

令和6年8月27日
まちづくり推進課

大島三丁目1番地地区

事業エリア別まちづくり方針(令和6年度修正)

2024年3月江東区提出版(修正案)からの修正内容について

修正前

大島三丁目1番地地区

事業エリア別まちづくり方針(修正案)

令和6年3月26日

大島三丁目1番地地区市街地再開発準備組合

修正後

大島三丁目1番地地区

事業エリア別まちづくり方針(令和6年度修正)

令和6年7月25日

大島三丁目1番地地区市街地再開発準備組合

4.事業エリア別まちづくり方針

修正前

追加

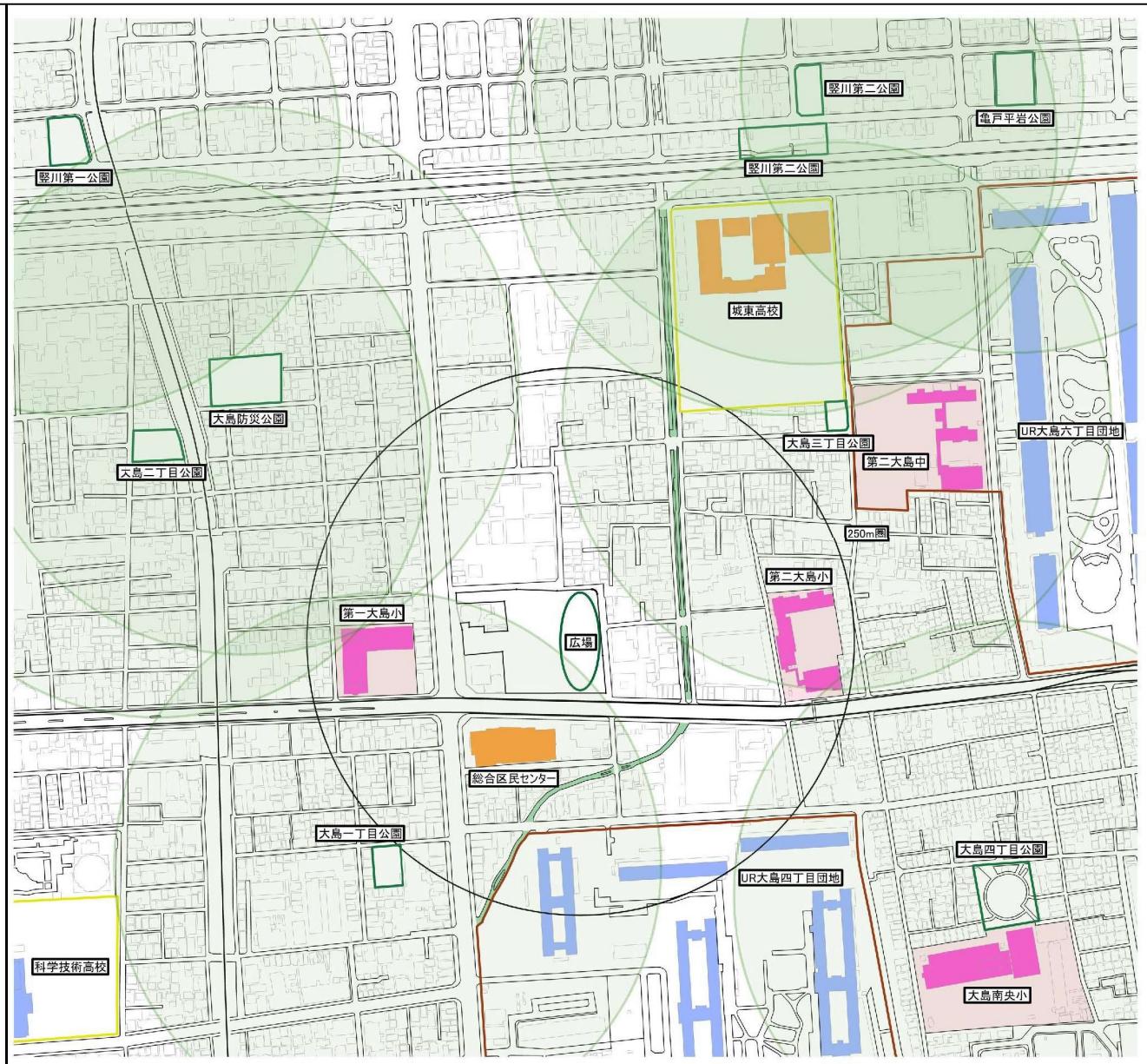
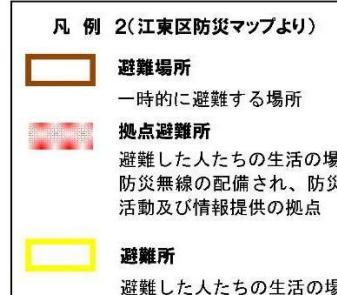
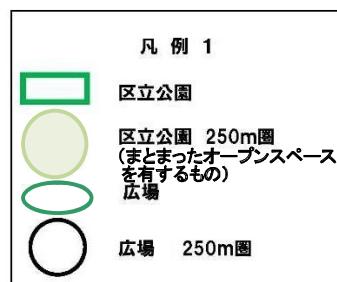
■地域の防災性を高めるオープンスペース(広場)の整備

【広場整備の有効性】

- ・大島3丁目の計画地周辺は、大島緑道公園のような緑道が見られるものの、地域の防災性やアメニティの向上を図るオープンスペースが不足している。
- ・区立公園から半径250m圏を示したところ、計画地北側及び東側の細街路に面したエリアが含まれておらず、不足している。
- ・そのため、隣接住宅地に向けて防災機能をもつ、広場を整備することは有効である。

【広場整備の考え方】

- ・平常時は地域の憩いと賑わいの活動拠点、災害時には地域の防災拠点とするため、約1,900m²(ピロティ含む)を整備する。
- ・広場に面する部分に地域コミュニティ施設を整備し、災害時には地域の防災活動の場として提供する。
- ・北側・東側細街路に面した住民の一時集合場所とし、避難所等へ避難する一次拠点として整備する。



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。

4.事業エリア別まちづくり方針

■地域の防災性を高めるオープンスペース(広場)の整備

【広場整備の有効性】

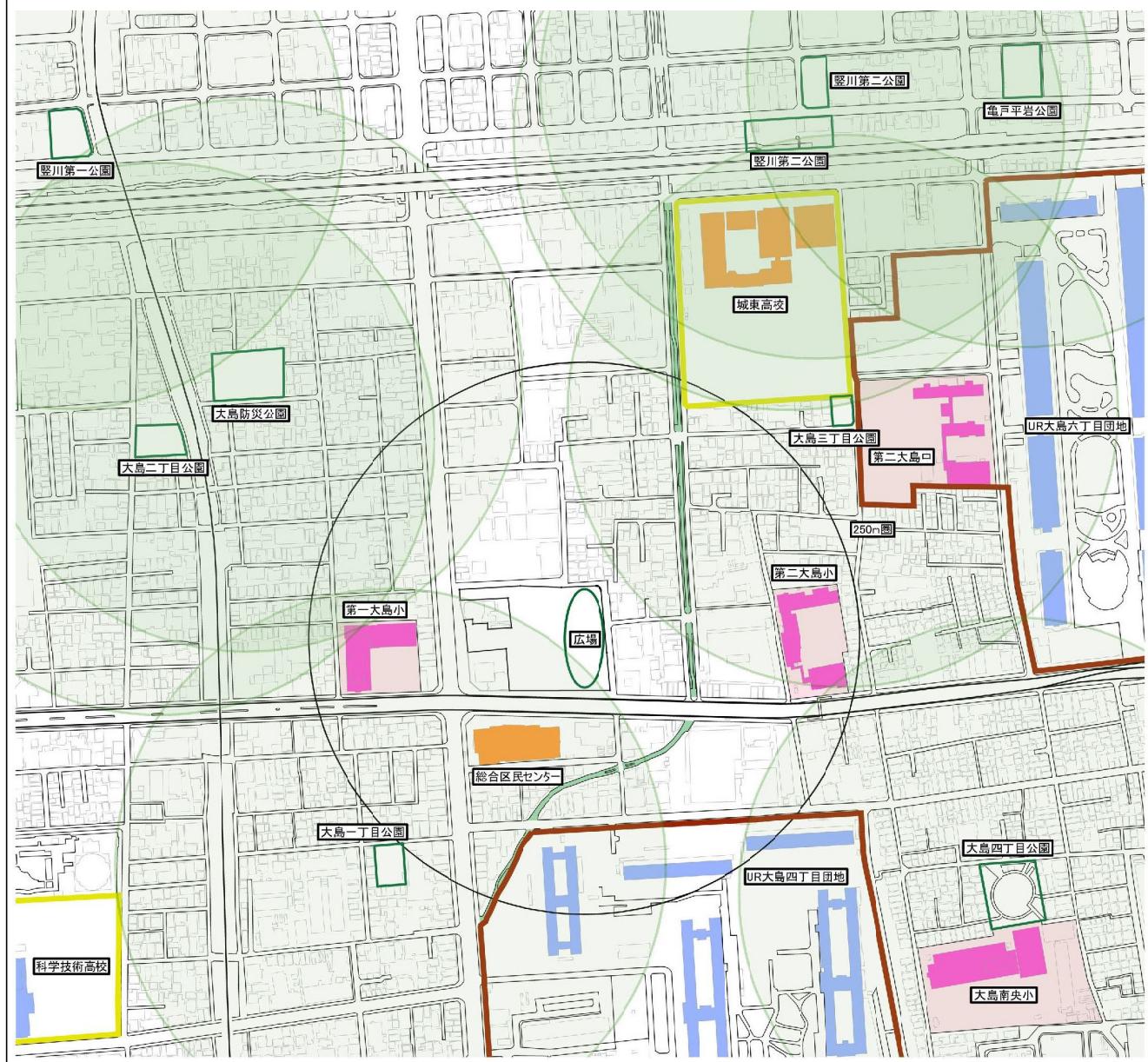
- ・大島3丁目の計画地周辺は、大島緑道公園のような緑道が見られるものの、地域の防災性やアメニティの向上を図るオープンスペースが不足している。
- ・区立公園から半径250m圏を示したところ、計画地北側及び東側の細街路に面したエリアが含まれておらず、不足している。
- ・そのため、隣接住宅地に向けて防災機能をもつ、広場を整備することは有効である。

【広場整備の考え方】

- ・平常時は地域の憩いと賑わいの活動拠点、災害時には地域の防災拠点とするため、約1,900m²(ピロティ含む)を整備する。
- ・広場に面する部分に地域コミュニティ施設を整備し、災害時には地域の防災活動の場として提供する。
- ・北側・東側細街路に面した住民の一時集合場所とし、避難所等へ避難する一次拠点として整備する。

凡 例 1	
	区立公園
	区立公園 250m圏 (まとまったオープンスペースを有するもの)
	広場 250m圏

凡 例 2(江東区防災マップより)	
	避難場所 一時的に避難する場所
	拠点避難所 避難した人たちの生活の場 防災無線の配備され、防災活動及び情報提供の拠点
	避難所 避難した人たちの生活の場



4.事業エリア別まちづくり方針

修正前

追加

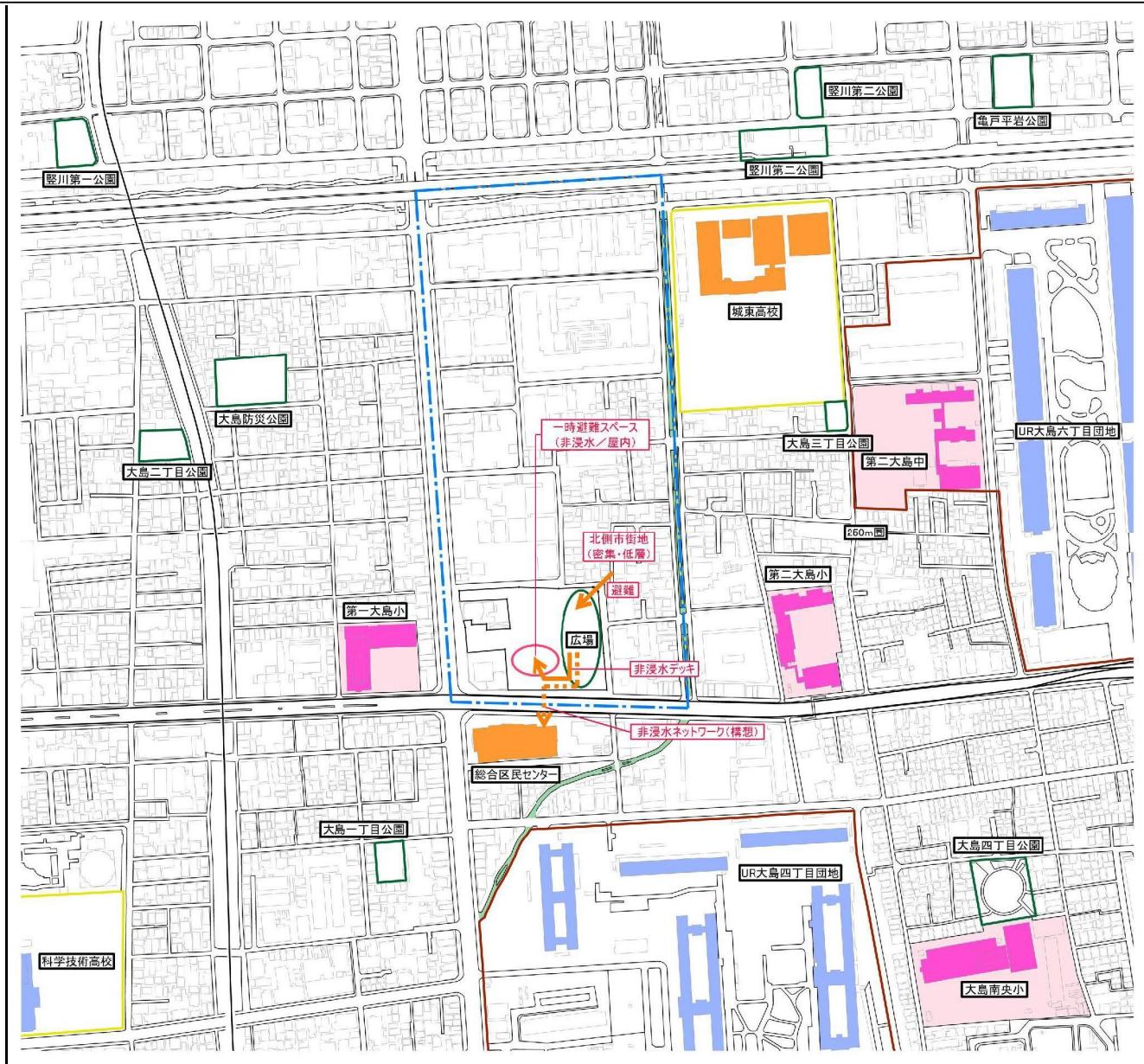
17

■地域の防災性を高める浸水灾害時一時避難施設の整備

【水害時一時避難施設整備の有効性】

- ・大島3丁目の計画地周辺は、小・中学校、高校、総合区民センターといった拠点避難場所及び避難所に指定された公共施設、及び一時避難施設として協定を締結したUR団地が見られるものの、明治通り、新大橋通り、大島緑道公園及び高速道路に囲まれた地域には避難施設が存在しない(再開発の現況敷地内にある产学共同センターを除く)。
- ・中でも緑道公園から1本入り、城東高校からも距離がある、再開発敷地の北東側エリアは、細街路に面した木造戸建ての密集した地区となっている。
- ・そのため、水害時に一時避難できる施設として開放できるスペースを整備することは、隣接住宅地に向けて有効である。

凡例
区立公園
避難場所
一時的に避難する場所
拠点避難所
避難した人たちの生活の場 防災無線の配備され、防災活動及び情報提供の拠点
避難所
避難した人たちの生活の場
一時避難施設
津波等の水害時において、 一時的に避難する施設



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。

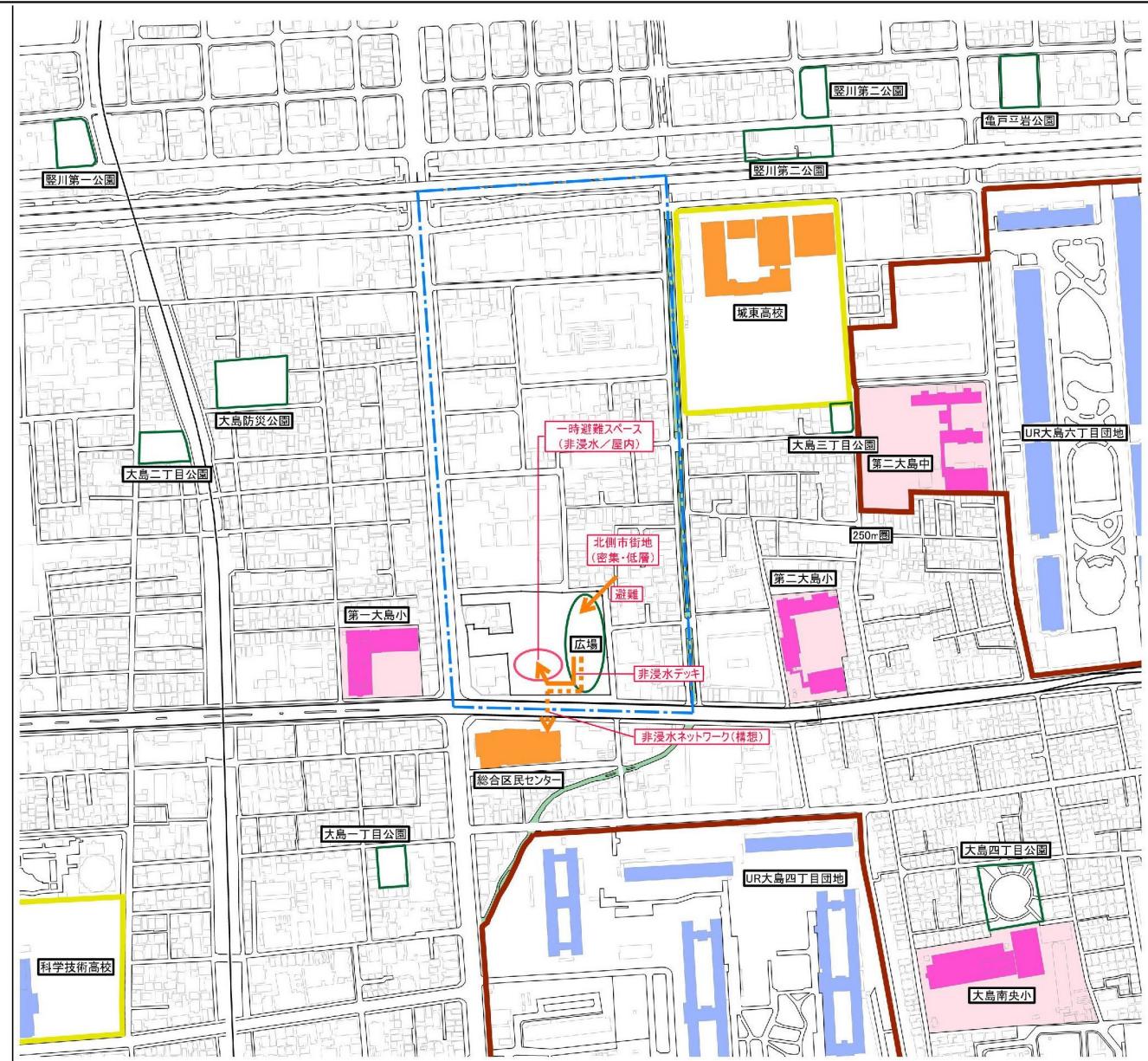
4.事業エリア別まちづくり方針

■地域の防災性を高める浸水灾害時一時避難施設の整備

【水害時一時避難施設整備の有効性】

- ・大島3丁目の計画地周辺は、小・中学校、高校、総合区民センターといった拠点避難場所及び避難所に指定された公共施設、及び一時避難施設として協定を締結したUR団地が見られるものの、明治通り、新大橋通り、大島緑道公園及び高速道路に囲まれた地域には避難施設が存在しない(再開発の現況敷地内にある産学共同センターを除く)。
- ・中でも緑道公園から1本入り、城東高校からも距離がある、再開発敷地の北東側エリアは、細街路に面した木造戸建ての密集した地区となっている。
- ・そのため、水害時に一時避難できる施設として開放できるスペースを整備することは、隣接住宅地に向けて有効である。

凡 例
区立公園
避難場所
一時的に避難する場所
拠点避難所
避難した人たちの生活の場 防災無線の配備され、防災活動及び情報提供の拠点
避難所
避難した人たちの生活の場
一時避難施設
津波等の水害時において、 一時的に避難する施設



修正前

4.事業エリア別まちづくり方針

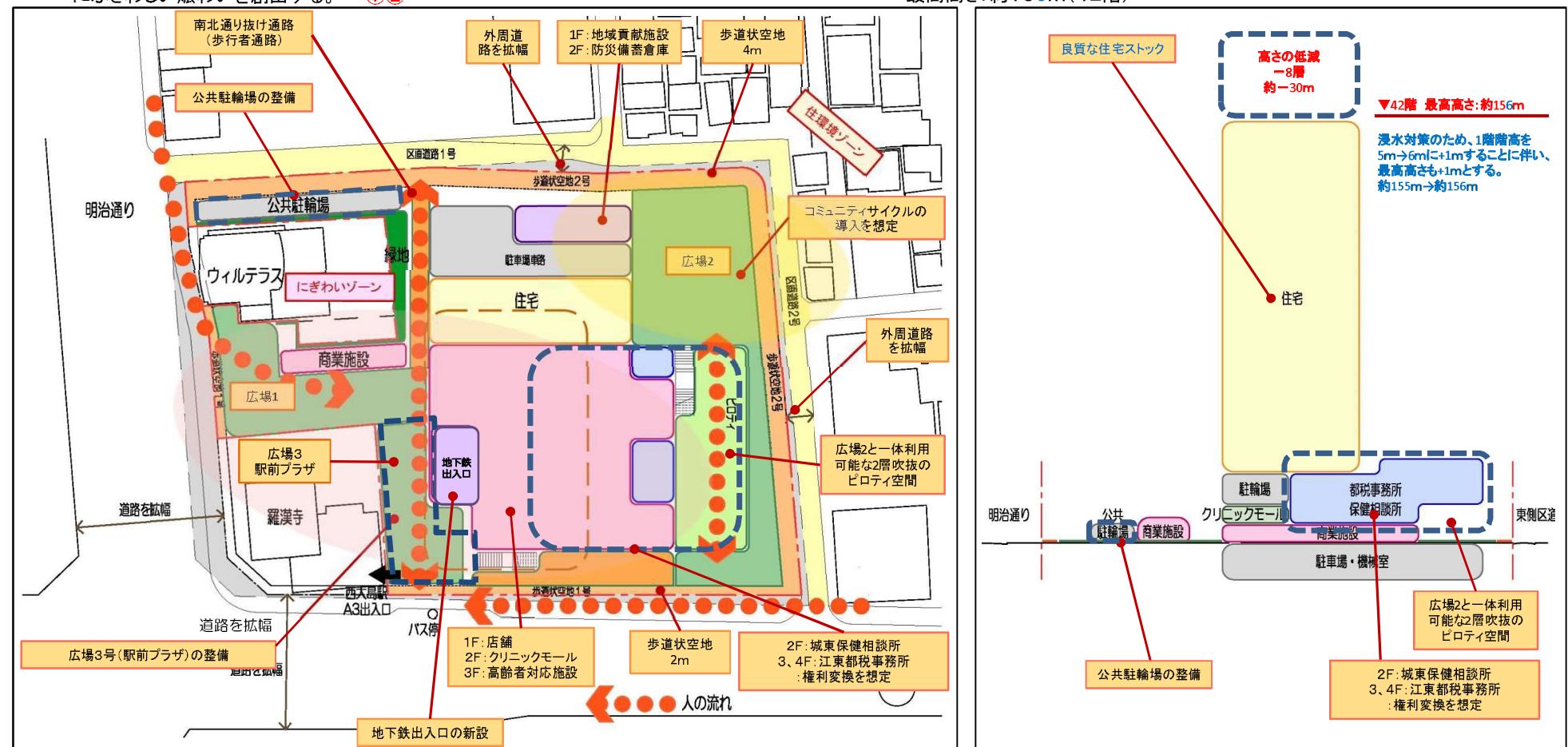
(7)まちづくり方針案

□交通基盤の整備方針案

- 明治通り及び新大橋通りを都市計画道路の幅員に合わせて拡幅整備し、十分な歩道幅員を確保する。…①
- 外周道路を拡幅整備し、北側後背地の防災性向上に寄与する。…①④
- 地下鉄出入口を改善し、地域の利便性向上に寄与する。…①②
- 歩道状空地の整備により、歩道と合わせた安全で安心な歩行者空間を形成する。…①
- 地下鉄出入口と北側を結ぶ、南北通り抜け通路を整備し、利便性向上に寄与する。…①

□広場空間の整備方針案

- 明治通りと新大橋通りの結節点として、周辺とのにぎわいを連続させる広場機能を整備する。…②
- 外周区道に面した広場機能を整備し、北側後背地の防災性向上に寄与する。…④
- 地下鉄出入口に面した駅前プラザを整備し、バス停も含めた動線の交錯を緩和しつつ駅前にふさわしい賑わいを創出する。…①②



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

修正後

4.事業エリア別まちづくり方針

(7)まちづくり方針案

□ 交通基盤の整備方針案

- 明治通り及び新大橋通りを都市計画道路の幅員に合わせて拡幅並用し、T字やY字の追加幅員を確保する。…①
- 外周道路を拡幅整備し、北側後背地の防災性向上に寄与する。…①④
- 地下鉄出入口を改善し、地域の利便性向上に寄与する。…①②
- 歩道状空地の整備により、歩道と合わせた安全で安心な歩行者空間を形成する。…①
- 地下鉄出入口と北側を結ぶ、南北通り抜け通路を整備し、利便性向上に寄与する。…①

□ 広場空間の整備方針案

- 明治通りと新大橋通りの結節点として、周辺とのにぎわいを連続させる広場機能を整備する。…②
- 外周区道に面した広場機能を整備し、北側後背地の防災性向上に寄与する。…④
- 地下鉄出入口に面した駅前プラザを整備し、バス停も含めた動線の交錯を緩和しつつ駅前にふさわしい賑わいを創出する。…①②

修正点

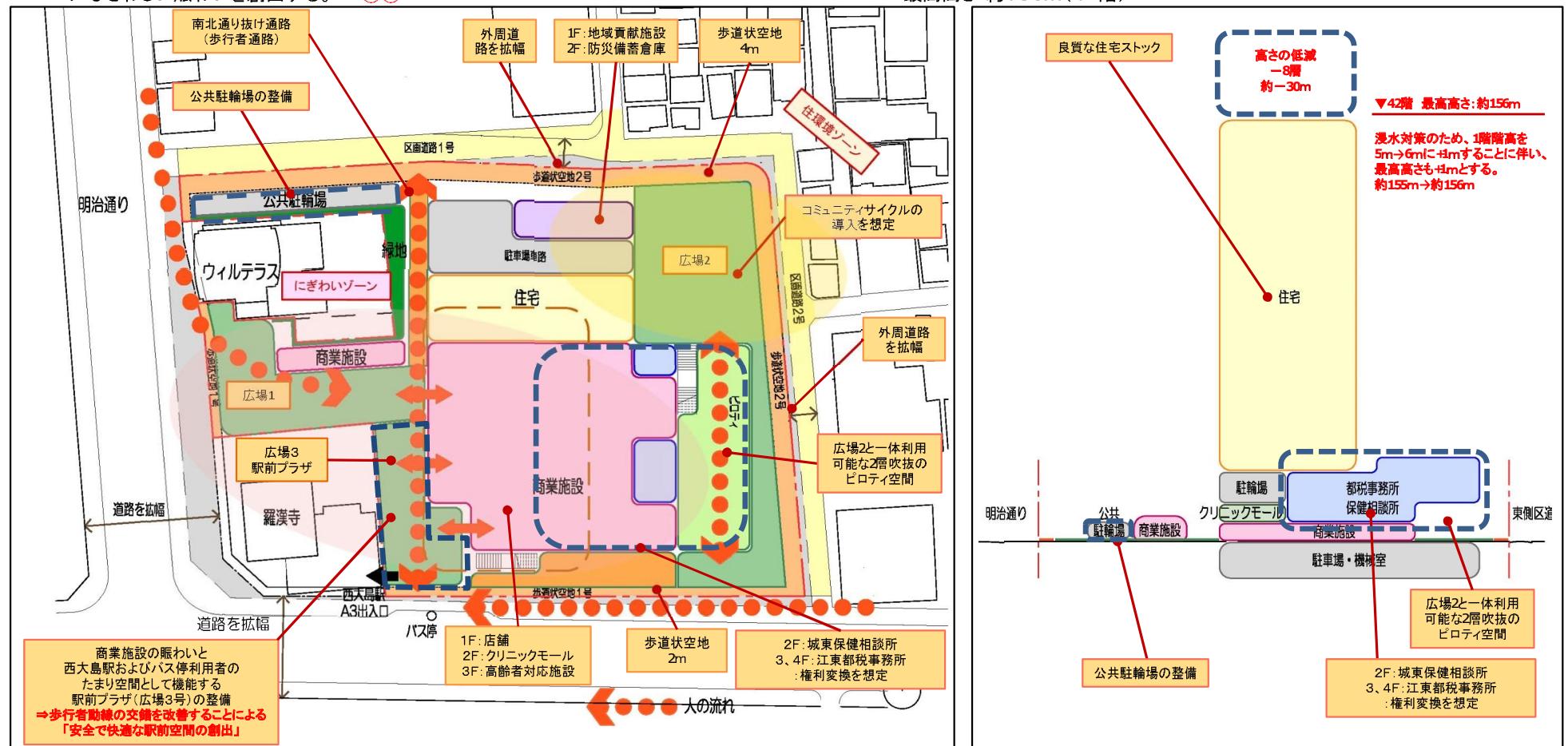
- 明治通りの拡幅後の歩道線形を既存のままに修正
(左折レーン化は将来構想であり、時期未定の為)
- 明治通り、新大橋通り反対側道路境界線及び歩道線形を既存のままに修正
(対面側の拡幅はない)
- 左下イメージ図内 駅前プラザの整備により、「安全で快適な駅前空間の創出」という目標を明確化し、「地下鉄出入口新設」の記載を削除
(地下鉄接続については、都交通局協議中であり、現時点では未確定のため)

なる商業施設を配置する。…②

- 地域リーダーへ施設としてフリースpaceとともに、地域から望まれている高齢者対応施設を整備する。…②
- 保健相談所・都税事務所は地域サービスの維持向上と公共性確保のため、地区内にて再建を目指す。…②③
- 高層階には多世代が住まえる住宅を計画する。建物高さについては周辺建物とのバランスを考慮する。
- 駅周辺の駐輪場不足分を公共駐輪場として整備し、コミュニティサイクル導入検討と併せ違法駐輪の解消を目指す。…①

□ 整備規模

敷地面積: 約9,610m² 延床面積: 約90,000m² 住宅戸数: 約700戸
最高高さ: 約156m(42階)



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

修正前

4.事業エリア別まちづくり方針

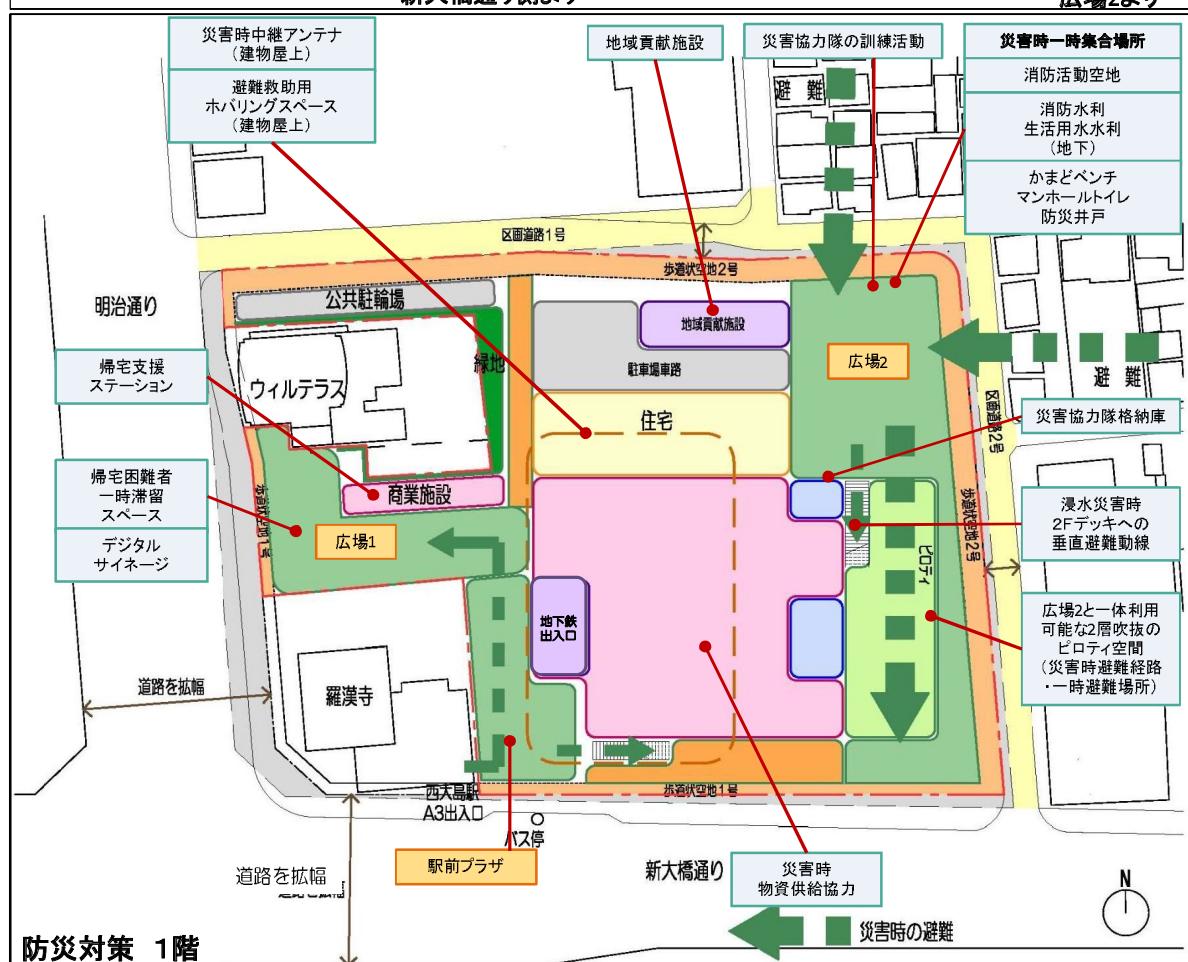
□ 防災性強化の方針案…④

- ・広場2は、消防車の侵入が困難な狭隘道路を抱えた北側住宅地の消火・救助活動スペースの拠点となる広場とする。
- ・広場2を町会による一時集合場所に指定し、緑道公園より西側の住民の防災性向上に寄与する。
- ・**広場2と一体利用可能な2層吹抜のピロティ空間を整備し、災害時には北側住宅地から新大橋通り迄の安全な避難経路を確保する。また、屋根のあるピロティ空間は、雨をしのげる一時避難場所としても機能する。**
- ・広場2を災害協力隊の訓練活動の場として提供し、地域の防災性向上を支援する。
- ・災害協力隊格納庫、消防水利の整備を行い、町会と連携した災害時の運用を行う。
- ・荒川が氾濫した際の水害時には、**広場2から直接垂直避難可能な2階デッキ空間を整備し、迅速かつ安全に避難できる経路を確保する。**
- ・広場1は、地下鉄利用者の帰宅困難者一時滞留スペースとして江東区と協定を結び、駅前拠点として災害時に寄与する。

□ その他の防災対策…④

- ・現在、**総合区民センター**に設置されている防災用中継アンテナについて、本再開発ビル屋上に移設することにより、地域防災に寄与する。
- ・防災情報の周知を目的とし、デジタルサイネージを設置する。
- ・高層棟屋上に、消防活動・避難救助用のホバーリングスペースを設置する。
- ・商業施設優先的物資供給について、江東区と協定を締結し、地域貢献に資する。テナント誘致において、入居条件に盛り込み、協力を要請する。
- ・帰宅支援ステーションの協定を締結したチェーン店等の誘致を目指し、帰宅困難者一時滞留スペースの機能強化を図る。
- ・災害時に備え、地域で活用できる、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸を整備する。

ピロティイメージ



*今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

4.事業エリア別まちづくり方針

□ 防災性強化の方針案…④

- ・広場2は、消防車の侵入が困難な狭隘道路を抱えた北側住宅地の消火・救助活動スペースの拠点となる広場とする。
- ・広場2を町会による一時集合場所に指定し、緑道公園より西側の住民の防災性向上に寄与する。
- ・広場2と一体利用可能な2層吹抜のピロティ空間を整備し、災害時には北側住宅地から新大橋通り迄の安全な避難経路を確保する。また、屋根のあるピロティ空間は、雨をしのげる一時避難場所としても機能する。
- ・広場2を災害協力隊の訓練活動の場として提供し、地域の防災性向上を支援する。
- ・災害協力隊格納庫、消防水利の整備を行い、町会と連携した災害時の運用を行う。
- ・荒川が氾濫した際の水害時には、広場2から直接垂直避難可能な2階デッキ空間を整備し、迅速かつ安全に避難できる経路を確保する。
- ・広場1は、地下鉄利用者の帰宅困難者一時滞留スペースとして江東区と協定を結び、駅前拠点として災害時に寄与する。

□ その他の防災対策…④

- ・現在、総合区民センターに設置されている防災用中継アンテナについて、本再開発ビル屋上に移設することにより、地域防災に寄与する。
- ・防災情報の周知を目的とし、デジタルサイネージを設置する。
- ・高層棟屋上に、消防活動・避難救助用のホバーリングスペースを設置する。
- ・商業施設優先的物資供給について、江東区と協定を締結し、地域貢献に資する。テナント誘致において、入居条件に盛り込み、協力を要請する。
- ・帰宅支援ステーションの協定を締結したチェーン店等の誘致を目指し、帰宅困難者一時滞留スペースの機能強化を図る。
- ・災害時に備え、地域で活用できる、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸を整備する。

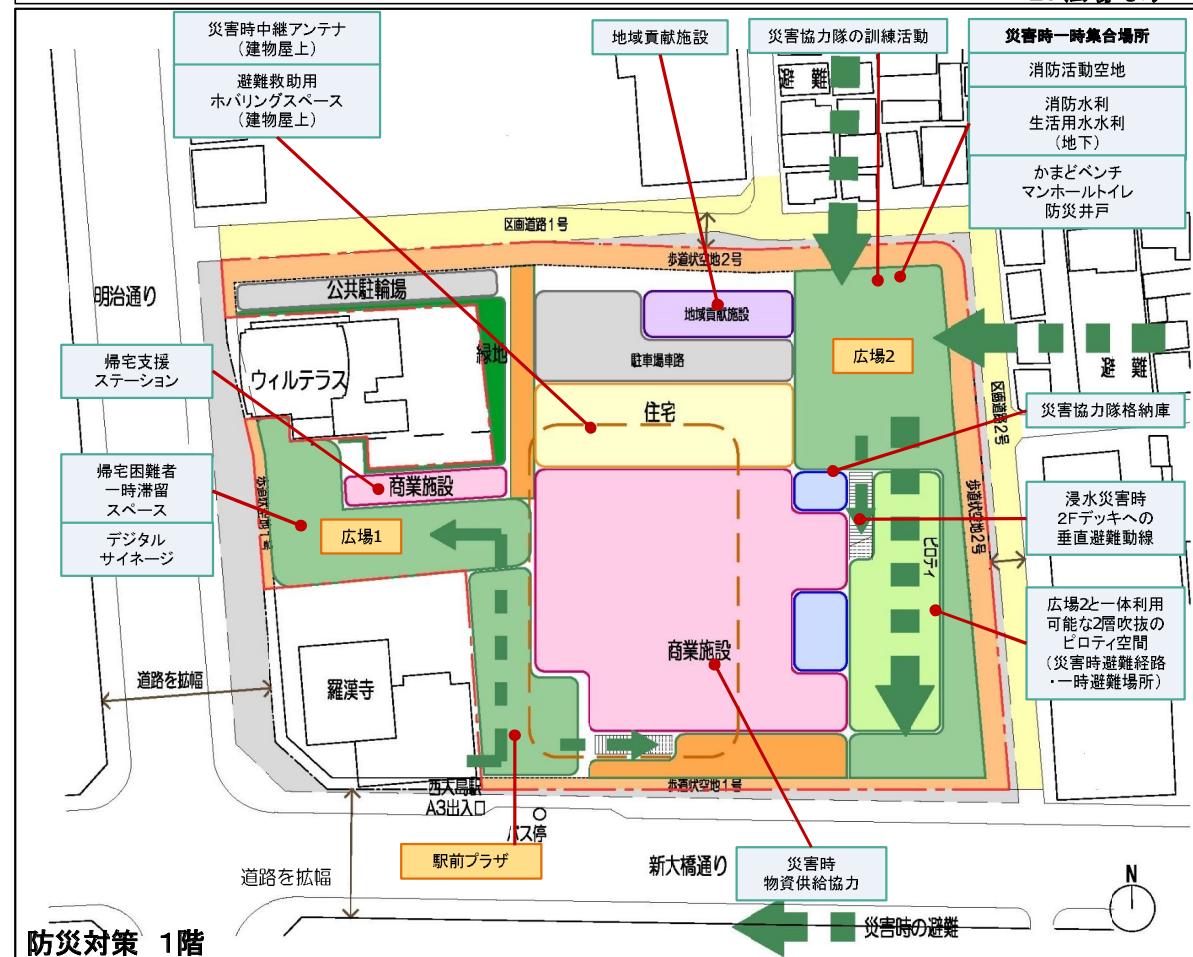


修正点 ①明治通り拡幅後の歩道線形を既存のままに修正
(左折レーン化は将来構想であり、時期未定の為)
②明治通り、新大橋通り反対側道路境界線及び歩道線形を既存のままに修正
(対面側の拡幅はなし)
③左下にキープランを追加(建物イメージ、CGアングルが分かりやすいように)



A. 新大橋通り側より

B. 広場2より



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

防災対策 1階

修正前

4.事業エリア別まちづくり方針

□ 防災性強化の方針案…④

- ・荒川が氾濫した際の水害時に広場2から直接垂直避難可能な2階デッキ空間は、水が引く迄の一定期間、周辺住民の滞在を可能とする一時避難場所に連絡する。一時避難場所には、2階ホール及び保健相談所の講堂を提供する。
- ・2階デッキ空間は、水害時の一時避難場所としても機能するとともに、将来総合区民センター建替え時には水平避難を可能とするデッキ接続を想定し、デッキの受け口を整備する。
- ・帰宅困難者の一時滞在施設として、保健相談所の講堂を利用する。

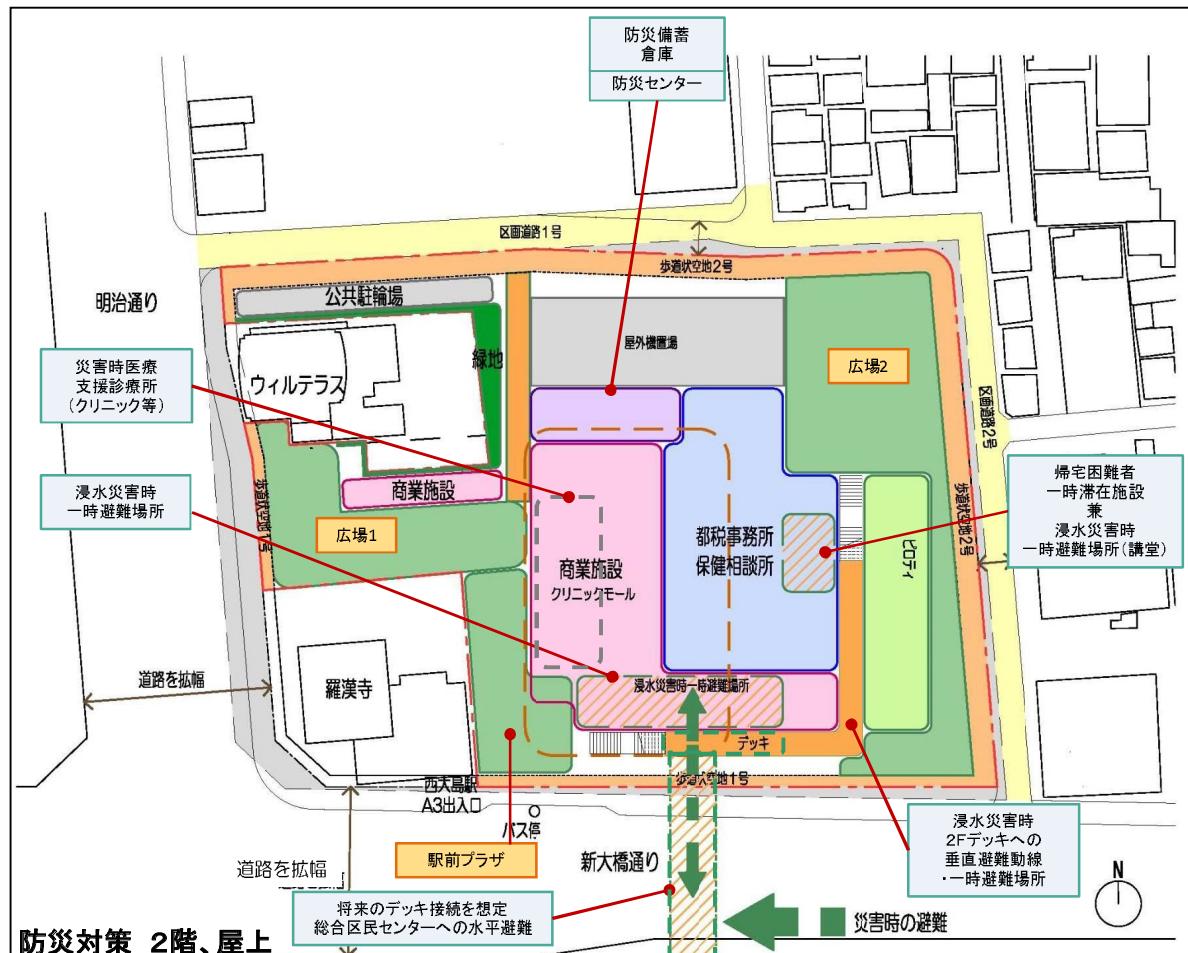
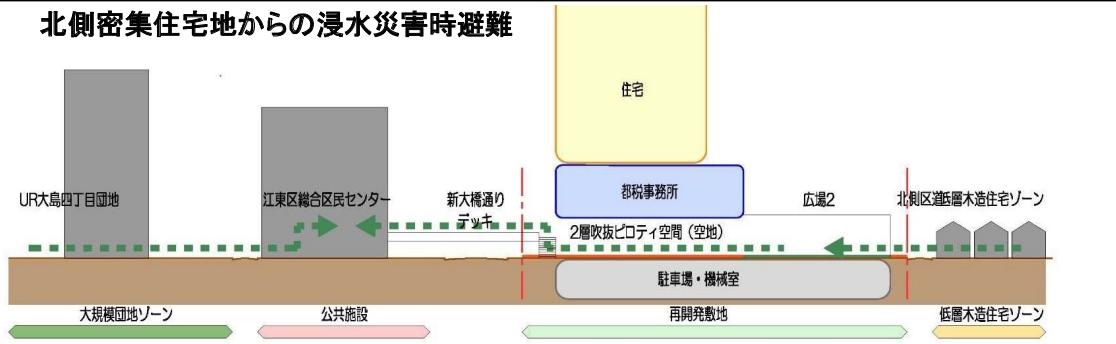
□ その他の防災対策…④

- ・地域の医師会とも連携し、災害時にも診察を行える災害医療支援診療所の誘致を目指す。
- ・防災センター及び防災備蓄倉庫は、水害時にも機能するよう浸水深以上の高さとなる2階に設置する。



広場2イメージ

北側密集住宅地からの浸水灾害時避難



防災対策 2階、屋上

※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

4.事業エリア別まちづくり方針

□ 防災性強化の方針案…④

- ・荒川が氾濫した際の水害時に広場2から直接垂直避難可能な2階デッキ空間は、水が引く迄の一定期間、周辺住民の滞在を可能とする一時避難場所に連絡する。一時避難場所には、2階ホール及び保健相談所の講堂を提供する。
- ・2階デッキ空間は、水害時の一時避難場所としても機能するとともに、将来総合区民センター建替え時には水平避難を可能とするデッキ接続を想定し、デッキの受け口を整備する。
- ・帰宅困難者の一時滞在施設として、保健相談所の講堂を利用する。

□ その他の防災対策…④

- ・地域の医師会とも連携し、災害時にも診察を行える災害医療支援診療所の誘致を目指す。
- ・防災センター及び防災備蓄倉庫は、水害時にも機能するよう浸水深以上の高さとなる2階に設置する。



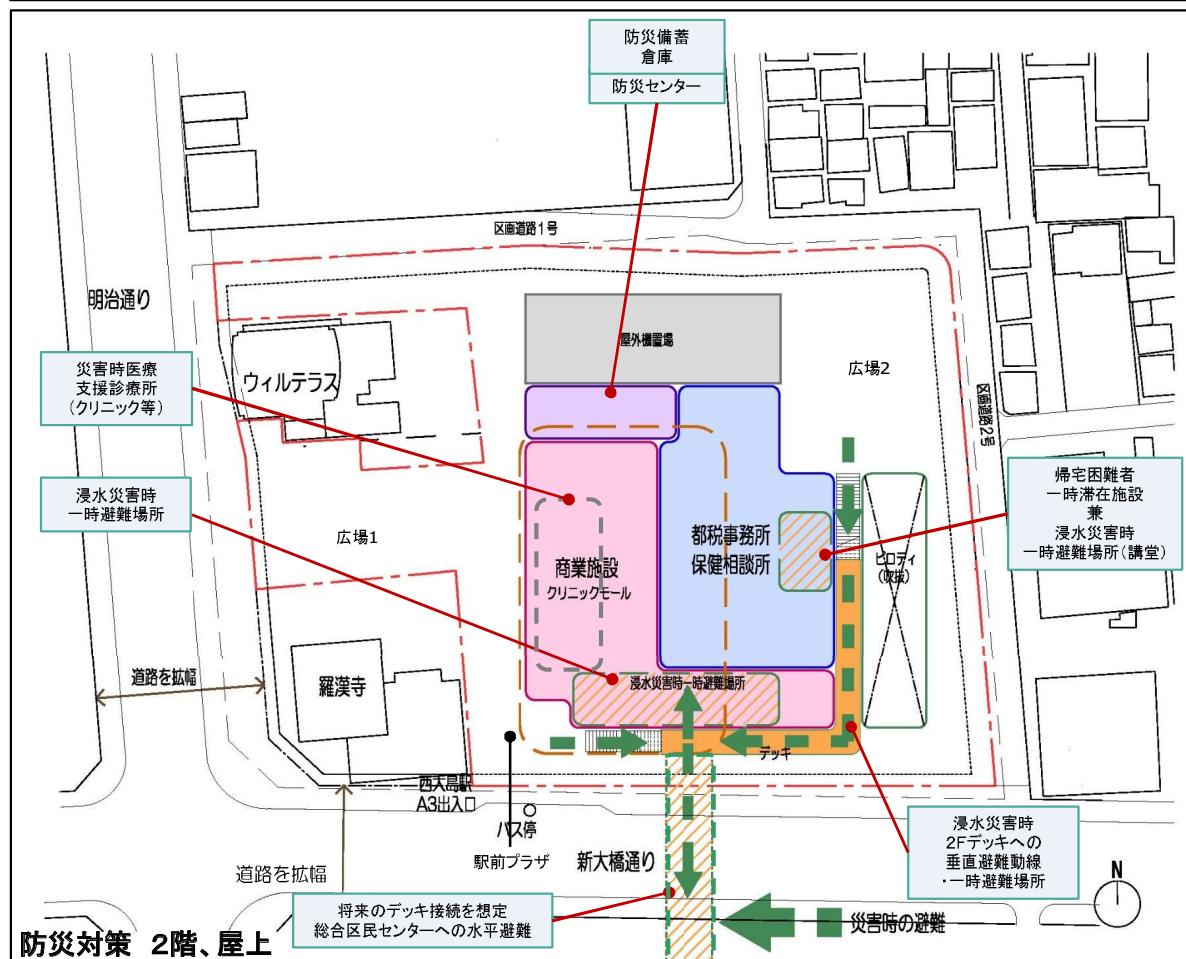
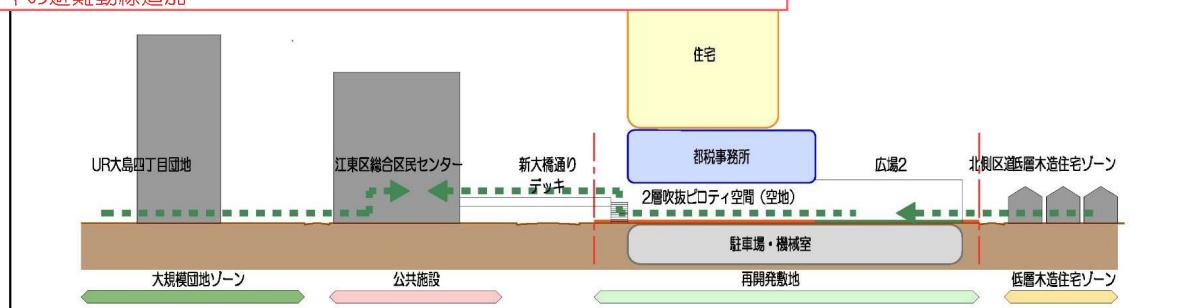
D. 広場2イメージ



C. 広場2イメージ

修正点

- ①明治通り拡幅後の歩道線形を既存のままに修正
(左折レーン化は将来構想であり、時期未定の為)
- ②明治通り、新大橋通り反対側道路境界線及び歩道線形を既存のままに修正
(対面側の拡幅はない)
- ③道路、道路拡幅、広場、歩道状空地の色塗りを削除、ピロティを吹抜表現に修正
- ④2階デッキの避難動線追加



防災対策 2階、屋上

※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。