

4.事業エリア別まちづくり方針

(1) 当地区の地域核実現化方策

●上位計画が目指すまちづくり・西大島地域核

【江東区都市計画マスタープラン2022】

西大島地域核

浸水対応型のまちづくり ～ 城東地域・西大島

「住み続けられる生活・文化のまち」

- ・防災性が高く住み続けられる生活・文化拠点を目指し、都市機能の更新などを契機に、生活利便機能や地域交流機能等を誘導
- ・公共機能が集積している立地を活かし、災害時に住民が一時避難できる施設を整備、拡充するなど、城東地域の広域的かつ総合的な防災拠点の形成を目指す。

大島三丁目周辺エリア:再開発促進地区

- ・開発ポテンシャルの高い駅前エリア
- ・周辺地域と連携した適切な再開発への誘導による、西大島駅周辺の拠点機能や生活利便機能、防災機能の強化

【西大島地域まちづくり方針】

西大島地域の核となる“駅周辺ゾーン”

地域核にふさわしい機能の集積を図るため、土地の高度利用を推進するとともに、地域の交流の場となる広場や歩行者空間を確保する。

【都市再開発の方針】

居住・商業・業務等の複合的な土地利用を行い、土地の高度利用を図る。
建築物の共同化・高層化

【住宅市街地整備の方針】

重点地区

居住・商業・業務等の複合的な土地利用を行い、土地の高度利用を図る。

●当地区のまちづくりの方向性

地下鉄駅直結の立地を活かしたまちづくり【利便性】

住居・商業・公共等の都市機能が調和した
地域の生活拠点の形成【地域核の形成】

全ての人々が暮らしやすい住環境の形成【快適性】

駅周辺の高度利用による多様な都市機能の
適切な配置【利便性】

浸水や地震などの災害リスクに対応したまちづくり【安全性】

●当地区の地域核実現化方策

駅前におけるまちを再編

住居・商業・公共等の複合機能の導入

地域核にふさわしい機能集積を図るための土地の高度利用化

多世代に対応した住宅の整備

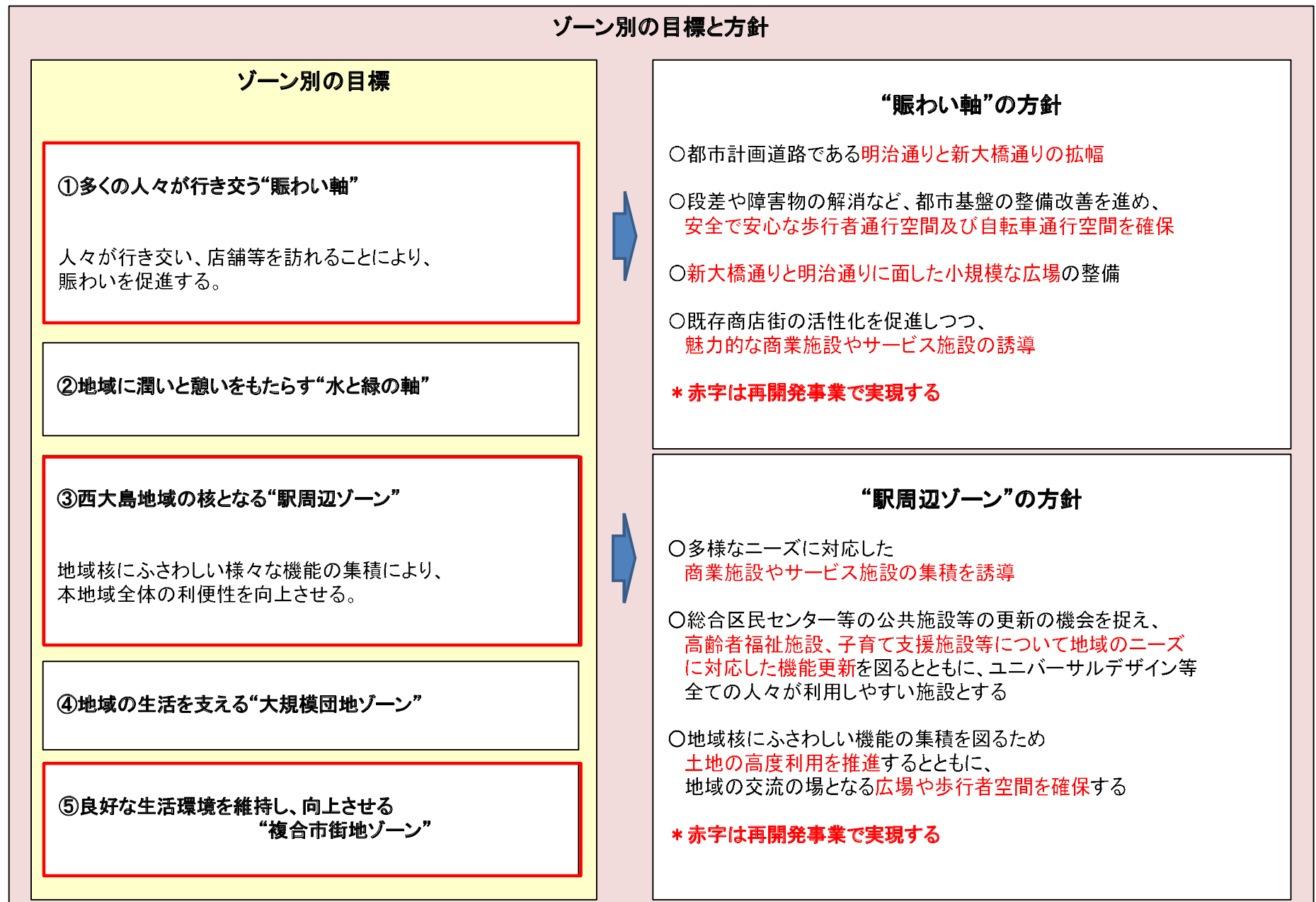
オープンスペースの確保

浸水対応型建築物の整備

西大島地域核としての地域貢献

4.事業エリア別まちづくり方針

(2)西大島地域まちづくり方針の整理と地域核の機能



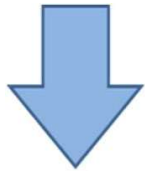
※赤字は、本事業エリアのまちづくり方針に関連する部分。

4.事業エリア別まちづくり方針

(3)本事業での地域課題に対する対応

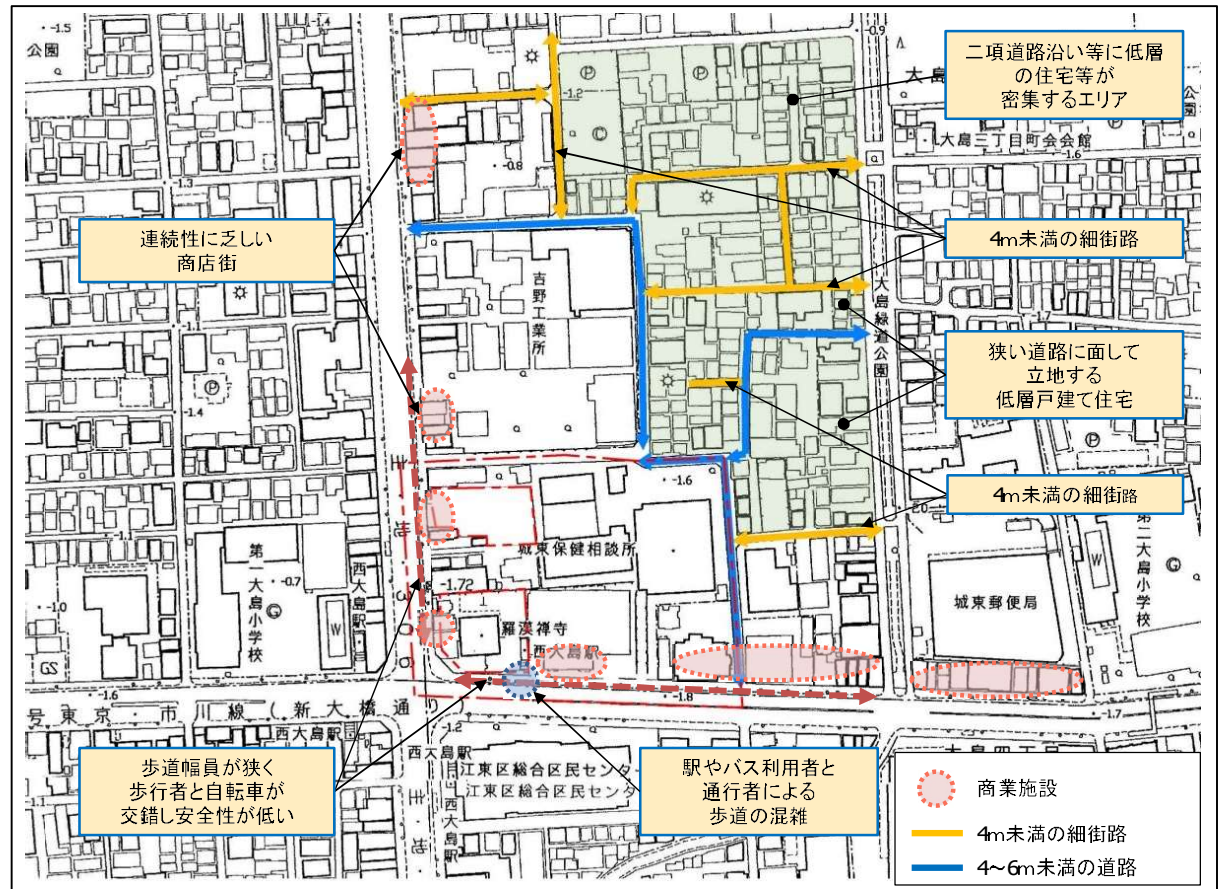
【地域の課題】

- 安全で安心な歩行者通行空間及び自転車通行空間の確保が求められている。
- 5つの商店街をつなぐ、更なる商業施設の拡充が求められている。
- 目指すべき地域核の実現に向けた、更なる育成の促進が求められている。
- 防災対策の着実な推進が求められている。



【本事業による地域課題への対応】

- ① 交通基盤の整備・改善
- ② 駅前地区にふさわしい賑わいの創出と利便性の向上
- ③ 公共施設の再整備による地域核にふさわしい行政サービスの向上
- ④ 防災性の向上による災害に強いまちづくり



4.事業エリア別まちづくり方針

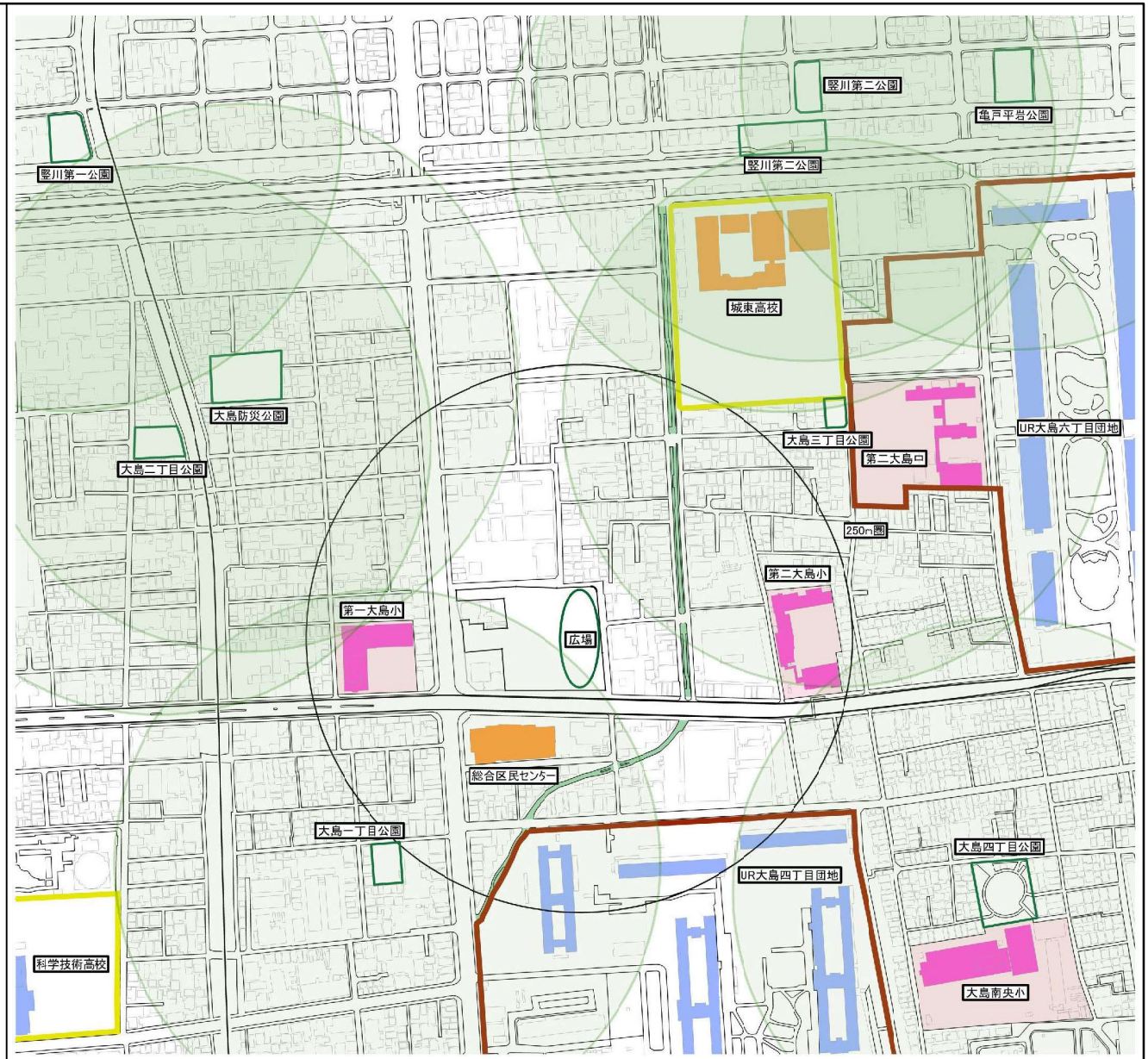
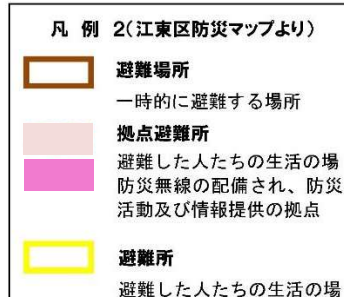
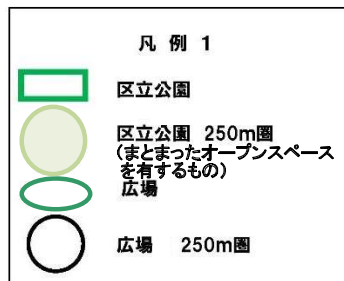
■地域の防災性を高めるオープンスペース(広場)の整備

【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圏を図示したところ、計画地北側及び東側の細街路に面したエリアが包含されておらず、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1,900㎡(ピロティ含む)を整備する。
- ・広場に向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。

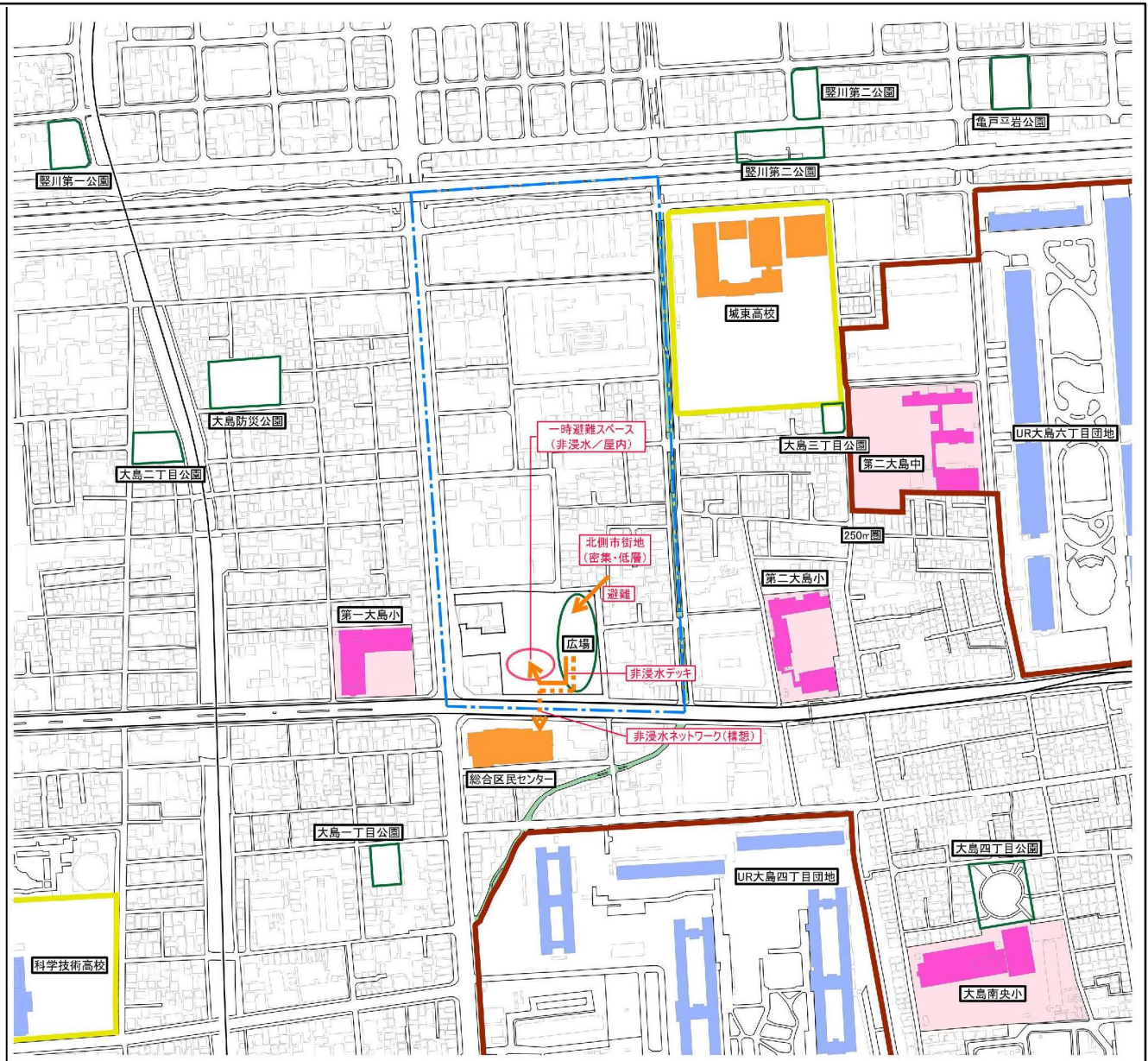
■地域の防災性を高める浸水災害時一時避難施設の整備

【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。

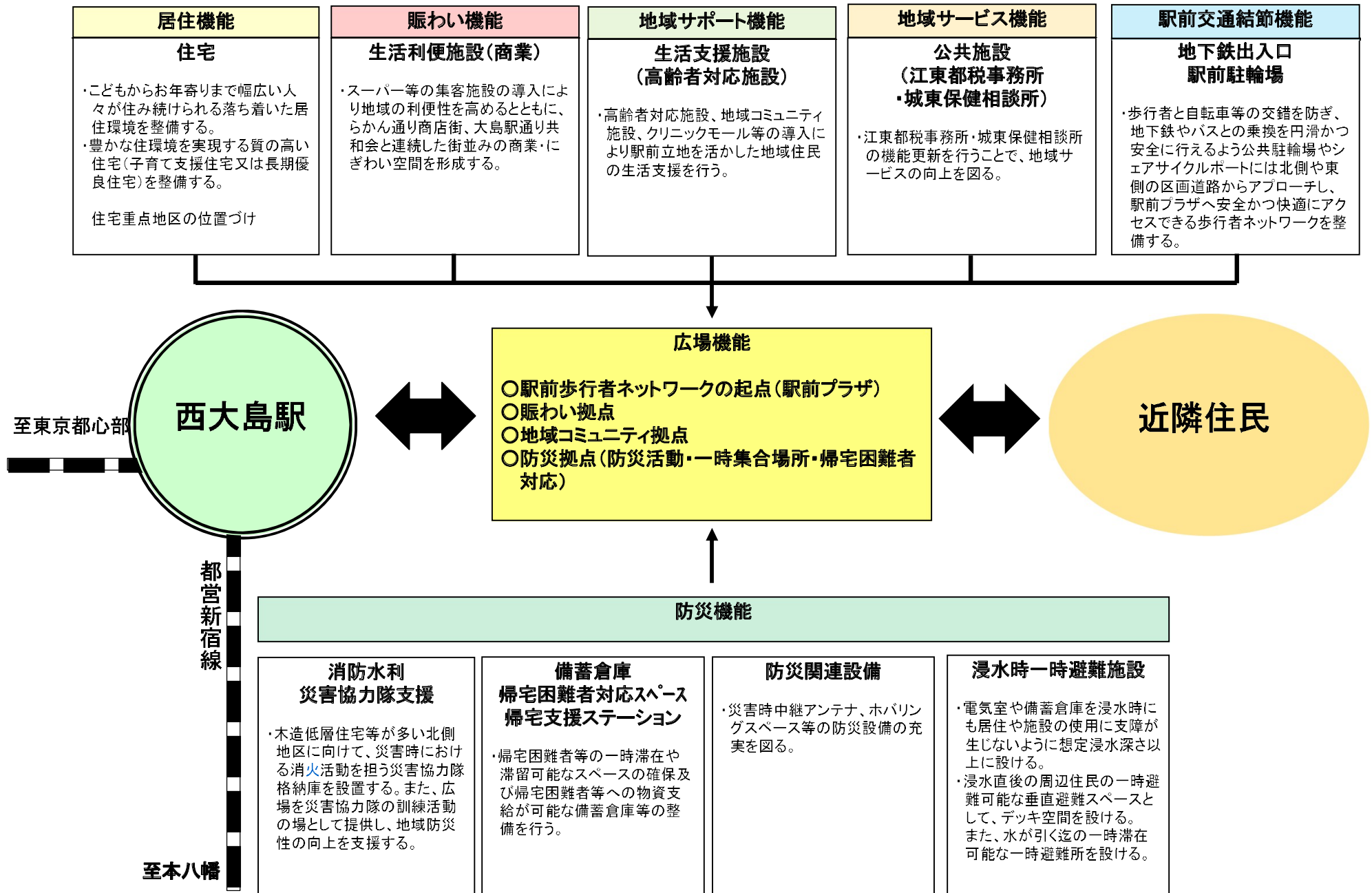
- ・中でも緑道公園から1本入り、城東高校からも距離がある、再開発敷地の北東側エリアは、細街路に面した木造戸建ての密集した地区となっている。

- ・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。



4.事業エリア別まちづくり方針

(4)西大島駅に必要な生活支援機能等と整備方針



※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

(5)住宅整備の考え方

(1)良質な住宅の供給について

- ・本地区においては、良質な住宅の供給を目指し、東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における、質の高い住宅に記載されている、長期優良住宅または子育て支援住宅（東京こどもすくすく住宅認定制度アドバンスモデル）を取得する。

(2)多世代に対応した多彩な面積帯の住戸構成

- ・子供から高齢者まで多世代に対応したまちづくりを目指し、多彩な面積帯及び間取りの住戸構成とする。
- ・良好な居住環境を確保するため、一定以上の住戸面積の確保を目指すものとし、市街地再開発事業に定める最低住戸面積を30㎡以上とする。
- ・住戸面積の構成は、江東区マンション等の建設に関する条例に従い、下表の通りとし、各面積帯毎に想定される家族構成に向けた住戸整備を行う。

(3)多世代に対応した共用部の整備

- ・子育てを支援するキッズルーム、来客の宿泊を可能とするゲストルーム、多世代・住民同士の交流の場となるコミュニティラウンジ等の整備検討を行う。

(4)多世代に対応した住戸仕様の設定

- ・江東区マンション等の建設に関する条例に従い、下表の通りバリアフリーに配慮した住戸を整備する。
- ・二重床・二重天井方式の採用により、将来に渡る間取りの可変性を確保し、建物の長寿命化を図る。
- ・ZEH-MIに適合した省エネルギー性能に配慮した住宅を整備する。

※下表の江東区マンション等の建設に関する条例で示すバリアフリー住戸
[]内はバリアフリーに配慮した住戸

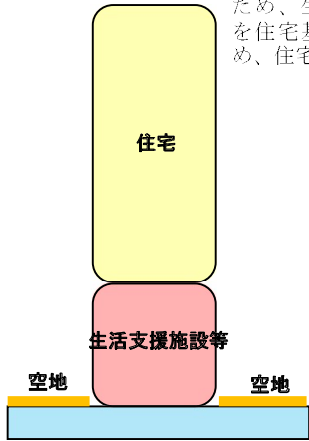
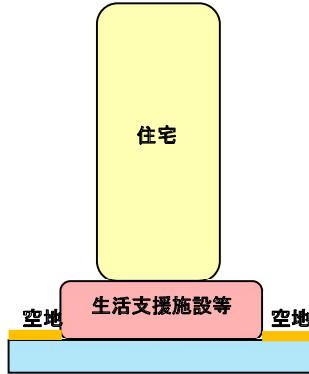
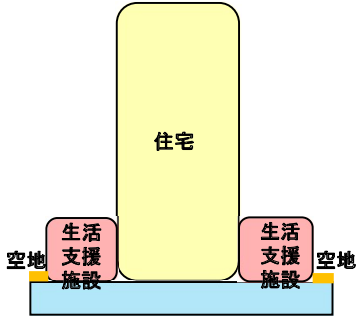
- ①玄関、廊下、便所、浴室等に手摺を設置 [手摺を設置可能な構造]
- ②室内床を段差のない構造（上框、階段等を除く）
- ③玄関の出入口及び廊下の有効幅員90cm以上 [有効幅員80cm以上]
- ④管理人室への連絡のための通報設備を設置 [要件無し]

面積	間取り	想定家族構成		江東区マンション等の建設に関する条例に示された割合	
30㎡以上～40㎡未満	1LDK	【単身者】 ・都内勤務者 独身層	【シニア層】 ・介護を見据えた同マンションへの両親呼寄せ ・子供世帯の近居希望 ・生活効率性等を考えた戸建て住宅からの買換え		世帯用住戸数×20% 内20%はバリアフリー住戸
40㎡以上～50㎡未満	1LDK				整備住戸数の内20%はバリアフリー住戸
50㎡以上～60㎡未満	2LDK	【DINKS層】 ・都内勤務者 共働き		世帯用住戸	※バリアフリー住戸以外の住戸は、全てバリアフリーに配慮した住戸 (40㎡未満及び90㎡以上の住戸も同様)
60㎡以上～70㎡未満	2LDK～3LDK				
70㎡以上～80㎡未満	3LDK	【ファミリー層】 【プレファミリー層】			
80㎡以上～90㎡未満	3LDK				
90㎡以上	3LDK～4LDK				世帯用住戸数×10% 内20%はバリアフリー住戸

4.事業エリア別まちづくり方針

(6)本地区にふさわしい施設構成の比較検討

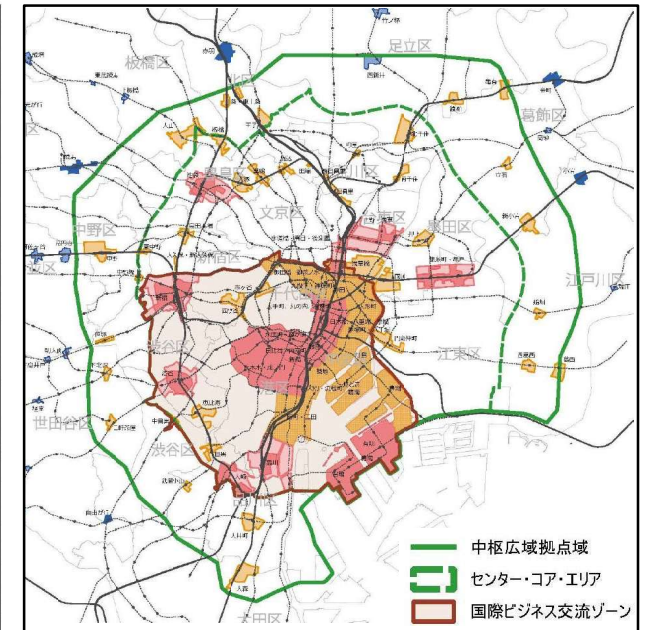
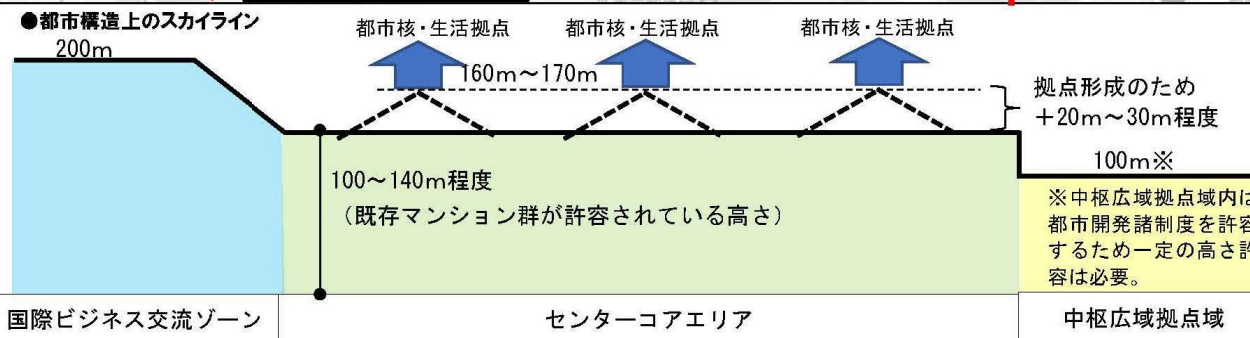
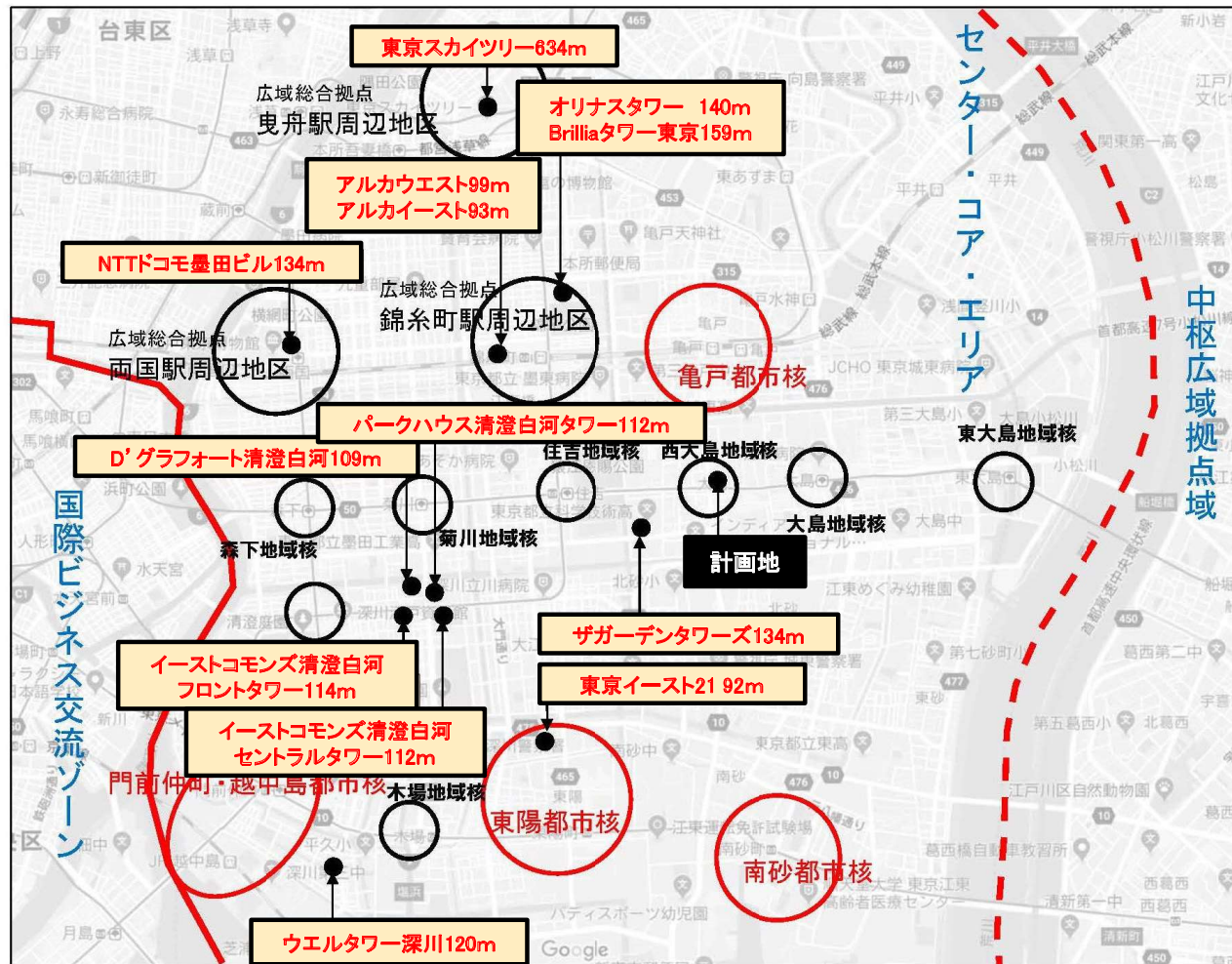
・西大島地域核形成のための当計画の配置計画は、以下の3通りの考え方がある。

		①オールタワー形状	②タワー形状+基壇部	③タワー形状・縦区画
概念図		 空地を最大限確保するため、生活支援施設等を住宅基準階面積に収め、住宅を積む。	 空地とのバランスを保ちながら生活支援施設等の基準階面積を拡大し、住宅を積む。	 低層部を中抜きにし、住宅を地上から積む。 ⇒日影規制のため低層部の高さは②と同様。中抜き分の容積は外側に膨れる
生活支援機能等	居住機能	○	○	△ 低層部の居住環境が劣る
	賑わい機能 (沿道との連続性)	× 商業軸との連続性が薄く、沿道店舗の賑わいが保ちにくい	△ 商業軸との連続性が保たれ、沿道店舗の賑わいが形成しやすい	○ 商業軸との連続性が保たれ、沿道店舗の賑わいが形成しやすい
	地域サポート機能、 地域サービス機能	△ 基準階面積が抑えられ低層部が高層化する 縦移動が多いため利便性に難あり(高層部はアクセスしにくい)	○ 適度な基準階面積を確保することで低層部の高層化が低減 階数が抑えられアクセスしやすい(同じ階の立ち寄りがしやすい)	× 基準階は中抜きになり、まとまった床の確保が困難 アクセスはしやすいが、同じ階に分断があり使いにくい
	交通結節機能 (駅前プラザ)	○ 十分な駅前プラザの整備が可能	△ 適度な駅前プラザの整備が可能	× 駅前プラザが確保できない
	広場機能 (賑わい・地域コミュニティ)	○ セットバックによる十分なたまり(賑わい等の期待が大)	△ セットバックによる適度なたまり(賑わい等の期待が中)	× セットバック・たまりが少ない(賑わい等の期待が小)
	防災機能 (北側地域への 広場効果)	○ 十分なオープンスペースを利用した防災機能が 北側地域に有効に働く	△ 適度なオープンスペースを利用した防災機能が 北側地域に有効に働く	× 北側地域に向けたオープンスペースがない。
低層部の実現性 (テナントの 誘致しやすさ)		△ 高層部の誘致が困難	○ 低層部の階数が抑えられるため誘致しやすい	× 同じ階の連携が薄く出店の魅力が減少するため誘致が困難
建物高さへの配慮		×	△	○
評価		○	◎	△
備考		・建物高さ及び生活支援施設等の整備に課題があるが、十分なオープンスペースが確保され、高さを許容する都心部の駅前を中心としたまちづくりに適している。	・適度なオープンスペースと生活支援施設等の整備バランスがよく、駅前を中心としたまちづくりに適している。	・高さが抑えられるがオープンスペース、生活支援施設等の整備に課題があるため、駅前を中心としたまちづくりに適さない。

西大島地域まちづくり方針の実現に向けた駅周辺ゾーンにおける地域核形成において、生活支援施設等の利便性・実現性が高く、地域貢献に寄与する一定の空地を確保しつつ地域に配慮し高さを抑えた、②タワー形状+基壇部の構成が最も適していると評価する

4.事業エリア別まちづくり方針

□都市構造上のスカイライン



●東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度の活用方針に見るエリアとスカイライン

国際ビジネス交流ゾーンの200mを基本に、外周に向けて中高層建物によるスカイラインが基本と考えられる。

センターコアエリア内に都市核や生活拠点を誘導するため、既存マンション群が許容されている高さに対して、商業・業務・サービス機能等の集積を図るためには、+20~30m程度許容する必要がある。

⇒局地的に160m程度(錦糸町駅周辺地区内Brilliaタワー東京程度)の高さの許容が必要と考えられる。

4.事業エリア別まちづくり方針

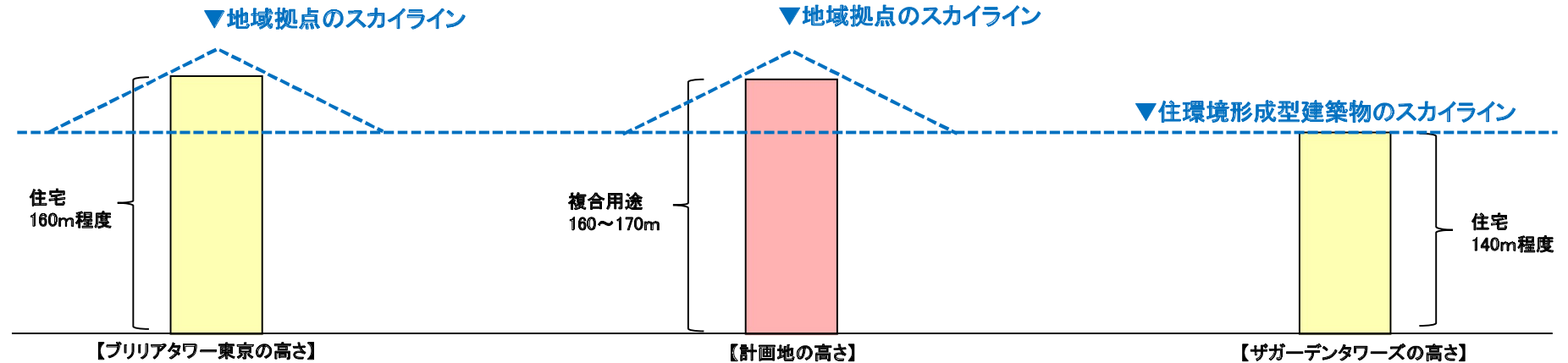
□高さのルール

1) 周辺事例の高さから西大島地域核の高さの設定

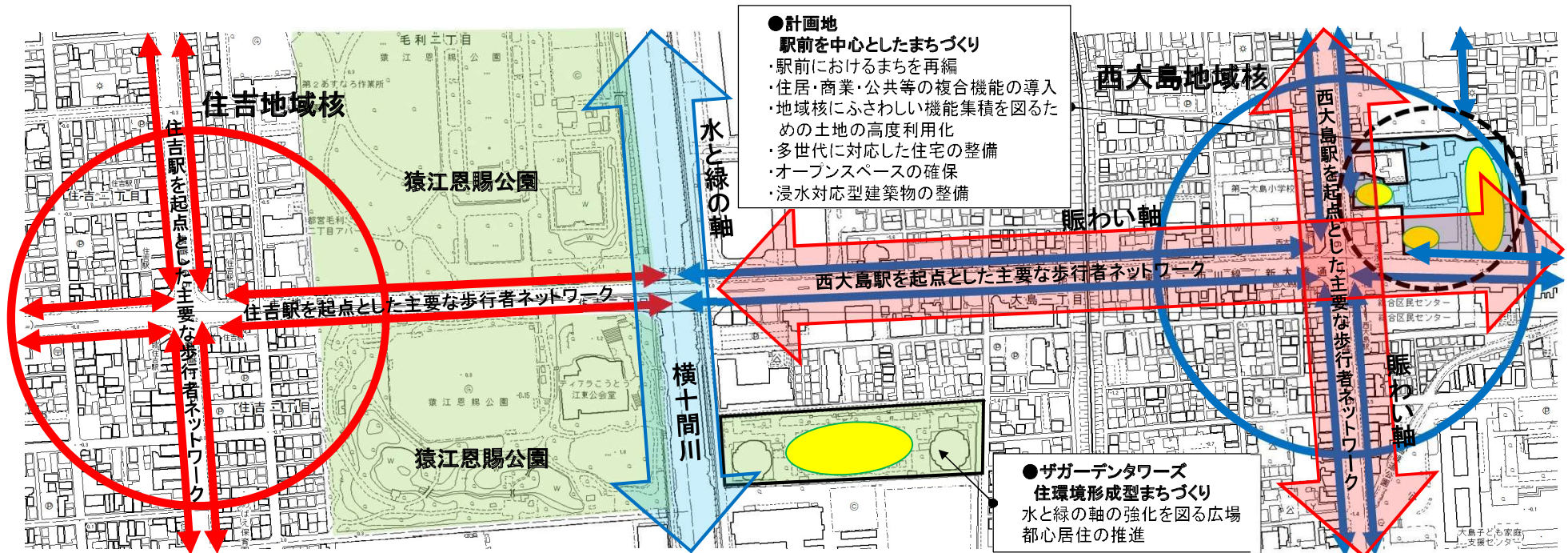
① 広域総合拠点・錦糸町駅周辺地区

② 西大島地域核

③ 地域核等の位置づけのない任意のまちづくり

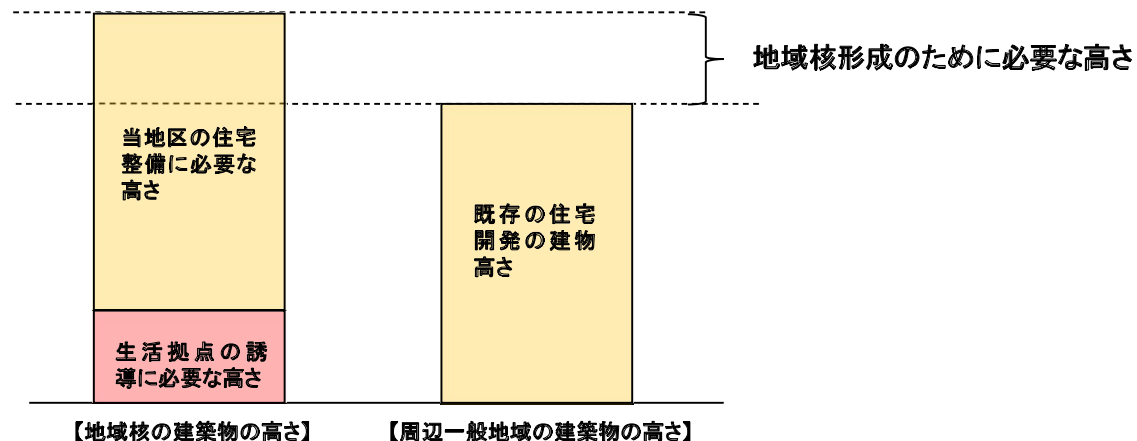


地域核においては住環境形成型建築物に生活支援施設等を導入することから、住環境形成型よりも建築物の高さを高く設定する必要がある。



4.事業エリア別まちづくり方針

2) 周辺とのバランスの考え方



● 周辺とのバランスのルール

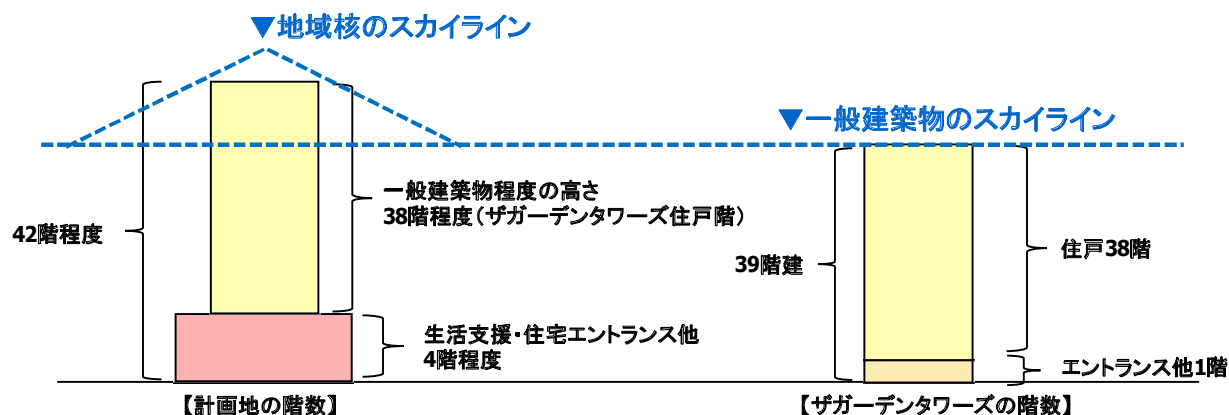
一般建築物で許容される高さであると、生活支援施設等の導入が図れない。

そのため、一般建築物で許容される高さに生活支援施設等の導入分の高さを加えた高さとする。

3) 周辺事例の階数から西大島地域核の高さの設定

① 西大島地域核

② 地域核等の位置づけなし



地域拠点となる複合施設については、一般建築物の階数に生活支援施設等導入分の階数を加えた42階程度に設定する。

● 周辺とのバランスのルール

① 当地区における住宅整備部分の高さは、既存の住宅開発の階数以内とする。

② 地域核形成のため、住宅整備の階数に支援施設等の整備に必要な階数を加える。

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

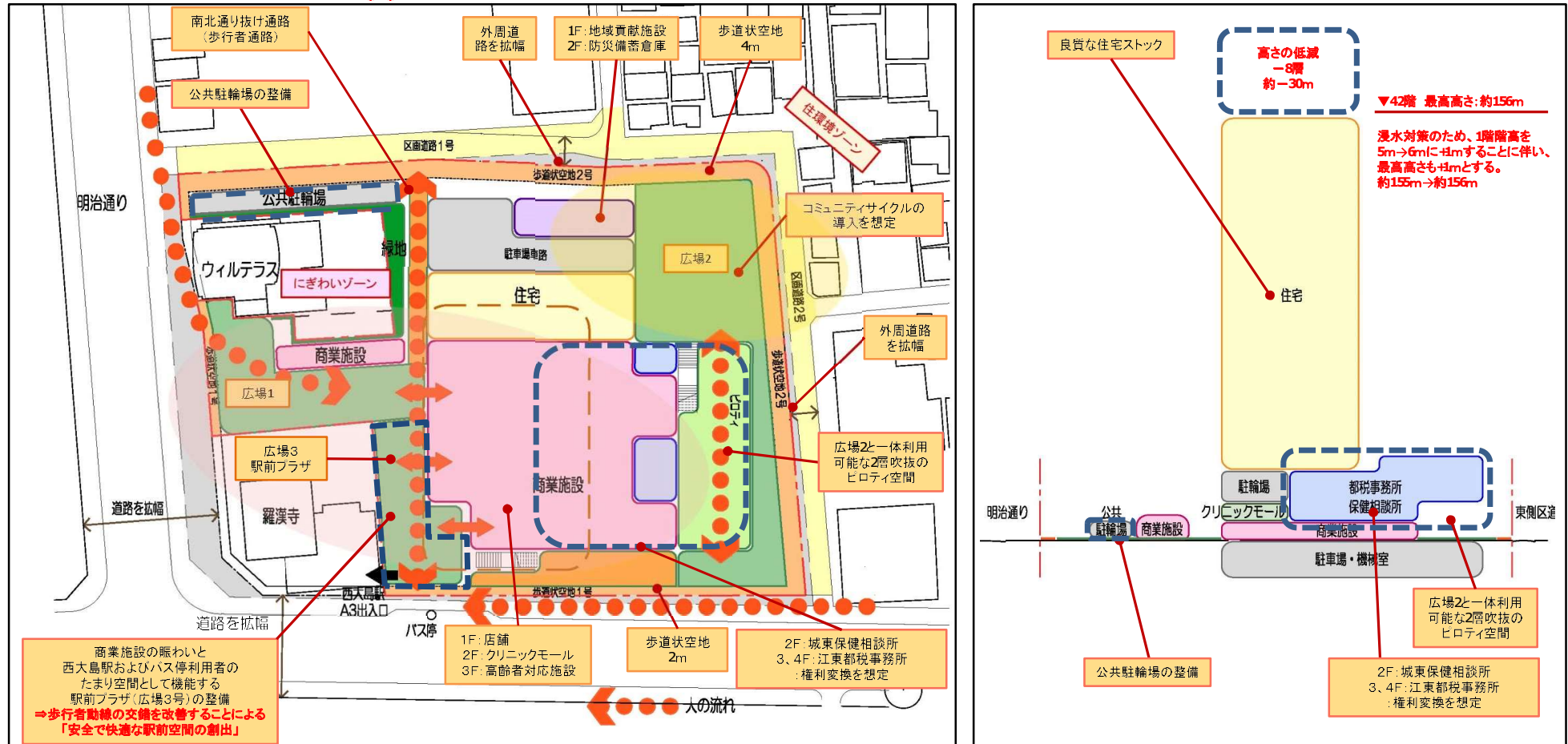
- ・明治通りと新大橋通りの結節点として、周辺とのにぎわいを連続させる広場機能を整備する。・・・②
- ・外周区道に面した広場機能を整備し、北側後背地の防災性向上に寄与する。・・・④
- ・地下鉄出入口に面した駅前プラザを整備し、バス停も含めた動線の交錯を緩和しつつ駅前にふさわしい賑わいを創出する。・・・①②

□ 施設の整備方針案

- ・低層階には広場に面してにぎわい施設となる商業施設を配置する。・・・②
- ・地域サービス施設としてクリニックモールとともに、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。

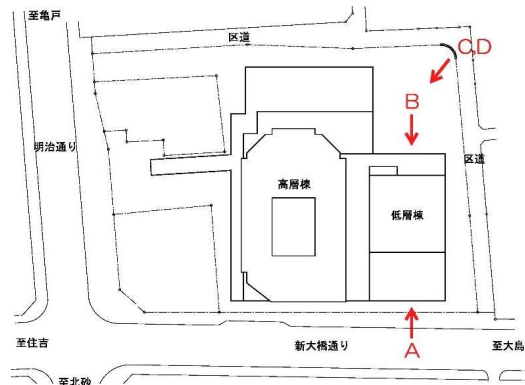
4.事業エリア別まちづくり方針

□ 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被害時には、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。



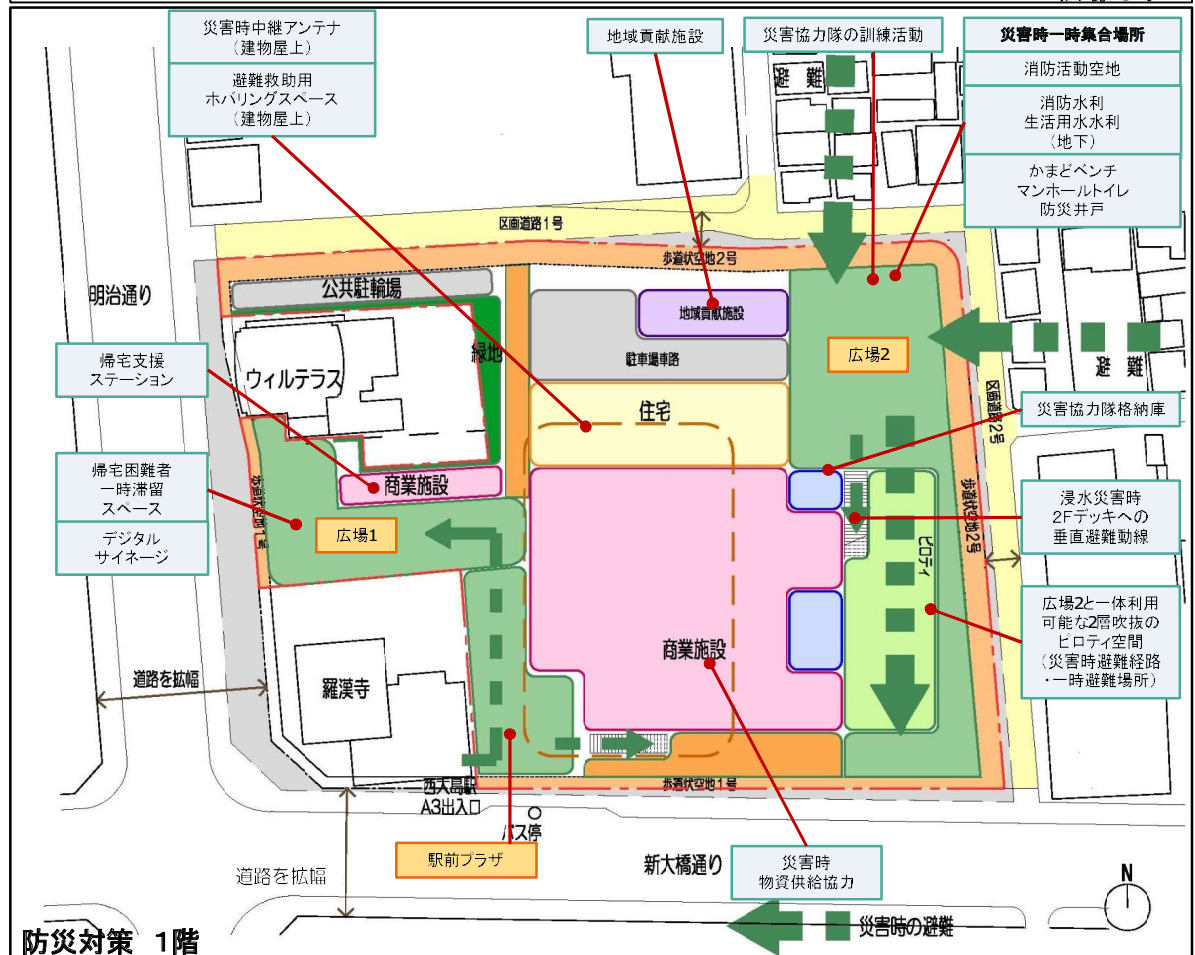
ピロティイメージ



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。

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被害時に広場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

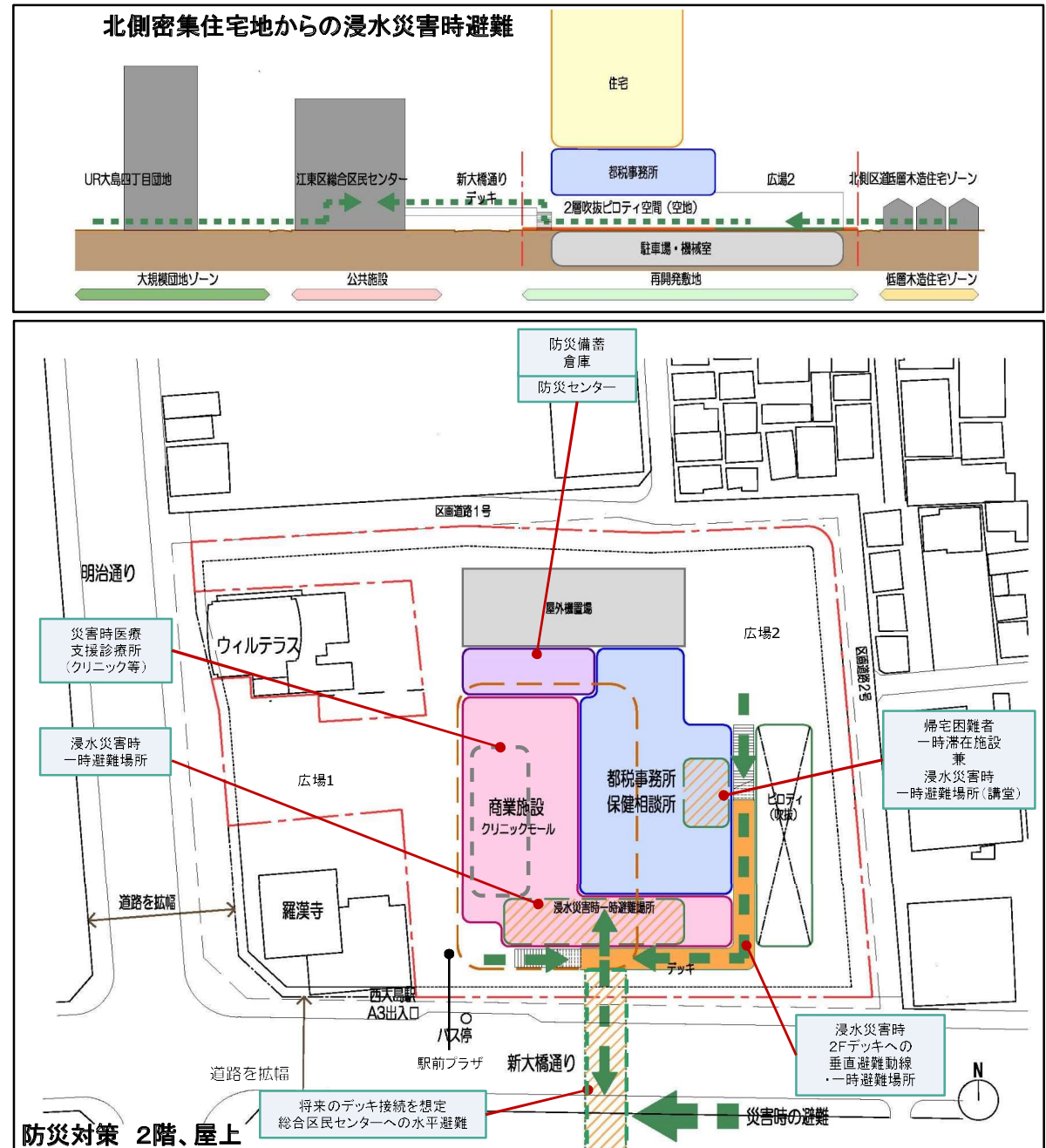
- ・地域の医師会とも連携し、災害時にも診察を行える災害医療支援診療所の誘致を目指す。
- ・防災センター及び防災備蓄倉庫は、水害時にも機能するよう浸水深以上の高さとなる2階に設置する。



D. 広場2イメージ



C. 広場2イメージ



※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。

5.地域の活性化、賑わいに資する活動

西大島地域まちづくり方針に示されている地域の将来像「こどもからお年寄りまで住み続けたいまち」の実現に向けて、自治会や町内会、NPO団体を主体とした地域の活性化、賑わいに資する様々な活動やイベントをサポートする検討を行います。

また、まちづくりや地域課題の解決に向けては、行政と自治会等による、エリアプラットフォームを活用した官民連携についての検討を行います。

※エリアプラットフォームとは

行政をはじめ、まちづくりの担い手である街づくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組（＝まちづくり）について協議・調整を行うための場。

◎活動やイベントの事例

防災訓練、交通安全教室、盆踊り、音楽イベント、イルミネーション、マルシェ、夏祭りなど。

(参考事例)

◎地域の防災活動など



防災訓練



交通安全教室

◎地域住民に向けたイベント



盆踊り



地域団体によるパフォーマンスや音楽ライブイベント

◎地域の賑わいに資するイベント



イルミネーション

6.事業スケジュール

□準備組合想定スケジュール

2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	令和 13年度	令和 14年度
地域連絡調整会の開催	事業エリア別まちづくり方針提出	都市計画マスタープラン改定（江東区）	事業計画案提出	事業エリア別まちづくり方針修正案提出	江東区より都市計画マスタープラン改定を踏まえた見直し要望	エリアまちづくり方針の策定（江東区） → 地域連絡調整会の開催	都市計画決定（江東区） → 都市計画手続き（江東区）	事業計画認可 → 本組合設立	権利変換計画認可 → 解体工事	本体工事着工		本体工事の完成

※今後、計画検討及び行政協議等により、変更となる可能性があります。