

大島四丁目エリアまちづくりの方向性

令和6年10月

大島四丁目エリアまちづくり準備協議会

1. はじめに
 - (1)大島四丁目エリアにおけるまちづくりの方向性の作成の目的
 - (2)対象エリア・準備協議会の体制
2. 本方向性の位置付け
 - (1)本方向性の位置付け
 - (2)検討の経緯と今後の進め方
3. 上位計画における位置付け
4. 地域の現状
5. 地域住民の主な意見
6. まちづくりの方向性について

(1) 大島四丁目エリアにおけるまちづくりの方向性の作成の目的

江東区は、令和4年3月に都市計画マスタープランを改定し、その中で、地域主体のまちづくりとして「エリアまちづくり」を進めていくこととし、長期的な展望を持って取り組むべき課題として「大規模団地を基点としたエリアまちづくり」を位置付けています。加えて、当エリアが位置する城東地域は、浸水の恐れがある区域であるため、重点戦略として「浸水対応型のまちづくり」が位置付けられています。

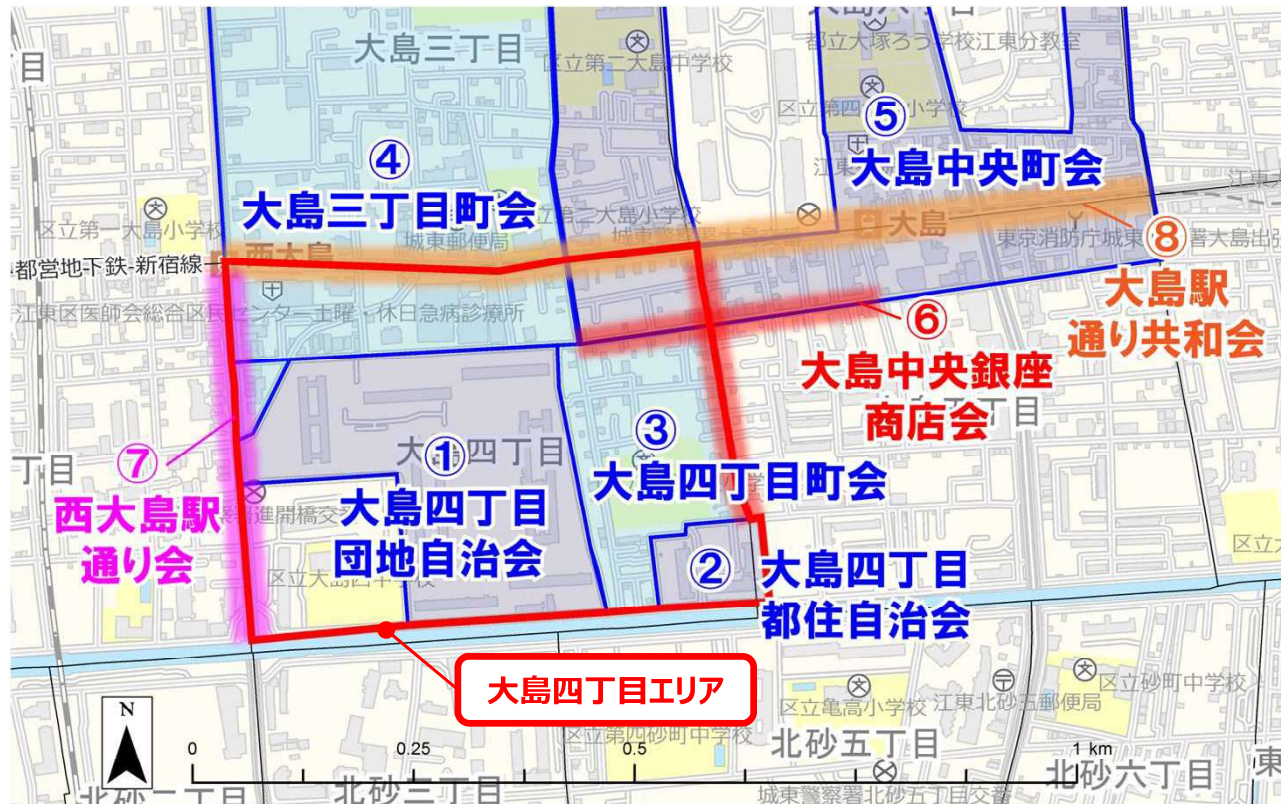
また、大島四丁目エリアにおいては、大島四丁目団地の全面建替えを契機に、様々な魅力増進・課題解決に向けたまちづくりの検討を進めています。

こうした動きを踏まえ、都市計画マスタープランに示されるエリアまちづくりを検討する場として、大島四丁目エリアまちづくり準備協議会（以下「準備協議会」）を組成することとなりました。

準備協議会では、地区の魅力増進や課題解決に向けて、面的なまちづくりの方向性等について話し合うとともに、都市計画マスタープランの重点戦略である「浸水対応型のまちづくり」についても検討を進め、エリアまちづくりの方向性を共有するとともに、将来のまちづくりのプラットフォームとなることを目的としています。

(2)対象エリア・準備協議会の体制

【対象エリア】大島四丁目エリア



出典:大島地区商店会マップ・町会マップ(江東区HP)

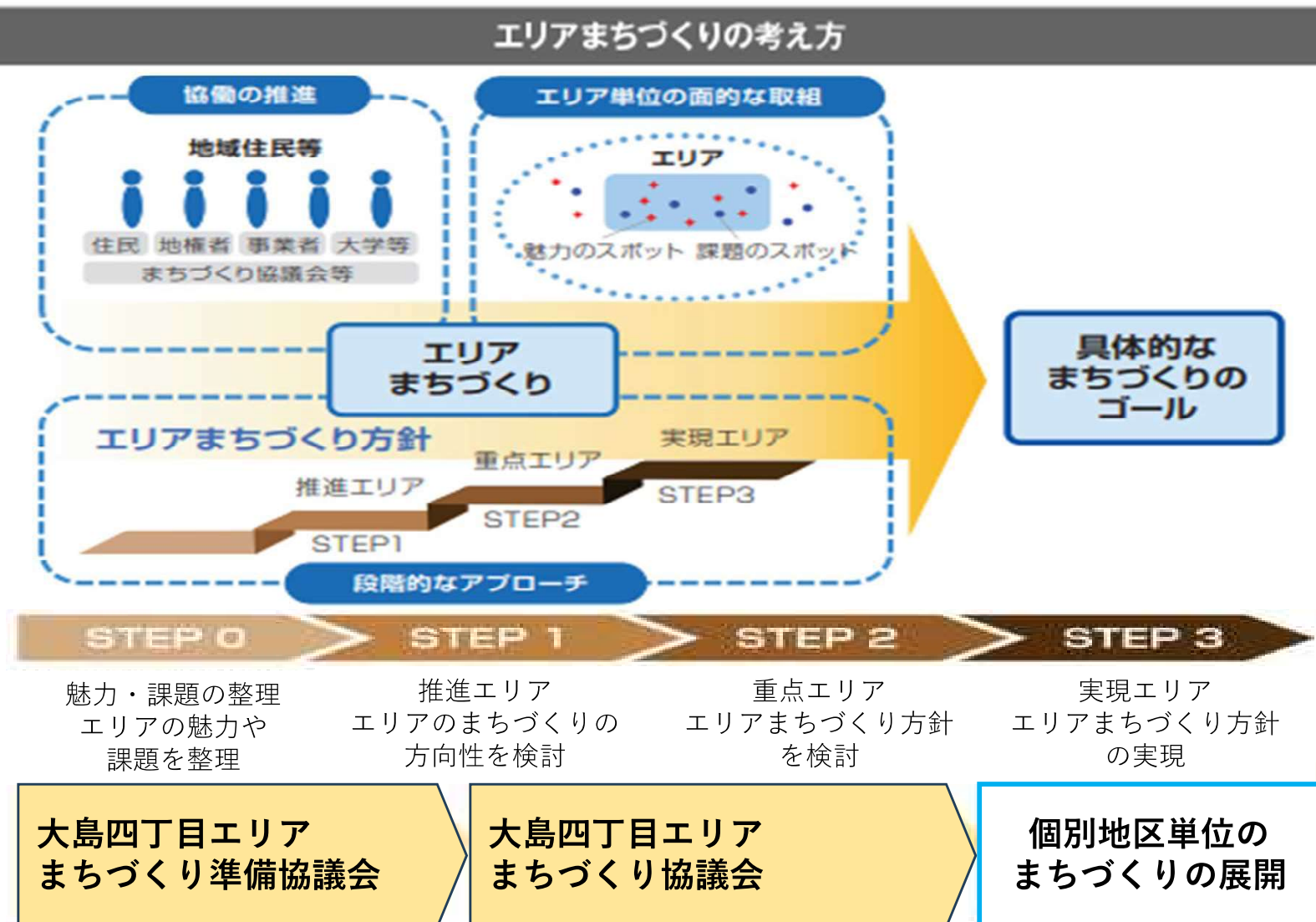
【検討体制】

関係する地元組織等により構成

- 座長：加藤孝明教授
(東京大学 生産技術研究所)
- 対象エリアにかかる町会・商店会等
 - ①大島四丁目団地自治会
 - ②大島四丁目都住自治会
 - ③大島四丁目町会
 - ④大島三丁目町会
 - ⑤大島中央町会
 - ⑥大島中央銀座商店会
 - ⑦西大島駅通り会
 - ⑧大島駅通り共和会
- ・大島町会連合会
- ・大島地区自治会連合会
- 行政
 - ・江東区(オブザーバー)
- 事業者
 - ・UR都市機構(事務局)

(1)本方向性の位置付け

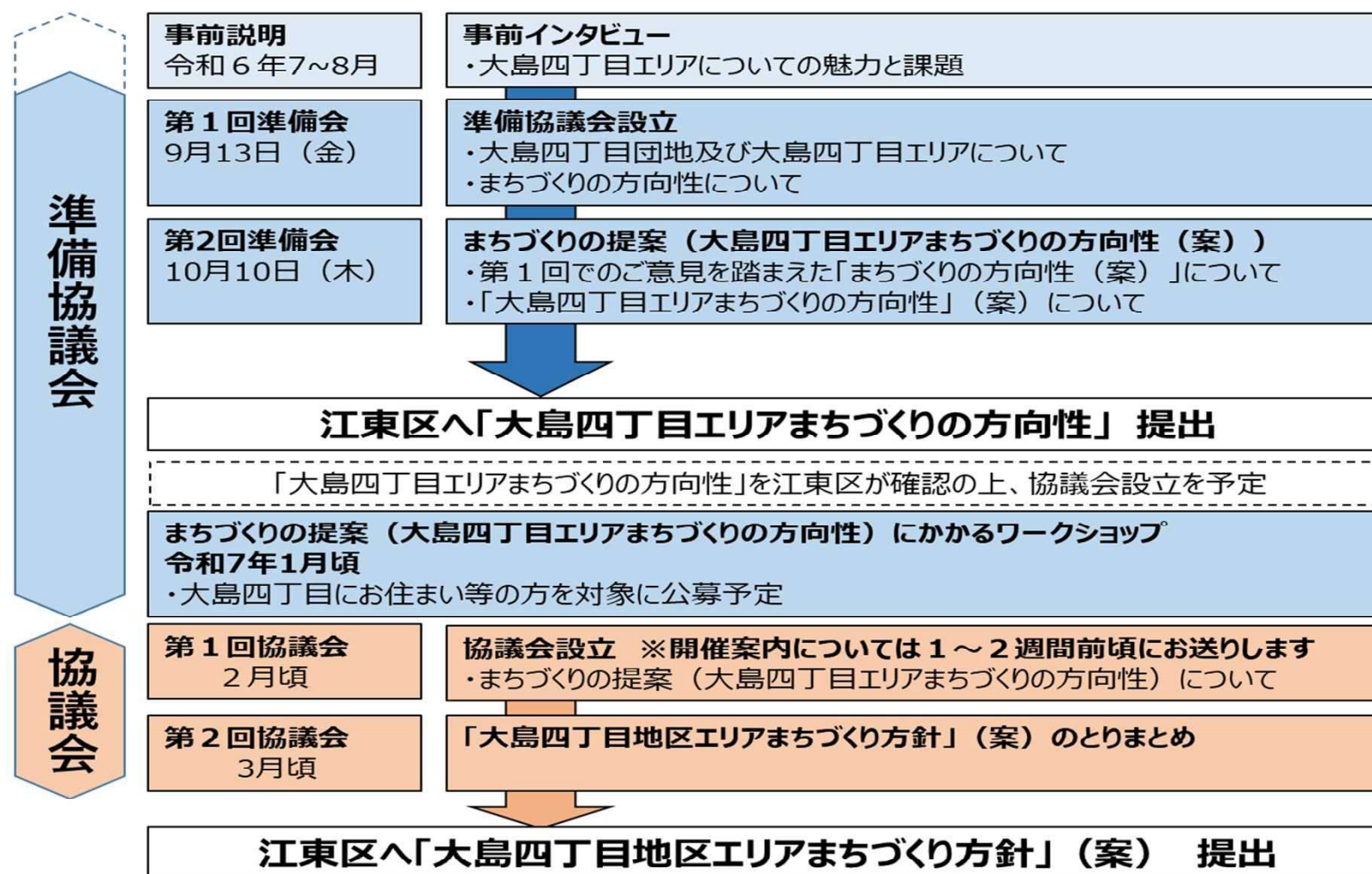
本方向性は、上位計画である江東区都市計画マスタープラン2022（以下、「都市計画マスタープラン」という。）に掲げる、地域ボトムアップ型のまちづくりである「エリアまちづくり」の推進に向け、「エリアまちづくり方針」のベースとなるまちづくりの方向性について、準備協議会でとりまとめたものです。



(2)検討の経緯と今後の進め方

準備協議会では、対象エリアの魅力や課題を共有し、魅力増進や課題解決に向けた取組み等を参加者それぞれの立場から意見を出し合い、対象エリアで目指すまちづくりの方向性について議論しました。

今後、都市計画マスタープランの手続きに則り、エリアまちづくり方針の検討を行い、具体的なまちづくりの実現へとつなげていきます。

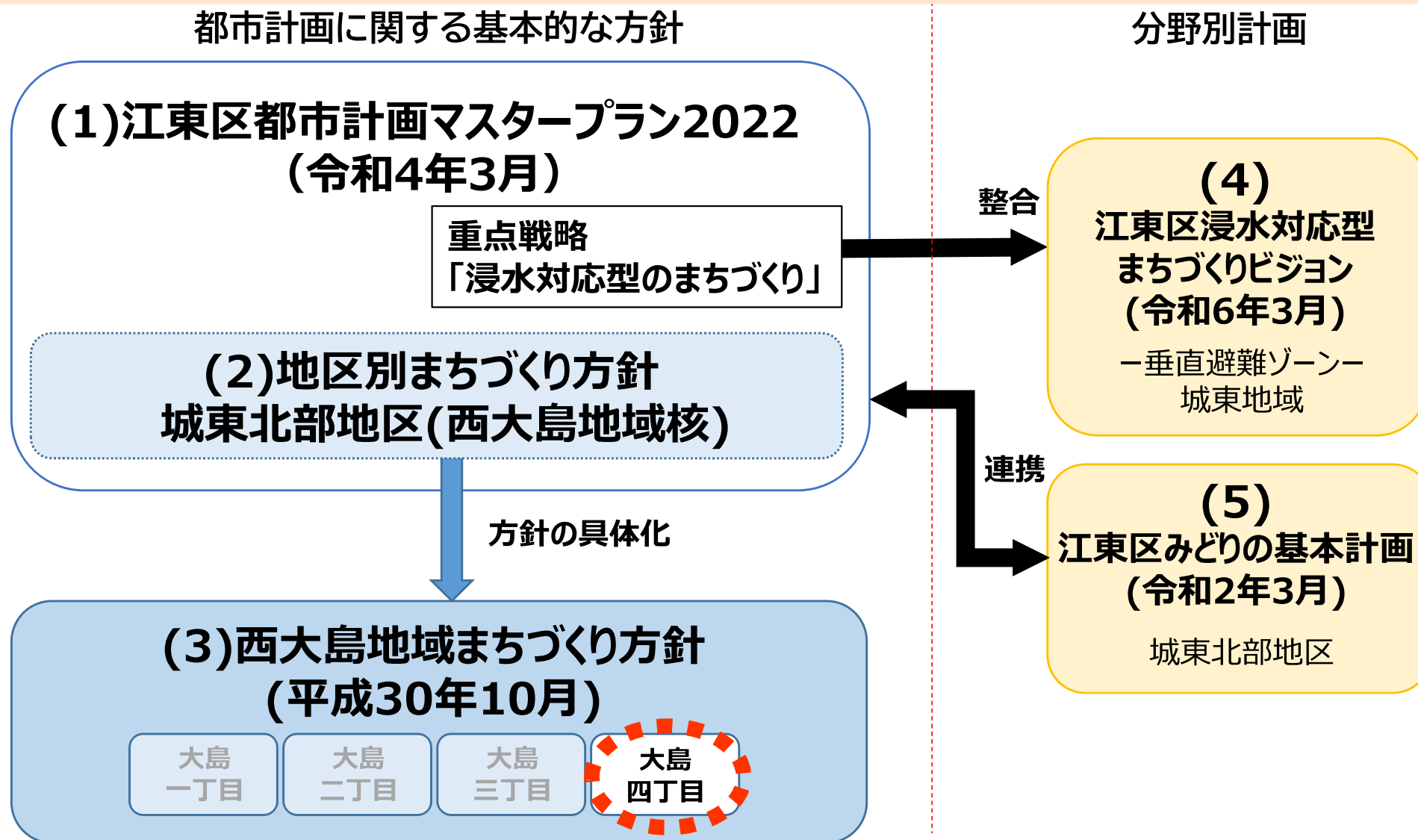


※スケジュールは現時点での想定であり、進捗に応じて変更となる可能性があります。

3. 上位計画における位置付け ～上位計画の体系～

6

- ・ 上位計画とはまちづくりの方向性を示すものであり、まちづくりにおける地域の位置付けを示している。
- ・ 江東区では、都市計画の基本的な方針が示される「江東区都市計画マスタープラン2022」や「西大島地域まちづくり方針」のほか、「防災」や「緑化」など特定のテーマについて示される分野別の計画が定められている。



※東京都、江東区の上位計画等から当エリアに関連する部分を抜粋して掲載しています。
(印の追加、色の変更など一部加工を加えています。)

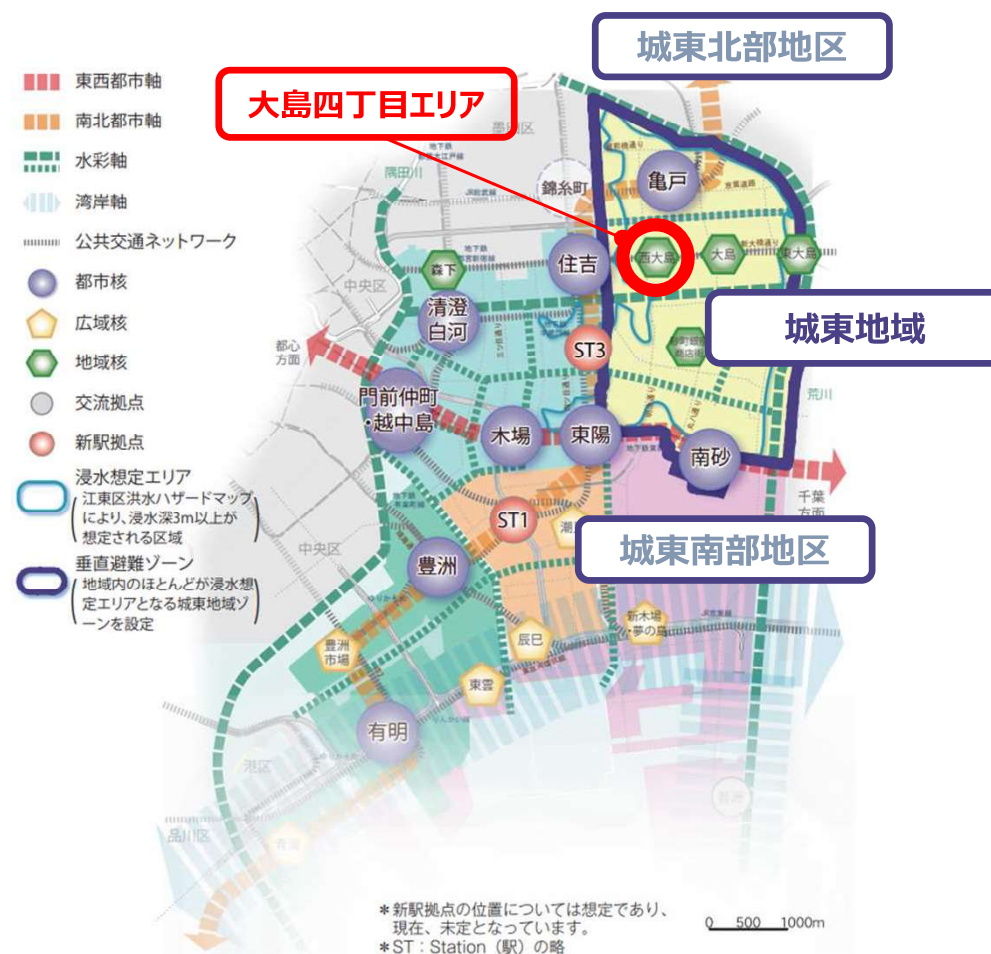
(1)江東区都市計画マスタープラン2022（令和4年3月）

- 「江東区都市計画マスタープラン」では、大島四丁目が位置する城東地域のゾーン方針を、「良好な住環境の推進」に向け、多様な都市機能と身近な水辺と緑が共存する複合市街地の形成、にぎわいと活力のある複合市街地の形成、浸水対応型まちづくりと定めている。

■城東地域 ゾーンの方針 「良好な住環境の誘導を推進する市街地」 (城東北部地区：亀戸・大島、城東南部地区：砂町・南砂)

- ◎多様な都市機能と身近な水辺と緑が共存する複合市街地の形成
- ◎にぎわいと活力のある複合市街地の形成

また、城東地域は
「浸水対応型まちづくり」
の垂直避難ゾーンに位置付けられる。



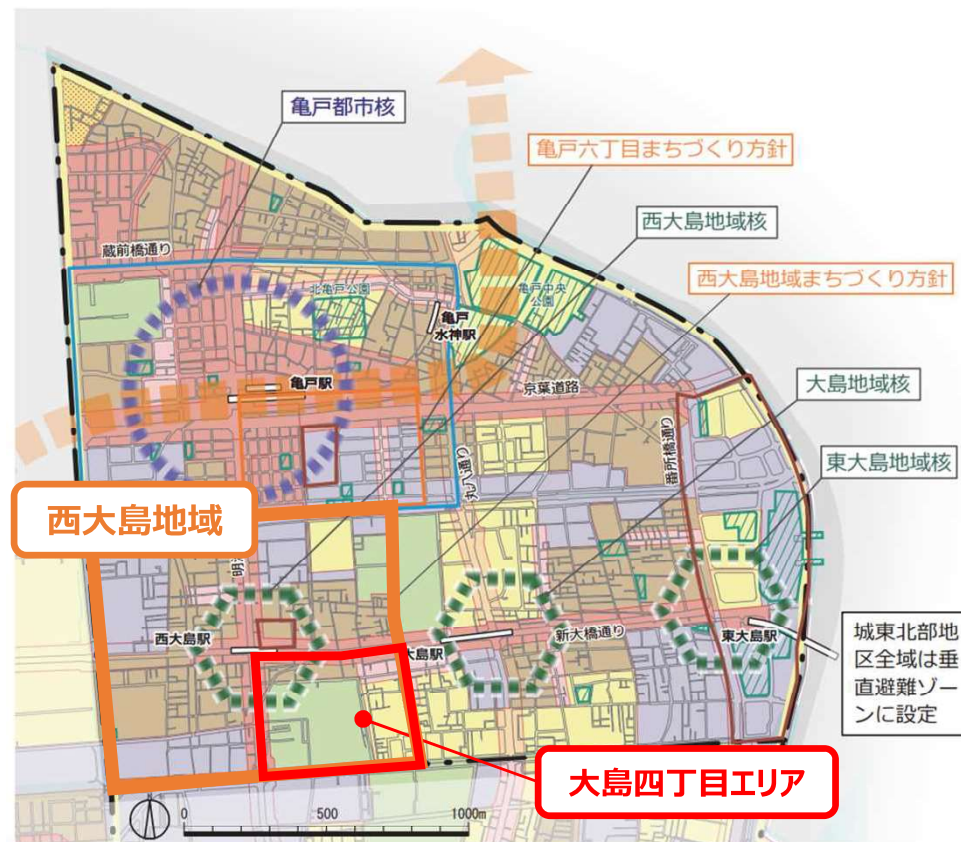
(2)江東区都市計画マスタープラン2022（令和4年3月） →地区別まちづくり方針（城東北部地区）

- ・地区別まちづくり方針において、西大島駅周辺を地域核（西大島地域核）に位置付け、『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』する方針としている。

■西大島地域核 拠点の方針

「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する。
- ・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。



(2)江東区都市計画マスタープラン2022（令和4年3月） →地区別まちづくり方針（城東北部地区）

- ・地区別まちづくり方針の中で、大島四丁目周辺のエリアまちづくりの方向性を、「安全・安心／住環境」「水辺と緑／道路・交通」「住環境／観光・交流」の3つの視点から定めている。

■エリアまちづくりの方向性 大島四丁目周辺エリア

【安全・安心／住環境】

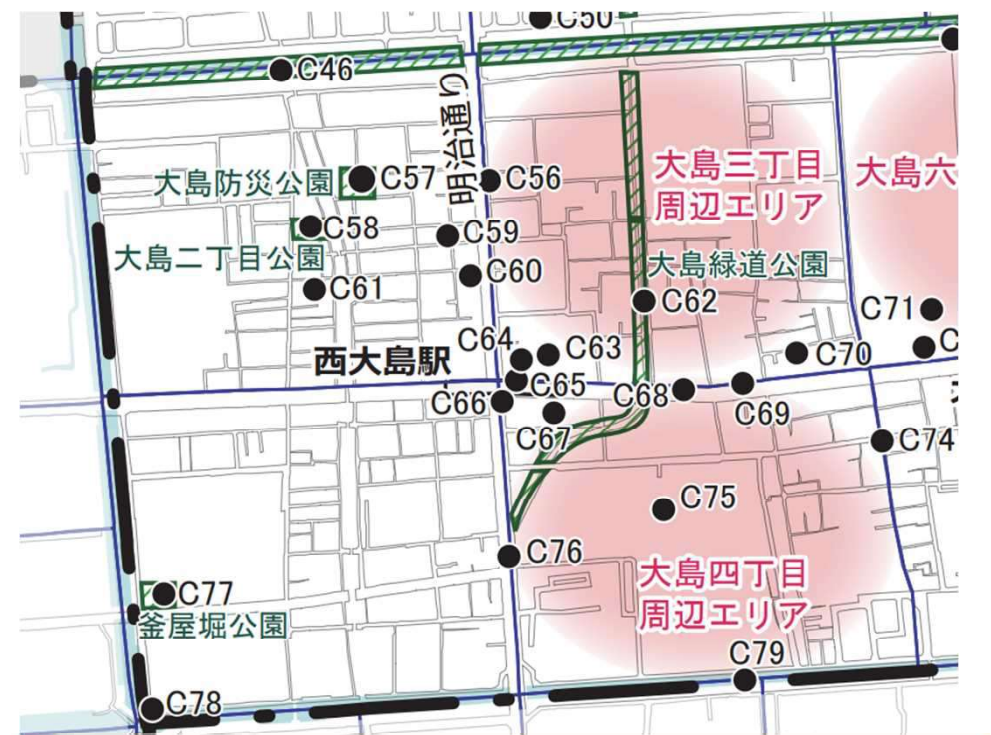
大規模団地と連携し、地域防災性の向上に資する空間を整備するなど、災害に強い都市の形成を目指します。

【水辺と緑／道路・交通】

オープンスペースや大島緑道公園などを活用し、南北を連続的に結ぶ快適な主要生活動線を整備するなど、広域的で回遊性の高いネットワークの形成を目指します。

【住環境／観光・交流】

商店街を活性化させるため、複数の商店街をつなぐ沿道空間を形成するなど、利便性の向上と地域住民等が行き交うまちの形成を目指します。



C69、C74、C76 西大島駅界隈の商店街：

- ◆古くから地域住民で賑わう商店街／◆複数の商店街
- 周辺の団地や商店街等と連携した面的な賑わいづくり

C75 大島四丁目団地：

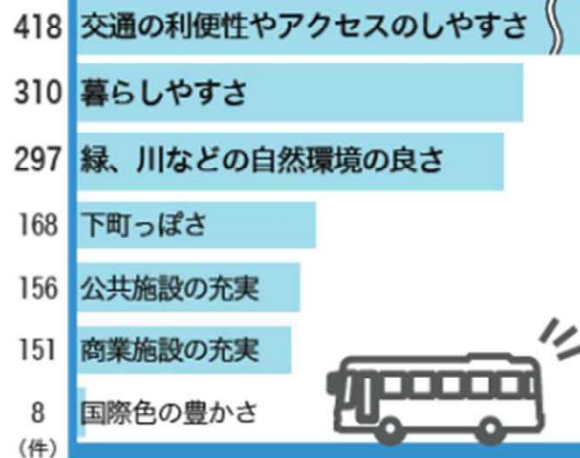
- ◆西大島駅の直近に位置する大規模団地／◆団地の中央に子供の遊び場があり地域交流の場／◆地域の防災拠点
- 施設の老朽化／●周辺施設と連携した南北ネットワークづくり／●周辺地域と連携したまちづくり

(3)西大島地域まちづくり方針(平成30年10月)

- ・西大島地域（大島一丁目から四丁目）を対象としたまちづくりアンケートでは、まちの好きなところとして、「交通の利便性やアクセスのしやすさ」「暮らしやすさ」「緑、川などの自然環境の良さ」が上位であり、まちづくりの要望として、「安心安全な道路整備」「安心感や清潔感のある雰囲気づくり」「商業施設の充実」が上位であった。

■地域の満足度とイメージの調査（まちづくりアンケート）

Q1 まちの好きなところ



アリオ北砂や猿江恩賜公園、交通網へのアクセスなどロケーションとしてバランスが良いところが好きです！

Q2 まちの改善すべきところ



Q3 まちづくりへの要望など



(3)西大島地域まちづくり方針(平成30年10月)

- 「西大島地域まちづくり方針」では、西大島地域の将来像を「こどもからお年寄りまで住み続けたいなるまち」とし、以下のゾーン別の方針を示している。

○ 多くの人々が行き交う“賑わい軸”

人々が行き交い、店舗等を訪れることにより、賑わいを促進する。

- ・明治通りと新大橋通りの拡幅
- ・段差や障害物の解消
- ・安全安心な歩行者(自転車)通行空間確保

○ 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様々な機能の集積により、本地域全体の利便性を向上させる。

- ・商業施設やサービス施設の集積を誘導
- ・高齢者福祉施設、子育て支援施設等の機能更新
- ・地域交流の場となる広場、歩行者空間を確保

○ 地域の生活を支える“大規模団地ゾーン”

団地の居住者以外の人も集まって交流できる空間の維持及び向上を図る。

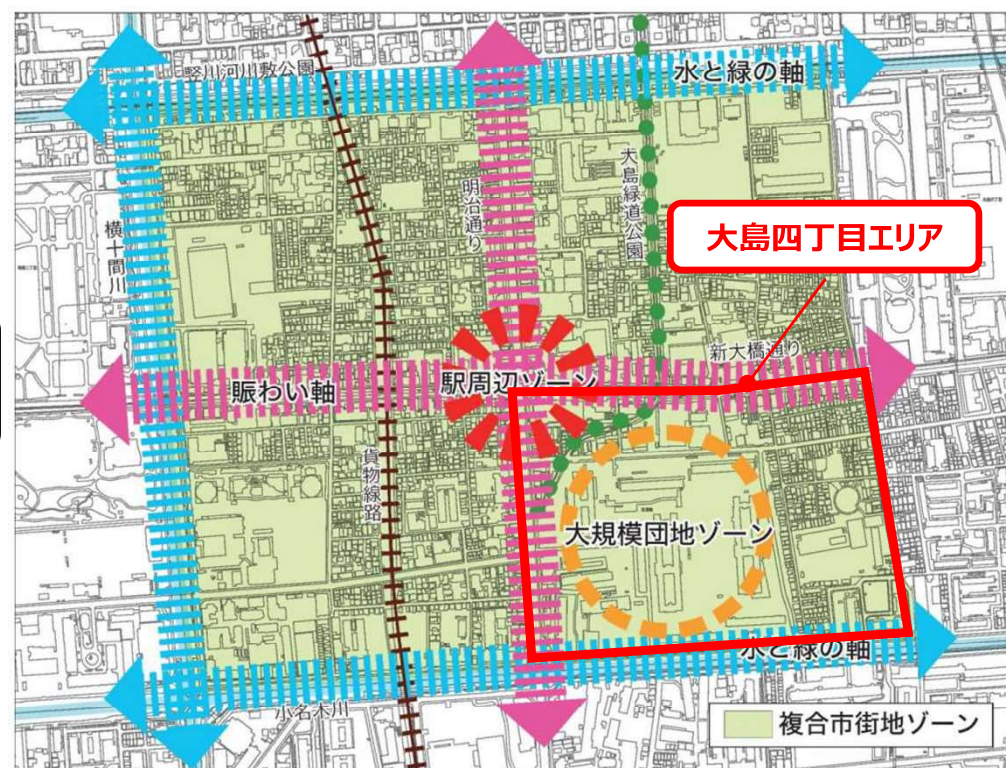
- ・地域イベントの開催、住民交流の場として団地内広場の利用を促進
- ・防災拠点機能の向上、施設整備の誘導
- ・地域医療福祉拠点化の推進

○ 良好な生活環境を維持し、向上させる“複合市街地ゾーン”

安全で快適な生活環境の確保と良好な地域コミュニティの形成を図る。

- ・建物の更新、改修等による長寿命化の支援
- ・細街路の拡幅及び防災スペースの確保
- ・寺社等、貨物線路周辺空間等を地域交流の場としたコミュニティの形成

■ ゾーン別の将来像/ゾーン別の方針



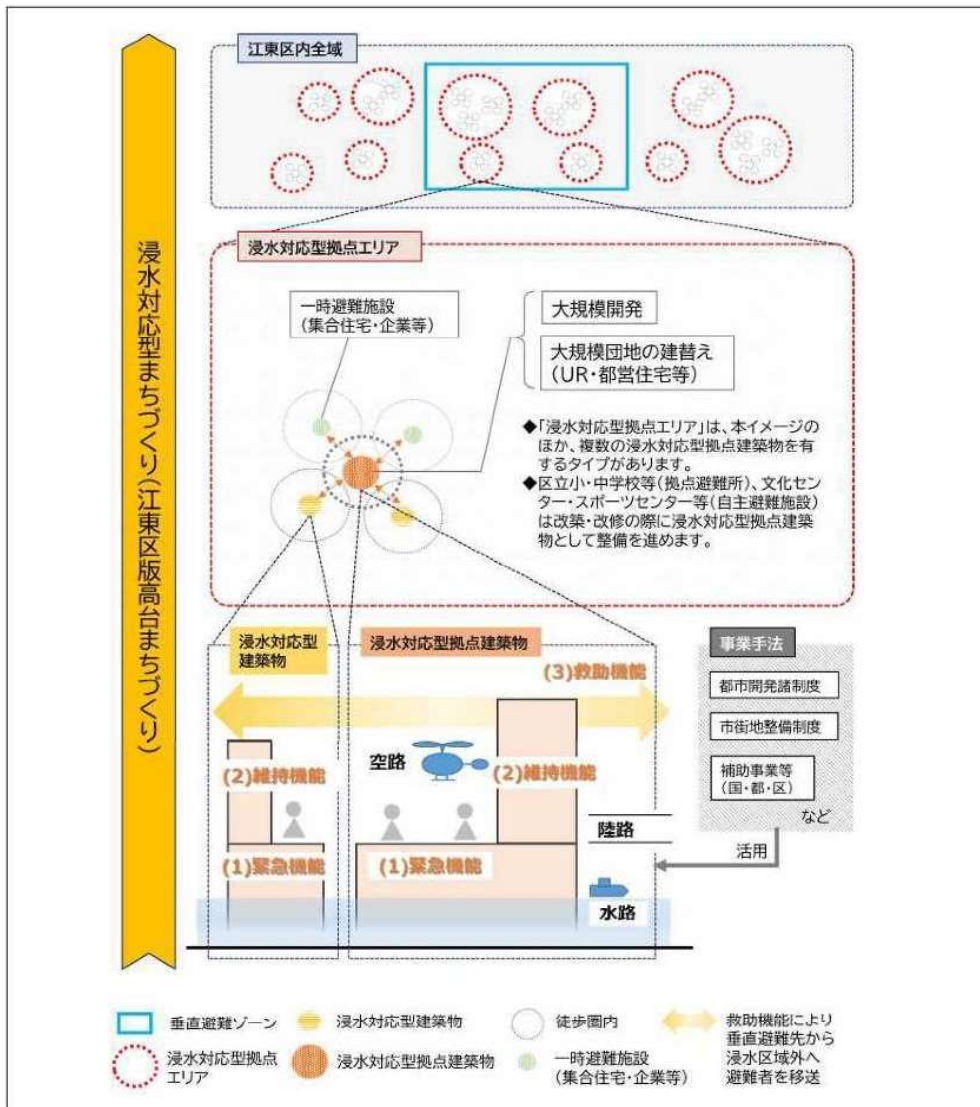
○ 地域に潤いと憩いをもたらす“水と緑の軸”

多世代が集まって交流できる潤いと憩いの空間の維持及び向上を図る。

- ・東京都と連携した水辺空間整備
- ・豎川河川敷公園の更なる利用促進策の検討
- ・親水空間の魅力を発信するイベントの支援

(4)江東区浸水対応型まちづくりビジョン(令和6年3月)

- 江東区は、浸水対応への取組を示す「浸水対応型まちづくりビジョン」を策定している。その中で、大規模開発やUR賃貸住宅などの大規模団地の建替えを契機に、「緊急機能」、「備蓄機能」、「救助機能」を有する「浸水対応型拠点型建築物」を整備することを方針として定めている。



大規模水害による犠牲者ゼロを実現するため、垂直避難ゾーンの形成に向け、浸水対応型まちづくりの目指すべき姿や拠点エリア形成の方向性等を示している。

浸水対応型（拠点）建築物の整備

【浸水対応型建築物】

避難スペース、備蓄倉庫の整備

→拠点避難所、自主避難施設となる公共施設や、一時避難施設の協定を締結した民間施設等の拡充と並行して整備

【浸水対応型拠点建築物】

避難者移送、物資の輸送スペースの整備

→大規模開発や大規模団地等の建替えを契機として整備



江東区内全域において「浸水対応型建築物」や「浸水対応型拠点建築物」が集積する範囲を「浸水対応型拠点エリア」として形成

(5)江東区みどりの基本計画(令和2年3月)

- ・大島四丁目エリアを含む城東北部地区では「水辺のスポーツが身近に楽しめる魅力あるまち」を取組方針に定めている。小名木川沿いや緑道を起点とする水と緑のネットワーク形成、災害時における、小名木川の物資輸送経路としての活用や団地のオープンスペースの活用が目指されている。

■地区別取り組み方針 城東北部地区

「水辺のスポーツが身近に楽しめる魅力あるまち」

●基本方針 1

みどりを水彩都市・江東の魅力づくりに活かします

→水辺空間に沿った水辺の散歩道、緑道の整備など

●基本方針 2

みどりをより柔軟に使えるようにします

→イベント等の開催による地域コミュニティづくりの場づくりなど

●基本方針 3

みどりを安全と生命を支えるために充実させます

→クールスポットの形成、沿道緑化による風の道の形成、避難場所の建て替えを契機とした空地の確保など

●基本方針 4

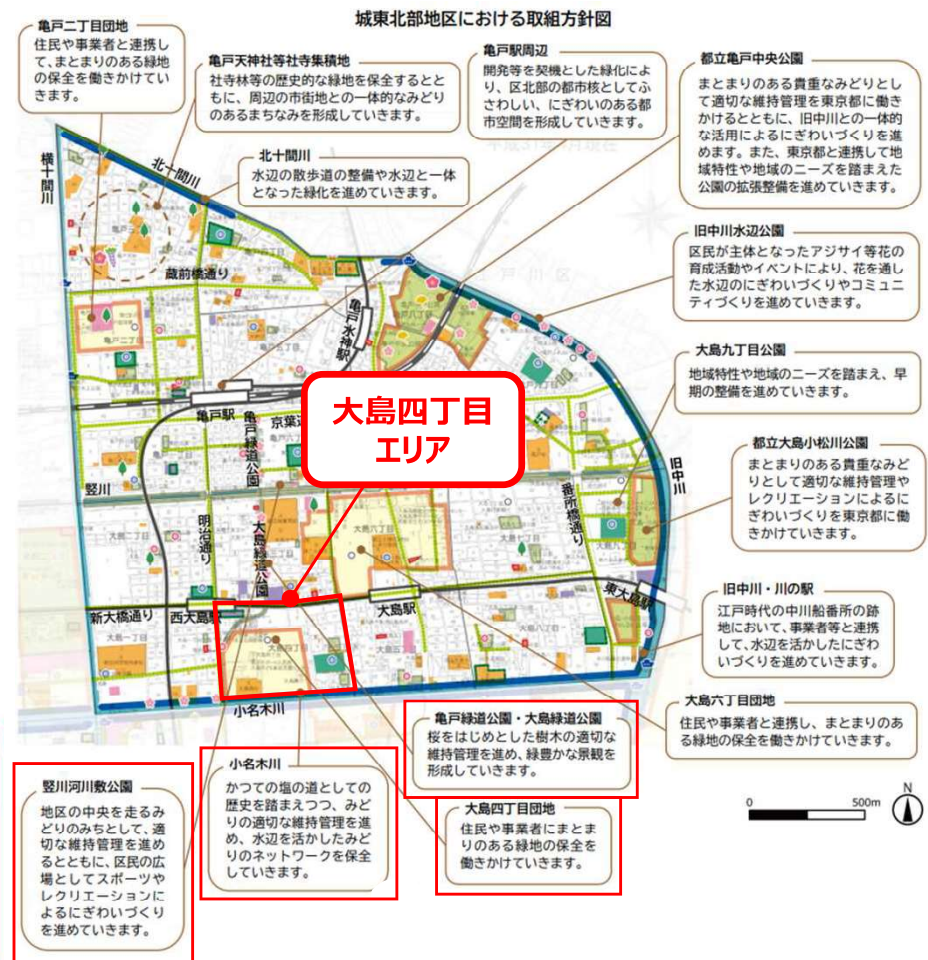
みどりをみんなで守り育て伝えます

→区民や事業者によるみどりの創出、みどりの環境教育への活用など

江東区が実現を目指す「CITY IN THE GREEN」とは

江東区は水辺と緑に恵まれたまちです。また、水辺を活かした親水公園や大きな樹木が育った大規模な公園等、特色ある公園にも恵まれています。こうしたみどりは将来に引き継いでいくべき貴重な資産です。

「CITY IN THE GREEN」は、江東区が目指すみどりのまちづくりの基本となる考え方であり、「みどりの中の都市」をイメージしています。みどりの資産を大切に守り、育てていくとともに、あらゆる場所での緑化を進めることで、まち全体がみどりに囲まれた「水彩都市・江東」を実現していきます。

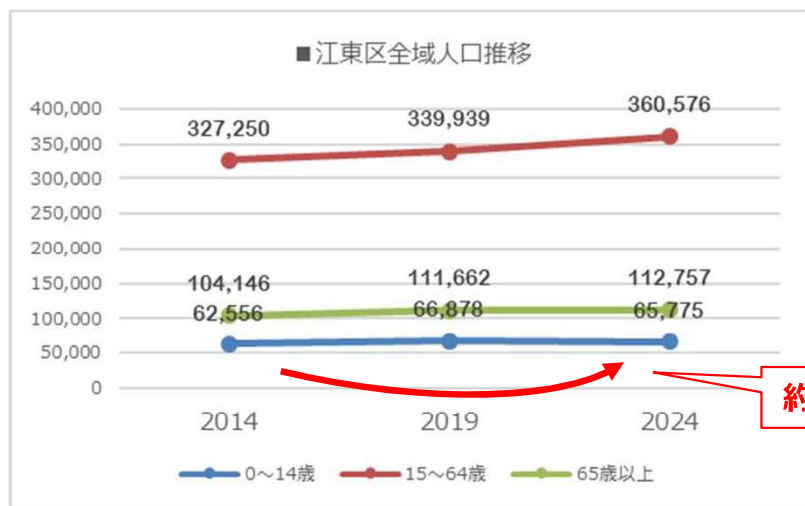


4. 地域の現状 ～人口推移比較～

14

- ・2014年と2024年を江東区全体と大島四丁目を比較すると、0～14歳の年齢層は、江東区全体では約3千人増加しているのに対して、大島四丁目では微かに減少している。
- ・大島四丁目は、65歳以上の人口が26.2%であり、江東区の人口構成と比較すると、高齢化率が高い。

■江東区



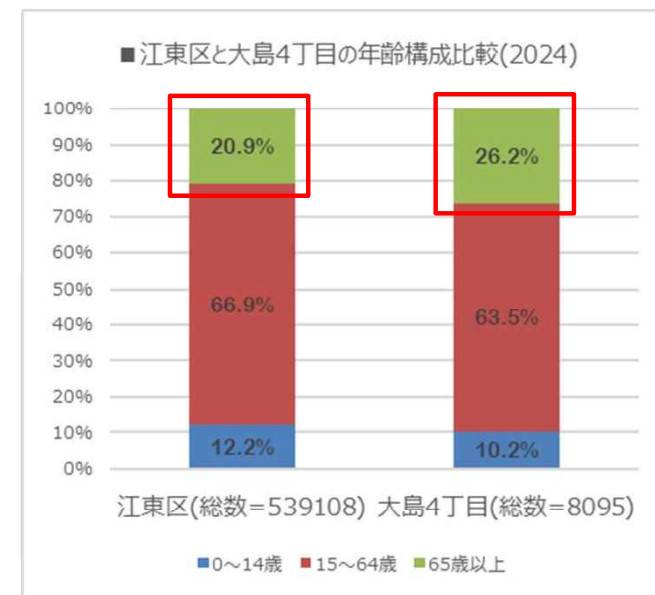
- ・江東区の人口は2014年から2024年の間に4万5千人増加している。
- ・0～14歳の年齢層は、江東区全体では約3千人増加している。

■大島四丁目



- ・大島四丁目の人口は、2014年から2024年の間に27人の微減となっている。
- ・0～14歳の人口は、大島四丁目では26人減少している。

■江東区と大島四丁目の年齢構成比較



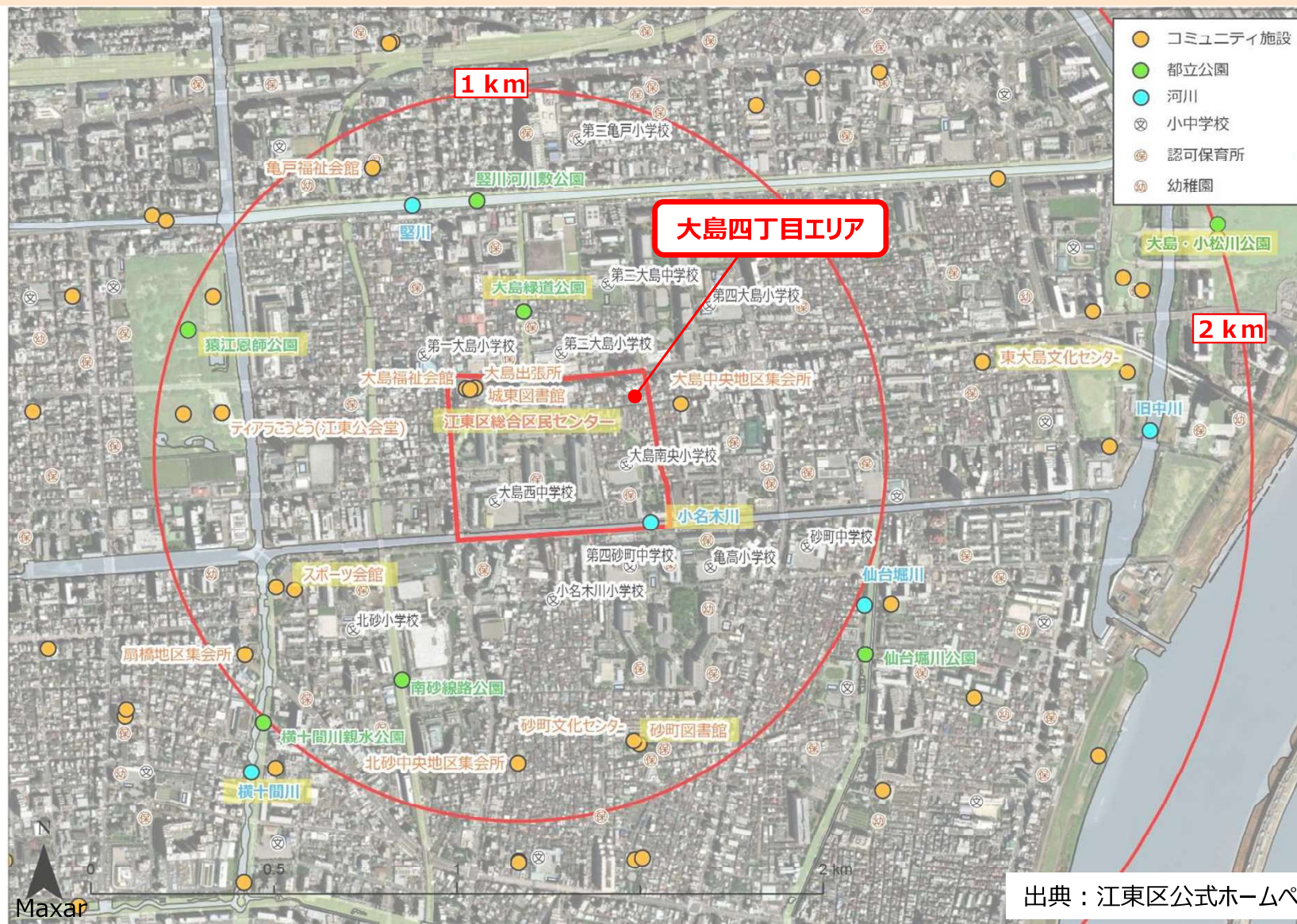
- ・大島四丁目は江東区全体に比べ65歳以上の人口の割合が高い。

【水と緑】

- ・ 周辺には小名木川、横十間川など、河川が豊富な地域である。
- ・ 猿江恩賜公園、大島小松川公園などの大規模な公園や地域を繋ぐ大島緑道公園など、緑地資源が豊富である。

【コミュニティ施設】

- ・ 1キロ圏内には「総合区民センター」の他、「スポーツ会館」や「砂町図書館」などの運動・文化施設が揃う。



【商業施設】

- ・西大島駅から徒歩5分圏内に「ビッグ・エー江東大島団地店」、徒歩10分圏内に「ピーコックストア大島店」、「アリオ北砂」がある。

【医療機関】

- ・2キロ圏内に「江東病院」や「墨東病院」、「東京城東病院」などの総合病院が複数点在している。



4. 地域の現状 ～地震の想定～

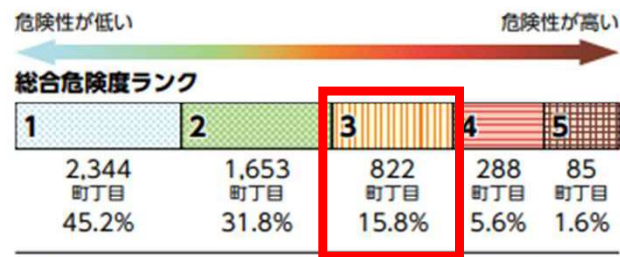
17

- ・ 東京都の地震に関する地域の危険性調査（地域危険度測定調査）において、大島四丁目エリアの総合危険度はランク3となっている。
- ・ 大島四丁目エリアの避難場所として大島四丁目団地や大島六丁目団地は避難場所に指定されている。

■ 地震に関する地域危険度測定調査 （第9回）（令和4年9月公表）

町丁目名	総合危険度		
	危険量 (棟/ha)	順位	ランク
大島4丁目	0.88	750	3

危険度ランクの町丁目数と構成比率



危険量の大きい町丁目から順位付けを行い、5段階の相対評価となるよう、危険度ランクを割当て



※地域危険度とは、災害が生じた場合の危険性について地域ごとに評価した結果をいう。
建物倒壊、火災、避難のそれぞれについてその危険性を測定評価し、5段階にランク分けされている。

4. 地域の現状 ～浸水想定～

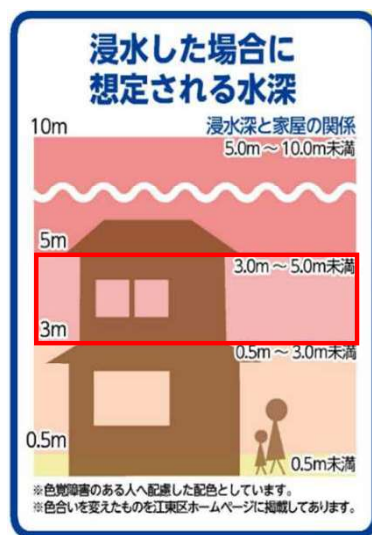
18

- ・大島四丁目エリアの大半において、洪水ハザードマップでは3.0～5.0mの浸水が2週間以上、高潮ハザードマップでは5.0～10.0mの浸水が1週間以上と想定されている。
- ・一方で、大島四丁目団地は周辺より地盤が高いことから、想定される水深は周囲より低くなっている。

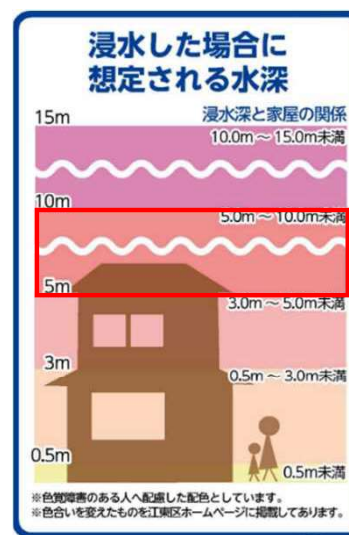
■江東区洪水ハザードマップ 改定：令和5年2月



■江東区高潮ハザードマップ 改定：令和5年2月



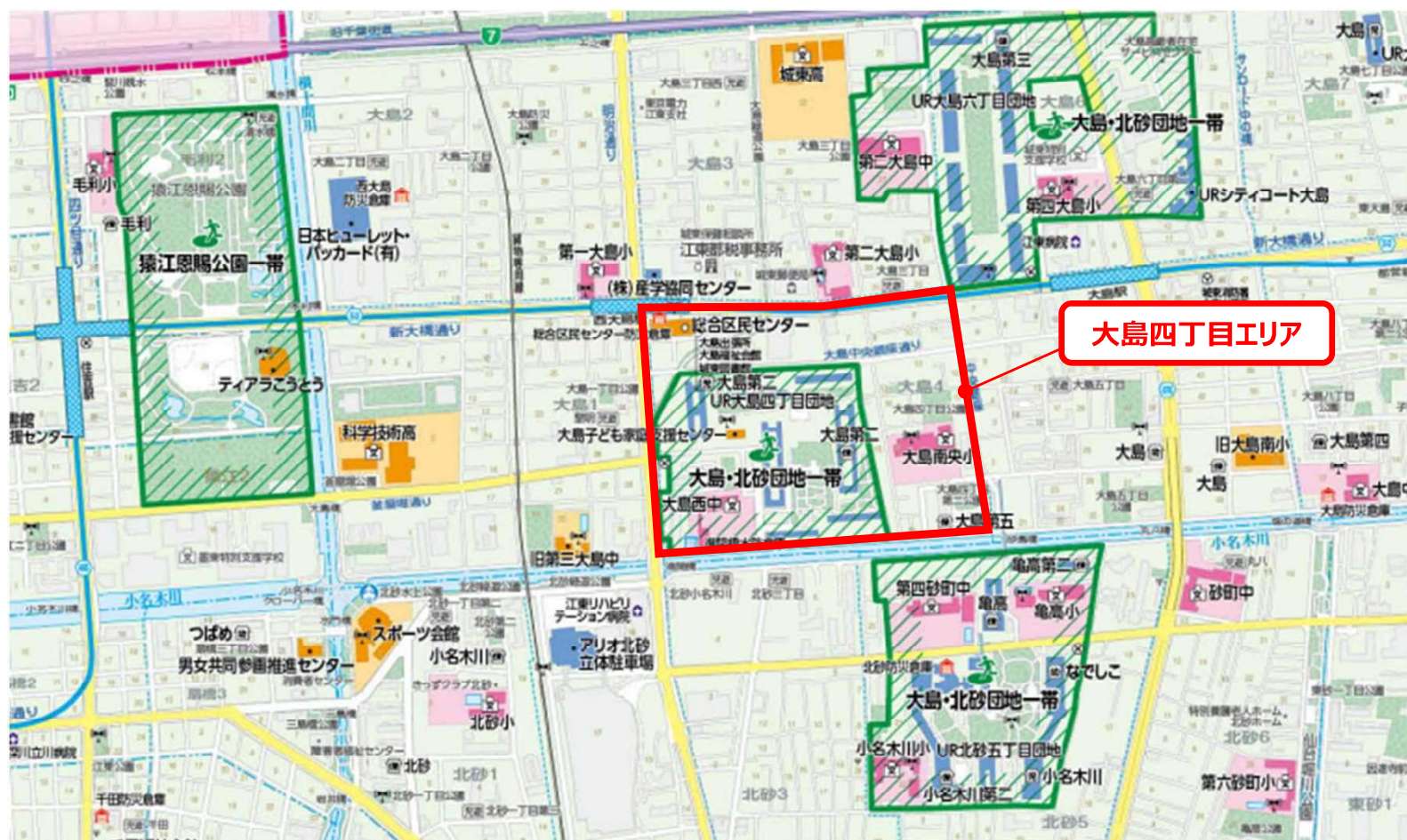
- ・荒川の堤防が決壊したときに想定しうる最大規模の浸水想定
- ・大島四丁目エリアの大半は3.0m～5.0mの浸水が2週間以上想定されている。



- ・東京湾に高潮が発生したときに想定しうる最大規模の浸水想定
- ・大島四丁目エリアの大半は5.0～10.0mの浸水が1週間以上想定されている。

- ・大島四丁目エリア内では区立大島西中学校、区立大島南央小学校、江東区総合区民センターが避難所に、大島四丁目団地一帯が避難場所に定められている。
- ・大島四丁目団地は江東区と協定を結び、津波等水害時における一時避難施設として、3階以上の共用部分が一時避難スペースとなっている。
- ・大島四丁目エリア外では、猿江恩賜公園、大島六丁目団地・北砂五丁目団地が避難場所に定められている。

■江東区防災マップ 江東区全域 令和5年3月発行



主な意見

(1) 魅力

- ・大島四丁目は利便性が高くポテンシャルがある。
以前にも増して住みたいまちにしたい。
- ・西大島は昔化学工場ではなく、鉄工所などが多かった。
安定したところという印象がある。
- ・商業と住宅がコンパクトにある便利なまちである。
- ・コンパクトなまちで駅まで5分。不便を感じたことがない。
学校が多く、子育てしやすい場所である。
- ・都営新宿線の駅が3つあり、便利で住みやすいまちが実現している。
- ・小名木川沿いの親水空間はとても良く、川沿いは、水があるだけで涼しい。
- ・小名木川沿いの遊歩道は護岸整備されており、歩きやすい環境である。
- ・小名木川は船遊びに絶好の環境で地元のカヌークラブの活動等がある。
- ・西大島は団地などがあり、空間にゆとりがある印象がある。

(2) 課題

- ・団地と東側住宅地(大島南央小学校)のアクセスが悪い。
- ・駅周辺に魅力的なお店がない。
- ・駅前の駐輪場が雑然としているため改善してほしい。
- ・駅のエスカレーターが上りしかないので改善してほしい。
- ・歩道に自転車の交通量が多いので、自転車専用レーンを設置してほしい。
- ・商店街の活気がない。
- ・大島中央銀座通りに車の通り抜けがあり安心して歩けない。
- ・住宅地は元々湿地であるため水害が心配である。
- ・住宅地内の道路が狭く、死角での事故が起こりやすい。
- ・団地の中庭は閉鎖感があり、段差もあって中に入りづらい。
- ・水害時は周辺住民も含めて垂直避難できる防災施設ができると良い。

地域の現状

- ・大島四丁目は、65歳以上の人口が26.2%であり、江東区の人口構成と比較すると、高齢化率が高い。
- ・大島四丁目の周辺には小名木川、横十間川など、河川が豊富な地域である。
- ・猿江恩賜公園、大島小松川公園などの大規模な公園や地域を繋ぐ大島緑道公園など、緑地資源が豊富である。
- ・大島四丁目の1キロ圏内には「総合区民センター」の他、「スポーツ会館」や「砂町図書館」などの運動・文化施設が揃う。
- ・西大島駅から徒歩5分圏内に「ビッグ・エー江東大島団地店」、徒歩10分圏内に「ピーコックストア大島店」、「アリオ北砂」がある。
- ・大島四丁目の2キロ圏内に「江東病院」や「墨東病院」、「東京城東病院」などの総合病院が複数点在している。
- ・大島四丁目エリアの大半において、洪水ハザードマップでは3.0～5.0mの浸水が2週間以上、高潮ハザードマップでは5.0～10.0mの浸水が1週間以上と想定されている。
- ・大島四丁目団地は周辺より地盤が高いことから、想定される水深は周囲より低くなっている。
- ・大島四丁目エリア内では区立大島西中学校、区立大島南央小学校、江東区総合区民センターが避難所に、大島四丁目団地一帯が避難場所に定められている。

大島四丁目エリアのまちづくりにおける4つの視点

賑わい・
利便性

屋外・緑

安全・安心

暮らし・
交流

賑わい・利便性

- ・コンパクトなエリアで、情報の入手やサービスが受けられるまちになると良い
- ・明治通りの接する団地は交通結節点として開かれた場所になると良い
- ・バス以外に亀戸～新木場間の南北交通が充実してほしい
- ・団地の内外がつながり、地域コミュニティの拠点になると良い
- ・地域のお祭りなどで住民が集まって交流できる場所・施設ができると良い
- ・団地に居場所となるカフェや遊びに行ける場所があると良い
- ・毎日買い物できる安価なお店があり、賑わいが出ると良い
- ・団地の店舗が外にひらき、周囲の商店街と連携ができるようにしてほしい
- ・地域が分断されることを避け、団地と地域の繋がりを強化したい
- ・団地の中に、様々な目的を持った人が集まり、滞在できる場所が欲しい。そこからさらに賑わいが生まれてほしい

屋外・緑

- ・緑豊かで居心地の良い場所があり、快適に過ごせる住宅地になると良い
- ・大島緑道公園の面影を残して整備していけると良い
- ・昔とは異なるかたちで地域と小名木川の関係性を位置付けたい

暮らし・交流

- ・地域ケアがあり、最後まで自宅で過ごせるまちにしたい
- ・区民プールやフィットネスなど健康づくりができるまちにしたい
- ・外国の方との共存を図り、地域活動にも参加してもらえると良い
- ・ずっとこの地域に住み続けたいと思えるまちにしたい
- ・住宅(団地)の中で福祉サービスが受けられ、団地内のクリニック等へ容易に移動できるといった、開かれた地域を形成したい
- ・安心して長く暮らし続けられるまちで、子育てしやすい環境にしたい

安全・安心

- ・防災やバリアフリーを進めて、安全なまちにしたい
- ・学校が多い地域の特性を活かして、子育てしやすい選ばれるまちにしたい
- ・大島三丁目再開発、総合区民センター、大島四丁目団地建替えが連携して地域全体が防災に強くなってほしい
- ・小名木川沿いの歩行空間を通路路として安全な環境にしたい
- ・「安全のおすそ分け」ができる地域防災を形成したい
- ・大島全体の防災マップや計画があると良い
- ・避難場所へ行き来しやすいように、地域のネットワークを強化したい

上位計画における位置付け、地域の現状、準備協議会における意見等を踏まえ、大島四丁目エリアのまちづくりで目指す姿として「まちづくりのテーマ」と「まちづくりの方向性」を設定しました。

～大島四丁目エリアのまちづくりのテーマ～

「賑わい・緑・安全・暮らし」をおすそ分けし合えるまち

- 1) 賑わい・利便性
＝まちの賑わい強化と利便性の向上
- 2) 屋外・緑
＝地域が繋がる潤いと憩いの空間の形成
- 3) 安全・安心
＝災害に強く、安全・安心なまちの形成
- 4) 暮らし・交流
＝多様なライフスタイルが共存する住環境

1) まちの賑わい強化と利便性の向上

- 地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化
- 地域資源（大島緑道公園等）や建物更新と連携した賑わい強化
- 滞在拠点の形成による賑わいの創出
- 生活利便性の向上に繋がる商業施設の拡充
- 都心アクセスの良いエリア特性を活かした交通利便性の更なる強化

2) 地域が繋がる潤いと憩いの空間の形成

- 大島緑道公園の歩行空間の快適性の向上
- 豊かな緑・オープンスペースが存する大島四丁目団地等溜まり空間の継承・拡充
- 団地の建替えを契機に、地域とのつながりを強化するとともにバリアフリーで
一体的な利用がしやすい、まちにひらかれた居心地の良い空間づくり
- 小名木川とのつながりを強化することでまちの新たな価値を創出

3) 災害に強く、安全・安心なまちの形成

- 「安全のおすそ分け」ができる地域防災の形成
- 大島三丁目再開発・総合区民センター・大島四丁目団地建替えが連携した地域全体の防災強化
- 水害時に安全に避難できる垂直避難先の拡充
- 団地と周辺地域のつながりの強化による地域の防災性の向上
- 防災マップの周知と避難訓練による防災対策強化
- 小名木川沿いの安全な歩行空間の確保

4) 多様なライフスタイルが共存する住環境

- 地域活動の継承と発展による地域コミュニティの更なる活性化
- 遊び場や子育て支援の拡充による子育てしやすい環境づくり
- 「住み続けられるまち大島」の実現に寄与する多様なニーズに応える生活支援機能の強化と開かれた地域の形成
- 多文化共生に繋がるコミュニケーションの強化
- 次の時代のライフスタイルを実現・実践できるまち

6. まちづくりの方向性について

25

