資料2-1

令和７年５月20日
都市整備部再開発担当

西大島地域まちづくり方針【増補版】（案）及び（仮称）大島三丁目駅前エリアまちづくり方針（案）について

１　概要

西大島地域まちづくり方針について、上位計画等の時点修正を行うとともに、西大島地域における「浸水対応型拠点エリアの形成」について追加することを目的として、西大島地域まちづくり方針【増補版】を策定する。

また、エリアで取り組むべきまちづくりの内容を定め、西大島地域全体のまちづくりを推進するための行政計画として、大島三丁目駅前エリアまちづくり方針を策定する。

２　西大島地域まちづくり方針【増補版】（案）及び（仮称）大島三丁目駅前エリアまちづくり方針（案）の内容

資料２－２、資料２－３参照

３　西大島地域まちづくり方針【増補版】（素案）からの主な変更点

	頁等	変更項目	変更概要
記載内容の充実	３頁	垂直避難ゾーン	水害時の避難行動計画について注釈を追記
その他	共通	関係部署や意見募集の意見を基にした軽微な文言修正、表現の統一	

４　大島三丁目駅前エリアまちづくり方針（素案）からの主な変更点

	頁等	変更項目	変更概要
記載内容の充実	４４頁	用語解説	用語の解説を追加
その他	共通	関係部署や意見募集の意見を基にした軽微な文言修正、表現の統一	

５　意見募集の結果

（１）実施期間

令和７年３月１９日（水）～令和７年４月４日（金）

（説明会：令和７年３月２６日（水）８４名来場）

（２）意見数

計３５件（２２名）

（３）主な意見（要旨）

番号	主な意見（要旨）	区の考え方
西大島地域まちづくり方針【増補版】（案）		
全体について		
1	本地域内で建設を予定している民間事業者に対して、まちづくり方針に基づいた指導をしてほしい。	本地域内でまちづくり事業が行われる際には、本方針に基づき指導します。
２．「２－３．上位計画等」に係る改定		
2	水害時の避難行動計画は広域避難が原則となっているが、本方針にて本地域が垂直避難ゾーンと記載されているため、誤解を招く可能性がある。	水害時の避難行動計画について注釈を追記します。

番号	主な意見（要旨）	区の考え方
大島三丁目駅前エリアまちづくり方針（案）		
全体について		
1	タワーマンション建設には様々な問題があるため、再開発事業には反対である。	本方針は、地区まちづくり方針で示した地域の将来像の実現に向けたエリアのまちづくりの方向性を示すものです。本エリア内で再開発事業が行われる際には、本方針をもとに事業者に対して指導するとともに、周辺の地域住民に対し丁寧な説明をするよう求めていきます。
2	グリーンインフラやウォーカブルといった言葉が分かりづらいため、誰にでも分かるような表現に改めたほうがよい。	本編に用語解説を加え、グリーンインフラやウォーカブル等についての説明を記載します。
3	新しい生活様式とはなにか。	新型コロナウィルス感染症の拡大に伴い、人と人との接触機会を減らすために変化した生活様式を指しており、テレワークの推奨や宅配サービスの拡充などがあげられます。
４．３　土地利用の方針		
4	マンション価格の高騰により、投資や転売など居住以外での目的でマンションを購入するケースが多くなっている。地域に資する住宅となるようにしてほしい。	本地区におけるまちづくりの目標の一つである、ファミリー層からシニアまでが調和して住める居住機能を確保するとともに、若年層のコミュニティ参加を促し、新旧住民との良好なコミュニティの形成が実現するよう、事業者に指導・誘導していきます。
４．５　災害リスクへの対応方針		
5	荒川の氾濫が想定されることから、長期間の浸水に対応できるよう、一時避難施設や備蓄物資の確保など十分な検討が必要である。	災害リスクへの対応方針（風水害対策）では、非浸水デッキや施設内に一時避難施設を整備する方針としています。一時避難施設は、一時的に地域の方々の命を助

		ける場所となるため、避難が長期化する場合は、近隣の避難所や浸水区域外へ避難することを想定しています。
５．３ 浸水対応型まちづくりの展開		
６	第二大島中学校や第二大島小学校は浸水対応型拠点建築物になっているのか。	いずれの学校も浸水対応型拠点建築物に必要とされる緊急機能、維持機能、救助機能の３点を備えています。

６　今後のスケジュール（予定）

令和７年７月　　所管委員会にて西大島地域まちづくり方針【増補版】（案）及び（仮称）大島三丁目駅前エリアまちづくり方針（案）について報告

同　　策定

同　　区報、区ホームページにて公表