

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)

令和 7 年 7 月



江東区

目 次

1. 増補版策定の背景と目的	1
2. 「2－3. 上位計画等」に係る改定	2
3. 「6. 浸水対応型拠点エリアの形成」の追加 . .	4

1. 増補版策定の背景と目的

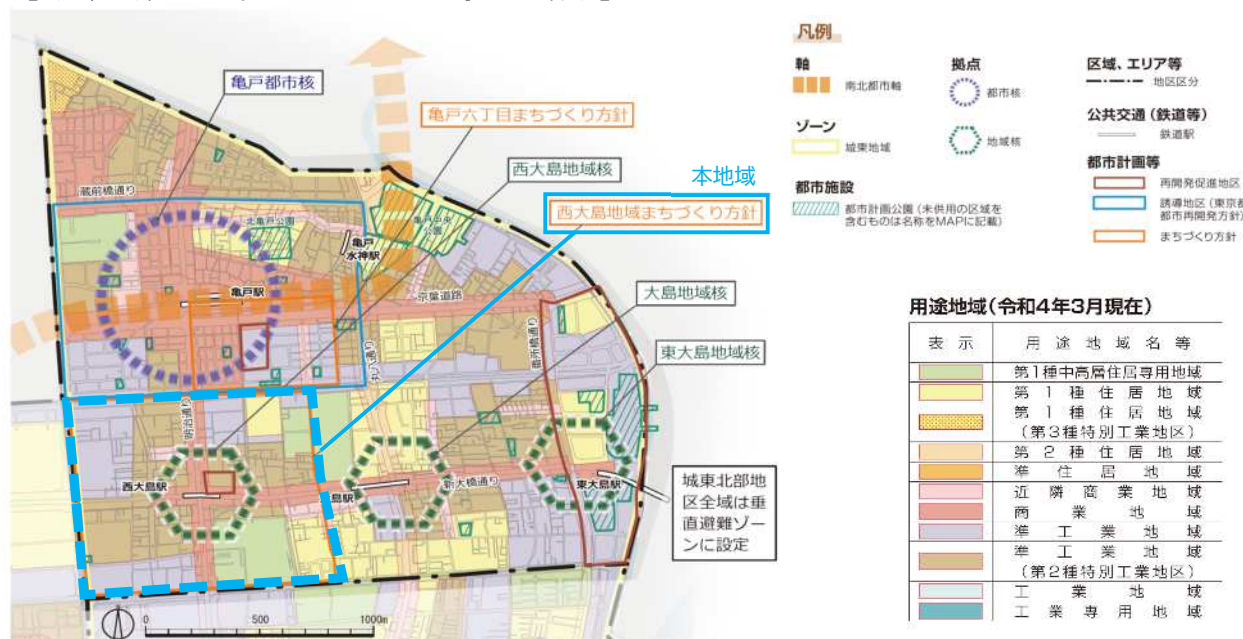
- ・ 西大島地域のまちづくりについては、平成30年3月に西大島地域まちづくり協議会から提出された「西大島地域まちづくり提案」を受け、「西大島地域まちづくり方針」を平成30年10月に策定し、本まちづくり方針で示した地域の将来像の実現に向け、地域住民等と協議・検討を進めてきた。
- ・ 江東区は、令和4年3月に「江東区都市計画マスタープラン」を改定し、重点戦略3「浸水対応型のまちづくり」として、西大島地域を含む城東地域を浸水リスクに対応する垂直避難ゾーンと設定した。また、「浸水対応型のまちづくり」を具体化するため、令和6年3月に垂直避難ゾーンの形成に向けた浸水対応型拠点エリアの形成を推進する「江東区浸水対応型まちづくりビジョン」を策定した。
- ・ 本増補版は、上位計画の改定及び策定と地域のまちづくりの機運を踏まえ、西大島地域における「浸水対応型まちづくり」の考え方を示すため、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」について追加するものである。

2. 「2-3. 上位計画等」に係る改定

○ 江東区都市計画マスタープラン 2022（令和4年3月）

本地域は、江東区都市計画マスタープラン 2022 において城東地域の城東北部地区に含まれている。城東地域全域が、地域内のほとんどが浸水想定エリアとなる「垂直避難ゾーン」に設定されている。また、西大島駅周辺は『住み続けられる生活・文化のまち』として、地域核の1つ（西大島地域核）に位置付けられている。

【城東北部地区の拠点のまちづくり等 方針図】



【重点戦略3 浸水対応型のまちづくり】

- ・ 浸水リスクに対応する垂直避難ゾーンを形成するため、「浸水対応型建築物の整備」を広げていく「浸水対応型のまちづくり」を進めます。

【西大島地域核 拠点の方針】

- ・ 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します。
- ・ 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します。

出典：江東区都市計画マスタープラン 2022（令和4年3月）

○都市再開発の方針（令和3年3月／東京都）

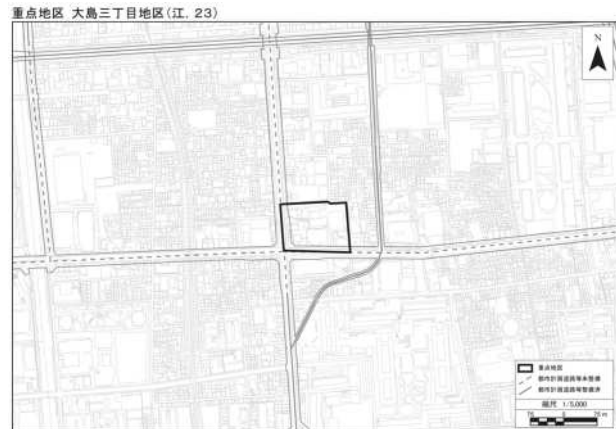
都市計画法第7条の2の規定に基づく東京都の都市再開発の方針において、西大島駅の北東側の地区は再開発促進地区（大島三丁目地区）に指定されており、『居住・商業・業務等の複合的な土地利用を行い、土地の高度利用を図る』こととされている。



出典：都市再開発の方針

○ 住宅市街地の開発整備の方針（令和４年１０月／東京都）

都市計画法第７条の２の規定に基づく東京都の住宅市街地の開発整備の方針において、西大島駅の北東側の地区は重点地区（大島三丁目地区）に指定されており、『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』こととされている。

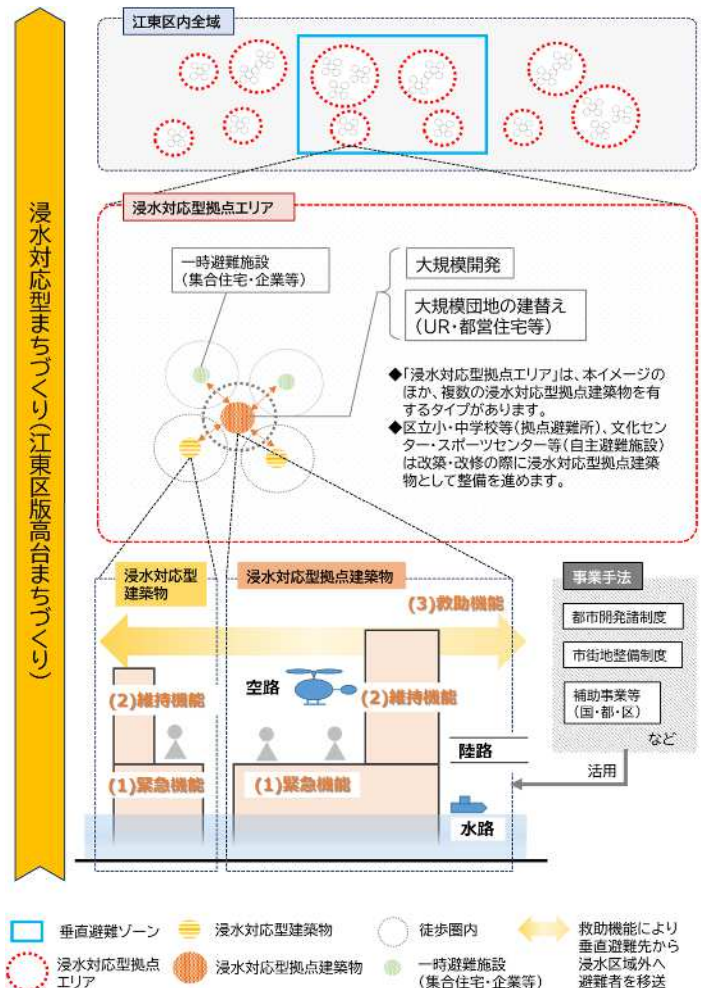


出典：住宅市街地の開発整備の方針

○ 江東区浸水対応型まちづくりビジョン（令和６年３月）

浸水対応型まちづくりビジョンでは、城東地域における垂直避難ゾーン*の形成に向け、荒川が氾濫した場合の洪水ハザードマップにおいて浸水深３ｍ以上が想定される区域（浸水想定エリア）を中心としながら、高潮や大雨の浸水にも対応可能な市街地を形成することとされている。

浸水対応型まちづくりでは、「浸水対応型建築物」の整備を推進するとともに、大規模開発等に際しては、都市開発諸制度や市街地整備制度、その他補助事業等の活用について事業者等と協議し、「浸水対応型拠点建築物」の整備を促進する。また、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」として形成していく。



出典：江東区浸水対応型まちづくりビジョン

* 水害時の避難行動計画については、江東区地域防災計画において「在宅避難」、「広域避難（水平避難）」、「垂直避難」の順に避難するとしており、在宅避難が難しい場合は浸水区域外への避難が原則となっています。

3. 「6. 浸水対応型拠点エリアの形成」の追加

江東区浸水対応型まちづくりビジョンに基づき、本地域において、水害時の拠点避難所、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「浸水対応型建築物」の整備を推進する。

また、大規模開発や UR 大島四丁目団地の建替え等を契機として、「浸水対応型拠点建築物」の整備を促進し、救助機能により垂直避難先間や浸水区域内外をつなぐ「浸水対応型拠点エリア」を形成する。

浸水対応型拠点建築物の増加にともない、浸水対応型拠点エリアは拡大していく。

【 浸水対応型拠点建築物の集積による浸水対応型拠点エリアの形成 】



「江東区浸水対応型まちづくりビジョン（令和6年3月）」をもとに作成



編集発行：江東区 都市整備部 まちづくり推進課

〒135-8383 江東区東陽4-11-28

電話：03-3647-9111（代表）