(２) 本エリアの施設・資源

(２)-１) 公共施設・コミュニティ施設

・本エリアの1キロ圏内には「江東区総合区民センター」の他、「江東区スポーツ会館」や「ティアラ江東」などの運動・文化施設が揃う。

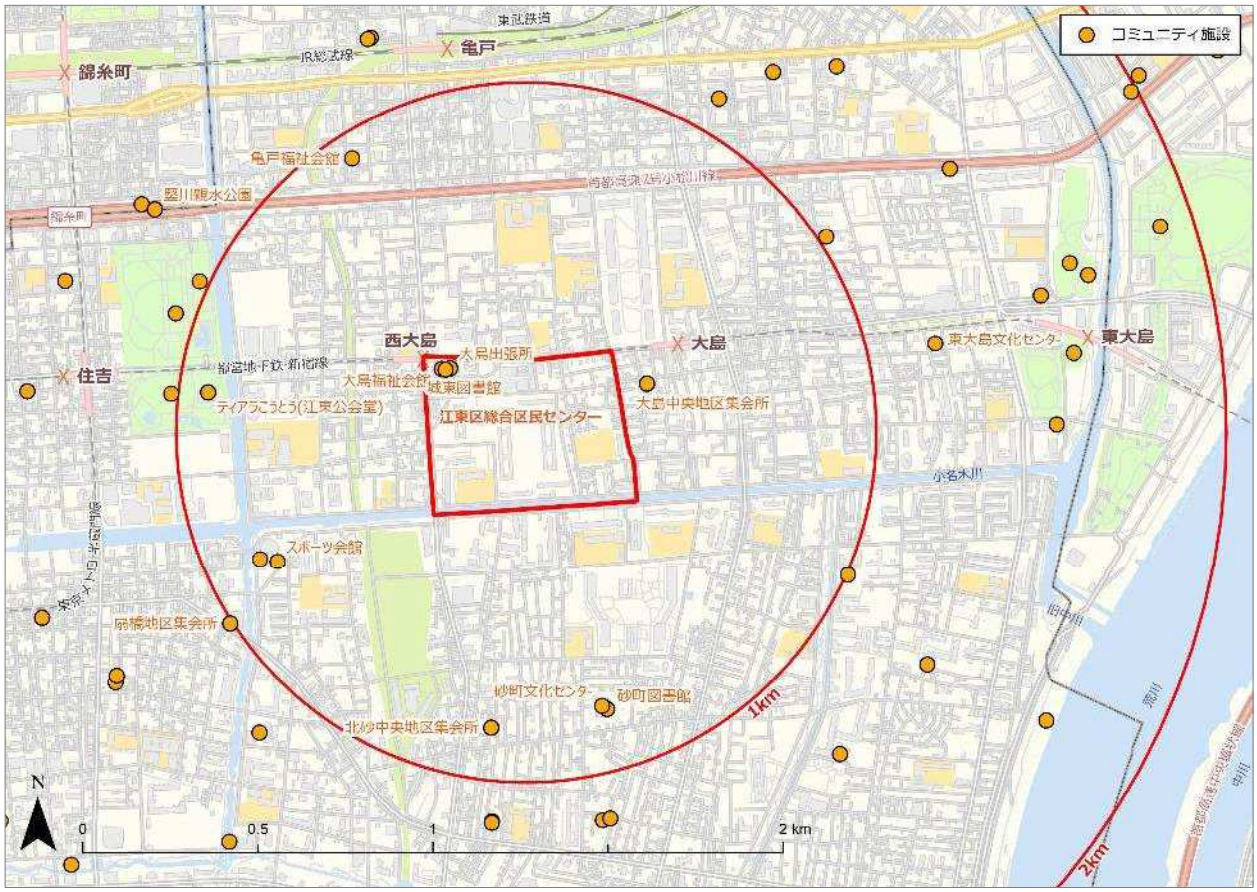


図:大島四丁目エリア周辺のコミュニティ施設の分布
出典:江東区公式ホームページ施設案内

(２)-２) 子育て施設

・本エリアには大島南央小学校と大島西中学校、認可保育所である大島第二保育園、大島第五保育園が位置する。また、大島子ども家庭支援センターも位置する。

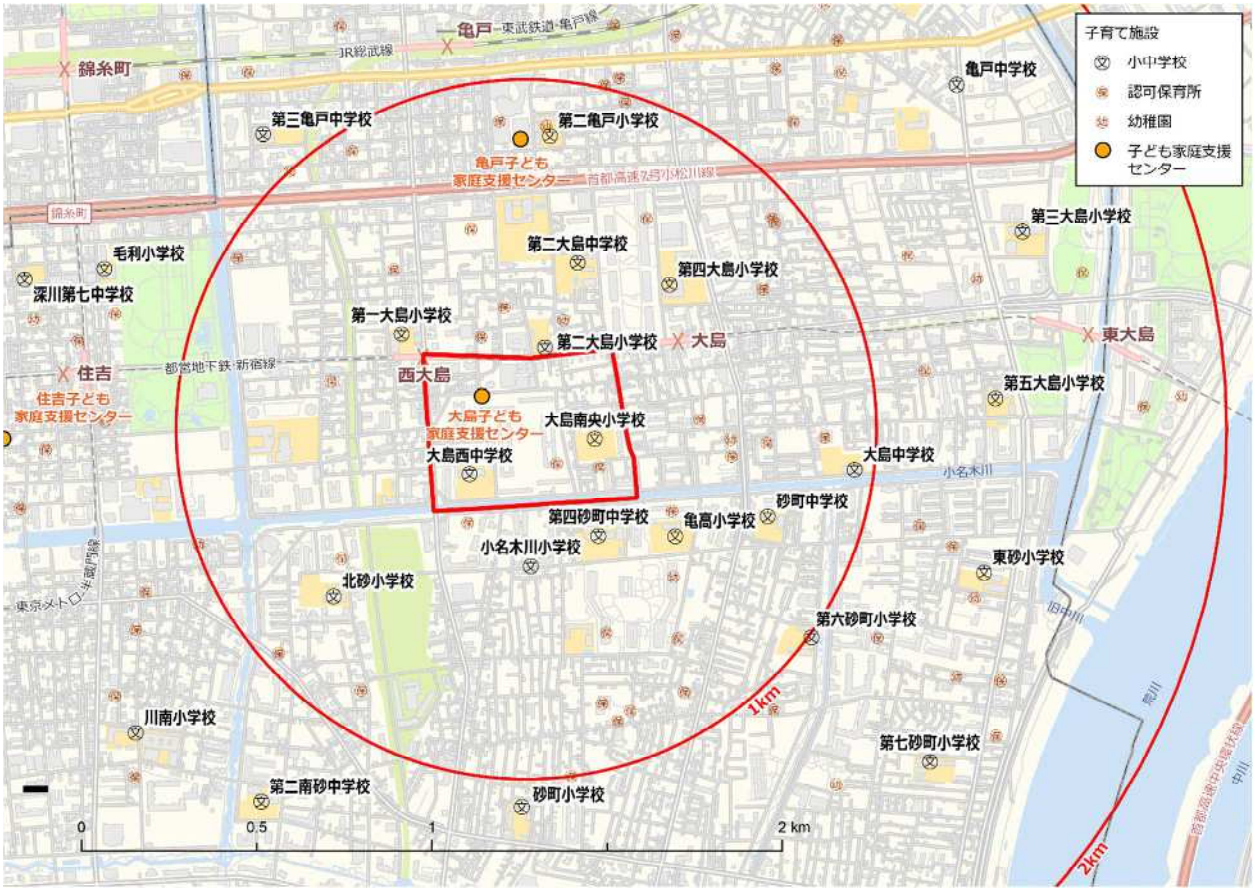
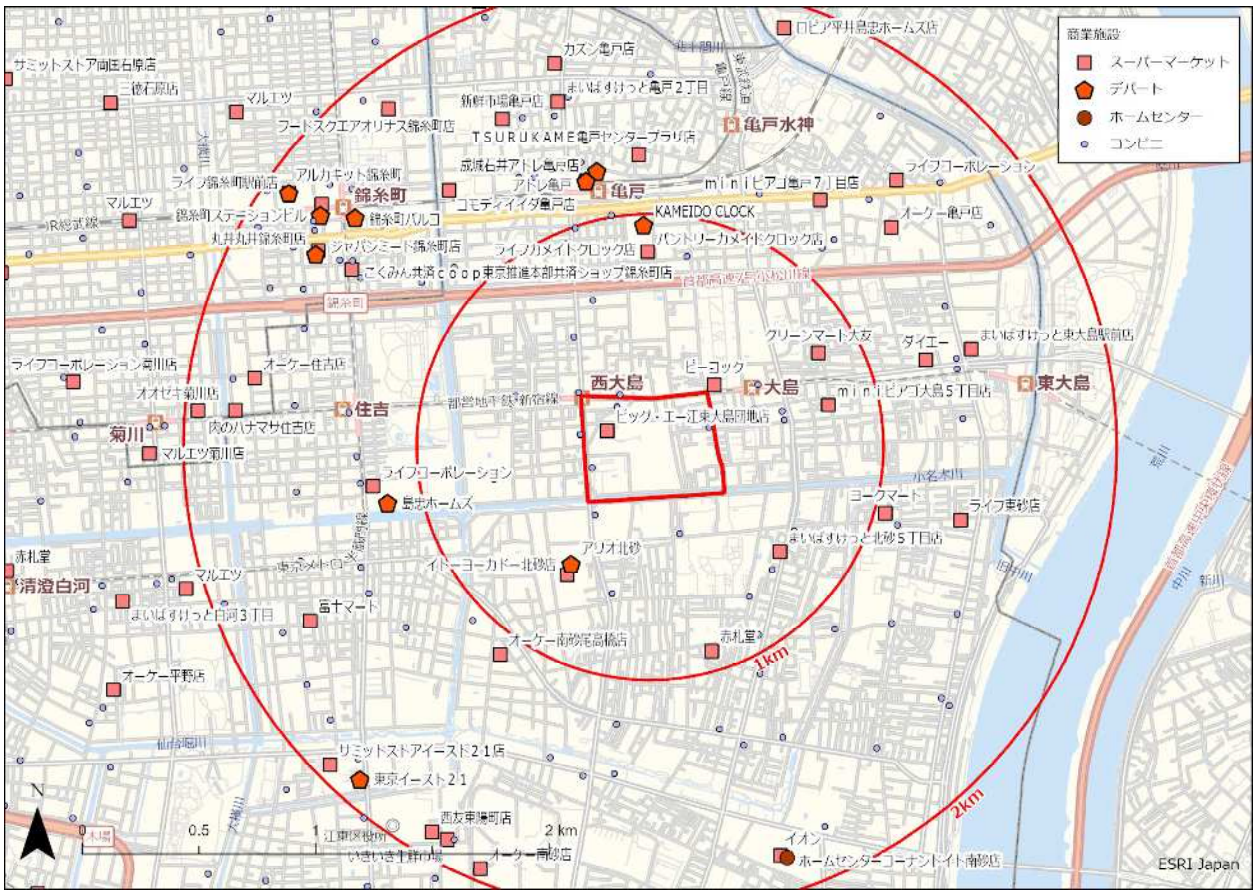


図:大島四丁目エリア周辺の子育て施設の分布
出典:江東区公式ホームページ施設案内

(２)-３) 商業施設

・本エリアには「ビッグ・エー江東大島団地店」が位置し、徒歩10分圏内には「ピーコックストア大島店」、「アリオ北砂」がある。明治通りや新大橋通り沿いにコンビニが点在している。

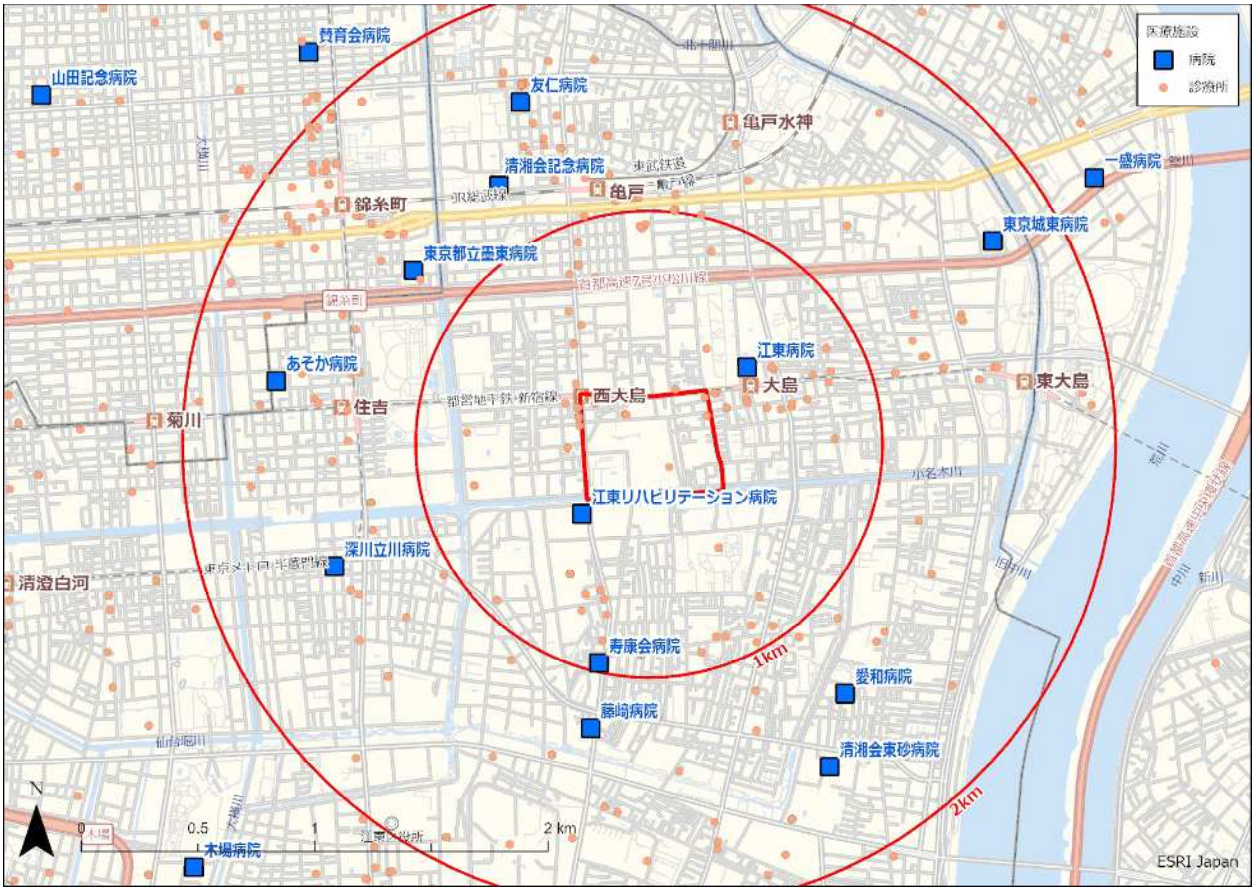


図：大島四丁目エリア周辺の商業施設の分布
出典：大店立地法 1000 ㎡超えスーパーマーケット、i タウンページ

(２)-４) 医療施設

・本エリアの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。

・西大島駅周辺や明治通り沿いに診療所が多く集まる。



図：大島四丁目エリア周辺の医療施設の分布
出典：厚生労働省

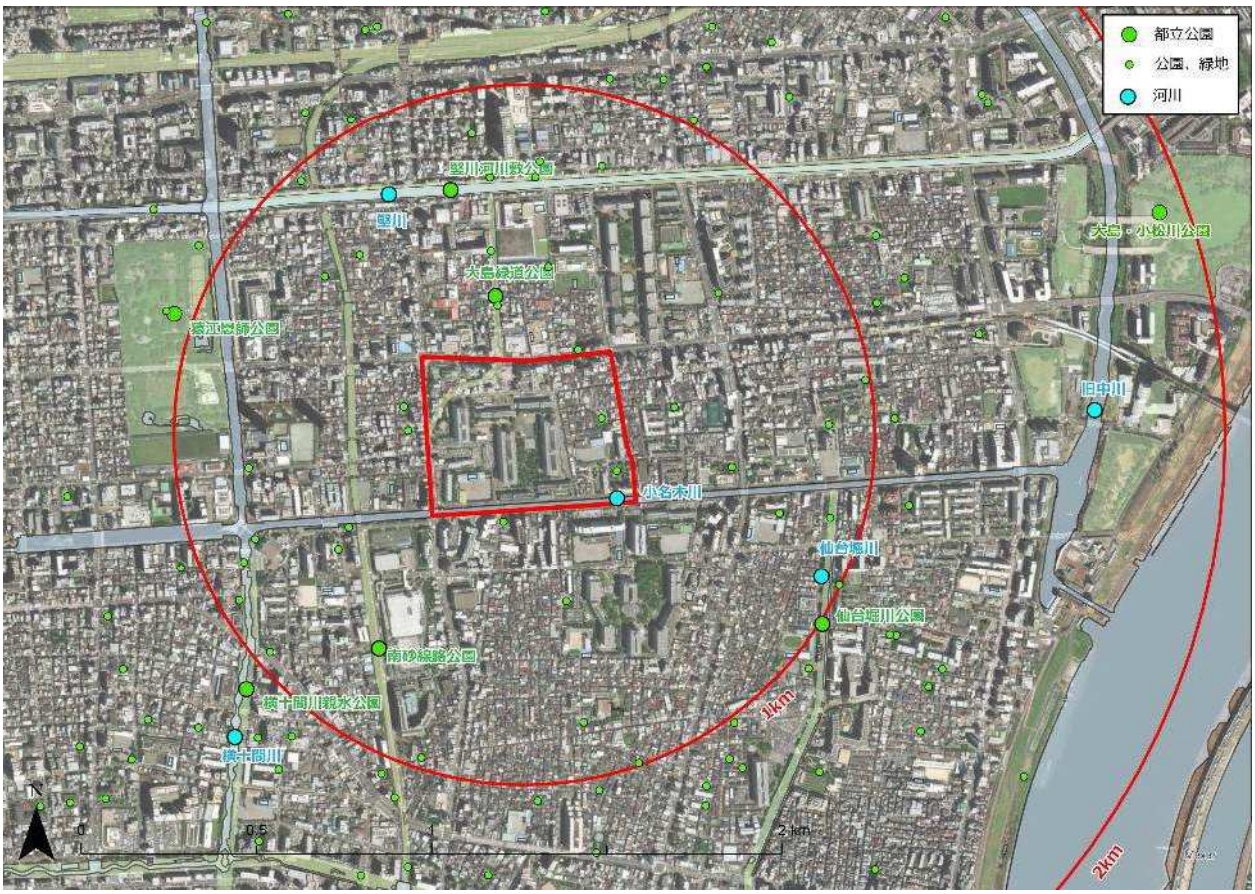
(２)-５) 水とみどりの現況

・本エリアの周辺には小名木川、横十間川など複数の河川があり、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。

・本エリアの北西部には大島緑道公園があり、南北に繋がる緑と歩行者のネットワークを形成している。また、対象区域内の大島四丁目団地は豊かな緑地やオープンスペースを擁する。

・令和 4 年度緑被率・緑視率等調査では、本エリアの緑被率は 17.01%と、江東区内全体の平均値 21.01%より低くなっている。



図：大島四丁目エリア周辺の河川・公園・緑地の分布
出典：江東区公式ホームページ施設案内

(３) 防災

(３)-１) 風水害

・本エリアのハザードマップにおける被害想定は次の通り。

・本エリアは大規模水害が発生した場合、浸水被害が発生し、浸水継続時間も長期にわたるおそれがある。

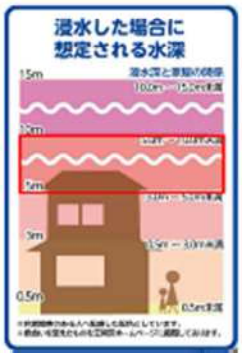
・本エリアの大半において、洪水ハザードマップでは3.0m～5.0mの浸水が2週間以上、高潮ハザードマップでは5.0m～10.0mの浸水が1週間以上と想定されている。
一方で、大島四丁目団地は周辺より地盤が高いことから、想定される水深は周囲より低くなっている。

■江東区洪水ハザードマップ　改定:令和５年２月

・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。

■江東区高潮ハザードマップ　改定:令和５年２月

※令和7年3月改定予定



・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 5.0m～10.0mの浸水が 1 週間以上想定されている。

■江東区大雨浸水ハザードマップ　改定令和５年２月

・局地的大雨等により雨水の排水能力が追い付かず「内水氾濫」が発生したときの浸水想定
・大島四丁目エリアの東側は 0.5m～1.0m、西側は 0.1m～0.5mの浸水が想定されている。

(３)-２) 震災・火災

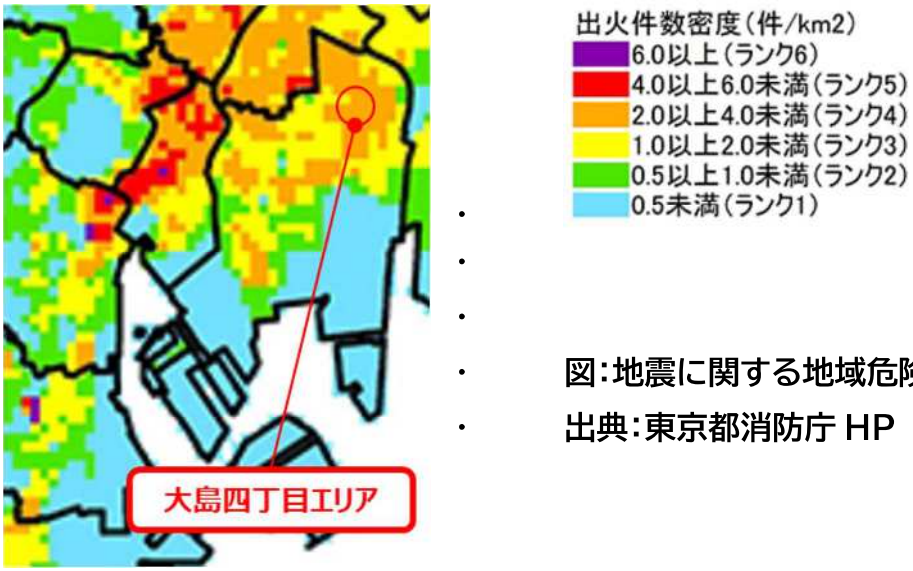
・東京都では、「防災都市づくり推進計画」において、効率的・効果的に市街地の防災性の向上を図るため、市街地の震災に対する危険性に応じてゾーニングを行っている。

・下図のとおり本エリアはいずれの地域にも指定されていない。また、市街地の延焼性状を評価する一つの指標である不燃領域率においても、本エリアは70%を超えており、市街地の延焼による焼失率はほぼゼロと考えられる。

図:防災都市づくりに関する地域等

出典:東京都不燃化ポータルサイト HP 地図で調べる(GIS 版)

・一方、東京消防庁による出火危険度によると、本エリア周辺はランク４と出火危険度は江東区内において比較的高いエリアであることがわかる。



・

・

・

・ **図:地震に関する地域危険度測定調査(第９回)**

・ **出典:東京都消防庁 HP**

(３)-３) 避難施設

・本エリア周辺の避難施設は下記の通り。本エリアに含まれる大島四丁目団地一帯は避難場所に指定されてているとともに、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階以上の共用部が一時避難スペースとなっている。

・本エリア内の大島西中および大島南央小は食料等の配給や情報収集等の活動拠点の役割も担う「拠点避難所」に指定される。また、総合区民センターは避難所に指定され、防災倉庫を設置している。

・総合区民センターは、台風の接近等により区内で住宅の浸水等の発生が事前に懸念される場合において、区が避難指示等を発令する前段階に、気象状況等に応じて開設する自主避難施設（自主的な避難を希望する区民の受入れ施設）となっている。

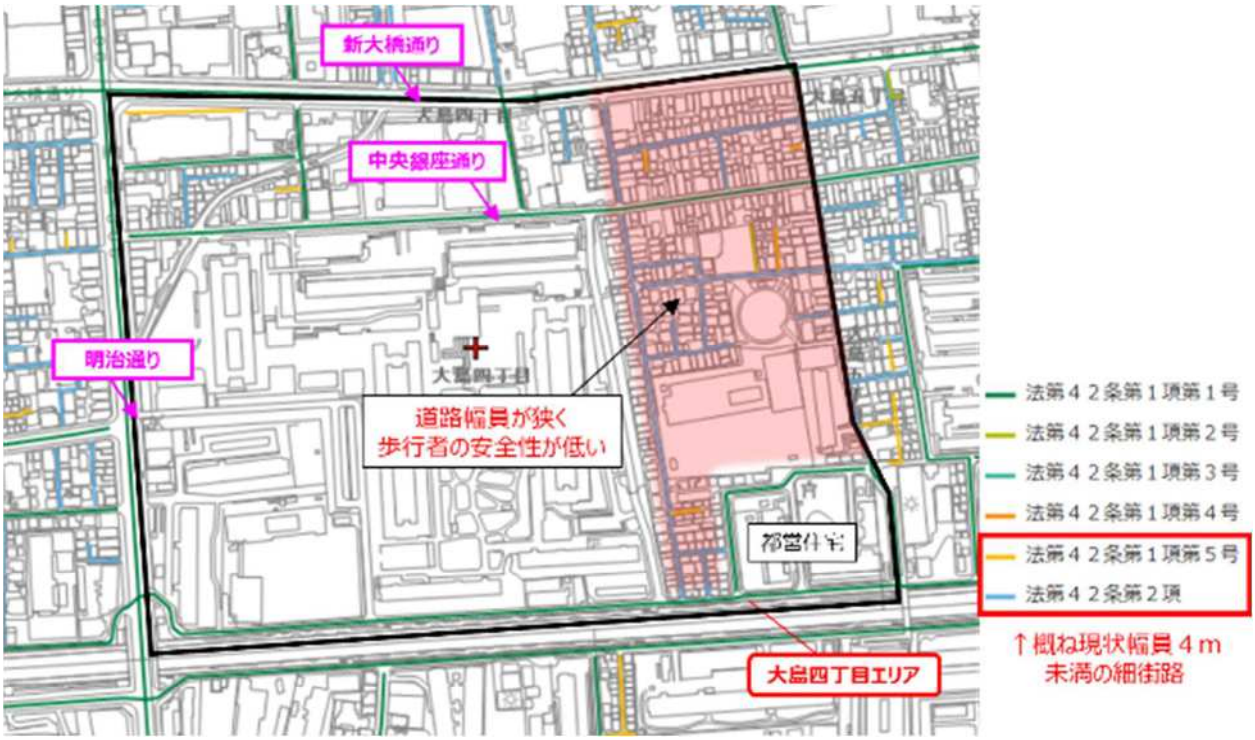
・周辺地域では、猿江恩賜公園、大島六丁目団地、北砂五丁目団地が避難場所に指定されている。

図：避難施設の配置状況
出典：江東区防災マップ　江東区全域　令和５年３月発行

(４) 交通

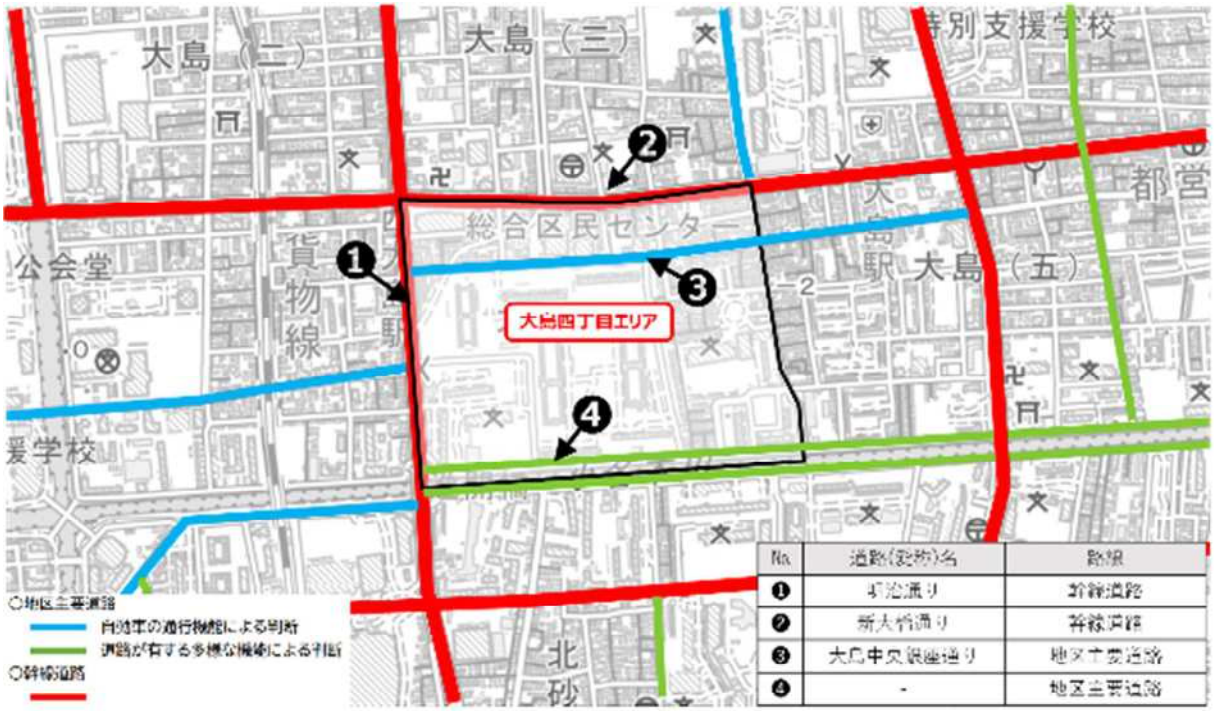
(４)-１) 道路状況

・明治通り（幅員約 22m）、新大橋通り（幅員約 22m）、中央銀座通り（幅員約7m）、都営住宅の周辺道路（幅員約４～6m）を除くと、本エリア内の道路幅員はその大部分が約2～4m 未満程度となっている。



図：：対象区域周辺の道路等の状況
出典：江東区建築情報閲覧システム指定道路マップをもとに一部加工

・本エリア内に通る4つの道路「明治通り」・「新大橋通り」「大島中央銀座通り」・小名木川沿道は、『江東区道路網整備計画』の中で、整備対象路線に選定されている。
・「明治通り」・「新大橋通り」は幹線道路に定められ、良好なまちづくりに配慮した広域的交通の円滑化、防災性の向上、物流の支援、都市内の骨格形成などの機能確保・向上のための整備・改良を進めることとされている。
・「大島中央銀座通り」・小名木川沿道は地区主要道路に定められ、歩行者と車両を分離する歩行空間の整備や、歩行者と自転車を分離する自転車走行空間の整備、地区別まちづくり方針や地区内の土地利用変化等との整合を図った整備することとされている。



図：大島四丁目周辺の整備対象路線
出典：江東区道路網整備計画、国土地理院をもとに作成

(４)-２) 西大島駅の乗降人員

・西大島駅の１日平均乗降人数は、乗車・降車それぞれ約 12,500 人である。

・西大島駅の乗車人数では令和４年度は、前年度比+8.1%となっている。

都営新宿線			
乗車	定期	7,283	12,456
	定期外	5,172	
降車			12, 417
乗車前年度比			+8.1% (11,519)

単位:人/日

表:西大島駅１日平均乗車人数(2022 年～2023 年３月)

出典:運輸統計年報(令和４年度／東京都交通局)

(４)-３) 西大島駅の駅施設・バス停留所

・西大島駅には4つの出入口があり、そのうち本エリア内の総合区民センターそばに位置する A4 出入口には EV が設置されている。西大島駅のバリアフリー経路はこの1ルートのみ整備されている。

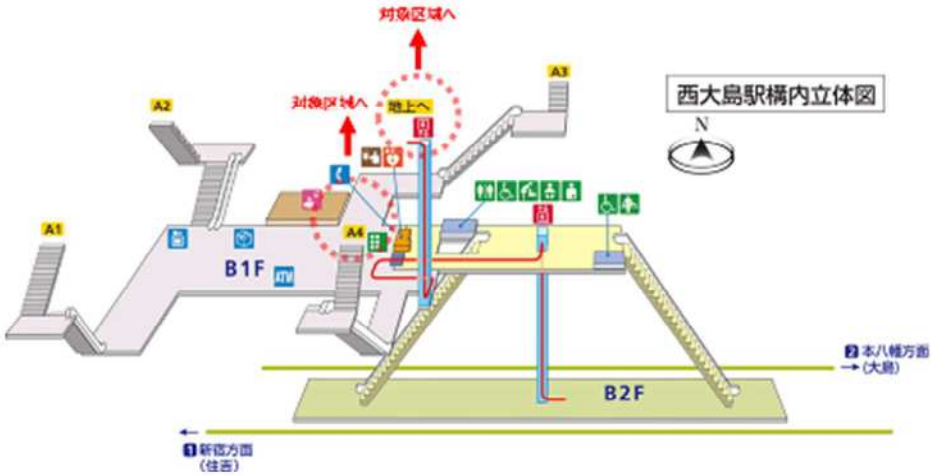


図:西大島駅構内立体図
出典:東京都交通局 HP

・西大島駅周辺には5つのバス停があり、本エリア内には①番・③番のりばが位置している。
・西大島駅の交差点においては、バスを待つバス利用者、地下鉄出入口の利用者及び道路を通行する歩行者・自転車が交錯し、歩道の混雑が生じている。

図:大島四丁目エリア周辺のバス停留所
出典:東京都交通局 HP、Google マップ

4. まちづくり方針

(１) 地域の住民の意見

まちづくり準備協議会やワークショップなどで挙げられた、まちの魅力や課題、まちづくりの方向性に関するご意見は以下の通りである。

①. まちの賑わいや利便性に関するご意見

魅力

・大島四丁目は利便性が高くポテンシャルがある
・区民センターがあって手続きなどが便利
・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
・都心へのアクセスなど、交通の便が良い
・商店街に残る昭和の下町の雰囲気が良い

課題

・商店街の活気がない
・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、駅前の駐輪場が不足している
・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
・商店・スーパーが減り、不便になった
・繁華街がなく、他のまちに人が行ってしまう
・カフェなど休憩できる場所が少ない

まちづくりの方向性

・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
・バス以外に亀戸～新木場間の南北交通が充実してほしい
・毎日買い物できる安価なお店があり、日常の買い物がしやすくなるとよい
・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欲しい
・駅・団地・商店街・小学校・都営住宅など、各施設のつながりをつくりたい
・シェアサイクルで回遊できるようなまちになると良い
・若い人がわくわくするようなまちのコンセプトがあると良い
・区民センター建替の際に、周辺のビルとデッキでつながるようになるのは良い
・滞在型施設などによりまちの賑わいを創出を図ってほしい
・ドローンなどの新技術を活用したい

②. 屋外や緑に関するご意見

魅力

・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、空間にゆとりがある印象があり、団地内の緑が魅力的
・大島四丁目公園は花を楽しめる

課題

・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。
・団地の入り口の雰囲気が入りにくい
・カラスやネズミが増えて困っている
・小名木川は生きものが少ない

まちづくりの方向性

・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
・屋外のみどりを充実させ、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
・団地外の地域の住民も入りやすい公園を、団地内につくってほしい
・小名木川の水辺を利用して歩きやすい遊歩道やおしゃれスポットをつくってほしい

③. まちの安全・安心に関するご意見

魅力

・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
・落ち着いていて、治安が良い

課題

・避難所である大島南央小学校・大島西中学校へのアクセスが悪い
・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
・道が狭く、通行の危険性を感じる（小名木川沿い、区民センター付近、明治通り沿いなど）
・治安やマナーの悪さへの不安を感じる

まちづくりの方向性

・防災やバリアフリーを進めて、安全なまちにしたい
・水害時は地域の住民も含めて垂直避難できる防災施設ができると良い
・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
・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
・小名木川沿いの歩行空間を通学路として安全な環境にしたい
・関係者が協力して、「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
・災害時に船で安全な所へ避難するなど、小名木川の有効活用を検討して欲しい
・水害に備えて高台の活用や高低差の確保を進めたい
・地域としての安心・安全のための備蓄を進めると良い

④. 暮らしや地域交流に関するご意見

魅力

・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
・地域コミュニティがあり、仲間がいる
・多様な国籍の住民がいる
・物価が安い

課題

・運動できる場所がない
・交流のためのサロンが不足している
・高齢化が進んでいるため、多様な支援が必要
・団地と周辺に段差があり、周辺と交流がしづらい

まちづくりの方向性

・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
・地域ケアがあり、高齢者が安心して住み続けられるまちにしたい
・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
・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
・若い人が魅力を感じて住みたくなるまちにしたい

・交流を促す場所を充実させたい、団地周辺の段差がなくなると良い
・運動できる場所をつくりたい
・学校の施設などの共同利用により様々な人が使えるようにしたい
・クリーンエネルギーによる暑さ対策を検討して欲しい

(２) 将来像（地区目標と基本方針）

上位計画における位置付け、地域の現状や課題、地域住民からの意見を踏まえ、本エリアの目指す姿（＝将来像）として、「地区目標」と「基本方針」を以下の通り設定する。

～地区目標～

「賑わい・緑・安全・暮らし」をおすそ分けし合えるまち

地域の関係者が協力し合い、賑わいや緑豊かなまちを創出するとともに、災害に強く安全・安心なまちづくりを推進し、幅広い世代・国籍の人々が共に安心して暮らし続けられるエリアを目指し、「『賑わい・緑・安全・暮らし』をおすそ分けし合えるまち」を地区目標とする。

また、総合区民センター、大島緑道公園、小名木川、大島四丁目団地など個々に様々な機能を持ち、積極的に活用されうる公共的空間が多い本エリアの特性を活かし、これら公共的空間を【PARK】と呼ぶとともに、「おすそ分け」が実践される空間となるような取組を検討していく。（⇒「5.(3)エリアマネジメントの推進」）

さらに、同様に公共的空間が豊富な西大島地域や周辺地域においても、本エリアを基点とした【PARK】の活用検討及びより広域な大島エリアの将来イメージとして「Housing in the 【PARK】」を提案し、連携を図っていく。（⇒「6. 今後のまちづくりの展開」）

～基本方針～

1）まちの賑わい強化と利便性の向上

西大島駅があり都心へのアクセスが良く、都市の幹線道路である明治通りと新大橋通りを有する西大島地域の特性を活かし、大島四丁目団地の建替えを契機として商店街と団地が連携することで新たな形の賑わいを創出し、賑わいの強化及び利便性の向上を目指す。

2）地域が繋がる潤いと憩いの空間の形成

大島緑道公園や小名木川沿いの親水空間、緑豊かな屋外空間を有する大島四丁目団地が位置する特性を活かし、まちに開かれたオープンスペースや緑豊かな環境づくりなどにより、周辺地域が繋がる潤いと憩いの空間形成を目指す。

3）災害に強く、安全・安心なまちの形成

水害等による災害が懸念されると共に、歩行者や自転車の通行環境の改善が必要である本エリアの現状を踏まえ、大島三丁目駅前地区（再開発）・総合区民センター・大島四丁目団地の建替えが連携し、周辺地域へも「おすそ分け」できる西大島地域の防災拠点の形成を図るとともに、道路環境を改善などにより、災害に強く、安全・安心なまちを目指す。

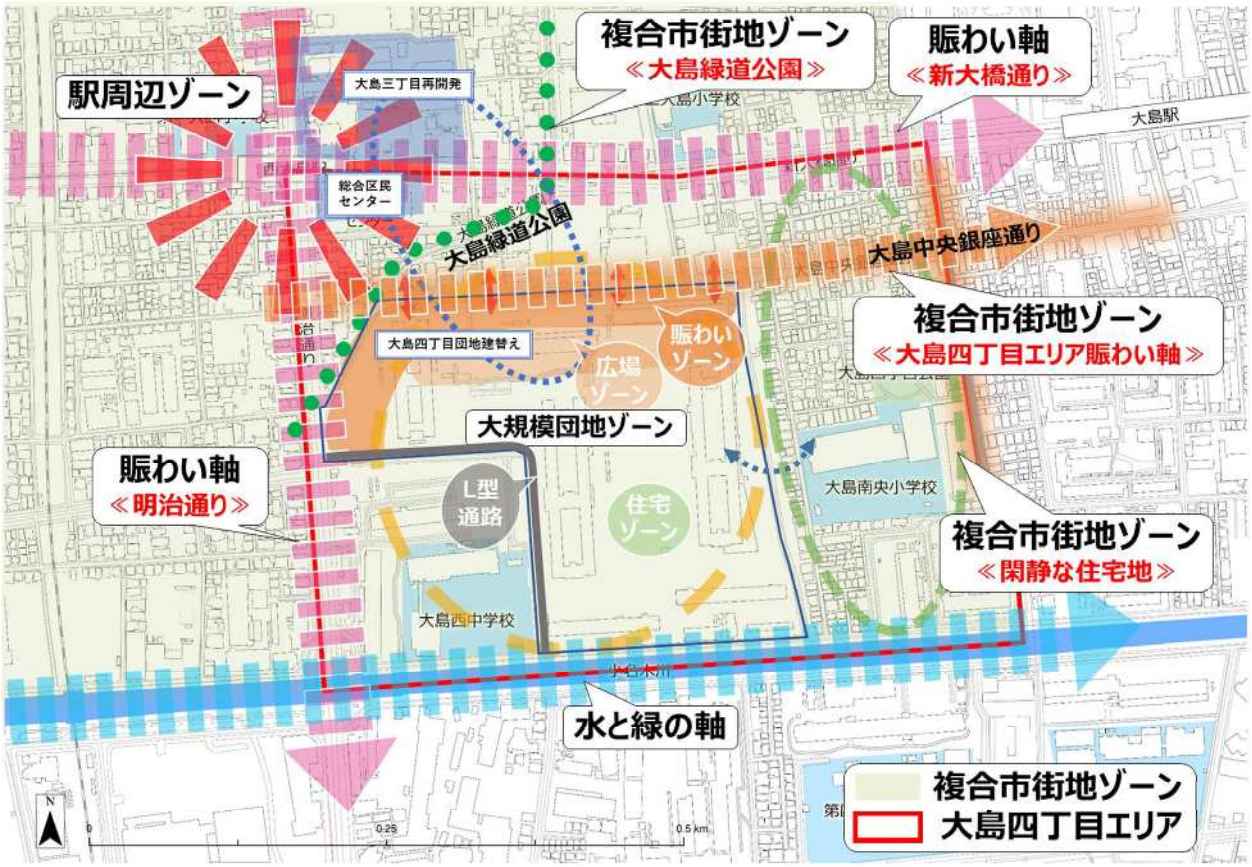
4）多様なライフスタイルが共存する住環境の形成

少子高齢化が進み、外国籍区民が多く住む本エリアの現状を踏まえ、子育てしやすい環境づくりや生活支援機能の強化、多文化共生における相互理解の推進などにより、多様なライフスタイルが共存できる住環境を目指す。

(3) まちづくり方針

西大島地域まちづくり方針のゾーン区分に基づき、大島四丁目エリアの土地利用方針を以下の通り設定する。

■まちづくり方針図



■まちづくり方針

Ⅰ.地区全体の方針

〇大島四丁目団地の建替え・総合区民センター・大島三丁目駅前地区（再開発）の連携により、西大島地域全体の賑わい、防災性、まちの暮らしやすさの強化
〇関係者が協力し、互いに支え合う「おすそ分け」ができるまちの形成
〇今に備えつつ未来にも備えた、気候変動等に柔軟に変化する安全な暮らしやすいまちの形成

＜「まちの賑わい強化と利便性の向上」に関して＞
〇地域資源（大島緑道公園等）や建物更新と連携した賑わいの強化
〇魅力的な商業施設・カフェ等の拡充による生活利便性の向上
〇来街者の増加に寄与する滞在型施設等による賑わいの創出
〇歩行者・自転車ネットワークの形成によるまちの回遊性の向上
〇大島緑道公園等においてエリアマネジメント活動等を通した賑わいの創出
〇未来の移動手段を見据えたまちづくり

＜「地域が繋がる潤いと憩いの空間の形成」に関して＞
〇緑の拡充による憩いの空間の創出
〇周辺地域等との緑や水の繋がりを意識した憩い機能の再生

＜「災害に強く、安全・安心なまちの形成」に関して＞
〇垂直避難先の拡充による水害時の安全性の向上
〇防災マップの周知と避難訓練・備蓄等による日常的な「災害への備え」の強化
〇十分な歩道空間の確保や自転車専用レーンの整備等による歩行者・自転車の通行空間の安全性の向上
〇災害時における周辺地域住民の一時的な避難生活を支える拠点の形成
〇周辺地域の住民を受け入れる避難場所の拡充

＜「多様なライフスタイルが共存する住環境の形成」に関して＞
〇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
〇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
〇「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

〇多文化共生における相互理解の推進に繋がる交流機会の創出
〇次の時代のライフスタイルの実現・実践
〇最新技術やクリーンエネルギーの活用による暮らしやすさの向上
〇幅広い世代が健康づくりやスポーツに親しめる場の創出

Ⅱ.ゾーン毎の方針

駅周辺ゾーン

〇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強化
〇駅前駐輪場の確保等による自転車利用環境の向上
〇駅周辺のバリアフリー化の推進
〇公共・公益機能が集積している立地を活かした地域核の機能拡充による拠点強化

賑わい軸

＜明治通り＞

〇地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化
〇バスレーンの整備や新たなモビリティの導入等による更なる交通利便性の向上
〇L 型通路（団地内通路）の接続部整備による安全性の向上

＜新大橋通り＞

〇日常の買い物の利便性の向上
〇事業者・商店街の連携による集客力の強化
〇江東区民まつり大島地区大会等地域活動の継承と発展

複合市街地ゾーン

＜大島四丁目エリア賑わい軸＞

〇地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化
〇団地の更新による新たな商業活動との連携による連続した賑わい空間の形成
〇歩行環境の改善や交通規制等による歩行者の安全性の向上

＜閑静な住宅地＞

〇避難場所へのアクセスの改善による、安全で円滑な移動を可能にする地域ネットワークの形成
〇緑豊かで居心地の良い住環境づくりの推進
〇建替え等更新に伴う建物耐震化・不燃化及び細街路拡幅による安全性の向上
〇タクシーや緊急車両等のアクセスの改善

＜大島緑道公園＞

〇大島緑道公園の歩行空間の快適性の向上
〇大島緑道公園の平時・災害時とも想定した活用にかかる更なる検討

大規模団地ゾーン

〇豊かな緑・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

〇ゆとりある屋外空間を活かした緑豊かな憩いの空間を創出

〇バリアフリーで周辺地域との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の推進

〇団地と西大島地域や周辺地域とのつながりの強化による地域の防災性やネットワーク機能の向上

〇L 型通路の整備による安全に通行できるネットワークの継承及び安全性の向上

〇大島緑道公園と一体的な周辺地域の住民も使えるにぎわい・広場ゾーンの形成

水と緑の軸

〇小名木川とのつながりの強化によるまちの新たな価値の創出

〇小名木川沿道の整備や交通規制等による歩行者・自転車の安全な通行環境の確保

〇小名木川の水辺空間を利用した魅力的なスポットの形成による地域価値の向上

〇親水アクティビティ等（水上スポーツ等）を通じて小名木川を地域の魅力資源として活用

〇平時における河川活用にかかる更なる検討（ドローン等新技術の河川上空利用、船上カフェや滞在施設等）

〇災害時における河川活用にかかる更なる検討（船やボート等での避難、等）

5. 今後のエリアまちづくりの進め方

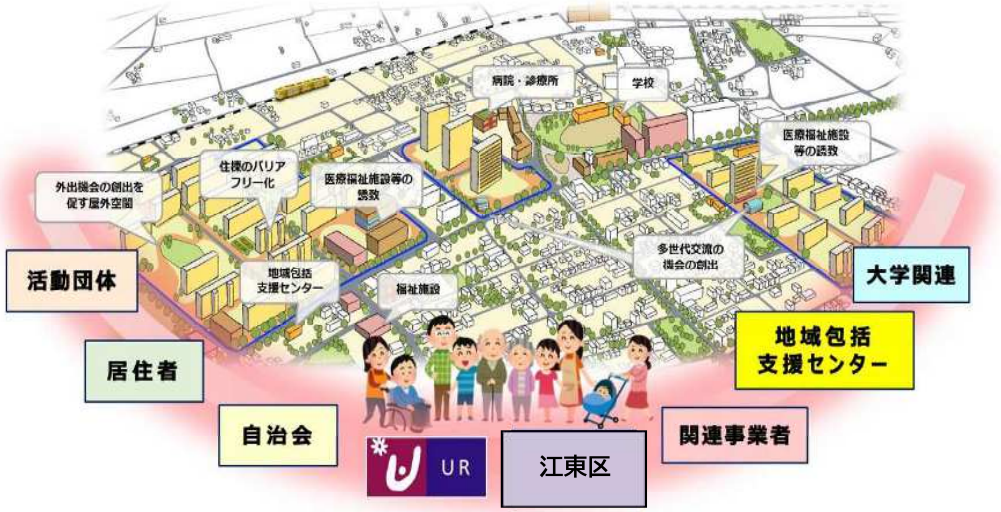
(１) 浸水対応型まちづくりの推進

本エリアにおいて、大島四丁目団地の建替えの機運を活かして総合区民センターと連携した「浸水対応型拠点建築物」を整備し、これを契機としてその他の大規模開発等に波及させ、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」の形成を推進する。

図:「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

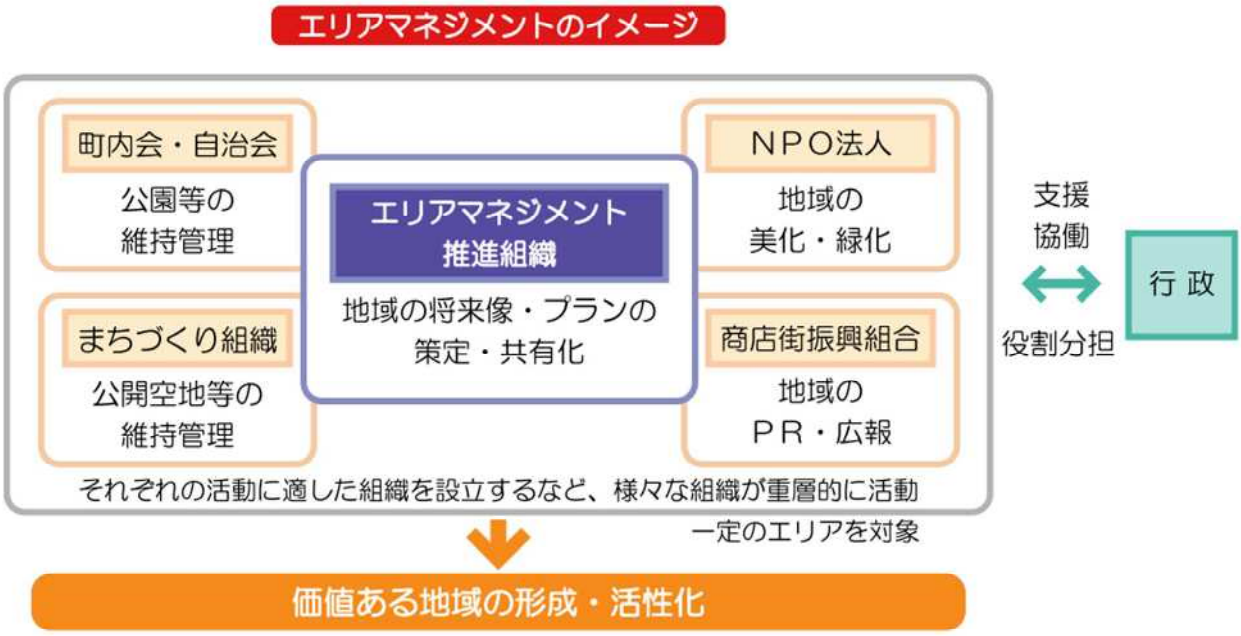
(2) 地域医療福祉拠点化の更なる推進

大島四丁目団地は地域医療福祉拠点化の連携団地として、江東区や地域の関係者の方々と連携・協力しながら、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、 地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進していきます。団地を含む地域一体で、”多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”《ミクストコミュニティ》の実現を目指します。建替え後においても地域医療福祉拠点化の更なる推進を目指していく。



(３) エリアマネジメントの推進

・地域における「良好な環境や地域の価値を維持・向上」させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組の１つとして、エリアマネジメント推進組織の設立を目指す。
・エリアマネジメント活動においては、地域特有の文化や景観を継承しつつ、外国人居住者との多文化共生を図ることで、さらなる賑わい創出に向けた取組を行う。また、緑と水のある心地よいまちなみの形成や、防災活動の推進に向けた取組を行う。
・活動及び運営にあたっては、地元町会や商店会、企業等を中心に、まちの維持管理、地域活動への参加などの働きかけを行い、新規住民とともに価値ある地域の形成・活性化を図りながら、より魅力的なまちへの発展を目指していく。



図：エリアマネジメントのイメージ
出典：エリアマネジメントのすすめ（国土交通省パンフレット）

6. 今後のまちづくりの展開

本エリアまちづくり方針策定後においても、本エリアがより魅力的なまちへ発展していくよう、地区目標や基本方針、まちづくり方針の実現に向けた取組について、引き続き、検討・議論していきます。

また、大島エリアに集積する公園・水辺・公益施設・団地等を活用・連携することで、本エリア及び周辺地域等の価値向上を図るとともに、“Housing in the【PARK】”の実現を目指していきます。

◆大島エリアに集積する公園・水辺・公益施設・団地等を活用した将来イメージ

（参考）エリアプラットフォームのイメージ図

※エリアプラットフォームとは、「左図の関係者などが集まって、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」です。

出典：「官民連携まちなか推進事業」ついて（国道交通省都市局まちづくり推進課）