参考	1

（仮称）大島四丁目エリアまちづくり方針
提案書

令和７年4月

大島四丁目エリアまちづくり協議会

目次

1．はじめに 1

（1）はじめに 1

（2）大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の作成の目的 2

（3）検討体制 3

（4）対象範囲 4

（5）本方針の位置づけ 5

2．大島四丁目について 6

（1）大島四丁目の歴史 6

（2）主な上位計画 9

3．対象エリアを取り巻く現況と課題 22

（1）本エリアの現状 22

（2）本エリアの施設・資源 27

（3）防災 32

（4）交通 35

4．まちづくり方針 39

（1）地域の住民の意見 39

（2）将来像（地区目標と基本方針） 43

（3）まちづくり方針 44

5．今後のエリアまちづくりの進め方 49

（1）浸水対応型まちづくりの推進 49

（2）地域医療福祉拠点化の更なる推進 50

（3）エリアマネジメントの推進 51

6．今後のまちづくりの展開 52

1. はじめに

(1) はじめに

大島四丁目エリア（以下、本エリアという。）は、江東区都市計画マスタープラン2022の中で主に地域の生活や活動を支える地区である地域核に位置付けられている西大島駅があり、都営新宿線で都心へのアクセスも容易です。周辺地域・西大島地域（大島1～4丁目）には河川や公園・緑が豊富に、身近にあり、暮らしやすいエリアでもあります。

一方で本エリアは、小名木川に隣接し、低地である立地特性から、台風による高潮や大雨による洪水・内水氾濫の被害に見舞われてきた歴史があります。災害の教訓から、これまでに、下水道管の改良や河川水位調整のための水門の設置、小名木川の護岸整備等、風水害への様々な対策を講じてきました。

しかし、世界的な気候変動の影響により、気温は年々上昇し、千年に一度と言われる規模の大雨が国内各所を襲っています。今後も、環境の変化に応じたまちづくりをしていく必要があります。

本エリアは、1960年代に大規模工場の立地していた場所に大島四丁目団地が建設され、土地利用が住宅へ変わったことを契機に、今日まで住宅地化が進むなどまちが変化してきました。今回、建設から約60年経過した大島四丁目団地の建替えを契機として、本エリアに関係する町会や自治会、商店会等の方々とともに将来のまちづくりを考えるべく、議論の場を立ち上げました。

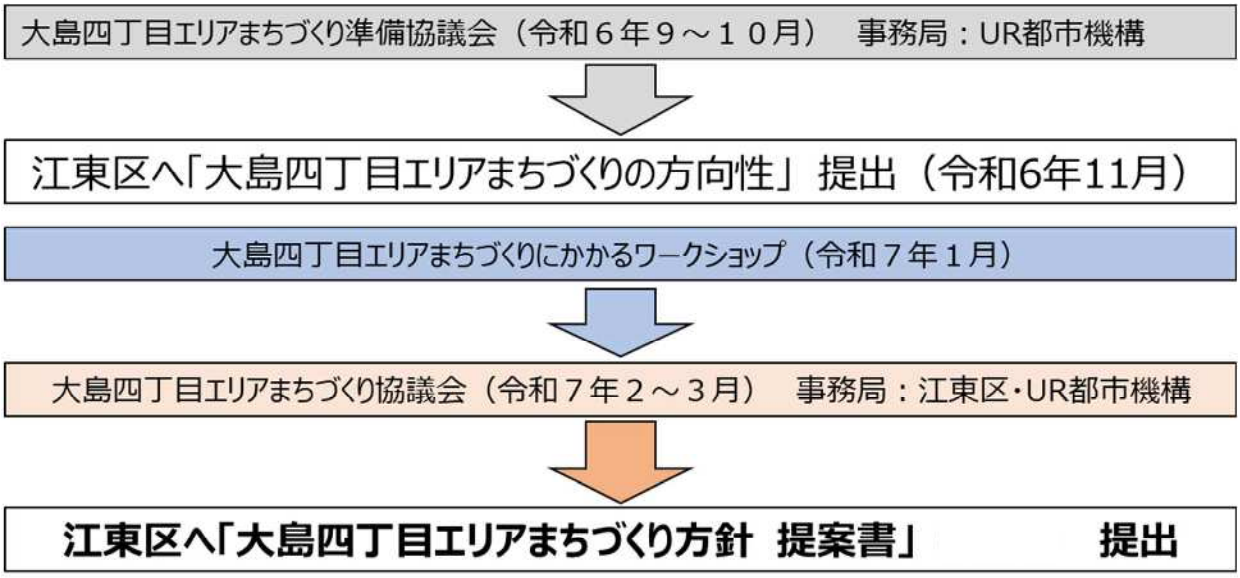
現状に対する課題解決や将来に向けた魅力向上を通して住んでみたい、行ってみたい、過ごしてみたい場所となるにはどうすべきかを考えるとともに、水害等災害に対して更に強いまちとなるよう、議論を重ね、本方針を江東区への提案書という形でとりまとめました。

(２) 大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の作成の目的

・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、ネクストビジョンにて「大規模団地を基点としたエリアまちづくり」を位置付けている。加えて、本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る。

・また、本エリアにおいては、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る。

・これを受け、本エリアの住民や関係者によるまちづくり準備協議会が令和6年9月に設置され、地域住民や関係者は意見交換を行ってきた。その検討を踏まえた「まちづくりの方向性」を区に提出した。その後、まちづくり協議会において、本エリアの在住・在勤の公募委員によるワークショップの意見も踏まえ、地域住民等の発意と主体的な活動による魅力増進や課題解決に向けた「エリアまちづくり方針　提案書」を作成した。「エリアまちづくり方針　提案書」の作成に当たっての経緯を以下の図の通り示す。



(3) 検討体制

●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

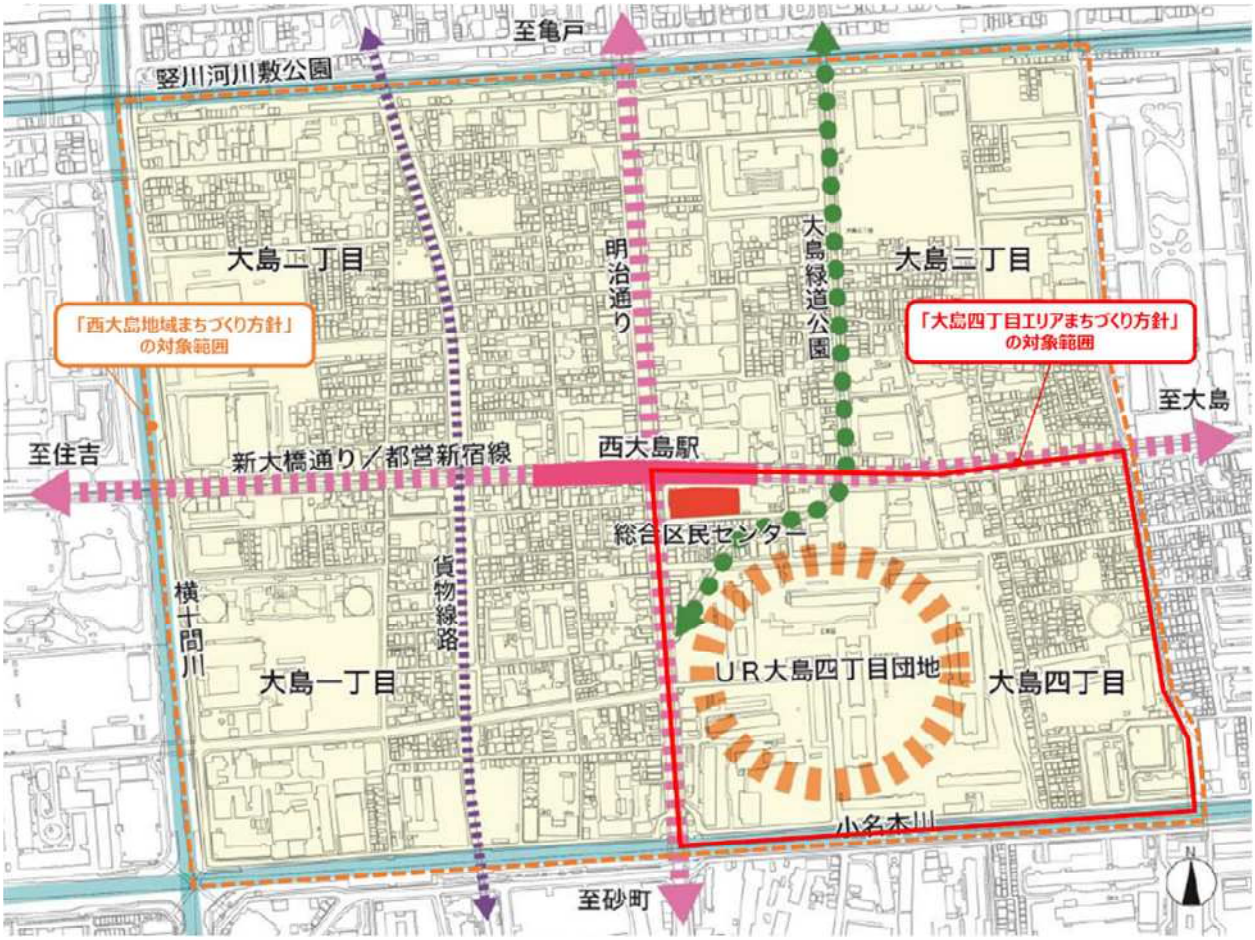
・大島四丁目団地自治会
・大島四丁目都住自治会
・大島四丁目町会
・大島三丁目町会
・大島中央町会
・大島中央銀座商店会
・西大島駅通り会
・大島駅通り共和会
・大島町会連合会
・大島地区自治会連合会

●行政
・江東区（事務局）

●事業者
・UR 都市機構（事務局）

(４) 対象範囲

江東区大島四丁目（約 23.3ha） 下図に示す区域とする。



図：本エリアまちづくり方針の対象範囲

出典：西大島地域まちづくり方針をもとに作成

本まちづくり方針の用語の定義を、以下のとおり定める。

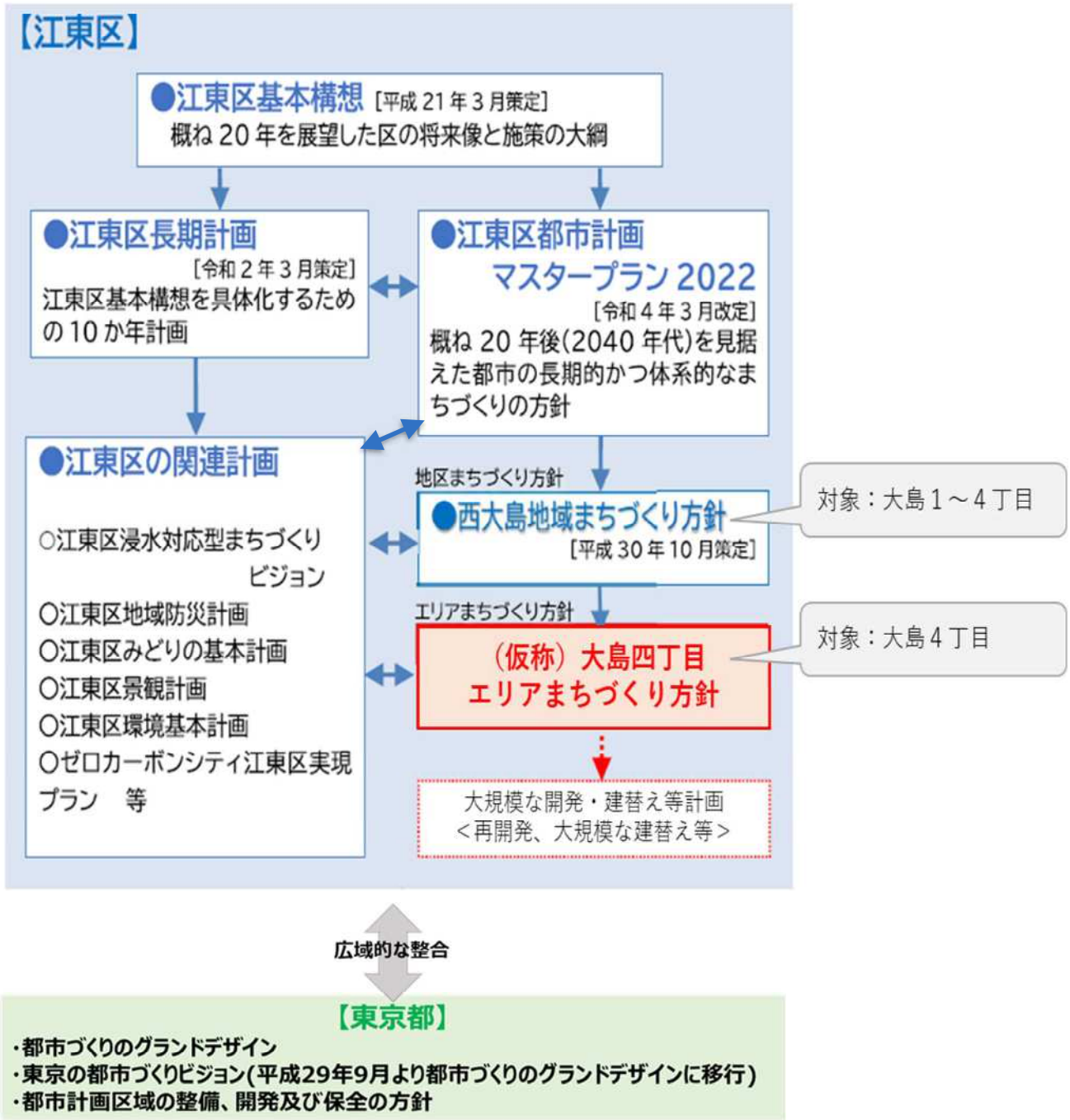
・本エリア・・・「大島四丁目エリア」を指す

・西大島地域・・・「大島1～4丁目」を指す

・周辺地域・・・「広域」を指す

(5) 本方針の位置づけ

・本エリアまちづくり方針は、「江東区基本構想」のもと、将来都市像やその具体化の方策を示した土地利用・都市施設などの整備方針及び長期的かつ体系的なまちづくりの指針である「江東区都市計画マスタープラン 2022」と「江東区長期計画」の考え方を踏襲するとともに、本区の関連計画と整合を保ちながら、本エリアにおける大島四丁目団地の全面建替えに際し、地区まちづくり方針の実現に向けた良好なまちづくりを誘導する役割を担う。



図：本エリアまちづくり方針の位置付け

2. 大島四丁目について

(１) 大島四丁目の歴史

・大島四丁目の位置する城東区域の発展は、江戸初期からの埋立てに始まり、運河「小名木川」の開削と、その周辺の干拓による新田開発が行われた。

・江戸期から明治期にかけて、「小名木川」は江戸・東京の物流を担う重要な運河として利用された。明治期に入ると、「小名木川」沿いを中心に工場が立地し、大島四丁目は製粉・製鋼・ガス産業を中心に、工業地帯として繁栄する。

・戦後も工業地として栄えたが、公害や騒音などの社会問題を契機に工場の多くは移転・廃業となった。その後工場跡地は住宅や学校、商業施設等に代わった。大島四丁目では日曹製鋼㈱の工場が閉鎖された後、跡地に大島四丁目団地が建設された。

・数多くの河川が流れる江東区では、過去の水害の記録や歴史を踏まえ、河川の防波堤整備や下水道整備など、数々の防災対策が行われている。

【大島四丁目の主な歴史】

1877 年～ （明治中期～）	小名木川沿いを中心に多くの工場が立地 大島四丁目周辺は製粉・製鋼・ガス産業 により繁栄
1915 年 （大正 4 年）	東京製綱㈱大島製鋼所　開設 （後に㈱大島製鋼所→日曹製鋼㈱へ変遷）
1921 年 （大正 10 年）	都電砂町線（水神森～大島）開通
1960 年代	公害等の社会問題により 多くの工場が移転・廃業 工場跡地に住宅地等の開発が進む
1969 年 （昭和 43 年）	大島四丁目団地　管理開始
1972 年 （昭和 47 年）	都電砂町線　廃止
1978 年 （昭和 53 年）	都営新宿線西大島駅　開業
1979 年 （昭和 54 年）	江東区総合区民センター　開設

昭和 32 年
江東区役所城東支所（手前明治通り）

昭和 32 年
日曹製鋼（手前明治通り）

昭和 32 年
大島三丁目都電電停（南方向）

出典：
・江東区　70 年の歩み　平成 29 年（2017 年）3 月 11 日「こうとう区報」
・江東 HP「古写真で見るふるさと江東」
・渋沢社史データベース　https://shashi.shibusawa.or.jp/
・地学雑誌　「東京低地における工場分布の変遷と 21 世紀初頭の工場跡地の利用状況」

【江東区　水害の歴史】

水害対策事業	水害の被害
1930 年 （昭和 5 年） 荒川放水路 事業完了	
	1949 年 8 月 （昭和24年） **キティ台風** 被害件数 30,683 戸 東京を襲ったキティ台風は異常高潮を引き起こし、64 箇所の堤防を決壊させ、江東区内が一面泥の海となった。
	1958 年 7 月 （昭和 33 年） **台風11号** 被害件数 10,853 戸 亀戸町 9 丁目中川新橋際堤防は約30mに渡って決壊し、亀戸町一帯の浸水は約 2．5 ㎢に及んだ
1963 年 （昭和 38 年） 辰巳水門、砂町水門 完成	
1966 年 （昭和 41 年） 外郭堤防 完成	
	1958 年9月 （昭和 33 年） **狩野川台風（台風第 22 号）** 被害件数 44,523 戸 記録的な豪雨により、河川の全面浸水をもたらし、東京では日降水量が、明治9（1876）年以来第1位の392.5mm を観測した。
1978 年 （昭和 53 年） 扇橋閘門 完成	
2014 年 （平成 28年） 小名木川護岸整備 完了	

新大橋通り（大島3丁目付近）

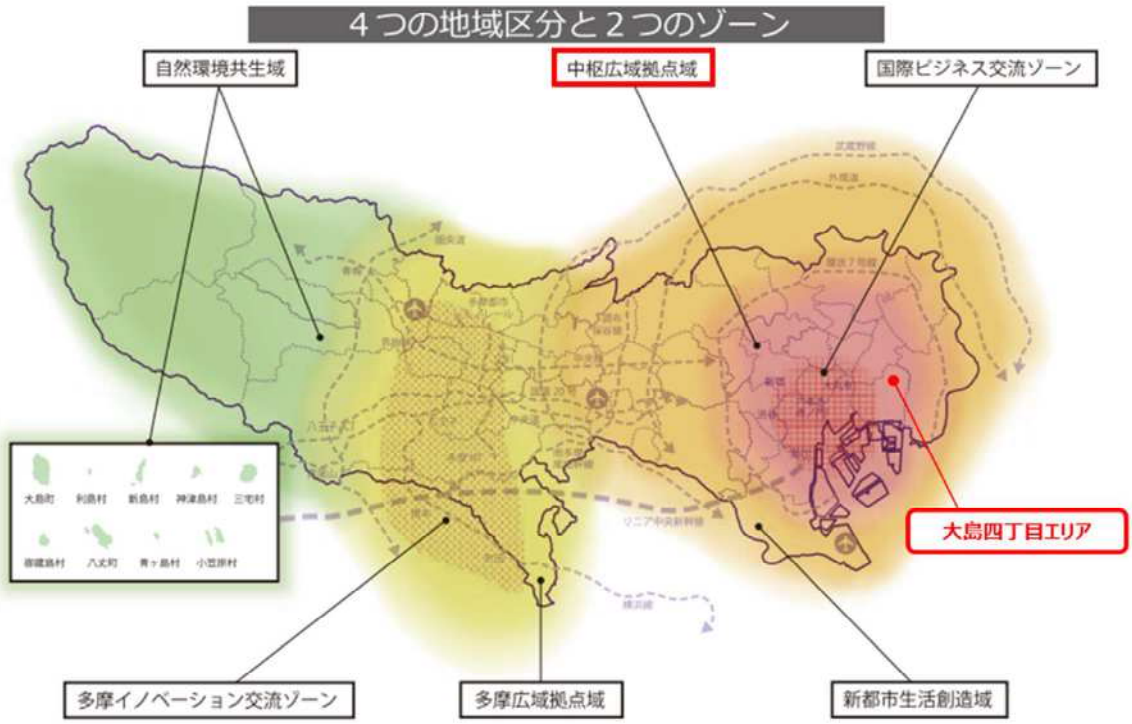
出典：「まちの記憶と未来展」江東区HP
こうとう区報「江東区７０年の歩み」

(２) 主な上位計画

(２)-１) 都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年９月／東京都）

・平成 28 年 9 月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。

・これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置づけも踏まえ、都内を「中枢広域拠点」、「多摩広域拠点」、「新都市生活創造域」、「自然環境共生域」の４つの新しい地域区分に再編された。対象区域は、中枢広域拠点域（おおむね環状７号線内側の区域）に位置付けられている。以下に地域区分の特徴を示す。



出典：都市づくりのグランドデザイン（東京都　平成29年9月）

【中枢広域拠点域】

・おおむね環状 7 号線内側の区域では、高密な道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けています。

・また、芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させています。

・域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現しています。

・また、各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活の実現に寄与しています。

(２)-２) 江東区都市計画マスタープラン 2022（令和４年３月）

・本マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本区内の都市計画やまちづくり事業の判断根拠となるとともに、環境や観光、防災など、他の施策を展開するにあたっての、まちづくり分野のガイドラインとしている。

◆将来都市像

今後 20 年を据えたまちづくりを進めるため、以下の通り「将来都市像」を設定した。

「持続的に発展する共生都市」

◆ 目指すべき江東区のまちの姿

「将来都市像」の実現に向けて、5 つの「目指すべき江東区のまちの姿」を展開する。

① 災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち
② 水辺と緑に彩られ、快適で心豊かな生活が享受できるまち
③ 多様な人が住みやすく、健康に生き生きと暮らせるまち
④ 交流・活動によるにぎわいが絶えず、成長し続けるまち
⑤ 区民の力で新たな価値を創造し、未来に発信するまち

◆重点戦略

早期の実現に向けて取り組むべき重要なまちづくり政策である「地下鉄 8 号線延伸のまちづくり」「未来の臨海部のまちづくり」「浸水対応型のまちづくり」を重点戦略として位置付け、対応する将来都市構造の「軸」「ゾーン」「拠点」の形成に向けて取組を強化していく。対象区域は、「重点戦略 3 浸水対応型のまちづくり」における、垂直避難ゾーンに位置する。

浸水対応型建築物の整備

浸水想定エリアなど浸水リスクの高い地域においては、中高層建築物の電気室や備蓄倉庫、集会所を、浸水時にも居住や施設の使用に支障が生じないように想定浸水深さ以上に設け、デッキや屋上に浸水直後の周辺住民の一時的な垂直避難スペースや物資配給の中継拠点として機能する空間を設けるなど、浸水対応型建築物の整備を促進。

浸水対応型のまちづくり

大規模な開発や建替えなど、連続的な都市空間の更新を契機として、個別の浸水対応型建築物をデッキ等でつなぎ、線的・面的に広げていく「浸水対応型のまちづくり」を促進。

◆将来都市構造

・将来都市像の実現に向け、将来都市構造を「軸」・「ゾーン」・「拠点」の 3 つから構成し、地域・地区の特性やまちづくりの動向を踏まえて、土地利用の誘導、用途地域の指定、市街地整備の促進の前提となる各方針を示している。
・本エリアまちづくり方針の対象区域は「城東地域」ゾーンに位置しており、西大島駅周辺は、「西大島地域核」として位置付けられている。以下に目標や整備方針を示す。

【ゾーンの方針】：城東地域

「良好な住環境の誘導を推進する市街地」

・良好な住環境を形成するため、既存の住居・商業・工業・公共などの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を目指します。
・地域生活を支える商店街、歴史文化資源及び身近な水辺と緑を活かし、にぎわいと活力のある複合市街地の形成を目指します。
・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。

【拠点の方針】：西大島地域核

「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。

図：目指す将来都市構造図

出典：江東区都市計画マスタープラン 2022 より作成

◆エリアまちづくり

・地区別ワークショップでの区民や学生等の提案をもとに、魅力や課題のスポットを抽出し、スポットの集積状況等を踏まえて、各エリアにエリアまちづくりの方向性を示している。本エリアは「大島四丁目周辺エリア」に位置づけられる。以下にエリアまちづくりの方向性を示す。

【エリアまちづくりの方向性】：大島四丁目周辺エリア

〇【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。

〇【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。

〇【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。

(２)-３) 西大島地域まちづくり方針（平成 30 年 10 月）

・本区は、西大島地域まちづくり協議会から提出された大島一丁目から四丁目までの西大島地域にかかるまちづくり提案書を受け、都市計画マスタープランの地区別のまちづくり方針を補完し、具体的なまちづくりにおいて実現すべきまちの将来像を示すまちづくり方針を作成した。西大島地域のまちづくりに関する事業を円滑に進めるための指針であり、本エリアまちづくり方針の上位方針となるものである。

①. 地域の将来像（全体目標と基本方針）

[全体目標]

こどもからお年寄りまで住み続けたくなるまち

全ての人々が暮らしやすい住環境を維持し、向上させるとともに、災害に強い安全安心なまちとすることにより、ライフステージが変わっても住み続けたくなるよう愛着がわく魅力的なまちを目指す。

[基本方針]

〇便利で活力のあるまちづくり

交通の便が良く行政サービスも充実している西大島駅周辺の利便性の高さを生かし、地域核として育成するとともに、大規模団地を周辺地域の生活を支える空間として育成するなど、新たな活力と賑わいのあるまちを目指す。

〇憩いとふれあいのあるまちづくり

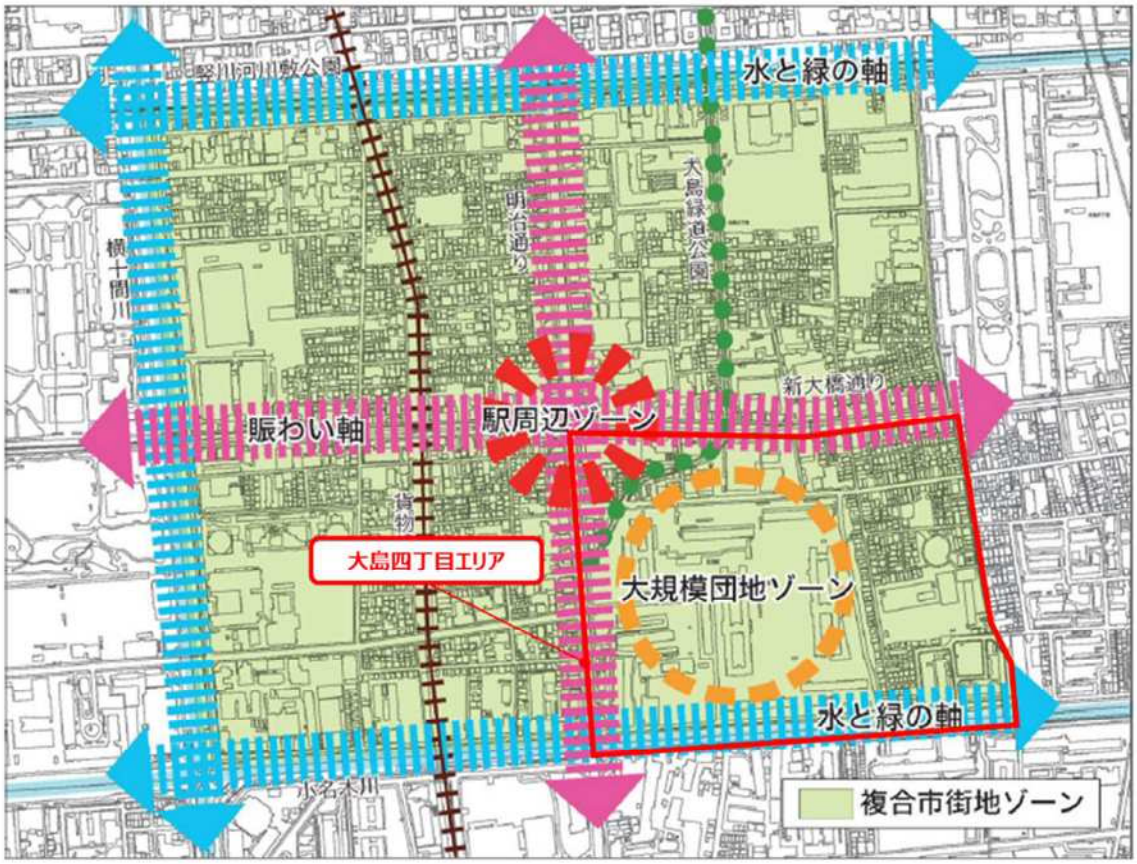
本地域の三方を囲む快適な親水空間、緑道公園などのオープンスペースや寺社等の歴史的資源を地域住民のくつろぎの場と良好なコミュニティ形成の場として生かし、憩いとふれあいのあるまちを目指す。

〇安全安心に住み続けられるまちづくり

歩行者と自転車が互いに安全かつ快適に通行することができる環境を整備するとともに、建物の適切な更新、防災対策の強化、ユニバーサルデザインへの取組等により、全ての人々にとって安全安心なまちを目指す。

②. ゾーン別の将来像（目標と方針）

・特徴的なゾーンについて、特性に合わせた個別の目標と方針を定める。本エリアまちづくり方針の対象区域は西大島地域全体にかかる「複合市街地ゾーン」に加えて、「駅周辺ゾーン」「賑わい軸」「大規模団地ゾーン」「水と緑の軸」に位置付けられている。



図：ゾーン区分
出典：西大島地域まちづくり方針

〇西大島地域の核となる“駅周辺ゾーン”

目標：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。

方針：

・多様なニーズに対応した商業施設やサービス施設の集積を誘導する。

・総合区民センター等の公共施設等の更新の機会を捉え、高齢者福祉施設、子育て支援施設等について地域のニーズに対応した機能更新を図るとともに、ユニバーサルデザイン等全ての人々が利用しやすい施設とする。

・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。

〇多くの人々が行き交う“賑わい軸”

目標：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。

方針：

・拡幅事業が未着手の都市計画道路である明治通りと新大橋通りの拡幅（民有地の歩道状の整備を含む。）、段差や障害物の解消など、都市基盤の整備改善を進め、安全で安心な歩行者通行空間及び自転車通行空間を確保する。

・新大橋通りと明治通りに面した小規模な広場（ポケットパーク）の整備（道路拡幅のために買収した土地の残地の活用等）を目指す。

・既存商店街の活性化を促進しつつ、魅力的な商業施設やサービス施設の誘導を進める。

〇良好な生活環境を維持し、向上させる“複合市街地ゾーン”

目標：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。

方針：

・既存住宅ストックの建替えに向けた初動期からの支援の充実や、改修等による長寿命化の支援により、建物を適切に更新しながら住み続けられる住環境の形成を目指す。

・耐震化及び不燃化の促進、細街路の拡幅及び防災スペースの確保など防災対策を強化し、災害に強いまちづくりを推進する。

・社等の歴史的資源、貨物線路周辺空間等の地域資源を地域住民の交流の場として生かし、多様性を尊重した良好なコミュニティを育む。

〇地域の生活を支える“大規模団地ゾーン”

目標：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。

方針：

・地域イベントの開催など、多世代、多国籍にわたる周辺地域住民も含めた住民交流の場として団地内広場の利用を促進する。

・団地再生の機会を捉え、防災拠点機能の向上など地域の安全安心につながる施設整備を誘導する。

・医療福祉施設の充実、高齢者や障害者等の多様な世帯に対応した居住環境の整備、若者世帯や子育て世帯を含めたコミュニティ形成など、地域医療福祉拠点化への取組を関係機関と連携して推進する。

〇地域に潤いと憩いをもたらす“水と緑の軸”

目標：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。

方針：

・都市計画道路補助115 号線の整備に併せ、横十間川水辺空間整備グランドプランに基づき、多様なニーズに応えた水辺空間整備を東京都等関係機関と連携して進める。

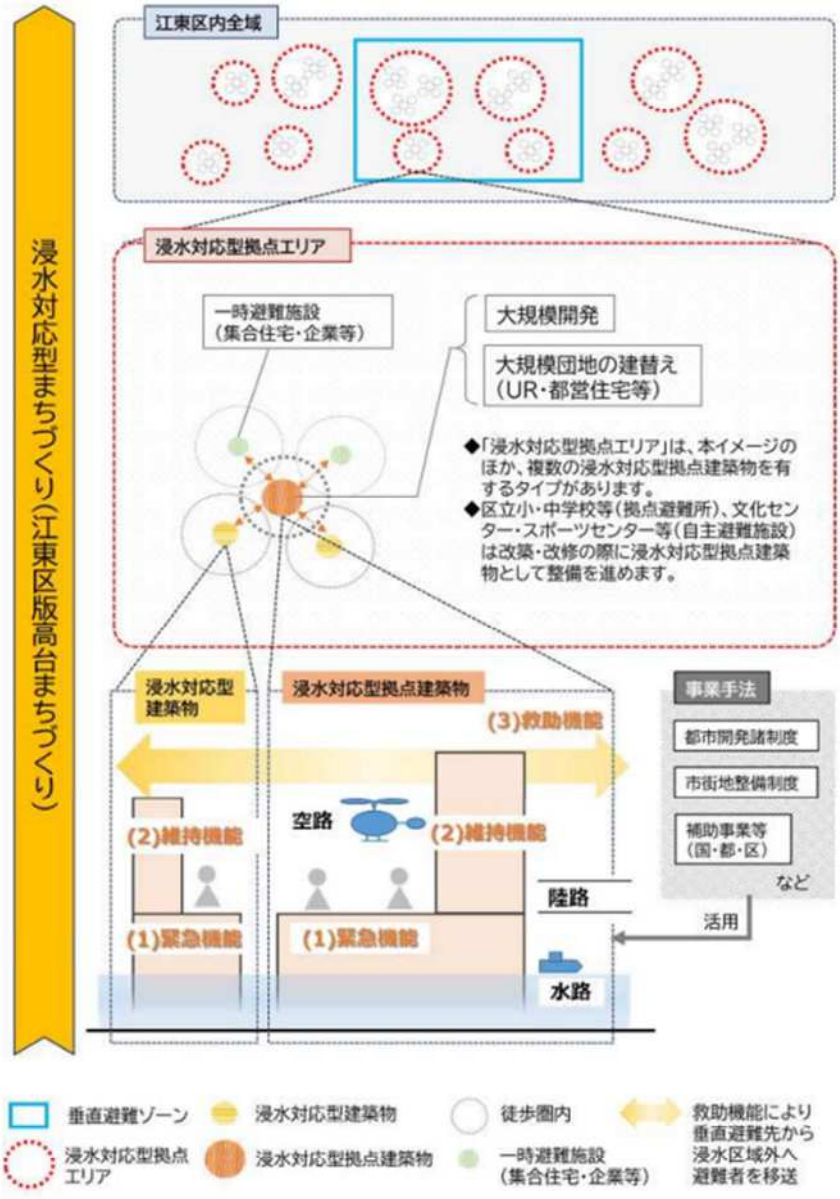
・スポーツに親しむ場やこどもが遊ぶ空間として竪川河川敷公園の更なる利用促進策を検討する。

・商店街やNPOなどによる親水空間の魅力を発信するイベントの支援を検討する。

(２)-４) 江東区浸水対応型まちづくりビジョン（令和６年３月）

・江東区浸水対応型まちづくりビジョンでは、都市計画マスタープラン 2022 における「目指すべき江東区のまちの姿」である「災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち」の実現に向け、浸水対応型まちづくりの推進に必要な視点を整理し、目指すべき姿や、そのための拠点エリアの形成、今後の展開を示している。

・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、大規模開発や大規模団地等の建替えに際しては、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。



図：浸水対応型拠点エリアの形成
出典：江東区浸水対応型まちづくりビジョン

(２)-５) 江東区みどりの基本計画（令和２年３月） ※令和7年3月改定予定

・「みどりの基本計画」は、長期計画、「江東区都市計画マスタープラン」及び「江東区 CIG ビジョン」を踏まえるとともに、「江東区環境基本計画」、「江東区景観計画」をはじめとする他の分野別計画、国・東京都の諸計画との整合性を図りながら、区の将来像「みんなでつくる伝統、未来 水彩都市・江東」の実現に向けた取組を示す。

◆基本計画のテーマ

「みどりの中の都市（CITY IN THE GREEN）の実現」

・「CITY IN THE GREEN」とは、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、「都市の中のみどり」ではなく、「みどりの中の都市」をイメージし、まちなかの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」を実現していく。

◆みどりの将来構造

・区の特徴である河川を「みどりの動脈」、地域の中心である公園緑地を「みどりの拠点」として位置づけ、自然環境の保全やみどりの多様な機能の向上により、江東区の骨格となるみどりの充実を目指す。

・また、「みどりの拠点」と「みどりの動脈」を河川・運河、親水公園、幹線道路の街路樹、緑道等の「みどりのみち」でつなぐことで、環境、生物多様性、防災等をはじめとするみどりの多様な機能が発揮できる「みどりのネットワーク」を充実させる。

・さらに、区全域で様々な緑化施策を推進し、区全体に「みどりの網」を張り巡らせ、みどりの機能＝グリーンインフラを活用することで、「みどりの中の都市（CITY IN THE GREEN）」を実現していく。

・本エリアまちづくり方針の対象区域は区全体にかかる「みどりの網」に加えて、小名木川が「みどりの動脈」、大島緑道公園が「みどりのみち」に位置付けられている。

◆地区別取組方針

区全体の将来像を実現するために、各地区が果たすべき役割を示す。本エリアは城東北部地区に位置している。以下の通り取組方針を示す。

【城東北部地区　取組方針】:「水辺のスポーツが身近に楽しめる魅力あるまち」

〇基本方針 1 みどりを水彩都市・江東の魅力づくりに活かします

・小名木川の水辺空間に沿った水辺の散歩道等の整備や水辺と一体となった緑化を進め、みどりのネットワークを形成していきます。

・豊かな緑地やオープンスペースのある大島四丁目団地では、今後の建て替え等機能の更新の際に、現在の緑地に関する機能を維持・充実していくよう事業者と協議・調整し、地区の貴重な緑地の保全に努めていきます

・地区内の多くの小学校にあるポケットエコスペースの適切な維持管理により生息環境を保全することで、
河川や大規模公園に加えて地区内の生物の生息環境を充実していきます。

・明治通りや丸八通り等の幹線道路では、各路線の状況にあわせた適切な街路樹の維持管理を東京都に働きかけていきます。

〇基本方針 2 みどりをより柔軟に使えるようにします

・公園や道路、水辺の散歩道の植栽帯等を活用したコミュニティガーデンの活動を推進し、みどりによるコミュニティづくりを推進していきます。

・地区を流れる河川沿いや歴史資源を活かし、ウォーキングやランニング等による健康づくりを進めていきます。

〇基本方針 3 みどりを安全と生命を支えるために充実させます

・避難場所に位置付けられている大島四丁目団地は、今後の建て替え等機能の更新の際に事業者と協議・調整し、地区の防災性を高める空地の確保に努めていきます。

・小名木川を災害時の移動や物資の輸送路として活用するとともに、防災意識向上に向けて、防災船着場を活用した防災訓練等を実施していきます。

・小名木川の河川の緑化、明治通り等の海辺からの冷気を運ぶ南北方向の道路における緑化、沿道の民有地における屋上緑化や壁面緑化等による緑化を東京都に働きかけるとともに、区としても推進し、風の道の形成を進めていきます

〇基本方針 4 みどりをみんなで守り育て伝えます

・大島四丁目団地の集合住宅においては、住民との協働による適切な維持管理を働きかけるとともに、みどりやオープンスペースを活かしたコミュニティづくりを進めていきます。

・学校内に整備されたポケットエコスペースを環境教育に活用し、こどもたちのみどりに関する知識や関心の向上を図っていきます。

3. 対象エリアを取り巻く現況と課題

(１) 本エリアの現状

(１)-１) 都市計画

【用途地域等の指定状況】

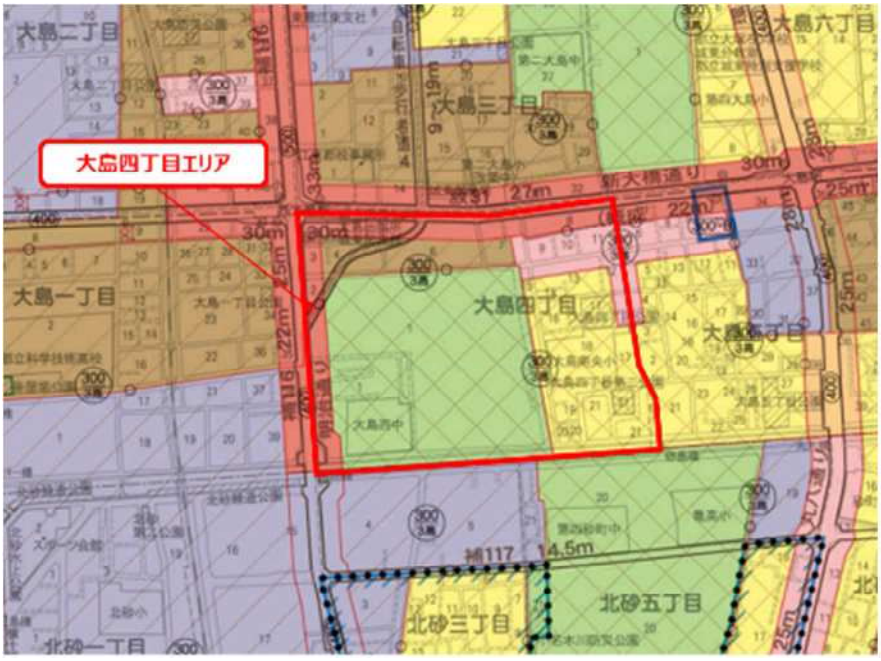
・本エリアの用途地域の指定状況は下図の通り。

・新大橋通り及び明治通り沿道は、商業地域（容積率 400～500%）が指定されている。

・大島三丁目・四丁目・五丁目・六丁目の一部で、第一種中高層住居専用地域（容積率 300%）と第一種住居地域（容積率 300%）が指定されている。

・その他の地域については、大島二丁目・四丁目・五丁目の一部の近隣商業地域（容積率 300%）を除き、準工業地域（容積率 300%）が指定されている。

・本エリアについては、第 1 種中高層住居専用地域（容積率 300%）、第1種住居地域（容積率 300%）、近隣商業地域（容積率 300%）、商業地域（容積率 400～500%）、準工業地域（容積率300%）が指定されている。



表示	容積率(%)	高度地区	防火・準防火地域
200	200	高度指定なし	準防火地域
200・B	200	高度指定なし	防火地域
300	300	高度指定なし	準防火地域
300・B	300	高度指定なし	防火地域
400	400	高度指定なし	防火地域
500	500	高度指定なし	防火地域
600	600	高度指定なし	防火地域
700	700	高度指定なし	防火地域
200 2高	200	第２種高度地区	準防火地域
200 3高	200	第３種高度地区	準防火地域
300 3高	300	第３種高度地区	準防火地域
300・B 3高	300	第３種高度地区	防火地域
400 3高	400	第３種高度地区	防火地域

表示	用途地域名等	建ぺい率(%)
	第１種中高層住居専用地域	60
	第１種住居地域	60
	第１種住居地域（第３種特別工業地区）	60
	第２種住居地域	60
	準住居地域	60
	近隣商業地域	80
	商業地域	80
	準工業地域	60
	準工業地域（第２種特別工業地区）	60
	工業地域	60
	工業専用地域	60
	市街化調整区域	40・60

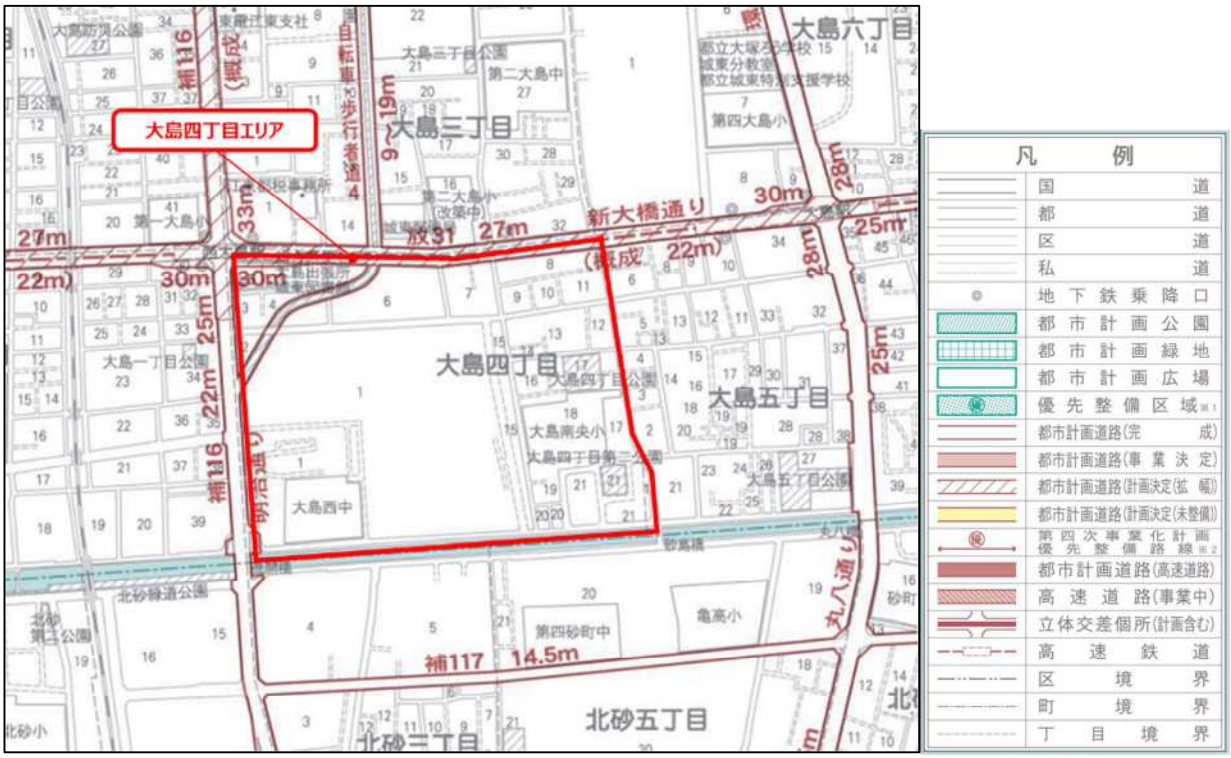
規制される建築物	規制される日影時間			
	規制値の種別	規制される範囲（敷地境界線からの水平距離）		測定水平面（平均地盤面からの高さ）
		5mをこえる範囲	10mをこえる範囲	
高さが10mをこえる建築物		4時間以上	2.5時間以上	4m
		5時間以上	3時間以上	

図：用途地域等の指定状況
出典：江東区都市計画図（用途地域等指定図）（令和６年３月現在）より抜粋

【都市施設等の現況】

・本エリアの主な都市施設は下図及び表の通り。

本エリアの西側に位置する補助第 116 号線(明治通り)及び北側に位置する放射第 31 号線(新大橋通り)はいずれも計画幅員まで完成していない概成道路(概成 22m)である。特に西大島駅周辺は計画幅員と概成幅員に大きく差がある。



都市計画道路

名称	種別	決定年月日	代表幅員	備考
放射第 31 号線	放射街路	昭和 21 年 3 月	27m	新大橋通り
補助線第 116 号線	補助線街路	昭和 21 年 4 月	22m	明治通り
自転車歩行者道路第 4 号線	特殊街路	昭和 50 年 10 月	9-19m	大島緑道公園含む
環状第 4 号線	環状街路	昭和 21 年 3 月	25m	丸八通り
放射第 117 号線	補助線街路	昭和 21 年 4 月	14.5m	区道

図・表:都市施設等の指定状況
出典:江東区都市計画図(都市計画施設配置図)(令和 6 年 3 月現在)より抜粋

(１)-２) 土地利用状況

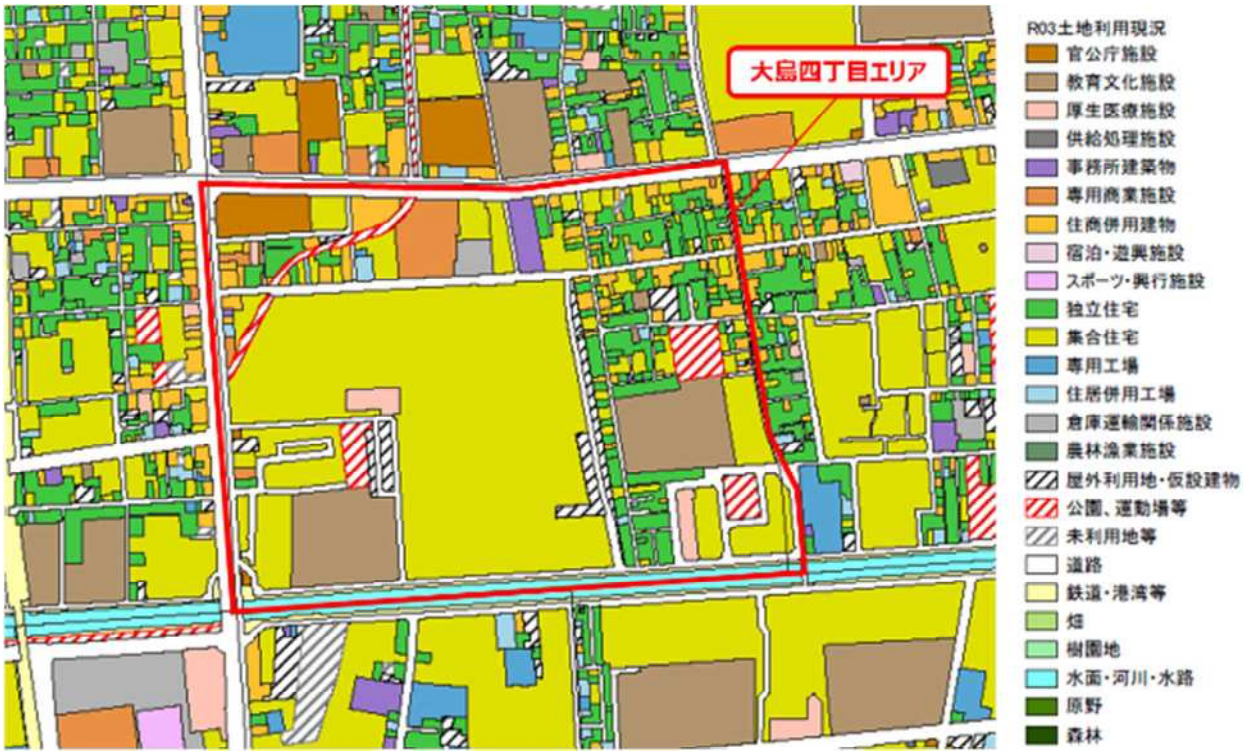
・本エリアの周辺全体に大規模な集合住宅や教育文化施設が点在し、独立住宅や小規模な集合住宅が広がっている。周辺地域には工場用途が点在しているが、本エリアに工場用途はごく僅かである。

・明治通りと新大橋通り沿い、中央銀座通り沿いに集合住宅や商業系の用途が立ち並んでいる。専用商業は少なく、住商併用の建物が多い。

・西大島駅周辺には事務所用途は少なく、官公庁施設や教育文化施設、商業系の用途が集積している。

・独立住宅は大島四丁目団地の北側には少ないが、団地東側には多く集積している。

・本エリア内には大島緑道公園や大島四丁目公園など複数の公園、ゆとりある屋外空間を持つ大島四丁目団地があり、まとまったオープンスペースが豊富にある。



出典：江東区　土地利用現況図（建物用途別）（令和３年）

(１)-３) 人口推移比較

・2014 年と 2024 年の本エリアと江東区全体の人口推移を比較すると、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、本エリアでは微かに減少している。

・本エリアは、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。

・本エリアは、外国籍区民の割合が約27%であり、江東区全体と比較すると外国籍区民の割合が高い。

江東区

・江東区の人口は 2014 年から 2024 年の間に約 4 万 5 千人増加している。

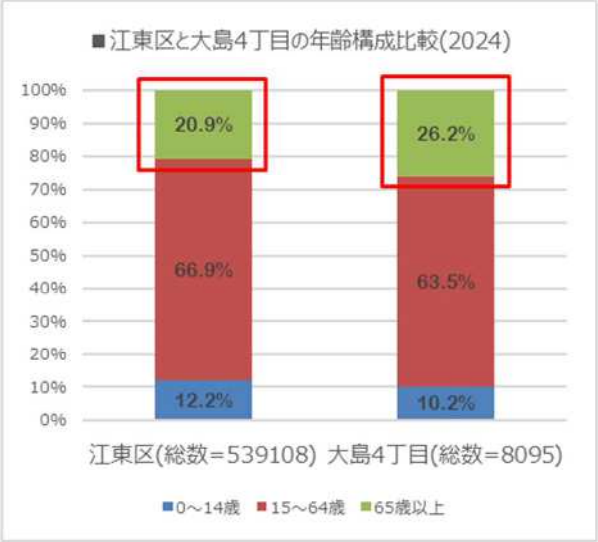
・0～14 歳の年齢層は、江東区全体では約 3 千人増加している。

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。

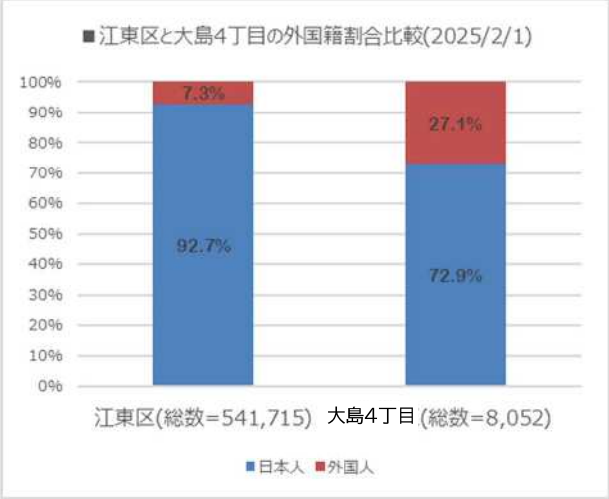
・0～14 歳の人口は、大島四丁目では 26 人減少している。

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。

江東区と大島四丁目の外国籍区民割合の比較



・外国籍区民の割合は江東区全体が7.3%であるのに対して大島四丁目は27.1%と外国籍区民の割合が高い。

出典:江東区住民基本台帳