

令和 7 年 9 月 2 日
都市整備部まちづくり推進課

（仮称）大島四丁目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で示した地域の将来像の実現に向け、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、大島四丁目エリアまちづくり方針を策定する。

2 （仮称）大島四丁目エリアまちづくり方針（案）の内容

資料 1－2 参照

3 （仮称）大島四丁目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	4 6 頁	歩行者ネットワーク	「歩行環境の改善」を「道路環境の改善」に修正
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 意見募集の結果

（1）実施期間

令和 7 年 7 月 1 8 日（金）～令和 7 年 7 月 3 1 日（木）
（説明会：令和 7 年 7 月 3 0 日（水） 4 5 名来場）

（2）意見数

計 4 4 件（2 0 名）

(3) 主な意見（要旨）

番号	主な意見（要旨）	区の考え方
全体について		
1	まちづくり方針は、西大島駅のバリアフリー化や老朽化した区民センター、大島西中学校も含めた街区の再編を念頭に区主体でまちづくり方針の検討を行ってほしい。本来、区がどのようにまちづくりをするかがあるべきでないのか。	本方針は、UR 大島四丁目団地の建替え決定を契機に、UR 都市機構が地域住民とともに検討を進めてきたものです。これは、江東区都市計画マスタープラン 2022 に示すエリアまちづくりであり、まちづくりの機運、開発動向を捉え、「エリアまちづくり方針」を策定するなど、地域主体によるボトムアップ型のまちづくりとなります。 区は、江東区都市計画マスタープラン 2022 で示す拠点の方針や区が策定した西大島地域まちづくり方針に沿った方針となるように、まちづくり協議会において議論した上で、協議会から本方針の提案書を受理し、行政計画として本方針を策定してまいります。
2	まちづくりに関して、住民への情報発信が不足しており、伝わっていない。	現在、区の HP において「大島四丁目地区」のまちづくりについて公表しています。 また、本方針の『今後のまちづくりの進め方』にある「エリアマネジメントの推進」におけるエリアマネジメントの活動の中で、住民の方々への情報発信について、UR 都市機構と検討してまいります。
3	本方針策定について、どの様に周知するのか。	本方針の策定については、区報及び区の HP においてお知らせいたします。

4	まちづくり方針の内容に基づく具体的な事業計画について、周辺住民に対する説明はされるのか。 また、意見はできるのか。	まちづくり方針は、まちの方向性を示すものであり、具体の事業を決定するものではありません。 具体的な事業計画については、その事業を行うものが、周辺の住民の方々へ説明することになります。その計画に対する意見についても、事業者に対して意見をしていただくことになります。
5	住民説明会における意見について、内容を周知してほしい。	意見募集や住民説明会に関するご意見と区の考え方については、本方針策定と同時に区の HP で公開予定です。
1. はじめに		
6	本方針の上位計画は何か。本方針は、都の上位計画の一環ではなく、区独自の考え方なのか。	都が策定する「都市づくりグランドデザイン」や「都市計画区域マスタープラン」と整合をとった上で「江東区基本構想」のもと「江東区都市計画マスタープラン2022」や「江東区長期計画」が策定されています。本方針は、これらを踏襲するとともに「西大島地域まちづくり方針」の実現に向けた、良好なまちづくりを誘導する役割を担っています。
7	本方針の策定において、団地住民の意見が取り入れられているのか。	本方針の策定にあたって開催されたまちづくり準備協議会、ワークショップ、まちづくり協議会には団地住民の方々も参加されており、ご意見をいただいています。
4. まちづくりの目標と整備方針		
8	地区目標にある「おすそ分け」の具体のイメージがわからない。	団地から地域への「おすそ分け」としては、震災時の避難場所、水害時の一時避難施設として地域に開放することや、団地内の賑わい・広場ゾーンを地域に活用して

		もらうことをイメージしています。
9	基本方針に掲げる「多様なライフスタイルが共存する住環境の形成」において「多文化共生における相互理解の推進につながる交流機会の創出」に対して、区はどう取り組んでいくのか。	区は、区民が国籍や人種・文化の違いを問わず、お互いを尊重し、共に地域の一員として安心して暮らすことができる多文化共生社会の実現を推進するため、「江東区多文化共生推進基本指針」を策定しました。多言語表記のほか、日本語教育環境の整備や、やさしい日本語の推進を通じ、外国人が地域の一員として活動に参加できるよう支援することで、交流機会の創出を図ってまいります。
10	高齢者向けの食堂の設置を希望する。	本方針の『基本方針の多様なライフスタイルが共存する住環境の形成』において「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」を掲げております。今後のまちづくりの進め方における地域医療福祉拠点化の推進にかかわるご意見として、UR 都市機構にお伝えします。
11	歩行者だけでなく、手押し車（シルバーカー）、車いすや自転車の利用者にとっても快適な道路環境の整備とするために、まちづくり方針の中で、「自転車、手押し車、車いすの利用者にとっても快適な道路環境の向上」を掲げてほしい。 また、エリア内には道路環境が悪い箇所があるので、凹凸のない舗装整備をお願いするとともに、今後、工事が行われる際は凹凸のない舗装で復旧を行うように注意喚	ご意見を踏まえ、本方針の『公共施設等の整備方針』の歩行者ネットワークにおいて「歩行環境の改善等による歩行者の安全性の向上」を「道路環境の改善等による安全・安心で快適な歩行者空間の整備」といたしました。 また、エリア内の道路環境が悪い箇所については、ご意見として関係部署と共有してまいります。

	起・監督していただきたい。	
12	団地建替えや周辺地域の大規模開発により、西大島駅周辺の交通状況、バスや地下鉄の混雑がさらに悪化することがないように、区は取り組んでいただきたい。	本方針の『土地利用方針の駅周辺ゾーン』において「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」と「駅周辺のバリアフリー化の推進」を掲げるとともに、『公共施設等の整備方針の歩行者ネットワーク』において「道路環境の改善等による安全・安心で快適な歩行者空間の整備」を掲げ、駅周辺において安全面と利便性のバランスが取れたまちづくりを目指してまいります。
13	団地建替えに際しては、土地利用の方針に示された「地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化」について、UR 都市機構と区の連携をどう考えているか。	本方針の実現に向け、UR 都市機構との協議において、集客力強化に資する取組を誘導してまいります。
5. 今後のまちづくりの進め方		
14	今後のまちづくりの進め方に掲げる「浸水対応型まちづくりの推進」において、UR 大島四丁目団地と総合区民センターが矢印でつながる図となっているが、オープンデッキでつなげる計画があるのか。	具体的な連携方法は決まっておりません。引き続き、UR 都市機構と協議してまいります。
その他		
15	団地建替えに伴い、荷捌きのための駐車施設や住民の高齢化を踏まえたタクシー乗り場が必要。	団地住民の高齢化や生活様式の変化を捉えた団地建替え計画となるよう UR 都市機構と協議してまいります。
16	区は UR 都市機構に対して、既存の住民が住み続けられるように減免措置を行うよう指導したり、区も家賃補助で住民を支援したりしてほしい。	UR 都市機構に対して、団地住民の皆さんが建替え後も安心して住み続けられるように住民に寄り添った対応をしていただくようお願いしてまいります。

17	団地は、浸水の時にどのように対応するのか。	現在、区と UR 都市機構は水害時の一時避難の協定を締結しており、水害時には近隣住民の方々が団地内の建物に逃げ込むことができます。 建替え後においては、浸水対応型拠点建築物を整備し、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の形成を推進してまいります。
18	団地建替えに係る UR 都市機構との協議内容について、周辺住民の方々にどのようにお知らせするのか。	今後、UR 都市機構と区との協議内容に関しては、周辺住民の方々にも情報を共有できるよう、UR 都市機構と検討を進めてまいります。
19	団地建替えによる周辺に対する日影の影響について、周辺住民への説明を計画決定前に行ってほしい。	ご意見は団地建替えを行う UR 都市機構へお伝えします。
20	投機目的のマンション取引により、マンション価格が上昇している。千代田区のように投機目的のマンション取引の防止を要請するような対策ができないのか。	他区の状況を注視してまいります。

5 今後のスケジュール（予定）

令和 7 年 1 0 月 策定
 区の HP にて公表
 1 1 月 区報にて公表