

(仮称)大島四丁目エリアまちづくり方針 (案)



スポーツと人情が熱いまち

江東区

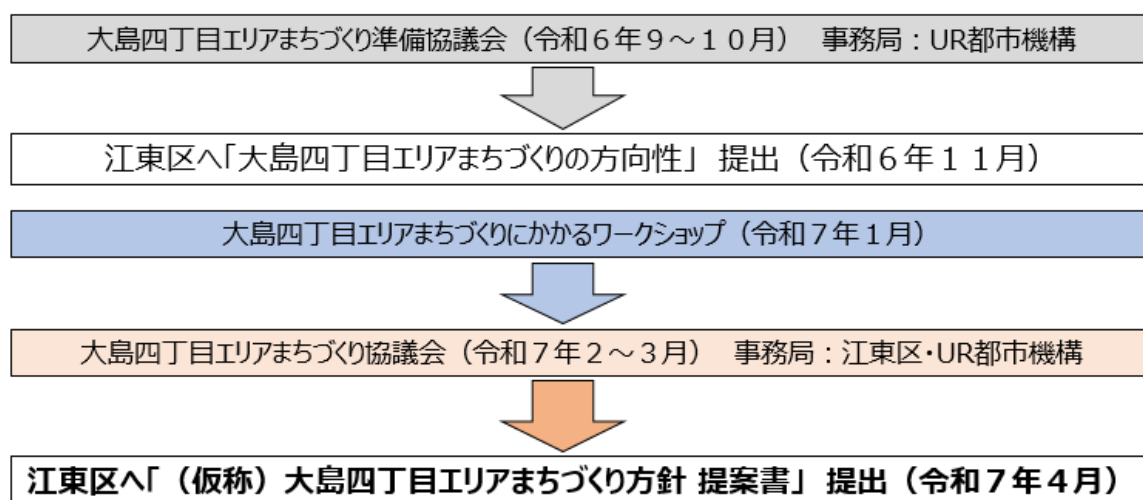
目次

1. はじめに	1
(1) 大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の策定の目的	1
(2) 対象範囲.....	2
(3) 本方針の位置付け.....	3
2. 大島四丁目エリアについて	4
(1) 大島四丁目の歴史.....	4
(2) 主な上位計画.....	7
3. 対象エリアを取り巻く現況と課題	20
(1) 本エリアの現状.....	20
(2) 本エリアの施設・資源	25
(3) 防災.....	30
(4) 交通.....	33
(5) 環境.....	37
4. まちづくりの目標と整備方針	38
(1) 地域住民の方々のご意見.....	38
(2) 将来像(地区目標と基本方針).....	42
(3) まちづくり方針	44
5. 今後の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
用語解説	53

1. はじめに

(1) 大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の策定の目的

- ・大島一丁目から四丁目までの西大島地域では、平成30年3月に西大島地域まちづくり協議会から区に提出された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した「西大島地域まちづくり方針」(以下、地区まちづくり方針という。)を平成30年10月に策定した。
- ・令和4年3月に改定した都市計画マスタープランでは、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、浸水のリスクが高いため、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。
- ・本エリアにおいては、UR大島四丁目団地の建替え決定を契機に、本エリアの住民や関係者によるまちづくり準備協議会から区に「大島四丁目エリアまちづくりの方向性」が提出された。その後、本エリア在住・在勤の公募委員によるワークショップの意見も踏まえ、まちづくり協議会から区に「(仮称)大島四丁目エリアまちづくり方針 提案書」が提出されたため、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「(仮称)大島四丁目エリアまちづくり方針」を策定することとした。
- ・本エリアまちづくり方針は、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し、エリアで取り組むべきまちづくりの内容を定めることで、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策定するものである。
- ・「エリアまちづくり方針 提案書」が提出されるまでの経緯を以下の図のとおり示す。



図：「エリアまちづくり方針 提案書」提出までの経緯

(2) 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。

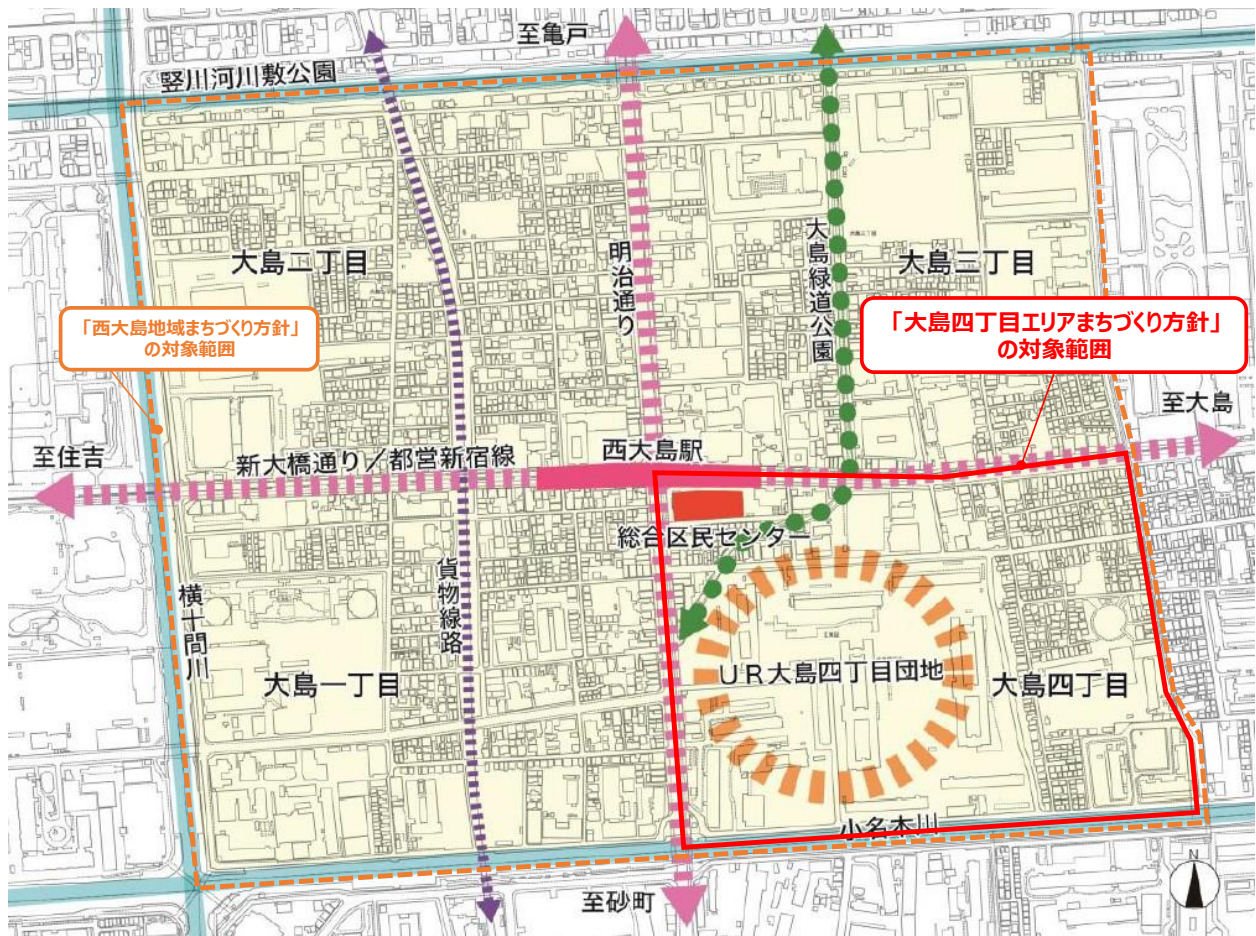


図:本エリアまちづくり方針の対象範囲

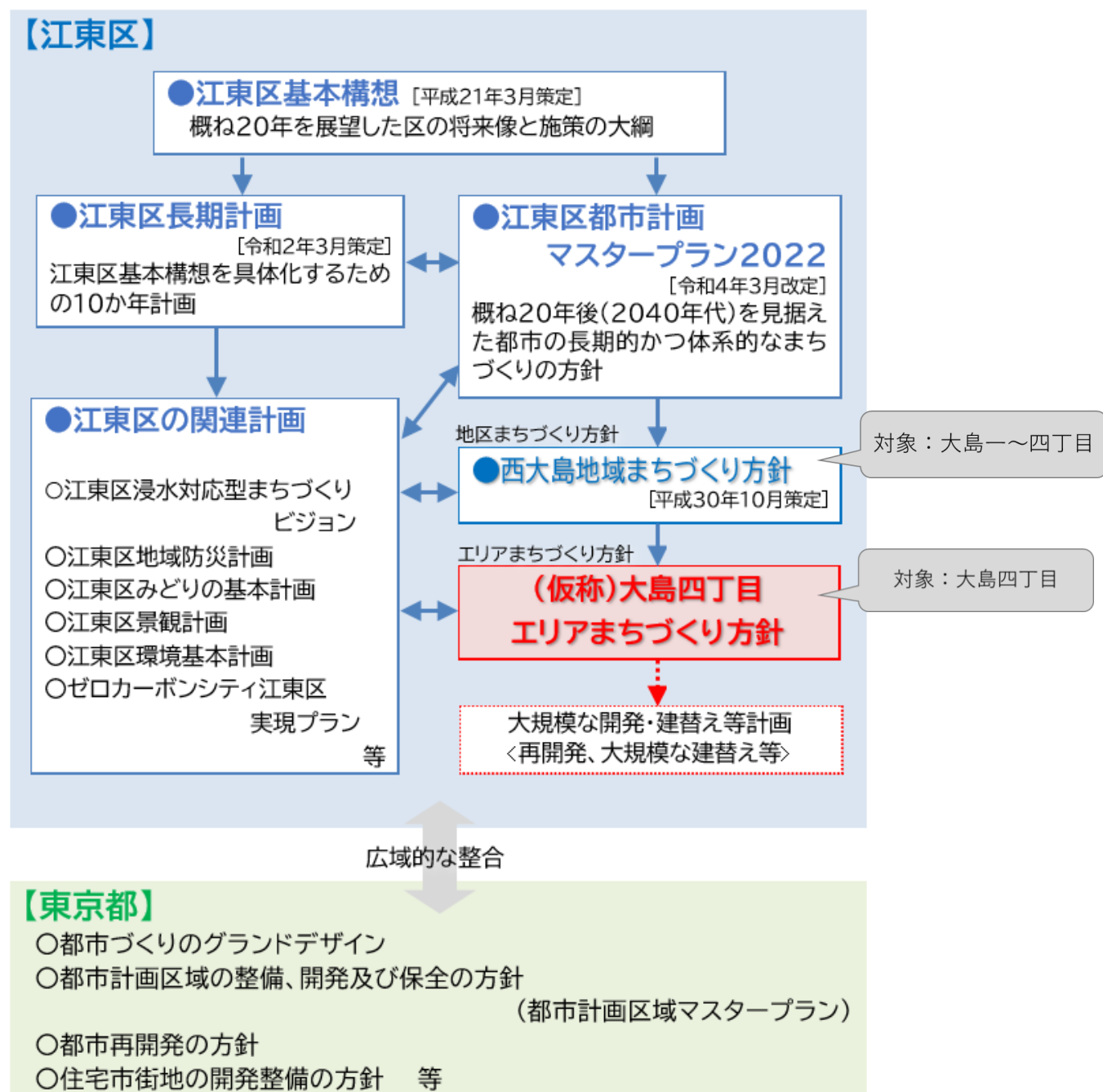
出典:西大島地域まちづくり方針をもとに作成

本エリア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

(3) 本方針の位置付け

- ・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 UR 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. 大島四丁目エリアについて

(1) 大島四丁目の歴史

- ・ 大島四丁目の位置する城東地域は、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発展した。
- ・ 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・ガス産業等の工業地帯として繁栄した。
- ・ 戦後も工業地帯として栄えたが、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(株)の工場が閉鎖された後、跡地にUR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、河川の堤防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～
(明治前期～)** 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)** 東京製鋼(株)大島製鋼所 開設
(後に(株)大島製鋼所→日曹製鋼(株)へ変遷)

**1921年
(大正10年)** 城東電気軌道(水神森～大島)開通
(後に城東電気軌道→都電砂町線へ変遷)

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44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30年頃
江東区役所城東支所(手前明治通り)



昭和30年頃
日曹製鋼(手前明治通り)



昭和30年頃
大島三丁目都電停(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」
- ・江東区教育委員会所蔵古写真 江東区 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

1930年
(昭和5年)
荒川放水路 事業完了

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

1978年
(昭和53年)
扇橋閘門 完成

2016年
(平成28年)
小名木川護岸整備 完了

水害の被害

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2.5kmに及んだ



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。



小名木川満水状況(北砂5丁目付近)



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付けも踏まえ、都内を「中枢広域拠点域」「多摩広域拠点域」「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。
- ・本エリアは、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。

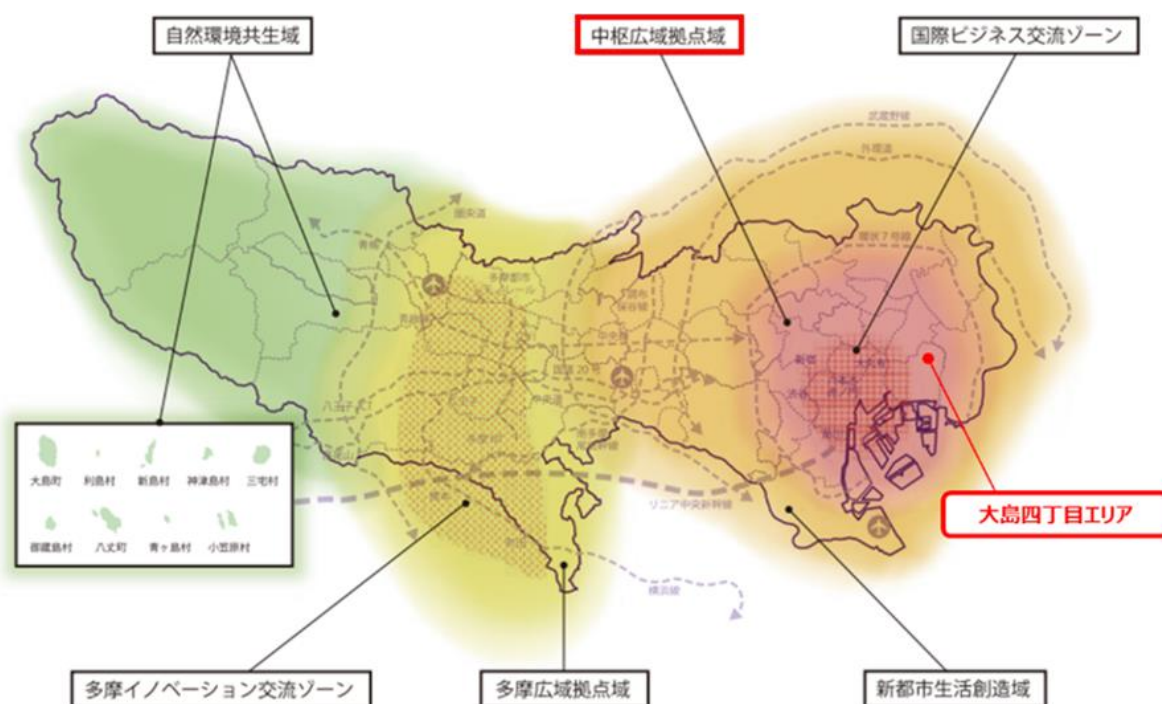


図:4つの地域区分と2つのゾーン

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。
- ・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。
- ・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)

- ・江東区都市計画マスタープラン2022は、都市計画法第18条の2に位置付けられた「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年を見据えたまちづくりを進めるため、以下のとおり「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。本エリアは、「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

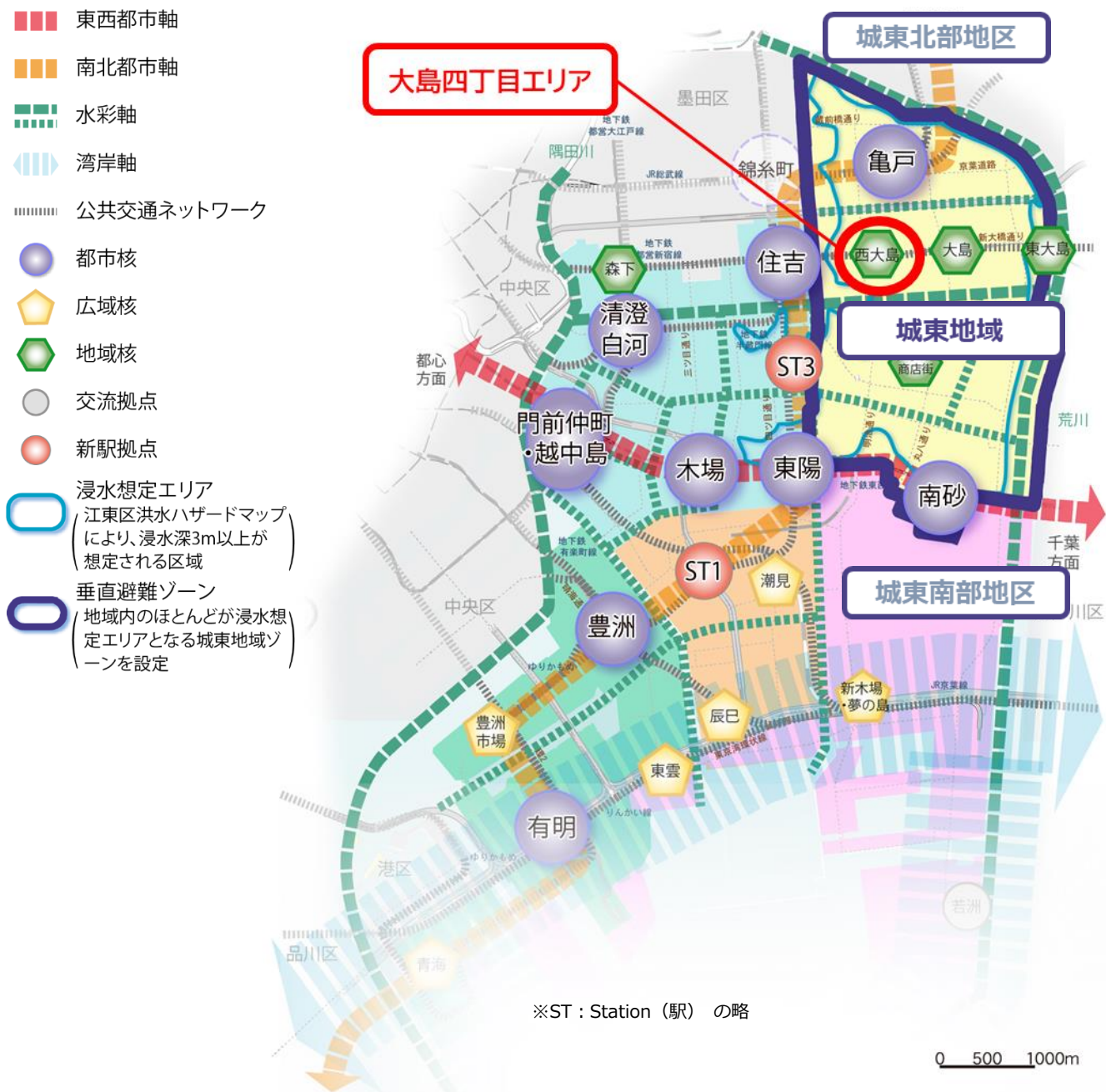
「良好な住環境の誘導を推進する市街地」

- ・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」に位置付けられる。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

○【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。

○【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。

○【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西大島地域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いくなるまち

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いくなるよう愛着がわく魅力的なまちを目指す。

〔基本方針〕

○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。

○憩いとふれあいのあるまちづくり

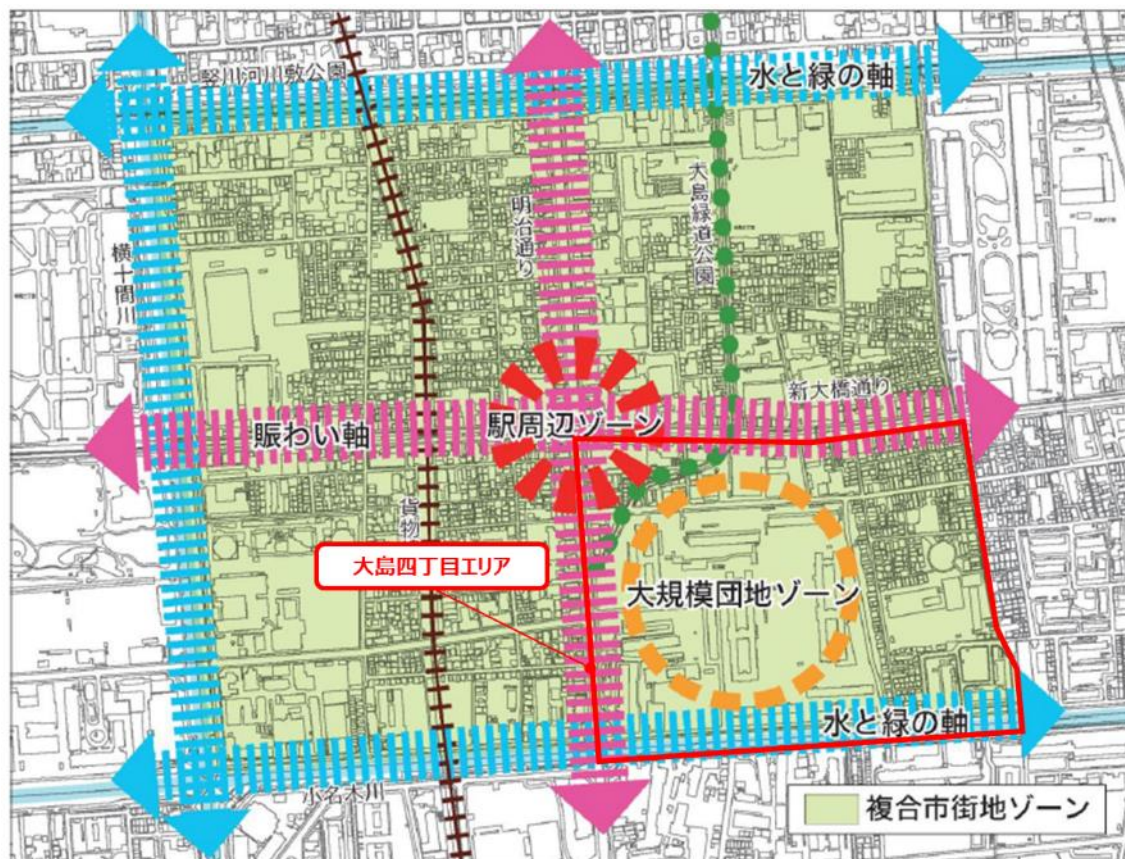
本地域の三方を囲む快適な親水空間、緑道公園などのオープンスペースや寺社等の歴史的資源を地域住民のくつろぎの場と良好なコミュニティ形成の場として生かし、憩いとふれあいのあるまちを目指す。

○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

○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。

○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。

○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。
- ・ 寺社等の歴史的資源、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。

○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。

○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。

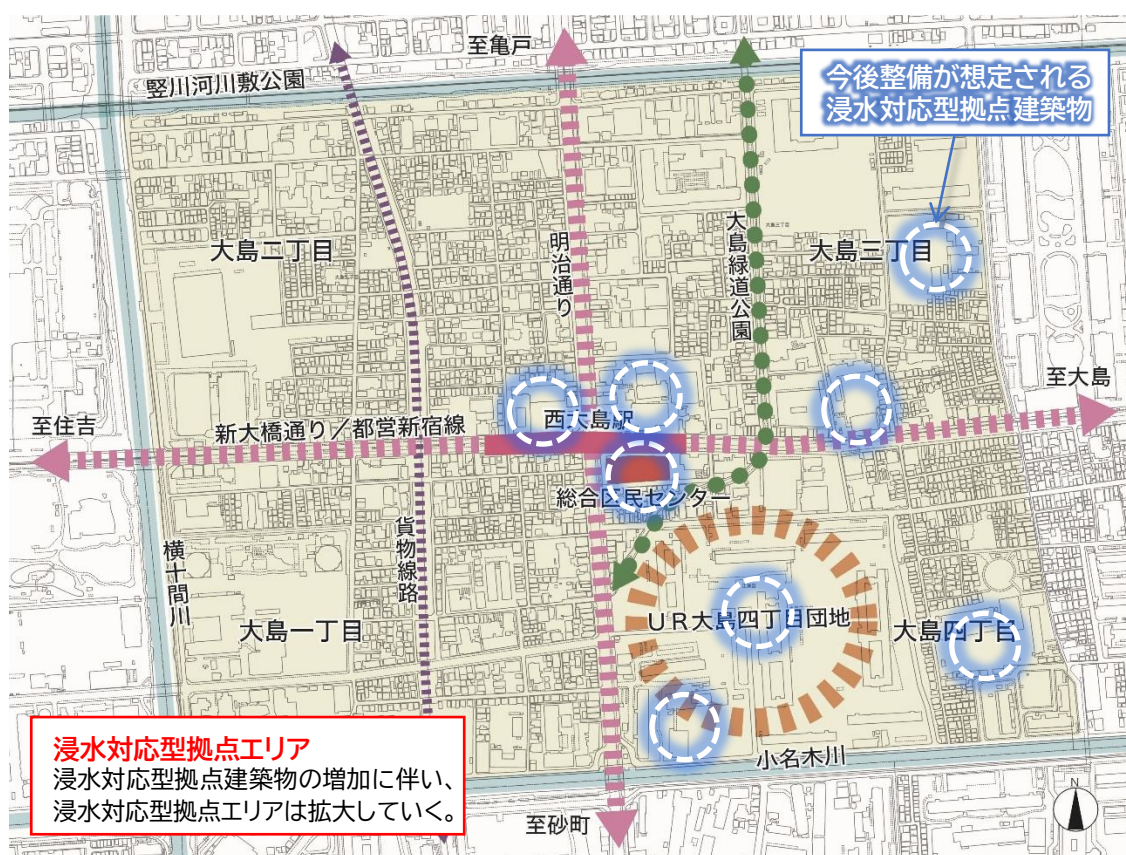
方針：

- ・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豎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 西大島地域まちづくり方針【増補版】(令和7年7月)

- ・西大島地域まちづくり方針【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。

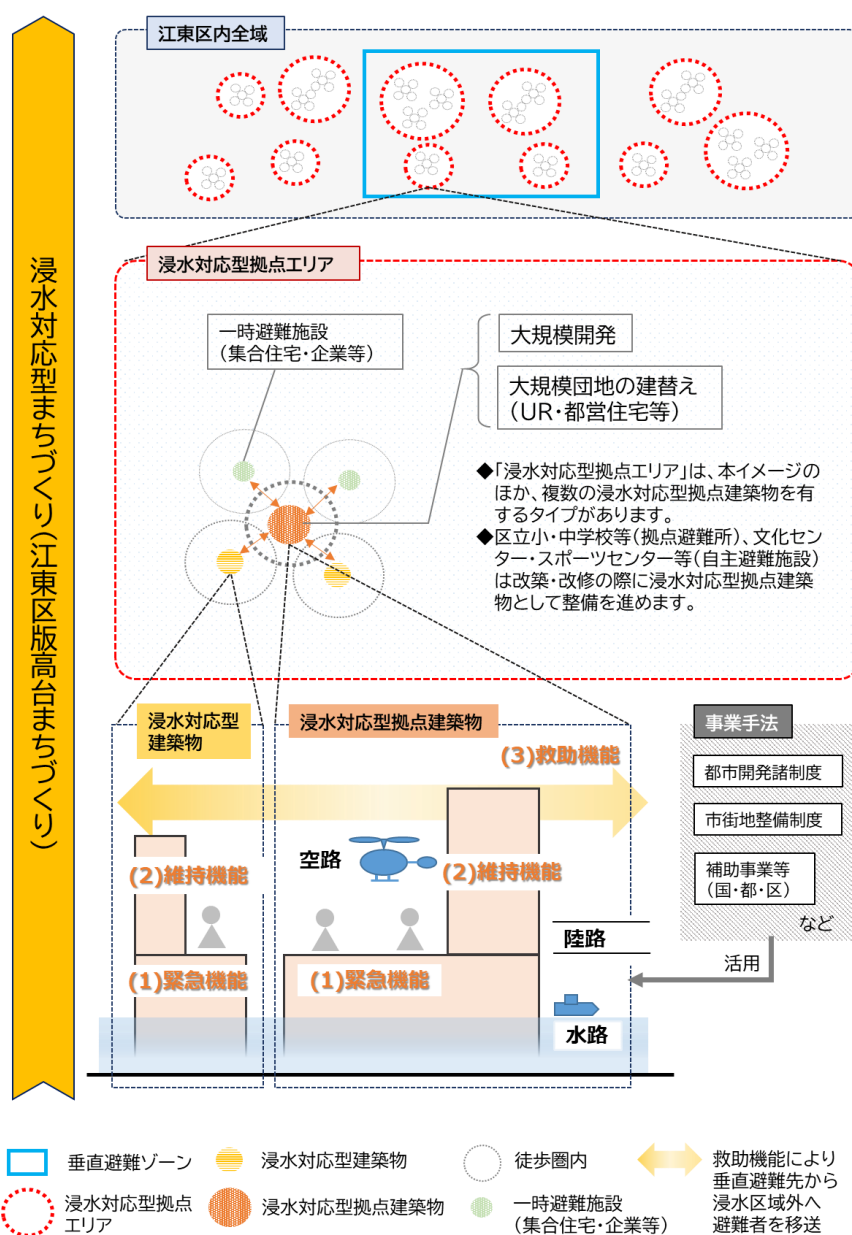
【浸水対応型拠点建築物の集積による浸水対応型拠点エリアの形成】



出典：西大島地域まちづくり方針【増補版】

(2)-5 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)-6 江東区みどりの基本計画(後期)(令和7年3月)

- ・「みどりの基本計画」は、「江東区長期計画(後期)」「江東区都市計画マスタープラン」「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、連携を図りながら、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

- ・区の特徴である東京湾、荒川、隅田川、小名木川を「みどりの動脈」、地域の中心となる公園・緑地を「みどりの拠点」として位置付け、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。
- ・「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。
- ・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、各地区が果たすべき役割を示した地区別の取組方針を設定している。本エリアは城東北部地区に位置している。

【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」

○地区の方針

- ・豊かな緑地やオープンスペースのある大規模な団地等も立地していることから、今後の建て替え等の際には、現在の緑地機能の維持や充実を図るため、事業者等と連携し、地区の貴重なみどりの保全・創出に努めていきます。
- ・豊かな水辺や公園等を活かしたみどりのネットワークを形成し、ウォーキングやランニング、水辺のスポーツ等の場として活用を図り、健康増進・交流等を創出していきます。
- ・縦横に流れる河川や大規模な公園等を活用し、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形成していきます。

3. 対象エリアを取り巻く現況と課題

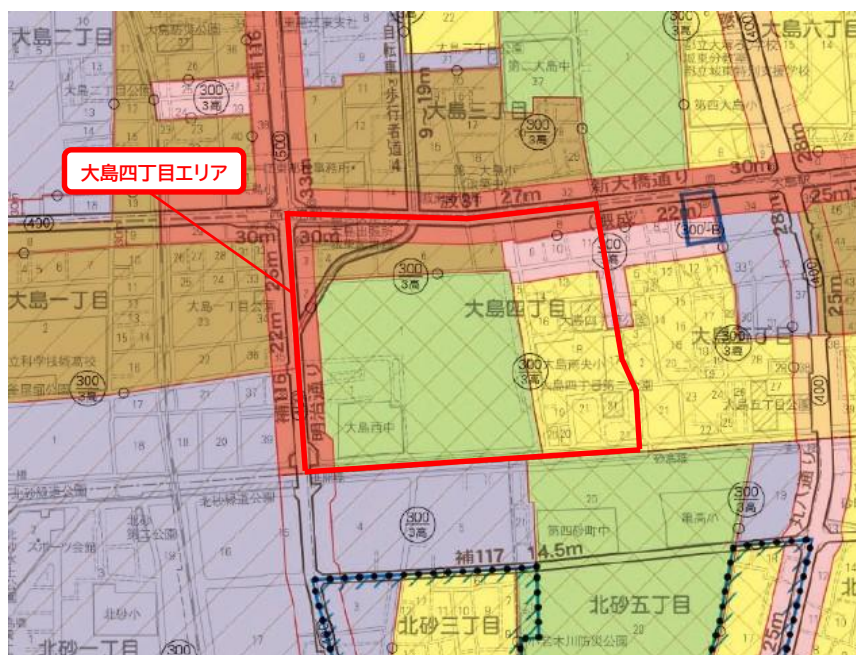
(1) 本エリアの現状

(1)-1 都市計画

【用途地域等の指定状況】

本エリアを含めた周辺の用途地域の指定状況は下図のとおり。

- ・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%)や、準工業地域(容積率300%)等が指定されている。
- ・本エリアについては、第一種中高層住居専用地域(容積率300%)、第一種住居地域(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 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		測定 水平面 平均地 盤面か らの高 さ
	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)	
高さ10m をこえる 建築物		5mをこえる範囲	4時間以上
		10mをこえる範囲	2.5時間以上
			3時間以上

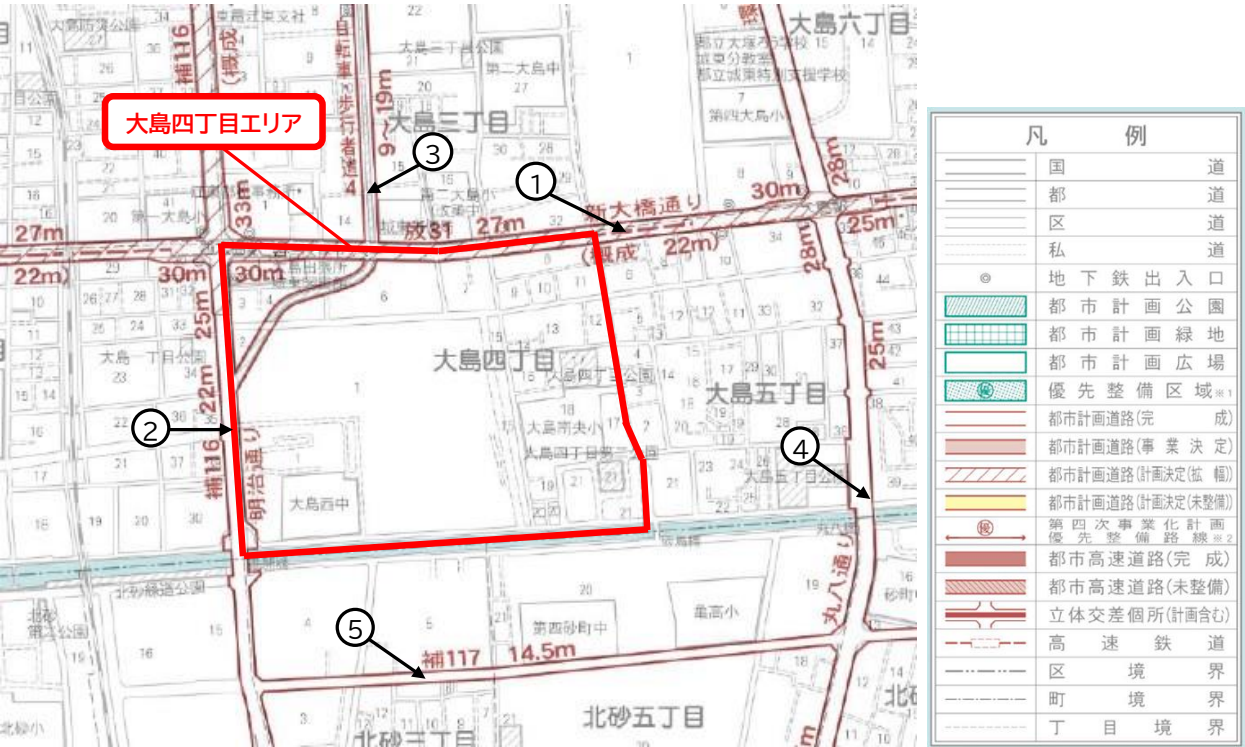
図：用途地域等の指定状況

出典：江東区都市計画図(用途地域等指定図)(令和7年4月現在)より抜粋

【都市施設等の現況】

本エリアを含めた周辺の主な都市施設は下図及び表のとおり。

- ・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区間を有する道路(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

No.	名称	種別	決定年月	代表幅員	備考
①	放射第31号線	放射街路	昭和21年3月	27m	新大橋通り
②	補助第116号線	補助線街路	昭和21年4月	22m	明治通り
③	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
④	環状第4号線	環状街路	昭和21年3月	25m	丸八通り
⑤	補助第117号線	補助線街路	昭和39年2月	14.5m	区道

都市高速鉄道

路線名	決定年月	備考
第10号線	昭和43年12月	都営新宿線

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7年4月現在)より抜粋

(1)-2 土地利用現況

- ・本エリアの周辺全体には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、大島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UR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UR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。



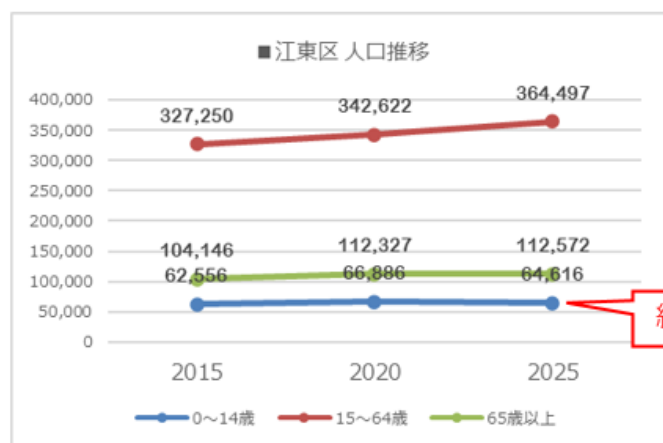
図：現況の土地利用

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

- ・2015年と2025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2千人増加しているのに対して、本エリアでは減少している。
- ・本エリアは、65歳以上の人口が25.4%であり、江東区全体と比較すると、65歳以上の人口の割合が高い。
- ・本エリアは、外国籍区民の割合が27.2%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

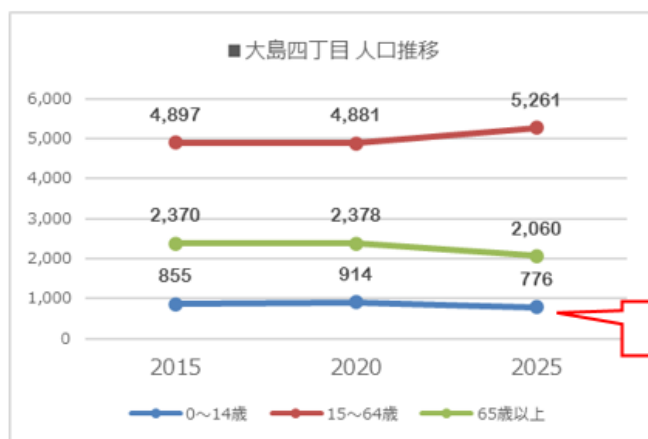


- ・江東区の人口は、2015年から2025年の間に約4万8千人増加している。
- ・0～14歳の年齢層は、江東区全体では約2千人増加している。

図：年代別の人口推移(江東区)

データ出典：江東区住民基本台帳

大島四丁目



- ・大島四丁目の人口は、2015年から2025年の間に25人減少している。
- ・0～14歳の人口は、大島四丁目では79人減少している。

図：年代別の人口推移(大島四丁目)

データ出典：江東区住民基本台帳

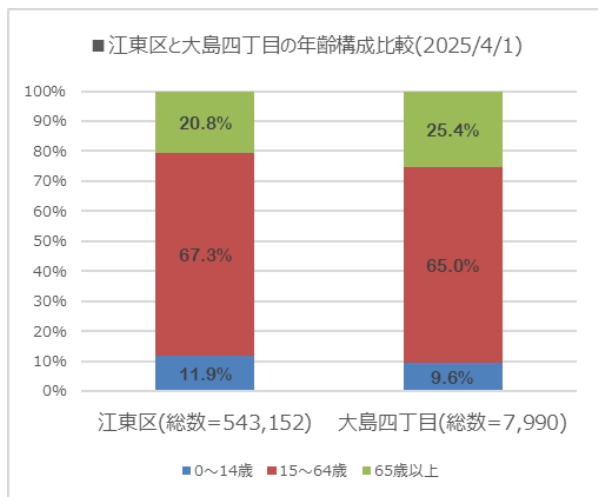


図:江東区と大島四丁目の年齢構成比較

データ出典:江東区住民基本台帳

- ・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。

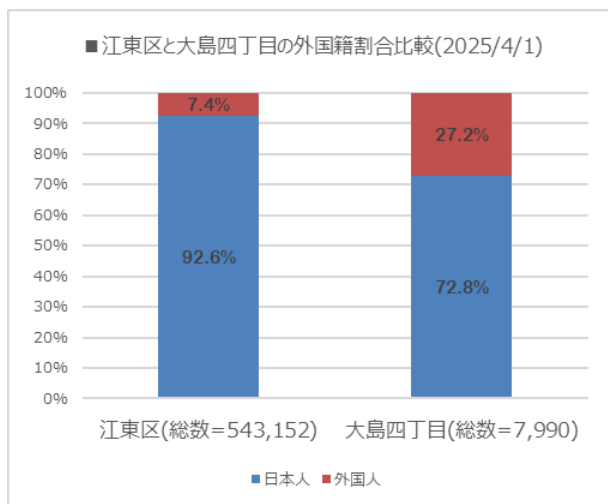


図:江東区と大島四丁目の外国籍区民割合の比較

データ出典:江東区住民基本台帳

- ・外国籍区民の割合は江東区全体が7.4%であるのに対して大島四丁目は27.2%と外国籍区民の割合が高い。

(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「ティアラこうとう(江東公会堂)」などの文化・運動施設が揃う。

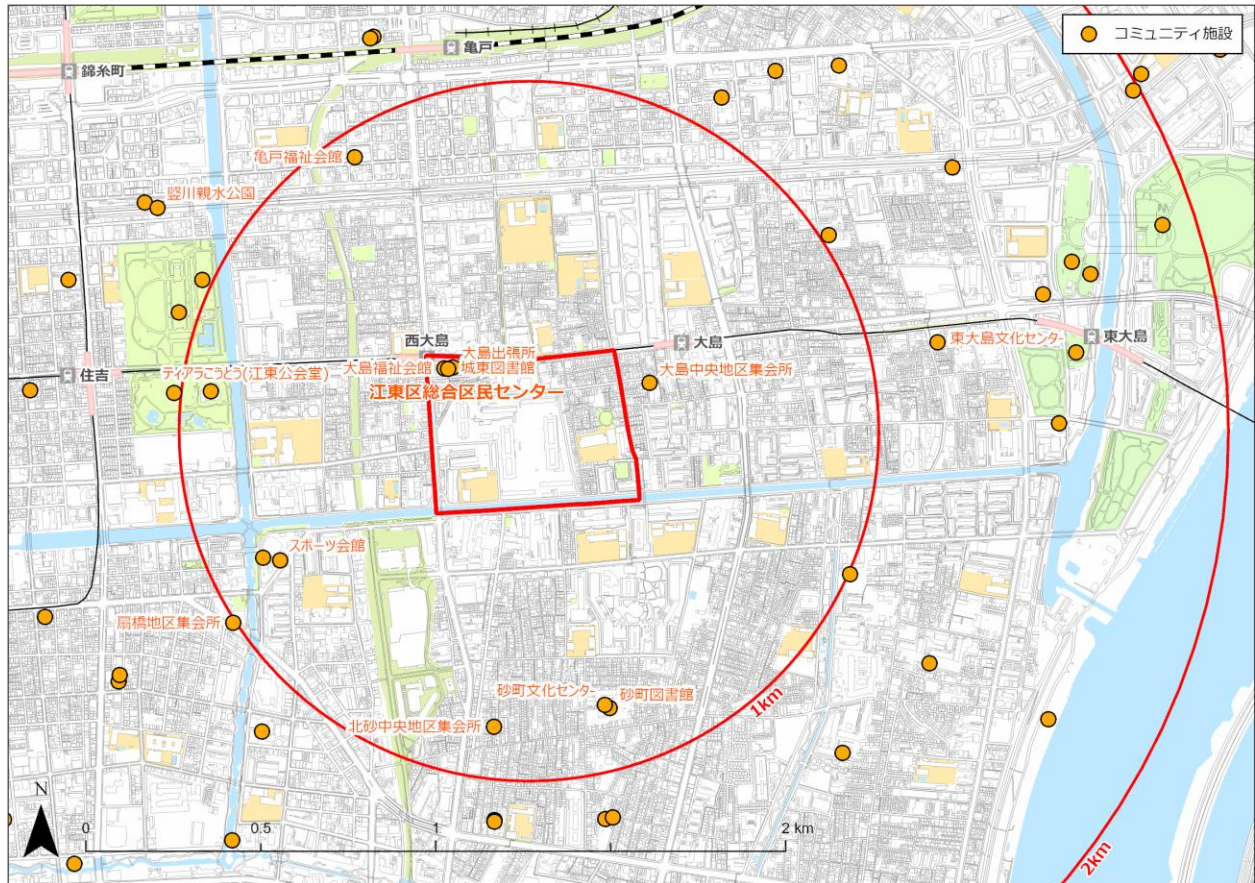
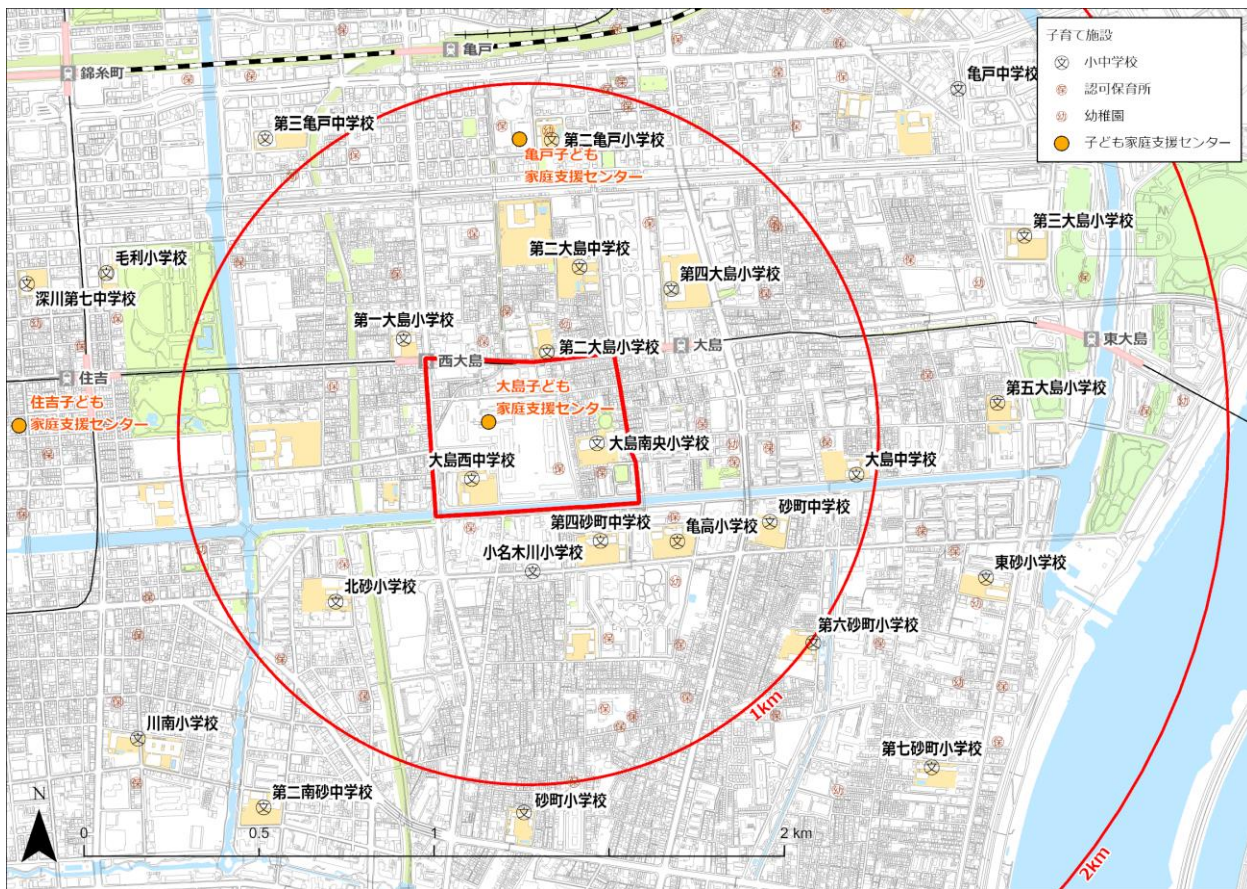


図:本エリア周辺の公共施設・コミュニティ施設の分布

出典:江東区公式ホームページ施設案内
(国土地理院基盤地図情報をもとに作成)

(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：本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
(国土地理院基盤地図情報をもとに作成)