

1 都市計画マスタープランにおける拠点の方針

◎西大島地域核

- ・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。
- ・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す。

エリアのまちづくりの方向性

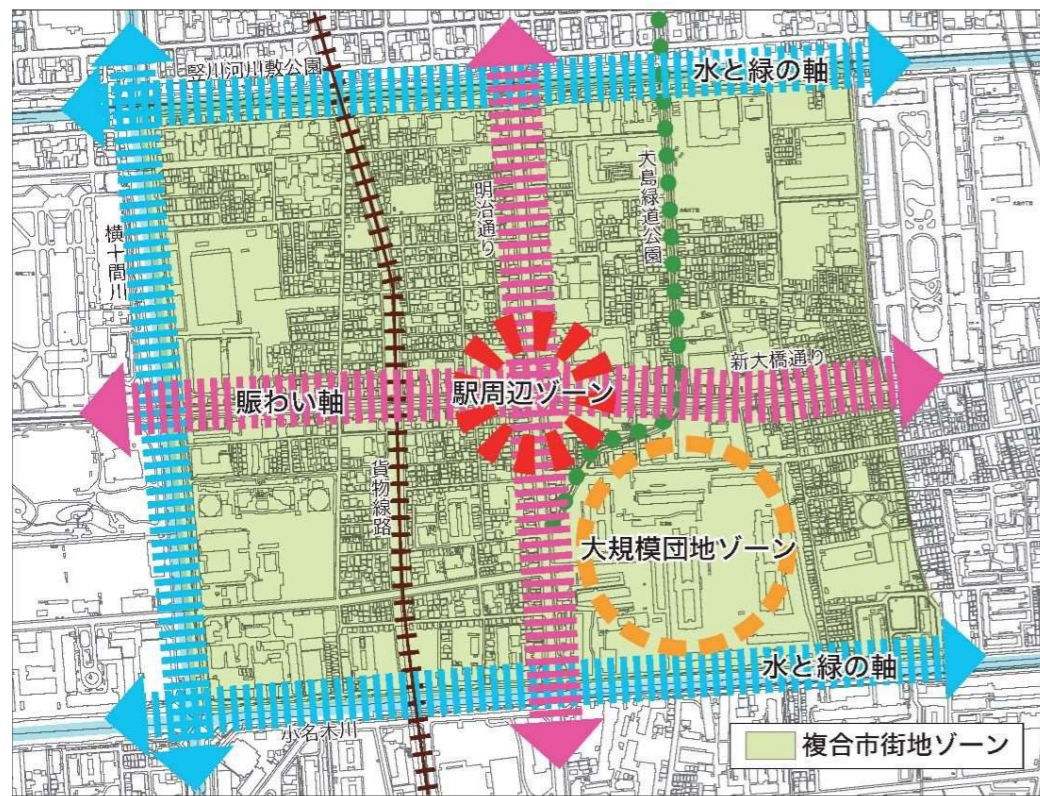
大島三丁目周辺エリア

- 【安全・安心】：西大島地域まちづくり方針に基づき、地域防災性の向上に資する空間の確保を進めるなど、地域住民等の安全性を高めるまちづくりを目指します。
- 【水辺と緑／観光・交流】：大島緑道公園や亀出神社などの地域資源を活かした道路ネットワークを形成するなど、回遊性の高いウォークラブルなまちづくりを目指します。

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／観光・交流】：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 西大島地域まちづくり方針におけるゾーン別の方針



(出典：西大島地域まちづくり方針)

○賑わい軸

- ・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。

○水と緑の軸

- ・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関係機関と連携して進める。
- ・スポーツに親しむ場や子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。

○駅周辺ゾーン

- ・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。

○大規模団地ゾーン

- ・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。

○複合市街地ゾーン

- ・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。

3 西大島地域のまちづくり機運について

(1) 西大島地域におけるまちづくりに関連する主な動向

現在確認している動向は以下のとおりである。

大島三丁目駅周辺
…地域住民によるまちづくりの機運があり、検討が続けられている。

江東区総合区民センター
建設年度 S53
令和21年度に築60年経過※

旧第三大島中学校
建設年度 S39
令和7年度に築60年経過※
貸付期間
令和5年6月30日まで

※江東区公共施設等総合管理計画では、既存の公共施設の改築にあたっては、維持管理方針に基づき、50~65年以上を目安に改築を行っていきとしています。これを踏まえ、築60年が経過する年度を記載しています。

UR大島四丁目団地
建設年度 S43
UR都市機構はUR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（H30.12）を策定し、「ストック活用」・「ストック再生」等、団地を類型化。

(2) 公共・公益施設の連続性

(1)の動向に関連する公共・公益施設のうち、以下の施設は特に近接しており連続性がある。そのため、まず大島三丁目および大島四丁目のまちづくりについて検討を行う。

公共・公益施設の連続性

江東都税事務所
城東保健相談所

江東区総合区民センター

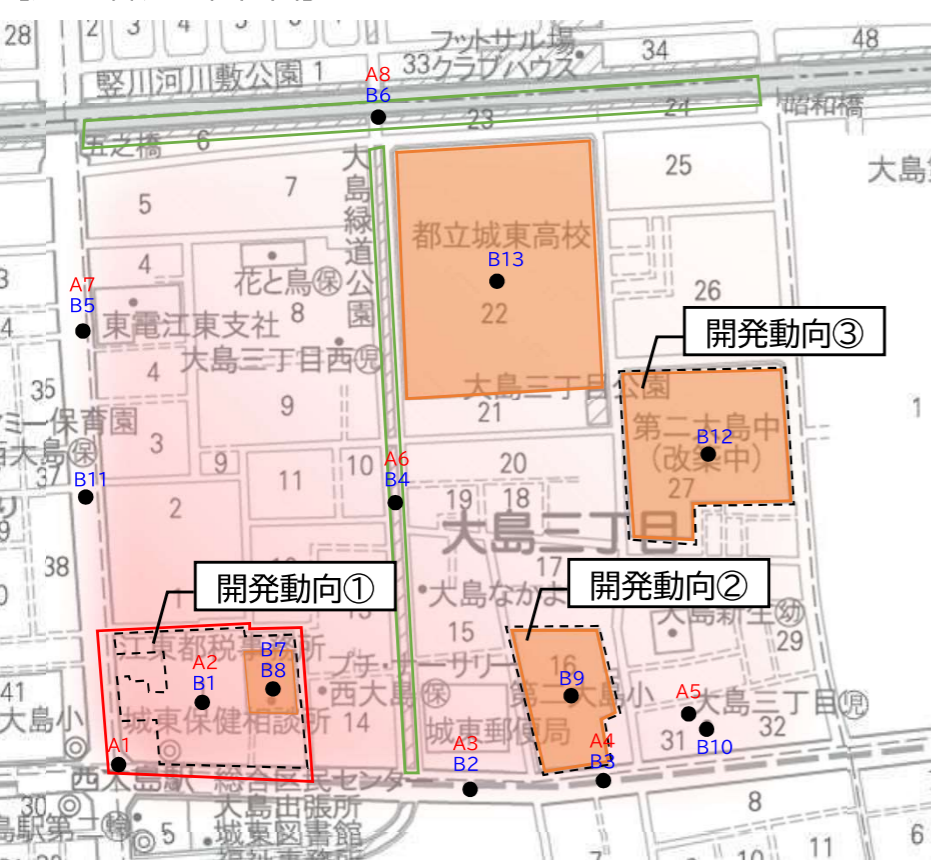
UR大島四丁目団地

大島三丁目周辺エリアのまちづくりについて

【エリア概要】

○エリアのほぼ中央に大島緑道公園が整備されており、南北を縦断している。
 ○工業所や小・中・高等学校といった大きな区画での土地利用がある。
 ○「江東区洪水ハザードマップ」によれば、荒川の堤防が決壊した場合、3.0～5.0m未満の浸水が想定されている。
 ○平成27年3月にエリア南西の一部が「再開発促進地区」に指定されている。
 人口：大島三丁目 5,480人(令和4年7月1日)／世帯数：大島三丁目 2,748世帯(令和4年7月1日)

【魅力・課題の位置図】



【凡例】

A: 地域住民等がワークショップ等で抽出した魅力や課題のスポット

B: 区が抽出した施策のスポット

- : 大島三丁目
- : 主な公共施設
- : 再開発促進地区
- : 主な公園

【スポット一覧】

| No. | スポット | No. | スポット |
|-------|-----------|-----|-----------|
| A1 | 西大島駅周辺 | B7 | 城東保健相談所 |
| A2,B1 | 再開発促進地区 | B8 | 江東都税事務所 |
| A3,B2 | 新大橋通り | B9 | 第二大島小学校 |
| A4,B3 | 大島駅通り共和会 | B10 | 大島三丁目児童遊園 |
| A5 | 龜出神社 | B11 | 明治通り |
| A6,B4 | 大島緑道公園 | B12 | 第二大島中学校 |
| A7,B5 | 大島らん通り商店街 | B13 | 都立城東高校 |
| A8,B6 | 堅川河川敷公園 | | |

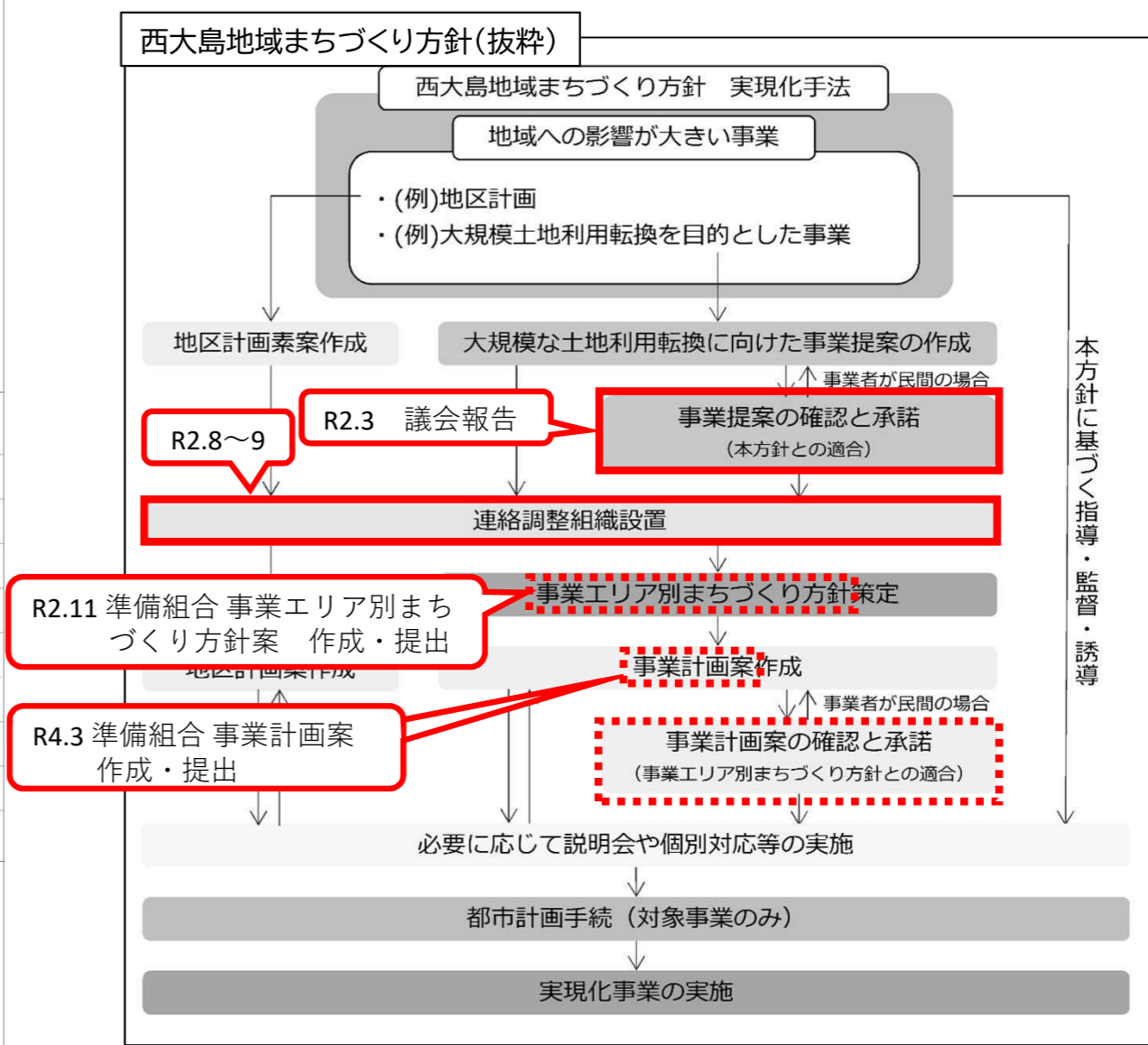
【開発動向】

①大島三丁目1番地地区：平成16年に大島三丁目街づくり協議会が発足。その後、平成25年2月に再開発準備組合が設立された。(詳細は右記の通り。)現在、地域整備課で事業者等に指導、調整等を行っている。
 ②第二大島小学校：今年度夏から改築工事が着工され、令和6年夏に竣工予定。
 ③第二大島中学校：改築工事が令和4年度に竣工した。

【大島三丁目1番地地区に関連するこれまでの経過】

- 平成13年 6月 ・ 等価交換事業の検討開始
- 平成16年11月 ・ 大島三丁目街づくり協議会の発足
- 平成23年 3月 ・ 基本計画の策定(初動)
- 平成24年11月 ・ 大規模開発検討委員会へ事業提案(準備組合)
- 平成25年 1月 ・ 事業協力者(野村不動産、三菱地所)の選定(候補企業によるプレゼン)
- 平成25年 2月 ・ 市街地再開発準備組合の設立
- ・ 準備組合と事業協力者が「事業協力に関する協定書」締結
- 平成26年10月 ・ 町会アンケートの実施(10/16・17)
- 平成27年10・11月 ・ 準備組合による住民説明会の開催
- 平成28年 2月 ・ 準備組合による住民説明会の開催
- 平成29年 6月 ・ 西大島地域まちづくり協議会設置
- 平成30年 3月 ・ 西大島地域まちづくり協議会からまちづくり案提出
- 平成30年10月 ・ 西大島地域まちづくり方針の策定
- 令和 2年 3月 ・ 準備組合から正式な事業提案提出
- 令和 2年 8・9月 ・ 準備組合による地域連絡調整会の開催
- 令和 2年11月 ・ 準備組合から事業エリア別まちづくり方針案提出
- 令和 4年 3月 ・ 準備組合から事業計画案提出

審議中



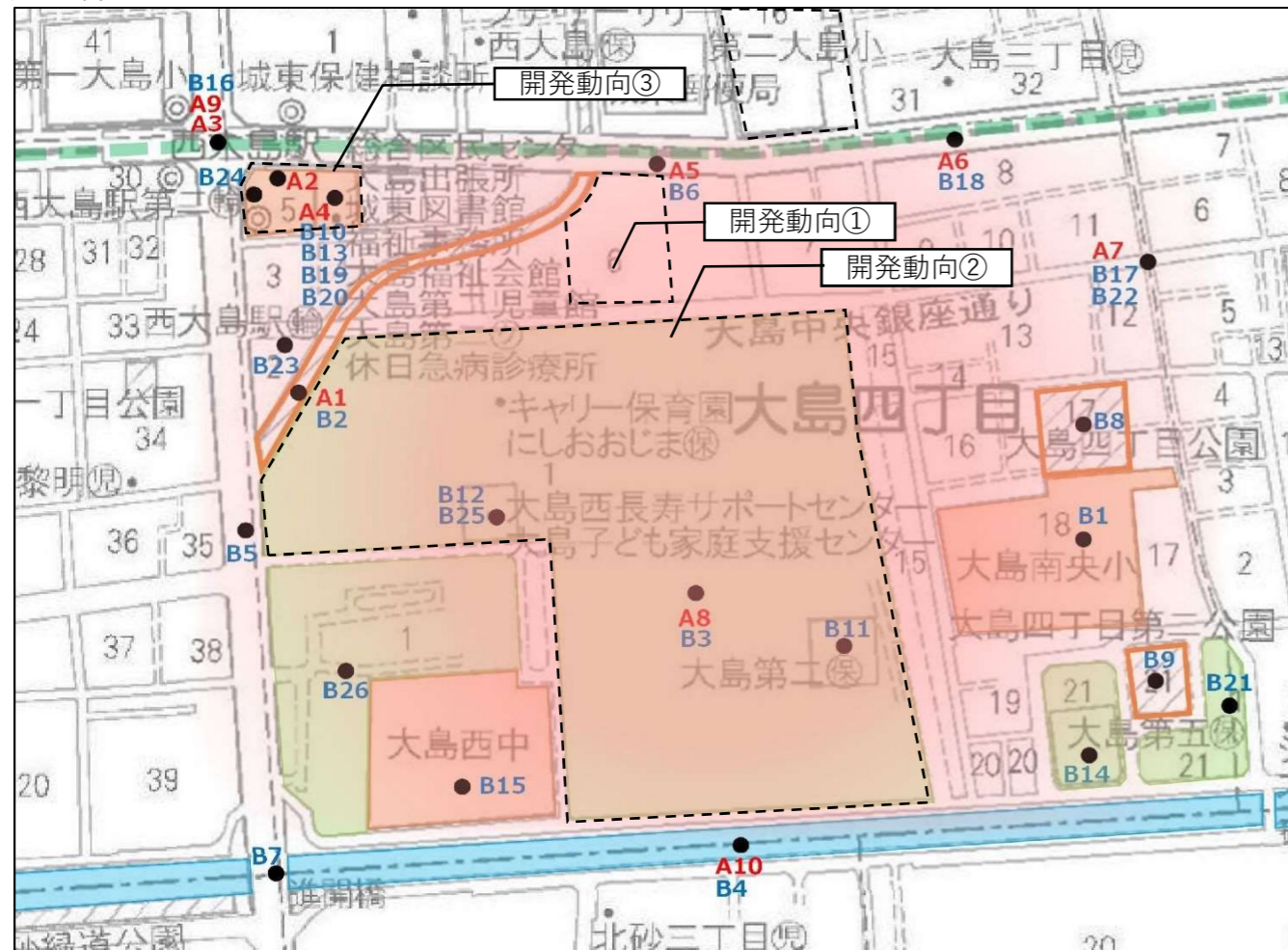
大島四丁目周辺エリアのまちづくりについて

【エリア概要】

- 西大島駅周辺及び大島四丁目団地内に公共機能が集積しており、西大島地域核の一角を担う。
- 高経年化した大規模団地（UR大島四丁目団地）が、更新時期を迎えている。
- 震災時に延焼被害の恐れがある老朽木造住宅が密集している地域がエリア内に存在している。また、荒川の堤防が決壊した場合、3.0～5.0m未満の浸水が想定されている。

人口：大島四丁目 8,141人（令和4年7月1日現在） / 世帯数：大島四丁目 4,780世帯（令和4年7月1日現在）

【魅力・課題の位置図】



【凡例】

A:
地域住民等がワークショップ等で抽出した魅力や課題のスポット

B:
区が抽出した施策のスポット

- : 主な公的集合住宅
- : 主な公共施設
- : 主な公園

【スポット一覧】

| No. | 魅力や課題のスポット | No. | 施策のスポット |
|-----|---------------|-----|----------------|
| A1 | 大島緑道公園 | B1 | 大島南央小 |
| A2 | 五百羅漢跡 | B2 | 大島緑道公園 |
| A3 | 西大島駅周辺 | B3 | UR都市機構大島四丁目団地 |
| A4 | 総合区民センター | B4 | 小名木川 |
| A5 | 新大橋通り | B5 | 明治通り |
| A6 | 大島駅通り共和会 | B6 | 新大橋通り |
| A7 | 大島中央銀座商店会 | B7 | 進開橋 |
| A8 | UR都市機構大島四丁目団地 | B8 | 大島四丁目公園 |
| A9 | 西大島駅通り会 | B9 | 大島四丁目第二公園 |
| A10 | 小名木川 | B10 | 総合区民センター |
| | | B11 | 大島第二保育園 |
| | | B12 | 大島子ども家庭支援センター |
| | | B13 | 大島第二児童館 |
| | | B15 | 大島西中 |
| | | B16 | 西大島駅通り会 |
| | | B17 | 大島中央銀座商店会 |
| | | B18 | 大島駅通り共和会 |
| | | B19 | 城東図書館 |
| | | B20 | 大島福祉会館 |
| | | B21 | 都営大島四丁目アパート |
| | | B22 | 大島中央銀座通り |
| | | B23 | 西大島駅自転車駐車場 |
| | | B24 | 西大島駅第二自転車駐車場 |
| | | B25 | 大島西長寿サポートセンター |
| | | B26 | 東京都住宅供給公社西大島住宅 |

【開発動向】

- ①ダイエー大島店跡地：令和3年2月に閉店され、建物が解体された。跡地には、地上14階建ての共同住宅・店舗が計画されている。令和7年6月竣工予定。
- ②UR大島四丁目団地：UR都市機構は、2018年（平成30年）12月、2033年度（令和15年度）までのUR賃貸住宅ストックの多様な活用の方向性を定める「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」を策定し、既存の建物を活かしながら地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行う団地を「ストック活用」、多様な活用を行うために再生の必要がある高経年団地（主に2019年4月時点で管理開始から40年が経過する団地）を「ストック再生」等、団地を類型化し、そのうちストック再生類型団地については、4つの手法（建替え・集約・用途転換・改善）を複合的・選択的に実施することでストック再生を進めるとしているところである。
- ③総合区民センター：江東区公共施設等総合管理計画では、既存の公共施設の改築にあたっては、維持管理方針に基づき、50～65年以上を目安に改築を行っていくとしている。建設年度が昭和53年度であるため、令和21年度に築60年経過する。