

# 大島三丁目1番地地区第一種市街地再開発事業

## 第3回地域連絡調整会 (抜粋)

令和2年9月19日

大島三丁目1番地地区市街地再開発準備組合

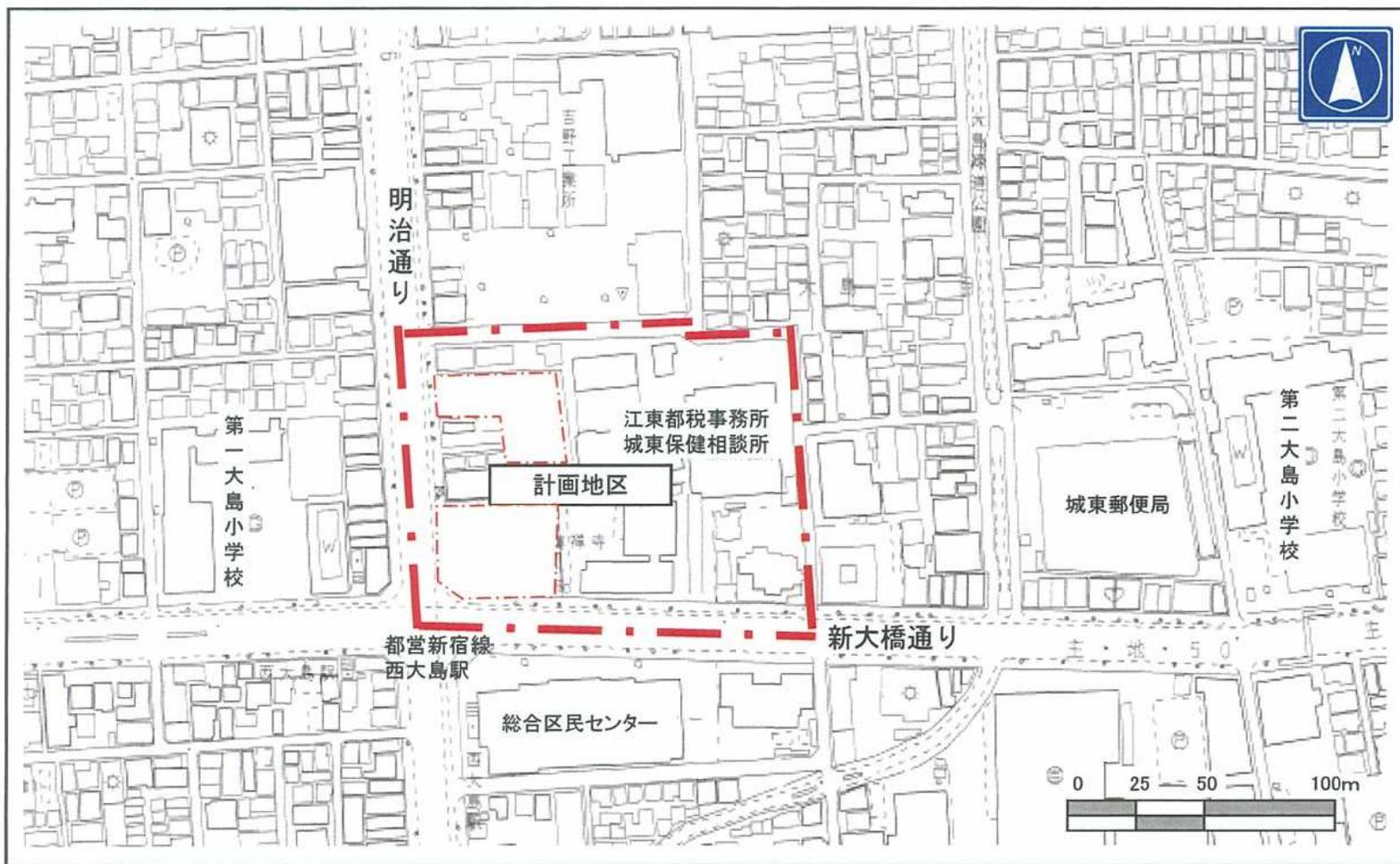
## 議題

# 事業エリアのまちづくり方針について

- |                      |       |
|----------------------|-------|
| 1. これまで頂いたご意見について    | ・・・ 1 |
| 2. 事業エリアのまちづくり方針について | ・・・13 |
| 3. 事業スケジュール案について     | ・・・35 |

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 事業エリアのまちづくり方針の対象となるエリア



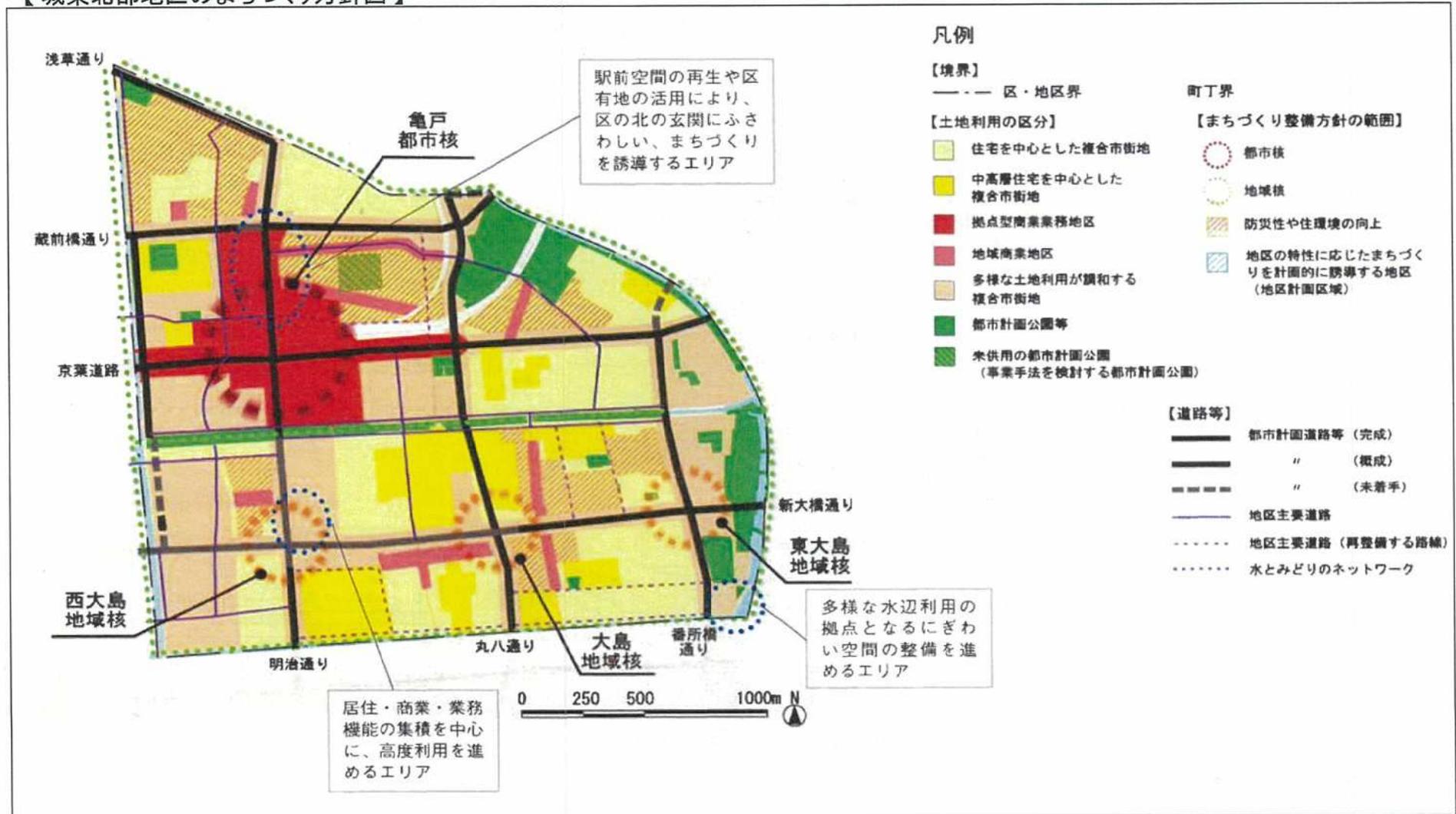
| 施行地区の概要 |              |
|---------|--------------|
| 所在地     | 江東区大島三丁目1番 外 |
| 施行区域    | 1.4ha        |

## 2. 事業エリアのまちづくり方針について

### □ 江東区都市計画マスタープランにおける位置づけ

本地域は、江東区都市計画マスタープランにおける地区別のまちづくり方針において城東北部地区に含まれている。西大島駅周辺は地域核の1つ(西大島地域核)となっており、『居住・商業・業務機能が複合したにぎわいのあるまちづくりを目指し、土地の有効・高度利用を誘導』することとされている。

#### 【城東北部地区のまちづくり方針図】



## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □東京都都市再開発の方針における位置づけ

都市計画法第7条の2の規定に基づく東京都の都市再開発の方針において、西大島駅の北東側の地区は再開発促進地区(大島三丁目地区)に指定されており、『居住・商業・業務等の複合的な土地利用を行い、土地の高度利用を図る』こととされている

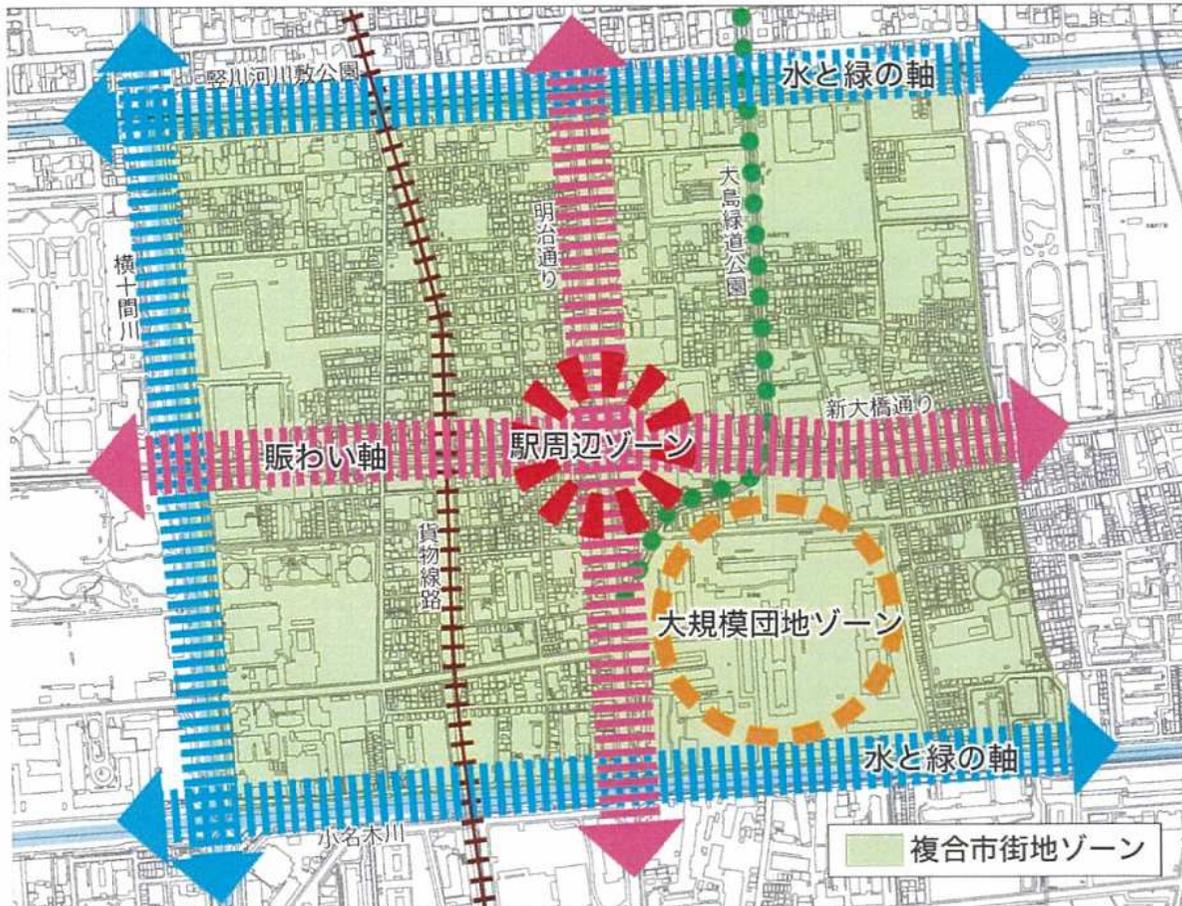
【再開発促進地区 江.15 大島三丁目地区】



出典:都市再開発の方針(平成27年3月 東京都決定)

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 西大島地域まちづくり方針のゾーン別の目標



○多くの人が行き交う“賑わい軸”  
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。

○地域に潤いと憩いをもたらす“水と緑の軸”  
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。

○西大島地域の核となる“駅周辺ゾーン”  
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。

○地域の生活を支える“大規模団地ゾーン”  
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。

○良好な生活環境を維持し、向上させる  
“複合市街地ゾーン”  
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。

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 西大島地域まちづくり方針のゾーン別の方針

#### ○“賑わい軸”

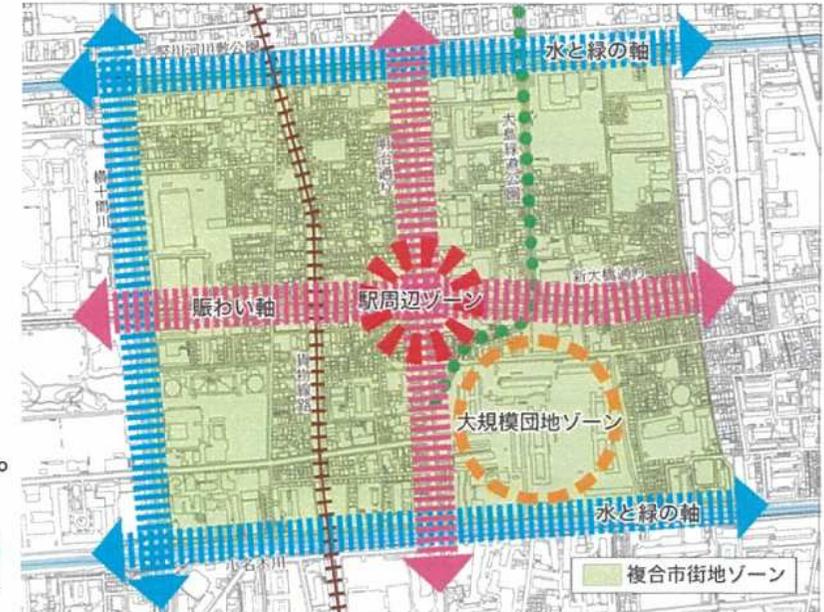
- ・拡幅事業が未着手の都市計画道路である**明治通り**と**新大橋通り**の**拡幅**(民有地の歩道状の整備を含む。)、段差や障害物の解消など、都市基盤の整備改善を進め、**安全で安心な歩行者通行空間及び自転車通行空間を確保**する。
- ・**新大橋通り**と**明治通り**に面した**小規模な広場**(ポケットパーク)の整備(道路拡幅のために買収した土地の残地の活用等)を目指す。
- ・既存商店街の活性化を促進しつつ、**魅力的な商業施設やサービス施設の誘導**を進める。

#### ○“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。

#### ○“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**。



## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □西大島地域まちづくり方針の整理と地域核の機能

#### ゾーン別の目標と方針

##### ゾーン別の目標

##### ①多くの人々が行き交う“賑わい軸”

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。

##### ②地域に潤いと憩いをもたらす“水と緑の軸”

##### ③西大島地域の核となる“駅周辺ゾーン”

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。

##### ③地域の生活を支える“大規模団地ゾーン”

##### ③良好な生活環境を維持し、向上させる “複合市街地ゾーン”

##### “賑わい軸”の方針

- 都市計画道路である**明治通り**と**新大橋通り**の**拡幅**
- 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**
- 新大橋通り**と**明治通り**に面した**小規模な広場**の整備
- 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**

**\*赤字は再開発事業で実現する**

##### “駅周辺ゾーン”の方針

- 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**
- 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

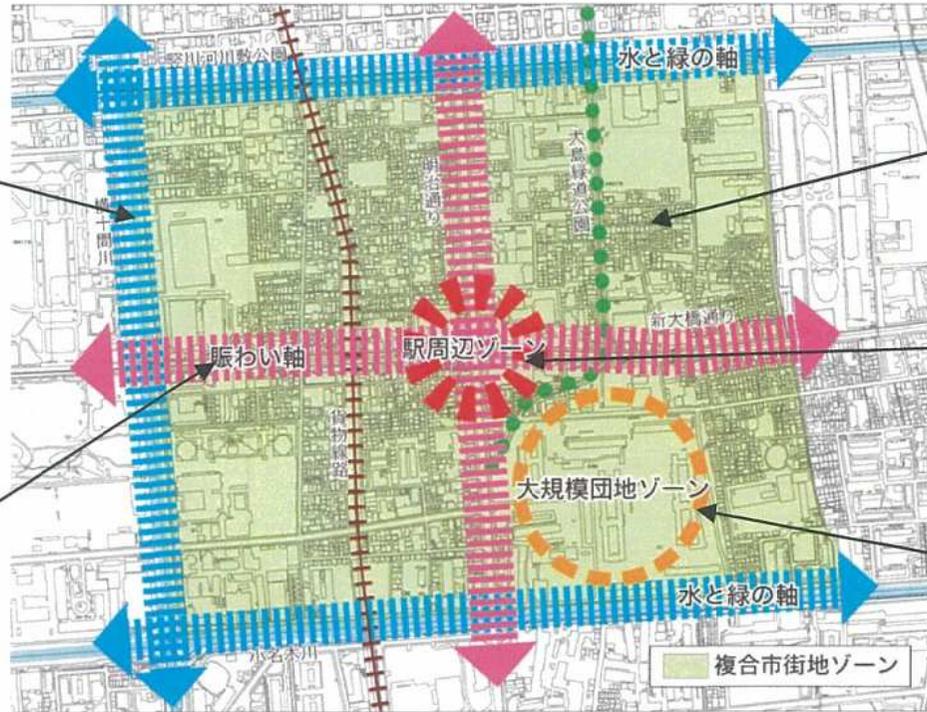
**\*赤字は再開発事業で実現する**

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 西大島地域まちづくり方針のゾーンごとの実現化の方向性

**水と緑の軸**  
 ・現在、行政主導で整備が進められているため、継続的に検討していく。

**賑わい軸**  
 ・都市計画道路の事業化に合わせて沿道土地利用を整えていく。



**複合市街地ゾーン**  
 ・工業系土地利用の動向を見極めながら、住環境を整えていく。

**駅周辺ゾーン**  
 ・地域核を担うべく共同化による地元の取組を利用したまちづくりによる整備。

**大規模団地ゾーン**  
 ・団地建替え計画が具体化した段階でゾーン内の将来像を検討していく。

### ● ゾーンごとの現況と課題

**賑わい軸**  
 ・都市計画道路の拡幅線が店舗等の入っている建物にあっている。  
 道路事業が進捗した場合に、既存の商業施設が転出する可能性があり、現段階でまちづくり方針の示す賑わいやそれに伴う土地利用を担保することができない。

**水と緑の軸**  
 ・行政主導で整備が進められている。

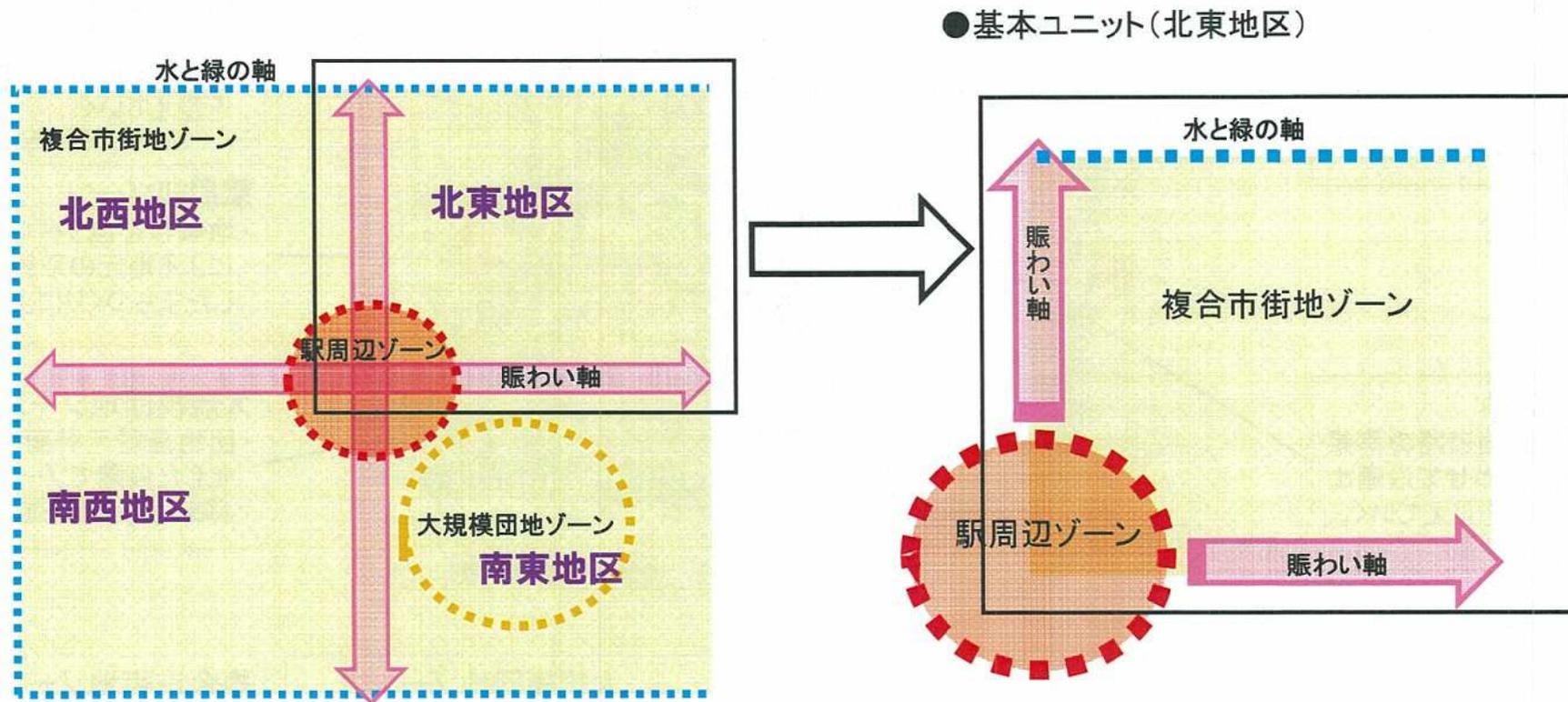
**駅周辺ゾーン**  
 ・地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要とされる2号地区が指定されている。  
 ・地域核の役割を担うべく、再開発準備組合の活動が見られる。

**大規模団地ゾーン**  
 ・大規模団地の建替え計画が具体化していないため、現段階では具体的なまちの将来像を示しにくい。

**複合市街地ゾーン**  
 ・工場系土地利用から住居系用地に転換されつつあることで、住環境の形成がまちづくり方針として掲げられているが、住環境と相反関係の工場が準工業地域の指定により立地している。  
 ・現段階で工業系と住居系の選択や土地利用純化を明確に誘導することは困難。

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 西大島地域の地域構造



- ・西大島駅を中心に新大橋通り、明治通りに分かれた「北西地区」、「南西地区」、「北東地区」、「南東地区」の4つの地区に展開し、西大島地域を構成している。

- ・地区の基本ユニットは、地域の中心となる「駅周辺ゾーン」と後背地の「複合市街地ゾーン」で構成されている。
- ・「賑わい軸」は商業系、「水と緑の軸」は住居系の土地利用の機能強化を図る役割となっている。

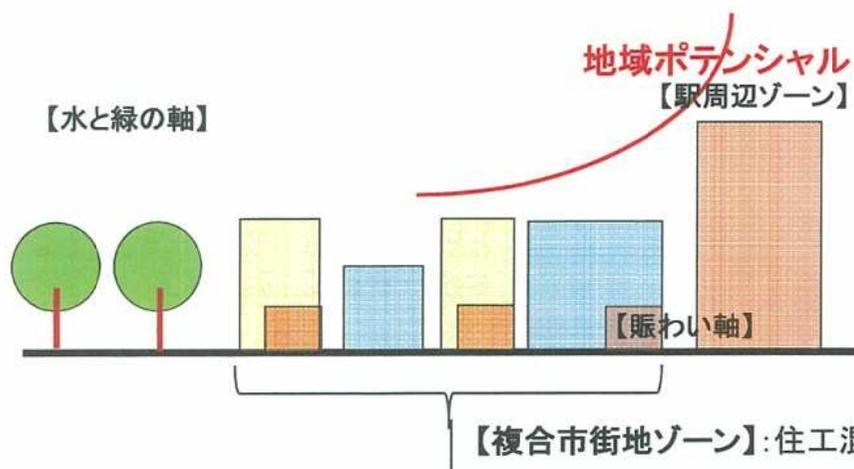
## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 西大島地域の地域構造

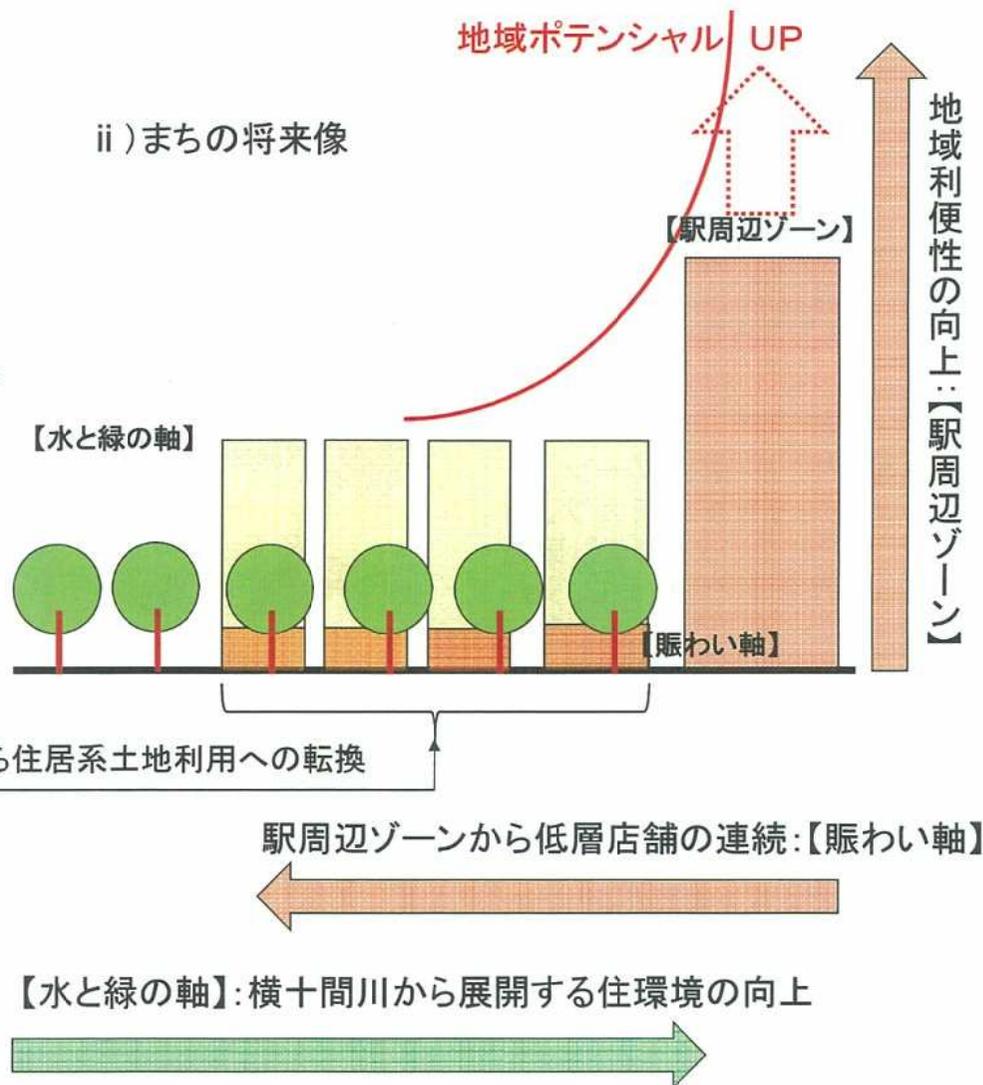
- ・駅周辺ゾーンは、地域の中心的役割を担うため、整備を行うと地域の利便性や地域ポテンシャルの向上が図られることに加え、複合市街地ゾーンへの波及効果が期待される。  
そのため、駅周辺ゾーンのまちづくりの実現化方策を検討する。

### ● 西大島地域まちづくり方針の実現化イメージ

i) まちの現状



ii) まちの将来像



用途イメージ

- 商業系、複合施設系
- 工業系
- 住宅系

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 駅周辺ゾーンのまちづくり実現化方策

- ・再開発の動きがあり、まちづくりのプライオリティが高い「駅周辺ゾーン」の実現化方策について検討する。
- ・駅周辺ゾーンを4つのゾーンに区分し、ゾーンごとのまちづくりの進め方について検討する。

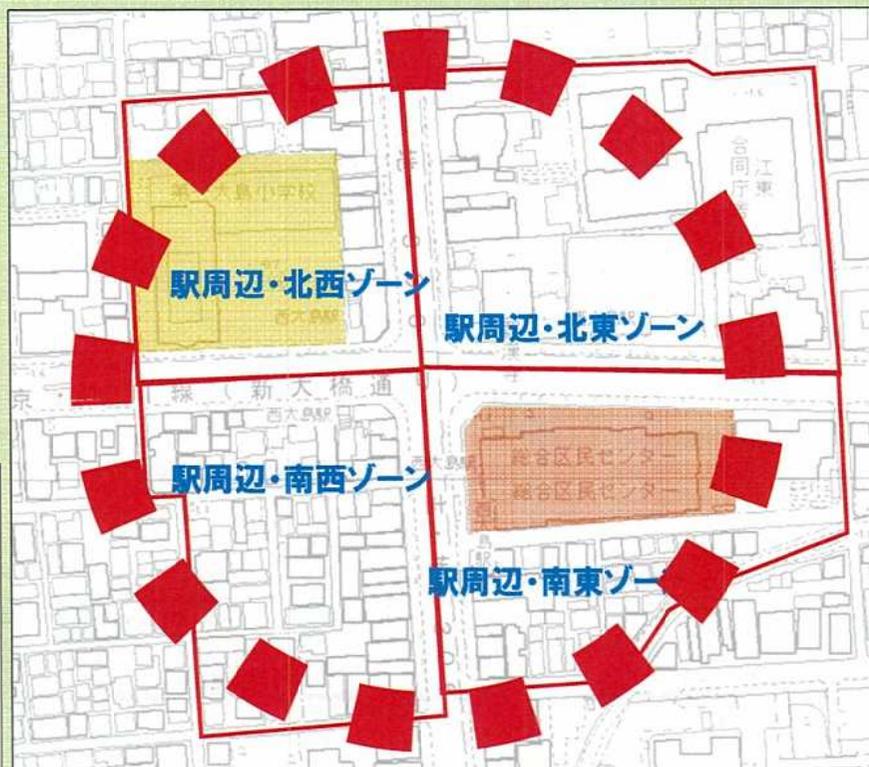
#### 【ゾーンごとのまちづくり方針】

##### ● 駅周辺・北西ゾーン

- ① 明治通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ② 大島小学校の機能更新や交流の場として活用することが考えられる。

##### ● 駅周辺・南西ゾーン

- ① 明治通り及び新大橋通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ② 公共施設の立地は見られない。
- ③ 当面現在の土地利用を継続し、周辺の開発動向によりまちづくり機運が高まった場合に、土地建物の共同化を推進し、高度利用及び広場等の確保をすることが考えられる。



##### ● 駅周辺・北東ゾーン

- ① 明治通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ② 都税事務所、城東保健相談所の機能更新に合わせ、高齢者施設、子育て支援施設の地域のニーズに対応した機能導入を図るとともに、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。
- ③ 共同化による地元の取組を活用して、地域核にふさわしい機能の集積を図るため、土地の高度利用を促進するとともに、地域の交流の場となる広場や歩行者空間を確保する。

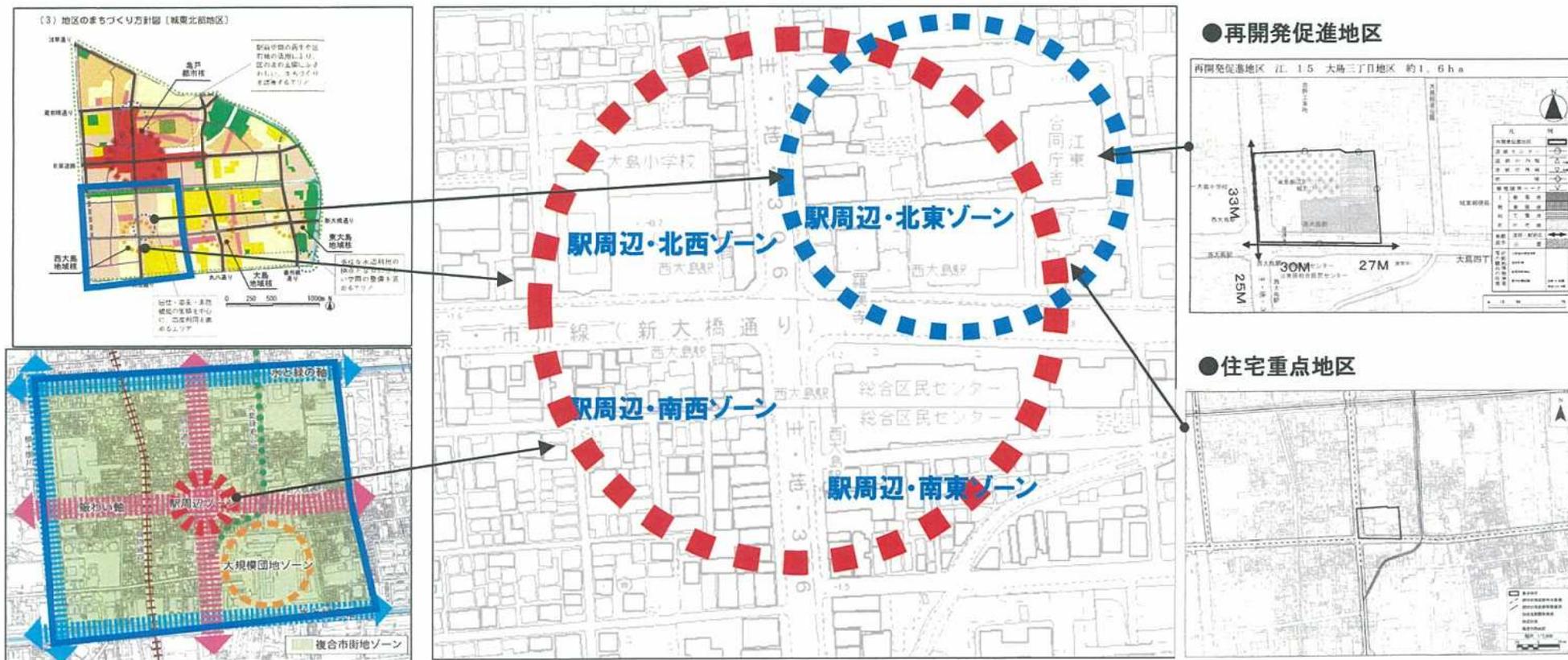
##### ● 駅周辺・南東ゾーン

- ① 明治通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ② 総合区民センター等の公共施設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。
- ③ 総合区民センター南側地域において、当面現在の土地利用を継続し、周辺の開発動向によりまちづくり機運が高まった場合に、土地建物の共同化を推進し、高度利用及び広場等の確保をする。

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 駅周辺・北東ゾーンの先行整備

- ・駅周辺・北東ゾーンを先行整備することで駅周辺ゾーンを強化し、将来的には複合市街地ゾーンの土地利用転換を促進する効果も期待されることから、駅周辺・北東ゾーンの再開発事業は西大島地域まちづくり方針の核となる事業である。
- ・このため、都市計画マスタープランにおいて「居住・商業・業務機能の集積を中心に、高度利用を進めるエリア」、都市計画において「再開発促進地区」、「住宅重点地区」が位置付けられている。
- ・駅周辺ゾーンは明治通り及び新大橋通りによりこれら4つのゾーンの土地利用が分割されているが、独立性が高く、それぞれのタイミングで個別のまちづくりの推進が可能である。
- ・また、駅周辺・北東ゾーンにおいて現在まちづくり機運が高く事業化検討段階であるため、これらの機運を活かした早期の事業推進を行う必要がある。

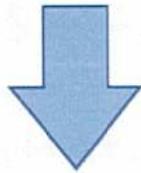


## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 本事業での地域課題に対する対応

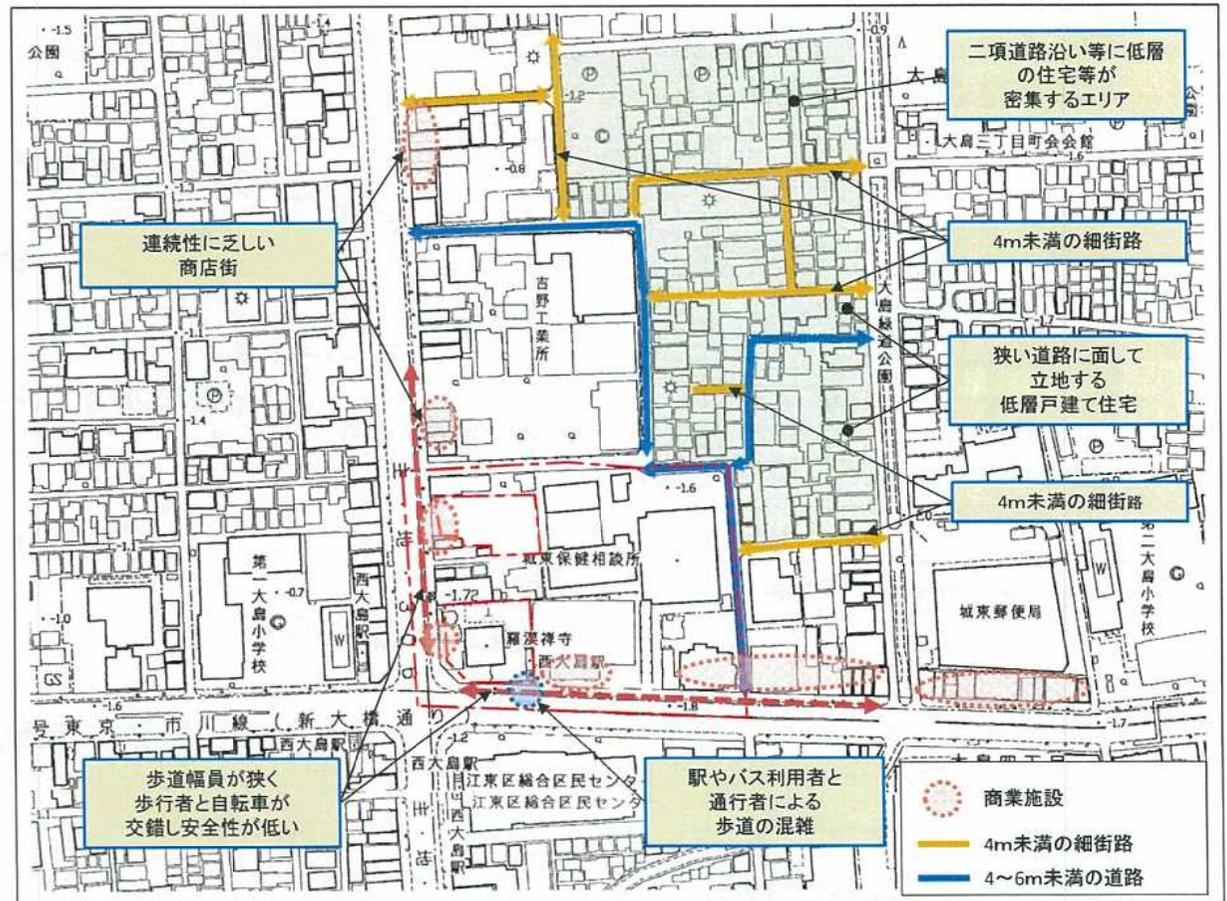
#### 【地域の課題】

- 安全で安心な歩行者通行空間及び自転車通行空間の確保が求められている。
- 5つの商店街をつなぐ、更なる商業施設の拡充が求められている。
- 目指すべき地域核の実現に向けた、更なる育成の促進が求められている。
- 防災対策の着実な推進が求められている。



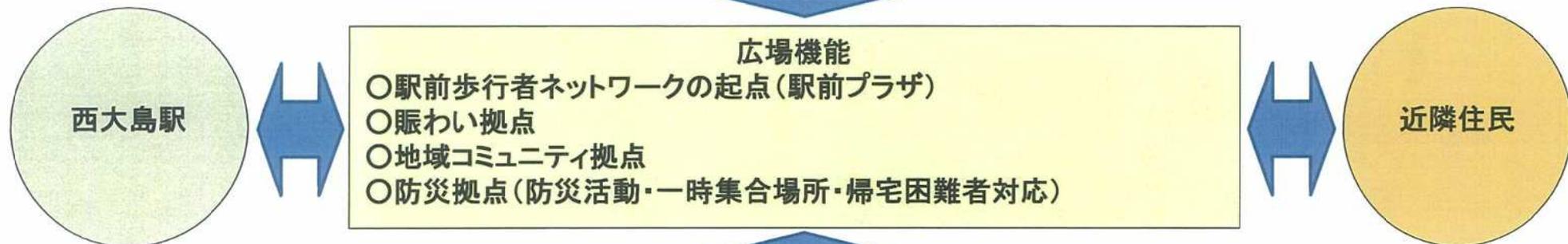
#### 【本事業による地域課題への対応】

- ① 交通基盤の整備・改善
- ② 駅前地区にふさわしい賑わいの創出と利便性の向上
- ③ 公共施設の再整備による地域核にふさわしい行政サービスの向上
- ④ 防災性の向上による災害に強いまちづくり



## 2.事業エリアのまちづくり方針について

| 居住機能                                                              | 賑わい機能                                                                                           | 地域サポート機能                                                                                                    | 地域サービス機能                                                                                     | 駅前交通結節機能                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>住宅</p> <p>・西大島駅前地区における都心居住の推進を図る必要がある。</p> <p>※住宅重点地区の位置づけ</p> | <p>生活利便施設(商業)</p> <p>・スーパー等の集客施設の導入により地域の利便性を高めるとともに、らかん通り商店街との連携により賑いを創出し、地域の活性化を目指す必要がある。</p> | <p>生活支援施設<br/>(保育園<br/>・高齢者対応施設)</p> <p>・保育園、デイサービス施設、地域貢献施設、クリニックモール等の導入により駅前立地を活かした地域住民の生活支援を行う必要がある。</p> | <p>公共施設<br/>(江東都税事務所<br/>・城東保健相談所)</p> <p>・江東都税事務所・城東保健相談所の機能更新を行うことで、地域サービスの向上を図る必要がある。</p> | <p>地下鉄出入口<br/>駅前駐輪場</p> <p>・地下鉄出入口に直結する溜まり空間(駅前プラザ)を整備することで歩行者ネットワークの強化を図るとともに、駅前駐輪場の整備により交通結節機能を高める必要がある。</p> |



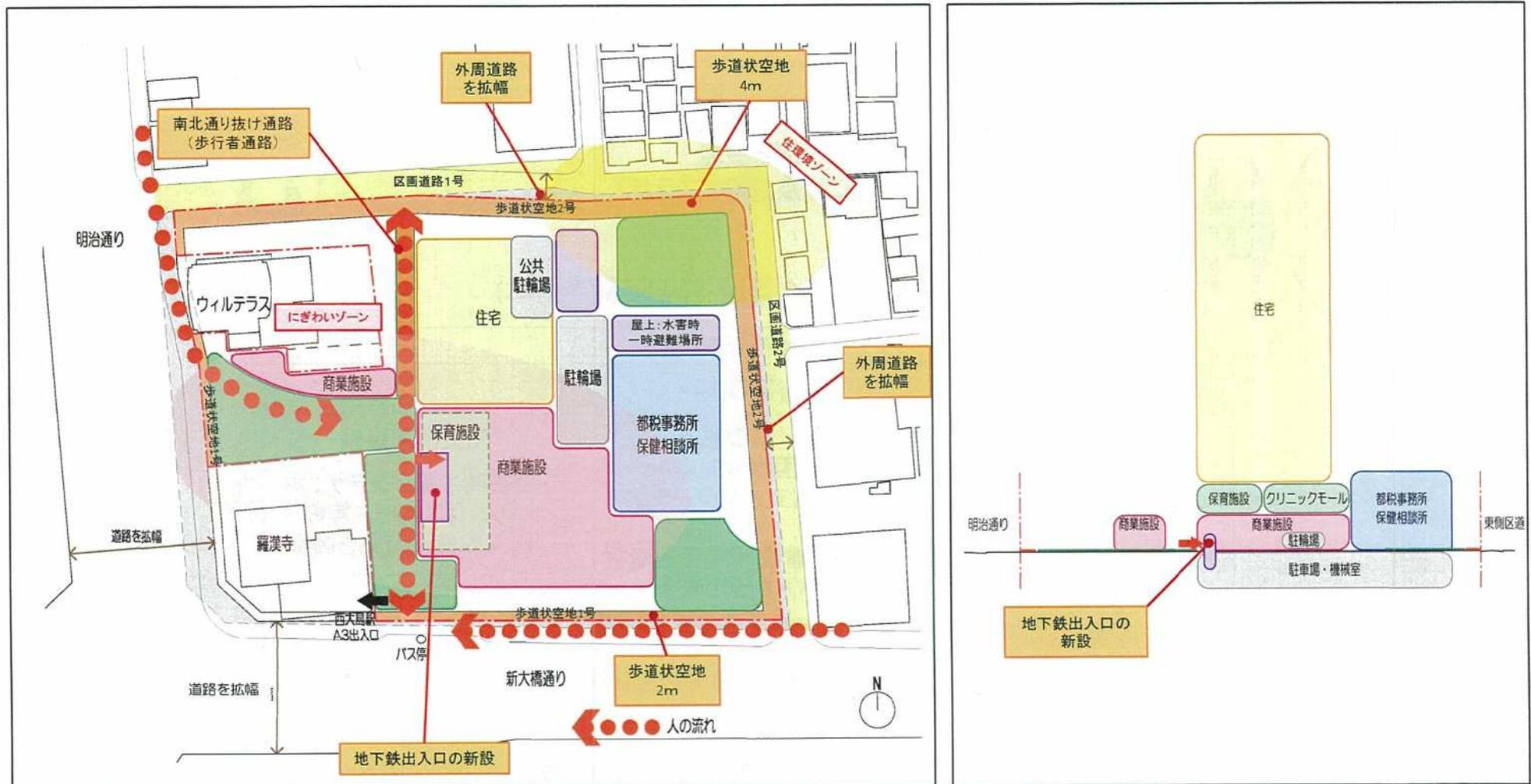
| 防災機能                                                                                                                    |                                                                                                                |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>消防水利<br/>災害協力隊支援</p> <p>・木造低層住宅等が多い北側地区に向けて、災害時における消火活動を担う災害協力隊格納庫を設置する。また、広場2を災害協力隊の訓練活動の場として提供し、地域防災性の向上を支援する。</p> | <p>備蓄倉庫<br/>帰宅困難者対応スペース<br/>帰宅支援ステーション</p> <p>・備蓄倉庫 帰宅困難者対応スペース 帰宅支援ステーション確保及び帰宅困難者等への物資支給が可能な備蓄倉庫等の整備を行う。</p> | <p>防災関連設備</p> <p>・災害時中継アンテナ、ホバリングスペース等の防災設備の充実を図る。</p> |

※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。

## 2. 事業エリアのまちづくり方針について

### □ 交通基盤の整備方針

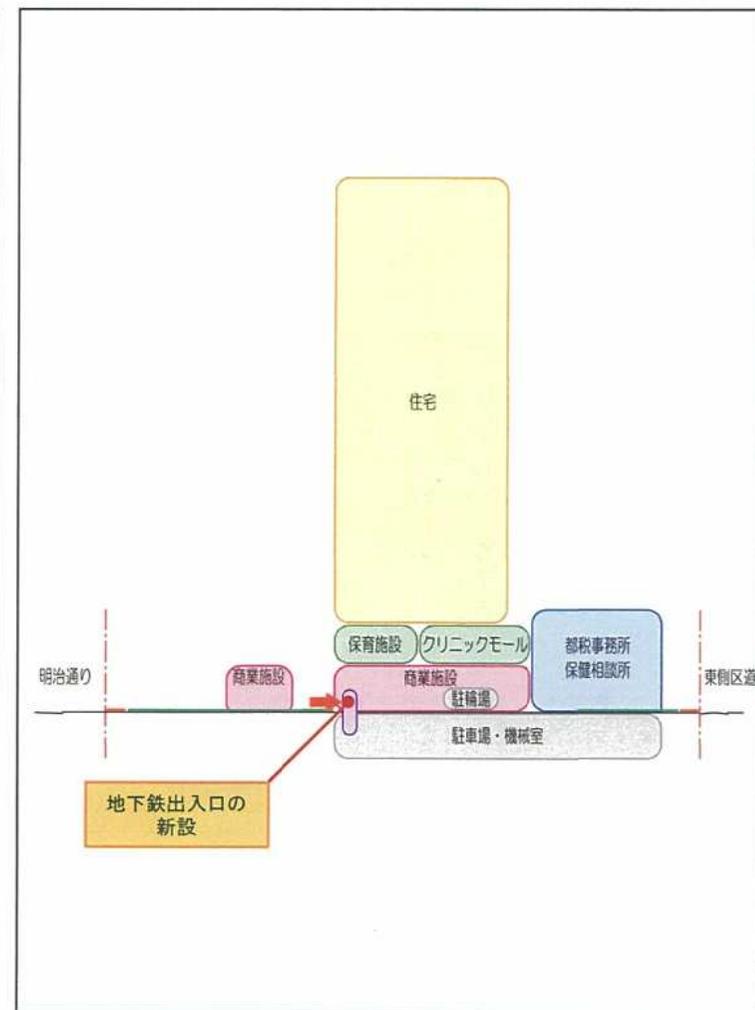
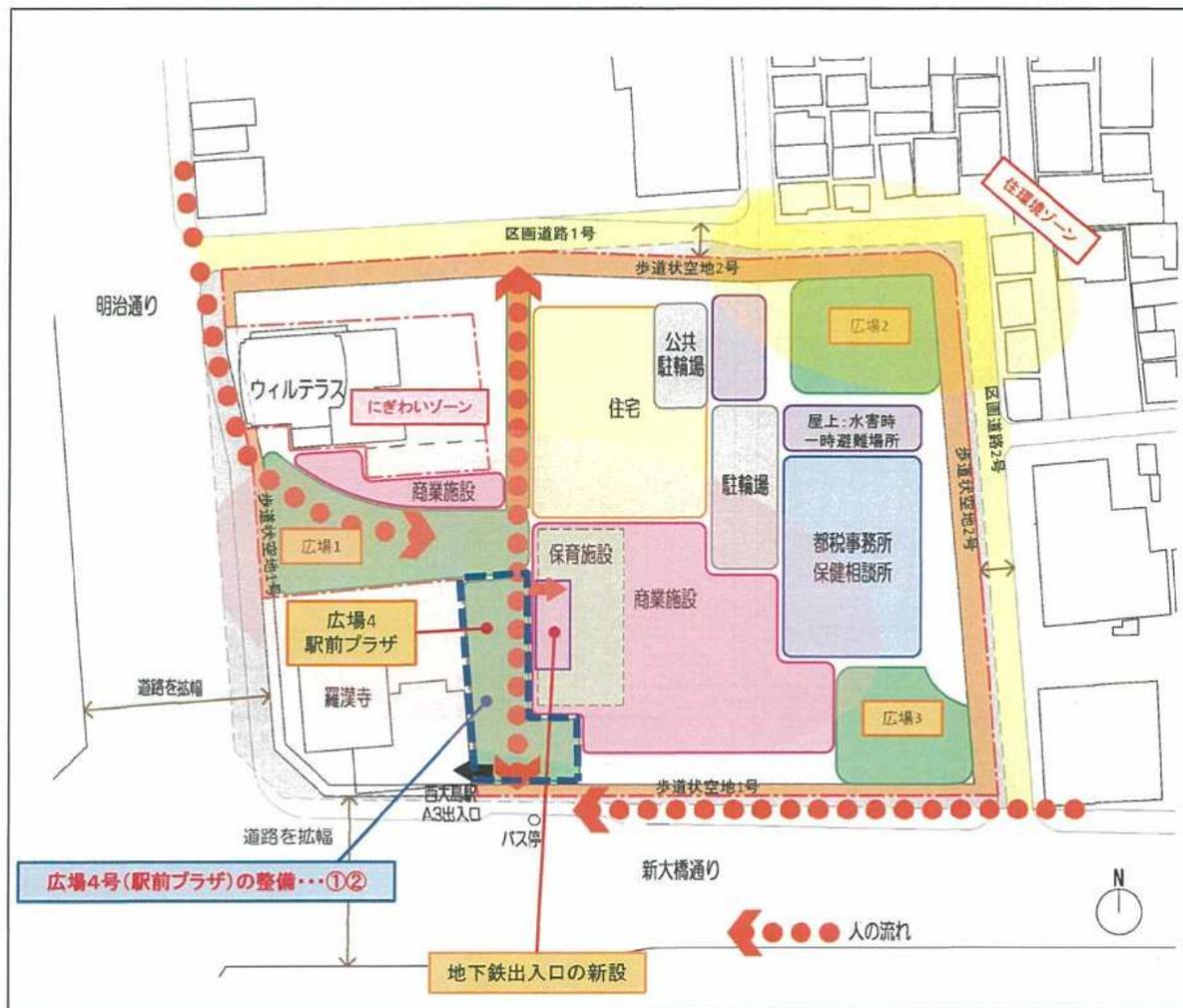
- ・明治通り及び新大橋通りを拡幅整備し、十分な歩道幅員を確保する。…①
- ・外周道路を拡幅整備し、北側後背地の防災性向上に寄与する。…①④
- ・地下鉄出入口を新設し、地域の利便性向上に寄与する。…①②
- ・歩道状空地の整備により、歩道と合わせた安全で安心な歩行者空間を形成する。…①
- ・地下鉄出入口と北側を結ぶ、南北通り抜け通路を整備し、利便性向上に寄与する。…①



## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □ 広場空間の整備方針

- ・明治通りと新大橋通りの結節点として、周辺とのにぎわいを連続させる広場機能を整備する。・・・②
- ・外周区道に面した広場機能を整備し、北側後背地の防災性向上に寄与する。・・・④
- ・地下鉄出入口に面した駅前プラザを整備し、バス停も含めた動線の交錯を緩和しつつ駅前にもふさわしい賑わいを創出する。・・・①②







## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □本地区にふさわしい施設構成の比較検討

○まちづくり方針に定める“駅周辺ゾーン”の地域核にふさわしい機能の集積の実現に向け、土地利用や用途毎のボリューム構成の観点から比較・検討を行い、本地区にふさわしい構成を設定しました。

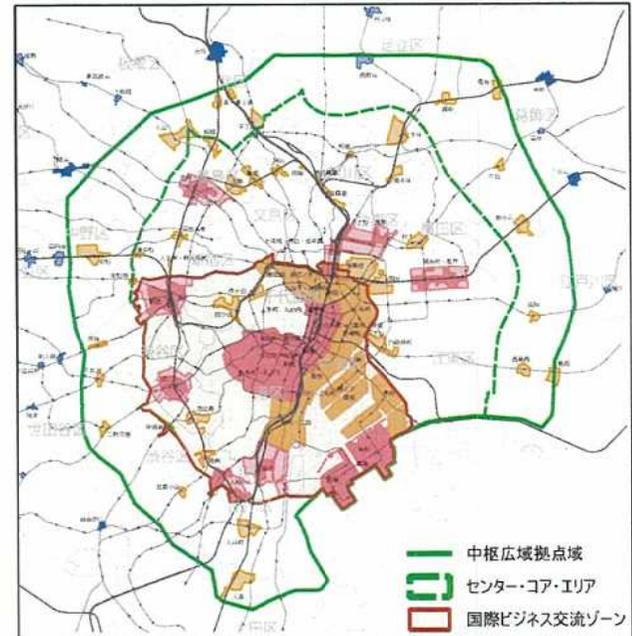
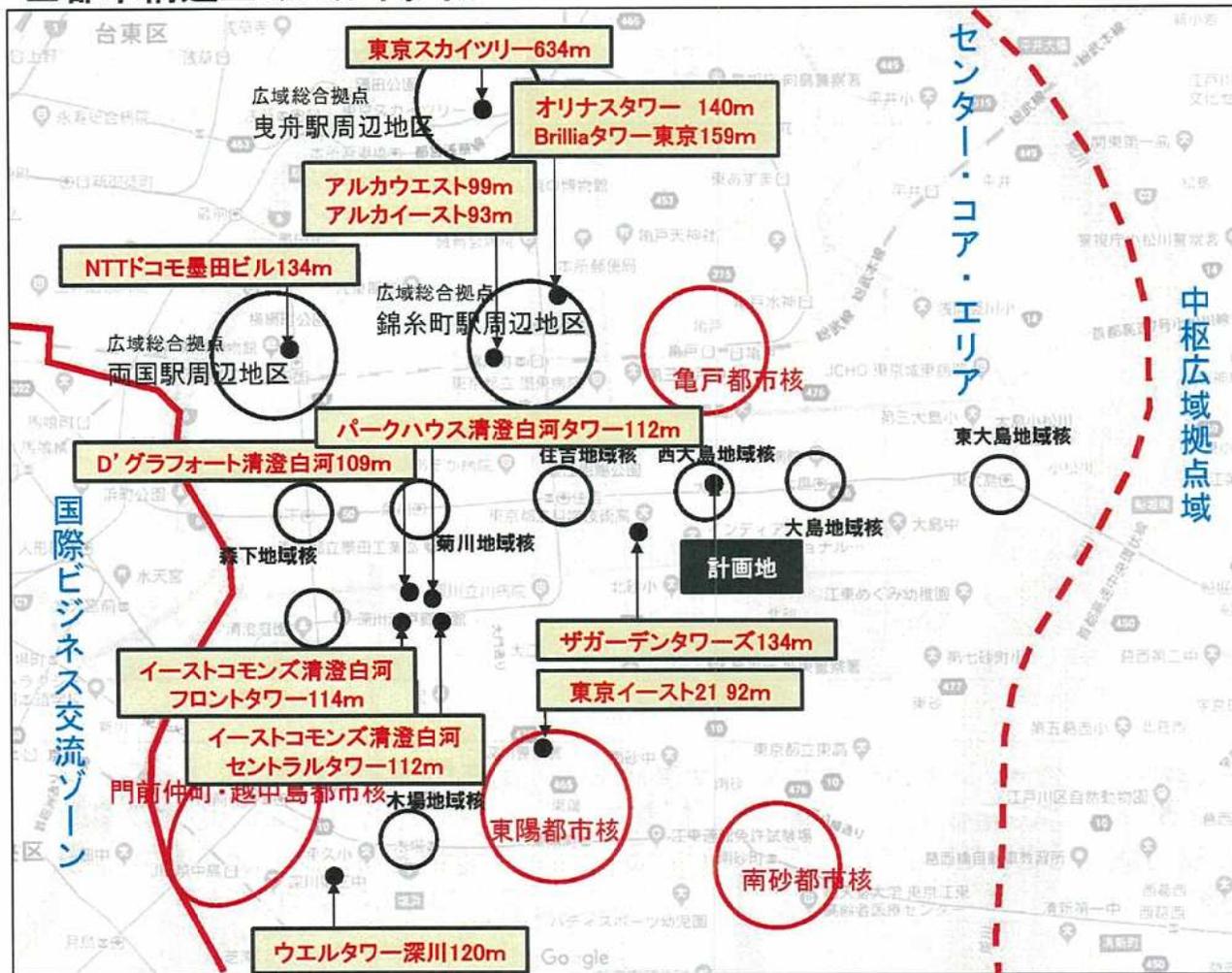
|     | ①オールタワー形状                                                                                                                                                                                        | ②タワー形状+基壇部                                                                                                                                                                       | ③タワー形状・縦区画                                                                                                                                                                                               |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概念図 |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                          |
| 特徴  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空地进行最大限確保</li> <li>・空地確保のため、生活支援施設等を住宅基準階と同じ面積・形状に納め、縦に積んでいく<br/>→フロア面積が小さく、高層化するため、高層部へアクセスしにくく、テナント誘致も困難</li> <li>・建設可能範囲が最も小さいため、高さが最も高くなる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空地とのバランスを保ちながら生活支援施設等のフロア面積を拡大<br/>→階数が抑えられ利便性が良い</li> <li>・生活支援施設等による基壇部の上層階に住宅を積んでいく</li> <li>・建設可能範囲が①より拡大するため、高さも①より抑えられる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅棟の周囲に生活支援施設等を配置していく<br/>→生活支援施設が分散し、まとまった床の確保が困難<br/>同一フロアの連携が薄く、店舗の魅力が減少する</li> <li>・低層部のフロア面積が大きくなることから、空地が最も小さい</li> <li>・敷地いっぱい建設するため、高さが最も低くなる</li> </ul> |

|     | ①オールタワー形状                                                         | ②タワー形状+基壇部                                     | ③タワー形状・縦区画                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 概念図 |                                                                   |                                                |                                                          |
| まとめ | 生活支援施設等の整備に課題があるが、十分なオープンスペースが確保され、高さを許容する都心部の駅前を中心としたまちづくりに適している | オープンスペースと生活支援施設等の整備バランスが良く、駅前を中心としたまちづくりに適している | 高さが抑えられるが、オープンスペース・生活支援施設等の整備に課題があるため、駅前を中心としたまちづくりに適さない |

**西大島地域まちづくり方針の実現に向けた、  
 駅周辺ゾーンにおける地域核形成において、  
 ②タワー形状+基壇部の構成が最も適していると評価する**

## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □都市構造上のスカイライン

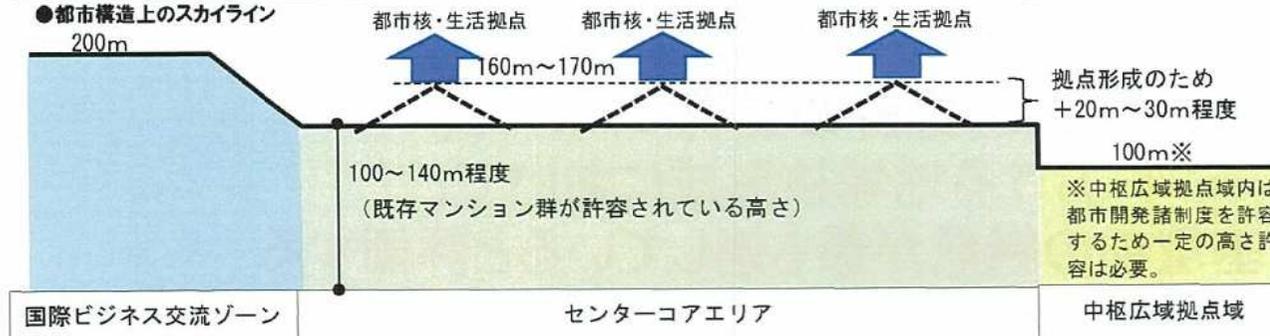


### ●東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度の活用方針に見るエリアとスカイライン

国際ビジネス交流ゾーンの200mを基本に、外周に向けて中高層建物によるスカイラインが基本と考えられる。

センターコアエリア内に都市核や生活拠点を誘導するため、既存マンション群が許容されている高さに対して、商業・業務・サービス機能等の集積を図るためには、+20~30m程度許容する必要がある。

⇒局地的に160m程度(錦糸町駅周辺地区内Brilliaタワー東京程度)の高さの許容が必要と考えられる。



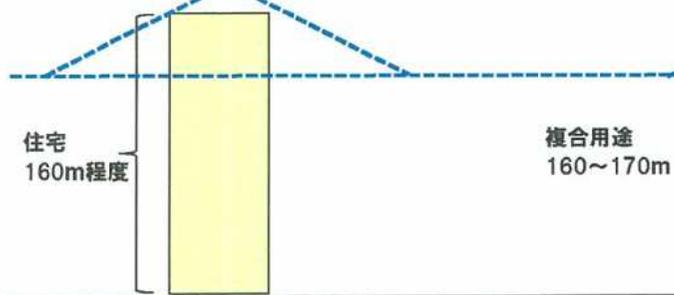
## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### □高さのルール

#### 1) 周辺事例の高さから西大島地域核の高さの設定

① 広域総合拠点・錦糸町駅周辺地区

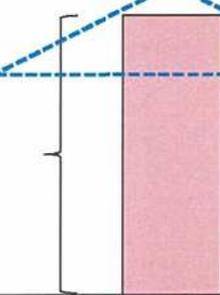
▼ 地域拠点のスカイライン



【Brilliaタワー東京の高さ】

② 西大島地域核

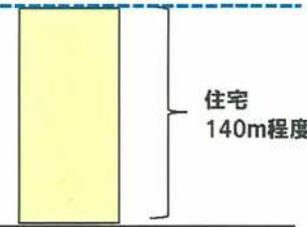
▼ 地域拠点のスカイライン



【計画地の高さ】

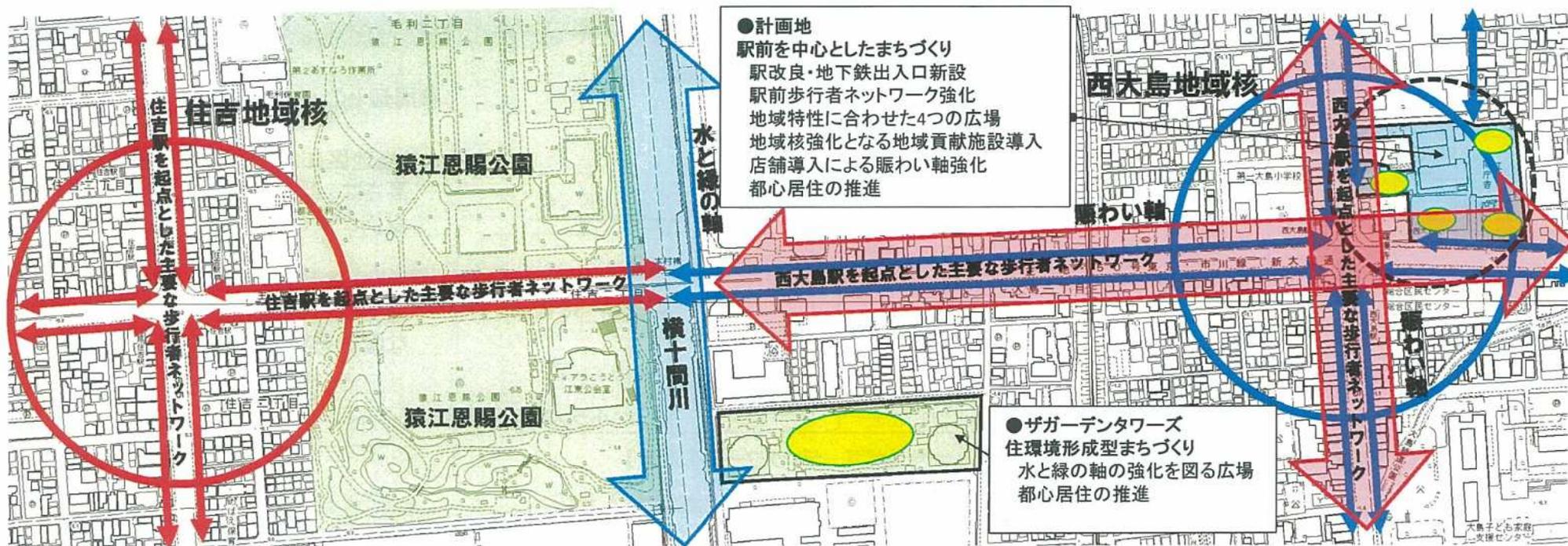
③ 地域核等の位置づけのない任意のまちづくり

▼ 住環境形成型建築物のスカイライン



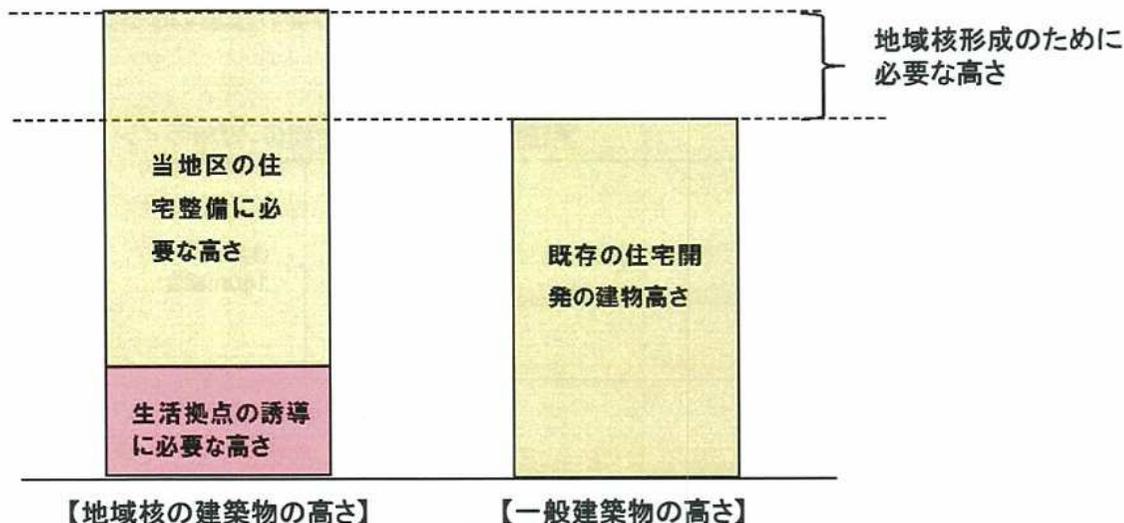
【ザガーデンタワーズの高さ】

地域核においては、住環境形成型建築物に生活支援施設等を導入することから、住環境形成型よりも建築物の高さを高く設定する必要がある。



## 2.事業エリアのまちづくり方針について

### 2) 周辺とのバランスの考え方



#### ●周辺とのバランスのルール

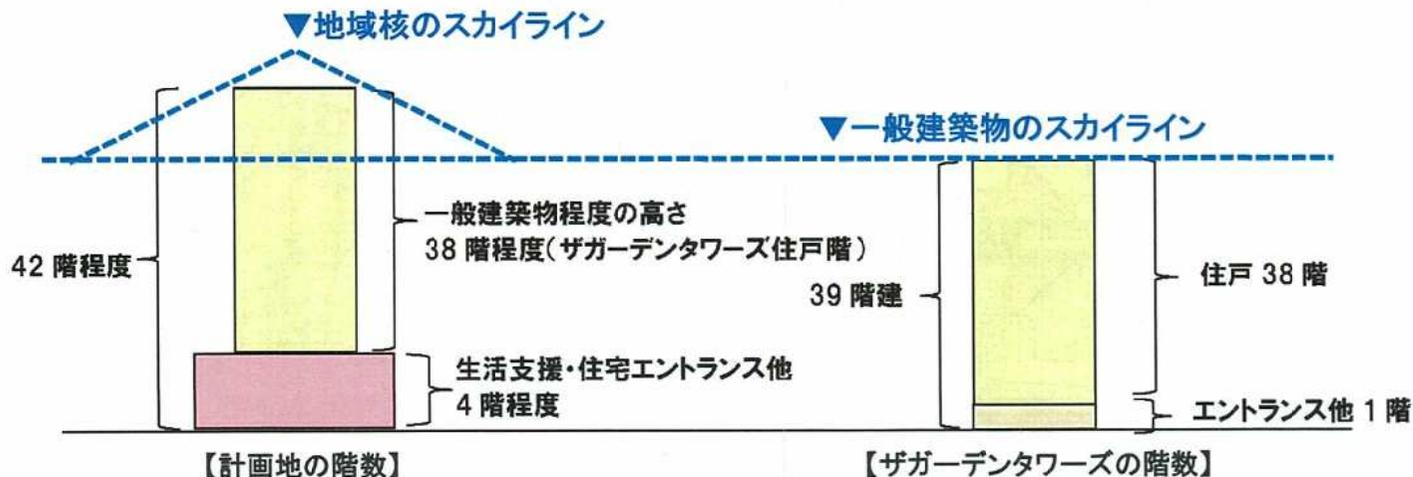
一般建築物で許容される高さであると、生活支援施設等の導入が図れない。

そのため、一般建築物で許容される高さに生活支援施設等の導入分の高さを加えた高さとする。

### 3) 周辺事例の階数から西大島地域核の高さの設定

#### ①西大島地域核

#### ②地域核等の位置づけなし



#### ●周辺とのバランスのルール

①当地区における住宅整備部分の高さは、既存の住宅開発の階数以内とする。

②地域核形成のため、住宅整備の階数に支援施設等の整備に必要な階数を加える。

地域拠点となる複合施設については、一般建築物の階数に生活支援施設等導入分の階数を加えた42階程度に設定する。