

取扱注意

資料 1-2

令和6年5月20日
まちづくり推進課

大島三丁目1番地地区

事業エリア別まちづくり方針(修正案)
【抜粋版】

令和6年3月28日

大島三丁目1番地地区市街地再開発準備組合

次第

都市計画手続きに向けた見直しについて

1. 見直しの目的について
2. 見直し内容について
3. 施設計画案について
4. 事業エリア別まちづくり方針について

これまでの経緯と見直しの目的

2020年8、9月に地域連絡調整会を全3回開催し、2020年11月に事業エリア別まちづくり方針を江東区に提出致しました。

2021年度には、江東区と協議を進め、2022年3月に事業計画案を江東区に提出致しました。

その後、同3月に江東区都市計画マスタープランが改定され、重点戦略として、当地区を含む城東地域は、【浸水対応型のまちづくり】を進めることが示されました。

2023年度は、【浸水対応型のまちづくり】の考え方を踏まえた市街地再開発事業とすることを目的として、事業エリア別まちづくり方針及び施設計画案の見直し協議を行ってまいりました。

本日は、見直し内容についてご説明させていただきます。

1. 見直しの目的について

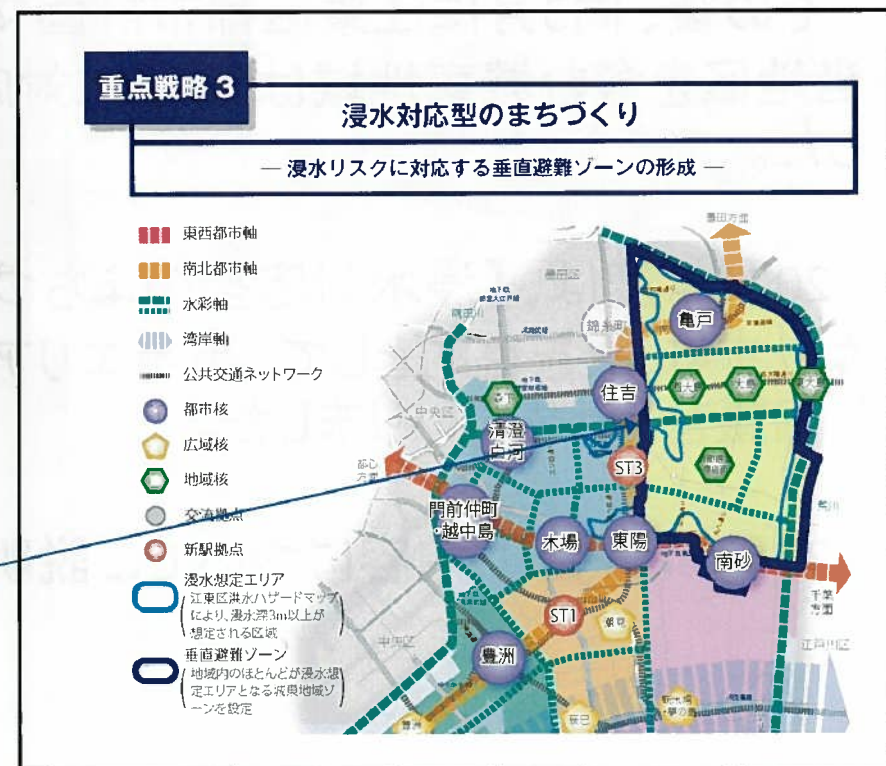
江東区都市計画マスタープラン2022 重点戦略3【浸水対応型のまちづくり】の概要

国が2020年12月に示した「災害に強い首都『東京』形成ビジョン」では、区を含む東京東部地域には、「ゼロメートル地帯」が広がっており、ひとたび荒川などの堤防が決壊すると、広範囲で浸水し、長期間に渡る壊滅的な被害が想定されるため、避難のあり方の検討や「高台まちづくり」の推進などを求めています。

【城東地域 ゾーンの方針】

- 「良好な住環境の誘導を推進する市街地」
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。

城東地域



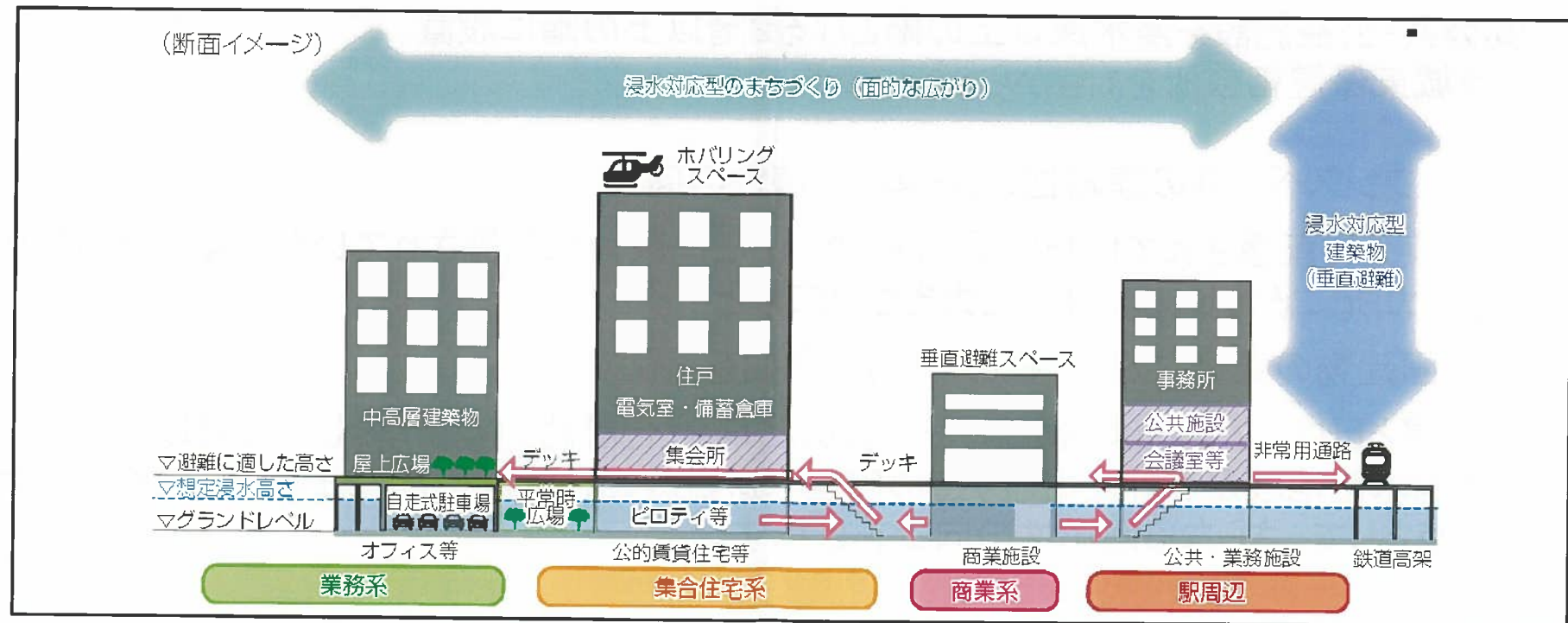
【重点戦略の方針】

●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



2. 見直し内容について

■主な見直し内容

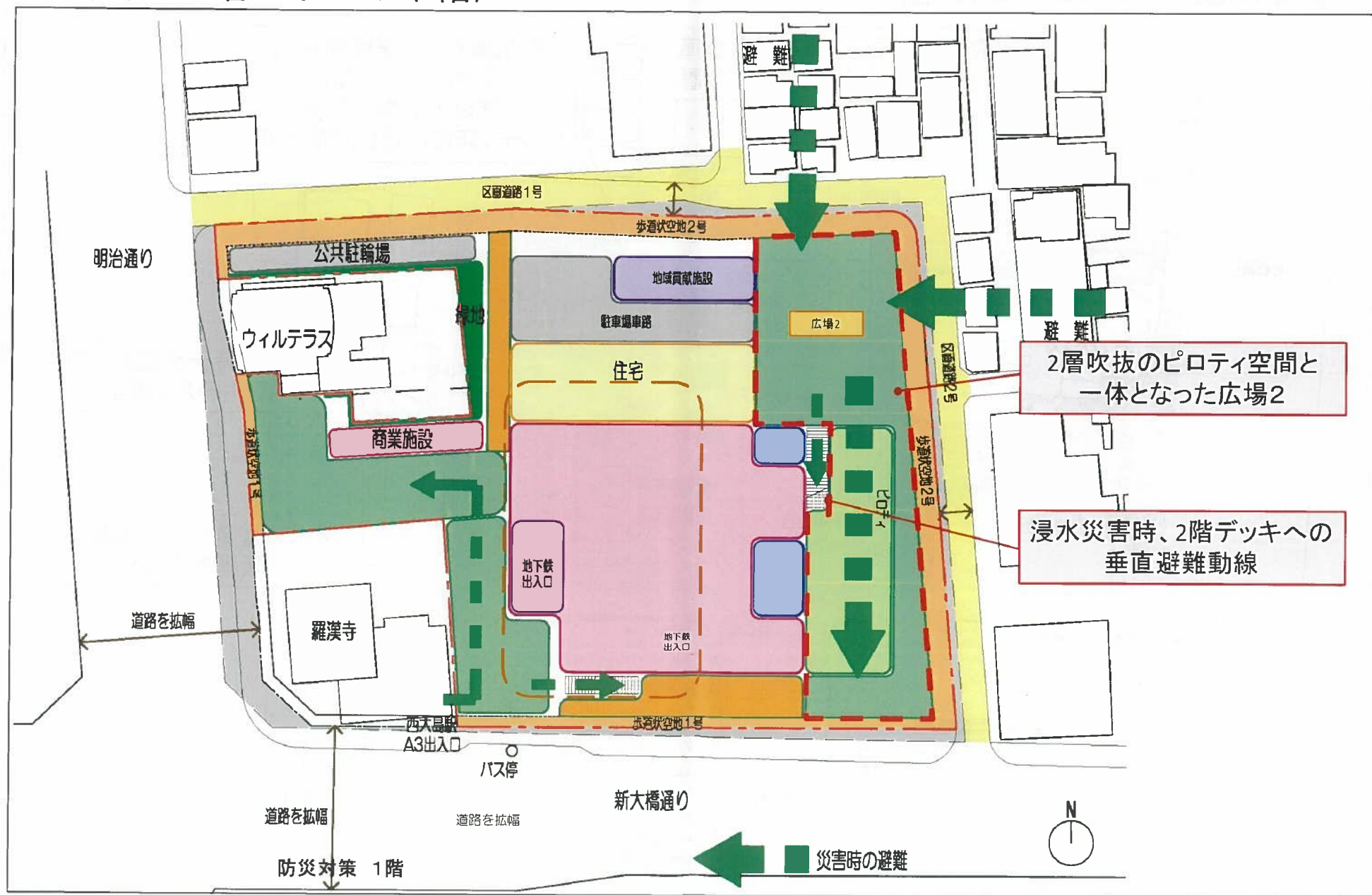
1. 浸水対応型のまちづくりへの対応

- ①2階が浸水深以上の高さとなるよう、1階の階高を6.0mに設定 ⇒+1.0m
- ②浸水深以上の階となる2階に、浸水災害時に周辺住民等が垂直避難できるスペース（一時避難場所）を設置。⇒2階共用ホール、保健相談所の講堂を想定
- ③電気室や備蓄倉庫を2階以上の階に設置（見直し前より対応済み）。
- ④広場から2階に上がる屋外デッキを設置。将来江東区総合区民センター建替え時のデッキ接続に備える。⇒屋外デッキも一時避難場所として設定
- ⑤公共・公益施設を浸水深以上の階となる2階以上の階に設置。
⇒城東保健相談所を1階から2階に変更

2. オープンスペースの連続性、さらなる回遊性の向上

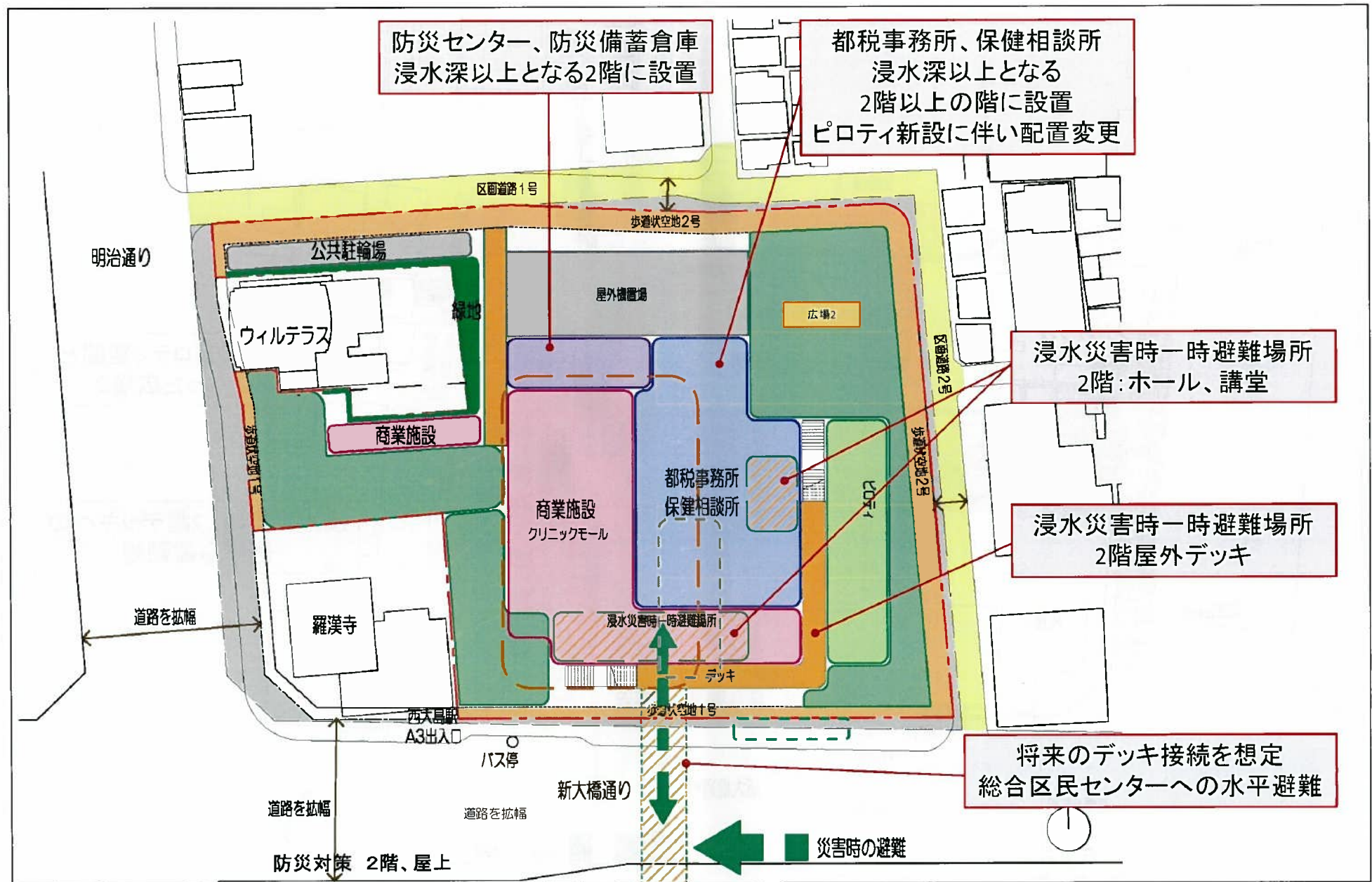
- ①北東角に配置されていた広場2（約480㎡）と南東角に配置されていた広場3（約400㎡）を一カ所に統合し、まとまった大きさの広場とする。
- ②計画建物の東側に2層吹抜のピロティ空間を整備する。
- ③広場とピロティ空間は、連続した一体の広場2（合計約1,940㎡）として整備し、北側木密地域から新大橋通り迄の安全な避難経路を確保するとともに、平常時の賑わい拠点として、さらなる回遊性の向上を目指す。

■見直し内容のイメージ(1階)



2. 見直し内容について

■見直し内容のイメージ(2階)



■ 広場2のイメージ



新大橋通り側より見たピロティ



上空より見た広場2



広場2北側より見たピロティ



北東角から見た広場2