

意見交換会意見と区のお考え方（要旨）

a) 西大島地域まちづくり方針【増補版】（素案）（案）について

主 題	意 見	区のお考え方	
事業推進 の要望	a1-1	空間に余裕のあるまちづくりが進むことを望んでいる。さらに、地権者に対しては建物の修繕や生活の計画のため、ロードマップを示してほしい。	今後も区民の皆様の声を大切にし、適切なまちづくりを推進してまいります。 また、地権者の皆様に対しては、老朽化した建物の修繕計画や今後の生活計画を考慮し、エリア全体のロードマップを示すことの重要性を認識しており、その点についても、引き続き検討を重ねてまいります。
	a1-2	意見交換会では反対意見もあったが、まちづくりの計画を早く進めていただきたい。	区としては地域の要望をふまえてまちづくりに取り組む意向ですが、まちづくりは住民の皆様のご生活に影響を与える可能性があることから、公共利益を最大限に高めるために適切な手続きと時間が必要であることをご理解願います。
	a1-3	故人の意思を引き継ぎ、大島三丁目のまちづくりの勉強会に15年以上献身的に取り組んできた。家族全員が地域発展の実現を希望している。	
	a1-4	説明内容を理解した。西大島地域のまちづくり方針」に反映し、速やかな事業の進捗が図れることを願っている。	
増補版 策定	a2-1	なぜ今、西大島地域まちづくり方針を改定するのか。エリアまちづくり方針とは別にやるべきでないか。	
	a2-2	地域まちづくり方針としての内容はよく考えられており、今回の増補版についても大筋で理解でき、賛成する。	

主 題	意 見		区のお考え方
浸水対応	a3-1	区の水浸対策の一つとして提案されている高層建築物の活用については、実効性に疑問がある。	区では、「江東区水浸対応型まちづくりビジョン」に基づき、地形的な条件や地域特性を踏まえ、実現性の高い「建築物等による高台まちづくり」を「江東区版高台まちづくり」と位置付け、「水浸対応型（拠点）建築物」の整備を誘導し、「水浸対応型拠点エリア」の形成を推進することとしています。本方針においても、江東区地域防災計画や各種事業計画に基づく取組みと連携してまいります。
	a3-2	能登半島の災害を目の当たりにし、江東区の水浸対応型まちづくりの必要性を再認識している。	西大島地域まちづくり方針としては、「安全安心に住み続けられるまちづくり」の基本方針のもと、防災対策の強化をあげており、その実現を目指してまいります。
土地利用	a4-1	「住宅市街地の開発整備の方針」の記載に合わせて、本編の「“駅周辺ゾーン”」も、「居住、商業、業務等の土地利用を行い、高度利用を図る」と記載したほうがよい。	当該地域にかかる上位計画等の整理を行い、住宅市街地の開発整備の方針について今回追加掲載しましたが、平成27年3月改定において、既に重点地区として大島三丁目地区が追加されておりました。平成30年10月策定の西大島地域まちづくり方針は、この住宅市街地の開発整備の方針の内容を踏まえた議論のもと策定されております。
タワーマンションへの疑問	a5-1	タワーマンションの建設は、特定の業者利益になりかねず、大規模な修繕費用や維持管理費が発生する問題、災害時の対応が複雑で住民にとって不利益をもたらすと思う。	都市の成長や人口増加に伴う住居需要、環境面での配慮、公共的な空地の創出、地元経済の活性化等を考慮すると、一定程度の高層化は必要と考えております。 タワーマンションに対するご懸念、課題等については事業者に伝え、区民の皆様が計画に対して安心感を持てるよう必要に応じて指導を行ってまいります。

b) (仮称) 大島三丁目駅前エリアまちづくり方針 (素案) (案) について

主 題	意 見	区 の 考 え 方
防災	b1-1 「3.2(1)風水害」の高潮氾濫のハザードマップに示されている明治通りの浸水深が5m~10m、そのすぐそばの地域が3m~5mとなっているのは何故なのか。現行の計画では1階天井を5mから1mしか高くしていないが、対象地域全体を考えると10mの高潮対策が必要では。	ハザードマップは、地形や河川の形状、地盤の状況等を考慮してシミュレーションしたメッシュ（正方形の区画）ごとの浸水想定解析データを基に、国土交通省のガイドライン等に則って作成されます。想定浸水深が異なっているのは、地形や地盤の状況、道路や建造物の有無などの影響で水の流れが変化するためと考えられます。また、マップの表現方法により、5m~10mの想定浸水深の地点は、同じ色に塗り分けられますが、そのエリアの全てが必ずしも想定浸水深10mと想定されているというものではありません。 非浸水デッキの高さ・仕様などについては、準備組合が施設計画を検討する過程を通じて具体化されるべきものであり、区としても今後その妥当性を確認してまいります。
	b1-2 ライフラインが途切れる可能性があるため、自宅以外への避難を考えるべきではないか。その際の避難施設の収容能力や備蓄スペース等は、現在の300~350人の収容能力では十分なのか疑問。	令和元年台風19号の際の避難人数については、区全体で約7,000人になります。ご指摘の通り対象区域周辺は大規模水害において、長期間にわたり浸水が続き、孤立するケースが懸念されます。そのため、江東区地域防災計画において、区民の皆様等に対し浸水を免れることができる区南部地域や在宅避難等の呼びかけを原則としています。また、水害が切迫し、自力で避難する時間的余裕がない場合や浸水区域外に避難先が確保できない場合においては、自宅での待避や最寄りの堅牢な建物への避難を促し、生命の保護を最優先していただきます。
	b1-3 台風19号ではどれくらいの人々が避難したのか、すべての避難を要する方々が避難した場合、この計画建物の収容人数程度では収容しきれないと思う。	具体的な避難施設の収容能力や備蓄スペース等については、本方針で示す目標の実現に資する施設計画を作成する中で最新の防災ハザードマップを基に、状況に応じて検討を行うこととなります。
	b1-4 水害時には下水等が使用できず、2~3週間の機能停止が予想され、自宅に留まるのは困難だと思われる。現在建設中の他のマンションを含め、全員が避難できるような対策が必要。	
	b1-5 避難スペースの大きさ、収容人数等この地域にどれくらいが必要とされているのか再確認してほしい。	

主 題	意 見	区 の 考 え 方
	<p>b1-6</p> <p>避難スペースは、避難所の防災機能を確保したほうが、地域にとって安心と安全をもたらす防災拠点になるのではないか。</p>	<p>エリアまちづくり方針では、災害リスクに対する対策を震災・火災対策と風水害対策という2つの観点から示しております。避難の長期化が見込まれる場合は、地域防災計画に基づき、被災者は小中学校などの地域の拠点避難所での受入れを想定しております。</p> <p>区では、この拠点避難所の環境整備について、要配慮者の受入れも想定した備蓄物資の充実や職員体制の整備に努めているところであります。</p>
	<p>b1-7</p> <p>今回のエリアまちづくり方針では、浸水対策として高層建物への避難を想定しているが、地震災害時の対応が十分に想定されていないと感じる。</p>	<p>エリアまちづくり方針では、災害リスクに対する対策を震災・火災対策と風水害対策という2つの観点から示しております。震災・火災対策としては、エリア内の建物が耐震性・耐火性を有しており、帰宅困難者の受け入れ、避難や救助活動等の拠点として必要な機能を整備する方針を示しております。</p>
防災	<p>b1-8</p> <p>非浸水デッキから総合区民センターへの非浸水ネットワーク（構想）については総合区民センターの改築予定がまだ具体的に決まっておらず、実現可能性に疑問。総合区民センターとの協調についても、もっと具体的な計画を示してほしい。</p>	<p>エリアまちづくり方針は、まちづくりの大枠の方向性や目標を示すものであり、具体的な施設計画や事業計画を直接示すものではありません。地域との連携による防災力向上に必要な要素を盛り込んでおくことで、これらが総合区民センターの改築等の具体的な計画が進展する際に反映されるようにするという視点から、現段階でのエリアまちづくり方針の中に位置づけております。</p>
	<p>b1-9</p> <p>建物の屋上のヘリポートについて、そもそも広大な被災地に多数の被災者が出る水害や地震時にヘリによる救助は期待できないと考え、疑問に感じている。長期間の避難生活への対応を検討するべきだ。</p>	<p>ヘリコプターのホバリングスペースについては、利点もある一方で、課題も認識しております。救助活動における活用も含め、災害時には多面的な対応が必要であると理解しております。区では、避難の長期化が見込まれる場合は、地域防災計画に基づき、小・中学校などの地域の拠点避難所での受入れを想定しております。</p>

主 題	意 見	区 の 考 え 方
防災	<p>b1-10 公共的性格の強い避難スペースや防災倉庫等について具体的などのような体制で施設を運営するのか、鍵管理や避難誘導者は24時間常駐するのかなど具体的な運用の話が気になる。運営面の調整がまだ十分に行われていないようなのが不安に感じる。</p>	<p>管理主体や運用形態については、区と準備組合による事業計画案の協議の中で、適切な運営が実現できるよう検討を行ってまいります。</p>
事業推進 の要望	<p>b2-1 準備組合としても地域の理解と協力が事業の成功には欠かせないため情報共有を重ねながら進めていきたい。西大島地区の再開発事業が他地域のモデルとなることを目指す。</p>	<p>区も地域のご理解とご協力が事業を進めるうえで必要不可欠である点について、同様の認識を持っており、エリアまちづくり方針に示す将来像や目標の実現に努めてまいります。</p>
	<p>b2-2 大島三丁目は昔から水害が頻発した地域でもあり、昨今の各地での風水害の増加を背景に、ますます人命を守るためのまちづくりが必要と感じている。一日でも早い実現を求める。</p>	<p>区は、浸水対応型まちづくりを都市計画マスタープラン2022の重点戦略として掲げ、西大島地域まちづくり方針【増補版】及び大島三丁目駅前エリアまちづくり方針でもその点を重視しています。地元の皆様のご協力のもと、防災対策を強化し安全なまちづくりを進めてまいります。</p>
	<p>b2-3 ランドマークとなるタワーの建設を通じて、後世に残る都市開発を期待する。特色あるレストランや飲食店の充実を望む。</p>	<p>今後も区民の皆様の声を大切にし、適切なまちづくりを推進してまいります。</p>
	<p>b2-4 事業の早期進捗を望む。</p>	<p>区としては、地域の要望をふまえてまちづくりに取り組む意向ですが、まちづくりは住民の皆様の生活に影響を与える可能性があることから、公共利益を最大限に高めるために適切な手続きと時間が必要であることをご理解願います。</p>
	<p>b2-5 都市計画が早期に決定されることを強く希望している。</p>	
	<p>b2-6 区の対応が遅い。特に5年前に開催された協議会以降の経緯について、大きな不満が生じている。</p>	
	<p>b2-7 再開発をなるべく早く実行してほしい。</p>	

主 題	意 見	区 の 考 え 方
方針策定 全般	b3-1 地域連絡調整会(7月開催)にて今回の内容を説明できなかった理由は何か。	7月の地域連絡調整会は準備組合が主催し、区に提出する予定のまちづくり提案（事業別エリアまちづくり方針）の内容について地域との連絡調整を行うことを目的に実施しました。今回は、準備組合からの提案を元に行政計画であるエリアまちづくり方針の策定を目的に区主催で開催しております。
	b3-2 今日説明のあった内容が、準備組合がまとめている大島三丁目の市街地再開発計画にどう影響するのか。	区が策定するエリアまちづくり方針は、地域の特性や課題を踏まえ、目指すべきまちづくりの方向性を示します。それに対し、準備組合がエリアまちづくり方針の内容を踏まえ、事業計画案を作成します。 よって、これまで準備組合から地域に説明のあった計画内容から変更の可能性も考えられます。
	b3-3 行政側からは、西大島地域や江東区全体の視点から必要な課題の解決を含めた計画を誘導してほしい。	エリアまちづくり方針で示された目指すべきまちづくりの方向性を実現する事業になるよう、今後も準備組合等に求めてまいります。
	b3-4 大島三丁目のエリアまちづくりが、駅前開発の問題だけに特化して進んでいるように感じ、大きな違和感がある。	エリアまちづくり方針は、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て、エリアで取り組むべきまちづくりの方向性等を定めることで、西大島地域全体のまちづくりを推進するために策定するものです。大島三丁目駅前エリアは、西大島地域の将来像を実現する上で重要な役割を果たすと考えており、このエリアのまちづくりを通して、周辺を含む地域全体の防災力の強化や商業施設や生活利便施設の集積による地域核の拠点性強化、区民の皆様の生活利便性の向上などを実現し、西大島地域全体の魅力を高めてまいります。
	b3-5 限られた時間の中で一人の委員が複数の意見を述べるとほかの委員の発言機会が無くなってしまふ。浸水に関しては重複意見も多かったが、いろいろな意見を交換する場にふさわしい進捗が望まれる。	今後の説明会等の開催にあたっては、多くの人のご意見をいただけるよう時間管理と発言機会の公平確保に努めてまいります。

主 題	意 見	区 の 考 え 方
	<p>b4-1</p> <p>西大島駅前の新大橋通りや明治通りはどのように拡幅するのか。</p>	<p>新大橋通りや明治通りの拡幅については、都市計画の計画幅員に基づき、都市計画線まで拡幅整備することになります。都の計画によりますと、対象区域の反対側の街区で拡幅する分も含め、最終的な都市計画道路の計画幅員は、現在の約22mから明治通りが30～33m、新大橋通りが27～30mになると予定されています。</p>
交通	<p>b4-2</p> <p>A3出入口で人々が交錯するとの課題に対し、歩行者と自転車の中で事故が起きないようにするため、どのように交通を整理するか示してほしい。</p>	<p>歩行者と自転車に関する交通安全対策については、エリアまちづくり方針の公共施設等の整備方針において、地下鉄出入口や交通量の多い明治通り・新大橋通りに接続する歩行者ネットワークの結節点に広場を整備し、駅前のたまり区間を創出することで、駅周辺の混雑緩和及び安全確保を図ることとしています。</p> <p>具体的な対応については、準備組合による施設計画等の中で十分に考慮するよう求めてまいります。</p>
	<p>b4-3</p> <p>西大島駅前バス停周辺の歩道は混雑しているが、総合区民センター側は植栽などになっており、直ちに改善できる部分があるのではないか。</p>	<p>西大島駅前道路の拡幅については、エリアまちづくり方針の対象区域では、市街地再開発事業の実施と合わせて道路の拡幅を行うことを準備組合が計画しています。しかしながら、ご指摘の総合区民センター側は市街地再開発事業の区域外であり、この箇所について東京都による都市計画道路事業の施行時期は未定です。総合区民センターの改築等の際には、区民の皆様からの意見や要望を十分に反映させる形で、計画を進める必要があると考えております。</p>
	<p>b4-4</p> <p>総合区民センターには迷惑駐輪が多いため、12月から施設利用者以外の駐輪対策を行うとのこと。今後の放置自転車の状況に大きな変化が予想される。</p>	<p>区民センター周辺には、施設利用者以外による不適切な駐輪が指摘されており、現在施設側は対策として駐輪禁止エリアの常時封鎖を始めとした措置を講じています。エリアまちづくり方針 [3.3交通(4)自転車駐車場・放置自転車台数] において、これらの現状を踏まえた文章を追加いたします。</p>

主 題	意 見		区のお考え方
交通	b4-5	この区域の住民、駅利用者や商業施設を利用する人々が自転車駐輪場を頻繁に使用するため、収容台数が十分かどうか、確認してほしい。	エリアまちづくり方針では、公共自転車駐輪場やコミュニティサイクルポートの整備を位置づけています。具体的な対応については、準備組合による施設計画等の中で、それらの整備とともに、施設用途や規模に応じた適切な駐輪スペースの確保や迷惑駐輪を防止するための措置についても、十分考慮するよう求めてまいります。
市街地再開発計画への意見	b5-1	江東区は再開発にあたり、税金からいくら負担するのか。	市街地再開発事業に対する区の負担は、事業の規模や内容により大きく異なるため、現段階で具体的な金額をお示しすることはできません。区の負担の大部分は市街地再開発事業における補助対象事業に対する補助金となります。
	b5-2	計画はまだ具体化していないというが、何となく受け入れざるを得ない空気が広がっている。しかし、高層化が進むという問題に対しては、私自身含め住民からすると大きな抵抗感がある。もっと十分な説明が必要。	都市の成長や人口増加に伴う住居需要、環境面での配慮、公共的な空地の創出、地元経済の活性化等を考慮すると、一定程度の高層化は必要とも考えておりますが、市街地の高層化に対するご意見、抵抗感やその不安の大きさについても認識しております。区民の皆様が計画に対して安心感を持てるよう、透明性と公平性を確保しながらまちづくりを進めてまいります。
	b5-3	全体として、大島三丁目の市街地再開発計画に時間がかかりすぎている。これらに税金が投入されているのは残念。	まちづくりは住民の皆様のご生活に影響を与える可能性があることから、公共利益を最大限に高めるために適切な手続きと時間が必要であることをご理解願います。
	b5-4	広場を設けるのであれば、屋外ではなく、全天候型の屋内広場・交流スペースを作る方が適しているのでは。バリアフリーの避難通路も東西南北に作るべき。	浸水対策やバリアフリー化、広場・交流スペースの設置、避難スペースや避難通路等については、準備組合による施設計画の中で検討中です。その具体的な内容については、都市計画手続きに入る前に、準備組合が説明会を開催予定です。

主 題	意 見		区 の 考 え 方
市街地 再開発 計画への 意見	b5-5	高層マンションが建設されると町全体に強風が発生し、広場や公園などのスペースも強風で利用しにくくなる可能性があるため、設計段階で強風を防ぐ措置や環境評価をしっかりと行うべき。	準備組合で検討している計画建物は、現在の敷地及び建物の規模等を踏まえると環境アセスメント（環境影響評価）の対象事業には当たらない可能性が高いと認識しております。一方で、強風対策については準備組合による施設計画の中で十分に考慮するよう求めてまいります。
	b6-1	再開発地域を核として全体的なまちづくりの向上を図るために、再開発地域以外の隣接する地域（特に駅周辺の明治通りと新大橋通りの大島一、二、四丁目の一部）も、容積率のアップ等地区計画の見直しや検討を盛り込んだほうがいい。	今回ご指摘いただいたエリアにつきましては、本エリアまちづくり方針の検討の対象区域外であり、容積率等の検討を行うには、該当エリアの住民の皆様との議論が必要と考えます。将来的には西大島地域まちづくり方針を踏まえ、住民の皆様によるまちづくりの機運等に応じて、それらの地域についてもエリアまちづくりの検討を行う可能性も考えられます。
	b6-2	エリアの隣接地区や西大島地区との関係性や関連も含めた広域的な考え方も記載されているため、駅周辺の明治通りと新大橋通りの大島一、二、四丁目の一部の容積率のアップ等の地区計画を検討してほしい。	
土地利用	b6-3	「3.1(3)人口と世帯」や「3.1(4)商業」の地域限定の推移データは、見たことがなく興味深い内容だった。しかし、最近の情報が含まれていないのが残念だ。	エリアまちづくり方針[3.1(3)人口と世帯]における世帯数と世帯人数の推移及び昼夜間人口の推移のグラフは、国勢調査（5年おき）、人口推移については、住民基本台帳を参照しており、毎年のデータが存在しますが、先の2つのグラフと比較しやすくするために、国勢調査と合わせた年度を示しています。住民基本台帳により最新の令和7年1月のデータが取得できたため、人口推移のグラフに令和7年を追加しました。 [3.1(4)商業]における小売販売額については、参照した商業統計調査は平成26年調査を最後に廃止され、その結果、西大島地域や大島三丁目といった地域毎に集計されたデータが得られなくなってしまったことを主な理由として、平成26年が最新となっています。一方、事業者数のグラフについては、令和3年の

主 題	意 見		区 の 考 え 方
土地利用			最新調査結果が公開されましたので、追加いたします。
	b6-4	西大島は買い物がしにくい地域である。にぎわいの形成のため、買い物不便地域の改善を方針の中に明示的に盛り込むべき。	区としても日常的な買い物の利便性の問題は、生活環境の質やまちづくりの観点からも重要な課題と認識しております。エリアまちづくり方針では、質の高い都市型住宅の集積やまちのにぎわいの形成を目指す視点から、土地利用や公共施設等の配置について方針を示しております。エリアまちづくり方針[3.1(4)商業]において、求められる生活利便機能の例示として「商業施設や医療・福祉施設など」を追記いたします。
タワーマンションへの疑問	b7-1	昨今このエリアでは、家賃の高騰のために長年の住民やその子世代が住み続けることが困難となり、外国人住民が増えている。公営住宅や高齢者住宅を建設してほしい。この地域にタワーマンションを作る必要があるのか。	区内の公営住宅は23区中2番目に多い戸数であり、区としては公営住宅の供給量は一定程度充足していると考えているため、公営住宅の新設は行わず、現行の水準を維持しつつ、適切に維持管理していくとしています。エリアまちづくり方針では、快適性に関わるまちづくりの目標の一つに「こどもからお年寄りまで幅広い世代の人々が住み続けられるよう、ファミリー層からシニアまでがバランスよく住める居住機能を確保する」という目標を掲げており、この目標の実現に向けた施設計画となるよう準備組合に求めてまいります。
	b7-2	物価や建築材料の高騰等で、消費者がマンションを購入することが困難な状況を考慮すると、子供世帯や若者がタワーマンションに入居できるのか疑問がある。真に活気ある街を作るには、タワーマンションではなく、より低層の建物を建築すべきだ。	都市の成長や人口増加に伴う住居需要、環境面での配慮、公共的な空地の創出、地元経済の活性化等を考慮すると、一定程度の高層化は必要と考えております。タワーマンションに対するご懸念、課題等については事業者に伝え、区民の皆様が計画に対して安心感を持てるよう必要に応じて指導を行ってまいります。
	b7-3	円安で物価や資材の高騰が進む中、タワーマンションの価格は億単位になり、「多様な世帯や	

主 題	意 見	区の方考え方
タワーマンションへの疑問	<p>若年層」がそれを購入するのは容易ではない。富裕層や投機目的の業者だけが購入できるような状況を作るべきではない。</p> <p>b7-4 都や区の各種計画に合致しているとはいえ、まちづくり協議会での超高層建築に対する反対意見が反映されていないように思える。100年先を考えると、その超高層建築は修繕が困難な不良資産になるのではないか。</p>	<p>都市の成長や人口増加に伴う住居需要、環境面での配慮、公共的な空地の創出、地元経済の活性化等を考慮すると、一定程度の高層化は必要と考えております。</p> <p>タワーマンションに対するご懸念、課題等については事業者に伝え、区民の皆様が計画に対して安心感を持てるよう必要に応じて指導を行ってまいります。</p>
バリアフリー化への要望	<p>b8-1 高齢者にとってはデッキに至る経路がバリアフリーになっていなければ、平常時でも利用が不可能である。</p> <p>b8-2 車椅子利用者の同伴経験から、小さな段差でも大変な苦勞を伴うことを実感した。そこで、例えば車道と歩道の数センチの段差など、バリアフリー化に一層本格的に取り組むべきではないか。</p>	<p>区としても、バリアフリー化の推進は区民や地域住民の皆様への安全性・利便性・快適性の向上に重要な取り組みと捉えております。そのため、エリアまちづくり方針[4.2大島三丁目駅前エリアまちづくりの目標]において、バリアフリー化やユニバーサルデザインについても、明示することとします。</p> <p>具体的な対応については、準備組合による施設計画等の中で、バリアフリーやユニバーサルデザインの観点に配慮した計画となるよう求めてまいります。</p>
みどりの保全	<p>b9-1 木々が豊かに生えていた個人宅や大島緑道公園での伐採や強剪定により緑が失われるなど、緑が大切だと言いながら、現にある緑の保全については見落とされている。もっと緑を増やすように都と区の緑化政策を見直す必要がある。</p>	<p>木々の伐採や樹木の更新については、周囲の状況や安全上の理由あるいは老朽化や病気など様々な要因が考慮されるものであり、都市緑化の一環として適切に規制や管理を行うべきと認識しております。</p> <p>エリアのまちづくりにおいてもみどりの役割や効果には期待するところであり、エリアまちづくり方針[4.2大島三丁目駅前エリアまちづくりの目標]において、快適性の「みどりが実感できる居心地のよい居場所の創出」に加えて、利便性として「グリーンインフラの活用」について追加しました。具体的な施設計画や施設の運営にあたって、緑地の確保や適切な管理が重視されるよう求めてまいります。</p>

以上