

西 大 島 地 域 ま ち づ く り 方 針

平成30年10月



江東区

目 次

1. まちづくり方針策定の背景と目的	1
2. 地域の概要	2
2-1. 位置	2
2-2. 現況	3
2-3. 上位計画等	4
2-4. 地域の満足度とイメージの調査	5
3. 地域の魅力と課題	6
3-1. 魅力	6
3-2. 課題	6
4. 地域の将来像（全体目標と基本方針）	7
5. ゾーン別の将来像	8
5-1. ゾーンの区分	8
5-2. ゾーン別の目標	9
5-3. ゾーン別の方針	10
6. 実現化手法	11
7. 実現に向けて	12

1. まちづくり方針策定の背景と目的

大島一丁目から四丁目までの西大島地域（以下「本地域」という。）では、西大島駅周辺において大規模な事業の検討が開始されるなど、主体的にまちづくりに参加する住民意識が醸成されつつある。

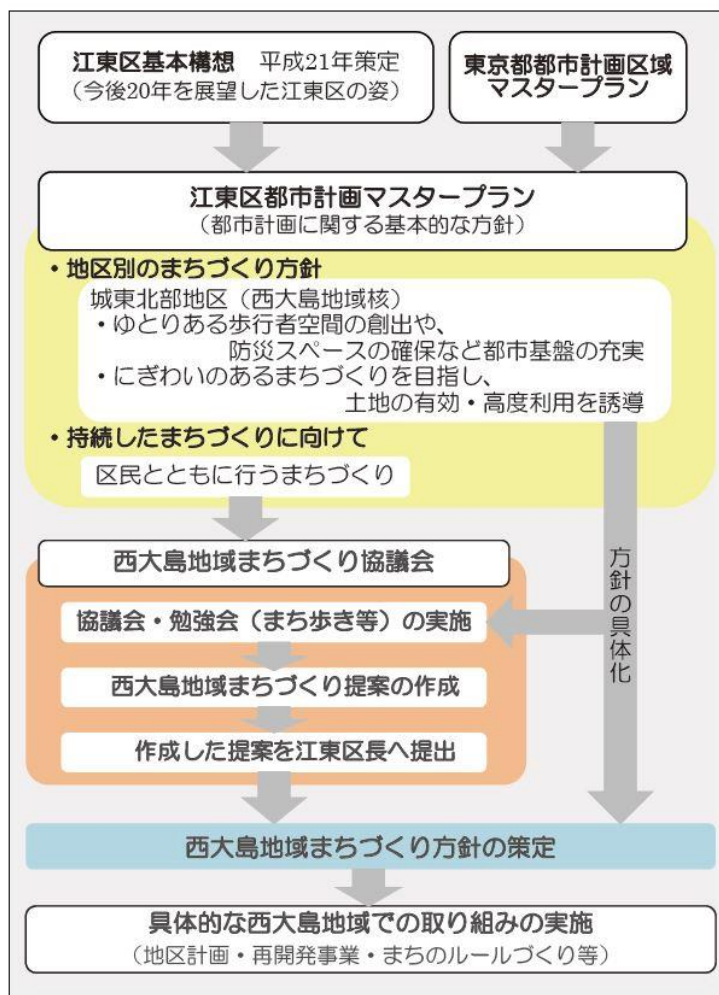
この機運を捉え、本地域が今後目指すべきまちの将来像を取りまとめるため、都市計画マスタープランの「区民とともに行うまちづくり」の考えに基づき、西大島地域まちづくり協議会（以下「協議会」という。）を平成29年6月に設置した。

協議会は、本地域の在住、在勤者等24名の公募会員と、大島地区の町会、自治会長等18名の推薦会員による全42名で構成され、学識経験者として芝浦工業大学建築学部の志村秀明教授の参画を得てまちづくり提案書の作成に着手した。

本方針は、平成30年3月に協議会から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すものである。

また、本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となるものである。

【 まちづくりの流れ 】



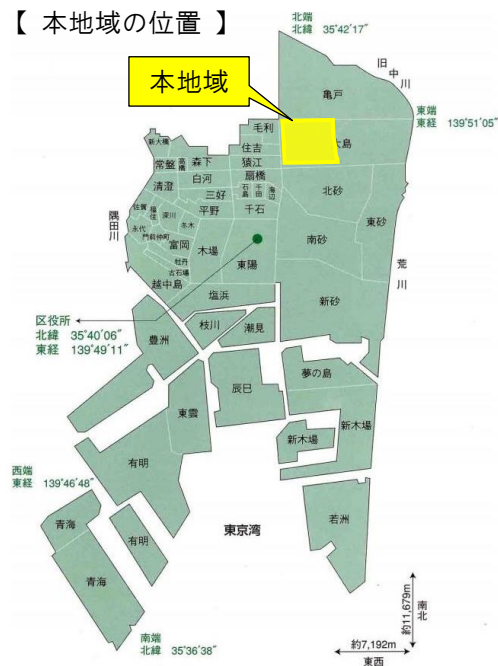
【 協議会の構成 】



2. 地域の概要

2-1. 位置

【 本地域の位置 】

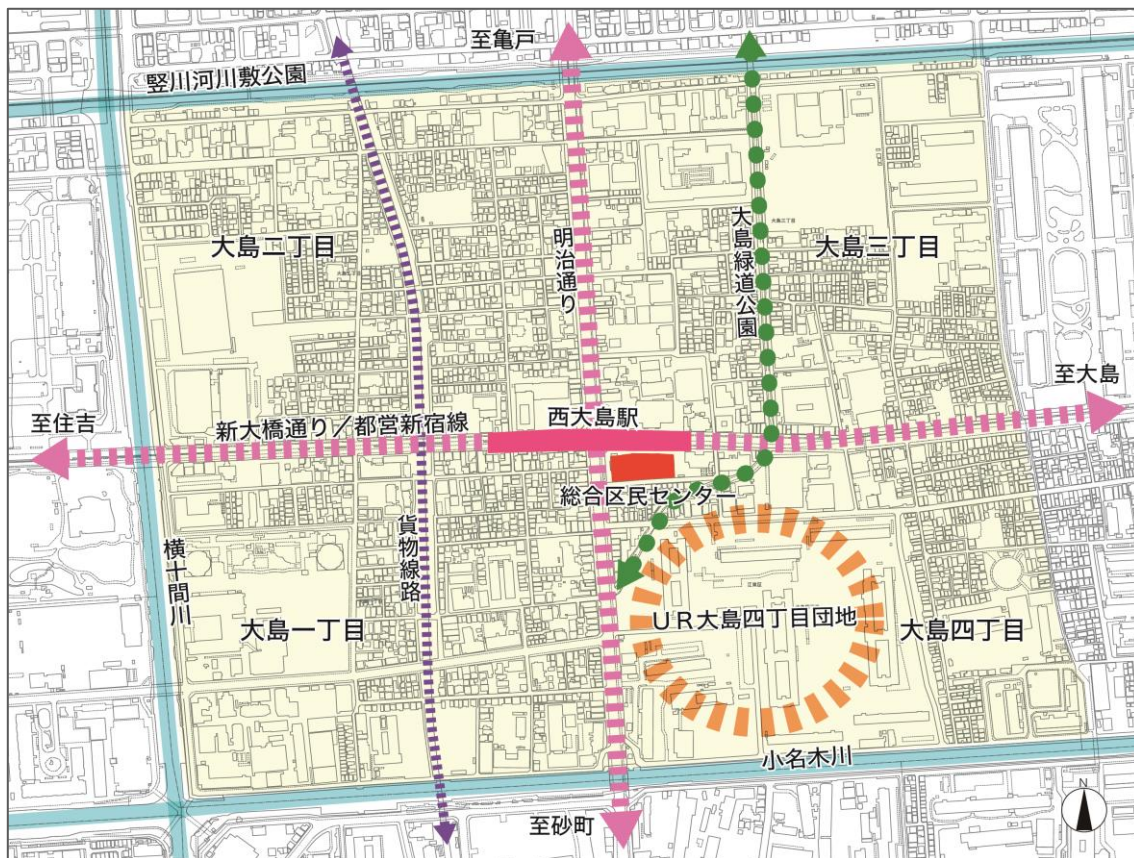


本地域は、区北部の城東地域に位置し、約100haの面積を有する。人口は平成30年3月現在で26,123人であり、平成20年から増加傾向にある。

本地域は、明治通りと新大橋通りが中央を縦横に貫き、その交差点に西大島駅が位置している。西大島駅には、総合区民センターが隣接している。周囲を小名木川、横十間川と豎川河川敷公園に囲まれ、内部を大島緑道公園と貨物線路が縦断するなどの地理的特徴を持つ。また、四丁目には区内で最大級の規模のUR大島四丁目団地がある。

出典：「江東区 HP 江東区の位置」江東区

【 本地域の概況 】



2-2. 現況

○ 定住意向

江東区政世論調査（平成29年度）では大島地区は96.1%と他地区と比べ最も高い。

○ 交通利便性

西大島駅だけでなく、本地域外の亀戸駅、住吉駅と大島駅が利用可能で鉄道の便が良い。都営バスは9路線が通り、区内の主要鉄道駅と比べ路線数が多い。

○ 公共公益施設

総合区民センターは、大島出張所、城東図書館、大島第二児童館、大島福祉会館、休日急病診療所等が合築されており、城東保健相談所とともに区の行政サービスの中心である。

UR大島四丁目団地には、団地機能のみでなく子育て関連施設、高齢者福祉施設等の地域の生活を支える施設があり、災害時の避難場所として指定されている。

○ 歴史

江戸時代の新田開発から明治時代以降には大規模工場に土地利用が変遷し、その後、大規模工場は、団地や学校等に建て替わっている。城東電車線路の跡地を面影を残しつつ大島緑道公園として整備するなど、歴史の痕跡が現在も多く残されている。

○ 地域内交流

江東区民まつり大島地区大会や大島緑道公園桜まつり等に加え、各町会・自治会が実施する夏まつりなど多数の地域内交流イベントが開催されている。

○ オープンスペース

周囲の河川敷や大島緑道公園、大規模団地の広場や公園等のオープンスペースが15か所ある。そのうち12か所が本地域の外周部に位置している。

○ 幹線道路と駅周辺の歩道状況

明治通りと新大橋通りは、昭和21年に都市計画決定がなされているが、拡幅事業は未着手である。西大島駅周辺の歩道は、4m程度の幅員が確保されているが、路上駐輪等の障害やごみ置場、植栽、バス停等の影響により、有効で2m前後の幅員となっている。自転車は、路上駐車等の障害により歩道を通行することが多い状況となっている。

○ 商店街の立地

明治通り沿道には、北に「大島らん通商店街振興組合」、南に「西大島駅通り会」があり、新大橋通り沿道には「大島駅通り共和会」がある。また、二丁目に「大島銀座通り会」、四丁目に「大島中央銀座商店会」と5つの商店街がある。

○ マンション・団地の状況

平成26年度江東区マンション実態調査では、本地域内に54件の分譲マンションが存在している。このうち25.9%のマンションが築30年以上の高経年マンションである。また、本地域内のUR大島四丁目団地は、昭和43年度から管理を開始している。

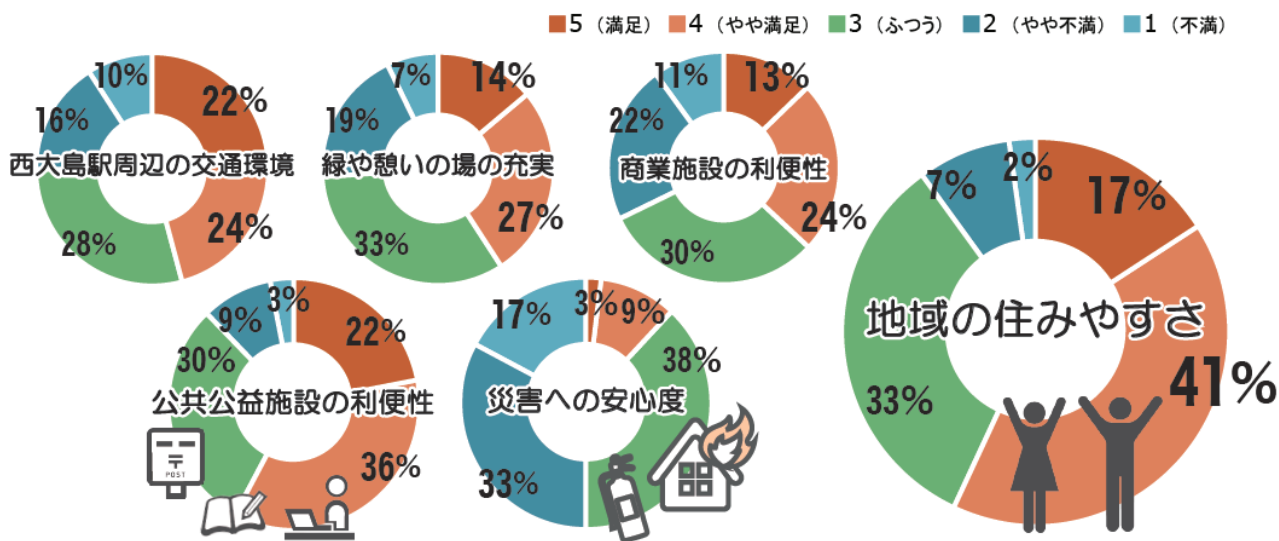
○ 既成市街地における住宅の密集

各丁目の内側に広がる戸建住宅地は、多くが木造等で密集しており幅員4m未満の狭隘道路が多い。

2-4. 地域の満足度とイメージの調査（まちづくりアンケート）

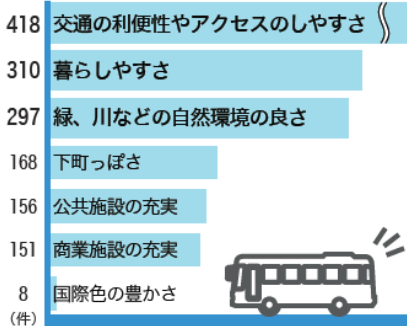
協議会の設立に先立ち、本地域の現状を把握し、協議会活動に反映させる意図で行った。アンケートは、大島一丁目から四丁目までの全戸（13,723戸）に平成29年5月15日から配布し、回収件数は1,542件であった。

問1では、「まちの満足度」について5段階評価形式とした。設問は6項目とし、生活環境への関心を測る内容に設定した。「公共公益施設の利便性」や「地域の住みやすさ」の評価が高く、一方で「災害への安心度」の評価が著しく低い結果となった。



問2では、「西大島地域についてイメージすること」を3項目に分けて自由記述形式とした。交通、商業、治安について、住民の意識が集中している。3つの設問全てで、交通に関するコメントが一番多く寄せられ、歩行空間の安全性を求めるコメントは他のコメントの倍以上集まった。

Q1 まちの好きなところ

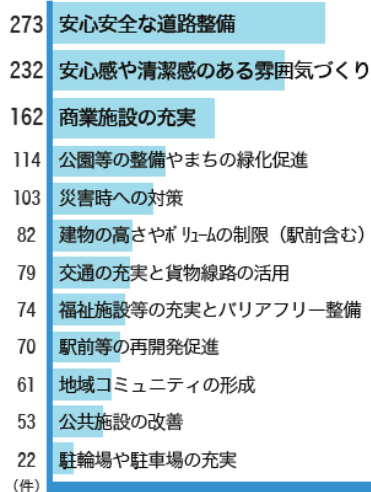


アリオ北砂や猿江恩賜公園、交通網へのアクセスなどロケーションとしてバランスが良いところが好きです！

Q2 まちの改善すべきところ



Q3 まちづくりへの要望など



3. 地域の魅力と課題

本地域は、交通と公共公益施設の利便性が非常に高く、歴史と自然を感じることでできる空間も整備されていることから、居住人口の増加や定住志向の高さ、そしてまちづくりアンケートの結果にも表れているとおり「地域の住みやすさ」が特色となっている。

一方で、今後も住みやすさを維持し、向上させていくためには、歩行者と自転車の通行空間の確保や商業施設の拡充、防災対策など、地域課題の解決を図る必要がある。

3-1. 魅力

○ 交通及び公共公益施設の利便性の高さ

交通利便性が高く、総合区民センター、城東保健相談所等が西大島駅に隣接していることで公共公益施設の利便性も高く、まちづくりアンケートでも評価が高い。

○ 歴史の継承及び盛んなコミュニティ活動

江戸時代から現在まで土地利用が変遷する中でも、歴史の痕跡を現在も多く継承し続けている。また、各種まつり等のイベントなど地域内でのコミュニティ活動も盛んである。

○ オープンスペースの充実

公園の多目的広場や河川の親水空間に恵まれており、配置に若干の偏りがあるものの、地域住民の憩いの場となる空間が充実している。

○ 地域を支える大規模団地

大規模団地は、団地内の各種施設、広場等が地域の生活を支える役割を担っている。

3-2. 課題

○ 歩行者通行空間及び自転車通行空間の確保

明治通りと新大橋通りの歩道は、幅員が狭く歩行者と自転車が交錯する状況となっており、まちづくりアンケートでも安全性の低い歩行空間がまちの改善すべきところとして最も多く指摘されている。自転車通行空間の確保と併せて課題である。

○ 商業施設の拡充

5つの商店街が立地しているが、まちづくりアンケートの結果では商業施設の不足が指摘されており、更なる商業施設の拡充が課題である。

○ まちの核の育成

西大島駅周辺は、交通の要衝であるとともに行政サービスの中心となっている。江東区都市計画マスタープランにおいても西大島地域核に位置付けられていることから、目指すべき地域核の実現に向けて更なる育成を進めていくことが課題である。

○ マンション及び団地の高経年化対策

高い定住志向がある一方で、マンションや団地の高経年化が進行しており、住民が今後も本地域に住み続けるための対策が課題である。

○ 防災対策

地震、火災などの危険性が高く、まちづくりアンケートでも半数が災害への不安感を持っていることから、防災対策の着実な推進が課題である。

4. 地域の将来像（全体目標と基本方針）

本地域の一番の特徴である「住みやすさ」を生かしたまちづくりを行うため、全体目標と基本方針を定める。

[全体目標]

こどもからお年寄りまで住み続けたくなるまち

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。

5. ゾーン別の将来像

本地域内の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。

5-1. ゾーンの区分

○ “賑わい軸”

本地域の中央を縦横に貫き、交通の幹線となるとともに商業が集積している明治通り、新大橋通りとその周辺について、本地域の中心となる軸として“賑わい軸”に設定する。

○ “水と緑の軸”

本地域の三方を囲って他の地域との境界となるとともに特徴的な親水空間となっている横十間川、小名木川、豎川河川敷公園とその周辺について、地域を特徴付ける“水と緑の軸”に設定する。

○ “駅周辺ゾーン”

本地域の中心に位置し、江東区都市計画マスタープランで地域核に位置付けられている西大島駅周辺について、地域の核となる“駅周辺ゾーン”に設定する。

○ “大規模団地ゾーン”

区内最大級の規模であり、クリニック等の生活支援施設も入っているなど団地の居住者以外にも利用されているUR大島四丁目団地とその周辺について、地域の生活に資する空間として“大規模団地ゾーン”に設定する。

○ “複合市街地ゾーン”

住宅系を中心としつつ、商業、工業、公共系施設が混在し、それぞれの規模についても多様な土地利用がされている本地域全体を“複合市街地ゾーン”に設定する。

【 明治通り 】



【 豎川河川敷公園 】



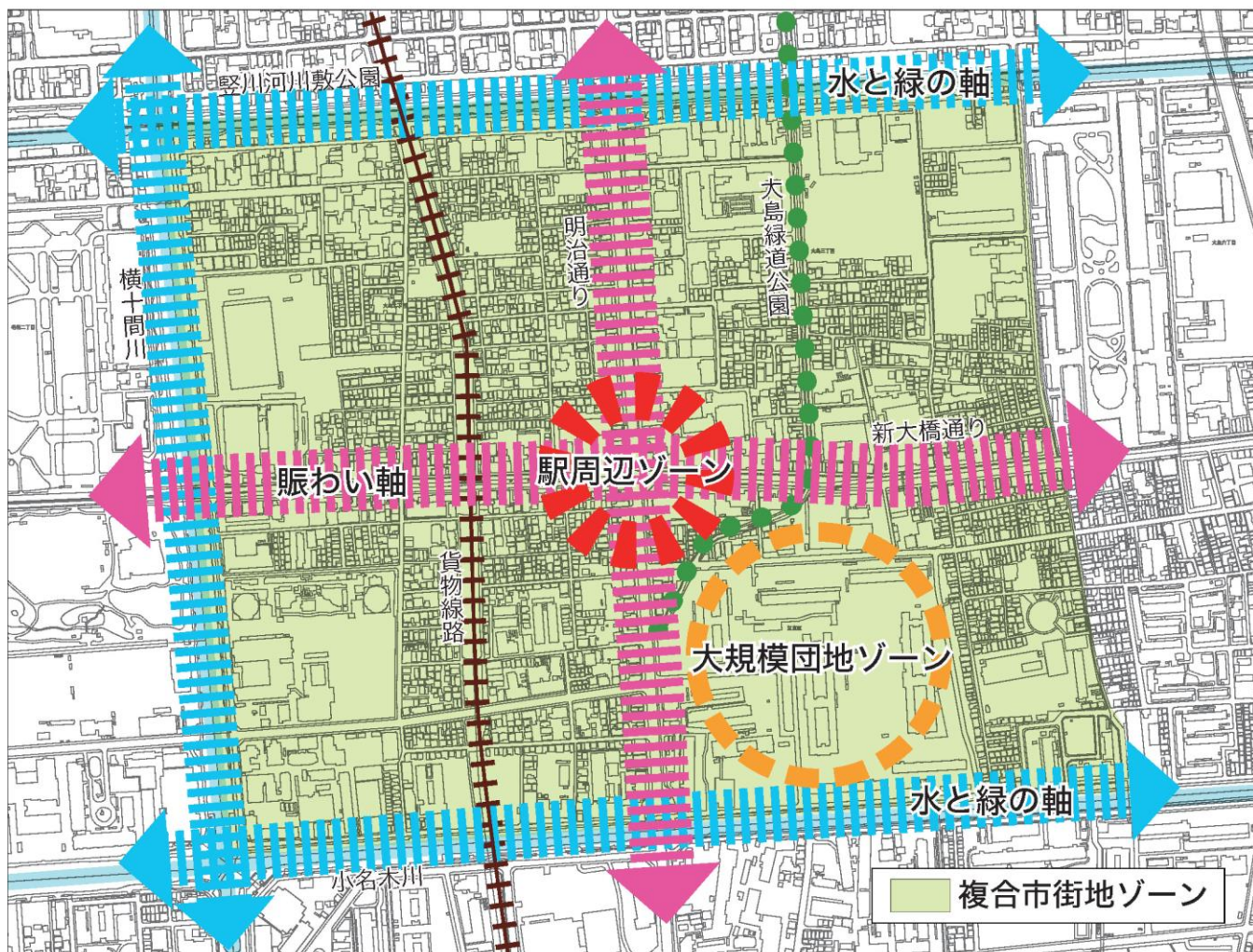
【 西大島駅前 】



【 UR大島四丁目団地 】



5-2. ゾーン別の目標



- 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。
- 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。

5-3. 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。

○ “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堅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。

○ “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。

6. 実現化手法

○ 便利で活力のあるまちの実現

→ 駅周辺空間の高度利用による機能の集積や商店街の活性化に向けた取組の実施

【整備手法】 共同建替え（市街地再開発事業等）

【維持手法】 地区計画（建物用途制限や誘導）、商店街活性化総合支援事業、
商店街空き店舗活用支援事業

【想定ゾーン】 賑わい軸、駅周辺ゾーン、複合市街地ゾーン

○ 憩いとふれあいのあるまちの実現

→ 広場や公園の改修と併せて適宜新設を行い、適切な維持管理を実施

【整備手法】 都市開発諸制度等の活用による空地創出、道路整備と併せた空間確保

【維持手法】 地区計画（地区施設の活用）、エリアマネジメント

【想定ゾーン】 水と緑の軸、駅周辺ゾーン

○ 安全安心に住み続けられるまちの実現

→ 道路等の通行空間を整備するとともに、災害に強いまちづくりを促進し、適切な維持管理を実施

【整備手法】 街路事業、無電柱化、細街路拡幅整備事業、老朽建築物除却助成、
マンション建替えアドバイザー事業、市街地再開発事業

【維持手法】 地区計画（地区施設の活用）、各種マンション管理支援事業、
民間建築物耐震改修助成

【想定ゾーン】 駅周辺ゾーン、複合市街地ゾーン

○ 都市開発諸制度等

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画について規制を緩和することなどにより、市街地環境の向上に資する都市開発の誘導を図る制度で、高度利用地区等の4つの制度がある。

○ 共同建替え（市街地再開発事業等）

複数の権利者が建物を一体的に整備し、利用するために共同整備すること。各種関係法に基づき、併せて公共施設の新設又は変更を行う場合等には各種事業（市街地再開発事業等）によって実施できる。

○ 地区計画

地区レベルで、その居住者の利用する道路、公園等の施設の配置及び規模に関する事項や建築物の形態、用途、敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、これに基づき規制及び誘導することにより、地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備を図ろうとする手法をいう。

○ エリアマネジメント

地域の良好な環境や地域価値を維持し、向上させるための住民、事業主、地権者等による主体的な取組をいう。

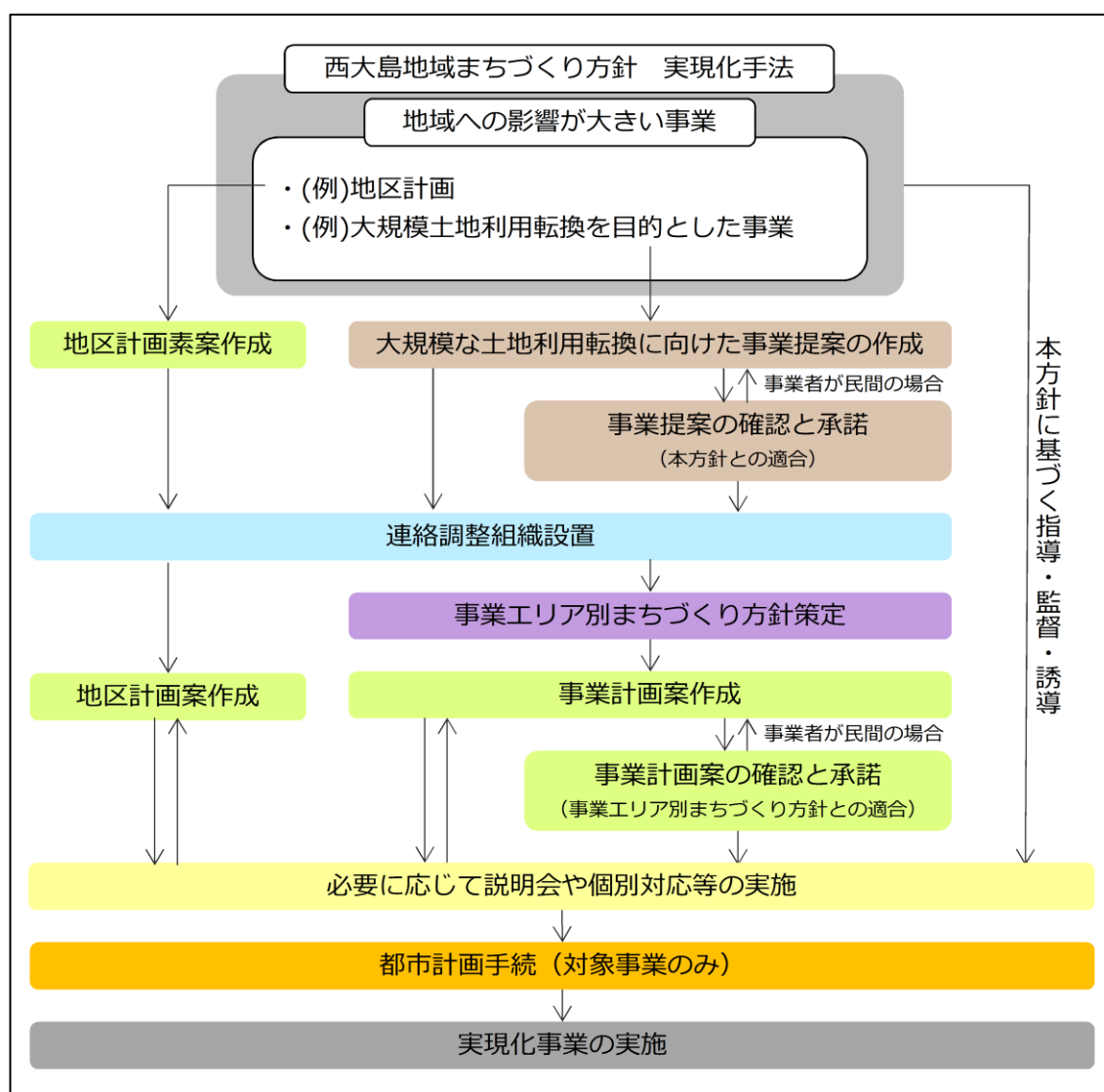
7. 実現に向けて

本方針は、本地域において目指すべきまちづくりの行政指針を示している。区では、本方針を本地域内でまちづくり事業の検討や実施をする際の指導、監督及び誘導の指針とすることにより、本方針との整合性が取れたまちづくりの実現を目指していくこととする。

また、まちづくりの実現に当たっては、まちの環境改善に向けた整備する手法と維持する手法の活用が考えられるが、地区計画や大規模な土地利用転換（都市計画手続が必要な事業）など地域への影響が大きいと区が判断した事業に関しては、住民、関係権利者等との連絡や調整を図りながら実現を目指していくこととする。

本方針は、上位計画に当たる江東区都市計画マスタープランの改定や地域状況の変化に合わせ、適時見直しを行うこととする。

【 まちづくりの実現に向けて 】





編集発行：江東区 都市整備部 地域整備課

〒135-8383 江東区東陽4-11-28

電話：03-3647-8408（直通）

FAX：03-3647-9009

印刷物登録番号（30）42号