

西 大 島 地 域
ま ち づ く り
提 案 書

「子どもからお年寄りまで住み続けたいくなるまち」を目指して

平成 30 年 3 月
西大島地域まちづくり協議会

はじめに

西大島地域まちづくり協議会は、江東区都市計画マスタープランにおける城東北部地区（西大島地域核）の基本的な方針を具体化するため、区民とともに
行うまちづくりの考えに基づき、平成29年6月に設立されました。

この度協議会では、今後目指すべき地域の将来像を「まちづくり提案」として取りまとめましたので江東区長に提出します。

江東区には、まちづくり提案の実現に努めて頂き、区が事業化を行うにあたっては、住民に配慮した検討を進めて頂くようお願いいたします。

目次

はじめに

1. まちづくり協議会の組織と進め方	1
2. 地域の現況	2
3. まちづくり提案作成のプロセス	5
4. まちづくり提案	6
5. まちづくり協議会の活動状況	7

— 添付資料 —

- ・まち歩き地図
- ・目標パネル（生活シーンと目標イメージのまとめ）
- ・「将来像のまとめ」と「まちづくり案（素案）」の関係
- ・ゾーニングシート
- ・地域核シミュレーション

1. まちづくり協議会の組織と進め方

1-1. 西大島地域の定義

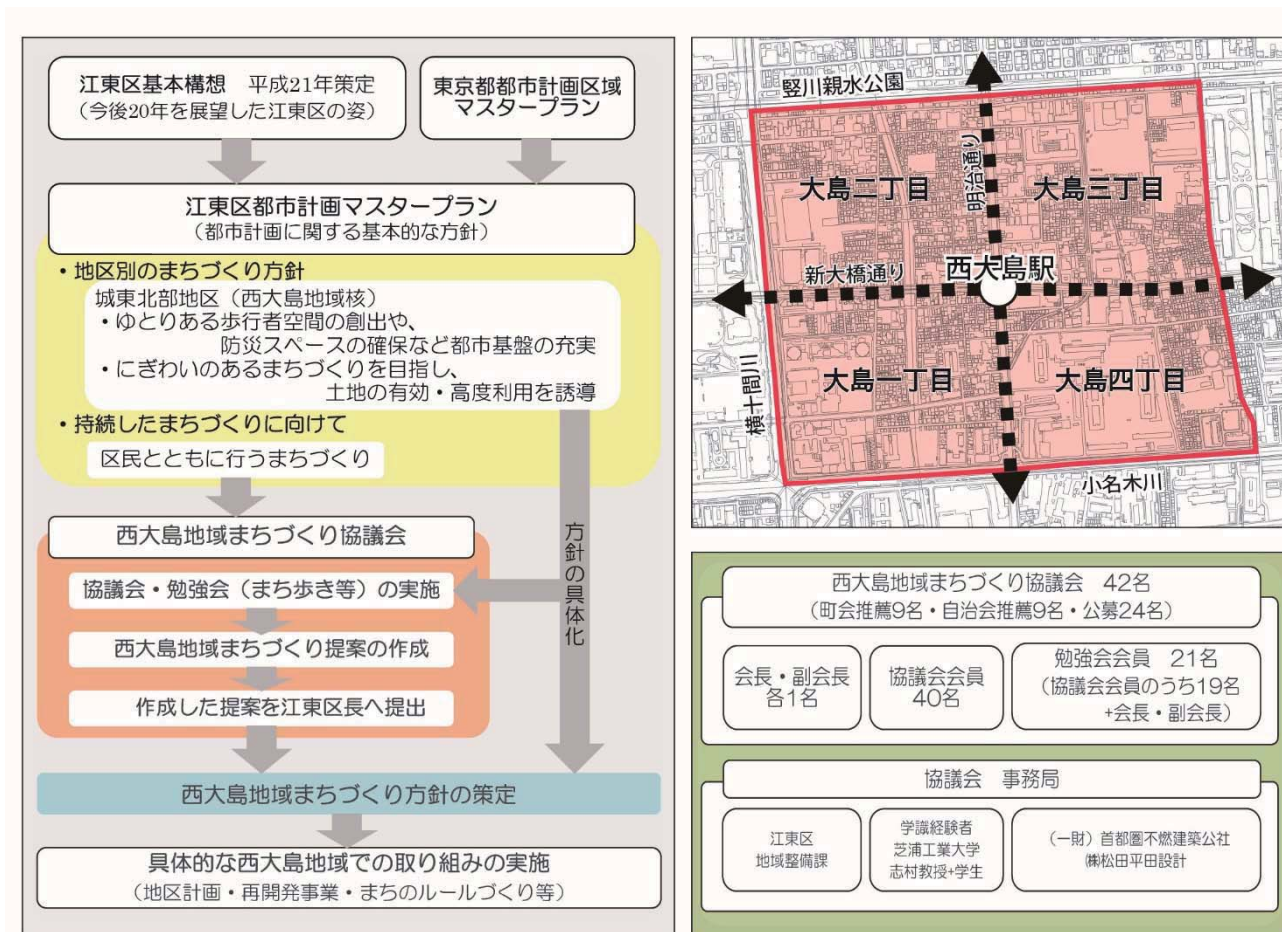
かつて城東区役所があった西大島駅周辺を中心とした大島一丁目から大島四丁目
を「西大島地域」と定義し、まちづくり提案の検討を行ってきた。

1-2. 協議会の構成

会員は、公募により募集した西大島地域の在住・在勤者 24 名の公募会員と、大島
地区の町会・自治会から推薦された 18 名の推薦会員による全 42 名にて組織した。会
長と副会長は、会員の互選により決定した。また、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にご参加いただいた。

1-3. 協議会の進め方

公募会員の希望者 19 名に会長と副会長を加えた 21 名による勉強会（まちづくり提
案の作成に向けて将来像や目標を設定する為にまち歩きやグループワークを行う会）
を活動の中心とし、協議会では各勉強会での成果報告と取りまとめを行う形にて進行
した。また勉強会では、「まちづくりデザインゲーム（佐藤滋著）」を参考にした手法
を活用した。

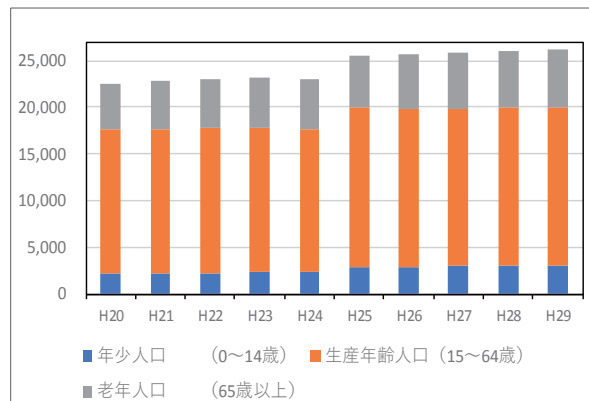


2. 地域の現況

2-1. 人口の推移

人口、世帯数ともに微増しているが、平成25年に急増している。これは平成24年に共同住宅（約460戸、大島三丁目）が新築されており、人口、世帯数の増加要因の一つと考えられる。また、平成24年7月9日に住民基本台帳法が改正され、外国人も対象となったことも増加要因の一つと考えられる。

【西大島地域の人口の推移(大島一丁目～四丁目)】

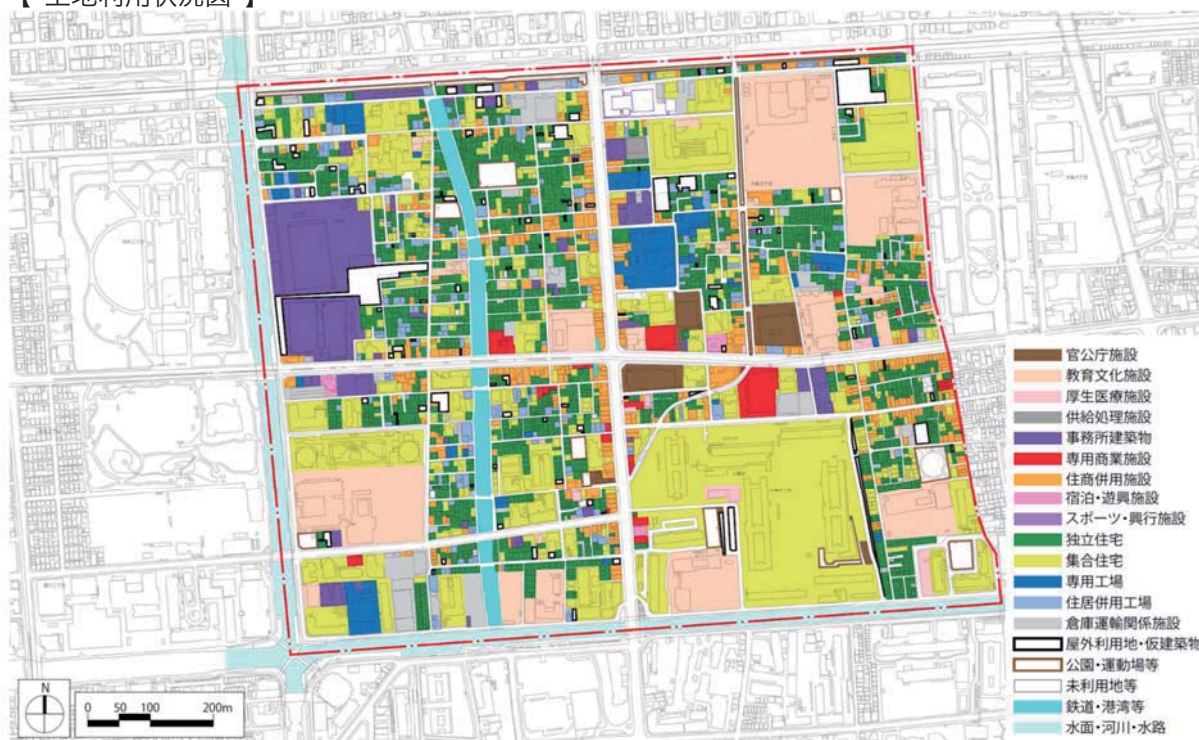


出典：「世帯数及び人口の推移」江東区HP

2-2. 土地利用の現況

大島一丁目～四丁目は、明治通り、新大橋通りを境界に東西南北に区分されており、各丁目面積は約25haである。各丁目ともに住宅系の土地利用が最も多い。大島一丁目は、西大島地域において空地系（屋外利用地、公園・運動場、未利用地等）の土地利用が最も少ないが、横十間川と小名木川に接しているため河川水部の土地利用は同地域内で最も多い。大島二丁目は、西大島地域において公共系施設（官公庁、教育文化、厚生医療、供給処理施設）の土地利用が最も少ない一方で、商業系や空地系の土地利用は同地域内で最も多い。大島三丁目は、西大島地域において公共系施設の土地利用が最も多い。また同地域内で唯一、河川水部が無い。大島四丁目は、西大島地域において住居系（独立住宅、集合住宅）の土地利用が最も多く、工業系（専用工場、住居併用工場、倉庫運輸施設）の土地利用が最も少ない。

【土地利用状況図】

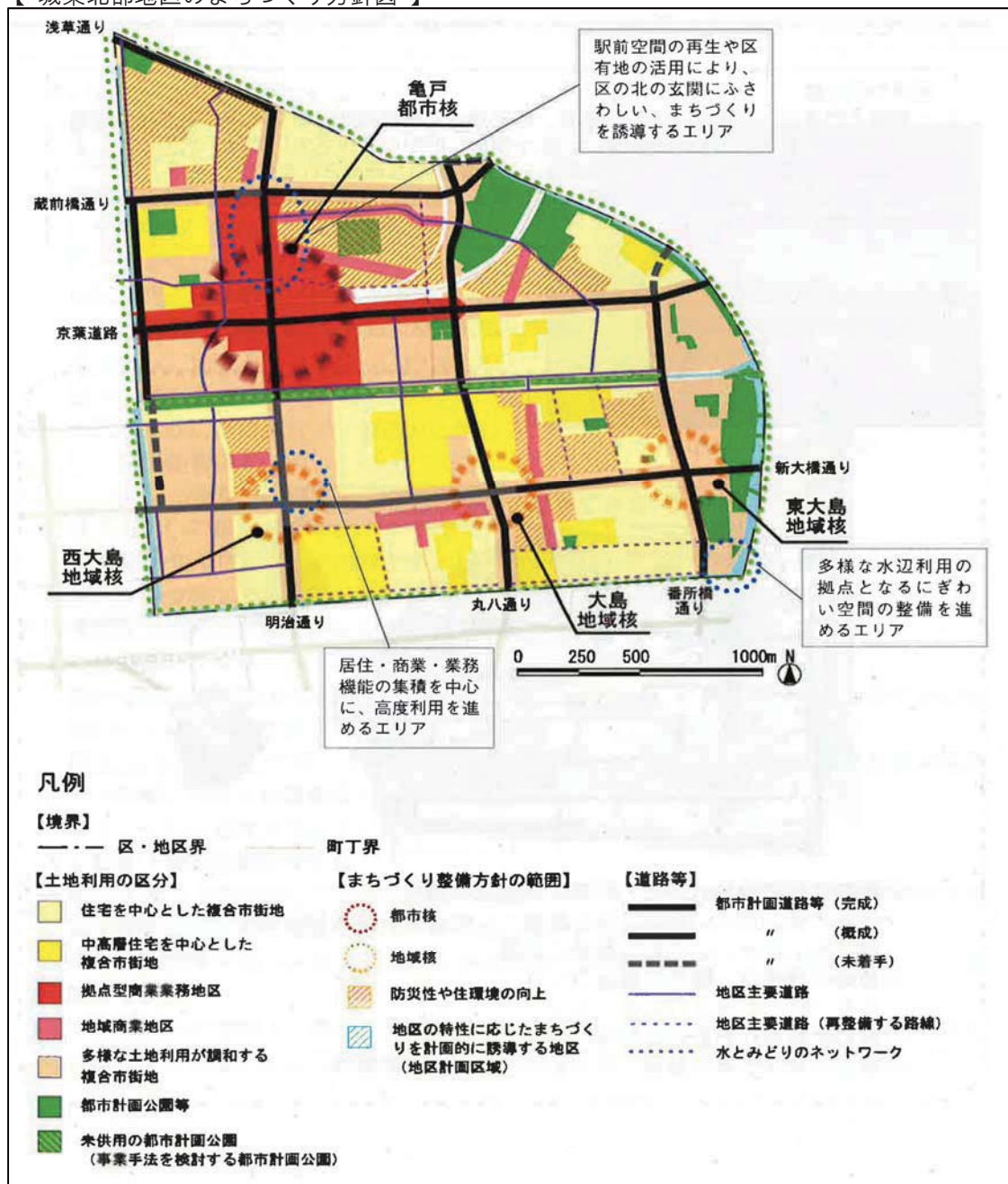


出典：「江東区土地利用状況図（用途別）」江東区, 平成23年12月

2-3. 江東区都市計画マスタープラン

江東区のまちづくりの指針となる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、西大島地域は城東北部地区に含まれている。西大島駅周辺は亀戸都市核を補完する地域核の一つ（西大島地域核）となっており、『駅前空間の再生や区有地の活用により、区の北の玄関にふさわしい、まちづくりを誘導するエリア』、『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・高度利用を誘導します。』とされている。

【城東北部地区のまちづくり方針図】

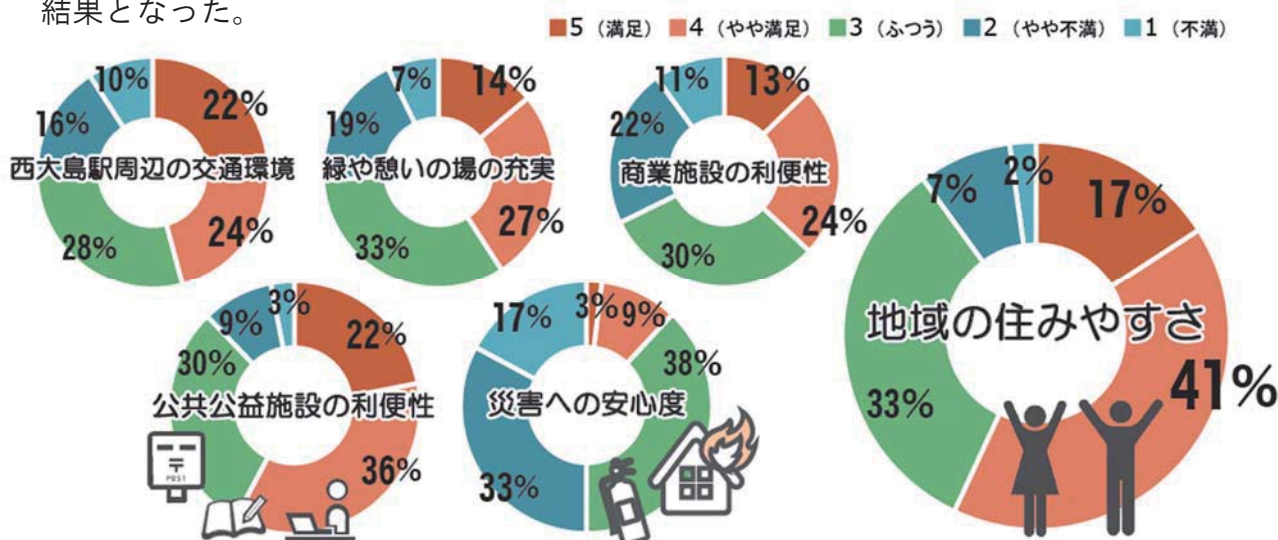


出典：「江東区都市計画マスタープラン」江東区，平成23年3月

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①）

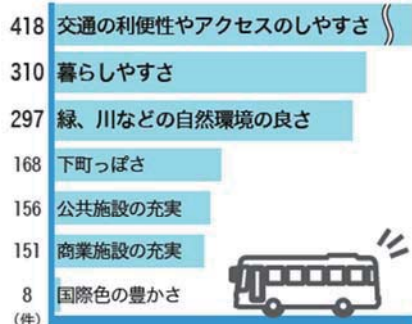
「西大島地域まちづくり協議会」の設立に先立ち、地域の現状を把握し、住民や西大島地域で働く人の考えをまちづくり協議会の活動に反映させる意図で行った。アンケートは平成29年5月15日から大島一丁目～四丁目の全戸（13,723戸）に配布し、回収件数は1,542件であった。

問1では、「まちの満足度」について5段階で評価してもらう形式とした。設問は6項目とし、生活環境への関心を図る内容に設定した。「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回答結果となった。



問2では、「西大島地域についてイメージすること」を3項目に分けて自由に記述してもらう形式とした。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 まちの好きなおとこ



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



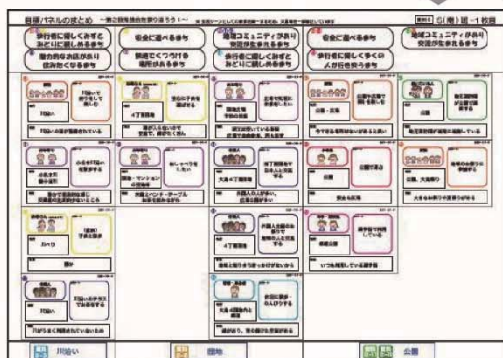
3. まちづくり提案作成のプロセス



まち歩き地図 (添付資料1 参照)

まち歩きと地図づくり

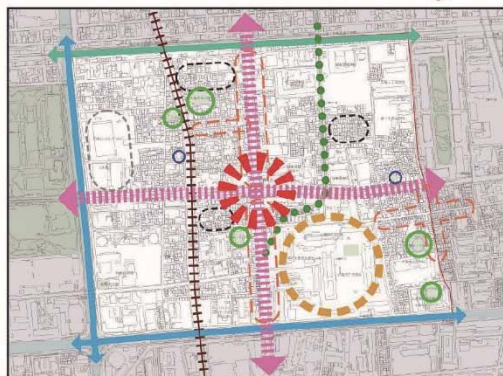
- ・まち歩きにて見つけた魅力と課題を地図に整理



目標パネル (添付資料2 参照)

目標イメージゲーム

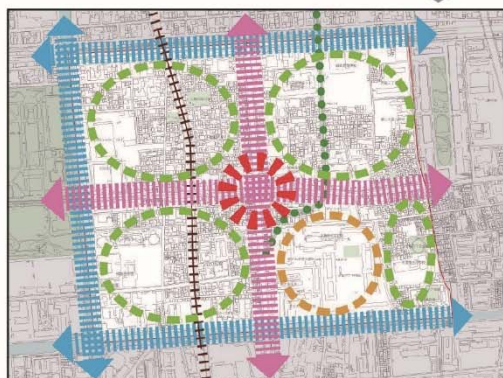
- ・まち歩き地図を基に、将来望まれる具体的な生活シーンを想定
- ・生活シーンを基に、まちづくりの目標を作成



将来像のまとめ (添付資料3 参照)

将来像のまとめの検討

- ・まちづくりの目標を12のエリアに分類
- ・協議会で意見交換



まちづくり案 (素案)

まちづくり案 (素案) の検討

- ・将来像のまとめを基に、5つのエリアに整理し全体テーマを設定

地域核イメージゲーム

- ・駅周辺の将来像を検討

まちづくりアンケート②

- ・地域住民の意見を確認

西大島地域まちづくり提案 (4. まちづくり提案 P6 参照)

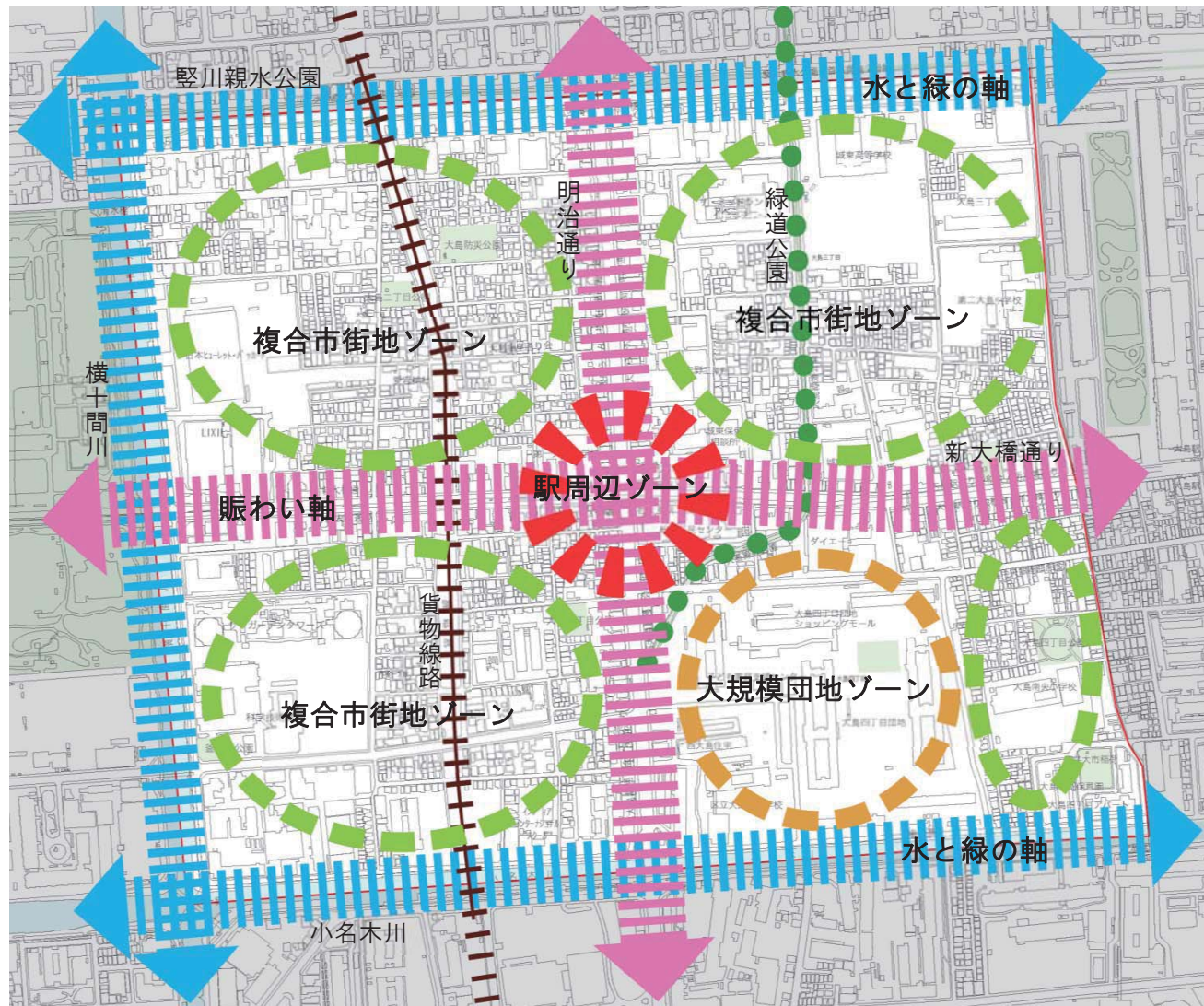
4. まちづくり提案

西大島地域まちづくり提案

まちづくりのテーマ

子どもからお年寄りまで住み続けたいまち

全ての人々が暮らしやすい住環境を維持・向上し、あわせて災害に強い安全安心なまちとすることで、ライフステージが変わっても住み続けたいよう愛着がわく魅力的なまちを目指します。



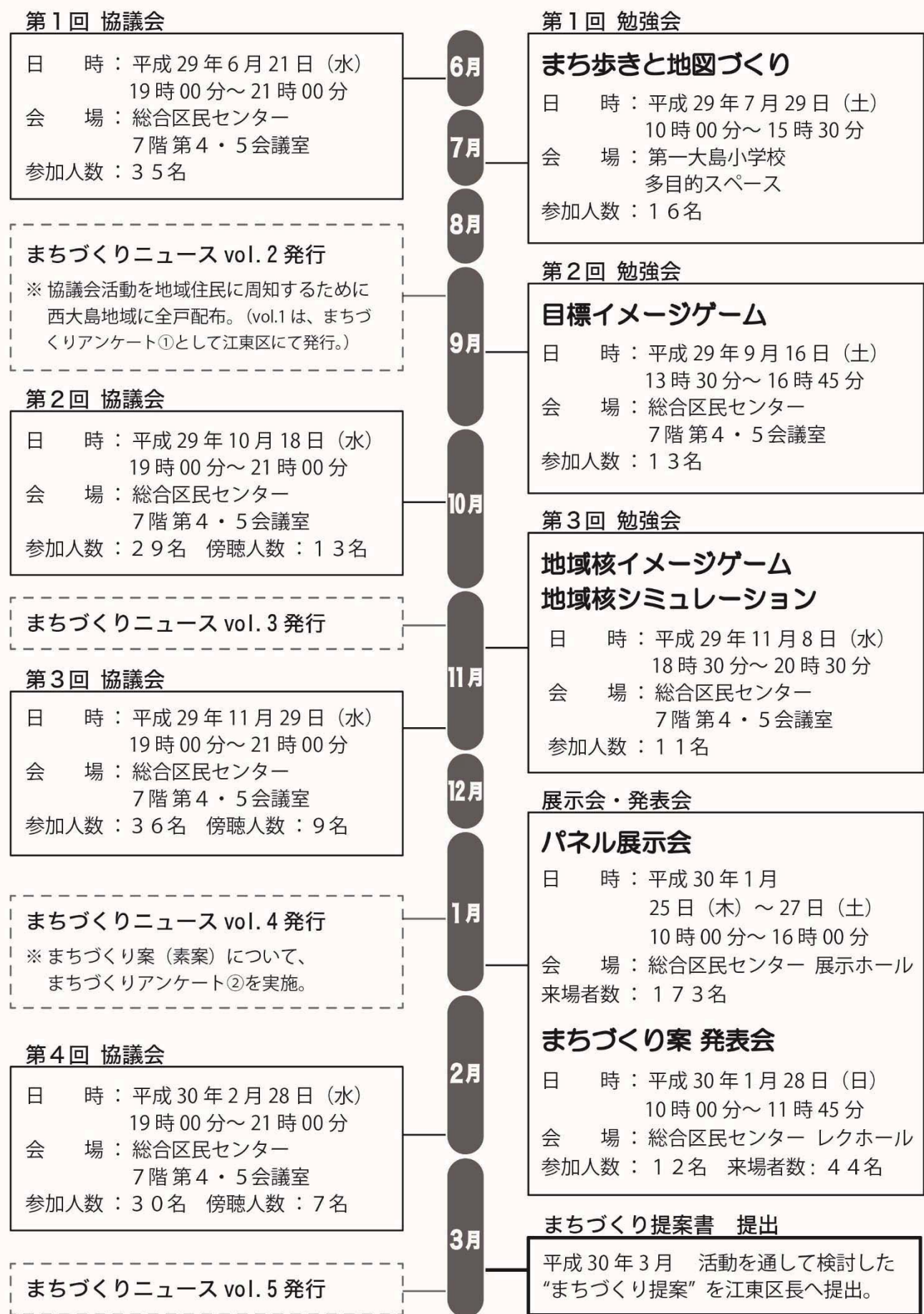
西大島地域まちづくり提案対象範囲（大島一丁目、二丁目、三丁目、四丁目）

まちづくり提案の実現に向けて

西大島地域まちづくり協議会は、この西大島地域まちづくり提案を踏まえて江東区がまちづくり方針を策定し実現化を図る時には、それにより影響を受ける可能性のある住民や関係権利者等への丁寧な対応と最大限の配慮を江東区に求めます。

5 つ の 目 標	<p>多くの人々が行き交う“賑わい軸”</p>  <p>西大島地域の中央を貫く大通りとその周辺では、人々が行き交うこと、人々が店舗等を訪れることで、賑わいを促進します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路拡幅等により安全安心な歩行者空間や自転車空間を創出 ・既存の商店街を維持し、魅力的な店舗を誘致 	<p>機能イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者通行空間 ・自転車通行空間 ・商業施設 ・広場
	<p>地域に潤いと憩いをもたらす“水と緑の軸”</p>  <p>西大島地域の三方を囲む快適な親水空間とその周辺では、多世代が集まって交流できる潤いと憩いの空間の維持・向上を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・親水空間の魅力を発信し、散歩・釣り・お茶などの多様な使い方を推進 ・子育てしやすいまちとなるよう子どもが遊ぶ空間としての利用を促進 	<p>機能イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者通行空間 ・広場(遊び、交流) ・小広場(憩い、釣り) ・商業施設、PR拠点(商店街と連携)
	<p>西大島地域の核となる“駅周辺ゾーン”</p>  <p>西大島地域の中心に位置する西大島駅周辺で、地域核にふさわしい様々な機能の集積により、西大島地域全体の利便性を向上します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設、公共施設等の様々な機能を集積 ・人々が集まって交流できる広場の創出 ・高齢者福祉施設の整備やバリアフリー化など高齢者・障害者に配慮 ・地域核にふさわしい高度利用を推進 	<p>機能イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設(買物、食事、交流) ・公共施設(保育、趣味) ・高齢者福祉施設 ・広場(交流)
	<p>地域の生活を支える“大規模団地ゾーン”</p>  <p>クリニック等の生活支援施設も入居している大規模団地では、団地の居住者以外の人々も集まって交流できる空間を維持・向上します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模団地の広場の利用を促進し、多世代・多国籍の人々の交流を促進 ・生活支援機能や防災拠点機能の維持 ・高齢者福祉施設の整備やバリアフリー化など高齢者・障害者に配慮 	<p>機能イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場(交流、憩い) ・住宅 ・生活支援施設 ・防災拠点
	<p>良好なコミュニティを維持・向上する“複合市街地ゾーン”</p>  <p>大島緑道公園、点在する公園、貨物線、昔ながらの商店街、古くからある神社等の地域資源をまちづくりに活かし、良好な居住空間の形成と地域の良好なコミュニティの維持を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源の活用により住民同士の交流を促進 ・既成市街地の不燃化等の防災対策強化と快適な歩行者空間整備の推進 	<p>機能イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・身近な店舗(商店街) ・学校 ・公園(コミュニティ、防災) ・歩行者空間(散歩、通学) ・防災拠点

5. まちづくり協議会の活動状況



【 第1回 協議会 】

第1回 協議会では、会長・副会長が選出され、協議会の運営についての検討や、5月に実施された「まちづくりアンケート①」の集計結果の報告があった。



第1回協議会の様子

【 第1回 勉強会 】

第1回 勉強会では、「まちを歩いて西大島地域の魅力や課題を確認しよう！」というテーマにて「まち歩きと地図づくり」を行った。4グループに分かれて大島一丁目～四丁目をそれぞれ歩き、魅力や課題を探し、写真等で記録した。まち歩き中に撮影した写真を歩いたルートに沿って大きな地図上に貼り、まちの魅力や課題をまとめた。



まちを歩いて確認した魅力や課題を地図にまとめた



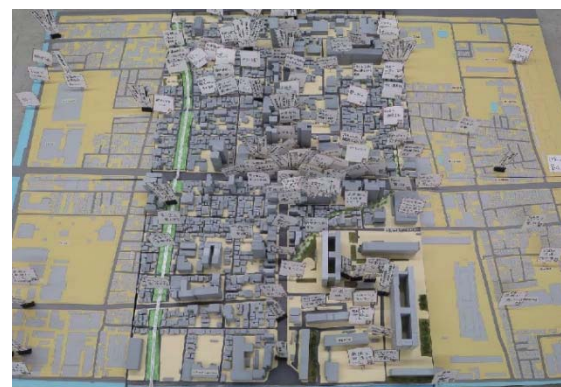
大きなまち歩き地図

【 第2回 勉強会 】

第2回 勉強会では、「生活の具体像を考えながら西大島地域の将来像を話し合おう！」というテーマにて「目標イメージゲーム」を行った。仮の人物像になりきり、将来のまちで望まれる生活シーンを思い描いた。生活シーンをカードにまとめ、模型上の想定される場所に設置した。考えた生活シーンをもとにして目標イメージを考え、エリアごとにまとめた。生活シーンと目標イメージのカードをまとめ、目標パネルを作成した。目標パネルを西大島地域のエリアごとに分け“将来像のまとめ”を検討した。



生活シーンを思い描き、目標イメージを設定



生活シーンと目標イメージを設置した都市模型

【 第2回 協議会 】

第2回 協議会では、第1回と第2回勉強会の報告があった。その後、地域の将来像について協議会で話し合い、西大島地域を12のエリアに分けて将来像を定めた“将来像のまとめ”を作成した。



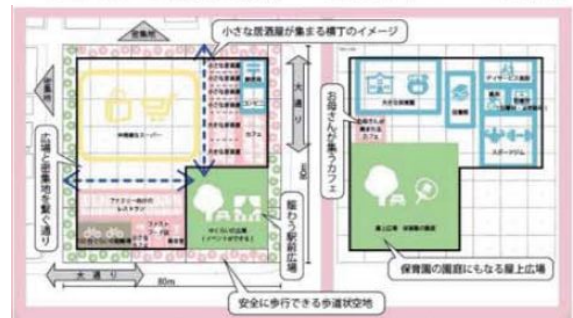
第2回協議会の様子“将来像のまとめ”を説明

【 第3回 勉強会 】

第3回 勉強会では、「西大島駅周辺の将来像を達成する空間をイメージしよう！」というテーマにて進めた。前半に行った「地域核イメージゲーム」では、西大島駅周辺に求められる機能を考え、仮想の土地に配置し、空間をイメージした。また、イメージした空間に沿って一定量のブロックを積み、建物ボリュームをつくった。このゲームを通して、広場の大きさと建物形状の関係性について学んだ。



求められる機能を検討 建物ボリュームを作成



仮想の土地に機能を配置して空間をイメージ

後半に行った「地域核シミュレーション」では、建物形状によって変わる日影の影響や建物が周辺に与える影響について模型を使ってシミュレーションした。板状の建物と塔状の建物では日影の影響範囲が異なることが分かった。また、建物形状によって、まちなみや圧迫感に違いがあることが分かった。



塔状と板状の建物で異なる日影の影響範囲を確認

勉強会では“将来像のまとめ”をもとに“まちづくり案(素案)”とそのテーマの検討も行った。



建物が周辺へ与える影響を模型でシミュレーション

【 第3回 協議会 】

第3回 協議会では、第3回勉強会の報告があった。協議会では、西大島地域が目指すまちづくりは、西大島地域で暮らす皆が参加するまちづくりであることを改めて確認して「子どもからお年寄りまで住み続けたいなるまち」というテーマを決定した。また、西大島駅周辺においてふさわしい建物形状について話し合い、機能と周辺環境のバランスを考慮し総合的に検討していくことが重要であるという結論になった。決定したテーマと、西大島地域の特徴を踏まえ2つの軸と3つのゾーンにて5つの目標を設定したまちづくり案（素案）を作成した。



第3回協議会の様子



まちづくり案（素案）について意見交換

【 パネル展示会 】

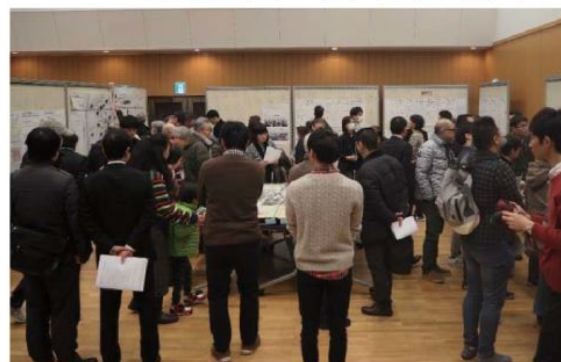
勉強会の成果を展示するパネル展示会を平成30年1月25日から27日に行い、3日間で173名の来場者があった。来場者には、まちづくり案（素案）と展示内容や勉強会活動に関するアンケートを行った。

【 まちづくり案発表会 】

勉強会の成果とまちづくり案（素案）を発表する発表会を平成30年1月28日に行い、44名の来場者があった。前半は、学識経験者として協議会に参加頂いた芝浦工業大学志村教授によるミニレクチャーと、中川船番所資料館 久染氏による講演が行われた。後半は、勉強会参加者による活動成果とまちづくり案（素案）の発表をブース形式で行った。多くの来場者と勉強会参加者が言葉を交わし、西大島地域の現状と将来像を確認する機会となった。来場者には、展示会と同様のアンケートを行った。



発表会の様子 前半は講演が行われた



ブース形式での活動報告

【 まちづくりアンケート② 】

まちづくり案（素案）について、住民や西大島地域で働く人の考えを反映させる意図でアンケートを行った。アンケートは平成30年1月4日から大島一丁目～四丁目の全戸（13,723戸）に配布し、回収件数は477件であった。

アンケート方法は、まちづくり案（素案）のテーマ及び5つの目標について5段階の選択式と自由記述にて意見を回答する形式とした。

まちづくりアンケート用紙

【 第4回 協議会 】

第4回協議会では、パネル展示会・まちづくり案発表会とまちづくりアンケート②の報告があった。まちづくりアンケート②の報告では、テーマと5つの目標に対して概ね評価が高かった事を確認し、あわせて自由記述についても確認を行った。その後の意見交換では、「バリアフリーは高齢者だけではなく障害者も対象としてほしい」というアンケート結果を受けて、まちづくり案（素案）に「障害者」という言葉を追記することとした。駅周辺ゾーンでは一文を「高齢者福祉施設の整備やバリアフリー化など高齢者・障害者に配慮」と修正し、また「高齢者福祉は大規模団地ゾーンにも必要」というアンケート結果を受けて、駅周辺ゾーンで修正した一文と同じものを大規模団地ゾーンにも記載することとした。以上の修正をもって、まちづくり提案書をまとめた。



第4回協議会の様子



まちづくり案（素案）について意見交換

平成 30 年 3 月 8 日

西大島地域まちづくり協議会