

令和 7 年 7 月 3 日
都市整備部再開発担当

(仮称)大島三丁目駅前エリアまちづくり方針 (案)

令和 7 年 7 月



江東区

目 次

1	はじめに	1
1.1	エリアまちづくり方針策定の目的	1
1.2	本エリアまちづくり方針の対象範囲	1
1.3	本エリアまちづくり方針の位置付け	2
2	大島三丁目駅前エリアについて	3
2.1	西大島地域まちづくり方針(平成 30 年 10 月策定)	3
(1)	地域の将来像(全体目標と基本方針)	3
(2)	ゾーン別の将来像(目標と方針)	3
2.2	主な上位計画	6
(1)	都市づくりのグランドデザイン(平成 29 年 9 月/東京都)	6
(2)	都市再開発の方針(令和 3 年 3 月/東京都)	7
(3)	住宅市街地の開発整備の方針(令和 4 年 10 月/東京都)	8
(4)	江東区都市計画マスタープラン 2022(令和 4 年 3 月/江東区)	9
(5)	江東区浸水対応型まちづくりビジョン(令和 6 年 3 月策定/江東区)	12
3	対象区域を取り巻く状況と課題	13
3.1	対象区域の現況	13
(1)	都市計画	13
(2)	土地利用現況	15
(3)	人口と世帯	16
(4)	商業	17
(5)	求められるエリアまちづくりの方向性	18
3.2	防災	19
(1)	風水害	19
(2)	震災・火災	22
(3)	避難施設	23
(4)	求められるエリアまちづくりの方向性	23
3.3	交通	24
(1)	道路の現況	24
(2)	西大島駅の乗降人員	24
(3)	西大島駅の駅施設・バス停留所	25
(4)	自転車駐車場・放置自転車台数	26
(5)	コミュニティサイクル	27
(6)	求められるエリアまちづくりの方向性	27
3.4	地域環境	28
(1)	みどりの現況	28
(2)	脱炭素化	29
(3)	歴史	29

(4)	求められるエリアまちづくりの方向性	30
4	まちづくりの目標と整備方針	31
4.1	まちづくり方針の考え方	31
4.2	まちづくりの目標と将来像	32
4.3	土地利用の方針	33
4.4	公共施設等の整備方針	35
4.5	災害リスクへの対応方針	37
5	まちづくりの進め方	40
5.1	整備方法	40
(1)	地区計画	40
(2)	高度利用地区	40
(3)	市街地再開発事業	41
5.2	エリアマネジメントの展開	42
5.3	浸水対応型まちづくりの展開	43
5.4	実現に向けて	43
	用語解説	44

1 はじめに

1.1 エリアまちづくり方針策定の目的

- 大島一丁目から四丁目までの西大島地域では、平成30年3月に西大島地域まちづくり協議会から区に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した「西大島地域まちづくり方針」(以下、地区まちづくり方針という。)を平成30年10月に策定した。
- その後、大規模な土地利用転換の機運がある大島三丁目1番地地区の地域住民等により、地区まちづくり方針に基づく事業提案がなされ、区は地区まちづくり方針との整合性についての確認と承諾をしたところである。これを受け、同地区の住民や関係者による連絡調整組織が令和2年8月に設置され、地域住民や関係者は当事業提案に対して意見交換を行ってきた。その検討を踏まえたまちづくりの提案(事業エリア別まちづくり方針)が区に提出され、地域住民等の発意と主体的な活動による魅力増進や課題解決に向けた「エリアまちづくり方針」を策定することとした。
- 本エリアまちづくり方針は、地区まちづくり方針で示した地域の将来像の実現に向けたエリアのまちづくりの方向性を示し、エリアで取り組むべきまちづくりの内容を定めることで、西大島地域全体のまちづくりを推進するための行政計画として策定するものである。

1.2 本エリアまちづくり方針の対象範囲

- 対象範囲は、下図に示す江東区大島三丁目の一部の区域とする。(約1.6ha)

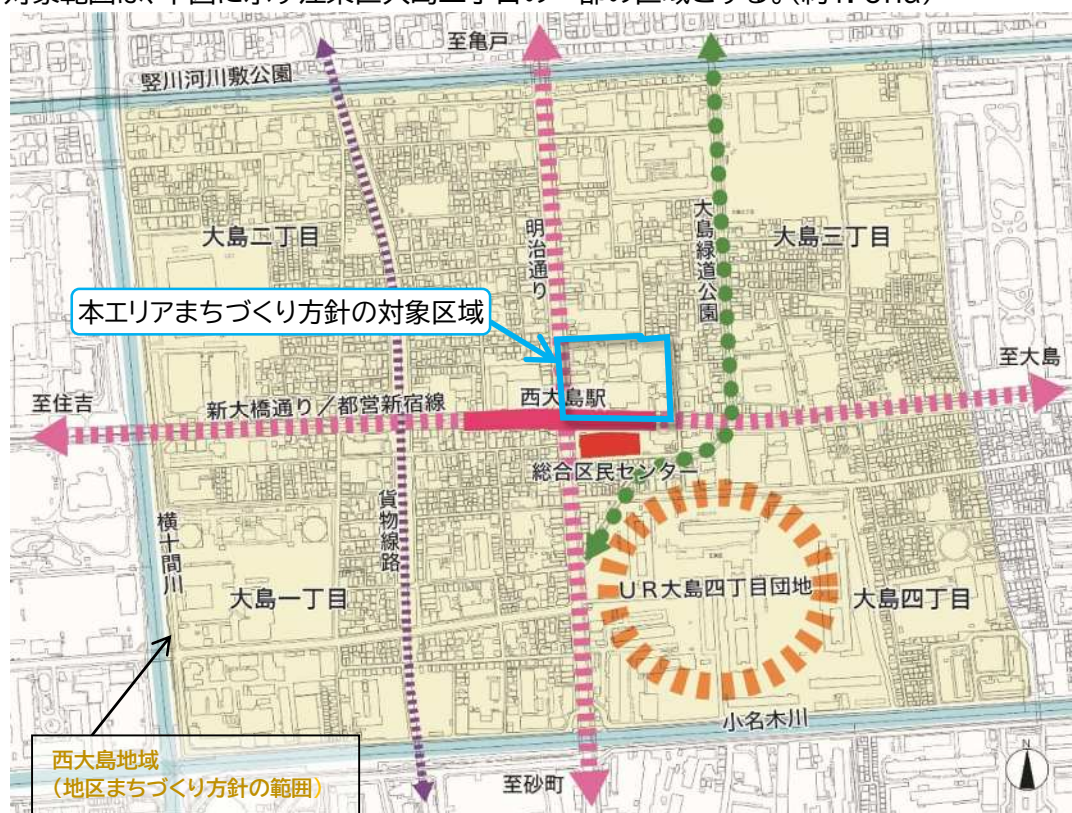
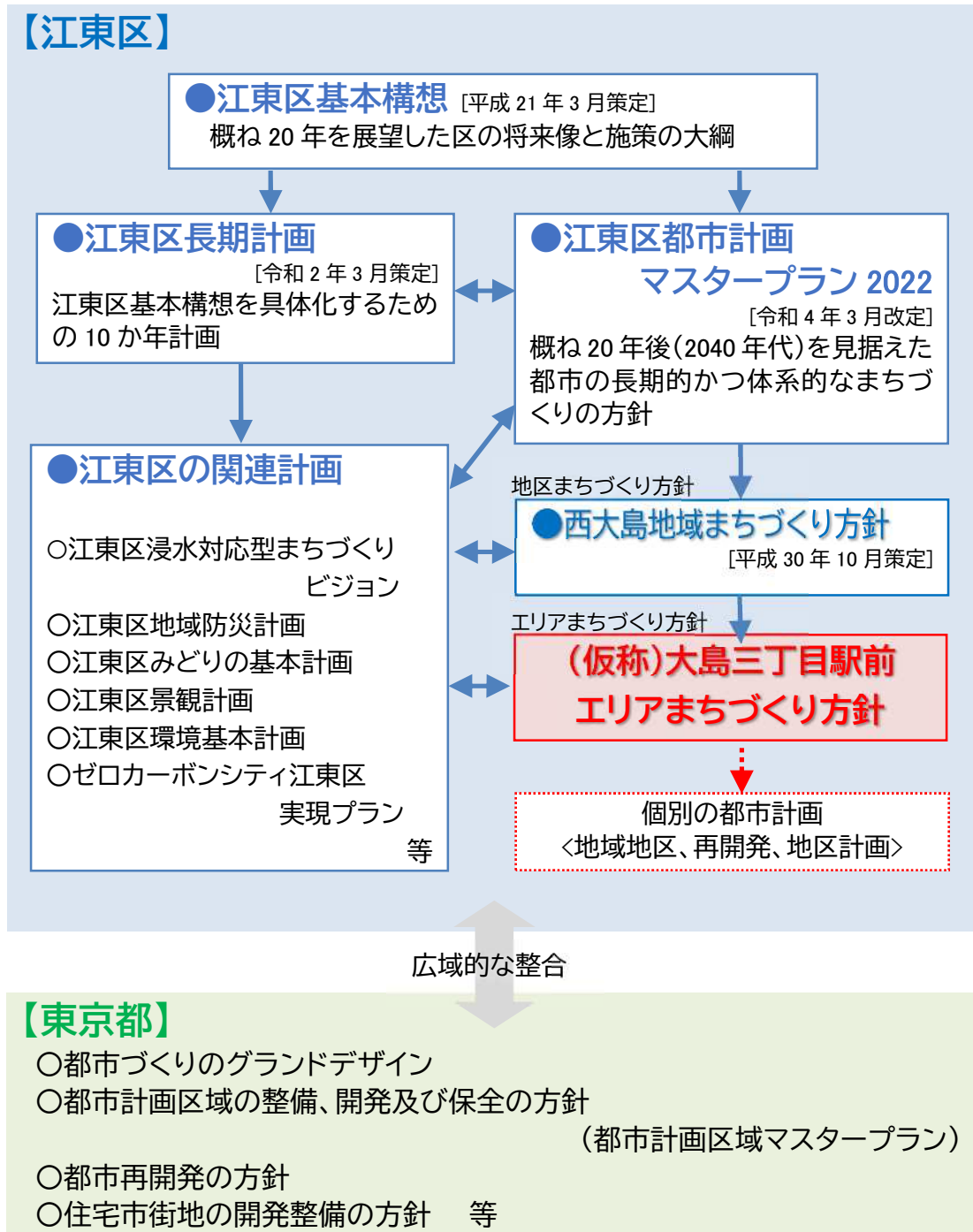


図:本エリアまちづくり方針の対象範囲

西大島地域まちづくり方針をもとに作成(記号等については、p4を参照)

1.3 本エリアまちづくり方針の位置付け

- 本エリアまちづくり方針は、「江東区基本構想」のもと、将来都市像やその具体化の方策を示した土地利用・都市施設などの整備方針及び長期的かつ体系的なまちづくりの指針である「江東区都市計画マスタープラン 2022」と「江東区長期計画」の考え方を踏襲するとともに、本区の関連計画と整合を保ちながら、本区域における開発に際し、地区まちづくり方針の実現に向けた良好なまちづくりを誘導する役割を担う。



図：本エリアまちづくり方針の位置付け

2 大島三丁目駅前エリアについて

2.1 西大島地域まちづくり方針(平成30年10月策定)

- 区は、西大島地域まちづくり協議会から提出された大島一丁目から四丁目までの西大島地域にかかる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まちづくり方針を作成した。西大島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であり、本エリアまちづくり方針の上位方針となるものである。

(1) 地域の将来像(全体目標と基本方針)

[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

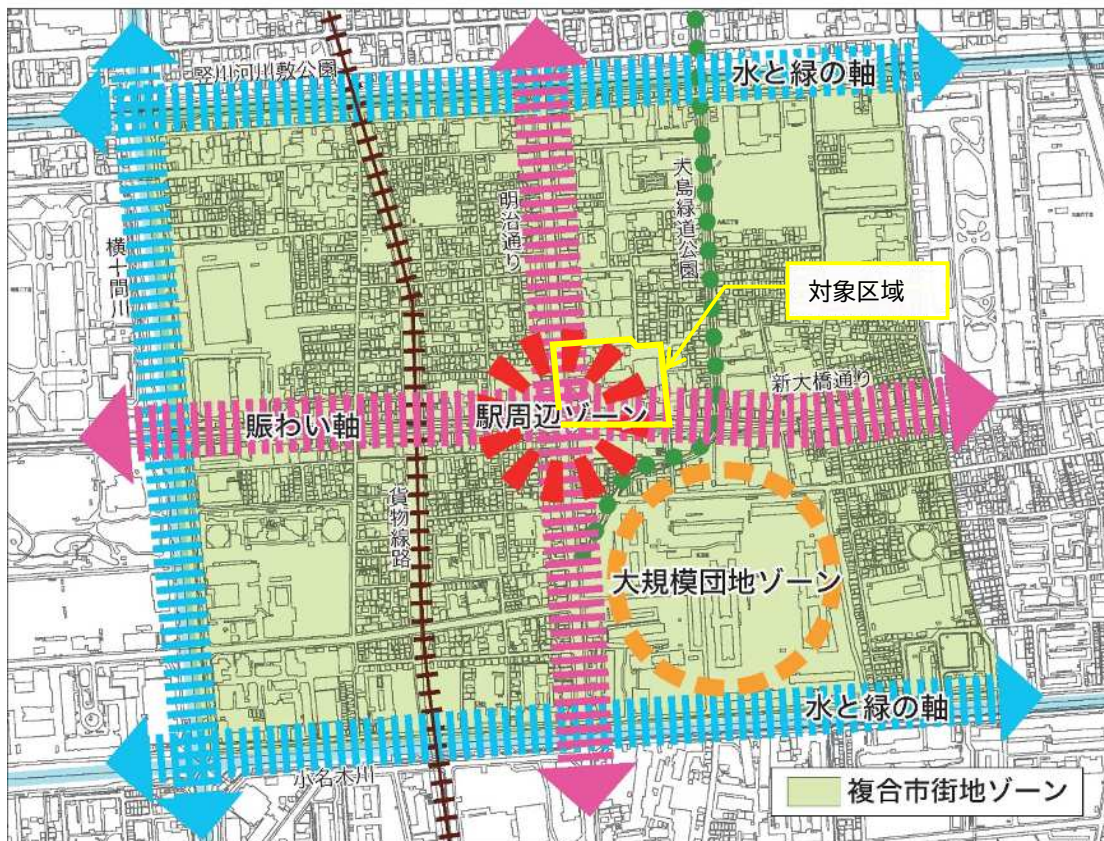
- 本地域の三方を囲む快適な親水空間、緑道公園などのオープンスペースや寺社等の歴史的資源を地域住民のくつろぎの場と良好なコミュニティ形成の場として生かし、憩いとふれあいのあるまちを目指す。

○ 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、全ての人が安心して住み続けられるまちを目指す。

(2) ゾーン別の将来像(目標と方針)

- 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。本エリアまちづくり方針の対象区域は西大島地域全体にかかる「複合市街地ゾーン」に加えて、「駅周辺ゾーン」「賑わい軸」に位置付けられている。



図：ゾーン区分

出典：西大島地域まちづくり方針

○ 西大島地域の核となる“駅周辺ゾーン”

目標：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。

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。

○ 多くの人々が行き交う“賑わい軸”

目標：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。

方針：

- ・ 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。

○ 良好な生活環境を維持し、向上させる“複合市街地ゾーン”

目標: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。

方針:

- 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。

2.2 主な上位計画

(1) 都市づくりのグランドデザイン(平成 29 年 9 月/東京都)

- 都市づくりのランドデザインは、平成 28 年 9 月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示している。
- これまで培ってきた都市機能の集積や地域特性、インフラの整備状況、今後の社会経済情勢の動向などを見据えるとともに、広域的な都市構造の位置付けも踏まえ、都内を「中枢広域拠点域」、「多摩広域拠点域」、「新都市生活創造域」、「自然環境共生域」の 4 つの新しい地域区分に再編された。対象区域は、中枢広域拠点域(おおむね環状7号線内側の区域)に位置付けられている。

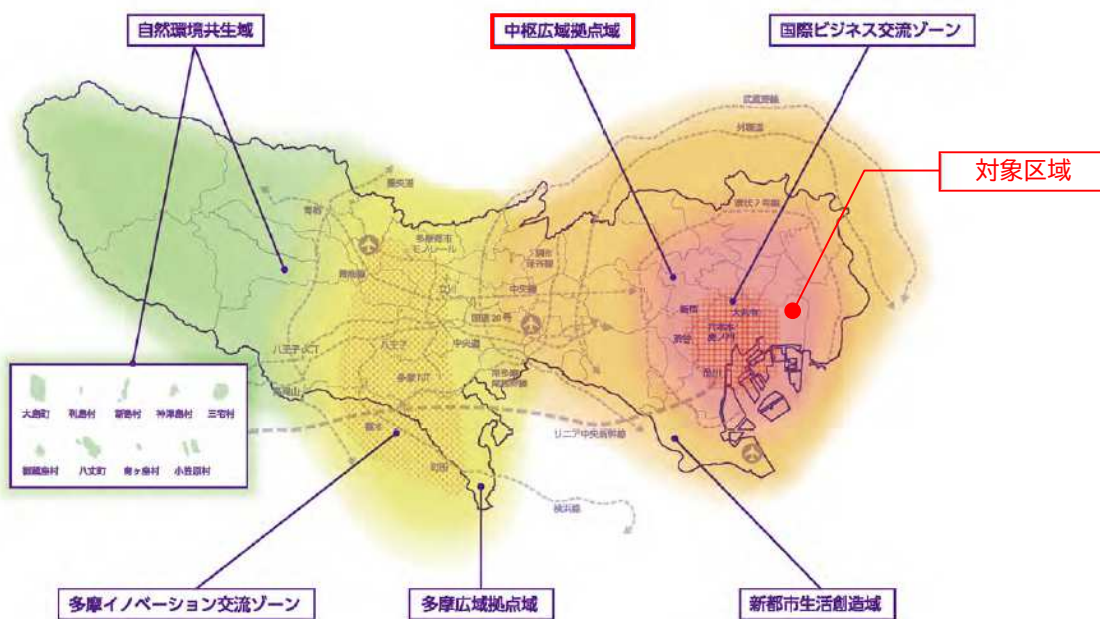


図:4 つの地域区分と2つのゾーン

出典:都市づくりのグランドデザイン(東京都 平成 29 年 9 月)

【中枢広域拠点域】

- ・ おおむね環状 7 号線内側の区域では、高密度道路・交通ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点が形成され、グローバルな交流によって新たな価値を生み続けています。
- ・ また、芸術・文化、スポーツなどの多様な特色を有する拠点が数多く形成されるとともに、歴史的資源や風情のある街並みが保全・活用され、それぞれが際立った個性を発揮し、相互に刺激し合うことで、東京の魅力を相乗的に向上させています。
- ・ 域内では、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中心部では高密度の、縁辺部では中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現しています。
- ・ また、各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活の実現に寄与しています。

(2) 都市再開発の方針(令和 3 年 3 月／東京都)

- 都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に応じ、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的に定められている。

【江.15 大島三丁目地区】再開発促進地区(2号地区)に指定。

a 地区の再開発、整備等の主たる目標	駅前にはふさわしい地域の生活・文化の拠点となるよう都市基盤の充実を図るとともに、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す。
都市づくりのグランドデザインの位置付け	中枢広域拠点域
b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	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。
c 建築物の更新の方針	建築物の共同化および高層化を図る。
d 都市施設及び地区施設の整備の方針	放射 31 号線、補助 116 号線及び区画街路の一部拡幅整備を行う。 歩行者通路や広場等の整備を行う。
e その他	市街地再開発組合による市街地再開発事業等により、公共施設、施設建築物の整備を図る。 市街地再開発事業/地区計画/高度利用地区/街路整備事業



図:都市再開発の方針(附図)

(3) 住宅市街地の開発整備の方針(令和4年10月/東京都)

- 住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランである。都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の開発整備の方針を定め、そのうち一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき地区を「重点地区」として指定している。

【江.23 大島三丁目地区】重点地区に指定。

おおむねの位置	江東区の北東部
地域区分	中枢広域拠点域
a 地区の整備又は開発の目標	駅前にふさわしい地域の生活・文化の拠点となるよう都市基盤の充実を図るとともに、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す。
b 用途、密度に関する基本的方針その他の土地利用計画の概要	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。
c 都市施設及び地区施設の整備の方針	放射31号線、補助116号線、区画街路の一部拡幅整備を行う。歩行者通路や広場等の整備を行う。
d その他	市街地再開発組合による市街地再開発事業等により、公共施設及び施設建築物の整備を図る。 市街地再開発事業/地区計画/高度利用地区/街路整備事業/再開発促進地区

重点地区 大島三丁目地区(江. 23)



この地図は、国土地理院長の承認（平24開公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第244号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）3都市基交第66号、令和3年6月10日

図：住宅市街地の開発整備の方針(附図)

(4) 江東区都市計画マスタープラン 2022(令和 4 年 3 月／江東区)

- 都市計画マスタープランは、都市計画法(第 18 条の 2)において「市町村(特別区を含む)の都市計画に関する基本的な方針」として位置付けられる長期的かつ体系的なまちづくりの指針である。
- 今回の改定より、新たに「江東区住宅マスタープラン」を都市計画マスタープランの一部として位置付けている。

◆将来都市像

- 今後 20 年を見据えたまちづくりを進めるため、以下の通り「将来都市像」を設定した。

「持続的に発展する共生都市」

◆目指すべき江東区のまちの姿

- 「将来都市像」の実現に向けて、5 つの「目指すべき江東区のまちの姿」を展開する。
 - ① 災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち
 - ② 水辺と緑に彩られ、快適で心豊かな生活が享受できるまち
 - ③ 多様な人が住みやすく、健康に生き生きと暮らせるまち
 - ④ 交流・活動によるにぎわいが絶えず、成長し続けるまち
 - ⑤ 区民の力で新たな価値を創造し、未来に発信するまち

◆重点戦略

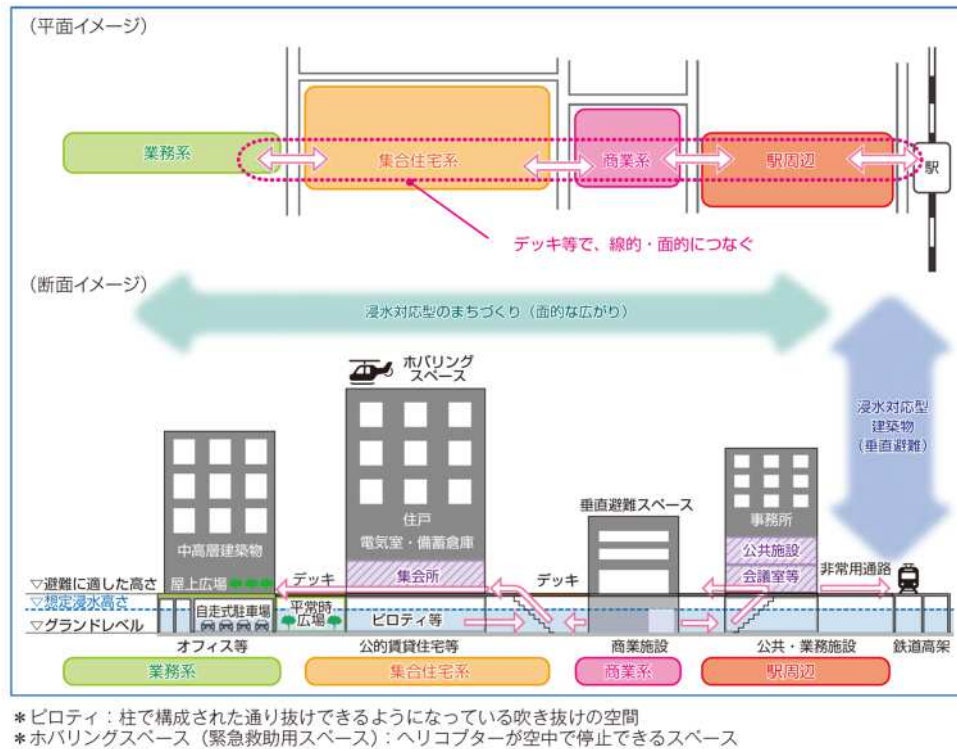
- 早期の実現に向けて取り組むべき重要なまちづくり政策である「地下鉄 8 号線延伸のまちづくり」「未来の臨海部のまちづくり」「浸水対応型のまちづくり」を重点戦略として位置付け、対応する将来都市構造の「軸」「ゾーン」「拠点」の形成に向けて取組を強化していく。
- 対象区域は、「重点戦略3 浸水対応型のまちづくり」における、垂直避難ゾーンに位置する。

● 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



図：浸水対応型の建築物・まちづくりのイメージ

出典：江東区都市計画マスタープラン 2022

◆将来都市構造

- 将来都市像の実現に向け、将来都市構造を「軸」・「ゾーン」・「拠点」の 3 つから構成し、地域・地区の特性やまちづくりの動向を踏まえて、土地利用の誘導、用途地域の指定、市街地整備の促進の前提となる各方針を示している。
- 本エリアまちづくり方針の対象区域は「城東地域」ゾーンに位置しており、西大島駅周辺は、「西大島地域核」として位置付けられている。以下に目標や整備方針を示す。

ゾーンの方針：城東地域

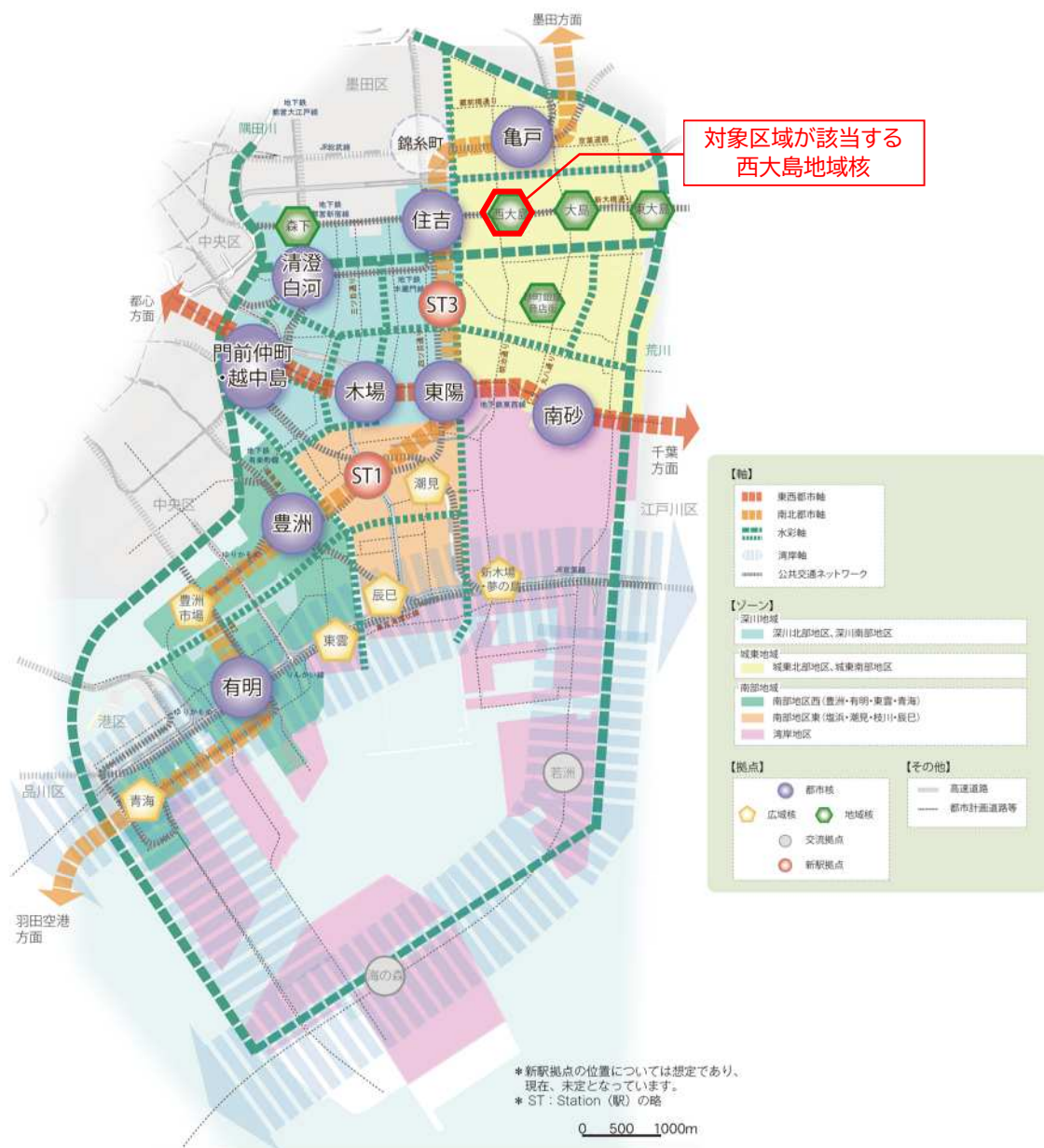
「良好な住環境の誘導を推進する市街地」

- 良好な住環境を形成するため、既存の住居・商業・工業・公共などの多様な都市機能と身近な水辺と緑が共存する複合市街地の形成を目指します。
- 地域生活を支える商店街、歴史文化資源及び身近な水辺と緑を活かし、にぎわいと活力のある複合市街地の形成を目指します。
- 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。

拠点の方針：西大島地域核

「住み続けられる生活・文化のまち」

- 防災性が高く住み続けられる生活・文化拠点を目指し、都市機能の更新などを契機に、生活利便機能や地域交流機能等を誘導します。
- 公共機能が集積している立地を活かし、災害時に住民が一時避難できる施設を整備、拡充するなど、城東地域の広域的かつ総合的な防災拠点の形成を目指します。



図：目指す将来都市構造図

出典：江東区都市計画マスタープラン 2022 より作成

エリアまちづくりの方向性：大島三丁目周辺エリア

- 【安全・安心】：西大島地域まちづくり方針に基づき、地域防災性の向上に資する空間の確保を進めるなど、地域住民等の安全性を高めるまちづくりを目指します。
- 【水辺と緑／観光・交流】：大島緑道公園や亀出神社などの地域資源を活かした道路ネットワークを形成するなど、回遊性の高いウォーカブルなまちづくりを目指します。

(5) 江東区浸水対応型まちづくりビジョン(令和 6 年 3 月策定/江東区)

- 江東区浸水対応型まちづくりビジョンは、都市計画マスタープラン 2022 における「目指すべき江東区のまちの姿」である「災害や環境変化などに対する回復力の高い持続可能なまち」の実現に向け、浸水対応型まちづくりの推進に必要な視点を整理し、目指すべき姿や、そのための拠点エリアの形成、今後の展開を示している。
- 浸水対応型まちづくりでは、「浸水対応型建築物」の整備を推進するとともに、大規模開発等に際しては、都市開発諸制度や市街地整備制度、その他補助事業等の活用について事業者等と協議し、「浸水対応型拠点建築物」の整備を促進する。また、江東区内全域において「浸水対応型建築物」や「浸水対応型拠点建築物」が集積する範囲を「浸水対応型拠点エリア」として形成していく。

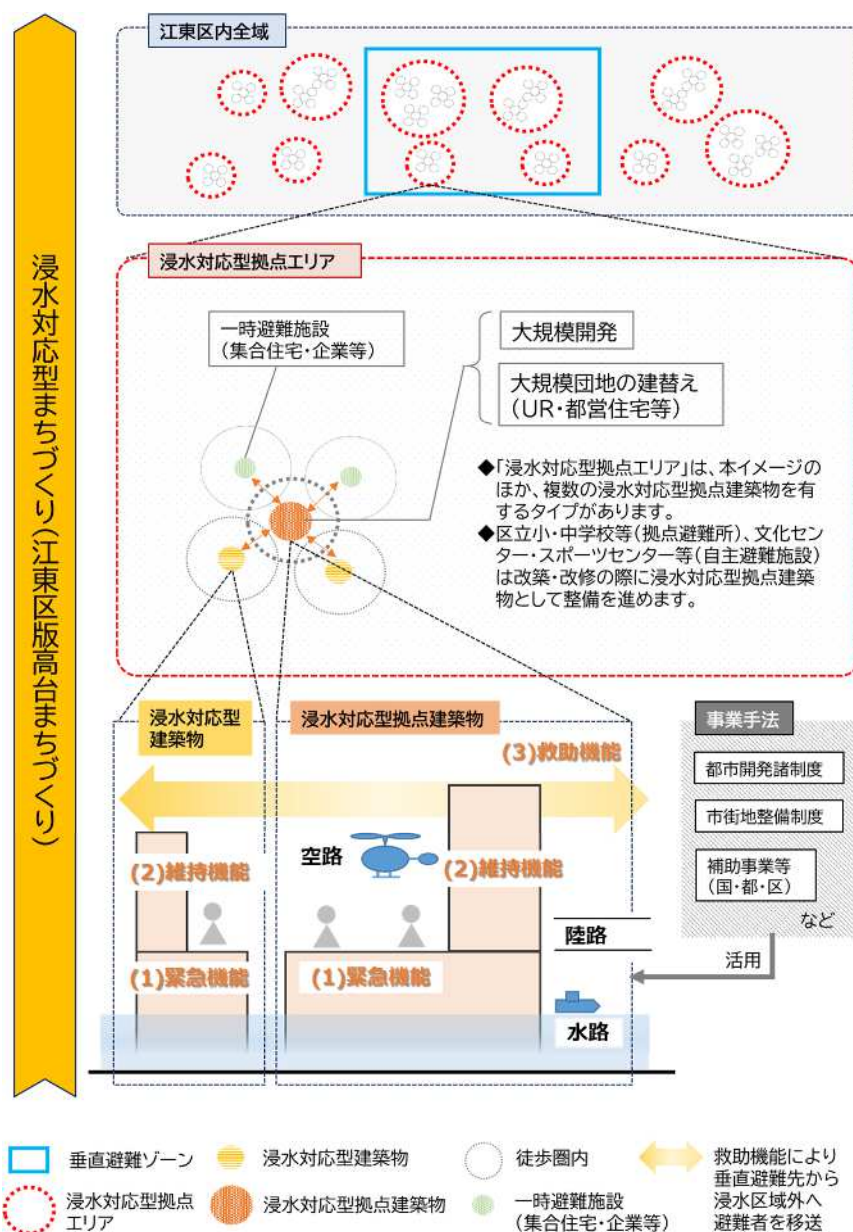


図: 拠点エリアの形成

出典: 江東区浸水対応型まちづくりビジョン

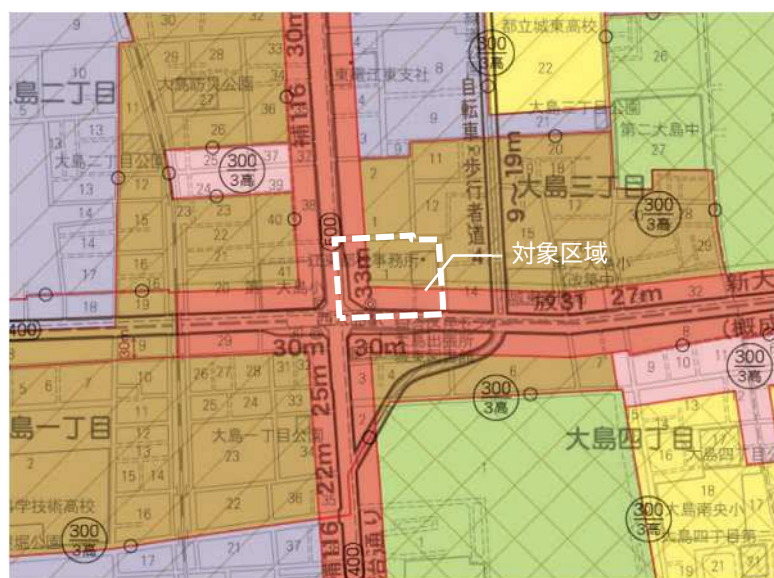
3 対象区域を取り巻く状況と課題

3.1 対象区域の現況

(1) 都市計画

【用途地域等の指定状況】

- 対象区域周辺の用途地域の指定状況は下図の通り。
- 新大橋通り及び明治通り沿道は、商業地域(容積率 400～500%)が指定されている。
- 大島三丁目・四丁目の一部で、第一種中高層住居専用地域(容積率 300%)と第一種住居地域(容積率 300%)が指定されている。
- その他については、大島二丁目・四丁目の一部の近隣商業地域(容積率 300%)を除き、準工業地域(容積率 300%)が指定されている。
- 対象区域については、商業地域(容積率 500%)と準工業地域(容積率 300%)が指定されている。



凡例

表示	用途地域名等	建ぺい率(%)
	第1種中高層住居専用地域	60
	第1種住居地域	60
	第1種住居地域 (第3種特別工業地区)	60
	第2種住居地域	60
	準住居地域	60
	近隣商業地域	80
	商業地域	80
	準工業地域	60
	準工業地域 (第2種特別工業地区)	60

表示	容積率(%)	高度地区	防火・準防火地域
(200)	200	高度指定なし	準防火地域
(200-B)	200	高度指定なし	防火地域
(300)	300	高度指定なし	準防火地域
(300-B)	300	高度指定なし	防火地域
(400)	400	高度指定なし	防火地域
(500)	500	高度指定なし	防火地域
(600)	600	高度指定なし	防火地域
(700)	700	高度指定なし	防火地域
(200 2高)	200	第2種高度地区	準防火地域
(200 3高)	200	第3種高度地区	準防火地域
(300 3高)	300	第3種高度地区	準防火地域

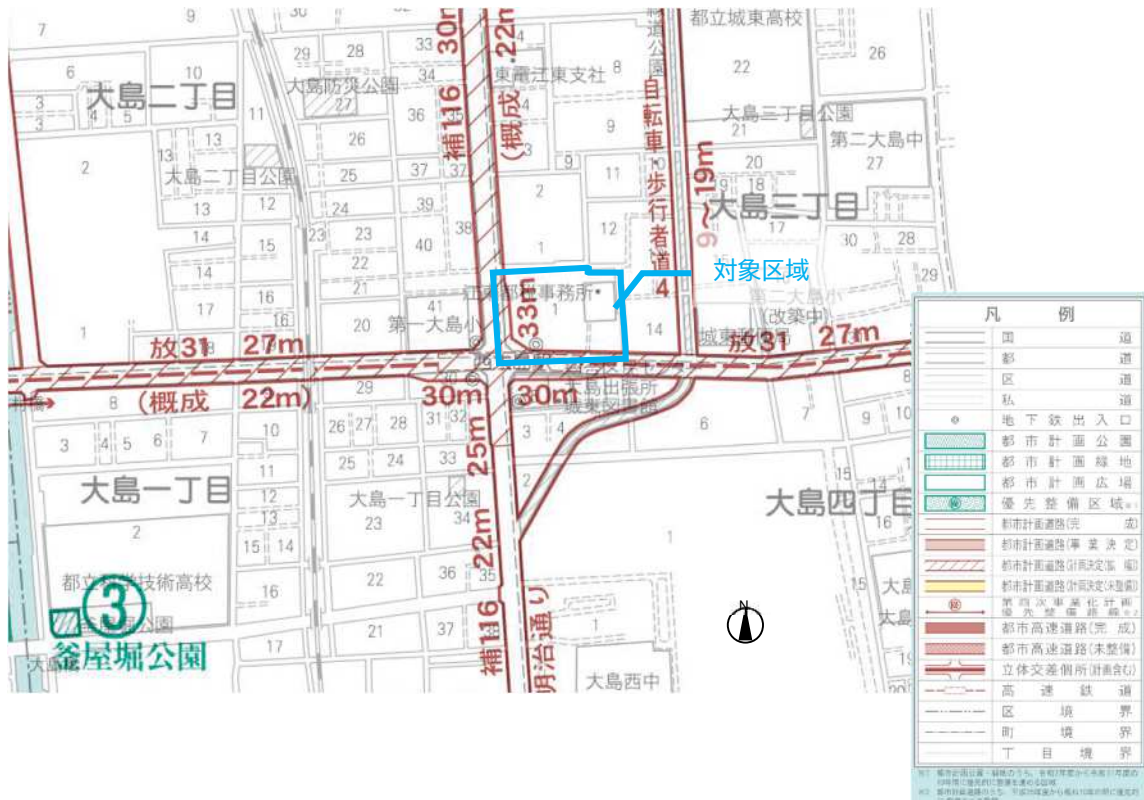
規制される建築物	規制される日影時間		
	規制値の種別	規制される範囲 (敷地境界線からの水平距離)	測定 水平面 (平均地盤面からの高さ)
高さが10mをこえる建築物		5mをこえる範囲	2.5時間以上
		10mをこえる範囲	4時間以上

図：用途地域等の指定状況

出典：江東区都市計画図(用途地域等指定図)(令和7年4月現在)より抜粋

【都市施設等の現況】

- 対象区域周辺の主な都市施設は下図及び表の通り。
- 対象区域の南側に位置する放射第31号線(新大橋通り)及び西側に位置する補助第116号線(明治通り)はいずれも計画幅員まで完成していない概成道路(概成22m)である。



都市計画道路

名称	種別	決定年月	代表幅員	備考
放射第 31 号線	放射街路	昭和 21 年 3 月 令和 4 年 12 月変更	27m	新大橋通り
補助第 116 号線	補助線街路	昭和 21 年 4 月	30m	明治通り
自転車歩行者道路 第 4 号線	特殊街路	昭和 50 年 10 月	9-19m	大島緑道公園 含む

都市計画公園

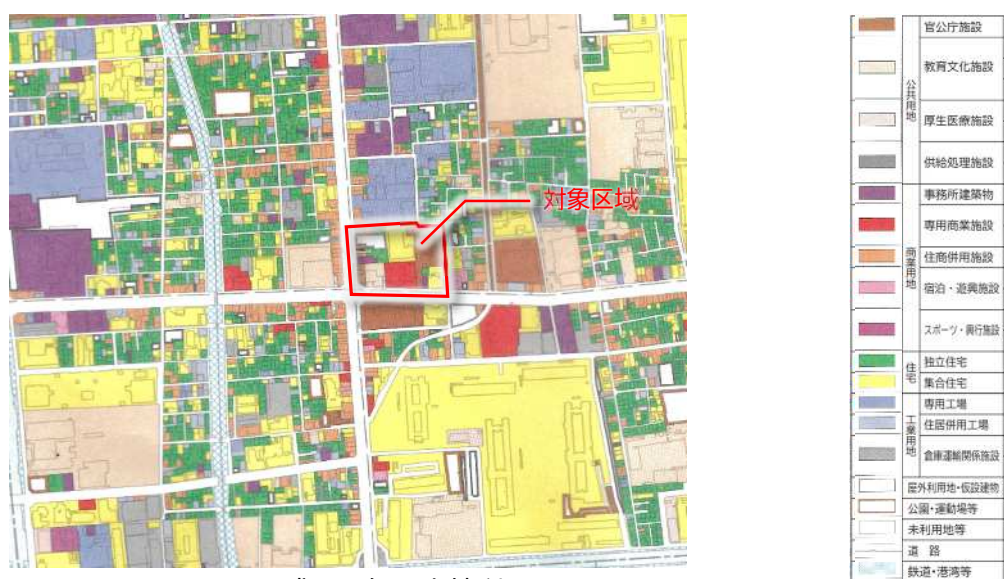
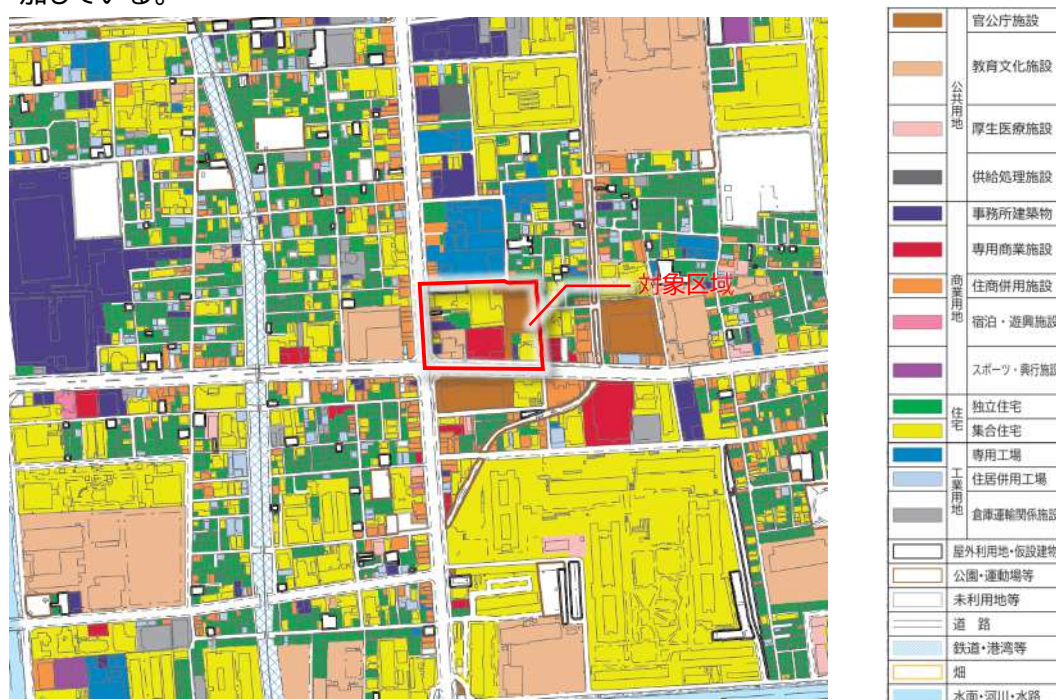
名称	種別	決定年月	番号
釜屋堀公園	街区公園	昭和 32 年 12 月	図中③

図・表：都市施設等の指定状況

出典：江東区都市計画図(都市計画施設配置図)(令和 7 年 4 月現在)より抜粋

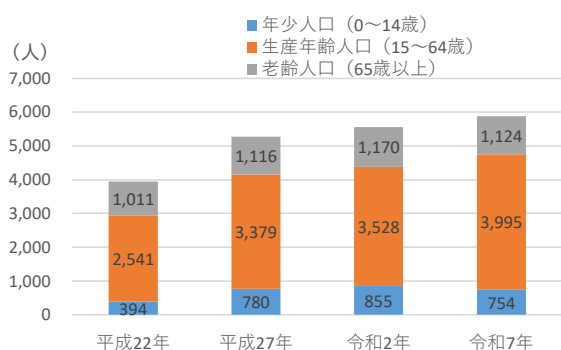
(2) 土地利用現況

- 対象区域の周辺全体に大規模な集合住宅や教育文化施設が点在し、独立住宅や小規模な集合住宅が広がっている。特に対象区域の北側は、専用工場が点在する複合的な土地利用である。
- 明治通りと新大橋通り沿いに商業系の用途が立ち並んでいる。
- 西大島駅周辺には事務所用途は少なく、官公庁施設や住商併用施設が集積している。
- 対象区域周辺、特に新大橋通り北側の大島二丁目及び三丁目には、公園・運動場等誰でも利用できるまとまったオープンスペースが少ない。
- 平成 18 年(2006)と令和 3 年(2021)を比較すると、工業用地が減少し、集合住宅が増加している。

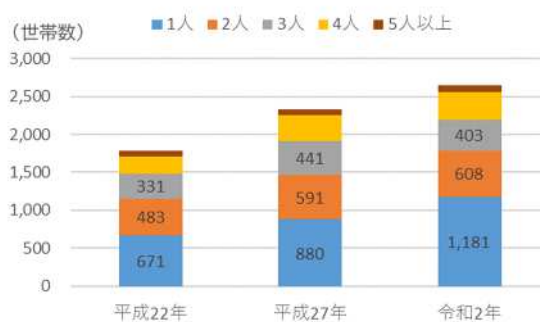


(3)人口と世帯

- 大島三丁目の人口推移をみると、平成 22 年から令和 7 年にかけて増加傾向にあり、特に生産年齢人口は 1,500 人近く増加している。これは、工業用地からの集合住宅への土地利用転換等の影響が考えられる。
- 大島三丁目の世帯数は、増加傾向が見られる。特に単身世帯の増加が顕著である。
- 当面は集合住宅開発等による人口流入が続くと想定されるが、年少人口は減少の兆しも見られ、長期的には少子高齢化の影響を踏まえた高齢者の増加や人口減少を見据えたまちづくりが求められる。



図：人口推移(大島三丁目)
データ出典：住宅基本台帳



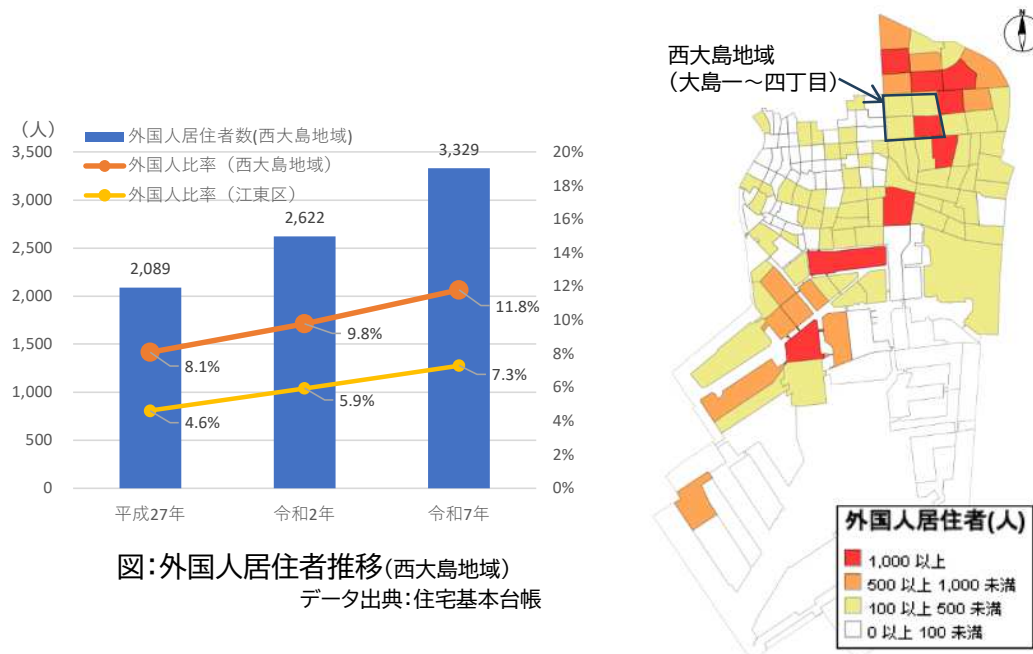
図：世帯数と世帯人数の推移(大島三丁目)
データ出典：国勢調査

- 大島三丁目は常住人口に対する昼間人口が大きく、通勤・通学人口の流入超過となっているが、常住人口の増加に比べて昼間人口は横ばいとなっており、昼夜の差が減少している。大島三丁目に居住し他のエリアへ通勤・通学する住民が増加していることが理由と考えられる。近隣に住む住民の生活を支える機能の充実が求められる。
- 一方で、テレワークなどの新たな働き方に対応する環境整備や配送需要の増加に対応できる荷捌きスペース等物流環境の整備など、多様な働き方や新しい生活様式に対応するための施設・空間の整備も求められるところである。



図：昼夜間人口の推移(大島三丁目)
データ出典：国勢調査

- 西大島地域(大島一丁目～四丁目)においては、外国人の居住者が年々増加している。また、西大島地域の外国人比率は区全体の外国人比率を大きく上回っている。
- 西大島地域のうち外国人居住者が多いのが、大島三丁目の南側に隣接する大島四丁目である。また、西大島地域に隣接する町丁目においても外国人居住者が多くなっている。国籍や人種・文化の違いを問わず、お互いを尊重し、共に地域の一員として安心して暮らすことができる多文化共生を実現するまちづくりが求められる。



図：外国人居住者数(令和7年)
データ出典：住宅基本台帳をもとに作成

(4) 商業

- 対象区域は西側が「大島らんかん通り商店街」南側が「大島駅通り共和会」の一角を形成している。西大島地域内には、その他3つの商店街が立地している。



図：商店街の立地状況

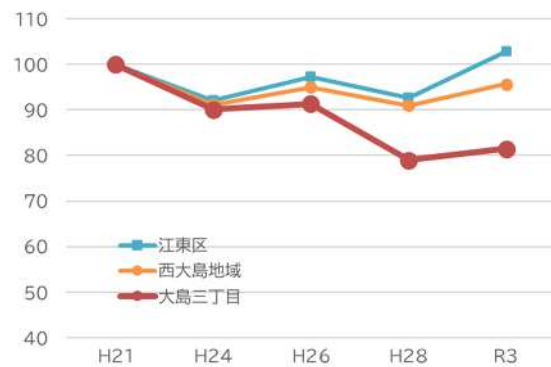
出典：江東区商店街マップ(令和4年度作成)

- ・平成14年から平成26年の年間小売販売額の推移をみると、江東区全域では大きく増加しているのに対して、西大島地域や大島三丁目においては大幅に減少している。
- ・平成21年から平成28年の第三次産業の事業者数の推移をみると、江東区全域では横ばいであるが、大島三丁目においては、減少傾向である。
- ・大島三丁目は人口が増加しているにもかかわらず、小売業やサービス業の店舗が減少していることがうかがえる。西大島駅周辺と賑わい軸を形成する商店街においては、増加する住民の日常生活を支える商業施設や医療・福祉施設など生活利便機能の強化が求められる。



図：年間小売販売額の推移
(H14を100とする)

データ出典：商業統計調査



図：事業者数(第三次産業)の推移
(H21を100とする)

データ出典：経済センサス-基礎調査・活動調査

*1 西大島地域：大島一～四丁目

*2 第三次産業：「日本標準産業分類」による。「F 電気・ガス・熱供給・水道業」「G 情報通信業」「H 運輸業、郵便業」「I 卸売業、小売業」「J 金融業、保険業」「K 不動産業、物品賃貸業」「L 学術研究、専門・技術サービス業」「M 宿泊業、飲食サービス業」「N 生活関連サービス業、娯楽業」「O 教育、学習支援業」「P 医療、福祉」「Q 複合サービス事業」「R サービス業(他に分類されないもの)」

(5) 求められるエリアまちづくりの方向性

【課題】

- 計画幅員に満たない都市計画道路とまとまったオープンスペースの不足
- 常住人口・単身世帯・外国人住民の増加、将来的な人口減少と高齢者の増加
- 新しい生活様式に対応する都市施設・空間の整備
- 駅前の商業機能が低下傾向

- ◎ 賑わいとゆとりのある駅前空間の創出による地域核の機能強化
- ◎ 多様な世帯の居住と若年層のコミュニティ参加の促進

3.2 防災

(1) 風水害

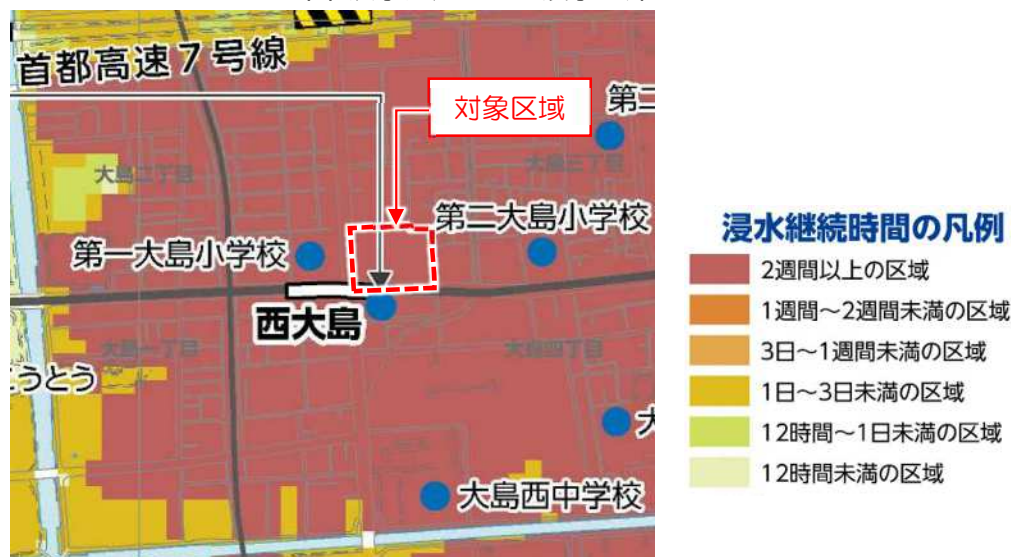
- 対象区域周辺のハザードマップにおける被害想定は次の通り。
- 対象区域は大規模水害が発生した場合、浸水被害が発生し、浸水継続時間も長期にわたるおそれがある。

【洪水氾濫】

- 大雨が降り続き荒川の水位が上昇することによって、荒川の堤防が決壊し「洪水氾濫」が発生したときの被害想定は下図の通り。対象エリアの大部分は想定浸水深が 3.0m～5.0m 未満である。また、浸水継続時間は、2 週間以上と想定されている。



図：洪水氾濫による浸水の深さ

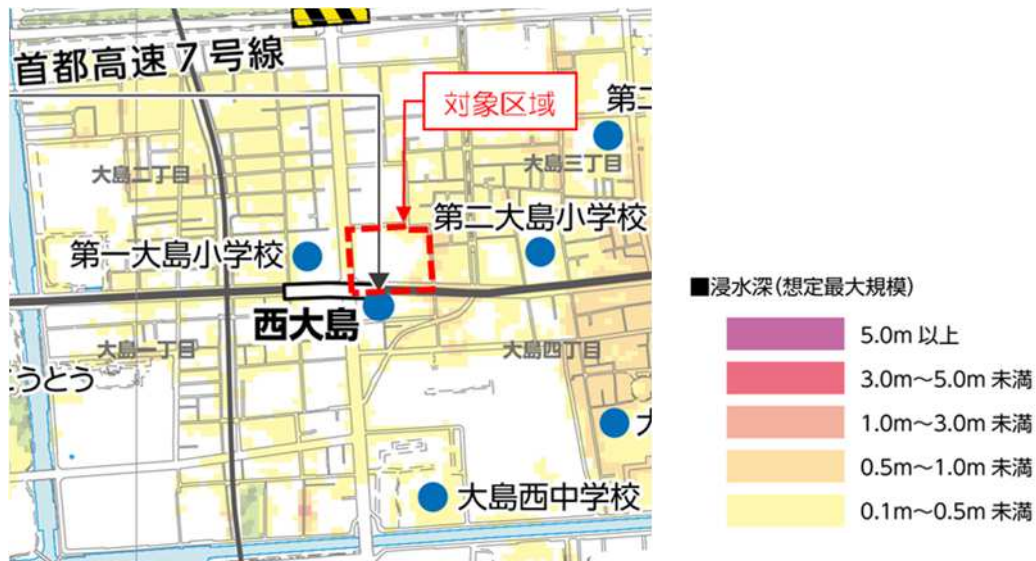


図：洪水氾濫による浸水の時間

出典：江東区洪水ハザードマップ【洪水氾濫】改訂：令和 5 年 2 月

【内水氾濫】

- ・ 局地的大雨等により雨水の排水能力が追い付かず「内水氾濫」が発生したときの想定浸水深は下図の通りである。対象区域の大部分は、内水氾濫においてほとんど浸水しないと見られている。



図：内水氾濫による浸水の深さ

出典：江東区大雨浸水(内水)ハザードマップ【内水氾濫】改訂：令和5年2月

コラム：ハザードマップについて

江東区では3種類の水害ハザードマップを配布しています。浸水する深さや継続時間、避難地区、いざとなった時に避難できる公共施設、避難に関する情報等が記載されています。

江東区洪水ハザードマップ【洪水氾濫】

- ・ 想定される降雨：荒川流域の72時間総雨量632mm
- ・ 想定最大規模(1000年に1回発生する程度の規模)
- ・ 基づく資料：荒川水系荒川洪水浸水想定区域図(平成28年5月30日)



江東区大雨浸水(内水)ハザードマップ【内水氾濫】

- ・ 想定される降雨：時間最大雨量153mm、総雨量632mm
 - ・ 想定最大規模(1000年に1回発生する程度の規模)
 - ・ 基づく資料：隅田川及び新河岸川流域浸水予想区域図[想定最大規模](令和3年3月30日)
- 江東区内部河川流域浸水予想区域図(令和2年3月26日)



江東区高潮ハザードマップ【高潮氾濫】

- ・ 想定される台風規模：室戸台風級910hPa(日本に上陸した既往最大規模の台風)
- ・ 想定される台風の移動速度：伊勢湾台風級73km/h
- ・ 想定される台風の経路：東京湾に最大の高潮を発生させるような経路
- ・ 想定最大規模(1000年に1回発生する程度の規模)
- ・ 基づく資料：東京都高潮浸水想定区域図(令和6年12月19日)

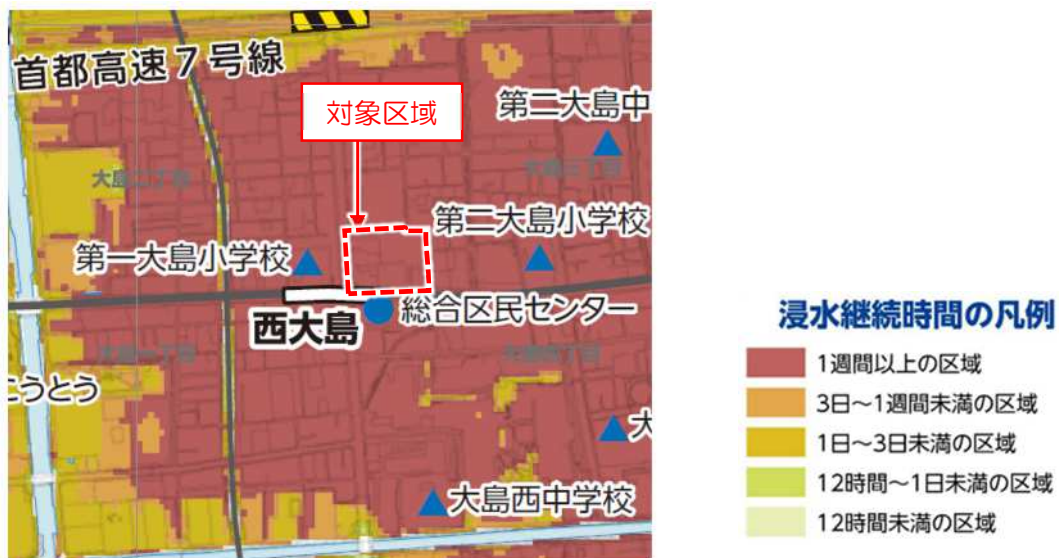


【高潮氾濫】

- 台風などの発達した低気圧が近付き、気圧や風の影響で東京湾の海面が堤防を乗り越えるほど上昇して「高潮氾濫」が発生したときの被害想定は下図の通り。対象区域の大部分は 3.0m～5.0m 未満の想定、東側の一部が 5.0m～10.0m 未満の想定域に入っている。また、浸水継続時間は 1 週間以上になると想定されている。



図：高潮氾濫による浸水の深さ



図：高潮氾濫による浸水の時間

出典：江東区高潮ハザードマップ【高潮氾濫】改定：令和 7 年 3 月

(2) 震災・火災

- 東京都では、「防災都市づくり推進計画」において、効率的・効果的に市街地の防災性の向上を図るため、市街地の震災に対する危険性に応じてゾーニングを行っている。
- 下図のとおり対象地域を含む大島三丁目は、いずれの地域にも指定されていない。また、市街地の延焼性状を評価する一つの指標である不燃領域率においても、大島三丁目は70%を超えており、市街地の延焼による焼失率はほぼゼロと考えられる。



図:防災都市づくりに関する地域等のゾーニング概念図

出典:防災都市づくり推進計画



図:防災都市づくりに関する地域等

出典:東京都不燃化ポータルサイト HP 地図で調べる(PDF 版)

- 一方、東京消防庁による出火危険度によると、対象区域周辺はランク3~4と出火危険度は江東区内において比較的高いエリアであることがわかる。また、3.3(1)道路の現況に示す通り、対象区域周辺では、幹線道路から離れると主要な区画道路においても道路幅員4~5m程度、幅員4mに満たない狭い道路で構成された低層住宅市街地が存在し、地域の防災活動に資するオープンスペースや緊急車両が進入しやすい区画道路が求められている。

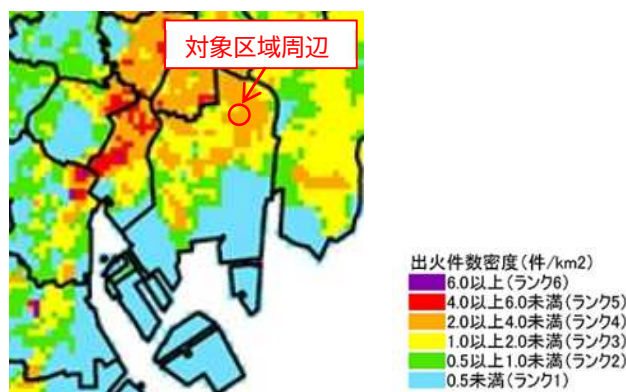


図:東京都の地震時における地域別出火危険度測定(第10回)総合出火危険度(250mメッシュ単位)

出典:東京都消防庁 HP

(3) 避難施設

- 対象区域周辺の避難施設は下図の通り。対象区域西側に隣接する第一大島小は食料等の配給や情報収集等の活動拠点の役割も担う「拠点避難所」に指定されている。また、南側に隣接する総合区民センターは避難所に指定され、防災倉庫を設置している。



図：避難施設の配置状況

出典：防災マップ①(令和4年3月発行)

- 対象区域内の(株)産学協同センターは津波等の一時避難施設として、区と協定を結んでいる。
- 総合区民センターは、台風の接近等により区内で住宅の浸水等の発生が事前に懸念される場合において、区が避難指示等を発令する前段階に、気象状況等に応じて開設する自主避難施設(自主的な避難を希望する区民の受入れ施設)となっている。
- 対象区域内の東京都江東区税事務所は、都立の一時滞在施設として、災害時に帰宅が可能になるまで待機する場所がない帰宅困難者等を一時的に受け入れる。

(4) 求められるエリアまちづくりの方向性

【課題】

- 大規模水害が発生した場合、浸水被害が発生し浸水継続時間も長期にわたるおそれ
- 地域の防災活動に資するオープンスペース、緊急車両が進入しやすい道路の不足
- 対象エリアと周辺には、避難施設が集積

- ◎ エリア周辺地域の防災力向上に資する浸水対応型まちづくり
- ◎ 激甚化する多様な災害に備える地域防災拠点機能の強化

3.3 交通

(1) 道路の現況

- ・ 明治通り(幅員 22m)と新大橋通り(幅員 22m)の幹線道路を除くと、対象区域周辺の道路幅員は、主要な区画道路については約 4～5m、その他は現況道路幅員が 4m に満たない細街路(法 42 条 2 項道路など)や行き止まり道路も多い。
- ・ 明治通りと新大橋通りにおける、駅前部道路拡幅が未整備であり、歩道幅員が狭いことから、歩行者と自転車が交錯し、安全性が低い。駅前において、歩車分離され、バリアフリーに配慮された安全安心かつ快適に回遊できる歩行者空間の形成が求められている。



図:対象区域周辺の道路等の状況

出典:江東区建築情報閲覧システム指定道路マップをもとに一部加工

(2) 西大島駅の乗降人員

- ・ 西大島駅の 1 日平均乗降人数は、乗車・降車それぞれ約 13,300 人である。
- ・ コロナ禍以降都営地下鉄の乗車人員は減少していたが回復傾向にあり、西大島駅の乗車人数では令和5年度は、前年度比+7.4%となっている。

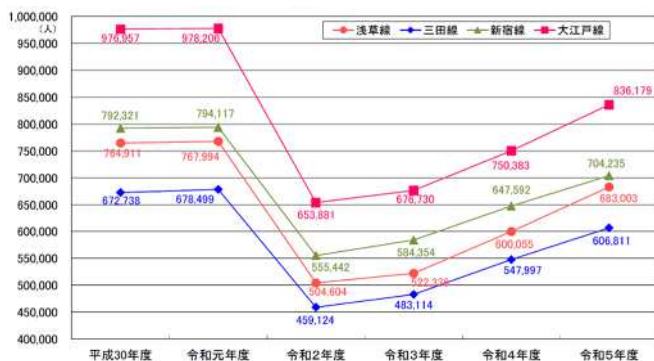


図:地下鉄 1 日平均乗車人員の推移

都営新宿線	
乗車	13,376
降車	13,360
乗車 前年度比	+7.4%(12,456)

[単位:人/日]
(2023 年 4 月～2024 年 3 月)

表:西大島駅 1 日平均乗車人数

出典:運輸統計年報(令和 5 年度/東京都交通局)

(3) 西大島駅の駅施設・バス停留所

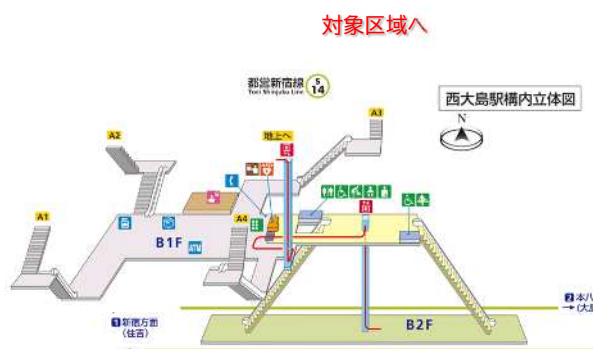
- 西大島駅には 4 つの出入口があり、うち対象区域南側の総合区民センターそばに位置する A4 出入口に EV が設置され、バリアフリー移動経路が 1 ルート整備されている。
- 対象区域内に位置する A3 出入口には、コンコースから地上に向かう階段の一部に上りエスカレーターが設置されている。
- 西大島駅周辺には 5 つのバス停留所があり、対象区域内には⑤番のりばが位置している。亀戸方面(北)から交差点を左折し、大島駅(東)方面へ向かうバス2系統が停車する。
- バス⑤番のりばと A3 出入口は近接しているため、バスを待つバス利用者、地下鉄出入口の利用者及び道路を通行する歩行者・自転車が交錯し、歩道の混雑が生じている。



のりば	系統番号	行先
①	都 07 両 28 亀 29 錦 18 急行 05 直行 03	門前仲町 葛西橋(境川経由) なぎさニュータウン 新木場駅前(平日のみ運行) 日本科学未来館(土・休日のみ運行) 日本科学未来館(土・休日の午前中のみ運行)
②	錦 28	錦糸町駅前(住吉駅前経由)
③	亀 23 錦 28	江東高齢者医療センター 東大島駅前(北砂五丁目団地経由)
④	都 07 錦 18 急行 05 両 28 草 24 亀 23 亀 24 亀 29	錦糸町駅前(亀戸駅通り経由) 錦糸町駅前(亀戸駅通り経由)(平日のみ運行) 錦糸町駅前(亀戸通り経由)(土・休日のみ運行) 亀戸駅前、両国駅前 浅草寿町 亀戸駅前 亀戸駅前 亀戸駅前
⑤	草 24 亀 24	東大島駅前(大島駅前経由) 葛西橋(大島駅前経由)

図・表：西大島駅の地下鉄出入口とバス停留所

出典：東京都交通局 HP(一部加工)



図：西大島駅構内立体図

出典：東京都交通局 HP



図：西大島駅 A3 出入口と⑤番バスのりば

(写真)令和 7 年 1 月撮影

(4) 自転車駐車場・放置自転車台数

- 西大島駅周辺の主な自転車駐車場及び放置禁止区域は下図の通りである。自転車駐車場 2 か所の収容可能台数は合計 644 台であり、自転車駐車場利用台数は令和 6 年度末現在、合計 515 台である。
- 西大島駅周辺における自転車駐車場の利用台数と放置自転車台数の合計は、収容可能台数以下であることから、駅前における自転車駐車場は充足していると言える。しかし、自転車駐車場が駅南側のみに配置されており、駅前に立地する総合区民センターの自転車駐車場においては、施設利用者以外による不適切な駐輪が指摘されるなどの課題がある。駅北側に新たな自転車駐車場を配置するなど、地域ニーズに応じた利用しやすい配置計画とすることで、放置自転車や迷惑駐輪の減少につながると考えられる。



出典:江東区 HP

	名称	収容可能台数	開設年度	備考
①	西大島駅自転車第二駐車場	54 台	昭和 54 年度	公設
②	西大島駅自転車駐車場	590 台	昭和 63 年度	

図・表:西大島駅周辺の自転車駐車場と自転車放置禁止区域

駅名	放置台数	駅名	放置台数	駅名	放置台数
東陽町	59 台	大島	36 台	越中島	4 台
亀戸	76 台	東大島	19 台	辰巳	8 台
亀戸水神	3 台	木場	22 台	豊洲	32 台
南砂町	6 台	門前仲町	103 台	東雲	20 台
新木場	10 台	清澄白河	41 台	東京テレポート	0 台
住吉	8 台	森下	53 台	国際展示場・有明	0 台
西大島	43 台	潮見	4 台	有明テニスの森	1 台

※放置台数は、自転車・原付・自動二輪車の合計。(令和 6 年 10 月の晴天の平日に目視により調査)
※調査範囲は、駅から概ね半径 500m 以内の区域。

表:本区内の各駅周辺における自転車・バイクの放置状況 出典:江東区 HP

(5) コミュニティサイクル

- ・ コミュニティサイクルとは、一定の地域内に複数配置されたサイクルポートで自由に貸出・返却をすることができる自転車シェアリングシステムである。
- ・ 西大島駅周辺におけるサイクルポートは、UR大島四丁目団地内の 3 か所のみとなっている。区は、自転車利用環境の向上と環境負荷を低減する交通環境づくりのため、サイクルポートが不足している城東地域(亀戸、大島、北砂地区等)や深川地域北側(森下地区等)において設置を推進している。



図: サイクルポート
歩道上等に設置された、専用自転車の貸出・返却を行う無人の駐輪場

出典: 江東区 HP

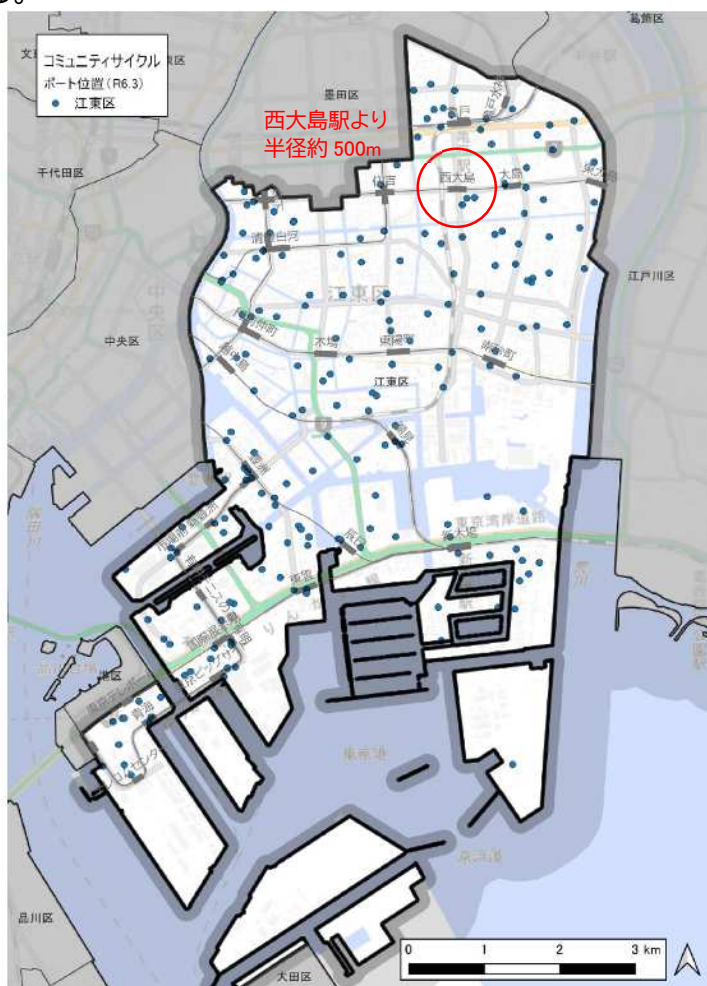


図: コミュニティサイクルポートマップ(令和6年3月現在)

出典: データブック 2024

(6) 求められるエリアまちづくりの方向性

【課題】

- 歩行者空間のゆとり不足
- 交通施設の利用者の交錯
- 自転車駐車場、コミュニティサイクルポートの偏在
- エリア周辺に細街路が多い

- ◎ 歩行者が安全快適に移動できる交通結節点の整備
- ◎ 誰もがアクセスしやすく回遊性の高いウォーカブルなまちづくり

3.4 地域環境

(1) みどりの現況

- ・ 対象区域の東側には、大島緑道公園があり、南北に繋がる緑と歩行者のネットワークを形成している。対象区域内には、公園等のまとまった緑地はない。
- ・ 対象区域が位置する大島三丁目の緑被率(13.69%)は、江東区内全体の平均値(21.01%)及び城東北部地区の平均値(15.60%)より低く、地域全体として緑空間が不足している。

【みどりの現況】

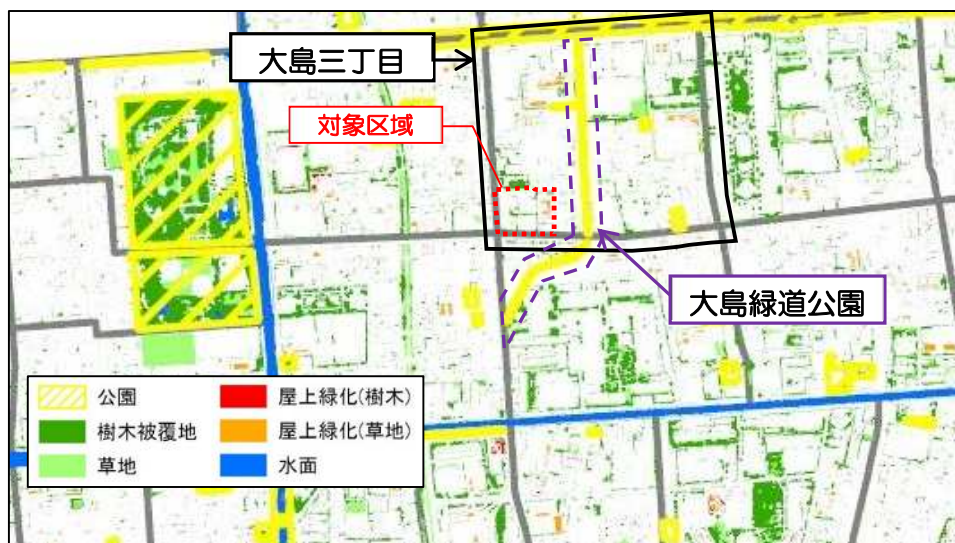


図:みどり面分布図

【緑被率】

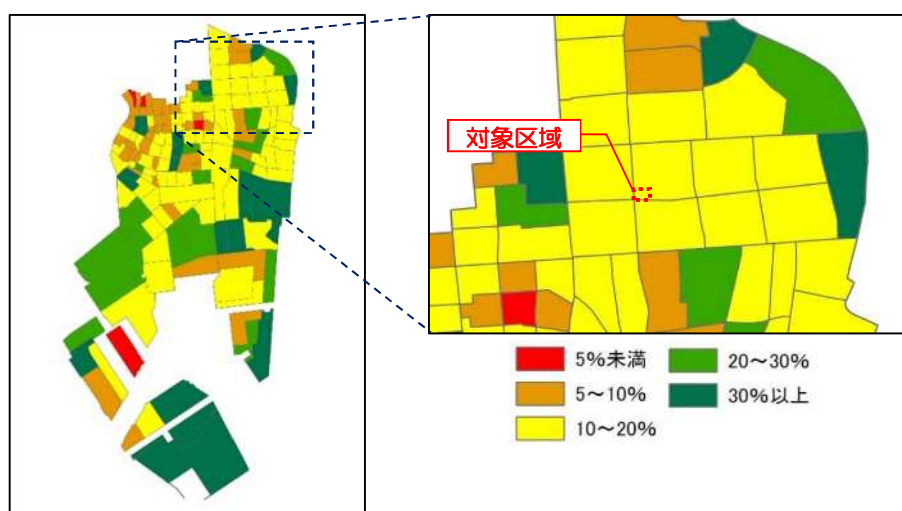


図:町丁目別緑被率分布図

出典:令和4年度 江東区みどりの実態調査 報告書

(2) 脱炭素化

- 江東区は令和 3 年(2021)7 月に「ゼロカーボンシティ江東区」を表明し、2050 年までに温室効果ガス(主に二酸化炭素)の排出量実質ゼロを目指している。
- まちづくりにおいても、建築物の環境負荷軽減やエネルギーの効率利用、自然環境が有する多様な機能を利用するグリーンインフラの活用、環境にやさしい多様な移動手段が利用できる環境整備等、脱炭素社会につながる取り組みが期待されている。

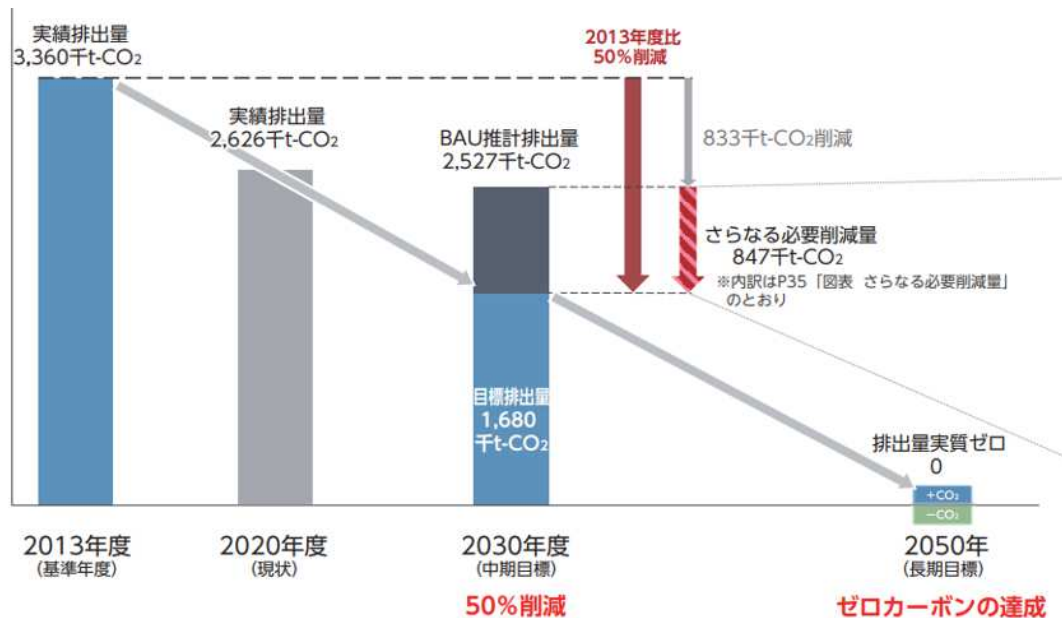


図:2030 年度 CO₂ 排出量削減のイメージ(江東区目標)

出典:ゼロカーボンシティ江東区 実現プラン

(3) 歴史

- 江戸時代には、対象区域を含む 6,000 坪余りを寺地とする「五百羅漢」と呼ばれる羅漢寺があった。羅漢寺には、等身大の羅漢像約 500 体が安置されたほか、二重らせん状の堂内を一周することで観音巡りができるとされた通称「さざえ堂」は富士山の眺望も楽しみ、大いに賑わう江戸名所であり、浮世絵にも数多く残されている。
- 安政2年(1855)の安政江戸地震により大きな被害を受けた羅漢寺は、明治 20 年(1887)本所緑町(墨田区)へ、さらに同 41 年(1908)目黒区の現在地へ移転した。
- 対象区域の南西角には現在「羅漢寺」がある。明治 36 年(1903)に奥多摩の氷川から転入してきた祥安寺が、昭和 11 年(1936)に地域に親しまれる「羅漢寺」の寺号に改称して、現在に至る。昭和時代に建設された本堂は、浮世絵に残されるさざえ堂の記憶を引き継ぐ意匠が見られる。



作品 1: 広重
『名所江戸百景 五百羅漢さづり堂』



作品 2: 広重
『東都名所 五百羅漢さづり堂』



作品 3: 葛飾北斎
『富嶽三十六景 五百らかん寺さづりどう』



現在の羅漢寺
写真(令和 7 年 1 月撮影)

出典:

作品 1- 広重『名所江戸百景 五百羅漢さづり堂』, 魚栄, 安政4. 国立国会図書館デジタルコレクション

<https://dl.ndl.go.jp/pid/1312302> (参照 2024-02-27)

作品 2- 広重『東都名所 五百羅漢さづり堂』, 喜鶴堂. 国立国会図書館デジタルコレクション

<https://dl.ndl.go.jp/pid/1303515> (参照 2024-02-27)

作品 3- 葛飾北斎『富嶽三十六景 五百らかん寺さづりどう』東京富士美術館蔵

「東京富士美術館収蔵品データベース」収録 (<https://www.fujibi.or.jp/collection/artwork/06258/>)

(4) 求められるエリアまちづくりの方向性

【課題】

- エリアにまとまった緑地がなく、大島三丁目全体でも緑空間が不足
- 2050 年温室効果ガスの排出量実質ゼロへの貢献
- 浮世絵に残されるさざえ堂の記憶を引き継ぐ羅漢寺

- ◎ グリーンインフラや先端技術を活用した脱炭素まちづくり
- ◎ まちの歴史を継承した、地域性を感じる駅前の顔づくり

4 まちづくりの目標と整備方針

4.1 まちづくり方針の考え方

- 対象区域の上位計画による位置付けや、対象区域に求められるエリアまちづくりの方向性を踏まえ、「まちづくりの目標」を整理した。
- その上で、対象区域の「まちづくりの将来像」を定め、その実現に向けた取り組みを、「整備方針」として整理する。

上位計画の位置付け

【都市再開発の方針等(都)】

- 駅前にふさわしい地域の生活・文化の拠点となるよう都市基盤の充実
- 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
- 土地の高度利用、建築物の共同化、高層化、歩行者通路や広場等の整備

【都市計画マスタープラン(区)】

- 住居・商業・公共等の都市機能と水辺や緑が共存する複合市街地の形成
- 地域生活を支える商店街、歴史文化資源等を活かし、にぎわいと活力のある複合市街地の形成
- 浸水リスクに対応する垂直避難ゾーンを形成するため、浸水対応型のまちづくりを推進
- 公共機能の集積を活かし、一時避難できる施設の整備等、広域的かつ総合的な防災拠点の形成

【西大島地域まちづくり方針(区)】

「こどもからお年寄りまで住み続けたいまち」を目標とし、便利で活力があり、憩いとふれあいのある、安全安心に住み続けられるまちづくり

対象区域に求められるエリアまちづくりの方向性

- ◎ 賑わいとゆとりのある駅前空間の創出による地域核の機能強化
- ◎ 多様な世帯の居住と若年層のコミュニティ参加の促進
- ◎ エリア周辺地域の防災力向上に資する浸水対応型まちづくり
- ◎ 激甚化する多様な災害に備える地域防災拠点機能の強化
- ◎ 歩行者が安全快適に移動できる交通結節点の整備
- ◎ 誰もがアクセスしやすく回遊性の高いウォーカブルなまちづくり
- ◎ グリーンインフラや先端技術を活用した脱炭素まちづくり
- ◎ まちの歴史を継承した、地域性を感じる駅前の顔づくり

まちづくりの目標

浸水や地震などの災害リスクに対応したまちづくり 【安全性】

駅周辺の高度利用による地域核の拠点性強化 【利便性】

全ての人が暮らしやすい住環境の形成 【快適性】

まちづくりの将来像

実現に向けた取組

【整備方針】土地利用の方針・公共施設等の整備方針・災害リスクへの対応方針

まちづくりの進め方

4.2 まちづくりの目標と将来像

【大島三丁目駅前エリアのまちづくりの目標】

浸水や地震などの災害リスクに対応したまちづくり 【安全性】

- オープンスペース(広場・空間)を創出し、消防活動拠点や救助活動のスペース、避難動線、避難スペース等を確保。
- 浸水対応型拠点建築物を整備し、駅周辺において垂直避難が可能なスペースを確保。
- 将来想定される、総合区民センターや UR 大島4丁目団地の建替えと連携した「浸水対応型拠点エリア」を形成し、浸水対応型まちづくりを促進。

駅周辺の高度利用による地域核の拠点性強化 【利便性】

- 老朽化した公共施設等の更新にあわせて、生活利便機能の強化に資する施設を整備するとともに、地域の交流の場となる広場及び歩行者空間を確保するため、駅前の低未利用地の高度利用化を推進。
- 駅周辺に生活利便機能を集積するとともに、グリーンインフラや先端技術を活用した都市型住宅による良質な住宅ストックを誘導し、新しい生活様式に対応したコンパクトでウォーカブルなまちづくりにより脱炭素化を牽引。
- 通路や歩道状空地の整備、新大橋通り・明治通りの拡幅を行い、西大島地域全体の回遊性を高めるバリアフリーに配慮した歩行者ネットワークを整備。

全ての人々が暮らしやすい住環境の形成 【快適性】

- 幅広い世代・多様な世帯が住み続けられるダイバーシティ(多様性)の実現を目指し、ファミリー層からシニアまでが調和して住める居住機能を確保するとともに、若年層のコミュニティ参加を促し、新旧住民との良好な地域コミュニティを形成。
- 駅周辺の混雑緩和及び安全性確保のため、駅前に人々が憩える広場を設け、ユニバーサルデザインに基づき、誰もがアクセスしやすい地域核の拠点を創出。
- 豊かな緑地やオープンスペースの整備による、みどりが実感できる居心地のよい居場所の創出とともに、既存の商店街や歴史文化資源を生かした賑わいの連続性を強化することで、駅前の賑わいと活力を増進。

【大島三丁目駅前エリアのまちづくりの将来像】

**住居・商業・公共施設等の都市機能が調和し、防災力が高く、
幅広い人々が住み続けられるまち**

4.3 土地利用の方針



図：土地利用の方針

【地区まちづくり方針のゾーンに関するエリア整備方針】

<駅周辺ゾーン>

- ・ 歩行者が安全に移動し、滞留できる駅前空間を形成するとともに、公共公益施設は生活利便施設・商業施設との複合化を図り、日常生活を支え、賑わいと活力あふれる交流の場とする。
- ・ 公共公益施設や商業施設等と連携し、日常的にコミュニティの核として憩いと交流の拠点となるオープンスペースを創出する。
- ・ 都市機能の集約化とともに、再生可能エネルギーや省エネルギー設備の導入やみどりの充実により脱炭素化を図る。

<賑わい軸>

- ・ 羅漢寺と調和しつつ、駅から東西南北に広がる「賑わい軸」を強化するため、大島らん通り商店街及び西大島駅通り会や大島駅通り共和会と連続した街並みの商業・賑わい空間を形成する。
- ・ 道路の拡幅、段差や障害物の解消など、都市基盤の整備改善を進め、歩行者のたまり空間となる小規模な広場等の整備により、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。

<複合市街地ゾーン>

- ・ 周辺との調和に配慮した、こどもからお年寄りまで幅広い世代・多様な世帯が住み続けられる落ち着いた居住環境を形成する。
- ・ 災害時に区域周辺からの避難場所や救助支援、消防活動の場となる防災拠点として機能するオープンスペースを配置し、区域周辺の災害に強いまちづくりに寄与する。
- ・ 多様なニーズと時代の変化に対応するとともに、豊かな住環境を実現する良質な住宅ストックを誘導する。

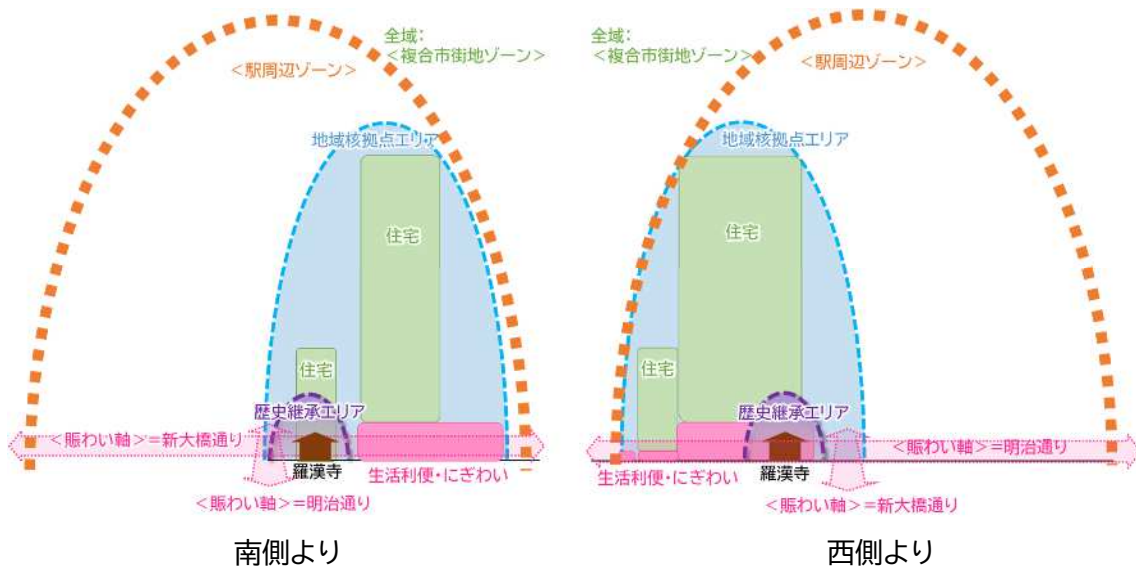
【土地利用に関する方針】

○歴史継承エリア

- ・ 賑わい軸が交差する重要なエリアであるとともに周辺との調和の取れたまちなみ形成の起点として、名所『五百羅漢』の記憶を継承し、駅前のランドマークとして地域の文化や歴史を生かす。

○地域核拠点エリア

- ・ 公共施設、商業施設、サービス施設及び多様なニーズに対応した質の高い都市型住宅を集積させ、「駅周辺ゾーン」の一角を担う地域の核となる生活利便拠点を形成するとともに、地域の交流と防災の拠点となるオープンスペースを創出するため、高度利用を図っていく。
- ・ 歴史継承エリア・区域周辺の環境や景観との調和に配慮する。
- ・ 交通結節機能を強化し、交流、回遊性を生み出す拠点を形成するとともに、「賑わい軸」に面し連続した賑わい機能を配置する。
- ・ 道路等の通行空間や空地を創出するとともに、高台化された浸水対応型拠点建築物を整備し、都市基盤の充実強化を図る。



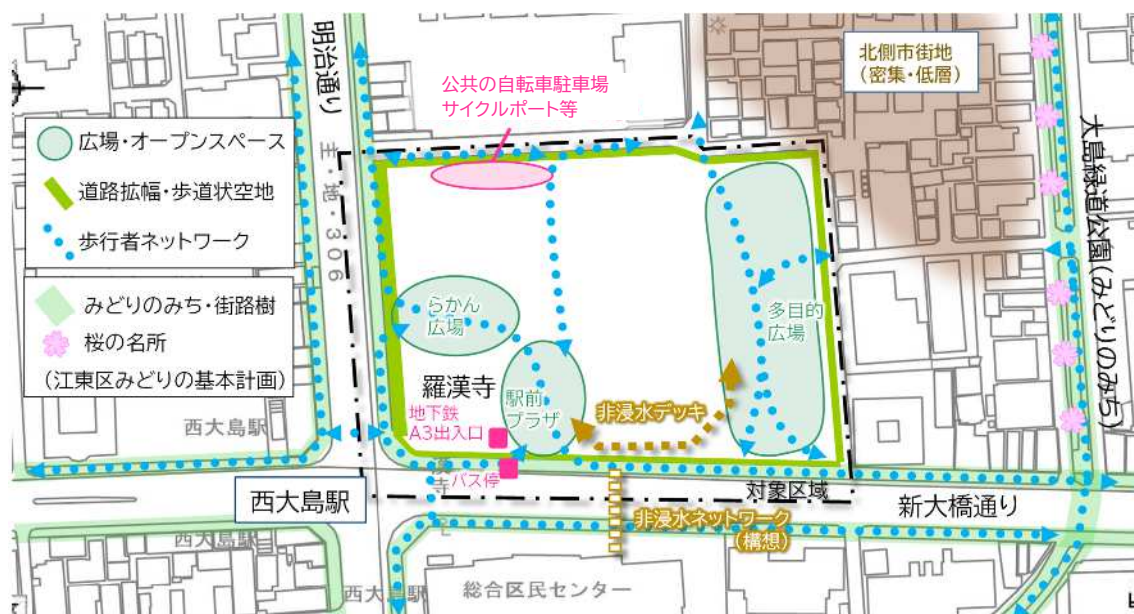
図：土地利用の断面イメージ

▶ 質の高い都市型住宅

- ・ 良質な住宅ストックを形成するとともに、地域の居住環境をより一層向上させるハード・ソフトの取り組みとして、次のような要素を備えた住宅が考えられる。

- ◇ 将来の人口減少を見据え、安全性や快適性に配慮された子育てしやすい住環境
- ◇ 新しい生活様式に対応し、幅広い世代・多様な世帯が住み続けられる住環境
- ◇ つながり構築や防災活動など共助の礎として、多世代・多国籍をつなぐ新旧住民による
良好な地域コミュニティ
- ◇ 居住者や地域住民のウェルビーイング(高い生活の質)の向上につながる脱炭素まちづくり
- ◇ 建物の長寿命化や持続的な維持管理に配慮され、次世代に引き継げる良質な住宅ストック

4.4 公共施設等の整備方針



図：公共施設等の整備方針

広場・オープンスペース

- ・ 日常的な賑わいイベントやコミュニティの活動拠点として活用されるとともに、災害時の地域の防災拠点として機能する多目的広場を整備する。
- ・ 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(駅前プラザ・らんかん広場)を整備し、駅前のたまり空間を創出する。
- ・ 大島らんかん通り商店街(明治通り)～羅漢寺・広場～大島駅通り共和会(新大橋通り)と連続した賑わいを形成し、歩行者が安心して滞留・交流できるウォークブルな街路空間の創出を図る。
- ・ 広場には身近に緑が感じられる緑地を配置することで、周辺住民等に開かれた緑あふれる交流の場を創出するとともに、地域全体のみどりの充実を図る。

道路

- ・ 明治通り及び新大橋通りを都市計画道路の計画幅員に合わせて拡幅整備する。
- ・ 歩行者が安全に通行できる歩行者空間を確保するとともに、北側市街地の防災性の向上に資する災害時の緊急車両の進入経路等を確保するため、北側及び東側の区画道路を拡幅整備する。
- ・ 安全で快適な歩行者空間を確保するため、拡幅された道路に沿って歩道と一体となった歩道状空地を整備する。

歩行者ネットワーク

- ・ 駅前プラザを起点とした歩行者ネットワークを創出し、西大島駅前の交通結節機能を強化するとともに、区域北側の密集住宅地や東側の大島緑道公園との回遊性向上に寄与する動線計画とし、ユニバーサルデザインの考え方に基づく、安全安心で快適な歩行者空間を整備する。
- ・ 区域内を通り抜け、交差点を避けて行き来できる歩行者ネットワークを整備することで、回遊性を向上させ賑わい軸の拡張を図るとともに、交差点の歩行者を分散させて安全で

快適な歩行者空間を確保する。

- 公共の自転車駐車場やサイクルポート等には北側及び東側等の区画道路からアプローチすることで、歩行者と自転車等の交錯を防止する。また、地下鉄やバスとの乗換えを円滑かつ安全に行えるように、歩行者ネットワークを整備する。
- 歩道状空地は道路と一体的な緑化空間とし、大島緑道公園とも連携した緑豊かな歩行者ネットワークを形成する。

非浸水デッキ・非浸水ネットワーク(構想)

- 水害が切迫している場合に、地域住民等の緊急的な避難先として機能するとともに、浸水時に区域外との連携を想定した非浸水デッキを整備する。
- 平常時のデッキは、公共公益施設や商業施設等と広場・たまり空間との回遊性・一体性を高め、広場とともにエリアマネジメント活動や地域活動等による賑わいの場として活用する。

4.5 災害リスクへの対応方針

震災・火災対策



図：災害リスクへの対応方針(震災・火災)

- 多目的広場としてまとまったオープンスペースを確保し、主に区域北側の密集した住宅地からの避難に際して一時集合場所として機能する。
- 多目的広場は、日ごろより災害協力隊の訓練活動の場として活用し地域の防災力向上を図るとともに、被災した際は、北側・東側の区画道路から緊急車両等が進入し、区域北側の密集した住宅地への救助等の活動拠点として機能する。
- 一斉帰宅抑制等による帰宅困難者が一時的に滞留するスペースとして、らんかん広場や駅前プラザを活用し、施設内に設けた一時滞在施設や災害時帰宅支援ステーション等と連携して帰宅困難者や徒歩帰宅者を支援する。
- 各広場は、周辺の拠点避難所や避難所と連携し、地域住民の一時的な避難生活を支える場としても活用する。

風水害対策



図：災害リスクへの対応方針(風水害)

- 次の3つの機能を有する「浸水対応型拠点建築物」を整備する。
 - 緊急機能**: 建物利用者や地域住民等の避難者が緊急的に避難可能なスペース等
 - 維持機能**: 非浸水階に設置された避難環境を確保するための物資・スペース・設備等
 - 救助機能**: 避難者の移送(浸水区域外)、物資の輸送等に必要なスペース・機具等
- 水害が切迫している場合に地域住民等の緊急的な避難先として機能するとともに、浸水時に区域外との連携を想定した非浸水デッキを整備し、他の浸水対応型拠点建築物等と連携した浸水対応型拠点エリアの形成を目指す。
- 施設内には、周辺の拠点避難所や避難所と連携し、一時避難施設を整備する。
- 北側の密集・低層の住宅地からの緊急安全確保先として、一時避難施設へのスムーズな避難経路を確保する。

5 まちづくりの進め方

5.1 整備方法

- 本エリアまちづくり方針で位置付けられたまちづくりの将来像を実現していくため、区域内に地区計画、市街地再開発事業等の都市計画制度を活用していくことが考えられる。

(1) 地区計画

- 地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法である。
- 地区計画の策定にあたっては、当区域の課題解決に向けて、区域の特性を考慮した計画となるように地元住民の意向を反映しながら、規制強化と規制緩和の両面から検討していく必要がある。建築物等に関するルールを条例に定めることにより、建築基準法の制限の対象となる。

コラム：地区計画でなにを決めるの・・・？

地区計画の内容として、大きくわけて次の3つの項目を定めます。

1. 地区計画の目標

地区計画によって目指すべき市街地像を明確にします。

2. 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標を実現するために、どのような方向でまちづくりをおこなっていくのか、総合的な指針として、土地利用の方針や地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針などを定めます。

- ➔ 地区内の人々が、まちの将来像を目標として共有することにより、まちづくりを実感し、目標の実現に向けた方針のもとに、地区としてのまとまり、一体感を持ったまちづくりを進めることができます。

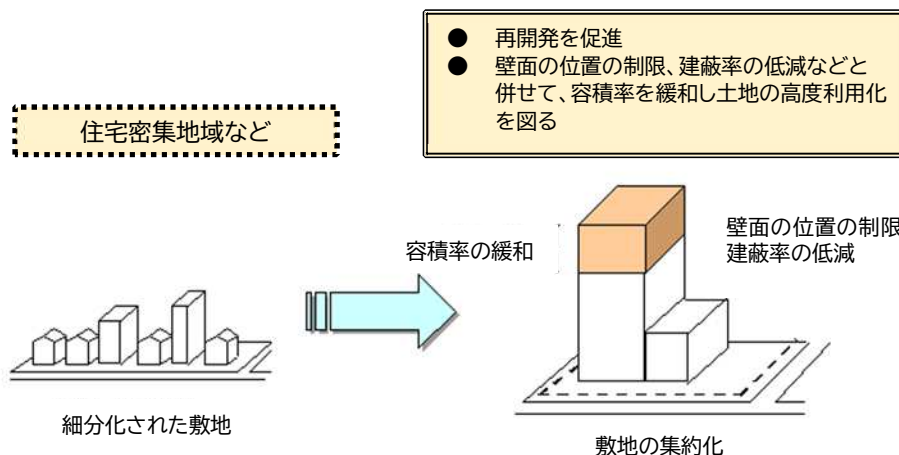
3. 地区整備計画

上記の方針に沿って、全体あるいは個別の街区について建築物等に関するルールや、道路、公園等地区施設の規模や配置といった具体的な内容を地区整備計画として定めます。

- ➔ たとえば、良好な環境を形成するため建築物の用途を制限する、あるいは災害に強いまちをつくるため通路や公園を地区施設として定めるなど、地区の実情にあわせた内容を定めます。

(2) 高度利用地区

- 高度利用地区は、都市計画法に定める地域地区の一つであり、市街地において細分化した敷地等の統合を促進し、防災性の向上と合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的として指定される地区である。壁面の位置の制限、建蔽率の低減や住宅の確保など、市街地の整備改善と併せて、容積率が緩和される。
- 都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、高度利用地区内等において行われることとなっている。



図：高度利用地区イメージ

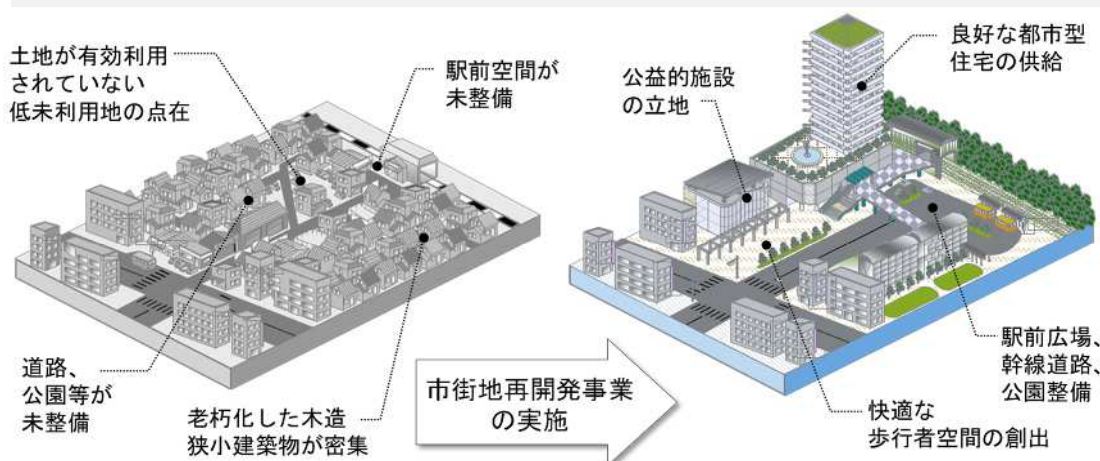
出典：東京都都市整備局 HP「都市開発諸制度とは」をもとに作成

(3) 市街地再開発事業

- ・ 市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の共同化を伴う建物の更新整備と公共施設の整備を一体的に行う事業である。
- ・ 密集した木造老朽家屋等により生活環境が悪化した市街地において、細分化した土地を統合し防災性を高めた共同建築物に建て替え、あわせて街路、公園・緑地やオープンスペース等を整備して、安全で快適なまちに再生する。

◆事業の仕組み

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる



図：市街地再開発事業イメージ

出典：市街地再開発事業(国土交通省都市局市街地整備課資料／令和6年4月)

5.2 エリアマネジメントの展開

- 地域における「良好な環境や地域の価値を維持・向上」させるための地域住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みの 1 つとして、エリアマネジメント推進組織の設立を目指す。
- 災害時に救助や一時避難に活用する広場や非浸水デッキ等では、平常時における賑わいを創出するエリアマネジメント活動等の場づくりを実施する。
- エリアマネジメント活動においては、新旧住民の相互連携による共助も踏まえ、平常時より地域のネットワーク構築を支援するとともに、災害協力隊等地域の自主防災組織と協働し、地域コミュニティが一体となった防災活動の推進に向けた取り組みを行う。
- 活動及び運営にあたっては、地元町会や商店会、企業等を中心に、まちの維持管理、地域活動への参加などの働きかけを行い、新規住民とともに価値ある地域の形成・活性化を図りながら、より魅力的なまちへの発展を目指していく。

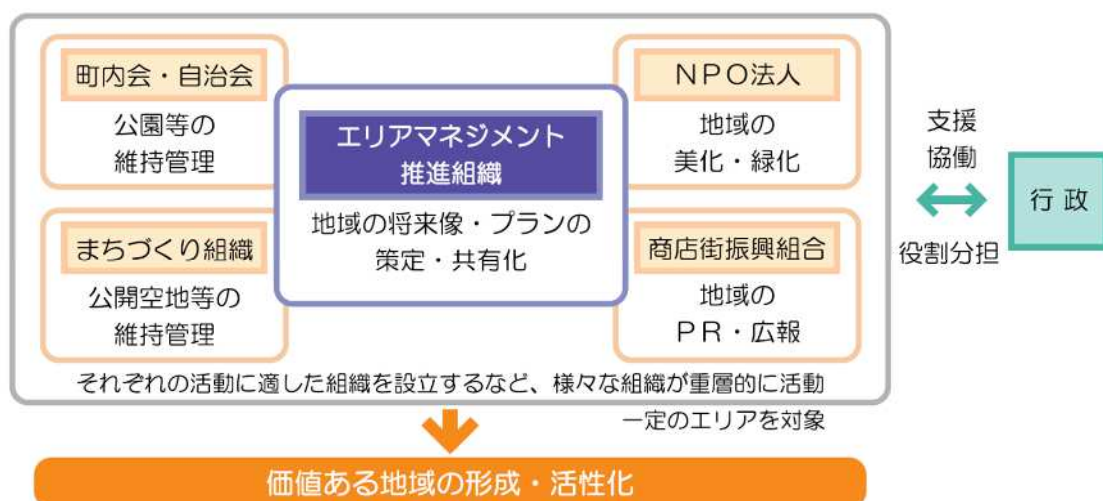
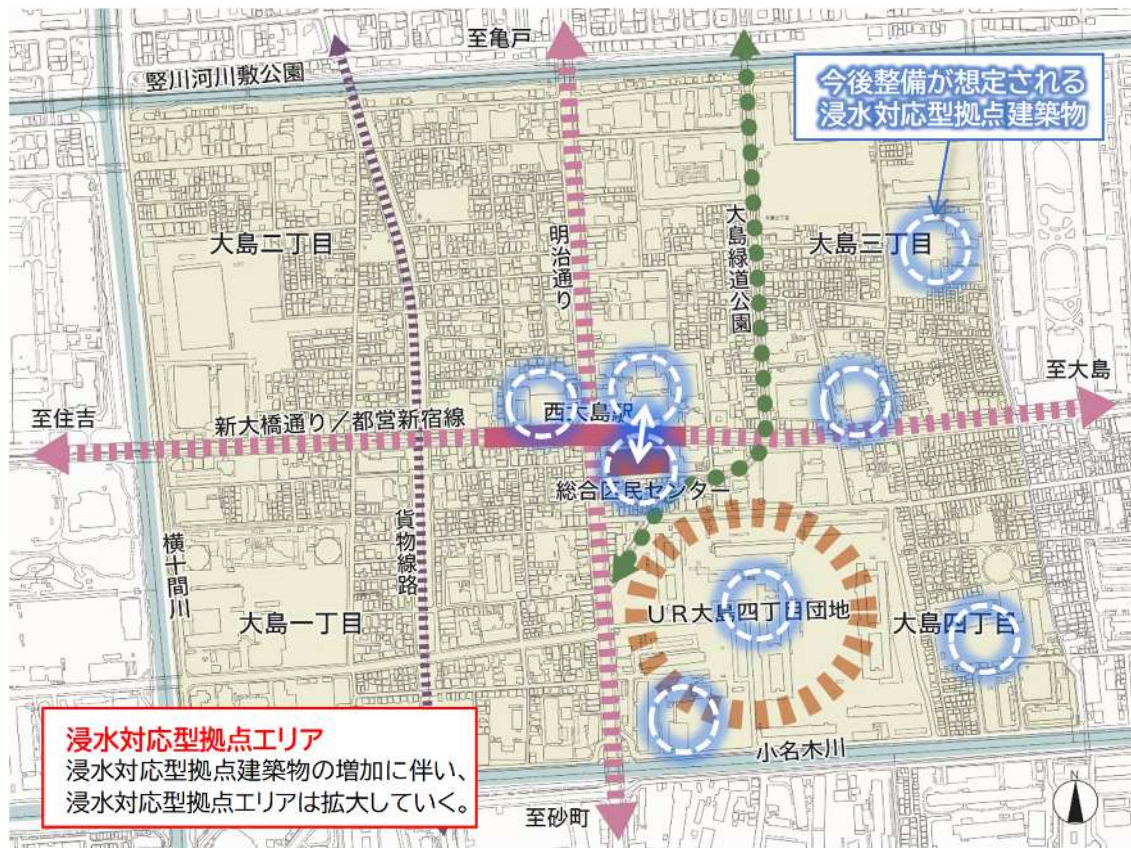


図: エリアマネジメントのイメージ

出典: エリアマネジメントのすすめ(国土交通省パンフレット)

5.3 浸水対応型まちづくりの展開

- 本地区においては、大規模開発の機運を活かして総合区民センターと連携した「浸水対応型拠点建築物」を整備する。また、これを契機として UR 大島四丁目団地の建替えやその他の大規模開発等に波及させ、救助機能により垂直避難先間や浸水区域内外をつなぐ「浸水対応型拠点エリア」の形成を促進する。



図：浸水対応型拠点建築物の整備による浸水対応型拠点エリアの形成

西大島地域まちづくり方針【増補版】をもとに作成

5.4 実現に向けて

- 本エリアまちづくり方針は、本エリアにおける目指すべきまちづくりの方向性を示している。本エリア内でまちづくり事業が行われる際には、区は、本エリアまちづくり方針をもとに地域住民・事業者・行政等が将来像を共有しながら、指導、監督及び誘導をしていくことにより、地域の実情に即したまちづくりを推進していく。
- エリアマネジメント活動の展開に向けて、区はまちづくり組織の設立等状況に応じた支援を検討する。

用語解説

▶ウォーカブル

居心地が良く歩きたくなるまちの様子。通行やアクセスのための従来の歩行空間に加え、歩行者の滞留やにぎわい空間の創出を目的とした新たな制度や取組が各所で進行している。

▶エリアマネジメント

都市開発がなされた地区など特定のエリアにおいて、地権者や企業などの民間が主導で、行政と連携してまちづくりを行うこと。

▶オープンスペース

広場や公園、街路、河川敷地などの公共の空き地や、ビルやマンションなどの敷地内において建築物が建てられていない空間のこと。

▶グリーンインフラ

自然環境が有する多様な機能(生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制など)をインフラ整備に活用する考え方、又はそのインフラのこと。

▶再生可能エネルギー

太陽光、風力そのほか非化石エネルギーのうち、エネルギー源として持続的に利用できると認められるもの。具体的には、太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱そのほかの自然界に存する熱、バイオマス(動植物に由来する有機物であってエネルギー源として利用することができるもの化石燃料を除く)を指す。

▶住宅ストック

現に存在する住宅のことを示し、社会的な「資産」としての意味を含む言葉でもある。老朽化する住宅ストックが増加すると、空き家の増加が懸念される。

▶ゼロカーボンシティ

2050 年に温室効果ガスの排出量又は二酸化炭素を実質ゼロにすることを目指す旨を首長自らが又は地方自治体として公表された地方自治体。区は令和 3 年にゼロカーボンシティを目指すことを表明。

▶脱炭素

地球温暖化の主要な原因である二酸化炭素の排出がない、あるいは排出した二酸化炭素を何らかの方法で除去することにより、実質的な排出をゼロにすること。ゼロカーボンと同義。

▶テレワーク

ICT(情報通信技術)を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。テレワークをはじめ、多様な働き方に対応した環境づくりが期待される。

▶不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が70%を超えると市街地の焼失率はほぼゼロとなる。

▶みどり

江東区みどりの基本計画に基づき、木や草等の植物を「緑」と表現し、それに対して、植物だけでなく、樹林地、草地、水辺、広場等、動植物が生息し、自然と人との共生する環境やその恩恵、人との関わりによる文化等を含めたものを「みどり」としている。

▶ユニバーサルデザイン

障害の有無、年齢、性別、人種などに係らず、多様な人が利用しやすいよう、都市や生活環境をデザインする考え方。

▶緑被率

ある地域または地区において、樹木や草花等の緑に覆われた部分(緑被地)の占める面積割合。緑の量を把握する手法として広く用いられている。

本エリアまちづくり方針中の次の図は、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。
(承認番号)(MMT 利許第 06-108 号)

P33 図:土地利用の方針

P35 図:公共施設等の整備方針

P37 図:災害リスクへの対応方針(震災・火災)

P38 図:災害リスクへの対応方針(風水害)

大島三丁目駅前エリアまちづくり方針 令和 7 年 7 月

江東区都市整備部まちづくり推進課

江東区東陽 4-11-28

電話 03(3647)9111 代表

印刷物登録番号 (●)●号