

(仮称)大島四丁目エリアまちづくり方針
提案書

令和 7 年4月

大島四丁目エリアまちづくり協議会

目次

1. はじめに	1
(1) はじめに	1
(2) 大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の作成の目的	2
(3) 検討体制.....	3
(4) 対象範囲.....	4
(5) 本方針の位置づけ.....	5
2. 大島四丁目について	6
(1) 大島四丁目の歴史.....	6
(2) 主な上位計画.....	9
3. 対象エリアを取り巻く現況と課題	22
(1) 本エリアの現状.....	22
(2) 本エリアの施設・資源	27
(3) 防災.....	32
(4) 交通.....	35
4. まちづくり方針	39
(1) 地域の住民の意見.....	39
(2) 将来像(地区目標と基本方針).....	43
(3) まちづくり方針	44
5. 今後のエリアまちづくりの進め方	49
(1) 浸水対応型まちづくりの推進	49
(2) 地域医療福祉拠点化の更なる推進	50
(3) エリアマネジメントの推進	51
6. 今後のまちづくりの展開	52

1.はじめに

(1)はじめに

大島四丁目エリア(以下、本エリアという。)は、江東区都市計画マスタープラン2022の中で主に地域の生活や活動を支える地区である地域核に位置付けられている西大島駅があり、都営新宿線で都心へのアクセスも容易です。周辺地域・西大島地域(大島1～4丁目)には河川や公園・緑が豊富に、身近にあり、暮らしやすいエリアでもあります。

一方で本エリアは、小名木川に隣接し、低地である立地特性から、台風による高潮や大雨による洪水・内水氾濫の被害に見舞われてきた歴史があります。災害の教訓から、これまでに、下水道管の改良や河川水位調整のための水門の設置、小名木川の護岸整備等、風水害への様々な対策を講じてきました。

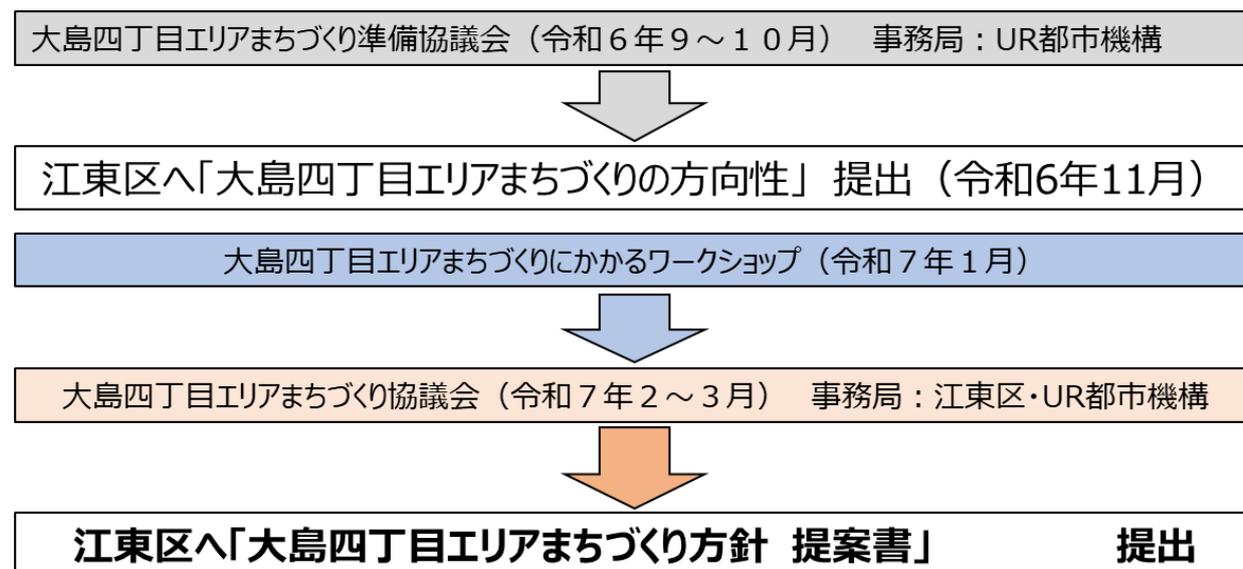
しかし、世界的な気候変動の影響により、気温は年々上昇し、千年に一度と言われる規模の大雨が国内各所を襲っています。今後も、環境の変化に応じたまちづくりをしていく必要があります。

本エリアは、1960年代に大規模工場の立地していた場所に大島四丁目団地が建設され、土地利用が住宅へ変わったことを契機に、今日まで住宅地化が進むなどまちが変化してきました。今回、建設から約60年経過した大島四丁目団地の建替えを契機として、本エリアに関係する町会や自治会、商店会等の方々とともに将来のまちづくりを考えるべく、議論の場を立ち上げました。

現状に対する課題解決や将来に向けた魅力向上を通して住んでみたい、行ってみたい、過ごしてみたい場所となるにはどうすべきかを考えるとともに、水害等災害に対して更に強いまちとなるよう、議論を重ね、本方針を江東区への提案書という形でとりまとめました。

(2) 大島四丁目エリアにおけるまちづくり方針の作成の目的

- ・江東区は、令和4年3月に都市計画マスタープランを改定し、その中で、地域主体のまちづくりとして「エリアまちづくり」を進めていくこととし、長期的な展望を持って取り組むべき課題として、ネクストビジョンにて「大規模団地を基点としたエリアまちづくり」を位置付けている。加えて、本エリアが位置する城東地域は、浸水の恐れがある区域であるため、重点戦略として「浸水対応型のまちづくり」が位置付けられている。
- ・また、本エリアにおいては、大島四丁目団地の全面建替えを契機に、様々な魅力増進・課題解決に向けたまちづくりの検討を進めている。
- ・これを受け、本エリアの住民や関係者によるまちづくり準備協議会が令和6年9月に設置され、地域住民や関係者は意見交換を行ってきた。その検討を踏まえた「まちづくりの方向性」を区に提出した。その後、まちづくり協議会において、本エリアの在住・在勤の公募委員によるワークショップの意見も踏まえ、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 提案書」を作成した。「エリアまちづくり方針 提案書」の作成に当たっての経緯を以下の図の通り示す。



(3) 検討体制

●座長:加藤孝明教授

(東京大学 生産技術研究所)

●対象エリアにかかる町会・商店会等

・大島四丁目団地自治会

・大島四丁目都住自治会

・大島四丁目町会

・大島三丁目町会

・大島中央町会

・大島中央銀座商店会

・西大島駅通り会

・大島駅通り共和会

・大島町会連合会

・大島地区自治会連合会

●行政

・江東区(事務局)

●事業者

・UR 都市機構(事務局)

(4) 対象範囲

江東区大島四丁目(約 23.3ha) 下図に示す区域とする。

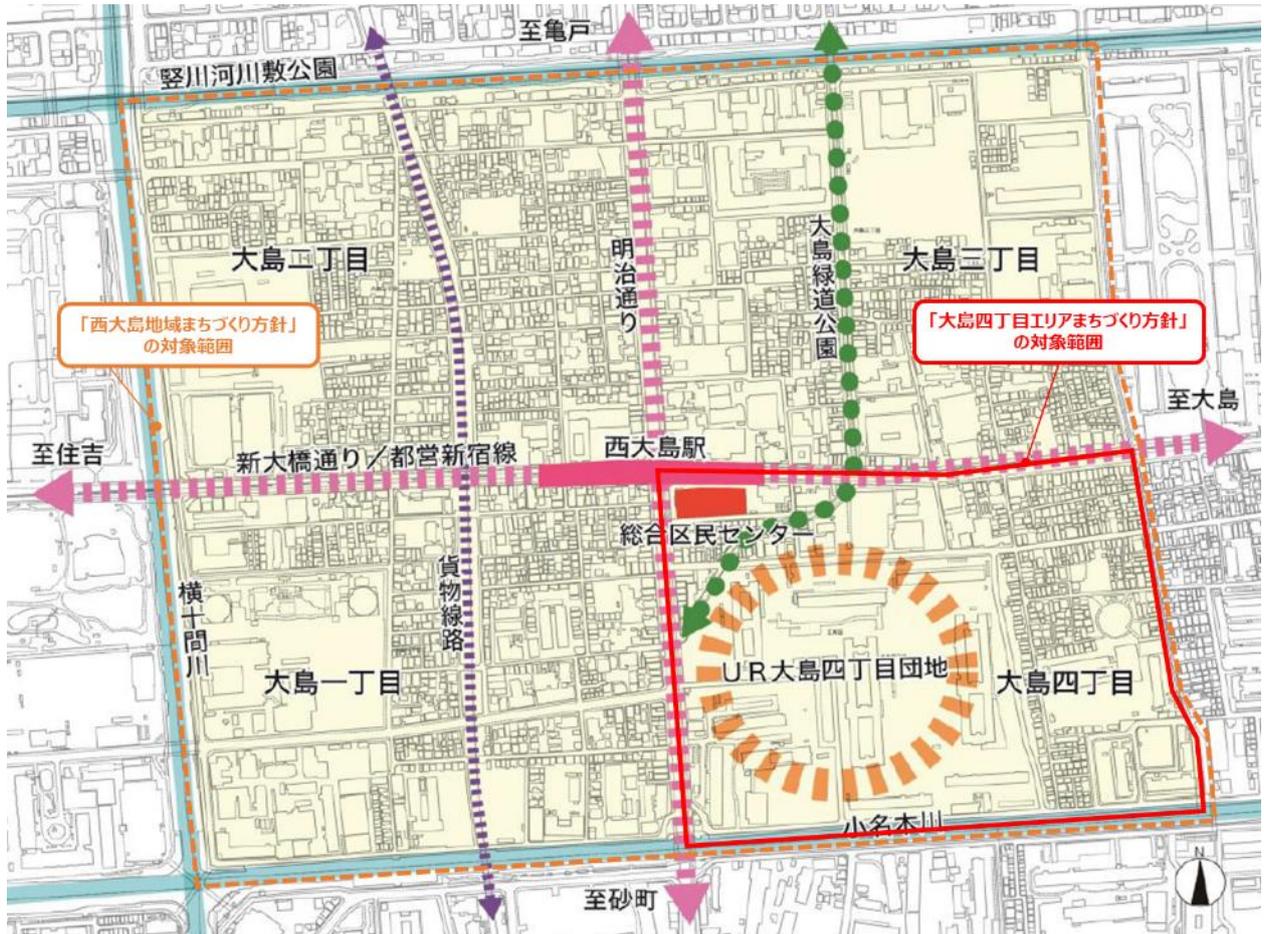


図:本エリアまちづくり方針の対象範囲

出典:西大島地域まちづくり方針をもとに作成

本まちづくり方針の用語の定義を、以下のとおり定める。

- ・本エリア…「大島四丁目エリア」を指す
- ・西大島地域…「大島1～4丁目」を指す
- ・周辺地域…「広域」を指す

(5) 本方針の位置づけ

- ・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、本エリアにおける大島四丁目団地の全面建替えに際し、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。

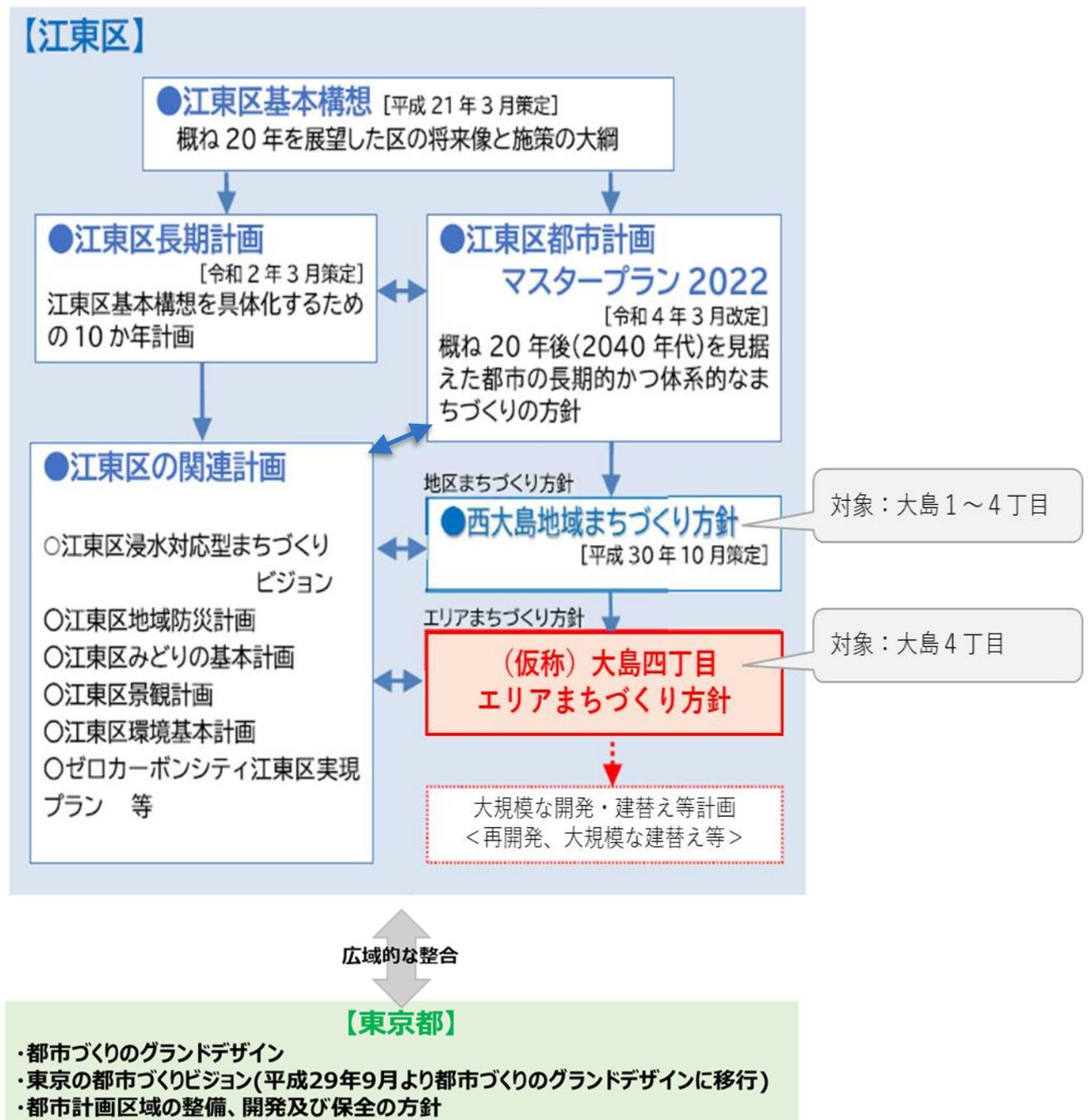


図:本エリアまちづくり方針の位置付け

2. 大島四丁目について

(1) 大島四丁目の歴史

- ・大島四丁目の位置する城東区域の発展は、江戸初期からの埋立てに始まり、運河「小名木川」の開削と、その周辺の干拓による新田開発が行われた。
- ・江戸期から明治期にかけて、「小名木川」は江戸・東京の物流を担う重要な運河として利用された。明治期に入ると、「小名木川」沿いを中心に工場が立地し、大島四丁目は製粉・製鋼・ガス産業を中心に、工業地帯として繁栄する。
- ・戦後も工業地として栄えたが、公害や騒音などの社会問題を契機に工場の多くは移転・廃業となった。その後工場跡地は住宅や学校、商業施設等に代わった。大島四丁目では日曹製鋼(株)の工場が閉鎖された後、跡地に大島四丁目団地が建設された。
- ・数多くの河川が流れる江東区では、過去の水害の記録や歴史を踏まえ、河川の防波堤整備や下水道整備など、数々の防災対策が行われている。

【大島四丁目の主な歴史】

1877年～
(明治中期～) 小名木川沿いを中心に多くの工場が立地
大島四丁目周辺は製粉・製鋼・ガス産業
により繁栄



昭和32年
江東区役所城東支所(手前明治通り)

1915年
(大正4年) 東京製綱(株)大島製鋼所 開設
(後に(株)大島製鋼所→日曹製鋼(株)へ変遷)

1921年
(大正10年) 都電砂町線(水神森～大島)開通



昭和32年
日曹製鋼(手前明治通り)

1960年代 公害等の社会問題により
多くの工場が移転・廃業
工場跡地に住宅地等の開発が進む

1969年
(昭和43年) 大島四丁目団地 管理開始

1972年
(昭和47年) 都電砂町線 廃止

1978年
(昭和53年) 都営新宿線西大島駅 開業

1979年
(昭和54年) 江東区総合区民センター 開設



昭和32年
大島三丁目都電電停(南方向)

出典:

- ・江東区 70年の歩み 平成29年(2017年)3月11日「こうとう区報」
- ・江東 HP「古写真で見るふるさと江東」
- ・渋沢社史データベース <https://shashi.shibusawa.or.jp/>
- ・地学雑誌「東京低地における工場分布の変遷と21世紀初頭の工場跡地の利用状況」

【江東区 水害の歴史】

水害対策事業

1930年
(昭和5年)
荒川放水路 事業完了

1963年
(昭和38年)
辰巳水門、砂町水門 完成

1966年
(昭和41年)
外郭堤防 完成

1978年
(昭和53年)
扇橋閘門 完成

2014年
(平成28年)
小名木川護岸整備 完了

水害の被害

1949年8月
(昭和24年)

キティ台風
被害件数 30,683 戸
東京を襲ったキティ台風は異常高潮を引き起こし、64 箇所の堤防を決壊させ、江東区内が一面泥の海となった。



1958年7月
(昭和33年)

台風11号
被害件数 10,853 戸
亀戸町 9 丁目中川新橋際堤防は約30mに渡って決壊し、亀戸町一帯の浸水は約 2.5 km²に及んだ



1958年9月
(昭和33年)

狩野川台風(台風第22号)
被害件数 44,523 戸
記録的な豪雨により、河川の全面浸水をもたらし、東京では日降水量が、明治9(1876)年以来第1位の392.5mmを観測した。



小名木川満水状況(北砂5丁目付近)



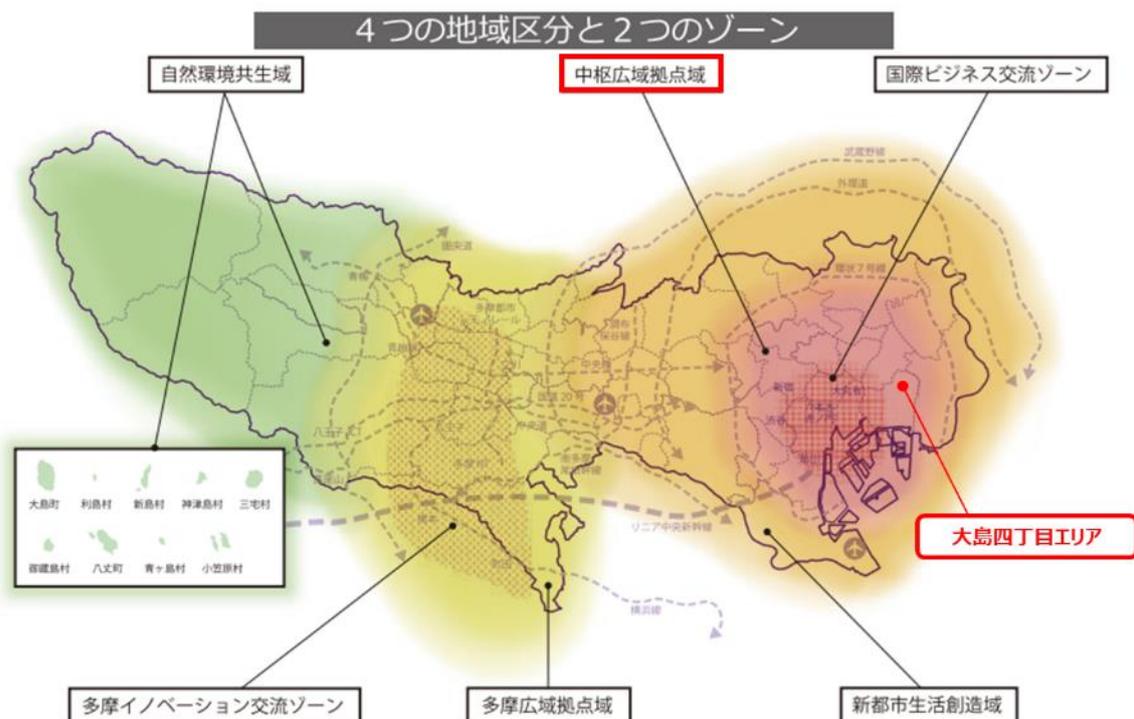
新大橋通り(大島3丁目付近)

出典：「まちの記憶と未来展」江東区HP
こうとう区報「江東区70年の歩み」

(2) 主な上位計画

(2)-1) 都市づくりのグランドデザイン(平成 29 年 9 月／東京都)

- ・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づけも踏まえ、都内を「中枢広域拠点」、「多摩広域拠点」、「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。以下に地域区分の特徴を示す。



出典:都市づくりのランドデザイン(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、高密な道路・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)-2) 江東区都市計画マスタープラン 2022(令和 4 年 3 月)

・本マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、本区内の都市計画やまちづくり事業の判断根拠となるとともに、環境や観光、防災など、他の施策を展開するにあたっての、まちづくり分野のガイドラインとしている。

◆将来都市像

今後 20 年を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。

◆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

- ・地区別ワークショップでの区民や学生等の提案をもとに、魅力や課題のスポットを抽出し、スポットの集積状況等を踏まえて、各エリアにエリアまちづくりの方向性を示している。本エリアは「大島四丁目周辺エリア」に位置づけられる。以下にエリアまちづくりの方向性を示す。

【エリアまちづくりの方向性】:大島四丁目周辺エリア

○【安全・安心／住環境】

大規模団地と連携し、地域防災性の向上に資する空間を整備するなど、災害に強い都市の形成を目指します。

○【水辺と緑／道路・交通】

オープンスペースや大島緑道公園などを活用し、南北を連続的に結ぶ快適な主要生活動線を整備するなど、広域的で回遊性の高いネットワークの形成を目指します。

○【住環境／観光・交流】

商店街を活性化させるため、複数の商店街をつなぐ沿道空間を形成するなど、利便性の向上と地域住民等が行き交うまちの形成を目指します。

(2)-3) 西大島地域まちづくり方針(平成30年10月)

・本区は、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いくなるまち

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い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。

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」「大規模団地ゾーン」「水と緑の軸」に位置付けられている。

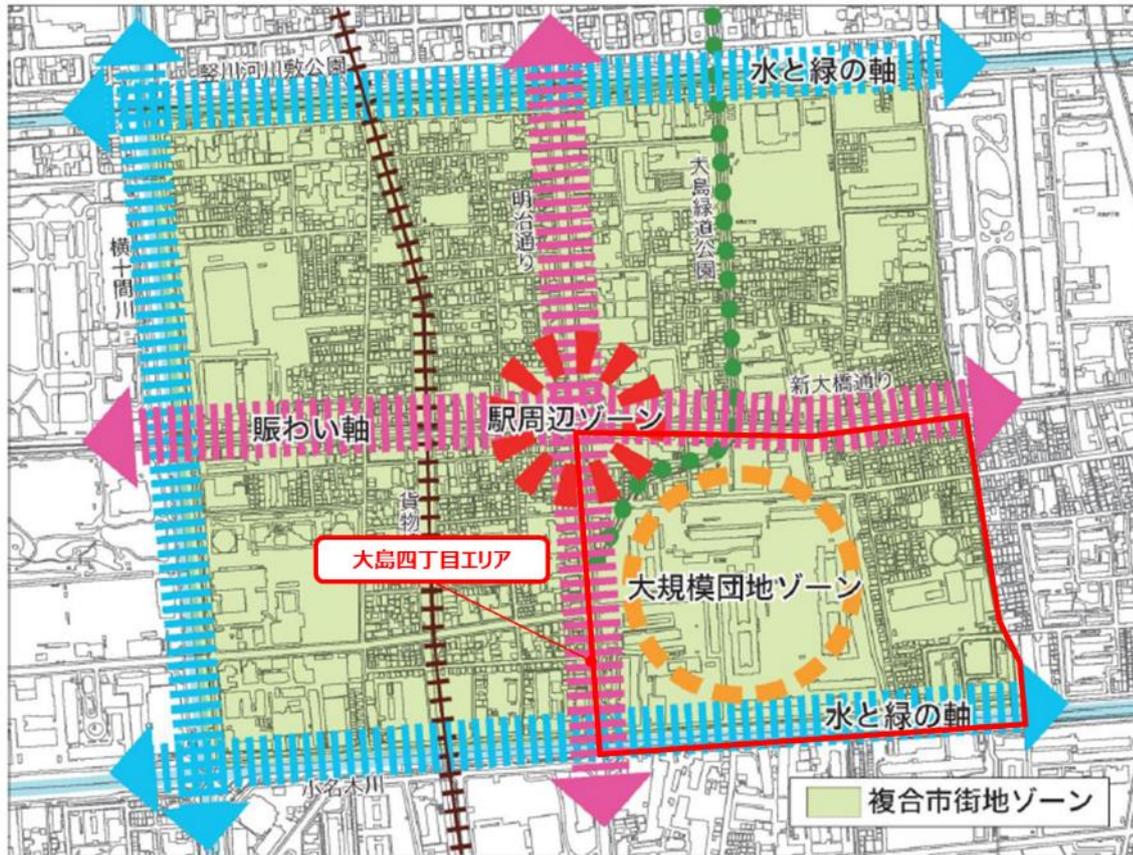


図:ゾーン区分

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。
- ・ 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。

○地域の生活を支える“大規模団地ゾーン”

目標: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。

方針:

- ・ 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。

○地域に潤いと憩いをもたらす“水と緑の軸”

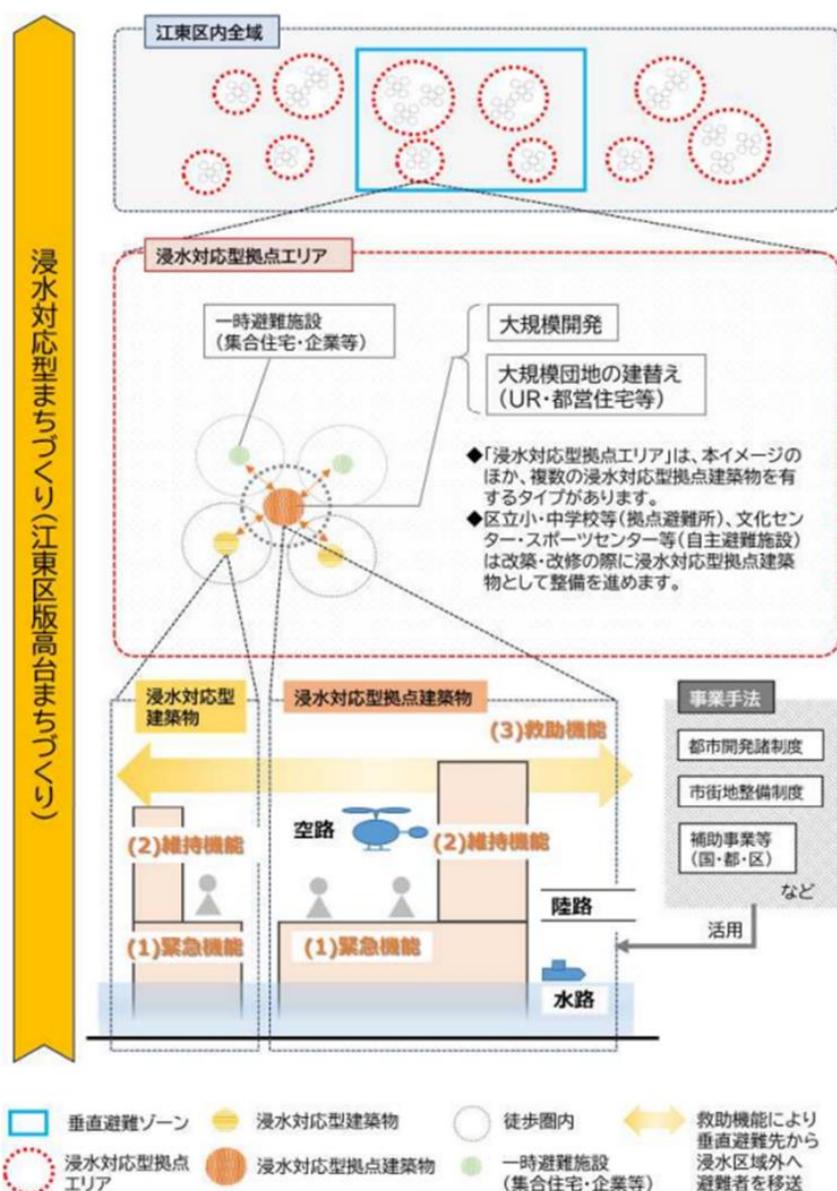
目標:多世代が集まって交流できる潤いと憩いの空間の維持及び向上を図る。

方針:

- ・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豎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。

(2)-4) 江東区浸水対応型まちづくりビジョン(令和6年3月)

- ・江東区浸水対応型まちづくりビジョンでは、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、大規模開発や大規模団地等の建替えに際しては、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：浸水対応型拠点エリアの形成

出典：江東区浸水対応型まちづくりビジョン

(2)-5) 江東区みどりの基本計画(令和2年3月) ※令和7年3月改定予定

- ・「みどりの基本計画」は、長期計画、「江東区都市計画マスタープラン」及び「江東区 CIG ビジョン」を踏まえるとともに、「江東区環境基本計画」、「江東区景観計画」をはじめとする他の分野別計画、国・東京都の諸計画との整合性を図りながら、区の将来像「みんなで作る伝統、未来 水彩都市・江東」の実現に向けた取組を示す。

◆基本計画のテーマ

「みどりの中の都市(CITY IN THE GREEN)の実現」

- ・「CITY IN THE GREEN」とは、江東区が目指すみどりのまちづくりの基本となる考え方であり、「都市の中のみどり」ではなく、「みどりの中の都市」をイメージし、まちなかのあらゆる場所での緑化を進めることで、まち全体がみどりに囲まれた「水彩都市・江東」を実現していく。

◆みどりの将来構造

- ・区の特徴である河川を「みどりの動脈」、地域の中心である公園緑地を「みどりの拠点」として位置づけ、自然環境の保全やみどりの多様な機能の向上により、江東区の骨格となるみどりの充実を目指す。
- ・また、「みどりの拠点」と「みどりの動脈」を河川・運河、親水公園、幹線道路の街路樹、緑道等の「みどりのみち」でつなぐことで、環境、生物多様性、防災等をはじめとするみどりの多様な機能が発揮できる「みどりのネットワーク」を充実させる。
- ・さらに、区全域で様々な緑化施策を推進し、区全体に「みどりの網」を張り巡らせ、みどりの機能＝グリーンインフラを活用することで、「みどりの中の都市(CITY IN THE GREEN)」を実現していく。
- ・本エリアまちづくり方針の対象区域は区全体にかかる「みどりの網」に加えて、小名木川が「みどりの動脈」、大島緑道公園が「みどりのみち」に位置付けられている。

◆地区別取組方針

区全体の将来像を実現するために、各地区が果たすべき役割を示す。本エリアは城東北部地区に位置している。以下の通り取組方針を示す。

【城東北部地区 取組方針】:「水辺のスポーツが身近に楽しめる魅力あるまち」

○基本方針 1 みどりを水彩都市・江東の魅力づくりに活かします

- ・小名木川の水辺空間に沿った水辺の散歩道等の整備や水辺と一体となった緑化を進め、みどりのネットワークを形成していきます。
- ・豊かな緑地やオープンスペースのある大島四丁目団地では、今後の建て替え等機能の更新の際に、現在の緑地に関する機能を維持・充実していくよう事業者と協議・調整し、地区の貴重な緑地の保全に努めていきます
- ・地区内の多くの小学校にあるポケットエコスペースの適切な維持管理により生息環境を保全することで、
河川や大規模公園に加えて地区内の生物の生息環境を充実していきます。
- ・明治通りや丸八通り等の幹線道路では、各路線の状況にあわせた適切な街路樹の維持管理を東京都に働きかけていきます。

○基本方針 2 みどりをより柔軟に使えるようにします

- ・公園や道路、水辺の散歩道の植栽帯等を活用したコミュニティガーデンの活動を推進し、みどりによるコミュニティづくりを推進していきます。
- ・地区を流れる河川沿いや歴史資源を活かし、ウォーキングやランニング等による健康づくりを進めていきます。

○基本方針 3 みどりを安全と生命を支えるために充実させます

- ・避難場所に位置付けられている大島四丁目団地は、今後の建て替え等機能の更新の際に事業者と協議・調整し、地区の防災性を高める空地の確保に努めていきます。
- ・小名木川を災害時の移動や物資の輸送路として活用するとともに、防災意識向上に向けて、防災船着場を活用した防災訓練等を実施していきます。
- ・小名木川の河川の緑化、明治通り等の海辺からの冷気を運ぶ南北方向の道路における緑化、沿道の民有地における屋上緑化や壁面緑化等による緑化を東京都に働きかけるとともに、区としても推進し、風の道の形成を進めていきます

○基本方針 4 みどりをみんなで守り育て伝えます

- ・大島四丁目団地の集合住宅においては、住民との協働による適切な維持管理を働きかけるとともに、みどりやオープンスペースを活かしたコミュニティづくりを進めていきます。
- ・学校内に整備されたポケットエコスペースを環境教育に活用し、こどもたちのみどりに関する知識や関心の向上を図っていきます。

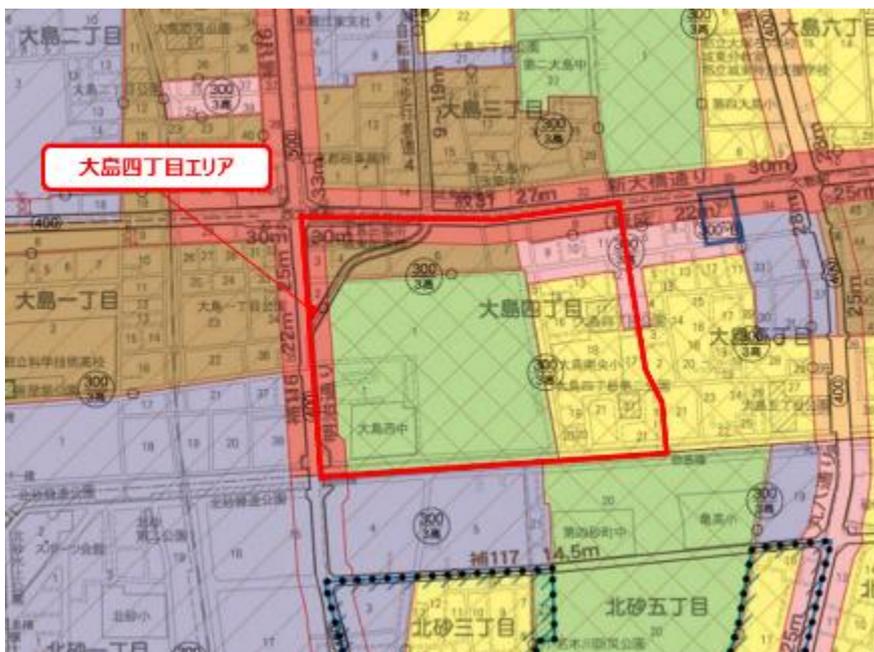
3. 対象エリアを取り巻く現況と課題

(1) 本エリアの現状

(1)-1) 都市計画

【用途地域等の指定状況】

- ・本エリア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・五丁目・六丁目の一部で、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。
- ・その他の地域については、大島二丁目・四丁目・五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。
- ・本エリアについては、第 1 種中高層住居専用地域(容積率 300%)、第1種住居地域(容積率 300%)、近隣商業地域(容積率 300%)、商業地域(容積率 400～500%)、準工業地域(容積率300%)が指定されている。



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階)	200	第2種高度地区	準防火地域
(200 3階)	200	第3種高度地区	準防火地域
(300 3階)	300	第3種高度地区	準防火地域
(300-B 3階)	300	第3種高度地区	防火地域
(400 3階)	400	第3種高度地区	防火地域

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
	工業地域	60
	工業専用地域	60
	市街化調整区域	40・60

規制される建築物	規制される日影時間		測定 水平面 (平均地盤面からの高さ)
	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)	
高さ10m をこえる 建築物		5mをこえる範囲	4m
		10mをこえる範囲	
高さ10m をこえる 建築物		4時間以上	4m
		2.5時間以上	
高さ10m をこえる 建築物		5時間以上	4m
		3時間以上	

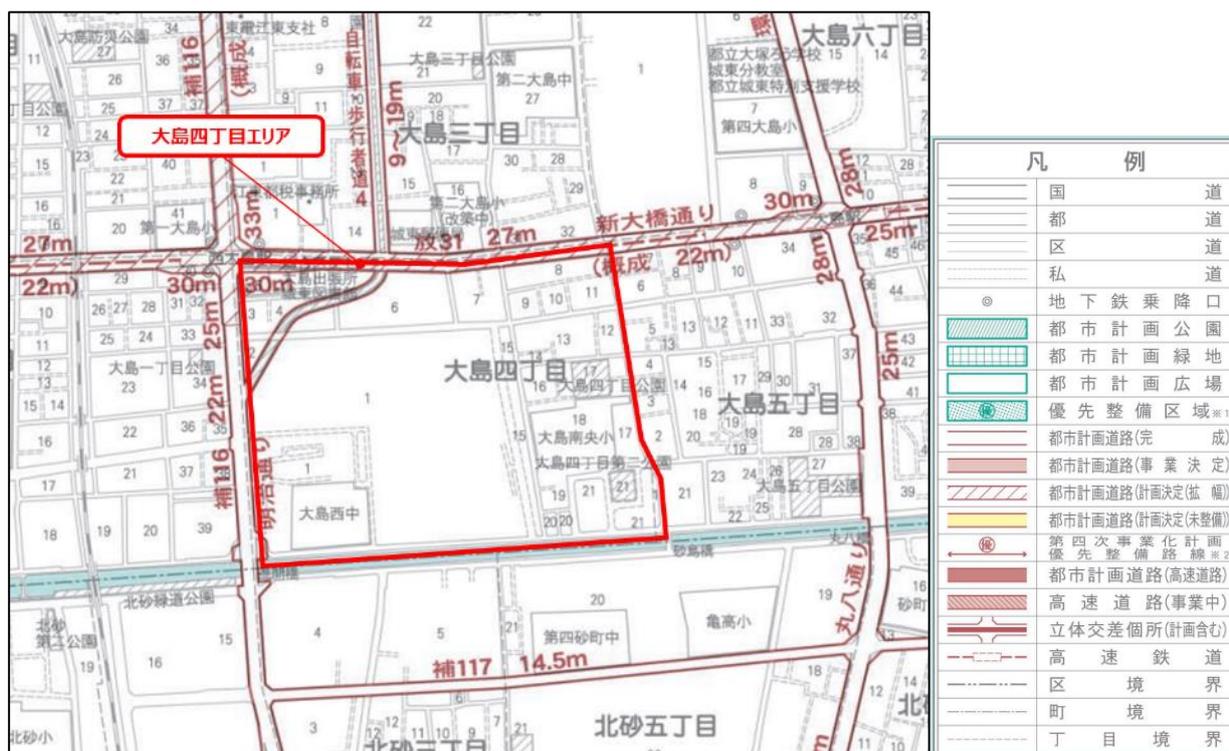
図：用途地域等の指定状況

出典：江東区都市計画図(用途地域等指定図)(令和6年3月現在)より抜粋

【都市施設等の現況】

・本エリアの主な都市施設は下図及び表の通り。

本エリアの西側に位置する補助第 116 号線(明治通り)及び北側に位置する放射第 31 号線(新大橋通り)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。特に西大島駅周辺は計画幅員と概成幅員に大きく差がある。



都市計画道路

名称	種別	決定年月日	代表幅員	備考
放射第 31 号線	放射街路	昭和 21 年 3 月	27m	新大橋通り
補助線第 116 号線	補助線街路	昭和 21 年 4 月	22m	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
環状第 4 号線	環状街路	昭和 21 年 3 月	25m	丸八通り
放射第 117 号線	補助線街路	昭和 21 年 4 月	14.5m	区道

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 6 年 3 月現在)より抜粋

(1)-2) 土地利用状況

- ・本エリア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。周辺地域には工場用途が点在しているが、本エリアに工場用途はごく僅かである。
- ・明治通りと新大橋通り沿い、中央銀座通り沿いに集合住宅や商業系の用途が立ち並んでいる。専用商業は少なく、住商併用の建物が多い。
- ・西大島駅周辺には事務所用途は少なく、官公庁施設や教育文化施設、商業系の用途が集積している。
- ・独立住宅は大島四丁目団地の北側には少ないが、団地東側には多く集積している。
- ・本エリア内には大島緑道公園や大島四丁目公園など複数の公園、ゆとりある屋外空間を持つ大島四丁目団地があり、まとまったオープンスペースが豊富にある。

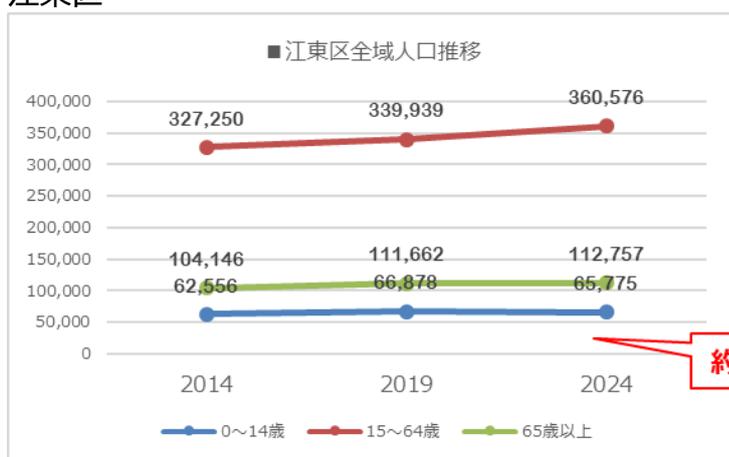


出典:江東区 土地利用現況図(建物用途別)(令和3年)

(1)-3) 人口推移比較

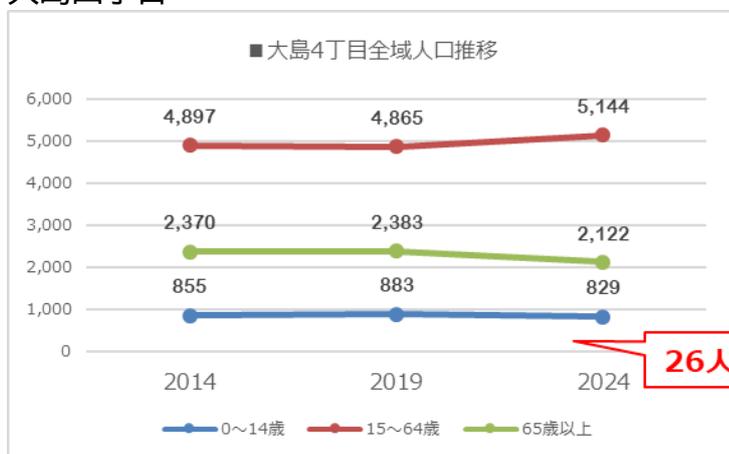
- ・2014年と2024年の本エリアと江東区全体の人口推移を比較すると、0～14歳の年齢層は、江東区全体では約3千人増加しているのに対して、本エリアでは微かに減少している。
- ・本エリアは、65歳以上の人口が26.2%であり、江東区の人口構成と比較すると、高齢化率が高い。
- ・本エリアは、外国籍区民の割合が約27%であり、江東区全体と比較すると外国籍区民の割合が高い。

江東区



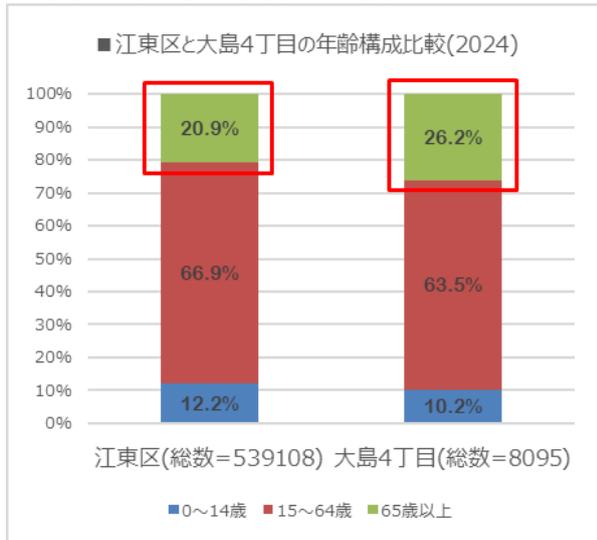
- ・江東区の人口は2014年から2024年の間に約4万5千人増加している。
- ・0～14歳の年齢層は、江東区全体では約3千人増加している。

大島四丁目



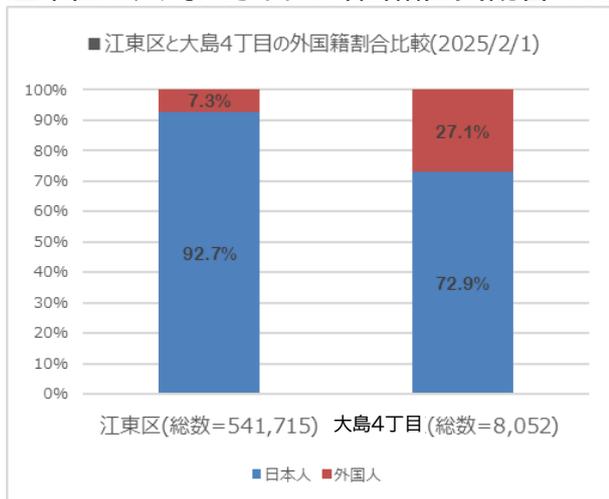
- ・大島四丁目の人口は、2014年から2024年の間に27人の微減となっている。
- ・0～14歳の人口は、大島四丁目では26人減少している。

江東区と大島四丁目の比較



・大島四丁目は江東区全体に比べ 65 歳以上の人口の割合が高い。

江東区と大島四丁目の外国籍区民割合の比較



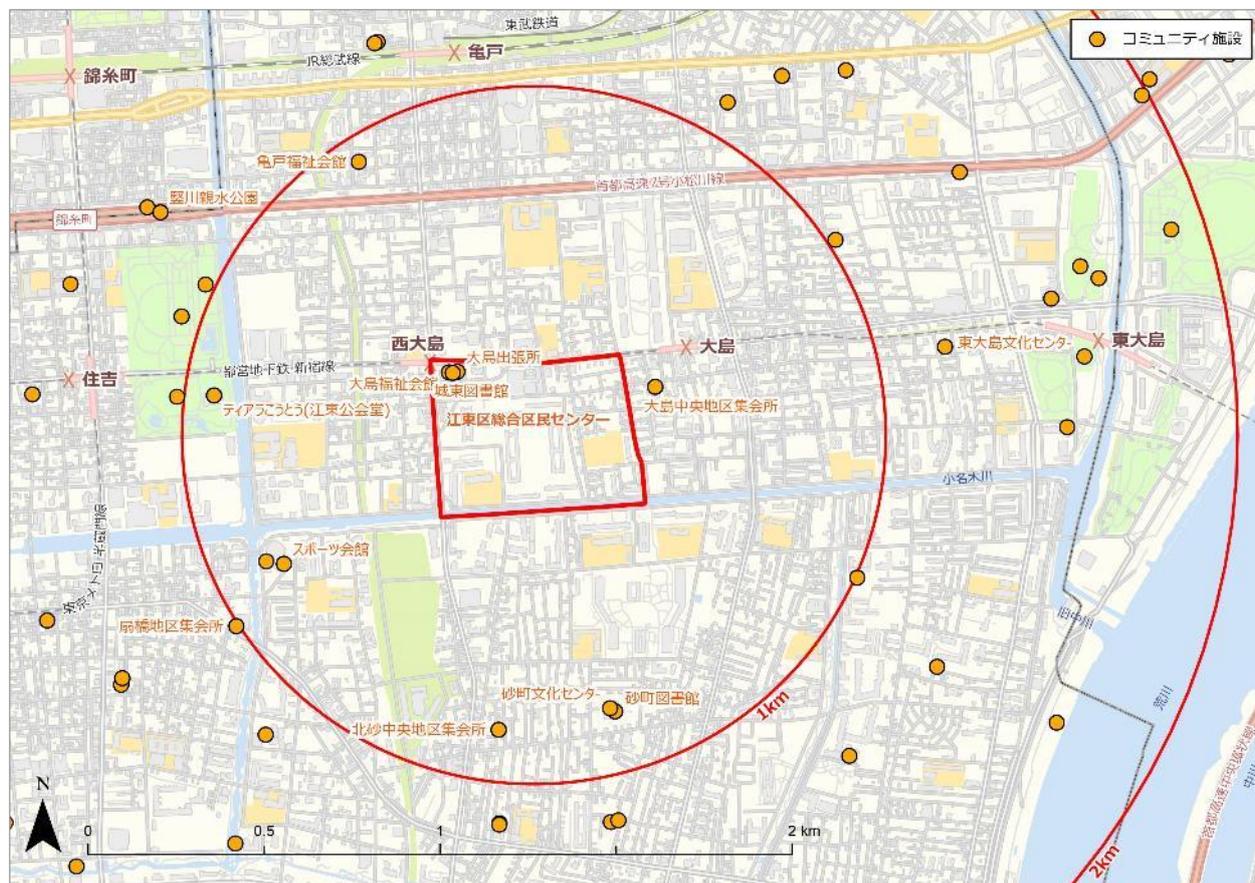
・外国籍区民の割合は江東区全体が 7.3%であるのに対して大島四丁目は 27.1%と外国籍区民の割合が高い。

出典:江東区住民基本台帳

(2) 本エリアの施設・資源

(2)-1) 公共施設・コミュニティ施設

・本エリアの1キロ圏内には「江東区総合区民センター」の他、「江東区スポーツ会館」や「ティアラ江東」などの運動・文化施設が揃う。



図：大島四丁目エリア周辺のコミュニティ施設の分布
出典：江東区公式ホームページ施設案内

(2)-2) 子育て施設

- ・本エリアには大島南央小学校と大島西中学校、認可保育所である大島第二保育園、大島第五保育園が位置する。また、大島子ども家庭支援センターも位置する。

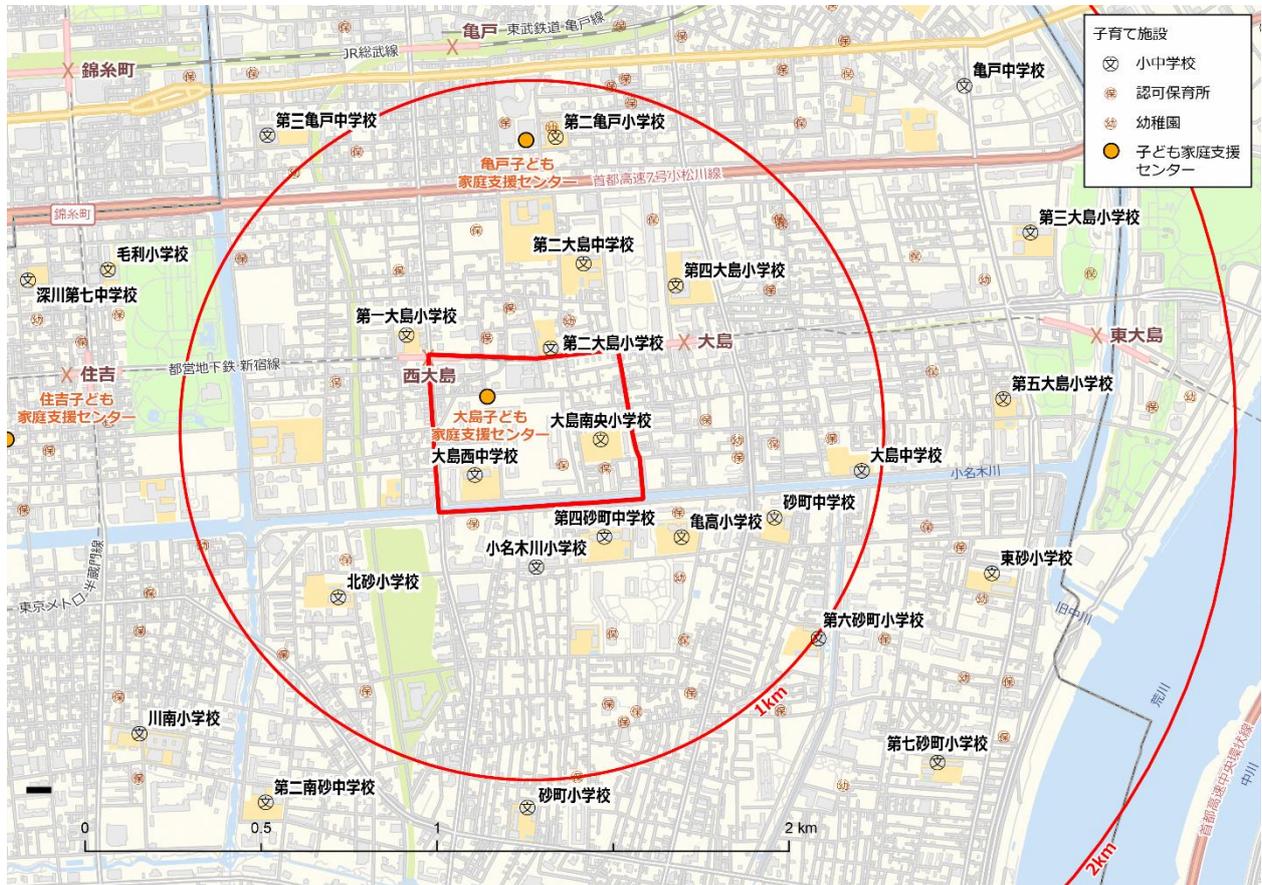


図:大島四丁目エリア周辺の子育て施設の分布
出典:江東区公式ホームページ施設案内

(2)-3) 商業施設

・本エリアには「ビッグ・エー江東大島団地店」が位置し、徒歩10分圏内には「ピーコックストア大島店」、「アリオ北砂」がある。明治通りや新大橋通り沿いにコンビニが点在している。

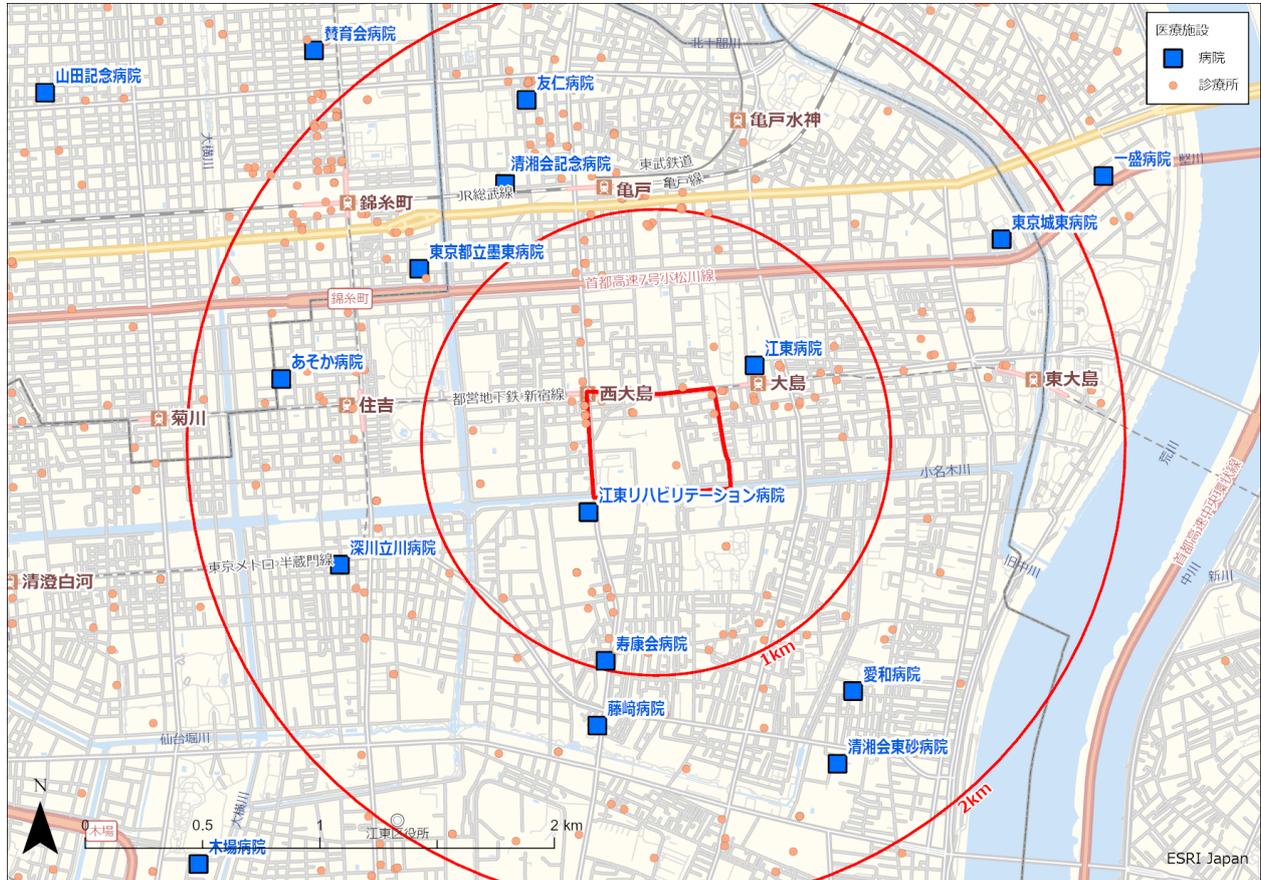


図：大島四丁目エリア周辺の商業施設の分布

出典：大店立地法 1000 m²超えスーパーマーケット、iタウンページ

(2)-4) 医療施設

- ・本エリアの2キロ圏内に「江東病院」や「墨東病院」、「東京城東病院」などの総合病院が複数点在している。
- ・西大島駅周辺や明治通り沿いに診療所が多く集まる。

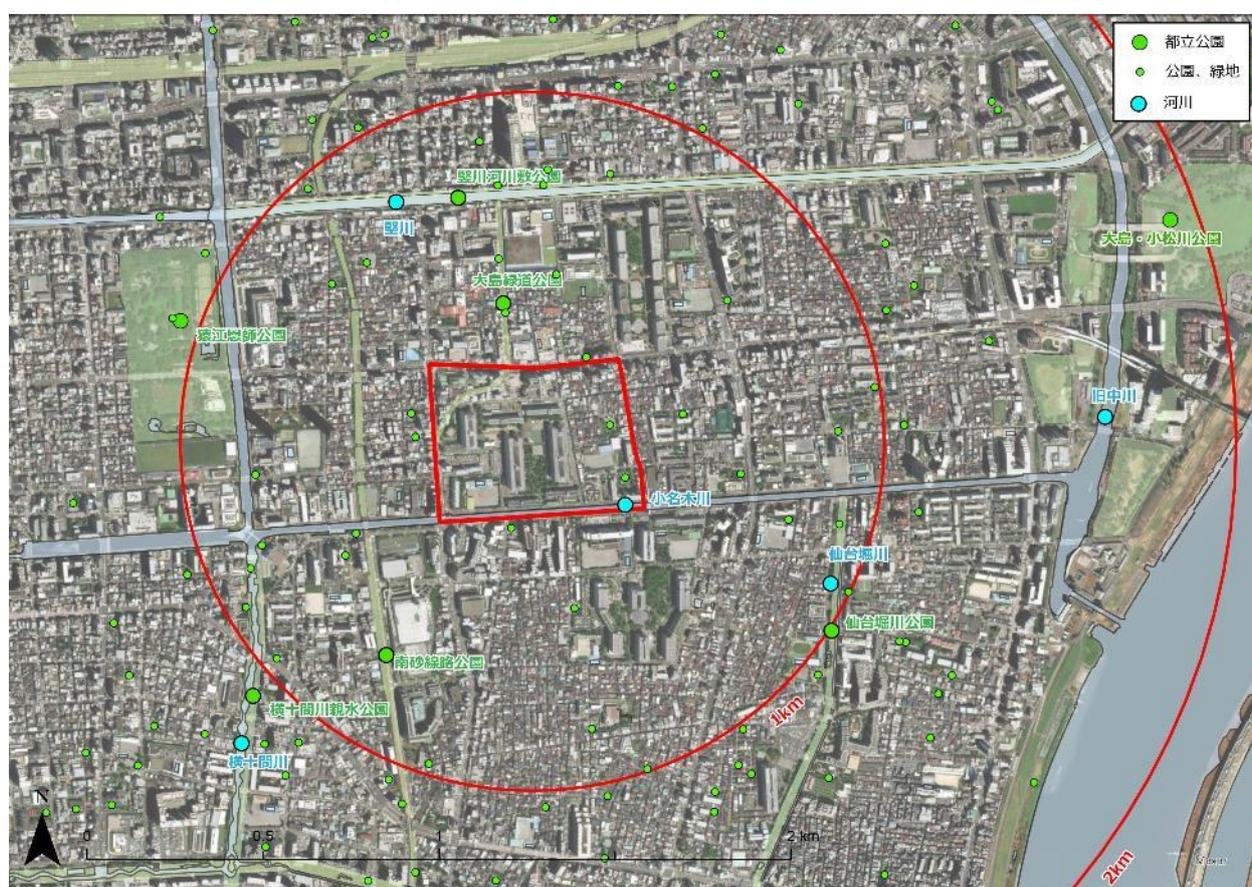


図：大島四丁目エリア周辺の医療施設の分布

出典：厚生労働省

(2)-5) 水とみどりの現況

- ・本エリアの周辺には小名木川、横十間川など複数の河川があり、河川が豊富な地域である。
- ・猿江恩賜公園、大島小松川公園などの大規模な公園や地域を繋ぐ大島緑道公園など、緑地資源が豊富である。
- ・本エリアの北西部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。また、対象区域内の大島四丁目団地は豊かな緑地やオープンスペースを擁する。
- ・令和4年度緑被率・緑視率等調査では、本エリアの緑被率は17.01%と、江東区内全体の平均値21.01%より低くなっている。



図：大島四丁目エリア周辺の河川・公園・緑地の分布
出典：江東区公式ホームページ施設案内

(3) 防災

(3)-1) 風水害

- ・本エリアのハザードマップにおける被害想定は次の通り。
 - ・本エリア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。
 - ・本エリアの大半において、洪水ハザードマップでは3.0m～5.0mの浸水が2週間以上、高潮ハザードマップでは5.0m～10.0mの浸水が1週間以上と想定されている。
- 一方で、大島四丁目団地は周辺より地盤が高いことから、想定される水深は周囲より低くなっている。

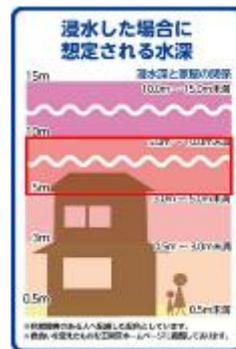
■江東区洪水ハザードマップ 改定:令和5年2月

■江東区高潮ハザードマップ 改定:令和5年2月

※令和7年3月改定予定



・荒川の堤防が決壊したときに想定しうる最大規模の浸水想定
 ・大島四丁目エリアの大半は 3.0m～5.0mの浸水が 2 週間以上想定されている。



・東京湾に高潮が発生したときに想定しうる最大規模の浸水想定
 ・大島四丁目エリアの大半は 5.0m～10.0mの浸水が 1 週間以上想定されている。

■江東区大雨浸水ハザードマップ 改定令和5年2月



・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」が発生したときの浸水想定
 ・大島四丁目エリアの東側は 0.5m～1.0m、西側は 0.1m～0.5mの浸水が想定されている。

(3)-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。
- ・下図のとおり本エリア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、本エリアは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

出典:東京都不燃化ポータルサイト HP 地図で調べる(GIS版)

- ・一方、東京消防庁による出火危険度によると、本エリア周辺はランク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。

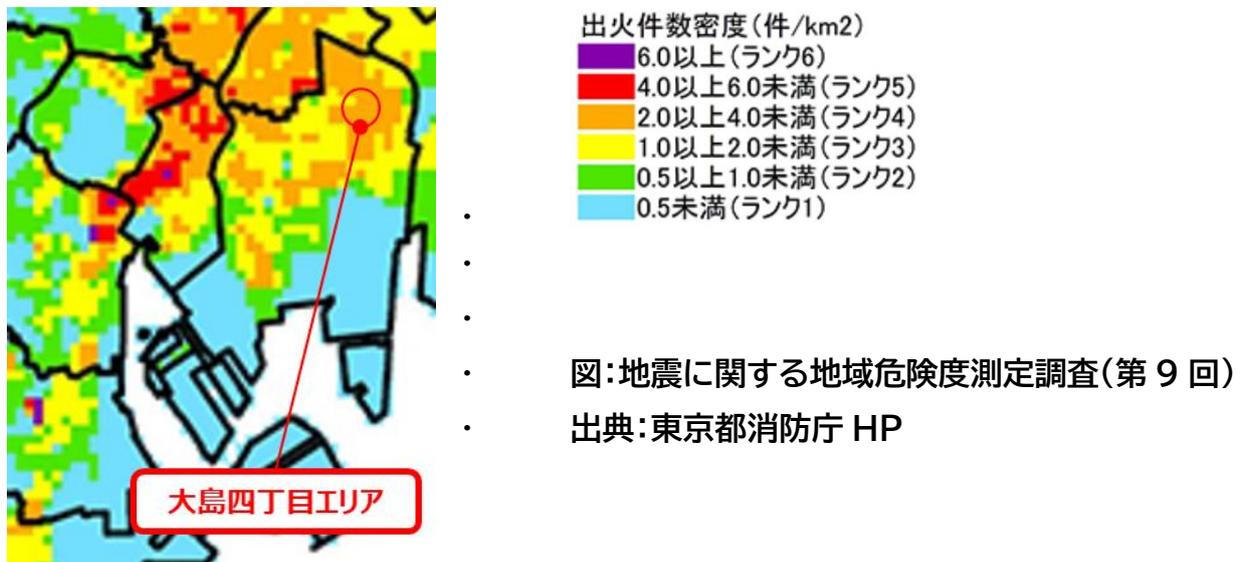


図:地震に関する地域危険度測定調査(第9回)

出典:東京都消防庁 HP

(3)-3) 避難施設

- ・本エリア周辺の避難施設は下記の通り。本エリアに含まれる大島四丁目団地一帯は避難場所に指定されているとともに、江東区と協定を結び、津波等水害時における一時避難施設として、3階以上の共用部が一時避難スペースとなっている。
- ・本エリア内の大島西中および大島南央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」に指定される。また、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。
- ・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。
- ・周辺地域では、猿江恩賜公園、大島六丁目団地、北砂五丁目団地が避難場所に指定されている。



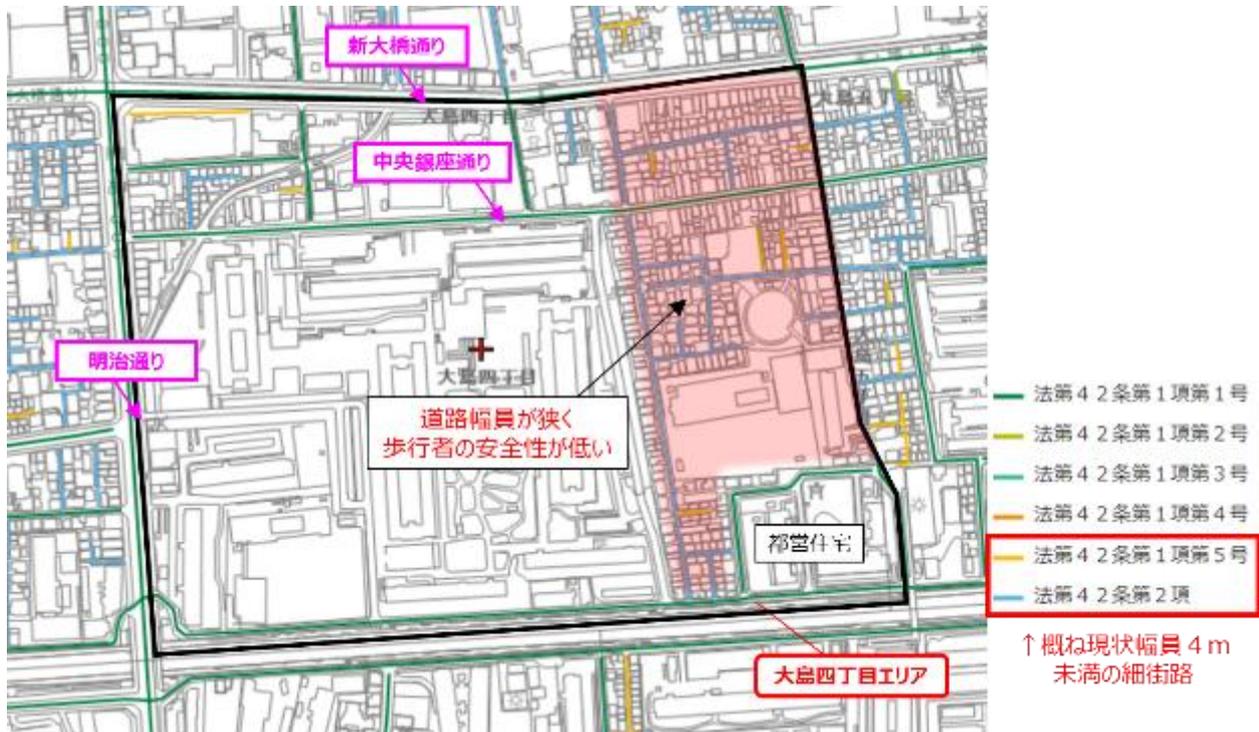
図：避難施設の配置状況

出典：江東区防災マップ 江東区全域 令和5年3月発行

(4) 交通

(4)-1) 道路状況

・明治通り(幅員約 22m)、新大橋通り(幅員約 22m)、中央銀座通り(幅員約7m)、都営住宅の周辺道路(幅員約4~6m)を除くと、本エリア内の道路幅員はその大部分が約2~4m 未満程度となっている。



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

- ・本エリア内に通る4つの道路「明治通り」「新大橋通り」「大島中央銀座通り」・小名木川沿道は、『江東区道路網整備計画』の中で、整備対象路線に選定されている。
- ・「明治通り」「新大橋通り」は幹線道路に定められ、良好なまちづくりに配慮した広域的交通の円滑化、防災性の向上、物流の支援、都市内の骨格形成などの機能確保・向上のための整備・改良を進めることとされている。
- ・「大島中央銀座通り」・小名木川沿道は地区主要道路に定められ、歩行者と車両を分離する歩行空間の整備や、歩行者と自転車を分離する自転車走行空間の整備、地区別まちづくり方針や地区内の土地利用変化等との整合を図った整備することとされている。



図：大島四丁目周辺の整備対象路線

出典：江東区道路網整備計画、国土地理院をもとに作成

(4)-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12,500人である。
- ・西大島駅の乗車人数では令和4年度は、前年度比+8.1%となっている。

都営新宿線			
乗車	定期	7,283	12,456
	定期外	5,172	
降車			12,417
乗車前年度比			+8.1% (11,519)

単位:人/日

表:西大島駅1日平均乗車人数(2022年~2023年3月)

出典:運輸統計年報(令和4年度/東京都交通局)

(4)-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、そのうち本エリア内の総合区民センターそばに位置する A4 出入口には EV が設置されている。西大島駅のバリアフリー経路はこの1ルートのみ整備されている。

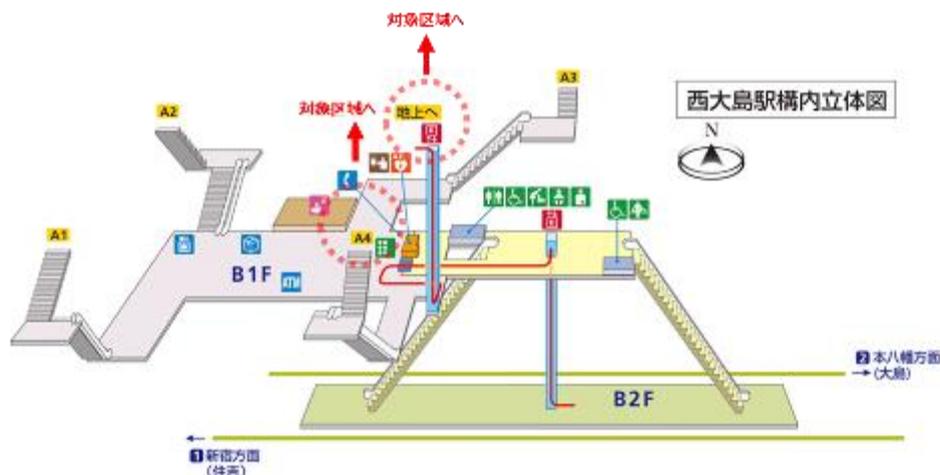


図:西大島駅構内立体図
出典:東京都交通局 HP

- ・西大島駅周辺には5つのバス停があり、本エリア内には①番・③番のりばが位置している。
- ・西大島駅の交差点においては、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。



図:大島四丁目エリア周辺のバス停留所
出典:東京都交通局 HP、Google マップ

4. まちづくり方針

(1) 地域の住民の意見

まちづくり準備協議会やワークショップなどで挙げられた、まちの魅力や課題、まちづくりの方向性に関するご意見は以下の通りである。

①. まちの賑わいや利便性に関するご意見

魅力

- ・大島四丁目は利便性が高くポテンシャルがある
- ・区民センターがあつて手続きなどが便利
- ・都営新宿線の駅が3つあり、便利で住みやすいまちが実現している
- ・都心へのアクセスなど、交通の便が良い
- ・商店街に残る昭和の下町の雰囲気が良い

課題

- ・商店街の活気がない
- ・駅周辺に魅力的なお店がない
- ・駅前の駐輪場が雑然としているため改善してほしい、駅前の駐輪場が不足している
- ・駅のエスカレーターが上りしかないのを改善してほしい
- ・商店・スーパーが減り、不便になった
- ・繁華街がなく、他のまちに人が行ってしまう
- ・カフェなど休憩できる場所が少ない

まちづくりの方向性

- ・コンパクトなエリアで、情報の入手やサービスが受けられるまちになると良い
- ・バス以外に亀戸～新木場間の南北交通が充実してほしい
- ・毎日買い物できる安価なお店があり、日常の買い物がしやすくなるとよい
- ・団地の店舗が外にひらき、周囲の商店街と連携ができるようにしてほしい
- ・駅・団地・商店街・小学校・都営住宅など、各施設のつながりをつくりたい
- ・シェアサイクルで回遊できるようなまちになると良い
- ・若い人がわくわくするようなまちのコンセプトがあると良い
- ・区民センター建替の際に、周辺のビルとデッキでつながるようになるのは良い
- ・滞在型施設などによりまちの賑わいを創出を図ってほしい
- ・ドローンなどの新技術を活用したい

②. 屋外や緑に関するご意見

魅力

- ・小名木川沿いの親水空間はとても良く、川沿いは、水があるだけで涼しい
- ・小名木川沿いの遊歩道は護岸整備されており、歩きやすい環境である
- ・小名木川は船遊びに絶好の環境で地元のカヌークラブの活動等がある
- ・西大島は団地など、空間にゆとりがある印象があり、団地内の緑が魅力的
- ・大島四丁目公園は花を楽しめる

課題

- ・団地の中庭は閉鎖感があり、段差もあって中に入りづらい。
- ・団地の入り口の雰囲気が入りにくい
- ・カラスやネズミが増えて困っている
- ・小名木川は生きものが少ない

まちづくりの方向性

- ・明治通りの接する団地は交通結節点として開かれた場所になると良い
- ・屋外のみどりを充実させ、快適に過ごせる住宅地になると良い
- ・大島緑道公園の面影を残して整備していけると良い
- ・昔とは異なるかたちで地域と小名木川の関係性を位置付けたい
- ・団地外の地域の住民も入りやすい公園を、団地内につくってほしい
- ・小名木川の水辺を利用して歩きやすい遊歩道やおしゃれスポットをつくってほしい

③. まちの安全・安心に関するご意見

魅力

- ・西大島は昔化学工場ではなく、鉄工所などが多かった。安定したところという印象がある
- ・落ち着いていて、治安が良い

課題

- ・避難所である大島南央小学校・大島西中学校へのアクセスが悪い
- ・大島中央銀座通りに車の通り抜けがあり安心して歩けない
- ・住宅地は元々湿地であるため水害が心配である
- ・道が狭く、通行の危険性を感じる(小名木川沿い、区民センター付近、明治通り沿いなど)
- ・治安やマナーの悪さへの不安を感じる

まちづくりの方向性

- ・防災やバリアフリーを進めて、安全なまちにしたい
- ・水害時は地域の住民も含めて垂直避難できる防災施設ができると良い
- ・学校が多い地域の特性を活かして、子育てしやすい選ばれるまちにしたい

- ・大島三丁目再開発、総合区民センター、大島四丁目団地建替えが連携して、地域全体が防災に強くなってほしい
- ・歩道に自転車の交通量が多いので、自転車専用レーンを設置してほしい
- ・小名木川沿いの歩行空間を通学路として安全な環境にしたい
- ・関係者が協力して、「安全のおすそ分け」ができる地域防災を形成したい
- ・大島全体の防災マップや計画があると良い
- ・避難場所へ行き来しやすいように、地域のネットワークを強化したい
- ・災害時に船で安全な所へ避難するなど、小名木川の有効活用を検討してほしい
- ・水害に備えて高台の活用や高低差の確保を進めたい
- ・地域としての安心・安全のための備蓄を進めると良い

④. 暮らしや地域交流に関するご意見

魅力

- ・コンパクトなまちで駅まで5分。不便を感じたことがない
- ・学校が多く、子育てしやすい場所である
- ・地域コミュニティがあり、仲間がいる
- ・多様な国籍の住民がいる
- ・物価が安い

課題

- ・運動できる場所がない
- ・交流のためのサロンが不足している
- ・高齢化が進んでいるため、多様な支援が必要
- ・団地と周辺に段差があり、周辺と交流がしづらい

まちづくりの方向性

- ・団地の内外がつながり、地域コミュニティの拠点になると良い
- ・地域のお祭りなどで住民が集まって交流できる場所・施設ができると良い
- ・団地に居場所となるカフェや遊びに行ける場所があると良い
- ・地域ケアがあり、高齢者が安心して住み続けられるまちにしたい
- ・区民プールやフィットネスなど健康づくりができるまちにしたい
- ・外国の方との共存を図り、地域活動にも参加してもらえると良い
- ・住宅(団地)の中で福祉サービスが受けられ、団地内のクリニック等へ容易に移動できるといった、開かれた地域を形成したい
- ・安心して長く暮らし続けられるまちで、子育てしやすい環境にしたい
- ・若い人が魅力を感じて住みたくなるまちにしたい

- ・交流を促す場所を充実させたい、団地周辺の段差がなくなると良い
- ・運動できる場所をつくりたい
- ・学校の施設などの共同利用により様々な人が使えるようにしたい
- ・クリーンエネルギーによる暑さ対策を検討して欲しい

(2) 将来像(地区目標と基本方針)

上位計画における位置付け、地域の現状や課題、地域住民からの意見を踏まえ、本エリアの目指す姿(=将来像)として、「地区目標」と「基本方針」を以下の通り設定する。

～地区目標～

「賑わい・緑・安全・暮らし」をおすそ分けし合えるまち

地域の関係者が協力し合い、賑わいや緑豊かなまちを創出するとともに、災害に強く安全・安心なまちづくりを推進し、幅広い世代・国籍の人々が共に安心して暮らし続けられるエリアを目指し、『賑わい・緑・安全・暮らし』をおすそ分けし合えるまちを地区目標とする。

また、総合区民センター、大島緑道公園、小名木川、大島四丁目団地など個々に様々な機能を持ち、積極的に活用されうる公共的空間が多い本エリアの特性を活かし、これら公共的空間を【PARK】と呼ぶとともに、「おすそ分け」が実践される空間となるような取組を検討していく。(⇒「5.(3)エリアマネジメントの推進」)

さらに、同様に公共的空間が豊富な西大島地域や周辺地域においても、本エリアを基点とした【PARK】の活用検討及びより広域な大島エリアの将来イメージとして「Housing in the 【PARK】」を提案し、連携を図っていく。(⇒「6. 今後のまちづくりの展開」)

～基本方針～

1) まちの賑わい強化と利便性の向上

西大島駅があり都心へのアクセスが良く、都市の幹線道路である明治通りと新大橋通りを有する西大島地域の特性を活かし、大島四丁目団地の建替えを契機として商店街と団地が連携することで新たな形の賑わいを創出し、賑わいの強化及び利便性の向上を目指す。

2) 地域が繋がる潤いと憩いの空間の形成

大島緑道公園や小名木川沿いの親水空間、緑豊かな屋外空間を有する大島四丁目団地が位置する特性を活かし、まちに開かれたオープンスペースや緑豊かな環境づくりなどにより、周辺地域が繋がる潤いと憩いの空間形成を目指す。

3) 災害に強く、安全・安心なまちの形成

水害等による災害が懸念されると共に、歩行者や自転車の通行環境の改善が必要である本エリアの現状を踏まえ、大島三丁目駅前地区(再開発)・総合区民センター・大島四丁目団地の建替えが連携し、周辺地域へも「おすそ分け」できる西大島地域の防災拠点の形成を図るとともに、道路環境を改善などにより、災害に強く、安全・安心なまちを目指す。

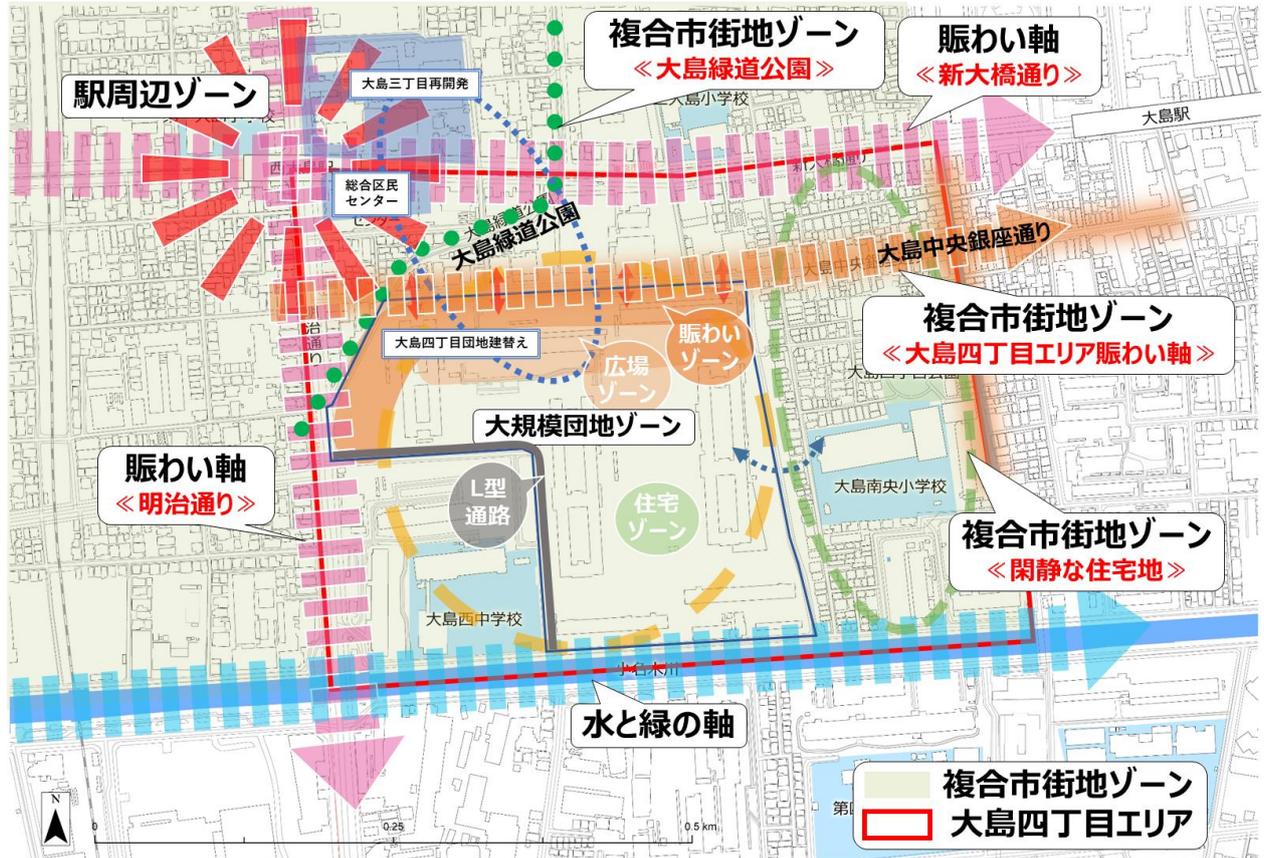
4) 多様なライフスタイルが共存する住環境の形成

少子高齢化が進み、外国籍区民が多く住む本エリアの現状を踏まえ、子育てしやすい環境づくりや生活支援機能の強化、多文化共生における相互理解の推進などにより、多様なライフスタイルが共存できる住環境を目指す。

(3) まちづくり方針

西大島地域まちづくり方針のゾーン区分に基づき、大島四丁目エリアの土地利用方針を以下の通り設定する。

■まちづくり方針図



■まちづくり方針

I. 地区全体の方針

- 大島四丁目団地の建替え・総合区民センター・大島三丁目駅前地区(再開発)の連携により、西大島地域全体の賑わい、防災性、まちの暮らしやすさの強化
- 関係者が協力し、互いに支え合う「おすそ分け」ができるまちの形成
- 今に備えつつ未来にも備えた、気候変動等に柔軟に変化する安全な暮らしやすいまちの形成

<「まちの賑わい強化と利便性の向上」に関して>

- 地域資源(大島緑道公園等)や建物更新と連携した賑わいの強化
- 魅力的な商業施設・カフェ等の拡充による生活利便性の向上
- 来街者の増加に寄与する滞在型施設等による賑わいの創出
- 歩行者・自転車ネットワークの形成によるまちの回遊性の向上
- 大島緑道公園等においてエリアマネジメント活動等を通じた賑わいの創出
- 未来の移動手段を見据えたまちづくり

<「地域が繋がる潤いと憩いの空間の形成」に関して>

- 緑の拡充による憩いの空間の創出
- 周辺地域等との緑や水の繋がりを意識した憩い機能の再生

<「災害に強く、安全・安心なまちの形成」に関して>

- 垂直避難先の拡充による水害時の安全性の向上
- 防災マップの周知と避難訓練・備蓄等による日常的な「災害への備え」の強化
- 十分な歩道空間の確保や自転車専用レーンの整備等による歩行者・自転車の通行空間の安全性の向上
- 災害時における周辺地域住民の一時的な避難生活を支える拠点の形成
- 周辺地域の住民を受け入れる避難場所の拡充

<「多様なライフスタイルが共存する住環境の形成」に関して>

- 地域活動の継承と発展による地域コミュニティの更なる活性化
- 遊び場や子育て支援の拡充による子育てしやすい環境づくり
- 「住み続けられるまち大島」の実現に寄与する多様なニーズに応える生活支援機能の強化

- 多文化共生における相互理解の推進に繋がる交流機会の創出
- 次の時代のライフスタイルの実現・実践
- 最新技術やクリーンエネルギーの活用による暮らしやすさの向上
- 幅広い世代が健康づくりやスポーツに親しめる場の創出

Ⅱ. ゾーン毎の方針

駅周辺ゾーン

- 都心アクセスの良いエリア特性を活かした交通利便性の強化
- 駅前駐輪場の確保等による自転車利用環境の向上
- 駅周辺のバリアフリー化の推進
- 公共・公益機能が集積している立地を活かした地域核の機能拡充による拠点強化

賑わい軸

<明治通り>

- 地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化
- バスレーンの整備や新たなモビリティの導入等による更なる交通利便性の向上
- L型通路(団地内通路)の接続部整備による安全性の向上

<新大橋通り>

- 日常の買い物の利便性の向上
- 事業者・商店街の連携による集客力の強化
- 江東区民まつり大島地区大会等地域活動の継承と発展

複合市街地ゾーン

<大島四丁目エリア賑わい軸>

- 地域の事業者・商店街の連携による集客力の強化
- 団地の更新による新たな商業活動との連携による連続した賑わい空間の形成
- 歩行環境の改善や交通規制等による歩行者の安全性の向上

<閑静な住宅地>

- 避難場所へのアクセスの改善による、安全で円滑な移動を可能にする地域ネットワークの形成
- 緑豊かで居心地の良い住環境づくりの推進
- 建替え等更新に伴う建物耐震化・不燃化及び細街路拡幅による安全性の向上
- タクシーや緊急車両等のアクセスの改善

<大島緑道公園>

- 大島緑道公園の歩行空間の快適性の向上
- 大島緑道公園の平時・災害時とも想定した活用にかかる更なる検討

大規模団地ゾーン

- 豊かな緑・オープンスペースが存する大島四丁目団地等溜まり空間の継承・拡充
- ゆとりある屋外空間を活かした緑豊かな憩いの空間を創出
- バリアフリーで周辺地域との一体的な利用がしやすい、まちにひらかれた居心地の良い空間づくりの推進
- 団地と西大島地域や周辺地域とのつながりの強化による地域の防災性やネットワーク機能の向上
- L型通路の整備による安全に通行できるネットワークの継承及び安全性の向上
- 大島緑道公園と一体的な周辺地域の住民も使えるにぎわい・広場ゾーンの形成

水と緑の軸

- 小名木川とのつながりの強化によるまちの新たな価値の創出
- 小名木川沿道の整備や交通規制等による歩行者・自転車の安全な通行環境の確保
- 小名木川の水辺空間を利用した魅力的なスポットの形成による地域価値の向上
- 親水アクティビティ等(水上スポーツ等)を通じて小名木川を地域の魅力資源として活用
- 平時における河川活用にかかる更なる検討(ドローン等新技術の河川上空利用、船上カフェや滞在施設等)
- 災害時における河川活用にかかる更なる検討(船やボート等での避難、等)

5. 今後のエリアまちづくりの進め方

(1) 浸水対応型まちづくりの推進

本エリアにおいて、大島四丁目団地の建替え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」を整備し、これを契機として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」の形成を推進する。

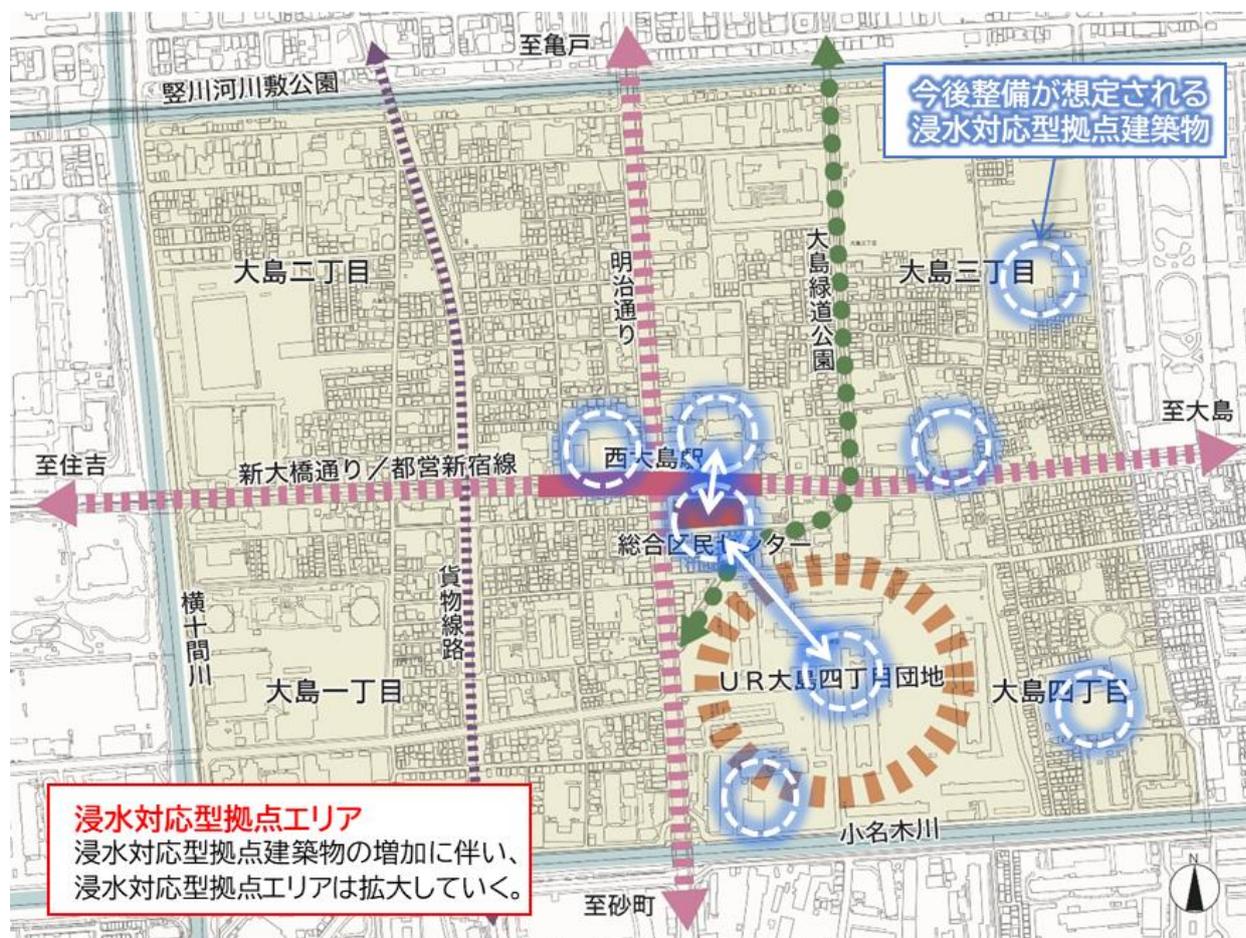


図:「江東区浸水対応型まちづくりビジョン(令和6年3月)」をもとに作成

(2) 地域医療福祉拠点化の更なる推進

大島四丁目団地は地域医療福祉拠点化の連携団地として、江東区や地域の関係者の方々と連携・協力しながら、豊かな屋外空間を備え、多くの方々が住まう団地を“地域の資源”として活用し、地域に必要な住宅・施設・サービスの整備を推進していきます。団地を含む地域一体で、“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”《ミクストコミュニティ》の実現を目指します。建替え後においても地域医療福祉拠点化の更なる推進を目指していく。



(3) エリアマネジメントの推進

- ・地域における「良好な環境や地域の価値を維持・向上」させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組の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。
- ・エリアマネジメント活動においては、地域特有の文化や景観を継承しつつ、外国人居住者との多文化共生を図ることで、さらなる賑わい創出に向けた取組を行う。また、緑と水のある心地よいまちなみの形成や、防災活動の推進に向けた取組を行う。
- ・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。

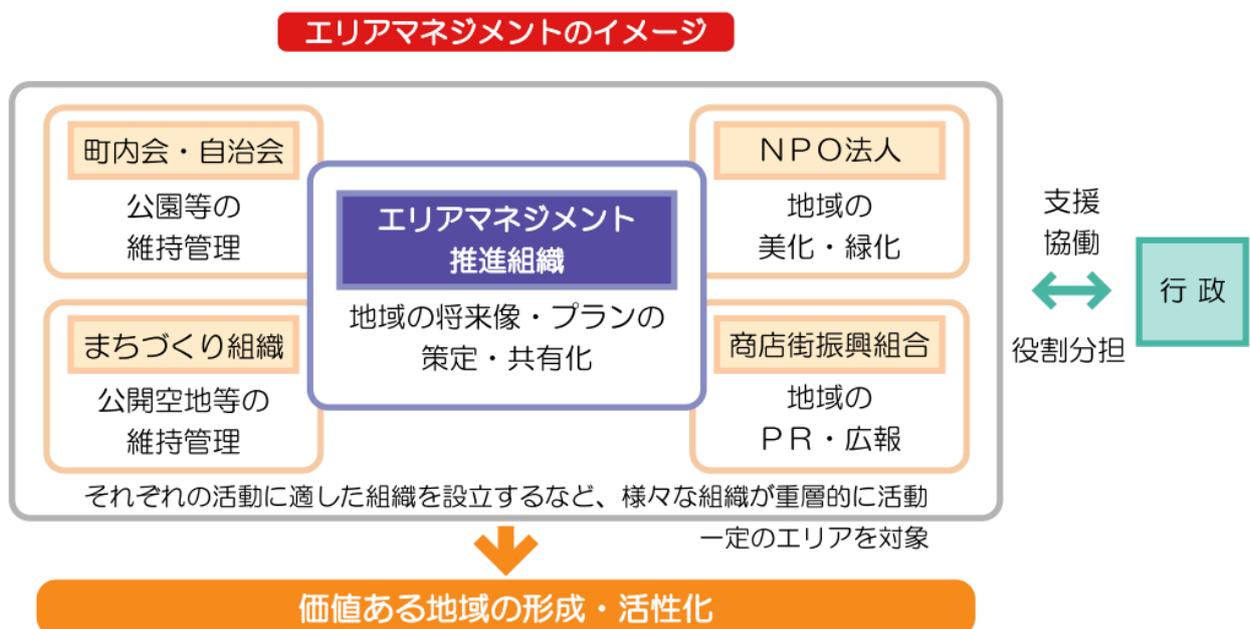


図: エリアマネジメントのイメージ

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)

6. 今後のまちづくりの展開

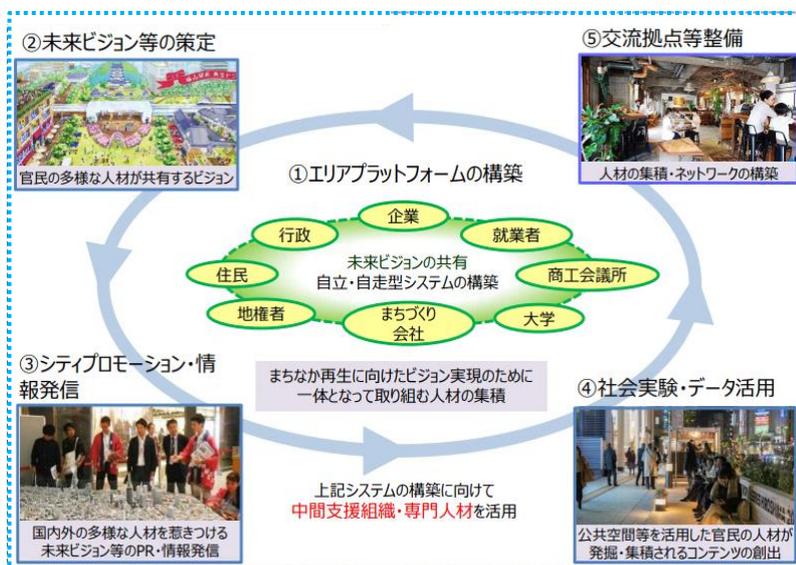
本エリアまちづくり方針策定後においても、本エリアがより魅力的なまちへ発展していくよう、地区目標や基本方針、まちづくり方針の実現に向けた取組について、引き続き、検討・議論していきます。

また、大島エリアに集積する公園・水辺・公益施設・団地等を活用・連携することで、本エリア及び周辺地域等の価値向上を図るとともに、“Housing in the 【PARK】”の実現を目指していきます。

◆大島エリアに集積する公園・水辺・公益施設・団地等を活用した将来イメージ



(参考)エリアプラットフォームのイメージ図



※エリアプラットフォームとは、「左図の関係者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組(=まちづくり)について協議・調整を行うための場」です。
出典:「官民連携まちなか推進事業」について (国道交通省都市局まちづくり推進課)