

令和 7 年 3 月 1 8 日
都市整備部まちづくり推進課

意見交換会意見（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	要 旨	
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。
	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。
	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 全般	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。
防災	a3-1	区の浸水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。
	a3-2	能登半島の災害を目の当たりにし、江東区の浸水対応型まちづくりの必要性を再認識している。
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。
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。

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	要 旨	
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度が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。
	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。
	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。
防災	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。
	b1-6	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な。
	b1-7	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。
	b1-8	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連携についても、もっと具体的な計画を示してほしい。
	b1-9	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。
	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に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についての調整がまだ不十分で不安に感じる。
事業推進 の要望	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。
	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。
	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。
	b2-4	事業の早期進捗を望む。
	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。

主 題	要 旨	
事業推進 の要望	b2-6	区への対応が遅い。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。
	b2-7	再開発をなるべく早く実行してほしい。
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。
	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。
	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。
	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。
方針策定 全般	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う。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。
交通	b4-1	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。
	b4-2	A3出入口で人々が交錯するとの課題に対し、歩行者と自転車との間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。
	b4-3	西大島駅前の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な。
	b4-4	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。
	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。
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。
	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。
	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。
	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。
	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。
土地利用	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。
	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。

主 題	要 旨	
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。
	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。
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。
	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るべきだ。
タワーマンションへの疑問	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。
	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。
バリアフリー化への要望	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。
	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。
みどりの保全	b9-1	木々が豊かに生えていた個人宅や公園で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。

以上