

大島三丁目1番地地区

事業エリア別まちづくり方針（令和6年度修正）

令和6年7月25日

大島三丁目1番地地区市街地再開発準備組合

大島三丁目1番地地区 事業エリア別まちづくり方針

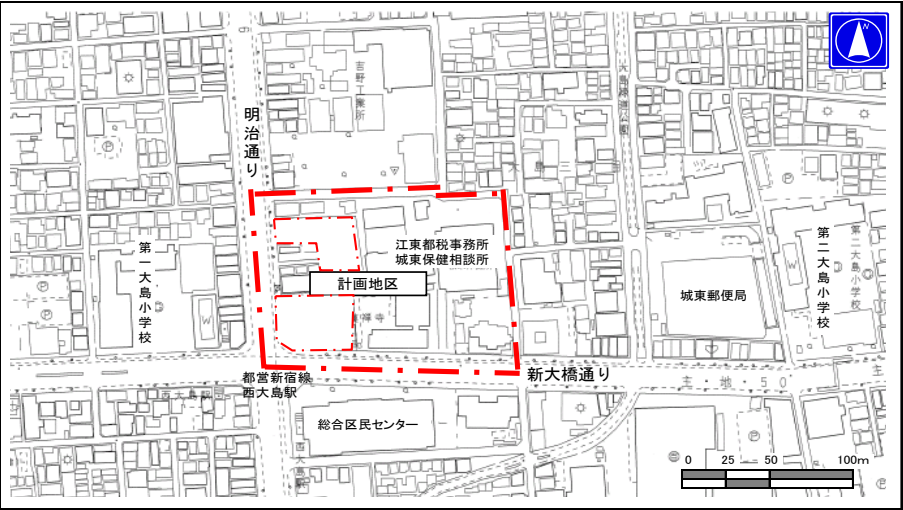
目次

1.事業エリア別まちづくり方針の対象となるエリアの概要		1
2.上位計画における位置づけ		2
3.「西大島地域まちづくり方針」の実現化に向けて		7
4.事業エリア別まちづくり方針		13
5.地域の活性化、賑わいに資する活動		27
6.事業スケジュール		28

1.事業エリア別まちづくり方針の対象となるエリアの概要

■ 計画地区 等

□ 区域図



計画地区の概要

所在地	江東区大島三丁目1番 外
計画区域	1.4ha

■ 地権者の状況 等

地権者数	45名	一般地権者	34名	
		法人地権者	11名	
		うち、西大島サンハイツ24名		
		一般地権者	22名	
		法人地権者	2名	
準備組合加入数	42名（未加入：東京都、江東区、三菱UFJ信託銀行（株））			

■ 準備組合の体制

理事	6名（理事長1名、副理事長2名、理事3名）
監事	2名
相談役	1名
事業協力者・事務局	3社（野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、一般財団法人首都圏不燃建築公社）

■ これまでの活動経緯 等

年度	内容
平成16年度以降	西大島まちづくり協議会によりまちづくりに関する検討開始
平成22年度	協議会で(財)首都圏不燃公社の支援を受け再開発基本計画（案）を策定 江東区により都市計画マスタープラン改定 その中で当地区は「居住・商業・業務の集積を中心に高度利用を進めるエリア」と位置づけられる
平成24年度	準備組合設立発起人会(協議会)より準備組合設立に関して了承を得たい旨の文書を都税事務所長及び江東区都市整備部長宛で提出し、都税事務所長名及び都市整備部長名で了承する旨の文書を受領 江東区の大規模開発検討委員会にて、協議会より事業概要の説明を行った 準備組合設立（平成25年2月）
平成25年度	都税事務所、主税局及び江東区、準備組合により協議を進めた その中で、主税局から転出の方向性について確認した
平成26年度	江東区の指導により、大島三丁目町会へのアンケート調査を実施し、江東区にアンケート調査報告書を提出した 東京都により、当地区は「2号地区（再開発促進地区）」及び「住宅重点地区」に指定された（平成27年3月） 平成27年2月、3月の2回にわたり、江東区の大規模開発検討委員会に準備組合として事業概要等について説明を行った
平成27年度	江東区の指導により、準備組合主催で「地域説明会」を計6回開催（大島一丁目～四丁目の住民（約14,000世帯）を対象） 都市計画手続きに入ることを前提として、準備組合として地権者から「仮同意書」の受領活動を進め、仮同意書の取得状況を江東区に報告した ※ 仮同意者数：42名（平成27年度現在）
平成28年度	江東区から、当地区について事業計画の見直しが必要である旨の意見と江東区として「まちづくり方針」を策定する必要があるとの回答を受けた
平成29年度	江東区主催により、地域住民を委員とする「西大島地域まちづくり協議会」を発足し、協議会として「まちづくり提案」を江東区に提出した
平成30年度	江東区により、「西大島地域まちづくり方針」を公表（平成30年10月） 江東区同席のもと、主税局と本事業への参画形態等について協議を進め、主税局としては転出ではなく権利変換する考えであることを確認した
平成31年度	「西大島地域まちづくり方針」を踏まえて、当地区における市街地再開発事業としての整備方針について江東区との協議を進め、江東区の大規模開発検討委員会へ準備組合として事業提案を行った
令和2年度	「西大島地域まちづくり方針」に定められた手順に基づき、江東区指導のもと地域の「連絡調整組織」を設置し、準備組合として「地域連絡調整会」を開催し、「事業エリア別まちづくり方針」を取りまとめ、江東区に提出した
令和3年度	江東区の庁内調整を進める上で必要となる事項について、準備組合として検討整理を行い江東区と協議を進めた。また「西大島地域まちづくり方針」に定められた手順に基づき、準備組合として「事業計画案」をとりまとめ、江東区へ提出した
現在	令和3年度に江東区の都市計画マスタープランの改定がされた。その改定を受けて、本事業において、浸水対応型まちづくり、オープンスペースの連続性とさらなる回遊性の向上を図るため、江東区に協議しながら検討を進めている。

2.上位計画における位置づけ

(1) 江東区都市計画マスタープラン

本地域は、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城東北部地区に含まれている。西大島駅周辺は地域核の1つ(西大島地域核)となっており、『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』することとされている。

□城北北部地区 拠点のまちづくり

軸の方針

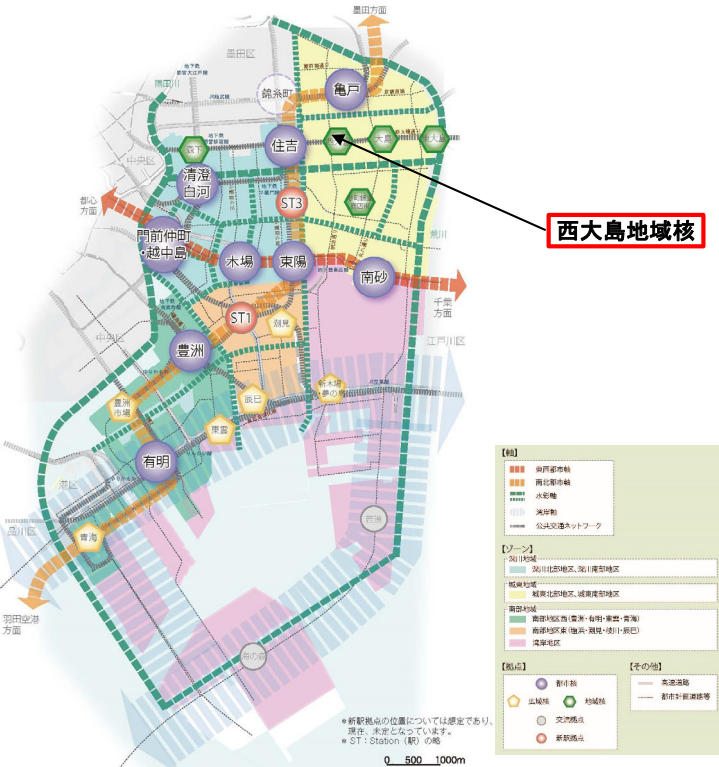
- ・**南北都市軸**：南北都市軸では、文化・歴史などが特徴的な深川地域と城東地域と、大規模開発などが進展している南部地域の新たな市街地の連携を強化し、区の均衡ある発展を図る新たな都市空間として育成します。

ゾーンの方針

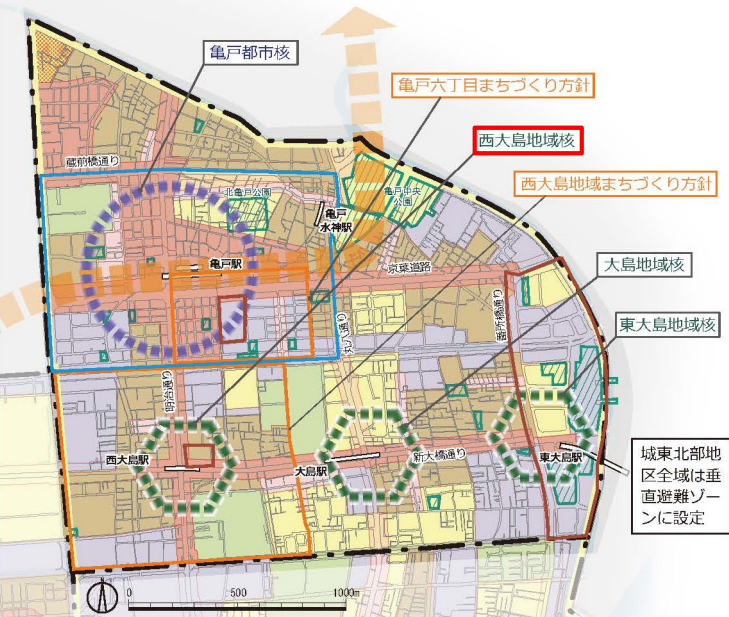
- ・**城東地域**：良好な住環境を形成するため、既存の住居・商業・工業・公共などの多様な都市機能と身近な水辺と緑が共存する複合市街地の形成を目指します。

拠点の方針

- ・**西大島地域核**
 - ・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。



□拠点のまちづくり等 方針図(城東北部地区)



凡例

- 軸
 - 南北都市軸
- ゾーン
 - 城東地域
- 都市施設
 - 都市計画公園(未供用の区域を含むものは名称をMAPに記載)
- 区域、エリア等
 - 地区区分
- 公共交通(鉄道等)
 - 鉄道駅
- 都市計画等
 - 再開発促進地区
 - 誘導地区(東京都都市再開発方針)
 - まちづくり方針

*区域ごとの概なる用途の方向性を示す「土地利用のゾーニング(土地利用方針図)」については「軸」「ゾーン」「拠点」及び土地利用の誘導(第2章)の方針を踏まえ、今後、まちづくりの動向を捉え策定するまちづくり方針等で示します。

用途地域(令和4年3月現在)	
表示	用途地域名等
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第1種住居地域(第3種特別工業地区)
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

□城北北部地区 エリアのまちづくり

○大島三丁目周辺エリア エリアまちづくりの方向性

- **[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。

2.上位計画における位置づけ

(2)西大島地域まちづくり方針

□ 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いまち

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い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、全ての人がとって安全安心なまちを目指す。

□ 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。

【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”

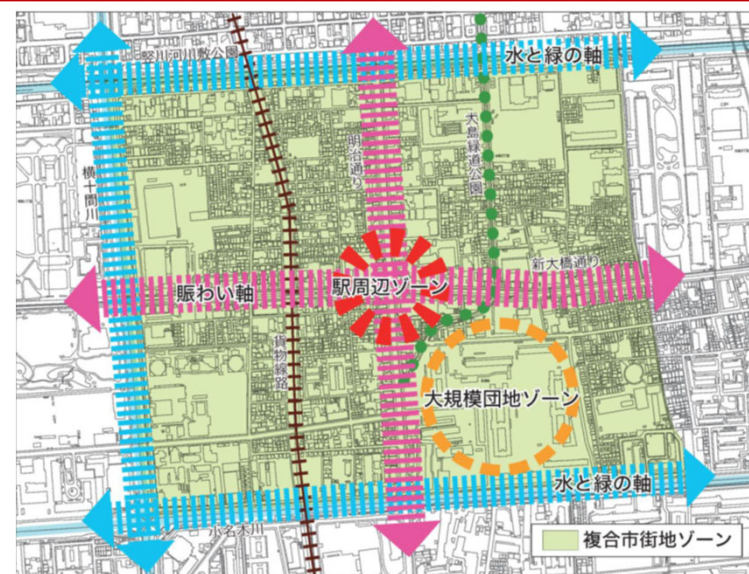
本地域の中心に位置し、江東区都市計画マスタープランで地域核に位置付けられている西大島駅周辺について、地域の核となる“駅周辺ゾーン”に設定する。

○“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。



※赤枠は、本事業エリアのまちづくり方針に関連する部分。

2.上位計画における位置づけ

□ゾーン別の目標

○多くの人が行き交う“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”

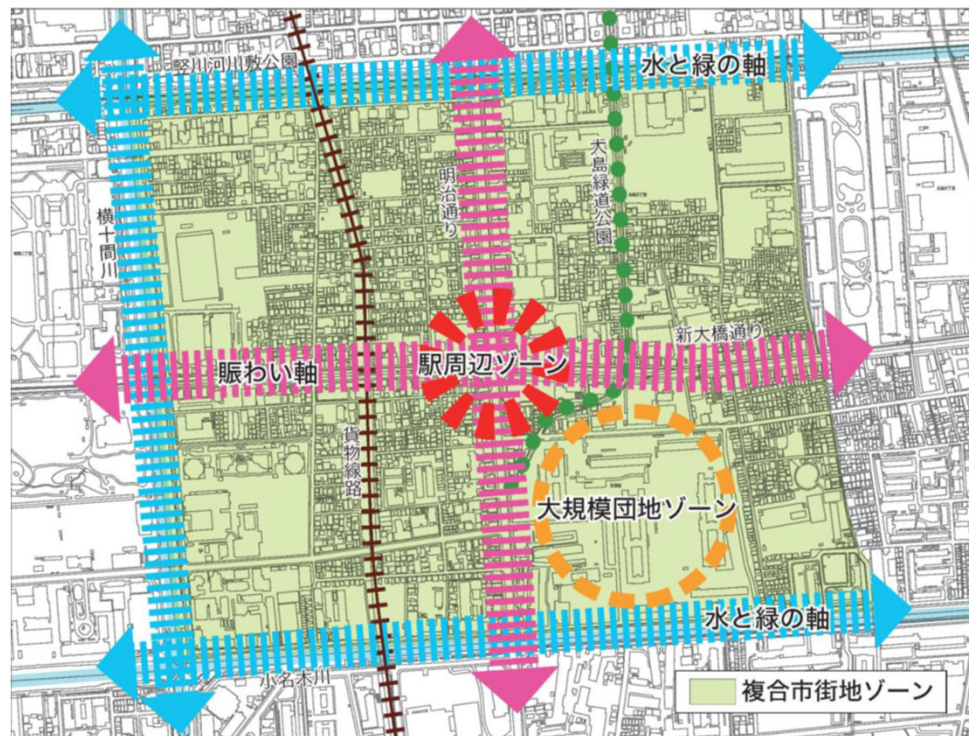
地域核にふさわしい様々な機能の集積により、本地域全体の利便性を向上させる。

○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。



□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。

2.上位計画における位置づけ

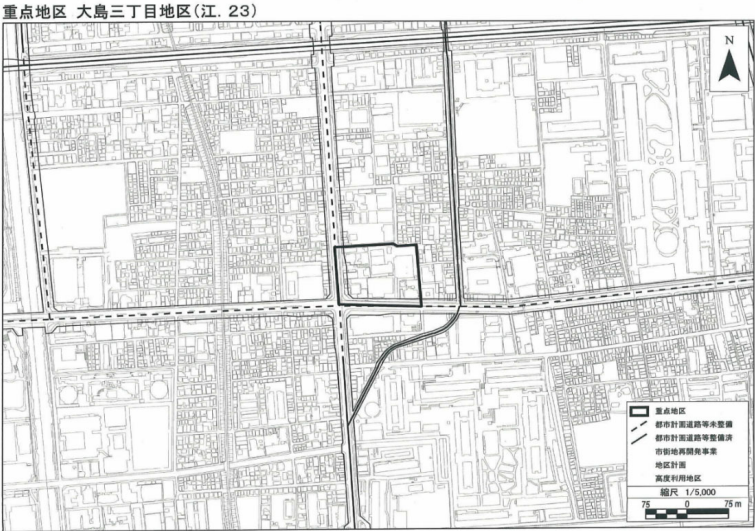
(3)都市再開発方針等

①都市再開発の方針(令和3年3月:東京都)

番号 地区名 面積(ha) (おおむねの位置)	江. 15 大島三丁目地区 約1.6ha (江東区北東部)
a.地区の再開発、整備等の主たる目標	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。
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、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、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 1 公共及び民間の役割や条件整備等の措置 2 市街地再開発事業 3 都市開発諸制度 4 関連事業(都市計画事業) 5 関連事業(その他) 6 他の計画の位置付け	1 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。 2 市街地再開発事業 3 地区計画 高度利用地区 5 街路整備事業 放射31号線・補助116号線

②住宅市街地の開発整備の方針(令和4年10月:東京都)

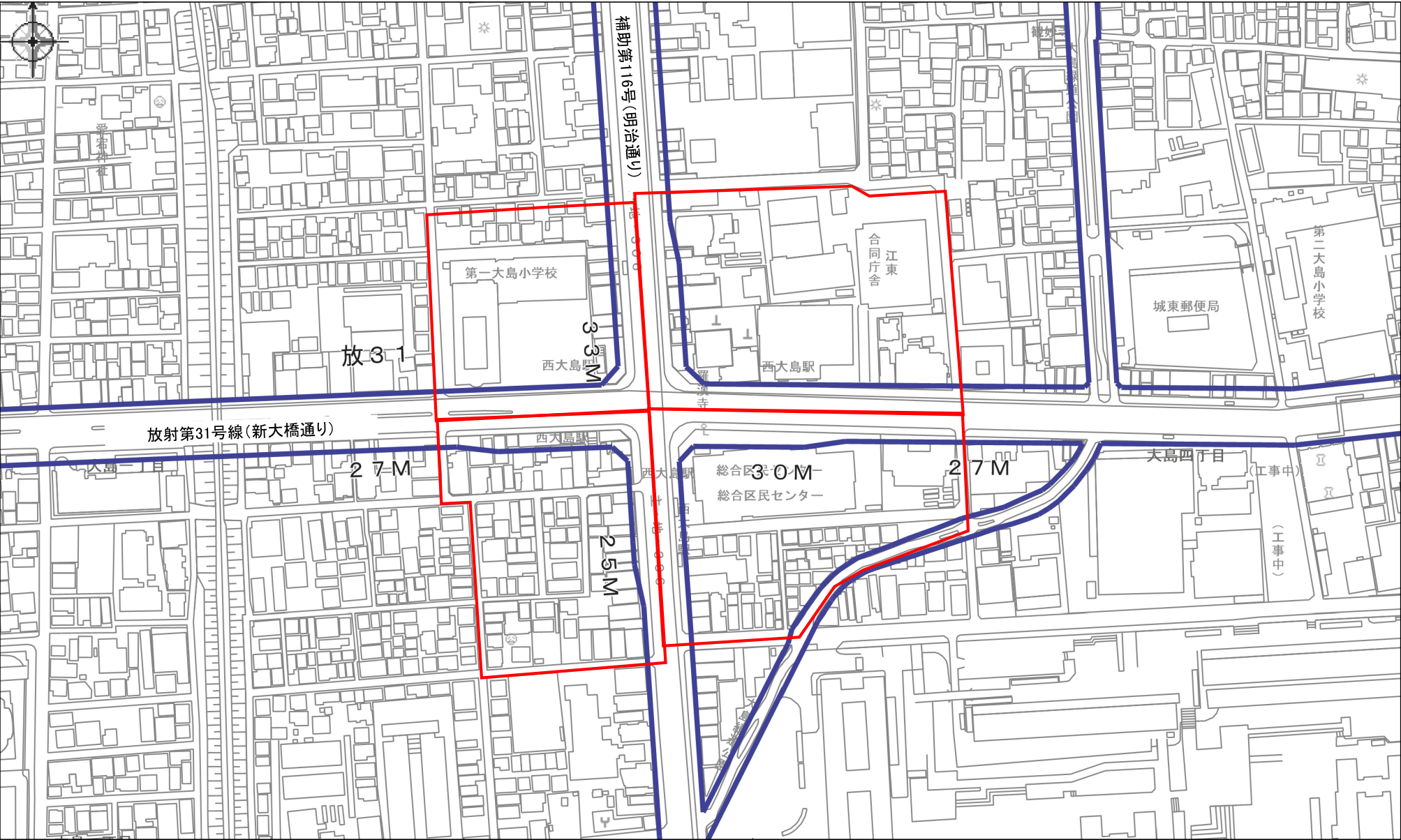
番号 地区名 面積(ha)	江. 23 大島三丁目地区 約2ha
おおむねの位置	江東区北東部
地域区分	中枢広域拠点域
a.地区の整備又は開発の目標	駅前にふさわしい地域の生活・文化の拠点となるよう都市基盤の充実を図るとともに、居住・商業・業務機能が複合したにぎわいのあるまちづくりを目指す。
b.用途、密度に関する基本的方針 その他の土地利用計画の概要	居住・商業・業務等の複合的な土地利用を行い、土地の高度利用を図る。
c.都市施設及び地区施設の整備の方針	放射31号線、補助116号線、区画街路の一部拡幅整備を行う。 歩行者通路や広場等の整備を行う。
d. ・公共及び民間の役割、開発整備促進のための条件の整備等 ・実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定 ・その他の特記すべき事項	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 ・放射31号線 ・補助116号線 再開発促進地区



2.上位計画における位置づけ

③都市計画道路

- ・補助第116号(明治通り、環状第4号線)は、計画幅員30m～33mの都市計画道路(昭和21年4月25日計画決定)に指定されているが、現況は幅員約22mの未事業化区域となっている。
- ・放射第31号線(新大橋通り)は、計画幅員27m～30mの都市計画道路(昭和21年3月26日計画決定)に指定されているが、現況は幅員約22mの未事業化区域となっている。
- ・明治通り、新大橋通りとも、主要幹線道路となっており、緊急輸送道路に指定されている。



3.「西大島地域まちづくり方針」実現化に向けて

(1)土地利用の状況

【用途容積率の指定状況】

○賑わい軸

- ・路線式の商業を基本とするが、地域ポテンシャルに合わせて商業400%、商業500%、準工400%、一住400%と様々な指定がなされている。

○駅周辺ゾーン

- ・幹線道路沿道が商業400%・500%、幹線道路内側は準工300%を基本に指定がなされている。

○大規模団地ゾーン

- ・一住300%が指定されている。

○複合市街地ゾーン

- ・住居系(一住300%、二住300%)と準工300%
が混じり合って指定されている。

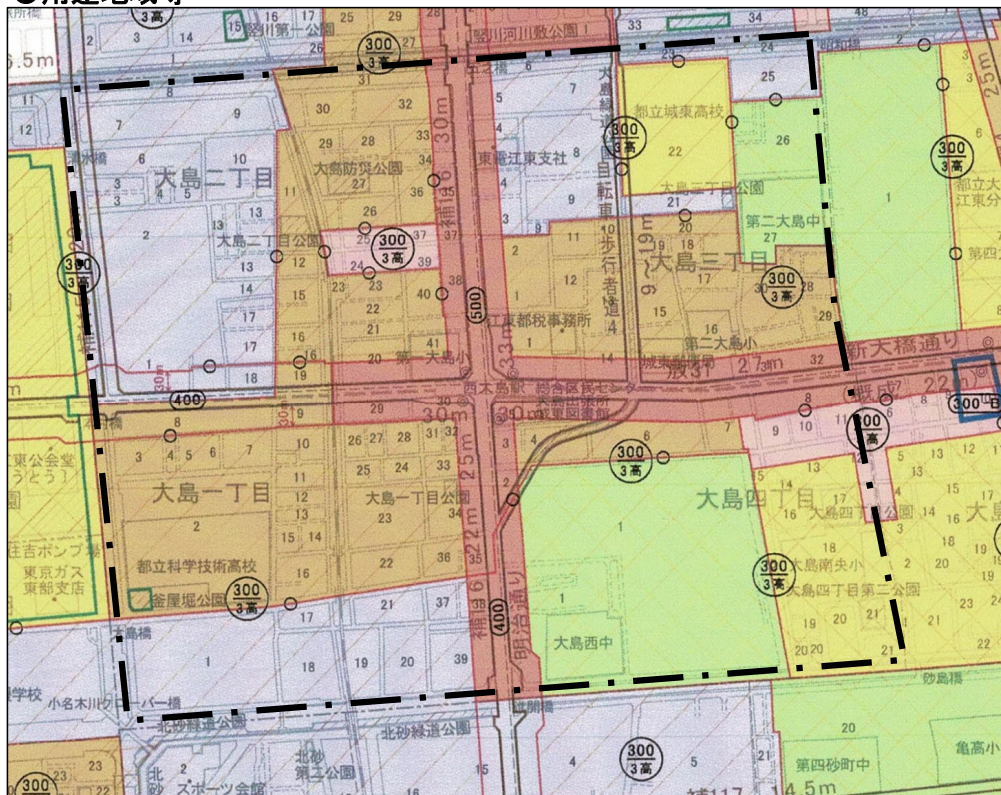
表示	用途地域名等	建ぺい率 (%)
	第1種中高層住居専用地域	60
	第1種住居地域	60
	第1種住居地域 (第3種特別工業地域)	60
	第2種住居地域	60
	準住居地域	60
	近隣商業地域	80
	商業地域	80
	準工業地域	60
	準工業地域 (第2種特別工業地域)	60
	工業地域	60
	工業専用地域	60
	市街化調整区域	40

● 用途地域等境界線のとり方

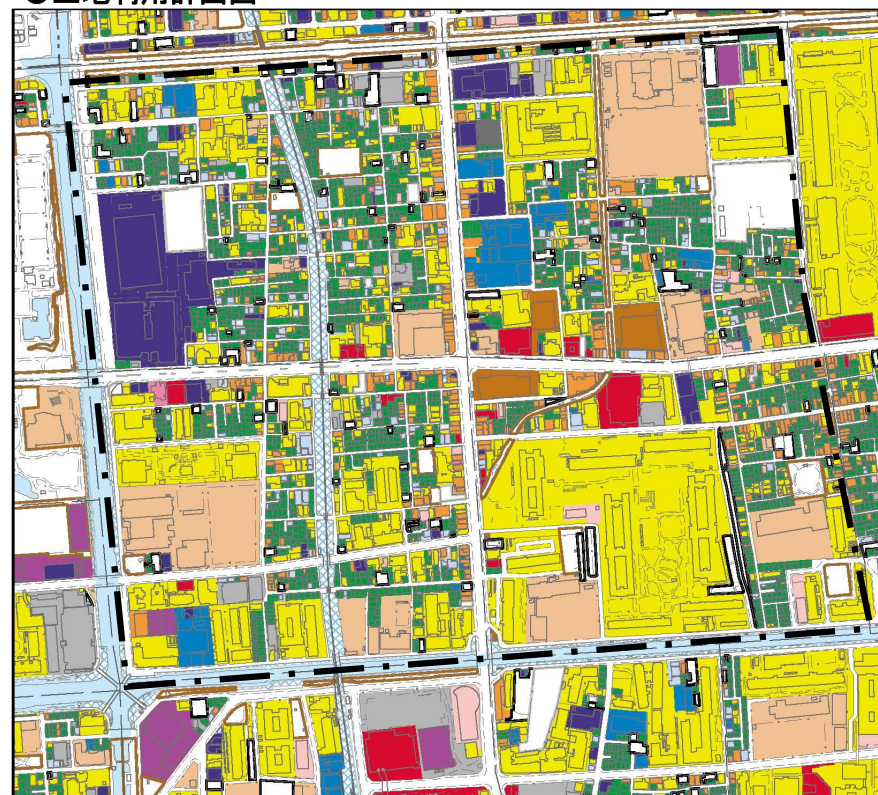
- 用途地域境界線は、原則として、道路、鉄道、河川等の中心線(○)でとっている。
- 幹線道路(区内12路線)に指定している路線式商業地域(一部路線式近隣商業地域)及び、路線式防火地域の場合は、都市計画道路の境界から30mです。
- なお、一部地域については、30mを超える道路、河川の中心線で指定している箇所もあります。
- 上記以外の路線式近隣商業地域の指定は、道路(都市計画道路)がある場合は、その計画線の境界から原則として20mです。

[illegible]

●用途地域等



●土地利用計画図



3.「西大島地域まちづくり方針」実現化に向けて

(2)「西大島地域まちづくり方針」ゾーンごとのまちづくり状況及び課題

	西大島地域まちづくり方針	関連都市計画	まちづくり状況及び課題
賑い軸	・明治通り及び新大橋通りの拡幅 ・新大橋通りと明治通りの小規模な広場の整備（道路用地の残地の活用等） ・商店街の活性化の促進、魅力的な商業施設やサービス施設の誘導	都市計画道路	・都市計画道路の拡幅線が店舗等の入っている建物にあたっている。そのため、道路事業が進捗した場合に、既存の商業施設が転出する可能性があり、現段階でまちづくり方針の示す賑わいやそれに伴う土地利用を担保することができない。
水と緑の軸	・補助115号線の整備に併せ横十間川の多様なニーズに応えた水辺空間整備 ・堅川河川敷公園の利用促進 ・親水空間の魅力を発信するイベント等の支援	都市計画道路	・行政主導で整備が進められている。
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 ・総合区民センター等の公共施設等の計画的な更新 ・地域核にふさわしい機能集積を図るため土地の高度利用、広場等の整備	都市計画道路 都市再開発の方針（2号地区） 住宅市街地の開発整備の方針（重点地区）	・地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要とされる2号地区が指定されている。 ・地域核の役割を担うべく、再開発準備組合の活動が見られる。
大規模団地ゾーン	・団地内広場の有効利用 ・計画的な団地再生による防災拠点機能の向上 ・地域医療福祉拠点化		・大規模団地の建替え計画が具体化していないため、現段階では具体的なまちの将来像を示しにくい。
複合市街地ゾーン	・既存住宅等を適切に更新しながら住み続けられる住環境の形成 ・耐震化及び不燃化の促進、細街路の拡幅防災スペースの確保等災害に強いまちづくりの推進 ・寺社等の歴史資源等の地域資源を交流の場として活用	準工業地域 商業地域	・工場系土地利用から住居系用地に転換されつつあることで、住環境の形成がまちづくり方針として掲げられているが、住環境と相反関係の工場が準工業地域の指定により立地し、また立地が守られている。 ・現段階で工業系と住居系の選択や用途純化を明確に誘導することは困難。

東京都ホームページより

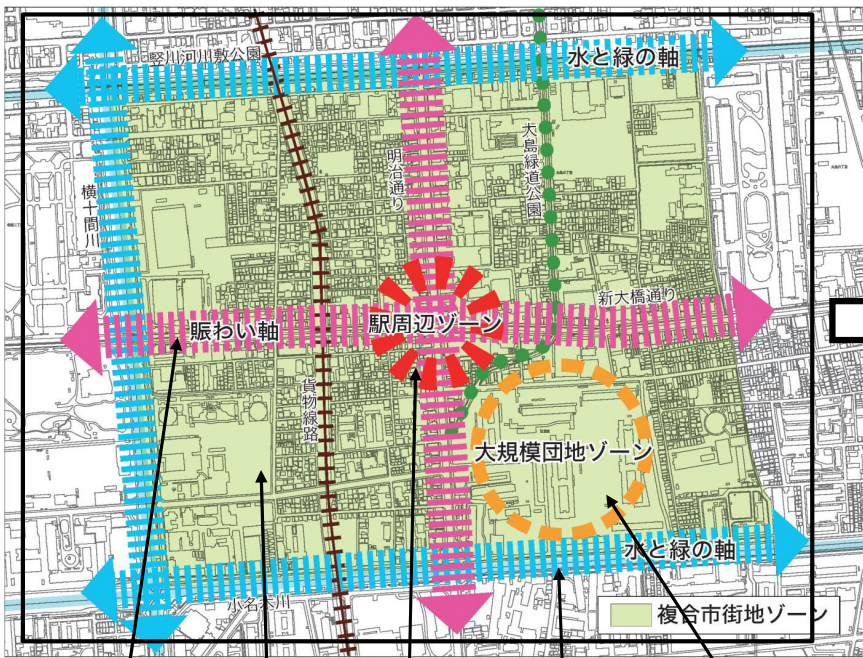
(2)都市再開発法第2条の3第1項第2号関連

- ・2号地区（再開発促進地区）の区域は、地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区（促進地区と称することとする。）及び具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区（都市再生地区と称することとする。）を選定する。
- ・「整備又は開発の計画の概要」は、地区の再開発、整備等の主たる目標、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、建築物の更新の方針、都市施設及び地区施設の整備の方針などを定める。

3.「西大島地域まちづくり方針」実現化に向けて

(3) 地域構造及びまちづくりの進め方

①ゾーンごとの実現化の方向性



- 賑わい軸**

 - ・都市計画道路の事業化に合わせて沿道土地利用を整えていくことが考えられる。
- 駅周辺ゾーン**

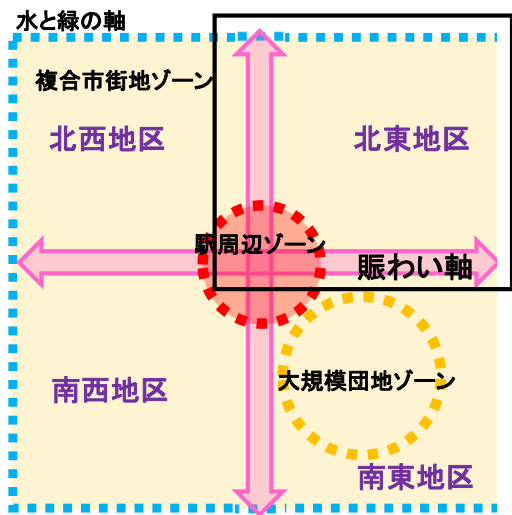
 - ・地域核を担うべく共同化による地元の取組を利用したまちづくりが考えられる。
- 大規模団地ゾーン**

 - ・団地建替え計画が具体化した段階でゾーン内の将来像を検討することが考えられる。
- 複合市街地ゾーン**

 - ・工業系土地利用の動向を見極めながら、住環境を整えていくことが考えられる。
- 水と緑の軸**

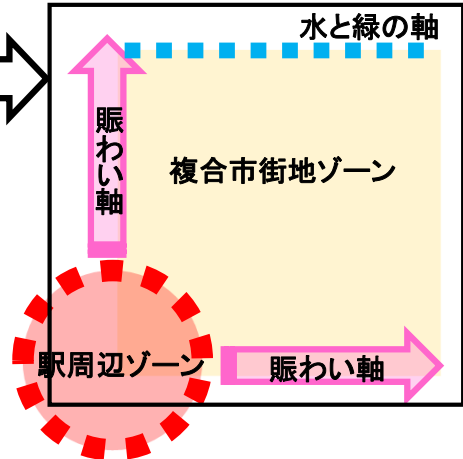
 - ・現在、行政主導で整備が進められているため、継続的に検討する。

●地域構造



- ・西大島駅を中心に新大橋通り、明治通りに分かれた「北西地区」、「南西地区」、「北東地区」、「南東地区」の4つの地区に展開し、西大島地域を構成している。

●基本ユニット(北東地区)



- ・地区の基本ユニットは、地域の中心となる「駅周辺ゾーン」と後背地の「複合市街地ゾーン」で構成されている。
- ・「賑わい軸」は商業系、「水と緑の軸」は住居系の土地利用の機能強化を図る役割となっている。

②まちづくりの進め方

- ・駅周辺ゾーンは、地域の中心的役割を担うため、整備を行うと地域の利便性や地域ポテンシャルの向上が図られることに加え、複合市街地ゾーンへの波及効果が期待される。そのため、駅周辺ゾーンのまちづくりの実現化方策を検討する。

3.「西大島地域まちづくり方針」実現化に向けて

(4) 駅周辺ゾーンの実現化方策

①ゾーンごとのまちづくり方針

・再開発の動きがあり、まちづくりのプライオリティが高い「駅周辺ゾーン」の実現化方策について検討する。

・なお、西大島地域まちづくり方針において以下の実現化手法が示されているため、駅周辺ゾーンを4つのゾーンに区分し、ゾーンごとのまちづくりの進め方について検討する。

【西大島地域まちづくり方針】

○“駅周辺ゾーン”

- ①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。
- ②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。
- ③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。

- ①商業等の集積については、明治通り及び新大橋通り沿道の賑わい軸の整備により行うため、4つのゾーンが関連。
- ②総合区民センター等は「駅周辺・南東ゾーン」の方針であるが、「駅周辺・北西ゾーン」には第一大島小学校、「駅周辺・北東ゾーン」に都税事務所等の公共施設がみられ、関連する。
- ③土地の高度利用・広場等の整備を現状で行えるのは「駅周辺・北東ゾーン」の現在検討中の再開発事業。

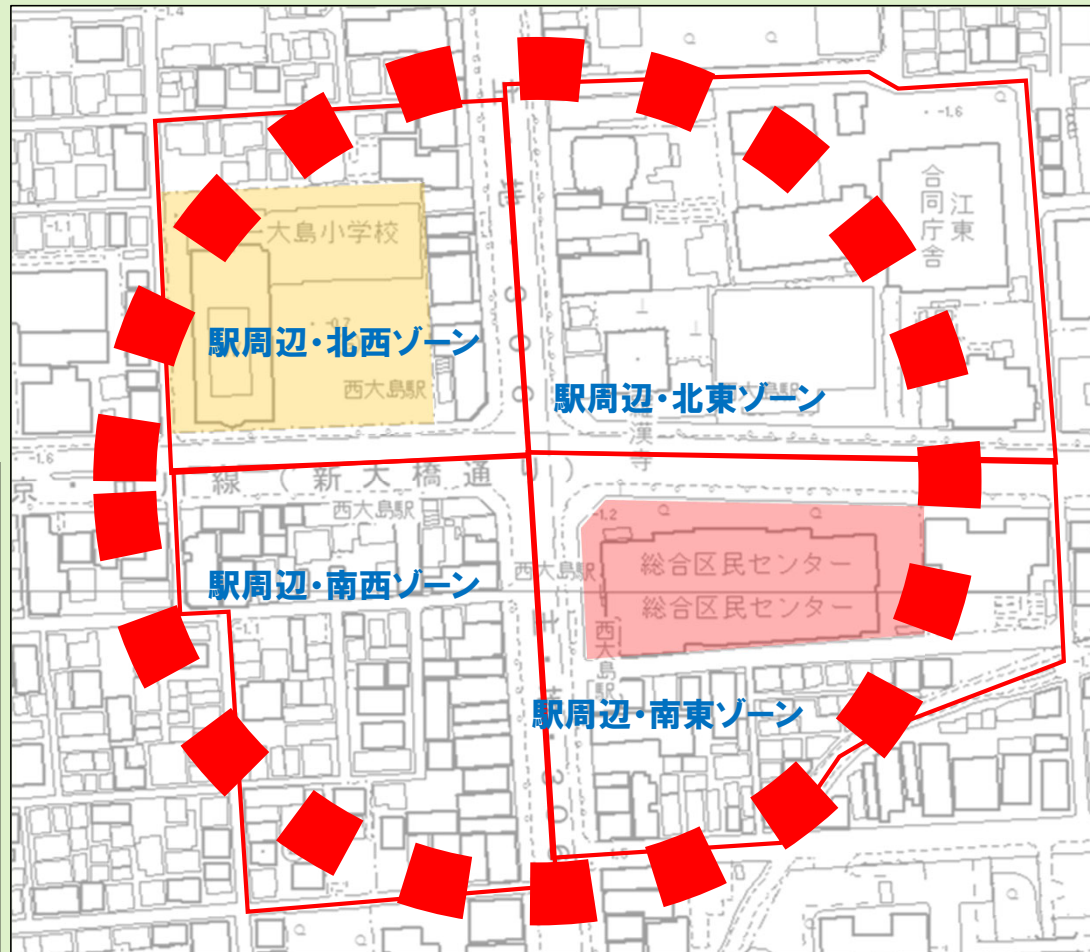
【ゾーンごとのまちづくり方針】

●駅周辺・北西ゾーン

- ①明治通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ②第一大島小学校の機能更新や交流の場として活用することが考えられる。

●駅周辺・南西ゾーン

- ①明治通り及び新大橋通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ②当面現在の土地利用を継続し、周辺の開発動向によりまちづくり機運が高まった場合に、土地建物の共同化を推進し、高度利用及び広場等の確保をすることが考えられる。



●駅周辺・北東ゾーン

- ①明治通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ②都税事務所、城東保健相談所の機能更新に合わせ、高齢者福祉施設の地域のニーズに対応した機能導入を図るとともに、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。
- ③共同化による地元の取組を活用して、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促進するとともに、地域の交流の場となる広場や歩行者空間を確保する。

●駅周辺・南東ゾーン

- ①明治通り沿道において、都市計画道路の整備に合わせて、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。
- ②総合区民センター等の公共施設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。
- ③総合区民センター南側地域において、当面現在の土地利用を継続し、周辺の開発動向によりまちづくり機運が高まった場合に、土地建物の共同化を推進し、高度利用及び広場等の確保をすることが考えられる。

3.「西大島地域まちづくり方針」実現化に向けて

②ゾーンごとの実現化方策

●ゾーンごとの実現化方策

○駅周辺・北東ゾーン

【整備手法】

市街地再開発事業

【維持手法】

地区計画（建物用途制限や誘導、地区施設の活用）

○第一大島小学校

【整備手法】

単独建替え

【維持手法】

地区計画（建物用途制限や誘導）

○駅周辺・南西ゾーン

【整備手法】

街路事業、無電柱化、細街路拡幅整備事業、老朽建築物除去助成、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

○賑わい軸

【整備手法】

街路事業、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、魅力ある商店街創出事業

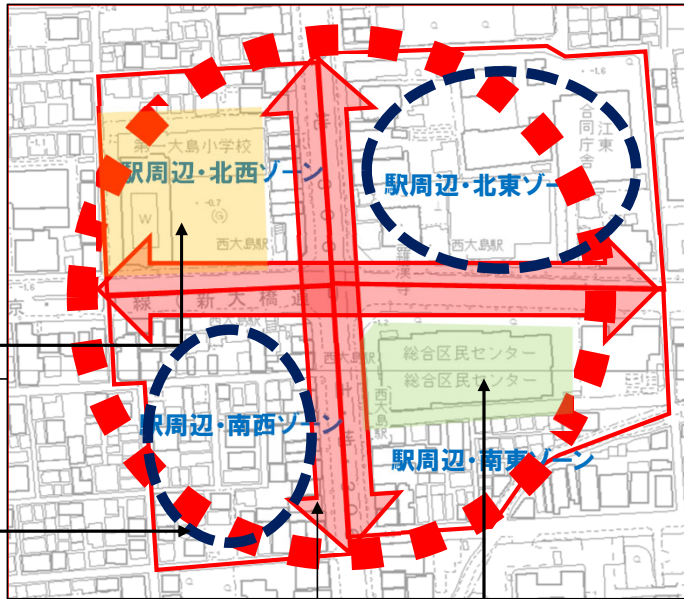
○区民センター

【整備手法】

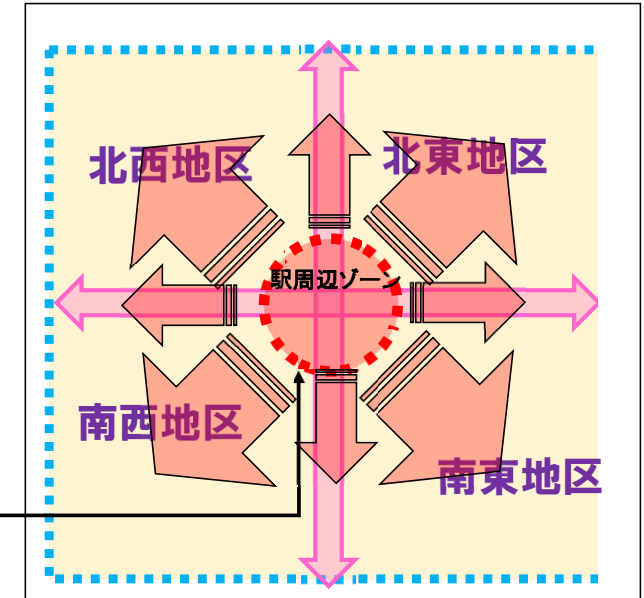
単独建替え

【維持手法】

地区計画（建物用途制限や誘導）



●駅周辺ゾーン整備による周辺地区への波及効果



・駅周辺ゾーンは、それぞれ特性の異なるゾーンにより構成されており、ゾーンごと別々に整備を行っても、まちづくり方針に基づく賑わい軸の連続性を確保すればまちづくりの一体性は確保できる。

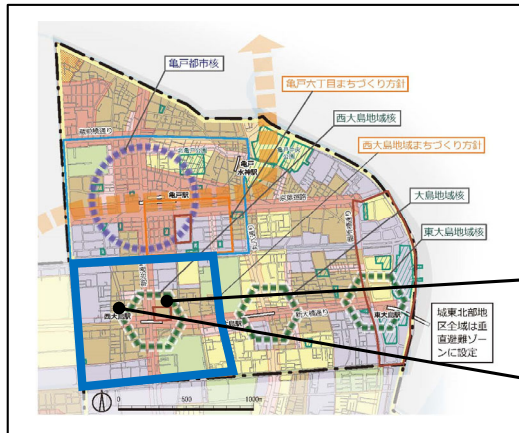
・また、駅前周辺ゾーンの整備は複合市街地ゾーンへの波及効果が期待できるため、まちづくり方針に基づき事業化が可能なゾーンから整備を進めていく。

3.「西大島地域まちづくり方針」実現化に向けて

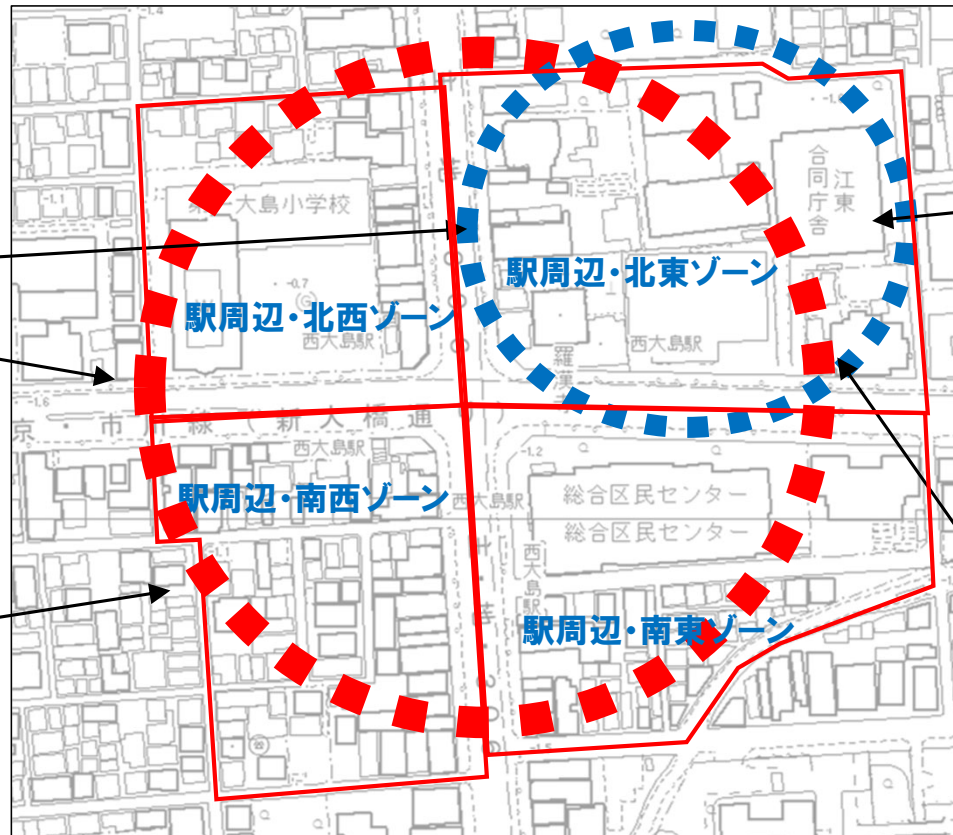
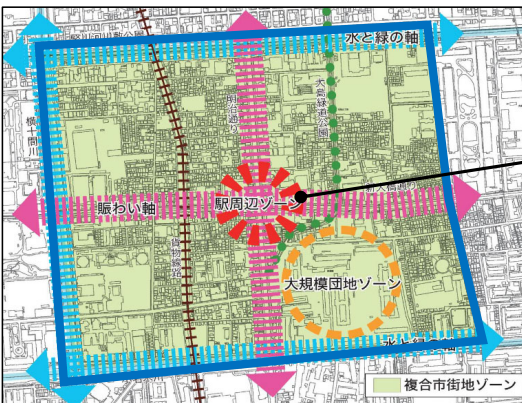
(5) 駅周辺・北東ゾーンの先行整備

- ・駅周辺・北東ゾーンを先行整備することで駅周辺ゾーンを強化し、将来的には複合市街地ゾーンの土地利用転換を促進する効果も期待されることから、駅周辺・北東ゾーンの再開発事業は西大島地域まちづくり方針の核となる事業である。
- ・このため、都市計画マスタープランにおいて、「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」する地域、都市計画において「再開発促進地区」、「住宅重点地区」が位置付けられている。
- ・駅周辺ゾーンは明治通り及び新大橋通りによりこれら4つのゾーンの土地利用が分割されているが、独立性が高く、それぞれのタイミングで個別のまちづくりの推進が可能である。
- ・また、駅周辺・北東ゾーンにおいて現在まちづくり機運が高く事業化検討段階であるため、これらの機運を活かした早期の事業推進を行うことが望ましい。

●江東区都市計画マスタープラン



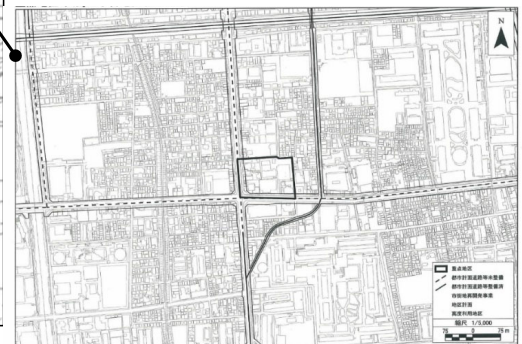
●西大島地域まちづくり方針



●再開発促進地区



●住宅重点地区



4.事業エリア別まちづくり方針

(1) 当地区の地域核実現化方策

●上位計画が目指すまちづくり・西大島地域核

【江東区都市計画マスタープラン2022】

西大島地域核

浸水対応型のまちづくり ～ 城東地域・西大島

「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
- ・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す。

大島三丁目周辺エリア：再開発促進地区

- ・開発ポテンシャルの高い駅前エリア
- ・周辺地域と連携した適切な再開発への誘導による、西大島駅周辺の拠点機能や生活利便機能、防災機能の強化

【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”

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。

【都市再開発の方針】

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。
建築物の共同化・高層化

【住宅市街地整備の方針】

重点地区

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。



●当地区のまちづくりの方向性

地下鉄駅直結の立地を活かしたまちづくり【利便性】

住居・商業・公共等の都市機能が調和した
地域の生活拠点の形成【地域核の形成】

全ての人々が暮らしやすい住環境の形成【快適性】

駅周辺の高度利用による多様な都市機能の
適切な配置【利便性】

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】



●当地区の地域核実現化方策

駅前におけるまちを再編

住居・商業・公共等の複合機能の導入

地域核にふさわしい機能集積を図るための土地の高度利用化

多世代に対応した住宅の整備

オープンスペースの確保

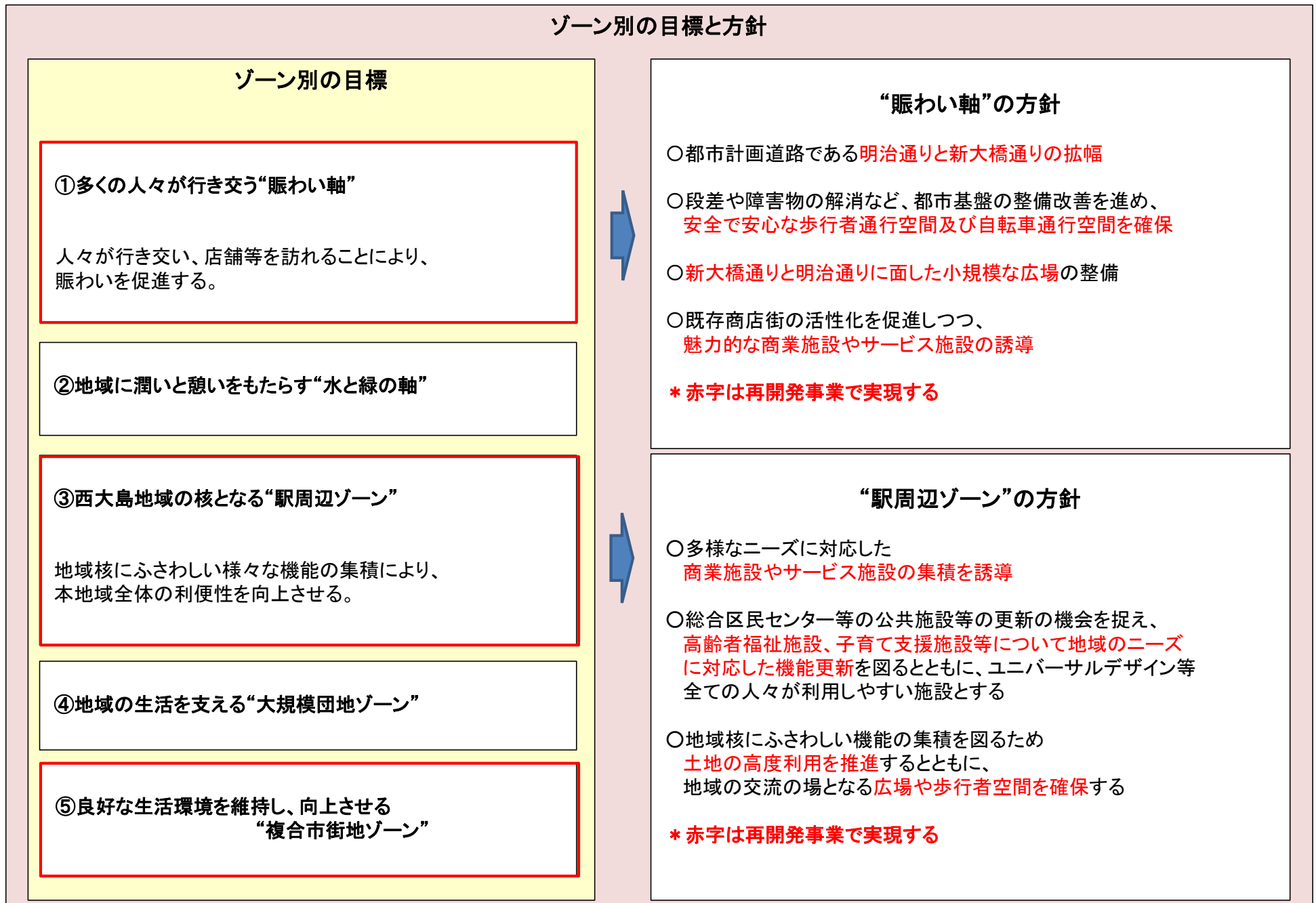
浸水対応型建築物の整備



西大島地域核としての地域貢献

4.事業エリア別まちづくり方針

(2)西大島地域まちづくり方針の整理と地域核の機能



※赤字は、本事業エリアのまちづくり方針に関連する部分。

4.事業エリア別まちづくり方針

(3)本事業での地域課題に対する対応

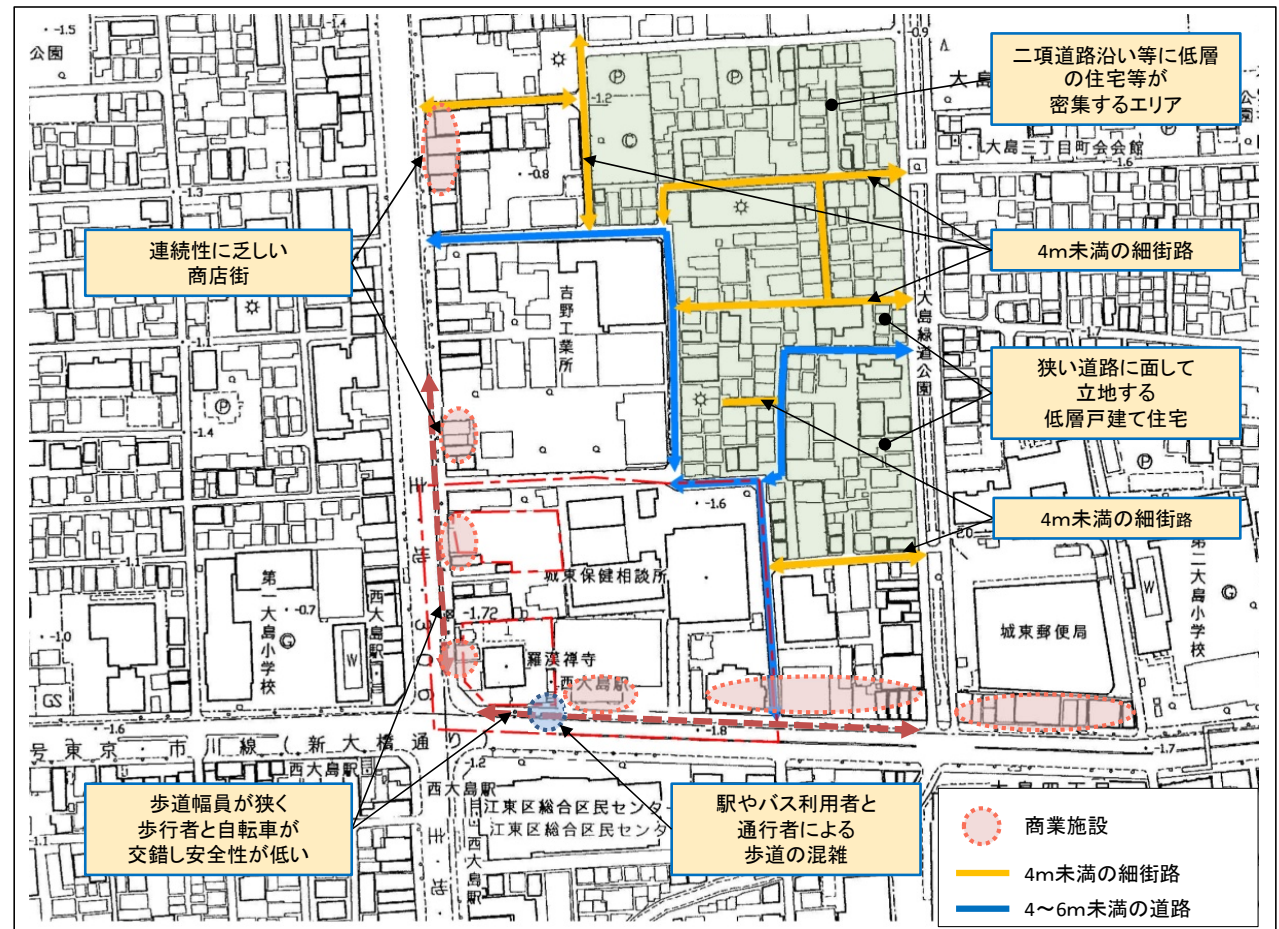
【地域の課題】

- 安全で安心な歩行者通行空間及び自転車通行空間の確保が求められている。
- 5つの商店街をつなぐ、更なる商業施設の拡充が求められている。
- 目指すべき地域核の実現に向けた、更なる育成の促進が求められている。
- 防災対策の着実な推進が求められている。



【本事業による地域課題への対応】

- ① 交通基盤の整備・改善
- ② 駅前地区にふさわしい賑わいの創出と利便性の向上
- ③ 公共施設の再整備による地域核にふさわしい行政サービスの向上
- ④ 防災性の向上による災害に強いまちづくり



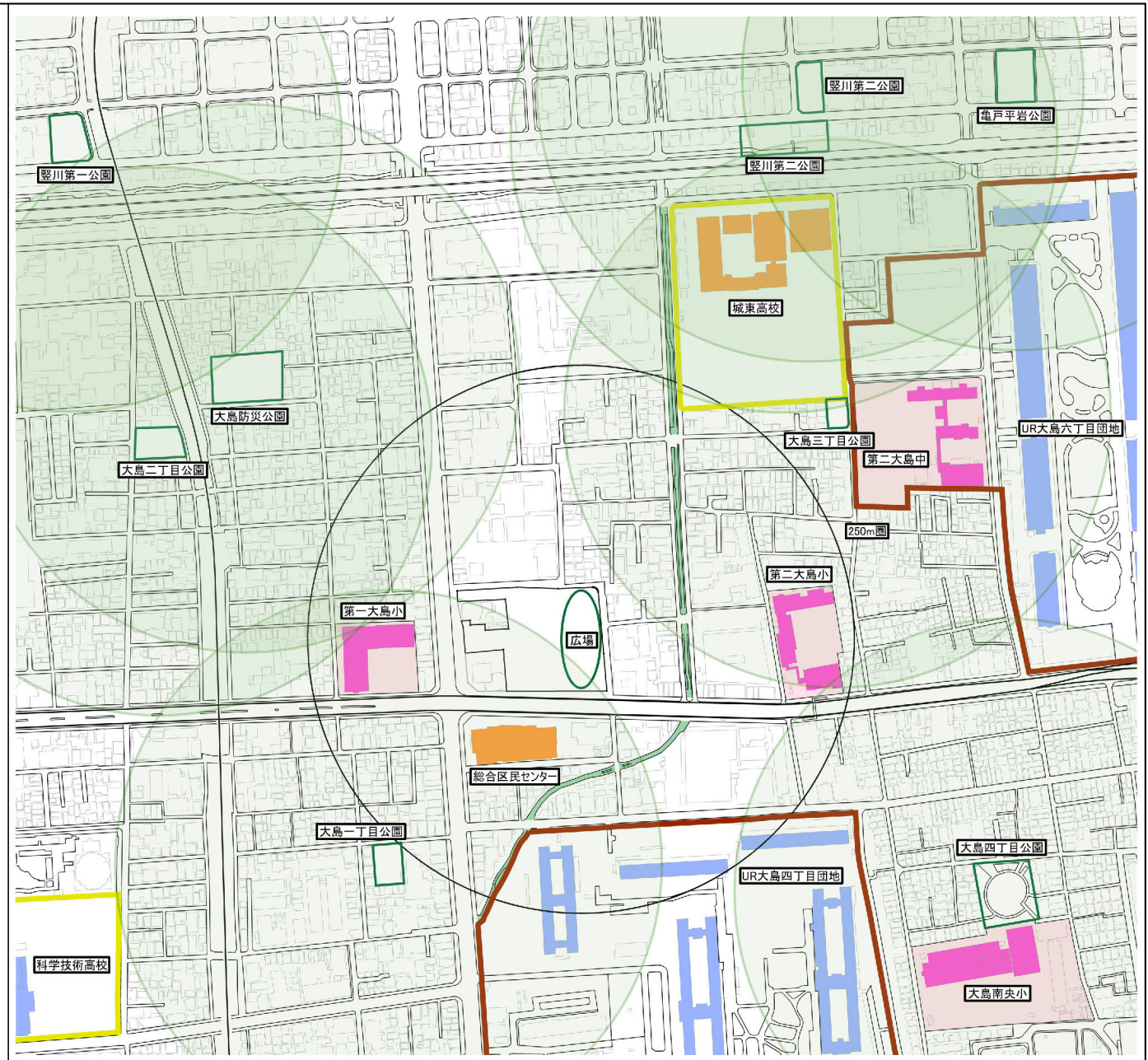
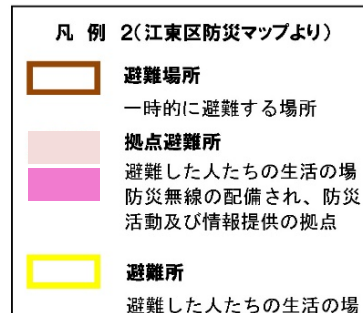
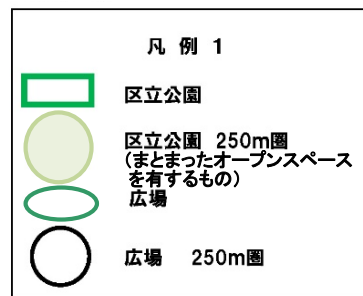
■地域の防災性を高めるオープンスペース(広場)の整備

【広場整備の有効性】

- ・大島3丁目の計画地周辺は、大島緑道公園のような緑道が見られるものの、地域の防災性やアメニティの向上を図るオープンスペースが不足している。
- ・区立公園から半径250m圏を図示したところ、計画地北側及び東側の細街路に面したエリアが包含されておらず、不足している。
- ・そのため、隣接住宅地に向けて防災機能をもつ、広場を整備することは有効である。

【広場整備の考え方】

- ・平常時は地域の憩いと賑わいの活動拠点、災害時には地域の防災拠点とするため、約1,900㎡(ピロティ含む)を整備する。
- ・広場に面する部分に地域コミュニティ施設を整備し、災害時には地域の防災活動の場として提供する。
- ・北側・東側細街路に面した住民の一時集合同所とし、避難所等へ避難する一次拠点として整備する。



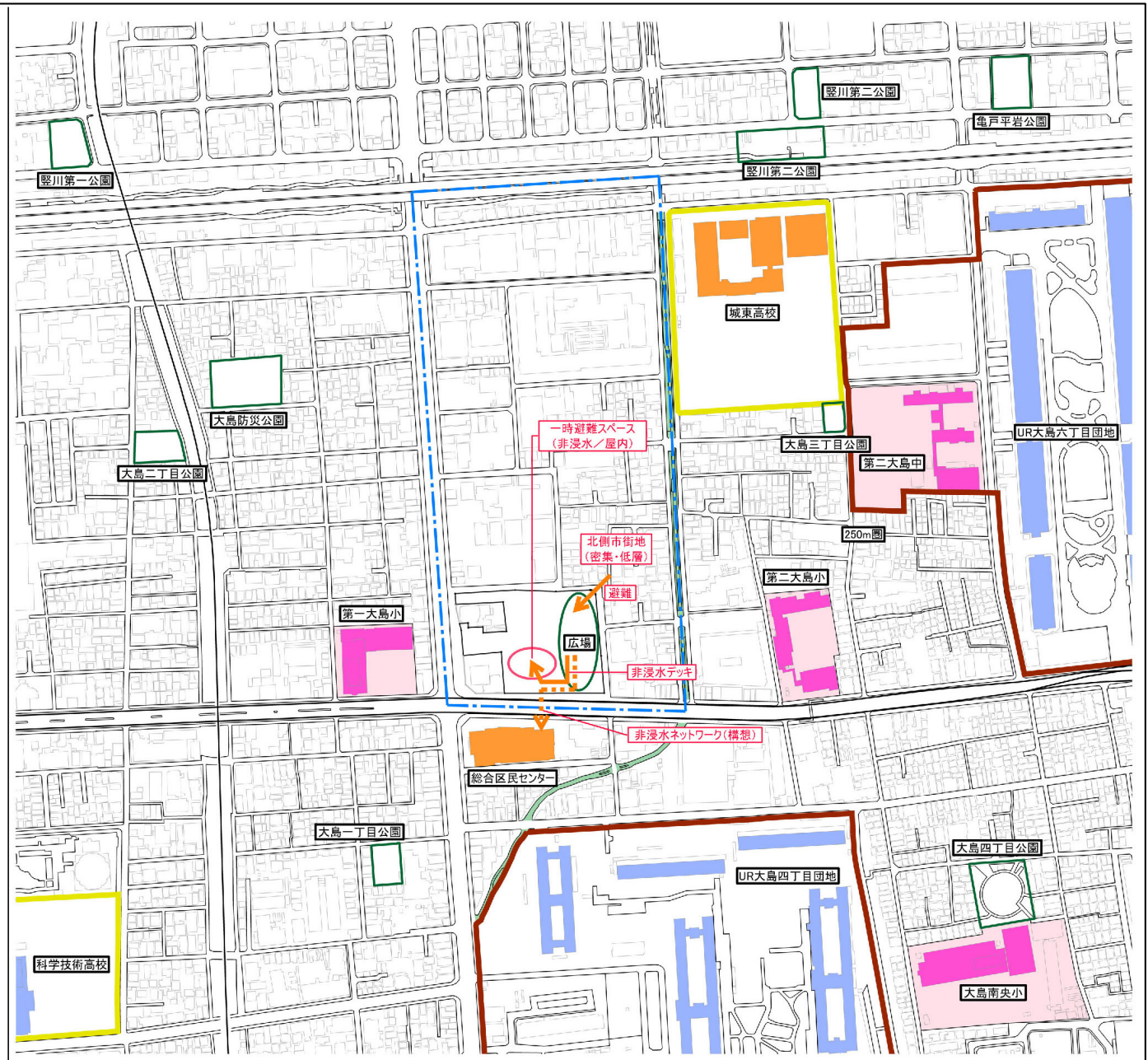
4.事業エリア別まちづくり方針

■地域の防災性を高める浸水災害時一時避難施設の整備

【水害時一時避難施設整備の有効性】

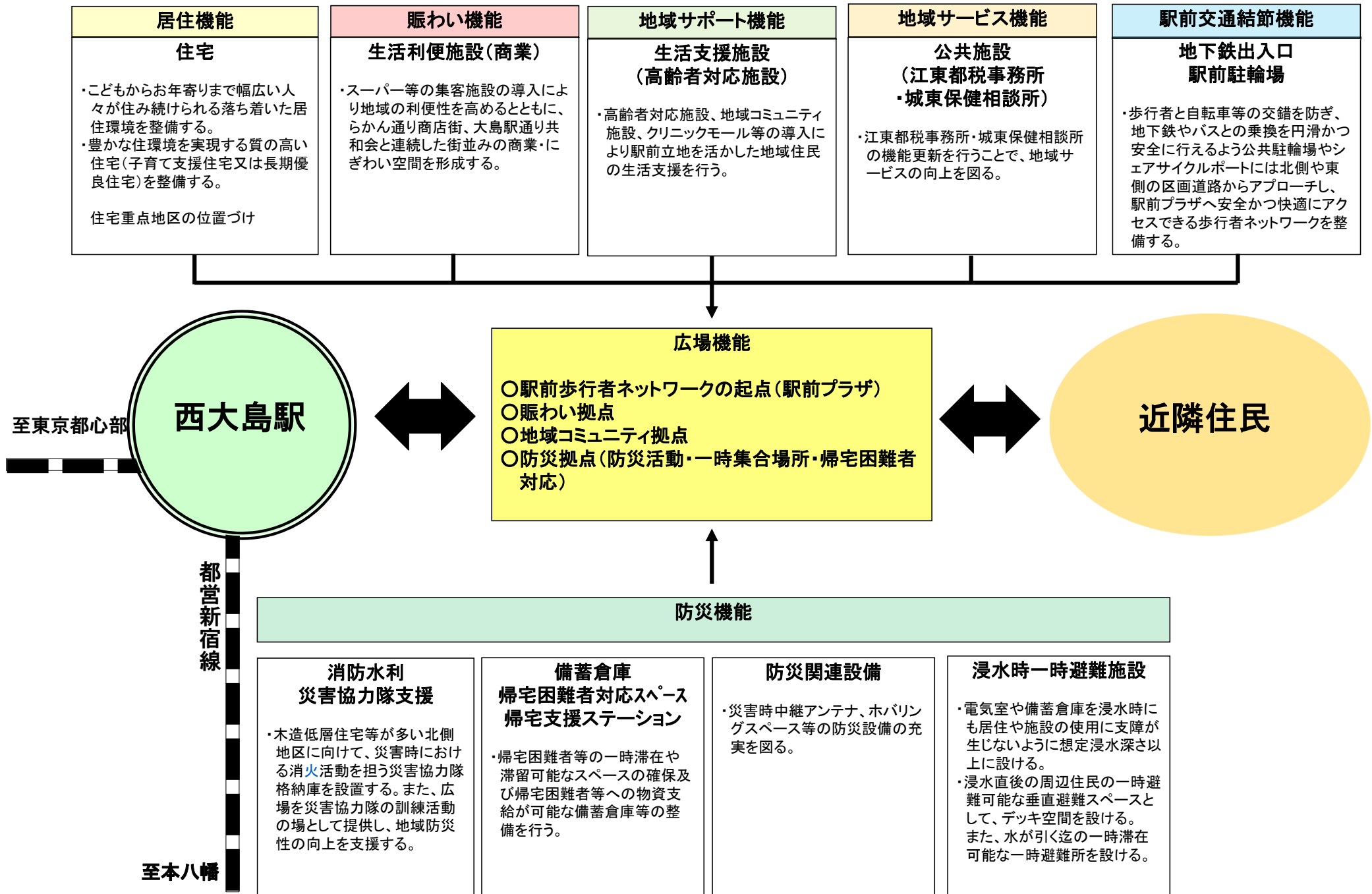
- ・大島3丁目の計画地周辺は、小・中学校、高校、総合区民センターといった拠点避難場所及び避難所に指定された公共施設、及び一時避難施設として協定を締結したUR団地が見られるものの、明治通り、新大橋通り、大島緑道公園及び高速道路に囲まれた地域には避難施設が存在しない(再開発の現況敷地内にある産学共同センターを除く)。
- ・中でも緑道公園から1本入り、城東高校からも距離がある、再開発敷地の北東側エリアは、細街路に面した木造戸建ての密集した地区となっている。
- ・そのため、水害時に一時避難できる施設として開拓できるスペースを整備することは、隣接住宅地に向けて有効である。

凡 例	
	区立公園
	避難場所
	一時的に避難する場所
	拠点避難所
	避難した人たちの生活の場 防災無線の配備され、防災活動及び情報提供の拠点
	避難所
	一時避難施設
	津波等の水害時において、一時的に避難する施設



4.事業エリア別まちづくり方針

(4) 西大島駅に必要な生活支援機能等と整備方針



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。

4.事業エリア別まちづくり方針

(5)住宅整備の考え方

(1)良質な住宅の供給について

- ・本地区においては、良質な住宅の供給を目指し、東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針における、質の高い住宅に記載されている、長期優良住宅または子育て支援住宅(東京こどもすくすく住宅認定制度アドバンスモデル)を取得する。

(2)多世代に対応した多彩な面積帯の住戸構成

- ・子供から高齢者まで多世代に対応したまちづくりを目指し、多彩な面積帯及び間取りの住戸構成とする。
- ・良好な居住環境を確保するため、一定以上の住戸面積の確保を目指すものとし、市街地再開発事業に定める最低住戸面積を30㎡以上とする。
- ・住戸面積の構成は、江東区マンション等の建設に関する条例に従い、下表の通りとし、各面積帯毎に想定される家族構成に向けた住戸整備を行う。

(3)多世代に対応した共用部の整備

- ・子育てを支援するキッズルーム、来客の宿泊を可能とするゲストルーム、多世代・住民同士の交流の場となるコミュニティラウンジ等の整備検討を行う。

(4)多世代に対応した住戸仕様の設定

- ・江東区マンション等の建設に関する条例に従い、下表の通りバリアフリーに配慮した住戸を整備する。
- ・二重床・二重天井方式の採用により、将来に渡る間取りの可変性を確保し、建物の長寿命化を図る。
- ・ZEH-MIに適合した省エネルギー性能に配慮した住宅を整備する。

※下表の江東区マンション等の建設に関する条例で示すバリアフリー住戸

[]内はバリアフリーに配慮した住戸

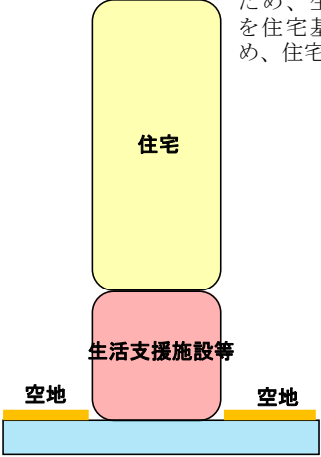
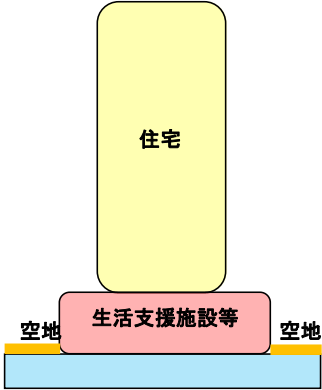
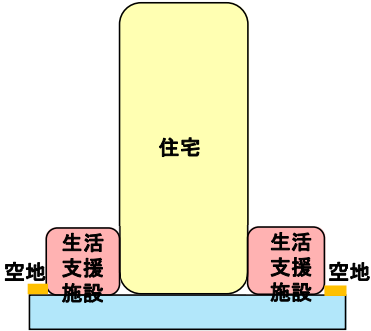
- ①玄関、廊下、便所、浴室等に手摺を設置 [手摺を設置可能な構造]
- ②室内床を段差のない構造(上框、階段等を除く)
- ③玄関の出入口及び廊下の有効幅員90cm以上 [有効幅員80cm以上]
- ④管理入室への連絡のための通報設備を設置 [要件無し]

面積	間取り	想定家族構成		江東区マンション等の建設に関する条例に示された割合		
30㎡以上～40㎡未満	1LDK	【単身者】 ・都内勤務者 独身層	【シニア層】 ・介護を見据えた 同マンションへの 両親呼寄せ ・子供世帯の近居希望 ・生活効率性等を考えた 戸建て住宅からの買換え		世帯用住戸数×20% 内20%はバリアフリー住戸	
40㎡以上～50㎡未満	1LDK				世帯用住戸	整備住戸数の内20%は バリアフリー住戸
50㎡以上～60㎡未満	2LDK	【DINKS層】 ・都内勤務者 共働き				※バリアフリー住戸以外 の住戸は、全てバリアフ リーに配慮した住戸 (40㎡未満及び90㎡以 上の住戸も同様)
60㎡以上～70㎡未満	2LDK～3LDK					
70㎡以上～80㎡未満	3LDK	【ファミリー層】 【プレファミリー層】				
80㎡以上～90㎡未満	3LDK					
90㎡以上	3LDK～4LDK				世帯用住戸数×10% 内20%はバリアフリー住戸	

4.事業エリア別まちづくり方針

(6)本地区にふさわしい施設構成の比較検討

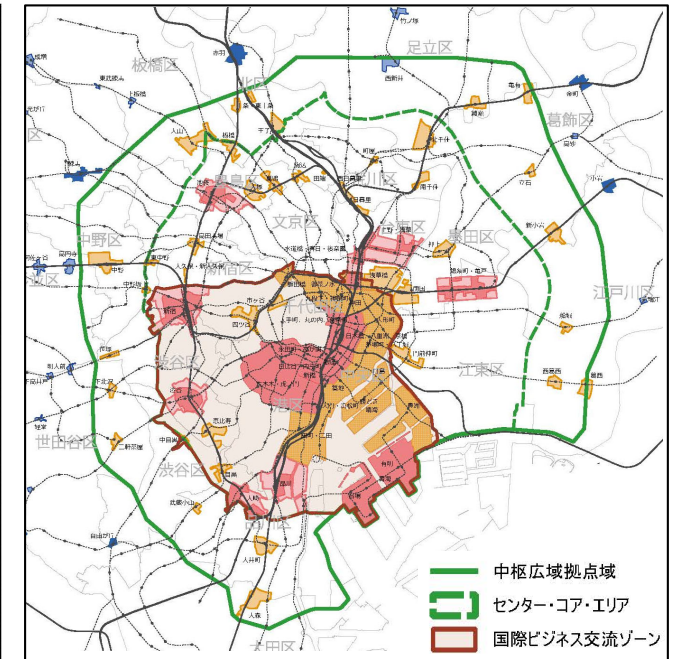
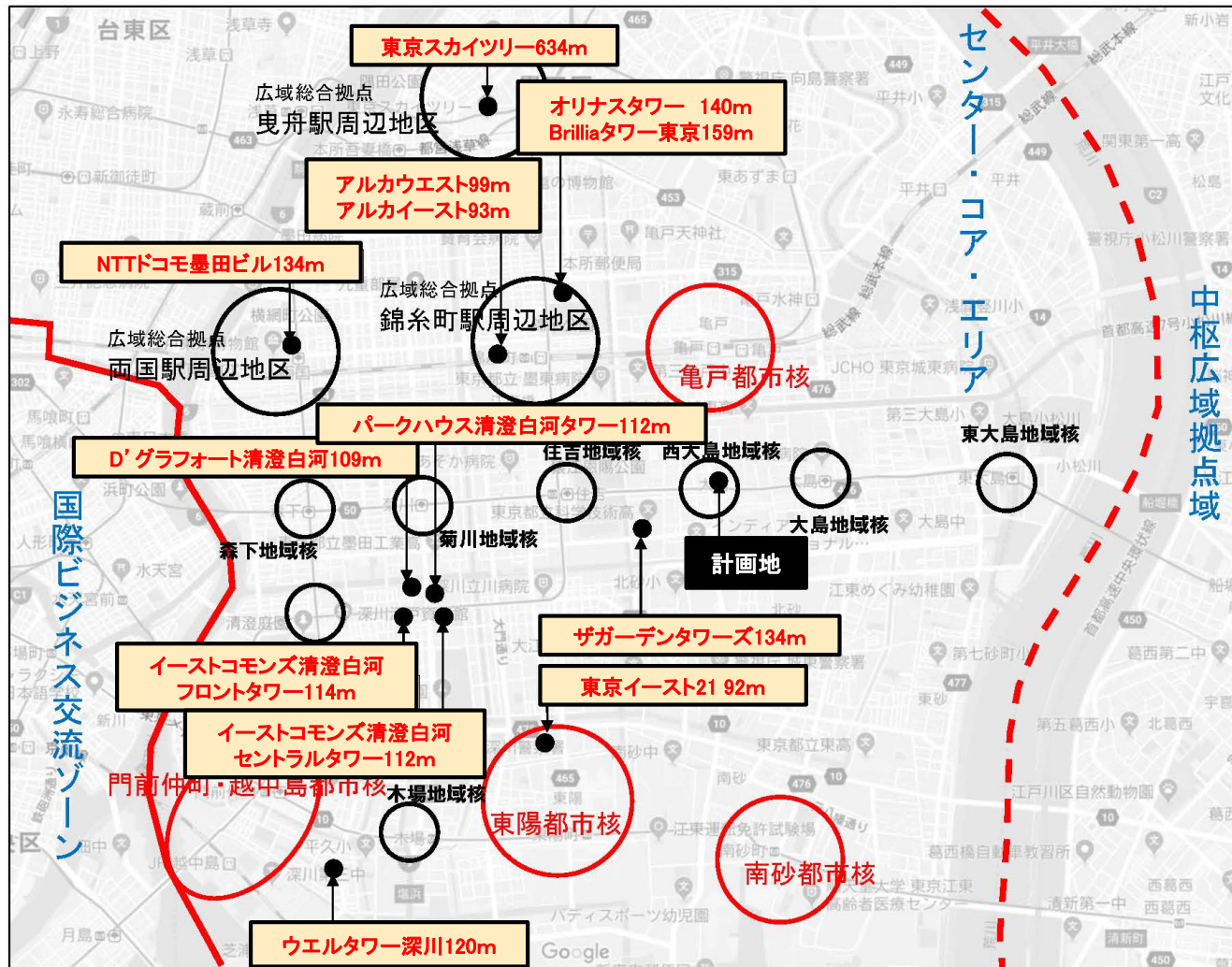
・西大島地域核形成のための当計画の配置計画は、以下の3通りの考え方がある。

		①オールタワー形状	②タワー形状＋基壇部	③タワー形状・縦区画
概念図		 空地进行を最大限確保するため、生活支援施設等を住宅基準階面積に収め、住宅を積む。	 空地とのバランスを保ちながら生活支援施設等の基準階面積を拡大し、住宅を積む。	 低層部を中抜きにし、住宅を地上から積む。 ⇒日影規制のため低層部の高さは②と同様。中抜き分の容積は外側に膨れる
生活支援機能等	居住機能	○	○	△ 低層部の居住環境が劣る
	賑わい機能 (沿道との連続性)	× 商業軸との連続性が薄く、沿道店舗の賑わいが保ちにくい	△ 商業軸との連続性が保たれ、沿道店舗の賑わいが形成しやすい	○ 商業軸との連続性が保たれ、沿道店舗の賑わいが形成しやすい
	地域サポート機能、 地域サービス機能	△ 基準階面積が抑えられ低層部が高層化する 縦移動が多いため利便性に難あり(高層部はアクセスしにくい)	○ 適度な基準階面積を確保することで低層部の高層化が低減 階数が抑えられアクセスしやすい(同じ階の立ち寄りがしやすい)	× 基準階は中抜きになり、まとまった床の確保が困難 アクセスはしやすいが、同じ階に分断があり使いにくい
	交通結節機能 (駅前プラザ)	○ 十分な駅前プラザの整備が可能	△ 適度な駅前プラザの整備が可能	× 駅前プラザが確保できない
	広場機能 (賑わい・地域コミュニティ)	○ セットバックによる十分なたまり(賑わい等の期待が大)	△ セットバックによる適度なたまり(賑わい等の期待が中)	× セットバック・たまりが少ない(賑わい等の期待が小)
	防災機能 (北側地域への 広場効果)	○ 十分なオープンスペースを利用した防災機能が 北側地域に有効に働く	△ 適度なオープンスペースを利用した防災機能が 北側地域に有効に働く	× 北側地域に向けたオープンスペースがない。
低層部の実現性 (テナントの 誘致しやすさ)		△ 高層部の誘致が困難	○ 低層部の階数が抑えられるため誘致しやすい	× 同じ階の連携が薄く出店の魅力が減少するため誘致が困難
建物高さへの配慮		×	△	○
評価		○	◎	△
備考		・建物高さ及び生活支援施設等の整備に課題があるが、十分なオープンスペースが確保され、高さを許容する都心部の駅前を中心としたまちづくりに適している。	・適度なオープンスペースと生活支援施設等の整備バランスがよく、駅前を中心としたまちづくりに適している。	・高さが抑えられるがオープンスペース、生活支援施設等の整備に課題があるため、駅前を中心としたまちづくりに適さない。

西大島地域まちづくり方針の実現に向けた駅周辺ゾーンにおける地域核形成において、生活支援施設等の利便性・実現性が高く、地域貢献に寄与する一定の空地を確保しつつ地域に配慮し高さを抑えた、②タワー形状＋基壇部の構成が最も適していると評価する

4.事業エリア別まちづくり方針

□都市構造上のスカイライン

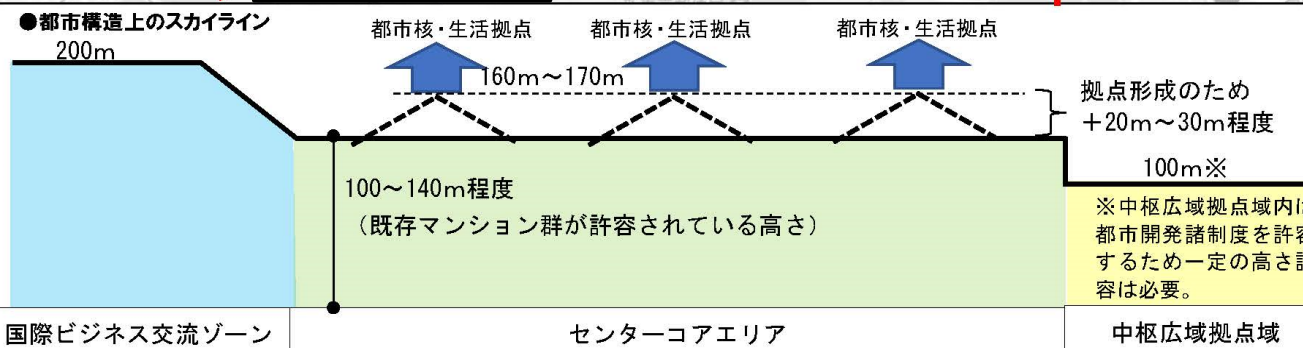


●東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度の活用方針に見るエリアとスカイライン

国際ビジネス交流ゾーンの200mを基本に、外周に向けて中高層建物によるスカイラインが基本と考えられる。

センターコアエリア内に都市核や生活拠点を誘導するため、既存マンション群が許容されている高さに対して、商業・業務・サービス機能等の集積を図るためには、+20~30m程度許容する必要がある。

⇒局地的に160m程度(錦糸町駅周辺地区内Brilliaタワー東京程度)の高さの許容が必要と考えられる。



4.事業エリア別まちづくり方針

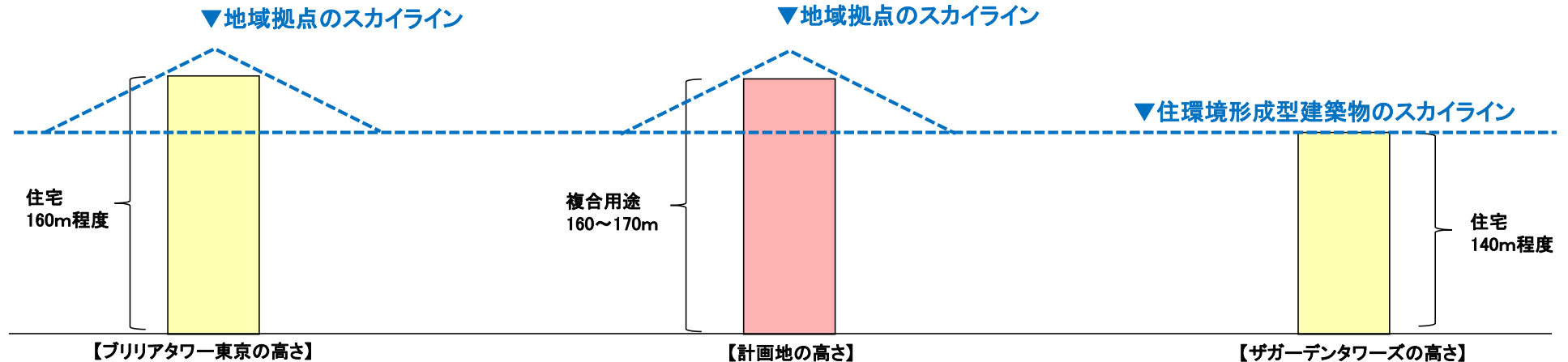
口高さのルール

1) 周辺事例の高さから西大島地域核の高さの設定

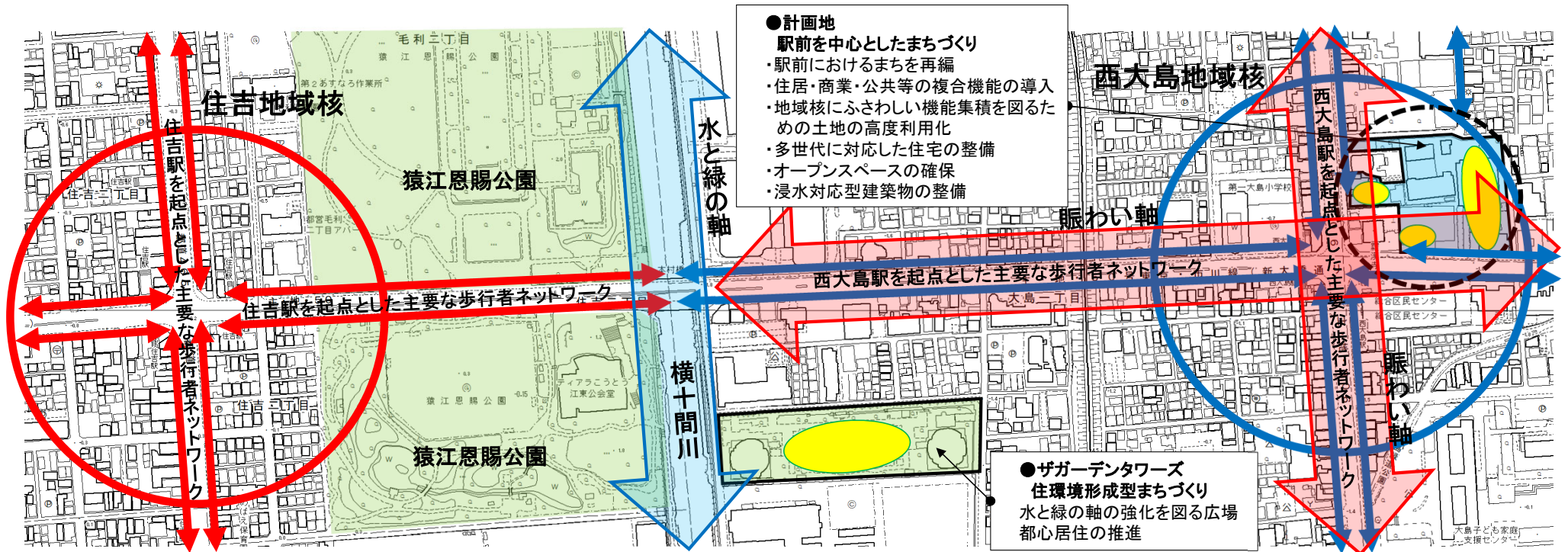
① 広域総合拠点・錦糸町駅周辺地区

② 西大島地域核

③ 地域核等の位置づけない任意のまちづくり

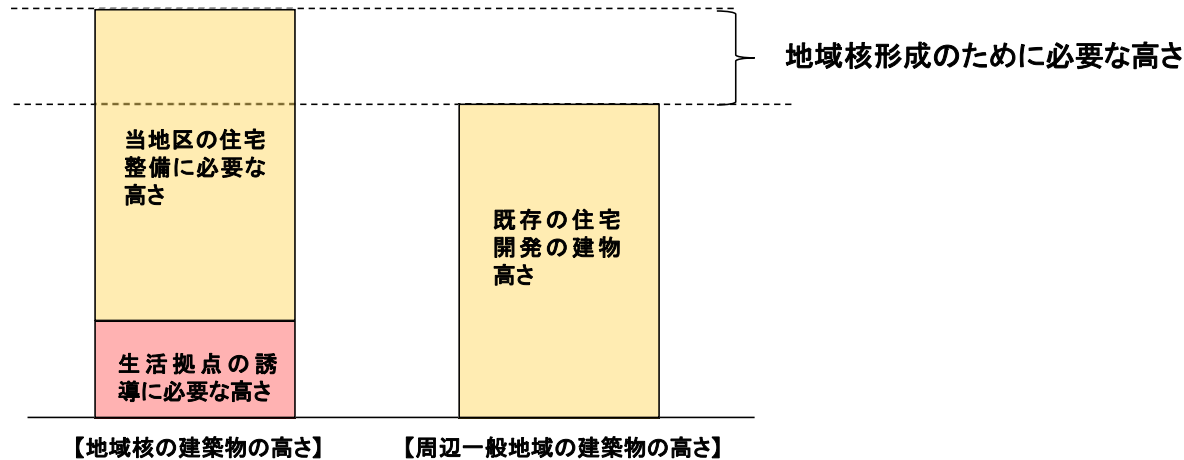


地域核においては住環境形成型建築物に生活支援施設等を導入することから、住環境形成型よりも建築物の高さを高く設定する必要がある。



4.事業エリア別まちづくり方針

2) 周辺とのバランスの考え方



●周辺とのバランスのルール

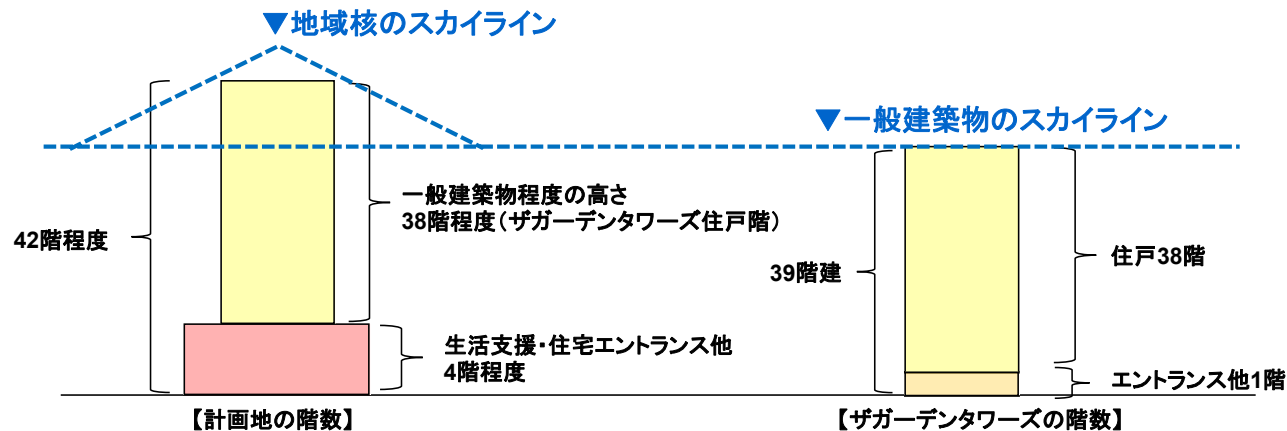
一般建築物で許容される高さであると、生活支援施設等の導入が図れない。

そのため、一般建築物で許容される高さに生活支援施設等の導入分の高さを加えた高さとする。

3) 周辺事例の階数から西大島地域核の高さの設定

①西大島地域核

②地域核等の位置づけなし



●周辺とのバランスのルール

①当地区における住宅整備部分の高さは、既存の住宅開発の階数以内とする。

②地域核形成のため、住宅整備の階数に支援施設等の整備に必要な階数を加える。

地域拠点となる複合施設については、一般建築物の階数に生活支援施設等導入分の階数を加えた42階程度に設定する。

(7)まちづくり方針案

- ・明治通り及び新大橋通りを都市計画道路の幅員に合わせて拡幅整備し、十分な歩道幅員を確保する。…①

- ## □ 広場空間の整備方針案

- ## □ 施設の整備方針案

- ### □ 整備規模

南北通り抜け通路
(歩行者通路)

公共駐輪場の整備

区画道路1号

外周道路を拡幅

1F: 地域貢献施設
2F: 防災備蓄倉庫

歩道状空地 4m

住環境ゾーン

コミュニティサイクルの導入を想定

区画道路2号

外周道路を拡幅

広場2

住宅

駅前広場

商業施設

にぎわいゾーン

ウィルテラス

緑地

公共駐輪場

歩道状空地2号

歩道状空地1号

歩道状空地 2m

2F: 城東保健相談所
3、4F: 江東都税事務所
: 権利変換を想定

1F: 店舗
2F: クリニックモール
3F: 高齢者対応施設

バス停

西大島駅
A3出入口

羅漢寺

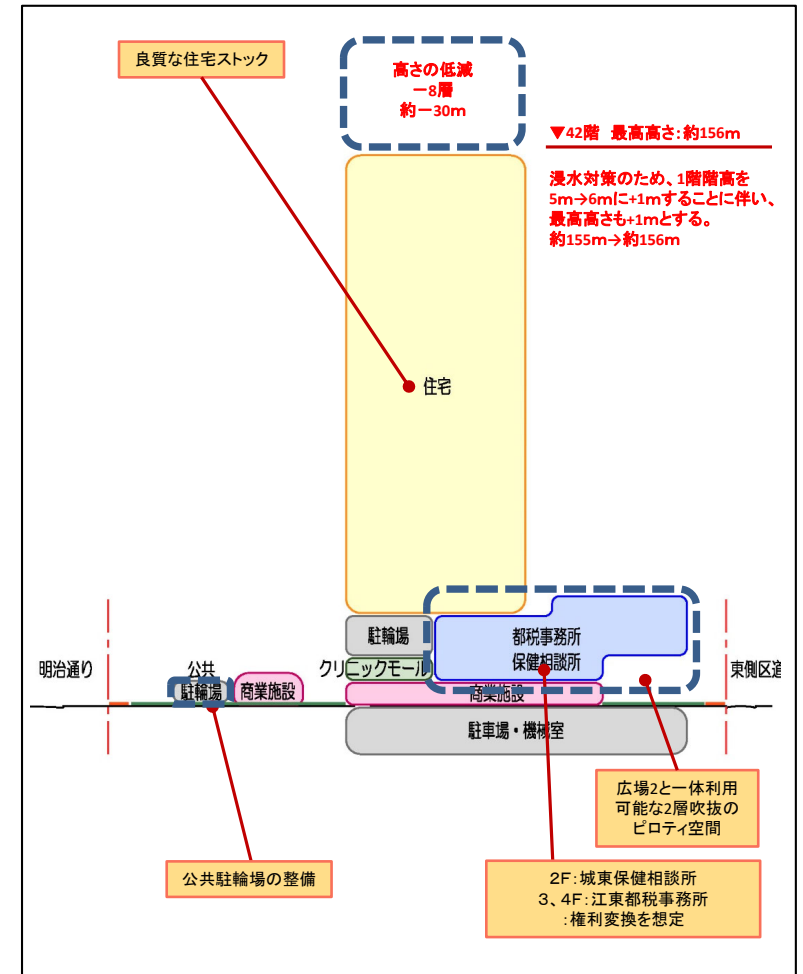
広場3
駅前広場

道路を拡幅

明治通り

人の流れ

商業施設の賑わいと
西大島駅およびバス停利用者の
たまり空間として機能する
駅前広場(広場3号)の整備
⇒歩行者動線の交錯を改善することによる
「安全で快適な駅前空間の創出」



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

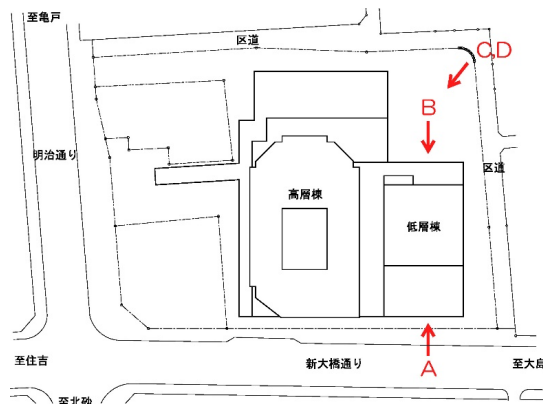
4.事業エリア別まちづくり方針

□ 防災性強化の方針案・・・④

- ・広場2は、消防車の侵入が困難な狭隘道路を抱えた北側住宅地の消火・救助活動スペースの拠点となる広場とする。
- ・広場2を町会による一時集合場所に指定し、緑道公園より西側の住民の防災性向上に寄与する。
- ・広場2と一体利用可能な2層吹抜のピロティ空間を整備し、災害時には北側住宅地から新大橋通り迄の安全な避難経路を確保する。また、屋根のあるピロティ空間は、雨をしのげる一時避難場所としても機能する。
- ・広場2を災害協力隊の訓練活動の場として提供し、地域の防災性向上を支援する。
- ・災害協力隊格納庫、消防水利の整備を行い、町会と連携した災害時の運用を行う。
- ・荒川が氾濫した際の被害時には、広場2から直接垂直避難可能な2階デッキ空間を整備し、迅速かつ安全に避難できる経路を確保する。
- ・広場1は、地下鉄利用者の帰宅困難者一時滞留スペースとして江東区と協定を結び、駅前拠点として災害時に寄与する。

□ その他の防災対策・・・④

- ・現在、総合区民センターに設置されている防災用中継アンテナについて、本再開発ビル屋上に移設することにより、地域防災に寄与する。
- ・防災情報の周知を目的とし、デジタルサイネージを設置する。
- ・高層棟屋上に、消防活動・避難救助用のホバーリングスペースを設置する。
- ・商業施設優先的物資供給について、江東区と協定を締結し、地域貢献に資する。テナント誘致において、入居条件に盛り込み、協力を要請する。
- ・帰宅支援ステーションの協定を締結したチェーン店等の誘致を目指し、帰宅困難者一時滞留スペースの機能強化を図る。
- ・災害時に備え、地域で活用できる、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸を整備する。



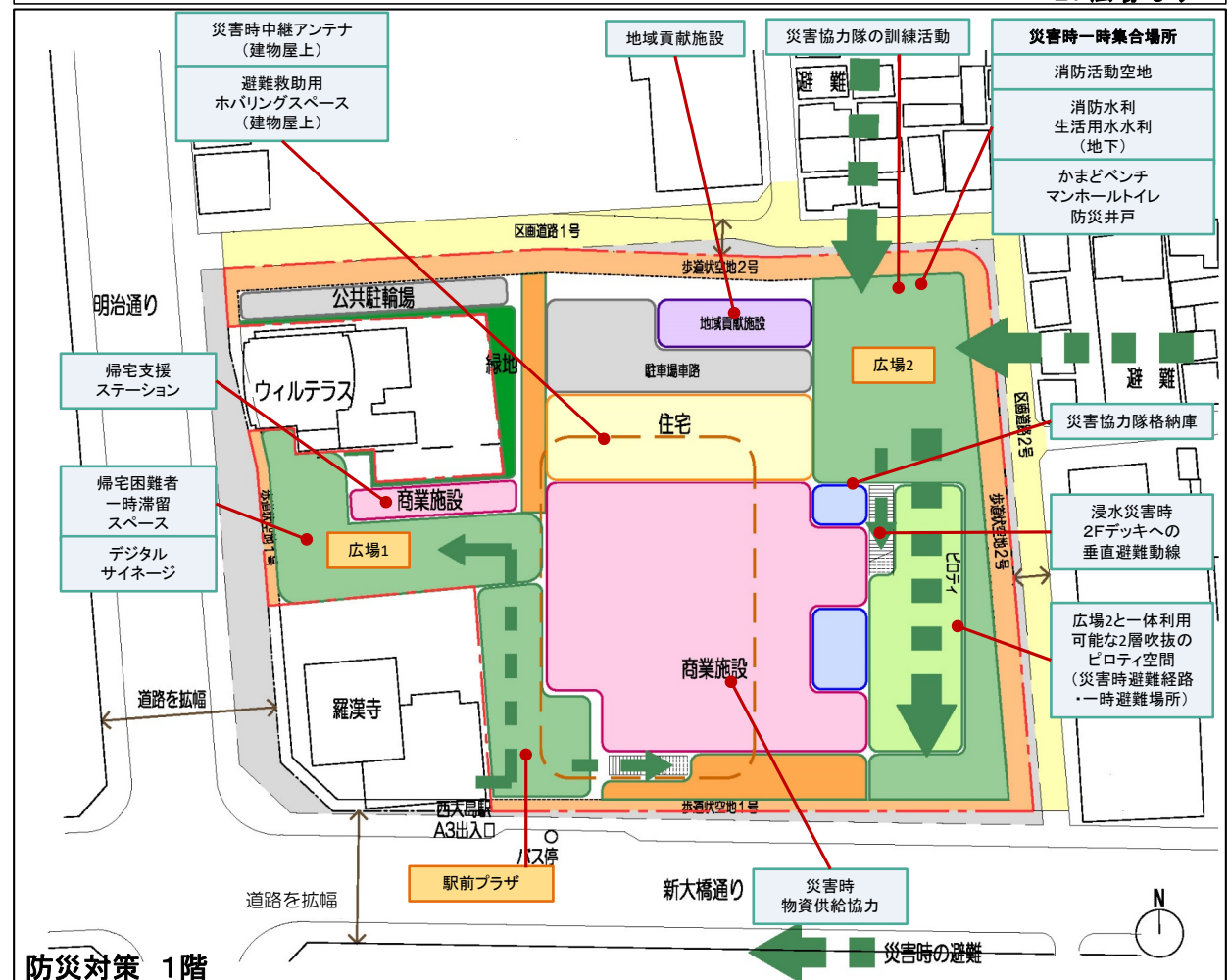
プロティイメージ



A. 新大橋通り側より



B. 広場2より



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

4.事業エリア別まちづくり方針

□ 防災性強化の方針案・・・④

- ・荒川が氾濫した際の被害時に広場2から直接垂直避難可能な2階デッキ空間は、水が引く迄の一定期間、周辺住民の滞在を可能とする一時避難場所に連絡する。一時避難場所には、2階ホール及び保健相談所の講堂を提供する。
- ・2階デッキ空間は、被害時の一時避難場所としても機能するとともに、将来総合区民センター建替え時には水平避難を可能とするデッキ接続を想定し、デッキの受け口を整備する。
- ・帰宅困難者の一時滞在施設として、保健相談所の講堂を利用する。

□ その他の防災対策・・・④

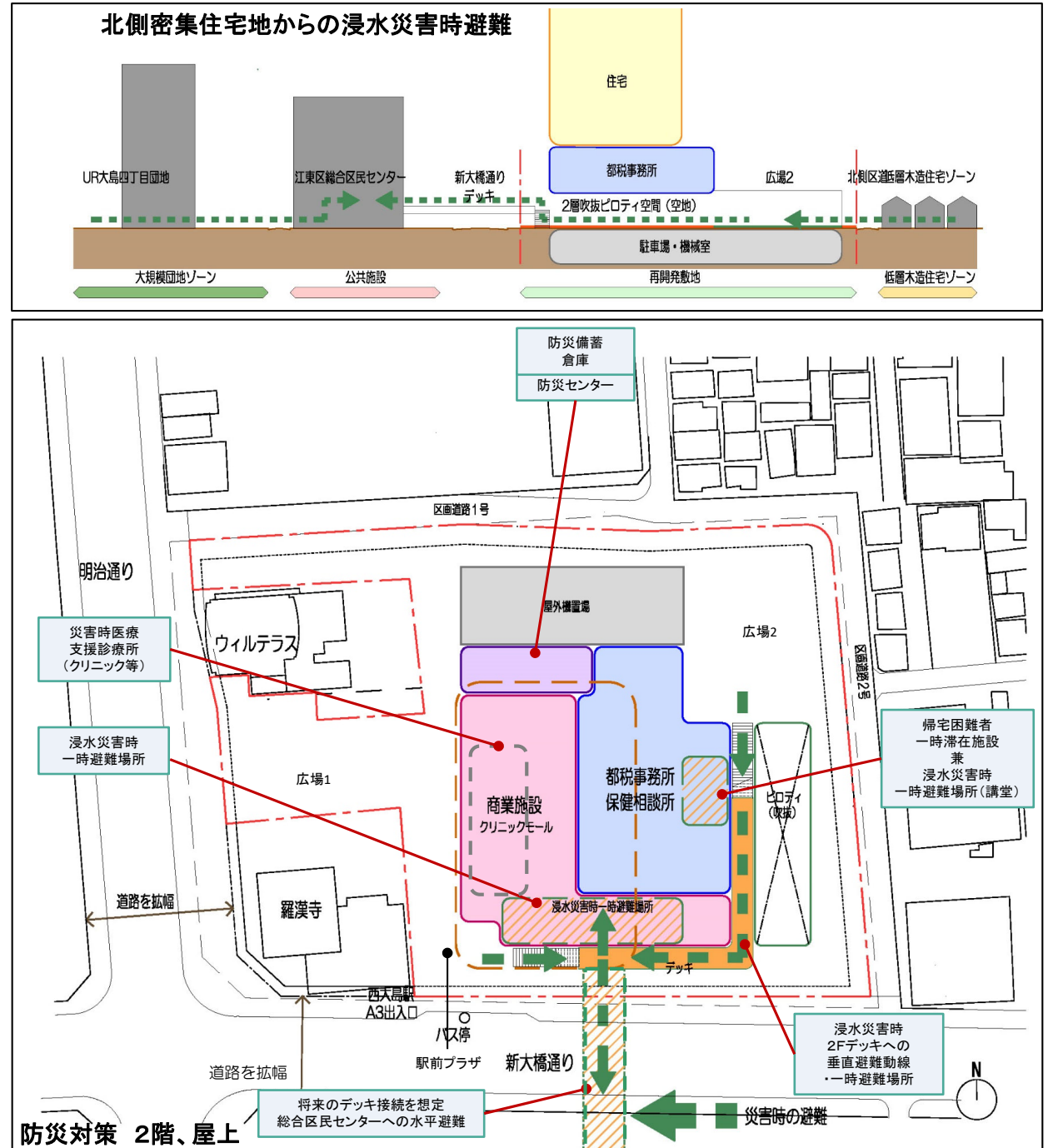
- ・地域の医師会とも連携し、災害時にも診察を行える災害医療支援診療所の誘致を目指す。
- ・防災センター及び防災備蓄倉庫は、被害時にも機能するよう浸水深以上の高さとなる2階に設置する。



D. 広場2イメージ



C. 広場2イメージ



※今後、計画検討及び行政協議等により、施設内容等変更となる可能性があります。
 ※赤丸の数字は、P15【本事業による地域課題への対応】に対応している番号を示す。

5.地域の活性化、賑わいに資する活動

西大島地域まちづくり方針に示されている地域の将来像「こどもからお年寄りまで住み続けたいなるまち」の実現に向けて、自治会や町内会、NPO団体を主体とした地域の活性化、賑わいに資する様々な活動やイベントをサポートする検討を行います。

また、まちづくりや地域課題の解決に向けては、行政と自治会等による、エリアプラットフォームを活用した官民連携についての検討を行います。

※エリアプラットフォームとは

行政をはじめ、まちづくりの担い手である街づくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まって、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。

◎活動やイベントの事例

防災訓練、交通安全教室、盆踊り、音楽イベント、イルミネーション、マルシェ、夏祭りなど。

（参考事例）

◎地域の防災活動など



防災訓練



交通安全教室

◎地域住民に向けたイベント

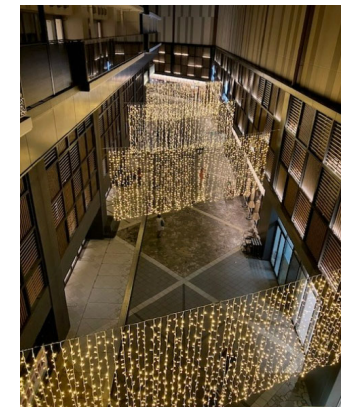
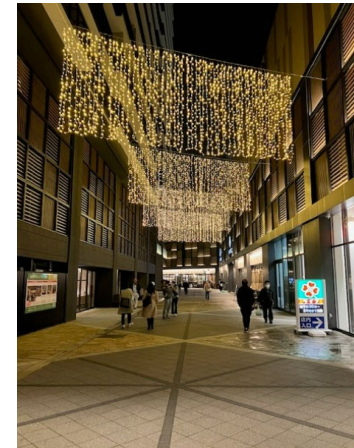


盆踊り



地域団体によるパフォーマンスや音楽ライブイベント

◎地域の賑わいに資するイベント



イルミネーション

□準備組合想定スケジュール

2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度
令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	令和 13年度	令和 14年度
地域連絡調整会の開催	事業エリア別まちづくり方針提出	都市計画マスタープラン改定（江東区）	事業エリア別まちづくり方針修正案提出 江東区より都市計画マスタープラン改定を 踏まえた見直し要望	⇒ エリアまちづくり方針の策定（江東区） ⇒ 地域連絡調整会の開催	⇒ 都市計画決定（江東区） ⇒ 都市計画手続き（江東区）		⇒ 本組合設立 ⇒ 事業計画認可	⇒ 権利変換計画認可 ⇒ 解体工事	⇒ 本体工事着工	⇒ 本体工事の完成		

※今後、計画検討及び行政協議等により、変更となる可能性があります。