

(こやまさんちょうめだいに)

NO. 286 小山三丁目第2地区(組合施行)

1 計画の概要

計画地	品川区小山三丁目地内		
計画の概要	本地区は、東急目黒線武蔵小山駅に近接するとともに、都市計画道路補助26号線沿道に位置した交通利便性の高い地区であり、商店街及びその商店街と周辺市街地とが一体的な街区を形成している。 地域の生活拠点と名なる個性豊かな複合市街地の形成、商店街の連続した街並みの形成、交通ネットワークの形成、地域の居住環境及び防災性の向上に取り組むことにより、賑わい軸の起点として住み続けたまちを形成する。		
地区面積	約3.1ha	構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上41階/地下2階	高さ	約145m

2 都市計画の内容

名称	小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業		施行区域面積	約1.6ha		
公共施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	面積	備考
		補助線街路第26号線	別に都市計画に定める通り			拡幅
		特別区道I-171号線	5.85m(全幅8m)	約100m		拡幅
		特別区道I-218号線	3.6m(全幅7.2m~8m)	約130m		既設
		特別区道I-219号線	5.45m(全幅8m)	約130m		拡幅
		特別区道I-163号線	7.2m~7.6m	約100m		既設
建築物の整備	街区	建蔽率	容積率	建築物の高さの限度	壁面の位置の限度	主要用途
	1	-	-	高層部:GL+145m 低層部:GL+20m	1号:0.5m・6m 2号:2m 3号:2m・10m 4号:2m・4m 5号:6m・10m	住宅・店舗 生活支援施設・駐車場等
		建築面積	延べ面積(容積対象)	住宅建設の目標		
1	B-1街区:約4,600㎡ B-2街区:約5,200㎡	B-1街区:76,000㎡(51,500㎡) B-2街区:56,300㎡(37,200㎡)	約990戸	約98,600㎡		
建築敷地の整備	建築敷地面積		整備計画			
	1	B-1街区:約5,500㎡ B-2街区:約6,900㎡	にぎわいや憩い、災害時の一時避難の場となる広場(面積約200㎡、約700㎡)、にぎわいの場となる広場(面積約1,300㎡、約230㎡)をそれぞれ地上部及び2階部分に整備し、市街地環境の向上及び防災性の向上を図る。 道路境界から壁面を後退させ、歩道状空地(幅員2.0m)を整備し、歩行者の利便性、安全性の向上を図る。 武蔵小山/パルム商店街に面する部分については、商店街の連続性の確保に配慮した壁面後退とし、にぎわいの創出を図る。 敷地内を貫通する歩行者通路(幅員3m~3.5m)を地上部及び2階部に整備し、地区内の歩行者の立体的な回遊性の向上を図る			
都市計画決定	令和4年7月8日 品川区告示第344号					

3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

名称	武蔵小山賑わい軸地区地区計画	
位置	品川区小山三丁目地内	
促進区面積	約3.1ha	
地区整備計画面積	約3.1ha	
	B地区(地区整備計画区域面積 B-1街区:約0.8ha B-2街区:約0.8ha)	
建築物等の用途の制限	<p>(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項及び第5項に掲げる風俗営業の用に供する施設。ただし、地区計画の決定の告示日において現に使用されている同法第2条第1項の規定に該当する建築物の部分(以下「既存建築物」という。)を、都市再開発法に基づき権利変換された敷地において、同項に掲げる営業の用に継続して供する場合であって、既存建築物の床面積を超えない場合は適用しない</p> <p>(2)工場。ただし、店舗併設の作業場及びアトリエは、この限りでない</p> <p>(3)区道 I-163号に面する1階部分の用途を住宅、駐車場及び駐輪場の出入口としたもの</p> <p>(4)B-2街区については、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ぬ)項に掲げる建築物</p>	
建築物の容積率の最高限度	B-1街区:940%	B-2街区:540%
建築物の容積率の最低限度	B-1街区:400%	B-2街区:200%
建築物の建蔽率の最高限度	<p>B-1街区:80% B-2街区:60%</p> <p>ただし、次の各号に掲げる建築物は、この限りでない。</p> <p>(1)建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物(2)道路内で建築する建築物</p>	
建築物の高さの最高限度	<p>145m</p> <p>高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	B-1街区:5,000㎡	B-2街区:5,000㎡
建築物の建築面積の最低限度	B-1街区:1,000㎡	B-2街区:1,000㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは塀の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に該当する部分については、この限りでない。</p> <p>(1)歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設けるアーケード、歩行者デッキ、歩行者通路、昇降施設等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>(2)歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、その他これらに類するもの</p> <p>(3)隣接する住宅地等の環境に配慮しつつ駐輪場出入口を設ける場合、当該駐輪場を利用するために必要な建築物の部分(5号壁面に限る。)</p>	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線類地中化に伴う地上機器等は、この限りでない。</p>	
都市計画決定	令和4年3月10日 東京都告示第289号	

4 事業計画の概要

敷地面積		建蔽率	
延べ面積		容積率	
用途		住宅戸数	
		駐車場	
事業認可		総事業費	

5 経緯

年月日	内容
平成23年12月	武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン策定(品川区)
平成24年3月	武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針策定(品川区)
平成30年3月5日	小山三丁目第二地区市街地再開発準備組合設立
令和元年11月	武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針追補版策定(品川区)
令和元年12月23日	街並み再生地区の指定及びまち再生方針の策定(東京都のしゃれた街並みづくり推進条例)
令和4年3月10日	武蔵小山賑わい軸地区地区計画決定告示(再開発等促進区を定める地区計画)
令和4年7月8日	小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業都市計画決定告示

6 位置図



