

武蔵小山賑わい軸地区に係る 都市計画案の説明会

令和3年12月13日（月）19：00～ @後地小学校

東京都 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課
品川区 都市環境部 都市開発課

※ 注意事項

- ・携帯電話は、マナーモードに設定してください。
- ・本日の記録用として、写真撮影と音声録音をさせていただきます。

1

0. はじめに

□ はじめに

本日の説明会は、地区計画等の都市計画案の内容や今後の都市計画手続きについてご説明し、都市計画の案に対するご意見をいただくことを目的としています。

□ 本日のご説明内容について

1. 上位計画における位置付け
2. 地区の現況・課題
3. 整備内容の概要〈参考〉
4. 都市計画案の概要
5. その他の都市計画等
6. 今後の予定

2

1. 上位計画における位置付け （武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン H23.12品川区策定）

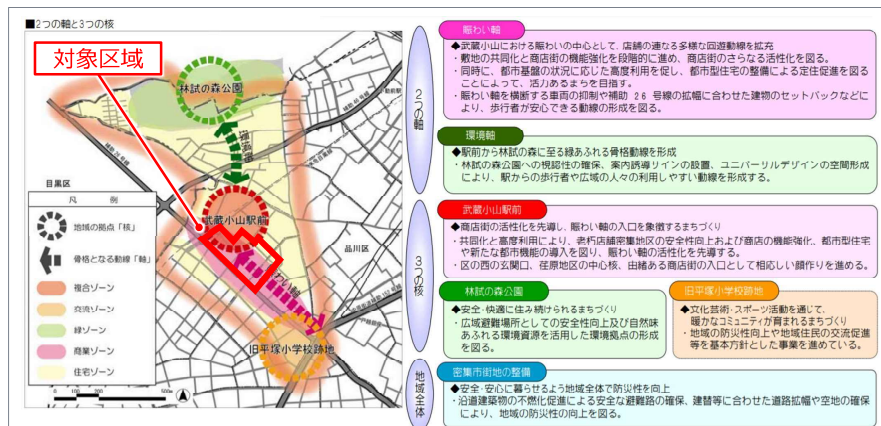
計画地は、区の西の玄関口・荏原地区の中心核となる『武蔵小山駅前』及び、パルム商店街を中心に「武蔵小山駅前」と「旧平塚小学校跡地」の2核をつなぐ『賑わい軸』に位置付けられています。

■ まちづくりの方針

『武蔵小山駅前』…商店街の活性化を先導し、賑わい軸の入口を象徴するまちづくり

『賑わい軸』…武蔵小山における賑わいの中心として、店舗の連なる多様な回遊動線を拡充

→共同化と高度利用により、老朽店舗密集地区の安全性向上および商店の機能強化都市型住宅や新たな都市機能の導入を図り、賑わい軸の活性化を先導する。



2. 地区の現況・課題

① 防災

- 木造住宅密集地域内に位置（林試の森・荏原地域）
- 高経年マンションや老朽化した木造住宅が多い
- 細分化された敷地が多い



建物の耐震性
まちの防災性向上

② にぎわい

- アーケードの老朽化
- 休憩所等利便施設の不足
- 店舗数・販売額の減少



にぎわいの軸にふさわしい
商業機能の継承と強化

③ 道路

- 細街路が多く歩行者空間が不足
- 歩行者と車両交通の交錯
- 放置自転車



歩車分離・駐輪施設の
整備による歩きやすい
安全な道路整備

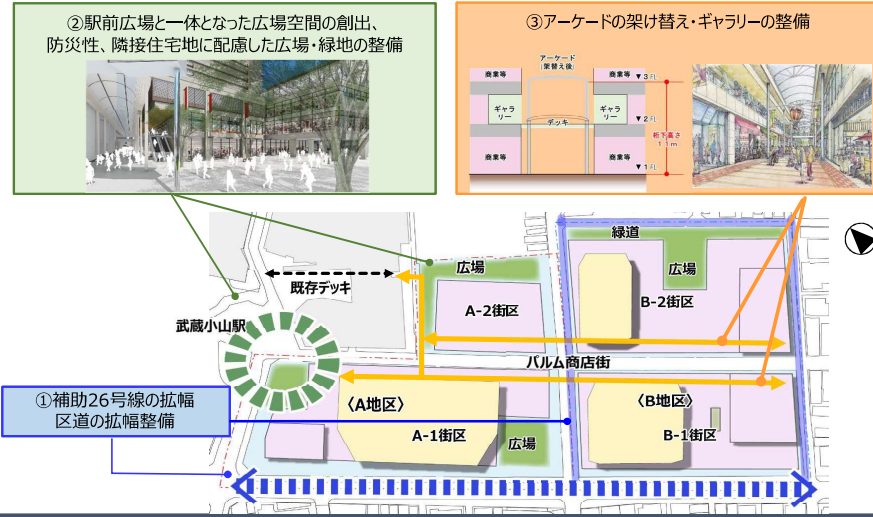
令和元年 街並み再生地区指定

4

3. 整備内容の概要 <参考>

■ 整備内容

- ・市街地再開発事業に合わせ都市計画道路等の整備、木造住宅密集市街地の改善による防災性向上、商店街の賑わいの拡充
- ・都市型住宅の供給や生活支援施設の整備等による住環境の向上

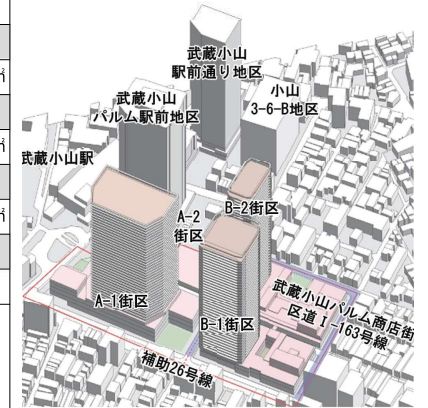


3. 整備内容の概要 <参考>

■ 計画諸元

	A地区		B地区	
	A-1街区	A-2街区	B-1街区	B-2街区
敷地面積	約11,280㎡		約12,400㎡	
	約8,080㎡	約3,200㎡	約5,500㎡	約6,900㎡
延床面積	約127,000㎡		約132,300㎡	
	約117,000㎡	約10,000㎡	約76,000㎡	約56,300㎡
容積対象床面積	約84,500㎡		約88,700㎡	
	約77,000㎡	約7,500㎡	約51,500㎡	約37,200㎡
計画容積率	約750%		約715%	
	約960%	約240%	約936%	約539%
主要用途	住宅 (約850戸) 店舗 生活支援施設	店舗	住宅 (約990戸) 店舗 生活支援施設	
規模	地上40F 地下2F	地上3F 地下2F	地上41F 地下2F	
建物高さ	約145m	約20m	約145m	

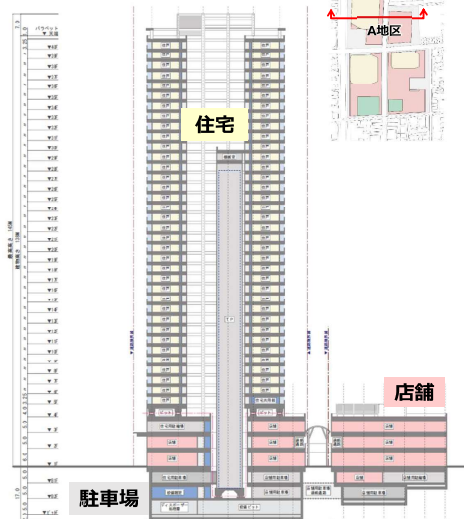
■ イメージパース



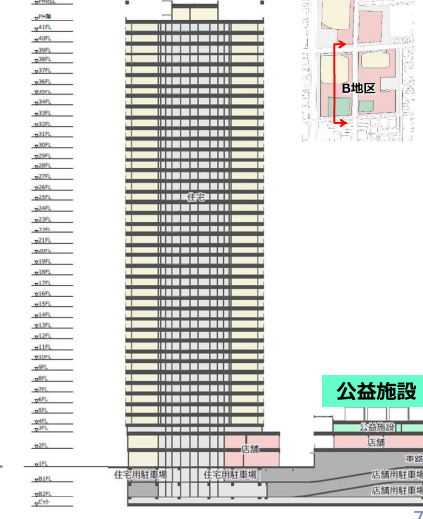
3. 整備内容の概要 <参考>

■ 断面図

A地区



B地区

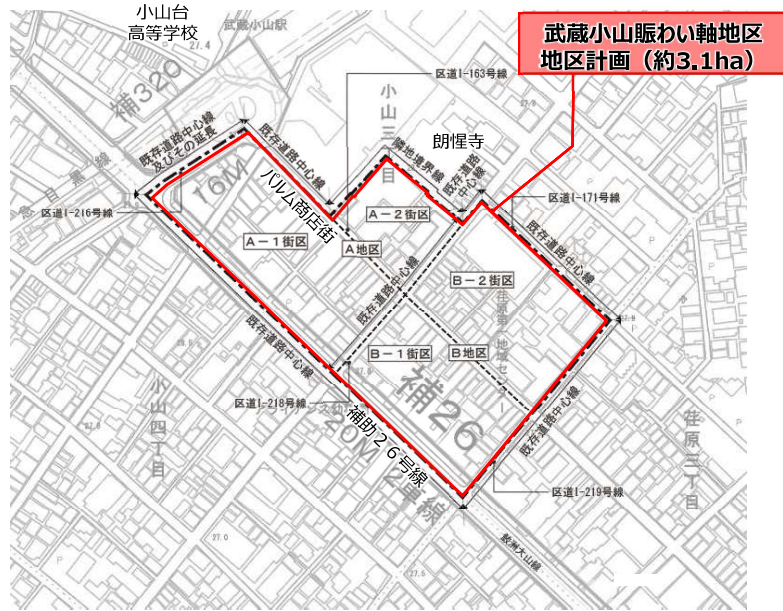


4. 都市計画案の概要 | 地区計画

□ 再開発等促進区を定める地区計画の構成

- 地区計画の目標
- 区域の整備、開発及び保全に関する方針
 - ・土地利用の方針
 - ・公共施設等の整備の方針
 - ・建築物等の整備の方針
- 再開発等促進区
 - ・土地利用に関する基本方針
 - ・主要な公共施設の配置及び規模
- 地区整備計画
 - ・地区施設の配置及び規模
 - ・建築物等に関する事項

4. 都市計画案の概要 | 地区計画



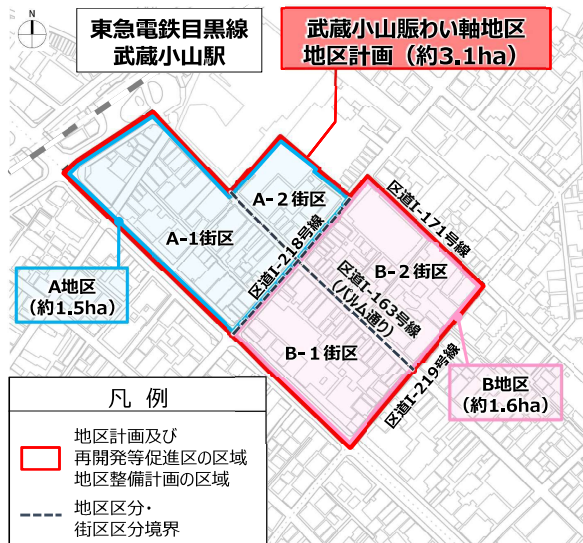
4. 都市計画案の概要 | 地区計画

地区計画の目標

- 地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地の形成
 - 老朽化した木造密集市街地を更新するとともに、多世代に対応した住宅と商店街が一体となった地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地を形成する。
- 商店街の連続した街並みの形成
 - 老朽化したアーケードを架け替え、商店街の魅力を継承し、回遊性や、滞留空間を備えた、商店街の連続した街並みを形成する。
- 交通ネットワークの形成
 - 都市計画道路、地区幹線道路及び歩行空間の整備を図り、歩車分離された交通ネットワークを形成する。
- 地域の居住環境及び防災性の向上
 - 広場や緑道を整備し、地域の居住環境に配慮するとともに、防災性の向上を図る。

4. 都市計画案の概要 | 地区計画

区域の整備・開発及び保全に関する方針



4. 都市計画案の概要 | 地区計画

再開発等促進区

土地利用に関する基本方針

【A地区】

- ・ A地区については、鉄道駅に近接するとともに補助26号線沿道という立地性を踏まえ、にぎわいと質の高い都市空間の創出を図るため、広場や歩行者空間等の公共的な空間を確保するとともに、街区再編・共同建替えによる良質な住宅、商業・生活支援等の機能が一体となった複合市街地を形成する。

【B地区】

- ・ B地区については、補助26号線沿道でありながら北側の住宅市街地に近接するという立地特性を踏まえ、商店街の連続したにぎわいと居住環境の落ち着きが共存した街並みの形成を図るため、広場や歩行者空間等の公共的な空間を確保するとともに、街区再編・共同建替えによる良質な住宅、商業・生活支援等の機能が一体となった複合市街地を形成する。

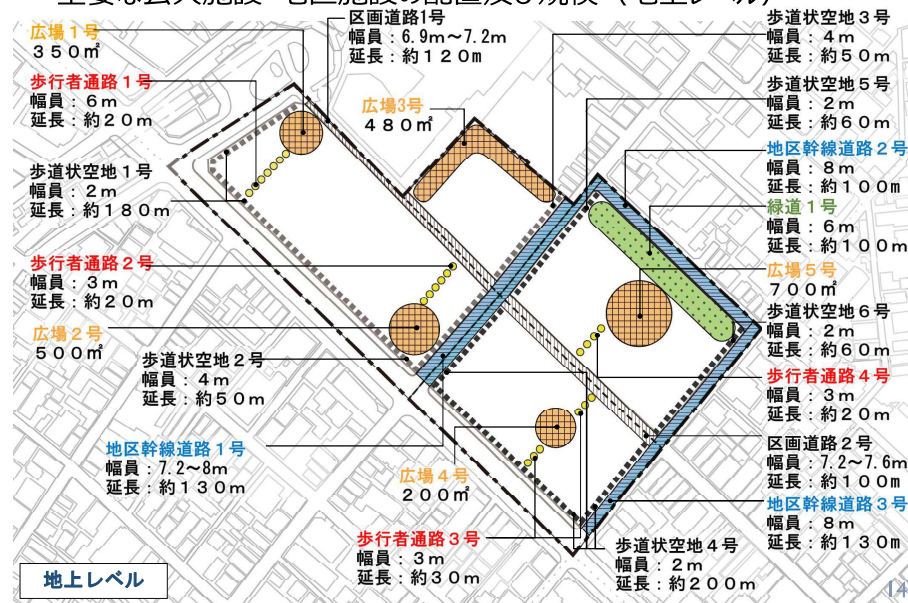
4. 都市計画案の概要 | 地区計画

地区整備計画

名称	A地区		B地区	
	A-1街区	A-2街区	B-1街区	B-2街区
面積	約1.1ha	約0.4ha	約0.8ha	約0.8ha
容積率の最高限度	960%	240%	940%	540%
容積率の最低限度	400%	200%	400%	200%
建ぺい率の最高限度	80%	80%	80%	60%
敷地面積の最低限度	5,000㎡	3,000㎡	5,000㎡	5,000㎡
建築面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡
高さの最高限度	14.5m	2.0m	14.5m	14.5m

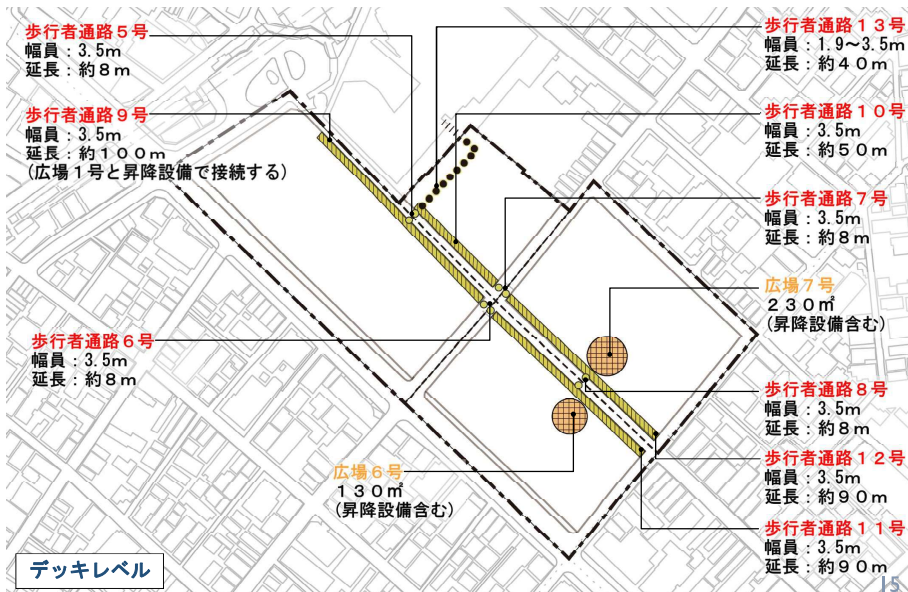
4. 都市計画案の概要 | 地区計画

主要な公共施設・地区施設の配置及び規模（地上レベル）



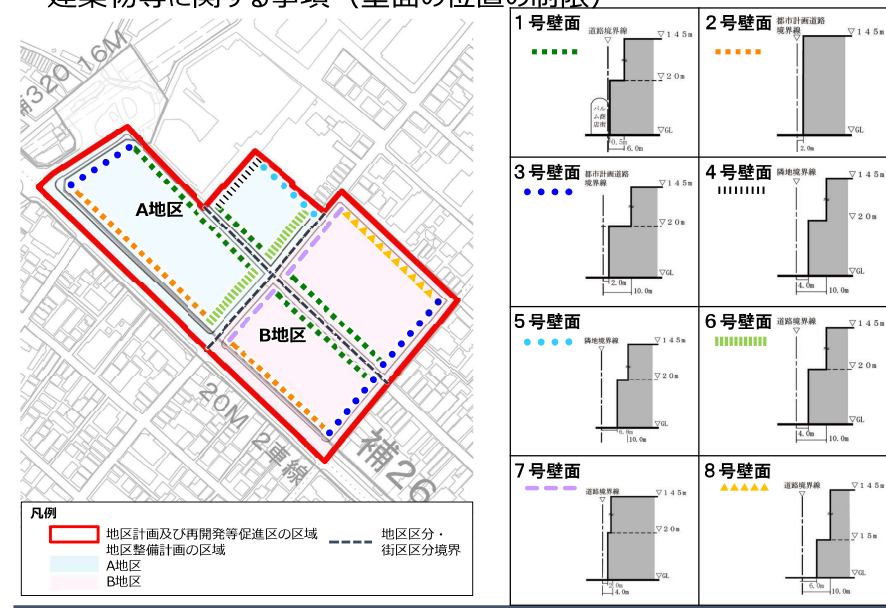
4. 都市計画案の概要 | 地区計画

主要な公共施設・地区施設の配置及び規模（デッキレベル）



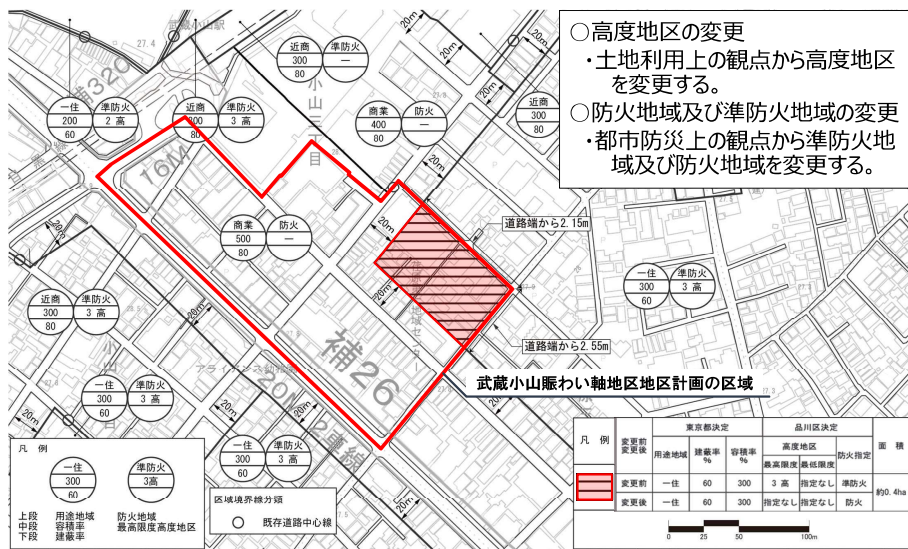
4. 都市計画案の概要 | 地区計画

建築物等に関する事項（壁面の位置の制限）



5. その他の都市計画等 | 高度地区・防火地域及び準防火地域

(品川区決定)高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更



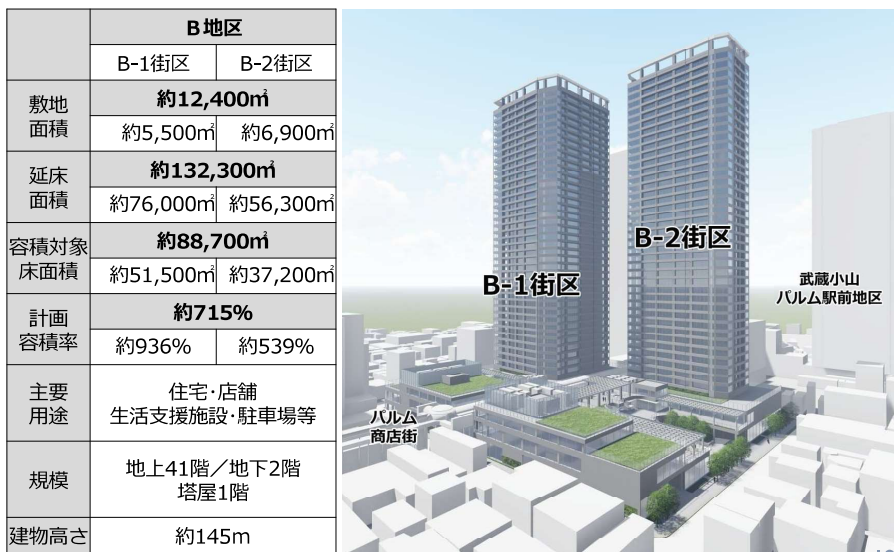
5. その他の都市計画等 | 市街地再開発事業

(品川区決定)小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業



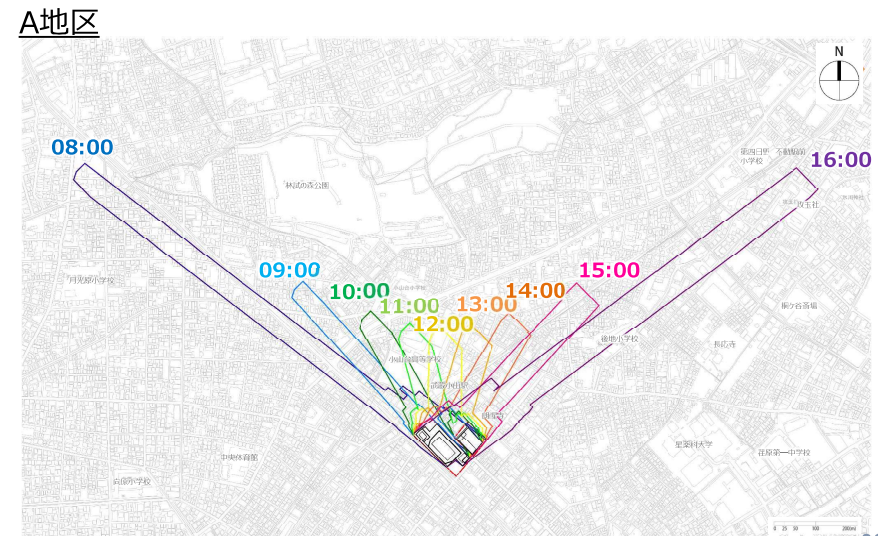
5. その他の都市計画等 | 市街地再開発事業

(品川区決定)小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業



5. その他の都市計画等 <参考> 周辺環境への影響

■ 日影(冬至の時刻別日影)



5. その他の都市計画等<参考>周辺環境への影響

■ 日影(冬至の時刻別日影)

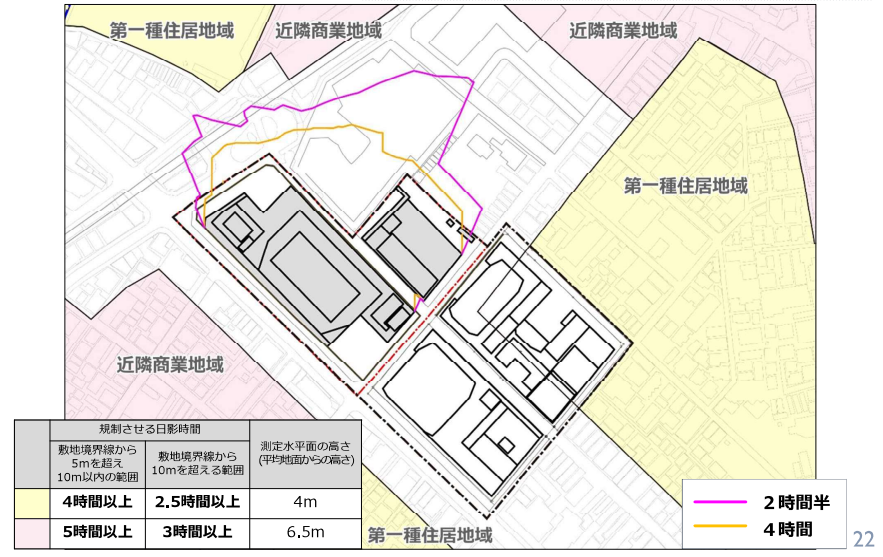
B地区



5. その他の都市計画等<参考>周辺環境への影響

■ 日影(冬至の等時間日影)

計画地周辺は、日影規制が定められている近隣商業地域及び第一種住居地域ですが、各計画建築物は制限範囲内となっています。

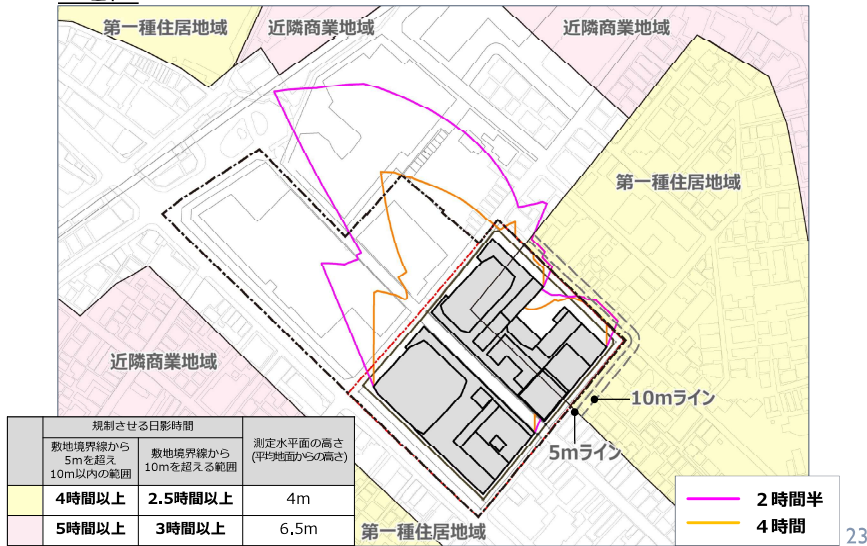


5. その他の都市計画等<参考>周辺環境への影響

■ 日影(冬至の等時間日影)

計画地周辺は、日影規制が定められている近隣商業地域及び第一種住居地域ですが、各計画建築物は制限範囲内となっています。

B地区



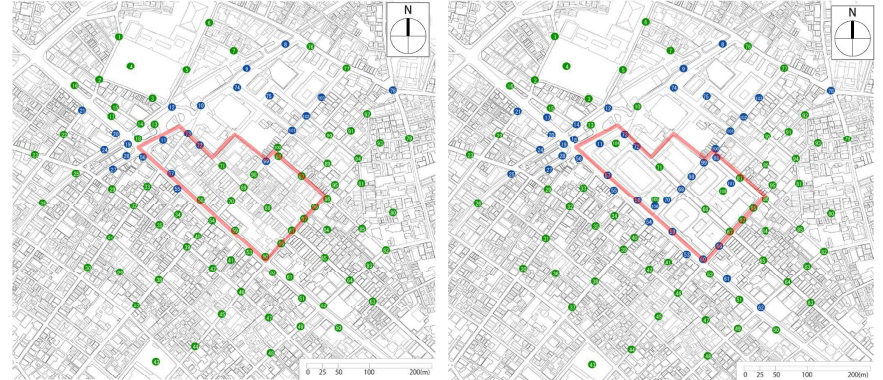
5. その他の都市計画等<参考>周辺環境への影響

■ 風環境(予測)

工事完了後の風環境は、住宅地及び市街地としての風環境となり、計画地やその周辺の街並みとして許容される風環境であると考えます。

建設前

建設後(対策後)

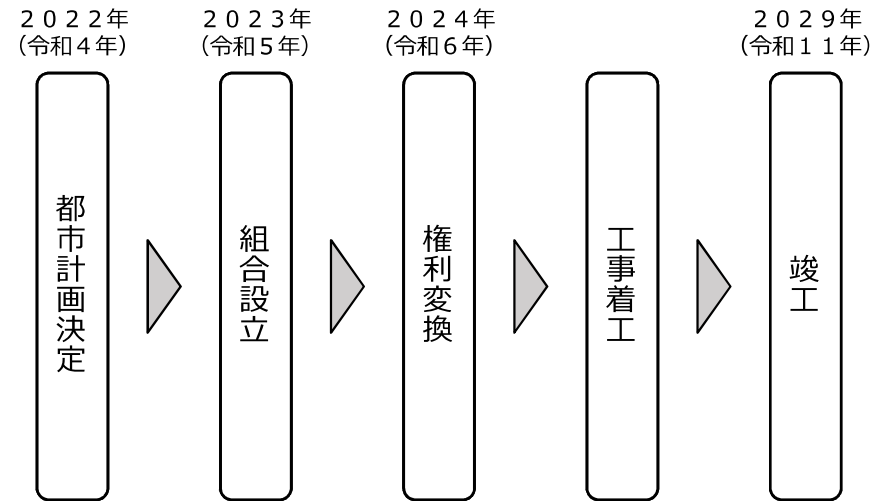


日常風の頻度に基づく評価尺度(風工学研究所)

領域区分	風環境	累積頻度		領域区分	風環境	累積頻度	
		平均風速	日最大平均風速			平均風速	日最大平均風速
③A	低層建築物が立ち並ぶ住宅地相当(住宅地としての風環境)	≦ 1.2m/s	≦ 2.9m/s	③C	中高層建築物が立ち並ぶ地域相当(事務所街としての風環境)	≦ 2.3m/s	≦ 5.6m/s
③B	低層と中層の建築物が立ち並ぶ地域相当(市街地としての風環境)	≦ 1.8m/s	≦ 4.3m/s	③D	高層建築物などが立ち並ぶ地域相当(一般的には好ましくない風環境)	> 2.3m/s	> 5.6m/s

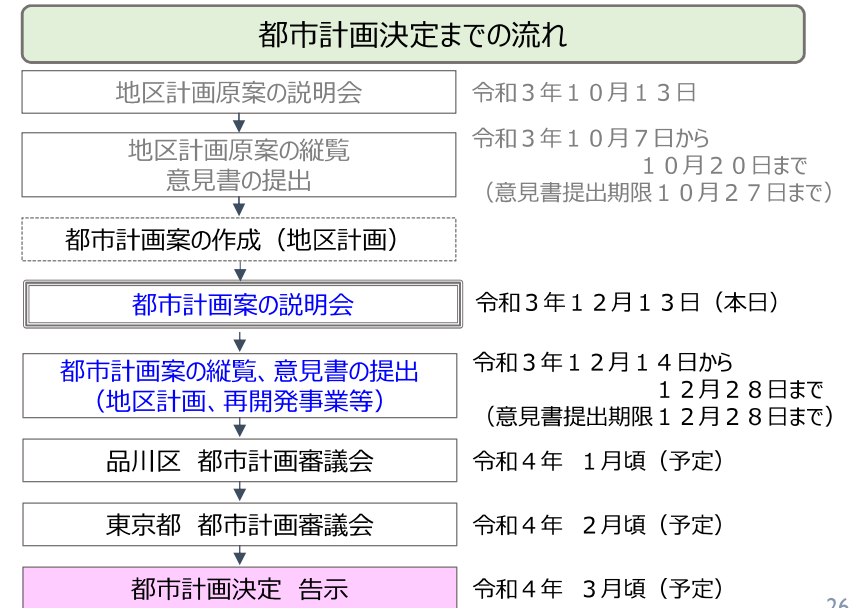
5. その他の都市計画等<参考>

□ 再開発事業の今後のスケジュール（予定）



25

6. 今後の予定



26

6. 今後の予定

□ 都市計画案の縦覧について

令和3年12月14日 (火) ~ 12月28日 (火)
 (閉庁日を除き、午前9時から午後5時まで、正午から午後1時を除く)

◆地区計画

- 東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (都庁第二本庁舎12階北側) 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 TEL: 03-5388-3213 (直通)
- 品川区都市環境部 都市計画課 (品川区役所本庁舎6階) 東京都品川区広町二丁目1番36号 TEL: 03-5742-6760 (直通)

◆市街地再開発事業、防火地域及び準防火地域、高度地区

- 品川区都市環境部 都市計画課 (品川区役所本庁舎6階) 東京都品川区広町二丁目1番36号 TEL: 03-5742-6760 (直通)

27

6. 今後の予定

□ 都市計画案に関する意見書の提出について

令和3年12月14日 (火) ~ 12月28日 (火)

◆地区計画

- 東京都都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 (都庁第二本庁舎12階北側) 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 TEL: 03-5388-3225 (直通)

◆市街地再開発事業、防火地域及び準防火地域、高度地区

- 品川区都市環境部 都市計画課 (品川区役所本庁舎6階) 東京都品川区広町二丁目1番36号 TEL: 03-5742-6760 (直通)

<お問い合わせ先>

◆地区計画について

- 東京都都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 基本計画担当 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 (都庁第二本庁舎12階北側) TEL: 03-5388-3261 (直通)

◆市街地再開発事業、防火地域及び準防火地域、高度地区について

- 品川区都市環境部 都市開発課 (品川区役所本庁舎6階) 東京都品川区広町二丁目1番36号 TEL: 03-5742-7652

28