

(むさしこやまえきまえどおり)

# NO. 207 武蔵小山駅前通り地区(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 | 東急目黒線武蔵小山駅に近接した住商混在の密集市街地において、街区再編と大規模な共同化により、土地の高度利用を行うことで、にぎわいと都市居住が複合した安全・安心な魅力ある市街地を形成し、品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核にふさわしい地域拠点の形成を図る。 |    |               |
| 地区面積  | 約0.7ha  | 構造 | 鉄筋コンクリート造、鉄骨造 |
| 階数    | 地上41階・地下2階  | 高さ | 約145m         |

## 2 都市計画の内容

|                 |                           |  |            |                    |                         |            |
|-----------------|---------------------------|--|------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 名称              | 武蔵小山駅前通り地区<br>第一種市街地再開発事業 |  | 施行区域面積     | 約0.7ha             |                         |            |
| 公共施設の<br>配置及び規模 | 名称                        | 幅員   | 延長         | 面積                 | 備考                      |            |
|                 | 区画道路1号                    | 4.2~4.3m<br>(8.0~8.6m)   | 約33m       |                    | 既存<br>( )は区域外を含む全幅員を示す。 |            |
|                 | 区画道路2号                    | 8.0m   | 約124m      |                    | 拡幅                      |            |
|                 | 区画道路4号                    | 8.0m   | 約49m       |                    | 拡幅及び付替え整備               |            |
|                 | 広場                        |  |            |                    |                         |            |
|                 | 広場2号                      |  |            | 約250㎡              | 新設                      |            |
|                 | 広場3号                      |  |            | 約85㎡               | 新設                      |            |
| 建築物の整備          | 街区                        | 建蔽率  | 容積率        | 建築物の<br>高さの限度      | 壁面の<br>位置の限度            | 主要用途       |
|                 |                           | -  | -          | GL+145m<br>(塔屋を含む) | 4m                      | 住宅、店舗、公益施設 |
|                 |                           | 建築面積   | 延べ面積(容積対象) | 住宅建設の目標            |                         |            |
|                 | 約3,280㎡                   | 約51,400㎡(約35,200㎡)   | 約410戸      | 約41,200㎡           |                         |            |
| 建築敷地の<br>整備     | 建築敷地面積                    | 整備計画   |            |                    | 備考                      |            |
|                 | 約5,420㎡                   | ・敷地西側に、広場状空地(約280㎡)を整備<br>・敷地東側に、隣接する広場状空地と一体となる広場状空地(計約450㎡)を整備<br>・敷地内を貫通する歩行者通路を整備<br>・道路境界から壁面を後退させ、歩道状空地を整備 |            |                    |                         |            |
| 都市計画決定          | 平成26年1月27日 品川区告示第25号      |  |            |                    |                         |            |

### 3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 名称                       | 武蔵小山駅東地区地区計画   |
| 位置                       | 品川区小山三丁目地内   |
| 促進区面積                    | 約 4.0 ha   |
| 地区整備計画面積                 | 約 2.8 ha   |
| A地区(地区整備計画区域面積 約 0.7 ha) |  |
| 建築物等の用途の制限               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の1階部分については、駅施設、駐車場、店舗、飲食店その他これらに類する用途以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。ただし、公益施設、生活支援施設又は住宅に附帯する管理人室、玄関等共用部分はこの限りではない。</li> <li>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項(第7号のマージャン店等は除く。)及び第5項に掲げる風俗営業の用に供する建築物は、建築してはならない。</li> </ol>   |
| 建築物の容積率の最高限度             | 650%   |
| 建築物の容積率の最低限度             | 400%   |
| 建築物の建蔽率の最高限度             | 70%  |
| 建築物の高さの最高限度              | 145m<br>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。  |
| 建築物の敷地面積の最低限度            | 5,000㎡   |
| 建築物の建築面積の最低限度            | 3,000㎡   |
| 壁面の位置の制限                 | <p>外壁又はこれに代わる柱は、次の各号の一に該当する建築物を除き、計画図に示す壁面線の位置を超えてはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する建築物等の部分</li> <li>2 高さ17mを超える部分での高さ20mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設(ただし、武蔵小山パルム商店街のアーケードに面する部分では、高さ10mを超える部分で高さ13mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設)</li> <li>3 歩行者の安全性を確保するために必要なひさしの部分</li> <li>4 給排気施設</li> <li>5 アーケード及びアーケードと連続するひさし及び落下物防止を目的としたひさしの部分</li> </ol> |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 屋外広告物は、建築物との一体のもの又は歩行者空間との調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</li> <li>2 歩道状空地や歩行者デッキ等に面する店舗、飲食店などの商業施設の正面部分は、単調な壁面を作らず、透明ガラスなど透過性のある素材で構成するなど、沿道のにぎわい創出と和らぎのある環境形成に資するものとする。</li> <li>3 設備機器、排気塔等は、歩行者空間の確保、景観の形成等に配慮した設置、形態とする。</li> </ol>  |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限      | 道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、自動車駐車場施設等の工作物を設置してはならない。ただし、店舗利用者のための一時駐輪施設等は除く。   |
| 都市計画決定                   | <p>平成17年6月15日 東京都告示第883号<br/> 平成21年6月22日 東京都告示第953号(変更)<br/> 平成25年3月4日 東京都告示第247号(変更)<br/> 平成26年1月27日 東京都告示第73号(変更)</p>  |

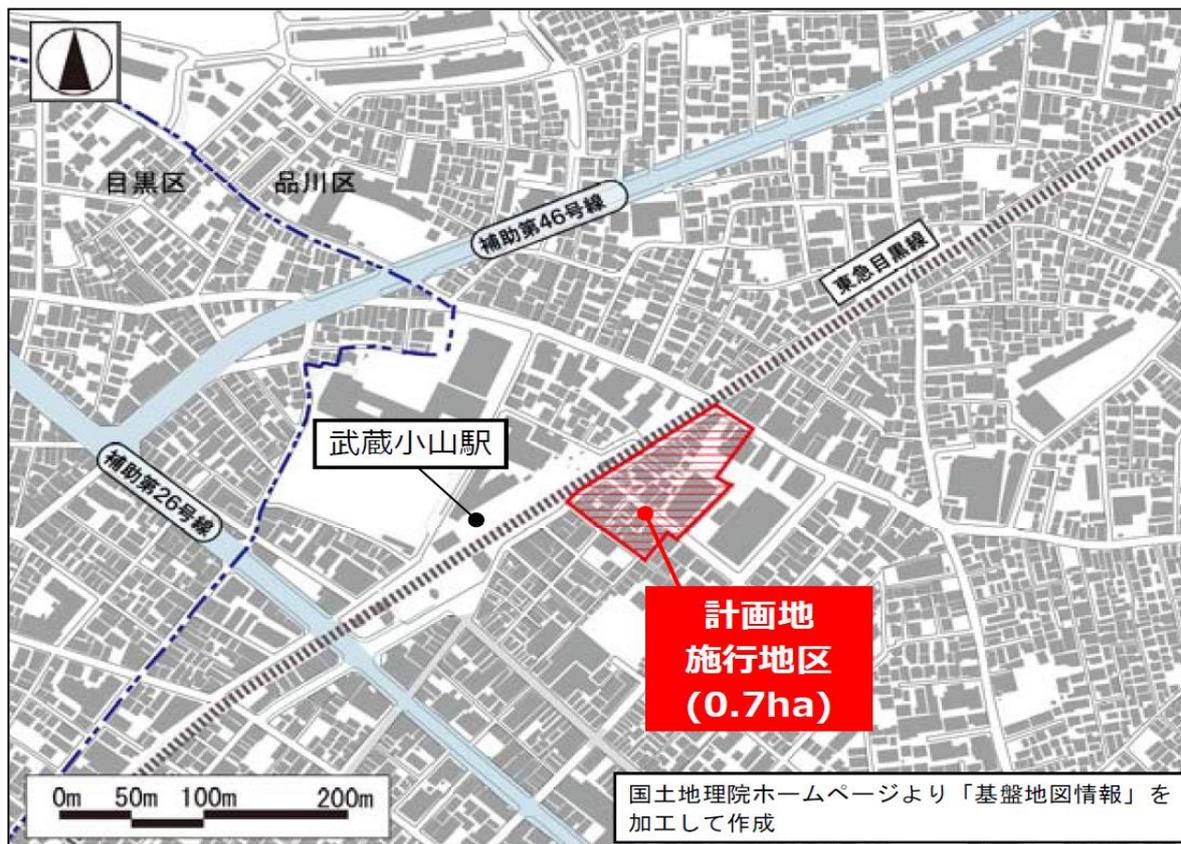
#### 4 事業計画の概要

|      |   |      |        |
|------|---|------|--------|
| 敷地面積 | 約5,420m <sup>2</sup>  | 建蔽率  | 約63%   |
| 延べ面積 | 約53,900m <sup>2</sup>   | 容積率  | 約650%  |
| 用途   | 住宅、店舗、公益施設、駐車場、駐輪場等   | 住宅戸数 | 約505戸  |
|      |   | 駐車場  | 145台   |
| 事業認可 | 平成28年 4月13日 東京都告示第823号<br>平成29年 4月25日 東京都告示第784号(変更)<br>平成29年12月 1日 東京都告示第1761号(変更)<br>令和 元年 6月20日 東京都告示第144号(変更)<br>令和 3年 2月22日 東京都告示第151号(変更)<br>令和 5年 3月 9日 東京都告示第208号(変更)<br>令和 6年 3月13日 東京都告示第239号(変更) | 総事業費 | 約300億円 |

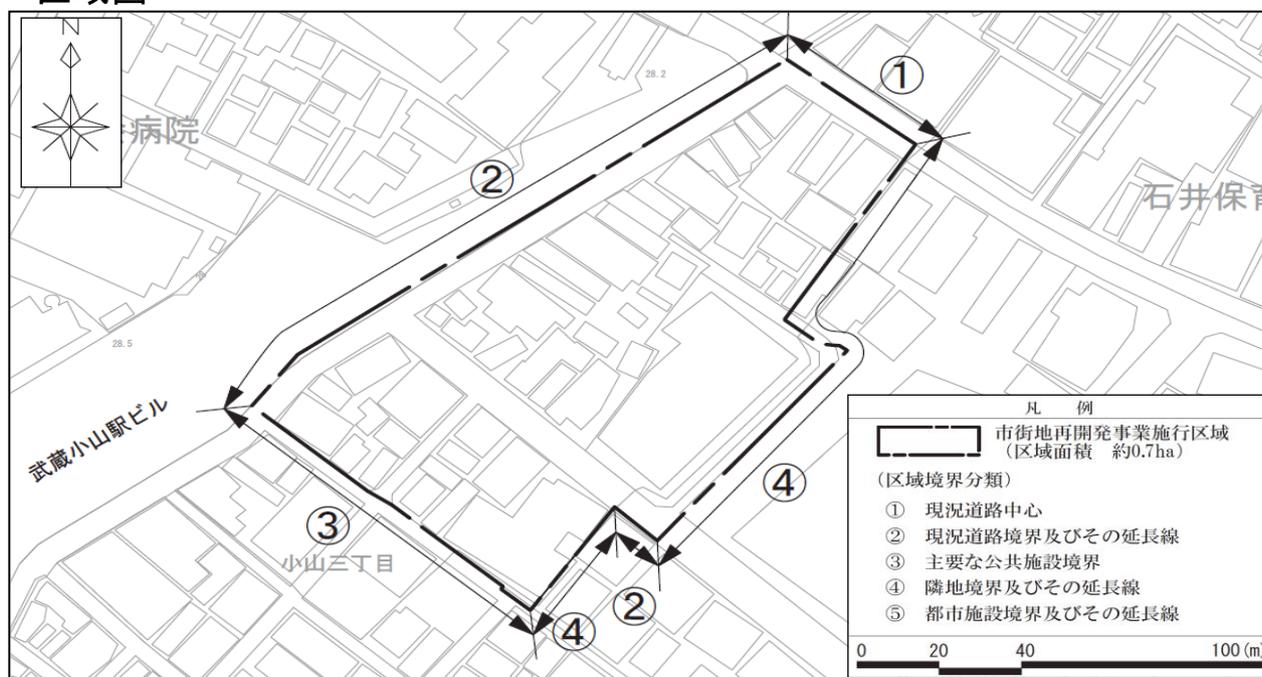
#### 5 経緯

| 年月日        | 内 容   |
|------------|---|
| 平成16年9月16日 | 武蔵小山駅東地区東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生方針の指定                 |
| 平成17年6月15日 | 武蔵小山駅東地区再開発等促進区を定める地区計画の策定                              |
| 平成17年7月31日 | 武蔵小山駅前通り地区再開発準備組合設立                                     |
| 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                                    |
| 平成24年3月30日 | 武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針策定                                      |
| 平成26年1月27日 | 武蔵小山駅東地区再開発等促進区を定める地区計画の変更・<br>武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業の決定 |
| 平成28年4月13日 | 武蔵小山駅前通り地区市街地再開発組合の設立認可・事業計画認可                          |
| 平成29年4月25日 | 事業計画変更認可  |
| 平成29年6月2日  | 権利変換計画認可  |
| 平成29年6月10日 | 権利変換期日  |
| 平成29年12月1日 | 事業計画変更認可  |
| 平成30年3月31日 | 施設建築物新築工事着工   |
| 平成31年2月27日 | 権利変換計画変更認可  |
| 平成31年2月27日 | 管理規約認可  |
| 令和元年6月20日  | 事業計画変更認可  |
| 令和3年2月22日  | 事業計画変更認可  |
| 令和3年3月2日   | 権利変換計画変更認可  |
| 令和3年4月14日  | 工事完了公告  |
| 令和5年3月9日   | 事業計画変更認可  |
| 令和6年3月13日  | 事業計画変更認可  |
| 令和7年2月28日  | 組合解散認可  |

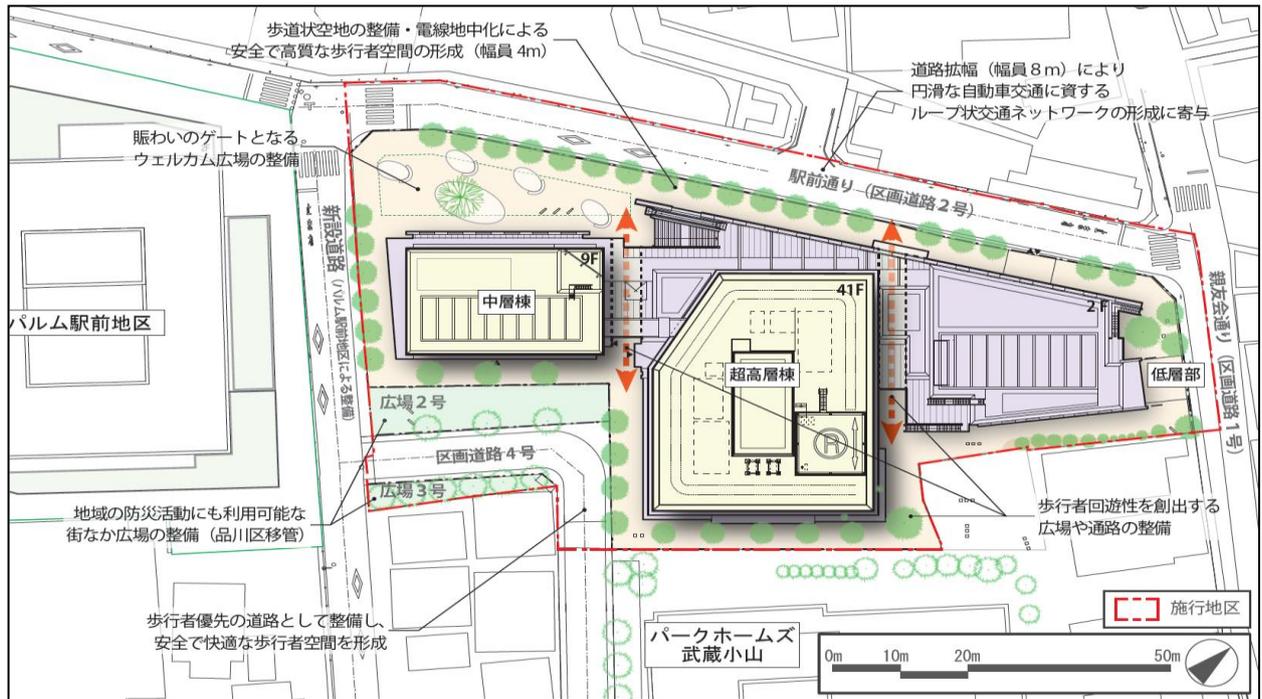
## 6 位置図



## 7 区域図



## 8 配置図



## 9 完成写真

