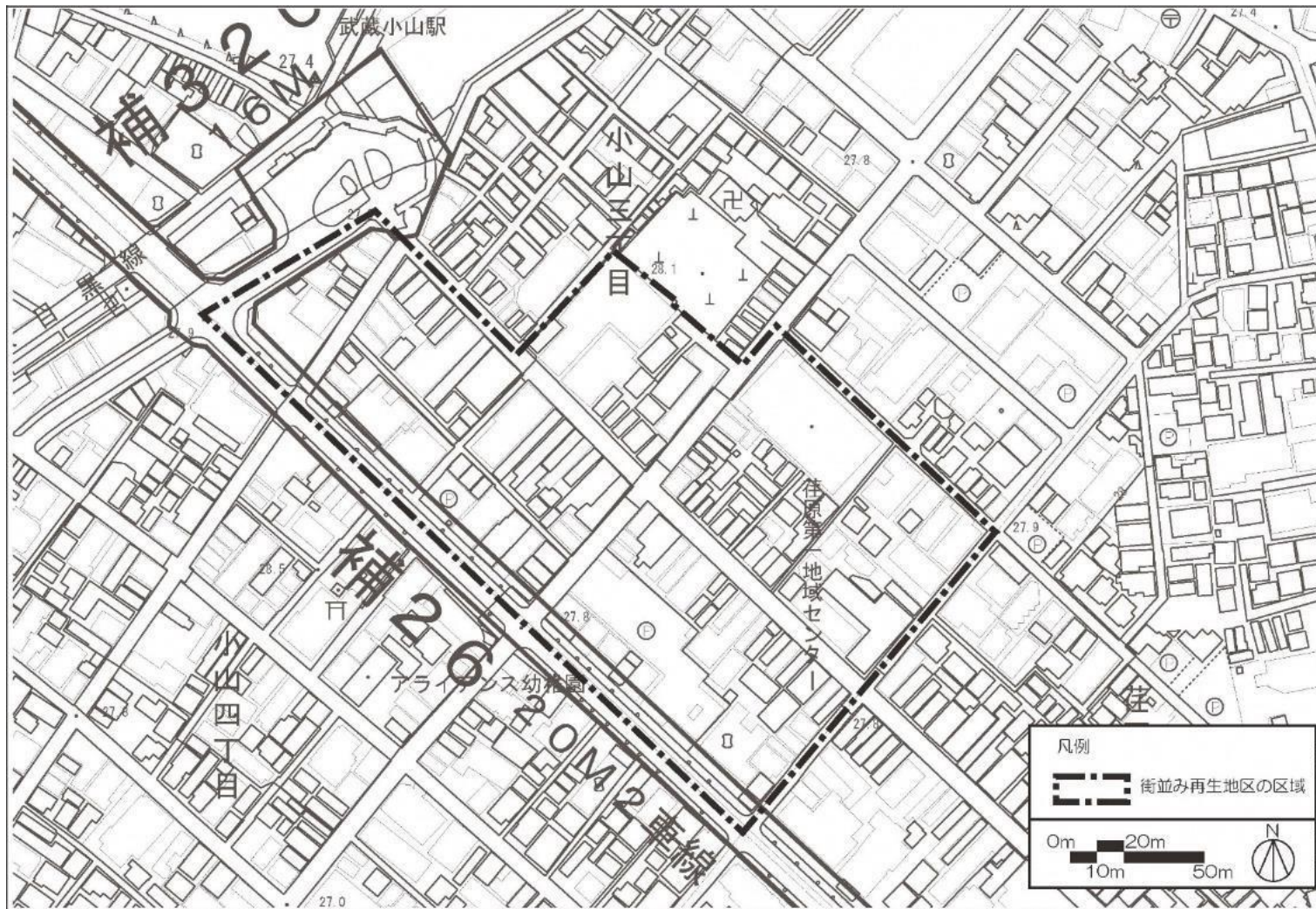


# 街並み再生地区の指定

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生地区を次のように指定する。

名称 : 武蔵小山賑わい軸地区  
位置及び区域 : 品川区小山三丁目地内 (区域は区域図のとおり)  
面積 : 約 3.1ha

武蔵小山賑わい軸地区 街並み再生地区 区域図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 31 都市基交著第 143 号 令和元年 9 月 11 日、(承認番号) 31 都市基街都第 148 号 令和元年 9 月 12 日

## 武蔵小山賑わい軸地区 街並み再生方針

### 1 整備の目標

武蔵小山賑わい軸地区（以下「本地区」という。）は、「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」（平成23年12月策定 品川区）及び「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」（平成24年3月策定、令和元年11月追補 品川区）において、「武蔵小山駅前」と「旧平塚小学校跡地」（スクエア荏原）という2つの地域拠点の「核」同士を結ぶ「賑わい軸」内に位置し、「まちづくり推進地域」かつ「賑わい先導地区」として「住み続けたいまち」とすることが位置付けられている。本地区は、賑わい軸の中核となる既存商店街及びその商店街と一体的な街区を形成する周辺市街地から成っている。

本地区は、今後、人口・世帯数の増加が見込まれるものの、商店街の賑わいの減少、地区内を通過する車両と歩行者の交錯、老朽化した木造密集市街地やマンションの高経年化による防災性の低下、商店街の特徴であるアーケードの老朽化が進んでいる。このような現状に対し、「住み続けたいまち」としての魅力づくり、都市計画道路補助26号線の整備及び道路交通の整序化並びに歩行環境の改善、木造密集市街地の改善、高経年マンションの建替え誘導、アーケードの架替え等を契機とした商業環境の改善が課題となっている。

そのため、本地区においては、以下のとおり、都市計画道路の整備に合わせて商店街を挟んだ南北敷地一体での再開発を進め、商業機能が一体となった個性ある複合市街地の形成や商店街の活性化、歩車分離された回遊性の高い交通ネットワークの形成、広場等の整備による住環境・防災性の向上などにより、賑わい軸の起点として「住み続けたいまち」となることを目標とする。

#### 【整備の目標】

##### （1）商業機能が一体となった個性ある複合市街地の形成

老朽化した密集市街地や高経年マンションの更新により、多世代に対応した住宅供給の推進を図るとともに、商業機能と一体となった個性ある複合市街地を形成する。

##### （2）地域の拠点及び商店街の連続した街並みの形成（商店街の活性化）

既存商店街の魅力を継承しつつ、回遊動線の強化、来街者の滞留空間の創出、新たな賑わい機能の導入等を図りつつ、地域の拠点形成と商店街としての連続した街並みを形成する。

##### （3）交通（道路）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、歩行者動線と自動車動線の交錯を避けた交通ネットワークを形成する。

##### （4）周辺地域も含めた住環境及び防災性の向上

既存の周辺市街地に配慮した広場等や建物群で構成される空間整備、防災備蓄倉庫など防災施設等の整備を図り、周辺地域も含めた住環境と防災性の向上を目指す。

<p>2 整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項 (方針図 2-1、2-2)</p>	<p>地域の拠点にふさわしい回遊性に配慮したネットワークの形成、防災性の向上及び環境改善等を図るため、以下の整備を促進する。 なお、整備に当たっては、バリアフリー化を図るものとする。</p> <p><b>(1) 交通ネットワークの整備</b></p> <p>① 道路等整備に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路補助26号線（以下「補助26号線」という。）については、開発に合わせて拡幅整備する。</li> <li>・地区内に地域の自動車動線となる道路ネットワークの形成を図るため、区道 I-218号線、区道 I-219号線、区道 I-171号線は、地区幹線道路として拡幅整備する。</li> <li>・駐車場整備に際しては、補助26号線への負荷や、区道 I-163号線を横断する交通を抑えるように出入口を配置し、かつ南北敷地間での駐車場ネットワークの形成を図る。 なお、A、B地区間での駐車場ネットワークの形成を図るよう誘導する。</li> <li>・駐輪場整備に当たっては、区道 I-163号線内への自転車等の流入の抑制を図るため、区道 I-163号線と直交する南北道路（区道 I-218号線、区道 I-219号線）沿道に配置するよう誘導する。</li> </ul> <p>② 歩行者の安全確保と回遊性向上に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・補助26号線及び区道 I-163号線と直交する南北道路（区道 I-216号線、区道 I-218号線、区道 I-219号線）については、歩道状空地による歩行者空間を確保し、安全性及び歩行者動線の回遊性の向上を図る。</li> <li>・開発に伴い立体的に商業機能等を配置する際には、1、2階の連続性を考慮しつつ重層的な賑わい演出が可能となるよう、区道 I-163号線に面する建物の2階部分に歩行者用通路（以下「ギャラリー」という。）、南北の建物（ギャラリー）をつなぐデッキ及び2階部分での広場等の整備を誘導する。また、1階と2階ギャラリーをつなぐ縦動線（階段等）は、店舗の連続性に配慮した位置に適切に配置し、立体的な歩行者ネットワークの形成を図る。</li> <li>・ギャラリーの整備に当たっては、本地区と「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に定めるまちづくり推進地域内における賑わい創生地区との連続性に配慮する。</li> <li>・区道 I-163号線と補助26号線間及び区道 I-163号線と区道 I-171号線間との連絡の強化や回遊性を高めるため、それぞれをつなぐ歩行者通路を建物1階に配置する。</li> <li>・歩行者通路、広場及び広場状空地沿道への店舗配置を誘導する。</li> </ul> <p><b>(2) 広場・広場状空地の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賑わい演出の強化や災害時の一時避難並びに憩いの場等として、地上部での広場・広場状空地を整備する。 なお、広場・広場状空地の配置に当たっては、商店街の連続する街並みを壊さないように配慮する。</li> <li>・広場・広場状空地の整備に当たっては、住宅地に隣接する住宅地等の環境に配慮するとともに、防災性の向上に資するよう</li> </ul>
---	--

	<p>適切に配置する。</p> <p><b>(3) その他配慮する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アーケードの改修に当たっては、十分な強度を有し、耐震性、防災性を備えた安全性が確保されたものとして整備を図る。あわせて、道路表層部の改修を図る。</li> <li>・道路及び敷地整備に当たっては、無電柱化を図る。</li> </ul>
<p>3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項</p>	<p>A、B地区とも区道 I-163号線を挟む両敷地の合計で5,000㎡以上の敷地統合を図る。</p>
<p>4 建築物等に関する基本的事項 (方針図3)</p>	<p>個性ある複合市街地の形成と商店街としての連続した街並みの形成を図るため、以下のとおり定める。</p> <p><b>(1) 建築物等の配置、形態及び意匠</b></p> <p>① <b>壁面の位置と壁面後退部分の工作物設置の制限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面の位置は、低層部での賑わい演出及び高層部の圧迫感へ配慮した街並みの形成を図るため、品川区が策定した「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に定められているとおりとす。</li> <li>・壁面の位置の制限を定めた部分では、工作物等の設置について制限を設ける。ただし、アーケードの柱、建物とアーケードをつなぐひさし、街灯、街区間をつなぐデッキ並びに歩行者の安全性や快適性を確保するために必要な施設（ひさし（屋根を含む））及び独立して設ける公共的駐輪場への車路等駐輪場を利用するために必要な施設の部分はこの限りでない。</li> </ul> <p>② <b>建築物の高さの制限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の高さの最高限度（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さをいう。）を145mとする。ただし、航空法（昭和27年7月15日法律第231号）の高さの制限以内とする。</li> <li>・各道路沿いでの建築物の高さについては、周辺への環境配慮及び景観上も連続性が確保された街並みの形成を図るため、品川区が策定した「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に定められているとおりとす。</li> </ul> <p>③ <b>武蔵小山の魅力の承継と賑わい演出に関する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区道 I-163号線に面する建物部分と架け替えるアーケードとの間には、一体的な設えとなるようなひさしを設ける。</li> </ul> <p>④ <b>その他配慮すべき事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区道 I-163号線に面する建物部分の整備に当たっては、夜間の安心・安全の確保及び賑わい演出のため、周辺環境に配慮しつつ店舗等の営業時間外においても照明や展示などが可能となるよう誘導する。</li> </ul> <p><b>(2) 建築物の用途</b></p> <p>① <b>整備する用途に関する事項</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定住者の増加、高経年マンションの建替え及び周辺市街地の改善にも寄与し、新たな住まい方の需要など多様なニーズやライフスタイルに応えられる、多世代対応型都市型住宅*1を延べ面積の過半整備する。</li> <li>・低層部（1～3階）には、賑わい演出等に寄与する商業、サービス等の用途を導入する。</li> <li>・災害時の帰宅困難者対策として、一時受け入れ場所や防災備蓄倉庫等の防災施設を整備する。</li> </ul> <p>*1 多世代対応型都市型住宅：「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に位置付けられた住宅。</p> <p><b>② 制限する用途に関する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区道 I-163号線沿道では、駐車、駐輪場及び出入口の設置を制限するほか、1階の用途の制限を以下のように定める。       <ul style="list-style-type: none"> <li>（イ）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6項に掲げる風俗営業の用に供する施設。ただし、新規に出店するもの以外はこの限りでない。</li> <li>（ロ）工場。ただし、店舗併設の作業場及びアトリエ以外のもの。</li> <li>（ハ）専用住宅及び共同住宅のエントランス。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>（3）駐車場・駐輪場の設置</b></p> <p><b>① 駐車場整備に当たって誘導する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場整備に当たっては、将来の商店街全体の来街者の駐車場需要を考慮するとともに、必要台数を関係機関と十分協議・調整の上、必要台数の確保を図る。</li> </ul> <p><b>② 駐輪場整備に当たって誘導する事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・放置駐輪対策に資する駐輪場の整備については、最低必要台数を関係機関と十分協議・調整の上、整備を図るものとする。ただし、住宅及び商業等来街者用駐輪場の整備にあつては、賑わいが阻害されないよう区道 I-163号線からの見え方に配慮する。</li> </ul>
<p>5 緑化に関する基本的事項</p>	<p>潤いのある街並みの創出と環境負荷の低減を図るため、以下の整備を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の敷地については、「品川区みどりの条例」（平成6年品川区条例第19号）で定める基準に沿った緑化を行う。</li> <li>・広場・広場状空地については、災害時への対応や賑わい演出のための空間確保に配慮しつつ、品川区みどりの条例に定める基準に沿った緑化を行う。</li> <li>・区道 I-163号線、区道 I-218号線及び区道 I-219号線沿いでの緑化が困難な場合には、成育性や視認性等を考慮した上で、屋上及び壁面等での緑化を行う。</li> </ul>

6 実現に向けて講  
ずべき措置

(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増

区道 I-163号線を挟んだ一体的な開発に際し、再開発等促進区を定める地区計画（以下「地区計画」という。）に以下の項目及び容積率を定める場合は、周辺の環境に配慮した計画となるよう区道 I-163号線で区分された2つの敷地を一体の地区とみなして容積率を評価する。

① 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（必須項目）

以下の項目を地区計画に定めて整備する場合は、容積率の最高限度を表1のとおりとする。

(イ) 整備すべき公共施設

本方針2における補助26号線、地区幹線道路、歩道状空地、歩行者通路、広場状空地の整備 [方針図2-1]、地区内の無電柱化（補助26号線を除く） [方針図2-2]

(ロ) 敷地面積の最低限度

本方針3における敷地面積の最低限度

(ハ) 建築物に関する事項

本方針4における壁面の位置と壁面後退部分の工作物設置の制限 [方針図3]、建築物の高さの最高限度、整備する用途に関する事項、制限する用途に関する事項、駐車場・駐輪場の設置

(ニ) 緑化に関する事項

本方針5における整備

表1 容積率の最高限度

A地区	B地区
700%	670%

② 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増（貢献項目）

①の項目に加え、以下の項目を地区計画に定め整備する場合は、容積率の最高限度を表2のとおりとする。

- ・地域コミュニティの形成を支援する活動交流拠点施設等の整備
- ・区道 I-163号線等のアーケードの架替整備（ひさしを含む）並びに街灯及び表層の整備
- ・各地区内での建物間をつなぐ地下駐車場ネットワークの整備
- ・附置義務に加えて駐輪場（50台以上）又は駐車場（5台以上）の整備
- ・ギャラリーの整備（幅員3.5m）及び1階とギャラリー等を結ぶ縦動線の整備
- ・ギャラリーをつなぐデッキの整備（幅員3.5m、各地区1か所以上）
- ・2階広場の整備（B地区：ギャラリーに連続した広場整備が可能な場合に限る。）

表2 容積率の最高限度

A地区	B地区
750%	720%

③ 容積の適正配分

②の計画容積率の上限を満たす施設整備を行う場合で、かつ「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に基づき、周辺の環境に配慮し、中低層建物を配置することを地区計画に定める場合は、各地区とも容積の適正配分ができるものとする。各地区、各敷地の計画容積率の上限は計画内容を踏まえて定める。ただし、各地区とも表3の範囲とする。

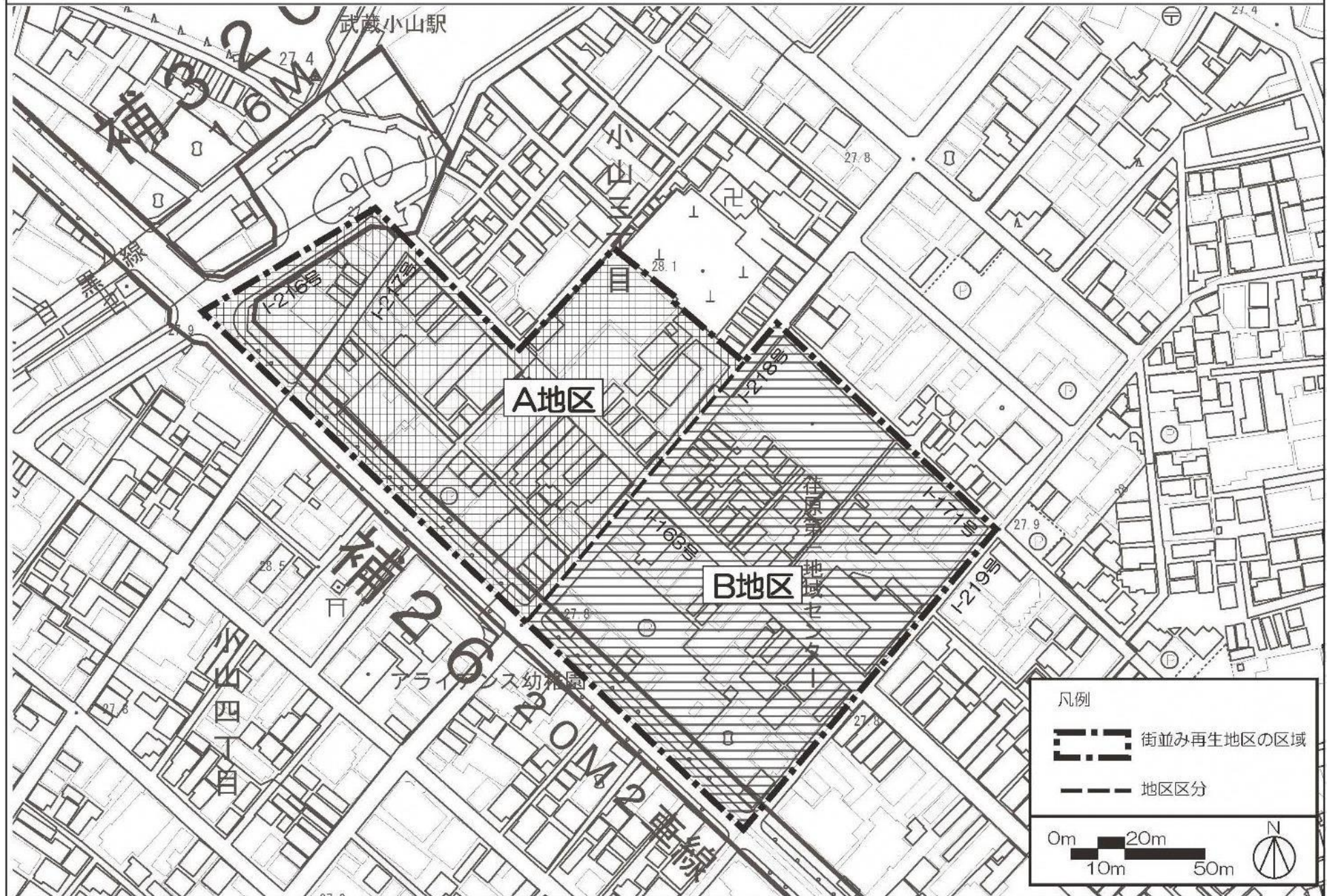
表3 適正配分後の計画容積率の上限

計画容積率	
配分先の上限	配分元の下限
1,000%	200%

(2) その他配慮すべき事項

- ① 「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」の実現に向け、商店街組織、町会組織及び地域住民等並びに行政が協働して地域主体の管理、運営活動を促進するとともに、広場・広場状空地、歩道状空地、ギャラリー等及び活動・交流拠点施設の利活用に関する具体的な方策を検討する。
- ② 「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」の実現に向け、公共交通サービスの向上に向けた方策について関係機関と協議を進める。
- ③ A、B地区を連絡する地下駐車場ネットワークの整備に向けて、A、B地区及び関係機関と協議する。
- ④ 社会情勢の変化等により、「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」を見直す必要が生じた場合などには、まちづくり推進地域全体としての調和や周辺市街地への環境等を勘案した上で、本方針を見直す。

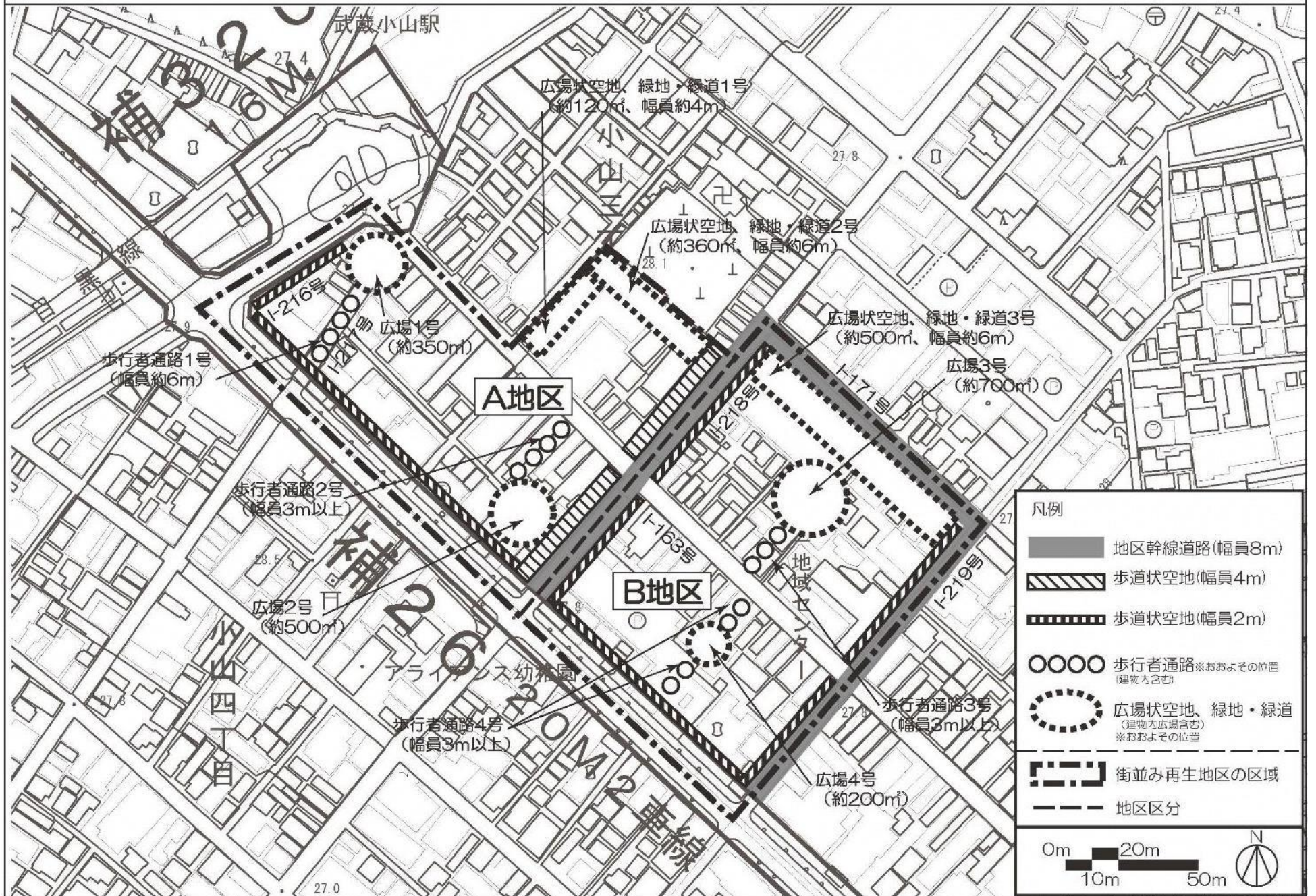
# 街並み再生方針 方針図1：区域区分図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 31 都市基交著第 143 号 令和元年 9 月 11 日、(承認番号) 31 都市基街都第 148 号 令和元年 9 月 12 日

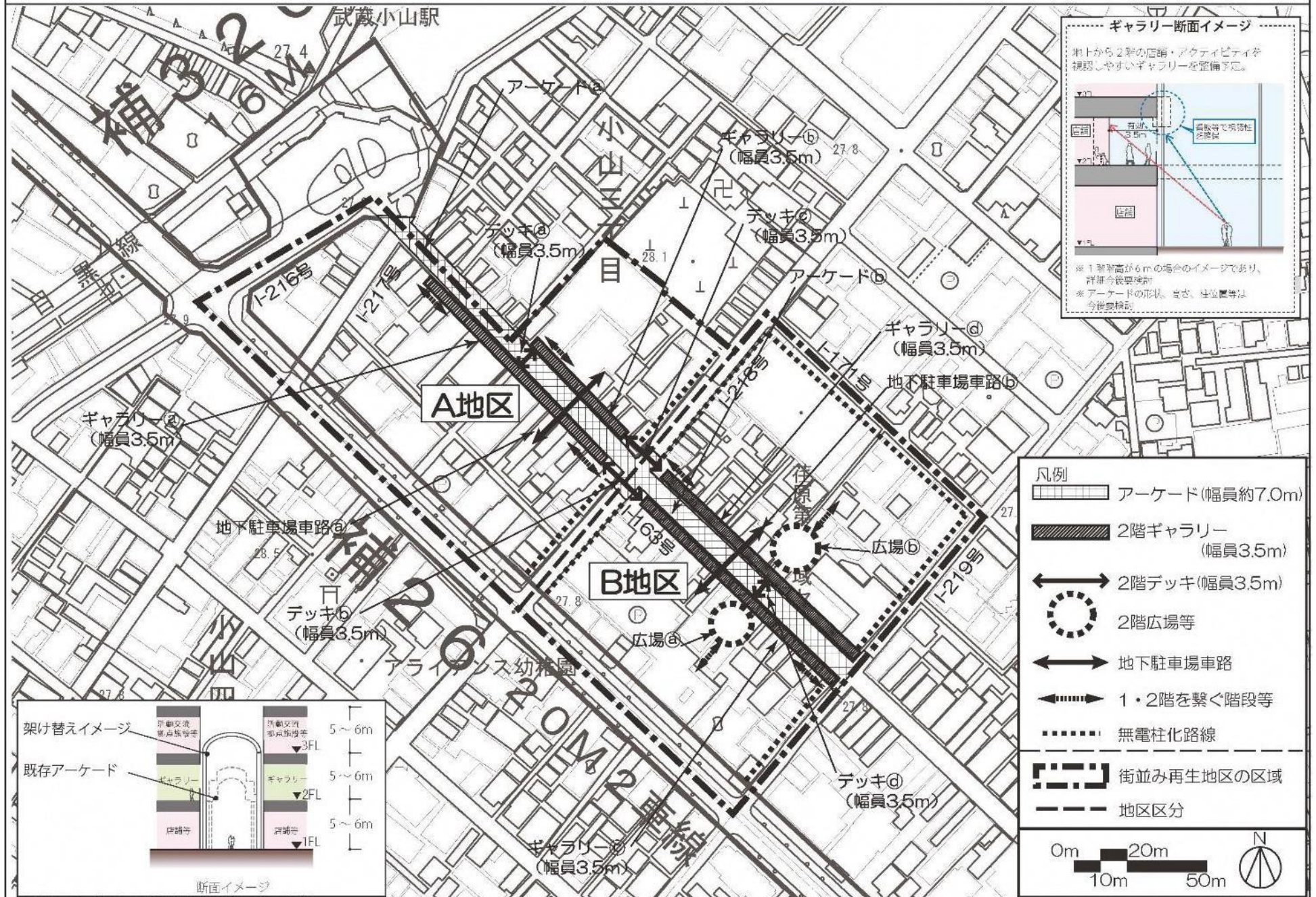


# 街並み再生方針 方針図2-1：公共公益施設の配置（地上部）



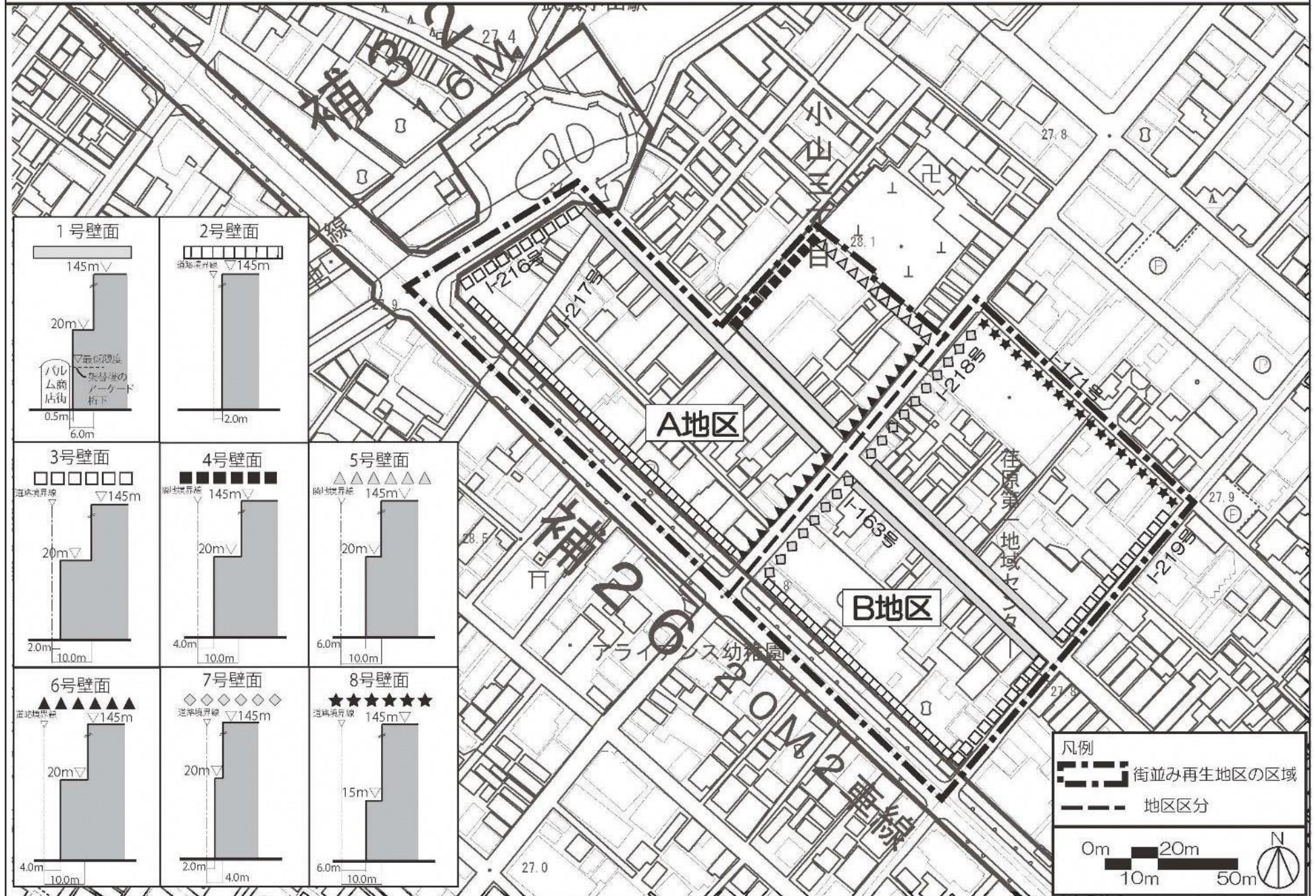
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 31 都市基発著第 143 号 令和元年 9 月 11 日、(承認番号) 31 都市基街都第 148 号 令和元年 9 月 12 日

# 街並み再生方針 方針図2-2：公共公益施設の配置（地下及び2階部分）



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 31都市基交著第143号 令和元年9月11日、(承認番号) 31都市基街都第148号 令和元年9月12日

# 街並み再生方針 方針図3：壁面の位置の制限



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 31 都市基交著第 143 号 令和元年 9 月 11 日、(承認番号) 31 都市基街都第 148 号 令和元年 9 月 12 日