

# 街区再編街づくり制度を活用した街づくり（武蔵小山駅東地区）

## 地区の課題

- ・木造密集地域であり、細街路も多いなど交通環境・防災性に懸念
- ・パルム商店街などを生かした武蔵小山らしい、複合市街地の形成



街区内の狭隘道路  
電柱



商店街の交通環境  
放置自転車

## 街並み再生方針における地区の目標

街区再編により、現在形成されている商業を中心とした特徴のある街並みを継承した、商業機能の活性化、都心居住の推進及び防災性の向上を図りつつ、公益施設の機能更新と合わせ魅力ある複合市街地を実現

### 商業機能の活性化

商店街との連続性に配慮した商業機能の導入

歩行者動線の整備による回遊性の向上

### 都心居住の推進

都市型住宅の供給による定住促進

にぎわいの活性化を先導

### 防災性の向上

共同化による建物の不燃化

一時避難場所となる広場整備などの防災施設の整備

### にぎわいの創出

地域活動の拠点となるコミュニティ施設整備

歩行者ネットワークの形成による賑わいが連続する街並みの創出

### 緑化の促進

駅前にふさわしい景観づくり

### A地区(駅前通り地区)



※詳細は次頁以降で紹介

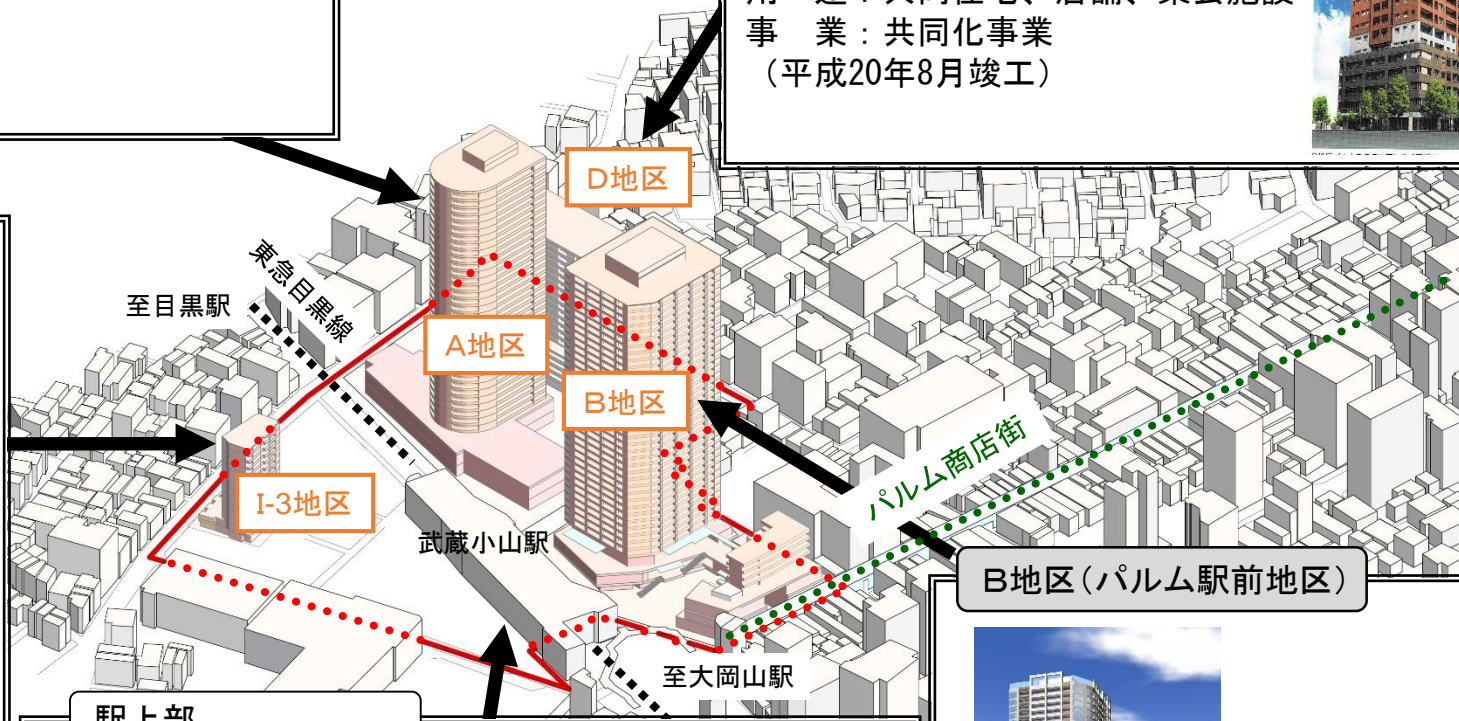
### D地区

容積率：300%(一部400%)⇒550%  
階数：地上19階  
高さ：約60m  
用途：共同住宅、店舗、集会施設  
事業：共同化事業  
(平成20年8月竣工)



### I-3地区

容積率：400%⇒600%  
階数：地上14階  
高さ：約45m  
用途：共同住宅、集会施設  
(平成27年3月竣工)



### 駅上部



容積率：400%(一部300%)  
⇒200%  
階数：地上4階  
高さ：約18m  
用途：駅施設、店舗  
駐車場  
(平成22年9月竣工)

### B地区(パルム駅前地区)



※詳細は次頁以降で紹介

## A地区(駅前通り地区)



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る土地の高度利用を行い、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。

容積率：300%(一部400%)⇒650%

用途：共同住宅、店舗等、  
公益施設(地域センター、  
区民集会所)

事業：再開発事業  
(令和3年4月竣工)

## A地区(駅前通り地区)

※記載は一例です

通りに沿って商業施設を配置し、  
連続した賑わい空間を創出

賑わいのゲートとなる  
ウェルカム広場の整備



## 地域の骨格となる自動車交通ネットワークの形成

- ・円滑な自動車交通に資するループ状の骨格道路の形成
- ・地区全体の安全で明快な歩車分離

## 地域コミュニティ施設の整備

- ・区民集会室(2F)



## D地区(パークホームズ武蔵小山)と ともに一体的な広場状空地の整備

## 広場・歩行者通路の整備による回遊性の向上

- ・既存の生活動線を継承する歩行者通路の確保
- ・歩道状空地と一体的な歩行者ネットワークの形成

## 街なか広場(広場2号・3号)の整備

防災を含む地域活動に活用できる広場を整備(品川区に移管)し、地域に貢献



パルク駅前地区

D地区

## B地区(パルム駅前地区)



地区の骨格となる道路ネットワークを形成する道路、安全で快適な歩行者空間、駅前広場と一体でにぎわいの形成に寄与し災害時に帰宅困難者を受入れる広場の整備を行い、品川区の西の玄関口にふさわしい拠点の形成を行う。

密集市街地における共同化による防災性の向上とともに、地域コミュニティ形成に寄与する施設や、公共的駐輪場、防災備蓄倉庫、都市型住宅やにぎわいを形成する店舗の整備により、魅力ある複合市街地の形成を行う。

容積率：400%(一部500%) ⇒700%  
階数：地上41階  
高さ：約142m  
用途：共同住宅、店舗、公共的駐輪場、  
子育て支援施設、防災備蓄倉庫  
事業：再開発事業  
(令和元年12月竣工)

## B地区(パルム駅前地区)

※記載は一例です

駅前広場と一体となった地区の拠点性と防災性の向上に資する広場



東急目黒線  
武蔵小山駅  
駅ビル

良好な駅前空間を創出する  
歩行者優先道路



一般利用を可能とする  
公共的駐輪場



既存の生活動線を継承する歩行者通路の確保

商店街との連続性を  
確保した街並み



みどりの核となる視認性の高い屋上緑化

