

街並み再生地区の区域等の変更

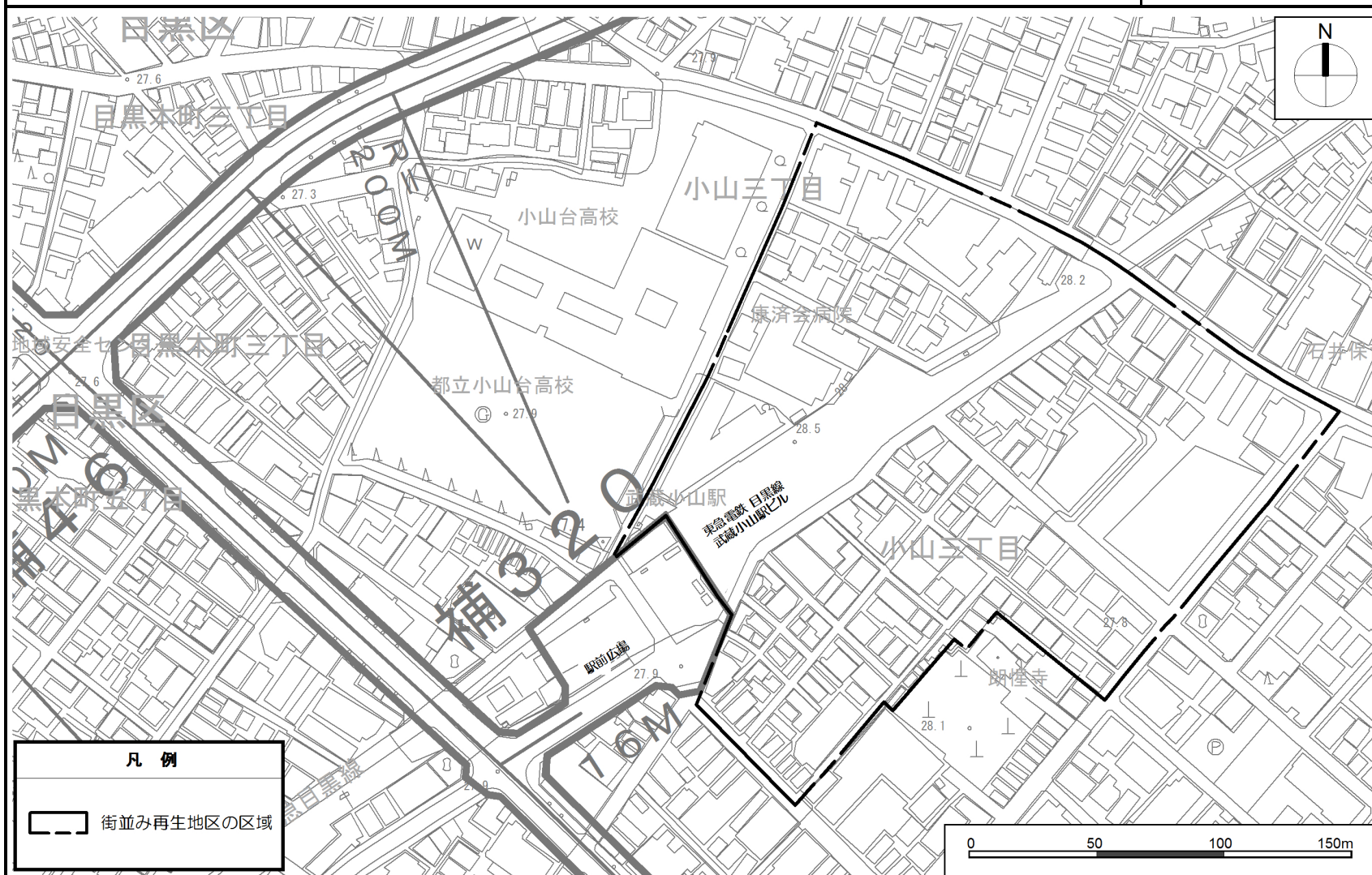
東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき街並み再生地区の区域等を次のように変更する。

名 称 : 武蔵小山駅東地区

位置及び名称 : 品川区小山三丁目地内 (区域は区域図のとおり)

面積：約4.0ha

武蔵小山駅東地区 街並み再生地区区域図



武蔵小山駅東地区 街並み再生方針	
1 整備の目標	（１）地区の目標 武蔵小山駅東地区は、センター・コア再生ゾーンに近接し、東急目黒線の武蔵小山駅を含む地区である。駅を中心として、にぎわいと活気のある商業空間が形成されているが、住商混在の木造密集地域となっており、防災性の向上が急務であり、早急な市街地の更新が求められている。 当地区は、品川区の市街地整備方針において、身近な生活圏である「地域生活拠点」として位置付けられているが、近年における交通利便性の向上や武蔵小山駅前広場等の都市基盤整備の進捗に伴い、今後、品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核となる複合市街地の形成が期待されている。 当地区では、細分化された敷地の統合や行き止まり道路の付替え、建物の共同建替えなどによる街区再編を進めることにより、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などを図りつつ、公益施設の機能更新と合わせた災害対応力に富んだ魅力ある複合市街地の実現を目標とする。 ・商業機能の活性化 ——— 歩行者動線の整備を行い回遊性の向上を図る。また、地域密着型の商業施設の誘導・再編を行う。地域の核となる駅前空間では、多様・多彩な店舗を集積させ、広域からの集客にも配慮したにぎわいのある街並みを形成する。 ・都心居住の推進 ——— 土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市型住宅の供給を図る。 ・防災性の向上 ——— 敷地統合と建物の共同化を進め、建築物の不燃化を図る。また、一時避難場所となる広場、交通情報及び災害情報を発信する機能並びに避難者や被災者を支援する物資を確保する備蓄倉庫など、地区住民だけでなく来街者にも資する防災施設の整備を図る。 ・にぎわいの創出 ——— 人々の交流スペースや情報発信機能や生活支援機能など、地域活動の拠点となるコミュニティ施設の整備を図る。 （２）区域別の目標 ①大規模敷地統合促進区域（Ａ、Ｂ） 東急目黒線の南側の武蔵小山駅に隣接する区域においては、駅前にふさわしい土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業を活用し、地域の拠点を形成する大規模な敷地統合を行うとともに、都市型住宅や商業機能など多様な用途を導入し、まちのシンボルとなるにぎわい拠点の形成を誘導する。また、統合した敷地内においても回遊性の高い歩行者動線を確保し、駅や商店街へのアクセス性の維持・向上を図る。 駅前広場に隣接した区域では、駅前広場の機能を充実させる歩行者空間を整備する。 ②敷地統合促進区域 狭小敷地が多い木造建築物等の密集地においては、狭あい道路や行き止まり道路の解消を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用が可能となるよう敷地統合を誘導し、良好な歩行者空間や滞留空間を確保した歩いて楽しめる住環境を形成する。 特に、東急目黒線の北側の区域では、早急な市街地の更新による防災性の向上が必要であることから、合意形成が図られた区域から段階的に共同化を推進し、良好な歩行者空間の形成による武蔵小山駅と林試の森を結ぶ緑豊かな環境軸の形成に貢献する。

	③高度利用促進区域 個別に中規模建築物が形成された地域においては、一層の高度利用が図られるよう敷地統合を図るとともに、一体感のある街並みの形成を誘導する。 ④細分化抑制建替促進区域 共同住宅等が立地するなど、敷地規模の大きい区域においては、敷地の細分化抑制や共同建替えの促進を図るとともに、一体感のある街並みの形成を誘導する。 ⑤鉄道上部区域 鉄道上部の区域においては、地区の一体的な発展を誘導するため、南北の街区をつなぐ動線を確保し、地域の貢献に資する土地利用を誘導する。
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交通動線・生活動線の整備 安全で円滑な交通処理を図るため、歩車分離を原則とした交通動線、生活動線等のネットワークを整備し、さらに、歩行者動線機能を補完する歩道状空地を設ける。 歩道状空地内には有効幅員2.0m以上(幅員がおおむね2.0mの歩道状空地にあつては1.5m以上)の連続した歩行者の通路を確保する。 また、地区内の回遊性を向上させ、にぎわいのある街並みの形成に貢献する歩行者を中心とした道路の整備を図り、良質な滞留空間ともなる快適な歩行者空間を形成する。 ②広場状空地の整備 快適な住環境の形成、防災性の向上、憩いの場を確保するため、広場状空地を適正に配置する。歩道状空地、商店街及び歩行者を中心とした道路と広場状空地とを有機的に連携させる歩行者通路を整備し、歩行者ネットワークの形成を図る。 ③店舗利用駐輪施設の整備 鉄道上部区域及び地区幹線2号に面する敷地の建築物の計画にあつては、店舗利用者のための駐輪施設の計画的な整備を図る。
3 土地の区画形質の変更に関する基本的事項 (方針図1)	狭あい道路及び行き止まり道路の解消や土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、敷地統合を促進する。 ①大規模敷地統合促進区域 駅前のご良好な立地特性を生かした土地の合理的かつ健全な高度利用により、地区全体の災害対応力の向上に資する防災広場空間の形成や緑豊かな都市環境の創出による拠点性の高い地域のシンボルとなる複合市街地の形成を図るため、5,000㎡以上の大規模な敷地統合を誘導する。 ②敷地統合促進区域 狭あい道路、行き止まり道路及び木造建築物の密集地を解消するため、地域の状況に応じ、敷地面積の最低限度を、D街区では3,000㎡、H街区では500㎡、1,000㎡又は2,000㎡とする。 ③高度利用促進区域 土地の有効利用を図るため、隣接地との統合により、敷地面積の最低限度をF街区では800㎡、C街区では650㎡とする。 ④細分化抑制建替促進区域 敷地分割を抑制し、合理的かつ健全な高度利用を図るため、隣接地との敷地統合を促進する。

4 建築物等に関する基本的事項 (方針図3)	(1) 建築物等の配置及び形態 ①壁面の位置の制限 大規模敷地統合促進区域では、駅前にふさわしい安全で快適な歩行者空間及びにぎわいのある街並み景観の形成を図るため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。 その他の交通動線・生活動線に接する敷地は、地域に密着した商業機能及び快適な居住環境を確保するため、道路境界線からの壁面の位置の制限を定める。 ②建築物の高さの制限 大規模敷地統合促進区域では、地域の拠点を表象するシンボル性の高い建築物の整備を図るため、地区全体のスカイラインの形成に配慮しつつ建築物の最高の高さ（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号に定める高さという。以下同じ。）を14.5mとする。 その他の区域では、地区全体の環境、景観を考慮し、建築物の最高の高さは4.5mとする。ただし、2つ以上の道路に面する1,000㎡以上の敷地で、かつ周辺環境に配慮した建築物の最高の高さは6.0mとすることができる。 ③その他配慮すべき事項 建築物の外観、屋外広告物及び歩道状空地における修景施設については、デザインガイドラインを定め整備を図る。建築物は、隣接地の日照に配慮する。その際、他の建築物との複合的な影響にも配慮する。 (2) 建築物の用途 地域に密着した商業空間と良質な居住空間が調和した複合的な市街地を実現するため、用途を誘導する。 ①高層部には鉄道上部区域を除き原則として、住宅施設又は医療・福祉関係施設の誘導を図る。 ②地区幹線道路又は区画道路に面する建築物の低層部には原則として、商業施設又は文化・交流施設の誘導を図る。ただし、区画道路3号の沿道で良好な住環境の形成に配慮する敷地については、低層部における住宅施設の整備を可能とする。 ③風俗営業の用に供する施設については抑制を図る。 ④大規模敷地統合促進区域では、駅前である立地特性を生かし、地域住民及び来街者を対象とした、活動・交流の拠点となる情報発信施設及び生活支援施設並びに商店街への来街者が気軽に利用できる公共駐輪場の整備を誘導するとともに、災害等の緊急時への対応とした防災施設の整備を図る。
5 緑化に関する基本的事項	うるおいと安らぎのある居住環境の形成と都市環境への負荷の低減を図る。 ①調和に配慮した計画的な緑化を進める。 ②建築物の敷地（広場状空地を含む敷地にあつては、当該空地を除いた部分）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）」で定める基準以上の緑化を行う。 ③広場状空地については、その面積の30%以上を緑化する。 ④歩行者デッキの前面は計画的に緑化する。

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

≪ 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増① ≫

下記の項目を再開発等促進区を定める地区計画に定める場合は、計画容積率の上限を表1の通りとする。

【 街並み再生の貢献項目 】

- ・ 公共施設・その他公益的施設の整備（本方針2の整備すべき公共施設・その他公益的施設に関する事項）
- ・ 敷地面積の最低限度（本方針3の土地の区画形質の変更に係る基本的事項）
- ・ 建築物の高さ、壁面、用途等（本方針4の建築物に関する基本的事項）
- ・ 緑化の整備（本方針5の緑化に関する基本的事項）

【 容積率の最高限度 】

（表1：容積率の割増①による容積率の最高限度）

大規模敷地統合促進区域		敷地統合促進区域（H街区）			その他の区域
大規模敷地統合 促進区域A	大規模敷地統合 促進区域B	敷地面積			
		500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上	
600%	650%	450%	500%	550%	550%

≪ 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増② ≫

本方針2、4及び5を再開発等促進区を定める地区計画に定め、かつ敷地面積の最低限度については本方針3と別の定めをする場合の計画容積率の上限は次のとおりとする。

○高度利用促進区域

- ・ 敷地面積の最低限度を定めない場合は、指定容積率に100%を加算した容積率を計画容積率の上限とする（地区幹線1号又は区画道路2号に面する場合）。
- ・ 敷地面積の最低限度を本方針で定めた規模未満で定める場合は、当該敷地面積の規模に応じて計画容積率の上限を400～500%とする。

○細分化抑制建替促進区域

- ・ 街並み再生地区を指定した時点で、建築物の敷地として使用されている土地の敷地面積（道路に供するために減少する面積を除く。）を敷地面積の最低限度として定めた場合は、計画容積率の上限を500%とする。

《 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増③ 》

本方針２～５に加えて、歩行者デッキや地域集会場などを再開発等促進区を定める地区計画に定めた場合、下記の数字を計画容積率に加算することができる。ただし、計画容積率の上限を表２のとおりとする。

○大規模敷地統合促進区域

- ・ 方針図２に表示していない広場状空地の整備（広場面積１００㎡以上かつ敷地面積の５％以上）を定めた場合は、３０％
- ・ １００㎡以上の一般に開放される屋上広場の整備を定めた場合は、１０％
- ・ 地区幹線道路を横断する歩行者デッキの整備を定めた場合は、３０％
- ・ 街区の一体的な歩行者空間確保に寄与する電線類の地中化整備を定めた場合は、１０％
- ・ 一般利用が可能な５００台以上の公共駐輪場の整備を定めた場合は、３０％
- ・ 一般利用が可能な地域集会場や保育園などの地域コミュニティの形成を支援する施設の整備を定めた場合、その面積が２００㎡以上の場合は１０％、４００㎡以上の場合は２０％、６００㎡以上の場合は３０％、８００㎡以上の場合は４０％、１，０００㎡以上の場合は５０％
- ・ 災害等非常時に一般に開放する防災施設や防災備蓄倉庫（１００㎡以上）の整備を定めた場合は、１０％

○その他の区域

- ・ 方針図２に表示していない広場状空地の整備（広場面積１００㎡以上かつ敷地面積の５％以上）を定めた場合は、３０％
- ・ 一般の利用を可能とした地域集会場の整備（面積２００㎡以上かつ建物の延床面積の５％以上）を定めた場合は、５０％

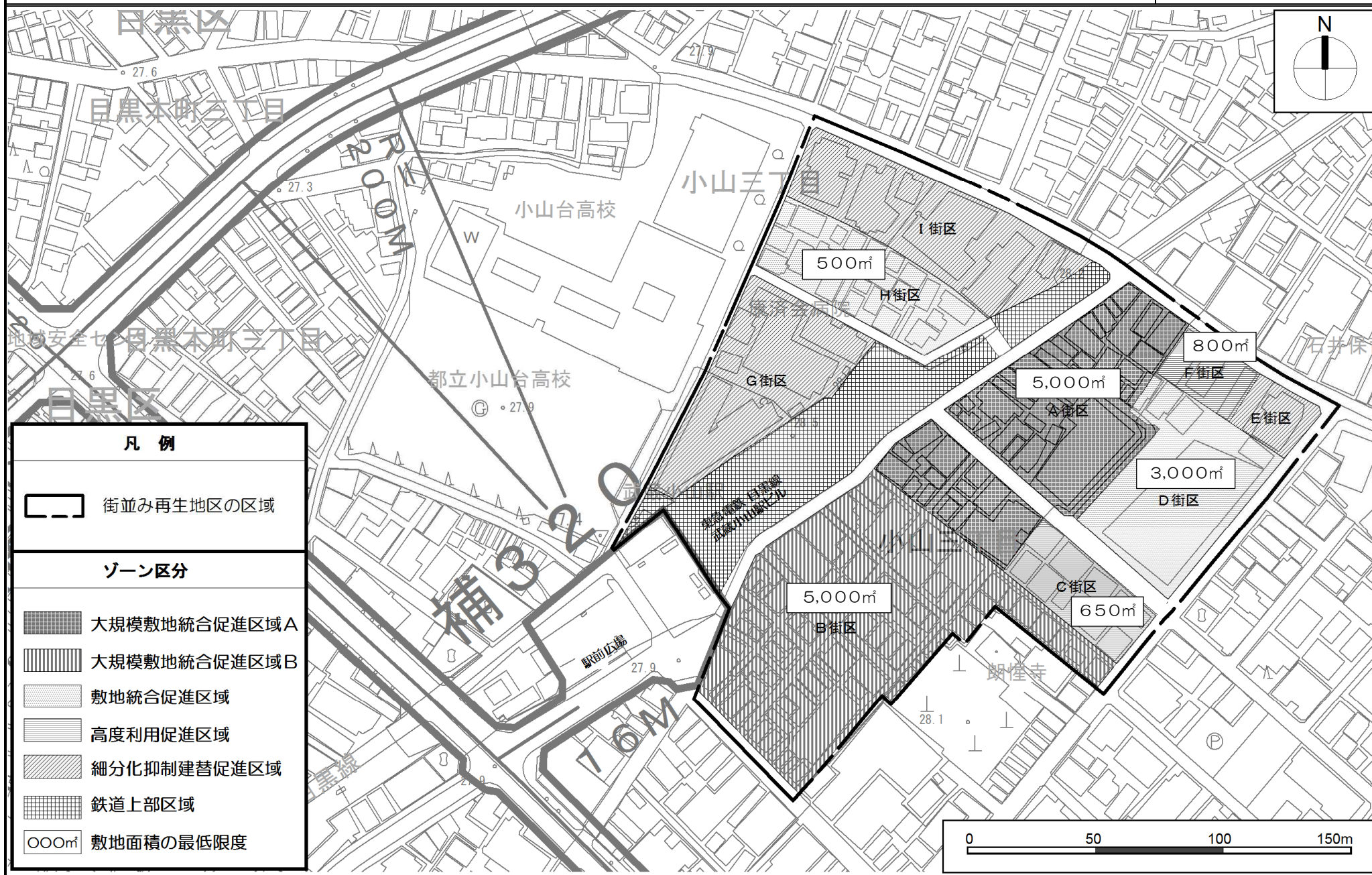
（表２：容積率の割増③による容積率の最高限度）

大規模敷地統合促進区域		敷地統合促進区域（H街区）			その他の区域
大規模敷地統合 促進区域A	大規模敷地統合 促進区域B	敷地面積			
		500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上 2,000㎡未満	2,000㎡以上	
650%	700%	500%	550%	600%	600%

（２）その他配慮すべき事項

- ①公共公益的施設の機能確保に資する建築物の部分及び壁面後退部分の敷地は、地元協議会との協議により、管理方法を定める。
- ②鉄道上部区域に、地域に貢献する機能を確保する場合は、鉄道上部区域の指定容積率の範囲内で地区内の他の敷地に容積率の配分ができる。

武蔵小山駅東地区 街並み再生方針図 1（区域、敷地面積の最低限度）



動線名称	現況幅員	計画幅員	道路延長	備考
地区幹線1号	7.2~9.5m	8.0~9.5m	約235m	A,E,F,I街区側に道路拡幅
地区幹線2号	4.5~6.0m	8.0m	約125m	A街区側に道路拡幅
地区幹線3号	3.5m	8.0~9.3m	約125m	B街区側に道路拡幅
地区幹線4号	7.1~8.0m	8.0m	約140m	C,D,E街区側に道路拡幅
区画道路1号	6.0m	6.0m	約65m	B街区側に道路拡幅
区画道路2号	6.0m	8.0m	約95m	A,D街区側に道路拡幅
区画道路3号	3.5m	6.0m	約65m	原則として両側に道路拡幅
区画道路4号	3.5m	6.0m	約180m	G,H,I街区側に道路拡幅
区画道路5号	7.0m	7.0m	約50m	既存
南北連絡通路	4.0~6.0m	6.0m	約40m	既存

(※ 区画道路3号の幅員はH街区の敷地規模に応じて定める。)

凡 例

- 街並み再生地区の区域
- 地区幹線
- 区画道路
- 歩道状空地 (幅員4m)
- 歩道状空地 (幅員2m)
- 歩行者通路 (幅員4m)
- 南北連絡通路 (幅員6m)
- 広場状空地

武蔵小山駅東地区 街並み再生方針図 3（壁面の位置の制限）

