

(むさしこやまはるむえきまえ)

NO. 200

武蔵小山パルム駅前地区(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 | 1 | 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となる歩道状空地・歩行者通路、駅前広場と一体となり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。 | |
| | 2 | 密集市街地における大規模な敷地の共同化により防災性の向上を図るとともに、地域コミュニティ形成に寄与する子育て支援施設(保育所)や、駅周辺の違法駐輪をなくし良好な都市景観の形成を進める商店街利用者向けの公共的駐輪場、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。 | |
| 地区面積 | 約0.9ha | 構造 | 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 |
| 階数 | 地上41階/地下2階 | 高さ | 約142m |

2 都市計画の内容

| 名称 | 武蔵小山パルム駅前地区 第一種市街地再開発事業 | | 施行区域面積 | 約0.9ha | | |
|-----------------|----------------------------|--------------------|---|---|-----------------------------|---------------------------|
| 公共施設の 配置及び規模 | 道路 | 名称 | 幅員 | 延長 | 面積 | 備考 |
| | | 区画道路5号 | 8.0~9.3m | 約125m | | 新設 |
| | | 区画道路2-2号 | 6.0m | 約80m | | 拡幅 |
| | | 区画道路3-2号 | 4.0m (8.0m) | 約10m | | 拡幅。()内は区域外 を含む全幅員を示す。 |
| | | 区画道路6号 | 3.5~4.0m (7.0m) | 約57m | | 既存。()内は区域外 を含む全幅員を示す。 |
| 建築物の整備 | 街区 | 建蔽率 | 容積率 | 建築物の 高さの限度 | 壁面の 位置の限度 | 主要用途 |
| | | 10分の7 | 10分の70 | GL+145m ただし建築基準法施行 令第2条第1項第6号に 定める高さ | 0.5m, 2m, 4m, 6m, 10m | 住宅、店舗、生活支援 施設 |
| | | 建築面積 | 延べ面積(容積対象) | 住宅建設の目標 | | |
| 1 | 約4,970㎡ | 約73,900㎡(約51,930㎡) | 約640戸 | 約59,100㎡ | | |
| 建築敷地の 整備 | 1 | 建築敷地面積 | 整備計画 | | 備考 | |
| | | 約7,420㎡ | 敷地の周囲に歩道状空地及び歩行者通路を設け、駅前広場と一体となる約500㎡の広場を設ける。 | | | |
| 都市計画決定 | 平成25年3月4日 品川区告示第91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 2.5 ha |
| | B地区(地区整備計画区域面積 約 0.9 ha) |
| 建築物等の用途の制限 | <p>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。</p> <p>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号のマーチャン店等は除く。)及び第5項に掲げる風俗営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。</p> |
| 建築物の容積率の最高限度 | 10分の70 |
| 建築物の容積率の最低限度 | 10分の40 |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | 10分の7 |
| 建築物の高さの最高限度 | 145m 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> <p>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</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>4 給排気施設</p> <p>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</p> |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>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。</p> <p>2 歩道状空地等に面する店舗、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。</p> <p>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位置、形態とする。</p> |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | <p>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。</p> |
| 都市計画決定 | <p>平成17年6月15日 東京都告示第883号 平成21年6月22日 東京都告示第953号(変更) 平成25年3月 4日 東京都告示第247号(変更) 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7,420㎡ | 建蔽率 | 約67% |
| 延べ面積 | 約75,000㎡ | 容積率 | 約700% |
| 用途 | 住宅、店舗、地域コミュニティ施設、公共的駐輪場、駐車場等 | 住宅戸数 | 624戸 |
| | | 駐車場 | 約205台 |
| 事業認可 | 平成26年5月30日 東京都告示第854号 平成27年6月26日 東京都告示第1034号(変更) 平成28年3月17日 東京都告示第447号(変更) 平成28年11月1日 東京都告示第1808号(変更) 平成30年3月16日 東京都告示第388号(変更) 令和元年8月20日 東京都告示第321号(変更) 令和3年2月22日 東京都告示第150号(変更) 令和4年3月15日 東京都告示第321号(変更) 令和4年12月23日 東京都告示第1607号(変更) | 総事業費 | 約467億円 |

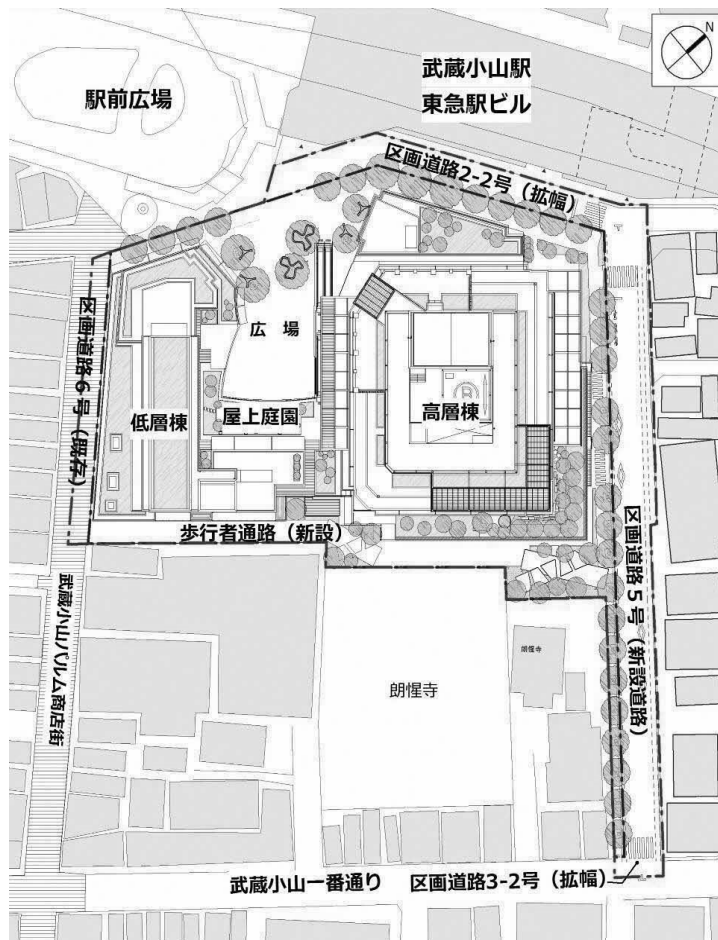
5 経緯

| 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18年12月7日 | 武蔵小山駅前地区まちづくり世話人会発足 |
| 平成19年2月24日 | 武蔵小山駅前地区まちづくり協議会設立 |
| 平成19年8月4日 | 武蔵小山駅前地区市街地再開発準備組合設立 |
| 平成23年12月 | 武蔵小山駅周辺地区まちづくりビジョン策定 |
| 平成24年3月30日 | 武蔵小山駅周辺地区街並み誘導指針策定 |
| 平成25年3月4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・ 武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業の決定 |
| 平成26年5月30日 | 武蔵小山パルム駅前地区市街地再開発組合設立認可 |
| 平成27年6月26日 | 事業計画変更認可 |
| 平成27年12月11日 | 権利変換計画認可 |
| 平成27年12月15日 | 権利変換期日 |
| 平成28年3月17日 | 事業計画変更認可 |
| 平成28年3月24日 | 施設建築物新築工事着工 |
| 平成28年11月1日 | 事業計画変更認可 |
| 平成30年3月16日 | 事業計画変更認可 |
| 令和元年8月20日 | 事業計画変更認可 |
| 令和元年12月13日 | 工事完了公告 |
| 令和3年2月22日 | 事業計画変更認可 |
| 令和4年3月15日 | 事業計画変更認可 |
| 令和4年12月23日 | 事業計画変更認可 |
| 令和5年9月7日 | 組合解散認可 |

6 位置図



7 区域図



8 完成写真

