

## NO. 285 小山三丁目第1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 | <p>東急目黒線武蔵小山駅に近接するとともに、都市計画道路補助26号線沿線に位置した交通利便性の高い地区であり、商店街及びその商店街周辺市街地とが一体的な街区を形成している。</p> <p>「武蔵小山駅」及び「賑わい軸」に位置する立地特性を踏まえ、地区を二つに区分し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、それぞれの機能が連携して、地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地を形成を図る。</p> |    |               |
| 地区面積  | 約1.4ha  | 構造 | 鉄筋コンクリート造、鉄骨造 |
| 階数    | 地上39階/地下2階  | 高さ | 約145m         |

## 2 都市計画の内容

|             |                      |                          |  |           |   |                 |
|-------------|----------------------|--------------------------|--|-----------|---|-----------------|
| 名称          | 小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業 |                          | 施行区域面積   | 約1.4ha    |   |                 |
| 公共施設の配置及び規模 | 名称                   | 幅員                       | 延長   | 面積        | 備考  |                 |
|             | 補助線街路第26号線           | 別に都市計画に定めるとおり            |  |           | 拡幅  |                 |
|             | 特別区道I-218号線          | 4.4m[8m]                 | 約115m  |           | 拡幅  |                 |
|             | 特別区道I-163号線          | 3.4m~7.2m<br>[6.9m~7.2m] | 約120m  |           | 既存  |                 |
| 公園          | —                    | —                        |  |           |   |                 |
| 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            |
|             | A-1                  | —                        | —  | GL+145m   | 1号:0.5m・6m<br>2号:2m<br>3号:2m・10m<br>6号:4m・10m     | 住宅・店舗<br>生活支援施設 |
|             | A-2                  | —                        | —  | GL+20m    | 1号:0.5m・6m<br>4号:4m・10m<br>5号:6m・10m<br>6号:4m・10m | 店舗              |
|             |                      | 建築面積                     | 延べ面積(容積対象)   |           | 住宅建設の目標   |                 |
|             | A-1                  | 約6,100㎡                  | 約117,000㎡(約77,000㎡)  |           | 約850戸   | 約80,000㎡        |
|             | A-2                  | 約2,100㎡                  | 約10,000㎡(約7,500㎡)  |           |   |                 |
|             | 建築敷地の整備              | 建築敷地面積                   | 整備計画   |           |   | 備考              |
| A-1         |                      | 約8,080㎡                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>武蔵小山駅前広場と一体的に活用できる広場(面積約350㎡)、地域の交流や憩いの場となる広場(面積約500㎡、約480㎡)を整備し、市街地環境の向上及び防災性の向上を図る。</li> <li>道路境界から壁面に後退させ、歩道状空地(幅員2.0~4.0m)を整備し歩行者の利便性、安全性の向上を図る。</li> </ul> |           |   |                 |
| A-2         |                      | 約3,200㎡                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>武蔵小山パルム商店街に面する部分については、商店街の連続性の確保に配慮した壁面後退とし、にぎわいの創出を図る。</li> <li>地基地内に貫通する歩行者通路(幅員3m~6m)を地上部及び2階部に整備し、地区内の歩行者の立体的な回遊性の向上を図る。</li> </ul>                         |           |   |                 |
| 都市計画決定      | 令和4年7月8日 品川区告示第343号  |                          |  |           |   |                 |

### 3 地区計画(再開発等促進区を定める地区計画)

|                      |   |        |
|----------------------|---|--------|
| 名称                   | 武蔵小山賑わい軸地区地区計画  |        |
| 位置                   | 品川区小山三丁目地内  |        |
| 面積                   | 約3.1ha  |        |
| 地区の名称                | A地区   |        |
|                      | A-1街区   | A-2街区  |
| 地区の面積                | 約1.1ha  | 約0.4ha |
| 建築物等の用途の制限           | <p>次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 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5項に掲げる風俗営業の用に供する施設。ただし、地区計画の決定の告示日において現に使用されている同法第2条第1項の規定に該当する建築物の部分(以下「既存建築物」という。)を、都市再開発法に基づき権利変換された敷地において、同項に掲げる営業の用に継続して供する場合であつて、既存建築物の床面積を超えない場合は適用しない。</p> <p>(2) 工場。ただし、店舗併設の作業場及びアトリエは、この限りではない。</p> <p>(3) 区道I-163号に面する1階部分の用途を住宅、駐車場及び駐輪場の出入口としたもの。</p>   |        |
| 容積率の最高限度             | 960%  | 240%   |
| 容積率の最低限度             | 400%  | 200%   |
|                      | ただし、道路内で建築する建築物については、この限りではない。  |        |
| 建蔽率の最高限度             | 80%   | 80%    |
|                      | ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りではない。  |        |
|                      | (1) 建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物   |        |
|                      | (2) 道路内で建築する建築物   |        |
| 敷地面積の最低限度            | 5,000㎡  | 3,000㎡ |
|                      | ただし、道路内で建築する建築物については、この限りではない。  |        |
| 建築面積の最低限度            | 1,000㎡  | 1,000㎡ |
|                      | ただし、道路内で建築する建築物については、この限りではない。  |        |
| 壁面の位置の制限             | <p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に付属する門若しくは塀の面、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>1号壁面 0.5m・6m、2号壁面 2m、3号壁面 2m・10m、4号壁面 4m・10m、5号壁面 6m・10m、6号壁面 4m・10m</p> <p>ただし、次の各号に該当する部分については、この限りではない。</p> <p>(1) 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設けるアーケード、歩行者デッキ歩行者通路、昇降施設等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの</p> <p>(2) 歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、その他これらに類するもの</p> <p>(3) 隣接する住宅地などの環境に配慮しつつ駐輪場出入口を設ける場合、当該駐輪場を利用するために必要な建築物の部分(5号壁面に限る。)</p> |        |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限  | 壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線類地中化に伴う地上機器等は、この限りではない。   |        |
| 建築物等の高さの最高限度         | 145m  | 20m    |
|                      | 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。   |        |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされた良好な都市景観の形成に寄与するものとする。</p>   |        |
| 都市計画決定               | 令和4年3月10日 東京都告示第289号  |        |

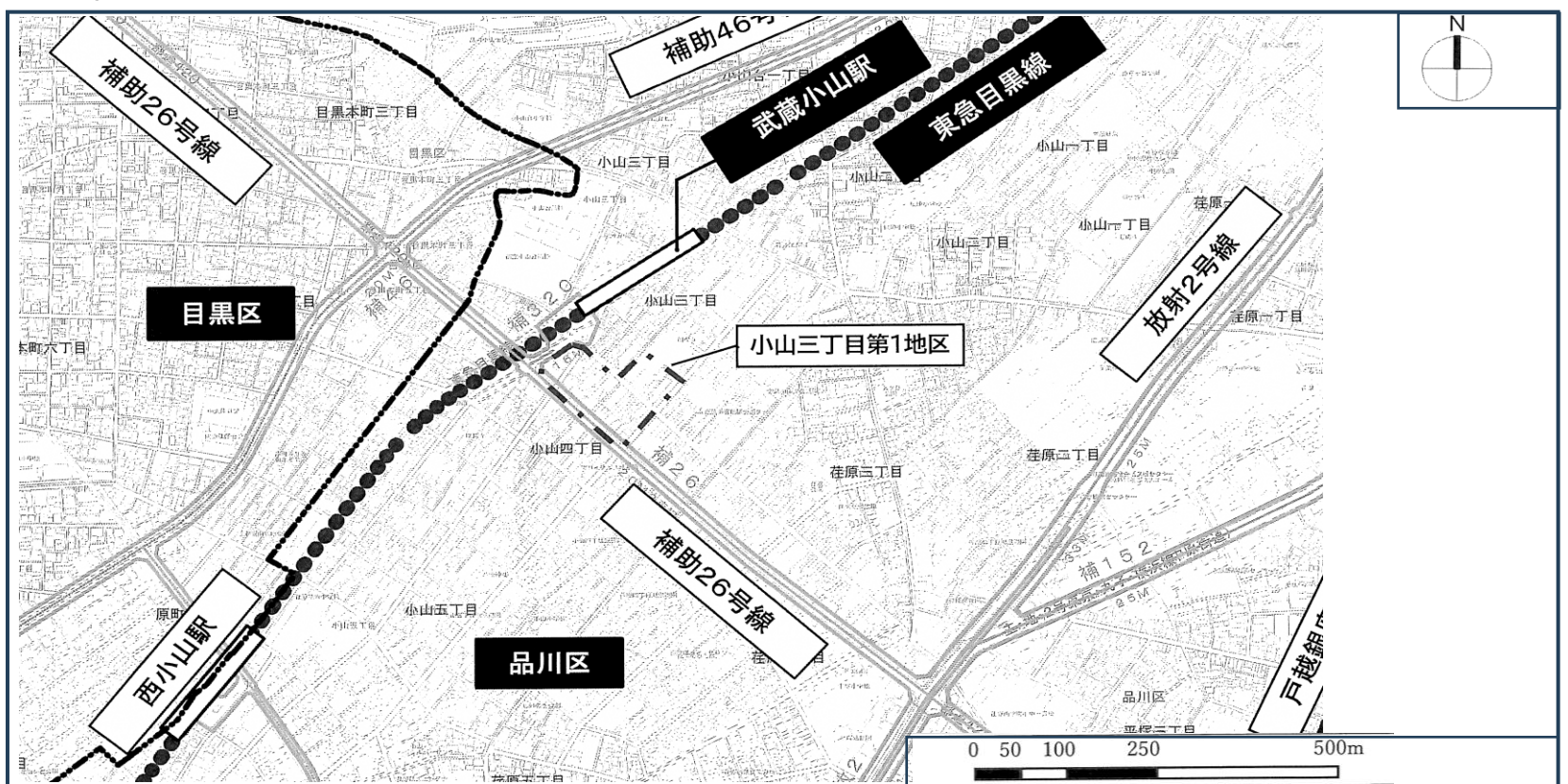
#### 4 事業計画の概要

|      |                               |      |       |
|------|-------------------------------|------|-------|
| 敷地面積 | A-1街区 約8,090㎡ A-2街区 約3,190㎡   | 建蔽率  | 約 73% |
| 延べ面積 | A-1街区 約114,630㎡ A-2街区 約9,220㎡ | 容積率  | 約750% |
| 用途   | 住宅、店舗、公益施設、駐車場、駐輪場 等          | 住宅戸数 | 約850戸 |
|      |                               | 駐車場  | 約448台 |
| 事業認可 | 令和6年(予定)                      | 総事業費 | —     |

#### 5 経緯

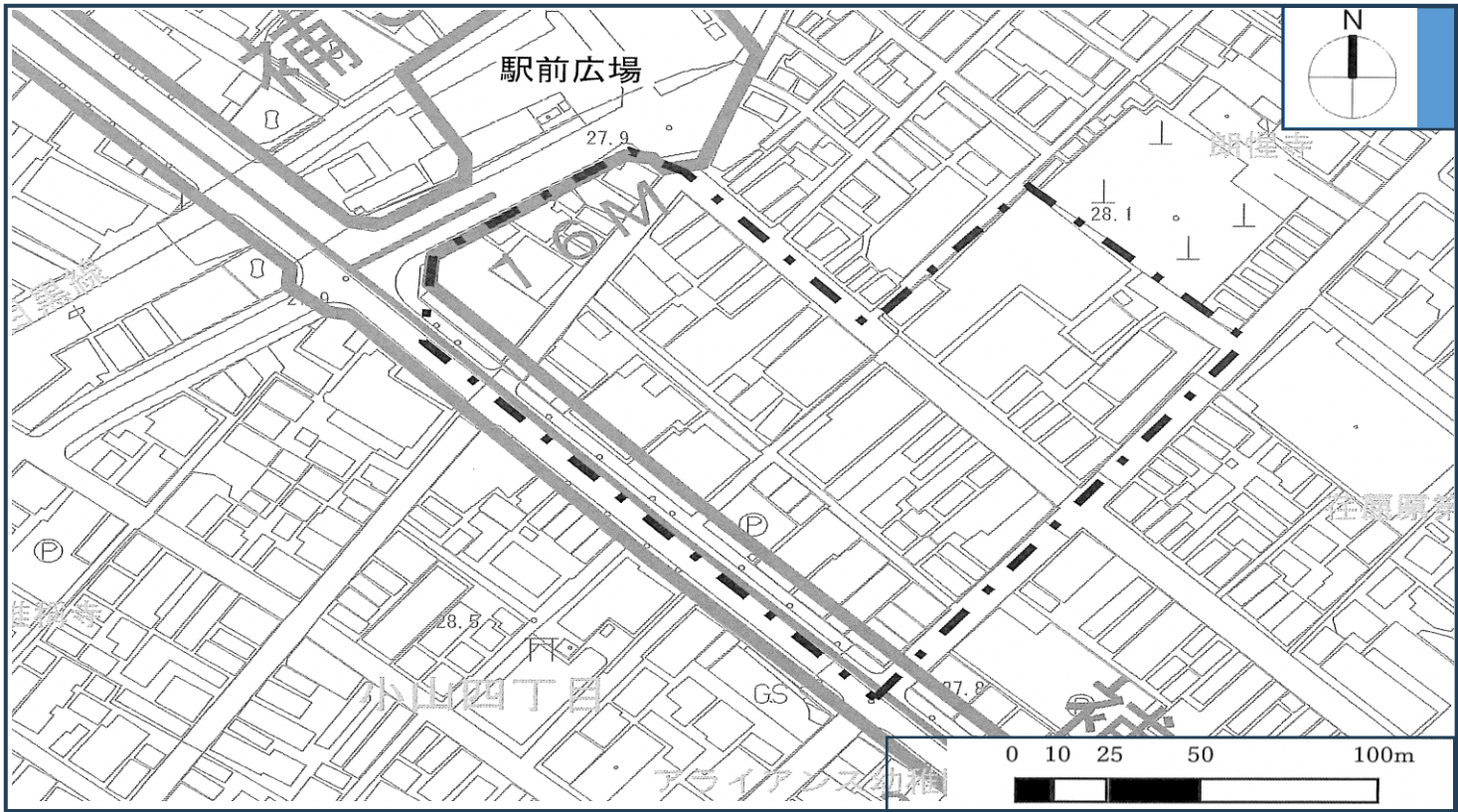
| 年月日       | 内 容                             |
|-----------|---------------------------------|
| 平成23年12月  | 武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン策定            |
| 令和元年11月   | 武蔵小山街並み誘導指針(追補)策定               |
| 令和元年12月   | 武蔵小山賑わい軸地区 街並み再生地区指定及び街並み再生方針策定 |
| 令和4年3月10日 | 武蔵小山賑わい軸地区地区計画決定                |
| 令和4年7月8日  | 小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業決定          |
| 令和6年(予定)  | 小山三丁目第1地区市街地再開発組合の設立認可・事業計画認可   |

#### 6 位置図

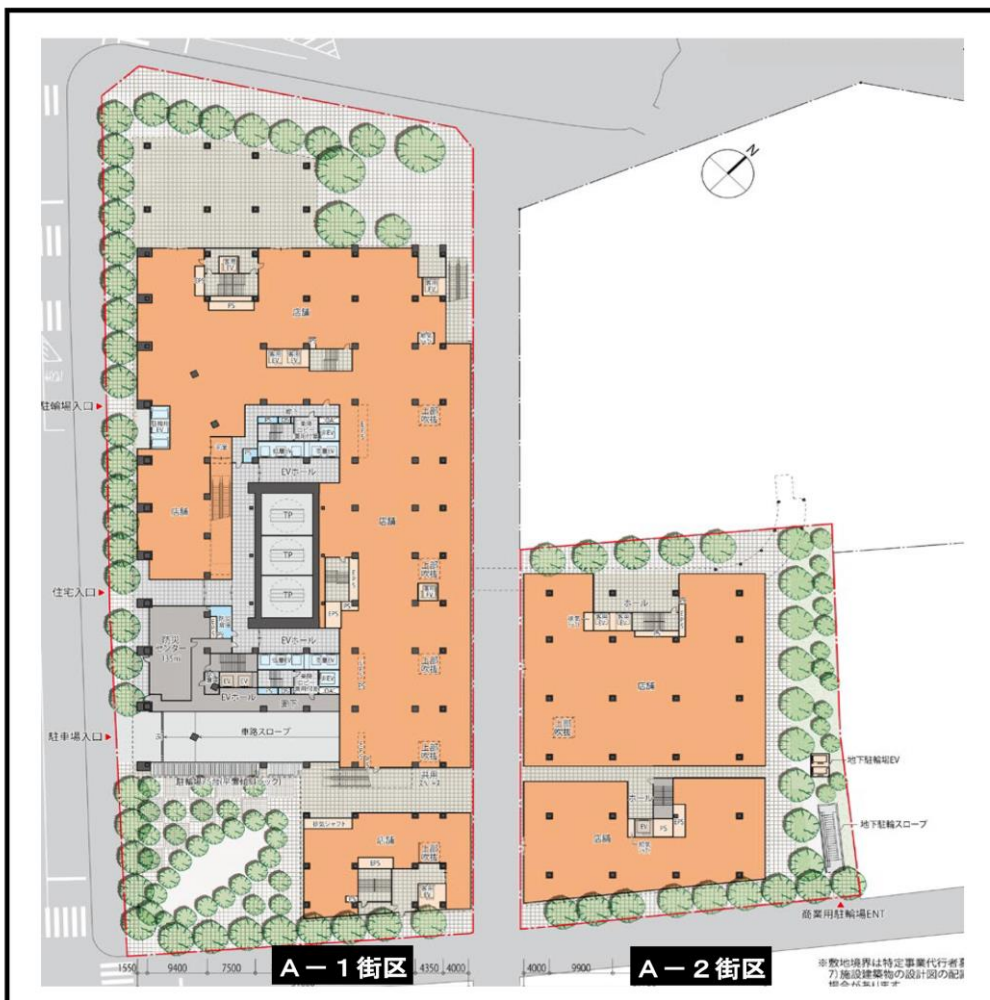




## 7 区域図



## 8 配置図



9 完成予想図

