

# 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 : 武蔵小山駅東地区  
位置及び区域 : 品川区小山三丁目地内 (区域は区域図の通り)  
面積 : 約3.1ha



## 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、賑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、品川区の市街地整備方針では、地域生活拠点として位置づけている。

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け替え、建物の共同建替などによる街区再編を進めることにより、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、魅力ある地域生活拠点を実現していく。

- ・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。
- ・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 敷地統合と建物共同化を進め、建築物の不燃化を図る。
- ・賑わいの創出 人々の交流スペースや、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

##### 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、狭隘道路や行止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する。

##### 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。

##### 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。

##### 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の確保や、地域の貢献に資する土地利用を誘導する。

<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)</p>	<p><b>交通動線・生活動線の整備</b>        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および生活動線等のネットワークを整備し、さらに、利用しやすい活気ある商店街をめざすため、動線機能を補完するショッピング・モールを設ける。        ショッピング・モール内には有効幅員2.0m以上(幅員概ね2.0mのショッピング・モールにあっては1.5m以上)の連続した歩行者の通路を確保する。</p> <p><b>広場状空地の整備</b>        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。ショッピング・モールと広場状空地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。</p> <p><b>店舗利用駐輪施設の整備</b>        鉄道上部区域および地区幹線2号に面する敷地の建築物の計画にあっては、店舗利用者のための駐輪施設の計画的な整備を図る。</p>
<p>3 土地の区画形質の変更に        関する基本的事項        (方針図1)</p>	<p>狭隘道路、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。</p> <p><b>敷地統合促進区域</b>        狭隘道路、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1,000㎡又は3,000㎡とする。</p> <p><b>高度利用促進区域</b>        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6街区においては800㎡、13・14街区では650㎡とする。</p> <p><b>細分化抑制建替促進区域</b>        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。</p>
<p>4 建築物等に関する        基本的事項        (方針図3)</p>	<p><b>(1) 建築物等の配置及び形態</b>        駅前にふさわしい買い物空間の創出及び快適な居住環境を確保するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。        地区全体の環境、景観を考慮し、建築物の最高の高さは45mとする。ただし、2つ以上の道路に面する1000㎡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60mとすることができる。        ただし、13・14街区の西側道路のみに面する敷地では高さの限度は17mとする。        建築物の外観、屋外広告物及びショッピング・モール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。</p> <p><b>(2) 建築物の用途</b>        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。        高層部は鉄道上部区域を除き原則として、住宅施設、または医療・福祉関係施設の誘導を図る。        低層部は原則として、商業施設、または文化・交流施設の誘導を図る。        風俗営業の用に供する施設は抑制を図る。</p>
<p>5 緑化に関する        基本的事項</p>	<p>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。        調和に配慮した計画的な緑化を進める。        建築物の敷地(広場状空地を含む敷地にあっては、当該空地を除いた部分)については、「品川区みどりの条例」で定める基準以上の緑化に努める。        広場状空地については、その面積の30%以上を緑化する。        歩行者デッキの前面は計画的に緑化する。</p>

## 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

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550%とする。

- ・ 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関する基本的事項）
- ・ 建築物の高さ、壁面及び用途等（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）

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、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号及び区画道路2号に面する場合）
- ・ 敷地面積の最低限度を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。

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に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600%とする。

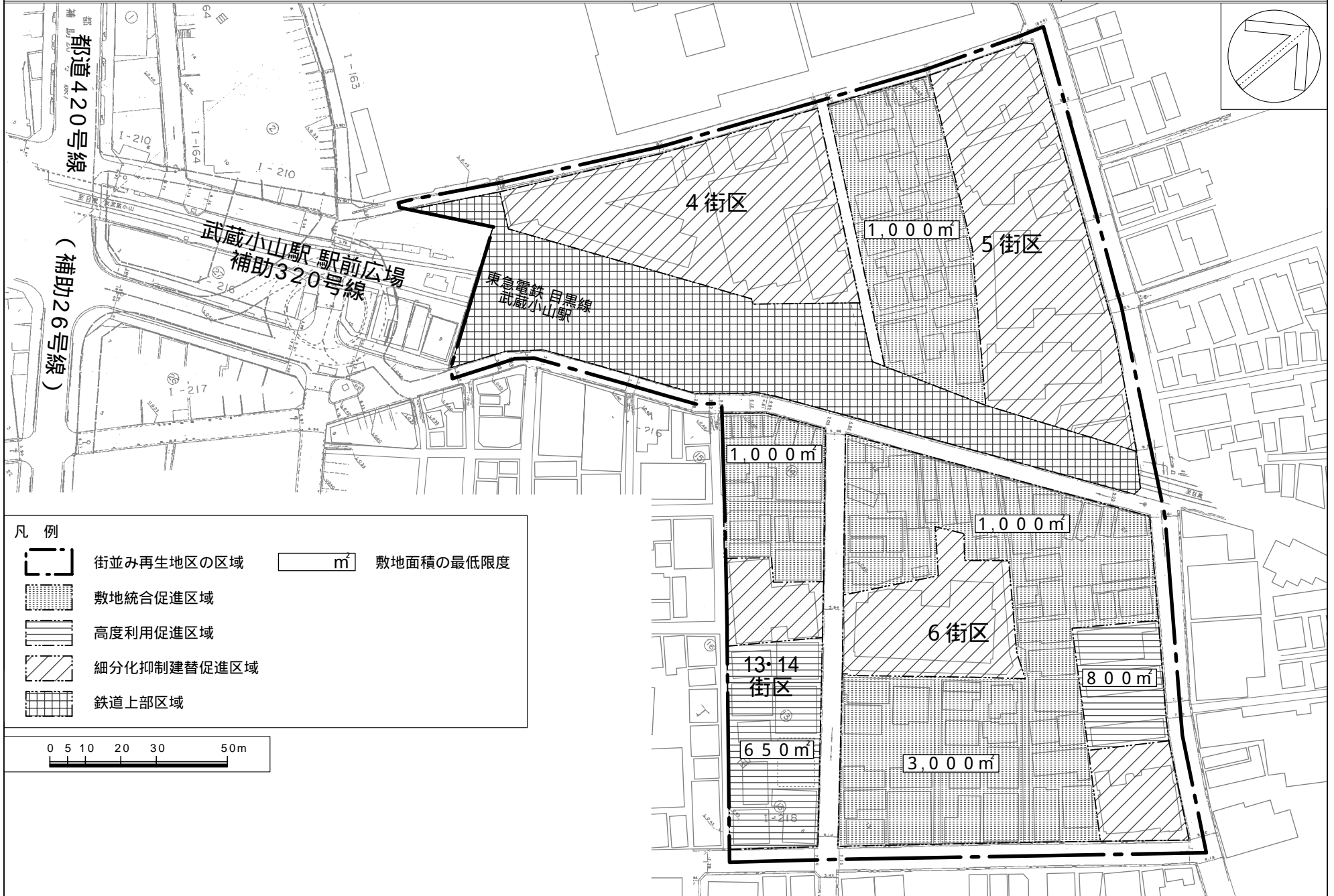
- ・ 方針図2に表示していない、広場状空地の整備（広場面積100㎡以上かつ敷地面積の5%以上）を定めた場合は30%
- ・ 連絡通路に面する5街区で、1階及び2階部分の壁面位置を4m後退し、歩道状空地の整備を定めた場合は20%（方針図4）
- ・ 地区幹線2号に面する街区で、1階及び2階部分の壁面位置を6m後退し、歩行者デッキの整備を定めた場合は50%（方針図4）
- ・ 一般の利用を可能とした地域集会場の整備（面積200㎡以上かつ建物の延床面積の5%以上）を定めた場合は50%

### (2) その他配慮すべき事項

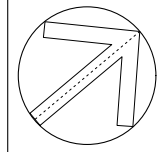
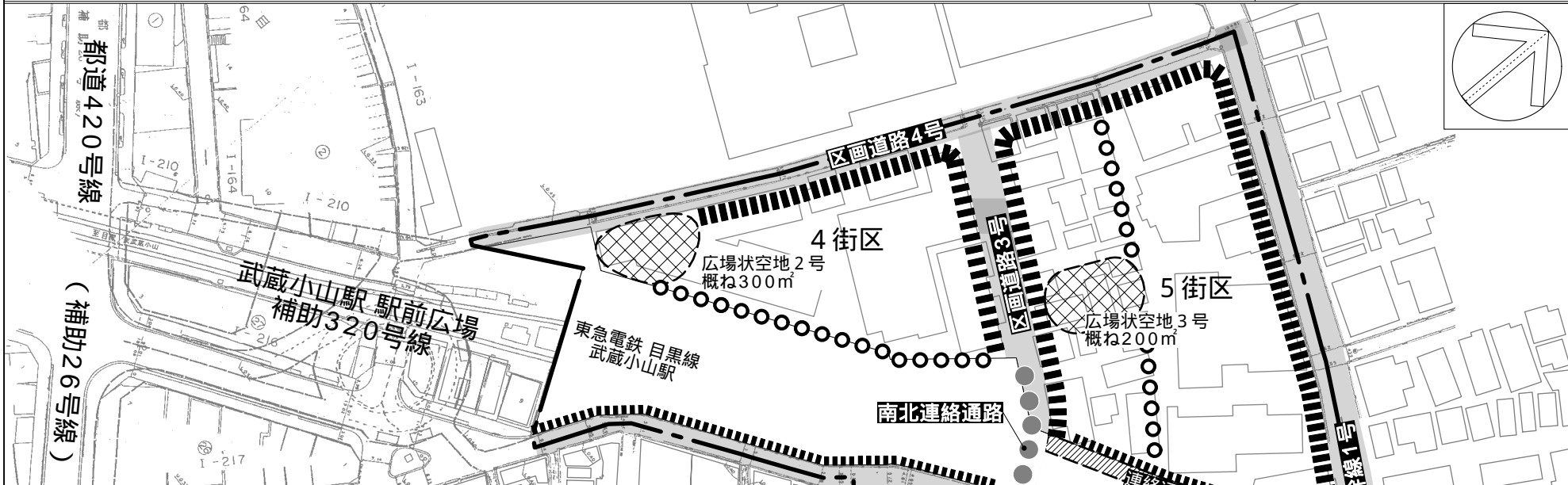
公共公益的施設の機能確保に資する建築物の部分及び壁面後退部分の敷地は、地元協議会、又は、まちづくりの推進を図るNPO法人との協議により管理方法を定める。

鉄道上部区域に、地域に貢献する機能を確認する場合は、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)



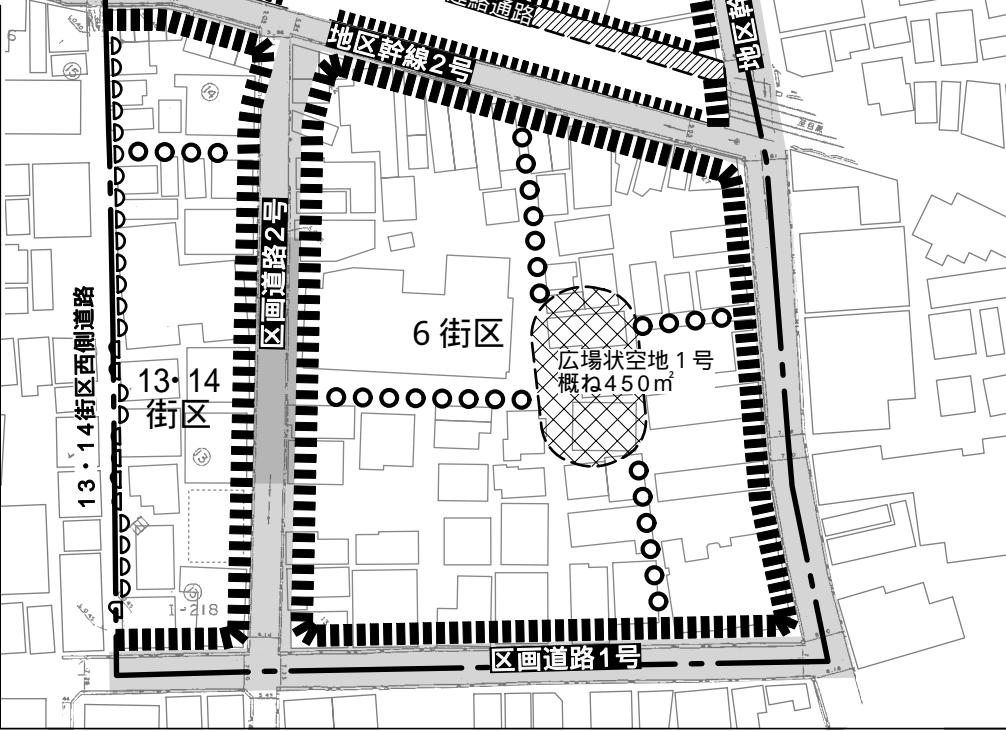
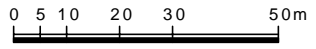
# 武蔵小山駅東地区 街並み再生方針図2 (公共・公益的施設)



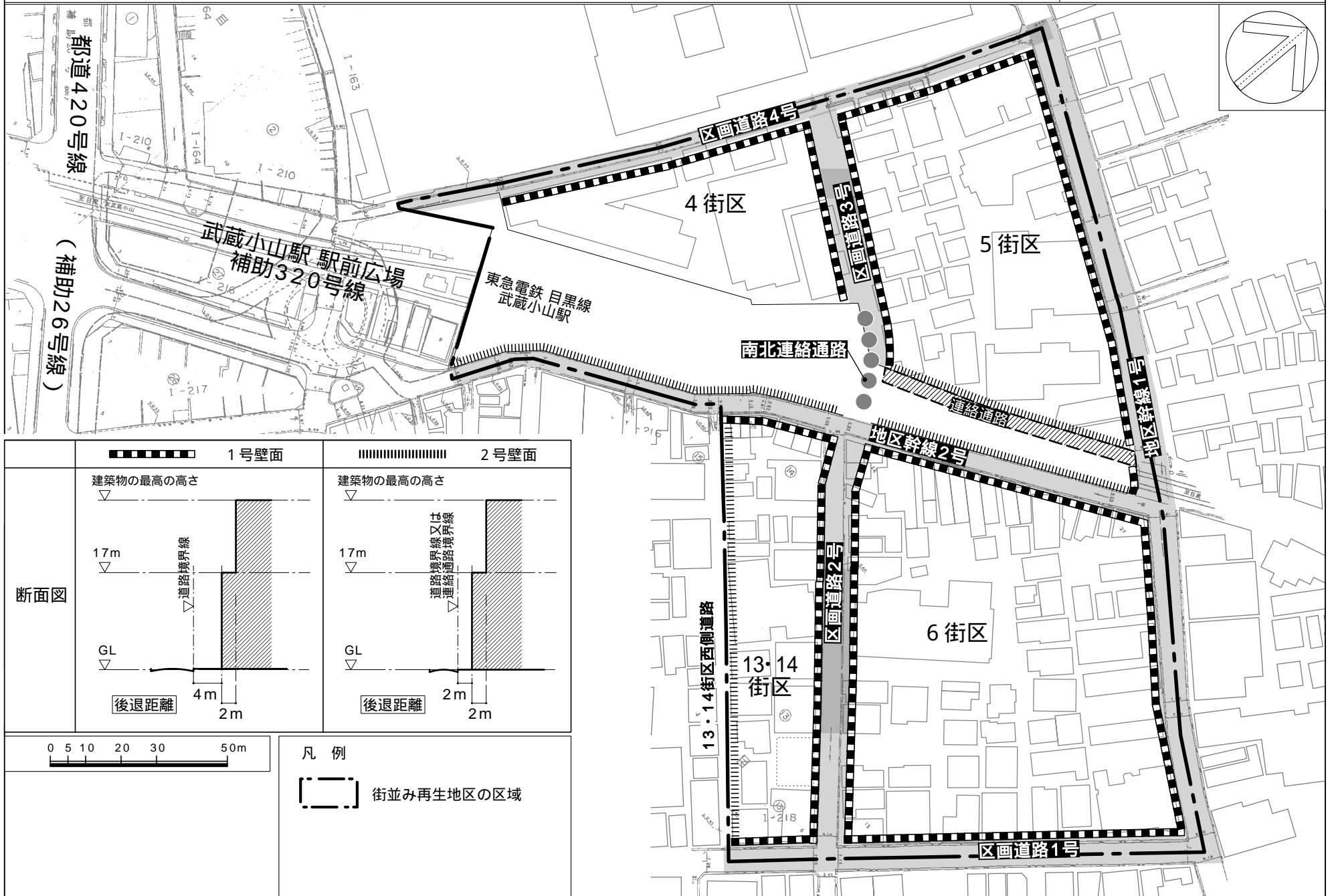
交通動線・生活動線等

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	238m	一部6街区側に道路拡幅。
地区幹線2号	4.5~6.0m	6.0m	207m	6街区及び13・14街区側に道路拡幅。
区画道路1号	7.1~8.0m	8.0m	134m	6街区、13・14街区側に道路拡幅。
区画道路2号	6.0m	8.0m	123m	6街区側に道路拡幅。
区画道路3号	3.5m	8.0m	58m	
区画道路4号	3.5m	6.0m	183m	4街区及び5街区側に道路拡幅。

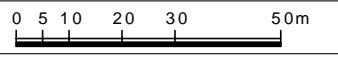
- 凡例
- 街並み再生地区の区域
  - ショッピング・モール整備 (幅員4.0m)
  - ショッピング・モール整備 (幅員2.0m)
  - 歩行者通路 (幅員4m)
  - 歩行者通路 (幅員2m)
  - 南北連絡通路
  - 連絡通路 (幅員4.5m、通路延長75m)
  - 広場状空地



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)



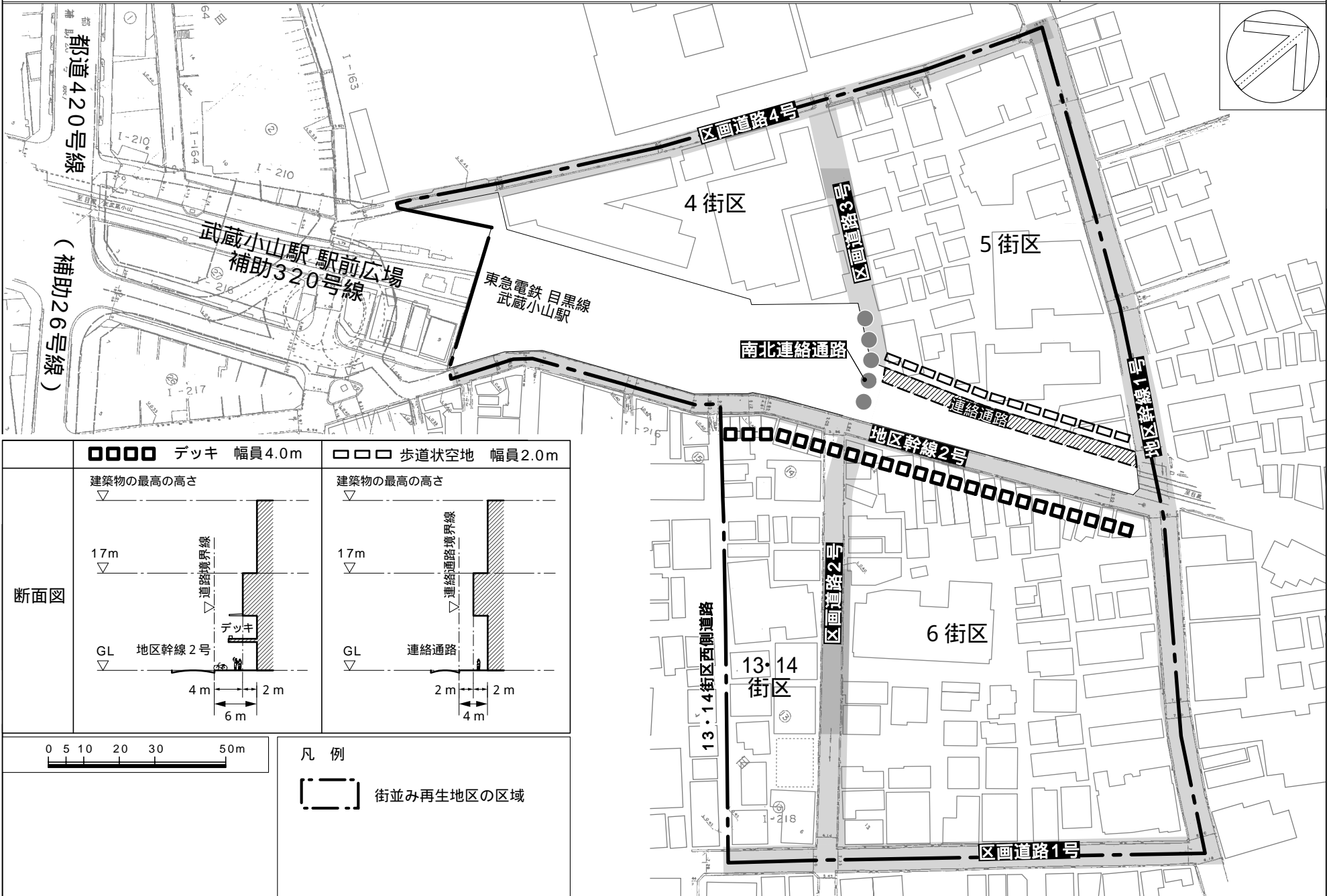
	1号壁面	2号壁面
断面図	<p>建築物の最高の高さ</p> <p>▽</p> <p>17m</p> <p>▽</p> <p>GL</p> <p>▽</p> <p>道路境界線</p> <p>後退距離 4m 2m</p>	<p>建築物の最高の高さ</p> <p>▽</p> <p>17m</p> <p>▽</p> <p>GL</p> <p>▽</p> <p>道路境界線又は 連絡通路境界線</p> <p>後退距離 2m 2m</p>



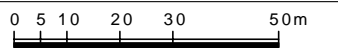
凡例

〔 〕 街並み再生地区の区域

武蔵小山駅東地区 街並み再生方針図4 (歩行者デッキ等)



断面図	<b>〇〇〇〇</b> デッキ 幅員4.0m 建築物の最高の高さ 17m 道路境界線 4m 2m 6m GL 地区幹線2号 デッキ	<b>□□□□</b> 歩道状空地 幅員2.0m 建築物の最高の高さ 17m 連絡通路境界線 2m 2m 4m GL 連絡通路
	断面図の注: 左側の断面は4.0m幅のデッキを示し、右側の断面は2.0m幅の歩道状空地を示す。建築物の最高高さは17mとされている。	



凡例  
 街並み再生地区の区域