

小山三丁目第1地区および小山三丁目第2地区 再開発事業事業者による近隣説明会の開催について

小山三丁目第1地区および小山三丁目第2地区については、市街地再開発準備組合により再開発事業等まちづくりの検討が進められてきたが、この度同準備組合によって近隣住民説明会が開催されることになったため報告する。

1 武蔵小山賑わい軸地区の経緯（別紙1）

- ・令和元年11月 武蔵小山駅周辺街並み誘導指針（追補）策定
- ・令和元年12月 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく「武蔵小山賑わい軸地区街並み再生地区」に指定

2 小山三丁目第1地区

（1）近隣住民説明会の開催予定

- ・対象区域 計画敷地から計画建物高さ（予定）の概ね2倍の範囲
約12,000世帯（裏面のとおり）
- ・開催日時 ①令和3年7月9日（金）
午後2時から / 午後4時から / 午後6時30分から
②令和3年7月10日（土）
午後1時45分から / 午後15時15分から
③令和3年7月12日（月）午後6時45分から
- ・開催場所 ①スクエア荏原大会議室（品川区荏原4-5-28）
②荏原第一地域センター（品川区小山3-22-3）
③スクエア荏原ひらつかホール（品川区荏原4-5-28）
- ・計画概要 別紙2のとおり

（2）今後の予定

市街地再開発事業準備組合から区への企画提案により、都市計画の手続き等を進めていく。

- ・都市計画原案の縦覧および説明会（都市計画法第16条）
- ・都市計画案の縦覧（都市計画法第17条）
- ・都市計画審議会
地区計画
第一種市街地再開発事業
高度地区の変更

3 小山三丁目第2地区

（1）近隣住民説明会の開催予定

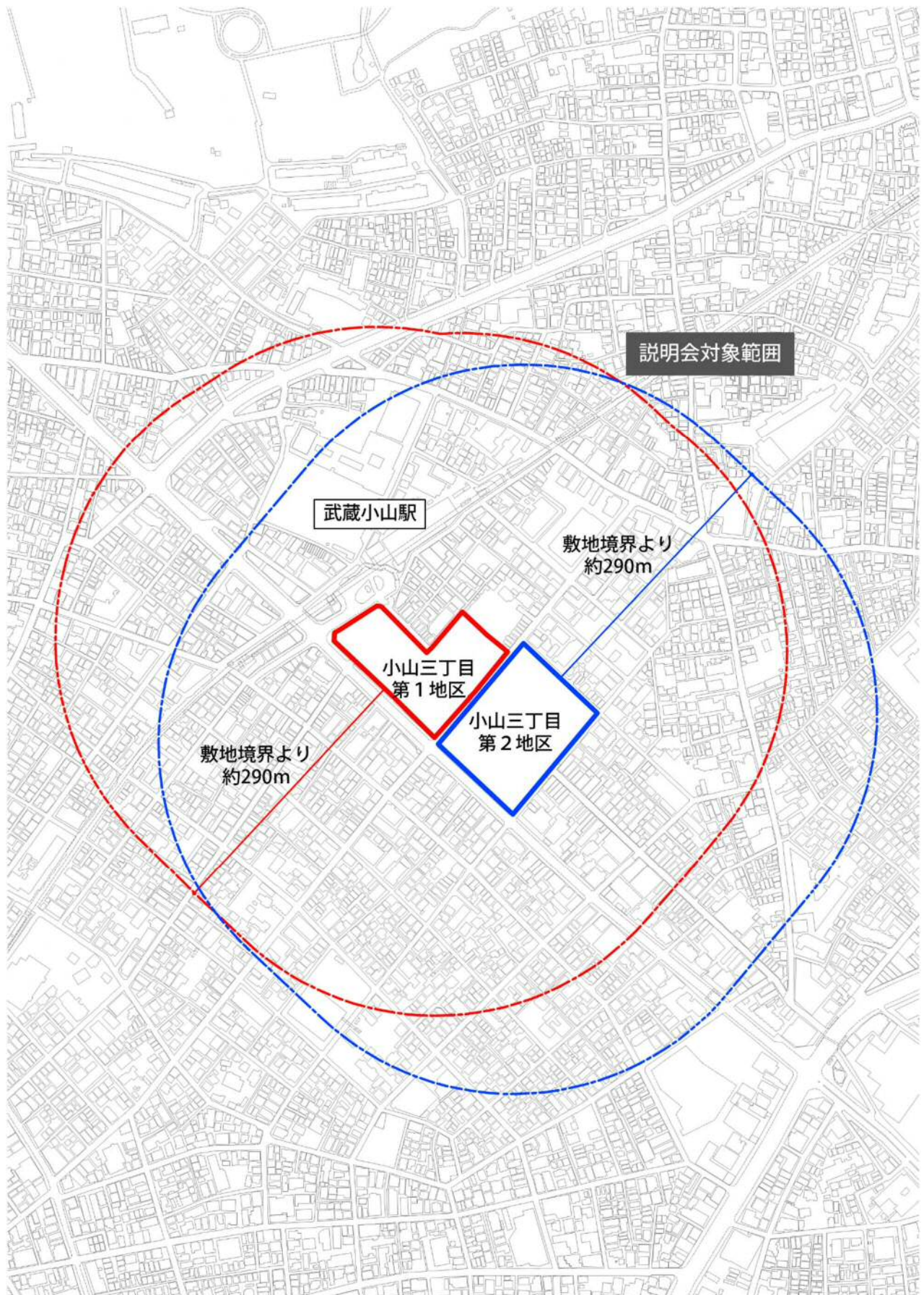
- ・対象地区 計画敷地から計画建物高さ（予定）の概ね2倍の範囲
約12,000世帯（裏面のとおり）
- ・開催日時 令和3年7月16日（金）午後6時30分から
令和3年7月17日（土）午後6時30分から
- ・開催場所 品川区立荏原文化センター 大ホール（品川区中延1-9-15）
- ・計画概要 別紙3のとおり

（2）今後の予定

市街地再開発事業準備組合から区への企画提案により、都市計画の手続き等を進めていく。

- ・都市計画原案の縦覧および説明会（都市計画法第16条）
- ・都市計画案の縦覧（都市計画法第17条）
- ・都市計画審議会
地区計画
第一種市街地再開発事業
高度地区の変更
防火、準防火地域の変更

対象地区



1. 地区の概要

A地区：1.5ha（再開発事業名称：小山三丁目第1地区）
B地区：1.6ha（再開発事業名称：小山三丁目第2地区）



2. これまでの経緯とまちづくりの目標

◆令和元年11月
「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針（追補）」策定

◆令和元年12月
東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく
「武蔵小山賑わい軸地区街並み再生地区」指定

〈まちづくりの目標〉

「賑わい軸の起点として住み続けたいまち」

1. 商業機能が一体となった個性ある複合市街地の形成
2. 地域の拠点及び商店街の連続した街並みの形成
3. 交通（道路）ネットワークの形成
4. 周辺地域も含めた住環境及び防災性の向上

3. 街並み再生方針の内容

◆街並み再生の貢献

〈必須項目〉	〈貢献項目〉
・補助26号線 ・地区幹線道路 ・歩道状空地 ・歩行者通路 ・広場状空地の整備 等	・活動交流拠点施設等 ・アーケードの架替 ・地下駐車場ネットワーク ・ギャラリー ・デッキの整備 等

◆容積率の最高限度

街並み再生の貢献（必須項目・貢献項目）に基づく容積率の割増により、下記の通り各地区の容積率の最高限度を定める。

A地区：750% B地区：720%

※「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に基づき各地区は指定の範囲内で容積の適正配分が可能

◆建築物の高さの最高限度

145m（航空法の高さの制限以内）

4. 歩行者ネットワーク

街並み誘導指針及び街並み再生方針を踏まえ、

地上レベルでの賑わい形成に加え、

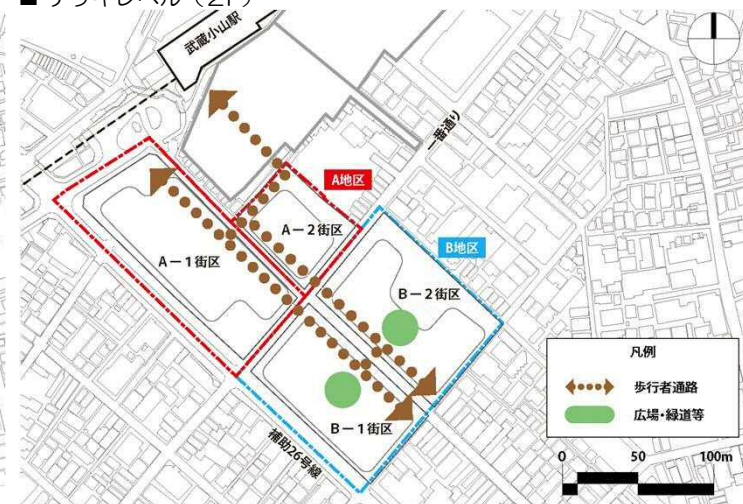
デッキレベルにおける歩行空間を整備することにより

多層にわたる歩行者ネットワークを形成

■ 地上レベル

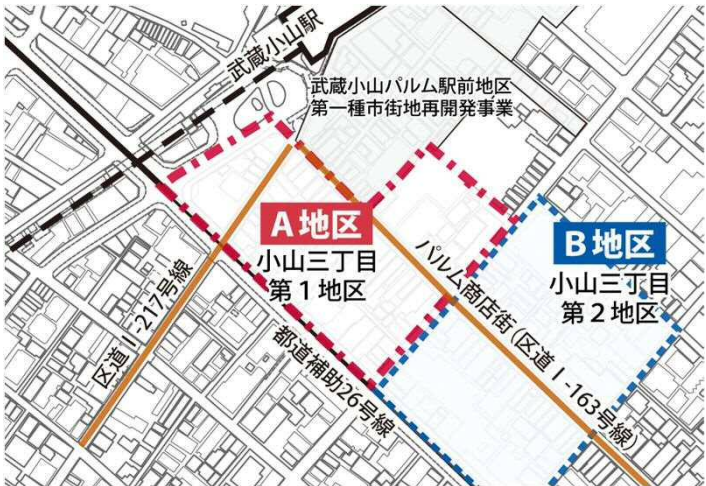


■ デッキレベル（2F）



小山三丁目第1地区（A地区）開発計画の概要

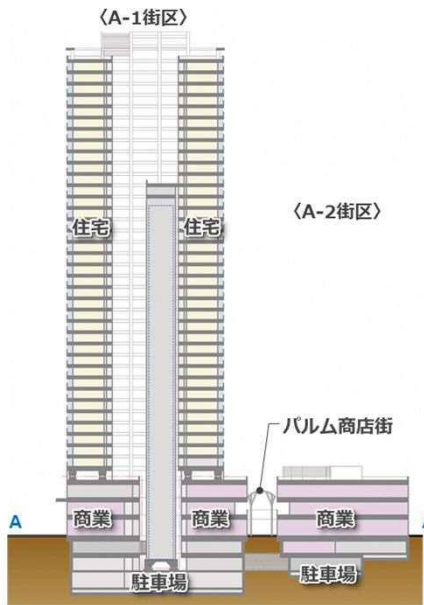
◆位置図



◆建築概要

	A地区		合計
	A-1街区	A-2街区	
敷地面積	約8,080㎡	約3,200㎡	約11,280㎡
延床面積	約117,000㎡	約10,000㎡	約127,000㎡
容積対象床面積	約77,000㎡	約7,500㎡	約84,500㎡
計画容積率	約960%	約240%	約750%
主要用途	住宅、店舗、地域貢献施設、駐車場等	店舗、駐車場等	
規模	地上40階/地下2階/棟屋2階	地上3階/地下2階/棟屋1階	
建物高さ	約145m	約20m	

◆断面イメージ



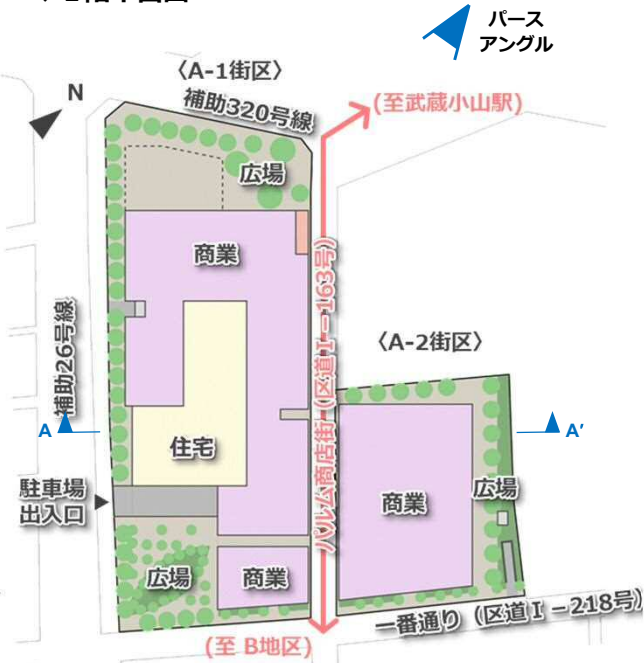
◆イメージパース



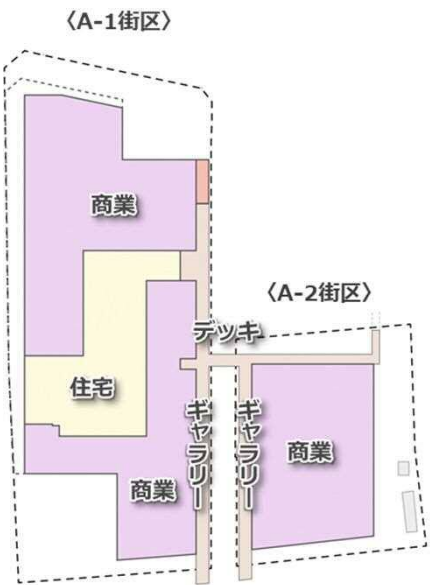
◆今後のスケジュール（予定）

- 令和3年度 近隣説明会
- 16条説明会
- 17条説明会
- 品川区都市計画審議会
- 東京都都市計画審議会
- 令和4年度 市街地再開発組合設立

◆1階平面図



◆2階平面図



小山三丁目第2地区（B地区）開発計画の概要

◆位置図



◆イメージパース



◆今後のスケジュール（予定）

- 令和3年度 近隣説明会
- 16条説明会
- 17条説明会
- 品川区都市計画審議会
- 東京都都市計画審議会
- 令和4年度 市街地再開発組合設立

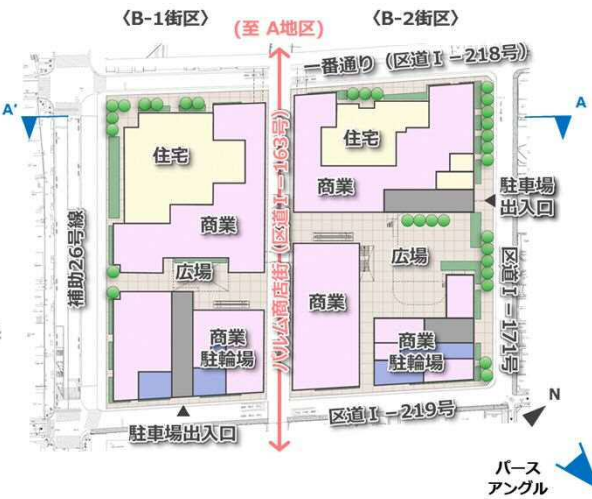
◆建築概要

	B地区		合計
	B-1街区	B-2街区	
敷地面積	約5,500㎡	約6,900㎡	約12,400㎡
延床面積	約76,000㎡	約56,300㎡	約132,300㎡
容積対象床面積	約51,500㎡	約37,200㎡	約88,700㎡
計画容積率	約936%	約539%	約715%
主要用途	住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等	住宅、店舗、生活支援施設、駐車場等	
規模	地上41階/地下2階/棟屋1階	地上41階/地下2階/棟屋1階	
建物高さ	約145m	約145m	

◆立面イメージ



◆1階平面図



◆2階平面図

