

武蔵小山賑わい軸地区における都市計画の決定及び変更

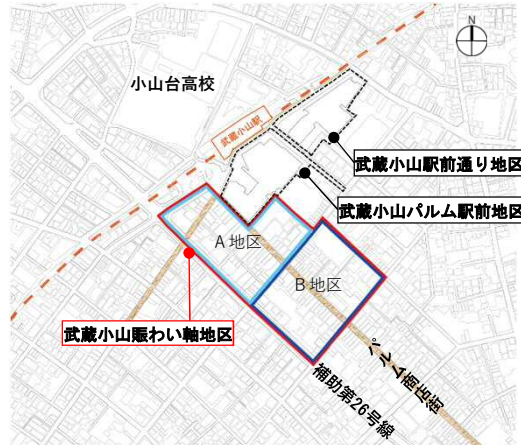
【都市計画の種類】

〈A地区(小山三丁目第1地区)〉	〈B地区(小山三丁目第2地区)〉
<ul style="list-style-type: none"> ■ 再開発等促進区を定める地区計画(東京都決定) ■ 第一種市街地再開発事業(品川区決定) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 再開発等促進区を定める地区計画(東京都決定) ■ 第一種市街地再開発事業(品川区決定) ■ 高度地区(品川区変更) ■ 防火地域及び準防火地域(品川区変更)

【計画地の位置】

品川区小山三丁目地内

【位置図・周辺開発動向】



地図出典：国土地理院ウェブサイト(https://fgd.gsi.go.jp/download/menu.php)
基盤地図情報の一部を加工して使用

【計画区域面積】

約3.1ha

【用途地域等】

- 商業地域 (指定容積率:500%)
- 第一種住居専用地域 (指定容積率:300%)
- 高度地区(第3種高度地区⇒指定なし)
- 準防火地域(準防火地域⇒防火地域)

【背景・目的】

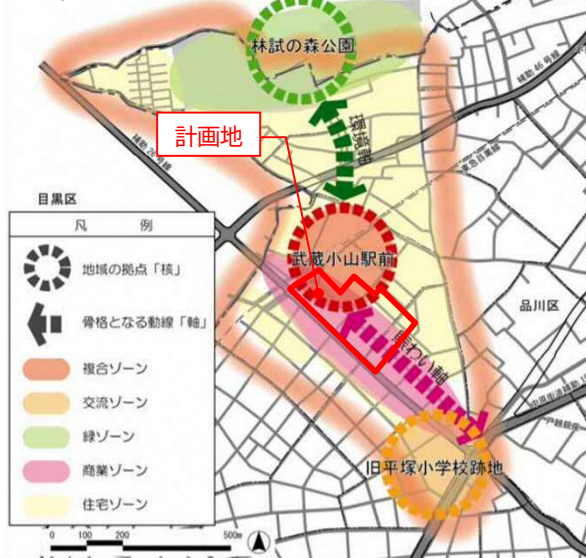
商店街のにぎわいの減少、商店街の歩行者と車両との交錯、アーケードの老朽化等に加え、老朽化した木造密集市街地が課題となっていることから、木造密集市街地を更新するとともに、多世代に対応した住宅と商店街が一体となった地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地を形成する。また、老朽化したアーケードを架け替えるとともに、商店街の魅力を継承し、回遊性や滞留空間を備えた、商店街の連続した街並みを形成する。

【上位計画】

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン(品川区)

- 3つの「核」とそれらを結ぶ2つの「軸」によるまちづくりを推進するとし、計画地は、武蔵小山駅前の「核」とパルム商店街の「賑わい軸」に接している。区の西の玄関にふさわしい顔づくりや、都市型住宅の整備、商店街の活性化が求められている。

< 2つの軸と3つの核(武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン) >



武蔵小山街並み誘導指針(追補)(品川区)

- 計画地は「賑わい軸」における「賑わい先導地区」に位置づけられており、賑わいの起点となることが求められている。住環境と併せた広場等の基盤整備や武蔵小山の特徴となるアーケードの架替整備を誘導するとしている。

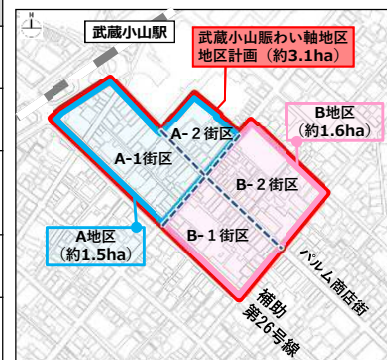
武蔵小山賑わい軸地区(街並み再生方針)(東京都)

- 商業機能が一体となった個性ある複合市街地の形成や商店街の活性化、歩車分離された回遊性の高い交通ネットワークの形成、広場等の整備による住環境・防災性の向上などにより、賑わい軸の起点となることを目標としている。

【施設計画の概要・配置イメージ】

	A-1街区	A-2街区	B-1街区	B-2街区
敷地面積	約8,080㎡	約3,200㎡	約5,500㎡	約6,900㎡
延床面積	約117,000㎡	約10,000㎡	約76,000㎡	約56,300㎡
容積対象床面積	約77,000㎡	約7,500㎡	約51,500㎡	約37,200㎡
計画容積率	約960%	約240%	約936%	約539%
主要用途	住宅・店舗 生活支援施設 駐車場等	店舗 駐車場等	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40階 地下2階	地上3階 地下2階	地上41階 地下2階	地上41階 地下2階
建物高さ	約145m	約20m	約145m	約145m

< 区域図 >



地図出典：国土地理院ウェブサイト(https://fgd.gsi.go.jp/download/menu.php)
基盤地図情報の一部を加工して使用



【これまでの経緯】

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(品川区)
令和元年	11月	武蔵小山街並み誘導指針(追補)策定(品川区)
	12月	街並み再生地区指定及び街並み再生方針策定(東京都)
令和3年	7月9日~17日	事業者による開発計画説明会(計8回)
	8月	事業者から企画提案書提出

【都市計画手続きの経過と予定】

令和3年	10月13日	地区計画原案説明会(出席者:85名)
	10月7日~10月20日	地区計画原案公告・縦覧
	12月13日	都市計画案説明会(出席者:79名)
	12月14日~12月28日	都市計画案公告・縦覧
令和4年	1月13日	品川区都市計画審議会
	2月9日	東京都都市計画審議会
	3月上旬	都市計画決定・変更の告示
	8月	地区計画条例化