

武蔵小山賑わい軸地区街並み再生方針の策定について

1. 概要

この度、武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンで「賑わい軸ゾーン」として位置づけている当地区において、まちづくりの機運の高まりを受け地域が抱える防災等の課題を解決し、商業の更なる賑わいの向上等を図る魅力的な街並みを創るルール作りが必要となった。

このことから、武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針へ補足を行い、更に地元発意のまちづくりの手法として”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方針」を策定し、地区指定のため東京都へ提出する。

2. 地区の目標

当方針で、武蔵小山の特性に合わせた下記の四点を目標として設定する。

- (1) 老朽化した密集市街地の更新
- (2) 既存商店街の魅力の継承、連続的な街並みの形成
- (3) 道路整備等による自動車・歩行者交通の整序化
- (4) 既存市街地への環境配慮・改善と防災性の向上

3. 武蔵小山賑わい軸地区街並み再生方針(案)及び武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針への追補(案)の地区設定について (資料 P 1・3 参照)

(1) まちづくり推進地域 (賑わい軸ゾーン)

商店街を中心とした当地域のさらなる賑わいや街並みの継承を推進するまちづくりの考え方を、上位計画である「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」へ追補する。

(2) 賑わい先導地区 (まちづくり推進地域の武蔵小山駅側)

賑わい軸の起点としての拠点形成に対応させるため、まちづくりの機運の高まりに合わせ「街並み再生方針」を策定する。

(3) 賑わい創生地区 (まちづくり推進地域の中原街道側)

今後の地区の状況やまちづくりの機運に合わせ手法を検討していく。

4. 今後の予定

街並み誘導指針への追補(案)については、10月中旬頃に決定予定。

街並み再生方針(案)については、10月下旬頃に東京都へ提出予定。

その後、東京都により街並み再生地区に12月下旬頃指定される予定。

1. 目的

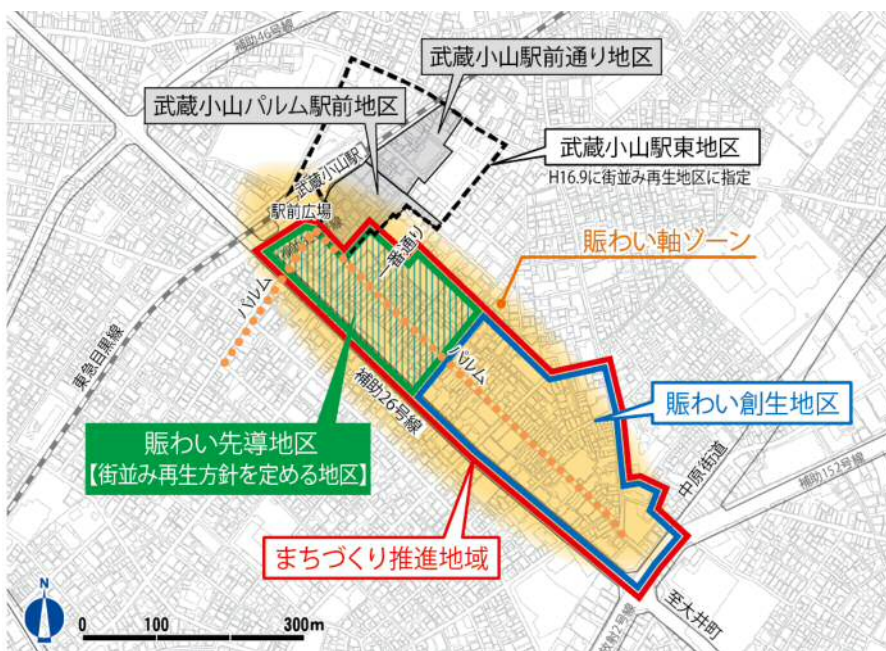
「品川区まちづくりマスタープラン」において「地区活性化拠点」として位置づけられた武蔵小山駅周辺においては、品川区の西の玄関口、荏原地区の中心核として、「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に基づいたまちづくりを進めています。

現在、「武蔵小山駅東地区」においては、地区計画が定められ、市街地再開発事業等によるまちづくりが進められています。

今回、「武蔵小山周辺地域まちづくりビジョン」において「賑わい軸ゾーン」として位置づけられている当地区ついて、地域が抱える防災等の課題を解決し、商業の更なる賑わいの向上等を図りながら全体で魅力的な街並みを創っていきたくと考えています。

そのためにはまず、区の街並み誘導指針において「賑わい軸」として位置づけたエリアについて、新たにまちづくりの方針を作っていくため、街並み誘導指針を追補し、これを踏まえ地元発意のまちづくり手法として、都条例に基づく「街並み再生方針」を策定し、地区指定のため東京都へ提出していきます。

3. 街並み再生方針と街並み誘導指針の範囲



賑わい軸ゾーン

まちづくり推進地域

「賑わい軸ゾーン」のうち、商店街を中心とした賑わい軸全体のさらなる賑わいや街並みを継承するよう推進する地域。細分化された敷地の統合や道路の付け替え、建物の共同建替えなどを行うことで安全・安心のまちづくりを目指します。

賑わい先導地区

「まちづくり推進地域」のうち、賑わい軸の起点としての拠点形成が望まれる地区。この地区において、「街並み再生方針」を作っていきます。

賑わい創生地区

「まちづくり推進地域」のうち、今後賑わいが展開していく地区。

2. 上位計画

品川区まちづくりマスタープラン

(2013. 02)

- ・地区活性化拠点

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン

(2011. 12)

- ・商店街の活性化と新たな都市機能の付加による活力あるまちづくり
- ・安全・快適に住み続けられるまちづくり

武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針

(2012. 03)

(今回追補版作成)

- ・賑わいと憩いの街並み形成
- ・連続する賑わい空間の創出(賑わい軸)

武蔵小山駅周辺地区景観重点地区

(2018. 06)

- ・賑わいがあり歩いて楽しく、生き生きとした活力の感じられる街並みの形成

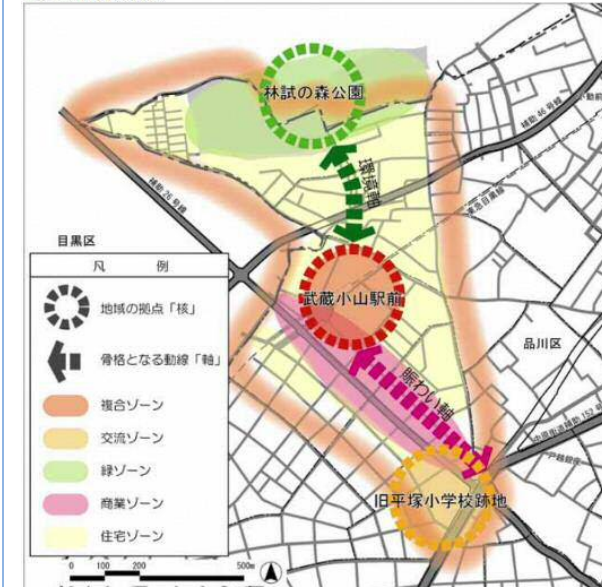
まちづくりの機運の高まり

賑わい軸において
街並み再生方針を新たに指定

(小山3-1地区、小山3-2地区再開発準備組合)

〇まちづくりビジョン

■2つの軸と3つの核



- ・敷地の共同化と段階的な商店街の機能強化
- ・都市基盤状況に応じた高度利用と都市型住宅整備による定住促進
- ・賑わい軸の横断車両の抑制や歩行者の安心安全な動線の形成
- ・沿道建築物の不燃化促進による安全な避難路の確保及び共同建替等による地域の防災性向上

〇街並み誘導指針

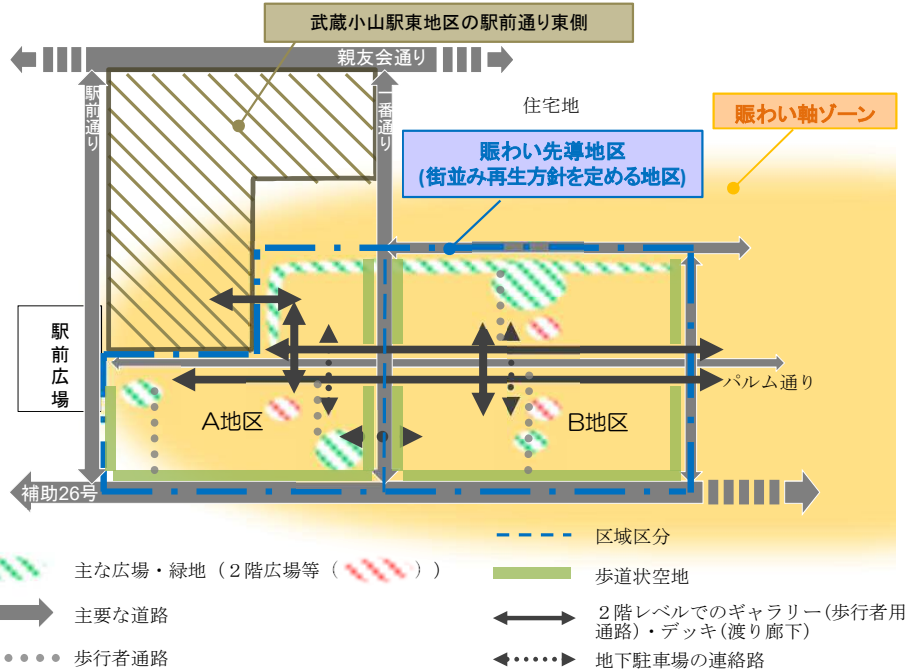
- ・歩いて楽しい商店街の演出と回遊性の向上
- ・土地の高度利用による面的な賑わいの創出と都市型住宅の導入
- ・補助26号線の整備を歩行者空間の拡大

4. 現状と課題

- ・6m未満道路で街区が多く構成されており、その中に細街路(4m未満)もあり、交通環境、防災性が脆弱である
- ・木造建築物等(築30年以上の老朽建築物含む)が密集し、その中に高経年マンションが分布している
- ・商店街(7~24時歩行者専用)を横断する車両がある
- ・放置自転車がも多く発生している
- ・街の魅力の一つでもあるアーケードが老朽化している

5. 歩行者・道路ネットワーク等周辺とのつながり

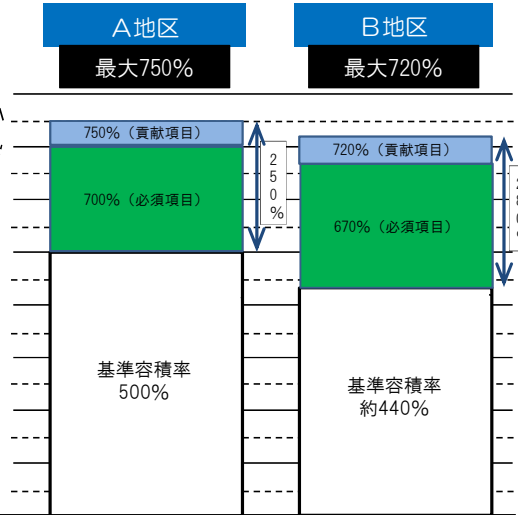
賑わい先導地区



6. 容積の割増

賑わい先導地区

- <貢献項目>
- ①地域コミュニティの形成を支援する活動・交流拠点施設整備
 - ②区道I-163号線等のアーケードの架替
 - ③建物間をつなぐ地下駐車場ネットワークの整備
 - ④附置義務に加えて駐車場(50台以上)又は駐車場(5台以上)
- 以下については、方針図2-2の実現を目指しつつ、カッコ内以上の整備を行うものとする。
- ⑤ギャラリーの整備(幅員3.5m、延長90m以上)
 - ⑥ギャラリーをつなぐデッキの整備(幅員3.5m、1ヶ所以上)
- <必須項目>
- (イ) 整備すべき公共施設
補助26号線(幅員20m)、地区幹線道路(幅員8m)、歩道状空地、歩行者通路、広場状空地の整備、地区内無電柱化
 - (ロ) 敷地面積の最低限度
I-163号線(パルム通り)を挟んで5,000㎡以上
 - (ハ) 建築物に関する事項
建築物の高さの制限、壁面及び用途の制限等(パルム商店街沿いでの50cmの壁面後退等)
 - (ニ) 緑化に関する事項
品川区緑化条例に沿った緑化



- 周辺状況を勘案して、容積を適切に配分
- 連続した街並みを形成するため、街並み誘導型地区計画を活用(建築基準法第68条の5の第1項及び第2項に基づく認定基準作成)

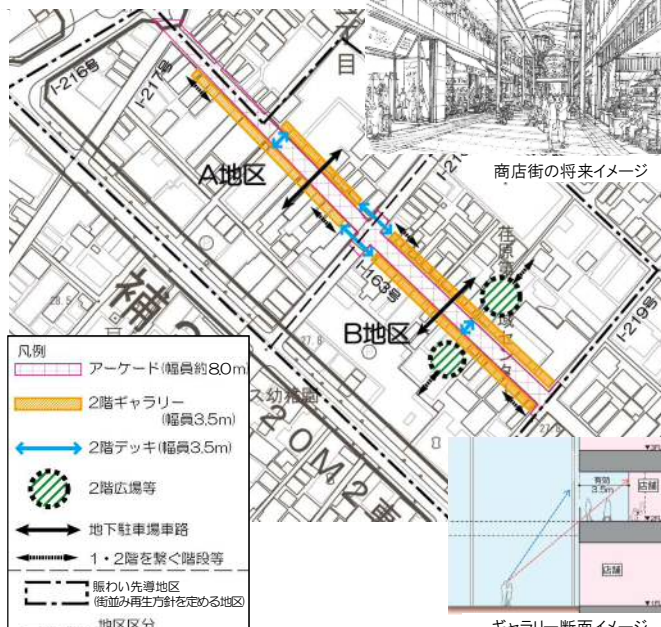
7. <街並み再生方針のポイント>地上部及び地下・2階部分の貢献項目

賑わい先導地区

<地上部>

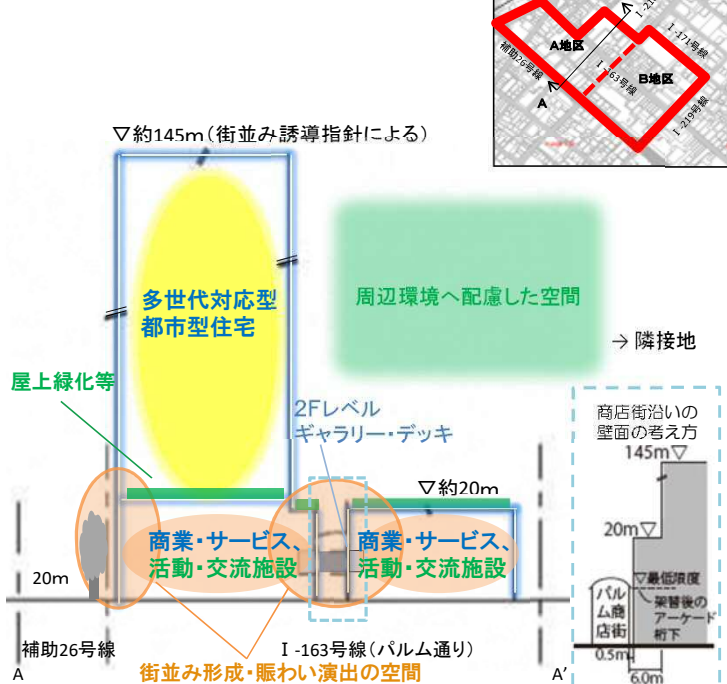


<地下・2階部分>



8. 断面イメージ

賑わい先導地区

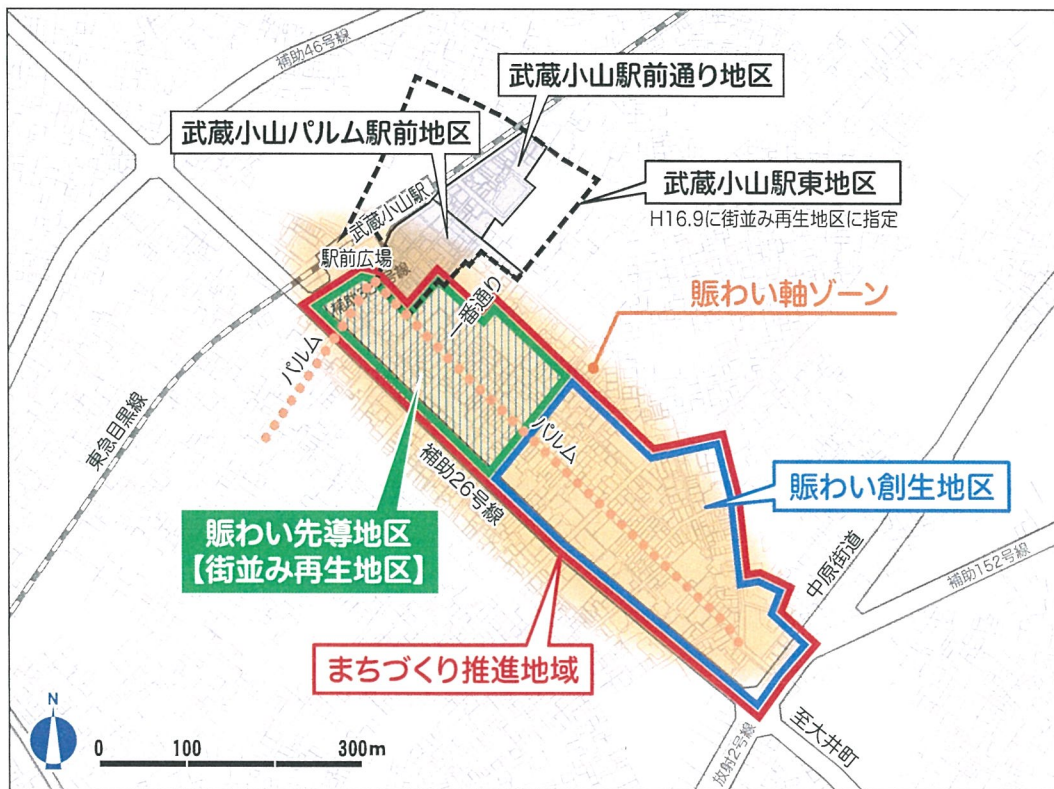


武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針への追補(案) および武蔵小山賑わい軸街並み再生方針(案) 説明会 結果のお知らせ

区では、武蔵小山駅周辺において“品川区の西の玄関口にふさわしい街づくり”を目指し、「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に基づいた魅力的なまちづくりを進めています。

これらの上位計画ですでに位置付けられている「賑わい軸ゾーン」において、全体のさらなる賑わいや街並み継承を推進する地域として「まちづくり推進地域」を設定し、当該地区の特性に合わせたまちづくりの方針を掲げる必要があることから、「街並み誘導指針」への追補と「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」を作るための地元説明会を去る3月22日(金)23日(土)に開催しました。その説明会の開催結果についてお知らせいたします。

「街並み誘導指針」を追補し、賑わい軸ゾーンに「街並み再生地区」を設定していきます



賑わい軸ゾーン

まちづくり推進地域

「賑わい軸ゾーン」のうち、商店街を中心とした賑わい軸全体のさらなる賑わいや街並みを継承するよう推進する地域。細分化された敷地の統合や道路の付け替え、建物の共同建替えなどを行うことで安全・安心のまちづくりを目指します。

賑わい先導地区

「まちづくり推進地域」のうち、賑わい軸の起点としての拠点形成が望まれる地区。この地区において、「街並み再生方針」を作っていきます。

賑わい創生地区

「まちづくり推進地域」のうち、今後賑わいが展開していく地区。

説明会で出された主なご意見と回答等

街並み再生方針・誘導指針に関するご意見等

【 】内は該当地区

Q1 賑わい先導地区の内容が賑わい創生地区にも適用されてしまいませんか？

A 賑わい創生地区については、今後地元の皆様との話し合いで賑わい創生地区の特性に合わせたまちづくりが検討されていきます。【賑わい創生地区】

Q2 商店街沿いは駅前から中原街道まで0.5mのセットバックが必要になるのですか？

A 今回の内容は賑わい先導地区内の規定であり、賑わい創生地区については上記の規定はありません。【賑わい創生地区】

Q3 街が具体的にどうなるのかという記載がないのですが。

A 今後、賑わい先導地区、賑わい創生地区の進捗状況に応じて、具体的な検討をしていきます。【賑わい先導地区・賑わい創生地区】

Q4 最低敷地面積が5,000㎡となっていますが、その規模の土地所有者はいないのでは。

A そのような土地所有者はいませんが、地元の意向を踏まえ、共同化を前提とした最低敷地面積を設定しています。【賑わい先導地区】

Q5 武蔵小山は今後、超高層マンション街になってしまうのでしょうか？

A 共同化による都市基盤整備により、地区の防災性等を高め、高層化を図ることにより区の西の玄関口としての拠点性と賑わいを高めていきます。【賑わい先導地区】

Q6 意見に対するフィードバックがないことに疑問を抱きます。本説明会の議事録を公開してください。

A 今後の状況を説明会の結果のお知らせチラシ(本チラシ)や開発連絡会ニュース等を活用しながら周知してまいります。【賑わい先導地区・賑わい創生地区】

Q7 賑わい先導地区の意向が優先されているように感じます。地域住民の意見も反映を。

A 賑わい先導地区の皆様と、課題解決に向けて協議・検討を重ねております。区としても当地区にまちづくりの方針(街並み再生方針)を定めようとしています。【賑わい先導地区】

Q8 学校・公共施設などのキャパシティが心配です。

A 人口動向については、各所管がチェックしていますが、人口増による影響が見込まれる場合は、計画段階から各関係所管と調整をしています。【賑わい先導地区・賑わい創生地区】

Q9 目黒線の混雑対策について、東急電鉄としっかり協議をしてください。

A 今後も、東急電鉄とは協議を継続してまいります。【賑わい先導地区・賑わい創生地区】

Q10 まちづくり推進地域の外周は全て道路拡幅するのですか。交通量の増加が心配です。

A 賑わい先導地区においては道路の機能分担のため拡幅します。【賑わい先導地区】

※皆様からいただいたご意見をもとに、今後さらに東京都と調整しながらより良い計画としていきます。

その他、今後の再開発事業等に関するご意見等

Q11 賑わい軸で生活する個人個人の生活がどうなるか不安です。

A 今回の内容はまちづくりの考え方であり、規制をするものではありません。

Q12 再開発事業に伴う移転が高齢者に与える精神的負担に配慮してほしいです。

A 再開発事業が行われる場合の補償等については、事業者より説明等が行われるものです。

Q13 賑わい創生地区でも高層化する場合は、居住者や高齢者への補償や支援をお願いします。

A 補償等は事業化の段階において、公共基準に沿った形で算出されますが、丁寧な対応を事業者に指導してまいります。

Q14 ビル風対策についてはどう考えていますか？

A 計画段階では風洞実験等を実施して防風対策を施し、完成後も追跡調査します。

Q15 マンション1棟は権利1と聞きましたが、この地区独自のカウント方法は適正ですか？

A 都市再開発法上の基本的な議決権の数え方ですが、組合設立時や重要事項の議決等にあたっては、合わせて面積要件も定められています。