

## 武蔵小山駅周辺地域のまちづくりについて

### 1. 武蔵小山賑わい軸地区街並み再生方針について

#### (1) 概要

これまで、武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンに位置付けられた「賑わい軸ゾーン」において、まちづくりの機運の高まりから、地域の防災等の課題の解決と更なる賑わいの向上を図るルールについて検討を行ってきた。

その結果、武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針への補足を行い、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」の地区指定を東京都へ依頼し、12月23日にその指定を受けたため報告する。

#### (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) 街並み再生方針および街並み誘導指針への補足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更なる賑わいや街並みの継承を推進する。  
(上位計画である「街並み誘導指針」へ補足)

##### 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を目指す。(「街並み再生方針」地区指定)

##### 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。

### 2. 主な地区の状況について

(資料 P 3参照)

#### (1) 事業中地区の状況

武蔵小山パルム駅前地区	令和元年12月施設建築物竣工、新設区道工事中
武蔵小山駅前通り地区	高層棟18階躯体施工中、 令和3年6月施設建築物竣工(予定)

#### (2) 準備組合の活動状況

小山三丁目第1地区	事業内容の具体化について検討中 東京都環境影響評価条例に基づき、環境影響評価手続きを実施する
-----------	---

「環境影響評価調査計画書

－(仮称)小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業－ 縦覧

縦覧場所： 品川区 都市環境部 環境課

閲覧場所： 大崎第一地域センター、荏原第一地域センター  
荏原第二地域センター、荏原第三地域センター  
品川図書館

縦覧期間： 令和2年1月29日(水)～2月7日(金)

小山三丁目第二地区	事業内容について検討中
-----------	-------------

## (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について、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」が東京都により決定され、地区指定を受けました。

## (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」が指定されました。

#### 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

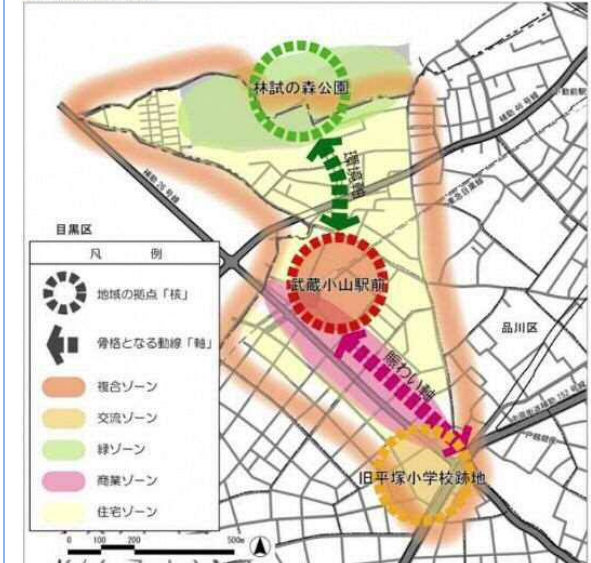
まちづくりの機運の高まり

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

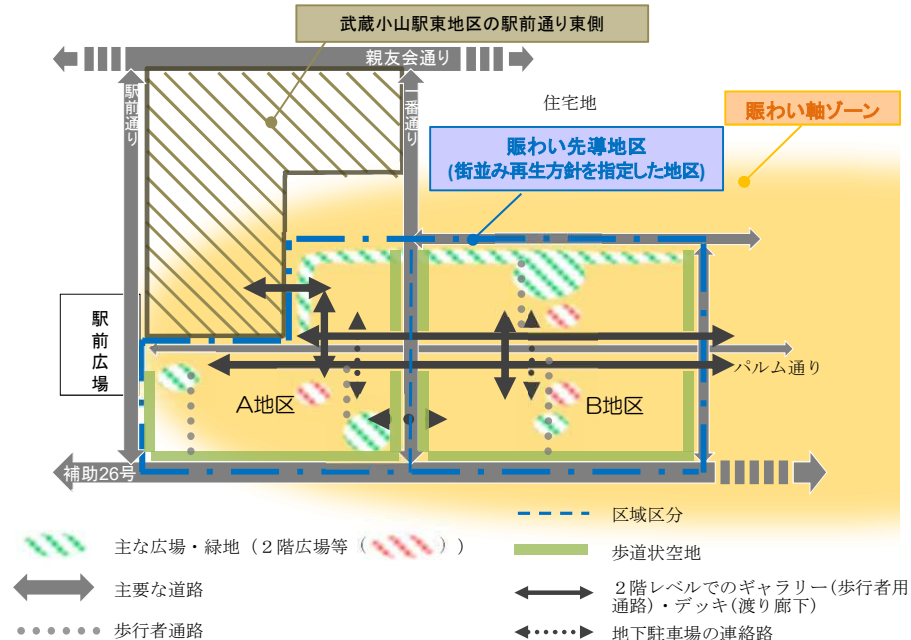
### 〇街並み誘導指針

- ・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

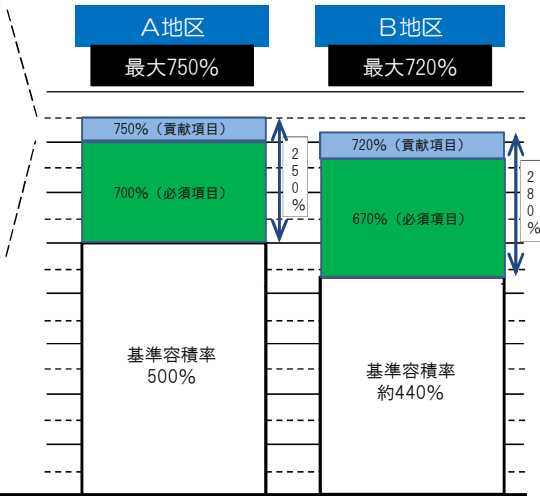
- ・6m未満道路で街区が多く構成されており、その中に細街路（4m未満）もあり、交通環境、防災性が脆弱である
- ・木造建築物等（築30年以上の老朽建築物含む）が密集し、その中に高経年マンションが分布している
- ・商店街（7～24時歩行者専用）を横断する車両がある
- ・放置自転車が多く発生している
- ・街の魅力の一つでもあるアーケードが老朽化している

(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

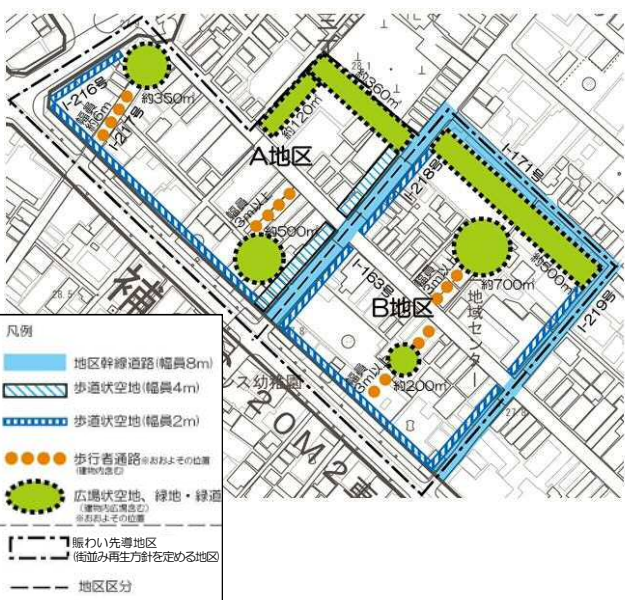
- <貢献項目>
- ①地域コミュニティの形成を支援する活動・交流拠点施設整備
  - ②区道 I-163号線等のアーケードの架設
  - ③建物間をつなぐ地下駐車場ネットワークの整備
  - ④附置義務に加えて駐輪場(50台以上)又は駐車場(5台以上)
- 以下については、方針図2-2の実現を目指すつ、カッコ内以上の整備を行うものとする。
- ⑤ギャラリーの整備(幅員3.5m、延長90m以上)
  - ⑥ギャラリーをつなぐデッキの整備(幅員3.5m、1ヶ所以上)
- <必須項目>
- (イ) 整備すべき公共施設  
補助26号線(幅員20m)、地区幹線道路(幅員8m)、歩道状空地、歩行者通路、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



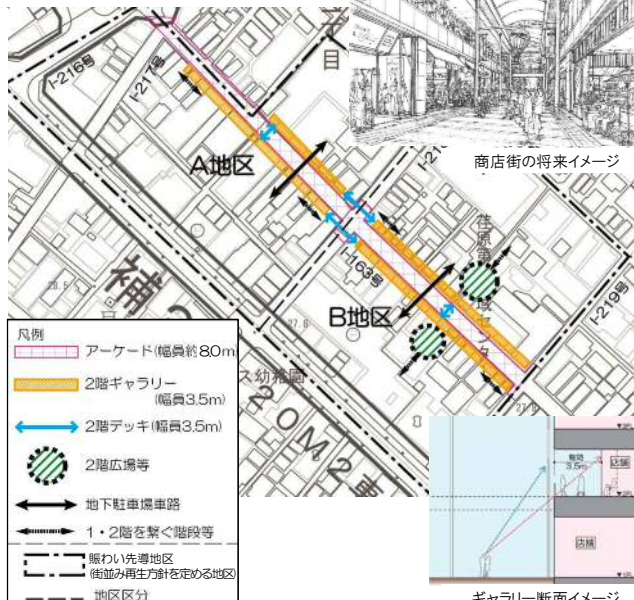
- 周辺状況を勘案して、容積を適切に配分
- 連続した街並みを形成するため、街並み誘導型地区計画を活用(建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定基準作成)

(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

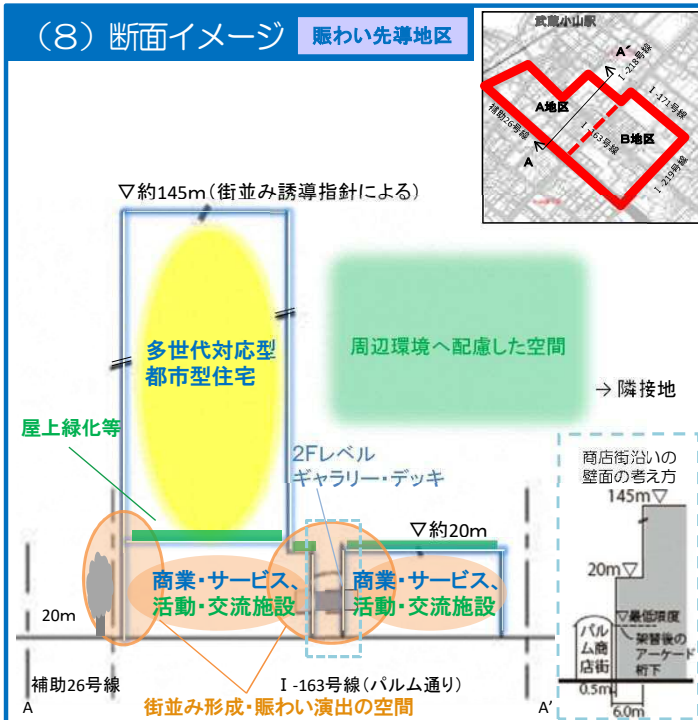
<地上部>



<地下・2階部分>



(8) 断面イメージ 賑わい先導地区



## 2. 主な地区の状況について

資料 P3

建設委員会資料  
令和2年1月20日  
都市環境部都市開発課

### 01 武蔵小山パルム駅前地区（市街地再開発組合）

- |               |                 |
|---------------|-----------------|
| H19.08 準備組合設立 | H27.12 権利変換計画認可 |
| H25.03 都市計画決定 | H28.03 本体工事着工   |
| H26.05 組合設立認可 | R01.12 施設建築物竣工  |
| H27.09 解体工事着工 |                 |

#### 概要

施行区域面積：約 0.9ha  
 建物階数：地上 41 階、地下 2 階  
 建物高さ：約 142m  
 工事期間：平成 27 年度～令和元年度  
 用途：住宅、店舗、生活支援施設  
 公共的駐輪場 等

#### 公共公益施設等

生活支援施設（保育所） 約 220 m<sup>2</sup>（3 階）  
 広場・道路



令和元年 11 月航空写真▶

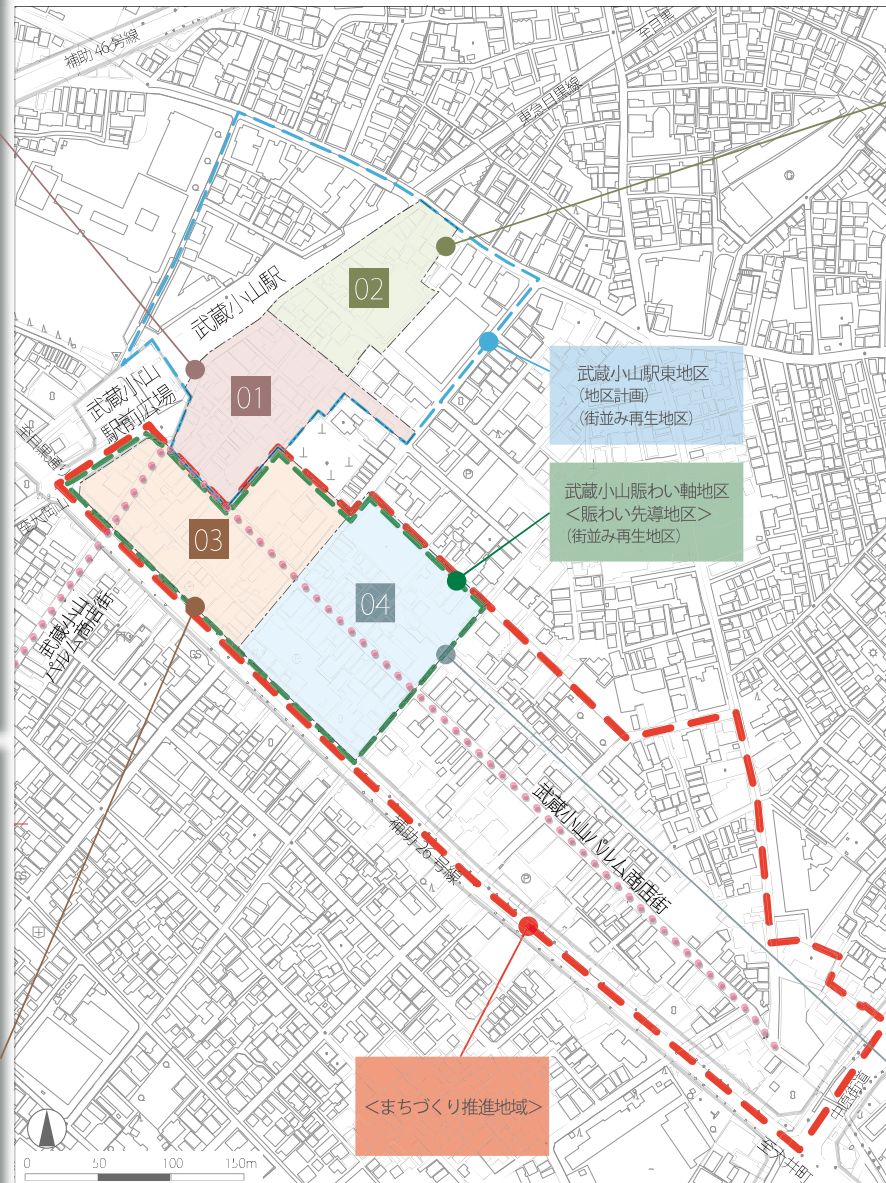
### 03 小山三丁目第 1 地区（準備組合）

H24.05 準備組合設立  
 現在 都市計画の枠組みや施設建築物、地区施設について協議中。併せて準備組合未加入者の加入促進中。今後、環境アセスメント手続きを実施する。

#### 「環境影響評価調査計画書

一（仮称）小山三丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業一 縦覧  
 縦覧場所：品川区 都市環境部 環境課  
 閲覧場所：大崎第一地域センター、荏原第一地域センター  
 荏原第二地域センター、荏原第三地域センター  
 品川図書館

縦覧期間：令和 2 年 1 月 29 日（水）～ 2 月 7 日（金）



＜まちづくり推進地域＞

### 02 武蔵小山駅前通り地区（市街地再開発組合）

- |                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| H17.07 準備組合設立   | H29.07 解体工事着工      |
| H26.01 都市計画決定   | H30.03 本体工事着工      |
| H28.04 組合設立認可   | R03.06 施設建築物竣工（予定） |
| H29.06 権利変換計画認可 |                    |

#### 概要

施行区域面積：約 0.7ha  
 建物階数：地上 41 階、地下 2 階  
 建物高さ：約 145m  
 工事期間：平成 29 年度～令和 3 年度  
 用途：住宅、店舗、公益施設  
 駐車場 等



#### 公共公益施設等

地域センター・区民集会所 約 1,170 m<sup>2</sup>（2 階）  
 広場・道路



◀施設建築物完成イメージパース



令和元年 11 月航空写真▶

### 04 小山三丁目第二地区（準備組合）

H30.03 準備組合設立  
 現在 都市計画の枠組みや施設建築物、地区施設について協議中。併せて準備組合未加入者の加入促進中。今後、環境アセスメント手続きを実施する。