

| 品川区景観計画 運用指針 |
武蔵小山駅周辺地区
景観まちづくりアイデアブック

重点地区のポイント解説／アイデア紹介



| 景観まちづくりアイデアブックについて |

1. 景観まちづくりアイデアブックについて

「武蔵小山駅周辺地区景観まちづくりアイデアブック」は、品川区景観計画「武蔵小山駅周辺地区」における景観形成基準に関する考え方や景観まちづくりのアイデアを紹介するものです。

| 品川区景観計画（平成22年12月策定） |

品川区全域における景観特性／
景観まちづくりの基本方針／
良好な景観形成のための基準



重点地区における景観形成基準

- 1：旧東海道品川宿地区
- 2：大崎駅周辺地区
- 3：武蔵小山駅周辺地区

等を記載したものと

| 武蔵小山駅周辺地区景観まちづくりアイデアブック |

品川区景観計画において重点地区に位置づけている「武蔵小山駅周辺地区」の景観形成基準に関する考え方や景観まちづくりのアイデアについて紹介したものの



| 本書の目次 |

□ アイデアブックについて	01
□ 1 景観形成基準の考え方	03
□ 2 景観形成の方針	04
□ 3 景観形成基準	07
□ 4 景観まちづくりのアイデア	09
□ 5 景観まちづくりの展開	21

重点地区「武蔵小山駅周辺地区」の
ポイント解説／アイデア紹介

| 品川区景観計画における重点地区について |

品川区景観計画において、「景観まちづくりの気運の高い地区」などでは、地元と区の協働により景観形成のための基準などの検討を行い、重点地区への位置づけを行っており、これまでに3地区を指定しています。（平成30年3月現在）

■ 3つの重点地区と景観形成の目標

①旧東海道品川宿地区（平成22年12月指定）

旧東海道の歴史と文化を伝え、
賑わいを創出する景観づくり

②大崎駅周辺地区（平成28年6月指定）

目黒川の水辺・みどりと都市景観が調和した、
新しさと安らぎのある景観づくり

③武蔵小山駅周辺地区（平成30年3月指定）

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

| 品川区景観計画における区域の区分 |

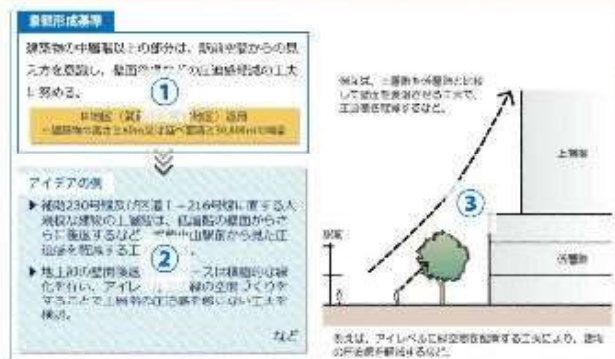


2. アイデアブックの見方

アイデアブックでは、計画にあたってのアイデアの一例をイラストや事例写真を用いて紹介しています。

商業地としてのにぎわいや魅力づくりのために、アイデアブックに掲載されているアイデアやイメージを計画づくりの参考としてください。

アイデアブックの例〔本書P.9～18〕



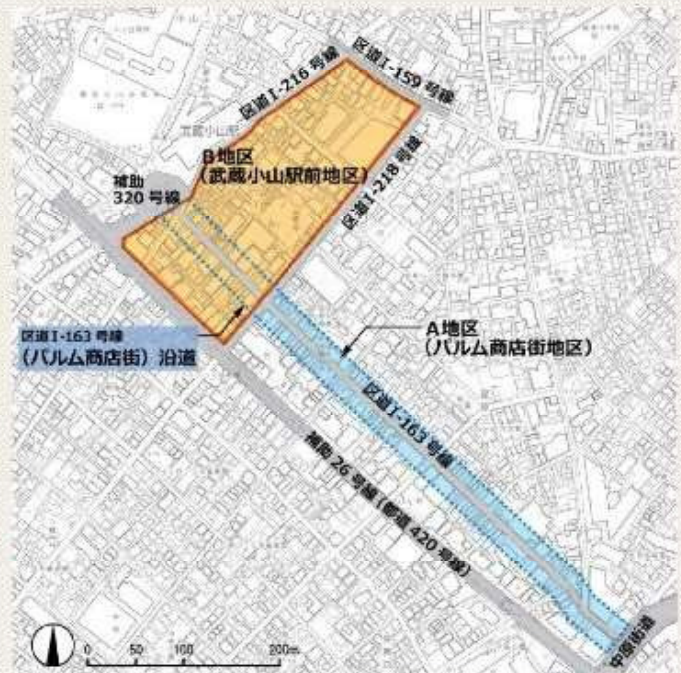
- ①：品川区景観計画記載の景観形成基準と対象地区
- ②：景観形成基準に関するアイデアの例
- ③：アイデアの一部を図示したイラスト・事例写真

3. 「武蔵小山駅周辺地区」について〔対象範囲〕

武蔵小山駅周辺では、パルム商店街振興組合が平成元年より商店街独自のルール（パルム憲章）を用いて魅力ある商店街づくりに取り組んでいたことや、近年、武蔵小山駅前を中心として新たなまちづくりの動きがみられることから、重点地区の指定を行いました。

武蔵小山駅周辺地区の対象範囲では、品川区景観計画の商業市街地の景観形成基準に加えて、武蔵小山駅周辺地区の独自の景観形成基準を適用していきます。

※A地区は区道I-163号線（パルム商店街）に面する敷地であり、図の表示は模式的なものです



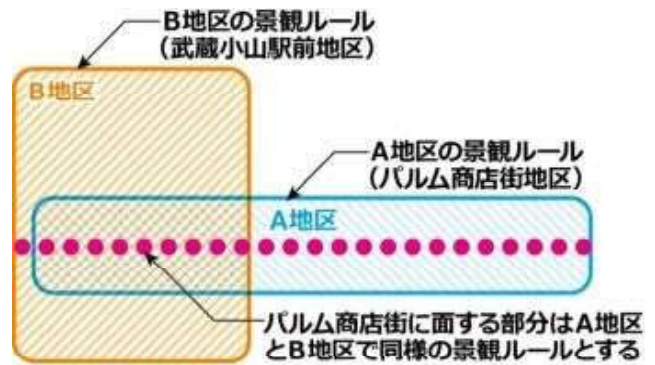
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の地形図を利用して作成したものである（承認番号 29都市基交審第38号）

1 景観形成基準の考え方

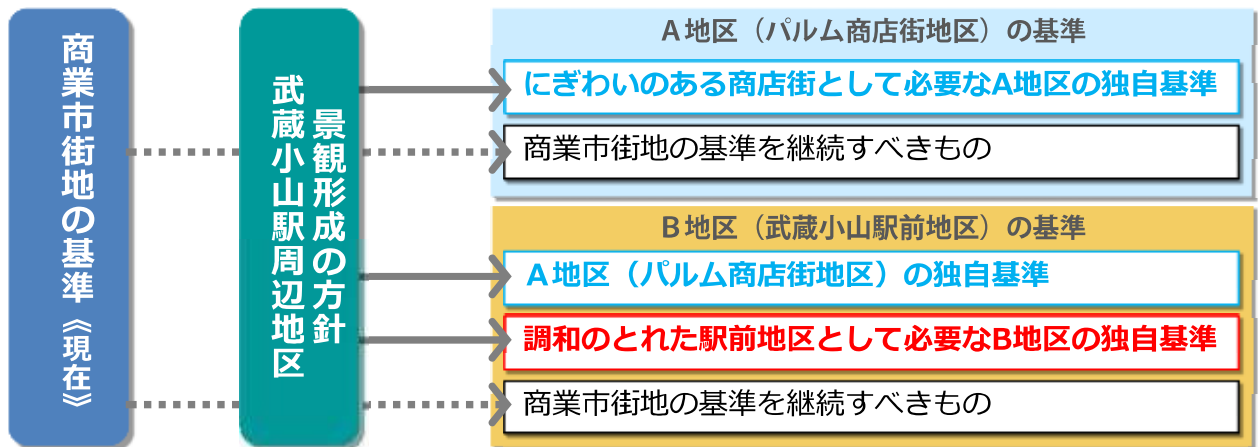
重点地区として、当地区の良好な景観形成に必要な独自の基準を定めますが、区道 I - 163号線のパルム商店街がA地区とB地区にまたがることから、パルム商店街沿いの良好な景観形成を図るために定めるA地区の独自基準については、B地区でも適用するようにします。

また、商業市街地の基準の中で、当地区でも適用することがふさわしい基準については、重点地区の基準として踏襲していきます。

景観形成基準の考え方



商業市街地の基準と武蔵小山駅周辺地区の基準の考え方



武蔵小山商店街振興組合では、平成元年から自主的なルールとして「パルム憲章」を定めて、商店街づくりに取り組んでいます。A地区の独自基準は、こうした地元の取り組みを踏まえて定めたものです。

参考：パルム憲章

(誓約)

我われは武蔵小山パルムが将来にわたり、豊かでクリエイティブな生活ゾーンとして、お客様に“夢と感動”を与え続けるために、以下の条文により意志統一を図り、魅力あるまちづくりに尽力することを約するものである。

(基本七か条 一基本原則一)

- 一、日本を代表する商店街であることを自覚し、自らを律する心構えをもつ。
- 一、常に発展する賑わいのある街パルム、これに向かって一丸となって街づくりを推進する。
- 一、武蔵小山地区全体を面的にとらえ、商業地域の拡大によって回遊性の高い街となるよう努力する。
- 一、街づくり及びその運営に際しては、街のイメージの高揚に殊に留意する。
- 一、文化のにおいのする街づくりをする。
- 一、常に話題性に富み、新しいホットな情報を発信する街づくりをする。
- 一、他の街にはみられない独自の個性を創造する努力をする。

このパルム憲章は平成元年に制定、施行される。

2 景観形成の方針

1. 景観特性

武蔵小山駅周辺地区は、品川区の西の玄関口となる地区活性化拠点として位置づけられており、東急目黒線の地下化、駅前広場整備、駅ビル整備を契機として駅前での市街地再開発事業の取り組みや、本区を代表するアーケード商店街でのまちづくりが進行している地区です。

①歴史と文化の要素

- ▶ 品川区を代表する商店街の一つであるパルム商店街のアーケードが、駅前から南東方向に約800m続き、その周囲には界限性のある商店街の景観が形成されている。
- ▶ 伝統のある両社祭が開催され、まちなかでの神輿や山車の賑わいがある。また、かつての特産物であった筍にちなんで、タケノコ祭りが開催されている。
- ▶ 路地的な空間、下町の界限性のある空間が残されている。

②自然の要素

- ▶ 荏原台地にひらかれた畑、竹藪、雑木林の土地が、住宅地や商店街として市街化していったため、地区を特徴づける自然の要素は少ない。地区外であるが、北側には林試の森公園がある。

③生活の要素

- ▶ 駅を中心とした商店街が集積しており、利便性が高い地区であることから、近年は集合住宅の建設も進んでいる。
- ▶ 物販店舗に加えて飲食店も多く、路地的な空間と相まって特徴的な街並みを形成している。近年は、店舗のリニューアル等による新たな感性の店舗が作り出す景観も形成されつつある。

④新たなまちづくりの要素

- ▶ 鉄道地下化に伴い、駅前広場、駅ビル施設、鉄道敷上部の緑道など、新たな街並みが形成されている。
- ▶ 駅前や補助26号線沿道では、集合住宅への建替えが進み、新しい街並みが形成されつつある。
- ▶ 駅前では3ブロックで市街地再開発事業に向けた取り組みが進められており、さらにパルム商店街でも将来に向けたまちづくりの取り組みが進められている。



2. 景観形成の目標

これまでのまちづくりの取り組みや景観特性を踏まえて、景観形成の目標を以下のように定めます。

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

3. 景観形成の方針

武蔵小山駅周辺地区では、次の5つの方針に基づき景観形成の取り組みを進めていきます。

① 多種多様な賑わいが連続した、歩いて楽しい変化ある商業空間の街並み

武蔵小山駅周辺地区は、昔からパルム商店街の親しみやすい商業空間を軸として、多くの人々が集まってきました。将来さらに多くの人々が集まることが予想されます。これまでの商店街空間に加え、新たな商業空間の魅力を付加することで、多くの人々のニーズに応える多種多様な賑わいを生み出し、さらに個々のお店の様子が外にあふれ出すような、歩いて楽しく変化ある街並みを目指します。

- ▶ パルム商店街地区では、これまで培ってきた商店街の多種多様な賑わいが連続した魅力を継承・発展させながらも、より一層歩きやすい商業空間の街並みを目指します。
- ▶ 武蔵小山駅前地区では、駅と商店街の歩行者の往来・つながりを意識した歩行者空間と一体となった新たな商業空間の街並みを目指します。

② 品川区の西の玄関口として、ずっとホッと住み続けたい商業と住宅が共存した街並み

武蔵小山駅周辺地区は、鉄道地下化を契機として大きく変化しつつあります。新たなまちづくりの取り組みにあわせて、賑わいある商業空間と暮らしやすい住まいが共存した安心して住み続けたいような品川区の西の玄関口としての街並みを目指します。

- ▶ パルム商店街地区では、周辺住宅地の暮らしを支える商店街として、安心感のある商業空間の街並みを目指します。
- ▶ 武蔵小山駅前地区では、駅とにぎわいある商業、快適な住まいが調和・共存した品川区の新たなシンボルとなる街並みを目指します。

③ 人が憩い・やすらぎ・安心して過ごすことができる場を創りつなげる街並み

武蔵小山駅周辺地区は、昔から人が出会い・語り合う下町的な雰囲気が魅力のひとつとして表れたまちでした。新たなまちづくりの取り組みにあわせ、そのような人の記憶を継承すべく、人が憩い・やすらぎ・安心して過ごすことができる場や雰囲気のある街並みを目指します。

- ▶ パルム商店街地区では、従来の雰囲気を継承しつつ、憩い・やすらぎ・安心して買い物ができる商業空間の街並みを目指します。
- ▶ 武蔵小山駅前地区では、駅や商店街とのつながりを意識し、オープンスペースの効果的な配置により多くの人々が出会い・語り合える場のある街並みを目指します。

《 景観形成の方針 》

多種多様な賑わいが連続した、
歩いて楽しい変化ある商業空間の街並み

品川区の西の玄関口として、
ずっとホッと住み続けたい商業と住宅が共存した街並み

人が憩い・やすらぎ・安心に過ごすことができる
場を創りつなげる街並み

潤いや人の活気が感じられる季節感ある街並み

生活者・商業者・事業者が協働しながらつくりあげる
後世に残していく品格ある街並み

《 景観形成の目標 》

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

④ 潤いや人の活気が感じられる季節感ある街並み

武蔵小山駅周辺地区は、昔から受け継がれている両社祭や各種の催し物・イベントなどの行事を通じて季節感を感じることができるまちです。一方で、建物が建て込んでいる場所で、まちなかに緑が少なく、視覚的に季節感を感じることが出来ない現状があります。駅前の歩行者空間やオープンスペース等の整備にあわせて、様々な工夫で緑化と図るとともに、季節行事の様子をまちなかで感じられるような街並みを目指します。

- ▶ パルム商店街地区では、季節行事に多くの人々が参加し、その様子を感じることのできる街並みを目指します。
- ▶ 武蔵小山駅前地区では、武蔵小山駅前で新たに配置される歩行者空間や広場等のオープンスペースにおいて、様々な工夫による緑化を行い、潤いある街並みを目指します。

⑤ 生活者・商業者・事業者が協働しながらつくりあげる後世に残していく品格ある街並み

武蔵小山駅周辺地区では、従来の商店街とともに、駅前を中心とした新たなまちづくりの取り組みを通じて、様々な人々が関わり合いながら、これからの街並みをつくっていきます。これまでと同じであったように、生活者・商業者・事業者などのまちに関わる全ての人々が協働して、後世に残していけるような品格ある街並みを目指していきます。



3 景観形成基準

1. 届出対象行為と規模〔建築物の建築等〕

武蔵小山駅周辺地区の建築物の建築等における届出対象行為と規模は、以下のとおりです。

届出対象行為		建築物の新築、増築、改築若しくは移転、 外壁を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
届出対象規模	A地区 パルム商店街地区	すべての建築物
	B地区 武蔵小山駅前地区	高さ30m以上又は延べ面積2,000㎡以上

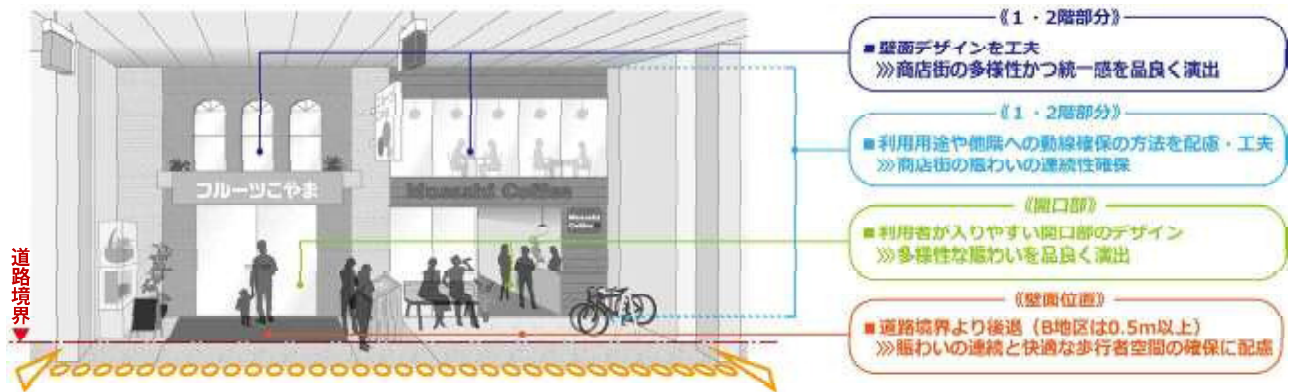
2. 景観形成基準

A地区（パルム商店街地区）・B地区（武蔵小山駅前地区）の景観形成基準は、以下のとおりです。

A地区（パルム商店街地区）：景観形成基準	
配置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築物のパルム商店街に面する部分の壁面の位置は、道路境界より後退させることにより、賑わいの連続性や快適な歩行者空間の確保に努める。
形態・ 意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築物のパルム商店街に面する部分の1・2階では、利用用途や他階への動線確保の方法について、配慮や工夫をし、商店街の賑わいの連続性の確保に努める。 ■ 建築物のパルム商店街に面する部分では、多様な賑わいを品良く演出し、利用者が入りやすい開口部のデザインを工夫する。 ■ 建築物のパルム商店街に面する部分の1・2階では、壁面デザインを工夫し、商店街の多様性かつ統一感を品良く演出する。 ■ パルム商店街に面して統一看板以外の看板を設置する場合は、できる限り敷地内部又は壁面を利用し、商店街の統一感ある街並みとの調和を図る。
ただし、 建築物の高さ30m以上60m未満又は延べ面積2,000㎡以上30,000㎡未満 の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。	
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ■ 周辺からの見え方に配慮し、商業市街地としてのスカイラインの形成に配慮する。
形態・ 意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ■ 形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。 ■ 色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。 ■ 屋根・屋上・外壁に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するか又は適切な修景を行うなど周辺からの見え方に配慮する。 ■ 建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、歩行者からの見え方に配慮した修景を行う。
公開空地・ 外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 外構は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。
ただし、 建築物の高さ60m以上又は延べ面積30,000㎡以上 の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。	
配置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 ■ 隣接する建築物との壁面の位置等を考慮する。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高さは、「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」を踏まえて、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ■ 主要な眺望点（道路、公園など）からの見え方に配慮する。
公開空地・ 外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な育成が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。

青文字はA地区独自の基準 黒文字は商業市街地の基準

| A地区（パルム商店街地区）独自の基準のイメージ |



B地区（武蔵小山駅前地区）：景観形成基準	
配置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。 ■ 隣接する建物との関係や歩行者空間のつながりに配慮した配置とする。 ■ 建築物のパルム商店街に面する部分の壁面の位置は、道路境界より0.5m以上後退し、賑わいの連続性や快適な歩行者空間の確保に配慮した配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ■ B地区の周縁部は、その周囲の市街地とのつながりに配慮する。
形態・意匠・色彩	<ul style="list-style-type: none"> ■ 形態・意匠は建築物単体のバランスだけでなく、周辺建築物等の調和を図る。 ■ 色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、外壁の色彩、素材は周辺景観との調和を図る。 ■ 屋外設備や建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、武蔵小山駅前広場からの見え方に配慮する。 ■ 低層部では利用の仕方や外観の形状や色彩の工夫により、商業地の賑わいある空間の連続性の確保に努める。 ■ 周辺建築物と比べ長大となる壁面は、分節化を図るなどの意匠的な配慮を行い、歩行者の視点でのヒューマンスケールな街並みの連続性の確保に努める。 ■ 建築物のパルム商店街に面する部分の1・2階では、利用用途や他階への動線確保の方法について、配慮や工夫をし、商店街の賑わいの連続性の確保に努める。 ■ 建築物のパルム商店街に面する部分では、多様な賑わいを品良く演出し、利用者が入りやすい開口部のデザインを工夫する。 ■ 建築物のパルム商店街に面する部分の1・2階では、壁面デザインを工夫し、商店街の多様性かつ統一感を品良く演出する。
公開空地・外構・緑化等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 外構は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 ■ 武蔵小山駅前広場からのつながりを意識し、夜間における歩行者の安心・安全に配慮した照明を工夫する。 ■ 武蔵小山駅前広場に面した大規模な敷地では、隣接地との歩行者ネットワークのつながりを意識し、緑の配置を工夫する。
ただし、 建築物の高さ60m以上又は延べ面積30,000㎡以上 の場合は、上記の景観形成基準に下記の景観形成基準を加えるものとする。	
配置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築物の中層階以上の部分は、武蔵小山駅前広場からの見え方を意識し、壁面後退などにより圧迫感の軽減の工夫に努める。 ■ 壁面の位置の連続性や適切な隣接間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。
高さ・規模	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高さは、「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」を踏まえて、周辺建築物群のスカイラインとの調和を図る。 ■ 主要な眺望点（道路、公園など）からの見え方に配慮する。

青文字はA地区独自の基準 赤文字はB地区独自の基準 黒文字は商業市街地の基準

4 景観まちづくりのアイデア

1. 配置について

景観形成基準

建築物のパルム商店街に面する部分の壁面の位置は、道路境界より後退させることにより、賑わいの連続性や快適な歩行者空間の確保に努める。

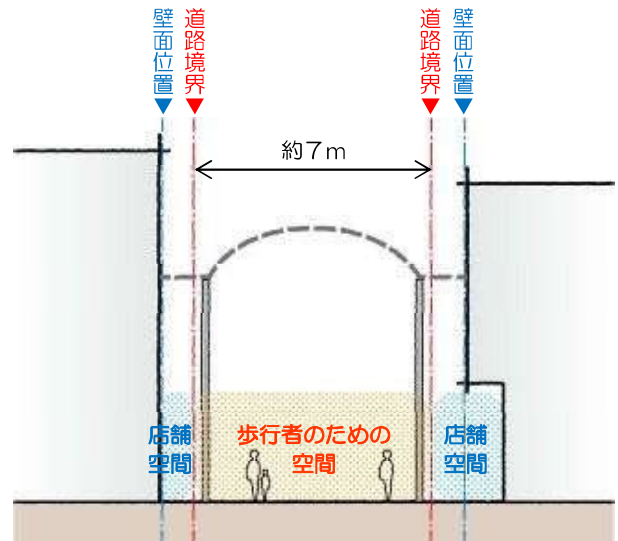
A 地区（パルム商店街地区）適用

B 地区（武蔵小山駅前地区）適用
 （※ B 地区は、0.5m以上の壁面後退）

アイデアの例

- ▶ 道路境界から0.5mを目安に壁面をセットバックすることで、商店街として快適に歩くことのできる連続性のある空間の確保。
- ▶ 壁面後退したスペースは、積極的に利活用し、店舗の賑わい創出や憩い空間の確保。

など



壁面を道路境界からセットバックすることで、十分な賑わい空間と歩行者空間を確保しましょう。

セットバック空間では、様々な利活用のアイデアがあります。（他都市事例）

利用客が利用可能な空間としての活用事例

ベンチ・テーブル席などを配置し、買い物客が飲食・休憩できる空間として活用



店舗入口にベンチを配置したギャラリー・カフェ | 戸越



店舗横に多様なタイプの客席を配置したカフェ | 自由ヶ丘

商店環境を演出する活用事例

店先の店舗イメージ演出空間として活用



店舗入口にコンセプトに合わせて緑を配置しているインテリアショップ | 自由ヶ丘

店舗の販売促進に資する活用事例

商品陳列やテイクアウトカウンターなどの販売促進のための空間として活用



店舗入口横に別途テイクアウトカウンターを配置しているカフェ | 自由ヶ丘



店舗入口に商品を陳列している雑貨屋 | 自由ヶ丘

商店街環境向上に資する活用事例

自転車置場など周辺環境向上のために活用



店舗入口横に買い物客用自転車置場やレンタサイクルを配置しているカフェ | 蔵前

景観形成基準

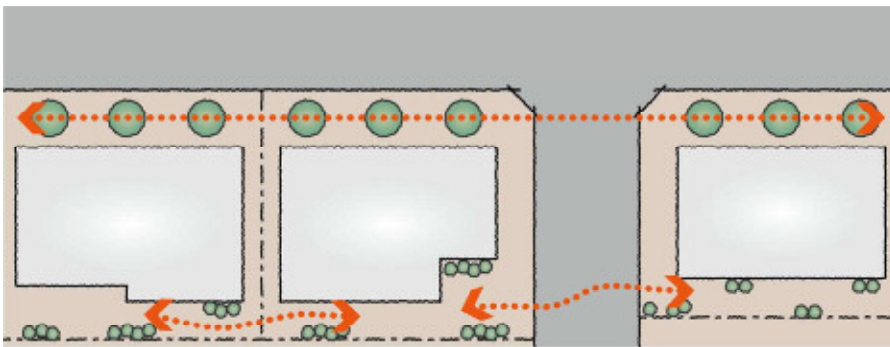
隣接する建物との関係や歩行者空間のつながりに配慮した配置とする。

B地区（武蔵小山駅前地区）適用

アイデアの例

▶ 大規模な建築物では、配置、歩行者動線、植栽の配置などを隣接する建物とのつながりに配慮。

など



敷地内空地の確保が可能な大規模な敷地では、沿道の歩行者空間の連続や敷地内通路の連続を意識した配置とする等の工夫も考えることができます。

景観形成基準

建築物の中層階以上の部分は、武蔵小山駅前広場からの見え方を意識し、壁面後退などにより圧迫感の軽減の工夫に努める。

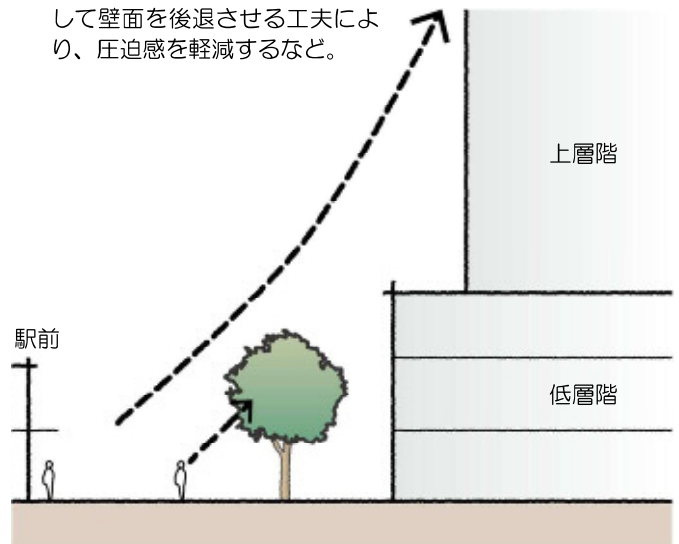
B地区（武蔵小山駅前地区）適用
※建築物の高さ $\geq 60\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 30,000\text{m}^2$ の場合

アイデアの例

- ▶ 補助320号線及び区道 I - 216号線に面する大規模な建物の上層階は、低層階の壁面からさらに後退するなど、武蔵小山駅前から見た圧迫感を軽減する工夫を検討。
- ▶ 地上部の壁面後退したスペースは積極的な緑化を行い、アイレベルでの緑の空間づくりをすることで上層階の圧迫感を感じさせない工夫を検討。

など

例えば、上層階を低層階と比較して壁面を後退させる工夫により、圧迫感を軽減するなど。



例えば、アイレベルに緑空間を配置する工夫により、建物の圧迫感を軽減するなど。

2. 規模について

景観形成基準

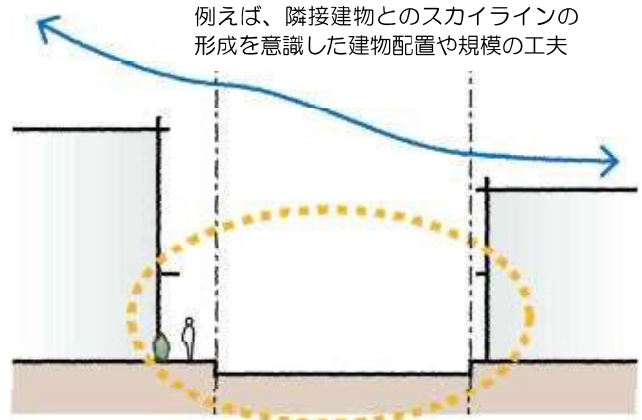
B地区の周縁部は、その周囲の市街地とのつながりに配慮する。

B地区（武蔵小山駅前地区）適用

アイデアの例

- ▶ 敷地外周に空地の配置や植栽などを検討し、隣接地との緩衝空間を検討。
- ▶ 建築物の高さは武蔵小山駅から周辺に向かって徐々に下がっていくスカイラインの形成。

など



例えば、隣接地との間の沿道景観を意識した建物配置や歩行者空間・公開空地づくりや緑化等の工夫

景観形成基準

周辺の主要な眺望点（道路、公園など）からの見え方に配慮する。

A地区（パルム商店街地区）適用
※建築物の高さ $\geq 60\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 30,000\text{m}^2$ の場合

B地区（武蔵小山駅前地区）適用
※建築物の高さ $\geq 60\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 30,000\text{m}^2$ の場合

アイデアの例

- ▶ 林試の森公園、交差点など多くの人が集まり、留まる場所からの眺望を検討。
- ▶ 武蔵小山駅前、中原街道、補助26号線など、武蔵小山のエリアの入口からの眺望を検討。

など

計画地周辺の主要な眺望点となる場所からの眺望を意識しましょう。下段は、その検討方法の例です。

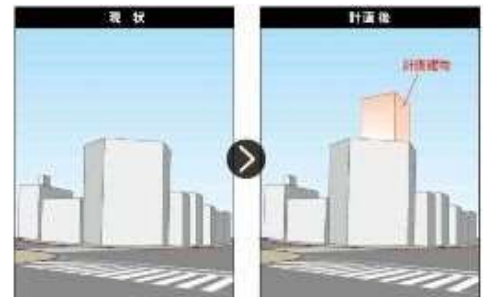
①計画地周辺の主要な眺望点となる場所を複数箇所抽出

計画地周辺において、公園や交差点などの人が集まり開けた場所やエリアの入口となる場所を抽出



②主要な眺望点からの眺望を検討

抽出した主要な眺望点からの現状および計画後における眺望を検討



3. 形態・意匠・色彩について

景観形成基準

建築物のパルム商店街に面する部分の1・2階では、利用用途や他階への動線確保の方法について、配慮や工夫をし、商店街の賑わいの連続性の確保に努める。

A地区（パルム商店街地区）適用

B地区（武蔵小山駅前地区）適用

アイデアの例

- ▶ 住宅を併設する場合は、1階及び2階は店舗や事務所の利用。
- ▶ 住宅を併設する場合の階段やエレベーターは、パルム商店街から見えない位置での配置や、見え方に配慮した配置。
- ▶ 上層階へのエレベーターや階段までの通路は法令を順守し可能な限り狭くするなど、商店街の賑わいの連続性に配慮。
- ▶ パルム商店街のつながりに配慮した1階軒高の検討。

など

上層階への動線（階段等）や他用途の出入口の配置は、奥行きある場所での設置により隠す工夫の他にも、あえて見せることで上層階店舗へ誘導している工夫を施している事例もあります。

- 1-同規模区画の連続により階段を目立ちにくくしている店舗 | 吉祥寺
- 2-住宅の出入口を奥行きある場所に、隣接店舗を角に配置している建物 | 戸越
- 3-照明や店舗看板により演出している階段 | 吉祥寺
- 4-半地下階等の階高の工夫により上下階に視認性ある店舗を配置 | 吉祥寺
- 5-外部に見せる工夫をしているらせん階段 | 吉祥寺
- 6-1階店舗照明により上がりやすさを演出している階段 | 吉祥寺
- 7-2階への動線をあえて真ん中に配置している事例 | 吉祥寺

1	2	
3	4	
5	6	7



景観形成基準

建築物のパルム商店街に面する部分では、多様な賑わいを品良く演出し、利用者が入りやすい開口部のデザインを工夫する。

A地区（パルム商店街地区）適用

B地区（武蔵小山駅前地区）適用

アイデアの例

▶ パルム商店街から見て、建築物内部の視認性を高めるなど、お客さんが入りやすく、安心感のあるデザインを工夫。

など

利用者が入りやすい開口部の工夫は、ガラス張りにすることによる視認性の確保の他にも、可変性ある開口部や内扉の出入口、レジの配置等、利用客に対して安心感を与えるような様々な工夫が考えられます。（他都市事例）



1	2	
3	4	5
6	7	

- 1-ショーウィンドウとして活用しているインテリアショップ | 自由ヶ丘
- 2-開放的であり店員が外部とコンタクトを取りやすい店舗配置のカフェ | 渋谷
- 3-入口を斜めに配置しつつ商品陳列で誘導している雑貨屋 | 自由ヶ丘
- 4-内開きの扉で入りやすさを演出している雑貨屋 | 自由ヶ丘
- 5-店舗内部の見通しが良い美容院 | 中延
- 6-可変性ある開放的な引き戸なレストラン | 森下
- 7-可変性ある引き戸により内部の利用方法により開放的にしているホステル | 浅草

景観形成基準

建築物のパルム商店街に面する部分の1・2階では、壁面デザインを工夫し、商店街の多様性かつ統一感を品良く演出する。

A地区（パルム商店街地区）適用

B地区（武蔵小山駅前地区）適用



アイデアの例

- ▶ 複数のデザインを掲げず、できるだけ業種のイメージを喚起する品格あるデザインを工夫。
など



例えば、2階壁面も積極的に利用することで、商店街としての賑わいの連続性を強化



既存壁面を利用したり、1・2階壁面を一体的に利用することでシンプルな壁面デザインを演出している事例が多くあります。（他都市事例）



1	2		
3	4	5	6

- 1-建築物の壁面デザインと調和した店舗デザイン | 吉祥寺
- 2-原色を使いながらも品良く演出したデザイン | 吉祥寺
- 3-看板サイズを工夫し、壁面分節に変化をつけている | 吉祥寺
- 4-2階をショーウィンドウとして利用している | 吉祥寺
- 5-壁面全体を使用したシンプルな壁面デザイン | 吉祥寺
- 6-1階2階と連続した壁面における商品展示 | 吉祥寺

景観形成基準

パルム商店街に面して統一看板以外の看板を設置する場合は、できる限り敷地内部又は壁面を利用し、商店街の統一感ある街並みとの調和を図る。

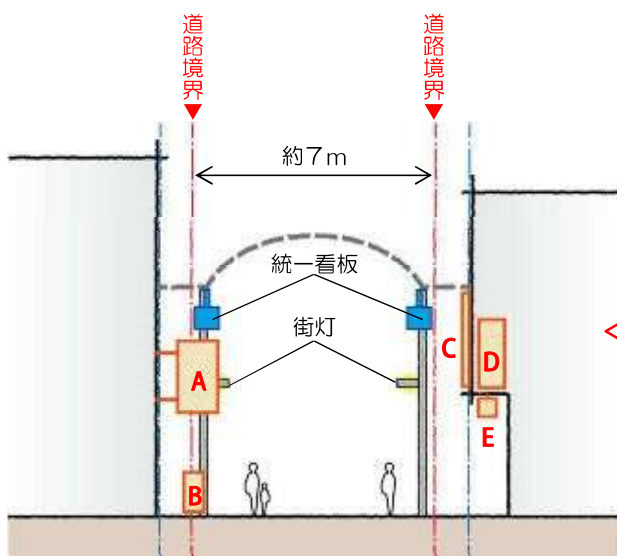
A地区（パルム商店街地区）適用

アイデアの例

▶ パルム憲章を踏まえた看板の設置、デザインに配慮。

など

アーケードとともに、統一看板や統一街灯・照明は、商店街を演出する重要な要素と考えます。道路境界を越えて、敷地外に設置する看板は、これらを隠す可能性があります。



×設置を認めないもの …A, B
 (道路境界をはみ出したり統一看板や街灯を隠すもの)
 ○設置を認めるもの …C, D, E
 (敷地内で設置するもの)



東京都内アーケード商店街にみる街並みの連続性と統一性



景観形成基準

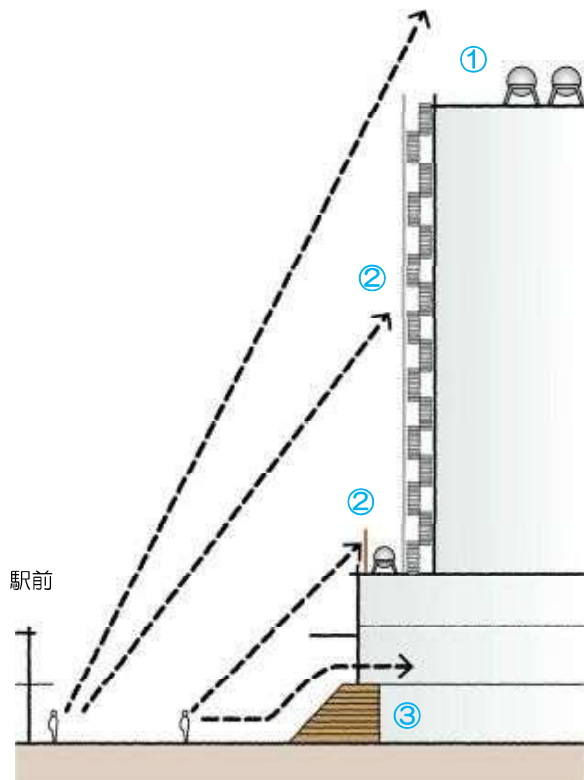
屋外設備や建築物に附帯する屋外階段等は、建築物本体との調和を図るとともに、武蔵小山駅前からの見え方に配慮する。

B地区（武蔵小山駅前地区）適用

アイデアの例

- ▶ 屋根・屋上・外壁に設置する設備は、武蔵小山駅前から見えないような配置を検討。
- ▶ 武蔵小山駅前から見える位置に設備や屋外階段等を設置する場合には、建物と一体的になるような計画や、囲いやルーバー等で適切な修景を検討。

など



① 屋上設備は、駅前から見えない位置に配置する工夫



② 駅前から見える屋外設備や屋外階段は、ルーバー等で隠すような工夫



③ 施設へ誘導する屋外階段などは、あえて駅前から見せる位置にデザインして配置する工夫



高低差を解消したり上階のロビーへ誘導する階段 | 大崎

景観形成基準

周辺建築物と比べ長大となる壁面は、分節化を図るなどの意匠的な配慮を行い、歩行者の視点でのヒューマンスケールな街並みの連続性の確保に努める。

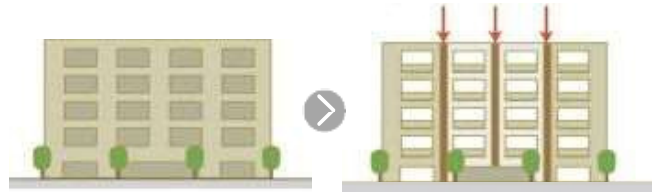
B地区（武蔵小山駅前地区）適用

※建築物の高さ $\geq 60\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 30,000\text{m}^2$ の場合

アイデアの例

- ▶ 壁面が大きい建築物では、色彩やデザインの変化により壁面の分節化を工夫。
- ▶ 壁面が大きい建築物では、低層部では商業地としての賑わいを演出する工夫。

など



例えば、画一的な壁面にならないように、分節化したデザインや色彩の工夫



例えば、低層部では、快適な歩行者空間、変化のある楽しい商業地空間づくりの工夫

長大な壁面では、色彩やデザインに変化を与える工夫を行うことで、周囲からの圧迫感や退屈感を軽減することができます。

また、周辺との関係に配慮し、建築物角部の特徴的な壁面デザインや分節化した壁面デザインの工夫、決め細やかに低層部の賑わいを演出することで、歩行者の退屈感を軽減し、歩いて楽しい歩行者空間となります。



変化ある壁面デザインや低層部の賑わい演出を行った歩行者空間 | 大崎

4. 公開空地・外構・緑化等について

景観形成基準

武蔵小山駅前広場からのつながりを意識し、夜間における歩行者の安心・安全に配慮した照明を工夫する。

B地区（武蔵小山駅前地区）適用

アイデアの例

- ▶ 駅前の賑わいや安全性の確保に配慮して、夜の街並み景観を演出する照明を検討。
- ▶ 夜間照明は、隣接地との調和に配慮。

など



建築物や樹木、広場等の様々な照明の工夫を施しながら、歩行者の安全性の確保を意識することが考えられます。

景観形成基準

武蔵小山駅前広場に面した大規模な敷地では、隣接地との歩行者ネットワークのつながりを意識し、緑の配置を工夫する。

B地区（武蔵小山駅前地区）適用

アイデアの例

- ▶ 駅前広場とのつながりや隣接地とのつながりに配慮して動線計画や広場等の配置を検討。
- ▶ 敷地内の緑化は、隣接地の植栽との調和に配慮した計画を検討。

など

敷地周辺の道路や公共空間、隣地との関係を意識した緑の配置の工夫により、様々な効果が得られます。

道路や隣地の関係を意識し人を引き込む配置の工夫



奥行きを感じさせる配置 | 代官山

周辺敷地から目に付く位置にアイストップとなる配置の工夫



交差点から目に付く配置 | 東品川

道路と調和するように街路空間をつくる配置の工夫



道路と民地で歩行者空間を形成 | 大崎

別表1：色彩の基準

表① 届出対象建築物等

対象区域	届出対象規模		基準
	建築物	工作物	
A地区 (パルム商店街地区)		高さ60m以上又は 築造面積30,000㎡以上	表② ア欄
	すべての建築物	高さ30m以上60m未満又は 築造面積2,000㎡以上30,000㎡未満	表② イ欄
B地区 (武蔵小山駅前地区)	高さ60m以上又は 延べ面積30,000㎡以上	高さ60m以上又は 築造面積30,000㎡以上	表② ア欄
	高さ30m以上60m未満又は 延べ面積2,000㎡以上30,000㎡未満	高さ30m以上60m未満又は 築造面積2,000㎡以上30,000㎡未満	表② イ欄

表② 色彩の基準

	外壁の基本色 (外壁各面の4/5はこの範囲から選択)			強調色(外壁各面の1/5で使用可能)			屋根色(勾配屋根)		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
ア欄	0 Y R ~ 5.0 Y R	4以上8.5未満の場合	3以下	0 R ~ 4.9 Y R	全域	4以下	外壁に準じる		
		8.5以上の場合	1.5以下			6以下			
	その他	4以上	1以下	その他	2以下				
イ欄	0 R ~ 4.9 Y R	3以上8.5未満の場合	4以下	定量基準による制限は 行わない			0 R ~ 5.0 Y	4以下	
		8.5以上の場合	1.5以下						
	5.0 Y R ~5.0 Y	3以上8.5未満の場合	6以下				7以下		
		8.5以上の場合	2以下						
	その他	アーケードの 天井高さ未満	3以上8.5未満 の場合				2以下	その他	2以下
		アーケードの 天井高さ以上	8.5以上の場合				1以下		
		4以上8.5未満 の場合	1.5以下						
		8.5以上の場合	1以下						

①色彩の現況調査によれば、地区内の中高層建築物の多くがY系の色相であり、その他の色相の建物は明度4以上、彩度1.5以下である。

②その他の色相について、アーケードの天井高さを境に色彩の基準を変更する。
 ・アーケードの天井高さ未満は、商業地としての多様性を持たせるために現行の商業市街地の基準のままとする。
 ・アーケードの天井高さ以上は、現況調査の結果を踏まえて変更する。⇒「空に溶け込むような明るく淡い色使い」を誘導。

※重点地区指定時点でのアーケードの天井高さは6.5m

屋外広告物の表示にあたって配慮すべき事項

屋外広告物の表示にあたっては、東京都屋外広告物条例に基づく許可が必要になります。これに加えて武蔵小山駅周辺地区では、商店街が定めたパルム憲章に基づき、屋外広告物についてのルールによる良好な景観形成が行われてきました。このような取り組みを踏まえて、街並みと屋外広告物がより一体的に良好な景観を形成することを目指して、東京都屋外広告物条例に基づく許可に加えて当地区で配慮すべき事項を以下のように定めます。

A地区（パルム商店街地区）での屋外広告物の表示にあたって配慮すべき事項

- 統一看板以外の看板については、敷地内にとどめ、店舗イメージをシンプルに表現したものにすること。
- 広告物の光源に、原色や蛍光色の使用はできるだけ控える。
- ポスター、張り紙等により店内を見えなくすることはできるだけ控える。

B地区（武蔵小山駅前地区）での屋外広告物の表示にあたって配慮すべき事項

- 複数の広告物を掲示する場合は、できるだけ集約化を検討する。
- 屋上広告物は、建築物と一体的なデザインとなるように工夫する。
- 突出し広告物は、歩行者の安全な通行と街並みの調和に配慮する。
- 壁面広告は、建築物の外壁や色彩との調和に配慮する。
- 独立広告は、街並みや外構のデザインとの調和に配慮する。
- 広告物の光源に、原色や蛍光色の使用はできるだけ控える。
- ポスター、張り紙等により店内を見えなくすることは避ける。

5 景観まちづくりの展開

1. 景観まちづくりの展開について

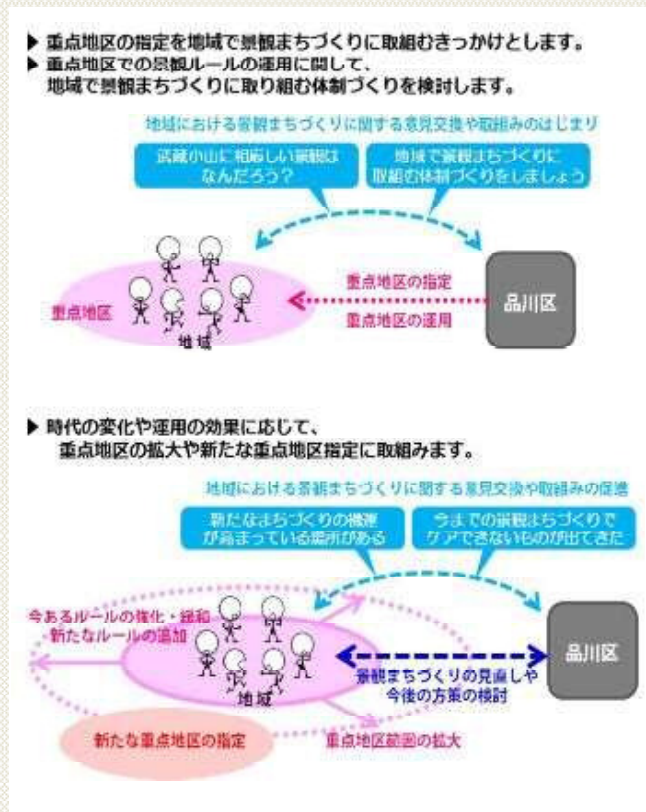
重点地区は、景観まちづくりの状況を踏まえ、地域の皆さまとの意見交換を通して計画案を作成してきました。

重点地区での景観ルール（景観形成基準）を、実際の建築等で適用していくためには、「地域」「事業者」「行政」が協働で取り組んでいく必要があります。重点地区の指定をきっかけとして、地域における景観まちづくりに関する意見交換や取組みの第一歩とします。

品川区では、地域で景観まちづくりに取り組む体制づくりを、地域の皆さまと一緒に取り組んでいきます。

今後も、地域の皆さまとの意見交換により、時代の変化や運用の効果に応じて、今あるルールの強化・緩和や新たなルールの追加、さらに、今の重点地区の拡大や新たな重点地区の指定など、地域の個性と魅力ある景観づくりに取り組んでまいります。

| 景観まちづくりの展開イメージ |



2. 地域から挙げられたまちづくりの意見

重点地区指定に関して実施してきた地域の皆さまとの意見交換の中では、景観まちづくりに関するご意見の他にも、まちづくりに対するご意見が挙がりました。

これらについては、地元組織（まちづくり組織や商店街組織等）や品川区関係各署と連携を図りながら、景観まちづくりの取り組みとあわせて、まちづくりを進めていきます。

| 地域から挙げられたまちづくりの意見 |

- ▶ 駐輪場について
「店先の駐輪により、駅前や商店街の安全な歩行者空間の確保が阻害されている。」
- ▶ 電子広告について
「電子広告は、目立ちすぎる一方で、賑わいを演出するのでは。」
- ▶ 緑化について
「アーケード内は、植物を生育することは困難であるが、緑化などの潤いも必要では。」
といったご意見などが挙がりました。

旧東海道品川宿地区の取り組みについて

平成23年4月に施行された品川区景観計画において重点地区に位置づけた「旧東海道品川宿地区」では、景観計画策定以前から長年にわたって地域が主体となった景観づくりの取り組みが行われてきました。

これらの取り組みを更に発展させる取り組みとして、重点地区指定による品川区の指導に加えて、地元・行政・事業者が協働した景観まちづくりの様々な取り組みが行われています。

景観まちづくりの取り組みとその他まちづくりの取り組みの効果により、歩行者交通量も増加傾向にあります。



1 | 地元組織による景観アドバイス（景観アドバイザー制度）

品川区では、旧東海道品川宿地区における景観まちづくりを支援する取り組みとして、景観アドバイザー制度を運用しています。

平成23年5月31日より、品川区景観アドバイザーとして、長年にわたってまちづくりに取り組んできた「旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会」が区内で建築をお考えの方々に景観まちづくりのアドバイスを行っています。

「旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会」について

昭和63年、品川宿周辺の町会、商店街、商店会が協力し「旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会」が設立されました。旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会は、これまで20年以上にわたって地域の歴史や文化を現代に伝える活動を行ってきました。加えて、地域が主体となった景観づくりにも積極的に取り組み、これらの活動が「品川区景観計画」の策定において、当該地区を重点地区として定める礎になっています。

2 | 補助金の活用による公共施設整備や建築物の修景（社会資本整備総合交付金）

旧東海道品川宿地区では、平成21年度から平成25年度にかけて、国の交付金を活用した石畳舗装や電線類地中化などを実施しました。

また、平成24年度から平成28年度にかけては、旧東海道にふさわしい街並みづくりに貢献する建築物の外観、看板、のれんなどの修景に対して区と国から補助金を交付しました。現在では、第二期計画として平成29年度から平成33年度までの期間で補助金を交付しています。



| 品川区景観計画 運用指針 |
武蔵小山駅周辺地区 景観まちづくりアイデアブック

平成30年3月 発行

発行 品川区都市環境部都市計画課