

小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業  
施行地区及び設計の概要を表示する図書

令和7年11月



## 1 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

小山三丁目第1地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

小山三丁目第1地区市街地再開発組合

## 2 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

当地区は、品川区の北西部にある東急目黒線武蔵小山駅に近接するとともに、都市計画道路補助線街路第26号線（都道420号鮫洲大山線）（以下、「補助26号線」という。）にも面し、賑わいのある既存商店街及びその商店街と一体的な街区を形成する周辺市街地から形成されている約1.4haの地区である。

東急目黒線は、東京メトロ南北線や都営地下鉄三田線が相互乗り入れを行っていることから都心への交通利便性が高く、また、全国的にも有数の商店街である「武蔵小山商店街パルム」をはじめとした商店街が数多く形成されており、賑わいと活気のある商業空間が形成され生活利便性も高いことから、地区周辺には住宅を中心とした市街地が形成されている。

また隣接地では、「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地区の指定による敷地の共同化や道路の付替え等、街区の再編によるまちづくりや、東急目黒線の連続立体交差事業に伴う駅前広場や都市計画道路の整備等の基礎基盤や、その区域内において「武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業」「武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業」による建物が竣工し、地区のポテンシャルが向上している。

こうしたなか、当地区は商店街の賑わいの減少、地区内を通過する車両と歩行者の交錯、老朽化した木造密集市街地やマンションの高経年化による防災性の低下、商店街の特徴であるアーケードの老朽化が進んでおり、こうした課題の解決が求められている。

### (2) 事業の目的

当地区は、東京都の「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月策定）で、地域の将来像として土地の高度化利用や都市基盤の整備により、商店街の更新、商業・居住・文化・コミュニティなどの機能の強化・集積、防災性の向上が進み、賑わいと回遊性のある拠点が形成されると示されている。

また、品川区の「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」（平成23年12月策定）及び「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」（平成24年3月策定、令和元年11月追補）において、「武蔵小山駅前」と「旧平塚小学校跡地（スクエア荏原）」という2つの地域拠点の「核」

同士を結ぶ「賑わい軸」内に位置し、「街づくり推進地域」かつ「賑わい先導地区」として、「住み続けたいまち」とすることが位置付けられている。

そのため、当地区においては以下のとおり、都市計画道路の整備に合わせて商店街を挟んだ南北敷地一体での再開発を進め、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及び防災性の向上等により、賑わい軸の起点として「住み続けたいまち」となることを目的とし、事業を実施する。

1. 密集市街地更新による複合市街地の形成
2. 既存商店街の魅力を継承した連続的な街並みの形成
3. 未整備幹線道路の整備等による自動車・歩行者交通の整序化
4. 既存の周辺市街地への環境配慮及び改善と防災性向上

### 3 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

品川区の北西部に位置する「東京都品川区小山三丁目」の一部である約1.4haの区域である。東急目黒線武蔵小山駅の駅前広場の南側に隣接する場所に位置しており、地区の南西側は補助26号線に面している。また、地区の北西側は区道 I-216号線、南東側は区道 I-218号線、北東側は隣地となっている。

#### (2) 施行地区の位置図

添付図書(1)のとおり

#### (3) 施行地区の区域

(宅 地) 東京都品川区小山三丁目

7番1、7番2、7番3、7番4、7番6、7番7、7番8、7番9、7番10、10番2、10番3、10番5、11番1、11番4、11番5、11番6、11番7、11番8、11番9、11番10、11番11、11番12、11番13、11番14、11番15、11番16、11番17、11番18、11番19、11番20、14番1、14番3、14番4、14番5、14番6、14番7、14番8、14番9、14番10、14番11、14番12、14番14、14番15、14番16、14番17、14番18、14番19、14番20、77番2、77番10、77番11、77番12、79番1、79番28、79番29、79番30、79番32、79番33、79番41、79番50

(公共施設) 東京都品川区小山三丁目

都道420号鮫洲大山線の一部(14番2の一部、77番7の一部、77番8の一部、190番地先、14番2地先、77番7地先)  
特別区道 I-163号線の一部(10番6、10番7、10番8、191番の一部、193番の一部)  
特別区道 I-217号線(190番)  
特別区道 I-218号線の一部(7番9地先、11番4地先、191番地先)  
法定外 I-23(194番2)

#### (4) 施行地区の区域図

添付図書(2)のとおり

## (5) 施行地区の面積

約 1.4 ヘクタール

## 4 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計方針

本開発の目標は、「賑わい軸の起点として住み続けたいまち」の形成である。

これらを実現するために、地区内の整備を以下の 4 つの基本方針に基づき実施する。

方針 1．密集市街地更新による複合市街地の形成

方針 2．既存商店街の魅力を継承した連続的な街並みの形成

方針 3．未整備幹線道路の整備等による自動車・歩行者交通の整序化

方針 4．既存の周辺市街地への環境配慮及び改善と防災性向上

都市計画道路の拡幅、大規模な敷地統合による木造密集地域の解消、商店街の賑わいを継承・強化する商業機能の拡充、都市型住宅・生活支援・コミュニティ形成に資する施設等の整備、地域の憩い・賑わい形成に資するオープンスペースの整備等を通じ、活力と賑わいの拠点にふさわしい市街地を形成する。

#### 2) 施設建築物の設計の概要

##### (イ) 設計方針

東急電鉄目黒線の駅前立地の利便性を活かし、従来武蔵小山商店街パルムが中心となっていた歩行者ネットワークを平面的・立体的に再整備し、商業空間の拡充、増大を図る。地上階だけでなく、2 階部分にデッキやギャラリー等を配置し、また 1～3 階の商業施設内の回遊動線を整備することによりこれを実現する。また、当該地域の南側に隣接する小山三丁目第 2 地区との 2 階ギャラリー通路による接続、パークシティ武蔵小山とのデッキ接続、補助 26 号線方面への貫通通路の設置により、域外への人の流れを創出し、まちに開かれた施設とする。

基壇部については、長大な壁面がまちなみの調和を乱すことが無いようにガラス壁面等を利用して内部が見えるように工夫し、また、武蔵小山商店街パルムに面した部分については、商店街のイメージを残し店舗の顔が見えるような配置を行う。さらに、3 つの広場状空地を設けることにより、賑わいや憩いの場としての活用も促す計画としている。広場を含む敷地内の外構においても、街路樹の連続性や周辺のまちなみを考慮したものとし、さらに施設ファサードとも調和するランドスケープデザインを施す。

車両の進入動線については、補助 26 号線からのみとし、滞留や事故の発生防止に配慮する。また、高層棟と低層棟を繋ぐ地下車路を地下 2 階部分で設置し、地上における自動車と歩行者の交錯を最小限となるよう計画するとともに、低層棟地下部分に一番通り（特別区道 I-218 号）沿いの店舗等の利用に供する共同荷捌き場を設置し、地域利便性に貢献する。

駐輪場は 3 か所に分け、居住者用は高層棟、商業客用は低層棟に設置し、さらに補助

26号線沿いの南側広場に面した部分にも駐輪場を配置することにより、武蔵小山商店街パルムの自転車通行、放置自転車問題の解決に寄与する。

高層棟の地震対策として、制振構造を採用する。

機械設備等は地下1～2階を中心に効率的に分散すると同時に、防災備蓄庫は住宅各階及び地下に配置する。非常用発電設備も配置し、また、浸水対策として防潮版、防潮扉を施すほか、雨水流出抑制による周辺への対策（内水氾濫対策）として躯体貯留槽を設ける。また、防災センターを設置し、24時間監視を行う。さらに、高層棟の1階及び3階には一時滞在施設としての利用を想定した区画を確保する。

商業施設は、高層棟の1～3階、および低層棟の地下1～3階とし、賑わいを生み出す配置計画と回遊性に優れた動線計画を策定する。高層棟3階部分には保育所が設置され、また、その他の区施設や保育所との親和性の高い子育て支援施設（産後ケア施設等）も入居する予定となっており、居住者及び周辺住民の利便や子育て世帯の利便に供する施設とする。

高層棟の4階以上は、まちのシンボルとなるようなランドマーク的景観が形成できる高さ145m（商業と合わせ39層）の高層住宅を設置する。周囲への圧迫感低減と、敷地内のオープンスペース確保に配慮した配置計画としている。住居のエントランスロビーは3階に設置し、居住者が下部の商業施設を利用するときの利便性に配慮するとともに、下層の賑わいと住宅の静寂性の両立を図っている。また、共用施設としてビューラウンジ、ゲストルーム等を設置し、質の高い居住空間を実現する。ユニット構成はワンルームタイプから4LDKまでを予定し、単身者からファミリーまで幅広い層のニーズに対応する。

#### ・供給処理施設（電気設備、給排水設備）

＜電 気 設 備＞ 電力は東京電力より供給を受ける。住宅は、東京電力が供給する高压電力を借室で低压に変圧し、電力供給を行う。

住宅以外は、東京電力が供給する高压電力を電気室で低压に変圧し、必要箇所に電力供給を行う。

＜給排水設備＞ 敷地周辺の給水管より引き込み、建物地下に受水槽を住宅用と店舗用を設け、加圧給水方式にて各必要箇所に供給する。なお、各住戸に減圧弁を設置し、所定の圧力調整したのち供給する。

汚水は住宅系統、店舗系統に分けて排水を行う。地下階の排水は地下ピット内に排水槽を設置し、ポンプアップにて排水を行う。必要に応じ、汚水調整槽などの流出抑制を図る。住宅部分については、ディスポーザーを設置することから、キッチン排水は排水処理後、公共下水道へ直接放流する。

雨水排水は、地下ピット内の雨水貯留槽に貯留後排水を行う。外構に降った雨は、浸透舗装や雨水浸透管を活用し、地中浸透を計画することで雨水流出抑制に努める。

・設備計画（設計方針、主要設備）

＜設 計 方 針＞ 環境負荷の低減に配慮し、建物の遮熱、断熱性能等で熱負荷を軽減する。また、高効率省エネルギー機器等を効率的に採用し、エネルギーを有効活用する。将来にわたり性能を維持するため、フレキシビリティの確保、保守の向上、信頼性、安定性の向上などを取り入れた計画とする。

＜主 要 設 備＞

| 電気設備      | 機械設備                                                                    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 受変電設備     | 給水設備                                                                    |
| 発電機設備     | 給湯設備                                                                    |
| 電灯設備      | 排水設備                                                                    |
| コンセント設備   | 衛生器具設備                                                                  |
| 電話配管設備    | 消火設備                                                                    |
| 情報配管設備    | <div> <div>スプリンクラー設備</div> <div>屋内消火栓設備</div> <div>連結送水管設備</div> </div> |
| テレビ共同受信設備 |                                                                         |
| インターホン設備  |                                                                         |
| 駐車管制設備    | 冷暖房設備                                                                   |
| 自動火災報知設備  | 換気設備                                                                    |
| 監視カメラ設備   | 自動制御設備                                                                  |
| 避雷設備      |                                                                         |
| 航空障害灯設備   |                                                                         |
| 昇降機設備     |                                                                         |
| 機械式駐車設備   |                                                                         |

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

| 街区  | 建築敷地面積                  | 建築面積                   | 容積対象床面積                 | 延べ面積<br>(注1)             | 建ぺい率  | 容積率    |
|-----|-------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------|--------|
| A-1 | 約 8,090 m <sup>2</sup>  | 約 6,090 m <sup>2</sup> | 約 76,960 m <sup>2</sup> | 約 114,630 m <sup>2</sup> | 約 75% | 約 950% |
| A-2 | 約 3,190 m <sup>2</sup>  | 約 2,110 m <sup>2</sup> | 約 7,590 m <sup>2</sup>  | 約 9,220 m <sup>2</sup>   | 約 66% | 約 240% |
| 合 計 | 約 11,280 m <sup>2</sup> | 約 8,200 m <sup>2</sup> | 約 84,550 m <sup>2</sup> | 約 123,850 m <sup>2</sup> | 約 73% | 約 750% |

(注1) 駐車場面積を含む。

## (ハ) 各階床面積

## 【A-1街区（高層棟）】

| 階   | 主要用途         | 床面積       | 備考                                                                                                                                                          |
|-----|--------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P H | 機械室          | 約 160㎡    | 構造：鉄筋コンクリート造                                                                                                                                                |
| 39  | 住宅           | 約2,230㎡   | 規模：地下2階地上39階建て                                                                                                                                              |
| 38  | 住宅           | 約2,230㎡   |                                                                                                                                                             |
| 37  | 住宅           | 約2,230㎡   | 高さ：約145m<br>その他施設<br>(1) 駐車場 約 443台<br>住宅用 約 305台<br>店舗用 約 138台<br>(2) 駐輪場 約 930台<br>住宅用 約 880台<br>地 上 約 50台<br>(3) バイク置場 約 172台<br>住宅用 約 150台<br>店舗用 約 22台 |
| 36  | 住宅           | 約2,230㎡   |                                                                                                                                                             |
| 35  | 住宅           | 約2,230㎡   |                                                                                                                                                             |
| 34  | 住宅           | 約2,230㎡   |                                                                                                                                                             |
| 33  | 住宅           | 約2,230㎡   |                                                                                                                                                             |
| 32  | 住宅           | 約2,280㎡   |                                                                                                                                                             |
| 31  | 住宅           | 約2,230㎡   |                                                                                                                                                             |
| 30  | 住宅           | 約2,460㎡   |                                                                                                                                                             |
| 29  | 住宅           | 約2,280㎡   |                                                                                                                                                             |
| 28  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 27  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 26  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 25  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 24  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 23  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 22  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 21  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 20  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 19  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 18  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 17  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 16  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 15  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 14  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 13  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 12  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 11  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 10  | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 9   | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 8   | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 7   | 住宅           | 約2,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 6   | 住宅           | 約2,280㎡   |                                                                                                                                                             |
| 5   | 住宅・店舗等       | 約2,780㎡   |                                                                                                                                                             |
| 4   | 駐輪場・店舗等      | 約3,130㎡   |                                                                                                                                                             |
| 3   | 住宅・店舗等       | 約5,250㎡   |                                                                                                                                                             |
| 2   | 店舗等          | 約5,230㎡   |                                                                                                                                                             |
| 1   | 防災センター・店舗等   | 約5,390㎡   |                                                                                                                                                             |
| B1  | 駐車場・駐輪場・機械室等 | 約5,090㎡   |                                                                                                                                                             |
| B2  | 駐車場・機械室等     | 約4,220㎡   |                                                                                                                                                             |
|     | 機械式駐車        | 約6,740㎡   |                                                                                                                                                             |
| 合計  |              | 約114,630㎡ |                                                                                                                                                             |

### 【A-2 街区（低層棟）】

| 階   | 主要用途       | 床面積     | 備考                 |
|-----|------------|---------|--------------------|
| P H |            | 約 70㎡   | 構造：鉄骨造             |
| 3   | 店舗等        | 約1,890㎡ | 規模：地下2階地上3階建て      |
| 2   | 店舗等        | 約2,100㎡ | 高さ：約20m            |
| 1   | 店舗等        | 約2,050㎡ | その他施設              |
| B 1 | 店舗・駐輪場等    | 約1,790㎡ | (1) 駐車場（店舗用） 約 5台  |
| B 2 | 駐車場・機械室等   | 約1,040㎡ | (2) 駐輪場（店舗用） 約700台 |
|     | 機械式駐輪（ラック） | 約 280㎡  |                    |
| 合計  |            | 約9,220㎡ |                    |

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### (イ) 設計方針

当地区は、武蔵小山賑わい軸周辺地区街並み再生方針の内容を踏まえ、補助26号線の整備と合わせ、居住環境の向上及び周辺の既成市街地に配慮した空地を確保するとともに、商業機能・住居機能・生活支援機能が一体となった個性ある複合市街地を形成する。

土地の合理的な高度利用と都市機能の導入を図るため、当地区を武蔵小山商店街パルム（特別区道 I-163号）を挟んで「A-1 街区（高層棟部分）」と「A-2 街区（低層棟部分）」の2街区に区分し、それぞれ街区特性に応じた良好な市街地環境を形成する。

#### < A-1 街区（高層棟） >

A-1 街区は、商店街の連続的な賑わいを強化するとともに、駅前広場や広域幹線道路に接続する都市基盤を強化する地区とする。高層棟は、「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」の「スカイライン形成の誘導指針」に基づき、補助26号線沿いA-1 街区側に配置する。

また、特別区道 I-217号は廃道するが、地区施設（歩行者通路1号）として歩行者通行機能は継承する。

#### < A-2 街区（低層棟） >

A-2 街区は、商店街の連続的な賑わいを強化するとともに、北東側の既成市街地との調和に配慮した地区とする。低層棟は周辺の既成市街地（住居系、商業系）との調和を図り、北東側に配置する。

敷地内を貫通する歩行者通路（幅員3m～6m）を地上部及び2階部に整備し、地区内の歩行者の立体的な回遊性の向上を図る。

#### (ロ) 外構計画

##### ・ 広場

武蔵小山賑わい軸地区街並み再生方針に基づき、街区の北側と南側に、駅前地区の商業施設及び当地区の南に隣接する小山三丁目第2地区と連携した賑わい形成や、隣接地区の路地的空間と連続した空間による面的な回遊性を創出する広場を整備する。

広場 1号 面積約350㎡

当地区北西側に、駅前広場と一体となり商店街の入り口として駅前の顔となるシンボリックな空間となる広場を整備することで、商店街のイベント開催や地域活動

の中心となる場所を創出する。

広場 2 号 面積約500㎡

当地区南側の補助26号線沿いに広場 2 号を整備することで災害時の一時待機場等として防災性の向上に貢献する。

広場 3 号 面積約480㎡

武蔵小山パルム駅前地区の商業施設と連続した位置に広場 3 号を整備することで、回遊性の向上を図る。

#### ・歩行者通路

ピロティ下（歩行者通路 1 号）

北西側のピロティ下に歩行者通路 1 号（幅員 6 m）を整備することで、これまで武蔵小山商店街パルム（I-163号）から補助26号線の西側の商店街へ繋がる動線を担っていた I-217号の歩行者通行機能を確保する。

建物内（歩行者通路 2 号）

敷地南側の建物内に歩行者通路 2 号（幅員 3 m以上）を整備し、武蔵小山商店街パルム（I-163号）と補助26号線側への連絡強化と、面的な回遊性の向上を図る。

#### ・歩行者通路（デッキレベル）

ギャラリー（歩行者通路 9 号、歩行者通路10号）

武蔵小山商店街パルム（I-163号）沿いの 2 階部分にギャラリーを整備し、歩行者通行機能を確保する。

ギャラリーは、歩行者デッキ（歩行者通路 6 号、歩行者通路 7 号）に接続させることで、小山三丁目第 2 地区開発で整備されるギャラリーと併せて賑わいを連続させるとともに、一番通り（I-218号）の歩車分離を強化する。

パークシティ武蔵小山と接続するデッキ（歩行者通路13号）を整備することで、周辺地区との回遊性を強化する。

#### ・区道 I-163号線等のアーケードの架け替え

老朽化した既存アーケードは南北の建物間を結ぶデッキ（歩行者通路 5 号）と併せ、当開発に際して新設建物の高さに合わせ、これまでの維持管理主体である武蔵小山商店街パルムが架け替えすることを再開発組合が支援し、防災性の向上に加え、武蔵小山商店街パルムの賑わいの継承や、よりよい街並みの形成に貢献する。

#### ・歩道状空地

敷地外周部の区画道路に沿って、幅員 2 m以上の歩道状空地を整備し、歩行者が安全に通行できる空間を確保するとともに、良好な街並み景観の形成に貢献する。

補助26号線沿い（歩道状空地 1 号）

補助26号線の拡幅整備と合わせて、歩道と一体となったゆとりある歩行者空間を確保する。

一番通り（I-218号）沿い（歩道状空地 2 号・3 号）

歩道状空地の確保により、歩行者と自動車の交錯の危険性を解消し、歩車分離を実現する歩行者空間を形成する。また、低層部での賑わい機能の導入や、広場状空地と連携した賑わいを形成する。

#### (ハ) 有効空地率

東京都の「再開発等を定める地区計画運用基準」に基づき、当地区の見直し相当用途地域及び見直し相当容積率を「商業地域：500%」として、当地区では35%以上の有効空地率の確保を図る。なお、当地区のA-1敷地及びA-2敷地は一体的かつ総合的に整備する計画のため、有効空地率については一つの敷地として算出する。

### 4) 公共施設の設計の概要

#### (イ) 設計方針

特別区道 I-163号線は、幅員約7.2mの整備を行うものとする。

特別区道 I-217号線は廃道となるが、地区施設（歩行者通路1号）として歩行者通路機能を確保する。

特別区道 I-218号線は、幅員約8.0mに拡幅整備をし、一部補助26号線の整備に伴い東京都道となる。

#### (ロ) 公共施設計画

##### 【道路】

| 種別     | 名称           | 幅員            | 備考 |
|--------|--------------|---------------|----|
| 幹線道路   | 補助26号線       | 別に都市計画の定めるとおり | 拡幅 |
| 区画道路   | 特別区道 I-163号線 | 約7.2m         | 整備 |
| 地区幹線道路 | 特別区道 I-218号線 | 約8.0m         | 拡幅 |

#### (ハ) 電線類地中化

地域の防火性の向上及び良好な景観形成を図るため、特別区道 I-163号線および特別区道 I-218号線について、無電柱化を行う。

### 5) 住宅建設の概要

ファミリータイプを中心に、様々な世帯を受け入れる多様な住戸タイプを計画する。

| 住宅の種類 |      | 専有床面積     | 所有形態         |
|-------|------|-----------|--------------|
| 住戸タイプ | 戸数   |           |              |
| 4LDK  | 90戸  | 90㎡～100㎡超 | 区分所有<br>分譲住宅 |
| 3LDK  | 324戸 | 70㎡～89㎡   |              |
| 2LDK  | 169戸 | 60㎡～69㎡   |              |
| 1LDK  | 204戸 | 40㎡～59㎡   |              |
| 1R    | 36戸  | 30㎡       |              |
| 計     | 823戸 |           |              |

(2) 設計図

添付書類(3)のとおり

5 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定） 自 組合設立認可の公告日から 至 令和17年9月末日まで

(2) 建築工事期間（予定） 着工 令和11年 4月  
竣工 令和15年 9月

## 添付図書

(1) 施行地区の位置図

(2) 施行地区の区域図

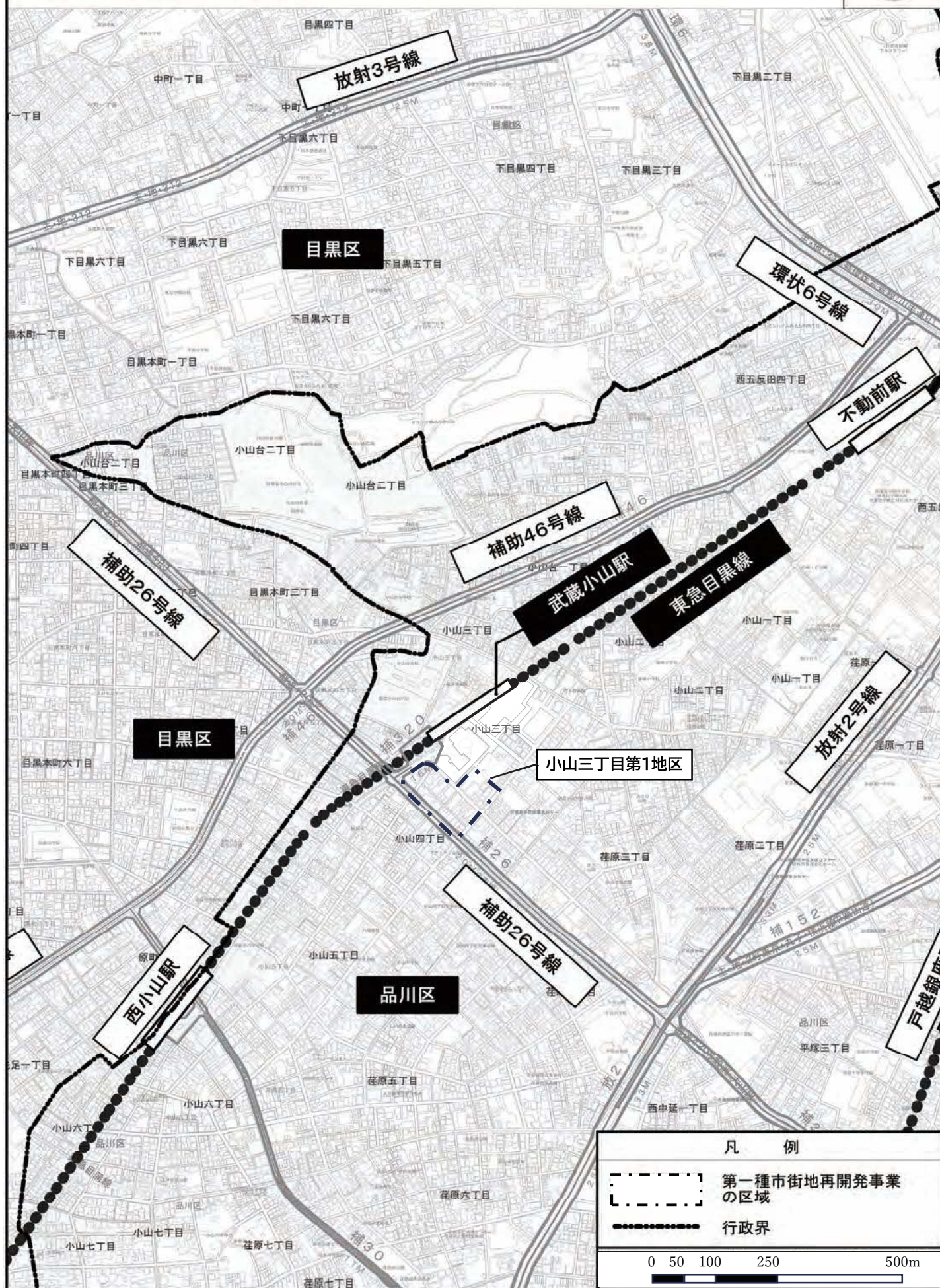
(3) 設計図

1) 施設建築物の設計図

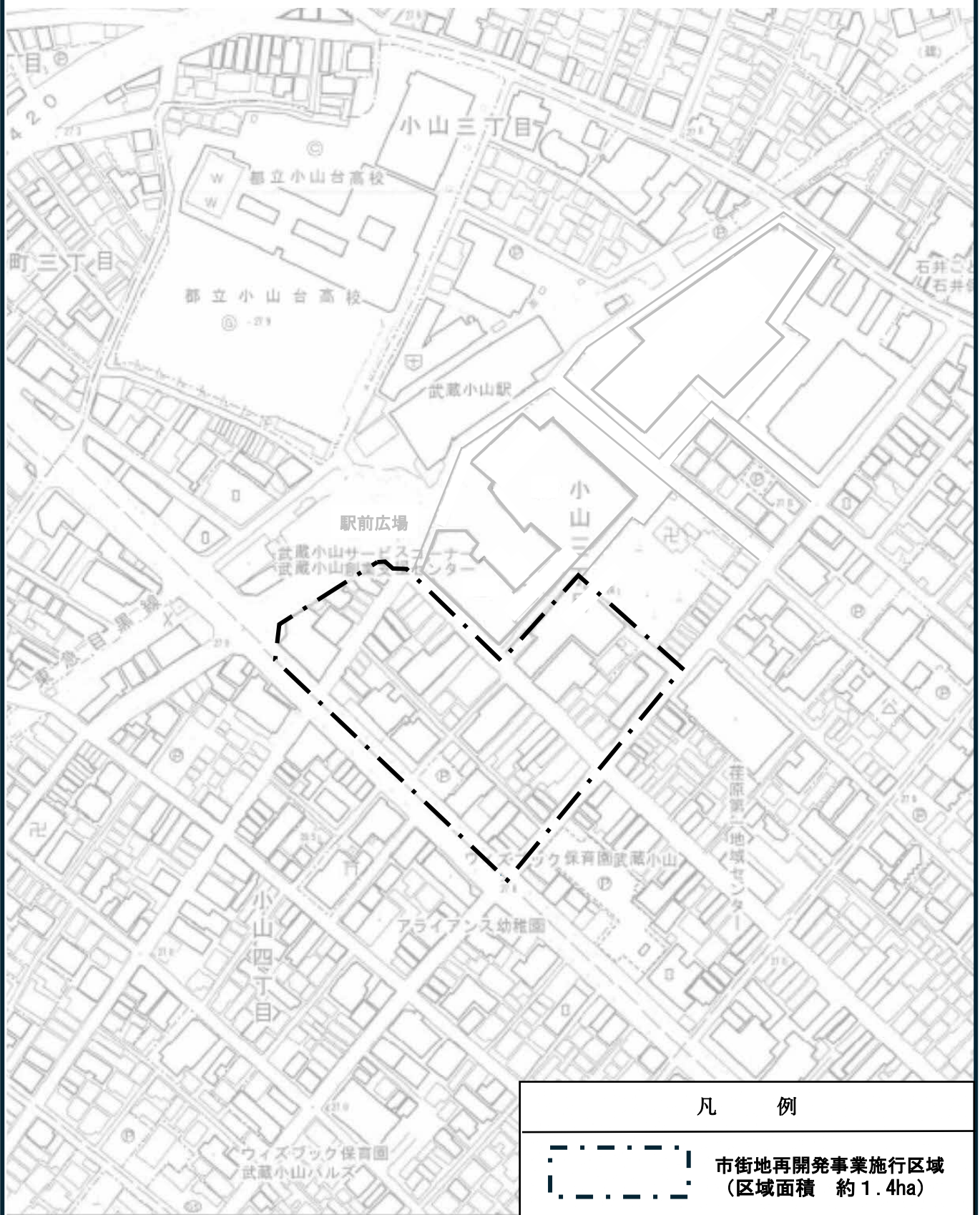
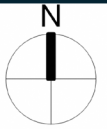
2) 施設建築敷地の設計図

3) 公共施設の設計図

添付図書（1）施行地区の位置図



添付図書 (2) 施行地区の区域図

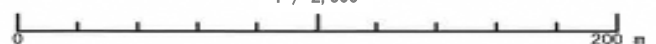


凡 例



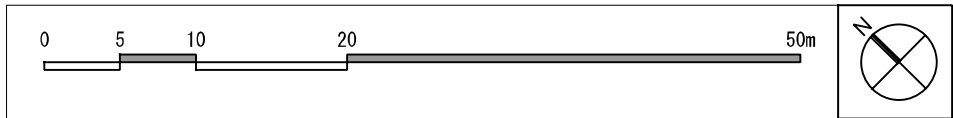
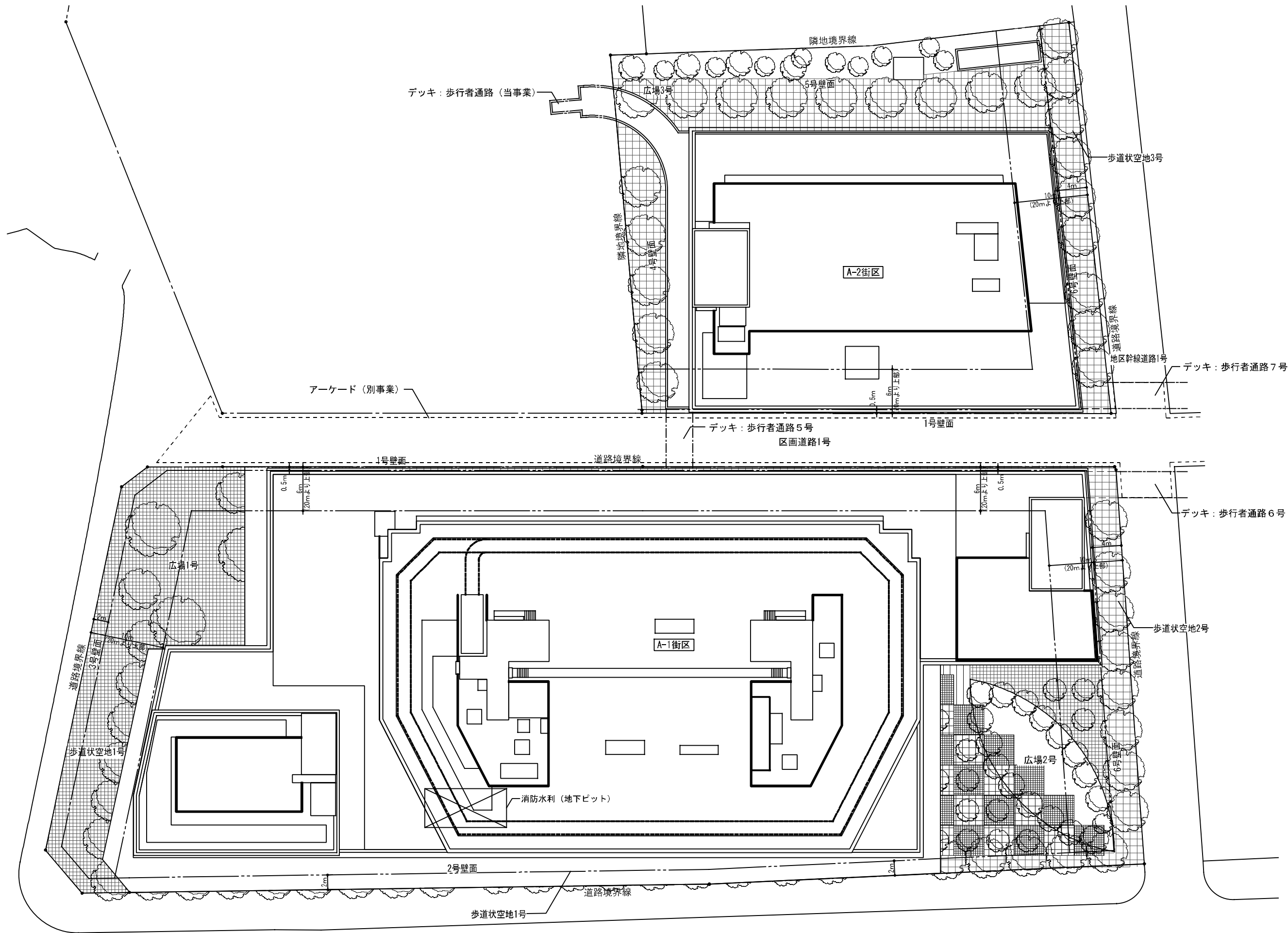
市街地再開発事業施行区域  
(区域面積 約 1.4ha)

1 / 2,500

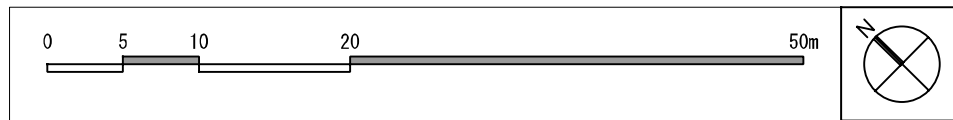


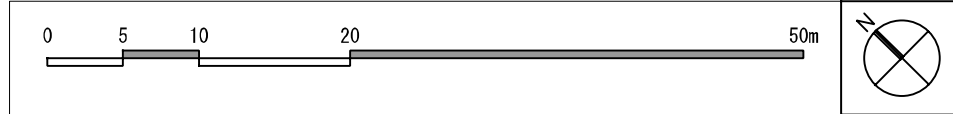
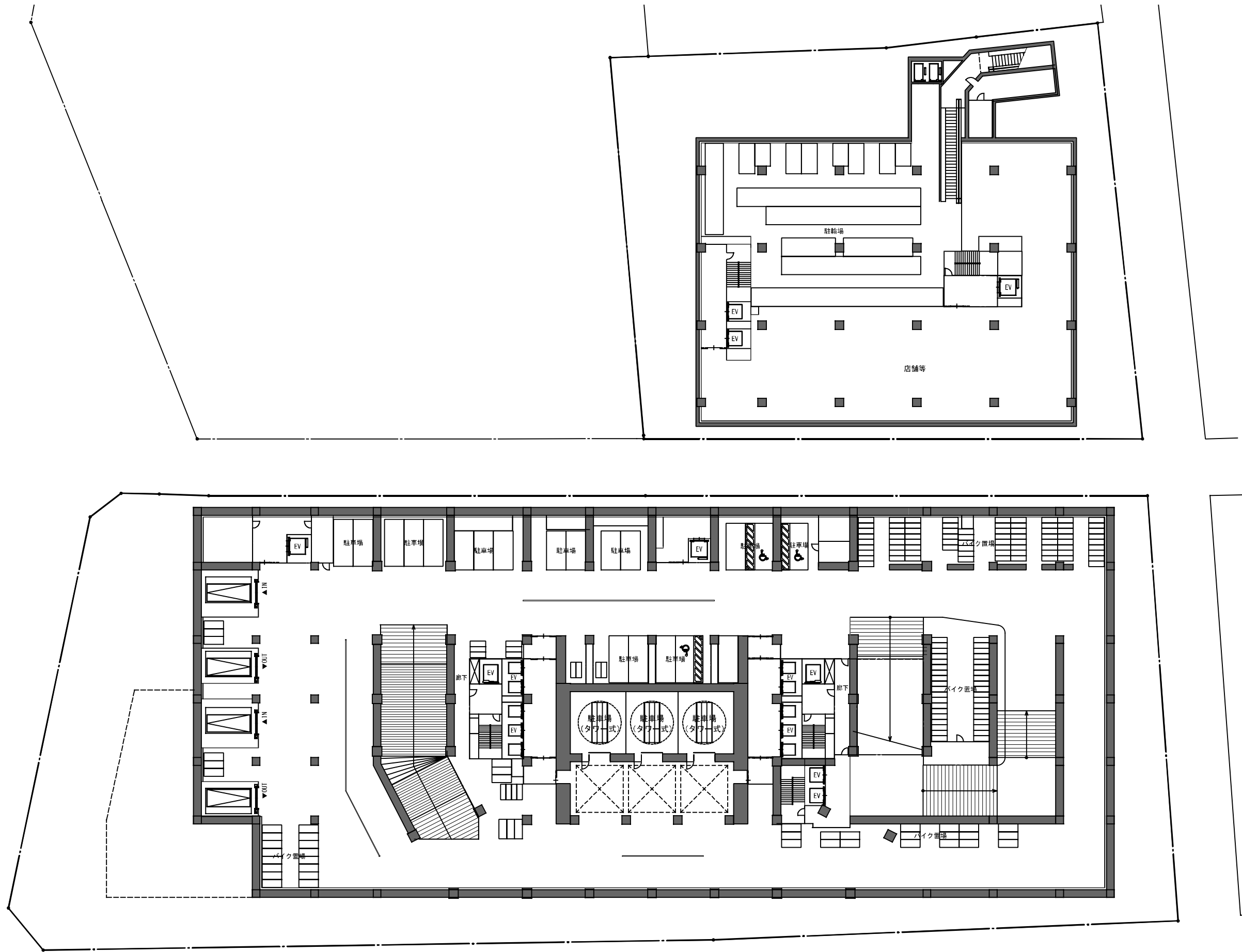
添付図書（3）設 計 図

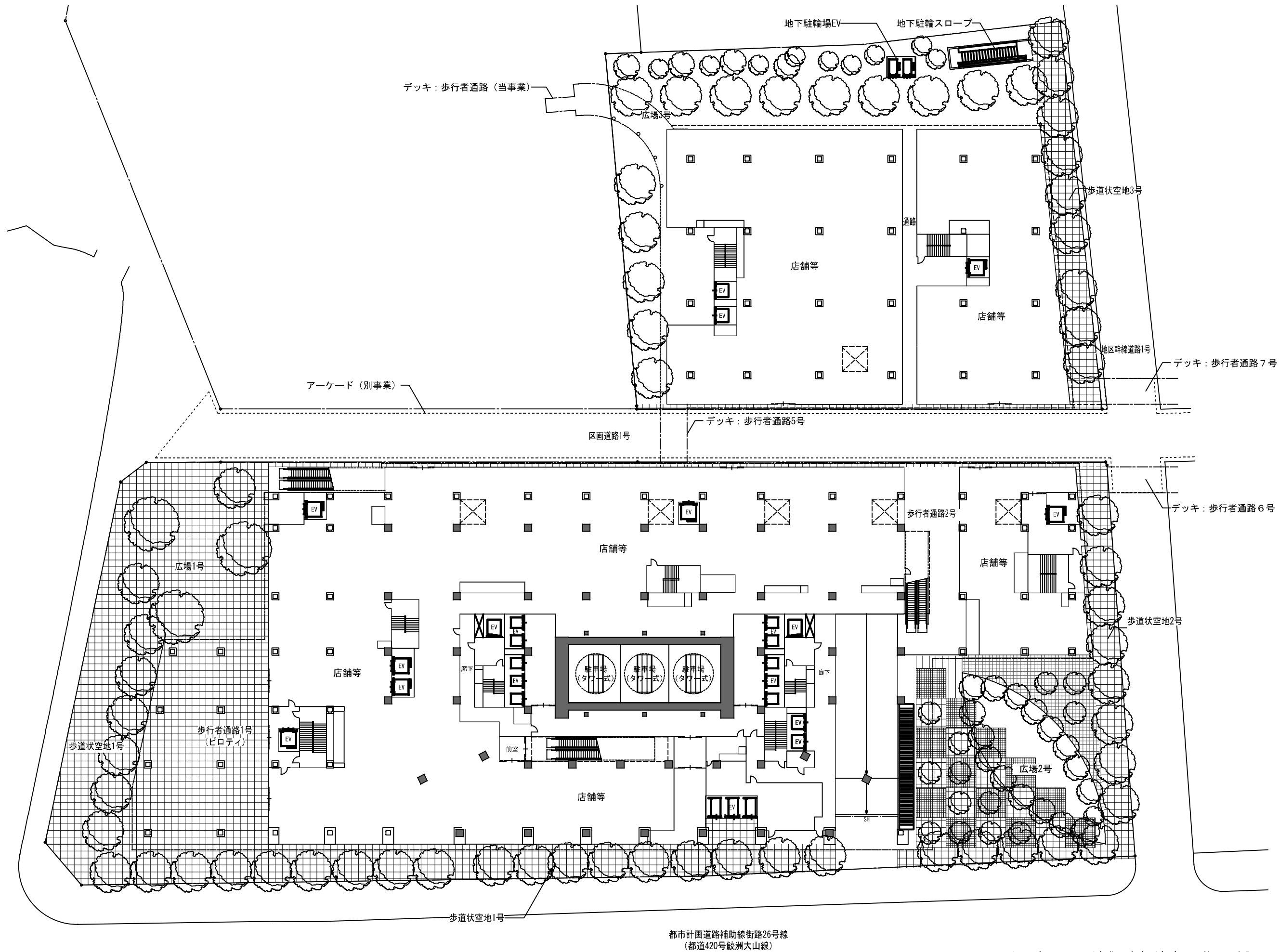
1) 施設建築物の設計図



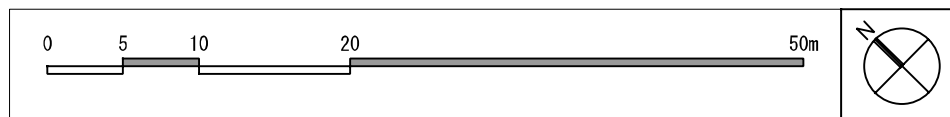
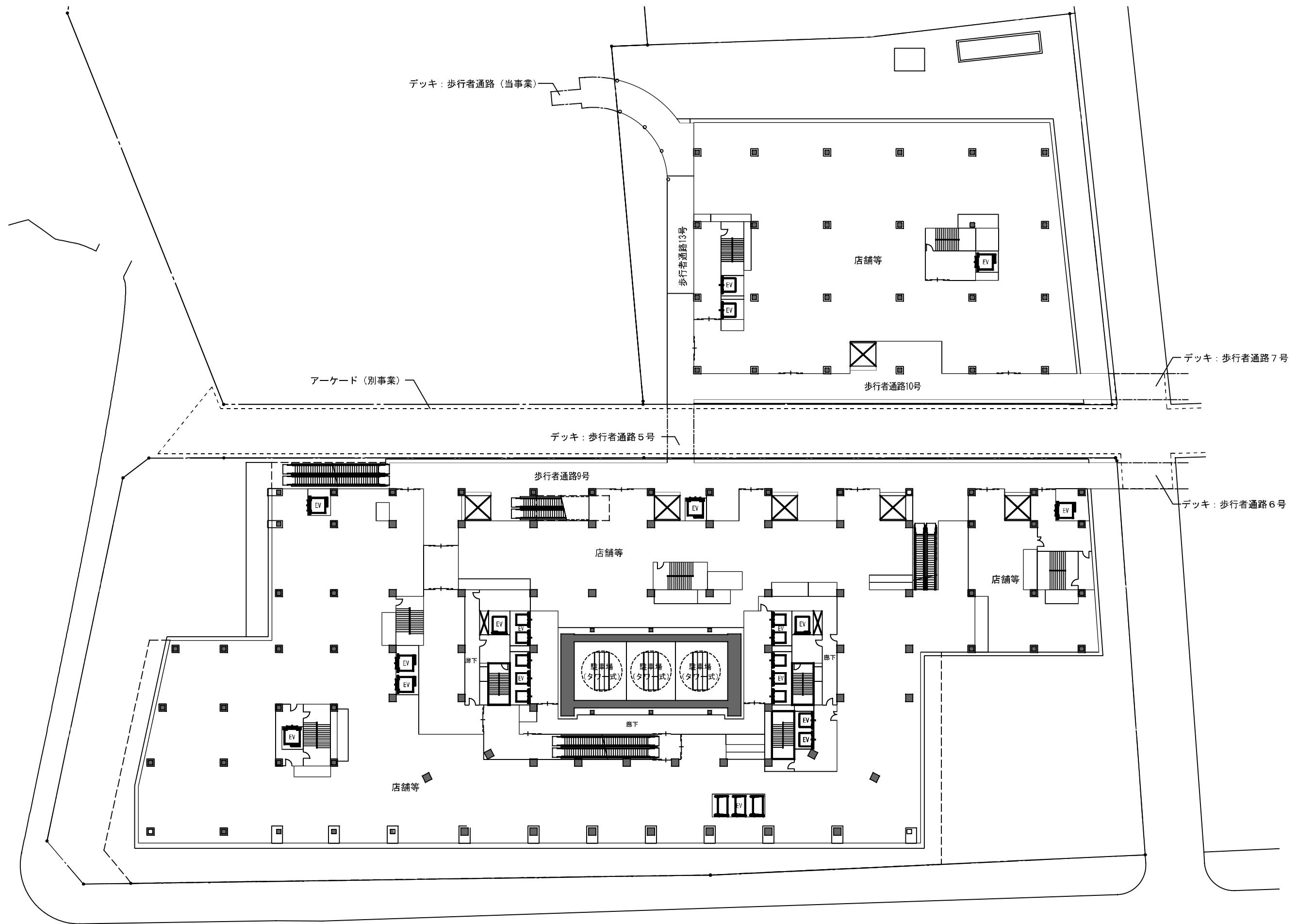
※アーケードについて別事業でもあり想定の形状にて表記しています。  
今後変更となる場合があります。



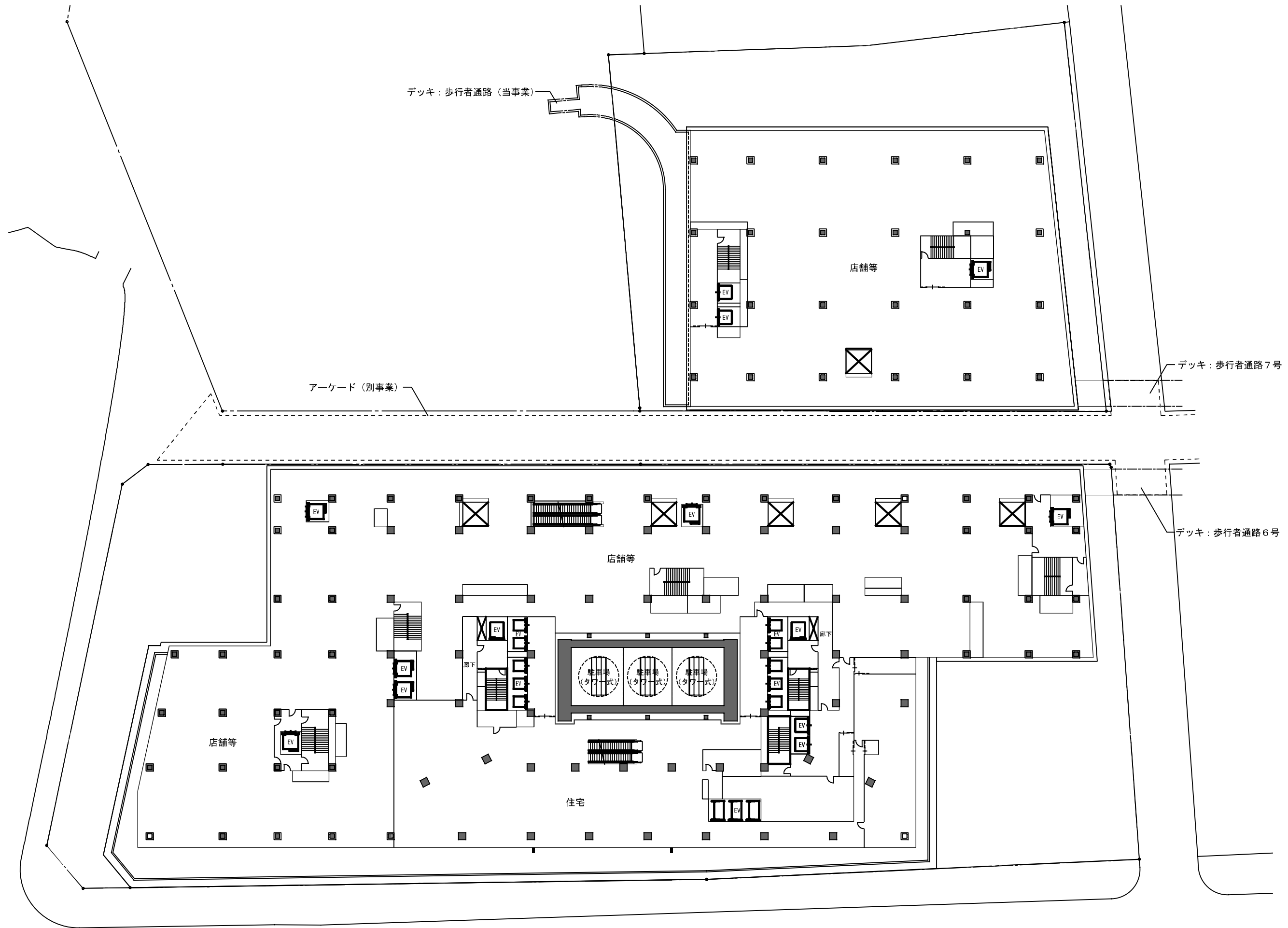


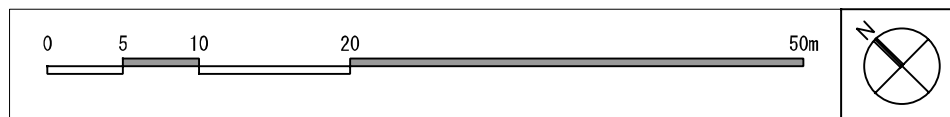
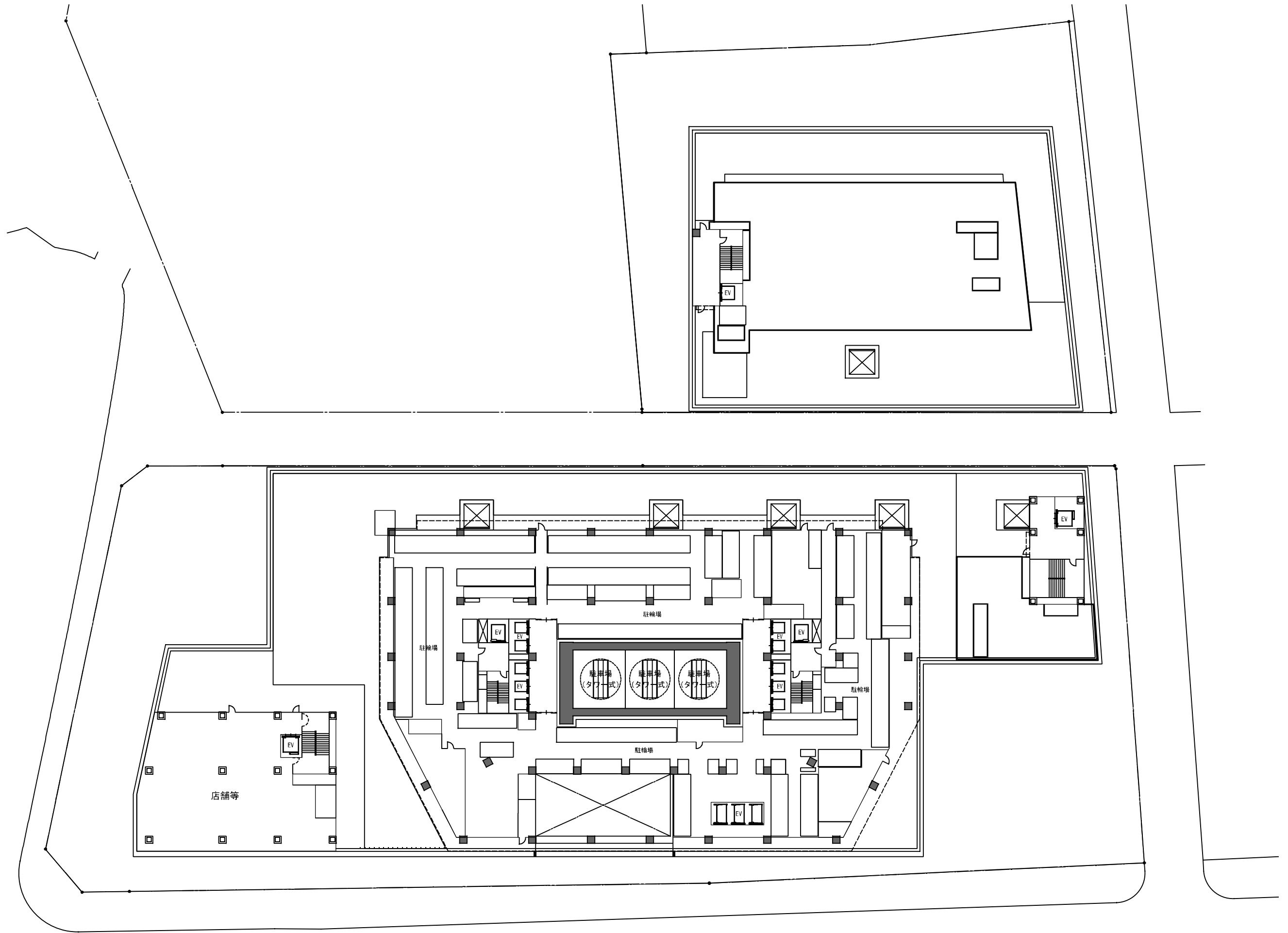


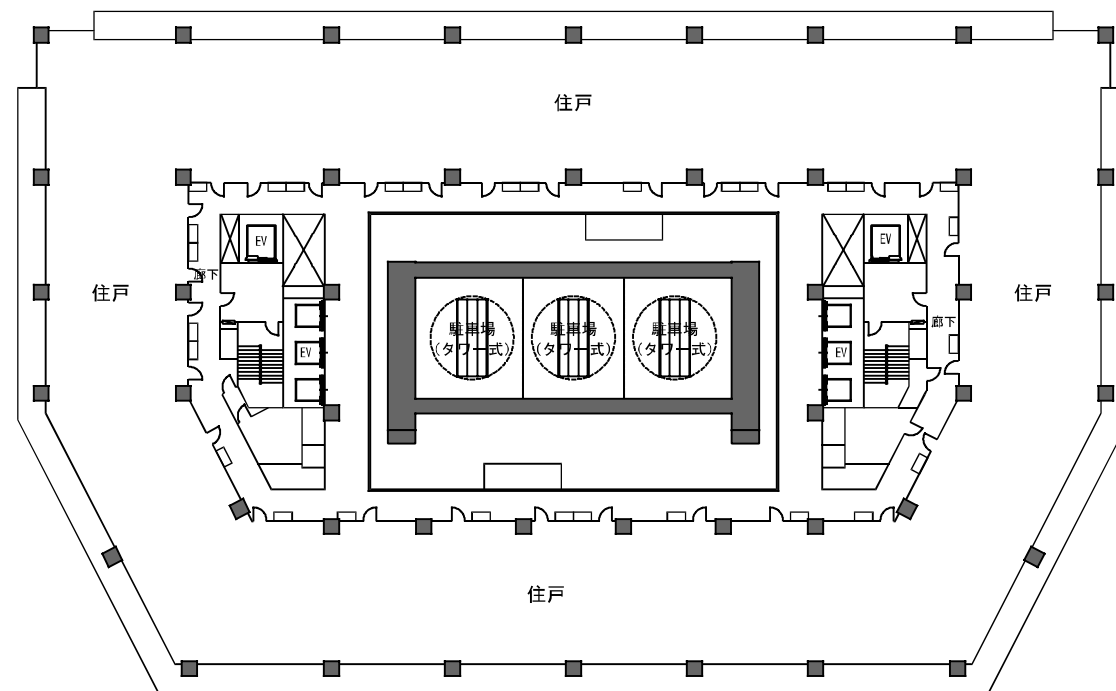
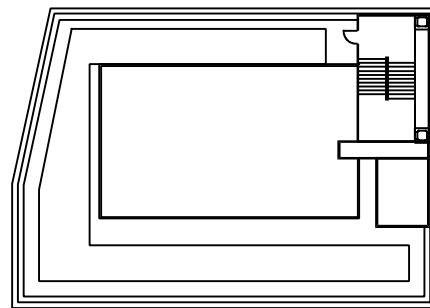
※アーケードについて別事業でもあり想定形状にて表記しています。  
今後変更となる場合があります。



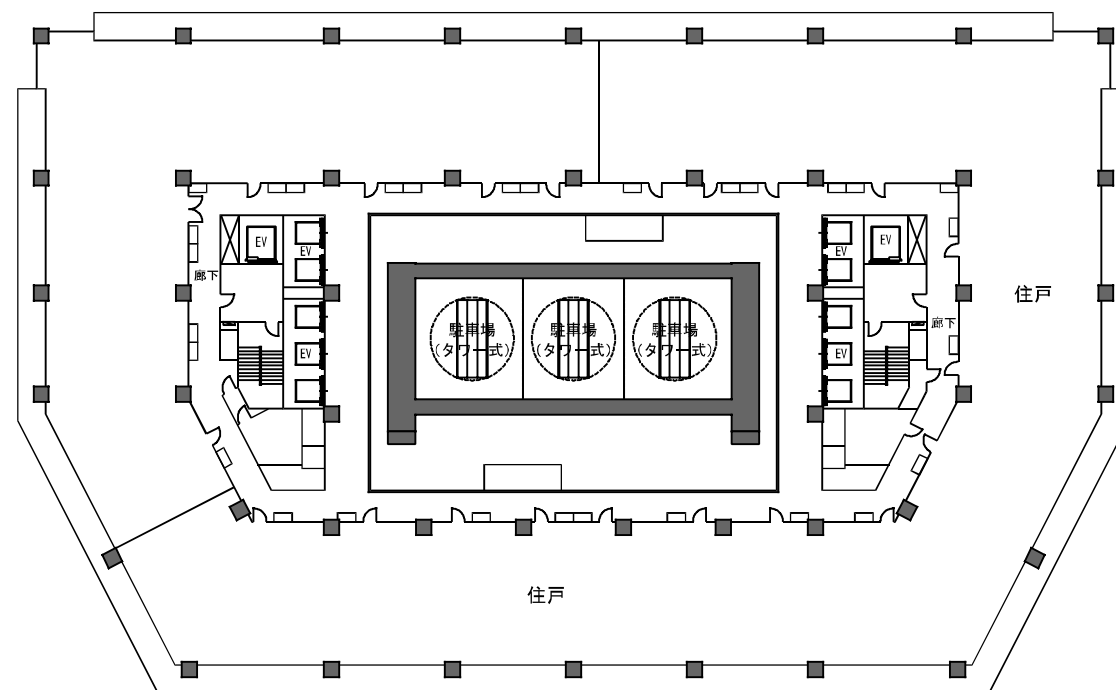
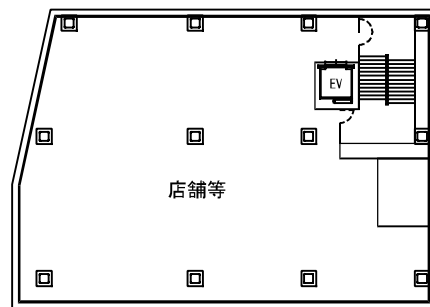
※アーケードについて別事業でもあり想定の形状にて表記しています。  
今後変更となる場合があります。



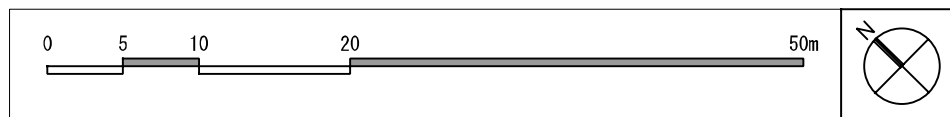


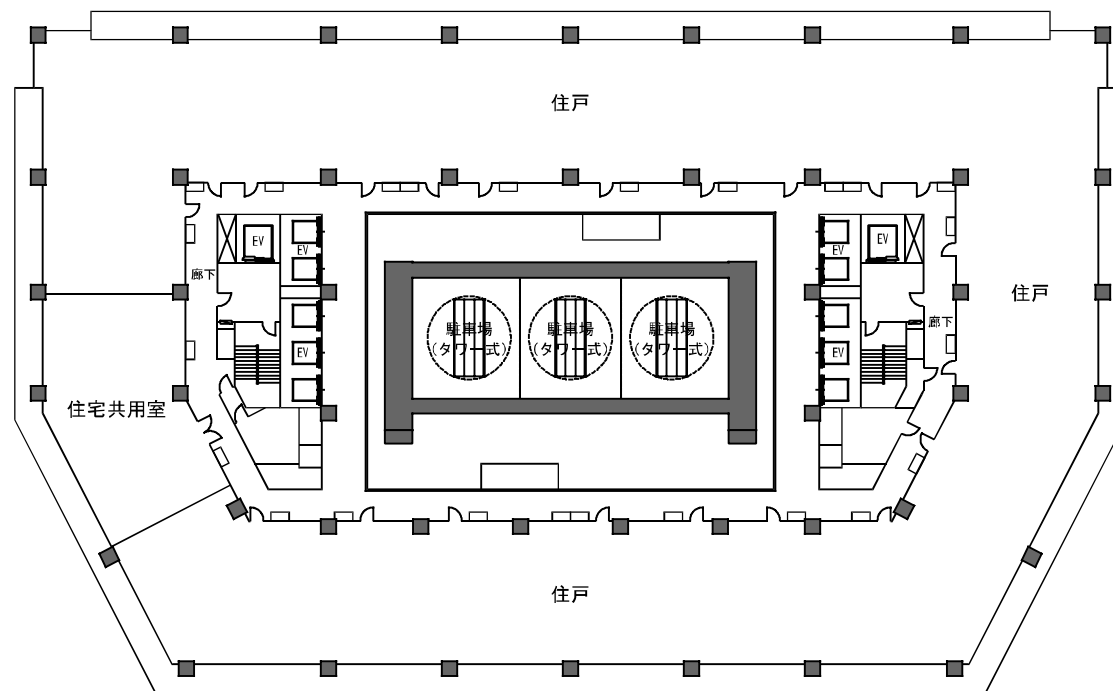


6階平面図

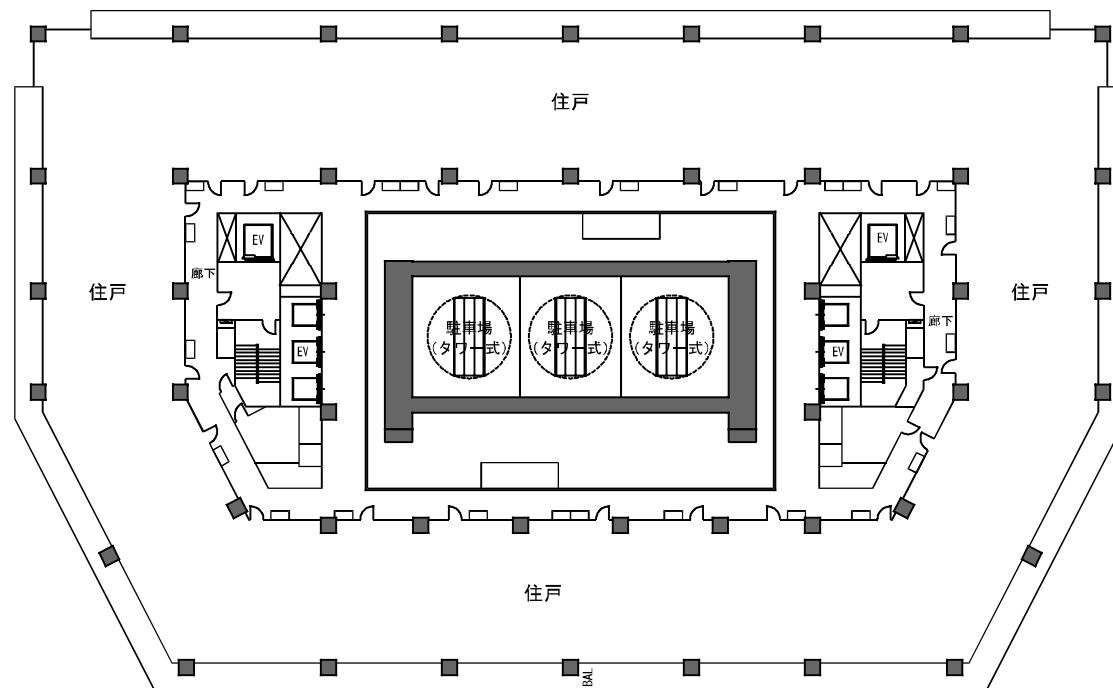


5階平面図

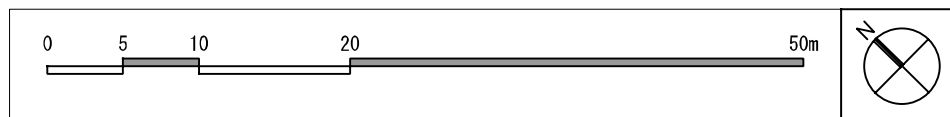


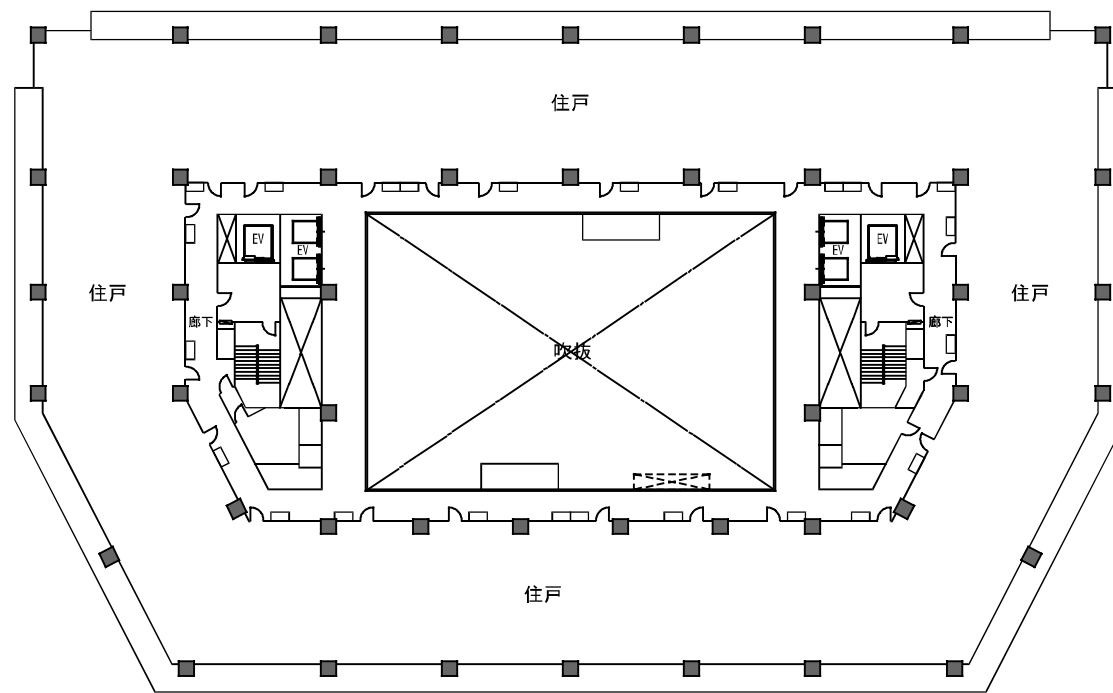


29階平面図

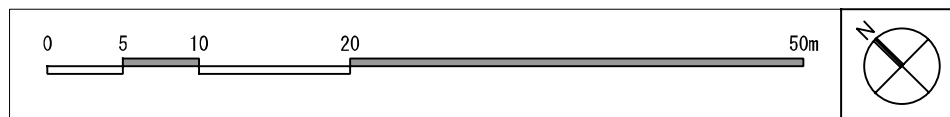


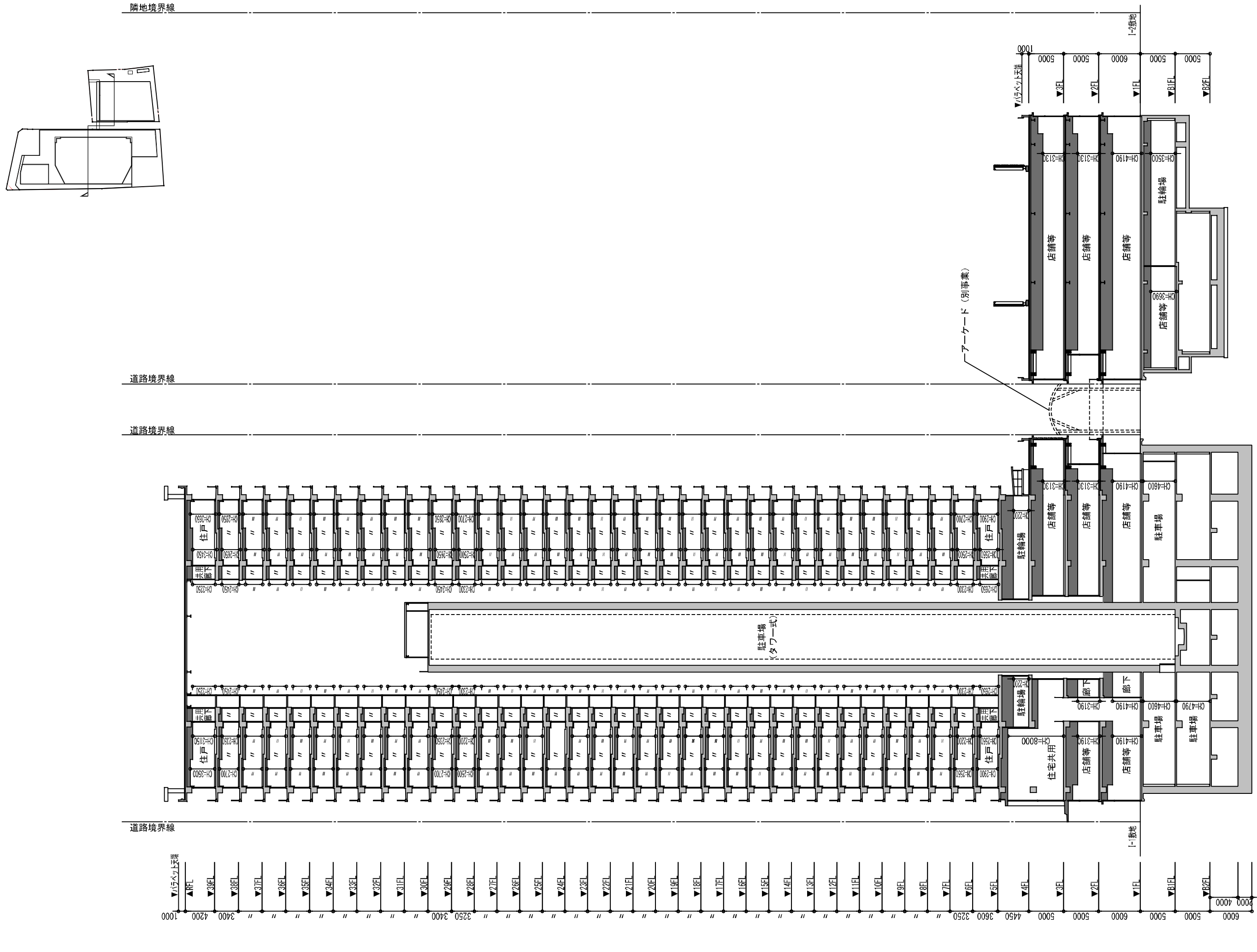
7～28階平面図



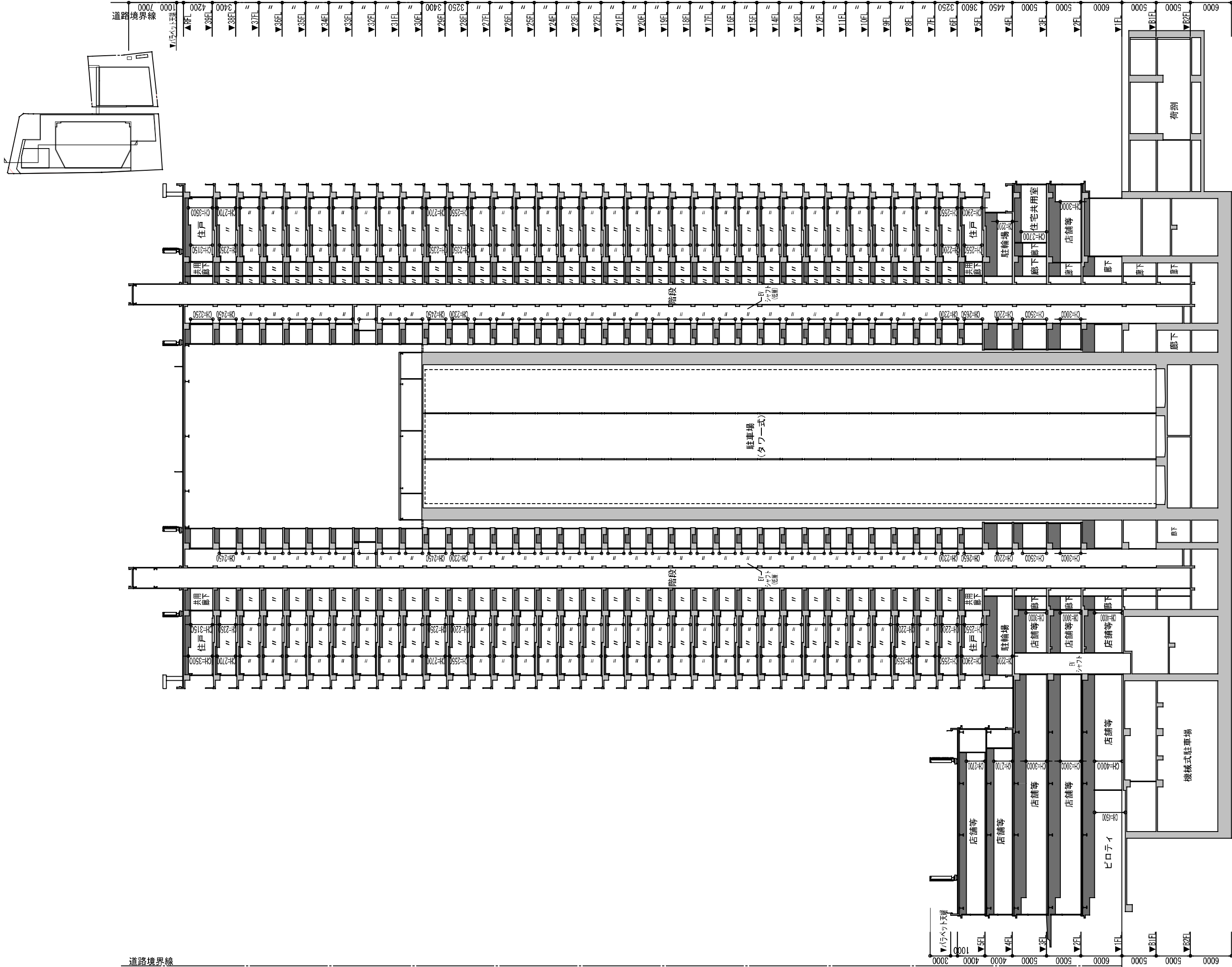


30～39階平面図

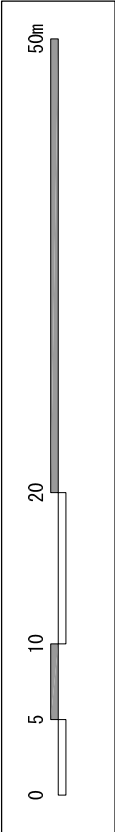
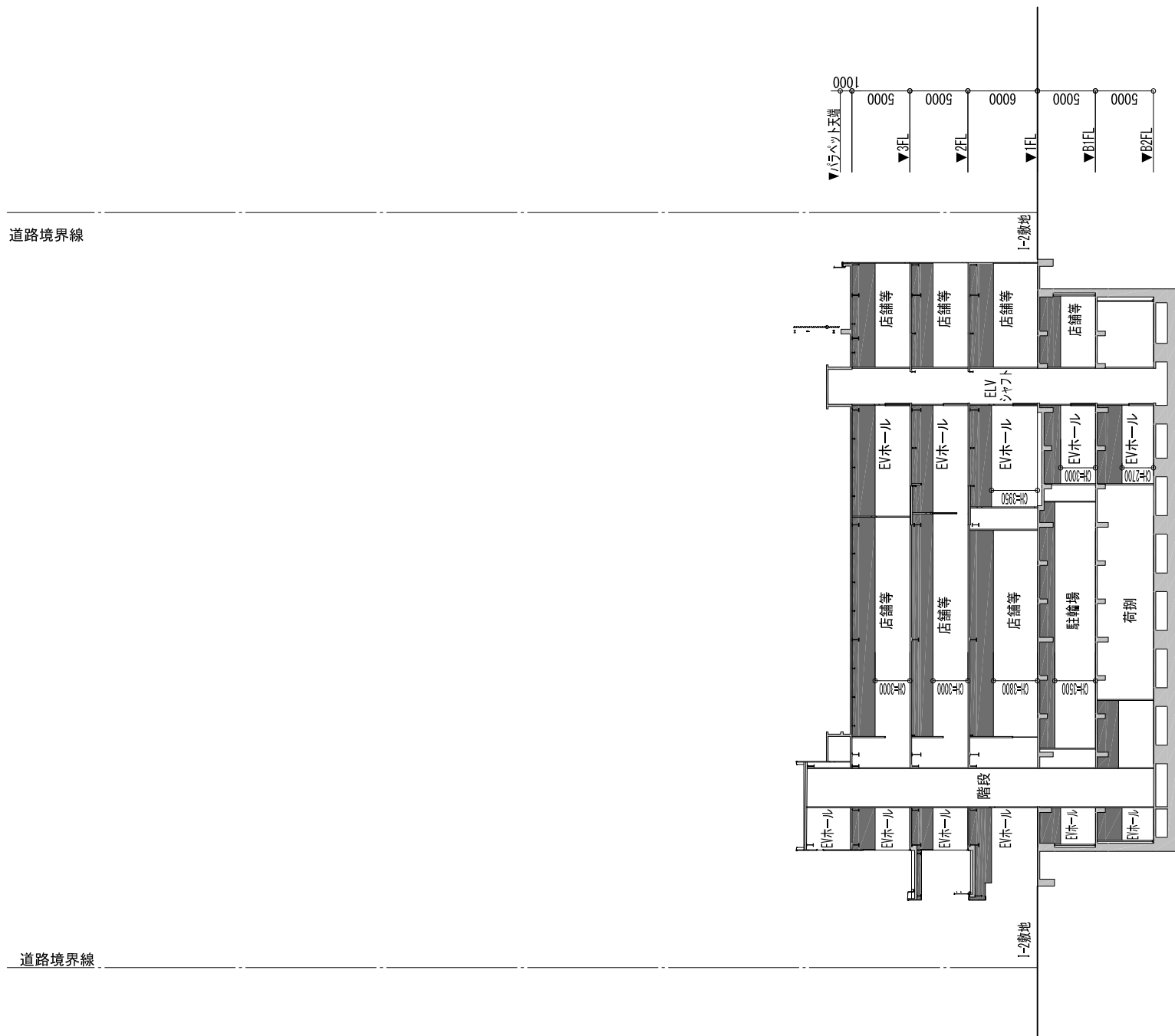
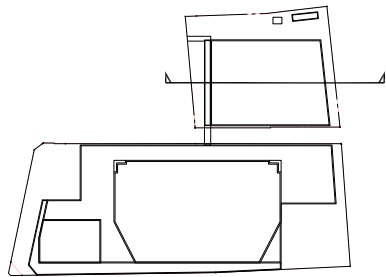




小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業 断面図(南西-北東) S = 1/500

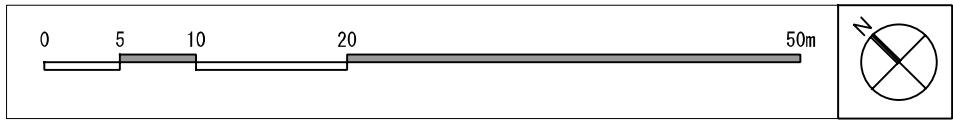
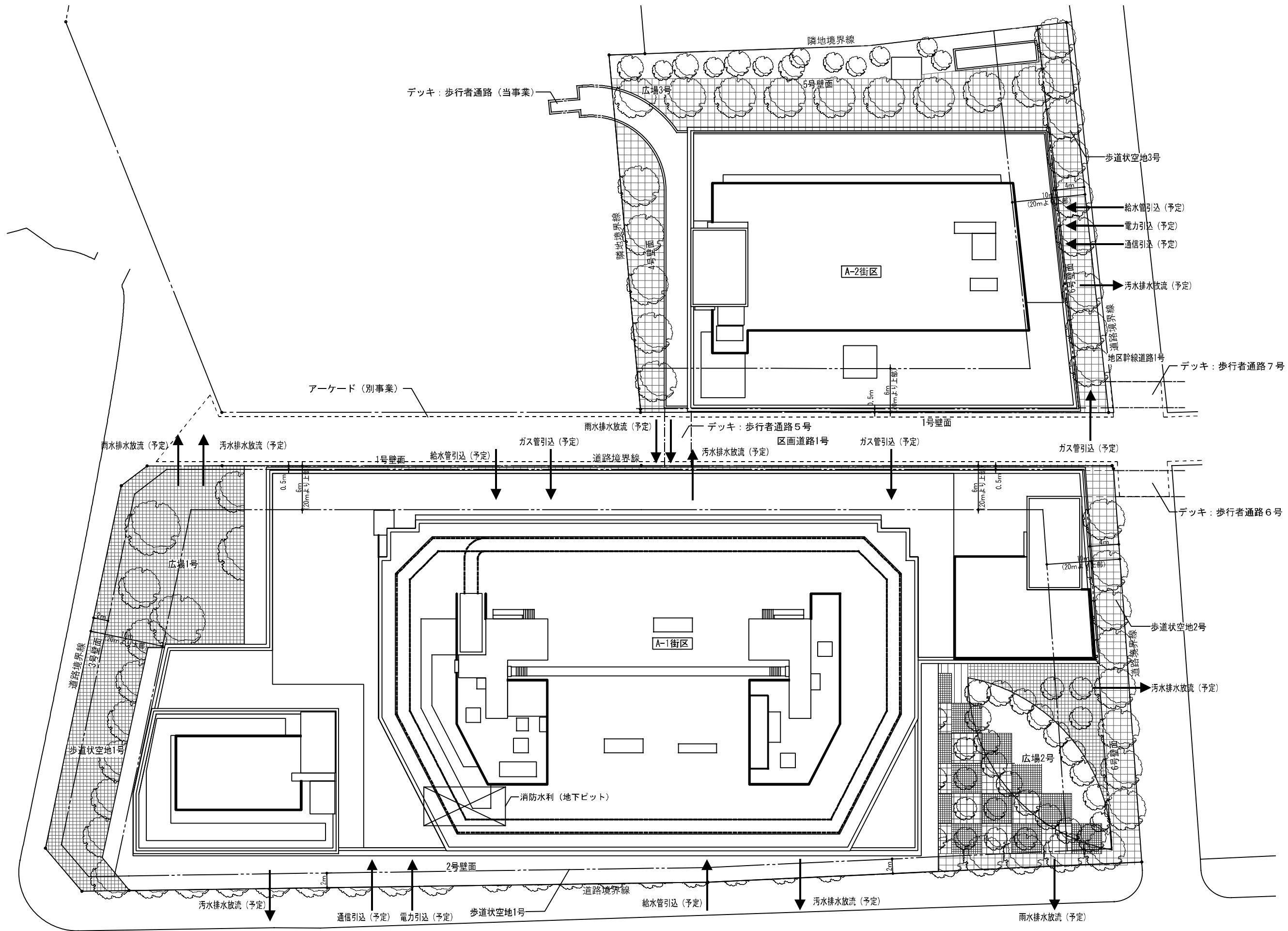


小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業 断面図(南東-北西) S = 1/500



添付図書（3）設 計 図

2) 施設建築敷地の設計図



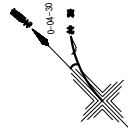
都市計画道路補助線街路26号線  
(都道420号鯉洲大山線)

——— 壁面後退ライン  
(武蔵小山賑わい軸地区地区計画)

※アーケードについて別事業でもあり想定の形状にて表記しています。  
今後変更となる場合があります。

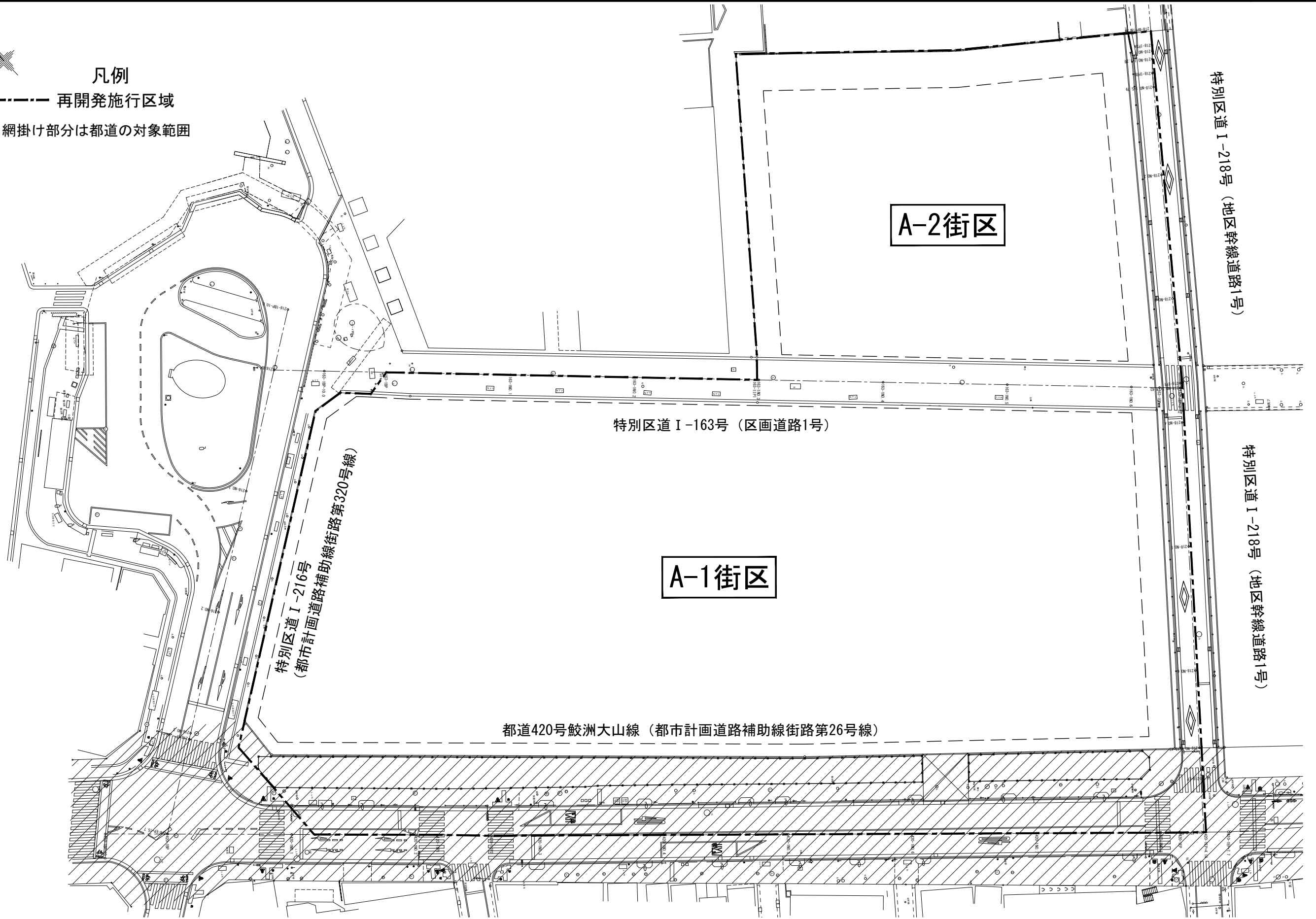
添付図書 (3) 設 計 図

3) 公共施設の設計図

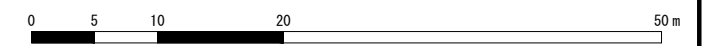


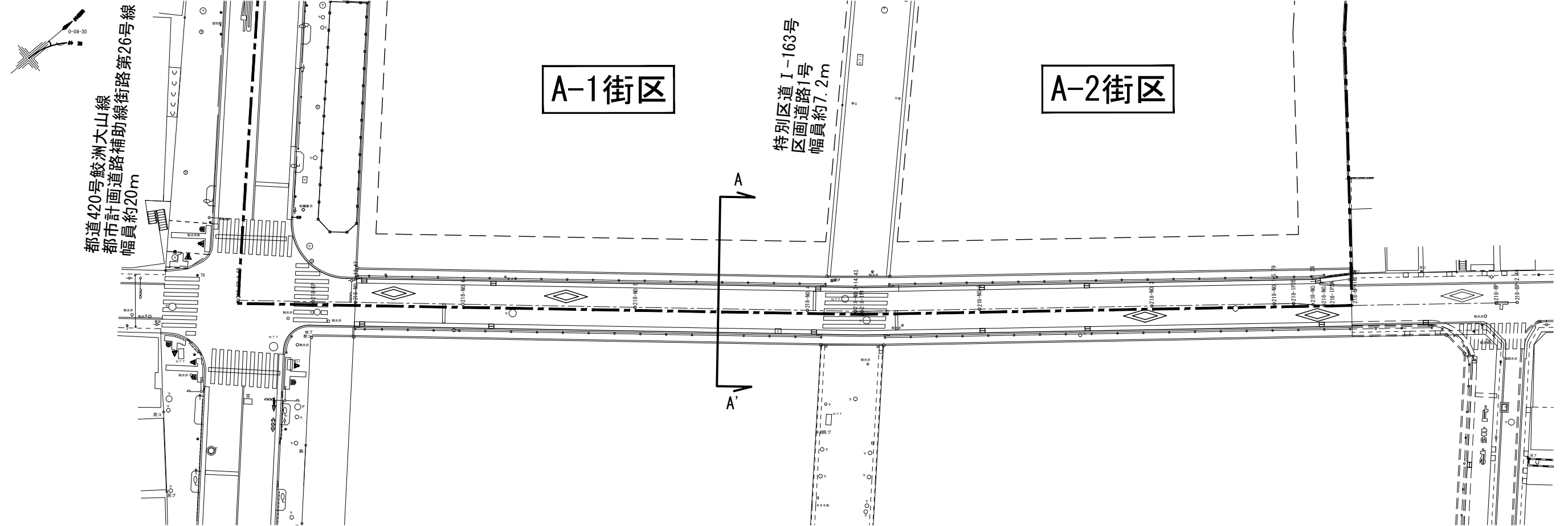
凡例

- 再開発施行区域
- ・ 網掛け部分は都道の対象範囲



線形及び路面標示等は、今後の関係機関協議により変更する可能性があります。



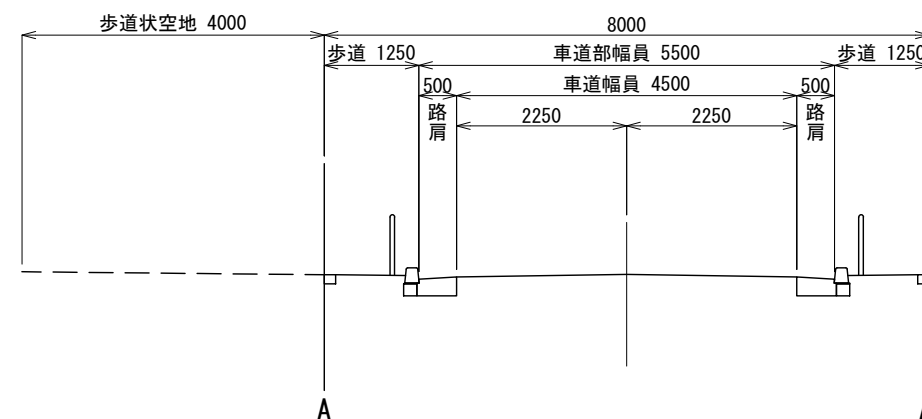


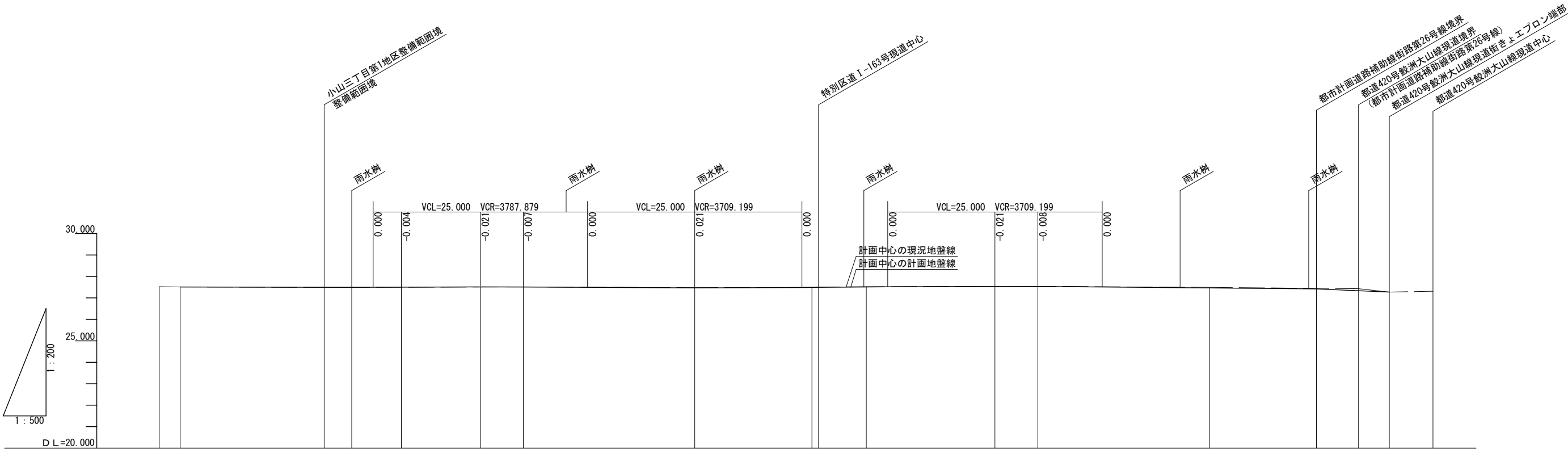
線形及び路面標示等は、今後の関係機関協議により変更する可能性があります。



凡例  
----- 再開発施行区域

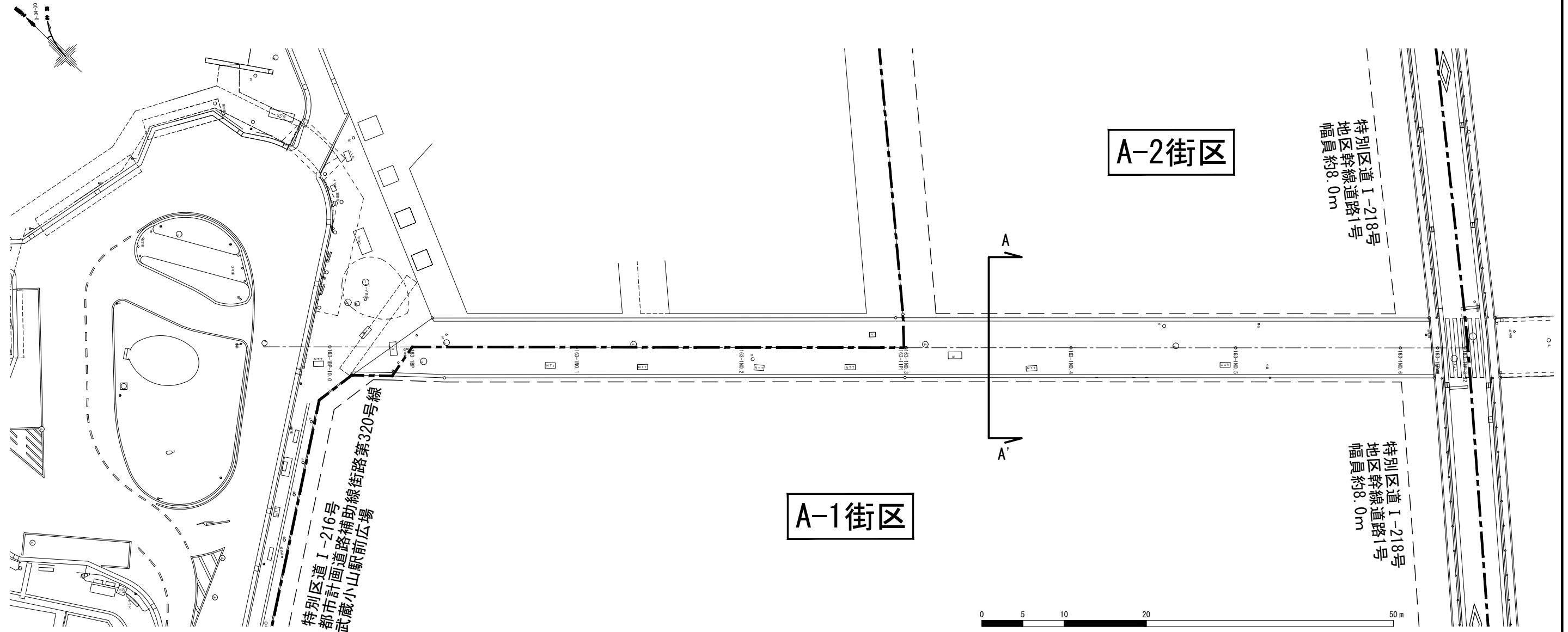
### A-A' 断面





| 勾 配            | <div><div>0.100%<br/>20.000</div><div>0.300%<br/>15.000</div><div>0.360%<br/>25.000</div><div>0.314%<br/>35.000</div><div>0.360%<br/>37.477</div><div>1.765%<br/>8.503</div></div> |                |        |        |        |        |                |        |        |        |        |        |                |          |          |         |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------|----------|----------|---------|
| 計画中心の<br>計画地盤高 | 27.510                                                                                                                                                                             | 27.493         | 27.490 | 27.503 | 27.514 | 27.510 | 27.466         | 27.488 | 27.490 | 27.508 | 27.534 | 27.529 | 27.466         | 27.420   | 27.333   | 27.270  |
| 計画中心の<br>現況地盤高 | 27.52                                                                                                                                                                              | 27.51          | 27.49  |        |        | 27.51  | 27.48          | 27.49  | 27.51  | 27.52  |        | 27.54  | 27.49          |          | 27.42    | 27.27   |
| 単 距 離          | 2.442                                                                                                                                                                              | 0.000          | 16.784 | 3.216  | 5.795  | 9.205  | 5.000          | 20.000 | 13.658 | 0.778  | 5.564  | 15.000 | 5.000          | 20.000   | 12.477   | 4.910   |
| 追加距離           | 2.442                                                                                                                                                                              | 0.000          | 16.784 | 20.000 | 41.784 | 35.000 | 40.000         | 60.000 | 73.658 | 74.436 | 80.000 | 95.000 | 100.000        | 120.000  | 132.477  | 137.387 |
| 測 点            | -2.442<br>NO.0 (BP)                                                                                                                                                                | +16.78<br>NO.1 | +5.79  | +15.00 | NO.2   | NO.3   | [P]<br>+14.461 | NO.4   | +15.00 | NO.5   | NO.6   | +12.47 | +17.38<br>(EP) | EP+3.100 | EP+8.690 |         |

勾配及び計画地盤高は、今後の関係機関協議により変更する可能性があります。

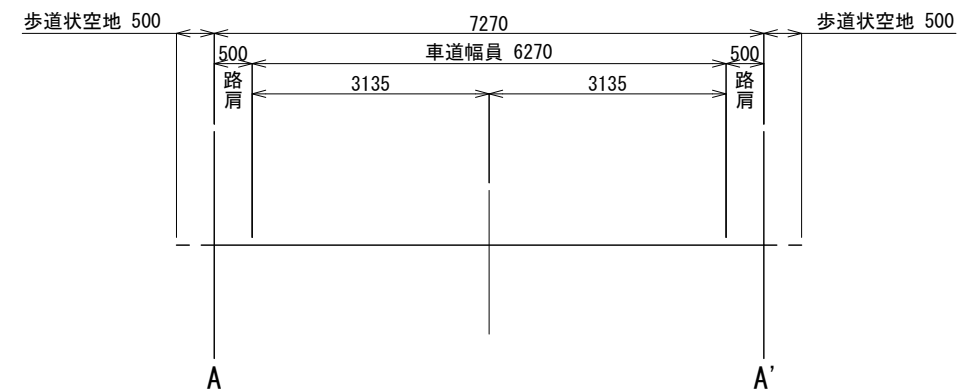


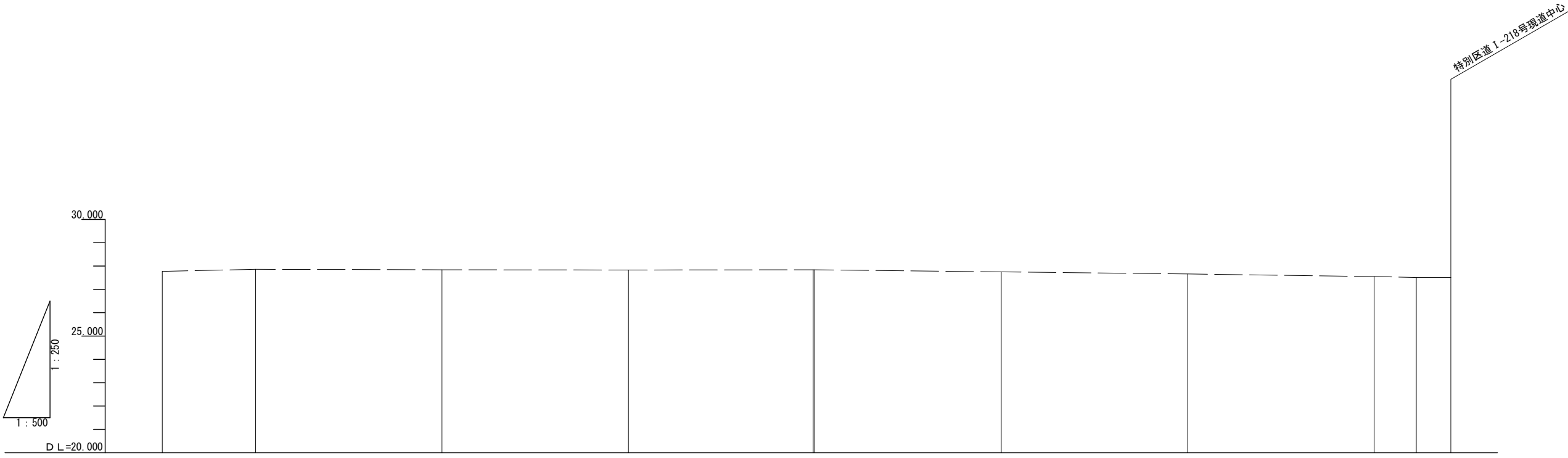
線形及び路面標示等は、今後の関係機関協議により変更する可能性があります。

凡例

----- 再開発施行区域

### A-A' 断面





|      |         |           |        |        |                  |        |         |         |                 |          |
|------|---------|-----------|--------|--------|------------------|--------|---------|---------|-----------------|----------|
| 勾配   |         |           |        |        |                  |        |         |         |                 |          |
| 計画高  |         |           |        |        |                  |        |         |         |                 |          |
| 地盤高  | 27.77   | 27.88     | 27.84  | 27.83  | 27.84<br>27.84   | 27.75  | 27.66   | 27.55   | 27.51           | 27.51    |
| 単距離  | 10.000  | 0.000     | 20.000 | 20.000 | 19.827<br>0.173  | 20.000 | 20.000  | 20.000  | 4.525           | 3.703    |
| 追加距離 | 10.000  | 0.000     | 20.000 | 40.000 | 59.827<br>60.000 | 80.000 | 100.000 | 120.000 | 124.525<br>(EP) | 128.228  |
| 測点   | -10.000 | NO.0 (BP) | NO.1   | NO.2   | IP1<br>NO.3      | NO.4   | NO.5    | NO.6    | +4.525<br>(EP)  | EP+3.703 |

勾配及び計画地盤高は、今後の関係機関協議により変更する可能性があります。