

武蔵小山駅周辺地域 街並み誘導指針

1. 街並み誘導指針の基本的な枠組み	1
1.1. 街並み誘導指針の位置づけと目的(ねらい)	1
2. 街並み形成の基本方針	2
2.1. 上位計画	2
2.2. 街並み形成の基本方針	6
3. 賑わいと憩いの街並み形成 ～ゾーン別街並み誘導指針～	7
3.1. ゾーン区分と街並み形成の基本的な方向	7
3.2. ゾーン別街並み誘導指針 (配慮事項)	8
4. 拠点性を象徴するスカイラインの形成 ～「荏原地区のランドマーク」～	10
(参考) 周辺市街地からみたイメージ	12
(参考) 品川区内の拠点における建築物の高さ	13

1. 街並み誘導指針の基本的な枠組み

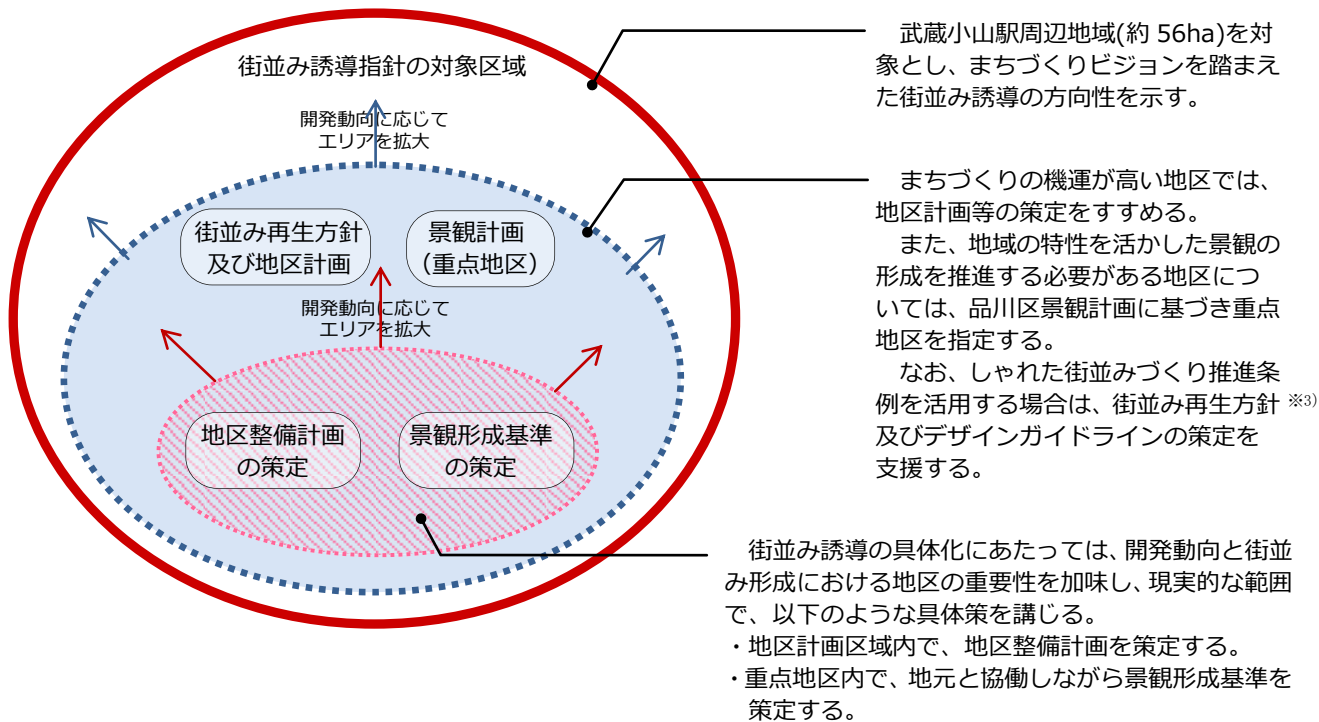
1.1. 街並み誘導指針の位置づけと目的（ねらい）

武蔵小山駅周辺地域では、駅前広場の整備、鉄道の地下化が完了し、さらに再開発事業等の検討が進められており、市街地再編の機運が高まっている。これら市街地の再編にあたっては、林試の森公園やパルム商店街をはじめとする商店街などの地域資源を活かし、武蔵小山に相応しい、特徴あるまちづくりが求められている。

これを受け、品川区では、平成23年12月に、総合的なまちづくりの方針として「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」を策定している。このまちづくりビジョンでは、「歩いてふれあう活力に満ちた街～品川区の西の玄関口にふさわしいまちづくり～」という地域の将来像を目指し、パルム商店街を中心とした活気あふれる「賑わい軸」及び駅前から林試の森公園に通じる緑豊かな「環境軸」の2つの「軸」と、地域の拠点となる3つの「核」を中心にまちづくりを検討していくこととした。

次のステップでは、このまちづくりビジョンを踏まえ、どのような街並みの形成を誘導していったらよいか、という方向性を示す必要がある。そこで、この方向性を「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」※1)として取りまとめることとした。この指針に基づき、まちづくりの気運の高い地区を対象として、地区計画等の都市計画の検討や、品川区景観計画における「重点地区」への位置づけの検討を行うとともに、その地区内で、まちづくりの動向に応じて、順次、「地区整備計画」や「景観形成基準」※2)を定めていく。また、地区計画や重点地区の範囲についても、まちづくりの動向に応じ、適宜、拡大を検討する。こうした取組により、まちづくりビジョンの実現を図っていくこととする。

□街並み誘導のイメージ

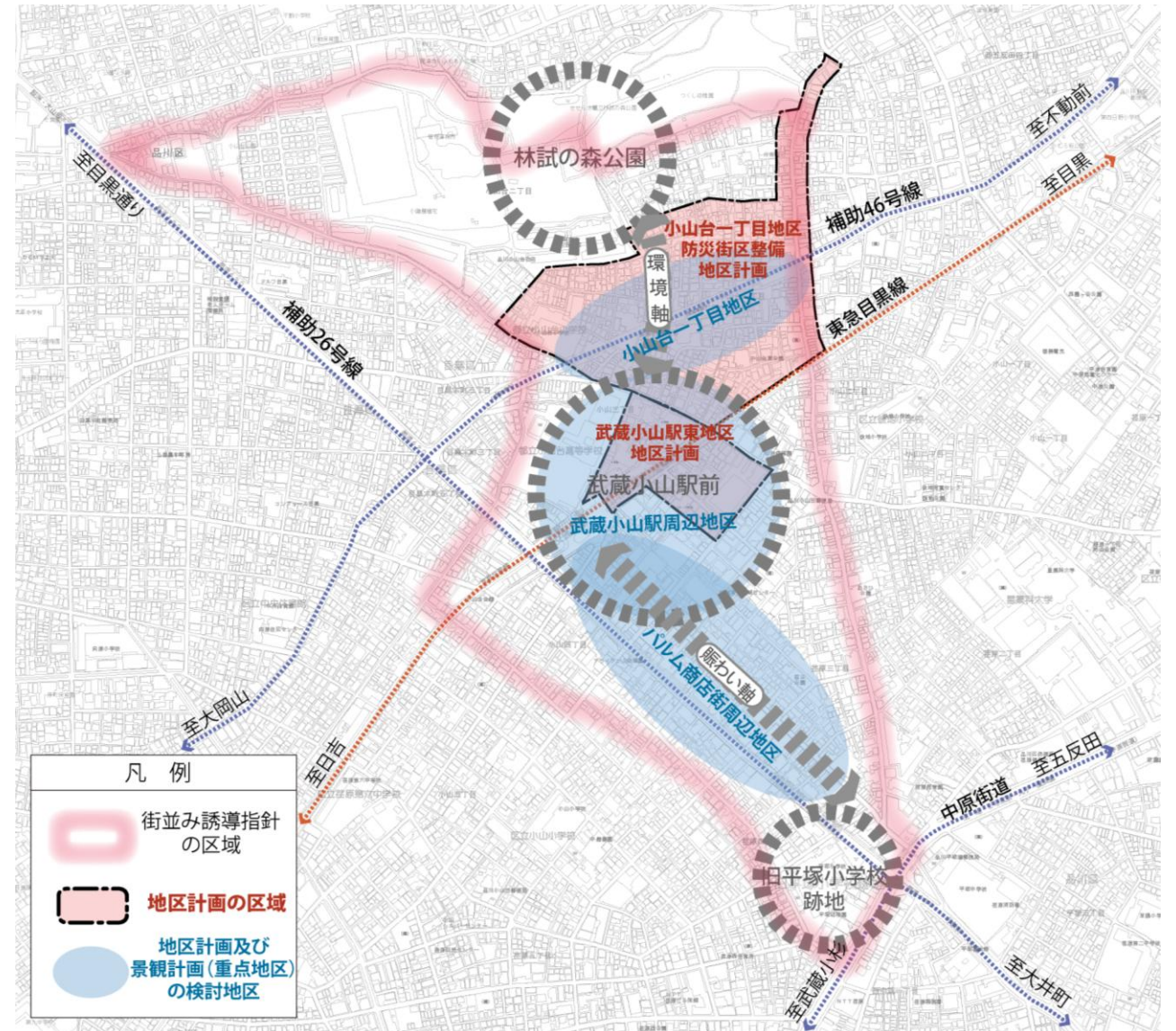


※1) 街並み誘導指針
品川区市街地整備基本方針の地区別計画であるまちづくりビジョンを踏まえ、街並み形成を誘導する方向性を示すために定める指針。

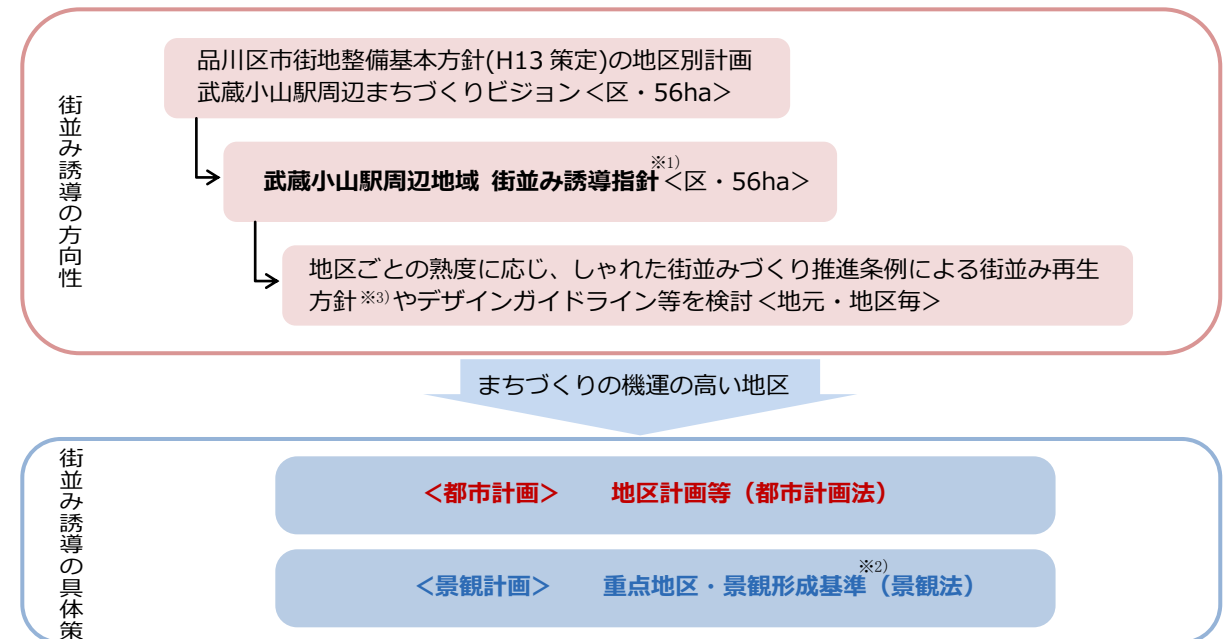
※2) 重点地区における景観形成基準
品川区景観計画の重点地区内において、区民・事業者が共通の価値観を持ち、主体となって景観づくりを進めていくために協働により定める地域独自の基準。

※3) 街並み再生方針
東京都のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき密集市街地など、まちづくりの様々な課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和などを活用して、細分化された敷地の統合や細街路の付け替えなどを行いながら、共同建替等のまちづくりを進めることにより、個性豊かで魅力のある街並みを実現しようとする制度。

□街並み誘導指針の対象区域



□街並み誘導に向けた方向性と具体策



2. 街並み形成の基本方針

2.1. 上位計画

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン（平成 23 年 12 月）

■まちづくりビジョンの目的及び位置づけ

- ・武蔵小山駅周辺地域は、駅前広場など、都市基盤の整備が進むにつれ、まちづくりの機運が高まっており、品川区の西の玄関口、荏原地区の中心核として発展することが期待されている。このような拠点として目指すべき将来像を、地域住民・権利者・開発事業者・行政等が共有し、その実現を図るために、次世代につなぐまちづくりの指針（平成 13 年策定の品川区市街地整備基本方針の地区別計画）を策定した。

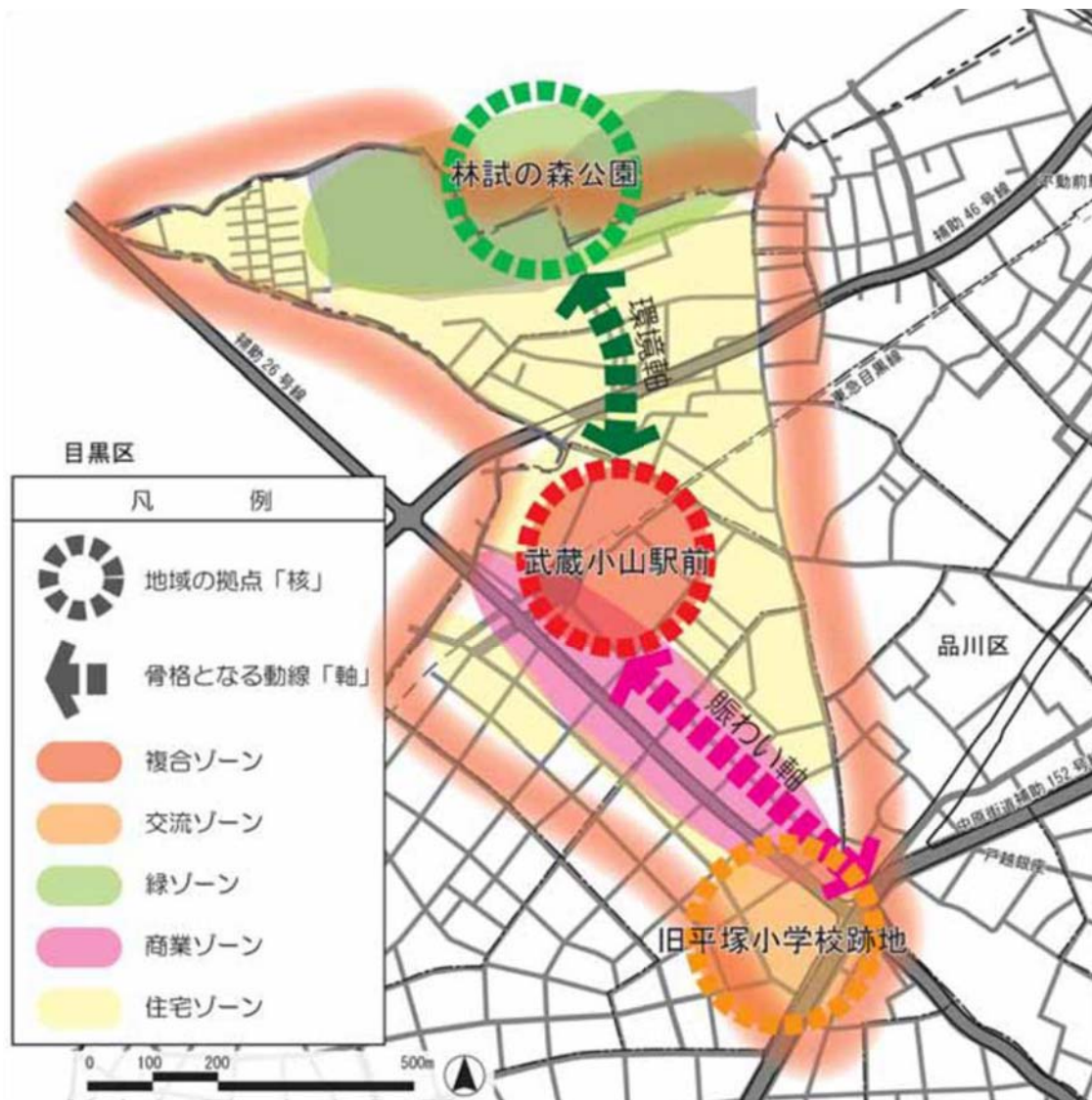
■まちづくりの考え方

◆商店街の活性化を先導し、賑わい軸の入口を象徴するまちづくり

◆安全・快適に住み続けられるまちづくり

◆文化芸術・スポーツ活動を通じて、暖かなコミュニティが育まれるまちづくり

■2つの軸と3つの核



■地域の将来像案

歩いてふれあう
活力に満ちた街
～品川区の西の玄関口にふさわしいまちづくり～

■目指すべき地域の構造

◆軸を形成して地域の拠点となる核と核をつなぐ

- 『軸』：賑わい軸）パルム商店街を中心とした賑わい動線として「武蔵小山駅前」と「旧平塚小学校跡地」の2核をつなぐ。
- 環境軸）駅前から林試の森への骨格動線として「武蔵小山駅前」と「林試の森公園」の2核をつなぐ。
- 『核』：「武蔵小山駅前」、「旧平塚小学校跡地」、自然環境に恵まれた「林試の森公園」を3つの「核」として形成する。

賑わい軸

◆武蔵小山における賑わいの中心として、店舗の連なる多様な回遊動線を拡充

- ・敷地の共同化と商店街の機能強化を段階的に進め、商店街のさらなる活性化を図る。
- ・同時に都市基盤の状況に応じた高度利用を促し、都市型住宅の整備による定住促進を図ることによって、活力あるまちを目指す。
- ・賑わい軸を横断する車両の抑制や補助26号線の拡幅に合わせた建物のセットバックなどにより、歩行者が安心できる動線の形成を図る。

環境軸

◆駅前から林試の森に至る緑あふれる骨格動線を形成

- ・林試の森公園への視認性の確保、案内誘導サインの設置、ユニバーサルデザインの空間形成により、駅からの歩行者や広域の人々の利用しやすい動線を形成する。

武蔵小山駅前

◆商店街の活性化を先導し、賑わい軸の入口を象徴するまちづくり

- ・共同化と高度利用により、老朽店舗密集地区の安全性向上および商店の機能強化、都市型住宅や新たな都市機能の導入を図り、賑わい軸の活性化を先導する。
- ・区の西の玄関口、荏原地区の中心核、由緒ある商店街の入口として相応しい顔作りを進める。

林試の森公園

◆安全・快適に住み続けられるまちづくり

- ・広域避難場所としての安全性向上及び自然味あふれる環境資源を活用した環境拠点の形成を図る。

旧平塚小学校跡地

◆文化芸術・スポーツ活動を通じて、

- 暖かなコミュニティが育まれるまちづくり
- ・地域の防災性向上や地域住民の交流促進等を基本方針とした事業を進めている。

密集市街地の整備

◆安全・安心に暮らせるよう地域全体で防災性を向上

- ・沿道建築物の不燃化促進による安全な避難路の確保、建替等に合わせた道路拡幅や空地の確保により、地域の防災性の向上を図る。

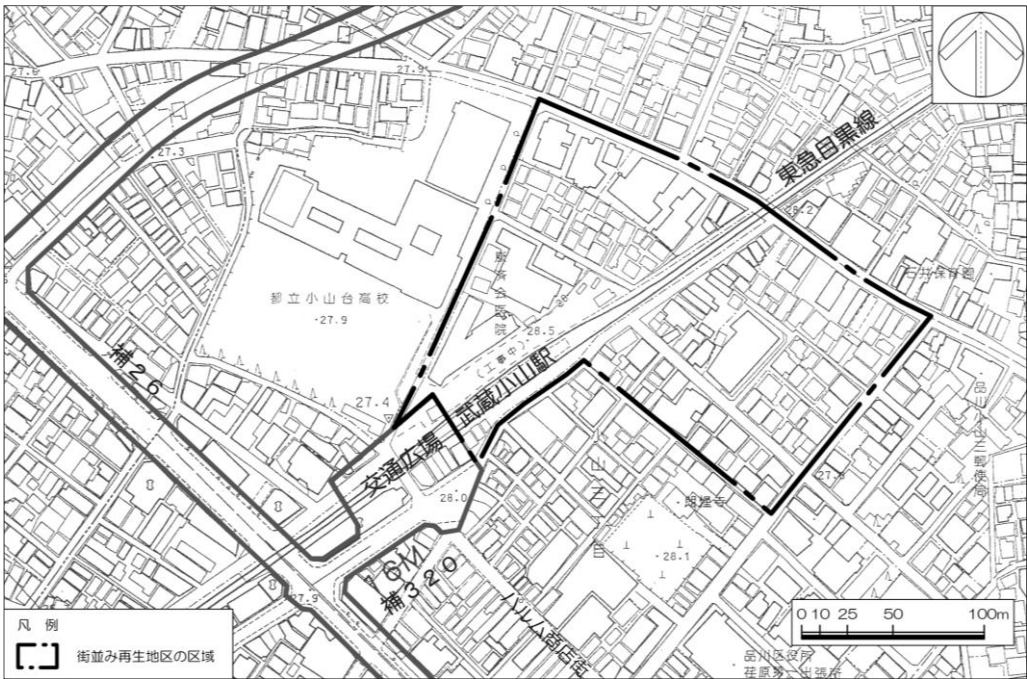
武蔵小山駅東地区街並み再生方針（平成 16 年 9 月）

武蔵小山駅東地区の約 3.1ha 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」に指定されており、街並み再生への取り組み方針として街並み再生方針が定められている。

■ 整備の目標

細分化された敷地の統合や、行き止まり道路の付け替え、建物の共同建替などによる街区再編を進めることにより、商業機能の活性化、都心居住の推進及び防災性の向上などを図り、魅力ある地域生活拠点を実現していく。

- ・商業機能の活性化：歩行者動線の整備を行い回遊性の向上を図る。また、地域密着型の商業施設の誘導・再編を行う。
- ・都心居住の推進：土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市型住宅の供給を図る。
- ・防災性の向上：敷地統合と建物共同化を進め、建築物の不燃化を図る。
- ・賑わいの創出：人々の交流スペースや、地域活動の拠点となるコミュニティ施設の整備を図る。



武蔵小山駅東地区地区計画（平成 17 年 6 月，平成 21 年 6 月変更）

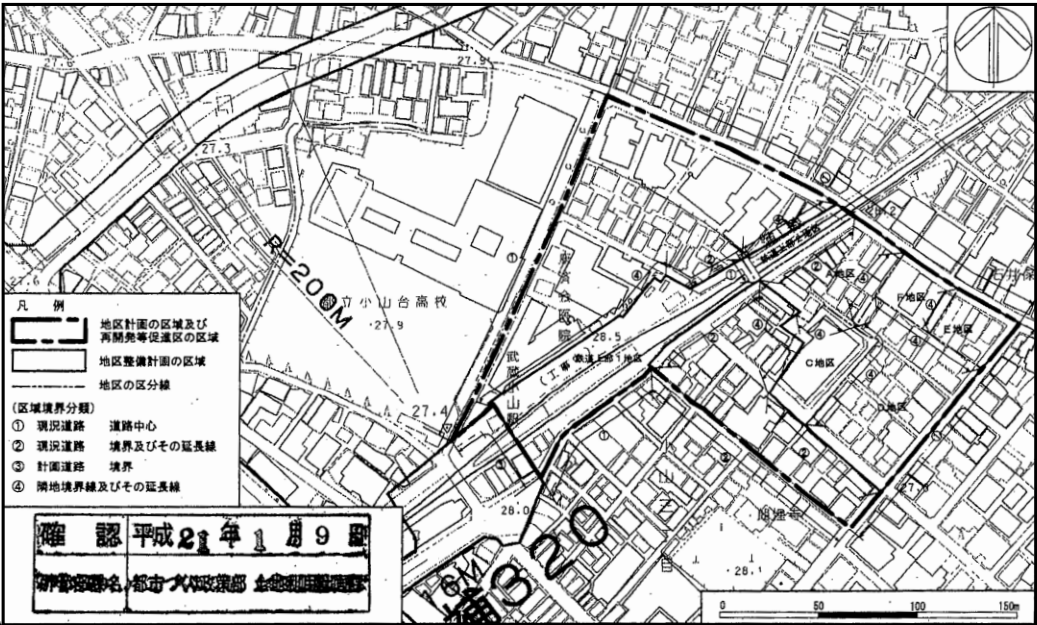
武蔵小山駅東地区の約 3.1ha は「武蔵小山駅東地区地区計画」が定められており、地区整備の目標として、「敷地の共同化、行き止まり道路の付け替え、建築物の共同化などによる街区再編を推進する」こととしている。

■地区計画の目標

東急目黒線の武蔵小山駅を中心とした、賑わいと活気のある商業空間を活かしつつ、木造密集地域の解消・再生を図ることにより、機能性とゆとりを兼ね備えた魅力的で暮らしやすい地域生活拠点の形成を目指す。

商業機能の活性化、都心居住の推進、防災性の向上、賑わいの創出を図るため、敷地の共同化、行き止まり道路の付け替え、建築物の共同化などによる街区再編を推進するとともに、土地の有効活用、居住機能・商業機能・文化機能などの適切な誘導・配置による調和した生活空間の創出などにより、様々なライフスタイルに対応した持続性のある市街地の形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A 地区	C 地区	D 地区	E 地区	F 地区	鉄道上部 I 地区	鉄道上部 II 地区
		建築物等の高さの最高限度	—		60m	—		20m	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 屋外広告物は、建築物との一体のもの、また歩行者空間との調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて十分配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与する 2. 歩道状空地や歩行者デッキ等に面する店舗、飲食店などの商業施設のフロント部分は、単調な壁面を作らず、透明ガラスなど透過性のある素材で構成するなど、沿道の賑い創出と和らぎのある環境形成に資する表情を作る 3. 設備機器、排気塔等は、歩行者空間の確保、景観の形成等に配慮した設置、形態とする						



小山台一丁目地区防災街区整備地区計画（平成 18 年 12 月）

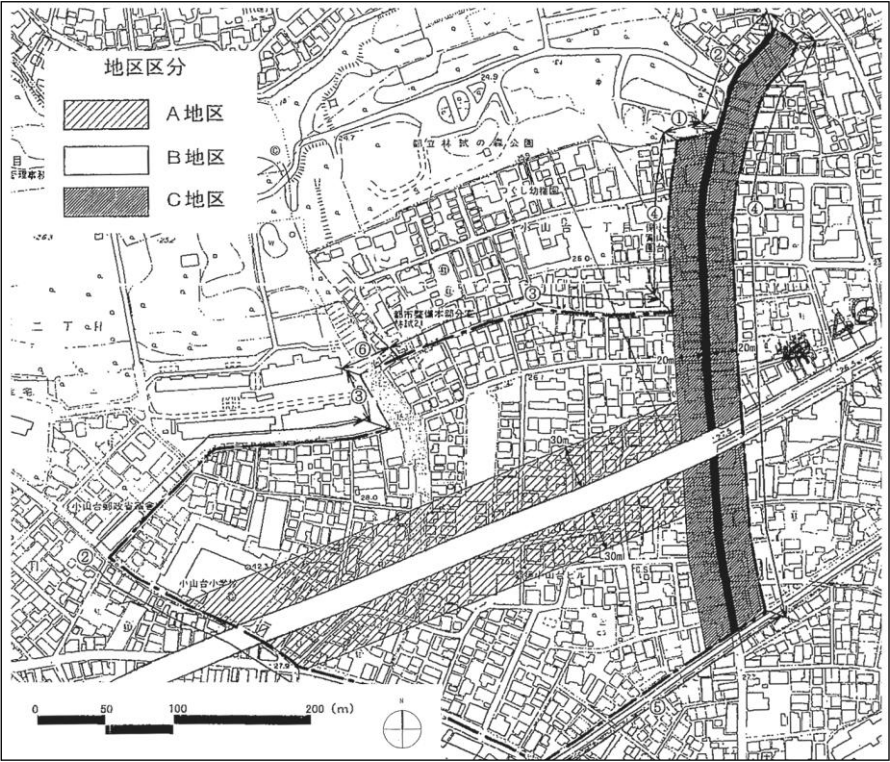
小山台一丁目地区の約 10.9ha は「防災街区整備地区計画」が定められており、地区整備の目標として、「避難経路のネットワーク形成」があげられている。

■ 防災街区整備地区計画の目標

本計画は、広域避難所である「林試の森公園」とそこへ至る避難路である「補助 46 号線」とを結ぶ地区防災道路を整備・保全し、その沿道建築物等の適切な制限等を行うこと、また、補助 46 号線沿道における建築物等の適切な制限等を行うことで、災害時における安全で快適な避難経路のネットワークの形成と、うるおいのある住宅地としての環境および良好な街並みの形成を目指す。

特定建築物地区整備計画		
C 地区	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・ 地区防災道路Ⅰに面する建築物等の部分においては落下物の防止措置を講ずる ・ 二項道路の道路中心から 2m 以内の建築物、工作物、広告物等の突出を制限
防災街区整備地区整備計画		
A 地区	建築物等の高さの最高限度	21 m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・ 建築物、工作物、広告物等（看板、立看板、広告塔）の色彩については明度・彩度を抑え、周辺環境と調和した落ち着いたものとする

※B 地区において地区整備計画は定められていない。



品川区景観ガイドプラン（平成 17 年 3 月）

【地区別の施策の方向】

○武蔵小山駅周辺地区

『賑わいと活気ある商業地景観の保全と創出』

商店街の賑わい空間として、歩いて楽しい演出や修景などを行い、来街者にとっても魅力的な景観づくりを行う。また接道部の緑化推進（生け垣、駐車場活用など）による周辺の住宅地景観の景観形成に努める。

○荏原北地区

『緑化率の向上を意図した潤いのある住宅地環境の形成』

相対的に緑の少ない地域であることから、都市基盤整備や防災まちづくりと合わせた緑化率の向上に努める。狹隘道路及び交差点等の修景整備による個性的な景観の創造に努める。また目黒川、かむろ坂等を活用し、水と緑のネットワーク形成を進める。

品川区景観計画（平成 23 年 1 月）

○ 密集市街地での親しみやすい街並みや緑の創出

- ・住宅と小規模な工場等が立地している西五反田、小山、荏原、西大井などの市街地では、生け垣化、工場内での高木植栽、駐車場の修景、プランターの設置など、きめ細かな工夫による緑化を進めます。

○ 商店街やその周辺での賑わいのある景観の形成

- ・買い物や通勤・通学などで多くの人々が行き交う商店街やその周辺では、賑わいと活気のある街並みづくりを進めます。
- ・歩きやすく快適に買い物ができる歩行者空間を形成していくために、電線類の地中化の検討、壁面後退による歩行者空間の充実などを進めます。
- ・商店街の賑わいを連続するために、低層部での商業利用の配慮や、駐車場・駐輪場が商店街に面しないような配置や適切な修景を行います。
- ・店舗の看板、建物のファサード、街灯、道路の舗装、店先の演出の工夫などにより、統一感の中に個性のある商店街の景観形成を図ります。

○ 地域生活拠点における都市景観の形成

（武蔵小山駅周辺）

- ・駅前広場を中心とした地域では、荏原地区の中心核となるように計画的な再開発などによる機能的なオープンスペース、緑化の促進により駅前にふさわしい景観づくりを検討します。

【 商業市街地 】

■ 景観形成の目標

（基本的な考え方）

大井町駅周辺、大崎駅周辺、五反田駅周辺や目黒駅周辺、品川シーサイド駅周辺、大森駅周辺、武蔵小山駅周辺などの商業市街地は、商業地の形成の歴史や集積する商業業務機能の内容により、それぞれの地区の特性を活かした景観の形成が進められています。

活力ある商業地の形成や賑わいのある商業地の形成を目指し、多くの人々が集まる市街地として、快適に楽しく回遊できる良好な商業地景観の形成を目指します。

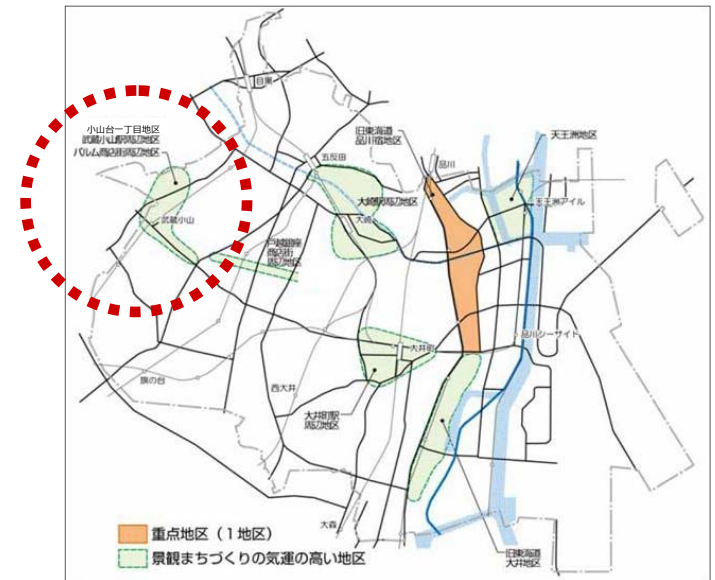
■ 景観形成の方針

- 楽しく回遊できる商業地の景観形成
- 景観資源を活かした景観の形成
- 周辺からの見え方や商業地の街並みとの関係への配慮
- 商業地での賑わいの連続性の確保
- 広告物の適正なコントロール

【重点地区及びまちづくりの機運が高い地区】

景観まちづくりの機運の高い地区については、地元との協働で地区の特性を踏まえ景観形成の基準の検討を行うこととしている。当該地域から 3 地区が位置づけられている。

- 小山台一丁目地区
- 武蔵小山駅周辺地区
- パルム商店街周辺地区



2.2. 街並み形成の基本方針

【基本方針(誘導方針)】

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンにおいて、当地域の将来像は、「歩いてふれあう活力に満ちた街～品川区の西の玄関口にふさわしいまちづくり～」と定められている。

このまちづくりビジョンをふまえると、歩行者を中心とした身近な街並みを形成するにあたっては、地域の特徴である商店街を中心とした、広がりのある賑わいと活気にあふれるまちづくりの推進を図るとともに、自由に散策したりショッピングを楽しんだり、回遊しながら随所で集い憩うことのできる環境づくりが大切である。また、通りの性格や場所の特性に応じて、緑を取り込みながら、潤いのある空間を創出することにより、魅力的な回遊動線や安全で豊かな生活環境を整えることも大切である。

一方、広域的な街並み形成の視点からは、品川区の西の玄関口・荏原地区のランドマークとして、その拠点性を象徴する都市景観を形成することが重要である。

以上より、「賑わいと憩いの街並み形成」の視点と「拠点性を象徴するスカイラインの形成」^{※1)}の視点から、街並み形成の基本方針を取りまとめた。

(1) 賑わいと憩いの街並み形成

複数の商店街の賑わいや林試の森公園の潤いといった、武蔵小山らしい魅力をいっそう高めるために、地域内を快適に楽しく歩くことのできる街並みを形成する

①連続する賑わい空間の創出（賑わい軸）

地域の活性化に向けて、賑わい軸全体に歩行者空間を張り巡らせ、商店を連続させるとともに、人々が集い憩うことのできる滞留空間を随所に確保することによって、賑わいが連続する街並みを創出する。

○ 賑わいを生み、まちの顔となる商業空間の創出

低層部には、既存商店街との連続性を確保した商業空間を歩行者空間と一体的に整備して、賑わいと憩いのある街並みを形成する。

また、商店街からの滲み出しとなる路地裏店舗を誘導するなど、面的な広がりのある賑わいを創出して、歩行者の回遊性の向上を図る。

○ 滞留空間による賑わい拠点の形成

随所に滞留空間となる広場やカフェ等を設け、地域の人々が集い憩うことのできる空間を確保して、賑わいの拠点を形成する。

また、駅前には大規模な滞留空間となる広場を整備して、地域での活動・交流のシンボルとして常に活気と賑わいのある街並みを創出する。

②緑豊かな歩行者空間の創出（環境軸）

緑豊かな空間の創出により、地域の憩いの拠点である林試の森公園へのアクセスのしやすさを向上させるとともに、落ち着きと潤いのある街並みを形成する。

○ 身近に緑を感じながら散策や休憩を楽しめる潤いのある歩行者空間の形成

東急目黒線の北側では、人々が安心して散策を楽しめる歩行者空間を確保するとともに、歩行者空間に面して積極的な緑化や滞留空間の整備を行うことによって、落ち着きと潤いのある街並みを創出する。

○ 林試の森へのアクセスのしやすさを向上させる歩行者の誘導

緑あふれる林試の森公園へのアクセスのしやすさを向上させるため、案内誘導サインの設置やユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を形成する。

(2) 拠点性を象徴するスカイラインの形成

複数の高層建築物群によって、拠点性を象徴するとともに、品川区の西の玄関口にふさわしい新たなスカイラインを描く

①地区の拠点性を象徴する高層建築物群の誘導

賑わい軸及び武蔵小山駅前において、複数の高層建築物群により地区の拠点性を表象し、品川区の西の玄関口にふさわしい新たなスカイラインの形成を誘導する。

○ 賑わい軸及び武蔵小山駅を中心とした新たなスカイラインの形成

賑わい軸及び武蔵小山駅前においては、大規模な敷地の共同化と土地の高度利用を推進し、複数の高層建築物群により、品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核にふさわしい新たなスカイラインを形成する。

このスカイラインについては、周辺市街地からの見え方や他地区とのバランスに配慮しながら、「荏原地区のランドマーク」として機能する形態に誘導する。また、スカイラインの周縁部においては、低層の市街地とのつながりに配慮する。

※1) スカイライン
遠景から見て、空を背景として、都市の高層建築物や山岳の稜線などが描く輪郭線をいう。都市の全体的な構造を表す人工的な地平線として捉えられることもある。

3. 賑わいと憩いの街並み形成 ～ ゾーン別街並み誘導指針 ～

3.1. ゾーン区分と街並み形成の基本的な方向

駅 前 ゾ ー ン

【街並み形成の基本的な方向】

駅前広場の整備、鉄道の地下化が完了し、さらに再開発事業等により市街地の再編が構想・計画されているゾーン。高度な都市機能の集積とともに、快適な歩行者空間の創出、洗練された都市デザインにより「賑わい軸」の入口に相応しい、街並みの創出を目指す。

【街並み形成のポイント】

- ・回遊動線の結節点となる広場と沿道の演出
- ・拠点性の強化と周辺への圧迫感の軽減
- ・ユニバーサルデザインへの配慮
- ・駅北側における落ち着いたある住環境の形成

賑 わ い 軸 ゾ ー ン

【街並み形成の基本的な方向】

広域商業の集積地として発展し、店舗や併用住宅、専用住宅、共同住宅などが混在した市街地。

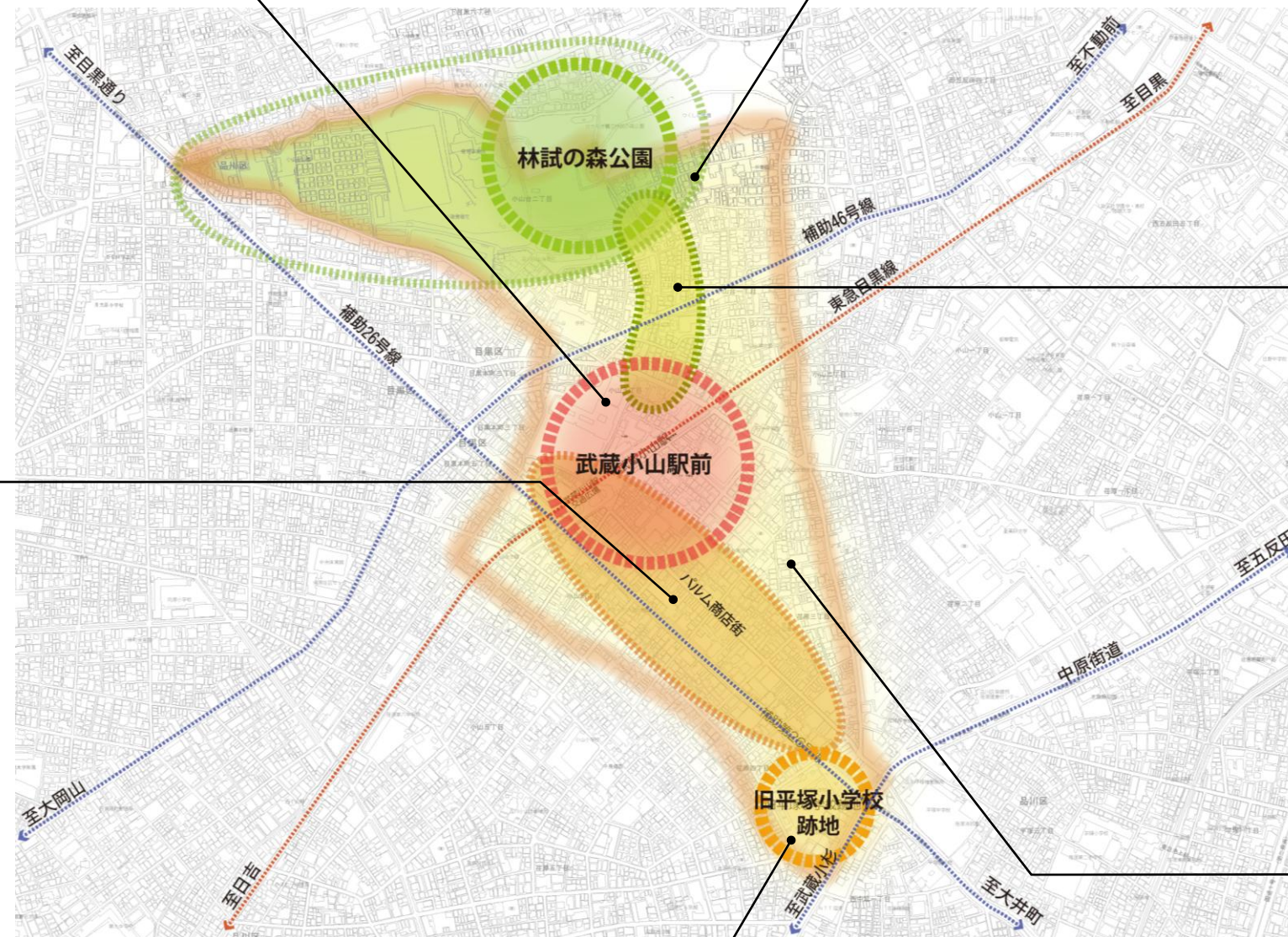
商店街においては、自転車、自動車の流入を抑制し、活気があり、安心して買い物の出来る商業景観を形成し、賑わいの面的な広がりを創出し、歩行者の回遊性の向上を図る。

また、都市計画道路の沿道については、壁面ライン、建物の高さなどの協調等により、開放感のある沿道の街並みを創出する。

【街並み形成のポイント】

- ・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
- ・補助 26 号線の拡幅整備と歩行者空間の拡大
- ・ユニバーサルデザインへの配慮

□街並み誘導指針におけるゾーン区分



林試の森公園ゾーン

【街並み形成の基本的な方向】

「林試の森公園」に隣接した良好な住宅地が形成されており、緑豊かな住環境の保全と創出を目指す。

【街並み形成のポイント】

- ・林試の森公園の緑と周辺住宅地との一体感の演出
- ・避難路の安全性向上と沿道の修景
- ・街並みや緑空間と調和する素材、色の選択

環 境 軸 ゾ ー ン

【街並み形成の基本的な方向】

地域の憩いの拠点である緑あふれる林試の森公園へのアクセスのしやすさを向上させるため、武蔵小山駅前から北側の地域にて緑豊かな住環境と街並みの創出を図る。

【街並み形成のポイント】

- ・身近に緑を感じながら散策や休憩を楽しめる潤いのある歩行者空間の形成
- ・林試の森公園へのアクセスのしやすさを向上させる歩行者の誘導
- ・避難経路の安全性向上と沿道の修景

密 集 市 街 地 ゾ ー ン

【街並み形成の基本的な方向】

住宅や店舗などが密集しており、共同化、不燃化を促進し、避難経路の安全性向上などコミュニティ単位での防災性能向上と市街地景観の改善を図る。

また、都市計画道路の整備に伴う、沿道の再編に際しては、壁面ライン、建物の高さなどの協調により開放感の感じられるような沿道の街並みを創出する。

旧平塚小学校跡地ゾーン

【街並み形成の基本的な方向】

文化芸術・スポーツの振興、地域住民の交流促進、地域の子育ての支援、荏原地区の防災性の向上を基本方針とした平塚小学校跡地の活用を中心としたゾーン。

多目的公開空地については、震災時に、周辺住民の一時的な集合場所としても利用できる防災機能とともに、平常時は、隣接する平塚公園を含めて地域住民の憩いとなる空間が既に整備されている。

3.2. ゾーン別街並み誘導指針（配慮事項）

□「賑わい軸ゾーン」の街並み誘導指針

【街並み形成の誘導指針】

歩いて楽しい商店街の演出と回遊性の向上

商店街の連続性と道路との一体化により、「歩いて楽しい商店街」を誘導し、随所に「滞留空間（広場・カフェ等）」を設け、人々が集い憩える空間を創出し、ストリートアイデンティティを高める。

また、買い物客の利便性向上と商店街の安全性向上のため、きめ細やかな駐輪場整備や一時利用駐輪施設を設けるよう誘導する。

なお、具体的な内容については、商店街の活性化を進める中で、既存のこれまでの街の取組を継承しつつデザインガイドラインの策定を誘導する。

土地の高度利用による面的な賑わいの創出

敷地の共同化等により、まとまった街区での面的な開発を誘導し、高度利用を図ることにより、にぎわいを生む商業空間と高層部に都市型住宅の導入を図る。

将来的にはアーケードの保全を考慮しながら、商店街の段階的な更新や定住促進の受け皿整備等、適切な開発を誘導する。

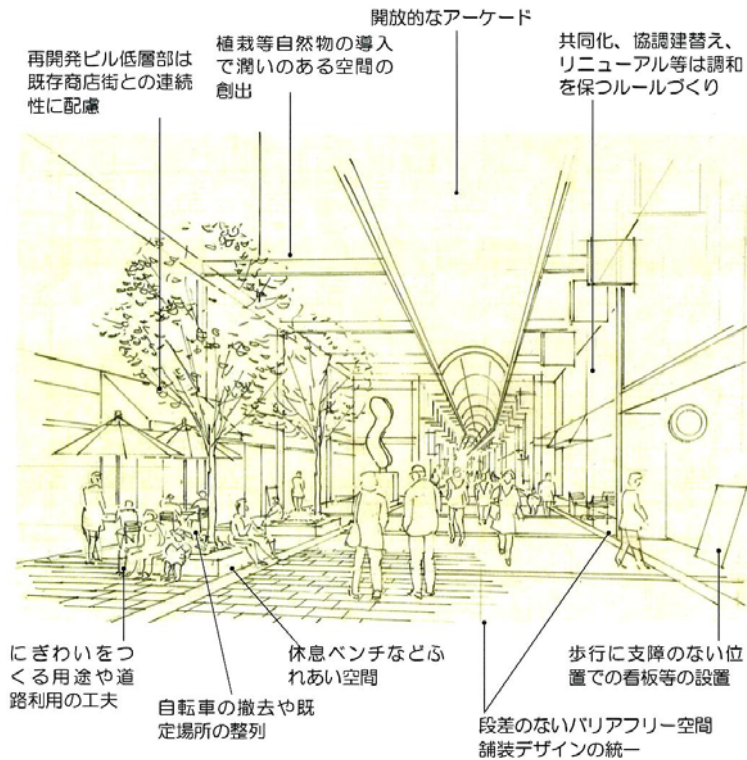
また、アーケードからの滲み出しとなる裏路地店舗を誘導するなど面的な広がりのある賑わいを創出する。

補助 26 号線の拡幅整備と歩行者空間の拡大

補助 26 号線の拡幅整備に合わせて、公共空間である歩道と民有地側のセットバックを誘導し、広幅員道路らしい開放感と風格のある沿道の街並みを創出する。また、たまり空間の併設やオープンカフェなどを表出させ、沿道における賑わいのある歩行者空間を形成する。

ユニバーサルデザインへの配慮

道路・歩道、歩道状空地等のバリアフリー化を促進し、また、歩行に支障のある障害物（置き看板等）を排除し、誰もが歩きやすい環境づくりを誘導する。



開放感と風格のある沿道の街並み

□「駅前ゾーン」の街並み誘導指針

【街並み形成の誘導指針】

回遊動線の結節点となる広場と沿道の演出

「歩いてふれあう活力に満ちた街」の基盤として、誰もが歩いて楽しみながら駅前エリアを回遊できるよう、歩道状空地等を設け歩行者の回遊動線を確保する。歩行者空間は、公共空間である道路・歩道と民有地側のセットバックなどを誘導し、官民協調して形成するものとする。

また、歩行者軸の結節点となる部分においては、駅前広場と一体的となりイベント活動の場や休憩広場として機能するような地域のシンボルとなる滞留空間を設け、オープンカフェや店舗のショーウィンドーなどを表出させ沿道の賑わいを創出する。

拠点性の強化と周辺への圧迫感軽減

再開発事業、共同建替えについては、周辺への圧迫感の軽減等に留意しながら、高度利用により地域貢献施設、商業機能、住宅機能等を導入し、駅前の拠点性強化を図る。高度利用にあたっては、計画建築物に基壇部と上層部を設定し、基壇部ではオープンスペースと賑わいづくりを誘導し、上層部では歩行者への圧迫感を軽減するように壁面後退を誘導する。

また、シンボル道路沿道の統一感のある街並みを形成するため、基壇部の高さの協調や基壇部と上層部のデザインの変化などを適切に誘導すべく、きめ細やかな街並み形成を図るため、デザインガイドラインの策定を誘導する。



例：基壇部と上層部

ユニバーサルデザインへの配慮

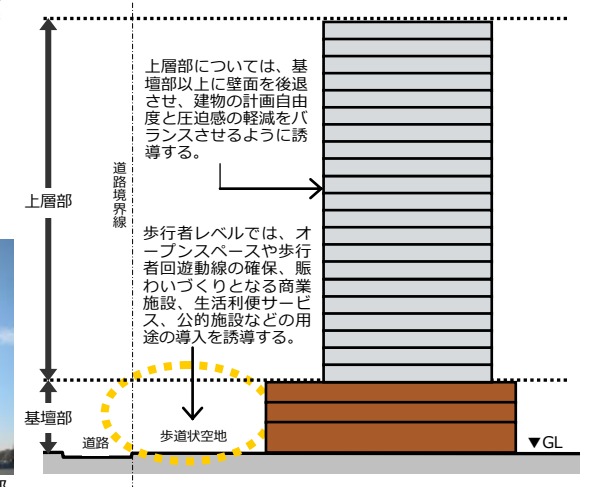
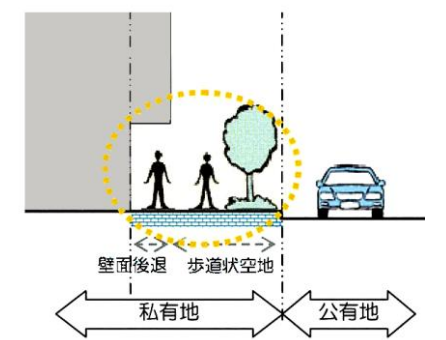
道路・歩道、歩道状空地、公共交通等のバリアフリー化を促進すると共に、再開発・共同建替えによる大型施設では、ユニバーサルデザインを誘導し、誰もが街の中でいきいきと楽しむことのできる環境を創出する。

駅北側における落ち着いた環境の形成

東急目黒線北側は、緑あふれる環境軸の入口として、人が区内を自由に散策できる快適な歩行者空間と、気軽に休憩できる滞留空間を整備して、武蔵小山駅から林試の森公園へ続く緑のネットワークの形成に貢献する。



例：道路沿いの公開空地



□「林試の森公園ゾーン」の街並み誘導指針

【街並み形成の誘導指針】

林試の森公園の緑と周辺住宅地との一体感の演出

公園の周辺住宅地は、緑化や建物ファサードに配慮し、地域の共有財産、憩いの拠点である林試の森公園の緑との一体感を演出する。

避難路の安全性向上と沿道の修景

広域避難場所である林試の森公園の安全を確保するため、避難経路（地区防災道路Ⅲ）沿道の公務員宿舍用地の延焼遮断機能を保全し、密集市街地の不燃化を促進する。その際も、公園へのアプローチにふさわしい沿道デザインに配慮する。



アクセス動線の緑化や建物ファサードの配慮

街並みや緑空間と調和する素材、色の選択

建物の外壁や屋根などの色彩は、緑豊かな環境や周辺の街並みと調和する「アースカラー」「自然素材」を基本とし、緑化も誘導する。

【アースカラー】

地球が本来持っている色あいを総称。大地の色、空の色、砂の色、草木の色といった、大自然に由来する色をさしているナチュラルカラーのこと。明るさ、おおらかさが特長。



街並みへの調和

□「環境軸ゾーン」の街並み誘導指針

【街並み形成の誘導指針】

身近に緑を感じながら散策や休憩を楽しめる潤いのある歩行者空間の形成

地域の憩いの拠点である林試の森公園への広域からの利用のしやすさを考慮し、公園へのアクセス動線は、歩いて楽しい散策路として歩行者を誘導するとともに、休憩できる滞留空間等を確保する。また、沿道に面する宅地等では生け垣や花台等により街並みに緑の潤いの演出を図る。



生け垣や花台等により街並みに緑の潤いを演出

林試の森公園へのアクセスのしやすさを向上させる歩行者の誘導

緑あふれる林試の森公園へのアクセスのしやすさを向上させるため、地区内でデザインが統一された、分かりやすい案内誘導サインの設置やユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を形成する。



分かりやすい案内誘導サインの設置

避難経路の安全性向上と沿道の修景

広域避難場所へ至る主な避難経路（地区防災道路Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ）の沿道については、避難者の安全を確保するため密集市街地の不燃化を促進する。その際も、公園へのアプローチについては、建物の外壁は周辺環境と調和した落ち着いたものとし、沿道デザインに配慮する。

□「密集市街地ゾーン」の街並み誘導指針

【街並み形成の誘導指針】

幹線道路の整備と開放感のある沿道の街並みの形成

補助 46 号線沿道については、「防災街区整備地区計画」に即した建築計画を誘導し、延焼遮断機能や安全な避難路の整備を促進する。

また、ファサード、緑化や広告物等の規制を誘導し、快適で開放感のある沿道の街並みの形成を目指す。



幹線道路沿道景観

避難路の安全性向上と沿道の修景

防災性能の向上のため、沿道の建物の建替えに合わせて、狭あい道路の拡幅を推進し、ブロック塀については、フェンス、生け垣などへの改変を誘導する。

林試の森公園へのアクセスにおいては、地区内でデザインが統一され、分かりやすい案内誘導サインの設置を行なう。

また、避難経路となる主要な区画街路については、さらなる道路空間の拡大を検討する。



地区内の狭あい道路



例：狭あい道路の拡幅



例：花台



例：ミニ植栽帯



例：隙間植栽

防災対策に資するコミュニティ空間の創出と修景

沿道建物の共同化や協調建替えにより、身近なコミュニティ空間となるようなポケットパーク等のスペースを創出し、潤いある空間として、緑化などを増進する。

また、災害時には、一時集合場所としたり、防火水槽を整備するなど、防災性能の向上に資するものとする。



例：防災ポケットパーク

4. 拠点性を象徴するスカイラインの形成 ～「荏原地区のランドマーク」～

【街並み形成の基本的な方向】

賑わい軸及び武蔵小山駅前を中心とした新たなスカイラインの形成

賑わい軸及び武蔵小山駅前においては、敷地の共同化と土地の高度利用を推進し、複数の高層の建築物群により、品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核にふさわしい新たなスカイラインの形成を図る。

このスカイラインについては、周辺市街地からの見え方や他地区とのバランスに配慮しながら、「荏原地区のランドマーク」として機能する形態に誘導する。

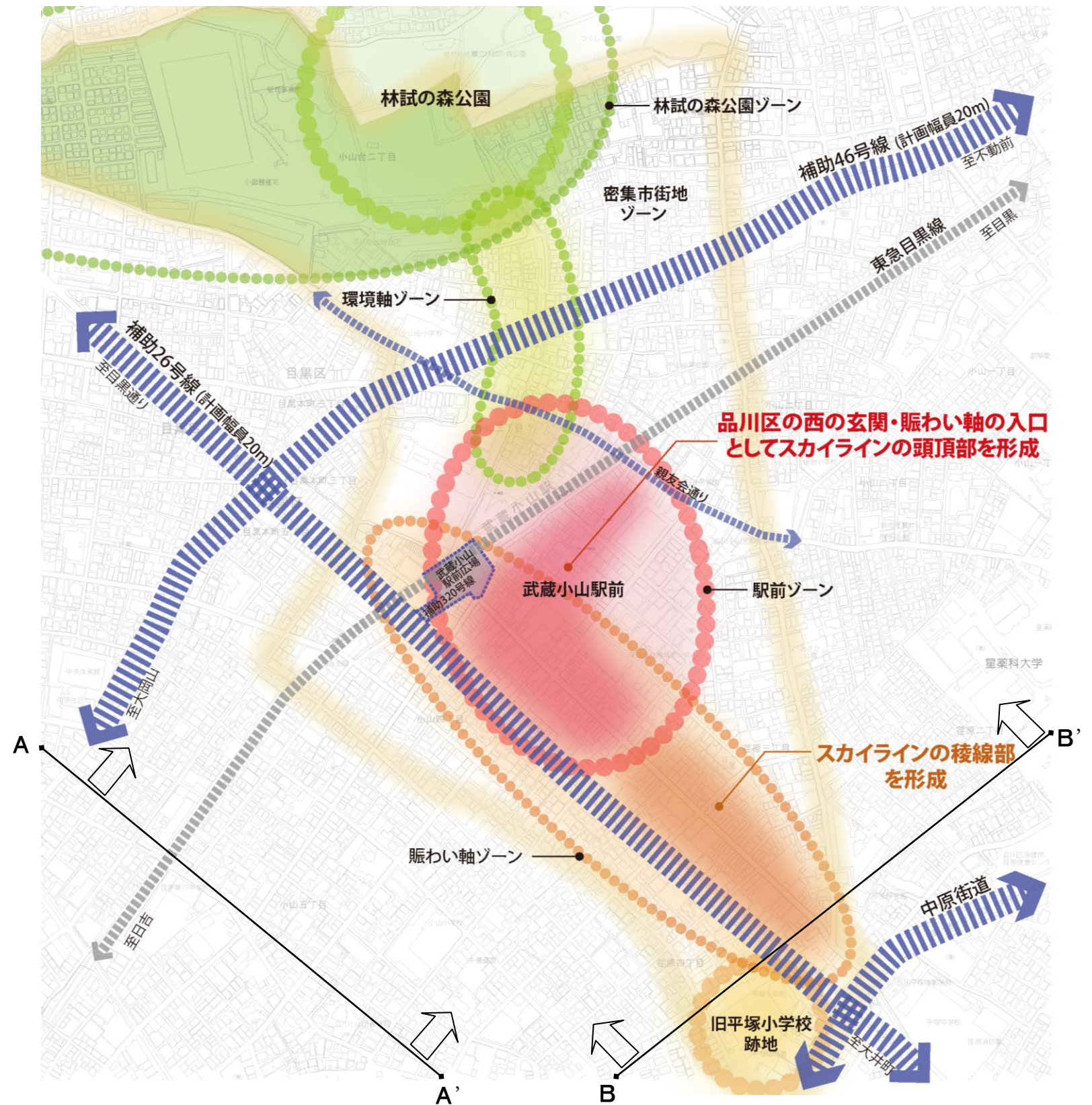
その形状は、品川区の西の玄関、賑わい軸の入口となる駅前ゾーンを頭頂部とし、これに続く稜線を賑わい軸ゾーンにおいて形成するとともに、周縁部の住宅市街地に向かって緩やかにつながっていくスカイラインとなるよう誘導する。

【スカイライン形成の誘導指針】

駅前ゾーンにおいては、店舗及び住宅の用途が混在し密集していることから、市街地再開発事業の手法を活用し、敷地の共同化と高度利用を図ることにより、地域のシンボルとなる滞留空間を確保するとともに、多様な都市機能を擁する駅前の拠点を創出するのに併せて、新たなスカイラインの頭頂部の形成を誘導する。

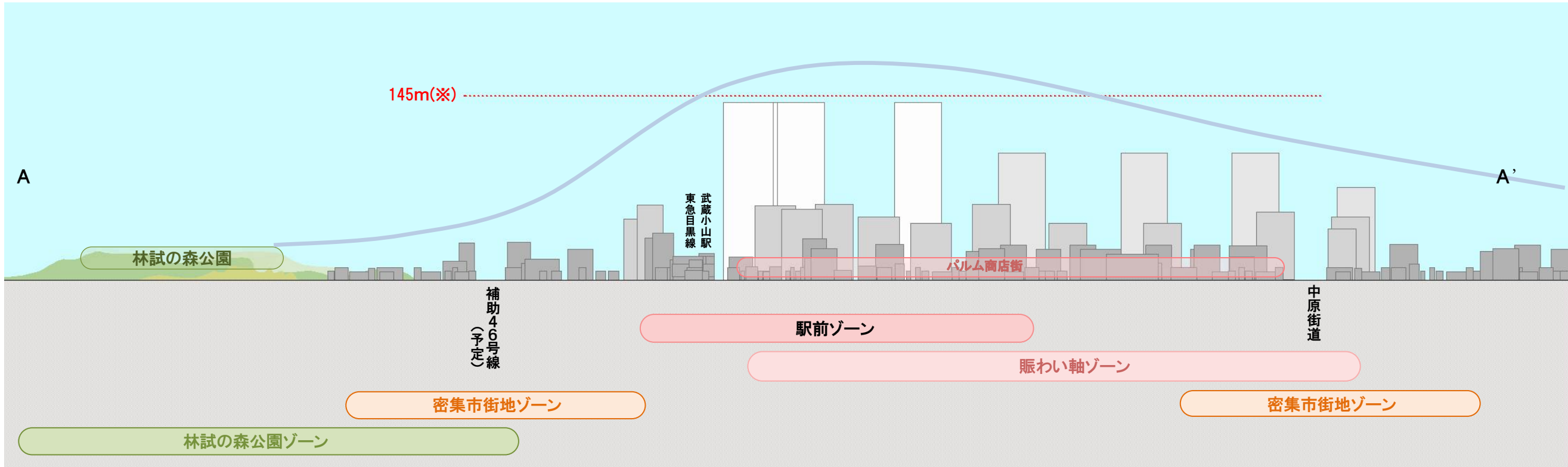
賑わい軸ゾーンのうち、特に補助26号線の沿道では、その拡幅整備に合わせて、賑わい軸の歩行者ネットワークを分断しないように車両動線を配しながら、まとまった街区単位での高度利用を誘導し、店舗とともに、都市型住宅の導入やオープンスペースの確保を進める。これに併せて、新たなスカイラインの稜線部分の形成を誘導していくこととする。

【武蔵小山駅周辺におけるゾーン区分】

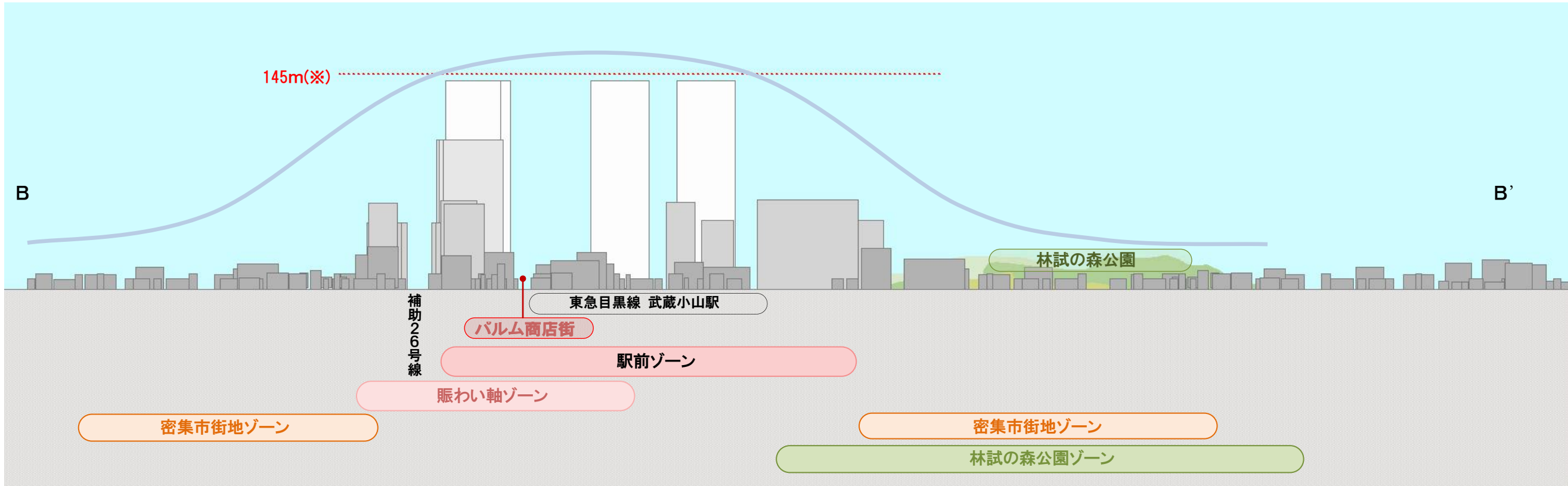


【補助 46 号線、東急目黒線、中原街道にまたがって形成される街並みのイメージ(AーA’ 断面)】

※ 武蔵小山駅周辺地域における航空法による建物高さ制限 ;約 145m



【補助 26 号線(大井町方面より)に沿って形成される街並みのイメージ(BーB’ 断面)】

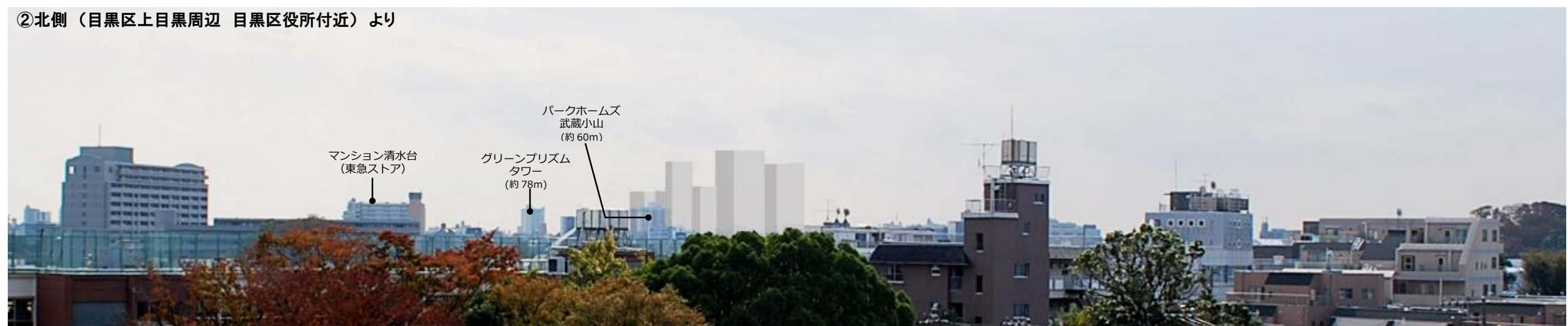


(参考) 周辺市街地からみたイメージ

①北西側 (目黒区碑文谷周辺 補助 26 号線沿道(目黒本町図書館)付近) より



②北側 (目黒区上目黒周辺 目黒区役所付近) より



③南東側 (品川区大井町周辺 品川区役所付近) より



(参考)品川区内の拠点における建築物の高さ

品川区市街地整備基本方針に位置づけられる各拠点は、品川区景観計画において商業市街地として位置づけられている。目黒駅、五反田駅、大崎駅の駅前においては、最高高さ約 140～150m程度の超高層棟が計画されているとともに、周辺区域において約 100～130m程度の複数の超高層棟が建てられており、拠点性を象徴するスカイラインが形成されている。

地区	市街地整備方針における位置づけ(※3)	建物名・地区名	高さ (※2)
目黒 (※1)	地域生活拠点	目黒駅前地区(計画中)	約 145m
		パークタワー目黒	約 115m
		目黒雅叙園アルコタワー	約 103m
五反田	都市活性化拠点	パークタワーグランスカイ	約 153m
		DNP 五反田ビル	約 118m
		ファミリー西五反田東館	約 109m
		学習研究所五反田本社ビル	約 119m
		ザ・パークタワー東京サウス	約 110m
大崎 (※1)	都市活性化拠点	北品川五丁目第1地区(計画中)	約 143m
		シンクパークタワー	約 141m
		大崎ウエストシティタワー東館・西館	約 129m
		タワーコート北品川	約 120m
		ゲートシティ大崎ウエストタワー・イーストタワー	約 109m
大井町 (※1)	都市活性化拠点	ブリリア大井町ラヴィアンタワー	約 102m
		アワーズイン阪急	約 99m
		NT ビル	約 76m
		ヴィアイン東京大井町	約 74m

(※1) 航空法上の建物高さ制限にて、目黒周辺は約 150m、大崎周辺は約 145m、大井町は約 100m程度の高さの制限がある。

(※2) 建物高さは最高部高さにて記載。

(※3) 品川区市街地整備基本方針(H13 年策定)における位置づけ

拠 点	概 要
都市活性化拠点	広域的な観点から都市核として育成し市街地整備を推進する
地域生活拠点	区民の日常的な生活活動を支える

品川区の拠点における建築物の高さ (※2)

