武蔵小山駅周辺地域　まちづくりビジョン

■ まちづくりビジョンの目的

■目的

・武蔵小山駅周辺地域は、東急目黒線の地下鉄への相互乗り入れや急行停車による利便性向上、地下化による駅南北の連携強化により、ポテンシャルが飛躍的に高まっており、**品川区の西の玄関口**、**荏原地区の中心核**として、発展が期待されている。

・当地域には、林試の森公園、由緒あるパルム商店街等の地域資源があるほか、駅周辺の再開発の動きがあり、大井町につながる補助 26 号線の整備も進んでいる。

・このような地域の状況を踏まえ、当地域において目指すべき将来像を、地域住民・権利者・開発事業者・行政等が共有化し、その実現を図るため、**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）として、まちづくりビジョンを策定する。

■ 地域の現状と課題

○区内でも有数の商業集積地
- パルム商店街をはじめとする広域的な商店街
- 知名度の高い戸越銀座商店街にも隣接

○商店街の新たな顧客開拓が必要
- 年間販売額は減少傾向
- 新たな顧客開拓の必要性
- 商店街の回遊動線の充実が必要
- 来街者用の駐車場・駐輪場が不足

○鉄道地下化を契機とした開発機運の高まり
- 駅周辺において２つの再開発計画が進行
- 駅周辺の再開発計画の連携が必要

○有効活用可能な旧平塚小学校跡地
- 平塚小は小中一貫校として荏原平塚中に一体化
- 広域交通動線である中原街道に隣接

○多世代交流を促進する文化施設が不足
- 地域に文化施設が不足
- 子育て・高齢者支援施設の充実が必要

○広域的な自然環境資源
- 広域的な自然環境資源である林試の森公園が立地

○駅から林試の森公園へ至るルートが不明確

○生活利便性の高い住宅地
- 都心への交通利便性の良さ
- 潜在的な住宅ニーズ

○防災上危険な密集市街地
- 地区防災道路網の未整備
- 老朽化した木造住宅や狭あい道路
- 災害に強いまちづくりへの意識の高まり

■地域住民へのアンケート結果（抜粋）　※H19.11 月実施

・武蔵小山に住んでいる理由（上位２位）：
⇒通勤・通学などの交通の便がよい、生活利便性がよい

・住環境向上のため必要と思うもの（上位２）：
⇒歩きやすく楽しい散策路の整備、
地域の防犯性を高めるための活動

・将来希望するまちのイメージ（最上位）：
⇒人々のふれあいを大切にする庶民的なまち

■ まちづくりの考え方

◆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

◆ 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

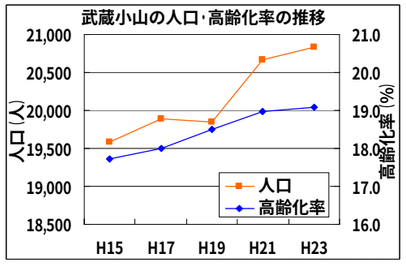
＜地域の将来像＞

歩いてふれあう　活力に満ちた街

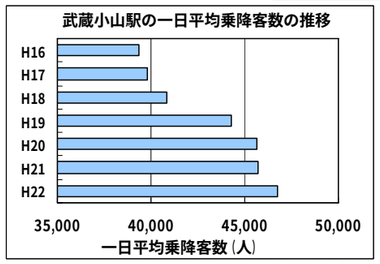
～品川区の西の玄関口にふさわしいまちづくり～

＜地域の現状と課題＞

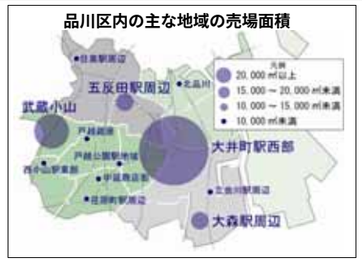
■参考データ等



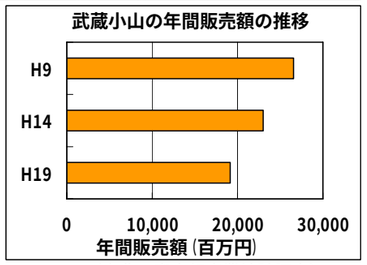
（出典：住民基本台帳）



（出典：東京急行鉄道）



（出典：東京都商業統計調査）



（出典：東京都商業統計調査）

まちづくりビジョン

■ まちづくりビジョン

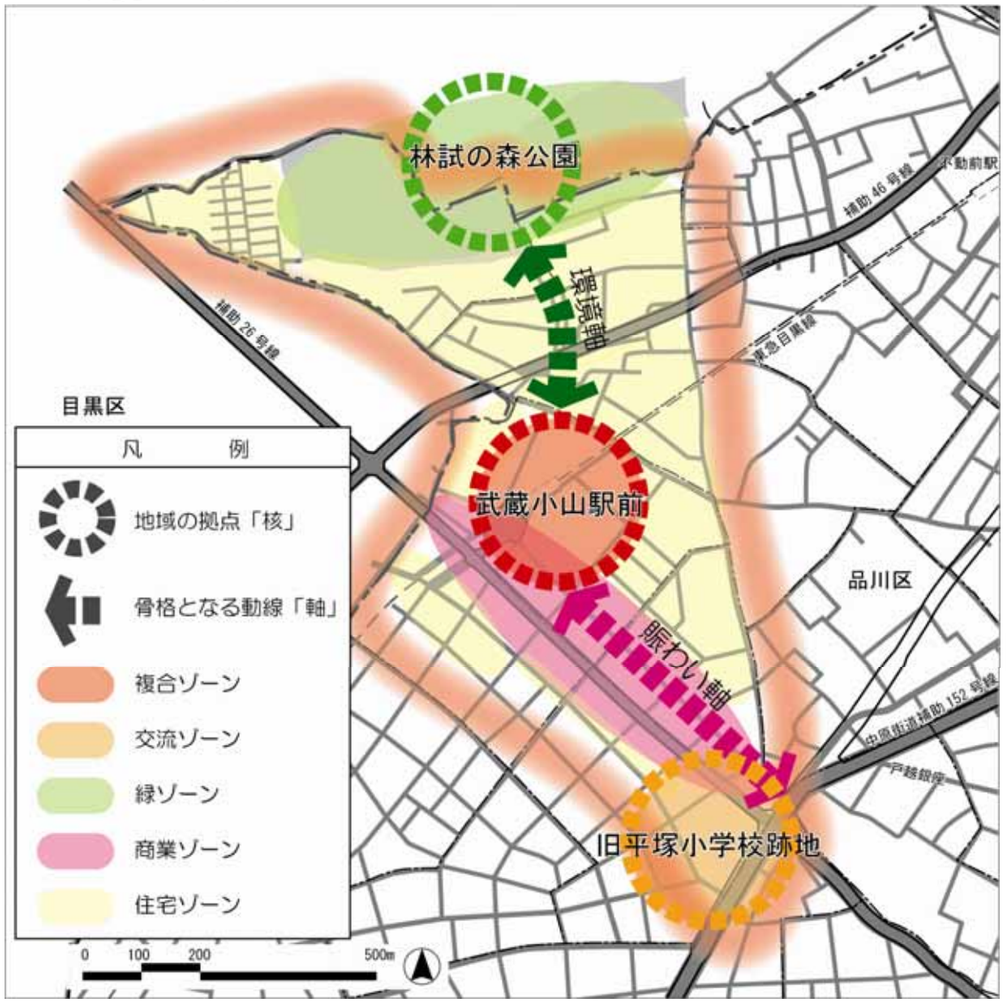
■地域の将来像

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。

■2つの軸と3つの核



2つの軸

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。

3つの核

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。

地域全体

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。

■まちづくりの実現に向けた取組方針

◆公共･民間の役割分担により整備を推進
・公共：軸と拠点の形成に向けて都市計画手法の適用や、道路等の基盤整備事業の推進を図る。
・民間：地元発意の段階的な整備や行政への都市計画の提案等を行うことにより、地域の活性化や定住を促進し、将来像の実現に寄与する。

地域軸の形成

＜賑わい軸＞

■基本方針

◆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

■空間形成方針

・パルム商店街や補助 26 号線を骨格としながら、店舗の連続性を面的に広げることにより、歩いて楽しい回遊動線のバリエーションを拡充し、活気あふれる賑わい軸を形成する。
・道路等の都市基盤の状況に応じて、敷地の共同化と高度利用を図り、まちに活力をもたらす居住者を増やすための住宅整備を高層部において進める。
・子育て世代や高齢者など、誰もが安全に安心して歩けるよう、ユニバーサルデザインに配慮した空間形成を推進する。
・賑わい軸の主要な歩行者動線となるパルム商店街を分断しないように車両動線を検討する。
・補助 26 号線の拡幅整備に合わせて、建物のセットバック等を誘導し、賑わいのある歩行者空間を形成する。

＜軸の形成イメージ＞

■想定される機能等

◆商店街の適切な更新の推進	・敷地の共同化等により、まとまった街区単位での面的な開発を誘導し、店舗と合わせた都市型住宅の導入や、イベント広場・緑空間等のオープンスペースを確保。 ・パルム商店街では、アーケードの保全に考慮しながら、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。
◆回遊性の向上	・各商店街の通りからの滲み出しとなる路地裏店舗の誘導、建物セットバックによる歩道状空地の創出などにより、回遊動線を拡充。
◆休憩や駐車・駐輪スペースの確保	・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確保。 ・商店街利用者のための適切な駐車・駐輪スペースの確保を誘導。

■軸の形成に向けた地域の取組み

・商店街等を中心とした、集客効果を高めるためのイベント、情報発信等の取組みを通して、地域によるまちの管理・運営を推進する。

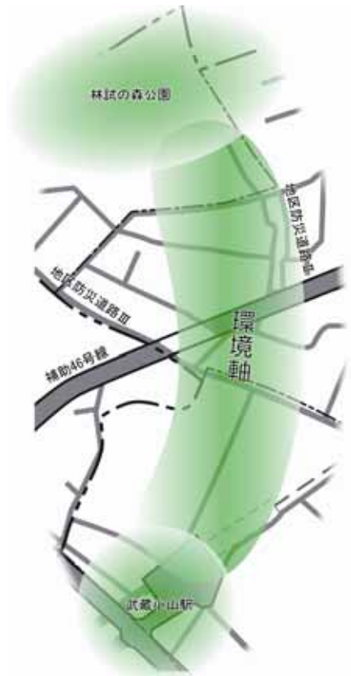
＜環境軸＞

■基本方針

◆駅前から林試の森に至る緑あふれる骨格動線を形成

■空間形成方針

・地域の自然資源である林試の森へのアクセス性を高め、緑溢れる環境軸を形成する。
・林試の森公園への視認性を確保するとともに、休憩できる滞留空間等を確保する。
・公園までの案内誘導サインの設置等、ユニバーサルデザインに配慮した空間形成を推進するとともに、地域の人々が健康に歩ける歩行者空間を形成する。
・沿道に面する宅地では、生垣や花台等により緑の潤いを演出する。



＜軸の形成イメージ＞

・個別の建替更新に合わせた敷地のセットバック等により、安心して歩ける歩行者空間の確保や、沿道の緑化を推進。

・生垣や花台等により、緑の潤いを演出。

・わかりやすい案内誘導サインの設置

３つの核の育成

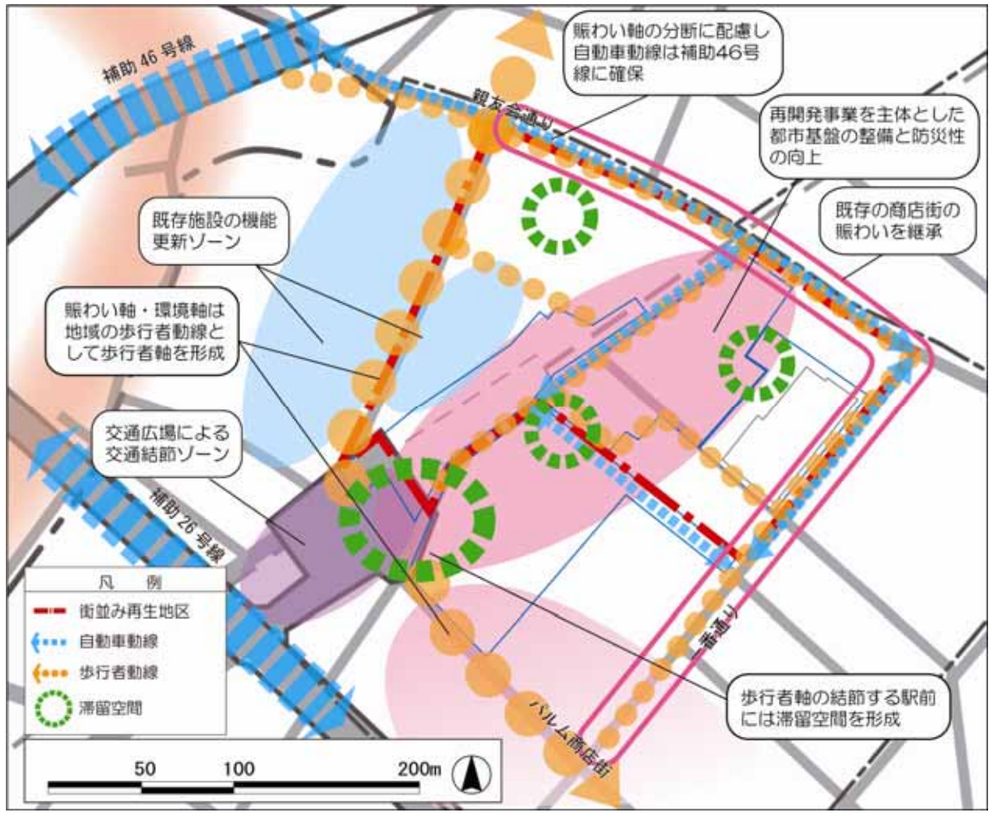
■ まちづくりの方針＜武蔵小山駅前＞

■基本方針

◆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

①位置付け：
・賑わい軸と環境軸の入口、区の西の玄関口、荏原地区の中心核となる「顔」づくり。
②まちづくりの方向性：
・再開発を契機とした地域活性化の推進、新たな都市機能の導入と定住促進、安全で安心な歩行者回遊動線や休憩広場の確保と合わせた駐輪場の確保、周辺地区のまちづくりの促進、立地特性を考慮した適切な機能更新の誘導。
・先行する再開発事業の準備組合や、地域の活動組織と連携した事業の推進。
③ゾーニングの方針：
・駅前地域の顔となる交流拠点の形成。駅前からの歩行者回遊ネットワークの形成。
・まちづくりの機運に応じた街並み再生地区の範囲の見直し、街並み再生地区における高度利用の促進、及び賑わい軸を分断しない自動車動線の確保。
・小山台高校を含む駅周辺の長期的な機能更新。

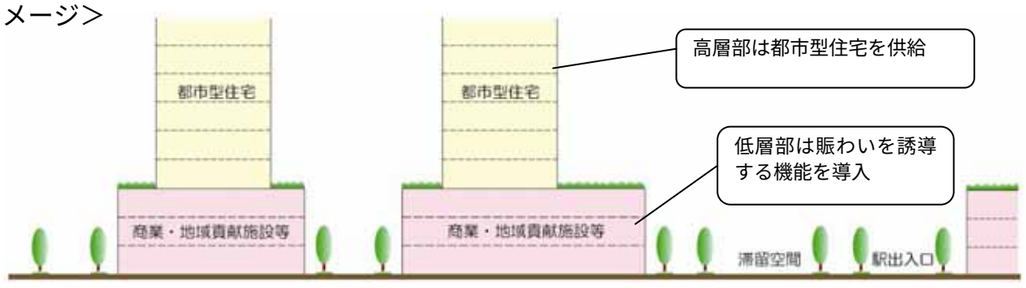
＜ゾーニングの考え方＞



■想定される機能等

◆賑わい軸の入口として相応しい顔づくり	・２つの再開発事業を契機とした既存商店街の機能強化と地域の新たな顔づくりによる地域の活性化の推進。 ・荏原地区の中心核として、広域的な集客や拠点性を考慮し、地区のランドマークとなるような景観形成を推進。 ・武蔵小山駅前周辺まちづくり協議会や既存商店街等と連携したまちづくりの推進。
◆新たな都市機能の導入	・再開発事業等を活用し、高度利用を図ることにより、地域貢献施設（広場、子育て、高齢者支援等）、商業機能、住宅機能、情報発信機能等を導入。
◆歩行者の回遊空間	・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。 ・再開発事業等による駐輪場の確保により、不法駐輪の抑制等を推進。 ・賑わい軸及び環境軸は、地域の骨格的な歩行者動線として歩行者軸を形成。 ・歩行者軸の結節点となる駅前広場を中心に、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確保。 ・通過交通排除による交通結節機能の強化。
◆定住促進	・再開発事業等による密集市街地整備に係わる地域住民の住み替え需要への対応や、駅前立地を生かした転入促進や購買層増加の受け皿となるようなファミリー世帯向け等、多様なニーズに対応する都市型住宅を供給。
◆環境への配慮	・歩道状空地や広場等は高木を主体とした樹木を植栽し、敷地内緑化を推進。 ・地域を牽引する環境先導エリアとして、環境に配慮した設備機器等の導入や、屋上緑化や壁面緑化等、建物での立体緑化を推進。
◆防災性の向上	・再開発事業等により敷地内に、災害時の防災広場として利用できるようなオープンスペースを確保。 ・建物の共同建替え等により不燃化を促進。 ・災害に備え、再開発事業等の活用により防災備蓄倉庫等を設置。

＜施設イメージ＞



３つの核の育成

■ まちづくりの方針＜林試の森公園＞

■基本方針

◆安全･快適に住み続けられるまちづくり

①位置付け：広域避難場所、環境拠点
②施設整備の方向性：
・国家公務員宿舎用地及び周辺密集市街地…林試の森公園の防災機能の向上・継承（建物更新時の不燃化の促進、敷地の公開性の確保、公園に至る歩行者通路の安全性向上等）
・林試の森公園…広域的に位置付けられる自然環境資源として環境拠点に育成。
③ゾーニングの方針：
・広域からの利用、環境軸からの歩行者動線、南側の地区防災道路Ⅲからの避難動線等を考慮し、公園西側、南ゲート付近や敷地中央部の既存公園入口部にエントランスを設置する。
・避難経路周辺の密集市街地の防災性向上を図る。

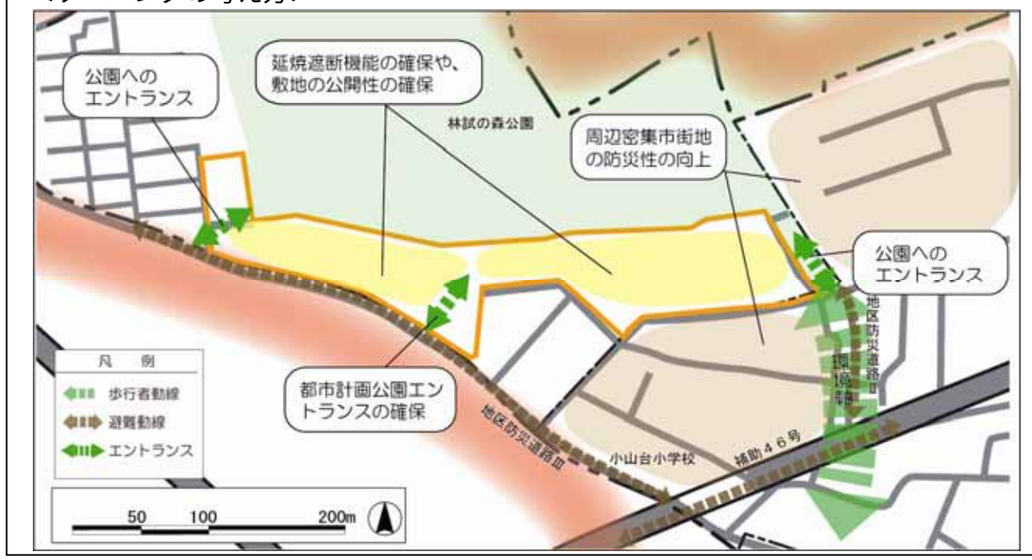
■想定される機能等

◆防災機能の確保
・国家公務員宿舎用地の延焼遮断帯機能の確保及び周辺密集市街地の建物更新による防災性・安全性の向上等

◆避難経路の確保
・防災生活道路Ⅲから林試の森公園へのアクセス機能、避難経路の安全性の向上。⇒公園都市計画の変更、国家公務員宿舎用地敷地内通路の確保、周辺密集市街地の安全性の向上

◆環境軸の接続
・広域からの利用しやすさを考慮し、武蔵小山駅前から林試の森公園へ至る歩行者軸として、案内誘導サインの設置や歩いて楽しい散策路の整備。
・当該敷地における環境に配慮した拠点空間の創出。

＜ゾーニングの考え方＞



□現在進行中プロジェクト＜旧平塚小学校跡地＞

■基本方針

◆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

平塚小学校跡地の活用にあたっては、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ている。(先導プロジェクトとして進行中。)

■施設概要

①文化芸術･スポーツ活動の拠点と地域活動を支える基盤の整備
（ホール、多目的ホール、スタジオ、会議室、和室、スポーツ室）

◆多目的ホール等により、地域コミュニティを支える活動拠点を整備する。
◆ホールを設け、身近なところでの豊かな文化芸術活動を可能とし、新たな地域文化を創造する環境を整備する。
◆区民の学習活動やサークル活動が活発に展開されるとともに、活動の内容等が多様化してきていることから、様々な生涯学習・スポーツ活動のできる環境を整備する。

②幼保一体施設（幼稚園･保育園）
幼稚園と保育園の機能をあわせもつ（仮称）平塚幼保一体施設を当該施設内に整備する。

③防災対策
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を有した多目的公開空地を整備する。
なお、公開空地は、日常は地域住民の憩いの空間とし、隣接する平塚公園を含めて一体的に整備する。
また、防災備蓄倉庫を敷地内に設置する。

④その他（駐車場、駐輪場）
付帯施設として、一定台数の駐車場および駐輪場を整備する。

＜施設イメージ＞

密集市街地の整備

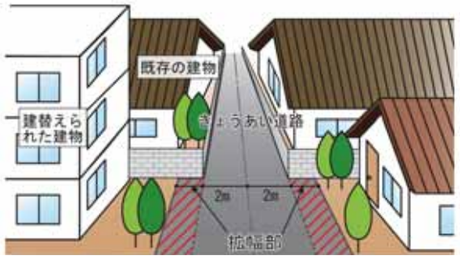
■ まちづくりの方針

■密集市街地の改善方針

◆安全･安心に暮せるよう地域全体で防災性を向上

・３つの核と２つの軸以外のエリアについては、共通の課題となっている防災上危険な密集市街地の改善の取組みを地域全体で行う。
・整備された地区防災道路や補助 26･46 号線を軸として、面的な防災性向上を図る。
・重点密集市街地である小山台一丁目地区は、防災街区整備地区計画に基づき、補助 46 号線及び地区防災道路Ⅰの沿道建築物の不燃化を促進し、災害時の延焼遮断機能と安全な避難路の確保を図る。
・その他、区域内の狭あい道路については、個別の建替更新や共同建替等に合わせた道路拡幅、空地の確保等を推進し、地域の防災性の向上を図る。

＜狭あい道路の拡幅イメージ＞



・個別の建替更新や共同建替等に合わせた道路拡幅を推進。

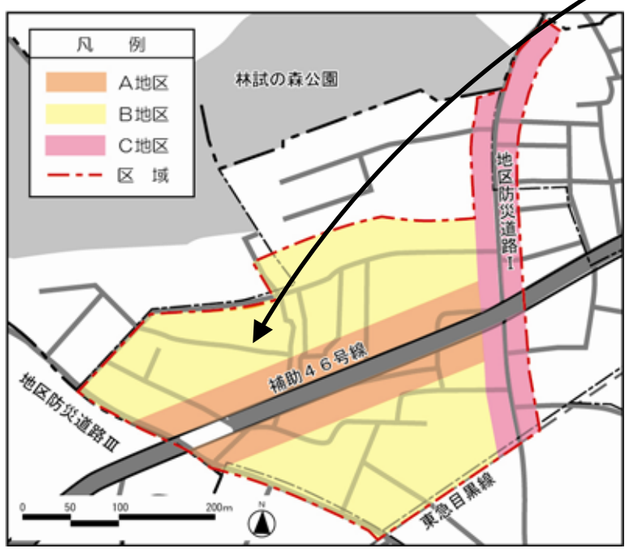
・地区内の狭あい道路

・例：狭あい道路拡幅

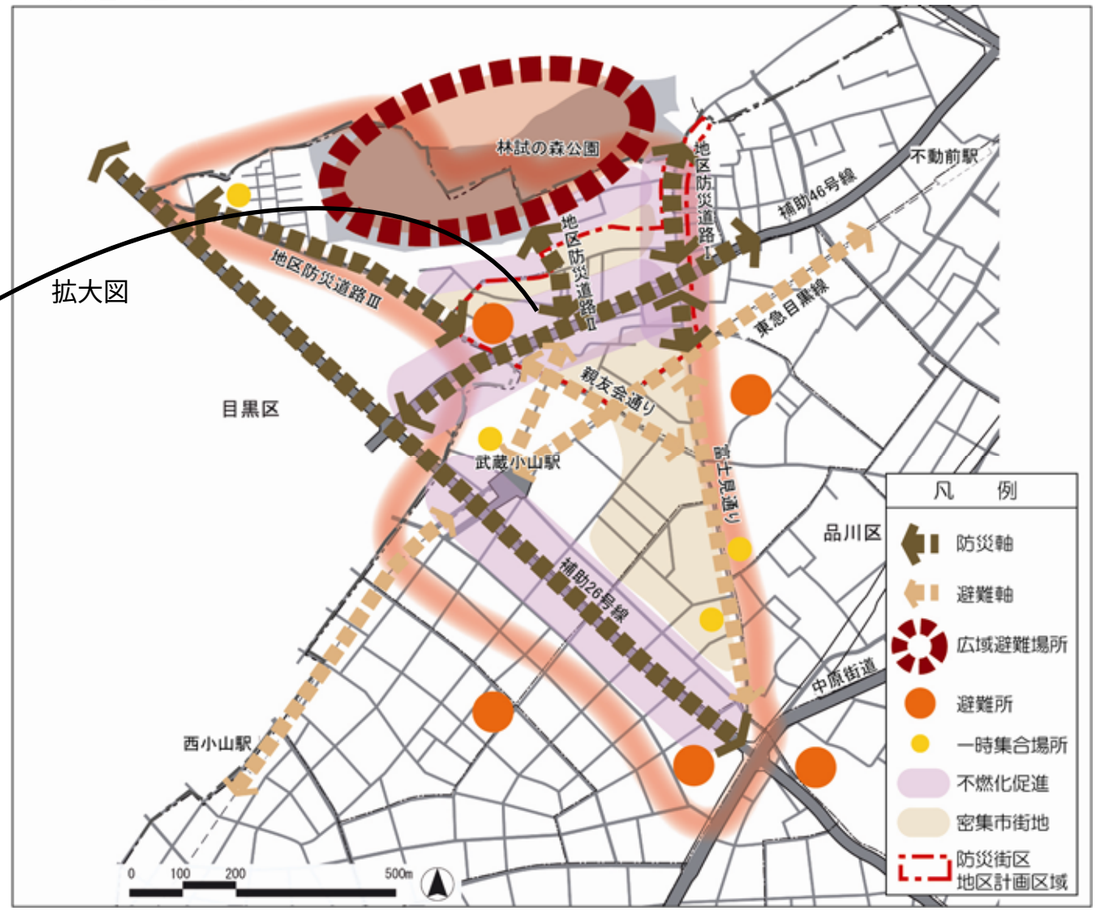
＜防災街区整備地区計画＞

地区を、A 地区・B 地区・C 地区に区分し、それぞれ次のように定めた。

１．A 地区では、建築物の不燃化を促進し、災害時の延焼遮断機能と避難路（補助 46 号線）沿道としての安全性の確保を図るとともに、狭小宅地の共同化等による土地の有効利用を誘導し、周辺の環境と調和した中高層の住宅を中心とした良好な街並み形成を図る。
２．B 地区では、中低層の戸建て住宅や共同住宅を中心とした良好な住宅地としての環境を保全する。
３．C 地区では、地区防災道路Ⅰと沿道建築物との一体的な整備により、災害時の延焼を抑止し、安全な避難経路の確保を図るとともに、住宅と商業が調和した良好な中層の街並み形成を図る。



■防災性向上に向けた取組み

◆防災軸	・地区防災道路、補助 26 号線及び補助 46 号線を防災軸として形成。
◆避難軸	・防災軸に繋がる親友会通り、富士見通り、東急目黒線鉄道用地及び駅から地区防災道路Ⅱまでの区間を避難軸とし、広域避難場所の林試の森公園までの避難動線とする。
◆不燃化促進	・防災軸である補助 26 号線、補助 46 号線及び地区防災道路Ⅰの沿道は、不燃化の促進により災害に強いまちの形成を目指す。 ・広域避難場所周辺は、既存の延焼遮断機能を確保するとともに既存住宅の不燃化を促進する。
◆密集市街地	・狭あい道路が多い密集市街地は、個々の建替更新に合わせ道路拡幅やポケットパークの整備等を推進し、防災環境の向上を目指す。

＜防災性向上の考え方＞