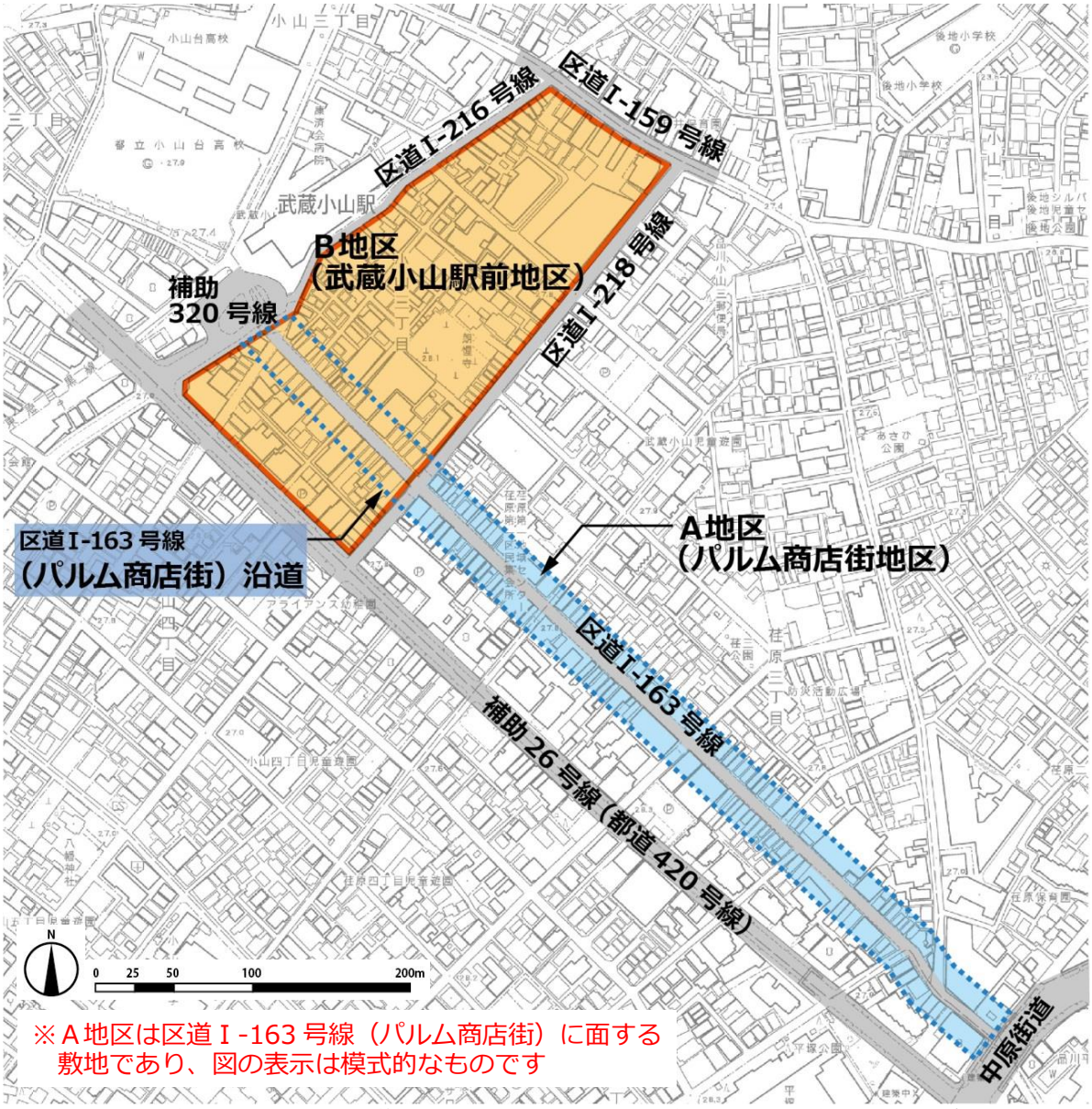
武蔵小山駅周辺地区における景観形成基準

①範囲と区分

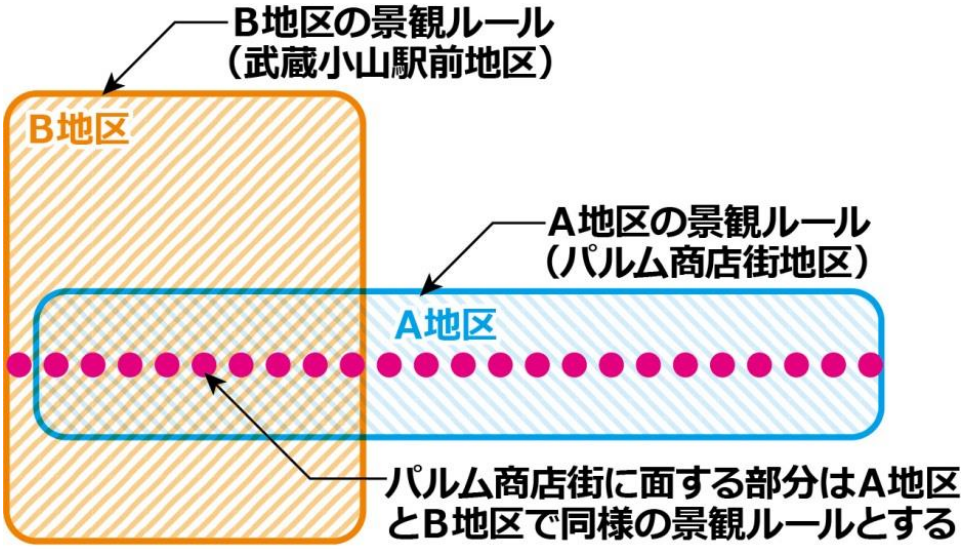
武蔵小山駅周辺地区では、以下の２つの地区に区分して、景観形成基準を適用します。



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１地形図を利用して作成したものである（承認番号　29 都市基交著第 38 号）

◆景観形成基準の考え方

Ｂ地区（武蔵小山駅前地区）には、パルム商店街がつながっています。当地区の景観形成には、駅前から連続するパルム商店街の景観が重要な要素であることから、景観形成基準は以下の考え方に基づき設定します。



②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。この地区の景観特性を以下に示します。

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、その周囲には界隈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、下町の界隈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つく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。

③景観形成の目標

武蔵小山駅周辺地区では、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

④景観形成の方針（景観法第８条第３項関係）

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にぎわいを生み出し、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くなる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・安心に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・安心に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。

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。これまでも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。

【景観形成の方針】

【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

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

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

③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

④潤いや人の活気が感じられる季節感ある街並み

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

⑤良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（景観法第８条第２項第２号関係）

次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法および品川区景観条例に基づき、区長に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとします。

１）Ａ地区（パルム商店街地区）

ア）建築物の建築等

〇届出対象行為：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

〇届出対象規模：すべての届出対象行為

〇景観形成基準：次表のとおり

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）の景観形成基準	
配置	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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囲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	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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。

イ）工作物の建設等

〇届出対象行為：工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観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

〇工作物の種類と届出対象規模：次表のとおり

<table>
<tr><th>工作物の種類</th><th>届出対象規模</th></tr>
<tr><td>煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの※</td><td>高さ≧30m</td></tr>
<tr><td>昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）</td><td rowspan="2">高さ≧30m又は
築造面積≧2,000 ㎡</td></tr>
<tr><td>製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの</td></tr>
</table>

※架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第10号に規定する電気事業者及び同項第 12 条に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第２条第５項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

〇景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	斜面緑地などへの設置を避ける。 計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園からこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。
規模	周辺の道路、公園などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
形態・意匠・色彩	色彩は、別表１の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） 周辺の道路、公園などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

ウ）開発行為

〇届出対象行為：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

〇届出対象規模：開発区域の面積≧3,000 ㎡

〇景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
土地利用	□ 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。 □ 事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 □ 区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。
造成等	□ 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 □ 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。

２）Ｂ地区（武蔵小山駅前地区）

ア）建築物の建築等

〇届出対象行為：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

〇届出対象規模：高さ 30ｍ以上又は延べ面積 2,000 ㎡以上

〇景観形成基準：次表のとおり

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

Ｂ地区（武蔵小山駅前地区）の景観形成基準	
配置	■ 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	■ 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	■ 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	■ 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又は延べ面積≧30,000 ㎡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	■ 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。
高さ・規模	■ 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。 ■ 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。

イ）工作物の建設等

〇届出対象行為：工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観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

〇工作物の種類と届出対象規模：次表のとおり

工作物の種類	届出対象規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの※	高さ≧30m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ≧30m又は 築造面積≧2,000 ㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの	

※架空電線路用並びに電気事業法第２条第１項第10号に規定する電気事業者及び同項第 12 条に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第２条第５項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

〇景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	斜面緑地などへの設置を避ける。 計画地や周辺に景観資源がある場合は、周辺の道路や公園からこれらの景観資源への眺望を確保する配置を行う。
規模	周辺の道路、公園などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
形態・意匠・色彩	色彩は、別表１の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） 周辺の道路、公園などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

ウ）開発行為

〇届出対象行為：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

〇届出対象規模：開発区域の面積≧3,000 ㎡

〇景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
土地利用	□ 事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画するなど、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。 □ 事業地内に、景観資源がある場合は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。 □ 区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。
造成等	□ 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。 □ 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。

別表１：色彩の基準

表１－①：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１－②：色彩の基準

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

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 YR 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

⑥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。
- 壁面広告物は、建築物の外壁や色彩との調和に配慮する。
- 独立広告物は、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。