

武蔵小山賑わい軸地区における都市計画の決定及び変更

令和4年1月13日
第172回品川区都市計画審議会資料

【都市計画の種類】

〈A地区(小山三丁目第1地区)〉	〈B地区(小山三丁目第2地区)〉	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 再開発等促進区を定める地区計画(東京都決定) ■ 第一種市街地再開発事業(品川区決定) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 再開発等促進区を定める地区計画(東京都決定) ■ 第一種市街地再開発事業(品川区決定) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高度地区(品川区変更) ■ 防火地域及び準防火地域(品川区変更)

【計画地の位置】

品川区小山三丁目地内

【計画区域面積】

約3.1ha

【用途地域等】

商業地域 (指定容積率:500%)
 第一種住居専用地域 (指定容積率:300%)
 高度地区(第3種高度地区⇒指定なし)
 準防火地域(準防火地域⇒防火地域)

【背景・目的】

商店街のにぎわいの減少、商店街の歩行者と車両との交錯、アーケードの老朽化等に加え、老朽化した木造密集市街地が課題となっていることから、木造密集市街地を更新するとともに、多世代に対応した住宅と商店街が一体となった地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地を形成する。また、老朽化したアーケードを架け替えるとともに、商店街の魅力を継承し、回遊性や滞留空間を備えた、商店街の連続した街並みを形成する。

【上位計画】

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン(品川区)

- 3つの「核」とそれらをつなぐ2つの「軸」によるまちづくりを推進するとし、計画地は、武蔵小山駅前の「核」とパルム商店街の「賑わい軸」に接している。区の西の玄関にふさわしい顔づくりや、都市型住宅の整備、商店街の活性化が求められている。

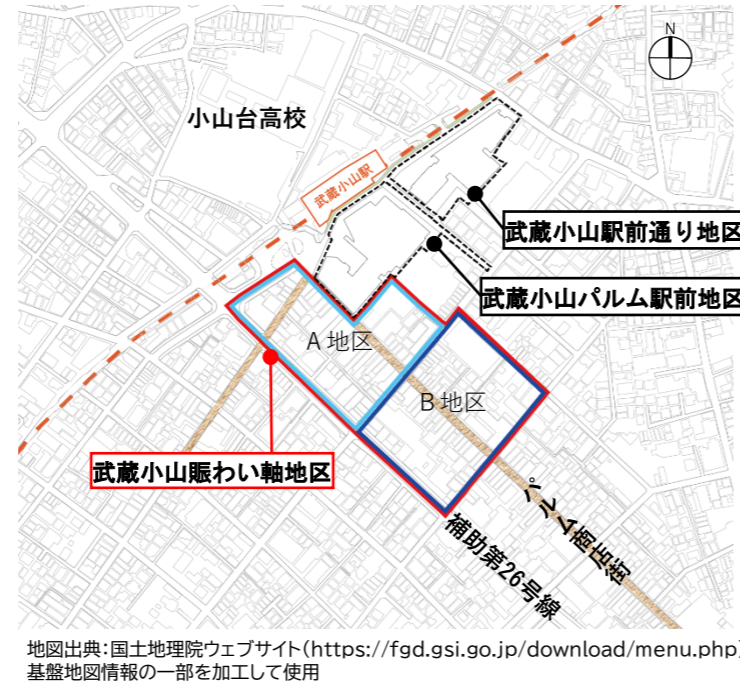
武蔵小山街並み誘導指針(追補)(品川区)

- 計画地は「賑わい軸」における「賑わい先導地区」に位置づけられており、賑わいの起点となることが求められている。住環境と併せた広場等の基盤整備や武蔵小山の特徴となるアーケードの架替整備を誘導としている。

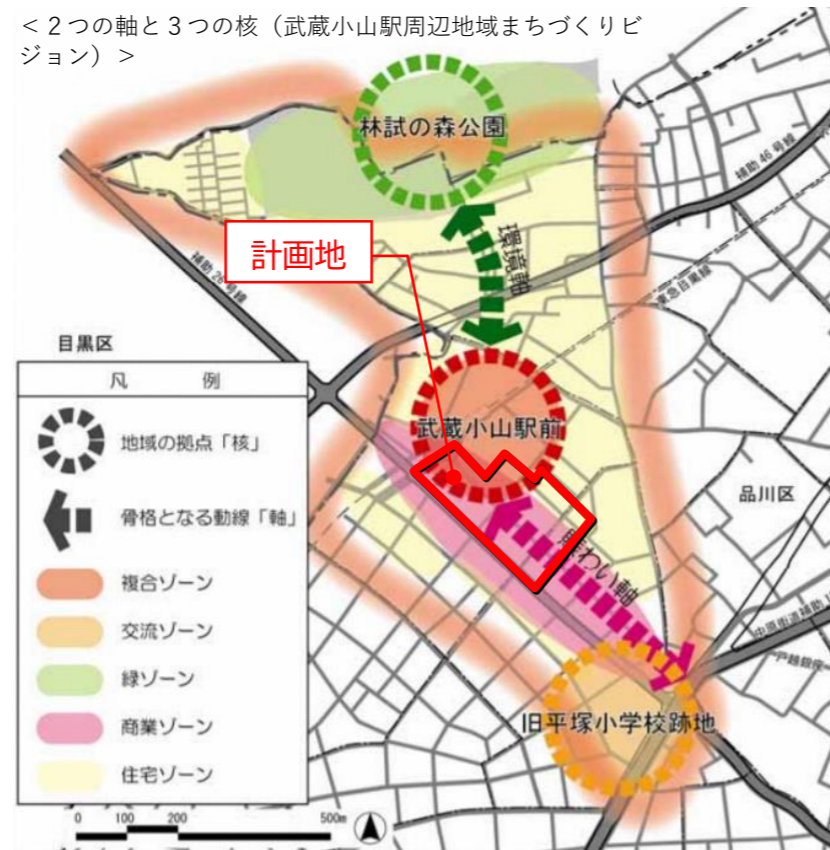
武蔵小山賑わい軸地区(街並み再生方針)(東京都)

- 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・防災性の向上などにより、賑わい軸の起点となることを目標としている。

【位置図・周辺開発動向】



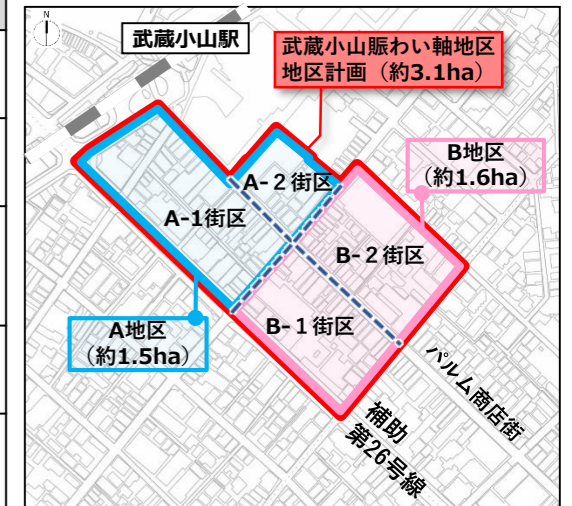
< 2つの軸と3つの核(武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン) >



【施設計画の概要・配置イメージ】

	A-1街区	A-2街区	B-1街区	B-2街区
敷地面積	約8,080㎡	約3,200㎡	約5,500㎡	約6,900㎡
延床面積	約117,000㎡	約10,000㎡	約76,000㎡	約56,300㎡
容積対象床面積	約77,000㎡	約7,500㎡	約51,500㎡	約37,200㎡
計画容積率	約960%	約240%	約936%	約539%
主要用途	住宅・店舗 生活支援施設 駐車場等	店舗 駐車場等	住宅・店舗 生活支援施設 駐車場等	住宅・店舗 生活支援施設 駐車場等
規模	地上40階 地下2階	地上3階 地下2階	地上41階 地下2階	地上41階 地下2階
建物高さ	約145m	約20m	約145m	約145m

< 区域図 >



【これまでの経緯】

平成23年	12月	武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン策定(品川区)
令和元年	11月	武蔵小山街並み誘導指針(追補)策定(品川区)
	12月	街並み再生地区指定及び街並み再生方針策定(東京都)
令和3年	7月9日~17日	事業者による開発計画説明会(計8回)
	8月	事業者から企画提案書提出

【都市計画手続きの経過と予定】

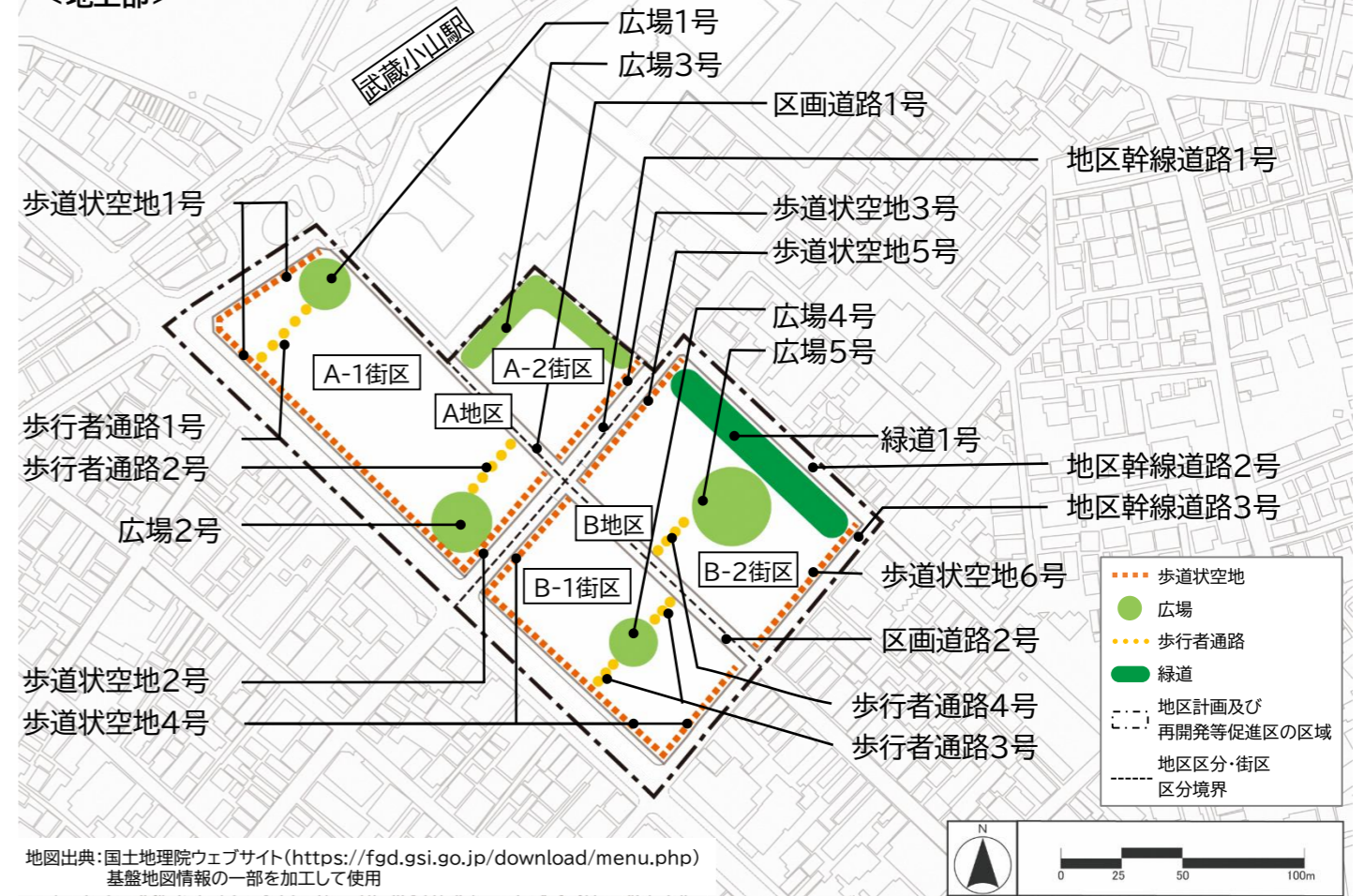
令和3年	10月13日	地区計画原案説明会(出席者:85名)
	10月7日~10月20日	地区計画原案公告・縦覧
	12月13日	都市計画法説明会(出席者:79名)
	12月14日~12月28日	都市計画法公告・縦覧
令和4年	1月13日	品川区都市計画審議会
	2月9日	東京都都市計画審議会
	3月上旬	都市計画決定・変更の告示
	8月	地区計画条例化

■武蔵小山賑わい軸地区地区計画の決定(東京都決定)

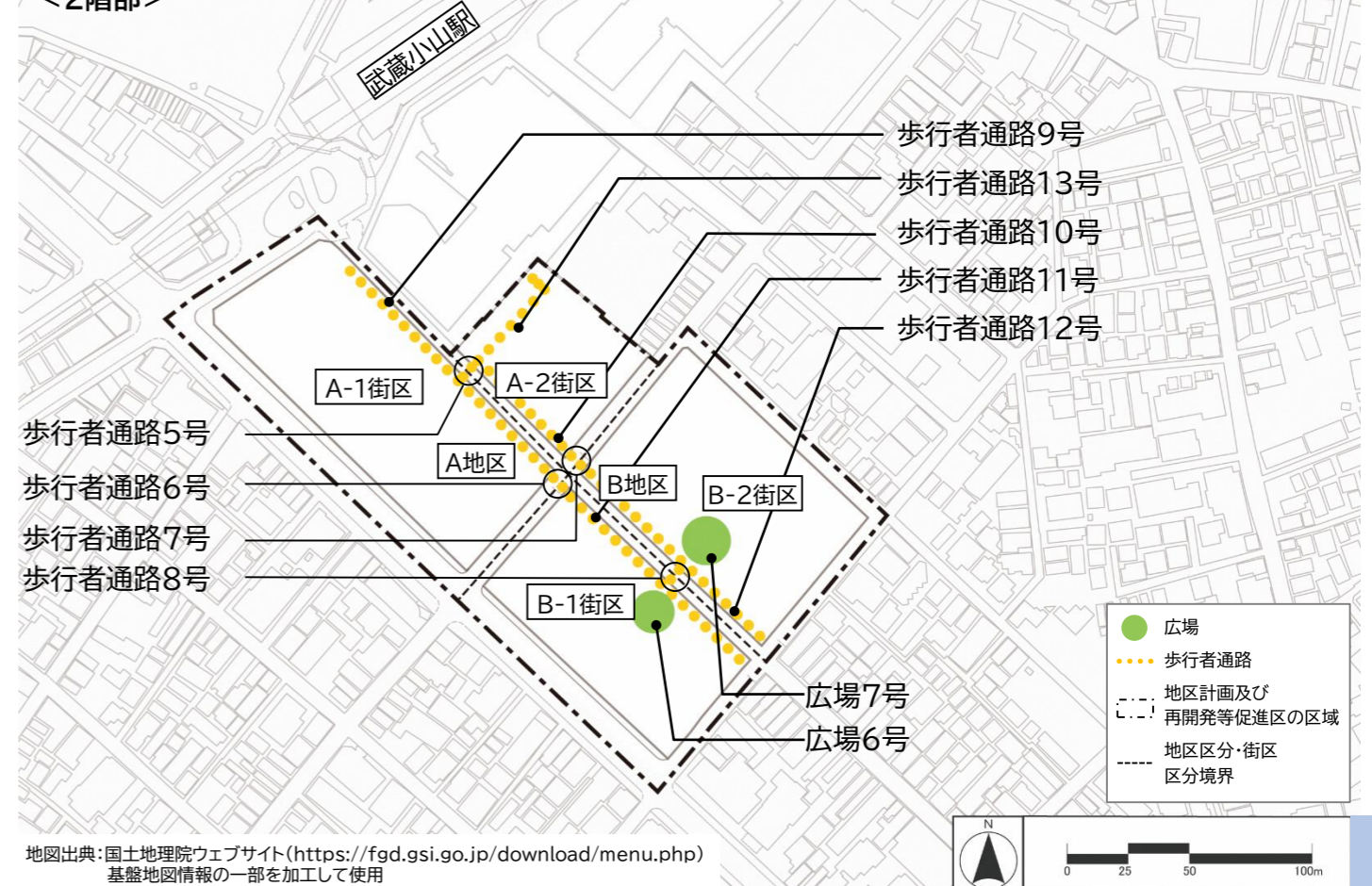
()内は、区域外を含めた道路幅員を示す。

再開発等促進区	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考
		道路	地区幹線道路1号	3.6~8m (7.2~8m)	約130m	拡幅
		道路	地区幹線道路2号	5.8m (8m)	約100m	拡幅
		道路	地区幹線道路3号	5.4m (8m)	約130m	拡幅
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積及び幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	3.4~7.2m (6.9~7.2m)	約120m	既設
			区画道路2号	7.2~7.6m	約100m	既設
		その他の公共施設	広場1号	約350㎡	—	新設
			広場2号	約500㎡	—	新設
			広場3号	約480㎡	—	新設
			広場4号	約200㎡	—	新設
			広場5号	約700㎡	—	新設
			広場6号	約130㎡	—	新設(デッキレベル)
			広場7号	約230㎡	—	新設(デッキレベル)
			歩行者通路1号	6m	約20m	新設
			歩行者通路2号	3m	約20m	新設
			歩行者通路3号	3m	約30m	新設
			歩行者通路4号	3m	約20m	新設
			歩行者通路5号	3.5m	約8m	新設(デッキレベル)
			歩行者通路6号	3.5m	約8m	新設(デッキレベル)
			歩行者通路7号	3.5m	約8m	新設(デッキレベル)
			歩行者通路8号	3.5m	約8m	新設(デッキレベル)
			歩行者通路9号	3.5m	約100m	新設(デッキレベル) ギャラリー
			歩行者通路10号	3.5m	約50m	新設(デッキレベル) ギャラリー
			歩行者通路11号	3.5m	約90m	新設(デッキレベル) ギャラリー
			歩行者通路12号	3.5m	約90m	新設(デッキレベル) ギャラリー
			歩行者通路13号	1.9~3.5m	約40m	新設(デッキレベル)
			緑道1号	6m	約100m	新設
			歩道状空地1号	2m	約180m	新設
			歩道状空地2号	4m	約50m	新設
			歩道状空地3号	4m	約50m	新設
		歩道状空地4号	2m	約200m	新設	
		歩道状空地5号	2m	約60m	新設	
		歩道状空地6号	2m	約60m	新設	

<地上部>



<2階部>



■武蔵小山賑わい軸地区地区計画の決定(東京都決定)(前ページ続き)

地区の区分	名称	A地区		B地区	
		A-1街区	A-2街区	B-1街区	B-2街区
	面積	約1.1ha	約0.4ha	約0.8ha	約0.8ha
建築物等の用途の制限	(1)次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項及び第5項に掲げる風俗営業の用に供する施設。ただし、地区計画の決定の告示日において現に使用されている同法第2条第1項の規定に該当する建築物の部分(以下「既存建築物」という。)を、都市再開発法に基づき権利変換された敷地において、同項に掲げる営業の用に継続して供する場合であって、既存建築物の床面積を超えない場合は適用しない。 (2)工場。ただし、店舗併設の作業場及びアトリエは、この限りではない。 (3)区道I-163号に面する1階部分の用途を住宅、駐車場及び駐輪場の出入口としたもの。 (4)B-2街区については、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ぬ)項に掲げる建築物				
建築物等の容積率の最高限度		10分の96	10分の24	10分の94	10分の54
建築物の容積率の最低限度		10分の40	10分の20	10分の40	10分の20
建築物の建蔽率の最高限度		10分の8	10分の8	10分の8	10分の6
建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡	3,000㎡	5,000㎡	5,000㎡
建築物の建築面積の最低限度		1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当する部分については、この限りではない。 (1)歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設けるアーケード、歩行者デッキ、歩行者通路、昇降施設等並びにこれらに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの (2)歩行者の快適性及び安全性を高めるために設けるひさし、その他これらに類するもの (3)隣接する住宅地等の環境に配慮しつつ駐輪場出入口を設ける場合、当該駐輪場を利用するために必要な建築物の部分(A-2街区北東側壁面に限る)				
建築物等の高さの最高限度		145m	20m	145m	145m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、街並み形成に配慮するなど周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、建築物と一体のもの、歩行者空間と調和のとれたものなどとし、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ものとする。				

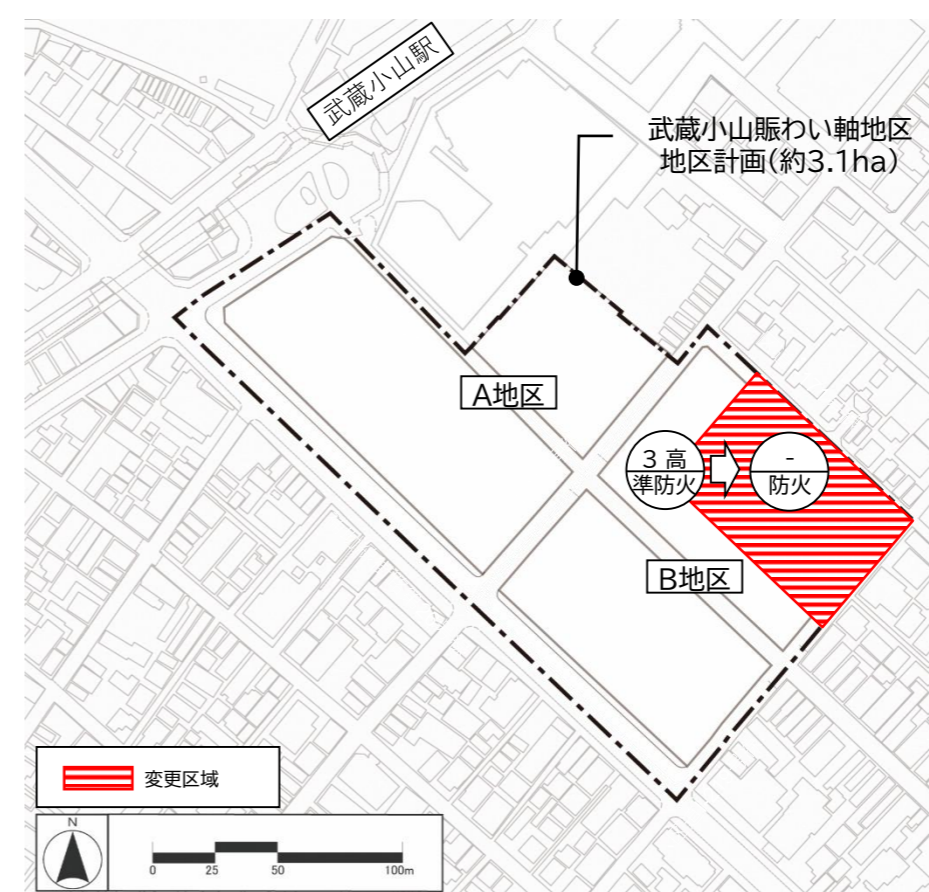
■小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業の決定(品川区決定) ()内は、施行区域外を含む全幅員を示す。

施行区域面積	約1.4ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模		備考
	幹線道路	補助線街路第26号線	別に都市計画に定めるとおり		拡幅
	地区幹線道路	特別区道I-218号線	幅員4.4m(8m)、延長約115m		拡幅
区画道路	特別区道I-163号線	幅員3.4m~7.2m(6.9m~7.2m)、延長約120m		既設	
建築物等の整備	建築敷地面積	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度
	[A-1街区] 約8,080㎡ [A-2街区] 約3,200㎡	[A-1街区] 約6,100㎡ [A-2街区] 約2,100㎡	[A-1街区] 約117,000㎡(約77,000㎡) [A-2街区] 約10,000㎡(約7,500㎡)	[A-1街区] 住宅・店舗・生活支援施設 [A-2街区] 店舗	[A-1街区] GL+145m [A-2街区] GL+20m
住宅建設の目標	戸数	約850戸		面積	約80,000㎡

■小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業の決定(品川区決定) ()内は、施行区域外を含む全幅員を示す。

施行区域面積	約1.6ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模		備考
	幹線道路	補助線街路第26号線	別に都市計画に定めるとおり		拡幅
	地区幹線道路	特別区道I-171号線	幅員5.85m(8m)、延長約100m		拡幅
		特別区道I-218号線	幅員3.6m(7.2m~8m)、延長約130m		既設
特別区道I-219号線	幅員5.45m(8m)、延長約130m		拡幅		
区画道路	特別区道I-163号線	幅員7.2m~7.6m、延長約100m		既設	
建築物等の整備	建築敷地面積	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度
	[B-1街区] 約5,500㎡ [B-2街区] 約6,900㎡	[B-1街区] 約4,600㎡ [B-2街区] 約5,200㎡	[B-1街区] 約76,000㎡(約51,500㎡) [B-2街区] 約56,300㎡(約37,200㎡)	住宅・店舗 生活支援施設・駐車場等	高層部:GL+145m 低層部:GL+20m
住宅建設の目標	戸数	約990戸		面積	約98,600㎡

■高度地区と防火地域の変更概要(品川区決定)



<高度地区>		
	当該区	全体
変更前	第3種高度地区	第3種高度地区
変更後	指定なし	指定なし/ 31m高度地区
面積	約0.4ha	約0.4ha/ 約0.6ha

<防火地域>		
	当該区	
変更前	準防火地域	—
変更後	防火地域	—
面積	約0.4ha	—