

議第381号

東京都市計画地区計画の決定

(武蔵小山賑わい軸地区)

(東京都決定)

東京都市計画地区計画の決定（東京都決定）

都市計画武蔵小山賑わい軸地区地区計画を次のように決定する。

名 称	武蔵小山賑わい軸地区地区計画
位 置	品川区小山三丁目地内
面 積	約3.1ha
地区計画の目標	<p>武蔵小山賑わい軸地区（以下「本地区」という。）は、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26号線（以下「補助26号線」という。）沿道に位置した交通利便性の高い地区であり、商店街及びその商店街と周辺市街地とが一体的な街区を形成している。</p> <p>本地区は、東京都市計画区域マスタープランにおいて活力とにぎわいの拠点として、また、「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）」とをつなぐ「賑わい軸」の起点として、拠点形成を図るべき「賑わい先導地区」に位置づけられている。</p> <p>本地区内においては、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。「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」においても、これらの改善の必要性が示されている。</p> <p>このため、本地区では、以下に掲げる事項に取り組み、賑わい軸の起点として「住み続けたいまち」を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none">1 地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地の形成 老朽化した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。2 商店街の連続した街並みの形成 老朽化したアーケードを架け替え、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。3 交通ネットワークの形成 都市計画道路、地区幹線道路及び歩行空間の整備を図り、歩車分離された交通ネットワークを形成する。4 地域の居住環境及び防災性の向上 広場や緑道を整備し、地域の居住環境に配慮するとともに、防災性の向上を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区の「武蔵小山駅前」及び「賑わい軸」に位置する立地特性を踏まえ、地区を二つに区分し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、それぞれの機能が連携して、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ため、土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区は、鉄道駅に近接する立地特性を踏まえ、オープンスペースの確保や歩行者ネットワークの強化を図るとともに、商業、住宅及び生活支援機能を導入し、防災性の向上にも寄与する良好な複合市街地を形成する。 2 B地区は、商店街を含みながら住宅市街地に近接する立地特性を踏まえ、オープンスペースの確保や歩行者ネットワークの強化を図るとともに、商業、住宅及び生活支援機能を導入し、防災性の向上にも寄与する良好な複合市街地を形成する。
	公共施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路等の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 円滑な交通処理を図るとともに、地区内の安全な歩行空間を整備するため、補助26号線を拡幅し、区道I-218号、区道I-219号、区道I-171号を地区幹線道路として拡幅整備する。 (2) 1階レベルの歩車分離を推進するため、駐車場出入口を適切に配置し、かつ各地区内では地下2階レベルで駐車場ネットワークを形成する。 (3) 区道I-163号への自転車等の流入抑制を図るため、区道I-218号、区道I-219号沿道に駐輪場を整備する。 2 歩行者ネットワークの整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 歩行者の安全性を確保しつつ、回遊性の向上を図るため、区道I-216、区道I-218号、区道I-219号に歩道状空地を整備する。 (2) 2階レベルの回遊性を創出するため、区道I-163号に面した2階レベルに歩行者用通路（以下「ギャラリー」という。）を整備する。また、ギャラリーとをつなぐデッキ、隣接する武蔵小山駅東地区との接続デッキ、ギャラリーに面する広場等を整備する。1階レベルとギャラリーとをつなぐ縦動線（階段等）を店舗の連続性に配慮した位置に適切に配置し、重層的なにぎわいを創出する。 (3) ギャラリーは、「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に定められた「賑わい創生地区」との連続性に配慮する。 (4) 区道I-163号と補助26号線間及び区道I-163号と区道I-171号間の回遊性の向上のため、それぞれをつなぐ歩行者通路を地上部に整備する。 3 広場の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> (1) 隣接する住宅地等の居住環境に配慮するとともに、にぎわいや憩い、災害時の一時避難の場として、地上部に広場を整備する。 (2) にぎわいの場として、ギャラリーに面した広場を整備する。また、広場内に1階レベルとギャラリーをつなぐ縦動線（階段等）を整備する。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

建築物等の整備の方針

- 1 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ため、以下の事項を定める。
 - (1) 地域の生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。
 - (2) 敷地の狭小化を抑制するとともに、敷地統合と共同建替えを図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度を定める。
 - (3) 歩行者空間の確保と統一感のある街並み形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限を定める。
 - (4) 歩行者の安全性、快適性を確保するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
 - (5) 周辺市街地との調和に配慮し、良好な街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。
 - (6) 魅力ある都市空間の形成を図るため、建築物の外観、屋外広告物、修景施設等について、「品川区景観計画」との整合を図る。
 - (7) アーケードと建築物とが一体となった空間を確保するため、建築物の区道 I-163 号に面する部分と架け替えるアーケードとの間にひさしを設ける。
 - (8) うるおいと安らぎのある居住環境の形成及び環境負荷低減を図るため、「品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）」に定める基準に沿った緑化を行う。建築物の低層階の屋上緑化や壁面緑化等により、視認性のあるみどりを整備する。
 - (9) 災害に強いまちの実現を図るため、帰宅困難者への対応に配慮した防災備蓄倉庫等を整備する。
 - (10) 夜間の安全・安心確保のため、建築物の照明等について適切に設置する。
- 2 A地区及びB地区のいずれも2街区に区分し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図るため立地特性に応じた建築物を適切に配置する。
 - (1) A地区については、補助26号線沿道の部分をA-1街区、北側市街地に面する部分をA-2街区とし、北側市街地への圧迫感の軽減や日影等の影響を考慮した建物配置とするため、A-2街区の容積率をA-1街区に適正に配分する。
 - (2) B地区については、補助26号線沿道の部分をB-1街区、北側市街地に面する部分をB-2街区とし、北側市街地への圧迫感の軽減や日影等の影響を考慮した建物配置とするため、B-2街区の容積率をB-1街区に適正に配分する。
- 3 統一的な街並み形成を図るため、区道 I-163 号、区道 I-218 号の沿道においては、道路斜線の制限を緩和する。

再開発等促進区	位置	品川区小山三丁目地内					
	面積	約3.1ha					
	土地利用に関する基本方針	<p>都市計画道路の拡幅に合わせて、商店街を挟んで老朽化した建物が多く立地する南北敷地での一体的な土地利用、商業や居住など多様な機能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の形成や商店街の活性化及び歩行者の回遊性の創出、歩車分離に配慮した交通ネットワークの形成、広場等の整備による居住環境及び防災性の向上等を図るため、基本方針を以下のとおり定める。</p> <p>1 A地区については、鉄道駅に近接するとともに補助26号線沿道という立地特性を踏まえ、にぎわいと質の高い都市空間の創出を図るため、広場や歩行者空間等の公共的な空間を確保するとともに、街区再編・共同建替えによる良質な住宅、商業・生活支援等の機能が一体となった複合市街地を形成する。</p> <p>2 B地区については、補助26号線沿道でありながら北側の住宅市街地に近接するという立地特性を踏まえ、商店街の連続したにぎわいと居住環境の落ち着きが共存した街並みの形成を図るため、広場や歩行者空間等の公共的な空間を確保するとともに、街区再編・共同建替えによる良質な住宅、商業・生活支援等の機能が一体となった複合市街地を形成する。</p>					
	主要な公共施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
道路		地区幹線道路1号	3.6～8m (7.2～8m)	約130m	—	拡幅（ ）内は、区域外を含めた道路幅員を示す。	
		地区幹線道路2号	5.8m (8m)	約100m	—	拡幅（ ）内は、区域外を含めた道路幅員を示す。	
		地区幹線道路3号	5.4m (8m)	約130m	—	拡幅（ ）内は、区域外を含めた道路幅員を示す。	
地区整備計画	位置	品川区小山三丁目地内					
	面積	約3.1ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号	3.4～7.2m (6.9～7.2m)	約120m	—	既設（ ）内は、区域外を含めた道路幅員を示す。
区画道路2号			7.2～7.6m	約100m	—	既設	

地区整備計画

地区施設の
配置及び規模

その他の 公共空地	広場 1 号	—	—	約 3 5 0 m ²	新設
	広場 2 号	—	—	約 5 0 0 m ²	新設
	広場 3 号	—	—	約 4 8 0 m ²	新設
	広場 4 号	—	—	約 2 0 0 m ²	新設
	広場 5 号	—	—	約 7 0 0 m ²	新設
	広場 6 号	—	—	約 1 3 0 m ²	新設 (デッキレベル) 昇降設備含む。
	広場 7 号	—	—	約 2 3 0 m ²	新設 (デッキレベル) 昇降設備含む。
	歩行者通路 1 号	6 m	約 2 0 m	—	新設
	歩行者通路 2 号	3 m	約 2 0 m	—	新設
	歩行者通路 3 号	3 m	約 3 0 m	—	新設
	歩行者通路 4 号	3 m	約 2 0 m	—	新設
	歩行者通路 5 号	3. 5 m	約 8 m	—	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路 6 号	3. 5 m	約 8 m	—	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路 7 号	3. 5 m	約 8 m	—	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路 8 号	3. 5 m	約 8 m	—	新設 (デッキレベル)
	歩行者通路 9 号	3. 5 m	約 1 0 0 m	—	新設 (デッキレベル) ギャラリー 広場 1 号と昇降設備で接続する。
	歩行者通路 1 0 号	3. 5 m	約 5 0 m	—	新設 (デッキレベル) ギャラリー
	歩行者通路 1 1 号	3. 5 m	約 9 0 m	—	新設 (デッキレベル) ギャラリー
	歩行者通路 1 2 号	3. 5 m	約 9 0 m	—	新設 (デッキレベル) ギャラリー
	歩行者通路 1 3 号	1. 9 ~ 3. 5 m	約 4 0 m	—	新設 (デッキレベル)
	緑道 1 号	6 m	約 1 0 0 m	—	新設
	歩道状空地 1 号	2 m	約 1 8 0 m	—	新設
	歩道状空地 2 号	4 m	約 5 0 m	—	新設
	歩道状空地 3 号	4 m	約 5 0 m	—	新設
	歩道状空地 4 号	2 m	約 2 0 0 m	—	新設
	歩道状空地 5 号	2 m	約 6 0 m	—	新設
歩道状空地 6 号	2 m	約 6 0 m	—	新設	

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	地区の名称	A地区		B地区	
		A-1街区	A-2街区	B-1街区	B-2街区
	地区の面積	約1.1ha	約0.4ha	約0.8ha	約0.8ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 工場。ただし、店舗併設の作業場及びアトリエは、この限りでない。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>				
建築物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	
	ただし、道路内で建築する建築物については、この限りでない。				
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	
	<p>ただし、次の各号に掲げる建築物は、この限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法第53条第3項の規定を適用する建築物</p> <p>(2) 道路内で建築する建築物</p>				
建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	3,000㎡	5,000㎡	5,000㎡	
	ただし、道路内で建築する建築物については、この限りでない。				
建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	
	ただし、道路内で建築する建築物については、この限りでない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	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塀の面は、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、次の各号に該当する部分については、この限りでない。 (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（5号壁面に限る。）			
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域内においては、広告物その他交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、電線類地中化に伴う地上機器等は、この限りでない。			
		建築物等の高さの最高限度	1 4 5 m	2 0 m	1 4 5 m	1 4 5 m
			高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。			
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。					

容積率の最高限度及び最低限度には、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分を除くことができる。

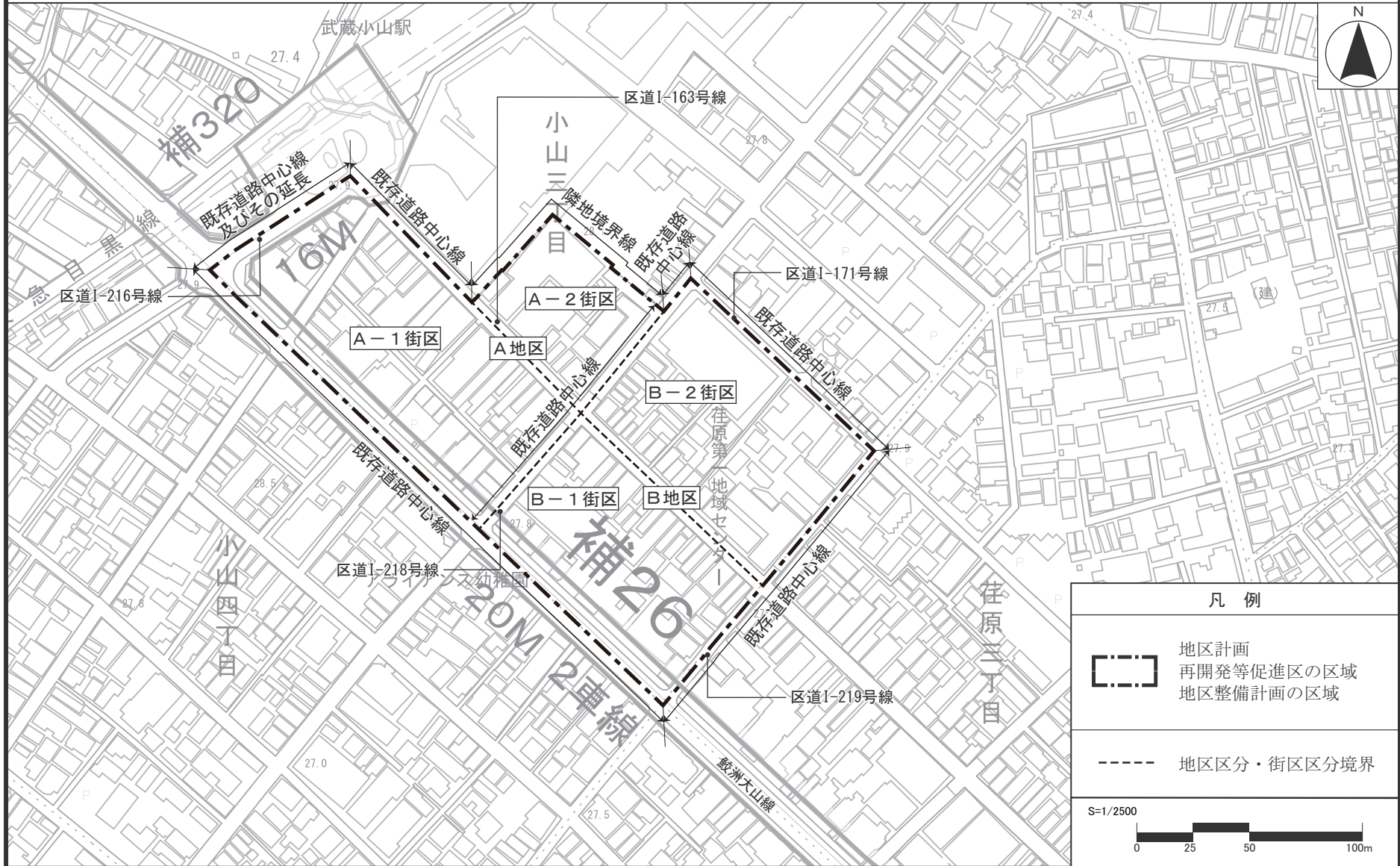
「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、区域の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：都市計画道路の整備促進を図るとともに、街区再編及び土地の高度利用を行い、商業や居住など多様な機能が一体となった個性ある複合市街地の形成、地域の拠点及び商店街の連続した街並みの形成、交通ネットワークの形成、周辺地域も含めた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の実現を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画

武蔵小山賑わい軸地区地区計画 計画図 1

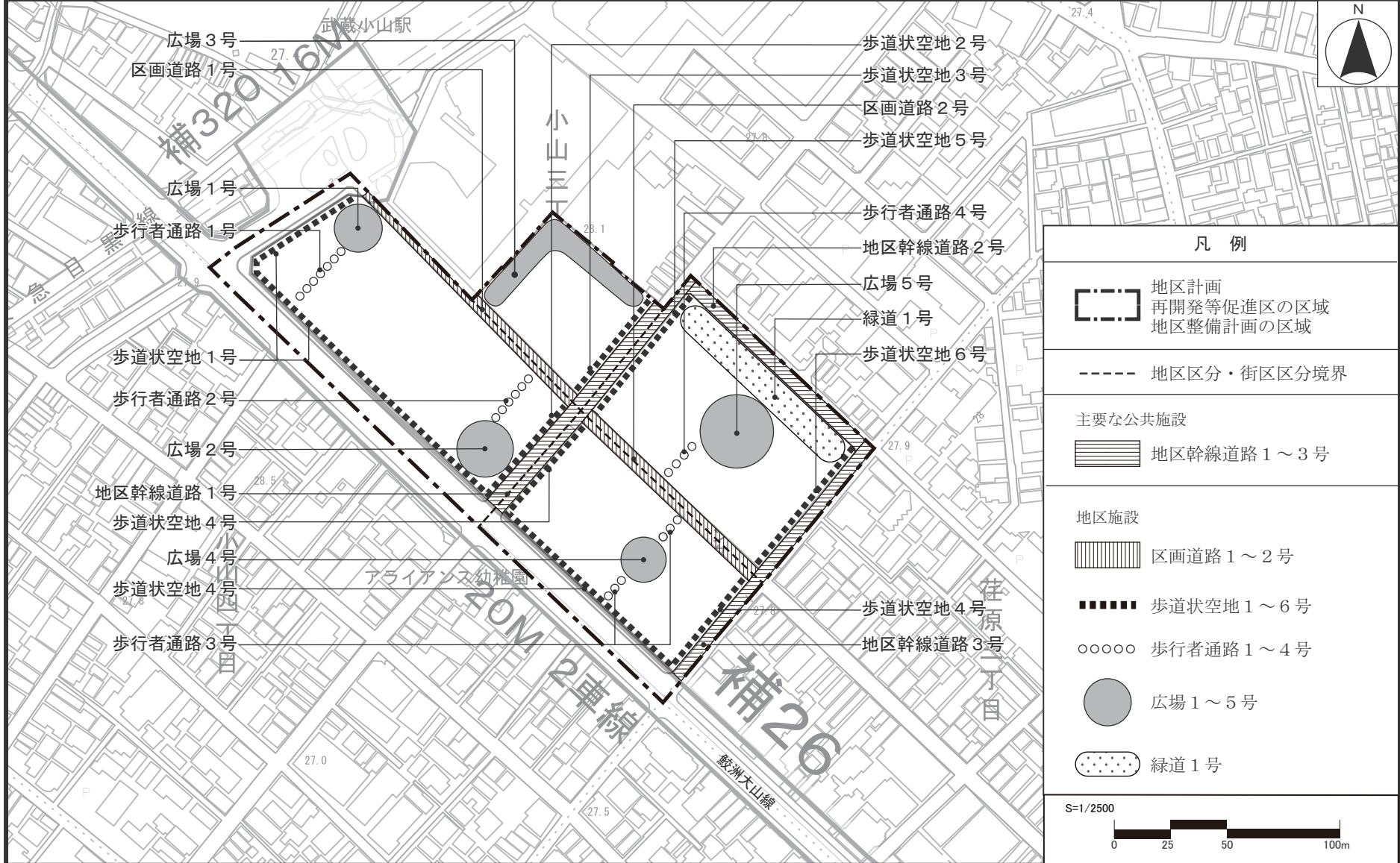
[東京都決定]



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第420号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）3都市基街都第141号、令和3年7月21日

東京都市計画地区計画

武蔵小山賑わい軸地区地区計画 計画図 2-1 (地上部) [東京都決定]

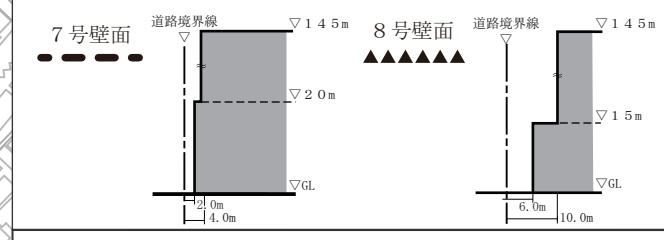
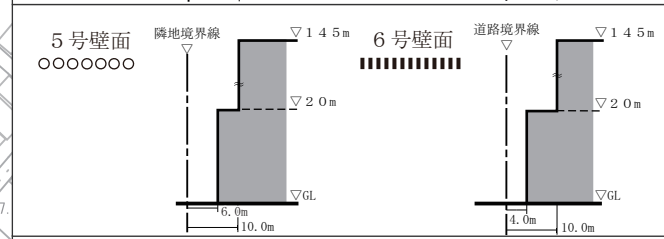
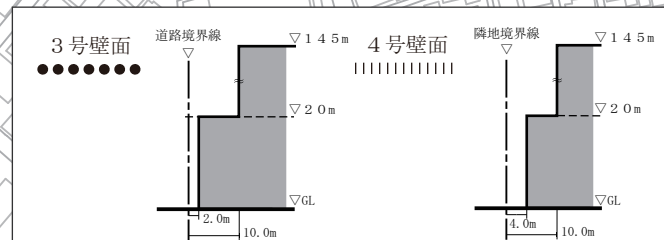
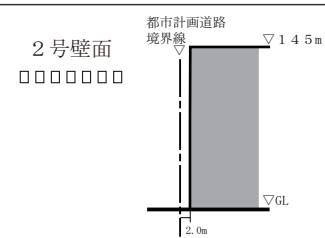
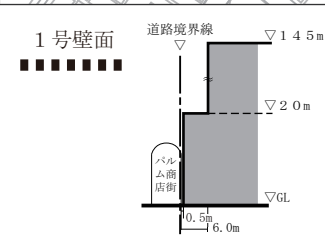
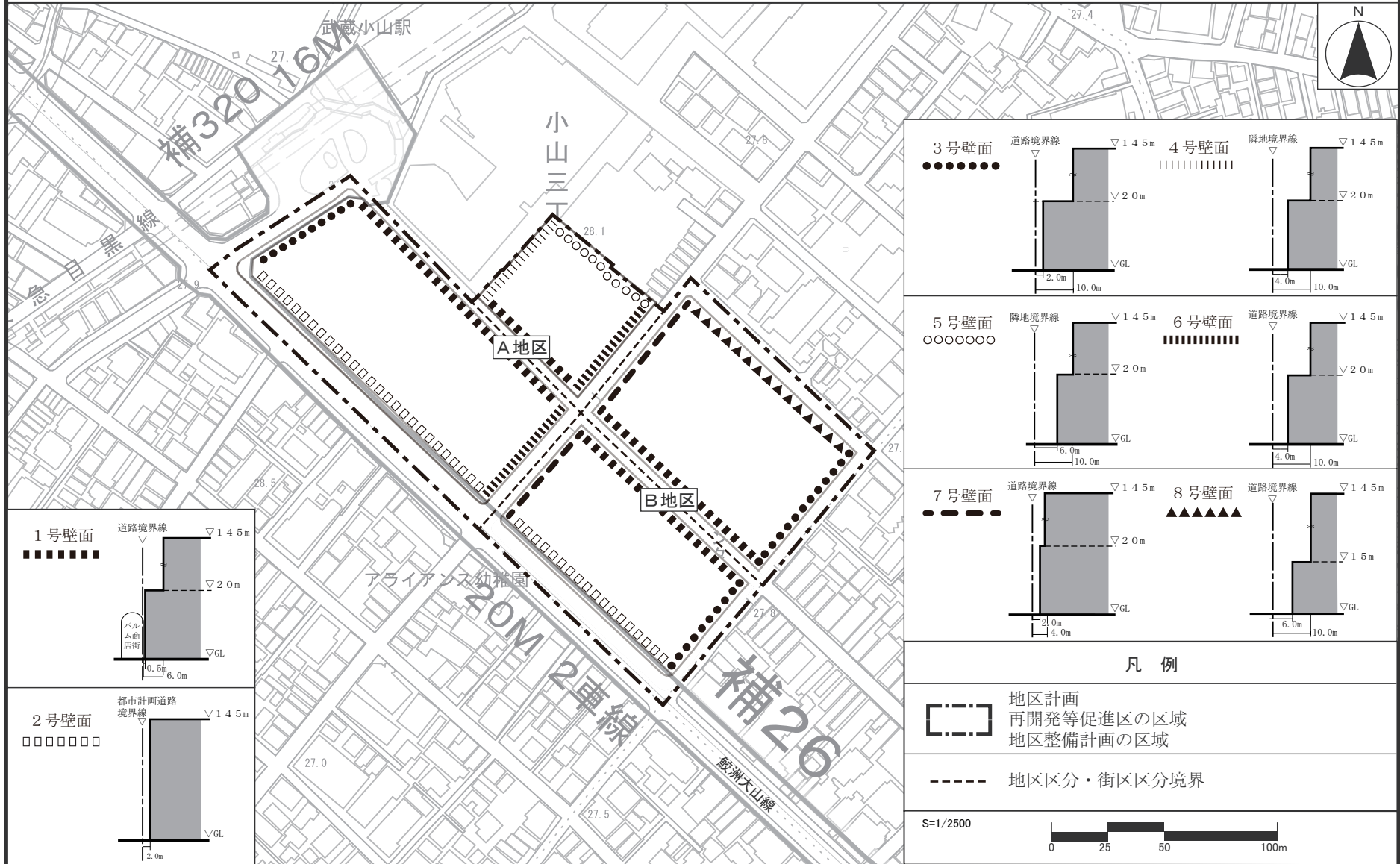


この地図は、国土院院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第420号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）3都市基街都第141号、令和3年7月21日

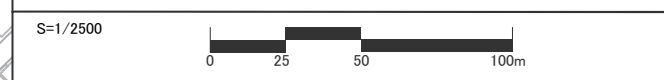
東京都市計画地区計画

武蔵小山賑わい軸地区地区計画 計画図 3

[東京都決定]



- 凡例**
- 地区計画
 - 再開発等促進区の区域
 - 地区整備計画の区域
 - 地区区分・街区分境界



この地図は、国土地理院長の承認（平24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（3都市基交第420号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）3都市基街都第141号、令和3年7月21日