

東京都市計画地区計画の変更（東京都決定）

都市計画武蔵小山駅東地区地区計画を次のように変更する。

決定：平成17年 6月15日 東京都告示第883号
 変更：平成21年 6月22日 東京都告示第953号
 変更：平成25年 3月 4日 東京都告示第247号
 変更：平成26年 1月27日 東京都告示第 73号
 変更：令和 5年 3月 8日 東京都告示第199号

名 称	武蔵小山駅東地区地区計画
位 置	品川区小山三丁目地内
面 積	約4.0ha
地区計画の目標	東急目黒線の武蔵小山駅を中心とした、にぎわいと活気のある商業空間を生かしつつ、都市型住宅、生活支援、文化・コミュニティ施設などの都市機能を集積させるとともに、木造密集地域の解消・再生を図ることによって、機能性とゆとりを兼ね備えた魅力的で暮らしやすい、品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核の形成を目指す。 特に駅前においては、地区の「賑わい軸」として機能する武蔵小山パルム商店街との連携に配慮しつつ、大規模な敷地の統合化を促進して、多様な用途が組み合わせられた魅力ある複合市街地の形成を目指す。 東急目黒線の北側の市街地では、共同化を推進し、防災性の高い落ち着いたある住環境の形成を図るとともに、駅前と林試の森公園をつなぐ緑のネットワークとなる環境軸の形成に貢献する。 地区全体では、商業機能の活性化、都心居住の推進、防災性の向上、にぎわいの創出を図るため、細分化された敷地の統合化や行き止まり道路の付替え、建物の共同建替えなどによる街区再編を推進するとともに、土地の有効利用、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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針 1 道路等の整備方針 (1) 安全で円滑な交通処理と生活動線の形成を図るため、区域内にループ型の区画道路による自動車ネットワークを整備する。また、鉄道上部の区域においては、地区の一体的な発展を誘導するため南北の街区をつなぐ動線を確保する。 (2) 歩行者を中心とした道路の整備を推進することにより、安全で快適な通行に貢献するほか、憩いの場としても活用できる道路空間を整備する。 (3) 快適な歩行者空間の創出と利用しやすく活気ある商店街の形成を目指し、区画道路等の沿道には、道路機能を補完する歩道状空地、緑地・モニュメント等の修景施設、店舗利用者のための一時駐輪設備等を配置する。 2 広場・歩行者通路等の整備方針 (1) 駅前広場と連携して一体的に利用できる、人々の活動・交流の拠点となる広場を整備する。 (2) 快適な居住環境の形成と防災性の向上を図るとともに、地域における住民コミュニケーションの拠点の形成を図るため、広場状空地を適正に配置し整備する。 (3) 地区内の生活者にとって利便性の高い歩行者ネットワークを形成するため、歩道状空地と広場状空地を結ぶ歩行者通路を整備する。

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	- 品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核としてふさわしい商業空間の形成、快適な居住環境の創出、良好な街並み形成を図るため、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限など、地区の特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 - 道路沿道の街並みの形成を図るため、建築物の低層部分の軒の高さと壁面の位置を揃えとともに、良好な市街地環境を確保するため、建築物の高層部分にあっては、隣接地の日照に配慮し、他の建築物との複合的な影響及び周辺の土地利用状況を考慮して壁面の位置を定める。 - 沿道のにぎわいを創出するため、歩行者の円滑な通行を阻害しない範囲に限り、歩道状空地にオープンカフェなどを配置し、にぎわいと安らぎのある沿道空間の形成を図る。 - 魅力ある都市空間形成を進めるため、建築物の外観、屋外広告物、修景施設などについて、デザインガイドライン等を策定し、街並みデザインを重視したまちづくりを行う。 - うるおいと安らぎのある居住環境の形成と都市環境への負荷の低減を図るため、敷地内において計画的な緑化を進めるものとし、建築物の敷地（広場・広場状空地を含む敷地にあっては、当該空地を除いた部分）に、「品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）」で定める基準以上の緑化を行い、広場・広場状空地については、その面積の30%以上を緑化する。
再開発等促進区	位 置	品川区小山三丁目地内
	面 積	約4.0ha
	土地利用に関する基本方針	既存の商業集積の再編を促進することにより、商業機能の活性化を図るとともに、土地の高度利用により居住機能や生活支援施設等の導入を促進し、品川区の西の玄関口・荏原地区の中心核としてふさわしい複合市街地の形成を目指す。 - A地区では、駅前空間の拠点性の向上に資する商業機能や居住機能の集積を図るとともに、地域コミュニティ形成の場となる公益施設を導入する。駅前通りに面する部分には、近隣商店街との連続性に配慮した商業機能を導入し、地区独自のにぎわいのある街並み形成の継承を図る。 - B地区では、駅前空間の拠点性の向上に資する商業機能や居住機能の集積を図るとともに、地域コミュニティ形成の場となる子育て支援施設を導入する。武蔵小山パルム商店街に面する部分には、商店街との連続性に配慮した商業機能を導入し、地区独自のにぎわいのある街並み形成の継承を図る。 また、商店街利用客など一般の用に供する公共的駐輪場を導入して地区住民や来街者の活動・交流拠点としての機能の向上を図るとともに、災害等非常時には一時避難者や帰宅困難者の受け入れの際に使用する備蓄倉庫等の防災施設を導入し、地区の災害対応力の強化を図る。 - D地区では、都心居住を支える居住機能を導入するとともに、低層部には沿道空間のにぎわいの連続性を確保する地域密着型の商業機能の導入を図る。 - I-3地区では、居住機能の導入と合わせて地域集会場等の文化・交流施設の導入を図る。 - 鉄道上部1地区では、駅前にふさわしいにぎわいのある商業機能の導入を図る。

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	区画道路 2 号	8. 0 m	約 1 2 4 m	拡幅 現道境界からの幅員
			区画道路 5 号	8. 0～9. 3 m	約 1 2 5 m	拡幅 現道境界からの幅員
		広場	広場 1 号	約 5 0 0 m ²	—	新設
地区整備計画	位 置		品川区小山三丁目地内			
	面 積		約 2. 8 ha			
	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	4. 4 m～4. 7 5 m (8. 0 m～9. 5 m)	約 9 7 m	拡幅 現道中心からの幅員 () 内は区域外を含めた道路幅員を示す
			区画道路 1-2 号	4. 1 1 m (8. 2 2 m)	約 1 8 m	既存 現道中心からの幅員 () 内は、区域外を含めた道路幅員を示す
			区画道路 2-2 号	6. 0 m	約 8 0 m	拡幅 現道境界からの幅員
			区画道路 3 号	4. 0 m～4. 4 5 m (8. 0 m)	約 1 0 7 m	拡幅 現道中心からの幅員 () 内は区域外を含めた道路幅員を示す
			区画道路 3-2 号	4. 0 m (8. 0 m)	約 1 2 m	拡幅 現道中心からの幅員 () 内は区域外を含めた道路幅員を示す
			区画道路 4 号	8. 0 m	約 9 7 m	付替え 現道境界からの幅員
			区画道路 6 号	3. 5 m～4. 0 m (7. 0 m)	約 5 7 m	既存 現道中心からの幅員 () 内は区域外を含めた道路幅員を示す
		広場	広場 2 号	約 2 5 0 m ²	—	新設
			広場 3 号	約 8 5 m ²	—	新設
		その他の公共空地	広場状空地 1 号	約 4 5 0 m ²	—	新設
			広場状空地 2 号	約 1 0 0 m ²	—	新設
			広場状空地 3 号	約 2 8 0 m ²	—	新設
			歩道状空地 1 号	4. 0 m	約 8 7 m	新設
			歩道状空地 2 号	4. 0 m	約 1 1 9 m	新設

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	歩道状空地 3 号	4. 0 m	約 9 6 m	新設
			歩道状空地 4 号	4. 0 m	約 7 4 m	新設
			歩道状空地 5 号	2. 0 m	約 4 8 m	新設
			歩道状空地 6 号	1. 3 m～2. 0 m	約 1 2 9 m	新設
			歩道状空地 7 号	1. 0 m～1. 7 m	約 2 8 m	新設
			歩道状空地 8 号	4. 0 m	約 1 7 m	新設
			歩道状空地 9 号	4. 0 m	約 2 0 m	新設
			歩道状空地 1 0 号	4. 0 m	約 1 4 0 m	新設
			歩道状空地 1 1 号	4. 0 m	約 3 7 m	新設
			歩行者通路 1 号	4. 0 m	約 2 0 m	新設
			歩行者通路 2 号	4. 0 m	約 3 1 m	新設
			歩行者通路 3 号	4. 0 m	約 3 5 m	新設
			歩行者通路 4 号	4. 0 m	約 4 1 m	新設
			歩行者通路 5 号	4. 0 m～1 0. 0 m	約 1 0 0 m	新設
			歩行者通路 6 号	4. 0 m	約 2 8 m	新設
建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 地区			B 地区
		面 積	約 0. 7 ha			約 0. 9 ha
	建築物等の用途の制限		1 建築物の 1 階部分については、駅施設、駐車場、店舗、飲食店、その他これらに類する用途以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。 ただし、公益施設、生活支援施設又は住宅に附帯する管理人室、玄関等共用部分はこの限りではない。 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項（第 4 号のマージャン店等は除く。）及び第 5 項に掲げる風俗営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。 3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用途に供する建築物は、建築してはならない。 4 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）			

建築物等の用途の制限		く。)の用途に供する建築物は、建築してはならない。		
建築物の容積率の最高限度		10分の65	10分の70	
建築物の容積率の最低限度		10分の40	10分の40	
建築物の建蔽率の最高限度		10分の7	10分の7	
建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡	5,000㎡	
建築物の建築面積の最低限度		3,000㎡	3,000㎡	
壁面の位置の制限		外壁又はこれに代わる柱は、次の各号の一に該当する建築物を除き、計画図に示す壁面線の位置を越えてはならない。 1 道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する建築物等の部分 2 高さ17mを超える部分での高さ20mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設（ただし、武蔵小山パルム商店街のアーケードに面する部分では、高さ10mを超える部分で高さ13mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設） 3 歩行者の安全性を確保するために必要なひさしの部分 4 給排気施設 5 アーケード及びアーケードと連続するひさし及び落下物防止を目的としたひさしの部分		
建築物等の高さの最高限度		14.5m 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。	14.5m 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 屋外広告物は、建築物との一体のもの又は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、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。 2 歩道状空地等に面する店舗、飲食店などの商業施設の正面部分は、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、沿道のにぎわい創出と和らぎのある環境形成に資するものとする。 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位置、形態とする。		
壁面後退区域における工作物の設置の制限		道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、自動車駐車場施設等の工作物を設置してはならない。 ただし、店舗利用者のための一時駐輪施設等は除く。		
地区の区分	名 称	D地区	E地区	F地区
	面 積	約0.4ha	約0.1ha	約0.1ha

建築物等の用途の制限	1 建築物の1階部分については、店舗、飲食店その他これらに類する用途以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。 ただし、公益施設、生活支援施設又は住宅に附帯する管理人室、玄関等共用部分はこの限りではない。 2 建築物の3階を超える部分は建築基準法別表第1（い）欄（二）に掲げる用途以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項（第4号のマージャン店等は除く。）及び第5項に掲げる風俗営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。 4 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用途に供する建築物は、建築してはならない。 5 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用途に供する建築物は、建築してはならない。		
建築物の容積率の最高限度	10分の55 ただし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計がその延べ面積の2/3 以上であること	—	
建築物の容積率の最低限度	—		
建築物の建蔽率の最高限度	—		
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	650㎡	120㎡
建築物の建築面積の最低限度	—		
壁面の位置の制限	外壁又はこれに代わる柱は、次の各号の一に該当する建築物を除き、計画図に示す壁面線の位置を越えてはならない。 1 道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する建築物等の部分 2 高さ17mを超える部分での高さ20mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設（ただし、武蔵小山パルム商店街のアーケードに面する部分では、高さ10mを超える部分で高さ13mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設） 3 歩行者の安全性を確保するために必要なひさしの部分		

壁面の位置の制限		4 給排気施設 5 アーケード及びアーケードと連続するひさし及び落下物防止を目的としたひさしの部分		
建築物等の高さの最高限度		60m 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 屋外広告物は、建築物との一体のもの又は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、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。 2 歩道状空地等に面する店舗、飲食店などの商業施設の正面部分は、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、沿道のにぎわい創出と和らぎのある環境形成に資するものとする。 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位置、形態とする。		
壁面後退区域における工作物の設置の制限		道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、自動車駐車場施設等の工作物を設置してはならない。 ただし、店舗利用者のための一時駐輪施設等は除く。		
地区の区分	名 称	I－3地区	鉄道上部1地区	鉄道上部2地区
	面 積	約0.1ha	約0.4ha	約0.1ha
建築物等の用途の制限		1 区画道路1－2号に面する建築物の1階部分については、店舗、飲食店 その他これらに類する用途以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。 ただし、公益施設、生活支援施設又は住宅に附帯する管理人室、玄関等共用部分はこの限りではない。 2 建築物の3階を超える部分は建築基準法別表第1（い）欄（二）に掲げる用途以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。 1 建築物の1階部分については、駅施設、駐車場、店舗、飲食店 その他これらに類する用途以外の用途に供する建築物は、建築してはならない。 ただし、公益施設、生活支援施設はこの限りではない。 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項（第4号のマージャン店等は除く。）及び第5項に掲げる風俗営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。		

建築物等の用途の制限	3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項（第4号のマージャン店等は除く。）及び第5項に掲げる風俗営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。 4 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用途に供する建築物は、建築してはならない。 5 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用途に供する建築物は、建築してはならない。	3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用途に供する建築物は、建築してはならない。 4 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用途に供する建築物は、建築してはならない。	
建築物の容積率の最高限度	10分の50 ただし、敷地の共同化を図る場合にあっては、さらに10分の5を加算することができる。	10分の20	—
建築物の容積率の最低限度	—		
建築物の建蔽率の最高限度	—		
建築物の敷地面積の最低限度	640㎡	3,000㎡	500㎡
建築物の建築面積の最低限度	—		
壁面の位置の制限	外壁又はこれに代わる柱は、次の各号の一に該当する建築物を除き、計画図に示す壁面線の位置を越えてはならない。 1 道路と接続する歩行者用の通路及び車路その他これらに類する建築物等の部分 2 高さ17mを超える部分での高さ20mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設（ただし、武蔵小山パルム商店街のアーケードに面する部分では、高さ10mを超える部分で高さ13mまでの緑化に資するパーゴラ等の施設）		

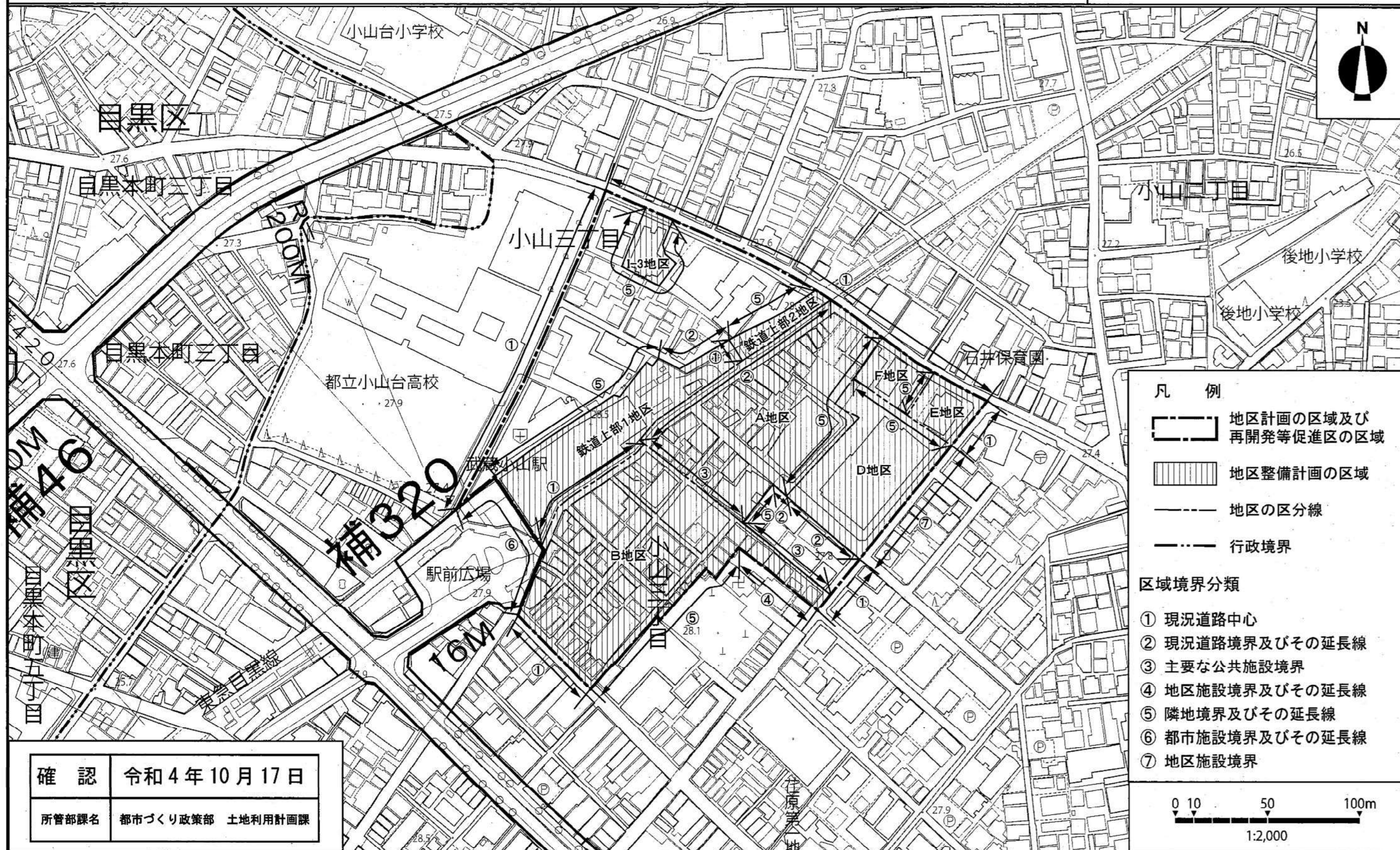
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	3 歩行者の安全性を確保するために必要なひさしの部分 4 給排気施設 5 アーケード及びアーケードと連続するひさし及び落下物防止を目的としたひさしの部分		
		建築物等の高さの最高限度	4 5 m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	2 0 m 高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。	—
		建築物などの形態又は色彩その他の意匠の制限	1 屋外広告物は、建築物との一体のもの又は歩行者空間との調和のとれたものとし、設置位置、形態、規模、意匠などについて適切に配慮がなされ、良好な都市景観の形成に寄与するものとする。 2 歩道状空地等に面する店舗、飲食店などの商業施設の正面部分は、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、沿道のにぎわい創出と和らぎのある環境形成に資するものとする。 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位置、形態とする。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路に面して壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、自動車駐車場施設等の工作物を設置してはならない。 ただし、店舗利用者のための一時駐輪施設等は除く。		

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、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、地区計画を変更する。

計画図 1



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) 4都市基交著第68号 (承認番号) 4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画
武蔵小山駅東地区地区計画

計画図 2

[東京都決定]

凡 例

- 地区計画の区域及び
再開発等促進区の区域
- 地区整備計画の区域
- 地区の区分線
- 行政境界

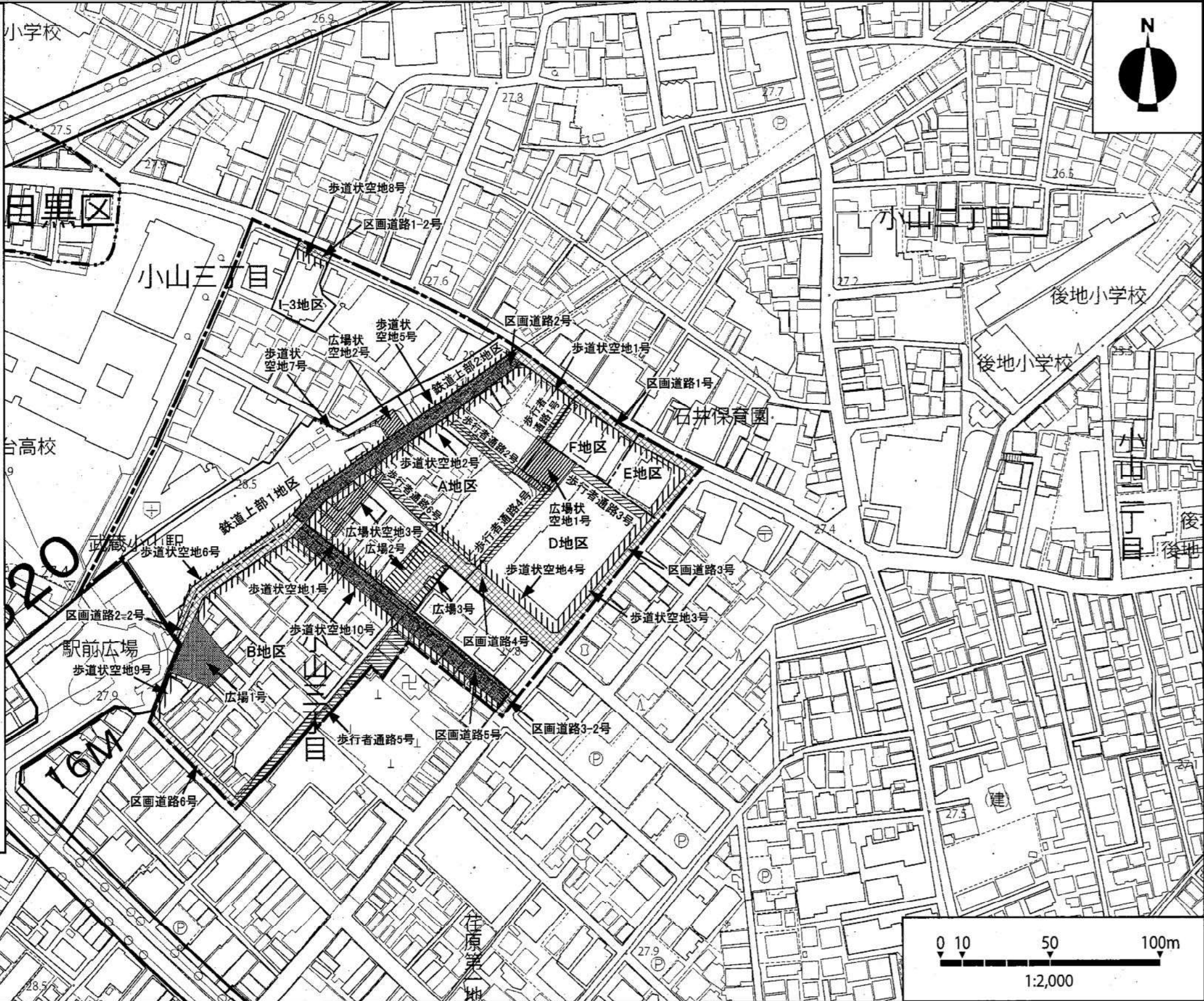
【主要な公共施設】

- 区画道路2号 (幅員8m 延長約124m)
5号 (幅員8.0~9.3m 延長約125m)
- 広場1号 (面積約 500㎡)

【地区施設】

- 区画道路1号 (幅員4.4~4.75m 延長約97m)
1-2号 (幅員4.11m 延長約18m)
2-2号 (幅員6.0m 延長約80m)
3号 (幅員4.0~4.45m 延長約107m)
3-2号 (幅員4.0m 延長約12m)
4号 (幅員8.0m 延長約97m)
6号 (幅員3.5~4.0m 延長約57m)
- 広場2号 (面積約 250㎡)
広場3号 (面積約 85㎡)
- 広場状空地1号 (面積約 450㎡)
2号 (面積約 100㎡)
3号 (面積約 280㎡)
- 歩道状空地1号 (幅員4m 延長約87m)
2号 (幅員4m 延長約119m)
3号 (幅員4m 延長約96m)
4号 (幅員4m 延長約74m)
5号 (幅員2m 延長約48m)
6号 (幅員1.3~2.0m 延長約129m)
7号 (幅員1.0~1.7m 延長約28m)
8号 (幅員4m 延長約17m)
9号 (幅員4m 延長約20m)
10号 (幅員4m 延長約140m)
11号 (幅員4m 延長約37m)
- 歩行者通路1号 (幅員4m 延長約20m)
2号 (幅員4m 延長約31m)
3号 (幅員4m 延長約35m)
4号 (幅員4m 延長約41m)
5号 (幅員4~10m 延長約100m)
6号 (幅員4m 延長約28m)

確 認	令和4年10月17日
所管部課名	都市づくり政策部 土地利用計画課



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)4都市基交著第68号 (承認番号)4都市基街都第107号、令和4年6月27日

東京都市計画地区計画 武蔵小山駅東地区地区計画

計画図 3

[東京都決定]

