



歩いてふれあう活力に満ちた街 /

武蔵小山駅周辺地区

開発連絡会ニュース

— 品川区の西の玄関口にふさわしいまちづくり —



第 25 号

令和元年11月

●この「武蔵小山駅周辺地区開発連絡会ニュース」は、武蔵小山駅周辺地区におけるまちづくりに関する情報を地域の皆さんに提供するために、品川区と駅周辺の各再開発組合・準備組合で構成する「武蔵小山駅周辺地区開発連絡会」が発行しています。

各地区の進捗状況について

①武蔵小山駅前通り地区市街地再開発組合

高層棟躯体工事を進めています

現在、高層棟 4 階の躯体工事を施工中です。引き続き、周辺の皆さまへの影響の低減を図るとともに、安全には十分配慮して工事を進めてまいります。

組合事務所：品川区小山台一丁目22番8号 昭和ビル2階
連絡先：03-6426-6922



②武蔵小山パルム駅前地区市街地再開発組合

竣工に向けて工事は最終段階に入っています

8月下旬～9月上旬に消防竣工検査、建築確認機関竣工検査を終え、11月初旬の商業部分先行引渡しに向けて外構工事等を進めています。また併せて東側の新設区道、駅前通りなどの道路工事も進めています。

組合事務所：品川区小山三丁目26番9号 駅サイドビル6階
連絡先：03-6426-7133



③小山三丁目第1地区市街地再開発準備組合

事業計画素案の策定を進めています

概略事業計画案を権利者の皆様に説明するとともに、商業意見交換会の開催や諸手続きに係る周辺調査に着手しています。

準備組合事務所：品川区小山三丁目21番10号 ARK21 武蔵小山2階
連絡先：03-6421-5224

④小山三丁目第二地区市街地再開発準備組合

施設計画の検討を進めています

準備組合では、8月に施設計画の検討状況に関する説明会を権利者を対象に実施いたしました。引き続き、権利者の皆様との勉強会や関係者との協議を行ってまいります。

準備組合事務所：品川区荏原三丁目5番15号 星野屋ビル2階2A
連絡先：03-6426-9793



●再開発事業の主な流れ





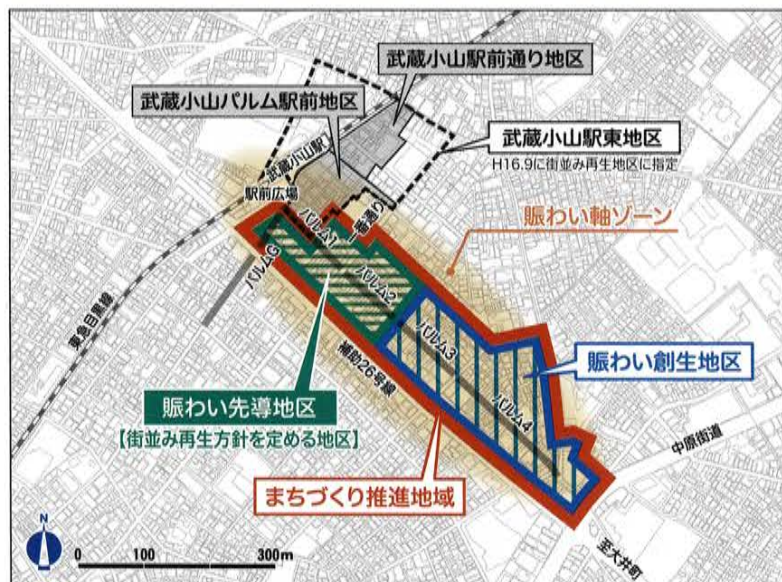
武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針への追補(案)および 武蔵小山賑わい軸街並み再生方針(案)策定状況のお知らせ



区では、武蔵小山駅周辺において“品川区の西の玄関口にふさわしい街づくり”を目指し、「武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン」「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針」に基づいた魅力的なまちづくりを進めています。

3月に開催した「説明会」の結果について8月にお知らせしたところですが、今回はその後の策定状況についてお知らせいたします。

「街並み誘導指針」を追補し、賑わい軸ゾーンに「街並み再生地区」を設定していきます



賑わい軸ゾーン

まちづくり推進地域

「賑わい軸ゾーン」のうち、商店街を中心とした賑わい軸全体のさらなる賑わいや街並みを継承するよう推進する地域。細分化された敷地の統合や道路の付け替え、建物の共同建替えなどを行うことで安全・安心のまちづくりを目指します。

賑わい先導地区

「まちづくり推進地域」のうち、賑わい軸の起点としての拠点形成が望まれる地区。この地区において、「街並み再生方針」を作っていきます。

賑わい創生地区

「まちづくり推進地域」のうち、今後賑わいが展開していく地区。

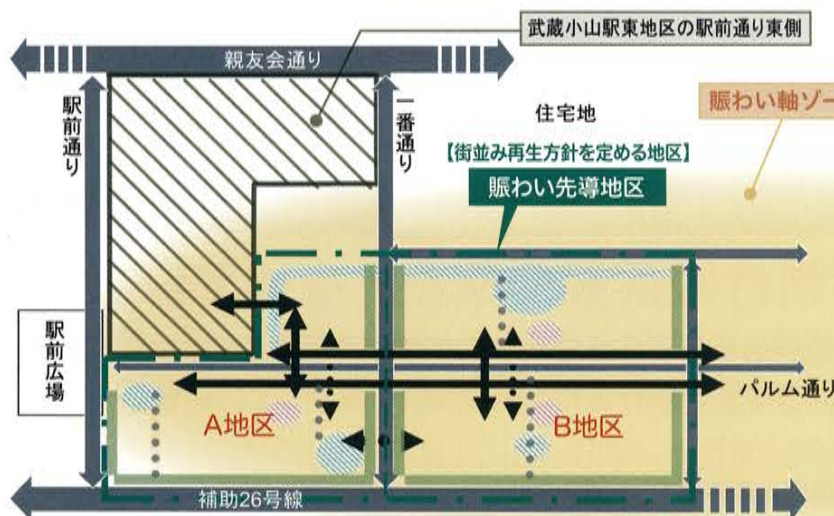
武蔵小山賑わい軸地区街並み再生方針の策定について 賑わい先導地区

●歩行者・道路ネットワーク等周辺とのつながり

安全な歩行者ネットワークを形成するとともに、地下駐車場をつなぐ地下連絡路により商店街を横断する自動車交通を減らします。

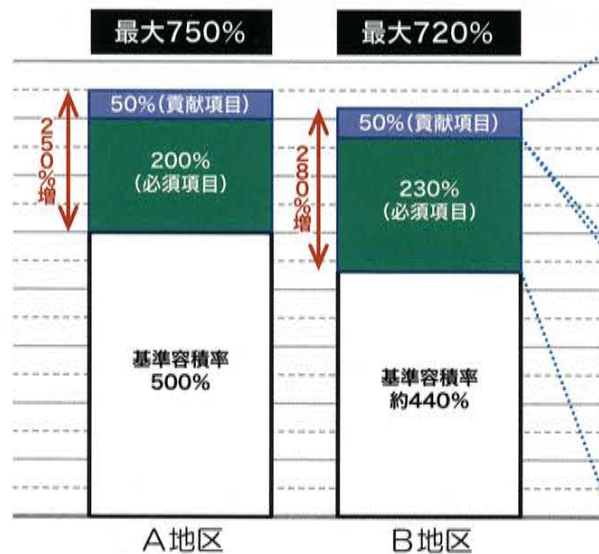


(武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針追補内容より)



●容積の割増

道路等の基盤整備(必須項目)に対して容積率緩和を行うとともに、地域への貢献(貢献項目)に対してさらに容積率を緩和し、魅力のある良好な市街地の形成を誘導します。



○周辺状況を勘案して、容積を適切に配分
○連続した街並みを形成するため、街並み誘導型地区計画を活用(建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定基準作成)

<貢献項目>

- ①地域コミュニティの形成を支援する活動・交流拠点施設整備
- ②区道1-163号線等のアーケードの架替
- ③建物間をつなぐ地下駐車場ネットワークの整備
- ④附置義務に加えて駐輪場(50台以上)又は駐車場(50台以上)以下については、方針図2-2の実現を目指しつつ、カコ内以上の整備を行うものとする。
- ⑤ギャラリーの整備(幅員3.5m、延長90m以上)
- ⑥ギャラリーをつなぐデッキの整備(幅員3.5m、1ヶ所以上)

<必須項目>

- (イ)整備すべき公共施設
補助26号線(幅員20m)、地区幹線道路(幅員8m)、歩道状空地、歩行者通路、広場状空地の整備、地区内無電柱化
- (ロ)敷地面積の最低限度
1-163号線(パルム通り)を挟んで5,000㎡以上
- (ハ)建築物に関する事項
建築物の高さの制限、壁面及び用途の制限等(パルム商店街沿いでの50cmの壁面後退等)
- (ニ)緑化に関する事項
品川区緑化条例に沿った緑化



●今後、街並み誘導指針への追補を決定し、街並み再生方針については年内を目途に東京都へ提出して参ります。