

2022年8月1日

報道関係者各位

三菱地所レジデンス株式会社
日鉄興和不動産株式会社

「小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業」都市計画決定のお知らせ ～住宅と商店街が一体となった個性豊かな複合市街地の創出を目指す～

三菱地所レジデンス株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役 社長執行役員：宮島 正治）、日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：今泉 泰彦）、株式会社大林組（本社：東京都港区、代表取締役社長：運輸 賢治）が東京都品川区にて権利者の皆様と推進しております「小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業」（以下、本プロジェクト）について、2022年7月8日（金）に東京都品川区より都市計画決定の告示がされましたことをご案内いたします。

【本プロジェクトの特徴】

(1) 地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地の形成

多世代に対応した住宅と商店街が一体となった個性豊かな複合市街地の形成を目指します。

(2) 広場空間や歩行環境の整備

地域のシンボルとなるオープンスペース等の滞留空間を確保することや、歩行者空間の整備を行うことによって、人々が集い憩える空間や商店街の賑わいの連続性を確保できる歩行環境を整備します。

(3) 地域の防災性の向上

防災広場や防災備蓄倉庫等の防災機能の導入を図り、地震や火災等の防災性、安全性の向上を目指します。

本プロジェクトは、東急目黒線「武蔵小山」駅の南東側、パルム商店街の入り口に面した約1.4haの区域に、地上約145m・約850戸の大規模な高層住宅を整備するプロジェクトです。また、下層階には現存する商店街の魅力を継承しながら、2階レベルでのギャラリーやデッキを整備することで更なる回遊性の向上を目指した商業施設を形成し、地域の賑わいを創出します。



▲物件位置図

©OpenStreetMap contributors



▲完成予想図

※今後変更となる場合があります。

■本プロジェクトの背景

本エリアは、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 号線沿線に位置した交通利便性の高い地区であり、商店街と周辺市街地とが一体的になった街区が形成されています。

しかしながら、防災面では木造が密集した地域、高経年マンションや老朽化した木造住宅の存在、細分化された敷地の存在、賑わい面では商店街アーケードの老朽化、休憩所等利便施設の不足、店舗数・販売額の減少、道路環境では歩行者と車両交通の交錯、放置自転車、細街路が多く歩行者空間が不足といった課題があり、改善が望まれています。

上記課題の解決に向け、建物の耐震性強化、まちの防災性向上、商業機能の継承と強化、歩車分離や駐輪施設の整備による歩きやすい安全な道路整備を目指します。

また、本エリアは活力と賑わいの拠点として、「武蔵小山」駅と「旧平塚小学校跡地（スクエア荏原）」とをつなぐ「賑わいの軸」の起点として、「賑わい先導地区」に位置付けられています。今後の再開発事業によって、鉄道駅に近接する立地にふさわしい魅力を創出します。

■これまでの経緯と今後のスケジュール

2011 年 8 月：密集整備の検討協議会設立

2012 年 5 月：準備組合設立

2022 年 3 月：都市計画（武蔵小山賑わい軸地区地区計画）決定

2022 年 7 月：都市計画（市街地再開発事業）決定

2023 年度：再開発組合設立認可（予定）

2024 年度：権利変換計画認可（予定）

2030 年頃：竣工（予定）

※ 記載内容は予定であり、今後変更となる可能性がございます。

■事業概要

事業名：小山三丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業

所在地：東京都品川区小山三丁目 21 番（一部）、24 番、25 番、26 番

区域面積：約 1.4ha

建築物の敷地面積：約 11,280 m²

建築物の延床面積：約 127,000 m²

建築物の主要用途：住宅・店舗・生活支援施設・駐車場等

住宅戸数（予定）：約 850 戸

事業協力者：三菱地所レジデンス株式会社、日鉄興和不動産株式会社、株式会社大林組

※ 記載内容は予定であり、今後変更となる可能性がございます。

以 上