

「小山三丁目第 1 地区第一種市街地再開発事業」 市街地再開発組合設立

～住宅と商店街が一体となった個性豊かな複合市街地を創出～

三菱地所レジデンス株式会社(以下、三菱地所レジデンス)、日鉄興和不動産株式会社(以下、日鉄興和不動産)は、東京都品川区にて権利者の皆様と推進している「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、2025 年 11 月 27 日に東京都より市街地再開発組合設立の認可を受けました。これにより、同 12 月 23 日の組合設立総会を経て、小山三丁目第 1 地区市街地再開発組合(以下、「本組合」)が設立されたことをお知らせします。

また、本組合設立と同日に、三菱地所レジデンスは本事業の組合員及び参加組合員として、日鉄興和不動産は本事業の参加組合員として、本プロジェクトに参画しました。

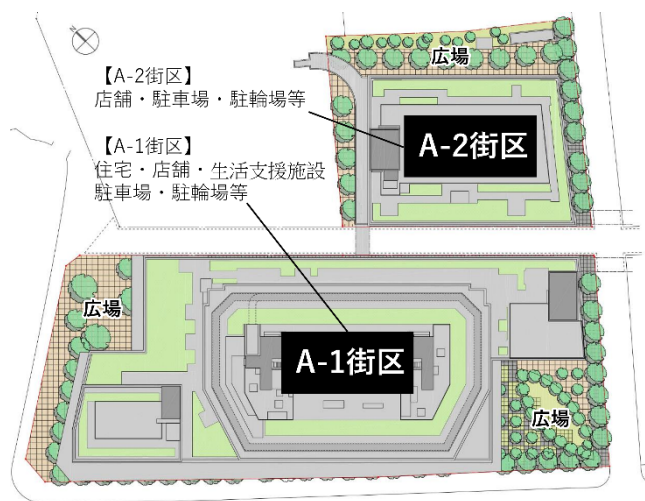
【本プロジェクトの特徴】

- (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確保や、歩行者空間の整備によって、人々の交流や憩い、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、下層階には既存の商店街の魅力を継承しながら、2 階レベルでギャラリーやデッキを整備することで、更なる回遊性向上を目指した商業施設を設け、地域の賑わいを創出します。



▲物件位置図 ©OpenStreetMap contributors



▲配置図

※掲載の配置図は計画段階のもので、今後変更となる場合があります。

■本プロジェクトについて

本プロジェクトの対象エリアは、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となった街区が形成されています。

一方で、防災面では木造建築や高経年の住宅が点在するエリアがあり、街区の安全性向上が課題とされています。また、賑わい面では、商店街アーケードの更新や休憩施設の充実、店舗数・販売額の維持・向上など、更に魅力を高める取り組みが望まれており、道路環境では地区内を通過する車両と歩行者の交錯解消や、快適な街歩きを実現するための歩行空間の確保などの課題解決が求められています。

上記を受け、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「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、武蔵小山街並み誘導指針にて「賑わい先導地区」に位置付けられています。本プロジェクトによって、鉄道駅に近接する立地に活力と賑わいの拠点を創出します。

■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

2025 年 11 月：再開発組合設立認可

2027 年度：権利変換計画認可（予定）

2033 年度：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あります。

■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

参加組合員：三菱地所レジデンス株式会社、日鉄興和不動産株式会社

特定業務代行者：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あります。

以 上