

2018 年 5 月 9 日

報道各位

武蔵小山駅前通り地区市街地再開発組合
住友不動産株式会社

東京の名物商店街と連続した賑わいを駅前から拡大 住×商×公の融合した都市活性化拠点の形成と地域防災拠点の整備 「武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業」本格着工

住友不動産株式会社は、地権者ならびに参加組合員として事業推進している「武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業」が 2018 年 4 月 23 日に本格着工しましたのでお知らせします。

事業対象地は、東急目黒線「武蔵小山」駅の南側徒歩 1 分、都内最長と言われる全長約 800m のアーケード商店街「武蔵小山商店街パルム」至近に位置した約 0.7ha を施行区域としています。

本事業は、街の賑わい軸の商店街入口において地域の新たな象徴に相応しく地上 41 階建て、高さ約 145m の住宅を中心とした超高層タワー棟と商業店舗や公益施設などが入る中層棟、低層棟で構成された総延べ床面積約 53,460 m²の大規模複合開発です。

本事業では、歴史ある商店街と共に時を重ね繁栄してきた街の魅力を活かしつつ、新たな街への再生を推進しています。当地区の再開発による整備を通じて、駅前から商店街、周辺地区まで連続した賑わいを創出し、地域活性化を図ってまいります。



<再開発施設外観 完成イメージ>



<物件位置図>

<物件概要>

施行区域：約 0.7ha 敷地面積：約 5,420 m² 延床面積：約 53,460 m²(駐車場含む)

建物構造：RC 造／一部 S 造 建物階数：地上 41 階地下 2 階（高さ約 145m）

建物用途：住宅、商業店舗、公益施設ほか 総事業費：約 300 億円

◆「武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業」の概要

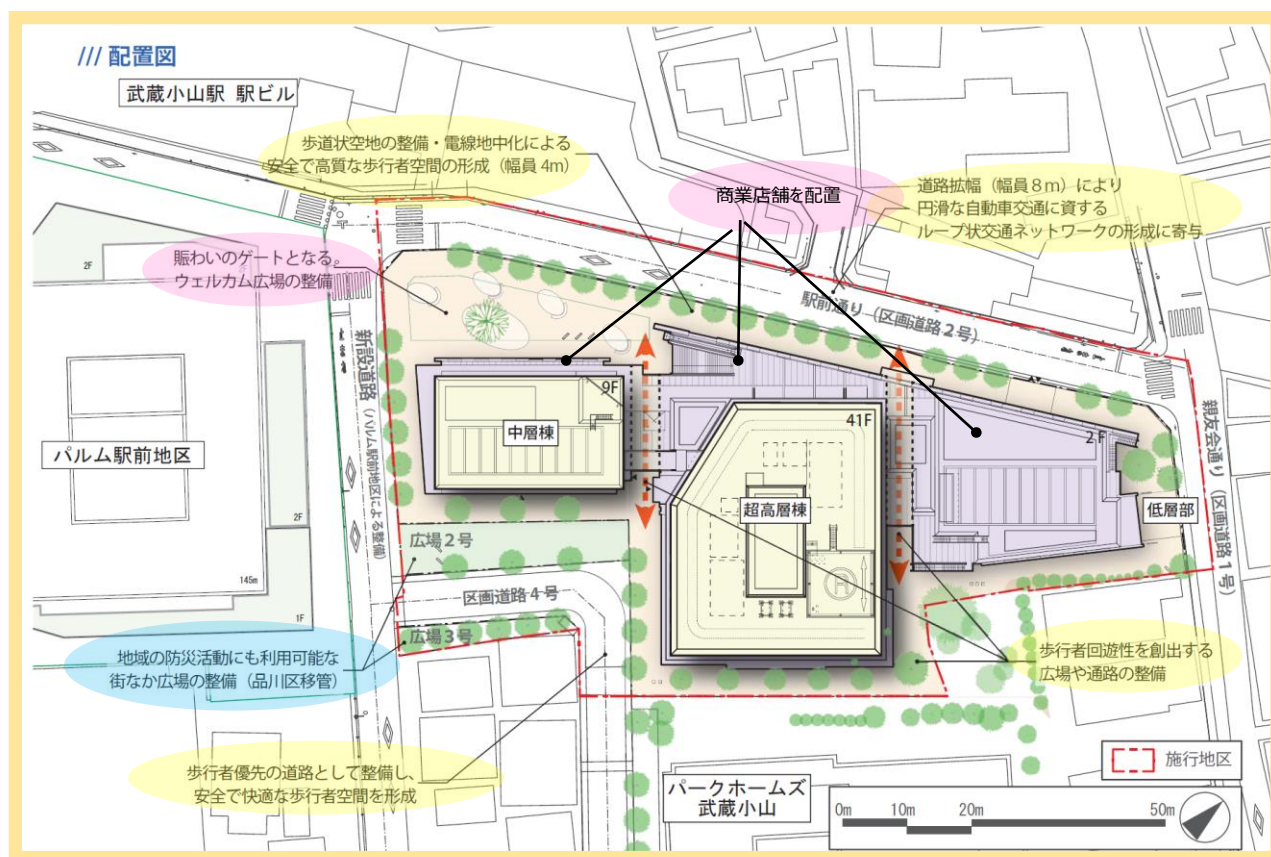
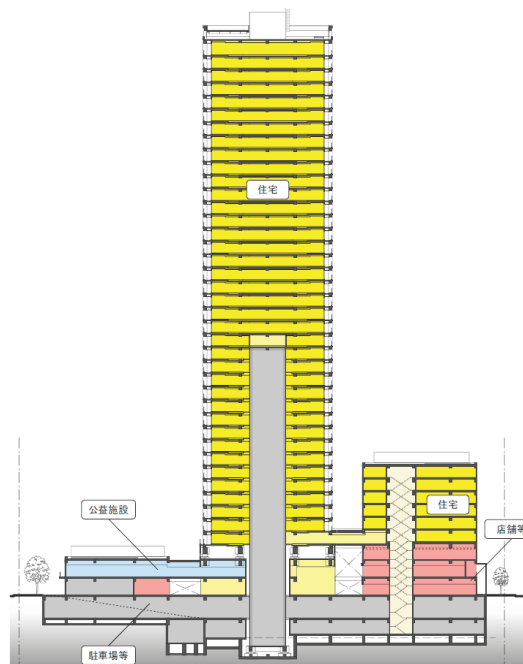
当地区は、区域北側道路に沿って「駅前通り商店街」が位置する住商混在の市街地で、狭隘な道路、細分化された敷地に老朽化した建物が密集して建てられているなど、防災性に課題を抱えていました。

生活動線も細街路に依存した道路ネットワークであり、歩行者の安全な通行空間などの公共空間も不足するほか、商店街における賑わい機能の停滞も懸念されていました。

本再開発では、以上の課題対処を踏まえて下記の通り整備を行ってまいります。

<公共施設の整備概要>

	名称	規模
道路	区画道路1号	幅員4.2～4.3m（8.0～8.6m）、延長約33m
	区画道路2号	幅員8.0m、延長約124m
	区画道路4号	幅員8.0m、延長約49m
広場	広場2号	面積約250㎡
	広場3号	面積約85㎡



<地区整備3つのポイント>

次の通り整備を図り、新たな居住者を誘致すると共に、周辺地区や商店街などとも歩調を合わせながら、防災性の向上と共に、武蔵小山の魅力である賑わいを一層高めていく街づくりを推進してまいります。

◆敷地の共同化による建物高度利用

・駅前のランドマークとして相応しい地上 41 階建て、高さ約 145m の超高層タワーを中核とし、東西に中層棟、低層棟を配置。総戸数 506 戸の多様なニーズに対応する良質な都市型住宅、商業店舗、集会場として機能する地域センター(公益)などで構成。

◆連続した賑わい創出、回遊動線の充実

・駅前通りに沿って商業店舗を配置し、連続した賑わいを創出、また商店街の回遊導線の充実を図る。

◆歩車分離による安心安全な動線整備及び、敷地内へ防災設備を設置

- ・地区周辺道路を従前の生活動線を活かしつつ歩車分離、電線地中化による安心安全で快適な道路を整備。
- ・災害時には地域の防災活動の場として利用可能な広場を設け、マンホールトイレを設置。

◆ 街づくりの経緯と従前地区

＜「武蔵小山駅前通り地区」街づくり経緯＞

2004年	東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区の指定(約3.1ha)
2005年	武蔵小山駅東地区地区計画の決定 武蔵小山駅前通り地区再開発準備組合設立
2011年	武蔵小山駅周辺地区まちづくりビジョンの策定
2012年	武蔵小山駅周辺地区街並み誘導指針の策定 東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区の拡大・変更（約4.0ha）
2013年	品川区まちづくりマスタープランの策定
2014年	武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業 都市計画決定 武蔵小山駅東地区地区計画の変更（当地区に該当する区域で地区整備計画を策定）
2016年	武蔵小山駅前通り地区市街地再開発組合設立
2017年	権利変換計画認可
2018年	着工
2021年	竣工（予定）

＜従前の地区状況＞



＜本件に関する報道関係者からの問合せ先＞

住友不動産株式会社 広報部：住友 TEL 03-3346-1042

◆ 武蔵小山エリアのまちづくり(参考)

当地区の所在する武蔵小山エリアは、最寄りの「武蔵小山」駅を走る東急目黒線が 2000 年に東京メトロ南北線及び都営三田線との相互乗り入れを開始、2006 年には急行停車駅となるなど都心部への高い交通利便性を有しています。また駅周辺に広がる住宅地の中心にはパルム商店街など古くからの商店街が数多く形成される生活利便性の高いエリアです。

一方で、住商混在の木造建物密集地域で防災性の課題を抱えるほか、商店街の低迷など様々な問題を抱えておりました。品川区は、これらの問題を解消すべく街の中核となる商店街の活性化を先導し、賑わい軸となる商店街の入口において象徴する街づくりを推進しています。2004 年には「東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区※」の第一号に指定され、2006 年に駅が地下化、2009 年に駅前広場が整備され、翌年に駅ビルが開業を迎えています。

さらに、当地区をはじめ周辺街区においても住商複合の再開発が進められるなど、商店街の入口に位置する地区から順に、歴史ある商店街と共存しながら街の再生が進められています。

※本地区を含めた「武蔵小山駅東地区」の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区」の目的

・地区目的は、現在形成されている商業を中心に特徴ある街並みを継承しつつ、商業機能の活性化、都心居住の推進及び防災性の向上、公益施設の機能更新と併せた災害対応力に富んだ魅力ある複合市街地の実現



駅前通り地区

準備組合：2005 年
組 合：2016 年
着 工：2018 年

パルム駅前地区

準備組合：2007 年
組 合：2014 年
着 工：2016 年

小山三丁目第 1 地区

準備組合：2012 年

小山三丁目第二地区

準備組合：2018 年

＜武蔵小山エリアの駅前の変化＞

2004 年 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく“街並み再生地区”」の第一号指定
2006 年 東急目黒線「武蔵小山」駅の地下化完了
2009 年 同駅前広場の整備完了
2010 年 駅ビル「武蔵小山駅ビル」が開業