

武蔵小山駅周辺地区

開発連絡会 ニュース 第35号

令和7年2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・準備組合等で構成する「武蔵小山駅周辺地区開発連絡会」が発行しています。

Q&A 市街地再開発事業の目的やしぐみについてお答えします

Q: 市街地再開発事業の目的は何ですか？

A: 都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地を統合し、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。



Q: 小山三丁目第1地区・第2地区ではどのようなまちづくりが行われますか？

A: 本地区では、以下に掲げる事項に取り組み、賑わい軸の起点として「住み続けたいまち」を形成することが都市計画において定められています。

①地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地の形成

老朽化した木造密集市街地を更新するとともに、多世代に対応した住宅と商店街が一体となった地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地を形成する。

②商店街の連続した街並みの形成

老朽化したアーケードを架け替え、商店街の魅力を継承し、回遊性や、滞留空間を備えた、商店街の連続した街並みを形成する。

③交通ネットワークの形成

都市計画道路、地区幹線道路及び歩行空間の整備を図り、歩行者の安全が確保された交通ネットワークを形成する。

④地域の居住環境及び防災性の向上

広場や緑道を整備し、地域の居住環境に配慮するとともに、防災性の向上を図る。



Q: 市街地再開発事業のしくみを教えてください

A: 市街地再開発事業は、土地の利用状況が不健全な地区等について、地区内の建物を除却し、中高層のビルを建築し、併せて道路やオープンスペース等の整備を行う事業です。地区内の土地・建物について以前からある権利が、それぞれの権利に応じて、事業によって建築した新しいビルの権利に移し替えられます。このしくみのことを「権利変換」といい、事業以前から地区内に権利を持つ人が、事業後に新しいビルの中に取得する床のことを「権利床」といいます。また、新しいビルを建築するためには資金が必要ですが、市街地再開発事業では新しいビルの床の一部を売却することによって、その資金を生み出します。この売却する床のことを「保留床」といい、「保留床」を売却することによって得た「保留床処分金」等によって事業費をまかなっています。

武蔵小山駅周辺の市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、地権者の皆さまが組合員となる市街地再開発組合が主体となって行う事業であり、上記記載の「権利変換」という方式を用います。権利変換を希望しない方は、補償を受けて転出することも選択できます(都市再開発法第91条)。

裏面に続きます ▶

Q:市街地再開発組合とは?

A: 市街地再開発組合は、市街地再開発事業の都市計画決定を踏まえ、都市再開発法に基づき設立される団体で、法人格が付与されます(都市再開発法第8条)。市街地再開発組合が設立された際には、施行区域内の宅地に所有権または借地権を持つすべての方が組合員となります(都市再開発法第20条)。市街地再開発組合は、定款や規程、各種の基準等の運用ルールを組合員が総会で議決の上策定し、これらに則って運営されます。

なお、市街地再開発組合の設立を目指し、有志で集まった地権者の方々が将来的な市街地再開発事業の実現に向けて検討や準備を進める任意の団体が、市街地再開発準備組合です。



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

市街地再開発組合の解散認可申請を行いました

令和7年1月9日の解散総会にて市街再開発組合の解散が議決され、東京都に解散認可申請を行いました。認可された後、清算の手続きを進めていきます。

連絡先:080-2390-3324

②小山三丁目第1地区市街地再開発準備組合

市街地再開発組合設立認可申請に向け準備を進めています

市街地再開発組合の設立認可申請に向けて、地権者の皆さまとの合意形成、行政関係機関との事前協議・手続き等を進めています。

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

③小山三丁目第二地区市街地再開発準備組合

市街地再開発組合設立認可申請に向け合意形成を進めています

災害に強いまちづくりや商店街の魅力向上の必要性等を地権者の皆さまと確認しながら、市街地再開発組合の設立に向けた合意形成を図るとともに、認可申請に必要な行政確認を進めています。

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

④武蔵小山駅東C地区市街地再開発準備組合

都市計画手続きに向けた検討・協議を進めています

都市計画手続きに向けた施設計画素案作成のための各種検討や行政関係機関等協議、そのために必要な各種調査等を進めています。

連絡先:070-8799-1556

