

戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業

## 事業計画書

平成30年12月

令和2年1月（変更）

令和6年3月（変更）

戸越五丁目19番地区市街地再開発組合

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

戸越五丁目19番地区

### (2) 事業の名称

東京都市計画事業 戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

戸越五丁目19番地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

本地区は、東急大井町線戸越公園駅の南側に位置する約0.3haの区域で、周辺には戸越公園や文庫の森等があり、環境資源に恵まれている一方で、老朽建物の密集した市街地が形成されている。このような中、本地区の地権者は、十余年にわたり主導的にまちづくりの勉強会を重ねてきたが、都道鮫洲大山線（補助第29号線）が特定整備路線に指定され、また、その周辺が不燃化特区に指定されるなどまちづくり機運が高まっている。

### (2) 事業の目的

地区の利便性と防災性・安全性の向上に寄与する都市計画道路や地区施設を整備するとともに、商店街の連続性を確保する店舗や新たな世代の導入を図る都市型住宅を整備し、駅前立地に相応しい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ある。

## 3. 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本地区の位置は、品川区戸越五丁目に位置し東急大井町線戸越公園駅の南側に隣接している。当該区域は、特別区道準幹線28号（西側道路）、特別区道V-10号（北側道路）、特別区道V-40号（東側道路）の、特別区道幹線一級6号（南側道路）、で囲まれた区域である。

### (2) 施行地区の位置図

添付資料(1)の通り

### (3) 施行地区の区域

東京都品川区戸越五丁目

#### 【宅地】

41番1・41番2・41番3・41番4・41番5・42番・43番1・43番2・43番3・43番4・43番5・  
43番6・44番1・44番2・44番3・44番4・45番1・45番2

### 【公共施設（道路）】

85 番 4 の一部(特別区道準幹線 28 号)

108 番 2(特別区道準幹線 28 号)

無地番 (108 番 2 地先) (特別区道準幹線 28 号)

無地番 (41 番 3 地先) (特別区道 V-10 号)

無地番 (41 番 5 地先) (特別区道 V-40-①号)

無地番 (43 番 5 地先) (特別区道 V-40 号)

無地番 (43 番 1 地先) (特別区道幹線一級 6 号)

(都市計画決定 平成 30 年 3 月 7 日 品川区告示第 111 号)

#### (4) 施行地区の区域図

添付資料(2)の通り

#### (5) 施行地区の面積

約 0.3ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計方針

本地区は、平成 27 年 1 月に品川区が策定した「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン」に示された駅前商業ゾーンに位置し、「沿道建築物の不燃化・耐震化や高度利用の誘導・促進、都道鮫洲大山線（補助第 29 号線）の整備等により延焼遮断帯を形成し、災害に強い市街地形成」「地域生活拠点の核となる地区として高度利用を図り、都市型住宅の整備や広場空間の創出を推進」する地区であることから、以下の設計方針に重点を置くものとする。

- ・不燃化・耐震化された災害に強い建物を整備する。
- ・周辺道路を再整備するとともに、敷地内歩行者空間を創出する。
- ・駅前の歩行者・広場空間を整備し、緑豊かで潤いのあるオープンスペースを創出する。
- ・既存商店街に面して店舗を配置し、賑わいを維持・増進する。
- ・多様な世代が住み続けられる居住環境を確保する。
- ・周辺の建物との調和に配慮した街並み景観形成を図る。

#### 2) 施設建築物の設計概要

##### (イ) 設計方針

戸越公園駅に隣接する立地環境を活かしながら、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能を更新することにより、地域生活拠点の中心となる地区として、駅周辺一

帯を牽引する賑わいを創出する店舗や新たな居住者を誘導し定住人口の増加に繋がる都市型住宅を整備する。

また、不燃化・耐震化された災害に強い建物を整備することで防災性の向上等を図り、災害に強いまちづくりを推進する。加えて、防災備蓄倉庫を約 2 1 m<sup>2</sup>確保し、在宅避難生活に備えた備品を保管できるようにする。

建物配置においては、住宅部分を敷地中央に配置し敷地の高度利用を目指し、都道 鮫洲大山線（補助第 29 号線）に面する部分の 1・2 階に店舗等を配置し、施設として沿道に賑わいを創出する計画としている。また、機械式駐車施設を住宅部の中央に配置し、周辺の交通量等を考慮して道路への出入り口を東側（特別区道 V-40 号道路側）に設ける計画とする。

構造面においては、制振構造の採用を図ることで、災害時に強く安全性の高い施設建築物を計画する。

環境性能においては、屋上の緑化を進めるとともに、高断熱・省エネルギーに優れた設備機器等の採用を検討し、高水準な環境性能の確保を図る。

(□) 建蔽率及び容積率等

- ・ 建築敷地面積 : 約 2,392 m<sup>2</sup>
- ・ 建築面積 : 約 1,321 m<sup>2</sup>
- ・ 建築延床面積 : 約 22,287 m<sup>2</sup>
- ・ 容積対象床面積 : 約 15,547 m<sup>2</sup>
- ・ 建 蔽 率 : 約 55%
- ・ 容 積 率 : 約 650%

## (ハ) 各階床面積等

	用途				計
	店舗等	住宅	駐車場・駐輪場	共用	
PH1				約 80 m <sup>2</sup>	約 80 m <sup>2</sup>
23		約 690 m <sup>2</sup>		約 184 m <sup>2</sup>	約 874 m <sup>2</sup>
22		約 681 m <sup>2</sup>		約 180 m <sup>2</sup>	約 861 m <sup>2</sup>
21		約 681 m <sup>2</sup>		約 180 m <sup>2</sup>	約 861 m <sup>2</sup>
20		約 645 m <sup>2</sup>		約 216 m <sup>2</sup>	約 861 m <sup>2</sup>
19		約 681 m <sup>2</sup>		約 180 m <sup>2</sup>	約 861 m <sup>2</sup>
18		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
17		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
16		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
15		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
14		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
13		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
12		約 681 m <sup>2</sup>		約 181 m <sup>2</sup>	約 862 m <sup>2</sup>
11		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
10		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
9		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
8		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
7		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
6		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
5		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
4		約 681 m <sup>2</sup>		約 179 m <sup>2</sup>	約 860 m <sup>2</sup>
3		約 214 m <sup>2</sup>		約 333 m <sup>2</sup>	約 547 m <sup>2</sup>
2	約 231 m <sup>2</sup>		約 821 m <sup>2</sup> ※2	約 217 m <sup>2</sup>	約 1,269 m <sup>2</sup>
1	約 558 m <sup>2</sup>		約 1,171 m <sup>2</sup> ※1	約 425 m <sup>2</sup>	約 2,154 m <sup>2</sup>
B1			約 158 m <sup>2</sup>	約 859 m <sup>2</sup>	約 1,017 m <sup>2</sup>
計	約 789 m <sup>2</sup>	約 13,807 m <sup>2</sup>	約 2,150 m <sup>2</sup>	約 5,541 m <sup>2</sup>	約 22,287 m <sup>2</sup>
備考					
構造：鉄筋コンクリート造、 高さ：約 82m その他施設：駐車場：約 60 台、バイク置場収容台数 約 28 台、 駐輪場収容台数 約 333 台					

※1：機械式駐車場の延床面積約 825 m<sup>2</sup>を含む

※2：2段駐輪場の延床面積約 144 m<sup>2</sup>を含む。

### 3) 施設建築敷地の設計概要

#### (イ) 設計方針

戸越公園駅や都道鮫洲大山線（補助第 29 号線）へ配慮しながら、ゆとり・溜まりのある歩行者空間と駅前ひろばを確保し、地域の賑わいに寄与し、緑豊かな環境を創出するとともに、防災性の向上を図る。

具体的な整備内容としては、敷地北側の戸越公園駅に面する部分には、敷地内を散策・通行可能な敷地内通路 1 号（幅員 4.0m）と広場 1 号（約 240 m<sup>2</sup>）を整備し、周辺住民の利便性の向上、駅周辺の歩行者ネットワークの強化を図る。また東側区道（特別区道 V-40 号）と、南側区道（特別区道幹線一級 6 号）の敷地境界より壁面後退による幅員 4.0m の空地を設け、快適な歩行者空間を整備する。さらに、緑豊かな環境を創出するため、歩道上空地や広場において、街路樹を連続的に配置し、敷地内の緑化を図る。

防災性の向上を図るため、周辺道路とネットワークを図る敷地内の歩行者動線を整備することで、災害時の安全な避難動線を確保し、並びに空地の一部を災害時の一時的な避難の場として活用できる計画とする。

### 4) 公共施設の設計概要

#### (イ) 設計方針

特別区道準幹線 2 8 号（西側道路）は、都道鮫洲大山線（補助第 29 号線）の整備に伴い重複道路となる。また、施行地区の区域のうち、都道鮫洲大山線（補助第 29 号線）の区域となる宅地部分については、本再開発事業で仮アスファルト舗装整備を行うものとする。

特別区道 V-10 号（北側道路）、特別区道 V-40-①号は、敷地内を散策・通行可能な敷地内通路 1 号（幅員 4.0m）の整備や特別区道 V-40 号の拡幅整備に伴い廃道となる。

特別区道 V-40 号（東側道路）は、幅員約 8.1m に拡幅整備をし、防災機能を強化した都市空間の整備を図る。

特別区道幹線一級 6 号（南側道路）と特別区道 V-40 号（東側道路）は無電柱化整備を実施し、街並み景観の形成や災害に強い安全な市街地整備に努める。

#### (ロ) 公共施設調書

##### 【道路】

種別	名称	幅員	延長	備考
幹線道路	都道鮫洲大山線	約 19.6m～20.5m	約 15m	拡幅整備
幹線道路	特別区道幹線一級 6 号	約 8.0m	約 57m	整備済
区画道路	特別区道 V-40 号	約 8.1m～8.2m	約 72m	拡幅整備

【その他の公共施設】

種別	名称	規模	備考
敷地内通路	敷地内通路 1 号	幅員 4m、延長約 60m	新設
広場	広場 1 号	面積 約 240 m <sup>2</sup>	新設

5) 住宅建設の概要

(イ) 整備方針

権利者の生活継続、及び良好な都市住宅の供給を図るため、防災性に配慮した分譲住宅を供給し、約 241 戸の住宅を整備する方針である。

住戸型の構成は、地域のコミュニティの維持や、都心居住における多様な生活様式に対応可能なように、単身者、若者夫婦、高齢者、家族向け 等、多様な住戸形式を用意する計画としている。

(ロ) 住戸計画

住宅の種類	戸数	戸当たり床面積	所有形態
1K	約 1 戸	約 30 m <sup>2</sup>	区分所有
1DK	約 6 戸	約 30～33 m <sup>2</sup>	
1LDK	約 56 戸	約 35～43 m <sup>2</sup>	
2LDK	約 77 戸	約 48～68 m <sup>2</sup>	
3LDK	約 101 戸	約 66～120 m <sup>2</sup>	
合計	約 241 戸		

(2) 設計図

添付資料 (3) のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間 (予定) 自 事業計画認可日 ～ 至 令和 7 年 3 月

(2) 建築工事期間 (予定) 自 令和 3 年 10 月 ～ 至 令和 6 年 5 月

## 6. 資金計画

### (1) 資金計画

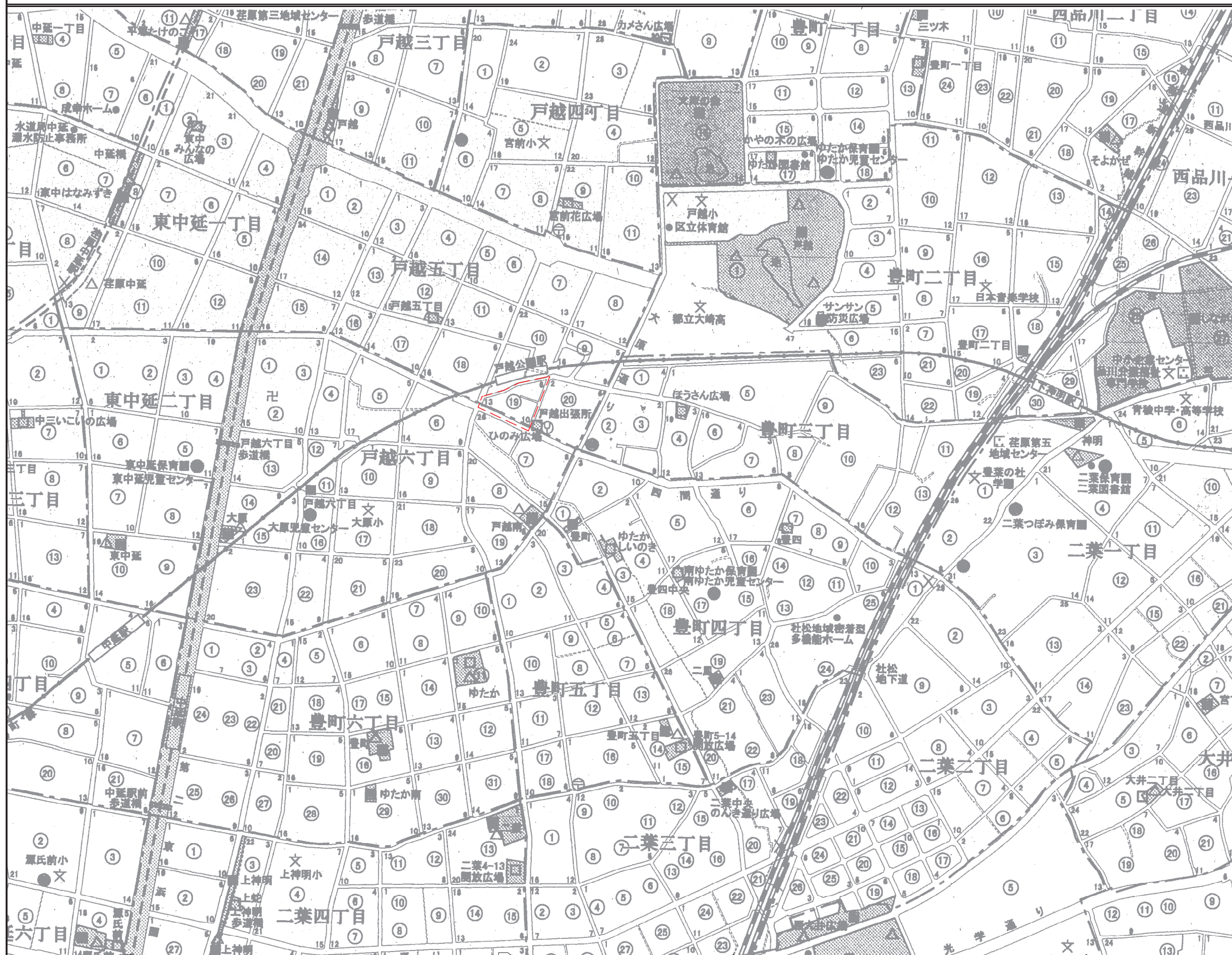
(単位 百万円)

収 入 金	補助金	3,537	支 出 金	調査設計計画費	1,138
	公共施設管理者負担金	344		土地整備費	1,345
	参加組合員負担金等	11,203		補償費	1,421
	その他補助金	562		工事費	11,868
	その他	471		営繕費	0
				借入金利子	10
				事務費	280
				その他	55
	合計	16,117		合計	16,117



## 7. 添付資料

- (1) 施行地区位置図 . . . . . 添付資料 (1)
- (2) 施行地区区域図 . . . . . 添付資料 (2)
- (3) 設計図 . . . . . 添付資料 (3)
  - 1) 施設建築物の設計図
  - 2) 施設建築敷地の設計図
  - 3) 公共施設の設計図



凡 例  
 施行区域



凡例



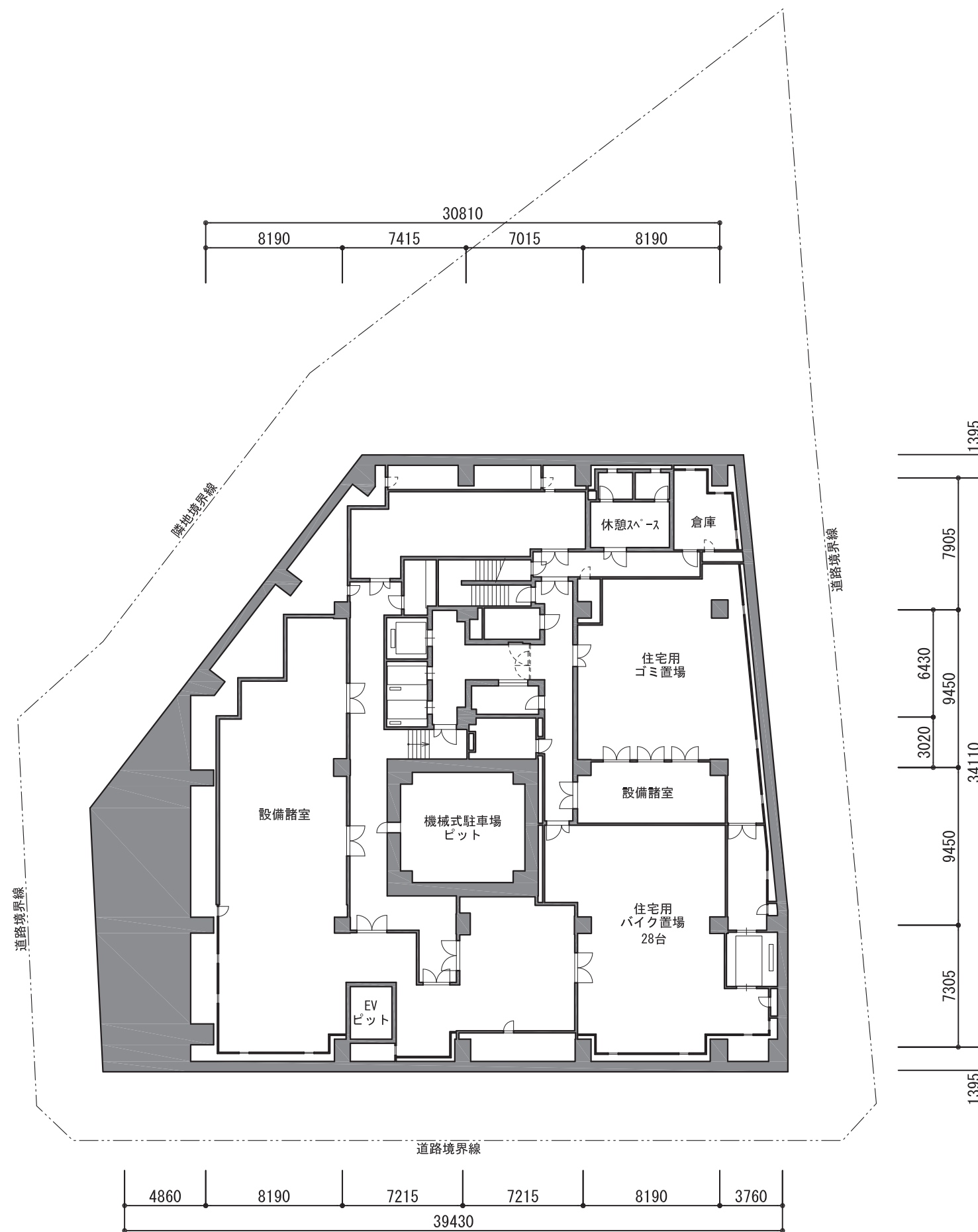
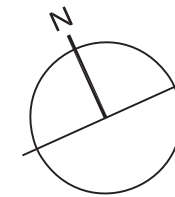
施行地区

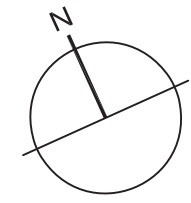
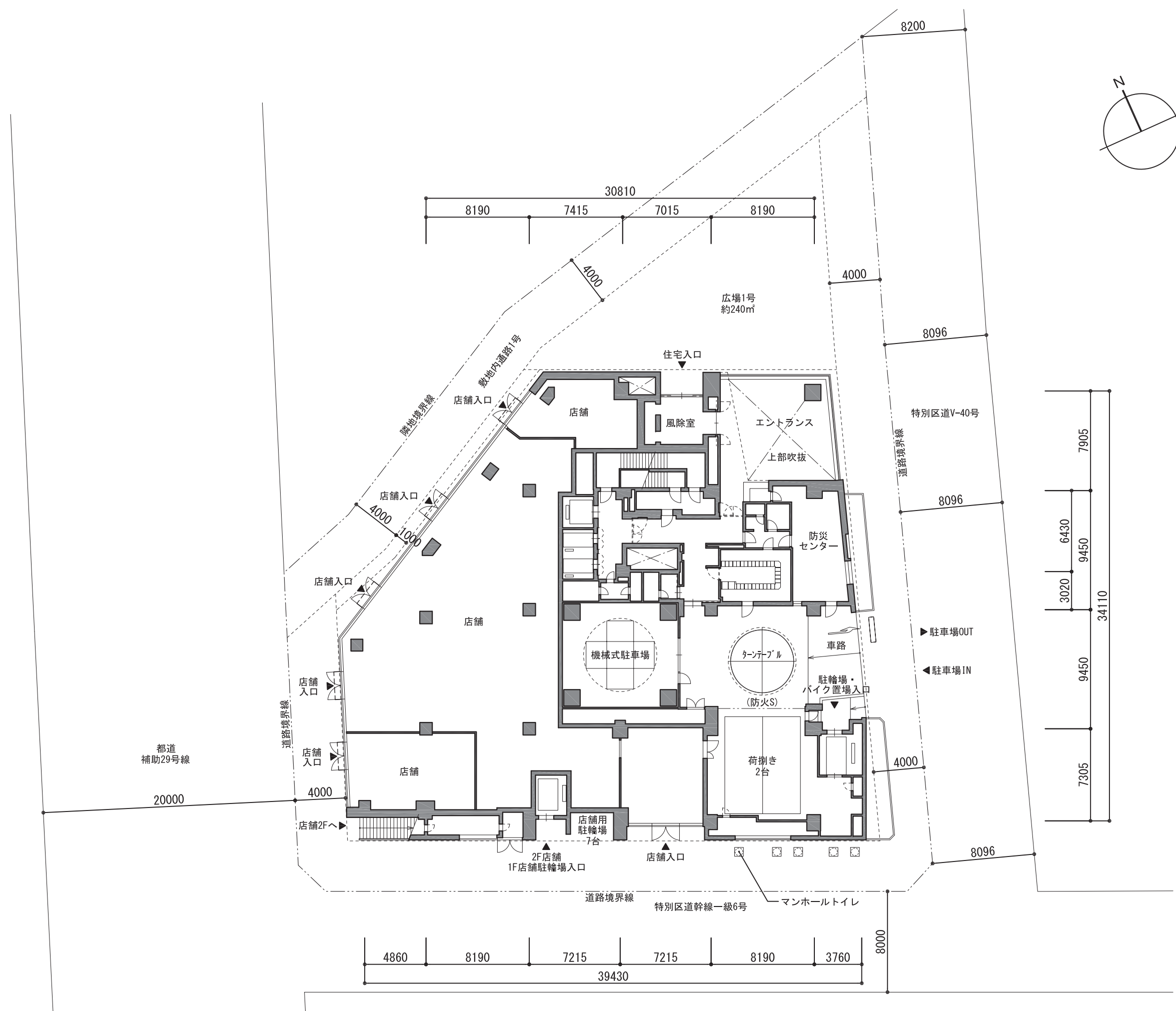


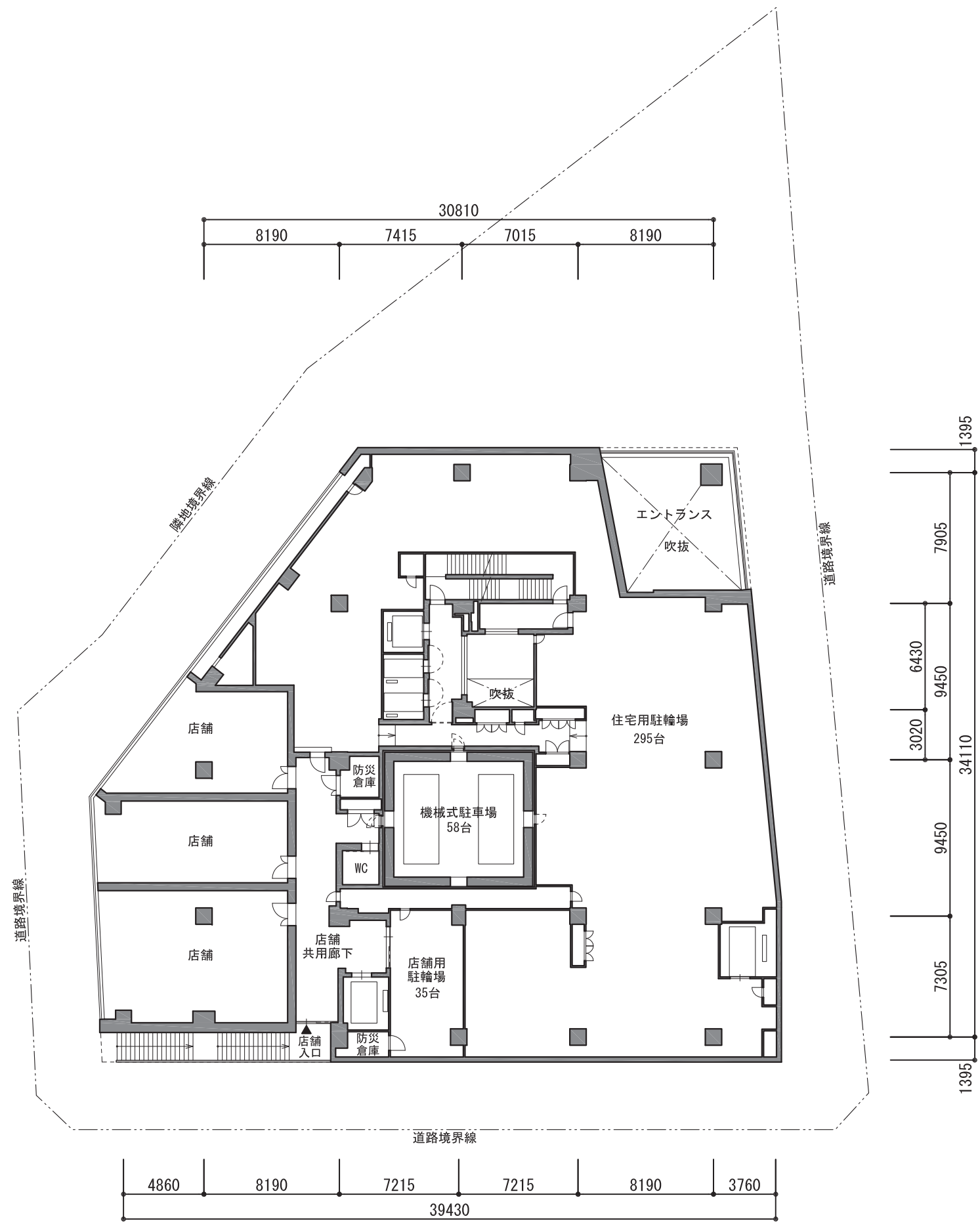
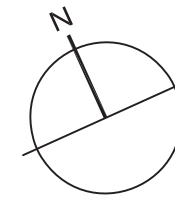
公共施設(道路)

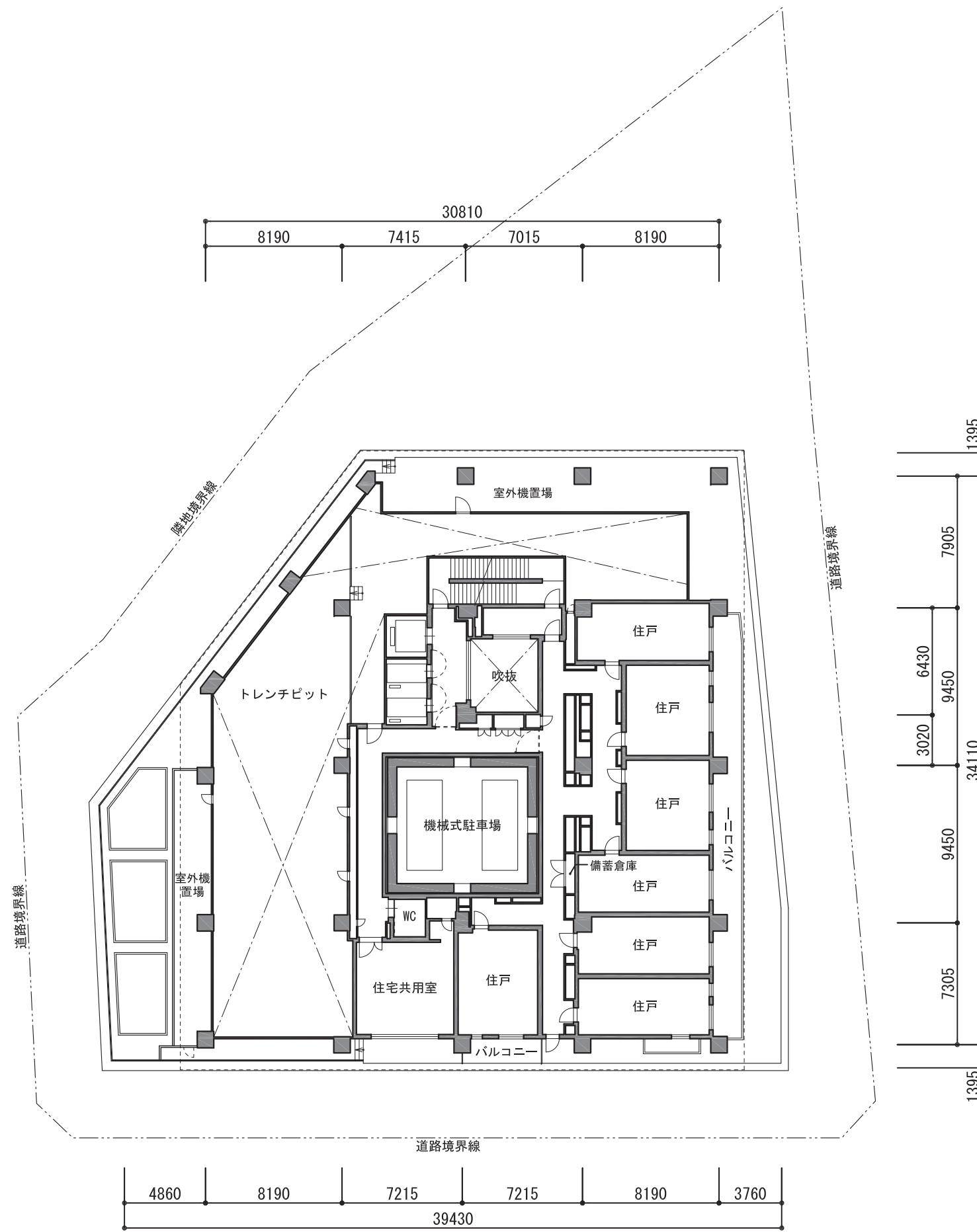
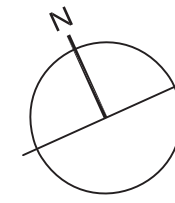




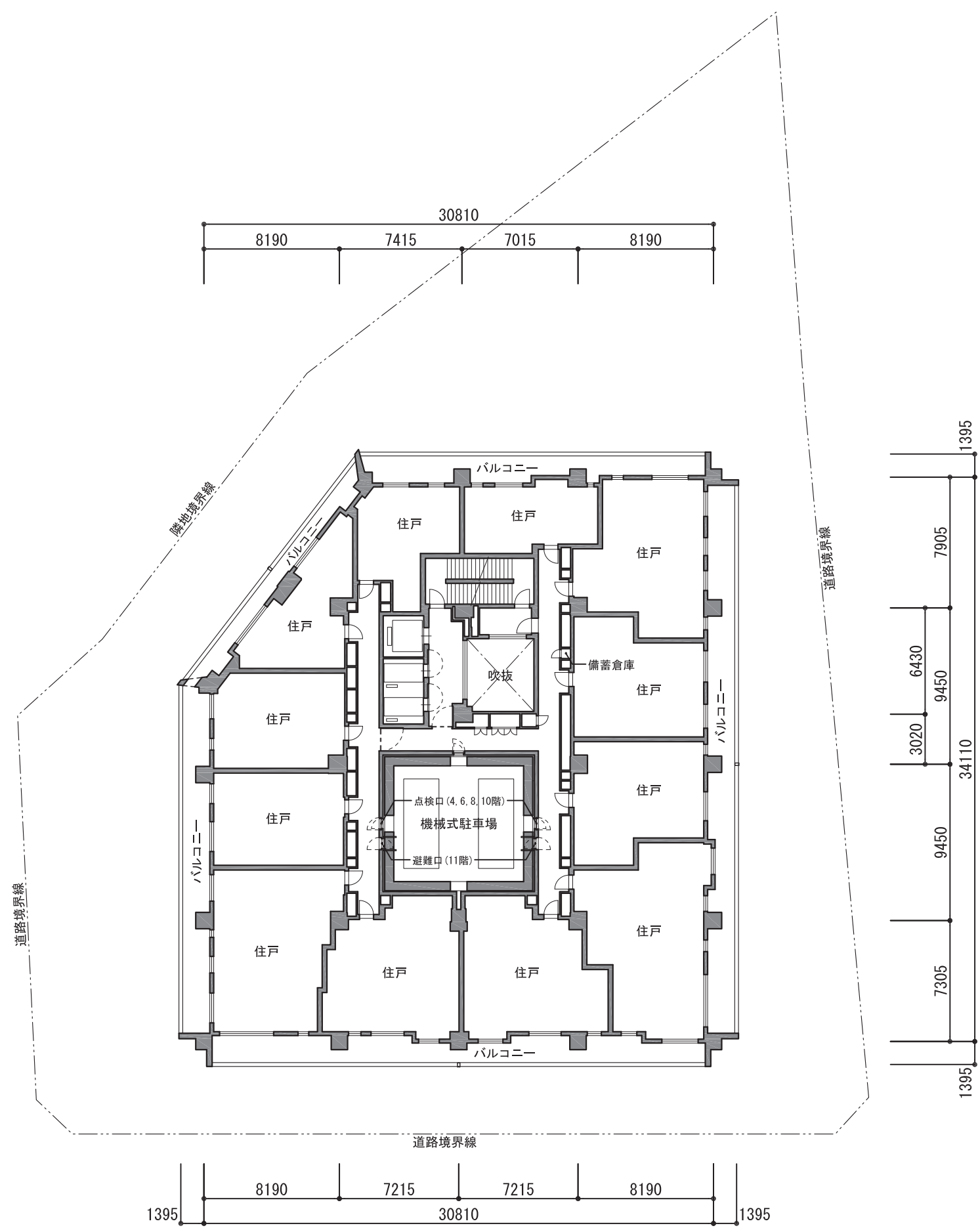
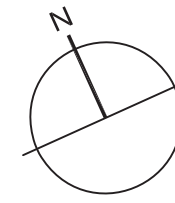


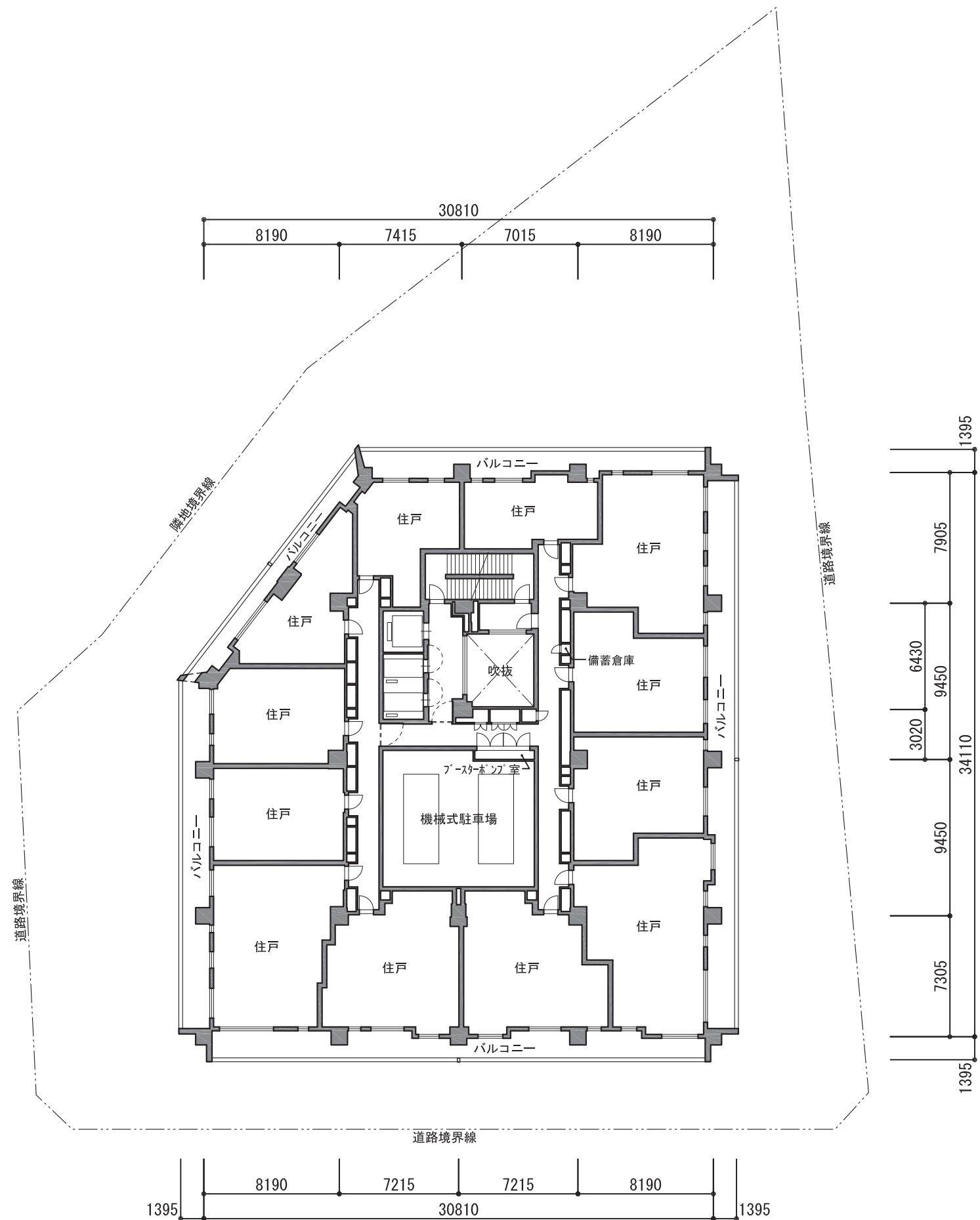
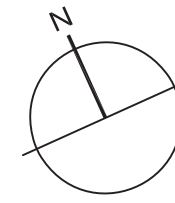


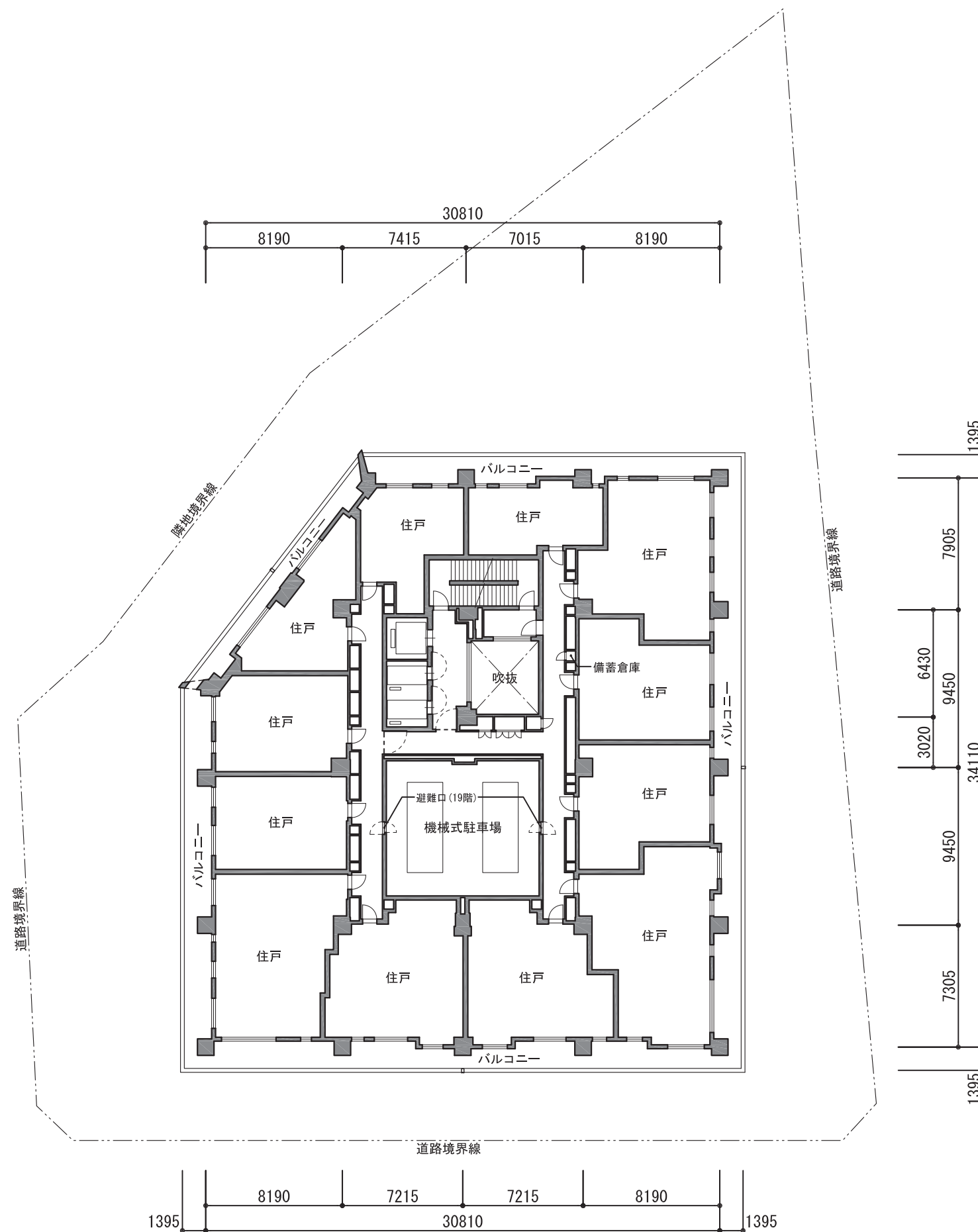
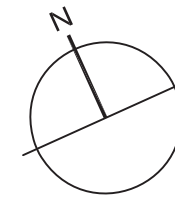


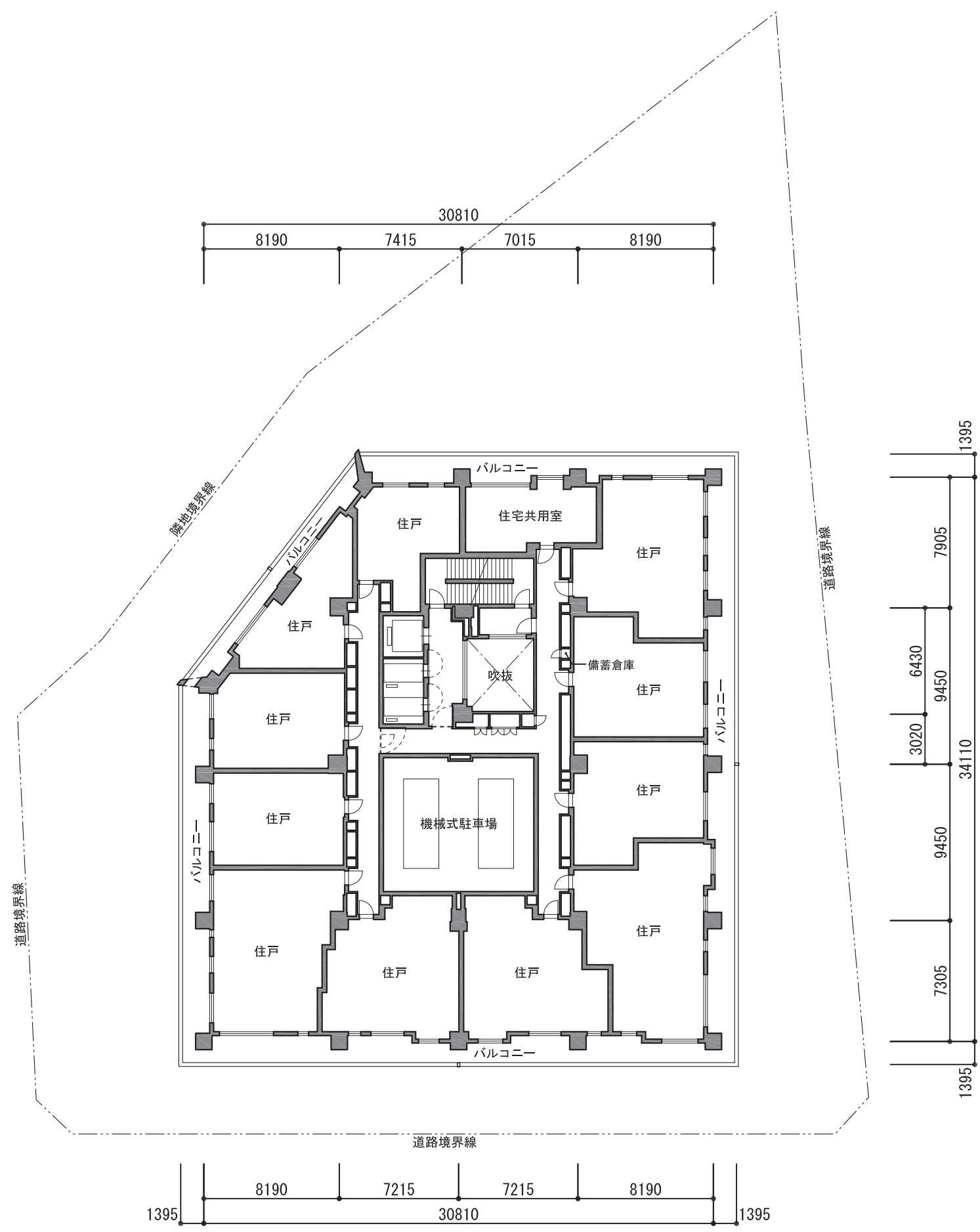
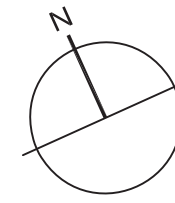




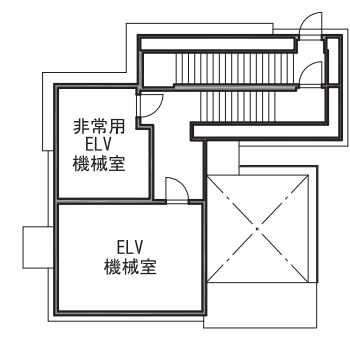
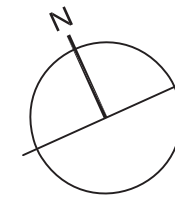




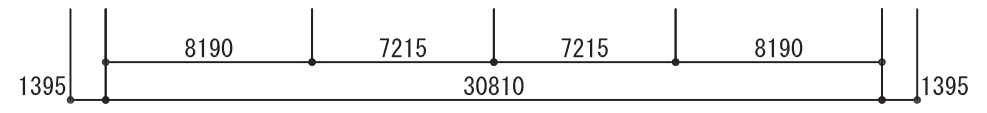
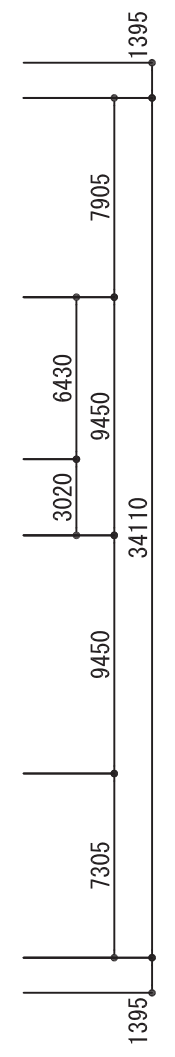
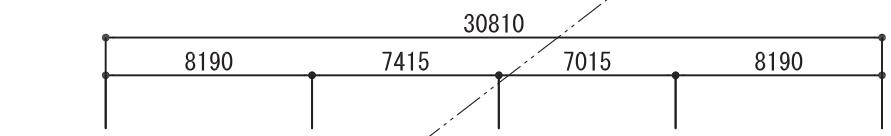
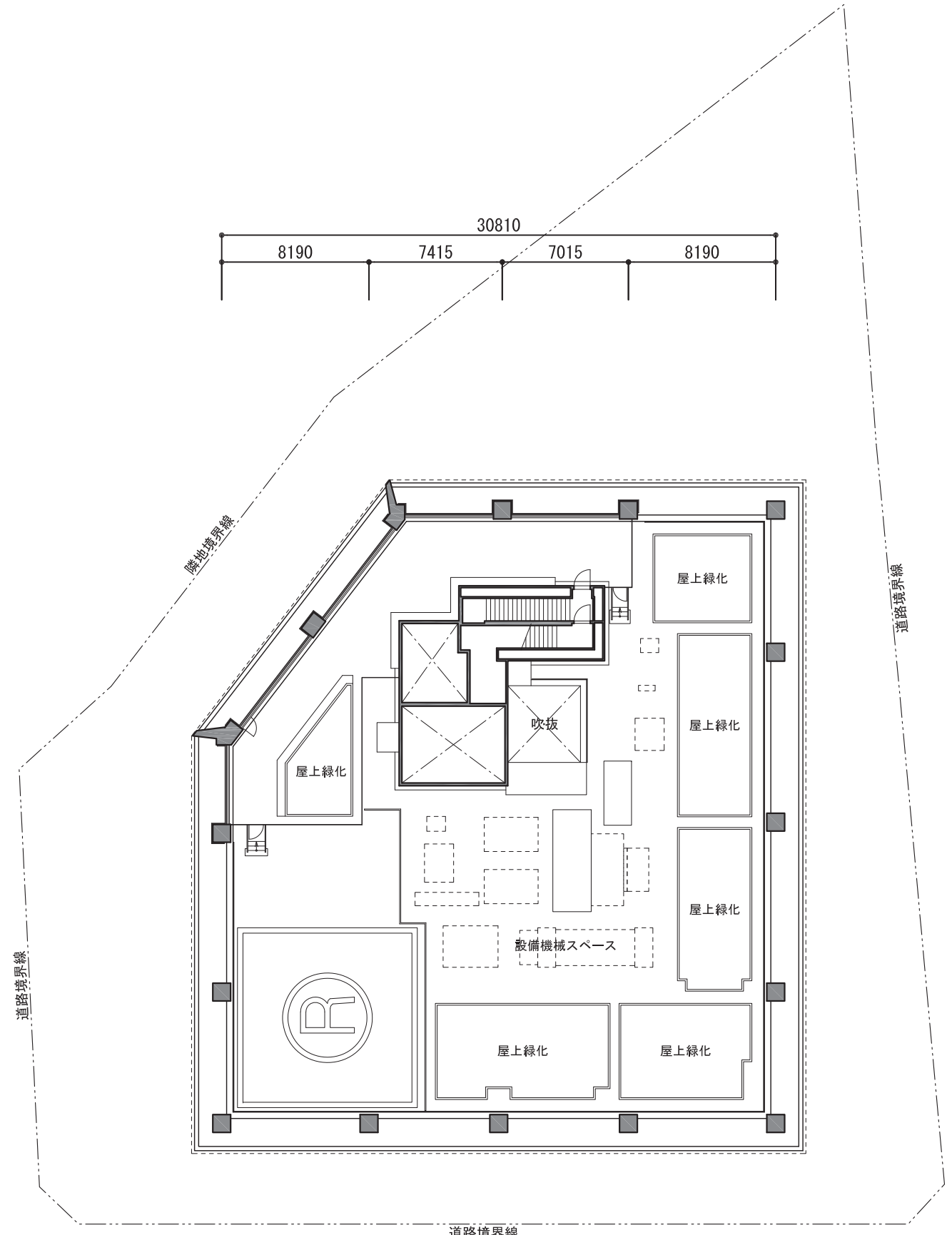






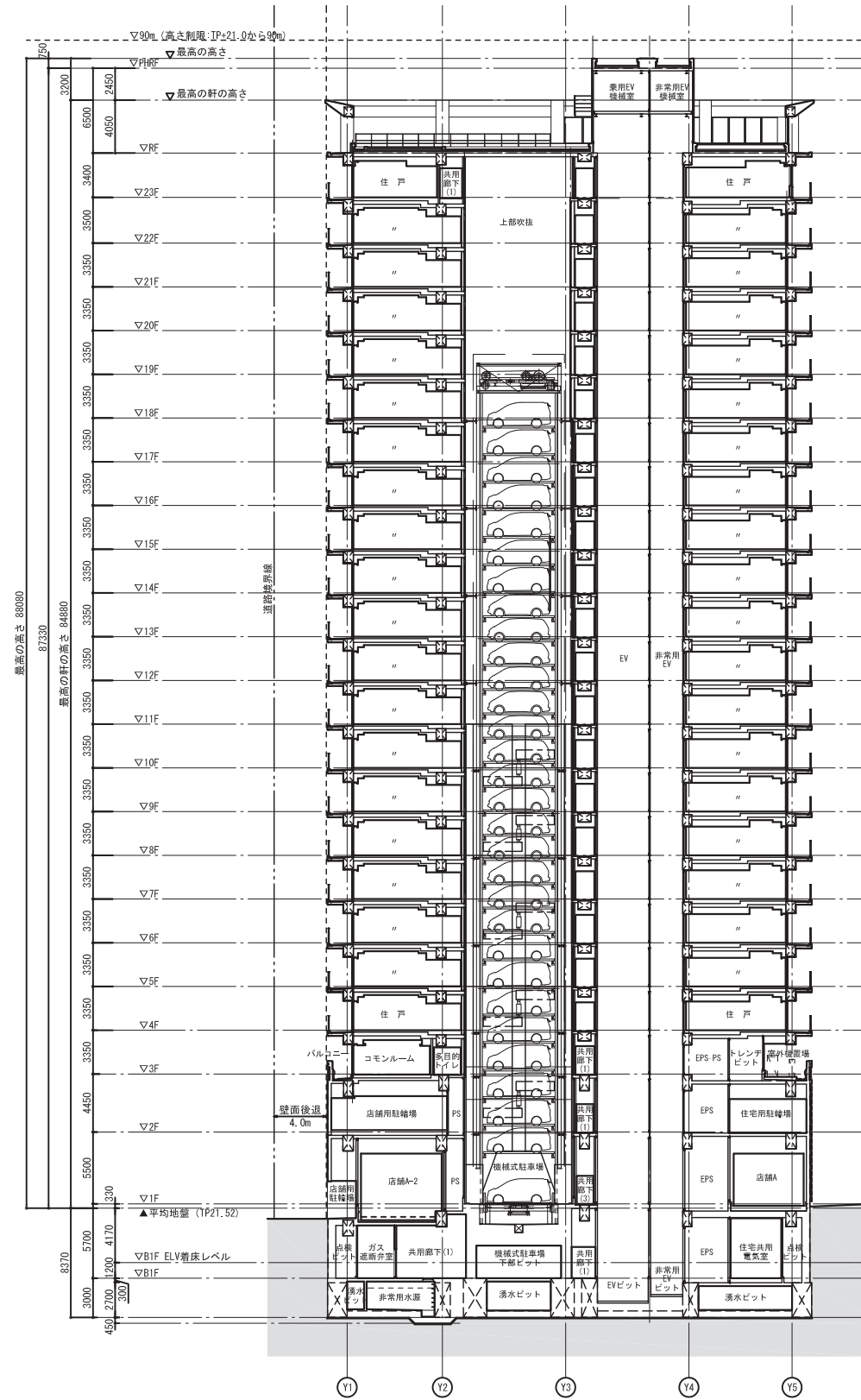


PH2階

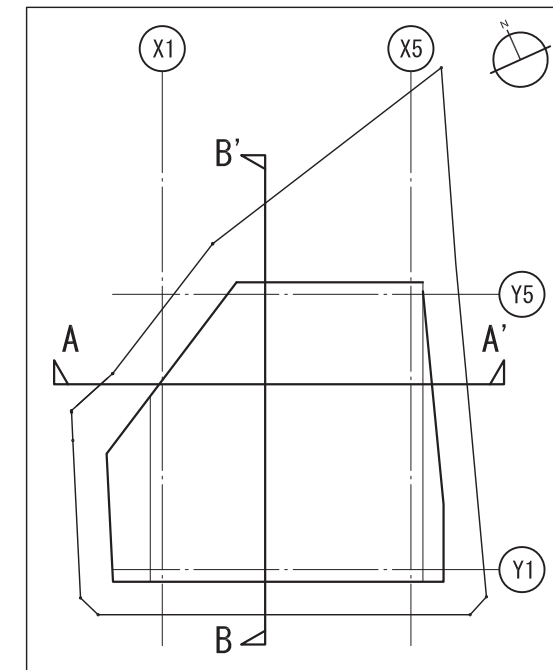


R階・PH1階





B-B' 断面図

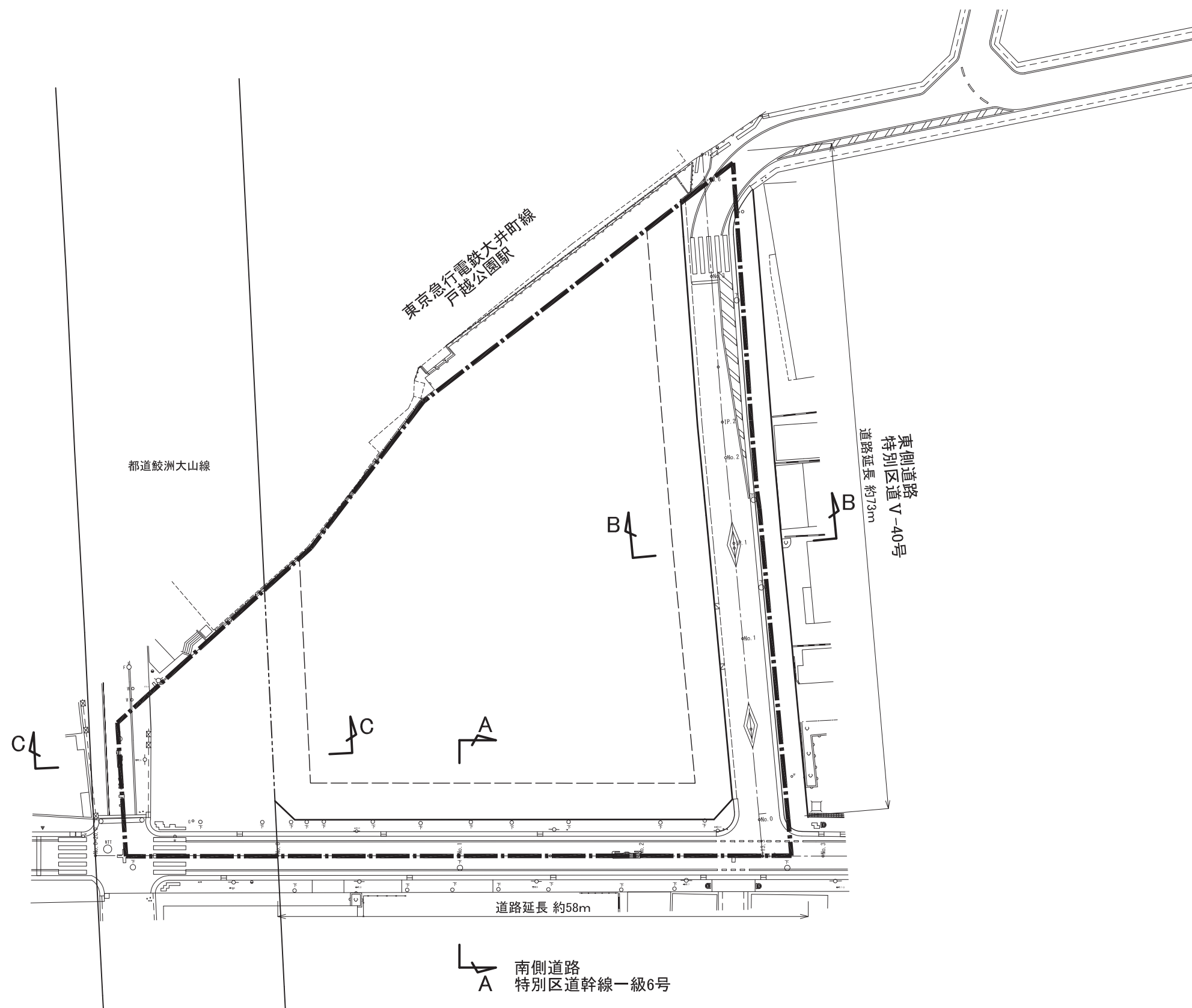






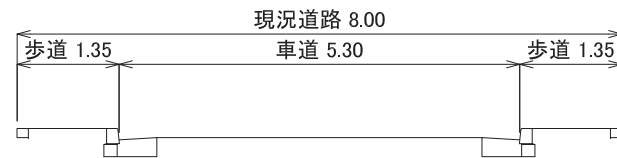


- 施行区域
- 敷地境界

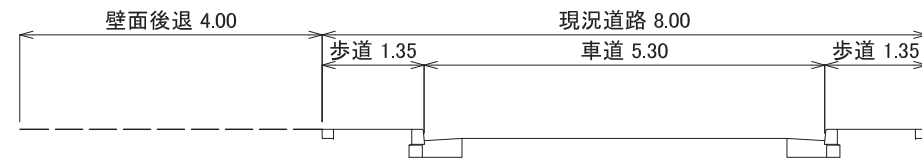


A-A 断面 南側道路  
特別区道幹線一級6号

現況

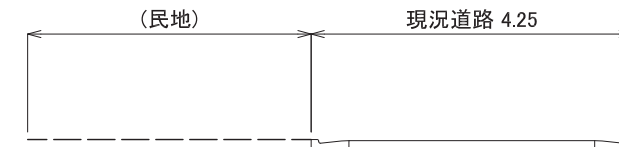


計画

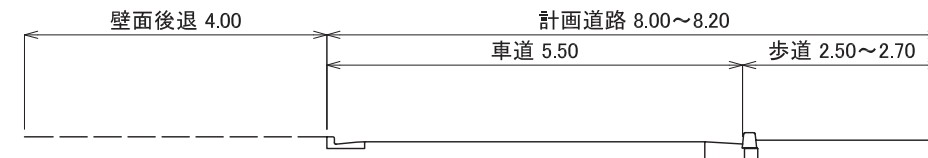


B-B 断面 東側道路  
特別区道V-40号

現況

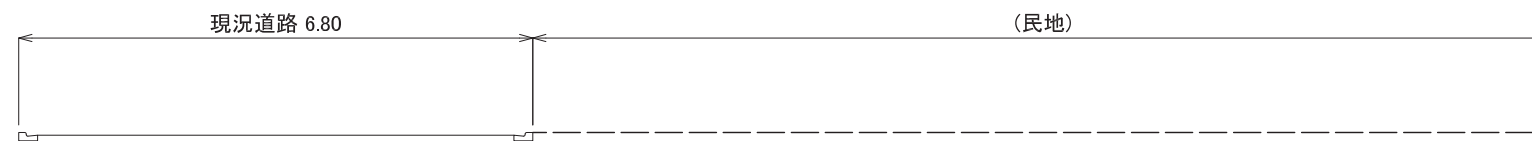


計画

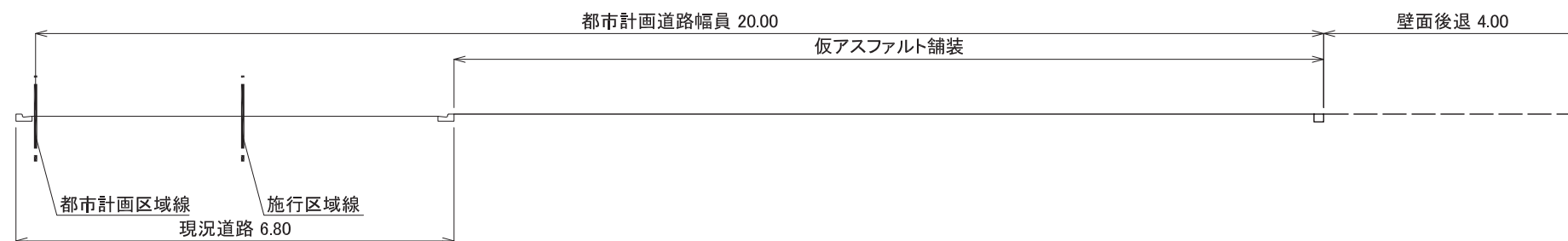


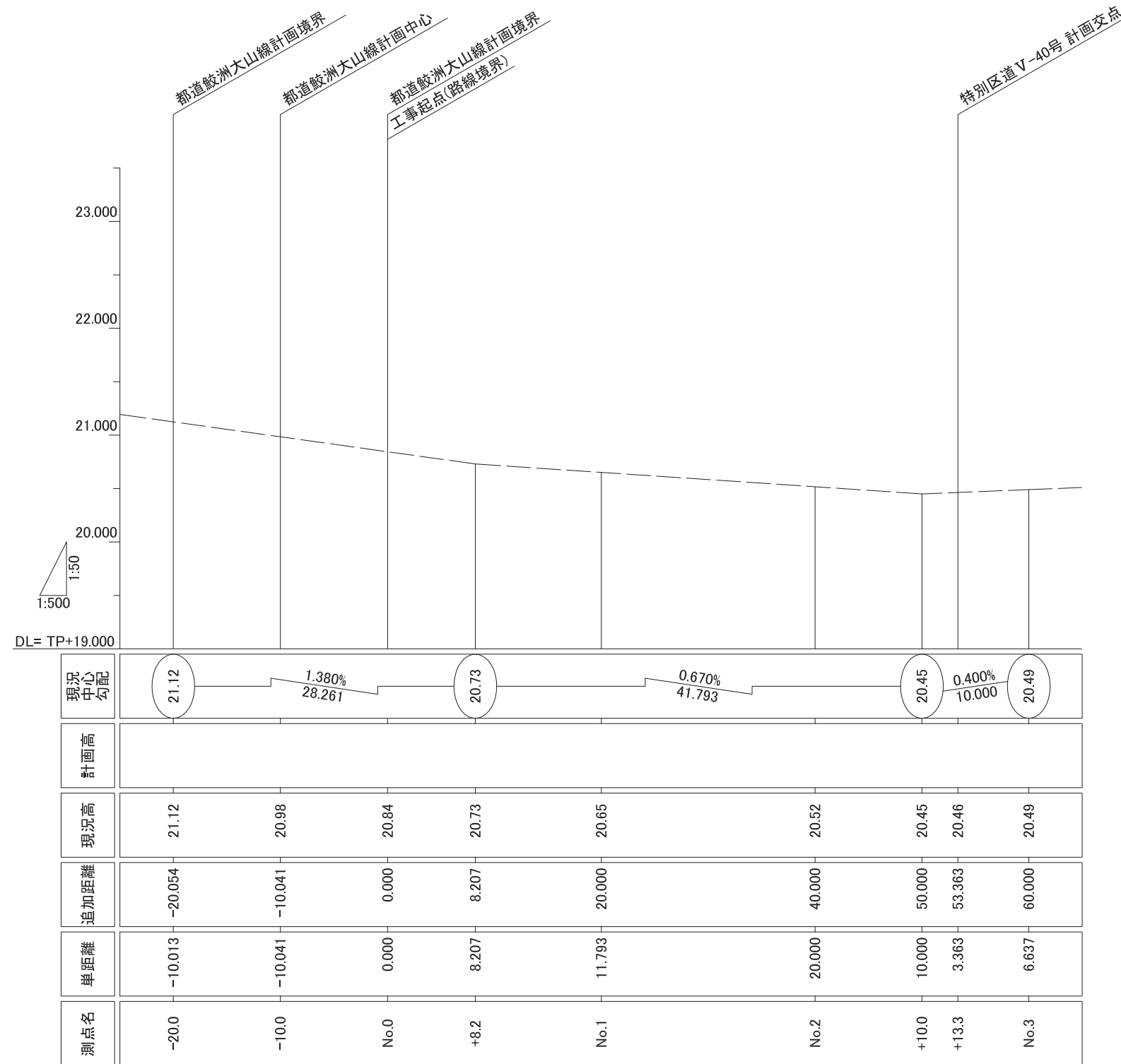
C-C 断面 西側道路  
都道鮫洲大山線

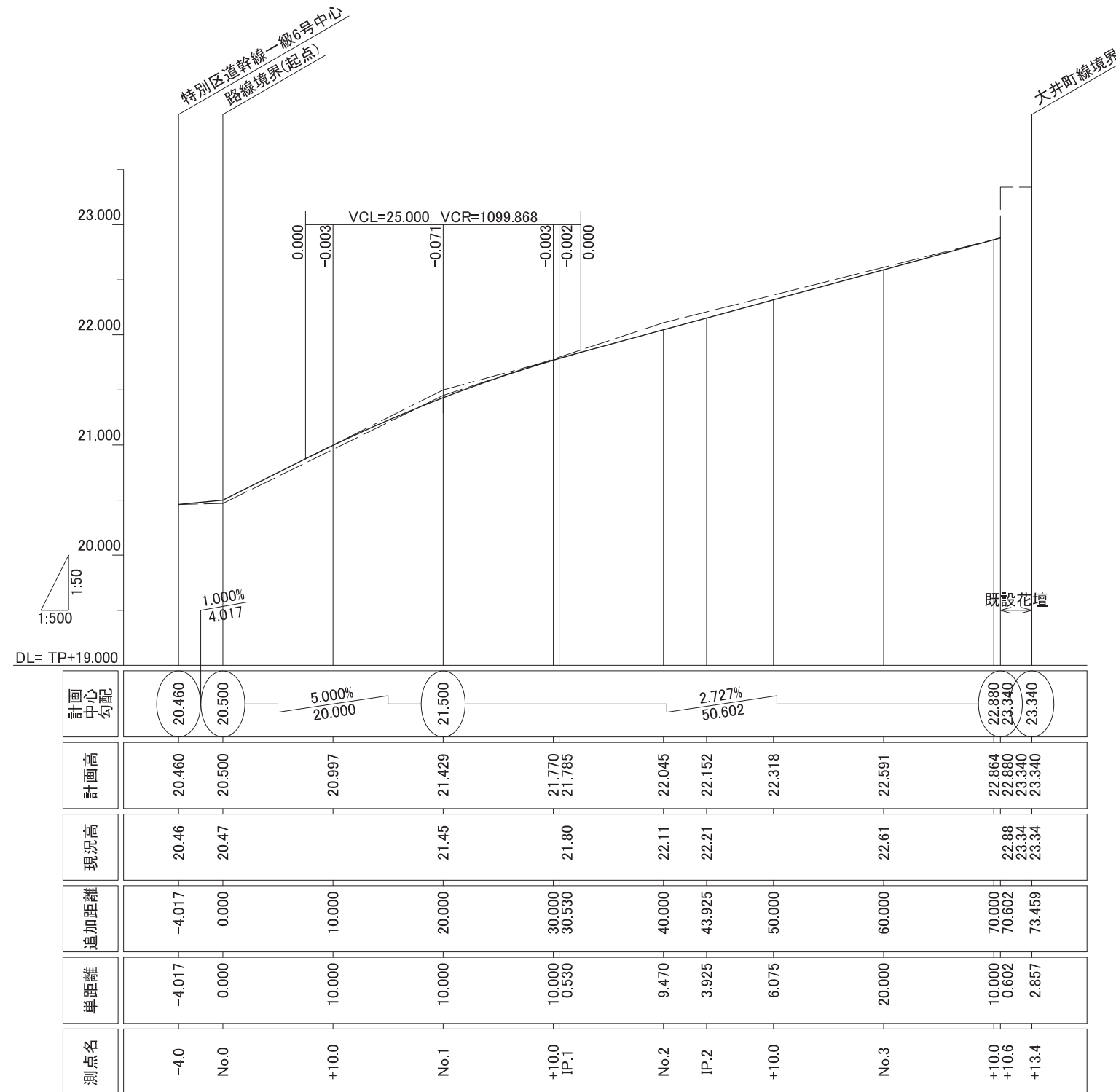
現況



計画







縦断検討の考え方について

- ・原則、再開発区域外(東側)の既存L形高さを基準にし、車道、歩道は標準横断勾配で算出。
- ・街きよは155型セミフラット。
- ・ただし、道路勾配の関係で高さがすりつかない箇所は民地改修の検討が必要。

—— 計画案  
- - - 現況



施行区域

敷地境界

