

# 都市計画案説明会

－戸越公園駅北地区市街地再開発事業－

令和 7 年 3 月 1 6 日（日） 午前 1 0 時～

3 月 1 7 日（月） 午後 7 時～

品川区 都市環境部 都市開発課

前方左側に手話通訳者を配置しております。必要な方はお近くの席にお移り願います。

# 本日の説明内容

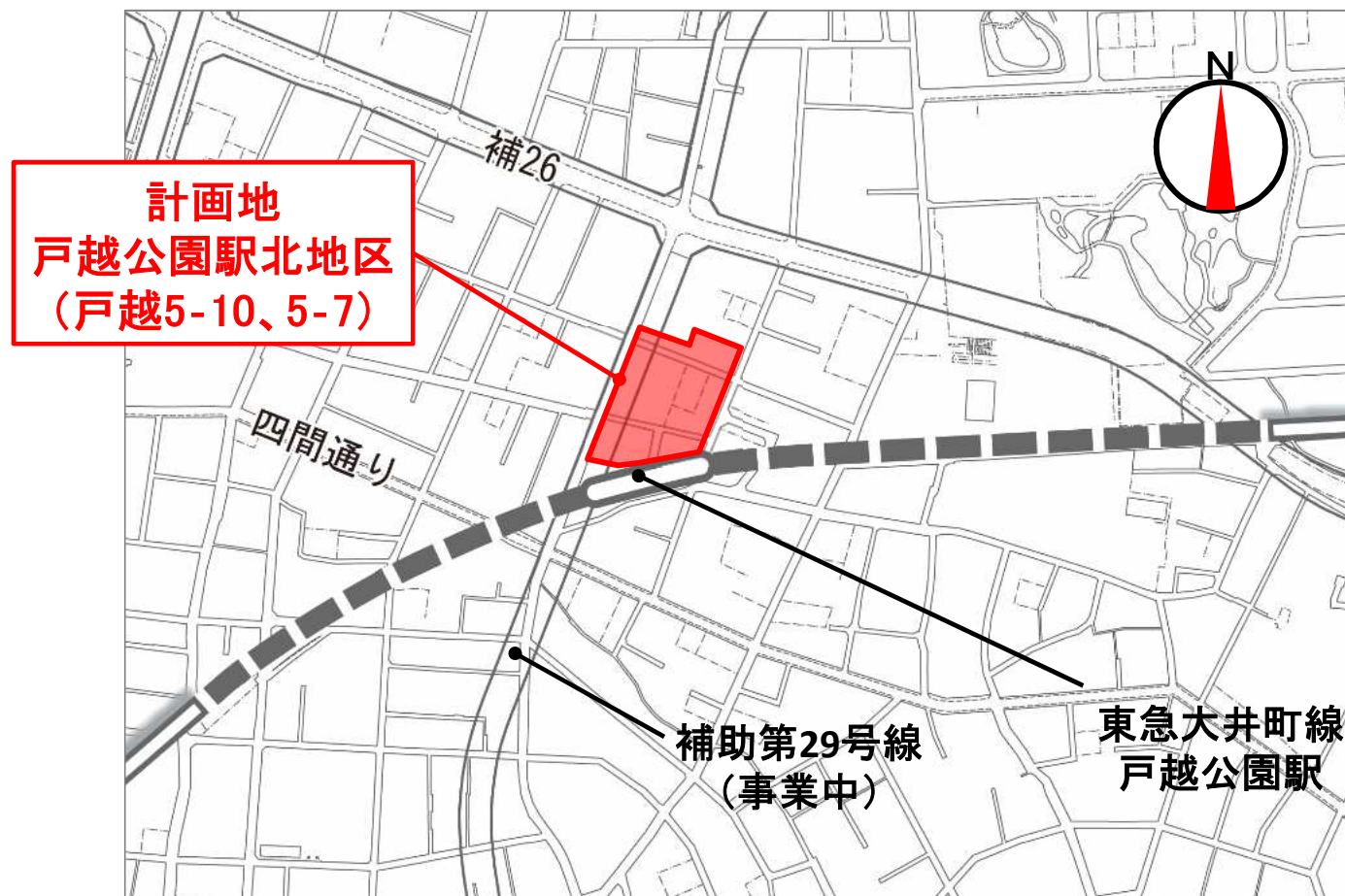
I.地区の概要と開発整備の方針

II.都市計画案の内容

III.今後の予定

# Ⅰ.地区の概要と開発整備の方針

# ①.戸越公園駅北地区(戸越5-10、5-7) の位置



## ②.品川区まちづくりマスタープラン(令和5年3月改定)

目指すまちの姿として、地域生活拠点として位置づけられています。

### 【地区別まちづくり方針/荏原地区】

#### ◆戸越公園駅周辺エリア

- 戸越公園駅周辺における東急大井町線の踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化
- 既存の商店街と調和したにぎわいの創出
- 交通結節点の機能強化と歩車分離された歩行空間の創出による回遊性の向上



### ③.戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編

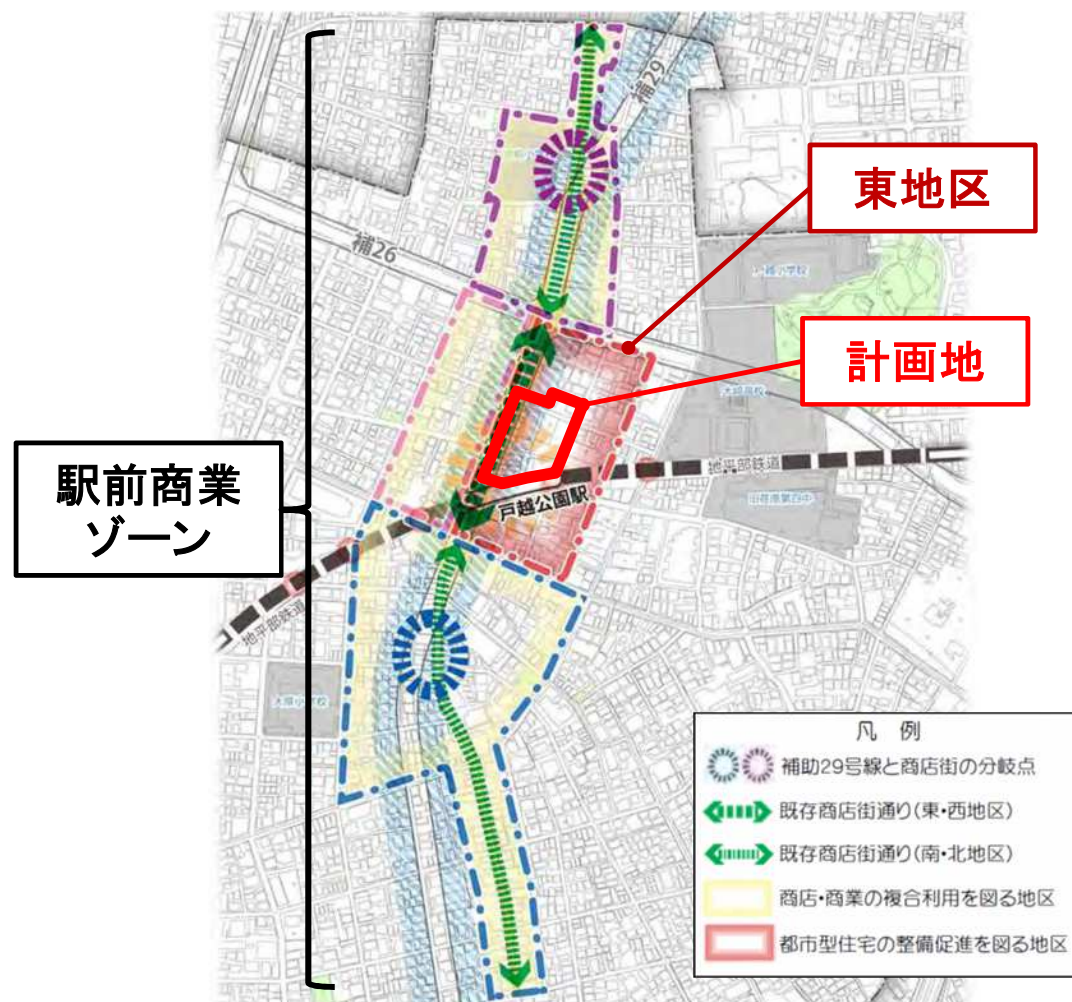
(令和2年1月策定)

#### 【駅前商業ゾーン取組み方針】

- ・ 災害に強いまちづくりの推進
- ・ 居住・経営継続やにぎわい向上に向けたまちづくりの推進

#### 【東地区の取組み方針】

- ・ 地域生活拠点の核となる高度利用を図った都市型住宅の整備促進

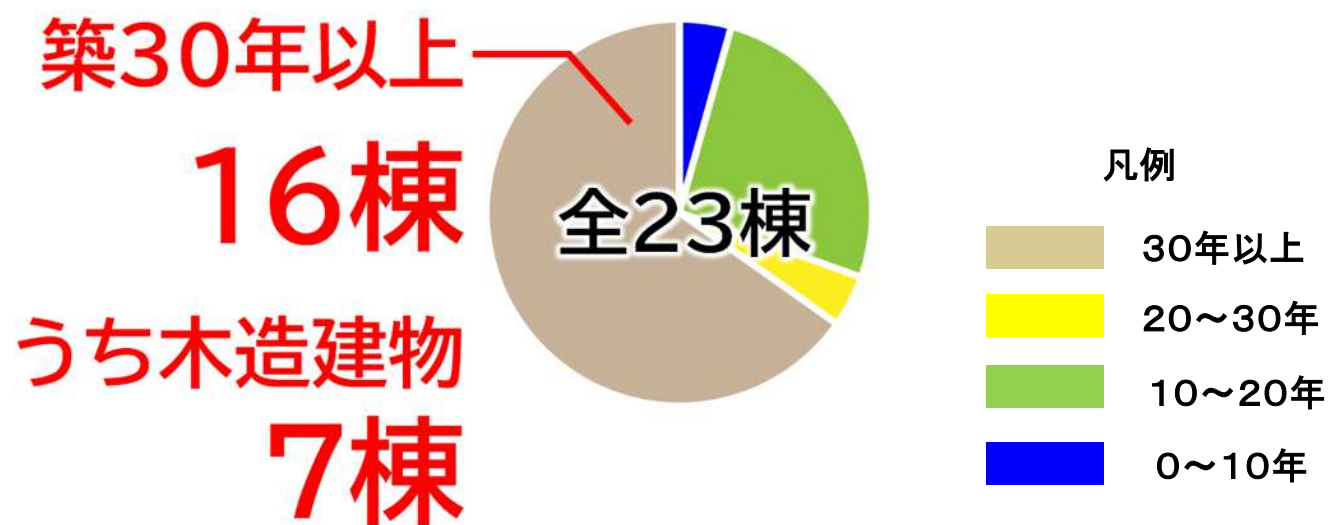


## ④.戸越公園駅北地区の課題

1. 老朽化した建築物が密集している
2. 地区内には狭あいな道路が多い
3. オープンスペースや緑が望まれる
4. 既存商店街のにぎわいの維持・向上が求められている
5. 居住者の世代に偏りが見られる

## ④.戸越公園駅北地区の課題

### 1. 老朽化した建築物が密集している



地区内では、30年以上経過した旧耐震や木造の建築物が密集している。

## ④.戸越公園駅北地区の課題

2. 地区内には狭あいな道路が多い

3. オープンスペースや緑が望まれる



道路の幅員は狭く、緑の空間や人が集まれるスペースが求められる。

## ④.戸越公園駅北地区の課題

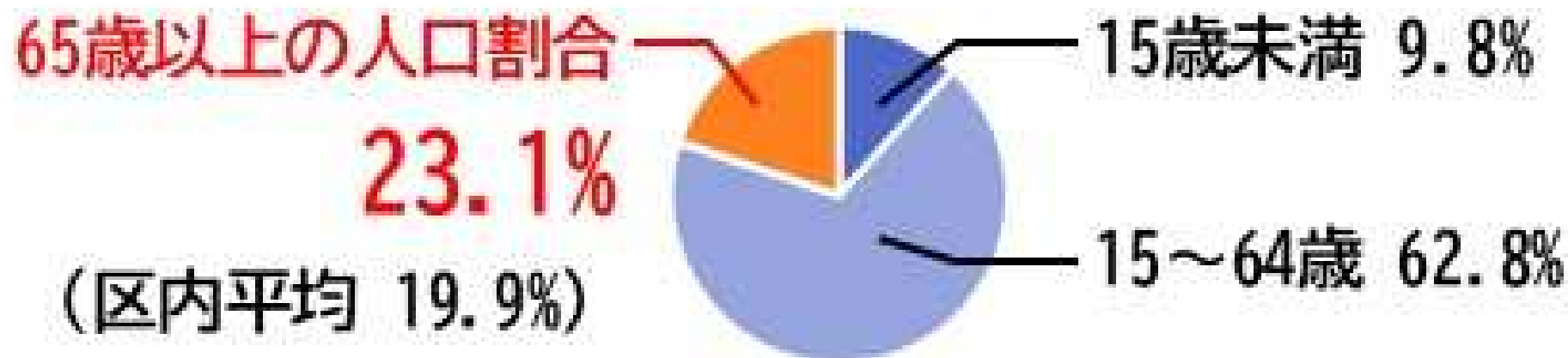
### 4. 既存商店街のにぎわいの維持・向上が求められている



商店街沿いのにぎわいが継続し、活気のある雰囲気づくりが求められる。

## ④.戸越公園駅北地区の課題

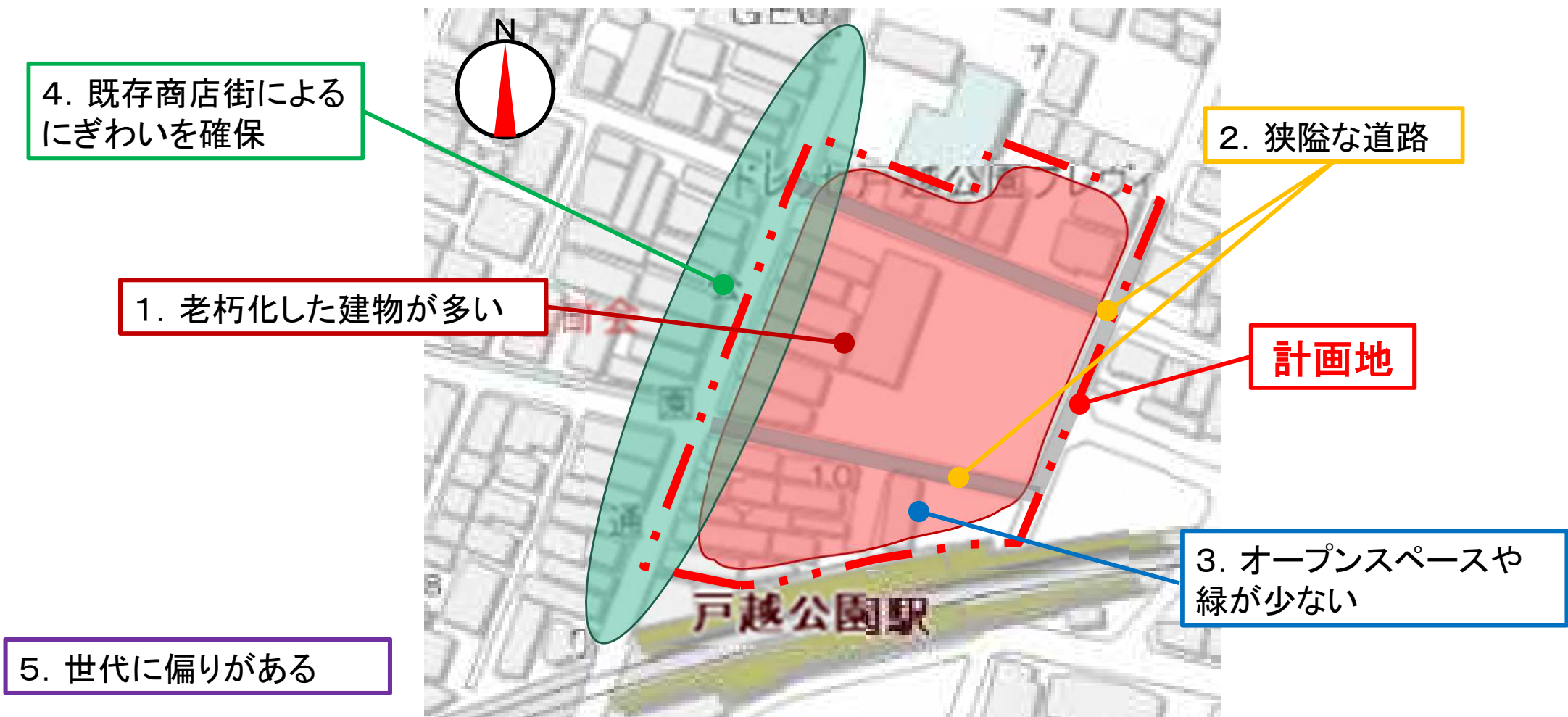
### 5. 居住者の世代に偏りが見られる



戸越公園駅北地区市街地再開発準備組作成資料より  
(国勢調査2020データを参考に作成)

区内平均と比較して、65歳以上の人口割合が高く、世代が偏っている。

## ④.戸越公園駅北地区の課題



## ⑤.開発整備の方針

1. 不燃化・耐震化された災害に強い建物を整備する
2. 周辺道路を再整備するとともに、敷地内歩行者空間を整備する
3. 歩行者・広場空間を整備し、緑化を進める
4. 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
5. 多様な世代が住み続けられる居住環境を確保する

## ⑤.開発整備の方針

1. 災害に強い建物の整備(不燃化・耐震化)

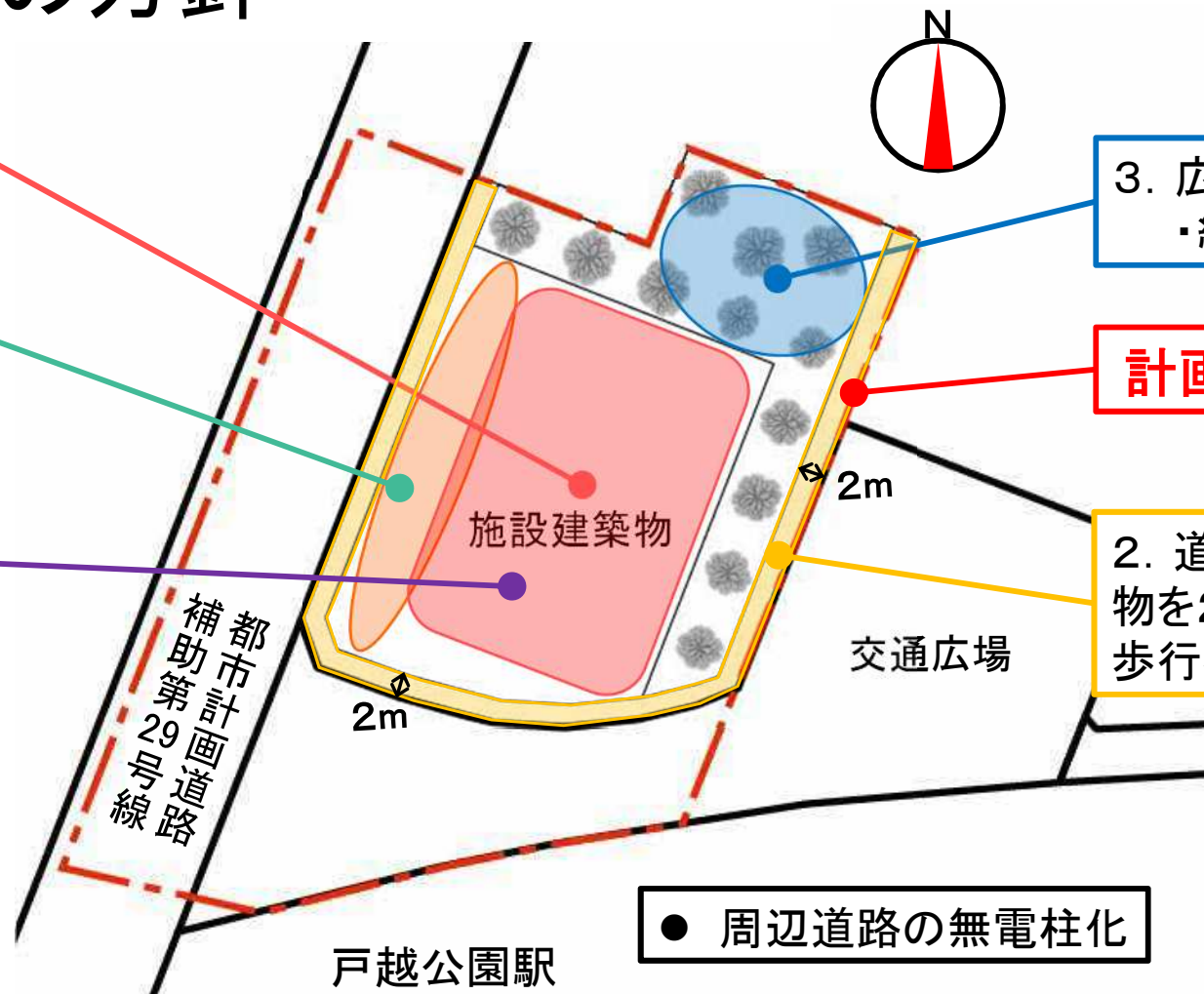
4. 建物1階の西側には店舗を配置する

5. 多様な世代が住み続けられる都市型住宅を整備

3. 広場空間の整備・緑化の推進

計画地

2. 道路境界線から建物を2m以上セットバックし、歩行者空間として整備



## Ⅱ.都市計画案の内容

# 変更や決定する都市計画の種類

- ① 戸越・豊町地区 地区計画の変更
- ② 高度地区の変更
- ③ 高度利用地区の変更
- ④ 第一種市街地再開発事業の決定

# ①.戸越・豊町地区 地区計画の変更について

## <地区計画とは>

- 都市計画法や建築基準法などに加え、地区特性に応じた一定の規制を設けることで、地区の良好な環境の維持・向上を図る制度です。



戸越・豊町地区では、戸越公園駅北地区市街地再開発事業の対象範囲において、土地利用の方針や壁面の位置の制限等、地区計画の一部を変更します。

# ①.戸越・豊町地区 地区計画の変更について

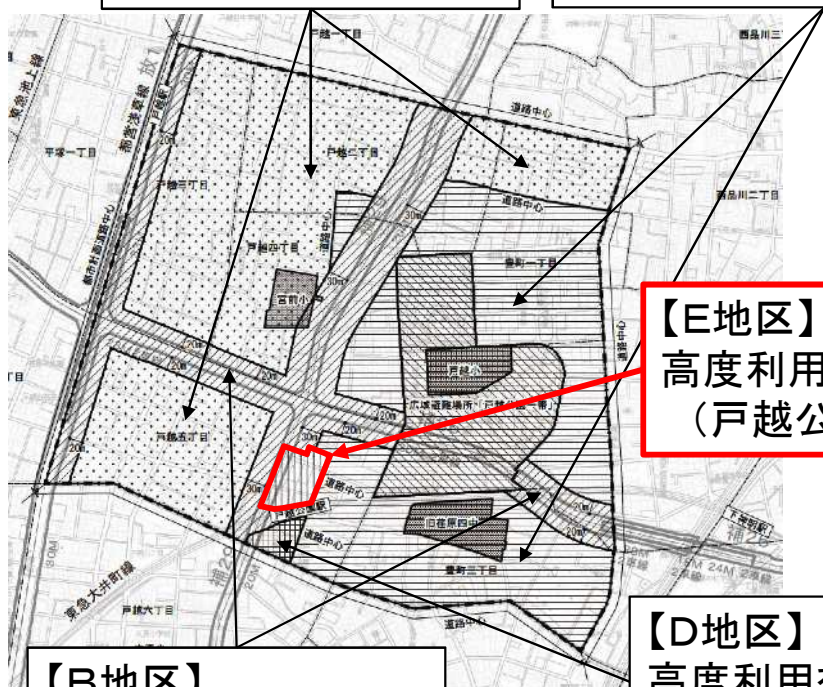
## ＜土地利用の方針＞

### 【C地区】

住宅が密集した延焼  
の危険性が高い地区

### 【A地区】

広域避難場所  
「戸越公園一帯」周辺の地区



### 【E地区】

高度利用を推進する地区  
(戸越公園駅北地区)

### 【D地区】

高度利用を推進する地区  
(戸越五丁目19番地区)

### 【B地区】

幹線道路沿道の地区

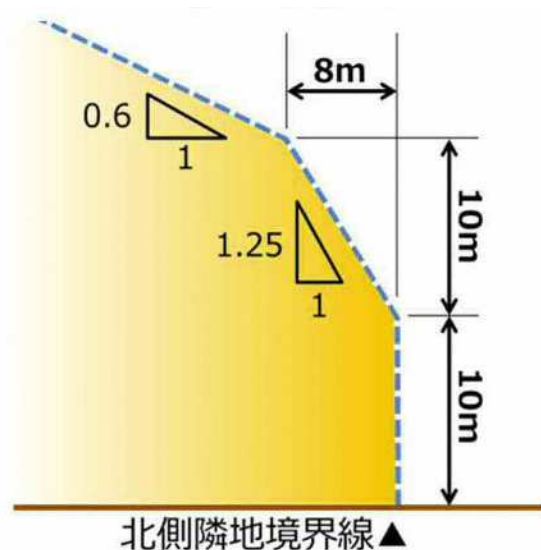
| 地区名     | 土地利用の方針                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| A地区<br> | 建築物の不燃化・耐震化の促進。戸越公園の<br>景観と連続、調和した街並みを形成する。                                                 |
| B地区<br> | 建築物の不燃化・耐震化と土地の高度利用を<br>誘導し、延焼遮断帯を形成。戸越公園駅周辺<br>では、建築物の共同化を推進し、既存商店街<br>の活力の向上と都市型住宅の供給を図る。 |
| C地区<br> | 建築物の不燃化・耐震化の推進。公園・広場<br>の保全や地震時のブロック塀の倒壊の防止を<br>図り、防災性の高い街並みを形成する。                          |
| D地区<br> | 土地の合理的かつ健全な高度利用。市街地<br>再開発事業等により、歩行者空間や広場など<br>の都市空間の整備を図る。                                 |
| E地区<br> | 土地の合理的かつ健全な高度利用。市街地<br>再開発事業により、都市基盤の整備及び歩行<br>者空間や広場などの都市空間の整備を図る。                         |

## ②.高度地区の変更について

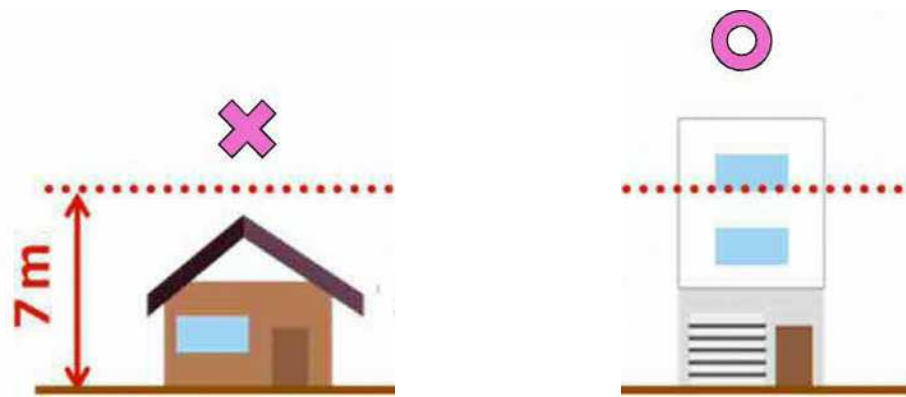
### <高度地区とは>

- 建物の最高高さ最低高さ等の制限を定め、日照等の住環境を保全し、良好な街並み形成を図ります。

第3種高度地区



最低限度高度地区7m



- ✕: 建物の高さが7m未満の場合
- : 建物の高さが7m以上の場合

※図中着色部内に建物の高さを抑える必要があります。

## ②.高度地区の変更について



### 【変更案】

|        | 最高限度        | 最低限度 |
|--------|-------------|------|
| 現行     | 第3種<br>高度地区 | 7m   |
| 変更(素案) | 指定なし        | 7m   |

### ③.高度利用地区の変更について

#### <高度利用地区とは>

- 市街地における土地利用の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る地域に定める都市計画です。

| 区分         | 面積      | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の容積率の最低限度 | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 建築物の建築面積の最低限度     | 壁面の位置の制限 |
|------------|---------|--------------|--------------|---------------|-------------------|----------|
| Aゾーン<br>※1 | 約0.55ha | 650%         | 200%         | 60%<br>※3     | 200m <sup>2</sup> | 2m       |
| Bゾーン<br>※2 | 約0.05ha | 350%         | 200%         | 40%<br>※3     | 200m <sup>2</sup> | 2m       |

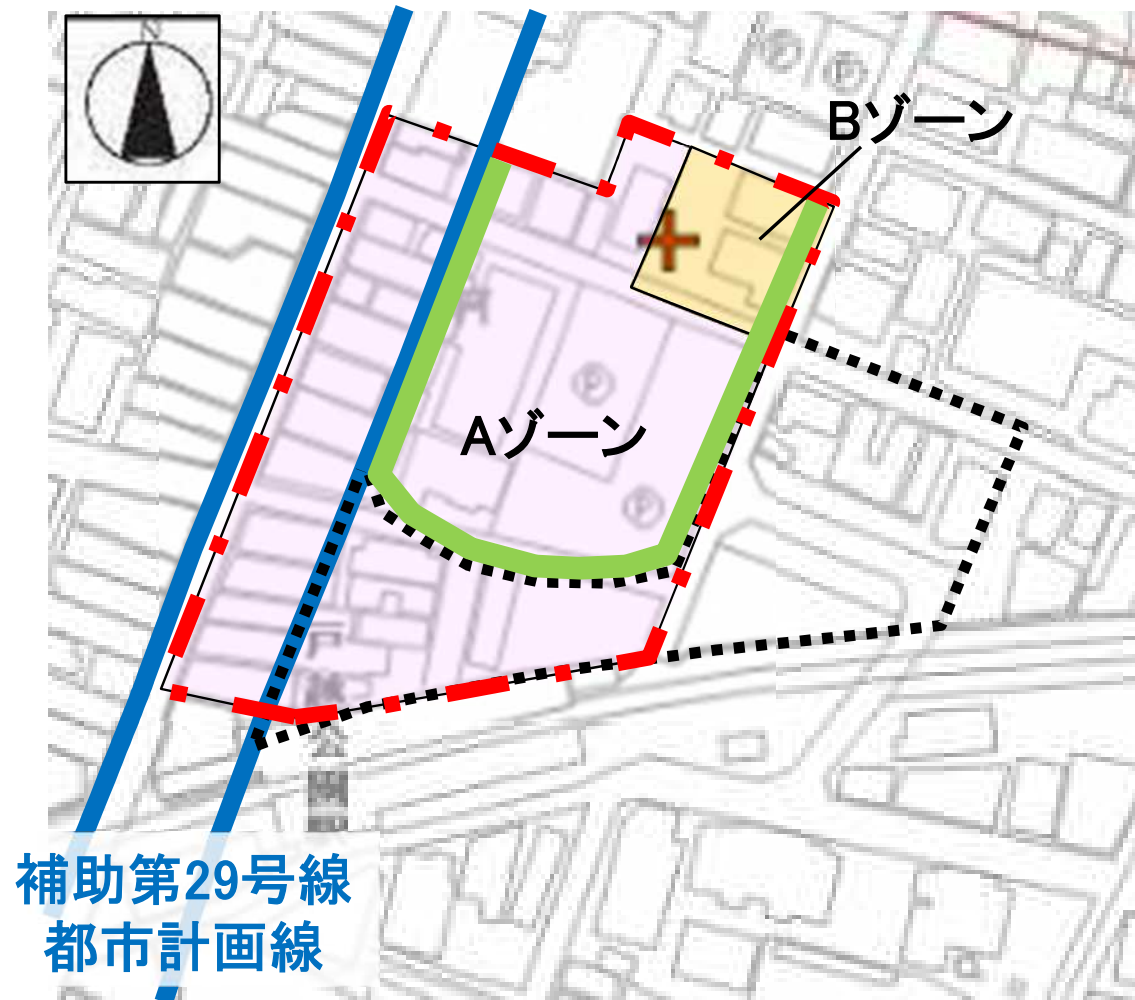


※1:「戸越公園駅北地区」から「高度地区変更の区域」を除いた区域

※2:「高度地区変更の区域」と同じ

※3:建築基準法第53条第3項各号の一に該当する場合は10%を、同項各号に該当する場合又は同条第6項第1号に該当する場合は20%を加えた数値とする。

### ③.高度利用地区について



#### 【凡例】

高度利用地区(約0.6ha)

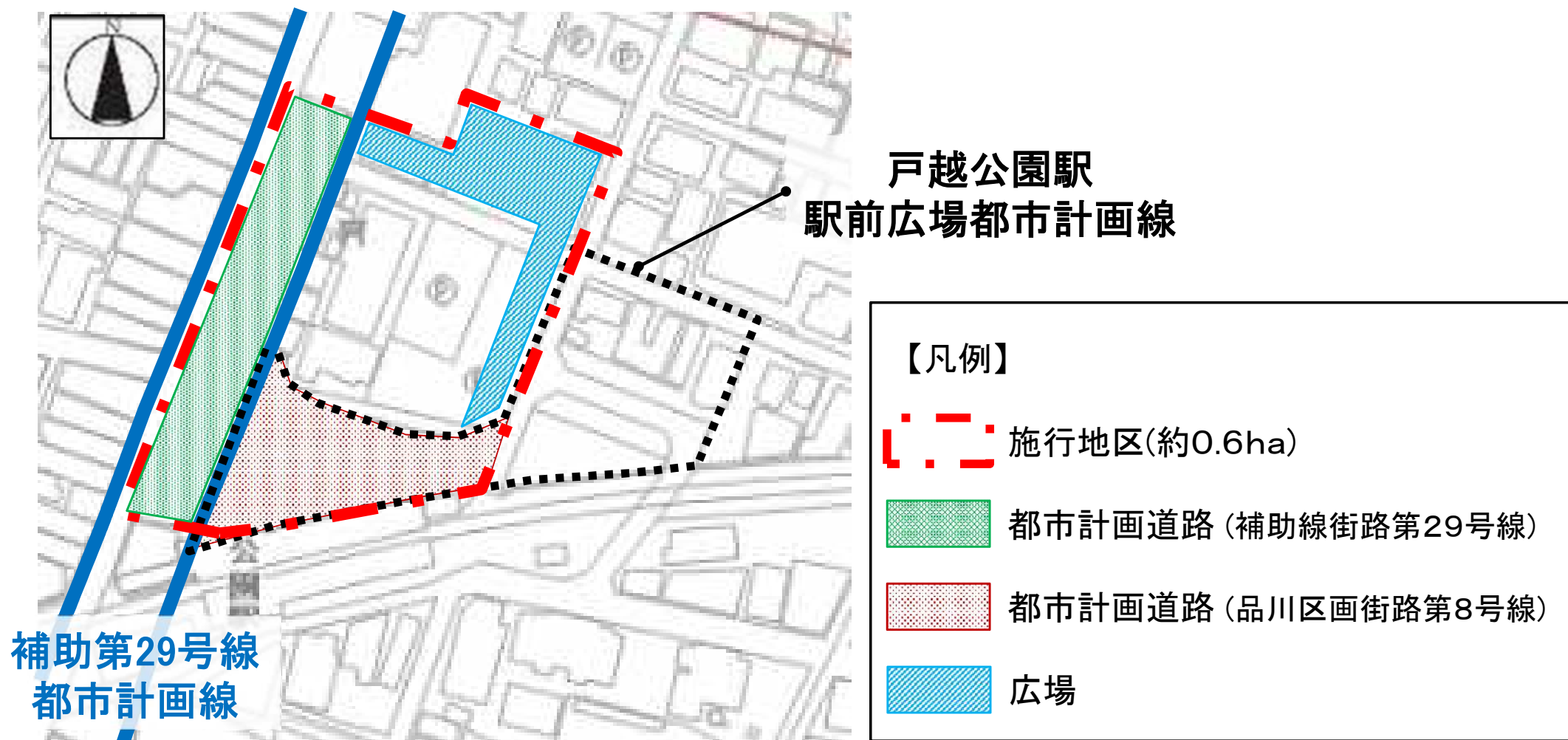
壁面の位置の制限(2m)

戸越公園駅駅前広場都市計画線

## ④.第一種市街地再開発事業の決定について

| 施行区域面積               | 約0.6ha  |                    |                        |                |       |
|----------------------|---------|--------------------|------------------------|----------------|-------|
| 公共施設の<br>配置及び<br>規模  | 種別      | 名称                 | 規模                     |                | 備考    |
|                      | 幹線街路    | 補助線街路<br>第29号線     | 別に都市計画において定めるとおり       |                | 拡幅整備  |
|                      | 区画街路    | 品川区画街路<br>第8号線     | 別に都市計画において定めるとおり       |                | 新設整備  |
| 建築物の<br>整備に関する<br>計画 | 建築敷地面積  | 建築面積               | 延べ面積<br>(容積対象面積)       | 主要用途           | 高さの限度 |
|                      | 約3,300㎡ | 約1,900㎡            | 約28,900㎡<br>(約19,900㎡) | 住宅、店舗、<br>駐車場等 | 110m  |
| 住宅建設の<br>目標          | 戸数      | 面積                 |                        |                |       |
|                      | 約290戸   | 約28,000㎡<br>(延べ面積) |                        |                |       |

## ④. 第一種市街地再開発事業の決定について



## ④.第一種市街地再開発事業について＜施設計画の概要＞

■施設計画の概要

|         |                                                                                          |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 敷地面積    | 約3,300㎡                                                                                  |
| 延床面積    | 約29,000㎡                                                                                 |
| 容積対象床面積 | 約19,900㎡                                                                                 |
| 主要用途    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅（約290戸）</li> <li>・店舗</li> <li>・駐車場等</li> </ul> |
| 規模      | 地上30階／地下1階                                                                               |
| 建物高さ    | 約110m                                                                                    |

※計画概要やデザイン、外構等は現時点における計画であり、今後変更となる可能性があります。

■施設計画イメージ



※戸越公園駅北地区市街地再開発準備組合作成（出典：事業者説明会資料）

## ⑤.地区計画原案の縦覧と意見書

- 地区計画原案の縦覧期間 令和7年1月14日～28日
- 地区計画原案の意見書の提出期間 令和7年1月14日～2月4日  
提出件数 : 70件
- 地区計画原案に対する意見
  - 賛成意見 13件
  - 反対意見 21件
  - その他意見 36件

### 【主な意見】

- 駅南側が整備されて広々としたことから北地区でも歩行者に安全なまちづくりをぜひ進めてほしい。
- 駅北側でも賑わいが増すようなまちづくりをしてほしい。
- 超高層ビル建設ができるようにする地区計画変更に反対する。
- 110メートルの高層マンション建設に反対する。

## Ⅲ.今後の予定

# 今後のスケジュールについて

  : ご意見を伺う機会

## 都市計画案説明会

- 戸越・豊町地区  
地区計画の変更
- 高度地区の変更
- 高度利用地区の変更
- 第一種市街地再開発  
事業の決定

都市計画案の公告・縦覧（予定）  
3月14日から28日



品川区都市計画審議会  
(5月頃)



都市計画決定及び変更の告示  
(5月頃)

# 都市計画案の縦覧と意見書提出について

## 縦覧期間と場所

- 令和7年3月14日(金)～3月28日(金)

※ 土、日、祝日を除く

午前8時30分～午後5時00分

- 品川区役所 本庁舎6階  
都市計画課

〒140-8715

東京都品川区広町2-1-36



### ●品川区役所

JR京浜東北線・りんかい線・東急大井町線「大井町駅」下車 徒歩8分  
東急大井町線「下神明駅」下車 徒歩5分

# ①都市計画案の縦覧と意見書の提出について

## 意見書に記載する事項

書式は自由ですが、以下の事項を記載した文書としてください。

- ①宛先：品川区長
- ②都市計画案名（例えば、戸越・豊町地区地区計画）
- ③意見
- ④住所
- ⑤氏名
- ⑥電話番号

## ②都市計画案の縦覧と意見書の提出について

### 意見書提出期間と提出先

期間：令和7年3月14日（金）～3月28日（金）※当日消印有効

#### <持参の場合>

時間：午前8時30分～午後5時00分

場所：品川区役所 本庁舎6階 都市計画課

#### <郵送の場合>

宛先：〒140-8715 東京都品川区広町2-1-36  
品川区役所 本庁舎6階 都市計画課

### ③都市計画案の縦覧と意見書の提出について

#### 意見書提出期間と提出先

期間：令和7年3月14日（金）～3月28日（金）

#### <FAXの場合>

FAX番号： 03－5742－6889

#### <品川区電子申請サービスの場合>

品川区電子申請サービスを利用して、本都市計画原案についてご意見を投函することもできます。

右記QRコードより、HPへアクセスし、必要事項を記入してください。



# 説明会資料等について

## 説明会配布資料と動画の公開

都市計画案説明会で配布した資料および動画は、品川区のホームページからダウンロードすることができます。

### <品川区ホームページ>

右記QRコードより、HPへアクセスし、必要な資料や動画をダウンロードしてください。

なお、本説明会でいただいたご意見やご質問は、後日同ホームページに掲載する予定です。



## お問合せ先

- 本説明会および「戸越公園駅北地区の高度利用地区  
・高度地区・第一種市街地再開発事業」に関すること

都市開発課 立体化担当

TEL 03-5742-7654

- 「戸越・豊町地区 地区計画」に関すること

木密整備推進課 不燃化促進担当

TEL 03-5742-6947