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）

令和７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、当地区の地権者は、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２１㎡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。

(ﾛ) 建蔽率及び容積率等

・建築敷地面積　：　約 2,392 ㎡
・建　築　面　積　：　約 1,321 ㎡
・建築延床面積　：　約 22,287 ㎡
・容積対象床面積　：　約 15,547 ㎡
・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 ㎡	約 80 ㎡
23		約 690 ㎡		約 184 ㎡	約 874 ㎡
22		約 681 ㎡		約 180 ㎡	約 861 ㎡
21		約 681 ㎡		約 180 ㎡	約 861 ㎡
20		約 645 ㎡		約 216 ㎡	約 861 ㎡
19		約 681 ㎡		約 180 ㎡	約 861 ㎡
18		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
17		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
16		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
15		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
14		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
13		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
12		約 681 ㎡		約 181 ㎡	約 862 ㎡
11		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
10		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
9		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
8		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
7		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
6		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
5		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
4		約 681 ㎡		約 179 ㎡	約 860 ㎡
3		約 214 ㎡		約 333 ㎡	約 547 ㎡
2	約 231 ㎡		約 821 ㎡※2	約 217 ㎡	約 1,269 ㎡
1	約 558 ㎡		約 1,171 ㎡※1	約 425 ㎡	約 2,154 ㎡
B1			約 158 ㎡	約 859 ㎡	約 1,017 ㎡
計	約 789 ㎡	約 13,807 ㎡	約 2,150 ㎡	約 5,541 ㎡	約 22,287 ㎡

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 ㎡を含む

※2：２段駐輪場の延床面積約 144 ㎡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 ㎡）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２８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 ㎡	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 ㎡	区分所有
1DK	約 6 戸	約 30～33 ㎡	
1LDK	約 56 戸	約 35～43 ㎡	
2LDK	約 77 戸	約 48～68 ㎡	
3LDK	約 101 戸	約 66～120 ㎡	
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 8 年 12 月

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

６．資金計画

(1) 資金計画

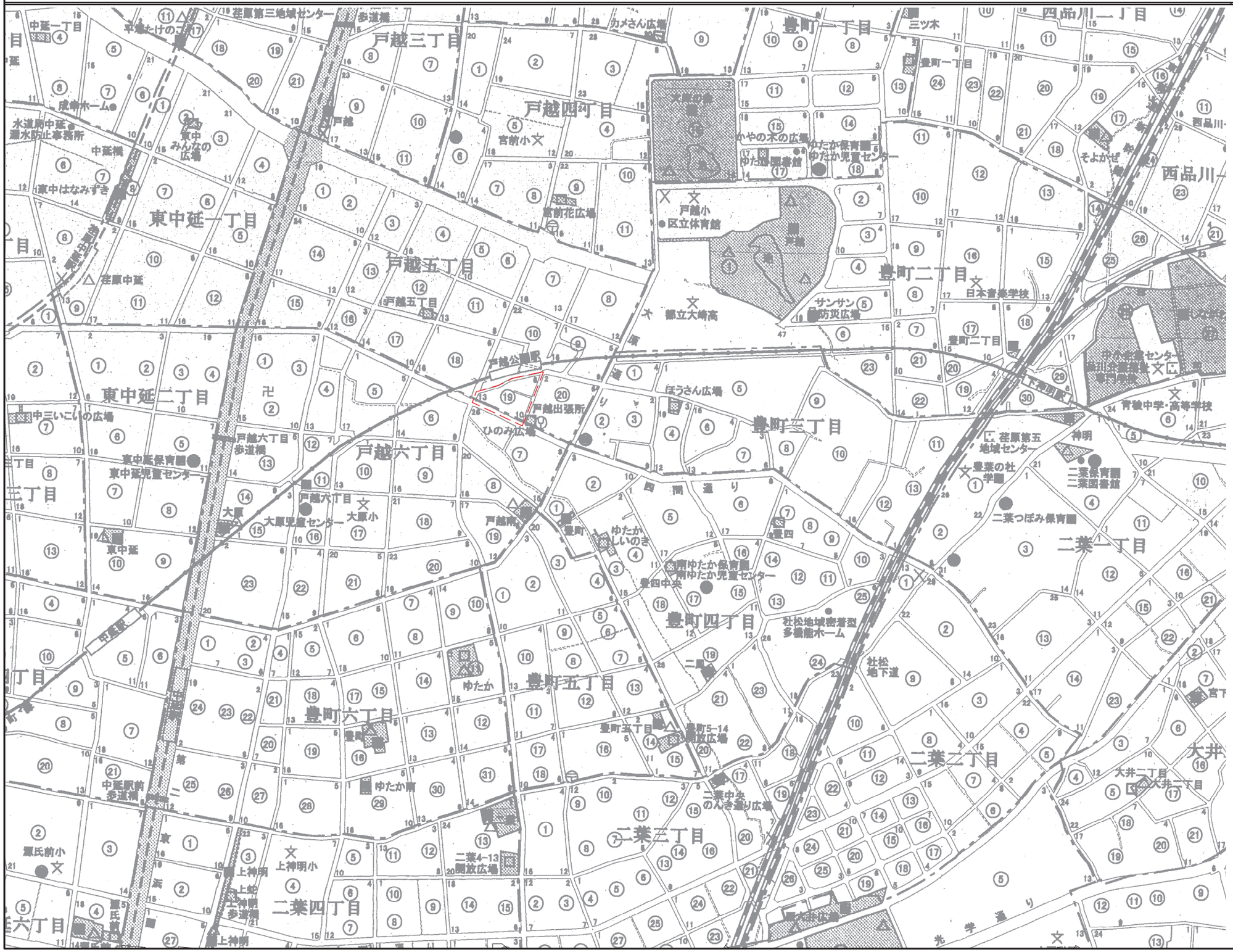
（単位　百万円）

収入金	補助金	3,537	支出金	調査設計計画費	1,344
	公共施設管理者負担金	344		土地整備費	1,342
	参加組合員負担金等	12,148		補償費	1,430
	その他補助金	562		工事費	12,642
	その他	595		営繕費	0
				借入金利子	10
				事務費	363
				その他	55
	合計	17,186		合計	17,186

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

戸越五丁目１９番地区第一種市街地再開発事業　　添付資料（１）　　施行地区の位置図　　S＝1:5000



凡　例

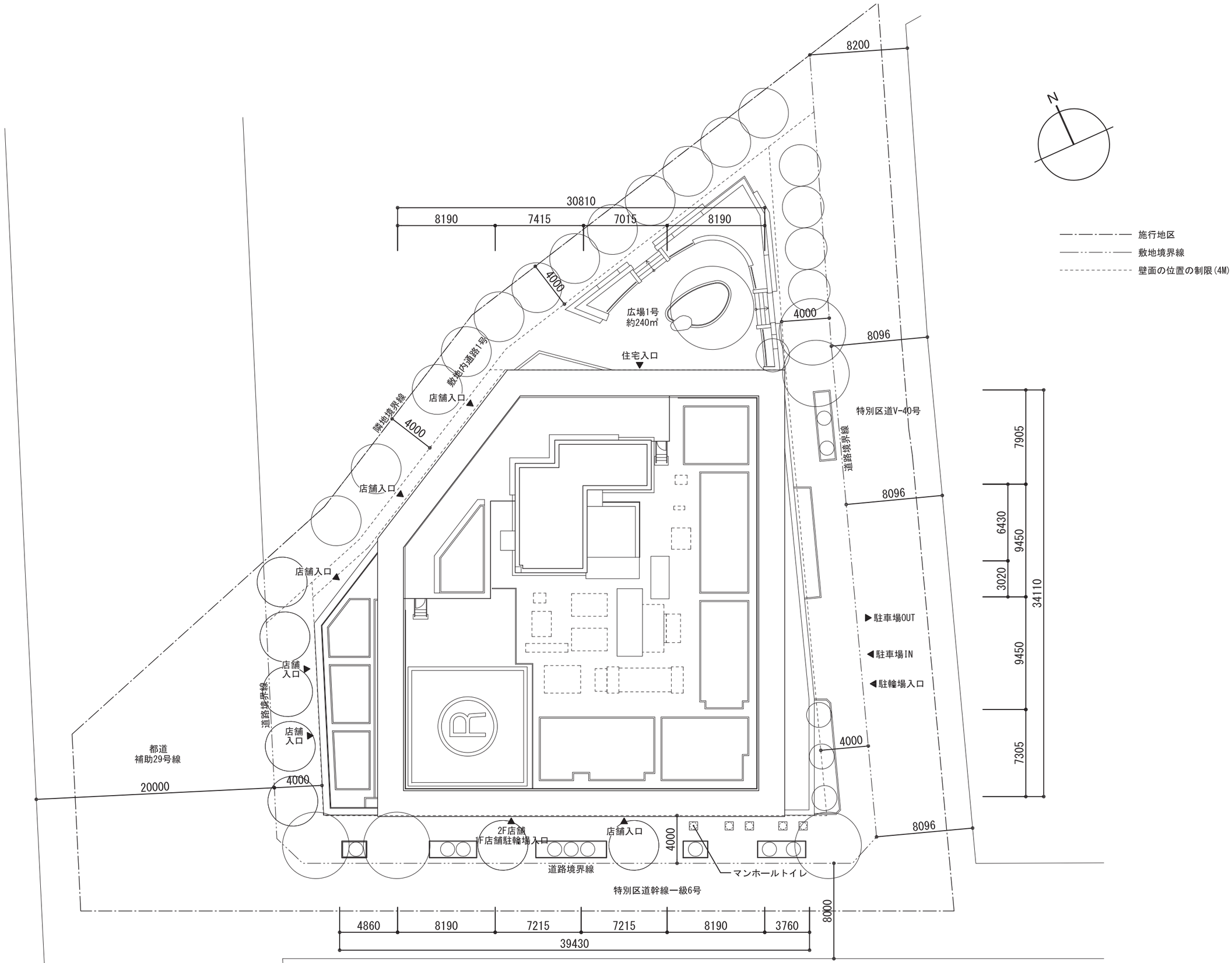
施行区域

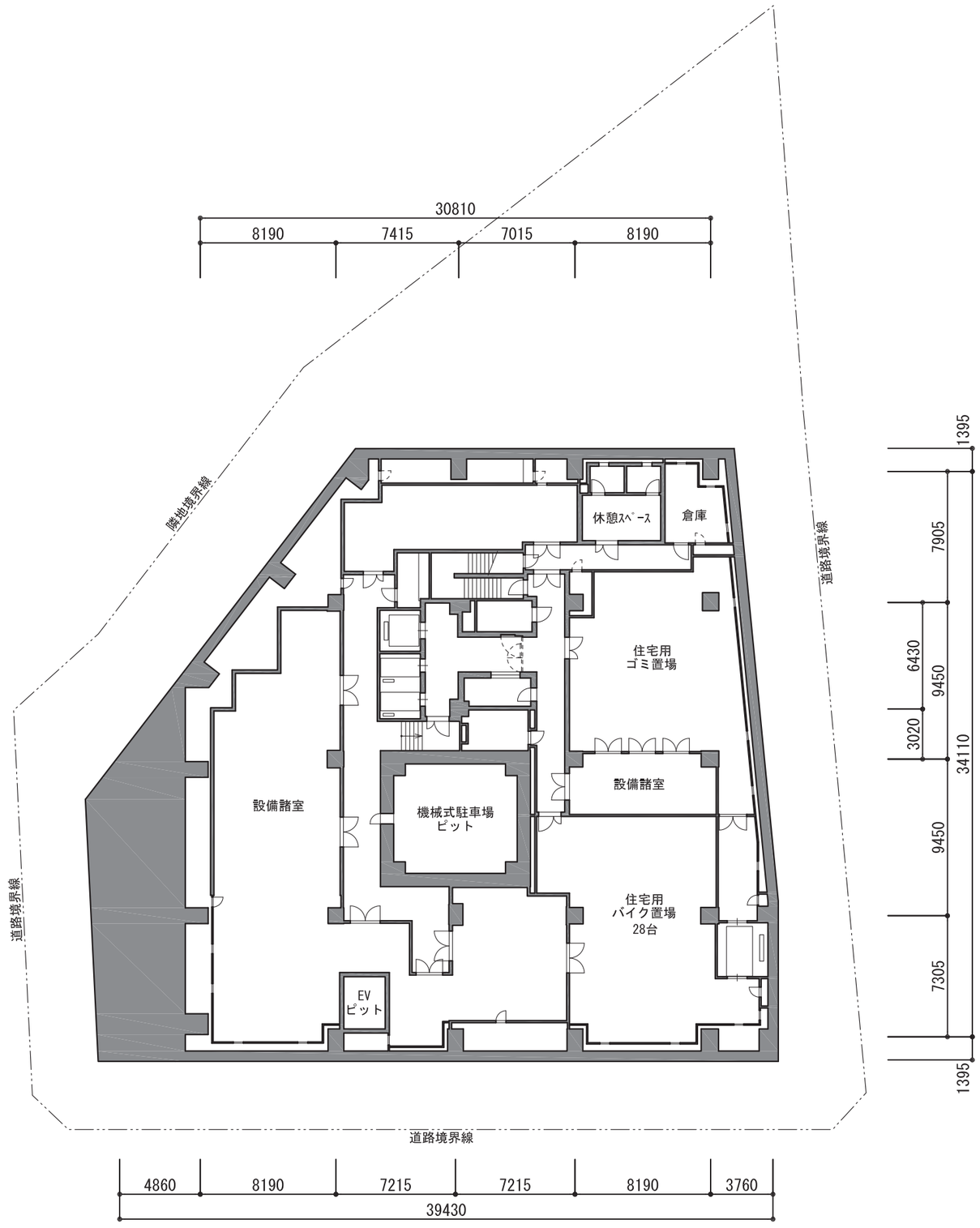
戸越五丁目１９番地区第一種市街地再開発事業　　添付資料（２）　　施 行 地 区 の 区 域 図　　S＝1:600

凡　　例

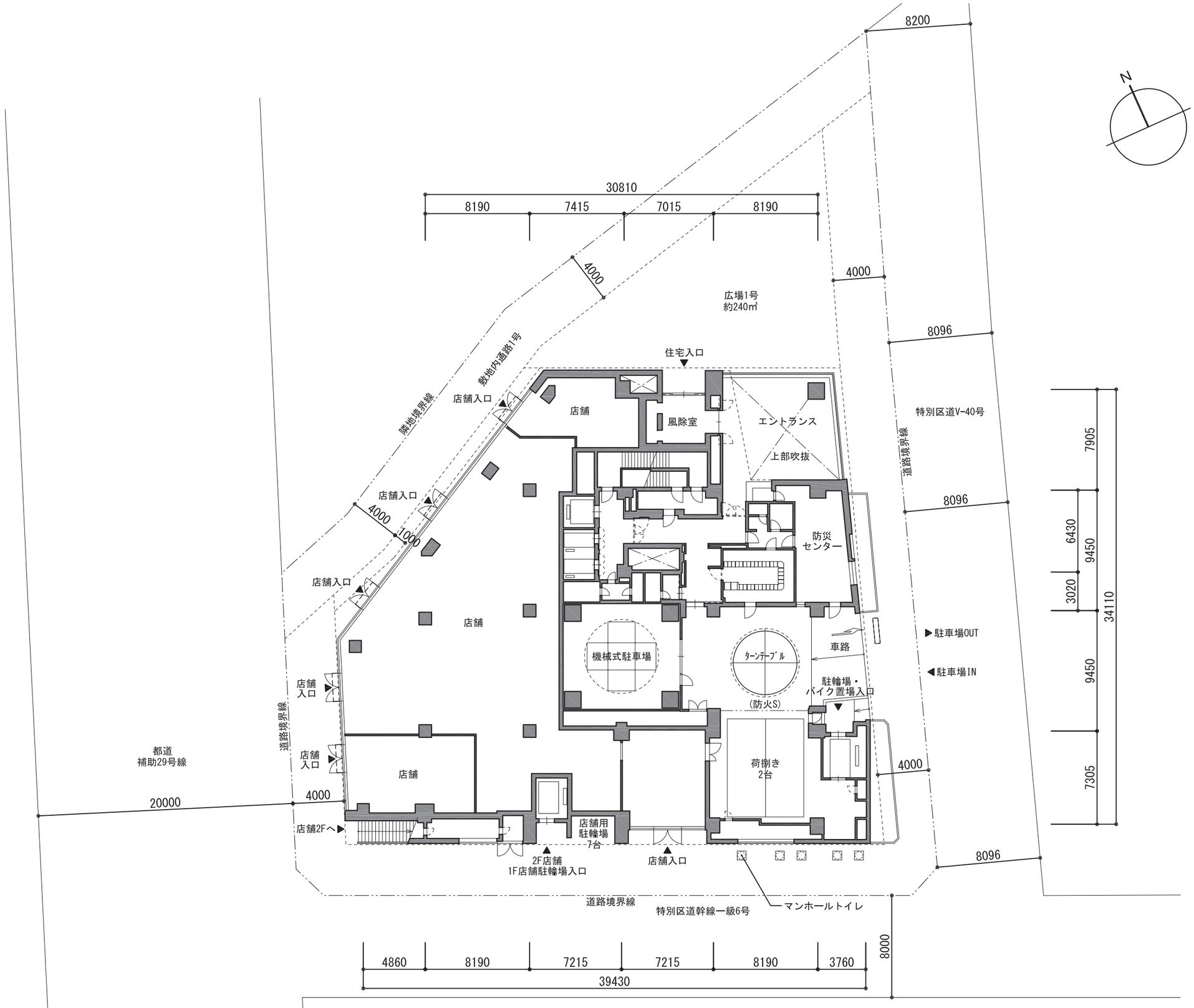
施 行 地 区

公 共 施 設 （道 路）


N
施行地区
敷地境界線
壁面の位置の制限(4M)
30810
8190
7415
7015
8190
8200
8096
4000
4000
4000
4000
4000
広場1号
約240㎡
住宅入口
敷地内通路1号
隣地境界線
店舗入口
店舗入口
店舗入口
店舗入口
店舗入口
道路境界線
都道
補助29号線
20000
特別区道V-40号
道路境界線
8096
▶駐車場OUT
◀駐車場IN
◀駐輪場入口
8096
2F店舗
/F店舗駐輪場入口
店舗入口
道路境界線
マンホールトイレ
特別区道幹線一級6号
4860
8190
7215
7215
8190
3760
39430
8000
7905
6430
9450
3020
34110
9450
7305

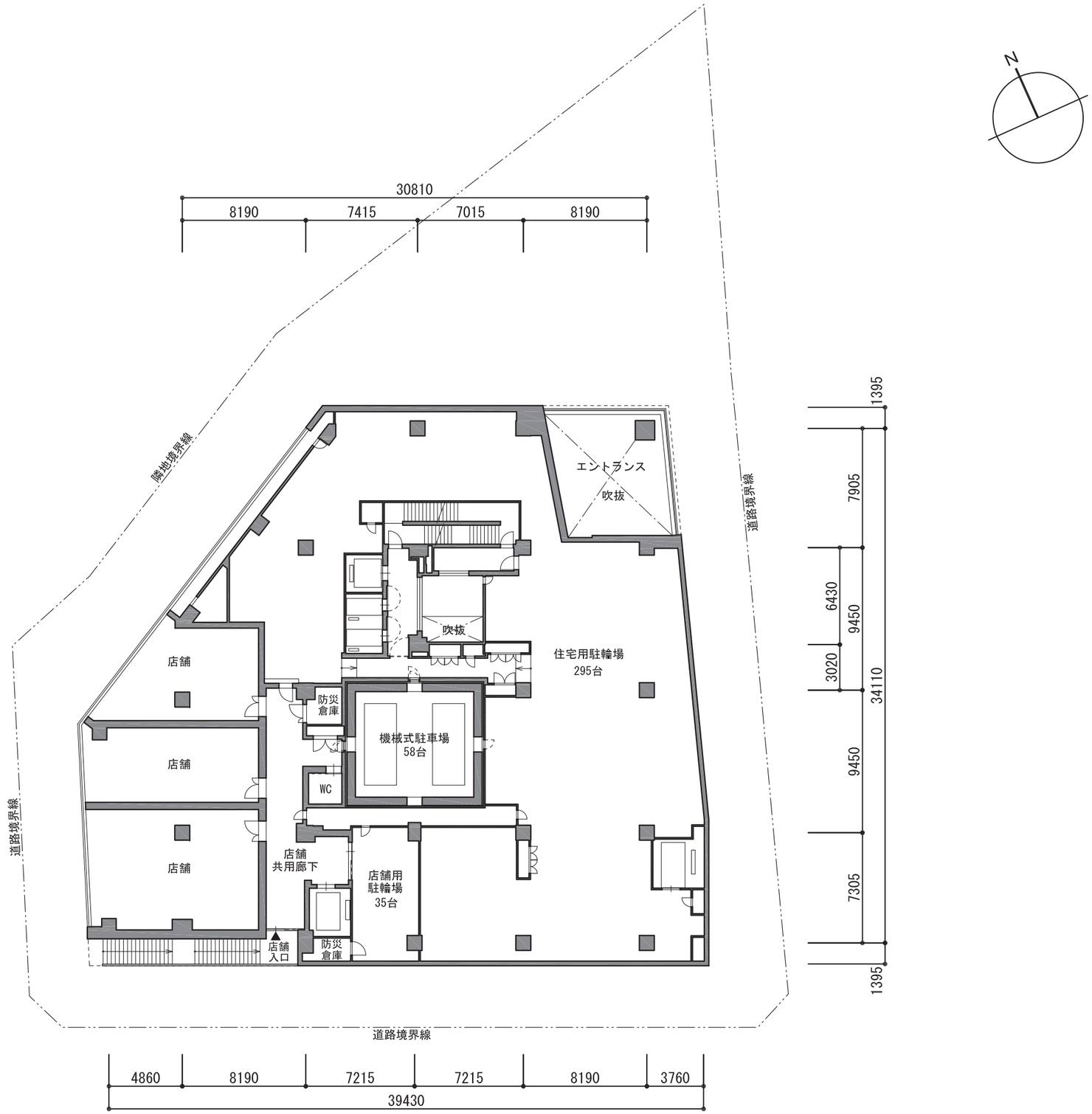


地下1階平面図　　S=1/300



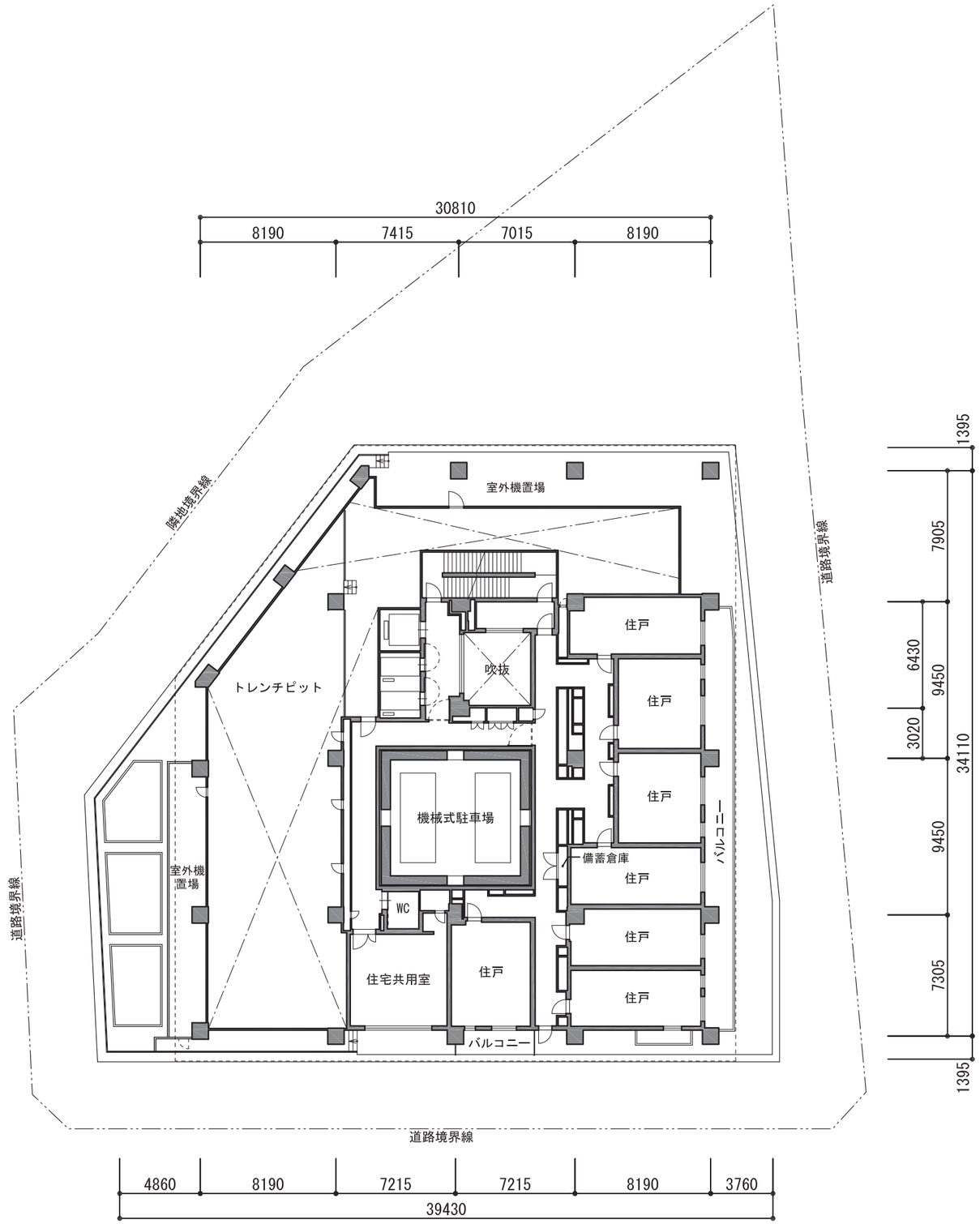
戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業 添付資料(3) -1 施設建築物の設計図

1階平面図　　S=1/300



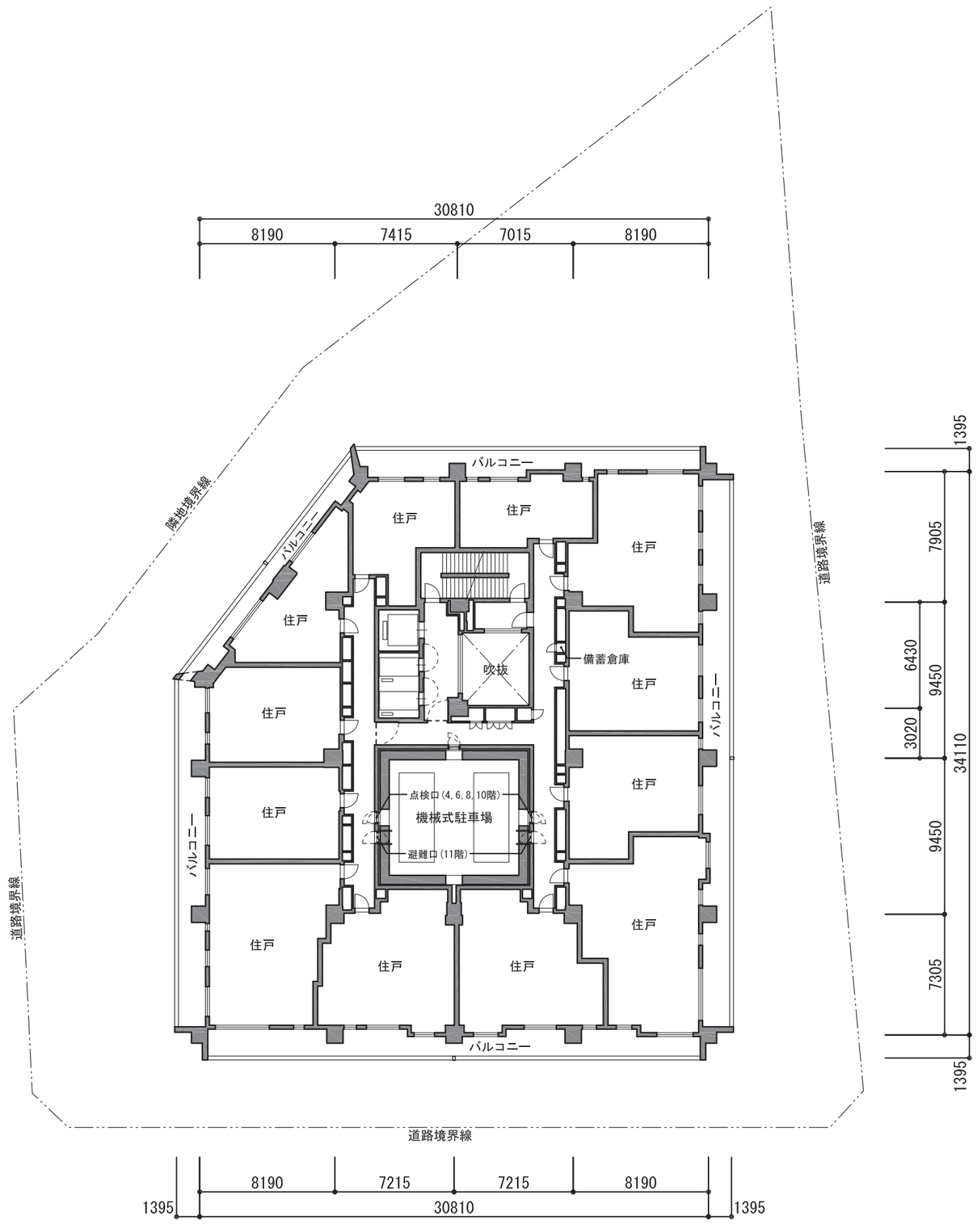
戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業 添付資料(3) -1 施設建築物の設計図

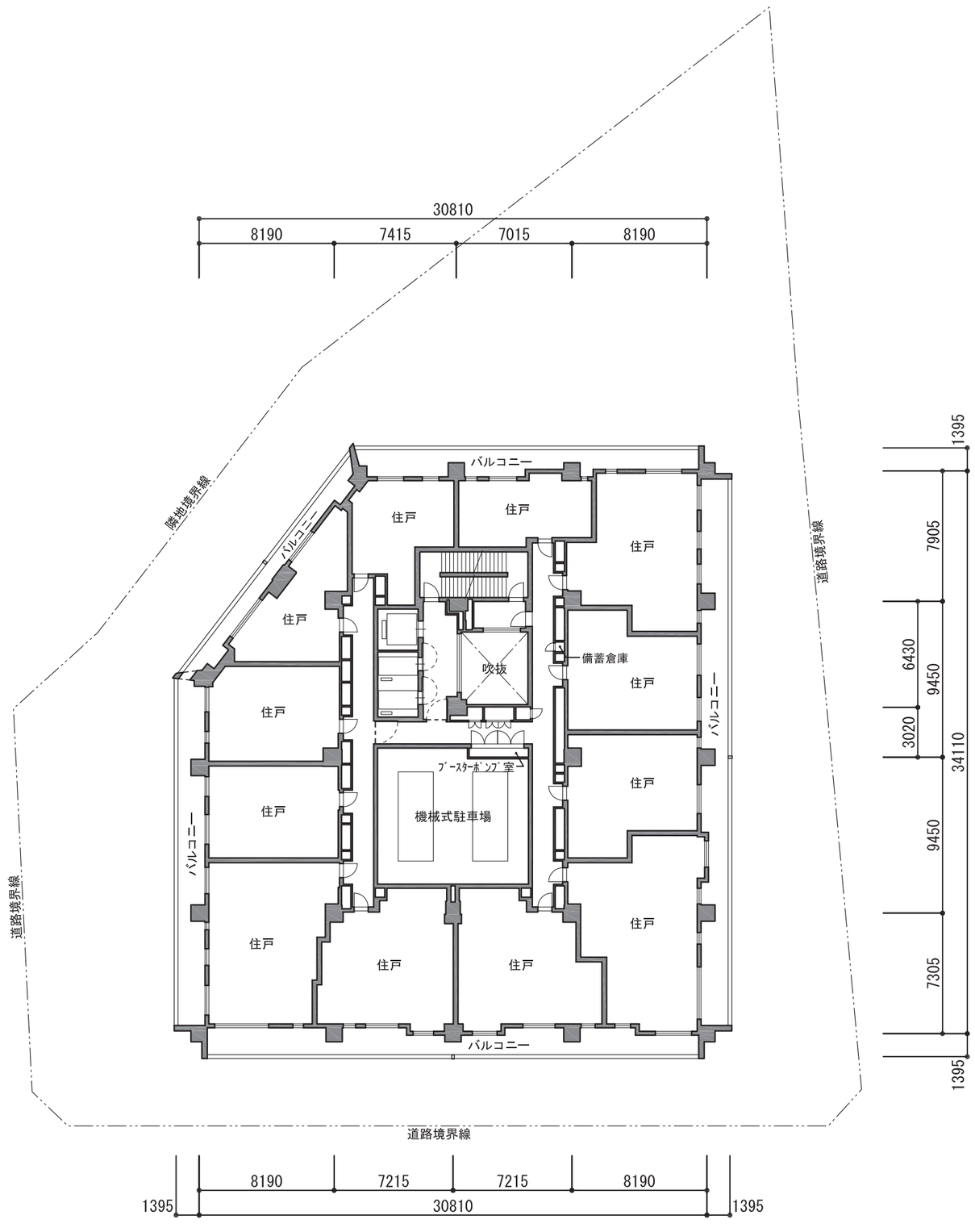
2階平面図　　S=1/300

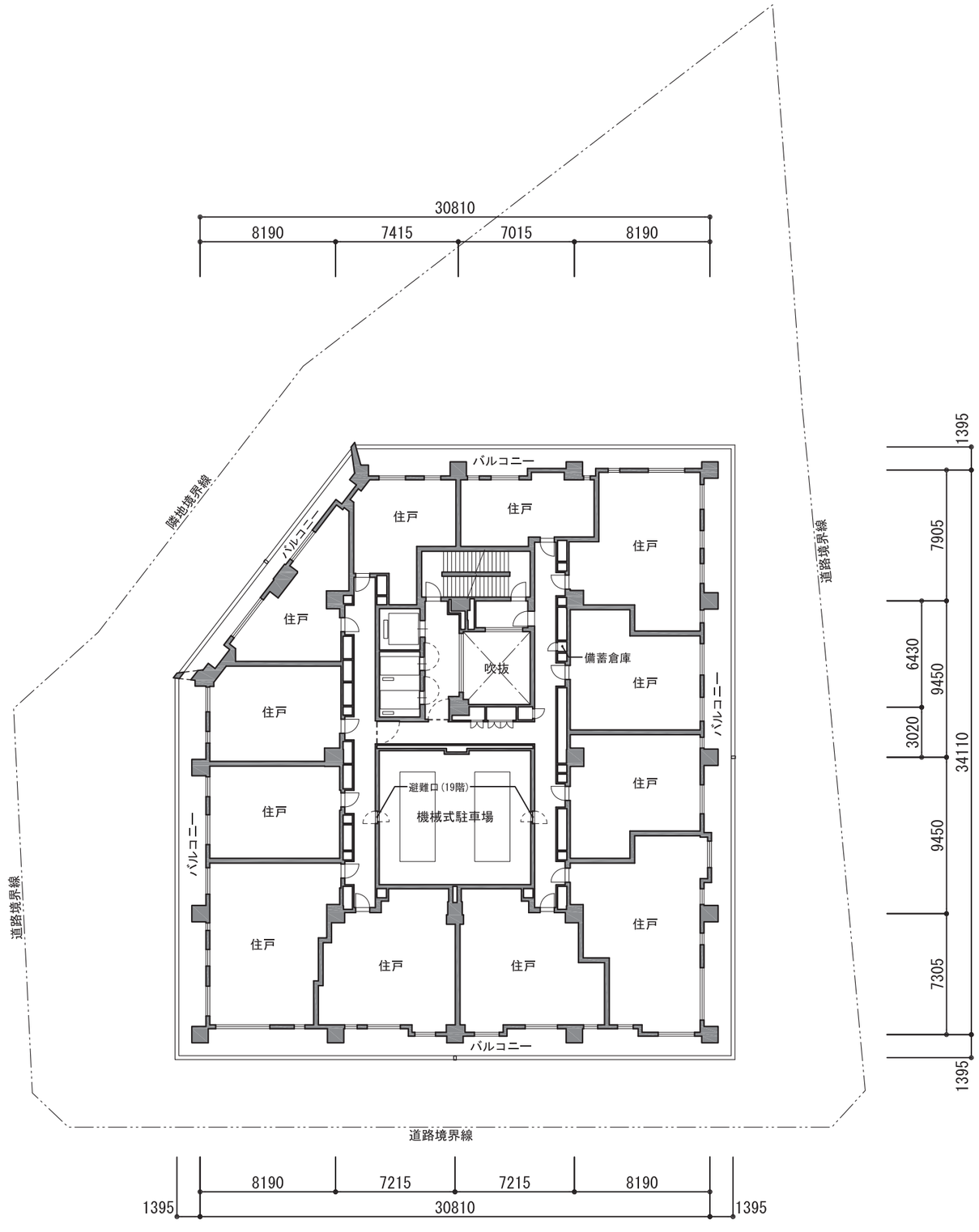


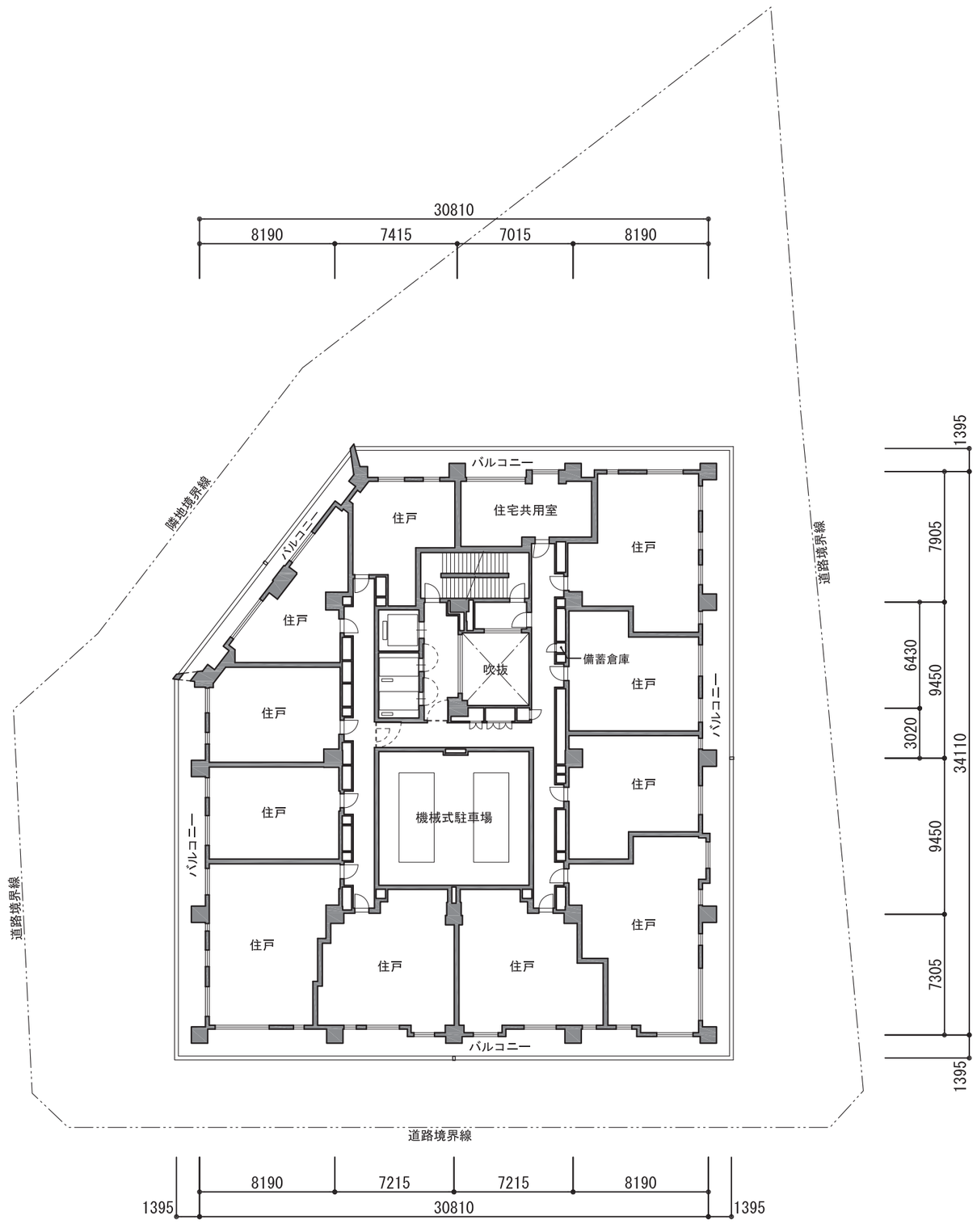
戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業 添付資料(3) -1 施設建築物の設計図

3階平面図　　S=1/300


N
30810
8190
7415
7015
8190
隣地境界線
道路境界線
バルコニー
住戸
吹抜
備蓄倉庫
点検口（4, 6, 8, 10階）
機械式駐車場
避難口（11階）
1395
7905
6430
9450
3020
34110
9450
7305
1395
道路境界線
1395
8190
7215
7215
8190
30810
1395

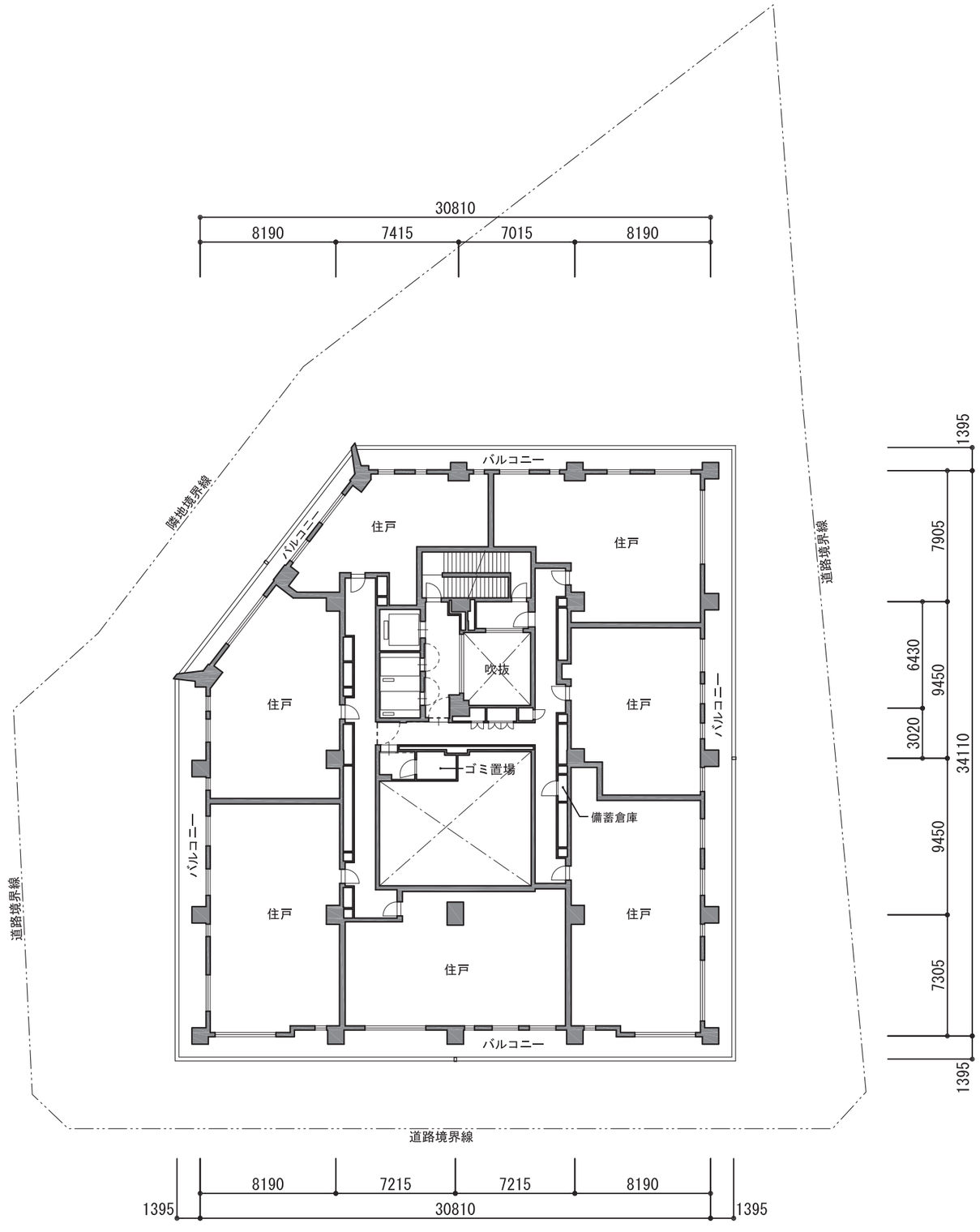

N
30810
8190
7415
7015
8190
隣地境界線
道路境界線
バルコニー
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
住戸
吹抜
備蓄倉庫
ﾌﾞｰｽﾀｰﾎﾟﾝﾌﾟ室
機械式駐車場
バルコニー
バルコニー
バルコニー
1395
7905
6430
9450
3020
34110
9450
7305
1395
道路境界線
8190
7215
7215
8190
1395
30810
1395

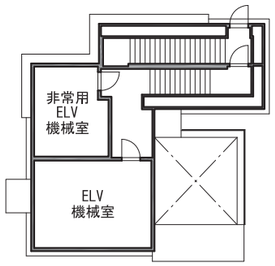

N
30810
8190
7415
7015
8190
隣地境界線
道路境界線
バルコニー
住戸
吹抜
備蓄倉庫
避難口(19階)
機械式駐車場
1395
7905
6430
9450
3020
34110
9450
7305
1395
道路境界線
8190
7215
7215
8190
1395
30810
1395



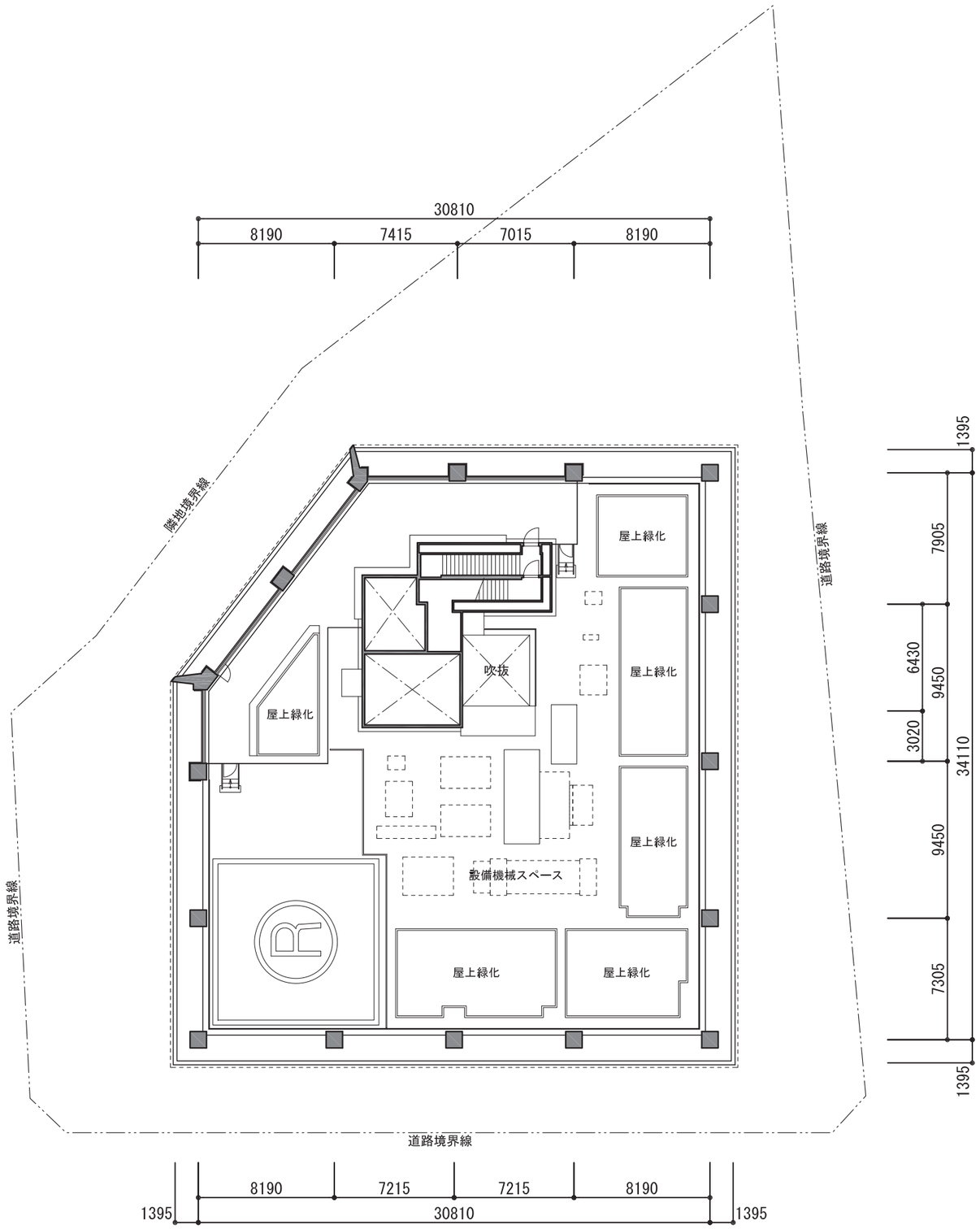
戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業 添付資料(3) -1 施設建築物の設計図

20階平面図　　S=1/300


N
30810
8190
7415
7015
8190
隣地境界線
道路境界線
バルコニー
住戸
吹抜
ゴミ置場
備蓄倉庫
1395
7905
6430
9450
3020
34110
9450
7305
1395
8190
7215
7215
8190
1395
30810

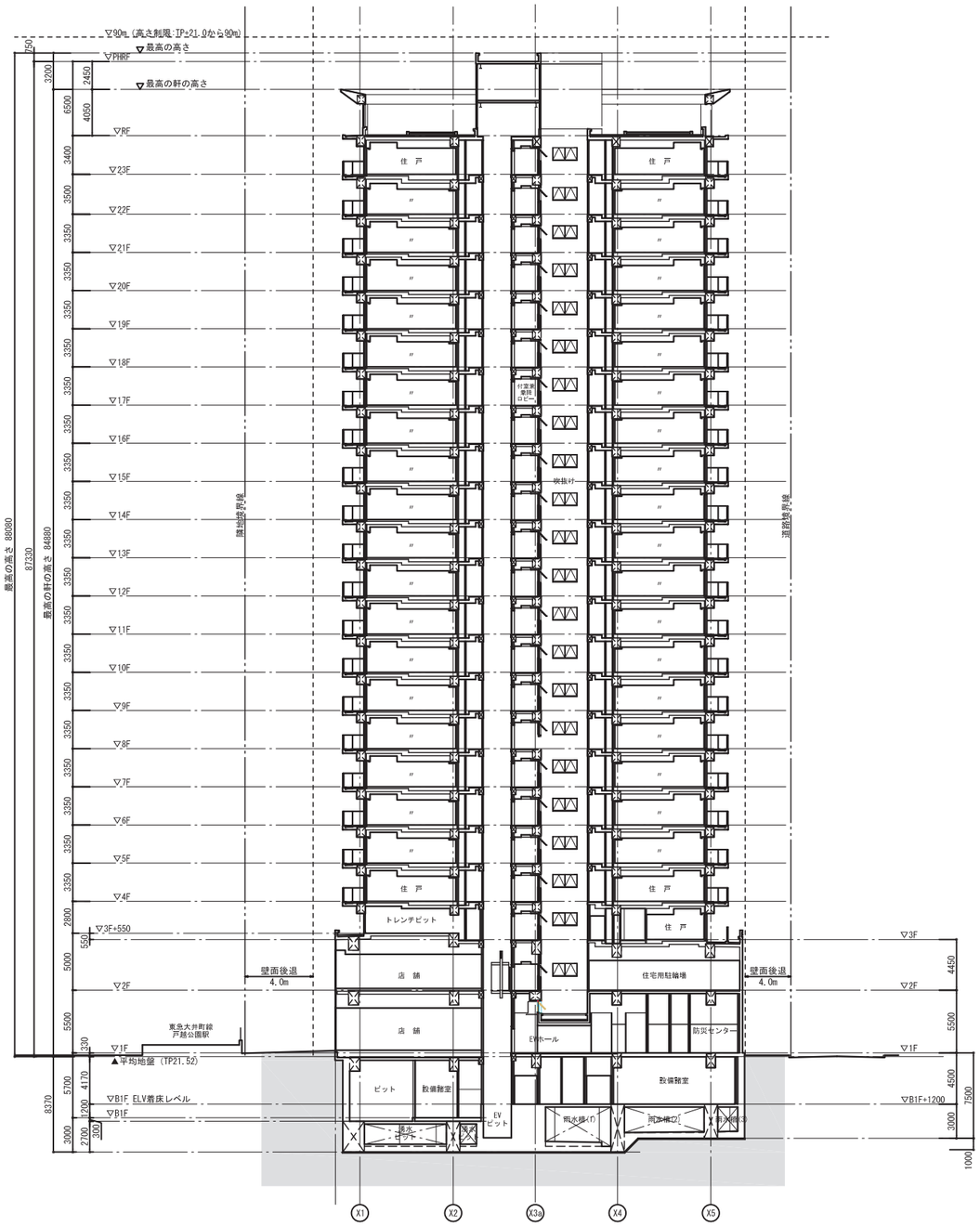


PH2階

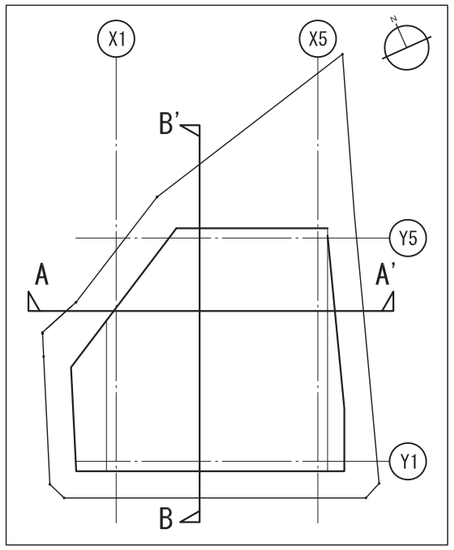


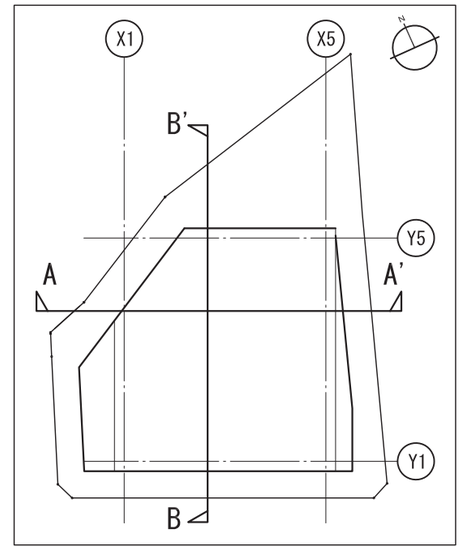
R階·PH1階

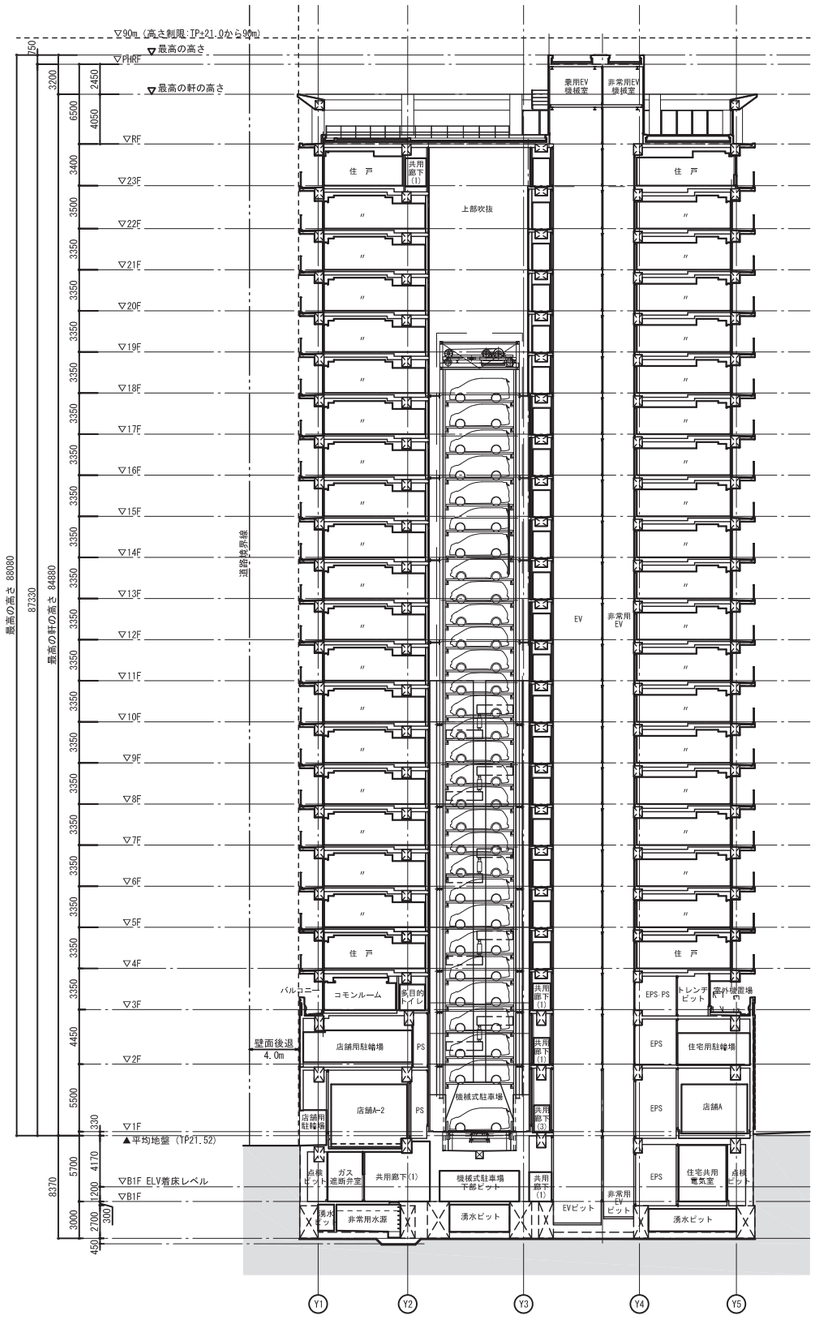
R·PH階平面図　　S=1/300


▽90m（高さ制限：TP+21.0から90m）
▽最高の高さ
▽PHRF
▽最高の軒の高さ
▽RF
▽23F
▽22F
▽21F
▽20F
▽19F
▽18F
▽17F
▽16F
▽15F
▽14F
▽13F
▽12F
▽11F
▽10F
▽9F
▽8F
▽7F
▽6F
▽5F
▽4F
▽3F+550
▽2F
▽1F
▽B1F ELV着床レベル
▽B1F
▽3F
▽2F
▽1F
▽B1F+1200
▲平均地盤（TP21.52）
最高の高さ 88080
最高の軒の高さ 84880
87320
8370
150
3200
2450
6500
4050
3400
3500
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
2800
550
5000
5500
330
5700
4170
290
3000
2700
300
4450
5500
4500
7500
3000
1000
隣地境界線
道路境界線
住 戸
〃
トレンチピット
店 舗
壁面後退
4.0m
住宅用駐輪場
EVホール
防災センター
設備機室
ピット
EV
ピット
雨水桝(1)
雨水桝(2)
雨水桝(3)
X1
X2
X3a
X4
X5

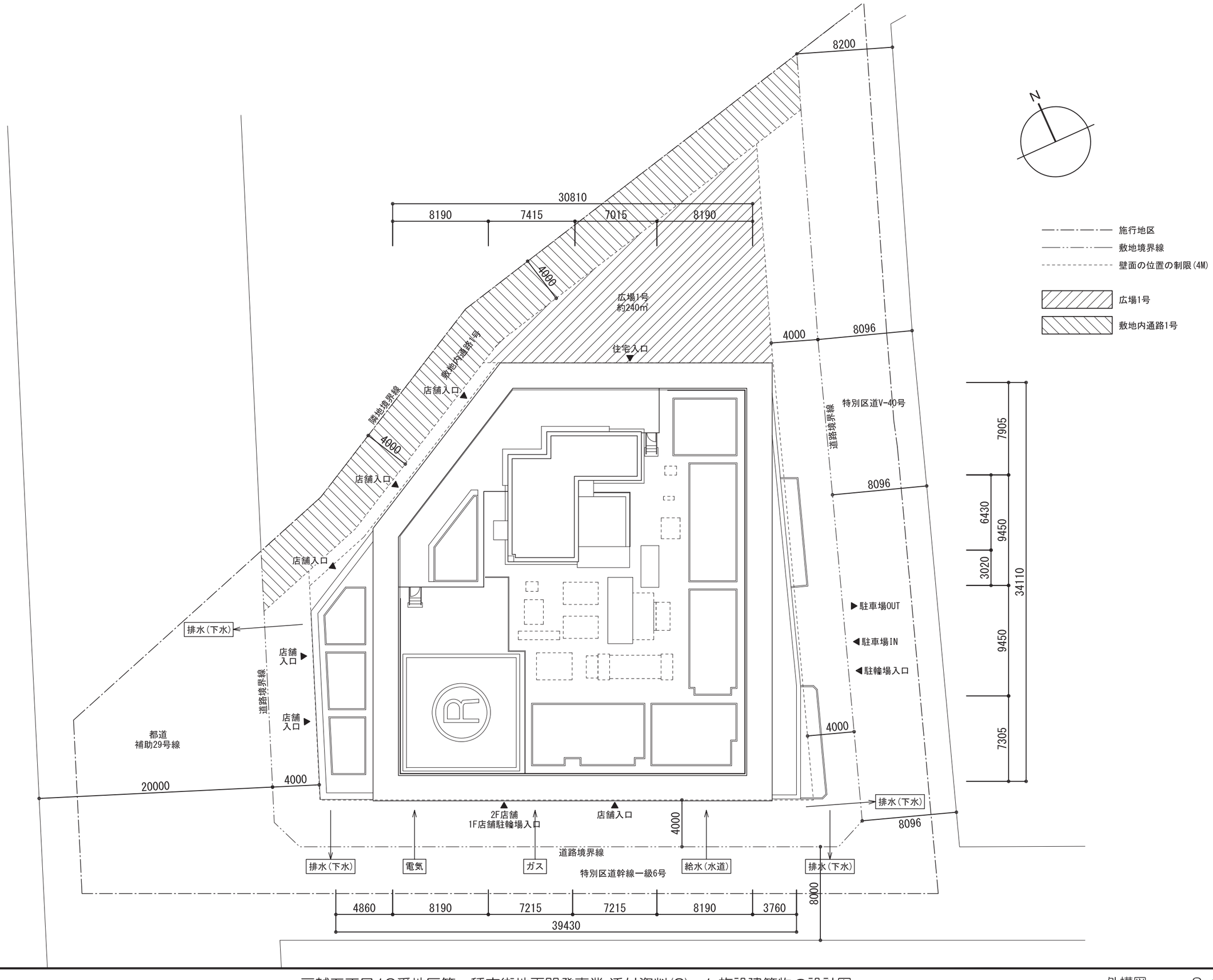
A-A’断面図


X1
X5
Y5
Y1
A
A’
B’
B


X1
X5
N
B'
Y5
A
A'
Y1
B


▽90m（高さ制限：TP+21.0から90m）
▽最高の高さ
▽PH階
▽最高の軒の高さ
▽RF
▽23F
▽22F
▽21F
▽20F
▽19F
▽18F
▽17F
▽16F
▽15F
▽14F
▽13F
▽12F
▽11F
▽10F
▽9F
▽8F
▽7F
▽6F
▽5F
▽4F
▽3F
▽2F
▽1F
▲平均地盤（TP+21.52）
▽B1F ELV着床レベル
▽B1F
最高の高さ 88080
最高の軒の高さ 84880
81230
8370
750
3200
2450
6500
4050
3400
3500
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
3350
4450
5500
330
5700
4170
1200
3000
2700
300
450
道路境界線
壁面後退
4.0m
住　戸
共用廊下(1)
上部吹抜
乗用EV
機械室
非常用EV
機械室
EV
非常用
EV
コモンルーム
男女別トイレ
バルコニー
店舗用駐輪場
PS
店舗A-2
機械式駐車場
共用廊下(1)
共用廊下(3)
機械式駐車場
下部ピット
ガス
遮断弁室
点検
ピット
湧水
ピット
非常用水源
湧水ピット
EVピット
非常用
EV
ピット
EPS
EPS・PS
トレンチ
ピット
屋外機置場
住宅用駐輪場
店舗A
住宅共用
電気室
Y1
Y2
Y3
Y4
Y5

B-B' 断面図



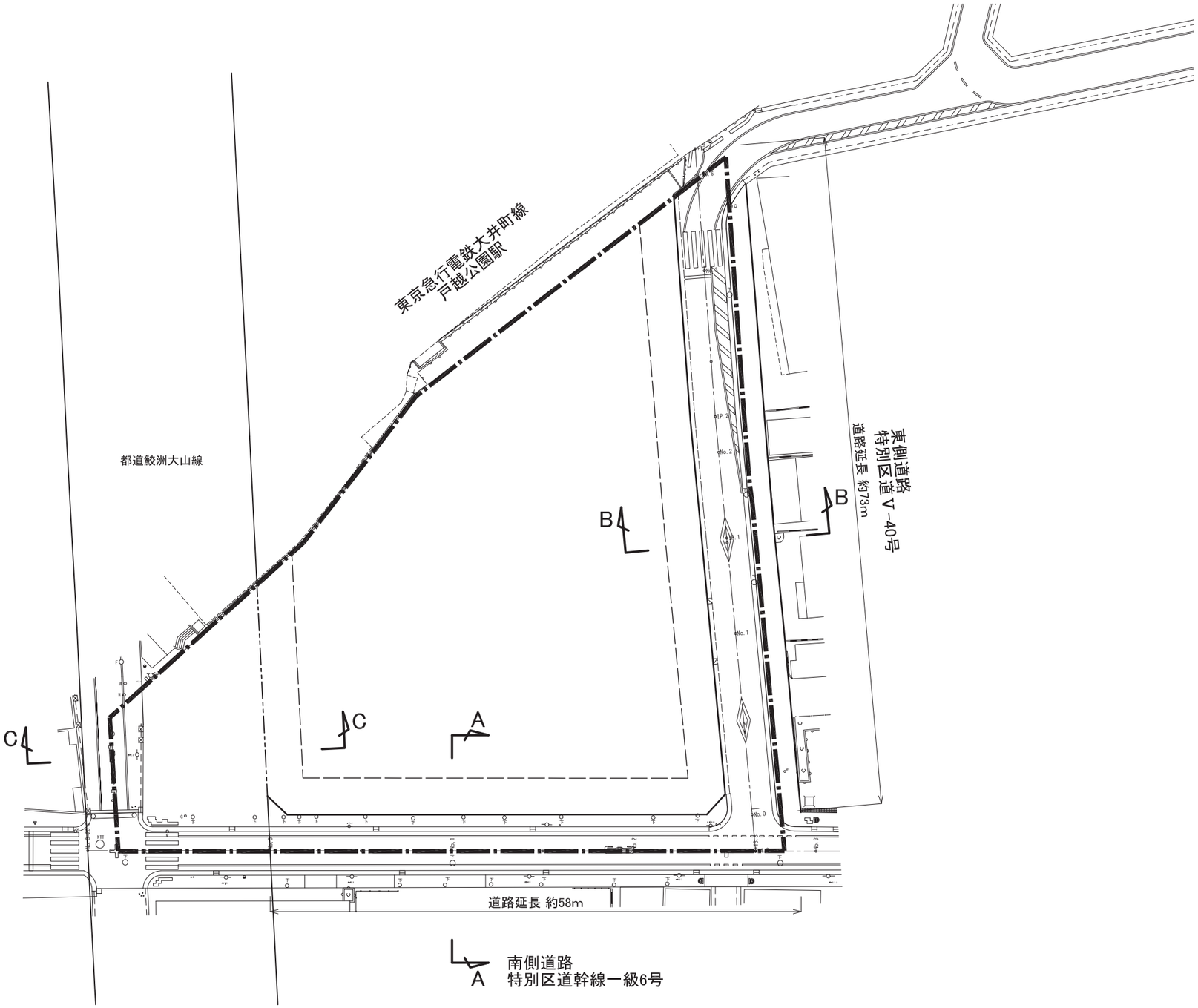
戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業 添付資料(3) -1 施設建築物の設計図

外構図　　S=1/300

戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業　　添付資料(3)-3　公共施設の設計図　平面図　　S=1:500

施行区域

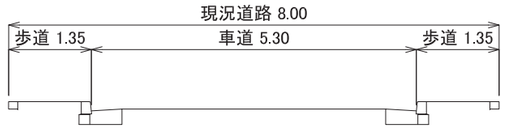
敷地境界



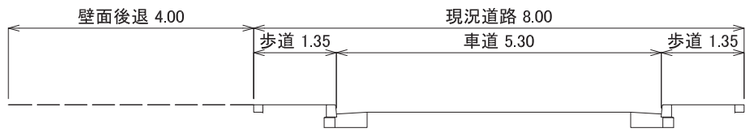
戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業　　添付資料(3)-3　公共施設の設計図　横断面図　　S=1:100

A-A 断面 南側道路
特別区道幹線一級6号

現　況

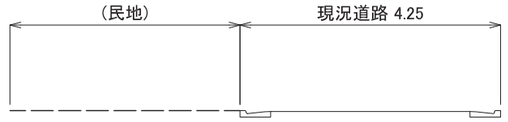


計　画



B-B 断面 東側道路
特別区道Ⅴ-40号

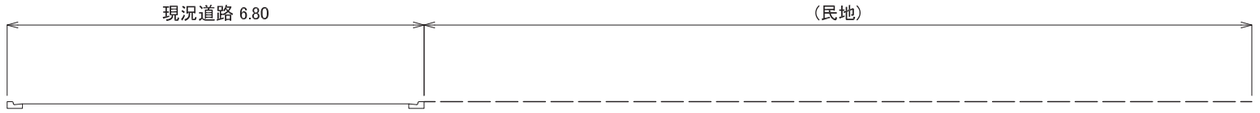
現　況



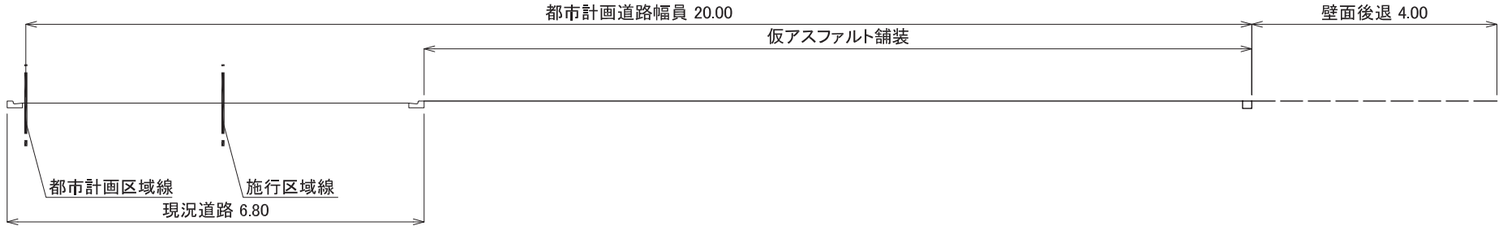
計　画

C-C 断面 西側道路
都道鮫洲大山線

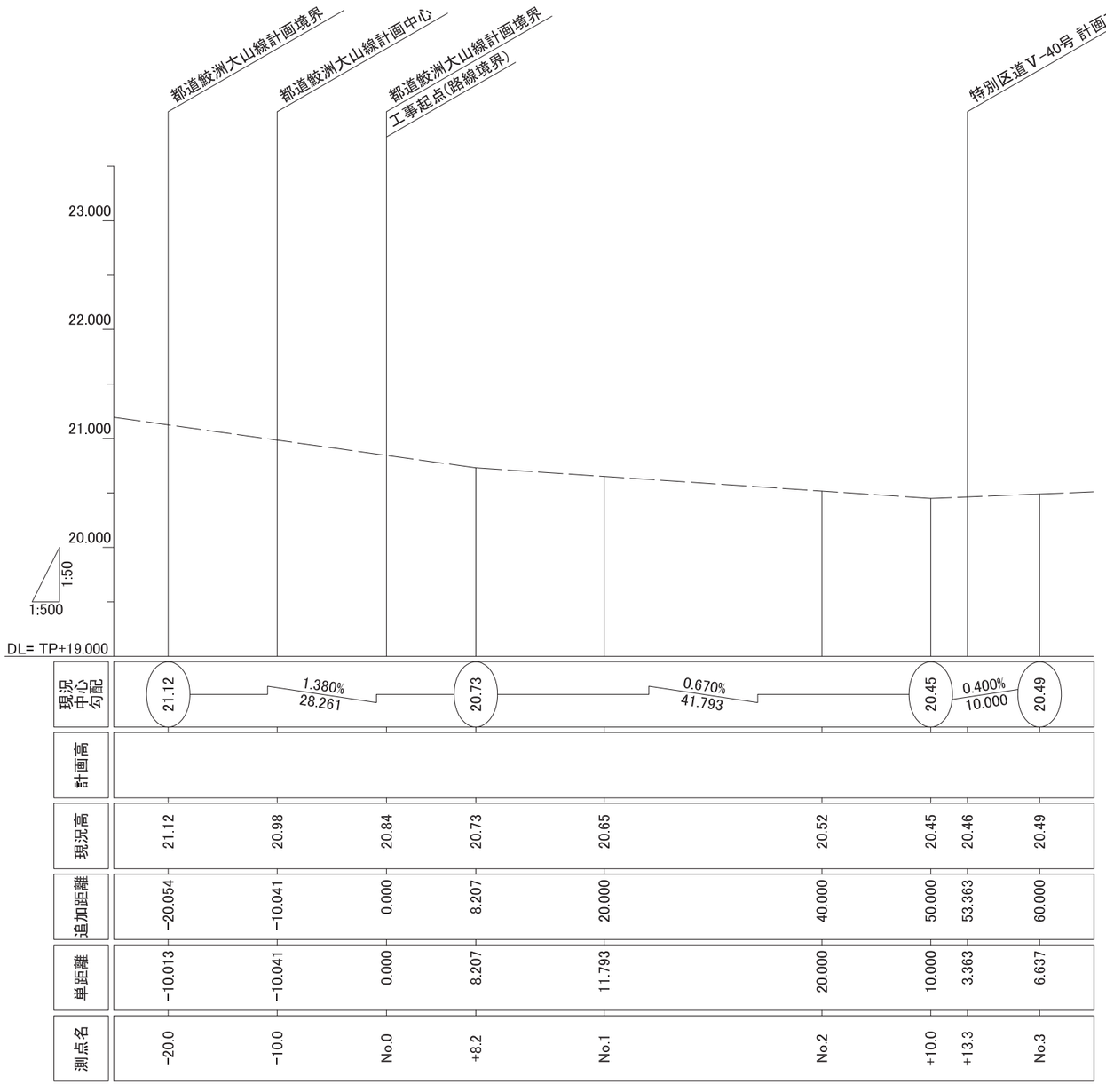
現 況



計 画

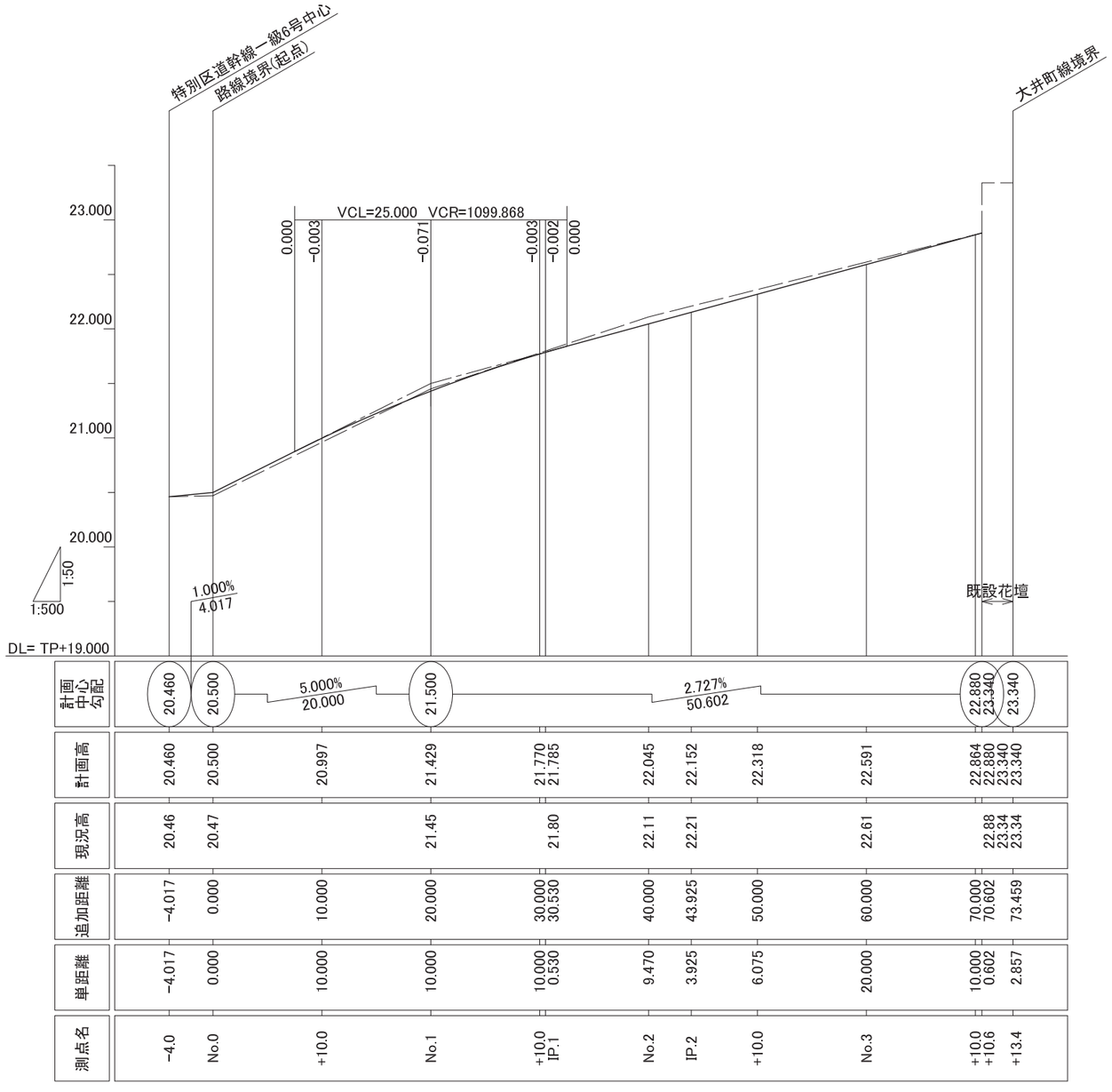


戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業　添付資料(3)-3　公共施設の設計図　縦断面図　特別区道幹線一級6号　S= 縦 1:50 横 1:500



— — — 現況

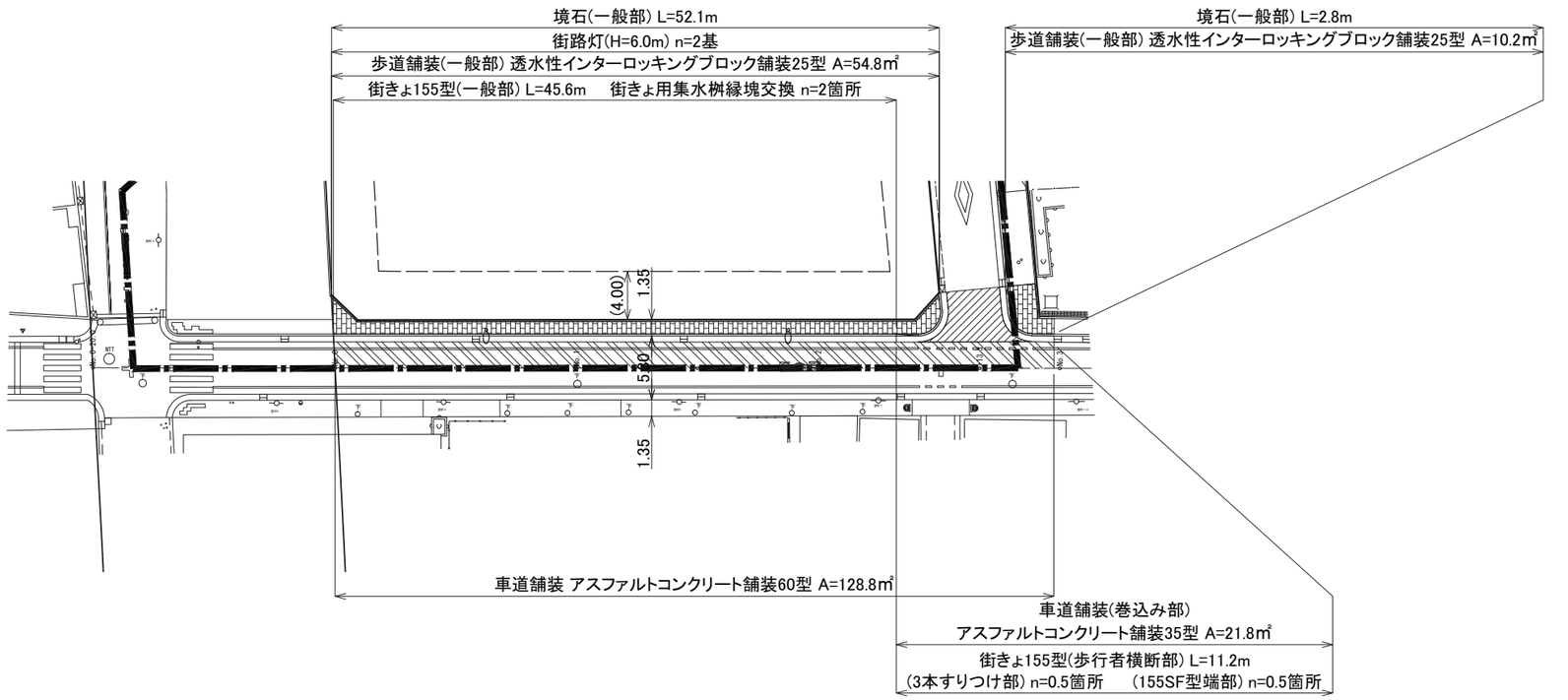
戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業　添付資料(3)-3　公共施設の設計図　縦断面図　特別区道Ｖ-40号　S= 縦 1:50 横 1:500



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。
・街きょは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

戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業　　添付資料(3)-3　公共施設の設計図　基本設計図　特別区道幹線一級6号　　S=1:500

施行区域

敷地境界