

戸越公園駅北地区 再開発計画

- 【計画地の位置】 東京都品川区戸越五丁目地内
【区域面積】 約0.6ha
【用途地域】 近隣商業地域(基準容積率:400%、建蔽率:80%、防火地域)
第一種住居地域(基準容積率:200%、建蔽率:60%、
高度地区:第3種、日影規制:4-2.5、防火地域)

【位置図】



【上位計画】

＜都関係＞

- 都市再開発の方針(令和3年3月) 二号地区(品1荏原地区)
□防災街区整備方針(令和4年6月) 防災再開発促進地区(品1荏原地区)

＜区関係＞

- 品川区まちづくりマスタープラン(令和5年3月改定)

○戸越公園駅・旗の台駅・中延駅周辺エリア

- ・地域生活拠点として位置づけ
・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
・新たなワークスタイルに対応した空間と生活支援機能
の確保

□戸越公園駅周辺まちづくりビジョン(平成27年1月)

□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)

○駅前商業ゾーン取組み方針

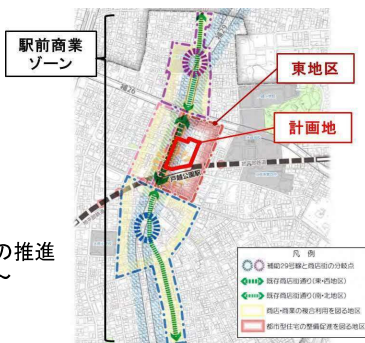
- ・災害に強いまちづくりの推進
～延焼遮断帯の形成及び避難経路の確保～
・居住・経営継続やにぎわい向上に向けたまちづくりの推進
～商店街の再整備及び都市型住宅等の整備推進～

○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



品川区マスタープランより抜粋

戸越公園駅周辺まちづくりビジョン
基本計画編より抜粋

【対象地区の現況と課題】

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

【これまでの経緯】

- 平成26年5月 戸越五丁目10番街区
不燃化・共同化の検討開始
平成30年9月 戸越五丁目10番地区
市街地再開発準備組合設立
令和6年 7月 戸越公園駅北地区
市街地再開発準備組合改名
令和6年12月 事業者による計画説明会開催

【施設計画概要】

施設計画の概要

区域面積	約0.6ha
敷地面積	約3,300㎡
延床面積	約29,000㎡
住戸数	約290戸
建物高さ	約110m
階数	地上30階 地下1階
主要用途	住宅、店舗、駐車場等
着工/竣工(予定)	新築工事 令和10年度/令和13年度

都市計画の種類

- ・地区計画(戸越・豊町地区)・・・変更【品川区決定】
・高度利用地区(戸越公園駅北地区)・・・変更【品川区決定】
・高度地区(戸越公園駅北地区)・・・変更【品川区決定】
・第一種市街地再開発事業(戸越公園駅北地区)・・・決定【品川区決定】

都市計画手続きの経緯と予定

- 令和7年 1月10日、11日 都市計画素案説明会
平成7年 1月14日～1月28日 地区計画原案の縦覧・意見書の受付
(意見書の受付は2月4日まで)
令和7年 3月16日、17日 都市計画案説明会
令和7年 3月14日～3月28日 都市計画案の縦覧・意見書の受付
令和7年 5月 8日 品川区都市計画審議会
令和7年 5月 下旬 都市計画決定・変更の告示



写真1 地区内道路の様子



写真2 地区内イベントの様子

【権利者件数】

- ・24件(土地・建物所有者22件、借地権者2件)
同意率 約79.2% (19/24件)〈令和7年3月時点〉

【事業手法】

- ・第一種市街地再開発事業
(高度利用地区)

施設イメージ



各種都市計画の概要

■戸越・豊町地区地区計画案における当地区の位置づけ

地区計画の地区の区分ではE地区に位置し、「駅前の立地を活かした市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、交通利便性が向上する都市基盤の整備及び駅前広場の整備に配慮した歩行者空間や地域に開かれた広場などの都市空間の整備を図る」として位置づけている。

■高度利用地区(戸越公園駅北地)の変更 (品川区決定)

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 ※1	約0.55ha	65/10	20/10	6/10 ※3	200㎡	2m
Bゾーン ※2	約0.05ha	35/10	20/10	4/10 ※3	200㎡	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。

■高度地区(戸越公園駅北地)の変更 (品川区決定)

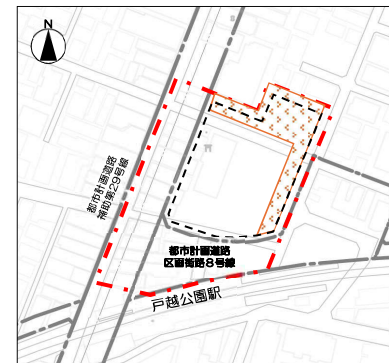
	最高限度	最低限度
現行	第3種高度地区	7m
変更案	指定なし	7m



■戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業の決定 (品川区決定)

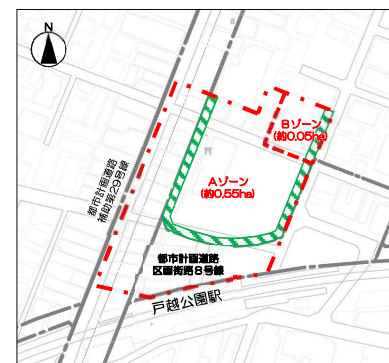
施行区域面積	約0.6ha				
公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模		備考
	幹線街路	補助線街路第29号線	別に都市計画において定めるとおり		拡幅整備
建築物等の整備に関する計画	建築敷地面積	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	高さの限度
	約3,300㎡	約1,900㎡	約28,900㎡(約19,900㎡)	住宅、店舗、駐車場等	GL+110m
住宅建設の目標	戸数	面積	—	—	—
	約290戸	約28,000㎡(延床面積)			

■戸越・豊町地区地区計画案 E地区の計画図



【凡例】	
 	E地区の区域
 	壁面の位置の制限(2m)
 	広場2号

■高度利用地区 計画図



【凡例】	
 	高度利用地区
 	区域区分線
 	壁面の位置の制限(2m)

○高度利用地区により緩和される容積率 (東京都高度利用地区指定方針及び指定基準)	
Aゾーン	基準容積率 40/10 + 25/10 = 65/10
Bゾーン	基準容積率 20/10 + 15/10 = 35/10
Aゾーン	・空地の確保: +15/10、住宅の確保: +5/10、 質高住宅の確保: +5/10
Bゾーン	・空地の確保: +5/10、住宅の確保: +5/10 質高住宅の確保: +5/10

■第一種市街地再開発事業 計画図



【凡例】	
 	施行区域
 	壁面の位置の制限(2m)
 	都市計画道路(補助線街路第29号線)
 	都市計画道路(品川区画第8号線)
 	広場(敷地の20%以上)

戸越公園駅北地区第一種市街地再開発における都市計画決定・変更 【第185回 品川区都市計画審議会 資料】

説明会開催状況

	都市計画素案説明会(都計法第16条)			都市計画案説明会(都計法第17条)		
	日時・場所	出席者数	合計数	日時・場所	出席者数	合計数
1回目	令和7年1月10日(金) 午後7時00分 ～午後8時30分 会場:宮前小学校体育館	113名	204名	令和7年3月16日(日) 午前10時00分 ～午前11時30分 会場:宮前小学校体育館	73名	152名
2回目	令和7年1月11日(土) 午前10時00分 ～午前11時30分 会場:宮前小学校体育館	91名		令和7年3月17日(月) 午後7時00分 ～午後8時30分 会場:宮前小学校体育館	79名	

説明会でいただいた主な質問・意見とその対応

Q. 戸越5丁目10番街区と7番街区で再開発事業を行う理由を教えてください。

A. まちづくりマスタープラン等では、当該地区の防災性の向上、にぎわい創出を目的に高度利用を用いた都市型住宅や生活利便施設の整備を掲げていることから再開発事業の手法を用いたまちづくりを実施する。

Q. 高さ110mの高層ビルには反対である。

A. 再開発事業は、商店街の賑わい創出や多様な世代が住み続けられる居住環境を確保するため、区としては、一定程度の高層化が必要と考えている。

地区計画原案の縦覧と意見書

■ 原案の縦覧期間 : 令和7年1月14日～1月28日 の2週間

■ 意見書の受付期間 : 令和7年1月14日～2月4日 の3週間

※ 意見提出の対象者は、地区内の土地所有者・建物所有者・土地の抵当権者・建物居住者等。

■ 意見件数 : 70件

■ 結果 : 賛成に関する意見 : 13件、反対に関する意見 : 21件、その他意見 : 36件

○主な意見としては、以下の内容のものがあつた。

- ・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。

各種都市計画案の縦覧と意見書

■ 案の縦覧期間 : 令和7年3月14日～3月28日 の2週間

■ 意見書の受付期間 : 令和7年3月14日～3月28日 の2週間

※ 意見提出の対象者は、区民、利害関係人。

■ 意見件数 : 178件

■ 結果 : 賛成に関する意見 : 119件、反対に関する意見 : 52件、その他意見 : 7件

○主な意見として、以下の内容のものがあつた。

- ・持続可能で将来の希望が増すようなまちづくりを進めてほしい。
- ・第一種市街地再開発事業で110メートルの高層マンション建設に反対する。