

戸越公園駅北地区に関する都市計画案について

1. これまでの経緯

平成26年	5月	地域で不燃・共同化に向けた検討を開始
平成27年	1月	「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン」区策定
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2年	1月	「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編」区策定
令和3年	5月	「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン駅前広場計画編」区策定
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	事業者による近隣説明会
令和7年	1月	都市計画素案説明会

2. 都市計画素案説明会の開催結果等

(1) 都市計画素案の説明会

開催日時：令和7年1月10日（金）19時～20時30分（113名参加）
：令和7年1月11日（土）10時～11時30分（91名参加）

会場：宮前小学校体育館・視聴覚室

対象者：地区内の関係権利者

主な意見・質問：・子育て世代、オフィスの利用者にも着目したまちづくりであればいいと思う。

・日照が遮られることから30階もの高さは必要ないのではないか。

・ハード対策だけでは、まちのにぎわいは創出されない。ソフト対策のプランニングも重要であると考える。

・壁面位置の制限はなぜ2mとしたのか。

(2) 地区計画原案の公告・縦覧

期間：令和7年1月14日（火）～1月28日（火）

縦覧場所：品川区 都市環境部 都市開発課

(3) 地区計画原案に対する意見書の提出

期間：令和7年1月14日（火）～2月4日（火）

提出方法：受付提出（品川区 都市環境部 都市開発課）

品川区電子申請サービス、郵送、FAX

意見書の結果：提出数 70件（賛成13件、反対21件、その他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。

3. 都市計画案の説明会開催等（予定）

(1) 都市計画案の説明会

開催日時：令和7年3月16日（日）10時～11時30分

：令和7年3月17日（月）19時～20時30分

会場：宮前小学校体育館・視聴覚室

対象者：区民・利害関係人

(2) 都市計画案の公告・縦覧

期 間 : 令和7年3月14日(金)～3月28日(金)

縦覧場所: 品川区 都市環境部 都市計画課

(3) 都市計画案の概要

別紙参照

(4) 周知方法

広報しながわ(3月1日号)、区ホームページ、周辺地域へのポスティング(約5,000件)

4. 必要な都市計画

(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) 戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業の決定

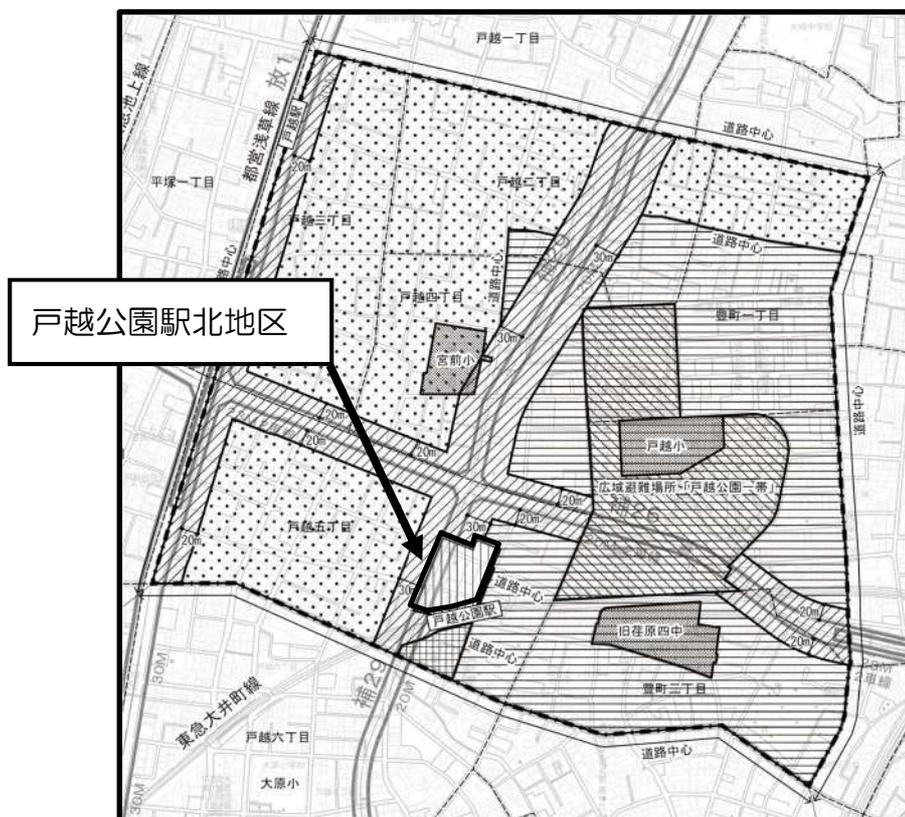
5. 今後の予定

(1) 都市計画案の説明会 : 令和7年 3月16日(日)、3月17日(月)

(2) 品川区都市計画審議会 : 令和7年 5月上旬

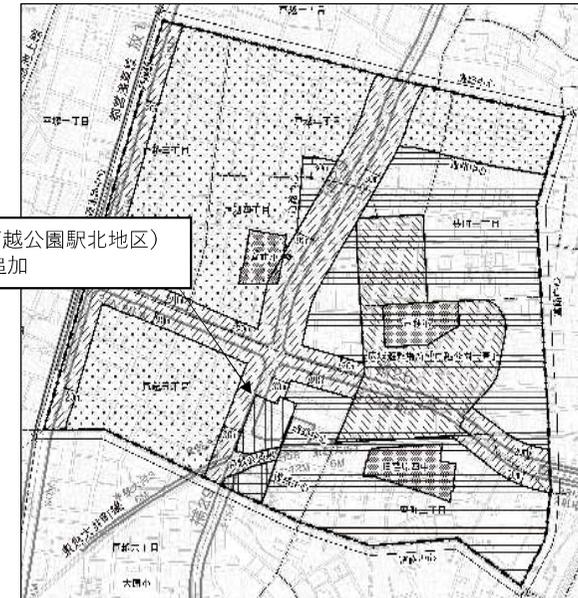
(3) 都市計画決定 : 令和7年 5月下旬

位置図



■戸越・豊町地区地区計画の変更（品川区決定）

<位置図>

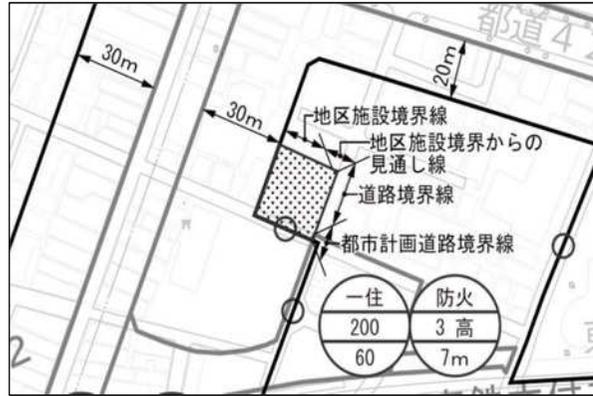


<詳細図（計画図3）>



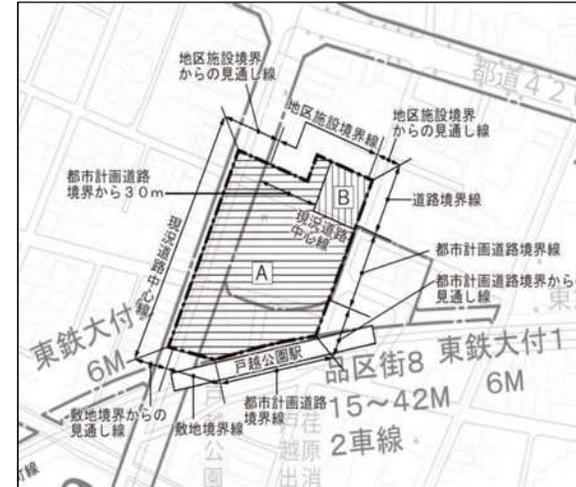
地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	面積	約23.2ha	約10.0ha	約20.2ha	約0.3ha	約0.6ha
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は60㎡とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 1 この地区計画の告示日（以下「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている60㎡未満の土地 2 この地区計画の告示日において、現に存する所有権等の権利に基づき建築物の敷地として使用するならば、その面積が60㎡未満となる土地 3 公共施設（地区施設を含む）の整備等により60㎡未満になった土地 4 公共施設の整備等に伴い代替地として譲渡された60㎡未満の土地			建築物の敷地面積の最低限度は250㎡とする。	
	壁面の位置の制限	計画図3に示す壁面線が定められた区間の道路中心線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及びひさし、軒、出窓、バルコニー、ベランダ、テラス、その他これらに類する建築物の各部分までの距離は、3m以上とする。			計画図3に示す壁面線が定められた区間においては、隣地並びに道路から4mの壁面後退を図り、歩行者空間として整備する。	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置が制限された区域では、門、塀、垣又はさく、広告物、自動販売機、その他これらに類する工作物を設置してはならない。（電線地中化に伴う設備、落下防止庇で歩行者の障害とならないもの、その他公益上必要なものを除く。）				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 道路に面する建築物の部分においては、バルコニー、ベランダを設置又は網入りガラスを用いるなど落下物の防止措置を講ずるものとする。 2 建築基準法第42条第2項に定める道路の道路中心線から2mの範囲では、建築物、工作物、広告物等の突出をしてはならない。 3 屋外広告物・広告版は腐朽し、腐食し又は破損しやすい材料を使用してはならない。				
垣又はさくの構造の制限	建築基準法上の道路または地区施設の道路（以下、この事項において「道路」とい。）に面して、ブロック塀等を設けてはならない。道路に面して垣、さくを設ける場合には、生け垣又は透視可能なフェンス又は採光・風通に配慮した軽量のフェンスとし、道路交通機能の支障とならないよう設置しなければならない。なお、生け垣と透視可能なフェンスを併用することは妨げない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1 道路面から高さ0.6m以下のブロック塀、その他これに類するもの 2 道路に面する門柱または門柱に接続する長さ1.2m以下で、かつ高さ2m以下のブロック塀、その他これらに類するもの					
土地の利用に関する事項	1 300㎡以上の敷地において建築行為を行う場合、品川区みどりの条例（平成6年品川区条例第19号）に定める基準により緑化を行うものとする。300㎡未満の敷地においても、積極的に緑化に努めるものとする。 2 品川区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例（平成13年品川区条例第32号）第29条に掲げる施設を新たに設置又は用途や規模を変更する場合、同条例に定める基準により、自転車駐車場の設置を行うものとする。同条に定める基準に満たない施設についても、自転車駐車場の設置に努めるものとする。					

■ 高度地区の変更（品川区決定）



変更前	第3種高度地区
変更後	指定なし
面積	約 0.05 ha

■ 高度利用地区の変更（品川区決定）



	Aゾーン	Bゾーン
地区面積	約0.55ha	約0.05
容積率の最高限度	65/10	35/10
容積率の最低限度	20/10	20/10
建蔽率の最高限度	6/10	4/10
建築面積の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	2m	2m
備考	戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業区域	

■ 戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業（品川区決定）

名称		戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積		約 0.6 ha			
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	規模	備考
		幹線道路	補助線街路第29号線	別に都市計画に定めるとおり	拡幅
		区画街路	品川区画街路第8号線	別に都市計画に定めるとおり	新設
建築物の整備	建築面積	延べ面積(容積対象面積)	主要用途	高さの限度	備考
	約1,900㎡	約28,900㎡(約19,900㎡)	住宅、店舗、駐車場等	GL+110m	高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
建築敷地の整備	建築敷地面積	整備計画			
	約3,300㎡	<ul style="list-style-type: none"> 隣地境界は壁面を後退し、北側既成市街地に配慮するとともに、地域の憩いの場としての広場を敷地の20%以上確保する。 広場内は東西に貫通する歩行者動線機能を確保する。 道路境界線から高度利用地区の制限に従い壁面を後退し、ゆとりある歩行者空間を形成する。 商店街に面する部分については、にぎわいの創出を図る。 			
住宅建設の目標	戸数	面積	備考		
	約290戸	約28,000㎡	延床面積		
参考	地区計画区域内及び高度利用地区内にあり。				

■ 施設イメージ（参考）

< 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"> 住宅（約290戸） 店舗 駐車場等
規模	地上30階/地下1階
建物高さ	約110m

(案)

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16日(日) 午前10時～

3月17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。

I-1

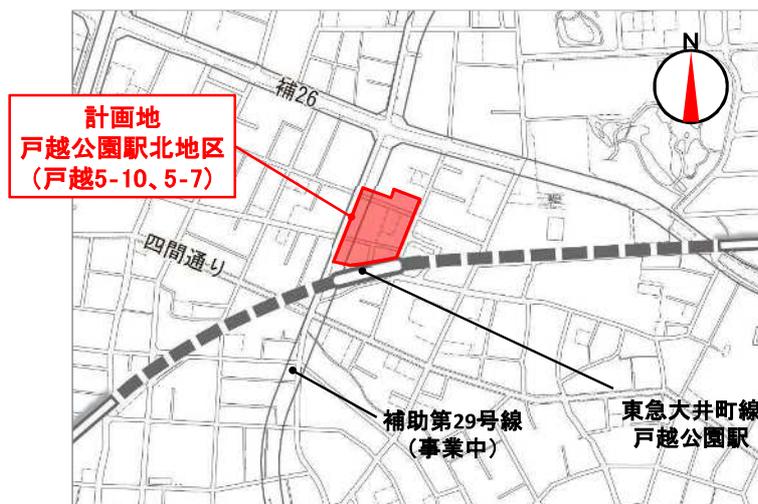
本日の説明内容

- 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-2

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



I-5

③.戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編

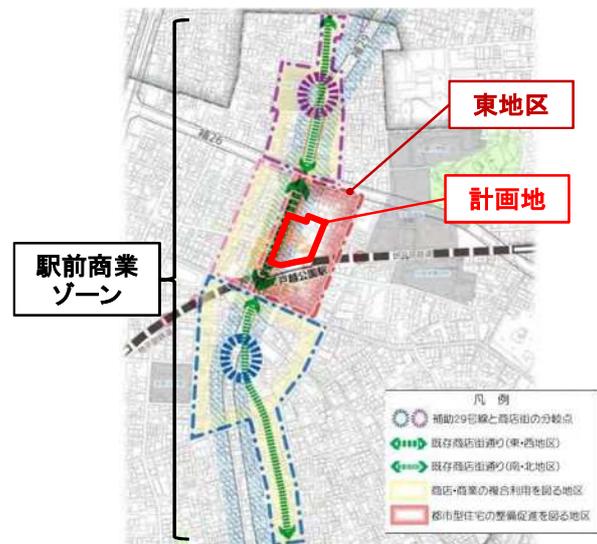
(令和2年1月策定)

【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



I-6

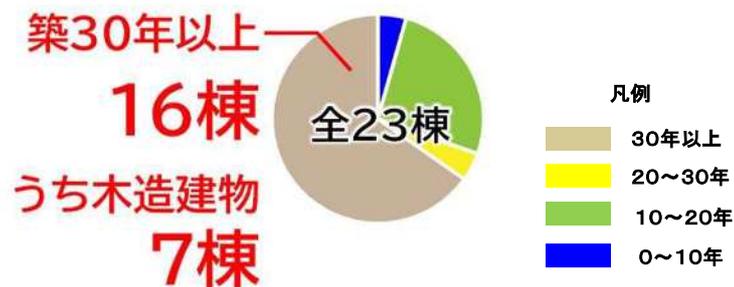
④.戸越公園駅北地区の課題

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

I-7

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。

I-8

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。

I-9

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

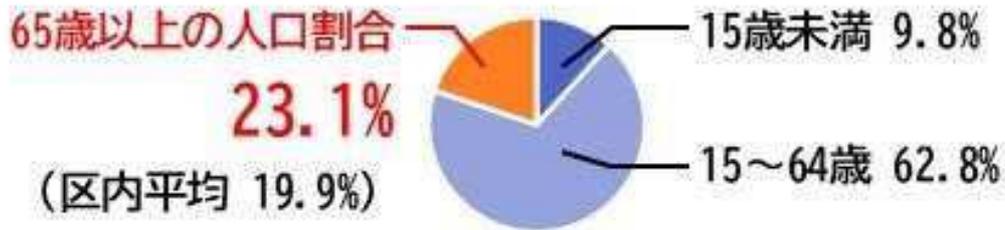


商店街沿いのにぎわいが継続し、活気のある雰囲気づくりが求められる。

I-10

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

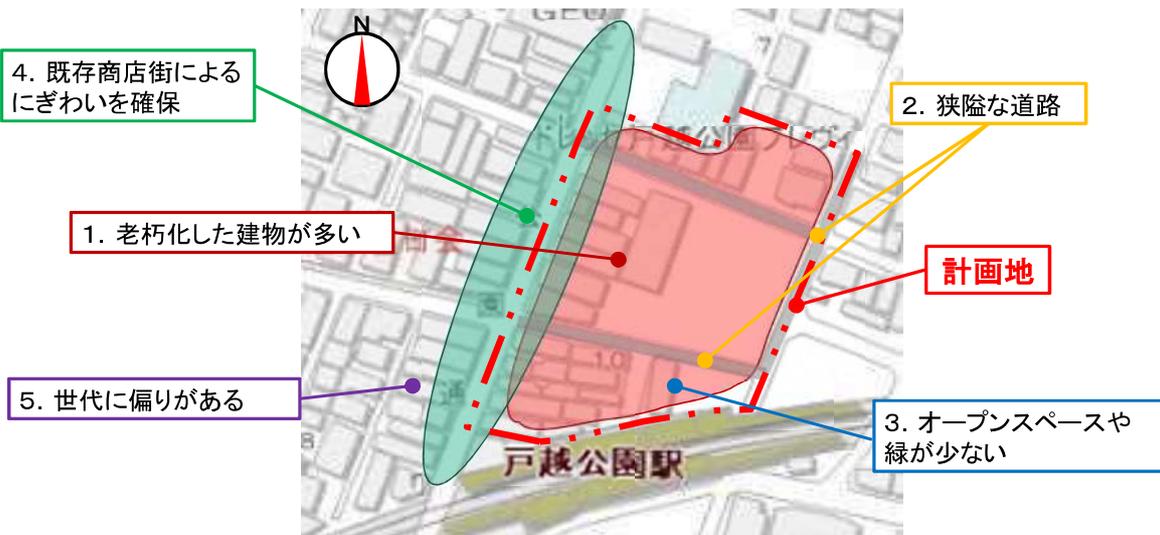


戸越公園駅北地区市街地再開発準備組作成資料より
(国勢調査2020データを参考に作成)

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。

I-11

④.戸越公園駅北地区の課題



I-12

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

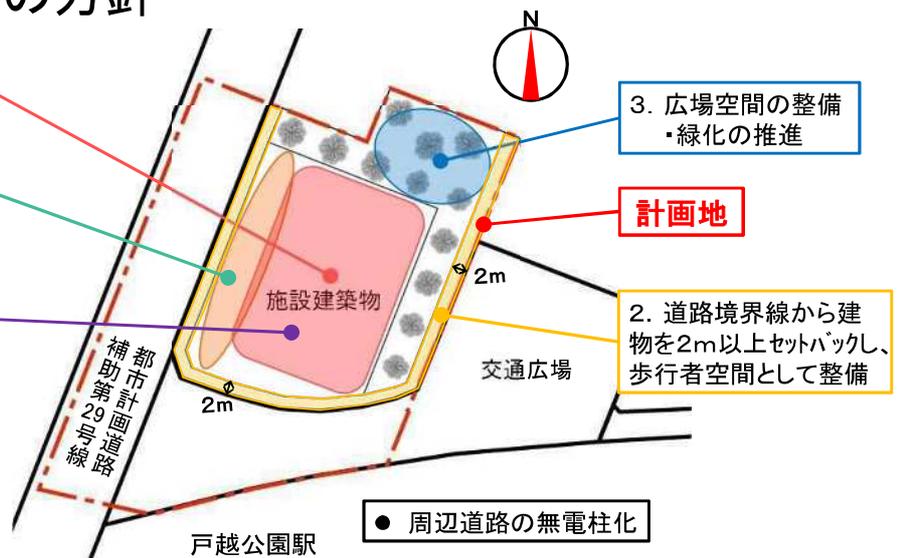
I-13

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



I-14

Ⅱ.都市計画案の内容

Ⅱ-1

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

Ⅱ-2

①.戸越・豊町地区 地区計画の変更について

<地区計画とは>

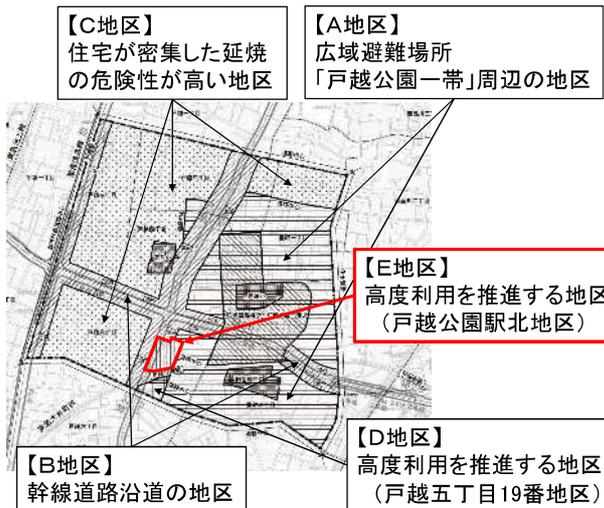
- 都市計画法や建築基準法などに加え、地区特性に応じた一定の規制を設けることで、地区の良好な環境の維持・向上を図る制度です。



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>



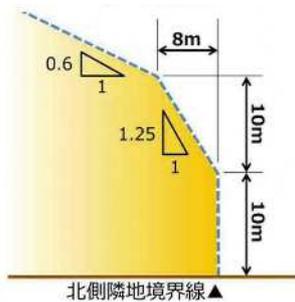
地区名	土地利用の方針
A地区	建築物の不燃化・耐震化の促進。戸越公園の景観と連続、調和した街並みを形成する。
B地区	建築物の不燃化・耐震化と土地の高度利用を誘導し、延焼遮断帯を形成。戸越公園駅周辺では、建築物の共同化を推進し、既存商店街の活力の向上と都市型住宅の供給を図る。
C地区	建築物の不燃化・耐震化の推進。公園・広場の保全や地震時のブロック塀の倒壊の防止を図り、防災性の高い街並みを形成する。
D地区	土地の合理的かつ健全な高度利用。市街地再開発事業等により、歩行者空間や広場などの都市空間の整備を図る。
E地区	土地の合理的かつ健全な高度利用。市街地再開発事業により、都市基盤の整備及び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

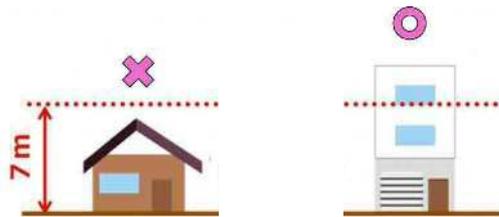
<高度地区とは>

- 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。

II-5

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種高度地区	7m
変更(素案)	指定なし	7m

II-6

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 ※1	約0.55ha	650%	200%	60% ※3	200㎡	2m
Bゾーン ※2	約0.05ha	350%	200%	40% ※3	200㎡	2m



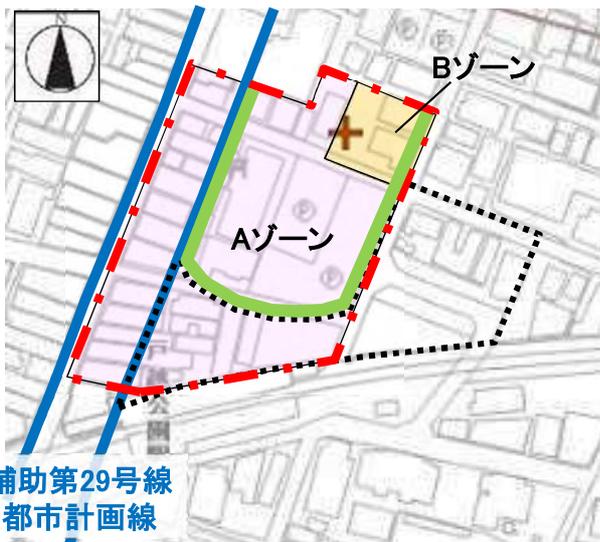
※1:「戸越公園駅北地区」から「高度地区変更の区域」を除いた区域

※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。

II-7

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

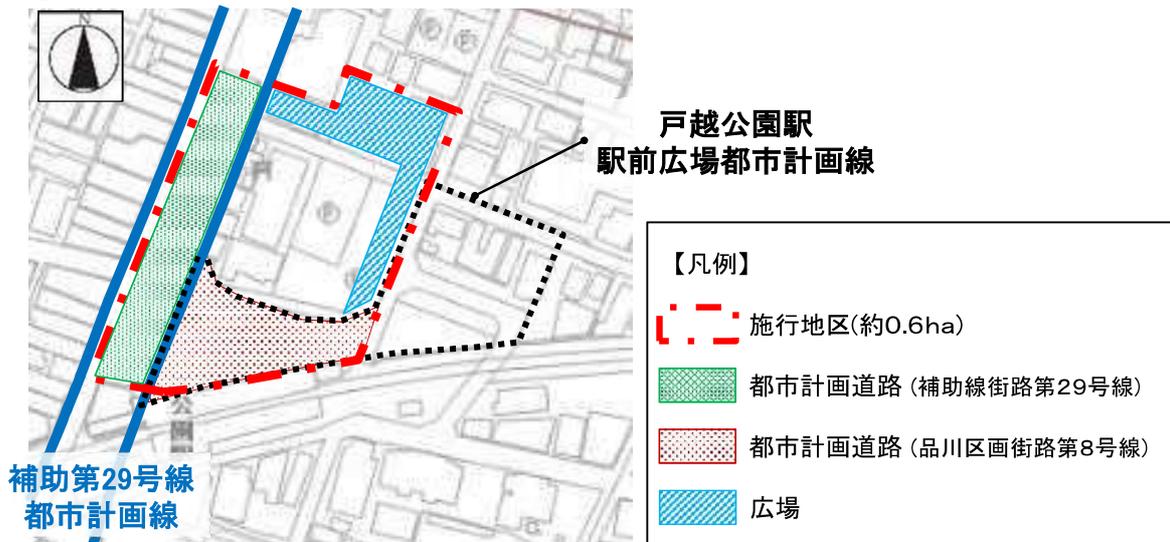
II-8

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 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
	区画街路	品川区画街路 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 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	110m
住宅建設の 目標	戸数	面積			
	約290戸	約28,000㎡ (延べ面積)			

II-9

④.第一種市街地再開発事業の決定について



II-10

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	・住宅（約290戸） ・店舗 ・駐車場等
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

Ⅲ-1

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
(3月16日、17日)

- 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
(3月中)

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)

Ⅲ-2

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

Ⅲ-3

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

Ⅲ-4

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

Ⅲ-5

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。



Ⅲ-6

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。



Ⅲ-6

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

Ⅲ-7