

報道関係各位

戸越五丁目19番地区市街地再開発組合
三菱地所レジデンス株式会社
大成建設株式会社
東京急行電鉄株式会社
一般財団法人首都圏不燃建築公社
大成有楽不動産株式会社

「戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業」本組合設立

～「戸越公園」駅徒歩1分、23階建・約220戸のタワーマンションが誕生～

戸越五丁目19番地区市街地再開発準備組合が事業を推進し、参加組合員として三菱地所レジデンス株式会社、大成建設株式会社、東京急行電鉄株式会社、一般財団法人首都圏不燃建築公社、大成有楽不動産株式会社が参画する「戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業」において、本年12月21日に東京都知事より再開発組合の設立認可を受け、12月23日の組合設立総会を経て、戸越五丁目19番地区市街地再開発組合が発足しました。

本計画地は現在、老朽化した建物が密集する街区となっており、オープンスペースが少なく、緊急車両の接近が困難であるなど防災面及び安全面の課題を抱えています。そうした課題を解決すべく、2005年から不燃・共同化の検討が始まり、補助第29号線が特定整備路線に選定されたことを契機に、2013年に準備組合が設立されました。防災性・安全性と利便性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、駅前立地に相応しい土地の合理的且つ健全な高度利用と、より人が集う街を目指して、多世代の方が住み続けることができ、新たな居住者の受け入れも可能な都市型住宅の整備等、都市機能の更新を図っていきます。今後は2019年9月の権利変換計画認可、2020年8月の着工、2023年4月の竣工を予定しています。

【本事業の特長】

(1)住宅・店舗・駐車場等からなる複合開発事業

住宅(約220戸)・店舗・駐車場等の用途を取り入れ、既存環境と融合しながら更なる賑わいの創出を目指す地上23階建の複合再開発事業。

(2)都市計画道路の道路拡幅・高度利用を活かした

空間づくり

都市計画道路(補助第29号線)による道路拡幅や高度利用を活用し、歩行者優先の通路や広場を整備し、街の魅力・居住環境とともに地域の防災性向上を図ります。



▲外観完成予想CG

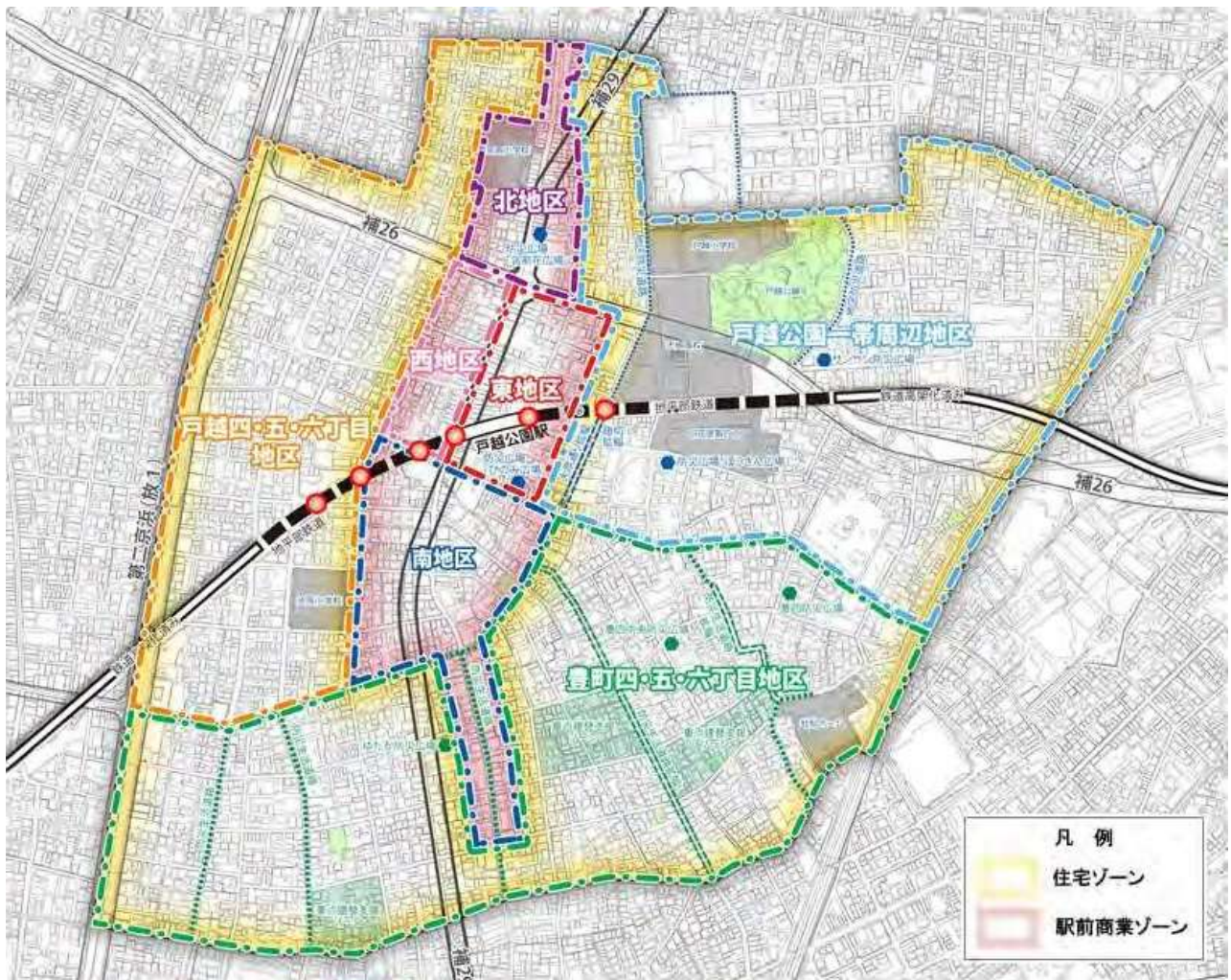
■戸越公園駅周辺街づくりビジョン

<「戸越公園」駅周辺の将来像>

1. 快適で暮らしやすく災害に強い安全性の高い街
2. 暮らしの拠点として人が集い賑わいのある街
3. 水や緑・景観などのやすらぎと充実した潤いのある街

<駅前商業ゾーン取り組み方針>

- ・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路の確保～
- ・居住・経営継続や賑わい向上に向けた街づくりの推進
～商店街の再整備及び都市型住宅等の整備推進～



参考：品川区 HP (http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/ct/other000071000/bijyon_togoshi_3.pdf)

■「戸越五丁目 19 番地区第一種市街地再開発事業」について

東急大井町線「戸越公園」駅徒歩 1 分に位置し、「大井町」駅まで約 4 分、「品川」駅まで約 10 分と交通利便性が高い立地。駅を中心に南北に伸びる戸越公園中央商店街のほか、戸越公園や文庫の森などの大きな公園が周辺に複数あり、緑豊かな住環境。

<事業効果>

1. 災害に強い市街地の形成

特定整備路線である補助第 29 号線の整備による延焼遮断帯の形成や、特別区道 V-40 号の拡幅整備による災害時の避難動線の確保とともに、不燃化・耐震化された建物の整備により、防災機能を強化した災害に強い市街地の形成を図る。

2. 地域の生活拠点となる都市機能の更新

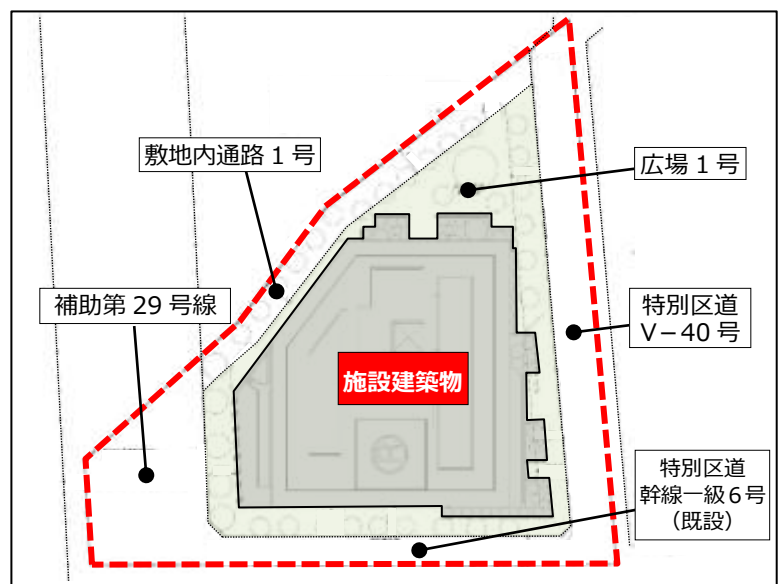
東急大井町線戸越公園駅に隣接する立地環境を活かしながら、地域生活拠点の核となる地区として、駅周辺一帯を牽引する賑わいを創出する店舗や、新たな居住者を誘導し定住人口の増加に繋がる都市型住宅を整備する。

3. 周辺住民の快適な歩行者空間の整備

散策・通行可能な敷地内通路や広場を整備することで、周辺住民の利便性の向上とともに、駅周辺の歩行者ネットワークの強化を図る。



▲建物断面図



▲敷地配置図

<事業概要>

所在地 地：東京都品川区戸越五丁目19番（地番）
交通 通：東急大井町線「戸越公園」駅徒歩1分
地区面積 積：約3,000㎡
延べ面積 積：約21,711㎡
規模・構造 造：鉄筋コンクリート造・地上23階地下1階建
高さ 高さ：約85m
建蔽率 率：約60%
容積率 率：約650%
用途 途：住宅（約220戸、1LDK～3LDK）・店舗・駐車場・駐輪場等
公共施設 等：補助第29号線（幅員約19.6m～20.5m、延長約15m）
特別区道V-40号（幅員約8.1m～8.2m、延長約72m）
敷地内道路1号（幅員約4m、延長約60m）
広場1号（面積約240㎡）等

特定業務代行者：大成建設株式会社

参加組合員：三菱地所レジデンス株式会社、大成建設株式会社、東京急行電鉄株式会社、
一般財団法人首都圏不燃建築公社、大成有楽不動産株式会社

コンサルタント：株式会社都市計画同人、アーキテクトON一級建築士事務所、PFIコンサルタント



▲中域図



▲狭域図

© OpenStreetMap contributors

<事業スケジュール>

2005年 不燃・共同化の検討開始
2013年 9月 戸越五丁目19番地区市街地再開発準備組合設立
2018年 3月 都市計画決定
2018年12月 戸越五丁目19番地区市街地再開発組合設立（準備組合解散）
2019年 9月 権利変換計画認可（予定）
2020年 8月 着工（予定）
2023年 4月 竣工（予定）

以上