

高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

高輪三丁目品川駅前地区市街地再開発組合

高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
(2) 設計図	
5. 事業施行期間	7
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	8
(1) 資金計画	
(2) 支出金明細	
(3) 資金調達計画	
(4) 補助金算出根拠	
7. 添付書類	11
添付書類(1) 施行地区の位置図	
添付書類(2) 施行地区の区域図	
添付書類(3) 施設建築物の設計図	
添付書類(4) 施設建築敷地の設計図	
添付書類(5) 公共施設の設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

高輪三丁目品川駅前地区

(2) 事業の名称

東京都市計画事業 高輪三丁目品川駅前地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

高輪三丁目品川駅前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、平成30年度都市計画決定、令和4年度変更の品川駅西口地区地区計画の区域の一角に位置している。地区内は、老朽化建物が大半を占め、防災上の課題があるとともに、低未利用地が多く、一部敷地が細分化されているなど、土地の効率的な利用が図られていない現状である。また、地区内の道路は4m未満の狭隘な道路や行き止まり道路で、安全で快適な歩行者環境が確保されていない。その一方で、地区の課題解消とともに、品川駅西口地区の目指す将来像に寄与するまちづくりが望まれる地区である。

(2) 事業の目的

本地区は、品川駅近接の立地でありながら、道路条件や細分化されていた敷地により低・未利用地が多い状況である上に、老朽化建物が大半を占め、耐震・耐火性のある建物への更新の必要性が生じているとともに、品川駅周辺で進められている基盤整備計画や隣接地区で行われる土地区画整理事業との連携が求められる。

本事業では、老朽化建物や未利用地等の敷地を統合し、ターミナル駅近接にふさわしい機能と地権者の生活再建を可能にする耐震・耐火性のある共同建築物の整備を行う。また、国道拡幅への対応及び地区内外を結ぶ歩行者ネットワーク整備を中心とした公共施設の整備を行うことにより土地利用転換を図り、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を実現し、駅前にふさわしい業務・商業・居住機能等の導入と多様な広場空間の創出及び隣接する市街地環境と調和した地域コミュニティ活動を支える交流機能等の導入と緑地空間の創出を目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は広域交通アクセスに優れた品川駅の北西に位置にしている。

北には未整備の都市計画道路環状第 4 号線、東には都市計画道路幹線街路放射第 19 号線（国道 15 号）の 2 本の幹線道路に面している。

放射第 19 号線（国道 15 号）の本地区が面する区間は未整備である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

(3) 施行地区の区域

東京都港区高輪三丁目

[宅地]

301 番 1、301 番 2、301 番 3、301 番 4、301 番 5、301 番 6、301 番 8、301 番 9、
301 番 10、301 番 11、301 番 12、301 番 13、301 番 14、301 番 15、301 番 16、
301 番 17、310 番 9、310 番 13、310 番 14、402 番 10、404 番 1、406 番 1、
406 番 3、406 番 17、407 番 1、407 番 3、407 番 4、407 番 5、407 番 6、407 番 8、
407 番 12、407 番 13、407 番 14、407 番 15、407 番 16、407 番 17、407 番 18、
407 番 19、407 番 20、407 番 21、417 番 25、417 番 27、417 番 34、417 番 41、
417 番 42、417 番 43、417 番 46、417 番 47、417 番 48、417 番 49、417 番 50、
417 番 51、417 番 52、417 番 54、417 番 56、417 番 59、417 番 61、417 番 62

[公共用地]

310 番 5、310 番 7、407 番 2 の一部、408 番 2 の一部、409 番 2 の一部、
410 番 2 の一部、411 番 2 の一部、412 番 3 の一部、412 番 4 の一部、
413 番 2 の一部、414 番 2 の一部、415 番 2 の一部、416 番 2 の一部、417 番 9 の一部
※無地番の区域（都市計画道路幹線街路放射第 19 号線の一部）

（特別区道第 323 号線の一部）

（特別区道第 325 号線）

（特別区道第 326 号線の一部）

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）の通り

(5) 施行地区の面積

約 2.2ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区は「国際交流拠点の実現に向けた多様な都市機能の導入と緑豊かな空間の調和のとれた複合市街地の形成」を開発の目標としているため、品川駅及び北側市街地へのアクセス強化、品川駅西口地区の回遊性の向上に資する歩行者ネットワークの形成及び「風の道」や地形などの地区特性を考慮した市街地となる計画とする。

また隣接する A 地区と連携した駅前空間となるよう高層棟を広場に面して配置するなど駅前の顔づくりと憩いの場を創出することや高規格のオフィスや MICE 機能の充実により、国際交流拠点の形成に向けた計画とする。

2) 施設建築物の設計の概要

イ) 設計方針

C-1 街区の高層棟は広域的な交通結節機能を活かし、国内外の人材集積に資する高規格のオフィスを主要用途として配置し、中層階には MICE 及び産業支援施設を、低層階にはにぎわい空間を形成に資する商業施設を配置するとともに、低層棟は従前の地権者向けの住宅等を配置する。また、C-2 街区は地域交流を目的とした集会場を配置する。

施設建築物の設計にあたっては、環境負荷の低減に対して環境性能の高い建築物の実現に取り組み、地球温暖化の抑制に配慮する。

ロ) 建ぺい率及び容積率等

(C-1 街区：高層棟、低層棟)

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象延面積)	建ぺい率	容積率
約16,180㎡	約12,940㎡	約186,900㎡ (約159,900㎡)	約80%	約990%

(注)

注 駐車場面積を含む

(C-2 街区)

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象延面積)	建ぺい率	容積率
約580㎡	約160㎡	約170㎡ (約160㎡)	約30%	約30%

ハ) 各階床面積等

(C-1 街区：高層棟、低層棟)

階	用途	床面積	備考	
PH2	機械室	約 600 m ²	高層棟 構造：鉄骨造、 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 規模：地下 2階 地上30階 塔屋2階建 高さ：約155m(T.P.+5.1mから)	
PH1	機械室	約 1,100 m ²		
30	事務所	約 5,500 m ²		
29	事務所	約 5,500 m ²		
28	事務所	約 5,500 m ²		
27	事務所	約 5,500 m ²		
26	事務所	約 5,500 m ²		
25	事務所	約 5,500 m ²		
24	事務所	約 5,500 m ²		
23	事務所	約 5,500 m ²		低層棟 構造：鉄筋コンクリート造 規模：地下 2階 地上8階建 高さ：約32m(T.P.+5.1mから)
22	事務所	約 5,500 m ²		
21	事務所	約 5,400 m ²		
20	事務所	約 5,500 m ²		
19	事務所	約 5,500 m ²		
18	事務所	約 5,400 m ²		
17	事務所	約 5,400 m ²		
16	事務所	約 5,400 m ²		
15	事務所	約 5,400 m ²		
14	事務所	約 5,400 m ²		
13	事務所	約 5,400 m ²		その他施設 (1) 駐車場 約 240台 (2) バイク用駐輪場 約 20台 (3) 駐輪場 約 170台
12	事務所	約 5,400 m ²		
11	事務所	約 5,400 m ²		
10	事務所	約 5,400 m ²		
9	事務所	約 5,200 m ²		
8	事務所	約 5,400 m ²		
7	機械室/住宅/事務所	約 1,100 m ²		
6	機械室/住宅/事務所	約 6,200 m ²		
5	住宅/事務所/MICE	約 6,800 m ²		
4	住宅/事務所/MICE/産業支援施設	約 5,800 m ²		
3	店舗/住宅/事務所	約 5,700 m ²		
2	店舗/住宅/事務所	約 5,700 m ²		
1	店舗/駐車場	約 11,300 m ²		
B1	店舗/駐車場	約 9,500 m ²		
B2	駐車場	約 8,000 m ²		
合計		約 186,900 m ²		

(C-2 街区)

階	用途	床面積	備考
1	集会場 (地域交流施設)	約 170 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上1階 高さ：約10m(T.P.+13.8mから)
合計		約 170 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

イ) 設計方針

本地区では、品川駅及び北側市街地へのアクセス性強化、品川駅西口地区の回遊性向上に資する歩行者ネットワーク形成を図るとともに、「風の道」の確保や地形などの地区特性を考慮した市街地環境の整備を行う。

国道上空デッキと本地区において整備する広場2号をデッキレベルで接続するとともに歩行者通路2号、7号、9号の整備により地下～地上～デッキレベルで重層的に接続するなど、駅利用者の利便性の向上を図る。加えて拠点形成に資する空間として広場5号、6号、7号を整備する。

また、北側市街地と本地区をつなぐ「環状第4号線を横断する歩行者デッキ」を整備することにより、環状第4号線方向へのデッキレベルでの歩行者ネットワークを形成し、北側市街地から品川駅へのアクセス動線を維持する。区内を回遊する歩行者動線として歩行者専用道路（区道付替道路）や歩行者通路8号を整備することで、北側市街地～品川駅西口地区～品川駅をつなぐ歩行者ネットワークを形成する。

さらに、本地区西側の高低差のある地形を活かして緑地3-1、3-2号を整備し、高輪公園と高輪森の公園をつなぐ緑のネットワークを形成する。

国道側の一部には、アクセス車路の整備に資する空間が存する計画とし、地下空間においては将来的な地下鉄構想も見据えた地下歩行者ネットワーク・賑わい空間の形成に資する空間活用を検討する。

主要な公共施設の概要

名称	幅員	延長	面積	備考
広場2号	—	—	約320㎡	新設（デッキレベル）
歩行者通路2号	4m	約230m	—	新設（デッキレベル）

地区施設の概要

名称	幅員	延長	面積	備考
広場5号	—	—	約2,500㎡	新設（デッキレベル）
広場6号	—	—	約2,300㎡	新設（デッキレベル）
広場7号	—	—	約700㎡	新設
緑地3-1号	—	—	約280㎡	新設
緑地3-2号	—	—	約580㎡	新設
歩行者通路7号	4m	約220m	—	新設
歩行者通路8号	4m	約60m	—	新設（デッキレベル）
歩行者通路9号	2m	約20m	—	新設（昇降施設）

ロ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約41%を確保した計画とする。

4) 公共施設の設計の概要

イ) 公共施設調書

	名称	幅員	延長	面積	備考
道 路	放射第19号線	約21.6m (約43.25m)	約170m	—	拡幅
	歩行者専用道路	4.5~10m	約165m	—	新設
	アクセス車路	約8.0m	約130m	—	新設 ※建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定

幅員のうち () 内は全幅員を示す

※ 本事業において、都市再開発法第 109 条の 2 第 3 項に基づき、権利変換計画で以下に示す区分地上権の設定を行う。この区分地上権を登記事項証明書乙区の登記順位一位にて登記する。なお、本事業では区分地上権の設定を行うのみとし、当該公共施設の整備は公共施設管理者が自ら行うものとする。

(区分地上権の概要)

道路の名称	地上権の明細	地上権の帰属	地上権の存続期間その他の条件の概要		備考
			存続期間	その他の条件	
アクセス車路	(目的) アクセス車路設置のため (範囲) 添付書類 (5) のとおり	国	地上権設定の日からアクセス車路が存続する期間	(地代) 無償 (特約) 1.土地の所有者は、アクセス車路の維持管理の障害となる建物及び工作物を新築若しくは改築をしてはならない。 2.土地の所有者は、アクセス車路の維持管理の障害となる土地の形質の変更をしてはならない。	—

5) 住宅建設の概要

イ) 住宅戸数

住宅の種類		戸当たり床面積 (専有面積)	所有形態
型	戸数		
1R・1LDK			区分所有
2LDK	約 戸	約 m ²	
3LDK ・4LDK	約 戸	約 ~ m ²	
計	約 戸		

6) 附帯工事の概要

「環状第4号線を横断する歩行者デッキ」については、本地区外であるが、附帯工事として整備を行う。ただし、横断デッキが接地する敷地の整備が沿道整備街路事業により完了し、デッキ整備の目途が立った後に行うものとする。

「地区内道路上空デッキ（広場2号）」についても、本地区外であるが、国道上空デッキ（次世代型交通ターミナル）整備と調整の上、附帯工事として整備を行う。

(2) 設 計 図

1) 施設建築物の設計図

添付書類（3）の通り

2) 施設建築敷地の設計図

添付書類（4）の通り

3) 公共施設の設計図

添付書類（5）の通り

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日
至 令和 12年 3月末日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和 8年 4月
竣工 令和 11年 3月

6. 資金計画

(1) 資金計画

(単位：百万円)

収入金	補助金	3,335	支出金	調査設計計画費	5,224
	公共施設管理者負担金	14,455		土地整備費	4,498
	参加組合員負担金 及び保留床処分金	126,688		補償費	19,557
				工事費	103,697
				事務費	800
				借入金利子	1,350
				その他（予備費等）	9,352
	合計	144,478		合計	144,478

7. 添付書類

	図面の種類		備 考
添付書類（１）	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類（２）	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類（３）	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階、基準階）	
		断面図（２面）	
添付書類（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類（５）	公共施設の設計図	平面図（配置）	
		断面図（縦断、横断、各１面）	