

# 東京都市計画土地区画整理事業

## 品川駅街区地区土地区画整理事業

### 施行地区及び設計の概要

令和6年1月18日

独立行政法人 都市再生機構

# 目 次

変更後  
変更前

## 第 1 土地区画整理事業の名称等

- (1) 土地区画整理事業の名称 ..... 1
- (2) 施行者の名称 ..... 1

## 第 2 施行地区

- (1) 施行地区の位置 ..... 1
- (2) 施行地区位置図 ..... 1
- (3) 施行地区の区域 ..... 1
- (4) 施行地区区域図 ..... 1

## 第 3 設計の概要

### 1 設計説明書

- (1) 土地区画整理事業の目的 ..... 1
- (2) 施行地区内の土地の現況 ..... 2
- (3) 設計の方針 ..... 2
- (4) 整理施行前後の地積 ..... 3
- (5) 保留地の予定地積 ..... 3
- (6) 公共施設の整備改善の方針 ..... 4
- (7) 土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要 ..... 5

### 2 設計図 ..... 5

## 第1 土地区画整理事業の名称等

### (1) 土地区画整理事業の名称

東京都市計画土地区画整理事業品川駅街区地区土地区画整理事業

### (2) 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構  
(土地区画整理法第3条の2第1項)

## 第2 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本地区は、港区南部に位置し、西は放射第19号線(国道15号)、東は東日本旅客鉄道の鉄道敷に囲まれており、JR東海道線、京浜東北線、山手線、横須賀線及び東海道新幹線の品川駅に近接し、地区内には京浜急行電鉄の品川駅がある。

### (2) 施行地区位置図

別添「施行地区位置図(縮尺1:10,000)」のとおり

### (3) 施行地区の区域

施行地区面積 約2.9ha

本事業の施行地区に含まれる地域の名称は、次のとおりとする。

東京都港区港南二丁目、高輪三丁目の各一部

### (4) 施行地区区域図

別添「施行地区区域図(縮尺1:2,500)」のとおり

## 第3 設計の概要

### 1 設計説明書

#### (1) 土地区画整理事業の目的

都市基盤施設の整備とあわせて、敷地の整序を進め、土地の有効利用と都市機能の導入を図り、国際交流拠点・品川に相応しい業務、商業、文化等の複合市街地の形成を図ることを目的とする。

## (2) 施行地区内の土地の現況

本地区は、その地区内に京浜急行電鉄の品川駅及び東日本旅客鉄道の品川駅関連施設が存しており、品川駅西側の枢要な交通結節点機能を有している。その土地利用の大半は鉄道に関連施設が混在する低未利用地であり、一部、放射第 19 号線（国道 15 号）沿道に中規模の商業・オフィスビルが立地している。

## (3) 設計の方針

品川駅は、リニア中央新幹線の始発駅としての整備が見込まれており、JR 品川駅の北側には、新たに広域交通結節点として北口駅前広場の整備、また本地区においては、京浜急行電鉄品川駅の地平化及び 2 面 4 線化がそれぞれ予定されている。

また、道路については、地区西側では放射第 19 号線（国道 15 号）の再整備、地区北側では環状第 4 号線の整備・延伸が予定されている。

これらの開発動向をふまえ、本事業では、京浜急行電鉄品川駅の地平化及び 2 面 4 線化による利便性の高い駅への再編並びに駅直結の利便性及び集客性をいかした複合的機能の集積を目的として、敷地の整序を行う。

公共施設等の整備については、放射第 19 号線（国道 15 号）の一部の整備及び環状第 4 号線の延伸に必要となる用地の確保を行う。また、デッキレベルでの駅と周辺まちづくりとの連携による歩行者ネットワークの強化のため、本地区において、中央自由通路（延伸部）と北側自由通路の新設の空間確保・整備を行う。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施行前			施行後		備考
			地積 m <sup>2</sup>	%	筆数	地積 m <sup>2</sup>	%	
公共用地	国有地	道 路	94	0.3%	—	<u>57</u>	<u>0.1%</u>	
		計	94	0.3%		151	0.5%	
	地方公共団体 所有地	道 路	0	0.0%		197	0.7%	
		計	0	0.0%		197	0.7%	
	合 計		94	0.3%		<u>254</u>	<u>0.8%</u>	
				348	1.2%			
宅地	民有地	宅 地	29,501	100.4%	30	<u>25,202</u>	<u>85.8%</u>	
		計	29,501	100.4%	30	24,248	82.5%	
	合 計		29,501	100.4%	30	<u>25,202</u>	<u>85.8%</u>	
					24,248	82.5%		
保 留 地			—	—		<u>3,930</u>	<u>13.4%</u>	
						4,790	16.3%	
測 量 増 減			-209	-0.7%		—	—	
総 計			29,386	100.0%		29,386	100.0%	

(ロ) 減歩率計算表

整 理 前 宅地面積 (公簿地積) (A)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの) (B)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積 (C)	保留地を 除いた 宅地地積 (D)	公共減歩 地 積 (B-C)	公共保留地 を合算した 減歩地積 (B-D)	公共減歩率 $\left[\frac{B-C}{B}\right]$	公共保留地 合算減歩率 $\left[\frac{B-D}{B}\right]$
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
29,501	29,292	<u>29,132</u>	<u>25,202</u>	<u>160</u>	<u>4,090</u>	<u>0.5</u>	<u>14.0</u>
		29,038	24,248	254	5,044	0.9	17.2

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) (A)	整理後宅地 価格総額 (予想) (B)	宅地価格 総額の 増加額 (C)=(B-A)	整理後 1平方メー トル当り 予定価格 (D)	保留地として 取り得る 最大限地積 (E) = $\left[\frac{C}{D}\right]$	保留地の 予定地積 (F)	割 合 (G) = $\left[\frac{F}{E}\right]$	摘 要 (整理前予 定価格) (H)
千円	千円	千円	千円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	千円/m <sup>2</sup>
<u>75,878,204</u>	<u>102,722,073</u>	<u>26,843,869</u>	<u>3,526</u>	<u>7,613</u>	<u>3,930</u>	<u>51.6</u>	<u>2,590</u>
76,183,640	102,068,890	25,885,250	3,515	7,364	4,790	65.0	2,600

(6) 公共施設の整備改善の方針

本事業により、放射第 19 号線（国道 15 号）の一部の整備及び環状第 4 号線の延伸に必要な用地の確保を行う。

(イ) 都市計画との関連

種類	項目	内容	告示年月日	告示番号	備考
区域区分		市街化区域	昭和 45 年 12 月 26 日	東京都告示第 1403 号	
地域地区		用途地域	昭和 48 年 11 月 20 日	東京都告示第 1190 号	
		防火地域	昭和 48 年 11 月 20 日	東京都告示第 1213 号	
		東京都市計画地区計画	令和 4 年 6 月 17 日 平成 28 年 4 月 19 日	941 東京都告示第 862 号	
都市施設		東京都市計画道路 幹線街路放射第 19 号線	平成 30 年 3 月 7 日	東京都告示第 291 号	
		東京都市計画道路 幹線街路環状第 4 号線	平成 30 年 12 月 21 日	東京都告示第 1724 号	
		都市高速鉄道（京浜急 行電鉄湘南線）	平成 30 年 12 月 21 日	東京都告示第 1719 号	
市街地開発 事業		東京都市計画品川駅周 辺土地区画整理事業	令和 2 年 2 月 28 日 平成 30 年 12 月 21 日	61 港区告示第 329 号	

(ロ) 公共施設別調査

区分	名称	道路 種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (m <sup>2</sup> )		
街 路	放射第 19 号線	㊦	33~55 (0~1.2)	80	57 151	拡幅部整備(舗装等)	— 都市計画道路以外 の道路敷地含む
	環状第 4 号線	◎	25.6~33.5 (28.1~ 28.6)	7	197	—	用地確保 築造・舗装は別 途事業 (地区内)
	小計		—	—	254 348		
合計			—		254 348		

## (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

### (イ) 自由通路

自由通路は、関連する基盤施設と整合を図る計画とし、本事業においては、本事業施行地区内における中央自由通路（延伸部）及び北側自由通路について舗装等を行う。

### (ロ) 上水道

上水道は、既存施設と整合を図る計画とし、本事業においてこれに要する費用の一部を負担する。

### (ハ) 下水道

下水道は、既存公共下水道との整合を図る計画とし、本事業においてこれに要する費用の一部を負担する。

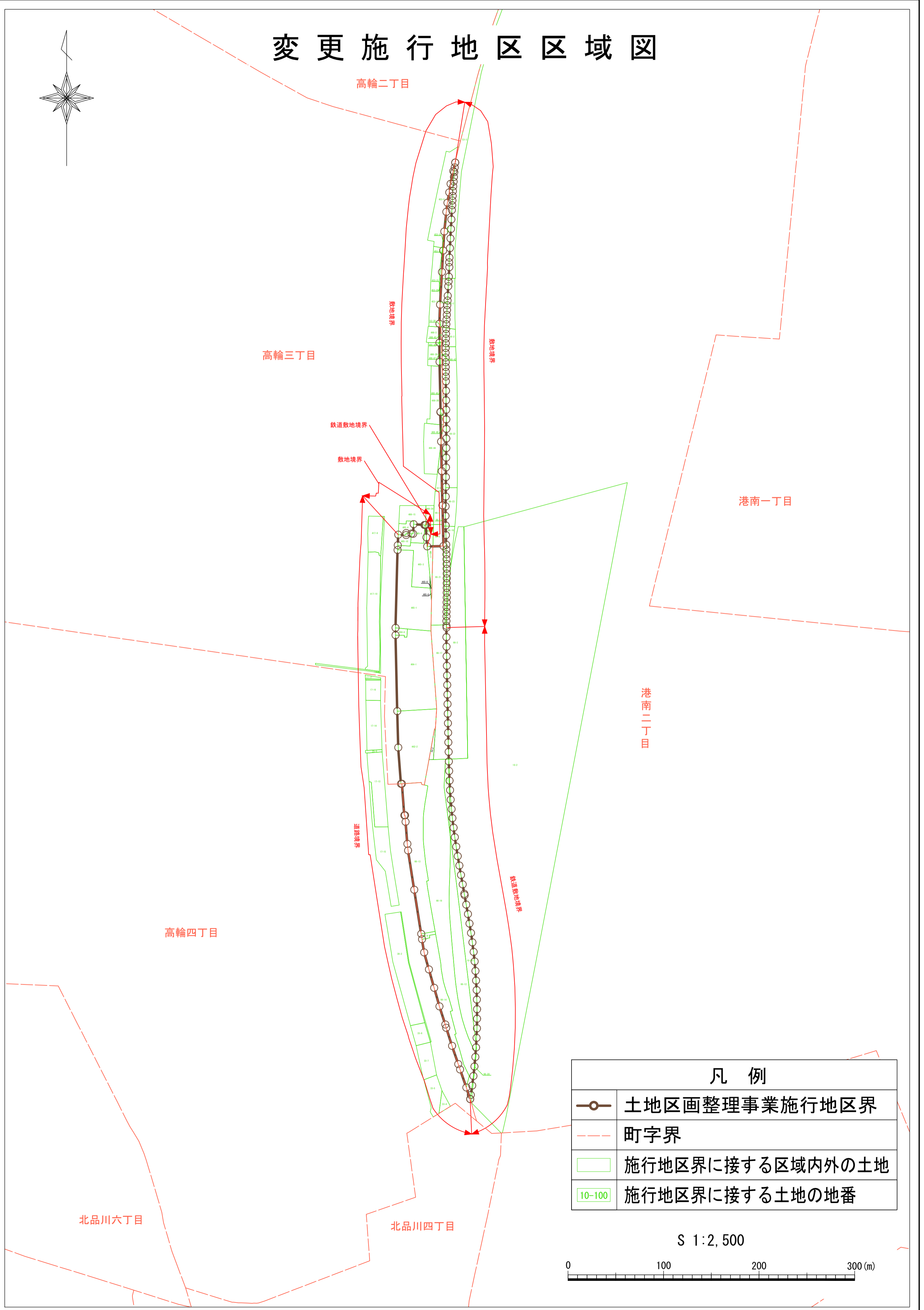
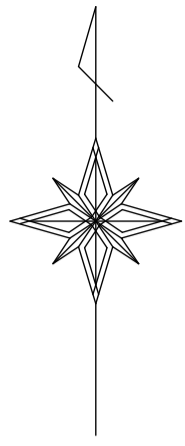
### (ニ) ガス

ガスは、都市ガスによる供給を受け、本事業においてこれに要する費用の一部を負担する。

## 2 設計図

別添「設計図（縮尺1：1，000）」のとおり

# 変更施行地区区域図



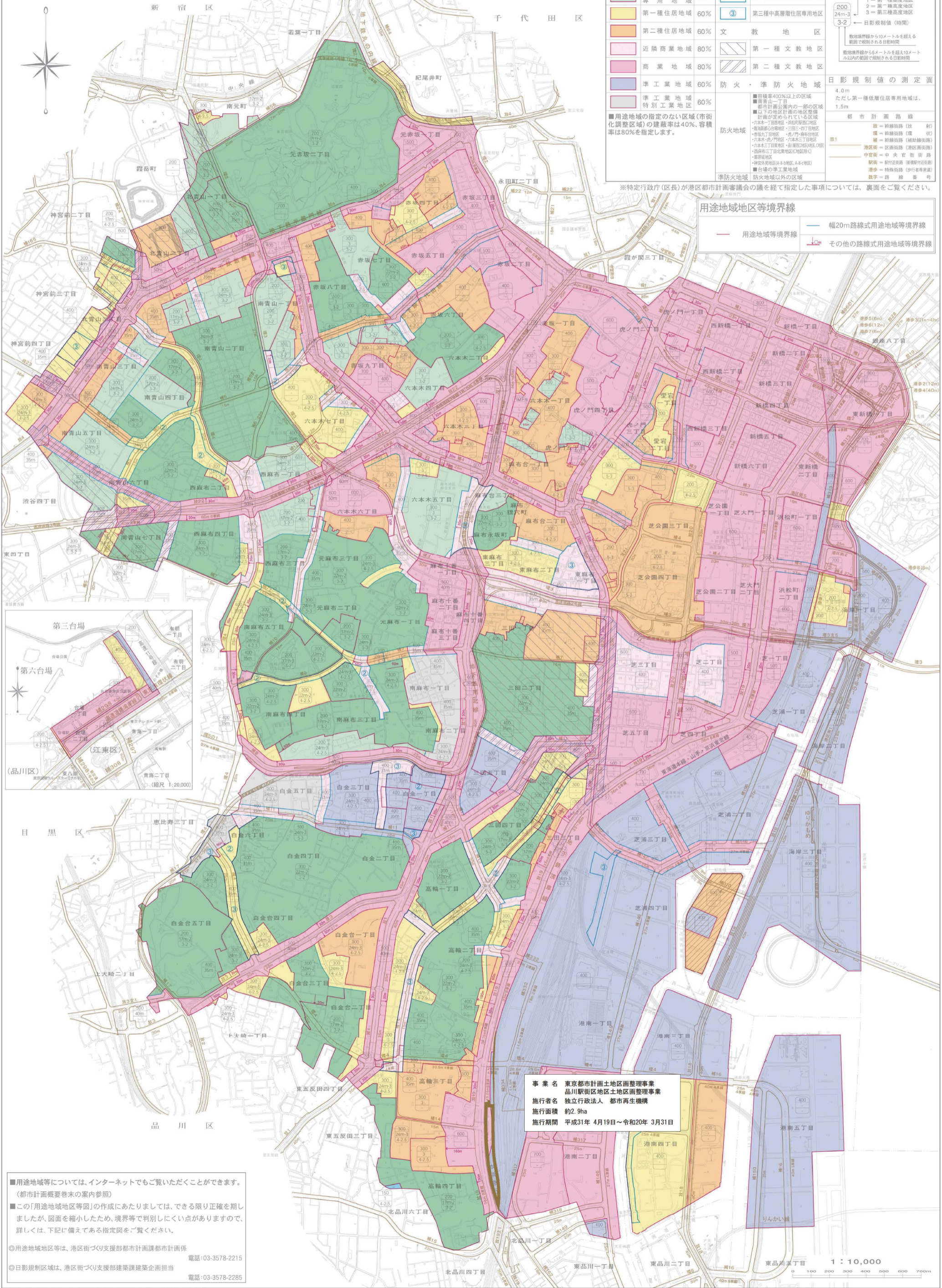
凡 例	
	土地区画整理事業施行地区界
	町字界
	施行地区界に接する区域内外の土地
	施行地区界に接する土地の地番

S 1:2,500



# 東京都市計画土地地区画整理事業 品川駅街区地区土地地区画整理事業 変更施行地区位置図

凡 例		容積率・高度地区・日影規制値
第一種低層住居専用地域 (絶対高さ制限10m)	60%	容積率(%) 高度地区(絶対高さ) ○0m=絶対高さ 1=第一種高度地区 2=第二種高度地区 3=第三種高度地区 日影規制値(時間) 敷地境界線から10メートルを超える範囲で規制される日影時間 敷地境界線から5メートルを超える10メートル以内の範囲で規制される日影時間
第一種中高層住居専用地域	60%	
第二種中高層住居専用地域	60%	
第一種住居地域	60%	日影規制値の測定面 4.0m 1.5m 都市計画道路 線=新設道路(仮称) 線=新設道路(仮称) 線=新設道路(補助線) 線=中管街=中央官街 線=駅街=駅前道路(新設仮称) 線=歩道=特殊歩道(歩行者専用) 数字=路線番号
第二種住居地域	60%	
近隣商業地域	80%	防火地域 第一種防火地区 第二種防火地区
商業地域	80%	
準工業地域	60%	防火・準防火地域 防火地域 防火地域以外区域
準工業地域	60%	
特別工業地区	60%	※特定行政庁(区長)が港区都市計画審議会の議を経て指定した事項については、裏面をご覧ください。

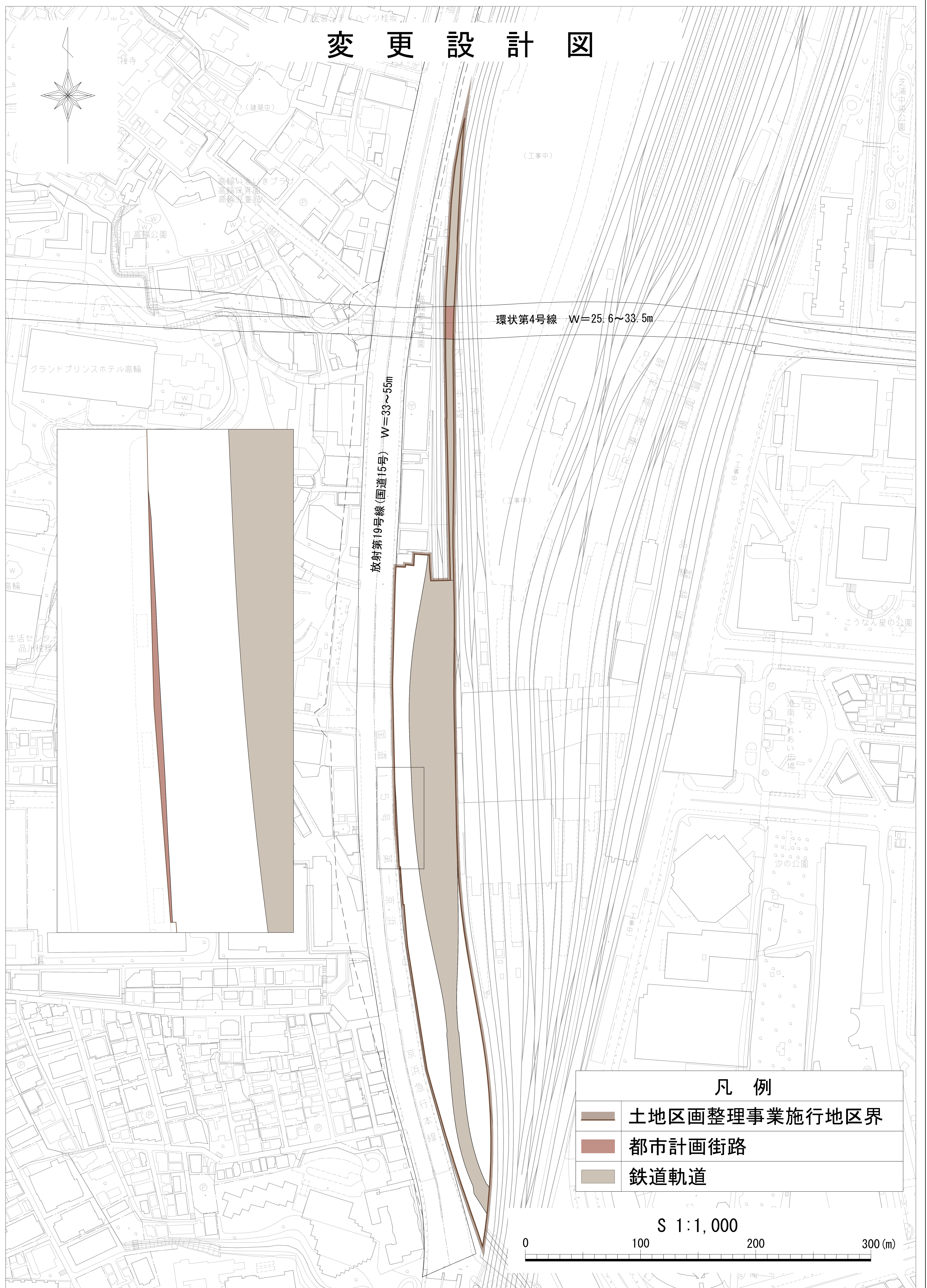




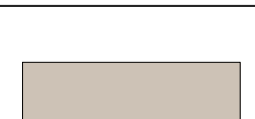
用途地域地区等境界線  
 用途地域等境界線  
 幅20m路線式用途地域等境界線  
 その他の路線式用途地域等境界線

事業名 東京都市計画土地地区画整理事業  
 品川駅街区地区土地地区画整理事業  
 施行者名 独立行政法人 都市再生機構  
 施行面積 約2.9ha  
 施行期間 平成31年 4月19日～令和20年 3月31日

■用途地域等については、インターネットでもご覧いただくことができます。  
 (都市計画概要巻末の案内参照)  
 ■この「用途地域地区等図」の作成にあたりましては、できる限り正確を期しましたが、図面を縮小したため、境界等で判別しにくい点がありますので、詳しくは、下記に備えてある指定図をご覧ください。  
 ◎用途地域地区等は、港区街づくり支援部都市計画課都市計画係  
 電話:03-3578-2215  
 ◎日影規制区域は、港区街づくり支援部建築課建築企画担当  
 電話:03-3578-2285

# 変更設計図



凡 例	
	土地区画整理事業施行地区界
	都市計画街路
	鉄道軌道

S 1:1,000



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) (MMT利許第05-523号)