

東京都市計画土地区画整理事業  
品川駅西口土地区画整理事業

施行地区及び設計の概要

令和7年 12 月 9 日

独立行政法人 都市再生機構

## 目 次

第1. 土地区画整理事業の名称等 .....	1
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
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.....	2
1. 設計説明書.....	2
(1) 土地区画整理事業の目的.....	2
(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
(イ) 土地の種目別施行前後対照表.....	3
(ロ) 減歩率計算表 .....	3
(5) 保留地の予定地積.....	3
(6) 公共施設整備改善の方針.....	4
(イ) 都市計画との関連 .....	4
(ロ) 公共施設別調書.....	5
(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
(イ) 駅前広場.....	5
(ロ) 地区内車路.....	5
(ハ) 歩行者通路 .....	5
(ニ) 上水道 .....	5
(ホ) 下水道 .....	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西口土地区画整理事業

### 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、J R 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と京浜急行電鉄の品川駅から西方向に近接している。

また、地区東側は幹線街路放射第 19 号線（国道 15 号）、北側は環状第 4 号線、西側及び南側を補助線街路第 14 号線に囲まれている。

### 2. 施行地区位置図

別添「施行地区位置図（縮尺 1 : 1 0 , 0 0 0）」のとおり。

### 3. 施行地区の区域

施行地区面積 約 1 1 . 9 ha

本地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

東京都港区高輪三丁目及び高輪四丁目の各一部

### 4. 施行地区区域図

別添「施行地区区域図（縮尺 1 : 1 , 0 0 0）」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

本地区は、広域交通アクセスに優れた品川駅に近接する立地特性を生かした国際交流拠点を目指し、都市基盤施設の整備及び敷地の整序を進め、土地の有効利用と都市機能の導入を図り、高度な利便性を備えた国際会議場等の充実とともに、業務、商業、宿泊、居住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、武蔵野台地の東端となる崖線上に位置し、高低差が大きい地形となっており、宿泊施設、官公署及び公園として土地利用されている。

##### (3) 設計の方針

土地利用については、品川駅に近接する立地特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と国際交流拠点にふさわしい魅力ある複合市街地を形成するため、高度な利便性を備えた国際会議場等の充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実及び居住機能等の複合的機能の集積を図る。

道路については、都市計画決定されている幹線街路放射第19号線及び補助線街路第14号線の他、周辺交通に影響が出ないよう、開発区域の交通を適切に処理する区画道路を配置する。

公園については、地区中央部に街区公園を配置する。

下水道については、地区外周部の道路下に埋設されている下水道施設へ汚水・雨水を排水する。

(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 (㎡)	割合 (%)	筆数	地 積 (㎡)	割合 (%)			
公 共 用 地	国 有 地	道 路	<u>6,905</u> 6,919	5.8	3	<u>10,804</u> 10,818	9.1			
		公 園	1,638	1.4	1	1,638	1.4			
		計	<u>8,543</u> 8,557	7.2	4	<u>12,442</u> 12,456	10.5			
	所 方 公 共 団 体	道 路	<u>2,287</u> 2,288	1.9	1	<u>4,524</u> 4,527	3.8			
		公 園	3,277	2.8	1	6,424	5.4			
		計	<u>5,564</u> 5,565	4.7	2	<u>10,948</u> 10,951	9.2			
合 計		<u>14,107</u> 14,122	11.9	6	<u>23,390</u> 23,407	19.7				
宅 地	民 有 地	宅 地	<u>102,767</u> 102,763	86.4	<u>24</u> 15	<u>83,029</u> 83,023	69.8			
		計	<u>102,767</u> 102,763	86.4						
	国 有 地	普通財産	2,051	1.7						
		計	2,051	1.7						
	合 計		<u>104,818</u> 104,814	88.1				<u>24</u> 15	<u>83,029</u> 83,023	69.8
保 留 地						12,506	10.5			
測 量 増 減										
総 計			<u>118,925</u> 118,936	100.0	<u>30</u> 21	<u>118,925</u> 118,936	100.0			

(ロ) 減歩率計算表

整 理 前 宅 地 面 積 (台帳面積)	同 更 生 地 積 (測量増減を 加減したもの)	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	保留地を除いた 宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を 合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
㎡ <u>104,818</u> 104,814	㎡ <u>104,818</u> 104,814	㎡ <u>95,535</u> 95,529	㎡ <u>83,029</u> 83,023	㎡ <u>9,283</u> 9,285	㎡ <u>21,789</u> 21,791	% 8.9	% 20.8

(5) 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 額 (予 想)	整 理 後 宅 地 額 (予 想)	宅 地 価 格 総額の増加額	整 理 後 1 ㎡ 当たり予定価格	保留地として取り 得る最大限地積	保留地の 予定地積	割 合	摘 要 (整理前)
千円 <u>403,000,707</u> 402,990,751	千円 <u>485,904,020</u> 485,876,425	千円 <u>82,903,313</u> 82,885,674	円/㎡ 5,086,000	㎡ <u>16,300</u> 16,296	㎡ 12,506	% 76.7	円/㎡ 3,844,000

(6) 公共施設整備改善の方針

本事業により整備する公共施設は、補助線街路第 14 号線、区画道路及び街区公園とし、幹線街路放射第 19 号線については、本事業においてこれに要する費用を負担する。

(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	
		準防火地域	昭和 48 年 11 月 20 日	東京都告示第 1213 号	
		第三種高度地区	昭和 48 年 11 月 20 日	東京都告示第 1214 号	
		東京都市計画地区計画	令和 4 年 11 月 9 日	東京都告示第 1451 号	品川駅西口地区
都市施設		東京都市計画道路 幹線街路放射第 19 号線	昭和 21 年 3 月 26 日	戦災復興院告示第 3 号	
		東京都市計画道路 補助線街路第 14 号線	昭和 21 年 4 月 25 日	戦災復興院告示 第 15 号	
		東京都都市計画都市高速 鉄道第 7 号線分岐線	令和 6 年 6 月 17 日	東京都告示第 728 号	
市街地開発事業		東京都市計画土地区画整理事業品川駅西口土地区画整理事業	令和 4 年 11 月 9 日	港区告示第 312 号	

(ロ) 公共施設別調書

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	幹線街路 放射第19号線	15	49~59	133	7,261 7,277		
		◇	15	401	4,524 4,527	[3.0m-9.0m-3.0m] 舗装：アスファルトコンクリート	
		幹線街路計		534	11,785 11,804		
路	区画街路	区画道路			3,543 3,541	舗装：アスファルトコンクリート	
		区画街路計			3,543 3,541		
	街路計		534	15,328 15,345			
公園	街区公園				8,062	修景、照明等	
	公園計				8,062		
合計					23,390 23,407		

(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) 駅前広場

駅前広場は幹線街路放射第19号線整備と連動した計画とし、本事業においてこれに要する費用を負担する。

(ロ) 地区内車路

地区内車路は外周道路への交通負荷軽減を図るため、駐車場間をつなぐ地下車路ネットワークを形成する計画とし、本事業においてこれに要する費用を負担する。

(ハ) 歩行者通路

歩行者通路は品川駅と周辺市街地をつなぎ、品川駅西口エリア全体の歩行者ネットワークを強化する計画とし、本事業においてこれに要する費用を負担する。

(ニ) 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を負担する。

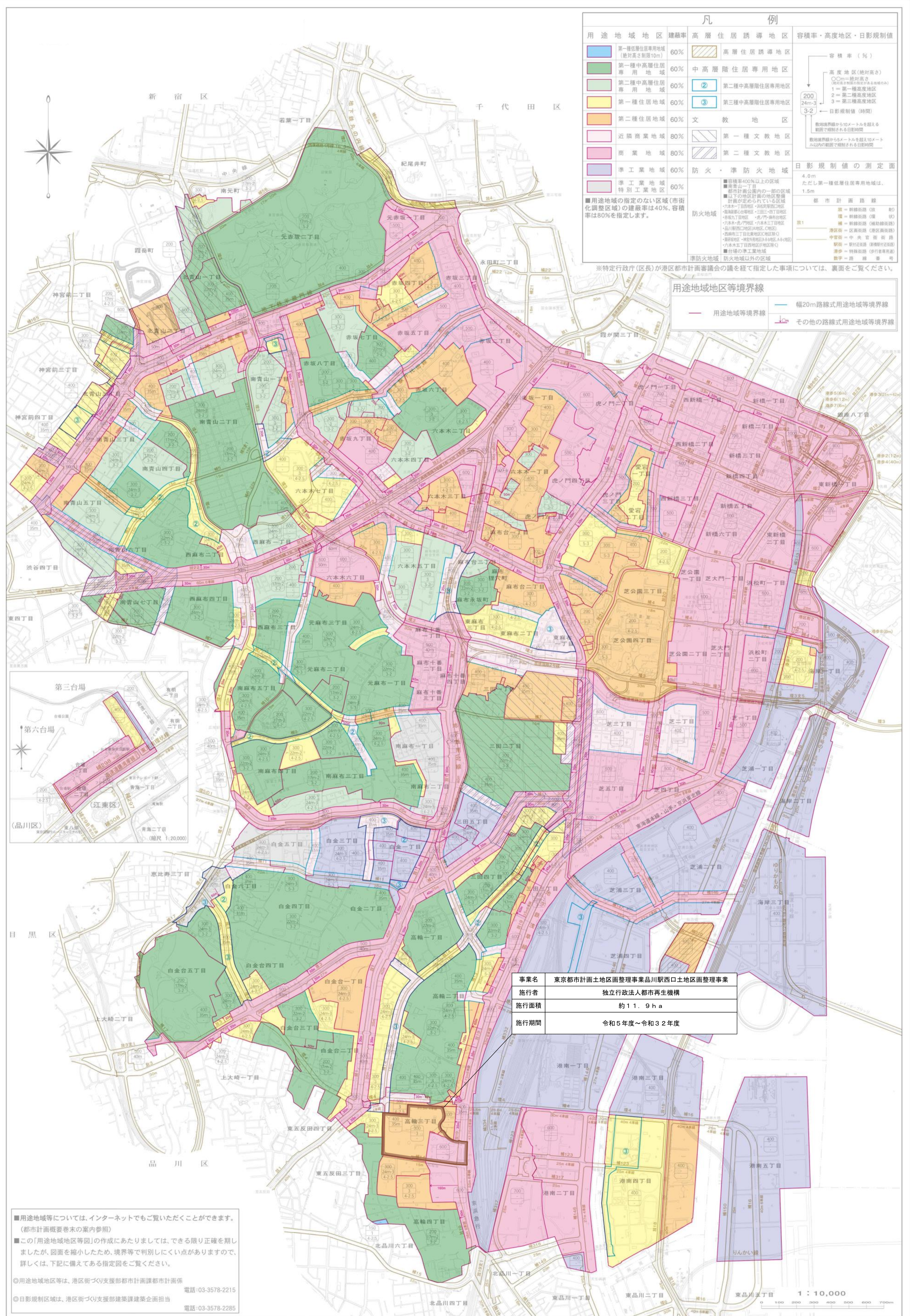
(ホ) 下水道

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を負担する。

2. 設計図

別添「設計図（縮尺 1/1,000）」のとおり。

# 東京都計画土地区画整理事業品川駅西口土地区画整理事業 施行地区位置図



凡 例			
用途地域地区	建蔽率	高層住居誘導地区	容積率・高度地区・日影規制値
第一種低層住居専用地域 (建蔽率制限10m)	60%	高層住居誘導地区	容積率(%)
第一種中高層住居専用地域	60%	中高層住居専用地区	高度地区(絶対高さ)
第二種中高層住居専用地域	60%	② 第二種中高層住居専用地区	○Cm=絶対高さ
第一種住居地域	60%	③ 第三種中高層住居専用地区	1=第一種高度地区
第二種住居地域	60%	文教地区	2=第二種高度地区
近隣商業地域	80%	第一種文教地区	3=第三種高度地区
商業地域	80%	第二種文教地区	日影規制値(時間)
準工業地域	60%	防火・準防火地域	敷地境界線から10メートルを超え、敷地境界線から5メートルを超え10メートル以内の範囲で規制される日影時間
特別工業地域	60%	防火地域	日影規制値の測定面
		準防火地域	4.0m
			ただし第一種低層住居専用地域は、1.5m
			都市計道路線
			線=幹線道路(線状)
			線=幹線道路(塊状)
			線=幹線道路(補助線)
			線=地区道路(地区間道路)
			線=中央官道
			線=駅前道路(歩行者専用)
			線=特殊道路(歩行者専用)
			線=特殊道路
			線=特殊道路

※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	東京都計画土地区画整理事業品川駅西口土地区画整理事業
施行者	独立行政法人都市再生機構
施行面積	約11.9ha
施行期間	令和5年度~令和32年度

■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)

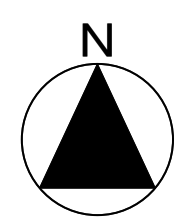
■この「用途地域地区等図」の作成にあたりましては、できる限り正確を期しましたが、図面を縮小したため、境界等で判別しにくい点がありますので、詳しくは、下記に備えてある指定図をご覧ください。

©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



# 東京都市計画土地区画整理事業 品川駅西口土地区画整理事業 設計図



凡例	
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路
	公園

