

東京都市計画土地区画整理事業
品川駅北周辺地区土地区画整理事業

施行地区および設計の概要

令和8年2月10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) 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 6

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北周辺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、都営地下鉄浅草線及び京浜急行電鉄の泉岳寺駅に近接しており、地区南側には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と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15.5ha

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。

東京都港区芝浦四丁目、港南一丁目、港南二丁目、高輪二丁目及び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、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、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、その大半が大規模な土地利用転換が予定されている車両基地跡地であり、放射19号線(国道15号)沿道には中規模の店舗付オフィスビルやマンションなどが建ち並んでいる。

また、車両基地跡地の一部からは、明治初期に造られた日本初の鉄道の遺構である高輪築堤が出土している。

(3) 設計の方針

土地利用については、地区の立地特性を踏まえ、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、品川駅と新駅を核として、国際競争力強化に資する業務機能の導入を図り、都心居住を支える都市型集合住宅や商業・生活関連機能等とあわせて新駅前の利便性及び集客性を活かした複合的機能の集積を図る。

また、放射第19号線(国道15号)沿道については、国際交流拠点の形成と連携し、周辺地域と調和した土地利用を図る。

道路については、幅員11.5m～22mの都市計画道路(一部区間は立体的な範囲)及び幅員6.5～31mの区画道路を配置する。なお、高輪築堤の現地保存とまちづくりの両立を図ること等から、区画道路の一部区間は立体的な範囲とする。

また、広域交通結節点を担う品川駅北口駅前広場を整備する。

公園については、主に住宅系用途を想定するエリア近傍において、街区公園を3箇所配置する。

下水道については、当地区における都市基盤施設整備を併せて下水道施設を整備し、当地区東側の芝浦水再生センターへとつながる渋谷川幹線下水及び高輪放水渠等に汚水・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
			面積 (㎡)	割合 (%)	筆数	面積 (㎡)	割合 (%)	
公共用地	地方公共団体 所有地	道 路	2,137	1.4%	—	29,692	19.1%	
		公 園	1,696	1.1%		4,634	3.0%	
		計	3,833	2.5%		34,326	22.1%	
	合 計	3,833	2.5%	34,326		22.1%		
宅地	民有地	宅 地	137,075	88.3%	60	105,633	68.1%	法 95 条該当 20 筆・11,324 ㎡
		鉄 道	11,324	7.3%	20			
		小 計	148,399	95.6%	80			
	地方公共団体 所有地	都有地	34	0.0%	1			
		区有地	2,115	1.4%	7			
		計	2,149	1.4%	8			
	合 計	150,548	97.0%	88	105,633			
保 留 地			—	—		15,229	9.8%	
測 量 増 減			807	0.5%		—	%	
総 計			155,188	100.0%		155,188	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 $\left(\frac{B-D}{B}\right)$
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
150,548	151,355	120,862	105,633	30,493	45,722	20.1	30.2

(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	円/㎡	㎡	㎡	%	円/㎡
350,992,245	460,967,668	109,975,423	3,814,000	28,834	15,229	52.8	2,319,000

(6) 公共施設の整備改善の方針

本事業により整備する公共施設は、補助線街路第 332 号線、補助線街路第 334 号線、区画街路及び街区公園とする。

(イ) 都市計画との関連

項目 種類	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 3 年 11 月 5 日	東京都告示第 1351 号	
	東京都市計画 都市再生特別地区	令和 3 年 11 月 5 日	東京都告示第 1350 号	
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 332 号線	令和 2 年 2 月 28 日	港区告示第 60 号	
	東京都市計画道路 補助線街路第 334 号線	令和 2 年 2 月 28 日	東京都告示第 203 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	港区告示第 61 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 (㎡)		
街 路	補助線街路 第 332 号線	○	11.5~ 22	660	10,659	[4.0m-13.0m-1.0m] 車道舗装:アスファルトコンクリ ート 歩道舗装:インターロッキング 街渠 重複部 1,318 ㎡含む	一部区間(約 160m)は立体的な範囲
	補助線街路 第 334 号線	○	11.5	150	1,800	[11.5m] 車道舗装:アスファルトコンク リート	構造物の一部は別途事業 立体的な範囲
	品川駅北口 駅前広場				7,000	街築、舗装、街路灯	構造物の一部は別途事業 立体的な範囲
	小計			810	19,459		

区画街路	地区幹線道路	10～31	360	6,376	[3.6m-7.0m] 車道舗装:アスファルトコンクリート 歩道舗装:インターロッキング 街渠 重複部 151 m ² 含む	一部区間(約80m)の躯体は別途事業
	区画道路1号	12～14.5	600	7,494	[2.5m-7.0m-2.5m] 車道舗装:アスファルトコンクリート 歩道舗装:インターロッキング 街渠 重複部 151 m ² 含む	一部区間(約163m)は立体的な範囲
	区画道路2号	12	160	1,992	[2.5m-7.0m-2.5m] 車道舗装:アスファルトコンクリート 歩道舗装:インターロッキング 街渠	
	区画道路3号	17.5	100	2,104	[4.0m-9.5m-4.0m] 車道舗装:アスファルトコンクリート 歩道舗装:インターロッキング 街渠	
	区画道路4号	6.5～10.5	750	7,473	[4.0m-5.0m] 車道舗装:アスファルトコンクリート 歩道舗装:インターロッキング 街渠 重複部 1,318 m ² 含む	一部区間(約20m)は立体的な範囲
	小計		1,970	25,439		
公園	街区公園1号			2,000	植栽、園路等	
	街区公園2号			1,819	植栽、園路等	
	街区公園3号			815	植栽、園路等	
	小計			4,634		
合計				49,532		立体的な範囲(13,730 m ²)を含む

(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) 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。

(ロ) 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。

(ハ) 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

東京都計画土地整理事業 品川駅北周辺地区土地整理事業 変更施行地区位置図

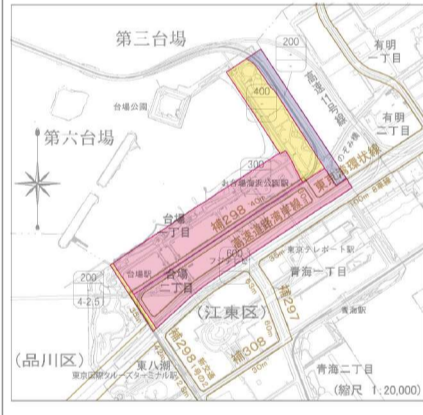
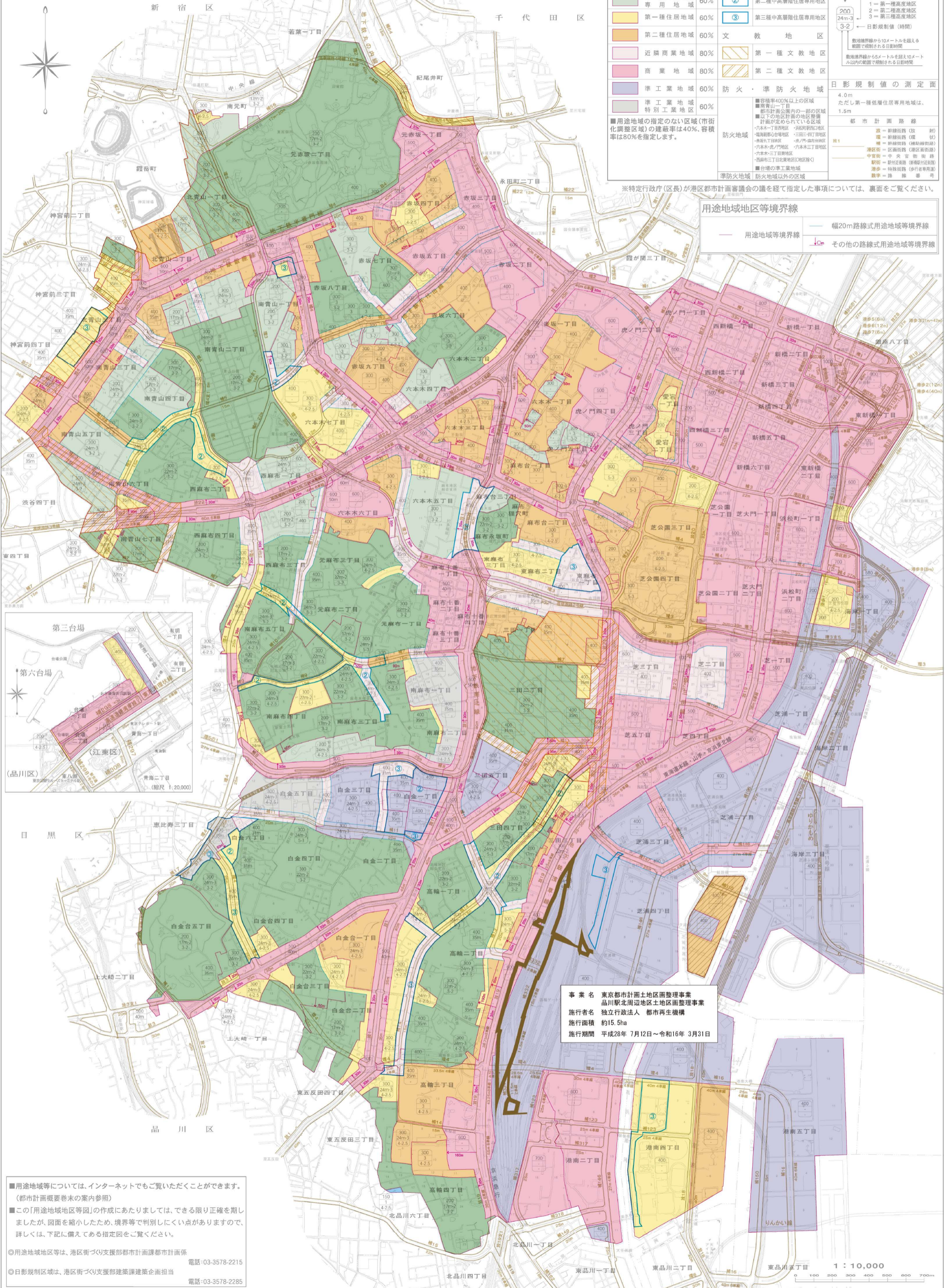
凡 例

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 (絶対高さ10m)	60%	高層住居誘導地区	容積率 (%) 高度地区 (絶対高さ) 日影規制値 (時間)
第一種中高層住居専用地域	60%	中高層階住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	60%	第二種中高層階住居専用地域	
第一種住居地域	60%	文教地区	日影規制値の測定面 4.0m ただし第一種低層住居専用地域は、 1.5m
第二種住居地域	60%	第一種文教地区	
近隣商業地域	80%	第二種文教地区	■容積率400%以上の区域 ■都市計画公園内の一区域 ■以下の地区計画の区域 計画が定められている区域 ・六本木一丁目地区 ・芝公園一丁目地区 ・芝公園二丁目地区 ・芝公園三丁目地区 ・芝公園四丁目地区 ・芝公園五丁目地区 ・芝公園六丁目地区 ・芝公園七丁目地区 ・芝公園八丁目地区 ・芝公園九丁目地区 ・芝公園十丁目地区 ・芝公園十一丁目地区 ・芝公園十二丁目地区 ・芝公園十三丁目地区 ・芝公園十四丁目地区 ・芝公園十五丁目地区 ・芝公園十六丁目地区 ・芝公園十七丁目地区 ・芝公園十八丁目地区 ・芝公園十九丁目地区 ・芝公園二十丁目地区 ・芝公園二十一丁目地区 ・芝公園二十二丁目地区 ・芝公園二十三丁目地区 ・芝公園二十四丁目地区 ・芝公園二十五丁目地区 ・芝公園二十六丁目地区 ・芝公園二十七丁目地区 ・芝公園二十八丁目地区 ・芝公園二十九丁目地区 ・芝公園三十丁目地区 ・芝公園三十一丁目地区 ・芝公園三十二丁目地区 ・芝公園三十三丁目地区 ・芝公園三十四丁目地区 ・芝公園三十五丁目地区 ・芝公園三十六丁目地区 ・芝公園三十七丁目地区 ・芝公園三十八丁目地区 ・芝公園三十九丁目地区 ・芝公園四十丁目地区 ・芝公園四十一丁目地区 ・芝公園四十二丁目地区 ・芝公園四十三丁目地区 ・芝公園四十四丁目地区 ・芝公園四十五丁目地区 ・芝公園四十六丁目地区 ・芝公園四十七丁目地区 ・芝公園四十八丁目地区 ・芝公園四十九丁目地区 ・芝公園五十丁目地区 ・芝公園五十一丁目地区 ・芝公園五十二丁目地区 ・芝公園五十三丁目地区 ・芝公園五十四丁目地区 ・芝公園五十五丁目地区 ・芝公園五十六丁目地区 ・芝公園五十七丁目地区 ・芝公園五十八丁目地区 ・芝公園五十九丁目地区 ・芝公園六十丁目地区 ・芝公園六十一丁目地区 ・芝公園六十二丁目地区 ・芝公園六十三丁目地区 ・芝公園六十四丁目地区 ・芝公園六十五丁目地区 ・芝公園六十六丁目地区 ・芝公園六十七丁目地区 ・芝公園六十八丁目地区 ・芝公園六十九丁目地区 ・芝公園七十丁目地区 ・芝公園七十一丁目地区 ・芝公園七十二丁目地区 ・芝公園七十三丁目地区 ・芝公園七十四丁目地区 ・芝公園七十五丁目地区 ・芝公園七十六丁目地区 ・芝公園七十七丁目地区 ・芝公園七十八丁目地区 ・芝公園七十九丁目地区 ・芝公園八十丁目地区 ・芝公園八十一丁目地区 ・芝公園八十二丁目地区 ・芝公園八十三丁目地区 ・芝公園八十四丁目地区 ・芝公園八十五丁目地区 ・芝公園八十六丁目地区 ・芝公園八十七丁目地区 ・芝公園八十八丁目地区 ・芝公園八十九丁目地区 ・芝公園九十丁目地区 ・芝公園九十一丁目地区 ・芝公園九十二丁目地区 ・芝公園九十三丁目地区 ・芝公園九十四丁目地区 ・芝公園九十五丁目地区 ・芝公園九十六丁目地区 ・芝公園九十七丁目地区 ・芝公園九十八丁目地区 ・芝公園九十九丁目地区 ・芝公園百丁目地区
商業地域	80%	防火地域	
準工業地域	60%	準防火地域	
準工業地区	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

- 幅20m路線式用途地域等境界線
- 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 東京都計画土地整理事業
品川駅北周辺地区土地整理事業
施行者名 独立行政法人 都市再生機構
施行面積 約15.5ha
施行期間 平成28年 7月12日～令和16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

1 : 10,000

変更設計図

