

品川駅街区地区土地区画整理事業について

品川駅周辺街づくり担当

1 本地区の位置・地区の概況

品川駅周辺地区については、都市基盤施設の整備、敷地の整序を進め、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ため、平成28年4月に土地区画整理事業について都市計画を決定しています。平成30年12月には環状第4号線や連続立体交差化計画の具体化を踏まえ都市計画の変更を行いました。

品川駅街区地区は「品川駅・田町駅まちづくりガイドライン2014」において、鉄道駅直結の利便性、集客性をいかした複合的機能の集積を図ることや、品川駅の再編により機能的でわかりやすく、高い利便性を備えた交通結節点を形成していくことが示されています。

また、都市計画においては、公共施設の配置が位置づけられているとともに、都市高速鉄道に配慮する宅地の整備方針が示されています。

これらのことから、土地区画整理事業により、都市基盤の整備とあわせて敷地の整序を進め、国際交流拠点・品川に相応しい複合市街地の形成を図っていきます。

2 これまでの経緯

- 平成28年4月 都市計画決定（品川駅周辺土地区画整理事業）
- 平成28年7月 品川駅北周辺地区土地区画整理事業の事業認可
- 平成30年12月 都市計画変更（品川駅周辺土地区画整理事業）

3 土地区画整理事業の目的・方針

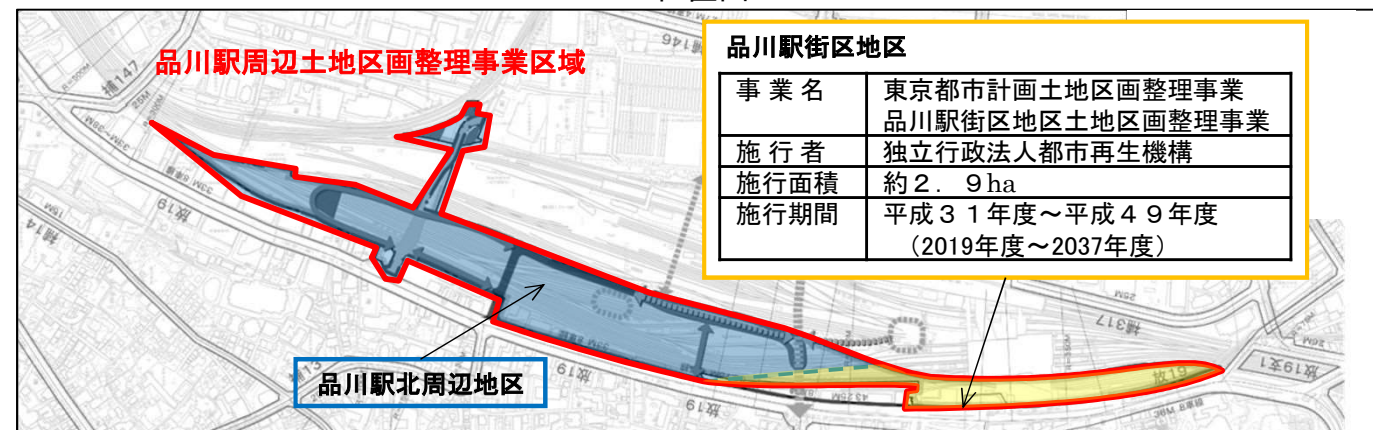
京急線の地平化や利便性の高い駅への再編及び駅直結の利便性、集客性をいかした複合的機能の集積を目的として、敷地の整序を行います。

また、放射第19号線の整備（一部）や環状第4号線の用地確保などの公共施設の整備を行うとともに、歩行者ネットワーク強化のため、自由通路の空間確保・整備を行います。

5 今後のスケジュール(予定)

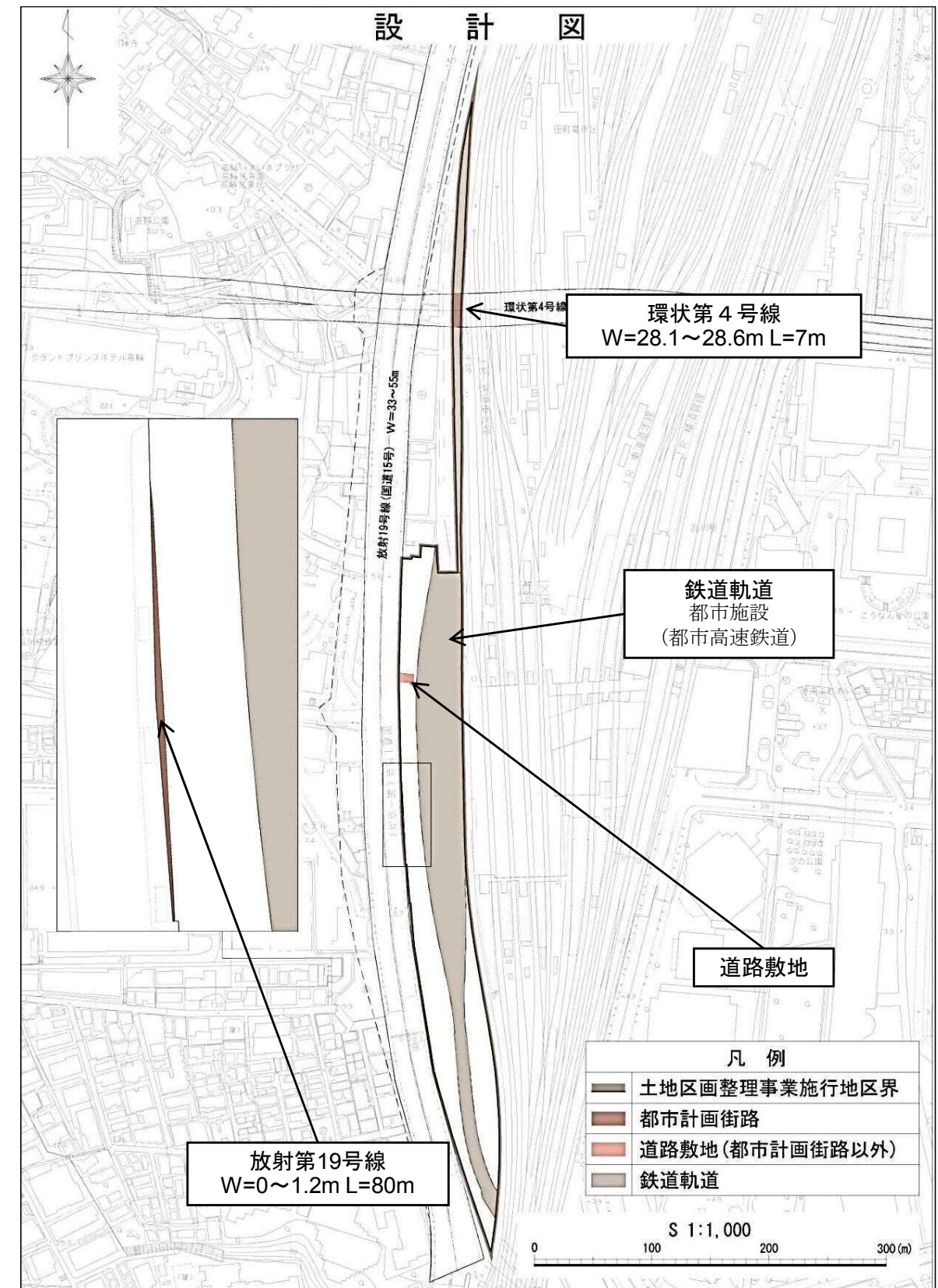
- 平成31年2月 施行規程（案）及び事業計画書（案）の縦覧
- 平成31年度 事業計画認可（国土交通大臣）
- 平成39年度（2027年度） リニア中央新幹線品川駅開業、京急品川駅の地平化
- 平成49年度（2037年度） 事業完了

位置図



4 公共施設の配置

名称	種類	形状寸法		
		幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)
放射第19号線	道路	33~55(0~1.2)	80	151
環状第4号線	道路	25.6~33.5(28.1~28.6)	7	197



品川駅街区地区土地区画整理事業 事業計画書（案）の概要

1 土地区画整理事業の名称等

① 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）

2 施行地区の区域（予定）

① 施行地区

東京都港区港南二丁目、高輪三丁目の各一部

② 施行面積

29,386㎡

3 事業費（予定）

約290億円

4 施行期間（予定）

事業計画認可公告日から平成50年3月31日（清算期間を含む）

5 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。

6 土地利用計画

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の北口駅前広場が整備され、当地区においては、京急線の品川駅地平化及び2面4線化が予定されている。

また、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、京急線の地平化・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。

7 公共施設計画

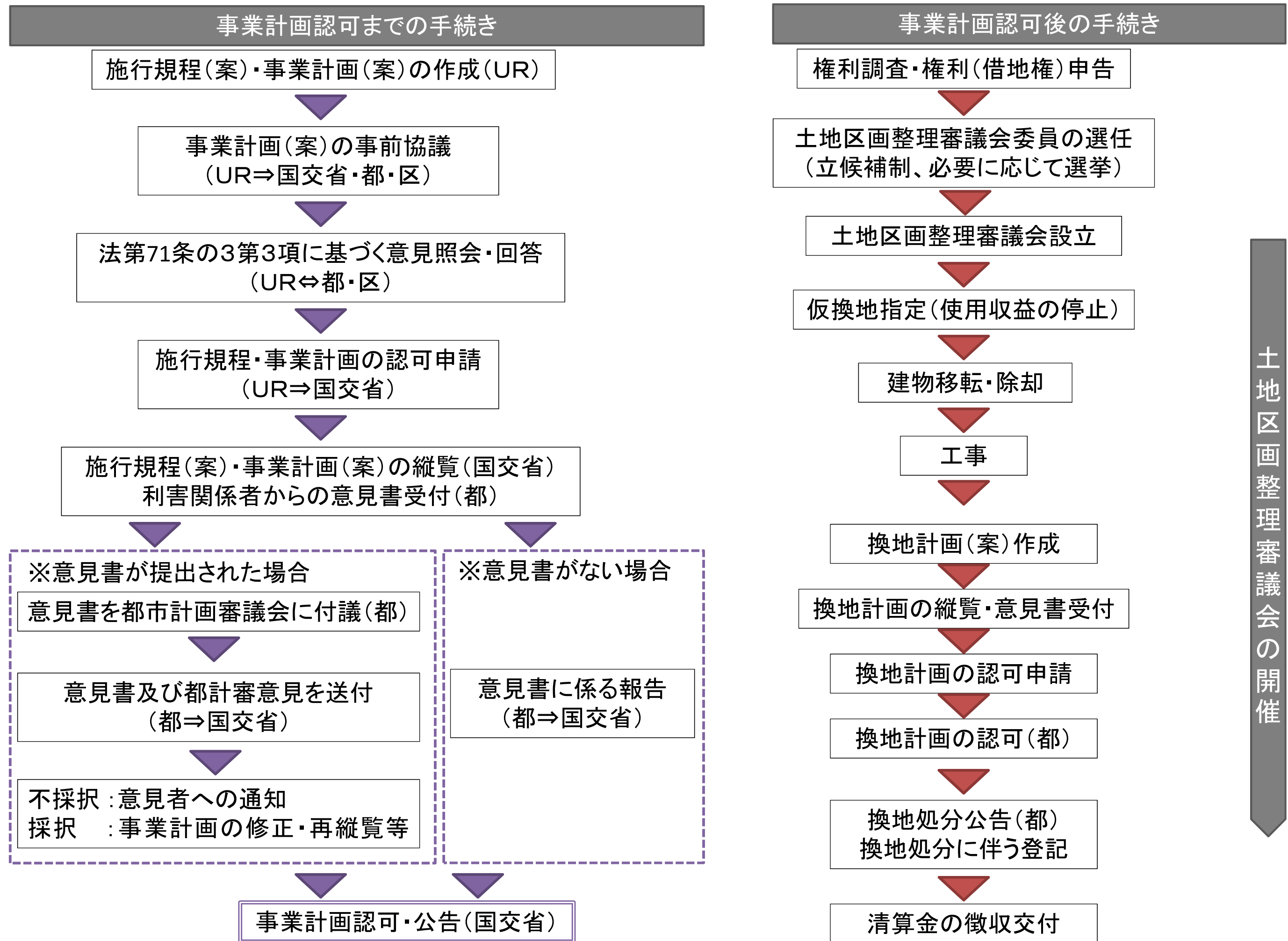
公共施設の整備については、放射19号線の一部の整備及び環状第4号線の延伸に必要となる用地の確保を行う。また、デッキレベルでの駅と周辺街づくりとの連携による歩行者ネットワーク強化のため、当地区において、中央自由通路（延伸部）と北側自由通路の新設の空間確保・整備を行う。

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	国有地	道路	94	0.3%	—	151	0.5%	
		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%		348	1.2%	
宅地	民有地	宅 地	29,464	100.3%	30	29,038	98.8%	
		小 計	29,464	100.3%	30			
	合 計		29,464	100.3%	30			
保 留 地		—	—					
測 量 増 減		-172	-0.6%		—	—		
総 計		29,386	100.0%		29,386	100.0%		

減歩率計算表

整 理 前 宅地面積 (公簿地積)	同更正地積 (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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%
29,464	29,292	29,038	24,202	254	5,090	0.9	17.4



土地区画整理審議会の開催

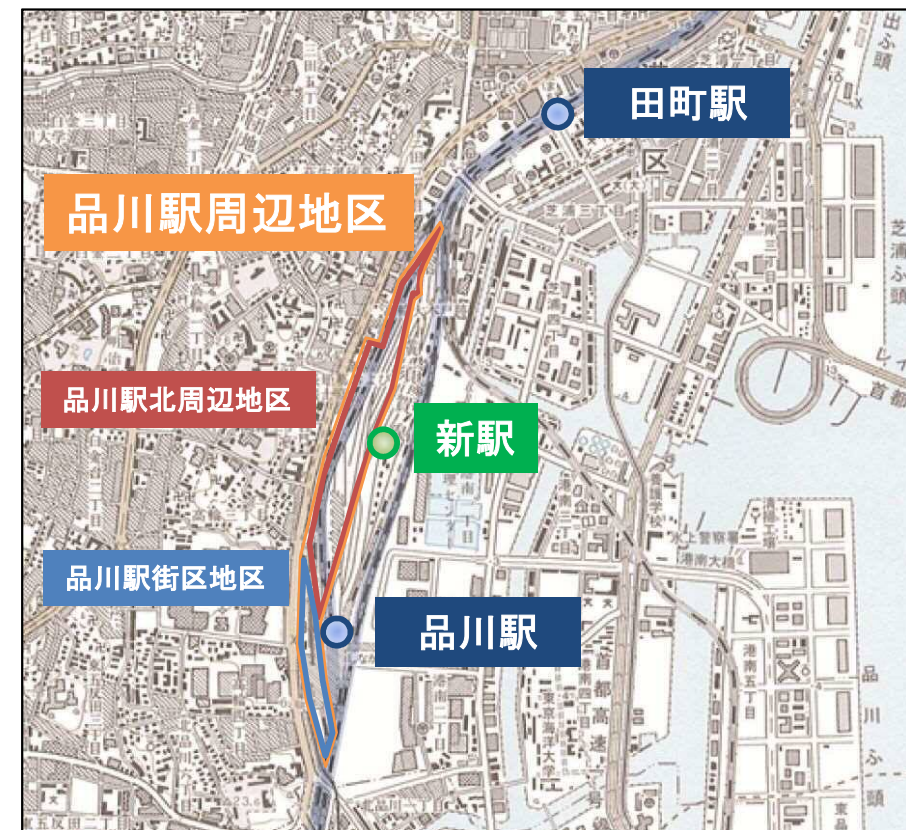
品川駅周辺地区の街づくりについて

1 本地区の位置・地区の概況

品川駅周辺地区(品川駅北周辺地区・品川駅街区地区)は、国道15号線の東側に位置し、JR車両基地跡や山手線電留基地、京急線線路敷を中心とする約18haのエリアです。山手線・京浜東北線新駅の整備やJR車両基地跡の大規模な土地利用転換が図られようとしています。また、羽田空港の本格的な国際化やリニア中央新幹線などの広域交通の整備進展により、国内外の各都市をつなぐ広域交通結節点としての役割が強まっています。

また、本地区は平成23年度に特定都市再生緊急整備地域及びアジアヘッドクォーター特区に指定されるとともに、東京の国際競争力の一層強化を担う地域として位置づけられ、平成26年度には改定された「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」に、国際交流拠点・品川を実現していくための優先整備地区に位置付けられています。さらに、東京圏国家戦略特別区域計画(素案)において、「駅前広場を介しまちと一体化する新駅の整備・他の事業者と連携し、羽田空港の国際化、リニア開業、品川駅再編を見据えた国際拠点整備」が掲げられました。

今後は、2020年(平成32年)の東京オリンピック・パラリンピック競技大会にあわせた新駅暫定開業、2027年(平成39年)のリニア中央新幹線の東京名古屋間開業など、長期的かつ段階的に整備が進められます。まずは「土地地区画整理事業」や「再開発等促進区を定める地区計画」を活用し、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地の形成、国際交流拠点の形成に向けた都市基盤を先行整備します。



位置図

2 これまでの主な経緯

- 平成28年4月19日 都市計画決定の告示
- ・再開発等促進区を定める地区計画
 - ・都市計画道路
 - ・土地地区画整理事業

3 今後のスケジュール(予定)

- 平成28年度: 品川駅北周辺地区土地地区画整理事業着手
 平成30年度: 品川駅街区地区土地地区画整理事業着手
 平成32年度: 山手線・京浜東北線新駅暫定開業
 東京オリンピック・パラリンピック開催

4 都市基盤



都市基盤計画図

5 段階的まちづくりのイメージ(4つの優先整備地区)



第1ステージ
 新駅暫定開業
 (2020年(平成32年)頃)
 ・新駅周辺地区内道路概成



第2ステージ
 リニア東京名古屋間開業
 (2027年(平成39年)頃)
 ・品川駅北周辺地区(土地地区画整理)概成