

住 宅 課
土 木 管 理 課
品川駅周辺街づくり担当

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業にかかる財産の取扱いについて

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業区域内にあるシティハイツ車町、災害対策住宅（高輪二丁目）、法定外公共物（公共溝渠）の各施設（財産）については、第二種市街地再開発事業の買収方式の原則どおり、譲受けを希望せずに金銭補償を受けます。

1 経緯（泉岳寺駅地区のまちづくりについて）

（1）概要

都営地下鉄泉岳寺駅、JR品川駅及び新設される高輪ゲートウェイ駅周辺エリアにおいて、第二種市街地再開発事業及び土地区画整理事業によるまちづくりが進められています。

ここでのまちづくりは、泉岳寺駅のホーム拡幅を伴う駅機能の強化や新たに道路などの都市基盤施設の整備を進め、土地の有効利用と都市機能の導入を図り、国際交流拠点・品川にふさわしい業務、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しています。

泉岳寺駅地区においては、行政主導による第二種市街地再開発事業によりまちづくりを早期に実現していくこととしています。

（2）第二種市街地再開発事業について

第二種市街地再開発事業は、公益性及び緊急性の高いものについて事業の円滑な実施を図ることを目的として実施される制度です。施行者は、収用権を背景とした任意買収による管理処分方式（買収方式）により事業区域内で用地を取得します。

事業区域内の地権者は、事業施行者へ土地等を売払い、その対償を金銭で得ることとなります（金銭補償）。また、地権者が希望する場合は、土地等の対償に代えて再開発ビルの一部を譲り受けて入居することを施行者に申し出ることができます（現物補償）。

（3）泉岳寺駅地区における事業の経過

「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業」（以下「本再開発事業」といいます。）は、東京都と区による『「泉岳寺駅地区」の市街地再開発事業に係る合意事項』の締結（平成27年11月5日）、都市計画決定（平成29年11月30日）などを経ながら、施行者である東京都を中心に進められています。

平成31年2月中には事業計画決定が予定されており、地権者が譲受け希望の申出をする場合は、事業計画決定の公告の日から30日以内に施行者へ届出が必要です（都市再開発法第118条の2）。

2 本再開発事業区域内の施設について

上記のとおり本再開発事業区域内には、シティハイツ車町（一部）、災害対策住宅（高輪二丁目）、法定外公共物（公共溝渠）が存在します（以下総称して「当該施設等」といいます。）。

当該施設等の財産としての表示一覧は、別表（4ページ目）のとおりです。

また、施設としての現況等は、次のとおりです。

（1）シティハイツ車町

区営住宅及びその敷地として使用しています。土地の一部が本再開発事業区域に存し、残りの土地は本区画整理事業区域に存しています。

（2）災害対策住宅（高輪二丁目）

災害対策住宅（高輪二丁目）及びその敷地として使用しています。なお、災害対策住宅（高輪二丁目）は、防災備蓄倉庫を備えるとともに、車町公衆便所を併設しています。

（3）法定外公共物

道路や河川などの公共物のうち、里道（赤道）や公共溝渠（水路）については、現に公共の用に供しているものの、道路法や河川法といった公物管理法の適用又は準用を受けていないことから、「法定外公共物」と位置付けられています。

当該法定外公共物（公共溝渠）は国から譲与を受けた土地です。公共下水道の普及に伴い埋め立てられ、現在は水路としての機能は失われています。

3 当該施設等の財産としての取扱いについて

第二種市街地再開発事業が行われることに伴い、当該施設等は次のとおり対応します。

（1）シティハイツ車町

隣接する土地区画整理事業区域内の換地先において再整備します。

（2）災害対策住宅（高輪二丁目）

当該災害対策住宅を除く区全体の災害対策住宅が169戸となり、必要戸数としている172戸をおおむね満たせることから、再開発ビル内に合築施設として再整備せず、本再開発事業区域から転出します。

なお、隣接する土地区画整理事業で整備される公園に機能を確保することから、併設の公衆便所は廃止します。

（3）法定外公共物

公共下水道の敷設に伴い廃滅となった公共溝渠（水路）であり、現在は施設としての機能を有していません。

（4）当該施設等の財産としての扱い

本再開発事業において当該施設等は、この場所に新しくできる再開発ビル内に従前どおりの機能を再整備せずとも、区として必要とする機能を維持できます。これらのことから、当該施設等は、現物補償としての譲受けを希望せず、金銭補償を受けます。

このため、財産としては、施行者である東京都を相手方として、土地は売買契約を締結して売払い、建物・工作物は建物移転補償契約を締結し金銭補償を得て取り壊し

ます。

なお、シティハイツ車町に係る補償金は、公営住宅法の規定により、区歳入後の用途が公営住宅に係る費用に限定されます。

また、市街地再開発区域内のシティハイツ車町の土地の一部が、整備予定の補助332号線道路予定地となっています。当該土地については、住宅課から土木管理課への所属換え、道路用地へ用途変更し、道路予定地として区が管理するため、売却は行いません。

4 今後のスケジュール（予定）

- | | | |
|-------|------|---|
| 平成31年 | 2月中 | 「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業」事業計画決定公告 (東京都) (予定) |
| | 3月中 | 譲受け希望の申出期限 (予定) (※事業計画決定公告の日から30日以内) |
| | 6月 | 第2回定例会 (公衆便所条例改正) |
| | 9月末 | 土地売買契約・建物等移転補償契約締結 |
| | 10月～ | シティハイツ車町居住者引越 |
| 平成32年 | 2月 | 車町公衆便所の廃止 |
| | 3月～ | シティハイツ車町建物等解体工事 |
| | 4月～ | 災害対策住宅 (高輪二丁目) 解体工事 |

別表 対象区有財産一覧表

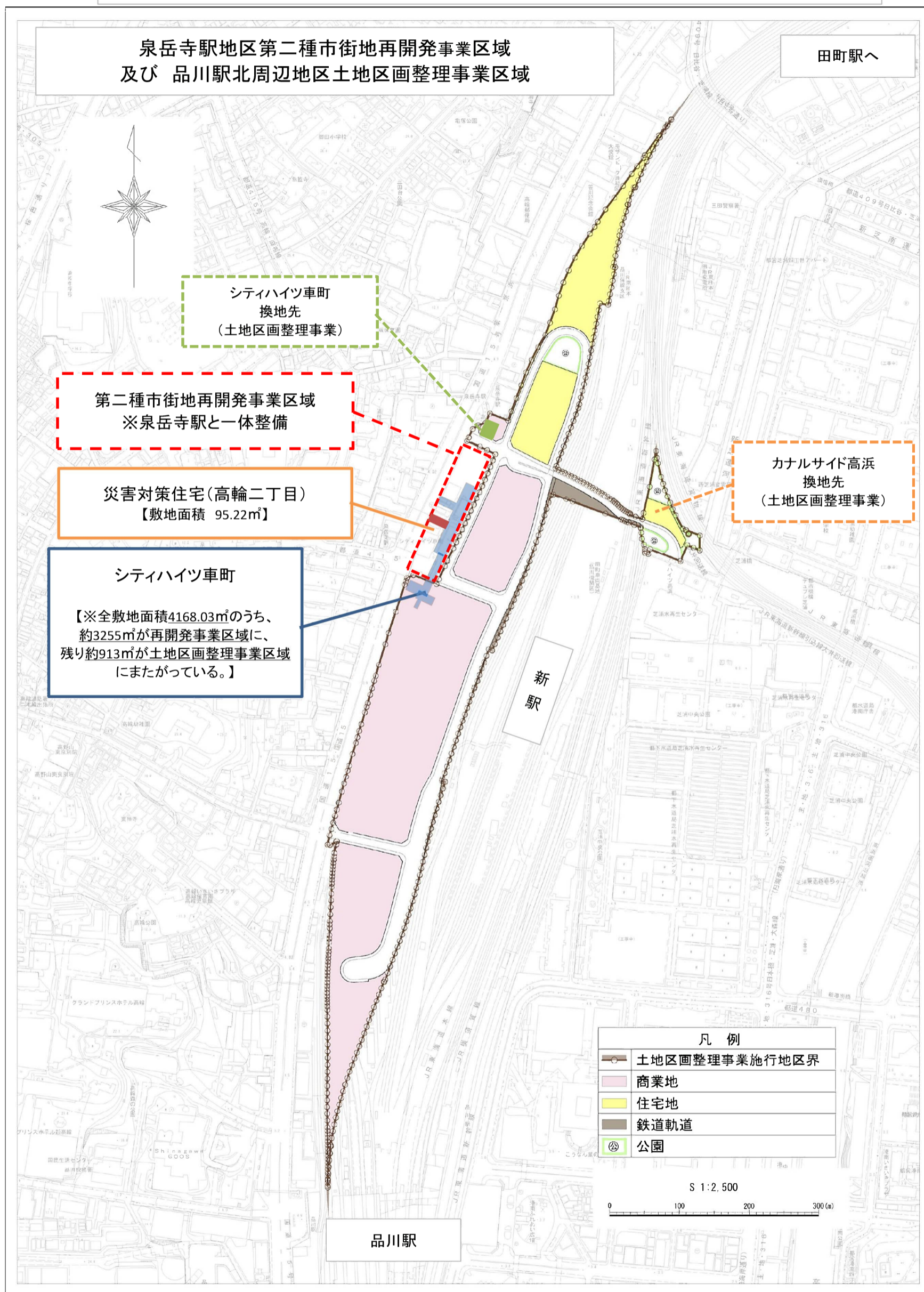
(表1) シティハイツ車町 敷地及び財産一覧

| 名称(所在地) | 敷地面積 | (面積内訳) | | 種類(種目等) | 数量 | 取扱い |
|--|---|---|---|---------------|--------------------------|--|
| ① シティハイツ車町 (港区高輪二丁目8番5ほか) | 全体 4,168.03 m ² | 再開発 事業区域内 3,254.87 m ² | 今回補償対象となる部分の敷地面積 2,834.75 m ² | 土地(敷地) | 2,834.75 m ² | 土地は売買契約により 売払い、建物・工作物 は物件移転補償契約に より金銭補償を受けて 取り壊します。 相手方：東京都 |
| | | | | 建物①②住宅棟 | 4,958.16 m ² | |
| | | | | 建物③ 自転車置場 | 34.83 m ² | |
| | | | | 建物④ ごみ容器置場 | 5.46 m ² | |
| | | | | 建物⑤ 自転車置場 | 52.24 m ² の一部 | |
| | | | | 工作物(貯槽) | 1個 | |
| | | 補助332号線道路 予定地 420.12 m ² | 道路予定地として区が管理するため、売払いは行わない | | | |
| 土地区画整理 事業区域内 約913 m ² | カナルサイド高浜 換地先へ 約184 m ² | シティハイツ車町 換地対象 約730 m ² | | | | |

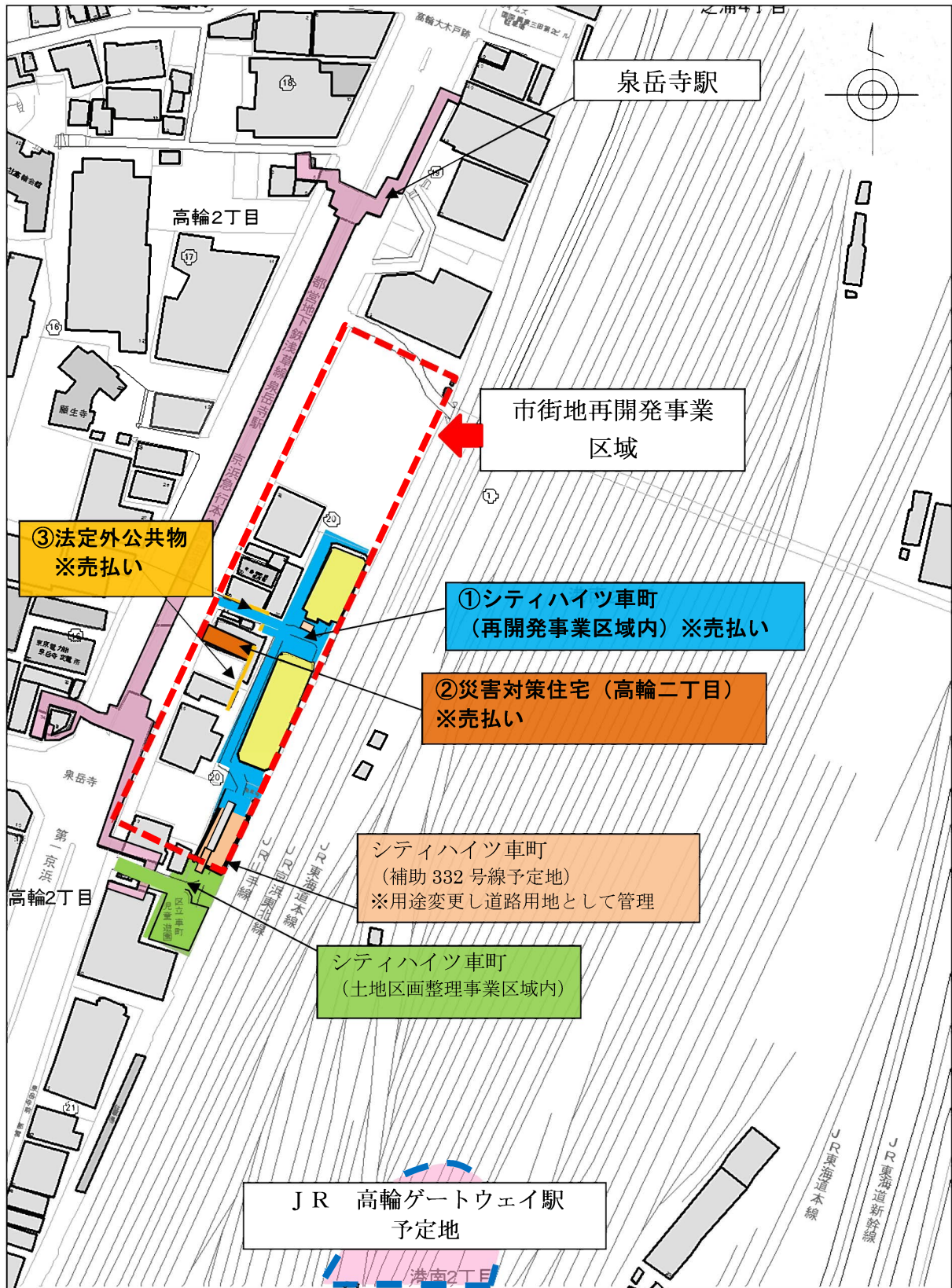
(表2) 災害対策住宅及び法定外公共物 財産一覧

| 名称(所在地) | 種類(種目等) | 数量 | 取扱い |
|------------------------------------|------------|-----------------------|--|
| ② 災害対策住宅(高輪二丁目) (港区高輪二丁目8番46ほか) | 土地(敷地) | 95.22 m ² | 土地は売買契約により売払い、建物は物件移転補償契約により金銭補償を受けて取り壊します。 相手方：東京都 |
| | 建物 | 505.67 m ² | |
| ③ 法定外公共物 (港区高輪二丁目8番65先無番ほか) | 土地(法定外公共物) | 25.48 m ² | 土地売買契約により、売払います。 相手方：東京都 |

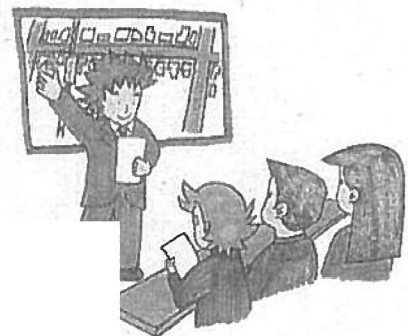
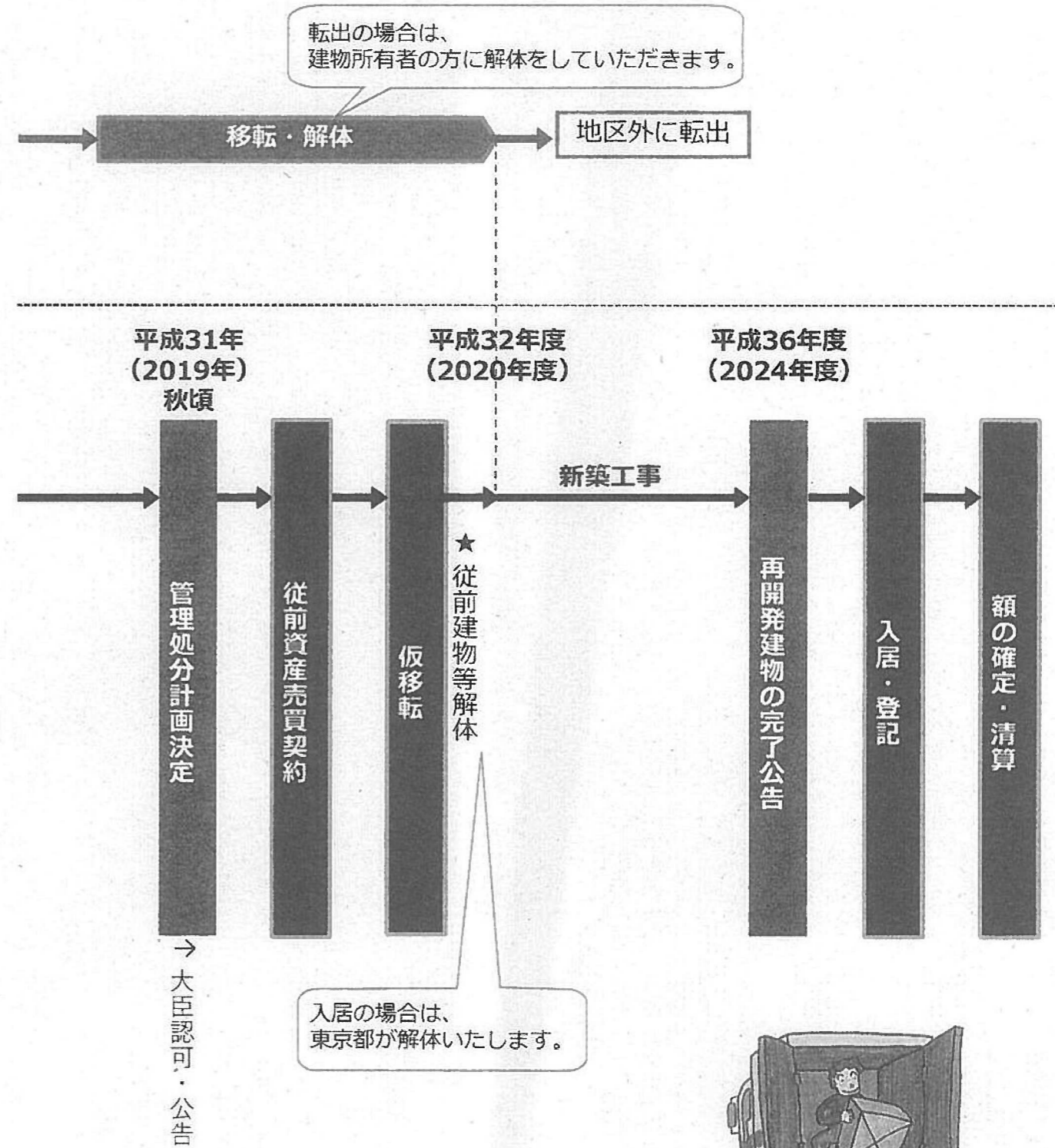
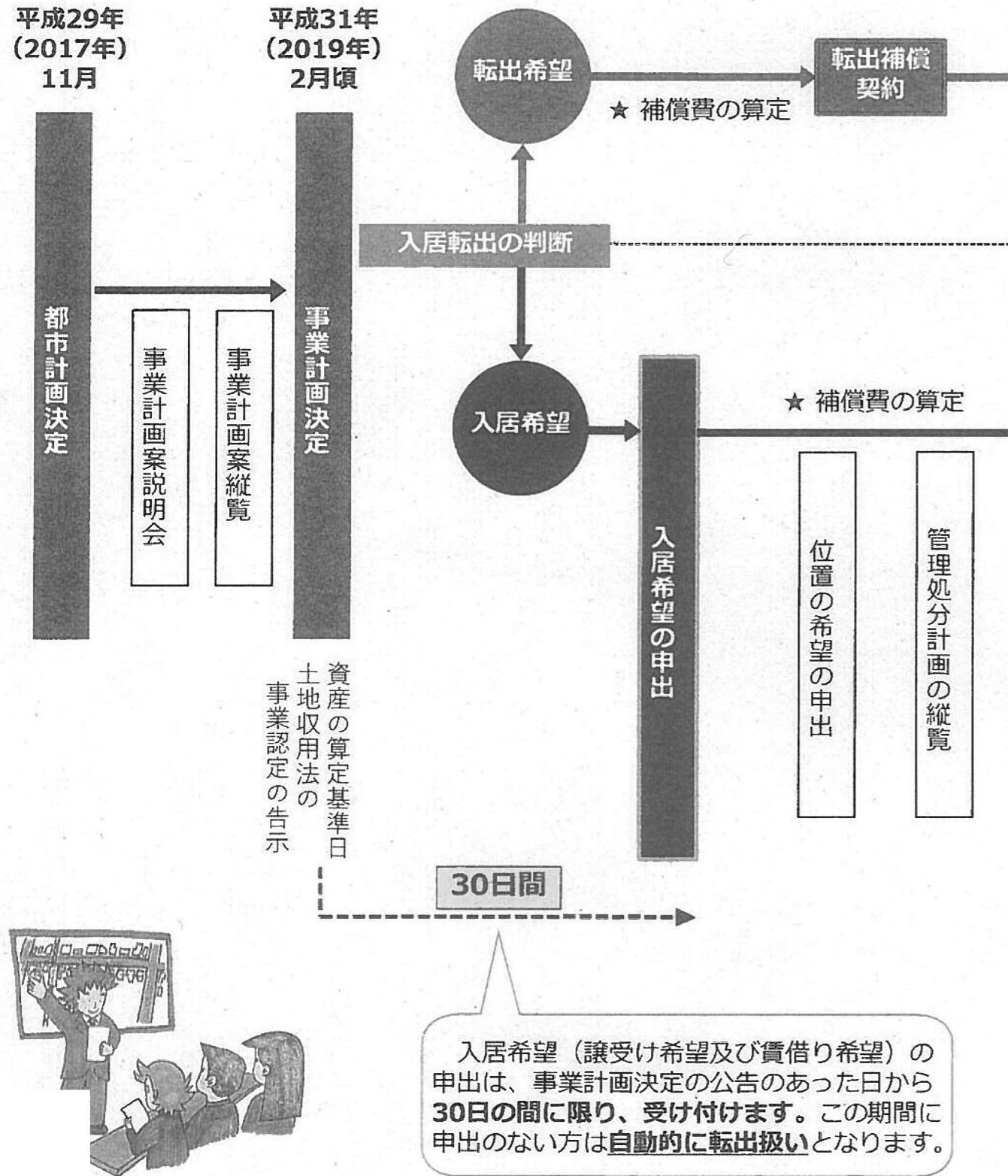
全体位置図



この地図は、東京都と株式会社ミッドマップ東京の共同著作物である平成27年度東京都縮尺1/2,500地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(許諾番号)MMT利許第27186号、平成28年4月8日



1. 事業の流れ



■施設建築物（断面・動線イメージ）

- [凡例 1]
- 住宅 :
 - 事務所 :
 - 店舗 :
 - 保育所 :
 - 地下鉄駅施設 :

- [凡例 2]
- 住宅10~階直通EV
 - 住宅専用EV
 - 事務所専用EV
 - 共用エスカレーター
 - 共用EV
 - 保育所EV
 - 住宅・事務所サービスEV
(非常用兼用)
 - ※ は非常時のみ停止
 - EV…エレベーター

