

土木管理課

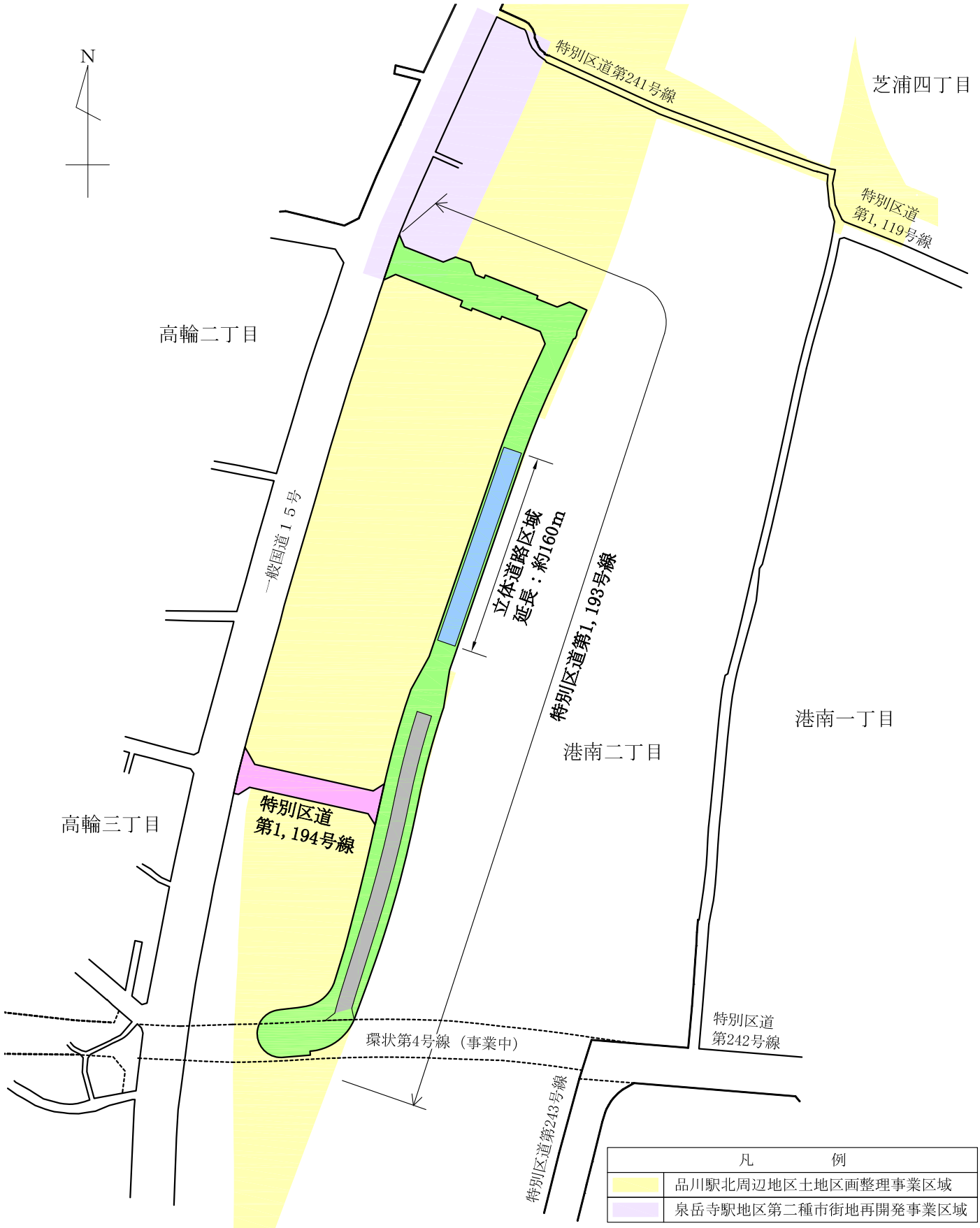
議案第117号 特別区道路線の認定について
(高輪二丁目、港南二丁目)

資料一覧

資料名	ページ
特別区道路線の認定 (略図)	1
特別区道第1,193号線及び特別区道第1,194号線整備のイメージ図	2
品川駅北周辺地区土地区画整理事業について (参考資料)	3
泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業について (参考資料)	4

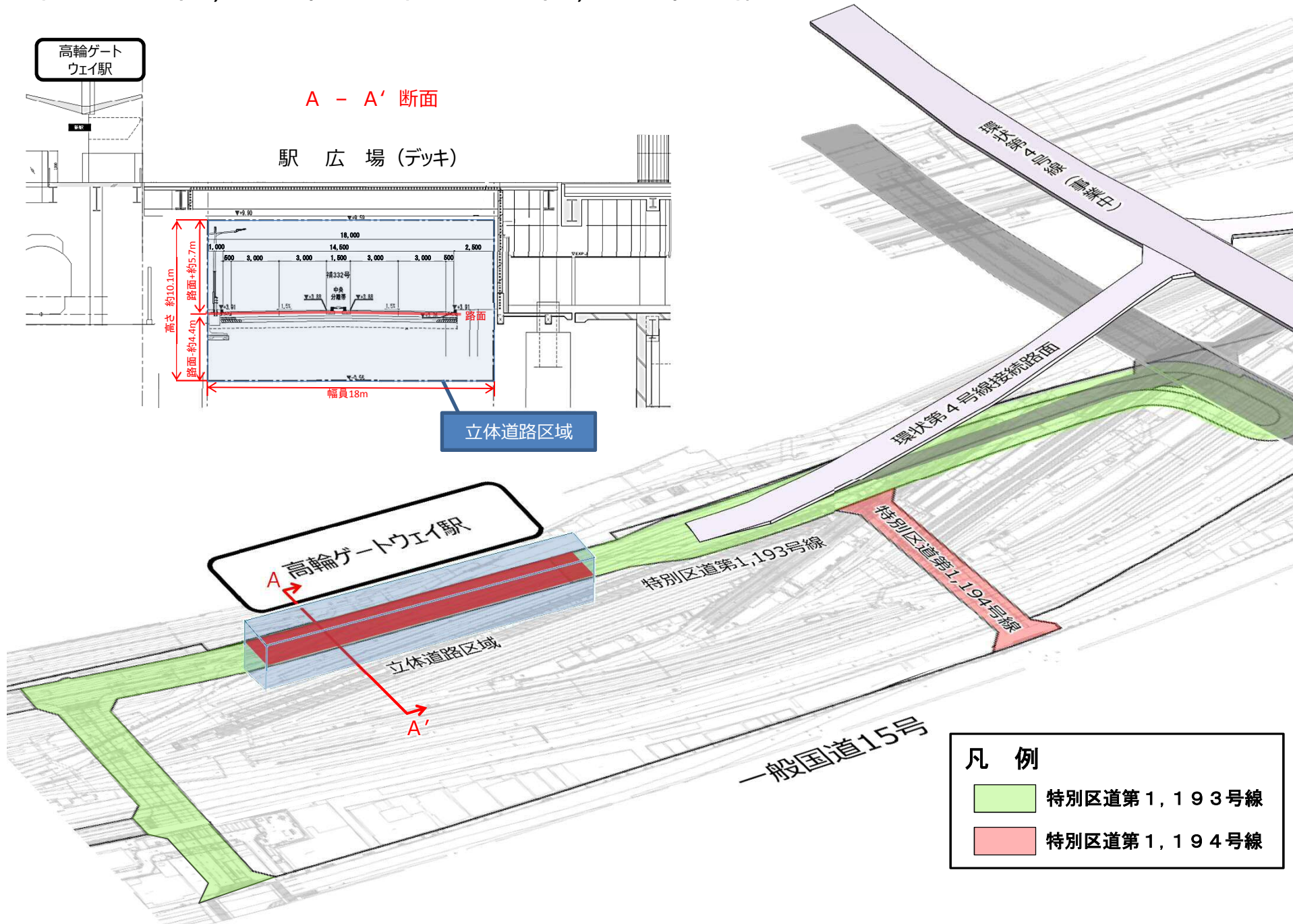
特別区道路線の認定(略図)

認定路線 特別区道 第1, 193号線 延長：約737m
 特別区道 第1, 194号線 延長：約109m



凡 例	
	品川駅北周辺地区土地区画整理事業区域
	泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業区域

特別区道第1,193号線及び特別区道第1,194号線整備のイメージ図



● 本地区の位置・地区の概況

品川駅北周辺地区は、国道15号線の東側に位置し、JR車両基地跡を中心とするエリアです。

「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」において、優先整備地区の一つに位置付けられ、山手線・京浜東北線の高輪ゲートウェイ駅整備や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。

2020年(令和2年)の高輪ゲートウェイ駅暫定開業、2027年(令和9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ることから、平成28年に土地区画整理事業の都市計画を定め、道路や公園などの都市基盤を先行整備しています。

今後、都市基盤の整備にあわせ、JR車両基地跡の開発や、泉岳寺駅前(国道15号沿道)の既成市街地において、まちづくりが進められていきます。



品川駅北周辺地区土地区画整理事業の概要

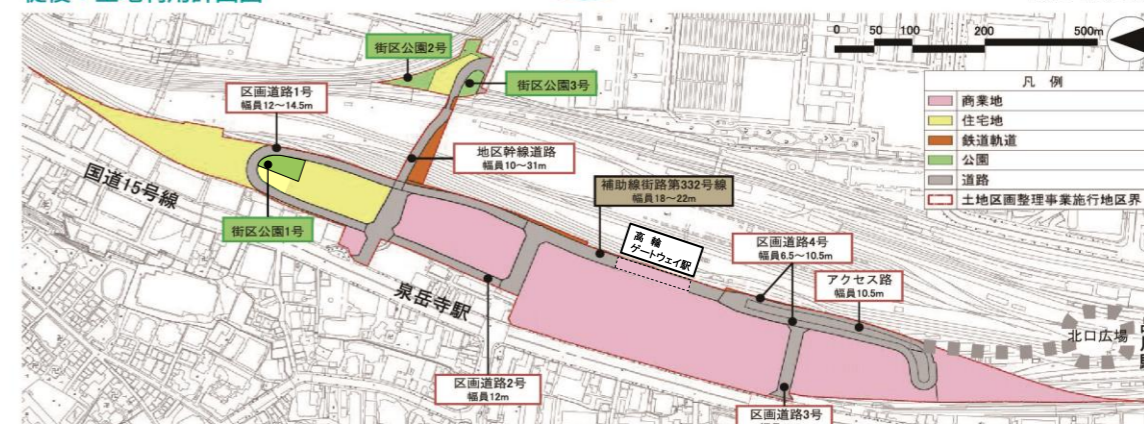
■ 事業のポイント

- 新駅へ接続する都市計画道路(補助線街路第332号線)や地区幹線道路(第二東西連絡道路)等を整備します。
- 新駅周辺は国際競争力強化に資する業務・商業機能等、地区北側には都心居住を支える都市型集合住宅等を計画しています。
- また、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ため、土地区画整理事業の地区内の国道15号沿道における集約的な高層化を誘導します。

従前：現況写真



従後：土地利用計画図



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す。本図は個別の建物用途を規定するものではありません。また、変更になる場合があります。平成28年7月現在

■ 土地区画整理事業の概要

面積等	約14.7ha	事業費	約590億円
施行者	独立行政法人都市再生機構	事業期間	平成28年度～令和13年度(清算期間含む)

■ 経緯と今後の予定

- 平成24年 1月 ● 特定都市再生緊急整備地域(品川駅・田町駅周辺 約184ha)を指定
- 平成26年 9月 ● 東京都が「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」を策定
- 平成28年 4月 ● 国家戦略特別区域 区域計画の認定
- 7月 ● 品川駅北周辺地区土地区画整理事業 事業計画認可
- 令和2年 ● 東京オリンピック・パラリンピック：JR新駅の暫定開業(予定)
- 令和8年度 ● 換地処分(予定)



1. 計画地の位置・地区の概況等

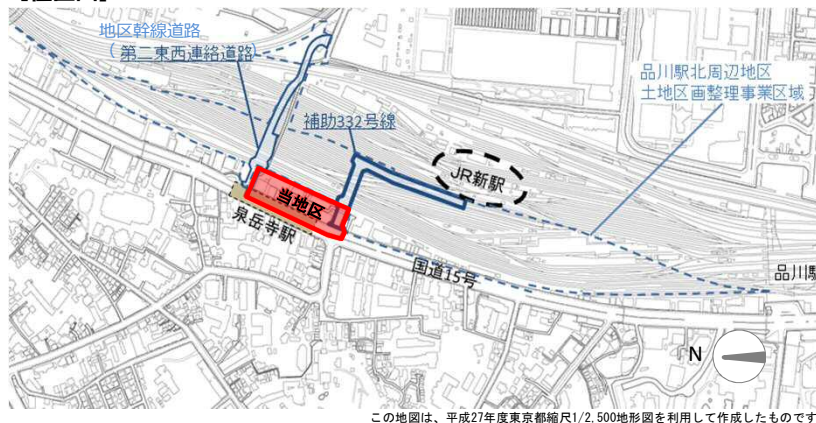
当地区は、都心の南西部、JR品川駅と田町駅の中程に位置するとともに泉岳寺駅の直近にあり、広域幹線道路である国道15号（第一京浜）に接する約1.3haの地区です。

泉岳寺駅は、現状のホームがラッシュ時に混雑しており、品川駅周辺の今後の開発に伴い、駅利用者の増加が見込まれることから、駅利用者の安全性・利便性の向上が課題となっています。

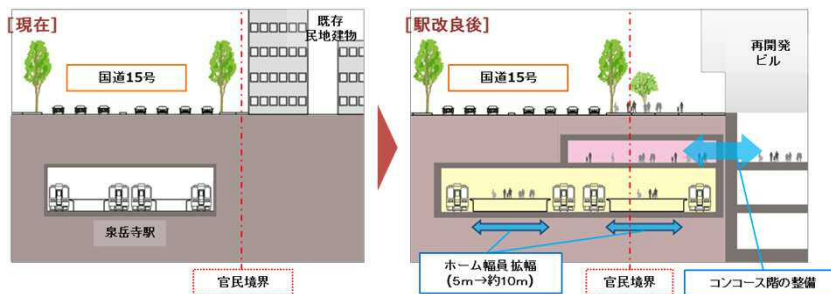
また、当地区は、特定緊急輸送道路である国道15号沿道に位置していますが、旧耐震基準の建築物が多くなっています。さらに、空き地や駐車場等が散見される一方で、駅利用者や地域住民が集えるスペースが不足しています。

そのため、泉岳寺駅の機能強化や既存市街地の耐震化、広場空間の創出など都市機能の更新を図っていきます。

【位置図】



【駅とまちの一体的な整備イメージ】



2. 第二種市街地再開発事業の必要性

当地区は、下記の整備を実現するため第二種市街地再開発事業（※注）を実施していきます。

① 泉岳寺駅の機能強化

・今後、駅利用者の増加が見込まれることから、ラッシュ時の混雑緩和や利用者の安全性・利便性の向上等のため、駅ホームの拡幅など泉岳寺駅の機能を強化

② 補助332号線の着実な整備

・国道15号と新駅を結ぶアクセス道路補助332号線の令和2年JR新駅暫定開業までの着実な整備

※注 第二種市街地再開発事業は、地方公共団体等が行う公共性、緊急性が高い事業で、一旦施行地区内の土地・建物等を施行者が買収又は収用します。

地権者が希望すれば、その対価に代えて再開発ビルの床を譲り受けることができます。

3. これまでの経緯

平成27年 7月	地権者に対する意見交換会を開始（港区主催）
平成27年11月	都施行による第二種市街地再開発事業の実施を公表 地権者を対象に勉強会を開始（東京都主催）
平成28年 9月	地権者代表者による泉岳寺駅地区再開発協議会を設立
平成29年11月	都市計画決定
平成31年 2月	事業計画決定

4. 今後のスケジュール（予定）

令和元年度以降	管理処分計画決定、工事着手
令和6年度	事業完了

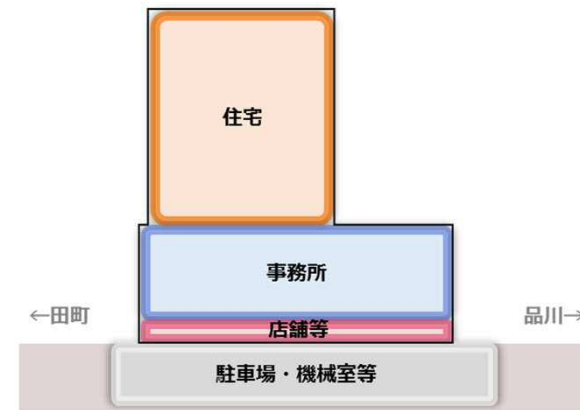
5. 主な公共施設の概要

種類	内容
道路	【新設】地区幹線道路の一部区間
	【新設】補助332号線の一部区間
	【整備済】放射第19号線の一部区間（国道15号）
広場	【新設】広場1号
	【新設】広場2号
	【新設】地下駅前広場

6. 施設建築物の概要

項目	内容
敷地面積	約8,500㎡
計画容積率	1,000%
建物高さの限度	160m
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場
建築面積	約4,900㎡
延床面積	約110,000㎡
住宅建設の目標	約350戸

【断面イメージ図】



【平面イメージ図】

