

## 事業再評価調書

1	品川駅北周辺地区	2～5
2	品川駅・田町駅周辺地域	6～9
3	品川駅街区地区	10～12

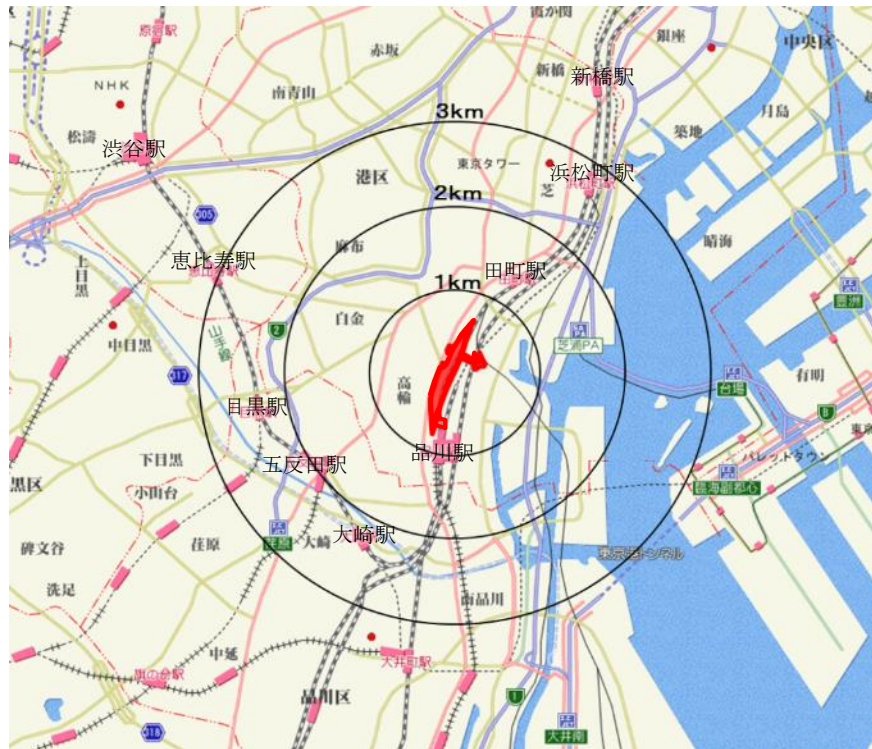
地 区 名	品川駅北周辺地区	
	所 在	東京都港区芝浦4丁目、港南1・2丁目、高輪2・3丁目
	事 業 手 法	土地区画整理事業
	地 区 面 積	15.5ha
	採 択 年 度	平成 26 年度
	評 価 の 区 分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR山手線・京浜東北線「高輪ゲートウェイ駅(新駅)」隣接 都営浅草線「泉岳寺駅」隣接
	現 況 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は、JR品川駅の北側約1km、都営地下鉄泉岳寺駅に隣接している。また、地区に隣接してJR山手線・京浜東北線の新駅設置が予定されている。</li> <li>・地区の大部分は鉄道車両基地として利用されているが、車両基地再編により大規模な土地利用転換が予定されている。</li> <li>・これに隣接した国道15号沿道には、小規模な業務ビル等が立地している。</li> </ul>
	事 業 の 経 緯	<p>平成24年1月 特定都市再生緊急整備地域指定(国)</p> <p>平成26年9月 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014改定(東京都)</p> <p>平成28年3月 法定要請(東京都、港区)</p> <p>平成28年4月 都市計画決定(地区計画、土地区画整理事業)</p> <p>平成28年7月 土地区画整理事業 事業認可</p> <p>平成28年7月 特定都市再生緊急整備地域整備計画作成</p> <p>平成31年4月 都市計画変更(地区計画、補助線街路332号線(立体化))</p> <p>令和1年8月 土地区画整理事業 変更事業認可(第1回)</p> <p>令和2年2月 都市計画決定(補助線街路334号線(品川駅北口駅前広場))</p> <p>都市計画変更(補助線街路332号線、土地区画整理事業)</p> <p>令和2年8月 土地区画整理事業 変更事業認可(第2回)</p>
	そ の 他	—

計 画 諸 元		土地利用計画					
				整理前		整理後	
				面積	割合	面積	割合
		公共 用地	道路	0.2ha	1.4%	3.2ha	20.5%
			公園	0.2ha	1.1%	0.4ha	3.0%
		計		0.4ha	2.5%	3.6ha	23.5%
		宅地		15.1ha	97.5%	11.9ha	76.5%
合計		15.5ha	100.0%	15.5ha	100.0%		
1. 事業目的等	事業の目的	JR品川駅の北側に位置する車両基地周辺において、新駅を核としつつ、車両基地跡地と国道15号沿道市街地との一体的なまちづくりにより、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図る。					
	機構参画の意義	機構施行の土地区画整理事業により、国道15号沿道を含めた権利の再配置と都市基盤整備を行うことで、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を支援する。					
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体:2.24 残事業:2.05					
3. 事業を実施することによる効果・影響	大規模低未利用地の活性化	・車両基地跡地を、商業・業務・住宅等の多様な都市機能が集積する国際的な交流拠点へと転換					
	都市活動を支える基盤整備	・大規模な土地利用転換による拠点形成に向けた新たな道路網の整備					
	良好な都市環境の整備	・地区計画等に基づく規制による、国際交流拠点にふさわしい都市景観の形成					

4. 実施環境	1) 事業の進捗	<p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画等の手続き、関連事業(新駅整備等)を含む基盤整備、民間開発誘導等が順調に進捗しており、今後も当初スケジュール通り、関連事業(リニア整備や連立事業等)と連携を図りながら進捗する見込み。</li> <li>・工事費:約18%                      ・仮換地指定:67%</li> <li>・使用収益開始:約30%    ・保留地処分:約72% (令和元年度末時点)</li> </ul> <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和11年3月 換地処分</li> </ul>
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業完了までの役割分担を関係者と確認済</li> <li>・現時点で想定される大きなリスクはない。</li> </ul>
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
対応方針案		<p style="text-align: center;">事業継続</p>
	対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標スケジュールに沿って事業が進捗している。</li> <li>・今後も、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、関係者と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する予定である。</li> </ul> <p>以上のことから「事業継続」。</p>

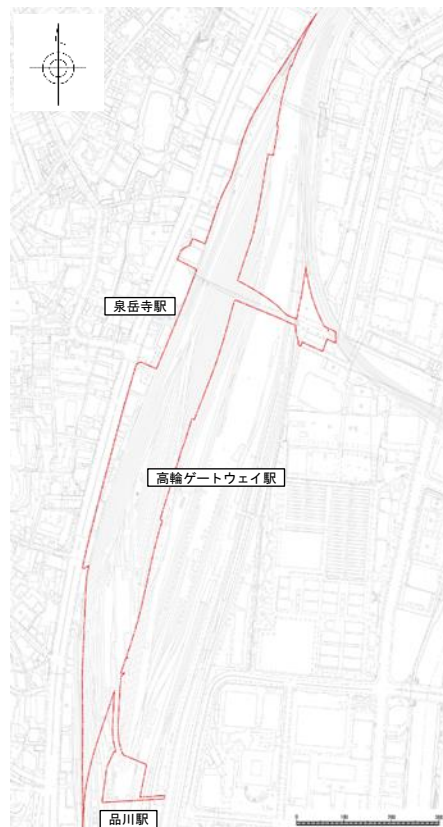
品川駅北周辺地区（土地区画整理事業）

位置図



地図使用承認 ©昭文社第 53G125 号

区域図



地 区 名	品川駅・田町駅周辺地域 品川駅北周辺土地区画整理事業		
	所 在	東京都港区芝浦4丁目、港南1・2丁目、高輪2・3丁目	
	事 業 手 法	国際競争拠点都市整備事業	
	地 区 面 積	15.5ha	
	採 択 年 度	平成 28 年度(予算化)	
	評 価 の 区 分	再評価実施後に5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業(密接に関連する土地区画整理事業と同時に実施)	
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR山手線・京浜東北線「高輪ゲートウェイ駅(新駅)」隣接 都営浅草線「泉岳寺駅」隣接	
	従 前 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区は、JR品川駅の北側約1km、都営地下鉄泉岳寺駅に隣接している。また、地区に隣接してJR山手線・京浜東北線の新駅設置が予定されている。</li> <li>・ 地区の大部分は鉄道車両基地として利用されているが、車両基地再編により大規模な土地利用転換が予定されている。</li> <li>・ これに隣接した国道15号沿道には、小規模な業務ビル等が立地している。</li> </ul>	
	事 業 の 経 緯	平成24年1月	特定都市再生緊急整備地域指定(国)
		平成26年9月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014改定(東京都)
		平成28年3月	法定要請(東京都、港区)
		平成28年4月	都市計画決定(地区計画、土地区画整理事業)
		平成28年7月	土地区画整理事業 事業認可
		平成28年7月	特定都市再生緊急整備地域整備計画作成
		平成31年4月	都市計画変更(地区計画、補助線街路332号線(立体化))
		令和1年8月	土地区画整理事業 変更事業認可(第1回)
令和2年2月		都市計画決定(補助線街路334号線(品川駅北口駅前広場)) 都市計画変更(補助線街路332号線、土地区画整理事業)	
令和2年8月	土地区画整理事業 変更事業認可(第2回)		
そ の 他	—		

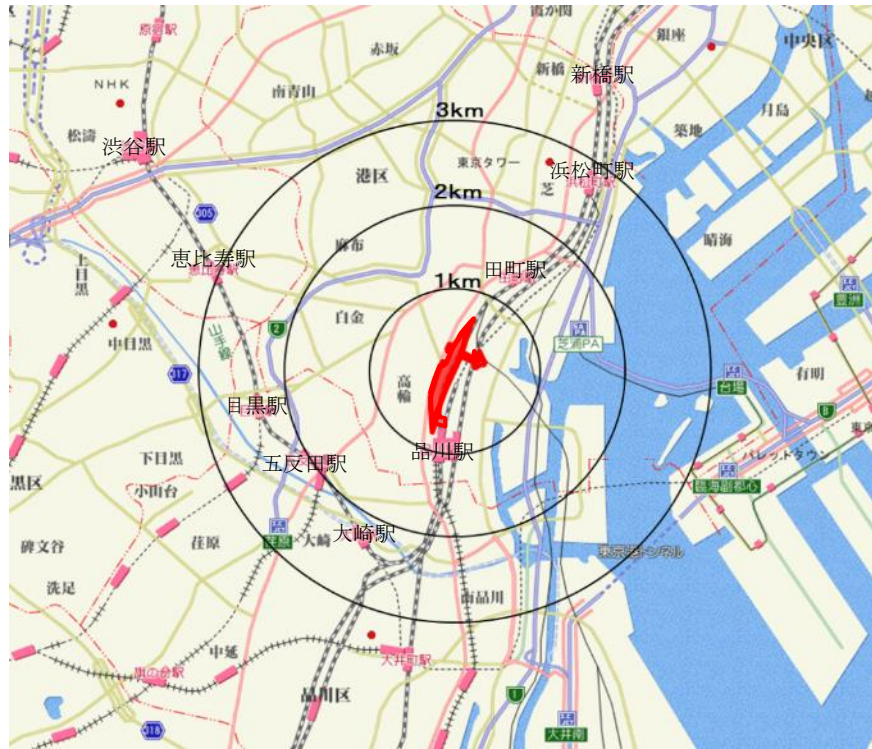
計 画 諸 元	土地利用計画					
			整理前		整理後	
			面積	割合	面積	割合
	公共 用地	道路	0.2ha	1.4%	3.2ha	20.5%
		公園	0.2ha	1.1%	0.4ha	3.0%
	計		0.4ha	2.5%	3.6ha	23.5%
	宅地		15.1ha	97.5%	11.9ha	76.5%
合計		15.5ha	100.0%	15.5ha	100.0%	
1. 事業目的等	事業の目的	JR品川駅の北側に位置する車両基地周辺において、新駅を核としつつ、車両基地跡地と国道15号沿道市街地との一体的なまちづくりにより、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図る。				
	機構参画の意義	機構施行の土地区画整理事業により、国道15号沿道を含めた権利の再配置と都市基盤整備を行うことで、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を支援する。				
2. 政策効果分析	費用便益比 事業全体:2.24 残事業:2.05					
3. 事業を実施することによる効果・影響	大規模低未利用地の活性化	・ 車両基地跡地を、商業・業務・住宅等の多様な都市機能が集積する国際的な交流拠点へと転換				
	都市活動を支える基盤整備	・ 大規模な土地利用転換による拠点形成に向けた新たな道路網の整備				
	良好な都市環境の整備	・ 地区計画等に基づく規制による、国際交流拠点にふさわしい都市景観の形成				

4. 実 施 環 境	1) 事 業 の 進 捗	<p>○進捗状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画等の手続き、関連事業(新駅整備等)を含む基盤整備、民間開発誘導等が順調に進捗しており、今後も当初スケジュール通り、関連事業(リニア整備や連立事業等)と連携を図りながら進捗する見込み。</li> <li>・工事費:約18%                      ・仮換地指定:67%</li> <li>・使用収益開始:約30%    ・保留地処分:約72% (令和元年度末時点)</li> </ul> <p>○今後の計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和11年3月 換地処分</li> </ul>
	2) 事 業 リ ス ク の 見 込 み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業完了までの役割分担を関係者と確認済</li> <li>・現時点で想定される大きなリスクはない。</li> </ul>
	3) コ ス ト 縮 減 や 新 技 術 ・ 制 度 等 の 導 入	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案 決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標スケジュールに沿って事業が進捗している。</li> <li>・今後も、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、関係者と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する予定である。</li> </ul> <p>以上のことから「事業継続」。</p>



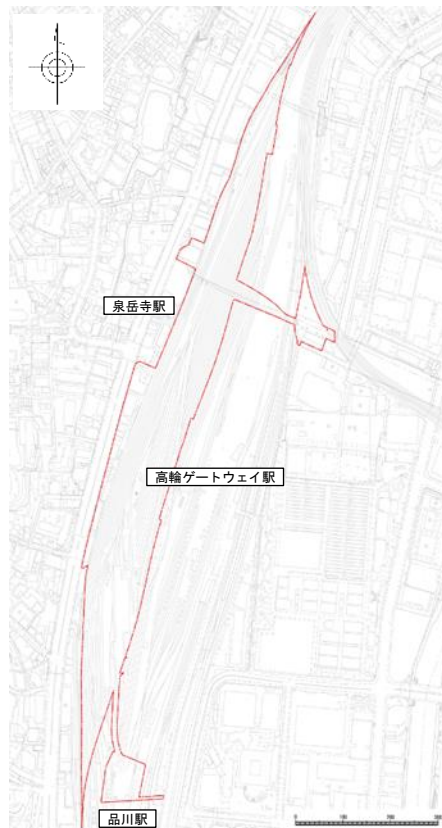
品川駅北周辺地区（土地区画整理事業）

位置図



地図使用承認 ©昭文社第 53G125 号

区域図



地 区 名	品川駅街区地区				
	所 在	東京都港区高輪3丁目、港南2丁目			
	事 業 手 法	土地区画整理事業			
	地 区 面 積	約 2.9ha			
	採 択 年 度	平成 26 年度			
	評 価 の 区 分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業			
地区の概要	位置・交通 条 件	JR山手線・京浜東北線「品川」駅隣接			
	現 況 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は、JR「品川」駅の西側に隣接し、地区内に京急「品川」駅が存する。</li> <li>・地区の大部分は鉄道用地（駅舎、軌道）として利用されているが、遊休化している用地（電留線跡地）もある。</li> <li>・国道15号沿道には小規模な業務ビル等が立地している。</li> </ul>			
	事業の経緯	平成 16 年 8 月	都市・居住環境整備重点地域指定（国）		
		平成 19 年 11 月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン策定（東京都）		
	平成 23 年 12 月	国際戦略総合特区（アジアヘッドクォーター特区）指定（国）			
	平成 24 年 1 月	特定都市再生緊急整備地域指定（国）			
	平成 26 年 9 月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン改定（東京都）			
	平成 27 年 3 月	新規事業採択（土地区画整理事業）			
	平成 30 年 12 月	都市計画決定（土地区画整理事業、連立事業、環状4号線）			
	平成 31 年 4 月	土地区画整理事業認可			
	令和 2 年 3 月	品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン改定（東京都）			
	そ の 他	—			
計 画 諸 元	土地利用計画				
		整理前		整理後	
		面積	割合	面積	割合
	公共用地	0.01ha	0%	0.03ha	1%
	宅地	2.93ha	100%	2.91ha	99%
合計	2.94ha	100%	2.94ha	100%	

1. 事業目的等	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「国際交流拠点・品川」の形成に向け、京急線の地平化及び輸送力向上（2面4線化）のための連立事業（別途事業）と連携して、駅及び駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用を図り、合わせて2か所の自由通路整備と国道の拡幅整備を行う。</li> </ul>
	機構参画の意義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・品川駅北周辺地区（機構施行土地区画整理事業）と一体的な都市計画のもと、連立事業と連携した機構施行土地区画整理事業により、鉄道用地の確保や自由通路整備を実現し、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を支援する。</li> </ul>
2. 政策効果分析		費用便益比 事業全体:1.28 残事業:1.37
3. 事業を実施することによる効果・影響	低未利用地の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅及び駅周辺部の土地の再編及び有効高度利用により、商業・業務等の多様な都市機能が集積する国際交流拠点へと転換</li> </ul>
	都市活動を支える基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅とまちを結ぶ2か所の自由通路整備、国道15号の拡幅整備等により、国際交流拠点にふさわしい交通結節点の形成</li> </ul>
	良好な都市環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画等に基づく規制による、日本の玄関口にふさわしい都市景観の形成</li> </ul>
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況 <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業認可（平成31(2019)年4月）後、自由通路整備や京急線連立事業着工に向け、建物移転に必要な補償契約が順調に進んでおり、今後も当初スケジュール通り、関連事業（国道15号・品川駅西口駅前広場整備事業等）と連携を図りながら進捗する見込み。</li> <li>・工事費:約2%                      ・仮換地指定:約19%</li> <li>・使用収益開始:0%                ・保留地処分:0%                      （令和元年度末時点）</li> </ul> ○今後の計画 令和10年3月 自由通路開通 令和15年3月 換地処分
	2) 事業リスクの見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保留地処分・土壌汚染等リスクについて、関係者の役割分担を約定済み。</li> <li>・現時点で想定される大きなリスクはない。</li> </ul>
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
		<b>事業継続</b>
対応方針案	対応方針案決定の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標スケジュールに沿って事業が進捗している。</li> <li>・今後も、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を図るために、品川駅北周辺地区や連立事業と連携しながら、基盤整備、民間開発誘導等を推進する予定である。</li> </ul> 以上のことから「事業継続」。

品川駅街区地区 (土地区画整理事業)

位置図



区域図

