

事業再評価書

1	品川駅街区地区	2～4
2	品川駅西口地区	5～7
3	広町二丁目地区	8～10

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	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			
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	・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。 ・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。 ・国道 15 号沿道には小規模な業務ビル等が立地している。			
	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 令和 2 年 3 月	土地区画整理事業認可 品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン改定（東京都）		
	令和 6 年 1 月	土地区画整理事業（第 1 回変更）認可			
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	0.8%
	宅地	2.93ha	100%	2.91ha	99.2%
	合計	2.94ha	100%	2.94ha	100%

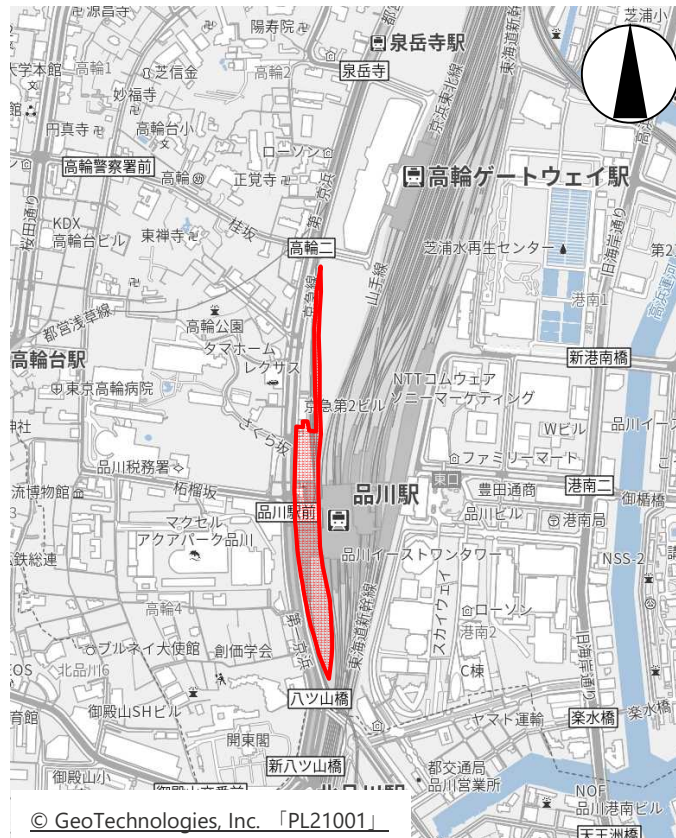
1. 事業目的等	事業の目的	・「国際交流拠点・品川」の形成に向け、京急線の地平化及び輸送力向上（2面4線化）のための連立事業（別途事業）と連携して、駅及び駅周辺部の土地の再編及び高度利用を図り、合わせて2か所の自由通路整備と国道の拡幅整備を行う。
	機構参画の意義	・品川駅北周辺地区（機構施行土地地区画整理事業）と一体的な都市計画のもと、連立事業と連携した機構施行土地地区画整理事業により、鉄道用地の確保や自由通路整備を実現し、多様な都市機能が集積する国際交流拠点の創出を支援する。
2. 政策効果分析		B/C=事業全体：1.97（残事業：4.13）
3. 事業を実施することによる効果・影響	低未利用地の活性化	・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
	都市活動を支える基盤整備	・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
	良好な都市環境の整備	・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
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況(令和7年3月末時点の進捗率) ・工事費:約41.0% ・仮換地指定:100% ・使用収益開始:約0.1% ・保留地処分:約15.8% ○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	・今後、物価高騰に伴う工事費等の増加が懸念されるものの、一定の予備費を計上済み。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
		事業継続
対応方針案	対応方針案決定の理由	・事業が相当程度進捗し、節目となる保留地処分及び駅ビル建築着工の目途（R8(2026).3予定）が立ったところ。 ・引き続き、「国際交流拠点・品川」の形成に向け、コスト管理に努めながら基盤整備等を着実に実施する必要がある。 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



地	区 名	品川駅西口地区				
	所 在	東京都港区高輪三丁目				
	事 業 手 法	土地区画整理事業				
	地 区 面 積	約11.9ha				
	採 択 年 度	令和2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	・武蔵野台地の東端となる崖線上に位置し、高低差が大きい地形。 ・地区内は宿泊施設、官公署及び公園が立地している。				
	事業の経緯	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（都）			
		平成24年1月	特定都市再生緊急整備地域に指定（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 策定（都）			
		平成29年3月	民間地権者からURへ、URによる土地区画整理事業の検討依頼			
		平成30年6月	西口地区地区計画都市計画決定（方針、再開発等促進区、西口駅前広場）			
		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 2020 策定（都）			
令和4年1月		品川駅西口地区まちづくり指針（高輪三丁目地区）策定				
令和4年11月	品川駅西口土地区画整理事業 都市計画決定、地区計画の変更					
令和5年6月	品川駅西口土地区画整理事業 認可					
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	0.9ha	8%	1.5ha	13%
		公園	0.5ha	4%	0.8ha	7%
		公共用地計	1.4ha	12%	2.3ha	20%
	宅地		10.5ha	88%	9.6ha	80%
	合計		11.9ha	100%	11.9ha	100%

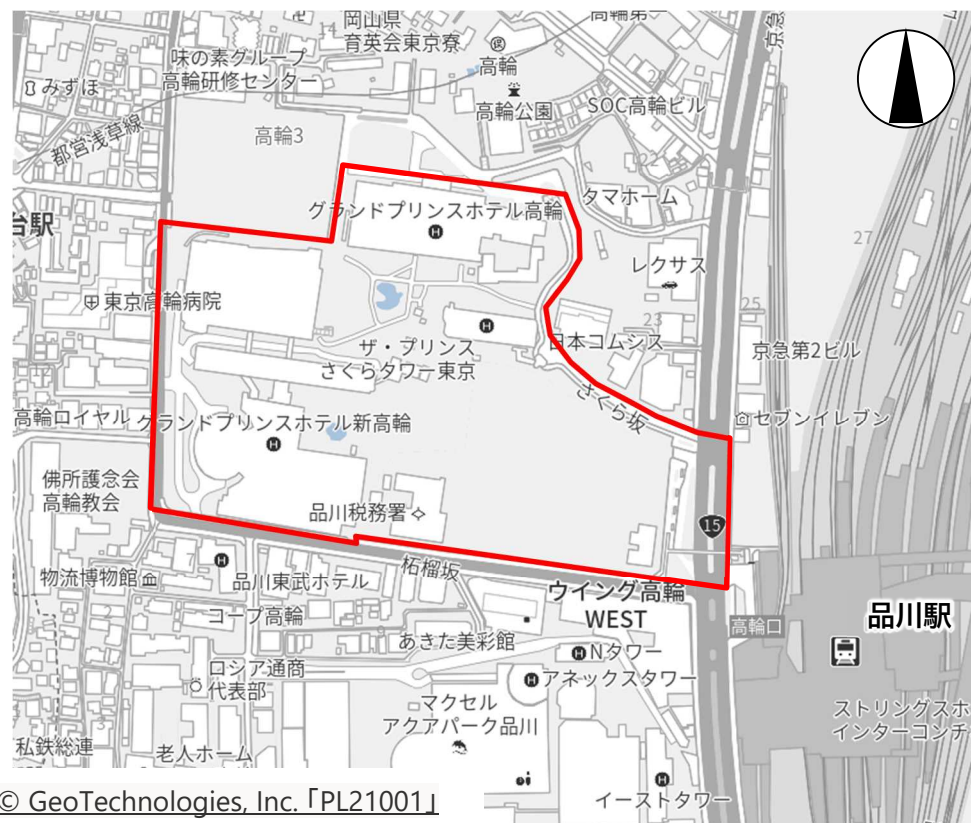
1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の意義	・「国際交流拠点・品川」の形成に向け、品川駅東西自由通路及び国道上空デッキ、環状4号線等の周辺基盤整備とあわせて、国公有地を含む土地の再編及び基盤整備を行い、国際交流拠点に相応しい敷地整備を図る。 ・自由通路及び国道上空デッキと連続性を有する基盤施設を、公平中立な立場で国公有地を含む各地権者との調整を行い、着実に整備することで、民間都市再生事業の支援を実施する。
2.政策効果分析		B/C=事業全体 : 1.79(残事業 : 1.55)
3. 事業を実施することによる効果・影響	宅地の高度利用を誘導	・駅前広場や地区内道路等の基盤及び敷地の整備により宅地の高度利用を図り、既存のホテル・MICE 機能に加え商業・業務機能等の多様な都市機能が集積する国際交流拠点へと転換
	良好な都市環境の整備	・地区計画等に基づく規制による、既存の緑や歴史的資源と一体となった都市景観の形成
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況（令和7年3月末時点の進捗率） ・工事費:約1% ・仮換地指定:約64% ・使用収益開始:23% ・保留地処分:24% ○今後の計画 ・令和8年度 変更(第1回)事業計画、換地計画 ・令和27年3月 換地処分
	2) 事業リスクの見込み	・今後、物価高騰に伴う工事費等の増加が懸念されるものの、一定の予備費を計上済み。
	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	・土地区画整理事業の工事に着手したところ。 ・引き続き「国際交流拠点・品川」の形成に向け、コスト管理に努めながら基盤整備等を着実に実施する必要がある。 以上のことから「事業継続」

品川駅西口地区

位置図



区域図



事業再評価調書

独立行政法人都市再生機構

地	区 名	広町二丁目地区				
	所 在	東京都品川区広町二丁目、大井一丁目の一部				
	事 業 手 法	土地区画整理事業				
	地 区 面 積	約6.1ha				
	採 択 年 度	令和2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の事業				
地区の概要	位 置 ・ 交 通 条 件	JR京浜東北線、りんかい線、東急大井町線「大井町駅」周辺				
	現 況 等	・ 従前土地利用：品川区総合庁舎とJR社宅跡地等に暫定商業施設等が立地 ・ 機構の土地区画整理事業（個人施行：同意型）が施行中				
	事 業 の 経 緯	平成 23 年6月 品川区が「大井町一大崎都市軸整備計画」及び「大井町駅周辺地区まちづくり構想」を策定 平成 27 年6月 品川区とURが「大井町駅周辺地域におけるまちづくりに関する基本協定書」を締結 平成 29 年6月 品川区・JR東日本・URが「広町地区におけるまちづくりの推進に関する基本協定書」を締結 令和元年度 品川区が庁舎建て替えに係る検討の方向性を議会報告 令和2年 11 月 品川区が「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を策定 令和3年 11 月 都市計画決定（土地区画整理事業、地区計画（再開発等促進区等））告示 令和4年 3 月 土地区画整理事業の施行及び事業計画等に係る地権者同意取得 令和4年 5 月 土地区画整理事業の施行認可 令和4年 8 月 仮換地指定 令和4年 9 月 基盤整備工事着手 令和5年 4 月 JR 東日本開発街区の本格着工 令和6年 3 月 区庁舎位置条例可決 令和6年 12 月 都市計画変更（地区計画（再開発等促進区等））告示				
		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	0ha		0%	0.9ha	15%	
宅地	6.1ha		100%	4.2ha	69%	
保留地				1.0ha	16%	
合 計	6.1ha	100%	6.1ha	100%		

1. 事業目的等	事業の目的 機構参画の意義	・ 区を中心核として、駅周辺の交通結節拠点や地域の防災拠点の形成に向け、公共施設の整備に合わせた街区の再編を行い、区庁舎再編と連携した賑わい機能、文化芸術機能や、業務・商業等の複合機能の集積を図る。 ・ 公平・中立な公的事業主体として、宅地整備や基盤整備のほか、施設立地に向けて土地所有者 JR 東日本・品川区との調整を行い、多様な都市機能が集積する交流拠点機能の形成を支援 ・ 大井町駅周辺地域全体におけるまちづくりの牽引役として、先導的に広町二丁目地区の土地区画整理事業を施行することにより、周辺地域への波及効果を生み出す。
2.政策効果分析		B/C＝事業全体：2.14（残事業：1.09）
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	<宅地の高度利用> ・大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、区庁舎再編と連携し区を中心核としてふさわしい複合拠点を形成 <都市基盤の整備> ・駅改良や重層的な歩行者ネットワークの整備により、交通結節拠点を形成
	持続的発展が可能な社会の構築に資するまちづくり	<良好な都市環境整備・防災機能の向上> ・憩いと賑わいの広場空間整備により、災害時には地域の防災拠点となる空間を形成
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況（令和7年3月末時点の進捗率） ・工事費：約10% ・仮換地指定：100% ・使用収益開始：約52% ・保留地処分：約77% ○今後の計画 ・令和7年10月 品川区新庁舎建設街区（B-1街区）使用収益開始 ・令和14年度 工事完了 ・令和15年度 換地処分
	2) 事業リスクの見込み	・物価高騰に伴う工事費等の増加が懸念されるが、現時点では、将来の工事費等の増加見込みに対し、保留地処分金等で回収できる見込み。
	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	・ 目標スケジュールに沿って事業が進捗している。 ・ 今後も、区を中心核としてふさわしい複合拠点を形成するために、関係者と連携しながら、基盤整備等を推進していく必要がある。 以上のことから「事業継続」

広町二丁目地区（土地区画整理事業）

位置図



区域図

