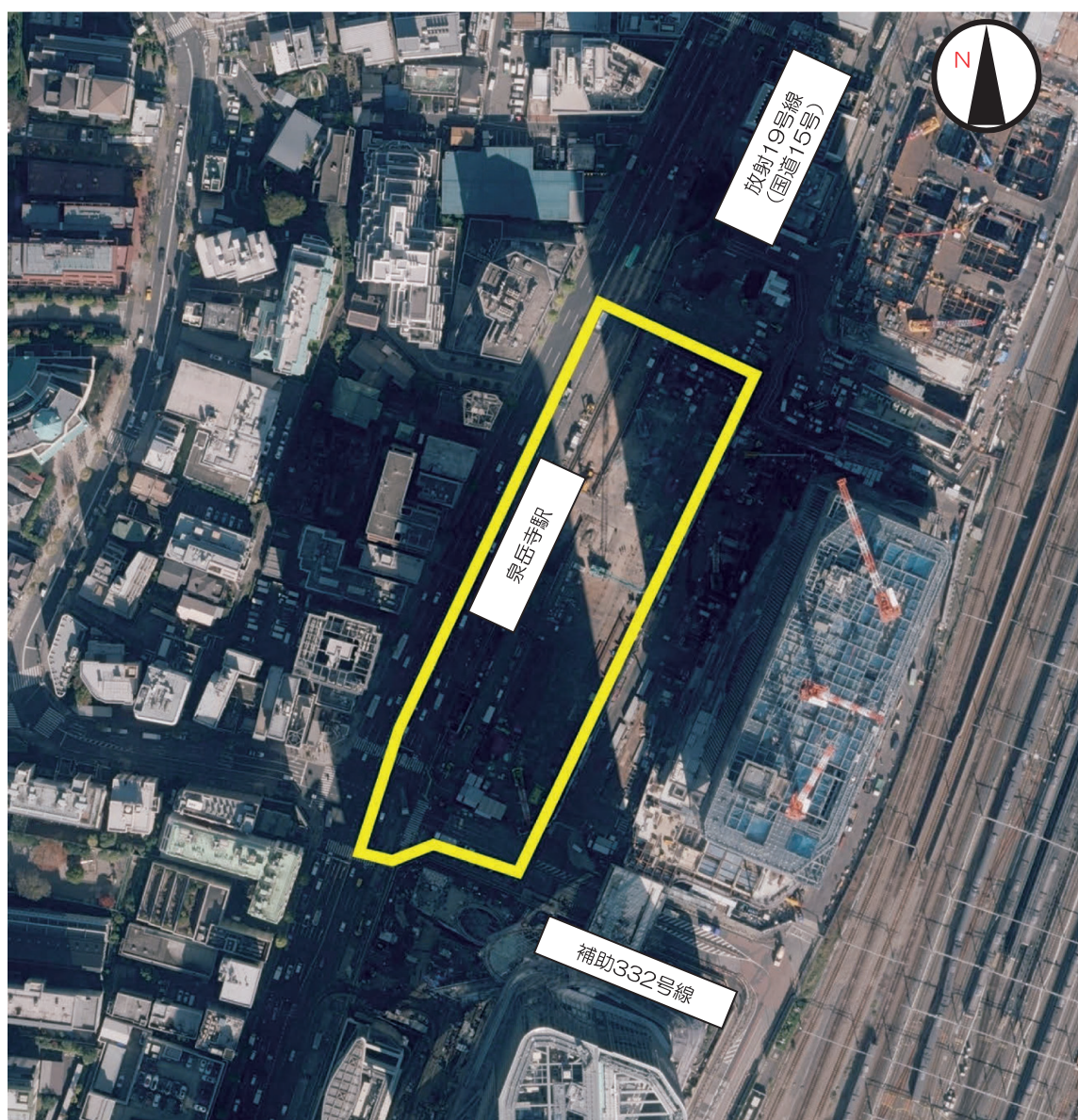


## **Ⅲ 市街地再開発事業**



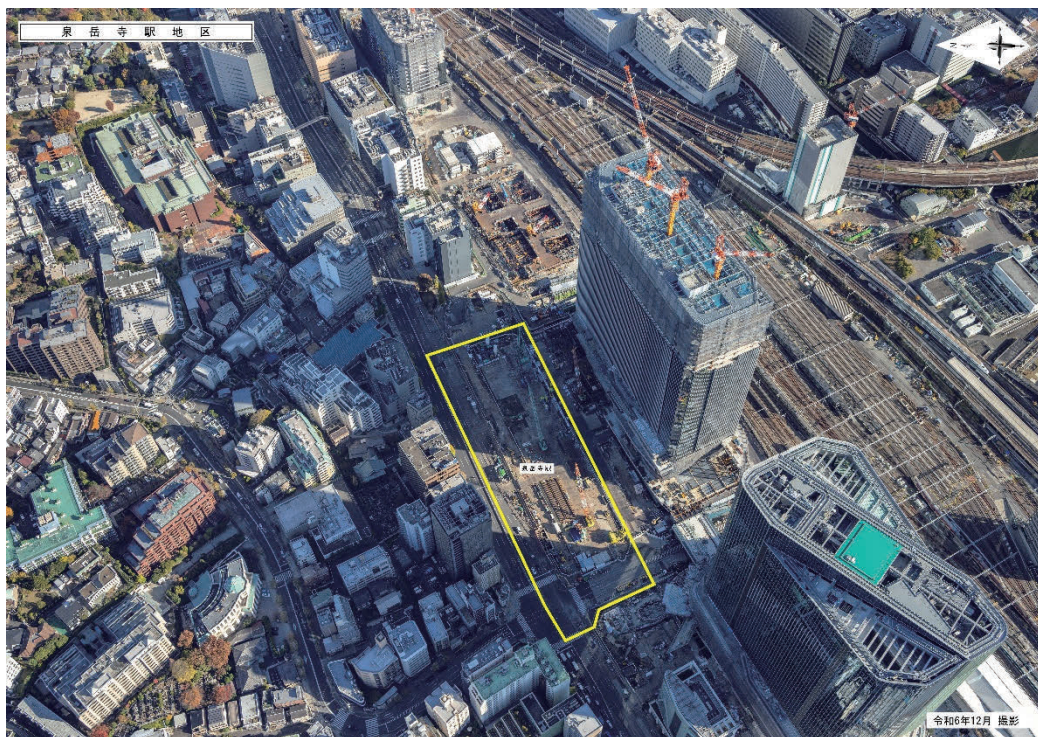
# 泉岳寺駅地区



令和 6 年 1 1 月 撮 影



令和6年12月撮影



令和6年12月撮影

## 泉 岳 寺 駅 地 区

### (1) 事業の概要

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| ア 事業の名称   | 東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業 |
| イ 施 行 者   | 東京都                       |
| ウ 施 行 地 区 | 港区高輪二丁目の一部                |
| エ 施 行 面 積 | 約1.3ha                    |
| オ 施 行 期 間 | 平成31年2月～令和14年度（完了公告予定）    |
| カ 権 利 者 数 | 57権利者（別途、借家人10件）          |

※ 令和7年3月31日現在（東京都を除く。）

キ 整備される主な公共施設

|            |                                         |
|------------|-----------------------------------------|
| (ア) 都市計画道路 | 補助線街路第332号線（幅員22m、延長約40m）               |
| (イ) 地下駅前広場 | 広場1号、広場2号                               |
| (ウ) 区画道路   | 地区幹線道路（第二東西連絡道路）<br>（幅員4m、全幅20m、延長約40m） |

### (2) 事業の目的

泉岳寺駅は、羽田空港にアクセスする京浜急行本線と、都心部や成田空港にアクセスする都営浅草線との接続駅として、広域的な結節機能を担っており、空港需要の増大に伴い、その重要性は高まっている。

また、周辺ではリニア中央新幹線の開業が予定されるなど、世界と日本各地を繋ぐ結節点としての役割が期待されており、日本の成長を牽引する国際交流拠点として、J R 東日本品川車両基地跡地などを中心とした開発が進められている。こうした泉岳寺駅地区周辺の開発に伴い、泉岳寺駅では利用者の増加が見込まれることから、駅機能の強化が不可欠となっている。

併せて、J R 東日本山手線・京浜東北線、品川・田町間において、新駅（高輪ゲートウェイ駅）を開業することから、駅と幹線街路放射第19号線（国道15号）とを結ぶ、補助線街路第332号線の整備が必要となる。

上記のとおり、泉岳寺駅地区は、国際交流拠点としての一翼を担う地区であり、広域的・根幹的な都市施設である鉄道施設の整備とともに、高輪ゲートウェイ駅までのアクセス道路として重要な役割を担う幹線道路などの都市基盤整備とを一体的に進めることを目的として、第二種市街地再開発事業を施行するものである。

### (3) 事業の経緯

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| 平成29年11月 | 都市計画決定（平成29年11月30日（港区決定））       |
| 平成31年2月  | 事業計画決定（平成31年2月20日（東京都告示第176号））  |
| 令和2年1月   | 管理処分計画決定（令和2年1月14日）             |
| 3月       | 補助線街路第332号線（港区道）供用開始（令和2年3月12日） |
| 令和2年8月   | 管理処分計画変更（第1回）（令和2年8月19日）        |
| 令和2年11月  | 事業計画変更（第1回）（令和2年11月27日）         |
| 令和3年6月   | 特定建築者決定                         |

令和4年9月 事業計画変更(第2回) (令和4年9月16日)  
 令和5年2月 管理処分計画変更(第2回) (令和5年2月20日)  
 令和6年10月 事業計画変更(第3回) (令和6年10月18日)  
 令和7年2月 管理処分計画変更(第3回) (令和7年2月20日)

## ●土地利用の現況

| 区 分  |     |    | 面積(㎡)    |         | 構成比 (%) |    |
|------|-----|----|----------|---------|---------|----|
| 公共用地 | 道路  | 国道 | 約 3,530  | 約 3,750 | 26      | 28 |
|      |     | 区道 | 約 220    |         | 2       |    |
| 宅 地  | 公有地 |    | 約 3,440  | 約 9,490 | 26      | 72 |
|      | 民有地 |    | 約 6,050  |         | 46      |    |
| 合 計  |     |    | 約 13,240 |         | 100     |    |

## ●公共施設の概要

| 区 分    |          | 名 称         | 形状寸法            |           |                         | 構 造                 | 備 考  |
|--------|----------|-------------|-----------------|-----------|-------------------------|---------------------|------|
|        |          |             | 幅員<br>(m)       | 延長<br>(m) | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) |                     |      |
| 道<br>路 | 幹線<br>道路 | 幹線街路放射第19号線 | 16.5<br>(全幅 33) | 約 220     | 約 3,520                 | アスファルトコンクリート<br>舗装等 | 整備済み |
|        |          | 補助線街路第332号線 | 22              | 約 40      | 約 1,040                 | アスファルトコンクリート<br>舗装等 | 新 設  |
|        | 区画<br>道路 | 地区幹線道路      | 4<br>(全幅 20)    | 約 40      | 約 180                   | アスファルトコンクリート<br>舗装等 | 新 設  |
|        | 合 計      |             |                 |           | 約 4,740                 |                     |      |

## ●施設建築物の設計の概要

| 構 造                               | 階 数           | 高さ<br>(m) | 敷地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建築面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 延べ面積<br>[容積対象面積]<br>(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率<br>(%) | 容積率<br>(%) |
|-----------------------------------|---------------|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------|------------|
| 鉄骨造、<br>鉄筋コンクリート造、<br>鉄骨鉄筋コンクリート造 | 地上30階<br>地下3階 | 約 145     | 約 8,490                   | 約 5,400                   | 約112,300<br>[約 84,900]                | 約 65       | 約 1,000    |

## (4) 事業の現況

平成31年2月に事業計画を決定し、その後、再開発ビルに入居することの意思表示となる譲受け希望(入居希望)の申出の受け付けを行った。

令和元年7月には、権利床の位置の希望を受け付け、令和2年1月に管理処分計画を決定した。

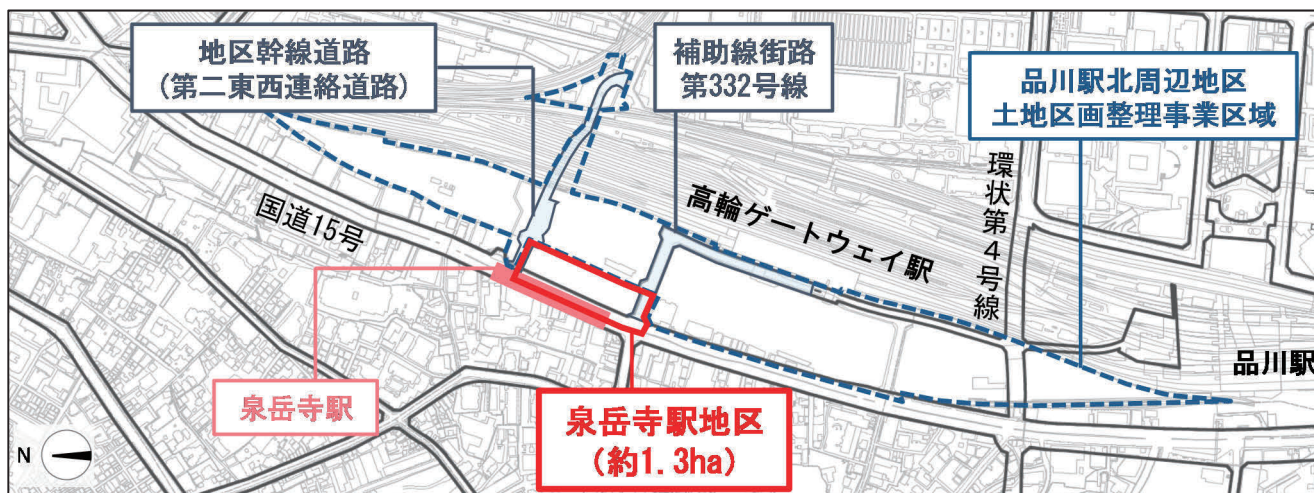
令和2年3月には、高輪ゲートウェイ駅の開業に合わせ、補助線街路第332号線(港区道)の道路開放(供用開始)をした。

令和6年11月には、埋蔵文化財及び敷地整備工事を経て、建築工事に着手した。

## (5) 令和7年度の予定

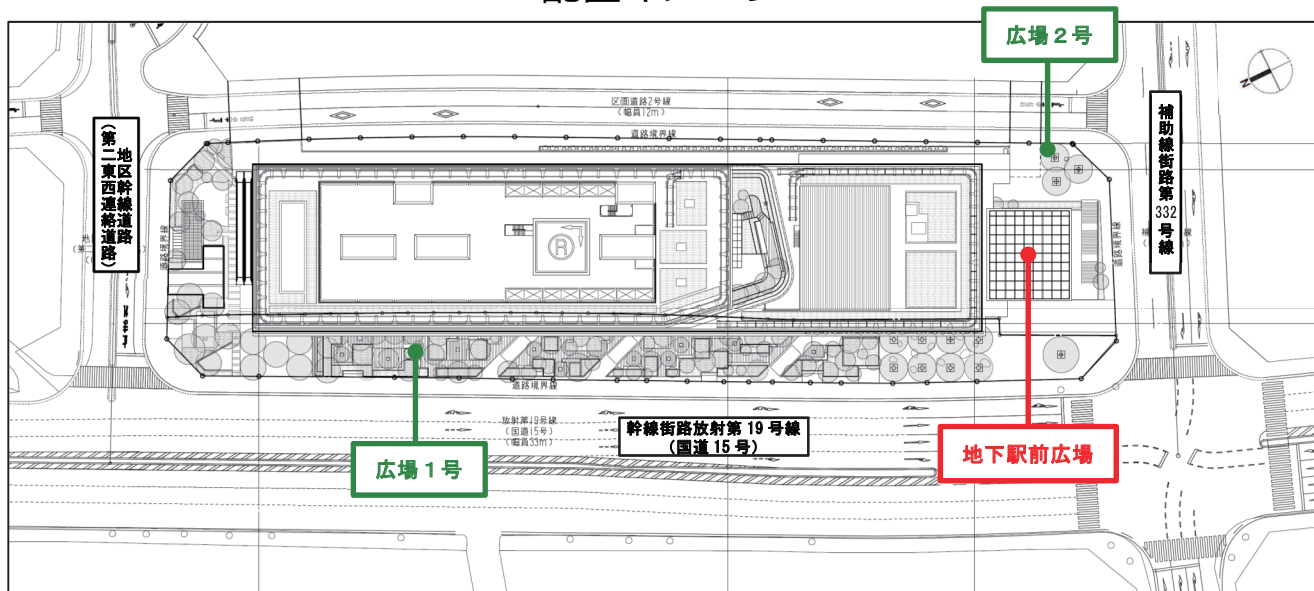
- ・特定建築者による施設建築物工事
- ・管理規約作成に向けた検討

## 位置図

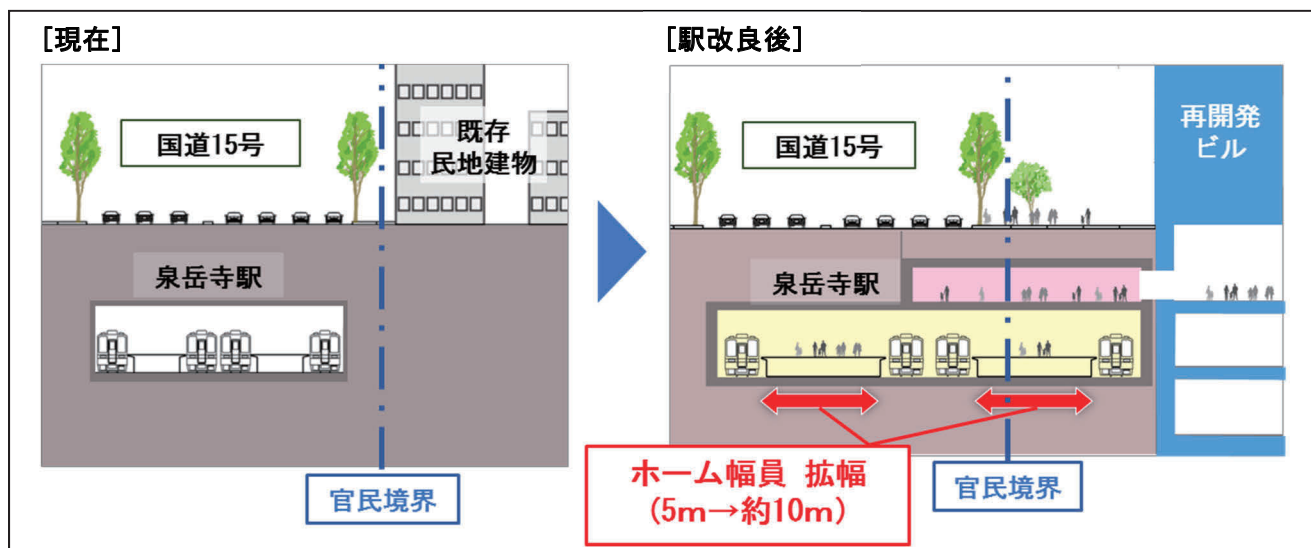


※この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図を使用（7都市基交第 492 号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。（承認番号）7都市基街都第 75 号、令和 7 年 6 月 2 日。

## 配置イメージ



## 駅とまちの一体的な整備のイメージ



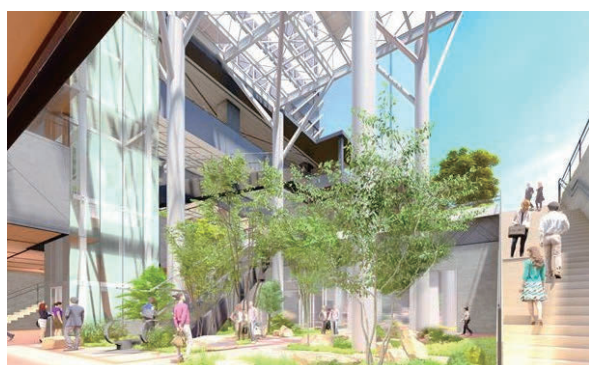
## 再開発ビルのイメージ（特定建築者提案による）



▲建物外観（南西側）



▲建物外観（北西側）



▲地下駅前広場



▲建物外観（地下駅前広場）

※上記はイメージパースであり、実際とは異なります。また、今後変更となる場合があります。