

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
事業計画書

平成31年2月（当初）

令和2年11月（第1回変更）

令和4年9月（第2回変更）

令和6年10月（第3回変更）

東京都

目 次

| | |
|-------------------------------|-------|
| 第 1 市街地再開発事業の名称等 | P. 1 |
| 1 市街地再開発事業の種類及び名称 | |
| 2 施行者の名称 | |
| 第 2 施行地区 | P. 2 |
| 1 施行地区の位置 | |
| 2 施行地区の位置図 | |
| 3 施行地区の区域 | |
| 4 施行地区の区域図 | |
| 5 施行地区の面積 | |
| 6 施行地区の現況 | |
| (1) 土地利用の現況 | |
| (2) 建物用途別の現況 | |
| (3) 権利者数 | |
| 第 3 市街地再開発事業の範囲 | P. 4 |
| 第 4 設計の概要 | P. 5 |
| 1 設計説明書 | |
| (1) 事業の目的 | |
| (2) 設計の方針 | |
| (3) 施設建築物の設計の概要 | |
| (4) 施設建築敷地の設計の概要 | |
| (5) 公共施設の設計の概要 | |
| (6) 建設する住宅の概要 | |
| 2 設計図 | |
| (1) 施設建築物 | |
| (2) 施設建築敷地 | |
| (3) 公共施設 | |
| 第 5 事業施行期間 | P. 11 |
| 第 6 資金計画 | P. 12 |
| 1 収入 | |
| 2 支出 | |
| 3 年度別歳入資金計画 | |
| 4 年度別歳出資金計画 | |
| 第 7 添付図 | P. 17 |
| 1 施行地区の位置図 | |
| 2 施行地区の区域図 | |
| 3 施設建築物各階平面図・断面図 | |
| 4 施設建築敷地平面図 | |
| 5 公共施設平面図 | |
| 6 公共施設断面図 | |
| 7 立体都市計画が定められている区域 | |

第 1 市街地再開発事業の名称等

1 市街地再開発事業の種類及び名称

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

2 施行者の名称

東京都

第2 施行地区

1 施行地区の位置

本地区は、港区の南側に位置し、特定都市再生緊急整備地域に指定されている品川駅・田町駅周辺地域に含まれ、都営浅草線及び京浜急行本線が乗り入れる泉岳寺駅（以下「泉岳寺駅」という。）の駅前であり、東側はJR品川車両基地跡地、西側は幹線街路放射第19号線、北側は特別区道第241号線に囲まれた約1.3haの地区である。

2 施行地区の位置図

添付図1のとおり

3 施行地区の区域

東京都港区高輪二丁目の一部

4 施行地区の区域図

添付図2のとおり

5 施行地区の面積

約 1.3 ha

6 施行地区の現況

本地区は、業務機能と居住機能とが混在しているエリアである。間口の狭い敷地に中小規模オフィス等のビルが建て込んでおり、土地利用が細分化されている。また、それらの建築物の多くは老朽化が進んでいる。

さらに、空き地や駐車場等の低未利用地が散見され、駅利用者や地域住民が集うことができるような十分なオープンスペースが少ない状況であり、都市機能の低下が見られる地区でもある。

(1) 土地利用の現況

| 区分 | | | 面積 (m ²) | | 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 | |

※平成29年（2017年）11月時点

(2) 建物用途別の現況

| 区分 | 棟数 (棟) | 構成比 (%) | 面積 (㎡) | 構成比 (%) |
|------|-----------|------------|-----------|------------|
| 専用住宅 | 3 | 23 | 約 5,110 | 30 |
| 併用住宅 | 4 | 31 | 約 4,950 | 29 |
| 事務所等 | 5 | 38 | 約 6,690 | 40 |
| その他 | 1 | 8 | 約 50 | 1 |
| 合 計 | 13 | 100 | 約 16,800 | 100 |

※平成 29 年（2017 年）11 月時点

(3) 権利者数

| 区分 | 権利者数 (人) | 構成比 (%) |
|---------|-------------|------------|
| 土地所有者 | 5 | 4 |
| 土地建物所有者 | 67 | 57 |
| 借家人 | 46 | 39 |
| 合 計 | 118 | 100 |

※平成 29 年（2017 年）11 月時点

※重複している権利者と官公庁を除く。

第3 市街地再開発事業の範囲

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業とする。

第4 設計の概要

1 設計説明書

(1) 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。

加えて、駅周辺ではJR東日本の品川車両基地跡地などを中心とした国際交流拠点としての開発が進むことから、今後、泉岳寺駅の利用者は更に増加することが見込まれる。

こうした駅利用者の増加への対応や、乗換えを含む利用者の安全性・利便性の確保を図るため、泉岳寺駅施設の改良が必要であるが、幹線街路放射第19号線の地下の空間内だけではホームの幅が困難であることから、隣接する民有地を含めた整備が不可欠となっている。

さらに、平成32年(2020年)に品川駅・田町駅間において設置が予定されている品川新駅(仮称)(以下「品川新駅」という。)の暫定開業までに、品川新駅と幹線街路放射第19号線とを結ぶ補助線街路第332号線を整備することも急務となっている。

国際交流拠点としての一翼を担う泉岳寺駅地区において、こうした広域的・根幹的な都市施設である鉄道施設や幹線道路などの都市基盤と一体的なまちづくりを進めていくため、第二種市街地再開発事業を実施する。

本事業により整備する各施設については、本事業の目的を達成するため、次の方針に基づいて設計するものとする。

(2) 設計の方針

ア 施設建築物

- ・ 羽田空港へのアクセス等に優れた泉岳寺駅と直結する地区特性をいかし、品川新駅へはデッキレベル、高輪エリアへは地上レベル、泉岳寺駅へは地下レベルでアクセスする複合用途の施設建築物を整備する。
- ・ 施設建築物の利用者に配慮して、品川新駅及び隣接する開発エリアと接続するデッキでアクセスできる施設建築物の3階に、エントランスを整備する。
- ・ 泉岳寺駅の地下駅前広場を新たに整備し、この広場から施設建築物を経由して、品川新駅へアクセスするデッキに接続することで、泉岳寺駅と品川新駅とをつなぐ歩行者ネットワークを構築する。
- ・ 広場等のにぎわいを創出するため、店舗を広場等に面して整備する。
- ・ 風の道を確保するため、まとまった空地を設け、周辺と連携して十分な隣棟間隔を確保するとともに、施設建築物の低層部の高さを約50メートルに抑える計画とする。
- ・ 約380戸の住宅を新たに供給することから、子育て支援施設を整備する。
- ・ 利用者の利便性向上のため、施設建築物の1階北側に、泉岳寺駅の地下鉄駅施設の出入口を新設する。
- ・ 接道している幹線街路放射第19号線は特定緊急輸送道路に位置付けられており、災害時における特定緊急輸送道路の確保のためにも、耐震性に配慮した施設建築物とする。
- ・ 低炭素都市のモデルとなるよう、施設建築物の熱負荷の低減や地域冷暖房方式の導入を進める。

- ・ 施設建築物の建築については、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 118 条の 28 に基づく特定建築者制度を導入する。

イ 施設建築敷地

都市高速鉄道第 1 号線を整備するために、立体都市計画で設定された立体的な範囲において、施設建築敷地の一部を複合的に利用するとともに、駅前のにぎわいや地域の活動、憩いの場の創出を図るため、広場等のオープンスペースを整備する。

① 広場

泉岳寺駅前のまちの魅力や地域活力を高めるため、にぎわい、憩い、交流に資する広場 1 号及び広場 2 号を整備する。

② 歩道状空地

安全で快適な歩行空間を創出するため、道路に沿った敷地の一部に歩道状空地を整備する。

③ 地下駅前広場

泉岳寺駅改札前に、滞留空間やにぎわいに資する地下駅前広場を整備する。

ウ 公共施設

① 幹線道路

健全な市街地の発展に寄与するため、品川新駅と幹線街路放射第 19 号線とを結ぶ補助線街路第 332 号線を整備する。

② 区画道路

泉岳寺駅地区周辺において、東西方向の連絡機能の強化を図るため、地区幹線道路（第二東西連絡道路）の一部を整備する。

(3) 施設建築物の設計の概要

ア 施設建築物の構造及び形態の概要

| 構造 | 階数 | 高さ (m) | 敷地面積 (㎡) | 建築面積 (㎡) | 延べ面積 (容積対象) (㎡) | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|-----------------------------------|---------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|------------|------------|
| 鉄骨造、 鉄筋コンクリート造、 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 地上30階 地下3階 | 約145 | 約8,490 | 約5,400 | 約112,300 (約84,900) | 約65 | 約1,000 |

イ 施設建築物の各階の床面積及び主用途

| 階 | 床面積 (㎡) | 主用途 |
|-------|------------|--|
| PH | 約 300 | 設備室 |
| 14～30 | 約 40,700 | 住宅 |
| 13 | 約 2,400 | 住宅ロビー・住宅 |
| 12 | 約 3,200 | 設備室 |
| 5～11 | 約 31,500 | 事務所 |
| 4 | 約 4,100 | 事務所 |
| 3 | 約 4,600 | 事務所ロビー・子育て支援施設 |
| 2 | 約 4,500 | 店舗・駐輪場 |
| 1 | 約 4,200 | 地下鉄駅施設・店舗 |
| B1 | 約 4,400 | 地下鉄駅施設・駐車場・店舗 地下鉄駅施設のコンコースの一部は除く(約150㎡) |
| B2 | 約 5,200 | 地下鉄駅施設・駐車場 |
| B3 | 約 7,200 | 地下鉄駅施設・駐車場 |
| 合計 | 約 112,300 | |

ウ 施設建築物の主要設備

| 電気設備 | 機械設備 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">・受変電設備・自家発電設備・電灯コンセント設備・電話設備・情報通信設備・テレビ共聴設備・監視カメラ設備・避雷針設備・自動火災報知設備 | <ul style="list-style-type: none">・給排水設備・衛生設備・都市ガス設備・消火設備・冷暖房設備・換気設備・排煙設備・自動制御設備・昇降機設備 |

エ 柱、外壁、廊下、階段及び昇降機の位置

添付図3のとおり

オ 床及び各階の天井の高さ

添付図3のとおり

(4) 施設建築敷地の設計の概要

ア 施設建築敷地内の諸施設の概要

| 敷地面積 (㎡) | 建築面積 (㎡) | 共同施設面積 | |
|-------------|-------------|------------|----------------|
| | | 施設名 | 面積 |
| 約 8,490 | 約 5,400 | 広場 1 号※ | 約 2,700 ㎡ |
| | | 広場 2 号※ | 約 150 ㎡ |
| | | 地下駅前広場※ | 約 400 ㎡ |
| | | 歩道状空地 1 号※ | 幅員 2m、延長約 140m |
| | | 歩道状空地 2 号※ | 幅員 2m、延長約 20m |

※泉岳寺駅地区地区計画に位置付けられた地区施設

イ 立体都市計画に関する事項

本施設建築敷地の地下部のうち泉岳寺駅の一部については、土地の合理的かつ適正な利用の促進を図るため、都市高速鉄道第 1 号線の立体的な範囲が設定されている。

添付図 7 のとおり 面積：約 2,200 ㎡

(5) 公共施設の設計の概要

| 区分 | 名称 | 形状寸法 | | | 構造 | 備考 |
|----|-------------------|-----------------|-----------|-----------|---------------------|------|
| | | 幅員 (m) | 延長 (m) | 面積 (㎡) | | |
| 道路 | 幹線街路放射 第 19 号線 | 16.5 (全幅 33) | 約 220 | 約 3,520 | アスファルト コンクリート舗装等 | 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 コンクリート舗装等 | 新設 |
| | 区画 道路 | 4 (全幅 20) | 約 40 | 約 180 | アスファルト コンクリート舗装等 | 新設 |
| 合計 | | | | 約 4,740 | | |

なお、幹線街路放射第 19 号線と補助線街路第 332 号線又は地区幹線道路とが接する部分の隅切りは、それぞれ補助線街路第 332 号線、地区幹線道路として整備する（添付図 5 のとおり）。

(6) 建設する住宅の概要

| 住宅の規模 | 戸数 (戸) |
|----------------------------|--------|
| 約 40 ㎡～ (1LDK、2LDK、3LDK 等) | 約 380 |

2 設計図

(1) 施設建築物

各階平面図・断面図 添付図 3 のとおり

(2) 施設建築敷地

平面図 添付図 4 のとおり

(3) 公共施設

平面図・断面図 添付図 5 及び 6 のとおり

第5 事業施行期間

事業計画決定の公告の日から令和15年（2033年）3月31日までとする。

第6 資金計画

1 収入

単位：百万円

| 事 項 | 金 額 |
|---------------|---------|
| ①市街地再開発事業費補助金 | 23,456 |
| 国庫補助金② | 15,685 |
| 都負担金③ | 7,771 |
| ④公共施設管理者負担金 | 2,822 |
| ⑤財産収入等 | 55,885 |
| ⑥計 (①+④+⑤) | 82,163 |
| ⑦借入金等 | 39,297 |
| 合 計 (⑥+⑦) | 121,460 |

※なお、①に対する都負担としては、③のほか、⑤に約2,799百万円、⑦に約13,510百万円が含まれている。それらを加えた場合、①に対する都負担としては、約24,081百万円となり、①は約39,766百万円となる。

※②には、防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ）による国庫補助金として、1,876百万円を含んでいる。

2 支出

単位：百万円

| 事 項 | 金 額 |
|------------|---------|
| ①工事費 | 74,492 |
| 本工事費 | 52,220 |
| 公共施設工事費 | 357 |
| 施設建築物工事費 | 51,863 |
| 用地費及び補償費 | 15,693 |
| 権利変換諸費 | 6,579 |
| ②貸付金利子 | 396 |
| ③事務費 | 7,275 |
| ④計 (①+②+③) | 82,163 |
| ⑤償還金等 | 39,297 |
| 合 計 (④+⑤) | 121,460 |

3 年度別歳入資金計画

(単位：百万円)

| 事 項 | 全体計画 | 平成 30 年度まで (2018 年度まで) | 平成 31 年度 (2019 年度) | 令和 2 年度 (2020 年度) | 令和 3 年度 (2021 年度) |
|---------------|---------|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| ①市街地再開発事業費補助金 | 23,456 | 132 | 1,715 | 1,588 | 361 |
| 国庫補助金② | 15,685 | 71 | 754 | 582 | 122 |
| 都負担金③ | 7,771 | 61 | 961 | 1,006 | 239 |
| ④公共施設管理者負担金 | 2,822 | 2 | 28 | 16 | 17 |
| ⑤財産収入等 | 55,885 | 476 | 1,451 | 640 | 2,638 |
| ⑥計 (①+④+⑤) | 82,163 | 610 | 3,194 | 2,244 | 3,016 |
| ⑦借入金等 | 39,297 | 788 | 4,175 | 103 | 0 |
| 合 計 (⑥+⑦) | 121,460 | 1,398 | 7,369 | 2,347 | 3,016 |

| 事 項 | 令和 4 年度 (2022 年度) | 令和 5 年度 (2023 年度) | 令和 6 年度 (2024 年度) | 令和 7 年度 (2025 年度) | 令和 8 年度 (2026 年度) | 令和 9 年度 (2027 年度) |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ①市街地再開発事業費補助金 | 1,826 | 1,278 | 2,330 | 1,914 | 1,709 | 2,983 |
| 国庫補助金② | 970 | 482 | 967 | 983 | 1,185 | 2,457 |
| 都負担金③ | 856 | 796 | 1,363 | 931 | 524 | 526 |
| ④公共施設管理者負担金 | 17 | 17 | 298 | 765 | 873 | 479 |
| ⑤財産収入等 | 4,956 | 628 | 713 | 2,071 | 2,715 | 527 |
| ⑥計 (①+④+⑤) | 6,799 | 1,923 | 3,341 | 4,750 | 5,297 | 3,989 |
| ⑦借入金等 | 0 | 0 | 4 | 4 | 1,540 | 5,424 |
| 合 計 (⑥+⑦) | 6,799 | 1,923 | 3,345 | 4,754 | 6,837 | 9,413 |

| 事 項 | 令和 10 年度 (2028 年度) | 令和 11 年度 (2029 年度) | 令和 12 年度 (2030 年度) | 令和 13 年度 (2031 年度) | 令和 14 年度 (2032 年度) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ①市街地再開発事業費補助金 | 4,176 | 2,698 | 746 | 0 | 0 |
| 国庫補助金② | 4,176 | 2,684 | 252 | 0 | 0 |
| 都負担金③ | 0 | 14 | 494 | 0 | 0 |
| ④公共施設管理者負担金 | 16 | 26 | 29 | 239 | 0 |
| ⑤財産収入等 | 527 | 844 | 705 | 15,620 | 21,374 |
| ⑥計 (①+④+⑤) | 4,719 | 3,568 | 1,480 | 15,859 | 21,374 |
| ⑦借入金等 | 15,495 | 10,877 | 521 | 366 | 0 |
| 合 計 (⑥+⑦) | 20,214 | 14,445 | 2,001 | 16,225 | 21,374 |

4 年度別歳出資金計画

(単位：百万円)

| 事 項 | 全体計画 | 平成 30 年度まで (2018 年度まで) | 平成 31 年度 (2019 年度) | 令和 2 年度 (2020 年度) | 令和 3 年度 (2021 年度) |
|------------|---------|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| ①工事費 | 74,492 | 501 | 6,801 | 2,007 | 468 |
| 本工事費 | 52,220 | 0 | 49 | 98 | 13 |
| 公共施設工事費 | 357 | 0 | 49 | 48 | 12 |
| 施設建築物工事費 | 51,863 | 0 | 0 | 50 | 1 |
| 用地費及び補償費 | 15,693 | 0 | 6,595 | 1,870 | 421 |
| 権利変換諸費 | 6,579 | 501 | 157 | 39 | 34 |
| ②貸付金利息 | 396 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ③事務費 | 7,275 | 897 | 422 | 375 | 364 |
| ④計 (①+②+③) | 82,163 | 1,398 | 7,223 | 2,382 | 832 |
| ⑤償還金等 | 39,297 | 0 | 0 | 0 | 1,912 |
| 合 計 (④+⑤) | 121,460 | 1,398 | 7,223 | 2,382 | 2,744 |

| 事 項 | 令和 4 年度 (2022 年度) | 令和 5 年度 (2023 年度) | 令和 6 年度 (2024 年度) | 令和 7 年度 (2025 年度) | 令和 8 年度 (2026 年度) | 令和 9 年度 (2027 年度) |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ①工事費 | 2,893 | 1,629 | 3,357 | 5,078 | 6,466 | 8,917 |
| 本工事費 | 435 | 103 | 2,177 | 3,892 | 5,137 | 8,043 |
| 公共施設工事費 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| 施設建築物工事費 | 435 | 103 | 2,177 | 3,882 | 5,137 | 8,043 |
| 用地費及び補償費 | 529 | 688 | 735 | 743 | 734 | 743 |
| 権利変換諸費 | 1,929 | 838 | 445 | 443 | 595 | 131 |
| ②貸付金利息 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| ③事務費 | 370 | 399 | 505 | 485 | 491 | 491 |
| ④計 (①+②+③) | 3,263 | 2,028 | 3,862 | 5,563 | 6,957 | 9,413 |
| ⑤償還金等 | 2,366 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合 計 (④+⑤) | 5,629 | 2,028 | 3,862 | 5,563 | 6,957 | 9,413 |

| 事 項 | 令和 10 年度 (2028 年度) | 令和 11 年度 (2029 年度) | 令和 12 年度 (2030 年度) | 令和 13 年度 (2031 年度) | 令和 14 年度 (2032 年度) |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ①工事費 | 19,702 | 13,887 | 1,405 | 1,143 | 238 |
| 本工事費 | 18,705 | 12,630 | 408 | 530 | 0 |
| 公共施設工事費 | 0 | 0 | 0 | 238 | 0 |
| 施設建築物工事費 | 18,705 | 12,630 | 408 | 292 | 0 |
| 用地費及び補償費 | 734 | 743 | 944 | 0 | 214 |
| 権利変換諸費 | 263 | 514 | 53 | 613 | 24 |
| ②貸付金利子 | 21 | 67 | 100 | 101 | 102 |
| ③事務費 | 491 | 491 | 496 | 497 | 501 |
| ④計 (①+②+③) | 20,214 | 14,445 | 2,001 | 1,741 | 841 |
| ⑤償還金等 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35,019 |
| 合 計 (④+⑤) | 20,214 | 14,445 | 2,001 | 1,741 | 35,860 |

第7 添付図

- 1 施行地区の位置図
- 2 施行地区の区域図
- 3 施設建築物各階平面図・断面図
- 4 施設建築敷地平面図
- 5 公共施設平面図
- 6 公共施設断面図
- 7 立体都市計画が定められている区域