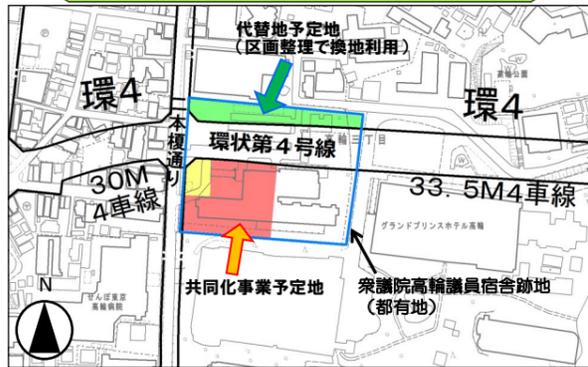


衆議院高輪議員宿舎跡地の利用について ~白金台区間の皆さまへ~

議員宿舎跡地整備の概要



東京都は、衆議院高輪議員宿舎跡地について、環状第4号線の道路整備に用いるとともに、環状第4号線沿道のまちづくりに活用します。

具体的には、上図のとおり、環状第4号線の北側には、個別利用ができる土地を整備し、南側の一部には高層の共同住宅を建設する予定です。

現在の白金台区間の状況

用地測量や物件調査を継続して実施しております。現在(本紙発行時点)、境界の立会が必要な部分の約70%が完了しております。引き続き、御理解と御協力をよろしくお願い申し上げます。

<お問合せ先>

○衆議院高輪議員宿舎跡地に関すること
東京都都市整備局 市街地整備部
区画整理課 事業推進担当
☎ 03-5320-5441

○測量に関すること
東京都第一建設事務所 工事課
測量担当 ☎ 03-3542-1299

○用地補償に関すること
東京都第一建設事務所 用地課
調整担当 ☎ 03-3542-0152

○道路の設計に関すること
東京都第一建設事務所 工事課
環四設計担当 ☎ 03-6264-0485

白金台区間の生活再建への活用

跡地は、本紙中2面に掲載している高輪区間のまちづくりにより整備しますが、白金台区間の皆さまの生活再建にも活用できることにしております。

南側の共同住宅については、白金台区間の土地の権利者の皆さまのうち、希望される方が一般販売に先立って優先的に購入できる期間を設ける予定です。

主なスケジュール

代替地のあっせん及び共同住宅の分譲は、高輪区間における跡地の整備状況を踏まえて行います。現在想定している具体的なスケジュールは、本紙中2面左側に掲載している「都用地を活用したまちづくりの想定スケジュール」をご覧ください。

入居条件等について

個別利用の土地の数や面積、共同住宅の分譲開始時期・戸数等については、高輪区間のまちづくりの進捗に応じて検討・決定することとしているため、現在は未定です。代替地、共同住宅ともご案内できる数に限りが生じることや、個別利用の土地については利用条件を付すことなどが想定されます。

詳細については、決定次第白金台区間の権利者の皆さまを対象とした移転希望者説明会を開催し、ご説明させていただきます。

コラム ~ 道路区域について ~

環状第4号線は、都市計画事業により東京都が整備する道路ですが、道路法(昭和27年法律第180号)による都道府県道(都道)でもあります。2022年(令和4年)3月30日に、白金台区間について道路法第18条1項に基づき、道路区域の変更が告示されました。左図は、その際の東京都公報掲載の区域変更略図です。「都道北品川四谷線」と書かれ、環状第4号線とは表記されていません。これは、道路法による路線名のことであり、「環状第4号線」とは都市計画道路名であるためです。

道路区域とは、道路を構成する敷地の幅及び長さによって示される平面的な範囲で、道路法では原則として、その範囲の上下の空間を含みます。これは、道路には交通だけでなく、上下水道や電気・通信、ガスなど生活に欠かせないインフラを収容する機能も求められているためです。道路区域の決定(変更)は、道路管理者が実施し、実施した際にはこれを告示します。道路区域に編入されると、道路法第91条第1項により、道路区域内の土地において、土地の形質の変更や工作物の新築・改築・増築を行う際には道路管理者の許可が必要となります。これは、事業地として都が土地を取得させていただく前でも同様です。道路が形となって出来上がった際には、道路法第18条第2項に基づき、供用開始を告示します。これをもって、道路法の道路として完成したことになります。

なお、高輪区間・港南区間についても、2020年(令和2年)3月27日に道路区域の変更が告示されております。



東京都公報(2022年3月30日付け)に掲載の道路区域変更の略図。白金台区間は、都道北品川四谷線の区域変更によって、道路区域に編入。

環4NEWS Vol.2 令和4年6月発行 登録番号(4)003
【編集・発行】 東京都第一建設事務所 工事課 東京都中央区明石町2番4号
【印刷】 株式会社アイコー印刷 東京都千代田区内神田二丁目7番3号



【各お問合せ先の受付時間】
9:00 ~ 17:00
※土曜日、日曜日、祝日、年末年始(12月29日~1月3日)を除く

前号(Vol.1)はこちらからダウンロードできます

第2号

環4 NEWS



2022.6

◆発行◆
東京都第一建設事務所

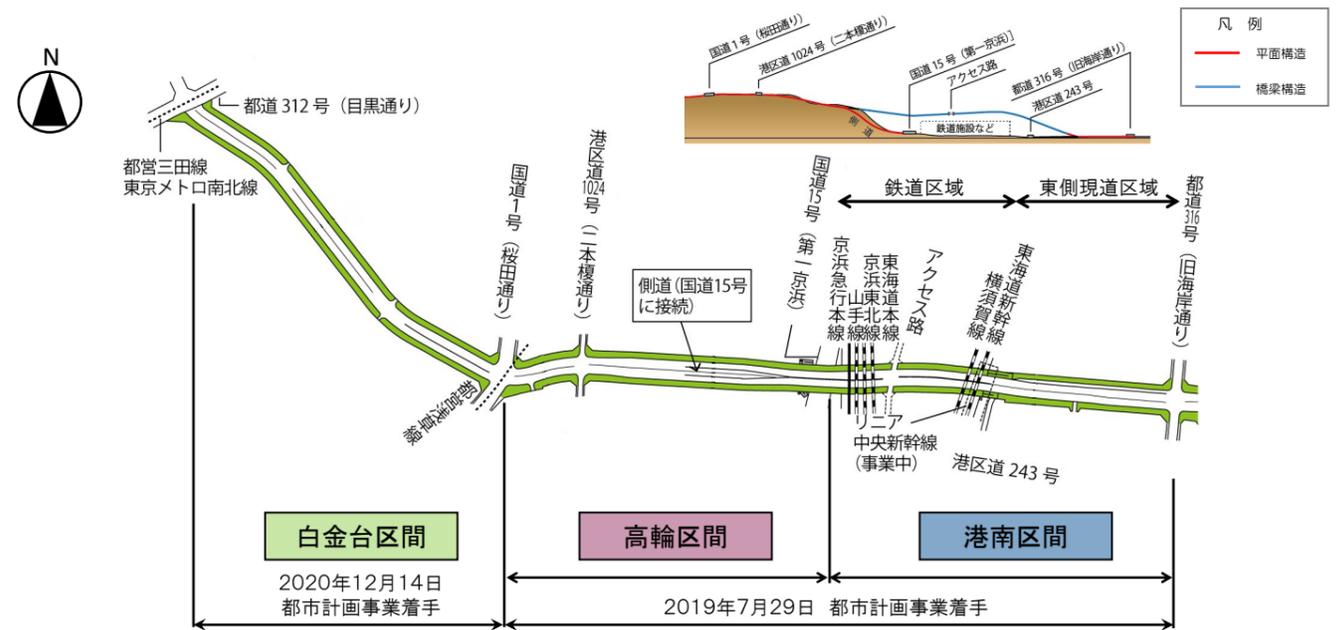
◎「環4NEWS」Vol.2 発行にあたって◎

東京都第一建設事務所では、環状第4号線の港南・高輪・白金台の各区間の進捗情報などを地域の皆さまへお知らせするため、本紙「環4NEWS(かんよんニュース)」を発行しております。

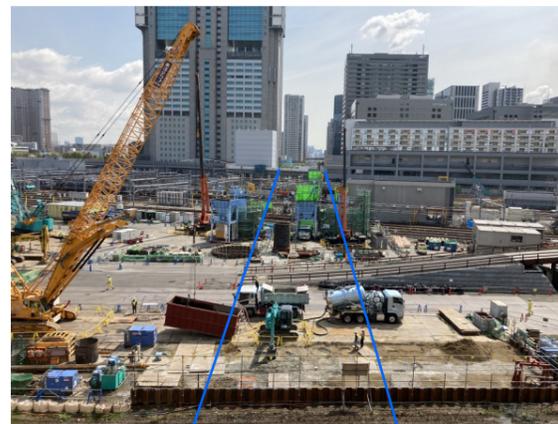
このたび、2021年発行のVol.1につづき、Vol.2を発行いたしました。今後も各区間の状況を分かりやすくお伝えするようにつとめてまいります。

環状第4号線整備事業への御理解と御協力をよろしくお願いいたします。

環状第4号線の事業について



港南区間では橋りょう工事等を実施しております(鉄道区域・東側現道区域)



高輪方から見た鉄道区域での施工の様子(4月下旬撮影)。橋を支える柱(橋脚)の基礎をつくっています。(青色の線は将来の橋のおおよその位置)



旧海岸通りに向かっての現道部の様子(4月下旬撮影)。街路樹や道路植栽の移植・更新工事は夏ごろまでに完了する見込みです。

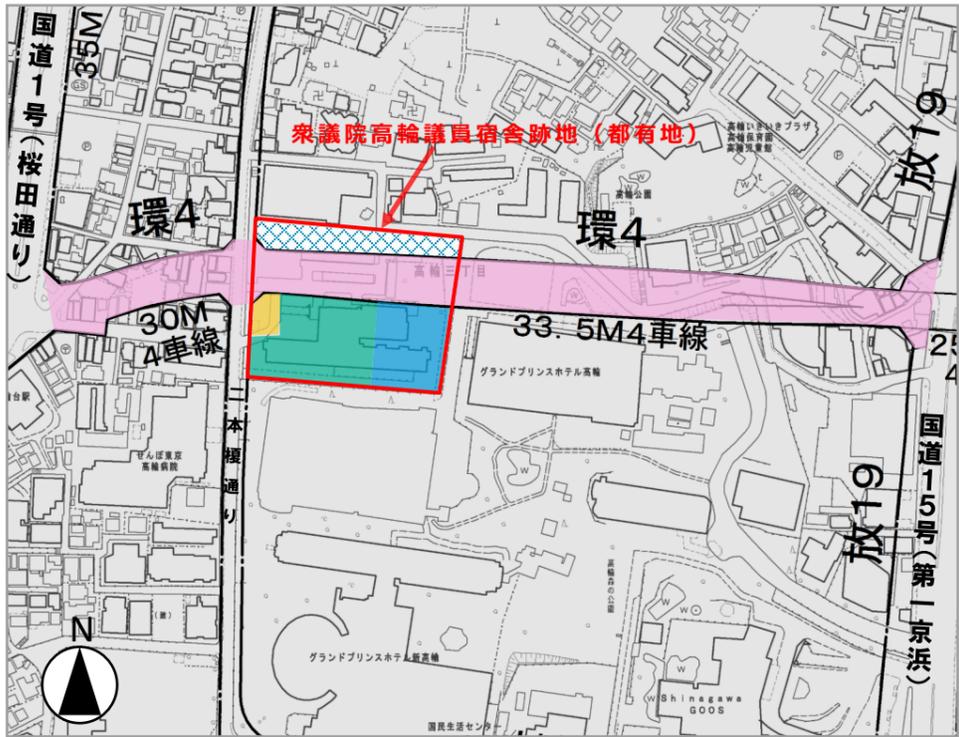
港南区間では、昨年着手した鉄道区域での工事に加え、東側現道部においても工事に着手しました。現在、鉄道区域において環状第4号線の橋りょうを支える柱(橋脚といいますが)の基礎をつくる工事を行っています。電車がすぐそばを走る中の工事で作業を行う場所も限られるため、安全の確保を第一としながら、省スペースで実施できる工法で施工しています。

東側現道区域では、昨年秋頃から既存の街路樹や道路植栽を移植・更新する工事を実施し、橋りょう工事の準備を進めています。今後、埋設されている既存インフラ(上下水道、電気・通信、ガスの管路等)を各インフラの管理者が、橋りょう工事に影響しないところへ移す工事を順次実施する予定です。

<お問合せ先>

東京都第一建設事務所 工事課
環四設計担当 ☎ 03-6264-0485

高輪区間ではまちづくりとともに道路が整備されます

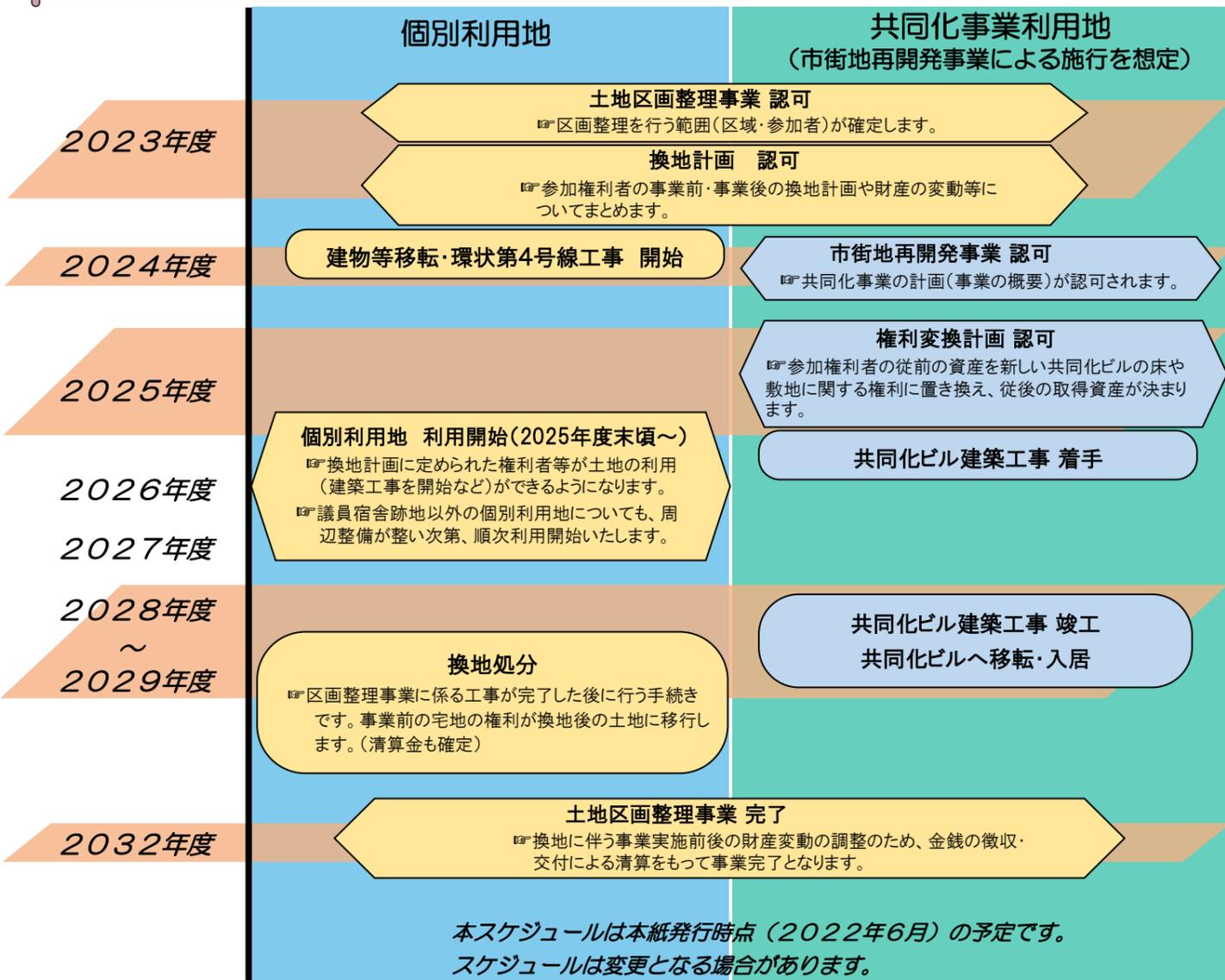


衆議院高輪議員宿舎跡地内
土地 利用 (イメージ)

- 個別利用地
- 共同化事業
利用地※
- 公共広場用地
- 土地区画整理
事業換地利用地

※土地区画整理事業により集約した換地を敷地として、建物の共同化を図る土地です。
(市街地再開発事業の実施を検討中)
品川駅西口のまちづくりにふさわしい土地の
高度利用を行うことにより、高層建築物の整備
が想定されています。

都用地を活用したまちづくりの想定スケジュール



高輪区間のまちづくりに関するQ & A

Q1. 高輪区間の権利者の生活再建の方法には、複数あると聞きました。どのような方法があるのですか。

- A1. 高輪区間は、道路整備と周辺のまちづくりを一体で行うことから、生活再建の方法には、次のものがあります。
- 街路事業による再建：都市計画線内の土地の用地買収による補償金をもって、引越しをしたり、都市計画線外の所有地に建物を再建する方法。
 - 個別利用による再建：土地区画整理事業に参加し、所有する土地全てを環状第4号線の沿道の土地に交換(換地)して、換地先に建物を再建する方法。
 - 共同化による再建：土地区画整理事業に参加のうえ、加えて共同化事業(市街地再開発事業の実施を検討中)に参加して、共同化ビルに入居する方法。

Q2. 生活再建方法に、街路事業による再建を選択した場合の流れを教えてください。

- A2. 主な流れは次のとおりです。
- 所有地のうち、道路となる土地の面積を確定する作業(用地測量)の後、補償金を算定します。
 - 算定した補償金についてご説明し、まとめれば契約をとりかわしのうえ、補償金をお支払いいたします。
 - 補償金をもって、事業地内を更地(若しくは移転)していただきます。

Q3. 生活再建方法に、個別利用や共同化による再建を選択した場合の流れを教えてください。

- A3. 個別利用による再建・共同化による再建ともに土地区画整理事業に参加することが条件です。主な流れは、それぞれ次のとおりです。
- 個別利用：土地区画整理事業認可の後、換地計画(事業前・事業後の土地の位置・面積等)が策定されます。宅地整備の進捗に応じて、権利者が換地計画に基づく宅地を使用できるようになり、順次、建物を再建します。
 - 共同化：市街地再開発事業の実施が検討されており、共同化ビル整備の際に、従前の資産を共同化ビルの敷地や床の権利に等価で変換する計画(権利変換計画)が策定されます。共同化ビルが完成したら、入居します。

Q4. 現在、住んでいる場所にはいつ頃まで住むことができるのでしょうか。

- A4. 選択された生活再建の方法によって異なります。
- 街路事業による再建：道路整備工事の時期までに、事業地内を更地に(若しくは移転)していただきます。
 - 個別利用や共同化による再建：道路整備工事に合わせて移転していただきます。その際、一時仮住まいをともなう移転をお願いする場合があります。個別の移転時期については、事前にご説明させていただきます。

Q5. 土地区画整理後の土地(換地)が、決まるのはいつでしょうか。

- A5. 換地計画の認可(左ページ参照)の時点で事業前後の土地の位置・面積が決まります。内容については、事前にご説明させていただきます。

Q6. 共同化事業利用地にビルが建てられると聞きましたが、どのような建物でいつできるのでしょうか。

- A6. • ビルについては、六本木や虎ノ門のような東京を代表する国際交流の拠点への転換が目指されている品川にふさわしい、多様化する国際ニーズに対応した高品質な住宅が想定されています。
• ビルの概要については、市街地再開発事業の認可の頃に分かります。
• ビルの完成時期は、2028年度～2029年度を予定しています。

Q7. 土地区画整理事業や市街地再開発事業に関する説明会などは行われるのでしょうか。

- A7. • 土地区画整理事業については、同意に向け、権利者の皆さまと個別相談を行っています。
• 近隣の皆さまへの事業説明は、必要に応じて実施することを検討しております。

Q8. 個別利用地に建築できる建物の条件は、決まっているのでしょうか。

- A8. 個別利用地にかかる用途地域(建ぺい率、容積率等)など建築条件については、一部の箇所現状から変更の可能性がります。

Q9. 環状第4号線(高輪区間)が開通するのはいつでしょうか。

- A9. • 環状第4号線は、2032年度の開通(橋りょう部・側道部)を予定しています。
• 高輪区間沿道の建物へのアクセスを確保するため、開通前でも一部道路形態として整備いたします。

<お問合せ先>

○高輪区間のまちづくりに関すること
東京都都市整備局 市街地整備部
区画整理課 事業推進担当
☎ 03-5320-5441