

再評価チェックリスト

1 事業概要

事業の名称	泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業		評価該当要件	5年間継続	1回目
実施主体	東京都(都市整備局)	事業所管部署	市街地整備部再開発課		
都市計画決定(当初)	平成29年度	事業認可年度(当初)	平成31年度	事業期間: H30年度～R6年度	
都市計画決定(最新)	平成29年度	事業認可年度(最新)	令和6年度	事業期間: H30年度～R14年度	
事業箇所	東京都港区高輪二丁目の一部		事業規模	約1.3ha	
事業概要	羽田空港、成田空港へのアクセス路線の接続駅である泉岳寺駅は、空港需要の増大により、その重要性が高まっている。加えて、周辺でJR東日本により大規模開発が進んでいることから、高輪ゲートウェイ駅への交通集中や、泉岳寺駅の利用者の増加が見込まれている。 そのため、高輪ゲートウェイ駅と国道15号を結ぶ補助線街路第332号線の整備や、泉岳寺駅利用者の安全性、利便性を確保するため、駅とまちの一体的な整備に取り組んでいる。				

2 社会経済情勢等の変化(事業の必要性等に関する視点)

社会経済情勢等の変化 (認可時点から変化がある場合は変化・変更内容欄に記載)
周辺において、以下の事業が進行中 ①TAKANAWA GATEWAY CITY(第I期)(JR東日本) 令和6年度に4街区及び高輪ゲートウェイ駅の全面開業、令和7年度に全体のまちびらきを予定している。 ②品川駅北周辺地区土地区画整理事業(UR都市機構) 令和6年度～7年度のTAKANAWA GATEWAY CITYのまちびらきに合わせ、基盤整備を推進中である。 ③泉岳寺駅改良工事(東京都交通局) 当地区の地下の一部を利用し、駅拡張工事が進捗中である。

3 事業の投資効果(事業の必要性等に関する視点)

定量的効果 B/C※	1.2	(参考)	2.1 [2%]	3.0 [1%]
現在価値化総便益額(B)	1,283.3億円	現在価値化総費用額(C)	1,075.4億円	
域内便益	690.6億円	用地費及び建物買収費	335.1億円	
域外便益	592.7億円	施設整備費費	740.3億円	
定量的効果 残事業B/C※	2.3	(参考)	3.6 [2%]	4.6 [1%]
現在価値化総便益額(B)	1,283.3億円	現在価値化総費用額(C)	548.7億円	
域内便益	690.6億円	用地費及び建物買収費等	0.0億円	
域外便益	592.7億円	施設整備費等	548.7億円	
定性的効果	<防災> ・一時避難施設や防災備蓄倉庫を整備し、安全・安心な国際交流拠点品川の形成に寄与 ・豪雨対策を講じ、激甚化・頻発化する豪雨に対応した都市の実現に貢献 <環境> ・公開空地や建物の積極的な緑化によって、良好な都市環境の実現に寄与 ・ZEVインフラの整備による、ゼロエミッション化の実現に寄与 <交通> ・高輪ゲートウェイ駅へのアクセス道路の整備や、第二東西連絡道路の整備による、地区の円滑な交通処理の実現 ・デッキの整備による、安全・快適でゆとりある歩行者ネットワークの実現に寄与			

※現在価値算出のための社会的割引率は4%を用い、比較のために参考として2%及び1%として算出した結果を併記する。
 なお、参考比較のための値は平成15年(2003年)～令和4年(2022年)の期間の国債の実質利回りを踏まえた1%、及び、平成5年(1993年)～令和4年(2022年)の期間の国債の実質利回りを踏まえた2%としている(公共事業評価に関する技術指針(令和6年9月国土交通省))。

4 事業の進捗状況(事業の必要性等に関する視点)

事業費の執行状況 (R5年度末時点)			
	用地費	工事費	合計
全体事業費	15,693百万円	58,799百万円	74,492百万円
執行済額	10,104百万円	4,196百万円	14,300百万円
(執行率)	64.4%	7.1%	19.2%
用地取得状況 (R5年度末時点)			
取得予定面積(A)	既取得面積(B)		用地取得率(B/A)
13,420㎡	13,420㎡		100.0%
都市計画上の用地取得状況・供用面積(R5年度末時点)			
都市計画決定面積	既取得面積 (率)		既供用面積 (率)
13,420㎡	13,420㎡	(100.0%)	0㎡ (0.0%)
一定期間を要した背景、地元の理解・協力の状況			
・再開発ビル建設予定地から、想定以上の埋蔵文化財が出土し、埋蔵文化財の調査に時間を要した。 ・権利者の全員同意を得て管理処分計画を決定し、事業を進めている。			
事業の進捗状況・残事業の内容			
・埋蔵文化財調査は完了し、再開発ビルの建築に着手済である。 ・残事業は、再開発ビルの建築工事と補助332号線及び第二東西連絡道路の整備である。			

5 事業の進捗の見込みの視点

事業の実施のめど、進捗の見通し等
泉岳寺駅改良工事など、周辺の工事と連携しながら、早期の工事完了を目指す。

6 コスト縮減や代替案立案等の可能性の視点

コスト縮減や代替案立案等の可能性
(新工法の採用など)
・溶接ロボットなどの先端技術導入により、職人不足に伴う工程遅延等を回避し、効率的な施工に努める。 (事業手法、施設規模等の見直しの可能性) ・周辺の事業と工程や施工方法の調整を行い、効率的に施工が行えるようにしている。
その他、日々の事業執行におけるコスト縮減等の取組み
積極的に再生材を使用し、コスト縮減に努める。

7 対応方針(原案)

総合評価	○事業の必要性に関する視点 ・泉岳寺駅と一体的な整備 ・品川駅北周辺地区の都市基盤施設の整備 ・その他、都市安全確保計画に定める防災施設の整備などを実施し、品川駅北周辺地区のまちづくりに寄与 ○事業の進捗の見込みに関する視点 ・用地取得率は100%である ・埋蔵文化財調査は完了し、再開発ビル工事に着手済であり、事業進捗に大きな課題はなし ○地元の理解、協力の状況 ・再開発ビルへの入居希望者の全員同意で管理処分計画を定めており、大きな反対は見られない ・入居希望者は、仮住居等への移転をしており、早期の再開発ビル完成を希望している 泉岳寺駅利用者の利便性・安全性を確保するために、駅とまちの一体的な整備が必要不可欠であり、品川駅北周辺地区のまちづくりにも寄与する本事業の必要性は高い。 仮に事業を中止した場合、都市基盤施設の整備など、事業効果が十分に発現できないだけでなく、再開発ビルの整備ができなくなり、仮移転中の従前権利者の生活再建が困難となる。
対応方針(原案)	継続