

資料3-1
令和7年度第1回
事業評価委員会
(再開発-1)

泉岳寺駅地区 第二種市街地再開発事業

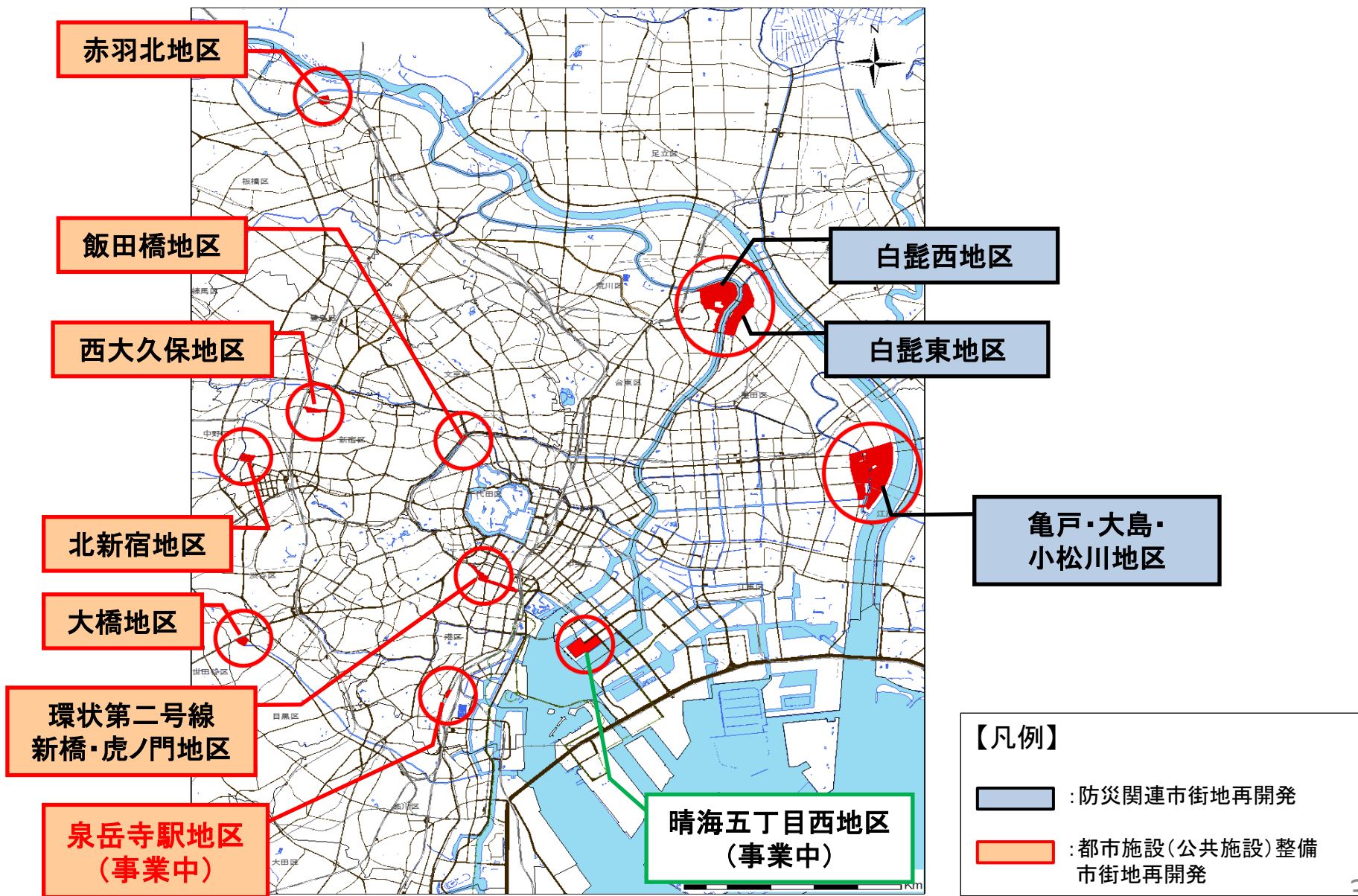
令和7年7月14日

都市整備局 市街地整備部 再開発課

目次

1.	東京都施行再開発事業箇所図	.....	3
2.	東京都施行再開発事業の現状	.....	4
3.	事業概要	.....	6
4.	上位計画	.....	8
5.	事業目的	.....	9
6.	社会経済情勢等の変化	.....	12
7.	事業の投資効果	.....	13
8.	事業の進捗状況・進捗の見込み	.....	21
9.	コスト縮減等	.....	23
10.	対応方針(原案)	.....	24

1. 東京都施行再開発事業箇所図



2. 東京都施行再開発事業の現状

防災関連市街地再開発

密集市街地をクリアランスし、建物の不燃高層化等の高度利用を図るとともに、避難場所を整備して、他の事業と一体となり、**震災に強いまちづくりを実施**

荒川・隅田川・東京湾に囲まれた江東デルタ地帯の防災性向上に向け実施した再開発

(例) 亀戸・大島・小松川地区 (事業期間: 昭和54年度～令和3年度)

- ・避難場所となる公園(面積: 約24.5ha)の整備
- ・再開発事業に合わせ、スーパー堤防を整備
- ・建物を不燃高層化し、高層防火建築帯を整備

【従前状況】



【課題】
・市街地の密集
・建物の老朽化
・狭隘な道路幅員



【施行後】



【効果】
・避難場所となる公園の整備
・高層防火建築帯の整備
・災害時に主要避難路となる道路整備

2. 東京都施行再開発事業の現状

都市施設(公共施設)整備市街地再開発

幹線道路などの都市施設の整備を行うとともに、土地の高度利用を図りながら都心居住を推進する

不足する道路ネットワーク、慢性的な交通渋滞等を解消するため実施する再開発

(例)環状第二号線 新橋・虎ノ門地区 (事業期間:平成14年度～平成31年度)

- ・立体道路制度を活用した環状第2号線の整備
- ・住宅、業務、商業、文化・交流施設などの複合施設の整備

【従前状況】



【課題】
・都心部と臨海部と結ぶ連絡道路の未整備
・都心部の渋滞解消を図る幹線道路の未整備



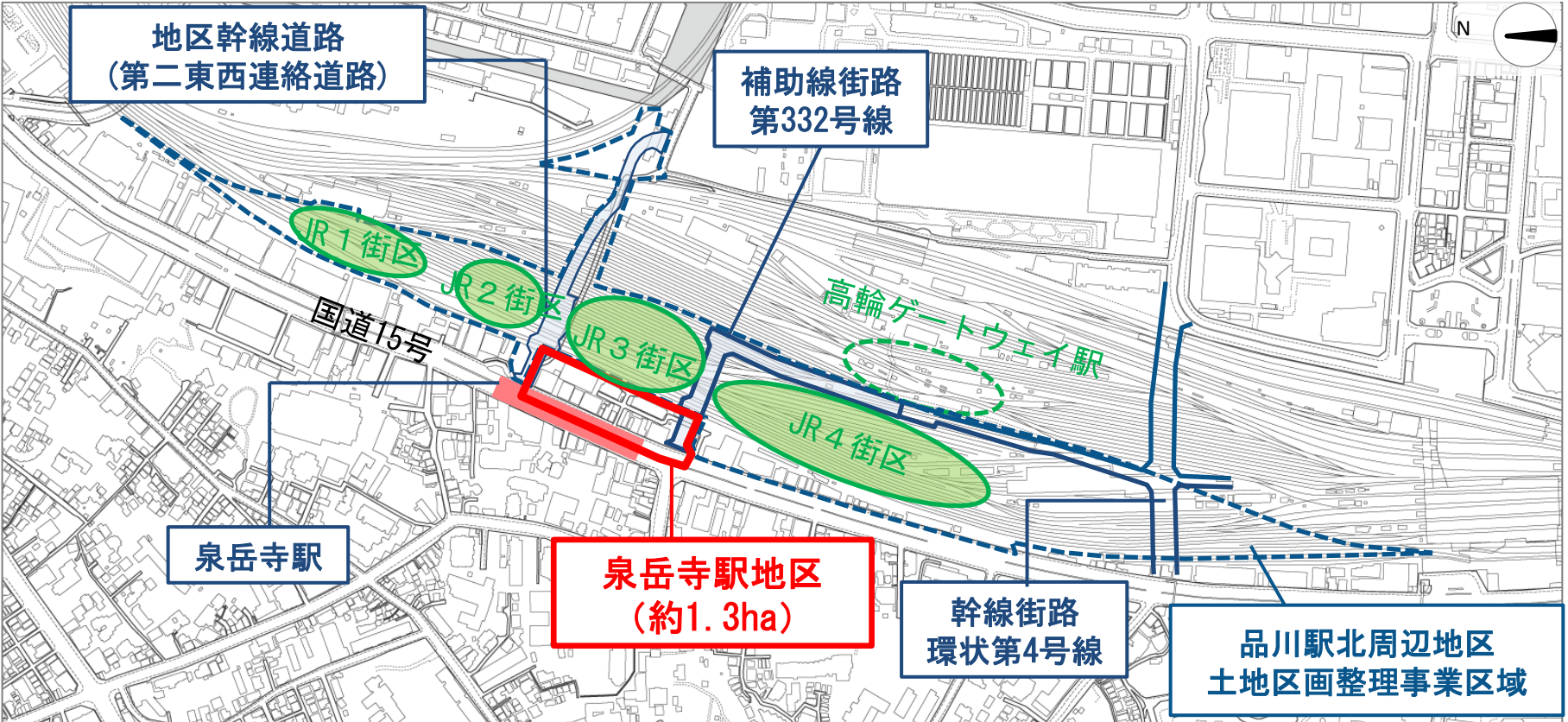
【施行後】



【効果】
・環状二号線(新橋～虎ノ門地区)の整備

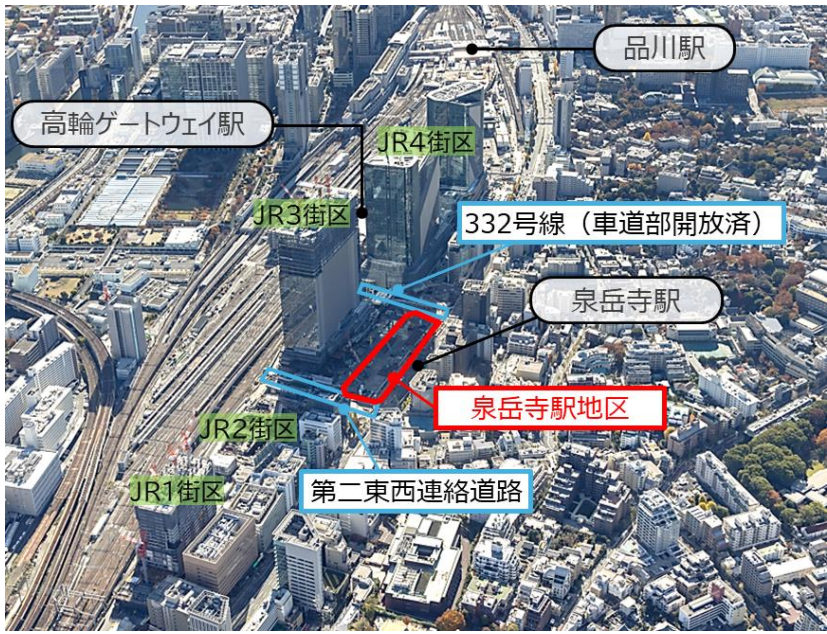
3. 事業概要

【泉岳寺駅地区位置図】



3. 事業概要

【泉岳寺駅地区状況図】



【事業計画の概要】

敷地面積	8,490㎡	総事業費	約1,215億円(償還金含む) 約822億円(償還金除く)
建蔽率	約65%	事業期間	平成31年2月から 令和15年3月31日まで
延べ面積	約112,300㎡		
高さ	低層部:約50m、高層部:約145m	事業計画 決定告示	平成31年2月(当初) 令和2年11月(第一回変更) 令和4年9月(第二回変更) 令和6年10月(第三回変更)
住宅戸数	約380戸		
用途	住宅、事務所、店舗、 子育て支援施設、地下鉄施設		
整備する 公共施設	約1,220㎡ (補助第332号線・第二東西連絡道路)		

4. 上位計画

【2050東京戦略(令和7年3月:東京都)】

○ビジョンと戦略の柱:17. まちづくり・住まい

・主な施策として、**ターミナル駅周辺等における魅力と活力あふれる拠点の形成**

(アクションプラン)

■泉岳寺駅の改良に合わせ、幹線道路などの都市基盤と一体的にまちづくりを行う

【品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン(令和2年3月:東京都)】

○3 品川駅北周辺地区:プロジェクト4 広域アクセス性の効果を最大化する駅機能の強化

・**デッキレベルでの駅と周辺まちづくりとの連携による歩行者ネットワークの強化**

○3 品川駅北周辺地区:プロジェクト5 拠点性を高める道路ネットワークの構築

・地区内の円滑な交通処理及び東西連絡性の強化・改善のため、**補助332号線や第二東西連絡道路の整備**

【品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン(令和3年9月:品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン運用委員会)】

○まちづくりの方針2:街全体を賑わいでつなく

・**街全体をシームレスにつなぐデッキレベルの歩行者ネットワークをつくる**

【品川駅・田町駅周辺地域 都市再生安全確保計画

(令和4年1月:品川駅・田町駅周辺地域都市再生緊急整備協議会)】

○第5章 取り組み方針:1 えきまちの安全を確保する施設等の整備

・**エリアの帰宅困難者が安全に滞在するための一時滞在施設を確保**

・**安全を確保するための防災備蓄倉庫の整備**

5. 事業目的

【泉岳寺駅地区周辺の状況】

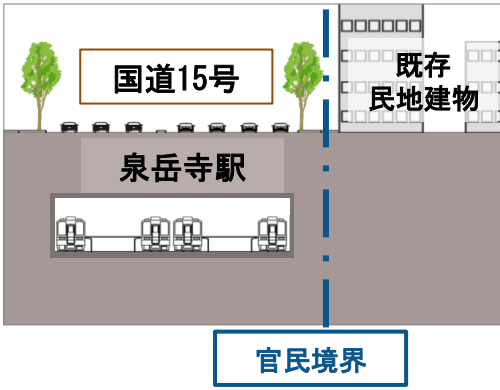
- 空港需要の増大により、羽田空港、成田空港へのアクセス路線の接続駅である泉岳寺駅の重要性が高まっている
- 加えて、周辺ではJR東日本による大規模開発が進んでいることから、高輪ゲートウェイ駅への交通集中や、泉岳寺駅の利用者の増加が見込まれる



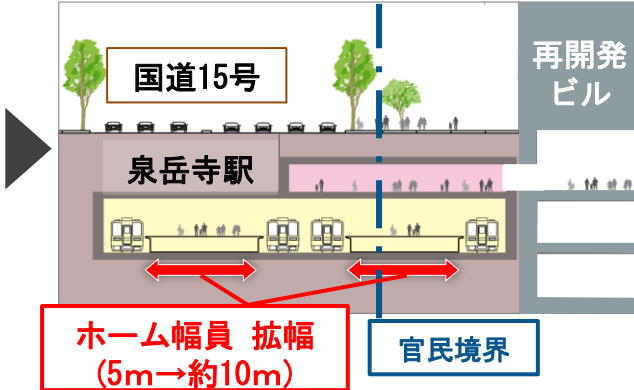
【事業目的】

- 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む

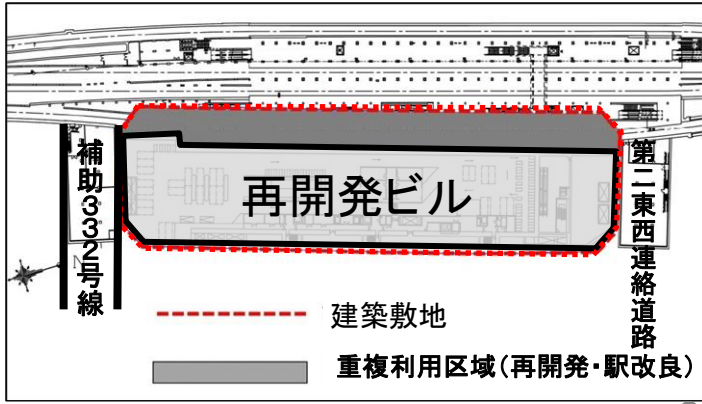
(現在)



(駅改良後)



【駅とまちの一体的な整備のイメージ】

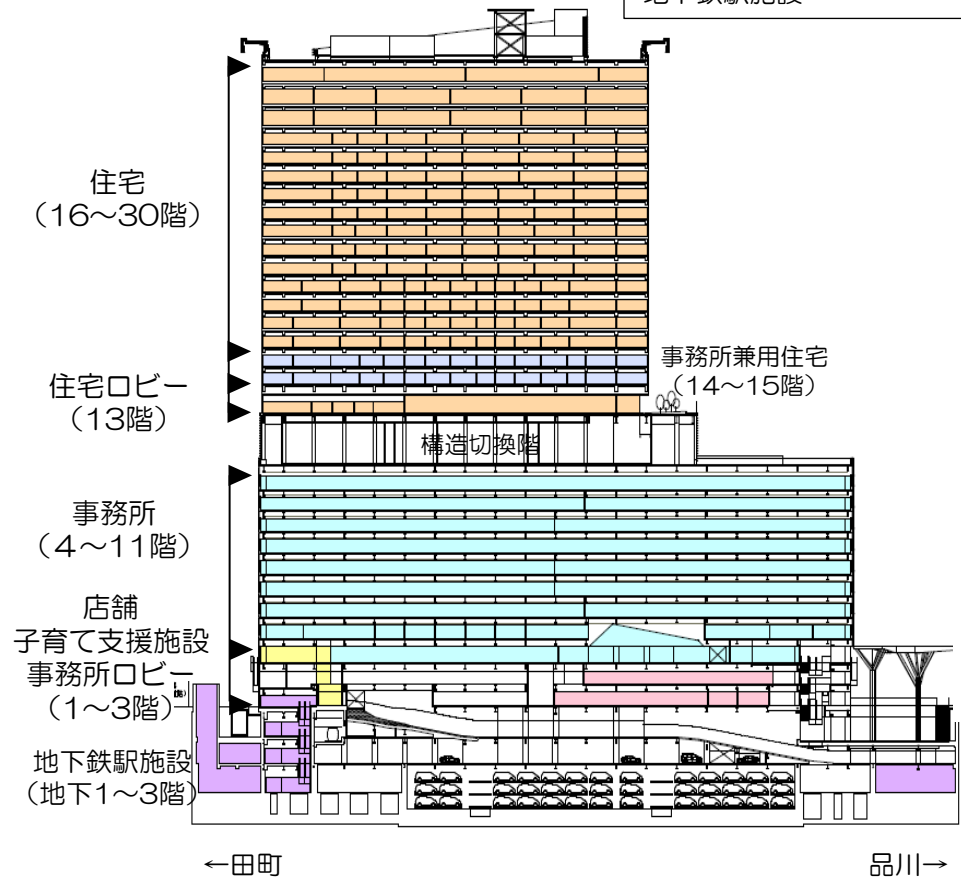


5. 事業目的(施設建築物の概要)

【建物用途図】

[凡例]

住宅	:
事務所	:
店舗	:
子育て支援施設	:
地下鉄駅施設	:

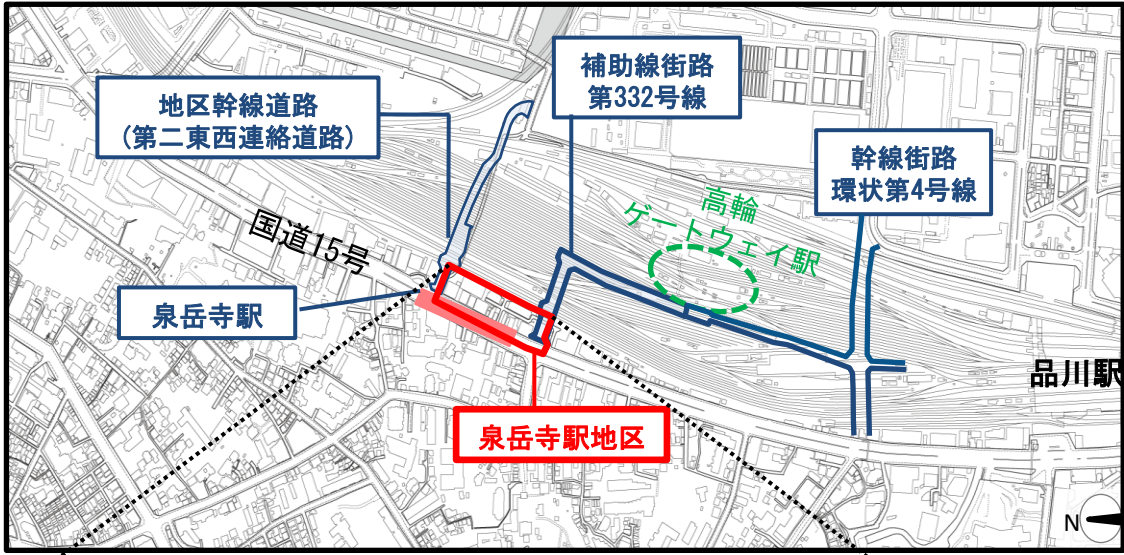


【建物パース】

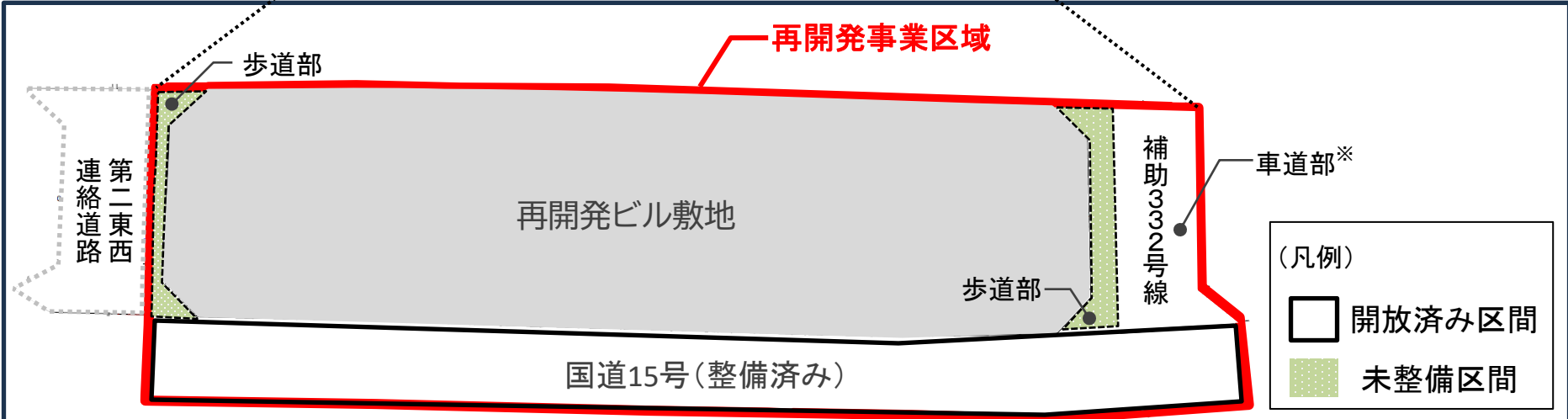


5. 事業目的(公共施設の概要)

【広域図】



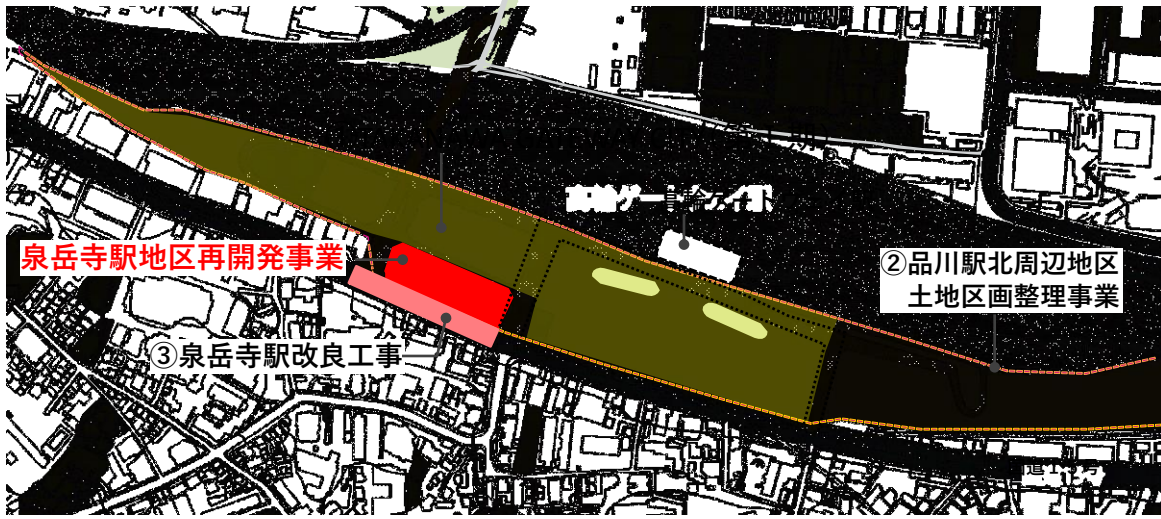
【拡大図】



※ 補助332号線(車道部)は、令和2年に開放済み

6. 社会経済情勢等の変化

【周辺の状況】



①TAKANAWA GATEWAY CITY(第I期)



- ・車両基地跡地で行われる開発事業。
- ・施行者:JR東日本
- ・延べ床面積: 84万5千㎡
- ・整備棟数:5棟

出典:JR東日本 HPより

②品川駅北周辺地区土地区画整理事業



- ・品川駅北周辺地区の都市基盤の整備等を行う。
- ・施行者:UR都市機構
- ・施行面積:約15.5ha
- ・事業期間:H28~R15
- ・事業費:約721億円

出典:UR都市機構HPより

【各事業の進捗状況】

①TAKANAWA GATEWAY CITY(第I期)(JR東日本)

- ・令和6年度末に4街区及び高輪ゲートウェイ駅の全面開業
- ・令和7年度末に全体のまちびらきを予定

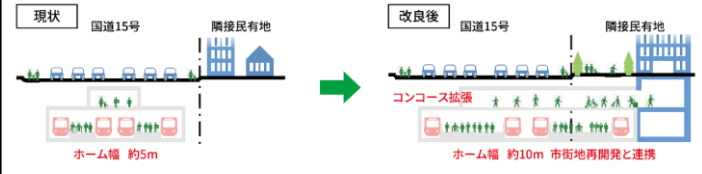
②品川駅北周辺地区土地区画整理事業(UR都市機構)

- ・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

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、駅拡幅工事が進捗中

③泉岳寺駅改良工事



出典:東京都交通局HPより

- ・駅利用者増に対応するとともに、国際交流拠点にふさわしい都市空間の創出に向けて事業を実施。
- ・施行者:東京都交通局
- ・早期のホーム供用開始に向けて、工事を推進中

7. 事業の投資効果 —B/Cの算定—

定量的効果

【便益(B)の算定】

現在価値化総便益	128,333
域内便益	69,060
域外便益	59,273

【費用(C)の算定】

(百万円)

現在価値化総費用	107,539
用地及び建物買収費等	33,511
施設整備費等	74,028

【費用便益比(B/C)の算定】

$$B/C = 1.2$$

※市街地再開発事業における費用便益分析マニュアル(案)(国土交通省 平成30年度改訂版第2版)に準拠し分析

7. 事業の投資効果 —残B/Cの算定—

定量的効果

【便益(B)の算定】

現在価値化総便益	128,333
域内便益	69,060
域外便益	59,273

【費用(C)の算定】

(百万円)

現在価値化総費用	54,877
用地及び建物買収費等	0
施設整備費等	54,877

【残事業費用便益比(B/C)の算定】

$$\text{残事業B/C} = 2.3$$

※公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編)(国土交通省 令和6年9月)に準拠し分析

7. 事業の投資効果

定性的効果

【本事業で想定される定性的効果】

防災	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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への貢献
交通	<ul style="list-style-type: none">・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・バリアフリーな歩行者ネットワークを整備

7. 事業の投資効果 ー防災①ー

「品川駅・田町駅周辺地域 都市再生安全確保計画(令和4年1月)」に定める地域像・指針

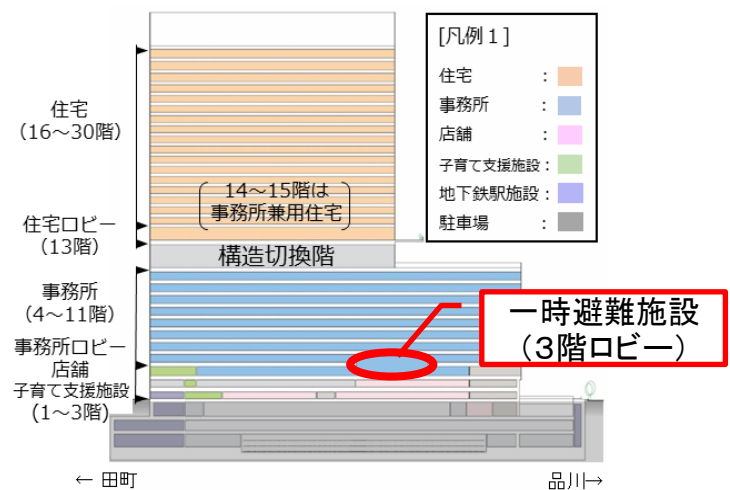
- これからの日本の成長をけん引する、国際交流拠点・品川を実現するためには、大規模な地震等が発生した場合においても、安全・安心な拠点を形成する必要がある
- 各事業者には、災害時における従業員や来街者の安全確保、帰宅困難者の対策に努めることを要望

当事業では、

- ・エリアの帰宅困難者が安全に滞在するための
一時避難施設 約748㎡(165人収容可能)を整備
- ・帰宅困難者の安全を確保するための食糧等を確保した**備蓄倉庫を整備**



災害時における来街者等の安全確保、帰宅困難者対策を実施
地域の防災力向上に寄与



7. 事業の投資効果 ー防災②ー

「東京都豪雨対策基本方針(改定)(令和5年12月)」に定める豪雨への対策指針

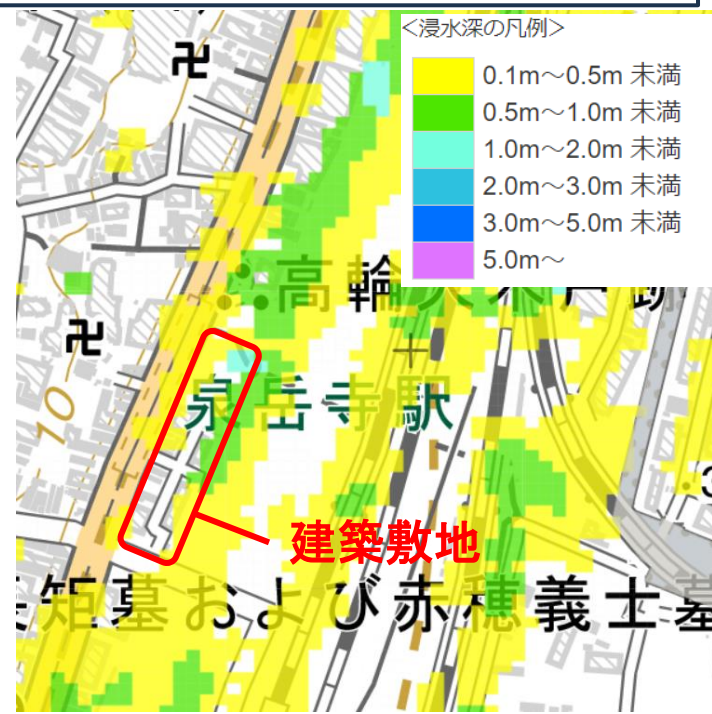
- 激甚化・頻発化する豪雨に対応し、強靱で持続可能な首都東京を実現するためには、あらゆる関係者が協働して、総合的な治水対策を進めていく必要がある
- 具体的な取り組み施策の一つとして、以下が挙げられている
 - ・水害に強い家・まちづくり対策: 都市機能や財産への被害を軽減をする
 - ・下水道対策: 内水はん濫を防ぐ

当事業では、

- ・**泉岳寺駅や建物への入り口に止水版を設置し、豪雨から都市機能や財産を守る浸水対策を実施**
- ・一時的な雨水の貯留を行う**雨水貯留槽を整備し、豪雨時の内水はん濫対策に寄与**



様々な豪雨対策を講じ、激甚化・頻発化する豪雨に対応した都市の実現に寄与



7. 事業の投資効果 ー環境①ー

「港区緑と水に関する基本方針(平成18年3月)」、

「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン(令和2年3月)」に定める都市環境に関する指針

○大規模開発による影響軽減のため、周辺環境に配慮した、

まとまりを持った緑地や水辺の創出が必要

○公開空地等の緑化など、積極的な緑の確保によって、

暑熱対策や緑のネットワークの形成を図る

当事業では、

公開空地や建築物上部・壁面などを緑化し、**新たな緑化空間を創出**



積極的な緑の確保による良好な都市環境の実現に寄与
(緑化増加面積: 約2,985㎡)



豊かな壁面緑化



スカイテラス



地域広場

イメージ図

7. 事業の投資効果 ー環境②ー

「ゼロエミッション東京戦略(令和元年12月)」に定める将来像

○都の運輸部門CO2排出量の8割を占める自動車について、ZEV※の普及を推進し、
ゼロエミッション化を推し進める必要がある

○ZEVの社会への定着のため、ZEVインフラの整備を進める必要がある

※走行時にCO2等の排出ガスを出さない電気自動車(EV)・プラグインハイブリッド自動車(PHV)・燃料電池自動車(FCV)のこと

当事業では、

駐車場において、**EV電源(72台分)を確保し、ZEVインフラの整備を実施**



ZEVの社会への定着、ゼロエミッション化の実現に寄与

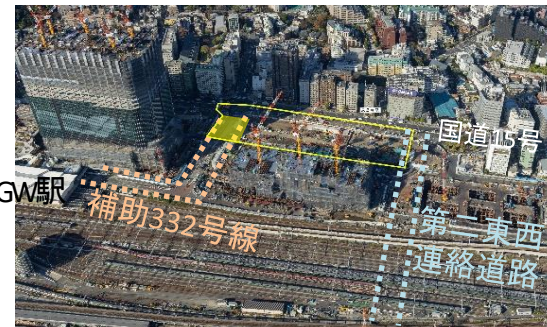
7. 事業の投資効果 —交通—

「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン(令和2年3月)、
品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン(令和3年9月)」に定める地区の道路整備等方針(抜粋)

- 高輪ゲートウェイ駅とのアクセス及び大規模開発が進む品川駅北周辺地区の円滑な交通処理のため、高輪ゲートウェイ駅、環状4号線と国道15号とを結ぶ都市計画道路補助第332号線を整備する
- また、線路で分断された東西の連絡性強化・改善のため、第二東西連絡道路の整備も求められている
- デッキレベルで、駅を中心に、街全体をシームレスにつなぐゆとりある歩行者ネットワークの整備を行う

当事業では

- ・環状4号線から高輪ゲートウェイ駅を經由し国道15号までを結ぶ補助第332号線や、
第二東西連絡道路の一部を整備
- ・地区内のデッキの一部を整備



ガイドラインに定める道路等整備方針の達成に寄与し、地区内の安全・快適な交通環境の実現

8. 事業の進捗状況・進捗の見込み

【事業費の進捗状況】

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%

※用地費には、仮移転補償費や土地整備等を含む
※工事費には、権利変換諸費等を含む

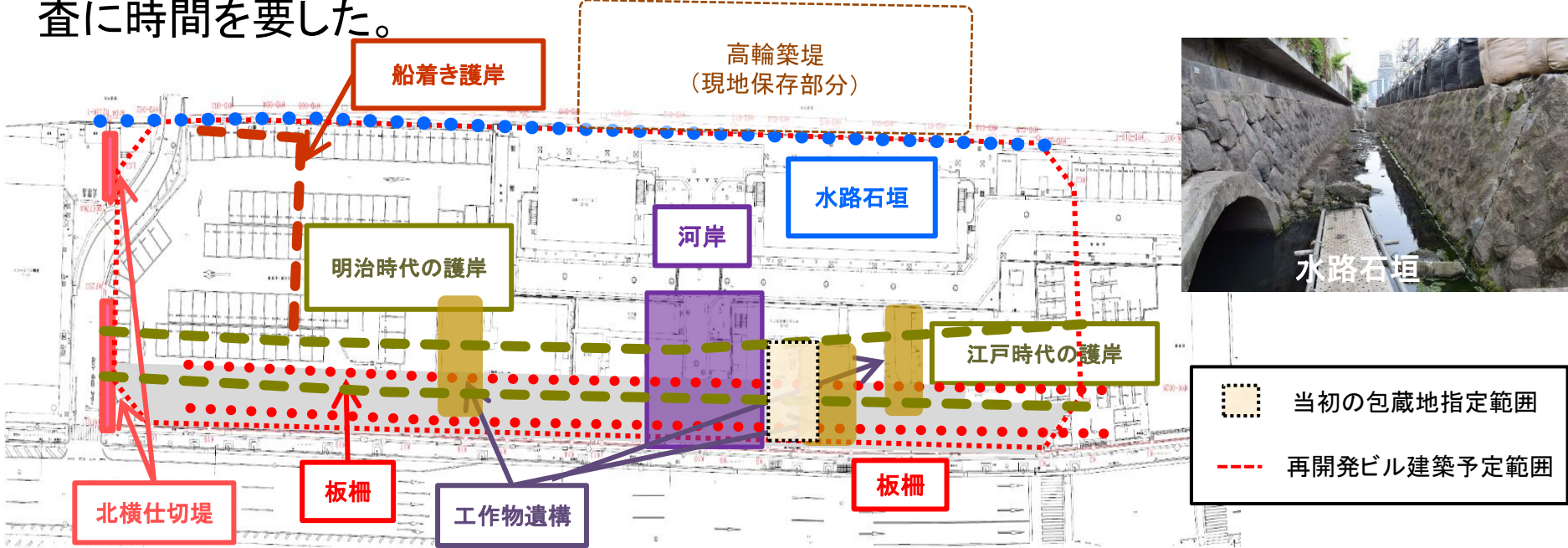
【事業の進捗状況・残事業の内容】

- ・用地取得率は100%で、敷地整備は完了済み
- ・現地での埋蔵文化財発掘調査は完了済み
- ・施設建築物工事に着工済みで、令和14年度の事業完了に向け予定通り進捗中
- ・主な残事業は、再開発ビルの工事及び公共施設の整備である

8. 事業の進捗状況・進捗の見込み

【一定の期間を要した背景】

・再開発ビル建築予定地から、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。



9. コスト縮減等

【コスト縮減、代替案立案の取り組み等】

- ・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、効率的に施工を行う。
- ・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。
- ・積極的に再生材を使用し、コスト縮減に努める。

10. 対応方針(原案)

【事業の必要性等に関する視点】

- ・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
- ・都市安全確保計画に定める防災施設の整備 など

これらを実施し、
品川駅北周辺のまちづくりに寄与

【事業の進捗の見込み、地元の理解・協力状況】

- ・用地取得率は100%
- ・埋蔵文化財調査は完了し、再開発ビル工事に着手済み
- ・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決定
- ・現在、入居予定者は仮移転中であり、早期の再開発ビル完成を希望

事業進捗に
大きな課題はなし

【対応方針(原案)】

「継続」

理由

- ・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
- ・事業を中止した場合には、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、再開発ビル入居希望者の生活再建ができなくなる