

資料3-4
令和7年度第1回
事業評価委員会
(街-3)

東急電鉄大井町線(戸越公園駅付近) 連続立体交差事業

令和7年7月14日(月)
建設局 道路建設部

目次

1. 事業概要	.....	3
2. 社会経済情勢等の変化	.....	10
3. 事業の投資効果	.....	11
4. 事業の進捗状況	.....	20
5. 事業の進捗の見込み	.....	21
6. コスト縮減等	.....	22
7. 対応方針(原案)	.....	23
8. 事業促進への要望(参考)	.....	24
9. 周辺まちづくり(参考)	.....	25

1. 事業概要

『2050東京戦略』

(令和7年3月)

スマートシティ 戦略18【インフラ・交通】

2. 誰もが使いやすくスムーズな道路ネットワークの形成

踏切の解消に向けた連続立体交差事業の推進

- ・6路線8か所で整備推進
- ・4路線4か所で事業化の準備を推進

■ 連続立体交差事業 事業箇所図



1. 事業概要

位置図



1. 事業概要

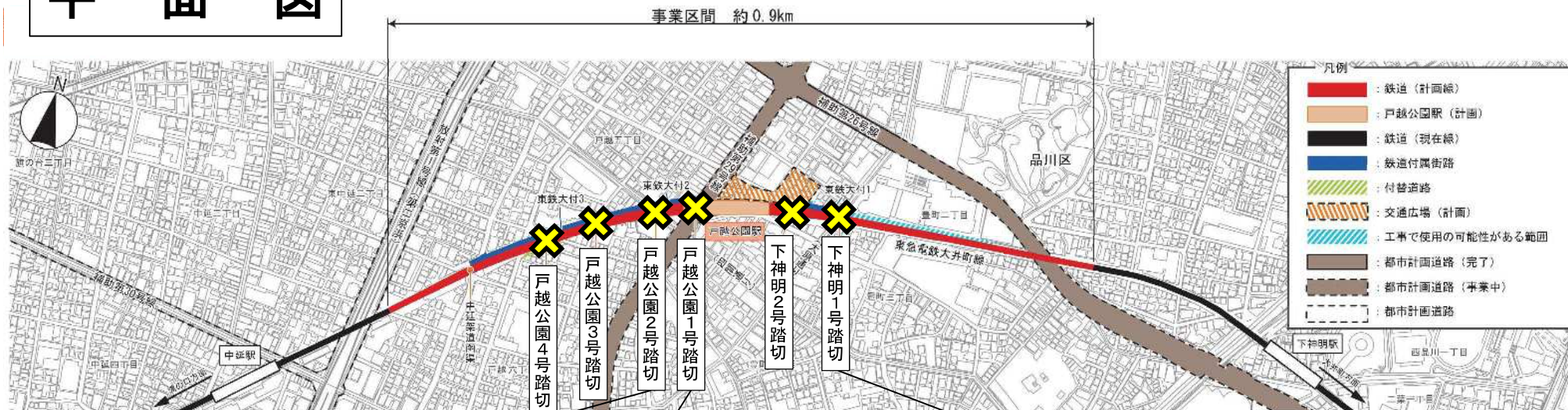
空中写真



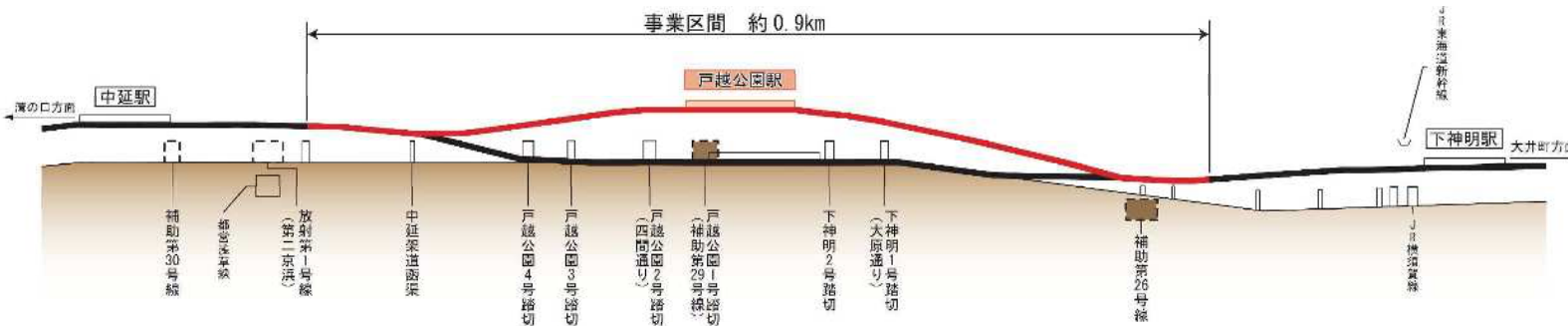
【空中写真 国土地理院より(撮影年月:令和元年8月)】

1. 事業概要

平面図



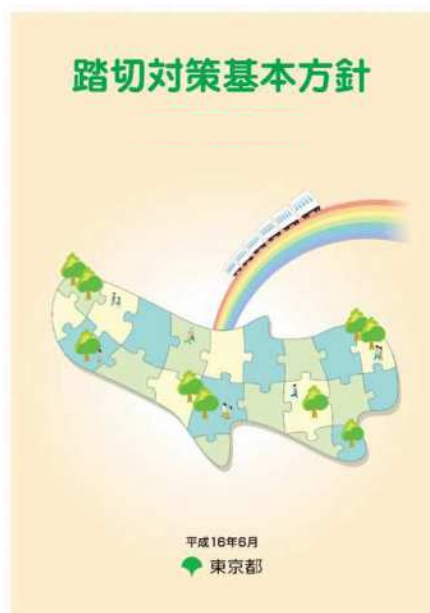
縦断図



1. 事業概要

事業の背景

『踏切対策基本方針』（平成16年6月）



○当連立事業で除却予定の6か所の踏切が「重点踏切」※¹に該当

※¹ 2025年度までに重点的に対策を実施・検討すべき踏切

○当連立事業区間（下神明～中延）が「鉄道立体化以外の対策の検討対象区間」※²に該当

※² 将来、まちづくりの進展や周辺環境の変化が生じた場合などには、対策の一つとして鉄道立体化を検討することも有り得る。



鉄道と交差する道路の事業化やまちづくりの進捗状況を踏まえ

平成28年3月 鉄道立体交差事業の事業候補区間に位置付け

1. 事業概要

沿線事業

補助第29号線(戸越公園駅周辺地区)

※鉄道交差部に戸越公園1号踏切あり

平成24年

『木密地域不燃化10年プロジェクト』

に基づき**特定整備路線**に選定

平成27年 事業認可



戸越五丁目19番地区
第一種市街地再開発事業
令和6年 建築工事完了



出典：
品川区HP

戸越公園駅北地区
第一種市街地再開発事業
令和7年 都市計画決定

品川区画街路第8号線(交通広場)
令和5年 都市計画決定

○鉄道と交差する道路の事業化

○沿線まちづくりの計画の進展

1. 事業概要

事業の概要

東急電鉄大井町線の戸越公園駅付近の約0.9kmについて鉄道を高架化することにより、6箇所の踏切を除却し、都市内交通の円滑化を図るとともに、分断された市街地の一体化による都市の活性化を図る事業

経緯

時期	内容
平成28年 3月	鉄道立体交差事業の事業候補区間に位置付け
令和 3年 4月	着工準備採択
令和 5年10月	都市計画決定

事業期間

都市計画事業認可から11年間(予定)

2. 社会経済情勢等の変化

ピーク時1時間当たりの踏切遮断時間

踏切名称	平成26年	令和元年	備考
下神明1号	37分	42分	開かずの踏切 歩行者ボトルネック
下神明2号	35分	40分	開かずの踏切
戸越公園1号	37分	44分	開かずの踏切 歩行者ボトルネック
戸越公園2号	39分	44分	開かずの踏切 歩行者ボトルネック
戸越公園3号	38分	42分	開かずの踏切
戸越公園4号	36分	41分	開かずの踏切



戸越公園1号踏切

関連する他事業等の進捗状況

- ・東京都市計画道路 補助線街路第29号線(戸越公園駅周辺地区) : 用地取得中
- ・東京都市計画道路 区画街路品川区画街路第8号線(交通広場) : 用地測量中
- ・戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業 : 令和6年5月 建築工事完了
- ・戸越公園駅北地区第一種市街地再開発事業 : 令和7年5月 都市計画決定

3. 事業の投資効果

便益算定 フロー図

■費用および便益算定の前提

- 基準年次 : 令和6年度
- 供用年次 : 令和16年度(想定)
- 検討年数 : 供用後50年間
- 社会的割引率 : 4%

■便益の算定

- 移動時間短縮便益(自動車)
- 移動時間短縮便益(歩行者・自転車)
- 走行経費減少便益
- 交通事故減少便益

■費用の算定

- 連続立体交差事業
(都市側負担のみ)

- 関連道路整備費
- 道路維持管理

■現在価値の算定

便益の現在価値 (B)

費用の現在価値 (C)

社会的割引率

費用便益分析の実施 (B/C)

3. 事業の投資効果

定量的効果

【事業全体】

※《 》内: 令和7年度 第1回事業評価委員会資料(令和7年7月14日)

便益 (B)	移動時間短縮便益 (a)	走行経費減少便益 (b)	交通事故減少便益 (c)	総便益 (a+b+c)	費用便益比 (B / C)
	409.3億円 《408.9億円》	62.4億円 《63.0億円》	5.9億円 《5.9億円》	477.6億円 《477.7億円》	
費用 (C)	連続立体交差事業費 (d)	関連道路整備費 (e)	維持管理費 (f)	総費用 (d+e+f)	1.8 《1.8》
	266.0億円	2.1億円	0.7億円	268.7億円	

注1) 費用便益分析マニュアル<連続立体交差事業編>(国土交通省 令和7年2月)に基づき分析した。

(国土交通省による原単位等の訂正(令和7年8月29日公表)に基づき、都の原単位を再算出)

注2) 費用(C)の算定は、都市側負担額で算出している。

注3) 便益・費用については、基準年度における現在価値化後の値である。

注4) 便益及び費用合計額は、表示桁数の関係で計画値と一致しないことがある。

3. 事業の投資効果

定性的効果

	事項	該当
交通	交通渋滞の解消	○※
くらし	歩行者・自転車の回遊性の向上	○※
	高架下空間の活用による都市機能の向上	○※
	市街地分断の解消	○
安全	交通事故の減少	○
	通学路の安全性確保	○※
	バリアフリー化	○
防災	緊急車両のアクセシビリティの向上	○※
	都市防災機能の向上	○
環境	自動車交通の円滑化による環境負荷の軽減	○
その他	関連事業の誘発	○※

該当欄の※は次ページ以降に概要あり

3. 事業の投資効果

定性的効果

＜交通＞交通渋滞の解消

踏切の除却により、踏切による交通遮断が解消され、交通混雑の緩和が期待される。



戸越公園2号踏切の状況

3. 事業の投資効果

定性的効果

<くらし> 歩行者・自転車の回遊性の向上

踏切の除却や戸越公園駅の高架化等により、南北市街地の行き来が容易になり、歩行者・自転車の移動が円滑化され、回遊性が向上する。



下神明1号踏切の状況



戸越公園1号踏切の状況

3. 事業の投資効果

定性的効果

<くらし> 高架下空間の活用による都市機能の向上

高架下空間を利用した保育施設等の活用による住環境の向上



(例) 高架下を利用した保育園(石神井公園付近)



(例) 高架下を利用した駐輪場(石神井公園付近)

3. 事業の投資効果

定性的効果

＜安全＞通学路の安全性確保

踏切の除却により踏切を横断することなく通学できるようになるため、通学路の安全が確保される。



3. 事業の投資効果

定性的効果

＜その他＞
関連事業の誘発

東急電鉄大井町線
戸越公園駅付近の
高架化に合わせた、
駅前広場の整備等
のまちづくりに貢献

～交通広場の計画イメージ～



【戸越公園駅の交通広場についてのパンフレット(品川区:令和5年12月)より】

4. 事業の進捗状況

事業の進捗状況

- 令和5年10月 都市計画決定
- 令和5年12月 用地測量等説明会
- 現在、事業化に向けて国との協議、用地測量を実施中

5. 事業の進捗の見込み

事業の進捗の見通し

○今後、都市計画事業認可取得予定

6. コスト縮減等

コスト縮減や代替案立案等の可能性

- ・本事業を事業化するにあたり、鉄道の立体化を高架式、地下式等によって行う場合や、道路を単独で立体化する場合など、複数案で比較検討を行った結果、現在の構造形式及び事業手法を選定していることから、代替案立案の可能性は極めて小さい。
- ・施工計画立案過程で、仮設の規模を最小限に抑えることや、経済的な構造形式を採用するなどの工夫を行い、コスト縮減を図っている。
- ・工事を実施するまでに、引き続き施工計画などにおいてコスト削減を検討していく。

7. 対応方針(原案)

総合評価

踏切の除却により、交通渋滞や踏切事故の解消及び鉄道による地域分断の解消を図るためには必要不可欠な事業であり、着実に事業を進めていく必要がある。

対応方針案

継続

中止の場合は、事業効果を発現できないだけでなく、国の補助金並びに鉄道事業者及び地元自治体の負担金の返還等の新たな費用が発生する。

さらに、踏切の除却を強く望む地元住民等の期待に応えられなくなるなど、中止による影響は多大。

8. 事業促進への要望(参考)

早期事業化等に関する要望等

時期	要望先	要望者
平成22年11月 5日	東京都知事	戸越公園駅周辺まちづくり協議会
平成24年 5月10日	東京都知事	戸越公園駅周辺まちづくり協議会
平成27年 1月26日	東京都知事	品川区長 戸越公園駅周辺まちづくり協議会
令和 2年 3月25日	東京都知事	品川区長 戸越公園駅周辺まちづくり協議会
令和 2年 7月 8日	東京都知事	品川区議会議長

9. 周辺まちづくり(参考:品川区)

平成27年1月 『戸越公園駅周辺まちづくりビジョン』

⇒戸越公園駅周辺の具体的なまちづくりビジョン

令和 2年1月 『戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編』

⇒ビジョンに位置付けた取組みのうち検討段階にあるものを具体化するなど、今後のまちづくりの基本的な考え方を取りまとめ

令和 3年5月 『戸越公園駅周辺まちづくりビジョン駅前広場計画編』

⇒駅前広場へ導入する機能や規模など基本的な考え方を取りまとめ

