品川区の今後のまちづくりと再開発
～大崎駅周辺地域における開発実績と今後の取組み～

品川区　都市環境部
都市開発課

1　はじめに

品川区は東京都の南東部に位置し、東京湾に面する臨海部と山の手に連なる台地から形成され、面積は約22.72km^{2}で、37万人を超える人々が生活しています。国際都市東京の表玄関に位置する品川区にはＪＲ・私鉄等14路線が走り、交通アクセスが大変充実しています。さらに羽田空港の国際化、また将来はリニア中央新幹線の始発駅として品川駅が計画される等、生活都市と国際都市の両面をもつ個性的な都市として、より一層の発展が期待されています。

もともと品川区は、京浜工業地帯の一角として発展し、関東大震災や戦災を契機に、住宅地として市街地が形成されてきましたが、大半は住宅、工場、商店が密集混在して立ち並んでいるのが現状でした。

これまでに品川区は、大井町駅周辺地区や大崎駅周辺地区等で市街地再開発事業等による拠点整備や密集市街地では防災生活圏促進事業等により面的整備を行い、都市基盤の整備や防災性の向上及び地域特性に応じた魅力ある快適な都市空間の形成等、まちづくりを着実に推進してきました。

その中で大崎駅周辺地域は、山手線沿線の有数な工場地帯として発展していきましたが、昭和50年代に入ると工場の転出がはじまりました。品川区はこのような土地利用の転換の動きに対応してまちづくりを推進していきました。近年では工場跡地等の再開発により新しいまちが形成され、業務、住宅、商業、公共公益施設等、多様な機能がバランスよく調和しています。

2　大崎駅周辺地域のまちづくりの歩み

①再開発の初動期

大崎駅周辺は大正後期から昭和初期にかけて目黒川沿いに工場が集積していました。

△ 目黒川沿いの工場（森永橋付近　昭和50年頃）

しかし、次第に過度な人口集中や公害が社会問題化するようになると、大崎においても工場の転出がはじまり、跡地にマンションやオフィスビルが建設されるようになりました。品川区では無秩序な開発を防止するとともに、再開発事業などによる計画的なまちづくりへと誘導することを昭和53年に策定された「品川区長期基本計画」に位置付け、事業の推進を図っていきました。

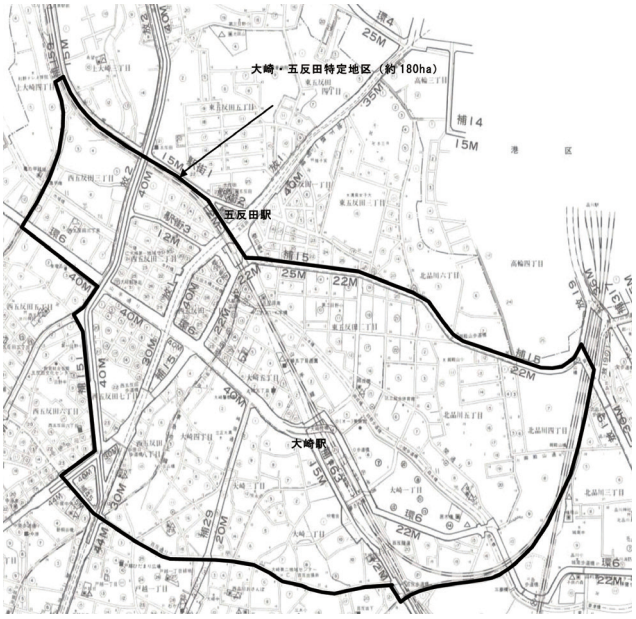
一方、東京都は昭和57年に策定した「東京都長期基本計画」において大崎地区を含む６つの副都心を指定し、その後平成９年に「副都心整備計画」を策定しています。

②大崎駅周辺地域の特徴と課題

大崎駅周辺地域の開発整備は大崎ニューシティにはじまり、以降ゲートシティ大崎、オーバルコート大崎と続きました。当該地域は極めて都市基盤が脆弱であり、このような地区で開発を推進させるためには開発事業に併せて、あるいは先行して道路や公園等の都市基盤施設の整備を行う必要がありました。

③都市再生推進事業制度活用

平成11年には都市再構築総合支援事業制度（現　都市再生推進事業制度）が創設され、品川区は大崎・五反田特定地区の整備計画・事業計画を策定し、この計画に基づいて大崎駅周辺の都市基盤の整備を進めてきました。特定地区とは、平成11年８月に旧建設大臣（現　国土交通大臣）が指定した「都市･居住環境整備重点地域」（品川･大崎･五反田　約1,100ha）内に位置する約180haのことをいいます。



品川区はこの制度を活用し、計画立案や地域関係者調整等のコーディネートのもと、都市基盤の先行的、集中的整備を実施し、面的市街地再開発事業等の整備を誘導、促進してきました。

④開発予定者等による地元自主ルール策定

都市再生特別措置法制定に伴い、大崎駅周辺の約60haの区域は平成14年７月に国から「都市再生緊急整備地域」に指定されました。また、同年12月にはりんかい線の全線開通、埼京線や湘南新宿ラインの乗り入れにより交通アクセスが飛躍的に向上しました。大崎駅周辺地域のまちづくりのポテンシャルがますます高まっていく状況で、地域の将来像を共有し、一体的なまちづくりを進めていくための戦略等を検討するため、東京都、品川区および大崎駅周辺開発予定事業者等で構成された「大崎駅周辺地域　都市再生緊急整備地域　まちづくり連絡会」が平成15年２月に設立しました。平成16年11月にはこれまでのまちづくりの成果を踏まえ、さらに戦略的な都市再生を推進するための指針として「大崎駅周辺地域　都市再生ビジョン（以下「都市再生ビジョン」)」を取りまとめました。品川区では、都市再生ビジョンを大崎駅周辺地域の整備方針として位置付け、まちづくりを推進してきました。

【都市再生ビジョンの概要】

地域の将来市街地像

東京のものづくり産業をリードする拠点形成を担いつつ、多様な人々が共に、住み、働き、学び、親しみ、楽しむ都市

①研究開発型産業などの集積が活かされ発展する街

②東京の南のターミナルゾーンとして多様な交流が育まれる街

③多様な人々が安心して住み、親しむ街

④次世代に継承する優れた環境づくりに取組む街

⑤多様な主体が協働して持続的な発展、維持管理に取組む街

都市再生に向けた戦略

【戦略１】東京のものづくり産業を先導する拠点をつくる

【戦略２】地域の連携を強化する都市基盤施設を整備する

【戦略３】にぎわいのある個性的な都市空間をつくる

【戦略４】目黒川を環境資源として活用する

【戦略５】継続的に発展する体制をつくる

⇩

民間の創意工夫を活かしたまちづくりの展開

⇩

地域の賑わいの創出や魅力向上

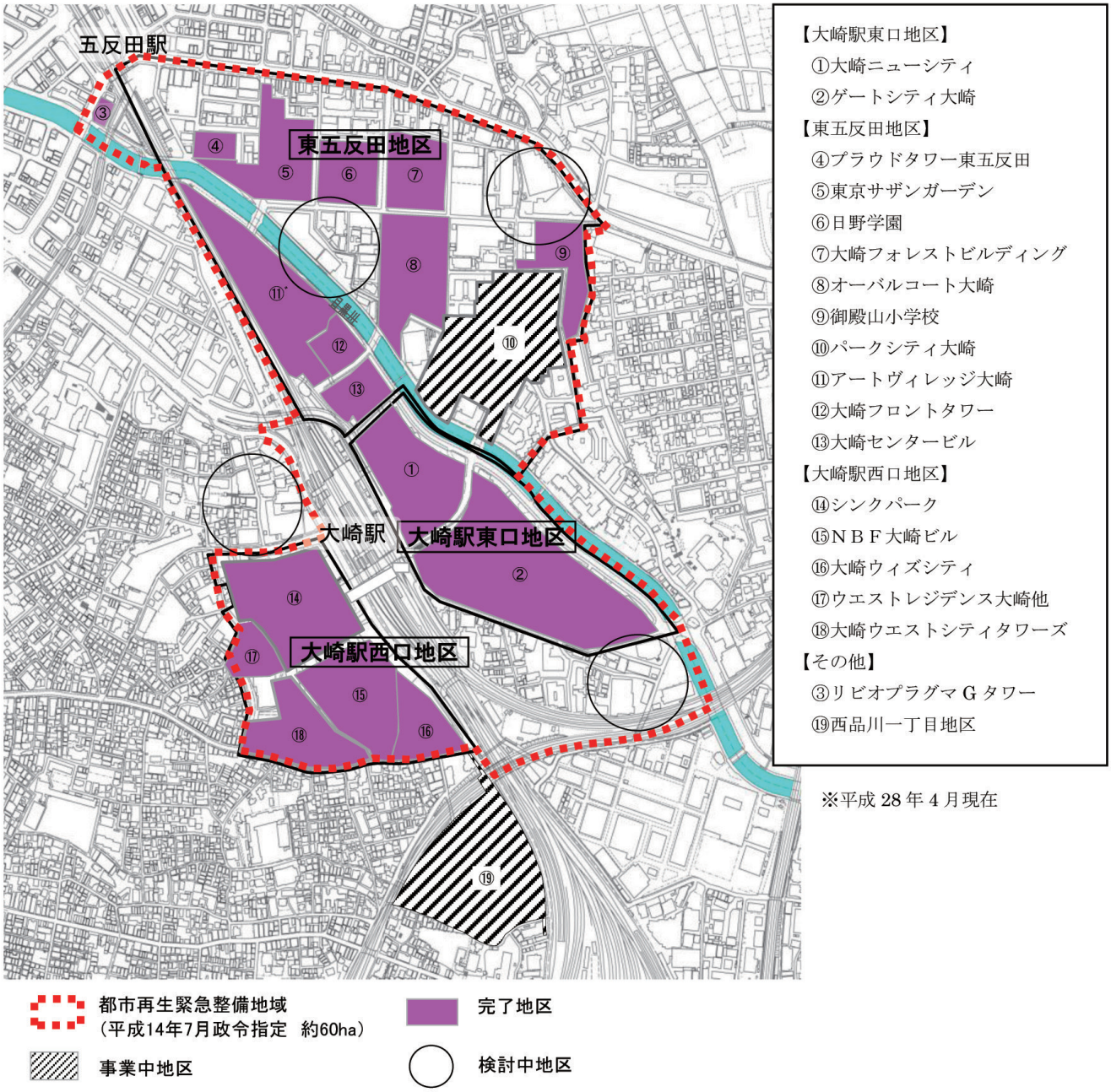
⑤品川区まちづくりマスタープラン

品川区ではまちづくりの進展や社会経済情勢の変化を受けて、新たなまちづくりの課題や区民ニーズ等に的確・迅速に対応するための基本的な方向性を明らかにする計画を作成する必要がありました。そこで、行政と区民が地域の将来像や整備方針を共有しながら、品川区基本構想で掲げる「輝く笑顔　住み続けたいまち　しながわ」をまちづくりの面から実現していくための基本方針を明らかにした「品川区まちづくりマスタープラン」を平成25年２月に策定しました。その中でも大崎駅周辺地域においては「都の副都心に相応しい機能強化と先導的なまちづくり活動を展開する」ことが念頭に掲げられており、「ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進」等を目指した計画となっています。

3　大崎駅周辺地域の開発実績及び進め方

大崎駅周辺地域におけるこれまでの開発実績を下図に示しており、約60haのうち約33haで開発整備が完了しています。

また、まちづくりへの機運が高まっている地区についても、上位計画との整合、周辺地域との連携を図り、調和のとれたまちづくりへと誘導していきます。



大崎駅周辺地区は、これまでの再開発事業推進の経緯等から３つの地区に区分され、以下に各事業概要を示します。

ａ）大崎駅東口地区

工場の移転動向などが顕著な大崎駅東側の区域において、計画的な開発を進めることとした昭和53年の「品川区長期計画」を受け、特に早急に整備を進めるべき区域（約9.0ha）について、昭和55年に「大崎駅東口地区再開発基本計画」を取りまとめ、以降これに基づき、開発を進めていきました。

駅周辺の再開発により、副都心形成に向けたまちづくりが歩みはじめました。

【大崎ニューシティ】

事業主	大崎駅東口第１地区市街地再開発組合
施行地区面積	約3.0ha
敷地面積	約20,598㎡
建蔽率	約59%
容積率	約608%
延床面積	約138.149㎡
最高建物高さ	約93m
主要用途	事務所、ホテル、美術館、店舗等
竣工	昭和62年１月

【ゲートシティ大崎】

事業主	大崎駅東口第２地区市街地再開発組合
施行地区面積	約5.9ha
敷地面積	約42,509㎡
建蔽率	約54%
容積率	約660%
延床面積	約319.818㎡
最高建物高さ	約98m
主要用途	事務所、住宅、店舗、工場、文化施設等
竣工	平成10年12月

ｂ）東五反田地区

品川区では大崎駅周辺地区全体の整備方針として昭和61年度に「大崎駅周辺地区市街地整備構想」を策定しました。このうち、東五反田地区（約29ha）においては、平成４年に品川区が東五反田地区更新計画を策定し、建設大臣から認可を受けました。また、地元のまちづくり組織が設立されるなど再開発への機運が高まり、平成10年に東五反田アーバンデザインガイドライン、平成15年には東五反田地区景観形成ガイドラインが策定され、以降これに基づき、計画的、段階的な整備が進められてきました。

【オーバルコート大崎】

事業主	東五反田二丁目第１地区市街地再開発組合
施行地区面積	約1.9ha
敷地面積	約13,992㎡
建蔽率	約60%
容積率	約550%
延床面積	約72.834㎡
最高建物高さ	約109.5m
主要用途	事務所、住宅、店舗等
竣工	平成13年６月

【アートヴィレッジ大崎】

事　業　主	大崎駅東口第３地区市街地再開発組合
施行地区面積	約2.5ha
敷地面積	約19,940㎡
建蔽率	約64%
容積率	約598%
延床面積	約148.510㎡
最高建物高さ	約99m
主要用途	事務所、住宅、保育所、店舗等
竣　工	平成19年１月

【東京サザンガーデン】

事　業　主	東五反田二丁目第２地区市街地再開発組合
施行地区面積	約1.8ha
敷地面積	約11,182㎡
建蔽率	約52.1%
容積率	約640%
延床面積	約122.772㎡
最高建物高さ	約152.7m
主要用途	事務所、住宅、店舗等
竣　工	平成22年６月

【パークシティ大崎】

事　業　主	北品川五丁目第１地区市街地再開発組合
施行地区面積	約3.6ha
敷地面積	約28,390㎡
建蔽率	約60.4%
容積率	約718%
延床面積	約250.170㎡
最高建物高さ	約143m
主要用途	事務所、住宅、地域コミュニティ施設、産業支援交流施設、作業所、子育て支援施設、店舗等
竣　工	平成27年５月

ｃ）大崎駅西口地区

大崎駅東口地区が先行する形で大崎駅周辺の再開発が進められてきましたが、西口地区においてもまちづくりに関する様々な検討が進められていました。平成６年に品川区が大崎駅西口地区のまちづくりを地域へ公表し、平成11年には西口関係事業者と品川区で大崎駅西口地区まちづくり協議会を設立させる等、再開発への機運が高まっていました。その後、様々な調整や協議を経て、平成14年には地区全体の整備方針や公共施設の配置や規模等を定めた地区計画を都市計画決定し、平成16年には大崎駅西口デザインガイドラインを策定し、以降これに基づき、計画的、段階的な整備が進められてきました。

【シンクパーク】

事　業　主	㈱明電舎、㈱世界貿易センタービルディング
施行地区面積	約2.4ha
敷地面積	約18,850㎡
延床面積	約152,000㎡
最高建物高さ	約140.5m
主要用途	事務所、店舗等
竣　工	平成19年８月

【ＮＢＦ大崎ビル】

事　業　主	ソニー㈱
敷地面積	約16,500㎡
延床面積	約123,000㎡
最高建物高さ	約136m
主要用途	事務所、店舗等
竣　工	平成23年３月

【大崎ウエストシティタワーズ】

事　業　主	大崎駅西口中地区市街地再開発組合
施行地区面積	約1.8ha
敷地面積	約14,289㎡
建蔽率	約59%
容積率	約650%
延床面積	約129.092㎡
最高建物高さ	約128.8m
主要用途	事務所、住宅、保育所、集会所、店舗等
竣　工	平成21年９月

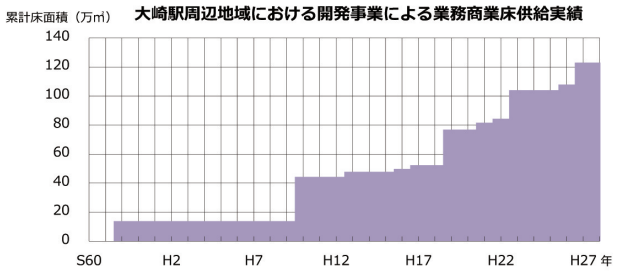
【大崎ウィズシティ】

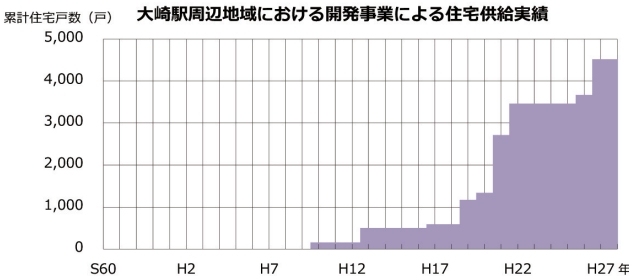
事　業　主	大崎駅西口南地区市街地再開発組合
施行地区面積	約1.0ha
敷地面積	約7,170㎡
建蔽率	約51.5%
容積率	約650%
延床面積	約58.400㎡
最高建物高さ	約115m
主要用途	事務所、住宅、福祉施設、地域貢献施設、店舗等
竣　工	平成26年１月

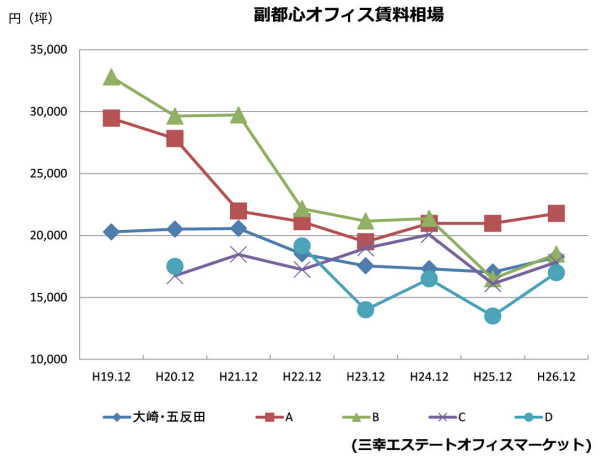
4　大崎駅周辺地域の開発成果

大崎駅周辺地域の開発においては、大崎ニューシティを皮切りに約30年という長い歳月を経て、地域関係者との協力・連携の下に次々と面的開発が進み、実績を重ねてきました。その間、様々な社会情勢への変化にも対応し、当初計画されていた開発もほとんどが完成しました。昭和53年の「品川区長期基本計画」策定以降、土地利用転換にあわせた民間開発動向の適切な誘導等により、都市基盤の脆弱であった当地域が、乱開発されることなくバランスのとれた複合市街地へと変貌を遂げたことは、官民連携のもとに一体的なまちづくりを推進してきた成果といえます。

品川区では平成27年度に都市再生総合整備事業による効果を検証しており、下記に一例を示しました。







都市再生総合整備事業等による面的再開発事業等の誘発効果により、累積で業務商業床が約123万㎡、住宅が約4,519戸供給され、あらゆる人が住み、働き、楽しめる東京の副都心に相応しい市街地が形成されました。また、副都心のオフィス賃料相場をみると、リーマンショック以前は他の副都心と１万円近い家賃の差額がありましたが、平成26年度時点の賃料相場では坪2000円程度以内まで差が縮まり、副都心地区としてのオフィスビルの資産価値が向上しました。

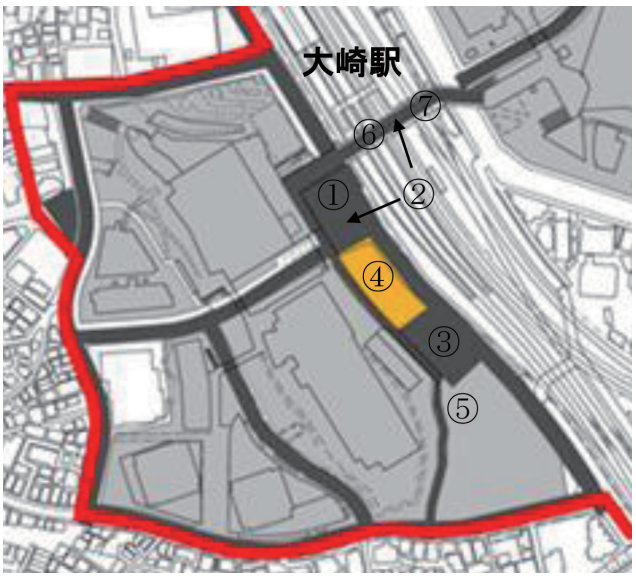
大崎駅周辺は副都心に相応しい市街地へと着実に変貌を遂げていますが、平成23年度に品川区がとりまとめた大崎駅周辺地域における開発効果の検証によれば、大崎における事業所および従業者数の数は、他の副都心がバブル崩壊後に伸び悩む時期にあった平成３年以降も右肩上がりに伸びていましたが、集積の規模では依然として他の副都心とは大きな開きがあることも明らかとなりました。

5　エリアマネジメント活動の展開

これまで大崎駅周辺地域では、複数の地区で段階的もしくは同時並行して開発が進められてきました。これまでのまちづくりの過程において、大崎駅周辺には複数の協議会や連絡会が設立され、開発整備に向けた協議調整や地域イベントの開催等のまちづくり活動が継続的に行われてきました。現在、当初予定されていた計画はほぼ完了しており、開発整備の段階から管理運営段階へと移行しています。これまでのまちづくり活動や成果等を継承し、大崎のまち全体の管理運営（エリアマネジメント）を本格的に推進していくため、既存の組織を再編統合した「大崎駅周辺まち運営協議会」が平成26年７月に設立されました。まち運営協議会の事務局は先に述べた「都市再生ビジョン」戦略５に基づき、平成19年に大崎駅西口地区関係者により設立された「(一社）大崎エリアマネージメント（以下「ＯＡＭ」)」と平成22年に東五反田地区関係者により設立された「(一社）大崎・五反田タウンマネージメント（以下「ＯＧＴＭ」)」が協力して担っています。両法人は品川区と締結した基本協定書に基づき、①公共公益施設又は公共的空間の維持、管理及び運営②まちづくりに関する情報共有、発信及び広告事業③まちづくりに関する権利者等の活動支援④その他上記に付帯又は関連する事業等を中心に活動しています。今後

は２つの組織を統合して、より効果的かつ効率的にエリアマネジメント活動を支援していきます。品川区では、まち運営協議会がとりまとめた「まち運営プラン」に基づき展開していくエリアマネジメント活動を引続き支援していきます。下記に両法人の主な活動内容を示しています。

【ＯＡＭ活動実績】



①自転車等駐車場（大崎駅）管理運営

②大崎駅西口交通広場他の清掃

③大崎西口公園管理

④大崎西口バスターミナル内喫煙所の清掃

⑤大崎ウィズシティ歩行者デッキ清掃

⑥情報発信事業

大崎ウエルカムビジョン、ギャラリーボード及び情報誌「新鮮大崎」等を活用

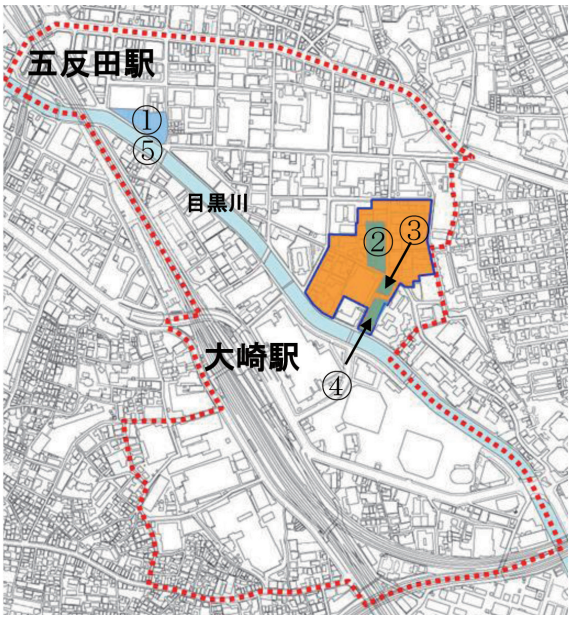
⑦地域イベント支援

しながわ夢さん橋にて開催から20年以上継続して実施されている。イベントの事務局をＯＡＭ内に設置し、企画から運営までの支援や調整を実施している。

⑧その他

大崎駅周辺まち運営協議会や大崎駅西口地区まちづくり協議会の事務局及び目黒川水辺利活用事業運営業務等を担っている。

【ＯＧＴＭ活動実績】



①五反田ふれあい水辺広場の維持管理及びさくらてらす五反田の管理運営

②大崎ブライトコア５・６階事務所床の管理運営

③小関橋公園維持管理

④地域コミュニティ施設管理運営

⑤地域イベント支援

目黒川沿いのイルミネーションイベントとして、平成22年より開催され、６回目を迎えました。地域のご家庭や飲食店からいただく廃食油をリサイクルし、エネルギーの地産地消を実現し、冬の風物誌として人々を楽しませています。

⑥情報発信事業

さくらてらす内ギャラリー、情報誌「新鮮大崎」等を活用

⑦その他

大崎駅周辺まち運営協議会事務局、目黒川水辺利活用事業運営業務等を担っている。

6　今後の大崎駅周辺まちづくりの方向性

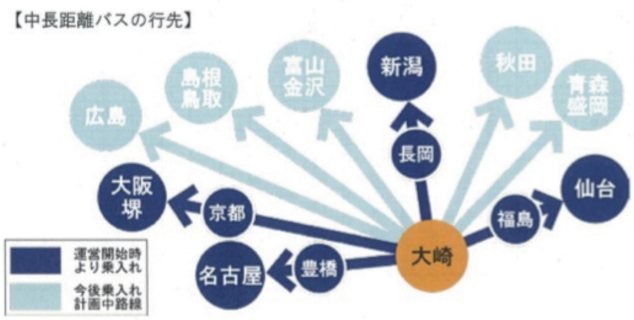
○品川区まちづくりマスタープランに基づき、土地のポテンシャルを活かした更なる開発事業の促進、開発事業に併せた都市基盤の整備、息の長いエリアマネジメント活動の支援によるまちの魅力発信と持続的な価値創造等を重点的に取り組んでいきます。

○地区計画を定めてから長い歳月が経過しても未だ土地の高度利用を図れていない地区については、都市計画の見直し等も視野に入れてまちづくりの促進を図っていきます。

○まちづくりへの機運が高まりつつあるが基本計画を定めていない地区については、段階的・計画的な整備の戦略を視野に入れて適切なまちづくりへと誘導していきます。

○駅直近の街区とそれに隣接する街区とでまちづくりの熟度に差があり、駅から遠い街区が先行する場合のまちづくりの進め方についても、段階的・計画的な戦略をもって適切なまちづくりへと誘導していきます。

○まちづくりへの機運が高まっている地区に対して、大崎駅周辺まち運営協議会への参加・加入を促し、これまでの大崎駅周辺地域のまちづくりの考え方にご理解・ご協力をいただき、今後も引続いて周辺地域と調和のとれたまちづくりをしていきます。

○今後も継続的な開発実績状況の把握に努め、事業の実施による地域環境や社会経済への効果・影響、国、都および区の整備方針、マスタープラン等に示される本地域の将来像実現への達成度あるいは今後必要な事業展開についてできるだけ定量的に評価し、今後のまちづくりに活かしていきます。

○昨年12月には新しい都市観光インフラの拠点である「大崎駅西口バスターミナル」がオープンしました。本バスターミナルは、既存の地域路線に加えて高速路線バスを導入することにより、大崎と国内他都市とを結び、広く各地からの来訪者や旅行者を受け入れ、大崎の「賑わいと観光の新拠点」としての役割を担っていきます。