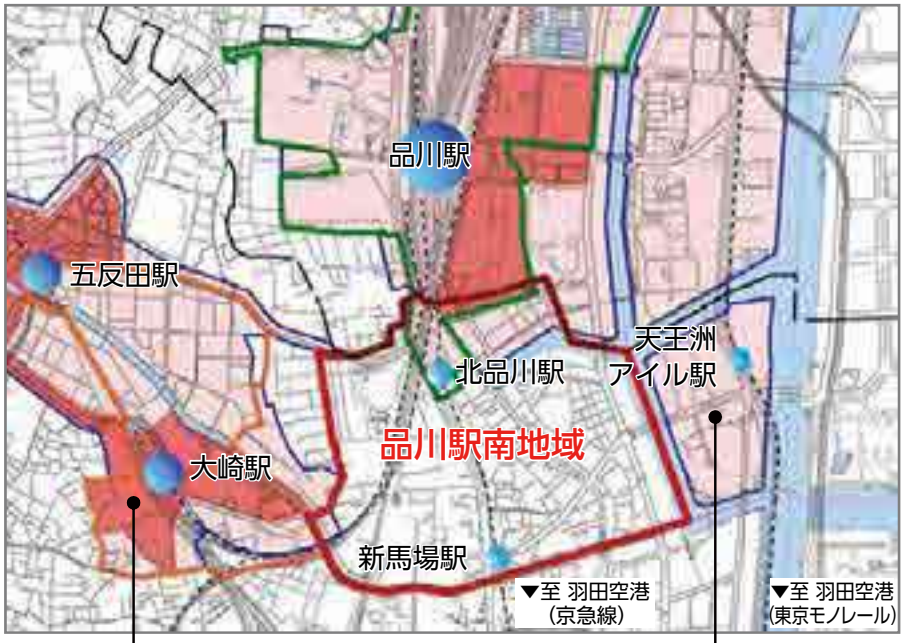
品川駅・天王洲アイル駅周辺（広域活性化拠点）

品川地区は、品川駅周辺や臨海部を中心に整備された業務・商業地などの「新しさ・先進性」、旧東海道品川宿の街並みや寺院仏閣、品川浦の舟だまり等に象徴される「伝統・歴史性」、両方の魅力をあわせ持つ地域です。古くから交通の要衝としての役割を果たしてきており、首都・東京の玄関口にふさわしい風情のある街並みが見られます。

また、天王洲アイル駅周辺ではオフィスビル等が建ち、豊かなみどりや水辺空間とアートが融合した新しい品川の景観を生み出しています。

品川駅南地域まちづくりビジョン（平成26年6月策定）



品川駅周辺については、平成18年９月「品川周辺地域　都市・居住環境基本整備計画」の策定を契機に大規模なまちづくりが計画されており、近年では、羽田空港の国際化・24時間化やリニア中央新幹線の始発駅整備などを受け、「特定都市再生緊急整備地域」や「国家戦略総合特区」に指定され、品川新拠点の区域が見直されるなど、地域の位置づけが高まっています。

凡例
- 品川駅南地域（約 92ha）
- センターコア・エリア
- 新拠点（品川）、副都心（大崎）の範囲
- 業務・商業ゾーン
- 複合市街地ゾーン
- 特定都市再生緊急整備地域・国際戦略総合特別区域
- 都市再生緊急整備地域
- 主要な駅　鉄道　区界

大崎駅周辺地域（都市再生緊急整備地域）

都市再生ビジョンに基づき、東京のものづくり産業を先導する拠点づくりが進められている。

天王洲地区（東品川二丁目地区地区計画）

地区計画に基づき、国際化・情報化に対応した業務地域の形成が進められており、外資系企業等が立地している。

また、地元においても地元地権者、町会長、商店会長、NPO等によって平成22年10月に「品川駅南地域の未来を創る推進協議会」が設立され、地域のめざすべきまちづくりの方向性を平成24年5月に「品川駅南地域まちづくり構想」として策定し、まちの将来像の実現に向けた活動が進められるなど、まちづくりの機運が高まっています。

品川区では、この「品川駅南地域まちづくり構想」を基に、平成26年6月に地域の将来像やその実現に向けた整備の方向性について、地権者や事業者、行政等のまちづくりに関わる多様な関係者の共通指針として、地域全体の一体的なまちづくりを推進し、更なる地域価値の向上を目的とした「品川駅南地域まちづくりビジョン」を策定しました。

現在、重点検討区域として位置付けた区域内では、地域主体でまちづくり検討が活発に進められています。

■天王洲地区（東品川二丁目地区） 事業中

お台場として長い歴史を持つ天王洲地区の約20haに展開される「天王洲アイル」では、国際化・情報化に対応した業務地域の形成とともに、安全で快適な歩行者空間の創造と良好な都市景観を持つ個性豊かで魅力ある複合市街地の形成が図られています。これまで活動してきた天王洲総合開発協議会を母体として、令和３年６月に「一般社団法人エリアマネジメントTENNOZ」を新たなエリアマネジメント団体として設立しました。

品川区では、東京都の運河ルネサンス構想や区内関係団体とも連携し、緑化の推進、うるおいある水辺空間の活用に向け、検討を進めていきます。

所　在　地	品川区東品川二丁目
規　　模	地区計画面積／約 20.0ha
現　　況	昭和 63 年　地区計画（第１期地区）都市計画決定 平成３年　　地区計画（第２期地区）都市計画決定
目　　標	国際化・情報化に対応した業務地域の形成とともに、安全で快適な歩行者空間の創造と良好な都市景観を持つ個性豊かで魅力ある複合市街地の形成を図る。水辺の環境を活かすとともに緑化を推進し、水とみどりを活かしたアメニティ豊かなまちづくりを図る。

■品川駅東口地区 事業完了

隣接の港区にまたがる品川駅東口地区は、旧国鉄東海道新幹線車両基地を中心にその周辺を含めた約16.2haの地域です。都心に近い立地を活かし、国際化・情報化に対応した業務機能を中心に、居住機能をあわせもつアメニティ豊かな市街地環境を形成するため、地区計画が定められました。なお、東海道新幹線の新駅開設にあわせて駅前広場や道路、公園等の都市基盤施設が土地区画整理事業により整備されました。

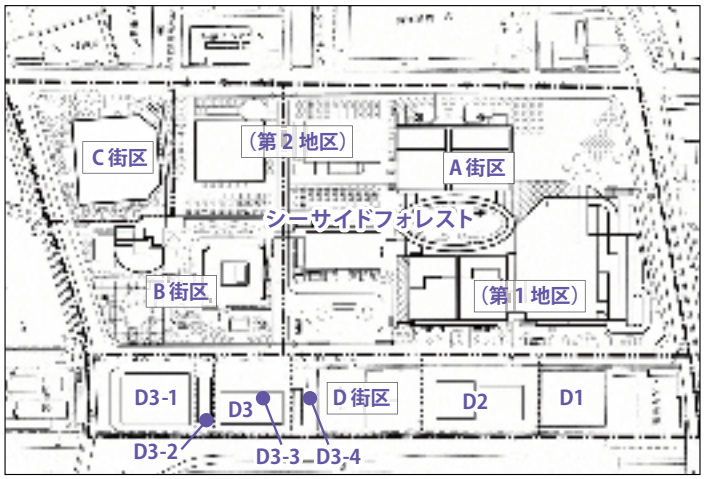
所　在　地	品川区北品川一丁目および港区港南一丁目、港南二丁目	
規　　模	地区面積／約 16.2ha	
概　　要	平成４年６月	再開発地区計画都市計画決定
	平成 11 年 11 月	品川インターシティ（A-1）完成
	平成８年３月～平成 20 年３月	土地区画整理事業を鉄道・運輸機構が施行
	平成 15 年 10 月	東西自由通路完成、新幹線品川駅開業
	平成 15 年４月	グランドコモンズ（B-1）竣工
	平成 16 年３月	京王品川ビル（B-4）竣工
	平成 19 年 10 月	八ツ山アンダーパス完成

品川シーサイド駅周辺（東品川四丁目地区）（都市活性化拠点）

品川シーサイド駅周辺（東品川四丁目地区）では、りんかい線品川シーサイド駅の開設にあわせて、必要な都市基盤の整備を進めるとともに、品川区の臨海部と内陸部を結ぶ拠点として、住宅、商業、業務のバランスの取れた複合市街地の整備を進めている約13.9haの地域です。

その第一段階として、日本たばこ工場跡地を中心とした駅周辺の約9.6haにおける品川シーサイド駅の開業にあわせた再開発事業を行いました。残存地区であったC街区についても平成30年度に事業が完了しました。

また、運河側の地域においては、土地利用の転換にあわせて随時地区計画の変更を行い、市街地整備を進めています。



■ 事業概要 A街区・B街区（第1地区・第2地区）

事業の名称	東品川四丁目地区第一種市街地再開発事業
事業主	東品川四丁目地区市街地再開発事業個人施行者
所在地	品川区東品川四丁目12番
施行地区面積	約9.6ha
建築敷地面積	約7.2ha
容積率	590%・600%
建ぺい率	約70%

■ 施設建築物概要

	第1地区	第2地区	合計
建築面積	約32,200㎡	約8,100㎡	約40,300㎡
延床面積	約374,600㎡	約134,900㎡	約509,500㎡
階数	地上30階／地下2階	地上23階／地下2階	—
高さ	約102m	約101m	—
主要用途	共同住宅・業務・商業	業務・ホテル	—
住宅戸数	805戸	—	805戸

C街区

・㈱長谷工コーポレーション他
平成31年1月竣工　敷地面積　9,898㎡　延べ面積　74,987㎡
高さ　地上96m（地上29階／地下1階）　主用途　共同住宅

D街区

［ D2ブロック ］

・関西興業㈱
平成18年7月竣工　敷地面積　2,307㎡　延べ面積　14,500㎡
高さ　地上67m（地上19階／地下1階）　主用途　ホテル

・東京建物㈱
平成18年11月竣工　敷地面積　2,384㎡　延べ面積　19,700㎡
高さ　地上80m（地上22階／地下2階）　主用途　共同住宅

［ D3ブロック ］

・D3-1 住友不動産㈱
平成22年3月竣工　敷地面積　3,261㎡　延べ面積　21,800㎡
高さ　地上65m（地上11階／地下1階）　主用途　事務所

・D3-2 東京建物㈱
平成19年3月竣工　敷地面積　913㎡　延べ面積　7,800㎡
高さ　地上50m（地上16階／地下1階）　主用途　共同住宅

・D3-3 鹿島建設㈱
平成22年2月竣工　敷地面積　3,049㎡　延べ面積　19,500㎡
高さ　地上60m（地上13階／地下1階）　主用途　事務所

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
1992年 平成4年			9月	東品川四丁目街づくり研究会発足
1996年 平成8年	5月	東品川四丁目地区を都市再開発方針2号地区に指定	11月	再開発地区計画策定要望書を品川区に提出
1997年 平成9年	5月	環境影響評価書案の公示・縦覧		
1998年 平成10年	3月	環境影響評価書公示・縦覧 都市計画決定		
1999年 平成11年	7月	施行認可（第1地区）	6月	施行認可申請（第1地区）
	12月	権利変換計画認可（第1地区）	10月	権利変換計画認可申請（第1地区）
2000年 平成12年			2月	本体工事着手（第1地区）
2001年 平成13年	9月	施行認可（第2地区）	9月	施行認可申請（第2地区）
2002年 平成14年	2月	権利変換計画認可（第2地区）	1月	権利変換計画認可申請（第2地区）
			6月	本体工事着手（第2地区）
2003年 平成15年	11月	都市計画変更	7月	第1地区竣工
2004年 平成16年	6月	第1地区事業計画の変更認可	5月	本体工事着手（Dブロック）
	9月	第2地区事業計画の変更認可	9月	第2地区竣工
2005年 平成17年	3月	都市計画変更	6月	本体工事着手（D3-2）
2006年 平成18年			7月	竣工（D2ブロック）
2007年 平成19年	8月	都市計画変更	3月	竣工（D3-2）
2008年 平成20年			4月	本体工事着手（D3-3）
			7月	本体工事着手（D3-1）
2010年 平成22年	6月	都市計画変更	2月	竣工（D3-3）
			3月	竣工（D3-1）
2015年 平成27年	6月	都市計画変更		
2016年 平成28年			6月	工事着手（C街区）
2019年 平成31（令和元）年			1月	竣工（C街区）

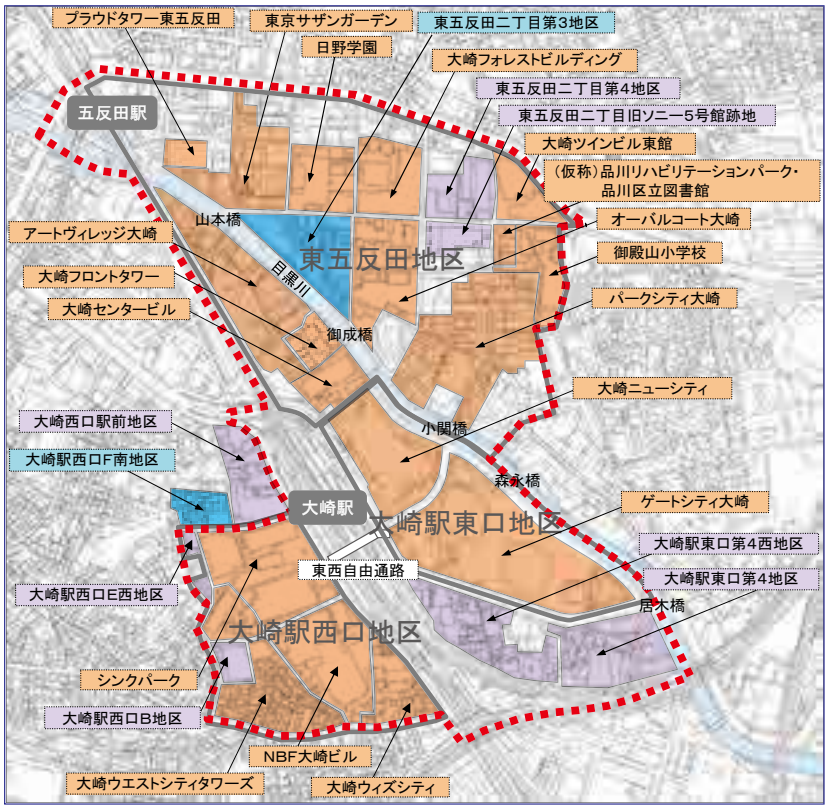
大崎駅周辺の整備（広域活性化拠点）

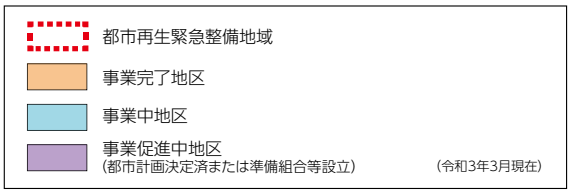
大崎地区は大正から昭和の初期にかけて、工場の進出が進み、山手線沿線の有数な工場地帯として発展してきました。

昭和50年代に入ると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。品川区ではこのような土地利用の転換の動きに対応し無秩序な開発を防止するため、大崎駅周辺でまちづくりを推進してきました。

昭和57年には東京の副都心の一つとして位置づけられ、その後、大崎駅東口地区の開発が先行する形で整備が進み、順次、東五反田地区、大崎駅西口地区へと展開していきました。

平成14年の都市再生特別措置法制定とともに大崎駅周辺地域（約60ha）は、都市再生緊急整備地域に指定され、同年12月のりんかい線や埼京線等の乗り入れによる交通アクセスの飛躍的向上などもあいまって、まちづくりのスピードも加速し、当時の開発予定地区のほとんどが整備完了しています。





大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域
都市再生ビジョン

区や当時の開発予定者等で設立した「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」がとりまとめた「都市再生ビジョン」に基づき大崎駅周辺地域の開発整備が進められてきました。ビジョンでは、「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」を将来市街地像とし、この実現に向けより効果的に都市再生を推進するため、重点戦略を設定しました。

【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】地域全体で協調し、個性的な都市景観をつくる
【戦略4】目黒川を環境資源として活用する
【戦略5】継続的に発展するための体制をつくる

エリアマネジメント活動の展開

■開発整備が完了した各街区では、適切な施設や敷地の維持管理が続けられています。また街区を超え、複数の街区間で連携した施設管理やまちづくり活動あるいは地域全体での継続的なイベントも開催されてきました。

■このような諸活動を実施または支援するためのまちづくり組織や法人も設立され、地域全体としては「開発整備の推進・調整」（デベロップメント）から「できあがったまちの維持・管理運営」（エリアマネジメント）へとまちづくりの段階が移りつつあります。

■大崎駅周辺地区のにぎわいや魅力を向上させ、持続的な発展を遂げていくための地域関係者による自主的、継続的なエリアマネジメント活動を区は支援していきます。

大崎駅西口バスターミナルの運営

目黒川イルミネーションなどの地域イベントの開催

エリアマネジメント活動の主な経緯

平成16年	大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域都市再生ビジョン策定 重点戦略の1つにエリアマネジメント（戦略5）を掲げる
平成19年	大崎駅西口地区関係者により（一社）大崎エリアマネージメント設立
平成22年	東五反田二丁目第2地区関係者により（一社）大崎・五反田タウンマネージメント設立
平成26年	大崎駅周辺地域まち運営協議会設立 それまでの複数のまちづくり組織が再編統合され、「まち運営プラン」に基づく地域一丸となったエリアマネジエント活動が開始された
平成30年	（一社）大崎エリアマネージメントと（一社）大崎・五反田タウンマネージメントが合併 合併後は（一社）大崎エリアマネージメントとして活動

大崎駅東口地区の整備

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再開発を進めるとした品川区長期基本計画を受け、特に早急に整備を進めるべき区域（約9ha）について、昭和55年に大崎駅東口地区再開発基本計画をとりまとめました。

基本計画では、地区を1～5のブロックに分け、道路などの公共施設の整備にあわせて計画的な市街地整備をめざすこととし、これをもとに地元関係管理者との調整を進めました。

昭和57年には、東京都長期計画により副都心としての位置づけもなされ、基本計画に基づく再開発は、大崎駅東口第1地区および第2地区として事業化されていくこととなります。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
1978年 昭和53年	12月	地元権利者との懇談会開始		
1980年 昭和55年	5月	大崎駅東口地区再開発基本構想案策定		
	11月	大崎駅東口地区再開発基本計画策定		
1982年 昭和57年	12月	第1地区都市計画決定		
1983年 昭和58年	8月	第1地区組合設立認可	8月	第1地区組合設立
1984年 昭和59年			1月	第1地区工事着手
1987年 昭和62年			1月	第1地区竣工
1991年 平成3年	2月	第2地区都市計画決定		
1992年 平成4年	3月	第2地区組合設立認可	3月	第2地区組合設立
1994年 平成6年			9月	第2地区準備工事着手
1995年 平成7年			1月	第2地区本体工事着手
1998年 平成10年			12月	第2地区竣工

■大崎駅東口第1地区（大崎ニューシティ） 事業完了

大崎駅東口地区再開発基本計画の実現に向けて、いち早く関係権利者の合意形成が進んだ第1ブロックは、大崎駅東口第1地区として品川区内では初の市街地再開発事業の都市計画が決定されました。その後、事業は順調に進み、大崎ニューシティとして1987年（昭和62年）に完了、オープンしています。

店舗、オフィス、ホテル、美術館などの複合用途で構成される5棟の建物の建設とともに、大崎駅と直結する立体歩道橋（0歩道橋）の設置、道路・橋などの公共施設の大幅な整備、更に人口地盤上の広場（約5,000㎡）や建物周辺のオープンスペースなどの公開空地（約7,600㎡）が生み出されました。

大崎ニューシティの完成により副都心としてふさわしいまちづくりへとあゆみはじめていくこととなります。

■ 事業概要

事業の名称	大崎駅東口第1地区第一種市街地再開発事業
事業主	大崎駅東口第1地区市街地再開発組合
所在地	品川区大崎一丁目6番
施行地区面積	約3.0ha
建築敷地面積	20,598㎡
容積率	608%
建ぺい率	59%

■ 施設建築物概要

	1号館	2号館	3号館	4号館	5号館	その他	合計
建築面積	12,198㎡						12,198㎡
延床面積	23,540㎡	18,084㎡	46,075㎡	23,802㎡	12,058㎡	14,589㎡	138,149㎡
階数	地上20階 地下2階	地上13階 地下2階	地上21階 地下2階	地上20階 地下2階	地上3階 地下2階	—	—
高さ	約93m						—
主要用途	事務所	ホテル 美術館	事務所	事務所	店舗 エネルギーセンター	駐車場 派出所等	—

■大崎駅東口第2地区（ゲートシティ大崎） 事業完了

多数権利者の調整やバブル崩壊などの影響で多くの時間を要しましたが、大崎駅東口第2地区（ゲートシティ大崎）は、平成11年2月にグランドオープンを迎えました。

1,400㎡の公園をはじめ敷地の半分を緑化に努め、緑豊かな公開空地が確保されています。また、目黒川の護岸工事も行われ、川沿いに緑道が配され、周囲の景観も整備されました。

ツインタワーのオフィスビルには、低層部に商業、文化施設が配置され、その北側の事務所併設工場棟では、従前の工場が引き続き操業しています。地区東側には、住宅棟も建設されたほか、既存の清掃事務所も一新されました。

平成14年12月、りんかい線の全線開通にあわせ、駅に新たな改札口が設置されるとともにゲートシティとを結ぶ自由道路（夢さん橋）が整備されました。

■ 事業概要

事業の名称	大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業
事業主	大崎駅東口第2地区市街地再開発組合
所在地	品川区大崎一丁目11、14番
施行地区面積	約5.9ha
建築敷地面積	42,509㎡
容積率	660%
建ぺい率	54%

■ 施設建築物概要

	業務商業棟	住宅棟	事務所併設工場棟	清掃事務所棟	公衆便所棟	合計
建築面積	17,520㎡	1,253㎡	1,145㎡	1,145㎡	16㎡	21,349㎡
延床面積	291,884㎡	20,093㎡	2,125㎡	5,700㎡	16㎡	319,818㎡
階数	地上24階 地下4階	地上20階 地下2階	地上3階	地上4階 地下2階	地上1階	—
高さ	98.00m	67.85m	12.20m	17.10m	3.60m	—
主要用途	事務所、店舗、文化施設、集会所、地域冷暖房施設、変電所	住宅	工場 事務所	事務所 駐車場	公衆便所	—
住宅戸数	—	157戸	—	—	—	157戸

東五反田地区の整備

大崎駅と五反田駅の間に位置する東五反田地区（約29ha）では、工場などの土地利用の転換を機に、道路等の基盤整備を段階的に進めるとともに、公園・公開空地等のみどりのネットワークの形成を図りながら、個性とにぎわいのある副都心にふさわしい良好な市街地の形成を推進しています。

「街づくり推進協議会」活動や各街区の再開発に向けたの動きが活発で、東五反田二丁目第1地区が完了したことを皮切りに、大崎駅東口第3地区、東五反田二丁目第2地区も事業完了、北品川五丁目第1地区でも施設建築物が竣工しました。

平成18年4月に旧第二日野小学校敷地に全国初の小中一貫校「日野学園」が区立総合体育館との複合施設として開校したことに加えて、平成27年４月には御殿山小学校改築工事が完了しました。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
1986年 昭和61年	3月	品川区大崎駅周辺地区市街地整備構想策定		
1992年 平成4年	1月	東五反田地区更新計画建設大臣承認		
1993年 平成5年			9月	東五反田地区街づくり推進協議会発足
1994年 平成6年	2月	東京都副都心育成・整備指針策定		
1996年 平成8年			11月	東五反田地区街づくり協定締結
1997年 平成9年	4月	東五反田地区再開発地区計画都市計画決定	10月	東五反田二丁目地区第1地区組合設立
			11月	北品川五丁目第1地区準備組合発足
2001年 平成13年			6月	東五反田二丁目第1地区竣工
2002年 平成14年	6月	大崎駅東口第3地区都市計画決定		
2003年 平成15年			7月	大崎駅東口第3地区組合設立
2005年 平成17年	6月	東五反田二丁目第2地区都市計画決定		
2006年 平成18年			3月	東五反田二丁目第2地区組合設立
2007年 平成19年	8月	北品川五丁目第1地区都市計画決定	1月	大崎駅東口第3地区竣工
2009年 平成21年			3月	北品川五丁目第1地区組合設立
2010年 平成22年			6月	東五反田二丁目第2地区竣工
2015年 平成27年			9月	北品川五丁目第1地区竣工
2020年 令和2年	10月	東五反田二丁目第3地区都市計画決定		
2022年 令和4年			2月	東五反田二丁目第３地区組合設立

■東五反田二丁目第1地区（オーバルコート大崎） 事業完了

東五反田二丁目第１地区では、分譲住宅棟、賃貸住宅棟、業務棟の３棟が建設され、住宅棟には、2棟合わせて343戸の都心居住にふさわしい質の高い住宅が供給されました。

高層建物の低層部を張り出すようにすることで、歩行者に対する圧迫感を軽減するとともに、店舗を配置し、街のにぎわいを創出しています。また、用途ごとに壁の色やモチーフを変化させ、個性ある街並みを演出しています。

これにあわせて、地区南側にある御成橋公園の拡張や地区中央の広場あるいは壁面後退による歩道状空地を整備し、街路樹や花壇などによる緑化で街のうるおいとやすらぎを創出しています。

■ 事業概要

事業の名称	東五反田二丁目第1地区第一種市街地再開発事業
事業主	東五反田二丁目第1地区市街地再開発組合
所在地	品川区東五反田二丁目16･17番
施行地区面積	約1.9ha
建築敷地面積	13,992㎡
容積率	550%
建ぺい率	60%

■ 施設建築物概要

	業務棟	分譲住宅棟	賃貸住宅棟	合計
建築面積	2,181㎡	1,955㎡	1,454㎡	5,590㎡
延床面積	29,284㎡	35,746㎡	7,804㎡	72,834㎡
階数	地上17階 地下2階	地上30階 地下2階	地上10階 地下1階	—
高さ	77.20m	109.50m	36.72m	—
主要用途	事務所	分譲住宅、商業施設	賃貸住宅	—
住宅戸数	—	239戸	104戸	343戸

オーバルコート大崎として整備された東五反田二丁目第1地区を含む東五反田地区地区計画の区域（約4.7ha）では、東洋製罐東京工場跡地で地区計画に則した開発事業が行われ、大崎フォレストビルディング（東洋製罐株式会社）が2011年（平23年）に整備されました。

東洋製罐東京工場跡地開発

平成23年12月竣工　敷地面積　約10,911㎡
延べ面積　72,455㎡
高　　さ　地上109m（地上21階／地下2階・塔屋1階）
主 用 途　事務所・店舗・容器文化ミュージアム

■大崎駅東口第3地区（アートヴィレッジ大崎） 事業完了

大崎駅東口第3地区は、東五反田地区の南西部に位置し、再開発事業が行われた地区です。この地区は、業務機能と居住機能が調和するまちづくりを進め、分譲住宅棟・賃貸住宅棟・業務棟の3棟が整備されました。

開発にあわせて、地区の特徴である目黒川と山手線に挟まれた立地性を活かしつつ、大崎副都心にふさわしい良好な都市景観の創出を図り、御成橋の拡幅整備や大崎駅と第3地区を結ぶ歩行者デッキの整備などを行いました。

また、再開発事業で行われる敷地内空地と緑地の整備にあわせて目黒川沿いの歩行者空間を一体的に整備することにより、みどりのネットワークの形成を図りました。

大崎駅東口第3地区は、市街地再開発事業を中心とした整備が進められましたが、このほか地区計画区域内では、地区計画に定められたルールに則して右のような開発事業が進められました。

■ 事業概要

事業の名称	大崎駅東口第3地区第一種市街地再開発事業
事業主	大崎駅東口第3地区市街地再開発組合
所在地	品川区大崎一丁目1・2番
施行地区面積	約2.5ha
建築敷地面積	19,940㎡
容積率	598%
建ぺい率	64%

■ 施設建築物概要

	1街区		2街区
	賃貸住宅棟	業務棟	分譲住宅棟
建築面積	3,020.14㎡	8,163.58㎡	1,443.38㎡
延床面積	32,955.54㎡	82,451.20㎡	33,103.34㎡
階数	地上28階 地下2階	地上22階 地下1階	地上27階 地下2階
高さ	96.55m	99.00m	98.95m
主要用途	共同住宅・保育所 駐車場	事務所・店舗 駐車場	共同住宅・駐車場
住宅戸数	329戸	—	254戸

大崎フロントタワー

平成17年7月竣工　敷地面積　3,685㎡　延べ面積　24,170㎡
高さ　地上73m（地上15階／塔屋2階）　主用途　事務所

大崎センタービル

平成21年3月竣工　敷地面積　5,420㎡　延べ面積　37,798㎡
高さ　地上87m（地上17階／地下2階・塔屋1階）
主用途　事務所・店舗

■東五反田二丁目第2地区（東京サザンガーデン） 事業完了

東五反田二丁目第2地区は、東五反田地区の北西に位置しています。この地区は、2棟の住宅棟と1棟の業務棟が計画され、居住機能・業務機能および商業機能等が調和するまちづくりが行われました。また、開発にあわせて、地区幹線道路等の拡幅整備を行うとともに、歩行者空間や目黒川を活かした水に親しむ公園の整備を行い、ゆとりとうるおいのある市街地の形成を図りました。

東五反田二丁目第2地区は、市街地再開発事業を中心とした整備が進められましたが、このほか地区計画区域内では、地区計画に定められたルールに則して右のような開発事業が進められました。

■ 事業概要

事業の名称	東五反田二丁目第2地区 第一種市街地再開発事業
事業主	東五反田二丁目第2地区 市街地再開発組合
所在地	品川区東五反田二丁目 4・6・9番の各一部、10番
施行地区面積	約1.8ha
建築敷地面積	11,182㎡
容積率	640%
建ぺい率	52.1%

■ 施設建築物概要

	超高層 住宅棟	高層 業務棟	中層 住宅棟	合計
建築面積	3,959㎡	1,515㎡	352㎡	5,826㎡
延床面積	93,232㎡	28,143㎡	1,397㎡	122,772㎡
階数	地上44階 地下2階	地上16階 地下2階	地上5階	—
高さ	152.70m	74.10m	16.67m	—
主要用途	共同住宅・ 店舗・ 駐車場	事務所・ 駐車場	共同住宅・ 店舗・ 駐車場	—
住宅戸数	736戸	—	18戸	754戸

プラウドタワー東五反田（東邦地所街区）

平成21年1月竣工　敷地面積　3,381㎡
延べ面積　28,290㎡
高さ　地上94m（地上25階／地下1階）
主用途　共同住宅

■北品川五丁目第1地区（パークシティ大崎） 事業完了

北品川五丁目第1地区は、東五反田地区の南東に位置し、周囲には閑静な住宅地が控える一方で、古くから製造業が進出し、都心部にありながらものづくり産業と良好な居住環境が共存する街です。

当地区では、副都心を支える都市基盤施設の整備や業務・商業・住宅機能が調和したまちづくりを進め、7棟の施設建築物が整備されました。各棟内には子育て支援施設や産業支援交流施設「SHIP」等の公共公益施設の導入も図られました。また、地区の外縁部には空地・緑地等のクールスポットを連続して配置した他、目黒川を活用した風の道の確保により、ヒートアイランド対策にも貢献しています。

■ 事業概要

	A1	A2	B	C1	C2	D	E
事業の名称	北品川五丁目第1 地区第一種市街地再開発事業						
事業主	北品川五丁目第1 地区市街地再開発組合						
所在地	品川区北品川五丁目3 番地、4、5、6、7 番地の一部						
施行地区面積	約3.6ha						
建築敷地面積	7,813㎡	2,206 ㎡	695㎡	5,811㎡	1,702㎡	6,446㎡	3,712㎡
容積率	1,100%	410%	410%	710%	400%	960%	400%
建ぺい率	70%	70%	50%	50%	60%	80%	60%

■ 施設建築物概要

	A1 棟 超高層業務棟	A2 棟 高層住宅棟	B 棟 地域交流施設棟	C1 棟 高層業務棟	C2 棟 作業所棟	D 棟 超高層住宅棟	E 棟 店舗棟	合計
建築面積	5,410 ㎡	1,280 ㎡	280㎡	2,630 ㎡	870 ㎡	4,920 ㎡	2,230 ㎡	17,620 ㎡
延床面積	91,957 ㎡	12,598 ㎡	330㎡	44,769 ㎡	3,168 ㎡	93,125 ㎡	4,214 ㎡	250,161 ㎡
階数	地上31 階 地下2 階	地上18 階	地上2 階	地上20 階 地下2 階	地上4 階	地上40 階 地下2 階	地上2 階	—
高さ	約143m	約68m	約9m	約93m	約23m	約142m	約15m	—
主要用途	・事務所 ・店舗 ・駐車場	・共同住宅 ・駐車場	・集会所	・事務所 ・産業支援交流施設 ・店舗　・駐車場	・事務所 ・工場 ・駐車場	・共同住宅 ・店舗　・公益施設 ・駐車場	・店舗 ・駐車場	—
住宅戸数	—	116戸	—	—	—	734戸	—	850戸

■東五反田二丁目第3地区　事業中

東五反田二丁目第３地区は、大崎駅と五反田駅の中間に位置し、目黒川に面する区域であり、副都心の形成に向けて開発が進められた周辺地区のこれまでの成果を踏まえ、安心・安全な歩行者ネットワークの形成や東五反田地区の骨格道路の形成、地域のシンボルとなる目黒川親水空間の整備を目標としています。

当地区では、業務棟と住宅棟の２棟の施設建築物に加え、地域に必要な都市基盤施設として公園が整備される予定です。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2020年 令和2年	8月	都市計画決定(地区計画)		
	10月	都市計画決定(市街地再開発事業)		
2022年 令和4年	2月	組合設立認可	2月	組合設立
2023年 令和5年	2月	権利変換計画認可		
	11月	工事着手		
2027年 令和9年	8月	竣工(予定)		

■ 事業概要

	業務棟	住宅棟
事業の名称	東五反田二丁目第3地区第一種市街地再開発事業	
事業主	東五反田二丁目第3地区市街地再開発組合	
所在地	東五反田二丁目12・13・14番地	
建築敷地面積	約9,210㎡	約4,440㎡
容積率	約650%	約650%
建蔽率	約44%	約50%

■ 施設建築物概要

	業務棟	住宅棟
建築面積	約4,070㎡	約2,190㎡
延床面積	約69,070㎡	約43,200㎡
階数	地上20階／地下2階／塔屋2階	地上39階／地下1階／塔屋3階
高さ	約104m	約150m
主要用途	事務所・店舗等	住宅・保育所等
住宅用途	―	約389戸

大崎駅西口地区の整備

大崎駅西口地区は、駅前の大規模工場街区である明電舎地区およびソニー地区、これに隣接する住商工の混在密集地である中地区および南地区の4つの地区で構成されています。

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昭和60年前後からまちづくりに関する様々な検討が続けられてきました。

平成11年には、4つの地区の事業者と区とで「大崎駅西口地区まちづくり協議会」を設立、互いに調整しながら計画的な整備を進めることとし、平成14年に西口地区全体の整備方針や公共施設の配置などを地区計画で定めました。これに基づき各地区ごとに段階的に整備していくために必要な事業を実施していくこととしました。

明電舎地区のうちE東地区で、都内初の「都市再生特別地区」の指定を受け、事業着手したのを皮切りに中地区や南地区においても組合施行による市街地再開発事業が事業化され南地区の竣工をもって、当初予定されていた開発の整備が完了しました。

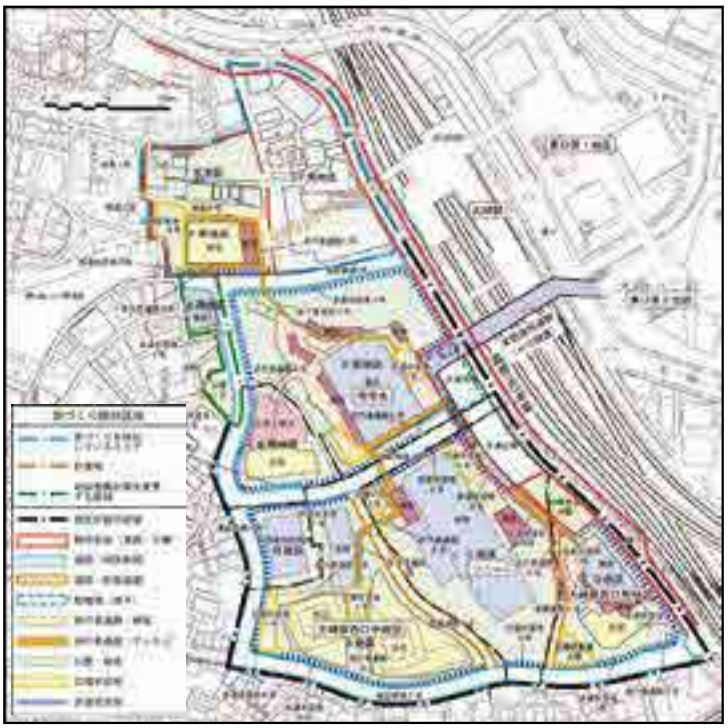
また、平成30年1月に大崎西口地区地区計画の都市計画変更を実施し、F東地区、F南地区、F北地区の3地区合わせて約1.4haの範囲を拡大しました。

今後、引き続き、大崎西口地区における整備方針・整備計画を定め、必要な事業を実施していきます。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
1987年 昭和62年	1月	品川区大崎駅周辺地区市街地整備構想策定		
1989年 平成元年			7月	NOW研究会発足
1994年 平成6年	2月	東京都副都心育成・整備指針策定		
	6月	大崎駅西口地区のまちづくり説明会開催		
1997年 平成9年	9月	東京都副都心整備計画発表		
1999年 平成11年			10月	大崎駅西口地区まちづくり協議会発足
2001年 平成13年				
2002年 平成14年	9月	大崎駅西口地区再開発地区計画・中地区再開発都市計画決定		
2003年 平成15年			8月	E東地区都市計画提案
2004年 平成16年	1月	E東地区都市再生特別地区都市計画決定	3月	中地区都市計画提案
2005年 平成17年	3月	中地区都市再生特別地区都市計画決定	5月	中地区組合設立
2007年 平成19年	8月	南地区再開発都市計画決定	8月	E東地区竣工
2009年 平成21年			1月	南地区組合設立
			9月	中地区竣工
2011年 平成23年			3月	C地区竣工
2014年 平成26年			1月	南地区竣工
2018年 平成30年	1月	大崎西口地区地区計画都市計画決定(変更)		
	3月	F南地区再開発都市計画決定		
2021年 令和3年			3月	F南地区組合設立

西口地区近況



■大崎駅西口E東地区（ThinkPark） 事業完了

明電舎地区のうちE東地区（約2.4ha）については、都市再生特別措置法に基づく「都市再生特別地区」の制度を活用し、低層部に店舗を配置した業務ビルの建設が行われました。

ThinkPark（シンクパーク）と名付けられたこの街区には、建物の周囲に大規模な緑地（大崎の森）が整備されています。

■ 事業概要

所在地	品川区大崎二丁目1番
施行地区面積	約2,400㎡
建築敷地面積	約18,850㎡
延床面積	約152,000㎡
階数	地上30階/地下2階
高さ	GL+145.05m
容積率	約650%
建ぺい率	約60%
主要用途	事務所・店舗・駐車場
竣工	平成19年8月

大崎駅西口地区地区計画に基づき整備が進められている西口地区では、E東地区や市街地再開発事業による中地区・南地区のほか以下の開発事業が展開されています。

■ E南地区N敷地

平成19年8月竣工　敷地面積　2,007㎡　延べ面積　10,644㎡
高さ　56m（地上15階／地下1階）　主用途　ホテル・スポーツクラブ

■ E南地区S敷地

平成20年2月竣工　敷地面積　2,723㎡　延べ面積　13,535㎡
高さ　60m（地上20階／地下1階）　主用途　共同住宅

■ C地区（ソニー地区）

平成23年3月竣工　敷地面積　16,500㎡　延べ面積　123,900㎡
高さ　136m（地上25階／地下2階）　主用途　研究開発型オフィス・店舗・駐車場

■大崎駅西口中地区（大崎ウエストシティタワーズ） 事業完了

大崎駅西口中地区は、木造戸建住宅や賃貸住宅を中心とした密集市街地でしたが、再開発事業により周辺道路や歩行者通路等の都市基盤施設の整備にあわせて敷地の統合化や建物の不燃化を図り、防災拠点性の高い空間をつくりました。

ツインの超高層住宅棟を中心に業務棟や地域貢献施設棟を配置し、通り沿いに低層部の張り出しを設けて周辺市街地との連続した街並み形成に配慮しています。

■ 事業概要

事業の名称	大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業
事業主	大崎駅西口中地区市街地再開発組合
所在地	品川区大崎二丁目8・9番
施行地区面積	約1.8ha
建築敷地面積	14,289㎡
容積率	650%
建ぺい率	59%

■ 施設建築物概要

	住宅・店舗棟	業務棟	貢献施設棟	合計
建築面積	8,959㎡			8,959㎡
延床面積	118,416㎡	9,430㎡	1,046㎡	129,092㎡
階数	地上39階 地下1階	地上7階 地下1階	地上2階 地下2階	—
高さ	128.78m	30.30m	13.53m	—
主要用途	共同住宅 店舗・駐車場	事務所 駐車場	集会所 保育所	—
住宅戸数	1,084戸	—	—	1,084戸

配置図

■大崎駅西口南地区（大崎ウィズシティ） 事業完了

大崎駅西口南地区は、住宅、工場、商店等が混在する密集市街地であり、地区内の道路は狭く、広場等のオープンスペースは十分ではありませんでしたが、再開発事業により副都心にふさわしい都市機能の更新を図り、安全で快適な街へと変貌を遂げました。

■ 事業概要

事業の名称	大崎駅西口南地区第一種市街地再開発事業
事業主	大崎駅西口南地区市街地再開発組合
所在地	品川区大崎二丁目11・12番
施行地区面積	約1.15ha
建築敷地面積	7,170㎡
容積率	650%
建ぺい率	51%

■ 施設建築物概要

	住宅・店舗棟
建築面積	3,690㎡
延床面積	58,400㎡
階数	地上25階/地下2階
高さ	115m
主要用途	共同住宅・事務所・福祉施設 店舗・駐車場
住宅戸数	204戸

■大崎駅西口F南地区 事業中

大崎駅西口F南地区は、大崎駅西口駅前エリアにあって木造密集市街地の建物共同化により、土地の高度利用・有効利用を図り、大崎副都心の拠点性を高めるとともに良質な都市型住宅の供給を図るものです。大崎駅南改札から後背地にいたる連続した歩行者デッキネットワークや歩道状空地の整備、緑豊かなオープンスペースの形成、低層部への子育て支援施設や生活支援施設の整備など大崎副都心に必要な基盤整備や機能導入を図ります。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2018年 平成30年	1月	都市計画決定（地区計画）		
	3月	都市計画決定（市街地再開発事業）		
2021年 令和3年	3月	組合設立認可	3月	組合設立
2022年 令和4年	3月	権利変換認可		
2023年 令和5年	1月	工事着手		
2026年 令和8年	2月	竣工（予定）		

大崎駅西口地区地区計画区画（拡大区域）
大崎駅西口地区地区計画区画（既定区域）

■ 事業概要

事業の名称	大崎駅西口F南地区第一種市街地再開発事業
事業主	大崎駅西口F南地区市街地再開発組合
所在地	品川区大崎二丁目1・2番の各一部、三丁目7番の一部
施行地区面積	約0.6ha
建築敷地面積	約5,050㎡
容積率	約650%
建ぺい率	約58%

■ 施設建築物概要

建築面積	約2,970㎡
延床面積	約52,180㎡
階数	地上37階/地下1階/塔屋1階
高さ	約149m
主要用途	共同住宅・事務所、店舗、 公共施設、子育て支援施設、駐車場
住宅戸数	455戸

大崎駅周辺における都市基盤施設の整備

大崎駅周辺は、道路等の都市基盤施設が脆弱であり、再開発等にあわせた都市基盤施設の強化が重要な課題となっています。中でも、りんかい線開通などにより飛躍的に向上した広域交通アクセスを生かし、ターミナル機能の強化を図るための交通結節施設や、鉄道、道路、河川で分断されている大崎駅東西の連携を図るための道路・歩行者ネットワークの形成などが求められています。

これまでに再開発等に伴い道路や公園などの整備を進めてきたほか、大崎駅東口第1地区の〇（オー）歩道橋、第2地区と西口地区とを結ぶ大崎駅東西自由通路（夢さん橋）、西口交通広場の整備、地下駐輪場の設置、百反歩道橋の整備や東口第3地区への歩行者デッキ、目黒川橋梁のうち御成橋、山本橋、小関橋を整備してきました。

大崎駅の東西を結ぶ自由通路〈夢さん橋〉

西口交通広場

交通結節機能を強化するため、タクシープール（平成19年10月供用開始）と大崎駅西口バスターミナル（平成27年12月供用開始）を整備しました。

御成橋

小関橋

東口第3地区への歩行者デッキ

山本橋

五反田ふれあい水辺広場

大崎西口公園

大崎駅西口南地区の再開発事業により整備され、平成26年10月にオープンしました。

地区幹線道路の整備

地区の骨格となる道路を開発事業にあわせて整備。ヒートアイランド対策として遮熱性や保水性舗装を採用しました。また、道路に沿って建物の壁面後退による歩道状空地も整備されています。

東口地区幹線2号

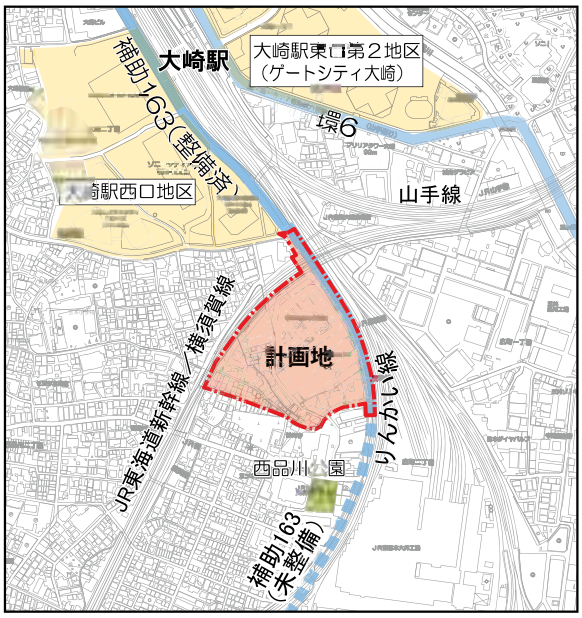
西口地区幹線2号

西品川一丁目周辺地区（大崎連携拠点）

「大井町―大崎都市軸整備計画」（平成23年）では、西品川一丁目の一部およびその周辺を大崎連携拠点に位置づけています。整備計画では、都市型産業および周辺産業の受け皿となる業務施設の集積を図るとともに、既存の住宅・工場を再編して周辺市街地と調和した複合市街地を形成することとしています。また、地域のうるおいや憩いの核となる大規模な広場を整備し、みどりの拠点を形成すると同時に防災性の向上も図っていきます。

■西品川一丁目地区（大崎ガーデンシティ） 事業中

西品川一丁目地区は、国際自動車跡地および住宅・工場などが混在する密集市街地からなる地区です。平成25年7月に地元権利者による再開発組合が設立され、現在、地区計画に基づき道路等の基盤整備とあわせた開発事業が進められています。（P.45「都市計画道路事業［1］補助163号線整備事業」参照）



■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2009年 平成21年			3月	「西品川一丁目の再開発を考える会」開催
			12月	準備組合設立
2012年 平成24年	10月	都市計画決定（地区計画）		
	12月	都市計画決定（市街地再開発事業）		
2013年 平成25年	7月	組合設立認可	7月	組合設立
2015年 平成27年	1月	権利変換認可	7月	工事着手
2018年 平成30年			1月	A街区竣工
			7月	B街区竣工

■ 事業概要

事業の名称	西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業
事業主	西品川一丁目地区市街地再開発組合
所在地	品川区西品川一丁目1番他
施行地区面積	約3.9ha
建築敷地面積	A街区19,928㎡　B街区10,153㎡
容積率	A街区約780%　B街区250%
建ぺい率	60%

■ 施設建築物概要

	A街区	B街区
建築面積	約7,750㎡	約2,800㎡
延床面積	約178,140㎡	約41,430㎡
階数	地上24階 地下2階	地上22階 地下2階
高さ	約TP+120m	約TP+100m
主要用途	事務所・店舗等	住宅・事業所等
住宅戸数	―	423戸

五反田駅周辺地区（広域活性化拠点）

五反田駅周辺は、昭和40年代初めの戦災復興土地区画整理事業の完了を機に都市機能の集積が進み、道路・鉄道などの交通利便性も活かして業務・商業施設を中心に発展してきました。

しかし、開発が進む大崎や目黒に比べ、施設の老朽化や機能低下、遊休化が一部で見られ始めており、地域の更なる活性化に向けた新たなまちづくりを進める必要性が高まってきています。

五反田駅周辺にぎわいゾーンまちづくりビジョン

上記のような状況を踏まえ、五反田駅からTOCに至る「五反田駅周辺にぎわいゾーン」(約30ha)について、地元町会、商店会等の関係者により平成16年に設立された「五反田地域街づくり協議会」と協働して、まちの将来像やまちづくりの方向性、具体的な整備手法の検討などを行い、平成22年度に当ビジョンをとりまとめました。

まちづくりの基本方針

[1]人が集い交流を育むにぎわいづくり

五反田駅周辺、ゆうぽうと周辺、TOC周辺をにぎわいゾーンの拠点と位置づけ、機能充実を図ると共に、楽しく歩けるまちを目指して地域内の回遊性を高めることにより、地域全体のポテンシャルアップを図る。

[2]地域資源を活かした環境・景観づくり

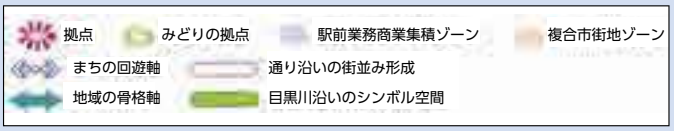
目黒川を環境資源として位置づけ、隣接する大崎、目黒との連携を図ると共に、目黒川沿いの桜並木を地域全体に広げ、まちに彩りを与える。

[3]安全安心のまちづくり

五反田駅を中心にバリアフリー化を進めると共に、既に行われている防犯活動を地域全体の活動へと広げ、誰もが安心して過ごせるまちとしての環境を整える。

[4]まちづくりを担う人づくり・しくみづくり

街づくり協議会を中心に、住民、事業者、行政など様々な人たちと連携し、五反田地域の持続的発展に向けたまちづくり活動を展開する。

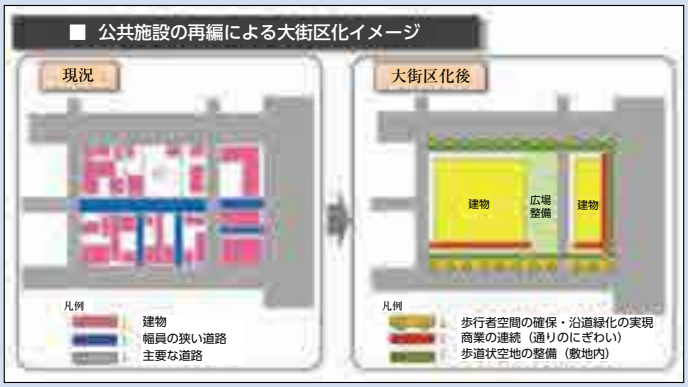


現在、「にぎわい拠点」として定めた五反田駅周辺、ゆうぽうと周辺、TOC周辺では、当ビジョンに基づき、地域のにぎわい創出を目指した開発計画が検討されています。

西五反田二丁目地区のまちづくりに向けて
～大街区化促進に向けてのプラン～

平成23年度からは、拠点としての機能や魅力の低下を防ぐため、まちづくりの機運に合わせ小規模街区や幅員の狭い区画道路の再配置等を実施する「大街区化」の検討を進めました。平成26年7月に本プランをとりまとめました。なお、国土交通省においても、平成23年度に「大街区化ガイドライン」を策定しています。

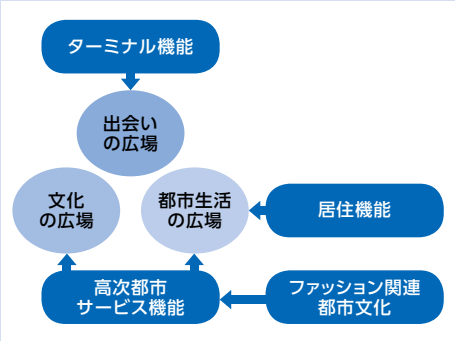
パイロット地区として位置づけた西五反田二丁目地区において、平成31年3月に本プランに基づいた開発事業が完了しました。今後も、魅力的なまちづくりに向けて大街区化の活用が期待されます。



目黒駅周辺地区（都市活性化拠点）

目黒駅周辺地区トライスクエア構想

目黒駅周辺地区については、国有地の跡地処分方針と地下鉄の整備計画が具体化してきたことを受け、区では昭和63年に目黒駅周辺地区整備構想（トライスクエア構想）を公表しました。この構想では、目黒駅周辺地区は交通結節点として重要性が増しており、将来大きく変貌することが予想されることから、①ターミナル機能の強化　②居住機能の強化　③高次都市サービスの強化が必要であるとし、周辺地区の3つの広場（トライスクエア）を中心とした各機能の一体化をめざすことを示しました。



■目黒駅前地区　事業完了

目黒駅前地区は、JR山手線等4線が乗り入れる目黒駅前に立地しており、交通利便性が非常に高い約2.3haの地区です。本事業では、都バス跡地の有効利用により商業・業務機能と良好な住環境が整備され、目黒駅前にふさわしい魅力あるにぎわいの拠点形成が図られました。

また、公共施設として子育て支援施設や在宅介護支援センター、防災備蓄倉庫、行政サービスコーナーを導入し、周辺地域住民の利便性を高めています。

さらに、都市計画道路や区画道路等の都市基盤に加え、駅前側の「文化の広場」のほか、敷地中央部には広大で緑豊かな「森の広場」も整備されました。

■ 事業概要

	A街区	B街区
事業の名称	目黒駅前地区第一種市街地再開発事業	
事業主	目黒駅前地区市街地再開発組合	
所在地	品川区上大崎三丁目1・2番	
施行地区面積	約2.3ha	
建築敷地面積	11,674㎡	5,536㎡
容積率	896%	550%
建ぺい率	70%	60%

■ 施設建築物概要

	A棟	B棟	合計
建築面積	6,042㎡	1,402㎡	7,444㎡
延床面積	127,440㎡	43,839㎡	171,279㎡
階数	地上40階 地下2階	地上38階 地下2階	—
高さ	約145m	約135m	—
主要用途	共同住宅・店舗・事務所・公益施設・駐車場	共同住宅・駐車場	—
住宅戸数	524戸	416戸	940戸

西五反田三丁目地区

西五反田三丁目地区は、目黒駅と五反田駅の中間に位置する、東京都荏原青果市場跡地とその周辺の約9.4haの地域です。

市場跡地の活用や周辺市街地の計画的な整備を誘導し、住宅と商業・業務・都市型産業等が適切に調和した利便性の高い魅力ある複合市街地を形成するため、地区計画を定めました。

地区計画に基づき、道路・公園等の基盤整備とあわせた開発事業が進められています。

所在地	品川区西五反田二丁目、西五反田三丁目 および上大崎三丁目各地内
規模	地区計画面積／約 9.4ha
目標	1．ＪＲ目黒駅とＪＲ五反田駅の中間に位置する当該地区において、大規模未利用地を活用して、商業・業務・都市型産業と住宅が適正に調和した、利便性の高い魅力ある複合市街地の整備を図る。 2．壁面線の指定や敷地内通路等による歩行者空間の創出とともに、緑化を推進することにより、安全で快適なまちづくりを図る。 3．公共施設の整備と一体となった土地の有効利用を誘導することにより、地区全体としての良好なまちづくりを推進する。
概要	平成8年5月　地区計画都市計画決定 平成14年9月　市場跡地に目黒川荏原調整池20万㎥を整備 平成11年～16年　区民住宅・都営住宅（計585戸）や高齢者施設などの複合施設を建設 令和元年～5年　ＪＲ社宅跡地に事務所や共同住宅（計495戸）を建設

西五反田三丁目地区地区計画　計画図

凡例

	地区計画区域		地区施設（その他の公共空地）		沿道商業地区
	地区施設（道路）		住宅地区	2	建築物の壁面位置が制限をうける影響線 数字はその数値（単位：m）
	地区施設（公園）		住工複合地区		保全すべき緑地

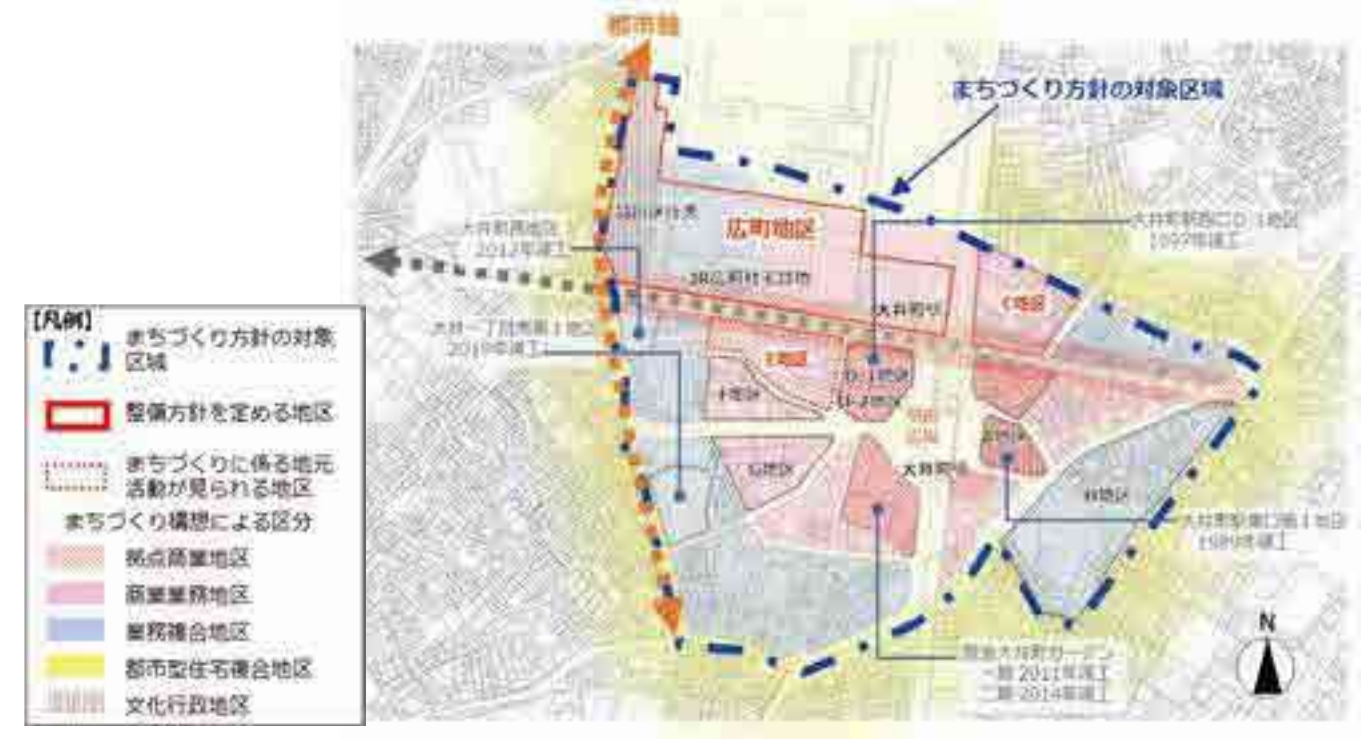
大井町駅周辺（都市活性化拠点）

大井町駅周辺は、品川区まちづくりマスタープランにおいて、目黒～大崎～大井町を結ぶ都市軸上に位置する都市活性化拠点に位置づけられています。

平成14年12月にはりんかい線の乗り入れ、平成22年10月には羽田空港24時間国際化がなされ、更に中央新幹線（リニア）の品川駅発着が決定しました。こうした東京の表玄関という地の利を活かし、区における行政、文化、商業、業務、交通の中心地として一層の発展が期待されています。

大井町駅周辺地域まちづくり方針

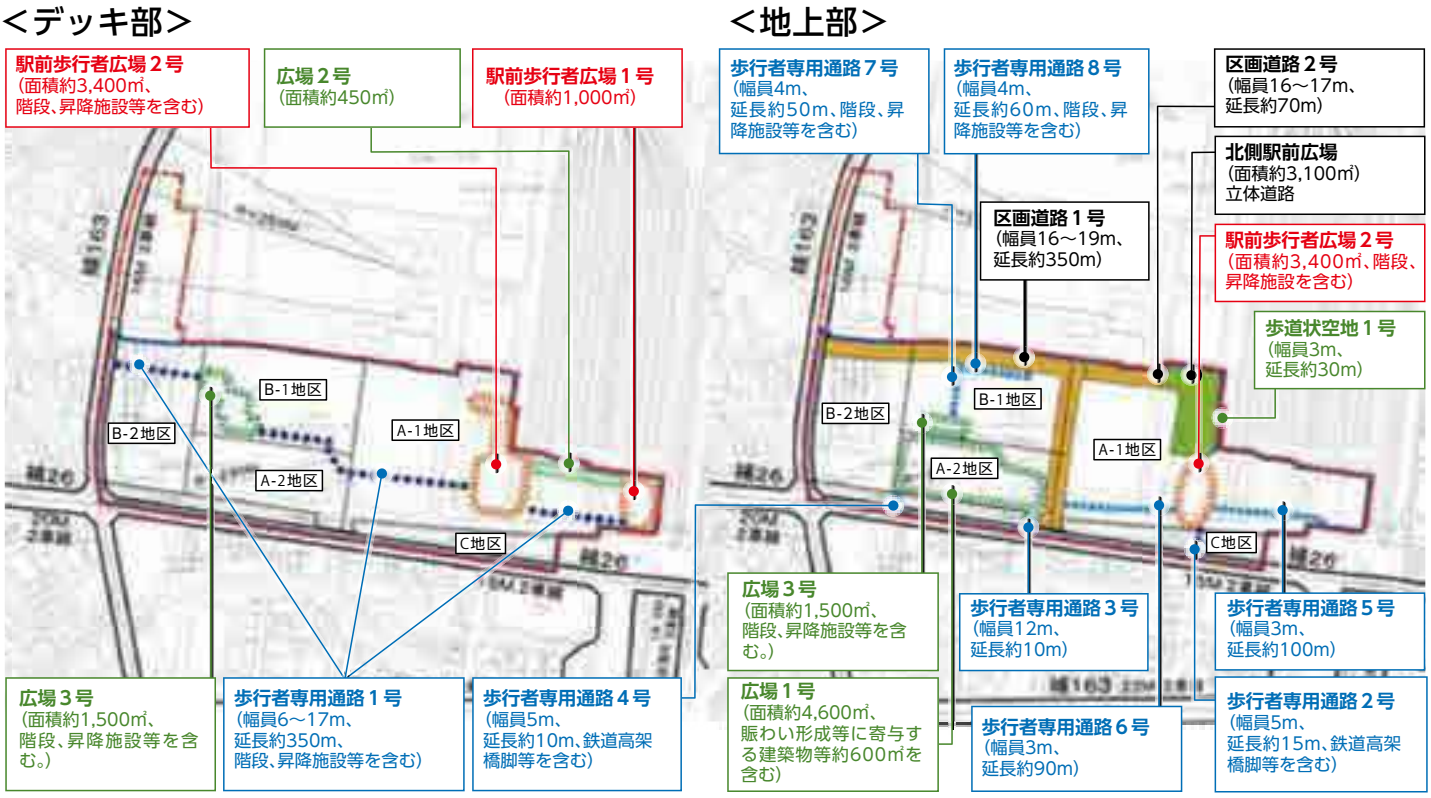
駅前ホテルの建替えや市街地再開発事業が実施されるなど、まちづくりの動きが活発化してきたこと等を踏まえ令和2年11月に「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を定め、まちづくりを先導していく広町地区の整備方針等を位置付けました。都市活性化拠点・大井町のまちづくりの方向性を示しており、区民・事業者・行政が「まちの将来像」を共有することで、その実現を図っていきます。



■広町地区　事業中

広町地区は、ＪＲ線・りんかい線・東急線の３路線が結節する大井町駅に近接した交通利便性の高い地区であるとともに、品川区役所等の行政機能が集積する、品川区の中心的な拠点です。

本地区では「広町地区地区計画」を定め、多様な都市機能を備えた複合拠点の整備、北側駅前広場や多層かつ多方面からの人の動線を縦方向につなぐ駅前歩行者広場の整備、歩行者ネットワーク形成等による交通結節機能の強化、行政機能やしながわ中央公園と連携した地域防災力の強化、みどりとオープンスペースとが連続する高質な都市空間の形成により、個性豊かな魅力とにぎわいのある区の中心核にふさわしい複合拠点の形成を図ります。なお、道路や駅前広場を土地区画整理事業により整備する予定です。



所　在　地	品川区広町二丁目及び大井一丁目の各一部
規　　模	地区面積／約6.1ha（土地区画整理事業の施行地区面積）
概　　要	令和３年11月　都市計画決定（地区計画、土地区画整理事業） 令和４年5月　土地区画整理事業の施行認可（ＵＲ都市機構が施行）

■ 広場１号イメージ図

■ 駅前歩行者広場１号イメージ図

■大井一丁目南第1地区（シティタワー大井町）　事業完了

大井一丁目南第1地区は、緊急車両の通行が困難な細街路が張り巡らされた低層木造建物の密集市街地でした。平成26年10月に地元権利者による再開発組合が設立され、災害時の一時避難や支援活動の場となる広場の整備や区道の拡幅等により緑豊かで安全・安心な市街地環境を形成しています。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2005年 平成17年			7月	市街地再開発協議会発足
2006年 平成18年			3月	大井一丁目南地区 市街地再開発準備組合発足
2010年 平成22年			9月	大井一丁目南地区 市街地再開発準備組合解散 大井一丁目南第一地区 市街地再開発準備組合発足
2012年 平成24年	12月	都市計画決定(地区計画) 都市計画決定(市街地再開発事業)		
2014年 平成26年	10月	組合設立認可	10月	組合設立
2016年 平成28年	3月	権利変換計画認可	11月	工事着手
2019年 平成31(令和元)年			8月	竣工

■ 事業概要

事業の名称	大井一丁目南第1地区第一種市街地再開発事業
事業主	大井一丁目南第1地区市街地再開発組合
所在地	品川区大井一丁目地内
施行地区面積	約0.8ha
建築敷地面積	約6,250㎡
建ぺい率	約45%
容積率	約650%

■ 施設建築物概要

建築面積	約2,800㎡
延床面積	約60,440㎡
階数	地上29階／地下1階
高さ	約104m
主要用途	住宅・子育て支援施設・店舗・事務所・駐車場
住宅戸数	635戸

■大井町駅西口D－1地区（K－1ビル）　事業完了

空地や老朽家屋が建ち並ぶ雑然とした街並みを改善し、駅前にふさわしいにぎわいのある空間を生み出せるよう、街区整備にあわせて大型商業ビルが建設されました。都市計画の手法（高度利用地区）を活用することにより、建物をセットバックするとともにオープンスペースを確保するなど、ゆとりある歩行者空間の整備が実現しています。

■ 施設建築物概要

敷地面積	4,634.09㎡
延床面積	38,042.39㎡
階数	地上7階／地下4階
高さ	46m
建ぺい率	80%
容積率	682.3%
主要用途	店舗・事務所・公益施設・駐車場
竣工	平成8年3月

■大井町西地区（ブリリア大井町ラヴィアンタワー） 事業完了

大井町駅周辺地区の西端に位置する大井町西地区は、細街路と小規模宅地が密集していました。

補助163号線の街路拡幅整備事業の進捗にあわせ、共同化・不燃化等による街区の再編と防災性の強化をめざした開発事業が行われ、1・2階が店舗、3階以上に住宅269戸が入る再開発ビルが整備されました。

また、このビルは、区内初の中間免震を用いた建物となります。

■ 事業概要

事業の名称	大井町西地区第一種市街地再開発事業
事業主	大井町西地区市街地再開発組合
所在地	品川区大井一丁目16・17・19番外
施行地区面積	約0.4ha
建築敷地面積	3,291㎡
建ぺい率	68.6%
容積率	740.7%

■ 施設建築物概要

建築面積	2,257.96㎡
延床面積	33,166.35㎡
階数	地上28階／地下2階
高さ	96.0m
主要用途	住宅・店舗・事務所・公益施設・駐車場
住宅戸数	269戸
竣工	平成24年9月

■大井町駅東口第一地区（きゅりあん） 事業完了

区の中心地にふさわしい文化的でうるおいのあるまちづくりの第一歩として、大井町駅東口第一地区の再開発事業が進められました。大ホールと各種区民施設を併設した総合区民会館（きゅりあん）と集客力の優れた大型商業施設との複合施設とともに、駅前広場、広場上のペデストリアンデッキなどの公共施設も整備されました。

ペデストリアンデッキ

歩行者用の広場機能や再開発ビル（2棟）を結ぶ連絡通路として整備しました。

自由通路

鉄道によって分断されている市街地を一体化するため、平成5年3月に駅ビルの中に自由通路が設置されました。これにより東西の人の流れがスムーズになり、まちの活気が一段と増しました。

■ 事業概要

	1号棟	2号棟
事業の名称	大井町駅東口第一地区第一種市街地再開発事業	
事業主	大井駅東口第一地区市街地再開発組合	
所在地	品川区東大井五丁目18・20番	
施行地区面積	約1.2ha	
建築敷地面積	5,054.56㎡	2,072.55㎡
建ぺい率	87%	
容積率	702%	

■ 施設建築物概要

建築面積	4,395.00㎡	1,829.99㎡
延床面積	41,977.81㎡	16,190.22㎡
階数	地上10階／地下3階	地上8階／地下2階
高さ	56.33m	44.57m
主要用途	区民施設・商業施設・コミュニティモール	商業施設
竣工	平成元年9月	

西大井駅周辺（地域生活拠点）

西大井駅周辺は、品川区まちづくりマスタープランにおいて地域生活拠点の一つとして位置づけられています。西大井一丁目地区に続き、西大井駅前南地区の整備も完了し、住宅と工場、商店が共存した特色ある生活拠点の形成が進んでいます。

■西大井一丁目地区（コア・スターレ西大井） 事業完了

西大井地区には鉄道駅がありませんでしたが、要望が実現して西大井駅が設置されました。駅新設は再開発事業により行われ、駅前広場や道路、公園などの公共施設も一体的に整備されて駅前にふさわしい環境となりました。また、住宅のほか、金融機関や店舗、文化施設（メイプルセンター）も設けられ、地域の生活拠点としての機能を有しています。

■ 事業概要

	1街区	2街区	3街区
事業の名称	西大井一丁目地区第一種市街地再開発事業		
事業主	西大井一丁目地区市街地再開発組合		
所在地	品川区西大井一丁目3・4番		
施行地区面積	約1.1ha		
建築敷地面積	5,478.57㎡	472.24㎡	770.02㎡
建ぺい率	51.50%	78.7%	78.9%
容積率	439.0%	234.6%	78.9%

■ 施設建築物概要

	1街区	2街区	3街区
建築面積	2,821.13㎡	371.90㎡	608.00㎡
延床面積	30,076.40㎡	1,107.75㎡	608.00㎡
階数	地上18階 地下1階	地上3階 地下1階	地上1階
高さ	51.90m	10.20m	5.50m
主要用途	住宅・店舗・事務所・公益施設・駐車場	金融機関・事務所	駅務施設
住宅戸数	266戸	—	—
竣工	昭和61年3月		

■西大井駅前南地区（Jタワー西大井） 事業完了

住工が混在する西大井駅前南地区は、調和のとれた機能配置により生産と生活の共存をめざしました。建物の不燃化や補助205号線、歩行者専用道路、地区公園などの公共施設の整備により駅前にふさわしい安全で快適な市街地が形成されたほか、区の施設としてベンチャー創業を支援するファブレスオフィスと保育園がオープンしました。

■ 事業概要

事業の名称	西大井駅前南地区第一種市街地再開発事業
事業主	西大井駅前南地区市街地再開発組合
所在地	品川区西大井一丁目1番
施行地区面積	約0.8ha
建築敷地面積	5,755.08㎡
建ぺい率	66.81%
容積率	457.32%

■ 施設建築物概要

	高層棟	低層棟
建築面積	3,844.88㎡	
延床面積	35,004.12㎡	
階数	地上27階／地下2階	地上8階／地下2階
高さ	89.40m	31.97m
主要用途	住宅・店舗・事務所・作業所・保育園・駐車場	
住宅戸数	297戸	
竣工	平成15年6月	

戸越公園駅周辺（地域生活拠点）

戸越公園駅周辺は、品川区まちづくりマスタープランにおいて地域生活拠点の一つとして位置づけられており、商店街の活性化など日常生活の拠点形成を図るとともに、駅周辺における踏切解消、戸越公園一帯への避難の円滑化などのまちづくり方針を掲げています。

また、本地域は、市街地形成の過程で木造住宅密集地域が面的に広がっており、以前より「災害に強いまち」の実現が喫緊の課題となっていたことから、東京都において特定整備路線である都市計画道路補助第29号線の整備が進められるとともに、区では不燃化等を促進しています。

このような背景を踏まえ、本地域では平成27年1月に道路整備を契機としたまちづくりの指針となる「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン」を策定するとともに、令和2年1月には道路整備および鉄道立体化を契機としたまちづくりの指針となる「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編」、令和3年5月には、駅前広場の整備に関する基本的な考え方をまとめた「戸越公園駅周辺まちづくりビジョン駅前広場計画編」を策定しています。

引き続き、関係機関や地元協議会等と連携し、駅前の都市基盤の整備、駅南北の市街地再開発事業の推進、広域避難場所である戸越公園一帯周辺の不燃化促進等、にぎわいの持続と防災性の向上を目指し、まちづくりを進めていきます。

戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編

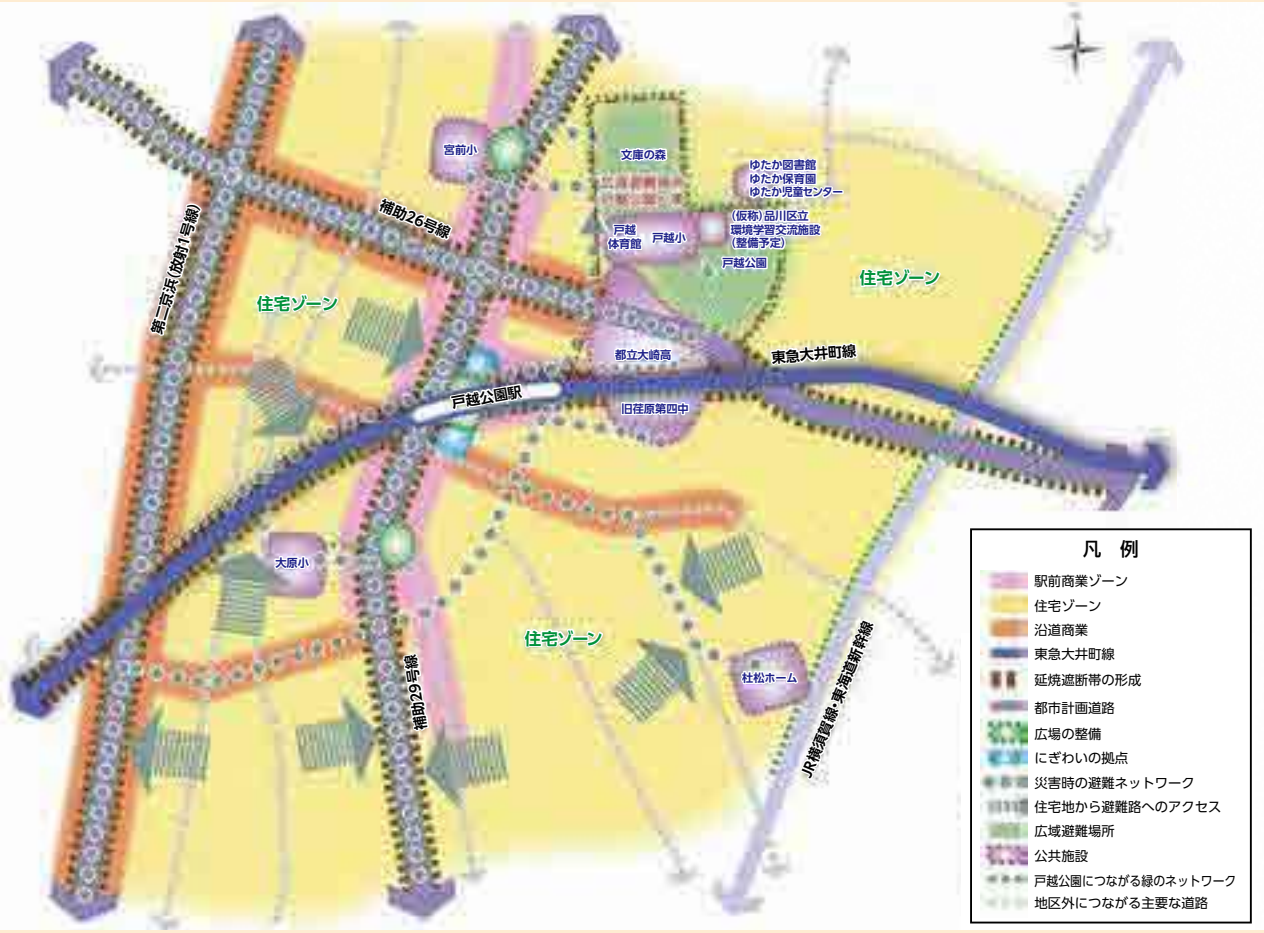
【まちづくりの目標】

安心して暮らせる活力ある地域生活拠点「Park Life Station戸越公園」の形成
～補助第29号線整備および鉄道立体化を契機としたまちづくりの推進～

【戸越公園駅周辺の将来像】

1. 快適で暮らしやすく災害に強い安全性の高い街
2. 暮らしの拠点として人が集いにぎわいのある街
3. 水やみどり・景観などのやすらぎと充実したうるおいのある街

まちづくり将来イメージ図



■戸越五丁目19番地区　事業中

戸越五丁目19番地区は、東急大井町線戸越公園駅の南側に隣接しており、老朽建物が密集し、補助第29号線とも一部重複しています。本地区では、地権者によって、平成17年度より不燃化・共同化の検討が重ねられてきました。

戸越公園駅周辺まちづくりビジョン等に掲げる将来像の実現をめざし、市街地再開発事業により、地区の利便性と防災性・安全性の向上に寄与する歩行者道や広場を整備するとともに、商店街の連続性を確保する店舗と多様な世代が暮らすことができる都市型住宅を整備し、駅前立地にふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2013年 平成25年			9月	準備組合発足
2015年 平成27年	1月	戸越公園駅周辺まちづくりビジョン策定		
2018年 平成30年	3月	都市計画決定（地区計画） 都市計画決定（市街地再開発事業）	12月	組合設立
	12月	組合設立認可		
2020年 令和2年	7月	権利変換計画認可		
2021年 令和3年			10月	工事着手
2024年 令和6年			5月	竣工

■ 事業概要

事業の名称	戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業
事業主	戸越五丁目19番地区市街地再開発組合
所在地	品川区戸越五丁目19番
施行地区面積	約0.3ha
建築敷地面積	約2,392㎡
建ぺい率	約55%
容積率	約650%

■ 施設建築物概要

建築面積	約1,321㎡
延床面積	約22,089㎡
階数	地上23階/地下1階
高さ	約88m
主要用途	住宅、店舗、駐車場
住宅戸数	約241戸

■ 位置図

武蔵小山駅周辺（地区活性化拠点）

武蔵小山駅周辺は、品川区まちづくりマスタープランにおいて地区活性化拠点に位置づけられています。

東急目黒線連続立体交差事業に伴う武蔵小山駅の地下化や、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区の指定などを通して、様々なまちづくりが進められており、平成23年には武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンも策定されています。

また、平成20年に完成した都心共同住宅供給事業以降、地元権利者等の主体的な取組みも見られ、相互連携を考慮した地域課題を整理し、一体のまちづくりとして進めていく必要があります。

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョン
武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針

武蔵小山駅周辺地域は、東急目黒線の地下鉄への相互乗り入れや急行停車による利便性の向上、地下化による駅南北の連携強化により、ポテンシャルが飛躍的に高まっており、品川区の西の玄関口、荏原地区の中心核として、発展が期待されています。

また、林試の森公園、由緒あるパルム商店街等の地域資源があるほか、駅周辺の再開発の動きがあり、大井町につながる補助26号線の整備も進んでいます。

このような地域の状況を踏まえ、当地域においてめざすべき将来像を、地域住民・権利者・開発事業者・行政等が共有し、その実現を図るため、次世代につなぐまちづくりの指針として、平成23年にまちづくりビジョンを策定しました。

このまちづくりビジョンを踏まえ、どのような街並みの形成を誘導していくかという方向性を示すため、平成24年に街並み誘導指針を策定、令和元年に追補しました。

<まちづくりの考え方>

◆商店街の活性化を先導し、賑わい軸の入り口を象徴するまちづくり

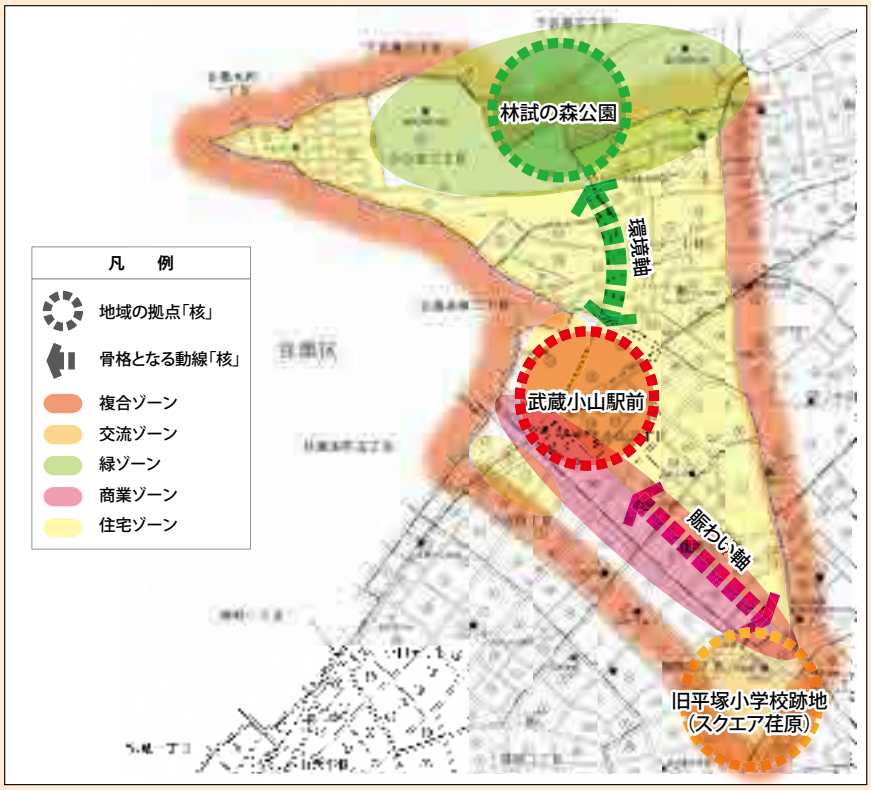
◆安全・快適に住み続けられるまちづくり

◆文化芸術・スポーツ活動を通じて、暖かなコミュニティが育まれるまちづくり

<地域の将来像>

歩いてふれあう活力に満ちた街

～品川区の西の玄関口にふさわしいまちづくり～

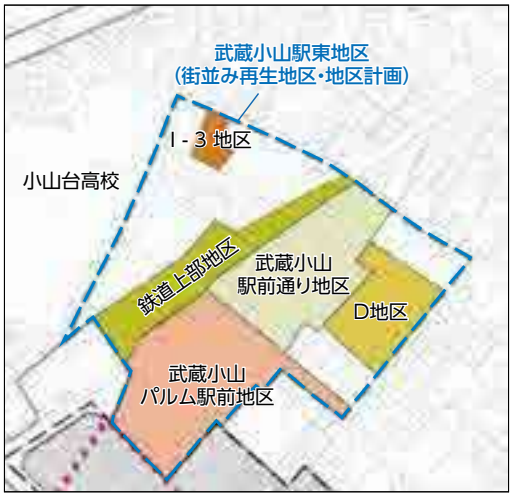


武蔵小山駅東地区の整備

武蔵小山駅東地区は、東急目黒線の武蔵小山駅を含む約4.0haの地区です。駅を中心として、にぎわいと活気のある商業空間が形成されていますが、住商混在の木造密集地域となっています。

本地区は、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生地区であり、細分化された敷地の統合や、行き止まり道路の付替え、建物の共同建替えなどによる、街区再編を進めることにより、商業機能の活性化、都心居住の推進及び防災性の向上などを図り、魅力ある地区活性化拠点の実現をめざします。今後、合意のできた地区で、まちづくりが進められます。

所在地	品川区小山三丁目地内
規模	面積／約4.0ha、地区整備計画区域面積／約2.0ha
概要	平成16年9月　街並み再生地区の指定 面積／約3.1ha 平成17年6月　地区計画の決定 面積／約3.1ha 地区整備計画区域面積／約1.0ha D地区、E地区、F地区を位置づけ 平成21年6月　地区計画の変更 鉄道上部１・２地区の変更 平成24年9月　街並み再生地区の変更 面積／約4.0ha パルム駅前地区の追加 平成25年3月　地区計画変更 面積／約4.0ha パルム駅前地区の追加 地区整備計画区域面積／約2.0ha パルム駅前地区の追加、I-3地区の変更 平成26年1月　地区計画の変更 駅前通り地区の変更



パークホームズ武蔵小山
(D地区・都心共同住宅供給事業)
平成20年８月竣工
敷地面積　3,365㎡
延べ面積　23,537㎡
高さ　地上60m（地上19階／地下１階）
主用途　共同住宅、店舗

ドレッセ武蔵小山プレヴィ
(I-3地区)
平成27年３月竣工
敷地面積　644㎡
延べ面積　3,177㎡
高さ　地上45m（地上14階／地下１階）
主用途　共同住宅

武蔵小山駅ビル
(鉄道上部１地区)
平成22年９月竣工
敷地面積　4,256㎡
延べ面積　7,566㎡
高さ　地上18m（地上４階／地下２階）
主用途　駅舎、店舗

■武蔵小山パルム駅前地区　事業完了

武蔵小山パルム駅前地区は、東南側を“武蔵小山パルム商店街”に面している、木造建物が密集している飲食店が多い地区です。平成19年8月に地元権利者による再開発準備組合が設立され、再開発事業の検討を重ね、平成26年5月に再開発組合の設立に至りました。

令和元年12月に建物がしゅん工しました。

■ **事業の経緯**

	行政の歩み		地元の歩み	
2005年 平成17年	6月	地区計画決定		
2007年 平成19年			8月	準備組合発足
2013年 平成25年	3月	都市計画決定（地区計画） 都市計画決定（市街地再開発事業）		
2014年 平成26年	5月	組合設立認可	5月	組合設立
2015年 平成27年	12月	権利変換計画認可		
2016年 平成28年			3月	工事着手
2019年 平成31(令和元)年			12月	竣工

■ **事業概要**

事業の名称	武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業
事業主	武蔵小山パルム駅前地区市街地再開発組合
所在地	品川区小山三丁目15番から20番、21番の一部
施行地区面積	0.9ha
建築敷地面積	7,419㎡
容積率	700%
建ぺい率	67%

■ **施設建築物概要**

建築面積	4,965㎡
延床面積	75,000㎡
階数	地上41階／地下2階
高さ	142m
主要用途	共同住宅、子育て支援施設、店舗、駐車場等
住宅戸数	624戸

■武蔵小山駅前通り地区 事業完了

武蔵小山駅前通り地区は、東急目黒線武蔵小山駅に近接しながらも、安全性・防災性・景観の面が課題となっており、また歩行者の安全な歩行空間等の公共空間も不足していました。平成17年7月に再開発準備組合が設立され、平成28年4月に再開発組合の設立に至りました。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2005年 平成17年	6月	地区計画決定	7月	準備組合発足
2014年 平成26年	1月	都市計画決定（地区計画） 都市計画決定（市街地再開発事業）		
2016年 平成28年	4月	組合設立認可	4月	組合設立
2017年 平成29年	6月	権利変換計画認可		
2018年 平成30年			3月	工事着手
2021年 令和3年			6月	竣工

■ 事業概要

事業の名称	武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業
事業主	武蔵小山駅前通り地区市街地再開発組合
所在地	品川区小山三丁目8番の一部、13番の一部、14番
施行地区面積	約0.7ha
建築敷地面積	約5,420㎡
容積率	約650%
建ぺい率	約63%

■ 施設建築物概要

建築面積	約3,390㎡
延床面積	約53,900㎡
階数	地上41階／地下2階
高さ	約145m
主要用途	共同住宅、公益施設、店舗、駐車場等
住宅戸数	約506戸

武蔵小山賑わい軸地区の整備

武蔵小山駅周辺地域まちづくりビジョンや街並み誘導指針において、賑わい軸ゾーンと位置づけられているパルム商店街を中心とした周辺市街地を含む地区です。商業集積地や住宅地を支える道路網が整備されていない箇所や、建物およびアーケードの老朽化も見られることなどから、防災性の向上と新たな魅力の創出を図り、市街地の更新とにぎわいの向上をめざします。

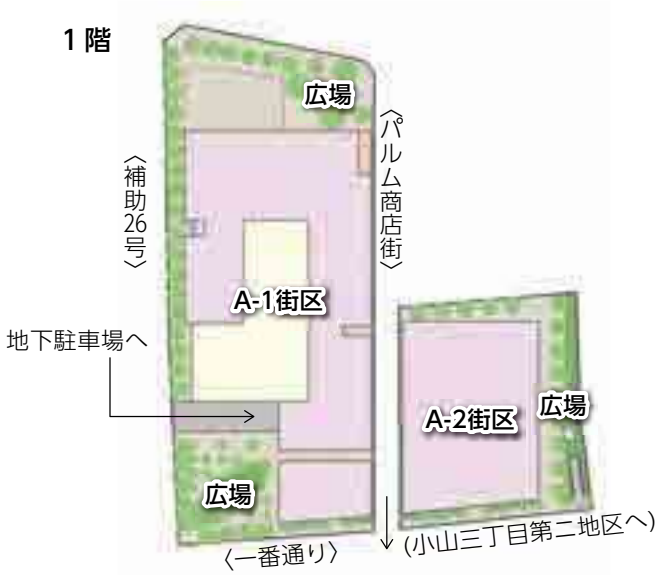
所在地	品川区小山三丁目地内
規模	面積／約3.1ha
概要	平成20年2月　武蔵小山商店街パルムまちづくり委員会が「ドリームプラン」を公表 平成24年5月　小山三丁目第１地区市街地再開発準備組合設立 平成26年8月　武蔵小山商店街振興組合が「武蔵小山商店街100年後の- Palm vision -」を公表 平成30年3月　小山三丁目第二地区市街地再開発準備組合設立 令和元年11月　街並み誘導指針追補 令和元年12月　街並み再生地区の指定 面積／約3.1ha

■小山三丁目第１地区　事業推進

小山三丁目第１地区は都市計画道路補助第26号線に面した武蔵小山パルム商店街を含む地区です。防災性の向上や商店街の魅力の継承・強化や安全な道路空間の整備などを図るため、平成24年5月に地元権利者による再開発準備組合が設立され、再開発によるまちづくりの検討が進められてきました。

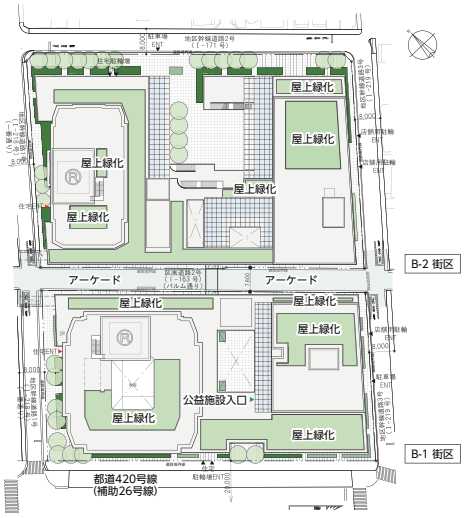
■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2012年 平成24年			5月	準備組合発足
2019年 令和元年	11月	街並み誘導指針追補		
2022年 令和４年	3月	都市計画決定（地区計画）		
	7月	都市計画決定（市街地再開発事業）		



■小山三丁目第２地区　事業推進

小山三丁目第２地区は、都市計画道路補助第26号線に面し、武蔵小山商店街パルムの中間に位置しています。防災性の向上や商店街の魅力の継承・強化、安全な道路空間の整備などを図るため、平成30年3月に地元地権者による再開発準備組合が設立され、生活拠点にふさわしい個性豊かな複合市街地の形成に向け検討が進められてきました。

■ 事業の経緯

	行政の歩み		地元の歩み	
2018年 平成30年			3月	準備組合発足
2019年 令和元年	11月	街並み誘導指針追補		
2022年 令和４年	3月	都市計画決定（地区計画）		
	7月	都市計画決定（市街地再開発事業）