

# 大崎駅周辺地域 都市再生ビジョン

Oosaki urban renaissance vision



- 人と企業の新しい流れ・東京のものづくり産業をリードする街を目指して -

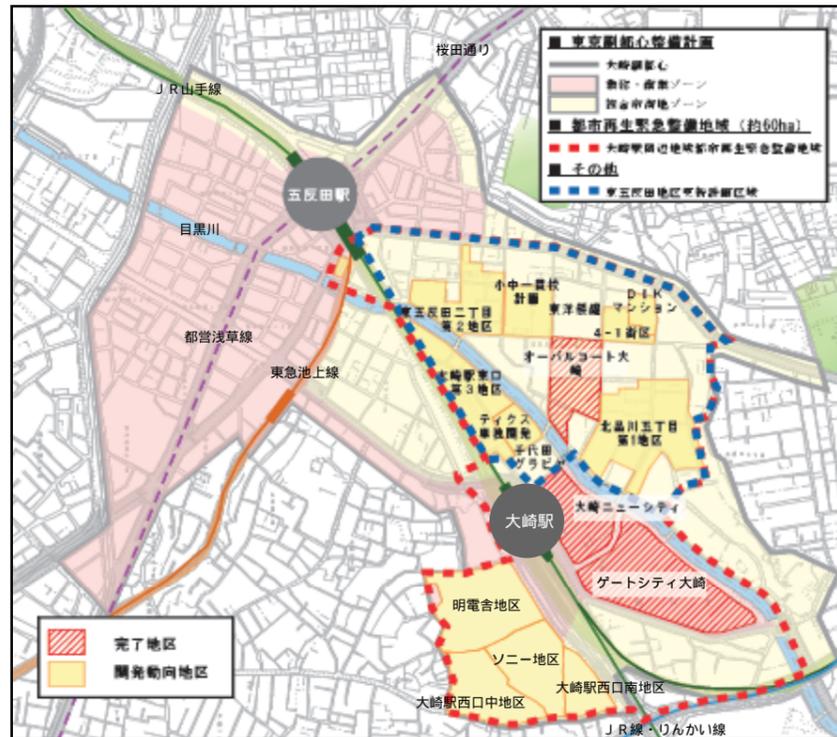


# 1. 都市再生ビジョンの目的・位置づけ

- 「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」（平成15年2月設立）では、大崎駅周辺地域において、地域の魅力向上や開発促進を目指した将来像を示すとともに、公共施設等の整備方針、地域全体の付加価値を高めるために必要な内容や重点的に取り組むべきテーマを示すことにより、民間の創意工夫を活かした都市再生を戦略的に進めるため、「都市再生ビジョン」の策定に向け検討を重ねて参りました。
- その結果、平成15年8月に「中間のまとめ」をとりまとめ、その後、地元企業や町会・商店会等へのヒアリングの実施、意見の集約・反映を行い、また、有識者の意見等を踏まえ、「都市再生ビジョン」の取りまとめに至りました。

## 都市再生緊急整備地域 地域整備方針：大崎駅周辺地域

【都市再生緊急整備地域の地域整備方針】 ：大崎駅周辺地域	
整備の目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海副都心線の開通と埼京線の接続によるターミナル機能の強化を生かし、大規模低未利用地の土地利用転換や既成市街地の再構築により、東京のものづくり産業をリードする新産業・業務拠点を形成</li> <li>この際、魅力とにぎわいのある都市空間を形成</li> </ul>
都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究開発型産業を核とする業務・商業・文化・交流・居住などの複合機能を導入</li> <li>臨海副都心線の整備に併せた交通拠点機能の強化</li> </ul>
公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海副都心線の整備により、拠点性の向上とターミナル機能を充実</li> <li>大崎駅周辺における交通結節機能や回遊性を高めるため、駅前広場機能や歩行者ネットワークを充実・強化</li> <li>その他、都市開発事業に関連した道路整備により、地域内道路網を強化</li> </ul>
緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>目黒川沿川においては、水辺環境を生かした都市開発事業を促進</li> <li>密集市街地の整備においては、従前居住者の居住の確保や周辺市街地との都市環境の調和などに十分配慮した都市開発事業を促進</li> <li>地域の市街地像を共有化し、一体的かつ総合的に都市開発事業を促進するための体制等を検討</li> </ul>



## 都市再生ビジョンの目的

### 【ビジョンの目的】

- 都市再生緊急整備地域の指定を契機として、大崎駅周辺地域の地権者や事業者、及び品川区は、これまでに蓄積してきたまちづくりについての検討成果を踏まえつつ、将来市街地像を共有し、都市再生に向けて一体的なまちづくりを戦略的に進めることにより、その実現を目指す。
- このため、都市再生に係わる諸制度を活用することを中心として、大崎駅周辺地域の魅力向上や開発促進を目指した将来像を示し、公共施設等の整備に関する方針、地域全体の付加価値を高めるための共有すべき内容や重点的に取り組むべきテーマを示すことにより、民間の創意工夫を活かした都市再生を戦略的に進めることを目的として「都市再生ビジョン」を策定するものである。

### 【ビジョンの位置づけ】

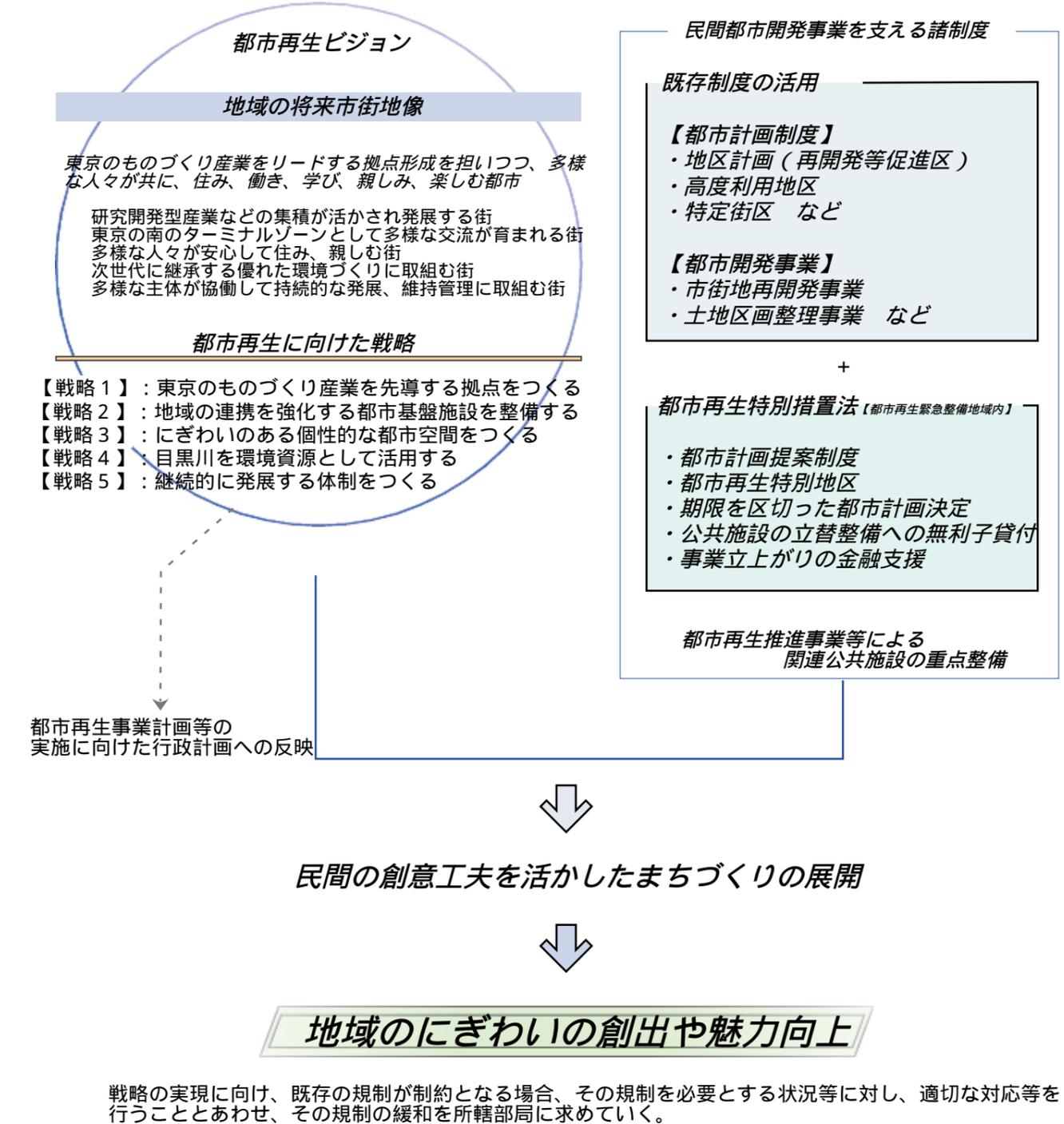
「都市再生ビジョン」は、公民パートナーシップによるまちづくりを進めていくため、大崎駅周辺地域における開発事業予定者及び品川区等が、「まちづくり連絡会」を組織し、当該連絡会において意見交換を行いながらまとめたものである。

「都市再生ビジョン」は、都市再生に係る都市計画や事業を推進するために活用するものである。

「都市再生ビジョン」は、現時点でまとめた「目標とする計画」であり、今後、継続して検討し、より良いものにしていくものである。

## 【都市再生ビジョンを活用したまちづくりの展開】

昭和57年に東京都の長期計画に副都心として位置づけられ、大崎ニューシティ（昭和62年竣工）をはじめとする再開発の進展や目黒川の水質改善事業の実施、大崎駅東西自由通路の整備など大崎駅周辺地域の開発・整備が進められてきました。都市再生ビジョンは、これらの取り組みを踏まえ、更に魅力ある地域として発展することを目指しています。



## 2. 地域の将来市街地像

将来市街地像の共有を図り、各地区の連携や協調により地域全体として魅力あるまちづくりを推進するため、次の2つの観点から将来市街地像を示す。

- ・ 地域全体を対象とした包括的な目標を示す「目標とする将来市街地像」
- ・ 具体の場所に即した機能配置、環境形成、景観のあり方のイメージを示す「ゾーン別の将来市街地」

### (1) 目標とする将来市街地像

全体像：『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』

5つの目標	具体イメージ
① 研究開発型産業などの集積が活かされ発展する街	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ かつて、目黒川に沿って、交通物流利便性、消費地近接性を活かした産業集積が進められ、現在においても、ものづくりに関わる企業集積及び研究開発型産業の集積が高い地域である。</li> <li>・ これら、既存の企業集積及び立地優位性を活かしつつ、業務拠点の形成、先端技術の情報交流拠点の形成等を進め、東京のものづくり産業をリードするまちづくりを目指す。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 五反田、大崎、品川の山手線3駅が近接した稀少な地域であり、東京都心方面、臨海副都心方面など首都圏各地にアクセスする鉄道のターミナルゾーンを形成する地域である。平成14年12月にはりんかい線大崎駅が開業し、品川駅の新幹線の乗入れなどターミナル機能の強化が進められてきた。</li> <li>・ 地域連携及び品川駅方面などへの交通アクセスの更なる強化を通して、これらターミナルゾーンに集まる多様な人々や周辺市街地の居住者などが訪れ、多様な交流を育む街を目指す。</li> </ul>
③ 多様な人々が安心して住み、親しむ街	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまで大崎駅周辺では、ゲートシティ大崎やオーバルコート大崎など、複合機能を備えたまちづくりが進められており、今後も、職住近接型の都市の実現を目指し、働・住・学・遊など多様な都市生活に応える複合機能の導入を進める。</li> <li>・ あわせて、ユニバーサルデザインの考え方に基づくまちづくり、防災・防犯性を高めるまちづくりを推進し、人々が安心して住み、親しむ街を目指す。</li> <li>・ 特に、まとまった規模の防災貯水施設や防災船着場機能の確保等とあわせ、再開発により地域内の密集市街地の解消が図られると共に連坦した地区整備を通じて大規模な不燃空間が形成されることにより、地域全体として高い防災拠点性能を発揮する街を目指す。</li> </ul>
④ 次世代に継承する優れた環境づくりに取り組む街	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京湾が近く、自然的資源として目黒川が位置する地域であり、これまでも「大崎副都心における水辺空間を生かしたまちづくり連絡会議」によって目黒川についての検討が重ねられてきたところである。</li> <li>・ また周辺の住宅市街地には緑地が点在しており、これらの目黒川をはじめとする自然的資源を活かしつつ、ヒートアイランド現象の抑制などに取り組むなど環境に配慮したまちづくりを目指す。</li> <li>・ また、山手線南端に位置する優れた眺望性を活かして、全体として調和のとれた都市景観の形成を目指す。</li> </ul>
⑤ 多様な主体が協働して持続的な発展、維持管理に取り組む街	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまで大崎副都心の実現に向け、長年に渡り地元でのまちづくり活動が行われてきた地域である。また、複数の地区において再開発に向けた動きが見られる地域であり、これらの個々のまちづくり活動の連携を図ることで、地域連携、街区間連携による地域全体の付加価値を高めることが可能な地域である。</li> <li>・ 大崎駅周辺地域のまちづくり連絡会など、多様な主体が参加する検討や公民パートナーシップを通して、各主体の特性、ノウハウを活かした総合的で持続的に発展するまちづくりを目指す。</li> </ul>

## (2) ゾーン別将来市街地像

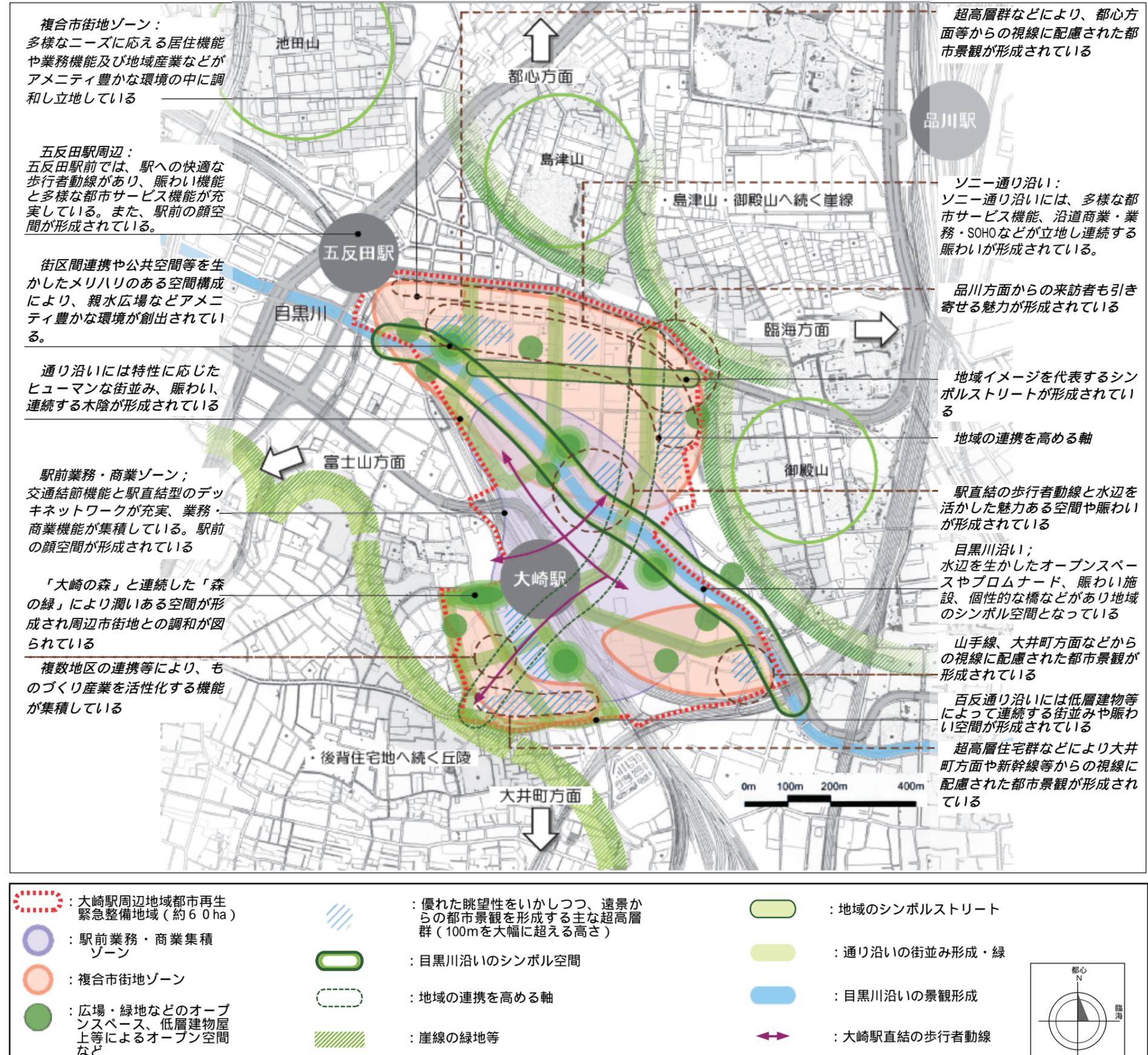
- ・主に機能、環境、景観に注目した将来市街地像を示す。
- ・地域全体を機能の側面から、大崎駅前交通利便性を生かした「駅前業務・商業集積ゾーン」と業務機能や居住機能など多様な機能が調和し立地する「複合市街地ゾーン」の2つのゾーンに大別し、その空間イメージを示すとともに、通り沿いや目黒川沿いなどの場所に即した具体的なイメージを示す。

### ＜駅前業務・商業集積ゾーン＞

- ・大崎駅前では、交通結節機能と駅直結型のデッキネットワークが充実し、交通利便性を生かした業務・商業機能が集積している。また、多様な都市サービス機能が充実しており、多様な人々が交流するにぎわい空間、駅前の顔空間が形成されている。

### ＜複合市街地ゾーン＞

- ・東口では、多様なニーズに応える居住機能、地元の企業活動や多様な就業ニーズに対応した業務機能及び地域産業などが、アメニティ豊かな環境の中に調和し立地している。
- ・西口では、多様なニーズに応える居住機能を主体として、業務機能や周辺市街地と調和した市街地が形成されている。
- ・通り沿いには、通りの特性に応じたヒューマンな街並みや賑わいがあり、地域での暮らしや活動を豊かにするオープンスペースが街区を超えてネットワークされている。
- ・また、都市生活を豊かにする店舗、生活利便施設、コミュニティ機能などが充実しており、周辺市街地の居住者も来訪する市街地となっている。



### 3. 都市再生に向けた戦略

将来市街地像の実現に向け、地域の付加価値を高め、より効果的に都市再生を推進するため、5つの重点戦略を設定する。

#### 【戦略1】：東京のものづくり産業を先導する拠点をつくる

ものづくり産業にとって当地域は、国内でも至便で優位性のある地域であり、羽田空港へのアクセス利便性からワールドワイドな企業戦略において重要な地域になりえる。これらの立地優位性と日本の産業の心臓部を担うものづくり企業の集積を活かし、ポテンシャルを最大限発揮できるよう諸機能の整備をはかる。

他地域にはない企業のノウハウを活かし育成するため、大学との業務連携等による「産学連携」を強力に進めるシステムの構築をめざす。また、戦略3と合わせて地域に人を呼び込むしかけとして、展示機能、起業家支援機能など企業の情報発信と交流の場などを創出し、企業の関係性の強化と地域イメージの向上をはかる。

企業体験等の教育カリキュラムへの積極的導入を図るなど地域と企業の連携による将来の人材育成に向けた活動を始める。

若者がクリエイティブにかつ元気な高齢者が快適に働けるよう、副都心にありながら水と緑にあふれた明るい環境を整備する。みどりや歩行者のネットワーク整備、ビル低層部のにぎわい施設の整備誘導によるヒューマンスケールな街づくり、「大崎の森」構想の実現、目黒川の活用などを積極的に図る。



#### 【戦略2】：地域の連携を強化する都市基盤施設を整備する

大崎駅周辺地域は、道路等の都市基盤施設が脆弱であり、再開発等に合わせた都市基盤施設の強化が重要な課題となる。中でも、新幹線の品川駅停車や品川～羽田空港間のアクセス強化などに合わせた交通広場など交通結節機能の強化が重要である。

大崎駅西口地区の再開発により生み出す交通広場機能を強化し、駅東西連絡通路と一体となった交通結節機能の強化を図る。

大崎駅東口と西口をつなぐ歩行者デッキ整備や、バリアフリー化などを進め、地域連携を高める歩行者ネットワークの充実を図る。

東五反田地区の再開発に併せたソニー通りと山手通りを連絡する地域内の地区幹線道路機能を強化する。また、関連する事業者間において協調的に道路整備を行う。

五反田駅周辺の都市活性化拠点の形成を進めるとともに、五反田駅と地域の連携強化を図るために、五反田駅改造や歩行者動線など駅周辺のあり方について検討する。



#### 【戦略3】：地域全体で協調し、個性的な都市景観をつくる

これからの国内外を含めた都市間競争の時代を勝ち抜いていくためには、地域の魅力を向上させることが重要である。誰もが大崎地域であることを認識できるような個性的な都市景観を形成し、大崎の空間的なイメージを確立するとともに知名度向上を図る。

地域全体が協調しながら良好な都市景観形成を進めていくため景観形成に係る基本的な理念を地域で共有する。

地域全体としての良好な都市景観形成に重要となる事項に基づいて、既定のデザインガイドラインの充実・改訂を行う。

各地区の開発にあたっては、上記をふまえた景観に関する考え方や方針、具体的な内容などを計画する。

地元協議会・まちづくり連絡会等と情報交換を行いながら、個別の開発計画と地域全体としての景観形成の調和を図る。



#### 【戦略4】：目黒川を環境資源として活用する

地球温暖化対策やヒートアイランド対策は、都市再生の重要なテーマであり、河川等の都市環境インフラの再生が重要な課題に位置付けられている。大崎駅周辺地域では、この地域の特徴的な立地特性を構成する目黒川を積極的に環境資源として活用することが重要である。

目黒川を軸として、風の道確保やヒートアイランド現象緩和等に十分配慮した街づくりを進める。

目黒川に面したにぎわい施設の配置などを積極的に推進し、水に親しめる街並みを形成する。また、親水護岸や広場、水に親しめる橋などの整備により、川と触れ合う空間をつくる。

地域全体で共通認識をもって環境配慮に取り組むため、指針となる「環境配慮ガイドライン」を策定する。

開発にあたっては、「環境配慮ガイドライン」を手引きとして活用し、ヒートアイランド現象などの環境負荷を低減することに努め、地域のポテンシャルアップを図る。



#### 【戦略5】：継続的に発展する体制をつくる

大崎駅周辺地域は、約60haに多数の開発地区があり、個々の開発地区が散在的かつ段階的に整備されていくため、まちの開発から管理運営に至る様々な局面が将来にわたり同時期に現れることとなる。その際、地域全体の魅力を高めまちが持続的に発展するためには、個々の開発地区の個性を活かしつつ今後求められる新たな機能を付加しながら全体としてのまちづくりを進めていくことが重要となる。

大崎駅周辺地域全体のまちづくりについて、都市再生ビジョンにもとづき関連機関との調整、景観コントロールなどを行うため、引き続き連絡会において協議する。

まちの維持管理運営や地域活性化・イメージ向上につながる新たな機能導入等にふさわしい組織を地元組織との連携を図りながら立ち上げ、運営する。



# 【戦略1】：東京のものづくり産業を先導する拠点をつくる

ものづくり産業にとって当地域は、国内でも至便で優位性のある地域であり、羽田空港へのアクセス利便性からワールドワイドな企業戦略において重要な地域になりえる。

これらの立地優位性と日本の産業の心臓部を担うものづくり企業の集積を活かし、ポテンシャルを最大限発揮できるよう諸機能の整備をはかる。

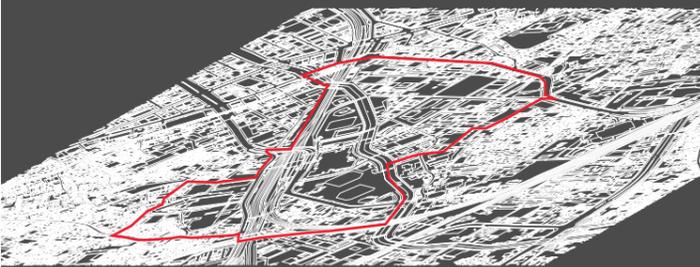
他地域にはない企業のノウハウを活かし育成するため、大学との業務連携等による「産学連携」を強力に進めるシステムの構築をめざす。また、戦略3と合わせて地域に人を呼び込むしかけとして、展示機能、起業家支援機能など企業の情報発信と交流の場などを創出し、企業間の関係性の強化と地域イメージの向上をはかる。

企業体験等の教育カリキュラムへの積極的導入を図るなど地域と企業の連携による将来の人材育成に向けた活動を始める。

若者がクリエイティブにかつ元気な高齢者が快適に働けるよう、副都心にありながら水と緑にあふれた明るい環境を整備する。みどりや歩行者のネットワーク整備、ビル低層部のにぎわい施設の整備誘導によるヒューマンスケールな街づくり、「大崎の森」構想の実現、目黒川の活用などを積極的に図る。

## 課題

- 付加価値を創造するための連携・協調・支援
- 導入機能等の維持管理の仕組みづくり



## 「大崎」の持つ潜在価値

ものづくり産業に関わる技術の集積

- 近代ガラス製造の発祥地等明治期からのものづくり産業・技術の集積地であり、「工場の街」として発展した「大崎」には、家電、機械、医療機器、製薬など技術力を活かした企業が集積し、今日でも区部中心部の地域でありながら、事業所のうち製造業が4割近くも占めている。
- エレクトロニクス、環境、医療、メディアなど技術開発系企業も多い。
- 新規ベンチャー企業等と、古くからある大企業が混在している。
- 同系統の業種が集積することで、先進性を持ったものづくりの集積地になっている。
- 多くの企業が環境関連技術など多角化経営を進めている。
- 直接生産部門は地区外移転が進み、本社機能、研究開発部門、ソフト部門が中心となりつつある。
- 試作加工における高水準の技術を持つ企業が集積している。

立地のポテンシャルが高い地域

- 地域内の大崎駅、近接する五反田駅及び品川駅は、山手線等の交通結節点であり、都心のみならず、関東各方面や関西などへの交通利便性にも優れている。
- 羽田空港へのアクセス利便性から、海外への接点ともなりうる好立地である。

## 次世代価値を創造し、東京のものづくり産業をリードする

ものづくり産業の集積を活用し、さらに地域の技術ネットワーク化を図る

基礎技術を含めたものづくりの集積を活かし、

大企業や中小企業の間、あるいは地区内企業、地区外企業で連携をする接点  
 独自技術や、得意分野を生かすことができる場  
 技術開発にとって、市場機能と技術情報が得やすい場

として有効に機能できるよう、以下の施設やサービス等を付加していく。

- 自らが持つ代わりに、地域で共用できる施設の整備（アプリケーションラボ、ショールームなど、共有ファシリティ、交流施設）
- 企業情報の発信 ビジネス支援図書館との連携
- 産業支援型NPOとの連携等、ソフト面での支援実施

産業の育成環境を充実することにより、常に時代をリードする場としてあり続ける

起業する場、企業が進化する場として、次世代を担う人材が参加できる環境を形成していく。

- 創業支援、人材育成のためのサポート機能の充実
- 大学との連携、共同研究施設等整備

住、職、環境、健康などの機能の整備と連携したまちの付加価値の創造

まちの付加価値を高め、質の高い環境を整えることにより、地区内の産業活性化及び、地区外からのものづくり産業の参入・連携の促進に寄与する。

- 企業のまちづくり参加推進
- アメニティ豊かな都市環境の形成
- 女性の社会進出に合わせたバックアップ・サポート
- 多様なニーズに応える就業環境の形成

\* これらの実現にあたっては、ソフト施策に関する国や都の制度活用なども図ることとする。

## 次世代価値の創造のための導入機能イメージ

交流・連携を進める環境

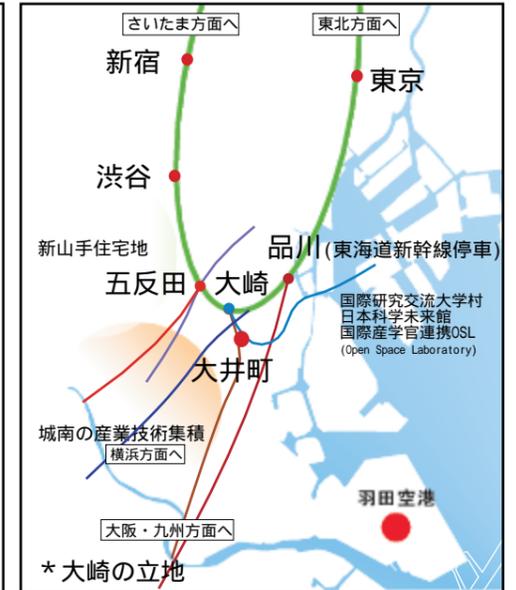
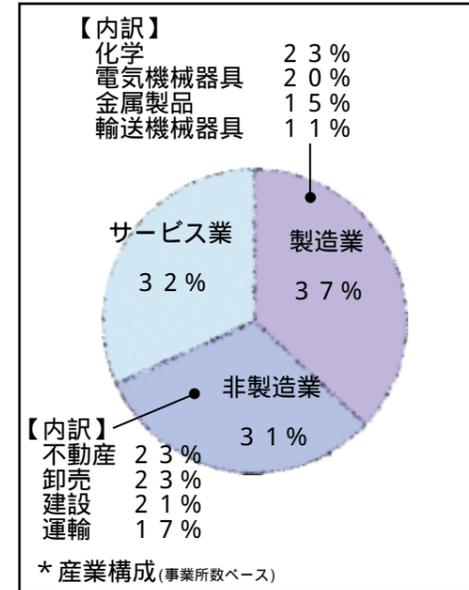
- 交流機能
- (個室付)レストラン、カフェ
- レンタル会議室
- 共同プレゼンテーションルーム
- アプリケーション・ラボ
- ホテル 等

次世代を担う人材を育成する環境

- 産学連携機能
- 大学
- 共同研究施設 等
- 情報の受発信がたやすい環境
- 起業家支援機能
- レンタルオフィス
- メディアセンター
- 都市型研究開発施設 等

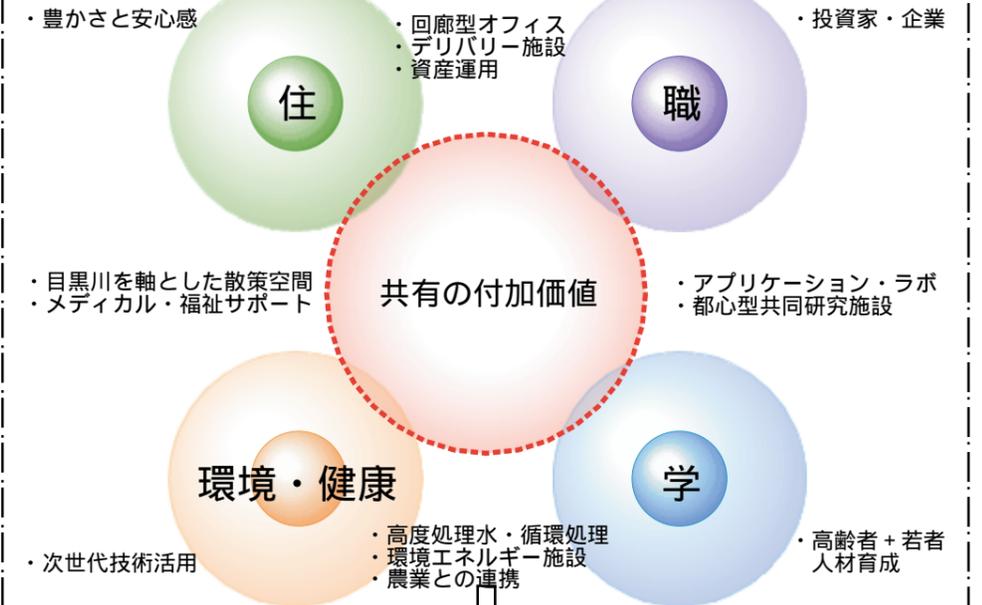
情報発信機能、展示機能

- ショールーム
- 新産業技術体験施設 等（映像関連）
- 地域ポータルサイト
- アメニティ形成
- アメニティ機能
- 公園、オープンスペース
- レストラン、カフェ、バー
- スポーツクラブ 等
- ユニバーサルな環境整備
- 子育て支援
- 保育所
- 高齢者対応
- オープン・ホスピタル
- メディカルモール



## 付加価値の創造

住、職、学、環境・健康などの機能の整備とそれらが連携した付加価値機能の創造



## 次世代価値の創造



## 【戦略2】： 地域の連携を強化する 都市基盤施設を整備する

大崎駅周辺地域は、道路等の都市基盤施設が脆弱であり、再開発等に合わせた都市基盤施設の強化が重要な課題となる。中でも、新幹線の品川駅停車や品川～羽田空港間のアクセス強化などに合わせた交通広場など交通結節機能の強化が重要である。

大崎駅西口地区の再開発により生み出す交通広場機能を強化し、駅東西連絡通路と一体となった交通結節機能の強化を図る。

大崎駅東口と西口をつなぐ歩行者デッキ整備や、バリアフリー化などを進め、地域連携を高める歩行者ネットワークの充実を図る。

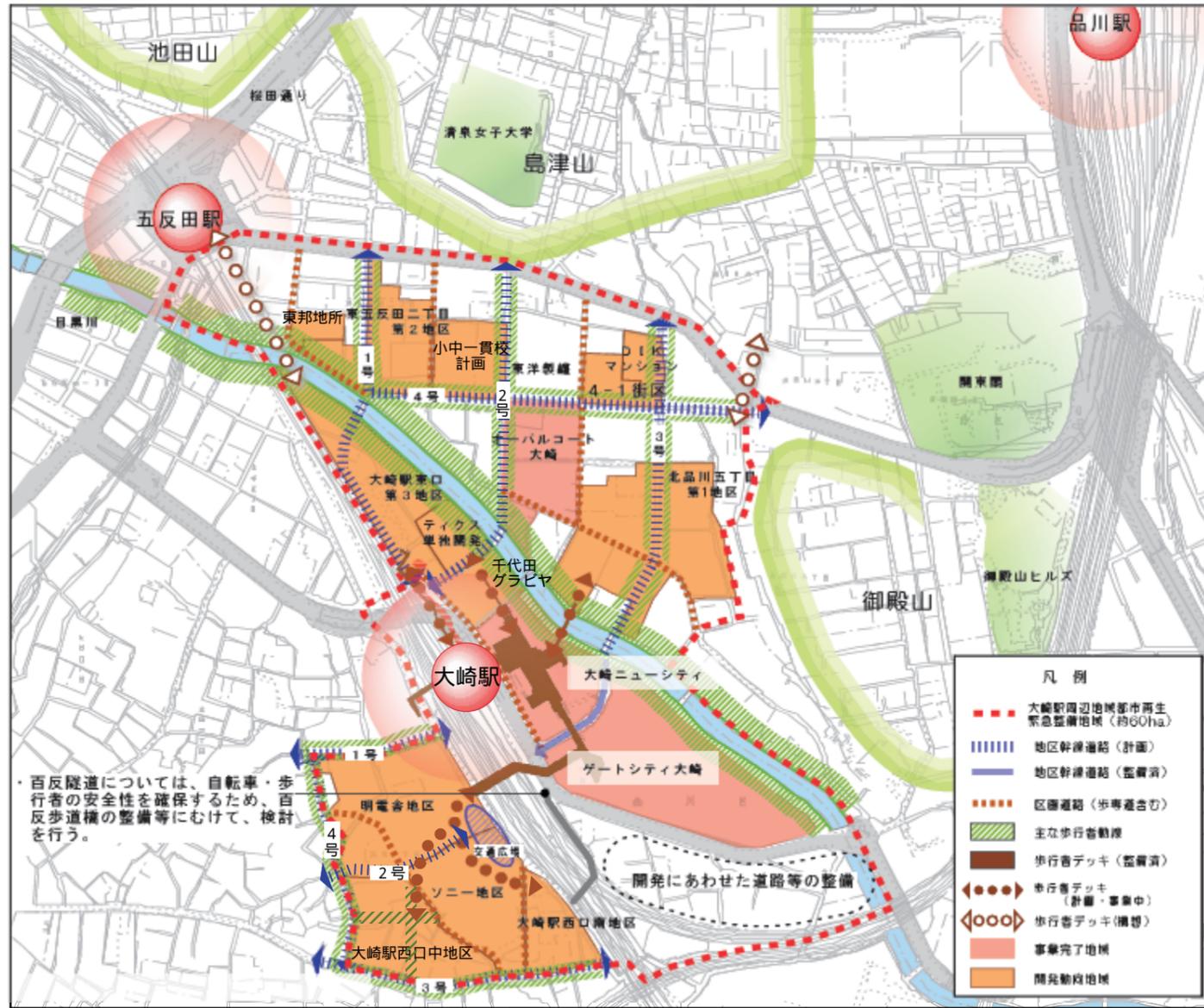
東五反田地区の再開発に併せたソニー通りと山手通りを連絡する地域内の地区幹線道路機能を強化する。また、関連する事業者間において協調的に道路整備を行う。

五反田駅周辺の都市活性化拠点の形成を進めるとともに、五反田駅と地域の連携強化を図るために、五反田駅改造や歩行者動線など駅周辺のあり方について検討する。

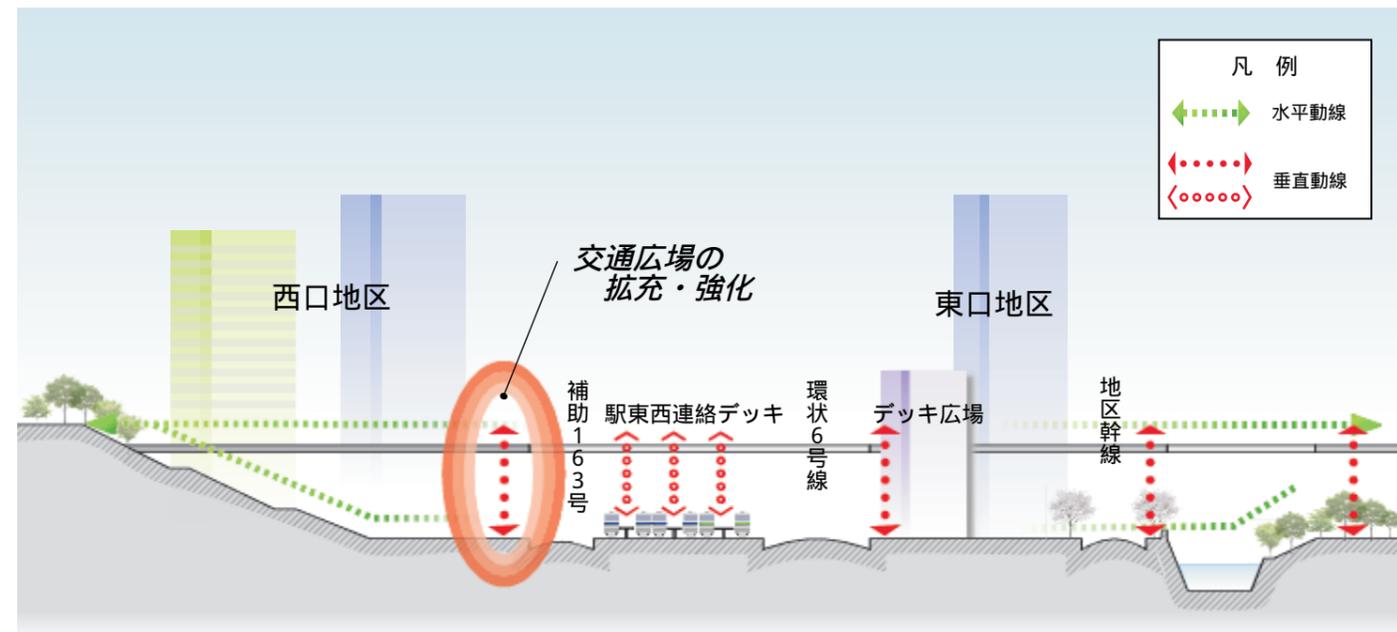
### 課題

- ・ 公民パートナーシップによる都市基盤施設整備の推進
- ・ 鉄道、河川、道路関係者の協力要請
- ・ 関係者による計画の共有と協調的整備（統一的な壁面線の指定、河川沿いの歩行者空間整備等）
- ・ 都市高速道路中央環状品川線へのアクセス性向上
- ・ 大崎駅東西の連絡を強化するための線路下横断新設道路等の整備に向けた長期的取り組み

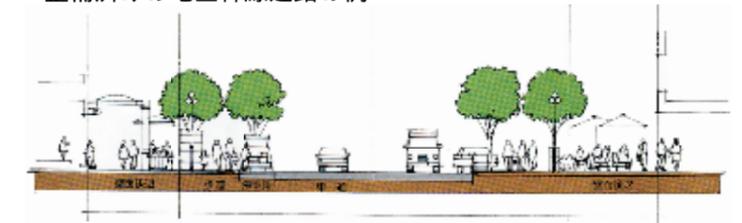
### 道路・歩行者ネットワーク



大崎駅周辺の機能的な交通広場と歩行者ネットワークの整備（概念図）

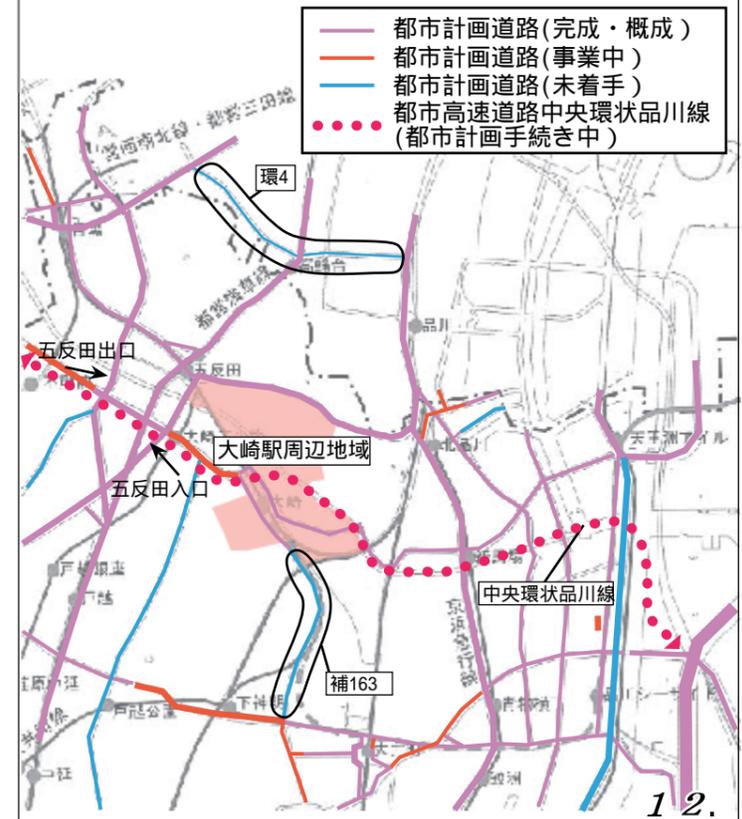


・整備済みの地区幹線道路の例



### 将来の広域的な道路ネットワーク

・都市高速道路中央環状品川線、環状4号線、補助163号線等の計画、構想の実現によってさらに交通アクセス性は高まる。



# 【戦略3】： 地域全体で協調し、 個性的な都市景観をつくる

これからの国内外を含めた都市間競争の時代を勝ち抜いていくためには、地域の魅力を向上させることが重要である。誰もが「大崎地域であることを認識できるような個性的な都市景観を形成し、大崎の空間的なイメージを確立するとともに知名度向上を図る。

地域全体が協調しながら良好な都市景観形成を進めていくため景観形成に係る基本的な理念を地域で共有する。

地域全体としての良好な都市景観形成に重要となる事項に基づいて、既定のデザインガイドラインの充実・改訂を行う。

各地区の開発にあたっては、上記をふまえた景観に関する考え方や方針、具体的な内容などを計画する。

地元協議会・まちづくり連絡会等と情報交換を行いながら、個別の開発計画と地域全体としての景観形成の調和を図る。

## 課題

- ・街並み景観づくり制度の活用検討

## 都市景観形成の基本理念

各地区が協力、協調し「歩きたい」、「住みたい」、「働きたい」まちづくりを推進します。

各地区では敷地内だけでなく地域全体の景観形成に配慮した開発建築計画を検討します。

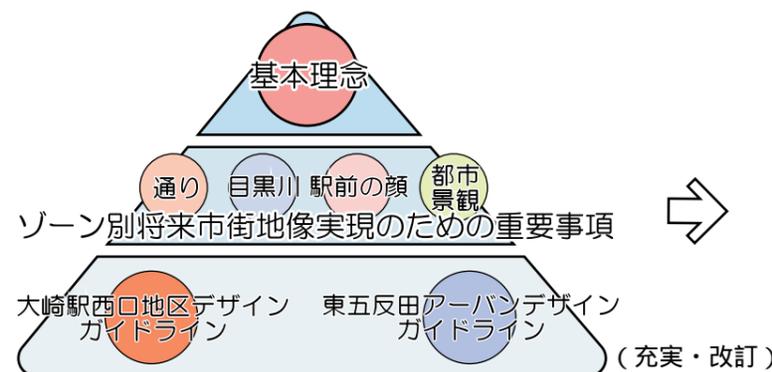
各地区が協調して歩いて楽しい豊かな外部空間を創り、地域全体としての付加価値を高めるように努めます。

連絡会や協議会等を活用して地域全体としての景観について十分に「情報交換」を行い地域全体の景観形成を誘導します。

## 地域の景観形成に重要となる事項

通りの街並みづくり	ゾーン別将来市街地像 実現に向けた取り組み
東五反田地区の地区幹線道路沿道や西口地区の百反通り沿道では、複数の地区が協調して、通りを基本的に連続性とにぎわいのある街並みを形成します。また、街区間の連携によりオープンスペースのネットワークを形成します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・百反通り沿いでは、低層建物等によって連続する街並みや賑わいを形成する。</li> <li>・地区幹線道路沿いでは、通りの特性に応じたヒューマンな街並みや賑わい、連続する木陰を形成する。</li> <li>・地域イメージを代表するシンボルストリートを形成する。</li> <li>・街区間連携や公共空間等を生かしたメリハリのある空間構成により、親水広場などアメニティ豊かな環境を創出する。</li> <li>・街区間の連携により、回遊性を創出するオープンスペースネットワークを形成する。</li> </ul>
目黒川沿いの風景づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺の川沿いでは駅直結の歩行者動線と水辺を生かした魅力ある空間や賑わいづくりを進める。</li> <li>・水辺を生かした広場、プロムナード、オープンスペース、賑わい施設、個性的な橋の整備や夜景の演出及びイベントなどの実施を進め、多様な人々が集う地域のシンボルとなる空間づくりを行う。</li> </ul>
駅前の顔づくり	<p>大崎駅前</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通広場と沿道の開発地区が一体となった賑わいを形成する</li> </ul> <p>五反田駅前</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前歩行者空間・アクセスの充実を図る</li> <li>・地域情報の発信の場としての駅前づくりを進める</li> <li>・地域イメージを高める駅前街並みづくりを進める</li> </ul>
地域の視認性を高める都市景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・超高層群の連携などにより、大井町方面や都心方面等からの遠景の視線に配慮した都市景観の形成をはかる。</li> <li>・環状6号線、桜田通り、ソニー通り、山手線、新幹線など交通幹線からの視線に配慮した都市景観の形成をはかる。</li> <li>・山手線南端の立地で得られる都心方面や富士山方面への優れた眺望性を活かす空間づくりを進める。</li> </ul>

## 景観形成の取り組み



個別開発計画において各地区ごとの景観に関する考え方や方針、具体的な内容を明示

情報交換・調整

地元協議会・まちづくり連絡会等

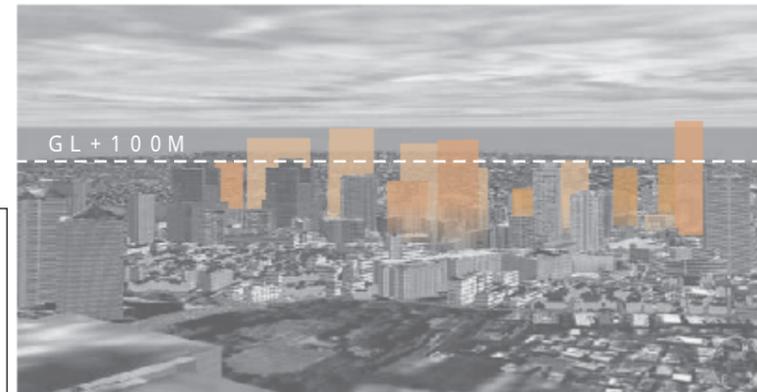
地域の付加価値を高める  
都市景観の創出・街並みの形成



● 低層の街並みイメージ



● 目黒川の整備イメージ



● 品川方面から見た計画建物のシルエット

# 【戦略4】：目黒川を環境資源として活用する

地球温暖化対策やヒートアイランド対策は、都市再生の重要なテーマであり、河川等の都市環境インフラの再生が重要な課題に位置付けられている。

大崎駅周辺地域では、この地域の特徴的な立地特性を構成する目黒川を積極的に環境資源として活用することが重要である。

目黒川を軸として、風の道確保やヒートアイランド現象緩和等に十分配慮した街づくりを進める。

目黒川に面したにぎわい施設の配置などを積極的に推進し、水に親しめる街並みを形成する。また、親水護岸や広場、水に親しめる橋などの整備により、川と触れ合う空間をつくる。

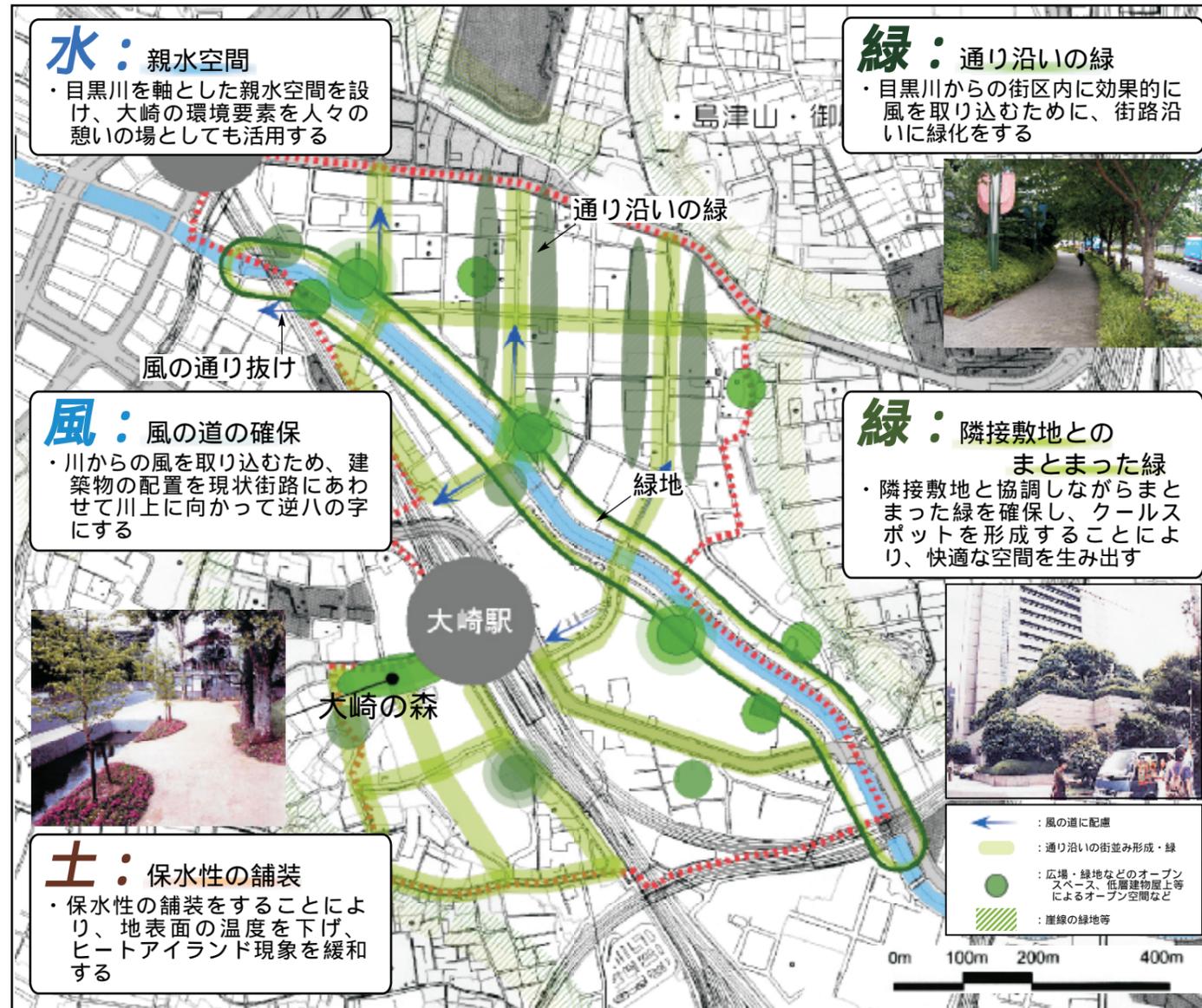
地域全体で共通認識をもって環境配慮に取り組むため、指針となる「環境配慮ガイドライン」を策定する。

開発にあたっては、「環境配慮ガイドライン」を手引きとして活用し、ヒートアイランド現象などの環境負荷を低減することに努め、地域のポテンシャルアップを図る。

## 課題

- ・長期的な目黒川の水質浄化に向けた取り組み
- ・河川と沿川再開発との協調整備の推進、河川関係者への協力要請
- ・環境への取り組みの周知と協力要請
- ・環境配慮の推進に対する適切な評価

## 目黒川を軸とした水と緑と風のネットワーク



### 特徴的な橋梁デザイン



### 環境形成への配慮



## 環境配慮ガイドラインの考え方

「大崎駅周辺地域における環境配慮の目標」

### 大崎駅周辺地区に「心地よい涼しい夏の夜」を取り戻す。

まち全体でヒートアイランド対策を効果的に推進することにより、環境負荷を低減させ、地球環境保全に寄与するとともに、まちに住まう人々、働く人々に快適で潤いのある空間を提供する。

#### \* 基本方針

立地特性を活かし地域内を通り抜ける「風の道」を確保するとともに、被覆表面の温度を下げるよう、60ha全体で協調開発を展開する  
建築物から排出される人工排熱を抑制するなど個別開発等における取り組みを推進する  
60ha全体で調和のとれた機能配置等を実現し、働・住・遊・学が複合したコンパクトな都市づくりを進め、広域的な視点からの環境負荷軽減に貢献する

### 「環境配慮ガイドライン」の位置づけ

- ・品川区環境計画に基づくヒートアイランド対策モデル地区としての位置づけや都市再生ビジョンを踏まえ、ヒートアイランド現象緩和のための自主ルールとして作成
- ・地区内開発事業者が共通認識を持って、環境配慮に取り組むための指針

### 「環境配慮ガイドライン」の基本的な考え方

- ・60ha全体に及ぶ環境配慮を行うことで通常と変わらぬ努力で最大の効果を生むものとする。
- ・立地特性、特に目黒川を環境要素として最大限に活かす。（風の道としての活用、親水空間確保など）

### 運用等に関する特徴

#### 環境配慮ガイドライン

- \* 立地特性を考慮した重点配慮項目の設定
- \* 取り組み状況のチェックリスト
- \* 最新の環境配慮技術マニュアル

- ・個別地区の開発にあたって、手引きとして活用
- ・まちづくり連絡会、またはまちの管理運営組織が実施推進、評価状況の把握等を実施

### スケジュール（予定）

- ・2004年度ガイドライン作成
- ・2005年度ガイドラインに基づく取り組み本格実施

## 【戦略5】： 継続的に発展するための 体制をつくる

大崎駅周辺地域は、約60haに多数の開発地区があり、個々の開発地区が散在的かつ段階的に整備されていくため、まちの開発から管理運営に至る様々な局面が将来にわたり同時期に現れることとなる。その際、地域全体の魅力を高め、まちが持続的に発展するためには、個々の開発地区の個性を活かしつつ今後求められる新たな機能を付加しながら全体としてのまちづくりを進めていくことが重要となる。

大崎駅周辺地域全体のまちづくりについて、都市再生ビジョンにもとづき関連機関との調整、景観コントロールなどを行うため、引き続き連絡会において協議する。

まちの維持管理運営や地域活性化・イメージ向上につながる新たな機能導入等にふさわしい組織を地元組織との連携を図りながら立ち上げ、運営する。

### 課題

- ・ 新たな機能を担う組織の検討・立ち上げ
- ・ 安定、継続した組織運営のための資金・収入源の確保

## 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



### まちづくり連絡会に求められる機能

#### 【計画立案】

都市再生ビジョンの更新、見直し  
連携して取り組むプロジェクトの企画立案  
調査、研究、ベンチマークの提示

#### 【計画調整】

関連機関、地元相互間の計画調整、  
まちづくり事業調整、景観コントロール

#### 【仕組みづくり】

各種ルール、ガイドライン、役割分担

#### 【情報発信】

まちづくりについての情報発信、地元相互  
間の情報交換



既存のまちづくりに係る組織や団体と連携し、  
新たに街の運営機能を組織化



### ●まち運営として求められる機能

#### 【公共公益施設などの維持管理】

- ・ 公共的空間の自主管理  
(歩道橋、広場、デッキ、公園…)

#### 【公共公益施設などの運営】

- ・ 賑わい、魅力施設の運営  
(飲食施設…)
- ・ ものづくり産業関連施設の運営  
(ビジネス図書館…)
- ・ 利便施設の運営  
(駐車場、駐輪場、総合体育館…)
- ・ 公共空間での収益事業  
(店舗、広告…)

#### 【継続的管理】

- ・ ベンチマークの継続的計測
- ・ ホームページの開設運営

#### 【ものづくり産業支援】

- ・ 起業家支援活動
- ・ 人材育成
- ・ フォーラム運営
- ・ 技術交流会の開催
- ・ 地元企業の技術PR

#### 【地域活性化】

- ・ イベント、コンベンション  
の開催
- ・ スポーツ交流

#### 【地域環境マネジメント】

- ・ 交通システム
- ・ 地域美化
- ・ 目黒川再生
- ・ 環境保全意識の高揚

#### 【商業振興】

- ・ 地域内の商店街活性化支援
- ・ 電子マネーの導入

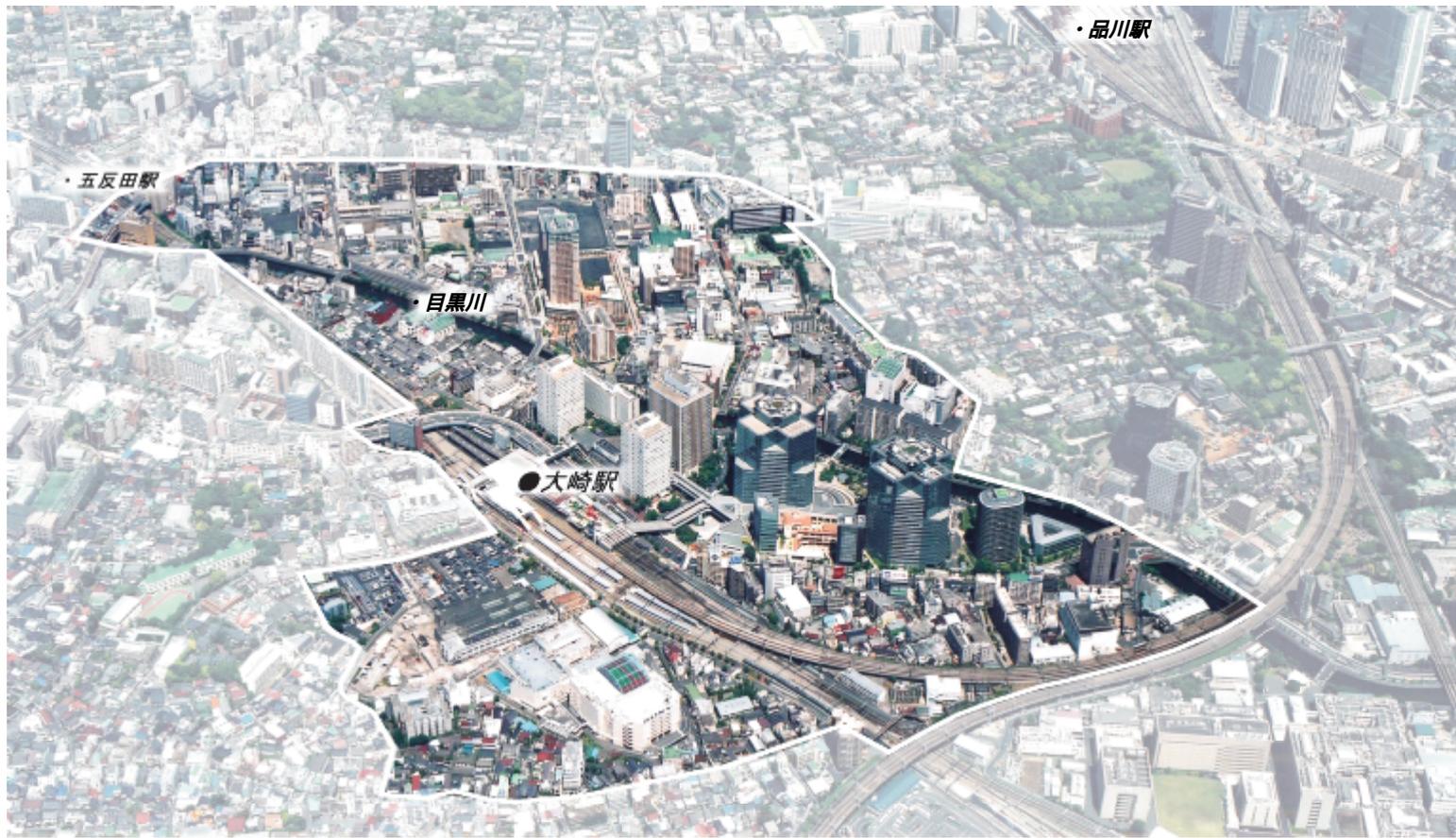


地域の付加価値を高める  
まち運営組織の立ち上げ

### 既存組織との連携

想定される既存組織の例

- ・ ものづくり懇談会
- ・ 区産業振興課
- ・ 工場協会連合会
- ・ しながわ観光協会
- ・ 商工会議所品川支部
- ・ 商店会、町会、ボランティア、  
NPO、管理組合等



#### 会員一覧（順不同）

会 長      品川区助役

会 員      東五反田二丁目第2地区市街地再開発準備組合  
北品川五丁目第1地区市街地再開発準備組合  
東洋製罐株式会社  
株式会社 明電舎  
ソニー株式会社  
大崎駅西口中地区再開発準備組合  
大崎駅西口南地区再開発準備組合  
株式会社 千代田グラビヤ  
大崎駅東口第3地区市街地再開発組合  
東京都都市整備局  
品川区まちづくり事業部  
独立行政法人 都市再生機構  
三井不動産株式会社

平成16年11月

発行元：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

事務局：品川区まちづくり事業部都市開発課

TEL：03-5742-6763～4（直通）

FAX：03-5742-6942