

2018年10月16日

報道各位

西品川一丁目地区市街地再開発組合  
住友不動産株式会社

## 副都心、都市再生緊急整備地域の指定で急速発展を遂げた“大崎エリア”の 発展拡大、都市防災化の第二ステージとなる整備地域外の第一号再開発事業 「大崎ガーデンシティ(西品川一丁目地区第一種市街地再開発事業)」稼働

西品川一丁目地区市街地再開発組合(住友不動産株式会社は地権者並びに参加組合員として参画)は、JR線「大崎」駅より約400m南に位置した約3.9haの広大な施行区域で事業推進してまいりました「大崎ガーデンシティ」において、この度オフィス棟に続き住宅棟が完成し、新たな街の本格稼働を迎える事となりましたのでお知らせします。



<「大崎ガーデンシティ」外観写真>

<物件位置図>

当該事業は、延床面積17万㎡超のオフィス棟(地上24階建て)、総戸数423戸の住宅棟(地上22階建て)、約8千㎡の広大な緑地広場で構成される総延床面積約22万㎡の大規模複合開発です。

本地区至近のJR「大崎」駅前エリアは、1982年に副都心、2002年に都市再生緊急整備地域に指定され、併行して交通利便の充実が進み、大規模な工場跡地開発を中心に職住近接の複合市街地を形成し、昼夜人口とも大幅に増加するなど急速な発展を遂げています。

一方で、本地区は木造過密地域や高低差のある崖地があり、緊急車両の通行を妨げる狭隘道路など、防災上の課題を抱え駅前市街地との連続性もありませんでした。この度、本地区は駅前発展の第二ステージとして、駅前市街地との連続した市街地形成と地域の課題解決を図り、都市の発展、防災化を拡大する大崎駅周辺地域の緊急整備地域外における“第一号再開発事業”として本格稼働いたします。

### <「大崎ガーデンシティ」再開発事業におけるポイント>

- ・先進的なビルや都市型レジデンスなどによる駅前発展を拡大する都市機能と複合市街地の形成
- ・地域に残る木密地域の解消など防災機能を高めた安全安心な街づくり
- ・地域のコミュニティ支援形成と防災強化を図る拠点となる緑豊かな約8千㎡の広大な広場
- ・大災害時の防災センターとなる品川区役所と周辺地区を結ぶ交通ルートの拡幅整備を促進(緊急啓開道路)



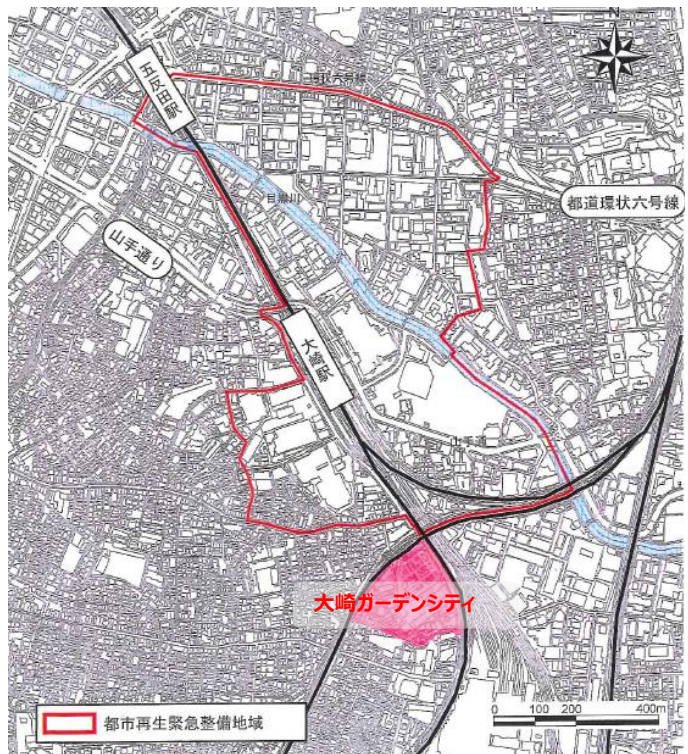
# ■ 新たな東京の拠点として急速発展した大崎エリア

## 1、副都心、都市再生緊急整備地域として発展

大崎エリアは、もともと町工場の集積地でしたが、高度成長期に工場が地方や海外に移転し、駅前の工場跡地を活用した副都心整備の構想が計画され 1982 年に副都心へ指定、その後に都市再生緊急整備地域にも指定され駅前での開発が加速していきました。



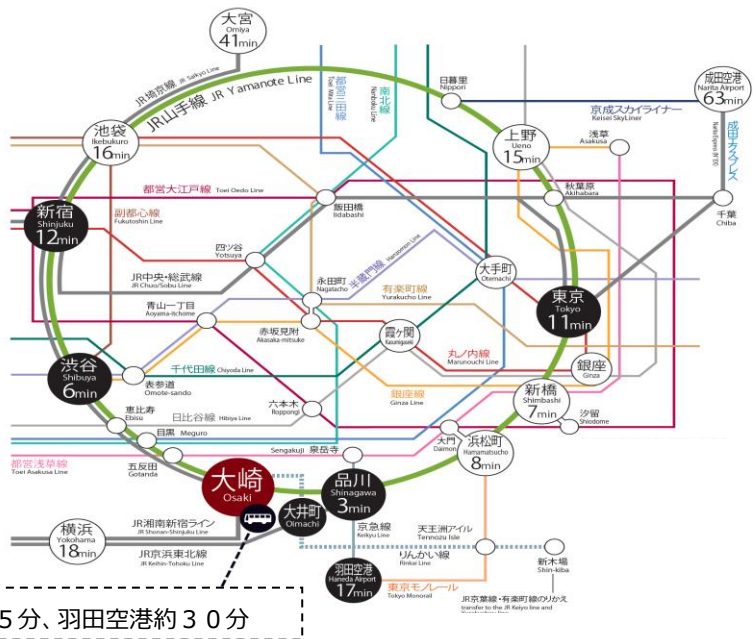
<発展を遂げた大崎駅前の複合市街地(南東より)>



<大崎駅前の都市再生緊急整備地域と「大崎ガーデンシティ」街区>

## 2、東西南北への高いアクセス利便性

駅前の開発と並行して 2001 年に JR 湘南新宿ラインが開業、翌年 2002 年には JR 埼京線が大崎まで延伸、りんかい線も直通運転を開始し、都心部ならびに神奈川、千葉、埼玉など首都圏各方面への交通インフラが拡充されました。これにより、エリア発展がより促進され、大崎の拠点性がより強化されています。さらに駅前から地方都市への高速バス、空港バスなども発着する等、国内外各地への利便性も向上していきました。



## 副都心「大崎」の発展に伴い増加した昼夜人口（都市再生緊急整備地域内）

	副都心の位置付け前後	現在	増減
人口の推移 ※ 1	12,352 S60	21,156 H30	8,804 <b>1.7倍</b>
世帯数の推移 ※ 2	5,305 S60	10,892 H30	5,587 <b>2.1倍</b>
事業所数の推移 ※ 3	991 S53	1,435 H28	444 <b>1.4倍</b>
従業員数の推移 ※ 4	19,795 S53	76,886 H28	57,091 <b>3.9倍</b>
乗車客数の推移 ※ 5	26,839 S51	164,876 H29	138,037 <b>6.1倍</b>

※ 1、※ 2：品川区人口調査、対象は大崎一〜三丁目、東五反田三丁目、北品川五丁目  
 ※ 3、※ 4：事業所企業統計調査(S53)、経済センサス(H28)、対象は大崎一〜三丁目、東五反田三丁目、北品川五丁目  
 ※ 5：S51年度は東京都統計年鑑に掲載の年間乗車人員数を365日で割った数値。H29年度はJR東日本の「各駅の乗車人員」より

副都心としての整備推進に加え交通アクセスの充実も伴い、都市再生緊急整備地域内において 2015 年までの間に、この地域では全 18 棟、総延べ床面積約 66 万㎡の大規模オフィスや全 15 棟、総戸数約 5,000 戸のマンションが開発され昼夜間人口が急速に増え発展してきました。



## ■ 駅前の発展との連続性を生み出す高度利用（オフィス棟）

### 1、都内最大級（当社最大）の基準階賃貸面積を誇るメガオフィスフロア

先述の通り、近年の大崎は国内外へスムーズな移動を容易にする高い交通至便を誇っており、優良なビジネスエリアとして評価されています。大手企業のグループ本社機能といった拠点ニーズもあることを踏まえ、当ビルは集約効果の高い大規模な整形無柱空間で多様なレイアウトニーズに対しフレキシブルに対応可能な基準階面積 5,485 ㎡(1,659 坪)超の広大なフロアを設けています。

働き方改革を踏まえた、社内交流促進などによる業務効率改善を図るオフィス造りにも最適です。



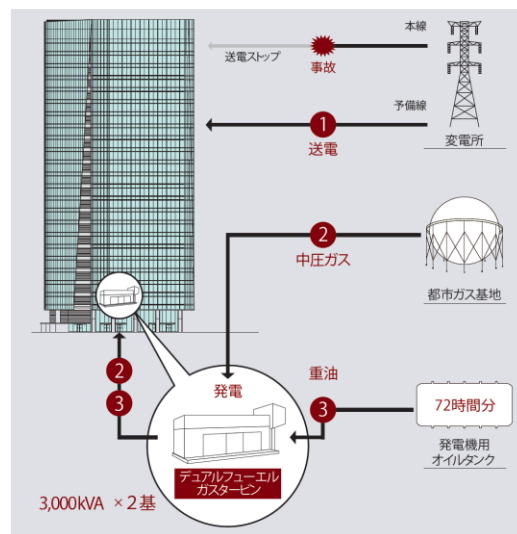
<「住友不動産大崎ガーデンタワー」外観写真(左)とレイアウト効率、集約効果の高い広大なオフィスフロア(右)>

### 2、安心安全を守る強靱な建物構造と BCP 対応強化設備

当ビルは、地震など災害発生時に就労者を守り事業継続を可能とするオフィス環境を整えています。

まず建物は、大きな揺れにも耐え、上層階の揺れを軽減する直接基礎+免震構造の安心安全な構造を採用しています。

また、万が一の災害を想定し、BCP 対応強化も図っています。本線が使用不可となっても予備線で送電可能な“2回線受電方式”、電力供給が途絶えた場合に“中圧ガス(最低 10 日間以上供給)”で発電、ガス供給も途絶えた際には貯蓄重油(72 時間供給)を使用して発電可能なデュアルフューエルガスタービン(非常用発電機)を備え、3重の電力バックアップ体制を整えています。



<3重の電力バックアップ体制イメージ図>

### 3、ビル就業者専用ラウンジ「GARDEN LOUNGE」2018年10月1日オープン



<「GARDEN LOUNGE」オープンスペース>

当ビル 2 階にビル就業者専用のラウンジを新設しました。本施設は、就業者の方々の生産性向上をサポートする施設として、集中して思索したり作業を行う時や、急な来客、打合せで場所が無い時、ランチタイム等の休憩時間などに活用いただけます。

施設内には、無料 Wi-Fi、コンセントを完備し、座席は開放的な窓側席もあるオープンスペースと来客、打合せに対応した半個室席など最大 250 名分ご用意しております。

## ■ 駅前の発展との連続性を生み出す高度利用（住宅棟）

### 1、大崎駅至近の大規模複合再開発の地区内に誕生した都市型レジデンス



<街区内のオフィス、広場と調和したレジデンス棟外観>

都心でありながら、広大な敷地を得ることができる大規模な複合再開発だからこそ実現した、駅至近の利便性と、豊かな緑に囲まれた潤いを楽しむ全423邸の都市型レジデンスが誕生しました。高い交通至便を備えたレジデンス棟は、城南エリアにお勤めのファミリー層やDINKSなどの職住近接ニーズをはじめ、羽田空港、新幹線利用の多い経営者など幅広い方々から関心を頂いています。

### 2. 住まう方の安心と快適性を高める各種設備

#### (1)免震構造を採用した安心安全な建物と非常用発電機を設置

建物は住まう方が安心して暮らして頂けるよう、地震の際には揺れを逃減する免震構造を採用しています。また、停電時には非常用エレベーターや共用部などへ72時間電力供給が可能な非常用発電機を備えています。

#### (2)住まう方のステイタスを語る上質な共用部と暮らしの安心を支える管理体制

お住まいの方はもちろん、お客様を迎える迎賓空間となるエントランスホールは、二層吹抜けの開放感と木のしつらえが演出する素材が持つ重厚さと温かみある上質な空間を創造しています。また、建物の管理は24時間365日有人管理体制とし住まう方々の安心を支えます。

#### (3)天井高2.6m、アウトフレーム構法を採用した開放的な専有部

専有部は、リビング・ダイニングの天井高を最大2.6m確保し縦の広がりを持たせ、また柱・梁の構造物が室内側に出ないアウトフレーム構法を採用しすっきりと開放的な住空間を創出しています。

また、高層建築物がなく開けている南側住戸には天井から床近くまで開放された眺望を楽しめるダイナミックパノラマウィンドウを採用しています。



<重厚感と開放感のある迎賓空間エントランスロビー>



<ダイナミックパノラマウィンドウを採用した開放的な眺望と専有部>



## ■ 地域課題を解決した街区整備の概要

大崎駅前は、整備地域の指定により工場跡地開発を中心に複合市街地として急速な発展を遂げましたが、一方で周辺には火災時に延焼の危険がある木密地域が広がるほか、敷地高低差による崖地崩落の危険性があるなど、防災上の課題を残した地域がまだ多く残っています。



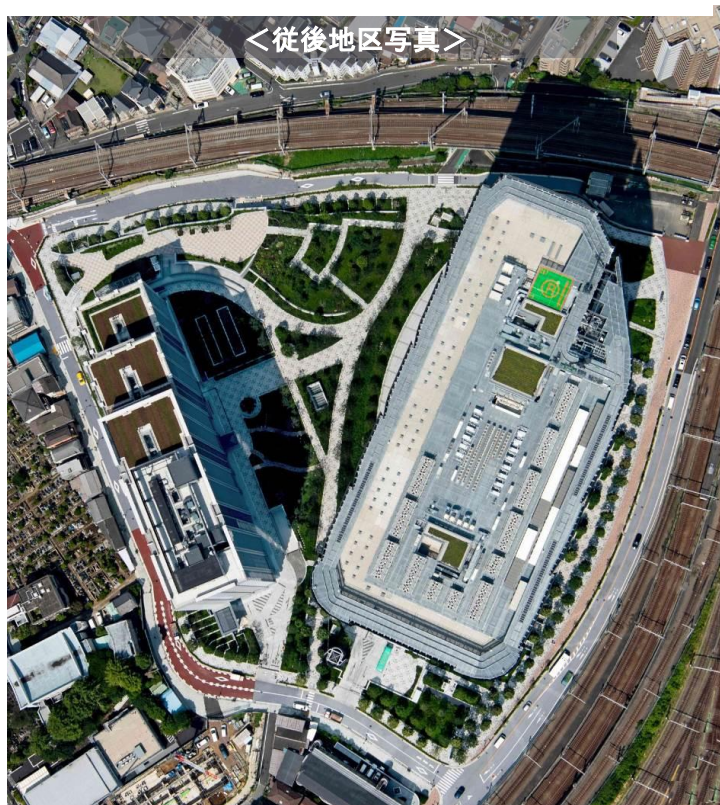
＜大崎駅前の発展市街地と周辺に残る木密地域＞

本地区は、一巡した駅前の発展を整備地域の外まで広げる第一号の再開発事業として地区の高度利用を図ると共に、地域に残る課題の解決にも取り組んでいます。

### 1、従前地区の課題

従前街区は、補助 163 号線沿いに国際自動車教習所跡地が所在し、西側は木造住宅密集地域となっていました。緊急車両の通行が困難な細街路が入り込んでおり、火災時に延焼の危険性があるほか、高低差があり崩落事故が過去に実際起きた崖地が残るなど、防災上の課題を抱えていました。

また、大崎駅へと続く地域の生活道路である補助 163 号線は歩道部分が狭く、特に JR 高架下においてはすれ違う事も困難な状態となっています。



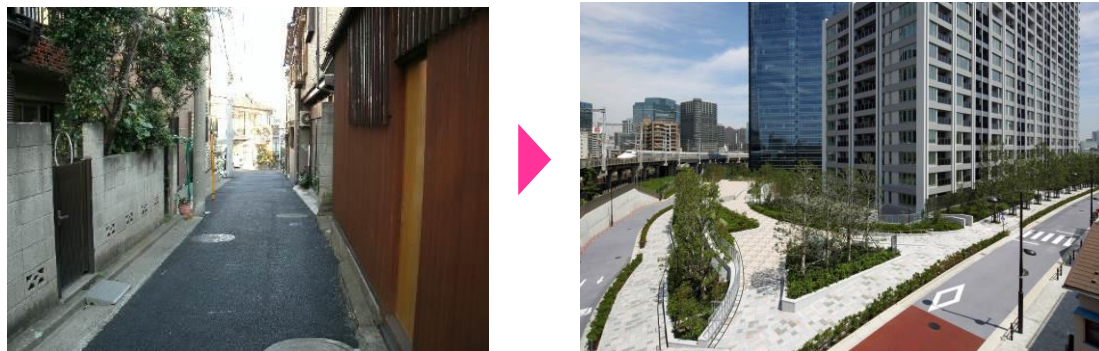
本事業では、業務、住宅、商業などの多様な用途を整備するほか、計画地と大崎駅方面を結ぶ“まちの骨格となる道路”の拡幅整備や、歩行者安全、緊急車両の通行に配慮した街区周辺道路、災害時に周辺居住者の一時避難地としても機能する広大な緑地広場なども整備し、地域の問題解決を図り、防災機能を高めた安全、安心な街づくりを進め、大崎駅前の連続した都市機能と連続した複合市街地の形成を図っています。



## 2、地域課題を解決した街区整備

### ◆延焼の危険性を高める木密地域、細街路の解消

従前の地区には全部で 61 件の建物が所在し、敷地の 7 割が旧国際自動車の教習所でしたが、西側には戸建てやアパートなど木造住宅 49 件が密集していました。地区内は細街路が多く、緊急車両の侵入が困難であり、2013 年に地区内で起きた火災では消防車が対象地に近づくことが出来ない事態も発生しました。この度の再開発により街区周辺道路の整備、建物の共同化、不燃化を図り、東京都や品川区が推進する木密地域の不燃化促進に寄与する安全、安心な街づくりを実現しています。



【従前】の木造住宅が密集し、緊急車両も通行できない細街路に囲まれた街区と【従後】の拡幅整備などにより安全性が高まった街区

### ◆高低差による崖地の解消と共に整備した新たな生活動線

地区は補助 163 号線から西側に掛けて斜面地となっており、最大高低差 8m もの崖地が残っていました。過去には地盤の崩落が起きたこともあり人命にかかわる危険性がありました。

今般、高低差のある地形に対して緩やかな起伏のあるランドスケープデザインを行ったほか、住宅棟を貫通する形で高低差のある地形を解消し、周辺市街地と敷地内の広場や大崎駅方面をつなぐ階段、エレベーターによるバリアフリー動線を新設しています。



【従前】の地区内崖地と、【従後】の住宅棟を貫通させ新設した新たな生活動線

### ◆補助 163 号線沿いの歩道における歩行者の安全確保

従前は生活動線でありながらも、安全な通行すら困難であった補助 163 号線沿いの歩道、JR 高架下はさらに細く暗いすれ違いも困難な動線でした。

今般の開発整備において、地区沿い歩道を拡幅し地域の皆様が安心して通行できる歩行者動線を確保しています。また、JR 高架下は JR 東日本の協力のもと車道、歩道を新設し安心かつ円滑な通行を可能とする動線を 2022 年完成を目指し整備してまいります。



【従前】の補助 163 号線沿い、高架下と街区東側歩道と【従後】の拡幅整備された歩道

## ◆地域のコミュニティ形成や防災強化を促進する広大な広場

従来、大崎エリアは工場街だったこともあり豊かな緑地が不足していました。また、地域の方々が集まるような広場も少なく、再開発整備を進める中で地域のコミュニティ形成促進や災害時の拠点づくりも求められておりました。今般の再開発事業では、オフィス棟、住宅棟の間を核として地域のコミュニティ形成支援、防災強化を促進する 8000 m<sup>2</sup>超もの広場で緑豊かな広場を整備しています。



新設した広場と地域コミュニティ形成促進の一環として活用された事例(2018年6月「真船神社例大祭」の子供神輿出発地点として)

## ■ 再開発事業の経緯と建築概要

### 【再開発事業の歩み】

2009年 12月	「西品川一丁目地区市街地再開発準備組合」設立
2012年 10月	都市計画決定
2013年 7月	「西品川一丁目地区市街地再開発組合」設立
2015年 1月	権利変換計画認可
2015年 7月	A街区着工
2015年 11月	B街区・事業所工区・着工
2016年 1月	B街区・住宅工区着工
2018年 1月	A街区竣工
2018年 3月	A街区開業
2018年 8月	B街区竣工

### 【建築概要】

街区	A街区	B街区
主要用途	事務所、店舗等	住宅(423戸)、事業所等
敷地面積(約30,080m <sup>2</sup> )	約19,928m <sup>2</sup>	約10,153m <sup>2</sup>
建築面積(約10,550m <sup>2</sup> )	約7,750m <sup>2</sup>	約2,800m <sup>2</sup>
延床面積(約219,570m <sup>2</sup> )	約178,140m <sup>2</sup>	約41,430m <sup>2</sup>
容積率	約780%	約250%
構造	RC造、SRC造、S造(柱CFT造) <柱頭免震構造>	住宅工区:RC造<免震構造> 事業所工区:RC造
階数	地上24階、地下2階、塔屋2階	地上22階、地下2階、塔屋1階
設計	株式会社日建設計	
施工	大成建設株式会社	前田建設工業株式会社/大成建設株式会社
公共施設 などの整備	・都市計画道路 補助163号線の拡幅(幅員12.0m~16.0mへ)	
	・区画道路1号の拡幅(幅員8.0m~9.5m)・区画道路2号の拡幅(幅員6.0m~16.0m)	
	・広場等の新設 広場1号(約6,000m <sup>2</sup> ) 広場2号(約1,000m <sup>2</sup> ) 緑地(約1,000m <sup>2</sup> )	
	・歩行者通路の新設 幅員4.0m	
	・歩道状通路の整備1号(4~6m) 2号(4m)	

<本件に関する報道関係者からの問合せ先>

住友不動産株式会社 広報部：住友 TEL 03-3346-1042