

平成5(1993)年の品川駅周辺



AN ANALYSIS of BUSINESS DISTRICTS



平成12(2000)年の品川駅周辺

品川

首府・江戸の表玄関であり、東海道第一宿として栄えた品川。明治に入ると目黒川流域へ工場の集積が始まり、以降近年に至るまで、京浜工業地帯の一翼を担ってきた。その品川が、工業都市から業務都市へと変貌を遂げる契機となったのが、昭和60年に始まる天王洲の再開発である。しかし、外資系企業の移転で注目を集めたものの、ビジネス街化は天王洲の島の中で完結し、エリア全体の活性化には至らなかった。品川の真の大変革期は、平成10年、駅東側の旧国鉄用地に品川インターシティが竣工したことに始まる。以後、大規模プロジェクトが続々と着工され、将来的にも、交通アクセスの向上、大企業の移転が誘引となる一層の業務集積、工場・倉庫跡地などの広大な開発余地と、無限の可能性を秘めた街・品川。今号では、その現在と未来の姿を検証し、都市ポテンシャルを浮き彫りにする。

SHINAGAWA

第一章 品川vs開発進行中ビジネス街

変貌著しい品川と、再開発が進行中の都内ビジネス街比較

第二章 業務集積傾向

高輪から南品川までを広域に捉えた、品川エリアの業務・商業集積

第三章 オフィス市場

空室率・新規供給・募集費料に見るオフィス市場の推移と現状

特集Ⅰ 品川駅東口

都心の新たなビジネス拠点となる、未曾有の大規模プロジェクトに迫る

特集Ⅱ 品川シーサイドフォレスト

東品川の駅一体開発型プロジェクト、いよいよ始動



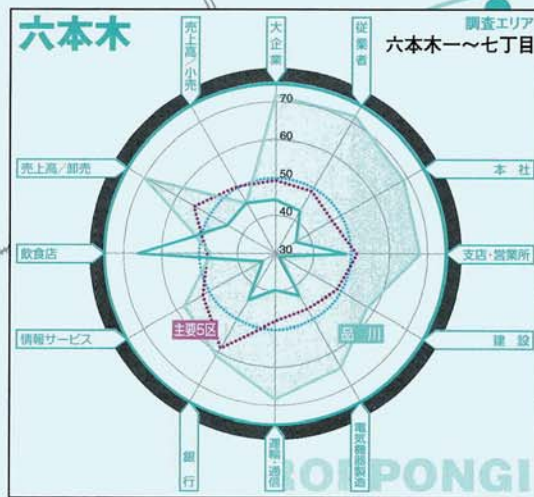
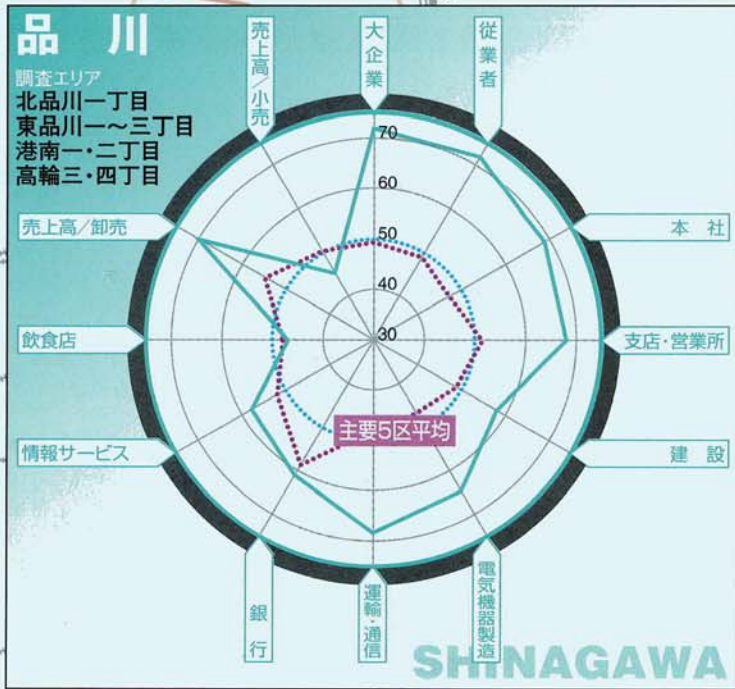
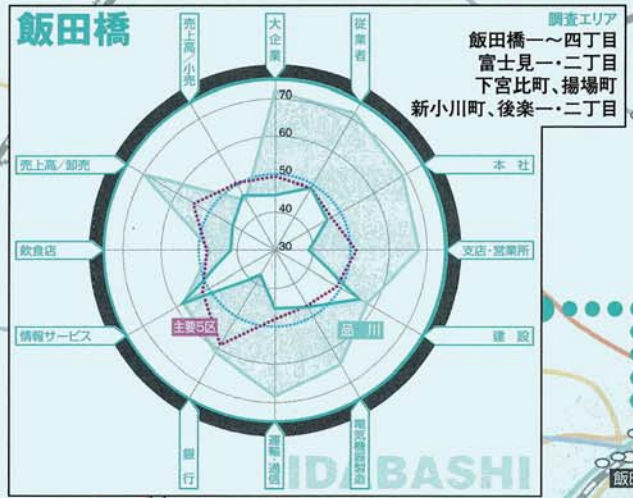
【取材協力・写真提供】 産直建設社、大東建設株、太陽生命保険相互会社、キヤノン販売株、三菱商事株、林NTTデータ、東京圏駅ビル開発株、日本たばこ産業株、東京都、林生駒データサービスシステム（順不同）
 【参考文献・資料】 「21世紀型東京圏再生プロジェクト」〈週刊住宅新聞社〉、「品川区区市街地整備基本方針」〈品川区まちづくり事業部都市計画課〉、「事業所・企業統計調査報告」〈東京都〉、「商業統計調査報告」〈東京都〉、「不動産白書」〈林生駒データサービスシステム〉

ビジネス街徹底分析・品川 第一章

品川 vs 開発進行中ビジネス街

変貌著しい品川と、再開発が進行中の都内ビジネス街比較

天王洲の開発以降、都内の主要ビジネス街として認知されつつある品川。今後、交通インフラ整備により機動力が爆発的にアップすることから、その将来性を見越して、日本を代表する大企業の移転が複数計画されている。第一章では、品川と、同様に大型再開発で注目を集めている都内ビジネス街の都市ポテンシャルを比較することで、いわば“夜明け前”ともいえる品川の現在の姿を検証する。



再開発一覧

	主な再開発エリア
品川	特集 I・II 参照
六本木	六本木一丁目 (H14.6竣工予定)
	六本木三丁目 (H15.9竣工予定)
	六本木六丁目 (H15.3竣工予定)
新橋	汐留地区〈東新橋一・二丁目〉 (H15.1から随時竣工予定)
	富士見二丁目 (H16以降竣工予定)
飯田橋	飯田橋二・三丁目 (H14から随時竣工予定)
神保町	神田神保町一丁目 (H15.3竣工予定)
	西神田三丁目 (H15.12竣工予定)
秋葉原	秋葉原駅周辺約24ha (未定)

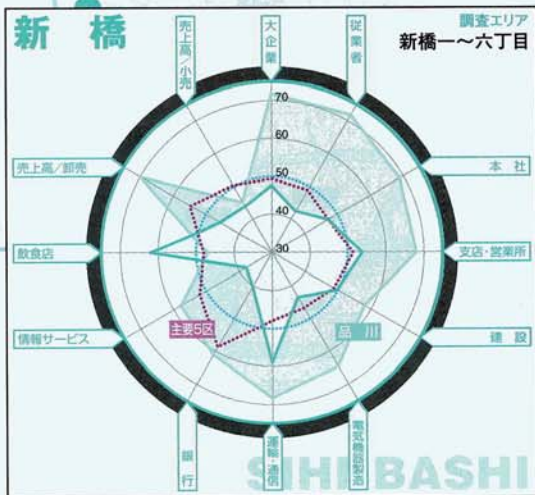
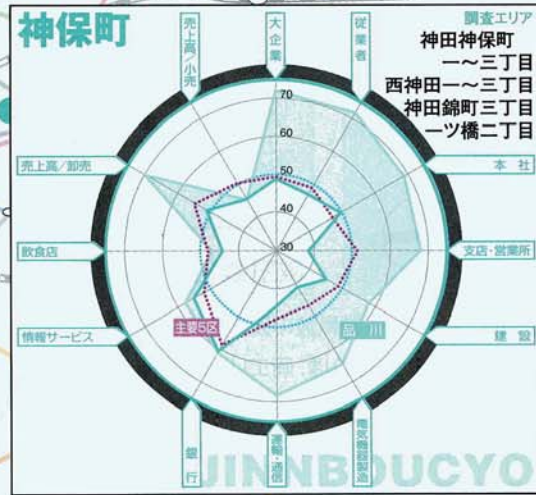
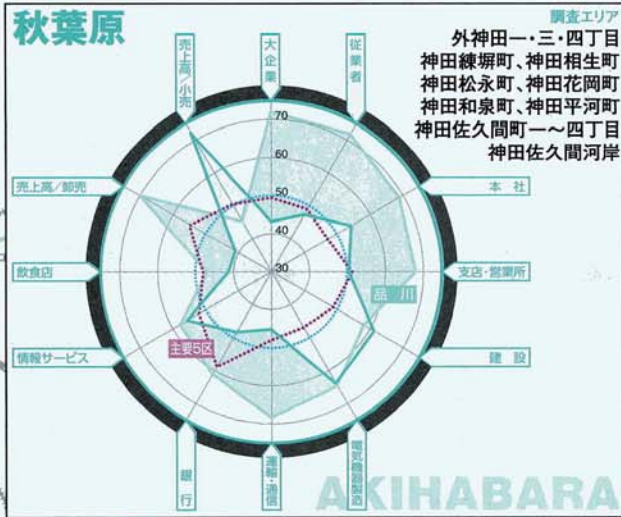
左のレーダーチャートは、品川と、大型開発が進行中の都内主要ビジネス街および都内主要5区平均とを、凡例で掲示した12項目について偏差値で比較したものである。グラフの形から、品川の全体的なポテンシャルの高さは一目瞭然だが、主な特徴として次の点が挙げられる。

■ 大企業・本社の集積度が高い

企業規模の項目を見ると、資本金および従業員数の双方で、品川の偏差値は約72と他を圧倒する大企業集積を示している。また、オフィス機能集積を表す本社および支店・営業所割合でも、同様に突出した高水準となっている。大企業や本社の実数のみに着目すれば、神保町や新橋の方が多くは多いほどであるが、全企業に対する割合で比較すると大きな較差が生じることから、品川の調査エリアに小規模な単独形態の企業が少なくことが分かる。これは、品川駅東口側が、天王洲の大型開発によって脚光を浴びた新興ビジネス街であることに由来している。天王洲の開発群は、平成3年から8年にかけて順次竣工しているが、バブル崩壊後のこの時期、都内では、大企業の統合移転ブームの受け皿となるだけの規模・スペックを備えたビルの供給が希少であった。その結果、本社機能の大型移転や、関連企業集積のための大型需要が集中したという経緯がある。また、天王洲に加え、駅東口再開発の嚆矢となった品川インターシティの存在が、大企業の本社や支店・営業所の集積度を引き上げているのは言うまでもない。さらに、これら大企業の中の化学・金属・機械製品卸売業が、1卸売業当たりの販売額を引き上げ、同項目の偏差値も約70と高い水準を示している。

■ 立地に特化した特徴

戦後の高度成長期、京浜工業地帯の中核を担ってきた品川では、ソニーに代表される大企業の下請けとして電気機器製造業が隆盛を極め、日本の機械工業を牽引してきた。近年、産業構造の激変により、その工場数は減少しているものの、今回の調査でもいまだ同業の集積度は高く、比較エリア中第1位となっている。また、京浜運河など水運の便に恵まれた同エリアでは、運輸・通信業の集積度が高くなっているが、物流倉庫や港湾施設のみならず、羽田空港との関係から、日本航空をはじめ航空運輸業が多いことも特徴として挙げられる。



凡例

全企業本社に対する
資本金1億円以上の大企業割合

1小売業当たりの売上高

1卸売業当たりの売上高

全企業に対する本社割合

全企業に対する支店・営業所割合

全企業に対する建設業割合

全企業に対する電気機器製造業割合

全企業に対する運輸・通信業割合

全企業に対する銀行割合

全企業に対する情報サービス業割合

全企業に対する飲食店割合

※レーダーチャートの各項目は、6エリアおよび主要5区の平均値からの偏差値

主要5区
 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

事業所
 法人・個人・外資系の全てを含む事業所(官公営を除く)。

企業
 事業所のうち個人経営を除いたもの。株式・有限・合名・合資・相互等の法人と外資系企業。

業務集積傾向

高輪から南品川までを広域に捉えた、品川エリアの業務・商業集積

明治時代から続く工業集積から、住工混在地域が形成された北・南品川。全く新しいビジネス街の出現で注目を集めた天王洲。そして、未曾有の大規模プロジェクトが進行する港南と、その成り立ちによって全く違う街並みを見せる品川。第二章では、企業規模・事務所機能・新旧産業の対比と、商業関連データをもとに、品川の業務集積傾向を分析し、ビジネス街としての特色を検証する。

企業規模



丁目ごとの全企業に対する大企業の割合は、東品川二丁目(天王洲)が圧倒的に高く、50%強をも占めている。次に、平均従業員数は、ソニーの本社と関連施設群が集積する北品川六丁目(天王洲)が最も多い。また、港南一

丁目は、大企業・従業員数の双方に高い数値を示しているが、これは、同エリアの面積の大部分を水道局施設が占め、事業所数自体は少ないものの、残された一画にNTT、コクヨ等大企業の関連施設や大型ビルが集積し

ていることによるものである。一方、京浜急行沿いの北品川から南品川にかけてのエリアには、戦後早い時期から住工混在地域が形成されており、中小規模の事業所が多い様子が現れている。

事業所機能



本社集積を見ると、品川駅東口から天王洲にかけてのエリアには、大企業集積の地図と同様の傾向が現れている。これは、同エリアが、企業本社の大型移転ニーズを受け入れるだけの十分なキャパシティを備えて

いることを裏付けている。今後、交通インフラの飛躍的な拡充による同エリアのポテンシャルアップに注目する企業も多く、広大な開発余地も残されていることから、前述の傾向が一層進行すると考えられる。一方、交

通の便を重視する支店・営業所では、品川駅周辺と、東京港に面する東品川五丁目の集積度が高く、住宅と小規模な単独形態の事業所が混在する京浜急行沿いと高輪二丁目

製造業

製造業集積度

【製造業数/全事業所数】



情報サービス業

情報サービス業集積度

【情報サービス業数/全事業所数】



産業として歴史の古い製造業と、新しいタイプのビジネスを代表する情報サービス業の集積度を比較すると、街の成り立ちの新旧と合致している様子が分かる。北品川から南品川にかけては、明治初期、官営「品

川硝子製造所」の創業以来、日本の工業の発祥地として工場が集積し、主に電気・精密機器関連の部品製造を中心に発展してきた。特に南品川では、飲食店を除いた事業所数の約20%が製造業と、高い割合を占めてい

る。しかし、その規模は零細なものが多く、近年は区外流出や転・廃業により減少傾向にある。一方、開発進行中の品川駅東側や、東品川四丁目では、情報サービス業の割合が高くなっている。

商業

飲食店集積度

【飲食店数/面積 (ha)】



小売店集積度

【小売店数/面積 (ha)】



卸売業集積度

【卸売業数/面積 (ha)】



1卸売業当たりの売上高

【卸売売上高/卸売業数】



単位面積当たりの飲食店・小売店数を見ると、京浜急行沿いと、品川駅西側の集積度が高い様子が分かる。前者は、住工混在地を背景に、食品や生活必需品を商う近隣商店街が中心となっており、地域密着型の商業圏を形成している。一方、後者は、駅前立地と高層ホテル群による集客力に起因して集積度が高くなっているものと考えられる。

卸売業数でも同様に、京浜急行沿いに高い集積が見られる。しかし、その実数では、都中央卸売市場のある港南二丁目が圧倒的に多くなっている。取り扱い品目を見ると、港南二丁目に食肉、天王洲に化学・金属が多いほかは、全体的に機械器具が多く、電気機器関連産業を中心に発展してきた経緯を色濃く反映している。また、1卸売業

当たりの売上高では、港南一・三丁目が高いが、これは前述のように少数の大企業で形成された特殊なエリアであることに起因し、それ以外では大手卸売業の多い天王洲と高輪四丁目が高くなっている。一方、数のうえで高い集積を示す北・南品川での売上高は低く、製造業と同様、その企業規模が小さいことが分かる。

ビジネス街徹底分析・品川 第三章

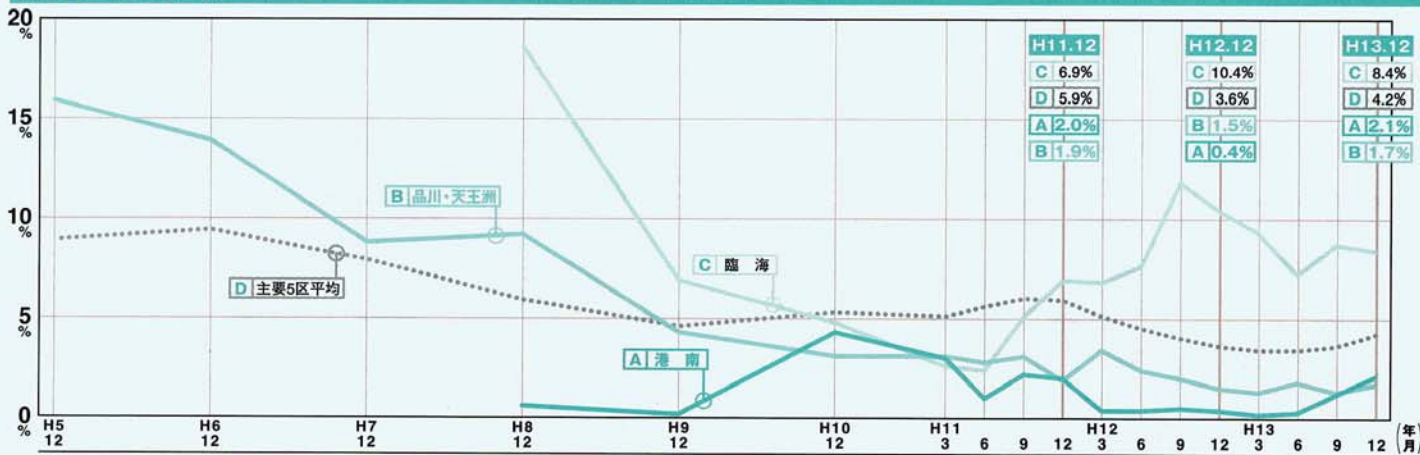
オフィス市場

空室率・新規供給・募集賃料に見る オフィス市場の推移と現状

工業地帯から業務都市へと大きく変貌を遂げてきた品川。天王洲アイル、品川インターシティなど、ビッグプロジェクトが次々と稼働し、業務都市としての存在感をますます強めている。さらに、これから、品川駅東口や東品川でもビッグプロジェクトが始動し、そのポテンシャルアップはとどまることを知らない。本章では、そんな品川を、「港南」と「品川・天王洲」の2つのゾーンに分け、検証を進める。



空室率推移



品川・天王洲ゾーン(本章では、高輪の一部と北品川、東品川を指す)の空室率は、平成5年以降大きく改善してきた。本社機能の移転や関連企業集積による大型移転などが見られ、全体的に需要が増加したことが要因と考えられる。平成9年には、空室率が前年の9%台から一気に4%台まで低下。これは、平成8年に新規供給が全く見られなかったことに加えて、平成9年になっても、新規供給が低水準にとどまったためと考えられる。

平成10年以降の空室率は、調査月によって多少のバラツキはあるものの、低く安定している。特に、天王洲は、当初から外資系企業を中心に本社機能を誘致しているため、空室が出ても館内増床等の借り増し需要で成約するケースが多い。需給バランスの安定が、そのまま空室率に現れているといえるだろう。

港南ゾーンでは、平成10年に空室率が4ポイントも上昇した。これは、この年の11月

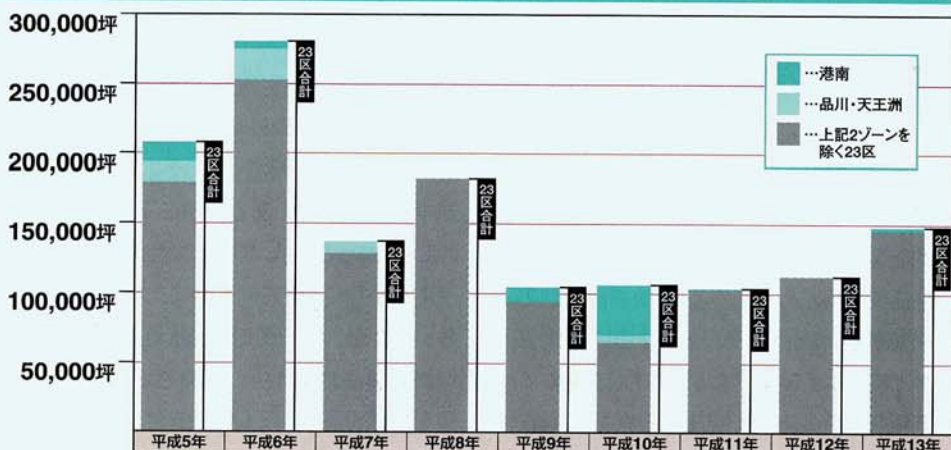
に竣工した品川インターシティの影響によると考えられるが、新築大型ビルへの根強い需要により、空室は徐々に解消。品川・天王洲ゾーン同様、低水準で推移している。

ちなみに、同じウォーターフロントの臨海ゾーンでは、ハイグレードビルが多いにもかかわらず、その交通アクセスの脆弱さから、需要をつかみ切れず、市場に安定感がない。

※主要5区=千代田・港・中央・新宿・渋谷の5区

新規供給

東京23区の新規供給量に、港南と品川・天王洲の両ゾーンが占める割合を図示してみた。平成10年には、東京23区合計の39%をこの2ゾーンが占めている。供給量の大半は、港南ゾーンに竣工した品川インターシティによるものだが、大量の供給にもかかわらず、市場は空室率の一時的な上昇後、安定傾向を見せ、同ゾーンへのニーズの高さがうかがえる。しかし、平成15年には、品川駅東口を含め、都内の大型プロジェクトが次々と竣工するため、目が離せない状況が続くだろう。

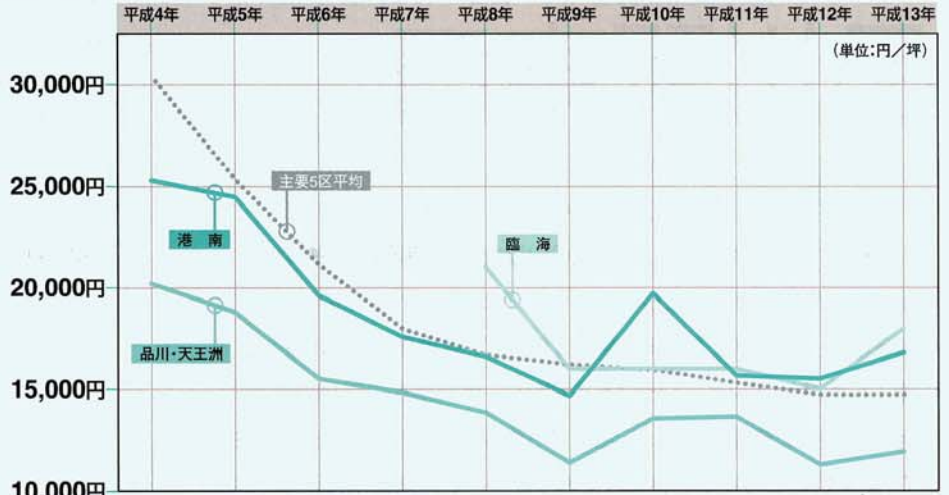


※「不動産白書」のデータを基に作成

募集賃料

平成4年には、20,000円/坪を超えていた港南と品川・天王洲の両ゾーンの平均募集賃料だが、バブル崩壊の影響を受け、主要5区平均同様、下落に転じた。しかし、両ゾーンとも、平成10年には一気に上昇に転じている。これは、この年に竣工した品川インターシティの影響が顕著に現れた結果といえるだろう。

港南ゾーンでは、駅周辺の大型開発等により、今後も大型需要が見込めることから、賃料は高水準で推移すると考えられる。品川・天王洲ゾーンでは、りんかい線の延伸に加え、隣接地域に竣工する品川シーサイドフォレストの影響がどのように現れるのか注目される。



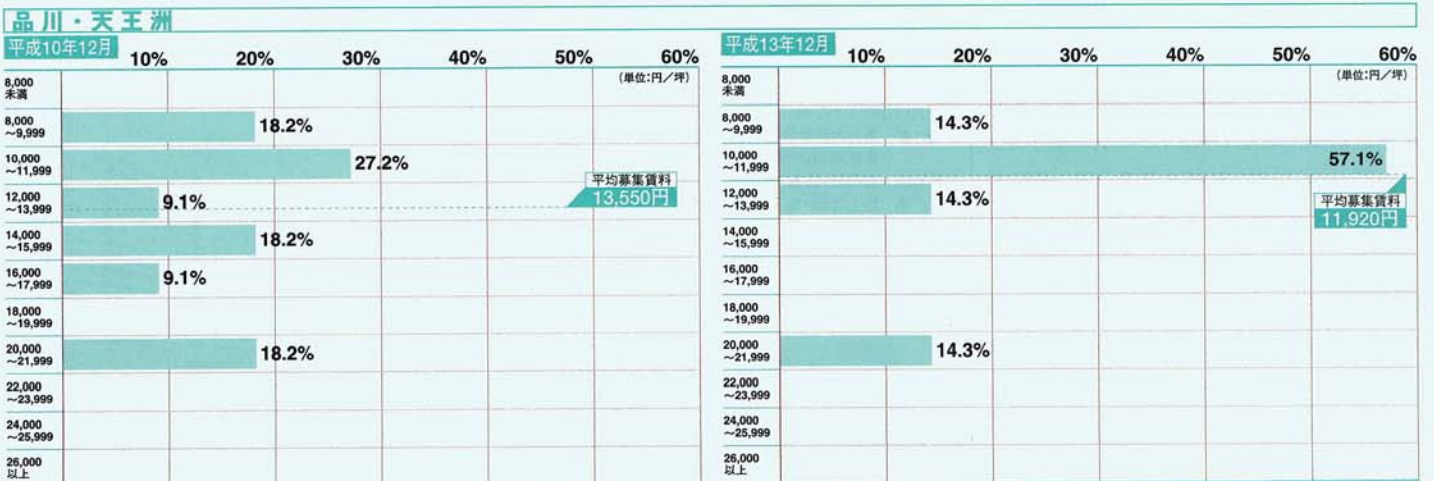
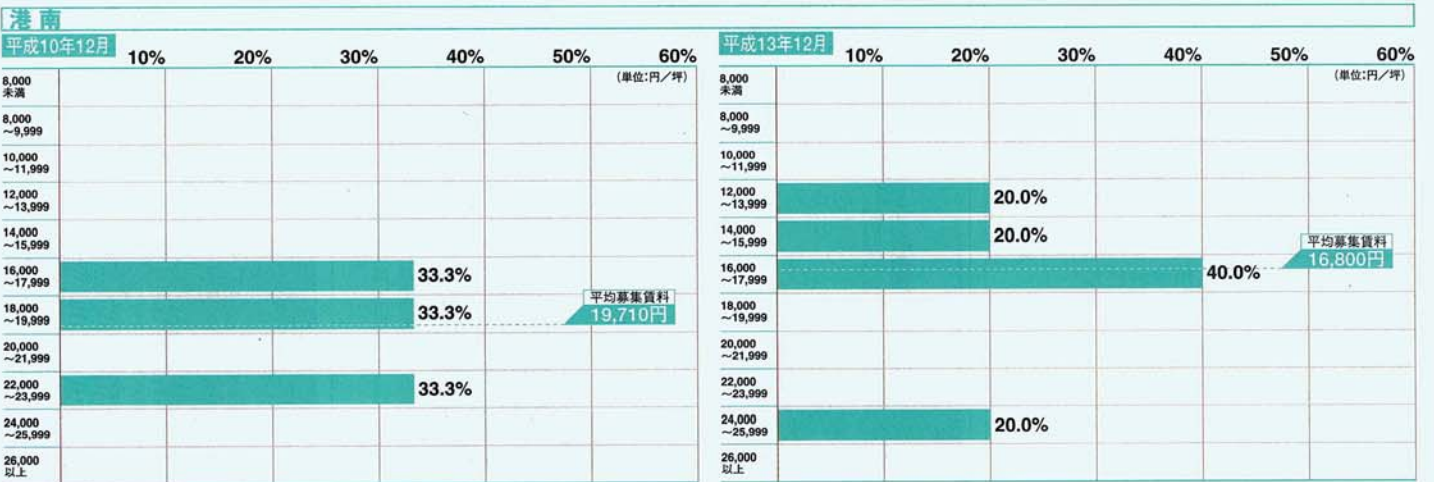
	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年
港南	25,290円	24,470円	19,610円	17,590円	16,600円	14,670円	19,710円	15,660円	15,500円	16,800円
品川・天王洲	20,200円	18,790円	15,510円	14,840円	13,850円	11,380円	13,550円	13,640円	11,280円	11,920円
臨海	—	—	—	—	21,000円	16,000円	16,000円	16,000円	15,000円	18,000円
主要5区平均	30,400円	25,320円	21,120円	17,970円	16,670円	16,210円	15,930円	15,290円	14,720円	14,720円

募集賃料分布比較

下のグラフは、平成10年末時点と平成13年末時点の港南ゾーンと品川・天王洲ゾーンの募集賃料分布を表したものである。ただし、両ゾーンとも、この時点で市場にテナント募集が出ていたビルのサンプル数が少ないこと、満室で推移しているビルの入居賃料は含まれないことに注意していただきたい。

港南ゾーンでは、前述のとおり、平成10年に品川インターシティが竣工し、約36,000坪の新規供給があった。そのため、これら新築ビルに引っ張られる形で、募集賃料も高額賃料帯に集まりがちである。その後は大型の新規供給もなく、市場が落ち着いたため、募集賃料も安定感を取り戻している。

品川・天王洲ゾーンの平成13年末時点の最多価格帯は、10,000～11,000円台/坪。平成10年末と比較すると、募集賃料は低額ながらも、相場感を形成しつつあるといえるだろう。今後は、品川駅東口の大型開発や品川シーサイドフォレストの竣工により、募集賃料にも何らかの影響が出てくると予想される。



ビジネス街徹底分析・品川 特集Ⅰ

品川駅東口

都心の新たなビジネス拠点となる、
未曾有の大規模プロジェクトに迫る

つい最近まで、「品川」といえば「神奈川方面から都心への乗換駅」「西口の高層ホテル群」としてクローズアップされ、東口の存在すら知らない人がいた。しかし、平成10年に、駅東側の旧国鉄用地に竣工した品川インターシティを皮切りに、大規模な再開発計画が次々とその姿を見せ始めると、たちまち世間の注目を集めた。果たして、駅東口はどうなっていくのだろうか——その未来像に迫る。

品川グランドcommons (品川駅東口B-1地区)

駅前の交通広場に隣接するB-1地区では、三菱商事、三菱自動車工業、三菱重工業、キヤノン販売、太陽生命保険、大東建託、トータルハウジング、東京建物、勸業日土地販売、近鉄不動産(順不同)の10社企業連合が、敷地面積約53,000㎡の土地を取得し、本社オフィスや高層マンションなど計7棟を建

設中。街区の延床面積は約58万㎡に及び、オフィスや住宅以外に、ホテル、飲食店なども予定されている。2階レベルに設置される半屋外歩行者通路(スカイウェイ)により、

品川駅や周辺の大規模ビル群とスムーズにアクセスできる。全体として、平成15年の完成を目指し、工事が進められている。

品川三菱ビル、三菱重工ビル

事業者	三菱商事株式会社、三菱重工業株式会社
主要用途	事務所・店舗・ショールーム・駐車場
規模	地上32階・地下3階・塔屋1階
建物高さ	148.1m
敷地面積	20,477.13㎡ (三菱商事、三菱自動車工業、三菱重工業の共有)
延床面積	227,831.13㎡
竣工予定	平成15年3月
備考	両ビルのB1~3階には、飲食を中心とした商業施設が入居予定。 品川三菱ビルは、18階の一部から上に三菱商事、18階の一部から下に三菱自動車工業が入居(本社として使用)。三菱重工ビルは、三菱重工業が入居(本社として使用)。

(仮称)キヤノン販売品川本社ビル

事業者	キヤノン販売株式会社
主要用途	事務所・ショールーム
規模	地上29階・地下4階・塔屋1階
建物高さ	144.05m
敷地面積	5,119.81㎡
延床面積	59,329.06㎡
竣工予定	平成15年3月
備考	自社使用

品川イーストワンタワー

事業者	大東建託株式会社
主要用途	事務所・店舗・ホテル・駐車場
規模	地上32階・地下3階
建物高さ	147.8m
敷地面積	10,238.86㎡
延床面積	118,595.34㎡
竣工予定	平成15年3月
備考	B1~3階店舗、4~24階事務所、25~32階ホテル。事務所部分は、一部自社使用のほか、大部分を賃貸予定。天井高2,700mm、OAフロア150mmを標準装備。



太陽生命品川ビル

事業者	太陽生命保険相互会社
主要用途	事務所
規模	地上30階・地下3階・塔屋2階
建物高さ	147.8m
敷地面積	5,119.29㎡
延床面積	57,273.81㎡
竣工予定	平成15年3月
備考	自社使用のほか、一部テナントスペースとして賃貸予定。天井高2,700mm、OAフロア150mmを標準装備。電気容量60VA/㎡、ゾーン毎の空調制御。



品川Vタワー

事業者	三菱商事株式会社 東京建物株式会社 近鉄不動産株式会社 勸業日土地販売株式会社 トータルハウジング株式会社
主要用途	分譲住宅
規模	タワー棟:地上43階・地下3階 テラス棟:地上4階・地下3階
総戸数	650戸 タワー棟:622戸 テラス棟:28戸
竣工予定	平成15年5月

(仮称)B-1地区賃貸住宅棟

事業者	トータルハウジング株式会社
主要用途	賃貸住宅
規模	地上31階・地下2階・塔屋1階
総戸数	202戸
竣工予定	平成15年3月



品川駅東口B-2地区

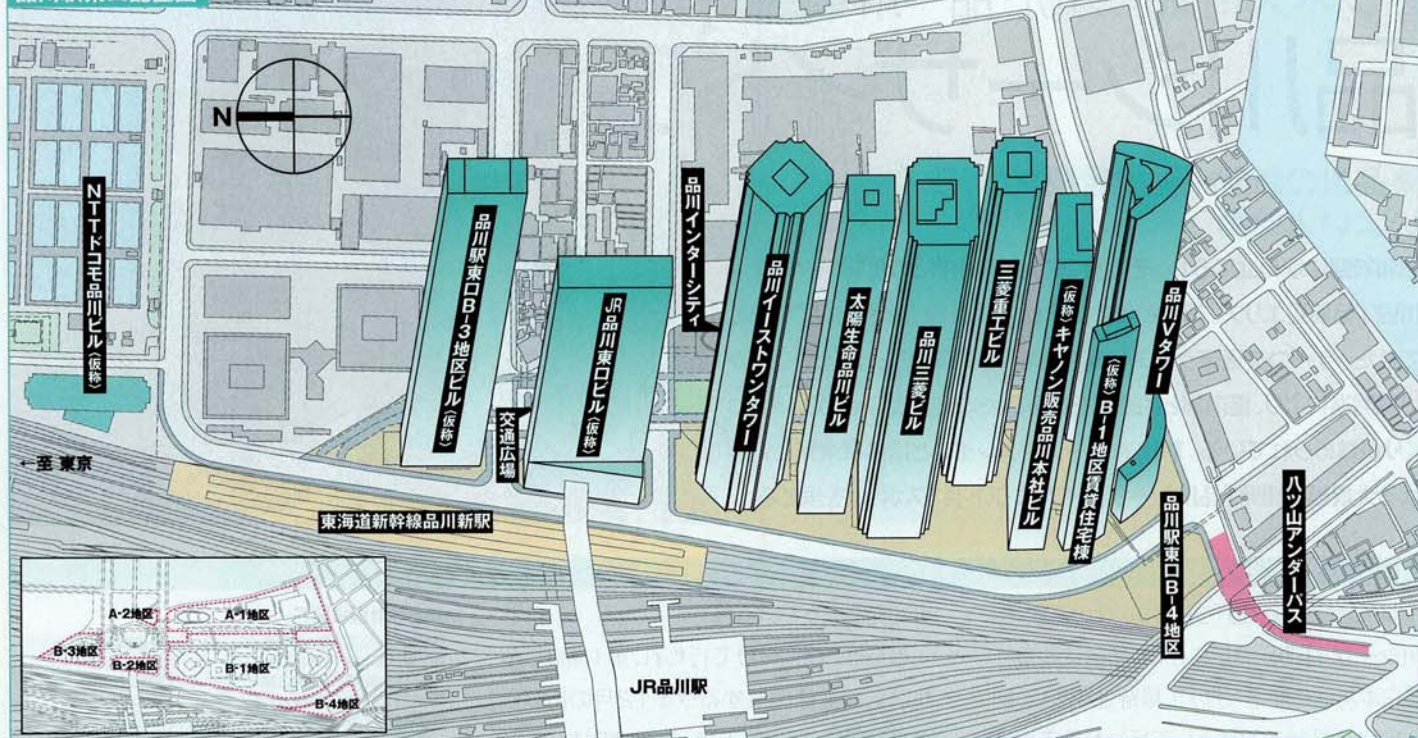
交通広場正面に位置し、JR品川駅や東海道新幹線品川新駅(平成15年秋開業予定)と東西自由通路で直結するエリア。東日本旅客鉄道(JR東日本)と東京圏駅ビル開発が事業主となり、「JR品川東口ビル(仮称)」を建設する。昨年6月に着工し、平成16年春の竣工を目指す。高層部(5~20階)はオフィスゾーン、低層部(2~4階)は商業ゾーンとし、ショッピングモール「アトレ品川(仮称)」も計画されている。

JR品川東口ビル(仮称)

事業者	東日本旅客鉄道株式会社 東京圏駅ビル開発株式会社
主要用途	事務所・店舗・駐車場
規模	地上20階・地下3階・塔屋2階
建物高さ	99.9m
敷地面積	6,145㎡
延床面積	62,740㎡
竣工予定	平成16年春
備考	賃貸ビル



品川駅東口配置図



品川駅東口B-3地区

交通広場北側に位置するエリア。事業者はNTTデータで、延床面積約70,000㎡、地上27階・地下3階建てのオフィスビルを建設する。昨年4月に着工、竣工は平成15年6月を予定。自社使用のオフィスのほかに、内外の会議からセミナー、プレゼンテーションなど、様々なニーズに対応できるコンファレンスセンターと、低層部および別棟に、飲食モールを設置する。

品川駅東口B-3地区ビル(仮称)

事業者	株式会社NTTデータ
主要用途	事務所・店舗・駐車場
規模	地上27階・地下3階・塔屋2階
建物高さ	132.42m
敷地面積	7,039.91㎡
延床面積	70,283.41㎡
竣工予定	平成15年6月
備考	事務所部分は自社使用



品川駅東口B-4地区

敷地面積約5,400㎡、品川駅東口再開発の中で一番南に位置するエリア。他エリア同様、高層ビルの建設が予定されている。

品川駅東口A-2地区

交通広場前のエリアで、「品川インターシティフロント」と「品川駅前港南ビル」の2棟が建つ。品川インターシティフロントは、延床面積約4,600㎡、地上9階・地下1階建て、事業者は興和不動産、住友生命保険、大林組の3社。品川駅前港南ビルは、延床面積約2,200㎡、地上10階・地下1階建て、事業者は安藤建設。品川駅や品川インターシティと、歩行者専用通路で結ばれている。



品川インターシティ(品川駅東口A-1地区)

品川駅東口地区再開発のリーディングプロジェクトとして、平成10年11月に竣工。敷地面積約35,000㎡、総延床面積約33万7000㎡という大規模開発である。地上30階を超える3棟のオフィスビル(A~C棟)と地上5階建ての商業施設(D棟)、ホール棟から成る。オフィス棟には、日本興業銀行、大林組東京本社、ソニー、NTTグループなどが入居している。



交通広場

駅東口の歩行者専用通路ネットワークの起点となる駅前広場で、地下には公共駐車場を備える。また、東口地区全体に、幅員25mの道路が整備され、歩行者と自動車を分離した安全な街づくりが行われている。

ハツ山アンダーパス

第一京浜(国道15号)と駅東口を立体交差で結ぶアンダーパス。駅を挟んだ東西の往来が格段に改善され、各方面への車のアクセスも大幅に向上する。現在、急ピッチで工事が進められている。

東海道新幹線品川新駅

A-2地区に建設中のJR品川東口ビル(仮称)のすぐ隣に位置し、在来のJR品川駅と並行する形で2面4線のホームが建設される。平成15年秋、開業予定。開業後は、品川駅から始発列車の運行も予定され、東海・西日本方面からの新たな玄関口として、期待される。

ビジネス街徹底分析・品川 特集Ⅱ

品川シーサイドフォレスト

東品川の新駅一体開発型プロジェクト、 いよいよ始動

昭和初期に埋め立てられ、その後、京浜工業地帯として発展した東品川四丁目周辺エリア。海運の便に恵まれ、工場、物流倉庫として発展してきた。今一つ交通アクセスに恵まれないエリアであったが、りんかい線開通により、臨海部と内陸部を結ぶ新たな拠点にふさわしい街づくりが進められている。恵比寿ガーデンプレイスとほぼ同規模といわれる大規模再開発「品川シーサイドフォレスト」にスポットを当てる。

計画の特徴と概要

東京臨海高速鉄道「りんかい線」の新駅(品川シーサイド駅)開設に伴い、新駅に隣接する日本たばこ産業(JT)工場跡地を核に、約9.6haの区域を対象として行われる市街地再開発事業。「杜のみどりの中の街」を開発コンセプトに、商業、業務施設をはじめ住宅、ホテルなどが建設され、交通広場や道路、公園なども整備される。総延床面積は50万㎡を超え、居住人口2,600人、就業人口は13,000人に上る予定で、大規模な複合都

市開発となっている。

事業は2期に分けて行われ、第1期はりんかい線が全線開業する今年12月の街びらきを目標に、既に着工済。業務棟2棟と店舗棟が今年9月末に竣工予定、残る業務棟2棟と住宅棟2棟も、平成15年度までに建設される予定だ。第2期は、今年6月に着工予定で、平成16年8月には、業務棟2棟とオフィス複合棟が竣工を予定している。

全体計画概要表

区分	第1期事業	第2期事業
敷地面積	約52,400㎡	約20,515㎡
施設延床面積	約374,600㎡	約135,780㎡
最高建物高さ	約102m	約101m
施設内容等	業務A-1・2棟 業務B-1・2棟 住宅A・B棟 店舗棟 駐車場	オフィス複合棟 業務C棟 業務D棟 駐車場
工事期間(予定)	着工2000年2月～ 竣工2002年9月 (一部2003年度予定)	着工2002年6月～ 竣工2004年8月
市街地再開発事業施行者	日本たばこ産業株式会社 都市基盤整備公団	鹿島建設株式会社
公共施設の概要	交通広場:約4,100㎡/地区幹線道路:幅員15m・公園:約2,500㎡/側道:幅員4.4m/駐輪場:約700台 公共施設面積合計…約10,400㎡	
正式名称	第1期事業…東品川四丁目第一地区第一種市街地再開発事業 第2期事業…東品川四丁目第二地区第一種市街地再開発事業	

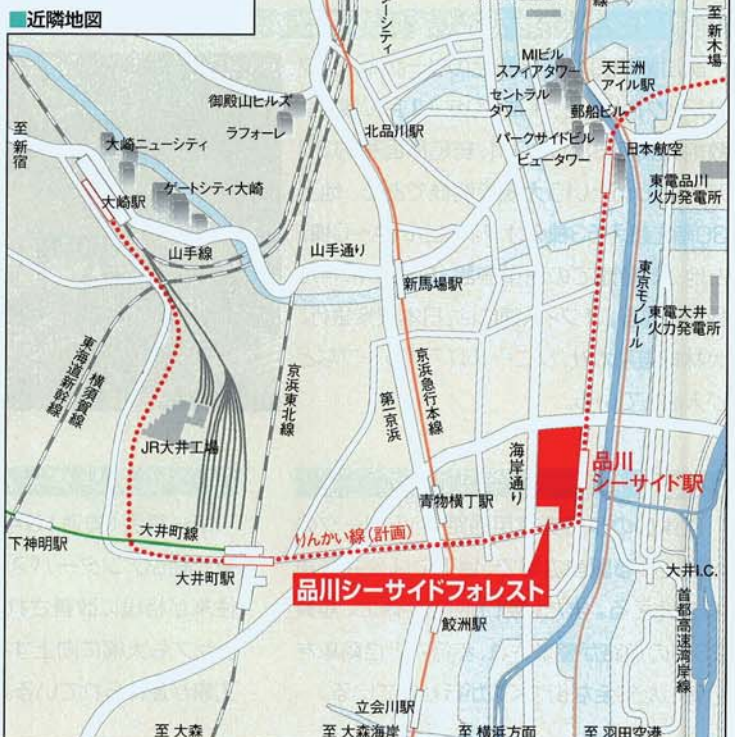
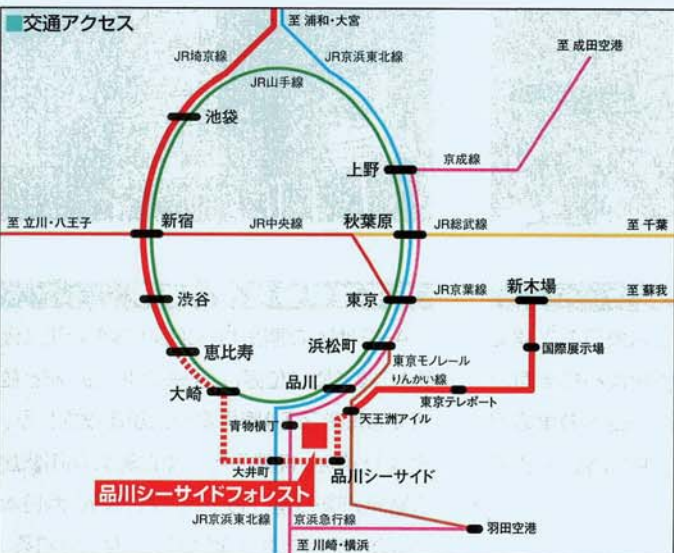
ロケーションと交通アクセス

りんかい線「品川シーサイド」駅(今年12月に大崎まで全線開業予定)と京浜急行線「青物横丁」駅の利用が可能。特に、りんかい線は、大崎駅でJR埼京線と相互直通運転が予定さ

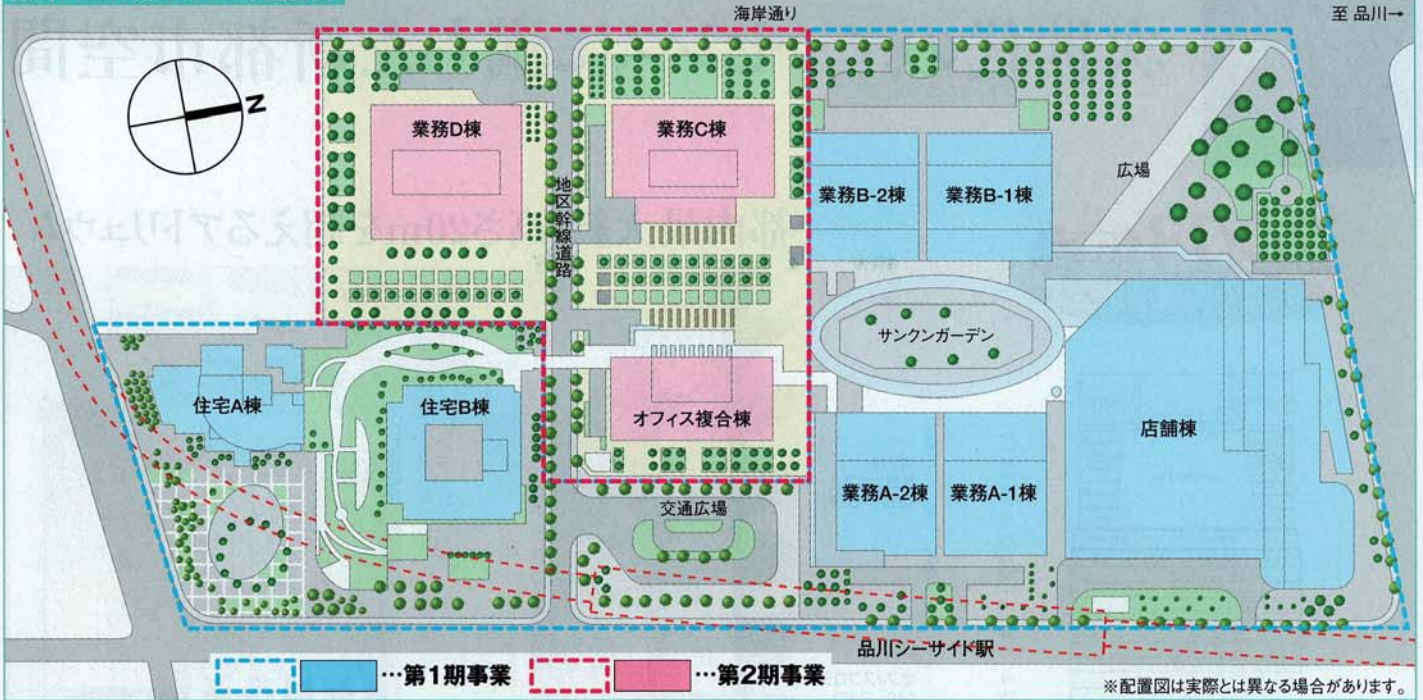
れており、渋谷、新宿など都心はもちろん、埼玉、横浜方面へのアクセス向上に期待が寄せられている。また、首都高速湾岸線大井インターにも近く、車でのアクセスも便利である。

主要駅までの所要時間 (※乗り換え・待ち時間は含まれません。また時間帯により、多少異なります。)

品川シーサイド	大井町	大崎	渋谷	大崎	大崎	東京	新宿	新木場	横濱	羽田空港
約2分(りんかい線)	約11分(JR京浜東北線快速)	約9分(JR山手・埼京線)	約9分(JR山手・埼京線)	約12分(りんかい線)	約35分(JR山手・埼京線)					
約5分(りんかい線)										
約10分(京浜急行線特急)	約8分(京浜急行線特急)									
約16分(京浜急行線特急)										



品川シーサイドフォレスト配置図



第1期事業

今年9月末には、業務A-1・2棟(地上22階・地下2階・塔屋2階建て)と店舗棟(地上8階・地下2階・塔屋2階建て)が竣工予定で、両A棟には日立ソフトウェアエンジニアリング、店舗棟にはジャスコの入居が予定されている。このほか、平成15年7月に竣工予定の業務B-1棟(地上23階・地下2階・塔屋2階建て)には、松下電器産業が入居を決定。地上30階建ての住宅棟は、A棟(平成16年2月竣工予定)が約250戸、B棟(平成15年7月竣工予定)が約560戸の賃貸住宅を供給する。職・住・遊の3つの機能を兼ね備えた、駅と一体開発型の新しい街が、もうすぐ誕生する。



建設中の業務B棟(左)、業務A棟(右)

第2期事業

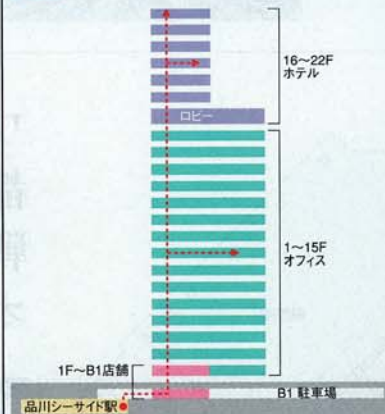
業務C、D棟、オフィス複合棟の3棟を建設する。今年6月に着工し、平成16年8月に竣工予定。オフィス複合棟には、ホテルが建設

され、臨海部や都心への観光客の利用も見込まれている。これら3棟の竣工をもって、街の本格稼働となる。

オフィス複合棟

計画概要	
敷地面積	約6,695㎡
主要用途	オフィス・ホテル・店舗・駐車場
規模	地上22階、地下1階、塔屋2階
建築面積	約2,700㎡
法定延床面積	約44,400㎡
容積対象延床面積	約40,170㎡
建物高さ	約101m
取得予定者	鹿島建設株式会社

断面図



業務C棟

計画概要	
敷地面積	約5,935㎡
主要用途	オフィス・駐車場
規模	地上17階、地下1階、塔屋2階
建築面積	約2,550㎡
法定延床面積	約40,080㎡
容積対象延床面積	約35,610㎡
建物高さ	約82m
取得予定者	鹿島建設株式会社



業務D棟

計画概要	
敷地面積	約7,885㎡
主要用途	オフィス・店舗・駐車場
規模	地上17階、地下1階、塔屋2階
建築面積	約2,850㎡
法定延床面積	約51,300㎡
容積対象延床面積	約46,520㎡
建物高さ	約82m
取得予定者	日本たばこ産業株式会社

