

# OSAKA

## ビジネス街サーベイ

# 大崎

おおさき

明電舎やソニー等の大手製造業が拠点を置き、工場を中心に街が形成された大崎は、都内有数の工業地帯として発展してきたが、1970年代半ばから工場の転出が始まり、跡地における一体的な再開発計画が始動した。1982年、東京都の都市多核化構想により7大副都心のひとつに指定され、また駅東口において先行した大規模再開発事業が完了すると、大企業がオフィスを構えるビジネス拠点としても認識されるようになった。そして2002年には、大崎駅を中心とした約60haの地域が都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定され、「研究開発型産業の集積を活かして発展する街」を将来イメージに据えて、現在さまざまな再開発プロジェクトが進行中である。今号は、ビジネス街としては後発ながらも、その開発スケールの規模に注目が集まる街・大崎を特集する。 空撮写真提供:東京都



## 大崎 オフィスビル開発の経緯

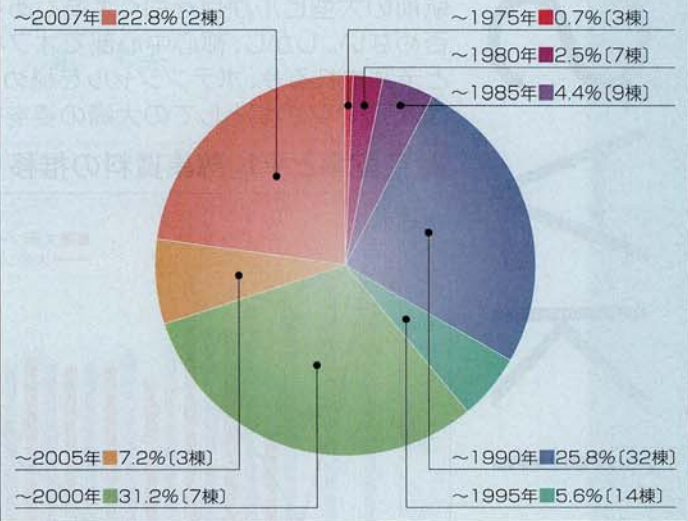
右のグラフは、「大崎・北品川」ゾーンにおいて、(株)生駒データサービスシステムの調査対象となっているオフィスビルのうち、延床面積が判明している77棟について、竣工年を5年毎に区切り、その合計が全体に占める割合をそれぞれ示したものである。2006年以降については期間が2年間となるが、2007年以内に竣工予定のビルも含まれている。

グラフを一見すると、ボリュームの大きな部分が間欠的に現れていることが分かるが、20%以上の割合を示す時期は、それぞれが大規模再開発の完成時に相当している。左のビル規模別マップでも明らかのように、同ゾーンではオフィスビルの絶対数が少なく、大型再開発ビルと、延床面積2,000坪以下の中小規模ビルで構成されているマーケットであるため、再開発のインパクトを際立たせる結果となったものと考えられる。また、開発に連続性が見られない要因としては、大崎の再開発事業は、デベロッパー主導型よりも、複数地権者からなる市街地再開発組合が実施するケースが多いため、着手から完成までに時間がかかることが挙げられるだろう。

最初の大量供給ボリュームを示す1986～90年には、駅周辺再開発の先陣を切った大崎ニューシティが開業、3棟の業務棟の延床面積合計は約28,000坪となる。また、御殿山トラストタワー（約21,000坪）、ONビル（約10,000坪）も同時期に竣工。この5年間はバブル経済期に該当しており、中小規模ビルの建設も盛んに行われ、大崎に現在あるオフィスビルの棟数の40%強が竣工している。

次に来るピークは、1996～2000年。竣工ビルはわずか7棟を数えるのみだが、総延床面積約88,000坪のツインタワー、ゲートシティ大崎が竣工した。東口第1地区再開発の大崎ニューシティ、第2地区のゲートシティ大崎が

## オフィスビルの竣工年別延床面積割合



完成し、駅東口側は副都心構想にふさわしい都市景観を整えることとなった。

そして、3番目のボリュームゾーンである2006～07年には、アートヴィレッジ大崎セントラルタワーとThinkPark Towerの2棟で全体の約23%をも占める供給が行われる。ThinkPark Towerは、大崎駅西側で最初に竣工する超高層ビルとなり、近隣に控える大規模再開発プロジェクトを先導する存在となるため、その重要性は極めて高いと言えるだろう。

資料提供：(株)生駒データサービスシステム  
参考：「しながわのまちづくり」品川区まちづくり事業部（2005.3発行）

## 大崎駅東口で完了した主な市街地再開発

### 大崎ニューシティ（大崎駅東口第1地区第一種市街地再開発事業）



所在地 品川区大崎一丁目6  
地区面積 約3.0ha  
総延床面積 138,149㎡ (41,790坪)  
主要用途 ●事務所(1-3・4号館)  
●ホテル(2号館)  
●店舗(5号館)  
●駐車場  
竣工 1987年

### ゲートシティ大崎（大崎駅東口第2地区第一種市街地再開発事業）



所在地 品川区大崎一丁目11  
地区面積 約5.9ha  
総延床面積 319,818㎡ (96,745坪)  
主要用途 ●事務所・店舗(2棟)  
●住宅  
●駐車場  
竣工 1999年

### アートヴィレッジ大崎（大崎駅東口第3地区第一種市街地再開発事業）



所在地 品川区大崎一丁目1～3  
地区面積 約2.5ha  
総延床面積 148,149㎡ (44,815坪)  
主要用途 ●事務所(1棟)  
●住宅(賃貸棟、分譲棟)  
竣工 2007年  
(事務所棟は2006年12月)

## 大崎駅西口の市街地再開発（「再開発計画と近未来像」の章参照）

### 明電舎地区（2005年1月東京都撮影）



### ThinkPark Tower（2007年5月撮影）



2007年8月末に竣工を控えたThinkPark Tower

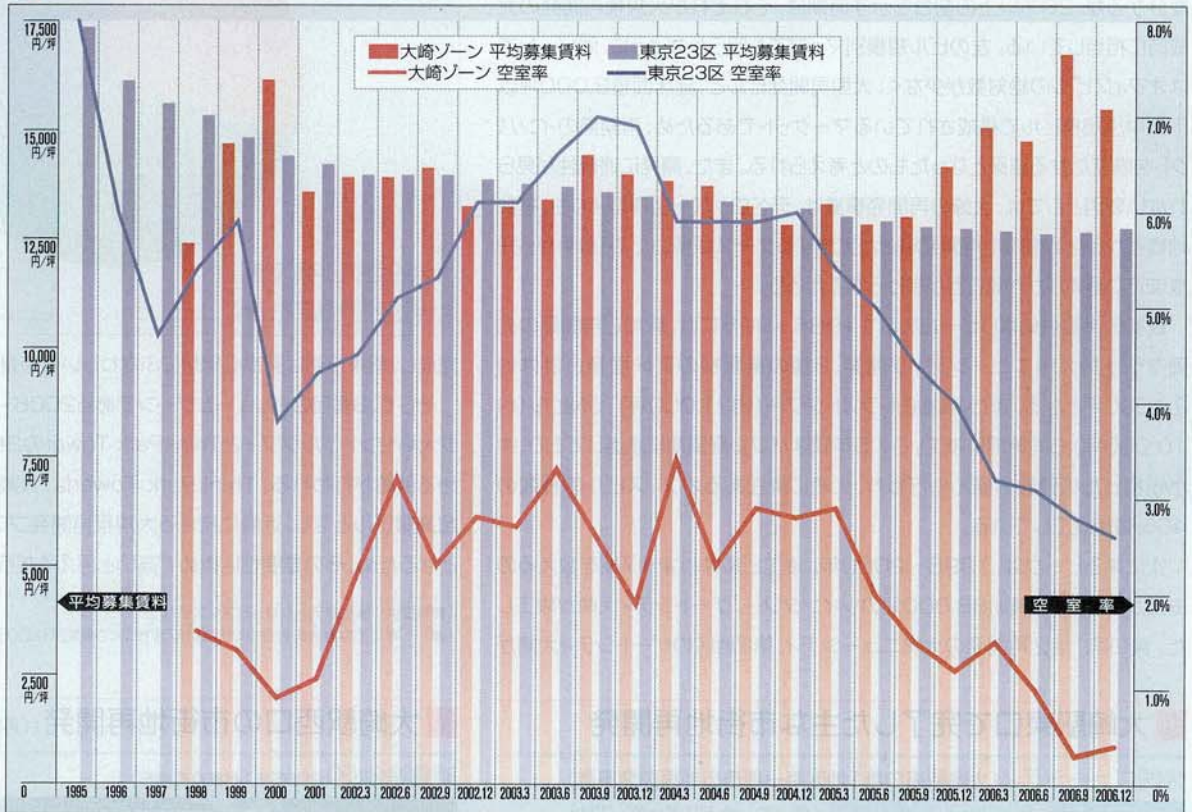
駅の東西をむなぐベデスタリアンデッキはビルのエンドランスと直結

# オフィス市場から見た大崎

駅前の大型ビルが目立つ大崎であるが、都内ビジネス街の中では認知度が低い感があったのは否めない。しかし、都心中心部でオフィス供給量が減少し、需給バランスがタイトな状況が継続すると予測される今、ポテンシャルを秘めた大崎の存在がマーケットの中で急浮上している。この項では、ビジネスの場としての大崎の姿を観察する。

## 空室率と平均募集賃料の推移

資料提供：(株)生駒データサービスシステム



上のグラフは、(株)生駒データサービスシステム調査による、「大崎」ゾーンと東京23区の空室率と平均募集賃料の推移を示したものである。なお、大崎ゾーンは、2007年3月期から調査ゾーンの拡大が行われたため、グラフ上では06年12月までを掲載している。

大崎がビジネスゾーンとして調査対象となった1998年は、金融不安等による市況低迷が継続、企業のオフィスニーズは沈静化し、23区の空室率は上昇傾向にあった。そのような状況下で、99年にゲートシティ大崎が竣工したが、統合移転等の限られた需要を新築大型ビルが独占する形となり、順調なスタートを切る。大崎ゾーンは、隣接する品川ゾーン等と比較すると、ビルのスペックに対して賃料水準に割安感があり、大手企業によるゾーン内外の拠点集約や、他ゾーンからのコスト削減目的移転の格好の受け皿となった。

その後の空室率推移を見ると、23区平均が上昇傾向にあった局面でも、大崎ゾーンではほぼ2%台の低水準を維持しており、ピーク時でも04年3月の3.4%。オフィス市況が回復に転じた後には下降傾向を辿り、06年12月には0.4%と空室は払底、タイトなマーケットとなっている。平均募集賃料については、05年までは、23区平均とほぼ同レベルで推移してきたが、06

年になって上昇傾向を示し、9月には16,750円/坪と、主要5区平均(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の13,120円/坪をも大きく上回った。ただし、同時期のデータのサンプルとなったテナント募集中ビルはごく少数であったため、大崎ゾーン全体の相場を表しているとは言い難い。

空室率が低水準で推移してきた背景には、新規供給が長期にわたり抑制されたため、大型ビルの希少な空室は館内テナントの増床用に確保されて外部募集に出ることは稀であるという、大崎ゾーンのマーケットの特殊性がある。裏を返せば、数棟のAクラスビルが牽引する市場であるために、需給バランスの一時的な変動によって市況データは大きく変化する可能性があるということになる。同ゾーンでは、再開発計画が次々と具体化され、ビジネス街としてのステータスが高まるとともに、強みでもあったリーズナブルな賃料水準は、他ゾーンとの差が縮小されつつある。そのため、今後はその競争力の真価が問われることとなるだろう。同時に、都心中心部での新規供給が減少傾向にある中、かつてゲートシティ大崎が示したように、再開発による大型供給が需要流入を喚起し、さらなる市況活性化が期待できると言うことができる。今後控えている大型再開発群の動向が注目される。

## ■ オフィス仲介営業マンが見た“大崎” ～最後の大規模再開発エリア～

今、都内で最もダイナミックな変化の過程にあるエリアとして、第一に挙げられるのは大崎でしょう。かつて大崎駅周辺といえば、工場が集積する街として、JR山手線沿線では今ひとつ目立たないエリアでした。しかし、工場街であったからこそ、その跡地というまとまった敷地を利用した大規模な再開発が可能となっているのです。品川駅東や汐留（新橋駅東）での再開発が一段落した後、山手線沿線では、大崎は大規模再開発が可能な最後の駅と言われており、そのポテンシャルの高さにより、オフィスマーケットから熱い注目を集めています。

エリアがポテンシャルを向上させるための要件として、交通インフラの拡充と、インパクトのある開発や連続した大規模オフィスビルの存在等が挙げられます。交通の面から見ると、大崎駅は、山手線の駅であることに加え、りんかい線の全線開通や埼京線・湘南新宿ラインの延伸によって利便性が格段に増し、埼玉・神奈川・千葉方面へのアクセスもスムーズとなり、通勤の面でも好立地となりました。

次に、インパクトのある開発や大規模オフィスビルの連続性という点で見ると、大崎駅東側では、1987年に大崎ニューシティ、1999年にゲートシティ大崎がオープンし、それぞれがAクラスビルとしてランドマーク的

存在となりましたが、その後数年間は1万坪以上の大型新規供給はなく、エリア全体では業務集積地としての認知度はそれほど高くはありませんでした。しかし、2006年12月に、ワンフロア800坪強、延床面積約25,000坪のオフィスビル、アートヴィレッジ大崎セントラルタワーが竣工、今年1月にはアートヴィレッジ大崎全体がまち開きを迎え、駅東側のフロントラインの開発がほぼ完了し、ビジネス街としての体裁を整えつつあります。また、駅の西側では、延床面積約46,000坪の大規模オフィスビル、ThinkPark Towerがその威容を現しており、周辺では他にも数年後に完成予定の再開発計画が目白押しです。これらの開発の絵が次々と明らかになることで、大崎のビジネス街としてのランクは確実に高まってきています。

大崎駅周辺の開発の特徴は、これら個々のプロジェクトが、駅を起点にペDESTリアンデッキ等で結合され、全体の回遊性が確保されていることです。それぞれの事業主体が連携し、一体的なまちづくりを行ってきた結果と言えるでしょう。また、オフィスビルだけでなく、商業機能や居住機能も盛り込んだ複合開発が中心となっており、山手線沿線にまた新たな賑わいをもつエリアが誕生することに期待しています。



## ■ 水と緑が彩る憩いの空間 ～環境に配慮した大崎の再開発～

現在、続々と再開発が進み、その姿を変貌させつつある大崎駅周辺。かつてこの一帯は、目黒川の傍ということで戦前から工場街として発展してきたエリアであった。だが、1960年代後半、環境汚染などがクローズアップされたことを契機に工場群が郊外へ移転を始め、研究・情報部門が集積する都市型工業地へと転換を図った。大崎副都心構想のもと再開発が加速し、近年では、ヒートアイランド対策モデル地区の1つに指定され、地元企業や品川区からなる「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」を中心に、目黒川の護岸整備をはじめ、都市環境改善へ様々な取り組みが行われている\*。このように、大崎駅周辺は住工混在というエリア特性から、環境配慮に基づく住環境の向上を重視した、総合的な視野に立った都市づくりが行われてきた経緯がある。

そして、大崎駅周辺のオフィスビルにおいても、河川や道路等の都市インフラと一体となった環境配慮型の開発が進められてきた。まず、大崎駅周辺開発の先駆けとして、1987年に誕生したのが大崎ニューシティ。この中心には緑豊かな回遊スペース「Oパティオ」があり、大崎駅東口から直結するペDESTリアンデッキと、

大崎ニューシティを形成する複数のビルを結ぶ有機的な動線として、駅前賑わいを創出している。また、目黒川を挟んで東側に建つオーバルコート大崎は、再開発に合わせて拡幅・整備された御成橋公園、御成橋通りの歩行者空間とともに、季節感豊かな緑地空間を一帯に形成している。ゲートシティ大崎周辺には、都市景観保護と一人当たりのオープンスペースを確保すべく、ランドスケープデザインによる広大な庭園が広がる。容積率緩和が進み、オフィスビルがより高層・大規模化している都心では、土と緑を感じさせる稀少なアメニティ空間と言える。

そして、大崎駅西口エリアで今年初秋にオープンする予定しているThinkParkには、敷地全体の約4割を占める緑豊かな公開空地、「大崎の森」が設置される。オフィス環境に自然を取り入れることで、ワーカーの新たな創造性を喚起するという、これまでの都心プロジェクトとは一風異なった新しいコンセプトが採用されている。

今後、大崎駅周辺では、新たなオフィスビル供給によるワーカー数の増大が予想されるが、緑を配した安らぎあるスポットが随所に置かれ、居住性に優れたオフィスゾーンとして注目を集めるであろう。



\*出所：「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」HP ● <http://www.city-ohsaki.jp/index.html>

ビジネス街サーベイ 大崎

## 再開発計画と近未来像

JR山手線の駅の中で、現在、最も活発に周辺再開発が進行している大崎駅。西口地区では、地上30階建の圧倒的なスケールを誇る「ThinkPark Tower」が、最初に完成する大型プロジェクトとして、間もなく竣工を迎えようとしている。駅を中心とした60haという広大な地域で、今後予定されている複合再開発計画について、その概要を紹介しよう。

## ThinkPark

総面積約9.1haのスケールで、一体的な都市再開発事業が進行する大崎駅西口地区。「明電舎地区」、「ソニー地区」、「南地区」、「中地区」の4つの地区から成り、1999年にはこれらの地区の事業者と品川区とで「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が進められている。「ThinkPark」は、明電舎地区の「大崎駅西口E東地区」および「大崎駅西口E南地区」において、2007年初秋にオープンする大規模再開発プロジェクトの総称。2004年に東京都内で初の都市再生特別地区の指定を受け、注目を集めている事業である。計画地には、30階建のオフィスビル「ThinkPark Tower」を中心に、ショップ&レストラン、多目的広場、大崎の森（公開空地）、ホテル、フィットネスクラブ、集合住宅が有機的に配置される。

地 区 大崎駅西口明電舎地区  
 (□大崎駅西口E東地区+□西口E南地区)  
 所 在 地 品川区大崎二丁目地内



thinkpark  
 where ideas grow

## 1 大崎駅西口E東地区 (全体約2.4ha)

## ThinkPark Tower (オフィスビル)

ThinkPark Towerは、JR大崎駅とペDESTリアンデッキで直結する、地上30階建、延床面積約46,000坪の大規模オフィスビル。オフィススペースは、ワンフロアの広さが都内屈指の約3,000㎡(約900坪)、奥行き約20m、天井高2,800mm(+OAフロア100mm)、サイドコア方式を採用した整形無柱の大空間である。本社機能の集約ニーズに応える仕様として、セキュリティや災害への備えが充実。24時間体制の有人管理と併せて、エントランスのフラッパゲートからテナントエリアまでに、非接触型ICカードによる最大4段階に及ぶセキュリティシステムが構築される。通信回線等のインフラは、テナント区画に接したメカニカルコアから供給されるため、情報セキュリティも高レベルに維持。また、ループ受電方式を採用すると同時に、ビル内供給ルートも2系統を備え、災害等の非常時にはテナント用として10VA/㎡の電力を最大72時間連続して供給することが可能となっている。



事業者 明電舎、世界貿易センタービルディング  
 規模 地上30階、地下2階、塔屋2階  
 延床面積 152,009.01㎡(45,982.80坪)  
 事務所賃付総面積 約87,200㎡(約26,450坪)  
 主要用途 事務所・店舗・駐車場  
 設計・監理 日建設計  
 プランニング/コンサルト シー・アイ・イー  
 施工 鹿島・大林・三井住友・鴻池・熊谷 建設共同企業体  
 竣工予定 2007年8月末

## ThinkPark Plaza (商業施設)

ThinkPark Plazaの1・2階に広がる、都市型ショップ&レストラン。地域全体に賑わいを創出することを企図し、開放的なレイアウトやデザインを採用している。飲食施設、コンビニエンス・ストア、金融機関等のビジネスサポート機能も充実。その他、ビルの3階には、人間ドックも対応可能なメディカルセンターや、旅行代理店が設置される。また、敷地内には多目的広場や大崎の森（公開空地）も配置され、コミュニケーションやリラクゼーションの場として提供される。



事業者 明電舎、世界貿易センタービルディング  
 規模 ThinkPark Tower低層部

## 2 大崎駅西口E南地区 (全体約0.7ha)

## ホテル&amp;フィットネスクラブ、タワーマンション

●ホテル(ダイワロイネットホテル東京大崎<仮称>)  
 ●フィットネスクラブ(スポーツクラブNAS大崎)  
 事業者 ホテル・ダイワロイヤル(大和ハウスグループ)  
 フィットネスクラブ:日本体育施設運営(大和ハウスグループ)  
 オープン予定 2007年秋  
 ●住宅棟(ウエストレジデンス大崎)※定期借地権付き分譲マンション  
 売主 三井物産、新日鉄都市開発、総合地所、三洋ホームズ、長谷工コーポレーション  
 規模 地上20階、地下1階(総戸数166戸)  
 竣工予定 2008年2月末



### 3 大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業(全体約1.8ha)

2005年、東京都知事から市街地再開発組合の設立認可を受け事業開始。施設建築物は06年着工、09年の竣工予定である。概要としては、防災拠点性の高い空間づくりと多様なニーズに応じた住宅供給、特色あるビジネスインフラの整備と賑わいの形成、地域に不足する生活支援施設・地域活動拠点施設の設置、緑化空間・広場空間の整備、街並み景観の形成、そして歩行者ネットワークの形成として、地区内と大崎駅改札口とをほぼ高低差なく結ぶ歩行者デッキを整備する計画となっている。

※パンフレット「大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業」による



所在地 品川区大崎二丁目8・9番  
 事業主体 大崎駅西口中地区市街地再開発組合  
 総延床面積 約129,120㎡  
 主要用途 住宅施設(2棟)・業務施設(1棟)・商業施設・駐車場施設(約560台)  
 竣工予定 2009年

### 4 大崎駅西口南地区市街地再開発計画(全体約1.2ha)

所在地 品川区大崎二丁目11・12番  
 事業主体 大崎駅西口南地区市街地再開発準備組合  
 主要用途 業務棟・住宅棟

※2007年7月下旬、都市計画案が東京都都市計画審議会に付議される予定

### 5 大崎駅西口ソニー地区(全体約2.0ha)

所在地 品川区大崎二丁目10番  
 現存建築物 ソニー大崎西テクノロジーセンター(1964年操業、2007年3月閉鎖)

### 6 北品川五丁目第1地区市街地再開発計画(全体約3.6ha)

所在地 品川区北品川五丁目地内  
 事業主体 北品川五丁目第1地区市街地再開発組合(予定)  
 敷地面積 約28,400㎡  
 総延床面積 約257,000㎡  
 主要用途・規模 業務棟(2棟:延床面積合計約138,500㎡)、住宅棟・店舗棟・駐車場ほか  
 ※2007年7月下旬、都市計画案が東京都都市計画審議会に付議される予定  
 (「北品川五丁目第1地区に係る都市計画事業者案及び開発計画説明会資料」による)

### 7 東五反田二丁目第2地区第一種市街地再開発事業(全体約1.8ha)

所在地 品川区東五反田二丁目  
 事業主体 東五反田二丁目第2地区市街地再開発組合  
 主要用途 住宅、業務、店舗、駐車場

### 8 東五反田4-1街区開発計画(約0.6ha)

所在地 品川区東五反田二丁目  
 事業主体 4-1街区開発協議会

### 9 (仮称)大崎一丁目プロジェクト

所在地 品川区大崎一丁目345番1外  
 建築主 有限会社大崎ファーストステージ  
 規模 地上17階、地下2階  
 敷地面積 5,420.28㎡  
 延床面積 37,900㎡  
 主要用途 事務所・店舗  
 設計・施工 清水建設  
 竣工予定 2009年3月

参考: 「2006品川区勢概要」品川区企画部、「しながわのまちづくり」品川区まちづくり事業部(2005.3発行)、「首都圏プロジェクト」(株式会社計画通信社)、品川区ホームページ、都市再生本部ホームページ