

大崎駅周辺
まち運営プラン



大崎駅周辺まち運営協議会

本プラン策定の背景と目的

- 大崎駅周辺は、東京でも有数の工場地帯として発展してきましたが、大崎ニューシティをはじめとする多くの開発プロジェクトが、計画的、段階的に進み、業務・商業・住宅のバランスのとれたまちへと変貌を続けています。
- 都市再生緊急整備地域指定（平成 14 年）を契機に、当時の開発予定地区の整備も加速し、そのほとんどが完了しました。
- 開発整備が完了した街区では、各々の街区単位で、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て、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。
- 国や東京都においても、エリアマネジメントの推進をまちづくりの大きな柱と位置付け、新たな制度や支援の創設あるいは規制の緩和などの取り組みを開始しています。
- こうした状況の中、引き続き、副都心としての開発整備を推進するとともに、これまでに創出された良好な市街地環境や資産を活かし、その価値を維持、向上させていくため、地域が一体となってまちの管理運営活動（エリアマネジメント）に取り組んでいくことが必要です。

参考

エリアマネジメントを巡る背景	① 環境や安全・安心への関心の高まり ② 維持管理・運営の必要性の高まり ③ 地域間競争の進行に伴う地域の魅力づくりの必要性の高まり
エリアマネジメントの定義	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み
エリアマネジメントの特徴	特徴1：「つくること」だけでなく「育てること」。 特徴2：行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること。 特徴3：多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること。 特徴4：一定のエリアを対象にしていること。
エリアマネジメントの成果	成果1：快適な地域環境の形成とその持続性の確保 成果2：地域活力の回復・増進 成果3：資産価値の維持・増大 成果4：住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

エリアマネジメント推進マニュアル（平成 20 年 3 月 国土交通省）より

本プランの目的と構成

- 本プランは、大崎駅周辺におけるこれまでのまちづくり活動の実績を継承しつつ、その成果を踏まえ、さらに地域が一体となったエリアマネジメントの指針として、活動の内容や活動主体についてとりまとめたものです。
 - 本プランに基づくエリアマネジメント活動の展開により地域の新たな魅力づけや付加価値の向上（ブランディング）を目指します。
 - 個別の街区単位では対応できない、または十分な効果が期待できないが、街区や地域が連携することにより成果が期待できる課題をエリアマネジメントの活動内容として抽出し、次のとおりまち運営を展開していく際の方針や方策の検討を行いました。
- 将来像**

地域の将来像
・
将来像の共有

まち運営の方針と方策

将来像実現に向けたルール

安全・安心まちづくり

公開空地・公共空間の活用

実現に向けた取組み

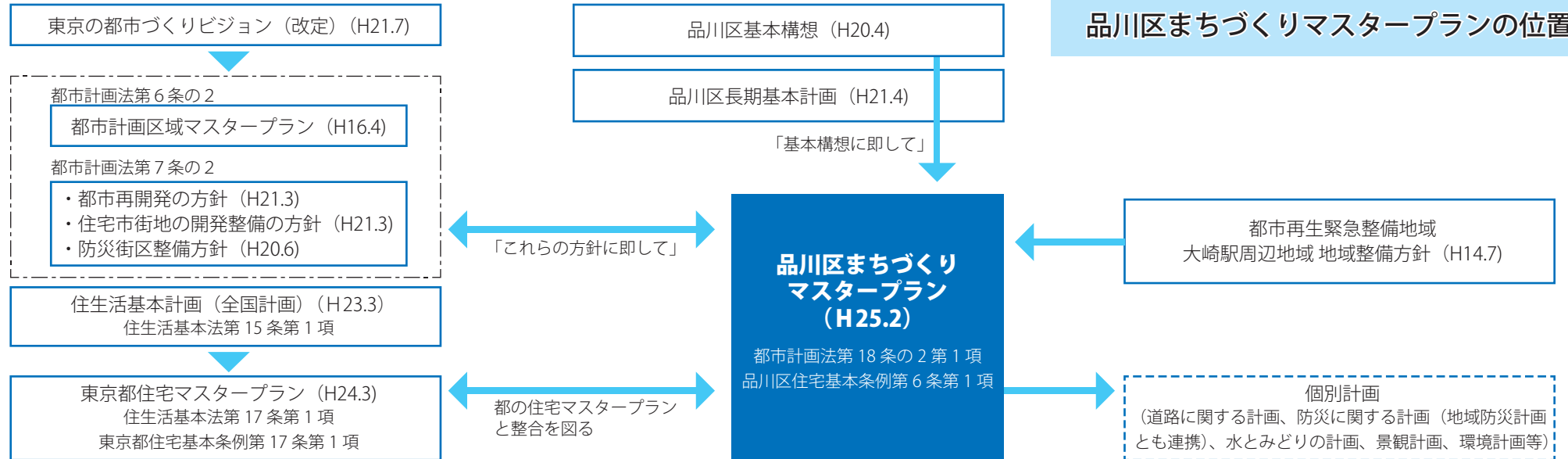
まち運営の実施体制

まち運営プランの実現に向けた取組み
- 活動の詳細は、エリアマネジメント活動の主体において、さらに具体的な検討を加えたうえで実践に移すことが必要なものもあります。また、継続した検討、検証により、さらに良いものへと更新していきます。



将来像の共有化

大崎駅周辺において戦略的な開発整備の促進と効率的かつ効果的なまち運営を展開していくために、地域全体を対象とした包括的な目標として品川区まちづくりマスタープランを基本とした地域の将来像を共有します。



品川区まちづくりマスタープランの位置付け

大崎駅周辺地域の将来像

都の副都心にふさわしい機能強化と先導的なまちづくり活動を展開する

①ポテンシャルを活かしたさらなる開発事業の促進

- ・都市計画手法を活用した計画的なまちづくりの誘導及び地域のまちづくり活動の支援
- ・まちづくり方針の策定支援等の検討（大崎三丁目地区等）
- ・業務、商業、居住および産業支援機能等の導入

②開発事業にあわせた都市基盤の整備

- ・都の副都心にふさわしい交通結節点としての機能充実。（大崎駅西口の交通広場（補助163号線）の整備）
- ・大崎西口公園（都市計画公園）の拡充整備、歩行者デッキの延伸、周辺道路等の整備
- ・大崎駅周辺の東西連絡のネットワークの強化。（百反歩道橋架替え、百反ずい道改修、広町一丁目周辺地区道路整備）
- ・地区幹線道路、公園、合流式下水道改善施設等の整備（北品川五丁目第1地区）

③地域全体で調和のとれた継続的な景観誘導のあり方の検討

- ・副都心にふさわしい計画・デザイン等の誘導（独自のガイドラインの運用等）
- ・地区全体で調和のとれた継続的な景観誘導のあり方の検討（景観法による運用の担保等）

④息の長いエリアマネジメント活動の支援によるまちの魅力発信と持続的な価値創造

- ・都市づくりの成果を活かしたまちの魅力化と新たな価値の創造。（環境配慮や防災力向上、街並デザインや公共施設の維持管理、まちづくりに関する情報発信、地域交流活動等）

⑤低炭素都市づくりを先導する取組みの推進

- ・環境配慮ガイドラインに基づいた環境配慮型の開発誘導
- ・目黒川から涼やかな風を呼び込む「風の道」の形
- ・低炭素化や防災を一体のテーマとした先導的・実験的取組等のエリアマネジメント活動の支援

■ 開発整備に関する事項

- ・都市計画手法を活用した計画的なまちづくりの誘導
- ・開発事業にあわせた都市基盤の整備
- ・独自のガイドラインの運用を基本とした地域全体で調和のとれた景観誘導
- ・環境配慮ガイドラインに基づいた環境配慮型の開発誘導
- ・目黒川沿いにおける「風の道」の形成

■ まち運営に関する事項

● 息の長いエリアマネジメント活動

以下の取組みによりまちの魅力を一層高めるとともに、新たな価値の創造に向けエリアマネジメント組織の活動を支援する。

- ・環境配慮や地域の防災力向上への取組み
- ・街並デザインや公共施設の維持管理
- ・まちづくりに関する情報発信、地域交流活動 等々

● 継続的な景観誘導のあり方検討

独自のガイドラインの運用を基本に、景観法による運用の担保（品川区景観計画での重点地区指定）やデザイン協議等の体制づくり等により地域全体で調和のとれた継続的な景観誘導のあり方を検討する。

● 低炭素都市づくりを先導する取組みの推進

低炭素化や防災を一体のテーマとした以下のような開発事業者の主体的な環境配慮に向けたエリアマネジメント活動を支援する。

- ・先導的、実験的取組み
- ・施設、基盤の整備

大崎駅周辺 都市デザイン憲章

私たちは、協調して景観、ユニバーサルデザイン、環境に配慮したまちづくりを推進し、質の高い都市環境を創造し、地域全体の魅力を維持向上していきます。

景観

地域全体として良好な都市景観および都市環境を形成し、「歩きたい」、「住みたい」、「働きたい」まちづくりを推進します。



ユニバーサルデザイン

駅から街へ、そして街の中での移動が、すべての人にとってやさしい「おもてなしのまちづくり」を実現します。



環境

ヒートアイランド対策を推進し、大崎駅周辺に“心地よい涼しい夏の夜”を取り戻し、快適な都市空間を創造します。



将来像実現に向けたルール

- これまで大崎駅周辺地域では、景観、ユニバーサルデザイン、環境に関するまちづくりの自主ルールに基づいて開発、整備が進められてきたことで、地域全体の付加価値の向上が図られてきました。
- このような成果を維持しつつ、さらに地域が一体となって大崎駅周辺の魅力を高めていくため、「景観」、「ユニバーサルデザイン」、「環境」の3つの視点から都市デザインのルールを共有し、都市開発諸制度等を活用した再開発や大規模改修にあたっては、これらルールに即した副都心にふさわしい先導的なまちづくりを進めます。

景観形成・デザインガイドライン

- 各街区が協調して、歩いて楽しい豊かな外部空間を創出し、地域全体の景観形成に配慮した開発、整備を行います。
- 再開発や大規模改修にあたっては、既定のガイドラインの必要に応じた更新や見直しを行いつつ、地区毎にきめ細やかな対応を図ります。

既定のガイドライン

- 東五反田地区景観形成ガイドライン（東五反田地区街づくり推進協議会、H17 策定）
- 大崎駅西口地区デザイン・ガイドライン（大崎駅西口地区まちづくり協議会、H17 策定、H18・20・21 に改訂）

ユニバーサルデザインガイドライン

- ユニバーサルデザインという理念を尊重し、多様な来街者へのおもてなしに努めることで大崎駅周辺の魅力を更に高めていきます。
- 「大崎駅周辺 ユニバーサル・デザイン・ガイドライン」に基づく開発、整備を進めます。ユニバーサルデザインについては、少子高齢化などにより徐々に高い整備水準が求められるようになっていくことから、開発完了街区においても改修時などに水準の向上に努めていきます。

環境配慮ガイドライン&マニュアル

- 目黒川沿いなどの建物配置を工夫することによる「風の道」の確保や、隣接街区と協調した緑地等の配置によるクールスポットの形成など、ヒートアイランド対策に地域全体で取り組みます。
- 「大崎駅周辺 環境配慮ガイドライン」に基づく開発、整備を進めます。また、形成された風の道やクールスポットについては、適切に維持・管理します。

地域全体で取り組む安全・安心まちづくり

地域全体で協力、連携して安全・安心まちづくりを推進し、防災・防犯に地域全体で取り組むことを広くPRします。

- 地域全体で協力、連携して、安全で安心できる快適なまちの環境やコミュニティを形成します。
- 地域に暮らす生活者の目線で地域全体で協調してまちの安全・安心を見守り、災害時には相互に協力、連携しあえる関係をつくりまします。
- 消防、警察や近隣の町会や商店会などとの連携を図りながら、防災、防犯に向けた取組みを続けます。

大崎駅周辺の現状

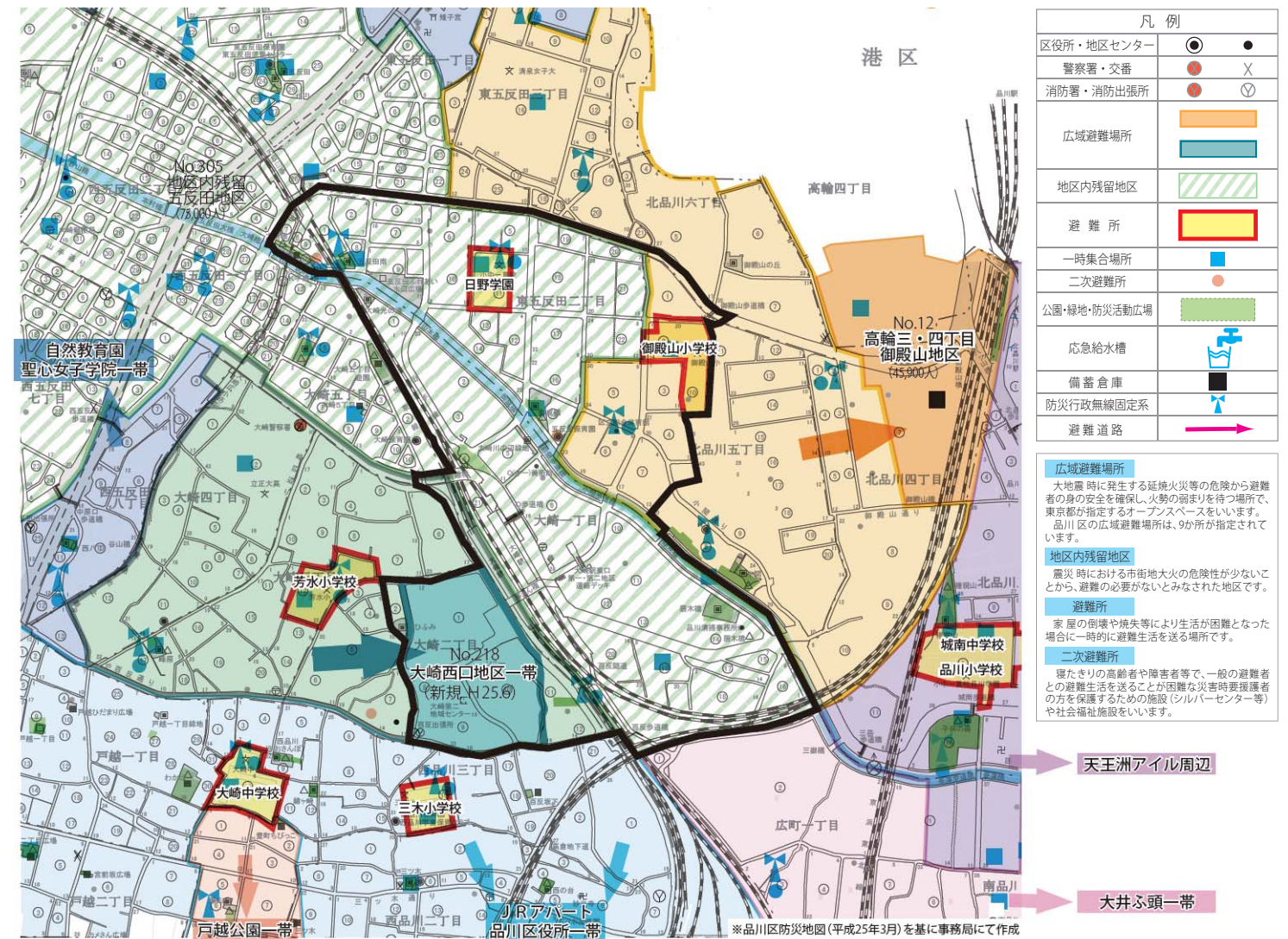
- 大崎駅周辺では、再開発事業によるまちづくりを推進し、建物の不燃化や敷地の共同化を進め、再開発にあわせた道路や空地等の整備を行うことで防災性能の高い市街地を形成してきました。
- 一方、再開発事業による居住者や就業者の増加や、建物の高層化に伴い、新たな防災上、防犯上の課題（地域連携、ライフライン、エレベーター等）への対応が必要となってきています。
- 地域防災計画では、大崎駅東口地区と東五反田地区は、火災時において避難する必要のない地区内残留地区とされています。また、大崎駅西口地区一帯は平成25年6月に広域避難場所に指定されました。
- 各開発街区においては、防災訓練の実施など防災対策が講じられ、防犯カメラの設置など防犯に配慮した施設計画を行い、安全・安心まちづくりへの取組みが実施されています。

安全・安心に向けた取組み方針

広域的に求められる役割への対応

- 再開発事業等の推進による安全性の高いまちの形成
 - ・大崎駅周辺地域では、引き続き再開発事業を推進し、安全性の高いまちを形成していきます。
- 緊急時（災害時や事故発生時）の混乱を防止する案内・誘導
 - ・緊急時（災害時や事故発生時等）に住民、就業者、来街者が混乱することのないよう、各街区が連携して、迅速かつ適切な案内・誘導を行っていきます。
- 緊急時における災害情報の収集・発信
 - ・住民、就業者、来街者が緊急時に適切な判断や対応ができるように、地域内外の災害情報等を収集し、発信していきます。

大崎駅周辺地域 防災マップ



地域全体の連携・協力のための体制の構築

- 連絡調整の場の設置による情報の共有
 - ・各開発街区の情報の共有や交換を行う連絡調整の場を設置し、防災・防犯に対する意識を高めていくことがまち全体の安全・安心に繋がります。
- 各開発街区の協力、連携体制の確立
 - ・緊急時に地域の防災・防犯機能を充分発揮できるように、各開発街区が協力、連携し地域が自主的に対応できる体制を作ります。
 - ・各開発街区だけでなく、大崎駅や消防、警察、近隣の町会や商店会などと連携できる仕組みや協力し合える体制が地域全体の防災・防犯力を高めます。

公共施設等の活用によるまちの活性化

地域全体で協力、連携してにぎわいの創出を図るとともに、自立的かつ継続的なまち運営を行っていきます。

- 大崎駅周辺の魅力や付加価値向上を図るため、各開発街区に存在する公開空地などと公共空間を一体的に活用したイベントなどのまちづくり活動を展開します。
- 大崎駅周辺の新たなにぎわいの創出に向けて、道路や河川等の公共空間を活用したにぎわいを創出する事業を展開します。
- 大崎駅周辺全体で官民連携まちづくりに取り組むことで、自立的かつ継続的なまち運営を行います。



しながわ夢さん橋



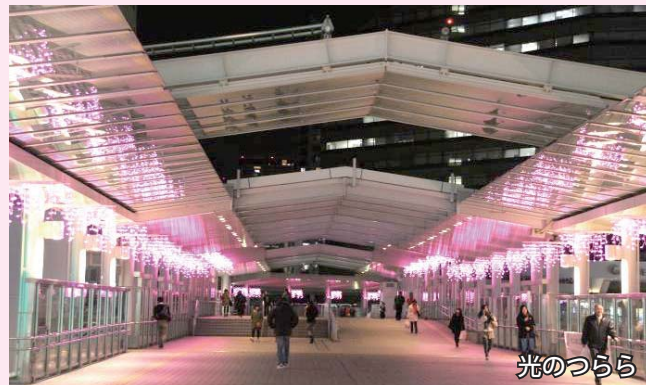
目黒川みんなのイルミネーション

公開空地・公共空間の活用に向けた取り組み方針

地域全体で協力連携したにぎわいの創出

■ にぎわい・交流の創出に向けた公開空地や公共空間の活用

- ・各街区の公開空地や夢さん橋等の歩行者デッキ、公園・広場、目黒川沿いの公共空間等を活用し、イベントやオープンカフェ等を展開することは、新たなにぎわい創出やまちの魅力向上につながっていきます。



光のつらら



さくら祭

■ まちの活性化に向けた収益活動の展開

- ・公共施設を活用した店舗や広告等の商業活動によるにぎわいの創出は、あわせて持続的な地域の管理運営のための財源としても期待できます。

大崎駅周辺の現状

- 大崎駅周辺では、再開発事業により歩行者デッキ、公園、広場、公開空地、個性的なパブリックアートなど、にぎわい創出によるまちの活性化に活用できる豊かな外部空間や資源が整備されてきました。
- 各開発街区においては、独自に多彩なイベントが開催されているほか、複数の街区や地域が連携した「しながわ夢さん橋」や「目黒川みんなのイルミネーション」といったイベントも公開空地や公共空間を活用して行われている。また、一部街区では店舗前公開空地をオープンカフェ等として活用しています。
- 夢さん橋上には大崎ウェルカム・ビジョンやギャラリーボード、アートヴィレッジ大崎のポスターケース等が設置され、地域や大崎に立地する企業等の情報発信に活用されています。
- 大崎駅周辺の継続的な発展のため地域関係者により設立された法人（一般社団法人大崎エリアマネジメント、一般社団法人大崎・五反田タウンマネジメント）は、公共施設等の維持管理や活用に加え、地域イベントの開催協力や公開空地活用のためのまちづくり団体登録等についても積極的に取り組んでいます。
- 全国的にも住民・企業・NPOなど民間主体によるまちづくりやまち起しの取組みが活発化しており、国や東京都も、このような活動を支援するための制度を創設・拡充しています。（都市再生特別措置法の改正による官民連携まちづくりや東京のしゃれた街並づくり推進条例によるまちづくり団体の登録制度）

自立的かつ継続的なまち運営に向けた制度の活用

■ 都市再生整備計画の策定による公共空間の活用

- ・公共空間を活用したまちづくりを「都市再生整備計画」に位置づけることにより、道路や河川に係る規制が緩和され、道路内や河川敷地におけるオープンカフェ、広告などにぎわいを創出する事業の展開が可能となります。



ギャラリーボード

■ まちづくり団体の登録制度による公開空地などの活用

- ・東京のしゃれた街並づくり推進条例のまちづくり団体登録制度を活用することで公開空地でのイベントなど地域のにぎわいを向上させる活動を展開することができます。

■ 都市再生整備推進法人の指定等

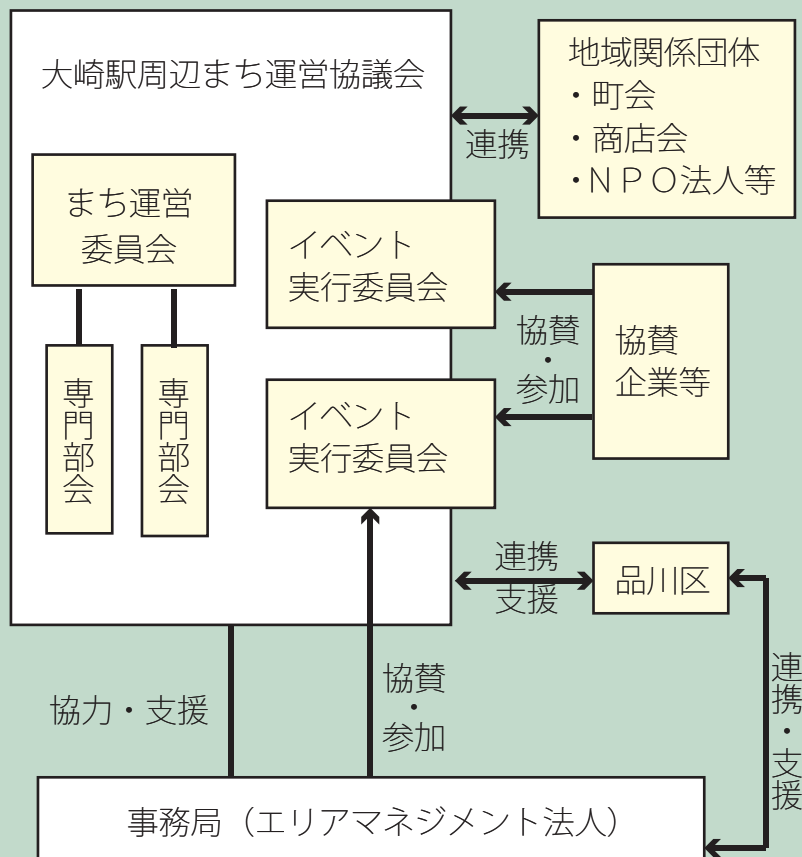
- ・まちづくりの担い手として、エリアマネジメント法人を「都市再生整備推進法人」に、活用する施設を「都市利便増進施設」に指定することで、公的位置づけが付与され、円滑な関係者調整が進み、事業の収益をまちの運営に還元することができます。

大崎駅周辺におけるまち運営

- ◆大崎駅周辺において既存の協議会（大崎周辺まちづくり協議会、東五反田地区街づくり推進協議会、大崎駅西口地区まちづくり協議会、大崎駅周辺地域まちづくり連絡会）において行われてきたエリアマネジメントに関わる様々な取組みを継承、発展させつつ、より効率的、持続的なまちの運営を目指します。
- ◆大崎駅周辺の関係者が一丸となってまちの運営に取り組むことができる組織体制を整えます。

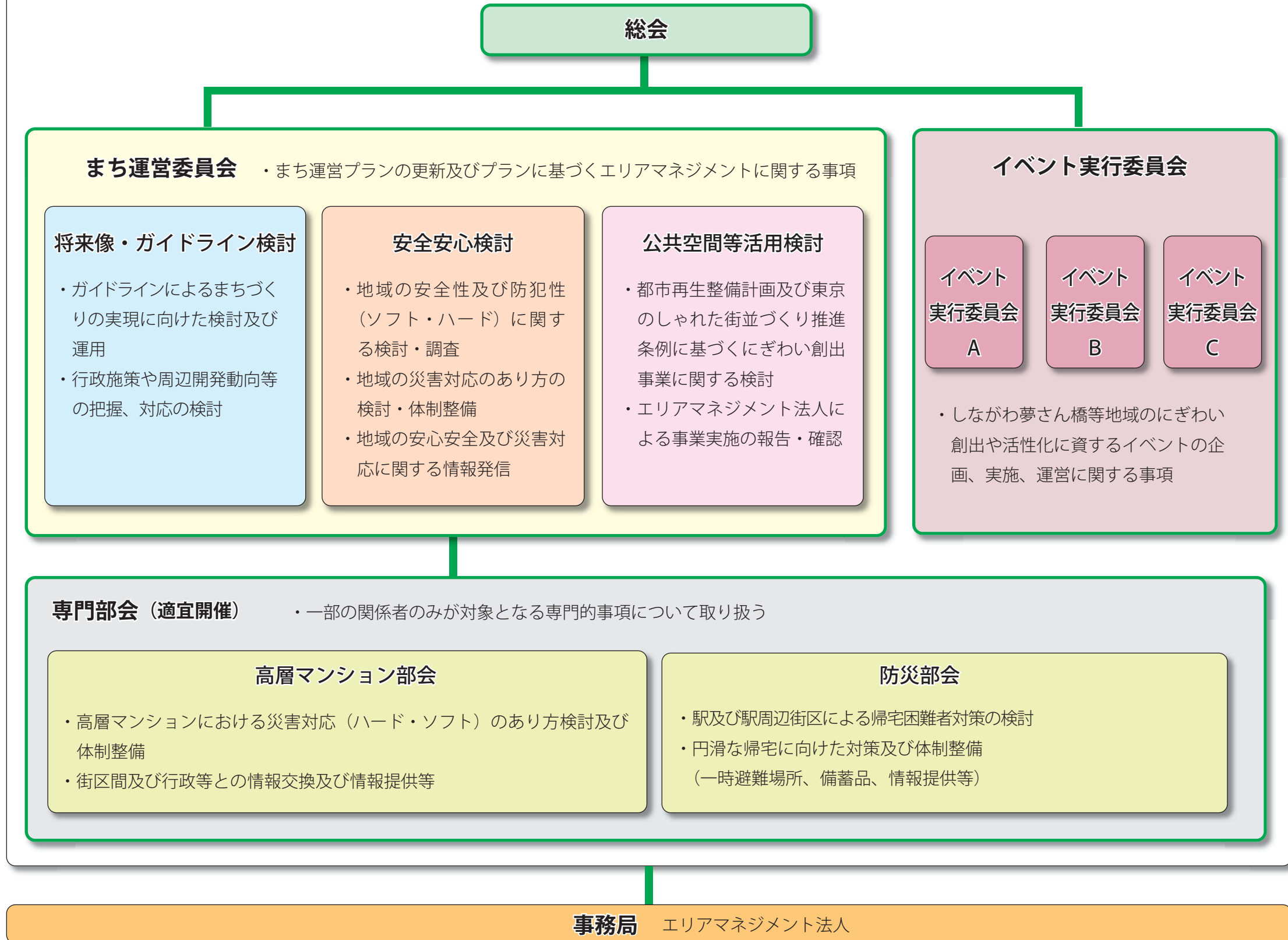
まち運営の推進体制

- ・大崎駅周辺まち運営協議会は、品川区や町会、商店会、NPO法人等との連携のもと、地域の幅広い参加により、まち運営プランに基づく活動を担います。




大崎駅周辺まち運営協議会 組織図

- ・各開発街区の管理運営責任者を中核とした円滑、機敏で責任ある意思決定による効果的かつ効率的なまち運営を図るため協議会に運営委員会を置く。
- ・これまでの地域における諸活動を継承、発展させていくとともに、地域的、個別的課題への対応や活動を展開するため部会や実行委員会を置く。



■ まち運営プランの実現に向けた取り組み

検討の場	テーマ	組織立上げ期	展開期	
まち運営委員会	地域の将来像	<ul style="list-style-type: none"> まち運営のコンセプト、キャッチコピー検討 →例:「人・まち・企業が奏でるシンフォニー」「住みたい・働きたい・訪れたい街 大崎」等 ベンチマーク調査等による開発成果の検証の実施に関する検討 		<ul style="list-style-type: none"> 地域関係者の将来像共有・開発成果の検証等 地域内外へのPR及び情報発信
	将来像実現に向けたルール等	<ul style="list-style-type: none"> ■ユニバーサルデザインガイドライン・サインルール ・地域全体で取り組み可能な共通ルールの抽出 →UDマップ及びルールの改訂（遵守事項と配慮事項への仕分け） ■景観重点地区の指定 ・現行のガイドラインとの関係を踏まえ、大崎駅周辺全体での景観の考え方について検討 ■デザインガイドライン ・景観重点地区との関係を踏まえ、既存の景観形成ガイドラインやデザインガイドラインの改訂、統合について検討 ・新規開発案件については、引き続き既存のガイドラインを運用 		<ul style="list-style-type: none"> UDガイドラインの運用（開発段階に応じたチェックの実施） UDガイドラインの必要に応じた改訂・更新
	安全安心まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■連絡体制・仕組みの構築 ・平常時の備えと非常時（災害時や事故発生時）の連絡体制の構築 →例：緊急連絡網の作成、行政や警察、消防等との連携体制構築 ■災害時の支援・協力体制の構築 ・建物や施設単体ではなく、街全体として有事の際に各建物間において面的に補完し合う支援・協力体制の構築。 →例：物資の備蓄やスペースの確保などの役割分担、日常巡回警備の調整等 ■情報交換・情報共有 ・災害や犯罪等の事例や体験談の共有化による防犯や防災に対する意識、情報の共有 ・行政からの施策や計画、取り組み等の情報提供 ■緊急時における災害情報や案内情報等の発信 ・大崎ウェルカムビジョンを活用した情報発信方策の検討 ■緊急時における地域資産の有効活用 ・地域防犯センター、スマートシェア倶楽部・大崎の電気自動車の非常用電源活用等の検討 ■大崎ならではの地区特性を踏まえたモデル的な安全安心まちづくりに向けての検討 ・大崎駅周辺における安全安心まちづくりの取組みのとりまとめ及び情報発信の検討（パンフ・HP等） 		
公開空地・公共空間の活用	<ul style="list-style-type: none"> ■官民連携まちづくり制度等の活用 ・都市再生整備計画に基づくエリアマネジメント法人によるにぎわい創出事業の更なる展開 ・東京のしゃれた街並づくり推進条例によるまちづくり団体登録制度のさらなる活用 ■知名度・付加価値向上に向けた地域イベントの検討 ・街区間の連携による地域イベントの検討 		<ul style="list-style-type: none"> 事業実施状況の報告・確認 イベントの実施 	
高層マンション部会	安全安心まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 緊急時の連絡体制や連携体制の構築（緊急連絡網の作成、建物間の面的支援・協力体制の構築） 勉強会等による災害時の事例や体験談等の共有化による意識、情報の共有、行政との情報交換等 	<ul style="list-style-type: none"> 連絡網、支援協力体制の運用及びメンテナンス（適宜更新） 建物間及び行政等との情報交換及び提供（2回/年） 	
防災部会	安全安心まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 駅と駅周辺の街区による帰宅困難者対策等の検討（連絡体制及び協力・連携体制等の検討） 円滑な帰宅に向けた一時的避難場所の提供や備蓄品、災害時の情報提供体制等の検討 		
しながわ夢さん橋実行委員会	にぎわい創出・活性化	<ul style="list-style-type: none"> しながわ夢さん橋の企画、運営、実施 その他地域活動の実施 	<ul style="list-style-type: none"> しながわ夢さん橋の実施 その他地域活動の実施 	



2014年10月 発行
2015年6月 更新

本プランに関する問合せ

大崎駅周辺まち運営協議会事務局

一般社団法人大崎エリアマネージメント TEL03-5719-0800

一般社団法人大崎・五反田タウンマネージメント TEL03-3447-7697