

# ■卒業企画設計 大井町駅再開発計画

厚川和正・小城和之・鍋木達也

## 設計主旨

東京都の再開発は恵比寿・目黒・大崎・品川といったように山の手線沿線で計画が進んでいる。また、天王洲やお台場といった臨海部の開発も進んでおり、開発軸は品川から横浜方面へと伸びている。本計画の対象敷地は東京都品川区広町2丁目と決定した。大井町駅周辺は、歴史的にも区内の商業中心地として発展し、区の第三次長期基本計画および市街地整備基本構想の中でも「中心核」に位置づけられている。区画整理事業により基盤整備がなされているほか、近年の駅前再開発の実施によりさらに集客力のある商業拠点に生まれ変わりつつある。しかし、駅周辺には昔ながらの繁華街が残り、狭い道路や木造の古い戸建住宅も残り、防災上の問題を抱えている。また、JR東日本の大規模工場・社宅があり、その社宅は老朽化しており、景観や機能的に問題がある。

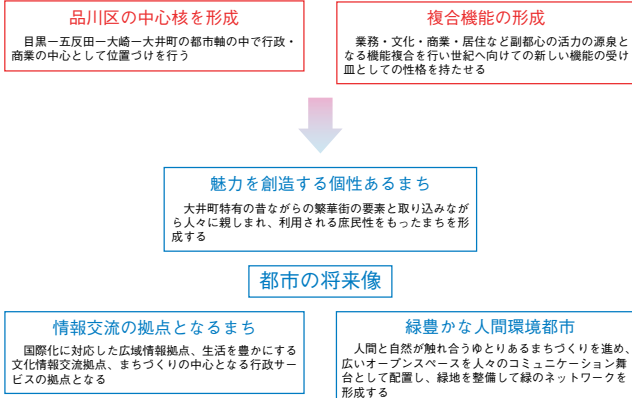
そこで、将来のまちづくりを展望し、開発を進める価値があると考え、この敷地（敷地面積約29ha）を開発し、商業の拠点だけでなく、業務そして住環境を整備し、品川区の中心拠点となるような再開発を目指す。開発計画にあたって、既存のJR東日本の工場・電車庫車庫は、将来撤廃されるものとし、持続的発展を担う第一段階の構想として計画し、将来、本開発を中心に大井町が魅力ある都市へと変貌することを願う。

## 講師評：根上彰生

敷地はJR東日本大井工場などを含む約29ha、いわゆる大規模工場跡地の再開発である。最近、汐留や品川など都心の大規模再開発が話題になっているが、それらに対抗する意欲的な企てであり、都市機能の更新に対する地域のニーズも高く、現実味もある。3年迄の演習では、1街区から数街区程度、面積にして数haまでのプロジェクトの企画を念頭において指導しており、29haもの土地の基盤整備からの計画には初めである。内容的には、オープンスペースの配置が散漫であったり、公共用地を多く設定しすぎている、先行事例と比べてオリジナリティを認めにくいなどの欠点も多い。批判的に見れば、ありきたりの超高層を並べた大規模再開発ともいえるのである。しかし、破綻なく纏め上げることができたのは、とりあえず現実の都市開発を素直に受け入れて学んだ姿勢と、実力以上のものに取り組んだ意欲と努力、それに都市レベルの空間スケールに対するセンスがあったからと考える。企画書の構成やプレゼンテーションは十分の域に達しており、総合的にみて高く評価した。これを基礎に、次のステップを目指して欲しい。

**東京都の都市機能の分担を図る**  
計画敷地を中核として自立性の高い都市を形成し、核都市相互の連携・交流を促進させることにより、東京圏全体でバランスのとれた地域構造を実現する一役を担う

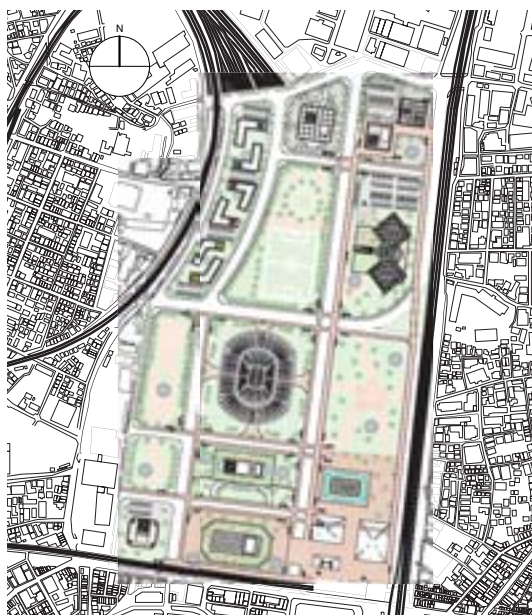
## 開発の方針



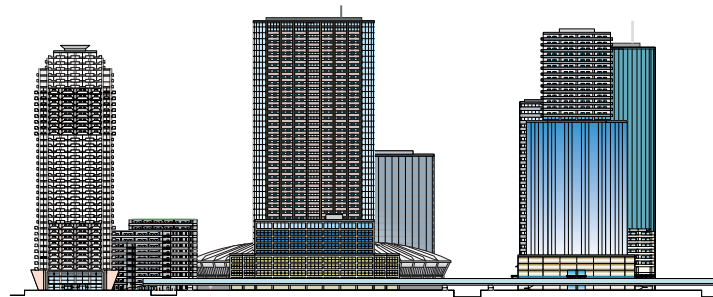
- 業務ゾーン**
  - 都市軸を考慮し業務都市である大崎と品川との連続性をもたせる
  - 大崎・品川からの業務・臨海部からの国際情報の流れをふまえて当地の特性に合った業務ゾーンを形成する
- 居住ゾーン**
  - 閑静で良好な住宅地を形成する
  - 公共ゾーンとの連結をはかり快適な区民生活を送れるようにする
- 公共ゾーン**
  - 敷地中央に配置して、区民のコミュニティの場と位置付ける
  - 商業ゾーン・業務ゾーン・居住ゾーンとの連結を図る
  - 行政の中心地として西側の区役所との連携を図る
- 商業ゾーン**
  - 商業都市として発展させるため南側の既存の商業地帯との一体化を図り駅前を設置する
  - 臨海副都心線の開通を考慮して駅前に賑わいをもたせる



perspective



site plan



east elevation



south elevation