小山台住宅等跡地における
福祉施設等整備計画説明会

品川区

令和4年6月25日

目次

１．本説明会の主旨･目的 ･････････････････2

２．これまでの経緯等 ･････････････････････3

３．整備予定施設の概要 ･･････････････････7

４．今後のスケジュール ･･････････････････12

１．本説明会の主旨･目的

１．本説明会の主旨･目的

【本説明会の主旨】

社会福祉施設等の整備に向けた検討状況のご説明

・施設内容の変更に関すること

・事業の概要に関すること

【本説明会の目的】

地域の皆様のご意見を踏まえ、施設内容の基本事項を整理する

２．これまでの経緯等

（１）主な経緯　①小山台住宅等解体工事の延期前

平成24年度	国：国家公務員の宿舎削減計画（平成23年12月公表）に基づき、農林水産省峰友寮と財務省小山台住宅の廃止を決定
平成27年度	国：農林水産省峰友寮と財務省小山台住宅の廃止 ※都営小山台民生住宅は平成19年に解体
平成28年度	品川区・東京都：財務省に対し官舎跡地の取得の意向を示す
平成30年度	品川区・東京都：**「財務省小山台住宅等跡地利用方針」（平成30年10月）策定** 品川区：小山台公園および目黒公園（林試の森公園）の都市計画変更に関する**「品川区都市計画審議会」を開催（平成30年12月）** ※都市計画変更に関する説明会を開催（平成30年11月） 東京都：小山台公園および目黒公園（林試の森公園）の都市計画変更に関する**「東京都都市計画審議会」を開催（平成31年2月）** 品川区・東京都：小山台公園・目黒公園 **都市計画変更の決定（平成31年3月）** 品川区・東京都：**「財務省小山台住宅等跡地利用方針等説明会」を開催（平成31年3月）**
令和元年度（5月まで）	品川区・東京都：**「財務省小山台住宅等跡地利用方針等説明会」を開催（令和元年5月）**

（１）主な経緯　②小山台住宅等解体工事の延期後

令和元年度（６月以降）	国：**アスベスト調査の結果、令和元年度に実施予定だった小山台住宅５号棟・６号棟・峰友寮の解体工事の延期**を決定
令和２年度	品川区：**都営小山台民生住宅跡地（都有地）を取得**
令和３年度	国：**小山台住宅等解体工事説明会の開催・解体工事着工（令和4年1月）** 品川区：**施設内容見直しの検討**

（２）財務省小山台住宅等跡地利用方針（平成30年10月）の主な内容

■方針策定の主旨

主旨

・品川区小山台二丁目地内にある財務省小山台住宅等の敷地（以下、本地区）について、品川区と東京都の今後の土地利用の考え方、用途等を取りまとめたもの

策定

平成30年10月31日付　策定

※「財務省小山台住宅等跡地利用方針」については、品川区のホームページで公開しています。

（２）財務省小山台住宅等跡地利用方針（平成30年10月）の主な内容

■土地利用の考え方

跡地全体に必要な機能

・災害時の安全性の確保
・多様な人々の豊かな生活を支えるまちづくり

拡充機能	拡充の方策
防災機能	・公園拡張や防災機能の向上に資する施設の設置 ・避難場所周辺の生活道路の拡幅
にぎわい・交流・福祉	・豊かな暮らしの実現に必要な施設を設置 ・地域に開かれた魅力ある公園、施設を整備し交流空間形成
緑豊かな空間	・緑豊かな都市空間を形成 ・施設と公園が連続した、緑とオープンスペースの整備

（２）財務省小山台住宅等跡地利用方針（平成30年10月）の主な内容

■導入施設・各機能配置図

■配置の考え方

①広域避難場所の機能拡充
②敷地の有効活用
③消防車の二方向出動
④小山台二丁目のにぎわい・交流空間の確保
⑤公園の連続性確保による避難所機能の充実

（２）財務省小山台住宅等跡地利用方針（平成30年10月）の主な内容

■整備に関する配慮事項

避難経路確保

避難場所まで円滑に避難するための経路の確保や延焼遮断機能の拡充を可能な限り考慮した施設計画とする

⇒公園入口の拡大や施設内の緊急時の避難経路確保

安全・快適歩行空間

地区内の整備に当たっては、都立林試の森公園の緑との連続性と、安全で快適な歩行者ネットワークの形成に配慮

⇒南西（小山台住宅西側）道路に安全な歩行空間を確保

（３）都市計画変更の主な内容

■概要

跡地利用方針に基づき、財務省小山台住宅等跡地を社会福祉施設などで活用できるよう都市計画公園の範囲を変更

（変更内容）
①小山台公園の一部を都市計画公園の範囲から削除
②目黒公園の都市計画公園の範囲を追加

⇒品川区、東京都の都市計画審議会にて審議
↓
都市計画決定

■経緯

【平成30年11月】 小山台公園の都市計画変更に関する説明会の開催

【平成30年12月】 品川区都市計画審議会にて審議

【平成31年 2月】 東京都都市計画審議会にて審議

【平成31年 3月】 小山台公園・目黒公園 都市計画変更の決定

３．整備予定施設の概要

（１）整備予定施設の概要（案）

- 福祉の需要や施設の整備状況等の変化をふまえ、施設内容案を下記のとおり再検討いたしました。

	これまでの整備内容案		現時点での整備内容案
地域	地域交流スペース		地域交流スペース
	広場		広場
防災	防災備蓄倉庫		防災備蓄倉庫
高齢	地域密着型特別養護老人ホーム	② 更なる高齢者人口の増加を見据え規模を拡大 →	**特別養護老人ホーム**
	小規模多機能型居宅介護		小規模多機能型居宅介護
	認知症高齢者グループホーム		認知症高齢者グループホーム
障害	児童発達支援センター		児童発達支援センター
	就労継続支援B型		就労継続支援B型
		③ ニーズがあり、区による整備の必要性が高い施設として追加 →	**生活介護**
子育て	保育園	① 保育需要は一定程度満たされている状況 →	

（２）各施設の概要：地域・防災

地域交流スペース	目的・用途	● 地域の方が利用できる交流スペースを整備し、地域のにぎわいに資する場所とする。（会議室・集うスペース等） ● 施設利用者と地域との交流が可能になる空間として整備する。 ● 災害時には福祉避難所として活用することを想定。
	対象者	品川区民を中心に、地域の方が利用
	想定規模	延床面積300-400㎡程度
広場	目的・用途	● 地域交流スペース、障害者福祉施設と一体となった交流の空間として、広場を整備する。 ● 災害時における公園への円滑な避難のための経路・空間を確保することを想定。
	対象者	周辺地域の住民を想定
	想定規模	面積250㎡程度
防災備蓄倉庫	目的・用途	● 荏原地区内の避難所に対する物資の供給体制を確保するため、小山台地区に防災備蓄倉庫を整備する。 ● 18,000人分×1日分の物資の備蓄を想定。 ・食糧（アルファ化米）：54,000食（18,000人分×3食） ・飲料水：18,000ℓ（18,000人分） ・簡易トイレ：90,000回分（18,000人分×5回） ・トイレットペーパー：2,400巻（18,000人分×4巻÷30日） ・毛布：18,000枚（18,000人分）
	対象者	品川区民（避難所生活者）18,000人
	想定規模	延床面積400㎡程度

（２）各施設の概要：高齢者福祉施設①／特別養護老人ホーム

特別養護老人ホーム	目的・用途	● 食事や入浴など常時介護が必要で、自宅では介護が困難な高齢者の方が入所する施設。
	対象者	原則要介護3以上で常時介護が必要な方
	想定規模	面積3,900㎡程度／70-90床程度

※ ショートステイを併設予定。
（要支援・要介護認定を受けている方が、短期間入所し、介護や機能訓練を受ける施設）

（参考）品川区立上大崎特別養護老人ホーム

（２）各施設の概要：高齢者福祉施設②／地域密着型多機能ホーム

小規模多機能型居宅介護	目的・用途	● 利用者の選択に基づき、訪問、通い、短期宿泊を柔軟に組み合わせた多様なサービスを提供し、 在宅生活の継続を支援する。
	対象者	要支援または要介護認定を受けている品川区民
	想定規模	延床面積340㎡程度／登録定員29 人、通い定員18 人、宿泊定員9 人
認知症高齢者グループホーム	目的・用途	● 認知症の高齢者を対象として、食事の支度、掃除、洗濯などの役割を担うなど家庭的な雰囲気で共同生活をしながら、専門的なケアの提供を受けることにより、認知症症状の進行を防止し、生活機能の維持・向上を図る。
	対象者	認知症と診断された要支援2 から要介護5 までの品川区民
	想定規模	延床面積1,000㎡程度／3ユニット・27 名

（参考）品川区立東五反田地域密着型多機能ホーム

（１階：小規模多機能型居宅介護、２～３階：認知症高齢者グループホーム）

（２）各施設の概要：障害者福祉施設①／児童発達支援センター

児童発達支援センター	目的・用途	● 障害のある児童等が通所し、日常生活における基本的動作の指導、自活に必要な知識や技能の付与または集団生活への適応のための訓練を行う。 ● 併せて、障害のある児童やその家族への相談、障害のある児童を預かる事業所への援助や助言を行う。
	対象者	障害のある児童またはその可能性のある児童
	想定規模	延床面積600㎡程度／定員20人

（参考）品川児童学園

（２）各施設の概要：障害者福祉施設②／就労継続支援B型

就労継続支援B型	目的・用途	● 通常の事業所に雇用されることが困難な障害のある方に、生産活動などの機会の提供、知識および能力の向上のために必要な訓練などを行う。
	対象者	● 障害のある方で一般企業に雇用されることが困難な方など
	想定規模	延床面積250㎡程度／定員20人

（参考）ふれあい売店（品川区社会福祉協議会運営）

（参考）カフェ（品川総合福祉センター運営）

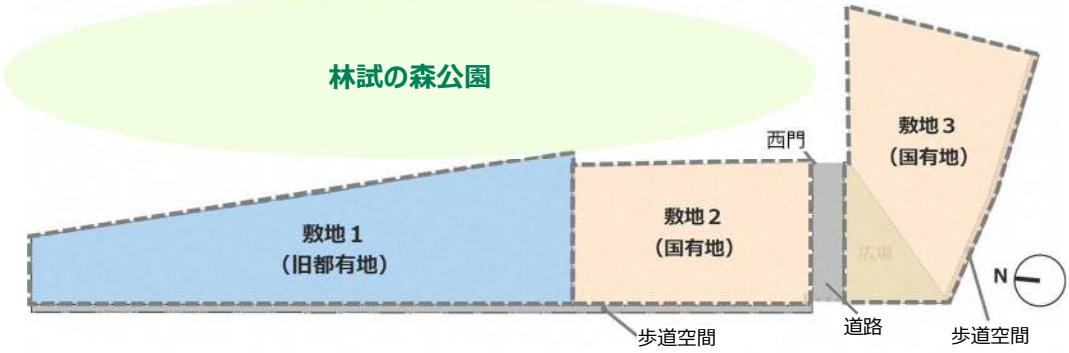
（２）各施設の概要：障害者福祉施設③／生活介護

生活介護	目的・用途	● 常に介護を必要とする障害のある方に、食事、排せつ、入浴等の介護、創作活動・生産活動の機会の提供等を行う。
	対象者	● 常時、介護を必要とする障害のある方
	想定規模	延床面積250㎡程度／定員20人

（参考）区立西大井福祉園

（３）敷地概要

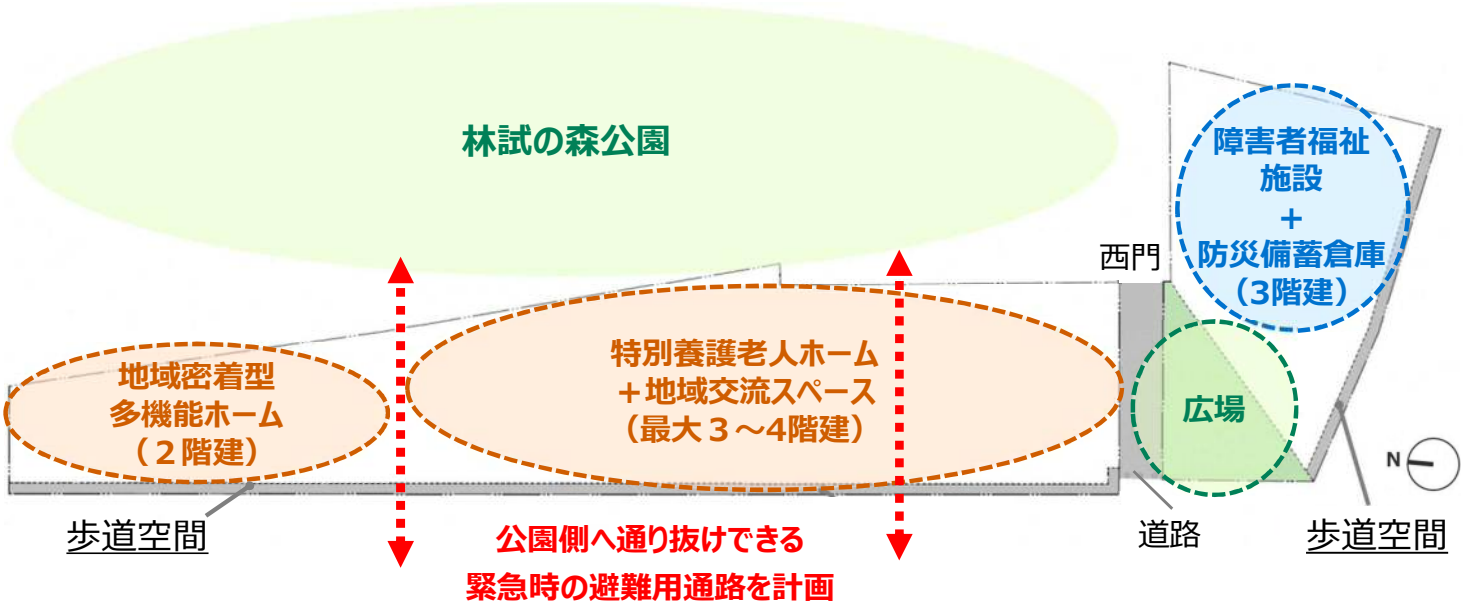
- 敷地は、取得の経緯や道路・広場の位置等を踏まえ、以下のとおり３つに区分されます。
- 施設整備にあたっては、敷地１と敷地２を一体的に取り扱う予定です。



	敷地１	敷地２	敷地３
所在地	東京都品川区小山台二丁目4番	東京都品川区小山台二丁目4番	東京都品川区小山台二丁目5番
敷地面積	2,535㎡	1,414㎡	1,562㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60%/200%	60%/200%	60%/200%
高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区	第二種高度地区
最低限度高さ	なし	７m	7m
防火指定	準防火地域	防火地域	防火地域
日影規制	3-2時間/4m	3-2時間/4m	3-2時間/4m

（４）施設配置（案）

- 各敷地の活用用途は以下の想定です。



※ 高齢者施設は、１つの建物となる可能性があります。
※ 配置は今後の検討により変更となる可能性があります。
※ 上記の他、外構計画として駐車場の整備や緑化を行う予定です。

（５）施設の管理・運営について

- いずれの施設も公共施設として整備を行います。
- 福祉施設は区立施設として設置し、区が運営事業者を公募し選定する予定です。
- 防災備蓄倉庫に関しては、区が直接管理を行う予定です。

施設の種類		管理・運営主体（想定）
地域交流スペース		社会福祉法人等 ※運営事業者は複数となる可能性があります。
高齢者福祉施設	特別養護老人ホーム	
	小規模多機能型居宅介護	
	認知症高齢者グループホーム	
広場		社会福祉法人等 ※運営事業者は複数となる可能性があります。
障害者福祉施設	児童発達支援センター	
	就労継続支援Ｂ型	
	生活介護	
防災備蓄倉庫		区が直接管理

４．今後のスケジュール

スケジュール

- 現時点の整備スケジュールの想定は以下のとおりです。

年度	内容
令和４年度	設計事業者の選定、施設の基本設計 国有地取得（旧峰友寮・旧小山台住宅６号棟）
令和５年度	施設の基本設計 ※基本設計の段階で計画説明会を予定
令和６年度	施設の実施設計
令和７年度以降	施設の工事 ※着工前に工事説明会を予定

※上記のほか、運営事業者を選定後、説明会を行う予定です。
※スケジュールは、用地取得や施設計画の進捗により変更の可能性があります。

お問い合わせ先

●高齢者福祉施設の整備・その他本計画に関することについて
福祉部福祉計画課　施設計画担当
TEL：03-3777-1111（内線）3561　FAX：03-5742-6797

●障害者福祉施設の整備について
福祉部障害者施策推進課　障害者施設計画担当
TEL：03-3777-1111（内線）3464　FAX：03-3775-2000

●防災備蓄倉庫の整備について
防災まちづくり部防災課　避難体制係
TEL：03-3777-1111（内線）5018　FAX：03-3777-1181

●保育施設の整備について
子ども未来部保育課　施設・運営係
TEL：03-3777-1111（内線）5342　FAX：03-5742-6350