

品川区庁舎跡地活用 事業概要書

令和7年度

目次

1	対象敷地の概要	2
2	上位・関連計画	9
3	周辺状況	21
4	庁舎跡地活用に関する区民ニーズ	28
5	事業スケジュール	29

1 対象敷地の概要

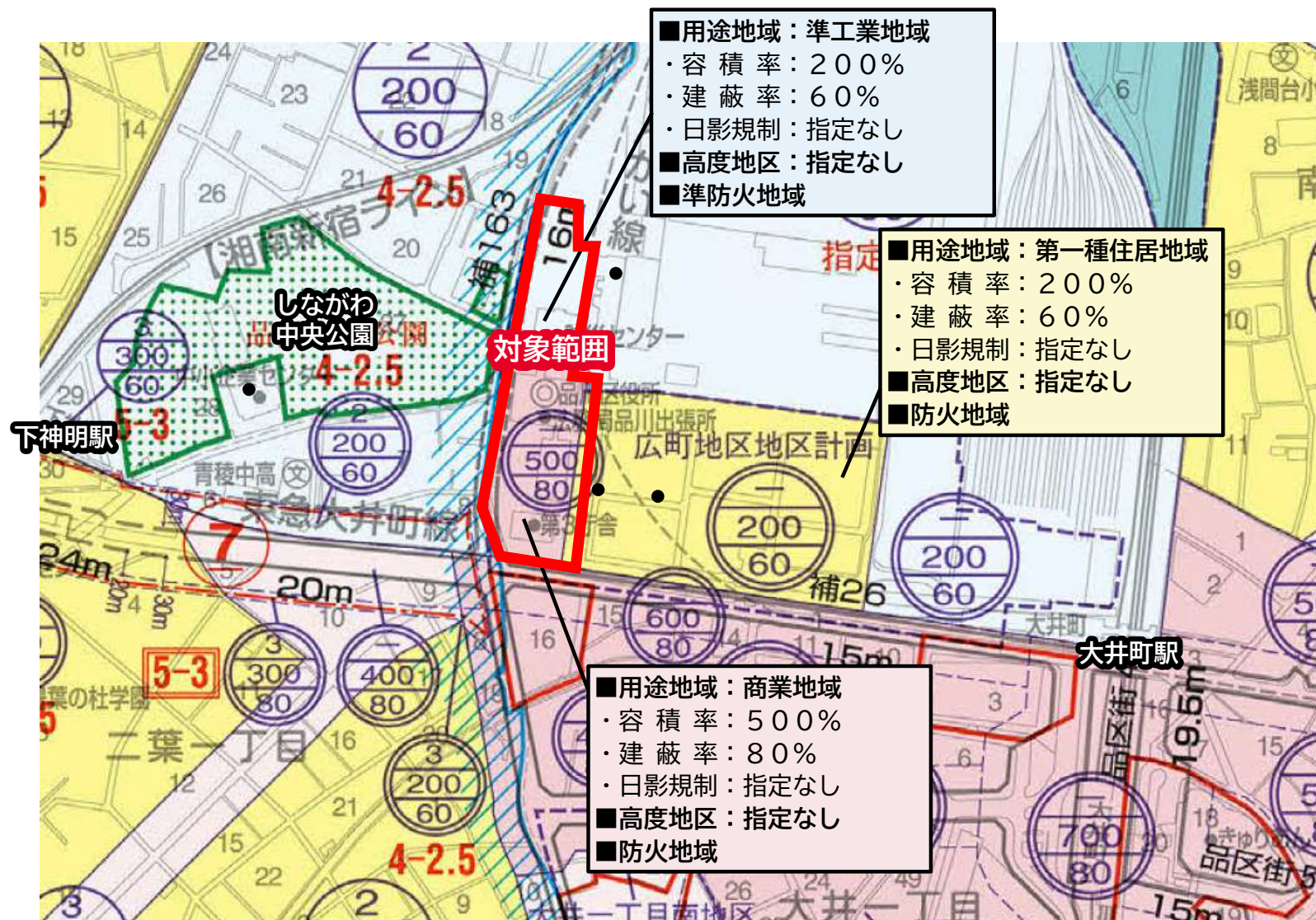
(1) 対象敷地の範囲



※今回の調査では、しながわ中央公園は含まれません

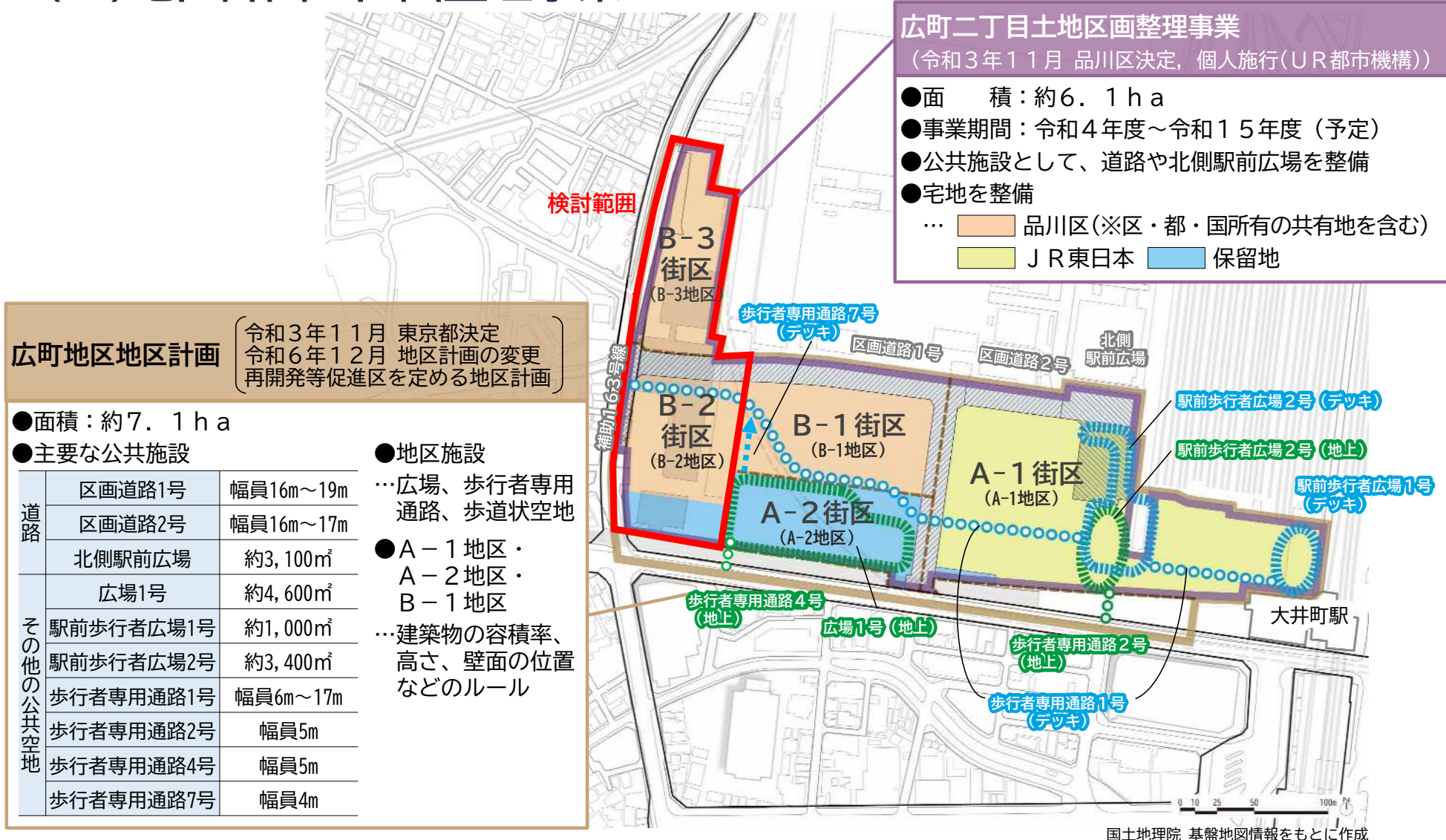
1 対象敷地の概要

(2) 用途地域等の指定状況



1 対象敷地の概要

(3)地区計画と区画整理事業

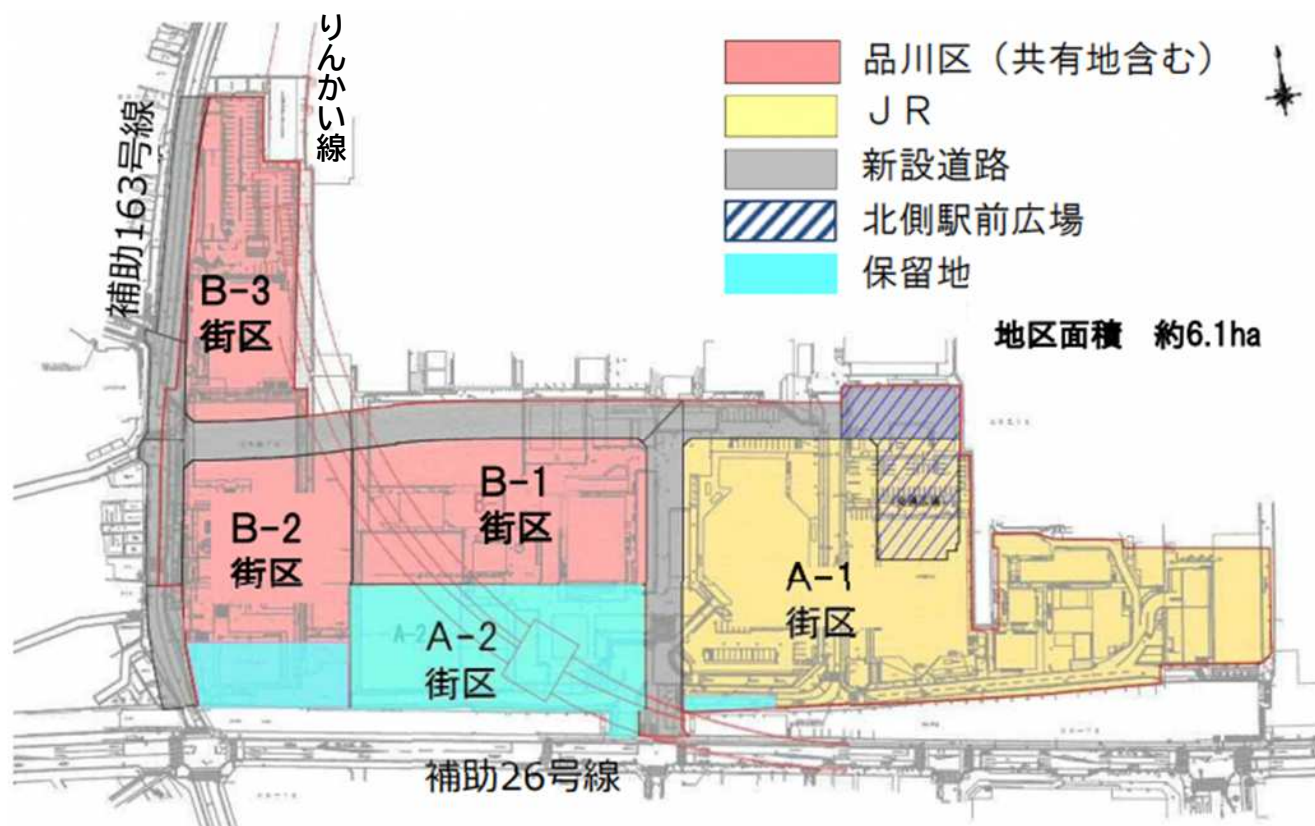


詳細は品川区ホームページ地区計画を参照願います
<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-toshiseibi/hiromachi.pdf>

1 対象敷地の概要

(4) 敷地の状況

- ・ 広町区画整理事業における各区画は下記のとおり
- ・ B-2およびB-3街区は新設道路に面するほか、一部りんかい線の区分地上権が設定されている
(詳細は「1 (6) りんかい線の区分地上権」参照)



表：B街区における敷地面積

街区	敷地面積
B-2	約8,000m ² ※
B-3	約6,200m ²

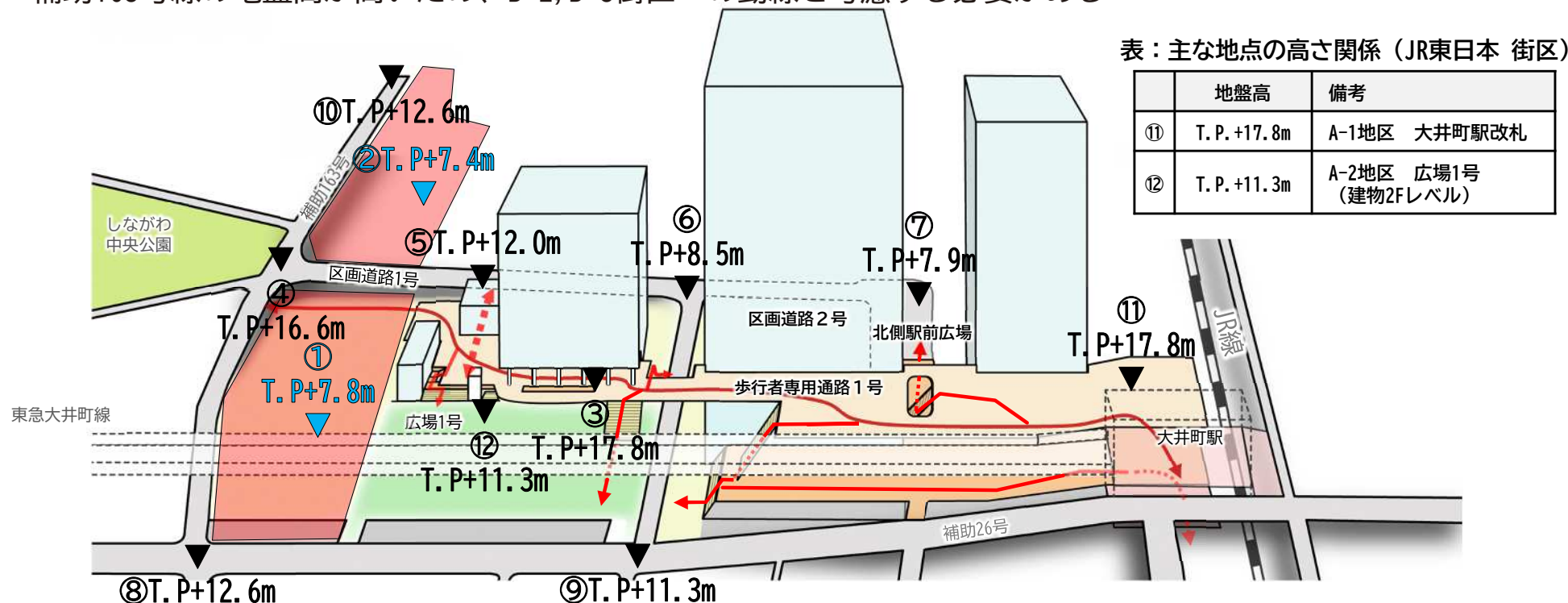
※B-2街区の面積には保留地も含む

1 対象敷地の概要

(5) 広町地区の高低差

- ・ 広町地区は敷地は周辺地区と高低差があるため、バリアフリーとなる
歩行者動線(歩行者専用通路1号(仮称))を新庁舎3階レベルで整備する
- ・ 歩行者専用通路1号は大井町駅から新庁舎、将来的にはしながわ中央公園方面へ接続予定である
- ・ 補助163号線の地盤高が高いため、B-2, B-3街区への動線を考慮する必要がある

※主な地点の高さであり、
今後事業の進捗により
変更となる可能性があります



表：主な地点における高さ関係

	高さ	備考
①	T. P. +7.8m	B-2地区 引渡想定地盤高 (現GL)
②	T. P. +7.4m	B-3地区 引渡想定地盤高 (現GL)
③	T. P. +17.8m	B-1地区 新庁舎3Fエントランス
④	T. P. +16.6m	区画道路1号と補助163号線との交差点
⑤	T. P. +12.0m	区画道路1号

	高さ	備考
⑥	T. P. +8.5m	区画道路1号と区画道路2号の交差点
⑦	T. P. +7.9m	北側駅前広場
⑧	T. P. +12.6m	補助26号線と補助163号線の交差点
⑨	T. P. +11.3m	区画道路1号と補助26号線との交差点
⑩	T. P. +12.6m	補助163号線 (B-3街区北端)

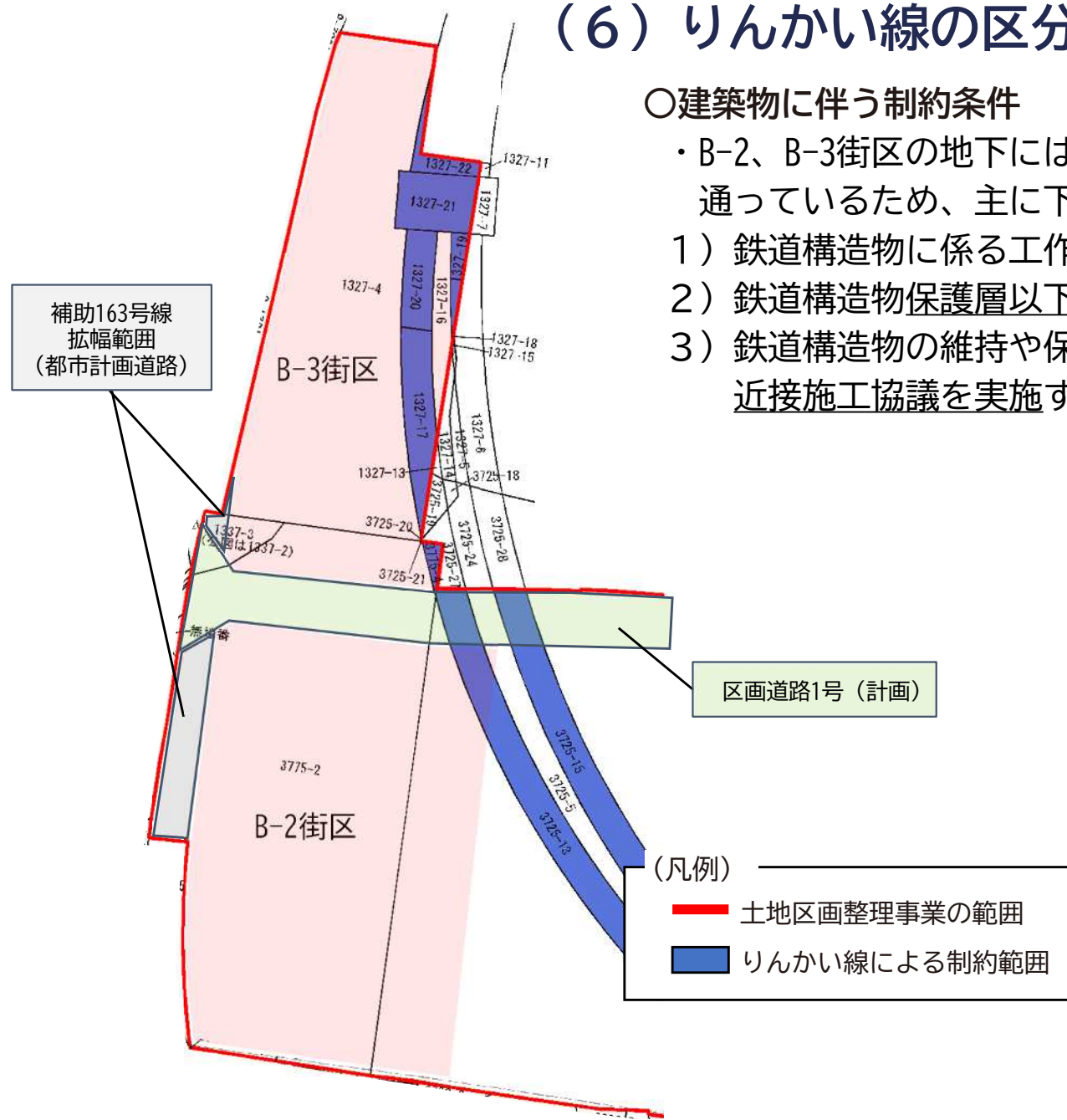
1 対象敷地の概要

(6) りんかい線の区分地上権

○建築物に伴う制約条件

- ・ B-2、B-3街区の地下にはりんかい線のトンネルが通っているため、主に下記条件が適用される

- 1) 鉄道構造物に係る工作物の載荷重条件は下表のとおりとする
- 2) 鉄道構造物保護層以下では掘削や土地の形質変更はできない
- 3) 鉄道構造物の維持や保全、列車運行に支障が生じないように、近接施工協議を実施する



※公表にあたって、鉄道管理者との協議により、
一部内容を修正しております。

1 対象敷地の概要

(7) 周辺工事の状況

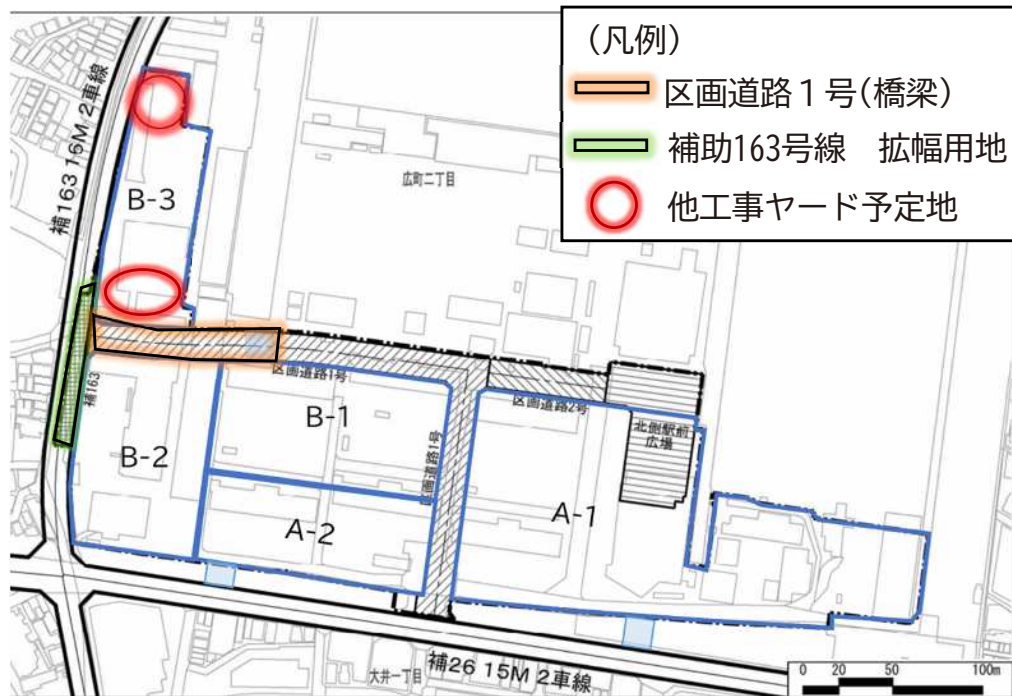


図 土地区画整理事業区域図

表 各地区の引渡しまでの想定スケジュール

		R11	R12	R13	R14	R15	R16以降
B-2	-			跡地活用事業			
	共通	庁舎解体					
B-3	共通		補助163号線拡幅				
	-		区画道路1号整備				
			施工・作業ヤード				跡地活用事業

※今後の進捗により、変更となる可能性があります

現庁舎解体後に予定する関連事業は下記のとおり

◆関連事業

①区画道路1号の整備

- ・補助163号線へ接道するため、区画道路1号線を延伸（橋梁構造）

②補助163号線（都市計画道路）の拡幅

③下水道管の接続

- ・土地区画整理事業に伴うインフラ整備

◆留意点

OB-2とB-3で引渡し時期が異なる

B-2 ・ 区画道路1号整備時の影響範囲内となる

B-3 ・ 区画道路1号整備時に一部作業ヤードとして使用
・ 北側において関連工事を実施



図 第二庁舎（B-3）北側用地

2 上位・関連計画

(1) 上位・関連計画の一覧

上位計画

- ①東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【東京都 令和3年3月改定】
- ②品川区まちづくりマスタープラン【品川区 令和5年3月改定】
- ③大井町-大崎都市軸整備計画【品川区 平成23年5月策定】
- ④大井町駅周辺地区まちづくり構想【品川区 平成23年6月策定】
- ⑤大井町駅周辺地域まちづくり方針【品川区 令和2年11月策定】

その他関連計画及び開発状況

- ⑥東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）【東京都 平成28年3月策定】
- ⑦新庁舎整備基本計画【品川区 令和5年1月策定】
- ⑧新庁舎整備の進捗状況
- ⑨品川区地域防災計画【品川区 令和6年度修正】
- ⑩品川区公共施設等総合計画【品川区 令和6年4月改定】
- ⑪大井町駅周辺広町地区開発【JR東日本】

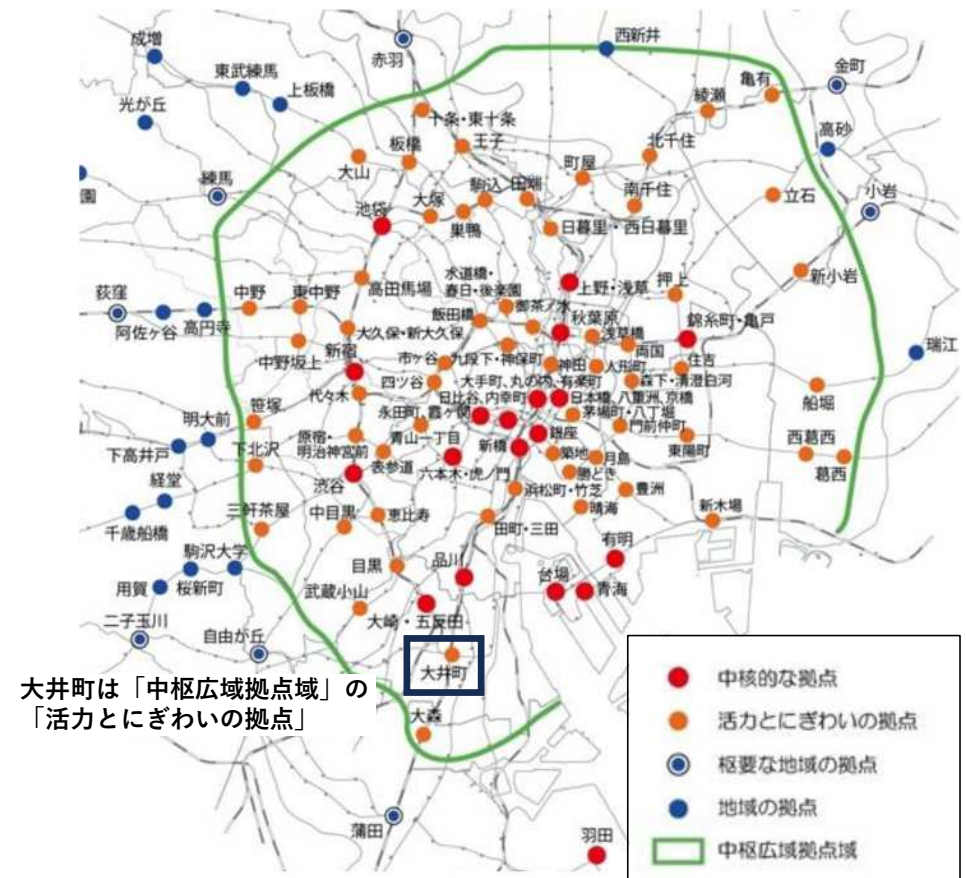
2 上位・関連計画

(2)一① 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【東京都 令和3年3月改定】

○大井町 = 「活力とにぎわいの拠点」

一道路等の基盤整備、土地利用転換や再開発・共同化が進み、業務、商業、宿泊、文化、交流、公共公益など地域の魅力を高める機能が高度に集積し、広域交通アクセスの利便性を生かした区部中心部を補完する業務機能と区
の中心核としての複合都市機能を備えた活力とにぎわいの拠点を形成



【中核的な拠点等のイメージ】

出典：東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【令和3年3月改定】

2 上位・関連計画

(2)ー② 品川区まちづくりマスタープラン【品川区 令和5年3月改定】

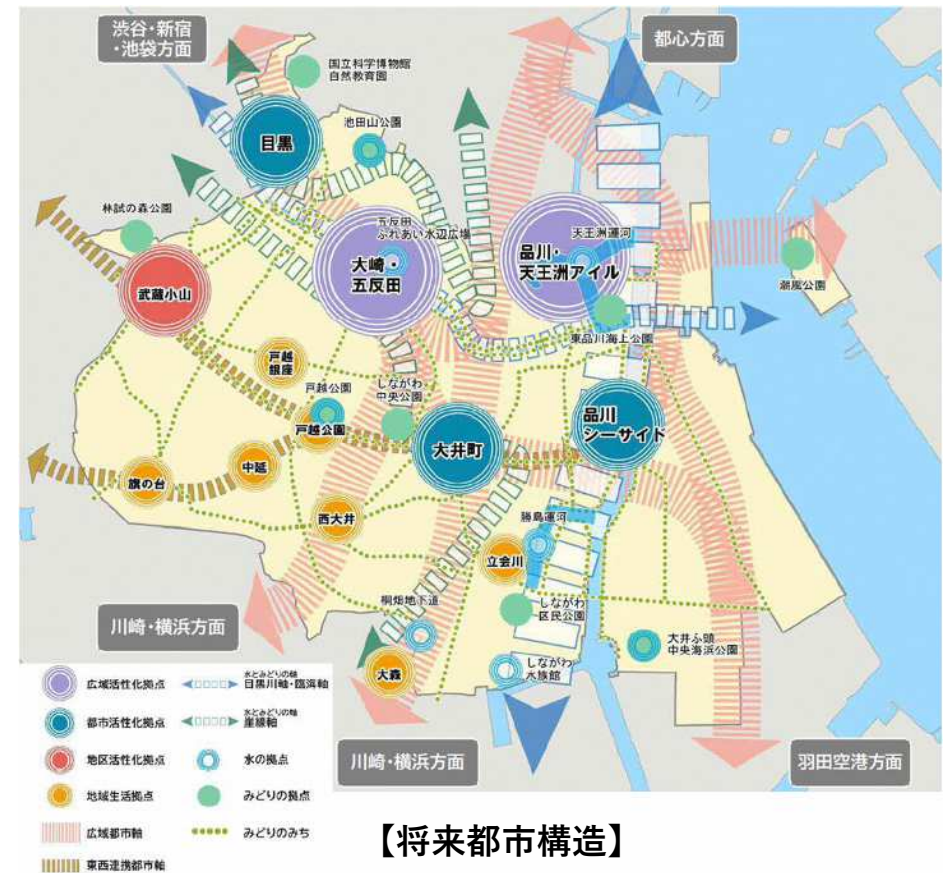
○大井町駅周辺＝「都市活性化拠点」

- ・区を中心核として業務・商業の拠点性を備え、文化的な生活のステージとして、人々が集い、楽しく安全に暮らす拠点の形成

一区庁舎再編を契機とした生活サービス・交流・公共公益機能・文化芸術機能等の都市機能集積を誘導

一街区単位の建物共同化や土地利用転換による機能更新

一商業・業務・居住・宿泊・飲食等の機能集積による多様性とにぎわいのあるまちづくりの展開



(2)一③ 大井町-大崎都市軸整備計画【品川区 平成23年5月策定】

- ・機能や特性の異なる2つの都市活性化拠点（大井町駅周辺・大崎駅周辺）の都市機能を連携するまちの骨格軸と連携拠点の整備をすすめる都市軸の形成を図る。

— しながわ中央公園の再整備等も視野に入れた
共同化および高度利用を検討し、区民生活の
拠点となる住宅・商業・教育・文化・健康・
福祉等の複合市街地を形成する。

一ゆったりとした開放感と緑陰に包まれた様々な人々の活動を支える空間を創出



12

2 上位・関連計画

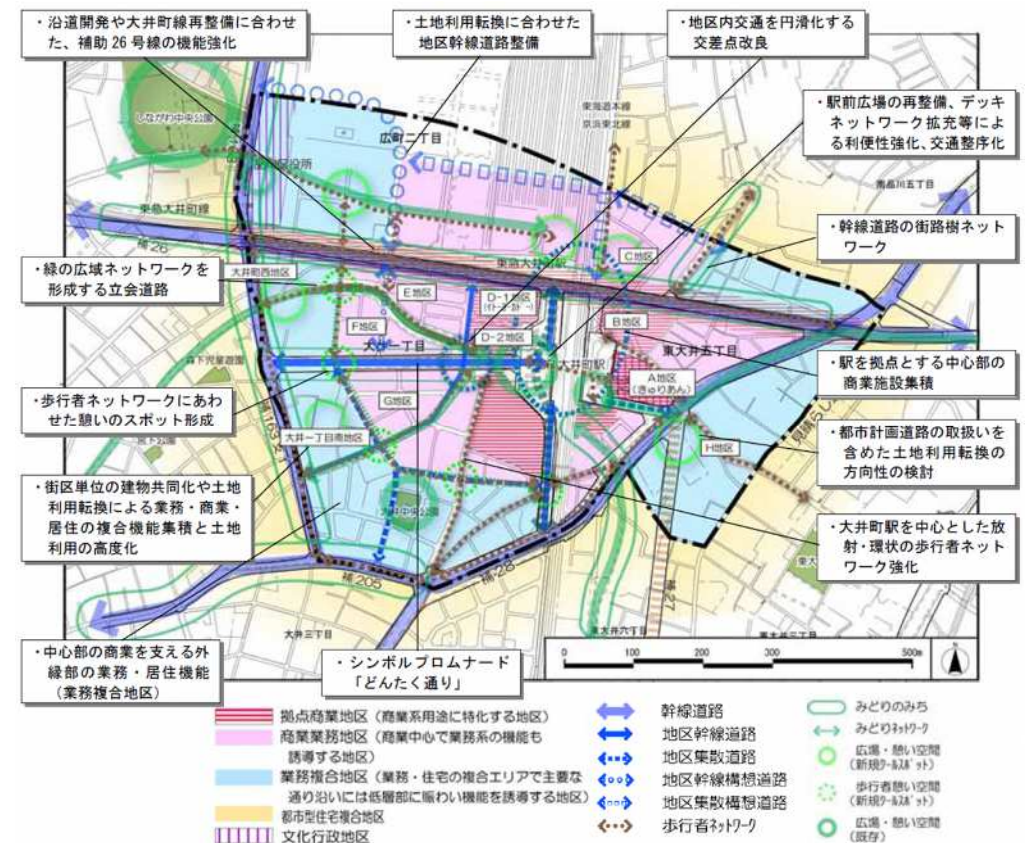
(2)一④ 大井町駅周辺地区まちづくり構想【品川区 平成23年6月策定】

○まちの将来像

「楽しく暮らし、気軽に訪れることができる芸術・文化・生活のステージ」

○まちづくりの方向性

- 一まちに人を呼び込み滞在性を高める、文化・交流・アミューズメント・魅力ある商業機能の導入
- 一再開発事業などによる街区単位の建物共同化や土地利用転換による機能更新
- 一豊富な公共交通網と集約型の都市構造を生かし、自動車に頼らない歩行者中心のまちづくり
- 一開発にあわせた公園・緑地・広場の創出、官民一体となったポケットパーク等の整備



【まちの将来像とまちづくりの方向性】

出典：大井町周辺地区まちづくり構想【平成23年6月策定】

(2)一⑤ 大井町駅周辺地域まちづくり方針【品川区 令和2年11月策定】

- ・区民サービスの向上に資する区庁舎再編により、生活サービス・公共公益機能・文化芸術機能等を集積させ、区民活動を活性化し、交流促進による賑わいを創出する。

- ・区民サービスの向上に資する行政機能や賑わい機能、文化芸術機能等を集積させ、シビックコアを形成するとともに、広場と連携した災害対策機能等の強化を図る。



14

2 上位・関連計画

(2)一⑥ 東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）

【東京都 平成28年3月策定】

○補助163号線＝「優先整備路線」

- ・庁舎跡地西側の補助163号線は、今後10年（平成28年度から令和7年度まで）で優先的に整備すべき路線（＝優先整備路線）に選定されている。



【品川区周辺の優先整備路線位置図】

出典：東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）【平成28年3月策定】

2 上位・関連計画

(2)一⑦ 新庁舎整備基本計画【品川区 令和5年1月策定】

○防災

- ・ 帰宅困難者一時滞在施設、災害対応従事者の休憩・宿泊場所、協定先や支援団体の車両駐車スペースとするなどの後方支援機能といった災害対応機能については、庁舎跡地周辺の一体的なまちづくりにおいて別途検討します。

○財源計画

- ・ 庁舎跡地の一体的なまちづくりによる区民負担軽減の方策や、整備内容に応じた補助金の活用も積極的に検討します。

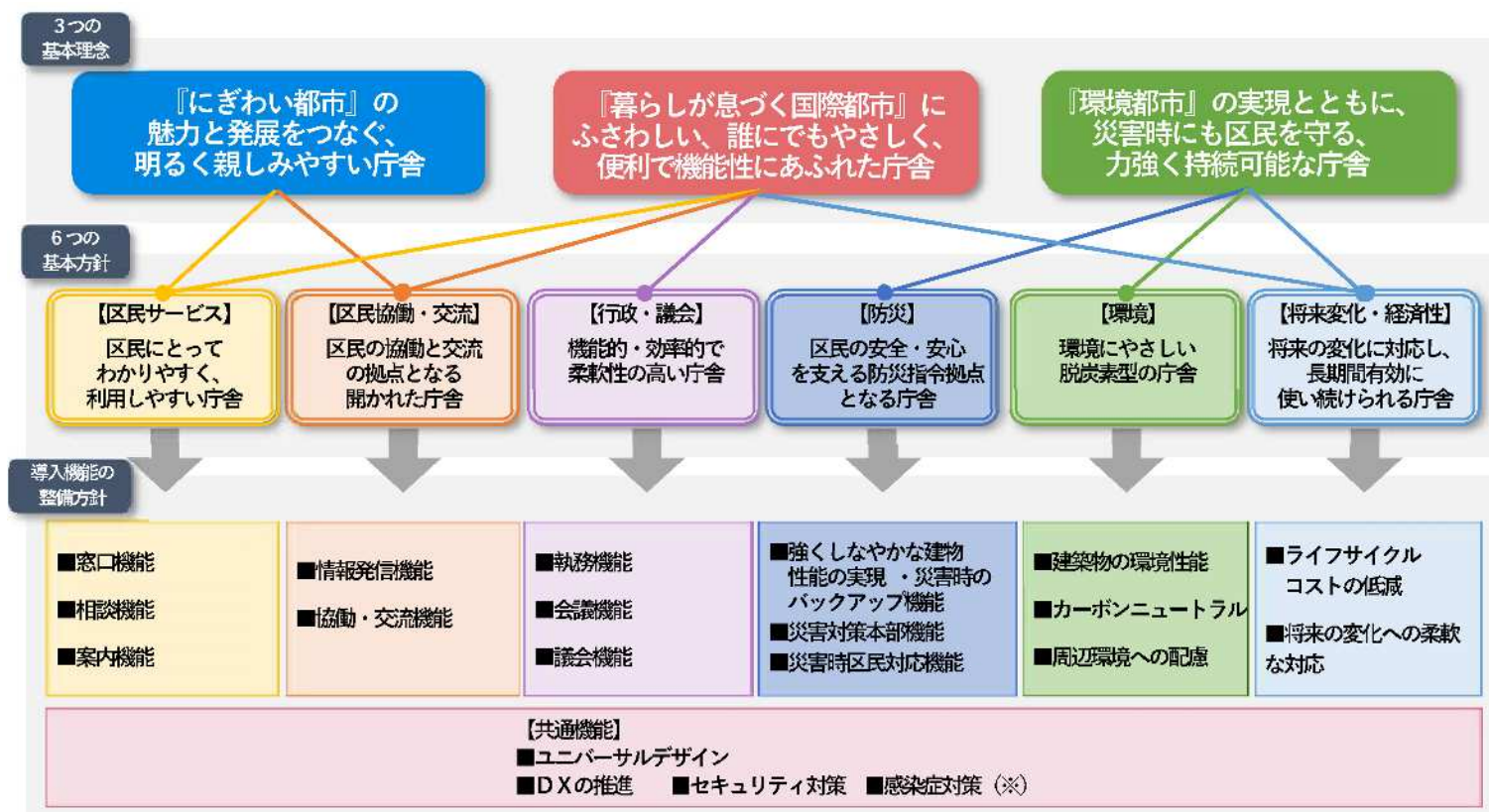


図 新庁舎整備に係る基本理念と基本方針

2 上位・関連計画

(2)ー⑧ 新庁舎整備の進捗状況

品川区ホームページ総合庁舎整備実施設計概要より抜粋
<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kuseizyoho/kuseizyoho-siryu/kuseizyoho-siryu-zaisei/kuseizyoho-siryu-zaisei-plan/chosyakinoukentou/index.html>

○周辺配置計画

■区民交流スペース
 広場3号に付近に、区民と職員が利用可能な、「区民交流スペース」を設ける計画としています。



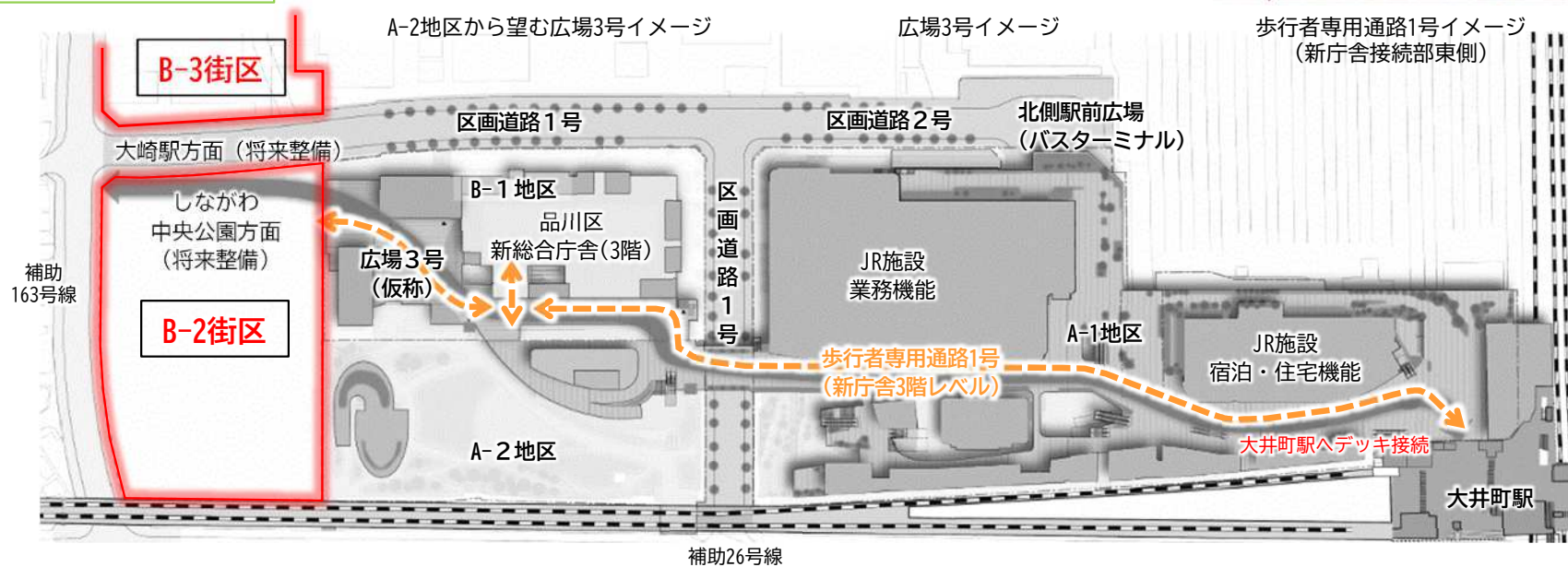
A-2地区から望む広場3号イメージ



広場3号イメージ



歩行者専用通路1号イメージ
 (新庁舎接続部東側)



○新庁舎整備の事業スケジュール(※令和7年5月時点)

令和7年度(2025)							令和8～10年度(2026～2028)				令和11年度(2029)								
9	10	11	12	1	2	3					4	5	6	7	8	9	10	11	12
▼工事開始														▼竣工		▼開庁			

2 上位・関連計画

(2)一⑨ 品川区地域防災計画【品川区 令和6年度修正】

○品川区役所一帯＝「広域避難場所」

・現庁舎を含む品川区役所一帯は広域避難場所に指定されている。

広域避難場所 名称	区域面積 (㎡)	避難有効面積 (㎡)	地区割り当て		避難計画人口 (人)	1人当たり避難者 有効面積	最遠距離 (km)
			町丁	町丁数			
品川区役所一帯	85,728	25,833	大井1丁目、 大井2丁目 西品川1丁目の一部 広町2丁目 二葉1丁目	5	21,286	1.21	0.6



凡例			
区役所・地域センター	公園・緑地・防災広場		
警察署・交番	応急給水槽		
消防署・消防出張所	防災行政無線		
広域避難場所 ※避難先は区域の枠線と 同色の場所が目安になり ます。	緊急医療救護所		
	避難道路		
地区内残留地区	土砂災害警戒区域		
区民避難所	土砂災害特別警戒区域		
一時集合場所	津波避難施設		
福祉避難所			

出典：品川区防災地図【令和5年2月作成】

2 上位・関連計画

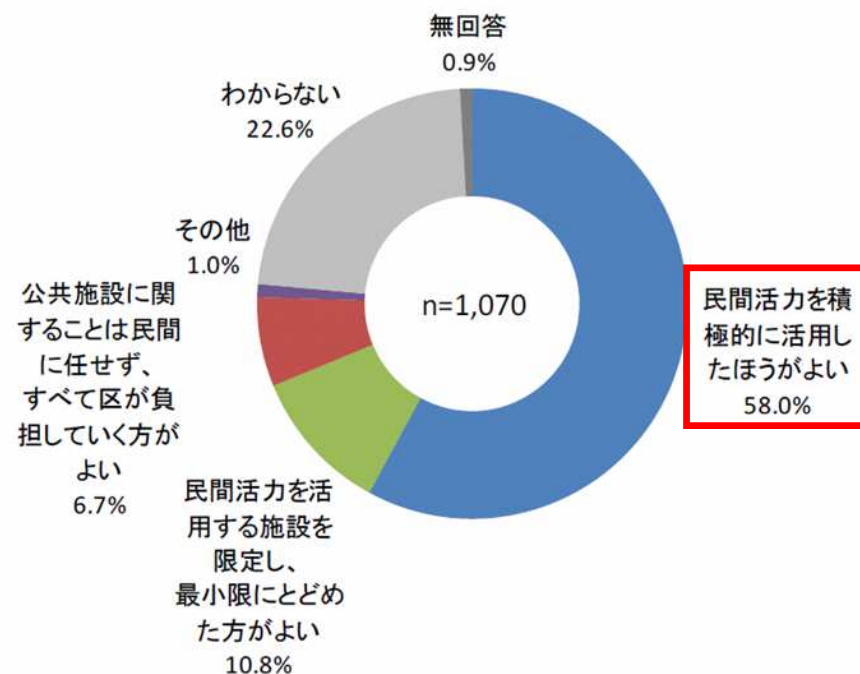
(2)―⑩ 品川区公共施設等総合計画【品川区 令和6年4月改定】

○全体方針

- ・ 財政負担を考慮しながらも、必要な施設は整備
- ・ 施設の必要性や存在意義をゼロベースで検証
- ・ 施設需要に合わせた弾力的な使用・運用及び転用等を検討
- ・ 公設民営、民設民営をはじめ施設の民間への移行を検討
- ・ PPP/PFI を含め民間活力の活用を幅広く検討

○区民アンケート調査

- ・ 「品川区公共施設等総合計画」の策定にあたり、区で2年に1度実施している世論調査において「公共施設について」という項目を設けて、アンケート調査を実施（平成28年）。
- ・ 民間事業者の活用については、「民間活力を積極的に活用したほうがよい」が58.0%と最も高い。



2 上位・関連計画

(2)ー⑪ 大井町駅周辺地区開発【JR東日本】

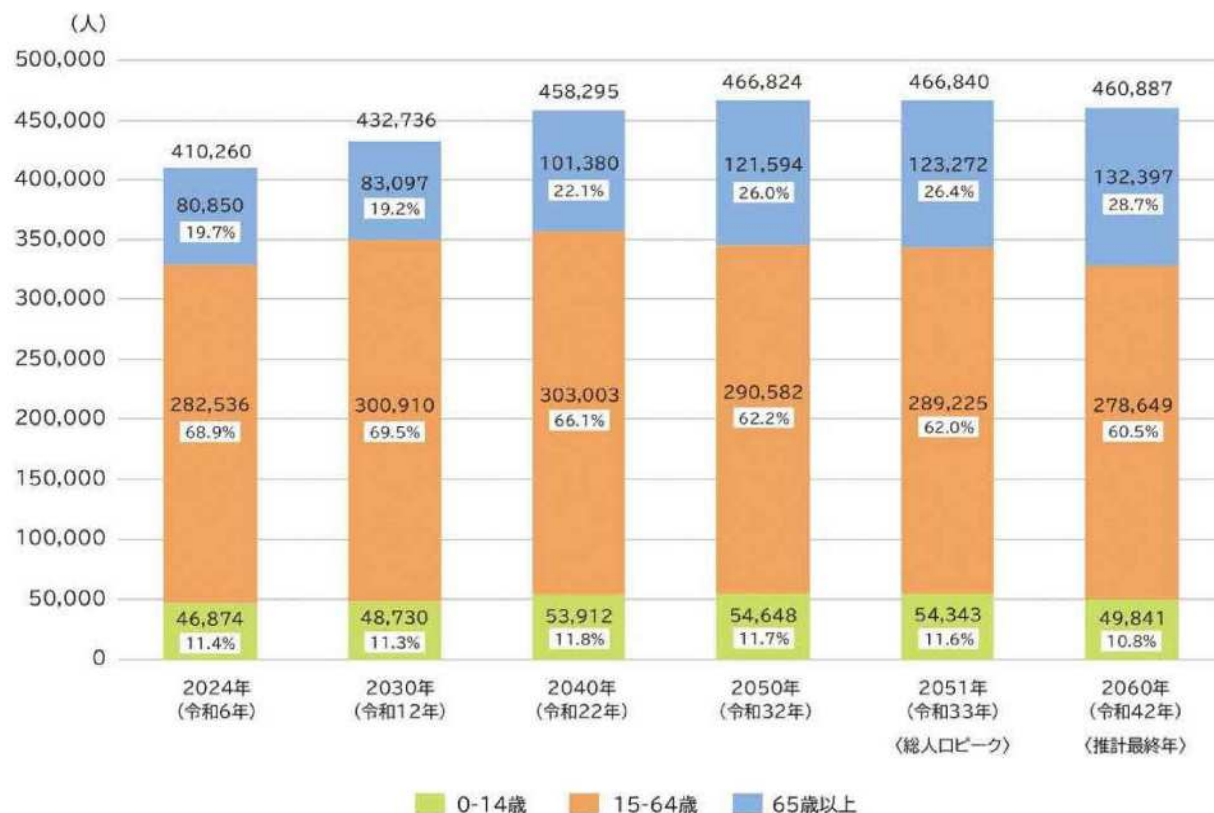


3 周辺状況

(1) 人口動向

○品川区の人口動向

- ・総人口は令和33年（2051年）ごろまで増加傾向が続く。
- ・老年人口（65歳以上）は令和42年（2060年）まで一貫して増加する見込み。



(注) 四捨五入により数値の合計が総数と一致しないものがある。
※2024（令和6）年は、住民基本台帳（4月1日）より作成、2025（令和7）年以降は将来推計値

【年齢3区分別人口の予測】

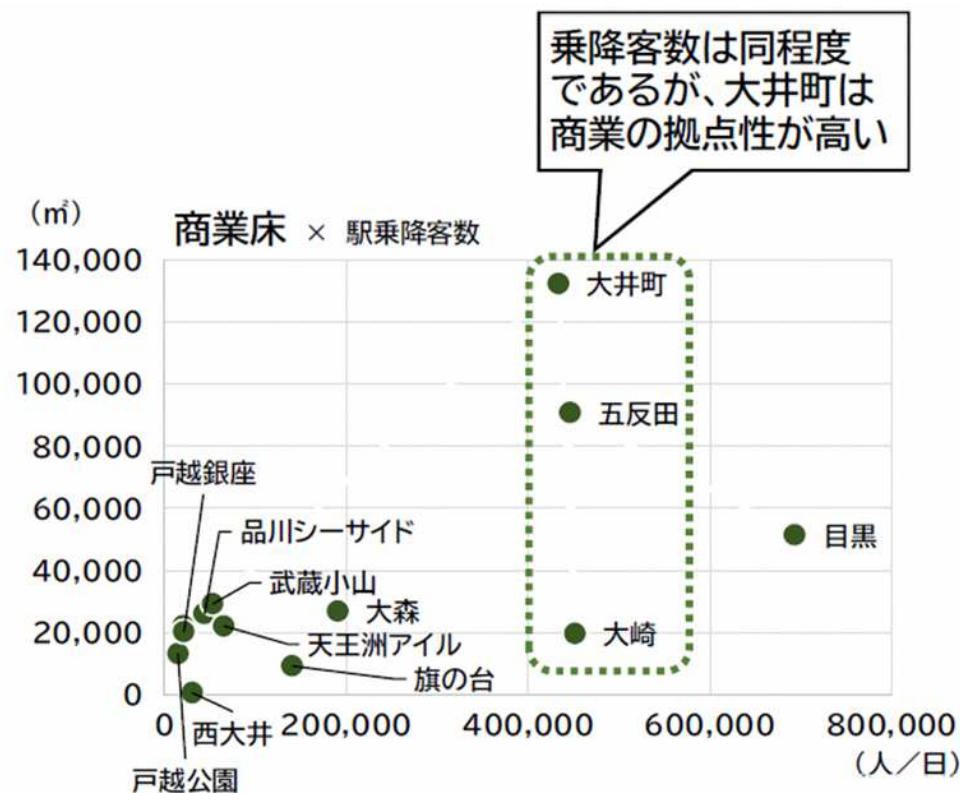
出典：品川区総合実施計画【令和7年4月策定】

3 周辺状況

(2) 駅周辺の機能集積

○駅周辺の機能集積

- ・大井町は、乗降客数が同程度の大崎や五反田と比べて商業の拠点性が高い。



商業床(延床面積)、業務床(延床面積):東京都「土地利用現況調査(2016(平成28)年)」より作成

乗降客数:「東京都統計年鑑(2016(平成28)年)」より作成

JR東日本の各駅の公表データは乗車人員のみのため乗車人員数を2倍にして乗降客数とみなしている

【商業床と駅乗降客数】

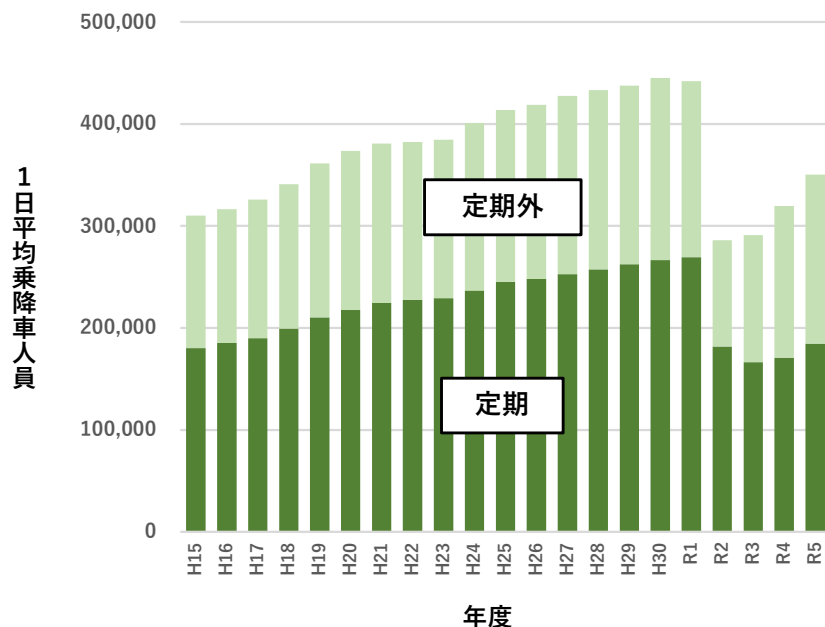
出典:品川区まちづくりマスタープラン【令和5年3月改定】

3 周辺状況

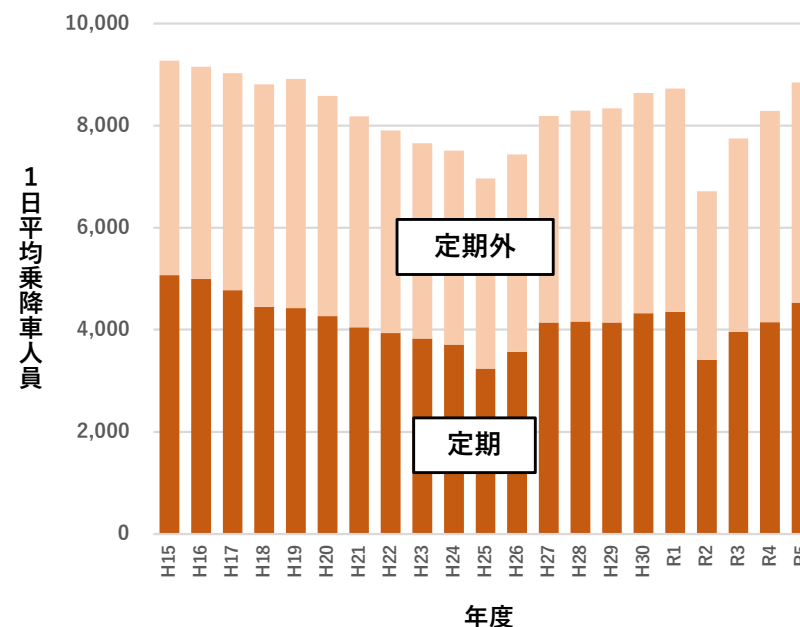
(3) 最寄り駅の乗降車人員

○大井町駅(JR、東急大井町線、りんかい線)と下神明駅(東急大井町線)の1日平均乗降車人員の推移

- ・大井町駅の乗降客数はコロナ禍から回復傾向にある。特に定期外の利用が増加しており、今後、広町地区の開発により更なる増加が見込める。
- ・下神明駅は平成25年度以降、乗車人員は増加傾向で、定期・定期外利用がほぼ同程度である。



大井町駅の1日平均乗降者人員の推移



下神明駅の1日平均乗降者人員の推移

※JR東日本の各駅の公表データは乗車人員のみのため乗車人員数を2倍にして乗降客数とみなしている

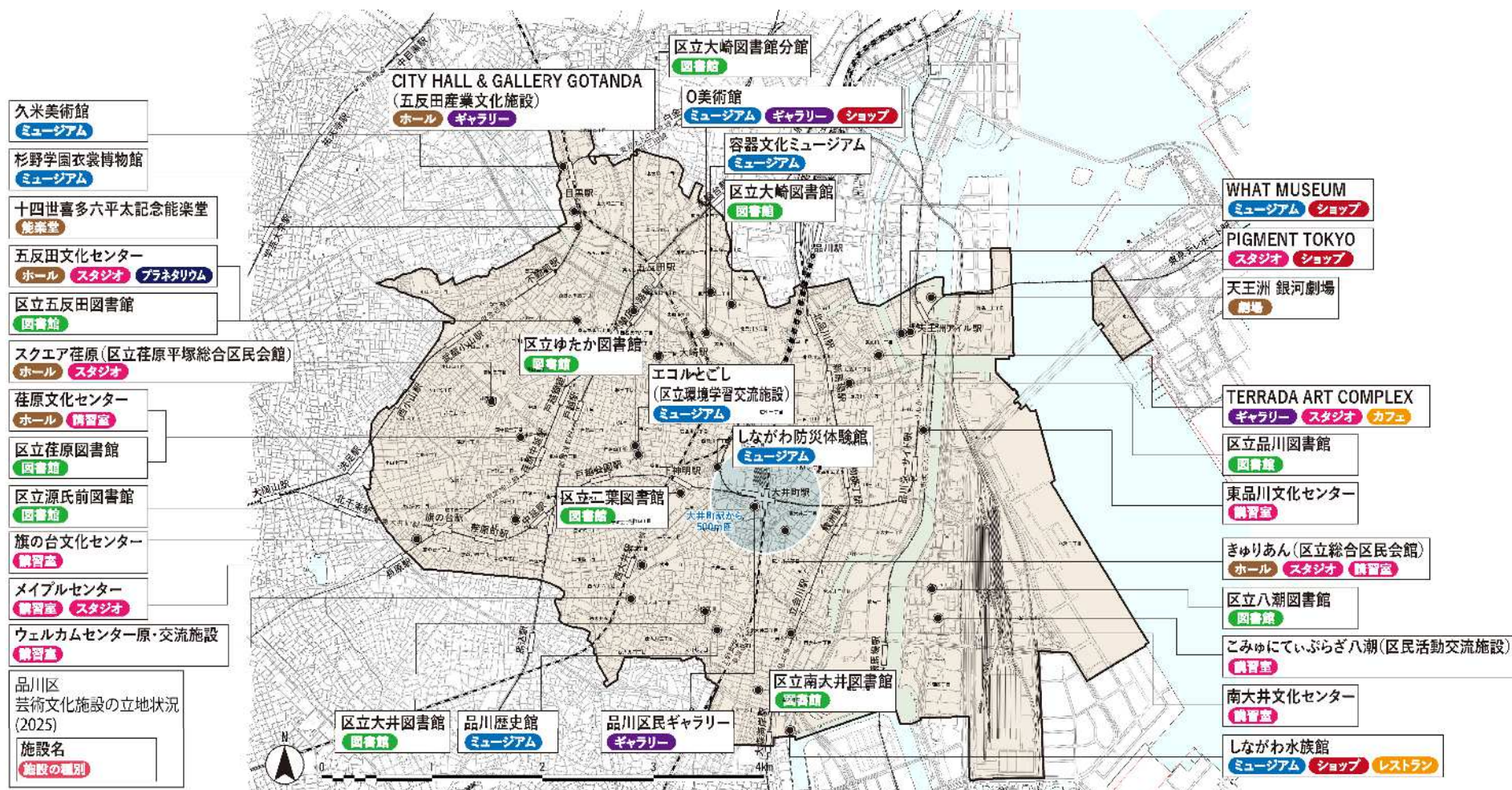
出典：第55回～第75回 東京都統計年鑑より作成

3 周辺状況

(4) 施設立地状況

○品川区の主な芸術・文化関連施設

- ・区の北部には民間施設が多いが、その他の地域は公共施設が中心で、大井町駅周辺（500m圏）には品川区民ギャラリー、きゅりあん、しながわ防災体験館が立地している。

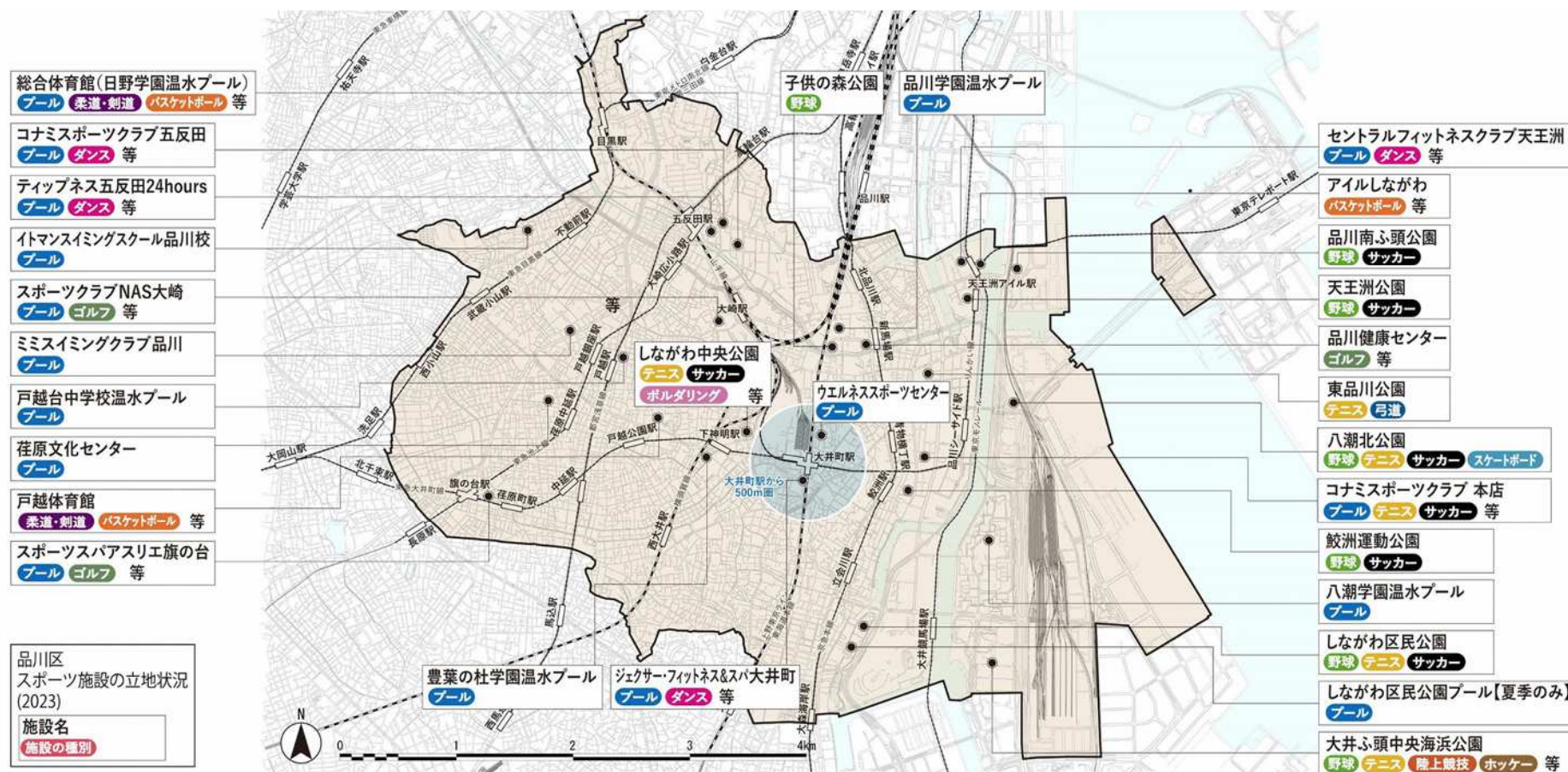


3 周辺状況

(4) 施設立地状況

○品川区の主なスポーツ関連施設

- ・大井町駅周辺（500m圏）では、しながわ中央公園に屋外スポーツ施設がある他、プール等を備えたスポーツクラブが立地している。



(4) 施設立地状況

・大井町駅周辺（500m圏）には保健所や在宅介護支援センターが立地している。

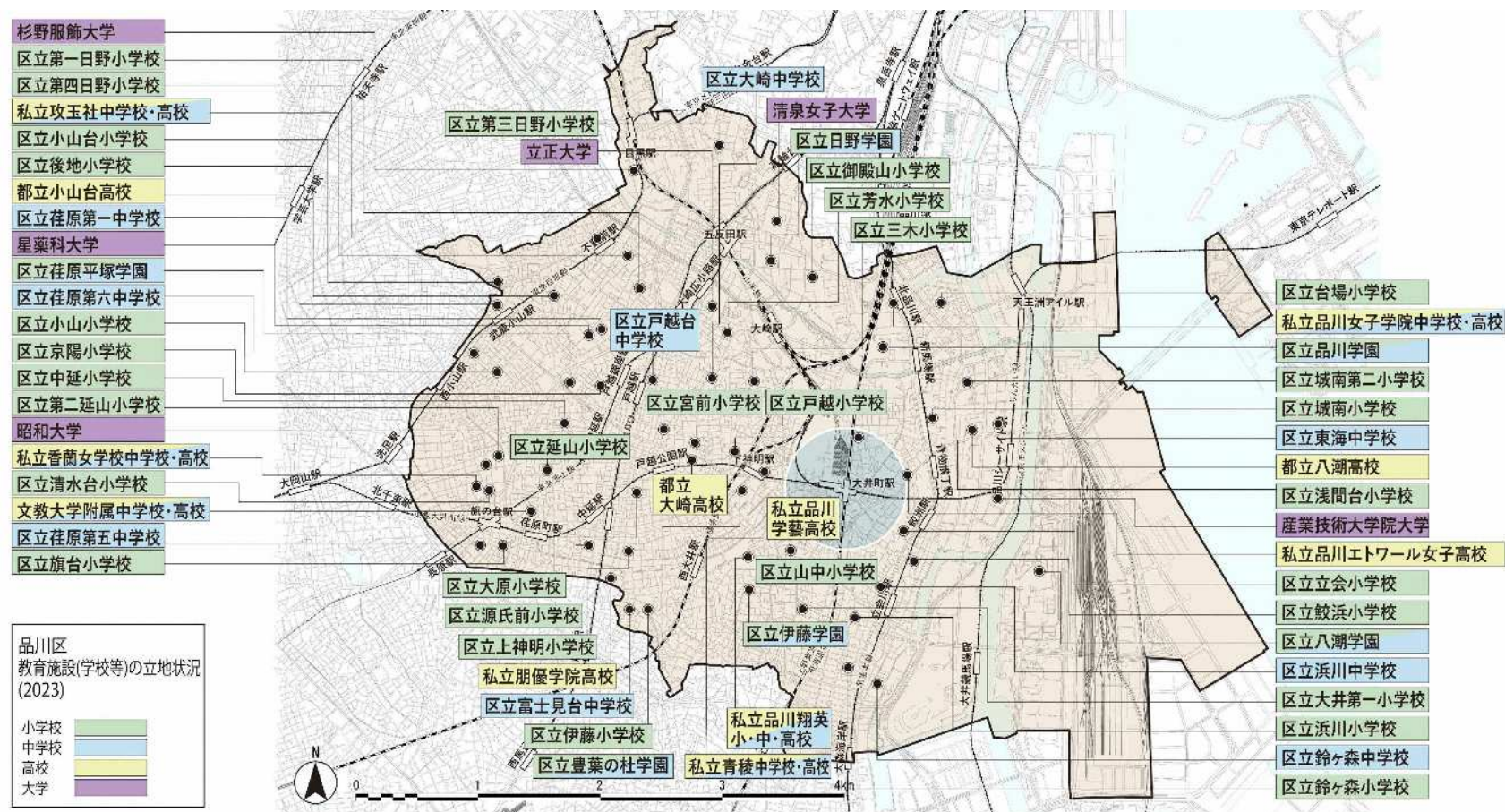


3 周辺状況

(4) 施設立地状況

○品川区の主な教育関連施設（学校等）

- ・大井町駅周辺（500m圏）には浅間台小学校、青稜中学校・高校、品川エトワール女子高校等が立地しており、区全体では南西部に学校等が多い。



4 庁舎跡地活用に関する区民ニーズ

品川区ホームページ庁舎跡地等活用検討委員会ページより抜粋
<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kuseizyoho/kuseizyoho-siryo/kuseizyoho-siryo-zaisei/kuseizyoho-siryo-zaisei-plan/tyosyaatotikento/index.html>

- 令和5年度から令和6年度にかけて、「品川区庁舎跡地等活用検討委員会」において、庁舎跡地等の活用に関する検討報告書を取りまとめ

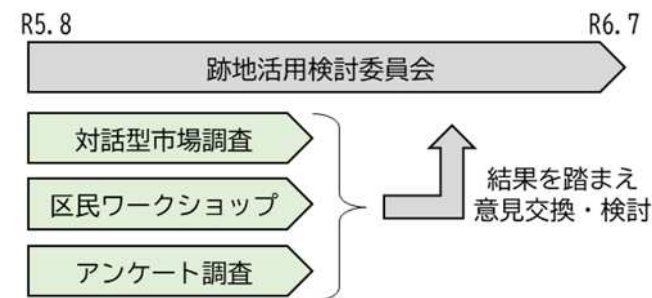


図 検討委員会の進め方

- 2つの視点で庁舎跡地の活用に関する考え方を整理

- 活用によって何を叶えたいか ⇒ 5つの「活用テーマ」
- 活用にあたって何に留意するか ⇒ 6つの「活用にあたっての重視する視点」

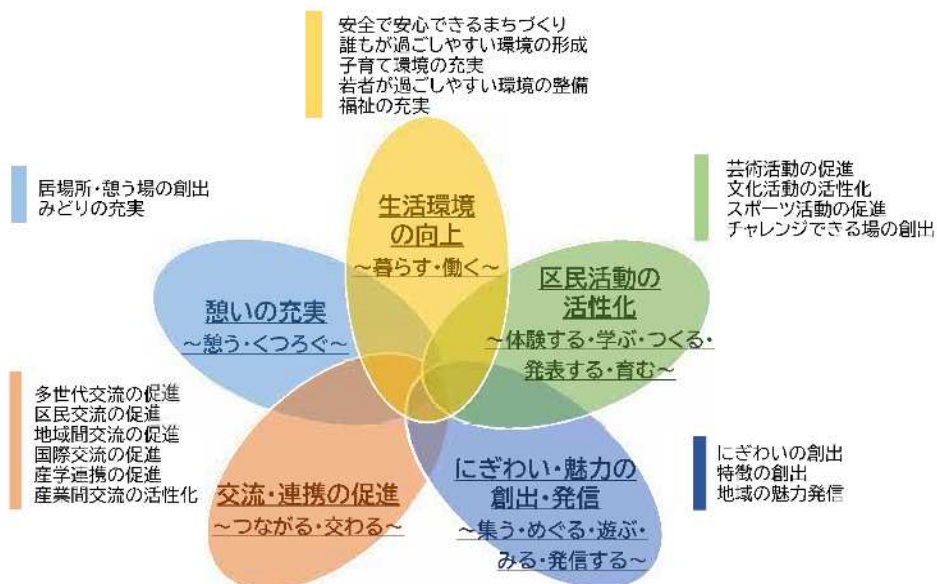


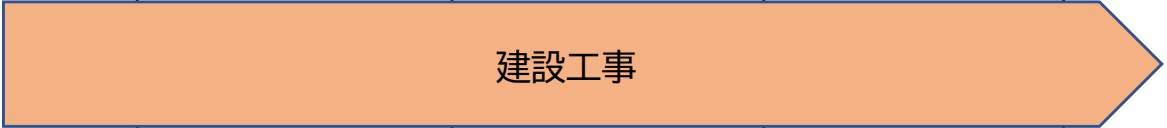
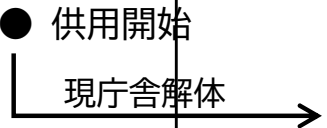
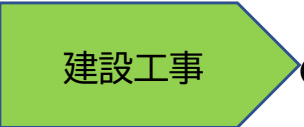
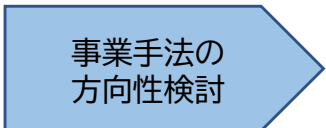
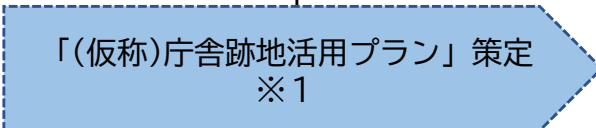
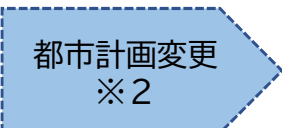
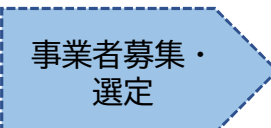
図 5つの「活用テーマ」

区民負担を軽減する	新庁舎整備に際する財政負担を軽減する 区民が安心して気軽に利用できる	協働して実践する	民間のノウハウを活用する 区民の参加による運営を行う
持続可能な運営ができる	多様な用途と柔軟な使い方ができる 時代の変化に応じて更新を続ける 長期的視点に立った計画	地域の特性を活かす	地域の個性や文化に配慮する 地元店舗等と連携する
周辺と一体的にまちをつくる	既存施設と連携したまちづくり 面的なまちづくりへの寄与	災害対応力の向上	災害に強いまちづくり 平時と災害時の垣根がなく利用できる

図 6つの「活用にあたって重視する視点」

5 事業スケジュール

- ・ 令和11年度以降の現庁舎解体を見据え、跡地活用検討を進める
- ・ 計画策定にあたり、段階的に活用検討を行い、区民ニーズと財政負担の軽減を実現することとする

項目	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度～
新庁舎整備						
大井町駅周辺 広町地区開発 (JR東日本街区)		● 開業(予定)				
庁舎跡地等 活用検討						

※1：事業手法や誘導する機能、都市計画などの土地活用の具体的な方向性を示すもの

※2：歩行者ネットワークや開発諸制度など地区計画に関する内容