資料２

# 第４回
# 品川区庁舎跡地等活用検討委員会

開催日時：令和６年３月２８日(木) 14：00～

場　　所：品川区役所 第二庁舎４階　災害対策本部室

# 目　次

1. 新庁舎の基本設計中間報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

2. 区民アンケートの実施結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

3. 活用の基本的考え方（案）の更新・・・・・・・・・・・・・・・23

4. 導入機能の整理の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・25

【参考】事業手法の整理の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・31

# 1　新庁舎の基本設計中間報告

## （1）計画概要

| 敷地概要 | |
|---|---|
| 所在地（予定） | 品川区広町二丁目の一部 |
| 敷地面積 | 8,341.08㎡ |
| 用途地域 | 第一種住居地域 |
| 容積率 | 200%<br>（都市計画手法活用により約600%） |
| 建蔽率 | 60%<br>（敷地条件と耐火性能により80%） |

| 建物概要 | |
|---|---|
| 延床面積（容積対象面積） | 約61,000㎡<br>(約50,000㎡) |
| 構造 | 鉄骨造（地下部はSRC造、RC造）<br>免震構造 |
| 高さ | 約62.2m<br>(屋上設備など設置箇所は約75m超) |
| 階数 | 地上14階　地下2階 |
| 用途 | 行政機能、区民交流スペース、駐車場 |

※ 計画概要および暫定イメージは、
基本設計中間段階（令和6（2024）年1月）のものであり、
今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。

# 1　新庁舎の基本設計中間報告

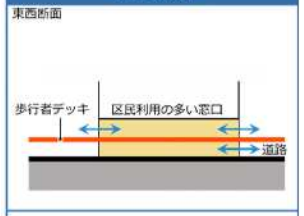
## （2）新庁舎のコンセプト・設計方針

### 新庁舎のコンセプト

- 区民の様々な活動をつなぎ、多様なにぎわいをつなぐ庁舎
- 誰もが快適で使いやすく、気軽に立ち寄れる居心地のよい庁舎
- 高い環境性能と防災性能を持ち、将来にわたって使い続けられる庁舎

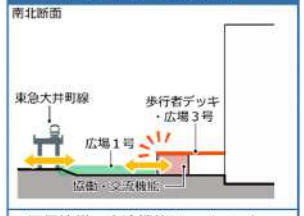
### コンセプト実現に向けた設計方針

**窓口機能**



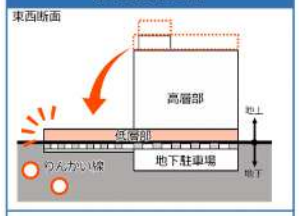

- 区民利用の多い窓口機能は、歩行者デッキや道路からアクセスしやすい低層部に集約配置する

**区民協働・交流機能**



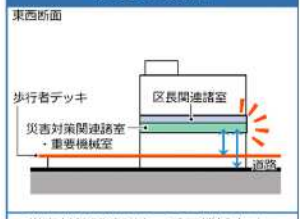

- 区民協働・交流機能は、イベント開催時など周辺街区と連携しやすい位置に設ける
- 閉庁時でも区民に開放できるよう、他の機能と区分できるようにする

**敷地有効活用**



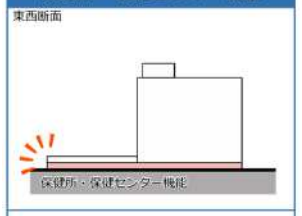

- 敷地の有効活用により区民利用の多い低層部を広く確保する
- 平面計画の自由度を確保するため、各フロアの面積を大きくする

**災害対策機能**



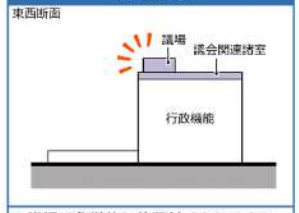

- 災害対策関連諸室・重要機械室は、災害対策要員が地上面に迅速に移動でき、浸水しない位置に設ける
- 区長関係諸室と近接して配置し、連携を強化する

**保健所・保健センター機能**



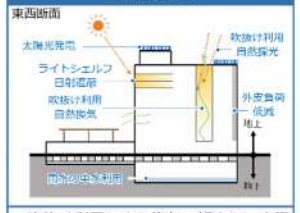

- 保健所・保健センター機能は、独立して施設運営できるよう、動線、セキュリティや設備などが他の機能と区分できる位置に設ける

**議会機能**



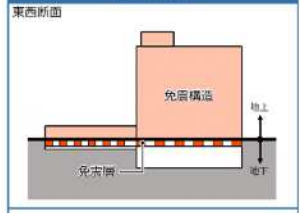

- 議場は象徴的な位置付けとなるよう、十分な天井高を確保し、最上階に配置する
- 議会関連諸室は、フロア単位でまとめて配置し、行政機能と明確に区分する

**環境性能**



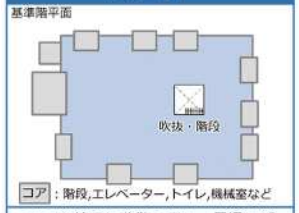

- 吹抜け利用による換気・採光や、太陽光発電などの自然エネルギーを有効活用し、省エネ化・脱炭素化を進める
- 「ZEB Ready」達成（国内で最高効率のエネルギー削減庁舎）を目指す

**耐震性能**




- 基礎免震構造により耐震性を高め、大地震時にも防災指令拠点としての機能を維持する

**執務エリア**




- コアを外周に分散配置し、見通しが良く、レイアウト調整がしやすい執務エリアとする
- 吹抜けと職員専用階段を設け、部署間連携やコミュニケーションを促進する

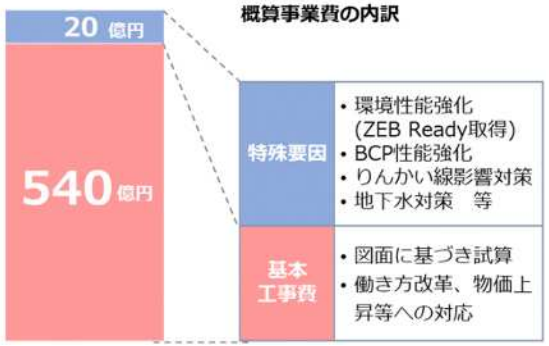
**窓口エリア**

- 将来の区民ニーズに合わせたサービスを提供できるよう、レイアウト調整がしやすい窓口エリアとする

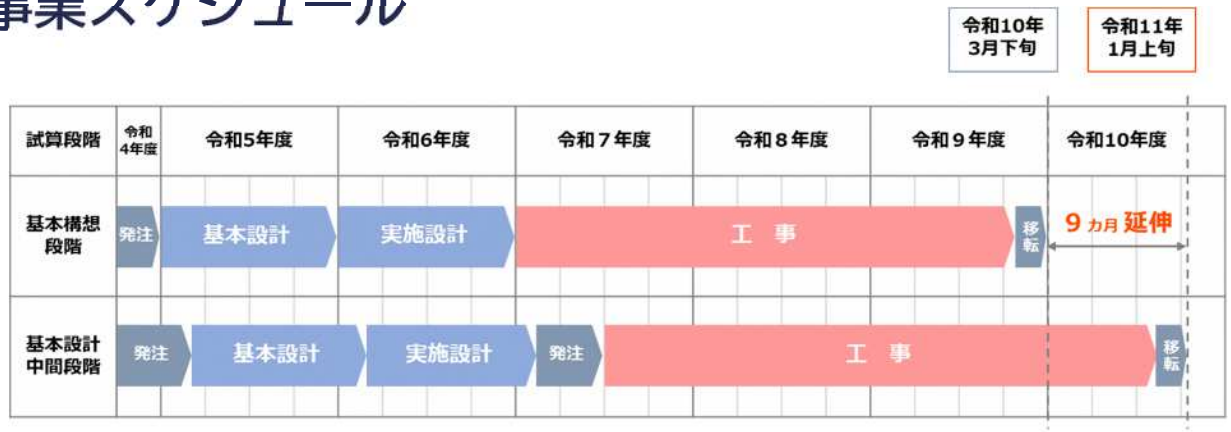
# 1　新庁舎の基本設計中間報告

## （3）概算事業費

約 560 億円




## （4）概算事業スケジュール

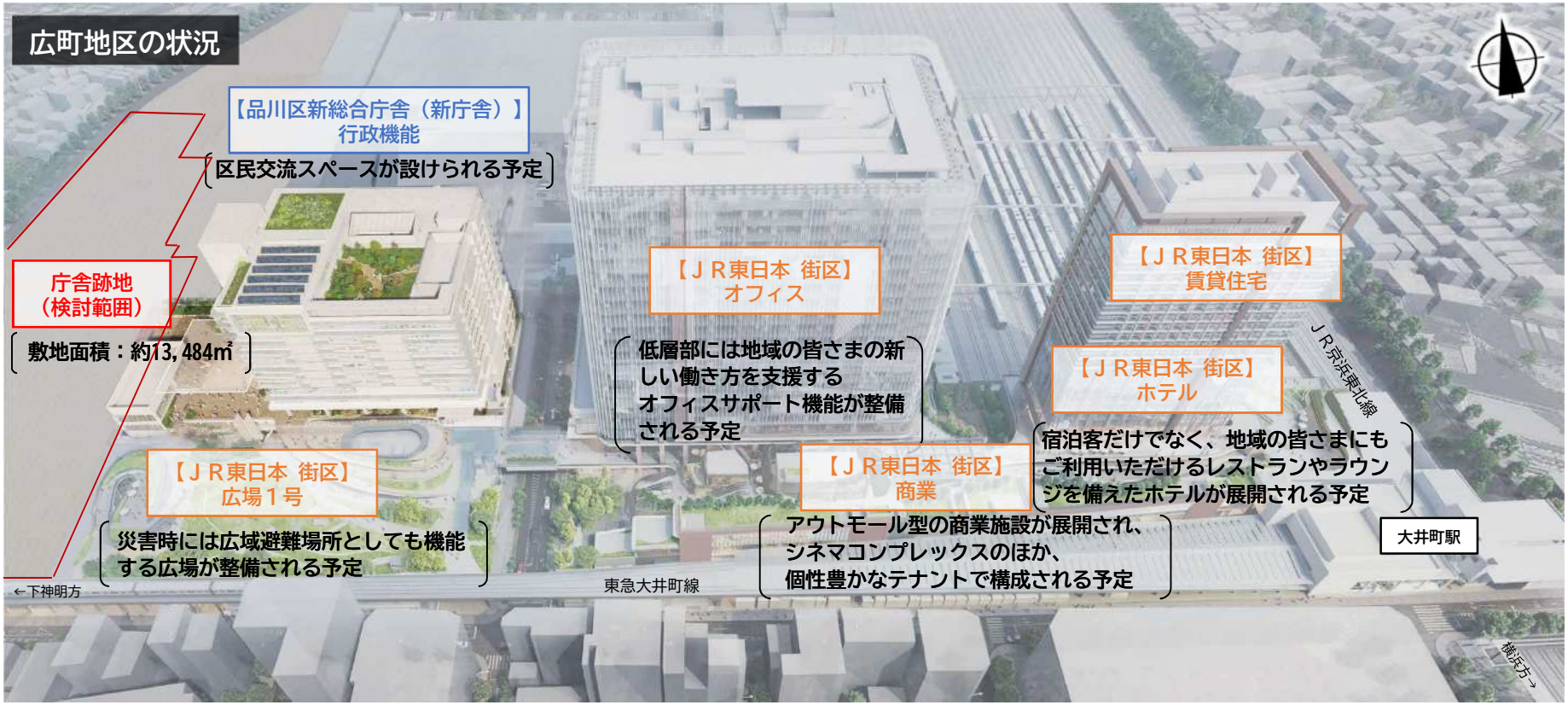



**事業延伸の主な要因**

- 外部有識者意見を取入れた総合的な設計事業者選定の実施
- 働き方改革（4週8休等）を考慮した工事期間の設定

# 1　新庁舎の基本設計中間報告

## （５）広町地区全体外観イメージ（南面）




※ 本資料は、令和5（2023）年3月7日付ＪＲ東日本着工プレスリリース掲載資料を加工したものであり、計画は今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

# 【参考】大井町駅周辺地区開発（第１回庁舎跡地等活用検討委員会資料 再掲）

## 大井町駅周辺地区開発【ＪＲ東日本】

**全体イメージ**（ＪＲ東日本プレスリリース資料より）

**交通広場の整備**

・１階レベルに交通広場を整備

**大井町駅の改良**

・３階デッキレベルに広町改札（仮称）、北口（仮称）を新設

**地区計画で位置づけられている広場や歩行者動線**

| | 広場、駅前歩行者広場 | 歩行者専用通路 |
|---|---|---|
| デッキレベル | | |
| 地上レベル | | |

**広場③のイメージ**
（ＪＲ東日本プレスリリース資料より）



**スケジュール**

・令和５年４月　本体工事着工
・令和７年度末　開業（予定）

# 2　区民アンケートの実施結果

## （1）開催概要

| | |
|---|---|
| 目的 | 考えられる活用のテーマや活用にあたって重視する視点について、複数の選択肢を示した上で、 区民の意向を把握し、活用の基本的考え方のとりまとめにあたっての参考とする。 |
| 調査概要 | ● 調査対象：中学生を除く満15歳以上の区内在住者の方から無作為で2,500名抽出<br>● 調査方法：郵送配布、郵送回収またはインターネット回答<br>● 調査期間：令和6年1月24日（水）～2月13日（火） |
| 調査項目 | • 回答者の属性：（年代、職業、居住地、現庁舎敷地や中央公園周辺の訪問頻度・目的）<br>• 活用の方向性：（活用のテーマ（案）として掲げている項目の重要度、活用にあたって重視する視点（案）として掲げている項目の重要度）<br>• その他 ：（自由意見） |
| 回収結果 | • 配布数　　：2,500票<br>• 有効回答数　：738通<br>（郵送による回答：473通　WEBによる回答：265通）<br>• 有効回答率　：29.5% |

# 2　区民アンケートの実施結果

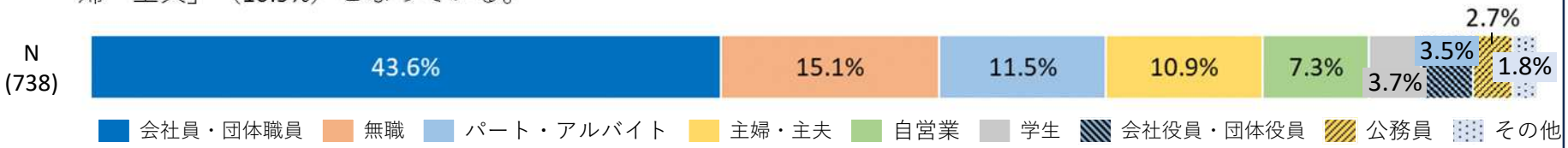
## （2）集計結果　回答者の属性（1/2）

### 1-1 年齢

✓　「50代」の割合が18.7%と最も多く、次いで「40代」（18.6%）、「70代」（16.6%）、「30代」（15.9%）となっている。

### 1-2 職業

✓　「会社員・団体職員」の割合が43.6%と最も多く、次いで「無職」（15.1%）、「パート・アルバイト」（11.5%）、「主婦・主夫」（10.9%）となっている。




### 1-3 居住地

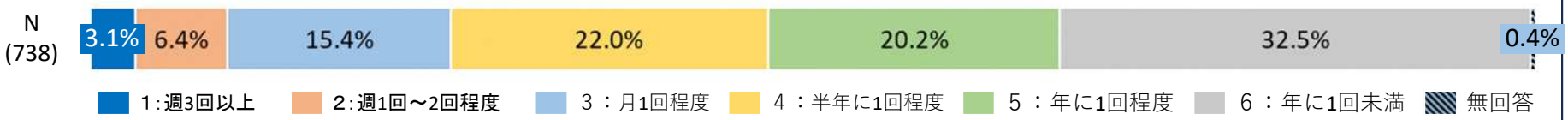
✓　「荏原地区」の割合が32.9%と最も多く、次いで「大井地区」（26.4%）、「品川地区」（21.8%）となっている。

# 2　区民アンケートの実施結果

## （2）集計結果　回答者の属性（2/2）

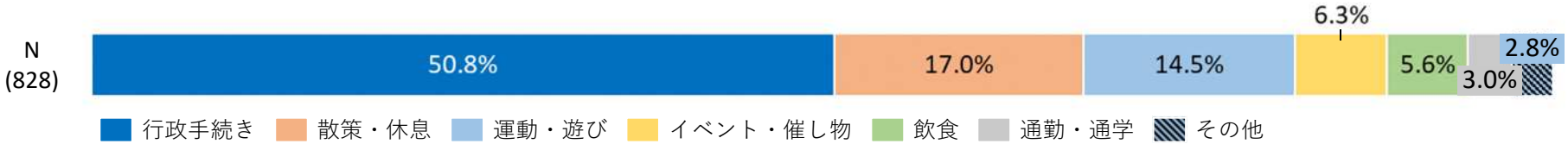
### 1-4 現庁舎敷地やしながわ中央公園周辺 の訪問頻度

✓　「年に1回未満」の割合が32.5%と最も多く、次いで「半年に1回程度」（22.0%）、「年に1回程度」（20.2%）となっている。半年に1回～年に1回未満の訪問が約75%程度を占めており、現状頻繁に訪問する人は少なくなっている




### 1-5 訪問目的（複数回答有）

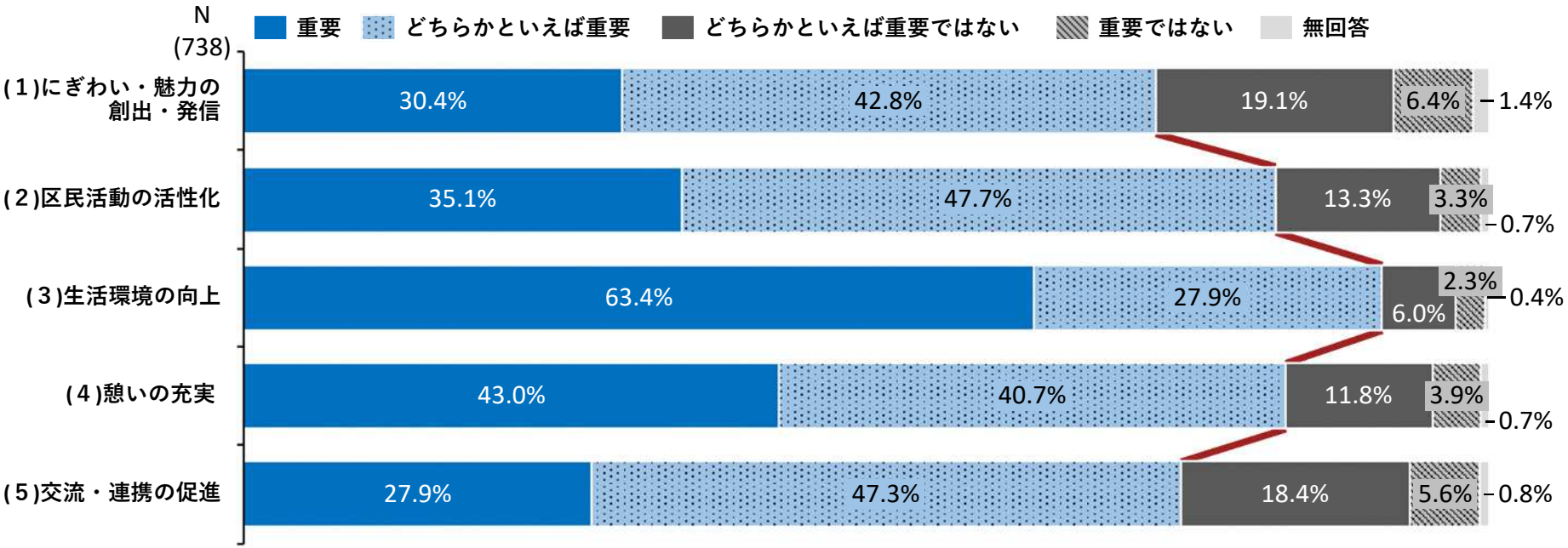
✓　年に1回以上訪問する人の訪問目的は、「行政手続き」が50.8%と最も多く、次いで「散策・休息」（17.0%）、「運動・遊び」（14.5%）となっている。



# 2　区民アンケート実施結果

## （2）集計結果　活用のテーマの要素（案）の重要度について

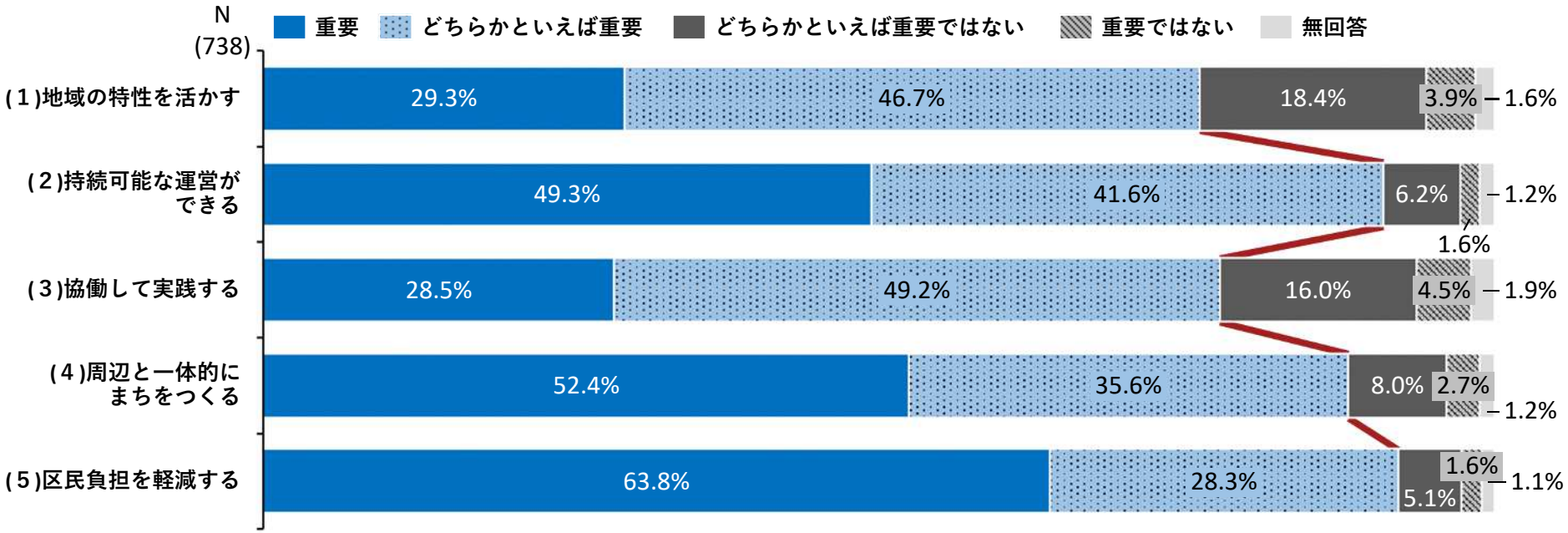
➢ 「重要」、「どちらかといえば重要」を合わせた“重要”の割合は、どの項目も7割を超えており、中でも**「生活環境の向上」が91.3%**と最も高くなっている。次いで「憩いの充実」（83.7%）、「区民活動の活性化」（82.8%）、「交流・連携の促進」（75.2%）、「にぎわい・魅力の創出・発信」（73.2%）となっている。



# 2　区民アンケート実施結果

## （2）集計結果　活用にあたり重視する視点（案）の要素の重要度について

- 「重要」、「どちらかといえば重要」を合わせた“重要”の割合は、どの項目も7割を超えており、中でも**「区民負担を軽減する」(92.1%)、「持続可能な運営ができる」(90.9%)**は9割を超える方が“重要”と回答している。次いで、「周辺と一体的にまちをつくる」(88.0%)、「協働して実践する」(77.7%)、「地域の特性を活かす」(76.0%)となっている。



# 2　区民アンケートの実施結果

## （2）集計結果　クロス集計（活用のテーマ×属性）

- 活用のテーマの重要度について、回答者の年齢、職業、居住地、訪問頻度ごとに集計した結果、全体の回答と比較して、大きな差異は見られなかった。

（参考）「活用のテーマ」の「年齢」・「訪問頻度」別 回答率

| | | | ①にぎわい・魅力の創出・発信 | | | | ②区民活動の活性化 | | | | ③生活環境の向上 | | | | ④憩いの充実 | | | | ⑤交流・連携の促進 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない |
| 全体 | | | 30.4% | 42.8% | 19.1% | 6.4% | 35.1% | 47.7% | 13.3% | 3.3% | 63.4% | 27.9% | 6.0% | 2.3% | 43.0% | 40.7% | 11.8% | 3.9% | 27.9% | 47.3% | 18.4% | 5.6% |
| 年齢 | 20歳未満 | （n=16） | 31.3% | 43.8% | 18.8% | 6.3% | 31.3% | 56.3% | 6.3% | 6.3% | 62.5% | 18.8% | 12.5% | 6.3% | 62.5% | 12.5% | 18.8% | 6.3% | 43.8% | 31.3% | 25.0% | 0.0% |
| | 20代 | （n=58） | 37.9% | 37.9% | 17.2% | 6.9% | 27.6% | 51.7% | 19.0% | 1.7% | 69.0% | 17.2% | 12.1% | 1.7% | 43.1% | 29.3% | 19.0% | 8.6% | 29.3% | 34.5% | 27.6% | 8.6% |
| | 30代 | （n=117） | 41.0% | 40.2% | 14.5% | 4.3% | 46.2% | 39.3% | 12.8% | 1.7% | 80.3% | 13.7% | 3.4% | 2.6% | 51.3% | 32.5% | 13.7% | 2.6% | 25.6% | 46.2% | 22.2% | 6.0% |
| | 40代 | （n=137） | 33.6% | 46.7% | 13.9% | 5.8% | 42.3% | 43.8% | 10.2% | 3.6% | 62.0% | 28.5% | 6.6% | 2.9% | 43.1% | 41.6% | 10.2% | 5.1% | 25.5% | 44.5% | 19.0% | 10.2% |
| | 50代 | （n=138） | 28.5% | 43.1% | 20.4% | 8.0% | 33.6% | 42.3% | 19.7% | 5.1% | 60.6% | 32.1% | 5.1% | 2.9% | 42.3% | 38.7% | 16.1% | 2.9% | 27.7% | 45.3% | 22.6% | 4.4% |
| | 60代 | （n=92） | 28.6% | 40.7% | 23.1% | 7.7% | 30.8% | 59.3% | 7.7% | 2.2% | 54.9% | 38.5% | 4.4% | 2.2% | 44.0% | 42.9% | 9.9% | 3.3% | 27.5% | 60.4% | 8.8% | 4.4% |
| | 70代 | （n=122） | 22.0% | 46.6% | 24.6% | 6.8% | 30.5% | 55.1% | 11.0% | 4.2% | 61.9% | 33.9% | 5.1% | 0.8% | 40.7% | 52.5% | 6.8% | 1.7% | 31.4% | 52.5% | 12.7% | 3.4% |
| | 80歳以上 | （n=57） | 22.6% | 45.3% | 26.4% | 5.7% | 30.2% | 54.7% | 18.9% | 1.9% | 60.4% | 35.8% | 9.4% | 1.9% | 32.1% | 58.5% | 7.5% | 7.5% | 32.1% | 54.7% | 18.9% | 1.9% |
| 訪問頻度 | １：週3回以上 | （n=23） | 52.2% | 30.4% | 13.0% | 4.3% | 34.8% | 52.2% | 13.0% | 0.0% | 73.9% | 13.0% | 13.0% | 0.0% | 56.5% | 39.1% | 4.3% | 0.0% | 43.5% | 26.1% | 21.7% | 8.7% |
| | ２：週1回～2回程度 | （n=47） | 48.9% | 25.5% | 17.0% | 8.5% | 59.6% | 31.9% | 8.5% | 0.0% | 68.1% | 23.4% | 6.4% | 2.1% | 68.1% | 25.5% | 6.4% | 0.0% | 36.2% | 36.2% | 14.9% | 10.6% |
| | ３：月1回程度 | （n=114） | 31.0% | 43.4% | 17.7% | 6.2% | 32.7% | 52.2% | 11.5% | 2.7% | 59.3% | 32.7% | 4.4% | 2.7% | 46.0% | 38.9% | 13.3% | 0.9% | 24.8% | 47.8% | 22.1% | 5.3% |
| | ４：半年に1回程度 | （n=162） | 29.0% | 45.7% | 17.9% | 6.2% | 43.8% | 45.7% | 8.6% | 1.2% | 72.8% | 23.5% | 3.1% | 0.6% | 40.1% | 46.3% | 9.3% | 3.7% | 30.2% | 48.8% | 17.9% | 2.5% |
| | ５：年に1回程度 | （n=149） | 31.8% | 41.2% | 18.9% | 6.1% | 33.8% | 45.9% | 15.5% | 4.1% | 62.2% | 27.7% | 7.4% | 2.7% | 39.2% | 43.2% | 12.8% | 4.1% | 24.3% | 52.0% | 16.2% | 6.8% |
| | ６：年に1回未満 | （n=240） | 25.0% | 45.8% | 22.1% | 6.7% | 27.1% | 50.8% | 16.7% | 5.4% | 58.3% | 31.3% | 7.1% | 3.3% | 40.0% | 39.2% | 14.2% | 6.7% | 27.5% | 47.1% | 19.2% | 5.8% |

# 2　区民アンケートの実施結果

## （2）集計結果　クロス集計（活用にあたり重視する視点×属性）

- 活用にあたり重視する視点の重要度について、回答者の年齢、職業、居住地、訪問頻度ごとに集計した結果、全体の回答と比較して、大きな差異は見られなかった。

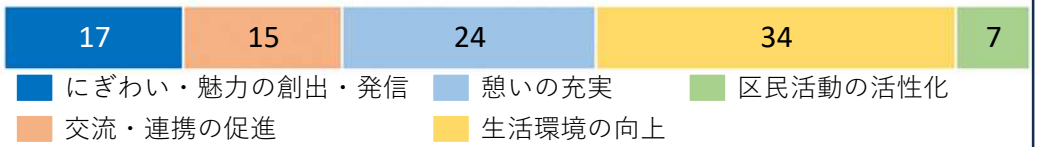
（参考）「活用にあたり重視する視点」の「年齢」・「訪問頻度」別 回答率

| | | | ①地域の特性を活かす | | | | ②持続可能な運営ができる | | | | ③協働して実践する | | | | ④周辺と一体的にまちをつくる | | | | ⑤区民負担を軽減する | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない | 重要 | どちらかといえば重要 | どちらかといえば重要ではない | 重要ではない |
| 全体 | | | 29.3% | 46.7% | 18.4% | 3.9% | 49.3% | 41.6% | 6.2% | 1.6% | 28.5% | 49.2% | 16.0% | 4.5% | 52.4% | 35.6% | 8.0% | 2.7% | 63.8% | 28.3% | 5.1% | 1.6% |
| 年齢 | 20歳未満 | （n=16） | 43.8% | 37.5% | 18.8% | 0.0% | 31.3% | 50.0% | 12.5% | 6.3% | 31.3% | 37.5% | 18.8% | 6.3% | 50.0% | 31.3% | 6.3% | 12.5% | 62.5% | 18.8% | 12.5% | 6.3% |
| | 20代 | （n=58） | 28.1% | 47.4% | 22.8% | 1.8% | 43.9% | 49.1% | 5.3% | 1.8% | 31.6% | 40.4% | 19.3% | 8.8% | 56.1% | 28.1% | 12.3% | 3.5% | 68.4% | 21.1% | 8.8% | 1.8% |
| | 30代 | （n=117） | 33.3% | 44.4% | 17.1% | 5.1% | 61.5% | 31.6% | 6.0% | 0.9% | 23.1% | 47.0% | 21.4% | 6.8% | 55.6% | 30.8% | 10.3% | 3.4% | 68.4% | 24.8% | 5.1% | 1.7% |
| | 40代 | （n=137） | 35.0% | 42.3% | 16.1% | 6.6% | 59.1% | 34.3% | 5.1% | 1.5% | 32.8% | 51.1% | 9.5% | 5.8% | 52.6% | 36.5% | 8.0% | 2.9% | 63.5% | 29.2% | 5.8% | 1.5% |
| | 50代 | （n=138） | 29.9% | 44.5% | 20.4% | 5.1% | 50.4% | 40.9% | 6.6% | 2.2% | 28.5% | 50.4% | 17.5% | 2.9% | 54.7% | 35.0% | 7.3% | 2.9% | 67.2% | 25.5% | 5.8% | 1.5% |
| | 60代 | （n=92） | 27.5% | 50.5% | 19.8% | 2.2% | 44.0% | 47.3% | 7.7% | 1.1% | 31.9% | 51.6% | 14.3% | 2.2% | 51.6% | 41.8% | 6.6% | 0.0% | 57.1% | 33.0% | 7.7% | 2.2% |
| | 70代 | （n=122） | 23.3% | 55.8% | 16.7% | 2.5% | 42.5% | 49.2% | 5.8% | 1.7% | 30.0% | 52.5% | 13.3% | 2.5% | 53.3% | 40.0% | 5.0% | 1.7% | 68.3% | 30.8% | 0.0% | 0.8% |
| | 80歳以上 | （n=57） | 21.8% | 49.1% | 21.8% | 1.8% | 36.4% | 52.7% | 7.3% | 1.8% | 18.2% | 54.5% | 23.6% | 3.6% | 43.6% | 38.2% | 10.9% | 3.6% | 50.9% | 41.8% | 3.6% | 1.8% |
| 訪問頻度 | １：週3回以上 | （n=23） | 43.5% | 34.8% | 17.4% | 4.3% | 52.2% | 43.5% | 0.0% | 4.3% | 34.8% | 56.5% | 4.3% | 4.3% | 52.2% | 30.4% | 8.7% | 8.7% | 60.9% | 26.1% | 13.0% | 0.0% |
| | ２：週1回～2回程度 | （n=47） | 36.2% | 40.4% | 17.0% | 6.4% | 68.1% | 29.8% | 2.1% | 0.0% | 36.2% | 40.4% | 14.9% | 4.3% | 57.4% | 36.2% | 4.3% | 2.1% | 72.3% | 27.7% | 0.0% | 0.0% |
| | ３：月1回程度 | （n=114） | 30.7% | 39.5% | 24.6% | 3.5% | 49.1% | 39.5% | 10.5% | 0.0% | 26.3% | 52.6% | 15.8% | 4.4% | 54.4% | 36.0% | 6.1% | 1.8% | 64.0% | 28.1% | 4.4% | 3.5% |
| | ４：半年に1回程度 | （n=162） | 31.3% | 48.8% | 16.9% | 3.1% | 58.1% | 37.5% | 3.8% | 0.6% | 31.3% | 46.3% | 16.9% | 5.0% | 55.0% | 36.9% | 6.9% | 1.3% | 63.8% | 27.5% | 5.6% | 2.5% |
| | ５：年に1回程度 | （n=149） | 29.7% | 45.3% | 18.9% | 4.7% | 44.6% | 47.3% | 4.7% | 2.7% | 26.4% | 51.4% | 16.9% | 4.7% | 56.8% | 30.4% | 10.1% | 2.7% | 65.5% | 27.0% | 6.1% | 0.7% |
| | ６：年に1回未満 | （n=240） | 24.9% | 53.2% | 17.3% | 3.8% | 43.9% | 44.7% | 8.4% | 2.5% | 27.8% | 50.2% | 16.5% | 4.2% | 47.3% | 39.2% | 9.3% | 3.8% | 63.3% | 30.4% | 5.1% | 1.3% |

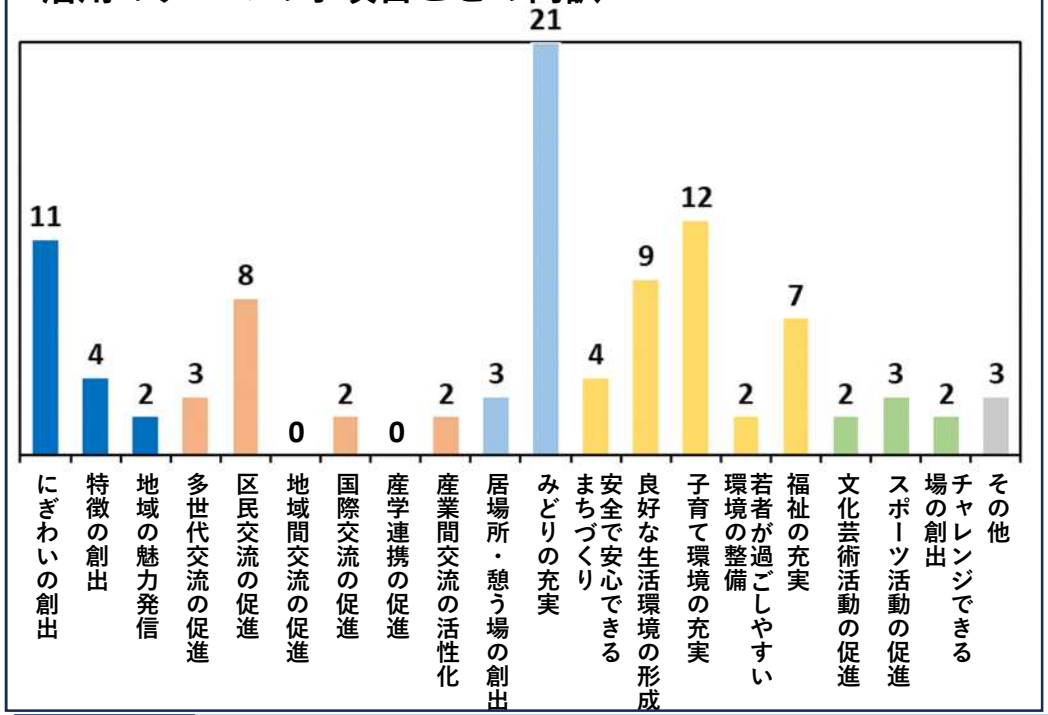
# 2　区民アンケートの実施結果

## （2）集計結果　自由記述（活用のテーマの詳細）

### 活用のテーマの大項目ごとの意見数




### 活用のテーマの小項目ごとの内訳




● **集計方法**

✓ 自由回答（240件）のうち、「活用のテーマ」に関連する回答を含むもの（94件）を対象に集計。なお、記載内容が、複数の活用のテーマ（小項目）に関係する場合は、それぞれの項目に分類。

● **主な意見**

✓ みどりの充実
- なるべく緑地を多くとり、その緑を活かしたプランを検討してほしい
- 緑豊かな場所にしてほしい

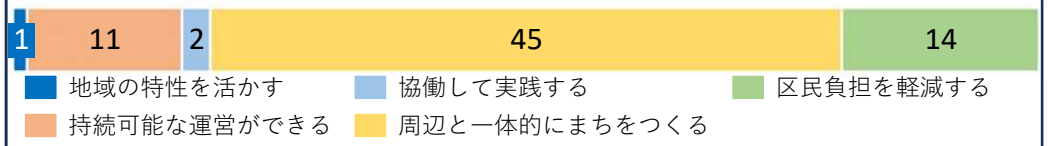
✓ 子育て環境の充実
- 子育て世代を応援するまちにしてほしい
- 子どもが遊べる場所がほしい
- 子連れでも気兼ねなく行ける施設がほしい

✓ にぎわいの創出
- 区外からも人が集まる施設がほしい
- 老若男女問わず楽しめる商業施設がほしい
- アミューズメント施設がほしい

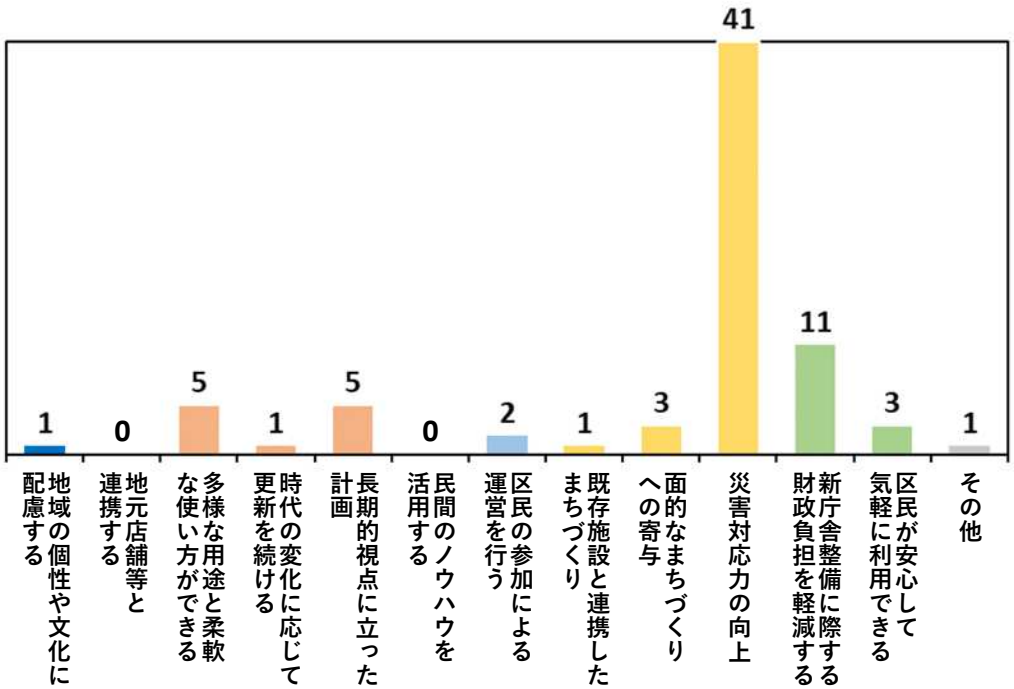
# 2　区民アンケートの実施結果

## （2）集計結果　自由記述（活用にあたり重視する視点の詳細）

### 活用にあたり重視する視点の大項目ごとの意見数




### 活用にあたり重視する視点の小項目ごとの内訳




- **集計方法**

✓ 自由回答（240件）のうち、「活用にあたり重視する視点」に関連する回答を含むもの（74件）を対象に集計。なお、記載内容が、複数の重視する視点（小項目）に関係する場合は、それぞれの項目に分類。

- **主な意見**

✓ 災害対応力の向上
  - 耐震性の優れた庁舎
  - 通常時はにぎわい・憩いの場等として活用し、災害時は避難場所としての機能を持つ
  - 仮設トイレや備蓄品、太陽光発電等、防災機能を充実させる

✓ 新庁舎整備に際する財政負担を軽減する
  - 活用・運営に係るコストを抑える
  - 収益の見込める施設を検討する

# 【参考】　子ども向けアンケートの実施結果

## （１）開催概要

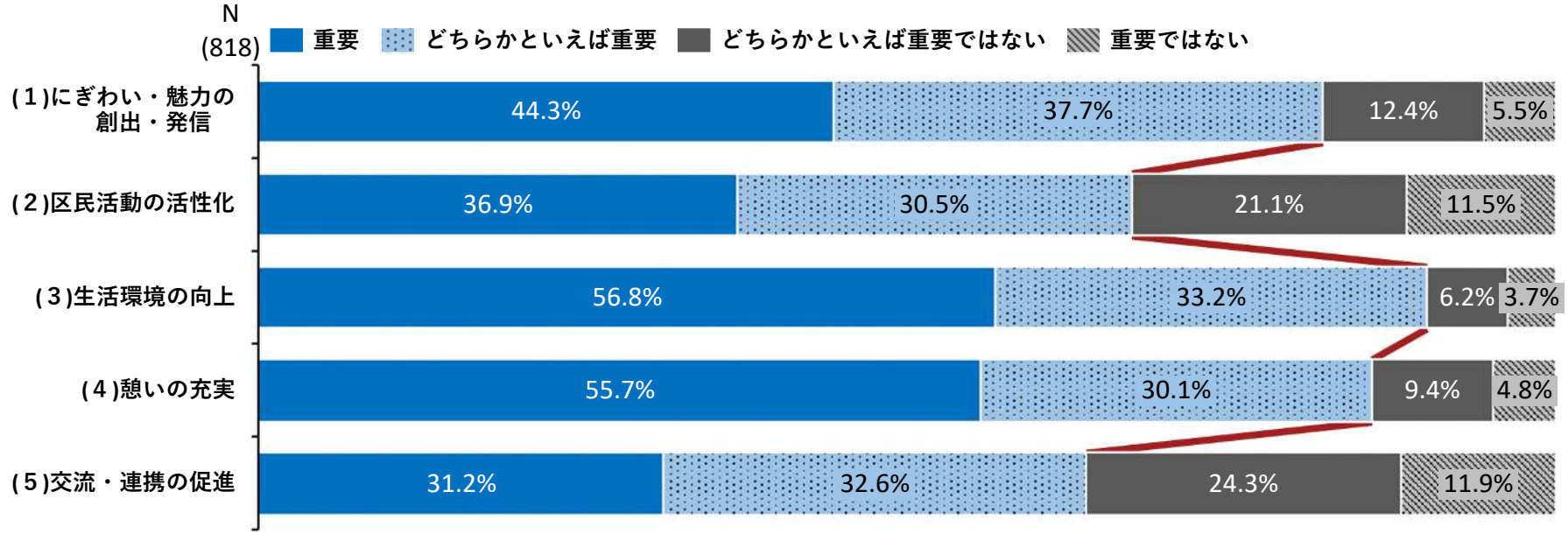
| | |
|---|---|
| 目的 | 郵送した区民アンケートに加え、特に若い世代の意見を把握するために、区内の小中一貫校に児童向けのアンケートを実施し、活用の基本的考え方のとりまとめにあたっての参考とする。 |
| 調査概要 | ● 調査対象：豊葉の杜学園に在籍する全生徒<br>● 調査方法：タブレットを活用し、オンラインにて回答<br>● 調査期間：令和6年2月14日（水）～2月28日（水） |
| 調査項目 | • 回答者の属性：（学年）<br>• 活用の方向性：（活用のテーマ（案）として掲げている項目の重要度、活用にあたって重視する視点（案）として掲げている項目の重要度）<br>• その他 ：（自由意見） |
| 回収結果 | • 回答数：818通 |

# 【参考】　子ども向けアンケートの実施結果

## （２）集計結果

### 2-1 活用のテーマの重要度

- ✓ 「重要」､「どちらかといえば重要」を合わせた“重要”の割合は、「生活環境の向上」（90.0%）、「憩いの充実」（85.8%）、「にぎわい・魅力の創出・発信」（82.0%）で8割以上と高くなっている。一方、「区民活動の活性化」（67.4%）、「交流・連携の促進」（63.8%）の“重要”の割合は7割を下回る結果となっている。
- ✓ 郵送送付の15歳以上を対象とした区民アンケートとは異なり、「にぎわい・魅力の創出・発信」の重要度が高くなっている。



# 【参考】　品川区電子申請システムを利用したアンケート

## （１）開催概要

| | |
|---|---|
| 目的 | 郵送した区民アンケートに加え、区外の方からも意見を把握するために、区外の方も回答可能なアンケートを実施し、活用の基本的考え方のとりまとめにあたっての参考とする。 |
| 調査概要 | ● 調査対象：区内・区外の方、全てが回答可能<br>● 調査方法：品川区の電子申請システムを活用し、オンラインにて回答<br>● 調査期間：令和6年2月14日（水）～2月28日（水） |
| 調査項目 | • 回答者の属性：（年代、職業、居住地、現庁舎敷地や中央公園周辺の訪問頻度・目的）<br>• 活用の方向性：（活用のテーマ（案）として掲げている項目の重要度、活用にあたって重視する視点（案）として掲げている項目の重要度）<br>• その他 ：（自由意見） |
| 回収結果 | • 回答数　　：264通 |

# 【参考】　品川区電子申請システムを利用したアンケート

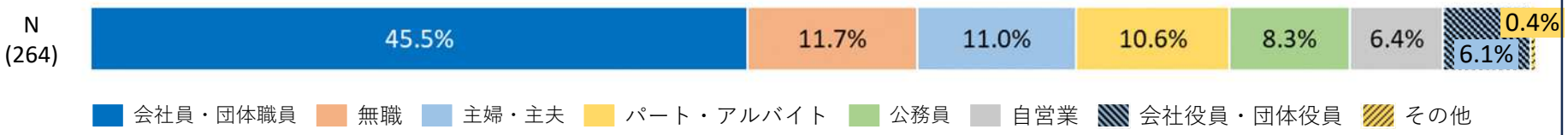
## （２）集計結果　回答者の属性（1/2）

### 1-1 年齢

✓ 「50代」の割合が28.8%と最も多く、次いで「40代」（28.0%）、「30代」（17.0%）、「60代」（15.2%）となっている。また、20歳未満からの回答は0件だった。

### 1-2 職業

✓ 「会社員・団体職員」の割合が45.5%と最も多く、次いで「無職」（11.7%）、「主婦・主夫」（11.0%）、「パート・アルバイト」（10.6%）となっている。また、学生からの回答は0件だった。




### 1-3 居住地

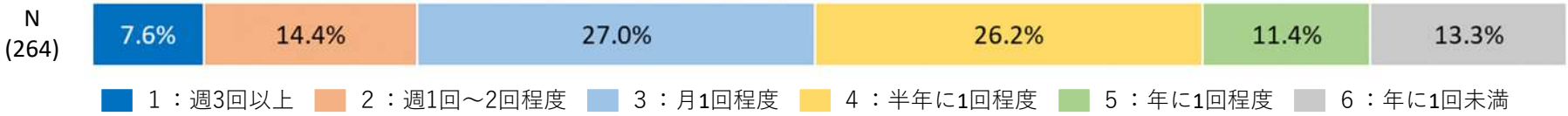
✓ 「荏原地区」の割合が30.3%と最も多く、次いで「大井地区」（29.9%）、「品川地区」（22.0%）、「大崎地区」（11.0%）、「品川区外」（3.8%）、八潮地区（3.0%）となっている。

# 【参考】　品川区電子申請システムを利用したアンケート

## （２）集計結果　回答者の属性（2/2）

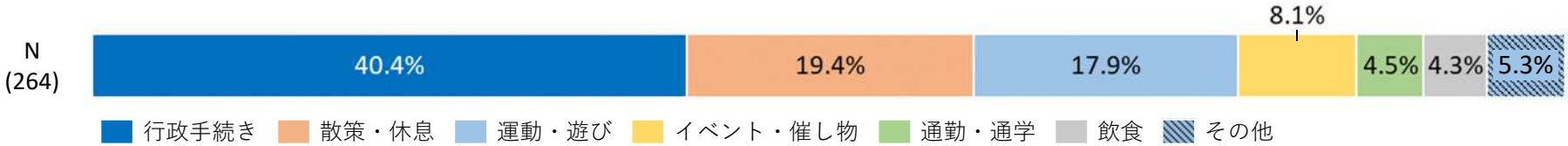
### 1-4 現庁舎敷地やしながわ中央公園周辺 の訪問頻度

✓ 「月1回程度」の割合が27.0%と最も多く、次いで「半年に1回程度」（26.2%）、「週に1回～2回程度」（14.4%）となっている。




### 1-5 訪問目的（複数回答有）

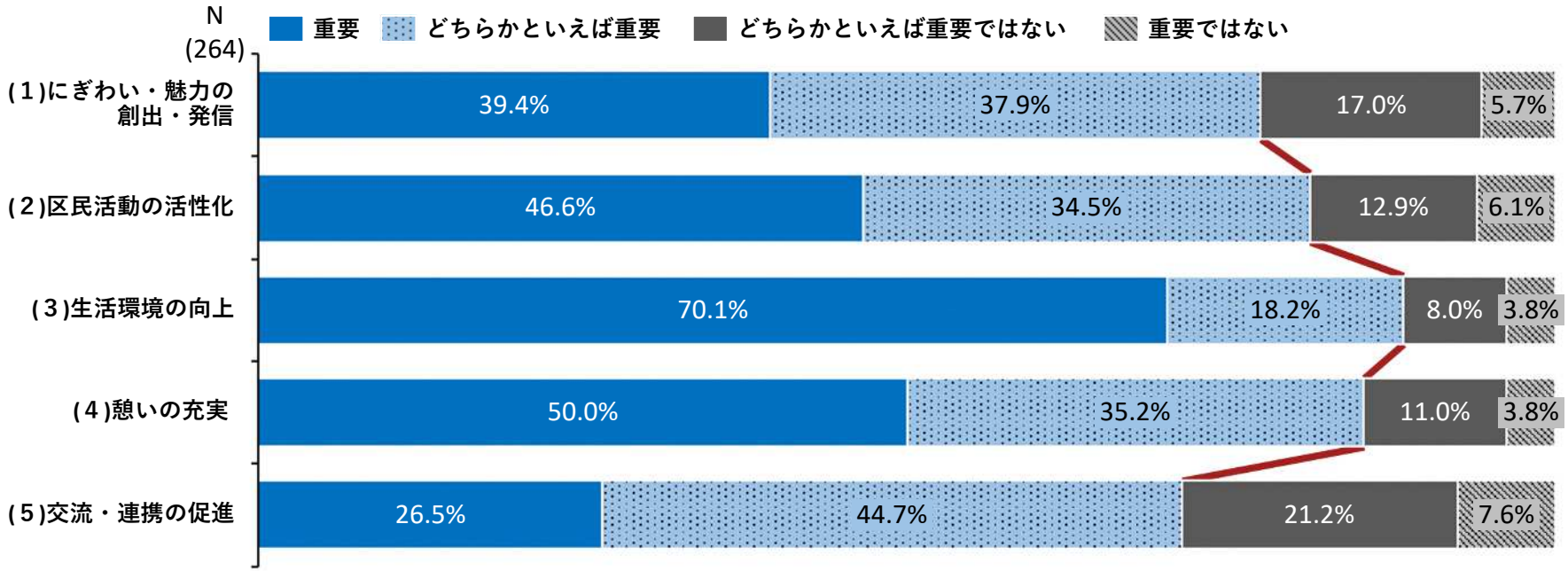
✓ 年に1回以上訪問する人の訪問目的は、「行政手続き」が40.4%と最も多く、次いで「散策・休息」（19.4%）、「運動・遊び」（17.9%）となっている。



# 【参考】　品川区電子申請システムを利用したアンケート

## （２）集計結果　活用のテーマの要素（案）の重要度について

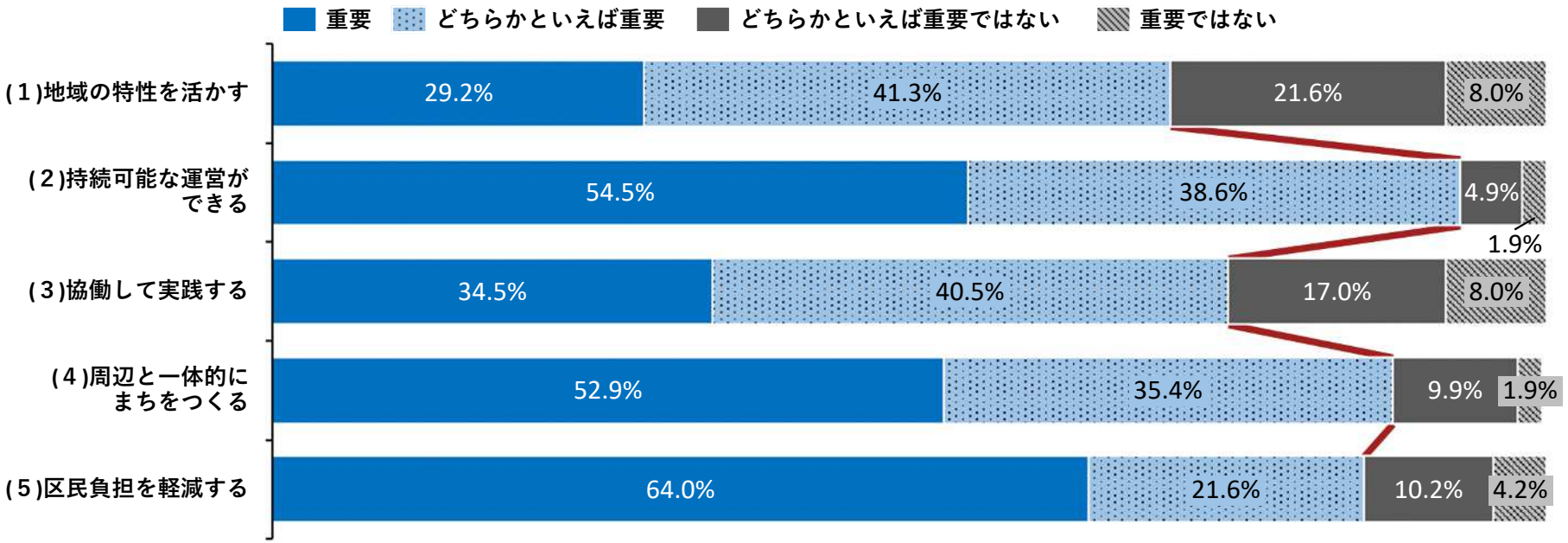
➢ 「重要」、「どちらかといえば重要」を合わせた“重要”の割合は、どの項目も70%を超えており、中でも**「生活環境の向上」が88.3%**と最も高くなっている。次いで「憩いの充実」（85.2%）、「区民活動の活性化」（81.1%）、「にぎわい・魅力の創出・発信」（77.3%）、「交流・連携の促進」（71.2%）となっている。



# 【参考】　品川区電子申請システムを利用したアンケート

## （２）集計結果　活用にあたり重視する視点（案）の要素の重要度について

- 「重要」、「どちらかといえば重要」を合わせた“重要”の割合は、どの項目も70%を超えており、中でも**「持続可能な運営ができる」が93.1%**と最も高くなっている。次いで「周辺と一体的にまちをつくる」（88.3%）、「区民負担を軽減する」（85.6%）、「協働して実践する」（75.0%）、「地域の特性を活かす」（70.5%）となっている。



# 3　活用の基本的考え方（案）の更新

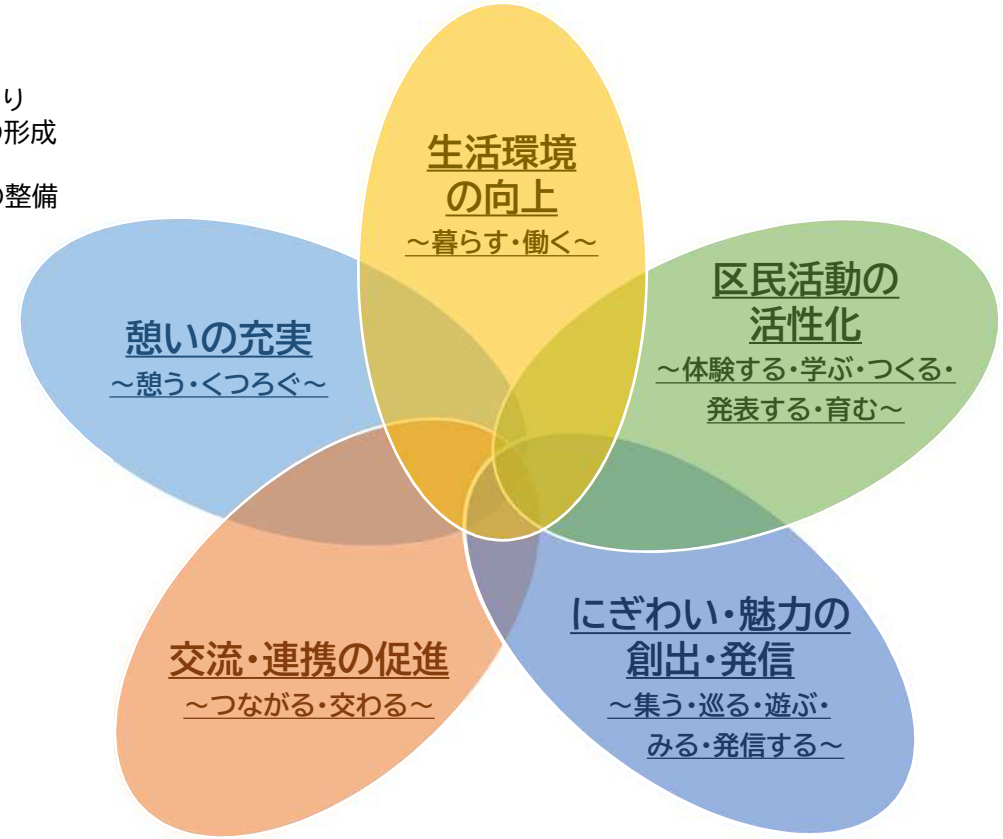
## （1）アンケート結果による活用のテーマ（案）の修正

アンケートにて、「老若男女問わず利用できる」「どの年代でも活躍できる場」といった意見が出たことから、現在小項目にある「良好な生活環境の形成」を「誰もが過ごしやすい環境の形成」に変更することとする。

- 安全で安心できるまちづくり
- 誰もが過ごしやすい環境の形成
- 子育て環境の充実
- 若者が過ごしやすい環境の整備
- 福祉の充実

- 居場所・憩う場の創出
- みどりの充実

- 多世代交流の促進
- 区民交流の促進
- 地域間交流の促進
- 国際交流の促進
- 産学連携の促進
- 産業間交流の活性化




- 芸術活動の促進
- 文化活動の活性化
- スポーツ活動の促進
- チャレンジできる場の創出

- にぎわいの創出
- 特徴の創出
- 地域の魅力発信

# 3　活用の基本的考え方（案）の更新

## （2）アンケート結果による活用にあたり重視する視点（案）の修正

アンケートにて、「耐震性を高める」、「日常時はにぎわい施設として、災害時は避難場所となる場所」といった意見が出たことから、現在小項目にある「災害対応力の向上」を大項目の一つに加えることとする。

**活用にあたって重視する視点**

| | |
|---|---|
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

# 4　導入機能の整理の考え方

## これまでの検討の経緯

| 検討委員会 | 区民ワークショップ |
| --- | --- |
| **第１回・第２回・第３回検討委員会**<br><br>・活用のテーマ<br>・活用にあたって重視する視点<br>・活用コンセプト<br>**・導入機能**<br>**・特徴・課題等** | **第１回ワークショップ**<br>・大井町駅周辺地区についてどのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか<br>・30年後、40年後、どのような場所であってほしいか<br><br>**第２回ワークショップ**<br>**・５つの活用イメージそれぞれについて具体的に想定される活動を議論** |

**これまで検討委員会及び区民ワークショップでいただいた意見のうち導入機能にかかわるものについて、検討委員会で議論を進めてきた「5つの活用のテーマ」に即して分類し整理を行った**

# 4　導入機能の整理の考え方

**過去3回の検討委員会及び過去2回のワークショップのグループ討議で挙がった導入機能にかかわる意見について、5つの活用のテーマのうち関連が深いと考えられるテーマ別に分類し整理した。**

| 活用のテーマ | | 機能<br>（WSや検討委員会で提案のあった機能） | 背景<br>（なぜその機能を求めるのか） |
|---|---|---|---|
| 大項目 | 小項目 | | |
| 生活環境の向上 | 安全で安心できるまちづくり<br>誰もが過ごしやすい環境の形成<br>子育て環境の充実<br>若者が過ごしやすい環境の整備<br>福祉の充実 | • 妊娠・出産・子育てをサポートする場所（産前・産後ケア施設、産後の親子が休めるホテル、児童センターの統括館、赤ちゃんカフェなど）<br>• 子どもの居場所（不登校児童の受け皿となるフリースペース、フリースクール、学習サポート、子ども食堂、遊び場など）<br>• 健康な暮らしに寄与する場所（医療クリニック、ワクチン接種センター、ユースクリニック、デイケア、福祉、SRHRセンター、精神病院、障害者のグループホームなど）<br>• 教育の充実に寄与する場所（図書室、資料室、サイエンスラボ、食育など）<br>• 安全が確保された場所（車の入らない歩道空間、防災体験・学習など）<br>• 災害時の避難者や物資の受け入れが可能な施設<br>• 経済状況によらず柔軟に利用できる場所<br>• 新規居住者も訪れやすい場所<br>• 障害の有無によらず過ごせる場所 | • 道路や広場を安全な場所にする必要がある（段差解消、十分な幅員の確保）<br>• 学生も多く居住しておりサポートの需要がある<br>• 下神明エリアは火災時等のリスクを鑑みて、近隣住民が避難できる空間や物資の確保、防災イベント等の実施が望ましい<br>• 日常の中で子どもたちが集まれる場、楽しめる場があるとよい<br>• 福祉施設（障害者施設、保育園、高齢者施設等）がまだ少ない現状がある<br>• 参加・鑑賞しに来る障害のある人等がゆっくり滞在できる施設があると望ましい<br>• 子育て世帯などには低所得でも住めるような公営住宅の需要がある<br>• 支援人材やバリアフリーを確保するなど、「誰でも」に障害のある人も含まれていることについて、意識の変化が必要 |

# 4　導入機能の整理の考え方

**過去3回の検討委員会及び過去2回のワークショップのグループ討議で挙がった導入機能にかかわる意見について、5つの活用のテーマのうち関連が深いと考えられるテーマ別に分類し整理した。**

| 活用のテーマ | | 機能<br>（WSや検討委員会で提案のあった機能） | 背景<br>（なぜその機能を求めるのか） |
|---|---|---|---|
| 大項目 | 小項目 | | |
| 憩いの充実 | 居場所・憩う場の創出<br>みどりの充実 | • 椅子やベンチを設置した無料で誰でも座って休める空間（リラックスできる、過ごしやすい、目的がなくてもOK）<br>• 緑を感じられる街並みや建物（公園、樹木、緑地、畑、広場、遊歩道など）<br>• 夏でも「緑の日傘」として樹木の木陰が区民の居場所となること<br>• 雨でも過ごせる多目的スペース<br>• 自然を楽しめる場所（植物園、薬草園など）<br>• 若者や子どもの居場所になる空間<br>• 高齢者が交流できる空間 | • 町会員の希望として高齢者の会合ができる場所がほしい<br>• 屋外のベンチ等に近所の高齢者が集まり交流を図っている現状がある<br>• 回遊性を高める観点からも一時的に休息できる場所は必要<br>• 公園の問題点の１つは、夏暑すぎて利用者がいないこと<br>• 大きな公園を地域のシンボリックな場所として整備することで、公園の存在とそこでどのような活動を行うことができるか、区民や来街者にわかりやすくなる<br>• 多世代が散策やおしゃべりを楽しめる空間があるとよい<br>• 外から人を呼び込むのだけでなく、地域の住民が日常の中で交流できるような場所やイベントがあるとよい |

# 4　導入機能の整理の考え方

過去3回の検討委員会及び過去2回のワークショップのグループ討議で挙がった導入機能にかかわる意見について、5つの活用のテーマのうち関連が深いと考えられるテーマ別に分類し整理した。

| 活用のテーマ | | 機能<br>（WSや検討委員会で提案のあった機能） | 背景<br>（なぜその機能を求めるのか） |
|---|---|---|---|
| 大項目 | 小項目 | | |
| 区民活動の活性化 | 芸術活動の促進<br>文化活動の活性化<br>スポーツ活動の促進<br>チャレンジできる場の創出 | • 文化を体験できる場所、アート等の活動の発表など（美術館、音楽教室など）<br>• スポーツできる場所、親子で体を動かせる場所（体育館、グラウンド、バッティングセンター、プレイパーク、冒険広場、ボルダリング、親子スポーツ教室など）<br>• 汚れても心置きなく遊べる工夫（更衣室、公衆浴場、サウナ）<br>• 子どもが練習できる場所（音楽、ダンスなど）<br>• 伝統行事を体験できる場所<br>• 体験学習を行う場所（アウトドア体験、宿泊者向け体験など）<br>• 和の文化をつくる・体験する場所（和太鼓、着物など）<br>• 新しいことにチャレンジする場所（集まれるプラットフォーム、お試し出店など）<br>• 考えを試す・実験する場所（クリエイティブな活動、インキュベーション、地域に縁がある人同士の出会い、勉強できるスペースなど） | • 子どもが音楽やダンスを練習できる場が不足している<br>• プレイワーカーのような遊びの支え手がいる場所では子どもの自由な遊びを安心して見守ることができる<br>• 子どもがリアルな文化・自然に触れられる場所が必要<br>• チャレンジを応援する街として、アイディアの創出とそのアイディアの実現を活発化させる環境にできるとよい<br>• 主体的な住民活動を育む一方で、一部の住民に固着せず新たな住民にも参加してもらえるような持続的な仕組みづくりが必要 |

# 4　導入機能の整理の考え方

**過去3回の検討委員会及び過去2回のワークショップのグループ討議で挙がった導入機能にかかわる意見について、5つの活用のテーマのうち関連が深いと考えられるテーマ別に分類し整理した。**

| 活用のテーマ | | 機能<br>（WSや検討委員会で提案のあった機能） | 背景<br>（なぜその機能を求めるのか） |
|---|---|---|---|
| 大項目 | 小項目 | | |
| 交流・連携の促進 | 多世代交流の促進<br>区民交流の促進<br>地域間交流の促進<br>国際交流の促進<br>産学連携の促進<br>産業間交流の活性化 | • 食を通して交流できる場所（コミュニティカフェ、コミュニティキッチンなど）<br>• 国際交流の場（日本語教室など）<br>• シェアすることで交流を促す空間（農園、ギャラリーなど）<br>• 周辺エリアを回遊できる仕組み（コミュニティバスの充実など）<br>• 大学等の教育機関の誘致<br>• 世代を超えて遊べる場所<br>• 活動団体同士や産学で交流できる場所<br>• 共通点を通じて交流できる場所（住んでいる地域、世代、趣味など）<br>• 異なる属性の人と交流できる場所（住民と来街者、既存住民と新規住民、高齢者と子育て世代など）<br>• 新たな発見や出会いが生まれるきっかけになる場所 | • 空港が近く外国人が多い傾向がある<br>• 外国人は意外なことに関心を持つ<br>• 世代間交流を促し、多様な人々が交流し、話し合いができるような集まれる場が求められている<br>• 孤立を解消することは多世代にわたって共通する地域の課題<br>• 訪日外国人だけでなく、日本人が和の文化を体現する機会そのものが少ない<br>• 交流に活用可能なスペースが不足しており、更なる交流促進のための情報交換・ミーティング用スペース、区や住民団体によるイベントやWSの企画への支援、それらを実施できる安価に使いやすい場の提供が求められている<br>• 活動に賛同する区民の登用やインセンティブの付与や、学生ボランティアの活用などの参画促進・人材育成の仕組みを導入するのはどうか |

# 4　導入機能の整理の考え方

**過去3回の検討委員会及び過去2回のワークショップのグループ討議で挙がった導入機能にかかわる意見について、5つの活用のテーマのうち関連が深いと考えられるテーマ別に分類し整理した。**

| 活用のテーマ 大項目 | 活用のテーマ 小項目 | 機能（WSや検討委員会で提案のあった機能） | 背景（なぜその機能を求めるのか） |
|---|---|---|---|
| にぎわい・魅力の創出・発信 | にぎわいの創出<br>特徴の創出<br>地域の魅力発信 | • 文化的な活動や産業活動が発信できる場所（文化ホール、音楽ホール、産業コンベンションホール、木造芝居小屋など）<br>• プロスポーツやエンターテイメントに触れられる場所（スタジアム、ドーム、アリーナ、シネマコンプレックスなど）<br>• 地域に根付いた文化を体験できる・地域の魅力を発信できる場所<br>• 品川区の将来的な発展の象徴かつ地域のランドマークになる施設<br>• 多機能に使える公園空間<br>• お祭りやイベントに参加できる場所（食イベント、フリーマーケット、キッチンカー、直売所など）<br>• 創作活動を行うことができる場所<br>• 創作物を展示・販売できる場所<br>• 街全体を歩く・巡ることができる空間 | • 大井町地域では、文化活動の練習を行う場所が不足しており、現状では利用料金の高さ・利用枠の不足に課題がある<br>• 大井町地域には音楽交流やコンサート会場として使えるホールが少ない<br>• 品川らしさ、文化や歴史の継承が必要である<br>• 品川は現在でも「江戸っぽさ」を感じるエリアである<br>• 観光という視点では、大井町の歴史的な文脈も活かすべき<br>• 無理に特徴を創出せずに今ある特徴のなさを活かすことや、今住んでいる人が継続して住みやすい街づくりを目指すのがよい<br>• 駅からしながわ中央公園を含むエリア全体が区内から訪れやすい場所であるとよい<br>• にぎやかなだけでなく落ち着いて過ごせる場所であることが望ましい<br>• 障害者も含め多様な属性の人が自由に集い、自由度をもって利用しやすい場所だとよい<br>• 区外から人を呼び込みつつも区民等が発信・活動しやすい場所であることが望ましい |

# 【参考】土地活用方式について

品川区庁舎跡地の活用にあたり、区民ニーズの実現と区民負担を軽減するために参考となる事業手法（土地活用の方式）とその特徴を下表に整理する。

| 土地活用の方式 | 特徴 | 土地の所有者（期中） | 対話型市場調査での提案有無 |
|---|---|---|---|
| 売却方式 | **対象の公有地を、一定の開発条件等を付したうえで民間事業者に譲渡（売却）する**方式。公共は、土地の売却益を得ることができるが、土地の所有権は公共に戻ってこない。 | 民間事業者 | あり |
| 借地方式（定借） | **対象の公有地において、更新のない借地権を民間事業者に設定**し、民間事業者が施設の整備や運営を行う方式。公共は、所定の土地の貸付料（地代）を得ることができる。所定の貸付期間満了時に土地の所有者に土地が返還される。 | 公共 | あり |
| 信託方式 | **対象の公有地を民間に信託し、信託受託者（民間）がその土地を活用する**方式。<br>公共は、信託受託者による土地の活用（施設の整備・運営等）による利益の給付を受けることができる。ただし、事業収益の多寡によって公共への給付額は変動する。土地の所有権は信託期間満了後に返還される。 | 民間事業者 | なし |
| LABV方式 | 公共が対象の**公有地を現物出資**し、民間が現金出資することで**官民連携の事業体を設立**し、まちづくり等に資する開発事業を連鎖的に推進する方式。<br>事業収益は出資比率に応じて還元される。ただし、事業収益の多寡によって公共への還元額は変動する。契約期間満了後の土地の所有権については出資時の条件設定による。 | LABV共同事業体 | なし |

※上記は「地方公共団体における公的不動産と民間活力の有効活用についての調査研究」（総務省）で紹介された土地活用方式を整理したものである。