品川区庁舎跡地等の活用に関する検討報告書

令和６年７月

品川区庁舎跡地等活用検討委員会

目次

第１章　検討の目的・背景

１．目的 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1- 1
２．立地の特性 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1- 2
３．関連計画等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1- 8
４．検討報告書の検討経緯 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1-19
５．活用に向けた意見・世論等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1-21

第２章　活用の基本的考え方

１．活用のテーマ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2- 1
２．活用にあたって重視する視点 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2- 4
３．導入機能の整理 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2- 6
４．今後の進め方 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2- 9

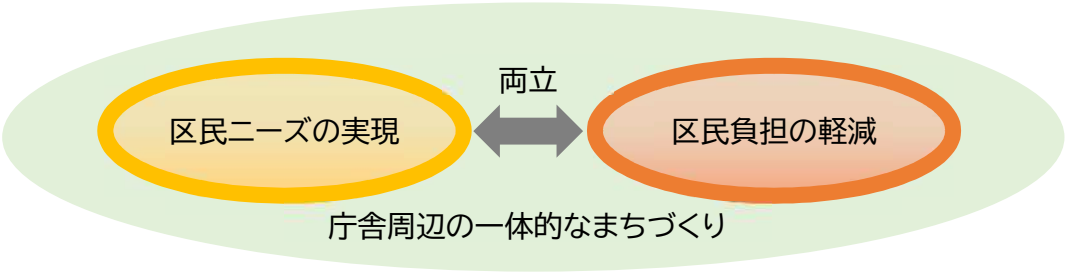
資料編　検討体制および区民意見等の記録

１．品川区庁舎跡地等活用検討委員会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資- 1
２．庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ ・・・・・ 資-14
３．品川区庁舎跡地等活用に関する対話型市場調査 ・・・・・・・・ 資-28
４．アンケート調査 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 資-30

第１章　検討の目的・背景

１．目的

品川区が計画を進めている新庁舎への庁舎機能移転後の跡地（以下、「庁舎跡地」とする。）は区民の貴重な財産であり、区民のニーズを叶えることができる活用が望まれている。また、新庁舎の整備には多くの費用がかかることから、区民負担を軽減する視点が重要である。さらに、庁舎跡地が周辺の地域と連携し、区の中心核を担う大井町駅周辺の魅力をさらに高めるためにも、庁舎周辺の一体的なまちづくりの観点が求められる。



図表 1-1-1 庁舎跡地利活用に求められる２つの役割

この「品川区庁舎跡地等の活用に関する検討報告書」（以下、「検討報告書」とする。）は、「品川区庁舎跡地等活用検討委員会」（以下、「検討委員会」とする。）が、活用の基本的な考え方について提案し、今後の区による検討に役立てることを目的として、区民ニーズを把握するとともに、活用のテーマ等についての検討結果をとりまとめたものである。

なお、本検討においては、庁舎周辺の一体的なまちづくりによる「区民ニーズの実現」と「区民負担の軽減」の両立を柔軟に検討していくため、品川区役所現庁舎の敷地に加えて、近接するまとまった区有地（しながわ中央公園、中小企業センター）を範囲に含めて検討することとした。（以下、検討範囲を「庁舎跡地等」という。）

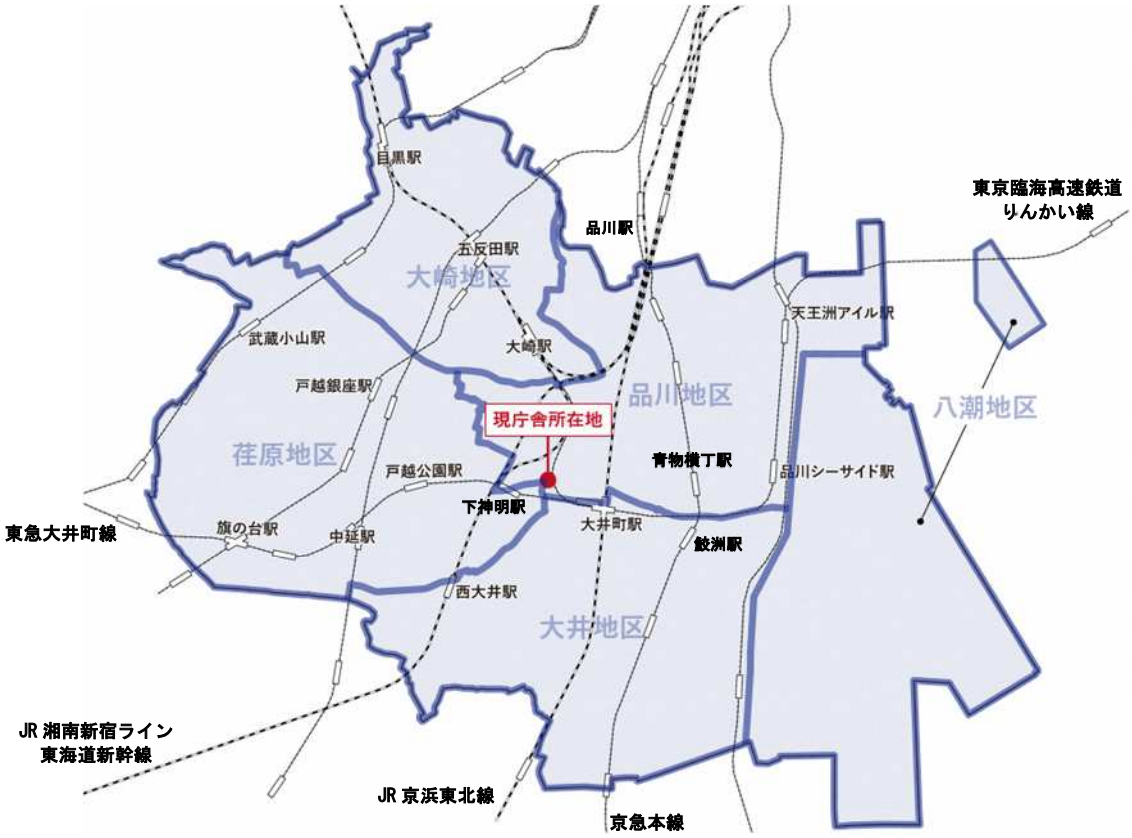
図表 1-1-2 検討範囲

２．立地の特性

（１）概要

検討の対象となる品川区役所現庁舎は、本区のほぼ中央に位置し、大井町駅と下神明駅の中間にある。

また、品川区内の５つの地区の中心に位置している。



図表 1-2-1 現庁舎所在地

（２）敷地および建物

品川区役所現庁舎の敷地には、補助 26 号線に面する南側から、第三庁舎、議会棟、本庁舎、第二庁舎が並んでいる。

現庁舎の東側では、区の新庁舎整備および JR 東日本による大井町駅周辺広町地区開発が進められており、補助 163 号線を挟んだ現庁舎の西側には、しながわ中央公園や中小企業センターがある。

図表 1-2-2 検討範囲

図表 1-2-3 敷地および建物の概要

	品川区役所 現庁舎			
	本庁舎	議会棟	第三庁舎	第二庁舎
建築年	昭和 43 年			平成 6 年
建物階数	地上 8 階	地上 6 階	地上 6 階	地上 8 階
建物構造	RC 造	RC 造	RC 造	RC 造
敷地面積	約 13,484 ㎡			
延べ面積	29,481 ㎡			13,620 ㎡

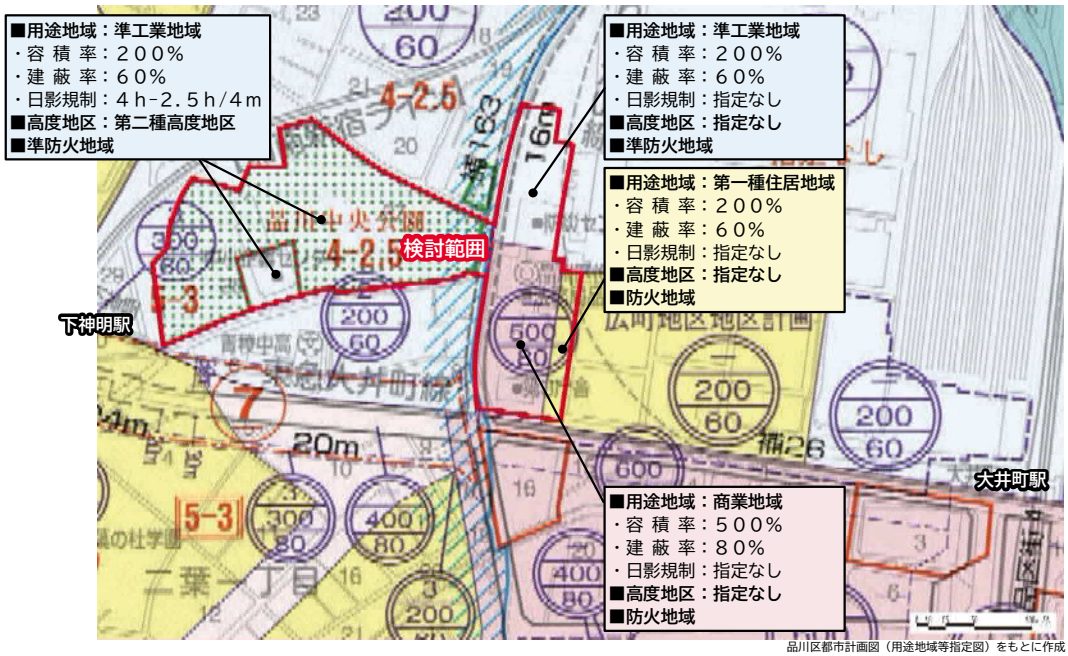
	品川区立 しながわ中央公園
区分	近隣公園
開設年	平成 15 年
公園面積	約 28,696 ㎡
備考	・都市計画公園（平成 11 年決定） ・平成 29 年に拡張(西側の多目的広場、約 7,534 ㎡追加)

	品川区立 中小企業センター
建築年	昭和 55 年
建物階数	地上 7 階
建物構造	RC 造
敷地面積	約 2,420 ㎡
延べ面積	約 7,625 ㎡
備考	・品川区消費者センター、ふれあい作業所西品川分室等を含む

（３）用途地域等の指定状況、地区計画の決定状況、土地区画整理事業の実施状況

品川区役所現庁舎の敷地のうち、本庁舎・議会棟および第三庁舎敷地の大部分は商業地域（容積率 500%／建蔽率 80%）に指定されており、一部敷地は第一種住居地域（容積率 200%／建蔽率 60%）に指定されている。また、第二庁舎敷地およびしながわ中央公園、中小企業センター敷地は準工業地域（容積率 200%／建蔽率 60%）に指定されている。

また、しながわ中央公園は都市計画公園に指定された都市公園であり、品川区立公園条例により建築物等が制限されている。



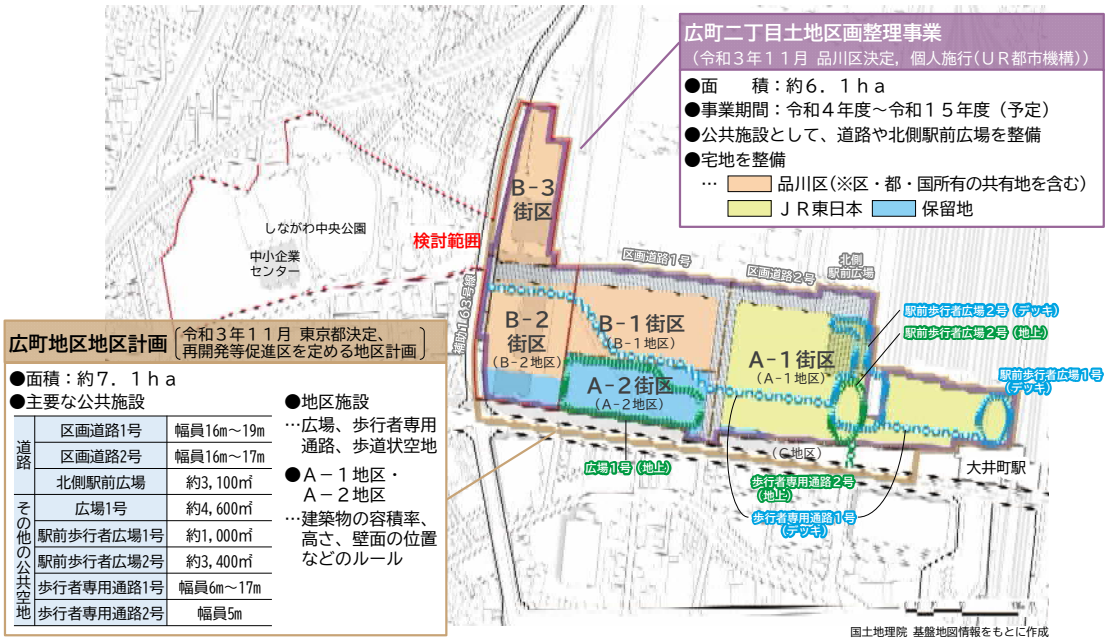
図表 1-2-4 検討範囲周辺の用途地域等の指定状況

図表 1-2-5 品川区公園条例に基づくしながわ中央公園の主な制限

項目		基礎情報および法的制約
しながわ中央公園の公園面積		約 28,696 ㎡
品川区立公園条例の主な制限	公園内に設置可能な公園施設の概要	• 園路、広場 • 修景施設（植栽、花壇、噴水など） • 休養施設（休憩所、ベンチなど） • 遊戯施設（ぶらんこ、滑り台、砂場など） • 運動施設（野球場、陸上競技場、水泳プールなど） • 教養施設（植物園、動物園、野外劇場など） • 便益施設（飲食店、売店、駐車場、便所など） • 管理施設（門、柵、管理事務所など）
	公園施設の建築面積の基準（建ぺい率の上限）	• 公園敷地に対する建築面積：2% • 休養・運動・教養施設及び災害応急対策に必要な施設：12% • 文化財・景観重要建造物等：22%
	運動施設の敷地面積の基準	• 公園敷地に対する運動施設面積：50%

品川区役所現庁舎敷地を含む広町地区には、東京都により「広町地区地区計画」が定められており、その中で本庁舎・議会棟および第三庁舎敷地を含む区域（B-2 街区）は「再開発等促進区」に定められている。

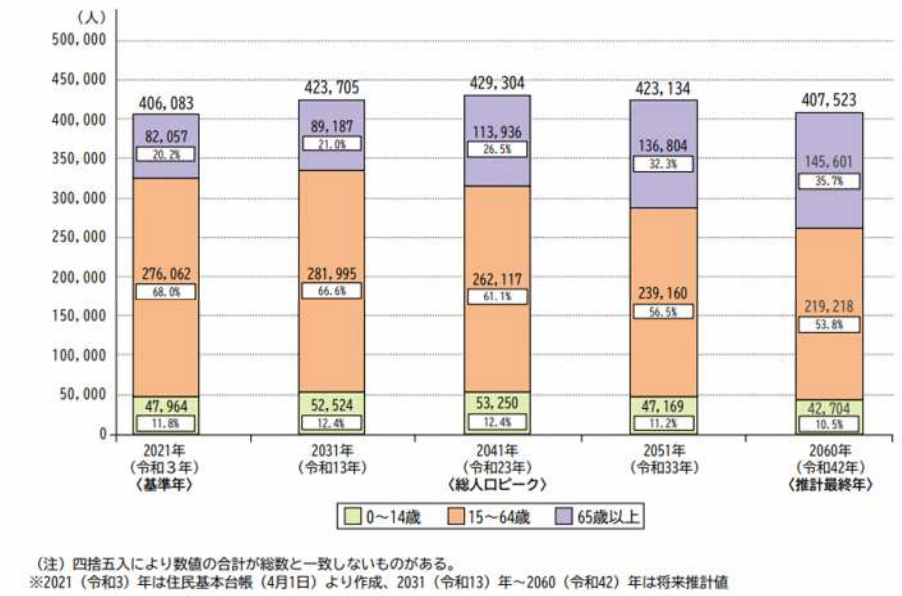
また、広町地区地区計画の区域のうち、都市計画道路の整備完了区域や東急大井町線高架下を除く区域については、区が決定した「広町二丁目土地区画整理事業」の区域にもなっており、施行者である独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）により事業が進められている。



図表 1-2-6 地区計画の決定状況、土地区画整理事業の実施状況

（４）品川区の人口動向

品川区の総人口は令和 23 年(2041 年)ごろまで増加傾向が続くとされている。それに伴い、65 歳以上(高齢者)の人口も増加し、高齢化率も上昇傾向が続くと見込まれている。

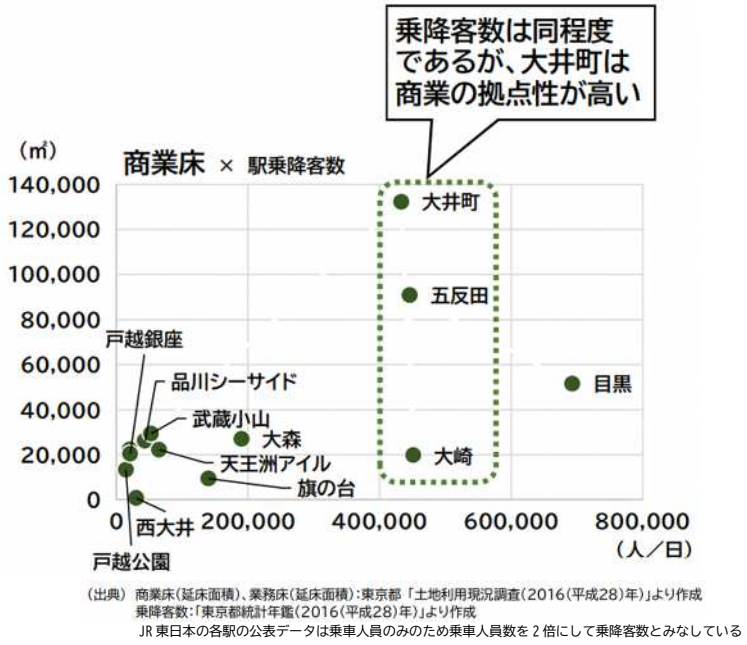


図表 1-2-7 品川区の年齢３区分別人口の予測

出典：「品川区総合実施計画」（品川区／令和 4 年 4 月策定）

（５）品川区内の駅周辺の機能集積

現庁舎の最寄り駅である大井町駅は、乗降客数が同程度である大崎や五反田と比較して商業床の集積が進んでおり、商業の拠点性が高いとされている。



図表 1-2-8 駅乗降客数と商業床

出典：「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）

（６）大井町駅と下神明駅の１日平均乗降車人員の推移

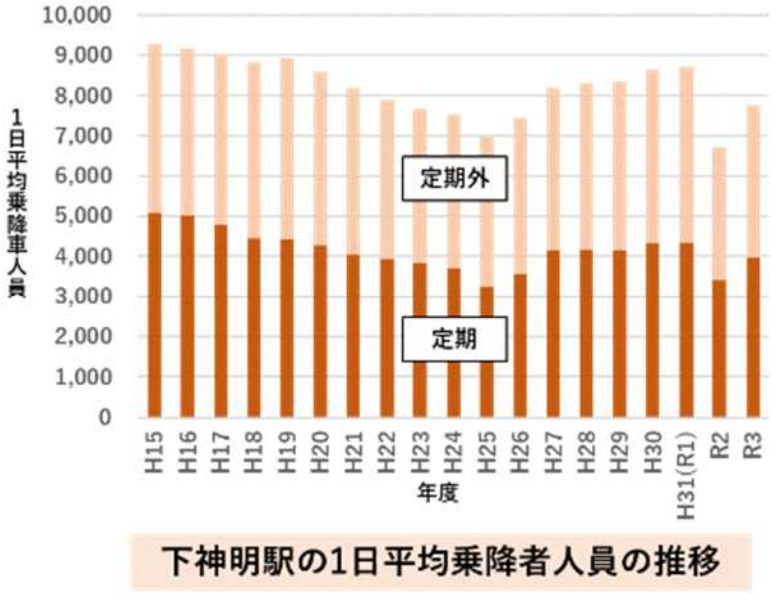
大井町駅（JR、東急大井町線、りんかい線）はコロナ禍を除けば乗車人員は増加傾向で、定期利用の利用者の方が多く、来街者よりも通勤通学者や住民の利用が多いと考えられる。

下明神駅（東急大井町線）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となっている。

※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

図表 1-2-9 大井町駅の１日平均乗降者人員の推移

出典：「東京都統計年鑑」より作成



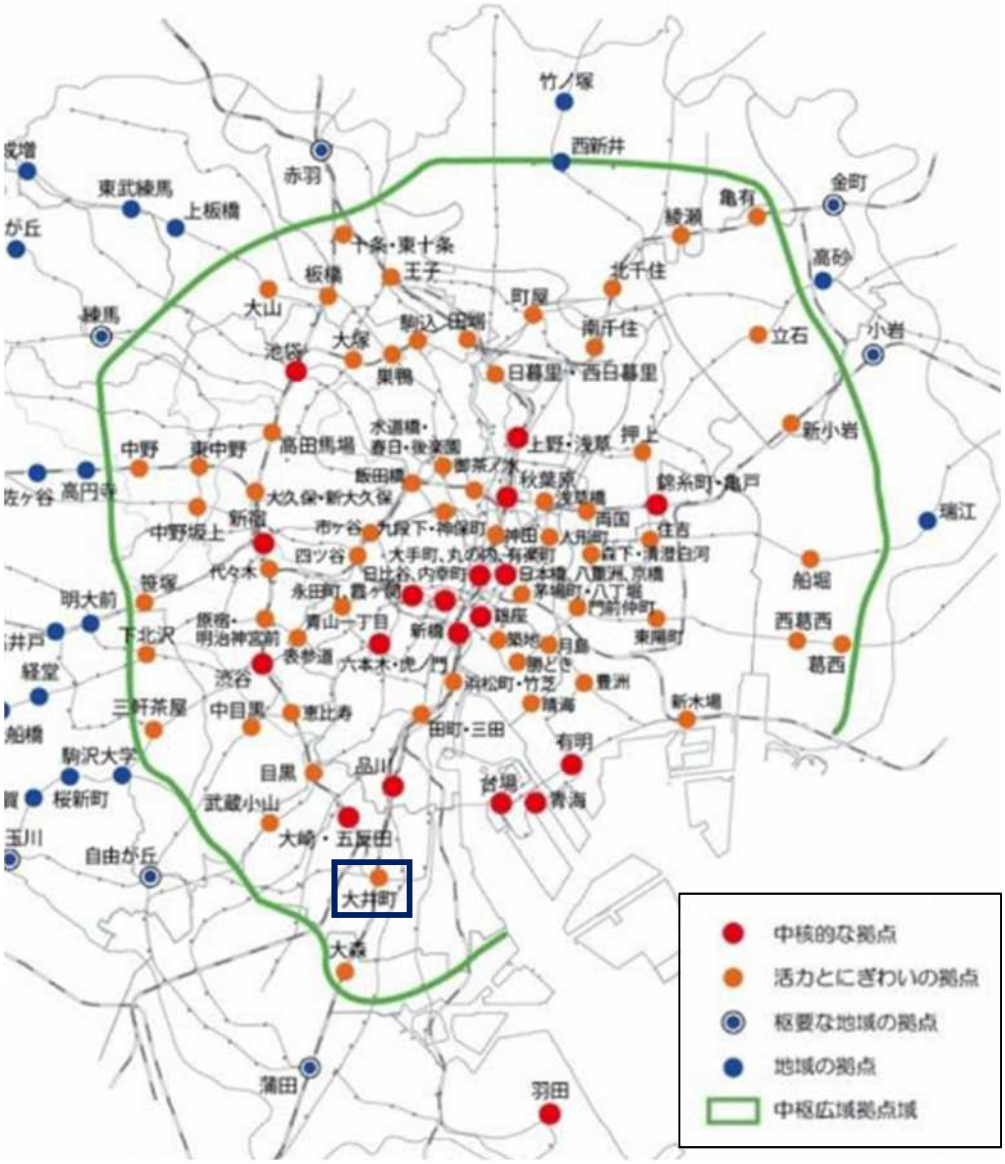
図表 1-2-10 下神明駅の１日平均乗降者人員の推移

出典：「東京都統計年鑑」より作成

３．関連計画等

（１）東京都市計画 都市計画区域の整備、開発および保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（東京都／令和３年３月改定）

大井町は中枢広域拠点内のうち「活力とにぎわいの拠点」に定められている。今後の将来像としては、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させるほか、木造住宅密集地域においては特定整備路線や防災生活道路等の整備、建築物の不燃化、無電柱化などを進め、安全な市街地を形成するとともに、良好な住環境と地域コミュニティを形成させることを目標としている。



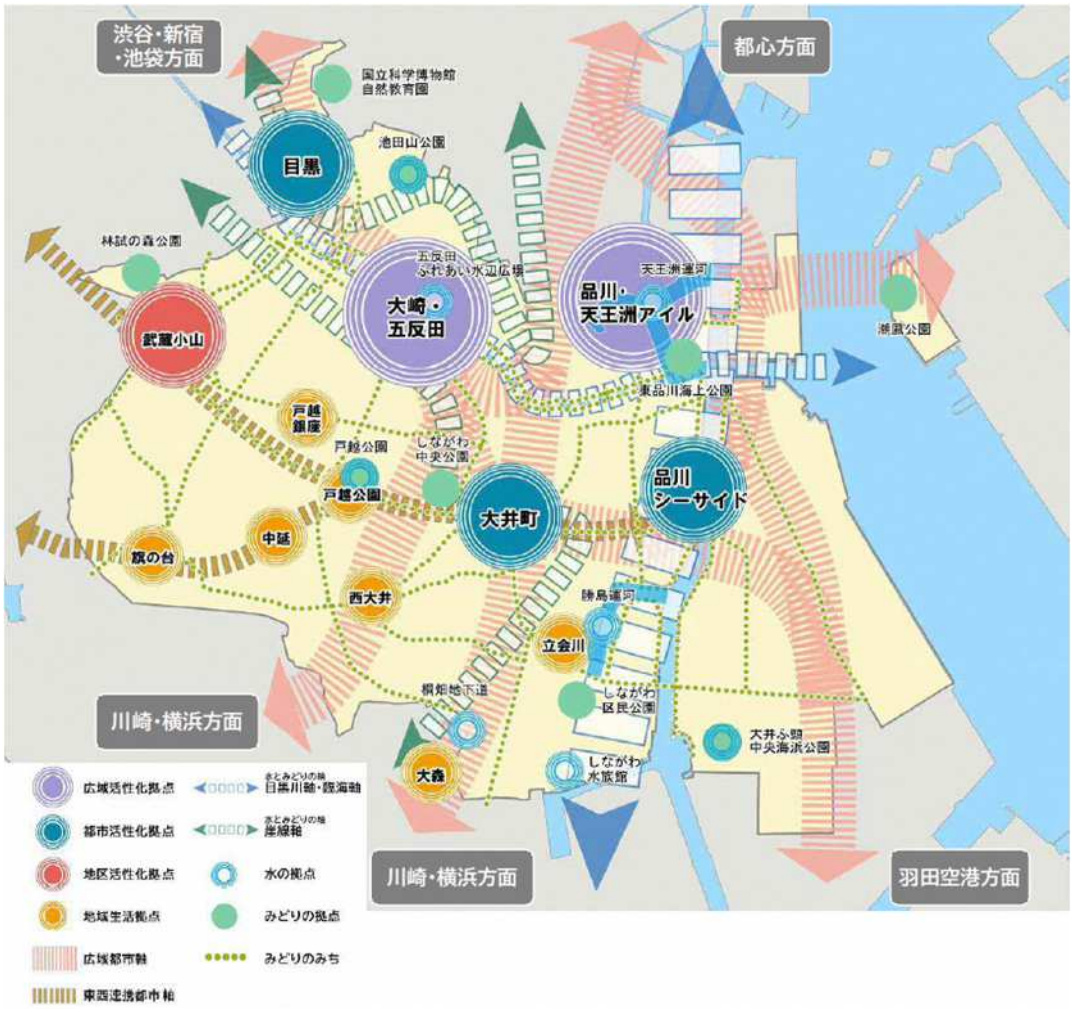
図表 1-3-1 中核的な拠点等のイメージ

出典：「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発および保全の方針」（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）

大井町駅周辺は区の商業・居住・文化の中心核となる「都市活性化拠点」の一つであり、区の中心核として業務・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を目指している。

その中でも広町地区は、土地区画整理事業等を活用した大規模な土地利用転換や区庁舎再編および官民連携手法を用いた庁舎跡地の活用を契機として、区の中心核にふさわしい商業、業務、住宅、宿泊および文化施設等の多様な機能を備えた複合拠点の形成により、にぎわいを生み出すとともに、まちの利便性の向上を図ることとなっている。



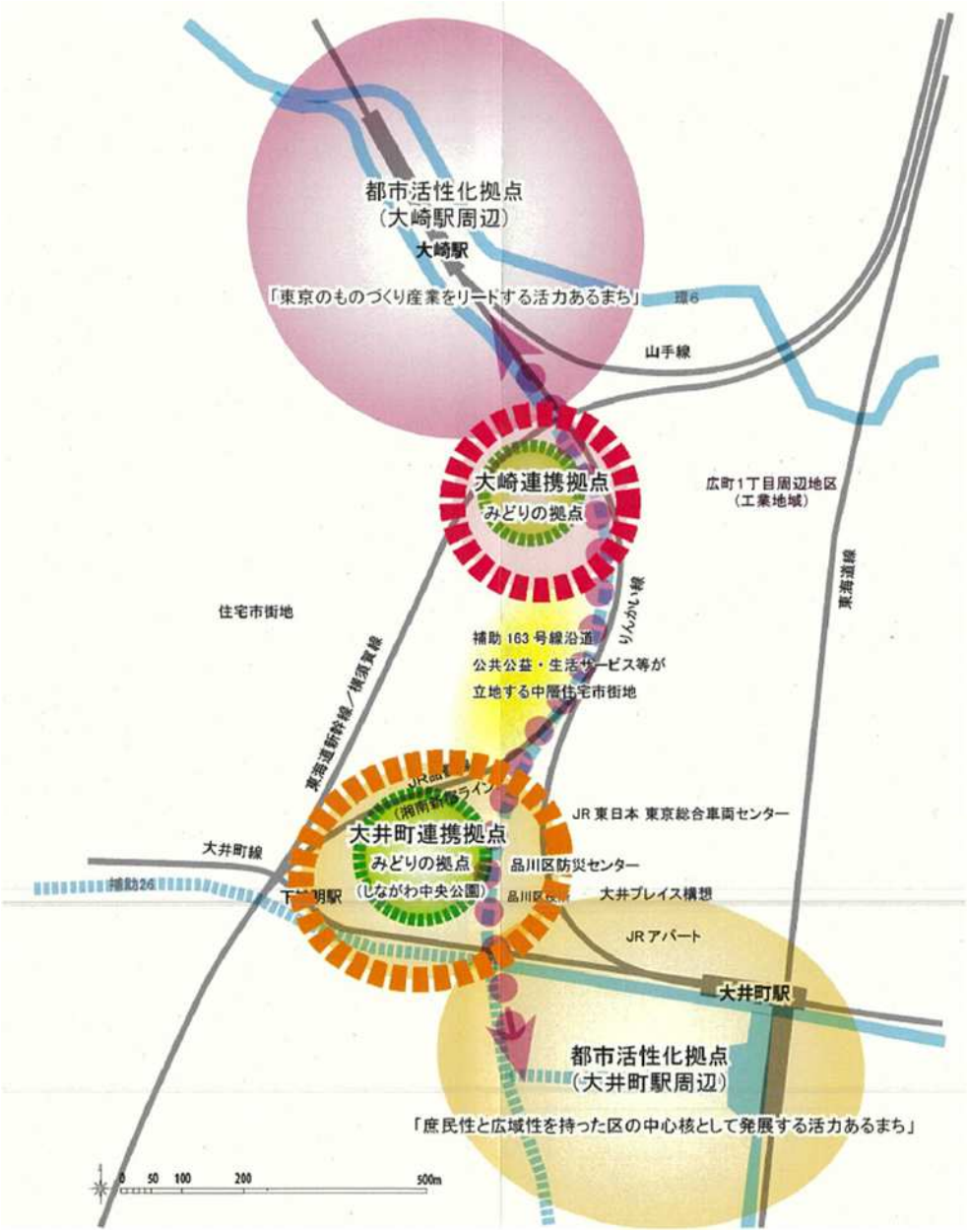
図表 1-3-2 将来都市構造

出典：「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）

整備計画の基本的な考え方として、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進め、都市軸の形成を図っている。

その中でも「しながわ中央公園」の周辺は大井町連携拠点として、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の形成を目指している。また、「しながわ中央公園」を中心に連続する広場･オープンスペースを確保し､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の創出も図ることとなっている。



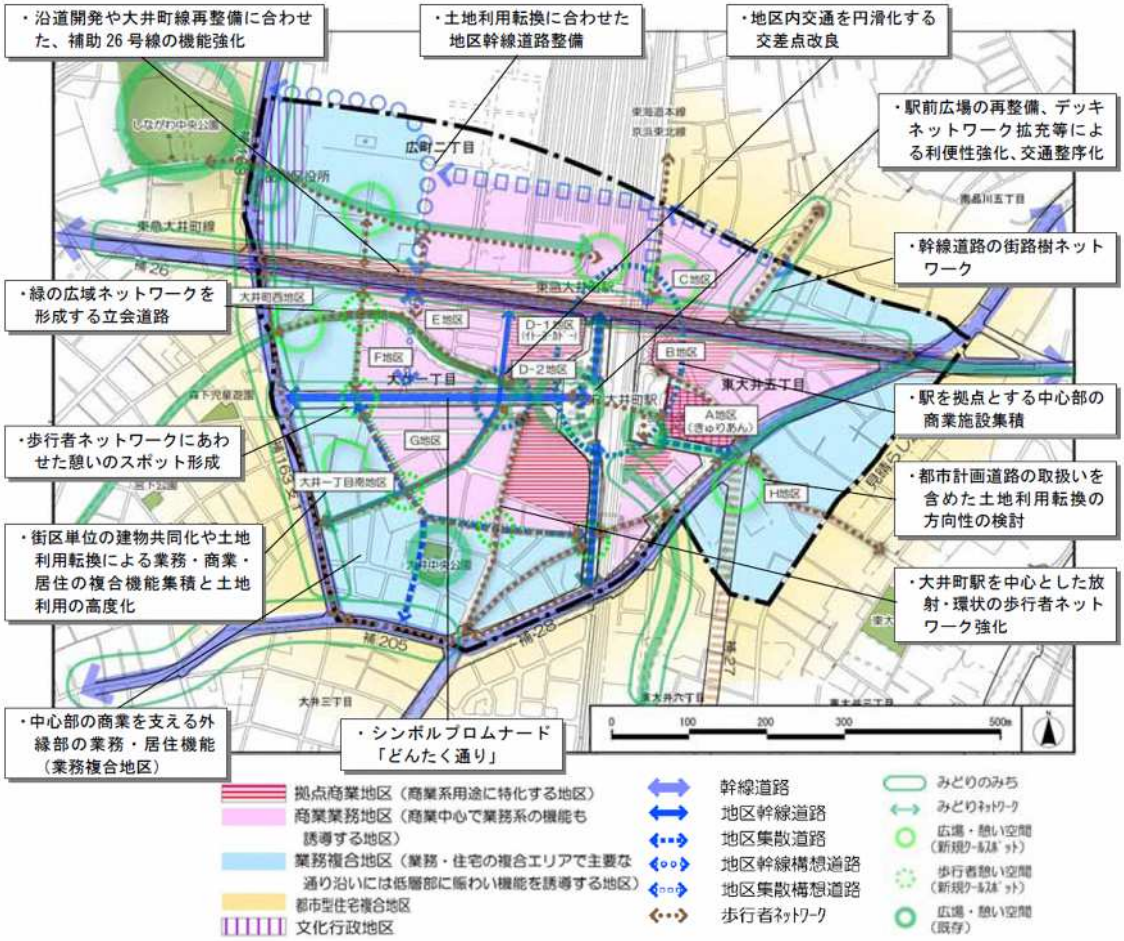
図表 1-3-3 大井町-大崎都市軸

出典：「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）

大井町駅周辺地区の将来像として、「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」が掲げられている。

また、この将来像を実現するためのまちづくりの方向性として、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や、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、地区内交通を円滑化する体系的な道路網の形成と交差点の改良、開発にあわせた公園・緑地・広場の創出や官民一体となったポケットパーク等の整備などが示されている。



図表 1-3-4 大井町駅周辺地区のまちづくりの方向性

出典：「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）

平成 23(2011)年に策定されたまちづくり構想における「まちの将来像」実現に向けて、まちづくりの方針および広町地区の整備方針等を定めている。

土地利用方針では現庁舎跡地を「行政機能・にぎわい創出ゾーン」と位置づけ、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こととなっている。

また、バリアフリーを備えた快適な歩行者空間や駅とまちの機能をつなぐ交通結節拠点の形成により、地域の回遊性を高め、既存の賑わいと新たな賑わいの相乗効果を創出することが示されている。

図表 1-3-5 広町地区整備方針

出典：「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）

（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）

現庁舎跡地西側を通る補助 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。

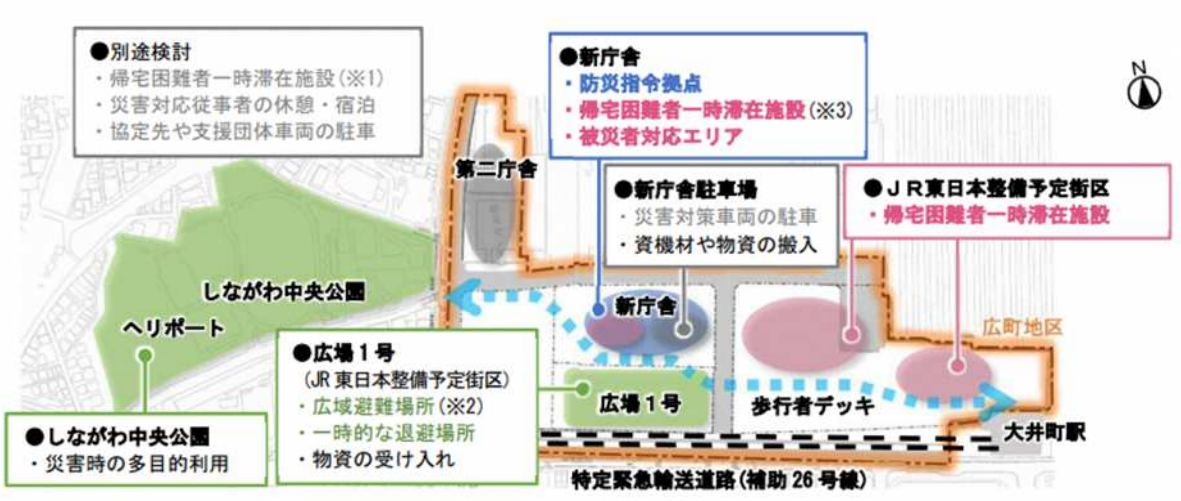
図表 1-3-6 品川区周辺の優先整備路線

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）」（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）

新庁舎の防災に関しては「周辺の各施設と相互に補完しあう防災指令拠点の強化」を目標とし、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されることとなっている。

また、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されていくことが示されている。



※1 大地震時に発生する延焼火災などの危険から避難者の身の安全を確保し、火勢の弱まりを待つ場所。
※2 災害発生時に観光や買い物などで当地区を訪れていた、行き場のない帰宅困難者を一時的に保護するための施設。
※3 災害発生時の来庁者が中心。

図表 1-3-7 新庁舎および周辺施設の災害時の役割

出典：品川区新庁舎整備基本計画（品川区／令和５年１月策定）

※工事期間については、建設資材の納期状況や働き方改革(4週8休等)を考慮しながら、今後の設計で精査していきます。

図表 1-3-8 概算事業スケジュール

出典：品川区ホームページ

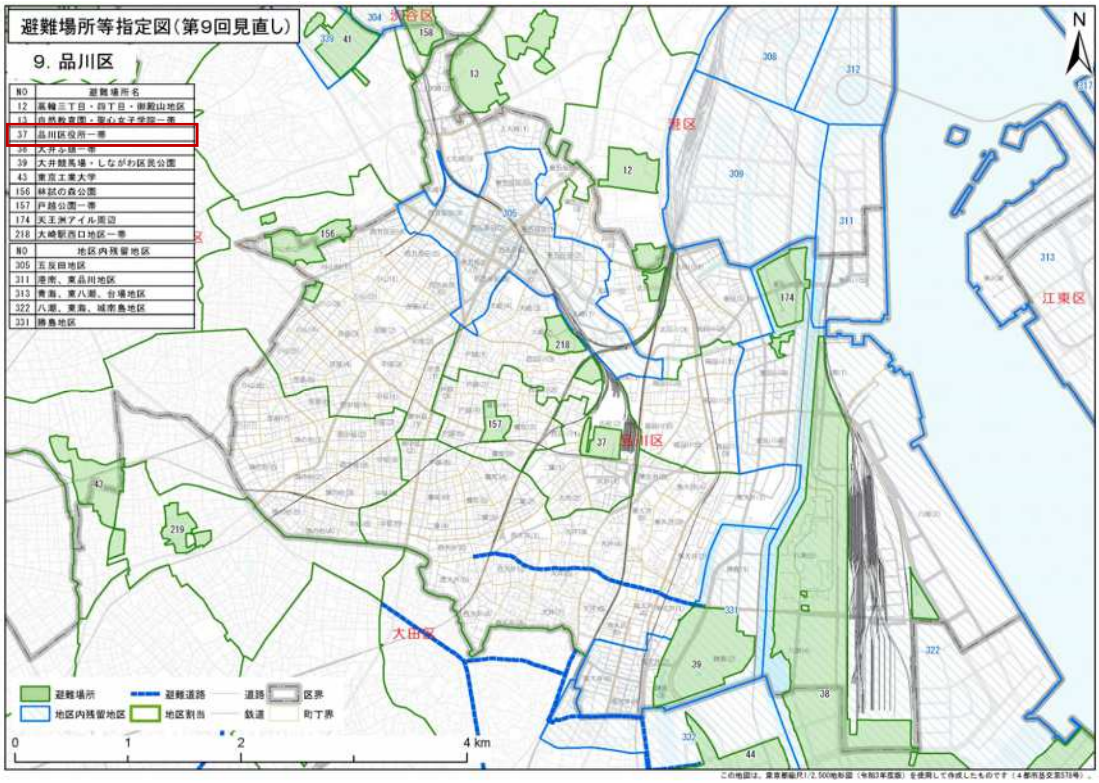
（８）品川区地域防災計画（品川区／令和 5 年度修正）

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。

図表 1-3-9 広域避難場所一覧（抜粋）

番号	避難場所名称	所在地	区域面積（m2）	避難有効面積（m2）	地区割当			避難計画人口（人）	一人当たり避難有効面積（m2/人）	最遠距離（km）
					区	町丁	町丁数			
37	品川区役所一帯	品川区広町	85,728	25,833	品川区	大井一丁目、大井二丁目、西品川一丁目の一部、広町二丁目及び二葉一丁目	5	21,286	1.21	0.6

出典：「品川区地域防災計画」（品川区／令和 5 年度修正）



図表 1-3-10 品川区の広域避難場所・地区内残留地区 位置図（第 9 回見直し）

出典：品川区ホームページ

（９）品川区公共施設等総合計画（品川区／平成 29 年策定・令和６年改定）

公共施設等の整備に関して、5 つの観点から方針を定めている。

一点目は財政である。施設の建設・建替えの検討にあたっては、必要な機能・サービス水準や延床面積を精査し、費用対効果を踏まえた適正な施設機能と規模の設定を行い、コスト縮減を行った上で、必要な施設の整備・維持を行うことを目指している。

二点目は施設の存在意義である。区民ニーズの変化への対応や、施設の機能、民間施設との競合を検証し、目的や役割が果たせていない施設は用途転用や近隣施設との統合・複合化、廃止などにより必要な施設量の維持を図ることとしている。

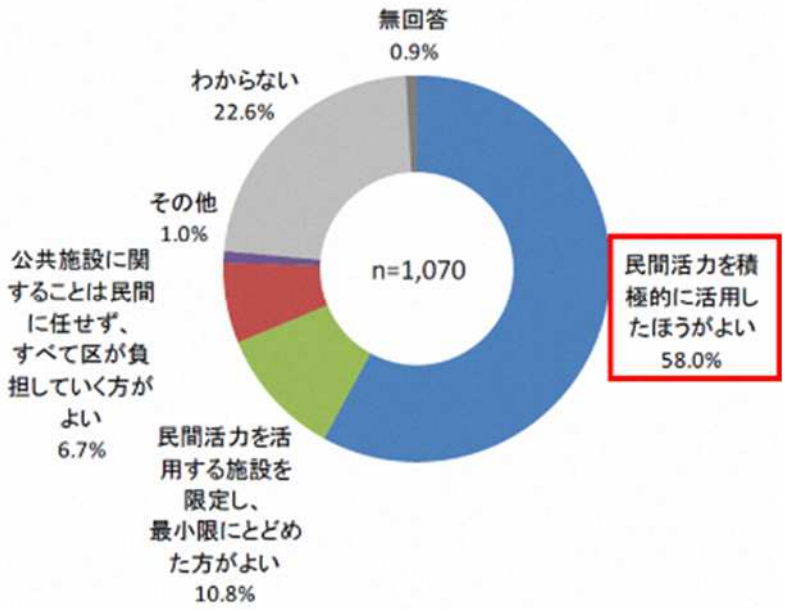
三点目は施設需要に合わせた弾力的な使用や転用等の検討である。施設の弾力性の向上を図るほか、従来の目的別、対象別に利用者を固定した施設のあり方を見直し、幅広い区民が利用可能となるような条件整理を図ることとしている。

四点目は施設の民間への移行の検討である。公共施設の中でも特に民間に管理運営を任せることのできる施設は、民間事業者等による施設運営への移行や指定管理者制度の更なる推進について検討を進めるとされている。

五点目は民間活力の活用である。公共施設の整備および施設運営にあたっては、PPP/PFI 手法の導入も検討し、民間の資金、経営能力および技術的能力、創意工夫・ノウハウを取り入れるなど民間活力を広く活用し、効果的・効率的な施設整備、質の高い施設運営を行うとともに、施設の立地特性や地域特性に応じた定期借地権の手法による民間貸し付けなど、資産としての有効活用も行うとしている。

さらに、区の施策上必要性の高い施設を民間事業者が整備する場合、貸付の賃料を減額するなど、民間活力の積極的な誘導を図るとしている。

特に「民間事業者の活用」において、平成 28 年に実施した区民アンケート調査によると、回答者（品川区在住の満 20 歳以上の男女 1,070 人）の 58.0%が「民間活力を積極的に活用したほうがよい」と回答しており、民間事業者の活用による効果的・効率的な公共施設の設置・運営が求められていることが明らかとなっている。



図表 1-3-11 区民アンケート調査「民間事業者の活用について」

出典：「品川区公共施設等総合計画」（品川区／平成 29 年策定）

（１０）大井町駅周辺広町地区開発（JR 東日本）

JR 東日本により、広町二丁目土地区画整理事業で整備される宅地の一部および交通広場の整備とともに、大井町駅駅舎の改良（出口の新設）が進められている。

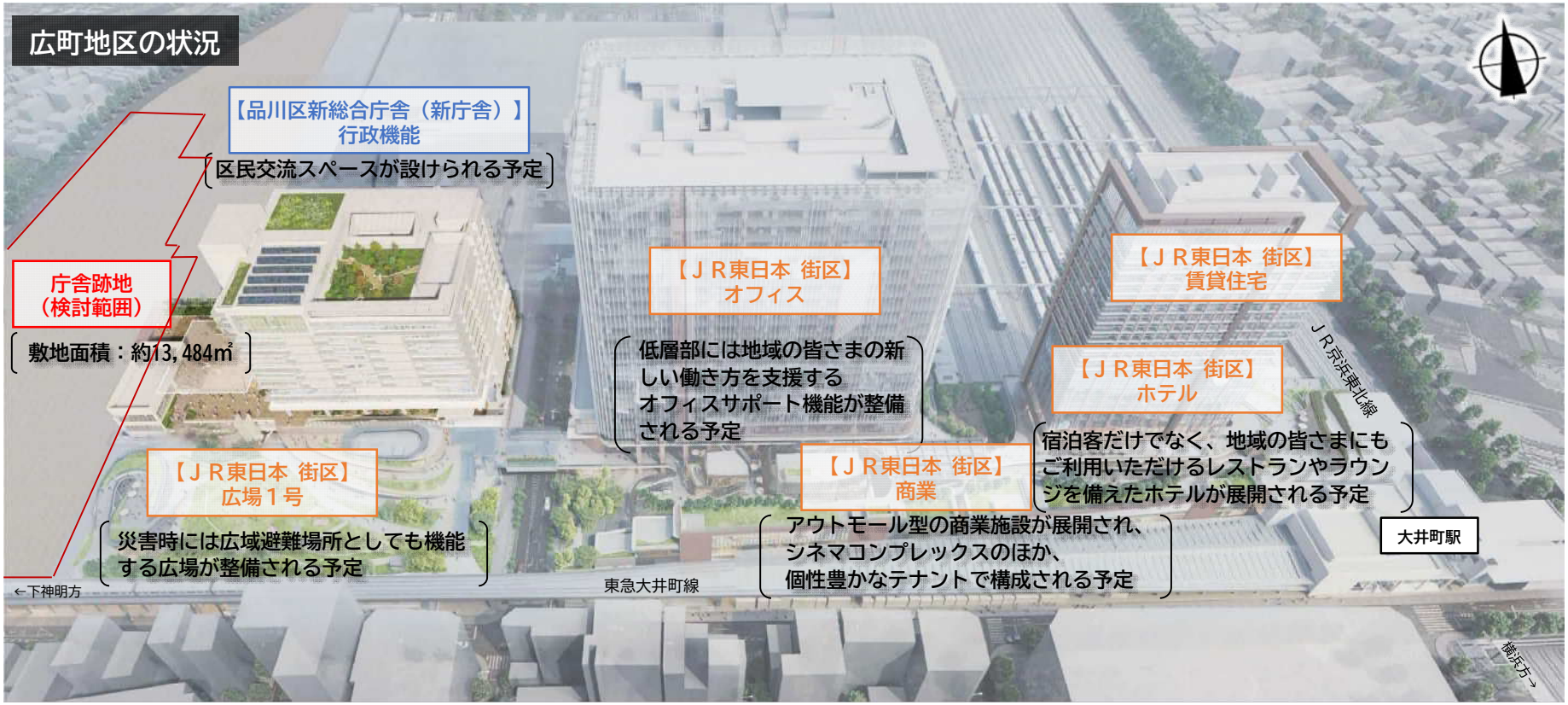
当該開発により、多様な機能を備えた複合拠点形成のための土地の高度利用が図られるとともに、広町地区地区計画に位置づけられたデッキレベルおよび地上レベルの広場や歩行者専用通路等の整備も行われる。

	A-1 地区	A-2 地区
敷地面積	約 22,300 ㎡	約 7,100 ㎡
延床面積	約 250,000 ㎡	約 9,100 ㎡
階数	地上 26 階、地下 3 階	地上 2 階、地下 2 階
高さ	約 115m	約 16m
施設概要	オフィス：約 124,000 ㎡ 商　　業：約 19,700 ㎡ ホ テ ル：285 室 賃貸住宅：290 戸 駐 車 場：369 台	商　　業：約 1,100 ㎡ 駐 車 場：106 台

※今後の検討により変更となる可能性があります。

図表 1-3-12 JR 東日本による「大井町駅周辺地区開発」のイメージおよび新築予定建物の概要

出典：「大井町駅周辺広町地区開発（仮称）に本格着手します～2023 年 4 月、東京南エリアの交通結節点大井町で延床 26 万㎡の大規模複合開発に着手～」（東日本旅客鉄道株式会社／令和 5 年 3 月 7 日）



※ 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。

図表 1-3-13 庁舎跡地周辺の開発状況（令和６年１月２３日品川区行財政改革特別委員会資料をもとに作成）

４．検討報告書の検討経緯

（１）検討委員会の設置および開催（令和５年８月～）

庁舎跡地等の活用検討に関する事項を審議し、その結果を区長へ報告する委員会として、品川区により設置された。検討委員会は、区民、区内関係団体の代表、学識経験者等の委員で構成し、このうち区民委員については区ホームページ等での公募が行われた。

委員会では、以下の（２）から（４）に示すワークショップや調査の結果を踏まえながら庁舎跡地等の活用の基本的な考え方について意見交換・審議を行った。

（２）「庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ」の開催（令和５年10月～11月）

品川区により、庁舎跡地等の活用について幅広い年代の区民による意見交換を実施し、区民ニーズを収集・把握するとともに以降の検討に反映するためのワークショップが、全２回（各２日間）開催された。

ワークショップの参加者は応募チラシや区ホームページ等で募集され、10代などの若い世代から高齢の方まで幅広い区民の方の参加があった。

（３）「品川区庁舎跡地等活用に関する対話型市場調査」の実施（令和５年９月～11月）

庁舎跡地等の活用に関連する実績・知見を有する民間事業者との対話を通じ、利活用イメージ、周辺地域への波及効果に関する意見等を把握することで、庁舎跡地等活用の方向性の検討にあたっての参考とするため、品川区による対話型市場調査が実施された。

調査では、申込みがあった16社（不動産事業者、建設事業者等）から区の質問に対する回答が提出されたとともに、その内容を踏まえた対話が行われた。

（４）アンケート調査の実施（令和６年１月～2月）

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、区民の意向を把握し、活用の基本的な考え方（案）のとりまとめにあたって、以下に示す３種類のアンケート調査を実施した。

① 区民アンケート（郵送）

無作為に抽出した満15歳以上の区民2,500名を対象として、庁舎跡地に係る活用のテーマ（案）や活用にあたって重視する視点（案）の各項目に係る重要度の認識と自由意見について質問するもので、郵送により調査を行い738通の回答があった。

② 品川区電子申請サービスによるアンケート

上記①のアンケートの対象とならなかった方や区外の方を含む幅広い方を対象として、区民アンケート（郵送）と同様の内容で、品川区電子申請サービス上で調査を行い、264通の回答があった。

③ 児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケート

検討の範囲を学区域に持つ豊葉の杜学園の児童および生徒を対象として、活用のテーマ（案）係る重要度の認識と自由意見について質問するもので、学園への依頼により調査を行い、児童・生徒から計 818 通の回答があった。

図表 1-4-1 検討報告書の検討経緯

年次	時期	内容
令和 5 年度	令和 5 年 8 月 30 日	◆第１回 品川区庁舎跡地等活用検討委員会 開催
	令和 5 年 9 月～11 月	◆品川区庁舎跡地等活用に関する対話型市場調査 対話実施
	令和 5 年 10 月 5 日、8 日	◆第１回 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ 開催
	令和 5 年 11 月 6 日	◆第２回 品川区庁舎跡地等活用検討委員会 開催
	令和 5 年 11 月 12 日、16 日	◆第２回 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ 開催
	令和 6 年 1 月 12 日	◆第３回 品川区庁舎跡地等活用検討委員会 開催
	令和 6 年 1 月～2 月	◆アンケート調査①区民アンケート 実施
	令和 6 年 2 月	◆アンケート調査②品川区電子申請サービスによるアンケート 実施 ◆アンケート調査③児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケート 実施
	令和 6 年 3 月 28 日	◆第４回 品川区庁舎跡地等活用検討委員会 開催
令和 6 年度	令和 6 年 6 月 13 日	◆第５回 品川区庁舎跡地等活用検討委員会 開催

５．活用に向けた意見・世論等

（１）検討委員会の設置以前

１）庁舎跡地等に関する意見

品川区が令和 4 年度に実施した新庁舎整備基本計画（素案）の説明会での意見および当該素案に関するパブリックコメント、令和 5 年度に実施した検討委員会の区民委員応募時の意見等から抜粋した、庁舎跡地等に関する内容は以下のとおりである。

①跡地周辺のまちづくりについて

・子どもたちもイキイキと住みやすいまちづくり
・障害者、高齢者、孤立した若者が、そこで働くことができ、交流することができるまち
・人と人とのつながりがあるまちが実現できるような跡地活用
・魅力のある施設を作ることによって、利用する方が大井町周辺の飲食店や商業施設に立ち寄り地域に経済効果をもたらすことが望ましい
・豊かなパブリックスペースの創出等、魅力溢れるアーバンデザイン
・公共施設に求められる「パブリック性」に力点を置いた魅力あふれるまちづくり
・ペットと共存しやすいまちづくり

②意見集約・検討の進め方について

・全世代を通じた合意形成を最大目標として、民間活力の積極的活用も俎上に載せるべき
・庁舎跡地活用の議論に経済に貢献する視点を加えたい
・区内の学校に意見箱を置いたり、ワークショップを開催することにより、子どもたちの区への愛着が増す機会ともなるので、子どもたちの意見を積極的に拾う機会を設けるべき
・できるだけ多くの区民の声をアンケートだけでなく、様々な区民と会話をする中から把握すべき
・サイレントマジョリティーにも配慮してワークショップに加えヒアリングや意見提出の仕組みを作るべき

③導入機能について(全体として、多機能の複合施設とすることを望まれる意見が多い)

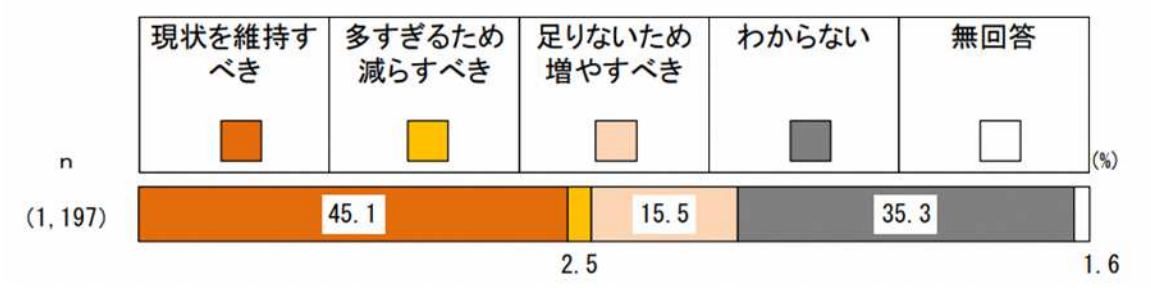
【子育て】保育園、こども食堂、子ども達の居場所等
【福祉】特養、デイケア、産後ケア、障害者施設等
【教育・文化】学校、自習室、図書館、ギャラリー、劇場・ホール等
【区民交流拠点】区民活動スペース、国際交流スペース、会議室等
【企業支援】インキュベーション施設、共同作業スペース、会議室等
【医療】クリニック・病院
【スポーツ】体育館、アリーナ、人工芝の運動場等
【公園・広場】区民の森、ビオトープ、緑地等
【その他】温泉施設、コミュニティバスの乗降場、商業施設、企業誘致、レストラン・カフェ等

２）第 25 回品川区世論調査

品川区が令和 4 年度に実施した世論調査における、区の公共施設に関する調査結果は以下のとおりである。

① 区全体の公共施設の数

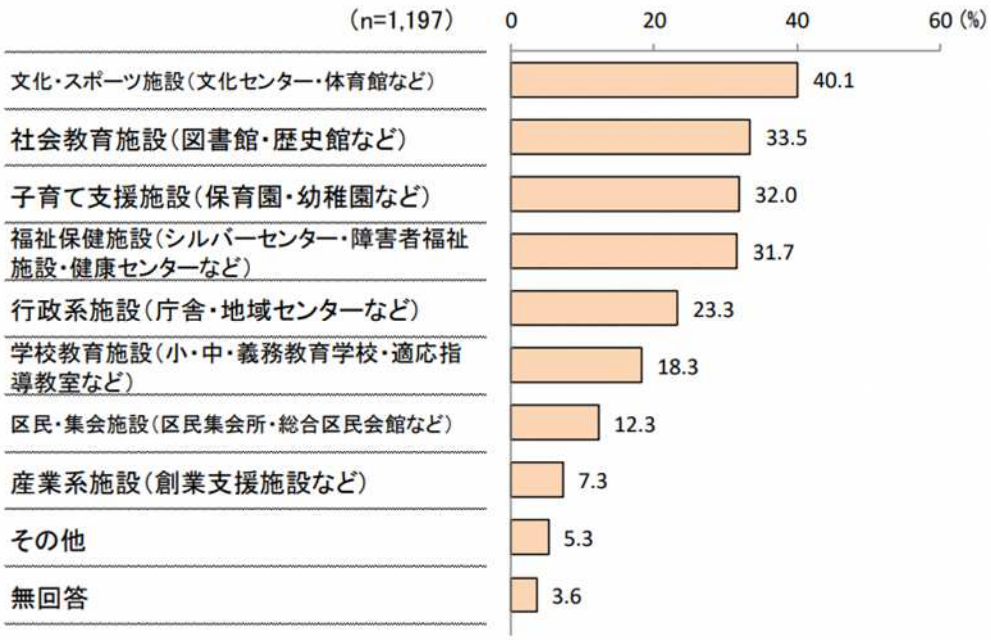
区全体の公共施設の数については､｢現状を維持すべき｣の回答が 4 割半ばを占めている。



図表 1-5-1
4（1）問５「区全体の公共施設の数についてどのようにお考えですか。（○は１つ）」
集計結果（全体）

② 優先的に整備または維持していくべきと考える施設

優先的に整備または維持していくべきと考える施設として、最も多かった回答が「文化・スポーツ施設」でおよそ 4 割を占めており、それに続き、「社会教育施設」が 33.5%、「子育て支援施設」が 32.0%となっている。



図表 1-5-2
4（2）問６「あなたが住んでいる地区に優先的に整備または維持していくべきと考える施設はありますか。（○は 3 つまで）」　集計結果（全体）

（２）検討委員会の設置以降

１）検討委員会における意見交換（概要）

検討委員会では、主に、以下に示すテーマについて意見交換を行った。各回でいただいた、「基本的な考え方」に係るご意見の概要を次頁以降に示す。（検討体制や各回の開催概要等については、「資料編」に示す。）

図表 1-5-3 品川区庁舎跡地等活用検討委員会における主な意見交換のテーマ

回次	主なテーマ
第１回	◆ これまでの経緯・関連計画 ◆ 委員会の進め方 ◆ ワークショップの実施概要について ◆ 対話型市場調査の実施概要について
第２回	◆ 検討委員会の進め方と各調査の関係 ◆ 第１回ワークショップの実施結果 ◆ 庁舎跡地等活用に係る「活用のテーマ（主目的）」、「活用にあたって重視する視点（副次的効果）」について（グループ討議）
第３回	◆ 第２回ワークショップの実施結果 ◆ 対話型市場調査の実施結果 ◆ 活用の基本的考え方（案） ◆ 区民アンケートの実施概要
第４回	◆ アンケートの実施結果 ◆ 活用の基本的考え方（案）の更新 ◆ 導入機能の整理の考え方
第５回	◆ 検討結果のとりまとめ

図表 1-5-4 品川区庁舎跡地等活用検討委員会の様子

図表 1-5-5 検討委員会における「基本的な考え方」に関する意見の総括

①－１　第 2 回委員会　活用のテーマ（活用によって何を叶えたいか）について

分類	キーワード	主な意見
にぎわい・魅力の創出・発信	特徴の創出	◆ 品川区のシンボル、ここにしかないもの ◆ 誇りのもてる街、SDGｓを実現できる街
	にぎわいの創出	◆ 週末の楽しみ ◆ 地域外からも人が集まる、用がなくても行きたくなる
交流の促進	多世代交流の促進	◆ 世代を超えて話せる、多世代交流、
	区民交流の促進	◆ 区内の団体同士の交流、集える場所
	国際交流の促進	◆ 国際交流
区民活動の活性化	文化活動の活性化	◆ 歴史をトレースできるもの、文化的な楽しみ
生活環境の向上	子育て環境の充実	◆ 子どもがたくさんいる、子育てに優しい街 ◆ 子どもが楽しめる街
	若者が過ごしやすい環境の整備	◆ 若者のための居場所、若者の文化の発信
	福祉の充実	◆ 高齢者も障害者も過ごしやすい街
	安心安全の確保	◆ 昼夜問わず安全安心の街並み
憩う場の充実	みどりの充実	◆ 緑の多いいこいの森、緑を感じられる街

①－２　第 2 回委員会　活用にあたって重視する視点（活用にあたって何に留意するか）について

分類	項目	主な意見
事業持続性の確保	多様な用途と柔軟な使い方	◆ 開発のしすぎもいかがなものか、安らげる空間の整備、時代にあったやり方
	更新を続けられる	◆ 余白を残した開発 ◆ 短いスパンで用途が変えられる施設の設置
地域特性を活かす	地域の個性や文化への配慮	◆ 文化を深掘し検討、古い商店街の維持
一体的なまちづくり	面的なまちづくりへの寄与	◆ JR の開発との差別化、中央公園も含めた一体的な活用
	災害対応力の強化	◆ 災害対応力の向上、防災の拠り所となる施設の設置
協働して実践する	民間ノウハウの活用	◆ 民間にある程度任せる、官民複合開発のメリットを検討
	区民の参加	◆ プレイワーカー（公共施設の運営に関わる区民）の設置
区民負担の軽減	財政負担の軽減	◆ 建物ではなく広場を設置 ◆ お金を稼げる施設を設置、施設の財政面の検討
	気軽に利用できる	◆ 安い施設・無料で過ごせる施設の設置

①－３　第２回委員会　グループ討議の結果の概要

	討議テーマ	
	活用のテーマ （活用によって何を叶えたいか）	活用にあたって重視する視点 （活用にあたって何に留意するか）
①グループ	✓ 集客 ✓ 子ども、高齢者ではなく、若い方のための居場所 ✓ 世代間の交流を生む交差点のようなモノとは？ ✓ 子育て交流 ✓ にぎわい ✓ 集える場所 ✓ いこいの場 ✓ 緑の多いいこいの森 ✓ 楽しみ ✓ 安らぎ	✓ 広い土地 ✓ 短いスパンで建物を建てかえる、神社みたいに ✓ 建物は1つ大きな公園、建物がなければお金がかからないのでは ✓ ファシリテーターを置く ✓ 子ども、女性の視点をカバー ✓ お金を落としてもらいやすい施設とは？ ✓ JR開発部分とかぶらない ✓ 民間→収益　公共→利便性　バランス ✓ 民間にある程度まかせる ✓ 時代に合ったやり方 ✓ 複合的機能をコーディネートする人と場 ✓ “今“変えることをチャンスにできるアイディア ✓ 災害対応　支援物資　施設場所
②グループ	✓ 新庁舎にはない文化的なにぎわい ✓ 世代をこえて話せる ✓ 国際交流 ✓ 子育てに優しい街に ✓ 交流サロン多世代 ✓ 若者文化が発信できる地域 ✓ 多世代交流施設 ✓ 高齢者にわかりやすいやさしい街 ✓ 昼夜問わず安全安心の街並み ✓ 週末のたのしみ	✓ 跡地は、、中央公園　ヘリポート公園含めた全体の活用 ✓ お金がもうかる ✓ 安い施設 ✓ 余白遊び ✓ 古い商店街は大切にしたい ✓ 官民複合開発のメリット ✓ 世話焼きおじさんおばさんがいる ✓ 文化を深掘りする ✓ ワークショップの結果「文化」という文語が多く一定のニーズがある ✓ 品川の歴史を知る ✓ ごちゃごちゃでいいのでは ✓ 跡地周辺のコミュニティが活発なので維持して欲しい ✓ イメージはエコルとごし（建物の） ✓ 開発のしすぎもいかがなものか ✓ 多言語多対応 ✓ 無料で座れる場所ほしい ✓ すわれる
③グループ	✓ 用がなくても行きたい街 ✓ 近隣の区民が是非とも行きたいところ ✓ 子どもが楽しめる街 ✓ 誇りのもてる街 ✓ ここにしかないもの、人などがある街 ✓ また訪れたくなる街 ✓ だれもが行って楽しめる街 ✓ いろいろな世代　人と交流できる街 ✓ 子育て・無料で遊べる・交流・散歩 ✓ SDGsを実現できる街 ✓ 安心安全な街 ✓ 緑を感じられる街	✓ 施設の財政面 ✓ 歴史・品川の特徴 ✓ お金がかからない場所

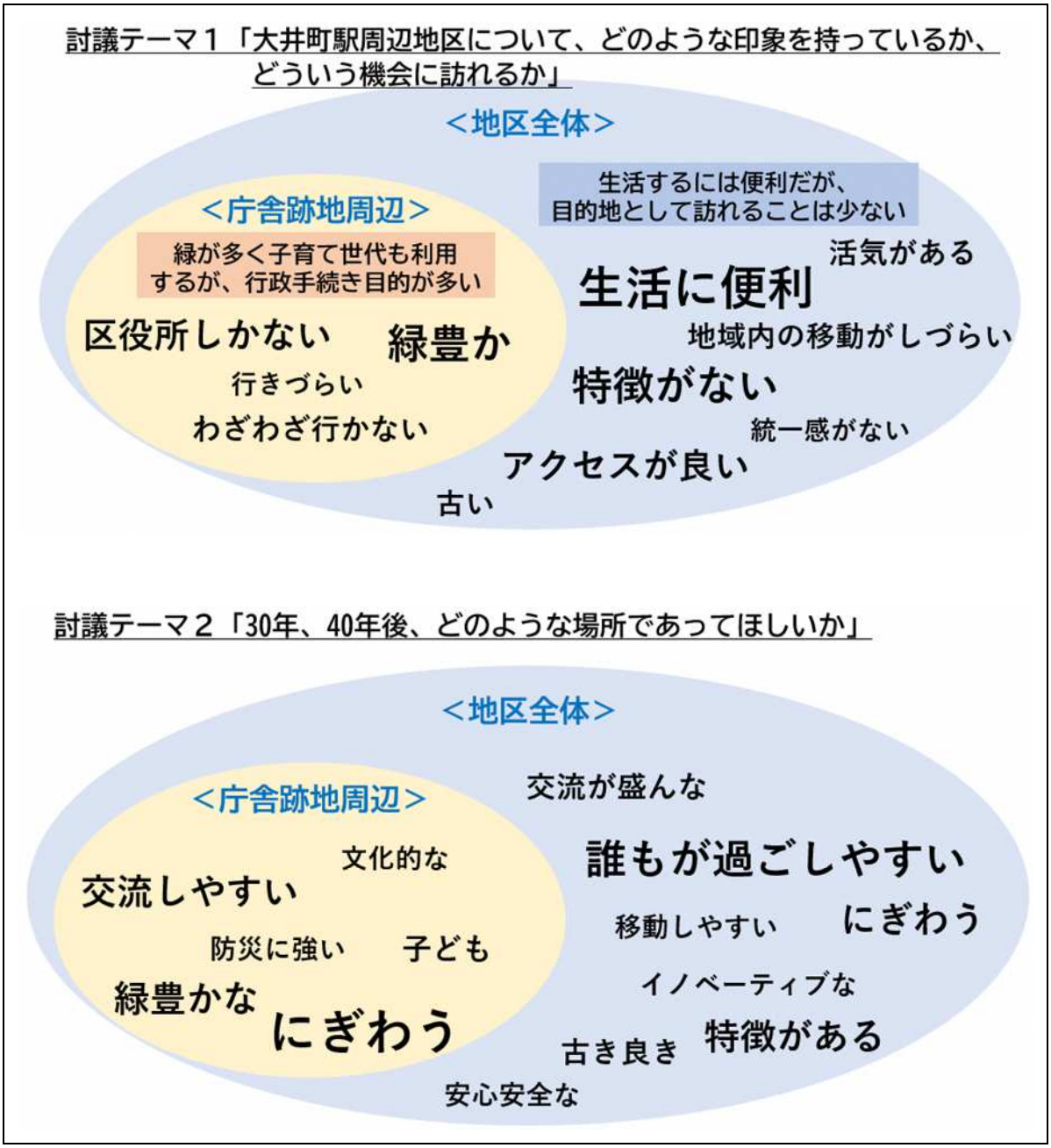
２）庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップにおける意見（概要）

庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップでは、以下に示すテーマについてグループ討議が行われた。各回の意見を総括したイメージを次頁以降に示す。（各回の開催概要やご意見の詳細等については、「資料編」に示す。）

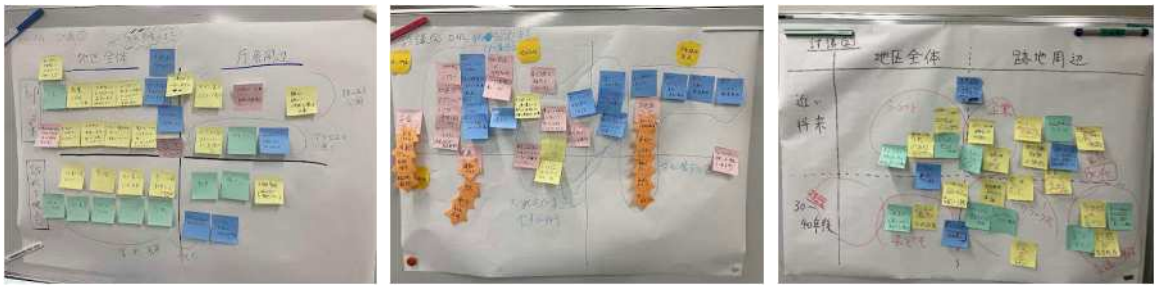
図表 1-5-6 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップにおけるグループ討議のテーマ

回次	テーマ
第１回	◆ 討議テーマ１「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」 ◆ 討議テーマ２「30 年、40 年後、どのような場所であってほしいか」
第２回	◆ 「ありたい場所とはどのような場所か？、どのように過ごしたいか？」

図表 1-5-7 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップの様子



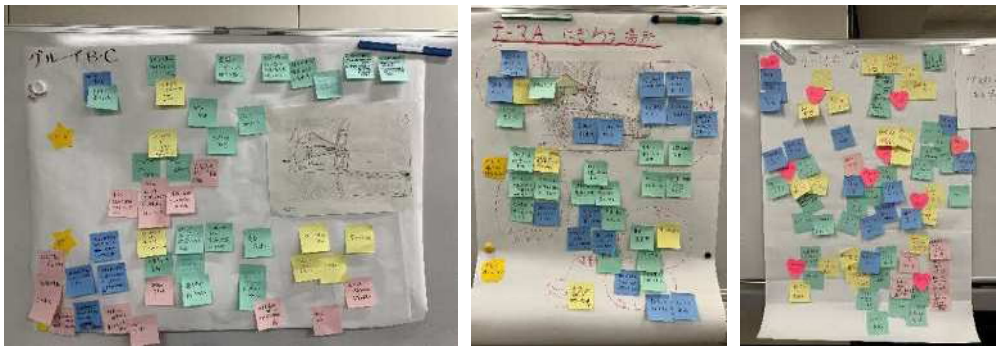
図表 1-5-8 第１回 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップにおける
グループ討議を総括したイメージ



図表 1-5-9 第１回 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ　当日の模造紙（一部抜粋）

ありたい場所	どのような場所・使われ方か どのように過ごしたいか	
にぎわう場所	集う・めぐる・遊ぶ・みる・発信する	お祭りやイベントに参加する
		食やフリーマーケットを楽しむ
		創作物を展示・販売する
		文化芸術・スポーツを発信する
		地域の魅力等を発信する
		街全体を歩く・巡る
交流しやすい場所	憩う・くつろぐ	自然を楽しむ
		誰もが憩う
		ゆったり過ごす
	つながる・交わる	親子スポーツ教室に参加する
		世代を超えて遊ぶ
		活動団体同士や産学で交流する
誰もが過ごしやすい場所	暮らす・働く	安心して暮らす
		安心・安全を維持する
		防災イベントを開催する
		緑を残す・増やす
		子どもが遊ぶ
特徴がある場所	体験する・学ぶ・つくる・発表する・育む	伝統行事を開催する
		体験学習を行う
		和の文化をつくる・体験する
		創作活動を行う
		アート等の活動を発表する
		新しいことにチャレンジする
		考えたことを試す・実験する

図表 1-5-10 第 2 回 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップにおける
グループ討議を総括したイメージ



図表 1-5-11 第 2 回 庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ　当日の模造紙（一部抜粋）

３）アンケート調査における意見（概要）

① 区民アンケート

区民アンケートでは、以下のとおり調査が行われた。各調査での意見の概要を次頁に示す。

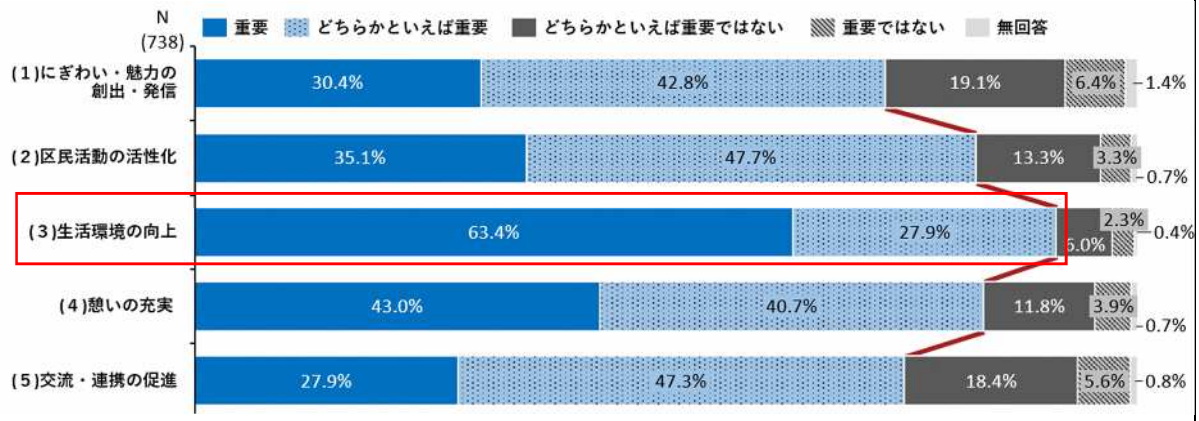
図表 1-5-12 区民アンケートの実施概要

調査時期	令和６年１月２４日から２月１３日まで
調査内容	問１．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 問２．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 問３．その他 ◆（自由意見）
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に抽出した２，５００名
配布・回収方法	（配布） ・郵送による配布 （回収） ・郵送による回収またはインターネット回答
回答数	・郵送による回答　４７３通 ・インターネット回答　２６５通 合計　７３８通（回収率２９．５％）

① 活用のテーマの要素（案）の重要度について

【選択式回答の集計】

- 「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。



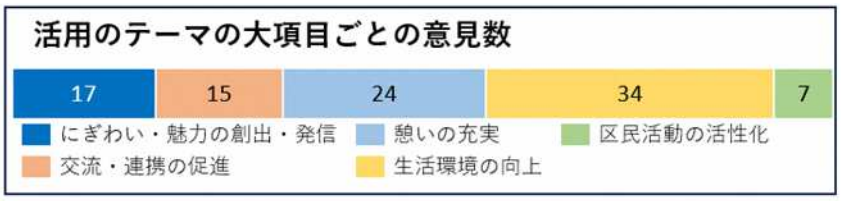
【自由記述式回答の集計】

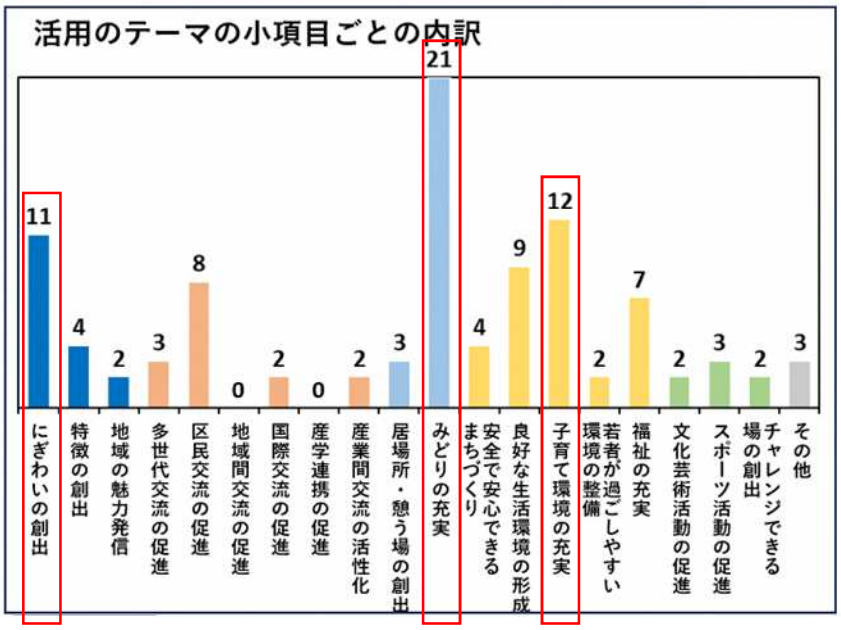
《集計方法》
自由回答(240件)のうち、「活用のテーマ」に関連する回答を含むもの(94 件)を対象に集計。複数の活用のテーマ(小項目)に関係する場合は、それぞれの項目に分類。

みどりの充実
- なるべく緑地を多くとり、その緑を活かす
- 緑豊かな場所に

子育て環境の充実
- 子育て世代を応援するまち
- 子どもが遊べる場所
- 子連れでも気兼ねなく行ける施設

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



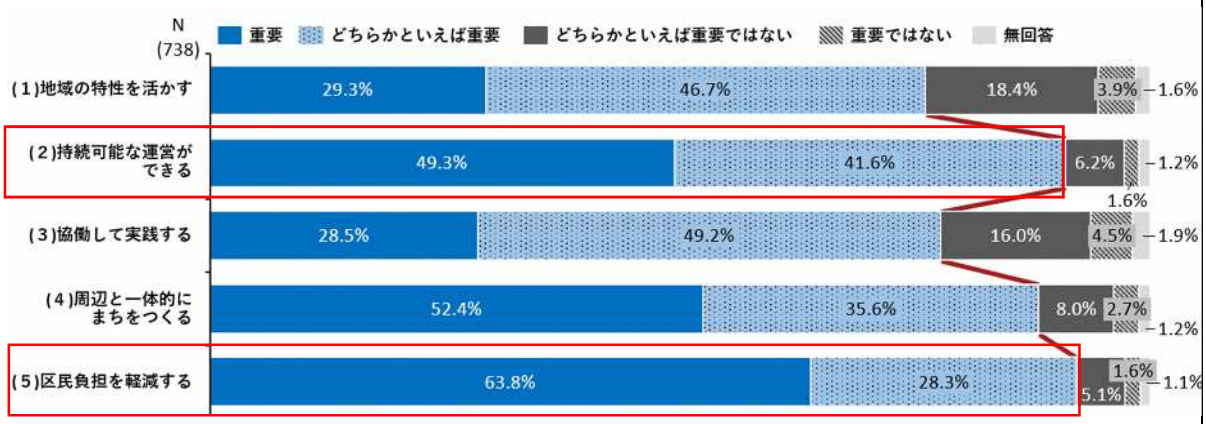


図表 1-5-14 区民アンケートの結果（概要 1/2）

② 活用にあたり重視する視点（案）の要素の重要度について

【選択式回答の集計】

- 「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。

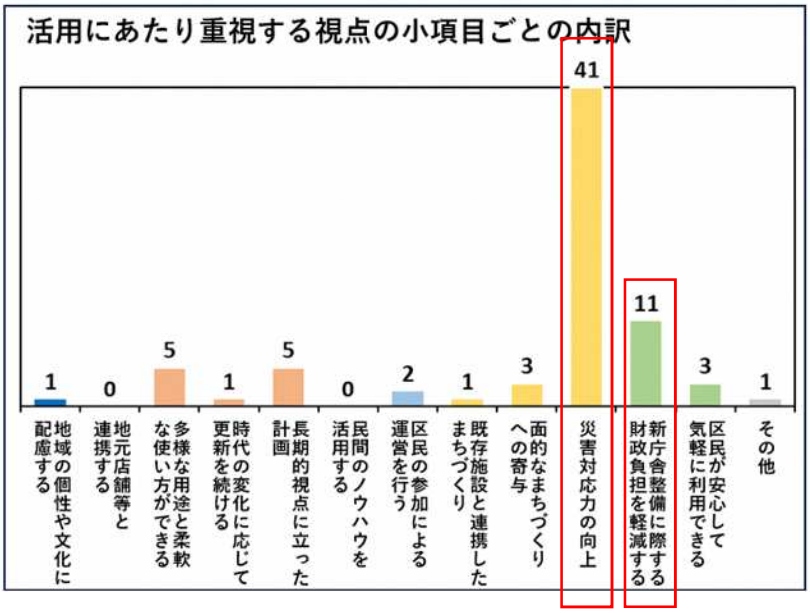


【自由記述式回答の集計】

《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。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。

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



図表 1-5-14 区民アンケートの結果（概要 2/2）

② 品川区電子申請サービスによるアンケート

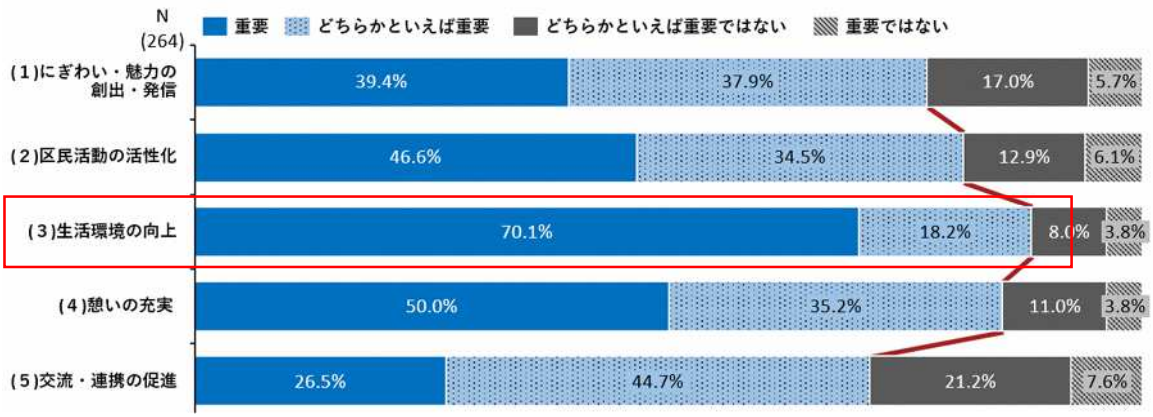
品川区電子申請システムによるアンケートでは、以下のとおり調査が行われた。各調査での意見の概要を次頁に示す。

図表 1-5-15 品川区電子申請サービスによるアンケートの実施概要

調査時期	令和６年２月１４日(水)から２月２８日(水)まで
調査対象	区内・区外の方全て
調査内容	問１．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 問２．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 問３．その他 ◆（自由意見）
調査方法	品川区電子申請サービスを活用し、オンラインにて回答
回答数	２６４通

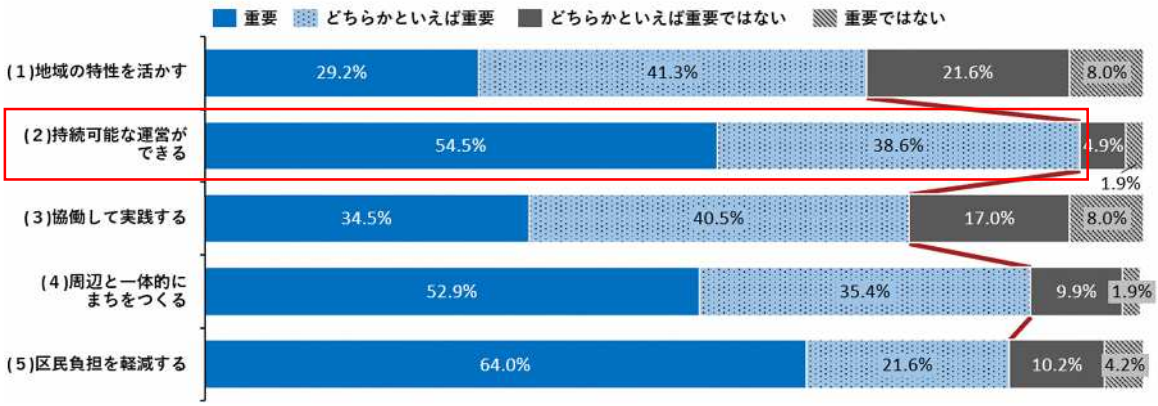
① 活用のテーマの要素（案）の重要度について

- 「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。



② 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。



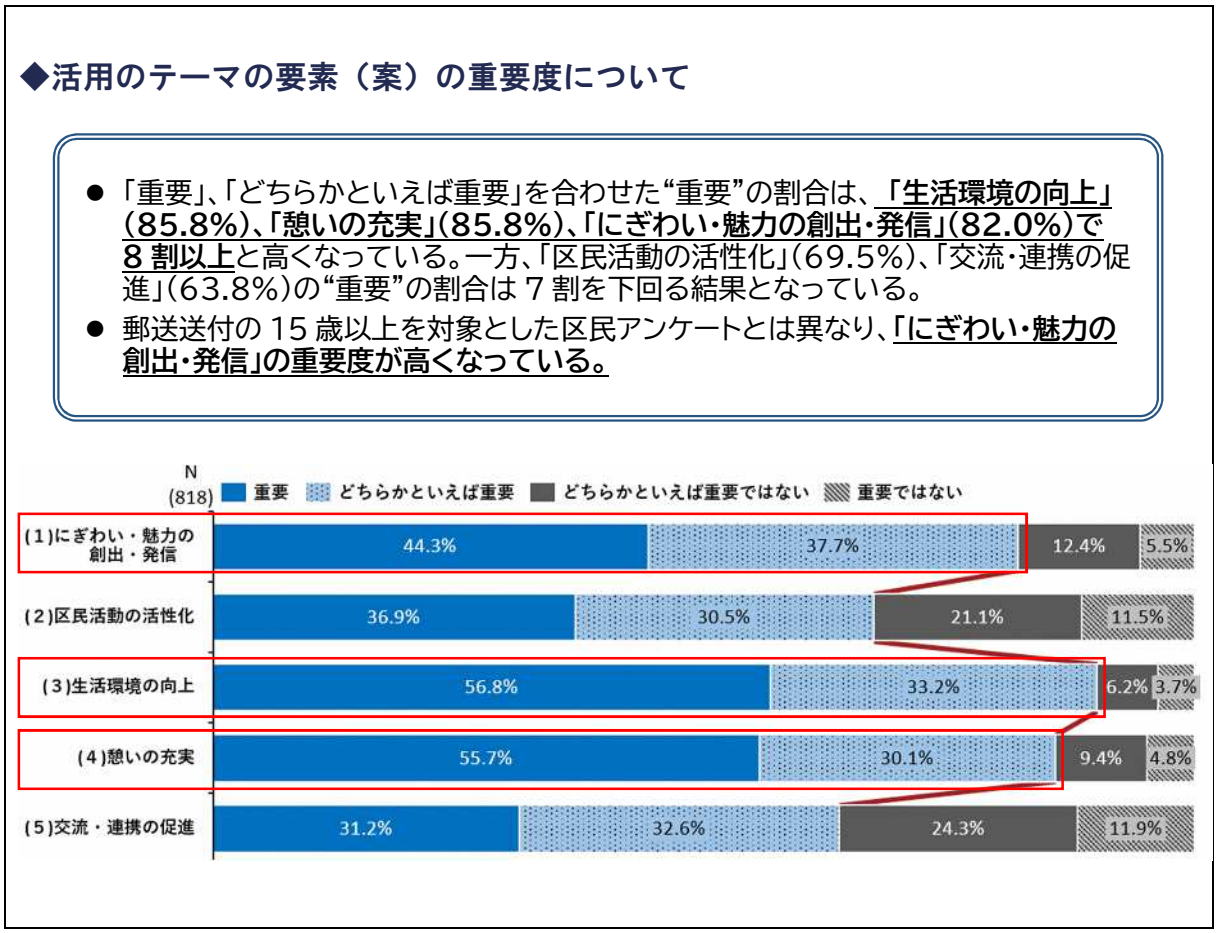
図表 1-5-17 品川区電子申請サービスによるアンケートの結果（概要）

③ 児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケート

児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケートでは、以下に示す設問について調査が行われた。各調査での意見の概要を以下に示す。（調査の実施概要やご意見の詳細については、「資料編」に示す。）

図表 1-5-18 児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケートにおける設問（概要）

設問	内容
問 1	◆ 回答者属性 （学年）
問 2	◆ 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）
問 3	◆ その他 （自由意見）



図表 1-5-19 児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケートの結果（概要）

第２章　活用の基本的考え方

１．活用のテーマ

検討範囲の状況、関連計画等、事務局（品川区）が実施したワークショップ、対話型市場調査、アンケート調査の結果等をふまえ、検討委員会として「活用によって何を叶えたいか」という観点から審議した結果、以下の５つの「活用のテーマ」が抽出された。

１）生活環境の向上　～暮らす・働く～

区内で生活する人が安心して暮らし、働いていける環境形成に資するような活用がなされることが期待される。子育て・教育の支援や福祉の充実が図られるとともに、世代や障害の有無にかかわらず誰もが安心して楽しく過ごすことができるような居場所のニーズが挙げられた。また、安心できる環境形成にあたっては、防災・防犯の観点も非常に重要とされる。災害時の安全性が確保されているとともに防災イベントの場としても活用されているなど、昼夜問わず安心できる街並みが形成されているようなイメージである。

キーワード

・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

２）憩いの充実　～憩う・くつろぐ～

地域住民等が、家や職場、学校とは違う場所で、ゆったりと時間を過ごすことができる居心地の良い場所として活用されることが期待される。来街者にとっても、地域を回遊する中でひと休みできる場所があり、緑が多く、自然を楽しみながらゆったり過ごせる場となっていくようなイメージである。

キーワード

・居場所・憩う場の創出　・みどりの充実

３）区民活動の活性化　～体験する・学ぶ・つくる・発表する・育む～

現在も「きゅりあん」をはじめとした周辺施設で行われている区民活動を、さらに活性化していくような活用がなされることが期待される。周辺施設で対応しきれていない活動のニーズを満たしたり、区民の新たな活動が創発されるような場にしていくイメージである。場所の使われ方や過ごし方の例としては、区民による創作物の展示・販売やアート活動の発表が行われたり、伝統行事の開催の場とする、体験学習を行う、和の文化をつくり体験する、創作活動を行う、新しいことにチャレンジしたり考えたことを試す区民の実験の場となっていくことなどが挙げられた。

キーワード

・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

4）交流・連携の促進　～つながる・交わる～

今後担っていけると良い品川区の中心としての役割の一つとして、区内外の様々な人たちの交流の中心となるような活用がなされることが期待される。例えば、若い世代と高齢の世代など多世代が交わるような、世代・地域・産業・学術・国籍など属性が異なる人たちの交流を促進し、新たな連携のきっかけを生むような場にしていくイメージである。

場所の使われ方や過ごし方の例としては、親子でスポーツ教室に参加したり、若い人から高齢の人まで世代を超えて遊ぶことができたり、地域団体どうし、あるいは産業・学術と地域団体の交流・連携のきっかけの場となっていくことなどである。

キーワード

・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

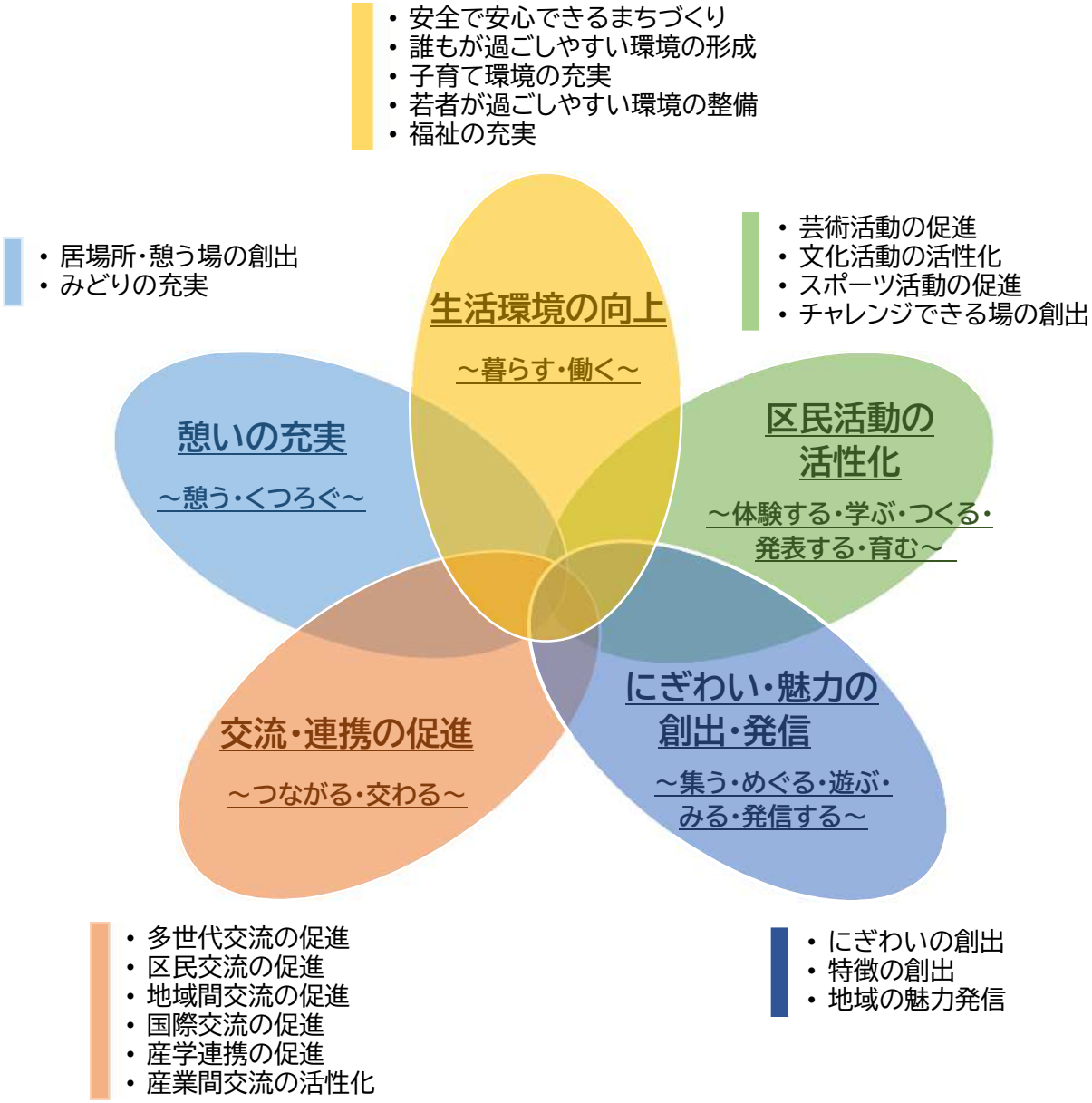
5）にぎわい・魅力の創出・発信　～集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する～

本検討の対象地は、交通の利便性を活かして、ここにしかない品川区民が誇りを感じるシンボルを生み出し、品川らしい魅力が発揮されるような活用が期待される。場所の使われ方や過ごし方の例としては、お祭りやイベントの開催、文化・芸術・スポーツを通じて地域の魅力の発信の場や地域を巡る拠点となることなどである。

また、地域の人や来街者にとっての身近な魅力を有することで、品川区をけん引していくモデルとなっていくことが想定される。

キーワード

・にぎわいの創出　・特徴の創出　・地域の魅力発信



図表 2-1　５つの「活用のテーマ」

２．活用にあたって重視する視点

前頁までに示す「活用のテーマ」とあわせて、検討委員会として「活用にあたって何に留意するか」という観点から審議した結果として、以下の６つの「活用にあたって重視する視点」を提案する。

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

図表 2-2　６つの「活用にあたって重視する視点」

（１）区民負担を軽減する

跡地等の活用においては、新庁舎整備に関して、区民負担を実質的に軽減できることが重要である。また、イニシャルコストだけではなく、ランニングコストにも配慮し、導入された機能を区民が安心して気軽に利用できることが求められる。

（２）持続可能な運営ができる

整備から 30 年後、40 年後、あるいはそれ以上先の長期的な視点のもと、持続可能性の高い跡地活用を目指していくことは、昨今の社会的動向からも求められる。

整備した施設（ハード）をストックとして維持・活用していくことが重要になる一方、その機能（ソフト）については必要に応じて更新していくことを想定し、多様な機能・使い方に対応できるような施設計画とする等、時代の変化に柔軟に対応できる「余白」を確保しておくことが有効であると考える。また、一部に収益を生む機能を設けて施設運営に還元する等、資金面でも持続性の向上に寄与するような仕組みを構築していくことも求められている。

（３）周辺と一体的にまちをつくる

庁舎跡地周辺においては、新庁舎整備やＪＲ東日本による開発が進められており、面的に新たなまちがつくられようとしている。跡地活用においては、これらの隣接する施設・機能との連携および役割分担を図り、エリア全体の一体的なまちづくりへ寄与していくことがイメージされる。ハード整備によって地域内の回遊動線を生み出していくような視点やみどりの連続性の充実を図るような視点も求められている。

（４）協働して実践する

整備した施設（ハード）をストックとして維持・活用していくことが重要になる一方、その機能（ソフト）については必要に応じて更新していくことを想定し、単に「ハード」をつくるだけではなく、その機能や運営の仕組みなど形のない「ソフト」についても入念な検討が必要である。

官民連携手法を通して民間事業者のノウハウを活用することにより柔軟で魅力的かつ効率的な施設運営を実現すること、率先して活動をサポートする区民や地域組織等との協働による施設運営を行うことで多様な区民のニーズをいち早く捉えて運営に反映していくなど、適切な方法を検討していく必要がある。

（５）地域の特性を活かす

品川らしい魅力を発信し続けていくためには、まずは地域の特性を深掘りし、その特性のさらなる発揮・顕在化を目指していくことが求められている。

現在この地域は、複数の公共施設が立地していること、個性ある商店街などにおいて活発な経済活動が行われていること、懐かしさを感じられるまちの雰囲気が残っていることなど様々な特性を有している。跡地等の活用において導入する機能や施設の検討にあたっては、こうした既存の機能・活動等への配慮や役割分担を図るとともに、地元店舗など地域との連携を探っていくことで、エリア全体として地域の特性を発展的に継承していくことができると考える。

（６）災害対応力の向上

現在、庁舎跡地を含む一帯は広域避難場所であるとともに、しながわ中央公園の防災備蓄倉庫やヘリポートにより災害対応機能を有しているが、大規模な災害の発生を想定した、エリア全体のさらなる災害対応力の向上も重要である。

そのため、跡地活用後の施設を耐震性などの面で安全性の高いものにしていくことはもちろんのこと、新庁舎に備わる予定の防災機能と連携して、災害時に活用できる避難空間、備蓄、電源、トイレ等の設備をバリアフリーに利用できる災害対応機能が充実した場所としても活用できる可能性がある。

また、日常的にこれらの空間を利用できるようにしたり、防災に関するイベントの実施等により日頃から情報発信したりしていくことで、有事の際に活用できる施設として、より区民に意識づけることができると考える。

３．導入機能の整理

検討委員会および事務局（品川区）が実施したワークショップのグループ討議で挙がった、跡地活用において導入

していく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。

図表 2-3 導入機能についての考え方の整理

活用のテーマ		機能 （ワークショップ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）
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 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	◆ 安全が確保された場所（車の入らない歩道空間、防災体験・学習等） ◆ 災害時の避難者や物資の受け入れが可能な施設 ◆ 経済状況によらず柔軟に利用できる場所 ◆ 新規居住者も訪れやすい場所 ◆ 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等） ◆ 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、赤ちゃんカフェ等） ◆ 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、遊び場等） ◆ 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、食育等） ◆ 障害の有無によらず過ごせる場所	◆ 道路や広場を安全場所にする必要がある（段差解消、十分な幅員の確保） ◆ 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 ◆ 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 ◆ 「誰でも」に障害を持つ人も包摂されるように、支援人材やバリアフリーの確保など運営側の意識の変化が必要 ◆ 参加・鑑賞しに来る障害を持っている方等がゆっくり滞在できる施設があると望ましい ◆ 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 ◆ 学生も多く居住しておりサポートの需要がある ◆ 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

<table>
<tr><td rowspan="2">憩いの充実</td><td>居場所・憩う場の創出</td><td rowspan="2">◆ 雨でも過ごせる多目的スペース
◆ 若者や子どもの居場所になる空間
◆ 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）
◆ 高齢者の居場所になる空間
◆ 緑を感じられる街並みや建物（公園、樹木、緑地、畑、広場、湯歩道など）
◆ 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
◆ 自然を楽しめる場所（植物園、薬草園など）</td><td rowspan="2">◆ 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
◆ 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
◆ 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
◆ 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
◆ 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
◆ 公園の問題点の１つは、夏暑すぎて利用者がいないこと
◆ 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</td></tr>
<tr><td>みどりの充実</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区民活動の活性化</td><td>芸術活動の促進</td><td rowspan="4">◆ 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）
◆ 伝統行事を体験できる場所
◆ 和の文化をつくる・体験する場所（和太鼓、着物など）
◆ 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）
◆ 汚れても心置きなく遊べる工夫（更衣室、公衆浴場、サウナ）
◆ 子どもが練習できる場所（音楽、ダンスなど）
◆ 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）
◆ 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）
◆ 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）</td><td rowspan="4">◆ 子どもがリアルな文化・自然に触れられる場所が必要
◆ 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
◆ 子どもが音楽やダンスを練習できる場が不足している
◆ 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
◆ 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
◆ 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</td></tr>
<tr><td>文化活動の活性化</td></tr>
<tr><td>スポーツ活動の促進</td></tr>
<tr><td>チャレンジできる場の創出</td></tr>
</table>

交流・連携の促進	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	◆ 世代を超えて遊べる場所 ◆ 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等） ◆ シェアすることで交流を促す空間（農園、ギャラリーなど） ◆ 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） ◆ 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） ◆ 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） ◆ 新たな発見や出会いが生まれるきっかけになる場所 ◆ 国際交流の場（日本語教室など） ◆ 大学等の教育機関の誘致 ◆ 活動団体同士や産学で交流できる場所	◆ 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 ◆ 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 ◆ 空港が近く外国人が多い傾向がある ◆ 外国人は意外なことに関心を持つ ◆ 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 ◆ 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
にぎわい・魅力の創出・発信	にぎわいの創出 特徴の創出 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） ◆ 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、シネコンなど） ◆ お祭りやイベントに参加できる場所（食イベント、フリマ、キッチンカー、直売所など） ◆ 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 ◆ 多機能に使える公園空間 ◆ 創作活動を行うことができる場所 ◆ 創作物を展示・販売できる場所 ◆ 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 ◆ 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 ◆ 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ない ◆ 品川らしさ、文化や歴史の継承が必要である ◆ 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 ◆ 駅から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 ◆ 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 ◆ 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 ◆ 品川は現在でも「江戸っぽさ」を感じるエリアである ◆ 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 ◆ 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

4．今後の進め方

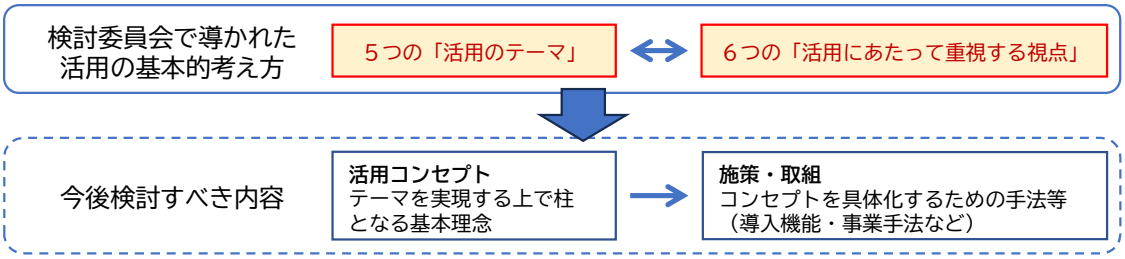
検討委員会では、前頁までに示すとおり、庁舎跡地に係る「活用のテーマ」「活用にあたって重視する視点」の提案等を行った。

「活用のテーマ」や「活用にあたって重視する視点」が、検討委員会やワークショップなどを通じて、区民意見を積み上げる形で導かれてきた。今後は、それらを具体化していく上で、「活用コンセプト」や「施策・取組」の検討が必要である。

また、「活用のテーマ」や「活用にあたって重視する視点」は、様々な意見を集約させる間に一般的な言葉・シンプルな言葉に置き換わって表現されていることから、「活用コンセプト」や「施策・取組」の検討にあたっては、これまでの検討の経過を勘案した上で進めることが必要となる。

なお、今後「活用コンセプト」や「施策・取組」の検討を進める上では、庁舎跡地等のみならず周辺エリアと連携していくことが重要である。併せて、事業全体スケジュールに沿って区民へ情報発信していくことも重要となる。

そのため、「周辺エリアとの連携」「今後の検討段階における情報発信」について、次頁に示す。

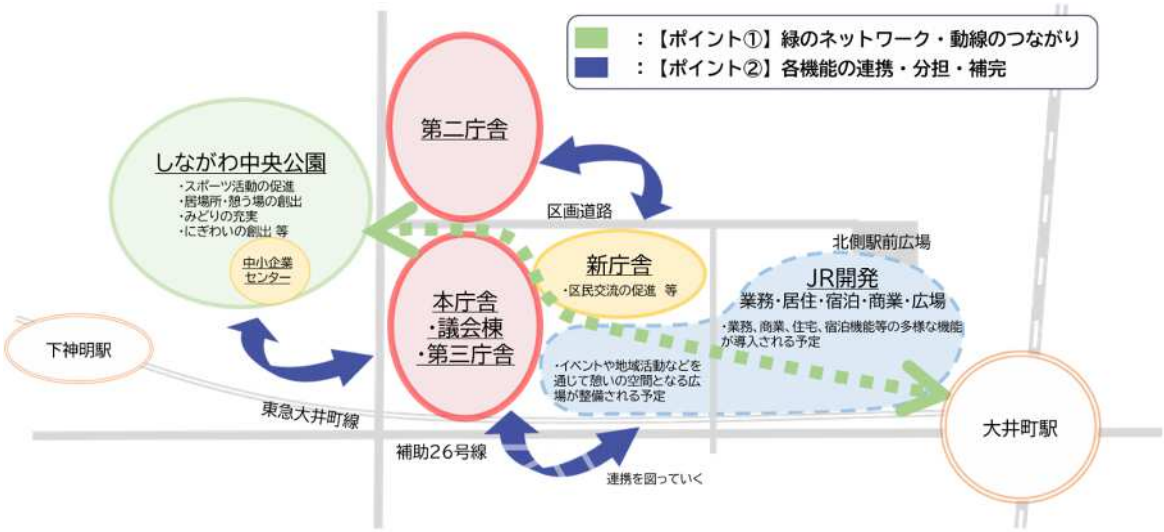


図表 2-4 検討報告書で提案した事項と今後検討していくべき事項

（１）周辺エリアとの連携

庁舎跡地等の活用にあたっては、大井町駅からＪＲ開発エリア、新庁舎エリア、そして庁舎跡地等エリアに至るまでの緑のネットワークを意識し、動線をつながりのあるものとする。

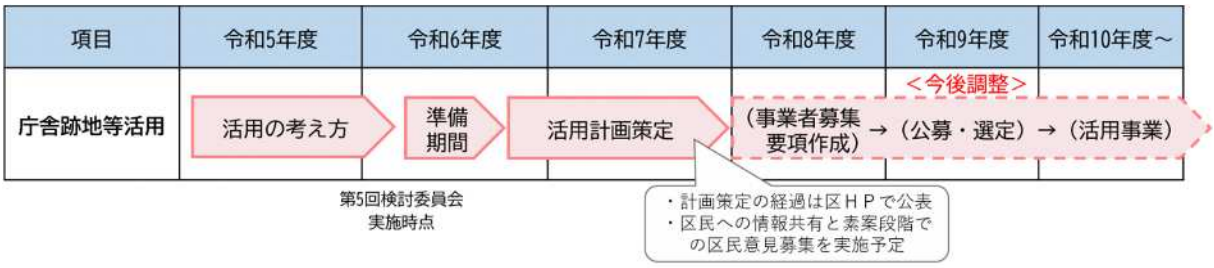
庁舎跡地等で区民ニーズを叶えていくために、導入する機能については、本検討会で収集された区民ニーズから浮かび上がってきた５つの活用のテーマを踏まえて、新庁舎エリア、庁舎跡地エリア、しながわ中央公園といった各広町地区を構成する各施設の機能と連携、分担および補完を図るとともに、JR 開発エリアとも連携を図っていく。



図表 2-5 エリア全体のイメージ

（２）今後の検討段階における情報発信の方針

今後、下表のようなスケジュールで検討を進めていくにあたり、区民と検討の進捗状況を共有できる機会および区民からの意見を募集する機会を設ける



図表 2-6 庁舎跡地等活用事業想定スケジュール

（参考）土地活用方式について

総務省の資料「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」によれば、官民連携による土地活用の方式を大別すると以下の４種類がある。跡地活用における事業手法の検討にあたっては、これらの方式を参考として、「区民負担の軽減に資する効果」、「区民ニーズを実現するための民間事業者の創意工夫の行いやすさ（自由度）」、主に２つの側面から特徴を十分に検討していく必要がある。

図表 2-7 土地活用の方式の整理

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。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。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す。

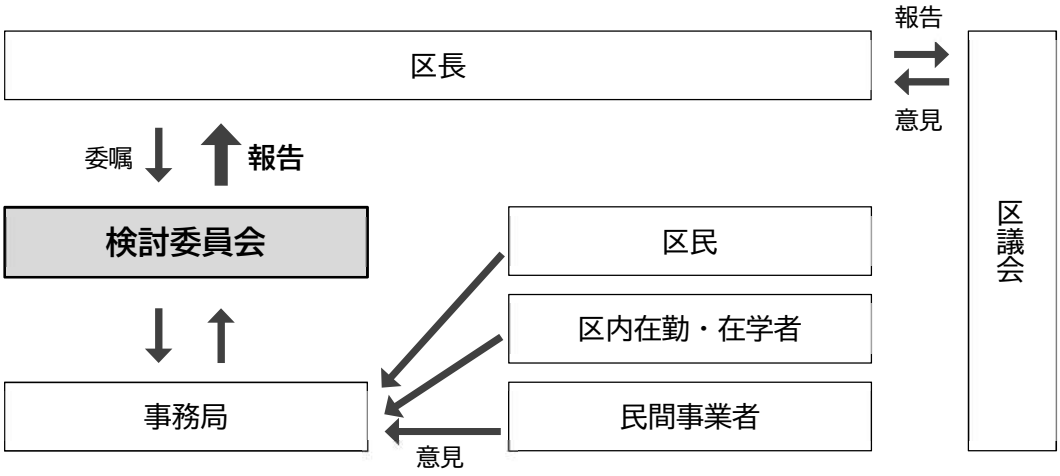
なお、品川区が実施した「品川区庁舎跡地等活用に関する対話型市場調査」における民間事業者からの土地建物の扱いについての意見としては、「（民間事業者による）購入が望ましい」という意見と、「（民間事業者による）購入・借地のどちらでも良い」という意見、いずれの意見も多く挙げられる結果となった。

資料編　検討体制及び区民意見等の記録

１．品川区庁舎跡地等活用検討委員会

（１）検討体制

この「品川区庁舎跡地活用の基本的な考え方」は、学識経験者、区内関係団体代表、区民委員等で構成する「品川区庁舎跡地等活用検討委員会」がとりまとめたものである。



◆品川区庁舎跡地等活用検討委員会について

・職　務：庁舎跡地等の活用検討に関する事項を審議し、その結果を区長へ報告する（品川区庁舎跡地等活用検討委員会設置要綱　第２条）

・構成員：学識経験者３名、区内関係団体代表１０名、公募区民７名　…計２０名

・事務局：品川区副区長（２名）、品川区総務部広町事業担当部長、品川区総務部新庁舎整備課長、品川区総務部広町事業調整担当課長、品川区企画部政策推進担当課長、品川区都市環境部都市開発課長　…計７名

◆品川区庁舎跡地等活用検討委員会　委員名簿

区　分	役　職	氏　名	備　考
学識経験者（３名）	委員長	名和田 是彦	法政大学 法学部 政治学科
	副委員長	大島 英樹	立正大学 法学部 法学科
	副委員長	内海 麻利	駒澤大学 法学部 政治学科
区内関係団体（１０名）	委員	青田 泰明	青稜中学校・高等学校
	委員	安達 富士子	品川区民生委員協議会
	委員	金井 武志	品川区スポーツ推進委員会
	委員（第 1～4 回）	金子 正秀	区政協力委員会協議会
	委員（第 5 回）	大八木 繁	区政協力委員会協議会
	委員	岸 弥生	品川区青少年問題協議会
	委員	佐藤　直子	品川区手をつなぐ育成会
	委員	武田 健三	東京商工会議所 品川支部
	委員	根本 佳子	公益財団法人 品川文化振興事業団
	委員	増子 忠広	品川区商店街連合会
	委員	松本 亨	一般社団法人 しながわ観光協会
公募区民（７名）	委員	梅原 隆	－
	委員	高橋 明代	－
	委員	田原 翔太	－
	委員	濱口 夏冴	－
	委員	平井 宏周	－
	委員	福江 和美	－
	委員	發智 敬子	－

（２）各回の開催概要

１）第１回　品川区庁舎跡地等活用検討委員会

・日　時：令和５年８月３０日(水)　１５時００分～

・場　所：品川区役所議会棟　６階 第一委員会室

・次　第：１　開会・挨拶

２　委員委嘱

３　区長挨拶

４　委員紹介

５　委員長挨拶

６　委員会運営について

７　説明および協議

（説明事項：これまでの経緯・関連計画、委員会の進め方、ワークショップの実施概要、対話型市場調査の実施概要）

８　閉会

２）第２回　品川区庁舎跡地等活用検討委員会

・日　時：令和５年１１月６日(月)　１４時００分～

・場　所：品川区役所議会棟　６階 第一委員会室

・次　第：１　開会

２　委員長挨拶

３　第１回検討委員会議事要旨の確認

４　説明・審議（一部ワークショップ形式）

（説明事項：第１回検討委員会意見への対応、検討委員会の進め方と各調査との関係、第１回ワークショップの実施結果、公有地活用の事例、グループ討議の進め方）

（ワークショップ形式によるグループ討議のテーマ：活用のテーマ（主目的）、活用にあたって重視する視点（副次的効果））

５　今後のスケジュール

６　閉会

３）第３回　品川区庁舎跡地等活用検討委員会

・日　時：令和６年１月１２日(金)　１４時００分～
・場　所：品川区役所議会棟　６階 第一委員会室
・次　第：１　開会
２　委員長挨拶
３　第２回検討委員会議事要旨の確認
４　説明・審議
（説明事項:第２回検討委員会意見の整理、第２回ワークショップの実施結果、対話型市場調査の実施結果、活用の基本的考え方（案)、区民アンケートの実施概要）
５　今後のスケジュール
６　閉会

４）第４回　品川区庁舎跡地等活用検討委員会

・日　時：令和６年３月２８日(木)　１４時００分～
・場　所：品川区役所議会棟　６階 第一委員会室
・次　第：１　開会
２　委員長挨拶
３　第３回検討委員会議事要旨の確認
４　説明・審議
（説明事項：新庁舎の基本設計中間報告、区民アンケートの実施結果、活用の基本的考え方（案）の更新、導入機能の整理の考え方、【参考】事業手法の整理の考え方)
５　今後のスケジュール
６　閉会

５）第５回　品川区庁舎跡地等活用検討委員会

・日　時：　令和６年６月１３日(木)　１４時００分～
・場　所：　品川区役所議会棟　６階 第一委員会室
・次　第：１　開会
２　委員長挨拶
３　第４回検討委員会議事要旨の確認
４　説明・審議
（説明事項：検討結果のとりまとめ、検討報告書)
５　区長挨拶
６　閉会

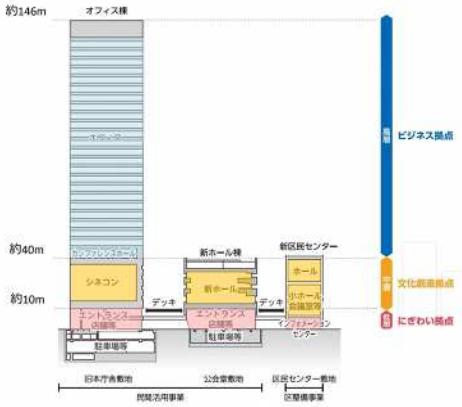
（３）公有地活用の事例

第２回品川区庁舎跡地等活用検討委員会では、第１回庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ（後述）の実施結果から想定される「活用のテーマ」の要素ごとに、都内等における公有地活用の事例を整理した。次頁以降に、その内容を示す。

◆第２回品川区庁舎跡地等活用検討委員会で整理した「公有地活用の事例」

活用のテーマ（目的・狙い） ※第１回ワークショップの実施結果から想定された要素	事例名
にぎわいの創出	（１）豊島区庁舎跡地活用事業（豊島区） （２）横浜市旧市庁舎街区活用事業（横浜市） （３）都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（東京都） （４）横浜市新市庁舎商業施設運営事業（横浜市）
定住・地域交流の促進	（５）都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）（東京都） （６）出石小学校跡地整備事業（岡山市） （７）中央区第二中学校跡地活用事業（中央区）
財政支出の抑制	（８）淀橋第二小学校跡地活用事業（新宿区）

（１）豊島区庁舎跡地活用事業（1/2）【にぎわいの創出・財政支出の抑制】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・新庁舎への移転を契機として、旧庁舎敷地を民間活用し、にぎわい拠点、文化拠点を創出するとともに、新庁舎整備費の財源を生み出すことを目指す
事業の概要	・旧本庁舎敷地と公会堂敷地に定期借地権を設定し民間事業者に貸付、民間事業者が官民複合施設を整備した後、区が新ホール部分を取得
イメージ図等	
面積	・敷地面積：6,689㎡ ・延床面積：80,260㎡

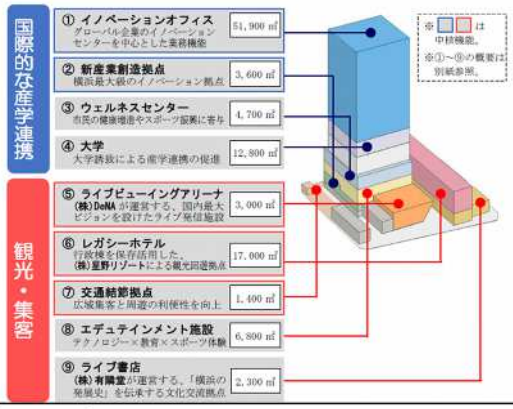
旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会資料を基に作成

（１）豊島区庁舎跡地活用事業（2/2）【にぎわいの創出・財政支出の抑制】

項目	内容
活用コンセプト	新たな文化にぎわい拠点の形成
導入機能	・民間施設：オフィス、シネマコンプレックス、ホール、ライブ劇場、スタジオ等 ・公共施設：新ホール
事業手法	区有地の貸付（76年6カ月の定期借地権設定）
事業実施による効果	・地代一括前払い分を新庁舎整備費に充てることで課題となっていた財政負担を軽減 ・隣接区有地も含めた一体的な官民複合開発とエリアマネジメントにより、池袋駅周辺の地域活性化や回遊性の向上に寄与
事業実施のスケジュール	平成20年５月　新庁舎整備方針（案）策定 平成21年11月　新庁舎整備基本計画策定 平成22年12月　新庁舎整備推進計画（案）策定 平成24年２月　新庁舎本体工事着工 平成26年３月　現庁舎周辺まちづくりビジョン策定 平成27年３月　事業の優先交渉権者決定 平成27年５月　新庁舎開庁移転 平成27年10月　旧庁舎後跡地・周辺まちづくりに関する説明会実施 平成28年３月　定期借地契約締結 平成28年～　解体 平成30年～　工事 令和２年７月　グランドオープン

旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会資料を基に作成

（２）横浜市旧市庁舎街区活用事業（1/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・当該街区は希少な大規模街区であり、地区全体や都心臨海部へとインパクト・波及を与える活用が期待されていることから、地区の賑わいと活性化、都心臨海部各地区の連携と回遊性の向上、横浜らしい街並み景観の誘導を目指す
事業の概要	・当該街区の土地を民間事業者に貸し付け、民間事業者が複合施設を整備・運営
イメージ図等	
面積	・敷地面積：約16,500㎡ ・延床面積：約128,500㎡

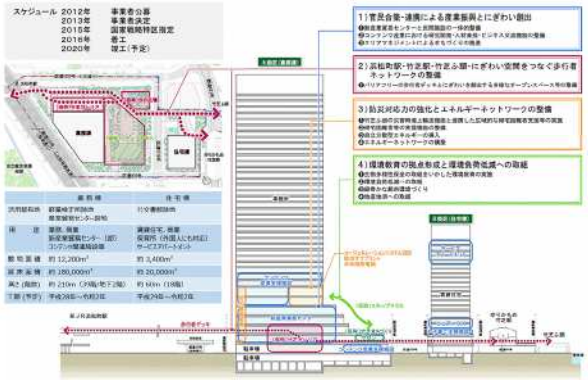
R01.9 事業予定者決定資料を基に作成

（２）横浜市旧市庁舎街区活用事業（2/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用コンセプト	国際的な産学連携、観光・集客の拠点の形成
導入機能	・民間施設：イノベーションオフィス、新産業創造拠点、ウェルネスセンター、大学、ライブビューイングアリーナ、レガシーホテル、交通結節拠点、エデュテインメント施設、ライブ書店
事業手法	市有地の貸付（78年間の定期借地権設定）
事業実施による効果	みなとみらい21地区の開発が進み商業環境・業務環境において相対的な地位低下が課題となっていた関内・関外地区に活気を呼び込み、次世代の横浜を継承するエンターテインメントとイノベーションの拠点を形成していくことが期待されている。
事業実施のスケジュール	平成19年12月　市庁舎整備構想素案発表 平成25年３月　新市庁舎整備基本構想策定 平成30年10月　現市庁舎街区の公募に向けたサウンディング型市場調査を実施 平成31年１月　公募型プロポーザル実施 令和元年９月　事業予定者決定 令和２年12月　基本計画協定・定期借地権契約・建物売買契約の締結 令和３年１月～　既存建物の改修・解体工事および新築工事 令和６年度末　開業（行政棟は令和6年6月の先行開業）

R01.9_事業予定者決定資料を基に作成

（３）都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（1/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用のテーマ（主目的・狙い）	・都有施設の再編整備を契機として、にぎわいの創出や回遊性の向上を図ることにより、地域の魅力を向上させ、東京の魅力を享受できるまちづくりを推進
事業の概要	・民間事業者は、計量検定所跡地と産業貿易センター跡地に、公共施設である新産業貿易センターと民間複合施設の合築ビルを整備
イメージ図等	
面積	・敷地面積：約1.5ha（東京都公文書館跡地：3,461㎡、東京都計量検定所跡地：6,166㎡、東京産業貿易会館跡地：5,990㎡）

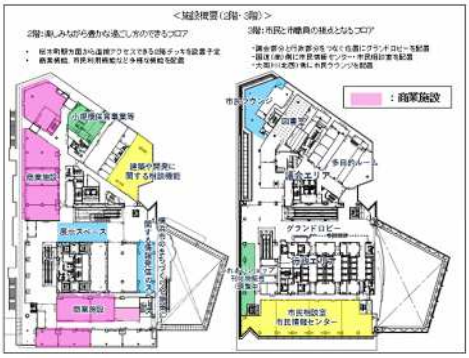
都市再生特別地区（竹芝地区）都市計画の概要を基に作成

（３）都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（2/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用コンセプト	豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点
導入機能	・公共施設：新産業貿易センター ・民間施設：業務・商業・コンテンツ関連施設、集合賃貸住宅、商業施設、保育所、サービスアパートメント等
事業手法	都有地の貸付（70年+建設工事期間+除去期間の定期借地権設定）
事業実施による効果	地区の魅力向上、東京の都市再生への寄与
事業実施のスケジュール	平成22年3月　実施地区の公表 平成22年12月　事業実施方針公表 平成24年7月　事業者募集要項等の公表 平成24年10月　事業者募集要項等への質問回答書の公表 平成24年11月　提案内容に関する対話の実施 平成25年5月　事業予定者の決定 平成25年9月　基本協定締結 平成27年7月　定期借地権設定契約締結（公文書館跡地、計量検定所跡地） 平成28年5月　A街区（業務棟）工事着工 平成29年2月　定期借地権設定契約締結（産業貿易センター浜松町会館跡地） 平成30年4月　B 街区（住宅棟）工事着工 令和2年5月　A街区（業務棟）工事竣工 令和2年6月　B街区（住宅棟）工事竣工、全施設整備完了（業務棟・住宅棟） 令和2年9月　開業

都市再生特別地区（竹芝地区）都市計画の概要を基に作成

（４）横浜市新市庁舎商業施設運営事業（1/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・当該地区が「まちの結節点」に位置していることから、低層部に屋根付き広場（アトリウム）や商業施設といった市民利用機能を配置し、まちのにぎわい・活力の創出や来訪者等の利便性の向上等を目指す
事業の概要	・専門的な運営のノウハウを有する民間事業者に、建物を貸付けテナント募集等を含めて実施させることにより、商業施設の効果的なサービス提供を実施
イメージ図等	
面積	・敷地面積：13,486㎡（新市庁舎全体） ・延床面積：2,457㎡

横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者 公募要項を基に作成

（４）横浜市新市庁舎商業施設運営事業（2/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用コンセプト	YOKOHAMA PREMIUM PUBLIC（横浜市民が共有する付加価値の高いパブリックスペース）
導入機能	・民間施設：商業施設
事業手法	建物の貸付（開業前開発・準備＋開業後10年間定期建物賃貸借） ＰＭ業務委託契約兼定期建物賃貸借契約（パススルー型マスターリース方式）
事業実施による効果	・まちのにぎわい・活力の創出 ・来訪者等の利便性の向上 ・職員食堂を設けない新庁舎職員等への食事等の提供
事業実施のスケジュール	平成30年３月　公募要項の公開（質問受付・応募登録申込開始）・説明会 平成30年４月　質問受付終了・応募登録申込受付終了 平成30年５月　回答の公表・資格審査結果通知 平成30年６月　審査書類提出締切 平成30年７月　１次審査（書類審査）・２次審査（プレゼンテーション審査） 選考結果の通知及び公表 平成30年秋頃　2019 年度開業前ＰＭ業務委託契約の締結 令和２年６月　新市庁舎低層部商業施設オープン

横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者 公募要項を基に作成

（５）都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）（1/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・閉館した東京都児童会館の歴史を踏まえた育成機能の導入、旧渋谷小学校の体育館が果たしてきた地域コミュニティ形成に寄与する空間や美竹公園の再整備、高度な防災機能の整備により、あらゆる人々を引き付け新たな魅力を創造し、人の流れを地域に呼び込み、多世代が交流できる、出会いと成長の拠点を形成することを目指す ・加えて、あらゆる多様性とその多様性をエネルギーに変えることにより、「ちがいをちからに変える街」の実現を目指す
事業の概要	・東京都児童会館の継承や美竹公園の立体都市公園化などを要件として、民間事業者を公募し、選定された民間事業者に貸し付け、民間事業者が複合施設を整備・運営
イメージ図等	
面積	・敷地面積：9,670.81㎡ ・延床面積：46,577.46㎡

渋谷区ホームページ「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業」を基に作成

（５）都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）（2/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用コンセプト	Mitake Link Park：ヒト、モノ、コトを結ぶ『共生、共創、共育』の場
導入機能	・公共施設：公園（憩いの場及び災害時の一時集合場所としての再整備）、休息施設 ・民間施設：創造文化教育施設、居住施設、多目的ホール、災害時の一時滞在施設 ※上記機能は、募集要項で導入すべき機能として指定
事業手法	区有地の貸付（70年+建設工事期間+除去期間の定期借地権設定） 立体都市公園制度の適用
事業実施による効果	・区の本事業の負担ゼロ（美竹公園における整備費上限価格：4億6,900万円、指定管理参考価格：年4,630万円）
事業実施のスケジュール	令和3年3月　事業実施方針の公表 令和3年5月　事業実施方針に関する質問回答書の公表 令和3年8月　事業者募集要項等の公表 令和3年10月　事業者募集要項等に関する質問回答書の公表・対話の実施 令和3年11月　対話に基づく周知事項の公表 令和4年3月　事業者予定者決定の公表 令和4年9月　基本協定締結 令和5年3月　定期借地権設定契約締結 令和6年度　建設工事の完成（予定）

渋谷区ホームページ「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業」を基に作成

（６）出石小学校跡地整備事業（1/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用のテーマ（主目的・狙い）	・廃校となった小学校の跡地について、民間ノウハウを活用し、中心市街地活性化や定住推進等に寄与することを目指す
事業の概要	・当該用地は市の中心部に位置する貴重な土地であり、行政が保有する必要があるものの、財政支出を抑えながら、中心市街地活性化・定住推進等に寄与する施設を整備することが求められていたため、官民連携手法を導入
イメージ図等	イメージ図（北方向より見る）
面積	・敷地面積：13,559 ㎡ ・延床面積：不明

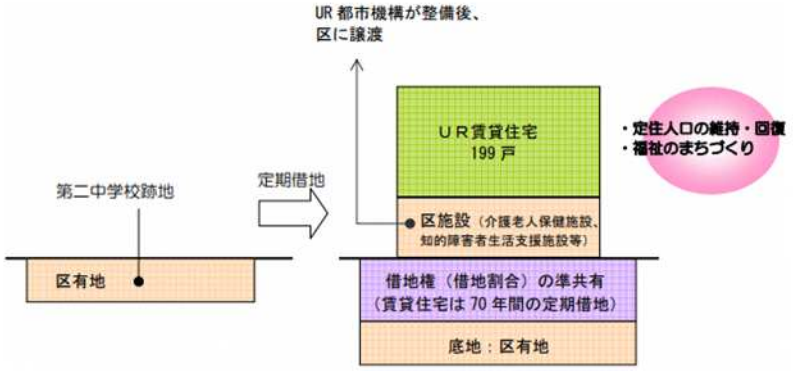
出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項等を基に作成

（６）出石小学校跡地整備事業（2/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用コンセプト	・多世代が交流できる多様な環境、感性豊かな子どもが育ち高齢者が生き生きと暮らせる「まち」、多くの市民が訪れ交流できる開かれた「まち」
導入機能	・公共施設：コミュニティ施設、都市公園 ・民間施設：駐車場、分譲マンション、賃貸マンション、スポーツクラブ、介護付優良老人ホーム ※上記機能は、募集要項で導入すべき機能として指定（スポーツクラブを除く）
事業手法	市有地の貸付　（54年の定期借地権設定）
事業実施による効果	・中心市街地活性化を実現 多様な世代の住民の居住や、人の流れを生む民間施設を整備したことで、中心市街地活性化を実現 ・市の経費支出を削減 岡山市は、学校施設の解体費や都市公園・コミュニティハウス等の公共施設の整備費を、賃料算定の際の土地の基礎価格から差し引くものとし、市の財政支出を抑制
事業実施のスケジュール	平成15年７月　実施方針の公表 平成15年10月　募集要項公表 平成15年12月　質疑に対する回答公表 平成16年２月　提案締切 平成16年３月　優先交渉権者決定 平成17年12月　定期借地権設定契約の締結 平成20年３月　全ての施設が完成

出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項等を基に作成

（７）中央区第二中学校跡地活用事業（1/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用のテーマ（主目的・狙い）	・廃校となった中学校の跡地について、区有地のまま、賃貸住宅の供給、地域需要の高い高齢者福祉施設の整備を行い、定住人口の維持・回復を目指す
事業の概要	・民間事業者は、区施設（介護老人健康保健施設等）とUR賃貸住宅を合築により整備し、整備後、区施設は区に譲渡
イメージ図等	
面積	・敷地面積：約4,900 ㎡ ・延床面積：約29,900㎡

国土交通省資料を基に作成

（７）中央区第二中学校跡地活用事業（2/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用コンセプト	・定住人口の維持・回復　・福祉のまち
導入機能	・公共施設：介護老人保健施設、知的障害者生活支援施設、訪問介護ステーション、地域集会所 ・民間施設：UR賃貸住宅
事業手法	区有地の貸付　（70年の定期借地権設定）
事業実施による効果	・都市部における未利用区有地の高度利用 ・賃貸住宅の建設による定住人口 の維持・回復 ・地域集会所整備等による市民のコミュニティの場の提供　等
事業実施のスケジュール	平成11年12月　区・UR 都市機構間で借地及び建設事業に関する覚書の締結 平成13年３月　区・UR 都市機構間で借地及び建設事業に関する協定書の締結 平成13年11月　定期借地権設定及び施設の譲渡に関する契約の締結 平成13年12月　建設工事発注 平成16年６月　区施設オープン及びUR賃貸住宅入居開始

国土交通省資料を基に作成

（８）淀橋第二小学校跡地活用事業（1/2）【財政支出の抑制】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・新宿区では、長引く景気の低迷を受けて財政が逼迫する状況が続く中で、西新宿という好立地にある淀橋第二小学校跡地を活用し、少子高齢化に伴う新たな行政需要への対応を図る
事業の概要	・新たな税外収入を得る方策として、土地信託を実施
イメージ図等	
面積	・土地：3,859.62 ㎡（公簿） ・建物：地上18階、地下２階44,542.81 ㎡（延床面積）

新宿区ホームページを基に作成

（８）淀橋第二小学校跡地活用事業（2/2）【財政支出の抑制】

項目	内容
活用コンセプト	安定的な収入確保及び直接経費の削減に資する土地活用
導入機能	・民間施設：オフィス25,271.40 ㎡ ショールーム872.60 ㎡ カフェ151.49 ㎡ 貸会議室307.05 ㎡
事業手法	①区は、信託銀行に土地を信託し、区は信託受益権を取得する。信託銀行は、信託目的に沿って、建設資金を金融機関からの借入金等で調達したうえ、信託された土地にオフィスビルを建設し、賃貸用のビルとして管理する。 ②信託銀行は、賃貸ビルの賃料収入等から管理運営費を差引き、さらに借入金の元利金支払分を差引いた額を毎年、区に配当する。 ③信託契約終了時に信託銀行から信託土地の返還、信託建物の引渡しを受ける。
事業実施による効果	・直接経費の削減 ・安定的な収入の確保 ・区による施設運用の監査が可能
事業実施のスケジュール	平成12年２月　土地信託受託者募集要綱発表 平成12年５～７月　土地信託受託者選定委員会（８回開催） 平成12年８月　安田信託銀行（現 みずほ信託銀行）を受託者に内定 平成12年９月　区議会において信託契約締結につき議決 平成12年12月　土地信託契約締結 平成13年10月　工事着工 平成15年８月　賃貸開始 令和５年　信託終了（予定）

新宿区ホームページを基に作成

２．庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップ

（１）実施概要

庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップは、庁舎跡地等の活用について区民等から幅広く意見を聴取し、ニーズを収集・把握するとともに、今後の検討に反映するため、品川区が実施したものである。

参加者は、品川区が応募を行い、抽選により当選した品川区在住者および在勤・在学者です。参加者は実施日程によって２グループに分かれ、各グループ２回のワークショップを行った。

（２）各回の記録

各回のワークショップの進め方の概要、得られた意見を次頁以降に示す。なお、各回の開催概要は以下のとおりである。

◆各回の開催概要

		第１グループ	第２グループ	備考
日　時 および 参加者	第１回	令和５年 １０月９日（月・祝） １０時～１２時 参加者１８名（４班）	令和５年 １０月５日（木） １８時から２０時 参加者１３名（３班）	全体テーマ： 庁舎跡地等の活用の方向性・あり方
	第２回	令和５年 １１月１２日（日） １０時～１２時 参加者１１名（３班）	令和５年 １１月１６日（木） １８時～２０時 参加者１２名（３班）	全体テーマ： 庁舎跡地等において期待される過ごし方や活動等のアイデア
会　場		品川区役所 第二庁舎５階 ２５１会議室 ※託児サービスを利用可能とした上で参加者を募集	品川区役所 第二庁舎６階 ２６１会議室	－

１）第１回　庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップにおける意見

討議テーマ１「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」

①グループ（10/9）　A班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ ごちゃ ✓ 商業のまち ✓ 高台にあり眺めが良い ✓ 水辺と緑地がエリア分けされていて景観が面白い ✓ 高齢者が元気な街 ✓ 昔ながらの地元店を大切にする街 ✓ にぎやか・活気がある ✓ 買い物をするにしても、目的となる店が現在あまりない ✓ 文化のかおりが少ない ✓ 若者・子供が歩いている姿を見ることが少ない ✓ 広い場所は多いが緑が少ない ✓ 都心からのアクセスは良いが、区内のアクセスは？ ✓ 火事があった ✓ 買い物・交通に便利	✓ 中央公園は好きな場所 ✓ 店舗が混雑している ✓ 店舗に個性がない ✓ 庁舎まで歩く必要があり、遠く感じる ✓ 庁舎まで行きづらい ✓ あまり開発の手を加えないで ✓ 緑が欲しい→中央公園は大事
訪れる機会	✓ 活動の場（プール） ✓ 買い物 ✓ 友人達とランチ ✓ 散歩 ✓ ヤマダ電機 ✓ 飲食店 ✓ きゅりあん	✓ 散歩 ✓ 行政手続き

①グループ（10/9）　B班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 交通の要（区内どこからでもきやすい） ✓ 街としての統一感に乏しい ✓ ごちゃごちゃしている、統一感がない ✓ ただでいられる場所が少ない ✓ 子供・高齢者の居場所となる屋根のある無料のスペースがない ✓ 飲食や休憩に都合が良い ✓ 大井町駅前は人が多く賑わっている ✓ 下神明周辺は静かな住宅街 ✓ 便利で下町感がある ✓ 生活感あふれる街 ✓ 路地の雰囲気が良い ✓ 乗換駅として通過していく人が多い ✓ 昔ながらの街の特徴が残っている ✓ 実は過疎っている（ヨーカドーにも洋服が少なくなった）	✓ 庁舎へのアクセスが便利 ✓ 中央公園に広々と緑と花があふれている ✓ 中央公園に子供たちとお年寄りと集う感じよし ✓ 広々とした公園があり、のんびりしている ✓ 道がせまく、自転車で人と車の間を通り抜ける必要がある ✓ 昔ながらの街の特徴を残す ✓ 防災に弱い ✓ 目的がなくても過ごせる場所
訪れる機会	✓ マニアックな個人商店 ✓ 生活用品の買い物	✓ 行政手続き ✓ 買い物

①グループ（10/9）　C班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 羽田新ルートの最も近いところにある町 ✓ 公共交通機関のハブ駅 ✓ 交通利便性が高い ✓ 京浜東北線の通勤途中の駅 ✓ バリアフリーができていない（高低差あり・歩道少ない） ✓ 人が住む場所 ✓ 駅前の飲み屋街 ✓ 洗練されていない ✓ 観光名所的なものがない ✓ 歴史的なものが多い ✓ ゴミ等がありちょっと汚い	✓ 文化的な施設がない ✓ 行政機能しかない ✓ 品川区の行政の中心 ✓ 区役所が暗い・汚い・構造が分かりづらい ✓ 最高な公園 ✓ 特定の団体に配慮しすぎ（公園の利用） ✓ 公園に緑が多い ✓ 駅から遠い ✓ 木造戸建て ✓ 渡り廊下が不便
訪れる機会	✓ 買い物 ✓ 区主催の催し ✓ お祭りやイベント	✓ 中央公園で子供を遊ばせる ✓ 行政手続き ✓ 傍聴、地域のみなさんと共通する願いを提出する

①グループ（10/9）　D班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 南大井からの交通が不便 ✓ 航空機の音がうるさい ✓ 便利だが特徴がなくつまらない街 ✓ 文化的な楽しみがない ✓ 文化的に貧しい ✓ 友人と食事をしようと思えるような店舗がない ✓ 商業施設が多く、買い物に便利 ✓ 商業地域 ✓ 駅前は飲み屋が多い ✓ 交通の便が良い ✓ 地震に弱そう ✓ 家賃が高い	✓ 中央公園は良い場所 ✓ 人が集まるものがない ✓ 飲食店は駅前より弱い ✓ 公園が広いが何もない
訪れる機会	✓ お祭り ✓ 芸術発信（野外ステージ・絵画展） ✓ 教育（品川翔英、青陵） ✓ 癒し（お風呂の王様） ✓ 家族との食事 ✓ 買い物 ✓ 友人との食事 ✓ 通院 ✓ 乗り換え	✓ 行政手続き ✓ 中央公園の利用

②グループ（10/5） A班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 商店街はよくよく歩くと美味しい飲食店がありそう ✓ 安くておいしい飲食店が多い ✓ 美味しい飲食店は多くない ✓ 子供が多い ✓ お洒落じゃない ✓ 路地裏に味がある ✓ 路地裏に街頭が少なく少し怖い ✓ 雑多雑然 ✓ ターミナル駅 ✓ 坂道が多く歩きや自転車だと大変 ✓ 駅前を東西に移動しづらい ✓ 線路で街が分断されている ✓ りんかい線はベビーカーが不便	✓ 緑が少ない ✓ 中央公園がある ✓ 以前はスポルや劇団四季があった ✓ 大井町に緑は足りている、メインではない
訪れる機会	✓ 学校の友人と打ち上げ ✓ 買い物 ✓ 文化センターきゅりあん ✓ わざわざ遊びに来る場所じゃない ✓ 近いから行くが、わざわざ行くことはない ✓ 他の区からわざわざ行くことはない ✓ 成人式	✓ 区役所

②グループ（10/5） B班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 家族で来やすい ✓ 古いものと新しいものがある ✓ 古臭いイメージ ✓ 飲み屋 ✓ 個人経営のお店が多い ✓ ちょっとダサい ✓ あまり印象がない ✓ 通り道 ✓ 乗り換え駅 ✓ 人が集まらない ✓ 大崎・五反田と比べ静かなイメージ ✓ 道が狭い ✓ オリジナルがない ✓ 同じものが多い ✓ 空港の経由地	✓ ゆったりしてて良い ✓ 広い空き地 ✓ 駅から少し遠い ✓ 子供がたくさん遊んでいる ✓ 歩道が狭い
訪れる機会	✓ 買い物 ✓ 目的地はあまり思いつかない ✓ 食事 ✓ 商店街 ✓ 大井どんたく ✓ 乗り換え	✓ 散歩のときに通り過ぎる ✓ 行政手続き

②グループ（10/5） C班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 都心に時間をかけずに行ける ✓ 羽田空港までのアクセスが良い ✓ 交通アクセスが便利 ✓ 品川駅ほど混んでいない ✓ 食べる場所に困らない ✓ 品川に流れる人も多くない ✓ 飲み屋はある ✓ 生活するには便利 ✓ 親しみやすい ✓ 昭和のよき町並みが残っている ✓ 乗換駅 ✓ 遊びに来ることはない ✓ 買い物に便利 ✓ お店がいっぱい ✓ お店・病院等、生活する上で何でもある	✓ 役所にくるだけで、人の流れがない ✓ 公園を知らなかった ✓ 役所がある
訪れる機会	✓ 買い物 ✓ 友人と会う場所、お茶・ごはん ✓ アーケード商店街 ✓ 保育園	✓ 行政手続き

討議テーマ２「30 年、40 年後、どのような場所であってほしいか」

①グループ（10/9）　A班

地区全体

- ✓ にぎやか
- ✓ 昔ながらの地域色を大事に便利にも
- ✓ 物販が増えればいいと思います
- ✓ 子供・高齢者のことだけでなく、若者達のことも考えてほしい
- ✓ 外からの人が行かなくてもいい
- ✓ 舗道がきれいならいいな
- ✓ 住んでいて良かったと思える街に
- ✓ JR大井町駅がせますぎる
- ✓ 各世代が交流できる場に
- ✓ 行きたいと思う場所に
- ✓ 皆が住み・働き続けられる場所に
- ✓ 高齢者が地域のために働ける場所が欲しい
- ✓ 住む人が幸せなが重要
- ✓ ITによって街の情報にアクセスしやすい街
- ✓ 不要な渋滞をなくすために、便利な交通システムがあるとよい
- ✓ エンターテインメントのまちに
- ✓ 海外・国内問わず良い例を語りあう
- ✓ 宇都宮（自動運転とか）の事例を持ち寄り
- ✓ 巨大ビルを増やすよりも、小さな入りやすい建物

庁舎跡地周辺

- ✓ 人と人との交流の場
- ✓ 活気が出るための工夫
- ✓ 物々交換スペース
- ✓ 趣味のスペース
- ✓ 楽器のスペース
- ✓ お祭り・イベント
- ✓ ステージやイベント会場がある場所
- ✓ 保護犬・猫の施設
- ✓ たくさんの木々が生い茂る場所
- ✓ 交通の便がよくなり、誰でも行ける場に
- ✓ 空地、用途が決まっていないスペースも必要
- ✓ ドッグラン・スケボーの場所を庁舎跡地に是非欲しい

①グループ（10/9）　B班

地区全体

- ✓ 子供の居場所が欲しい
- ✓ 駅のバリアフリーが少ない
- ✓ 若者が集い、働けるまち
- ✓ 子供、お年寄り共に安心して暮らせるまち
- ✓ 世代を超えて交流できる場所が欲しい
- ✓ お金を払わなくても居られる場所が欲しい
- ✓ 障害者の人が働ける街
- ✓ 元気な高齢者を後押し
- ✓ 市民活動がしやすい環境
- ✓ 物品販売店がほしい
- ✓ 個性的な店が欲しい
- ✓ 何か特徴のある街
- ✓ 庶民的なまち
- ✓ 子育て世代のニーズ
- ✓ 文化的な場所、図書館、美術館、博物館がほしい
- ✓ 障害者福祉の拠点が欲しい
- ✓ 武蔵野プレイス（図書館と市民の活動や交流の場）がほしい
- ✓ シアターが欲しい
- ✓ 港区リーブラのような施設が欲しい
- ✓ レトロ感が残る街
- ✓ 今の渋谷みたいな街
- ✓ 心が豊かになる街

庁舎跡地周辺

- ✓ 緑・自然が多い場所
- ✓ 子供の遊び場が欲しい
- ✓ 広場が欲しい
- ✓ 寛容な街
- ✓ 高層ビルのない町
- ✓ ホッとする場所
- ✓ 高い建物はもういらない。圧迫感を感じる
- ✓ 釣りバカ日誌の浜ちゃんが寝っ転がっているような公園がほしい

①グループ（10/9） C班

地区全体

- ✓ 障害者施設が整備され、誰一人取りこぼされない品川区
- ✓ 品川区内の交通利便性が良くなって欲しい
- ✓ 区内を行き来できるコミバスを走らせてほしい
- ✓ 23区で一番少ない福祉施設を交通に比較的便利な大井町に作って
- ✓ ちょっとずつ文化的に
- ✓ 住宅は持ち家じゃなく、公共住宅こそ
- ✓ バリアフリー化されたまち
- ✓ 歩きやすい道
- ✓ タワマンは必要ない
- ✓ 誰もが住み続けられる
- ✓ 世界から人が集まる場所
- ✓ 子育て世代・高齢者が交流できる場所
- ✓ 年齢・性別問わず人が集まれる場所

庁舎跡地周辺

- ✓ 品川区のシンボル
- ✓ 家族・友達と楽しく過ごせる場所
- ✓ 公園を核に交流
- ✓ 緑豊かな場所
- ✓ 中央公園はなくさないでほしい。品川区のみどり率は内陸部ほど少ないのですから、存続こそ
- ✓ 国際試合ができるアリーではなく、地域で活動できるスポーツ施設をつくるべき

①グループ（10/9） D班

地区全体

- ✓ 安全（防災・有事対応・仮設住宅・臨時病院）
- ✓ ミニシアター、他県のアンテナショップ、小さな美術館、フードフェスティバル
- ✓ デザイナーズハウス
- ✓ ラジオ局・イベント広場
- ✓ シリコンバレー大井町
- ✓ 文化の発信地
- ✓ 有名飲食店の誘致
- ✓ 個人商店が元気な町
- ✓ ぶらぶら散策して楽しい街
- ✓ 健康（運動・緑・散歩・多目的広場）
- ✓ 品川区は子どもには力を入れているが、高齢者には冷たい
- ✓ 行政との連携により街の活性化
- ✓ 飛行機の騒音がない町
- ✓ 障害のある方も安心して歩ける街
- ✓ 三世代一緒に
- ✓ 一人でも疎外感なく居られる場所

庁舎跡地周辺

- ✓ 運動ができる場所
- ✓ 老人ホームと保育園の併設
- ✓ 広い敷地を活かしたイベント
- ✓ 文化度アップ（美術館・芸術・にぎわい・野外ステージ）
- ✓ 音楽の発信基地
- ✓ 漫画の発信基地
- ✓ ちょっとした自然が身近にある町
- ✓ 子育てしやすい場所
- ✓ 無料で子供が遊べる場所（おむつ・ミルク完備）

②グループ（10/5） A班

地区全体	庁舎跡地周辺
✓ 外部の人でなく、地元の人のまち ✓ 立ち止まりたくなる街 ✓ 久しぶりに行きたいと思える場所 ✓ ふらっといける場所 ✓ CSR的に協力できる場も ✓ 品川区全体で役割を分けたらいいと思う ✓ イノベーションが生まれる仕掛け ✓ 企業だけでなく区民をPR ✓ 企業力のアップ ✓ 子供が元気よく遊べる街 ✓ 子供の遊び場がある街 ✓ 品川区の中心 ✓ 疲れても元気が貰える街	✓ フリースペース ✓ 入りやすい区役所 ✓ 集まれる場所がたくさんほしい ✓ 市民活動・協働の施設 ✓ 今までになかった公共施設 ✓ 商業より文化の街 ✓ 空が広い街 ✓ 気分転換できる公園 ✓ リラックスできる場所 ✓ 多世代が交流できる場所 ✓ 交流サロン

②グループ（10/5） B班

地区全体	庁舎跡地周辺
✓ 伝統・文化 ✓ 文化継承の練習の場の提供・確保 ✓ お寺があると良い ✓ 路地は活かしてほしい ✓ 隠れた名店がある町 ✓ 帰り道に立ち寄ると楽しい街 ✓ 商店会とのコラボ ✓ レトロな街並みが残る街 ✓ 子供にとって安全な街 ✓ 駅前にスポーツ応援ができるアリーナが欲しい ✓ エンタメ体験 ✓ 買い物だけじゃない場所 ✓ 色々なにぎわい、楽しみ方ができる ✓ 新旧の共存	✓ 多世代交流ができる場所 ✓ フリーマーケット ✓ 和太鼓専用ホール・スペース ✓ 文化を前面に ✓ 学生の和太鼓全国大会 ✓ 和太鼓のコンサート・発表会 ✓ 海外ゲストの和太鼓ワークショップ ✓ 海外の方が来たい聖地 ✓ 和太鼓を軸に ✓ 広場や空き地ではなく活動のある建物 ✓ 区にお金が入るような施設 ✓ ファミリー向けベッドタウン ✓ 高層ビル＋避難場所

②グループ（10/5） C班

地区全体	庁舎跡地周辺
✓ 若者を引き付ける店ぞろい ✓ 地域で盛り上がるお祭り ✓ スタンプラリー ✓ イベントホール ✓ 地元のお店の活性化 ✓ 滞在時間を伸ばす ✓ きてもらえる街 ✓ 子育てがしやすい街 ✓ NPO・市民活動も活性化 ✓ ここだけのコンテンツ ✓ 大井町ならではの特徴が欲しい ✓ 明るく安全な地域 ✓ 休日も過ごしたくなる街	✓ 緑の多い場所 ✓ 公園利活用（もっとわかりやすく色々なイベント・利用シーン） ✓ 公園の広さを活かしたイベント ✓ 防災機能を備えた公園 ✓ 区内のものを提供するお店 ✓ 駅から公園までの導線が欲しい ✓ 周遊できる公園 ✓ 来街者向けのアリーナ ✓ 公園を活かした活用 ✓ 多世代が交流できる場所

2）第2回　庁舎跡地等「まちの未来を考える」ワークショップにおける意見

①グループ（11/12）

テーマA：「にぎわう場所」とは、どのようなイメージか？どのように過ごしたいか？

集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する

- ✓ ストリート
- ✓ PR・情報発信
- ✓ 多様な使い方
- ✓ 人の流出をどう作るか？
- ✓ 現在保健所に登録されている犬は3万頭、その人たちに切望されてよいドッグランの新設
- ✓ 遊び場
- ✓ 巡る都市
- ✓ 近隣住民にとってにぎわう
- ✓ 品川らしいイベントおまつり
- ✓ 参加したくなる様なスポット紹介
- ✓ Station とPlaceを結ぶ回路
- ✓ 商店街の充実
- ✓ 区外なのか区内から来てもらう
- ✓ 森の中での・ジャズフェスタ・音楽会
- ✓ スポーツ、文化芸術発信地
- ✓ スケボーなどできる場所
- ✓ 高齢者、子供だけでなく誰もがいこえるエネルギーが発散させることが出来る場所造り

憩う・くつろぐ

- ✓ 居場所、就労場所など
- ✓ 若者、子どもの居場所
- ✓ ぼーっとできる場所
- ✓ 個人カフェも入れるように

つながる・交わる

暮らす・働く

- ✓ 高齢者デー キッズデー
- ✓ 悲しみを受け取れる場所
- ✓ シルバーによる支援
- ✓ 障害者、高齢者が利用しやすい
- ✓ 経済面、柔軟に使いやすい
- ✓ 残して使いやすくする（新しくするだけではない）
- ✓ 生活介護、余暇活動ショートステイ
- ✓ 公園は手を入れすぎず自然を楽しむ場に
- ✓ 緑、樹木の多い場所
- ✓ 旧庁舎の活用子どもに若者に高齢者に障害者にNPOにイベントに
- ✓ 建物をたてるのではなく畑や緑地に

体験する・学ぶ つくる・発表する・育む

- ✓ アーティストのアトリエ、工場
- ✓ 区内から地元から活動
- ✓ 障がい者も誰もが自由に活動、発表

その他留意事項

- ✓ デザイン段階から意見をきく
- ✓ 東急線の改札増設
- ✓ バスなど交流の本数確保
- ✓ ライドシェア乗合いタクシー
- ✓ 道路まで含めた計画（特に南北）
- ✓ シブヤみたいになりたくない、にぎあわなくていい
- ✓ 地価が上がると、個人商店がなくなり、チェーン店ばかり、、、
- ✓ 車の入らない楽しい歩道
- ✓ 地価や家賃が高くなるのが真によいことか？
- ✓ 路面電車介助なしで乗れる
- ✓ 家賃が安く利用できる
- ✓ 大井町から西大井までのアクセス
- ✓ 交通の便も〇に
- ✓ 小汚い感じOK！
- ✓ 専門の場所ではないスペース
- ✓ 中小企業センター使い勝手よく（自由度）
- ✓ 利用者目線で
- ✓ 禁止事項は最小限の場所に

①グループ（11/12）

テーマB：「交流しやすい・誰もが過ごしやすい場所」とは、どのようなイメージか？どのように過ごしたいか？

集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する

- ✓ 活動の情報発信
- ✓ 住んでる大井町らしく
- ✓ また行きたくなる町　目的を持つし来るだけでなく自然に足が向くようなまちづくり
- ✓ 飲食だけに限らず物販が多いと良いと思います。
- ✓ 個人商店ブラブラできる
- ✓ ドッグラン的なところ
- ✓ イベント　ワークショップ
- ✓ まちの歴史
- ✓ 交流の場として、文化の発信アートの展示等の場がほしい
- ✓ 誰もが集える場
- ✓ 誰もを集える場にするにはサポートが必須

憩う・くつろぐ

- ✓ ゆったり過ごせるようなスペース広々した公園を在続して
- ✓ 目的なく行けるいれる
- ✓ すごしやすい　涼しい、暖かい

つながる・交わる

- ✓ 同じものを見る
- ✓ 相談機能
- ✓ 交流のイメージとして飲食の場を設置
- ✓ 交流の場として宿泊施設がほしい

暮らす・働く

- ✓ 誰でも使える
- ✓ 福祉施設が少ないので、計画的に中に入れてほしい、障害者施設、保育園、高齢者施設
- ✓ 特老など順番待ち安心して入居など
- ✓ 安心して子育てできる公営住宅
- ✓ ペットと共存しやすいまちづくり

体験する・学ぶ つくる・発表する・育む

- ✓ 日本の伝統文化である、お正月にはたこあげ、はねつき、こままわしができる公園
- ✓ 人手不足解消のため実験
- ✓ 人を育てる
- ✓ 公共側では実験
- ✓ ある物を活用する次世代に残すレガシーとしてふさわしい、古い建物を市民活動の拠点として活用（アメリカNPO,BLDG）
- ✓ 住民活動の余白を作る

その他留意事項

- ✓ 広大な緑を増やすLondonのCommonを創造する
- ✓ ”中央公園は残したいグランドを解放して活用“
- ✓ 低料金で活動できるように部屋がほしい
- ✓ 残すものは残す
- ✓ 駅前開発地区との住み分け（→特徴になる）

- ✓ アクセシビリティの向上、ここに至る情報発信、交通（モビリティ）
- ✓ 民間に丸投げではなく地域の団体をつかう
- ✓ 安価に誰でも
- ✓ 誰もが利用できるコミュニティバス
- ✓ トラムモビリティ
- ✓ 区の施設を結ぶミニバス
- ✓ 系統はあるがコミュニティバスの利便性
- ✓ 前面道路の設備
- ✓ バスは不便、自転車は坂がツラい
- ✓ 建設のデザインから誰もを含める
- ✓ 集客に寄りすぎない
- ✓ 誰もの中には障害者のある方をも含める

①グループ（11/12）

テーマC：「特徴がある場所」とは、どのようなイメージか？どのように過ごしたいか？

集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する

- ✓ 季節感
- ✓ お祭り
- ✓ ミニ植物園
- ✓ 薬草園
- ✓ 区民情報活動発信
- ✓ 野外ステージ
- ✓ 通りすがりの人が見えて
- ✓ 歩いて発見する
- ✓ 見える化　Openにする
- ✓ アクティビティ
- ✓ 散策
- ✓ ゲーム
- ✓ オープンエアーの小さな美術館（身近な所で芸術に触れることができる街）
- ✓ 芸術
- ✓ ホール
- ✓ 小規模美術館
- ✓ ミニシアター
- ✓ アウトプットの場
- ✓ 子どもが遊べる空間

憩う・くつろぐ

- ✓ 個人
- ✓ 気軽に集える
- ✓ おしゃべり
- ✓ バリアフリーのコミュニティーカフェ 誰でもOK
- ✓ 個人のカフェ

つながる・交わる

- ✓ ゆりかごからお年寄り、障害者もみんなで使い、交流
- ✓ 多世代交流
- ✓ 子供食堂
- ✓ 人と人とのつながり
- ✓ 区民多世代
- ✓ それぞれの地域の拠点
- ✓ 他の場所とのつながり
- ✓ 区民の活動をつなげる

暮らす・働く

- ✓ 緑の道を歩いて
- ✓ 誰でも使える
- ✓ きがるにつかえる場所
- ✓ 安心安全に障害、子ども、高齢者参加
- ✓ ボランティア→仕事になる
- ✓ 教育×仕事

体験する・学ぶ つくる・発表する・育む

- ✓ 歴史を学べる館
- ✓ 工房・実験室
- ✓ 夢を実現
- ✓ 小さなスペース
- ✓ チャレンジできる
- ✓ 創作的（クリエイティブ）な活動
- ✓ 実験ができる場所
- ✓ 楽器
- ✓ ダンス
- ✓ 音楽・楽器・合唱
- ✓ クリエイティブを発揮・実験
- ✓ 創業支援センターとのコラボ
- ✓ 品川区民パワー発出
- ✓ 街の中で様々な活動を誰でも楽しんでいるが、発表の場がない

その他留意事項

- ✓ アクセス
- ✓ 1階ホールと広場の繋がり
- ✓ 路面電車のある町　大崎とのつながり
- ✓ 無料
- ✓ 無料で使える場所
- ✓ アリーナは区民負担が大きいのでいらない
- ✓ オープンな場所
- ✓ 既存の建物を活かし有効活用する
- ✓ フレキシブル
- ✓ 品川区のシナジー
- ✓ 元施設の再活用
- ✓ 複数の機能が点在
- ✓ 特徴がないことが特徴？
- ✓ 「障害」などあるからこそ施設は利便性あるところに
- ✓ 中央公園はそのまま残してほしい
- ✓ 緑が多い場所
- ✓ バリアフリー
- ✓ 平屋
- ✓ 緑
- ✓ 外を感じられる

②グループ（11/16）

テーマA：「にぎわう場所」とは、どのようなイメージか？どのように過ごしたいか？

集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する

- ✓ 散歩コースをつくる
- ✓ スタンプラリー
- ✓ ハード（建物）、ハコモノがなくてもできるコト沢山ある
- ✓ イベントホール（いろんなNPOが利用できる） 屋外、屋内
- ✓ いろんなお店が変わる変わる入るスペース
- ✓ 若者が来てくれる場所
- ✓ 楽市楽座のような
- ✓ 楽しそうなものが見える
- ✓ SNSで発信
- ✓ 農家の直売所
- ✓ キッチンカー
- ✓ 電車でも来たくなる場所
- ✓ 羽田空港からの人を呼び込む（ホテル）
- ✓ ハブになって商店街へ

憩う・くつろぐ

- ✓ 部屋が沢山あるイメージではない
- ✓ カフェがほしい。ログハウス調とか

つながる・交わる

- ✓ 活動が交差する場
- ✓ 描いた絵を見てもらう場所（ギャラリーなど）
- ✓ 自分の絵や小物を販売
- ✓ フリーマーケット
- ✓ 外から来た人をどう受け入れるか

暮らす・働く

- ✓ 障害者が作る場所
- ✓ いろんな立場の人が過ごせる場所

体験する・学ぶ つくる・発表する・育む

- ✓ いろんなことをしている人（品川に縁がある人）
- ✓ 新しい取り組みにチャレンジできる場所
- ✓ 挑戦できる
- ✓ 和の体験をつくる
- ✓ 和の文化
- ✓ 着物を着る機会
- ✓ お試し行事　サブスク

その他留意事項

- ✓ エリアでまとまったイメージをつくる
- ✓ 歩く道　走る道
- ✓ バスの確保（無料）
- ✓ 羽田からのアクセス
- ✓ フレキシブル　オープンな場所
- ✓ ベンチ
- ✓ チェーン店ではないもの
- ✓ 大崎・五反田にはないものがある

②グループ（11/16）

テーマB：「交流しやすい・誰もが過ごしやすい場所」とは、どのようなイメージか？どのように過ごしたいか？

集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する

- ✓ お祭り
- ✓ 外から見えるオープンスペース
- ✓ 活動が見える
- ✓ イベント・お祭り
- ✓ こんなイベントやってる！っていう広告
- ✓ 忍者修行
- ✓ 雨でも楽しめる
- ✓ 昔あそびとニュースポーツ
- ✓ 用がなくても立ち寄れる場所
- ✓ 通り過ぎるのではなく、滞在できる場
- ✓ 障害を持っている人が集まれる場所を知らない
- ✓ テーマ毎に集まれる場所
- ✓ どこでも運動場（渋谷区）
- ✓ 子どもの遊び場
- ✓ プレイワーカー
- ✓ 世代をこえて遊べるツール

憩う・くつろぐ

- ✓ 自然体で居られる場所
- ✓ 堅苦しくない自由な場所
- ✓ 座れるスペース

つながる・交わる

- ✓ 多世代交流　アリーナ
- ✓ 元々の住民との交流
- ✓ 子育て世代で交流
- ✓ 同じ属性の方と交流
- ✓ 教えてもらえる
- ✓ 上司が部下と語って飲む機会が減った
- ✓ 若い人は若い人達で集まる傾向がある
- ✓ 年配の人が集うスナック文化がすたれつつある
- ✓ 世代別それぞれが望む交流を
- ✓ 自然に会話が生まれるしかけ
- ✓ 家族以外と交流できる
- ✓ 音楽のセッションが生まれる
- ✓ 交流を生むきっかけ

暮らす・働く

- ✓ 新しい居住者も来やすい
- ✓ 安心・安全を維持
- ✓ 障害者と一緒に

その他留意事項

- ✓ 無料の体験
- ✓ 再開発との住み分け
- ✓ 目新しさ
- ✓ 暫定利用　旧庁舎・学校跡
- ✓ 収益や参画する仕組み
- ✓ インセンティブの付与

②グループ（11/16）
テーマC：「特徴がある場所」とは、どのようなイメージか？どのように過ごしたいか？

集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する

- ✓ シンボルになる公園
- ✓ 見えやすい場所にする
- ✓ 楽しい工夫
- ✓ 区役所のある街→他とはちがう楽しむ場所に
- ✓ 自転車のスタート地点
- ✓ お店とタッグ
- ✓ イベントホールを奥につくる
- ✓ 巡るルートを
- ✓ なぞとき
- ✓ 街全体を歩ける（開発エリア）
- ✓ イベント
- ✓ 区内外の人が使える
- ✓ プレイパーク
- ✓ 遊び（ゲーム以外）
- ✓ 科学館→子供が来る
- ✓ 楽しい区役所
- ✓ 飲み屋の街
- ✓ ゆうえんち
- ✓ ハンドメイドを売れるところ
- ✓ マルシェ
- ✓ 職人が集まる
- ✓ 集い
- ✓ ウォーキング＋ランニングコース
- ✓ 従来のまちらしさ
- ✓ 見たり体験したり
- ✓ 街歩き
- ✓ 品川を発信

つながる・交わる

- ✓ 活動団体の横のつながり
- ✓ オープン→交わる
- ✓ コミュニティ・オープンスペース
- ✓ 多世代で楽しめる体験
- ✓ 中の人も外の人も楽しめる
- ✓ コミュニティが作れる
- ✓ 違うことを考えている人が気軽に夢を語れるような環境
- ✓ 色々な立場のかけ算（住民・企業・学校など）

体験する・学ぶ つくる・発表する・育む

- ✓ ボルタリング
- ✓ 「やりたい」からはじまる
- ✓ アトリウム
- ✓ 文化→アート
- ✓ たいこ
- ✓ 和の文化
- ✓ 何かを生み出す場所
- ✓ チャレンジできるまち
- ✓ みんがで考えたことを試せるラボ
- ✓ 「考えること」×「動くこと」
- ✓ 新しいことをやりたい人がとりあえず集まる場所
- ✓ チャレンジ
- ✓ 音を気にせず使える
- ✓ アウトドアの体験
- ✓ 担い手
- ✓ 宿泊者向けの体験
- ✓ 校外学習
- ✓ 防災体験→学習
- ✓ 防災イベント
- ✓ 体験型学習

その他留意事項

- ✓ 理由づけ
- ✓ クレーム対策
- ✓ ”公園と建物　一体的に運用リビングラボ“
- ✓ （多様性）いろんな立場のかけ算
- ✓ 木の種類を多く
- ✓ 木を大切に（→法的）
- ✓ シェアでききる場所
- ✓ あえて特徴がない（何でもフィット）
- ✓ 特徴がない？
- ✓ 「何もない」ことを活かす
- ✓ 都市部で貴重な大きな公園を活かす
- ✓ 特徴がない？

憩う・くつろぐ

- ✓ 飲食できる

暮らす・働く

- ✓ 自然
- ✓ 誰でも使えるスペース

３．品川区庁舎跡地等活用に関する対話型市場調査

（１）実施概要

品川区庁舎跡地等活用に関する対話型市場調査は、品川区役所現庁舎跡地等の活用に関して、関連する実績・知見を有する民間事業者との対話を通じて、庁舎跡地等の利活用イメージや周辺地域への波及効果に関する意見や参画意向等を把握することで、庁舎跡地等における活用の方向性検討にあたっての参考とすることを目的として、品川区が実施したものである。

◆調査の概要

主な確認事項	（１）利活用イメージ（導入が想定される民間施設の用途、利活用対象範囲、事業スケジュール） （２）その他 ・土地建物の取り扱い（土地の権利形態、既存建物の取り扱い） ・周辺地区および品川区全体への波及効果 ・品川区への要望事項（相乗効果が期待できる公共施設、都市計画の進め方、開発コンセプトや導入用途、その他要望事項） ・参加意向等（現時点の参画意向、参画にあたり障害となる事項等）
調査スケジュール	実施要領の公表　…令和５年９月１５日（金） 参加申し込み　　…令和５年９月１５日（金）～１０月５日（木） 回答シートの提出…令和５年１０月１９日（木） 対話の実施　　…令和５年１０月３０日（月）～１１月７日（火） ＊一部１１月１６日に実施
参加申し込み事業者	計１６者（不動産事業者、建設事業者等）

（２）主な意見

品川区庁舎跡地等活用に関する対話型市場調査の実施を通して民間事業者から得られた主な意見は以下のとおりである。

①利活用イメージ

○導入が想定される民間施設の用途
「居住施設」、「商業施設」、「業務施設」、「スポーツ施設」、「文化施設」、「宿泊施設」、「健康・医療施設」、「高齢者福祉施設」、「子育て支援施設」、「駐車場」など

②その他

○土地建物の扱い
・購入が望ましい または 購入・借地のどちらでも良いとの意見が多かった。
・既存建物は、解体が望ましいという意見が多かった。
○民間施設と一体的に導入することが期待される公共機能
・スポーツ施設やコミュニティ施設、子育て支援施設等が挙げられた。
○参画意向等
・「主要メンバーとして参画を検討」「事業条件次第で参画を検討」とする者が大半であり、参画に前向きな事業者が多いことが確認された。

４．アンケート調査

（１）区民アンケート

１）実施概要

区民アンケートは、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、活用の基本的な考え方のとりまとめにあたっての参考とすることを目的として、品川区が実施したものである。

◆調査の概要

調査時期	令和６年１月２４日から２月１３日まで
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に抽出した ２，５００名
調査内容	問１．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 問２．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 問３．その他 ◆（自由意見）
調査方法	（配布） ・郵送による配布 （回収） ・郵送による回収またはインターネット回答
回答数	・郵送による回答　　４７３通 ・インターネット回答　２６５通 合計　７３８通（回収率２９．５％）

2）調査票

品川区 庁舎跡地等活用検討に向けた
区民アンケート 調査票

実際の
調査表には
QR コードを
掲載

インターネット回答はこちらから

■ 質問事項

問1 あなたご自身のことについておたずねします。

問1-1 あなたの年齢を教えてください。(○は1つ)

1：20歳未満	2：20代	3：30代	4：40代
5：50代	6：60代	7：70代	8：80歳以上

問1-2 あなたの職業を教えてください。(○は1つ)

1：会社員・団体職員	2：自営業	3：会社役員・団体役員
4：公務員	5：ﾊﾟｰﾄ・ｱﾙﾊﾞｲﾄ	6：学生
7：主婦・主夫	8：無職	9：その他

問1-3 あなたのお住まいを教えてください。*(○は1つ)

1：品川地区	2：大崎地区	3：大井地区
4：八潮地区	5：荏原地区	

＊品川地区 ： 東品川、北品川、南品川、 西品川、広町
大崎地区 ： 上大崎、東五反田、西五反田、 大崎
大井地区 ： 東大井、南大井、勝島、大井、 西大井
八潮地区 ： 八潮
荏原地区 ： 戸越、豊町、二葉、平塚、中延、西中延、東中延、旗の台、小山台、小山、荏原

問1-4 現庁舎敷地やしながわ中央公園周辺のあなたの訪問頻度を教えてください。
(○は1つ)

1：週3回以上	2：週1回～2回程度	3：月1回程度
4：半年に1回程度	5：年に1回程度	6：年に1回未満

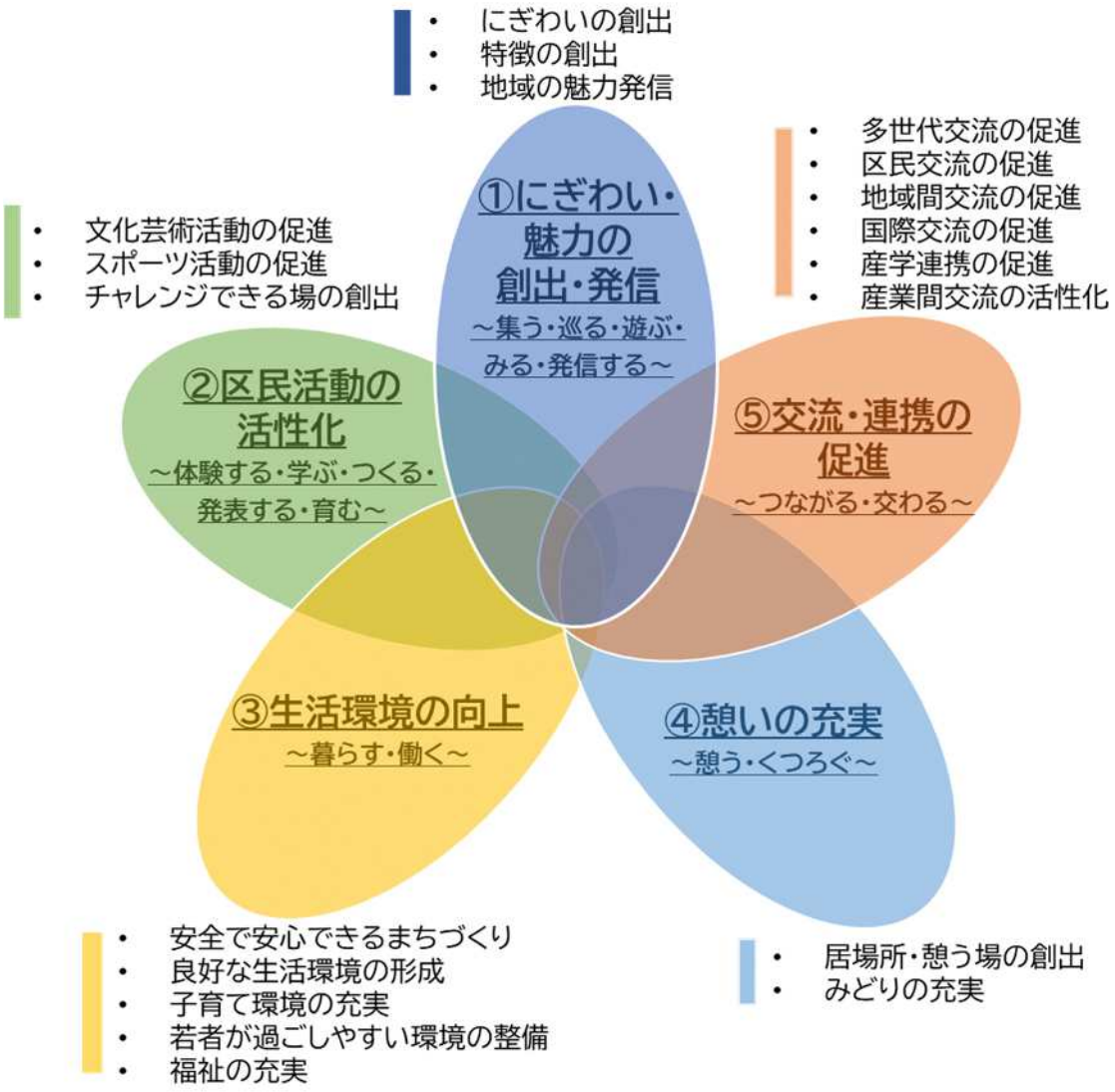
問1-5 問1-4で、1～5のいずれかに○を付けた方におたずねします。
現庁舎敷地やしながわ中央公園周辺のあなたの訪問目的を教えてください。
(当てはまるものすべてに○)

1：行政手続き	2：運動・遊び	3：散策・休息
4：飲　食	5：イベント・催し物	6：通勤・通学
7：その他（　　）		

問2　以下の内容をご一読いただき、活用の方向性についてお考えを教えてください。

【活用のテーマ(素案)】

区民ワークショップや検討委員会の意見を踏まえて、「活用のテーマ(素案)」の要素を、下図の通り、「にぎわい・魅力の創出・発信」、「区民活動の活性化」、「生活環境の向上」、「憩いの充実」、「交流・連携の促進」の5つを掲げています。



問2-1　活用のテーマ(素案)の要素として掲げている以下の項目それぞれの重要度について、どのようにお考えですか。①～⑤のそれぞれについて、重要度に〇をつけてください。

活用のテーマ(案)の要素		回答欄			
項目	具体的な内容	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
(記入例)		1	(2)	3	4
① にぎわい・魅力の創出・発信 ～集う・巡る・遊ぶ・みる・発信する～	・にぎわいの創出 ・特徴の創出 ・地域の魅力発信	1	2	3	4
② 区民活動の活性化 ～体験する・学ぶ・つくる・発表する・育む～	・文化芸術活動の促進 ・スポーツ活動の促進 ・チャレンジできる場の創出	1	2	3	4
③ 生活環境の向上 ～暮らす・働く～	・安全で安心できるまちづくり ・良好な生活環境の形成 ・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	1	2	3	4
④ 憩いの充実 ～憩う・くつろぐ～	・居場所・憩う場の創出 ・みどりの充実	1	2	3	4
⑤交流・連携の促進 ～つながる・交わる～	・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	1	2	3	4

【活用にあたって重視する視点(素案)】

区民ワークショップや検討委員会の意見を踏まえて、「活用にあたって重視する視点(素案)」として、下図の通り、「地域の特性を活かす」、「持続可能な運営ができる」、「協働して実践する」、「周辺と一体的にまちをつくる」、「区民負担を軽減する」の5つを掲げています。

活用にあたって重視する視点

要素	具体的な内容
① 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
② 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
③ 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
④ 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
⑤ 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

問2-2　活用にあたって重視する視点（素案）として掲げている以下の項目それぞれの重要度について、どのようにお考えですか。①～⑤のそれぞれについて、重要度に〇をつけてください。

活用にあたって重視する視点（素案）の要素		回答欄			
項目	具体的な内容	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
（記入例）		1	(2)	3	4
① 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	1	2	3	4
② 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	1	2	3	4
③ 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	1	2	3	4
④ 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	1	2	3	4
⑤ 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	1	2	3	4

問３　その他、現庁舎跡地等の活用に関するご意見があればご記入ください。（任意）

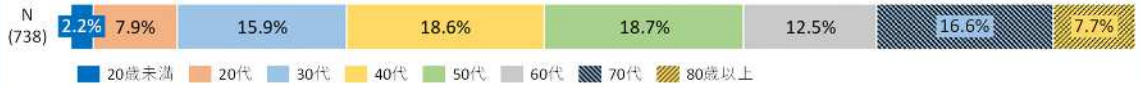
以上でアンケートは終了です。ご協力いただきありがとうございました。今後も引き続き、ご協力いただきますようお願いします。

3）調査結果

①回答者の属性

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。

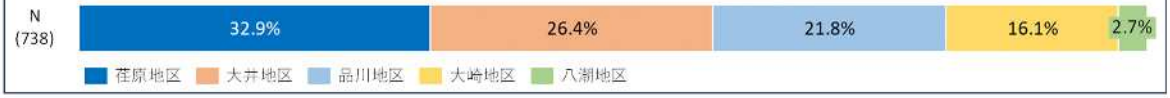


1-2 職業

✓ 「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。

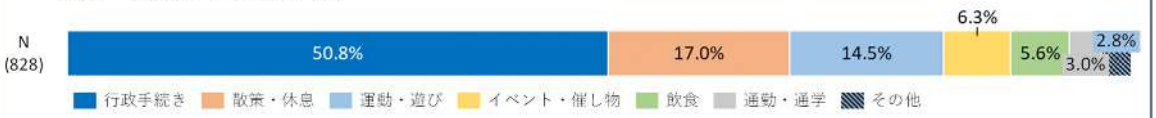


1-4 現庁舎敷地やしながわ中央公園周辺の訪問頻度

✓ 「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

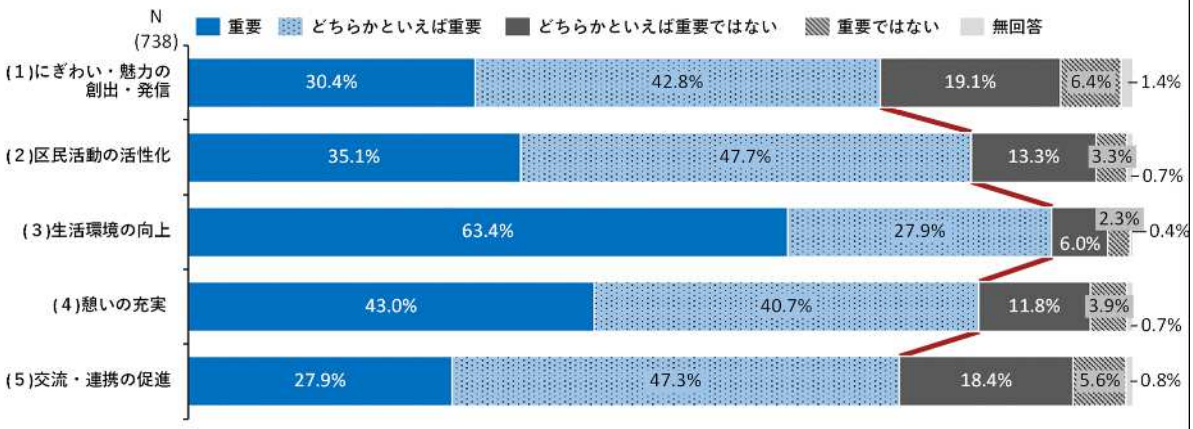
1-5 訪問目的（複数回答有）

✓ 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。



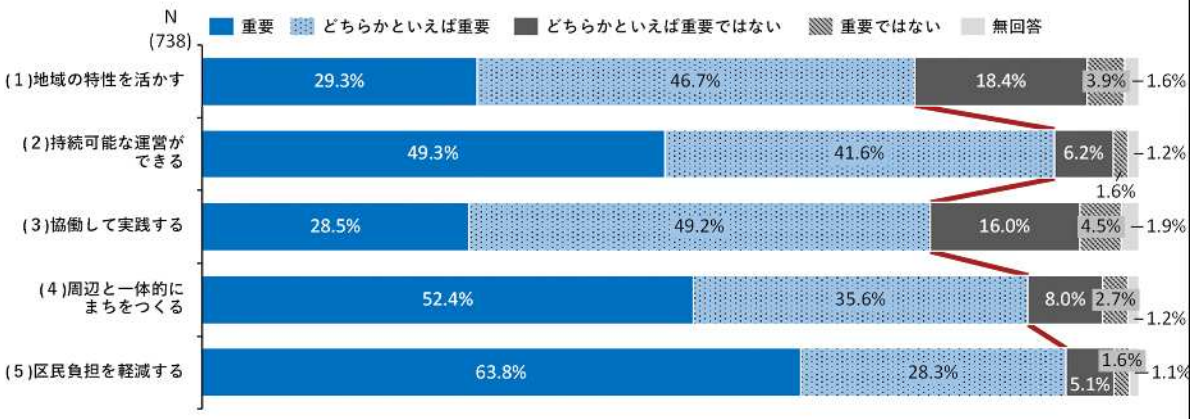
②活用のテーマの要素（案）の重要度について

➢ 「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。



③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。



④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%

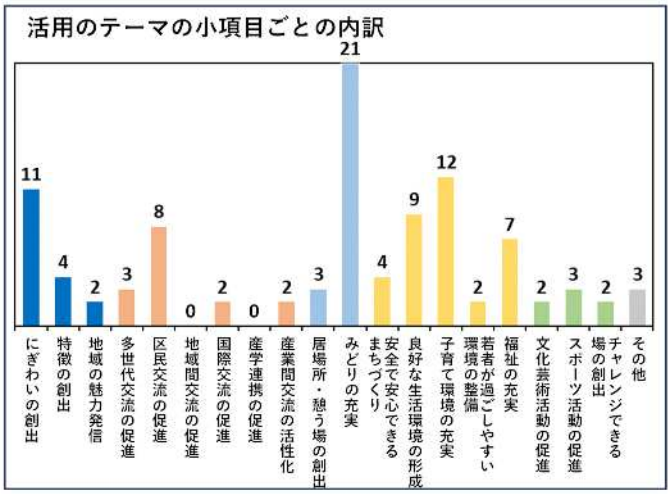
⑤クロス集計（活用にあたり重視する視点×属性）

- 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%

⑥自由記述（活用のテーマの詳細）



● **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。

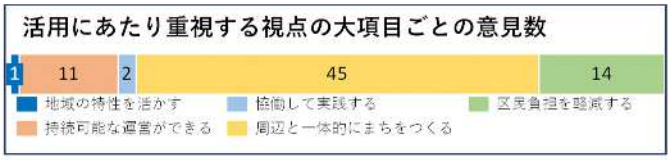
● **主な意見**

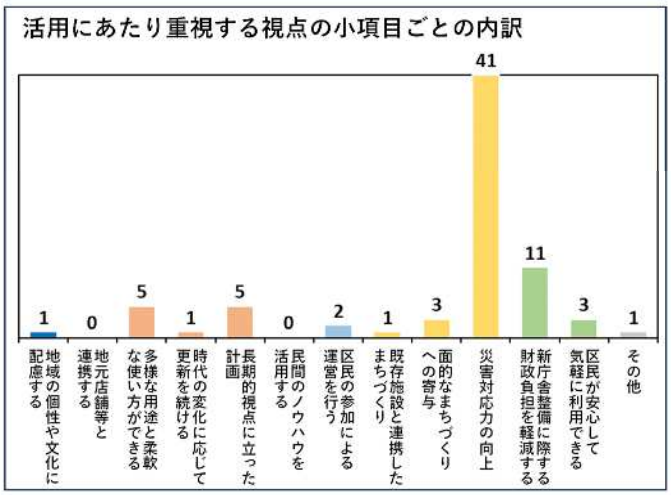
✓ みどりの充実
- なるべく緑地を多くとり、その緑を活かしたプランを検討してほしい
- 緑豊かな場所にしてほしい

✓ 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

⑦自由記述（活用にあたり重視する視点の詳細）





● **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

（２）品川区電子申請サービスによるアンケート

１）実施概要

品川区電子申請サービスによるアンケートは、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、活用の基本的な考え方のとりまとめにあたっての参考とすることを目的として、品川区が実施したものである。

◆調査の概要

調査時期	令和６年２月１４日(水)から２月２８日(水)まで
調査対象	区内・区外の方全て
調査内容	問１．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 問２．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 問３．その他 ◆（自由意見）
調査方法	品川区電子申請サービスを活用し、オンラインにて回答
回答数	２６４通

2）調査結果

①回答者の属性

1-1 年齢

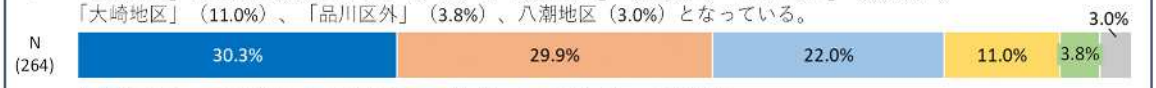
✓ 「50代」の割合が28.8%と最も多く、次いで「40代」（28.0%）、「30代」（17.0%）、「60代」（15.2%）となっている。また、20歳未満からの回答は0件だった。

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。

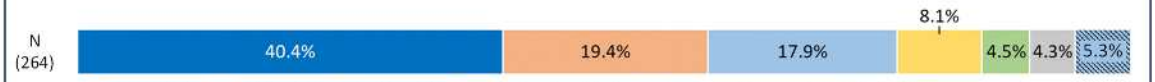


1-4 現庁舎敷地やしながわ中央公園周辺の訪問頻度

✓ 「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。

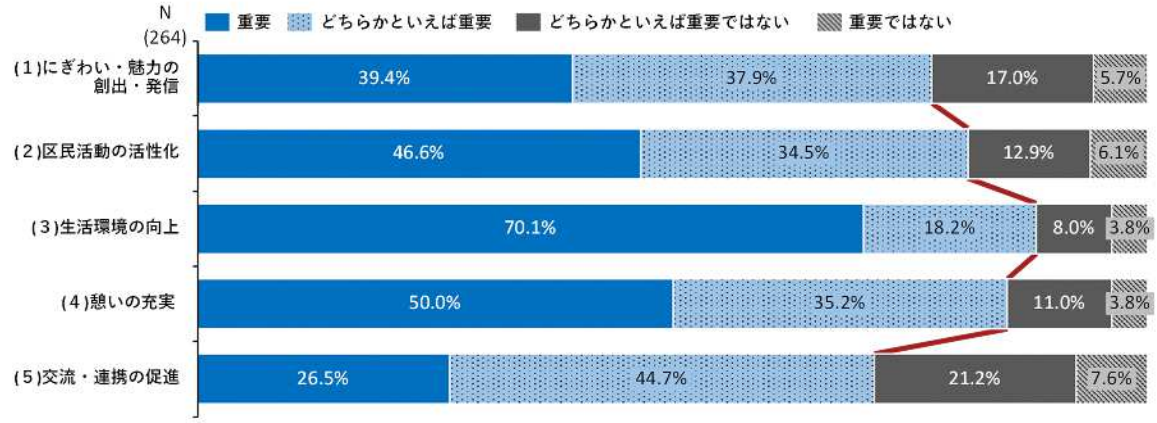
1-5 訪問目的（複数回答有）

✓ 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。



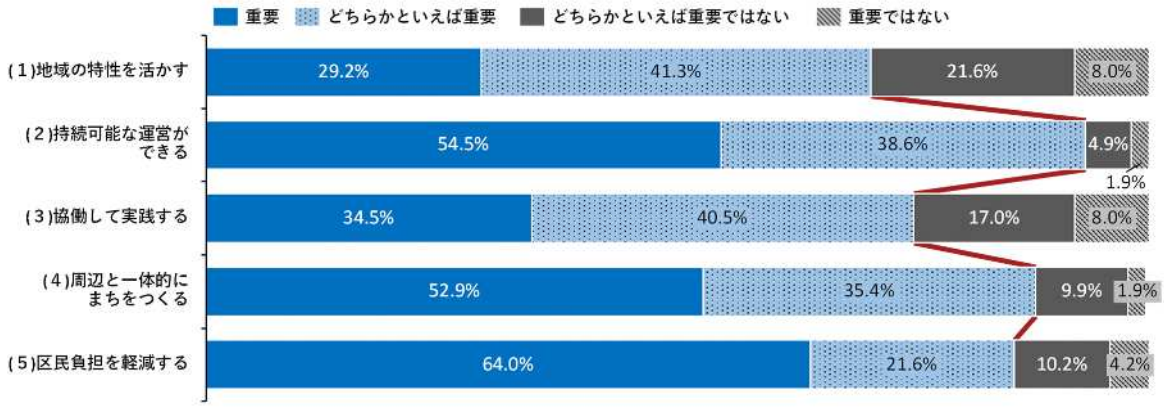
②活用のテーマの要素（案）の重要度について

➢ 「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。



③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。



【参考-1】区外の方から寄せられたご意見について

電子システムを活用してアンケートに回答いただいた 264 件のうち、区外の方（10 件）からは下記のような傾向が読み取れる。

① 回答者の属性

1-1 年齢

✓ 「50代」の割合が40.0%と最も多く、次いで「20代」・「60代」（20.0%）となっている。

1-2 職業

✓ 「会社員・団体職員」の割合が60.0%と最も多く、次いで「主婦・主夫」（30.0%）、「無職」（10.0%）となっている。

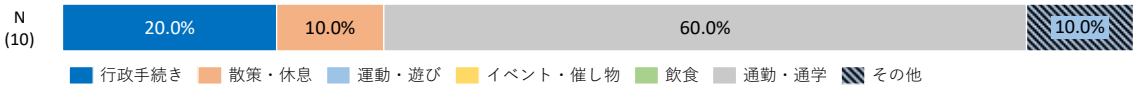
1－3　は居住地に関する質問のため、回答を省略する。

1-4 現庁舎敷地やしながわ中央公園周辺の訪問頻度

✓ 「週3回以上」の割合が60.0%と最も多く、次いで「週1回～2回程度」（20.0%）、「月1回程度」・「半年に1回程度」（10.0%）となっている。

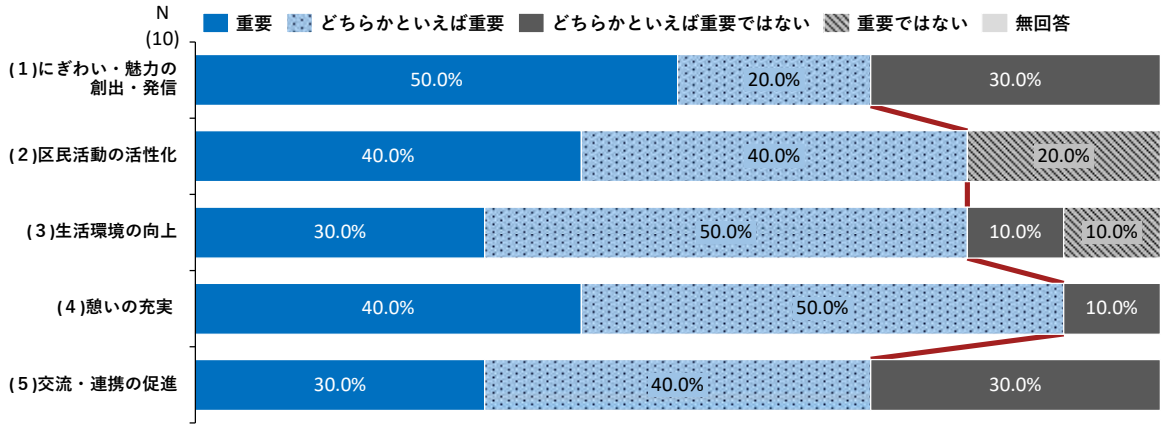
1-5 訪問目的（複数回答有）

✓ 「通勤・通学」が60.0%と最も多く、次いで「行政手続き」（20.0%）、「散策・休息」・「その他」（10.0%）となっている。



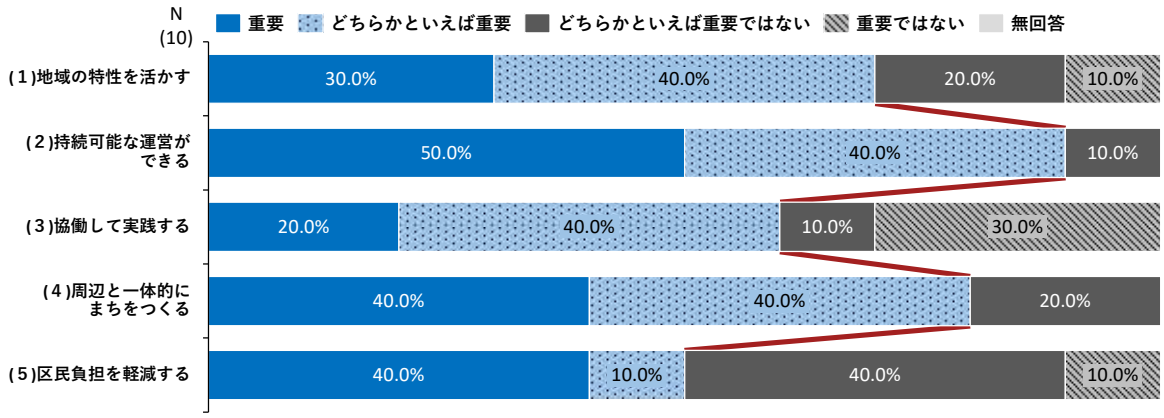
② 活用テーマの要素（案）の重要度について

- 「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**「憩いの充実」が90.0%**と最も高くなっている。次いで「区民活動の活性化」・「生活環境の向上」（80.0%）、「にぎわい・魅力の創出・発信」・「交流・連携の促進」（70%）となっている。



③ 活用にあたり重視する視点（案）の要素の重要度について

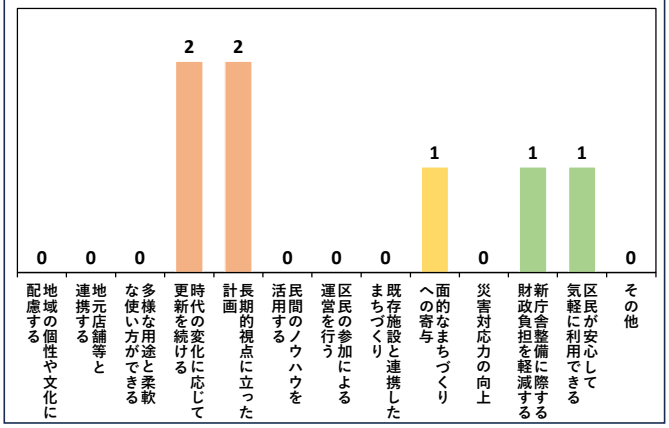
- **「持続可能な運営ができる」が90.0%**と最も高く、次いで「周辺と一体的にまちをつくる」（80.0%）、「地域の特性を活かす」（70%）、「協働して実践する」（60.0%）となっている。



④ 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（4件）では「活用にあたり重視する視点」に関連する回答を含むものが寄せられた。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**

✓ 財政負担の軽減
- 近い将来、必ず人口減少に転じるため、ランニングコストのかかる公共施設を増やすのではなく、財政負担軽減のためと割り切って活用すべき。

✓ 区民が安心して気軽に利用できる
- 新庁舎の整備の財政負担軽減よりは、区民がさまざまなスポーツ、文化、地域のために、利用できる施設を望む。

（３）児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケート

１）実施概要

児童・生徒（豊葉の杜学園）へのアンケートは、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、活用の基本的な考え方のとりまとめにあたっての参考とすることを目的として、品川区が実施したものである。

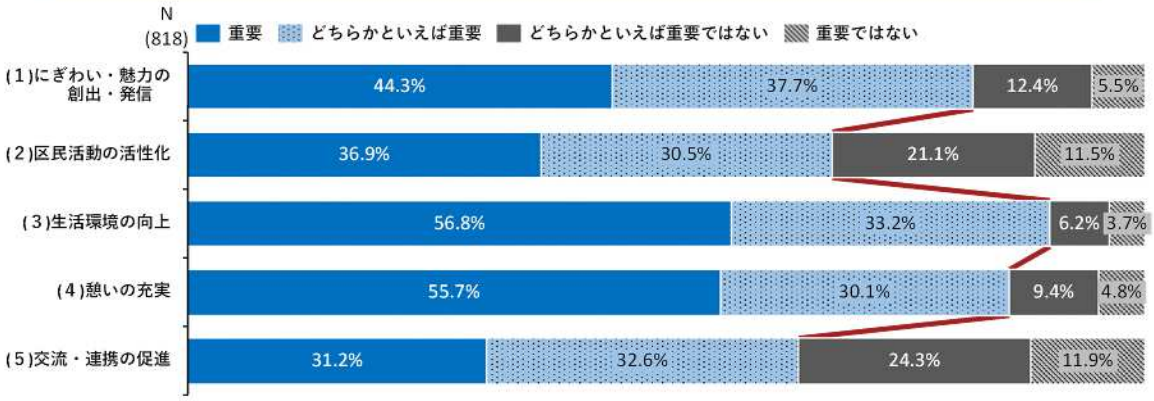
◆調査の概要

調査時期	令和６年２月１４日(水)から２月２８日(水)まで
調査対象	区内の小中一貫校(豊葉の杜学園）に在籍する「１～９年生＋特別支援学級」の全児童・生徒
調査内容	問１．回答者の属性 ◆学年 問２．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 問３．その他 ◆（自由意見）
調査方法	・学校側に依頼し、オンラインにて回答
回答数	・１年生　８４通 ・２年生　９３通 ・３年生　８３通 ・４年生　７７通 ・５年生　８５通 ・６年生　８８通 ・７年生　１２１通 ・８年生　９９通 ・９年生　８８通 合計　８１８通

2）調査結果

①活用テーマの要素（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、「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。



品川区庁舎跡地等の活用に関する検討報告書

令和６年７月

品川区庁舎跡地等活用検討委員会

（事務局：品川区新庁舎整備課）