品川区庁舎跡地等活用
事業概要書

目次

１　対象敷地の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
２　上位・関連計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６
３　庁舎跡地等に関するこれまでの意見・・・・・・・・・・・19
４　周辺状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
５　事業スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28

1　対象敷地の概要

（1）対象敷地の範囲

1　対象敷地の概要

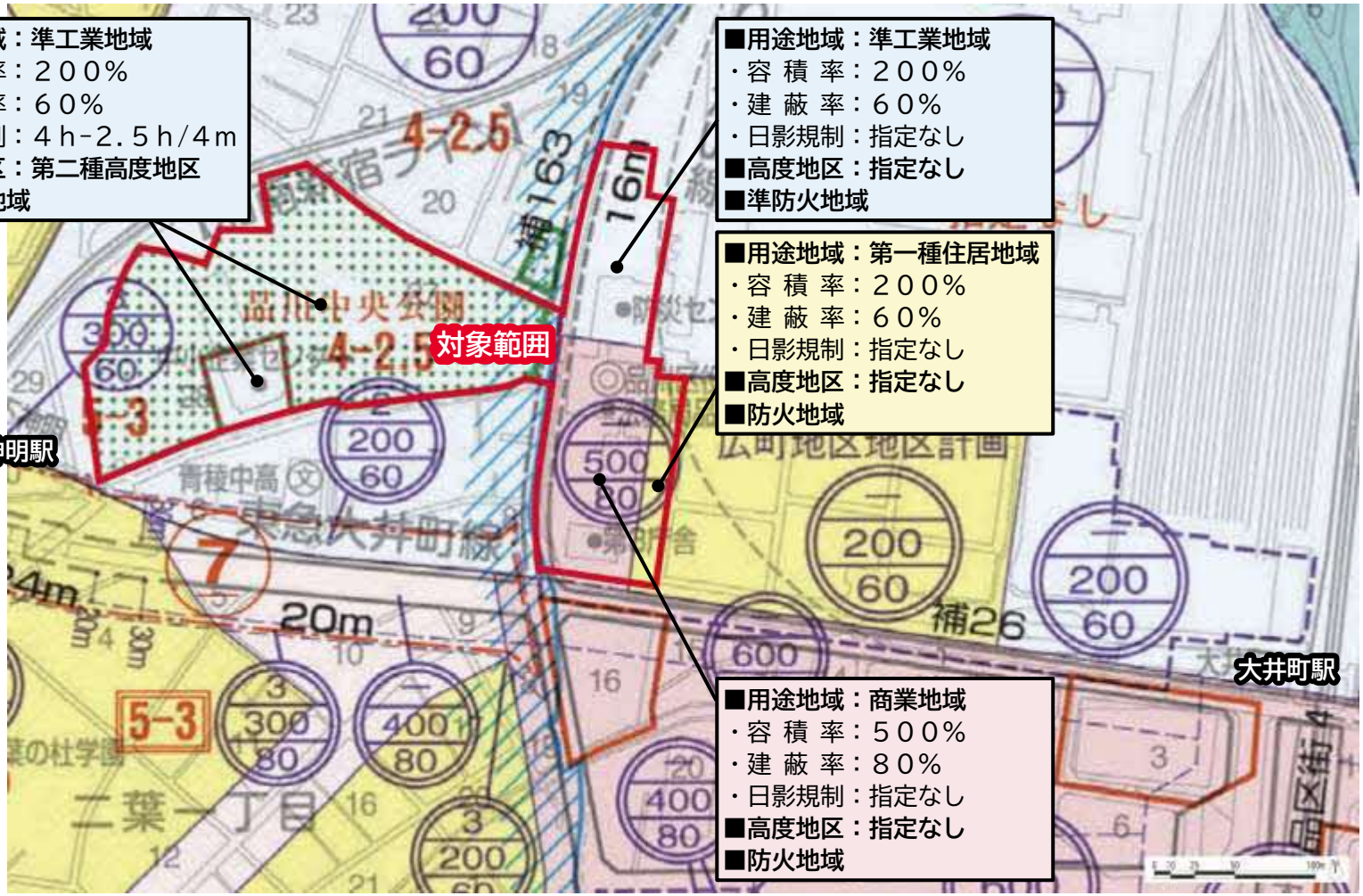
（２）用途地域等の指定状況

■用途地域：準工業地域
・容 積 率：２００％
・建 蔽 率：６０％
・日影規制：４ｈ-２.５ｈ/４ｍ
■高度地区：第二種高度地区
■準防火地域

■用途地域：準工業地域
・容 積 率：２００％
・建 蔽 率：６０％
・日影規制：指定なし
■高度地区：指定なし
■準防火地域

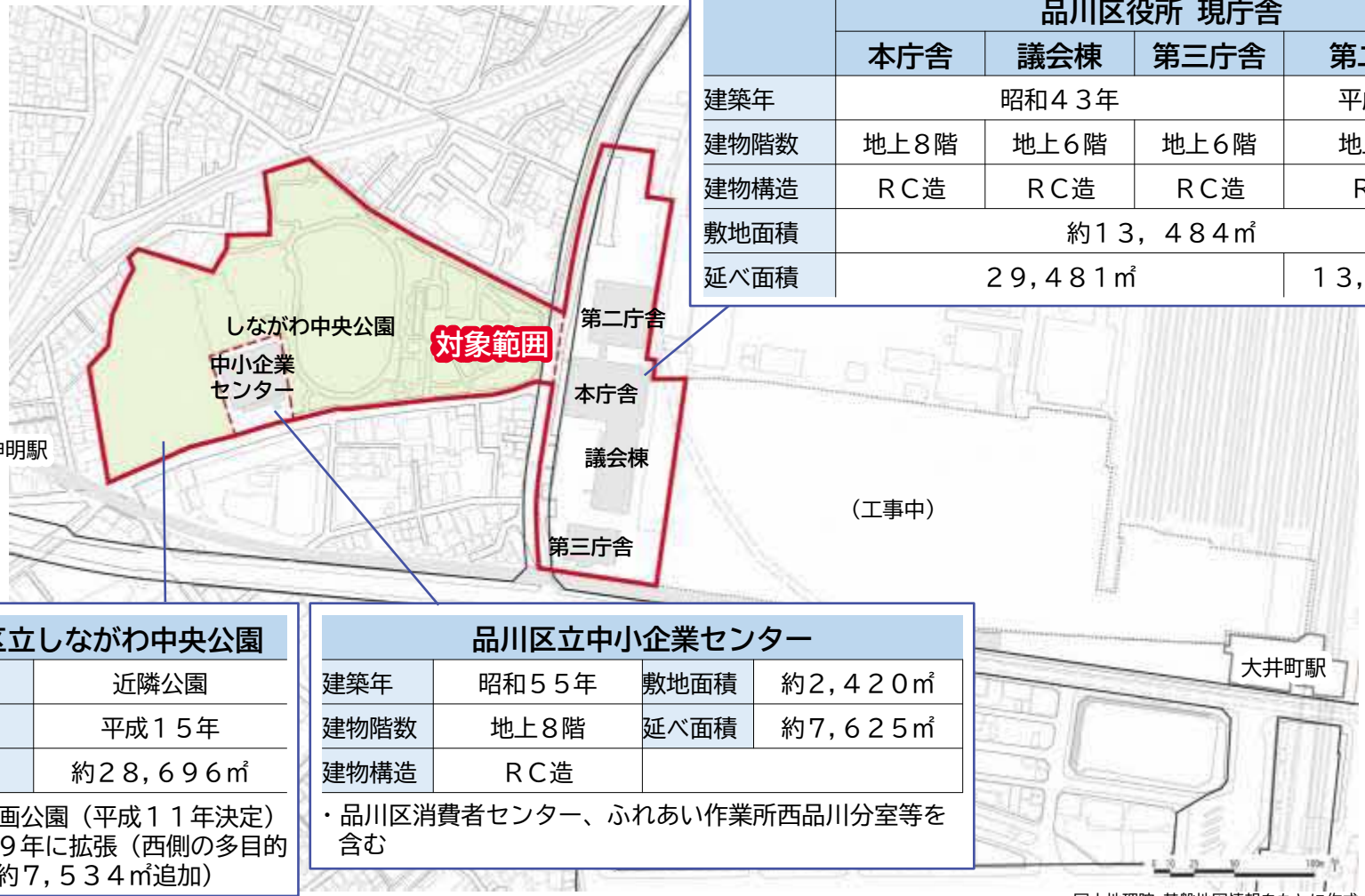
■用途地域：第一種住居地域
・容 積 率：２００％
・建 蔽 率：６０％
・日影規制：指定なし
■高度地区：指定なし
■防火地域

■用途地域：商業地域
・容 積 率：５００％
・建 蔽 率：８０％
・日影規制：指定なし
■高度地区：指定なし
■防火地域



1　対象敷地の概要

（３）主な公共施設



国土地理院 基盤地図情報をもとに作成

	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㎡

・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	敷地面積	約２，４２０㎡
建物階数	地上８階	延べ面積	約７，６２５㎡
建物構造	ＲＣ造		

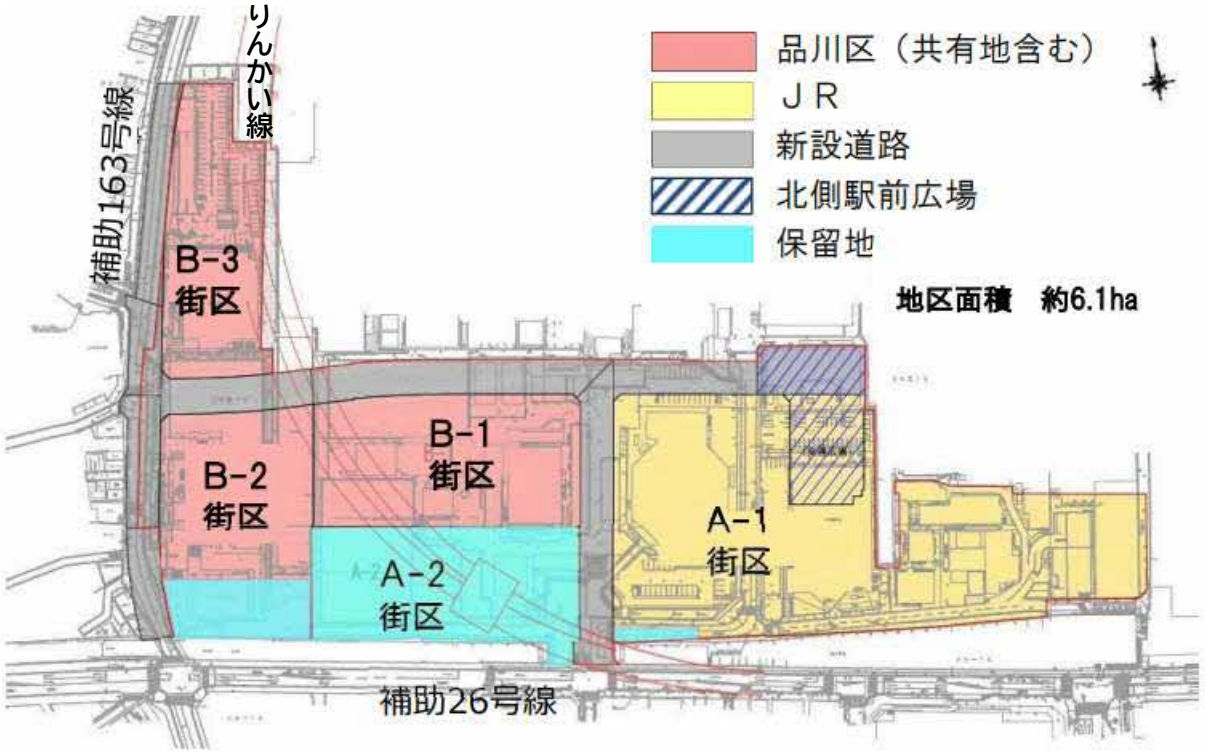
・品川区消費者センター、ふれあい作業所西品川分室等を含む

1　対象敷地の概要

（４）敷地の状況

・対象敷地のうち、B-2、B-3街区の地下にはりんかい線のトンネルが通っているため、大規模建築物の設置範囲等に制約がかかる可能性がある。（近接施工協議を行い、鉄道の運行に影響を与えない配慮も必要）

・B-2街区には、品川区及び法務局、東京都が共有で所有する共有地が含まれるため、民間施設の導入については、共有者との調整が必要である。



２　上位・関連計画

（１）上位・関連計画の一覧

上位計画

①東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【東京都 令和3年3月改定】

②品川区まちづくりマスタープラン【品川区 令和5年3月改定】

③大井町-大崎都市軸整備計画【品川区 平成23年5月策定】

④大井町駅周辺地区まちづくり構想【品川区 平成23年6月策定】

⑤大井町駅周辺地域まちづくり方針【品川区 令和2年11月策定】

都市計画

⑥地区計画【令和3年11月東京都決定】、土地区画整理事業【令和3年11月品川区決定】

２　上位・関連計画

（１）上位・関連計画の一覧

その他関連計画及び開発

⑦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】

⑧新庁舎整備基本計画【品川区　令和5年1月策定】

⑨品川区地域防災計画【品川区　令和5年1月一部修正】

⑩品川区公共施設等総合計画【品川区　平成29年策定】

⑪大井町駅周辺広町地区開発【JR東日本】

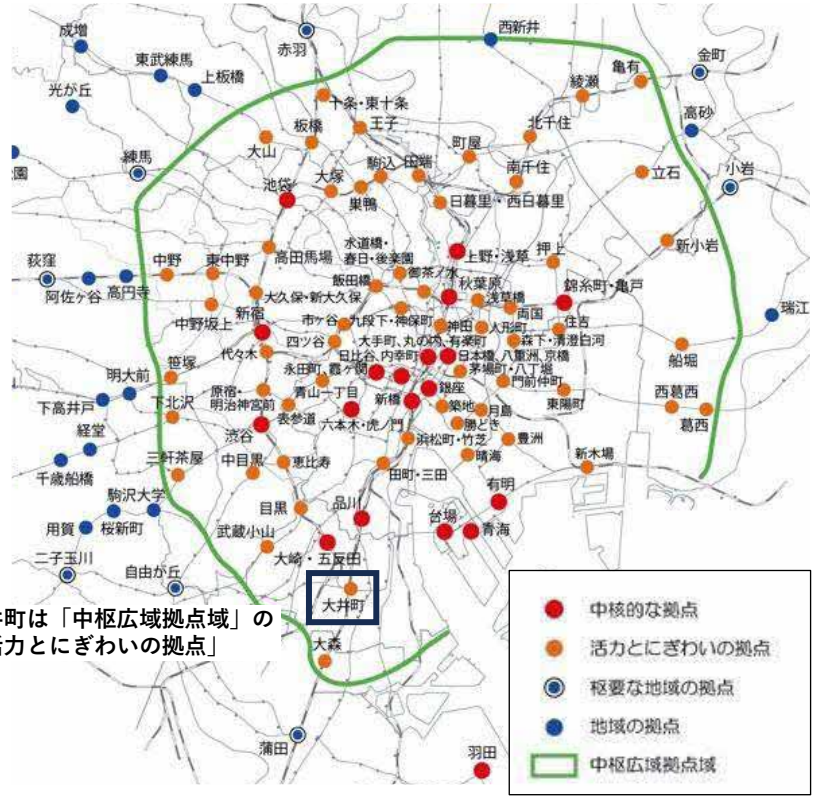
2　上位・関連計画

（2）ー① 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【東京都 令和3年3月改定】

○大井町＝「活力とにぎわいの拠点」

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



【中核的な拠点等のイメージ】

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

2　上位・関連計画

（2）ー② 品川区まちづくりマスタープラン【品川区 令和5年3月改定】

○大井町駅周辺＝「都市活性化拠点」

・区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

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

―街区単位の建物共同化や土地利用転換による機能更新

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

【将来都市構造】

出典：品川区まちづくりマスタープラン【令和5年3月改定】

2　上位・関連計画

（２）ー③ 大井町-大崎都市軸整備計画【品川区 平成23年5月策定】

○基本的な考え方

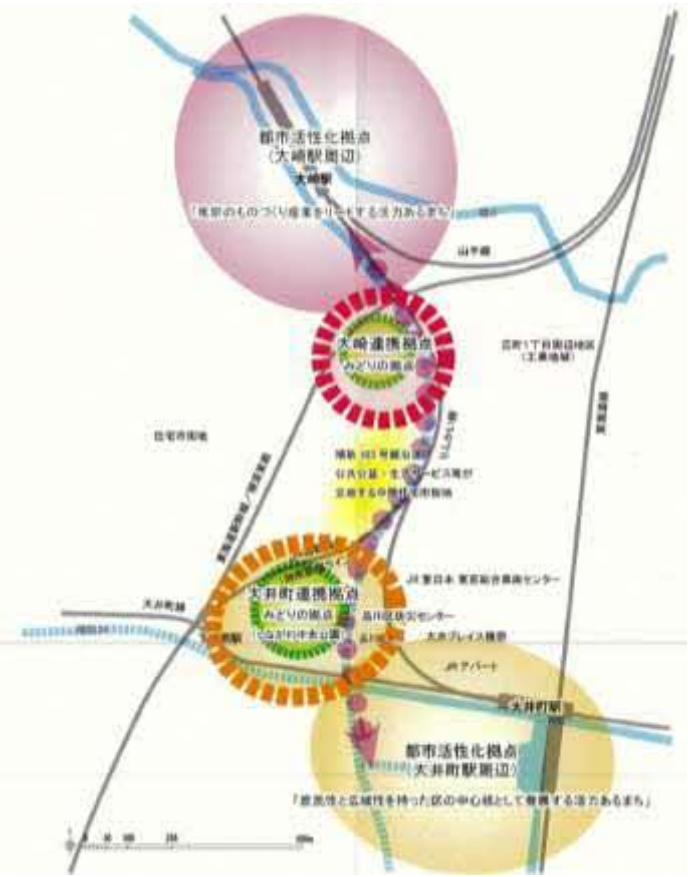
・機能や特性の異なる２つの都市活性化拠点（大井町駅周辺・大崎駅周辺）の都市機能を連携するまちの骨格軸と連携拠点の整備をすすめ都市軸の形成を図る。

○しながわ中央公園周辺＝「大井町連携拠点」

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

―**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**

―ゆったりとした開放感と緑陰に包まれた様々な人々の活動を支える空間を創出



【大井町-大崎都市軸】

出典：大井町-大崎都市軸整備計画【平成23年5月策定】

2　上位・関連計画

（2）ー④ 大井町駅周辺地区まちづくり構想【品川区 平成23年6月策定】

○まちの将来像

「楽しく暮らし、気軽に訪れることができる芸術・文化・生活のステージ」

○まちづくりの方向性

―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**

―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**

―豊富な公共交通網と集約型の都市構造を生かし、**自動車に頼らない歩行者中心のまちづくり**

―**開発にあわせた公園・緑地・広場の創出、官民一体となったポケットパーク等の整備**

【まちの将来像とまちづくりの方向性】

出典：大井町周辺地区まちづくり構想【平成23年6月策定】

2　上位・関連計画

（2）ー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】

○土地利用方針（現庁舎跡地＝「行政機能・にぎわい集積ゾーン」）

・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。

○広町地区整備方針（土地利用）

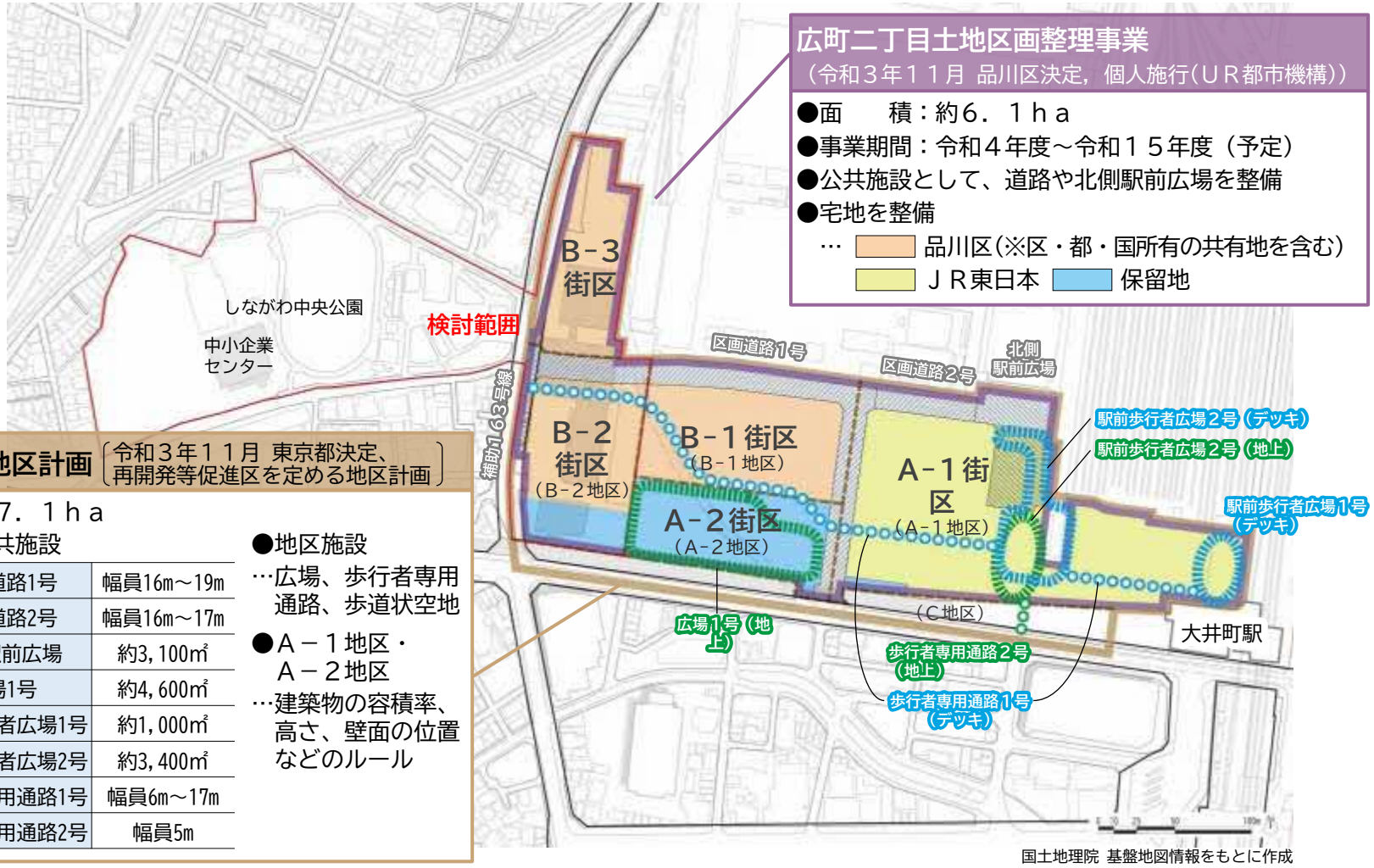
・区民サービスの向上に資する行政機能や**賑わい機能、文化芸術機能等を集積**させ、シビックコアを形成するとともに、**広場と連携した災害対策機能等の強化**を図る。

【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【令和2年11月策定】

2　上位・関連計画

（２）ー⑥ 都市計画（地区計画、土地区画整理事業）



広町二丁目土地区画整理事業
（令和３年１１月 品川区決定，個人施行（ＵＲ都市機構））

- ●面　　積：約６．１ｈａ
- ●事業期間：令和４年度～令和１５年度（予定）
- ●公共施設として、道路や北側駅前広場を整備
- ●宅地を整備
  - … 品川区（※区・都・国所有の共有地を含む）
  - ＪＲ東日本　保留地

広町地区地区計画（令和３年１１月 東京都決定、再開発等促進区を定める地区計画）

- ●面積：約７．１ｈａ
- ●主要な公共施設

道路	区画道路1号	幅員16m～19m
	区画道路2号	幅員16m～17m
	北側駅前広場	約3,100㎡
その他の公共空地	広場1号	約4,600㎡
	駅前歩行者広場1号	約1,000㎡
	駅前歩行者広場2号	約3,400㎡
	歩行者専用通路1号	幅員6m～17m
	歩行者専用通路2号	幅員5m

- ●地区施設
  …広場、歩行者専用通路、歩道状空地
- ●Ａ－１地区・Ａ－２地区
  …建築物の容積率、高さ、壁面の位置などのルール

2　上位・関連計画

（２）ー⑦ 東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）

【東京都 平成28年3月策定】

○補助163号線＝「優先整備路線」

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

【品川区周辺の優先整備路線位置図】

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

2　上位・関連計画

（2）ー⑧ 新庁舎整備基本計画【品川区　令和5年1月策定】

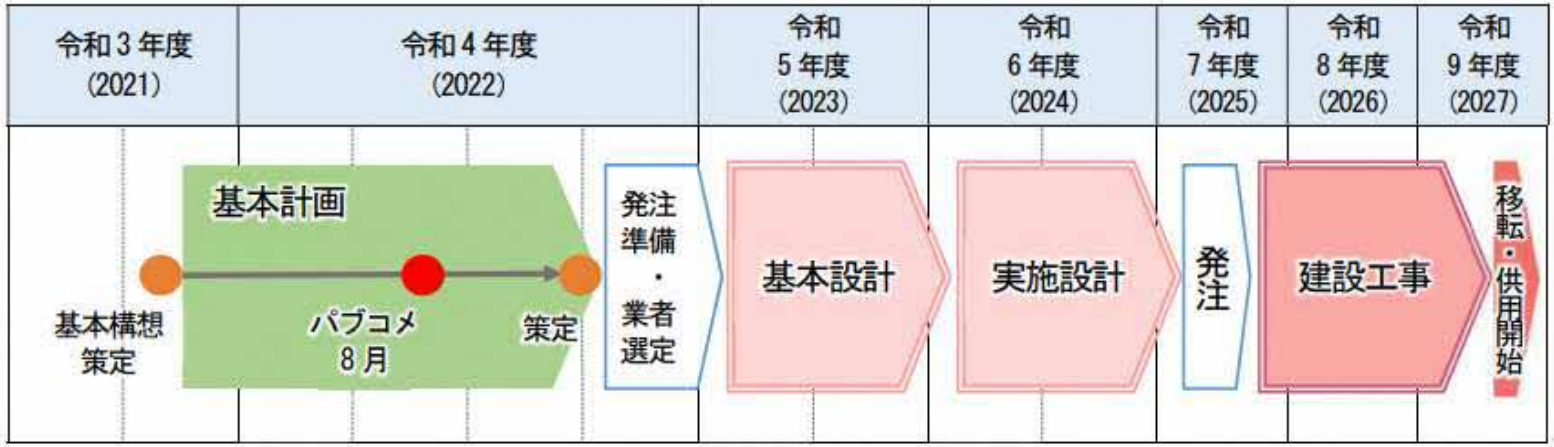
○防災

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

○財源計画

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

○新庁舎整備の事業スケジュール(※新庁舎敷地はB-1街区)



2　上位・関連計画

（2）ー⑨ 品川区地域防災計画【品川区　令和5年1月一部修正】

○品川区役所一帯＝「広域避難場所」

・現庁舎を含む品川区役所一帯は広域避難場所に指定されている。

広域避難場所名称	区域面積（㎡）	避難有効面積（㎡）	地区割り当て		避難計画人口（人）	1人当たり避難者有効面積	最遠距離（km）
			町丁	町丁数			
品川区役所一帯	85,728	24,093	大井１丁目 西品川１丁目の一部 広町２丁目 二葉１丁目	4	23,965	1.01	0.7

出典：品川区防災地図【令和5年2月作成】

2　上位・関連計画

（２）ー⑩ 品川区公共施設等総合計画【品川区 平成29年策定】

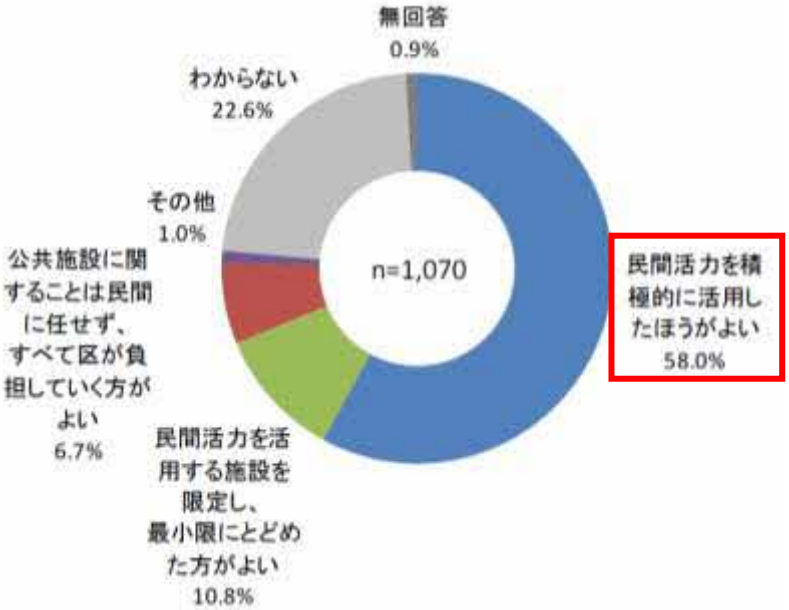
○全体方針

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

○区民アンケート調査

・「品川区公共施設等総合計画」の策定にあたり、区で２年に１度実施している世論調査において「公共施設について」という項目を設けて、アンケート調査を実施（平成28年）。

・民間事業者の活用については、**「民間活力を積極的に活用したほうがよい」が58.0％と最も高い**。



【民間事業者の活用について】

2　上位・関連計画

（２）ー⑪ 大井町駅周辺地区開発【ＪＲ東日本】

国土地理院 基盤地図情報をもとに作成

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）

3　庁舎跡地等に関するこれまでの意見

（1）庁舎跡地等に関する意見

（新庁舎パブリックコメント、新庁舎整備基本計画(素案)に関する説明会でのご意見、品川区庁舎跡地等活用検討委員会区民委員応募時のご意見等より抜粋）

○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

○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

○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

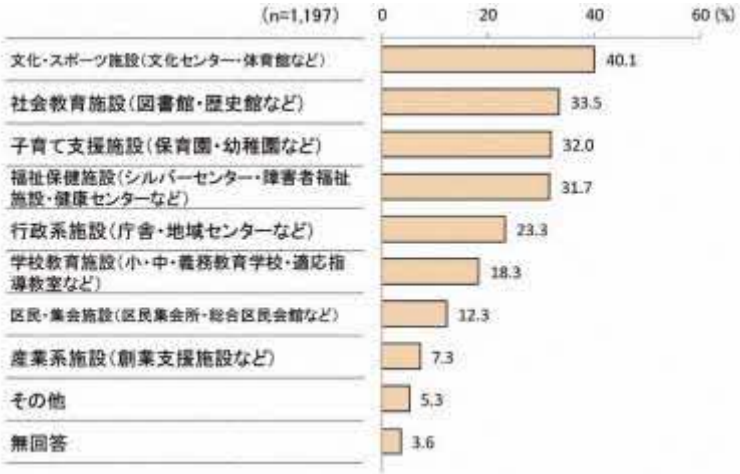
【その他】温泉施設、コミュニティバスの乗降場、商業施設、企業誘致、レストラン・カフェ等

3　庁舎跡地等に関するこれまでの意見

（２）公共施設等に関する意見 （令和4年度 世論調査より抜粋）

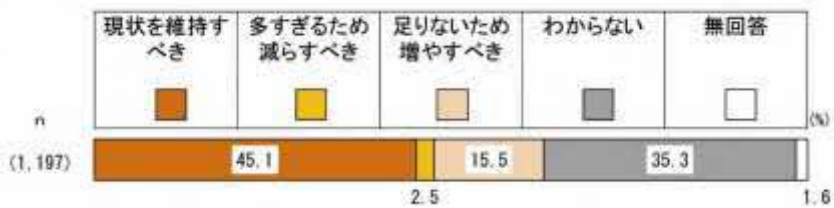
○優先的に整備または維持していくべきと考える施設

「文化・スポーツ施設」が４割



○区全体の公共施設の数

「現状を維持すべき」が４割半ば



○今後力を入れてほしい施策

「災害対策」「安全な市街地整備（木造住宅密集地域の改善・空き家対策など）」「生活安全（防犯対策・歩行喫煙禁止など）」が上位３項目

4　周辺状況

（1）人口動向

○品川区の人口動向

・総人口は令和23年（2041年）ごろまで増加傾向が続く。
・高齢化率は今後上昇が続く。

（注）四捨五入により数値の合計が総数と一致しないものがある。
※2021（令和3）年は住民基本台帳（4月1日）より作成、2031（令和13）年～2060（令和42）年は将来推計値

【年齢3区分別人口の予測】

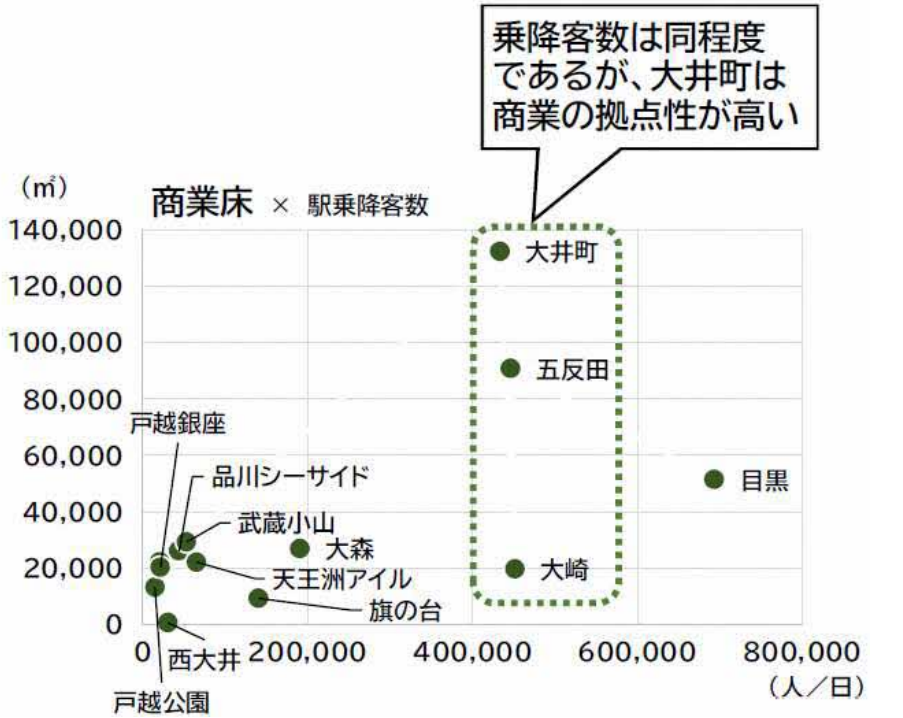
出典：品川区総合実施計画【令和4年4月策定】

4　周辺状況

（2）駅周辺の機能集積

○駅周辺の機能集積

・大井町は、乗降客数が同程度の大崎や五反田と比べて商業の拠点性が高い。



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

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

【商業床と駅乗降客数】

出典：品川区まちづくりマスタープラン【令和5年3月改定】

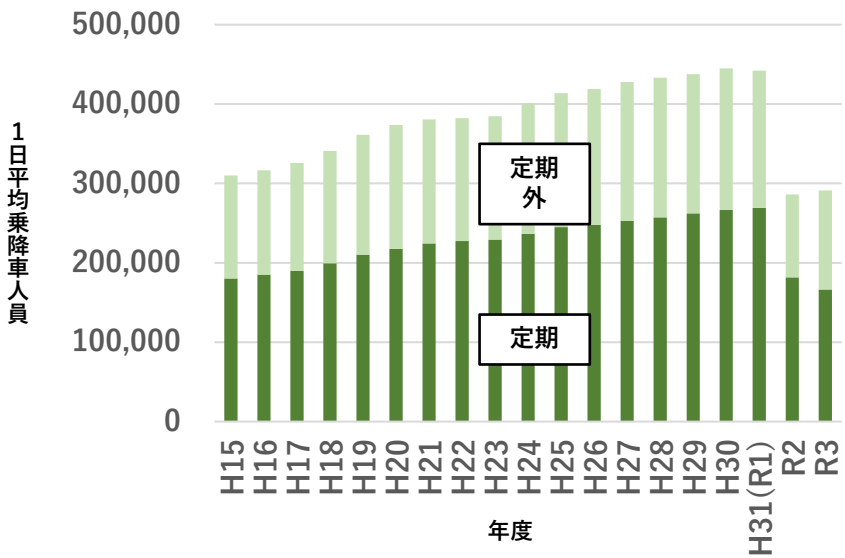
4　周辺状況

（3）最寄り駅の乗降車人員

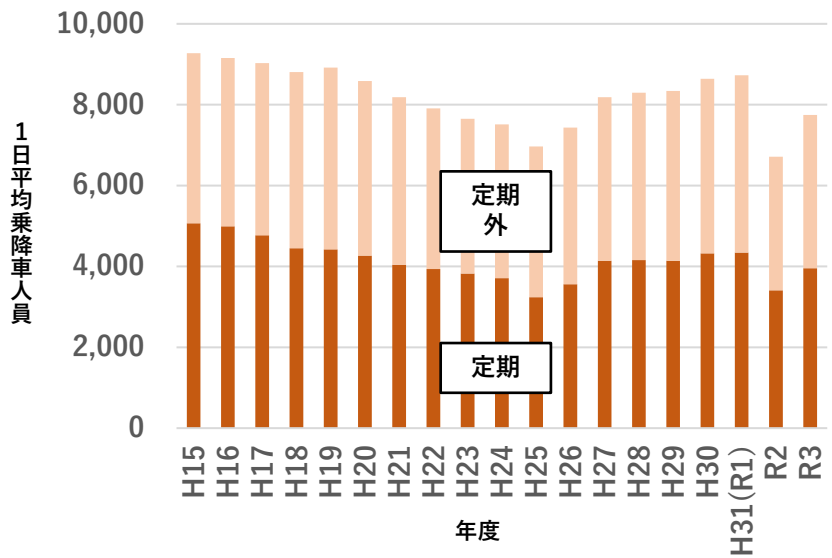
○大井町駅(JR、東急大井町線、りんかい線)と下神明駅(東急大井町線)の1日平均乗降車人員の推移

・大井町駅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。

・下神明駅は平成25年度以降、乗車人員は増加傾向で、定期・定期外利用がほぼ同程度である。



大井町駅の1日平均乗降者人員の推移



下神明駅の1日平均乗降者人員の推移

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

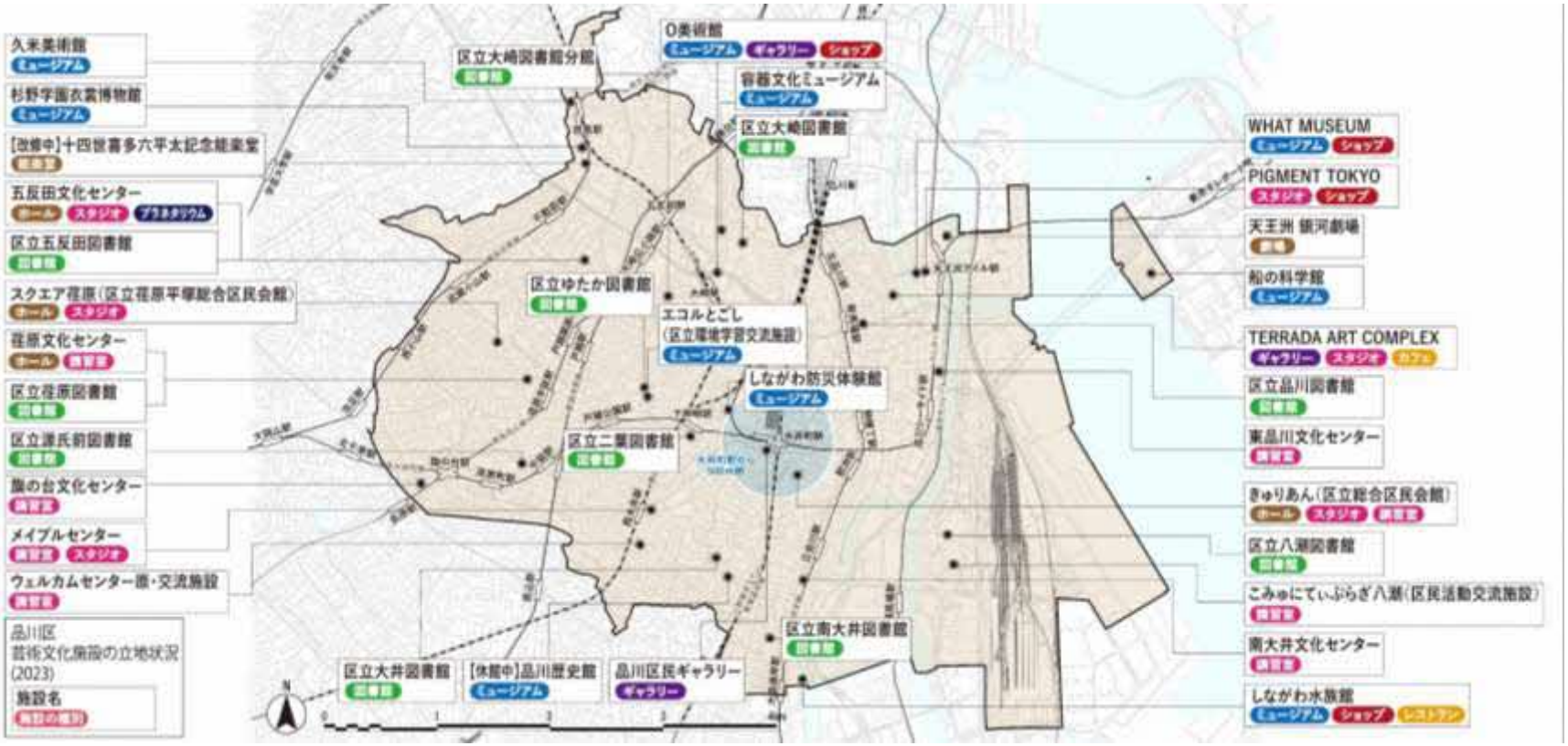
出典：第55回～第73回 東京都統計年鑑より作成

4　周辺状況

（4）施設立地状況

○品川区の主な芸術・文化関連施設

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

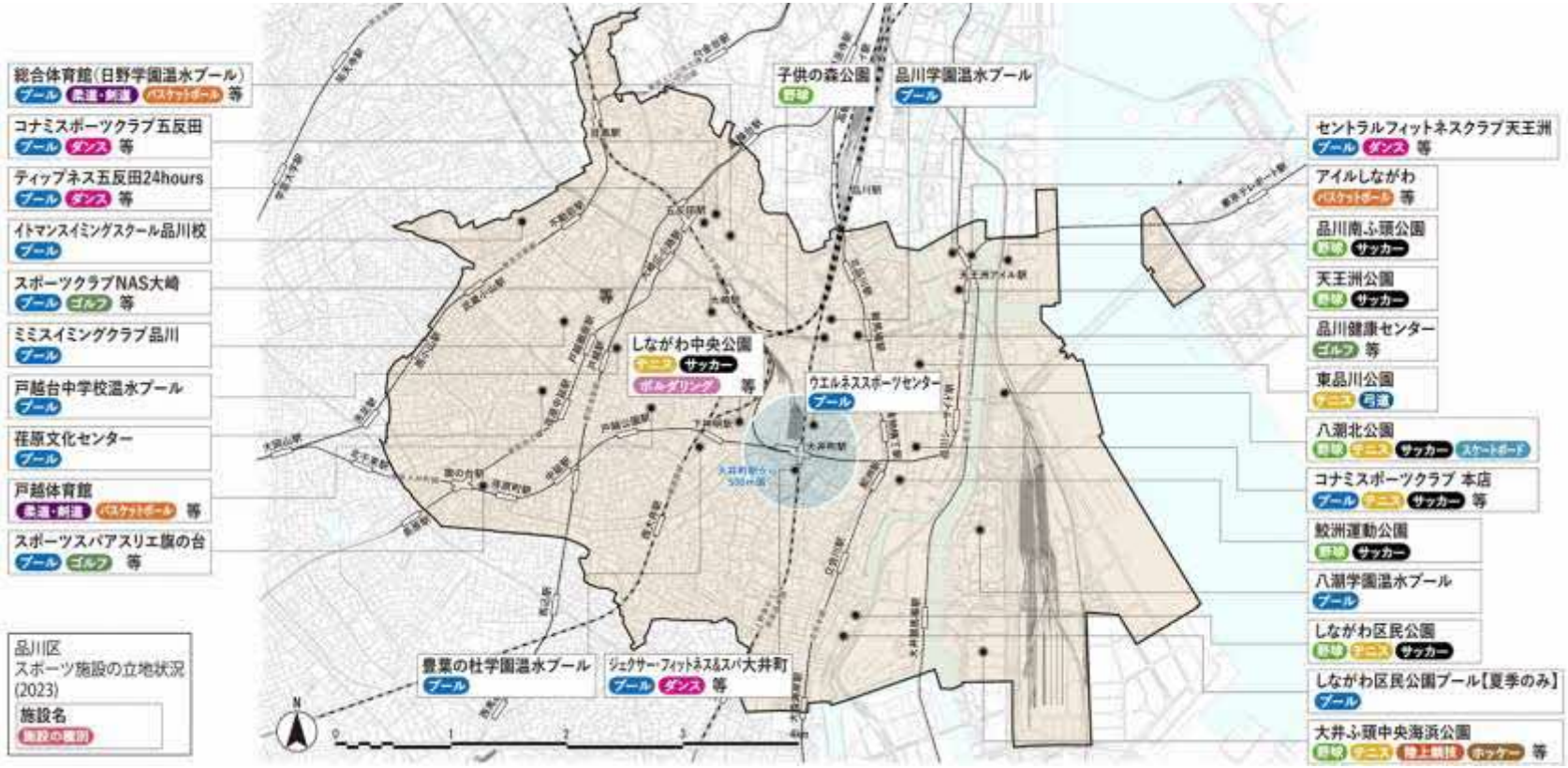


4　周辺状況

（4）施設立地状況

○品川区の主なスポーツ関連施設

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

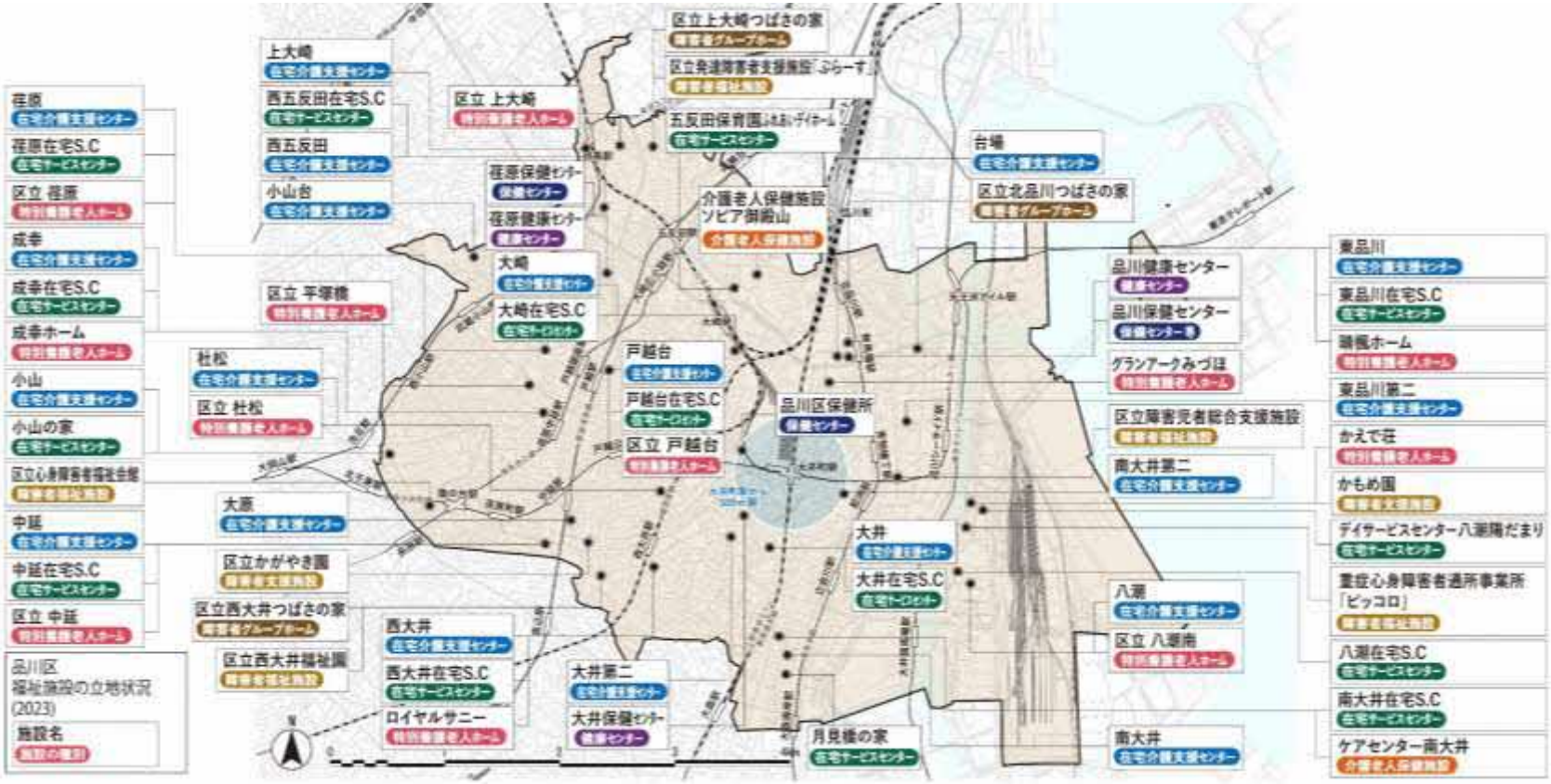


4　周辺状況

（4）施設立地状況

○品川区の主な福祉関連施設

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

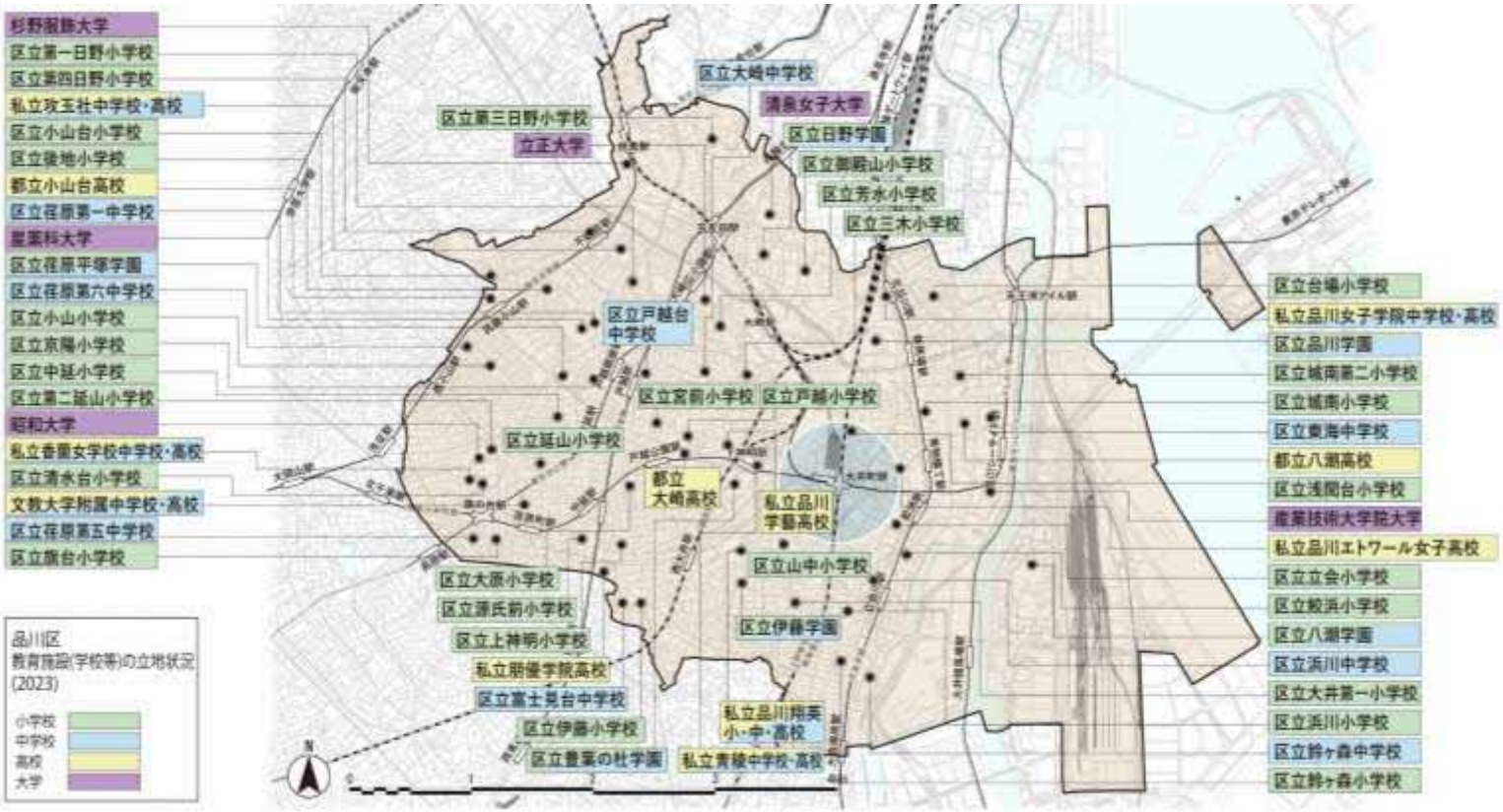


4　周辺状況

（4）施設立地状況

○品川区の主な教育関連施設（学校等）

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



5　事業スケジュール

・新庁舎の供用開始を見据えながら、現庁舎の跡地活用検討を進める
・庁舎跡地等の活用スケジュールは、検討委員会における議論を踏まえながら定めていく

項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度～
新庁舎整備	基本設計・実施設計		建設工事		●	供用開始
大井町駅周辺広町地区開発（ＪＲ東日本　街区）	建設工事		●	開業(予定)		
庁舎跡地等活用	活用の考え方	（活用計画策定）→（事業者募集要項作成）→（公募・選定）→（活用事業）				