品川区新庁舎整備基本計画（素案）に関する説明会資料

令和４年８月　品川区

【目次】

品川区庁舎周辺の今･昔 …… 1
写真で見る品川区庁舎 …… 2
品川区新庁舎整備基本計画について …… 3
新庁舎整備の基本的な考え方 …… 4
導入機能の整備方針 …… 5
新庁舎の建築計画 …… 7
新庁舎の構造計画･設備計画･外構計画 …… 8
新庁舎の規模･事業費･事業計画 …… 9
これまでに寄せられた主な区民意見 …… 10

【お問合せ先】

品川区 総務部 新庁舎整備課 新庁舎整備担当
〒140-8715　品川区広町2-1-36 品川区役所本庁舎6階
電話　　：03-5742-7801
FAX　　：03-5742-7143
E-mail　：shinchosha@city.shinagawa.tokyo.jp

パブリックコメント実施中
区ホームページ応募フォーム
はこちらから

品川区庁舎周辺の今・昔

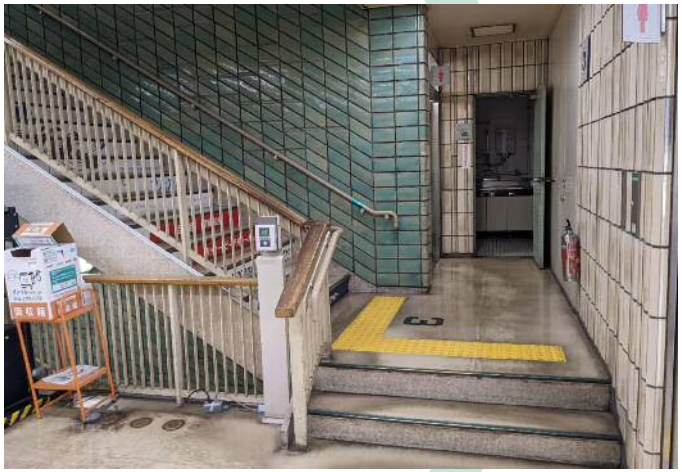
現在（令和元年撮影）

昭和33年

品川区総合庁舎落成式
（昭和43年撮影）

旧品川区庁舎
（昭和40年撮影）

写真で見る
品川区庁舎



品川区新庁舎整備基本計画について

●検討経過

現庁舎は築54年を経過しており、経年劣化が多く見られることから大規模な改修などが必要となり、区庁舎のあり方の検討を進めてきました。

時期	内容
平成29(2017)年から	・区議会行財政改革特別委員会にて新庁舎整備の方針について検討
令和　元(2019)年度	・区議会行財政改革特別委員会にて、広町敷地への庁舎移転に向けて検討を進める
令和　2(2020)年度	・品川区庁舎機能検討委員会を開催
	・「新庁舎の機能に関する事項について」答申
令和　3(2021)年度	・品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会を開催
	・品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員長から区長へ基本構想の答申
	・「品川区新庁舎整備基本構想」策定

●品川区新庁舎整備基本計画とは

- **機能検討段階**　現状の課題の整理、導入機能を検討する
- **基本構想段階**　基本理念・基本方針、新庁舎の規模、事業費、スケジュールを検討する
- **基本計画段階**　敷地条件に基づく施設計画素案や建設諸条件を検討する
  ＜基本構想の具体化、設計などの条件設定＞
- **基本設計段階**　新庁舎の基本性能を決定する
- **実施設計段階**　新庁舎建設工事に必要な設計図書を作成する
- **工事段階**　設計図書に基づいて、新庁舎を建設する
- 供用開始

●現庁舎の課題

①施設の老朽化に伴う維持管理負担の増大

②バリアフリーの問題点

③建築物および、情報機能・設備の老朽化

④防災機能の強化

⑤機能分散化による分かりにくさ、非効率性

⑥執務スペースの狭隘化、労働環境の問題

⑦交流スペースや交通部分面積などの不足

現庁舎の老朽化やバリアフリー対応、狭隘化などの課題を考えると、大規模修繕や耐震改修といった方法では、庁舎の抱える課題のすべてを解決し、区を取り巻く環境変化や多様化する行政への要望に対応することは困難であると考えられます。また維持管理費の観点からも、建て替えによる新庁舎の整備が妥当と考えます。

庁舎の整備が必要

◀バリアフリー化未対応の例

老朽化の例▶

雨漏りをビニールで補強　　ひび割れた壁

◀非効率性、狭隘な空間の例

新庁舎整備の基本的な考え方

●基本理念・基本方針・導入機能の整備方針

3つの基本理念

- 『にぎわい都市』の魅力と発展をつなぐ、明るく親しみやすい庁舎
- 『暮らしが息づく国際都市』にふさわしい、誰にでもやさしく、便利で機能性にあふれた庁舎
- 『環境都市』の実現とともに、災害時にも区民を守る、力強く持続可能な庁舎

6つの基本方針

- **【区民サービス】** 区民にとってわかりやすく、利用しやすい庁舎
- **【区民協働・交流】** 区民の協働と交流の拠点となる開かれた庁舎
- **【行政・議会】** 機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎
- **【防災】** 区民の安全・安心を支える防災指令拠点となる庁舎
- **【環境】** 環境にやさしい脱炭素型の庁舎
- **【将来変化・経済性】** 将来の変化に対応し、長期間有効に使い続けられる庁舎

導入機能の整備方針

- 窓口機能
- 相談機能
- 案内機能

- 情報発信機能
- 協働・交流機能

- 執務機能
- 会議機能
- 議会機能

- 強くしなやかな建物性能の実現 ・災害時のバックアップ機能
- 災害対策本部機能
- 災害時区民対応機能

- 建築物の環境性能
- カーボンニュートラル
- 周辺環境への配慮

- ライフサイクルコストの低減
- 将来の変化への柔軟な対応

【共通機能】 ■ユニバーサルデザイン　■DXの推進　■セキュリティ対策　■感染症対策（※）

※ 感染症対策は基本計画段階から【共通機能】として新たに整備方針の項目として追加しました。

【基本理念】

庁舎のあるべき姿を示します
新庁舎整備の骨格となる考え方です

品川区における最上位の行政計画である品川区長期基本計画の体系は、次の「3つの政策分野」から構成されています。

① 地域 にぎわい 活力
② 人 すこやか 共生
③ 安全 あんしん 持続

品川区にふさわしい庁舎として、これらを支えていくための拠点となることを目指し、3つの基本理念を設定しました。

【基本方針】

基本理念を実現するための具体的な庁舎像を示します

【導入機能の整備方針】

基本理念・基本方針を具体化する新庁舎の機能の整備方針・考え方を示します

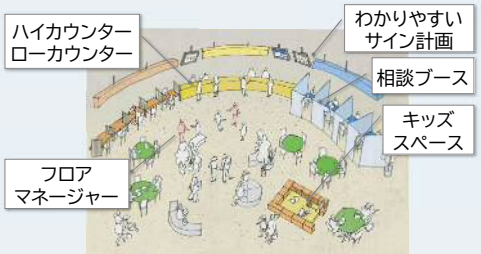
導入機能の整備方針

●区民サービス

「区民にとってわかりやすく、利用しやすい庁舎」

［整備方針］

窓口機能	区民にとってわかりやすく利用しやすい窓口機能を目指します。
相談機能	プライバシーに配慮し、安心して相談できる環境を整備します。
案内機能	来庁者がスムーズに手続きできるわかりやすい案内機能を整備します。



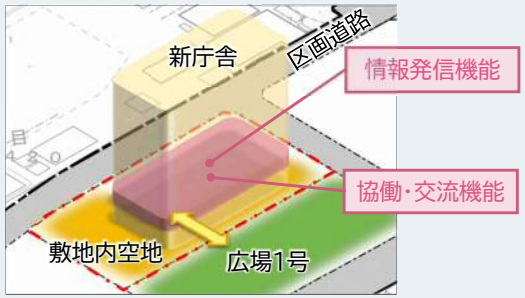
ワンストップサービスを導入した窓口のイメージ

●区民協働・交流

「区民の協働と交流の拠点となる開かれた庁舎」

［整備方針］

情報発信機能	情報発信の拠点となる協働・交流機能を目指します。
協働・交流機能	コミュニティの中心となる協働・交流機能を目指します。



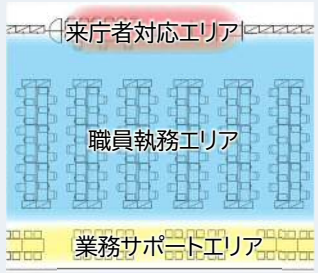
情報発信機能、協働・交流機能の配置イメージ

●行政・議会

「機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎」

［整備方針］

執務機能	機能的・効率的で柔軟性のある執務環境を整えます。
会議機能	多様な打合せに対応し、効率的な運用が行える会議機能を整備します。
議会機能	区民に開かれ、使いやすい議会機能の検討を進めます。



執務空間のイメージ

●防災

「区民の安全・安心を支える防災指令拠点となる庁舎」

［整備方針］

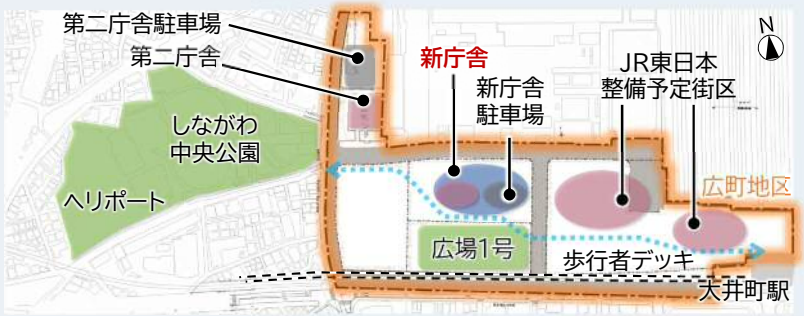
周辺施設との連携機能	周辺の各施設と相互に補完しあいながら、防災指令拠点の強化を目指します。
耐震性・災害時のバックアップ機能	防災指令拠点として高い耐震性やライフラインのバックアップ機能を備えます。
災害対策本部機能	災害時に迅速に活動でき、各機関と連携がとれる災害対策本部機能を目指します。
災害時区民対応機能	庁舎低層部、周辺空地において災害時の活動場所を確保します。

●新庁舎
・防災指令拠点
・帰宅困難者一時滞在施設※
・被災者対応スペース

●第二庁舎（別途検討中）
・帰宅困難者一時滞在施設
・災害対応従事者の休憩・宿泊

●しながわ中央公園
・災害時の多目的利用

※ 災害発生時の来庁者が中心



●JR東日本整備予定街区
・帰宅困難者一時滞在施設

●広場1号
（JR東日本整備予定街区）
・広域避難場所
・一時的な退避場所
・物資の受け入れ

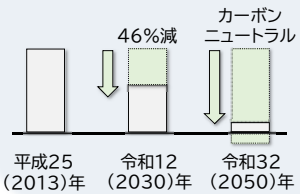
新庁舎および周辺施設の災害時の役割イメージ

●環境

「環境にやさしい脱炭素型の庁舎」

［整備方針］

建築物の環境性能	CASBEE（キャスビー）-建築（新築）の取得目標「Sランク」を目指します。
カーボンニュートラル	費用対効果を見極めながら、ZEB（ゼブ）の取得目標「Nearly ZEB（ニアリーゼブ）」を目指します。
周辺環境への配慮	周辺環境に配慮し、豊かな潤いのある市街地環境を形成します。



○ 令和12（2030）年までに平成25（2013）年比で46%削減
・令和32（2050）年にカーボンニュートラル（実質的な排出0）
・令和3（2021）年4月22日気候サミットで表明

導入機能の整備方針

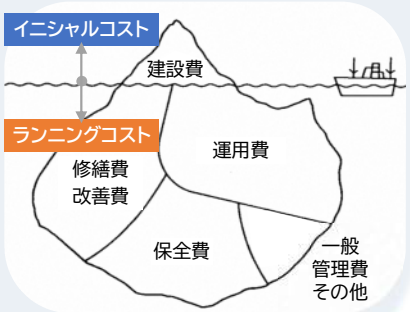
●将来変化・経済性

「将来の変化に対応し、長期間有効に使い続けられる庁舎」

［整備方針］

ライフサイクルコストの低減　長寿命で維持管理しやすい庁舎を目指します。

将来の変化への柔軟な対応　可変性があり、将来にわたり長く使える庁舎を目指します。



ライフサイクルコスト概念図
（出典：国土交通省HP一部加工）

●共通機能

ユニバーサルデザイン

［整備方針］

誰もがわかりやすく、
利用しやすい庁舎を目指します。

感染症対策

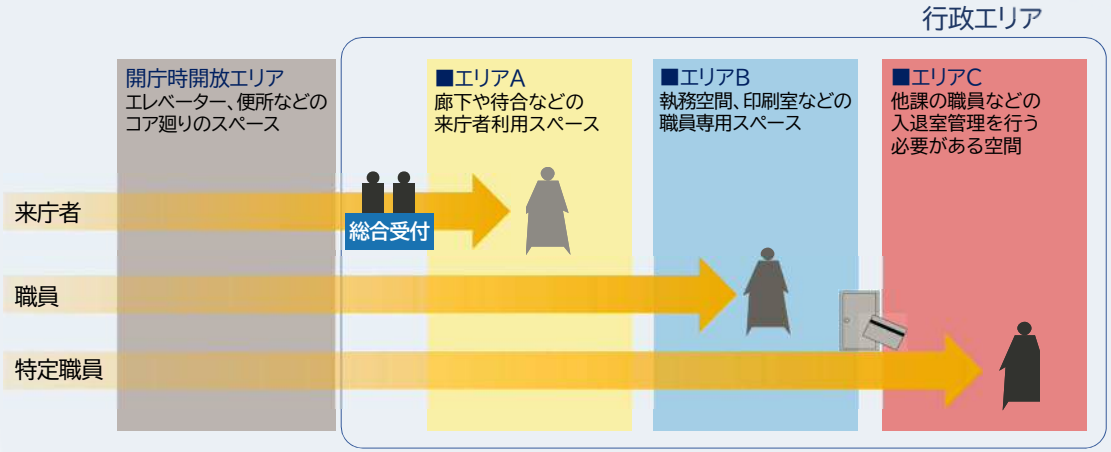
［整備方針］

感染症発生時においても臨機応変に
対応できる体制を構築します。

セキュリティ対策

［整備方針］

利便性・効率性を向上させたセキュリティ環境を整備します。



セキュリティエリアの段階構成イメージ

ＤＸ※の推進

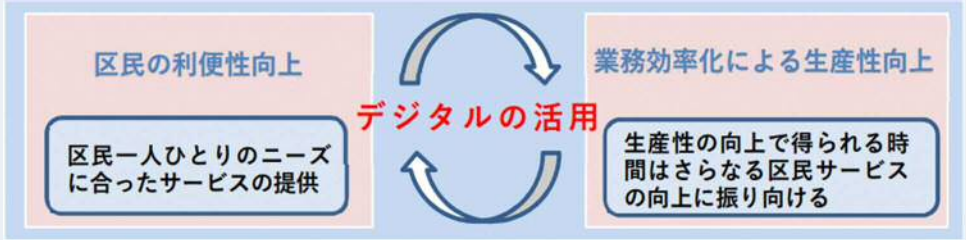
※ デジタル・トランスフォーメーション：進化したIT技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革させるという概念。

［整備方針］

DXを推進し区民の利便性向上と業務効率化を目指します。

目　的

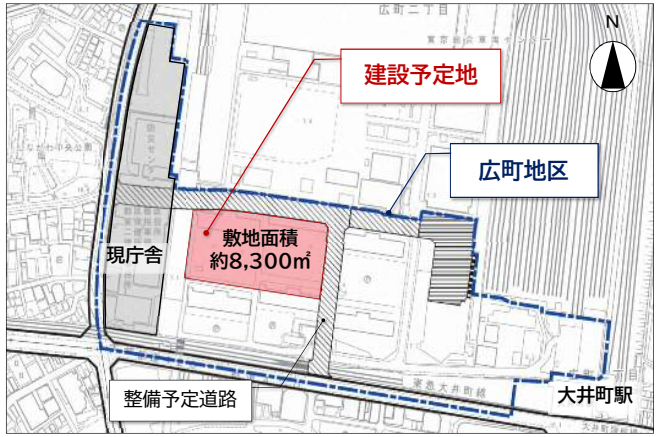
健康・介護・教育・災害対策・産業など、あらゆる分野においてICTをはじめとするデジタル技術を最大限活用して、**区民の利便性向上**と**業務効率化**による生産性向上を図りつつ、区民生活における課題解決や発展に向けてデジタル変革の取組を推進する。



DX推進の基本的方向性（出典：「品川区DX推進基本方針」）

新庁舎の建築計画

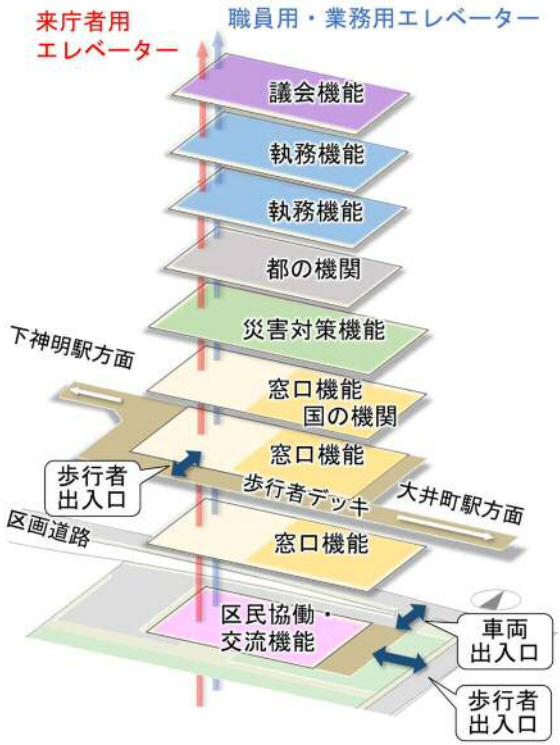
●建設予定地



土地区画整理事業が進められている広町地区内の敷地を新庁舎の建設予定地としています。

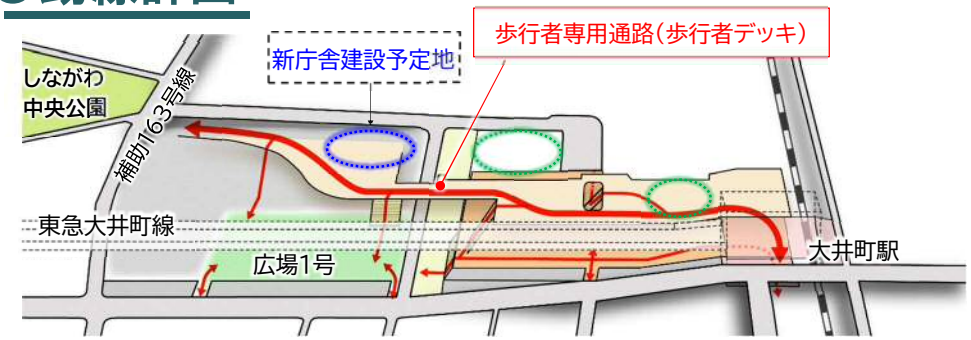
※この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。
（承認番号）3都市基交著第1号、令和3年4月9日

●ゾーニング計画



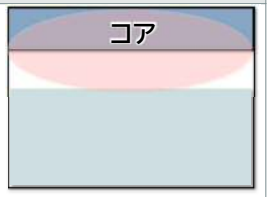
※ 建物形状、各機能配置および出入口位置などはイメージです。
※ 図は各階層の代表的なフロアを示したもので、実際の階数とは異なります。

●動線計画



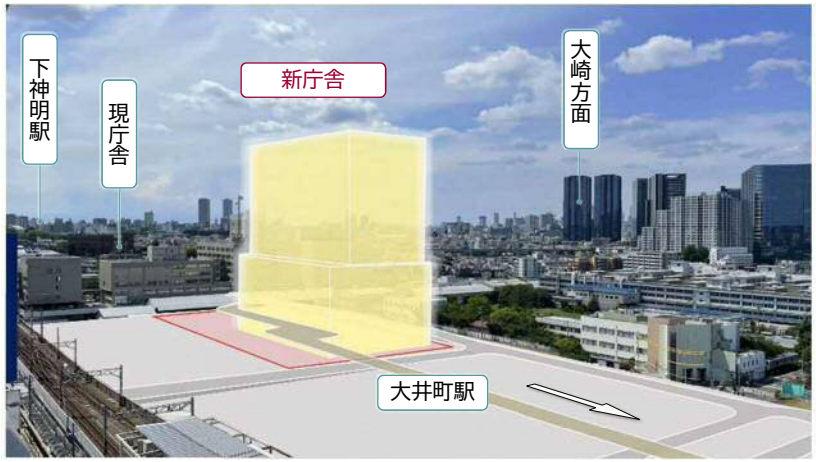
●平面計画

整備方針の実現に向けて望ましいコア配置を比較し、平面計画の検討を進めます。
※ コア：廊下・階段・エレベーター・トイレ・機械室など

配置イメージ（中高層基準階） 来庁者エリア 執務エリア	中央コア（センターコア）型	両端コア（ダブルコア）型	偏心コア（片コア）型
			
概要	・南北が分断し計画上の自由度が低い ・来庁者と職員の動線分離はややしにくい ・レンタブル比(※)の高い計画にしやすい ・構造的にバランスがよい ・2方向避難の確保が難しい場合がある	・計画上の自由度が高い ・来庁者と職員の動線分離はしやすい ・レンタブル比が低くなりやすい ・構造的にバランスがよい ・2方向避難を確保しやすい	・計画上の自由度が高い ・来庁者と職員の動線分離はややしにくい ・レンタブル比の高い計画にしやすい ・構造的に偏りがあり、配慮が必要 ・2方向避難の確保が難しい場合がある

※ レンタブル比：延床面積に占める専有部（共用部以外）の面積の割合。

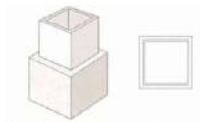
●外観計画



※ 建物形状は現段階でのイメージです。今後変更となります。

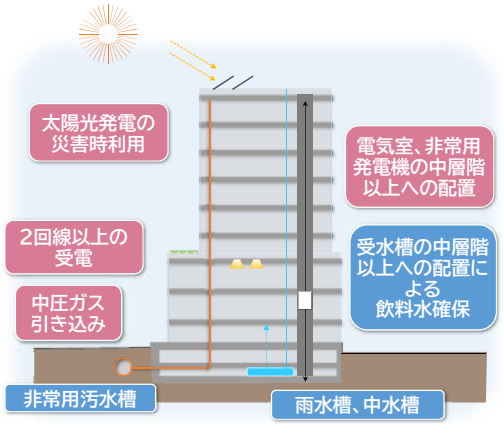
新庁舎の構造計画・設備計画・外構計画

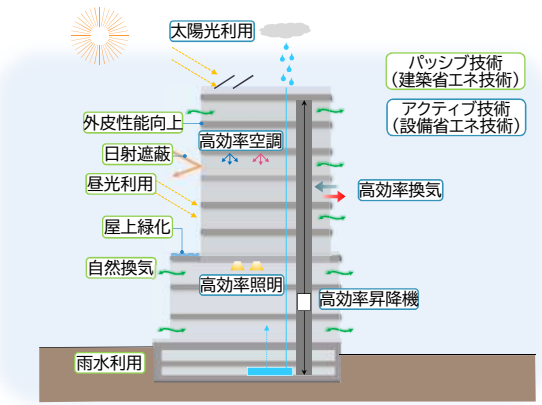
●構造計画

	鉄筋コンクリート造（RC造）	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	鉄骨造（S造）	コンクリート充填鋼管構造（CFT造）
イメージ				
特徴	・鉄筋とコンクリートを使用した、耐震性に優れた構造	・RC造とS造を組合せ、両方の特徴を兼ね備えた構造	・鋼材を使用した、靭性（粘り強さ）に優れた構造	・鋼管の柱にコンクリートを充填した高耐力の柱の構造

新庁舎は、災害応急対策活動の中枢となる施設であるため、高い耐震性を確保するため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である「構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類」を目標とします。
また、地盤特性に応じた適切な基礎形式の検討や、免震構造などの導入、架構形式、荷重条件に応じた合理的な上部構造計画について、建築計画や設備計画との整合を図りながら、設計時に検討を行います。

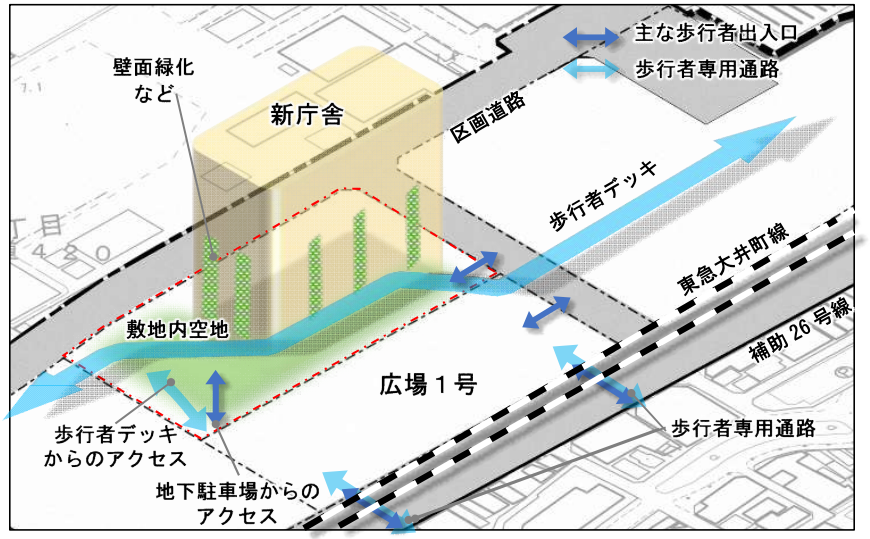
●設備計画





新庁舎の設備については、 災害時の防災拠点機能としての対応を踏まえ、必要な設備を導入します。 また、国によるネット・ゼロ・エネルギー・ビル（ZEB）の実現に向けての長期目標や、建築環境総合性能評価システム（CASBEE） に基づく評価なども注視しつつ、費用対効果を見極めながら、環境品質に配慮した施設とします。

●外構計画



※ イメージであり、実際の計画内容を示すものではありません。

品川区の木
（シイノキ・カエデ）

品川区の花
（サツキ）

駅や道路、周辺施設との高低差を解消する歩行者デッキを整備します。
敷地内空地は緑地やウッドデッキ、ベンチなどを備えた、憩いの場として整備します。
区の木や区の花を積極的に使用し、みどりの取り組みを情報発信します。

新庁舎の規模・事業費・事業計画

●新庁舎の規模

・現庁舎規模

区分	面積
区（本庁舎・議会棟・第三庁舎）	約18,000㎡
区（第二庁舎）	約12,000㎡
駐車場	約9,000㎡
国および都の機関（使用面積）	約7,000㎡
合　計	約46,000㎡

・新庁舎建設想定規模（基本計画）

区分	面積
行政・防災・議会機能など	約35,000㎡
保健所/保健センター	約2,000㎡
屋内駐車場	約11,000㎡
国および都の機関	約10,000㎡
協働・交流機能	約2,000㎡
合　計	約60,000㎡

令和3年度に実施した現庁舎における執務環境調査の結果を踏まえ、行政・防災・議会機能の規模は、文書・物品削減量50%を目標として、約35,000㎡と算出しました。
屋内駐車場は、現庁舎駐車場と同等数以上かつ東京都駐車場条例における附置義務台数を確保することを基本に、適正規模について検討を進めます。
区の保健センター管轄区域を再編成し、その一部機能（2,000㎡）を新庁舎内に集約します。

●事業費

概算事業費は以下の金額を見込んでいます。
なお、現時点における試算の結果として示したものです。事業費については、建設物価などの社会経済情勢の変化に留意するとともに、ライフサイクルコスト低減の観点も踏まえ、設計段階などにおいて維持管理費を含めて精査していきます。

■事業費（イニシャルコスト）

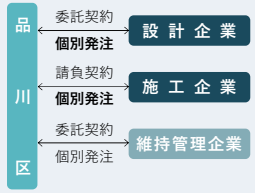
概算事業費（税込）		
調査・設計費	約20億円以上	工事監理費含む
建設工事費	約360億円以上	60万円/㎡以上×60,000㎡（建設想定規模） ※単価は先行事例などより想定
外構工事費	約20億円以上	歩行者デッキなど
合計	約400億円以上	※ 物価状況や費用対効果を見極めたZEB化対応などより価格の上昇が見込まれる

※国および都の機関の整備費を含みます。
※備品更新費、移転費、現庁舎の解体工事費は含んでいません。

●事業計画（事業手法）

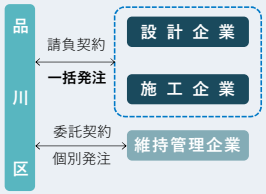
従来方式

区が自ら資金を調達し、設計と施工、維持管理を民間に分離発注する方式。



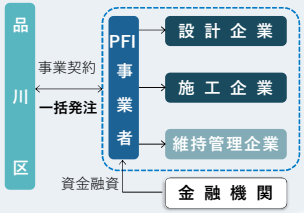
設計・施工一括発注方式（DB方式）

設計と施工を一括して設計・施工企業に発注する方式。



PFI方式

PFI法に基づき、設計・施工から維持管理までを包括的に民間事業者グループに発注する方式。



新庁舎の事業手法には、現庁舎の課題や区民要望へ対応していくために**早期に事業着手**できることや、設計・施工の各段階で**区民や区の意向を反映**できることに加え、**区内企業が参加しやすい**ことが求められます。

⇨ **本事業においては、従来方式を採用します。**

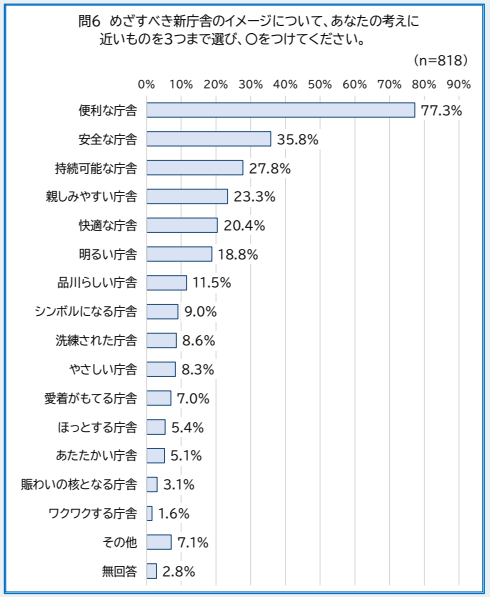
●事業計画（事業スケジュール）

・令和4（2022）年度に、基本計画を策定します。
・令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて基本設計・実施設計を行います。
・令和7（2025）年度から建設工事を開始します。
※今後、設計段階において工事期間を精査していきます。

これまでに寄せられた主な区民意見

●基本構想アンケート（令和３年６月実施）

回答者数:813名

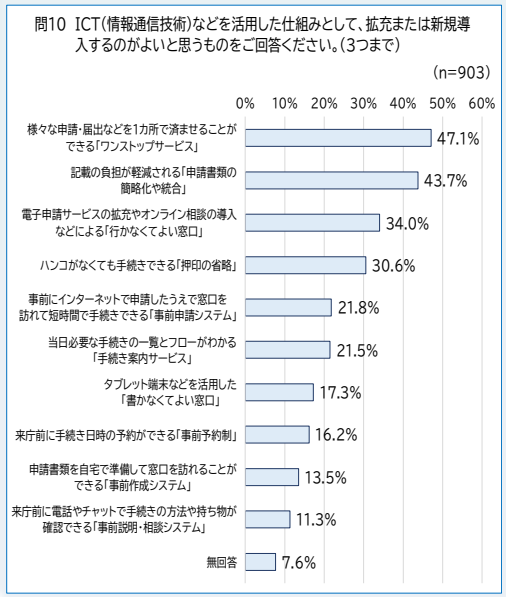


件数の多かった意見

- 段差をなくてほしい
- オンライン申請を充実させてほしい
- 災害に強い庁舎にしてほしい
- 窓口などをわかりやすい配置にしてほしい
- おむつ交換場所やキッズスペースがほしい
- レストランや区民が楽しめるスペースがほしい
- 手続きを便利・簡潔にしてほしい
- 庁舎への交通手段を充実させてほしい
- 徹底的にコストを抑えるべき
- 区民意見を聴く機会を設けてほしい
- 豪華であるより機能的な庁舎がよい
- 区民が誇れる庁舎にしてほしい
- 長く使える庁舎をつくるべき

●基本計画アンケート（令和４年１月実施）

回答者数:903名



件数の多かった意見

- 段差がない庁舎がよい
- 災害時の拠点として機能する設備・備蓄があってほしい
- 食堂やおしゃれなカフェがほしい
- 駐車場・駐輪場スペースが十分ほしい
- 庁内をわかりやすい構造にしてほしい
- 区庁舎へ行かなくてもできる手続きを増やしてほしい
- 気軽に足が運べる交流の場・憩いの場にしてほしい
- 職員が働きやすい庁舎とすべき
- 環境に配慮した庁舎としてほしい
- 明るい雰囲気の庁舎がよい
- 大井町駅から近くなるのはうれしい
- 庁舎前までバスを運行してほしい
- お金をかけすぎずに建設すべき

●区民意見フォーム　区のホームページに162名の方から延べ217件のご意見をいただきました

（令和3年5月14日開設 令和4年7月1日現在）

■整備の方向性・コンセプトに関する意見（21件）

100年の大計を持て。　区民に便利で使いやすい施設としてもらいたい。
明るくおしゃれで行きたくなる庁舎に。
有事の際に対応できる広い空間が必要。 など

■区民サービス・区民協働に関する意見（25件）

手続きのワンストップ化や、充実した相談対応を。
区民のライフステージに合わせた窓口に。
子連れでも安心して過ごせる窓口になるといい。
「協働」が実現する「行きたくなる」区役所に。
会議室、ワーキングスペースなど、区民が活用できるスペースがほしい。 など

■防災・環境に関する意見（24件）

地震による被害（停電等）が発生した際にも継続して業務を行えるように。
耐震性に優れた庁舎に。　免震構造、自家発電が可能である事。
緑の多い区民の憩いの場をつくってほしい。
環境（生物多様性）に配慮した庁舎としてほしい。 など

■併設施設の要望・その他（46件）

ドッグラン設置を。　大規模保育園を。　図書館を。　有名カフェチェーンを。
サテライトキャンパスを。　誰でも利用できる展望施設を。
敷地にあるレンガ造りの建物は保存すべき。
レンガ造りの建物活用し、大井町のシンボルに。 など