品川区新庁舎整備基本構想（素案）

要約版

令和３年９月

品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会

あなたのわ！しながわと出会ってください。
品川区

目 次

1. これまでの検討経緯 1
2. 基本構想の位置付け 1
3. 現庁舎の概要 2
4. 新庁舎整備の必要性（現庁舎が抱える課題） 2
5. 基本理念・基本方針・導入機能の整備方針 3
1) 新庁舎整備の基本的な考え方 3
2) 基本理念 4
3) 基本方針 5
4) 基本理念・基本方針・導入機能の整備方針の整理 6
6. 建設概算規模 6
1) 規模算定に当たって考慮すべき要素 6
2) 新庁舎建設想定規模および現庁舎との比較 7
7. 建設候補地 7
8. 事業計画 8
1) 事業方式 8
2) 事業スケジュール 8
3) 概算事業費 8

1. これまでの検討経緯 …基本構想本編 p. 1

平成 29（2017）年から新庁舎整備に向けた議論を開始し、「品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定員会」での検討を経て、基本構想（素案）を策定しました。

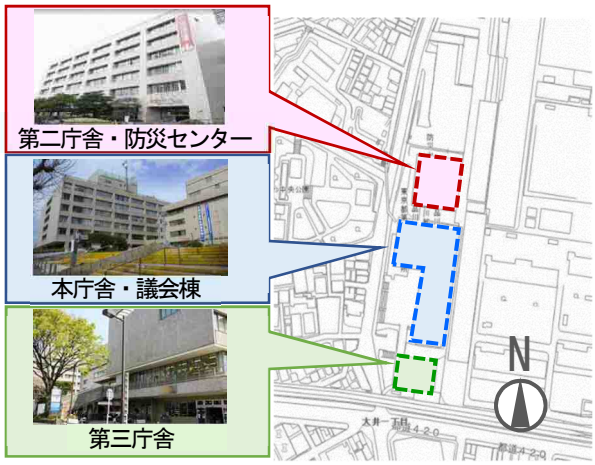
時期	内容
平成 29（2017）年から	区議会行財政改革特別委員会にて新庁舎整備の方針について検討
令和元（2019）年	区議会行財政改革特別委員会にて、広町敷地への庁舎移転に向けて検討を進める
令和 2（2020）年	品川区庁舎機能検討委員会を開催
	「新庁舎の機能に関する事項について」答申
令和 3（2021）年	**品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会を開催**

2. 基本構想の位置付け …基本構想本編 p. 3

令和 3 年 4 月から、新庁舎整備を進めるための基本的な考え方として基本理念・基本方針などを検討しました。

3. 現庁舎の概要 …基本構想本編 p. 12

現庁舎の敷地は、総面積約 13,484 ㎡、区役所通りに面した場所にあります。南面は東急大井町線の高架があり、東面は東日本旅客鉄道の敷地に面しています。敷地内には、第二庁舎・防災センター、本庁舎・議会棟、第三庁舎が位置し、駐車場が配置されています。



施設概要	本庁舎	RC 造地上 8 階	昭和 43(1968)年築 延床面積 29,481 ㎡
	議会棟	RC 造地上 6 階	
	第三庁舎	RC 造地上 8 階	
	第二庁舎 防災センター	RC 造地上 8 階	平成 6(1994)年築 延床面積 13,620 ㎡
施設敷地面積	約 13,484 ㎡(本庁舎･第二庁舎･第三庁舎敷地を含む)		
アクセス	○JR 線･東急線･りんかい線大井町駅徒歩 8 分 ○東急大井町線下神明駅徒歩 5 分		
在庁職員数	1,454 人(区職員のみ) ※令和 3(2021)年 4 月 1 日現在		

4. 新庁舎整備の必要性（現庁舎が抱える課題） …基本構想本編 p. 13

昭和 43（1968）年に建築された本庁舎・議会棟・第三庁舎は、築 53 年を迎え、構造体や仕上げ、設備の老朽化が進んでいる一方、区を取り巻く環境変化や多様化する行政需要に対応する機能が求められています。

- ①施設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

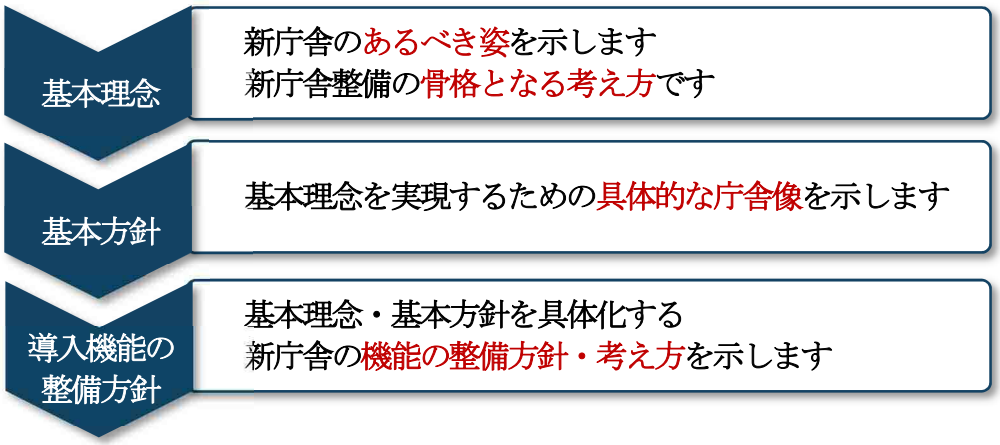
庁舎の整備が必要

5. 基本理念・基本方針・導入機能の整備方針 …基本構想本編 p. 16

これまでの検討内容の整理・区民意見の集約を行い、策定委員会での検討を経て、新庁舎の「基本理念」「基本方針」を策定しました。

1） 新庁舎整備の基本的な考え方

新庁舎整備を進めるための基本的な考え方として、基本理念および基本方針、導入機能の整備方針をまとめました。基本理念および基本方針とは、品川区らしい庁舎を整備するための、考え方の根幹となるものです。そして、基本理念・基本方針に基づき、新庁舎の機能の整備方針・考え方を示したものが、導入機能の整備方針です。



2)　基本理念

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す。

理念	地域　にぎわい　活力	人　すこやか　共生	安全　あんしん　持続
	『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
品川らしさ	旧東海道品川宿をはじめ**人々の交流・物流の拠点としてにぎわい、発展**してきた歴史を背景に、**活気ある商店街**があり、いまなお下町の風情も残る**多様な街なみ**を形成しています。	国際都市東京の表玄関として、外国人住民・旅行者の増加や安全で快適な都市基盤整備が進み、品川は**東京の繁栄を担う人びとが活躍する都市**へと発展しています。	自助・共助による自主防災意識の高まり、公助による災害対策の取り組みにより、地域防災力が強化された**住みよいまちの環境が形成**されています。
目指す庁舎	・**様々な区民が交流**でき、区内団体などの**活動を支援**するスペースを充実させることで、地域コミュニティの活性化を図り、魅力ある**まちのにぎわいと発展をつなぐ**庁舎を目指します。 ・区内にある鉄道延べ 40 駅・14 路線の**アクセス性の良さ**を活かし、誰もが気軽に立ち寄れ、**区の魅力**を積極的・効果的に発信できる**明るく親しみやすい**庁舎を目指します。	・国籍、性別、年齢、障害の有無などにかかわらず、**誰にでもやさしく、使いやすい**庁舎を目指します。 ・**ワンストップサービス**の実現や先端技術を活用した**ＤＸの推進**により、**利便性の高い**庁舎を目指します。 ・職員にとっても働きやすい**機能性にあふれた**庁舎とすることで、業務効率化と**質の高い区民サービス**が提供できる庁舎を目指します。	・**周辺の環境と調和**しながら、**地球環境の改善を先導**する高い性能を確保した庁舎を目指します。 ・今後予想される首都直下地震や豪雨などの大規模自然災害などから、力強く**区民の安全・安心を守り、**防災指令拠点にふさわしい庁舎を目指します。 ・ライフサイクルコストの低減を図り、次の世代を見据えた柔軟性の高い計画とすることで、**ＳＤＧｓ**の考え方を反映した**持続可能**な庁舎を目指します。

3) 基本方針

新庁舎の基本理念を具体化するため、6つの基本方針を定めます。

【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

・高齢者や障害者、子ども連れの方や外国人など、様々な方が利用しやすい庁舎
・ワンストップサービスの導入などによる利便性の高い窓口の整備
・だれもがわかりやすい案内表示や、プライバシーに配慮された相談機能の充実

【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

・区民と区との協働、交流拠点としての役割を果たす庁舎
・様々な主体の交流の促進や活動を支援するスペースの充実
・区政情報や区の魅力を発信する適切なスペースと設備を整備

【行政・議会】機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎

・部署間の連携やレイアウト変更に柔軟に対応できる執務環境の整備
・効率的に活用するための運用システムや、ＩＣＴ環境が導入された会議室の整備
・関係諸室や各種設備など議会機能の一層の充実

【防災】区民の安全・安心を支える防災指令拠点となる庁舎

・高い耐震性や浸水対策などの建物性能と非常用電源などのバックアップ機能を備えた、区民の安全・安心を支える庁舎
・災害時の指令拠点として、災害対策本部機能が充実・強化された庁舎
・災害時の臨時スペースを備え、区民への対応機能を確保

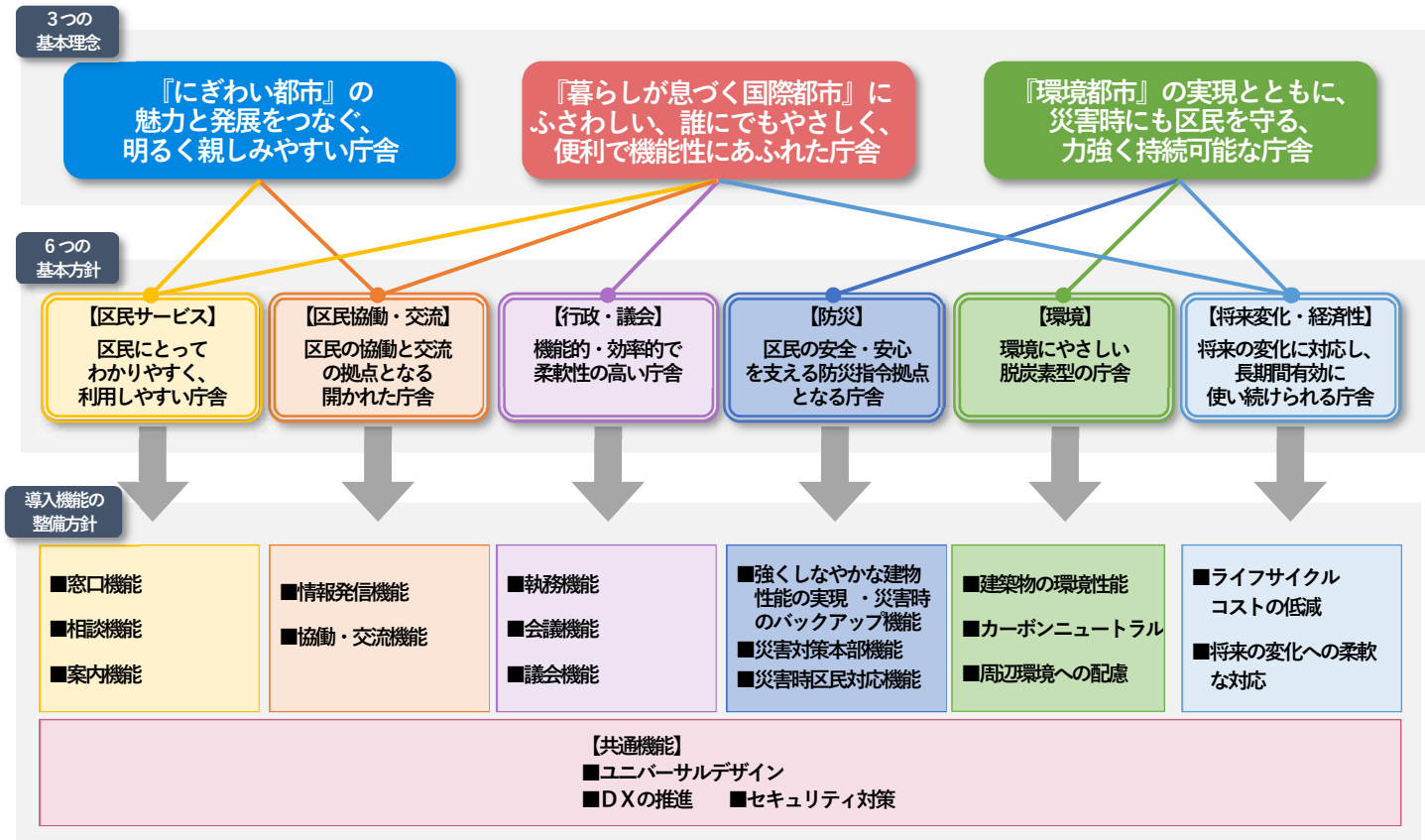
【環境】環境にやさしい脱炭素型の庁舎

・地球温暖化対策および持続可能な発展に寄与する、環境にやさしい庁舎
・費用対効果を考慮して、環境に配慮した機能・設備を積極的に導入
・緑化などが整備され、周辺の環境に配慮した庁舎

【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

・今後の行政需要の多様化やＩＣＴ技術の高度化などの様々な変化に対応できる庁舎
・設備面や構造面で財政負担に配慮し、長期間有効に使い続けられる庁舎

4） 基本理念・基本方針・導入機能の整備方針の整理



6. 建設概算規模 …基本構想本編 p. 37

1） 規模算定に当たって考慮すべき要素

新庁舎の規模算定に当たって考慮すべき要素は以下のとおりです。

① 職員数と議員数

項目	人数	備考
職員数	1, 600 人	現在の在庁職員数（1, 454 人）に、分散している機能の集約などを考慮し加算
議員数	40 人	現在の議員定数

② 令和 2 年度庁舎機能検討委員会答申

区を取り巻く環境変化や多様化する行政需要に対応するために、答申に基づき必要な機能を整備します。

③ 第二庁舎の活用

第二庁舎は、築年数などを踏まえて残すこととして、その活用については別途検討します。

④ まちづくりとの連携

まちづくりが進む広町地区において、周辺環境などに配慮しながら適切な面積を確保します。

2) 新庁舎建設想定規模および現庁舎との比較

上記を踏まえた新庁舎建設想定規模および現庁舎との比較については、以下のとおりです。

○新庁舎建設想定規模

区　分	面積
行政・防災・議会機能など	約 37,000 ㎡
屋内駐車場	約 11,000 ㎡
国および都の機関（調整中）	約 10,000 ㎡
協働・交流機能	約 2,000 ㎡
合計	約 60,000 ㎡

○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 ㎡

上記より、新庁舎整備で検討する全体規模は、約 60,000 ㎡　となります。

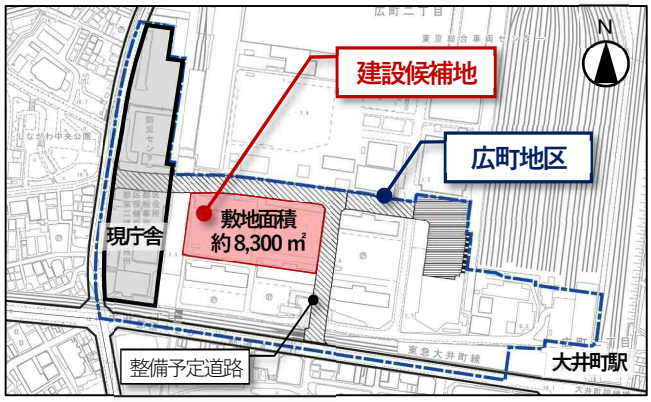
ただし、これはあくまでも現段階での想定規模です。ＤＸ・ＩＣＴ化による働き方の変革などにより庁舎全体の規模を縮小することや、余剰となった面積を活用して協働・交流機能の面積を増やすことなど、引き続き検討の余地があります。

詳細な面積については、今後の基本計画策定段階にて、職員による庁内ＰＴ（プロジェクトチーム）や、執務環境調査などを踏まえて精査していきます。

7. 建設候補地　…基本構想本編 p. 39

土地区画整理事業が予定されている広町地区内の敷地を新庁舎の建設候補地としています。

今後、地区計画において定められる用途の制限や容積率の最高限度などの地区整備計画に基づき、新庁舎として必要な機能を確保していきます。



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

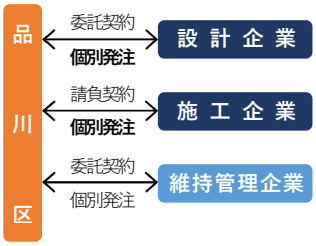
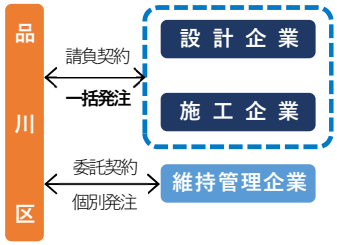
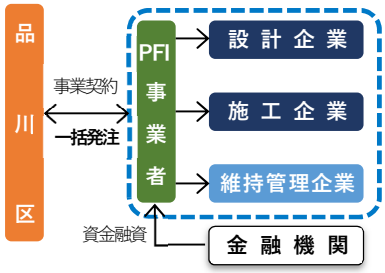
建設候補地の位置

建設候補地：広町地区の現況

8. 事業計画 …基本構想本編 p. 40

1) 事業手法

本事業に適用可能な事業手法を大別すると、従来方式、設計・施工一括発注方式、PFI方式に分類されます。それぞれの概要や特徴については以下のとおりです。

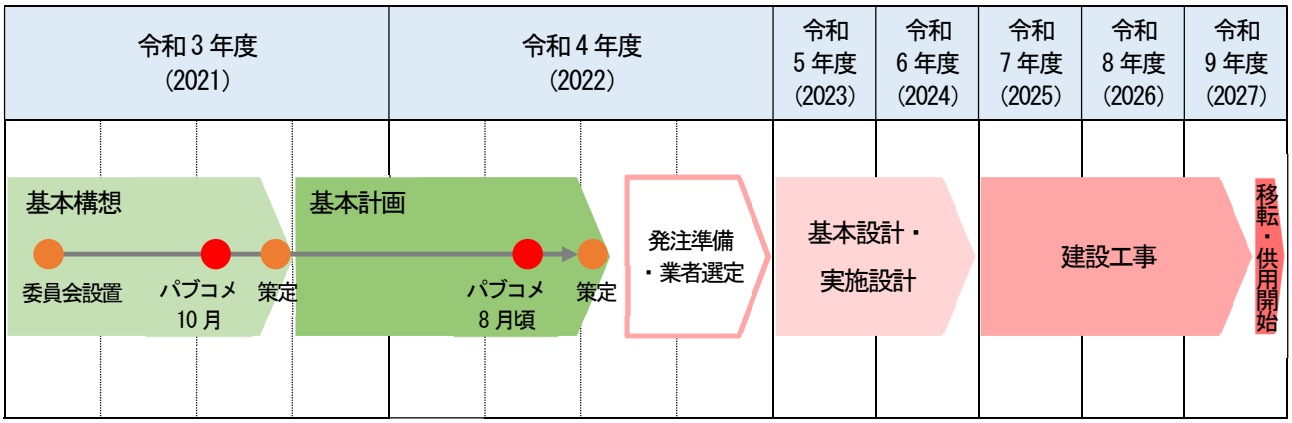
	従来方式	設計・施工一括発注方式（DB方式）	PFI（※）方式
概要	 ・設計と施工を個別に発注する方式。	 ・設計・施工を一括して設計・施工企業に発注する方式。	 ・設計・施工、維持管理・運営を包括的に民間事業者グループに発注する方式。

※ＰＦＩ（Private Finance Initiative）：民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設などの設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う事業方式のこと

事業方式ごとの特徴を勘案しながら検討を進め、基本計画策定段階にて採用する事業手法を決定します。

2) 事業スケジュール

現段階での想定スケジュールは、以下のとおりです。



※本スケジュールは、今後の進捗状況などにより変更の可能性があります。

3) 概算事業費

本庁舎整備の概算事業費に関しては、建設工事費・外構工事費の他に調査・設計費を勘案し、他自治体の事例やヒアリングなどのデータを参考にした結果、約400億円となります。

この概算建設事業費は、構想段階における見込みを示すものです。今後、計画や設計段階において詳細に精査していきます。概算事業費に関しては、社会情勢により変動していくことがあります。