旧荏原第四中学校
整備基本計画

令和７年（2025）４月
品川区

Shinagawa City
品川区

目次構成

第１章　はじめに 1

第２章　基本計画策定の背景 2
１．旧荏原第四中学校周辺の現況整理 2
２．まちづくりの方針 5
３．周辺の状況 6
４．施設整備需要など 8

第３章　コンセプト 10

第４章　導入機能 12

第５章　施設整備の基本的な考え方 14
１．施設整備の方向性 14
２．SDGｓについて 16

第６章　導入機能の具体的内容 19
１．共用スペース等 20
２．図書館 22
３．教育支援センター（マイスクール） 24
４．体育館 25
５．ホール・スタジオ 26
６．子育て支援のための機能 27
７．屋外運動施設 28
８．屋外施設 28
９．防災拠点 29

第７章　新施設の利用イメージ 30
Story１ 30
Story２ 32
Story３ 34

第８章　建築計画の考え方 36
１．土地の法規制 36
２．インフラ 36
３．動線計画 37
４．植栽計画 38
５．景観計画 38
６．安全性 39
７．ユニバーサルデザイン 40
８．外構計画 40
９．構造計画 40
１０．設備計画 41
１１．緩衝 42
１２．環境への配慮 42

第９章　ゾーニング 43
１．ゾーニング 43

第１０章　事業実施方針 44
１．施設の整備および管理運営に関する基本的な考え方 44
２．事業スキーム 45
３．本事業に適用可能な手法 46

第１１章　事業手法評価 50
１．定性的評価 50
２．定量的評価（VFM 試算） 50
３．概算整備費 50
４．民間事業者の意向調査 50
５．結論 52
６．SPC（Special Purpose Company:特別目的会社）の組成について 52
７．SPC に求められる役割 52
８．地域活動等との連携 52

第１２章　事業スケジュール 53
１．サウンディング結果 53
２．前提 53
３．想定スケジュール 53

参考資料 54
参考１)ワークショップの開催概要 55
参考２）整備基本計画検討経過 60

第1章 はじめに

旧荏原第四中学校は平成 23 年 4 月に荏原第三中学校と統合し、現在の豊葉の杜学園に先駆けて、豊葉の杜中学校として開校しました。平成 25 年 4 月、豊葉の杜中学校と杜松小学校、大間窪小学校が統合し、施設一体型小中一貫校である豊葉の杜学園が開校（品川区二葉）しました。

その跡地は、保育園、野球やサッカー等の活動場所、区民避難所等として利用されており、引き続き多くの区民の方々から愛される施設を作っていくため、令和5年度に「旧荏原第四中学校跡地活用方針策定委員会」を立ち上げ、活用方針について検討を進めてきました。

令和 6 年度は活用方針で整理されたコンセプトを踏まえて、事業化検討を深度化すべく、導入機能や想定規模、事業手法、概算事業費、事業スケジュールに加えて、ワークショップを行い区民等の意向などを反映し基本計画を策定しました。

今後は、この基本計画に基づき、民間事業のノウハウを活用し、より充実したサービスの提供ができるよう、本事業を進めていきます。

【旧荏原第四中学校】
所在地：品川区豊町3−5−31
敷地面積：8,472.69 ㎡
用途地域：第一種住居地域
建ぺい率／容積率：60%／200%

平成 19 年頃撮影

荏原第四中学校の年表

1947 (S22)	1950 (S25)	1951 (S26)	1954 (S29)	1961 (S36)	1964 (S39)	1977 (S52)	2011 (H23)	2013～ (H25～)
荏原第四中学校設立認可（延山小学校にて併設）	中延小学校へ移転	旧校舎落成 現在地へ移転	校歌制定	プール竣工	現校舎落成	体育館落成	荏原第三中学校と統合（豊葉の杜中学校として活用開始）	品川区二葉へ移転（現 豊葉の杜学園）以降、暫定活用等

昭和 54 頃撮影

平成 17 年頃撮影

第２章 基本計画策定の背景

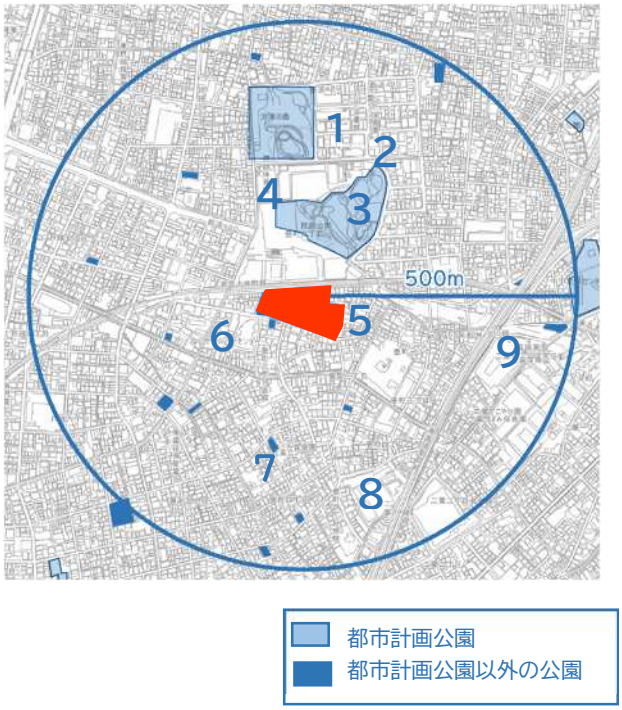
１. 旧荏原第四中学校周辺の現況整理

【周辺施設状況】

✓ 周辺の主な区有施設は老朽化が進んでいます。

✓ 東急大井町線より南側は、北側に比べ、オープンスペースが少ないです。

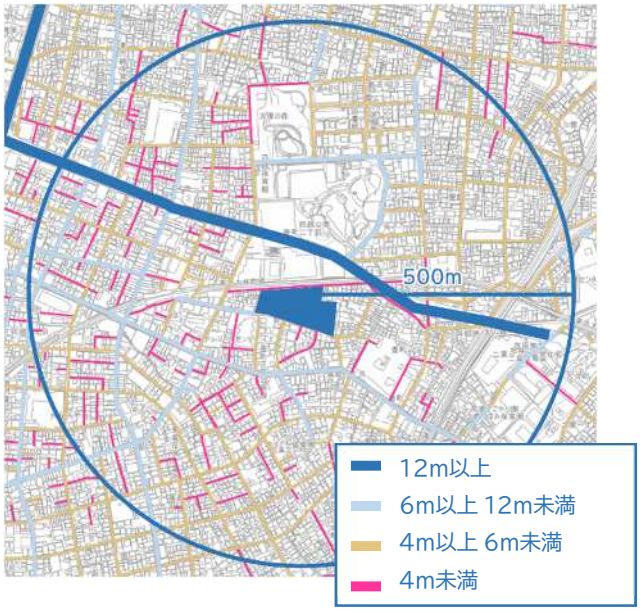
No.	施設名	経過年数（R6.4 末時点）
1	ゆたか図書館	48年
2	ゆたか保育園・児童センター	55年
3	エコルとごし	2年
4	戸越体育館	37年
5	旧荏原第四中学校	60年
6	ゆたかシルバーセンター	46年
7	南ゆたか保育園・児童センター	3年
8	杜松地域密着型多機能ホーム	9年
9	荏原第五地域センター	11年



【周辺の道路状況】

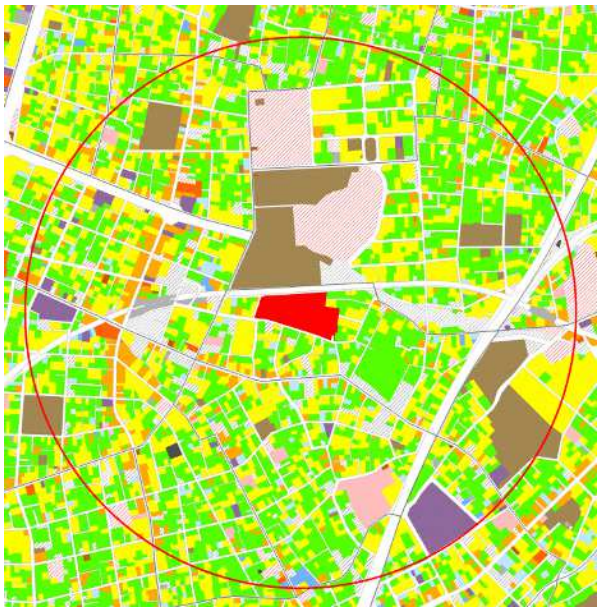
✓ 本敷地周辺は、幅員4m未満の細街路が多く存在しています。

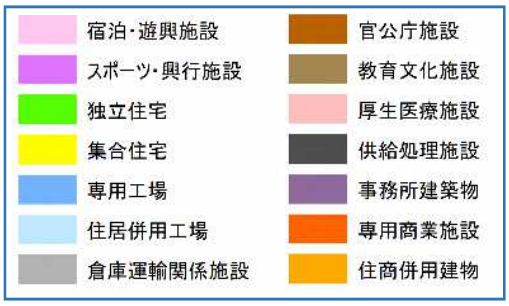
図. 旧荏原第四中学校周辺幅員の拡大図



【周辺の土地利用状況】

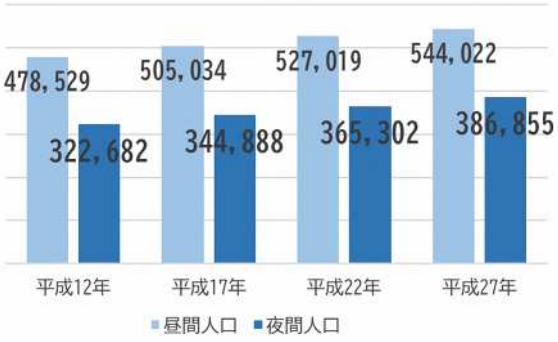
✓ 本敷地周辺は、独立住宅・集合住宅が多く、グラフが示すように、昼間人口に比べ夜間人口が多いことから、住宅街であることがわかります。



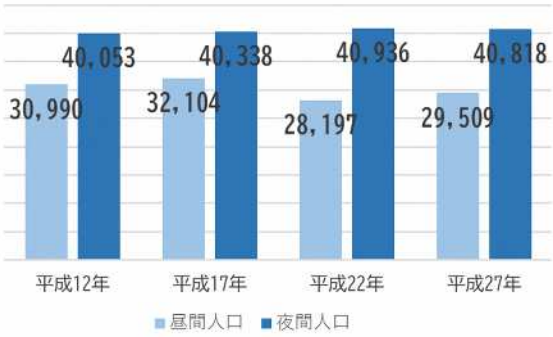


出典：R3 年東京都土地利用現況調査（区部）

【 品川区全域の昼夜間人口の推移 】



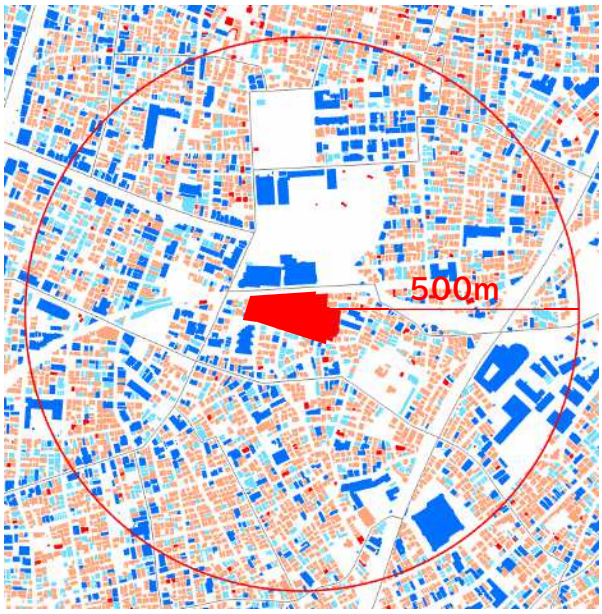
【 本件地周辺地域の昼夜間人口の推移 】

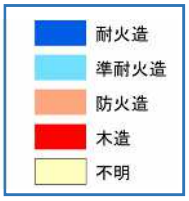


【周辺の建物状況】

✓ 本敷地周辺は、木造住宅密集地域であり、「不燃化特区支援事業」の対象エリアに指定されています。

✓ 本敷地は、不燃化率70%以上の耐火建物・準耐火建築物への建替えを目標とし、「都市防災不燃化促進事業」により木造建築物の建替えを推進中のエリアです。

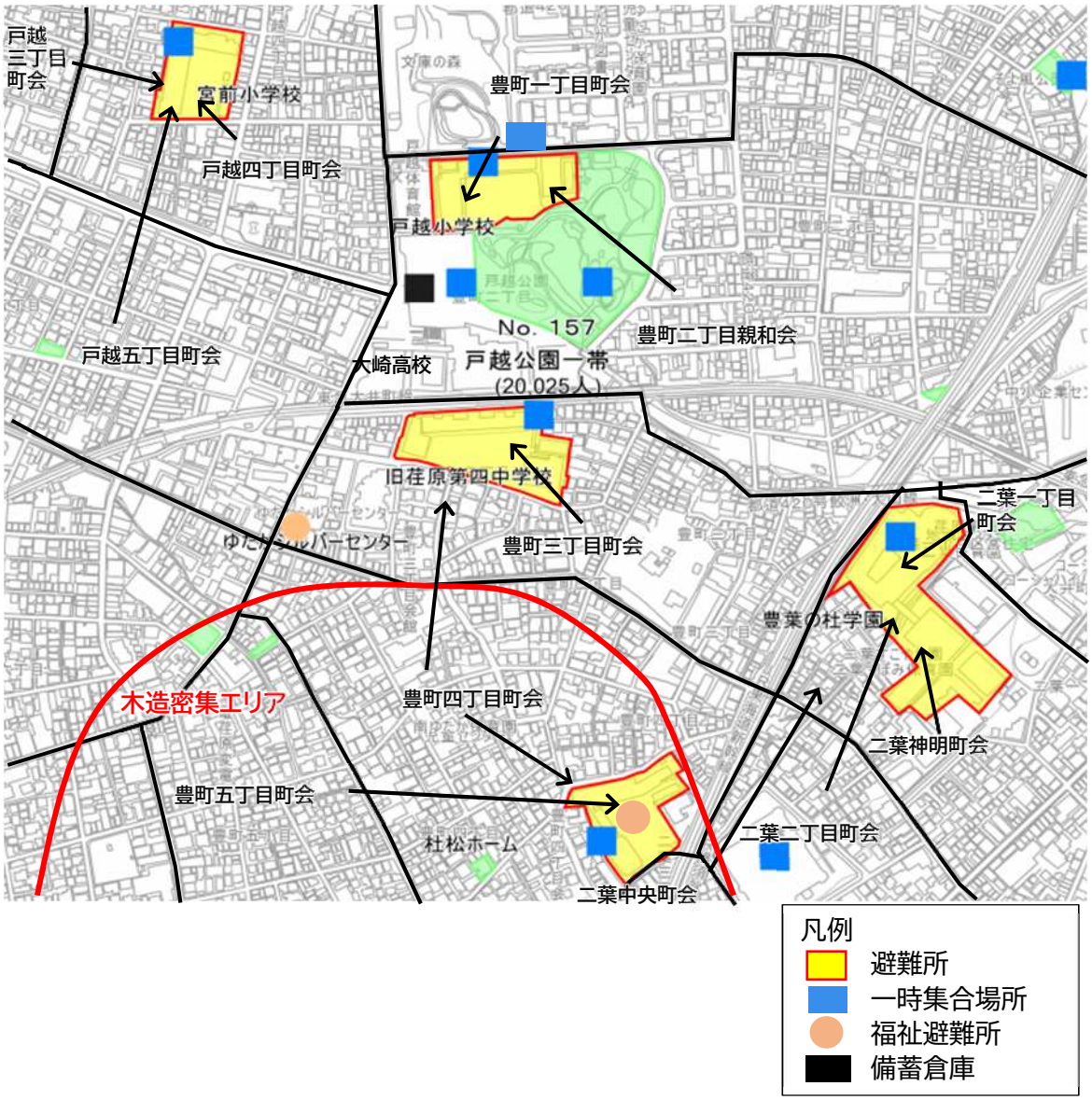




出典：R3 年東京都建物利用現況調査（区部）

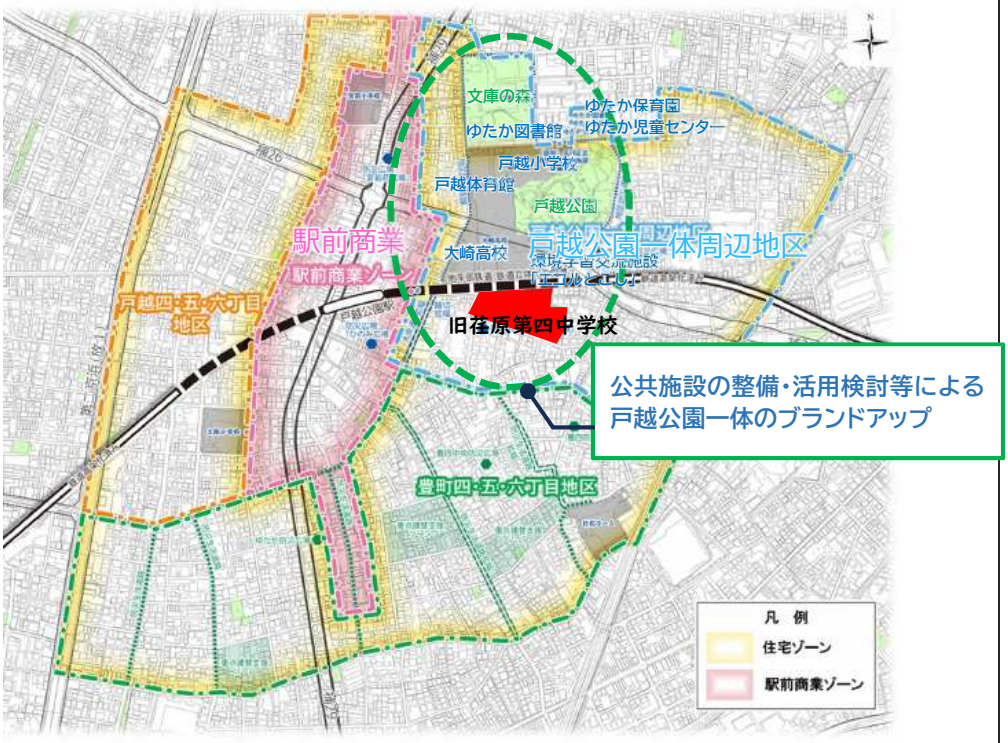
【避難機能の状況】

✓　旧荏原第四中学校は区民避難所（572 人）に指定されています。



2. まちづくりの方針

【 上位計画　※一部抜粋】

戸越公園駅周辺まちづくりビジョン（平成27年（2015）1月策定）
◇荏原地域は災害時の火災延焼による甚大な被害が懸念される 木造住宅密集市街地が多く「災害に強いまち」の実現が喫緊の課題
戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編(令和2年（2020）1月策定)
◇まちづくり目標 安心して暮らせる活力ある地域生活拠点 「Park Life Station戸越公園」の形成 ～補助第29号線整備および鉄道立体化を契機としたまちづくり推進～ 
品川区まちづくりマスタープラン（令和5年（2023）3月改定）
◇荏原地区のまちづくりの目標 多様なライフスタイルでいつまでも住み続けられる安全・安心都市

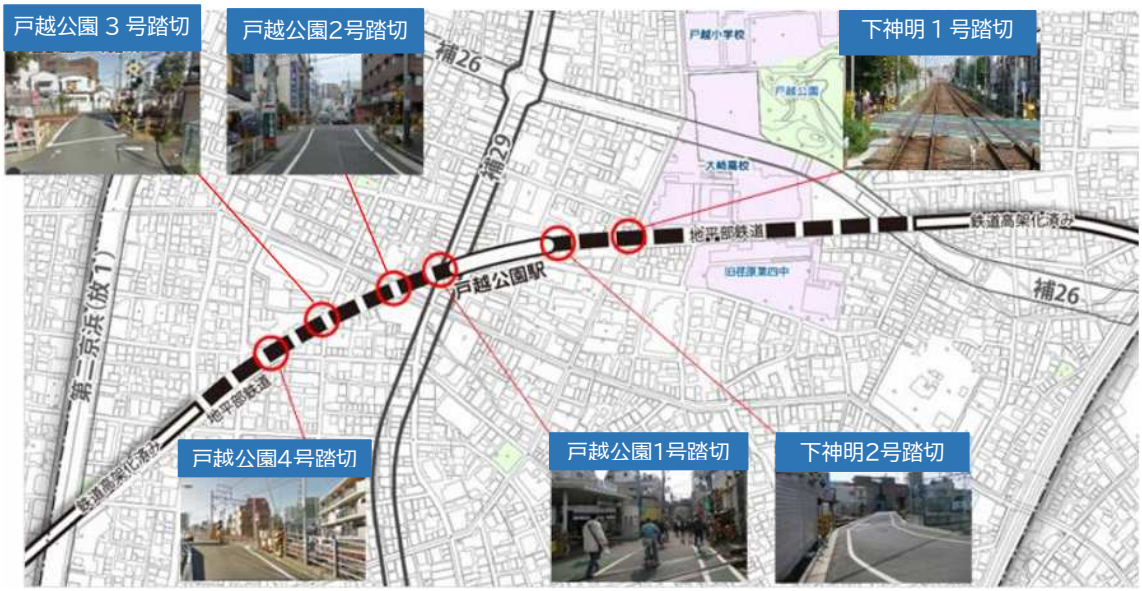
3. 周辺の状況

（1） まちづくりの状況

- ✓ 補助第２９号線の整備や鉄道立体化を契機として、商店街の再編や周辺街区の共同化など建替えへの気運が高まっています。
- ✓ 戸越公園と周辺の既存施設も含めて、子育て環境がより一層充実、居住地としての魅力が高まる事が期待されています。

【 連続立体交差化計画 】

- ✓ 踏切除去による交通渋滞の解消に向けて、東京都が主体となり進めている東急電鉄大井町線（戸越公園駅付近）の連続立体交差化計画や品川区の戸越公園駅駅前広場等の計画が進められています。



【 戸越五丁目 19 番地区市街地再開発事業 】

- ✓ 市街地再開発事業により店舗及び住宅の複合施設が令和６年に竣工しました。

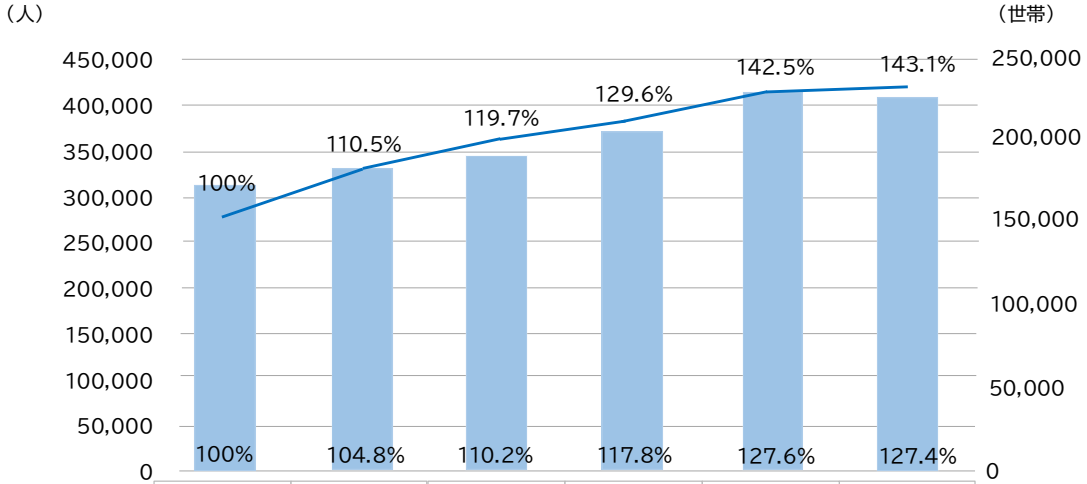
【 品川区立環境学習交流施設「エコルとごし」 】

- ✓ 環境を楽しみながら学べる場、公園内の憩いと交流の場として、新たな施設が２０２２年５月にオープン。

(2) 人口

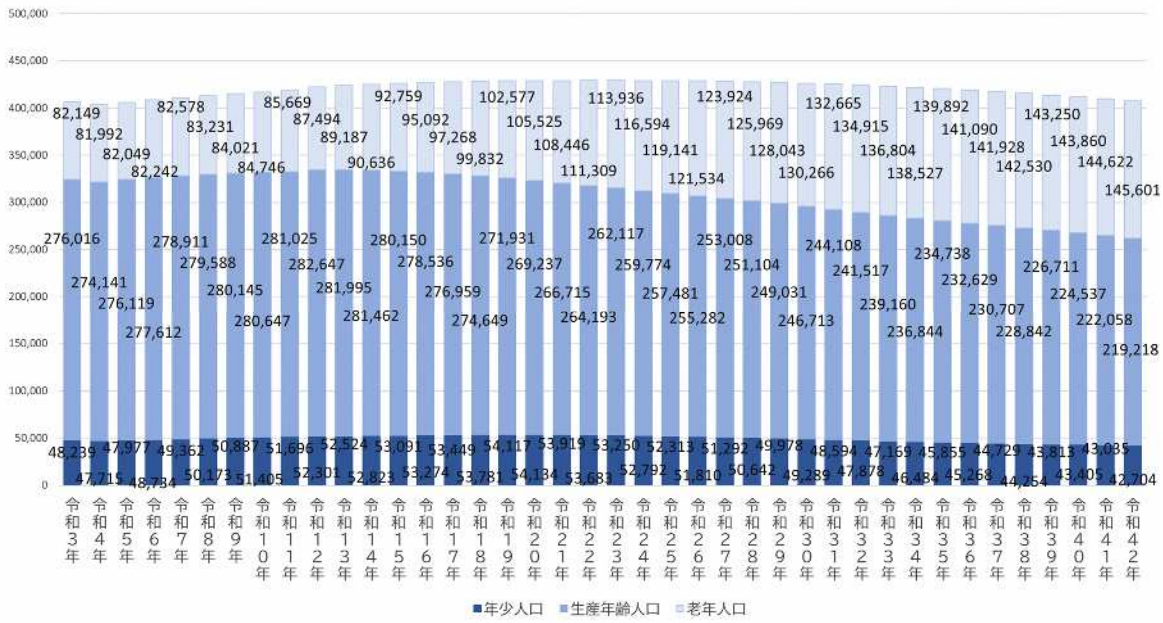
- ✓ 直近での人口は若干減少傾向にあるものの、20年以上前と比べると増加しています。
- ✓ 将来推計では、令和20年頃まで増加傾向が続き、その後、緩やかに減少に転じると予測されています。

【 品川区の人口・世帯の推移】



	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和4年
人口	317,377	332,565	349,829	373,732	404,823	404,405
世帯数	159,527	176,272	191,001	206,797	227,393	228,275

【 品川区の年齢層 3 段階層別人口推推計 】



4. 施設整備需要など

(1) 世論調査・地域要望

✓ 地域要望として、「避難所機能の確保」や「校庭や体育館の地域開放を継続」などがあります。

8つの施設類型	世論調査(%) (全域)1,197 件	世論調査(%) (荏原東地区)128 件	活用案の例
A 文化・スポーツ施設	40.1	36.7	文化センター・体育館など
B 社会教育施設	33.5	37.5	図書館・歴史館など
C 子育て支援施設	32.0	28.1	保育園・幼稚園など
D 福祉保健施設	31.7	39.8	シルバーセンター・障害者福祉施設・健康センターなど
E 行政系施設	23.3	21.9	庁舎・地域センターなど
F 学校教育施設	18.3	14.8	小・中・義務教育学校・教育支援センターなど
G 区民・集会施設	12.3	12.5	区民集会所・総合区民会館など
H 産業系施設	7.3	5.5	創業支援施設など

※世論調査(令和4年度)で地域別にみた質問「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。」の問に対する回答 ※複数回答による)

出典：https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kuseizyoho/kuseizyoho-zyouhoukoukai/kuseizyoho-zyouhoukoukai-yoronchosa/20230126163835.html

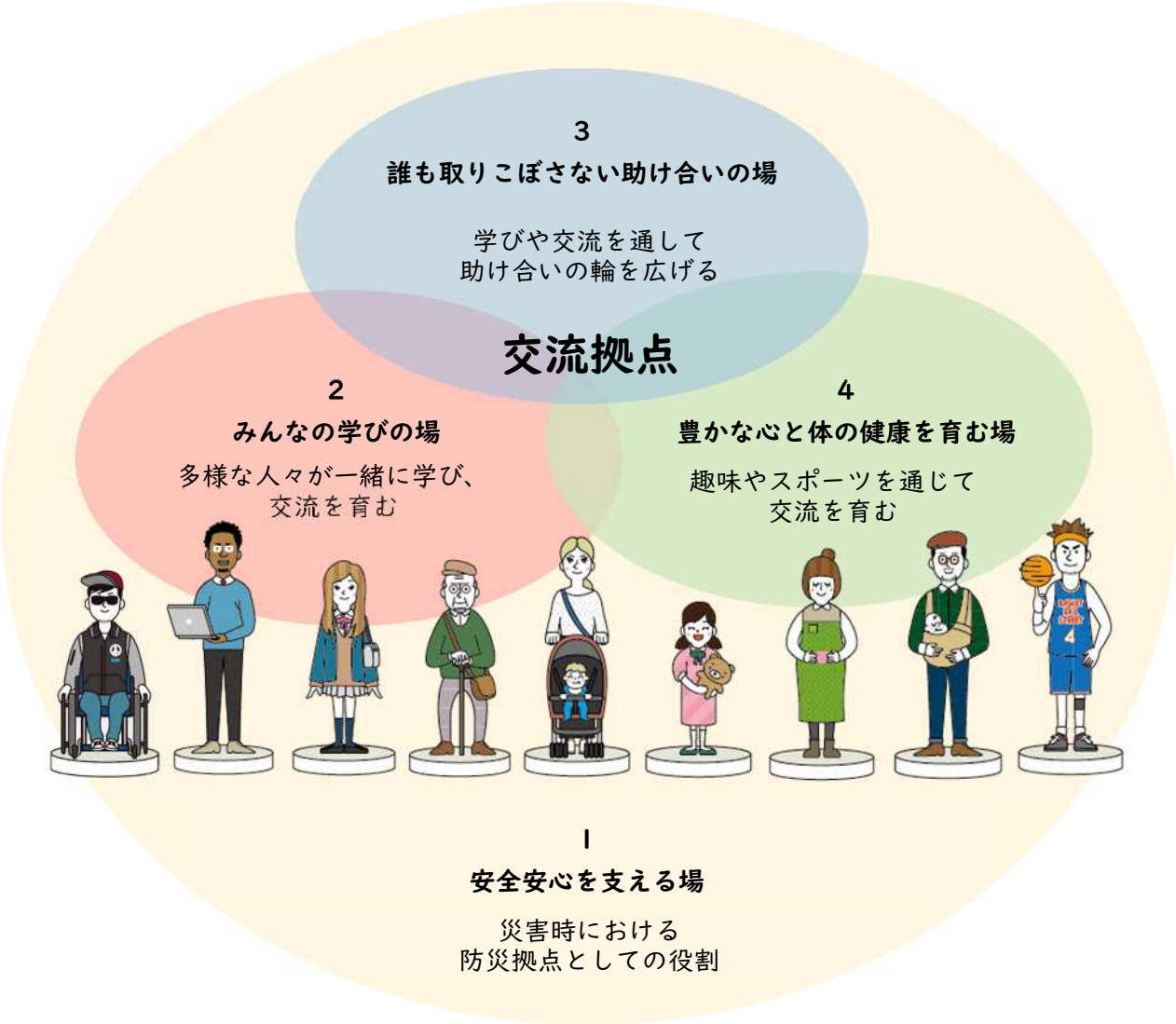
（2）行政需要

機能	主な整備需要
不登校児童・生徒が学べる場所	・現在五反田、浜川、八潮において教育支援センター（マイスクール）が整備されているが、近年不登校児童が増加傾向にあり、特に小学生の受け入れ施設の確保が課題となっている。マイスクール八潮以外にもグラウンドなどでの活動ができ、かつ区の中心に位置する荏原東地区へ教育支援センター（マイスクール）の整備が求められている。
屋外運動場	・地域防災計画において、区民避難所（572 名）に指定されている。今後も引き続き、地域の重要な防災拠点としての役割を担う必要がある。 ・近隣に位置するしながわ中央公園の多目的広場の利用率は高く、周辺地域における スポーツ等の利用ニーズがある。 ・少年野球・少年サッカー・グラウンドゴルフなど地域利用されている。
屋内運動場	・地域防災計画において、区民避難所（572 名）に指定されている。今後も引き続き、地域の重要な防災拠点としての役割を担う必要がある。 ・区立体育館が区内に2か所（総合体育館・戸越体育館）であり、区立体育館の延床面積が 23 区中20位と不足傾向にある（令和4年度特別区の統計）。 ・多数の団体が利用している。
その他	・戸越公園駅周辺の公共施設の老朽化の対応。 ・地域ニーズや利用実態を踏まえ、多機能への用途転用、近隣施設との統合・複合化などを検討し、施設総量の適正化を図る（品川区公共施設等総合計画抜粋）。

第３章 コンセプト

昨年度の活用方針の検討では、第 2 章までに整理した、現況課題や需要把握と、地域住民とのワークショップ等から、コンセプトを整理しました。

多様な人々が
集い・学び・助け合い・心と体の健康を育む
交流拠点

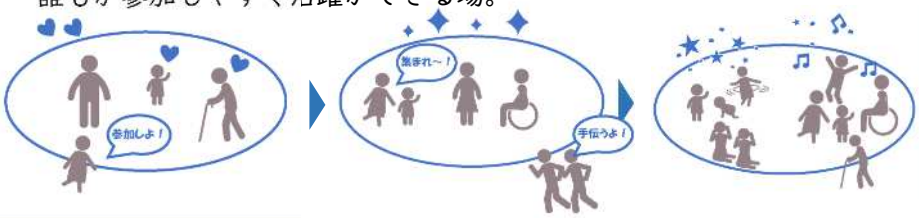


「交流拠点」となるため

①インクルーシブ ②サードプレイス ③ネットワーキングの観点を重視

① インクルーシブ

誰もが参加しやすく活躍ができる場。



② サードプレイス

家・学校・職場等以外で居心地良く過ごせる場。

③ ネットワーキング

人と人との新たな出会いを創出する場。

多様な人々の交流により(※)創発が促される拠点

（※）創発＝発想や能力をかけあわあせ、予想もつかない新たな効果に結びつくこと。

様々な交流により、新たな価値を生み出します。また、一緒に学びやスポーツを通じて、交流を育むことで、災害時の助け合いの輪を広げます。

◎様々な交流事例

- ✓ 高齢者×子ども
  高齢者にとっては元気に暮らすための活力となり、子どもたちにとっては人生の先輩からいろいろな経験や教訓を教わる機会となっている。（富山県：あしたねの森）
- ✓ 障害のある方×障害のない方
  障害者が主役の芸術・文化・国際交流活動の機会を創出し、障害者の社会参加促進を目指す。（和泉市： 国際障害者交流センター）
- ✓ 高齢者×大学生×病気の人×障害のある人
  「かつてあった良き地域コミュニティを再生させる」、「いろんな人とのつながりを大切にしながら、主体性をもって地域社会づくりに参加する。」（金沢市：Share 金沢）
- ✓ 外国人×日本人
  利用者同士、ドリンク片手に交流を楽しんだり、楽しく英語に触れ合え交流イベントを開催した、気軽に英語交流が行える場（岩国市：「ＰＬＡＴ ＡＢＣ」）

第４章 導入機能

1.安全安心を支える場

旧荏原第四中学校は区民避難場所に指定されています。そう遠くない将来、巨大地震の発生が予測されるなかで、地域防災拠点としての重要な役割を担っています。また、外国人や、高齢者、障害者など多様な方々が安心して避難できる施設であるよう、有事における地域の「安全安心を支える場」として、下記施設の整備を検討します。

- ✓有事や訓練時は防災機能を発揮し、地域の拠点としての役割を担う運動等ができる広場
- ✓有事は避難所として、平時はイベントなど多様な用途に活用できる部屋
- ✓高齢者・障害者・外国人なども安心して避難・滞在できる施設　など

2.みんなの学びの場

これから長期に渡り利用する施設を整備する上で、増加が見込まれる外国人や、これから生まれてくる未来の子どもたち、高齢者、障害者など多様な人々への対応が必要です。

近隣の住民にとってなじみ深い場所である旧荏原第四中学校に、地域に根差した多様な活動・交流が可能となる場、地域の暮らしの拠点としての魅力・機能の向上に資するような「みんなの学び場」として、下記施設の整備を検討します。

- ✓図書館機能を中心としたコミュニティスペースやコミュニティカフェ
- ✓図書館機能をもったスペース・イベントができるスペースを整備し、地域のにぎわい創出
- ✓多世代・多様な人々の交流の場所
- ✓子どもや学生も遊び・学び・交流・休憩できる場所
- ✓増加する外国人を見据えた、交流できるスペース　など

3. 誰も取りこぼさない助け合いの場

居場所は子どもたちが自分らしく居るために不可欠であると考えられます。そのため、地域に子どもたちの居場所をつくっていくことが必要です。また、日々の生活に不安や生きづらさを感じているのは子どもたちに限った話ではなく、子育ての悩みをはじめ、様々な人々が悩みを共有できる場所が求められています。

さらに、支援を必要とする障害者をはじめ、誰もが相互に人格と個性を尊重しあえるよう「誰も取りこぼさない助け合いの場」として、下記施設の整備を検討します。

- ✓増加する不登校児童・生徒に対応するための教育支援センター（マイスクール）
- ✓育児世帯の親が集い、共通の悩みなどを共有できる場
- ✓移動に配慮が必要な方に対応した駐車場整備
- ✓障害者の就業支援施設（福祉喫茶・建物管理・清掃等）
- ✓「アール・ブリュット（正規の美術教育を受けていない人による芸術）」のための展示機能

など

4. 豊かな心と体の健康を育む場

現在、旧荏原第四中学校のグラウンドと屋内運動場は、多くのスポーツ活動などに利用されており、引き続き区民の健康維持・増進のためにもスポーツやイベントができる施設が必要です。

周辺には戸越公園の豊かな自然や、自然体験型展示などで環境を学ぶことができる「エコルとごし」が立地します。周辺の施設とも連携しながら、みどりを介したコミュニティや学び、趣味、癒しが心の健康につながると考えます。そのため、「豊かな心と体の健康を育む」ため、下記施設の整備を検討します。

- ✓緑を取り入れ、人々が集う施設
- ✓広場と体育館の確保
- ✓デッキや屋上緑化の整備・開放
- ✓図書館機能と合わせて、スポーツを通じて人が集える場所
- ✓合同部活動の場

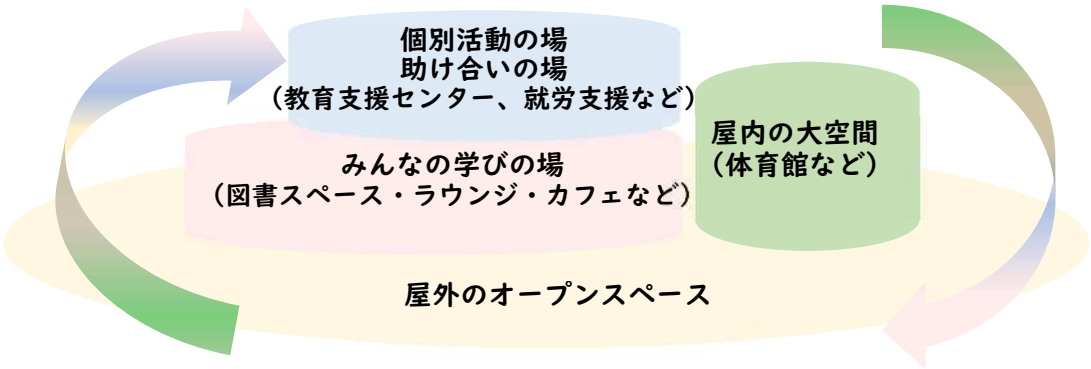
など

第５章 施設整備の基本的な考え方

１．施設整備の方向性

方向性１ 「みんなの学びの場」となる図書スペースを中心とした交流拠点

- ✓ 図書スペースを中心に配置し、交流を促すラウンジやカフェの設置を検討します。
- ✓ 個別活動の場、教育支援センター（マイスクール）、就労支援機能の設置を検討します。
- ✓ 夜間や雨天時を含めた日常的な健康づくりや、災害時の避難や一時滞在を支える、屋内の大空間（体育館など）の設置を検討します。
- ✓ 屋外のオープンスペースは、スポーツや緑を通じた交流の場となるとともに、災害時の避難を支える空間とします。
- ✓ 地域活動への参加のきっかけを提供できる場所とします。



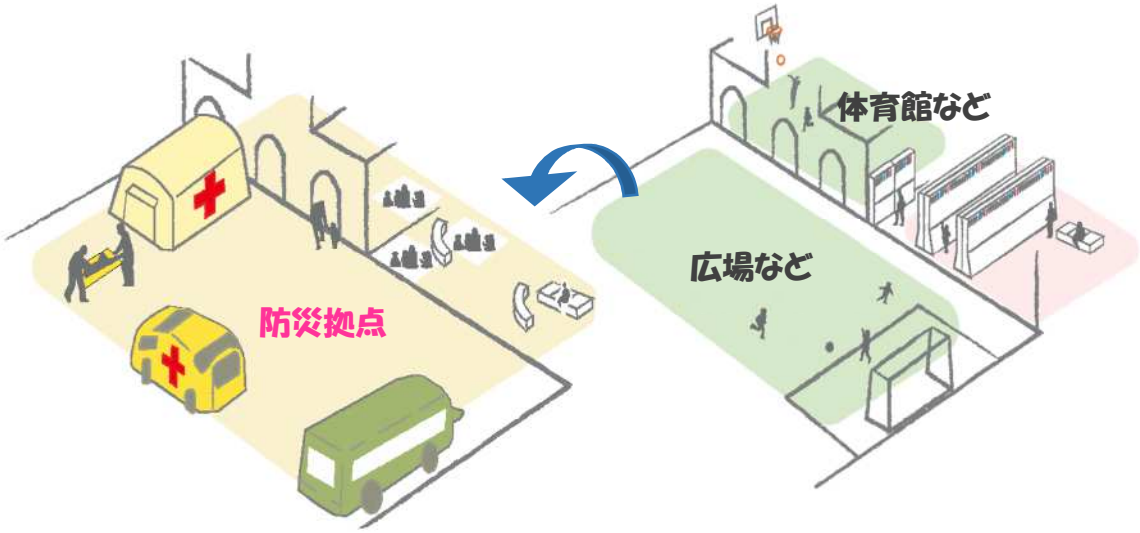
方向性２ 交流拠点となるための設えと仕組み

- ✓ 旧荏原第四中学校が、多様な人々にとっての交流拠点となるために、戸越公園駅や周辺施設との回遊性を意識した設えとします。また、インクルーシブ・サードプレイス・ネットワーキングの観点から、必要となる設え（ハード面）や仕組み（ソフト面）を下記のとおり検討します。

	必要な設え（ハード面）	必要な仕組み（ソフト面）
インクルーシブ 誰もが参加しやすく活躍できる場となるために	大きな入口や縁側がある公園のような空間・設え	どんな活動が行われているかが分かりやすく参加がしやすい工夫（多言語掲示板など）
サードプレイス 家・学校・職場等以外で、居心地よく過ごせる場となるために	大空間の中に、落ち着いて学び交流する場を設置可能な設え（可動式間仕切り・可動式家具など）	家・学校・職場とは異なる、新しい学びや出会いの機会の提供（生涯学習プログラム、就労支援カフェなど）
ネットワーキング 人と人との新たな出会いを創出する場となるために	・集団でスポーツ・農業・防災訓練などができる空間の確保 ・ユニバーサルデザイン	高齢者・障害者・外国人・ 子どもなども参加しやすくなる、「助け合い」の促進（介助・翻訳・見守りなど）

方向性3 平常時と災害時のフレキシブルな活用

- ✓ 災害時において、助け合いながら、避難や一時滞在をスムーズかつ快適に行うことができるよう、例えば、屋内の大空間は、屋外のオープンスペースと一体的な活用が容易となるような設え（ゆとりある開口部・段差解消と可動式什器・備蓄倉庫など）となるよう検討します。



2. SDGsについて

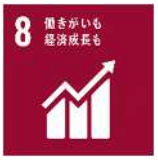
SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）は、「誰一人取り残さない（leave no one behind）」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。2015 年の国連サミットにおいて全ての加盟国が合意した「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中で掲げられました。

SDGs は 2030 年を達成年限とし、図 1 の 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。品川区長期基本計画が示す方向性は SDGsと重なるところが多く、長期基本計画において掲げる各施策を推進することは、SDGsの達成にも資するものと考えます。

図 1 SDGs の 17 の目標（出典：国際連合広報センター）

旧荏原第四中学校の整備を進めるにあたり、計画・設計から解体・建設工事、完成後の運用の各段階において、実現可能性のある内容や念頭に置くべき内容を次ページの表に示します。

旧荏原第四中学校の跡地の整備に深く関連する SDGsの項目

	○本施設の整備コンセプトである、「誰も取りこぼさない助け合いの場」の実現に向け、育児・介護・障害・貧困やそれらが複合化した課題の支援体制づくりを推進し、一人ひとりの暮らしと生きがい、地域とともに創っていくことのできる交流拠点の実現に向けた取組みを推進します。
	○カフェ等の運営において、食品ロスの削減に努めます。 ○フェアトレード商品の購入により、生産者の経済的支援を目指します。
	○すべての人が利用しやすいスポーツ施設・付帯機能を整備します。
	○図書館機能を整備するとともに、学習室や文化に触れられる空間（スタジオ・ホール等）や屋外空間等とも連携した運営を充実させます。 ○教育支援センターを設け、不登校児童生徒の学びを支援します。
	○LGBTQ などすべての人が使いやすい更衣室やトイレ、シャワーブース等を設けます。
	○衛生的かつ節水に配慮した給排水衛生設備を整備します。 ○災害時の上下水途絶に備え、飲料水に使用可能な貯水槽等を確保するとともに、雨水や中水利用も検討します。
	○良好な屋内環境の整備と消費エネルギー削減の両立を図り、「ZEB 認証」 の取得を目指します。
	○すべての人が利用しやすく、働きやすい施設・環境を実現します。 ○障害者を含めた多様な人が活躍できる職場環境の整備と就労機会の創出を目指します。
	○将来の技術革新や行政ニーズの変化に対応可能で、将来にわたり長く使える公共施設を目指します。
	○国籍、性別、年齢や障害の有無に関わらず、すべての利用者や職員が不自由なく利用できるよう、ハード面とソフト面においてインクルーシブデザインやユニバーサルデザインに配慮します。

	○地域住民の憩いの場として交流機能を充実させます。 ○災害発生時には地域の避難所として機能を発揮できる施設とします。
	○施設のライフサイクルにおいて省CO2、省エネルギーを図るとともに、廃棄物量の抑制や資源循環に配慮します。 ○長寿命でメンテナンスの行いやすい施設とします。
	○自然光や自然換気、建物の熱特性を考慮した建物設計と再生可能エネルギーの利用により、温室効果ガス排出量の削減を目指します。 ○気候変動に起因した暴風雨や浸水などに耐えうる、安全で強い施設を目指します。
	○建設時、運用時、改修時など各段階において、非分解性の廃棄物の削減に配慮します。
	○敷地内に適切に緑を配置し、周辺の緑地と一体的に緑豊かな潤いのある市街地環境を形成します。
	○公共施設としてあらゆる人にとって安全な場所となる施設を目指します。
	○区民、各分野の専門家、区職員、民間事業者等のあらゆる人と協力しながら、施設の整備及び維持管理運営を行います。

第6章 導入機能の具体的内容

第4章導入機能に示す、各機能における諸室等の内容を示します。事業提案時には民間事業者の優れた提案を受け付け、より高い費用対効果を目指します。面積や諸室の具体的な数等の記載がある場合は、品川区が同規模程度の面積を期待することを示すものです（※計画内容は今後変更となる場合があります）。

施設コンセプト

1. 安全安心を支える場
- ✓有事や訓練時の防災機能
- ✓有事の避難所機能
- ✓高齢者・障害者・外国人なども避難・滞在可能

2. みんなの学びの場
- ✓図書機能を中心としたコミュニティスペース
- ✓多世代・多様な人々の交流の場
- ✓子どもも学生も遊び・学び・交流・休憩できる場

3. 誰も取りこぼさない助け合いの場
- ✓増加する不登校児童・生徒に対応する機能
- ✓育児世帯の保護者が悩みを共有できる場
- ✓障害者の就業支援施設

4. 豊かな心と体の健康を育む場
- ✓緑を取り入れた人々が集う施設
- ✓広場と体育館の確保
- ✓スポーツを通じて人が集える場所

導入機能

- カフェ・区民交流機能
- 図書館
- 教育支援センター（マイスクール）
- 体育館
- 障害者就労支援
- スタジオ・ホール
- プレイルーム（屋内）
- 防災（避難所・備蓄）
- 冒険ひろば（屋外）
- グラウンド
- 区民農園・ビオトープ・緑化

また、障害者が仕事をする上で役立つ知識や技能を短期間で身に付けることを目的に、各機能等において、障害者を受け入れ、施設内の業務に関する作業実習を中心に、訓練を行える体制を整えます。

1. 共用スペース等

旧荏原第四中学校のコンセプトである「多様な人々が集い・学び・助け合い・心と体の健康を育む交流拠点」とするため、明るく開放感のある共用スペースを確保し、幅広い世代の人たちが自由に訪れ、交流の促進やにぎわいが図れる施設となることを目指します。また、ゆとりある開口部など、屋外のオープンスペースと一体的な活用ができる設えとします。

共用スペースは施設のエントランス等に広い空間として確保し、様々な導入機能の利用者がまず訪れ、交流がうまれやすい場所とします。各機能の総合受付を設置するほか、案内板やイベント、トピック情報などを発信し、すべての利用者がわかりやすく、使いやすい施設となるための役割を担います。また、施設内にカフェを整備することにより、誰もが集いやすい空間を創出し、居場所・交流拠点としての魅力を向上します。

具体的な諸室	内容
共用スペース （エントランス含む）	・様々な導入機能の利用者がまず訪れ、交流が生まれやすい場所となるように、明るく開放感のあるスペースを整備する
総合受付	・全ての施設機能の案内に対応できる受付を設置する ・順番待ちができる空間の確保を図る ・体育館やスタジオ等の施設全体の利用受付を行う
カフェ等	・誰もが集いやすく、自分の居場所として気軽に軽飲食を楽しめる空間を創出する ・客席は隣接するエントランススペース等も活用することで空間の有効活用を図る
その他付帯機能	
会議室（業務用）	・各機能共通で使用する会議室として整備する
事務室（業務用）	・職員の事務室で、施設全体で共用化を図る ・職員の更衣室やロッカー、休憩室を設置する
トイレ	・多目的トイレを含め、十分な数のトイレを設置する ・オストメイト対応やベビーチェア、ベビーシートなど多機能で広めのブースを備えたトイレ、男女共用の個室を備えたオールジェンダートイレを整備する
休養スペース	・具合が悪くなった時に利用するスペース、施設全体で共用化を図る
駐車場	・東京都駐車場条例に基づき、適切な駐車台数を確保する ・障害者が利用できる幅の広い駐車スペースを確保する ・図書館および体育館にかかる専用の荷捌き駐車スペースをそれぞれ整備する
その他	・廊下、階段、EV 等を整備する ・屋内キッズプレイルームや児童図書コーナーと一体的に活用できるおむつ替えスペースや授乳室を整備する ・ベビーバギー置場を一定数確保する ・カームダウンエリア（感情やストレスが高まった時に落ち着くために過ごすエリア）を整備する

【整備イメージ】

■エントランス・共用スペースのイメージ	■カフェのイメージ
出典：フジタスクエアまるくる大野HP	出典：武蔵野プレイスHP

2. 図書館

新たに整備する図書館は多世代・多様な人々が交流する「みんなの学びの場」として整備するため、多様な用途として利用できる座席やスペースを配置することにより、だれもが学び交流できる、「ゆとりのある空間」を実現します。

また、交流拠点としてのコンセプトを踏まえ、同施設内に整備されるカフェや屋内キッズプレイルームなどとの連続性を重視するとともに、各機能と連携した事業を実施します。

具体的な諸室	内容
一般開架	【共通】 ・100 席以上閲覧席を確保し、居心地の良い空間を整備する ・蔵書数 70,000 冊以上を想定する ・障害の有無にかかわらず読書等の楽しみを享受できる環境を提供する ・PC やタブレットの持ち込みを前提とした電源、Wi-Fi ネットワークを整備する
	【雑誌・新聞コーナー】 ・多様な雑誌、新聞を読めるコーナーを整備する
	【外国語等図書コーナー】 ・外国語で書かれた本を収集、配架するコーナーを整備する
	【ティーンズコーナー】 ・40 席以上 ・様々なテーマによる展示等を行いティーンズの関心を高める工夫を行う ・PCやタブレットの利用が可能な学習スペースを整備する ・グループで話し合いながら調べ学習をするなど、ティーンズ世代が交流できる場を整備する ・音漏れしない環境を整備する
	【児童図書コーナー】 ・閲覧スペース（ブラウジングコーナーおよび机）を配置する ・乳幼児や児童がゆっくり絵本を読める空間を整備する ・子育て支援のための機能とも連携し、一体的な空間を提供する ・音漏れしない環境を整備する
	【おはなしの部屋】 ・靴を脱いでくつろいで絵本の読み聞かせなどができる空間を整備する
	【資料室】 ・地域の歴史や文化、行政資料、品川区にゆかりのある人物に関する資料など収集、配架するコーナーを整備する
読書室（学習室）	・静かな空間で、本を読んだり研究、学習したりできるコーナーを整備する
地域交流情報コーナー	・地域のコミュニティ形成に役立つ情報コーナーを整備する
貸出カウンター	・IC タグを活用した自動貸出機、返却ポスト、予約棚を整備し、省力化を図る ・本の貸出返却を行うカウンターを設ける

レファレンス カウンター	・様々な問い合わせに対応するレファレンスカウンターを設ける
事務室	・事務を行う部屋を専用で設ける
作業室	・書籍の点検や修繕等の作業を行う
閉架書庫	・自動化書庫を導入する ・書籍のストック空間を設ける
物品倉庫	・事務用品等を収納する

【整備イメージ】

■一般開架のイメージ	■児童図書コーナーのイメージ
出典： 菊池市中央図書館 HP	出典：しらさぎ子ども図書館 HP

3. 教育支援センター（マイスクール）

不登校児童・生徒の集団生活への適応や情緒の安定、学力の補充、生活習慣の改善などを行う教育支援センターを設置し、必要な教室や相談室を整備します。また、グラウンド、図書館などの機能を活用することで、児童・生徒の心と体の健康を育みます。

なお、教育支援センターへの出入口は他機能と分けて整備するなど、通室する児童・生徒に配慮した設えとします。

具体的な諸室	内容
教室（約 64 ㎡×4室）	・不登校児童・生徒の増加への対応 ・各室等は教育支援センター専用の機能として整備する
レクリエーションルーム（約 96 ㎡×1 室）	
相談室 （約 16 ㎡×6 室）	
保健室 （約 20 ㎡×1 室）	
指導員室 （約 64 ㎡×1 室）	
ロッカー・更衣室 （約 32 ㎡×1 室）	
教材倉庫 （約 32 ㎡×1 室）	
手洗い場 （約 10 ㎡）	
トイレ （約 32 ㎡）	

4. 体育館

旧荏原第四中学校の既存体育館は、築 47 年が経過し老朽化が進んでいます。また、フロアの高低差もあり、車椅子利用者などのスムーズな移動をはじめとした、バリアフリー対応も十分とは言えない状態です。そのため、バリアフリーですべての人が利用しやすいインクルーシブな体育館を新設します。

本計画では、多様な人々が生涯にわたりスポーツ活動を楽しみ、「みる人」にとっても必要な観覧機能を有し、健康づくりに親しむことができる拠点として整備することを目指します。品川区スポーツ推進計画では、基本理念「スポーツの力でつなぐ みんなの笑顔が輝くまちしながわ」の実現に向け、スポーツの力を活かして、様々な人々や団体の交流を通じて地域のにぎわいが創出される取組を進めており、本施設の活用も重要な視点となってきます。

新たな体育館では、大地震等の災害時の区民避難所として災害時の活動拠点や避難場所としてのフレキシブルな活用ができるよう、更衣室や会議室等の付帯施設を避難場所や救護活動に転用できるようにします。

具体的な諸室	内容
体育館	・区民スポーツや登録団体の練習、活動の場、一般の個人利用を想定するほか、大会会場としても利用する 【活動と規模】 ・バスケットボールコート（下記①・②を満たすこと） ① 12～15m×22m～28m を 2 面 ② 15m×28m を 1 面（①と重複可） ・バレーボール、バドミントンなどの競技でも利用可 ・車いす競技でも利用可とし、床を傷や汚れに強い素材とする ・天井高 7.0m以上 ・複数の競技団体が同時に利用できるよう、体育館を分割するための防球ネット等を設置する ・2 階に車椅子利用者席および固定観覧席約 300 席（長辺部分に優先的に整備）を計画し、席の最前部に視認性に配慮した転落防止柵を設置する
更衣室 シャワー室 トイレ	・男女別に設ける ・ユニバーサルデザインを導入し使いやすさに配慮する ・家族連れや LGBTQ、車椅子利用者にも配慮する
会議室	・50 名程度のチームミーティング等が実施可能な室を整備する ・施錠可能な室とし、荷物置き場としても利用可能な室とする
器具庫・倉庫	・運動用具等の収納倉庫を整備する ・体育館を分割して使用する際にも、それぞれのコートから倉庫にアクセスができるようにするなど、分割時の利用に配慮する
その他	・事務受付は体育館専用に設けることが望ましい ・各種イベントを想定し、外部からの器材搬入口を確保する

5. ホール・スタジオ

楽器・歌の練習、ダンス、小規模な発表会などの多様な芸術活動等を行うことを目的とし、ホールやスタジオを整備します。

多様な人々が芸術活動を通して楽しみや感動を分かち合う機会を創出することで、人と人とが互いを理解し支え合う交流拠点の実現に寄与します。

具体的な諸室	内容
レクリエーションホール	・多様なイベント等に活用可能な空間 ・可動式の舞台も含めて平土間として一体的に利用可能なホールとして、調光可能な照明、プロジェクター、スクリーン、音響設備、防音機能等を整備する ・可動間仕切りの設置により、利用人数や利用形態に合わせ、室を 3 分割して利用可能とする ・可動式の机やスタッキングチェアを配備する ・天井から装飾等を吊り下げられるようにし、天井高は5m以上とする ・ホールへの出入り口は静音性能を確保する ・災害時に避難場所としても運用が可能とする
スタジオ （2室）	・室内楽・芝居・合唱・ダンスなどができるフローリングの室とする ・壁に鏡を１面以上設置する ・防音性の高い室とする
多目的ルーム	・サークル活動や各種会議等多用途に使用できる室を整備する
倉庫	・什器等の収納倉庫を整備する

6. 子育て支援のための機能

(1) 冒険ひろば

子どもが自分の責任で自由に遊び、学び、つくり続けていく子どもの居場所・活動拠点となる場所です。ありのままでいられる屋外遊びの場として、泥遊びなどができるプレーパークを整備します。

(2) 屋内キッズプレイルーム

遊びを通して友だちづくりをすることで、社会性や協調性が育まれ、体力の増進が図られるよう、より多くの児童や親子が天候に左右されず思い切り遊べるような空間を配置します。また、子どもや親子が交流し、新たなコミュニケーションを生み出すことができるような空間とします。

【機能と規模の目安】

施設名称	内容
冒険ひろば	・泥遊びや木を使った遊びなど、自由な発想を刺激する空間とする ・のこぎりやトンカチを使用できる木工作場や収納できる場所を整備する ・泥あそびで汚れた手足を洗う場を整備し、泥などが流れて排水口がつまらない仕様とする ・保護者も休憩できる場としてテーブル・ベンチを設置する
屋内キッズプレイルーム	・子どもの遊び場を整備し、子育て世代が交流できる室とする ・児童福祉法に基づく施設とはせず、悪天候時でも遊べる屋内空間として、トランポリンなどの屋内用遊具を設置する ・遊具と天井の間に十分なスペースを確保し、余裕のある設えとする

■冒険ひろばのイメージ	■屋内キッズプレイルームのイメージ
出典：しながわこども冒険ひろば HP	出典：シェルターインクルーシブプレイス コパル HP

7. 屋外運動施設

スポーツや防災訓練、各種イベントなど多目的に利用でき、区民のコミュニティの形成の場となるオープンスペースとして、多様な利用ができる空間を提供します。

【機能と規模の目安】

施設名称	内容
屋外運動施設	・多目的なスポーツ、防災訓練、各種イベントなどに利用可能とする ・整備位置に応じ、目隠し機能によるプライバシー保護に加え、防音機能により騒音を低減し、周辺環境へ配慮する

8. 屋外施設

(1) 広場

本施設のコンセプトである「多様な人々が集い・学び・助け合い・心と体の健康を育む交流拠点」を実現するため、各機能をつなぐ重要な機能として広場を整備します。また、夏季は熱中症対策として、日陰の場所を設け、過ごしやすい空間とします。

(2) 区民農園・ビオトープ

区民が土に触れ、野菜等を収穫し、楽しみながら緑化・交流を進めるとともに、自然を身近に体感し、潤いあふれる環境づくりを目指すため、区民農園やビオトープを整備します。また、地域のみどりを減らさないため、みどりの保全・創出を図っていきます。

【機能と規模の目安】

施設名称	内容
広場	・飲食・会話などを通じ、楽しく過ごすことを目的として、交流が促される共用の広場を整備し、施設内外の一体感が醸成される場所とする ・ベンチや日陰などを設け、各種イベントで活用できる場所とする
区民農園 (10 区画以上)	・食育の場として菜園や区民農園等を設ける
ビオトープ	・小規模な生物の生育空間等を設ける

9. 防災拠点

(1) 区民避難所

既存施設は品川区地域防災計画において、区民避難所に指定され、地域の重要な防災拠点としての役割を担っています。そのため、本施設についても、引き続き地域防災計画において避難所として指定し、地域防災の拠点として位置づけます。また、レクリエーションホールやカフェ(キッチンの転用)、体育館、シャワー室など多機能を有する施設の特性を活かし、有事に避難所として運用する際も妊婦や高齢者、障害者などの要配慮者をはじめとした避難者へ柔軟に対応するとともに、避難所生活におけるプライバシーに配慮します。また、区民避難所備蓄倉庫を設置し、避難者用に物資を備蓄します。

(2) 災害対策備蓄倉庫

災害時においては、被災者である区民に必要な物資を継続的に供給していく必要があります。本施設は品川区の中心部に位置することから、区内の避難所等で不足した物資を供給する施設として運用し、災害発生時における体制を構築します。施設内には水や食料、毛布等の物資のほか、救援救護活動に必要な資機材等を備蓄します。

防災拠点	
施設名称	避難所機能
体育館 (572 人以上)	・災害発生時の避難所としての活用を想定し、照明や空調など必要な設備を設ける
区民避難所備蓄倉庫(50 ㎡以上)	・避難者用の食料品、資機材等の物資を保管する ・避難スペースから取り出しやすい場所、動線の確保しやすい場所に設置する
災害対策備蓄倉庫 (約 400 ㎡以上)	・区内の避難所等で不足する食料品、資機材等の物資を保管する ・物資の搬出入をしやすい場所に設置する

第7章 新施設の利用イメージ

Story I

・5歳の息子と、もうすぐ3歳になる娘をもつ 30 代のお母さん。
・現在育児休業中。近隣に住んでおり、施設まで歩いて 10 分程度。
・自分のリフレッシュもかねて最近は施設によく来ており、顔見知りの
　お母さんも増えている。

10：00 **キッズスペース**	子どもたちと歩いて施設へ、キッズスペースで体を動かす。電車が大好きな息子は、施設の横を電車が走るたびに、大喜びしている。
11：00 **児童図書スペース**	ちょっと休憩。私も雑誌を見ながら、児童図書コーナーで一緒に本を読む。娘はウサギの絵本にキャッキャッ笑っている。息子がこれ読んでというので、一緒に本を読む。最近ここで仲良くなったお母さんにばったり遭遇し、情報交換で話が盛り上がる。息子は本に飽きて、外の畑や冒険ひろばに興津々。
11：30 **屋外広場**	少し早いけど、広場でおにぎりを食べる。 息子は食べ終わると直ぐに畑作業をしているおじいさんのところに走り出し、おじいさんと何やら楽しそうに会話をしている。
12：20 **冒険ひろば**	息子が冒険ひろばで遊びたいというので、ついていくと、泥だんごを作り始めてしまった。手が泥だらけになっている。施設に入る前に、洗い場でしっかり泥を落とす。
13：00 **共用スペース**	そろそろお昼寝の時間。帰り際に共用スペースに寄って、何か面白いイベントはないかチェック。来月は子どもの読み聞かせがあるらしい。参加しようかな。今週末にはホールで子ども向けミニコンサートもある。お父さんと息子で参加させようか考えながら帰る。

子どもと一緒によく来ています。ここに来れば、大人も子どもも楽しく時間が過ごせるので、助かっています。子育て世代の交流が生まれる場所です。また、区の情報や、子どもの興味がありそうなイベント情報などを探すのも楽しいです。育休が明けた後も、保育園のお迎えの後などに利用したいです。きっと子どもが成長しても使い続けられる施設だと思います。

Story２

・社会人になる子どもが二人いる 70 代の主婦。子育てが終わり悠々自適な生活を送っている。
・子どもが旧荏原第四中学校に通っていたので、周辺には知り合いも多く、地域のコミュニティには昔から参加している。
・日々の生活に張りを与えるためにと、ウクレレを始める。

13：00 **図書館**	今日は週１回のウクレレサークルの練習日。用事を済ませてから自転車で施設に到着。 図書館で新聞を読みながら時間までゆっくり過ごす。 夫はこの広い図書館が気に入って、毎日通っている。
13：30 **共用スペース**	まだ時間があるので、共用スペースに展示されている絵をみたり、何をするでもなく、椅子に腰を下ろして、キッズスペースで遊ぶ子どもたちの様子を眺めていると、ウクレレ仲間に声をかけられる。一緒にスタジオへ。
14：00 **スタジオ**	来月には、ホールでの発表を予定している。１時間しっかり練習をする。 みんなで１つの目標に向かって練習するのは、いくつになっても楽しい。
15：30 **共用スペース**	練習終わりに、ウクレレの仲間たちと一緒に共用スペースにあるおしゃれなカフェでおいしいコーヒーを飲みながら、ウクレレの話や健康についての話で盛り上がる。 あっという間に１時間が経っていた。夫と合流し、帰宅の途につく。 明日も町会の防災訓練の打合せがあり、施設を訪れる予定。

ここに来ると、知り合いに会う事が多いです。ウクレレという趣味を持つことで、心と体に良い影響を与えてくれています。
災害時の避難施設でもあります。地域活動などでコミュニティを作っておくことで、発災時には、その活動を活かすことができます。地域の安心安全を支える場所にもなっています。

Story３

・東急大井町線沿線の学校に通う 10 代の学生
・授業が終わった後に、友達と施設を利用する事が多い。
・週に１回、バスケットチームの練習に参加している。

15：40 **図書館**	学校が終わって友達と待ち合わせ。駅から歩いて施設へ。 まず図書館で、本を探す。入口に「図書館員のおススメ本」コーナーがあり、面白そうなので、１冊借りる。
16：20 **共用スペース**	共用スペースに展示されている絵を見たり、カフェスペースで友達を待つ。
16：40 **共用スペース**	友達と共用スペースで合流。空いている席を探して一緒に宿題をする。 朝や昼の早い時間は小さな子どもたちが多いが、この時間は学生が多い。
18：00 **体育館**	今日はバスケットボールの練習試合の日。高校生から社会人まで参加している。休憩中に、チームメイトが、週末はここでフットサルもやっていると教えくれた。時間があれば来ないかと誘われる。
20：00 **共用スペース**	他にもどんなクラブ活動があるのか気になり、帰りに共用スペースの掲示板を確認する。 色々な活動をやっているようだ。体育館のボッチャ体験が気になるし、冒険ひろばのプレイリーダーも募集している。どれもおもしろそうだ。

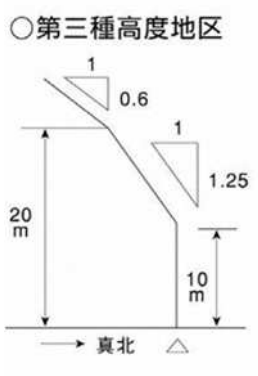
学校帰りによく利用します。宿題の調べ物で図書館も利用しますが、友達とただ集まって、会話している事も多いです。週１回のバスケットボールの練習は、色々な世代の人と交流ができて楽しいです。

おすすめコーナー

第８章 建築計画の考え方

1.土地の法規制

旧荏原第四中学校跡地の概要は、以下のとおりです。



・事業予定地　　:品川区豊町 3-5-31
・敷地面積　　:8,472.69 ㎡
・用途地域　　:第一種住居地域
・高度地区　　:第三種高度地区
・道路斜線　　:勾配 1.25
・建ぺい率　　:60%
・容積率　　:200%
・防火指定等　　:防火地域・新たな防火制度の対象区域
・建物高さの制限　:最高限度高さ 指定なし ／最低限度高さ 7.0m
・日影規制　　:対象 高さが 10m を超える建築物
測定面水平面 平均地盤面から4m
規制時間 5mライン 4時間以上、10m ライン 2.5時間以上
・地区計画　　:戸越・豊町地区地区計画 A 地区
・前面道路　　:敷地東側 私道
（建築基準法 第 42 条第2項道路）
敷地西側 特別区道 V-9-①
（建築基準法 第 42 条第2項道路）
敷地南側 特別区道 V-10
（建築基準法 第 42 条第 1 項第 1 号道路）
敷地北側 特別区道 V-9
（建築基準法 第 42 条第2項道路）

2.インフラ

現況のインフラ整備状況は、以下のとおりです。※各インフラの引込位置は別途調査が必要

・上水道　　:敷地南側道路下 100φ本管
敷地西側道路下 100φ本管
敷地北側道路下 100φ本管
・下水道　　:合流式
敷地南側道路下 250～400φ本管
敷地西側道路下 250φ本管
敷地北側道路下 300～350φ本管
・その他　　:電気・ガスともに、計画に合わせて整備が必要

3. 動線計画

（1）アクセス

本敷地は、下図のとおり東急大井町線戸越公園駅南口から敷地南側道路に至るまで道なりに徒歩 5 分（約 300m）ほどの距離にあります。このことから敷地への主な進入は、敷地南側の道路からを想定します。

また、東急大井町線（戸越公園付近）は連続立体交差事業等が行われる計画となっており、事業予定地の北側の東急大井町線の線路は高架化される予定です。そのため、周辺道路の再整備の可能性等も踏まえ敷地北側道路側からの進入も考えられます。

なお、本敷地の北側には東京都立大崎高等学校や戸越公園、環境学習交流施設「エコルとごし」などが立地していることから、周辺地域を含めた一体的な施設利用による相乗効果にも期待します。

図：敷地周辺【出典：しながわ MAP】

（2）周辺道路幅員の拡幅

本建物の計画と合わせて敷地北側、東側および西側の道路幅員については「品川区細街路拡幅整備要綱」に基づき、拡幅します。

4. 植栽計画

本施設の計画においては、「品川区みどりの条例」に基づく敷地面積 300 ㎡以上の建築行為等に必要な緑化計画を行う必要があります。公共施設においては緑化基準（区 HP 参照）を遵守しつつ、可能な限りみどりの保全や緑化の推進を行います。なお、樹種の選定については「植栽時における在来種選定ガイドライン（平成 26 年5月 東京都環境局）」を基本とします。また、植栽の緑によるヒートアイランド対策や雨水流出抑制など、自然環境の機能を積極的に活用するグリーンインフラの考え方を導入します。

5. 景観計画

「品川区景観計画」において、本敷地は住宅等市街地として「緑の潤いと親しみやすい住宅地景観の形成」という景観形成基準が定められています。

本施設は住宅地内に位置することから、近隣の街並みと調和しつつ、街の中で緑の潤いを感じられる景観計画とします。また、本施設南側の道路が戸越公園駅（東急大井町線）方面からの主な動線となることや、東急大井町線が高架化した際には、本施設自体が電車から見やすい配置となることに留意した景観計画とします。

6. 安全性

（１）自然災害等への対応

旧荏原第四中学校は区民避難所に指定されており、新たに整備される施設も区民避難所として指定される計画とします。自然災害等発生時に構造体を大きく修復することなく、本施設を使うことができ、人命の安全性を最優先とする耐震性能や設備計画とします。また、災害時に利用できるマンホールトイレの設置や、災害時などの各種支援活動を行えるスペースの確保を検討します。

体育館を主な避難施設として想定し、非常用発電設備や空調設備等を整備する計画とします。

本施設の計画敷地は一部浸水想定区域（0.1m 以上 0.5m 未満の区域）に指定されていることから、避難施設は当該区域を避けて計画します。

図：敷地周辺 浸水ハザードマップ【出典：品川区防災地図】

（２）セキュリティ・防犯対応

視認性の高い平面計画・断面計画を基本とし、各階の受付や事務室等の適切な配置やセキュリティゲート・監視カメラ等の設置を計画します。外部からの不法侵入者の阻止および利用者等の図書・備品類の無断持ち出し等の防止に配慮します。

7. ユニバーサルデザイン

本施設は、障害等の有無にかかわらず、子どもから高齢者まで幅広い世代の利用を想定していることから、段差のない計画・安全な扉や手すり・わかりやすい色彩とサイン計画など、ユニバーサルデザインに配慮します。各階の移動のしやすさにも留意し、上りやすい階段や大型のエレベーターを設けるなど利便性を確保します。

8. 外構計画

（1） 周辺からのアクセス

駅や道路、周辺施設との段差がなく、安全でアクセスしやすい動線を確保します。また、駐輪場スペースなど区民の利用しやすい場所に確保します。

（2） 区民が利用しやすい憩いの場の形成

敷地内空地は緑地などを備えた、区民が気軽に利用できる憩いの場として整備します。

9. 構造計画

施設の整備にあたっては、東京都財務局「構造設計指針・同解説」に基づき実施します。また、本施設は避難所としての役割をもつことから、耐震安全性の目標は、「国家機密の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準（平成 25 年 国土交通省告示第 309 号）」別表（七）と同等の位置づけとし、次の水準と同等の水準を確保します。

(1) 構造体の耐震安全性

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年制定）」のⅡ類とします。

(2) 建築非構造部材の耐震安全性

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年制定）」のA類とします。

(3) 建築設備の耐震安全性

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年制定）」の乙類とし、将来の施設の用途変更及び機器・備品の入替え等にも配慮した構造とします。

10. 設備計画

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、国のネット・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。

地球温暖化防止の観点から、環境負荷の低減を図るとともに快適な室内外空間となるよう検討を行います。また、メンテナンス性に配慮しライフサイクルコストの低減を図ります。

本施設は避難所としての役割をもつことから、インフラ途絶時にも機能維持を保つため非常用発電設備や浸水しない箇所への設備機器設置等の配慮を行います。

（1）災害に強い設備計画

- 上下水道の途絶に備え、飲料水に使用可能な貯水槽を確保するとともに、トイレ洗浄水に利用する雨水槽や中水槽の整備を検討します。
- 地震発生時、エレベーターは最寄階に自動的に停止して扉を開放し、利用者の避難を促します。自動診断・復旧機能の導入も検討します。
- 太陽光などの再生可能エネルギー発電設備等を導入し、災害時における自立的な電源の確保を検討します

（2）環境に配慮した設備計画

- LED照明や高効率空調など高効率な設備の導入によりエネルギー消費量の削減に努めるとともに、太陽光などの再生可能エネルギーの利用による創エネを組み合わせ、費用対効果を見極めながら、「ZEB認証」および「CASBEE Sランク」の取得を目指します。
- 日射遮へいや高断熱化による建物の熱負荷の低減や、自然通風や自然採光の十分な活用により、空調や照明にかかるエネルギー消費量を削減します。
- 雨水利用を行うための設備を導入し、水資源の節約を図ります。

11. 緩衝

住宅が隣接する東・西・南側については、住民の生活環境に配慮します。

12. 環境への配慮

(1)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。

■ CASBEE:建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)
・国土交通省主導で開発された、建築物の環境性能を評価・認証するシステム
・管理団体:一般財団法人建築環境・省エネルギー機構
■ 評価方法
・建築物の環境品質(Q:Quality)と環境負荷(L:Load)を評価
■ 評価ランク
・S・A・B+・B-・C の 5 段階⇒国土交通省の「官庁施設の環境保全性基準」では A 以上の取得基準

(2) カーボンニュートラル

LED照明や高効率空調など高効率な設備の導入によりエネルギー消費量の削減に努めるとともに、再生可能エネルギーの利用による創エネを組み合わせ、費用対効果を見極めながら、「ZEB 認証」の取得を目指します。

■ ZEB:ネット・ゼロ・エネルギー・ビル(Net Zero Energy Building)
・快適な室内環境を実現しながら、消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物
■ 評価方法
・基準一次エネルギー消費量の削減率を評価
■ 評価ランク
・ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の 4 段階

(3) グリーンインフラ(※)の推進

ヒートアイランド現象や景観などに配慮し、敷地や建物の緑化を進めます。

内装材や家具などに、木材を積極的に活用します。

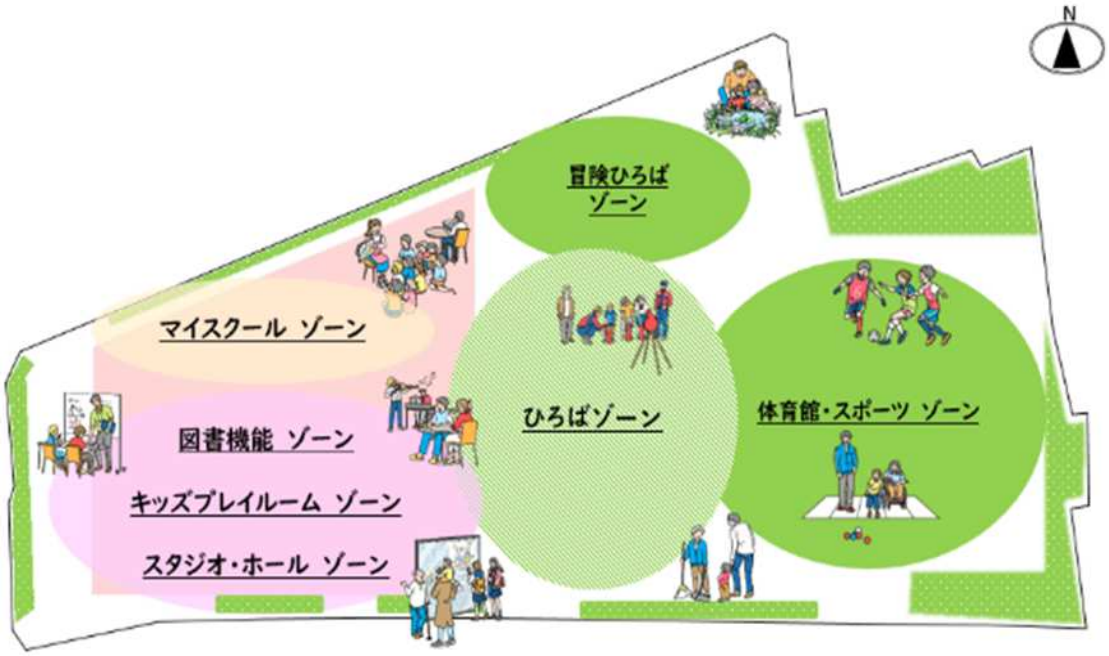
※ グリーンインフラ:自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能な魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるという概念。

第9章 ゾーニング

1.ゾーニング

既存の旧荏原第四中学校校舎や体育館を解体・撤去し、敷地周囲の道路拡幅を計画しています。主な避難場所として体育館を想定するとともに、広場を配置することで、避難訓練等も行いやすいよう配慮しています。また、屋外の冒険ひろばと屋内の子育て支援機能との有機的な活用と、施設利用者の積極的な交流を生むための共用スペースを計画します。

事業実施の際には、民間事業者の自由で優れた提案を受け付け、より魅力的な施設整備を目指します。



第 10 章 事業実施方針

1.施設の整備および管理運営に関する基本的な考え方

（1）施設整備方針

第５章から第 8 章までに示す計画内容を実現するため、各機能が連携しやすいよう、一体的・総合的な整備を行います。

（2）施設運営方針

第３章に示すコンセプトの実現を目指し、子ども、高齢者、障害者など多様な人々のニーズや課題に合わせて機能を有機的に連携し、付加価値の高いサービスの提供を行います。様々なプログラム･イベントを実施するとともに、効果的かつ効率的な運営を行う体制を整備します。

（3）施設管理方針

複合施設としての全体的な施設の管理計画を策定し、適切な維持管理と計画的な修繕を行うことで全体の経費の縮減に努めます。また、災害発生に避難所としての管理が適切に行われるよう必要な備品を備えるとともに、地域住民と連携した対応を検討します。

2. 事業スキーム

各機能が連携しやすいよう、一体的な運営・管理手法を検討します。現行の地方自治法では、「公の施設」の管理運営は、設置者である自治体が直接運営を行う「直営（委託含む）」か民間（指定管理者）に委託する「指定管理者制度」のいずれかとなります。本施設のコンセプトに基づき、事業を展開し求められる管理・運営を行っていくために、次のとおり運営主体を整理します。

導入機能	概要・要件	運営主体	検討上の留意事項
共用スペース（総合窓口）	・施設内の総合窓口 ・包括的で総合的な管理を行う	民間	・多機能複合施設の管理はSPCなど民間による一括管理を行った方が、効果・効率的な運営を期待できる。
図書機能	・図書スペースを中心とした交流拠点として、本施設の中心を担う機能	民間	・既存図書館は主に指定管理にて運営している。 ・同施設内に整備されるカフェ等との連携について、民間のノウハウを生かした効果・効率的な運営を期待できる。
教育支援センター（マイスクール）	・不登校児童生徒の学習支援	区・民間	・既存の同施設と連携する必要があるため、区直営で担う必要性はあるが、将来的に民間が担うことも検討できる。
体育館	・区民スポーツや登録団体の練習、活動の場、一般の個人利用を想定するほか、大会会場としても利用	民間	・既存体育館は指定管理にて運営している。 ・多様なスポーツ教室やイベントなど民間のノウハウを生かした効果・効率的な運営を期待できる。
障害者就労支援	・施設内での障害者就労支援	区	・行政需要等を踏まえ必要なサービスを直営（委託）で実施。
ホール・スタジオ	・多様なイベント等に活用可能な空間 ・太鼓、ダンス等が可能なスタジオ	民間	・既存類似施設は区直営または指定管理で運営している。 ・文化芸術イベント等の企画・立案について、施設全体における連携を図り、多様な人々が集う機会の創出を期待できる。
子育て支援（屋内外）	・子どもの遊び場を整備し、子育て世代が交流できる空間 ・泥遊びや木を使った遊びなど自然と触れ合える空間	民間	・既存類似施設は区直営（委託）で運営している。 ・屋内外を一体的に利用し、多様な遊び方を引き出すなど新たなスタイルの遊び場の創出を期待できる。
グラウンド	・多目的なスポーツなどに利用	民間	・全体の施設管理と一体的に運用することにより効果・効率的な運営を期待できる。
広場・区民農園・ビオトープ	・自然と触れ合える空間	民間	
他利便機能	・カフェなど	民間	・民間ノウハウによる集客力を期待するとともに、施設全体の居心地のよい空間や交流拠点としての機能を高めることを期待できる。
災害時対応	・避難所転用可能な諸室と設備 ・防災備蓄品の確保	民間	・地域防災計画等に基づき、防災区民組織等と連携しながら区で管理運営を行う。

3. 本事業に適用可能な手法

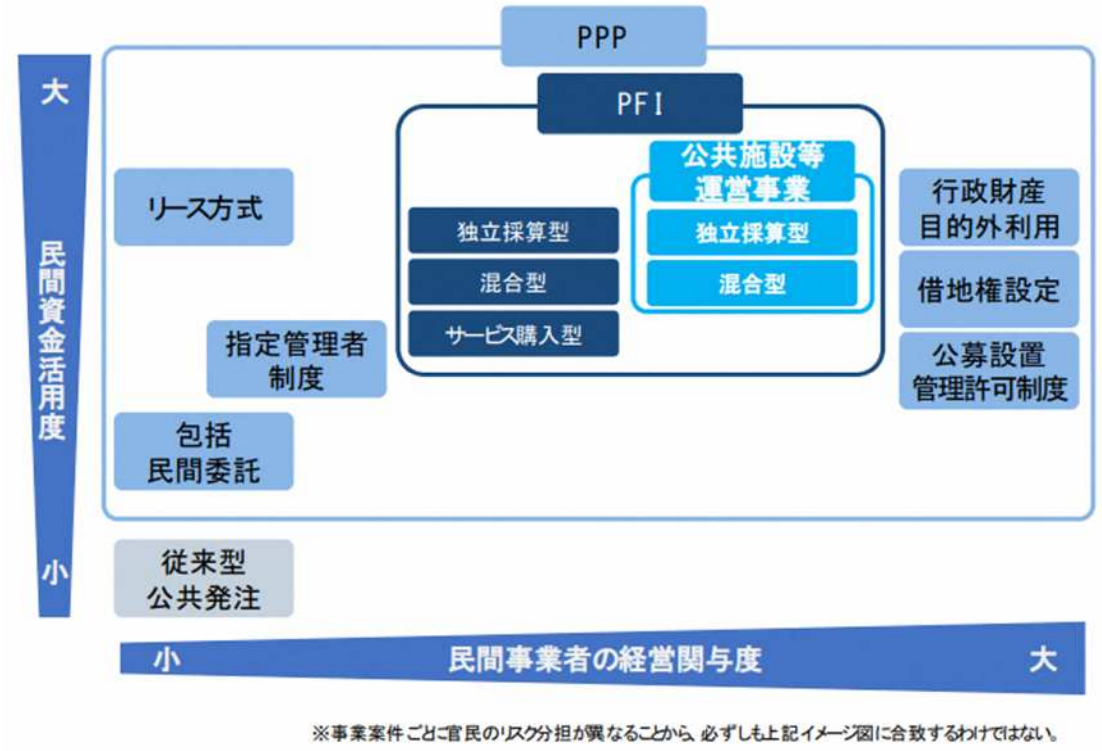
（１）民間活力の活用について

品川区公共施設等総合計画（令和 6 年 4 月改定）において、品川区では公共施設等の計画方針として次のとおり定めています。

> Ⅲ．公共施設等の総合的かつ計画的な基本方針
> ２．全体方針
> （１）財政負担を考慮しながらも必要な施設は整備し、適正な行政サービス水準を維持
> （２）施設の必要性や存在意義をゼロベースで検証し、統合・廃止等を検討
> （３）施設需要に合わせた弾力的な使用・運用および転用等を検討
> （４）公設民営、民設民営をはじめ施設の民間への移行を検討
> （５）跡地等の活用と PPP/PFI を含めた民間活力の活用を幅広く検討

PPP（Public　Private Partnership）とは、公共と民間事業者が連携し、それぞれお互いの強みを生かすことによって最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るなど様々な形で活用される手法です。また、PFI(Private Finance Initiative)とは、PPP の一形態で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力および技術的能力を活用して行う手法です。

民間事業者の運営の自由度の観点から代表的な PPP 事業類型をマッピングしてみると次の図のとおりです。



図：PPP 事業の類型（内閣府民間資金等活用事業推進室資料　PFI 事業の概要より引用）

（２）事業手法の整理

本事業において導入が考えられる事業手法は次のとおりです。

① 従来方式

区が資金を調達し、設計・工事・各運営業務・各維持管理業務などを個別に契約を締結して発注する方式であり、既存の区内の公共施設の多くで採用されています。契約期間は１年間を原則とするため、毎年度全契約の発注と管理が必要になります。

なお、各業務は分離発注であるため、各業務の調整がとても重要になります。また、業務は仕様発注(※1)とするため、性能発注(※2)と比較すると民間事業者のノウハウの発揮効果は限定的となることが想定されます。

② DBO 方式

区が資金を調達し、民間事業者に施設等の設計（Design）・建設（Build）に関する業務と維持管理・運営（Operate）に関する業務を応募グループ全体に性能発注・一括発注する方式です。設計企業、建設企業、運営企業が互いにノウハウを活用することで施設やサービスの品質の向上やコストダウンが期待できます。ただし、各業務は従来方式と同様に個別に契約を締結することが一般的です。

また、区は民間事業者よりも低金利の起債を用いて施設整備費用を一括調達できると考えられるため、総合的な財政負担の軽減を図ることができます。

③ PFI(BTO)方式

PFI 法(※3)に基づき、民間事業者が SPC(※4)を結成して施設等を設計・建設（Build）し、施設の完成直後に公共側に施設の所有権を移転（Transfer）し、民間事業者が維持管理・運営（Operate）を行う方式です。

区が民間事業者に発注する業務は性能発注・一括発注になるため、設計企業、建設企業、運営企業が互いにノウハウを活用することで施設やサービスの品質の向上やコストダウンが期待できます。

※1　仕様発注：
施設の配置・構造・建築材料等、業務に関する詳細な要件等の仕様書を公共が作成し、民間事業者に提示して発注すること。

※2　性能発注：
必要な施設の性能要件や業務水準のみを提示して、その性能・水準を満たすための詳細な手段や設計は問わずに、民間事業者の裁量の下で要求水準を満たす施設の整備を発注すること。

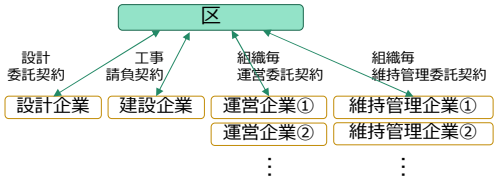
※3　PFI 法：
「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成１１年法律第１１７号）

※4　SPC（特別目的会社）：
ある特定事業を行うために設立された事業会社のこと。（「ＰＦＩ事業導入の手引き」内閣府より）

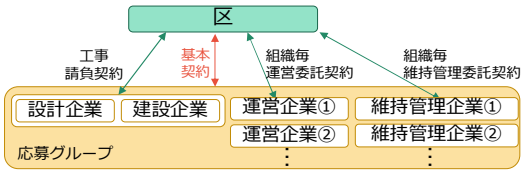
④ リース方式

民間事業者（リース企業）が資金を調達して施設等を設計・建設（Build）し、一定期間区に貸し付ける方式です。施設の所有権はリース企業が持つことになります。

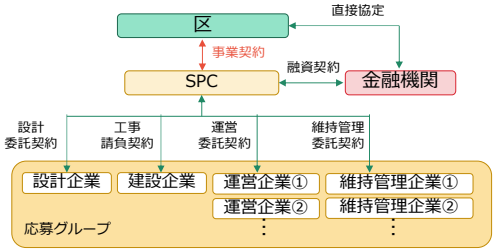
区は施設整備費をリース料として支払うことで、費用の平準化を図ることができます。ただし、維持管理・運営に関する業務は別途委託契約を締結する必要があるとともに、リース料として手数料等が上乗せされるため、財政負担の軽減が得られない可能性があります。



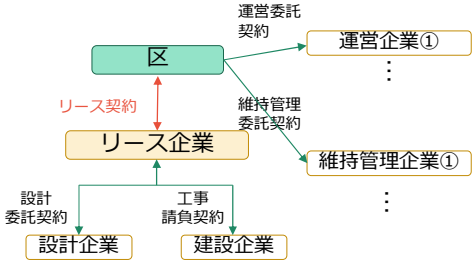
①従来方式



②DBO 方式



③PFI(BTO)方式



④リース方式

図:各事業手法の模式図

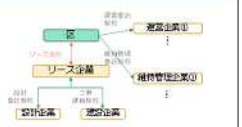
（３）公共と民間事業者の役割

本事業において導入が考えられる主な事業手法の役割の概要は次のとおりです。

	事業責任	資金調達	施設所有	施設整備			維持管理運営			
				既存施設解体撤去	設計	建設	維持管理業務	運営業務①（直営必須以外）	運営業務②（区直営必須）	余剰床の活用（賑わい・収益事業）
① 従来方式	区	区	区	区	区	区	民間		区	―
② DBO方式	区	区	区	区or民間	民間				区	民間提案次第
③ PFI（BTO）方式	区	民間	区	区or民間	民間				区	民間提案次第
④ リース方式	区	民間	民間	区or民間	民間				区（賃借）	民間提案次第

（４）検討対象とする事業手法の抽出

（２）、（３）で整理した各事業手法の定性的評価は次のとおりです。

	①従来方式	②DBO方式（DBO=Design・Build・Operate）	③PFI（BTO方式）（BTO=Build・Transfer・Operate）	④リース方式
事業方式				
契約形態	• 設計、工事、各運営業務、各維持管理業務など個別に契約を締結する • 契約期間は短期（１年）となる	• 応募グループ全体と基本契約を締結する（共同事業体にまとめて発注） • 各業務は個別に各団体と契約を締結する（長期契約）	• 応募グループがSPC（特別目的会社）を設立して事業契約を締結する。（まとめて長期発注）	• リース会社およびそれぞれの運営企業、維持管理企業と契約を締結する。
区の負担	• 毎年度全契約・発注・管理が必要	• 一部手続きが軽減できる	• 長期一括契約のため事務負担が軽減可能	• 一部手続きが軽減できる
民間の創意工夫	• 従来どおり（仕様書どおり）	• 性能発注のため創意工夫が発揮でき、工期短縮や各業務の連携にも期待できる • 長期契約となるため、民間事業者の運営・維持管理業務においてノウハウが発揮しやすい • 区は将来の維持管理運営費をほぼ確定することができる（物価上昇や契約変更は除く）		
公共性の担保	• 従来どおり	• 要求水準や事業契約書で公共性を担保 • 施設所有の面からも区所有であり従来と同様		• 要求水準や事業契約で公共性を担保するが、民間所有施設となるため左記と比べて公共性の担保は限定的
その他	• 業務ごとの分離発注であるため、DBOなどと比較すると建設を考慮した設計や、運営を考慮した設計・建設とならない可能性がある	• SPC設立が不要であり民間参入の可能性がPFIより高いと考えられる	• 支出の平準化により建設時のコストを抑えることが可能 • SPCを設立して資金調達が必要となり、参画可能な民間事業者が限られてしまう可能性がある	• 事業者が主にリース会社に限定される • 手続きが簡略がされるため場合もあり、スピード感がある • 所有権はリース事業者にある
評価	―	△	○	×

本事業の事業手法については、従来方式のほか、民間事業者の創意工夫と財政負担の面で導入効果が期待できる DBO 方式と PFI(BTO)方式を検討対象とし、次章で検討を深めていきます。

第１１章 事業手法評価

本章では、事業手法の適切性を評価します。

１. 定性的評価

本事業に導入が想定される事業手法の定性的評価は、第１０章で示したとおりです。本施設は各種機能が複合化されることから、一体的に効果的な運営管理を行うためには各機能同士の連携と全体マネジメントが行いやすい体制が必要となります。

そのため、区と協力しながら全体マネジメントをより行いやすい方式を選定します。

2. 定量的評価（VFM 試算）

今回の事業を従来方式で実施した場合と、DBO 方式および PFI(BTO)方式で実施した場合で区の財政負担額を比較すると、DBO 方式が約 13.3 億円（約 7.8%）、PFI（BTO）方式が約 8.7 億円（約 5.1%）縮減することが期待できると試算しています。

	従来方式	DBO 方式	PFI （BTO）方式
品川区の財政負担	約 170.6 億円	約 157.3 億円	約 161.9 億円
従来方式との差額	―	約 13.3 億円	約 8.7 億円
VFM（財政支出削減率）	―	約 7.8%	約 5.1%

品川区の財政負担額は現段階の想定の事業条件をもとに試算したものであり、今後、事業内容や事業範囲の精査により変動します。

3. 概算整備費

従来手法で整備した場合の、建設工事にかかる費用（建物の設計費用、工事監理にかかる費用含む）は超概算で約 103 億円を想定しています。

4. 民間事業者の意向調査

次の民間事業者に対して、本事業の参画に関してサウンディング調査を行いました。

■他区市町村の類似事業の受託実績を有している企業
（代表企業として参画可能性がある企業）

■主な導入機能の指定管理等実績を有している企業

（１）本事業に対する関心について

サウンディング調査では、本事業に対して「関心あり」と答えた企業が７割程度、「条件次第で関心あり」と答えた企業が３割程度となりました。

なお、民間事業者の主な意見は次のとおりです。

・昨今の建設市況に鑑み、適切な費用と工期が確保されている必要がある。
・事業方式にもよるが、コンソーシアムを組成できるかどうかが鍵となる。
・他の案件と比較して、良い事業条件であれば参画を検討する。
・対価の支払い時期や施工容易性、民間事業者が負担するリスクの内容が明確になってから参画を検討する。
・複合施設の設計施工やマネジメントは難易度が高いため、必要な労力・リスクとリターンのバランスが重要である。

（２）希望する事業スキームについて

民間事業者が希望する事業スキームとその理由については以下の順となりました。

スキーム	理由・意見
PFI(BTO)方式	・金利が上昇しているため、事業費が不足する可能性を懸念している。 ・PFI 法に基づき初期整備費を一括支払いにする PFI（DBO の SPC 義務付けスキームと同義）だが、PFI 法に基づき実施するとの整理の方が説明しやすいのではないか。
DBO 方式	・予定金額（上限価格）が建設費用と運営管理費用を合算したものであると、建設費用の上昇に伴って運営管理費用を削減する必要性が生じてしまうことを懸念している。 ・DBO 方式は法的根拠もなく、結局は分離発注的な形なので、PFI の方が望ましいのではないか。 ・補助金使用の可能性があるのであれば望ましいのではないか。
従来方式	・運営管理側の業務範囲が明確になることは参画しやすさにつながる。
リース方式	・リース会計基準が変更になることには留意が必要であるが、資金調達は行いやすい。

5. 結論

1～3 より、本事業において、VFM は DBO 方式＞PFI(BTO) 方式であり、総事業費は DBO 方式が最小となると想定されます。しかし、SPC 設立による「事業者同士の連携面」が期待できることや、「事務負担の軽減」、「財政負担の平準化」など定性的評価も踏まえ、PFI （BTO）方式を採用する方向で検討を進めることとします。

6. SPC（Special Purpose Company：特別目的会社）の組成について

本施設のような多機能複合施設において、空間、機能、サービスを一体的に運営するためには、機能ごとに異なる指定管理者等による運営では達成できません。そこで、本事業では安定的かつ円滑に施設運営が行えるよう、機能やサービス、人材を総合的かつ横断的にマネジメントできる SPC の設立を期待します。

SPCは全体のマネジメントのできる事業者を代表とし、それぞれの分野の専門チームで構成することを想定しています。

7. SPC に求められる役割

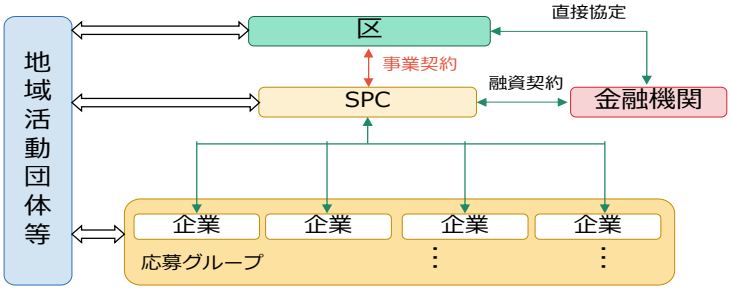
本事業における SPC は、公益性と企業性を持ち、行政だけでは実施が難しい事業に取り組むことができます。また、民間事業者のノウハウを活用することにより、収益性や事業持続可能性の向上が期待できます。

各種導入機能にかかる整備や運営については、選定された事業者と区側において十分に対話を重ねながら整備・運営を行っていくものとします。

8. 地域活動等との連携

本事業の運営に関しては、区と SPC だけでなく、地域における地域活動団体等との連携も重要になります。具体的には、構成企業や協力企業として事業コンソーシアムメンバーとして参画するほか、SPC や構成企業から一部業務を受託する、運営協議会等を組織する、またはボランティアとして活動するなどの方法が考えられます。

具体的な連携方法については、今後連携が期待される地域活動の具体化にあわせて、連携内容に応じた区または SPC との役割分担や連携方策を検討します。



第１２章 事業スケジュール

1. サウンディング結果

スケジュールに関してサウンディング型市場調査を通じてヒアリングを行ったところ、次のような意見がありました。

- 当該規模の複合施設では、設計は少なくとも1年以上、工事は２年～2.5年程度必要。
- 複合施設の設計では、関係者が多岐にわたるため調整を綿密に行う必要があり、設計期間が長くなる可能性がある。
- 周辺道路が狭くて鉄骨等の資機材搬入が難しいため、想定より工期が延びる可能性もある。
- 建設業界の残業規制や人手不足、物価・人件費上昇等により、費用や期間を確約することが難しい。
- 東急大井町線の高架化の進捗にも影響を受ける可能性があるのではないか。

2. 前提

国土交通省 中央建設業審議会等において報告されているとおり、建設業においては働き方改革の取組が加速しています。技能者の賃上げや労働時間規制の導入の必要性、建設資材の価格上昇等も報告されています。

このような状況に鑑み、民間事業者等へのサウンディング等を実施して、今後計画を変更する可能性があります。なお、本事業の目的の達成及び近隣住民等の安全安心に配慮しながら、適切な工期を十分に確保することを前提とします。

現段階では事業スケジュールは以下を予定しています。

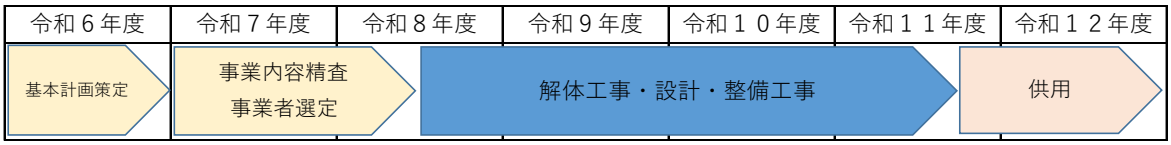
①早期に解体設計・工事の着手をめざします。

②令和 11 年度中の供用開始をめざします。

③運営・維持管理期間は約 15 年間を想定します。

④施設の完成から供用開始までに十分な開業準備期間を確保します。

3. 想定スケジュール



※スケジュールは今後の検討で変更される可能性あり

参考資料

参考１）ワークショップの開催概要

１．ワークショップの概要

【開催目的】

旧荏原第四中学校の跡地が、交流拠点として親しまれる施設とするため、様々な立場の方々にご意見をいただくことを目的とし、ワークショップを３回開催しました。

【実施時期・実施対象】

①	令和６年１０月１２日（土）	一般募集	在勤者、在住者、在学者	11 名参加
②	令和６年１０月２２日（火）	大学生	清泉女子大学	10 名参加
③	令和６年１０月３１日（木）	高校生	都立大崎高校	14 名参加

※当日はファシリテーターの補佐として、東京科学大学（旧東京工業大学） 環境・社会理工学院 建築学系　院生の方々にもご協力いただきました。

【ワークショップのテーマ】

「旧荏原第四中学校跡地の活用についてみんなで話し合おう！」参加頂いた皆さんには、複合施設のゾーニング（案）を見ながら、ここで何をしたいか、様々な人（子ども、学生、親世代、高齢者など）になりきり、意見交換をしていただきました。

2. ワークショップ当日の様子

旧荏原第四中学校の概要や、昨年度までの検討状況を説明した後に、各テーブルでテーマに沿い、個人で考えた後、グループ毎の内容について意見交換をしてもらいました。その後、各テーブルでの内容を発表してもらいました。皆さん最初は緊張されていましたが、ワーク中は様々な意見が出され、大変盛り上がりました。

① 令和６年１０月１２日（土） 一般募集 ※在勤者、在住者、在学者

② 令和６年１０月２２日（火） 大学生 ※清泉女子大学

③ 令和６年１０月３１日（木） 高校生　　※　都立大崎高校

3. 意見の整理

〇3回のワークショップで沢山のご意見をいただきました。
〇いただいたご意見は、今年度の基本計画での施設の使われ方（第7章）のイメージに反映いたしました。引き続き、次年度の検討に活用してまいります。

※ 右図ゾーニングの**場所**を示します。

※**時間帯**を示します。

※＜ ＞内は**なりきった人**を示します。

【2階以上：各施設】

【ホール・スタジオ】
午前
午後
・ヨガやエクササイズ
<30・40 代女性>
・地域の人向けイベントの開催
<学生>
・陶芸などのものづくり体験
<社会人 2 年目>
・ミニコンサートを開催＜誰でも＞
・品川在住の有名な方の講演会開催
＜誰でも＞
・日本語教室の開催・参加<外国人>
・吹奏楽や和太鼓の練習やリハーサル・ダンス、部活の活動の場など
<中・高生>

【教育支援センター】
午前
午後
・勉強したり、複合施設で自由に過ごす<不登校児>
・子どもの教育情報交換<親>
・誰かに相談したい<中・高・大学生>
・休日など、お祭り前にヘアメイクをしたい<学生>

【図書館 2 階、その他個室】
午前
午後
・学ぶ、歴史など<誰でも>
・イベントの開催・参加<子どもたち>
・勉強（個別のスペース）＜誰でも＞
・静かに読書
・籠りたい<学生>
・ゲーム Youtube を楽しむ<学生>

【1 階：図書館】
午前
午後
・本の杜で読書＜誰でも＞
・趣味を極めるために本を読む<退職後>
・本の読み聞かせに参加＜子ども＞
・・映画など、動画をみたい<中学生>
・ビブリオバトル（本の紹介大会）開催<誰でも>
・飲食しながら本を読む。おしゃべりする<中・高・大学生>

【1階：屋内キッズプレイルーム】
午前
午後
・子どもをみてもらいたい・見守る＜30 代子育て＞
・キッズスペースに限らず、子どもたちを見ながら、本を読んだり、お茶を飲んだり、親同士の交流<子育て世代>

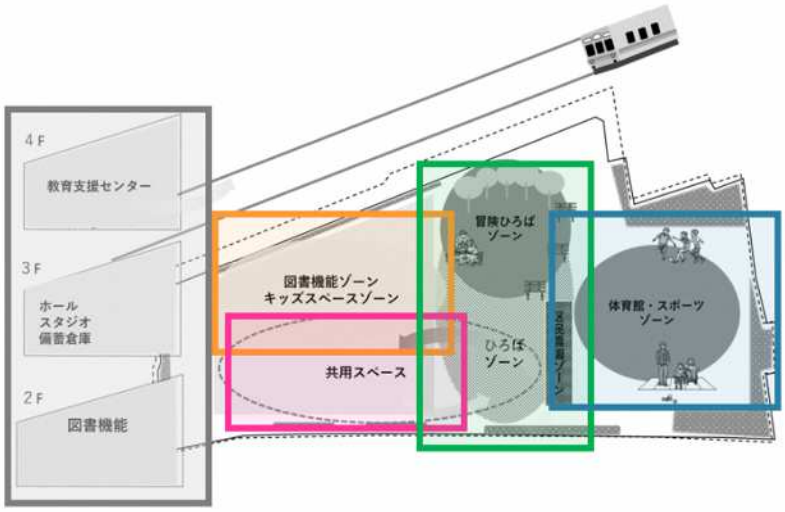
【1 階：共用スペース】
・コンシェルジュに相談＜誰でも＞
・明るい気持ちになりたい<70-80 代>
・ペーパークラフトやジオラマの展示<学生>

午前
午後
夜
・麻雀教室をやりたい<高齢者と子どもが一緒に>
・仲間とおしゃべり<80 代>
・カフェで同世代と話したい<社会人女性>
・勉強をしたい（受験勉強など）<学生>
・カフェで一息つきたい<社会人>
・仕事をしたい<社会人>
・裁縫やスマホ教室などカルチャースクールの開催・参加<誰でも>
・カフェを貸し切って色んな国の料理を作る<外国人>
・イベントなどを通して友達を作りたい<誰でも>
・多世代との交流<誰でも>
・発表の場にしたい<学生>
・休憩、飲食、観光情報を得る<旅人>
・子ども食堂。区民農園で取れた野菜を使う<誰でも>
・飲み会をしたい<80 代男性>
・子育て相談会<子育て世代>

【施設全体】
・区民まつりをやりたい（盆踊り）<誰でも>
・イベントを施設全体で開催　<誰でも>、パーティー開催<高校生>
・施設内どこでも本が読める<誰でも>
・友達（ママ友・高齢者同士・趣味・勉強を通じて）を作りたい
・電車が見えるので、施設から電車の見学<園児>
・孫と散歩をしたい（80 代）
・施設全体を使って孫と楽しむ
冒険ひろば⇒本を読む⇒キッズスペース<孫連れ>
・防災イベントをやりたい・防災キャンプ<誰でも>
・高い所から電車や新幹線を見たい<誰でも>

※施設全体で、場所にとらわれない使い方については、時間軸にも、とらわれないご意見が多いため、時間軸の記載はありません。

ゾーニング案



※ワークショップで活用した複合施設のプランは、昨年度の活用方針と、今年度の検討会での検討を踏まえて作成したゾーニング案であり、決定ではありません。

午前
午後

【屋外：冒険ひろば】
・ハンモック・ツリーハウス・迷路などの遊び＜10 代＞
・火おこし体験＜10 代・子育て世代＞
・のこぎり工作＜子ども＞
・水遊び・音遊び＜子ども＞
・火が使えるなら　⇒・花火をする＜小・中学生＞　・BBQ＜誰でも＞
・みんなでキャンプ・燻製体験・ドラム缶露天風呂＜誰でも＞
・　区民農園で採れた芋で焼き芋＜誰でも＞
・木陰で子どもたちを見守る＜親＞
・ビオトープの観察＜小学生＞
・めいっぱい遊ぶ＜幼・小学生＞
・自然を感じたい、見たい＜大人＞

午前
午後
夜

【屋外：広場（芝生）・区民農園】
・早朝ラジオ体操、ランニング＜おじいさん＞
・農園で野菜を作る⇒子ども食堂で使う
・ゲートボール＜70-80 代＞・サッカー＜小学生集団＞・自転車の練習＜子ども＞
・桜の季節のお花見＜世代問わず＞
・はだしになりたい＜子ども＞
・ピクニック＜30 代夫婦・幼児＞
・キッチンカーで食事を出したい＜シェフ＞
・犬を連れて飼い主同士の交流を楽しみたい＜夫婦・犬＞
・動物と触れ合いたい。移動動物園＜小学生＞
・芝生でお酒飲みたい＜大学生＞
・星を見る会を開催＜誰でも＞

午前
午後
夜

【体育館】
・早朝ヨガ。天気がいい日は芝生でも OK＜30-50 代女性＞
・ピラティス＜20 代女性＞
・グループ懇談、ボッチャや輪投げ＜高齢者＞
・健康維持のための運動＜高齢者＞
・スポーツを通して仲間作り＜70 代夫婦＞
・部活動の練習＜中高生＞
・スポーツ大会の開催・参加＜誰でも＞
・体を鍛える＜誰でも＞
・屋上でスポーツ、体育館でフットサル＜誰でも＞
・軽い運動＜社会人＞
・運動不足のために軽くスポーツ。バレーボール・バトミントンなど＜大学生＞

参考２）整備基本計画検討経過

◇第１回 旧荏原第四中学校整備基本計画検討会

日時：令和６年６月24日（月）

内容：・検討全体の進め方
・整備・事業手法
・基本計画目次構成
・導入機能に関する庁内要望とゾーニングの検討

◇第２回 旧荏原第四中学校整備基本計画検討会

日時：令和６年８月28日（水）

内容：・ゾーニング（案）
・導入機能の配置方針（案）
・施設（全体・機能別）運営方針（運営主体や管理運営方針）
・整備・事業手法　比較検討
・民間事業者意向調査（サウンディング）の実施方針

◇第３回 旧荏原第四中学校整備基本計画検討会

日時：令和６年10月１日（火）

内容：・ゾーニング
・概算工事費
・整備・事業手法（案）
・民間事業者意向調査結果（サウンディング）の概要
・ワークショップ実施方針
・基本計画（骨子案）

◇第４回 旧荏原第四中学校整備基本計画検討会

日時：令和６年11月14日（木）

内容：・ワークショップ実施結果
・民間事業者ヒアリングについて
・民間事業者意向調査結果（サウンディング）の概要
・パブリックコメントの実施概要について

●旧荏原第四中学校跡地活用方針（素案）パブリックコメント

実施期間：令和６年 12 月１日（日）～12 月 27 日（金）

意見提出者数：28 名（53 件）

●オープンハウス方式説明会

内容：検討状況をパネル展示し、職員が説明

第１回　日時：令和６年 12 月８日（日）10：00～15：00

開催場所：旧荏原第四中学校

第２回　日時：令和６年 12 月 13 日（金）14：00～20：00

開催場所：エコルとごし

◇第５回 旧荏原第四中学校整備基本計画検討会

日時：令和７年２月 17 日（月）13：30～

内容：

・パブリックコメント実施結果・対応方針について

・パブリックコメントを踏まえた基本計画（修正案）

●【旧荏原第四中学校整備基本計画検討会委員名簿】

（1）学識経験者（3 名）

鈴木直喜（清泉女子大学　文学部地球市民学科教授）

斎尾直子（東京科学大学（旧東京工業大学）環境・社会理工学院建築学系教授）

伊藤香織（東京理科大学　創域理工学部教授）

（2）　品川区（12 名）

企画課政策推進担当課長

施設整備課長

地域活動課長

文化観光戦略課長

スポーツ推進課長

子ども育成課長

障害者支援課長

高齢者地域支援課長

公園課長

防災課長

教育総合支援センター長

品川図書館長