



第1回 品川区庁舎跡地活用プラン策定委員会

開催日時：令和8年8月21日(金) 10:00～

場 所：品川区役所 災害対策本部室



品川区庁舎跡地活用プラン策定委員会 第1回 会議資料【目次】

- 1 計画の位置づけ
- 2 対象敷地の概要
 - ① 敷地概要
 - ② 上位計画
- 3 これまでの検討経過
 - ① 品川区庁舎跡地等活用検討委員会
 - ② 品川区庁舎跡地活用の基本的な考え方
- 4 広町地区内関連事業
 - ① 広町二丁目土地区画整理事業
 - ② 広町地区地区計画
 - ③ 大井町トラックス
 - ④ 品川区新総合庁舎
- 5 周辺の土地利用状況
 - ① 土地利用現況図
 - ② 公共施設
 - ③ みどり
 - ④ 防災機能
 - ⑤ 南側既存市街地
 - ⑥ 大井町駅周辺の商店街
- 6 その他
 - ① 地区周辺の高低差
 - ② エリアマネジメント
- 7 これまでの検討のまとめ
 - ① 機能やキーワード
- 8 今後のスケジュール
 - ① 策定委員会の進め方
 - ② サウンディング調査実施項目(案)
 - ③ 想定事業スケジュール

1 計画の位置づけ

■位置図(…活用プラン対象範囲 …広町地区)

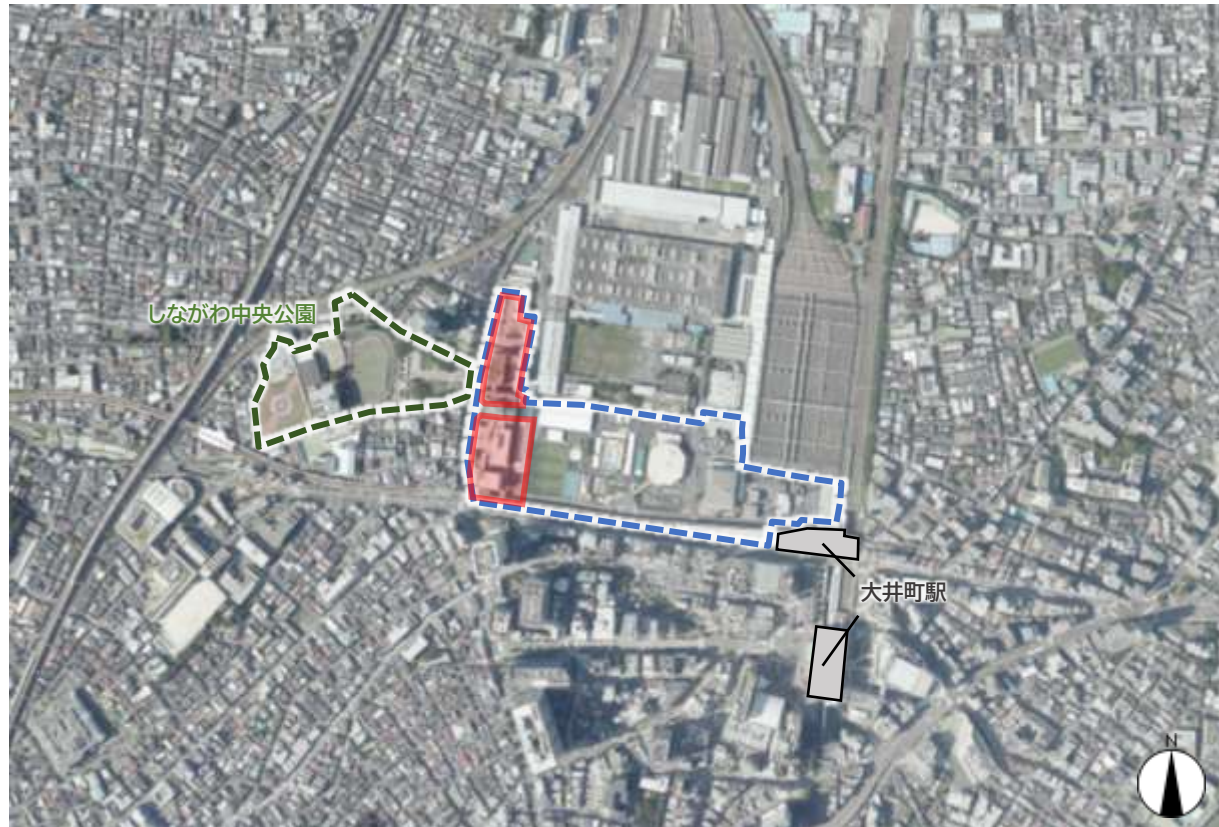


図:空中写真閲覧サービス(国土地理院)をもとに作成

品川区まちづくりマスタープラン

区域全域のまちの将来像や目指すべき方向性、まちづくりの方針や取り組みの考え方を示す

都市計画法第18条の2第1項



大井町駅周辺地区まちづくり構想

まちづくりマスタープランの地区別計画として、都市活性化拠点・大井町のまちづくりの方向性を示す

「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

平成23年(2011年)6月策定



大井町駅周辺地域まちづくり方針

上記構想における「まちの将来像」実現に向け、まちづくりの方針を資示すとともに、先行的にまちづくりを牽引していく広町地区の整備方針等を示す

「コンセプト」
「つなぐ」:まちをつなぐ、人をつなぐ、賑わいをつなぐ、
活動をつなぐ、みどりをつなぐ、時代をつなぐ
～まちの価値を活かし、新たな価値を生み出し、次世代に引き継いでいく～

令和2年(2020年)11月策定



品川区庁舎跡地活用プラン

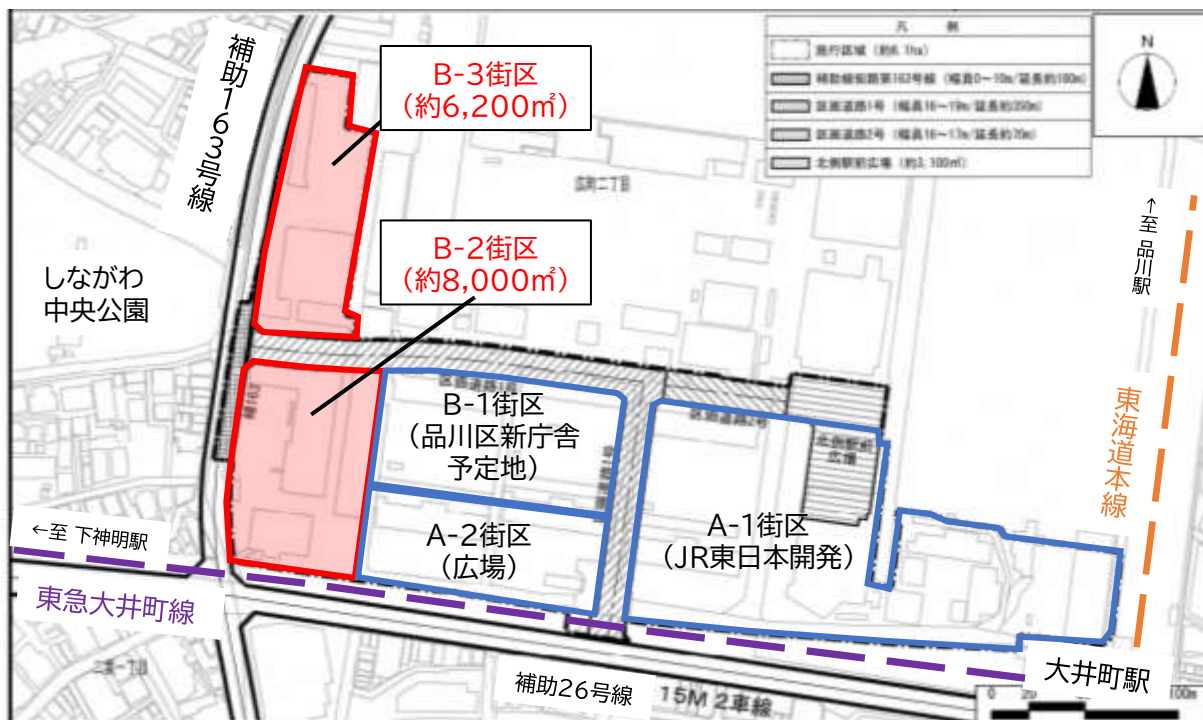
上記方針を踏まえ、庁舎跡地において、庁舎跡地等活用検討委員会で把握した区民ニーズの実現と区民負担の軽減が両立できる活用のコンセプトや導入機能等を示す

図:活用プランの位置付け

2 対象敷地の概要

2-① 敷地概要（計画地の位置・区分）

- 庁舎跡地活用事業の対象敷地は、広町二丁目土地区画整理事業および広町地区地区計画の範囲内にあるB-2・B-3街区となる
- B-2街区およびB-3街区における現状の敷地概要は以下のとおり



国土地理院 基盤地図情報をもとに作成

		B-2街区	B-3街区
土地の状況	所在地	品川区広町2-1-36	
	面積	約8,000㎡	約6,200㎡
法令上の制限	都市計画	広町地区地区計画 再開発等促進区	広町地区地区計画
	用途地域	商業地区 第一種住居地域	商業地域 準工業地域
	地域地区	防火地域	防火地域
	日影規制	なし	なし
	指定容積率	商業地区:500%、 第一種住居地域: 200%	商業地域:500%、 準工業地域:200%
	指定建ぺい率	商業地域:80% 第一種住居地域: 60%	商業地域:80% 準工業地域:60%
	その他	・航空法上の高さ規制あり （概ねT.P+123m） ・敷地の一部にりんかい線(地下)が通過 ・補助163号線は優先整備路線※に位置付け ・補助26号線(区役所通り区間)は完成済み	

※「東京における都市計画道路の整備方針」

2 対象敷地の概要

2-① 敷地概要（広町地区の変遷）

・国鉄大井工場(1915年～)※



・劇団四季 夏劇場(2010年～2021年)※



・OIMACHI TRACKS開業(2026年3月～)



1915
T4

1966
S41

2010
H22

2018
H30

2026
R8

・JR東日本(旧国鉄)大井町社宅
(1966年頃～2013年)※



・スポル大井町, 劇団四季キャッツ劇場(2018年～2021年)



※ 品川WEB写真館より提供

2 対象敷地の概要

2-② 上位計画：品川区まちづくりマスタープラン【令和5年(2023年)改定】

目指すべき都市像

「輝く笑顔 住み続けたいまち しながわ」



図 将来都市構造(品川区)

大井町駅周辺の位置づけ

『都市活性化拠点』

- 区を中心核として業務・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

まちづくりの目標(大井地区)

『まちの魅力と暮らしがつながる生活文化都市』

- ✓ 「懐かしさ」と「新しさ」が感じられる品川区の中心拠点エリア
- ✓ 市街地の骨格形成と防災まちづくりを支える都市基盤
- ✓ 職住近接で安全・安心・快適に住み続けられる住環境
- ✓ 水とみどりによる快適な空間

大井町駅周辺エリアのまちづくりの方針

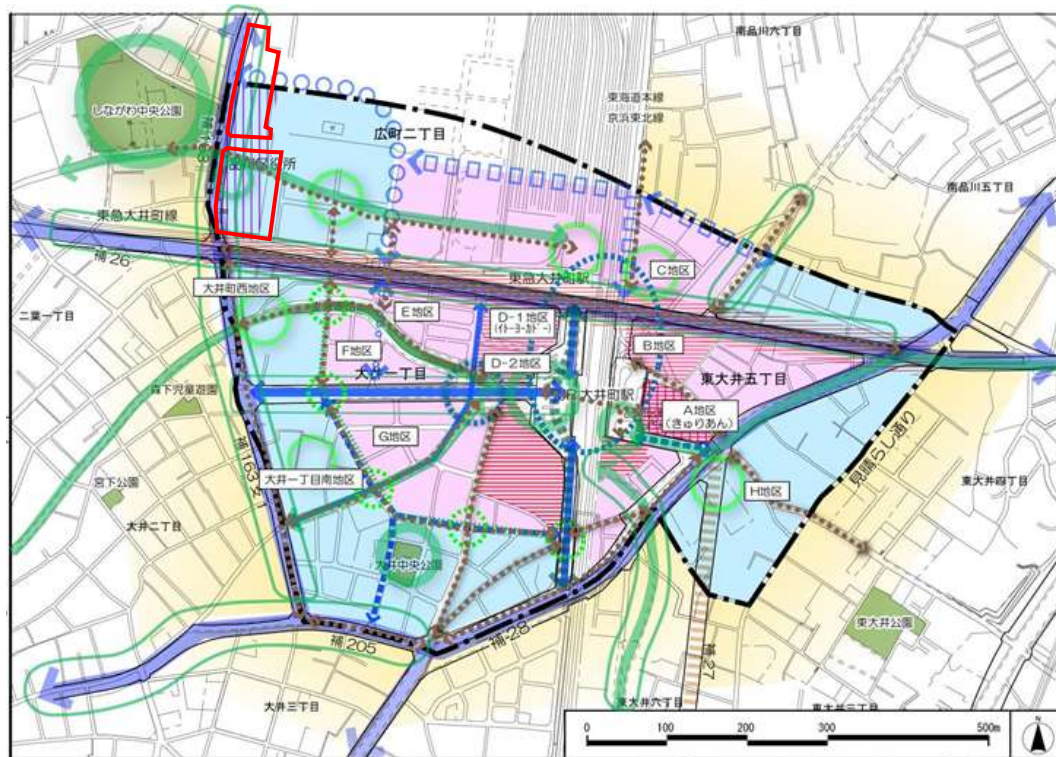
- ✓ 区を中心核にふさわしい複合拠点形成
- ✓ 広町地区を中心としたオープンスペースのネットワーク形成
- ✓ 歩いて安全・安心なまちづくりの推進
- ✓ にぎわいと居心地のよい空間を創出する道路空間の柔軟な活用を推進

2 対象敷地の概要

2-② 上位計画：大井町駅周辺地区まちづくり構想【平成23年(2011年)策定】

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」



■ 拠点商業地区（商業系用途に特化する地区）
■ 商業業務地区（商業中心で業務系の機能も誘導する地区）

■ 業務複合地区（業務・住宅の複合エリアで主要な通り沿いには低層部に賑わい機能を誘導する地区）

■ 都市型住宅複合地区
■ 文化行政地区

土地利用

- 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
- 商業拠点性を維持する地区外縁部の居住人口集積のための生活基盤づくり

都市基盤

- 歩行者の滞留・集散空間を創出し、交通結節機能を強化する駅前広場の再整備
- 地区外周の幹線道路を活かし地区内への通過交通の流入を抑制する交通システムの導入検討と、開発に合わせた良好な歩行者空間の形成

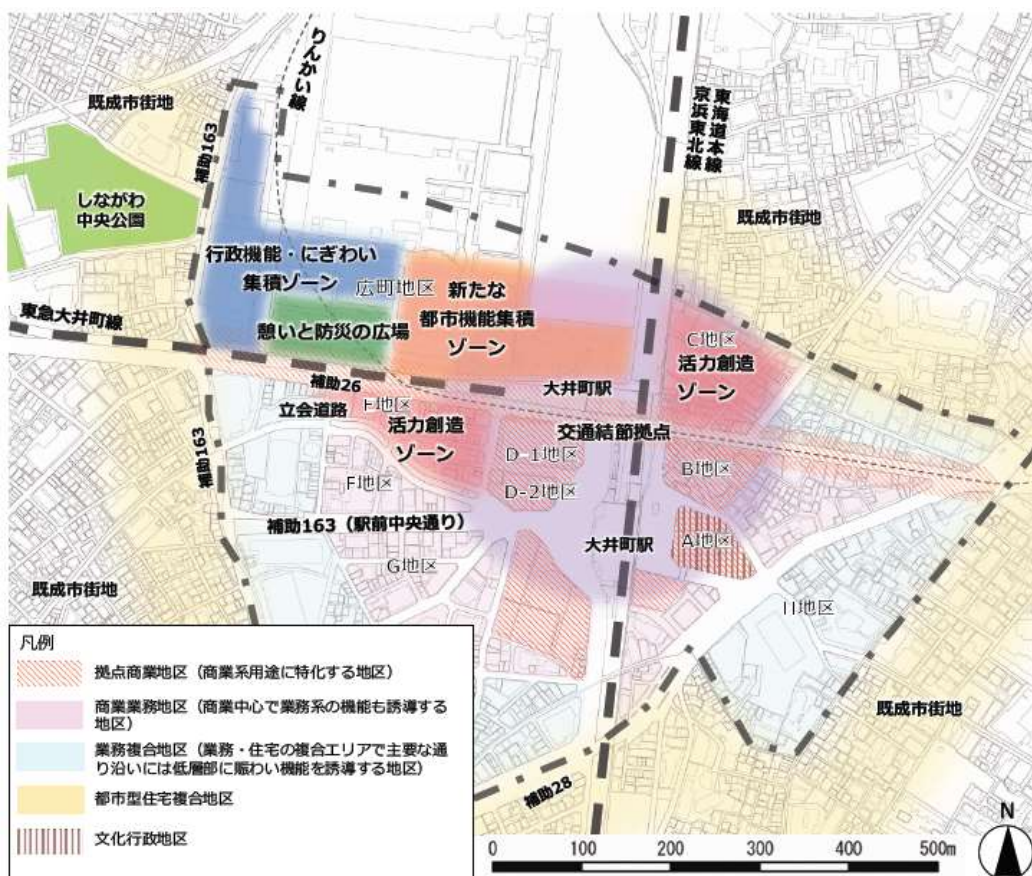
都市環境

- 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
- 沿道緑化や、窓辺の花・鉢植え等による視覚的に楽しめるみどり空間の形成

2 対象敷地の概要

2-② 上位計画：大井町駅周辺地域まちづくり方針【令和2年(2020年)策定】

将来像	区を中心核としてふさわしい業務・商業機能が充実し、芸術や文化等、生活のステージとして人々が集い楽しく安全に暮らすことができるまち
コンセプト	「つなぐ」：まちをつなぐ、人をつなぐ、賑わいをつなぐ、活動をつなぐ、みどりをつなぐ、時代をつなぐ ～まちの価値を活かし、新たな価値を生み出し、次世代に引き継いでいく～



土地利用方針

地域をつなぐ交通結節拠点と広場を核に、まちづくりの機運のある3つのゾーンを設定し、区を中心核としての駅周辺の拠点性や地域の防災性を充実させるとともに、合理的な土地利用と各ゾーンをつなぐ歩行者動線の形成により、個性ある賑わい文化の連鎖と周辺地域への波及効果を生み出す。また、訪日外国人の需要やライフスタイルの多様化への対応など、新たな価値の創造に挑戦する。

【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。
- 区を中心核としてのシビックコアを形成するとともに、大井町・大崎都市軸の拠点形成を図る。

2-② 上位計画：大井町駅周辺地域まちづくり方針【令和2年(2020年)策定】

- ◆ 大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積に加え、区庁舎再編と連携し区を中心核としてふさわしい複合拠点を形成する。
- ◆ 周辺既成市街地との調和を図りながら、駅周辺では重層的な歩行者ネットワークの整備とあわせた土地の高度利用を図る。

駅とまちが一体
のまちづくり

- ◆ シームレスに乗り換え可能な立体的な歩行者動線を整備するとともに、駅とまちが一体的に利用される交通結節拠点を形成する。
- ◆ 既成市街地・活力創造ゾーンと交通機能を相互につなぐ歩行者ネットワークを形成する。

【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。
- ・新たな拠点と周辺をつなぐ開かれた空間を創出し、将来を見据えた東急大井町線高架下店舗やしながわ中央公園との連携などにより、既存のまちとの相乗効果による大井町らしい賑わいと回遊性を生み出す。
- ・区民、地域、事業者が中心となるエリアマネジメント体制を検討し、人の活動をつなげ、地域全体での持続的な賑わい醸成を目指す。

3 これまでの検討経過

3-① 品川区庁舎跡地等活用検討委員会【令和5年(2023年)8月～令和6年(2024年)7月】

- 公募区民、区内関係団体および学識経験者で構成される「品川区庁舎跡地等活用検討委員会」を設置し、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検討結果を取りまとめた

- ワークショップや検討委員会の様子

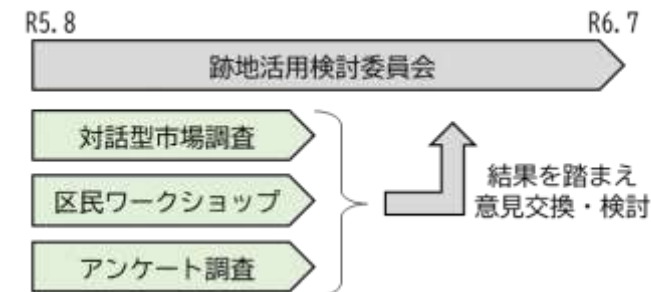


図 検討委員会の進め方



▲庁舎跡地等「まちの未来を考える」
ワークショップ



▲庁舎跡地等活用検討委員会

3 これまでの検討経過

3-① 品川区庁舎跡地等活用検討委員会【令和5年(2023年)8月～令和6年(2024年)7月】

➤ 検討委員会では、各意見をもとに、活用にあたっての5つのテーマを整理

主な意見 (活用によって何を叶えたいか)	共通するワード	活用のテーマ	提案のあった機能
・集客、にぎわい、楽しみ、週末のたのしみ ・お祭りやイベント、食やフリーマーケットを楽しむ ・誇りのもてる街、ここにしかないもの ・SDGsを実現できる街	にぎわいの創出	にぎわい・ 魅力の 創出・発信	・文化的な活動や産業活動が発信できる場所 ・プロスポーツやエンターテインメントに触れられる場所 ・お祭りやイベントに参加できる場所 ・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
・地域の魅力等を発信する	特徴の創出		
	地域の魅力発信		
・世代間の交流を生む交差点、世代をこえて話せる ・子育て交流、集える場所 ・いろいろな世代の人と交流できる街 ・いろいろな世代人と交流できる街	多世代交流の促進	交流・ 連携の 促進	・世代を超えて遊べる場所 ・食を通して交流できる場所 ・シェアすることで交流を促す空間 ・共通点を通じて交流できる場所 ・周辺エリアを回遊できる仕組み ・異なる属性の人と交流できる場所・国際交流の場 ・新たな発見や出会いが生まれるきっかけになる場所 ・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
・国際交流	区民交流の促進		
・活動団体同士や産学で交流する	地域間交流の促進		
	国際交流の促進		
	産学連携の促進	区民 活動の 活性化	・文化を体験できる場所、アート等の活動の発表など ・伝統行事を体験できる場所・和の文化をつくり、体験する場所 ・スポーツできる場所、親子で体を動かせる場所 ・汚れても心置きなく遊べる工夫 ・子どもが練習できる場所 ・体験学習を行う場所 ・新しいことにチャレンジする場所 ・考えを試す・実験する場所
	産業間交流の活性化		
・アート等の創作活動を行い、発表する	芸術活動の促進		
・文化芸術・スポーツを発信する	文化活動の活性化		
・親子スポーツ教室に参加する	スポーツ活動の促進	生活 環境の 向上	・安全が確保された場所 ・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 ・妊娠・出産・子育てをサポートする場所 ・子どもの居場所 ・教育の充実に寄与する場所 ・障害の有無によらず過ごせる場所
・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	チャレンジできる場の創出		
・昼夜問わず安全安心の街並み	安全で安心できるまちづくり		
・だれもが行って楽しめる街	誰もが過ごしやすい環境の形成		
・子育てに優しい街・子どもが無料で遊べる・交流・散歩	子育て環境の充実	憩いの 充実	・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 ・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 ・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
・若い方のための居場所・若者文化が発信できる地域	若者が過ごしやすい環境の整備		
・高齢者や障害者もわかりやすく過ごしやすい街	福祉の充実		
・いいこの場、安らぎ ・誰もが憩う、ゆったり過ごす	居場所・憩う場の創出		
・緑の多いいいこの森、緑を感じられる街 ・自然を楽しむ、緑を残す・増やす	みどりの充実		

3 これまでの検討経過

3-① 品川区庁舎跡地等活用検討委員会【令和5年(2023年)8月～令和6年(2024年)7月】

➤ 活用にあたって何を重視するかについても、整理し重視する6つ視点として整理

重視する視点に関する主な意見	キーワード	重視する視点
・民間活力と公共性のバランスを取りながら事業を進めたい	新庁舎整備に際する 財政負担を軽減する	区民負担を 軽減する
・子ども・女性・外国人など多様な人の視点を取り入れたい ・無料・安価で座れて、誰もが気軽に利用できる場所にしたい	区民が安心して 気軽に利用できる	
・広い土地や公園を活かし、つくり込みすぎない余白を残したい ・開発のしすぎもいかなものか、安らげる空間の整備、時代にあったやり方	多様な用途と柔軟な 使い方ができる	持続可能な 運営ができる
・時代に合わせて変え続けられる柔軟な施設にしたい ・短いスパンで用途が変えられる施設の配置	時代の変化に応じて 更新を続ける	
・広い土地や公園を活かし、つくり込みすぎない余白を残したい	長期的視点に立った計画	
・JR開発や既存施設と役割分担し、周辺と一体で活用したい	既存施設と連携した まちづくり	周辺と一体的にまちをつくる
	面的なまちづくりへの寄与	
・民間活力と公共性のバランスを取りながら事業を進めたい	民間のノウハウを活用する	協働して 実践する
・複合的な機能を調整し、多様な使い方を支える運営体制をつくりたい	区民の参加による 運営を行う	
・地域の歴史・文化・個性を深掘りして活かしたい	地域の個性や文化に 配慮する	地域の特性を 活かす
・古い商店街や地元店舗との関係を大切にしたい	地元店舗等と連携する	
・災害時にも支援物資や避難の拠点として役立てたい ・耐震性を高めたい	災害に強いまちづくり	災害対応力の 向上
・平時はにぎわい・憩いの場、災害時は避難場所として使いたい	平時と災害時の垣根が なく利用できる	

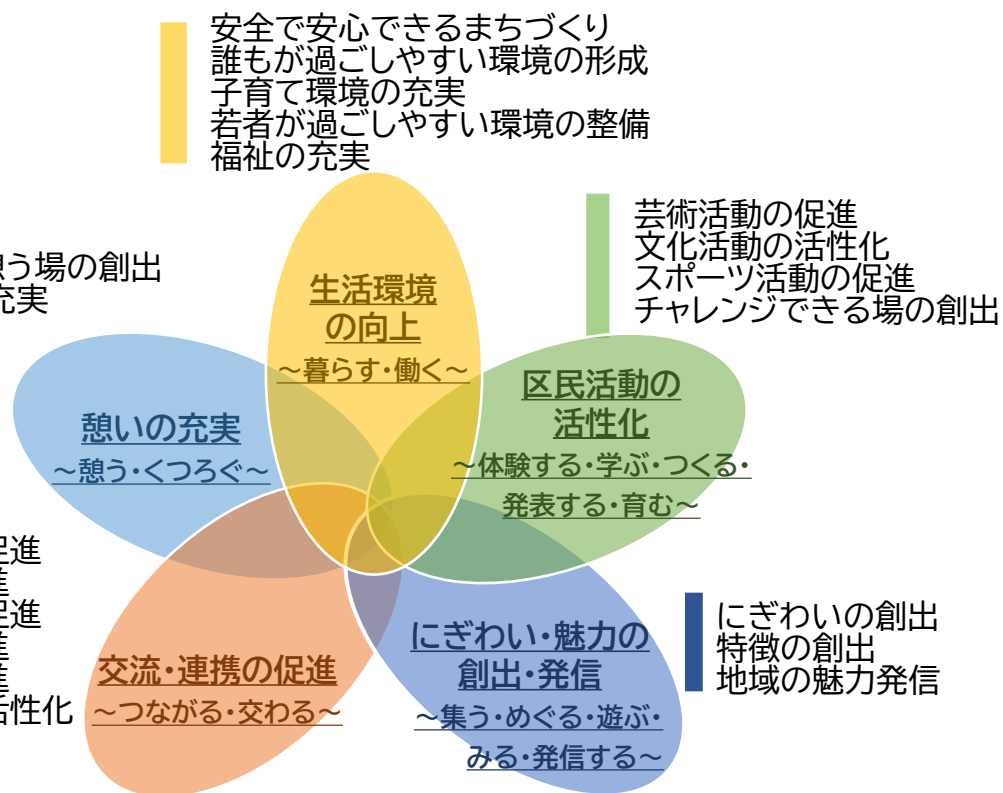
3 これまでの検討経過

3-① 品川区庁舎跡地等活用検討委員会【令和5年(2023年)8月～令和6年(2024年)7月】

➤ 2つの視点で庁舎跡地の活用に関する区民ニーズを整理

1. 活用によって何を叶えたいか ⇒ 5つの「**活用テーマ**」

2. 活用にあたって何に留意するか ⇒ 6つの「**活用にあたっての重視する視点**」



▲5つの「活用のテーマ」

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

▲6つの「活用にあたって重視する視点」

3 これまでの検討経過

3-② 品川区庁舎跡地活用の基本的な考え方【令和8年(2026年)3月】

目的

- 区民ニーズの実現と区民負担の軽減を両立するとともに、新たなまちづくりの一翼を担う場所としての役割が期待されていることを踏まえ、事業手法等の方向性についてとりまとめたもの

概要

- ✓ 対象敷地はB-2・B-3街区(本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎敷地)とし、現庁舎建物はすべて解体
- ✓ 敷地は売却せず区が保有する。
- ✓ 官民連携による事業とし、定期借地権の設定を想定。
- ✓ 創出する財源は概ね200億円を想定しつつ、昨今の土地価格や物価および金利の上昇、建設工事費の高騰などを踏まえるとともに、経済効果等にも考慮しながら、区民ニーズの叶えられる施設の充実に向けて、活用プランを作成する中で精査する。
- ✓ 本事業に関するまちづくりのコンセプトや導入機能については、品川区庁舎跡地活用プランの中に位置付ける。

4 広町地区内関連事業

4-① 広町二丁目土地区画整理事業【令和3年(2021年)11月決定 令和4年(2022年)5月施行認可】

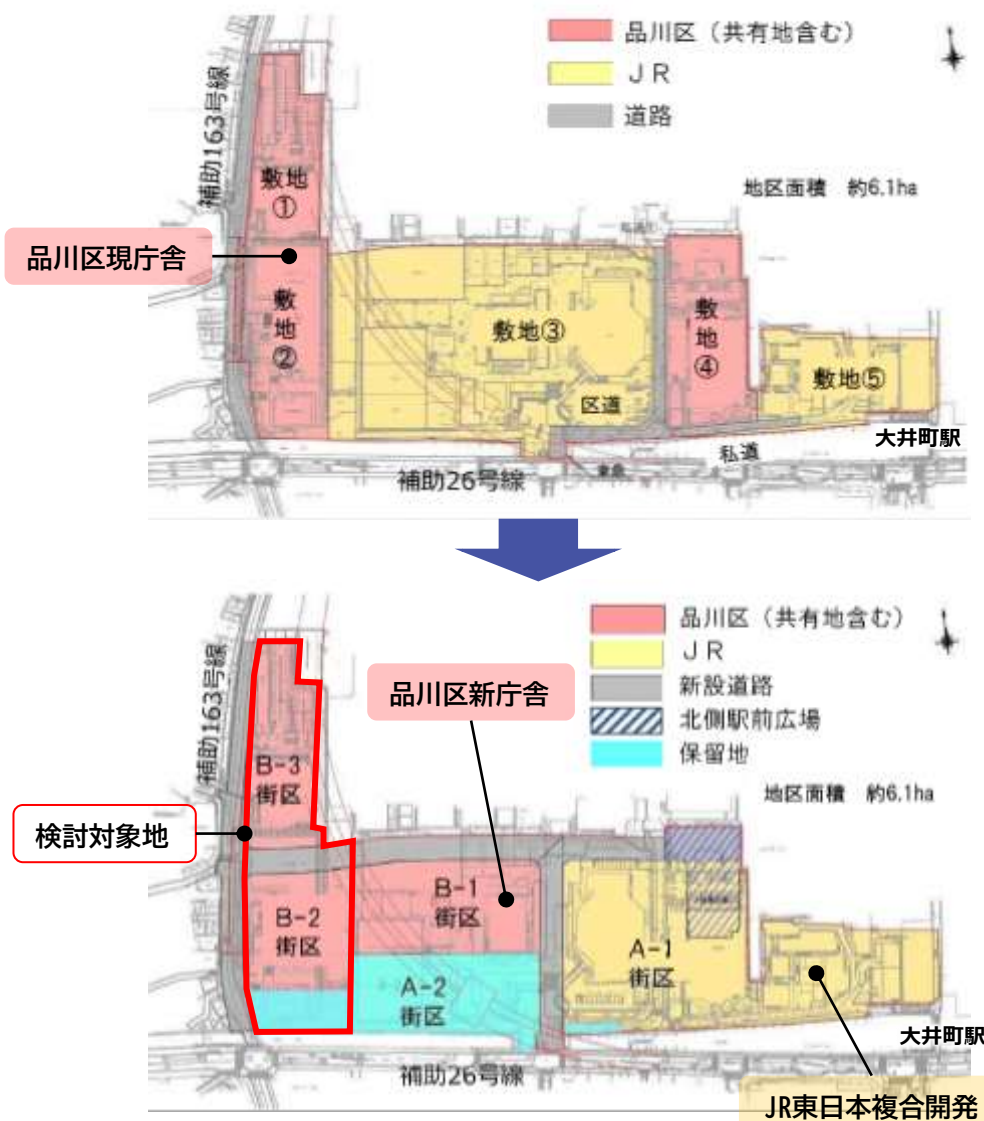


図 土地区画整理前後比較図

事業の目的

- 大井町駅至近の東日本旅客鉄道株式会社の社宅跡地や品川区有地等を活かし、公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図る

- ✓ 大規模土地利用転換による新たな都市機能の集積
- ✓ 区を中心核としてふさわしい複合拠点の形成
- ✓ 歩行者ネットワークの整備と合わせた土地の高度利用
- ✓ 駅とまちが一体的に利用される交通結節拠点の形成

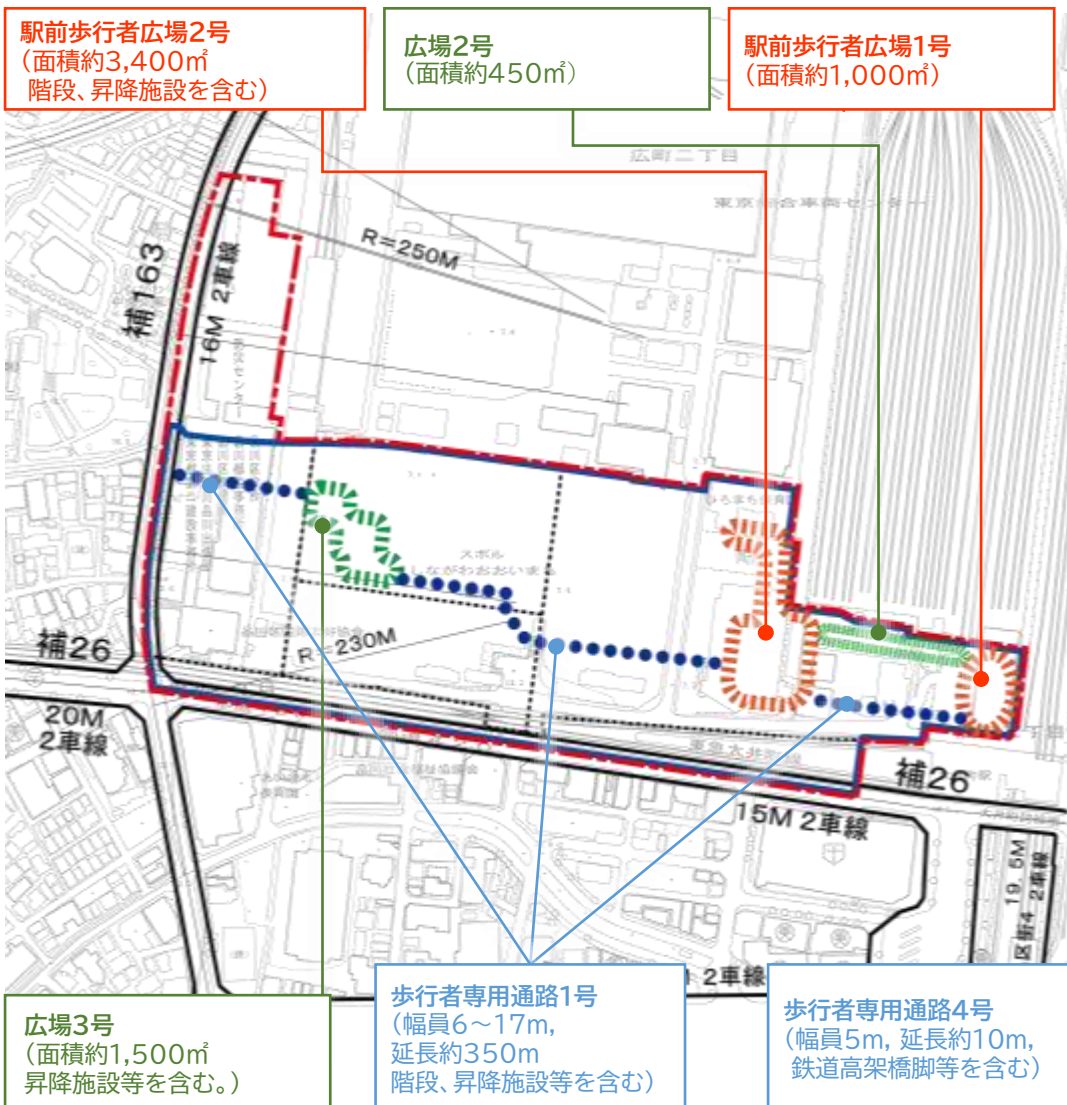
事業の概要

事業名称	東京都市計画土地区画整理事業 広町二丁目土地区画整理事業
施行者	独立行政法人都市再生機構（UR都市機構） （個人施行・同意施行者）
土地所有者	JR東日本、品川区（東京都・東京法務局）
所在地	東京都品川区広町二丁目
地区面積	約6.1ha
事業期間	令和4年度～令和15年度

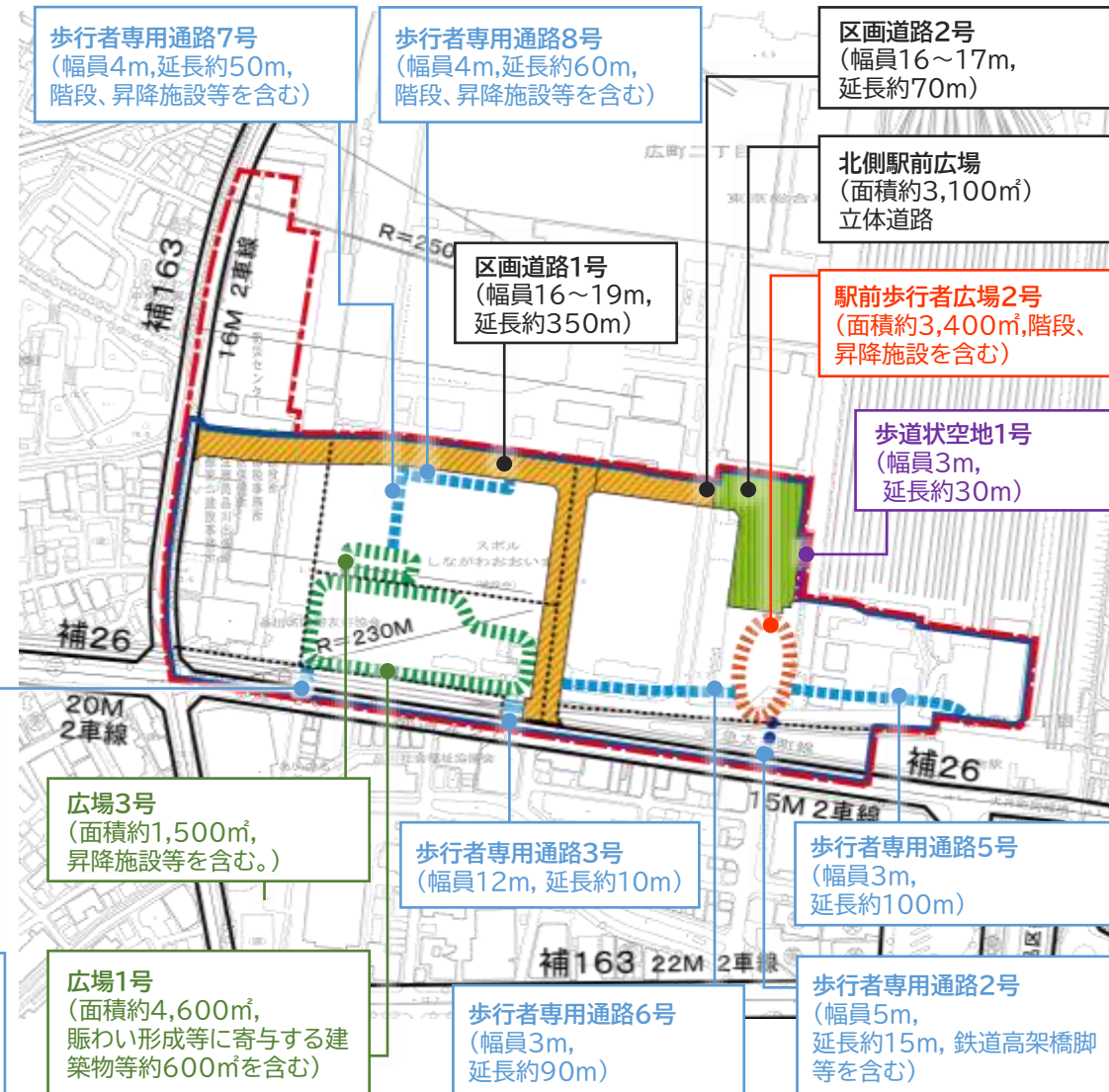
4 広町地区内関連事業

4-② 広町地区地区計画（主要な公共施設・地区施設）【令和3年(2021年)11月決定】

<デッキ部>



<地上部>



4 広町地区内関連事業

4-③ 大井町トラックス（A-1、A-2街区）【令和8年(2026年)3月28日まちびらき】

- 大井町駅に直結の複合施設。ホテル・レジデンス・オフィス・ショップ・レストラン・映画館など多様な施設を整備。

大井町トラックス ビジネスタワー

- 基準階面積約5,000㎡のオフィスタワー
- 低層部にはワークスペースとカンファレンスホールを整備

大井町トラックス ホテル&レジデンスタワー

- 285室のホテル
- 総戸数194戸の賃貸レジデンス・SOHOと78室のサービスレジデンス



トラックスパーク

- 約4,600㎡の広場空間
- 平時は憩いの場・イベントの実施、災害時には広域避難場所としても機能

図 広町地区イメージパース
(提供：東日本旅客鉄道株式会社)

アウトモール型ショッピングセンター

- 大井町トラックス内を横断する形で、約80店舗のショップ、レストランとシネマコンプレックス(全8スクリーン)を整備

4 広町地区内関連事業

4-④ 品川区新総合庁舎（B-1街区）【令和11年(2029年)9月頃開庁予定】



図 新庁舎外観イメージ



図 広場3号イメージ



図 歩行者専用通路1号（歩行者デッキ）イメージ

計画概要

- 大井町駅からの歩行者デッキを3階レベルに整備。各方面からの動線結節点には、オープンでフレキシブル性の高い空間となる広場3号を整備。
- 災害時には防災指令拠点としての機能を持ち、非常用発電機等の設備によってインフラ断絶時にも7日間の業務の継続が可能。
- ZEBReadyの認証および、CASBEE建築、CASBEE-ウェルネスオフィスの2種類で「Sランク」の認証取得を予定

建物概要

建築面積	約6,670 m ² （建蔽率約 80%）
容積対象延床面積	約50,000 m ² （容積率約 600%）
延床面積	約60,800 m ²
最高高さ	平均GL+ 約 64.4 m
階数	地下2 階 地上 14 階
構造	地下部分：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上部分：鉄骨造 一部鉄筋コンクリート造 免震構造
基礎形式	場所打ちコンクリート杭

4 広町地区内関連事業

4-④ 品川区新総合庁舎 【令和11年(2029年)9月頃開庁予定】

区民交流スペース（実施設計概要より抜粋）

- 多目的スペース(3階)
…区民向け事業の会場のほか、貸出しも想定。
- 大会議室(4階)
…現庁舎の講堂を継承する機能として大きな会議室を設置。
- ギャラリー(14階)
…議会傍聴者の待合や、区議会からの情報発信、区民作品の展示などでの活用を想定したギャラリーを設置。

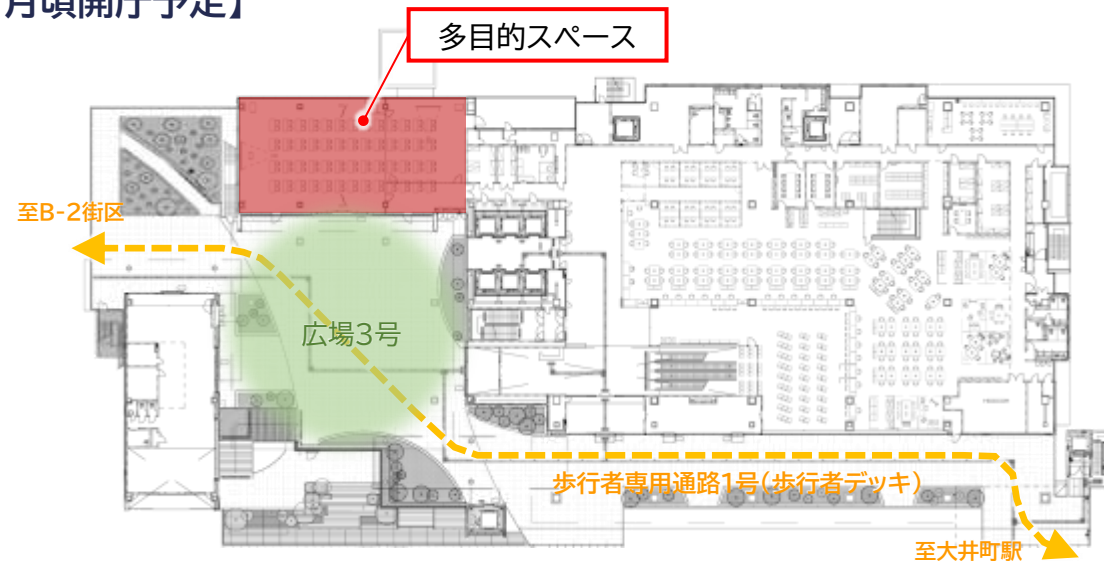


図 新庁舎3階平面図



図 新庁舎4階平面図

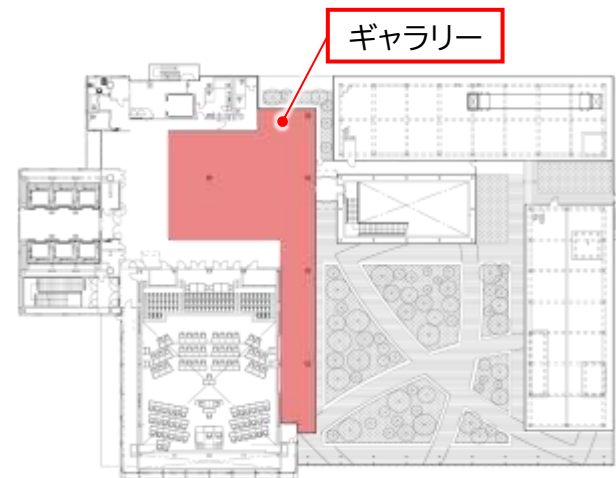


図 新庁舎14階平面図

5 周辺の土地利用状況

5-① 土地利用現況図（令和3年度時点）

- 検討対象地の東側にあたる大井町駅周辺には商業用地が集積し、地域住民の生活を支えるとともに、賑わいを創出している
- 検討対象地の西側には近隣住民の憩いや活動の場となるしながわ中央公園が位置し、公園の周囲は住宅用地と公共用地で囲まれている



出典：東京都オープンデータカタログサイト「土地利用現況調査 令和3年区部」

5 周辺の土地利用状況

5-② 公共施設

- 計画地の周辺は、スポーツや文化活動などの様々な区民活動で活用できる公共施設が点在
- 旧荏原第四中学校跡地は、図書館・教育支援センター・体育館・ホールなどを備えた複合施設をPFI事業で整備予定となっている

(凡例)	
検討対象地	
公共施設	
主な公園	

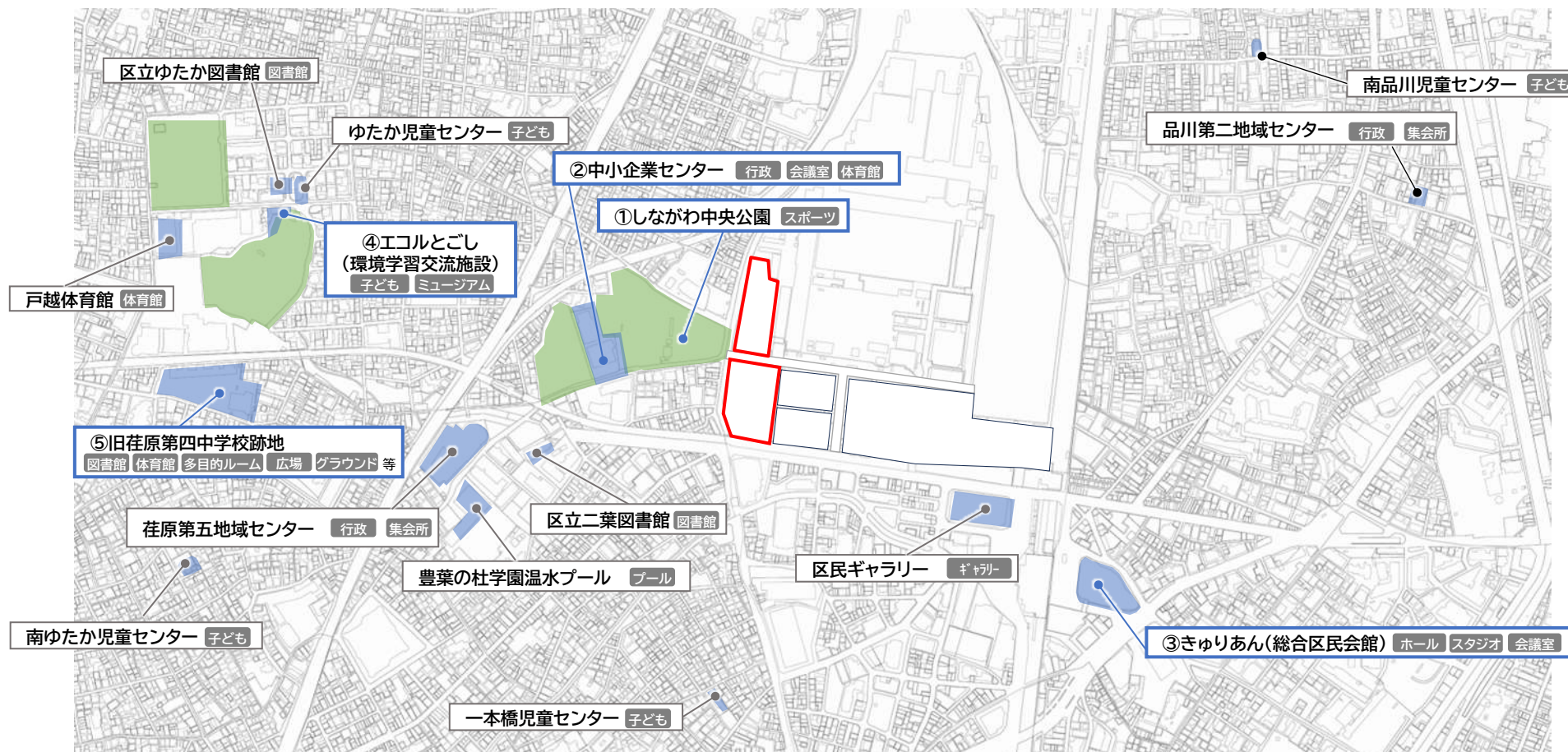


図 広町地区周辺の主な公共施設

5 周辺の土地利用状況

5-② 公共施設

① しながわ中央公園【平成11年8月 都市計画決定 平成25年12月 都市計画変更(拡張)】

- 防災機能(防災倉庫、災害用ヘリポート)を備えた都市計画公園
- テニスコートや200mトラック、多目的広場などスポーツ施設を複数整備

敷地面積	:約 28,696㎡
主な施設	:200mトラック、テニスコート、ボルダリング施設、児童向け広場、多目的広場(人工芝インフィールド)、災害用ヘリポート、防災倉庫

写真 噴水広場



写真 災害用ヘリポート



② 中小企業センター

- 中小企業の振興および中小企業に働く勤労者の福祉の増進を図るための施設
- 区の地域産業振興課の他、関連する産業団体とともに、介護福祉専門学校が併設
- 今年度より、「品川区産業支援のあり方検討事業」の中で、中小企業センターを含めた産業支援施設の役割・機能の見直しについて検討を進めている

レクリエーションホール	:約 198㎡ (定員168人)
大講習室	:約 202㎡ (定員109人)
大会議室	:約 160㎡ (定員98人)
スポーツ室(体育館)	:約 727㎡
その他施設	:中小会議室・講習室、音楽室、ヘルストレーニング室 等

昭和54年(1979年) 竣工

写真 中小企業センター外観



写真 レクリエーションホール



③ きゅりあん(総合区民会館)

- 複数のホールと会議室を備えた総合区民会館
- セミナーや展示会、イベントなどの多目的利用が可能

大ホール	:約 1,694㎡ (1074席)
小ホール	:約 602㎡ (336席)
イベントホール	:約 560㎡
その他施設	:音楽スタジオ、リハーサル室、応接室、会議室、講習室 等

平成元年(1989年) 竣工

写真 きゅりあん外観



写真 大ホール



5 周辺の土地利用状況

5-② 公共施設

④ エコルとごし(環境学習交流施設)

- 体感を重視した展示やイベント・講座等で、環境を楽しみながら学べる施設
- 公園内の施設として、区民や公園利用者へ解放されており、憩い・交流の場として利用可能

多目的スペース : 約 147㎡(定員100人)
地域交流室 : 約 49㎡
その他施設 : コミュニティラウンジ、キッズスペース、ボランティア室、映像展示、環境学習展示

令和4年(2022年) 竣工

写真 エコルとごし外観



写真 環境学習展示



⑤ 旧荏原第四中学校跡地PFI事業

コンセプト

『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』

- 機能の複合化や民間運営とすることで相乗効果を生み出す工夫を発揮し、居心地の良い場所として交流を生み出していく施設を実現することを目的とする

施設整備の方向性

- ✓ 図書スペースを中心とした、交流を促すラウンジやカフェの設置
- ✓ 個別活動の場、就労支援業務の実施
- ✓ 夜間や雨天時でも利用可能で、災害時の一時滞在場所となる屋内の大空間(体育館など)の設置
- ✓ 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となる、屋外オープンスペース
- ✓ 地域活動への参加のきっかけを提供できる場所

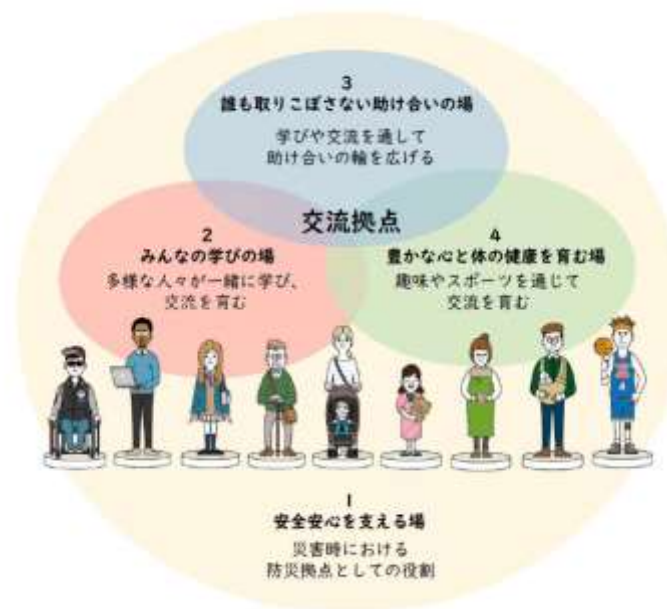


図 コンセプトイメージ

5 周辺の土地利用状況

5-③ みどり

(凡例)

検討対象地: 樹木被覆地: 草地: 屋上緑地: 裸地: みどりのみち: ●●●

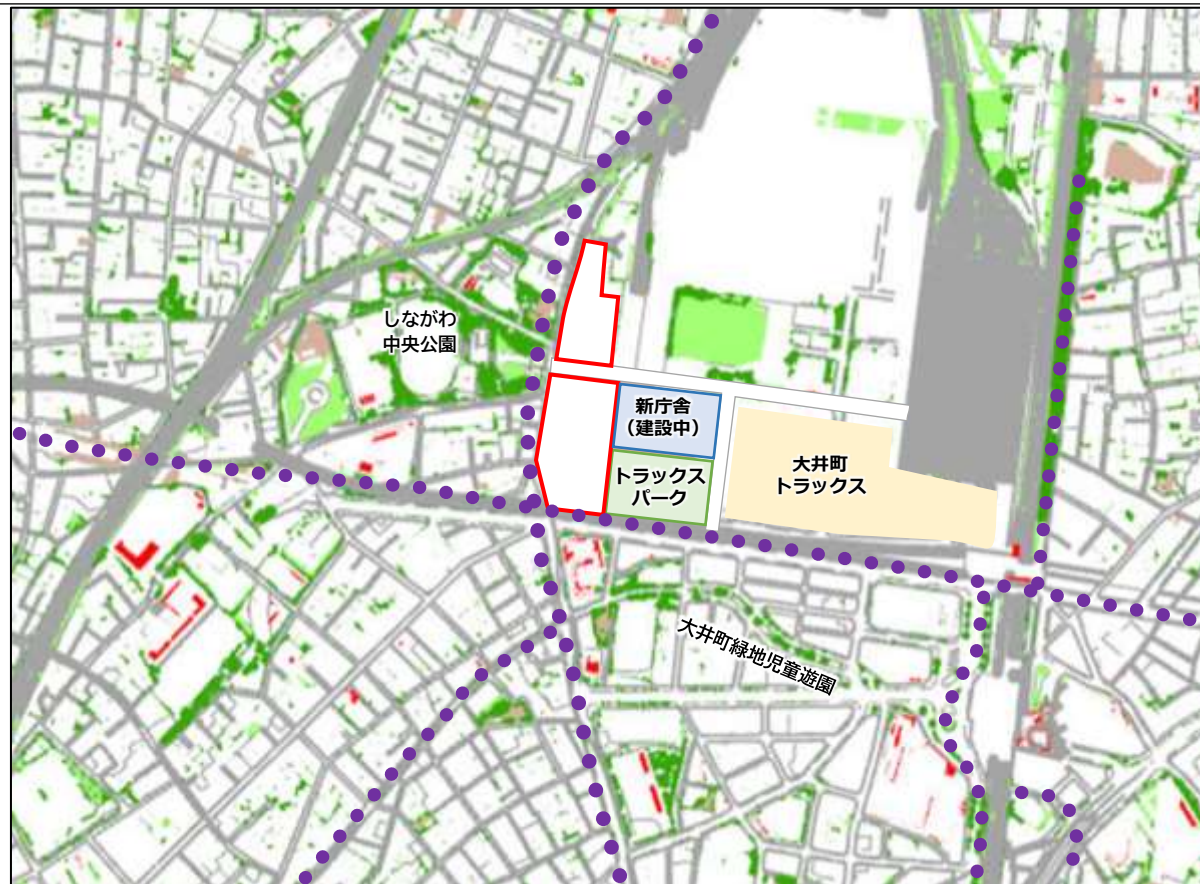


図 広町周辺の緑被地等分布図
(みどりの実態調査報告書(令和7年3月)をもとに作成)

品川区水とみどりの基本計画・行動計画

- 検討対象地に隣接する「しながわ中央公園」は、品川区水とみどりの基本計画・行動計画において、まとまりのある緑を有する大規模な公園として多様な機能の発揮を図る「みどりの拠点」に位置付けられている。
- また、同計画において、区内の水とみどりのネットワークの充実を図り、緑の拠点を結ぶ幹線道路のみどりや緑道として位置付けられている「みどりのみち」に面している。

大井町駅周辺地域まちづくり方針

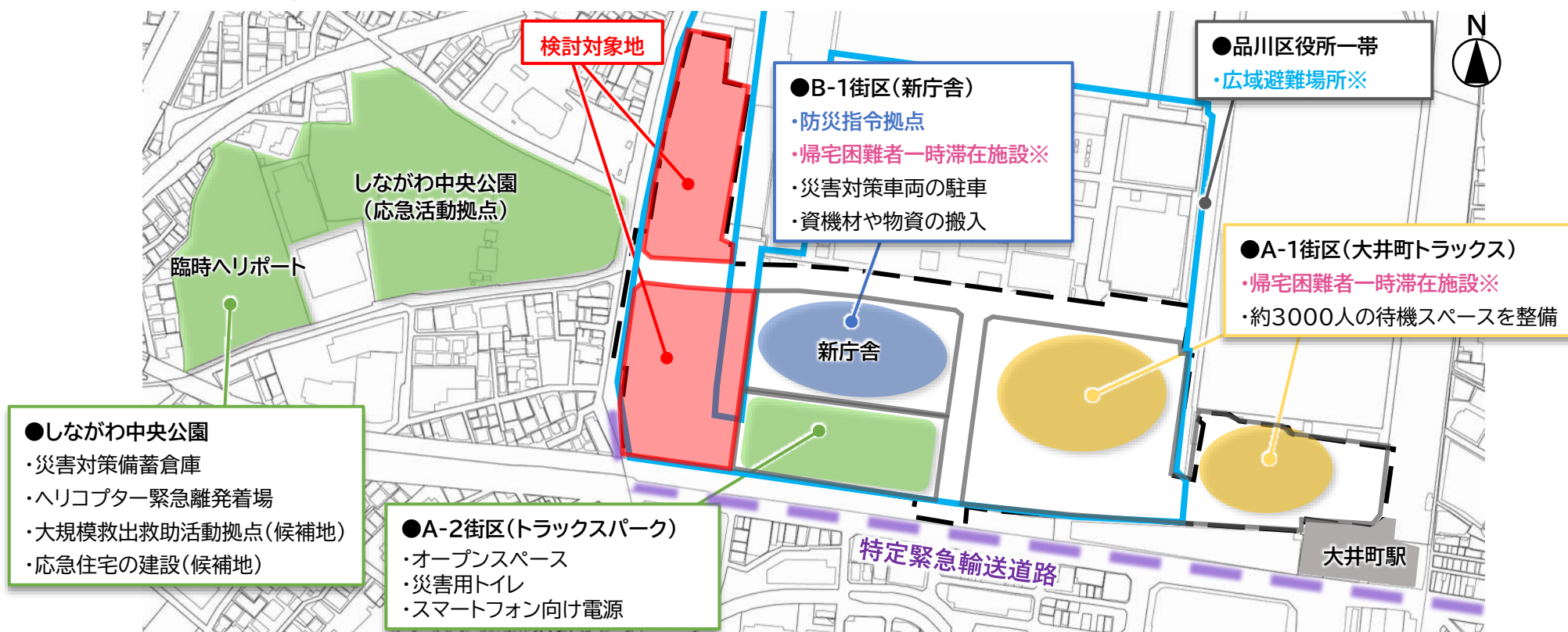
- 緑地や広場等の新たなみどりの創出により、広域的なみどりのネットワークを形成する。
- 歩きながら楽しめるみどりの空間の形成や、沿道緑化など視覚的にも楽しめる景観形成を目指す。

※みどりのみちは、水とみどりの基本計画・行動計画(令和4年3月)にて位置付けられる

5 周辺の土地利用状況

5-④ 防災機能

- 検討対象地を含む品川区役所一帯は東京都の**広域避難場所**に指定されている。
- 検討対象地であるB-2・B-3街区は、**防災指令拠点**である「品川区新総合庁舎」と応急活動の拠点となる「しながわ中央公園」の中間に位置しており、品川区の**特定緊急輸送道路**である「補助26号線」に一部面している。また、現庁舎のオープンスペースは、消防団による訓練場所として活用されている。
- 先行開発であるA-1街区「大井町トラックス」には約3,000人の**帰宅困難者一時滞在施設**と備蓄倉庫を整備。区と協定を結び、災害時には連携して被災者の対応を行う。



【広域避難場所】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

【一時滞在施設】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

【応急活動拠点】救助・救出、物資搬送等のヘリポート、建設型応急住宅の建設地など、オープンスペースを応急的に活動の拠点としている場

5 周辺の土地利用状況

5-⑤ 広町地区南側既存市街地

サンピア商店街

- 補助26号線沿いの商店街。新旧大小の商店が並び、大井町周辺地区のにぎわいと個性を創出する土台となっている。



駅前中央通り(どんたく通り)

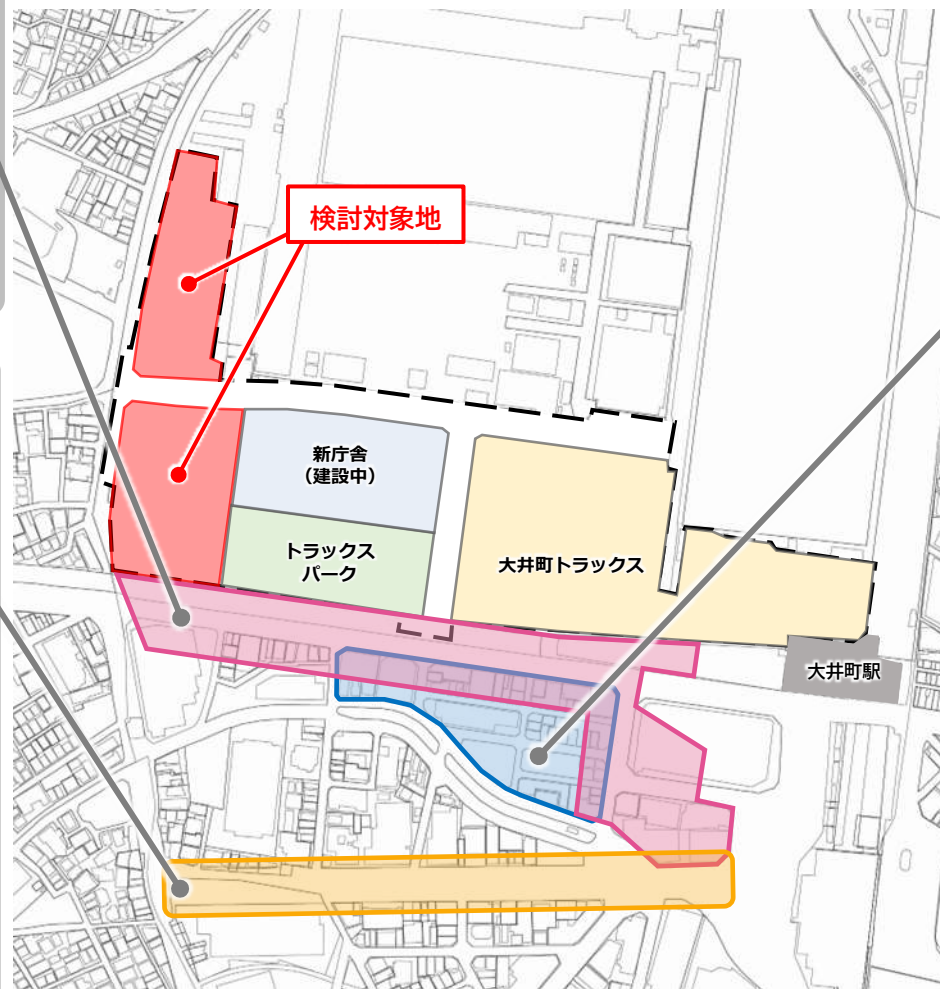
- 4車線(片側2車線)の大井町駅前中央通り。「大井どんたく夏祭り」や「大井町ハロウィン」など地域イベント等の中心地となっている。
- 「第5次事業化計画」において道路空間再編のリーディング路線に選定され、将来の歩道空間の再編に向けた検証を実施する。
- 区では、賑わい創出と地域の回遊性向上を目的とした社会実験を実施。地域の活動が継続的に実施できる仕組みを検討している。



大井どんたく夏祭り



社会実験(令和7年度)



E地区再開発事業

- 大井町駅周辺地域まちづくり方針の中でさらなる回遊性向上を目指す『活力創造ゾーン』に位置付けられている。
- 令和5年度(2023年度)に再開発準備組合が設立され、令和15年度(2033年度)竣工を目標に検討を進めている。

【開発整備の方針】

- 沿道の賑わいと地域活力の向上
- 暮らしやすいまちづくりを目指す都市機能の向上
- 地域の憩いの空間・緑豊かな空間の創出
- まち全体の回遊性・交通環境の向上

【目標スケジュール】

年度	内容
2023年度	・準備組合設立
2026年度	・都市計画決定
2028年度	・組合設立認可
2029年度	・権利変更計画認可 ・工事着工(解体含む)
2033年度	・竣工

5 周辺の土地利用状況

5－⑥ 大井町駅周辺の商店街

- 大井町駅周辺は多数の商店街が存在し、区民に利便性の高い生活環境を提供するとともに、地域コミュニティの拠点となっています
- 魅力ある店舗や商店街主催の季節イベント等により、まちの個性を創出し、にぎわいと活力を生み出す原動力になっています

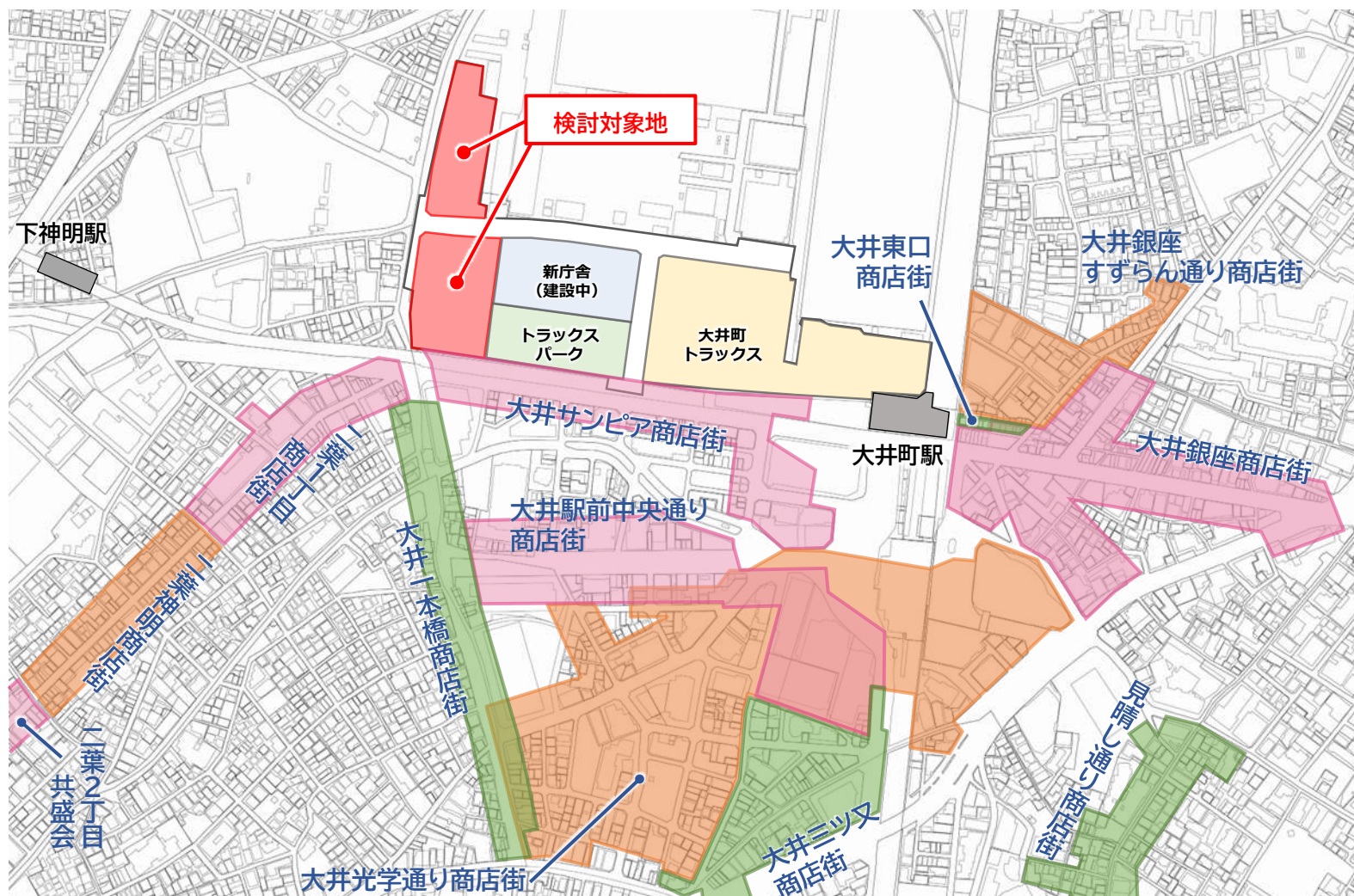


図 大井町周辺の商店街分布（品川区商店街分布図(令和4年8月)をもとに作成）

6 その他

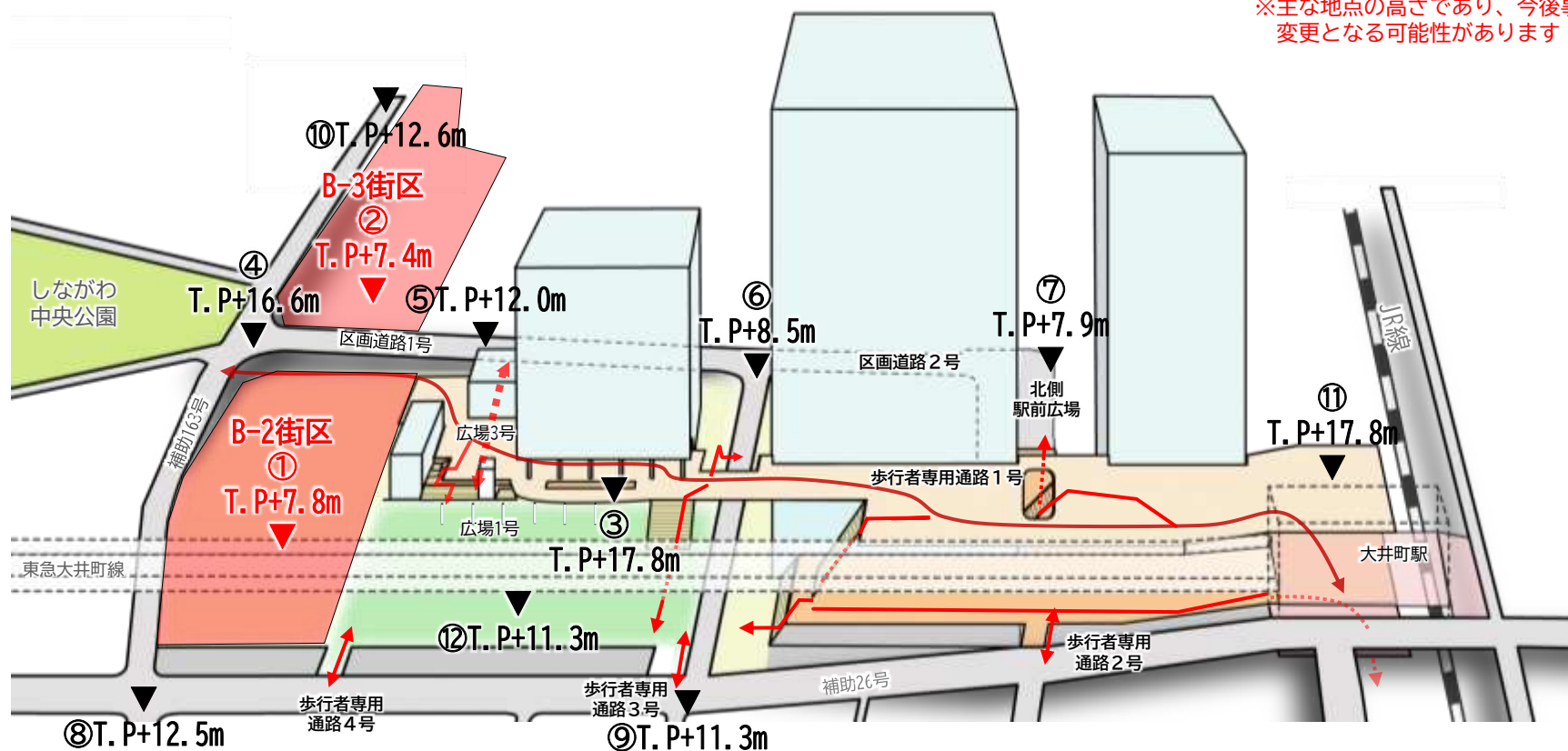
6-① 地区周辺の高低差

- 広町地区は周辺道路と高低差があるため、回遊性向上のための歩行者デッキが新庁舎3階レベル(③、⑪)で整備される。
- 検討対象地である、B-2・3街区も隣接する補助163号線との高低差解消が課題となっている。

表：主な地点の高さ関係

	高さ	備考		高さ	備考
①	T. P. +7. 8m	B-2地区 引渡想定地盤高（現GL）	⑦	T. P. +7. 9m	北側駅前広場
②	T. P. +7. 4m	B-3地区 引渡想定地盤高（現GL）	⑧	T. P. +12. 5m	補助26号線と補助163号線の交差点
③	T. P. +17. 8m	B-1地区 新庁舎3Fエントランス	⑨	T. P. +11. 3m	区画道路1号と補助26号線との交差点
④	T. P. +16. 6m	区画道路1号と補助163号線との交差点	⑩	T. P. +12. 6m	補助163号線（B-3街区北端）
⑤	T. P. +12. 0m	区画道路1号	⑪	T. P. +17. 8m	A-1地区 大井町駅改札
⑥	T. P. +8. 5m	区画道路1号と区画道路2号の交差点	⑫	T. P. +11. 3m	A-2地区 広場1号（建物2Fレベル）

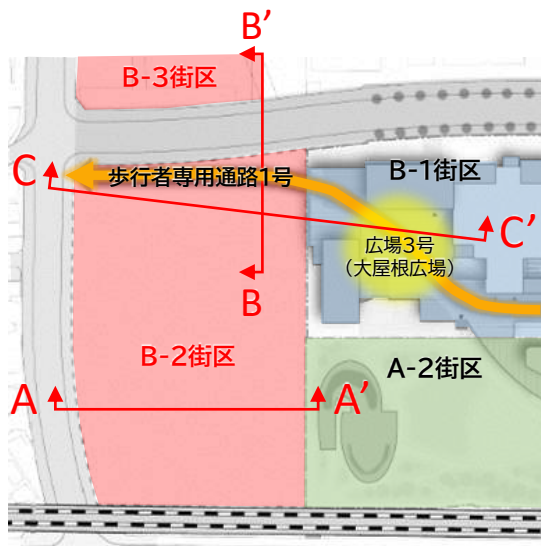
※主な地点の高さであり、今後事業の進捗により変更となる可能性があります



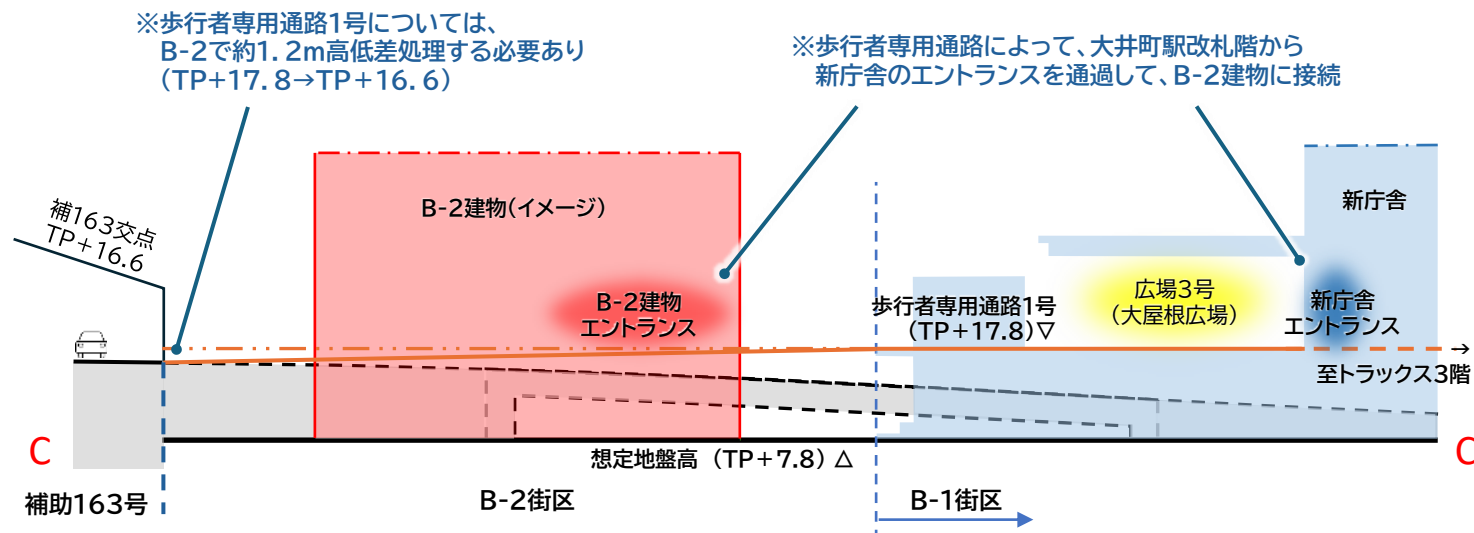
6 その他

6-① 地区周辺の高低差

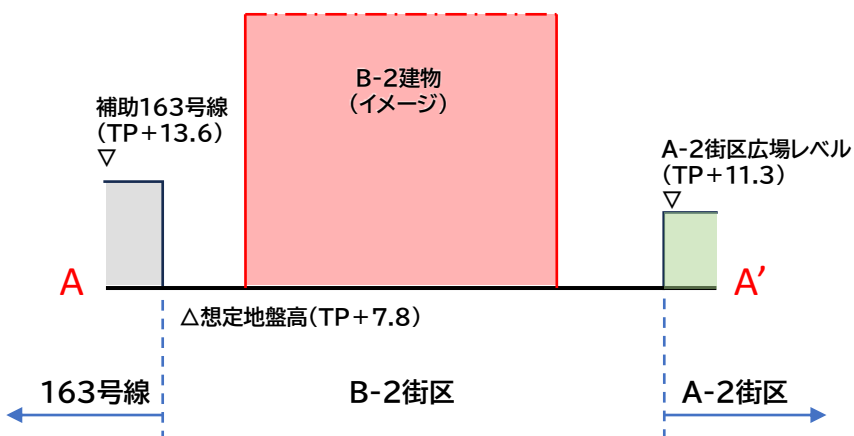
○ B-2、B-3街区周辺図



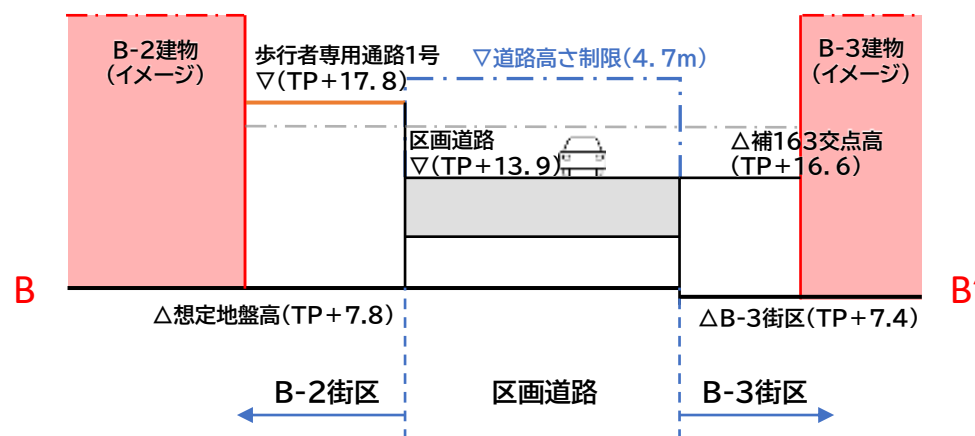
○ C-C' 断面イメージ図



○ A-A' 断面イメージ図



○ B-B' 断面イメージ図



6 その他

6-② 周辺のエリアマネジメント

NPO法人 まちづくり大井 設立:平成20年(2008年)9月25日 会員:114名(2026年6月時点)/商店街関係者・地元企業・住民等

目的:大井地区の住民及び事業者に対して、総合的な地域活性化に関する事業を行い、地域の発展に寄与する

内容:次の4つの活動を柱とし、「まちづくりの推進」「社会教育」「文化・スポーツの振興」「環境保全」「子どもの健全育成」「経済活動の活性化」を実現

1. 地域イベントの企画・運営(にぎわい)

70年以上の歴史ある「大井どんたく夏まつり」をはじめ、「大井町ハロウィン」、スポーツごみ拾いなど、商店街・地元企業と連携して年間を通じたイベントの企画・運営・協力。今年度からは、(一社)大井町トラックスエリマネと共催のイベントを企画し、来場者を商店街の店舗へ回遊させる仕掛けづくりを進めている。

2. 調査・社会実験への参画(空間)

品川区が駅前中央通りで実施する社会実験に地域側の担い手として参画し、人流調査や暑熱対策の検証を通じて、歩行者中心の道路空間再編に向けた基礎データづくりを担っている。エリアマネジメントを担う地域団体として区・都の取組と連携している。

3. 産学官連携(大学と行政)

2025年3月、品川区・慶應義塾大学SFC研究所と「大井町駅周辺地区における歩行者回遊性向上等に関する協定」を締結。「デジタルエリアデザインの共創 in 大井町」では、住民参加のまち歩きワークショップや人流データの分析を重ね、「歩きたくなるまち」の指針づくりを進めている。

4. 環境・教育活動(みどりと子ども)

駅前中央通りの植栽を自主財源で継続的に維持管理し、区立山中小学校の環境学習と連携。イトーヨーカドー屋上の「駅前菜園大井町」には地域の保育園6園が参加し、園児の食育の場となっているほか、品川区から受託した「子ども青空農園」(第二庁舎敷地)の運営も担っている。

一般社団法人 大井町トラックスエリアマネジメント

設立:令和7年(2025年)6月

主な活動内容:

1. 公共的空間の管理運営事業
大井町トラックス内の広場を中心とした公共的空間の活用
2. 地域活性化事業
イベント等の計画・実施、地域団体と連携・協力
3. 安全・安心・快適事業
来街者、就労者、居住者が安全・安心・快適に過ごせる良好な環境の形成を目指す
4. 情報マネジメント事業
ホームページ・SNS等の媒体を活用した情報発信を行う
5. その他事業
将来的な大井町エリアの魅力及び価値の創造に関して地域及び行政と検討を行う

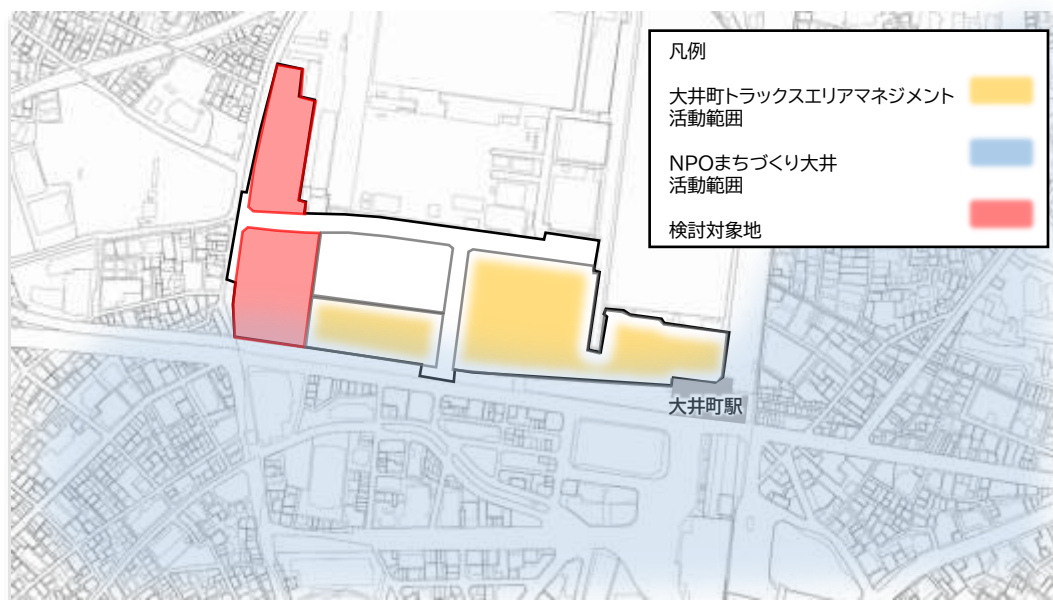


図 大井町駅周辺のエリアマネジメント活動範囲図

7 これまでの検討のまとめ

7-① 機能やキーワード

- 「5つのテーマ・6つの視点」、上位・関連計画から、本事業で重視すべきキーワードをまとめました。
- これらを踏まえて、次回以降の本委員会において、コンセプト・誘導機能等を整理していきます。

品川区庁舎跡地等活用検討委員会

◇区民ニーズを踏まえた「5つのテーマ・6つの視点」

上位・関連計画

◇品川区都市ブランド「しあわせ多彩区」
◇品川区まちづくりマスタープラン
◇大井町駅周辺地域まちづくり方針 等

子ども、学び、活動、挑戦の場を創り、
地域の未来を育み、**支える**

支える

福祉

福祉の充実／誰もが過ごしやすい環境の形成
／区民が安心して気軽に利用できる

子ども・若者

子育て環境の充実／若者が過ごしやすい環境
の整備／次世代に引き継いでいく

学び・体験・区民活動

区民活動を活性化／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

チャレンジできる場の創出／芸術活動の促進
／文化活動の活性化／スポーツ活動の促進

持続可能な運営

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／エリア価値の維持・向上／可変性

ひとが集い、交流を生み、
周辺地域とともに**賑わう**

賑わう

にぎわい創出

にぎわいの創出／賑わい機能／新たな賑わい
の創出／持続的な賑わい醸成

業務・商業

業務・商業機能が充実／新たな都市機能の集
積／区を中心核としてふさわしい複合拠点

イベント・発信

地域の魅力発信／特徴の創出

集客・交流

にぎわいの創出／人々が集い／多世代交流の
促進／区民交流の促進／産業間交流の活性化
／産学連携の促進

周辺への波及効果

周辺地域への波及効果／まちづくりの牽引役
／面的なまちづくりへの寄与

日常の質とまちの魅力を、地域特性を
活かした特徴や文化芸術により**彩る**

彩る

文化芸術

文化芸術機能／芸術活動の促進／文化活動の
活性化

生活・居場所

生活のステージ／生活サービス／楽しく安全
に暮らす／居場所・憩う場の創出／防災機能の
強化

新たな価値創造

新たな価値を生み出し／新たな価値の創造／
新たな賑わいの創出

地域らしさ・魅力

地域個性のある賑わいの継承／大井町らしい
賑わい／地域の個性や文化に配慮する／既存
市街地との調和／シビックプライドの醸成

みどり・環境・憩い

みどりと環境に優しい空間形成／みどりの連
続性／みどりの充実／厚みと広がりのあるみ
どり空間／省エネルギーや低炭素

人・歩行者動線・周辺施設をつなぐ

つなぐ

人のつながり

多世代交流の促進／区民交流の促進／国際交
流の促進

歩行者動線・回遊性

各ゾーンをつなぐ歩行者動線／駅とまちを一
体的につなぐ／歩行者ネットワーク／円滑な
移動動線／回遊性

周辺連携・機能連携

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／周辺地域と連携／地元店舗
等と連携する

協働・エリアマネジメント

区民・事業者・行政の連携・協働／エリアマネ
ジメント／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／まちを育てる

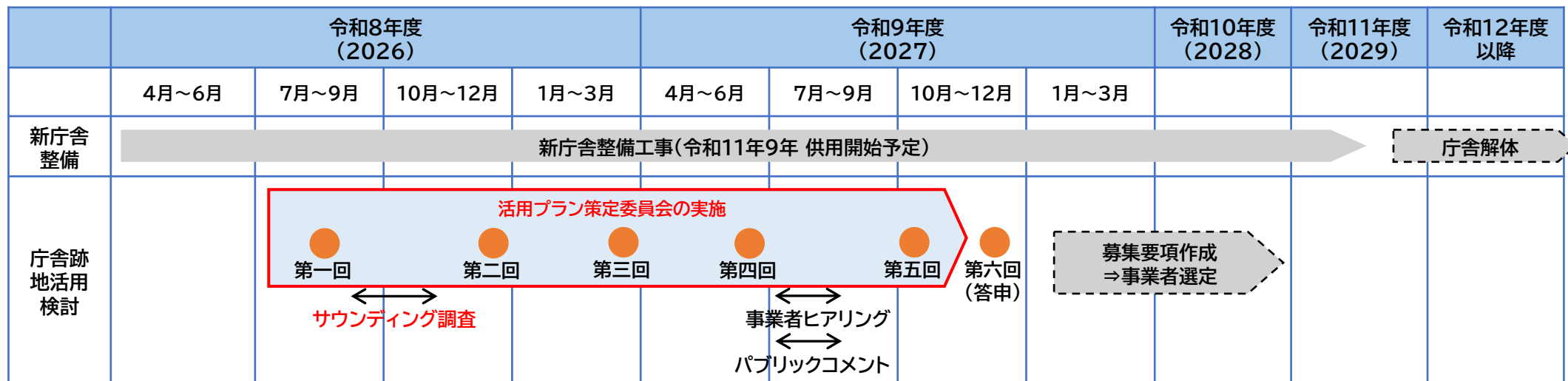
防災

防災機能の強化／災害対策機能／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

8 今後のスケジュール

8-① 策定委員会の進め方

- 新庁舎の供用開始を見据え、現庁舎跡地の活用プランを作成
- 活用プラン策定後は、事業者の選定に向け、募集要項作成や公募手続きを進めていく



➤ 策定委員会のスケジュール

	時期	内容
第1回	令和8年8月21日	- これまでの検討経過 - 周辺の土地利用状況 - 今後の進め方
第2回	令和8年12月24日	- サウンディング調査の実施結果 - コンセプト・誘導機能の検討① - 地区計画のあり方①
第3回	令和9年3月頃	- コンセプト・誘導機能の検討② - 地区計画のあり方②

	時期	内容
第4回	令和9年6月頃	- 活用プラン（素案）の検討 - パブリックコメントの実施概要
第5回	令和9年10月頃	- パブリックコメントの実施結果 - 活用プランの取りまとめ
第6回	令和9年11月頃	答申

8 今後のスケジュール

8ー② サウンディング調査実施項目（案）

1.調査目的

- ・**庁舎跡地の利活用イメージ**、周辺地域への波及効果、区の要望事項などを把握
- ・昨今の建設工事費や**市場の動向**を把握
- ・民間事業者の**参画意向**を把握

2.調査方法

- ・公募して応募のあった民間事業者と対話を実施

3.調査手順

- ・**実施要領**を作成し、区ホームページに掲載および募集
- ・応募のあった民間事業者に対し、事業概要書および**質問票**を送付
- ・事前に書面回答を受領した上で、**対面ヒアリング**で詳細な内容を確認

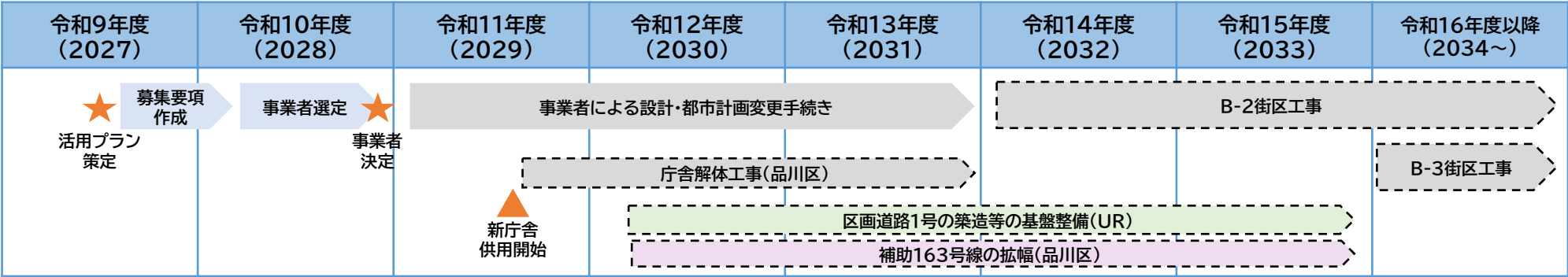
4.主な質問項目(案)

- ・庁舎跡地の利活用イメージ(用途・規模・事業期間等)
- ・期待される周辺への波及効果
- ・参画意向や事業に対する課題 等

8 今後のスケジュール

8ー③ 想定事業スケジュール

(枠線破線のスケジュールは別途検討中であり、変更の可能性があります)



- 土地区画整理事業に伴う基盤工事にあたり、B-3街区を施工ヤードとして活用する

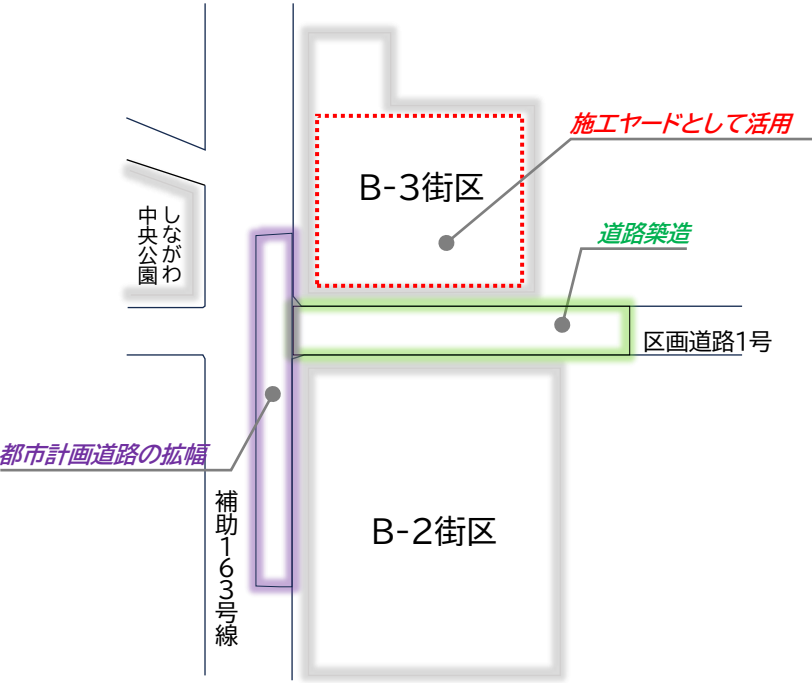


図:実施予定の工事

表:今後実施予定の工事

事業者	事業内容
UR都市機構 (土地区画整理事業)	区画道路1号の築造などの基盤整備
品川区	補助163号線(都市計画道路)の整備



- ✓ B-2街区とB-3街区で着手可能となるタイミングが段階的になる想定
- ✓ 庁舎解体と上記工事の工程を精査した上で、具体的な時期を検証