

財務省小山台住宅等跡地利用方針

平成 30 年 10 月 31 日

品川区・東京都

はじめに

本跡地利用方針は、品川区小山台二丁目地内にある財務省小山台住宅等の施設廃止に伴い、未利用となっている国有地及び都用地（別図1）を対象地区（以下「本地区」という。）とし、地元自治体である品川区と東京都の現時点における今後の土地利用の考え方、用途、整備の進め方等を取りまとめたものである。なお、東京都及び品川区は、本方針に沿って土地利用が図られるよう、今後財務省をはじめ関係機関に対して調整を進めていくものとする。

1 本地区の概要

本地区は、品川区北西部、品川区小山台二丁目地内に在り、東急目黒線武蔵小山駅から北徒歩約10分の場所に位置し、豊かな自然を有する都立林試の森公園と閑静な住宅街に接する農林水産省峰友寮、財務省小山台住宅及び都営小山台民生住宅の跡地約3haの土地とから成る。

また、本地区は、都立林試の森公園と一体的に東京都の避難場所に指定されており、品川区、目黒区も含めた周辺地域において、地元自治体と地元住民等による防災まちづくりの取組が進められてきた。

なお、本地区のうち、都営小山台民生住宅跡地は都市計画小山台公園に指定されており、財務省小山台住宅跡地の一部は都市計画目黒公園に指定されている。

2 これまでの経緯

本地区内の農林水産省峰友寮と財務省小山台住宅は、「国家公務員の宿舎削減計画（平成23年12月1日公表）に基づくコスト比較等による個別検討結果及び宿舎使用料の見直しについて」（財務省 平成24年11月）において廃止することが決定され、平成27年に廃止された。また、都営小山台民生住宅は平成19年に解体された。

これまで東京都建設局及び東京都都市整備局は、避難場所としての機能を継続させるため、官舎廃止の動向を踏まえつつ、品川区、目黒区等と調整の上当該跡地の都立公園化について検討を進めてきたところである。

平成28年、東京都建設局は、当該跡地の利用を希望する品川区、東京消防庁等も交え「林試の森公園周辺土地利用検討会」を新たに立ち上げ、本地区の跡地利用に関する調整を開始した。

これらの調整事項を踏まえ、平成28年、同局は、財務省に対し「小山台住宅跡地外の取扱いについて（依頼）」を提出し、官舎跡地の取得の意向を示した。また、品川区は、区の行政需要に対応するため、同年財務省に対し「未利用国有地の取得等について」を提出し、官舎跡地の取得の意向を示した。さらに、平成29年、東京消防庁においては、財務省に対し消防出張所移転に向けた跡地利用の取扱いに関する要望を行った。

3 本地区の位置付け及び土地利用の考え方

（1）本地区の位置付け

本地区は、「都市づくりのグランドデザイン」（東京都 平成29年9月）では、中樞

広域拠点域に含まれており、老朽建築物の更新や木造住宅密集地域の解消、緑や水辺空間の保全・創出などが進み、中密度の緑豊かで潤いのある複合市街地が広がっており、充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現する区域、また、各所に様々なスポーツを楽しめる空間や歩行者空間が配され、穏やかで魅力的な生活が実現する区域とされている。さらに、「武蔵小山・戸越」の将来像は、土地の高度利用や都市基盤の整備により、商店街の更新、商業、居住、文化、コミュニティなどの機能の強化・集積、防災性の向上が進み、にぎわいと回遊性のある拠点が形成される地区とされている。

「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 平成 26 年 12 月）では、本地区が含まれる都市環境再生ゾーンは、生活機能が集積した誰もが暮らしやすいまちづくりや木造住宅密集地域の安全性の確保、水と緑のネットワークの形成、豊かな住環境の形成が実現する区域とされている。また、本地区を含む武蔵小山（生活拠点）に関しては、地域の特性に応じて業務、商業、文化、交流、医療福祉などの生活機能などを集積し、幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた拠点として育成を図るとされている。

「品川区まちづくりマスタープラン」（品川区 平成 25 年 2 月）では、地震に脆弱な市街地が広範囲に連なっている荏原地区について、木密地域の防災性向上と避難の安全性の早期確保による「命を守ることの出来る防災都市づくり」を最重要課題として推進している。また、高齢化の進展を踏まえ、商業や生活支援施設の集積、まち全体のバリアフリー化、歴史性ある景観資源を活用した景観形成により、「歩いて暮らせるまち、住み続けられるまち」への誘導を図り、「多世代の交流を深めるまちづくり」を推進することで、良好な住環境を形成するとしている。さらに、武蔵小山駅周辺においては、都市機能の強化、更新及び集積並びに防災性の向上を図り、にぎわいと回遊性のある区の西の玄関口にふさわしい複合市街地の形成を目指している。

（２）土地利用の考え方

本地区を含む周辺地域は、特に災害時の安全性の確保が課題となっている地域であり、また、多様な人々の豊かな生活を支えるまちづくりが必要な地域でもある。

そこで、本地区では、避難場所の防災機能の維持向上を図りつつ、豊かな暮らしを支える社会福祉機能の充実と、にぎわいと交流を生み出す緑豊かで快適な都市空間の形成とに資する土地利用を行うものとする。

○地域の防災機能の充実による安全に暮らせる都市空間の形成

- ・都立林試の森公園の拡張や防災機能の向上に資する施設の設置等により避難場所の防災機能の向上を図り、安全な都市空間を形成する。
- ・避難場所周辺の生活道路の拡幅等などにより、生活・防災基盤の充実を図る。

○社会福祉機能の充実と、にぎわいと交流とが生まれる生活空間の形成

- ・社会福祉施設など、豊かな暮らしの実現に必要な施設を導入し、居住環境の充実を図る。
- ・都立林試の森公園の拡張や社会福祉施設の設置等に当たり、地域に開かれた魅力ある公園、施設とすることにより、にぎわいや交流空間を形成する。

○緑豊かな都市空間の形成

- ・「水とみどりの基本計画・行動計画」（品川区 平成 24 年 6 月、平成 29 年 6 月（一部改定））で「緑の拠点」に位置付けられた都立林試の森公園の拡張等により、緑豊かな都市空間を形成する。
- ・社会福祉施設などの整備に当たり、公園と連続し、一体となった緑とオープンスペースとを確保する。

4 導入施設

東京都及び品川区は、別図 2 のとおり、次の施設を本方針に位置付けるものとする。

（東京都）

- | | | |
|-------------|------|----------|
| ①都立林試の森公園 | （拡張） | 約 2.18ha |
| ②荏原消防署小山出張所 | （新設） | 約 0.17ha |

（品川区）

- | | | |
|---|---------|----------|
| ①社会福祉施設
（地域交流、防災備蓄倉庫、高齢者・障害者・子育て支援等社会福祉施設） | （新設） | 約 0.55ha |
| ②区道 | （新設・拡張） | 幅員 4～6 m |

5 整備の進め方

本方針に基づく事業の推進は、上位計画との整合を図り、下記の事項に配慮しつつ、地域住民の意見を踏まえて行う。また、東京都及び品川区間で連携し、財産処理等についての関係機関との調整及び手続を経た上で、事業者ごとに整備を進める。

（配慮事項）

- ・避難場所としての機能の充実を図るために、避難場所まで円滑に避難するための経路の確保や延焼遮断機能の拡充を可能な限り考慮した施設計画とする。
- ・地区内の整備に当たっては、都立林試の森公園の緑との連続性と、安全で快適な歩行者ネットワークの形成とに配慮する。
- ・公園の拡張に当たっては、既開園部分も含め公園機能（レクリエーション、スポーツ等の用途）の向上について検討を行っていく。

また、本方針に影響を及ぼす事象や変更が生じた場合は、事業者主体等の当事者間で必要な検討や調整を行う。

6 関連する都市計画公園の区域変更について

本地区の土地利用の考え方に基づく跡地利用方針に合わせ、関連する都市計画小山台公園及び都市計画目黒公園の区域の変更を行う。

(都市計画公園の変更方針) (別図3)

- ・都市計画目黒公園の計画区域に、財務省小山台住宅跡地のうち別図2の都立林試の森公園を拡張する区域を追加する。
- ・都市計画小山台公園の計画区域から、社会福祉施設及び区道を整備する区域を削除する。
- ・都市計画小山台公園の計画区域から、都営小山台民生住宅跡地のうち別図2の都立林試の森公園を拡張する区域を削除し、同区域を都市計画目黒公園の計画区域に追加する。

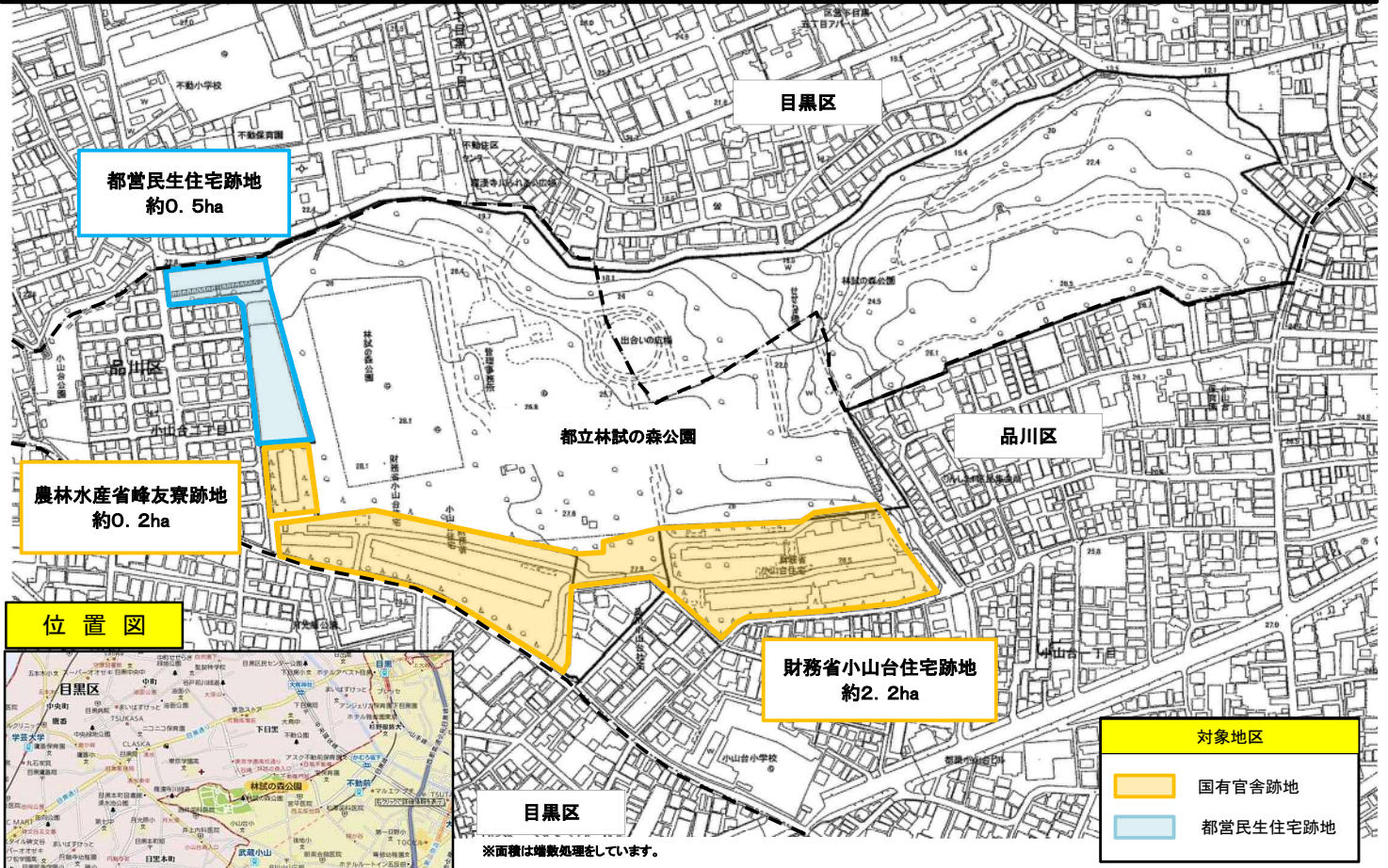
(区域変更に当たっての考え方)

- ・避難場所の防災機能の向上に資する社会福祉施設等を配置するために都市計画小山台公園の区域を変更する。なお、近隣公園である同公園の機能は、総合公園である都市計画目黒公園において代替する。
- ・社会福祉施設においては、可能な限り緑化を図るとともに、都立林試の森公園西口につながる通路や広場などを確保し、また、施設から（施設外から施設内を経由する場合を含む。）同公園への災害時の避難経路を別途設けるなど、公園と連携した施設整備を進める。さらに、都立林試の森公園と隣接し、多様な利用者層を有する施設の特性を生かし、同公園と連携し、両施設の利用者や地域住民との交流を進める。

今後、東京都及び品川区は、上記内容の都市計画変更に向けて必要な手続、調整を進める。

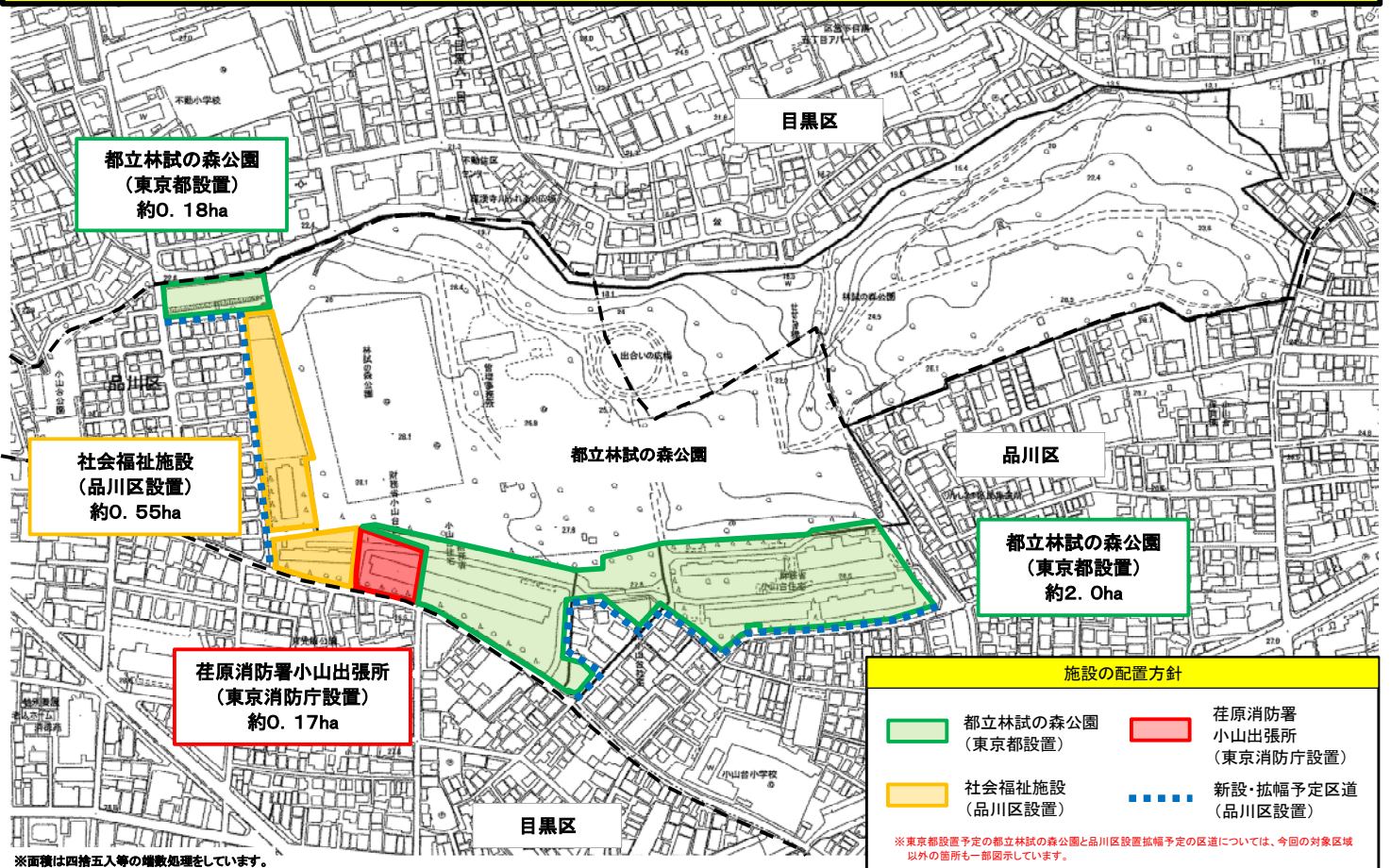
対象地区

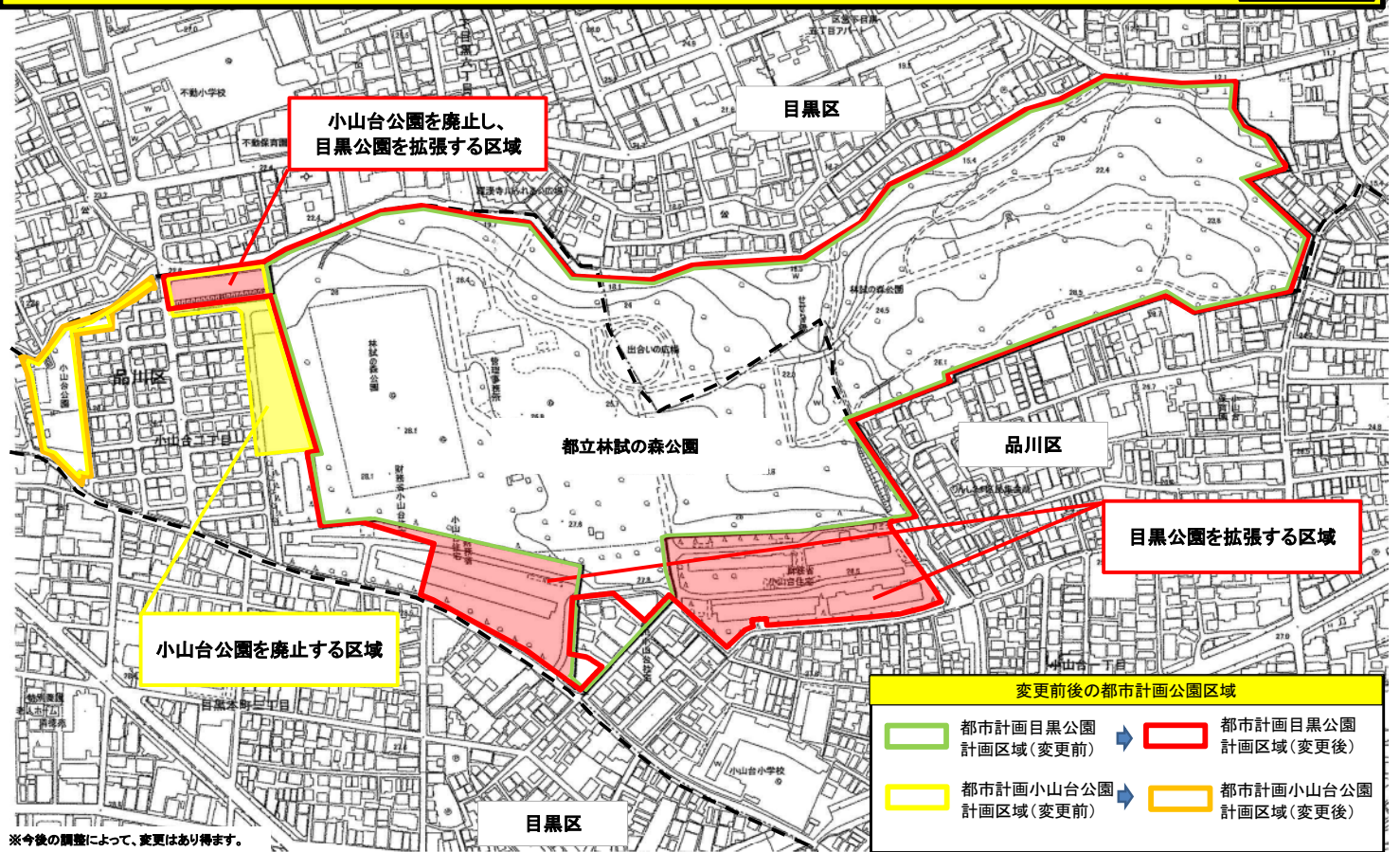
別図1



跡地利用方針図

別図2





※今後の調整によって、変更はあります。