

品川区庁舎跡地等活用 事業概要書

目次

- 1 対象敷地の概要 2
- 2 上位・関連計画 6
- 3 庁舎跡地等に関するこれまでの意見 19
- 4 周辺状況 21
- 5 事業スケジュール 28

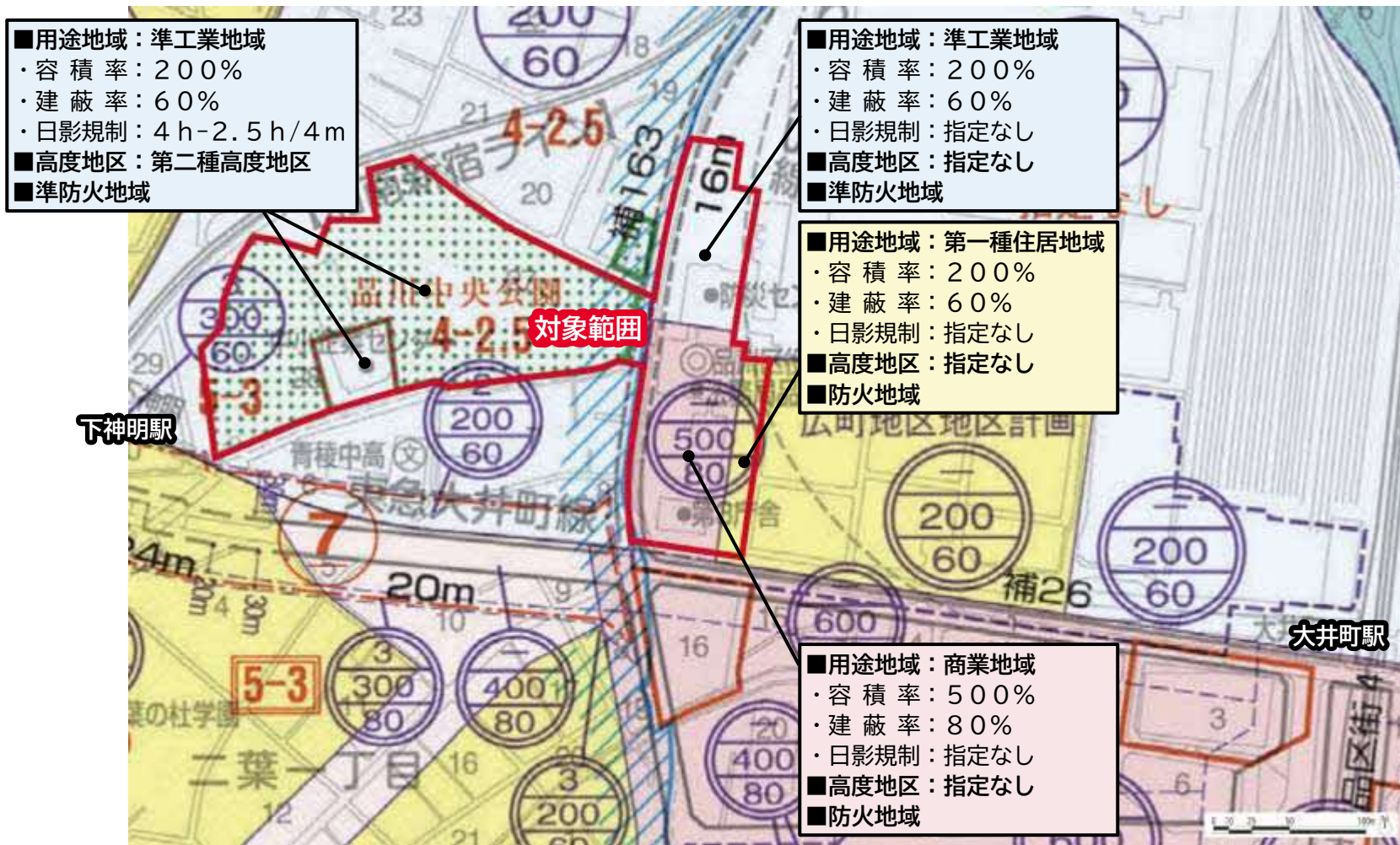
1 対象敷地の概要

(1) 対象敷地の範囲



1 対象敷地の概要

(2) 用途地域等の指定状況



1 対象敷地の概要

(3) 主な公共施設



| | 品川区役所 現庁舎 | | | |
|------|-----------|------|------|---------|
| | 本庁舎 | 議会棟 | 第三庁舎 | 第二庁舎 |
| 建築年 | 昭和43年 | | | 平成6年 |
| 建物階数 | 地上8階 | 地上6階 | 地上6階 | 地上8階 |
| 建物構造 | RC造 | RC造 | RC造 | RC造 |
| 敷地面積 | 約13,484㎡ | | | |
| 延べ面積 | 29,481㎡ | | | 13,620㎡ |

| 品川区立しながわ中央公園 | |
|---|----------|
| 区分 | 近隣公園 |
| 開設年 | 平成15年 |
| 公園面積 | 約28,696㎡ |
| <ul style="list-style-type: none"> 都市計画公園（平成11年決定） 平成29年に拡張（西側の多目的広場、約7,534㎡追加） | |

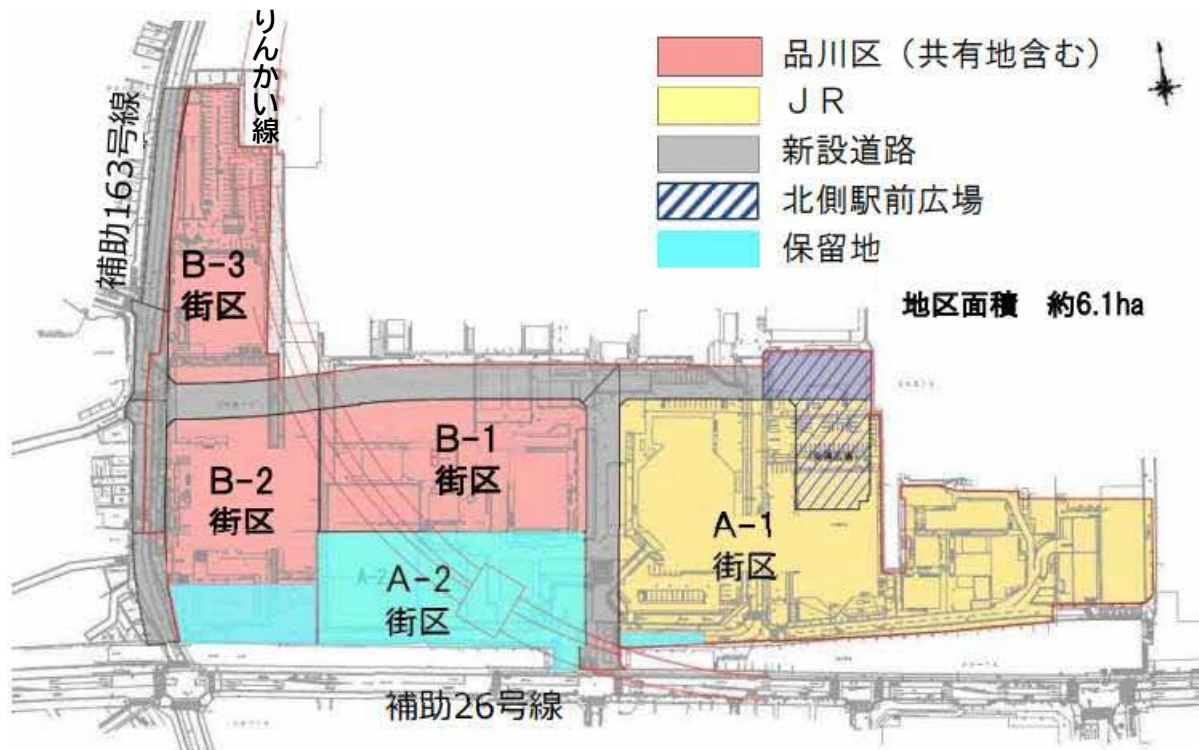
| 品川区立中小企業センター | | | |
|---|-------|------|---------|
| 建築年 | 昭和55年 | 敷地面積 | 約2,420㎡ |
| 建物階数 | 地上8階 | 延べ面積 | 約7,625㎡ |
| 建物構造 | RC造 | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 品川区消費者センター、ふれあい作業所西品川分室等を含む | | | |

国土地理院 基盤地図情報をもとに作成

1 対象敷地の概要

(4) 敷地の状況

- 対象敷地のうち、B-2、B-3街区の地下にはりんかい線のトンネルが通っているため、大規模建築物の設置範囲等に制約がかかる可能性がある。（近接施工協議を行い、鉄道の運行に影響を与えない配慮も必要）
- B-2街区には、品川区及び法務局、東京都が共有で所有する共有地が含まれるため、民間施設の導入については、共有者との調整が必要である。



2 上位・関連計画

(1) 上位・関連計画の一覧

上位計画

- ①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 令和3年3月改定】
- ②品川区まちづくりマスタープラン【品川区 令和5年3月改定】
- ③大井町-大崎都市軸整備計画【品川区 平成23年5月策定】
- ④大井町駅周辺地区まちづくり構想【品川区 平成23年6月策定】
- ⑤大井町駅周辺地域まちづくり方針【品川区 令和2年11月策定】

都市計画

- ⑥地区計画【令和3年11月東京都決定】、土地区画整理事業【令和3年11月品川区決定】

2 上位・関連計画

(1) 上位・関連計画の一覧

その他関連計画及び開発

- ⑦東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）【東京都 平成28年3月策定】
- ⑧新庁舎整備基本計画【品川区 令和5年1月策定】
- ⑨品川区地域防災計画【品川区 令和5年1月一部修正】
- ⑩品川区公共施設等総合計画【品川区 平成29年策定】
- ⑪大井町駅周辺広町地区開発【JR東日本】

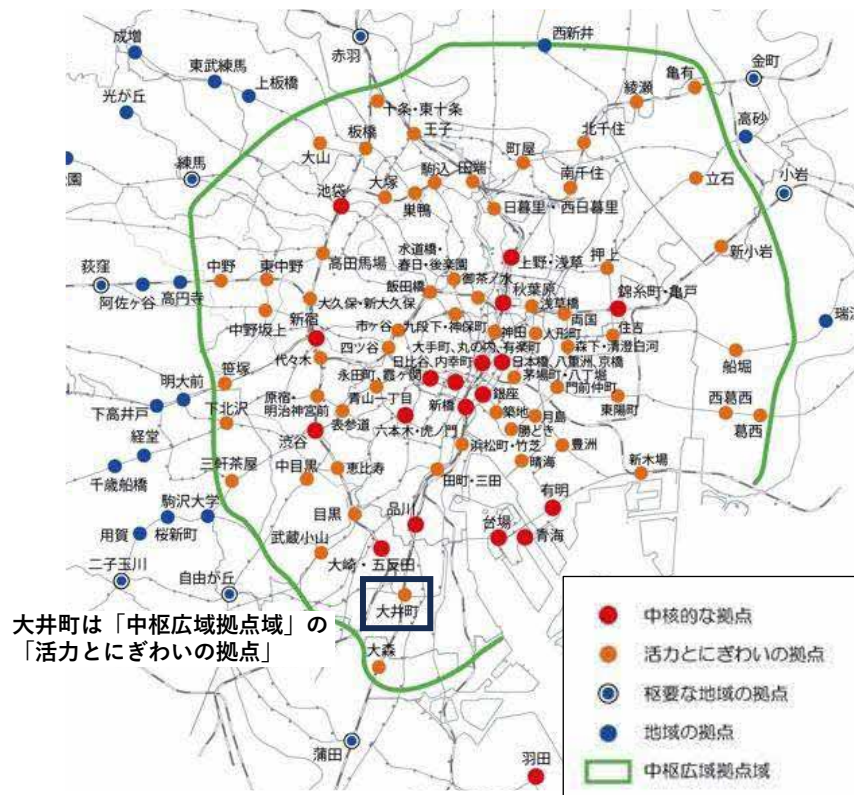
2 上位・関連計画

(2)一① 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 令和3年3月改定】

○大井町 = 「活力とにぎわいの拠点」

一道路等の基盤整備、土地利用転換や再開発・共同化が進み、業務、商業、宿泊、文化、交流、公共公益など地域の魅力を高める機能が高度に集積し、広域交通アクセスの利便性を生かした区部中心部を補完する業務機能と区の中心核としての複合都市機能を備えた活力とにぎわいの拠点を形成



【中核的な拠点等のイメージ】

出典：東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針【令和3年3月改定】

2 上位・関連計画

(2)一③ 大井町-大崎都市軸整備計画【品川区 平成23年5月策定】

○基本的な考え方

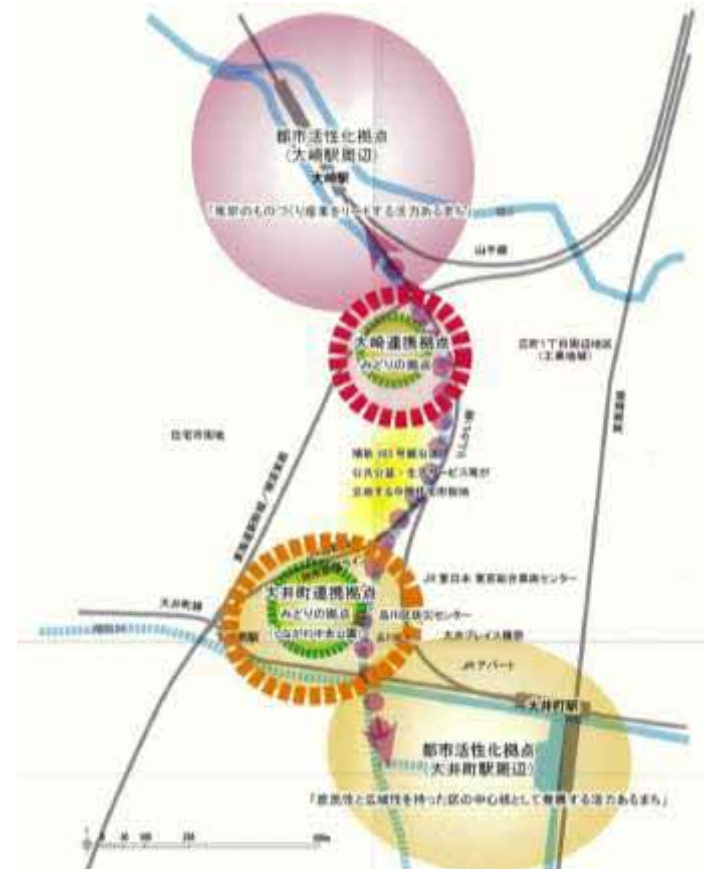
- ・機能や特性の異なる2つの都市活性化拠点（大井町駅周辺・大崎駅周辺）の都市機能を連携するまちの骨格軸と連携拠点の整備をすすめ都市軸の形成を図る。

○しながわ中央公園周辺 = 「大井町連携拠点」

—しながわ中央公園の再整備等も視野に入れた共同化および高度利用を検討し、区民生活の拠点となる住宅・商業・教育・文化・健康・福祉等の複合市街地を形成する。

—しながわ中央公園を中心に連続する広場・オープンスペースを確保

—ゆったりとした開放感と緑陰に包まれた様々な人々の活動を支える空間を創出



【大井町-大崎都市軸】

出典：大井町-大崎都市軸整備計画【平成23年5月策定】

2 上位・関連計画

(2)一④ 大井町駅周辺地区まちづくり構想【品川区 平成23年6月策定】

○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」

○まちづくりの方向性

- 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**
- 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**



【まちの将来像とまちづくりの方向性】

出典：大井町周辺地区まちづくり構想【平成23年6月策定】

2 上位・関連計画

(2)一⑤ 大井町駅周辺地域まちづくり方針【品川区 令和2年11月策定】

○土地利用方針（現庁舎跡地＝「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。

○広町地区整備方針（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。

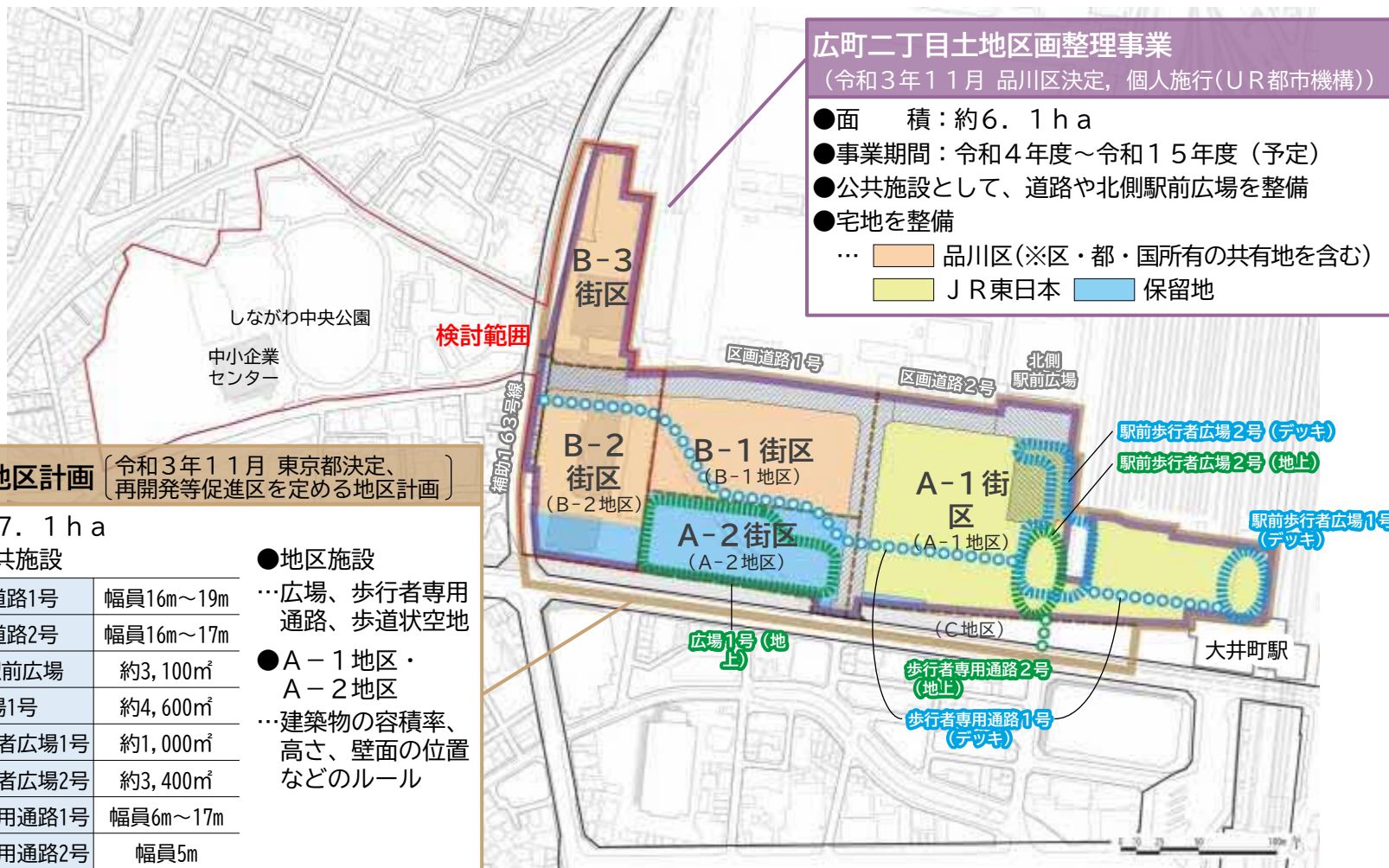


【広町地区整備方針】

出典：大井町駅周辺地域まちづくり方針【令和2年11月策定】

2 上位・関連計画

(2)一⑥ 都市計画（地区計画、土地区画整理事業）



国土地理院 基盤地図情報をもとに作成

2 上位・関連計画

(2)一⑦ 東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）

【東京都 平成28年3月策定】

○補助163号線 = 「優先整備路線」

- ・庁舎跡地西側の補助163号線は、今後10年（平成28年度から令和7年度まで）で優先的に整備すべき路線（＝優先整備路線）に選定されている。



【品川区周辺の優先整備路線位置図】

出典：東京都における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）【平成28年3月策定】

2 上位・関連計画

(2)一⑧ 新庁舎整備基本計画【品川区 令和5年1月策定】

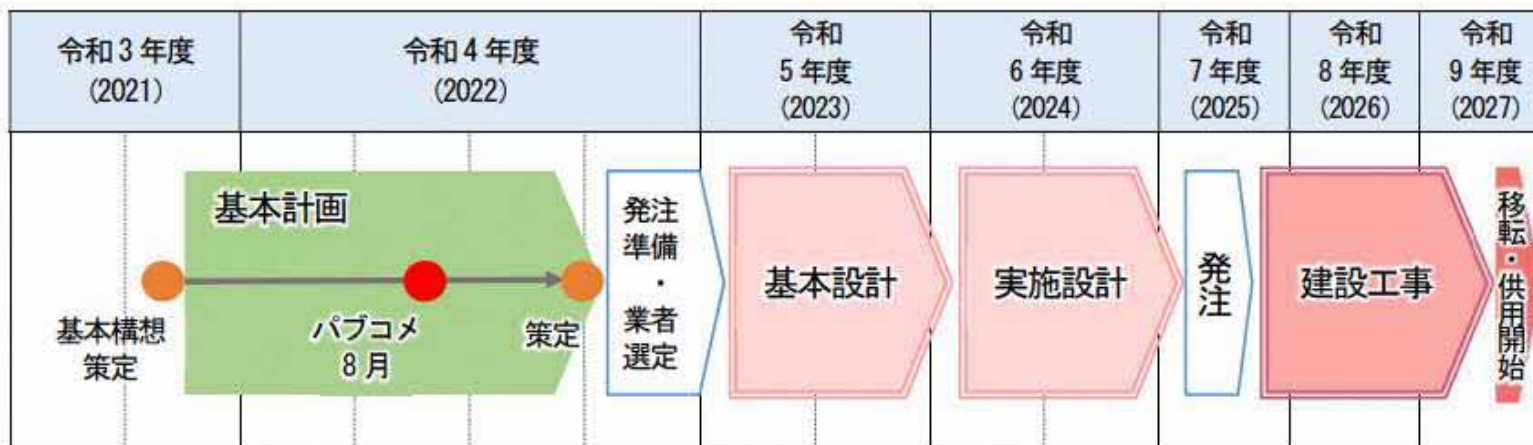
○防災

- ・ 帰宅困難者一時滞在施設、災害対応従事者の休憩・宿泊場所、協定先や支援団体の車両駐車スペースとするなどの後方支援機能といった災害対応機能については、庁舎跡地周辺の一体的なまちづくりにおいて別途検討します。

○財源計画

- ・ 庁舎跡地の一体的なまちづくりによる区民負担軽減の方策や、整備内容に応じた補助金の活用も積極的に検討します。

○新庁舎整備の事業スケジュール(※新庁舎敷地はB-1街区)



2 上位・関連計画

(2)一⑨ 品川区地域防災計画【品川区 令和5年1月一部修正】

○品川区役所一帯 = 「広域避難場所」

・現庁舎を含む品川区役所一帯は広域避難場所に指定されている。

| 広域避難場所 名称 | 区域面積 (㎡) | 避難有効面積 (㎡) | 地区割り当て | | 避難計画人口 (人) | 1人当たり避難者 有効面積 | 最遠距離 (km) |
|--------------|-------------|---------------|--------------------------------------|-----|---------------|------------------|--------------|
| | | | 町丁 | 町丁数 | | | |
| 品川区役所一帯 | 85,728 | 24,093 | 大井1丁目 西品川1丁目の一部 広町2丁目 二葉1丁目 | 4 | 23,965 | 1.01 | 0.7 |



| 凡例 | | | |
|----|---|--|------------|
| | 区役所・地域センター | | 公園・緑地・防災広場 |
| | 警察署・交番 | | 応急給水塔 |
| | 消防署・消防出張所 | | 防災行政無線 |
| | 広域避難場所 <small>※避難場所は区域の枠線と 同色の境界が設定に なります。</small> | | 緊急医療救護所 |
| | | | 避難道路 |
| | 地区内残留地区 | | 土砂災害警戒区域 |
| | 区民避難所 | | 土砂災害特別警戒区域 |
| | 一時集合場所 | | 津波避難施設 |
| | 福祉避難所 | | |

出典：品川区防災地図【令和5年2月作成】

2 上位・関連計画

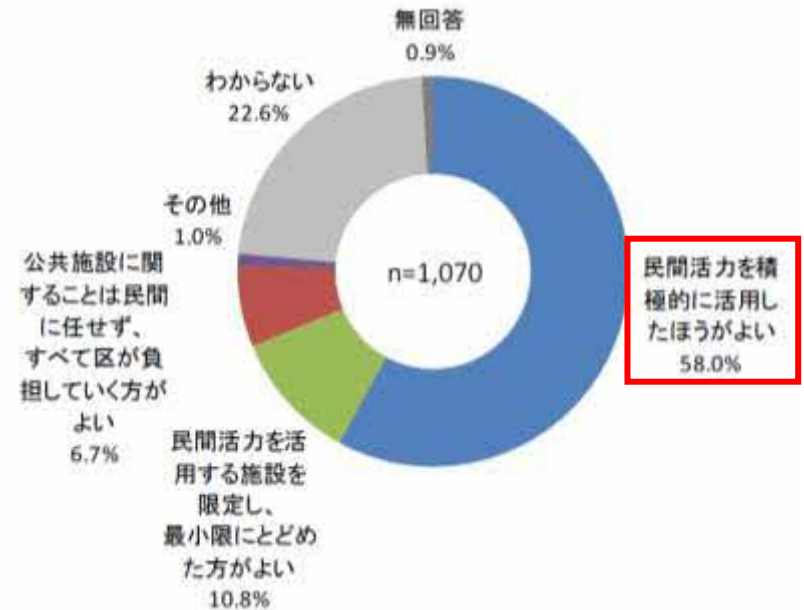
(2)一⑩ 品川区公共施設等総合計画【品川区 平成29年策定】

○全体方針

- ・ 財政負担を考慮しながらも、必要な施設は整備
- ・ 施設の必要性や存在意義をゼロベースで検証
- ・ 施設需要に合わせた弾力的な使用・運用及び転用等を検討
- ・ 公設民営、民設民営をはじめ施設の民間への移行を検討
- ・ PPP/PFI を含め民間活力の活用を幅広く検討

○区民アンケート調査

- ・ 「品川区公共施設等総合計画」の策定にあたり、区で2年に1度実施している世論調査において「公共施設について」という項目を設けて、アンケート調査を実施（平成28年）。
- ・ 民間事業者の活用については、「民間活力を積極的に活用したほうがよい」が58.0%と最も高い。



【民間事業者の活用について】

2 上位・関連計画

(2)一⑪ 大井町駅周辺地区開発【JR東日本】



3 庁舎跡地等に関するこれまでの意見

(1) 庁舎跡地等に関する意見

(新庁舎パブリックコメント、新庁舎整備基本計画(素案)に関する説明会でのご意見、品川区庁舎跡地等活用検討委員会区民委員応募時のご意見等より抜粋)

○跡地周辺のまちづくりについて

- ・子どもたちもイキイキと住みやすいまちづくり
- ・障害者、高齢者、孤立した若者が、そこで働くことができ、交流することができるまち
- ・人と人とのつながりがあるまちが実現できるような跡地活用
- ・魅力のある施設をすることによって、利用する方が大井町周辺の飲食店や商業施設に立ち寄り地域に経済効果をもたらすことが望ましい
- ・豊かなパブリックスペースの創出等、魅力溢れるアーバンデザイン
- ・公共施設に求められる「パブリック性」に力点を置いた魅力あふれるまちづくり
- ・ペットと共存しやすいまちづくり

○意見集約・検討の進め方について

- ・全世代を通じた合意形成を最大目標として、民間活力の積極的活用も俎上に載せるべき
- ・庁舎跡地活用の議論に経済に貢献する視点を加えたい
- ・区内の学校に意見箱を置いたり、ワークショップを開催することにより、子どもたちの区への愛着が増す機会ともなるので、子どもたちの意見を積極的に拾う機会を設けるべき
- ・できるだけ多くの区民の声をアンケートだけでなく、様々な区民と会話をする中から把握すべき
- ・サイレントマジョリティーにも配慮してワークショップに加えヒアリングや意見提出の仕組みを作るべき

○導入機能について(全体として、多機能の複合施設とすることを望まれる意見が多い)

【子育て】 保育園、こども食堂、子ども達の居場所等

【医療】 クリニック・病院

【福祉】 特養、デイケア、産後ケア、障害者施設等

【スポーツ】 体育館、アリーナ、人工芝の運動場等

【教育・文化】 学校、自習室、図書館、ギャラリー、劇場・ホール等

【公園・広場】 区民の森、ビオトープ、緑地等

【区民交流拠点】 区民活動スペース、国際交流スペース、会議室等

【その他】 温泉施設、コミュニティバスの乗降場、商業施設、企業誘致、レストラン・カフェ等

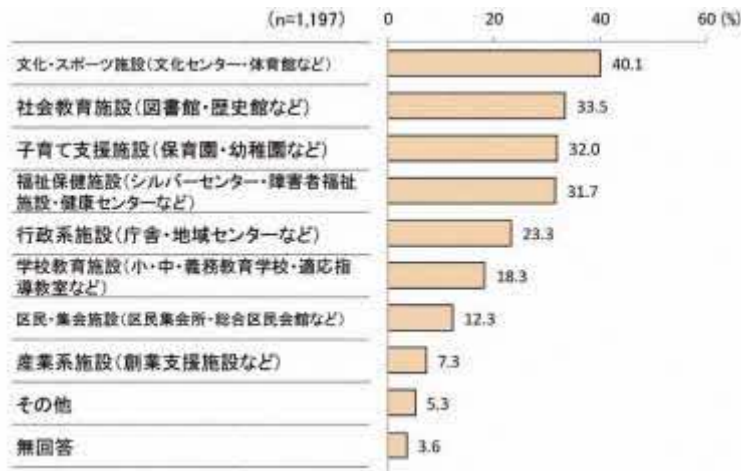
【企業支援】 インキュベーション施設、共同作業スペース、会議室等

3 庁舎跡地等に関するこれまでの意見

(2) 公共施設等に関する意見 (令和4年度 世論調査より抜粋)

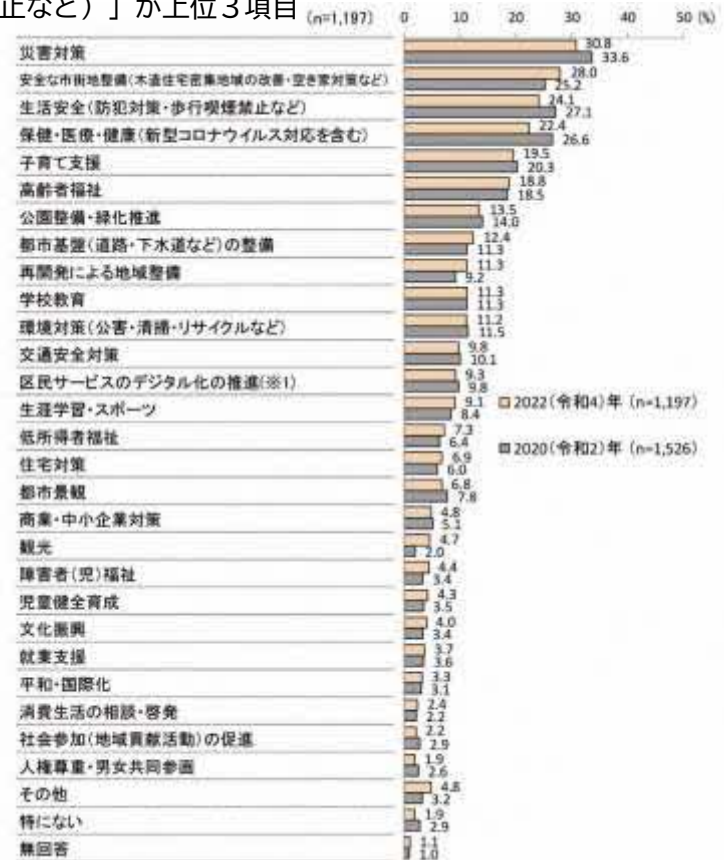
○優先的に整備または維持していくべきと考える施設

「文化・スポーツ施設」が4割



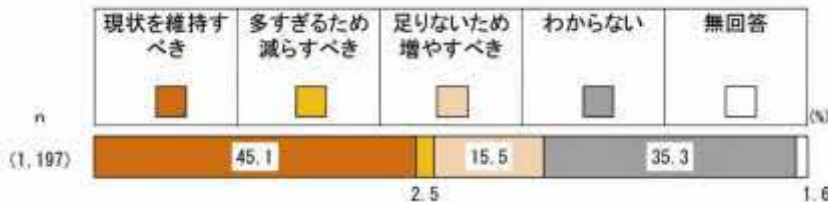
○今後力を入れてほしい施策

「災害対策」「安全な市街地整備(木造住宅密集地域の改善・空き家対策など)」「生活安全(防犯対策・歩行喫煙禁止など)」が上位3項目



○区全体の公共施設の数

「現状を維持すべき」が4割半ば

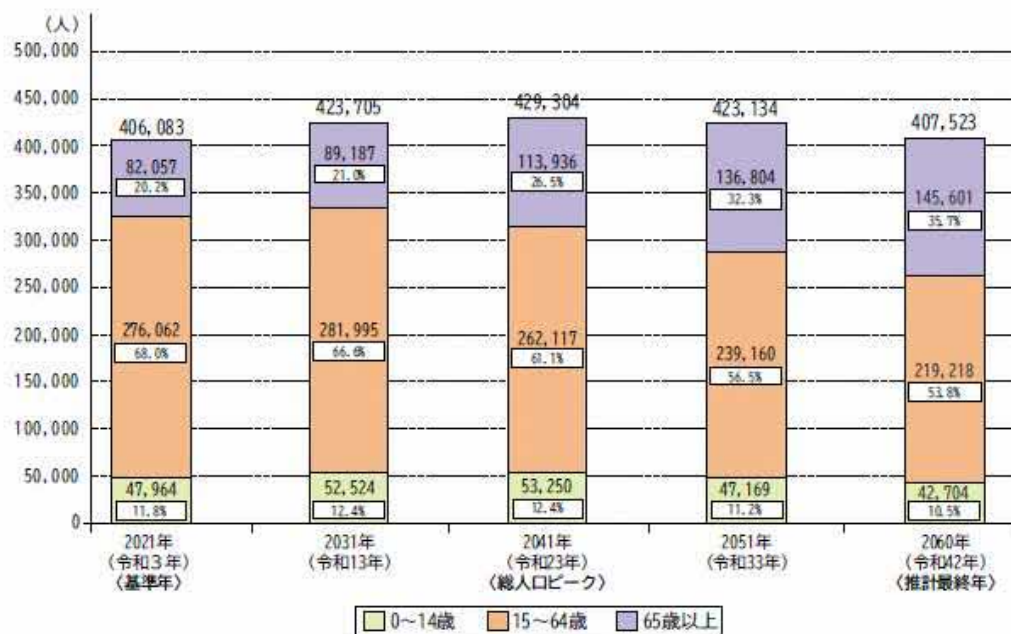


4 周辺状況

(1) 人口動向

○品川区の人口動向

- ・ 総人口は令和23年（2041年）ごろまで増加傾向が続く。
- ・ 高齢化率は今後上昇が続く。



(注) 四捨五入により数値の合計が総数と一致しないものがある。
※2021 (令和3) 年は住民基本台帳 (4月1日) より作成、2031 (令和13) 年～2060 (令和42) 年は将来推計値

【年齢3区分別人口の予測】

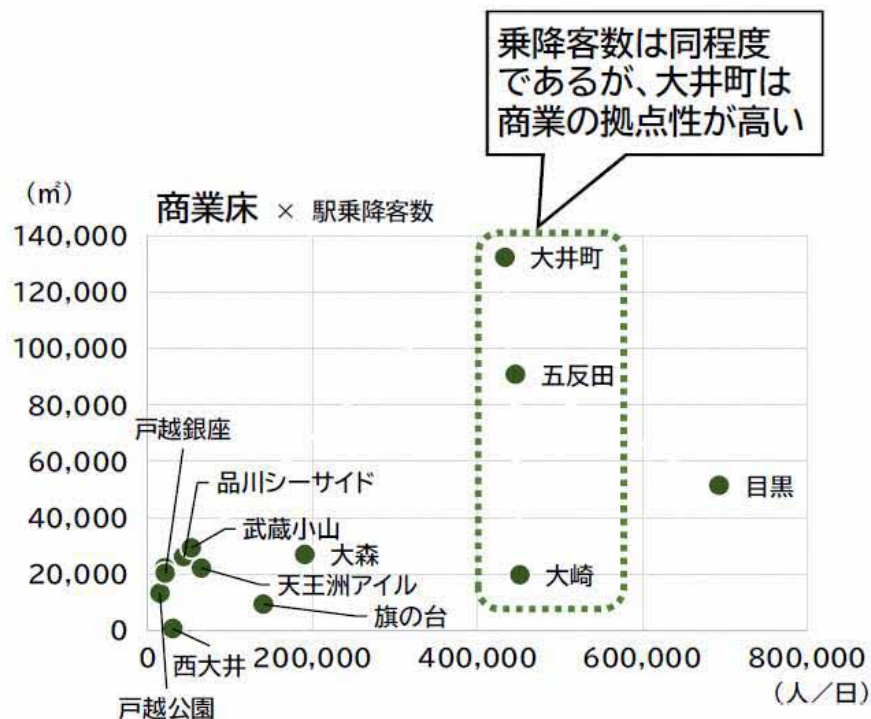
出典：品川区総合実施計画【令和4年4月策定】

4 周辺状況

(2) 駅周辺の機能集積

○駅周辺の機能集積

- ・大井町は、乗降客数が同程度の大崎や五反田と比べて商業の拠点性が高い。



商業床(延床面積)、業務床(延床面積):東京都「土地利用現況調査(2016(平成28)年)」より作成
乗降客数:「東京都統計年鑑(2016(平成28)年)」より作成

JR東日本の各駅の公表データは乗車人員のみのため乗車人員数を2倍にして乗降客数とみなしている

【商業床と駅乗降客数】

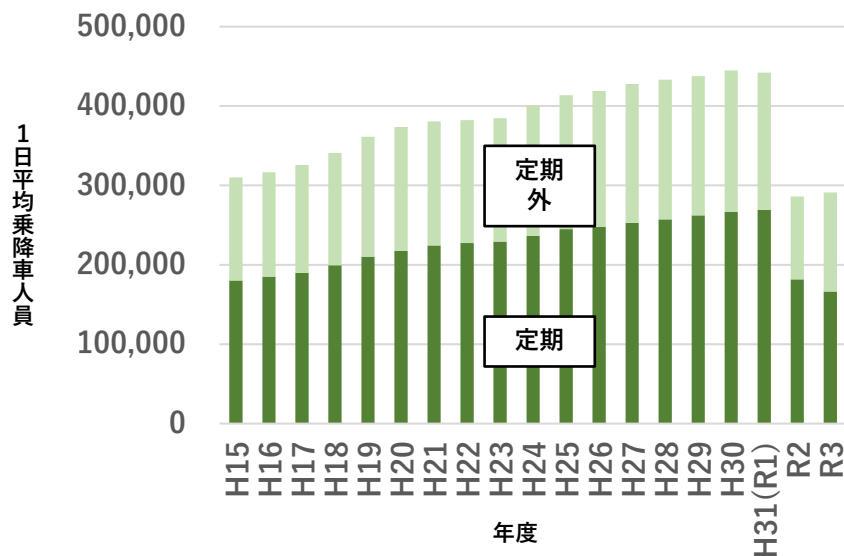
出典:品川区まちづくりマスタープラン【令和5年3月改定】

4 周辺状況

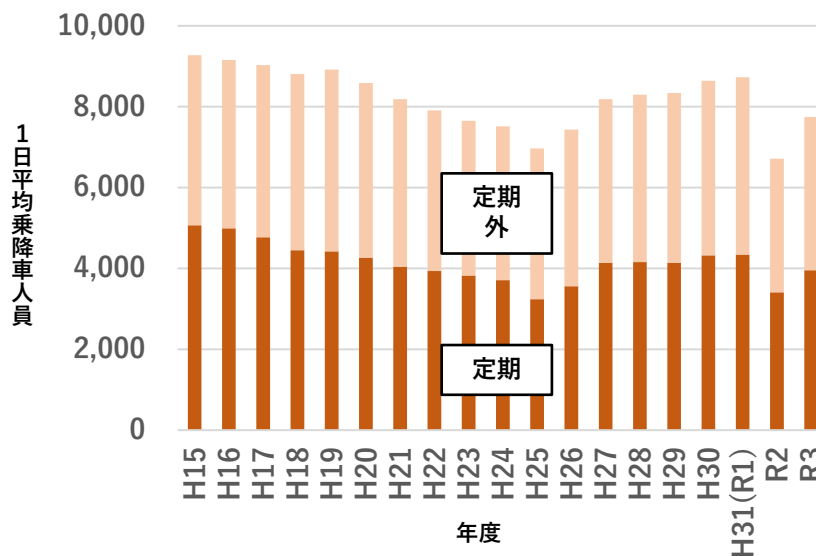
(3) 最寄り駅の乗降車人員

○大井町駅(JR、東急大井町線、りんかい線)と下神明駅(東急大井町線)の1日平均乗降車人員の推移

- ・大井町駅はコロナ禍を除けば乗車人員は増加傾向で、定期利用の利用者の方が多く、来街者よりも通勤通学者や住民の利用が多いと考えられる。
- ・下神明駅は平成25年度以降、乗車人員は増加傾向で、定期・定期外利用がほぼ同程度である。



大井町駅の1日平均乗降者人員の推移



下神明駅の1日平均乗降者人員の推移

※JR東日本の各駅の公表データは乗車人員のみのため乗車人員数を2倍にして乗降客数とみなしている

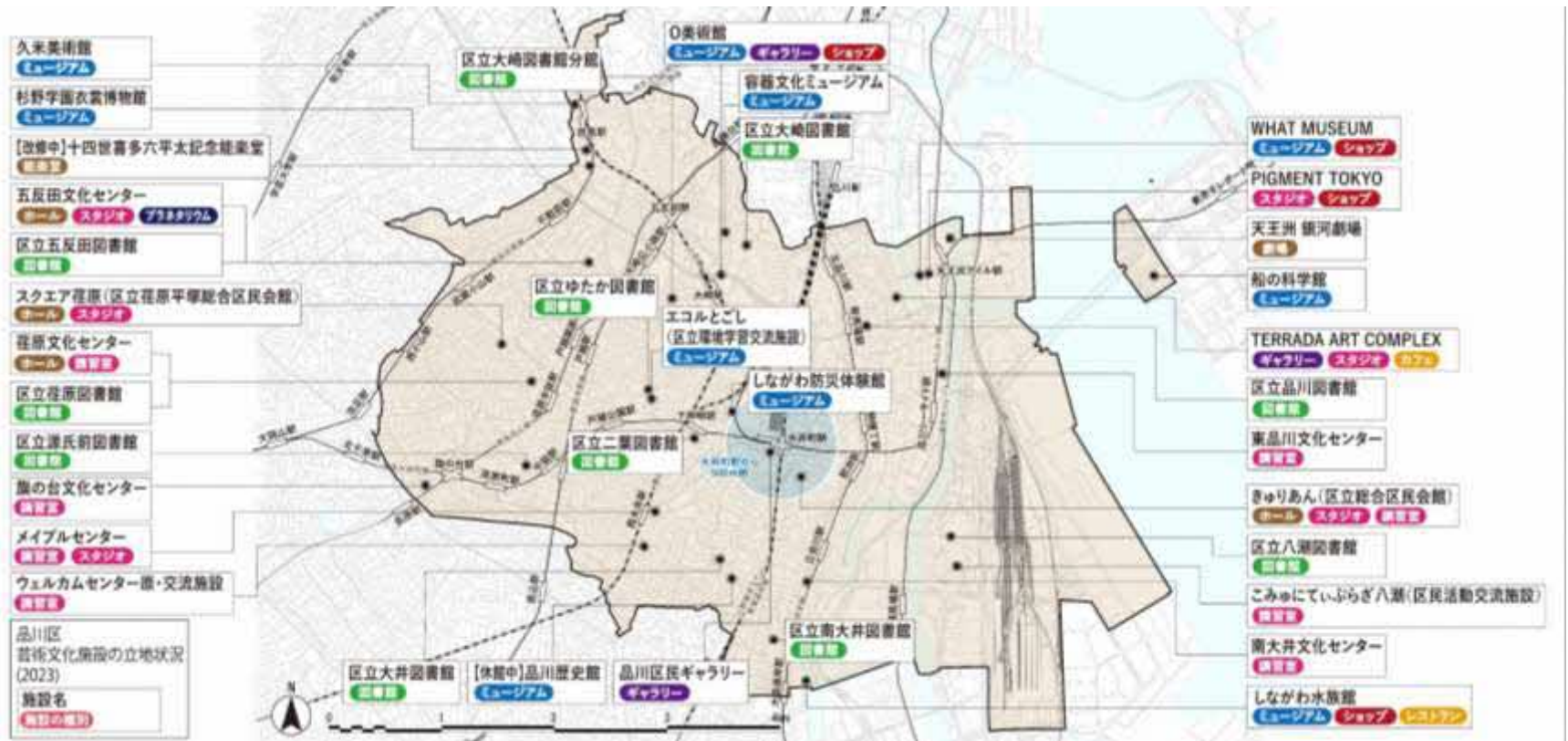
出典：第55回～第73回 東京都統計年鑑より作成

4 周辺状況

(4) 施設立地状況

○品川区の主な芸術・文化関連施設

- ・ 区の北部には民間施設が多いが、その他の地域は公共施設が中心で、大井町駅周辺（500m圏）には品川区民ギャラリー、きゅりあん、しながわ防災体験館が立地している。

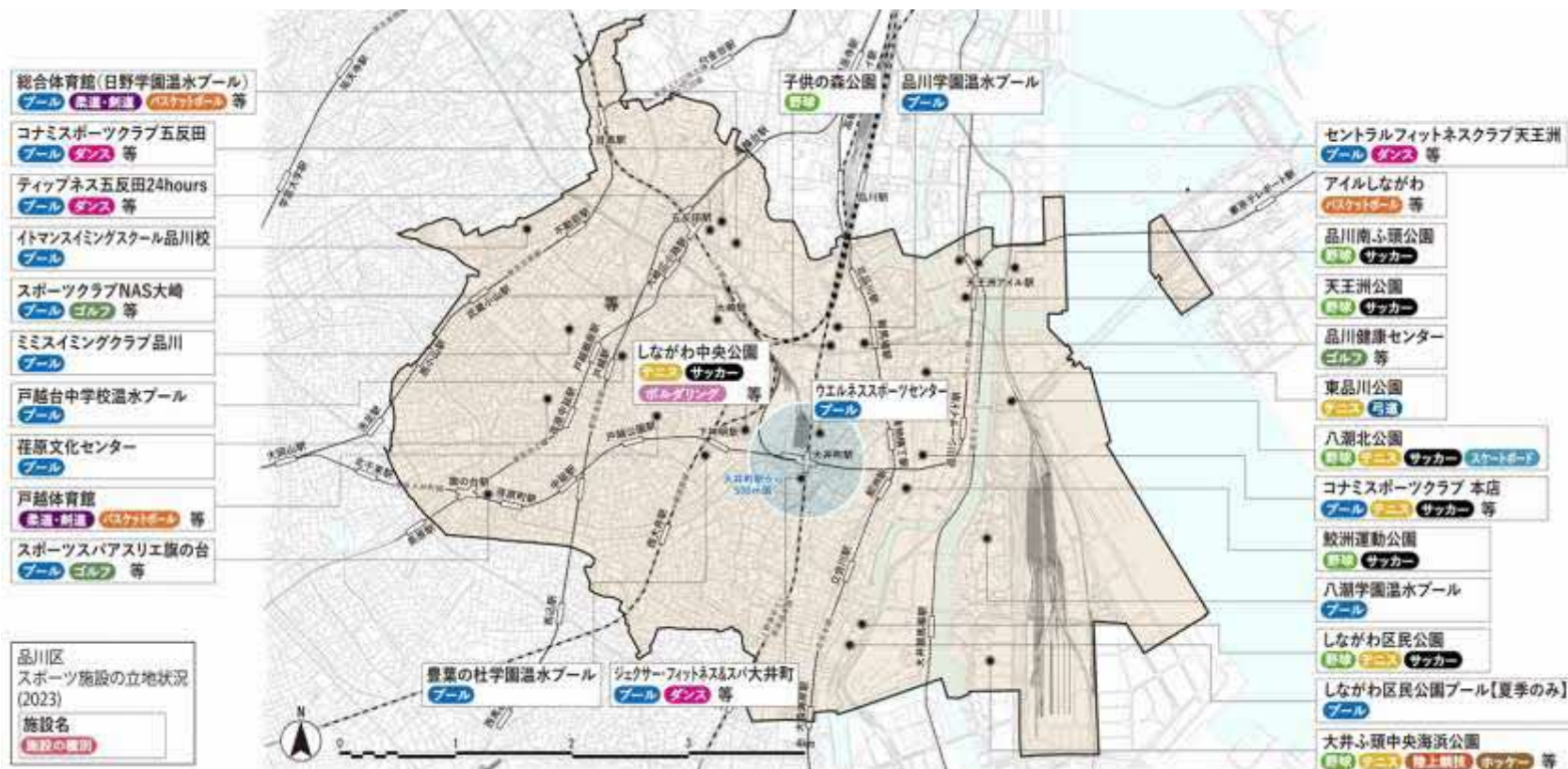


4 周辺状況

(4) 施設立地状況

○品川区の主なスポーツ関連施設

- ・大井町駅周辺（500m圏）では、しながわ中央公園に屋外スポーツ施設がある他、プール等を備えたスポーツクラブが立地している。

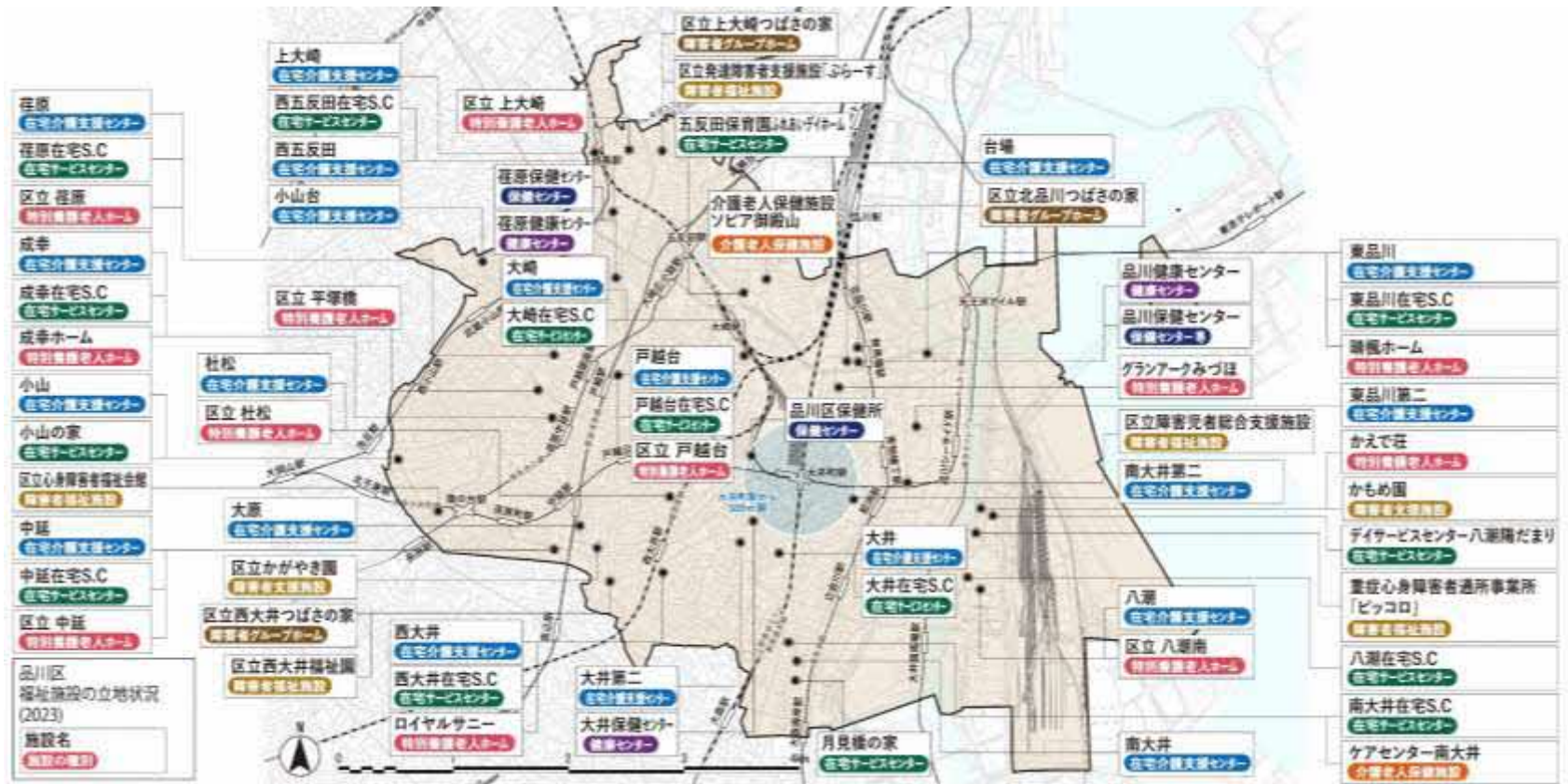


4 周辺状況

(4) 施設立地状況

○品川区の主な福祉関連施設

・大井町駅周辺（500m圏）には保健所や在宅介護支援センターが立地している。

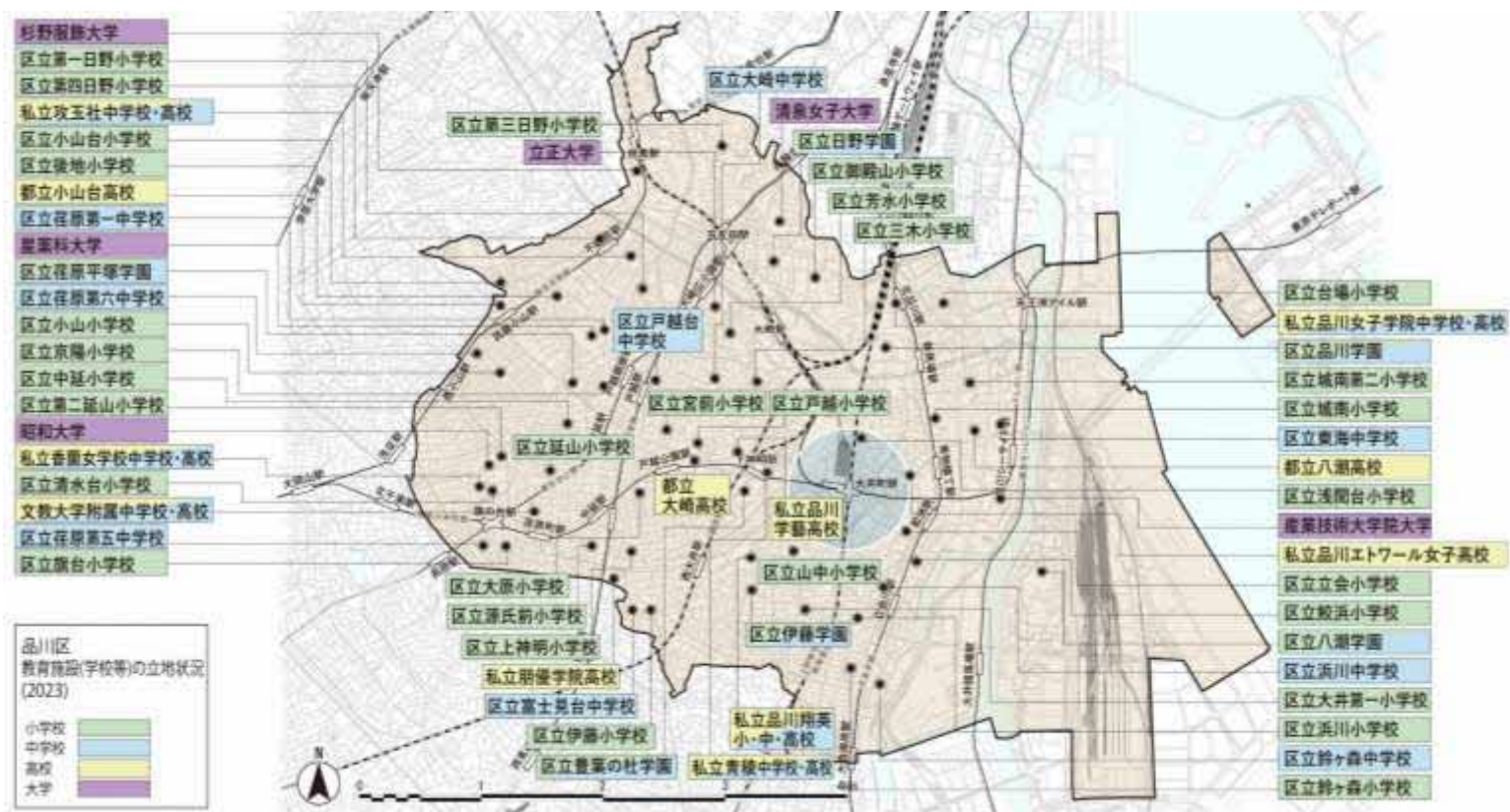


4 周辺状況

(4) 施設立地状況

○品川区の主な教育関連施設（学校等）

- ・大井町駅周辺（500m圏）には浅間台小学校、青稜中学校・高校、品川エトワール女子高校等が立地しており、区全体では南西部に学校等が多い。



5 事業スケジュール

- ・新庁舎の供用開始を見据えながら、現庁舎の跡地活用検討を進める
- ・庁舎跡地等の活用スケジュールは、検討委員会における議論を踏まえながら定めていく

| 項目 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度～ |
|--------------------------------|-----------|---|-------|----------|-------|---------|
| 新庁舎整備 | 基本設計・実施設計 | | | 建設工事 | | ● 供用開始 |
| 大井町駅周辺 広町地区開発 (JR東日本 街区) | 建設工事 | | | ● 開業(予定) | | |
| 庁舎跡地等 活用 | 活用の考え方 | (活用計画策定) → (事業者募集要項作成) → (公募・選定) → (活用事業) | | | | |