

第1回 旧荏原第四中学校跡地活用方針策定委員会

(平成7年頃撮影)

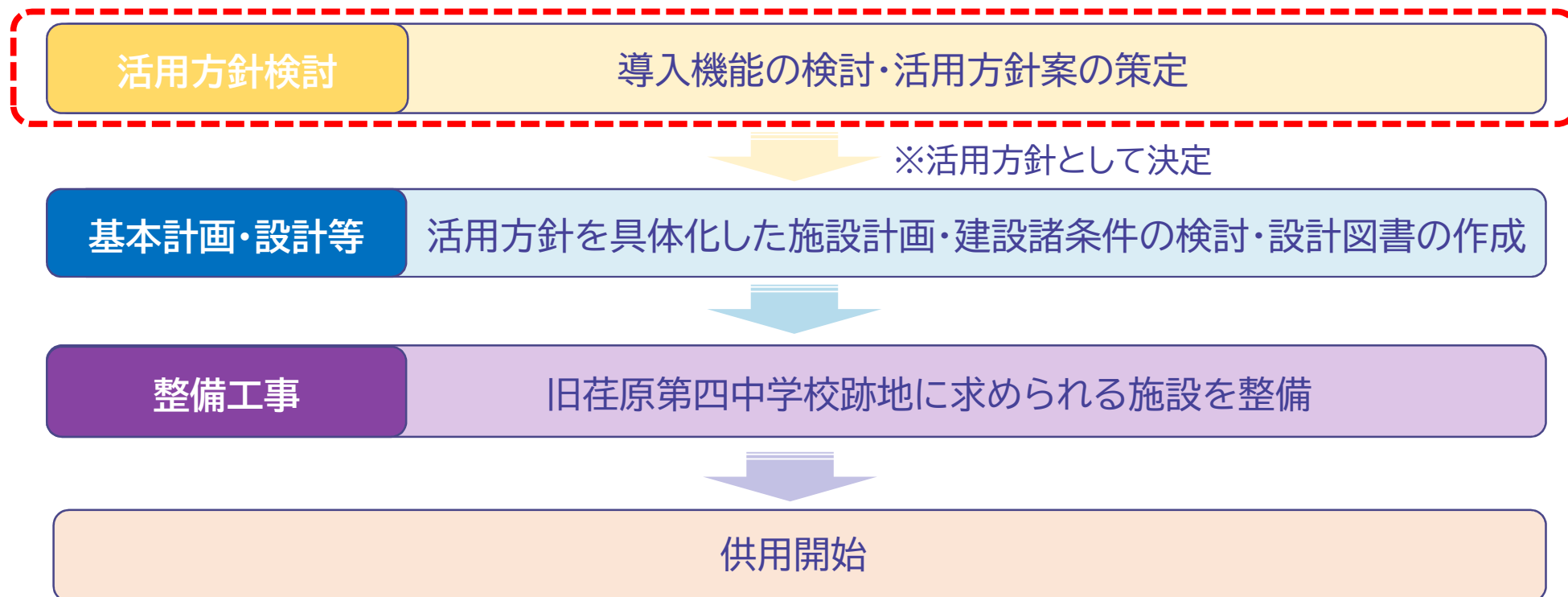


開催日時:令和5年7月10日(月) 14:00~

場所:品川区役所第二庁舎4階災害対策本部室

旧荏原第四中学校跡地活用方針策定委員会の進め方について

①旧荏原第四中学校跡地活用方針の位置づけ



②供用開始までの想定スケジュール

※スケジュールは今後変更されることがあります。

令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
方針検討	計画・設計等			整備工事		供用

旧荏原第四中学校跡地活用方針策定委員会(全4回)の流れ

回	主なテーマ	内 容
第1回 7月10日	<ul style="list-style-type: none"> ○旧荏原第四中学校跡地の概要 ○暫定活用の状況 ○まちづくり方針等（関連上位計画） ○周辺の現況 ○世論調査や地域需要 ○ワークショップの実施概要 ○現状の使われ方・行政需要 	<ul style="list-style-type: none"> ・旧荏原第四中学校の敷地概要や現在の暫定活用の状況、関連する上位計画、周辺の現況などを確認します。 ・世論調査、地域需要、ワークショップにおける意見、現在の使われ方、行政需要などを確認します。
第2回 9月予定	<ul style="list-style-type: none"> ○施設のコンセプトの選定 ○導入機能の整理 ○目次構成・骨子案の提示 	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回策定委員会で確認した内容に基づき施設のコンセプトを検討します。 ・導入する機能の整理を行います。 ・第3回の策定委員会でお示しする活用方針素案の目次構成を確認します。
第3回 10月予定	<ul style="list-style-type: none"> ○施設のコンセプトの調整 ○導入機能の調整 ○敷地内におけるゾーニング ○活用方針素案の確認 	<ul style="list-style-type: none"> ・第2回に引き続き、施設のコンセプトを検討します。 ・敷地内のゾーニングを検討します。 ・活用方針素案の確認を行います。

パブリックコメント

第4回 2月予定	<ul style="list-style-type: none"> ○パブリックコメントの結果 ○基本方針案の答申 	パブリックコメントの結果を反映し、活用方針案をまとめ区長に答申します。
-------------	--	-------------------------------------



※別途住民説明会を開催いたします。

答申を受け、品川区として旧荏原第四中学校跡地活用方針を策定

1 旧荏原第四中学校跡地の概要

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％

経過：昭和22年(1947)開校

～平成24年(2012)中学校として活用

平成25年(2013)～ 暫定活用



(平成10年頃撮影)

2 暫定活用の状況

- ① 区民避難所としての機能
- ② 保育園(既存校舎等を活用) ※令和5年度末(2023年度末まで)
- ③ 屋内運動場・校庭の活用
(保育園、野球、サッカー、バレーボール等)
- ④ その他、防災訓練などの地域活動の拠点



3 まちづくり方針(上位計画)一部抜粋

①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

②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～

③品川区まちづくりマスタープラン(令和5年(2023)3月改定)

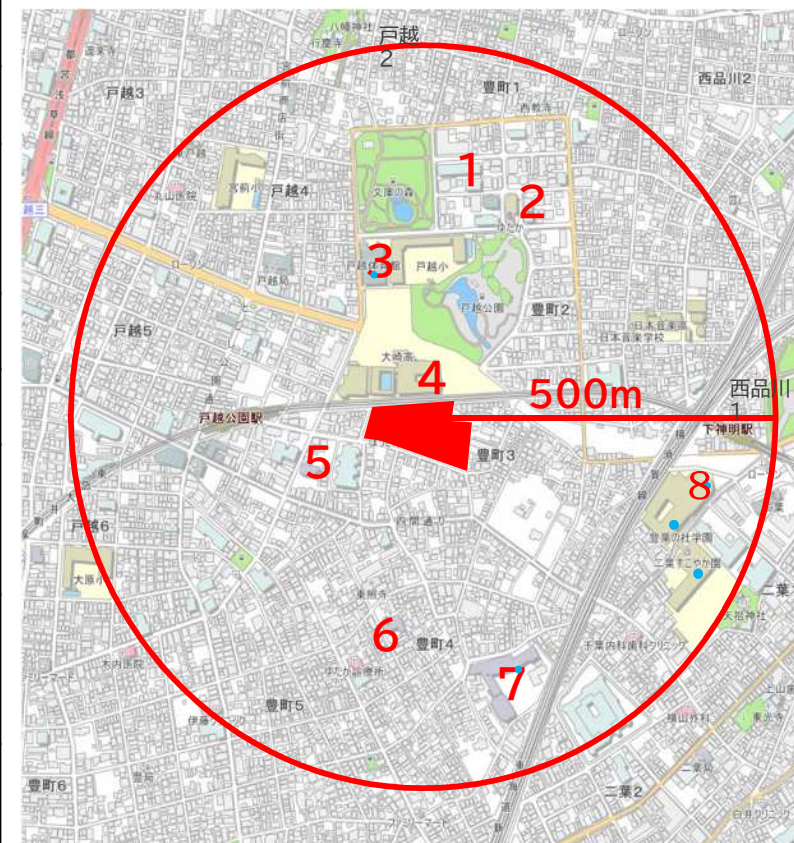
◇荏原地区のまちづくりの目標

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**

4 周辺の現状

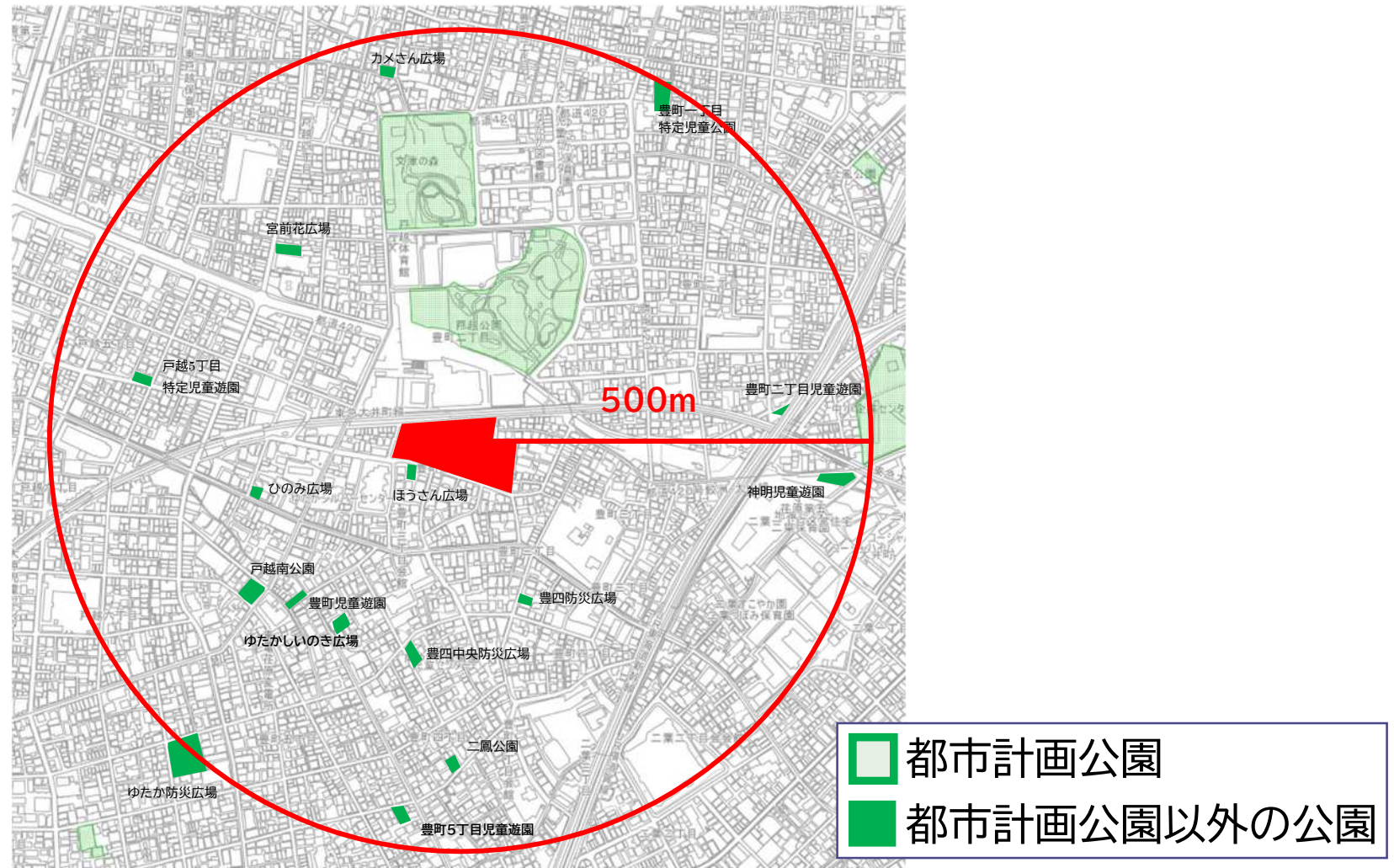
(1)周辺の主な区有施設の立地状況

No.	施設名	建築年	経過年数 (R5.4末時点)
1	ゆたか図書館	昭和50年(1975)	47年
2	ゆたか保育園・ ゆたか児童センター	昭和43年(1968)	54年
3	戸越体育館	昭和62年(1987)	36年
4	旧荏原第四中学校	昭和39年(1964)	59年
5	ゆたかシルバー センター	昭和52年(1977)	45年
6	南ゆたか保育園・ 児童センター	令和3年(2021)	2年
7	杜松地域密着型 多機能ホーム	平成26年(2014)	8年
8	荏原第五地域センター	平成24年(2012)	10年



4 周辺の現状

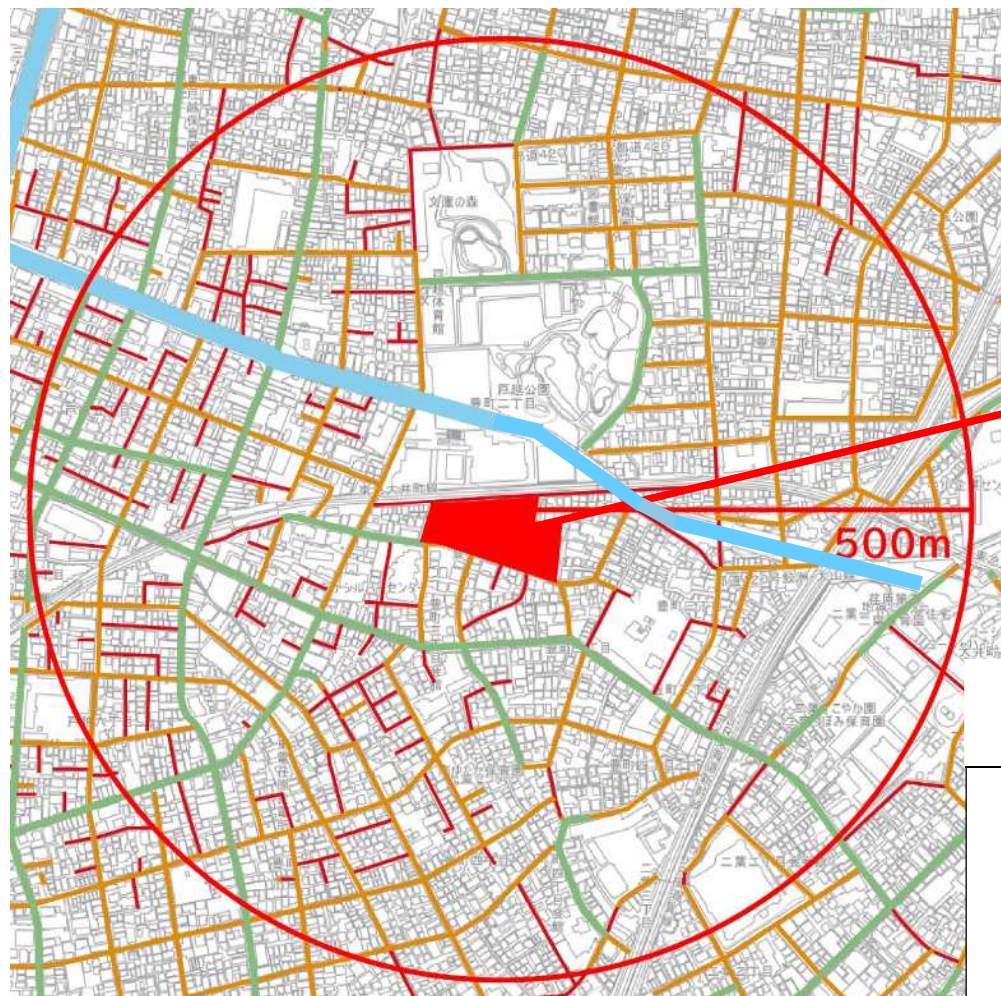
(2)公園の分布状況



◇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。

4 周辺の現状

(3) 道路の状況 【周辺道路幅員の状況】



【旧荏原第四中学校周辺幅員の拡大図】

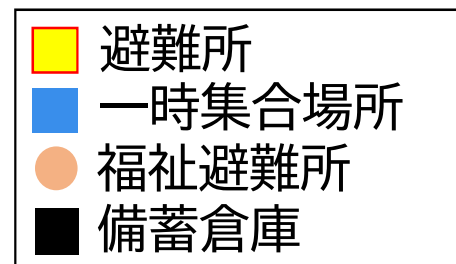


- 12m以上
- 6m以上12m未満
- 4m以上6m未満
- 4m未満

◇本件地周辺は、幅員4m未満の細街路が数多く存在している。

4 周辺の現状

(4)避難機能の状況

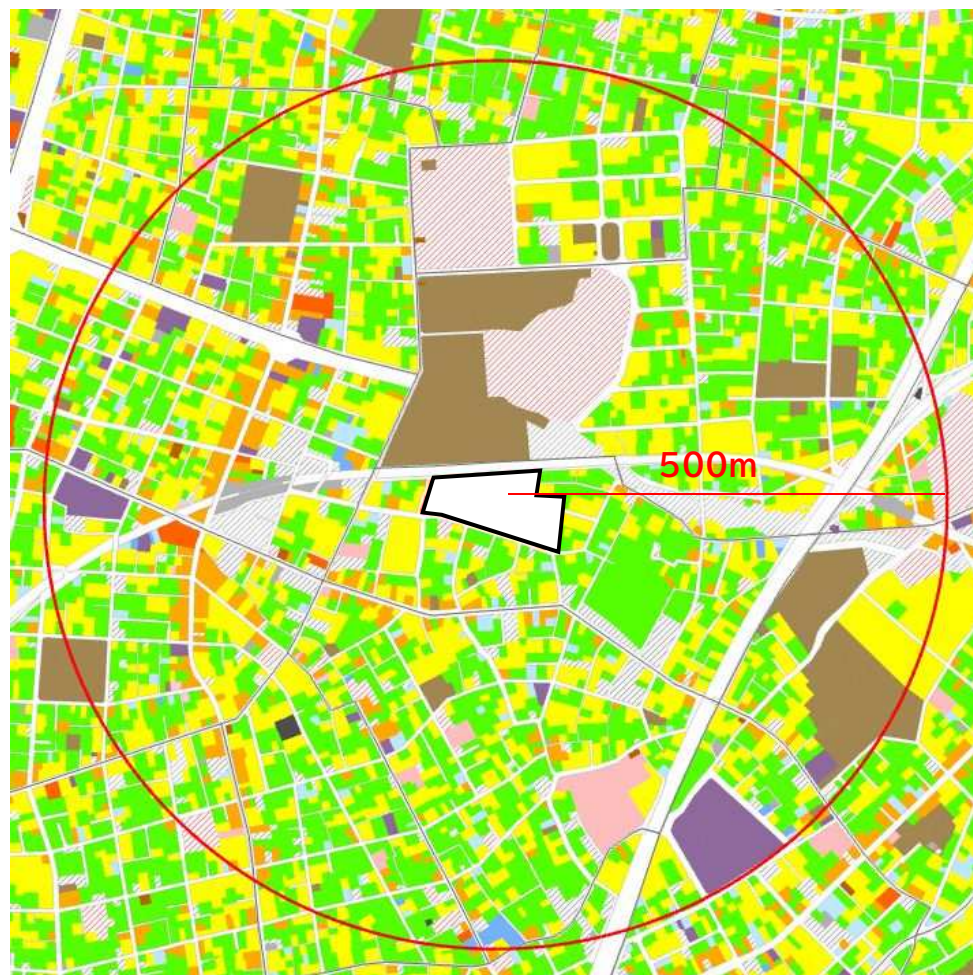


◇旧荏原第四中学校は区民避難所(572人)に指定されている。

4 周辺の現状

(5)土地利用状況

【土地利用現況図】



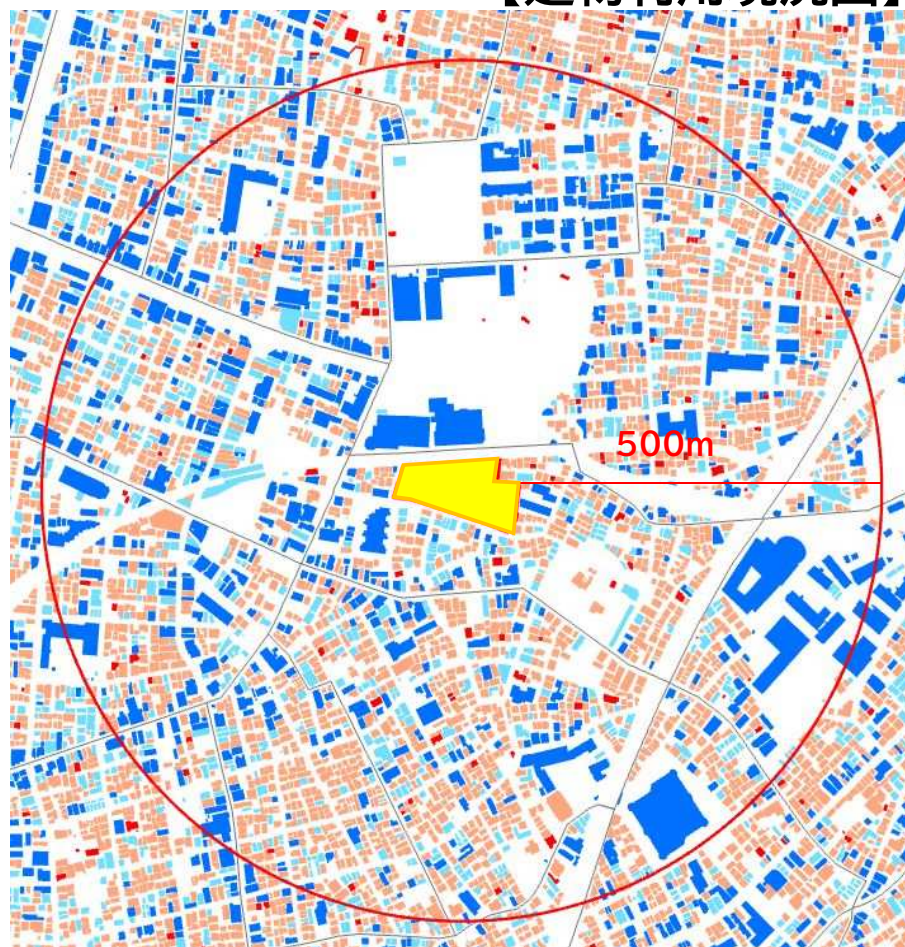
- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設

◇本件地周辺は、独立住宅・集合住宅が多い。





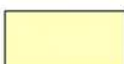
4 周辺の現状

(6) 建物利用状況

【建物利用現況図】



凡例

	耐火造
	準耐火造
	防火造
	木造
	不明

◇本件地周辺は、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る。

◇本件地は、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ある。

4 周辺の現状

(7) 昼夜間人口

【品川区全域の昼夜間人口の推移】



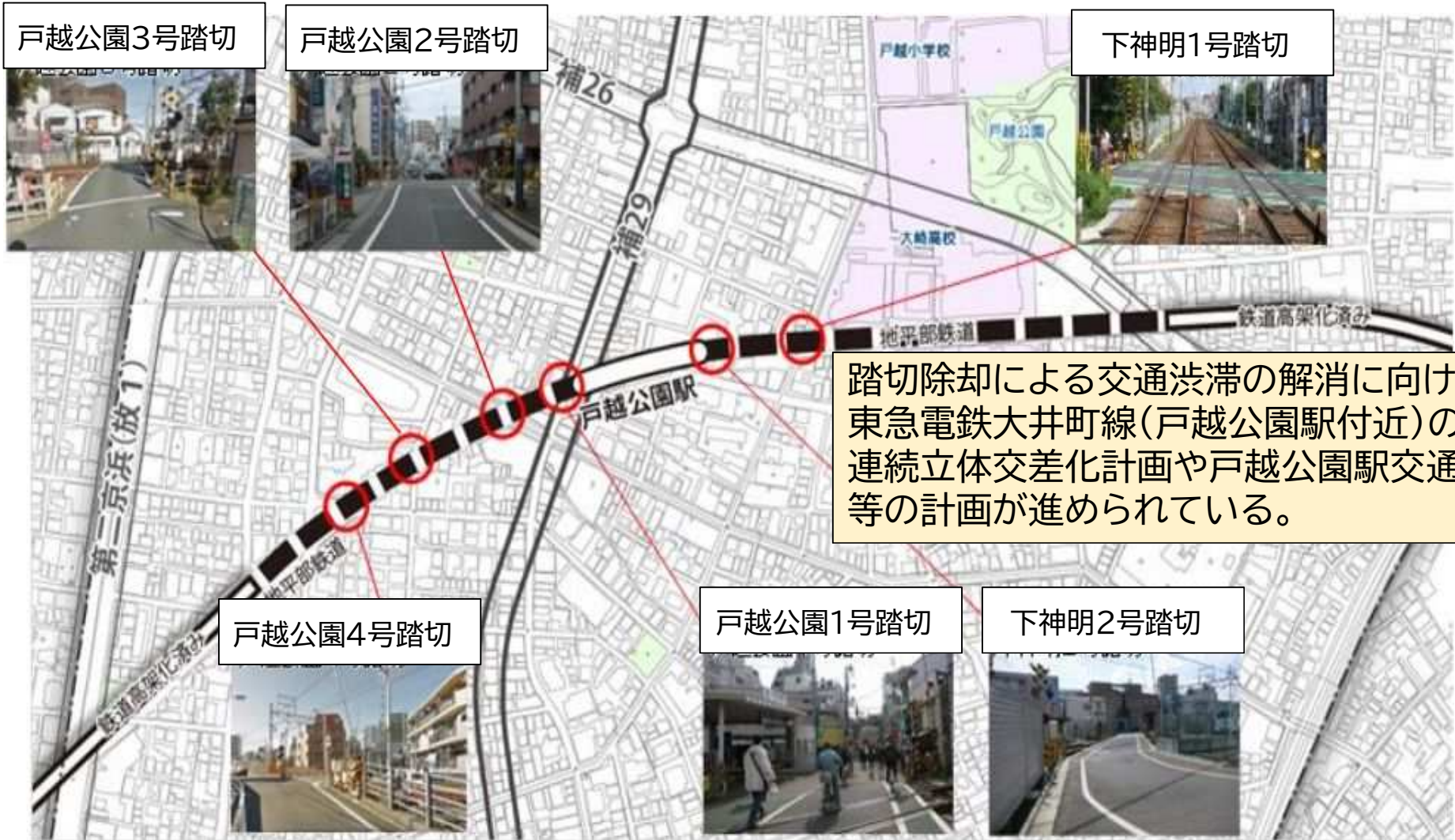
【本件地周辺地域の昼夜間人口の推移】



◇本件地周辺は、昼間人口に比べ夜間人口が多い。

4 周辺の現状

(8) 周辺の開発状況<1>



踏切除却による交通渋滞の解消に向けて、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戸越公園駅交通広場等の計画が進められている。

4 周辺の現状

(8)周辺の開発状況<2>

【戸越五丁目19番地区市街地再開発事業】



- ◇戸越五丁目19番地区では、市街地再開発事業により店舗及び住宅の複合施設が2024年にしゅん工される予定。
- ◇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る。

4 周辺の現状

(8) 周辺の開発状況<3>

【品川区立環境学習交流施設「エコルとごし」】

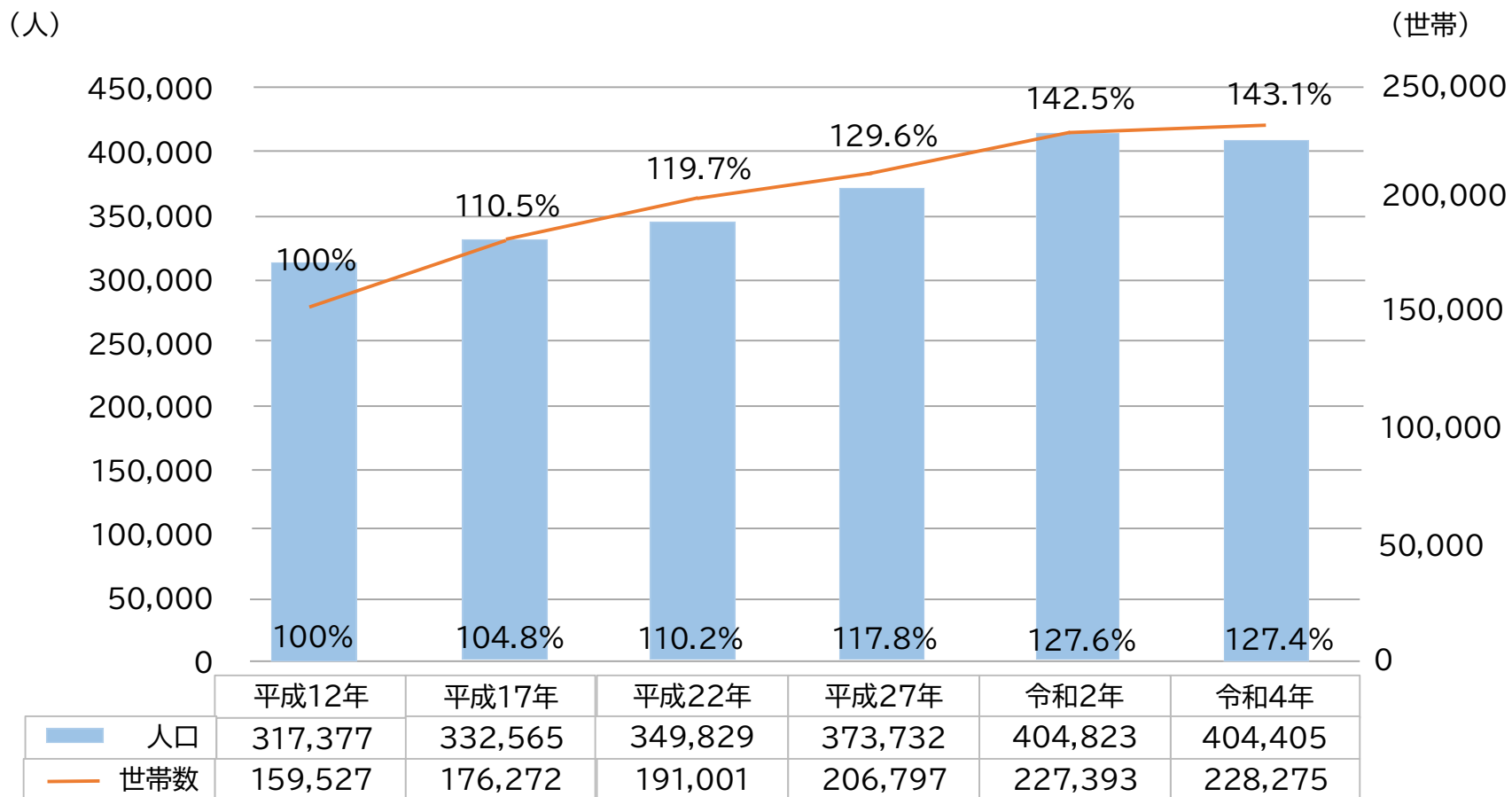


◇環境を楽しみながら学べる場、公園内の憩いと交流の場として、
新たな施設が2022年5月にオープン。

◇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る。

4 周辺の現状

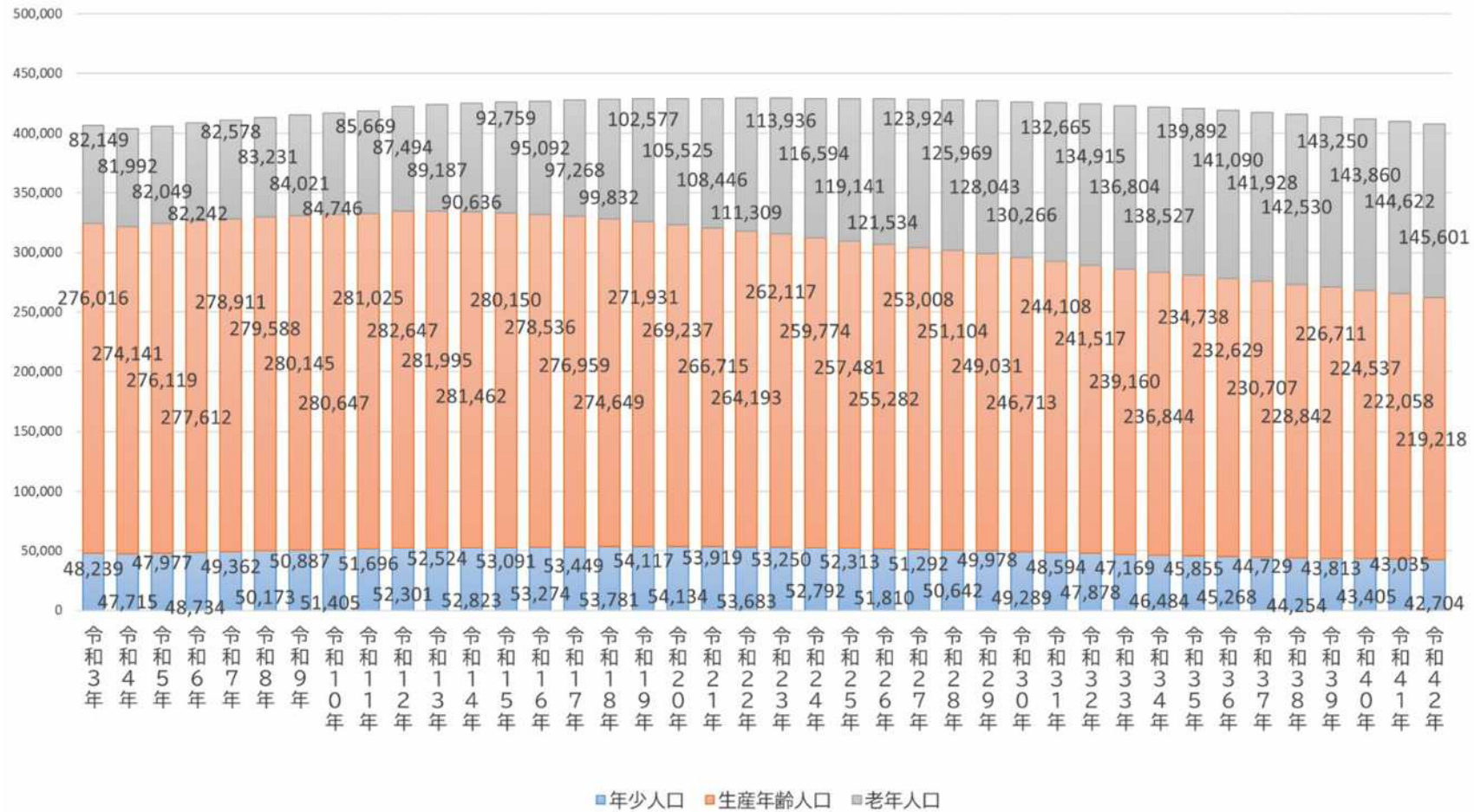
(9)品川区の人口・世帯の推移



◇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る。

4 周辺の現状

(10)品川区の年齢層3階層別人口の推計



◇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る。

5 世論調査・地域要望

○世論調査

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。」の問いに対する回答 (※複数回答による。)

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・適応指導教室など
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

○近隣町会からの要望

- ・避難所機能の確保
- ・校庭や体育館の地域開放を継続

6 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	<ul style="list-style-type: none"> ・現在五反田、浜川、八潮において適応指導教室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、かつ区を中心に位置する荏原東地区へ適応指導教室の整備が求められている。
屋外運動場	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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)。

ワークショップの実施概要

旧荏原第四中学校跡地の活用検討について、3回に分けてワークショップを行いました。

公募による36名の方に参加していただき、幅広い世代からご意見を伺いました。

開催場所:旧荏原第四中学校跡地

	開催日	参加者
第1回	令和5年5月13日(土)10:00~12:00	14名
第2回	令和5年5月19日(金)18:00~20:00	14名
第3回	令和5年5月27日(土)10:00~12:00	8名

【当日のプログラム】

- 1 旧荏原第四中学校跡地について
- 2 旧荏原第四中学校跡地の現在(近年の活用状況)
- 3 まちづくりの方針や状況など
- 4 導入機能(世論調査の結果)
- 5 本日のワークショップについて
- 6 発表

ワークショップでは、2~3つのグループに分かれて、旧荏原第四中学校跡地を有効活用するためのアイデア出しや、意見交換をしていただきました。

ワークショップの様子

様々なご意見が出され、大変盛り上がりました。

旧荏原第四中学校跡地に整備が必要な施設、併せてその施設が「なぜ必要なのか」の目的を考えていただきました。1人1人に導入施設とその目的について発表していただき、意見をグルーピングしました。その後、グループごとにまとめた内容について、意見交換を行いました。



全体発表

各グループでまとめた内容を、発表しました。



7 第1回ワークショップの成果と主な意見

1班

- ✓ 障害者・高齢者・外国人・学生など、誰もが気兼ねなく使いやすい、バリアフリー化されたインクルーシブな施設。
- ✓ 障害者・高齢者・外国人・学生などによって、それぞれの施設を分けてつくるのではなく、様々な方が同じ空間を共有することで、“つながり”や“学び”が生まれる、コミュニティセンター。
- ✓ 学校や仕事に行けない人たちの居場所。
- ✓ 様々な区民活動やスポーツなどができるような場所。
- ✓ 避難場所は、近隣の方のためだけではなく、障害者・高齢者・外国人・若者などが、必要なケアを受けながら、安心して避難や一時滞在ができる場所とする。
- ✓ 荏原地区に不足する障害者のための施設。

2班

- ✓ 発達障害などの人を支援する施設と連携したスポーツ・文化分野の学び場、創造・コミュニティの場所。
- ✓ 品川の文化を作るための施設や育成の場所、子どもたちの情操教育につながる場所。
- ✓ 1つの施設にこだわるのではなく、多様な人々が生き生き暮らすため、多世代交流ができる複合的な施設。
- ✓ 災害時の避難所機能をもつ宿泊施設。
- ✓ 駅前に集まる人が商業施設。
- ✓ 施設を作るにあたり、道路の拡幅が必要。

3班

- ✓ 旧荏原四中が担ってきた防災機能の維持。防災対策は、ハード面(施設)だけでなく、人と人のつながりなどソフト面も重要。
- ✓ 平常時には地域のつながりを育む場、災害時には防災機能を発揮するなど、地域の安心・安全の拠り所となる使い方。
- ✓ 高齢者、子ども、若者など、多世代が集い楽しめる「居場所」づくり(複合的な施設、第3の居場所)。
- ✓ 看護・介護中でも近くで働ける場所。昼間、地域に働き世代(20~50代)がいることで、いざという時の安心感にもつながる(防犯面からも安心)。
- ✓ 障害者の社会参加(就労支援)や海外の留学生の宿泊施設を設けて、子どもたちや地域の人との交流のきっかけづくりができる場所。



7 第2回ワークショップの成果と主な意見

1班

- ✓ 災害時に人々が逃げ込めるような「防災拠点」や「避難所」としての役割が第一。
- ✓ 地域の防災力を高めるためには、消防署戸越出張所の老朽化や緊急車両の不足への対応も必要。平常時には、自然・農業・スポーツなどができる、オープンな空間が必要。
- ✓ 若者・外国人・障害者・社会的弱者をサポートしたり、お互いに助け合うことができる機能が必要(災害時にも役立つ施設)。限られた敷地の中で様々な機能を実現するためには、地下を使う。大井町線の高架化に合わせて一体で使う。特定の用途に限定しない等の工夫が必要。

2班

- ✓ 有事の際のまちの安心・安全のため、防災機能や避難施設がほしい。消防署戸越出張所が老朽化しており、施設規模も小さく、建替えの検討が必要。平常時はスポーツや自然を楽しむ広場、子どものための場所として活用。
- ✓ 子どもたちのための火が使えるプレイパーク。大人と一緒に消火活動訓練ができる場所。高齢者がふらっときて子どもたちを眺める場所。子どもがカギではあるが、誰が来てもよい場所。
- ✓ 大人や子どもで分けるのではなく、多様な人が使える施設。様々な人が利用する事で幸せな風景が生まれる事を期待。
- ✓ 増加する高齢者に対応した、高齢者のための施設。

3班

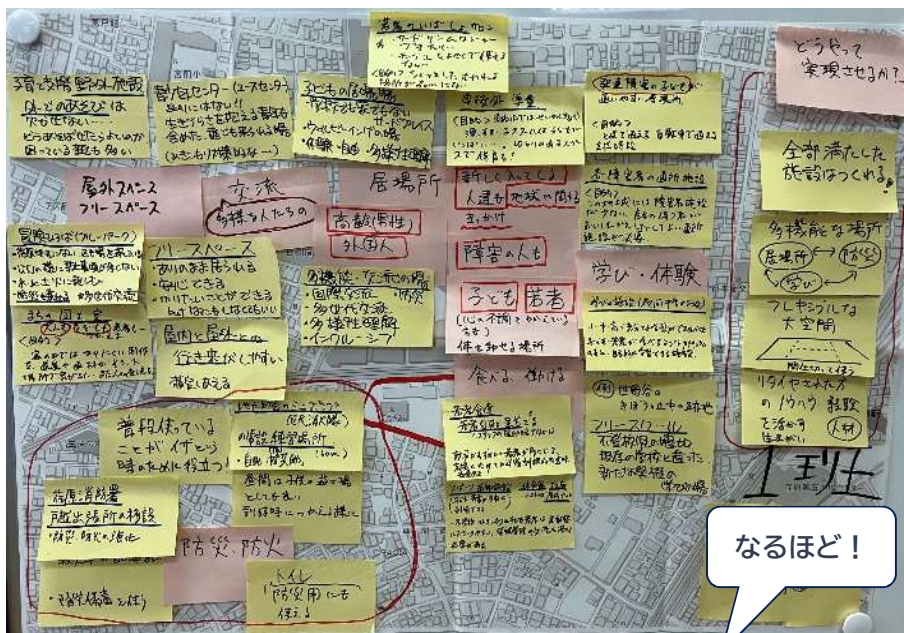
- ✓ 今ある防災機能は残すべき。避難所や防災公園など災害に強いまち。
- ✓ 高齢者や障害者が楽しめる施設に避難機能を併用して安心して過ごせる場所。
- ✓ 「施設」ではなく、みんなが集まる広場(はらっぱ)をつくり、犬も飼い主も楽しめるスペース。ピクニック、キャンプ・バーベキュー(=災害時にも活用可能な設備)などが楽しめる場所。
- ✓ 子ども・若者・高齢者が自由に活動できる場所。
- ✓ 品川区全体としてスポーツができる場所(プロも一般も)が少ないので、屋内外問わずスポーツができる施設を整備して、スポーツを通じた交流や人を呼び込めるまち。



7 第3回ワークショップの成果と主な意見

1班

- ✓ 子ども・若者・障害者・高齢者・外国人などにとっての居場所となり、食べる・働く・学ぶ・体験などを行えるような場所。
- ✓ 施設を個別に分けるのではなく、多様な人々が共有するような大きなスペース(屋外スペース、フリースペースなど)を設けることによって、人々が交流したり地域と関わるきっかけを生み出せると良い。
- ✓ 地域の防災拠点。大きなスペースは防災訓練の場所。荏原消防署戸越出張所の機能を移設。
- ✓ 多機能な場所・フレキシブルな大空間・リタイア人材の活用などにより、すべてを満たした施設。



2班

- ✓ 青少年施設を多機能化して防災と育成の拠点とする。
- ✓ 避難所はバリアフリー化する。高齢者も障害者も安全に避難できる場所。
- ✓ 自由な遊び(火が使えるなど)ができる芝生などの広場。地域活動の場。災害時にペットと避難できる避難所やペットが走り回れる場所。
- ✓ 芝生広場。メンテナンスは多少手間でも人工芝だとグラウンドの使い方が限定されてしまう。
- ✓ 高齢者や子どものための施設は充実していると思うので、中高生が活動できる場所。
- ✓ 特定の施設ではなく、用途を区分しない今までにないような施設。(24時間開放)



8 まとめ(ワークショップの主なご意見)

・障害者・高齢者・外国人・学生などによって、それぞれの施設を分けてつくるのではなく、様々な方が同じ空間を共有することで、“つながり”や“学び”が生まれる、コミュニティセンター。

・大人や子どもで分けるのではなく、多様な人々が使える施設。様々な人が利用する事で幸せな風景が生まれる事を期待。

・1つの施設にこだわるのではなく、多様な人々が生き生き暮らすため、多世代交流ができる複合的な施設。

・高齢者、子ども、若者など、多世代が集い楽しめる「居場所」づくり(複合的な施設、第3の居場所)。

・施設を個別に分けるのではなく、多様な人々が共有するような大きなスペース(屋外スペース、フリースペースなど)を設けることによって、人々が交流したり地域と関わるきっかけを生み出せると良い。

・商業施設(人が集う場所)。

多様な人々の つながり・ 交流の機会

・旧荏原四中が担ってきた防災機能の維持。防災対策は、ハード面(施設)だけでなく、人と人のつながりなどソフト面も重要。

・平常時には地域のつながりを育む場、災害時には防災機能を発揮するなど、地域の安心・安全の拠り所となる使い方。

・看護・介護中でも近くで働ける場所。昼間、地域に働き世代(20~50代)がいることで、いざという時の安心感にもつながる(防犯面からも安心)。

・青少年施設を多機能化して防災と育成の拠点。

学び・体験し・ 育てる

・品川の文化を作るための施設や育成の場所、子どもたちの情操教育につながる場所。

・中高生が活動できる場所。

・発達障害などの人を支援する施設と連携したスポーツ・文化分野の学び場や創造・コミュニティの場所。

・子ども・若者・障害者・高齢者・外国人などに居場所となり、食べる・働く・学ぶ・体験などを行えるような場所。

・障害者の社会参加(就労支援)や海外の留学生の宿泊施設を設けて、子どもたちや地域の人との交流のきっかけづくり。

・災害時に人々が逃げ込めるような「防災拠点」や「避難所」としての役割が第一。

・今ある防災機能は残すべき。バリアフリー化された避難所や防災公園など災害に強いまち。

・地域の防災拠点。大きなスペースは防災訓練の場所にする。荏原消防署戸越出張所の機能を移設。

・災害時の避難所機能をもつ宿泊施設。

・周辺道路の拡幅。

防災・避難・ 安全安心

・「施設」ではなく、みんなが集まる広場(はらっぱ)をつくり、犬も飼い主も楽しめるスペース。ピクニック、キャンプ・バーベキュー(=災害時にも活用可能な設備)などが楽しめる場所。

・有事の際のまちの安心・安全のため、防災機能や避難施設がほしい。消防署戸越出張所が老朽化しており、施設規模も小さく、建替えの検討が必要。平常時はスポーツや自然を楽しむ広場、農業、子どものための場所、オープンスペース。

・子どもたちのための火が使えるプレイパーク。大人と一緒に消火活動訓練の場所。誰が来てもよい場所。

・自由な遊び(火が使えるなど)ができる芝生などの広場や地域活動の場。災害時にペットと避難できる避難所やペットが走り回れる場所。

・品川区全体としてスポーツができる場所(プロも一般も)が少ないので、屋内外問わずスポーツができる施設を整備して、スポーツを通じた交流や人を呼び込めるまち。

・様々な市民活動やスポーツなどができるような場所。

体を動かす・ 屋外で楽しむ

・高齢者や障害者が楽しめる施設に避難機能を併用して安心して過ごせる施設。

・若者・外国人・障害者・社会的弱者をサポートしたり、お互いに助け合うことができる機能(災害時にも役立つ施設)。

・荏原地区に不足する障害者のための施設。

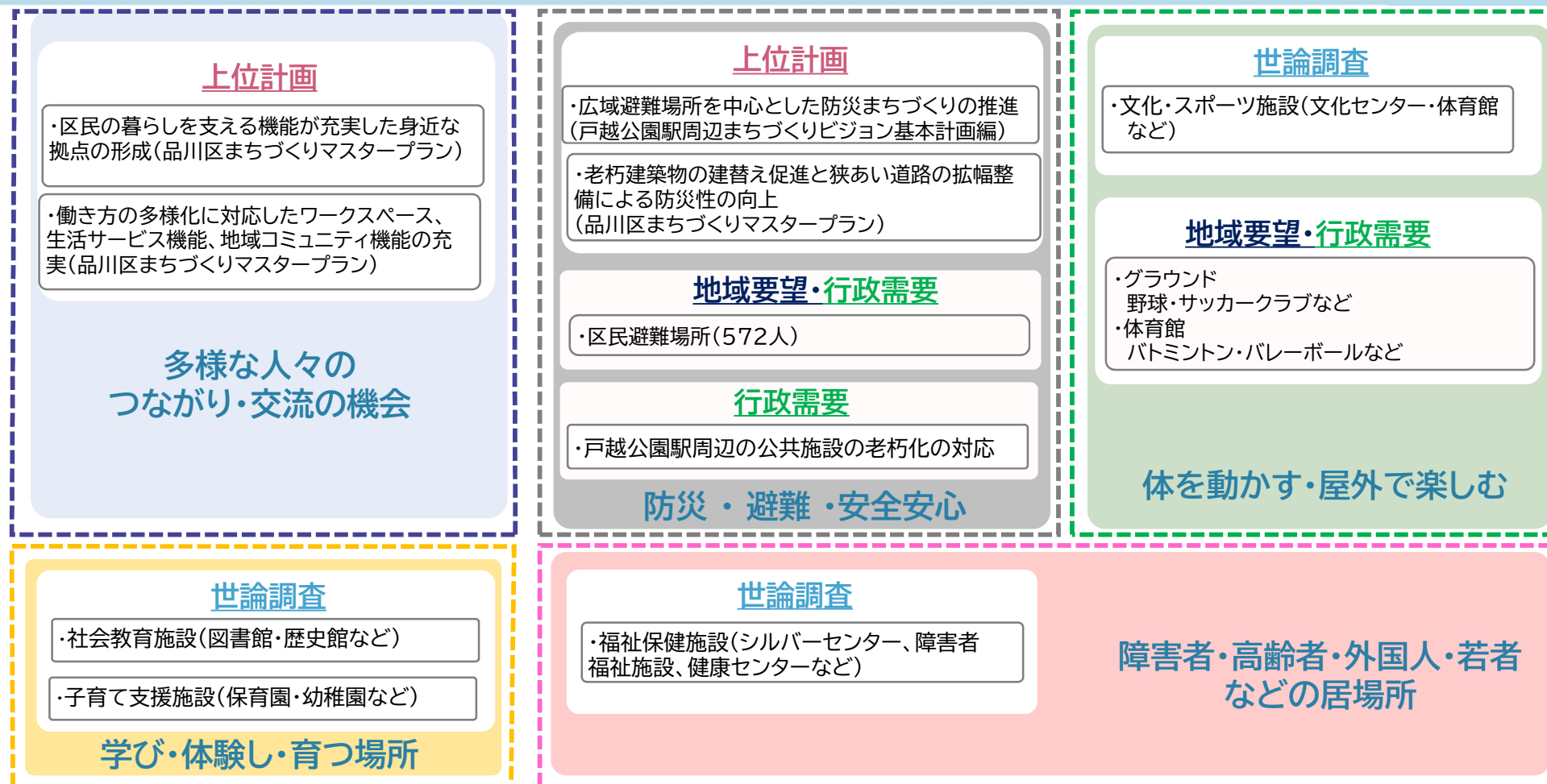
・学校や仕事に行けない人たちの居場所。

・増加する高齢者に対応した、高齢者のための施設。

・障害者・高齢者・外国人・学生など、誰もが気兼ねなく使いやすい、バリアフリー化されたインクルーシブな施設。

障害者・高齢者・外国人・若者などの居場所

9 まとめ(主な上位計画・世論調査・行政需要など)



上位計画：
品川区まちづくりマスタープラン
戸越公園駅周辺まちづくりビジョン基本計画編より一部抜粋