

品川区新総合庁舎 都市計画概要説明会

品川区

令和6年 4月

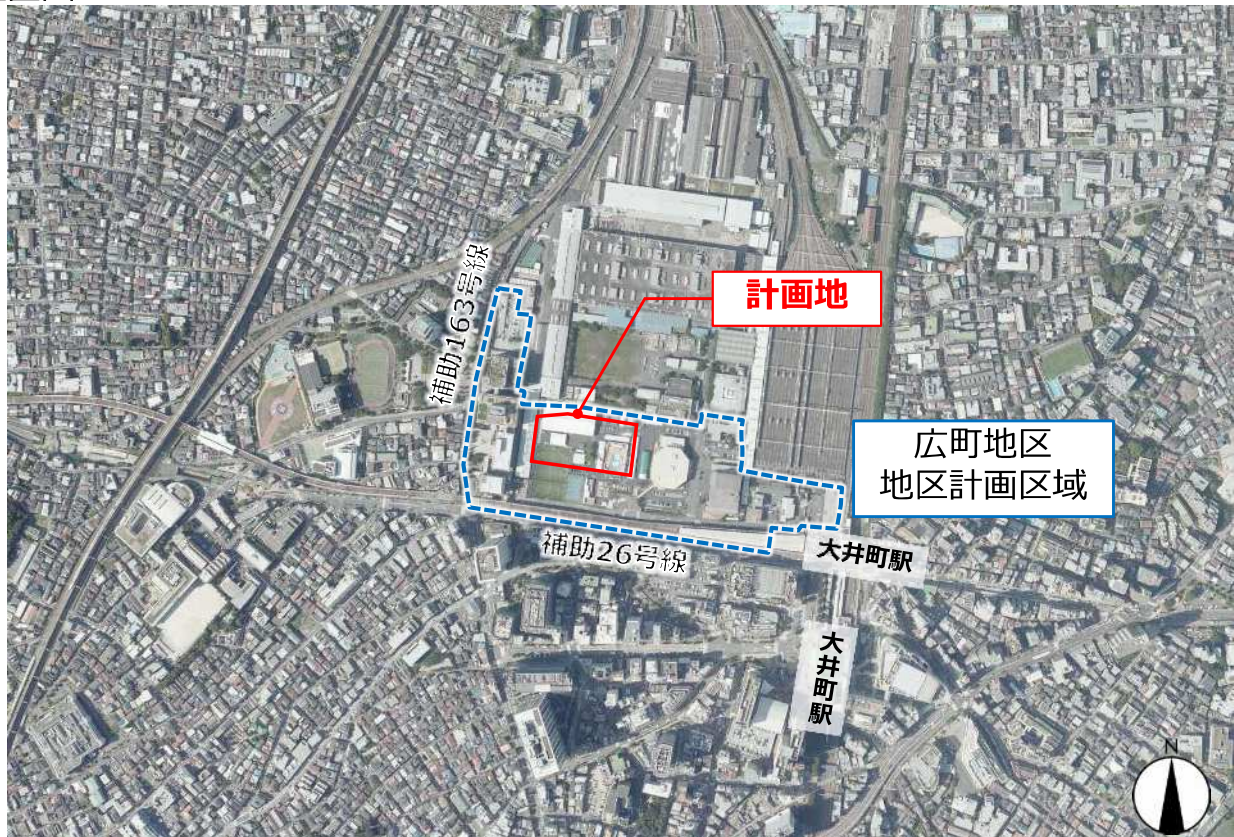
【目 次】

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. 計画地および周辺の現況と課題 | 6. 品川区新総合庁舎 計画概要 |
| 2. これまでの経緯 | 7. 品川区新総合庁舎の環境影響 |
| 3. 上位計画 | 8. 都市計画の素案 |
| 4. 整備方針 | 9. 今後のスケジュール |
| 5. 公共施設等の整備 | |

1. 計画地および周辺の現況と課題

1. 計画地および周辺の現況と課題

■位置図



地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）をもとに作成

7

1. 計画地および周辺の現況と課題

■現況図



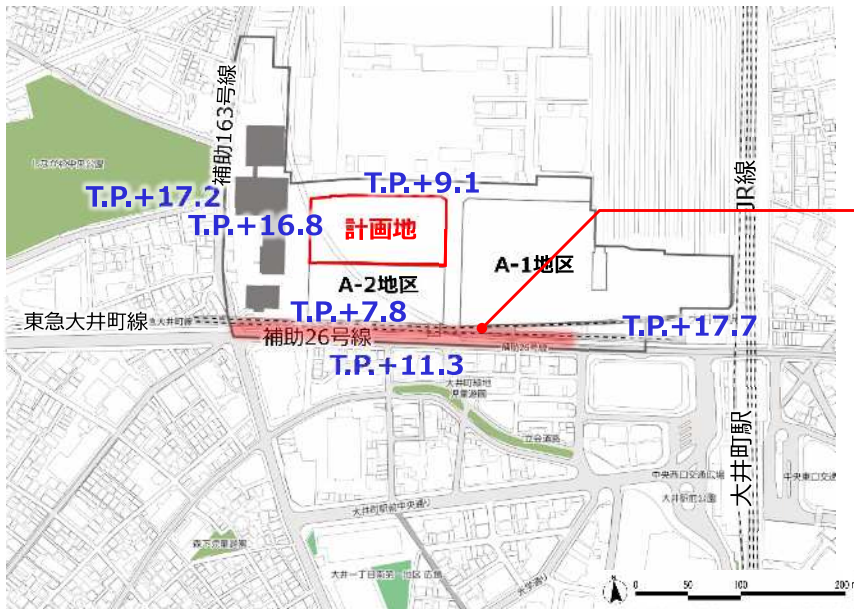
8

1. 計画地および周辺の現況と課題

① 地域の高低差や鉄道軌道等による周辺地域と広町地区の分断

- ・ 広町地区の地盤レベル（T.P.+7.8）、大井町駅（T.P.+17.7）、品川区役（T.P.+16.8）、補助26号歩道（T.P.+11.3）と高低差があり、バリアフリー化が課題となっている。
- ・ 広町地区の東側・南側は鉄道軌道と接しており、周辺地区から分断されている。

※『T.P.』：東京湾平均海面



9

1. 計画地および周辺の現況と課題

② 補助26号線歩道の混雑・歩行者と自転車の錯綜・歩行者滞留空間の不足

- ・ 補助26号線の歩道は、朝のピーク時間帯においては混雑が見られる。
- ・ また、歩行者と自転車が錯綜し、安全な歩行空間となっていない。
- ・ 大井町駅前と補助26号線の間には歩行者が滞留できるスペースが少ない。



10

1. 計画地および周辺の現況と課題

③ 総合危険度の高い地域が周辺に存在

- 令和4年「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」における総合危険度(※)の高い地域が周辺に存在。
- 計画地を含む一帯は広域避難場所に指定されているが、周辺地域とつながる歩行者動線が限られている。



図：大井町駅周辺の総合危険度
(令和4年「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」をもとに作成)

※総合危険度…

建物倒壊や火災の危険性に、災害時活動に有効な空間の多さや、道路ネットワーク密度の高さといった道路基盤などの整備状況から評価した、避難や消火・救助活動のしやすさ（困難さ）を加味して、1つの指標にまとめたもの

引用：

『「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」の公表について』（東京都都市整備局 報道発表資料22.09.09）

2. これまでの経緯

2. これまでの経緯

■ 広町地区および計画地の計画検討の経緯

平成23年6月	大井町駅周辺地区まちづくり構想策定
令和2年11月	大井町駅周辺地域まちづくり方針策定
令和3年11月	広町地区地区計画・土地区画整理事業 都市計画決定
令和4年5月	広町二丁目土地区画整理事業の施行認可
令和5年4月	A-1地区・A-2地区着工

— 品川区新総合庁舎に関して —

令和3年12月	「品川区新庁舎整備基本構想」 策定
令和5年1月	「品川区新庁舎整備基本計画」 策定

13

3. 上位計画

14

3. 上位計画

■大井町駅周辺地域まちづくり方針（令和2年11月）

広町地区の役割：まちづくりの牽引役として、周辺地区への波及効果を生み出し、段階的なまちづくりにつなげる



15

3. 上位計画

■大井町駅周辺地域まちづくり方針（令和2年11月）

広町地区の将来像：合理的な市街地環境の形成と駅とまちが一体となるまちづくり



16

4. 整備方針

17

4. 整備方針

■まちづくりの整備方針

計画地および周辺の課題

- ① 地域の高低差や鉄道軌道等による
周辺地域と広町地区の分断
- ② 補助26号線歩道の混雑・歩行者と
自転車の錯綜・歩行者滞留空間の不足
- ③ 総合危険度の高い地域が
周辺に存在

上位計画



当地区の役割：まちづくりを牽引し、
周辺への波及効果を生み出す

当地区の将来像：合理的な市街地環境の
形成と駅とまちが一体となるまちづくり

広町地区の整備方針を策定

18

4. 整備方針

■まちづくりの整備方針

課題①地域の高低差や鉄道軌道等による周辺地域と広町地区の分断

1. 地域の分断や歩行者の交錯を改善する、歩行者回遊ネットワークや滞留空間の形成

課題②補助26号線歩道の混雑・歩行者と自転車の錯綜・歩行者滞留空間の不足

2. みどりとオープンスペースが連続する高質な都市空間の形成

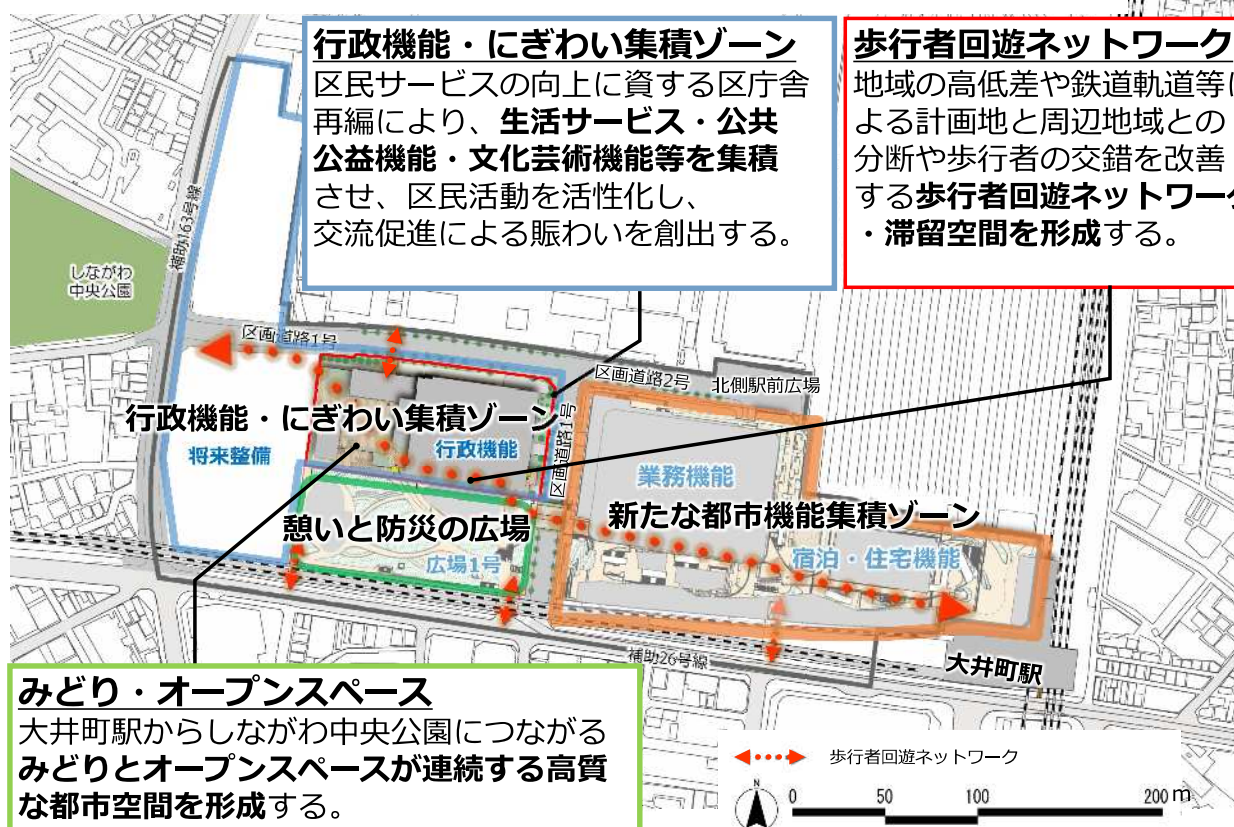
課題③総合危険度の高い地域が周辺に存在

3. 行政機能や既存の公園と連携した広場の整備による、地域防災力の強化

19

4. 整備方針

■品川区新総合庁舎整備に係るまちづくりの整備方針

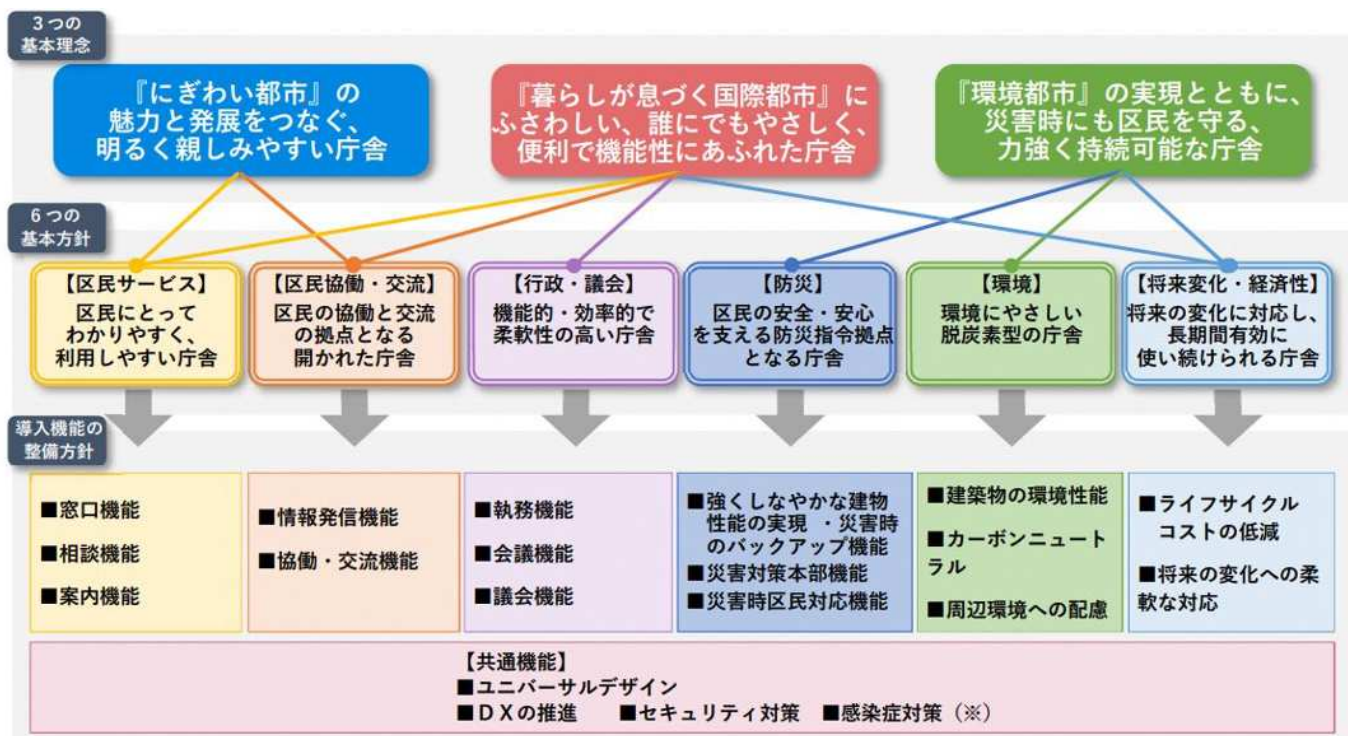


『大井町駅周辺地域まちづくり方針（令和2年11月、品川区）』に基づき作成

20

4. 整備方針

■品川区新総合庁舎整備における基本理念および基本方針 (品川区新庁舎整備基本計画(令和5年1月策定))

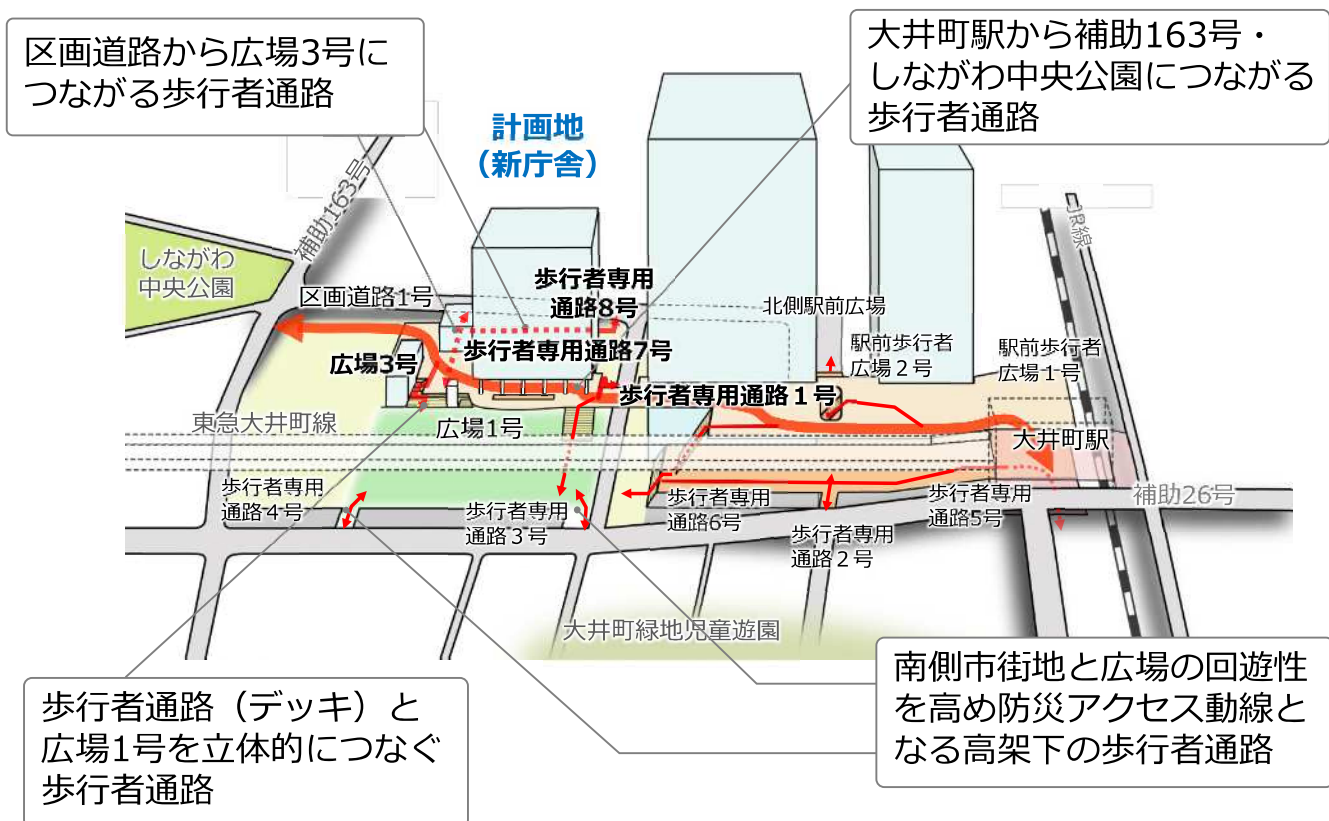


※ 感染症対策は基本計画段階から【共通機能】として新たに整備方針の項目として追加しました。

5. 公共施設等の整備

5. 公共施設等の整備

■ 広町地区全体歩行者ネットワークイメージ

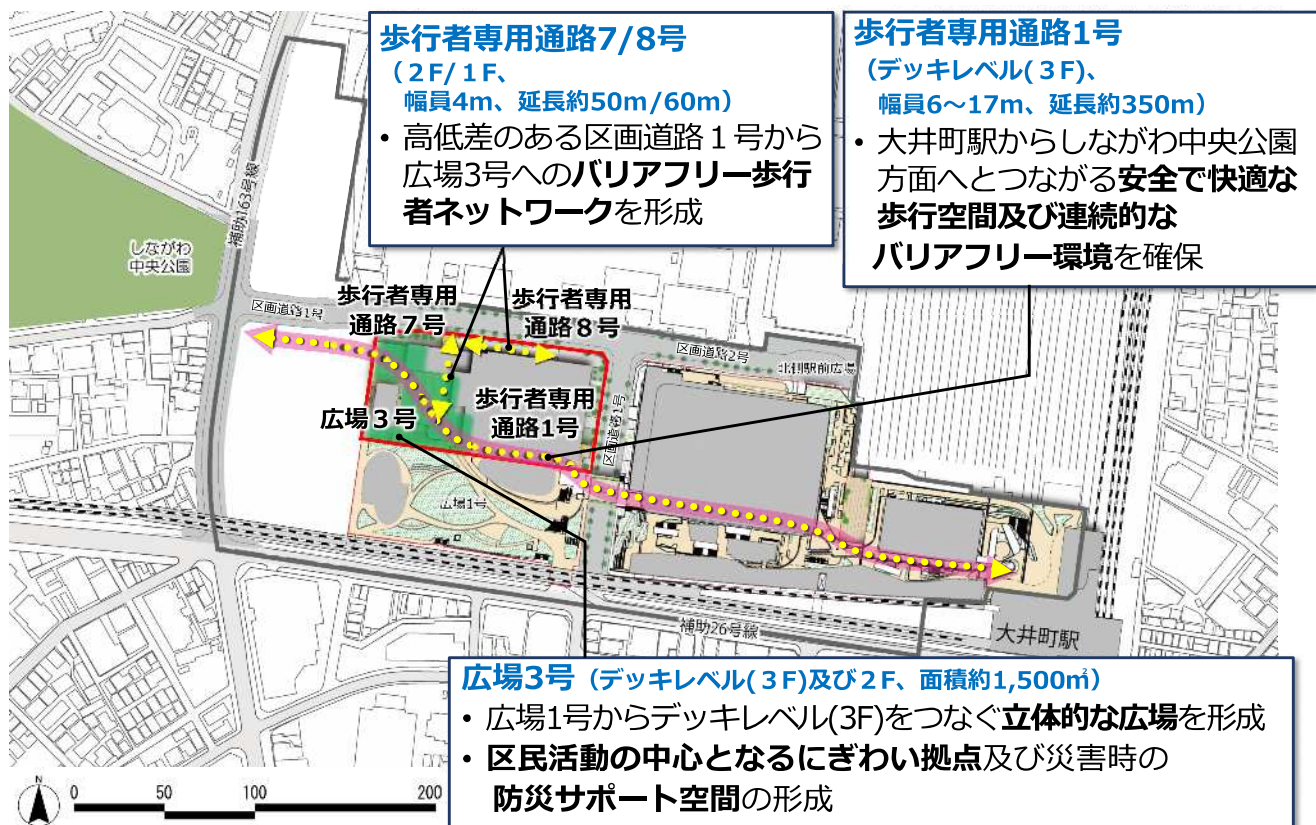


※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各々の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

23

5. 公共施設等の整備

■ 広場・通路の整備内容

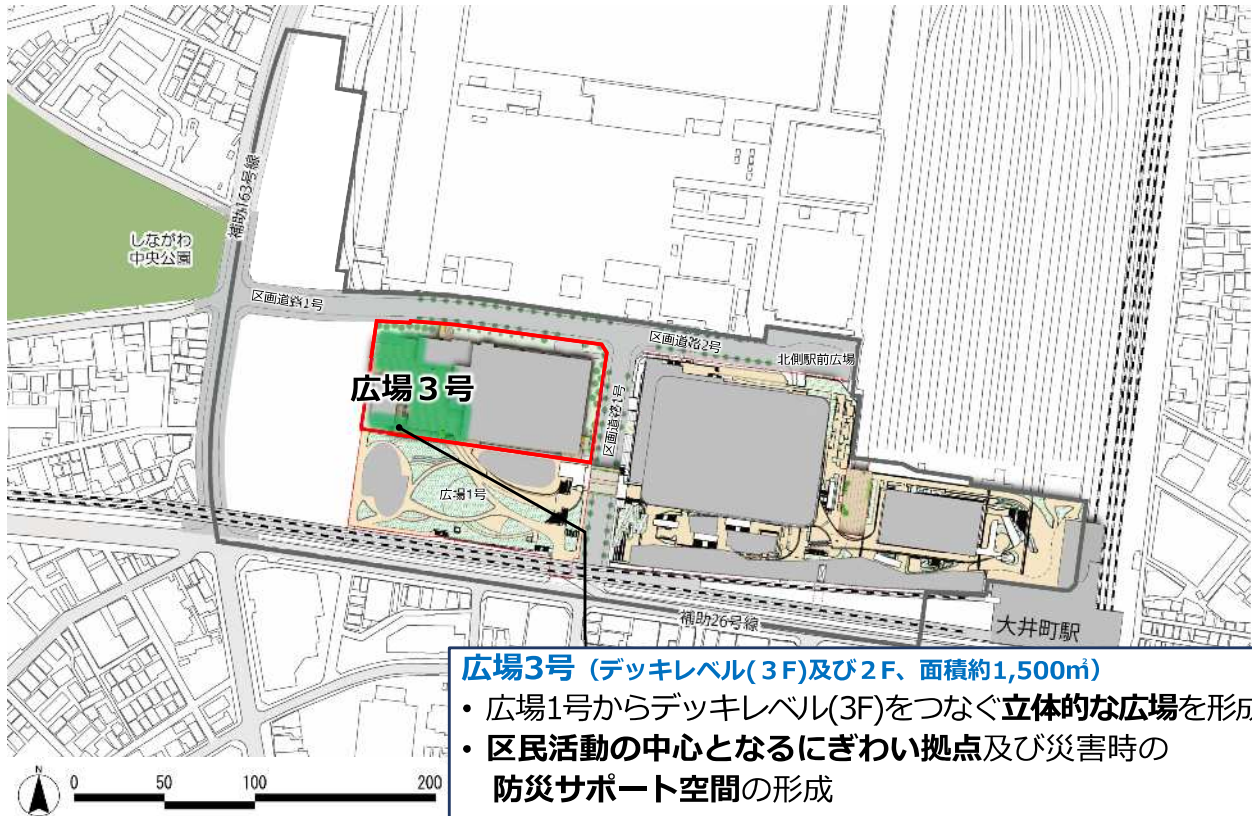


※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各々の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

24

5. 公共施設等の整備

■ 広場・通路の整備内容 ～広場3号～



※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します
※計画は、現成状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

25

5. 公共施設等の整備

- 来庁者・区民等の活動を支える拠点となる広場
 - ・ みどり豊かな立体的な広場
 - ・ 十分な歩行空間を確保しつつ、来庁者、区民等が交流・活動・憩い・滞在することができる空間を形成

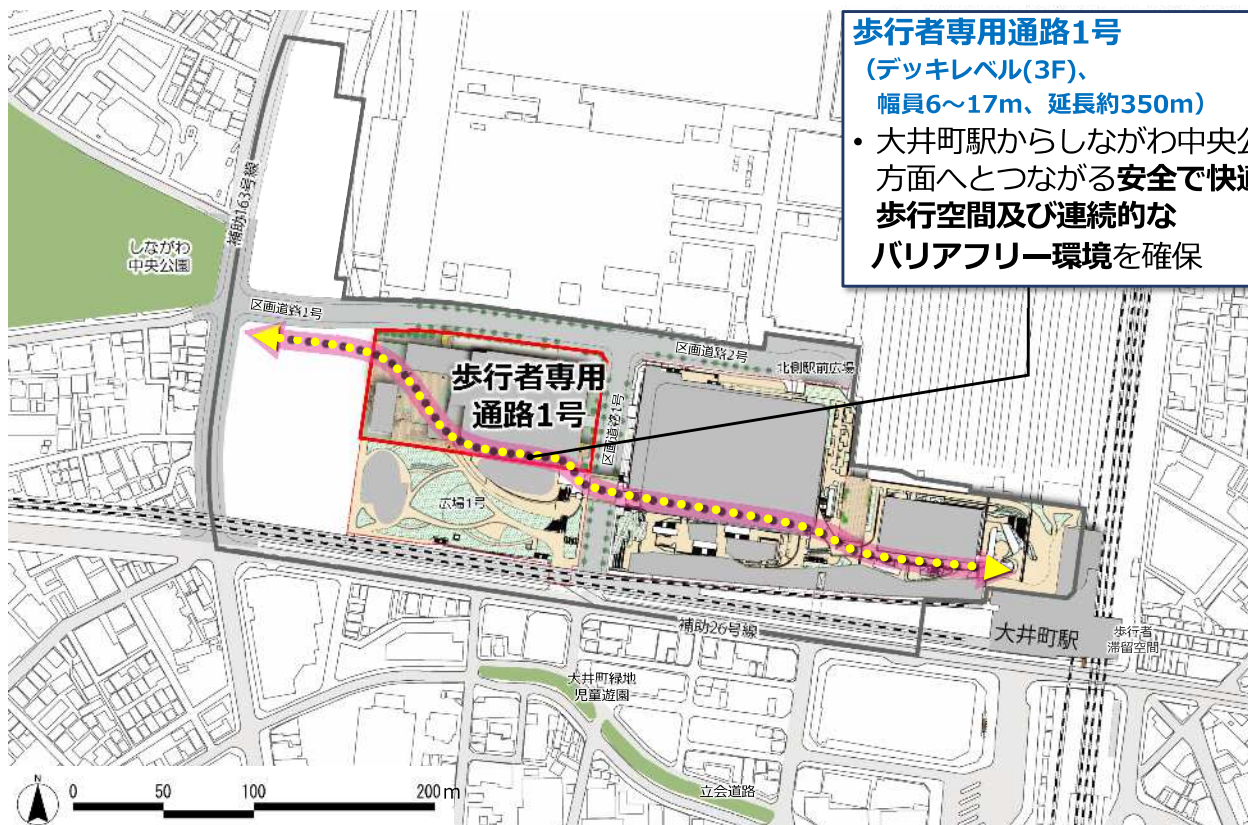


※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

26

5. 公共施設等の整備

■ 広場・通路の整備内容 ～歩行者専用通路1号～

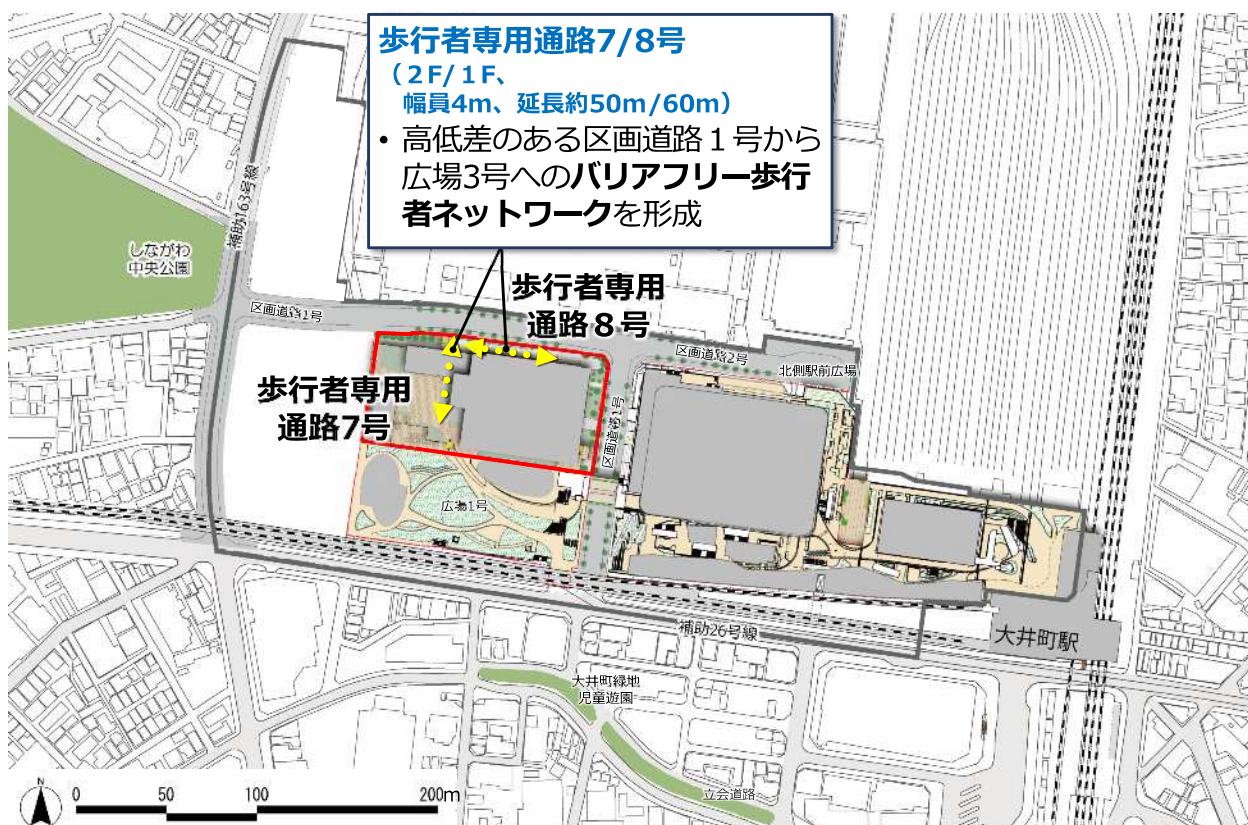


※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します
※計画は、現成状況のものです。今後の関係者各々の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

27

5. 公共施設等の整備

■ 広場・通路の整備内容 ～歩行者専用通路7号・8号～



※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します
※計画は、現成状況のものです。今後の関係者各々の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

28

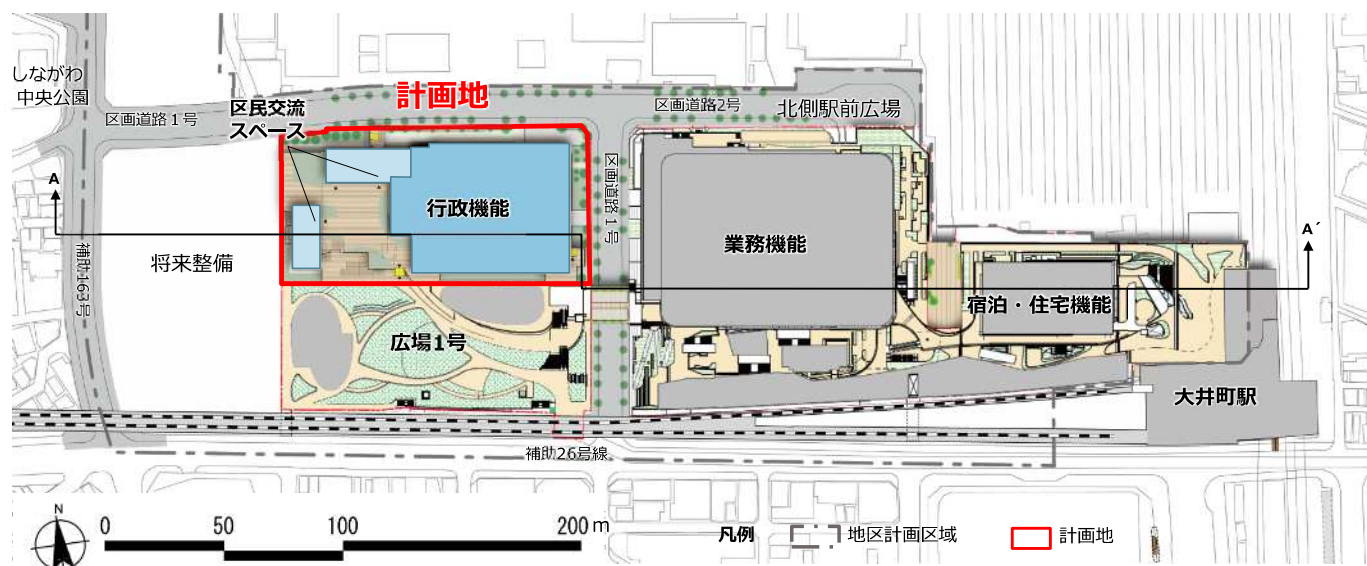
6. 品川区新総合庁舎 計画概要

29

6. 品川区新総合庁舎 計画概要

新庁舎のコンセプト

- ・区民の様々な活動をつなぎ、**多様なにぎわい**をつなぐ庁舎
- ・誰もが**快適で使いやすく、気軽に立ち寄れる**居心地のよい庁舎
- ・高い**環境性能**と**防災性能**を持ち、将来にわたって使い続けられる庁舎



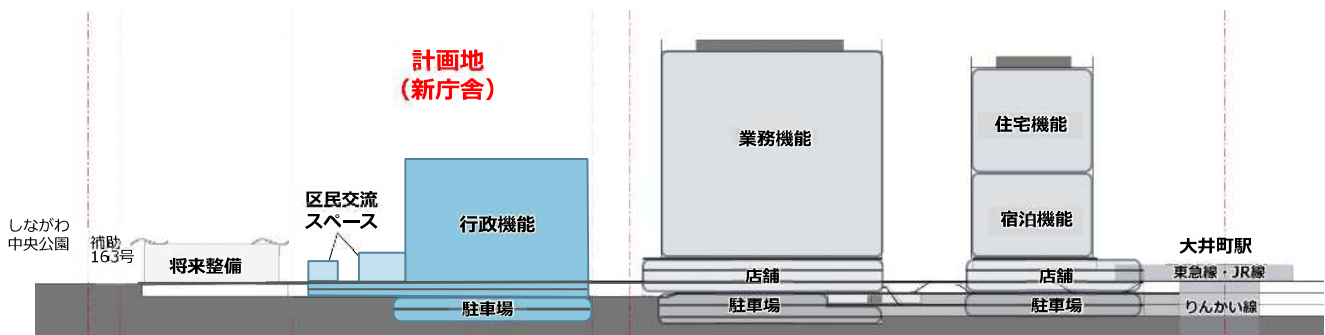
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

30

6. 品川区新総合庁舎 計画概要

敷地面積	約8,340 ㎡
容積率	200% (都市計画手法活用により約600%)
建蔽率	60% (敷地条件と耐火性能により80%)
延床面積 (容積対象面積)	約61,000㎡ (約50,000㎡)
構造	鉄骨造 (地下部はSRC造、RC造) 免震構造
高さ	約65m ※GLからの高さ
階数	地上14階 地下2階
用途	行政機能、区民交流スペース、駐車場

■断面構成イメージ(A-A'断面)



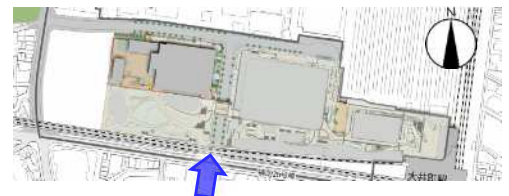
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

31

6. 品川区新総合庁舎 計画概要

■広町地区全体外観イメージ (南面)

- 品川区の中心核である大井町駅前において、業務・宿泊・住宅機能の高層棟と品川区新総合庁舎の中層棟による群造形により、新たな駅前の複合拠点を形成する。



※本資料は、令和5（2023）年3月7日付 J R 東日本着工プレスリリース掲載資料を加工したものであり、計画は今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

32

6. 品川区新総合庁舎 計画概要

■外観イメージ（暫定）



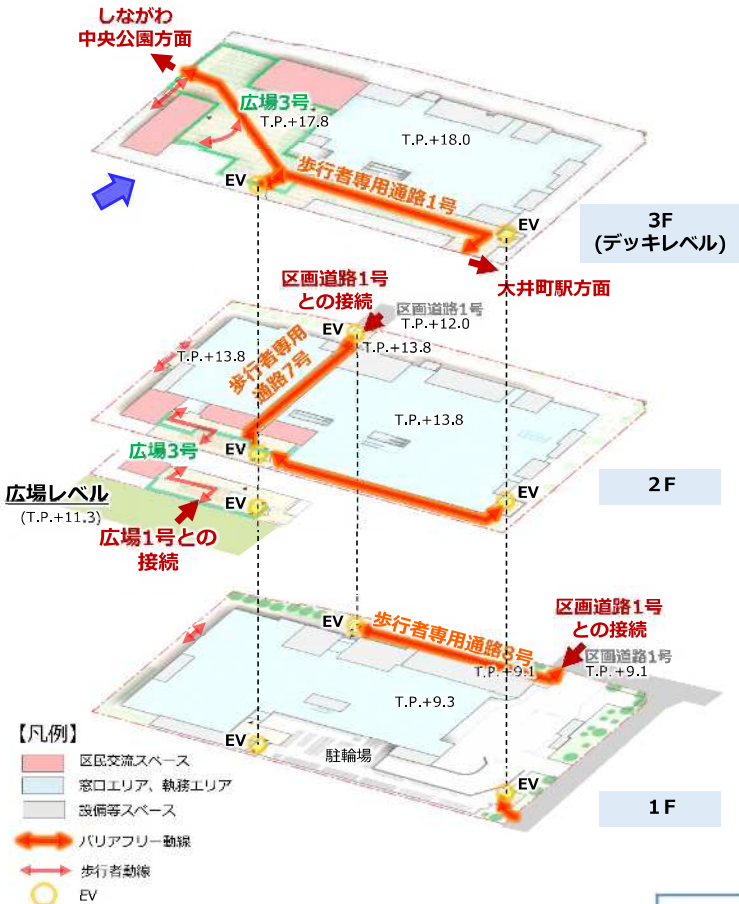
※新庁舎建物の色合いや緑化範囲等は今後調整の上決定します。
※計画は、現成状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

33

6. 品川区新総合庁舎 計画概要

■周辺とシームレスに接続する アクセシビリティの高い歩行者空間

広場3号イメージ



※計画は、現成状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

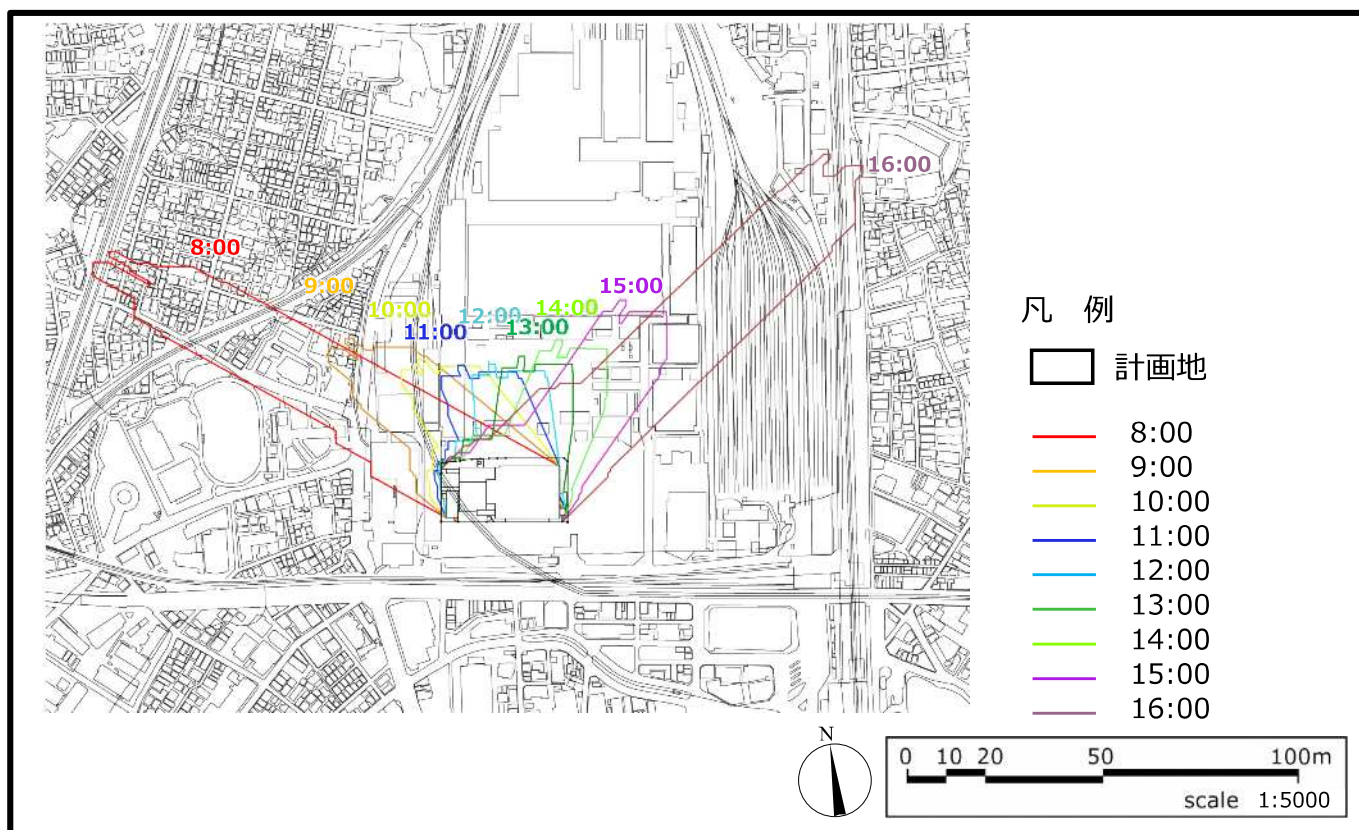
34

7. 品川区新総合庁舎の環境影響

35

7. 品川区新総合庁舎の環境影響

■ 日影図（時刻別日影図）

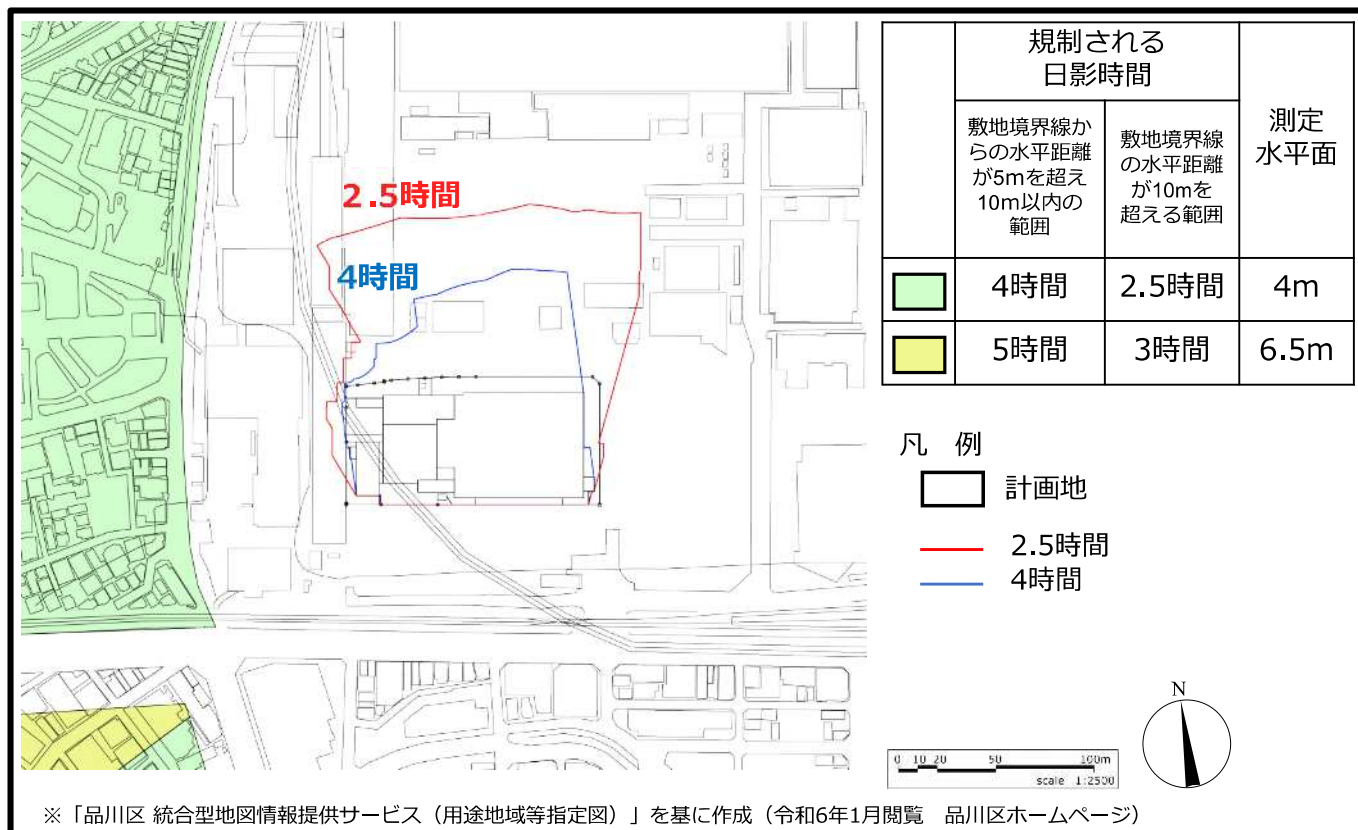


※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

36

7. 品川区新総合庁舎の環境影響

■日影図（等時間日影図）



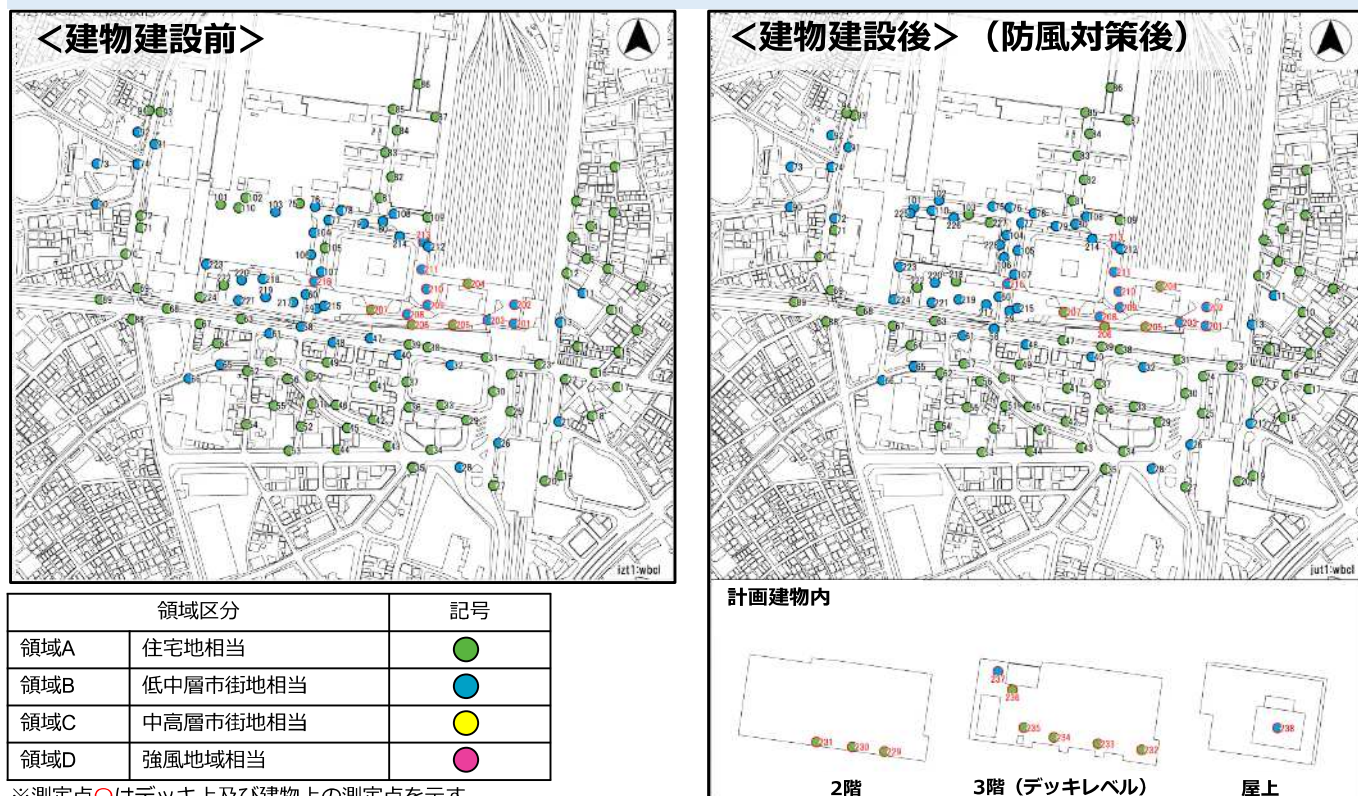
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

37

7. 品川区新総合庁舎の環境影響

■風環境（風洞実験による予測評価）

対策を行うことで、低中層市街地相当である領域B以内の風環境となります

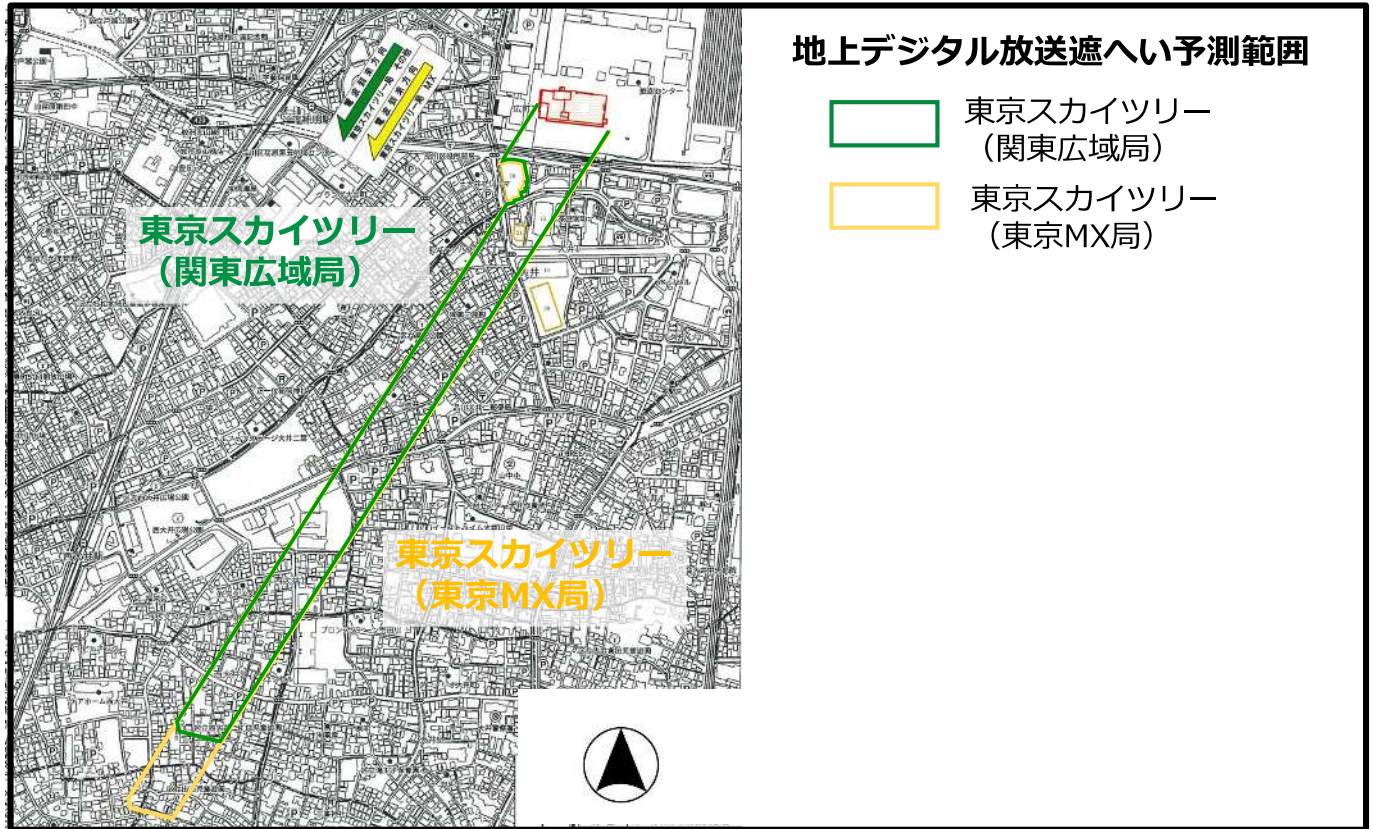


※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

38

7. 品川区新総合庁舎の環境影響

■電波障害範囲予測＜地上デジタル放送＞

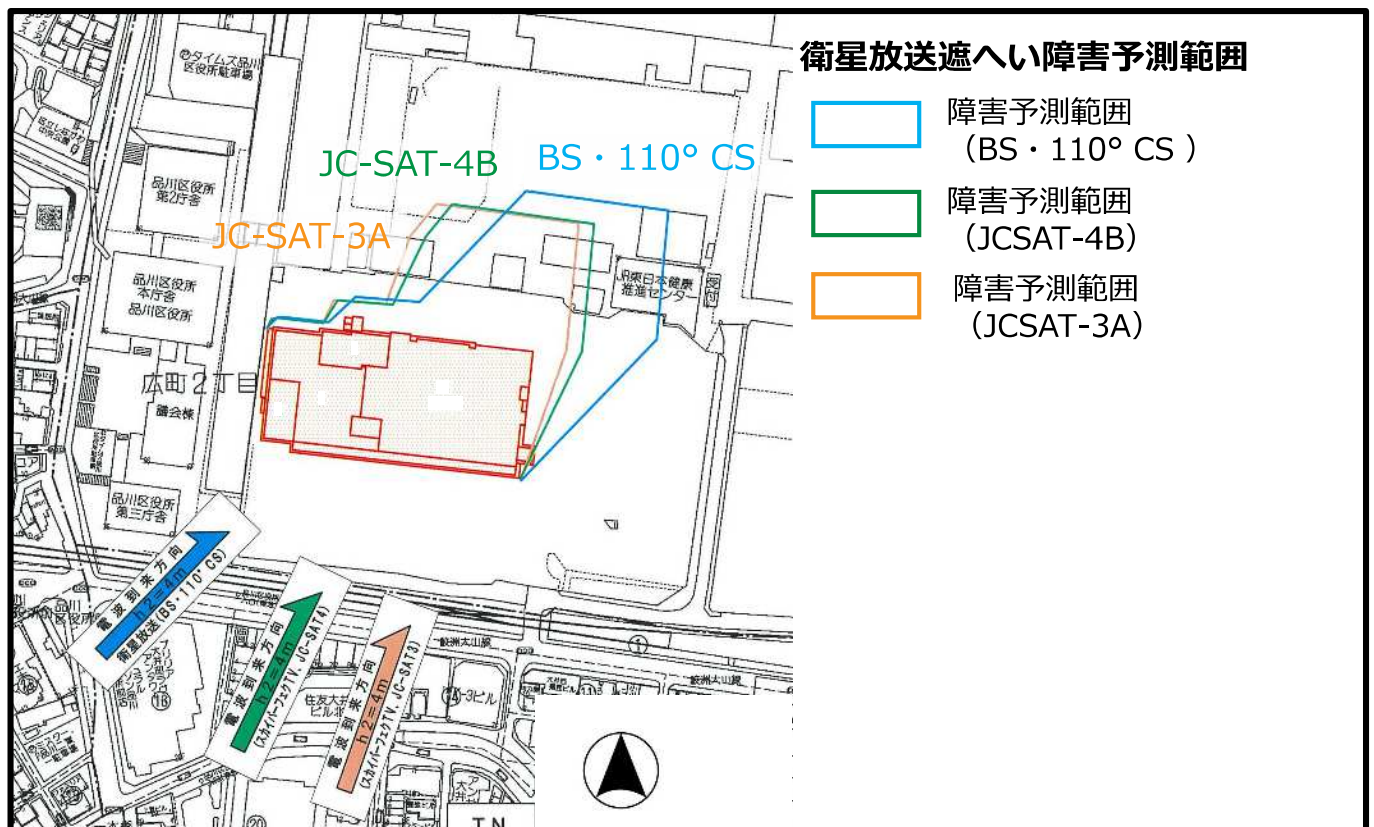


※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

39

7. 品川区新総合庁舎の環境影響

■電波障害範囲予測＜衛星放送＞



※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

40

8. 都市計画の素案

41

8. 都市計画の素案

まちづくりの実現に向け、
以下の都市計画の変更を検討しています。

- 広町地区地区計画の変更

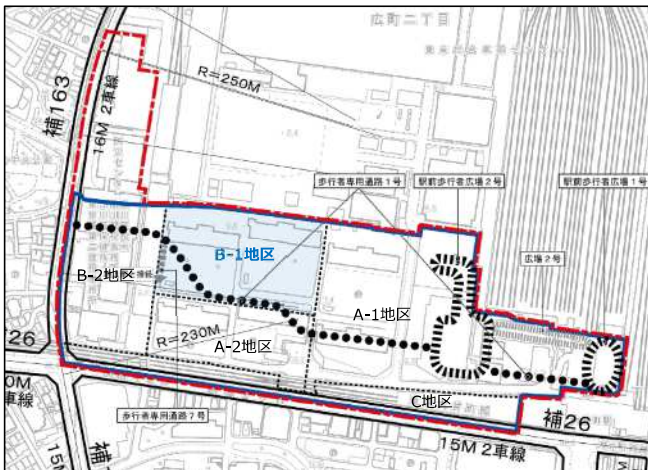
42

8. 都市計画の素案

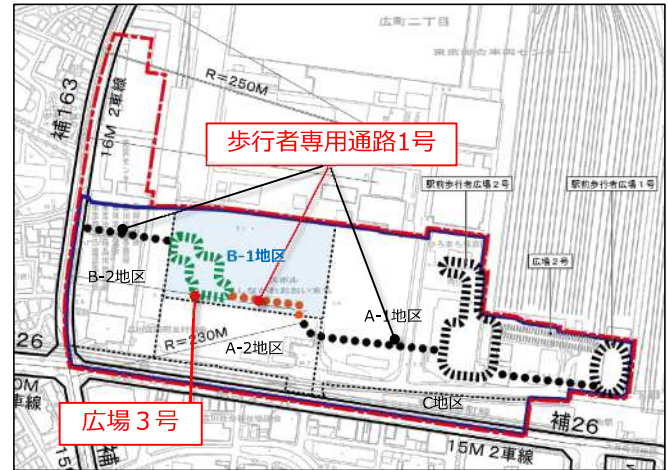
広町地区地区計画の変更 公共施設等の整備について【デッキ部*】

*デッキ部：T.P.17.8m
地上部：T.P.7.8m以上T.P.17.8m未満

<既決定>



<変更案>



主要な公共施設



地区計画の区域



再開発等促進区
及び地区整備計画の区域



地区区分線



広場



駅前歩行者広場（既決定）



歩行者専用通路



歩行者専用通路（既決定）

地区施設



広場（既決定）

※上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。
※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します

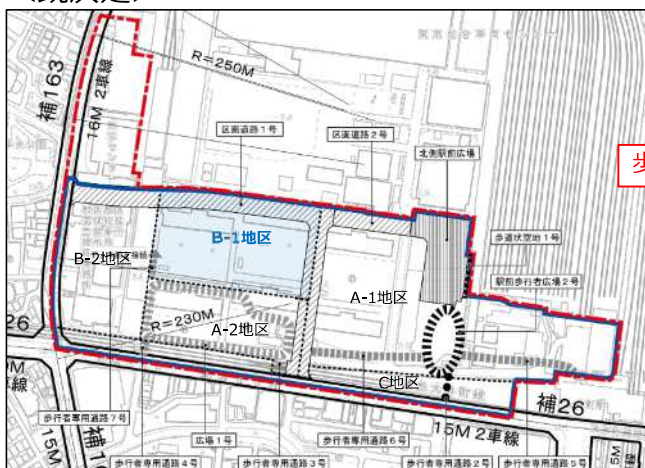
43

8. 都市計画の素案

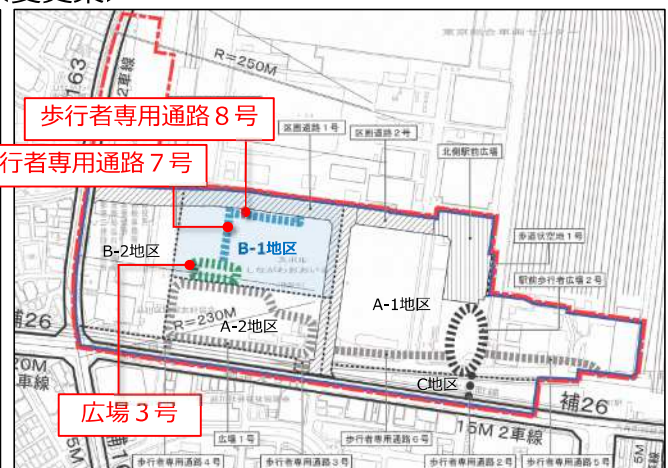
広町地区地区計画の変更 公共施設等の整備について【地上部*】

*デッキ部：T.P.17.8m
地上部：T.P.7.8m以上T.P.17.8m未満

<既決定>



<変更案>



主要な公共施設



地区計画の区域



再開発等促進区
及び地区整備計画の区域



地区区分線



広場



広場（既決定）



駅前歩行者広場（既決定）



歩行者専用通路（既決定）

地区施設



歩行者専用通路



歩行者専用通路（既決定）



歩道状空地（既決定）

※上記内容は行政協議等により変更となる可能性があります。
※歩行者専用通路・広場について、当事業では計画地にかかる部分を整備します

44

8. 都市計画の素案

広町地区地区計画の変更

地区 の 区分	名称	A-1地区	A-2地区	B-1地区
	面積	約2.6ha	約0.8ha	約1.1ha
容積率の 最高限度		9 3 0 % ただし、宿泊の用途に供する部分の容積率は58%以上としなければならない。	1 0 0 %	6 0 0 %
高さの 最高限度		1 1 5 m 建築物の高さはT.P. + 7.8mからによる	1 6 m 建築物の高さはT.P. + 11.3mからによる	6 5 m 建築物の高さはT.P. + 9.1mからによる。 建築物の高さの最高限度に係る高さの算定においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとする。
敷地面積の 最低限度		5,000㎡ ただし、駅舎、操車場その他鉄道の輸送の用に供する建築物は、この限りではない。	5,000㎡	5,000㎡

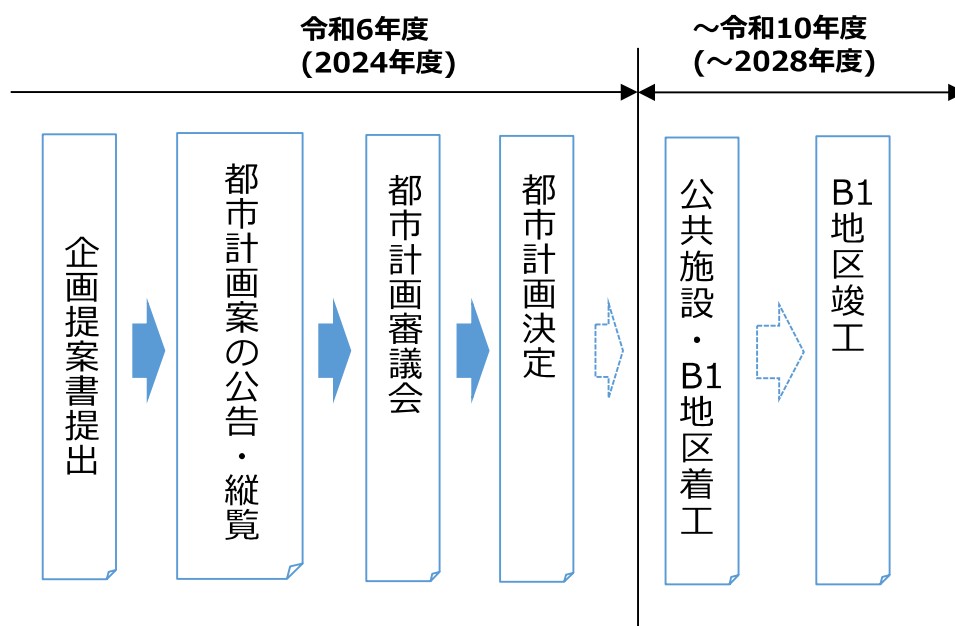
※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

45

9. 今後のスケジュール

46

9. 今後のスケジュール



※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。

ご清聴ありがとうございました

※計画は、現検討状況のものです。今後の関係者各署の協議や設計の深度化によって、変更となる可能性があります。