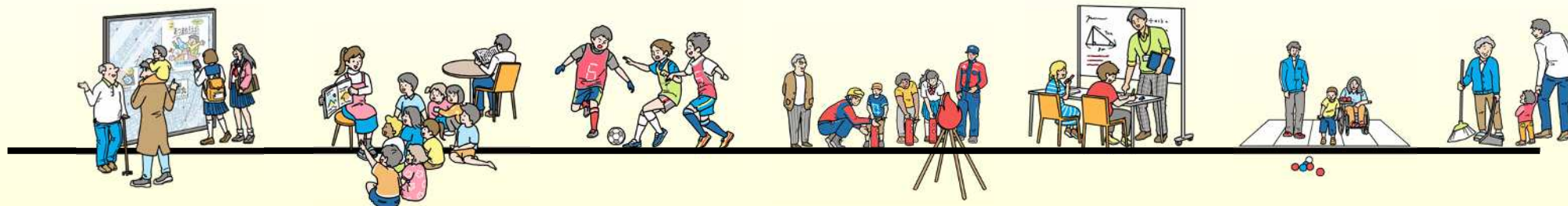




(平成19年頃撮影)



旧荏原第四中学校跡地PFI事業概要（区民のみなさま向け）

1 事業の目的

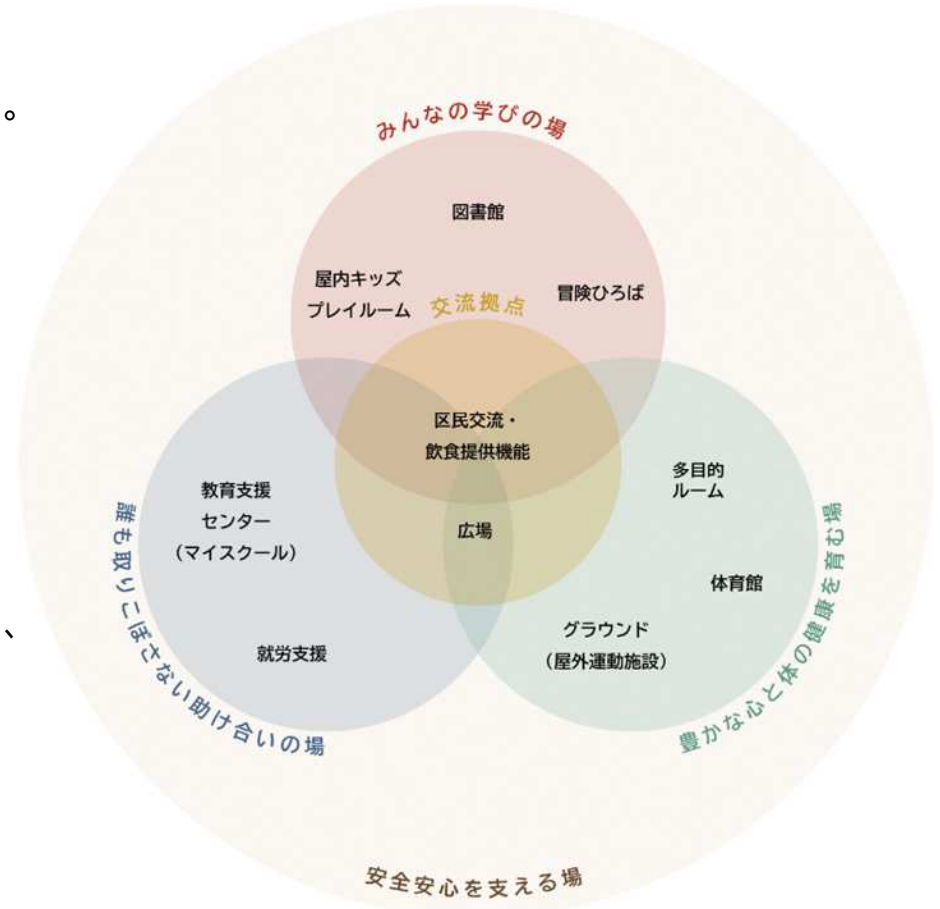
本事業は、「多様な人々が集い・学び・助け合い・心と体の健康を育む交流拠点」をコンセプトとし、①安全安心を支える場、②みんなの学びの場、③誰も取りこぼさない助け合いの場、④豊かな心と体の健康を育む場 4つをコンセプトを支える場として掲げています。

本事業の整備、運営等においては、設計・建設・維持管理・運営の一体化によって建設費の縮減効果や効率的な維持管理・運営が見込まれるPFI手法を導入することとし、本事業の目的を実現可能な事業者を募集します。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しています。



2 基本的な考え方

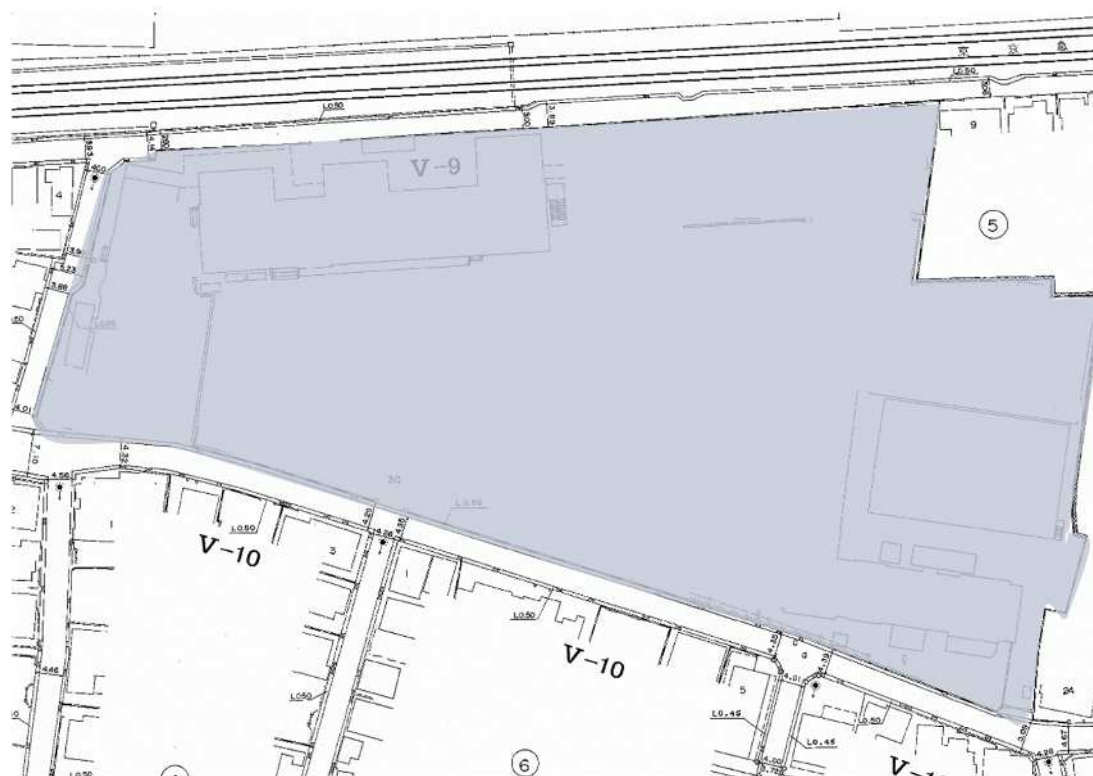
- 図書スペースを本施設の中心とします。
- 体育館、多目的ルーム等を地域住民の個別活動のための空間とします。
- 教育支援センター（マイスクール）を設置します。
- 日常的な健康づくりや、災害時の避難を支える体育館を設置します。
- スポーツや緑を通じた交流の場となるとともに災害時の避難を支える空間とします。
- 地域活動への参加のきっかけを提供できる場所とします。
- 本施設が多様な人々にとっての交流拠点となるために、戸越公園駅や周辺施設との回遊性を意識した空間構成や設えとします。
- インクルーシブ・サードプレイス・ネットワーキングの観点から、必要となる設え（ハード面）や仕組み（ソフト面）を整備・導入します。
- 区民避難所として、地域防災拠点の機能（①避難所、②食料・飲料水・資器材などの備蓄場所、③情報・支援物資の拠点）を備え、建物の耐震性を確保して整備します。災害時において、人々が助け合いながら、避難をスムーズかつ快適に行うことができるような設えとします。
- 基本計画に基づき、建築物の環境性能、カーボンニュートラル、グリーンインフラの推進を検討します。



3 計画敷地

- ・ 現況図は以下の通り。

事業予定地	品川区豊町3-5-31
敷地面積	8,644.02㎡ ※道路の拡幅により一部縮小予定
用途地域	第一種住居地域
高度地区	第三種高度地区
道路斜線	勾配 1.25
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火指定等	防火地域・新たな防火制度の対象区域
建物高さの制限	最高限度高さ 指定なし / 最低限度高さ 7.0m
・日影規制	対象 高さが10mを超える建築物 測定面水平面 平均地盤面から4m 規制時間 5mライン 4時間以上、10m ライン 2.5時間以上
地区計画	戸越・豊町地区地区計画A地区
前面道路	敷地東側 私道 (建築基準法 第42条第2項道路) 敷地西側 特別区道 V-9-① (建築基準法 第42条第1項道路) 敷地南側 特別区道 V-10 (建築基準法 第42条第1項第1号道路) 敷地北側 特別区道 V-9 (建築基準法 第42条第2項道路)



4 施設の構成要素

※イラストはイメージです。実際に整備される設えとは異なります。

区分	機能区分	主な導入機能
建物	図書館	一般開架、雑誌・新聞コーナー、ティーンズコーナー、グループ学習室、児童図書コーナー、おはなしの部屋等
	体育館	競技場、教室・係員室、トイレ・更衣室・シャワー室、倉庫、履き替えスペース、会議室等
	多目的ルーム	多目的ルーム、倉庫
	教育支援センター（マイスクール）	教室、個別学習室、受付ロビー・待合スペース、レクリエーションルーム等
	屋内キッズプレイルーム	遊具を配置したキッズプレイルーム
	区民交流・飲食提供機能	総合受付、区民交流スペース、飲食提供機能等
	防災機能（避難所・備蓄）	区民避難所（体育館）、災害対策備蓄倉庫、区民避難所備蓄倉庫等
	その他	授乳室、ベビーカー置き場、管理事務室、ポンプ倉庫、区用倉庫、冒険ひろば用倉庫等
屋外施設	広場	広場（冒険ひろば（区運営出前式））
	グラウンド（屋外運動施設）	グラウンド（フットサルコート）
	駐車場・駐輪場	利用者駐車場および利用者駐輪場



5 主な機能のイメージ (図書館)

要求水準書
P21、55、85など

図書館

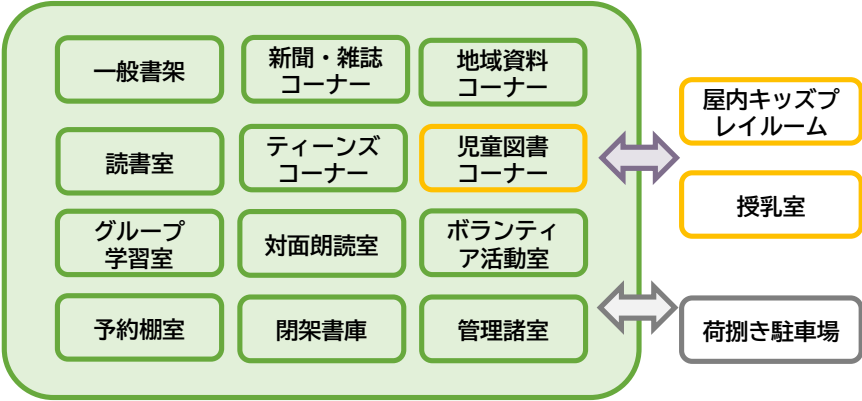
運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般（窓口業務（貸出・返却など）・資料管理等）

目指す姿

- 多世代・多様な人々が交流する「みんなの学びの場」として整備
- 従来の静寂性が求められる図書館から、賑わいを許容する、交流拠点としての新たな図書館を目指す。

Point

- ✓ ゆたか図書館のリニューアル移転
- ✓ 賑わいを許容する空間を含んだ交流拠点としての新たな図書館
- ✓ ICタグによる管理で半自動化を目指す
- ✓ 従来の日本十進分類法 (NDC) に加え、テーマ配架も提案可能



5 主な機能のイメージ（体育館・多目的ルーム）

要求水準書
P22、23、94など

体育館

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般 (予約受付・備品貸出等)

目指す姿

- 地域住民を中心とした多様な人々が生涯にわたりスポーツ活動を楽しみ、健康づくりに親しむことができる拠点

Point

- ✓ バリアフリーで全ての人が利用しやすいインクルーシブな体育館として整備
- ✓ 防災拠点としての役割を担い、災害時における区民避難場所としての中心的な機能を果たす（災害時に十分な避難スペースの確保を優先するため観覧席は設けない）
- ✓ 現状の避難所と比較して、大幅な避難環境の改善（面積・機能・気密性など）

多目的ルーム

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般 (予約受付・備品貸出等)

目指す姿

- 多様な芸術活動や交流活動等を行うことを目的とする。
- 多様な人々が芸術活動等を通して楽しみや感動を分かち合う機会を創出することで、人と人が互いを理解し支え合う交流拠点の実現を目指す。

Point

- ✓ 様々な活動に対応できるよう、複数の多目的ルームを整備する
- ✓ 様々な用途に対応するよう防音性能を備えた設えとする

5 主な機能のイメージ（教育支援センター・屋内キッズプレイルーム）

教育支援センター (マイスクール)

運営者	品川区
スキーム	直営

目指す姿

- 不登校児童・生徒の集団生活への適応や情緒の安定、学力の補充、生活習慣の改善などを行う。
- グラウンド、図書館などの機能を活用することで、児童・生徒の心と体の健康を育む。

Point

- ✓ 区内5か所目のマイスクールを整備
- ✓ 施設の特性上、児童・生徒を考慮し本施設の一般利用者がマイスクール内に入れないようセキュリティを設ける
- ✓ 本施設への出入り口も他機能と分けて整備する

屋内キッズプレイルーム

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般 (受付、定員管理、維持管理業務)

目指す姿

- 親子の交流拠点として天候に左右されず安心して利用できる施設を目指す。
- 遊びを通して友だちづくりをすることで、社会性や協調性が育まれ、体力の増進が図られる空間を整備する。

Point

- ✓ 未就学児～小学校低学年向けのプレイルーム(子どもは無料)の設置は必須とし、乳幼児向けの無料の遊びの場は任意とする
- ✓ 図書館の児童図書コーナー、冒険ひろば、ベビーカー置き場等、子ども向けの機能との近接性を考慮する

5 主な機能のイメージ（カフェ・区民交流機能・防災機能・広場）

カフェ・ 区民交流機能 (共用スペース 等)	運営者	PFI事業者	目指す姿 <ul style="list-style-type: none"> 誰もが集いやすい空間を創出し、居場所・交流拠点としての魅力を向上する。 	Point <ul style="list-style-type: none"> ✓ 本施設のコンセプトでもある“交流”を促進する要となる機能 ✓ カフェは独立採算とし、飲食物・喫茶の提供を求める ✓ 防災拠点および第一種住居地域ということを鑑み、アルコールの提供は行わない
	スキーム	独立採算		
防災機能 (倉庫)	運営者	品川区	目指す姿 <ul style="list-style-type: none"> 区民避難所として地域の防災拠点の役割を担うとともに、区の中心部に位置する集中備蓄倉庫として、災害時に必要物資を区民に継続的に提供していく。 	Point <ul style="list-style-type: none"> ✓ 区内全域の防災備蓄品を保管し災害時の区の防災力向上のため災害対策備蓄倉庫を整備 ✓ 災害対策備蓄倉庫(270㎡以上)および区民避難所備蓄倉庫(50㎡以上)を整備
	スキーム	直営		
広場	運営者	PFI事業者	目指す姿 <ul style="list-style-type: none"> 戸越公園周辺エリアの新たな魅力あふれる景観を創出することを目的に、「使いたくなる」「過ごしたくなる」デザイン性を備えた空間を目指す 日常的に人々が自然に集い、憩える場所を目指す 	Point <ul style="list-style-type: none"> ✓ 人が集い、くつろぎ、交流できる空間を創出する ✓ 熱中症対策のため、日陰の場所を設け、過ごしやすい空間とする
	スキーム	指定管理		

5 主な機能のイメージ（冒険ひろば・グラウンド（屋外運動施設））

冒険ひろば

運営者	品川区
スキーム	直営

目指す姿

- 四季を通して自然と触れ合え、自由な遊びが発想できる場所

Point

- ✓ 常設とせず、広場を活用して定期的に事業を実施する
- ✓ 屋内キッズプレイルームや図書館等、各種子育て機能との連携を図る
- ✓ 屋外で遊んだ子どもの汚れで建物内が汚れないような工夫が必要

グラウンド （屋外運動施設）

運営者	PFI事業者
スキーム	指定管理
委託範囲	業務全般 （予約受付・備品貸出等）

目指す姿

- スポーツや防災訓練などに利用でき、区民のコミュニティの形成の場となるオープンスペースとして、多様な利用ができる空間を提供する

Point

- ✓ 野球、サッカー、フットサルなどの屋外スポーツができる人工芝のコートを整備すること
- ✓ 設計の幅が持たせられるよう考慮し、グラウンドは必ずしも地上に配置することを要件としない（建物上部への設置を可とする）
- ✓ フットサルを行う場合は、2面利用でも可能になるよう整備を求める

6 スケジュール

実施方針
P11など

契約のスケジュール

内容	日程
実施方針・要求水準書(案)公表 実施方針：公共施設やサービスを効率的に提供する基本方針 要求水準書：受注者に何をしてほしいのか明確にする資料	令和8年3月
入札公告公表(募集開始)	令和8年11月
事業者選定	令和9年7月
契約締結	令和9年10月

整備・運営のスケジュール

内容	日程
設計期間・建設期間	令和9年10月～令和13年12月
完成・引渡し	令和14年1月
開設準備期間	令和14年1月～令和14年3月
供用開始(運営期間)	令和14年4月～

今はここです。

