

第35号議案 品川区役所の位置を定める条例について

1. 理由

昭和43年に建築された品川区本庁舎・議会棟・第三庁舎は、築56年を超え、建物本体や設備の老朽化が進んでいる。また、区を取り巻く環境の変化や多様化する行政への要望に対応する庁舎の機能が求められており、新庁舎の整備を進める必要がある。

新庁舎整備に際する都市計画手続きへの着手や建築設計の進捗に伴う住所の付定を踏まえ、土地区画整理事業中である広町地区内の敷地へ移転するため、条例を定める。

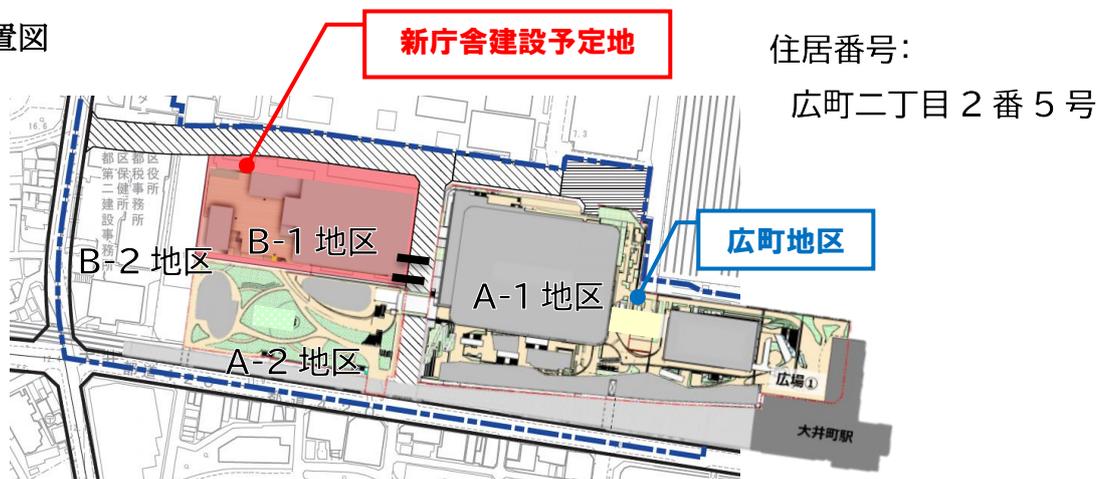
2. 内容

- (1) 位置を「品川区広町二丁目2番5号」と定める。
- (2) 品川区役所の位置変更に関する条例（昭和43年4月1日条例第2号）は廃止する。

3. 施行期日

規則で定める日から施行する。

(参考) 配置図



(承認番号) 3都市基交著第1号、令和3年4月9日

4. その他

(1) 新庁舎基本設計の中間報告について

基本設計の進捗にともない、中間段階における建物計画等を取りまとめた（別紙1）。

(2) 都市計画に関する手続きについて

新庁舎整備に伴い決定・変更する都市計画の素案として取りまとめた内容（別紙2）について近隣説明会を実施し、その後、都市計画法に基づく手続きを進めていく。

1. 計画概要

敷地概要		建物概要	
所在地 (予定)	品川区広町二丁目の一部	延床面積 (容積対象面積)	約61,000㎡ (約50,000㎡)
敷地面積	8,341.08㎡	構造	鉄骨造(地下部はSRC造、RC造) 免震構造
用途地域	第一種住居地域	高さ	約62.2m (屋上設備など設置箇所は約75m超)
容積率	200% (都市計画手法活用により約600%)	階数	地上14階 地下2階
建蔽率	60% (敷地条件と耐火性能により80%)	用途	行政機能、区民交流スペース、駐車場



※ 計画概要および暫定イメージは、基本設計中間段階（令和6（2024）年1月）のものであり、今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。

2. 新庁舎のコンセプト・設計方針

コンセプト実現に向けた設計方針

窓口機能

東西断面

- 区民利用の多い窓口機能は、歩行者デッキや道路からアクセスしやすい低層部に集約配置する

区民協働・交流機能

南北断面

- 区民協働・交流機能は、イベント開催時など周辺街区と連携しやすい位置に設ける
- 閉庁時でも区民に開放できるように、他の機能と区分できるようにする

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**

環境性能

東西断面

- 吹抜け利用による換気・採光や、太陽光発電などの自然エネルギーを有効活用し、省エネ化・脱炭素化を進める
- 「ZEB Ready」達成（国内で最高効率のエネルギー削減庁舎）を目指す

耐震性能

東西断面

- 基礎免震構造により耐震性を高め、大地震時にも防災指令拠点としての機能を維持する

敷地有効活用

東西断面

- 敷地の有効活用により区民利用の多い低層部を広く確保する
- 平面計画の自由度を確保するため、各フロアの面積を大きくする

災害対策機能

東西断面

- 災害対策関連諸室・重要機械室は、災害対策要員が地上面に迅速に移動でき、浸水しない位置に設ける
- 区長関係諸室と近接して配置し、連携を強化する

保健所・保健センター機能

東西断面

- 保健所・保健センター機能は、独立して施設運営できるよう、動線、セキュリティや設備などが他の機能と区分できる位置に設ける

議会機能

東西断面

- 議場は象徴的な位置付けとなるよう、十分な天井高を確保し、最上階に配置する
- 議会関連諸室は、フロア単位でまとめて配置し、行政機能と明確に区分する

執務エリア

基準階平面

- コアを外周に分散配置し、見通しが良く、レイアウト調整がしやすい執務エリアとする
- 吹抜けと職員専用階段を設け、部署間連携やコミュニケーションを促進する

コア：階段、エレベーター、トイレ、機械室など

窓口エリア

低層階平面

- 将来の区民ニーズに合わせたサービスを提供できるよう、レイアウト調整がしやすい窓口エリアとする

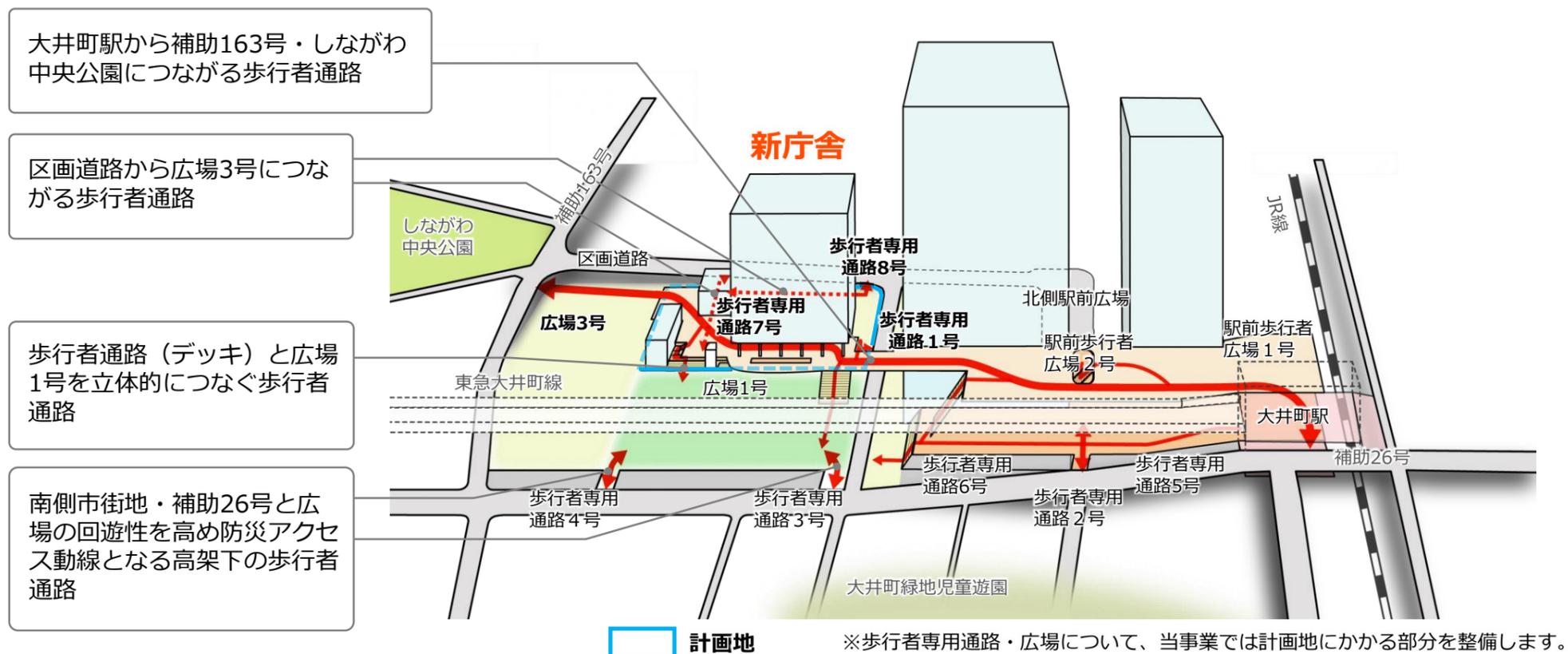
3. 動線計画

広町地区全体外観イメージ (南面)



※ 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。

広町地区全体歩行者ネットワークイメージ



4. 立面計画

北側立面図
(JR車両センター側)



南側立面図
(補助26号線側)



西側立面図
(しながわ中央公園側)



東側立面図
(大井町駅側)



(S=1/800)

※ 図面等資料は、基本設計中間段階（令和6（2024）年1月）のものであり、今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。

5. 構造計画・防災計画

耐震安全性能

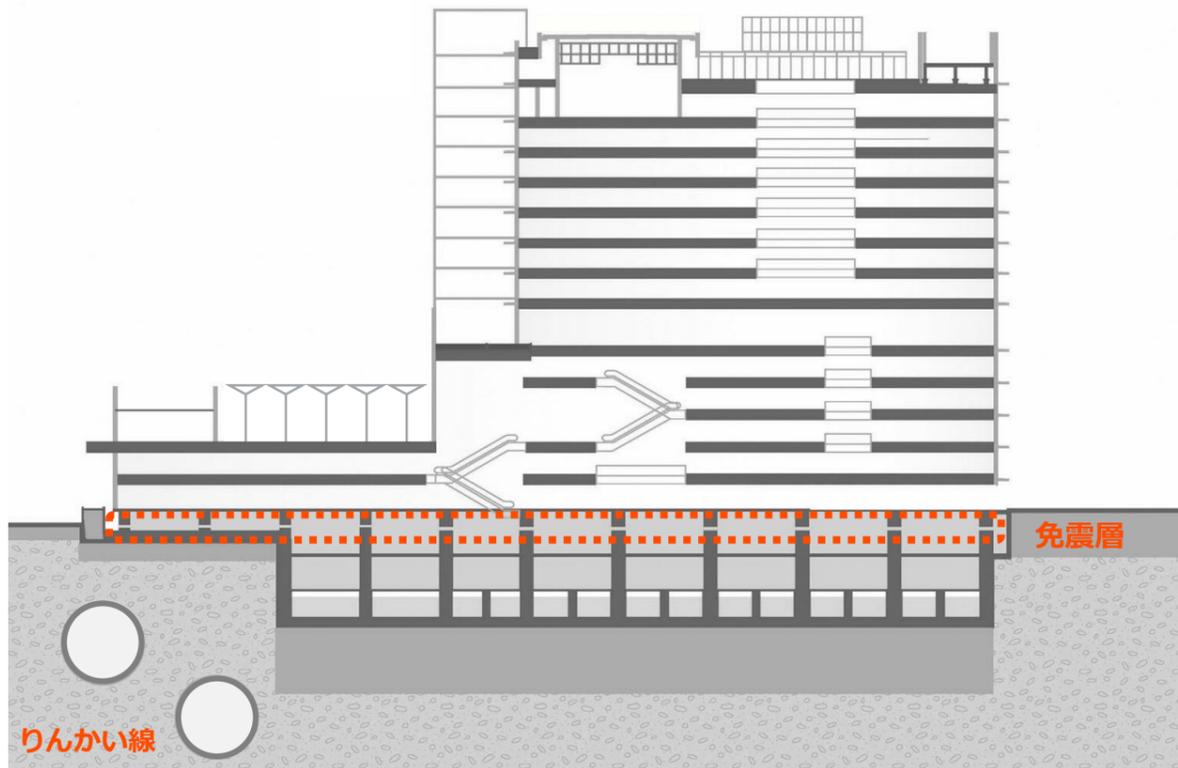
- 新庁舎は、災害応急対策活動の中核となる施設であるため、高い耐震性を確保するため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である「構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類」を目標とします。
- 免震構造を採用し、大地震時にも主要な機能を確保し、地震後もほとんど補修することなく建物を機能させることを目指します。

部位	分類	耐震安全性の目標	重要度係数(※)
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする	1.5
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目的とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている	1.2
	Ⅲ類	大地震動により、構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている	1.0
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする	—
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている	—
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする	—
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている	—

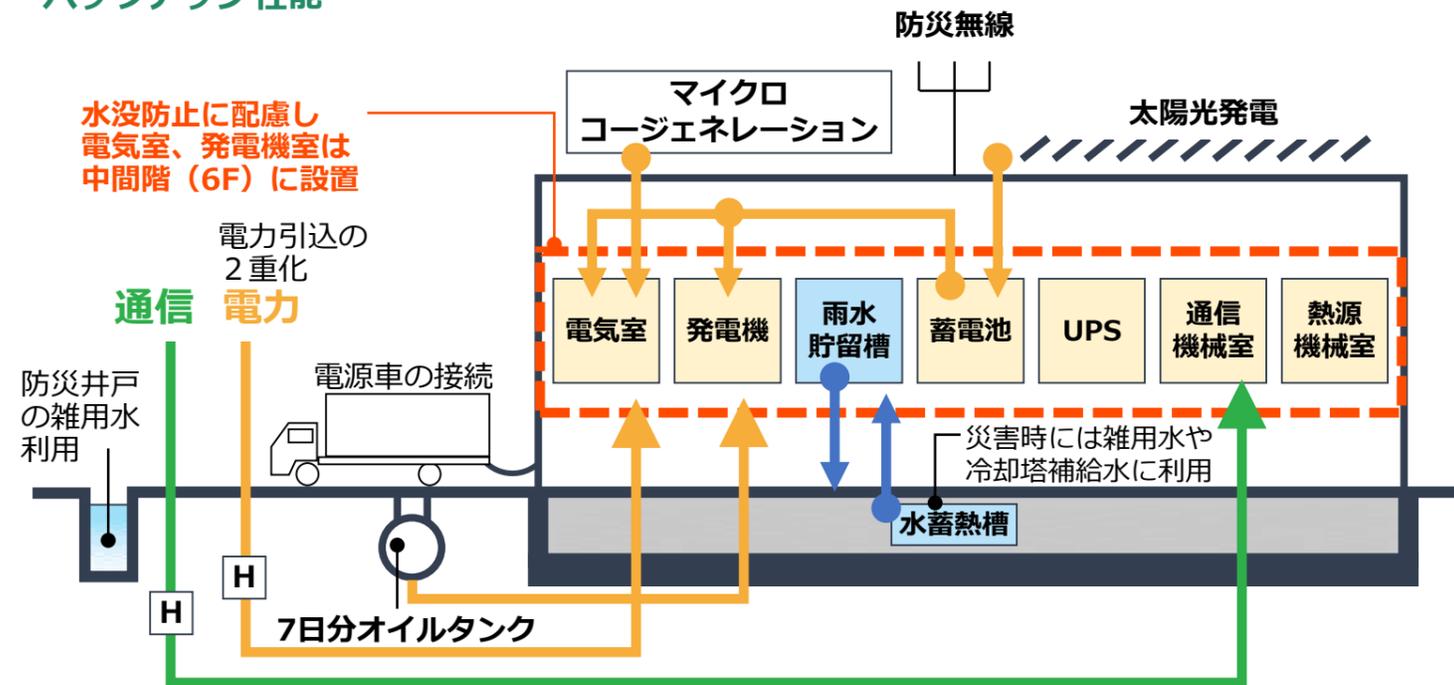
(「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(国土交通省平成25年制定)」より抜粋)

※ 大地震後の建築物の機能を確保するため、建築物の重要度に応じて、設計時に地震力を割り増す係数

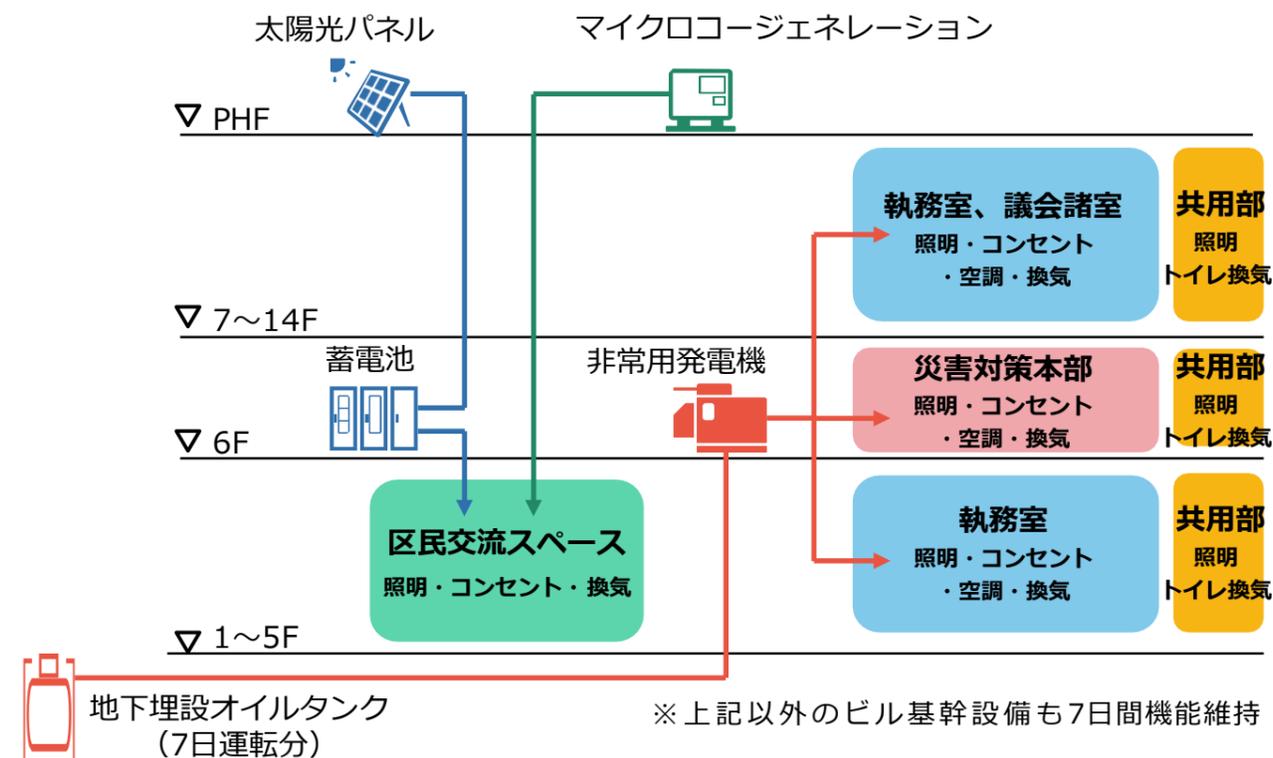
南面断面図(補助26号線側)



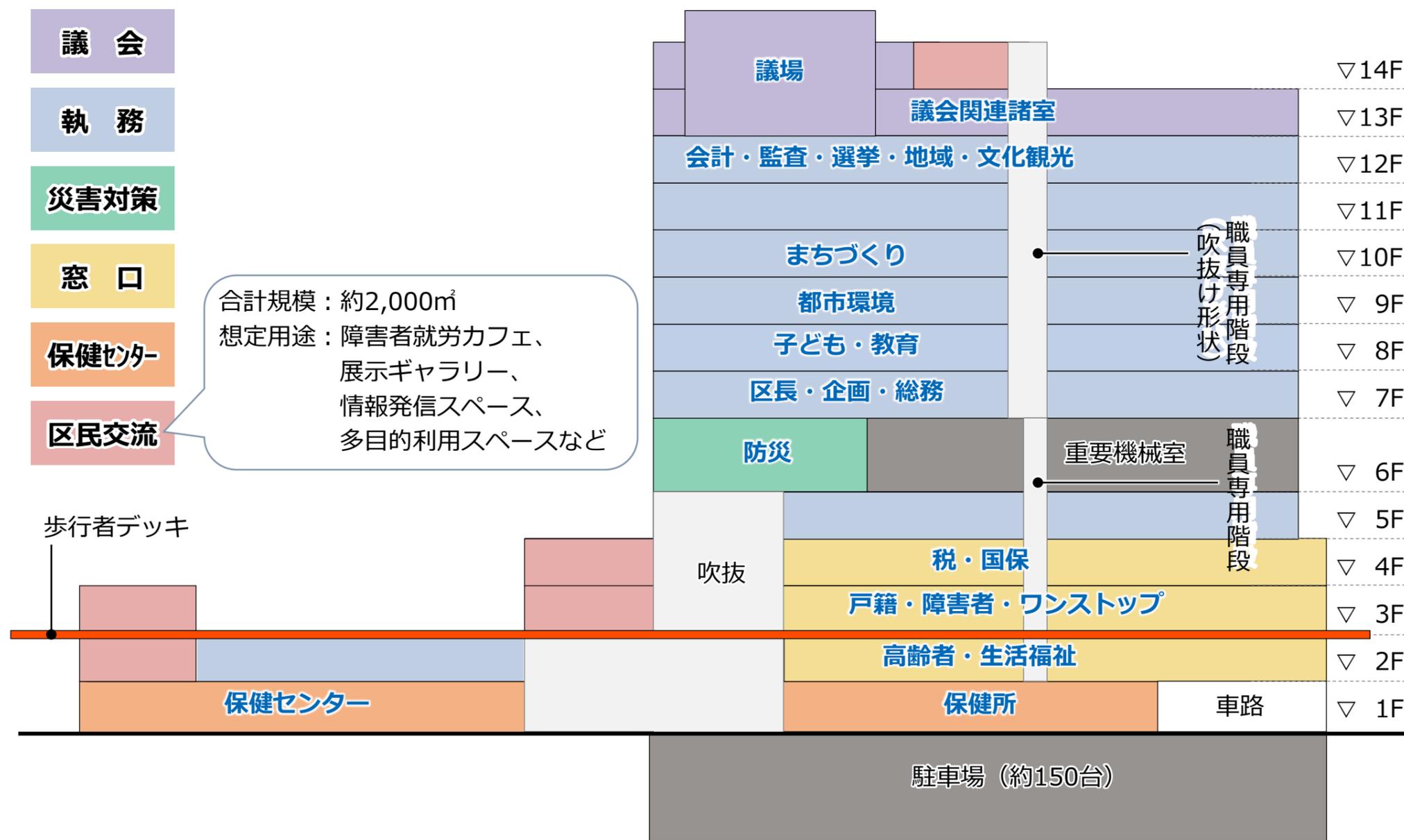
バックアップ性能



非常用発電機+各種分散電源を利用した停電時の電源供給(案)



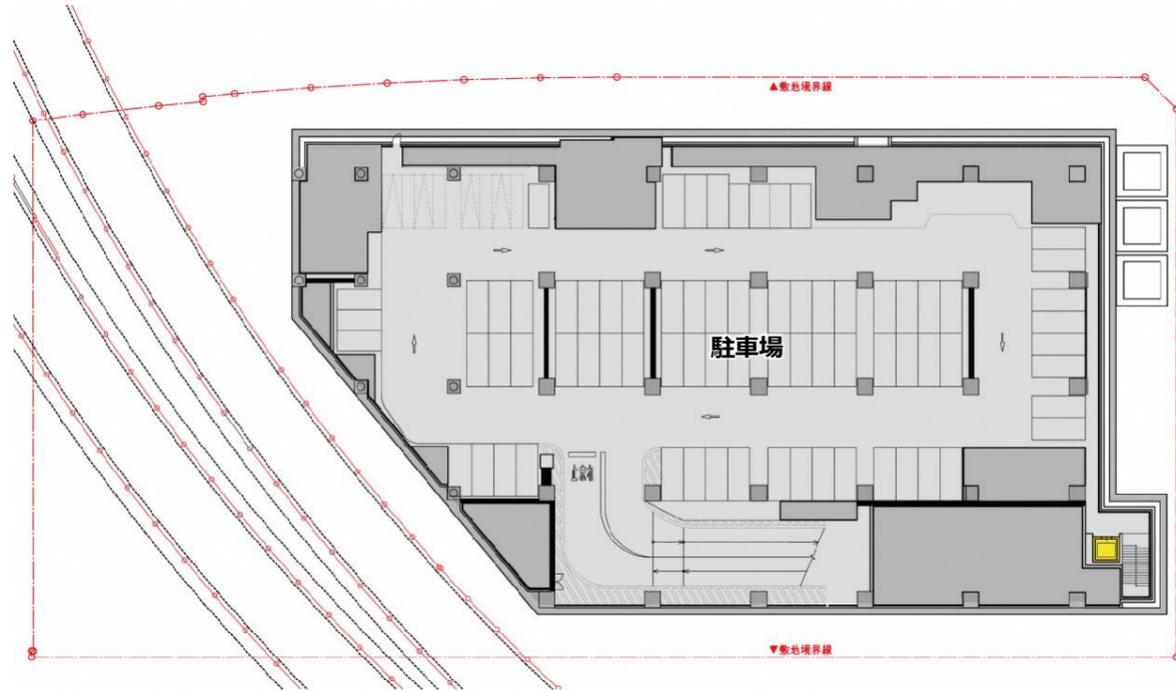
※ 図面等資料は、基本設計中間段階(令和6(2024)年1月)のものであり、今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。



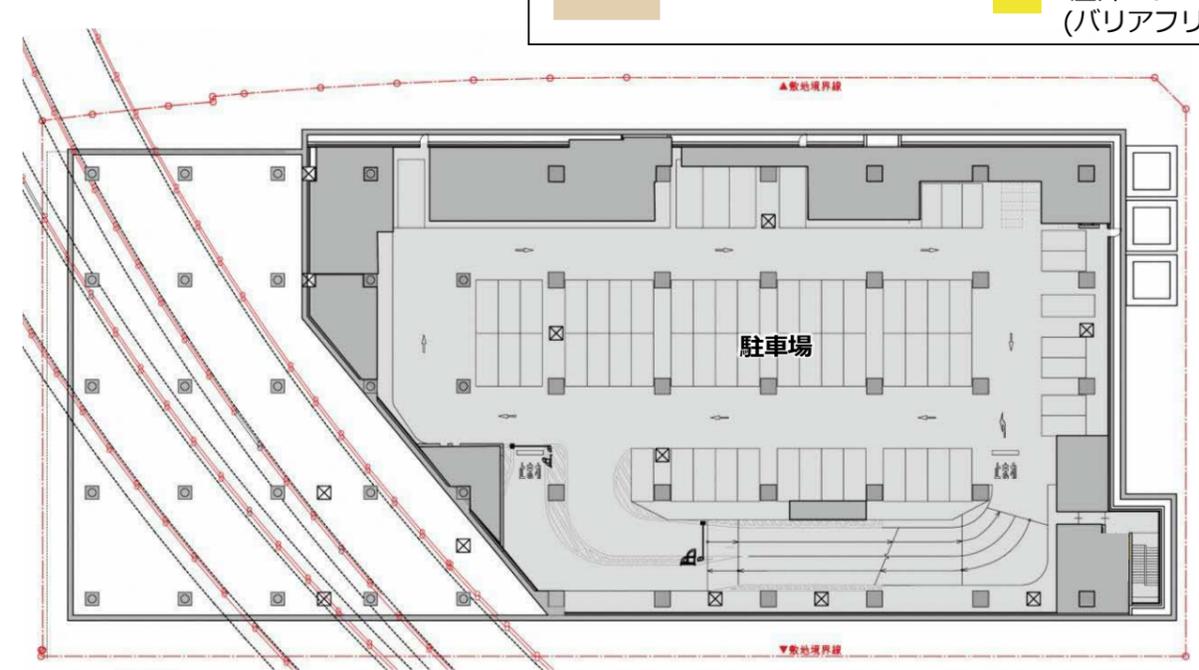
※国・都の機関は配置を調整中

7. 平面計画

B2F平面図 (S=1/800)



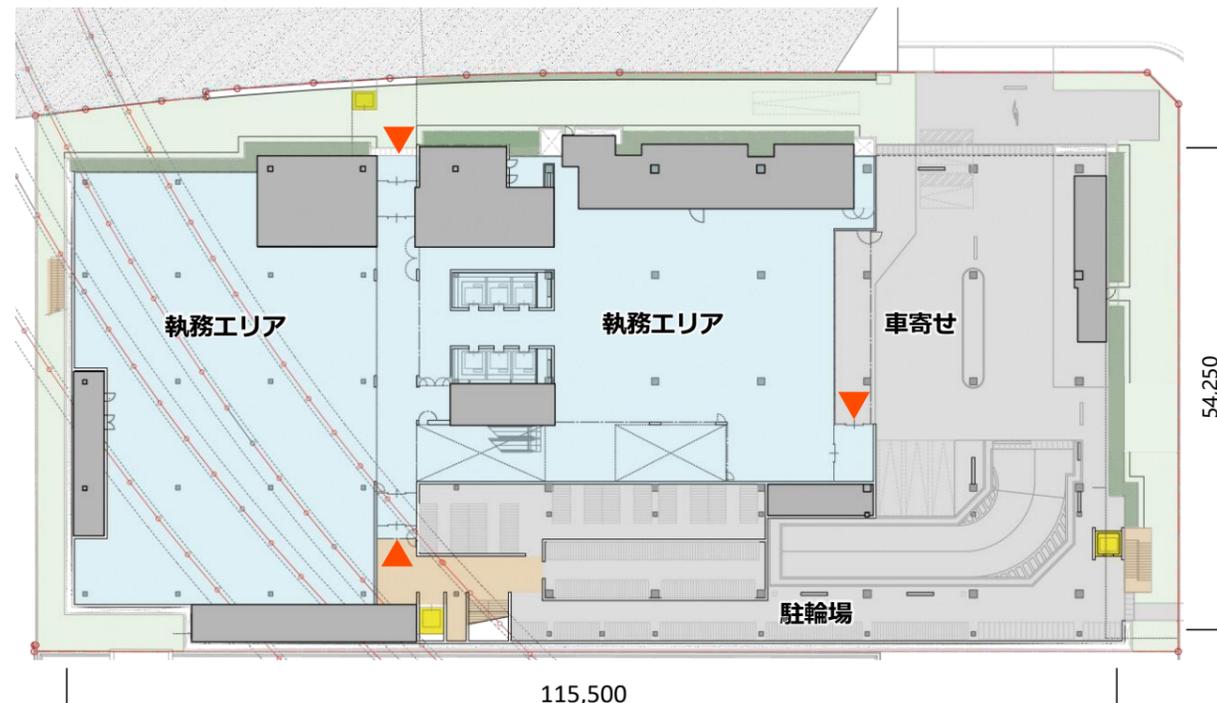
B1F平面図 (S=1/800)



凡例

- : 緑化部分
- : コア (トイレ・機械室など)
- : デッキ、屋外階段等
- : 屋外エレベーター (バリアフリー対応)

1F平面図 (S=1/800)



2F平面図 (S=1/800)



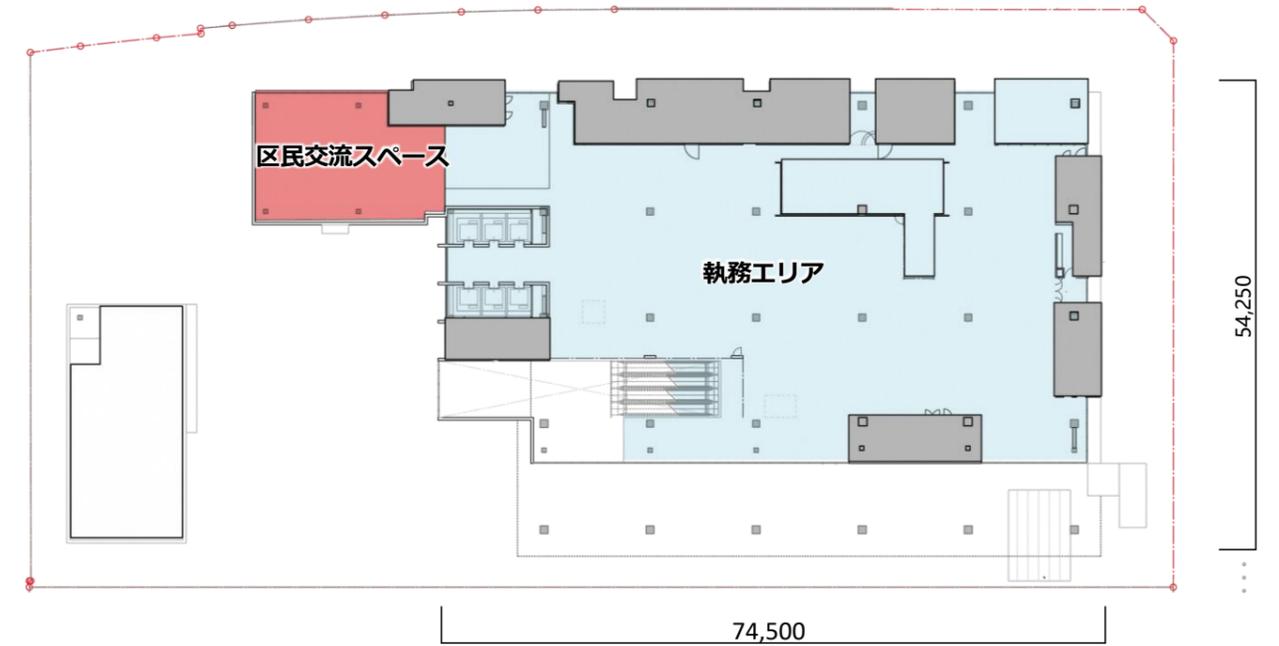
※ 図面等資料は、基本設計中間段階 (令和6 (2024) 年1月) のものであり、今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。

7. 平面計画

3F平面図 (S=1/800)



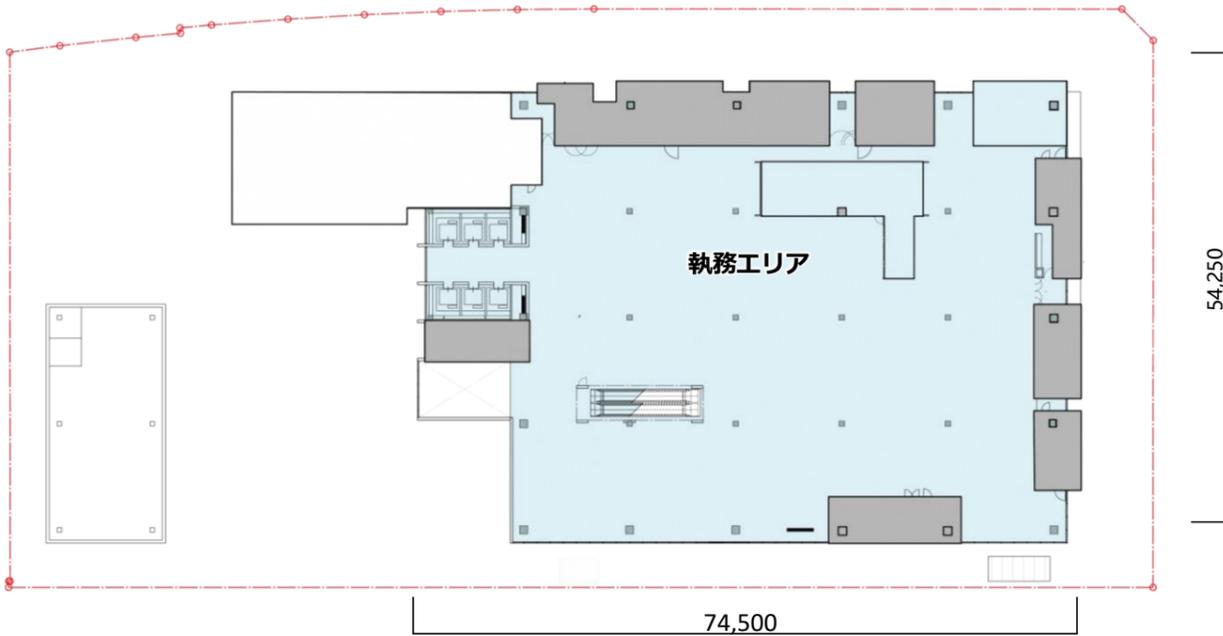
4F平面図 (S=1/800)



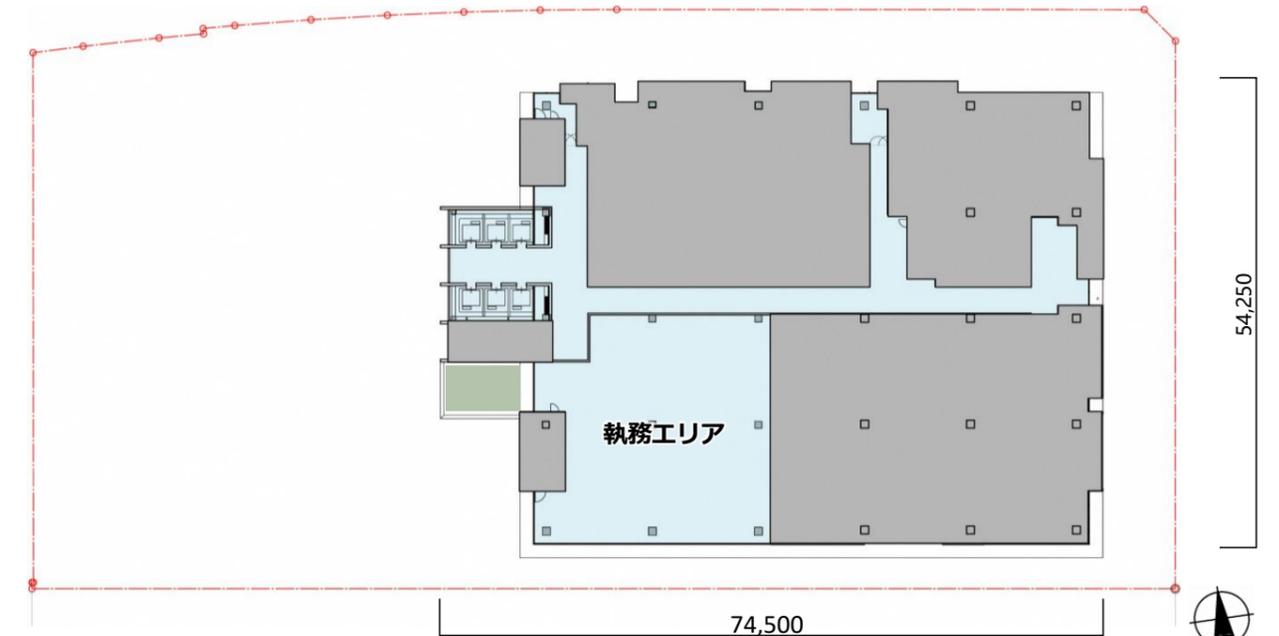
凡例

- : 緑化部分
- : コア (トイレ・機械室など)
- : デッキ、屋外階段等
- : 屋外エレベーター (バリアフリー対応)

5F平面図 (S=1/800)



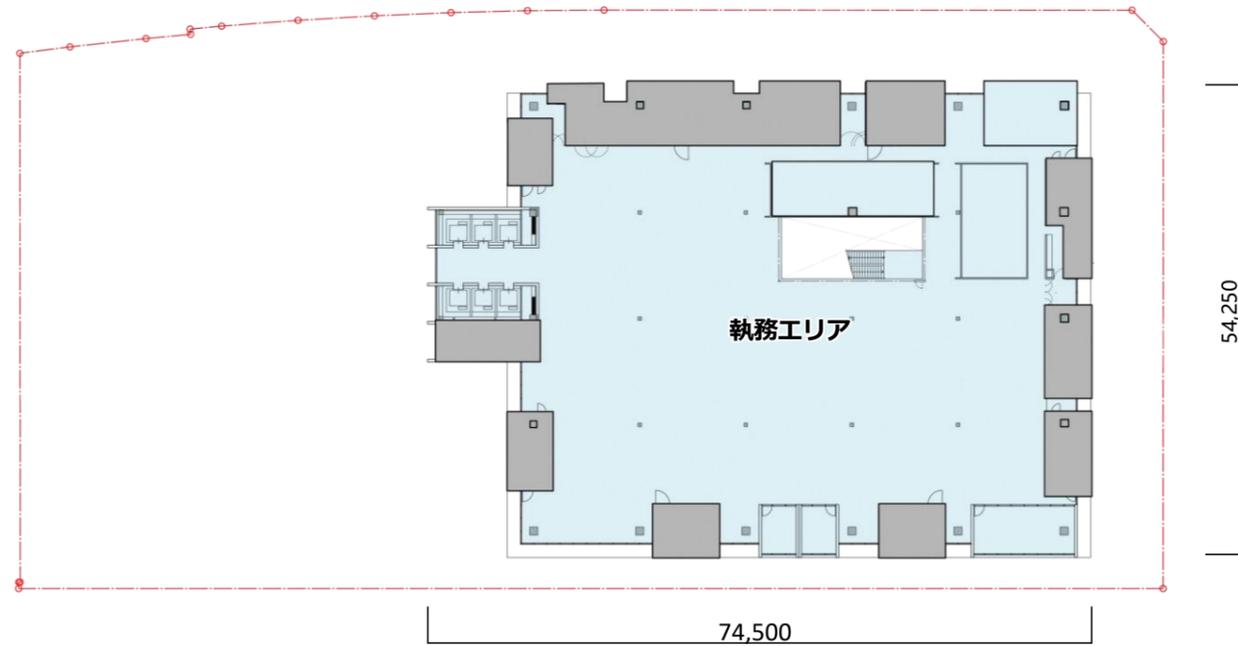
6F平面図 (S=1/800)



※ 図面等資料は、基本設計中間段階（令和6（2024）年1月）のものであり、今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。

7. 平面計画

7~12F平面図 (S=1/800)



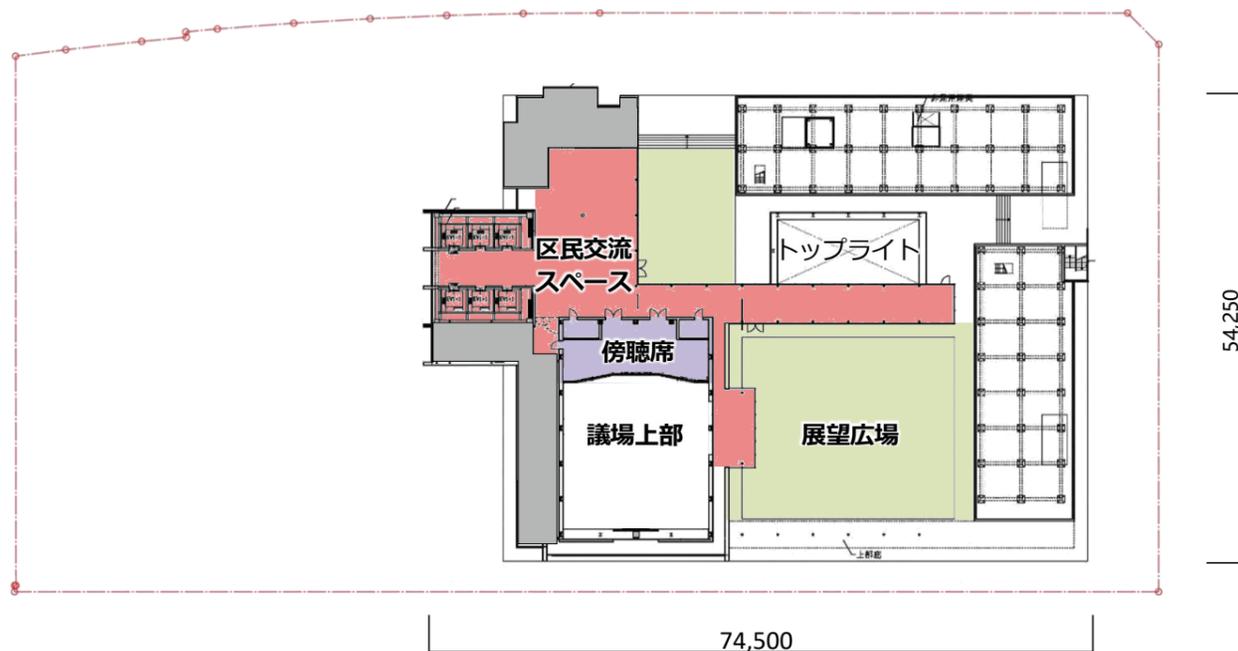
13F平面図 (S=1/800)



凡例

	: 緑化部分		: コア (トイレ・機械室など)
---	--------	---	---------------------

14F平面図 (S=1/800)



※ 図面等資料は、基本設計中間段階（令和6（2024）年1月）のものであり、今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。



8. 概算規模

現庁舎規模

区分	面積
区（本庁舎・議会棟・第三庁舎）	約 46,000 m ²
区（第二庁舎）	
駐車場	
国および都の機関（使用面積）	

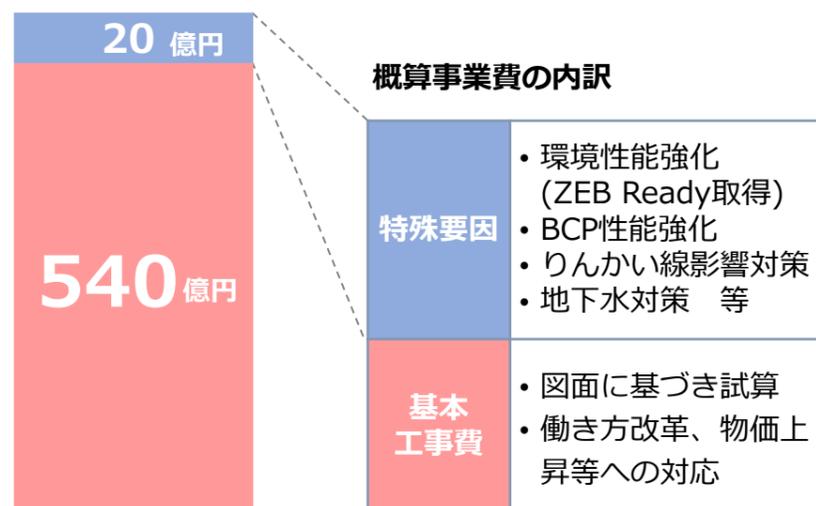
新庁舎規模

区分	面積
行政・防災・議会機能など	約 61,000 m ²
保健所/保健センター	
屋内駐車場	
国および都の機関	
区民交流機能	
屋外広場・通路等（※）	

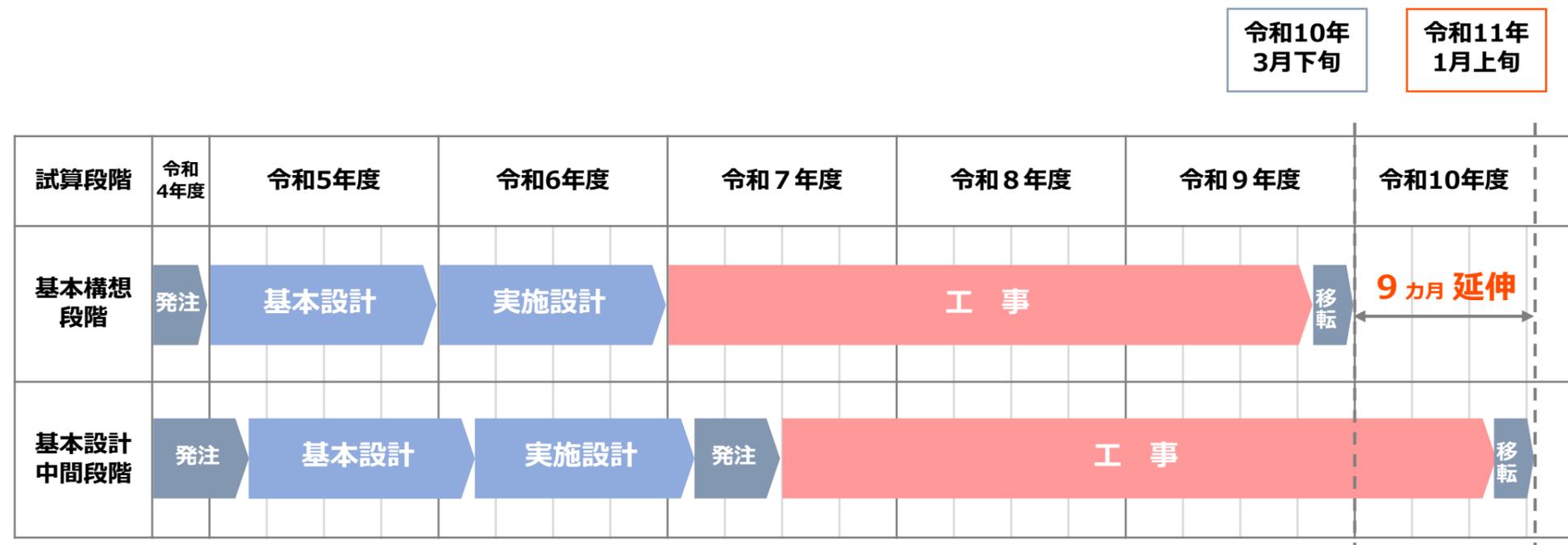
※ 屋外広場や通路などデッキ上部に屋根がかかる部分

9. 概算事業費

約 **560** 億円



10. 概算事業スケジュール



事業延伸の主な要因

- 外部有識者意見を取入れた総合的な設計事業者選定の実施
- 働き方改革（4週8休等）を考慮した工事期間の設定

区民サービスの向上に資する行政機能や区民協働・交流機能等を備えた、区を中心核に相応しい拠点を形成し、賑わいを生み出すとともに、まちの利便性を向上する。

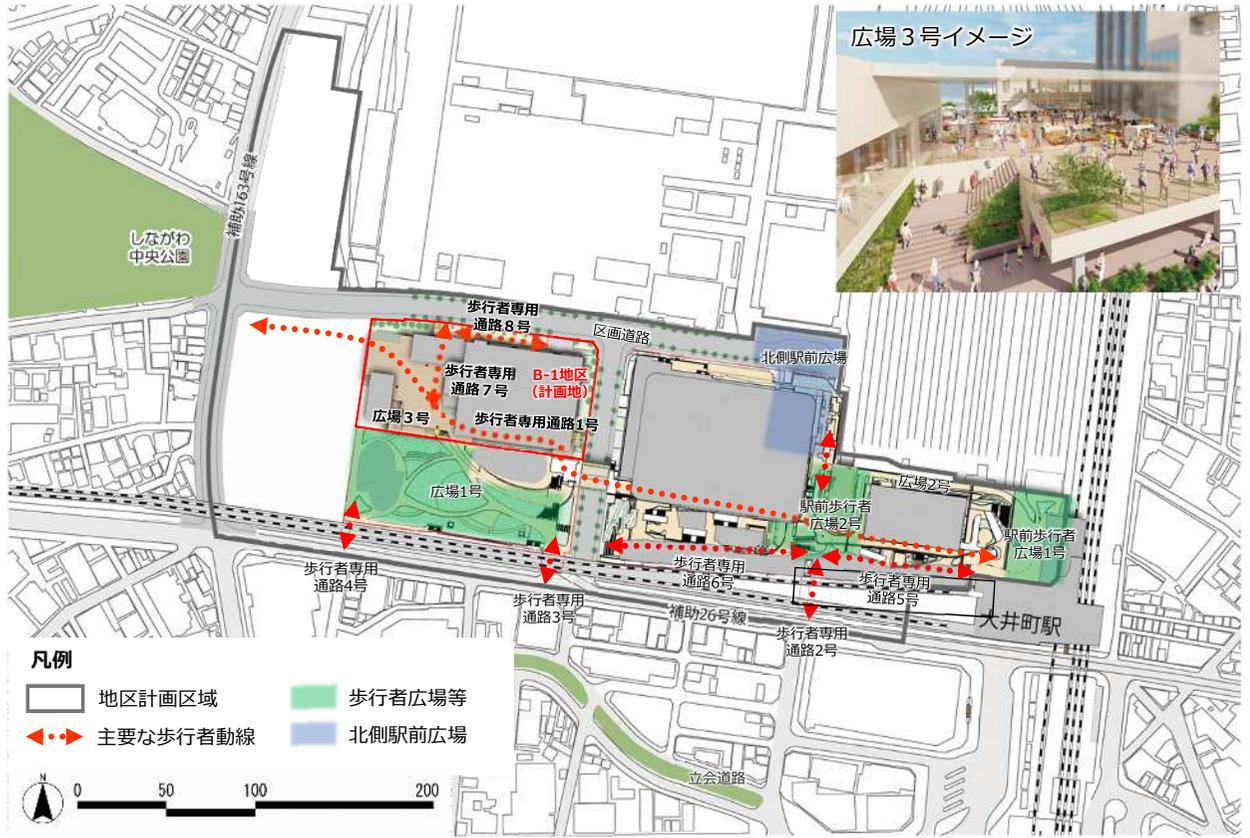
■計画概要（※1）

敷地面積	8,341.08㎡
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62.2m（屋上設備など設置箇所は約75m超）
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

■暫定イメージ（①から見たイメージ）（※2）

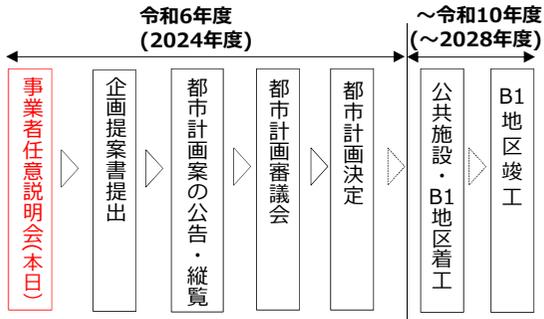


■地区計画の区域・公共施設等整備図



※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する。

■スケジュール（予定）



※1：計画概要および暫定イメージは、基本設計中間段階（令和6（2024）年1月）のものであり、今後の設計や行政協議等の進捗に応じて変更が生じます。
 ※2：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。

○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する。