

## 新庁舎整備に向けた検討状況について

### 1. 検討経緯

#### (1) 事業目的

昭和43(1968)年に建築された本庁舎・議会棟・第三庁舎は、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いることから、段階的に新庁舎の整備を進めている。

#### 【現庁舎の建物概要】

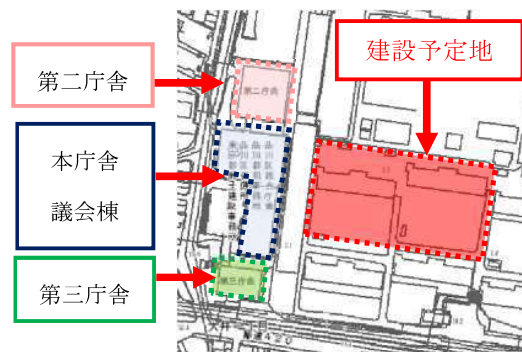
＜本庁舎・議会棟・第三庁舎＞

昭和43(1968)年竣工、地上8階・6階  
・6階、延床面積計29,481㎡

＜第二庁舎＞

平成6(1994)年竣工、地上8階、  
延床面積13,620㎡

[現庁舎との位置関係]



#### (2) これまでの経過

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
令和5年6月	品川区新総合庁舎整備基本設計に着手
令和6年3月	品川区役所の位置を定める条例 制定・公布 (位置を「品川区広町二丁目2番5号」と定める。)

### 2. 基本設計について

「品川区新庁舎整備基本計画」を基に、令和5年6月より、新庁舎の基本性能を具体化する基本設計を行っている。

#### ＜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 (容対面積)	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



#### ＜基本設計のコンセプト＞

- ・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

### <基本設計における主な取り組み>

- ・環境性能について「ZEB Ready」「CASBEE-建築 S ランク」「CASBEE-ウェルネスオフィス S ランク」の各水準達成を目標。
- ・誰にでもやさしく便利で機能性にあふれた庁舎の実現に向けて「品川区新総合庁舎 アクセシビリティ整備の手引き」を策定し、新庁舎の設計に際する指針として活用。
- ・災害時の防災指令拠点として、免震構造を採用するとともに、安定した電力供給を実現するため、非常用発電機による7日間の電力供給を計画。

### 3. 広町地区（B-1 地区）都市計画手続きについて

新庁舎整備に伴い決定・変更する都市計画の概要について、令和6年4月12,13日に区民を対象に説明会を開催し、翌5月に提案内容等を記載した「企画提案書」を東京都へ提出した。

#### <今後の予定>

- 令和6年7月 都市計画原案の公告・縦覧・説明会（区域内権利者を対象）
- 9月 都市計画案の公告・縦覧・説明会（区民を対象）
- 10月 品川区都市計画審議会
- 11月 東京都都市計画審議会
- 12月 都市計画決定・告示

### 4. 令和6年度の事業内容

#### (1) 実施設計への着手および新庁舎供用開始に向けた準備

基本設計に引き続き、事業スケジュールやコスト管理等の発注者支援として、CM方式（コンストラクション・マネジメント方式）を導入し実施設計をとりまとめるほか、ネットワーク構成の事前検討やオフィス環境整備検討など供用準備を進める。

#### (2) 今後の想定スケジュール



	令和6（2024）年度							令和7（2025）年度					
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
全体	実施設計												
	★契約	●都市計画原案の公告等 (区域内権利者)		●都市計画案の公告等 (区民)			●都市計画決定			●建築制限条例		●紛争予防条例 説明(計画)	
			基本設計概要 区民向け説明										
設計	詳細図作成					積算/入札準備							
構造・設備	構造解析/ZEB認証手続き等												
外観デザイン	外観検討			外装材検討									

## 庁舎跡地等の活用に向けた検討状況について

### 1. 事業目的

新庁舎整備に際する区民負担の軽減と、庁舎跡地等活用検討委員会で把握する区民ニーズの実現を目指し、庁舎跡地を有効に活用できる計画の策定に着手する。策定にあたっては、品川区庁舎跡地等活用計画策定委員会（仮称）を設置するとともに、諸条件を整理するため、対話型市場調査や土地鑑定評価を行う。

### 2. 品川区庁舎跡地等活用検討委員会

- (1) 内容 庁舎跡地等の活用検討に関する事項を審議する。
- (2) 委員任期 令和5年8月から令和6年6月（予定）
- (3) 委員構成 20名（学識経験者3名、区内関係団体10名、公募区民7名）
- (4) 第5回検討委員会
  - ①日時：6月13日（木） 午後2時から
  - ②会場：品川区役所議会棟6階 第1委員会室
  - ③内容：検討結果の取りまとめ

### 3. 品川区庁舎跡地等活用計画策定委員会（仮称）

- (1) 内容 庁舎跡地等活用計画（仮称）に関する事項を審議する。
- (2) 委員任期 令和7年1月から令和8年3月（予定）
- (3) 委員構成 未定
- (4) 開催回数 6回程度

### 4. 今年度の予定

- 令和6年6月 第5回庁舎跡地等活用検討委員会（検討結果の取りまとめ）
- 令和7年1月 第1回庁舎跡地等活用計画策定委員会（諮問）
- 令和7年1月～3月 対話型市場調査
- 令和7年1月～3月 不動産鑑定評価

### 5. 想定事業スケジュール

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～
庁舎跡地等活用		活用の考え方	準備	活用計画策定	(事業者募集要項作成) → (公募・選定) → (活用事業)	(今後調整)

## 旧荏原第四中学校整備基本計画に係る検討状況について

令和5年度に旧荏原第四中学校跡地活用方針策定委員会からの答申（コンセプト＝「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」）を受け、活用方針を決定した。令和6年度は基本計画を策定するため、外部有識者3名を交え、庁内検討会を開き、先進的な大型複合施設の事例を参考としながら、施設のモデルプラン、整備・運営手法等を検討する。

### 1. 旧荏原第四中学校の概要

所在：豊町 3-5-31  
面積：8,472.69 m<sup>2</sup>  
用途地域：第一種住居地域  
建ぺい率：60%  
容積率：200%  
現況：地域利用等により暫定活用



### 2. 旧荏原第四中学校跡地活用方針 コンセプト



### 3. 主な整備予定機能

図書機能、屋内運動場、屋外運動場、マイスクール、区民交流スペース、多目的ホール・スペース、カフェスペース、マイガーデン、障害者就労支援

#### 4. 主な検討項目

「3. 主な整備予定機能」に挙げられている機能の再整理、動線・配置等を固め、モデルプランを作成する。併せて、整備・運営手法について従来方式のほか、官民連携の活用等様々な手法を検討する。また、学びの場をはじめとする公共空間の効果的な機能配置等に関し、外部有識者よりソフト面・ハード面の助言をいただく。

#### 5. 基本計画検討会の構成

1	企画課
2	施設整備課
3	地域活動課
4	文化観光戦略課
5	スポーツ推進課
6	子ども育成課
7	障害者支援課
8	高齢者地域支援課
9	公園課
10	防災課
11	教育総合支援センター
12	品川図書館
有識者	鈴木 直喜(清泉女子大学 文学部 教授)
	伊藤 香織(東京理科大学 創域理工学部 教授)
	齋尾 直子(東京工業大学 環境・社会理工学院 教授)

#### 6. 今年度の予定

令和6年6月下旬～ 第1回旧荏原第四中学校整備基本計画検討会（年5回想定）  
令和6年12月頃 パブリックコメント実施  
令和7年3月頃 パブリックコメント公表、住民説明会開催

#### 7. 供用までの想定スケジュール

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)
基本計画	設計・解体工事等	整備工事		供用	