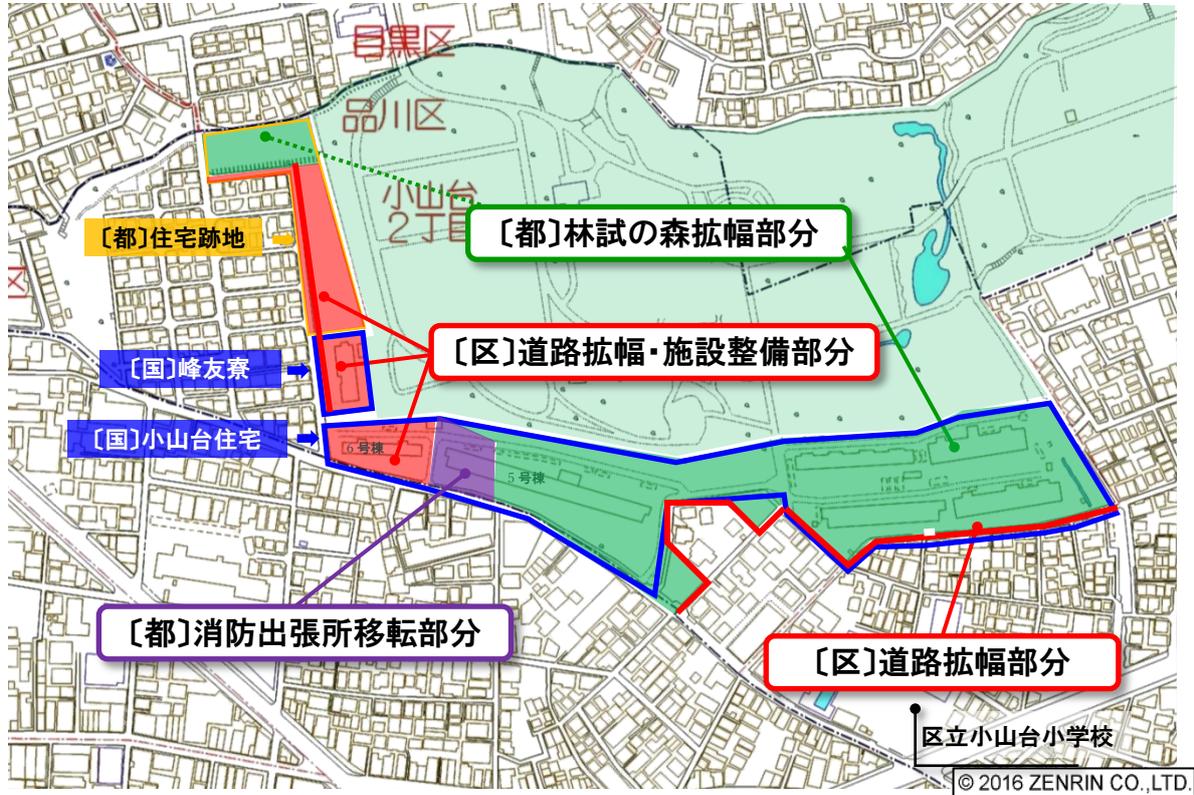


## 国家公務員宿舎「旧小山台住宅、旧峰友寮」について

### 1. 区の取得要望位置 計 5,000 m<sup>2</sup>強 (国有地   + 都有地   )



### 2. 経過について

- 平成 28 年 11 月 品川区と東京都にて「林試の森公園周辺土地利用検討会」を立ち上げ、跡地利用調整を開始。平成 29 年 3 月に西側敷地の取得に向けた協議方針を決定。引き続き国や都と協議を継続。  
※その後の協議進捗について、議会（行財政改革特別委員会）などにおいて報告。
- 平成 30 年 10 月 品川区と東京都にて「財務省小山台住宅等跡地利用方針」を決定し、この方針に基づき事業を進めていくことを確認。
- 平成 30 年 12 月 関東財務局開催の国有財産関東地方審議会にて、上記取得要望の区分のとおり、品川区および東京都等への売却を適当と認める旨の答申。
- 平成 30 年 12 月 小山台公園および目黒公園（林試の森公園）の都市計画変更に関する品川区都市計画審議会を開催。  
※都市計画案の付議にあたり、提出された意見書の要旨を都市計画審議会に提出(都市計画法第 19 条第 2 項および第 17 条第 2 項に規定)。
- 平成 31 年 2 月 小山台公園および目黒公園（林試の森公園）の都市計画変更に関する東京都都市計画審議会が開催。
- 平成 31 年 3 月 財務省小山台住宅等跡地利用方針等説明会を、品川区・東京都合同で開催。
- 令和元年 5 月 財務省小山台住宅等跡地利用方針等説明会を、品川区・東京都合同で開催（3 月と同内容にて実施）。

# 財務省小山台住宅等跡地 利用方針等説明会

品川区

令和元年5月19日

- 1 本説明会について**  
本説明会の主旨・目的について
- 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明**  
品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について
- 3 各施設・道路計画（案）**  
現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について
- 4 今後のスケジュール想定（案）**  
現在想定する今後の流れ（案）について
- 5 意見交換**  
本方針等に関する意見交換について

# 1 本説明会について

本説明会の主旨・目的について

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

## 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

## 4 今後のスケジュール想定（案）

現在想定する今後の流れ（案）について

## 5 意見交換

本方針等に関する意見交換について

3

# 1 本説明会について

本説明会の主旨・目的について

## 主旨

- ・跡地利用方針の説明
- ・各施設・道路整備(案)の説明

## 目的

- ・利用方針に関する周知
- ・利用方法に対する意見交換

4

# 1 本説明会について

本説明会の主旨・目的について

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

## 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

## 4 今後のスケジュール想定（案）

現在想定する今後の流れ（案）について

## 5 意見交換

本方針等に関する意見交換について

5

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

はじめに（方針策定の主旨）

主旨

- ・ 品川区小山台二丁目地内にある財務省小山台住宅等の敷地（以下、本地区）について、品川区と東京都の今後の土地利用の考え方、用途等を取りまとめたもの
- ・ 東京都及び品川区は、本方針に沿って土地利用が図られるよう、今後関係機関と調整を進めていくもの

策定

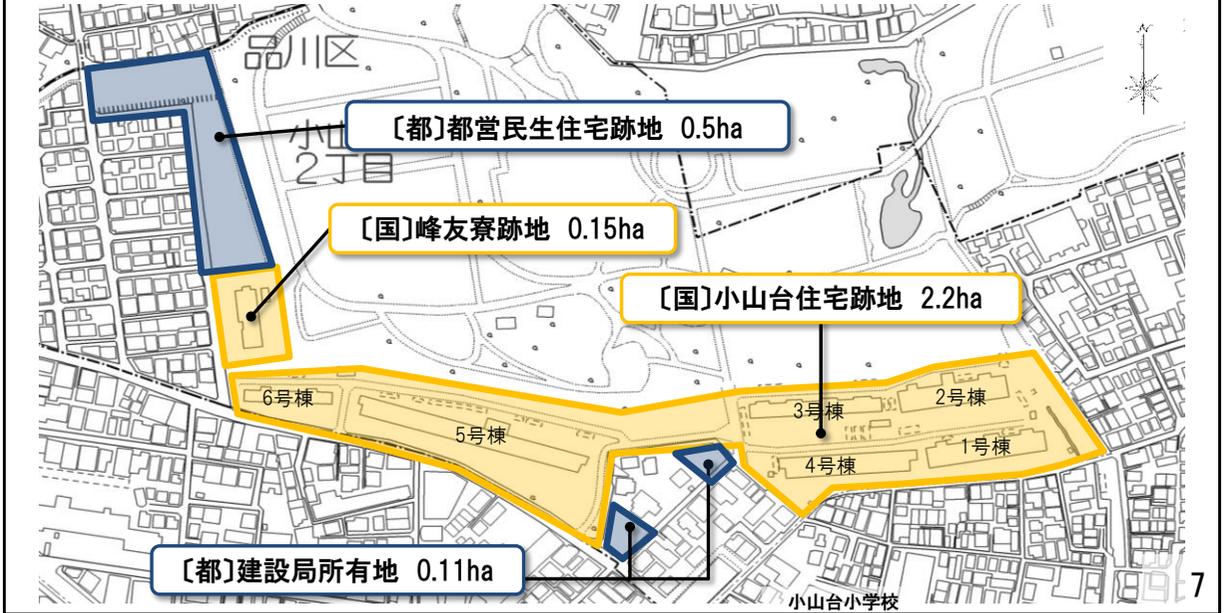
平成30年10月31日付 策定

6

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (1) 本地区の概要(利用方針による活用範囲)



## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (2) 経緯

#### 国の動き

- ・平成23年12月 国家公務員の宿舎削減計画公表 (東日本大震災復興財源確保やコスト削減など)
- ・平成24年11月 小山台住宅・峰友寮廃止決定
- ・平成27年 9月 退去完了

#### 品川区

- ・**道路拡幅、施設整備など防災・福祉機能等充実**のため、国に取得を希望

#### 東京都

- ・**避難場所機能拡充**のため、都立公園化について検討し、国に取得の意向を提示

#### 消防庁

- ・**荏原消防署小山出張所の老朽化に伴う移転**のため、国に対して取得を要望

平成28年 品川区・東京都・消防庁による

「林試の森公園周辺土地利用計画検討会」にて、利用調整を開始

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (3) 本地区(荏原)の位置付け

最重要  
課題

## 命を守ることの出来る**防災都市づくり**

歩いて暮らせるまち、住み続けられるまち  
多世代の交流を深めるまちづくり

(「品川区まちづくりマスタープラン」より)

武蔵小山駅  
周辺

都市機能の強化、更新、集積ならびに**防災性の向上**を  
はかり、**にぎわい**と回遊性のある区の西の玄関に  
相応しい複合市街地の形成をめざす

9

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (4) 広域避難場所の位置付け



本地区と林試の森公園は、**広域避難場所**に指定

(広域避難場所)  
大地震時に発生する延焼火災等の危険から避難者の身の安全を確保し、火勢の弱まりを待つ場所

東京都区部の避難場所における一人当たり避難有効面積の平均は3.35㎡であるが、本地では**1.13㎡**にとどまる

区域面積(㎡)	避難有効面積(㎡)	避難計画人口(人)	避難有効面積(㎡/人)
---------	-----------	-----------	-------------

181,033

102,354

90,192

1.13

10

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (5) 土地利用の考え方

本地区  
必要機能

- ・災害時の安全性の確保
- ・多様な人々の豊かな生活を支えるまちづくり



拡充機能

拡充の方策

防災機能

- ・公園**拡張**や防災機能の向上に資する施設の設置
- ・避難場所周辺の生活**道路の拡幅**

にぎわい  
交流・福祉

- ・豊かな暮らしの**実現に必要な施設を設置**
- ・地域に開かれた魅力ある公園、施設を整備し**交流空間形成**

緑豊かな  
空間

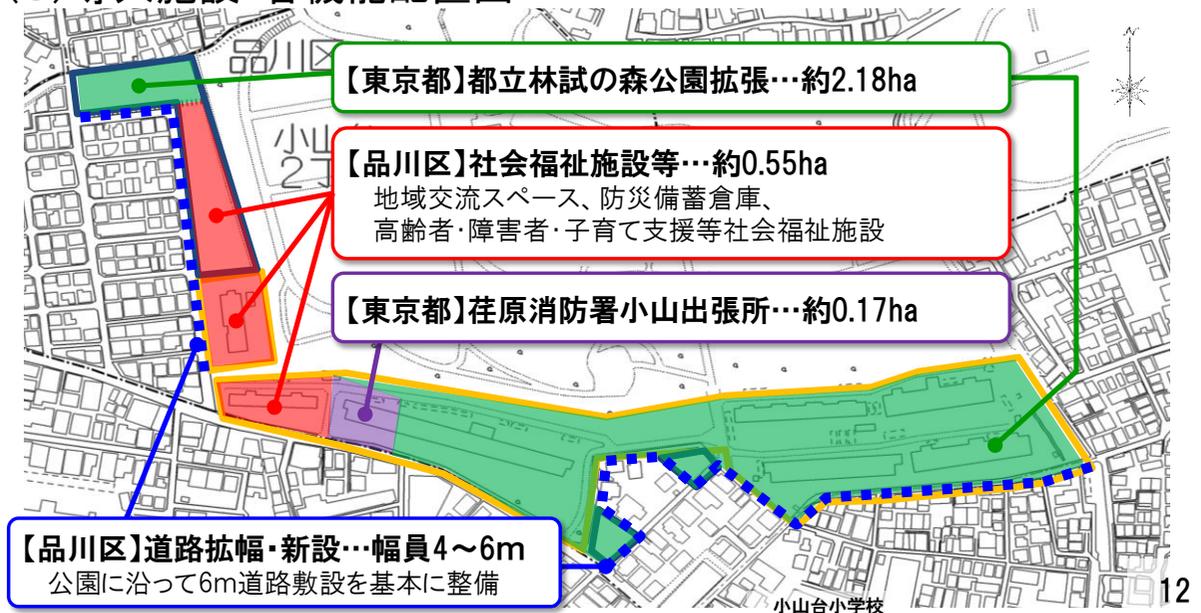
- ・緑豊かな都市空間を形成
- ・施設と公園が連続した、**緑とオープンスペースの整備**

11

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (6) 導入施設・各機能配置図



12

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

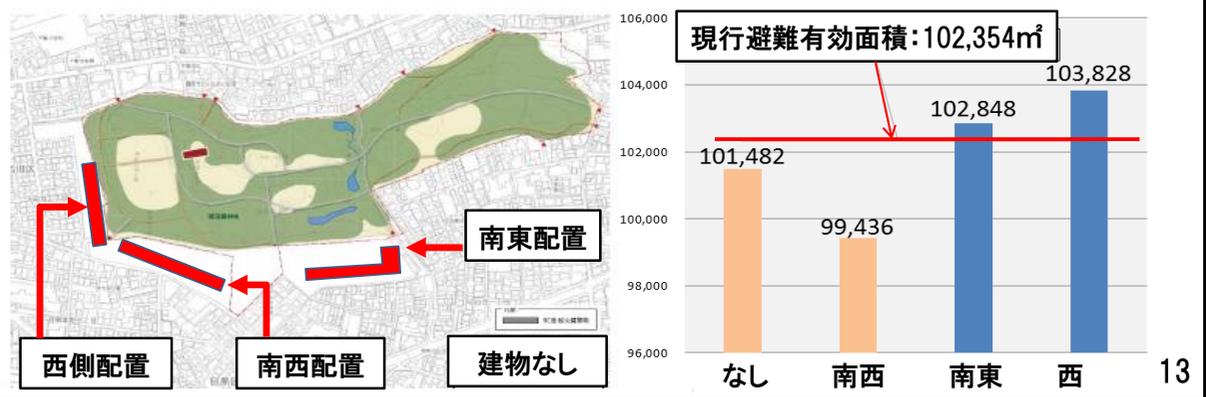
品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (7) 配置の考え方①

公園、区施設、消防出張所をどの場所に設置するか、複数パターンにて検討

- ①どこに施設を設置することが、**広域避難場所の機能拡充につながるか**  
 (発災時の火災想定から施設設置による輻射熱の遮断効果などを検証)

建物配置ごと(4パターン)の避難有効面積の比較検証

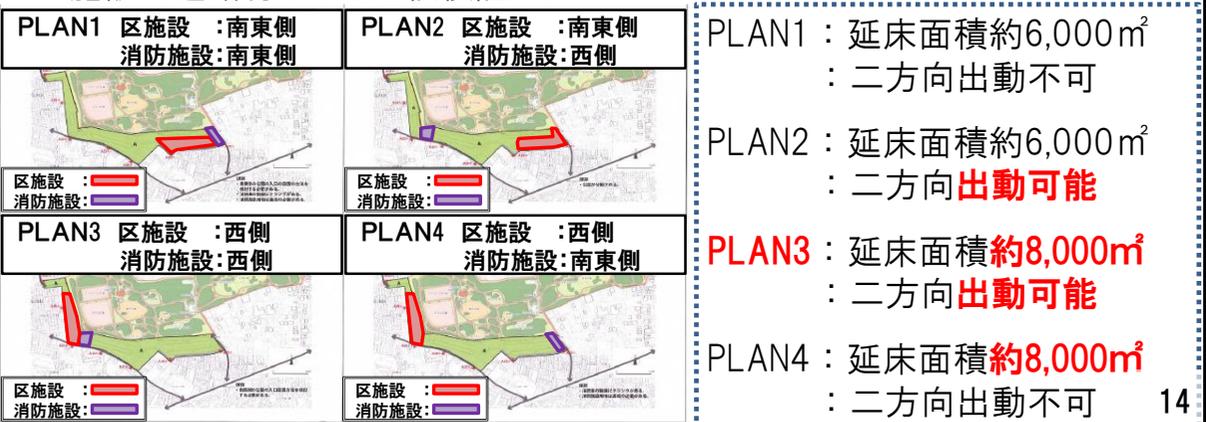


## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (7) 配置の考え方②

- ②区施設整備にあたり、**敷地を最大限活用できる場所はどこか**  
 ・同じ土地面積で、延床面積が多く確保できる整備位置の比較検証
- ③消防車の緊急出動時、**左右二方向に出動できるか**  
 ・施設の道路付けから比較検証



## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (7) 配置の考え方(まとめ)

- ① 広域避難場所の機能拡充
- ② 敷地の有効活用
- ③ 消防車の二方向出動
- +
- ④ 小山台二丁目のにぎわい・交流空間の確保
- ⑤ 公園の連続性確保による避難所機能の充実 などを勘案し



西側に施設を配置する方向で調整

15

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (8) 整備に関する配慮事項

#### 避難経路 確保

避難場所まで円滑に避難するための経路の確保や延焼遮断機能の拡充を可能な限り考慮した施設計画とする

⇒公園入口の拡大や施設内の緊急時の避難経路確保

#### 安全・快適 歩行空間

地区内の整備に当たっては、都立林試の森公園の緑との連続性と、安全で快適な歩行者ネットワークの形成に配慮

⇒南西(小山台住宅西側)道路に安全な歩行空間を確保

#### 公園機能 向上

公園の拡張に当たっては、既開園部分も含め公園機能の向上について検討

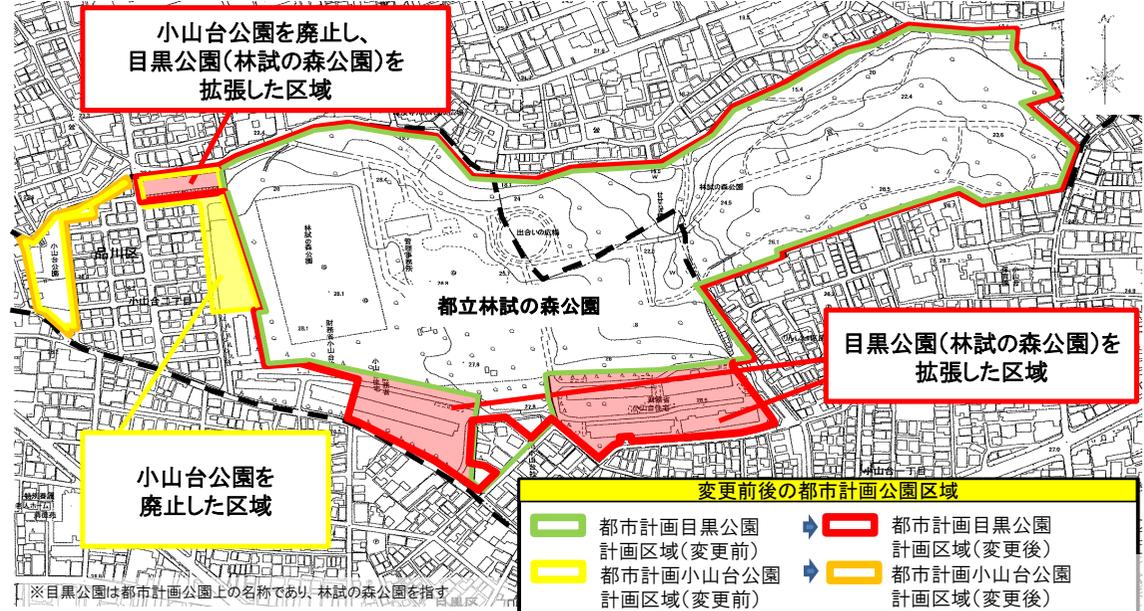
⇒レクリエーション、スポーツ等の用途の機能向上検討

16

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

### (9) 関連する都市計画公園の区域変更について



17

## 1 本説明会について

本説明会の主旨・目的について

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

## 3 各施設・道路計画(案)

現在想定する各施設・道路整備の計画(案)について

## 4 今後のスケジュール想定(案)

現在想定する今後の流れ(案)について

## 5 意見交換

本方針等に関する意見交換について

18

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (1) 品川区の施設機能（案）

施設機能は、現在の区の考え方を示したものです。意見を伺い、施設内容を整理していきます。

目的

地域・防災・福祉機能を備え、  
**防災の強化、人々が交流・生活する施設**

施設機能（案）

- ①〔地域〕 地域交流スペース
- ②〔防災〕 防災備蓄倉庫
- ③〔子育て〕 保育園
- ④〔高齢者〕 地域密着型特別養護老人ホーム  
（看護）小規模多機能型居宅介護  
認知症グループホーム
- ⑤〔障害者〕 児童発達支援センター  
就労継続支援B型施設

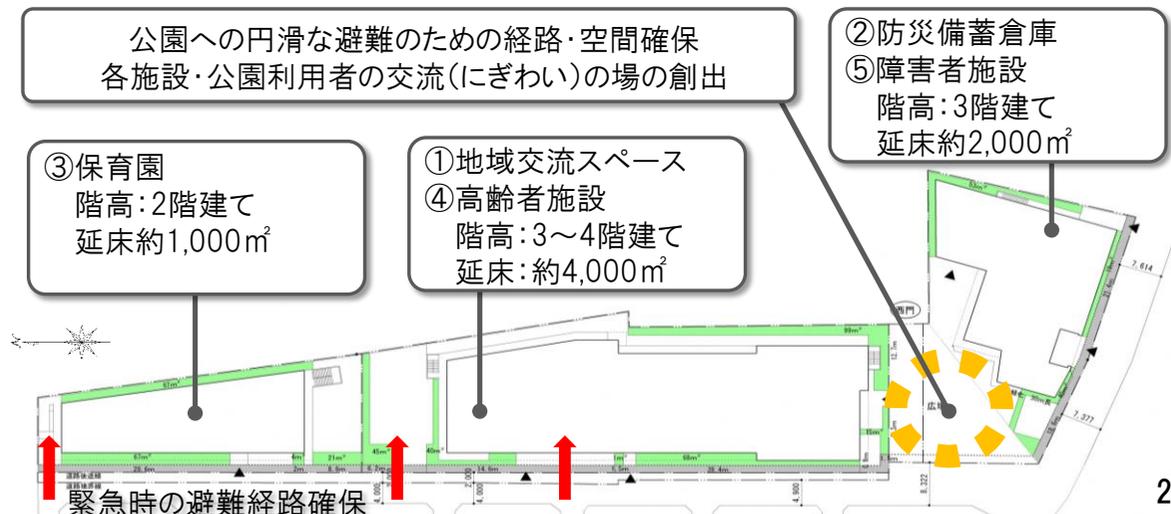
19

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (2) 品川区の施設配置（案）

施設配置は事業者の公募により、最適な配置を検討していく予定であり、公募前に意見を伺うための素材として、配置案を提示しています



### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (3)各施設機能(案) ①地域交流スペース

##### 想定機能

- ・想定規模:300~400㎡程度
- ・会議室の設置やオープンスペースなど、地域や福祉施設等利用者が利用できる多目的スペース

##### 現状

- ・会議スペースや交流空間が少ない現状がある

##### 目的

**交流とにぎわいが生まれる生活空間の形成**

21

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (3)各施設機能(案) ②防災備蓄倉庫

##### 想定機能

- ・想定規模:300~400㎡程度
- ・分散備蓄計画に基づき、災害時の物資搬送の負担軽減・迅速な供給体制の整備のための倉庫
- ・6,000人×3日分の備蓄物資(アルファ化米、飲料水、簡易トイレ、トイレトーパー、毛布など)

##### 現状

- ・3カ所の拠点倉庫はしながわ中央公園(1カ所)、八潮(2カ所)に位置

##### 目的

**拠点倉庫を設置し、荏原地区の体制強化を図る**

22

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (3)各施設機能(案) ③保育園

##### 想定機能

- ・想定規模:1,000㎡程度 2階建てを想定
- ・100名定員の認可保育園
- ・通常開園時間:7時30分～18時30分(+延長保育)  
⇒送迎のピークは9時前後および18時前後

##### 現状

- ・区では各地域で保育施設の整備計画を進めている

##### 目的

**地域の子育て・保育環境の整備充実**

23

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (3)各施設機能(案) A:地域密着型特別養護老人ホーム(入居) ④高齢者施設 B:(看護)小規模多機能型居宅介護(通い等) C:認知症高齢者グループホーム(入居)

##### 想定機能

- ・想定規模:3,600㎡程度 3階建てを想定
- ・定員:A29名+ショートステイを整備  
B登録29名、通い18名、宿泊9名 C27名
- ・Aは食事や入浴など常時介護が必要な方が入居
- ・Bは通い中心の施設であり、車送迎実施あり
- ・Cは認知症で共同生活を営むことができる方が入居

##### 現状

- ・高齢者人口は増加しており、要介護者も増加見込

##### 目的

**住み慣れた地域で生活し続けるための介護拠点整備**

24

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (3) 各施設機能(案) 児童発達支援センター(相談・通い)

##### ⑤障害者施設

想定  
機能

- ・想定規模:1,200㎡～1,300㎡程度 3階建てを想定
- ・定員20名(通い) 1歳～就学前までの発達に支援が必要な児童が通う施設
- ・子どもの発達に関する相談
- ・日常生活における動作訓練、集団生活への適応訓練
- ・通常の開所時間:8時～18時(月～土)  
⇒送迎バスの利用あり(8時～9時半、15時～16時半)

現状

- ・区内に現在1ヵ所(東品川)しかなく、整備が急務

目的

**荏原地区における相談・療育体制の充実**

25

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (3) 各施設機能(案) 就労継続支援B型施設(通い)

##### ⑤障害者施設

想定  
機能

- ・想定規模:300㎡程度
- ・定員20名 企業等で就労することが困難な障害者
- ・就労や生産活動の機会を提供し、知識・能力向上、いきがいの場を得るための支援を行う場所(軽作業等)
- ・通常の開所時間:9時～17時  
⇒自立が可能な方であり、本人自ら通勤

現状

- ・区内11ヵ所あるが、荏原地区に設置されていない

目的

**荏原地区での就労の提供および生きがいの創出**

26

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

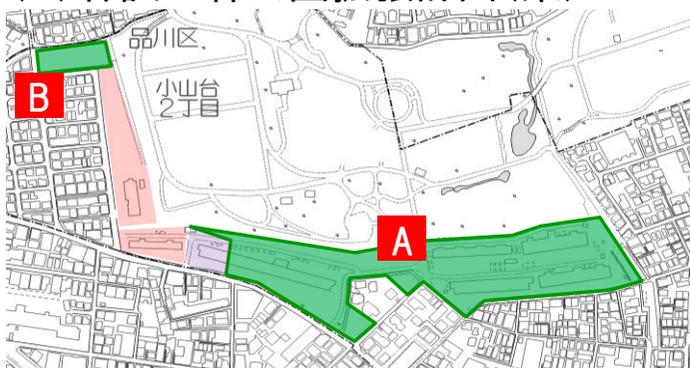
#### (4) 道路計画（案） 全体図



### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (5) 林試の森公園拡張計画（案）



#### 【計画の方向性】

- 避難場所の防災機能を向上
- 地域に開かれた魅力ある公園とし、にぎわいや交流空間を形成
- 緑の連続性や歩行者ネットワークの形成に配慮
- 開園部分も含め公園機能の向上を検討

**A** 約2.0haの公園拡張

**B** 約0.18haの公園拡張

整備計画は、東京都公園審議会での審議とパブリックコメントを経て策定

### 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

#### (6) 荏原消防署小山出張所機能(案)

##### 想定機能

- ・想定規模:1,050㎡程度
- ・各種災害の出動拠点となるほか、火災予防や防火防災指導等に関する各種届出等の受付窓口
- ・防災教室及び都民相談コーナー
- ・消防・防災訓練施設

##### 現状

- ・竣工から54年経過して老朽化が進んでおり、狭あい化が著しい

##### 目的

- ・防災拠点としての機能強化と都民サービスの向上

29

## 1 本説明会について

本説明会の主旨・目的について

## 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

## 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

## 4 今後のスケジュール想定（案）

現在想定する今後の流れ（案）について

## 5 意見交換

本方針等に関する意見交換について

30

## 4 今後のスケジュール想定

現在想定する今後の流れ（案）について

現時点の想定スケジュールであり、事業を進める中で調整してまいります

各機関	元年度 (2019)	2年度 (2020)	3年度 (2021)	4年度 (2022)	5年度 (2023)	6年度 (2024)
国	解体※	※解体は峰友寮および小山台西側5・6号棟				
品川区		土地取得				
西側道路			整備			
西側施設				整備		
南東側道路				整備		
東京都(公園)		土地取得・解体		整備		
東京都(消防)		土地取得		整備		

31

## 問い合わせ先（品川区）

### ○利用方針全般について

企画部企画調整課 企画担当

TEL：03-3777-1111（内線）3025 FAX：03-5742-6870

### ○社会福祉施設の整備について

福祉部福祉計画課 施設計画担当

TEL：03-3777-1111（内線）3561 FAX：03-5742-6738

福祉部障害者福祉課 福祉改革担当

TEL：03-3777-1111（内線）3262 FAX：03-5742-6762

子ども未来部保育課 施設・運営係

TEL：03-3777-1111（内線）5342 FAX：03-5742-6350

### ○道路の整備について

都市環境部木密整備推進課 不燃化促進担当

TEL：03-3777-1111（内線）3767 FAX：03-5742-6756

### ○区立公園について

防災まちづくり部公園課 公園建設担当

TEL：03-3777-1111（内線）5499 FAX：03-5742-9127

32

## 問い合わせ先（東京都）

### ○都立公園の整備について

建設局公園緑地部計画課公園計画担当

TEL：03-5321-1111（内線）41-243 FAX：03-5388-1532

### ○都市計画目黒公園（都立林試の森公園）の都市計画変更について

都市整備局都市づくり政策部緑地景観課公園計画担当

TEL：03-5321-1111（内線）30-290 FAX：03-5388-1351

### ○消防署出張所の移転について

東京消防庁総務部施設課管財係

TEL：03-3212-2111（内線）2872 FAX：03-3212-6049

## 問い合わせ先（国）

### ○国家公務員宿舎の解体について

関東財務局東京財務事務所 第1統括国有財産管理官

（以下、解体工事受注者連絡先【株式会社 カタヤマ】）

TEL：048-852-5000 FAX：048-852-5155

# 1 本説明会について

本説明会の主旨・目的について

# 2 小山台住宅等跡地利用方針の説明

品川区および東京都にて策定した敷地全体の利用方針について

# 3 各施設・道路計画（案）

現在想定する各施設・道路整備の計画（案）について

# 4 今後のスケジュール想定（案）

現在想定する今後の流れ（案）について

# 5 意見交換

本方針等に関する意見交換について