

旧三田図書館用地の活用について

旧三田図書館用地（以下「本件土地」といいます。）の活用については、優れた立地にある本件土地の活用可能性を最大限活かすため、新築（建替え）による整備とし、隣地の三井住友銀行三田通支店との共同建替え（以下「合築」といいます。）として計画することとして、建物計画に着手します。具体的な区の施設用途については、本件土地の立地、施設コンセプトを踏まえ、建物計画と並行して、今後、検討・決定していきます。

1 旧三田図書館の概要等

(1) 概要

住居表示	港区芝五丁目28番4号
敷地面積	1,403.45㎡
建物延床面積	4,321.24㎡
建物概要	地下1階地上4階建、鉄骨鉄筋コンクリート造 昭和57（1982）年竣工（築44年）
用途地域等	商業地域、建ぺい率80%、容積率500%

(2) 旧三田図書館案内図



(3) 経緯及び現状

昭和57年 三田図書館・郷土資料館として建物竣工・開設
 平成30年11月 郷土資料館移転（郷土歴史館としてゆかしの杜へ移転）

令和 4年 4月 三田図書館移転（札の辻スクエアへ移転）

～令和9年度 みなと芸術センター開設準備室、地域福祉活動団体の活動場所として一時利用

（４）周辺状況

J R田町駅、都営三田線・浅草線三田駅から徒歩圏内で、かつ、国道に接することから、電車による区内全域からのアクセスや車によるアクセスも確保され、交通利便性の極めて高い立地です。大学や高校等の教育機関、札の辻スクエア（三田図書館、産業振興センター）やハローワーク品川といった公共施設が集まる利便性の高いエリアで、多様な人の往来があります。

2 合築による整備について

（１）経緯

旧三田図書館の既存建物の活用として、三田図書館の札の辻スクエアへの移転に伴い、令和4年度から建物をみなと芸術センター開設準備等のために一時利用している状況です。

一時利用終了後の本件土地の本格活用については、優れた立地にある本件土地の活用可能性を最大限活かすため、改修、単独建替え（新築）を含めた様々な手法を検討してきました。

まず、改修による用途転用等では、1・2階の吹き抜け空間によるプランニング上の制約、階段（蹴上・踏面）の現行バリアフリー基準への不適合、エレベーターが1台で増設が困難など構造上の課題があり、機能向上を見込むことができませんでした。

次に、単独建替えによる施設整備について、拡大する行政需要に応えるために本件土地に最大限の床を整備する検討を行いました。容積率を最大限使用するプランでは、道路斜線等の制限により、各階の面積が狭くなり、動線計画や建物形状に影響を及ぼす結果となりました。

そうした中、本件土地の隣地には三井住友銀行三田通支店があり、株式会社三井住友銀行（以下「SMBC」といいます。）は、従前から築57年が経過した三井住友銀行三田通支店ビルについて建替えを検討していました。

区は、これまでの検討状況を踏まえ、本件土地のより一層の有効活用を図るため、令和6年12月から、合築の可能性と優位性についてSMBCと協議を開始し、それぞれの建物整備に関する方針や考え方、官民合築事例を把握するとともに、都市開発諸制度の利用、合築とした場合の効果等について検討を重ねてきました。また、SMBCと共同で実施した合築建物のボリュームチェック業務及び土地価格調査業務の結果として、双方ともに単独建替えよりも多くの床を取得できることを確認しました。

こうしたことから、区として合築についての優位性があると判断し、今後の人口増加に伴う行政需要に対応するため、本件土地の活用は、隣地との合築として新築（建替え）により建物を整備するものとし、SMBCと共同で建物計画に着手することとしました。

なお、旧三田図書館建物の一時利用は令和9年度までの予定のため、一時利用終了後は、建物解体に着手する予定です。

(2) 合築施設の想定（単独建替えとの比較）

項目	合築	単独建替え（新築）
敷地要件	敷地面積：約 2,200 m ² 画地条件：4 方が道路に接面 （三田通りに接面する 1 街区） 土地は双方が個別所有（従前から変更なし）	敷地面積：約 1,400 m ² 画地条件：3 方が道路に接面
建築要件 及び 想定建物	容積率：538% 使用可能容積率：約 666%（総合設計制度の活用 による容積率割増を想定） 延床面積：約 14,700 m ² 地下 1 階地上 15 階建て／区分所有	容積率：500% 使用可能容積率：約 400% 延床面積：約 5,600 m ² 地下 1 階地上 6 階建て
区が取得す る延床面積 （想定）	約 8,000 m ² 交通至便の優れた立地に新たな床（区専有とし て＋約 2,400 m ² ）を確保	約 5,600 m ²
まちづくり への貢献	歩行者空間（歩道状空地）の確保 広場状空地及び屋上広場の整備	—

3 区が整備する施設

(1) 地域におけるまちづくりの計画

旧三田図書館が存する地域は、特定都市再生緊急整備地域（国指定＜品川駅・田町駅周辺地域＞）であり、業務・商業・居住・教育など多様な都市機能の更新により、魅力的な複合市街地の形成が求められています。

また、「田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドライン（平成25年2月・区策定）」における多様な機能が融合する「業務・生活融合ゾーン」にあたり、今あるにぎわいに加え、生活利便施設や地域交流機能を併せ持つことが期待されています。

(2) 区整備施設のコンセプト

まちづくりの計画、地域の特性や今後も人口増加が見込まれる区の状況を踏まえ、本件土地を活用して区が整備する施設のコンセプトを『「ひと」と「まち」をつなぐ官民共創～生活×業務×防災機能の集積と多様な人が集う交流空間の創出～』とします。

「ひと」と「まち」をつなぐ官民共創

生活

- ✓ 区の整備施設⇒区民サービスの向上
- ✓ 文化・交流・生活利便施設



業務

- ✓ 多様な機能の集積
- ✓ 公共公益施設の連携と充実

防災

- ✓ 災害時の避難所・防災機能の拡充
- ✓ 公開空地による避難経路の確保

多様な人が集う交流空間の創出

(3) 区が整備する施設の方向性

施設コンセプトを踏まえ、以下の①～③を、本件土地に区が整備する施設の方向性とします。具体的な施設用途については、本件土地の立地、施設コンセプト及び区が整備する施設の方向性を踏まえ、今後、検討・決定していきます。

①区内全域から、多様な人が集う施設

電車・車ともにアクセスの良い立地を生かし、区内全域を対象とする施設
様々な人が必要とする機能を備えた誰もが利用しやすい施設

②多機能連携により、事業効果を高める施設

各施設が独立した事業性を保ちながらも、複合施設としての利点を活かし、連携によって多様なニーズに対応し、事業効果を高めることができる施設

③複合化による効率的な空間活用と運営が可能な施設

複合化によるスケールメリットを生かした、効率的かつ柔軟な運営が可能な施設

4 今後のスケジュール（予定）

令和 8年度	基本構想 常任委員会報告（区の施設用途）
令和 9年度	基本計画 区整備計画、解体設計
令和10年度	基本設計、解体工事着工
令和11～12年度	実施設計
令和12年度	着工
令和16年度	竣工