

品川区庁舎跡地活用に関する対話型市場調査

【事前質問回答書】

事業者の商号又は名称	
事業者の所在地	
担当者	氏名 : 所属・役職 : 電話番号 : メールアドレス :

※回答欄が狭い場合は、適宜、欄を広げてご記入ください。ページ数が増えても構いません。

※補足資料（イメージパース、配置図等）がある場合、本シートにあわせて、別途提出しても構いません。

※それぞれの質問に関し、懸念事項や課題がありましたらあわせてご記入ください。

※本様式は、Microsoft Word®形式にて提出してください。

1. 庁舎跡地全体の開発のあり方についてのお考え

庁舎跡地の活用について、現時点で想定される開発イメージや事業手法に対する考え方についてお聞かせください。また、回答にあたっては、以下を前提としてください。

<回答にあたっての前提条件>

- ・ B-2 街区、B-3 街区の両街区が対象となることを前提にご回答ください（以下、B-2 街区、B-3 街区の両街区を「対象地」といいます。）。
- ・ 対象地のうち、B-2 街区は再開発等促進区を定める地区計画の区域に含まれています。現時点では、地区整備計画は定められていませんが、本調査の回答にあたっては、当制度の活用を前提としてください。一方、B-3 街区については、再開発等促進区を定める地区計画の区域には含まれておりません。
- ・ 現時点で、現庁舎のうち本庁舎・議会棟・第三庁舎の建物は、庁舎機能の新庁舎への移転後に解体されることとなっていますが、第二庁舎建物の庁舎機能移転後のあり方は未定となっています。本調査の回答にあたり、B-3 街区の活用において、第二庁舎建物を存置・活用するか、解体を前提とするかは、回答者側で設定してください。
- ・ 区では、対象地の両街区で一体的な活用事業が展開され、「品川区庁舎跡地等の活用に関する検討報告書」（区の HP 参照）の活用テーマや重視する視点の実現が図られることを目指しています。また、効果的な利活用や事業手法を検討することで、区民負担の軽減の実現も目指しております。このような区の意向も踏まえ、回答をお願いいたします。

(1) 対象地全体の開発イメージについてお伺いします。

- ① 貴社が対象地の活用を行う場合、想定する対象地全体のコンセプトや開発・活用の考え方、対象地の各街区での導入施設の用途構成、容積率（各街区の開発ボリューム）、評価容積率設定の考え方・方法（再開発等促進区を想定）について、お聞かせください。また、現時点で想定する各機能や施設毎に配置フロアや面積規模感についてもご回答ください。

対象地全体のコンセプトや開発・活用の考え方：

対象地の各街区での導入施設の用途構成：

容積率（各街区の開発ボリューム）：

評価容積率設定の考え方・方法（再開発等促進区を想定）：

各機能や施設毎の配置フロアや面積規模感：

② 再開発等促進区の都市計画変更の進め方についてお伺いします。

B-2 街区での再開発等促進区の活用にあたり、現時点では、跡地活用を行う事業者の公募前に区で当該都市計画の変更に係る都市計画決定を行い、それを提案条件として公募を行うことを想定しています（事業開始後に事業者が再度の都市計画変更を行うことを想定した提案は、可能とすることも検討中）。区の想定する都市計画変更の進め方についての懸念・課題や、他に望ましい進め方があれば、ご意見をお聞かせください。

- ③ ①で想定した開発イメージを実現するにあたり、事業者として望ましい第二庁舎の建物の取り扱い（残置して利活用／解体等）について、お聞かせください。

（２） （１）の開発イメージ等について、詳細な事項をお伺いします。

- ① 各民間開発用途に関し、事業スキームの想定（開発事業者による直営や委託、テナントへの貸し付け、区分所有権の売却等）や、懸念・課題などがあればお聞かせください。なお、建物は区が直接所有しないことを基本とします。

事業スキームの想定：

懸念・課題：

- ② 各民間開発用途に関し、収益見込み（期待される賃料単価レンジや売却・分譲単価レンジ等）をお聞かせください。

- ③ 現時点での建設工事費単価の見込みをお聞かせください。また、跡地活用の想定スケジュールに対し、工事業者の確保に係る見通し（需給の状況）についてお聞かせください。

- ④ 期待利回りレンジをお聞かせください。

（３） 跡地活用に係る事業手法についてお伺いします。

- ① 対象地の活用手法として、望ましい土地の活用手法（購入や貸付等）や、その手法が望ましい理由をお聞かせください（また、貸付等の手法を回答された方は、望ましい事業期間もお聞かせください）。なお、区では事業を通じ 200 億円の財源が得られることを指標としています（将来の地代の改定による増減は考慮せず）。

土地の活用手法：

望ましい理由：

（貸付等を回答された方）事業期間：

- ② 今後の検討のため、貸付に対するご意見もお聞かせください。対象地の活用手法が貸付となった場合、（１）で回答頂いた開発イメージの実現にあたり、区が想定する指標を踏まえ、望ましい貸付手法や条件についてお聞かせください。

- ③ 対象地の活用手法が貸付となった場合、区では、土地の貸付期間中、事業者が借地権を保有し続ける（借地権の譲渡は不可とする）ことを条件とする想定です。これに関し、懸念や課題等がありましたら、お聞かせください。

2. 導入機能についてのお考え

区では、対象地の立地条件、区の上位計画、「品川区庁舎跡地等の活用に関する検討報告書」の活用テーマや重視する視点等を踏まえて、対象地への導入機能（賑わい機能、子ども・若者向け機能、産業支援機能、福祉機能等）の検討を進める予定です。これらを踏まえて、以下についてご意見をお伺いします。

（１） 賑わい機能についてお伺いします。

- ① 庁舎跡地の活用方法として、特徴（品川区のシンボル・ここにしかないもの）を創出する賑わい機能の導入が期待されています。貴社による跡地活用の中で実現可能性が高いと思われる施設や、導入にあたっての課題をお聞かせください。なお、上位計画や区民ニーズ、地域特性から、賑わい機能の方向性として以下の観点が挙げられており、検討の際の参考としてください。

＜参考＞

- ・区民が誇りを感じるシンボルを生み出し、品川らしい魅力が発揮する
- ・高い集客効果で来街者を増やし、地域経済を活性化する
- ・文化や芸術で区民の日常生活に潤いと刺激を与える
- ・可変性を持って変化する独創性に柔軟に対応する
- ・商業が集積する大井町との親和性がある

実現可能性が高いと思われる施設：

導入にあたっての課題：

- ② 賑わい機能として想定される施設の規模・配置イメージ・事業スキーム（開発事業者による直営や委託、テナントへの貸し付け、区分所有権の売却等）についてお聞かせください。

施設：

規模：

配置イメージ：

事業スキーム：

（２） 子ども・若者向け機能についてお伺いします。

- ① 庁舎跡地の活用方法として、子ども・若者の居場所や体験・挑戦ができる場所づくりが期待されています。貴社による跡地活用の中で、子ども・若者向け機能として導入が考えられる施設について、現時点での想定をお聞かせください。

- ② 子ども・若者向け機能の規模・配置イメージ・事業スキーム（開発事業者による直営や委託、テナントへの貸し付け、区分所有権の売却等）についてお聞かせください。

施設：

規模：

配置イメージ：

事業スキーム：

（３） 産業支援機能についてお伺いします。

- ① 貴社による跡地活用の中で産業支援機能を検討する場合、品川区及び跡地周辺のどのような特徴に着目することが考えられるか、ご意見をお聞かせください。

- ② 貴社による跡地活用の中で、産業支援機能として導入が考えられる施設について、現時点での想定をお聞かせください。
また、対象地の西側には品川区中小企業センターが立地しています（しながわ公園内）。民間事業者による産業支援機能施設と中小企業センターとの連携のあり方や方法などについて、ご意見をお聞かせください。

- ③ 産業支援機能の規模・配置イメージ・事業スキーム（開発事業者による直営や委託、テナントへの貸し付け、区分所有権の売却等）についてお聞かせください。

施設：
規模：
配置イメージ：
事業スキーム：

（４） 福祉機能についてお伺いします。

- ① 庁舎跡地の活用方法として、高齢者や障害者が暮らしやすいまちづくりが期待されています。貴社による跡地活用の中で、福祉機能として導入が考えられる施設について、現時点での想定をお聞かせください。

- ② 福祉機能の規模・配置イメージ・事業スキーム（開発事業者による直営や委託、テナントへの貸し付け、区分所有権の売却等）についてお聞かせください。

施設：
規模：
配置イメージ：
事業スキーム：

（５） 対象地全体が備えるべき機能についてお伺いします。

- ① 区では、「品川区庁舎跡地等の活用に関する検討報告書」の活用テーマである「生活環境の充実（安全で安心できるまちづくり）」や「憩いの充実（みどりの充実）」、活用にあたって重視する視点の「区民が安心して気軽に利用できる」「災害に強いまちづくり」を基に、周辺と一体となったみどりの充実や防災性の向上について検討しています。対象地全体として、みどりの充実や防災性向上を図るためのアイデアがあればお聞かせください。

- ② 対象地全体の活用の際し、「みどり」「防災」のような、対象地全体として備えるべき機能（ハード・ソフトのいずれも可）について、ご意見をお聞かせください。

3. 周辺地区および品川区全体への波及効果についてのお考え

導入する民間施設が、新庁舎整備や広町地区開発とどのような相乗効果を生み、大井町駅周辺地区および品川区全体にどのような波及効果を生むのか、お考えをお聞かせください。（周辺エリアの機能と連携できる要素や、導入機能ごとの波及効果等、可能な範囲で具体的なイメージをお聞かせください。）

4. 現時点で想定している各種条件・スケジュールに対するご意見・ご要望等

現時点で区が想定している各種条件についてお伺いします。

（１） 各街区の活用に係る制約条件についてお伺いします。

- ① 接続道路と B-2、B-3 街区の GL は、場所により相当の高低差が生じる想定です。接道の取り方、低層部の使い方、駐車場の配置・台数、車両アクセスの取り方などの想定や懸念・課題などがあればお聞かせください。

接道の取り方、低層部の使い方、駐車場の配置・台数、車両アクセスの取り方などの想定：
懸念・課題：

- ② B-2 街区及び B-3 街区において、一時的に区画整理事業の工事ヤード等として活用される予定です。留意点や要望等、があればお聞かせください。

- ③ B-3 街区の着工可能時期が B-2 街区と 3 年程度、ずれる予定です。留意点や要望等があればお聞かせください。

（２） スケジュールについてお伺いします。

- ① 募集開始から提案書の提出まで、どの程度の検討期間があることが望ましいか、ご意見をお聞かせください。

- ② 事業者の決定から工事着手まで、どの程度の期間があることが望ましいか、ご意見をお聞かせください。

5. 区への要望事項

本事業の実施にあたり、「4. 現時点で想定している各種条件」以外で障害になりうる事項や区に期待する事項等があれば、お聞かせください。

6. 参画意向

現時点での参画意向についてお伺いします。

- (1) 本事業への参画意向について、お聞かせください。(①主要メンバー(代表企業・構成員)としての参画を検討、②事業条件次第で参画を検討、③現時点での参画意欲は無い)

- (2) (1)で①または②と回答された方にお伺いします。開発段階と運営段階の貴社の役割(実施内容)についてお聞かせください。

- (3) コンソーシアム組成について、懸念・課題などがあればお聞かせください。

7. 開発実績

市街地再開発事業や複合施設開発の施行又はこれに準じる業務の実績、公有地を活用した複合開発実績があれば、事業名、貴社の役割、開業時期、開発区域面積、延床面積、機能・施設等をお聞かせください。

多数実績がある場合は、直近の実績や、開発規模が本件に近い実績を優先してご回答ください。

詳細を別紙で提供いただくことも構いません。

以上