資料２

第２回
品川区庁舎跡地等活用検討委員会

開催日時：令和５年１１月６日(月) １４：００～

場　　所：品川区役所 議会棟６階 第一委員会室

目　次

1. 第１回検討委員会意見への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

2. 検討委員会の進め方と各調査との関係・・・・・・・・・・・・・ 4

3. 第１回ワークショップの実施結果・・・・・・・・・・・・・・・ 5

4. 公有地活用の事例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22

5. グループ討議の進め方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39

1　第１回検討委員会意見への対応

主な意見と対応方針

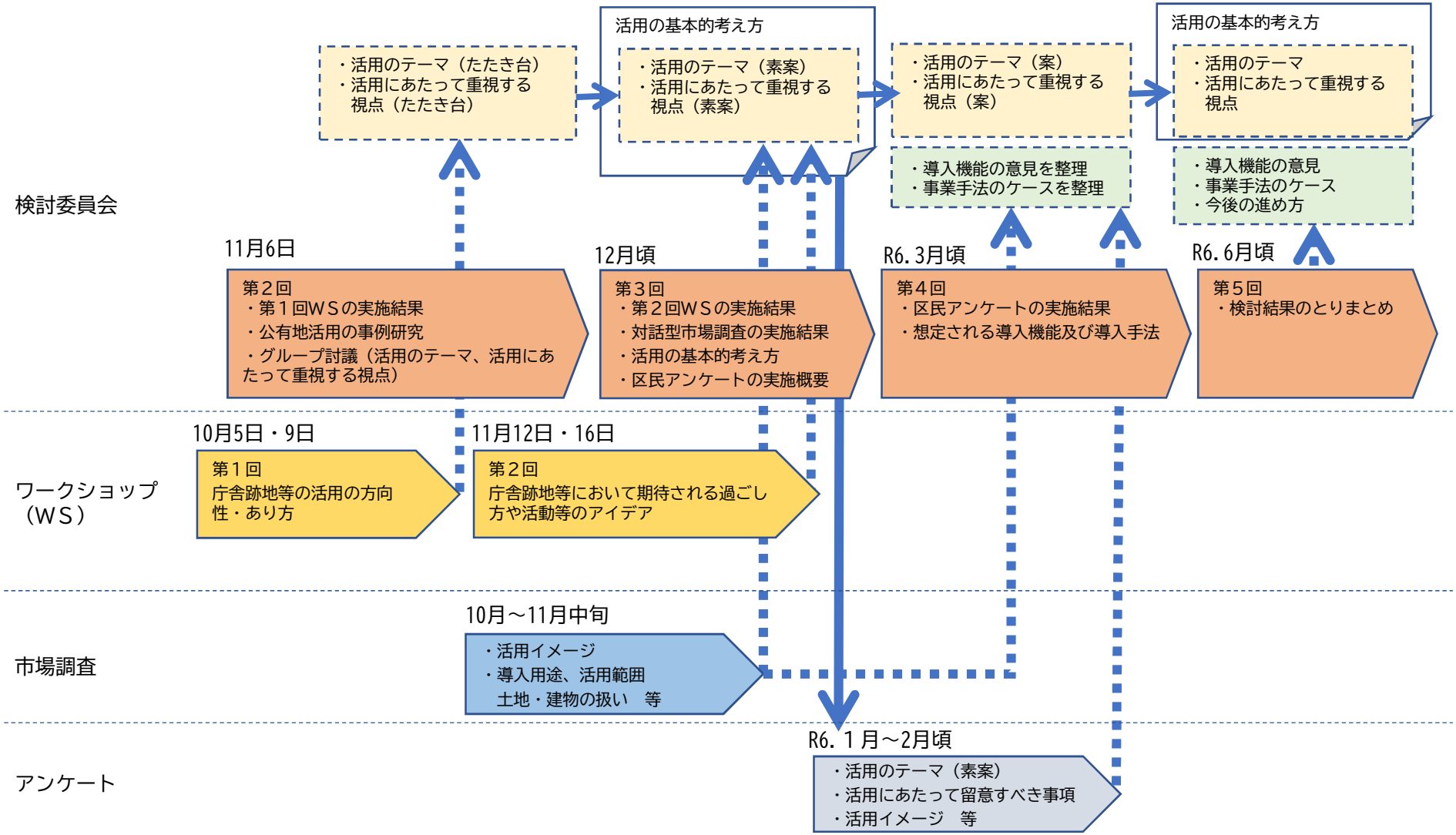
区分	主な意見	対応方針
活用のテーマ（何を叶えたいか）	・区民が主役となるまちづくり ・地域間交流、友好都市間交流の促進 ・人と人を繋ぎにぎわいを創出する拠点	・ワークショップにおける意見等も踏まえて、活用の方向性やあるべき姿を検討 （第２、３回の検討委員会でワークショップ結果を、第４回の検討委員会でアンケート結果を、それぞれ踏まえて審議）
活用にあたって重視すべき視点（何に留意するか）	・跡地活用と新庁舎整備のバランス・機能分担 ・JRによる大規模開発とのバランス・公益性 ・エリア全体のあり方、エリアマネジメント ・エリアの個性や特性を活かす ・大井町線南側への回遊・動線 ・区内既存施設との連携 ・区民ニーズと収支のバランス ・区民負担の軽減を図る方式 ・10年・20年先の区の財政 ・30年・40年後までの長期的視点 ・箱だけでなく機能や仕組みなどの形のないもの、多世代交流の仕組み	

1　第１回検討委員会意見への対応

主な意見と対応方針

区分	主な意見	対応方針
活用イメージ、導入機能（どんな場所か）	・区内外の人が集い楽しむ、子育て支援、高齢者の健康支援、老人クラブが大勢で利用、障害のある方が利用、バリアフリー、避難、地域防災、部活動の受け皿、スポーツ大会等イベント開催、子供たちが自由に体験、食文化の発信、利用範囲の柔軟性と自由度の高い多機能型施設、多目的アリーナ、ユースクリニック、精神病院・グループホーム、教育機関	・導入機能については、ワークショップやアンケートにおける意見等も踏まえて、第４回委員会において、想定される活用イメージや導入機能の意見について、整理を行う
進め方等	・検討委員会もワークショップ形式で開催可能か ・検討委員会のアウトプットに委員意見がどのように反映されるか ・事業手法の検証まで委員会で行うか ・ワークショップに子育て世代が参加しやすいようにしていただきたい	・委員会の一部をワークショップ形式とし、本日実施 ・意見内容を踏まえて、委員会の進め方と各調査との関係を本日の資料に反映 ・事業手法については、他事例や対話型市場調査の結果を踏まえ、第４回委員会において、想定される事業手法のケースについて、整理を行う ・ワークショップについては、託児サービス利用できるよう配慮
その他	・行政需要について示されていないのはなぜか	・ワークショップや区民アンケートにより跡地等に係る区民ニーズを確認した上で、行政によって対応すべき需要の整理を行う

２　検討委員会の進め方と各調査との関係



３　第１回ワークショップの実施結果

（１）開催概要

①日時・場所等

	①グループ	②グループ
日時	10月9日（月・祝）10:00～12:00	10月5日（木）18:00～20:00
場所	品川区役所第二庁舎5階251会議室	品川区役所第二庁舎6階261会議室
参加者数	18名（４班）	13名（３班）

②当日のプログラム

項目	内容
事前情報の共有	これまでの経緯、上位・関連計画、周辺の状況等
グループ討議	討議テーマに沿ってグループごとに討議 ・討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」 ・討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」 グループごとの議論内容を全体で共有
まとめ	ワークショップ全体のまとめ・講評

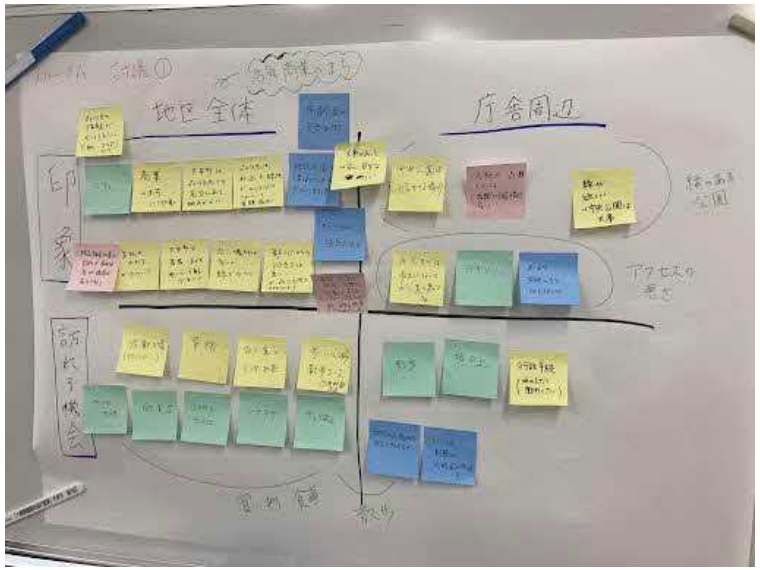
3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

①グループ（10/9）　A班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ ごちゃ ✓ 商業のまち ✓ 高台にあり眺めが良い ✓ 水辺と緑地がエリア分けされていて景観が面白い ✓ 高齢者が元気な街 ✓ 昔ながらの地元店を大切にする街 ✓ にぎやか・活気がある ✓ 買い物をするにしても、目的となる店が現在あまりない ✓ 文化のかおりが少ない ✓ 若者・子供が歩いている姿を見ることが少ない ✓ 広い場所は多いが緑が少ない ✓ 都心からのアクセスは良いが、区内のアクセスは？ ✓ 火事があった ✓ 買い物・交通に便利	✓ 中央公園は好きな場所 ✓ 店舗が混雑している ✓ 店舗に個性がない ✓ 庁舎まで歩く必要があり、遠く感じる ✓ 庁舎まで行きづらい ✓ あまり開発の手を加えないで ✓ 緑が欲しい→中央公園は大事
訪れる機会	✓ 活動の場（プール） ✓ 買い物 ✓ 友人達とランチ ✓ 散歩 ✓ ヤマダ電機 ✓ 飲食店 ✓ きゅりあん	✓ 散歩 ✓ 行政手続き



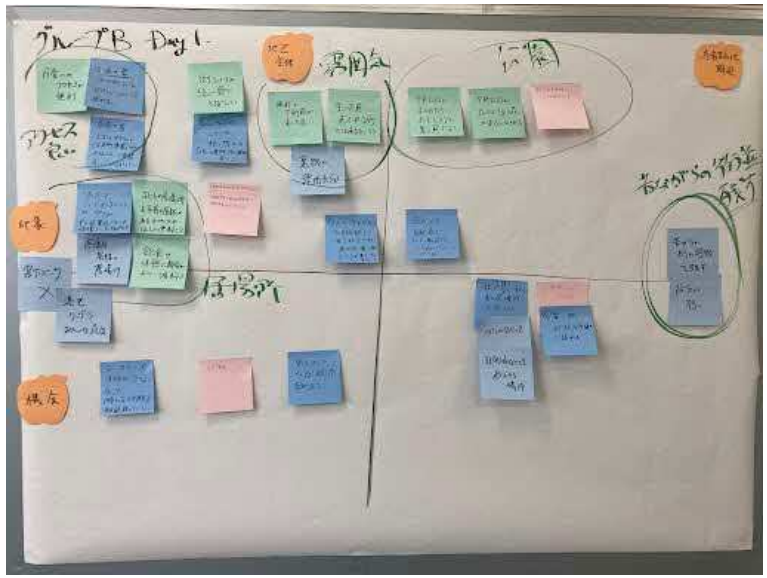
3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

①グループ（10/9）　B班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 交通の要（区内どこからでもきやすい） ✓ 街としての統一感に乏しい ✓ ごちゃごちゃしている、統一感がない ✓ ただでいられる場所が少ない ✓ 子供・高齢者の居場所となる屋根のある無料のスペースがない ✓ 飲食や休憩に都合が良い ✓ 大井町駅前は人が多く賑わっている ✓ 下神明周辺は静かな住宅街 ✓ 便利で下町感がある ✓ 生活感あふれる街 ✓ 路地の雰囲気が良い ✓ 乗換駅として通過していく人が多い ✓ 昔ながらの街の特徴が残っている ✓ 実は過疎っている（ヨーカドーにも洋服が少なくなった）	✓ 庁舎へのアクセスが便利 ✓ 中央公園に広々と緑と花があふれている ✓ 中央公園に子供たちとお年寄りと集う感じよし ✓ 広々とした公園があり、のんびりしている ✓ 道がせまく、自転車で人と車の間を通り抜ける必要がある ✓ 昔ながらの街の特徴を残す ✓ 防災に弱い ✓ 目的がなくても過ごせる場所
訪れる機会	✓ マニアックな個人商店 ✓ 生活用品の買い物	✓ 行政手続き ✓ 買い物



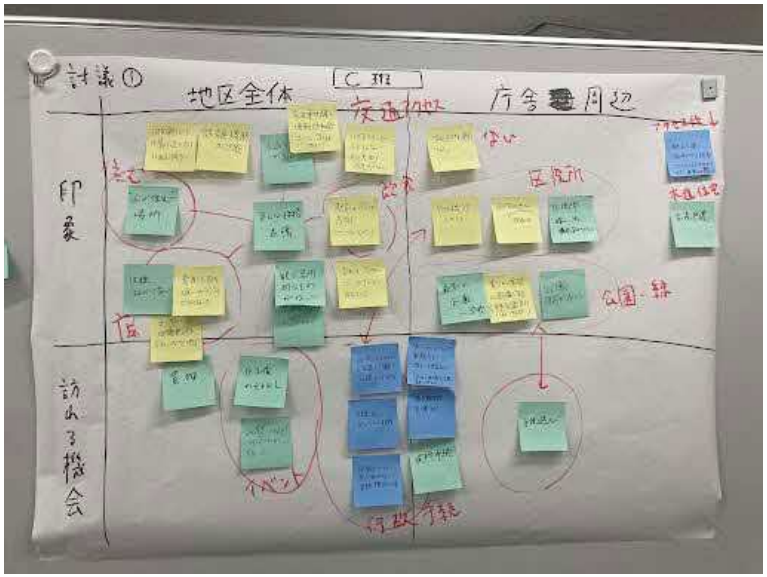
3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

①グループ（10/9）　C班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 羽田新ルートの最も近いところにある町 ✓ 公共交通機関のハブ駅 ✓ 交通利便性が高い ✓ 京浜東北線の通勤途中の駅 ✓ バリアフリーができていない（高低差あり・歩道少ない） ✓ 人が住む場所 ✓ 駅前の飲み屋街 ✓ 洗練されていない ✓ 観光名所的なものがない ✓ 歴史的なものが多い ✓ ゴミ等がありちょっと汚い	✓ 文化的な施設がない ✓ 行政機能しかない ✓ 品川区の行政の中心 ✓ 区役所が暗い・汚い・構造が分かりづらい ✓ 最高な公園 ✓ 特定の団体に配慮しすぎ（公園の利用） ✓ 公園に緑が多い ✓ 駅から遠い ✓ 木造戸建て ✓ 渡り廊下が不便
訪れる機会	✓ 買い物 ✓ 区主催の催し ✓ お祭りやイベント	✓ 中央公園で子供を遊ばせる ✓ 行政手続き ✓ 傍聴、地域のみなさんと共通する願いを提出する



3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

①グループ（10/9）　D班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 南大井からの交通が不便 ✓ 航空機の音がうるさい ✓ 便利だが特徴がなくつまらない街 ✓ 文化的な楽しみがない ✓ 文化的に貧しい ✓ 友人と食事をしようと思えるような店舗がない ✓ 商業施設が多く、買い物に便利 ✓ 商業地域 ✓ 駅前は飲み屋が多い ✓ 交通の便が良い ✓ 地震に弱そう ✓ 家賃が高い	✓ 中央公園は良い場所 ✓ 人が集まるものがない ✓ 飲食店は駅前より弱い ✓ 公園が広いが何もない
訪れる機会	✓ お祭り ✓ 芸術発信（野外ステージ・絵画展） ✓ 教育（品川翔英、青陵） ✓ 癒し（お風呂の王様） ✓ 家族との食事 ✓ 買い物 ✓ 友人との食事 ✓ 通院 ✓ 乗り換え	✓ 行政手続き ✓ 中央公園の利用

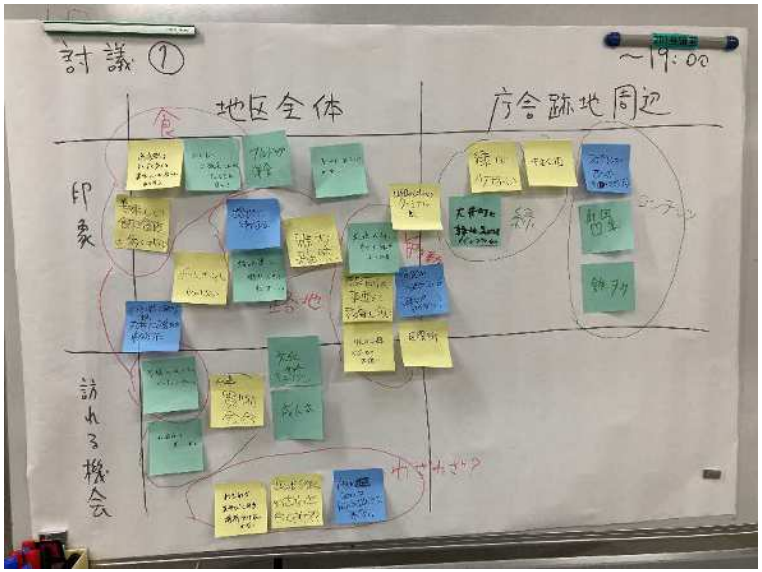
3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

②グループ（10/5）　A班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 商店街はよくよく歩くと美味しい飲食店がありそう ✓ 安くておいしい飲食店が多い ✓ 美味しい飲食店は多くない ✓ 子供が多い ✓ お洒落じゃない ✓ 路地裏に味がある ✓ 路地裏に街灯が少なく少し怖い ✓ 雑多雑然 ✓ ターミナル駅 ✓ 坂道が多く歩きや自転車だと大変 ✓ 駅前を東西に移動しづらい ✓ 線路で街が分断されている ✓ りんかい線はベビーカーが不便	✓ 緑が少ない ✓ 中央公園がある ✓ 以前はスポルや劇団四季があった ✓ 大井町に緑は足りている、メインではない
訪れる機会	✓ 学校の友人と打ち上げ ✓ 買い物 ✓ 文化センターきゅりあん ✓ わざわざ遊びに来る場所じゃない ✓ 近いから行くが、わざわざ行くことはない ✓ 他の区からわざわざ行くことはない ✓ 成人式	✓ 区役所



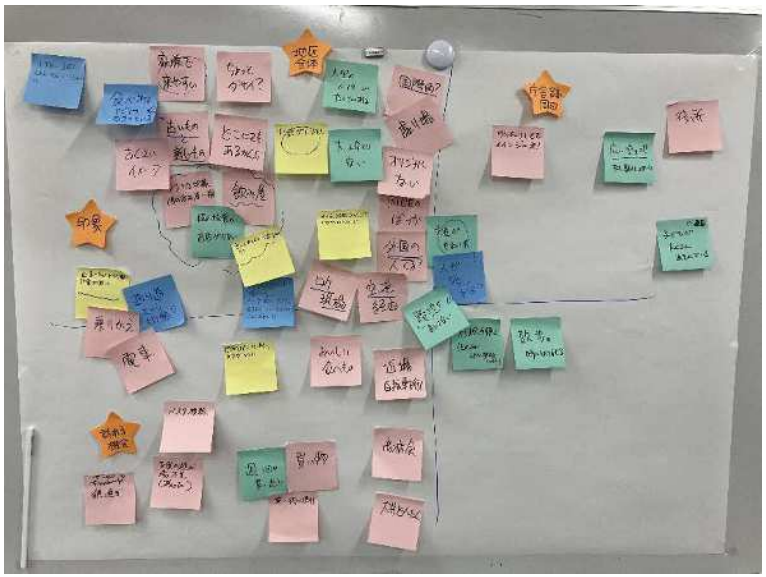
3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

②グループ（10/5）　B班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 家族で来やすい ✓ 古いものと新しいものがある ✓ 古臭いイメージ ✓ 飲み屋 ✓ 個人経営のお店が多い ✓ ちょっとダサい ✓ あまり印象がない ✓ 通り道 ✓ 乗り換え駅 ✓ 人が集まらない ✓ 大崎・五反田と比べ静かなイメージ ✓ 道が狭い ✓ オリジナルがない ✓ 同じものが多い ✓ 空港の経由地	✓ ゆったりしてて良い ✓ 広い空き地 ✓ 駅から少し遠い ✓ 子供がたくさん遊んでいる ✓ 歩道が狭い
訪れる機会	✓ 買い物 ✓ 目的地はあまり思いつかない ✓ 食事 ✓ 商店街 ✓ 大井どんたく ✓ 乗り換え	✓ 散歩のときに通り過ぎる ✓ 行政手続き



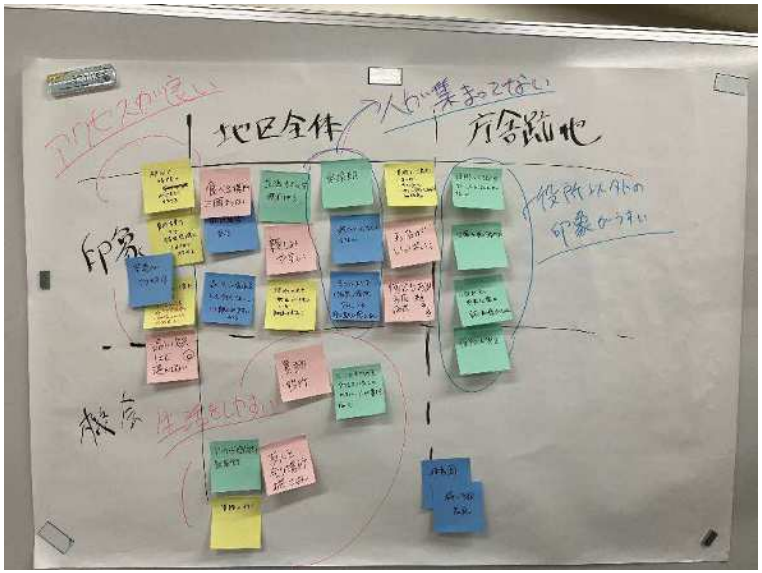
3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

②グループ（10/5）　C班

	地区全体	庁舎跡地周辺
印象	✓ 都心に時間をかけずに行ける ✓ 羽田空港までのアクセスが良い ✓ 交通アクセスが便利 ✓ 品川駅ほど混んでいない ✓ 食べる場所に困らない ✓ 品川に流れる人も多くない ✓ 飲み屋はある ✓ 生活するには便利 ✓ 親しみやすい ✓ 昭和のよき町並みが残っている ✓ 乗換駅 ✓ 遊びに来ることはない ✓ 買い物に便利 ✓ お店がいっぱい ✓ お店・病院等、生活する上で何でもある	✓ 役所にくるだけで、人の流れがない ✓ 公園を知らなかった ✓ 役所がある
訪れる機会	✓ 買い物 ✓ 友人と会う場所、お茶・ごはん ✓ アーケード商店街 ✓ 保育園	✓ 行政手続き



3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」

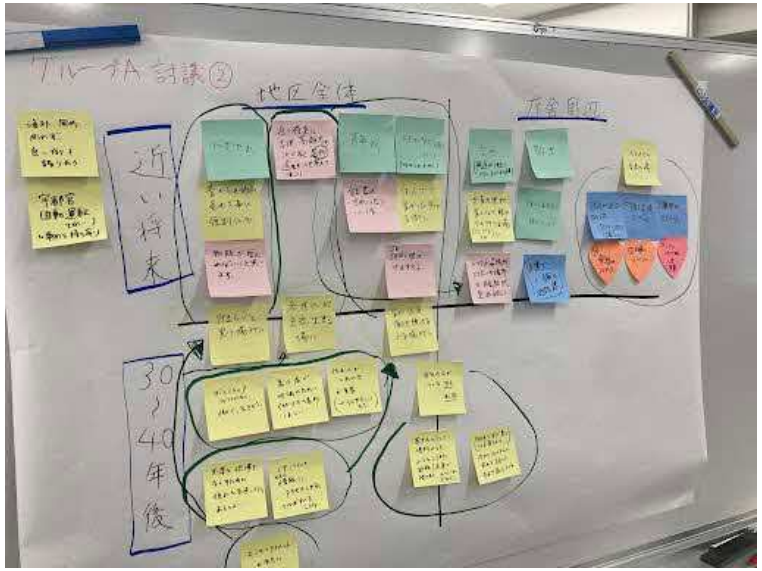
①グループ（10/9）　A班

地区全体

- ✓ にぎやか
- ✓ 昔ながらの地域色を大事に便利にも
- ✓ 物販が増えればいいと思います
- ✓ 子供・高齢者のことだけでなく、若者達のことも考えてほしい
- ✓ 外からの人が行かなくてもいい
- ✓ 舗道がきれいならいいな
- ✓ 住んでいて良かったと思える街に
- ✓ JR大井町駅がせまずぎる
- ✓ 各世代が交流できる場に
- ✓ 行きたいと思う場所に
- ✓ 皆が住み・働き続けられる場所に
- ✓ 高齢者が地域のために働ける場所が欲しい
- ✓ 住む人が幸せなが重要
- ✓ ITによって街の情報にアクセスしやすい街
- ✓ 不要な渋滞をなくすために、便利な交通システムがあるとよい
- ✓ エンターテインメントのまちに
- ✓ 海外・国内問わず良い例を語りあう
- ✓ 宇都宮（自動運転とか）の事例を持ち寄り
- ✓ 巨大ビルを増やすよりも、小さな入りやすい建物

庁舎跡地周辺

- ✓ 人と人との交流の場
- ✓ 活気が出るための工夫
- ✓ 物々交換スペース
- ✓ 趣味のスペース
- ✓ 楽器のスペース
- ✓ お祭り・イベント
- ✓ ステージやイベント会場がある場所
- ✓ 保護犬・猫の施設
- ✓ たくさんの木々が生い茂る場所
- ✓ 交通の便がよくなり、誰でも行ける場に
- ✓ 空地、用途が決まっていないスペースも必要
- ✓ ドッグラン・スケボーの場所を庁舎跡地に是非欲しい



３　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」

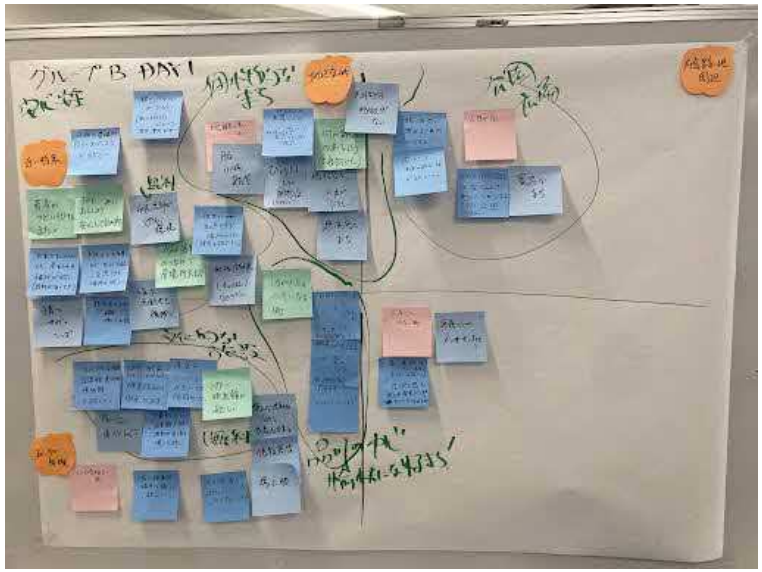
①グループ（10/9）　B班

地区全体

- ✓ 子供の居場所が欲しい
- ✓ 駅のバリアフリーが少ない
- ✓ 若者が集い、働けるまち
- ✓ 子供、お年寄り共に安心して暮らせるまち
- ✓ 世代を超えて交流できる場所が欲しい
- ✓ お金を払わなくても居られる場所が欲しい
- ✓ 障害者の人が働ける街
- ✓ 元気な高齢者を後押し
- ✓ 市民活動がしやすい環境
- ✓ 物品販売店がほしい
- ✓ 個性的な店が欲しい
- ✓ 何か特徴のある街
- ✓ 庶民的なまち
- ✓ 子育て世代のニーズ
- ✓ 文化的な場所、図書館、美術館、博物館がほしい
- ✓ 障害者福祉の拠点が欲しい
- ✓ 武蔵野プレイス（図書館と市民の活動や交流の場）がほしい
- ✓ シアターが欲しい
- ✓ 港区リーブラのような施設が欲しい
- ✓ レトロ感が残る街
- ✓ 今の渋谷みたいな街
- ✓ 心が豊かになる街

庁舎跡地周辺

- ✓ 緑・自然が多い場所
- ✓ 子供の遊び場が欲しい
- ✓ 広場が欲しい
- ✓ 寛容な街
- ✓ 高層ビルのない町
- ✓ ホッとする場所
- ✓ 高い建物はもういらない。圧迫感を感じる
- ✓ 釣りバカ日誌の浜ちゃんが寝っ転がっているような公園がほしい



3　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」

①グループ（10/9）　C班

地区全体

- ✓ 障害者施設が整備され、誰一人取りこぼされない品川区
- ✓ 品川区内の交通利便性が良くなって欲しい
- ✓ 区内を行き来できるコミバスを走らせてほしい
- ✓ 23区で一番少ない福祉施設を交通に比較的便利な大井町に作って
- ✓ ちょっとずつ文化的に
- ✓ 住宅は持ち家じゃなく、公共住宅こそ
- ✓ バリアフリー化されたまち
- ✓ 歩きやすい道
- ✓ タワマンは必要ない
- ✓ 誰もが住み続けられる
- ✓ 世界から人が集まる場所
- ✓ 子育て世代・高齢者が交流できる場所
- ✓ 年齢・性別問わず人が集まれる場所

庁舎跡地周辺

- ✓ 品川区のシンボル
- ✓ 家族・友達と楽しく過ごせる場所
- ✓ 公園を核に交流
- ✓ 緑豊かな場所
- ✓ 中央公園はなくさないでほしい。品川区のみどり率は内陸部ほど少ないのですから、存続こそ
- ✓ 国際試合ができるアリーではなく、地域で活動できるスポーツ施設をつくるべき

３　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」

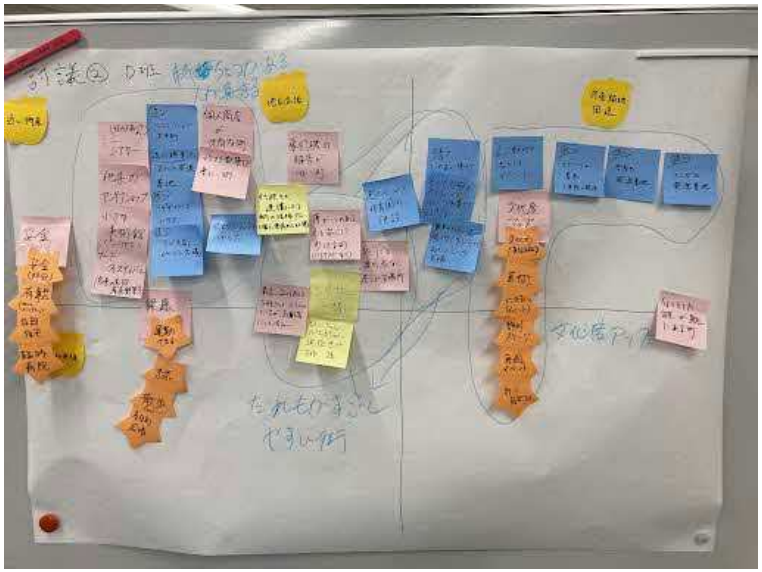
①グループ（10/9）　D班

地区全体

- ✓ 安全（防災・有事対応・仮設住宅・臨時病院）
- ✓ ミニシアター、他県のアンテナショップ、小さな美術館、フードフェスティバル
- ✓ デザイナーズハウス
- ✓ ラジオ局・イベント広場
- ✓ シリコンバレー大井町
- ✓ 文化の発信地
- ✓ 有名飲食店の誘致
- ✓ 個人商店が元気な町
- ✓ ぶらぶら散策して楽しい街
- ✓ 健康（運動・緑・散歩・多目的広場）
- ✓ 品川区は子どもには力を入れているが、高齢者には冷たい
- ✓ 行政との連携により街の活性化
- ✓ 飛行機の騒音がない町
- ✓ 障害のある方も安心して歩ける街
- ✓ 三世代一緒に
- ✓ 一人でも疎外感なく居られる場所

庁舎跡地周辺

- ✓ 運動ができる場所
- ✓ 老人ホームと保育園の併設
- ✓ 広い敷地を活かしたイベント
- ✓ 文化度アップ（美術館・芸術・にぎわい・野外ステージ）
- ✓ 音楽の発信基地
- ✓ 漫画の発信基地
- ✓ ちょっとした自然が身近にある町
- ✓ 子育てしやすい場所
- ✓ 無料で子供が遊べる場所（おむつ・ミルク完備）



３　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」

②グループ（10/5）　A班

地区全体

- ✓ 外部の人でなく、地元の人のまち
- ✓ 立ち止まりたくなる街
- ✓ 久しぶりに行きたいと思える場所
- ✓ ふらっといける場所
- ✓ CSR的に協力できる場も
- ✓ 品川区全体で役割を分けたらいいと思う
- ✓ イノベーションが生まれる仕掛け
- ✓ 企業だけでなく区民をPR
- ✓ 企業力のアップ
- ✓ 子供が元気よく遊べる街
- ✓ 子供の遊び場がある街
- ✓ 品川区の中心
- ✓ 疲れても元気が貰える街

庁舎跡地周辺

- ✓ フリースペース
- ✓ 入りやすい区役所
- ✓ 集まれる場所がたくさんほしい
- ✓ 市民活動・協働の施設
- ✓ 今までになかった公共施設
- ✓ 商業より文化の街
- ✓ 空が広い街
- ✓ 気分転換できる公園
- ✓ リラックスできる場所
- ✓ 多世代が交流できる場所
- ✓ 交流サロン

３　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」

②グループ（10/5）　B班

地区全体

- ✓ 伝統・文化
- ✓ 文化継承の練習の場の提供・確保
- ✓ お寺があると良い
- ✓ 路地は活かしてほしい
- ✓ 隠れた名店がある町
- ✓ 帰り道に立ち寄ると楽しい街
- ✓ 商店会とのコラボ
- ✓ レトロな街並みが残る街
- ✓ 子供にとって安全な街
- ✓ 駅前にスポーツ応援ができるアリーナが欲しい
- ✓ エンタメ体験
- ✓ 買い物だけじゃない場所
- ✓ 色々なにぎわい、楽しみ方ができる
- ✓ 新旧の共存

庁舎跡地周辺

- ✓ 多世代交流ができる場所
- ✓ フリーマーケット
- ✓ 和太鼓専用ホール・スペース
- ✓ 文化を前面に
- ✓ 学生の和太鼓全国大会
- ✓ 和太鼓のコンサート・発表会
- ✓ 海外ゲストの和太鼓ワークショップ
- ✓ 海外の方が来たい聖地
- ✓ 和太鼓を軸に
- ✓ 広場や空き地ではなく活動のある建物
- ✓ 区にお金が入るような施設
- ✓ ファミリー向けベッドタウン
- ✓ 高層ビル＋避難場所

３　第１回ワークショップの実施結果

（２）得られた意見（各グループの討議成果）

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」

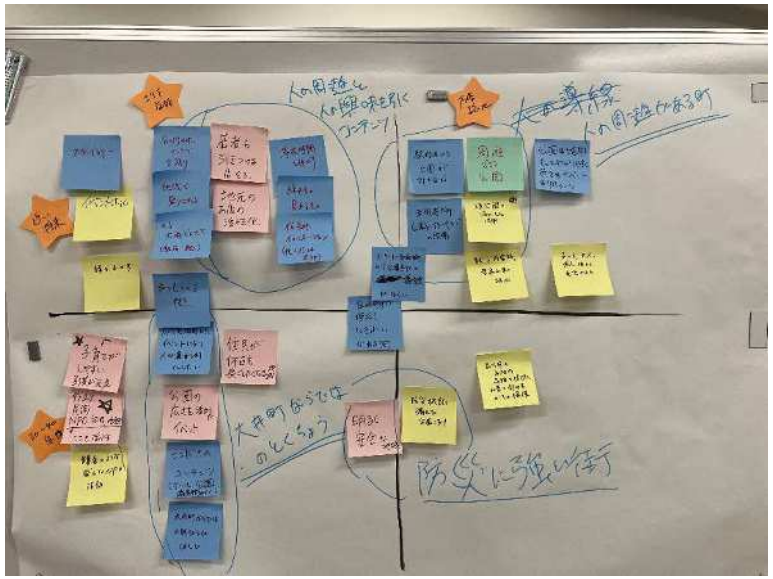
②グループ（10/5）　C班

地区全体

- ✓ 若者を引き付ける店ぞろい
- ✓ 地域で盛り上がるお祭り
- ✓ スタンプラリー
- ✓ イベントホール
- ✓ 地元のお店の活性化
- ✓ 滞在時間を伸ばす
- ✓ きてもらえる街
- ✓ 子育てがしやすい街
- ✓ NPO・市民活動も活性化
- ✓ ここだけのコンテンツ
- ✓ 大井町ならではの特徴が欲しい
- ✓ 明るく安全な地域
- ✓ 休日も過ごしたくなる街

庁舎跡地周辺

- ✓ 緑の多い場所
- ✓ 公園利活用（もっとわかりやすく色々なイベント・利用シーン）
- ✓ 公園の広さを活かしたイベント
- ✓ 防災機能を備えた公園
- ✓ 区内のものを提供するお店
- ✓ 駅から公園までの導線が欲しい
- ✓ 周遊できる公園
- ✓ 来街者向けのアリーナ
- ✓ 公園を活かした活用
- ✓ 多世代が交流できる場所



３　第１回ワークショップの実施結果

（３）総括

討議テーマ１「大井町駅周辺地区について、どのような印象を持っているか、どういう機会に訪れるか」

＜地区全体＞

生活するには便利だが、
目的地として訪れることは少ない

活気がある

生活に便利

地域内の移動がしづらい

特徴がない

統一感がない

アクセスが良い

古い

＜庁舎跡地周辺＞

緑が多く子育て世代も利用
するが、行政手続き目的が多い

区役所しかない

緑豊か

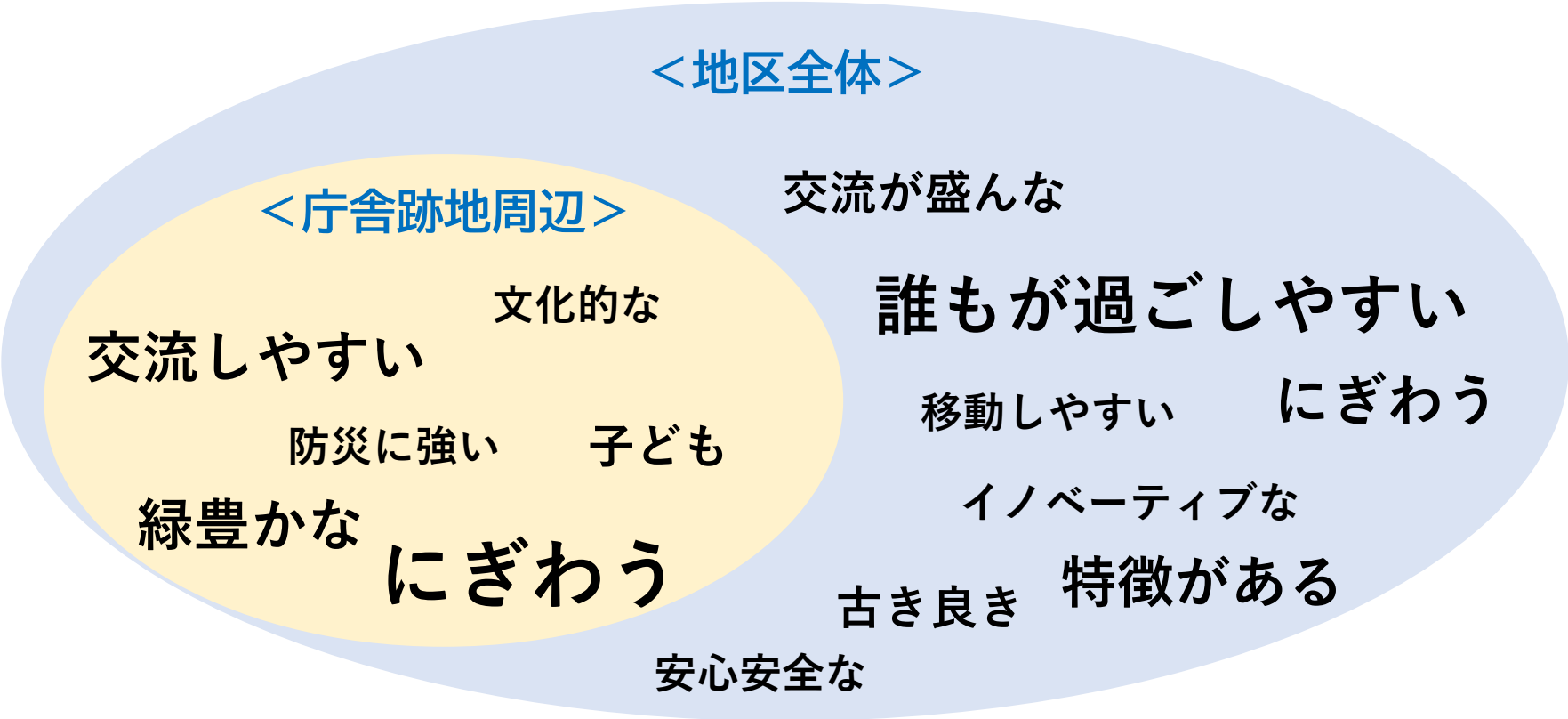
行きづらい

わざわざ行かない

３　第１回ワークショップの実施結果

（３）総括

討議テーマ２「30年、40年後、どのような場所であってほしいか」



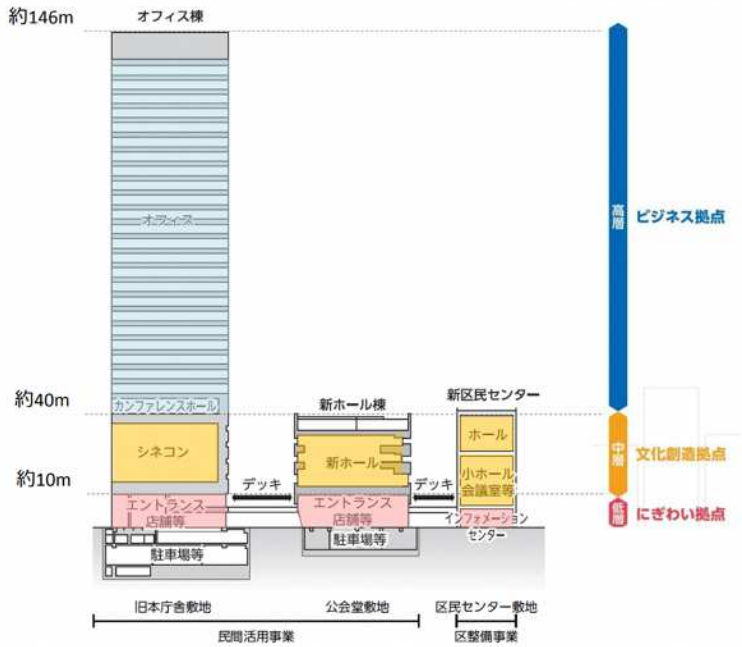
4　公有地活用の事例

第１回ワークショップ等の実施結果を踏まえて想定される活用のテーマごとに、都内等における事例を整理

活用のテーマ（目的・狙い）	事例名
にぎわいの創出	（１）豊島区庁舎跡地活用事業（豊島区） （２）横浜市旧市庁舎街区活用事業（横浜市） （３）都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（東京都） （４）横浜市新市庁舎商業施設運営事業（横浜市）
定住・地域交流の促進	（５）都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）（東京都） （６）出石小学校跡地整備事業（岡山市） （７）中央区第二中学校跡地活用事業（中央区）
財政支出の抑制	（８）淀橋第二小学校跡地活用事業（新宿区）

4　公有地活用の事例

（１）豊島区庁舎跡地活用事業（1/2）【にぎわいの創出・財政支出の抑制】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・新庁舎への移転を契機として、旧庁舎敷地を民間活用し、にぎわい拠点、文化拠点を創出するとともに、新庁舎整備費の財源を生み出すことを目指す
事業の概要	・旧本庁舎敷地と公会堂敷地に定期借地権を設定し民間事業者に貸付、民間事業者が官民複合施設を整備した後、区が新ホール部分を取得
イメージ図等	
面積	・敷地面積：6,689㎡ ・延床面積：80,260㎡

旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会資料を基に作成

４　公有地活用の事例

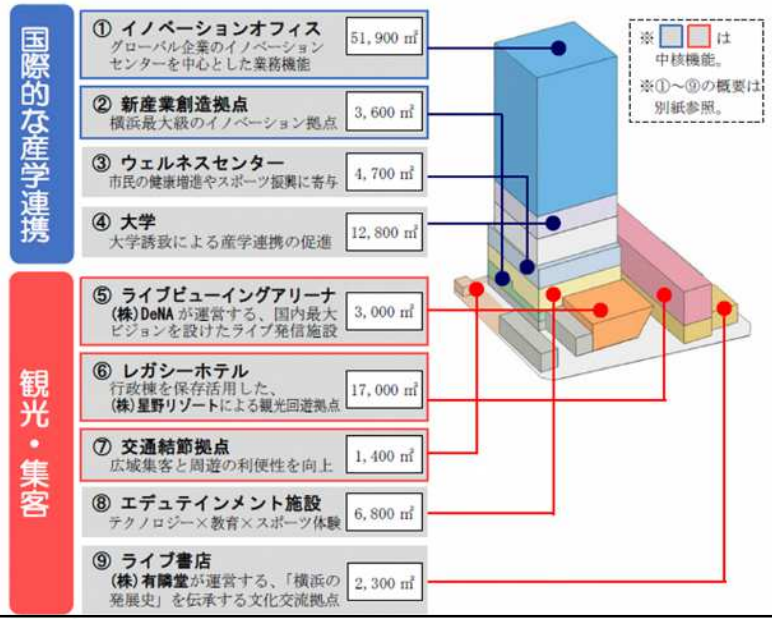
（１）豊島区庁舎跡地活用事業（2/2）【にぎわいの創出・財政支出の抑制】

項目	内容
活用コンセプト	新たな文化にぎわい拠点の形成
導入機能	・民間施設：オフィス、シネマコンプレックス、ホール、ライブ劇場、スタジオ等 ・公共施設：新ホール
事業手法	区有地の貸付（76年6カ月の定期借地権設定）
事業実施による効果	・地代一括前払い分を新庁舎整備費に充てることで課題となっていた財政負担を軽減 ・隣接区有地も含めた一体的な官民複合開発とエリアマネジメントにより、池袋駅周辺の地域活性化や回遊性の向上に寄与
事業実施のスケジュール	平成20年５月　新庁舎整備方針（案）策定 平成21年11月　新庁舎整備基本計画策定 平成22年12月　新庁舎整備推進計画（案）策定 平成24年２月　新庁舎本体工事着工 平成26年３月　現庁舎周辺まちづくりビジョン策定 平成27年３月　事業の優先交渉権者決定 平成27年５月　新庁舎開庁移転 平成27年10月　旧庁舎後跡地・周辺まちづくりに関する説明会実施 平成28年３月　定期借地契約締結 平成28年～　解体 平成30年～　工事 令和２年７月　グランドオープン

旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会資料を基に作成

4　公有地活用の事例

（２）横浜市旧市庁舎街区活用事業（1/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・当該街区は希少な大規模街区であり、地区全体や都心臨海部へとインパクト・波及を与える活用が期待されていることから、地区の賑わいと活性化、都心臨海部各地区の連携と回遊性の向上、横浜らしい街並み景観の誘導を目指す
事業の概要	・当該街区の土地を民間事業者に貸し付け、民間事業者が複合施設を整備・運営
イメージ図等	
面積	・敷地面積：約16,500㎡ ・延床面積：約128,500㎡

R01.9_事業予定者決定資料を基に作成

4　公有地活用の事例

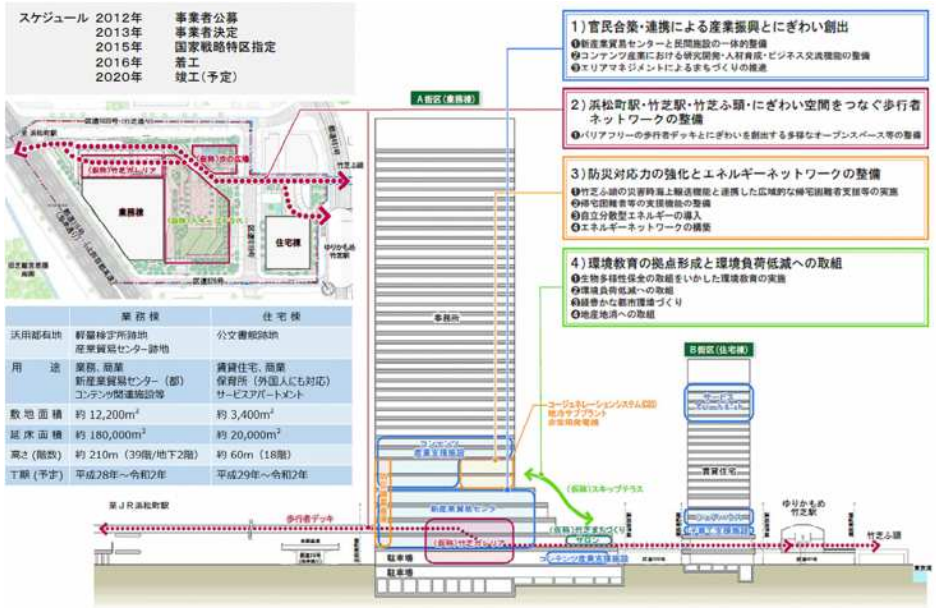
（２）横浜市旧市庁舎街区活用事業（2/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用コンセプト	国際的な産学連携、観光・集客の拠点の形成
導入機能	・民間施設：イノベーションオフィス、新産業創造拠点、ウェルネスセンター、大学、ライブビューイングアリーナ、レガシーホテル、交通結節拠点、エデュテインメント施設、ライブ書店
事業手法	市有地の貸付（78年間の定期借地権設定）
事業実施による効果	みなとみらい21地区の開発が進み商業環境・業務環境において相対的な地位低下が課題となっていた関内・関外地区に活気を呼び込み、次世代の横浜を継承するエンターテインメントとイノベーションの拠点を形成していくことが期待されている。
事業実施のスケジュール	平成19年12月　市庁舎整備構想素案発表 平成25年３月　新市庁舎整備基本構想策定 平成30年10月　現市庁舎街区の公募に向けたサウンディング型市場調査を実施 平成31年１月　公募型プロポーザル実施 令和元年９月　事業予定者決定 令和２年12月　基本計画協定・定期借地権契約・建物売買契約の締結 令和３年１月～　既存建物の改修・解体工事および新築工事 令和６年度末　開業（行政棟は令和6年6月の先行開業）

R01.9_事業予定者決定資料を基に作成

4　公有地活用の事例

（３）都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（1/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・都有施設の再編整備を契機として、にぎわいの創出や回遊性の向上を図ることにより、地域の魅力を向上させ、東京の魅力を享受できるまちづくりを推進
事業の概要	・民間事業者は、計量検定所跡地と産業貿易センター跡地に、公共施設である新産業貿易センターと民間複合施設の合築ビルを整備
イメージ図等	
面積	・敷地面積：約1.5ha（東京都公文書館跡地：3,461㎡、東京都計量検定所跡地：6,166㎡、東京産業貿易会館跡地：5,990㎡）

都市再生特別地区（竹芝地区）都市計画の概要を基に作成

4　公有地活用の事例

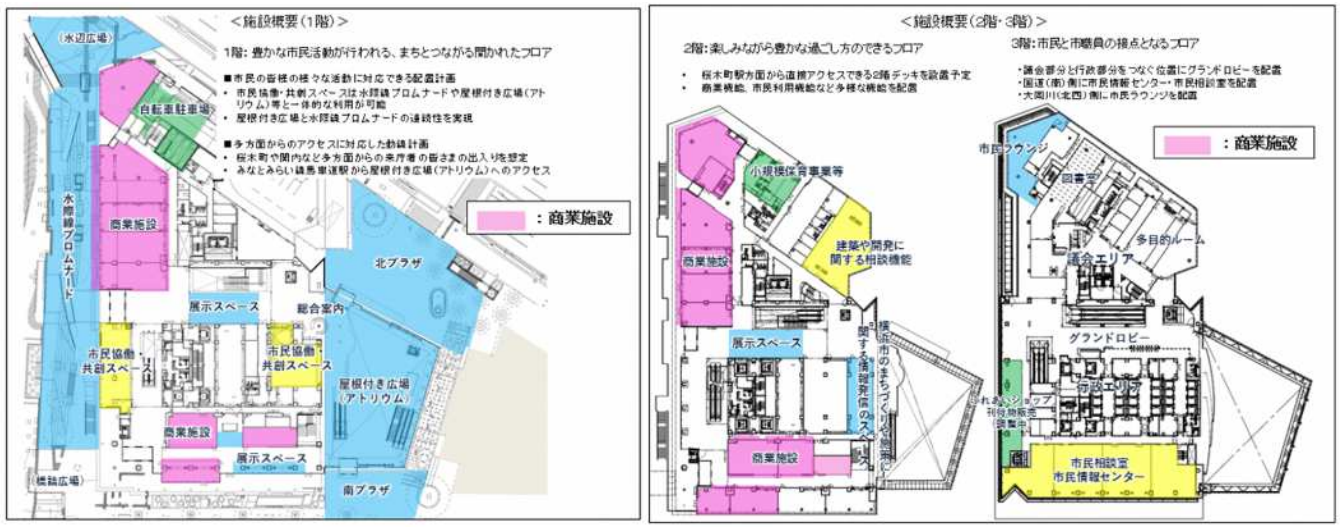
（３）都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（2/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用コンセプト	豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点
導入機能	・公共施設：新産業貿易センター ・民間施設：業務・商業・コンテンツ関連施設、集合賃貸住宅、商業施設、保育所、サービスアパートメント等
事業手法	都有地の貸付（70年+建設工事期間+除去期間の定期借地権設定）
事業実施による効果	地区の魅力向上、東京の都市再生への寄与
事業実施のスケジュール	平成22年3月　実施地区の公表 平成22年12月　事業実施方針公表 平成24年7月　事業者募集要項等の公表 平成24年10月　事業者募集要項等への質問回答書の公表 平成24年11月　提案内容に関する対話の実施 平成25年5月　事業予定者の決定 平成25年9月　基本協定締結 平成27年7月　定期借地権設定契約締結（公文書館跡地、計量検定所跡地） 平成28年5月　A街区（業務棟）工事着工 平成29年2月　定期借地権設定契約締結（産業貿易センター浜松町会館跡地） 平成30年4月　B 街区（住宅棟）工事着工 令和2年5月　A街区（業務棟）工事竣工 令和2年6月　B街区（住宅棟）工事竣工、全施設整備完了（業務棟・住宅棟） 令和2年9月　開業

都市再生特別地区（竹芝地区）都市計画の概要を基に作成

4　公有地活用の事例

（４）横浜市新市庁舎商業施設運営事業（1/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・当該地区が「まちの結節点」に位置していることから、低層部に屋根付き広場（アトリウム）や商業施設といった市民利用機能を配置し、まちのにぎわい・活力の創出や来訪者等の利便性の向上等を目指す
事業の概要	・専門的な運営のノウハウを有する民間事業者に、建物を貸付けテナント募集等を含めて実施させることにより、商業施設の効果的なサービス提供を実施
イメージ図等	
面積	・敷地面積：13,486㎡（新市庁舎全体） ・延床面積：2,457㎡

横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者 公募要項を基に作成

４　公有地活用の事例

（４）横浜市新市庁舎商業施設運営事業（2/2）【にぎわいの創出】

項目	内容
活用コンセプト	YOKOHAMA PREMIUM PUBLIC（横浜市民が共有する付加価値の高いパブリックスペース）
導入機能	・民間施設：商業施設
事業手法	建物の貸付（開業前開発・準備＋開業後10年間定期建物賃貸借） ＰＭ業務委託契約兼定期建物賃貸借契約（パススルー型マスターリース方式）
事業実施による効果	・まちのにぎわい・活力の創出 ・来訪者等の利便性の向上 ・職員食堂を設けない新庁舎職員等への食事等の提供
事業実施のスケジュール	平成30年３月　公募要項の公開（質問受付・応募登録申込開始）・説明会 平成30年４月　質問受付終了・応募登録申込受付終了 平成30年５月　回答の公表・資格審査結果通知 平成30年６月　審査書類提出締切 平成30年７月　１次審査（書類審査）・２次審査（プレゼンテーション審査） 選考結果の通知及び公表 平成30年秋頃　2019 年度開業前ＰＭ業務委託契約の締結 令和２年６月　新市庁舎低層部商業施設オープン

横浜市新市庁舎 商業施設運営事業者 公募要項を基に作成

4　公有地活用の事例

（５）都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）（1/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・閉館した東京都児童会館の歴史を踏まえた育成機能の導入、旧渋谷小学校の体育館が果たしてきた地域コミュニティ形成に寄与する空間や美竹公園の再整備、高度な防災機能の整備により、あらゆる人々を引き付け新たな魅力を創造し、人の流れを地域に呼び込み、多世代が交流できる、出会いと成長の拠点を形成することを目指す ・加えて、あらゆる多様性とその多様性をエネルギーに変えることにより、「ちがいをちからに変える街」の実現を目指す
事業の概要	・東京都児童会館の継承や美竹公園の立体都市公園化などを要件として、民間事業者を公募し、選定された民間事業者に貸し付け、民間事業者が複合施設を整備・運営
イメージ図等	
面積	・敷地面積：9,670.81㎡ ・延床面積：46,577.46㎡

渋谷区ホームページ「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業」を基に作成

4　公有地活用の事例

（５）都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）（2/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用コンセプト	Mitake Link Park：ヒト、モノ、コトを結ぶ『共生、共創、共育』の場
導入機能	・公共施設：公園（憩いの場及び災害時の一時集合場所としての再整備）、休息施設 ・民間施設：創造文化教育施設、居住施設、多目的ホール、災害時の一時滞在施設 ※上記機能は、募集要項で導入すべき機能として指定
事業手法	区有地の貸付（70年+建設工事期間+除去期間の定期借地権設定） 立体都市公園制度の適用
事業実施による効果	・区の本事業の負担ゼロ（美竹公園における整備費上限価格：4億6,900万円、指定管理参考価格：年4,630万円）
事業実施のスケジュール	令和3年3月　事業実施方針の公表 令和3年5月　事業実施方針に関する質問回答書の公表 令和3年8月　事業者募集要項等の公表 令和3年10月　事業者募集要項等に関する質問回答書の公表・対話の実施 令和3年11月　対話に基づく周知事項の公表 令和4年3月　事業者予定者決定の公表 令和4年9月　基本協定締結 令和5年3月　定期借地権設定契約締結 令和6年度　建設工事の完成（予定）

渋谷区ホームページ「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業」を基に作成

4　公有地活用の事例

（６）出石小学校跡地整備事業（1/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・廃校となった小学校の跡地について、民間ノウハウを活用し、中心市街地活性化や定住推進等に寄与することを目指す
事業の概要	・当該用地は市の中心部に位置する貴重な土地であり、行政が保有する必要があるものの、財政支出を抑えながら、中心市街地活性化・定住推進等に寄与する施設を整備することが求められていたため、官民連携手法を導入
イメージ図等	
面積	・敷地面積：13,559 ㎡ ・延床面積：不明

出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項等を基に作成

4　公有地活用の事例

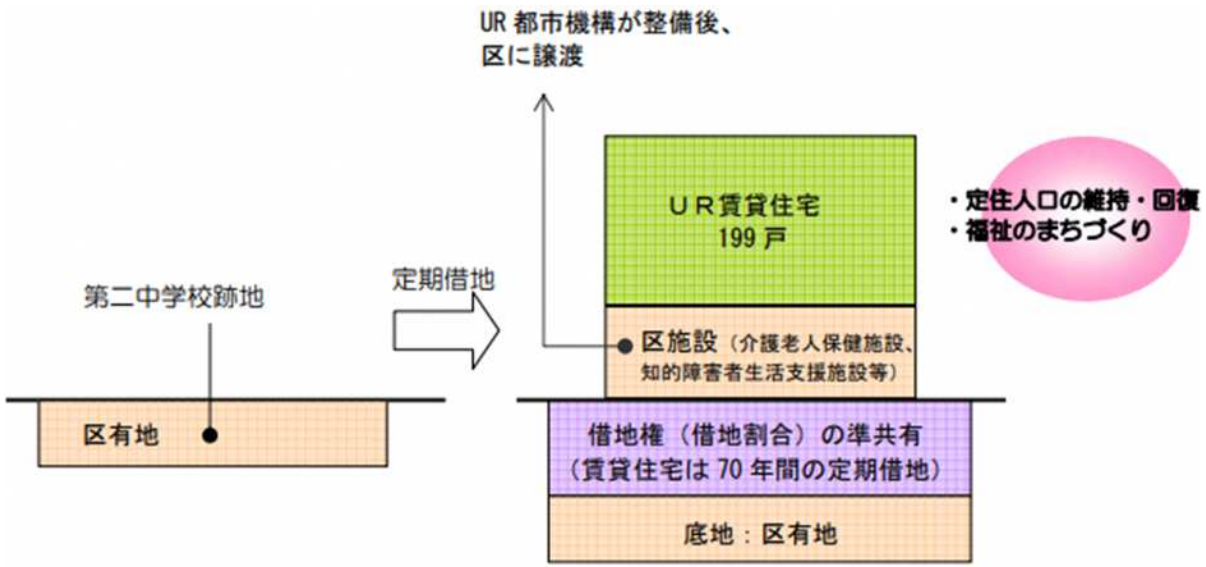
（６）出石小学校跡地整備事業（2/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用コンセプト	・多世代が交流できる多様な環境、感性豊かな子どもが育ち高齢者が生き生きと暮らせる「まち」、多くの市民が訪れ交流できる開かれた「まち」
導入機能	・公共施設：コミュニティ施設、都市公園 ・民間施設：駐車場、分譲マンション、賃貸マンション、スポーツクラブ、介護付有料老人ホーム ※上記機能は、募集要項で導入すべき機能として指定（スポーツクラブを除く）
事業手法	市有地の貸付　（54年の定期借地権設定）
事業実施による効果	・中心市街地活性化を実現 多様な世代の住民の居住や、人の流れを生む民間施設を整備したことで、中心市街地活性化を実現 ・市の経費支出を削減 岡山市は、学校施設の解体費や都市公園・コミュニティハウス等の公共施設の整備費を、賃料算定の際の土地の基礎価格から差し引くものとし、市の財政支出を抑制
事業実施のスケジュール	平成15年７月　実施方針の公表 平成15年10月　募集要項公表 平成15年12月　質疑に対する回答公表 平成16年２月　提案締切 平成16年３月　優先交渉権者決定 平成17年12月　定期借地権設定契約の締結 平成20年３月　全ての施設が完成

出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項等を基に作成

4　公有地活用の事例

（７）中央区第二中学校跡地活用事業（1/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・廃校となった中学校の跡地について、区有地のまま、賃貸住宅の供給、地域需要の高い高齢者福祉施設の整備を行い、定住人口の維持・回復を目指す
事業の概要	・民間事業者は、区施設（介護老人健康保健施設等）とUR賃貸住宅を合築により整備し、整備後、区施設は区に譲渡
イメージ図等	
面積	・敷地面積：約4,900 ㎡ ・延床面積：約29,900㎡

国土交通省資料を基に作成

4　公有地活用の事例

（７）中央区第二中学校跡地活用事業（2/2）【定住・地域交流の促進】

項目	内容
活用コンセプト	・定住人口の維持・回復　・福祉のまち
導入機能	・公共施設：介護老人保健施設、知的障害者生活支援施設、訪問介護ステーション、地域集会所 ・民間施設：UR賃貸住宅
事業手法	区有地の貸付　（70年の定期借地権設定）
事業実施による効果	・都市部における未利用区有地の高度利用 ・賃貸住宅の建設による定住人口 の維持・回復 ・地域集会所整備等による市民のコミュニティの場の提供　等
事業実施のスケジュール	平成11年12月　区・UR 都市機構間で借地及び建設事業に関する覚書の締結 平成13年３月　区・UR 都市機構間で借地及び建設事業に関する協定書の締結 平成13年11月　定期借地権設定及び施設の譲渡に関する契約の締結 平成13年12月　建設工事発注 平成16年６月　区施設オープン及びUR賃貸住宅入居開始

国土交通省資料を基に作成

4　公有地活用の事例

（８）淀橋第二小学校跡地活用事業（1/2）【財政支出の抑制】

項目	内容
活用のテーマ （主目的・狙い）	・新宿区では、長引く景気の低迷を受けて財政が逼迫する状況が続く中で、西新宿という好立地にある淀橋第二小学校跡地を活用し、少子高齢化に伴う新たな行政需要への対応を図る
事業の概要	・新たな税外収入を得る方策として、土地信託を実施
イメージ図等	
面積	・土地：3,859.62 ㎡（公簿） ・建物：地上18階、地下２階44,542.81 ㎡（延床面積）

新宿区ホームページを基に作成

4　公有地活用の事例

（８）淀橋第二小学校跡地活用事業（2/2）【財政支出の抑制】

項目	内容
活用コンセプト	安定的な収入確保及び直接経費の削減に資する土地活用
導入機能	・民間施設：オフィス25,271.40 ㎡ ショールーム872.60 ㎡ カフェ151.49 ㎡ 貸会議室307.05 ㎡
事業手法	①区は、信託銀行に土地を信託し、区は信託受益権を取得する。信託銀行は、信託目的に沿って、建設資金を金融機関からの借入金等で調達したうえ、信託された土地にオフィスビルを建設し、賃貸用のビルとして管理する。 ②信託銀行は、賃貸ビルの賃料収入等から管理運営費を差引き、さらに借入金の元利金支払分を差引いた額を毎年、区に配当する。 ③信託契約終了時に信託銀行から信託土地の返還、信託建物の引渡しを受ける。
事業実施による効果	・直接経費の削減 ・安定的な収入の確保 ・区による施設運用の監査が可能
事業実施のスケジュール	平成12年２月　土地信託受託者募集要綱発表 平成12年５～７月　土地信託受託者選定委員会（８回開催） 平成12年８月　安田信託銀行（現 みずほ信託銀行）を受託者に内定 平成12年９月　区議会において信託契約締結につき議決 平成12年12月　土地信託契約締結 平成13年10月　工事着工 平成15年８月　賃貸開始 令和５年　信託終了（予定）

新宿区ホームページを基に作成

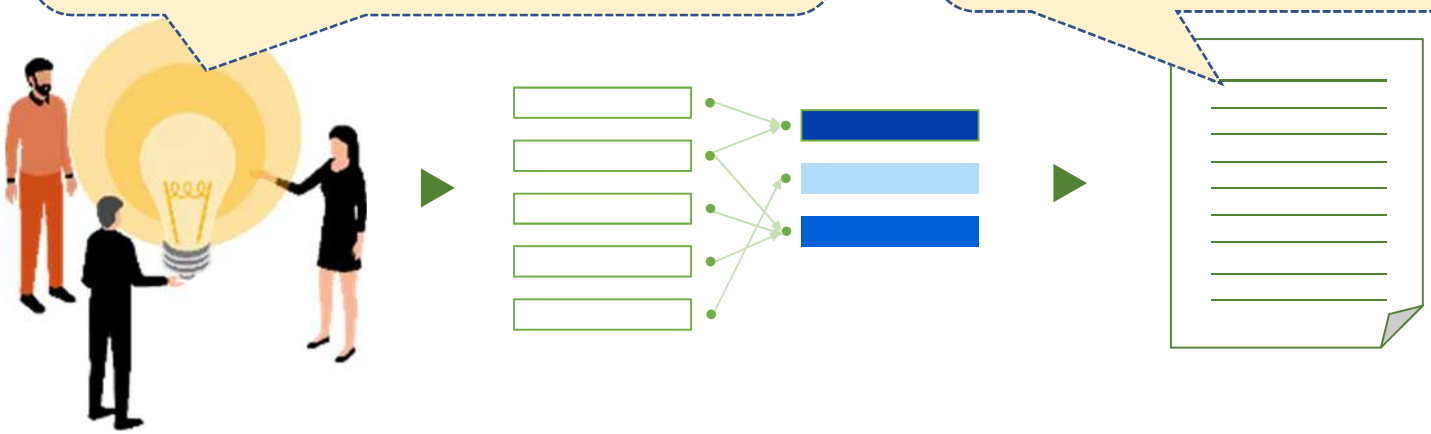
5　グループ討議の進め方（討議テーマ）

- 第１回ワークショップの実施結果や公有地活用事例を踏まえて、「活用によって何を叶えたいか」「活用にあたって何に留意するか」について、討議していただきます。
- いただいた意見は、整理した上で、本検討委員会でとりまとめる「活用の考え方」における「活用のテーマ（主目的）」や「活用にあたって重視する視点」に反映します。

✓活用によって何を叶えたいか？

✓活用にあたって何に留意するか？

・活用のテーマ（主目的）
・活用にあたって重視する視点



グループ討議　　意見の整理、検討　　「活用の考え方」への反映

5　グループ討議の進め方（討議テーマ）

- 討議テーマと今後検討する事項の関係は、以下のとおり。

活用のテーマ（主目的）
課題解決やニーズを実現するための主題
✓活用によって、何を叶えたいか？（What）
例）にぎわい創出、定住・地域交流の促進　等

ワークショップ
・どのような印象を持っているか
・数十年後どのような場所であってほしいか
・期待される過ごし方、活動等のアイデア

アンケート
・・・・・・・・・・

対話型市場調査
・活用イメージ
・事業手法
・周辺への波及効果

活用にあたって重視する視点（副次的効果）
✓活用にあたって、何に留意するか？（What）
例）財政負担の軽減、エリア全体の活性化　等

活用コンセプト
テーマを実現する上で柱となる基本理念
✓テーマをどのような切り口で実現するか？（How）
例）活気ある業務・商業等の拠点、高齢者も生き生きと暮らせるまち　等

施策・取組
コンセプトを具体化するための手法等
✓コンセプトをどのように具体化するか？（How）

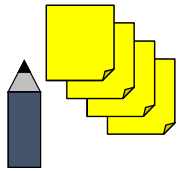
導入機能
事業手法
・・・

5　グループ討議の進め方（進め方）

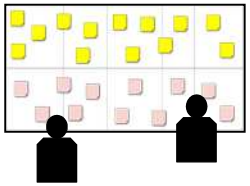
- グループ討議の進め方について、以下に示すものは一例です。
- 各班の学識委員を中心に、時間配分や進め方は各班のやり方を尊重します。

グループ討議（30分）　→　全体共有（15分）

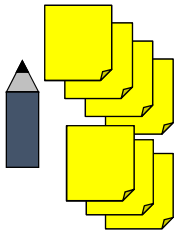
各自アイデア出し	共有	各自アイデア深堀	ディスカッション	まとめ	共有
5分	5分	2分	15分	3分	15分



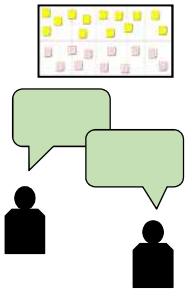
各自、アイデアを付箋に自由に記入してください。（質は問いません）



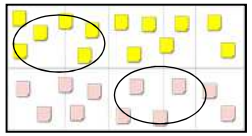
模造紙に付箋を貼って、それぞれの人のアイデアを軽く共有してください。



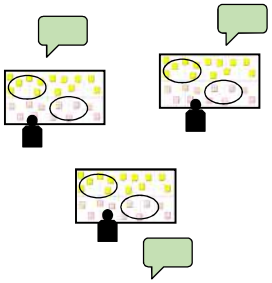
他の人のアイデアも見たうえで、さらに思いついたアイデアを追加してください。



それぞれのアイデアを発表しながら、話を膨らませて、ディスカッションを深めてください。



他のチームにアイデアをシェアすることを見据えて、チーム内の議論を少しまとめてください。



各チームのアイデアをそれぞれ３分ずつで発表してください。残りの時間で自由に発言してください。

5　グループ討議の進め方（お約束）