旧東品川清掃作業所に関する現地見学会・サウンディング調査
実施要領

令和８年 11 月 18 日
品川区企画経営部企画課

１　検討の経緯と調査の目的

区では、旧東品川清掃作業所において、令和４年度より同施設を暫定的に活用し、パラスポーツやアート活動などを通じて地域のにぎわい創出に資する施設として運営してきました。今般、令和９年度以降の活用に向け、既存建物の躯体を活用しながら地域のにぎわい創出に資する拠点の形成を目指すとともに、官民連携による民間ノウハウを活用した効率的かつ持続可能な管理運営手法について検討しています。

本サウンディング調査は、事業者との対話を通じて、施設の活用アイデア、事業スキーム、事業採算性および参画意向等を把握し、今後の事業手法、公募条件その他事業化に向けた検討の参考とすることを目的として実施するものです。

２　サウンディング調査に当たっての前提条件

（１）対象敷地の概要

住所　　：品川区東品川２－３
用途地域　　：準工業地域（敷地北側の一部は商業地域）
建ぺい率　　：60％（敷地北側の商業地域部分は 80％）
容積率　　：400％（敷地北側の商業地域部分は 500％）

＜土地＞

●敷地面積：約 6,071.46 ㎡
●車両入口部分を含む東京モノレール高架側の土地（587.79 ㎡）は東京都から借用している土地（都有地）であり、活用対象外です。
●区有地南側の約 240.93 ㎡については、東京モノレールが鉄道施設用地として使用しており、区が行政財産の使用を許可しています。

＜建物＞

●延床面積　：約 5,078.55 ㎡
●構造　　：鉄筋コンクリート造
●階数　　：地上３階地下１階建
●築年数　　：37 年（平成元年建築）

（2）基本的な考え方

活用の基本的な考え方の概要は以下のとおりです。

・対象敷地は旧東品川清掃作業所における区有地のみとし、隣接する車両入口部分を含む東京モノレール高架側の**都有地は対象外とします。**

・**既存建物は解体しません。更地利用を前提とした意見、質問等は対象外とします。**

・土地は売却せず、区が保有します。

・定期建物賃貸借契約を想定しています。

・収益事業の実施は可能とします。

・区民の福祉の向上に資する事業の実施を求めることを想定しています。

・活用用途によっては建築基準法上の用途変更が必要となる場合があります。当該手続きおよび費用負担については事業者にて対応することを想定しています。

・原則として事業者の提案事業で使用する範囲における改修工事（空調・照明・内装など）、運営等においては、事業者負担とします。

3　サウンディング調査の項目

（1）旧東品川清掃作業所の利活用について

・既存躯体を活用した施設利用のアイデア

・想定する施設機能・コンテンツ

・地域のにぎわい創出につながる手法

・事業手法・運営方法

※現躯体を活用した意見、質問等に限ります。

（2）事業実施に当たっての条件について

・必要と考える施設改修の範囲

・区に期待する支援・役割

・望ましい事業期間

・事業実施上の課題や懸念事項

（3）市場性および参画意向について

・本事業への参画意向

・参画に当たって必要となる条件

・単独または共同事業体での参画可能性

・想定される事業収支および採算性の考え方

（4）その他

・既存建物を解体し、更地を前提とした活用は対象外です。

・事業化に向けた意見・助言

4　本調査の参加要件

本事業の実施主体となる意向を有する法人または法人グループを対象とします。

5　調査のスケジュール

本調査は、以下のスケジュールのとおり実施します。

項目	実施時期
実施要領の公表	令和８年 11 月 18 日（水）
現地見学会・サウンディング調査の参加申込	令和８年 11 月 18 日（水）～11 月 25 日（水）正午まで
誓約書の提出期限	令和８年 11 月 25 日（水）正午まで
現地見学会開始時間および集合場所の連絡	令和８年 11 月 26 日（木）
現地見学会の開催	令和８年 11 月 30 日（月）
事前質問書および参考資料の配布	現地見学会当日に配布します。
事前質問書への回答提出	サウンディング調査当日に７部ご提出をお願いします。
サウンディング調査実施日時および場所の連絡	令和９年１月６日（水）
サウンディング調査（個別対話）の実施	令和９年１月 13 日（水）～１月 15 日（金）

6　現地見学会等の実施に係る手続き等

（１）現地見学会・サウンディング調査参加申込

参加を希望する場合は、別紙の現地見学会・サウンディング調査参加申込書（様式１）に必要事項を記入し、件名を【会社名・現地見学会・参加申込】として、申込先へＥメールにてご提出ください。

ア　申込受付期間

令和８年 11 月 18 日（水）～11 月 25 日（水）正午まで

※期限を過ぎた申込は受け付けません。

※参加申込書をご提出いただいた後に、サウンディング調査の日程調整を行います。

イ　申込先

「８　連絡先」のうち、本調査事務局

Ｅメール：kikaku-seisaku@city.shinagawa.tokyo.jp

（２）参考資料等の提供

参加申込を行い、かつ、誓約書を提出した事業者（以下「参加事業者」という。）に対し、現地見学会当日にサウンディング調査の事前質問書および参考資料（旧東品川清掃作業所の図面の一部）を提供します。

参考資料等の提供を希望する参加事業者は、区が指定する「誓約書（様式２）」を令和８年 11 月 25 日正午までに区に提出してください。

なお、提供を受けた参考資料等については、本サウンディング調査への参加および意見、質問等の検討以外の目的に使用してはならず、第三者への開示、提供または漏えいを行ってはならないものとします。

また、参考資料等について、複製、転載または再配布を行ってはならないものとし、本サウンディング調査終了後または区から求めがあった場合には、速やかに返却または廃棄するものとします。

（３）現地見学会の実施

以下の日程で現地見学会を開催します。

ア　実施日

令和８年 11 月 30 日（月）

※開始時間は参加事業者の担当者との間で個別に調整します。

イ　所要時間

１グループ３０分を上限とします。

ウ　見学範囲

旧東品川清掃作業所施設内の地下、１階および２階部分のうち、区が指定する場所

エ　参加人数

１グループ３名以内

※安全管理上の理由から、上限を超える人数で来場された場合は、超過人数の参加をお断りする場合があります。

オ　場所

旧東品川清掃作業所

カ　その他

① 事前に申込みを行っていない場合は、当日来場しても参加できません。

② 受付開始は、見学会開始時間の５分前から行います。集合場所は別途お知らせします。

③ 公共交通機関をご利用ください。（車両での来場はご遠慮ください。）

④ 見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。

⑤ 見学中は、区職員の指示に従ってください。

⑥ 対象施設の撮影は可能ですが、個人が特定されるような撮影および区職員が撮影を制限した場所の撮影は行わないでください。

⑦ 撮影した写真は、本事業の検討以外の目的で使用しないでください。（SNS、ホームページ等への掲載を含みます。）

⑧ 本事業に関する質問および意見等については、サウンディング調査時（令和９年１月 13 日（水）～１月 15 日（金））に受け付けます。

（４）事前質問書への回答書の提出

現地見学会当日に配布する事前質問書に対する回答を作成の上、サウンディング調査当日に７部提出してください。

※現地見学会終了後、事前質問書の電子データを送付します。

（５）サウンディング調査の実施

事前質問書への回答内容を踏まえ、サウンディング調査を実施します。

ア　実施期間

令和９年１月 13 日（水）～１月 15 日（金）

※開始時間は参加事業者の担当者との間で個別に調整します。

イ　所要時間

１グループ１時間を上限とします。

ウ　進め方

参加事業者から事前質問書への回答内容について説明いただき、その後、区との意見交換を行

います。なお、サウンディング調査には、区関連課が出席します。

会場の都合により、参加事業者からの出席者は、１グループにつき４名以内とします。

エ　場所

品川区役所会議室

※調整により、その他の場所となる場合があります。

※希望する場合は、オンラインにより実施することも可能です。

オ　その他

本調査は、参加事業者のアイデアおよびノウハウを保護するため、個別に実施します。

7　留意事項

（1）本調査に係る情報の取扱い

本調査において区から提供する資料や情報は、参加事業者限りの取扱いとし、第三者への開示等は認めません。

また、参加事業者から提供された情報は、本事業の目的のみに使用します。

本調査終了後、結果を取りまとめの上、参加事業者や回答者がわからない形で公表する場合があります。参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

なお、情報公開請求があった場合は、品川区情報公開条例に基づき対応します。

（2）参加実績の取扱い

今後、事業者選定を実施する場合において、本調査への参加実績が有利または不利に取り扱われることはありません。

サウンディング調査内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。**ただし、双方の発言ともに、あくまでサウンディング調査時点での想定のものであり、何ら約束するものではないことをご理解ください。　※なお、今後の検討状況によっては、事業者公募を実施しない場合があります。**

（3）費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（4）追加サウンディング調査への協力

必要に応じて追加のサウンディング調査（文書照会含む）やアンケート等を実施することがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8　連絡先

品川区　企画経営部　企画課 政策推進担当

〒140-8715 品川区広町 2-1-36（本庁舎５階）

電話　　03-5742-7863

ファクス　03-5742-6870

Ｅメール　kikaku-seisaku@city.shinagawa.tokyo.jp