

品川区庁舎跡地活用に関する対話型市場調査 実施要領

令和7年5月28日

品川区区長室新庁舎整備課

1 検討の経緯と調査の目的

大井町駅周辺地区のまちづくりの方向性を示すものとして、平成23年に「大井町駅周辺地区まちづくり構想」を策定するとともに、先行的にまちづくりを牽引していく広町地区の整備方針等を示す「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を令和2年に策定しました。まちづくり方針では、現庁舎敷地と新庁舎敷地を「行政機能・にぎわい集積ゾーン」に位置付け、「行政機能や賑わい機能、文化芸術機能等を集積させ、シビックコアを形成する」などとしています。

また、令和5年には庁舎跡地等における区民ニーズの把握を目的とした「庁舎跡地等活用検討委員会」を設置し、令和6年7月に委員会から区に検討報告書が提出されました。検討報告書では、区民ワークショップやアンケートの結果等を踏まえ、現庁舎跡地等の活用における「5つの活用のテーマ」と「6つの活用にあたって重視する視点」が示されています。重視する視点の中では「新庁舎整備に際する財政負担を軽減する」ことや「民間のノウハウを活用する」こと等が提案されており、民間事業者と連携した取り組みが期待されています。

今回の品川区庁舎跡地の活用に関する対話型市場調査（以下「本調査」という。）は、品川区役所現庁舎跡地（以下「庁舎跡地」という。）の活用に関して、これまでの検討経過や周辺の土地利用を踏まえた意見等をお聞きするものです。本調査は、関連する実績や知見を有する民間事業者との対話を通じ、区民ニーズを叶えることができる庁舎跡地の利活用イメージや事業手法、区民負担の軽減スキーム等を把握し、今後の官民連携事業の検討にあたっての参考とすることを目的としています。

2 対象敷地の概要

本調査の対象敷地は、「品川区役所現庁舎（本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎）」とします。当敷地は、鉄道3路線が結節する大井町駅に近接した交通利便性の高い地区であるとともに、東側には東日本旅客鉄道(株)による大井町駅周辺広町地区開発や区による新庁舎整備が進められ、区を中心核にふさわしい複合拠点の形成が進んでいます。また、西側には多彩な施設を備え幅広い世代が利用するしながら中央公園や産業支援・活性化の場として活用されている中小企業センターといった区有施設が位置しています。以上の立地特性を踏まえた提案をお願いいたします。詳細は、事業概要書を参照してください。

3 サウンディングの項目

- ①庁舎跡地全体の開発のあり方
- ②導入機能
- ③周辺地区および品川区全体への波及効果
- 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
- ⑤区への要望事項
- ⑥参画意向
- ⑦開発実績

4 本調査の参加要件

応募者は下記のアからウのいずれかの実績要件を満たすこと。

ア「市街地再開発事業」（都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1項）のうち、敷地面積が5,000㎡以上の「市街地再開発事業」において施行者（同法第2条第2号）またはこれに準じる立場として関与した実績を有している者

イ「再開発等促進区」（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5の第3項）において企画提案者またはこれに準ずる立場として関与した実績を有している者

ウ 東京都23区内で敷地面積が3,000㎡以上の公有地を活用した複合開発において、開発主体またはこれに準ずる立場として関与した実績を有している者

なお、「これに準じる立場」とは例えば市街地再開発組合における参加組合員等、開発計画の実務に携わったことを客観的に確認できる者をいう。

5 調査の実施手順

(1) 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7年5月28日（水）
参加申込	令和7年5月28日（水）～6月12日（木）午後3時
事前質問回答書作成に係る質問の受付 および回答の送付	受付：令和7年6月13日（金）～令和7年6月19日（木）午後3時 回答送付：令和7年6月27日（金）
事前質問回答書の提出	令和7年7月18日（金）午後3時まで
対話の実施	令和7年7月下旬～8月上旬頃

6 対話の実施に係る手続き等

(1) 参加申込

参加を希望する場合は、別紙の参加申込書（様式1）に必要事項を記入し、件名を【対話型市場調査・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7年5月28日（水）～6月12日（木）午後3時

※期限を過ぎた申込は受け付けません。

イ 申込先

「8 連絡先」のうち、本調査事務局

(2) 資料の提供

受付期限までに参加申込のあった民間事業者（以下「参加事業者」という。）に対し、事業概要書及び事前質問回答書（様式2）、事前質問回答書作成に係る質問事項（様式3）を提供します。

ア 提供時期

申込受付後、6月3日（火）頃から順次配付予定

(3) 事前質問回答書作成に係る質問の受付および回答の送付

事前質問回答書作成にあたり、質問がある場合は、別紙の様式3に必要事項を記入し、件名を【回答

書作成に係る質問事項】としてEメールで送付してください。

ア 受付期間

令和7年6月13日（金）～令和7年6月19日（木）午後3時

※期限を過ぎた質問は受け付けません。

イ 回答方法

令和7年6月27日（金）までに全ての参加事業者に送付します。ただし、関係機関等との調整をようするものなどについては、一部遅れる場合があります。

(4) 事前質問回答書の提出

事前に提供した事前質問回答書（様式2）を、件名を【回答書の提出】としてEメールで送付してください。その他、補足資料（イメージパース、配置図等）がある場合、様式外の別添資料としてご提出ください。

ア 提出期間

令和7年7月18日（金）午後3時

※期限を過ぎた提出は受け付けません。

イ 申込先

「8 連絡先」のうち、本調査事務局

(5) 対話の実施

事前質問回答書に記載いただいた内容を踏まえて、詳細の確認等が必要となる場合には、対話による調査にご協力いただきます。

ア 実施期間

令和7年7月下旬頃～8月上旬頃

対話の日時は、詳細の確認等が必要となった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つの参加事業者につき1時間を上限とします。

ウ 場所

品川区 区長室 新庁舎整備課 広町事業調整担当（第三庁舎5階）

（調整により、その他の場所となる場合があります）

希望者はオンラインで実施することも可能です。

エ 進め方

事前に提出していただいた資料について、参加事業者から一括してご説明いただき、それを踏まえて区側の質問等にお答えいただきます。なお、対話には、区担当課及び「現庁舎跡地等の活用検討業務委託」の受託者（PwC アドバイザリー合同会社）が出席します。

参加事業者からの出席は、1法人につき3名を上限とします。

オ その他

本調査は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

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。庁舎跡地の活用に関する検討に活用する可能性があることを予めご了承ください。なお、参加事業者の名称は公表しません。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。

(2) 参加および対話内容の取扱い

本調査への参加実績は、今後、事業者公募を実施する場合における評価の対象とはなりません。対話内容は、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、あくまで対話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。

(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) 追加対話への協力

必要に応じて追加の対話（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

- ・「6（1）参加申込」、「6（3）事前質問回答書作成に係る質問の受付および回答の送付」、「6（4）事前質問回答書の提出」に関するもの

本調査事務局（PwC アドバイザリー合同会社）

Eメール：jp_adv_shinagawa-atochi-mbx@pwc.com

- ・その他本調査全般及び現庁舎跡地等に関するもの

品川区 区長室 新庁舎整備課 広町事業調整担当（担当：峯島・新堀・岩倉）

住所：〒140-8715 品川区広町2-1-36（第三庁舎5階）

電話：03-5742-7879

Eメール：shinchosha-hiromachi@city.shinagawa.tokyo.jp