

品川区庁舎跡地活用に関する
対話型市場調査(サウンディング調査) 実施結果について

1. 参加申込期間		令和 7 年 5 月 28 日(水)～6 月 12 日(木)
2. 対話実施期間		令和 7 年 7 月 31 日(木)～8 月 6 日(水)
3. 参加事業者		13 者(不動産事業者、建設事業者等)
4. 主な意見		
(1)利活用 イメージ	導入機能 (※庁舎跡地等活用検討委員会の活用テーマで分類した)	○望ましい導入機能 ・生活環境の向上: スーパーマーケット、子育て支援施設、高齢者福祉施設・介護施設、医療施設、住宅、防災広場 等 ・憩いの充実: 緑の広場、地域の居場所となる施設 等 ・区民活動の活性化: スタートアップ支援・インキュベーション施設、スポーツ施設 等 ・交流・連携の促進: 地域交流施設、産業支援・交流施設 等 ・にぎわい・魅力の創出・発信: 芸術・文化等の賑わい・集客施設、子ども向け賑わい施設 等 ○街区ごとの利活用イメージ B-2街区:隣接街区と相乗効果を図ることができるよう商業や賑わい・集客機能等の公益性の高い機能に、住宅機能を加えた複合施設を導入 等 B-3街区:賑わい・集客機能を導入／住宅と商業等の公益性の高い機能を複合的に導入 等 ○導入機能実現に向けての課題・留意点 今後の建設費や不動産市況の変動によって導入可能な機能変動する点や、賑わい・集客機能を導入する場合の配置への配慮等が挙げられた
	対象地の活用手法	財源捻出の観点では、「土地の購入」が望ましいという意見が多く挙げられた 他方、公有地という特性から、70年程度の一般定期借地も成立しうるとの回答が得られた
	第二庁舎の建物の取り扱い	庁舎跡地を民間用途として活用する場合には、当該建物は解体された状態(更地)で活用することが望ましいという意見が大半であり、第二庁舎の建物を残置して活用する意向・提案は得られなかった

(2)都市計画変更の進め方		地区計画の活用に際して、「事業者の公募前に都市計画決定を行う」、「事業者の公募前に大枠を決定し、事業者決定後に事業者の提案にあわせて再度決定(変更)を行う」、「事業者決定後に事業者の提案にあわせて都市計画決定を行う」等の案が挙げられた
(3)周辺地区および品川区全体への波及効果		○関係人口の増加や回遊性の向上により、周辺地区や商店街の更なる賑わいや新たな交流が創出される ○防災機能の充実により、災害に強いまちづくりが実現する ○地域の歴史や産業に触れ、地区の魅力発信や人材育成が促進される ○子どもや若者が学び、活躍できる場所をつくることにより、区民活動が活性化する
(4)各種条件に対する意見、品川区への要望事項		○庁舎跡地と外周道路との間の高低差を想定した計画 ○土地区画整理事業等の周辺事業とのスケジュール上の調整 ○B-2 街区、B-3 街区それぞれの利活用スケジュールや条件の早期具体化 ○B-2 街区から B-3 街区への歩行者動線の接続 ○昨今の建設市況(施工者の選定に時間を要する)を踏まえた事業者選定のスケジュール ○用途提案において一定の自由度が担保された公募条件の設定
(5)参画意向等	現時点における本事業への参画意向	「主要メンバーとして参画を検討」する者が大半
	望ましいスケジュール	○募集開始から提案書の提出までの望ましい期間:大半が6ヶ月以上と回答 ○事業者の決定から工事着手までの望ましい期間:最短で1年半以上、最長で4年以上と回答
	開発段階と運営段階の貴社の役割(実施内容)	開発段階:大半が「代表企業としてプロジェクト全体の統括や事業マネジメントを担う」と回答 運営段階:大半が「施設全体の管理運営やエリアマネジメントを行うことが可能」と回答