

品川区庁舎跡地活用に関するサウンディング調査（対話型市場調査） 実施要領

令和 8 年 9 月 1 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

品川区では、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 年には庁舎跡地等の活用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。その後、検討報告書を踏まえたサウンディング調査や学識経験者へのヒアリングを行い、事業手法等の方向性をとりまとめた「品川区庁舎跡地活用の基本的な考え方」（以下「基本的な考え方」という。）を令和 8 年 3 月に公表しました。

今回のサウンディング調査（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あり、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昨今の建設工事費や市場の動向、参画意向等を把握し、庁舎跡地活用プラン策定委員会をはじめ、事業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 対話に当たっての前提条件

（1）対象敷地の概要

本調査の対象敷地は、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り、東側隣接地では令和 8 年 3 月に OIMACHI TRACKS が開業するとともに、現在は区による新総合庁舎の整備が進められています。また、西側には様々な施設を備え幅広い世代が利用するしながわ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。

（2）基本的な考え方

令和 8 年 3 月に公表した庁舎跡地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 B-2・B-3 街区（本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎敷地）とし、現庁舎建物はすべて解体します。
- ・ 敷地は売却せず区が保有します。
- ・ 官民連携による事業とし、定期借地権の設定を想定します。
- ・ 創出する財源は概ね 200 億円を想定しつつ、昨今の土地価格や物価および金利の上昇、建設工事費の高騰などを踏まえるとともに、経済効果等にも考慮しながら、区民ニーズの叶えられる施設の充実に向けて、活用プランを作成する中で精査します。
- ・ 本事業に関するまちづくりのコンセプトや導入機能については、品川区庁舎跡地活用プランの中に位置付けます。

3 サウンディングの項目

①庁舎跡地の利活用イメージについて

これまでの検討の過程や周辺のまちづくりの状況を踏まえ、本事業で想定される利活用イメージや周辺地域との関わり、導入機能の考え方についてお伺いします。

②庁舎跡地周辺の地域資源等の活用について

庁舎跡地の立地特性を踏まえ、周辺に点在する公共施設等の地域資源との連携、補完および役割分担の考え方についてお伺いします。

③事業条件・市況について

昨今の市況を踏まえ、設定する地代による利活用イメージへの影響や事業成立に必要とされる条件についてお伺いします。

④事業条件による参画意向について

事業条件に応じた参画意向についてお伺いします。

⑤その他

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）またはこれに準ず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9月1日（火）
参加申込	令和8年9月1日（火）～9月8日（火）午後3時
事前質問への回答の提出	対話実施日の1週間前まで
対話の実施	令和8年10月13日（火）～10月23日（金） （10月15日（木）、10月20日（火）を除く）

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【サウンディング調査・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8年9月1日（火）～9月8日（火）午後3時

※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事業者から、対話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：shinagawa_development@mizuho-rt.co.jp

(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、事前質問書および参考資料を事務局より提供します。

(3) 回答の提出

事前に提供した事前質問書に対する回答を、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。ご質問がある場合は、事務局までお問い合わせください。

ア 提出期間

対話実施日の1週間前まで

イ 申込先

「8 連絡先」のうち、本調査事務局

Eメール：shinagawa_development@mizuho-rt.co.jp

(4) 対話の実施

事前質問を踏まえて、対話による調査にご協力いただきます。

ア 実施期間

令和8年10月13日（火）～10月23日（金）

（ただし、10月15日（木）、10月20日（火）を除きます。）

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 進め方

事前質問に対する回答について、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「現庁舎跡地活用検討業務委託」の受託者（株式会社みずほ銀行）が出席します。（目安：20分事業者説明、40分質疑）

参加事業者からの出席は、1法人につき4名を上限とします。

エ 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。

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。庁舎跡地活用プラン策定委員会をはじめ、本事業に関する検討に活用する場合があることを予めご了承ください。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いたします。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。

(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）回答の提出」に関するもの

本調査事務局（株式会社みずほ銀行）

Eメール：shinagawa_development@mizuho-rt.co.jp

- ・その他本調査全般及び現庁舎跡地に関するもの

品川区 区長室 新庁舎整備課 広町事業調整担当（担当：根本・新堀）

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