

品川区庁舎跡地活用の基本的な考え方

1. はじめに

(1)「活用の基本的な考え方」の位置づけ

- 庁舎跡地が位置する広町二丁目地区では、民間事業者により新たな拠点形成を支える業務機能や賑わいを生み出す商業機能等の多様な機能を備えた複合施設が整備されるとともに、新区庁舎には区民交流スペースが整備され新たな交流や賑わいが創出される等、区の中心核にふさわしい魅力あるまちづくりが進んでいます。
- 庁舎跡地においては、区民ニーズの実現と区民負担の軽減を両立するとともに、新たなまちづくりの一翼を担う場所としての重要な役割が期待されています。
- 以上を踏まえ、今後の跡地活用に関する事業手法等の方向性についてとりまとめた、「活用の基本的な考え方」を公表します。



図-1.位置図

(2)これまでの検討経過

- ◆ 大井町駅周辺地域まちづくり方針(令和2年 11 月)
庁舎跡地と新庁舎敷地を「行政機能・にぎわい集積ゾーン」とし、以下の土地利用方針を示しています。

- 区民サービスの向上に資する区庁舎再編により、生活サービス・公共公益機能・文化芸術機能等を集積させ、区民活動を活性化し、交流施設による賑わいを創出する。
- 区の中心核としてのシビックコアを形成するとともに、大井町・大崎都市軸の拠点形成を図る

◆ 庁舎跡地等活用検討委員会検討報告書(令和6年7月)

公募区民、区内関係団体および学識経験者で構成される「品川区庁舎跡地等活用検討委員会」(以下「検討委員会」という。)を設置し、区民ワークショップやアンケート調査の結果を踏まえた区民ニーズの取りまとめを行いました。令和6年7月には、検討委員会から報告書が区に提出され、庁舎跡地活用に関する「活用のテーマ」および「活用にあたって重視する視点」等について提案をいただきました。

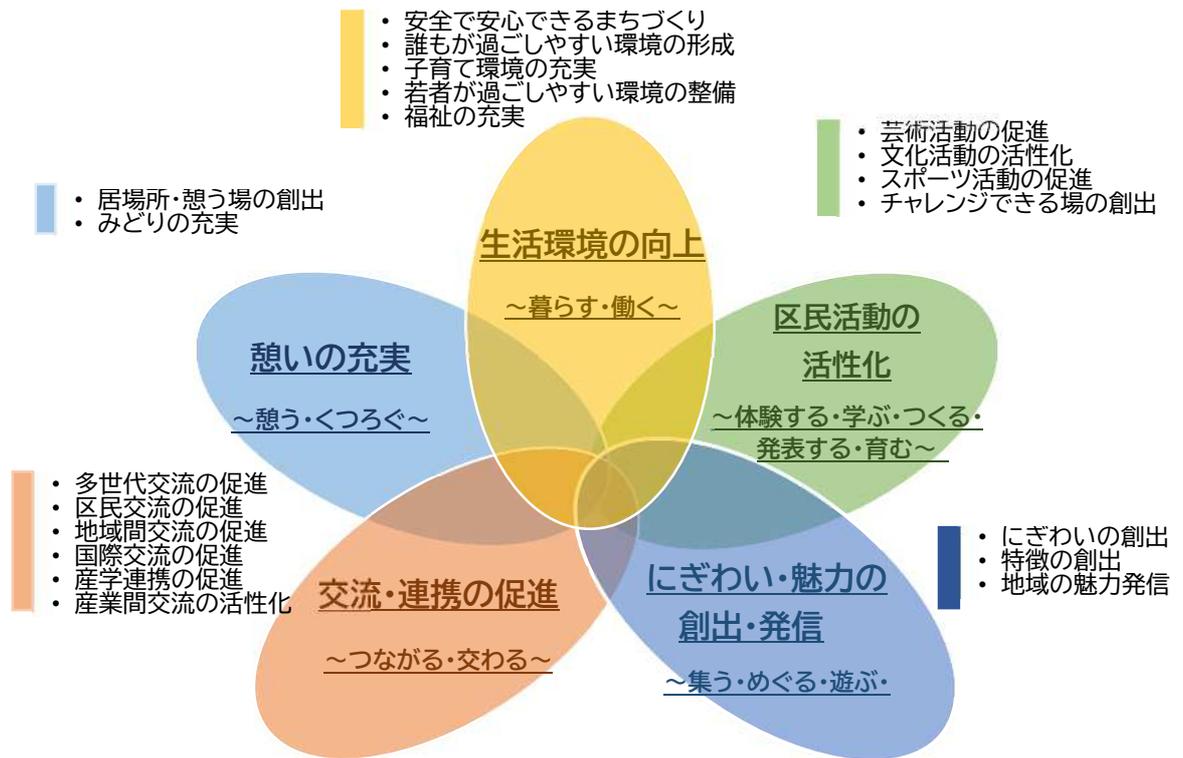


図-2. 5つの「活用のテーマ」

区民負担を軽減する	新庁舎整備に際する財政負担を軽減する 区民が安心して気軽に利用できる
持続可能な運営ができる	多様な用途と柔軟な使い方ができる 時代の変化に応じて更新を続ける 長期的視点に立った計画
周辺と一体的にまちをつくる	既存施設と連携したまちづくり 面的なまちづくりへの寄与
協働して実践する	民間のノウハウを活用する 区民の参加による運営を行う
地域の特性を活かす	地域の個性や文化に配慮する 地元店舗等と連携する
災害対応力の向上	災害に強いまちづくり 平時と災害時の垣根がなく利用できる

図-3. 6つの「活用にあたって重視する視点」

◆ 庁舎跡地活用に関する対話型市場調査(令和5年9月および令和7年5月)

民間事業者のノウハウや創意工夫を活用することで、良質な区民サービスの提供や財政負担の軽減、地域活性化など、様々な効果が期待されることから、民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うための対話型市場調査を行いました。民間事業者からは、区民ニーズを叶えられる具体的な導入機能や事業手法に関して、様々な提案をいただきました。

▶ 街区ごとの利活用イメージ

○B-2 街区: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

○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

▶ 対象地の活用方法

○財源捻出の観点では、購入が望ましいが、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

▶ 第二庁舎の建物の取り扱い

○解体が望ましいという意見が大半であり、残置して活用する意向・提案はなし

▶ 事業者募集から着手までの望ましいスケジュール

○募集から提案書の提出まで期間:大半が6カ月以上と回答

○決定から工事着手までの期間:最短で1年半以上、最長で4年以上と回答

◆ 庁舎跡地活用に関する学識経験者へのヒアリング

まちづくりや経済に精通する学識経験者に対し、現状の検討状況を踏まえ、今後の計画策定にあたり、ご意見をいただきました。

▶ 事業手法について

○区民の負担軽減策として、長期の土地貸付により、地代収入を得ることは理にかなった考え方である

▶ 土地利用について

○A-2 街区の広場としながわ中央公園に隣接していることを活かし、一体的に緑を整備し、みどりのネットワークを構築することで、周辺地域の価値向上に寄与

(3)対象敷地および敷地概要

- 庁舎跡地活用事業(以下、本事業)の対象敷地は、広町二丁目土地区画整理事業および広町地区地区計画の範囲内にある B-2・B-3 街区(本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎敷地)とします。
- 現庁舎建物についてはすべて解体することとし、B-2 街区および B-3 街区を一体的かつ効率的に活用することで、上位計画に位置付けられる「行政機能・にぎわい集積ゾーン」としての役割と区民ニーズを実現する役割を最大限担うこととします。

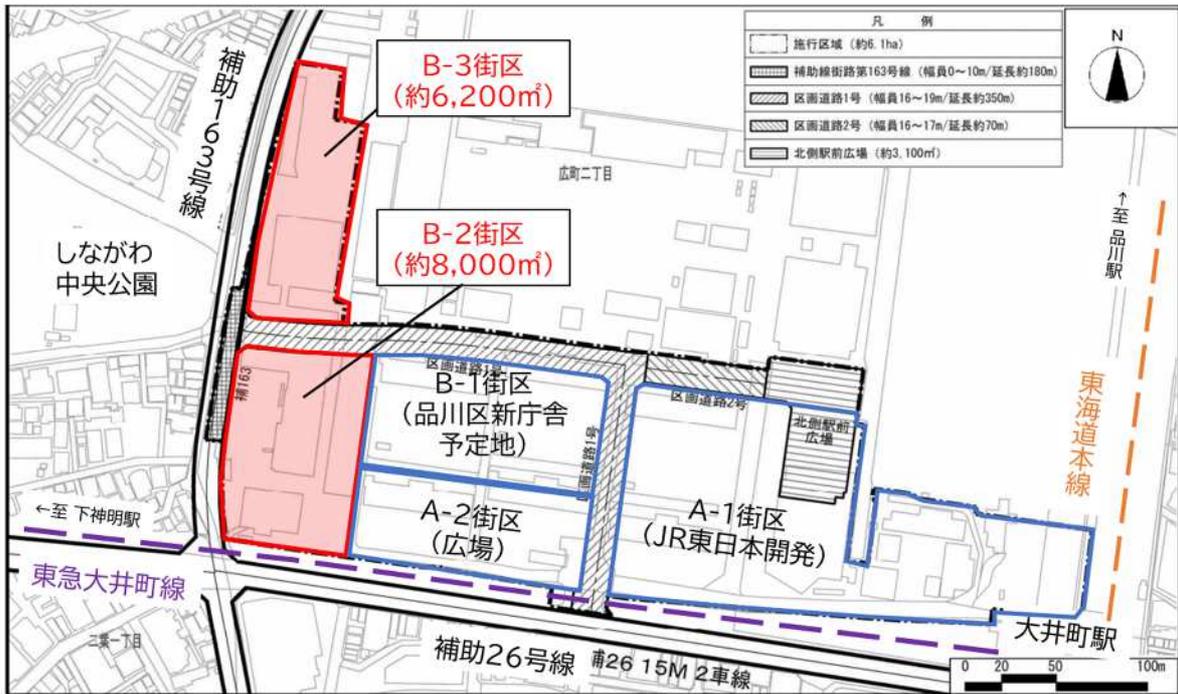


図-4. 広町地区案内図

※基礎地図情報(国土地理院)を加工して作成

- B-2 街区および B-3 街区における現状の敷地概要は以下のとおりです。

表-1. 敷地概要

		B-2街区	B-3街区
土地の状況	所在地	品川区広町2-1-36	
	面積	約8,000㎡	約6,200㎡
法令上の制限	都市計画	広町地区地区計画、再開発等促進区	広町地区地区計画
	用途地域	商業地区・第一種住居地域	商業地域・準工業地域
	地域地区	防火地域	防火地域
	日影規制	なし	なし
	指定容積率	商業地区:500%、 第一種住居地域:200%	商業地域:500%、 準工業地域:200%
	指定建ぺい率	商業地域:80%、第一種住居地域:60%	商業地域:80%、準工業地域:60%
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・航空法上の高さ規制あり(概ねT.P+123m) ・敷地の一部にりんかい線(地下)が通過 ・補助163号線は優先整備路線※に位置付け ・補助26号線(区役所通り区間)は完成済み 		

※「東京における都市計画道路の整備方針」

2. まちづくりのコンセプトおよび土地利用の方向性

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、最新の市場動向を反映する必要があることから、今後策定する予定の(仮称)品川区庁舎跡地活用プランの中に位置づけます。また、活用プランの作成にあたっては、外部委員会を設置し、検討委員会における検討経過や検討報告および対話型市場調査における民間事業者の意見を踏まえながら、区民ニーズの叶えられるまちづくりと区民負担の軽減が両立できる内容を検討します。

3. 事業手法の方向性

(1)土地所有形態の方向性

庁舎跡地のような駅至近のまとまった規模の区有地においては、民間の開発意欲が旺盛であり、売却により一度手放すと、今後の行政需要が生じた際に再取得が難しいことから、売却はせず区が保有しつづけるものとします。

(2)事業の種類

庁舎跡地の活用に関しては、時勢の変化に柔軟に対応し、区を中心核にふさわしいまちづくりとして更新し続ける必要があることから、官民連携による事業とし、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用します。

事業手法については、過去の対話型市場調査における民間事業者の意見を参考として、官民連携による事業を効果的に活用した提案が期待できる手法かつ、継続的なまちづくりの実現という観点から、定期借地権の設定を想定し、検討を進めます。なお、創出する財源については、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を進めます。

(3)土地所有形態のイメージ

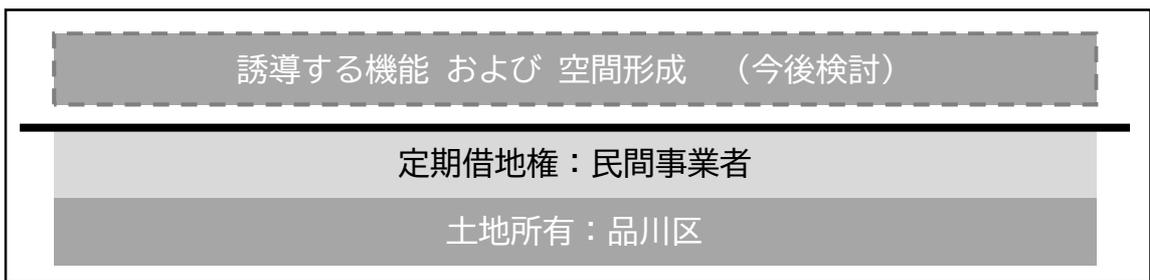


図-5. 土地所有形態の模式図

(4)事業予定者の選定方法

公募型プロポーザル方式を想定します。

(5)その他

広町二丁目土地区画整理事業に伴い、旧庁舎跡地活用検討範囲に仮換地された共有地の国所有分および都所有分は区がそれぞれから取得を目指すとともに、保留地についてもUR都市機構から区が取得する方向で関係者と協議を進めます。

4. 都市環境に関する配慮事項

広町地区など周辺とも連携し、相乗効果が発揮されるよう、下記事項に配慮するものとします。

- 隣接する街区や周辺地域とつながる居心地の良い歩行者ネットワークの形成
- 心と身体が安らぐ、豊かなみどり空間の実現
- 平時から災害時まで柔軟に活用できる防災機能と空間の充実

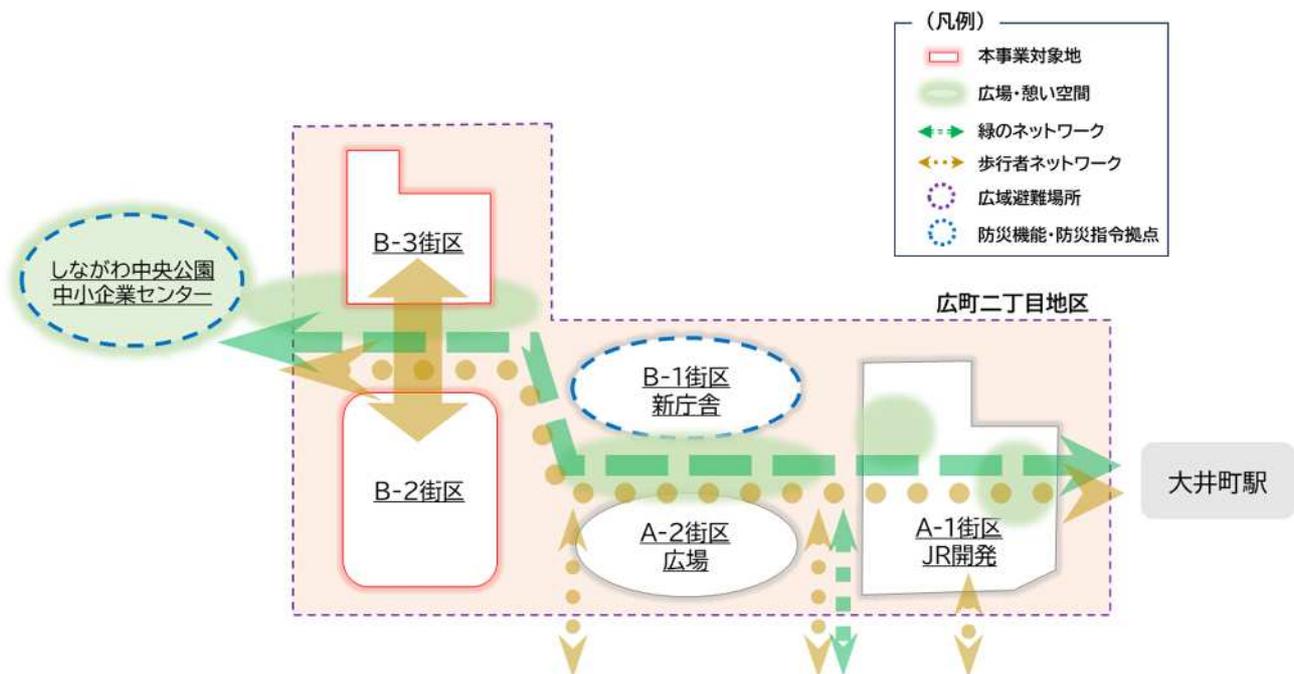


図-6. 概念図

5. 今後の事業スケジュール

令和8年度～令和9年度
令和9年度
令和10年度

(仮称)庁舎跡地活用プランの検討・策定
事業者募集要項作成
事業者募集・選定

(参考) 導入機能に関する主な意見

【学識経験者へのヒアリング】

- 庁舎跡地だからこそ、シビックプライドを醸成し、中長期的な目線で“ヒト”を育てることは、重要な要素。例えば、子どもの居場所は、成長過程としても重要であり、この場所で育ったという意識が地域への愛着となる。また、区内小学校等と連携し、教育に寄与する仕組みも望ましい
- 区民のウェルビーイング向上には、夢の実現をサポートしてくれる機能が必要
- 地域に根差した考えに共感してもらえる企業を呼び込めると、周辺への相乗効果を期待できる

【サウンディング調査】

- 生活環境の向上
 - スーパーマーケット、子育て施設、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・文化等の賑わい施設・集客施設、子供向け賑わい施設 等