

特定事件調査:新庁舎および大井町駅周辺地区に関すること

広町地区のまちづくりの進捗について

1. A-1・A-2街区

- ・ J R 東日本が整備中。令和 8 年 3 月 2 8 日（土）まちびらき予定
- ・ 帰宅困難者等に関する災害時協力協定を締結予定 ・ ・ 別紙 1 参照

2. B-1街区

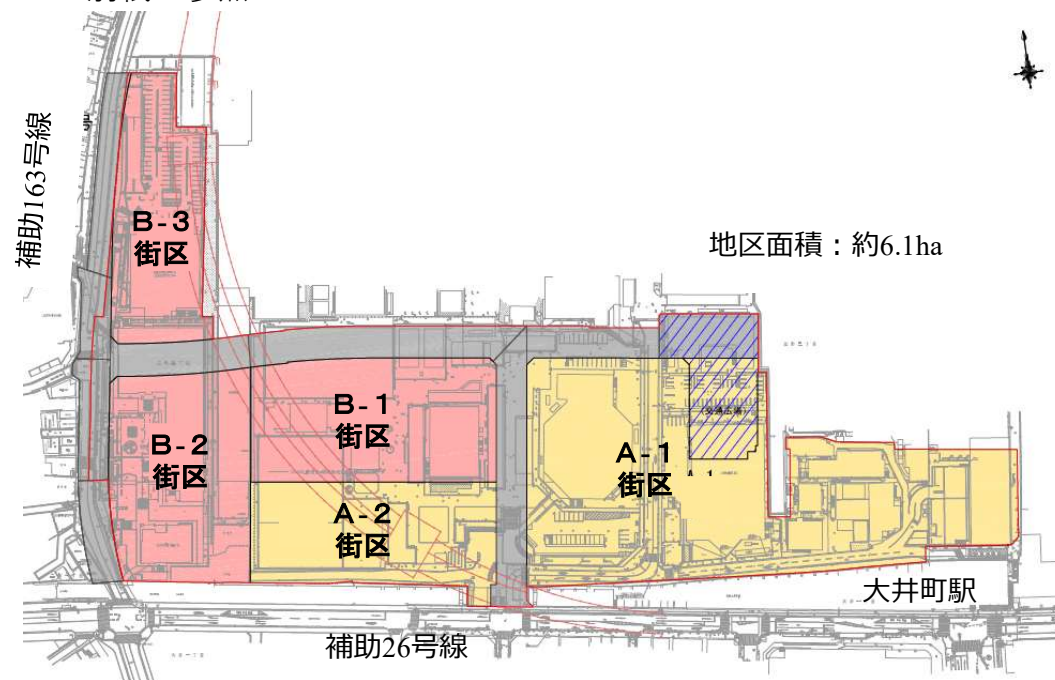
- ・ 令和 7 年 1 0 月 新庁舎整備工事着手

3. B-2・B-3街区

- ・ 庁舎跡地活用の基本的な考え方の検討状況について ・ ・ 別紙 2 参照

4. 区画道路

- ・ UR都市機構が補助 2 6 号線から北側駅前広場までの一部区間を整備中
- ・ 令和 8 年 3 月下旬に供用開始予定 ・ ・ 別紙 3 参照



1 災害時における民間事業者施設の 使用に関する協定概要

協定締結関係者

品川区
東日本旅客鉄道株式会社

協定の目的

災害時に一時滞在施設、防災備蓄倉庫、広域避難場所としてJR東日本が保有する施設(OIMACHI TRACKS、TRACKS PARK)の一部を使用するための必要な事項を定める。

協力内容

- ・ 一時滞在施設の提供・管理運営
- ・ 防災備蓄倉庫の提供
- ・ 備蓄物資の配布
- ・ 避難者等の誘導
- ・ 広域避難場所の開放
- ・ 災害時用トイレ、公衆無線LAN、スマートフォン向け電源の提供
- ・ 地域住民との協働による訓練・事業等の実施

協定締結日

令和7年12月下旬(予定)

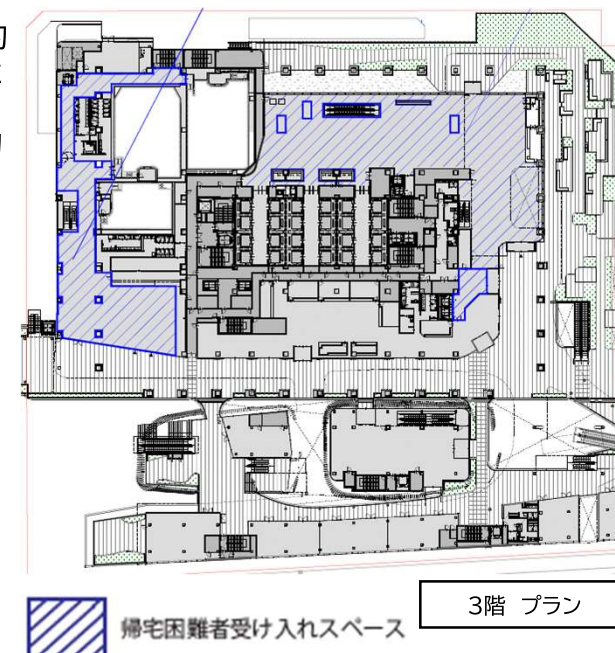
協定期間

令和9年3月31日まで(年度ごとに更新)

2 一時滞在施設及び防災備蓄倉庫について

帰宅困難者対策のため、災害時には約5,000㎡のスペースを一時滞在施設として開放し、約3,000人の帰宅困難者を受け入れる。併せて、帰宅困難者用物資を備蓄するための防災備蓄倉庫を整備する。

階数	一時滞在施設面積
1F	約650㎡
2F	—
3F	約1,810㎡
4F	約1,360㎡
5F	約1,180㎡
計	約5,000㎡



3 広場1号(A-2街区)の防災設備について

地下駐車場にマンホールトイレを設置できるスペースを整備。共用トイレは停電時に非常用発電機から電力供給されるため、災害時利用可能。また、太陽光発電によるスマートフォン向けの充電設備を2か所に計画。公衆無線LANの電源は停電時に非常用発電機から電力供給される。

1. 目的

- 広町二丁目地区では、官民が連携し、区を中心核にふさわしい魅力あるまちづくりが進んでいる
- 現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役割が期待されている
- 以上を踏まえ、現庁舎跡地の活用に関する事業手法等の方向性について取りまとめる

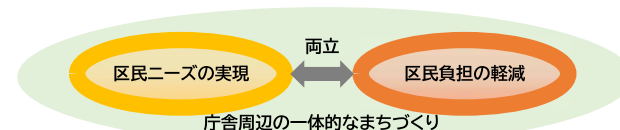


図 庁舎跡地活用に必要な2つの役割

2. これまでの検討状況

- 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る

- 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、交流促進による賑わいを創出する
- 区を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



図 大井町駅周辺まちづくり方針(令和2年11月)

- 庁舎跡地等活用検討委員会(令和5年8月～令和6年7月)
区民ワークショップやアンケート結果等を踏まえ、庁舎跡地活用に関する区民目線の「活用のテーマ」および「活用にあたって重視する視点」を整理

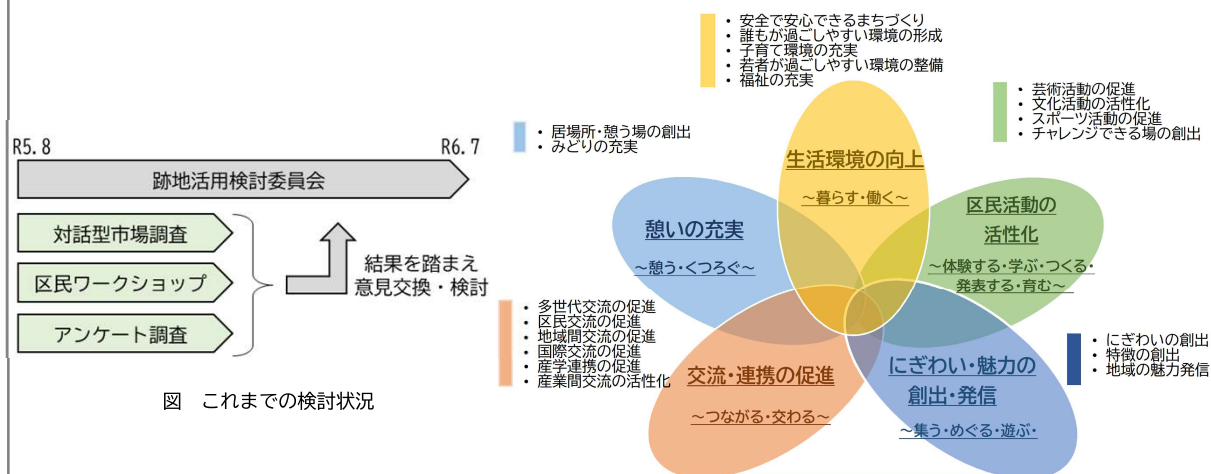


図 5つの活用テーマ

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
持続可能な運営ができる	区民が安心して気軽に利用できる
周辺と一体的にまちをつくる	多様な用途と柔軟な使い方ができる
協働して実践する	時代の変化に応じて更新を続ける
地域の特性を活かす	長期的視点に立った計画
災害対応力の向上	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
	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
	地域の個性や文化に配慮する
	地元店舗等と連携する
	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 活用にあたっての重視する視点

2. これまでの検討状況(続き)

■ 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)

利活用イメージや事業手法、スキーム等に関する民間事業者の意見を把握し、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、対話型市場調査を実施した。

参加事業者数は、令和5年度は16者 令和7年度は13者であり、業種は主に不動産事業者や建設事業者であった。

- 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
 - 民間用途として活用する場合には、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(令和7年7月～令和7年8月)

まちづくりや経済に精通する学識経験者に対し、現在の検討状況と今後の計画策定に関してヒアリングを実施した。

- 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. 活用方法

(1) 事業の方向性

- 庁舎跡地等活用検討委員会における「活用にあたって重視する視点」
→『**財政負担の軽減**』『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』『**民間のノウハウを活用**する』
- 品川区公共施設等総合計画(令和6年4月改定)
→「施設の立地条件や地域特性に応じた**定期借地権の手法による民間貸付**など、**資産としての有効活用**も行います」
- 対話型市場調査
→半数以上の事業者が、200億円を負担しつつ、公益機能の床を一定程度確保することが可能と回答(現在の建設費や不動産市況の継続が前提)
- 隣接街区では民間による複合開発により、広町の拠点性を高めている

⇒**現庁舎跡地では民間活力を最大限活用**したまちづくりを行う

(2) 活用の範囲

- 対話型市場調査
→隣接するしながわ中央公園を含めたサウンディング調査では、公園と現庁舎跡地を活用した具体的な提案はほとんど見られなかった

⇒**事業範囲は現庁舎跡地(B-2およびB-3街区)**とする

(3) 第二庁舎建物の取り扱い

- 現庁舎(本庁舎・議会棟・第三庁舎・第二庁舎)の機能は、新庁舎へ集約
- 隣接街区の民間開発により拠点性が高まることから、民間主導のまちづくりを展開することで、相乗効果を期待
- 対話型市場調査
→すべての参加事業者より、**民間用途として第二庁舎建物を活用した提案は難しく**、解体したうえで**一体的なまちづくりを望む**との意見
- 建物を残置した場合の懸念点
 - ・歩行者動線や公共空間の連続性が損なわれ、全体としての統一感のある魅力的な景観形成が難しくなる
 - ・管理・運営が分断されることで、全体としての効率的な維持管理が困難

⇒**現庁舎は全て解体**し、広町地区として**一体的なまちづくり**を展開する

3. 活用方法(続き)

(4) 保留地および共有地の取り扱い

- B-2街区には土地区画整理上の保留地、および国・都・区の共有地が存在する
- 街区を一体的に区が所有することで、区民ニーズの叶えられるまちづくりを実現できるよう、関係者と調整

⇒ **保留地および共有地は区が所有**する方向で関係者と調整を進める

4. まちづくりのコンセプトおよび土地利用の方向性

- 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
- 機能の絞り込みにおいては、事業の重要なメニューとなるため、外部委員を含めた策定委員会などを設置し、検討を進める

⇒ 来年度以降策定する「品川区庁舎跡地活用プラン(仮称)」の中で位置付けていく

5. 事業手法の方向性

(1) 土地所有形態の方向性

- 広町地区の官民連携のまちづくりにより、庁舎跡地のポテンシャルは高まっている
- 大井町駅から徒歩数分の場所において、1ヘクタールを超える土地が今後生まれる可能性は限りなく低い

➤ 東京都

【**都有施設等総合管理方針**】(一部抜粋)

都心部のまとまった規模の未利用**都有地**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、今後行政需要が生じた際に再取得が難しい**。このような**都有地**については、引き続き**都が保有しながら、定期借地権の設定による貸付**なども含めて、効果的な活用を検討していく。

➤ 財務省

【**最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について**】(一部抜粋)

未利用国有地等の管理処分に当たっては、個々の財産の位置、規模、周辺の土地利用状況、土地利用に関する計画や規制に応じた活用策を採用することにより、地域や社会の要請及び国の財政事情を勘案し、有効活用を推進することとする。

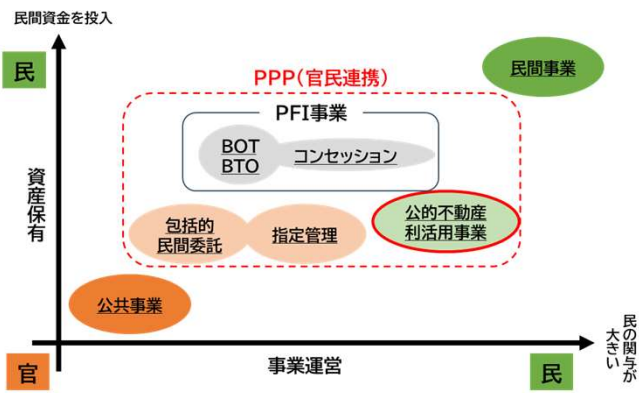
具体的には、**有用性が高く希少な国有地については、将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、国が所有権を留保し、活用を図ることとする**。その活用に当たっては土地の高度利用を可能としつつ、将来に亘って用途が固定化すること避けるため、**定期借地権による貸付けを前提として対応することとする**。

⇒ 以上を踏まえ、現庁舎跡地は**売却せず区が保有**し続ける

5. 事業手法の方向性(続き)

(2) 事業の種類

■ 本事業では、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することで、区民ニーズの実現と区民負担の軽減を目指すことを想定していることから、官民連携事業の中でも、「公的不動産利活用事業」に位置付けられる



■ 公的不動産(公有地)利活用事業の比較

No.	土地活用の方式	適応評価		評価の理由	公有地による導入事例
		B-2	B-3		
1	売却方式	×	×	先の理由により採用しない	—
2	普通借地権	×	×	建物がある限り土地の返還が確実ではない	—
3	借地方式 定期借地権	○	○	・事例も豊富であり、導入機能や事業期間により、採用の可能性がある ・期間満了で更地返還となる	豊富 (東京都、豊島区、新宿区など)
4		○	○	・事例も豊富であり、導入機能や事業期間により、採用の可能性がある ※居住用途では使用不可 ・期間満了で更地返還となる	豊富 (横浜市、福岡市など)
5		×	×	建物譲渡特約付借地権 契約満了で区が建物を買取る負担が生じる	なし
6	信託方式	△	△	事業収益の多寡によって区への利益還元額が変動するリスクがある	少ない(新宿区)
7	LABV方式	△	△	区および民間事業者等による共同事業体を通じて土地活用事業を進めたい場合や、区による土地の出資がないと土地活用事業の実施が困難である	都市部ではなし (山口県山陽小野田市)

■ 対話型市場調査

→売却を希望するものの、長期の定期借地とすれば、一定の地代負担と公益機能の床は確保できる

■ 学識経験者からの意見

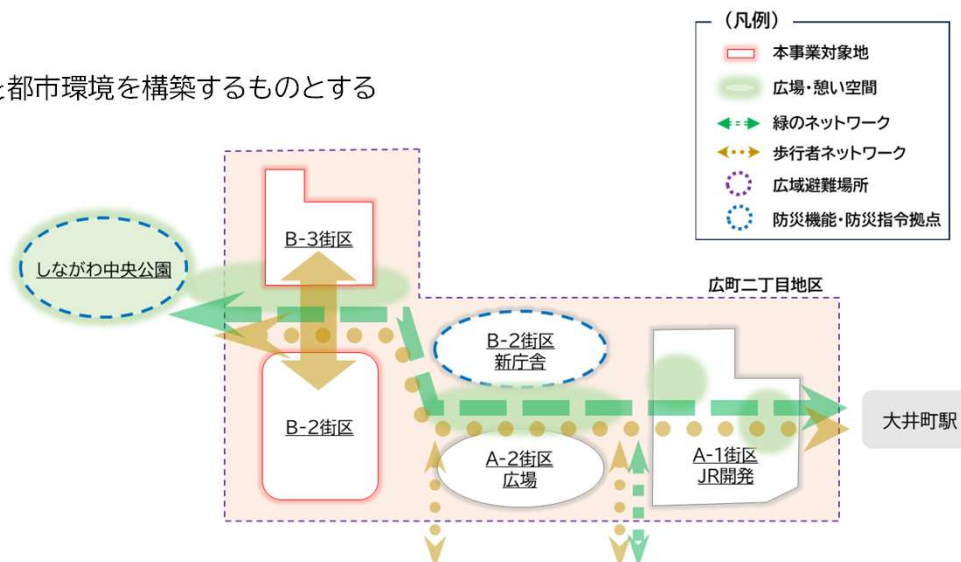
→長期の土地貸付により地代収入を得ることは理に適っている

⇒定期借地を想定するとともに、区民ニーズの叶うまちづくりの実現と200億円の財源創出を想定し、今後の検討を進めていく

6. 都市環境に関する配慮事項

■ 広町地区やしながわ中央公園など周辺環境との関係性を踏まえた都市環境を構築するものとする

- 隣接する街区や周辺地域とつなげ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



7. 今後のスケジュール

■ 令和11年度に控える新庁舎の供用開始やその後の庁舎解体後、速やかに活用事業に着手することを念頭に事業者を募集

令和 7年度	事業手法の方向性検討(活用の基本的な考え方)
令和 8年度～令和9年度	(仮称)庁舎跡地活用プランの策定
令和 9年度	事業者募集要項作成
令和10年度	事業者募集・選定

の範囲を令和8年3月下旬に供用開始の予定

(概要)

道路延長 : 322m(予定)

道路面積 : 6,519㎡(予定)

道路管理者: 品川区

交通広場 : (バス乗降場 2か所 タクシー乗降場 2か所 身体障害者用乗降場 1か所)

