

「将来に向けた持続可能な区役所への改革」に係る民間ビルの借用について

「将来に向けた持続可能な区役所への改革」に係る民間ビルの借用について、借用する民間ビルを「芝御成門タワー」に決定し、契約を締結しました。

また、移転する組織を「街づくり支援部」に決定しました。

1 借用する民間ビルの契約概要等

(1) 借用する民間ビルの概要

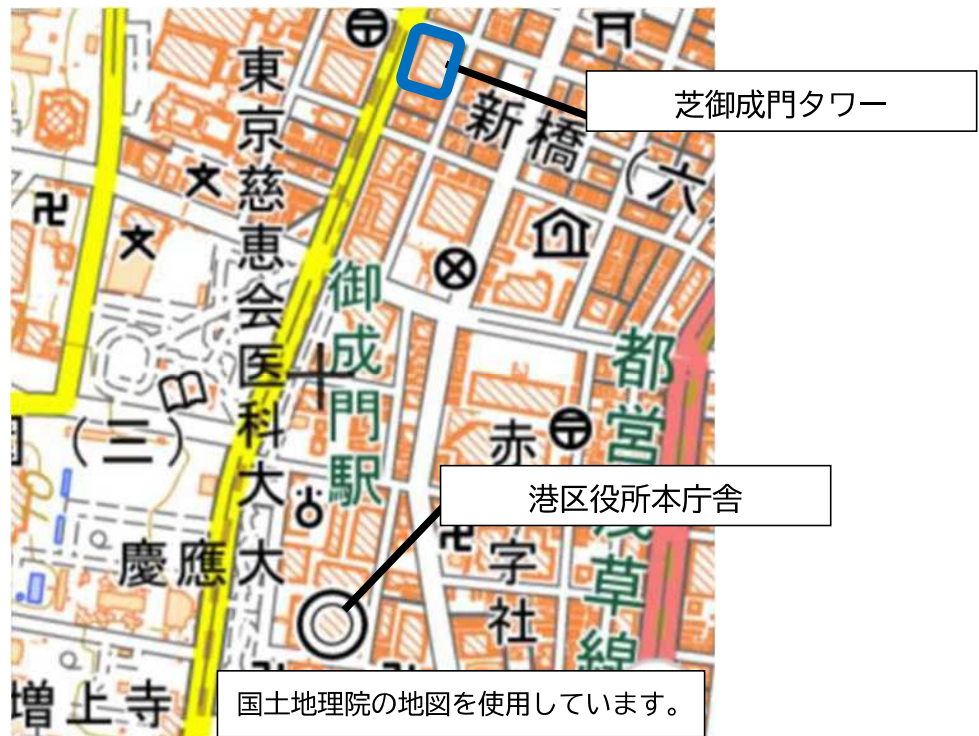
建物名称	芝御成門タワー		
所在地	港区新橋六丁目1番1号		
用途	事務所		
しゅん工年	令和7年7月		
賃借対象区画の面積	4階	969.17㎡	293.17坪
	5階	969.17㎡	293.17坪
	合計	1,938.34㎡	586.34坪
階数	地上19階、地下2階		
最寄り駅	都営三田線御成門駅徒歩2分		
契約の種類	定期建物賃貸借契約(転貸借契約)		
契約締結日	令和8年3月19日(木)		

(2) 所有者等の変更について

契約内容を調整していく中で、令和8年2月2日付で所有者の変更や契約の種類の変更が生じました。

	～2/1	2/2～
所有者	鹿島建設株式会社	みずほ信託銀行株式会社
賃貸人	鹿島建設株式会社	みずほ信託銀行株式会社
賃借人	港区	大和証券リアルティ株式会社
転貸人	-	大和証券リアルティ株式会社
転借人	-	港区
仲介事業者	47株式会社	47株式会社
管理事業者	株式会社ザイマックス	株式会社ザイマックス
契約の種類	定期建物賃貸借契約 (賃貸借契約)	定期建物賃貸借契約 (転貸借契約)

(3) 位置図



(4) 賃借区画の範囲
別紙のとおり

2 移転する組織について

(1) 組織

街づくり支援部

(2) 移転理由

これまで本庁舎の窓口を利用していた区民等の本庁舎と移転先との行き来を極力少なくし、可能な限り部単位など、一定のまとまりを持った単位での移転を基本方針としました。

上記の方針に基づき、産業・地域振興支援部、子ども家庭支援部、保健福祉支援部、街づくり支援部及び教育委員会事務局を対象に、ヒアリングや意見交換を行いました。その結果、多くの部局において、区民等が複数の部のサービスを一体的に利用している場合があることを把握しました。

このため、移転により、民間ビルと本庁舎との行き来が頻繁に生じないよう、区民等の利便性に配慮した組織の選定が必要であるとあらためて認識しました。

こうした状況を踏まえ、主に事業者を対象としてサービスを提供していること、来訪する事業者は、基本的に部単体を主たる申請先として来訪していることから、本庁舎と移転先の民間ビルとの行き来を極力抑えることが可能な「街づくり支援部」を、移転する組織とします。

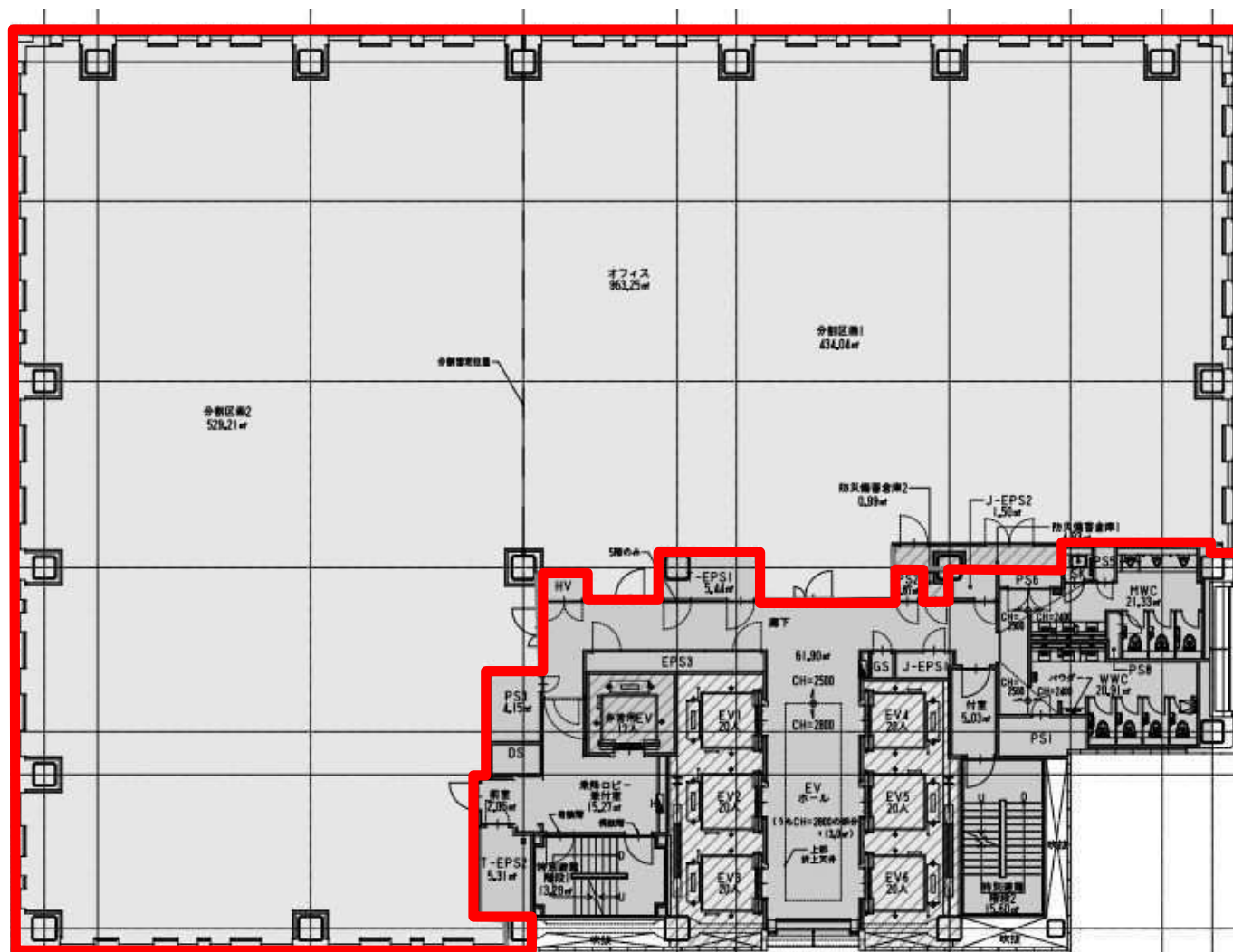
3 これまでの検討過程

年	日付	会議名	件名
令和7年	10月14日	庁議	「将来に向けた持続可能な区役所への改革」の実施に伴う民間ビルの借用について（案）
	11月12日	行政経営推進委員会	「将来に向けた持続可能な区役所への改革」の取組に伴う民間ビルに執務室を移転する組織について（案）
令和8年	3月13日	行政経営推進委員会	「将来に向けた持続可能な区役所への改革」の実施に伴う借用する民間ビルの決定等について（案）
	3月16日	公共施設等整備検討委員会	「将来に向けた持続可能な区役所への改革」の実施に伴う民間ビル借上げによる分庁舎の整備について（案）
	3月17日	庁議	「将来に向けた持続可能な区役所への改革」の実施に伴う借用する民間ビルの決定等について（案）

4 今後のスケジュール（予定）

- 令和8年 4月 移転に向けた準備開始
（レイアウト図面作成、整備、什器搬入等）
- 令和9年 2月 街づくり支援部移転
分庁舎での業務開始

賃借区画の範囲（5階平面図）



DX推進・行財政等対策特別委員会（3月26日） 質疑内容

※この記録は、委員会を傍聴した職員が質疑を記録したものであり、口述筆記ではありません。公式な委員会記録ではありません。

質問内容	答弁趣旨
<p>①分庁舎についても、区民が来庁しやすく、職員が働きやすい環境を作ることが大事であると考えている。現在の状況はいかがか。</p> <p>②これまで、街づくり支援部の窓口で、自動車で来ていた方については不便になるのでなんとか対策が必要だが、それを検討することは通常の業務にプラスオンされることになる。そうすると、職員が後ろ向きでは前に進まないだろう。区役所・支所改革は、議会を巻き込む大きな改革だった。それを変えるのであればとても大きい話である。本改革が成就した先に職場環境が具体的にどのようなよくなるのかについていつ示すのか伺いたい。</p> <p>③港区役所で働きたいと思える職場を作ることが重要である。（意見）</p>	<p>①街づくり支援部には、分庁舎移転にかかるプロジェクトチームを設置することを依頼しており、今後は、プロジェクトチームで検討していく。当然、区役所改革担当も関与し、検討を進める。（区役所改革担当課長）</p> <p>②職員の中でも意見交換が必要であるため、調整したうえで委員会に報告できればと思っている。（区役所改革担当課長）</p>

D X推進・行財政等対策特別委員会（3月26日） 質疑内容

※この記録は、委員会を傍聴した職員が質疑を記録したものであり、口述筆記ではありません。公式な委員会記録ではありません。

<p>①区役所改革担当課長として、1月の各常任委員会で出た発言の中で特にどの点を課題と考えているか。</p> <p>②保健福祉常任委員会でも保健師の業務について相当な質疑があった。具体的にどういった課題を認識しているか。</p> <p>③保健師の大量退職が懸念される中、人材不足と業務負荷の解消は喫緊の課題であると感じている。専門性と乖離する受給者証の発行業務などは早期に見直し、令和9年4月を待たず、移行・リハーサル期間を設けながら段階的に改革を進める必要がある。あわせて待遇・処遇改善を速やかに行い、現場が安心して業務に専念できる見通しを示すことが求められるが、現在の状況や見通しは。</p>	<p>①区民や関係団体への周知、職員への説明方法や今後の進め方について課題があると考えている。今後深く検討していきたい。（区役所改革担当課長）</p> <p>②福祉総合窓口の保健師の在り方、受給者証の発行について、当初から課題と感じている。また、まちづくりに関連するスキルの継承は大きな課題である。（区役所改革担当課長）</p> <p>③令和9年4月の改革に向け、現在、関係課と協議を進めている。保健師を巡る人材不足や業務負荷の課題については、以前から認識しており、前倒しで対応を進める必要性も理解している。今後、改めて現場との意見交換を行い、移行・準備期間も含め、改革の前倒しが可能か検討していきたい。（区役所改革担当課長）</p>
--	---

D X推進・行財政等対策特別委員会（3月26日） 質疑内容

※この記録は、委員会を傍聴した職員が質疑を記録したものであり、口述筆記ではありません。公式な委員会記録ではありません。

④障害者福祉課、健康推進課間の協議に委ねるだけでなく、区役所改革担当として主体的に関与すべきではないか。区役所改革担当が期限を設定し、全体調整のもとで進める考えはないのか。令和9年4月を待たず、例えば令和8年8月頃までに整理し着手すべきと考えるが、区役所改革担当として具体的なスケジュール感を示すことは可能か。見解を伺いたい。

⑤保健師の負担軽減は一日も早く前倒しで進めるべきであり、まずは現場が「いつ実施してほしいのか」という切実な声を直接聞いていただきたい。明日にでも進めてほしいという思いがある中で、対応が遅れば区民サービスへもしわ寄せが及ぶ。来月の委員会では、年を越さず、いつ頃を目途に業務移行を進めたいのか、希望が持てるスケジュールを示

④現時点では、具体的な時期を明示できる段階には至っていないが二課間での協議に委ねるだけでなく、区役所改革担当も関係課と積極的に意見交換を行い、目途となる時期やスケジュール感について、できる限り早期にお示しできるよう検討していきたい。（区役所改革担当課長）

D X推進・行財政等対策特別委員会（3月26日） 質疑内容

※この記録は、委員会を傍聴した職員が質疑を記録したものであり、口述筆記ではありません。公式な委員会記録ではありません。

<p>すべきである。業務の集約化の要は保健師の処遇改善であり、他区の見組も参考に、既存リソースを最大限活用できる体制を早急に検討してほしい。（意見）</p>	
<p>①議会でも様々な意見がある中で、予算委員会を待って契約締結という整理をしたものと理解しているが、個人的には、もう少し早い判断もあり得たのではないかと感じている 今回、転貸借契約を締結したとのことだが、結果としてサブリースの形になることは当初から想定されていたのか。また、その整理に時間を要していたのか伺いたい。</p> <p>②職員と意見交換をする中で、職員説明会において、議会との関係やスケジュールについての説明がなかったと聞いている。 職員にとって業務内容が最大の関心事であることは理解しているが、議</p>	<p>①サブリース（転貸借）については、2月の段階で契約調整の中で説明を受けている。あわせて、宅地建物取引協会にも確認を行い、契約スキームとしての安全性に問題はないとの認識を得ている。（区役所改革担当課長）</p> <p>②4月から5月にかけて、改めて職員説明会を実施する予定である。職員が参加しやすい環境にも配慮しながら実施していく。（区役所改革担当課長）</p>

D X推進・行財政等対策特別委員会（3月26日） 質疑内容

※この記録は、委員会を傍聴した職員が質疑を記録したものであり、口述筆記ではありません。公式な委員会記録ではありません。

会でどのような議論が行われているのか、今後の見通しも気にしていると思う。今後の説明では、その点を明示すべきではないか。
あわせて、今後の職員説明会の予定を伺いたい。

③第1回定例会の中で、監査委員を務める議員から「住民監査請求を行う」との発言があり、驚いた。
私自身は、本件の契約について違法・不当なものではないと認識しているが、その点についての見解を伺いたい。

④監査委員という立場にある者が、予断をもって問題があるかのような発言をすることは、中立性の観点からいかながなものかと感じている。その点については、問題提起として申し上げておきたい。（意見）

③本件契約については、適正な手続きを踏んで実施したものと考えている。（区役所改革担当課長）

DX推進・行財政等対策特別委員会（3月26日） 質疑内容

※この記録は、委員会を傍聴した職員が質疑を記録したものであり、口述筆記ではありません。公式な委員会記録ではありません。

<p>①移転先となる組織については正式に決定した、という理解でよいか。</p> <p>②その決定に至るまで、委員会や庁内ではどのような手続きを経たのか。</p> <p>③交通アクセスについて伺う。電車利用の場合、御成門駅は近いものの、全体としては利便性が高いとは言いにくい印象である。職員用の駐車場や駐輪場はあると聞いているが、来庁者用の駐車場や駐輪場は用意されていない、という理解でよいか。</p> <p>④駐車場等の借上げを検討しているとも聞いているが、借上げに限らず、パーキングチケットの配布など、来庁者にとって不便が生じないような配慮を検討してほしい。</p>	<p>①委員の認識のとおりである。（区役所改革担当課長）</p> <p>②令和8年3月17日までに庁内での検討を終え、その後、区長決裁を経て、同月19日に契約を締結したものである。（区役所改革担当課長）</p> <p>③来庁者用の駐車場及び駐輪場は設けていない。（区役所改革担当課長）</p> <p>④費用対効果を踏まえながら検討していく。東京都第一建設事務所のような公共交通機関での来庁のみとしている事例もある。他自治体の状況も参考にしつつ、適正に判断していきたい。（区役所改革担当課長）</p>
--	---

D X推進・行財政等対策特別委員会（3月26日） 質疑内容

※この記録は、委員会を傍聴した職員が質疑を記録したものであり、口述筆記ではありません。公式な委員会記録ではありません。

<p>①所有者の変更があったと聞いている。わかりやすいスキーム図の提供をいただきたい。</p>	<p>①承知した。（区役所改革担当課長）</p>
<p>②交渉の経過は3月13日の資料要求の内容のとおりでよいか。</p>	<p>②そのとおりである。（区役所改革担当課長）</p>
<p>③2月初旬までは鹿島建設株式会社と契約締結するつもりだと思っていたが、急に所有者変更に関する報告があったということによいか。</p>	<p>③そのとおりである。非公開情報であり、契約締結者でもないとの理由で事前提示はできないと説明があった。（区役所改革担当課長）</p>
<p>④12月以降、リーガルチェックなどに時間がかかっていたということだと思うが、所有者変更に伴い、交渉が一からやり直しになったという理解でよいか。</p>	<p>④契約に関する交渉内容については旧所有者から新所有者に引き継がれ、所有者変更によって、契約条件等は変更されていない。（区役所改革担当課長）</p>
	<p>終了</p>