

旧東京北部小包集中局跡地の活用について

1 概要

旧東京北部小包集中局跡地の活用については、優先交渉権者であるイオンリテール株式会社（以下「イオン」という。）と今年度中の基本協定締結に向け、3月から協議を開始したところである。

先行して建設を進める清川清掃車庫等においては、現在、基本計画を取りまとめている段階であり、その中で、設計と施工を一括して発注するなどの工夫により、民間施設の着実な工事着手を目指していく。

2 これまでの経緯

令和7年 2月25日 令和7年第1回定例会 産業建設委員会

※優先交渉権者の決定

3月11日 イオンとの協議（第1回）

3月12日 清川地区町会連合会に報告

4月 8日、13日 都営清川二丁目アパート・清川二丁目第二アパート
自治会に報告

3 イオンとの協議（第1回）

【主な協議内容】

- 令和7年度中の基本協定締結に向けた協議の進め方等について
- 区による地域交流機能の充実について
- 清掃車庫の早期建設の必要性について
- 今後のスケジュールについて

4 清川清掃車庫等新築工事の発注方式等に関する考え方

本跡地の活用においては、清川清掃車庫等の新築後、新施設に現在の清掃機能を移転し、既存建物解体後に民間施設の新築工事着手となる。

イオン側は、協議の中で早期に工事着手したいとの意向を示しており、また区としても早期に本跡地を活用し地域活性化の実現を図る必要がある。

そこで、イオンによる民間施設の着実な工事着手に向け、本新築工事においてより工期短縮が見込まれる発注方式を採用する。

5 清川清掃車庫等新築工事の発注方式等について

（1）現時点で想定される清川清掃車庫等の施設概要

- ・対象地：清川二丁目24番26
- ・主用途：清掃車庫、防災備蓄倉庫
- ・敷地面積：約2,800㎡
- ・規模：地上4階 約8,000㎡

(2)「デザインビルド方式」の採用について

民間施設の着実な工事着手に向け工期短縮を図ること、また、新施設は清掃車の駐車場が大半を占め、これに事務所と防災備蓄倉庫の機能が付加される形態で、複雑な建物ではないことから、本新築工事の有効な発注方式として設計と施工を一括で発注する「デザインビルド方式」を採用する。

○「デザインビルド方式」の効果

「デザインビルド方式」は、従来の設計と施工を別々の契約で行う「設計・施工分離発注方式」と比較し、以下のような特徴がある。

ア 工期短縮

- ・設計と施工の調整をスムーズに行えとともに、設計作業と並行して施工準備（資材調達等）を進めることができるため、工期を短縮できる。

イ コスト縮減等

- ・早期（設計段階から）に発注を確約できることから価格高騰リスクの分散などコスト圧縮効果があり、また資材調達等に時間を要するといったスケジュールリスクも軽減できる。

ウ その他

- ・昨今のエレベーター工事業者及び設備業者並びに現場作業員の確保が難航するリスクに円滑に対応できる。

(3)「コンストラクションマネジメント方式」の導入について

本新築工事での「デザインビルド方式」を円滑に運用するためには、発注者である区側で適切なコストや品質の管理等を主導する必要がある。そこで、建設等に関する高度な知見を有する専門家が発注者の意向を踏まえながら設計・施工の各段階において品質・工期・コストを適正に管理する「コンストラクションマネジメント方式」が有効であるため、本新築工事において導入する。

○「コンストラクションマネジメント方式」の効果

- ・「デザインビルド方式」における品質・コストの透明化、適正化が図れる。
- ・技術的な判断材料の提供・助言等により、適切かつ迅速な意思決定につながる。
- ・工程管理の精度向上により、工期遅延等のリスクが軽減される。

6 今後の予定

令和7年 第2回定例会にて報告

- ・清川清掃車庫等の基本計画及び整備スケジュールについて