

国道上空デッキの事業スキーム制度設計の検討

国道15号上空利用のスキームの考え方（案）について

<基本的な考え方>

「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」や品川駅西口エリアのまちづくりの方針等において、都市基盤としての必要性、位置づけを明確にしたうえで、その方針等に沿って各施設の計画を具体化させ、詳細について関係者と協議・調整する必要がある。

(1) 交通広場/センターコア/次世代型交通ターミナル

<施設の基本機能と役割>

【交通広場・センターコア】

- ・各空間を結び、日本の新しい顔となるシンボリックな空間
- ・駅前広場機能としてのたまり空間
- ・異なるモビリティの連携拠点
- ・公共としての利用者動線の確保、次世代モビリティの通行機能

【次世代型交通ターミナル】

- ・最先端のモビリティ（自動運転等）を集約した乗降場
- ・常に最先端の車両・技術・システムが体感できる空間
- ・スマートモビリティの要となる施設

<国道上空利用のスキームの考え方>

【交通広場・センターコア】

（周辺再開発事業者・道路管理者・その他協力者による協定方式により事業を実施）

- ・センターコアおよび交通広場に位置づける国道15号上空の部分については、国道15号を横断する施設と、各駅や周辺エリアとの連携の要となる、モーダルコネクトの効用を兼ねる施設として、官民の連携により整備、維持管理を推進

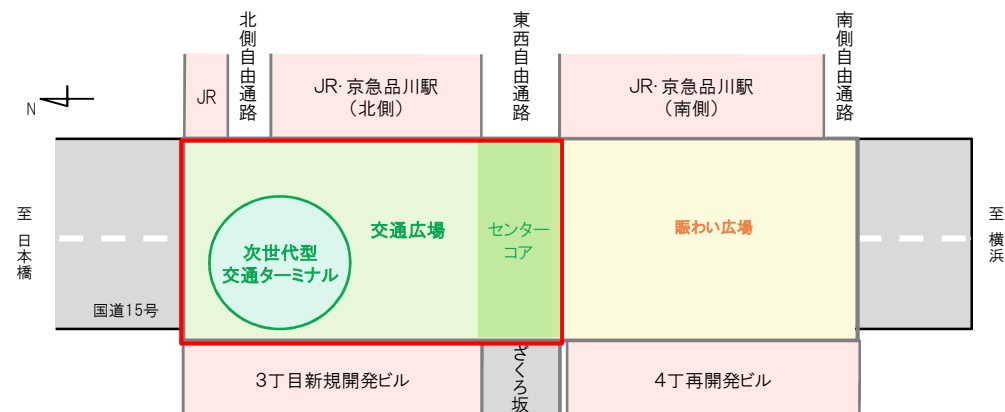
【次世代型交通ターミナル】

（PPP/PFI事業者・道路管理者による共同事業として実施）

- ・PPP/PFI手続きの中で、選定案について道路管理者・都市計画決定権者等との協議を踏まえ、必要に応じ提案内容を都市計画決定
- ・道路管理者と特定事業者とで協定を締結



□ 対象施設



□ 対象施設

＜交通広場／センターコア／次世代型交通ターミナルの整備の考え方（案）＞

【都市計画法】

- ・都市計画道路は現状のまま
- ・交通広場およびセンターコアの都市計画への位置付けについては、必要に応じ検討

【道路法】

- ・次世代型交通ターミナルは道路付属物の自動車駐車場
- ・交通広場およびセンターコアは国道15号を横断する施設と各駅や周辺エリアとの連携の要となるモーダルコネクットの効用を兼ねる施設との兼用工作物
- ・法令上の位置付け等については、必要に応じ検討

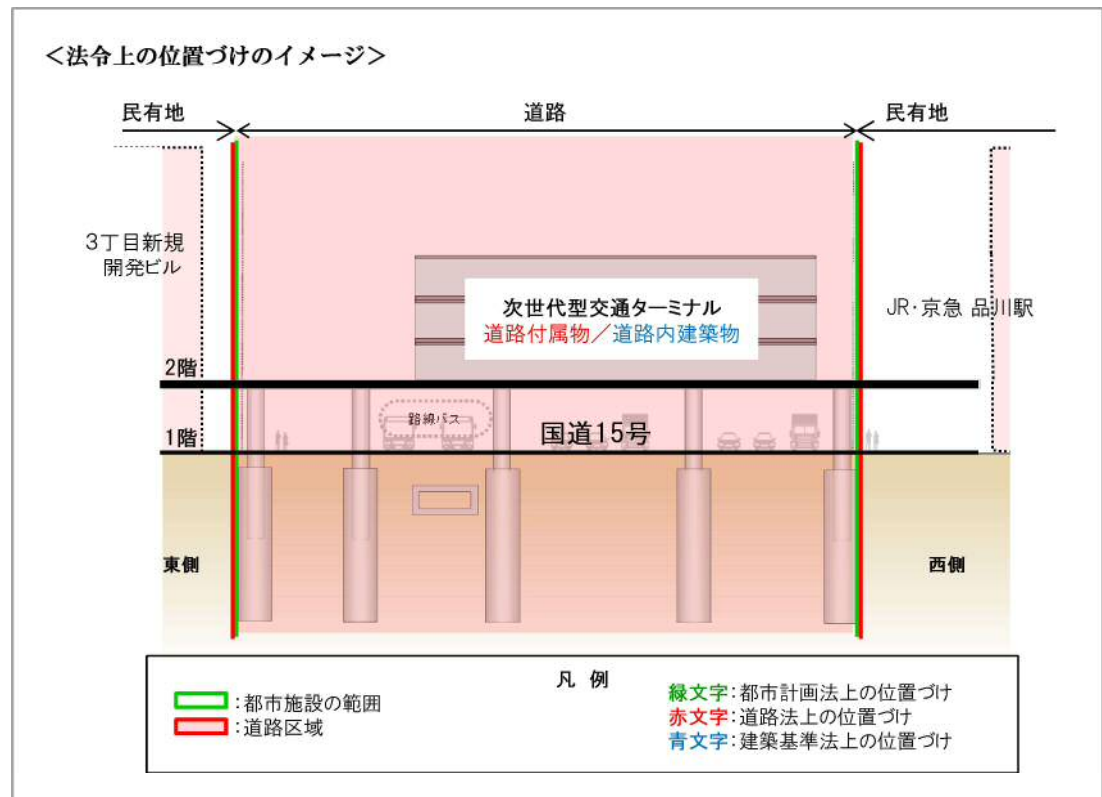
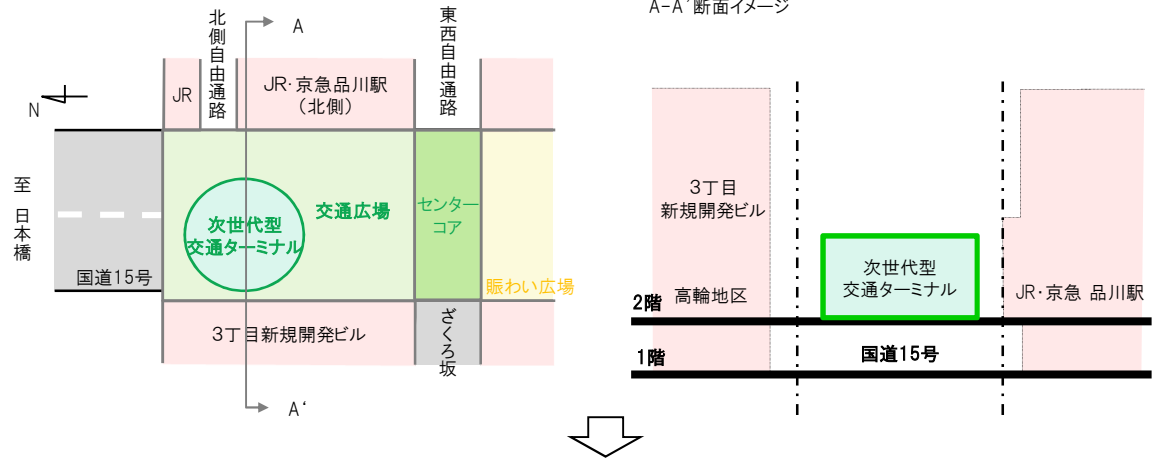
【建築基準法】

- ・次世代型交通ターミナルは道路内建築物
 - ※建築基準法に基づく許可が必要
- ・交通広場及びセンターコアを隣接する再開発ビルと一体化する場合は、構造物の建築基準法上の取扱いについて、別途、検討が必要

＜事業手法及び法令上の位置づけの決定＞

- ・今後、周辺施設計画の具体化、人工地盤等の設計の進捗、PPP/PFI手続きの中で提案された事業手法等を踏まえ、道路管理者が関係機関と協議し、事業の進め方、法的な位置づけを決定
- ・人工地盤（デッキ）の整備にあたっては、整備の条件を整理した上で、関係者間で事業実施の協定を締結し、交通広場、センターコアの事業を道路管理者が実施
- ・次世代型交通ターミナルについては、PPP/PFI手続きにおいて選定された者が、道路管理者が整備した国道上空デッキ上に施設を整備

※今後、具体的な民間投資、関係機関との協議・調整により、各施設等の整備の考え方が変更となる可能性がある



（２）賑わい広場

＜施設の基本機能と役割＞

- ・人々が集い、憩う賑わい広場空間
- ・3～4層（想定）の商業施設を配置
- ・防災拠点としても活用

＜賑わい広場の整備に際し、立体道路制度を活用した場合の考え方（例示）＞

【都市計画法】

- ・都市施設の立体的な範囲とし、地区整備計画または都市再生特別地区に重複利用区域を定める

【道路法】

- ・道路の立体的区域を定める
（賑わい広場および賑わい施設は交通確保施設とし、民間所有を目的とした区分地上権を設定）

【建築基準法】

- ・賑わい広場および賑わい施設は道路内建築物
※建築基準法に基づく手続きが必要

＜国道上空利用のスキームの考え方＞

（民間公募により選定された民間事業者が事業を実施）

- ・賑わい広場に位置づけられる国道15号上空デッキ部分については、道路上空を有効活用するため、立体道路制度を活用
- ・デッキ上の商業施設の整備は、沿道開発施設などと一体的となった整備のほか、道路空間のみの立体的な活用による整備等、各整備パターンが考えられるため、整備に意欲を示す民間事業者から施設配置・施設機能・整備の内容・整備手法および維持管理・運営方法などの提案を求め、最良案の民間事業者を優先交渉事業者と選定

＜事業手法及び法令上の位置づけの決定＞

- ・優先交渉事業者と道路管理者、都市計画権者において、提案された事業手法等に係る具体的な協議、調整を行い、道路法、都市計画法上の法的な位置付けを決定
- ・法的な位置づけが明確になった後、道路法及び都市計画法上の手続きに着手
- ・都市計画決定後、整備にあたっての条件を整理した上で、道路管理者と優先交渉事業者とで実施協定を結び、民間事業者が区分地上権等を設定、賑わい広場のデッキおよび商業施設の整備を実施

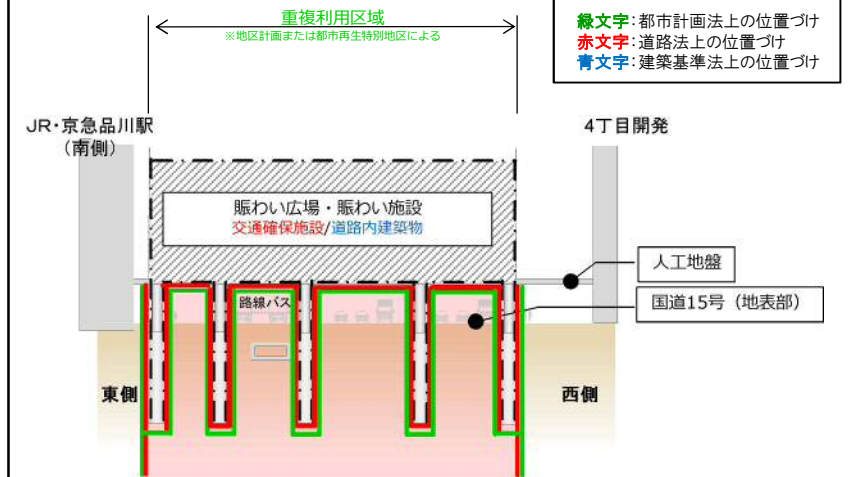
＜賑わい広場の事業計画の検討にあたっての主な留意事項（例示）＞

- 敷地等と道路との関係（建築基準法第43条関係）
 - ・重複利用区域を定める道路部分は接道対象から除く
- 避難及び消火（建築基準法第35条関係）
 - ・避難及び消火上支障がないこと
- 道路内建築制限（建築基準法第44条関係）
 - ・耐火構造等により、道路と適切に区画すること
 - ・安全上、防火上、衛生上支障がないこと
- 容積率（建築基準法第52条関係）
 - ・道路上空容積について賑わい施設および隣接開発施設での活用を計画する場合は、地区整備計画または都市再生特別地区に建築物の容積率の最高限度を定めること（容積率は都市計画決定時に確定）

＜賑わい広場における法令上の位置づけイメージ＞



B-B'断面イメージ



※道路区域（立体）、都市施設の立体的な範囲、重複利用区域（建築可能区域）は現時点のイメージであり、提案される事業計画及び今後の関係機関との調整・協議により異なる可能性がある

※今後、具体的な民間投資、関係機関との協議・調整により、各施設等の整備の考え方が異なることから、事業予定者と具体的な協議・調整をもって決定することとなる。