

事業概要書(案)

令和7年10月
東京国道事務所

1. 国道15号品川駅西口駅前広場

- 1－1. 事業の概要 ……4
- 1－2. 整備イメージ ……5
- 1－3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト ……6

2. 事業内容

- 2－1. 事業方式 ……15
- 2－2. 事業対象範囲 ……16
- 2－3. BT対象施設 ……17
- 2－4. 業務項目 ……18
- 2－5. 対象施設一覧 ……19
- 2－6. 段階的な事業のイメージ ……20
- 2－7. 事業収支イメージ ……21
- 2－8. 新たなモビリティ事業モデルの例 ……22
- 2－9. 人流・交通流データの活用例 ……23

1. 国道15号品川駅西口駅前広場

1-1. 事業の概要

- 品川駅は、羽田空港と直結し、リニア中央新幹線、東京メトロ南北線の延伸、京浜急行線の連続立体交差事業のほか、MICE等の機能を備えた複合施設の開発等の計画が進捗しており、**国際交流拠点、日本の玄関口としての役割**が大きく期待されています。
- また周辺地域の再開発により、国道15号の横断歩行者数は、**大幅な増加**が見込まれています。
- 首都圏有数の交通結節点としての役割を果たすために、**国道15号上空を活用した道・駅・まちをつなぐ駅前広場を整備**し、多様なモビリティのシームレスな乗換を可能とする交通ターミナルを目指しています。

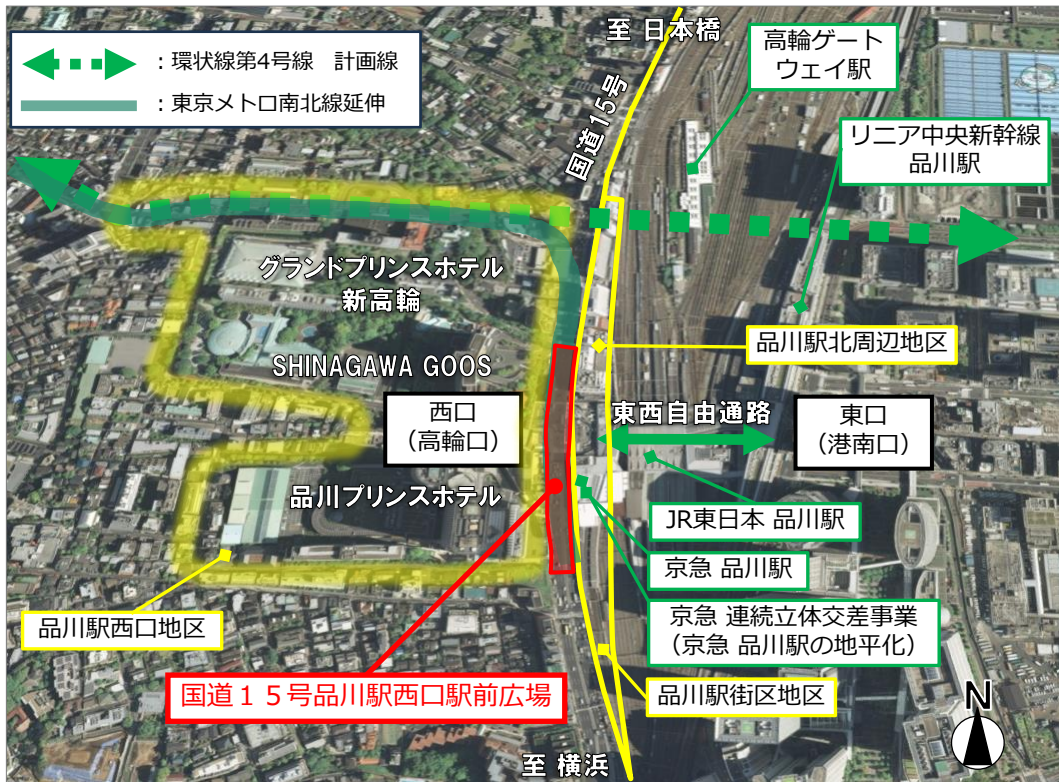


図 事業実施場所と品川駅周辺の状況

※「地理院地図Globe」（国土地理院）
http://maps.gsi.go.jp/globe/index_globe.html をもとに作成

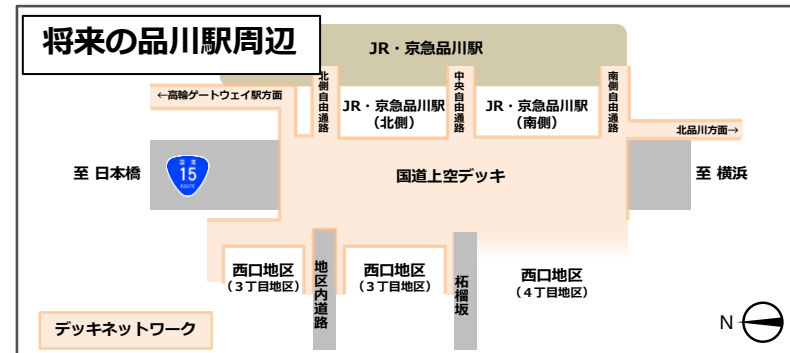
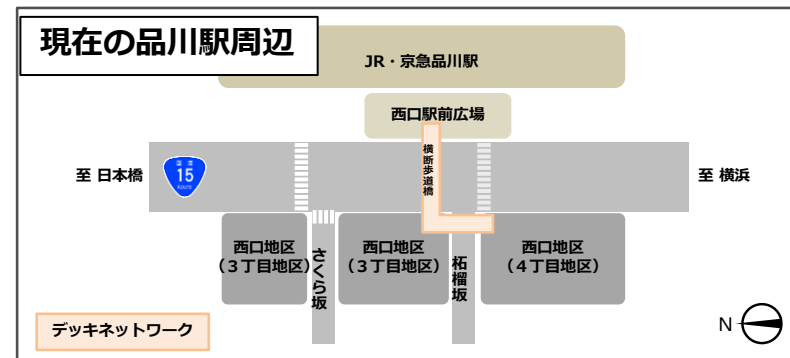
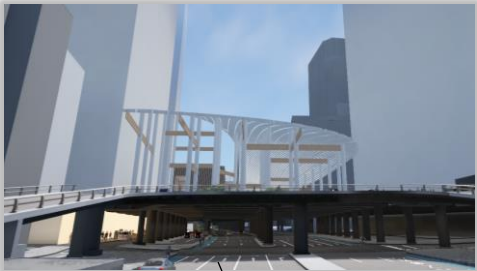


図 品川駅周辺の現在・将来のイメージ

1-2. 整備イメージ

- 国道上空に整備するデッキと各施設の整備イメージは以下のとおりです。

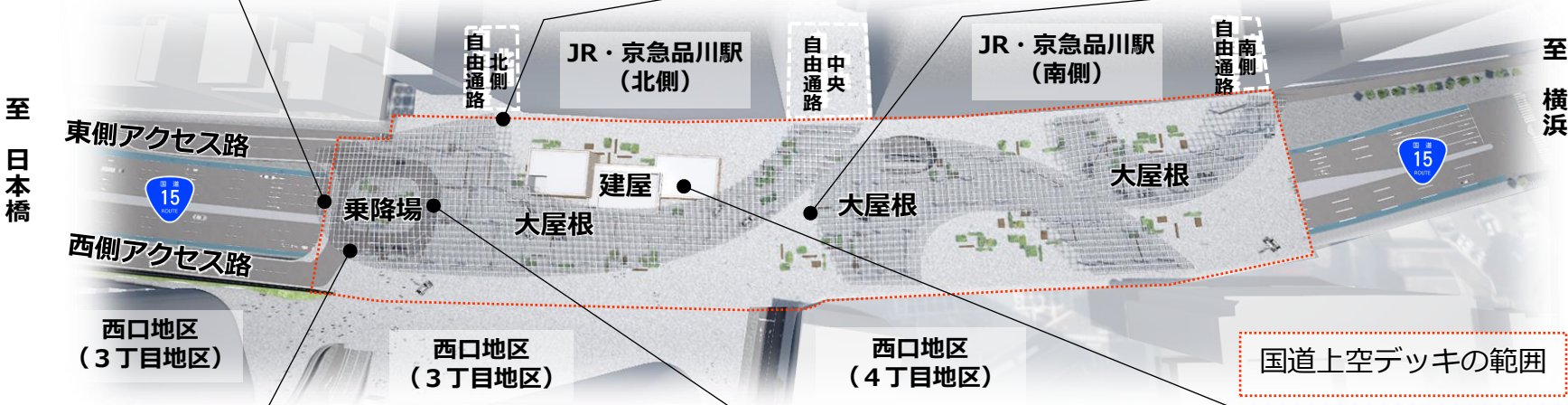
道路「ミチ」の上部空間「ウエ」を活用



屋根のある駅とまちをつなぐ主動線



歩行者が安心して通行できる空間



新しい「日本の顔」となる
シンボリックな空間



鉄道からスムーズに乗り換え可能な乗降場



サービス機能を備えた待合空間
(建屋)

※必要となる機能を配置したイメージであり、整備内容を決定したものではありません
※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

図 整備イメージ (デッキ階)

1-3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト(1)

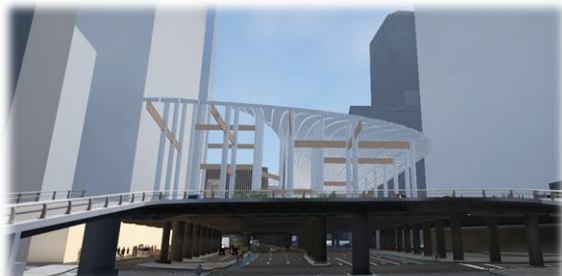
道路上空を活用した道・駅・まちをつなぐ駅前広場の整備を進め、
多様なモビリティのシームレスな乗換を可能とする人が主役の都市交通ターミナルを目指します。

～ ミチウエ & スクエア & 品川 ～

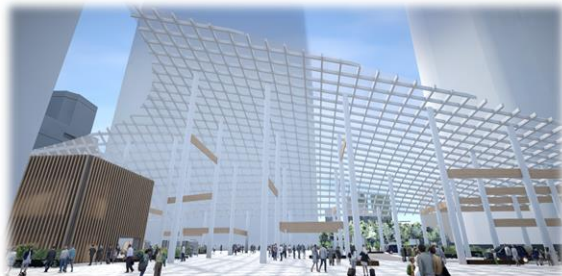
ミチウエ

階層的かつシームレスな交通結節点

- 道路【ミチ】の上部空間【ウエ】を活用



- 周辺開発と一体的なデッキネットワークを構築



- 鉄道からスムーズな乗り換えが可能な乗降場



至 横浜

JR・京急品川駅
(北側)

建屋

乗降場

西口地区
(3丁目地区)

至 日本橋

スクエア

屋根に守られた駅前空間

- 新しい「日本の顔」となるシンボリックな空間



- サービス機能を備えた待合空間（建屋）



品川

品川らしさ＝時代のニーズに応える

- 時代のニーズに応えてきた「まちの履歴」を継承
- 脱炭素社会の実現に向けてGXを推進
- 新技術を導入した人が主役の都市交通ターミナル

図31 施設配置イメージ（デッキ階）

1-3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト(2)

国道15号品川駅西口駅前広場
デザインコンセプト(令和5年6月)

- ・ 周辺開発の状況や技術開発の動向に合わせ、段階的に交通モードが進化します。
- ・ 今後の自動運転環境を踏まえ、必要に応じて交通モードの再配置を検討します。

表1 段階的な交通モードの進化(想定)

区分		①北側デッキ供用段階（2020年代後半～）	②デッキネットワーク概成段階（2030年代後半～） ③品川駅西口関連開発完了段階	④自動運転環境が 整った段階
品川駅西口駅前広場	デッキ階	<u>新たなモビリティ（歩行支援）</u>  ※1 ・ 高齢者、体の不自由な方の利用	<u>新たなモビリティ（歩行支援・乗合型）</u>  ※1 ※2 ・ デッキ上から高輪ゲートウェイ駅方面、北品川方面の移動支援として利用	・ 必要に応じて再配置を検討  ※1
		<u>タクシー</u> 	<u>BRT等</u>  ※サービスが展開された場合 ・ 鉄道の改札からスムーズに乗換できるようデッキ階に乗降場を配置	 ※1
	地上階	<u>バス （路線・貸切・観光 ・送迎、コミュニティ）</u>  ※1 ・ バス運行の円滑性等を考慮し地上部に乗降場を配置	<u>自家用車</u>  <u>タクシー</u>  <u>シェアサイクル等</u>  ・ 利用者の使いやすさを考慮し、地上階に配置	 ※1 

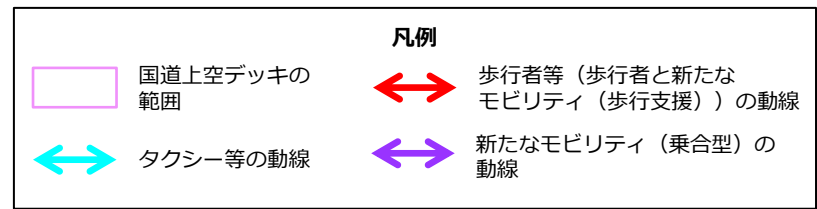
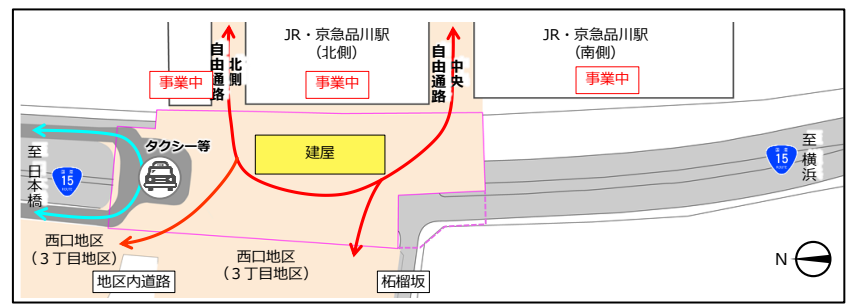
※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

出典) ※1: TOYOTA HP、※2: ゲキダンイノHP

- 国道上空のデッキは、段階的に整備を進めることとし、以下の3段階で歩行者当や新たなモビリティによるネットワーク構築を目指しています。
 - ①国道上空デッキ(北側)供用段階 : 歩行者等のネットワーク構築
 - ②デッキネットワーク概成段階 : 新たなモビリティによる高輪ゲートウェイ駅・北品川方面へのネットワーク構築
 - ③品川駅西口関連開発完了段階 : 歩行者等や新たなモビリティによる西口地区へのモビリティネットワーク完成

① 国道上空デッキ(北側)供用段階(2020年代後半～)

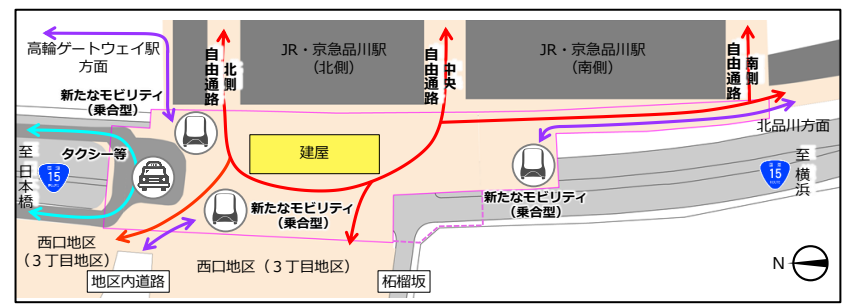
- ・新たなモビリティ(歩行支援)は、高齢者、体の不自由な方などの利用を想定
- ・国道上空デッキ上にタクシー等の乗降場を配置



※必要となる機能を配置したイメージであり、整備内容を決定したものではありません
※西口地区(4丁目地区)については、今後の開発計画とあわせて調整が必要
※モビリティ動線、乗降場、歩行者動線等の具体化にあたっては開発計画との調整が必要
※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

② デッキネットワーク概成段階(2030年代後半～)

- ・高輪ゲートウェイ駅方面や北品川方面のモビリティネットワークが構築
- ・新たなモビリティ(乗合型)により高輪ゲートウェイ駅方面や北品川方面への移動を支援



③ 品川駅西口関連開発完了段階

- ・品川駅西口のモビリティネットワークが完成

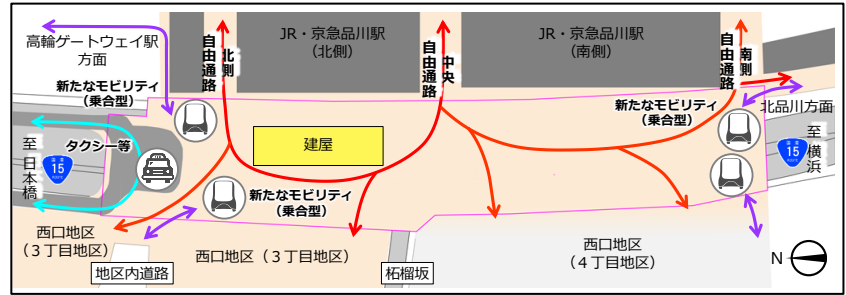


図 段階的なモビリティネットワーク(デッキ階)

1-3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト(4)

国道15号品川駅西口駅前広場
デザインコンセプト(令和5年6月)

- 利用者の利便性を考慮し、タクシー乗降場、バス乗降場、一般車乗降場、シェアサイクル等の乗降場を配置します。
- 交通モードは周辺開発と連携して配置することを想定しています。

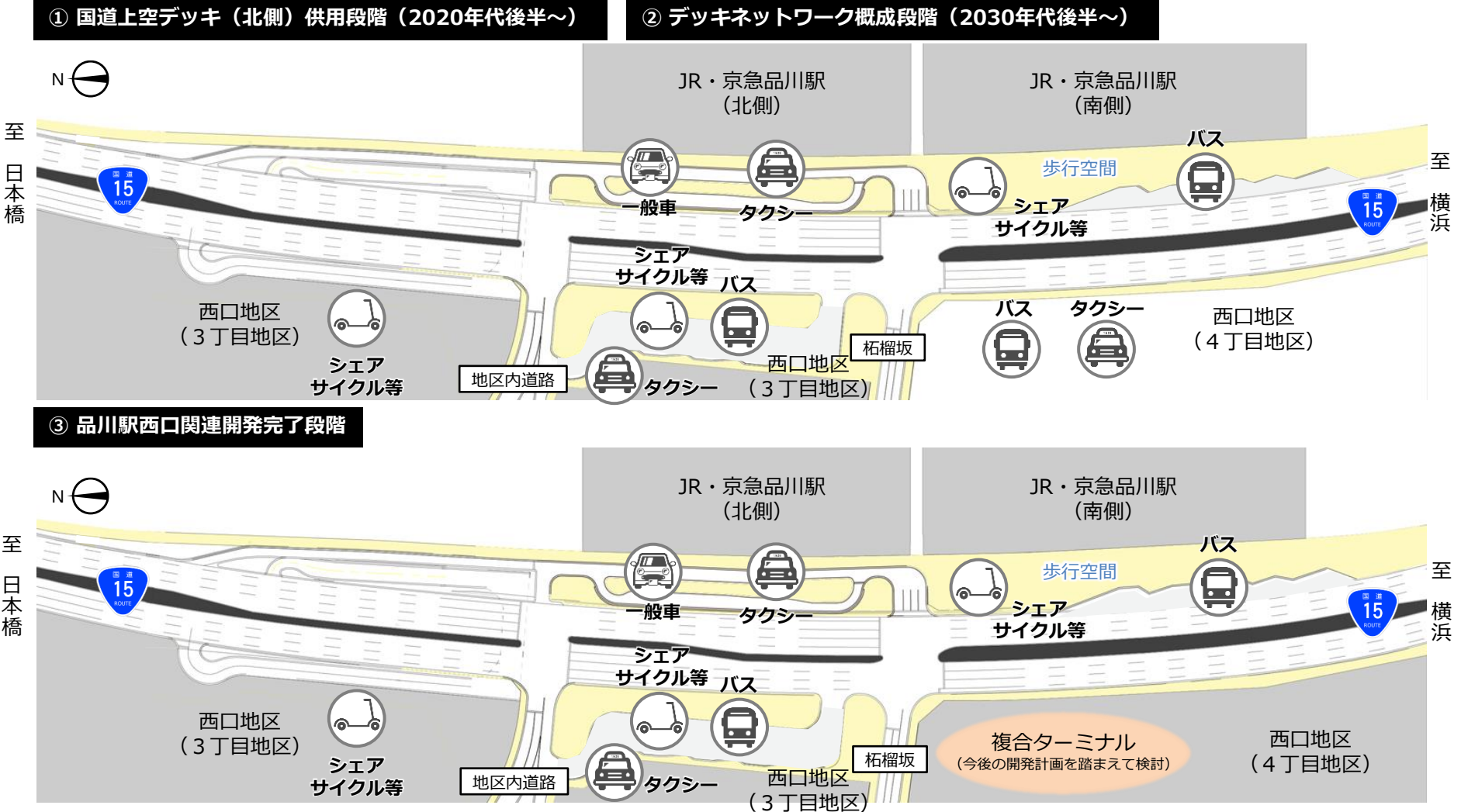


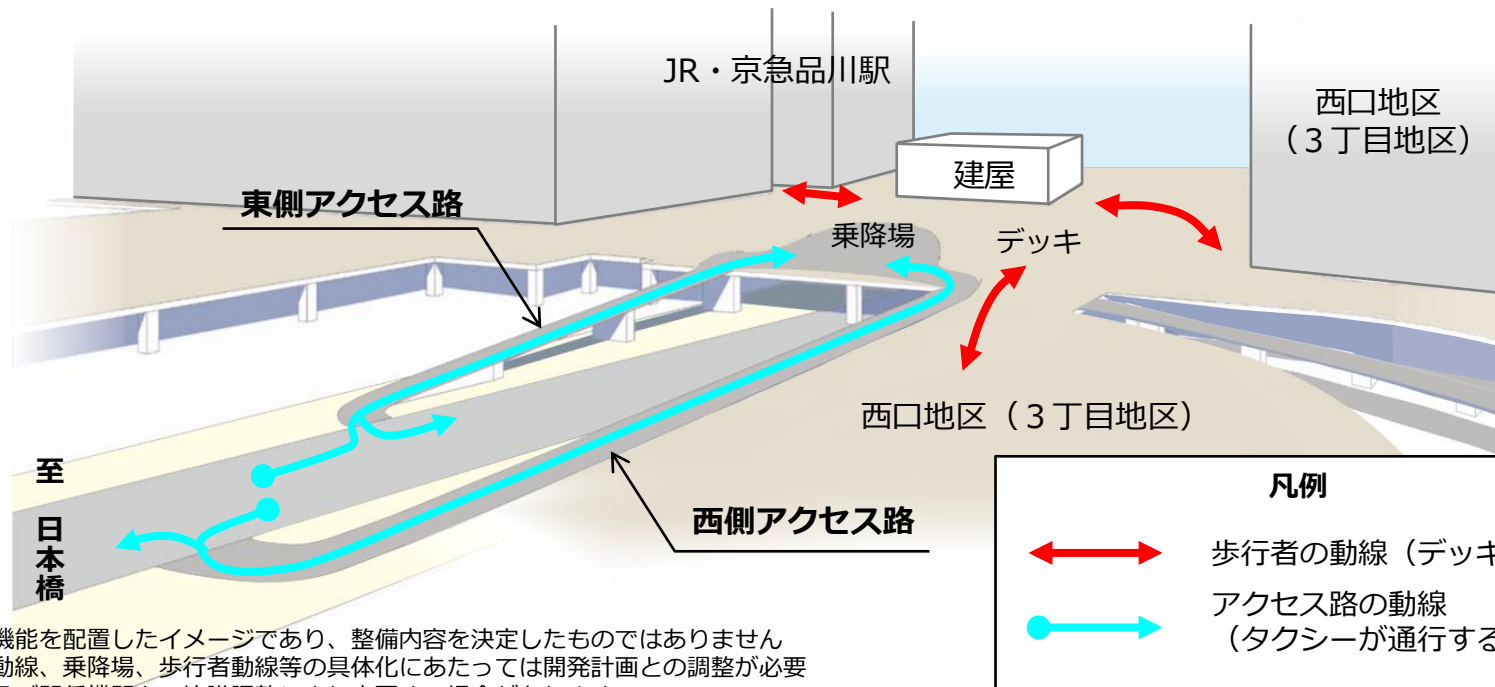
図11 モビリティネットワーク(地上階)

※必要となる機能を配置したイメージであり、整備内容を決定したものではありません
※モビリティ動線、乗降場、歩行者動線等の具体化にあたっては開発計画との調整が必要
※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

1-3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト(5)

国道15号品川駅西口駅前広場
デザインコンセプト(令和5年6月)

- JR・京急品川駅と西口地区をつなぐデッキ階が主な歩行者動線となります。
- タクシー乗降場はデッキ階に配置し、国道15号と乗降場を接続するアクセス路を整備します。
- 利用者の利便性を向上するサービス機能を備えた待合空間として、建屋をデッキ上に整備します。
- 将来的に、歩行支援や周辺地域への移動支援のための新たなモビリティが歩行者と共存します。



※必要となる機能を配置したイメージであり、整備内容を決定したものではありません
※モビリティ動線、乗降場、歩行者動線等の具体化にあたっては開発計画との調整が必要
※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

図 デッキとアクセス路、建屋の整備イメージ



図 モビリティの実施イメージ (左: 乗合型 右: 歩行支援)

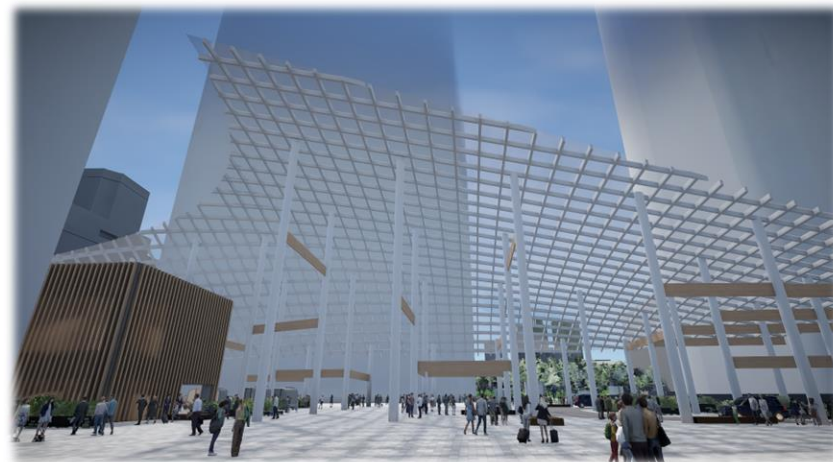
1-3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト(6)

国道15号品川駅西口駅前広場
デザインコンセプト(令和5年6月)

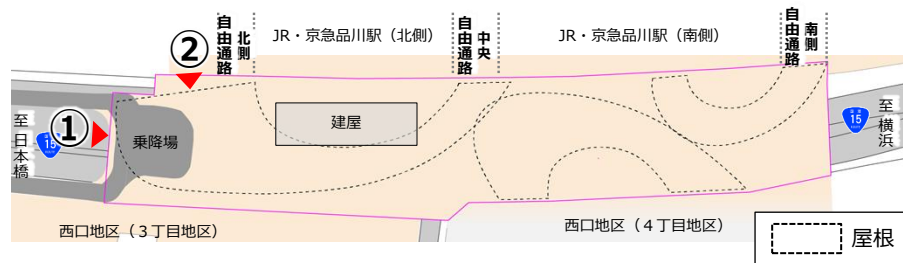
- 道と駅とまちをつなぐ駅前広場には、新しい「日本の顔」となるシンボリックな空間を創出します。



①屋根がダイナミックに迎え入れる印象的な空間づくり



②高輪森の公園まで見通せる屋根下の大空間



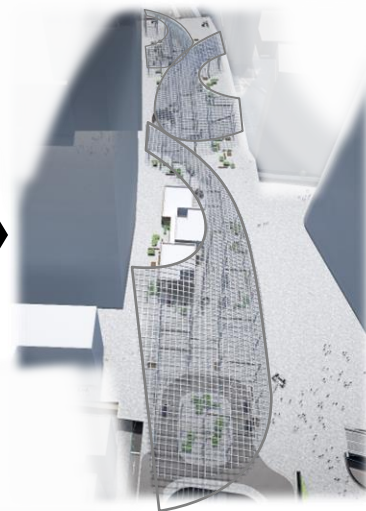
国道上空デッキの屋根配置(イメージ)

東海道は品川宿の軒が両側に連なり
人の往来と活動の中心となっていた



東海道

高層ビルが両側に迫る
群景の中で、品川宿の
景観を継承した屋根の
連なり



品川宿の景観を継承する屋根の連なり

※必要となる機能を配置したイメージであり、整備内容を決定したものではありません
※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

1-3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト(7)

- ・デッキ階は、歩行者と新たなモビリティ（歩行支援）が共存し、安心して通行できる空間を創出します。
- ・周辺地域への移動を支援する新たなモビリティ（乗合型）の乗降場は、歩行者等との交錯を避けた位置に配置します。

■モビリティの通行イメージ

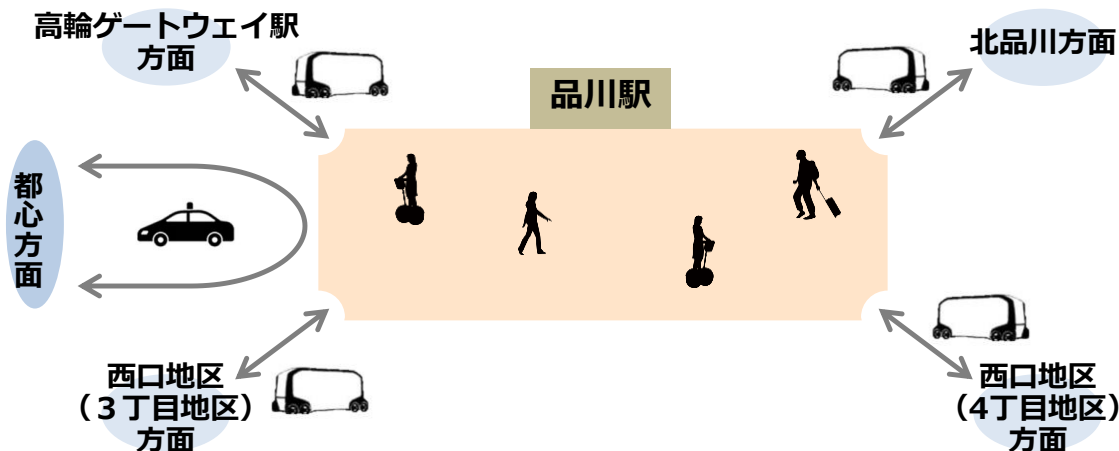


図15 デッキ階の歩行者と新たなモビリティの通行イメージ

■歩行者と新たなモビリティ（歩行支援）の通行空間

歩行者と新たなモビリティ（歩行支援）が共存します。



■新たなモビリティ（乗合型）の乗降場

歩行者等と交錯を避けた位置に配置します。



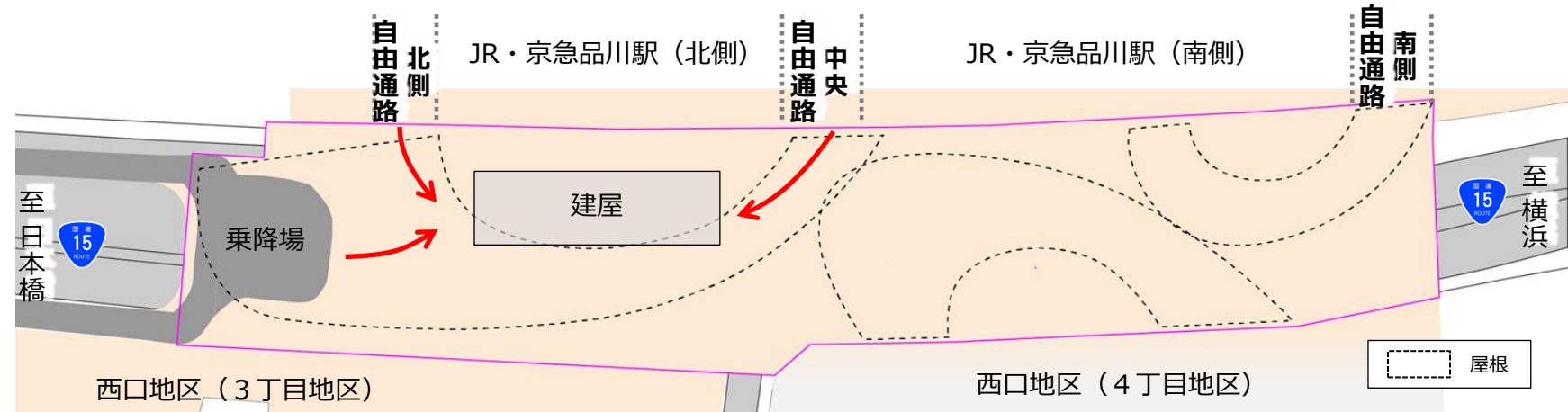
※必要となる機能を配置したイメージであり、整備内容を決定したものではありません
 ※モビリティ動線、乗降場、歩行者動線等の具体化にあたっては開発計画との調整が必要
 ※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

1-3. 国道15号品川駅西口駅前広場デザインコンセプト(8)

国道15号品川駅西口駅前広場
デザインコンセプト(令和5年6月)

- 利用者の利便性を向上するサービス機能を備えた待合空間(建屋)を配置します。
- 建屋の位置は、中央自由通路・北側自由通路や乗降場からのアクセス性を考慮します。

■ 建屋の配置



■ 想定される建屋に備える機能

表2 建屋に備える機能

区分	基本機能	交通結節機能	防災機能	サービス機能
機能	交通拠点が備えるべき基本的な機能	多様な交通モードが一体となって機能するよう、交通モード間を円滑に接続するための機能	交通機能を災害時にも維持するために必要な機能	交通拠点を利用する歩行者が待合等を行う際に、利便性向上に係る各種サービスの提供を行うための機能
機能例	待合空間 	道路交通情報の提供 	災害時の情報提供 	観光案内 コインロッカー トイレ 食事施設

出典：交通拠点の機能強化に関する計画ガイドライン／国土交通省国土交通省道路局

※必要となる機能を配置したイメージであり、整備内容を決定したものではありません
※モビリティ動線、乗降場、歩行者動線等の具体化にあたっては開発計画との調整が必要
※今後の検討及び関係機関との協議調整により変更する場合があります

2. 事業内容

2-1. 事業方式

- 品川駅西口駅前広場の管理運営を行うにあたって、広場の一部は道路法における「特定車両停留施設※¹」に位置づけ、PFI法に基づく「**BT (Build-Transfer)**」+「**コンセッション方式※²**」による施設整備+管理運営を想定しています。（特定車両停留施設以外の一部区域も、PFI事業と一体的に管理）
- 特定車両停留施設を利用することができる特定車両は、**路線バスとタクシー**を想定しています。
- またPFI事業と一体として、**利用者の利便増進に資する施設等の設置・運営**（利便施設運営※³）を行うことを想定しています。

- ※¹ 道路法上の道路附属物として扱われる「バス・タクシー・トラック等の事業者専用の停留施設」であり、道路管理者が施設を利用できる車両の種類を指定、公示します。（道路法 第48条の30,32）
- ※² 国と運営権者の間で締結する特定事業契約の定めるところにより、運営権者が、施設利用者から聴取する停留料金等により行う方式。（PFI法 第16条）
- ※³ 利便施設運営は、国の占用許可を受けた上で、民間事業者自らの責任と費用により、設置・運営等を行う想定です。

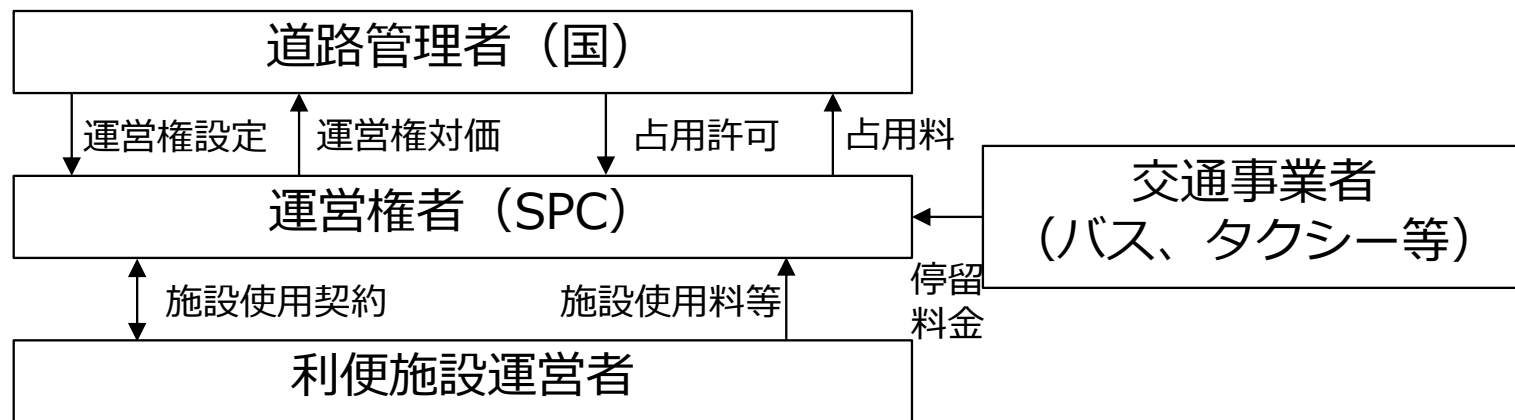


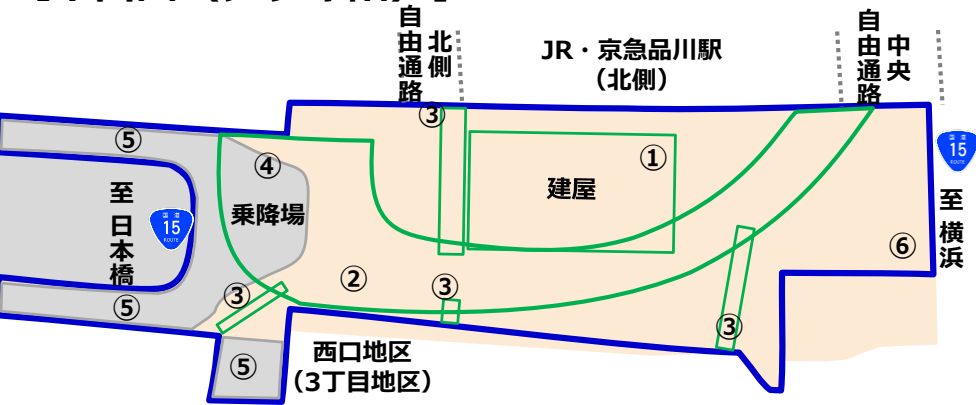
図 本事業の実施体制イメージ

- ※ SPC設立は一例であり、その他の実施体制も含めて、参加要件を検討しています。
- ※ 占用料は、公共貢献による減免措置を検討しています。
- ※ 本事業に係る運営権対価については検討中です。なお、維持管理・運営に係る費用が運営権者の収入を上回る場合、維持管理・運営に係る費用の一部を国が負担することを想定しています。

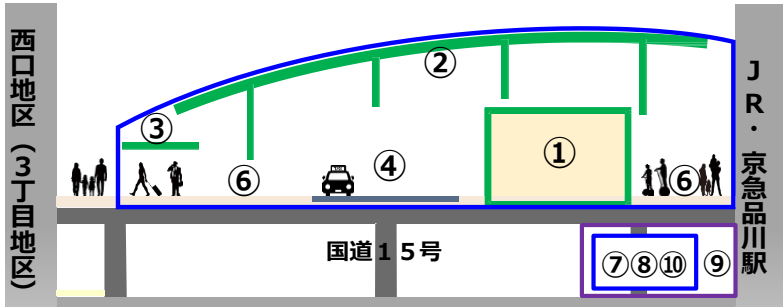
2-2. 事業対象範囲

- BTの対象は、建屋の内装等変更設計・整備と大屋根・通路屋根の整備となります。
- コンセッションの対象は、道路法に基づく特定車両停留施設として指定される範囲となります。
- 一部の特定車両停留施設範囲外についても、維持管理対象範囲となります。

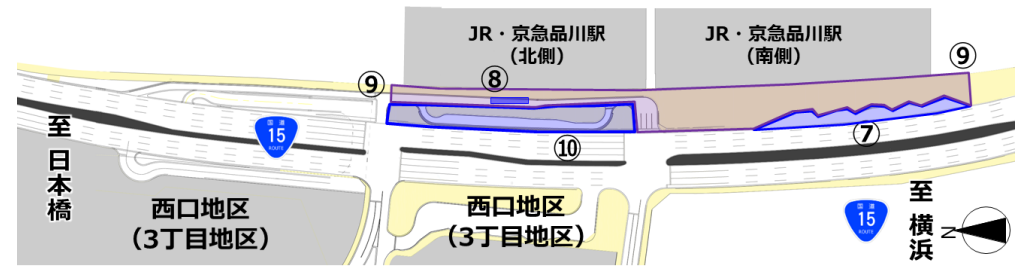
【平面図（デッキ階）】



【断面図】



【平面図（地上階）】



【BT・コンセッションの対象】

対象範囲		BT(3年)		コンセッション(12年)
		設計	整備	維持管理・運営
デッキ階	①建屋	○※1	○	○
	②大屋根	—	○	○
	③通路屋根	—	○	○
	④乗降場	—	—	○※3
	⑤アクセス路舗装面	—※2	—※2	○※3
	⑥デッキ舗装面	—※2	—※2	○※3
地上階	⑦バス乗降場	—	—	○
	⑧タクシー乗降場	—	—	○
	⑨側道・歩道	—	—	—
	⑩タクシー待機場	—	—	○

【凡例】

- BTの対象施設
- コンセッションの対象範囲（特定車両停留施設）
- 特定車両停留施設外の維持管理対象範囲

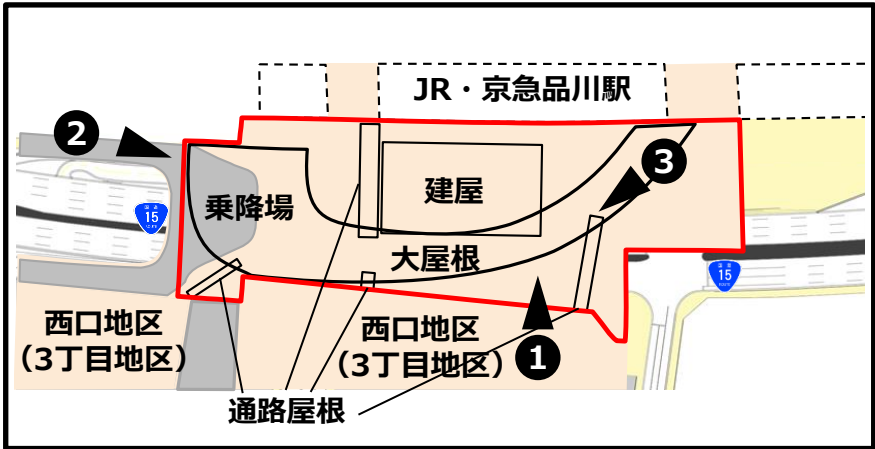
※ 範囲は検討中のものであり、今後の検討により変更する場合があります

※1 建屋の設計は、構造と可分な内装等変更設計を想定
※2 BT期間中における管理は含む
※3 デッキ本体の管理は事業対象外

2-3. BT対象施設

- 建屋の規模は、約1,100㎡（地上2階）を想定しており、うち約440㎡が利便施設運営業務の対象です。
- 大屋根・通路屋根の規模はそれぞれ、約3,400㎡、約390㎡を想定しています。

【平面図】



■建屋の概要

鉄骨造 地上2階 1棟 約1,100㎡

[内訳] 基本機能	: 約250㎡（待合空間等）
○利便施設	: 約440㎡
共有部分	: 約380㎡
設備室	: 約40㎡

■大屋根の概要

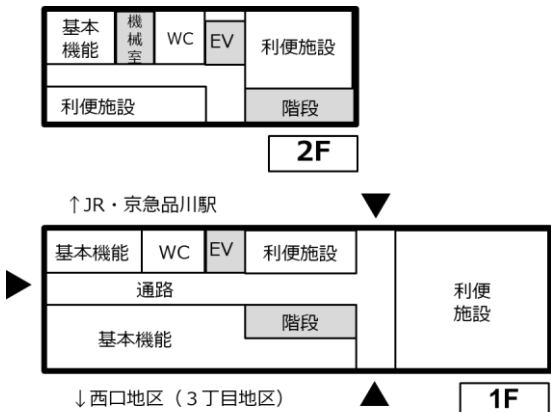
大屋根 1基 約3,400㎡ 通路屋根 4基 約390㎡

【建屋イメージ】

1



建屋内レイアウト（例）



【大屋根イメージ】

2



3



2-4. 業務項目

● 本事業の対象となる業務は下表のとおりです。

項目		内容
整備業務		①内装等変更設計業務 ②施設整備業務
維持管理・ 運営業務	準備業務	① 開業前研修 ② タクシー及びバス乗り場の集約・調整支援業務 ③ 事業パンフレットの作成 ④ 供用約款の策定
	維持管理 業務	① 建築物・建築設備点検保守管理業務 ② 道路・道路附属物点検管理業務 ③ 什器・備品維持管理業務 ④ 警備業務 ⑤ 清掃業務 ⑥ 植栽維持管理業務 ⑦ 経常修繕業務 ⑧ 交通事故復旧業務 ⑨ 長期修繕計画案作成業務
	運営業務	① 料金徴収業務 ② 安全対策業務 ③ 利用者対応業務 ④ 危機管理対応業務 ⑤ 利便施設運営業務 ⑥ 公共情報提供業務
事業者が任意で行う 利便増進・まちづくり 貢献業務		①広告運営業務 ②イベント運営業務 ③モビリティサービス検討業務 ④人流・交通流データ活用業務 ⑤その他業務

2-5. 対象施設一覧

施設区分	施設名称	施設項目	施設詳細	該当箇所
特定車両停留施設	特定車両用場所	誘導車路	東西アクセス路 タクシー車路	地上階及びデッキ階
		停留場所	タクシー停留場 バス停留場	地上階及びデッキ階
		その他の特定車両の通行、停留又は駐車のために供するもの	タクシー待機場	地上階及びデッキ階
	旅客用場所	乗降場	タクシー乗降場 バス乗降場	地上階及びデッキ階
		旅客通路	デッキ 大屋根 通路屋根 エレベーター	デッキ階 デッキ階 デッキ階 建屋 1 ～ 2 階
		避難設備	階段	建屋 1 ～ 2 階
		その他の旅客のために供する場所	待合室 観光案内所 トイレ	建屋 1 階 建屋 1 階 建屋 1 ～ 2 階
	その他の設備		設備室 電気設備 機械設備 事務所	建屋 1 ～ 2 階及び屋上
	施設特有の機能	交通結節機能の高度化のための構造	デッキ（旅客通路以外） 災害交通情報提供設備	デッキ階 デッキ階、建屋
		災害時における対応のための構造及び設備	防災倉庫	建屋 2 階
利便施設※			飲食・物販施設（店舗） 自動販売機 コインロッカー	建屋 1 ～ 2 階
特定車両停留施設以外の道路			側道 歩道	地上階

※利便施設は、民間財産であるため、特定車両停留施設ではない。ただし、利便施設を設置する空間（床、壁等）部分は国所有であるため、特定車両停留施設である。 19

2-6. 段階的な事業のイメージ

- BT 建屋の内装等変更設計・整備と大屋根・通路屋根の整備を行います。
- 第1期 国道15号品川駅西口駅前広場の管理運営を開始します。
また収益の多様化や拡大を目指すため、新たなモビリティ事業を検討していきます。
- 第2期 周辺開発や賑わい広場の整備が進捗し、連携した賑わいの創出が期待されます。
また第1期の検討を踏まえ、新たなモビリティ事業の本格運用を行っていきます。

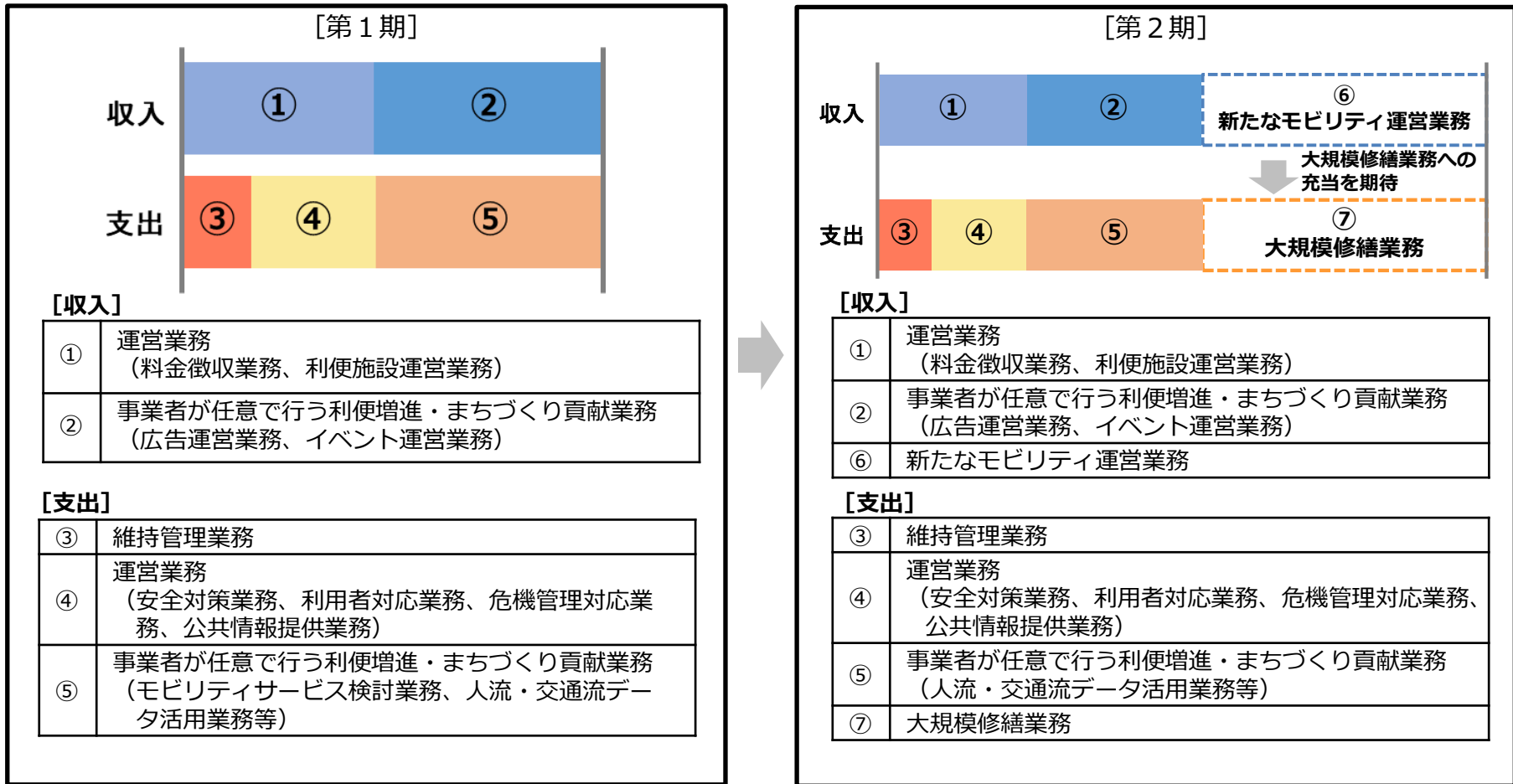
		第1期		第2期
事業期間		第1期PFI事業（BT + コンセッション）：15年間		第2期PFI事業（コンセッション）
		デッキ階（大屋根・通路屋根・建屋）		特定車両停留施設 + 維持管理対象範囲
		設計・整備：BT（3年）		管理運営：コンセッション（12年）
事業スキーム				
事業対象	デッキ階			
	地上階			

※ BTの設計は、建屋の内装等変更設計を想定 ※ デッキ本体の管理及び賑わい広場の整備は事業対象外

2-7. 事業収支イメージ

- 第1期(12年) : ①運営業務（料金徴収業務、利便施設運営業務）による収益事業により、③維持管理業務及び④運営業務（安全対策業務、利用者対応業務等）を実施します。
また、事業者が任意で行う利便増進・まちづくり貢献業務のうち②広告業務、イベント業務で得られた収入については、⑤モビリティサービス検討業務、人流・交通流データ活用業務などを含む当該事業における公共貢献に活用することを想定しています。
- 第2期 : 第1期のモビリティサービス検討業務における実証実験等の結果を踏まえ、新たなモビリティ運営業務の本格運用を行い、収益の多様化や拡大を目指します。（大規模修繕業務への充当を期待）

【管理運営期間中の事業収支のイメージ】



2-8. 新たなモビリティ事業モデルの例

- 品川駅に訪れたあらゆる人々が新たなモビリティを活用し、シームレスな移動が可能となるモビリティネットワークの構築を目指します。
- 当面は、技術開発の動向に合わせ、新たなモビリティ事業の実現可能性を検証するための実証実験として、国道上空デッキ(北側)周辺での移動用小型車、遠隔操作型小型車等の運用を想定しています。
- 将来は、実証実験を踏まえ、事業範囲を拡大し、多様なモビリティの走行を目指します。

■ 段階的なモビリティ

当面

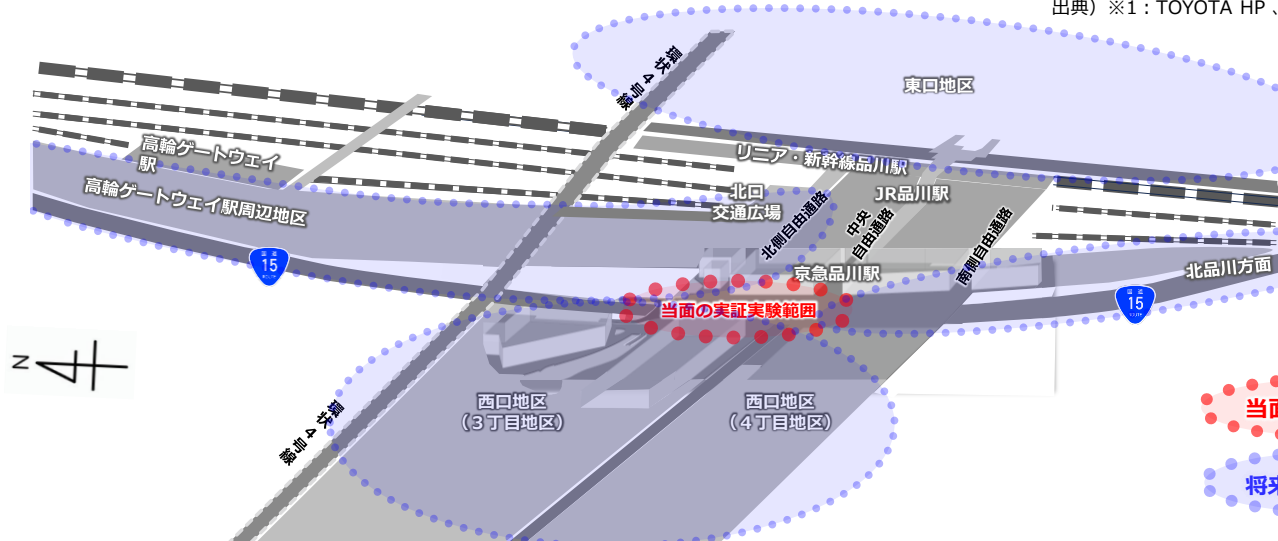


将来



出典) ※1 : TOYOTA HP、※2 : ゲキダンイイノHP

■ 段階的な事業範囲



2-9. 人流・交通流データの活用例

■ 国道15号品川駅西口駅前広場の運営と合わせて、本施設及び周辺エリアにおける人流・交通流データ等のモニタリングを実施し、取得したデータを活用して継続的にサービス改善を目指します。

【人流・交通流データを活用した取り組み事例】

