

# 国道15号品川駅西口駅前広場の民間事業者公募に向けたマーケットサウンディング 調査結果

## 1. 調査目的

- 国道15号品川駅西口駅前広場における施設の整備・管理運営を担う民間事業者の公募に向け、昨年度のマーケットサウンディングの調査結果を踏まえて作成した具体的な事業内容を示した上で、事業の実現性や収益向上、民間事業者がより参画しやすい条件等に関する意見を募集した。

## 2. 調査対象

- 本事業に関心がある民間事業者、団体等の法人を調査対象とした。

## 3. 調査の流れ

- 意見書提出申込・誓約書提出を行った者に対して、守秘義務対象資料を提供し、意見書提出・個別対話(第1回)・個別対話(第2回)により調査を実施した。
- 個別対話(第1回)は提出された意見書に対して、意見交換を行った。
- 個別対話(第2回)は第1回対話結果を踏まえ見直した要求水準書や事業収支等に対して、意見交換を行った。

## 4. 調査項目

項目	設問
民間事業者が参画しやすい条件	業種、実績の有無、事業参画時の役割、事業方式、事業範囲、事業期間、対象施設、要求水準
事業の実現性や収益性	事業の実現性・収益性 まちづくり貢献の具体化に対する意見
その他	事業に対する意見・要望

## 5. 調査スケジュール

項目	時期
募集要領等の公表	令和7年10月30日(木)
意見書提出申込 守秘義務の遵守に関する誓約書の受付期間	令和7年10月30日(木) ～11月20日(木)
意見書の受付期間	令和7年10月30日(木) ～11月26日(水)
個別対話(第1回)	令和7年12月8日(月) ～12月22日(月)
個別対話(第2回)	令和8年2月9日(月) ～2月20日(金)

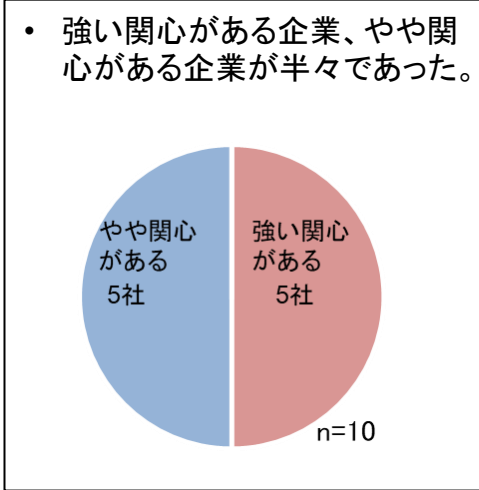
## 6. 参加状況

- 意見書提出・個別対話参加企業社数・・・10社

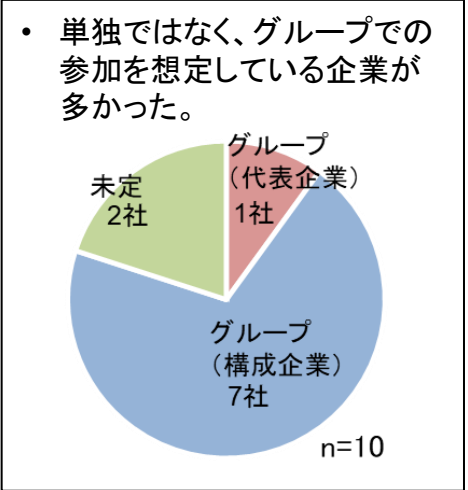
## 7. 調査結果

### 民間事業者が参画しやすい条件

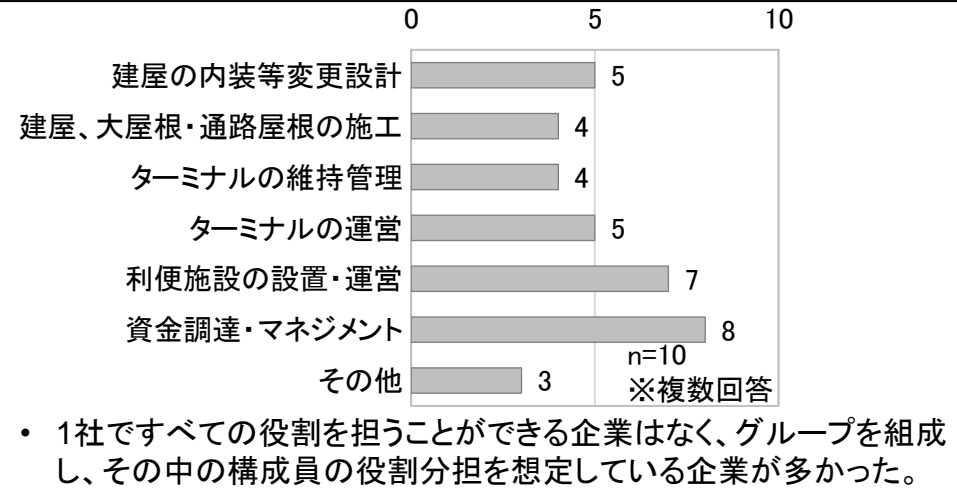
#### (1) 事業への関心



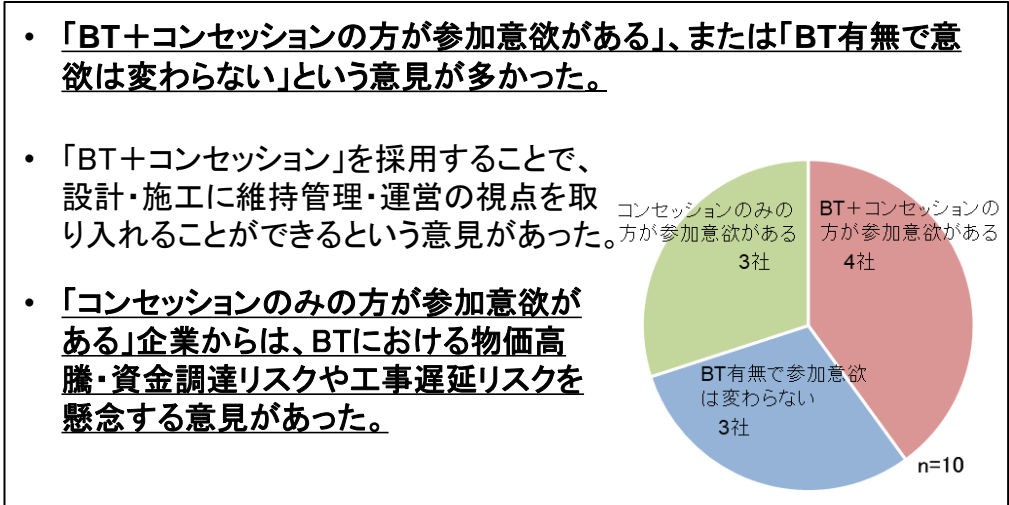
#### (2) 参加形態



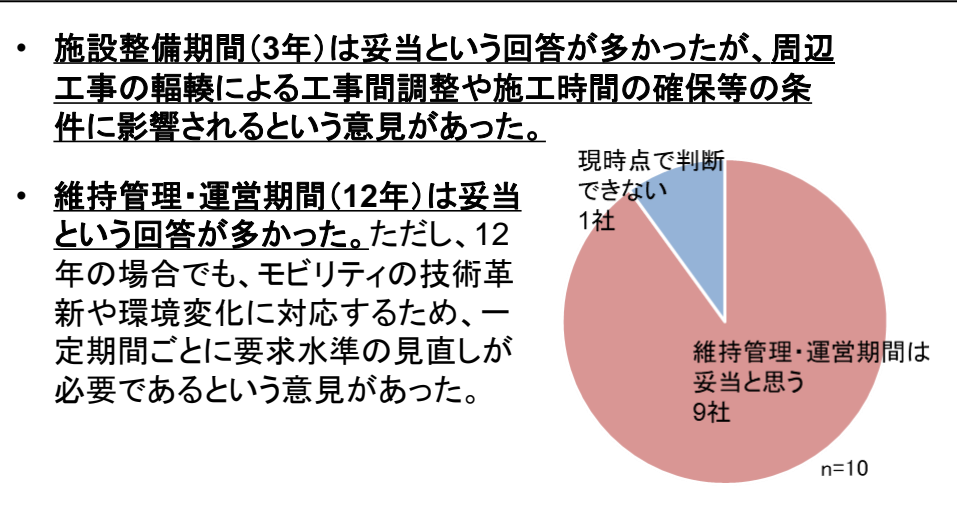
#### (3) 参加時の役割(参加申込者が担う役割)



#### (4) 事業方式



#### (5) 事業期間



## (6) 要求水準(施設整備業務)

- テナントの入居しやすさや収益性を高めるために、建屋内装以外の外装・外構等についても設計変更の余地を残してほしいという意見があった。
- テナントによっては、給排気・空調設備等の増強が必要となるため、設備増強に係る費用負担を求める意見があった。

## (7) 要求水準(準備業務)

- バス、タクシーの移行調整や施設の利用ルール、停留料金の周知など、バス事業者等との調整にあたっては、事前に国が関与してもらいたいとの意見があった。また本事業開始後も、バス事業者等との調整において、国が関与する範囲の明確化を求める意見があった。
- 本事業開始後に、PFI事業者とバス事業者等の中で協議・調整が整わない場合におけるリスク分担の明確化を求める意見があった。

## (8) 要求水準(維持管理業務・運營業務)

- 実施体制(維持管理・運營業務に係る人員)については、最低限必要な体制は整っているという意見があった一方、将来的に日本の玄関口となり得る施設であれば、費用をかけて維持管理・運営すべきであるという意見があった。いずれにせよ、必要な要求水準を詳細に決め、適切な収支計画を定めてほしいという意見があった。
- 事業収支検討のために、性能発注による記載内容に加えて、維持管理基準(適用基準や点検頻度等)を詳細に提示してほしいという意見があった。
- 常駐が必要な施設であるため、SPCに設立・総括代理人等の責任者を配置し、SPC自ら運營業務を行うことが想定されるという意見があった。
- 建屋の開放時間や窓口の営業時間は、周辺施設の営業時間、業務従事スタッフの就業環境も考慮して設定すべきという意見があった。
- 「経常修繕」と「大規模修繕」「更新」の定義や費用負担の更なる明確化を求める意見があった。
- 交通事故復旧業務は、事故発生時の連絡フローや関係機関等との役割分担、費用負担の明確化を求める意見があった。
- 災害発生時にPFI事業者が行う業務内容や備蓄品の費用負担、一時退避者の受入れ条件等の明確化を求める意見があった。

## 事業の実現性や収益性

### (9) 実現性・収益性

- 品川はポテンシャルがあり、広告による収入は掲出場所や戦略によって収入増を見込めるという意見があった。また、大企業が集まる品川の立地を考えると、周辺企業から募った協賛金でまちづくり貢献業務を実施し、まちの価値向上を目指すことで、より大きな収入が得られる余地があるという意見があった。
- 安定的な維持管理・運営サービスを提供できるよう、維持管理・運営に係る費用は、不確実性要素を含む広告・イベント収入を前提とした独立採算ではなく、国からのサービス購入料の補填やプロフィット・ロスシェア導入を求める意見があった。

### (10) まちづくり貢献の具体化に対する意見

#### ○モビリティサービス、人流・交通流データ活用

- シェアサイクル等のモビリティやAIカメラ等を活用する提案があった。本事業の範囲だけでなく、周辺施設・店舗と連携する取組の提案があった。
- 品川の立地・アクセス性から、モビリティのショーケース(体験価値や広告宣伝)として価値があると評価する意見があった。
- 現時点でのモビリティや人流・交通流データ活用の取組は、実証段階であり、収益化は難しいという意見があった。
- モビリティの実証実験は、国・自治体による補助・支援や本事業とは別事業で実施するなど、本事業の収入に左右されず実施できるスキームを希望する意見があった。
- 収入源が限られるため、任意事業の実施内容については優先順位付けが必要であるという意見があった。

#### ○広告、イベント

- 広告収入を増加させる方策として、広告枠の販売方法やサイネージ設置箇所、広告枠数の増加に関する提案があった。
- イベント収入は、天候の影響で想定する稼働率を下回る可能性があるため、天候リスクを考慮すべきという意見があった。
- 広告・イベント実施に必要な許認可・手続き等の緩和を求める意見があった。

#### ○エリアマネジメント

- PFI事業者が国道上空デッキの範囲のみでエリアマネジメントを実施するのではなく、周辺のエリアマネジメント団体と連携する方が望ましいという意見があった。

## その他

### (11) その他

- 引き続き、マーケットサウンディングの開催を要望する意見のほか、モビリティや人流・交通流データといった先進的な取り組みについて、周辺事業者も含めて、将来像を共有するための場が必要であるという意見があった。