

要求水準書(案)

令和7年10月
東京国道事務所

1. 用語の定義	・・・3
----------	------

2. 業務内容

2-1. 業務項目	・・・8
2-2. 整備業務・準備業務の内容	・・・9
2-3. 維持管理業務の内容	・・・10
2-4. 運営業務の内容	・・・11
2-5. 事業者が任意で行う利便増進・まちづくり貢献業務の内容	・・・12

1. 用語の定義

- 本資料に示す要求水準について、用語の定義は下表のとおりです。

用語	定義
本事業	品川駅西口駅前広場整備における整備業務、維持管理等・運営業務及び事業者が任意で行う利便増進・まちづくり貢献業務で構成する事業をいう。
品川駅西口駅前広場	国道15号品川駅西口に位置し、国道上空デッキ、建屋、大屋根、通路屋根、東西アクセス路、歩道、側道、タクシー乗降場及び待機場、バス乗降場で構成する施設をいう。
特定車両停留施設	「道路法（昭和27年法律第180号）」第2条第2項第8号の道路の附属物に該当する施設をいう。バス・タクシー等の事業者専用の停留施設であり、道路管理者が、特定車両の中から当該施設を利用することができる車両の種類を指定、公示する。 本事業では、国道上空デッキ、建屋、大屋根、通路屋根、東西アクセス路、タクシー乗降場及び待機場、バス乗降場をいう。
特定車両用場所	特定車両停留施設のうち、誘導車路、停留場所、その他の特定車両の通行、停留又は駐車のために供する場所をいう。
旅客用場所	特定車両停留施設のうち、乗降場、旅客通路、その他の旅客のために供する場所をいう。乗降場、旅客通路、その他の旅客のために供する場所で構成される。
施設特有の機能	特定車両停留施設のうち、交通結節機能の高度化のための構造及び災害時対応のための構造及び設備をいう。

1. 用語の定義

- 本資料に示す要求水準について、用語の定義は下表のとおりです。

用語	定義
事業者	本事業の実施に際して、国と特定事業契約を締結し、本事業を実施する特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））をいう。国によって選定され、国との間で基本協定を締結した優先交渉権者（単体企業又は企業グループ）が、本事業の実施のみを目的とするSPCを設立し、当該SPCが事業者となる。 事業者は施設整備業務の完了後、国から、運営権設定対象施設について、運営権の設定を受けるものである。
国	国土交通省関東地方整備局をいう。
利便施設	飲食・物販施設（店舗）、自動販売機等の利用者の利便の増進に資する工作物、物件又は施設であって、事業者が自らの責任と費用負担により運営等を行う道路占用物をいう。
本施設	品川駅西口駅前広場のうち、利便施設を除く施設をいう。
運営権	運営権設定対象施設を対象として国が事業者に対して設定する公共施設等運営権（PFI 法第2 条第7 項で定義するものをいう。）をいう。
運営権設定対象施設	品川駅西口駅前広場内の施設のうち、運営権を設定する施設をいう。本事業では特定車両停留施設のうち、本事業の運営権設定対象外施設を除く全ての施設とする。
運営権設定対象外施設	運営権設定対象とならない施設をいう。 本事業においては、建屋内及び旅客用場所に設置される施設のうち、事業者の費用負担により整備する利便施設をいう。
大規模修繕	経年により建築物や設備に生じる著しい劣化や損傷に対し、時期を定めて計画的に修繕を行い、性能・機能を当初の性能水準まで回復させることをいう。 具体例は以下の通り。 （土木）：連続する一面全体又は全面の舗装や区画線・標識等の全数の更新を行う修繕をいう。 （建築）：建築の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいう。 （電気）：機器、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。 （機械）：機器、配管の全面的な更新を行う修繕をいう。

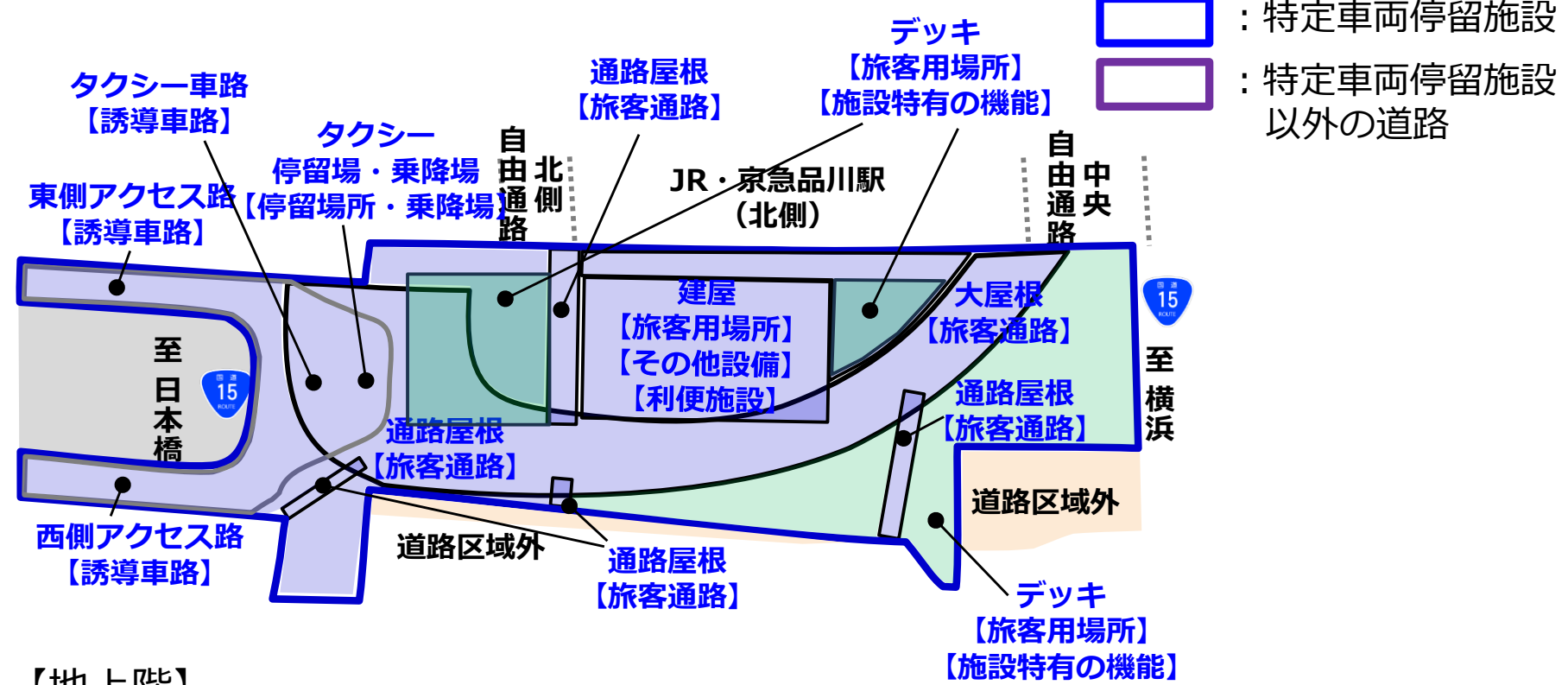
1. 用語の定義

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

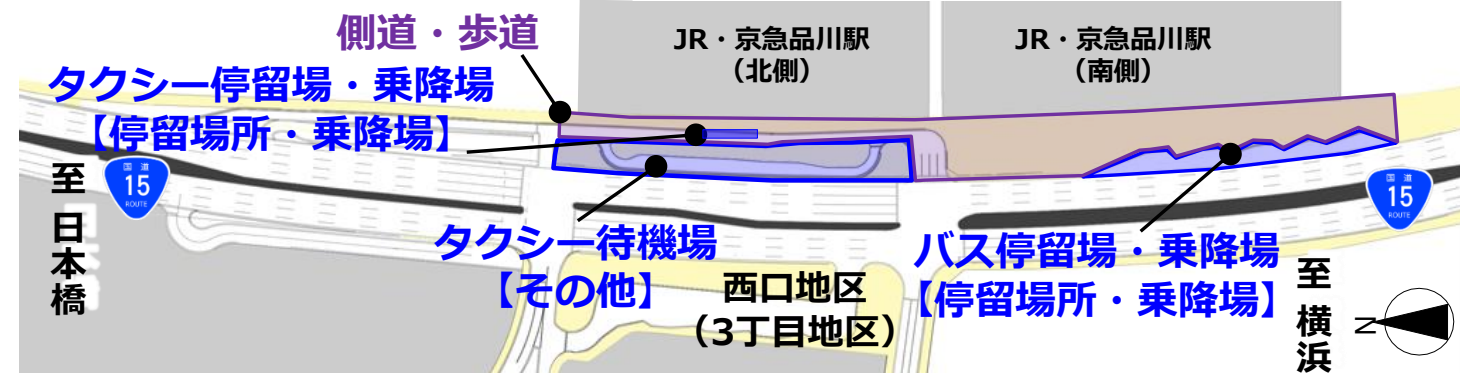
※利便施設は、民間財産であるため、特定車両停留施設ではない。ただし、利便施設を設置する空間（床、壁等）部分は国所有であるため、特定車両停留施設である。

1. 用語の定義(イメージ図)

【デッキ階】



【地上階】



2. 業務内容

2-1. 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

2-2. 整備業務・準備業務の内容

● 整備業務の内容は下表のとおりです。

項目	内容
内装等変更設計業務	建屋の設備及び内装等で、国が実施した設計内容の変更を希望する場合に、構造その他国道上空デッキに影響を及ぼさない範囲で変更設計を行う。
施設整備業務	①建屋の整備 ・建屋の施工、工事監理 ②大屋根及び通路屋根の整備 ・大屋根及び通路屋根の施工、工事監理 ③什器その他備品の調達と設置

● 準備業務の内容は下表のとおりです。

項目	内容
開業前研修	バス事業者等に対して利用ルールの徹底及び訓練を行うため、品川駅西口駅前広場の開業前に、それらの事業者、業務従事者等への事前研修及び事前試走訓練を実施する。
バス及びタクシー乗り場の集約・調整支援業務	事業者は、国等で実施するバス及びタクシー乗り場の集約や移行調整に協力する。
事業パンフレットの作成	事業パンフレット（事業の概要、本施設の概要等を、パース、図面、イラスト等により説明するもの）を作成する。
供用約款の策定	① 国と協議の上、特定車両停留施設の供用に係る事項（停留料金の徴収方法、利用方法、利用制限等）に関する供用約款を策定する。 ② 策定した供用約款及び停留料金について、施設利用者が容易に確知できるよう、事業者のウェブサイトやパンフレット等に掲載し、供用開始前に公表する。

2-3. 維持管理業務の内容

- 維持管理業務の内容は、下表のとおりです。

項目	内容
建築物・建築設備点検保守管理業務	本施設内の建築物及び建築設備全ての点検保守管理を行う。
道路・道路附属物点検管理業務	本施設内のデッキ本体を除く全ての道路（特定車両停留施設における特定車両用場所、旅客用場所及びデッキ、並びに特定車両停留施設外の歩道、側道）、並びに道路附属物（交通安全施設（標識等）・交通安全施設（ボラード・横断防止柵等）・サイン等・利活用施設（電源等））の点検管理を行う。
什器・備品維持管理業務	本施設の維持管理・運営において必要となる什器・備品全ての維持管理を行う。
警備業務	本施設全ての警備を行う。
清掃業務	本施設全ての清掃を行う。
植栽維持管理業務	本施設全ての植栽の維持管理を行う。
経常修繕業務	本施設全ての経常修繕を行う。
交通事故復旧業務	本施設全ての交通事故の復旧業務を行う。
長期修繕計画案作成業務	本施設全ての長期修繕計画案作成を行う。 なお、本事業では、大規模修繕（経年により建築物や設備に生じる著しい劣化や損傷に対し、時期を定めて計画的に修繕を行い、性能・機能を当初の性能水準まで回復させる）は対象外とする。

2-4. 運營業務の内容

● 運營業務の内容は、下表のとおりです。

項目	内容
料金徴収業務	停留料金の設定、届出、収受等の料金徴収業務を行う。
安全対策業務	安全対策、安全教育を行う。
利用者対応業務	本施設利用者への乗り継ぎ案内及び利用者からの問合せ対応、苦情への対応を行う。
危機管理対応業務	大規模災害やテロ等の発生時における危機管理対応業務を行う。
利便施設運営業務	あらかじめ国との協議が成立することを条件として、利便施設の設置を行い、設置した利便施設を運営・維持管理期間中、適切に維持管理・運営する。
公共情報提供業務	国が設置する災害交通情報提供設備において、バスの運行情報（乗場、行先、発車時刻等）や災害時における避難誘導情報、地域情報等の提供を行う。

2-5. 事業者が任意で行う利便増進・まちづくり貢献業務の内容

● 事業者が任意で行う利便増進・まちづくり貢献業務の内容は、下表のとおりです。

項目	内容
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	あらかじめ国との協議が成立することを条件として、関連法令を遵守し、バスターミナル機能を阻害せず、風俗営業その他これに類するものや暴力団の事務所その他これに類するものに当てはまらず、公序良俗に反しない範囲において、自らの責任と費用負担により、自らが必要と考える事業・業務を任意に行うことができる。 ①本施設及び周辺地域・観光等のPR及び利用促進を目的として、広告掲出※・ウェブサイト運営等の情報発信を行う。 なお、広告掲出にあたっては、本施設内に屋外広告物条例を遵守してデジタルサイネージ等を設置し、災害交通情報を提供した上で、部分的に商業広告事業を行うことも可とする。国が設置する災害交通情報提供設備への広告掲出も同様とする。ただし、商業広告の収入は、維持・管理業務、運営業務及び利便増進・まちづくり貢献業務に支出する。 ②デッキにおいて、賑わいの創出、地域の活性化を目的として、イベント等の主催・誘致を実施する。 ③本施設と周辺地域における回遊性向上を図ることを目的として、技術革新や周辺の開発計画の進捗を踏まえ、新たなモビリティ導入や試験運行等を行い、将来の新たな移動・交通手段サービスとしてのモビリティサービスの検討を行う。 検討にあたっては、「人流・交通流データモニタリング業務」で取得したデータも活用する。 ④本施設及び周辺地域における人流・交通流データ等のモニタリングを行い、取得したデータを活用し、利用者の利便性の向上に資するサービス改善案や周辺エリアとの連携方策を検討する。

※道路内での屋外広告物であるため、情報発信方法は関係機関と協議・調整中です。