

# 羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園

整備・維持管理・運営事業

公募設置等指針

令和6年7月

大田区



## 目次

はじめに	1
第1章 公募設置等指針の位置づけ	2
第2章 事業の概要	3
1. 事業の名称	3
2. 事業の目的	3
3. 対象地概要	4
4. 本事業概要	6
第3章 事業の実施条件	10
1. 実施に係る共通事項	10
2. DB対象公園施設の建設に関する事項	11
3. 公募対象公園施設の設置に関する事項	12
4. 特定公園施設の建設に関する事項	14
5. 利便増進施設の設置に関する事項（任意提案）	15
6. 都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置に関する事項	16
7. 公募対象公園施設等の収益還元について	18
8. 認定の有効期間	18
9. 設置等予定者を選定するための評価の基準	18
第4章 公募の手續に関する事項等	19
1. 公募への参加資格	19
2. 応募手續	22
3. 選定結果の通知	26
4. 公募設置等計画等の認定	26
5. 認定公募設置等計画等の変更	27
6. 認定公募設置等計画等の取消し	27
7. 契約の締結等	27
8. 工事スケジュール	29
9. 保証金	30
10. リスク分担等	30
11. 事業破綻時の措置	33
第5章 その他の条件等	34
1. 条例改正	34
2. 情報公開	34
3. 関係法令	34

## 用語の定義

Park-PFI	平成 29 年の都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号。以下「法」という。）改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。
DB 対象公園施設	DB とは、Design（設計） Build（施工）方式の略であり、DB 対象公園施設は法第 2 条第 2 項に規定する「公園施設」で、「公募対象公園施設」及び「特定公園施設」を除いたものを指す。
公募対象公園施設	法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。（例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場 等）
特定公園施設	法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者（本事業では大田区）との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	法第 5 条の 2 第 2 項第 6 号に規定する「利便増進施設」のこと。Park-PFI により選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。
DB 対象公園施設等	DB 対象公園施設及び特定公園施設を指す。これらの公園施設は、地方自治法で規定する「指定管理制度（Operate）」の対象とする。
公募設置等指針	Park-PFI の公募に当たり、法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。 なお、本書においては、DB 対象公園施設等の整備・維持管理・運営の公募について区が定めた各種募集条件等も含める。
公募設置等計画	法第 5 条の 3 の規定に基づき、公募対象公園施設について、Park-PFI に応募する民間事業者等が、その設置又は管理に関して公園管理者に提出する計画。
公募設置等計画等	公募設置等計画に、「本事業に応募する民間事業者等が、DB 対象公園施設等の整備・維持管理・運営に関して公園管理者に提出する計画」を含めたものを指す。
設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画等を提出した者。
認定計画提出者	公園管理者が認定した公募設置等計画等を提出した者。
設置許可	法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置することについて、公園管理者が与える許可。
管理許可	法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可。

占有許可	法第6条第1項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占有することについて、公園管理者が与える許可。
地域	本事業では、以下のいずれかを指す。 ①羽田地区及びその周辺の場所・区域 ②羽田地区及びその周辺に居住している人及び団体

はじめに

羽田空港跡地は、24時間国際拠点空港である羽田空港に隣接し、高度なものづくり技術を有する中小企業が集積する京浜臨海部に位置している。このような立地優位性を最大限に活かすため、大田区（以下「区」という。）では、「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」（平成27年7月）を策定した。その整備方針にしたがい、世界と地域をつなぐゲートウェイとして、公民連携によりヒト・モノ・情報呼び込み、新産業の創造と日本のものづくり技術や日本各地域の魅力を国内外に発信する「新産業創造・発信拠点」の形成に取り組んでいる。

本公募設置等指針における公募対象となる敷地は、令和5年11月にグランドオープンした第一期事業用地（羽田イノベーションシティ。以下「HICity」という。）と多摩川の間に位置しており、多様な機能の導入による活力に満ちたまちづくりを進めている。また、23区内でこれほどのまとまった規模の新規公園の整備が行われるのは極めて希少であり、注目を集めている。

区では、これまで、区民をはじめとした多くの公園利用者の方々からアイデアやご意見をいただきながら羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園（以下「本公園」という。）の整備・維持・運営に関する考え方を「羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園コンセプトブック」（令和4年4月）としてとりまとめた。その中で、新たに整備する本公園においては、エリアの良好な環境形成に資するとともに、憩いやにぎわい創出など、公園利用者ひとりひとりが思い思いに過ごせる場所としての機能が求められている。

このような状況を踏まえ、本公園については、時代を超えても公園利用者に求められる良好な公共空間としての価値を発揮すること、さらにはそれを支える持続的なマネジメントのしくみを構築することを目指すこととした。そこで、区は民間事業者のノウハウを活用して、羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する。

区としては、新たな公園整備・維持管理・運営手法にとどまらず、水辺の活用なども含め、区のさらなる魅力向上に資するとともに、区内波及効果を有し、新たなパークマネジメントのモデルとなるような事業提案を期待している。

## 第1章 公募設置等指針の位置づけ

本公募設置等指針は、区が、民間のノウハウや資金等を活用した本事業を実施するに当たり、法の規定に基づき設置等予定者を選定するための手続き等を示したものである。選定された設置等予定者とは基本協定、実施協定等の締結など各種必要な手続きを行う。

次に掲げる書類は本公募設置等指針と一体のもの（以下「公募設置等指針等」という。）であり、本事業に応募する者は全ての文書を精読のうえ、応募に必要な書類を提出すること。

### （公募設置等指針等の範囲）

#### 公募設置等指針

- 別紙1 要求水準書
- 別紙2 様式集
- 別紙3 評価基準書
- 別紙4 基本協定書（案）
- 別紙5 実施協定書（案）
- 別紙6 特定公園施設譲渡等仮契約書（案）
- 別紙7 指定管理業務基本協定書（案）
- 別紙8 設計委託契約書（案）
- 別紙9 大田区財産価格審議会用図書（案）
- 別紙10 工事請負契約書（案）
- 別紙11 設計照査・工事監理協定書（案）

- 添付資料1 羽田空港跡地第1ゾーン整備方針
- 添付資料2 羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園コンセプトブック
- 添付資料3 羽田空港跡地まちづくり推進計画
- 添付資料4 羽田空港跡地かわまちづくり計画
- 添付資料5 事業区域平面図
- 添付資料6 現況平面図
- 添付資料7 造成計画図
- 添付資料8 土地区画整理事業完成形
- 添付資料9 周辺インフラ整備状況
- 添付資料10 鉄道施設・航空法による高さ制限重ね図
- 添付資料11 土壌汚染対策法に基づく指定区域
- 添付資料12 文化・産業関連施設ほかの設置位置
- 添付資料13 公園予定地の活用結果
- 添付資料14 第181回大田区都市計画審議会資料
- 添付資料15 大田区立公園条例（抜粋）施設使用料
- 添付資料16 避難場所の考え方（東京都震災対策条例等抜粋）

## 第2章 事業の概要

### 1. 事業の名称

「羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業」(以下「本事業」という。)

### 2. 事業の目的

区では、本公園の整備・維持管理・運営の全般にわたって、本公園に携わる全ての人に共有していただきたい基本的な考え方を「羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園コンセプトブック」にとりまとめた。その中で、本公園の多様な使い方については、羽田空港跡地の歴史・立地特性、社会背景、区民ニーズを土台とし、“使い方想像図”として取りまとめるとともに、「目指す5つの方向性」を定めている。

これらの実現にあたって、行政のみで考えるのではなく、本公園に携わるみんなで考え、具体化し継続していけるよう「Co-Design!～みんなでデザインしよう～」をコンセプトに据え、“Full”、“Flat”、“Flexible”を整備・維持管理・運営の指針とし、公園利用者・民間事業者・区の三者が積極的に関与できる仕組みについて示している。

コンセプトブック作成にあたっては、区民をはじめとする多様な方々から本公園での過ごし方や使い方に関する様々なご意見をいただき、本公園の利用についてその可能性が大いに示唆されたところである。本公園の整備・維持管理・運営を通じて、可能な限りニーズをふまえた多様な使い方をかなえ、区民をはじめより多くの公園利用者に有効に利活用していただき、憩いとにぎわいを創出できるみどり豊かな公園が実現することを目的とする。

### 3. 対象地概要

#### (1) 対象地位置図

##### ① 広域図



##### ② 対象地の範囲

下図に示す「都市計画公園（約3.3ha）」を事業対象地の範囲とする。



(2) 対象地概要

所在地	東京都大田区羽田空港一丁目及び羽田空港二丁目地内	
面積	32,722.45 m <sup>2</sup>	
関係法令等	都市計画法	用途地域：準工業地域（容積率：200%、建蔽率：60%） 高度地区：なし
	建築基準法	防火指定：準防火地域 日影規制：なし
	航空法	高さ制限あり ・水平表面：AP+52.5m、転移表面勾配 1/7 ・滑走路地盤高さ：AP+6.9m
	景観法（大田区景観条例）	・産業促進市街地 ・空港臨海部景観形成重点地区
	その他、関係法令は第5章3を参照	
インフラ施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本公園予定地内には上水道の引き込みが2か所ある</li> <li>・周辺道路に上下水道、電気、通信、ガスの引き込みがある</li> </ul>	
下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は、分流地区であり、下水道施設として、周辺道路内に雨水管及び污水管が埋設され、道路内には、公園用の雨水・污水各々の公設柵が設置される予定である。また、区は、令和3年に東京都下水道局と「排水に関する事前協議」を行っており、本公園から排水できる汚水量には制限がある。</li> <li>・公設柵（予定）への接続等に際しては、設置等予定者から東京都下水道局へ大量排水協議及び申請等の手続が必要である（諸費用等は設置等予定者の負担）。</li> <li>・当面の間、国土交通省東京航空局の下水道を利用する予定であり、下水道料金等について東京都下水道局の取扱いとは異なることから、公募対象公園施設の下水道料金については、あらかじめ、区と十分な調整が必要である。</li> </ul>	
既存地中埋設物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京モノレール地下軌道、関係機関及び企業者による既存占用物件</li> </ul>	
既存占用物（地上部）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京モノレール換気塔</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）による土地地区画整理事業施行中</li> <li>・土地地区画整理事業の概要は本指針の添付資料8のとおり</li> </ul>	
交通アクセス	<p>天空橋駅より徒歩3分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・品川駅より京浜急行で「天空橋駅」まで約20分</li> <li>・浜松町駅より東京モノレールで「天空橋駅」まで約20分</li> <li>・JR蒲田駅より京急バスで「天空橋駅」まで約25分</li> </ul>	

## 4. 本事業概要

### (1) 事業内容

本事業の実施にあたっては、DBO 方式による公園の設計・整備・維持管理・運営に加え、平成 29 年の法改正により創設された公民連携手法である公募設置管理制度（Park-PFI）を活用し、新たに整備する本公園内に飲食・売店等の収益施設等（以下「公募対象公園施設」という。）を設置・運営するとともに、複合機能管理棟等の公園施設（以下「特定公園施設」という。）の設計・整備・維持管理・運営を実施する。

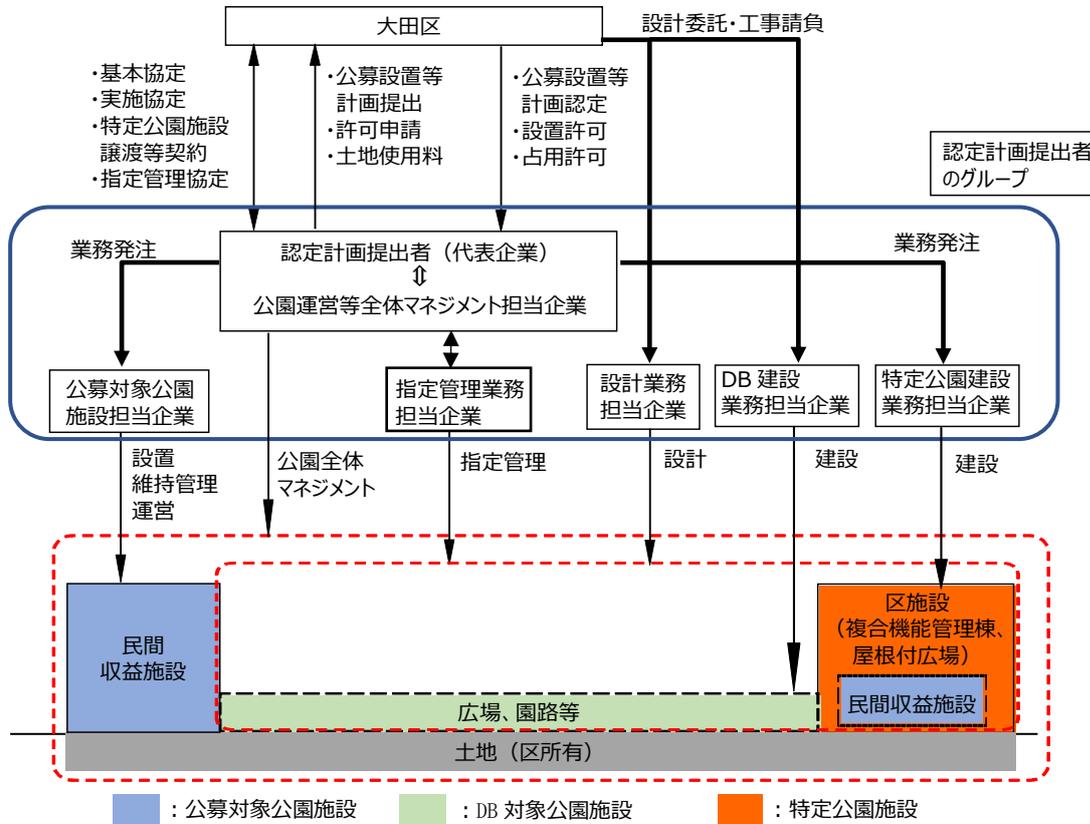
本事業にて実施する業務は以下のとおりとする。

- ①DB 対象公園施設の実施設計、整備、維持管理・運営
- ②公募対象公園施設の設置及び維持管理・運営
- ③特定公園施設の基本設計・実施設計、整備、維持管理・運営
- ④利便増進施設の設置及び維持管理・運営（任意提案）
- ⑤追加提案事業

これらの業務の実施にあたっては、民間事業者が、「羽田空港跡地第 1 ゾーン都市計画公園コンセプトブック」に定めるコンセプトを踏まえ、「5つの方向性」の実現に向けて、DB 対象公園施設及び特定公園施設の整備のみならず、多様な公園利用者が快適に利用できるような運営のあり方についても継続的に考え、よりよい公園のあり方を常に検討し続けられる運営へ主体的に関与することを期待している。

(2) 事業イメージと役割分担

① 事業イメージ



② 役割分担

項目		DB 対象公園施設	公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設 (任意提案)
設計・整備	実施主体	区※1	認定計画提出者	認定計画提出者・区※2	認定計画提出者
	費用負担	区	認定計画提出者	区	認定計画提出者
	近接施工協議	認定計画提出者・区	認定計画提出者・区	認定計画提出者・区	認定計画提出者・区
	位置づけ等	区からの設計委託・工事発注により整備	認定計画提出者が公園施設の設置許可を受けて整備	認定計画提出者が整備した公園施設を区へ譲渡	認定計画提出者が占有許可を受けて整備
維持管理・運営	実施主体	指定管理者	認定計画提出者	指定管理者	認定計画提出者
	費用負担	区	認定計画提出者	区	認定計画提出者
	位置づけ等	認定計画提出者が指定管理により維持管理・運営の予定	認定計画提出者が公園施設の管理許可を受けて維持管理・運営	認定計画提出者が指定管理により維持管理・運営の予定	認定計画提出者が占有許可を受けて維持管理・運営

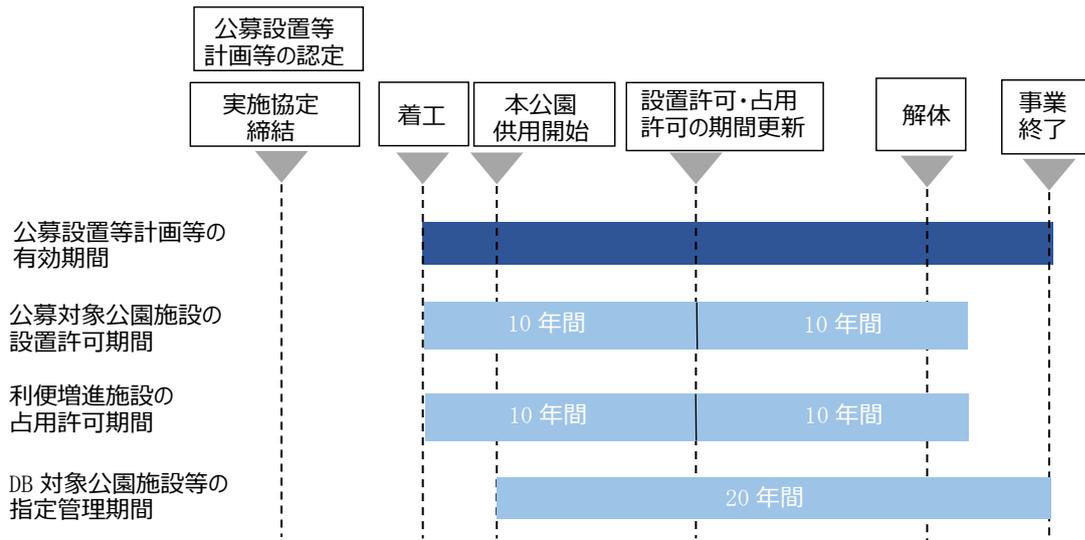
※1 設計業務担当企業、DB 建設業務担当企業に発注

※2 設計については、区が設計業務担当企業に発注

### (3) 事業期間

公募設置等計画等の認定の有効期間は、公募対象公園施設及び利便増進施設の着工から、本公園供用開始 20 年後までとする。なお、公募対象公園施設の設置許可期間及び利便増進施設の占用許可期間は、着工から最長 10 年とし、認定計画提出者は設置許可及び占用許可の期間の終了前に、最長 10 年の設置許可及び占用許可の更新を申請し区はその許可を与えることとする。

DB 対象公園施設等の指定管理期間は、本公園の供用開始日から 20 年間として指定する予定である。なお、指定については、大田区議会の議決が必要となる。



#### (4) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下のとおり予定している。なお、供用開始までに必要な期間の延長は原則認めないが、短縮については区と協議のうえ実施することができることとする。

公募設置等指針等の公表	令和6年7月11日
公募設置等計画等の提出	令和6年12月9日～13日
設置等予定者の選定及び公表	令和7年2月
基本協定の締結	令和7年3月
住民説明会の実施	令和7年4月～5月
DB対象公園施設の設計・整備 特定公園施設の設計・整備 公募対象公園施設等の設計・整備 公募設置等計画等の認定	令和7年4月
実施協定の締結	令和7年8月
特定公園施設に係る大田区財産価格審議会	令和8年9月
特定公園施設の譲渡額の議決	令和8年12月
特定公園施設の譲渡等契約締結	令和9年1月
指定管理者指定の議決	令和9年12月
指定管理業務基本協定締結	令和10年1月
特定公園施設の引渡し	令和10年2月
供用開始	令和10年4月1日
事業終了	令和30年3月

※UR都市機構による土地区画整理事業施行中のため、現場着手にあたっては、区と協議が必要である。

### 第3章 事業の実施条件

#### 1. 実施に係る共通事項

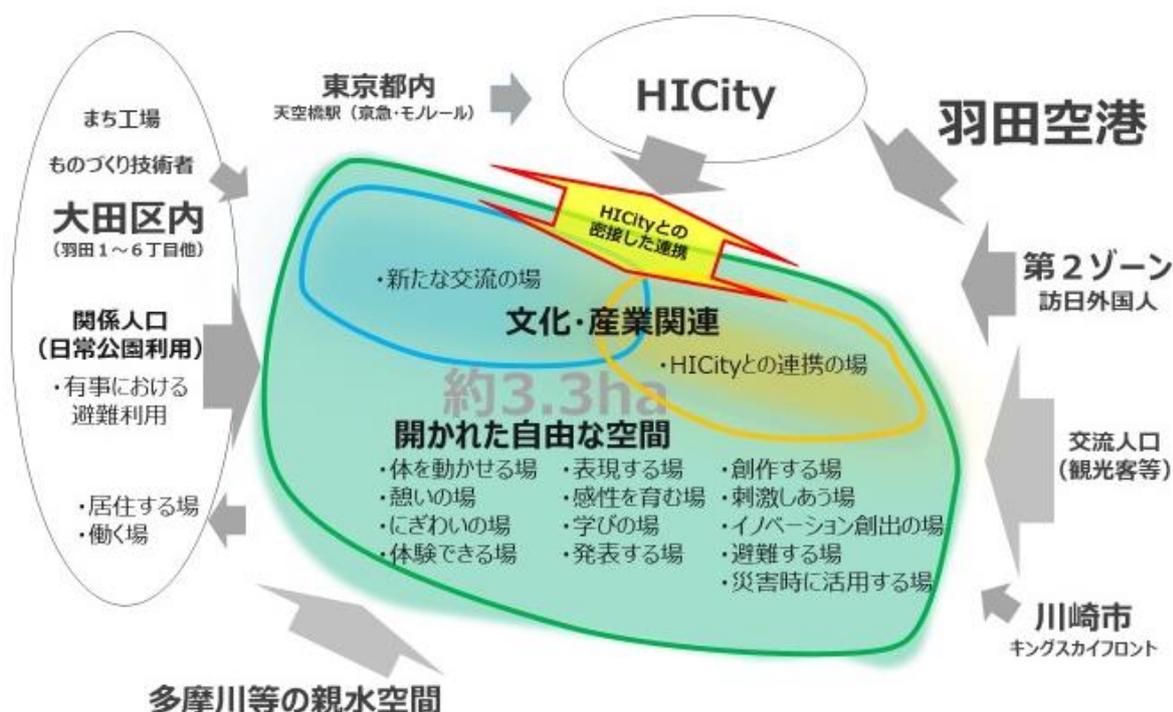
##### (1) 事業実施の前提条件

本公園の整備・維持・運営の実施にあたっては、「羽田空跡地第1ゾーン都市計画公園コンセプトブック」の考え方を尊重するとともに、更なる提案により、より良い公園づくりに取り組むこと。

##### (2) 事業対象地の配置計画（ゾーニング）及び周辺との連携

本事業では、DB 対象公園施設、公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設（任意提案）を整備するものとし、配置等は提案によるものとする。提案にあたっては、周辺状況を勘案し、本公園内外の利便性、魅力向上に資する配置計画とすること。

ゾーニングイメージは以下のとおり



##### (3) 建築不可範囲

###### ① 地下埋設物件の抵触範囲

建築物については、東京モノレール地下軌道及び地中埋設物の直上及び近接する範囲に建築することはできない。その抵触範囲は、公募説明会等にて説明する。

###### ② 区施設建設予定地

将来、本公園内に区が文化・産業関連施設等を整備する可能性があり、建築面積は約 2,000 m<sup>2</sup>程度の一体的な土地（建設予定地）を想定している。この建設予定地及び外周部分は添付資料 12 「文化・産業関連施設ほかの設置位置」のとおりであるが、この範囲には建築物は設けず、遊具、園路、芝生等の簡易に撤去、原状復旧ができる公園施設のみが整備できる。なお、文化・産業関連施設等の設計・施工・管理運営についての契約方法・相手方については未定である。

#### (4) 建築可能面積

本事業の建築可能面積等は、下表のとおりとする。

区分	内容	建築面積	延床面積	階数
DB 対象 公園施設	屋外トイレ棟	50 m <sup>2</sup> 程度とする。	—	地上 1 階とする。
特定公園施設	複合機能管理棟	複合機能管理棟内の公募対象公園施設を含めて 800 m <sup>2</sup> を上限とする。	複合機能管理棟内の公募対象公園施設を含めて 1,000 m <sup>2</sup> を上限とする。	地上 2 階を上限とする。
	屋根付広場（都市公園法施行令第 6 条第 3 項）	1,000 m <sup>2</sup> を目安とする。	—	
公募対象公園施設（民間収益施設等）	複合機能管理棟内に設置する場合	—	設置場所は 1 階部分のみとし、200 m <sup>2</sup> を上限とする。	
	複合機能管理棟以外に単独で設置する場合	建物を複数個所に設置することができるが、合計 500 m <sup>2</sup> を上限とする。	—	地上 2 階を上限とする。

## 2. DB 対象公園施設の建設に関する事項

### (1) DB 対象公園施設の整備内容

#### ① DB 対象公園施設の場所

事業対象地のうち、認定計画提出者が設置する公募対象公園施設、及び特定公園施設を除く全ての場所とする。

#### ② DB 対象公園施設の種類と整備内容

本事業において認定計画提出者に整備発注する DB 対象公園施設の種類を以下に示す。DB 対象公園施設の整備に係る条件の詳細については、別紙 1 「要求水準書」を参照すること。

- ・ 広場
- ・ エントランス
- ・ 園路
- ・ 駐車場
- ・ 自転車駐車場
- ・ 屋外トイレ棟
- ・ 遊戯施設
- ・ 地盤
- ・ 樹木・植栽・花壇
- ・ 休憩施設
- ・ 水飲場・手洗場
- ・ 車止め
- ・ サイン（案内板）／制札板／園名板
- ・ マンホールトイレ
- ・ インフラ等（給水設備、雨水排水設備、汚水排水設備、電気設備等）
- ・ 管理施設（照明施設等）
- ・ 実証実験スペース
- ・ その他必要な施設等
- ・ 外周／フェンス

### ③ 利用料金

駐車場及び制限行為許可による使用については、添付資料 15「大田区立公園条例（抜粋）施設使用料」で定めるとおりとし、その他施設の利用については無料とする。

### （２）DB 対象公園施設の建設に要する費用

区は、DB 対象公園施設の建設に係る設計・工事費について以下に示す費用を負担し、各々設計業務担当企業及び建設業務担当企業に支払う。

#### ① 設計費

DB 対象公園施設の建築・土木・造園に係る実施設計費の区負担額の上限は以下に示す額とする。なお、この設計費には、地質調査、関係機関との協議その他の費用を含むものとする。

設計費の上限額： 52,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

#### ② 工事費

工事費の区負担額の上限は以下に示す額とする。なお、この工事費には、材料調達、関係機関との協議その他の費用を含むものとする。ただし、東京モノレールの鉄道計測管理については、別途区が選定する者に委託するため、この費用には含まれていない。

工事費の上限額： 1,413,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

ただし、提案額が、上記①で委託する実施設計で算出された積算額を上回る場合は、その積算額を上限とする。

### 3. 公募対象公園施設の設置に関する事項

#### （１）公募対象公園施設の整備内容

##### ① 公募対象公園施設の場所

公募対象公園施設の設置が可能な場所は、区施設建設予定地を除いた事業対象地の全域とする。なお、東京モノレール直上及び近接範囲に設置する場合は、設置時及び原状復旧時に東京モノレールとの協議が必要である。

##### ② 設置又は管理可能な公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、法第 5 条の 2 第 1 項及び都市公園法施行規則第 3 条の 3 に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の整備、公園全体の指定管理等に要するいずれかの費用に充てることができるものと認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認めない。

提案に当たっては、「羽田空港跡地第 1 ゾーン都市計画公園コンセプトブック」及び公募設置等指針等の内容を十分に踏まえること。

なお、都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、例えば騒音の

発生等により他の公園利用者の公園利用を著しく阻害するような施設は望ましくない。上述のような、本公園への設置がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の提案は認めない。

### ③ 公募対象公園施設の整備内容

本事業においては、上述の本章3（1）①及び②に示す条件を満たしていれば、民間事業者のアイデアやノウハウ等による様々な公募対象公園施設を自由に提案できることとする。設置条件の詳細については、要求水準書を参照すること。

#### （3）公募対象公園施設の設置及び管理の開始の時期

公募対象公園施設の設置許可の開始時期は、公募対象公園施設の着工日からとする。詳細については、設置等予定者の提出した公募設置等計画等に基づき、区との協議を踏まえて決定する。

#### （4）公募対象公園施設の使用料の額の最低額

##### ① 土地使用料の最低額

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として区に支払うこととする。

なお、設置許可面積には有料の屋外施設や、カフェ等を設置した際のオープンテラスなど公募対象公園施設の利用者しか利用できない屋外部分の面積も含まれるものとし、設置許可面積の決定に当たっては、設置等予定者から最終的な計画内容の提出を受け、区が精査・確認し決定する。

設置許可使用料単価は、以下に示す最低額以上の提案をすること。なお、大田区立公園条例が改正された場合、最低額を引き上げることがある。

設置許可使用料単価の最低額：690円／㎡・月（令和6年4月1日時点）

##### ② 公園施設使用料の最低額

特定公園施設である複合機能管理棟内に公募対象公園施設を設置する場合、認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として区に支払うこととする。

設置許可使用料単価は、以下に示す最低額以上の提案をすること。なお、現時点で、大田区立公園条例は公募設置管理制度による公園施設使用を想定していないため、設置等予定者からの提案内容や周辺賃料相場等を踏まえ、条例改正し最低額を設定する可能性がある。また、条例が改正された場合、最低額を引き上げることがある。

設置許可使用料単価の最低額：1,500円／㎡・月

#### 4. 特定公園施設の建設に関する事項

##### (1) 特定公園施設の整備内容

###### ① 特定公園施設の場所

特定公園施設の設置が可能な場所は、本章1(3)建築不可範囲を除いた事業対象地の全域とする。

###### ② 特定公園施設の種類と整備内容

本事業において認定計画提出者に整備を求める特定公園施設は、複合機能管理棟とその外周部分及び屋根付広場である。特定公園施設の整備に係る条件の詳細については、別紙1「要求水準書」を参照すること。

###### ③ 利用料金

この施設の利用は原則無料とするが、一定時間独占的な利用のあるシャワー室や集会室等について、有料とすることを提案できる。その利用料金については、添付資料15「大田区立公園条例(抜粋)施設使用料」で使用料に定めのある施設はその範囲内とする。なお使用料に定めのない施設については、大田区議会の議決を得て条例で定める必要があるため、提案額が保証されるわけではないことに留意すること。

##### (2) 特定公園施設の建設に要する費用

区は、特定公園施設の建設に係る設計・工事費について以下に示す費用を負担し、認定計画提出者が建設した特定公園施設を取得する。

###### ① 設計費

特定公園施設の建築・土木・造園に係る基本設計・実施設計費の区負担額の上限は以下に示す額とする。なお、この設計費には、地質調査、関係機関との協議その他の費用を含むものとする。

設計費の上限額：78,000千円(消費税及び地方消費税を含む。)

###### ② 工事費

工事費の区負担額の上限は以下に示す額とする。なお、この工事費には、材料調達、関係機関との協議その他の費用を含むものとする。ただし、東京モノレールの鉄道計測管理については、別途区が選定する者に委託するため、この費用には含まれていない。

工事費の上限額：971,100千円(消費税及び地方消費税を含む。)

複合機能管理棟については、構造は鉄骨造及び杭基礎を想定している。なお、大田区公共施設等総合管理計画に沿い、長期的なスパンで修繕計画策定可能な柱・外壁構造とし、耐用年数は80年間を想定している。

屋根付広場については、デザイン性に富んだものを期待する。柱構造は、鉄骨造とする。

なお、上記の複合機能管理棟及び屋根付広場については、要求水準、建築関連法令を満たしたうえで工事費が上記上限額の範囲内であれば、その他の構造・工法を提案することも可能とする。

ただし、提案額が、大田区財産価格審議会で評定及び答申され、その後、大田区議会で議決された譲渡額を上回る場合は、その議決された譲渡額を上限とする。

## 5. 利便増進施設の設置に関する事項（任意提案）

### （1）看板又は広告塔

地域における催し物に関する情報や区の観光情報等を提供するための看板又は広告塔（以下「看板等」という。）を、認定計画提出者の提案により設置することができる。

地域に関する情報や広告と併せて、本事業のための自家用広告を掲出することは可能とするが、東京都屋外広告物条例等の制限の範囲とする。また、一般広告（第三者広告）は原則設置することができない。

看板等の設置に当たっては、占用許可を受け、大田区立公園条例に定める金額を区に納入すること。令和6年度においては以下に示す金額であるが、大田区立公園条例が改正された場合、金額が変更になることがある。

なお、公募対象公園施設に、利便増進施設以外の屋外広告物を設置する場合は、東京都屋外広告物条例等に従い適切な手続きを行うこと。

占用許可使用料

看 板：面積1㎡あたり 45円／日（令和6年4月1日時点）

広告塔：面積1㎡あたり 45円／日（令和6年4月1日時点）

### （2）自転車駐車場（シェアサイクルポート等公園利用者に限定しない用途に関するもの）

自転車駐車場の設置が、地域の活性化に資するものであり、事業を進める段階で関係機関等との協議が調った場合については、対象地内にシェアサイクルポートなど公園利用者に限定しない自転車駐車場を、認定計画提出者の提案により設置することが可能である。ただし、設置する場合は、区が協定を結んでいる事業者のシェアサイクルポートも設置すること。

自転車駐車場の設置にあたっては、占用許可を受け、大田区立公園条例に定める金額を区に納入すること。

上記自転車駐車場から得られる収入は、認定計画提出者の収入とすることができる。

占用許可使用料：45円／㎡・日（令和6年4月1日時点）

## 6. 都市公園の環境の維持及び向上を図るための措置に関する事項

### (1) 公園全体の維持管理・運営

本事業では、本公園の全域を対象とした維持管理・運営業務について指定管理制度を採用し、認定計画提出者を指定管理者として指定することを予定している。指定管理期間については、公園供用開始から20年間を予定しているが、指定管理者の指定にあたっては、大田区議会の議決を得て決定するため、指定されない場合があることについてあらかじめ承知しておくこと。

業務内容の詳細は要求水準書に記載しているが、一般的な公園の維持管理の他に、本公園ならではのにぎわい創出につながる運営を想定している。なお、業務内容は、毎年区と協議を行い、必要に応じて見直すことがある。

公募対象公園施設及び利便増進施設に関する維持管理費・運営業務費は、認定計画提出者の負担とする。

DB対象公園施設等の維持管理・運営に関する要求水準に基づき、それらの維持管理・運営に係る経費見込額（年額）を提案すること。経費見込額（年額）は、選定における審査で用いるものとし、区が支払う指定管理料は、この提案額を基に区と設置等予定者が協議の上で決定する。なお、各年度の予算措置については、大田区議会の議決を得る必要があるため協議内容を確約するものではない。

指定管理業務に係るDB対象公園施設等の維持管理・運営に係る費用は、区から支払う指定管理料、DB対象公園施設等の利用料金収入、公募対象公園施設からの収益等により賄うこととする。

なお、あらかじめ定めた利用料金収入額を超えた収入がある場合には、その扱いについて、区と設置等予定者が協議し、決定するものとする。

参考として、大田区立田園調布せせらぎ公園及び田園調布せせらぎ館の指定管理者制度導入施設の指定管理実績を以下に示す。

・ 田園調布せせらぎ公園（約 3.4ha）

（１）収入の部

項目	令和3年度	令和4年度
指定管理料	50,821千円	50,400千円
駐車場（20台）・自転車駐輪場（37台）収入	9,744千円	12,793千円
地域課題解決支援事業収入	-	40千円
合計	60,565千円	63,233千円

（２）支出の部

項目	令和3年度	令和4年度
人件費	35,426千円	37,050千円
維持管理費	16,945千円	15,518千円
事務関連費	581千円	812千円
光熱水費	1,346千円	1,204千円
修繕費	4,130千円	3,303千円
その他経費	2,137千円	5,346千円
合計	60,565千円	63,233千円

・ 田園調布せせらぎ館（延床面積約 2,200 m<sup>2</sup>）

（１）収入の部

項目	令和3年度	令和4年度
指定管理料	111,035千円	113,001千円
地域課題解決支援事業収入	326千円	424千円
合計	111,361千円	113,424千円

（２）支出の部

項目	令和3年度	令和4年度
人件費	57,834千円	57,956千円
維持管理費	24,006千円	24,640千円
広報費	1,539千円	1,989千円
事務関連費	4,974千円	4,954千円
保険料	515千円	397千円
光熱水費	7,802千円	9,970千円
電信電話料	272千円	262千円
修繕費	417千円	685千円
地域課題解決支援事業	713千円	983千円
その他経費	13,289千円	11,589千円
合計	111,361千円	113,424千円

※上記金額は項目ごとに四捨五入をしているため、合計額と合わないことがある。

## **(2) 公募対象公園施設の維持管理・運営**

認定計画提出者は、公募対象公園施設の維持管理・運営についても、要求水準書に示す DB 対象公園施設等の指定管理に関する要求水準を踏まえ、適切に実施すること。

## **7. 公募対象公園施設等の収益還元について**

認定計画提出者は、公募対象公園施設及び利便増進施設の運営等から得る収益の一部を特定公園施設の整備、公園全体の指定管理等の全てまたはいずれかに還元すること。なお、その内容について、方法、金額等を具体的に提案すること。

## **8. 認定の有効期間**

認定公募設置等計画等の有効期間は、公募対象公園施設及び利便増進施設の着工から、本公園供用開始 20 年後までとする。ただし、公募対象公園施設及び利便増進施設については、着工から 20 年間とし、そこには解体・原状復旧に要する期間を含むものとする。

## **9. 設置等予定者を選定するための評価の基準**

設置等予定者の選定は、別紙 2 「様式集」に記載の公募設置等計画等作成要領に基づき作成、提出された公募設置等計画等に関して、DB 対象公園施設、公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設、指定管理の全てについて一体的に審査、評価を行い、設置等予定者及び次点を選定する。

設置等予定者及び次点の選定に当たっては、区が設置する学識経験者等で構成される「羽田空港跡地第 1 ゾーン都市計画公園整備運営等事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」にて意見を聴取し、評価した上で選定する。

詳細な評価方法や評価基準については、別紙 3 「評価基準書」を参照すること。

## 第4章 公募の手續に関する事項等

### 1. 公募への参加資格

#### (1) 応募者の構成及び資格

##### ① 法人のグループに係る事項

- ・応募者は法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限り、1者での応募は認めない。
- ・応募法人は、会社法上の会社、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律上の一般社団法人又は一般財団法人（公益社団法人、公益財団法人を含む。）、特定非営利活動促進法上の特定非営利活動法人（NPO法人）、その他法人格を有する団体、及び法人格を有しないが団体としての規約を有しかつ代表者の定めがある団体であること。
- ・応募グループは応募に際して、グループを構成する企業（以下「構成企業」という。）のうち1者を代表企業と定めることとし、代表企業が認定計画提出者となり、以下のア「公園運営等全体マネジメント」を担当するものとする。なお、以下のイからカについても担当することを可とする。また、構成企業は以下のイからカのいずれかの役割を担当することとし、一つの構成企業が複数の役割を兼ねる、または複数の者が各業務を担当することも可とする。
  - ア 本公園の運営を含む全体マネジメントの役割にあたる構成企業（以下「公園運営等全体マネジメント担当企業」という。）。
  - イ 区からの委託を請け、DB対象公園施設等の設計業務を行う構成企業（以下「設計業務担当企業」という。）。
  - ウ 区からの発注を受けDB対象公園施設の建設業務を行う構成企業（以下「DB対象公園施設建設業務担当企業」という。）。
  - エ 認定計画提出者からの発注を請け、特定公園施設の建設業務を行う構成企業（以下「特定公園施設建設業務担当企業」という。）。
  - オ 区との協定に基づき、DB対象公園施設等の指定管理業務の役割にあたる構成企業（以下「指定管理業務担当企業」という。）。
  - カ 公募対象公園施設の整備・運営の役割にあたる構成企業（以下「公募対象公園施設担当企業」という。）。
- ・構成企業は、他の応募グループの構成企業ならびに協力企業として応募することはできない。
- ・SPC、協同組合等の複数企業によって構成される法人または団体が本事業に構成企業として応募した場合、そのSPC、協同組合等の構成員は別グループの構成企業または協力企業として応募することはできない。なお、SPC、協同組合等は応募にあたって、この旨をその構成員に周知しておくこと。
- ・応募グループの全ての構成企業について、直近決算において債務超過でないこととする。
- ・構成企業においては、区内企業の育成にも努めること。なお、指定管理業務の実施にあたっては、区内企業を構成企業または協力企業として参画させること。
- ・公募対象公園施設にテナントとして入居する事業者や、公募対象公園施設の運営を認定計画提出者から受託し実施する事業者は、協力企業として位置付けることとする。

## ② 実績や登録に係る事項

- ・公園運営等全体マネジメント担当企業は、PPP/PFI においてマネジメント業務の実績を有することとする。
- ・設計業務担当企業は、以下の条件を満たすこと。
  - ア) 特定公園施設の設計業務担当企業のうち少なくとも1者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
  - イ) DB対象公園施設の設計業務担当企業のうち少なくとも1者は、本事業で整備する公園と同程度以上の規模の都市公園等の設計業務実績を有すること。
  - ウ) DB対象公園施設の設計業務担当企業のうち少なくとも1者は、「技術士（都市及び地方計画）資格を有する者」、「技術士（土質及び基礎）あるいは地質調査技士の資格を有する者」、「登録ランドスケープアーキテクト（RLA）あるいはシビルコンサルティングマネージャ（RCCM）を有する者」をそれぞれ設計の担当者として配置すること。  
なお、設計業務担当企業が、鉄道近接部及び地下埋設物件近接部の設計において関係機関協議等を実施することになるため、責任をもってその業務遂行ができる体制を整えること。
- ・DB対象公園施設建設業務担当企業、特定公園施設建設業務担当企業は、いずれも建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく特定建設業の許可を有すること。  
あわせて、次のア～ウに掲げる条件について満たすこと。
  - ア DB対象公園施設建設業務担当企業は建設業法における「土木一式」「造園」の許可を有していること。これらの許可は、DB対象公園施設建設業務担当企業のうち1者で全てを有する、あるいは、複数者で分担して有することも可とする。
  - イ DB対象公園施設建設業務担当企業のうち少なくとも1者は、本事業で整備する公園と同程度以上の規模の都市公園等の建設工事を元請けとして受注し、完了した実績を有すること。
  - ウ 特定公園施設建設業務担当企業は建設業法における「建築一式」の許可を有していること。
- ※ DB対象公園施設建設業務担当企業が、基盤整備実施にあたって、鉄道近接範囲での工事を実施し、かつ、鉄道事業者との協議を実施することになるため、責任をもってその業務遂行ができる体制を整えること。
- ・指定管理業務担当企業のうち少なくとも1者は、本事業で整備する公園と同程度以上の規模の都市公園等の指定管理業務実績を有することとする。
- ・公募対象公園施設担当企業は、本事業で設置する公募対象公園施設と類似の施設で、同程度以上の規模の民間施設又は公共施設の整備・運営実績を有することとする。

## (2) 応募の制限

構成企業が、次の項目のいずれかに該当する場合は、応募することができない。

- ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申立てを受けている法人
- ・当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続きに入っている法人
- ・地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する法人
- ・提案書提出の日から設置等予定者決定通知日までに、大田区一般競争入札参加停止及び指名停止等措置要領に基づく停止措置を受けている法人
- ・参加申請の提出時点から基本協定の締結の日までに、建設業法第 28 条に定める指示又は営業停止を受けている法人
- ・直近の 2 年間において、法人税、本店所在地の法人区市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
- ・大田区暴力団排除条例（平成 24 年条例第 38 号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有すると認められる法人
- ・東京都暴力団排除条例（平成 23 年条例第 54 号）に違反する法人
- ・本公募設置等指針等の作成に関する業務を区が委託した株式会社日本総合研究所及びその協力会社である株式会社オオバ及び森・濱田松本法律事務所、株式会社創建及びその協力会社であるひのき綜合法律事務所、株式会社サンコーコンサルタント、これらと資本関係（発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）又は人事関係（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）にある法人

## (3) 構成企業（代表企業を除く）の変更

- ・参加申請書類の提出以降は構成企業の変更を原則として認めない。
- ・公募設置等計画等提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、別紙 2「様式集」に示す構成企業変更承諾願を区に提出し、承諾を得るものとする。なお、代表企業の変更は認めない。
- ・公募設置等計画等提出後においては、止むを得ない場合を除き、構成企業の変更及び追加はできない。なお、代表企業の変更は一切認めない。

## 2. 応募手続

### (1) 日程 (予定)

公募設置等指針等の公表	令和6年7月11日(木)
公募説明会の参加申込	令和6年7月18日(木) 午後5時まで
公募説明会	令和6年7月25日(木) 午後3時30分
公募設置等指針等に関する質疑の締切	令和6年8月2日(金) 午後5時まで
公募設置等指針等に関する質疑に対する回答(第一弾、第二弾)	第一弾: 令和6年8月9日(金)頃 第二弾: 令和6年8月23日(金)頃
参加登録及び競争的対話の申請書提出	令和6年8月13日(火)～ 令和6年8月28日(水) 午後5時まで
競争的対話	令和6年9月10日(火)～ 令和6年9月13日(金)
公募設置等指針等に関する質疑に対する回答(最終)※	最終: 令和6年9月24日(火)頃
参加申請(持参)	令和6年10月11日(金) 午後5時まで
資格審査の結果通知	令和6年11月8日(金)
公募設置等計画等の提出(持参)	令和6年12月9日(月)～ 令和6年12月13日(金) 午後5時まで
提案書類審査	令和7年1月上旬頃
提案書類審査の結果通知	令和7年1月上旬頃
プレゼンテーション	令和7年2月上旬頃
選定結果の通知	決定後速やかに通知

※公募設置等指針等の修正及び質疑回答の追加を行う場合は、区ホームページで公表する。

## (2) 手続

### ① 公募設置等指針等の公表

公募設置等指針等を次のとおり公表する。

- ・公表日：令和6年7月11日（木）午前11時頃
- ・公表方法：区ホームページにて公表

### ② 公募説明会

公募説明会を次のとおりオンライン方式で開催する。説明会への参加を希望する場合は、以下の申込期限までに申し込むこと。

また、本書第2章3(2)対象地概要に記載している既存地中埋設物の位置等に関する詳細は、令和6年7月30日（火）、31日（水）のうち、区が指定する時間内にもみ説明するので、本事業に参画を予定する者は、必ず、申込みを行うこと。（添付資料10「鉄道施設・航空法による高さ制限重ね図」のCADデータ貸与も行う）

- ・開催日時：令和6年7月25日（木）午後3時30分
- ・開催方法：Zoomを使用する。ID等は申込者に対して令和6年7月23日（火）午後5時までに連絡する。参加企業数については、応募グループでの制限はしない。なお、1社あたりの参加PC台数は特に制限しないが、申込数が一定数を超えた場合、PCの参加台数制限を実施する場合がある。
- ・申込み方法
  - 使用様式：別紙2「様式集」 様式1
  - 申込期限：令和6年7月18日（木）午後5時まで
  - 申込方法：電子メールで「⑩事務局」まで送付のうえ、確認の電話を行うこと。
  - 件名：羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業 公募説明会

### ③ 公募設置等指針等に対する質疑及び回答

公募設置等指針等の内容に関して質問がある場合、質問申請書を提出すること。回答内容については、公募設置等指針等と同等の効力を持つものとする。また、質問の内容を踏まえて、公募設置等指針等を修正する場合がある。この場合、修正後の公募設置等指針等が優先される。

- ・使用様式：別紙2「様式集」 様式2及び様式2別紙
- ・受付期間：令和6年8月2日（金）午後5時まで
- ・提出方法：電子メールで「⑩事務局」まで送付のうえ、確認の電話を行うこと。
- ・件名：公募設置等指針等に対する質疑
- ・回答日：令和6年8月9日（金）頃に回答。この日までに回答できないものがある場合は、令和6年8月23日（金）頃に追加回答する。また、⑤競争的対話において質問が出た場合、令和6年9月24日（火）頃までに最終回答する。
- ・回答方法：区ホームページにて公表する。
- ・注意事項：国土交通省、鉄道事業者等に直接問い合わせはしないこと。

※公募設置等指針等の修正及び質疑回答の追加を行う場合は、区ホームページで公表する。

#### ④ 参加登録【必須】

本事業に応募する応募グループの代表企業は必ず参加登録すること。なお、参加登録しない場合「⑥参加申請」はできない。参加登録の方法は、次のとおりとする。なお、参加登録の時点で構成企業を確定している必要はない。

- ・使用様式：別紙2「様式集」 様式3
- ・申込期間：令和6年8月13日（火）～令和6年8月28日（水）午後5時必着
- ・申込方法：「⑩事務局」へ持参もしくは電子メール  
※持参する場合は、事前に「⑩事務局」まで電話し、受付時間を調整のうえ、持参すること。また、電子メールの場合は、「⑩事務局」まで送付のうえ、確認の電話を行うこと
- ・件名：羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業 参加登録及び競争的対話参加申請

#### ⑤ 競争的対話【必須】

公募資料に関する質疑応答や意見把握を行うことで、本事業内容に対する区と応募グループの理解に齟齬がないかを確認すること等を目的に競争的対話を実施する。競争的対話は、参加登録をした者に対して必ず実施する。なお、応募グループにおいて、参加登録に記載した構成企業についても代表企業とともに競争的対話に参加することも可とする。競争的対話申請書は、「④ 参加登録」と合わせて以下のとおり提出すること。

- ・使用様式：別紙2「様式集」 様式4
- ・実施期間：令和6年9月10日（火）～令和6年9月13日（金）のうち区が指定する日
- ・申請期間：「④参加登録」と同じ
- ・申込方法：「④参加登録」と同じ
- ・件名：「④参加登録」と同じ

#### ⑥ 参加申請【必須】

本事業に応募する応募グループは必ず参加申請すること。参加申請にあたっては、「④参加登録」及び「⑤競争的対話」の実施を必須とする。参加申請の方法は、次のとおり。なお、参加申請時点で構成企業を確定していること。

- ・使用様式：別紙2「様式集」 様式5
- ・申込期間：令和6年10月11日（金）午後5時まで  
※「④参加登録」及び「⑤競争的対話」を実施しても、上記期間までに参加申請を行わなかった場合は、参加を辞退したものとみなす。
- ・申込方法：「⑩事務局」へ持参のみ  
※持参する際は、事前に「⑩事務局」まで電話し、受付時間を調整のうえ、持参すること
- ・資格審査の結果通知：可否に関わらず、全ての参加申請者に対して、令和6年11月8日（金）までに登録した電子メールアドレスに通知

## ⑦ 公募設置等計画等の提出【必須】

参加申請した応募グループは、法第5条の3の記載内容及び別紙2「様式集」に基づき作成した公募設置等計画等を以下のとおり提出すること。作成にあたっては、「様式集」第2章公募設置等計画等作成要領及び第3章公募設置等計画等提出要領の内容を遵守すること。

- ・受付期間：令和6年12月9日（月）～令和6年12月13日（金）午後5時まで
- ・提出方法：「⑩事務局」へ持参のみ

※持参する際は、事前に「⑩事務局」まで電話し、受付時間を調整のうえ、持参すること

応募グループには、プレゼンテーションの実施詳細を通知する。

## ⑧ 提案書類審査の結果通知

⑦で提出された公募設置等計画等については、選定委員会において書類審査を実施する。書類審査結果は、令和7年1月上旬頃までに全ての応募グループに対して文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じない。

書類審査合格者には、あわせて、プレゼンテーションの日程を通知する。プレゼンテーションでは、指定管理に関する内容についても実施する予定である。

※プレゼンテーションでは、「⑩事務局」が用意するPCを使用して、資料（動画可）を投影してもらう予定である。投影資料は、プレゼンテーションの実施詳細で指定する期日までに「⑩事務局」へ電子データで送付すること。なお、その他の配布資料等の持ち込みは認めない。

## ⑨ 参加の辞退

本事業への「⑥参加申請」後に参加の辞退をする場合は、必ず辞退届を提出すること。参加辞退の方法は、次のとおり。

- ・使用様式：別紙2「様式集」 様式24
- ・提出方法：「⑩事務局」へ持参のみ

※持参する際は、事前に「⑩事務局」まで電話し、受付時間を調整のうえ、持参すること

## ⑩ 事務局

大田区空港まちづくり本部 空港まちづくり課

住 所：東京都大田区蒲田五丁目13番14号 区役所本庁舎6階南24番窓口

電 話：03-5744-1650

メールアドレス：haneda-1zone@city.ota.tokyo.jp

## ⑪ 受付時間

全ての事務取扱は、午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時までとする（ただし、土曜日、日曜日及び祝日、年末年始（12月29日から1月3日）は除く。）

## ⑫ 区職員等への接触の禁止

応募グループの代表企業及び全ての構成企業について、公募設置等指針等公表から設置等予定者の選定前までに、区長、副区長、本事業に従事する区職員、選定委員会の委員、公募設置等指針等の作成に関する業務を区が委託した株式会社日本総合研究所及びその協力会社である株式会社オオバ及び森・濱田松本法律事務所、株式会社創建及びその協力会社であるひのき綜合法律事務所、株式会社サンコーコンサルタントに対して、本事業提案に関する情報取得等を目的として接触することは禁止する。接触の事実が認められた場合は、失格とする。また、公募設置等指針等公表から選定結果の通知までは、応募グループに限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関する問合せには応じない。

## 3. 選定結果の通知

プレゼンテーション実施後、選定結果は、速やかに全ての応募グループに対して文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じない。また、選定結果については区ホームページへの掲載等により、以下の内容を公表する。なお、その他の内容については、大田区情報公開条例等に基づき公開することがある。

- 選定委員会の開催日時
- 選定委員会の委員名
- 設置等予定者として選定された応募グループの全ての構成企業の名称
- 次点者の応募グループの代表企業の名称
- 設置等予定者のパース等による提案の概要
- 各応募グループの得点 ※
- 選定委員会による評価講評 ※

※を付した項目については、設置等予定者及び次点者以外の名称は非公表とする

また、設置等予定者として選定された応募グループの代表企業には、選定結果公表後、必要に応じて公表資料以外の図面等を参考に提供する場合がある。

## 4. 公募設置等計画等の認定

設置等予定者は基本協定締結後、区、交通管理者、道路管理者（本事業では大田区）、上下水道管理者、鉄道事業者（東京モノレール株式会社、京浜急行電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社）、国土交通省東京航空局、東京電力パワーグリッド株式会社、東日本電信電話株式会社、東京ガス株式会社等と公募設置等計画等に基づいて行う設計・工事・維持管理・運営に係る協議を必要に応じて行うこと。なお、土地区画整理事業の施行中においては、UR都市機構との事前協議を必ず行うこと。

これらの協議結果を踏まえて、設置等予定者が提出した公募設置等計画等を一部変更する等の必要な対応を行い、設置等予定者と各者との合意が取れたあと、その公募設置等計画等を区は認定する。

また、公募設置等計画等の認定に当たっては、選定委員会からの意見や要請事項等を踏まえ、必要に応じ、区と設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画等を一部変更した上で、当該変更後の計画を認定することができることとする。

なお、認定に基づき区が公示する公募対象公園施設の場所は、認定計画提出者以外の者が公園施設の設置許可又は管理許可を申請することができない区域となる。

## 5. 認定公募設置等計画等の変更

公募設置等計画等の認定後、認定公募設置等計画等を変更する場合は、認定計画提出者は区と協議の上、認定公募設置等計画等の変更の申請を行うこと。

変更に当たっては、法第5条の6第2項第1号及び第2号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができるが、その認定の可否については、軽微なものを除いて、区は選定委員会に付議しその審議を経て判断する。

## 6. 認定公募設置等計画等の取消し

認定計画提出者または公募設置等計画等について、本書「第3章3 公募対象公園施設の設置に関する事項」に定める事項の不履行、法令違反又は、詐欺その他不正な手段により認定を受けていたと区が認めた場合、認定公募設置等計画等及び設置許可の取消しを行うことがある。

その場合、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設を撤去し、更地にして区へ返還すること。認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去及び更地返還を行わない場合、区は、認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求する。

## 7. 契約の締結等

### (1) 基本協定

設置等予定者及び各構成企業は、区が選定した公募設置等計画等の提案内容に基づき、区と協議の上、別紙4「基本協定書(案)」を基本として、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定を締結する。

なお、基本協定締結後、設置等予定者は、区が選定した公募設置等計画等の提案内容について、住民説明会やHP等で広く周知すること。

### (2) 実施協定

基本協定の締結後、区と認定計画提出者(法第5条の8に基づく地位の承継を行う場合は、認定計画提出者の地位を一部承継する予定の者)及び各構成企業との間で本事業の実施に向けた協議を行ったうえで、別紙5「実施協定書(案)」を基本として、事業内容の詳細について定めた実施協定を締結する。

### (3) 設計委託契約

DB対象公園施設等に関し、区は設計業務担当企業と別紙8「設計委託契約書(案)」を基本として、土木・造園関係については実施設計委託を、建築物関係については基本設計委託及び実施設計委託を締結する。なお、設計にあたっては、提案書の内容を基本とするが、詳細については区と協議を行うこと。

また、本委託契約には、特定公園施設の価格について大田区財産価格審議会に諮問するための設計図書作成(別紙9「大田区財産価格審議会用図書(案)」参照)を含む。

#### (4) 工事請負契約

DB 対象公園施設に関し、区は建設業務担当企業と別紙 10「工事請負契約書(案)」を基本として、工事請負契約を締結する。なお、国庫補助事業を適用するため、国庫補助対象工事と対象外工事に分けて契約を締結する。

#### (5) 特定公園施設譲渡等契約

特定公園施設の整備については、区と認定計画提出者が実施協定に基づき、一旦、認定計画提出者の負担において施工し、整備完了後、別紙 6「特定公園施設譲渡等仮契約書(案)」を基本に締結する特定公園施設譲渡等契約に従って、区へ譲渡する。ただし、これは、財産の取得について大田区議会で議決された場合に限る。

特定公園施設の整備に伴い工事エリアとして対象地を占有するにあたっては、実施協定に基づき認定計画提出者が当該エリアを無償で使用できるものとする。

#### (6) 公募対象公園施設の設置許可

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置の開始時期までに、区から設置許可を受け、認定計画提出者の負担において整備、維持管理・運営を行う。設置許可期間(更新期間も含む。)には、事業終了前の解体・撤去期間も含むものとし、工事・解体・撤去期間中も設置許可使用料を支払うこと。

認定計画提出者は、原則として事業期間終了時(設置許可を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む。)までに公募対象公園施設(杭基礎など、認定計画提出者が設置した地中埋設物等を含む)を撤去し、更地にして区に返還することとする。ただし、事業終了前までに事業終了時の公募対象公園施設の取り扱いについて、区及び認定計画提出者と次期事業者で協議を行うことができるものとする。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、区は認定計画提出者が預託した保証金をもって認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行う、もしくは該当施設を再利用することができるものとし、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を認定計画提出者へ請求する。

#### (7) 利便増進施設の占有許可

認定計画提出者による利便増進施設(看板等)の設置に当たっては、占有許可を受け、設置、維持管理・運営を行う。

認定計画提出者は、工事・解体・撤去期間中も含め大田区立公園条例に基づく使用料を区へ支払うこと。認定計画提出者は、原則として事業期間終了時(占有許可を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む。)までに利便増進施設(杭基礎など、認定計画提出者が設置した地中埋設物等を含む)を撤去し、更地にして区に返還することとする。

なお、認定計画提出者が利便増進施設の撤去・更地返還を行わない場合、区は認定計画提出者が預託した保証金をもって認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行う、もしくは該当施設を再利用することができるものとし、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を認定計画提出者へ請求する。

### (8) 指定管理業務に係る基本協定の締結

DB 対象公園施設等の指定管理業務について、区は、認定計画提出者及び指定管理業務担当企業と、別紙 7「指定管理業務基本協定書（案）」を基本として指定管理業務を締結する。指定管理業務の詳細については、別紙 1「要求水準書」の内容を基本にしつつ、認定計画提出者が提案し区が承認した DB 対象公園施設等の規模・機能等にあわせた内容に変更することを想定している。

指定管理業務を行う期間は最大 20 年間とするが、大田区議会での議決が必要となることに留意すること。

### (9) DB 対象公園施設等の設計照査・工事監理※に係る協定の締結

本事業対象地は、東京モノレールの地下軌道、その他地下埋設物件があり、設計・施工にあたっては近接協議が必須である。円滑な事業実施のため、近接施工への影響を最小限とするよう、DB 対象公園施設等に係る設計照査業務、工事監理業務及び鉄道計測管理業務を、区は別途契約する事業者（以下「工事監理等事業者」という。）に委託する。

設計にあたって設計担当業務企業は工事監理等事業者の設計照査に協力し、区の指示に従うこと。また、施工にあたって建設担当業務企業は工事監理等事業者の工事監理に協力し、区及び工事監理等事業者の指導・指示に従うこと。このことについて、区、工事監理等事業者、認定計画提出者、設計業務担当企業及び建設業務担当企業はあらかじめ、別紙 11「設計照査・工事監理協定書（案）」を基本として、設計照査・工事監理の実施に関する協定を締結する。

※ここでいう工事監理とは、公園造成については工事が設計どおりに履行されているか確認することをいい、建築工事については関係機関協議等に基づいて適正に工事が実施されているか確認することをいう。

役割分担のイメージは次表のとおり。

項目		区	認定計画提出者	工事監理等事業者
設計	DB 対象公園施設	発注	受注	設計照査
	特定公園施設	発注	受注	設計照査
	公募対象公園施設	—	自主設計	設計照査
施工	DB 対象公園施設	発注	受注	工事監理
	特定公園施設	—	自主施工 完成後、区へ譲渡	工事監理
	公募対象公園施設	—	自主施工	工事監理

※公募対象公園施設は、東京モノレール地下軌道等への影響が考えられる場合のみ適用

## 8. 工事スケジュール

本事業の施設整備に係る工事期間は、認定計画提出者の提案に基づき、区と認定計画提出者が協議の上、区の承諾を得ることにより定めることとし、工事実施に伴い短縮することも可能とする。ただし、工事期間の延長は原則認めない。

また、施工計画の作成にあたっては、区との協議のほか、鉄道事業者、地中埋設物件を有する企業者等とも十分に協議をし、周辺道路利用者等の安全性・快適性に配慮し、速やかな公園供用開始を目指すこと。

## 9. 保証金

### (1) 保証金の設定

認定計画提出者は、公園使用料その他本事業から生じる債務の担保として、区に保証金を預託すること。ただし、保証金に代わる担保となると区が認めた契約履行保証保険を付す場合はこの限りではない。保証金の納入時期や納入額の算定方法などについては、別紙5「実施協定書(案)」等を確認すること。

### (2) 保証金の取り扱い

保証金を預託する場合は、事業期間中、区が無利息で預かることとし、事業期間の満了又は解除に際し、認定計画提出者による原状復旧等が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に保証金を充当した残額を返還する。

## 10. リスク分担等

### (1) リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とする。

なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、区と認定計画提出者が協議の上、パートナーシップ、公平性の観点から負担者を決定するものとする。

○：リスクが顕在化した場合に負担を負う。

空欄：リスクが顕在化した場合に負担を負わない。

協議事項：顕在化したリスクの内容によって、負担方法を決定する。

リスクの種類	内容	負担者	
		区	認定計画提出者
法令変更	公募設置管理制度の変更	協議事項	
	上記以外の法令等の変更	協議事項	
税制変更	DB 対象公園施設等に係る税制度の新設・変更（消費税・地方消費税、印紙税等）	○	
	事業者自身に直接関係する税制度の新設・変更（所得税、法人住民税、法人事業税、固定資産税等）		○
土壌汚染	土壌汚染が発見された場合 ※1	協議事項	
地中埋設物等	地中埋設物等が発見された場合の処理や遅延・事業変更 ※1	協議事項	
鉄道事業者、埋設物企業者等	事業者の責により、鉄道事業者又は埋設物企業者等の所有するものへ損害を与えた場合		○
第三者賠償	工事・維持管理・運営において第三者に損害を与えた場合		○
	区の提示条件、指示により第三者に損害を与えた場合（事業者に過失がある場合を除く）	○	

リスクの種類	内容	負担者	
		区	認定計画提出者
物価	DB 対象公園施設等の整備に係る物価変動（公園供用開始前）	協議事項	
	DB 対象公園施設等の維持管理・運営に係る物価変動（公園供用開始後）	協議事項	
	公募対象公園施設の整備・運営に係る物価変動		○
金利	金利変動		○
不可抗力 （DB 対象公園施設等）	自然災害等（地震・台風等）による業務の変更、中止、延期、臨時休業 ※2	協議事項	
不可抗力 （公募対象公園施設）	自然災害等（地震・台風等）による業務の変更、中止、延期、臨時休業 ※3	協議事項	
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	区の責による中止・延期	○	
	事業者の責による中止・延期、事業放棄・破綻		○
申請コスト	応募等の書類作成に関する費用		○
協定・契約の未締結・遅延	区の責により、認定・契約の締結ができない、時間がかかることに関するもの	○	
	事業者の責により、認定・契約の締結ができない、時間がかかることに関するもの		○
計画策定の遅延、費用の増大	区の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	
	事業者の責によるもの		○
引継コスト	事業の終了手続きに関する費用、事業者の清算手続きに伴う損益等		○
設計変更	区の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	
	事業者の責によるもの		○
測量・調査	区が実施した測量・調査及び区から提供された調査に関するもの	○	
	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
公園供用開始の遅延	区の指示・変更によるもの	○	
	事業者の責によるもの		○
	自然災害等（地震・台風等）によるもの	協議事項	
DB 対象公園施設の整備費の増減	区の責によるもの	○	
	事業者の責によるもの		○
特定公園施設の譲渡額の増減	区の責によるもの	○	
	事業者の責によるもの		○
施設競合	公園外の競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	公園外の状況変化により、当初の需要見込みと異なる状況		○

リスクの種類	内容	負担者	
		区	認定計画提出者
維持管理費・運営費の増大 ※4	区の責による維持管理費・運営費の増大	○	
	事業者の責による維持管理費・運営費の増大		○
	上記以外	協議事項	
施設の修繕等 (DB対象公園施設)	施設、機器等の損傷（通常劣化）によるもの	○	
	設計・施工の瑕疵によるもの（引渡し後1年以内）		○
	設計・施工の瑕疵によるもの（引渡し後1年を経過した場合）	協議事項	
	引渡し前に施設工事や関連工事に関して生じた損傷（植栽の枯保障等含む）		○
	引渡し後に判明した施工不良等による損傷（植栽の枯保障等含む）		○
特定公園施設	譲渡等契約内容の不適合（引渡し後2年以内）		○
	譲渡等契約内容の不適合について代表企業が知っていた場合、又は当該不適合が故意若しくは重大な過失により生じた場合（引渡し後10年以内）		○
施設の修繕等（公募対象公園施設、利便増進施設）	施設、機器等の損傷		○
債務不履行	区の責による協定内容の不履行、契約違反等	○	
	事業者の責による業務又は協定内容の不履行、契約違反等		○
性能	区が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、機器等の不備による事項		○
	施設管理上の事項		○
警備	事業者の警備不備によるもの		○
運営	施設、機器等の不備又は、施設管理上及び火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
資料等の損失	区の責によるもの	○	
	事業者の責によるもの		○
	上記以外	協議事項	
地域、通行人及び公園利用者等への対応	区の責に帰すべき事由による設計・工事及び維持管理・運営に関する苦情・要望等	○	
	上記以外の設計・工事及び維持管理・運営に関する苦情・要望等		○
情報の安全管理	区の責に帰すべき事由による個人情報の漏えいによる賠償費用	○	
	事業者の責に帰すべき事由による個人情報の漏えいによる賠償費用		○
その他	文化・産業関連施設等整備による事項	協議事項	
	上記以外のリスク	協議事項	

- ※1 調査に要する費用負担は認定計画提出者とする。調査の結果、汚染物等の除去などの対策が必要となった場合の費用負担については区、関係する行政機関及び認定計画提出者で協議する。
- ※2 自然災害等の発生時には、区は、認定計画提出者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがある。
- ※3 自然災害等に起因して区が業務の一部又は全部の停止を命じた場合、原則として、区は認定計画提出者の運営する公募対象公園施設の休業補償はしないが、被った影響に応じて設置許可使用料の減免等、実施可能な対応について区と認定計画提出者で協議する。なお、自然災害等により公募対象公園施設が損傷した場合は、認定計画提出者が応急復旧すること。
- ※4 ただし、予算の範囲内とする。

## (2) 損害賠償責任

認定計画提出者は、本事業の実施に当たり、認定計画提出者の故意又は過失により、区又は第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者はその損害を、区又は第三者に賠償するものとする。また、区は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者からの請求に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

なお、公募対象公園施内での事故や利便増進施設に関する賠償保険については、各業務担当企業が加入すること。

## 11. 事業破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画等の有効期間内に事業が破綻した場合、法第5条の8に基づき、区の承諾により別の民間事業者へ事業を承継するか、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設等を撤去し、更地にして返還する必要がある。

また、破綻した場合、区は公募対象公園施設等の撤去・更地工事を行う、もしくは該当施設を再利用することができるものとし、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を認定計画提出者へ請求する。

## 第5章 その他の条件等

### 1. 条例改正

大田区立公園条例等に定めのない事項について提案した場合は、大田区議会で条例改正等に係る議決を得て決定するため、提案事項の全てが必ずしも採用されるわけではないことについてあらかじめ承知しておくこと。

### 2. 情報公開

本事業の公募において、代表企業又は構成企業が区に提出した資料は、大田区情報公開条例等に基づき公開することがある。

### 3. 関係法令

公募設置等計画等の内容は以下に示す法令、その他各種関係法令及び、東京都建設局「設計委託標準仕様書」に記載してある関係法令及び条例を遵守すること。ここには主要なものを記載しているが、DB 対象公園施設、特定公園施設及び公募対象公園施設等の設計・施工・維持管理・運営にあたっては、ここに記載がないものも含めて、最新の関係法令等を遵守し適用すること。

なお、本事業の実施に当たり必要な手続きは認定計画提出者の負担により実施すること。

#### (1) 法令等

- ・都市公園法
- ・都市計画法
- ・地方自治法
- ・建築基準法
- ・建設業法
- ・消防法
- ・航空法
- ・水防法
- ・労働関係法令
- ・土地区画整理法
- ・駐車場法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・景観法
- ・都市の低炭素化の促進に関する法律
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・道路法
- ・道路交通法
- ・水道法
- ・下水道法
- ・電気事業法
- ・電気工事士法
- ・環境基本法

- ・水質汚濁防止法
- ・大気汚染防止法
- ・土壌汚染対策法
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・悪臭防止法
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・警備業法
- ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）
- ・ガス事業法
- ・文化財保護法
- ・国有財産法
- ・絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律
- ・個人情報保護に関する法律
- ・食品衛生法
- ・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・その他関連する法令等

## （２）条例等

- ・大田区立公園条例
- ・大田区立公園における移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例
- ・地域力を生かした大田区まちづくり条例
- ・大田区景観条例
- ・大田区個人情報の保護に関する法律施行条例
- ・大田区情報公開条例
- ・大田区特別区道の構造等に関する条例
- ・東京都環境基本条例
- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- ・東京都屋外広告物条例
- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・その他関連する条例等

※設計委託標準仕様書に記載しているものを加えること。

### (3) 適用基準等

- ・土木工事標準仕様書（東京都）
- ・建築工事標準仕様書（東京都）
- ・電気設備工事標準仕様書（東京都）
- ・機械設備工事標準仕様書（東京都）
- ・測量委託標準仕様書（東京都）
- ・地質調査委託標準仕様書（東京都）
- ・構造設計指針・同解説（東京都）
- ・公共建築物整備の基本指針（東京都）
- ・維持保全業務標準仕様書（東京都）
- ・東京都建設局 「土木材料仕様書」
- ・土木工事施工管理基準（東京都）
- ・大田区都市基盤整備部 「材料検査実施基準」
- ・大田区都市基盤整備部 「土木工事施工管理基準」
- ・大田区都市基盤整備部 「工事記録写真撮影基準」
- ・大田区都市基盤整備部 「受注者等提出書類処理基準・同実施細目」
- ・大田区公共施設整備指針
- ・大田区公共施設整備指針に基づく基準
- ・大田区役所エコオフィス推進プラン
- ・東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル
- ・大田区ユニバーサルデザインのまちづくり基本方針
- ・高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準
- ・大田区公共施設等総合管理計画
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- ・遊具の安全に関する規準（日本公園施設業協会）
- ・都市公園技術標準及び同解説書（日本公園緑地協会）
- ・都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（改訂版）（国土交通省）
- ・ユニバーサルデザインによるみんなのための公園づくり都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（改訂版）
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版、及び別編）（国土交通省）
- ・公園施設の安全点検に係る指針（案）（国土交通省）
- ・都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）（国土交通省）
- ・大田区サイン整備基本方針
- ・制札板の板面デザインに関するガイドライン（令和4年1月改定）
- ・マンホールトイレ整備・運用のためのガイドライン（2021年版）（国土交通省 水管理・国土保全局 下水道部）
- ・道路構造令の解説と運用（日本道路協会）
- ・舗装施工便覧（日本道路協会）
- ・アスファルト舗装要綱（日本道路協会）

- ・照明用ポール強度計算基準（一般社団法人日本照明器具工業会）
- ・道路標識ハンドブックⅡ2021年度版（一般社団法人全国道路標識・標示業協会）
- ・その他関連する適用基準等

※上記関係法令については、本公募設置指針等の公表時における最新版によることとし、法改正等があらかじめわかっている場合は、その内容を遵守すること。

なお、本事業実施中に上記関係法令の改訂が行われた際は、その取り扱いについて区と協議すること。