

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

要求水準書

令和6年7月

大田区

目次

第1章 総則	1
1. 要求水準書の位置づけ	1
第2章 前提条件	2
1. 対象地概要	2
2. 事業区域	2
第3章 共通事項	3
1. 事業の目的	3
2. 5つの方向性等の実現	4
3. 供用開始までのスケジュール	5
4. ゾーニング及び動線計画	5
5. 公園全体の施設配置計画及びデザイン	5
6. ランドスケープ	6
7. 設計・施工条件及びそれに係る関係機関協議	6
8. 公園全体運営等	7
9. 法令等の遵守	9
第4章 DB対象公園施設の要求水準	10
1. 設計・建設に関する要求水準	10
第5章 公募対象公園施設の要求水準	19
1. 設計・建設に関する要求水準	19
2. 維持管理・運営に関する要求水準	20
第6章 特定公園施設の要求水準	21
1. 設計・建設に関する要求水準	21
第7章 利便増進施設の要求水準	28
1. 設計・建設に関する要求水準	28
第8章 DB対象公園施設等の指定管理に関する要求水準	29
1. 指定管理に関する要求水準	29

第1章 総則

1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、大田区（以下「区」という。）が、「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。）を実施するにあたり、区が認定計画提出者に要求する公園施設等の水準等を示すものとする。

本書の適用範囲は、次のとおりとする。

- ・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
- ・指定管理業務

第2章 前提条件

1. 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 ²	
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、関係法令は公募設置等指針の第5章3を参照	
インフラ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・本公園予定地内には上水道の引き込みが2か所ある ・周辺道路に上下水道、電気、通信、ガスの引き込みがある 	
下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・公設柵（予定）への接続等に際しては、事業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（諸費用等は事業者の負担）。 ・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。 	
既存地中埋設物	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
既存占用物（地上部）	<ul style="list-style-type: none"> ・東京モノレール換気塔 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）による土地区画整理事業施行中 ・土地区画整理事業の概要は公募設置等指針の添付資料8のとおり 	
交通アクセス	天空橋駅より徒歩3分 <ul style="list-style-type: none"> ・品川駅より京浜急行で「天空橋駅」まで約20分 ・浜松町駅より東京モノレールで「天空橋駅」まで約20分 ・JR蒲田駅より京急バスで「天空橋駅」まで約25分 	

2. 事業区域

本事業による整備範囲は公募設置等指針の添付資料5「事業区域平面図」に示す範囲とする。

第3章 共通事項

DB 対象公園施設、特定公園施設、公募対象公園施設及び利便増進施設について共通となる事項は以下のとおりである。

1. 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。

2. 5つの方向性等の実現

- ・認定計画提出者は自らの負担及び責任において、コンセプトブックに記載している「5つの方向性」を実現するための取り組みを行うこと。取り組みにあたっては、本事業対象地の歴史・立地特性等を十分に踏まえ、継続的に憩いやにぎわいが創出できるようにし、「5つの方向性」が永続的に実現するよう努めること。
- ・5つの方向性実現においては、以下のキーワードに留意すること。

方向性	キーワード
気軽にスポーツができる環境づくり	子どもを屋外で安全に遊ばせる、「大田区スポーツ推進計画」、時間や場所などの不足、身近な場所で気軽にスポーツができる・身体を動かしたくなる、「おおた健康プラン」、家族や若者・子どもたちが高齢者と一緒にスポーツを行える、高齢者の健康寿命延伸、ユニバーサルスポーツの啓発・普及、健全者と障がい者との交流、「新スポーツ健康ゾーン」の中継（ハブ）施設、ひとり一人の個性や体力等に合わせる、スポーツ実施率の向上、健康増進、高齢者の健康・体力づくり、障がい者スポーツの推進
人々の交流機会創出	地域社会の活性化、相互に交流する機会、交流人口の増加、地域経済の活性化、生きがいやまちへの愛着、地域力の向上、多様な利用者が気軽に集まれる機会や地域活動拠点、相互交流が生まれることを誘引・支援する「サードプレイス」、近接区外からの多様な利用者、スポーツ・趣味やサークル・ボランティア活動、子どもや若者から高齢者、心身のリフレッシュやストレス解消、地域を始めとした様々なネットワークへの参加
歴史や文化の発信	羽田空港跡地の歴史的な経緯、羽田地区の皆さんが地域に根付く文化活動や歴史伝承に取り組みそれらを発信できる環境、国内外を問わず多様な地域や主体が歴史や文化を自ら発信できる仕組みづくり、活動への積極的な参画を促す支援、HICity で取り組んでいる文化産業事業との連携
災害への備え	東京都震災対策条例に基づく避難場所に指定、羽田地区の一部は木造住宅密集地域、羽田地区まちづくりルール（地区計画）、発災時に避難できるオープンスペース、空港や舟運拠点に近接、発災後の救援・活動拠点、平時での防災訓練や防災啓発の取組み、地域の防災力向上に資する施設整備や運用
羽田イノベーションシティ等との連携	新産業創造・発信拠点、区の強みであるものづくり産業等に関する先端モビリティ・ロボティクス、製品開発段階において行われる実証とフィードバックを行うための社会実験や展示スペース、地方物産展等の各種イベント時のメイン会場としての活用、大森・蒲田など区の中心拠点や区内外の地域や団体等と連携、スマートシティ事業、来場者の利便性や満足度の向上につながるICTやデジタルトランスフォーメーション（DX）の実証フィールド、多摩川と隣接、ソラムナード羽田緑地を含む全長約2.5kmの水際線、「羽田空港跡地かわまちづくり計画」、水辺や水面を活用した新しいレジャーイベント・体験会やスポーツイベント

- ・イベントとして取り組みを実施する場合、参加料等を徴収するものだけではなく、公園利用者が無料で参加できるものも開催すること。
- ・イベントの企画・実施の検討にあたっては、全ての公園利用者に対して適切かつ確実なサービスが提供できるようにし、特定の公園利用者への独占的な利用とならないように配慮すること。
- ・5つの方向性実現に向けた取組みを通じて、その他の区政課題の解決（SDGsの達成、グリーンインフラ機能の整備等）を目指すこと。

3. 供用開始までのスケジュール

本公園の供用開始までのスケジュールは以下のとおり予定している。なお、DB 対象公園施設等については、全てを同時に供用開始すること。また、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。

公募対象公園施設については、DB 対象公園施設等と同時に供用開始できるよう努めること。

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・整備着手 特定公園施設の設計・整備着手 公募対象公園施設等の設計・整備着手	令和7年4月
特定公園施設の譲渡等契約締結	令和9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

4. ゾーニング及び動線計画

認定計画提出者は、以下の点に留意しゾーニング及び動線計画を作成すること。

- ・本公園の立地特性を最大限に発揮し、利用目的や滞在時間が異なる多様な公園利用者が、それぞれ快適に過ごせるよう、適切にゾーニングを行うこと。
- ・車両、歩行者等の動線が交錯しないように、安全に配慮した動線計画を行うこと。
- ・公園内全体の防犯対策が十分なものとなるよう、施設や設置物、植栽による死角発生の防止など、防犯面に配慮した配置計画とすること。また、歩道からは、公園エントランス以外から進入ができないようにすること。
- ・消防・救急車両等の進入についても配慮すること。

5. 公園全体の施設配置計画及びデザイン

認定計画提出者は、以下の点に留意し施設配置計画の作成及びデザインをすること。

- ・各ゾーンのコンセプトが最大限発揮される計画・デザインとすること。なお、公園全体での調和に配慮すること。
- ・用途の必要性に応じて、水辺等の周辺環境に調和するデザインを採用するなど、多様な人々が利用する本公園にふさわしい、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。
- ・公園及び周辺施設との調和に配慮しつつ、公園利用者の利便性を考慮した配置とすること。
- ・開放感と統一感のある施設配置に努め、空港近接の立地特性をふまえた樹種、地被類を選定し、四季を感じられる植栽による緑化に努めること。
- ・本公園内にある東京モノレール換気塔の周囲については、その機能を損なうことなく、公園としての景観が保全されるデザインとすること。

6. ランドスケープ

認定計画提出者は、以下の点にも留意しゾーニングや施設配置計画等を作成すること。

- ・本公園は羽田空港や多摩川などの水辺に近接しており、羽田空港跡地ならではの開けた空、平坦な空間や、多摩川河口部のゆったりとした大きな川の流れを生かした広場空間等を計画すること。
- ・ユニバーサルデザインへの配慮や、誰もが利用できる施設デザインに努めること。
- ・心身をリラックスさせ、健康を増進させるなどの効果をもつよう緑（植生）を配し、潤いと安らぎのある空間づくりを行い、エリアの良好な環境形成に資するオープンスペースとすること。
- ・羽田空港跡地特有の風や日照などの自然環境を踏まえ、公園利用者が一年を通し快適に過ごせる環境（みどりを含む）の創出、防災・減災等に資するグリーンインフラを取り入れること。

7. 設計・施工条件及びそれに係る関係機関協議

認定計画提出者及び各業務担当企業は、以下の点に留意して本公園施設の設計、施工及びそれに係る関係機関協議を行うこと。また、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。

- ・特定公園施設の譲渡に関して、公募設置等指針別紙9「大田区財産価格審議会用図書（案）」を参照のうえ、大田区財産価格審議会に提出するための資料を作成すること。
- ・駐車場等の車両の乗り入れは、交通事故防止の観点から交通管理者の意見を聴き、その意見及び関係法令に即した適切な配置とすること。
- ・東京モノレール地下軌道直上及び近接する範囲の設計・施工に関しては、公募設置等指針第4章1（1）②で求めているとおり、設計業務担当企業及びDB対象公園施設建設業務担当企業が主体的に責任をもって、区とともに東京モノレールとの設計協議・施工協議を行うこと。なお区が同行できない場合は、その協議内容について区へ適宜報告すること。なお、協議内容の如何にかかわらず、施工にあたって区は別途選定する者に東京モノレールの鉄軌道に関する計測管理を委託する。
- ・東京モノレールの直上及び近接範囲については、現地盤と同等の荷重条件となるように計画すること。
- ・その他の地中埋設物の直上及び近接する範囲の設計・施工については、地中埋設物件を有する関係機関及び企業者へ設計協議・施工協議を行うこと。その結果については、区へ適宜報告すること。
- ・関係機関及び企業者の既存施設（地中埋設物を含む。ただし、外周の既存フェンスは除く。）については、損傷を与えたり、その機能を損なわないこと。
- ・航空法の制限に反しないように設計・施工すること。
- ・現場内発生土については、可能な限り場内で再利用できるよう計画すること。
- ・本公園内は、インフラ設備（上下水道、電気、ガス、通信）が整備されていないため、それらを周辺道路から引き込む場合は、区と協議の上、認定計画提出者の負担と責任において所定の手続きをすること。なお、電気については、DB対象公園施設等か公募対象公園施設かを問わず、インフラ企業者への協議には区が必ず同席する。
- ・特定公園施設の施工にあたっては、区が別途委託する工事監理業者を通じて、少なくとも週1

回、区へ進捗状況を報告すること。報告内容や施工内容等に問題がある場合は、関係法令等に照らし、工事監理業者を通じて認定計画提出者に改善指示を行うので、それに従うこと。

- ・設計計画・施工計画の作成にあたっては、関係機関との設計協議・施工協議期間を踏まえて、本公園の供用開始に遅れが出ないように留意すること。
- ・DB 対象公園施設等（複合機能管理棟を除く）については、良好な公園環境を維持できるよう、事業期間全体の長期修繕（保全）計画を作成すること。
- ・長期修繕（保全）計画作成にあたっては、施設の種類や樹種について長期的に保全可能な物を採用し、ライフサイクルコストの観点から区の費用負担を低減できるよう、修繕（保全）内容を工夫すること。
- ・複合機能管理棟については、大田区公共施設等総合管理計画を参考に、80年間の長期的なスパンでの使用ができるよう、修繕計画を作成すること。
- ・工事車両の搬出入には、可能な限り既設搬出入口を活用し、土地区画整理事業などの近隣工事との調整を十分に行うこと。
- ・外周の既存フェンス等については、積極的に再利用すること。ただし、再利用が難しい場合は区と協議を行いその取扱いを決めること。

8. 公園全体運営等

（1）全体マネジメント業務

- ・認定計画提出者は、本事業の基本協定締結から公募設置等計画等の有効期間終了時まで、本事業の全体マネジメント運営（進捗管理・運営統括等）を行うこと。
- ・本事業の目的やコンセプトを十分理解し区と共有したうえで、事業者としての理念及び実施方針を明確にし、各構成企業及び協力企業と共有すること。
- ・全体を一元的に管理できるように、各構成企業及び協力企業と連携すること。
- ・周辺施設・地域活動等と連携した取組の窓口業務を担うこと。
- ・本事業のウェブページを整備・運営し、情報発信やその他広報活動を行うこと。
- ・各構成企業及び協力企業の役割・責任分担が、事業ごとに明確にわかる業務実施体制を構築すること。
- ・認定計画提出者は、必要に応じて個別業務の業務責任者を集めた会議を開催するなど、各業務間の情報共有や業務調整を適切に行うこと。
- ・認定計画提出者は、区との適切なコミュニケーションに努めること。また、連絡・調整の窓口となる業務担当者を配置すること。
- ・認定計画提出者は、個別業務の業務責任者及び業務担当者が業務を円滑に遂行し、関係法令等を遵守するよう管理監督するとともに、適宜指導すること。
- ・認定計画提出者は、個別業務の履行状況を明確に把握し、常に要求水準を満足できているか管理できる体制を構築し、機能させること。
- ・認定計画提出者は、他事業者の工事や鉄道事業者、埋設物件を所有する企業者等との調整など、スケジュール調整を綿密に行い、全体スケジュールを適切に管理すること。
- ・認定計画提出者は、DB 対象公園施設等の設計・工事期間中に公園利用者を含めた意見交換の場を設けること。ここでは、ワークショップやプレイスメイキング等を実施することで、区、公

園利用者とともに、公園利用者の多様な活動を可能とする本公園利用の運用ルールを検討・策定し、供用開始後にはその作成したルールで運用できるよう十分な理解を得られるようにし、その内容を広く周知すること。

- 基本協定締結以後、認定計画提出者は、現在、区が管理している暫定活用地（約 1,000 m²）及びUR都市機構が造成工事を行っているその他の公園予定地（約 3.2ha）を管理すること。なお、約 3.2ha 部分については、UR都市機構が現在管理しており、その移管時期、管理方法については、区と別途協議のうえ行うこととする。
- 認定計画提出者は、供用開始時のオープニングイベントを企画し実施すること。また、上記設計・工事期間中にプレオープンイベント等も企画及び実施し、本公園の愛着醸成、周知に努めること。イベント実施にあたっては、周辺施設への事前周知や動線整理など、必要な調整を行うこと。
- 認定計画提出者は、本公園の供用開始後も、公園利用者、民間事業者、区が本公園の運営について対等な立場で参加し、使い方、ルールや公園施設のあり方、イベントや活動の適否等について話し合えるような体制づくりをすること。

（２）モニタリング業務

- 認定計画提出者は事業開始時及び年度ごとに各業務の業務計画書及び業務報告書を区に提出すること。
- 各年度の業務計画書については、単なる年度更新とするのではなく、利用者ニーズや時代の変化に即して常により良い公園づくりに努めるため、認定計画提出者自らが運営方法の改善や、DB対象公園施設等の改修・新設などについて提案したものを反映すること。
- 認定計画提出者は年1回以上、公園利用者満足度調査（アンケート調査）等を実施し、本事業の遂行状況及び要求水準達成状況について定期的にセルフ・モニタリングを行い、運営業務の改善に活用すること。
- アンケート調査の実施時期、方法、対象者数等は、客観的かつ適切に公園利用者の動態（属性、来訪範囲、来訪目的、利用状況別入場者数等）及び満足度、意見が把握できる内容とし、本公園の運営に係る課題や対応策の分析等に活用すること。なお内容については、事前に区の承認を得ること。
- 利用状況別の入場者数統計を記録すること。
- セルフ・モニタリング結果の区への報告機会として、認定計画提出者、指定管理業務担当企業、公募対象公園施設担当企業が参加する報告会を年1度以上実施すること。その際、本事業の運営状況等についても報告すること。なお、これらにかかる費用は認定計画提出者の負担とする。
- 区は必要に応じて是正指示や要請、提案等を行うので、その内容を実現し改善できるよう取り組むこと。
- モニタリングの詳細な実施方法は、公募設置等計画等を踏まえ、認定計画提出者が「モニタリング実施計画（案）」を作成し、区と協議すること。認定計画提出者は区と協議して決定した「モニタリング実施計画」に基づきモニタリングを実施すること。

(3) 公園名称公募

本公園の名称公募を予定している。

- ・名称決定にあたっては、区が設置する（仮称）羽田空港公園名称選定委員会の事務局を担当し、公正な選定に協力すること。
- ・認知度向上、愛着醸成につながり、永く愛され親しまれる公園となるよう、本公園の名称を広く公募すること。なお、公園供用開始までに名称を選定すること。
- ・決定した名称を利用したロゴマークの作成など、本公園の周知に活用すること。

9. 法令等の遵守

本公園の設計・整備・維持管理・運営にあたって、認定計画提出者、構成企業及び協力企業は、公募設置等指針第5章3に示す関係法令等を遵守すること。

なお、公募対象公園施設及び利便増進施設についても同様とする。

第4章 DB対象公園施設の要求水準

1. 設計・建設に関する要求水準

(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は以下のとおりである。特記事項がない限り、設置場所や規模等は事業者の提案とする。また、公募設置等指針第3章2(2)に記載の工事費の上限額の範囲内で、下記以外の施設をDB対象公園施設として整備することも可能とする。

① 共通事項

- ・公園利用者の利便性・快適性や公園全体の景観、エリアの良好な環境形成を考慮した内容とすること。
- ・周辺と調和し開放感と公園全体で統一感のある施設配置、空間構成に努めること。
- ・各施設の機能に応じて、周辺環境に調和するデザインを採用するなど、多様な人々が利用する本公園にふさわしい、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。また、デザイン、素材（自然素材、廃材等の活用）、色彩等、周辺環境や周辺施設との調和や自然環境に配慮すること。
- ・建築物、その他工作物について、建築基準法の適用を受けるものについては、その求められる基準（耐震基準等）を満たすこと。また、施工方法については、既存地中埋設物の状況を考慮した最適な方法を提案すること。なお、これらの基準・施工方法に関しては、法令で要求されている水準を満たすものであれば、最先端技術の導入など、新産業創造・発信拠点にふさわしい手法を提案してもよい。
- ・使用する材料については、可能な限り再生材を使用し、日本産業規格等の基準を満たすもの又は認証を受けたものを採用すること。
- ・本事業地は東京都震災対策条例により避難場所に指定されていることを踏まえ、災害時には防災機能を発揮できる設えとすること。
- ・SDGs等の取組みに資する提案をすること。
- ・障がい者や高齢者、乳幼児等も使用できるよう関係法令を遵守し、ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・コンセプトブックの主旨に沿って、新産業創造・発信につながる実証実験の場などの整備を提案すること。
- ・本事業地の立地特性を踏まえた防風対策、塩害対策について提案すること。
- ・以下②～④の施設及び⑤に基づいて提案された施設については、平易な維持管理ができるよう配慮すること。

② 広場

広場については、以下の用途（利用イメージ）を想定しており、それを実現できる機能を有したものを整備すること。広さは、合計 10,000 m²以上（最大でも 15,000 m²程度）を想定している。設えについては、以下の条件に加え、風の強さを考慮し、防塵性の高いものとする。

○利用イメージ

- ・本公園の中心地として様々な人が集い、憩いや交流の場となる。
- ・多種多様なイベントの開催や地域活動の場として活用できる。
- ・障がい者、高齢者、幼児など誰もが気軽に、多様なスポーツを行うことができる。
- ・災害時に避難できる場所としての広さと機能を有する。

○設計条件

- ・公園利用者がくつろいだり、地域活動などができる芝生広場を合計で 5,000 m²以上整備し、広さに応じて散水栓を適切に設けること。また、1年を通して直接芝生（緑）に親しむことができるよう、本事業地に適した品質の芝生を敷設し、良好な環境形成や公園利用者の休息等に資する適切な植栽を行うとともに、適切な管理を行う計画とすること。
- ・利用イメージで記載した多目的な用途に応じて必要となる電源、給水・雨水排水等設備等を整備すること。
- ・キッチンカー・大型車両等、複数台の車両の進入及び駐車ができるよう、適切なスペース確保と舗装構造とすること。
- ・スポーツ広場として、多様な利用者が楽しめる機能を設けること。なお、どのようなスポーツができるようにするかは、事業者の提案を踏まえて決定するので、提案にあたっては想定したスポーツの種類・規模・必要設備等を明確にすること。また、他の公園利用者に危害が及ぶ恐れのある場所に近接して設置する場合は、必要な安全措置を講ずること。
- ・本公園の魅力が高まり、公園利用者にとって利用しやすくなるのであれば、芝生広場、スポーツ広場、キッチンカー等の進入・駐車スペースの機能は、各々兼ねることも可能である。
- ・ゾーニングは、複合機能管理棟、屋根付広場との連続性により、本公園の魅力が高まるようにすること。

③ エントランス

本公園は、多様な公園利用者がいつでも気軽に来園できるよう、常時開放とする。また、水辺や周辺施設との回遊性が高くなるような配置とすること。

ア メインエントランス機能

天空橋駅交通広場側及び南西側（区画街路第4号線及び第5号線の交差箇所）の少なくとも2箇所は設けること。利用イメージは以下のとおりである。

- ・羽田空港に近接し、多様な人々の利用が想定される本公園にふさわしい外観を有するエントランスとすること。また、周辺の施設との調和にも配慮すること。
- ・エントランスから園路へは安全に接続させること。また、歩道や車両との交錯による事故等が生じないような見通しとすること。
- ・イベント（地域の催しなど含む）の会場としても活用でき賑わいも感じられる空間とすること。また、混雑時にも対応できるよう、安全に配慮し十分な園路幅員と歩行者の滞留スペースを確保すること。
- ・舗装は、歩行性、平坦性、透水性、保水性、すべり抵抗、経済性、景観性、環境性等の観点から最適なものとし、そのデザインは、本公園にふさわしい仕上げとすること。
- ・開口部は、緊急時の緊急車両の乗り入れ通路や、非常時の動線としても使用できるようにすること。

イ その他のエントランス

- ・来園者数や施設配置を考慮して、メインエントランス機能以外に適切な数のエントランスを設けること。
- ・エントランスから園路へは安全に接続させること。また、歩道や車両との交錯による事故等が生じないような見通しとすること。
- ・舗装は、歩行性、平坦性、透水性、保水性、すべり抵抗、経済性、景観性、環境性等の観点から最適なものとすること。なお、周辺道路面との高低差が生じる箇所については、適切な段差解消施設を設けること。

④ 園路

- ・公園内の各施設との動線に配慮するとともに、公園利用者が快適に利用しやすく安全な動線となるようにすること。また、非常時における公園利用者の避難経路を確保することが可能な動線とすること。
- ・主動線の舗装は、移動円滑化ガイドラインに十分配慮しつつ、歩行性、平坦性、透水性、保水性、すべり抵抗、経済性、景観性、環境性等の観点から最適なものとすること。
- ・水たまりなどができないよう、適切な排水処理を施すこと。
- ・樹木管理や埋設物管理等に伴う管理車両の通行や、緊急車両の通行を想定し、通行の可能性がある部分は、幅員、歩行者の安全、舗装構造等に配慮した計画とすること。

⑤ 駐車場

- ・ 50 台程度分の公園利用者駐車場及び2台分の車椅子利用者用駐車施設を平面に整備すること。なお、地下及び建物屋上部への整備は不可とする。
- ・ 駐車マスはドアの開閉等の幅を確保して、枠内 2.5m×6.0mを標準とし、車椅子利用者用の駐車マスは枠内 3.5m×6.0m以上とする。
- ・ 駐車場の配置については、本公園の公園利用者のための駐車場であることを勘案し、公園利用者の利便性や施設へのアクセスなど最適な配置計画を提案すること。
- ・ 周辺道路からの出入口位置は出入庫に伴う渋滞・交通事故防止や、駐車場内の安全、景観に十分配慮した計画とすること。また、出入口は大型車両も通行できる幅とすること。なお、出入口位置や構造については、設計時に交通管理者に意見を聴くこととなるので留意すること。
- ・ 大型車両の駐車については、事前予約制での運営とすること。
- ・ 駐車場利用料金については、指定管理者の収入とする。なお、駐車場利用者の利便性を考慮し、現金のほか電子マネー、クレジットカード等での収納ができるよう努めること。
- ・ 閑散期には、駐車場を別用途で使用することも可能である。

⑥ 自転車駐車場

- ・ 公園利用者の利便性や周辺の自転車駐車場に配慮し、本公園の自転車利用者数を想定した上で合理的な台数と配置の自転車駐車場を整備すること。
- ・ 自転車駐車場の配置にあたっては、エントランス付近を原則とし、各施設にアクセスがしやすい計画にすること。
- ・ 公園利用者の歩行者動線に配慮し、安全性に努めること。
- ・ 自転車駐車場の構造は平面平置きとし、自転車の転倒防止措置を講ずること。
- ・ 自転車駐車場外に自転車が散乱しないよう整理に努めること。
- ・ 周辺道路からの出入口位置は道路を通行する歩行者等との交通事故防止や、自転車駐車場内の安全、景観に十分配慮した計画とすること。

⑦ 屋外トイレ棟

- ・複合機能管理棟等以外で公園内に、男性用小3穴（うち1は手摺付き）、大2穴（洋式及び手摺付き）、女性用3穴（全て洋式とし、うち1以上は手摺付き）、男女共用多機能1穴以上のトイレを一棟設けること。
- ・50 m²程度とする。
- ・構造は、ユニットパネル方式またはプレキャストコンクリート方式とする。
- ・24時間利用可能な単独施設とすること。夜間でも安心して利用できるよう適切な防犯対策を講じること。
- ・利便性が高く、清潔で、誰でも快適に利用できること。
- ・給水・排水設備を設けること。
- ・換気設備を設置すること。
- ・手洗い、男性用小便器は自動水栓とすること。
- ・電灯設備（照明設備のみ）を設置すること。照明については、LED とすること。
- ・バリアフリートイレはユニバーサルデザインの考え方にに基づき、車椅子利用者に配慮したスペースや手すりを備えたものとし、オストメイト対応設備やおむつ交換台等を設置すること。また、扉は引き戸とすること。
- ・バリアフリートイレ用呼出設備を設置すること。
- ・大便器ブースの扉は内開きとすること。
- ・管理棟のトイレからの距離を勘案し、公園利用者の利便性を確保した最適な配置計画を提案すること。

⑧ 遊戯施設

- ・児童用遊具や幼児用遊具等を配置すること。
- ・多くの利用者が同時に利用できるよう、150 m²程度（安全領域含まない）の複合遊具を1つは配置すること。
- ・配置にあたっては、障がいの有無に関わらず様々な公園利用者が快適かつ安全に利用できるよう、遊具の安全に関する基準等に則り、安全面に配慮すること。

⑨ 地盤

- ・公園内は防災の観点や多様な利活用に鑑みて、可能な限りフラットあるいは緩やかな勾配になるように整備すること。ただし、地盤に勾配をつけることで魅力的な空間が提案できる場合などはこの限りではない。擁壁や工作物等を設置する場合は、安全な構造を採用し、周辺環境との調和にも配慮すること。

⑩ 樹木・植栽・花壇

- ・十分な植栽スペースを確保し、緑豊かな空間の創出に配慮すること。ただし、コンセプトブックに記載している趣旨に鑑み、広場空間等とのバランスに配慮すること。
- ・来園者にとって快適で見通しのよい環境とすること。
- ・樹木や地被類等の選定に当たっては、周辺の景観や環境と調和した樹種、配置とするなど配慮すること。また、日常管理の視点だけではなく、本事業対象地が空港・東京湾に近接していることから、風に強い樹種を選び、塩害については土壌改良等による対策を講じること。
- ・良好な状態を維持するため、散水栓を適宜設置すること。
- ・大田区みどりの条例等に基づき、適切な緑化を実現すること。

⑪ 休憩施設

- ・広場、園路、エントランス等にベンチやテーブルなどを、その施設の利用形態にあわせて適宜配置すること。固定式、可動式は問わないが、可動式の場合、保管方法等についてあわせて提案すること。
- ・広場等に四阿、パーゴラ等を適宜配置すること。
- ・これらは休憩のほか、飲食、屋外ワーキングスペースなど多用途な使い方ができるようにし、用途によって適切な配置計画とすること。
- ・ベンチについては、横になって寝ることは避ける仕様とすること。

⑫ 水飲場・手洗場

- ・複合機能管理棟、広場など本公園の全ての利用者が快適かつ安全で衛生的に利用できる数の水飲み場を設置すること。
- ・水飲の飲み口については、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施行規則の定めによること。
- ・手・足洗いのできるものも適宜設置すること。
- ・屋外に設置する場合は、落ち葉等の対策を講じた適切な排水設備とすること。

⑬ 車止め

- ・エントランスには、公園利用者の安全確保のために必要な車止めを設置すること。
- ・車両用出入口の車止めについては、鍵付き等の取り外し可能なものとすること。
- ・車椅子等は進入できるようにすること。なお、自転車については、進入は可能とするが、公園内では押し歩き通行とすることを想定している。

⑭ サイン（案内板）／制札板／園名板

- ・公園利用者が認識しやすく適切な位置に、総合案内板及び公園内の施設や公共交通機関などの情報を示す誘導表示等の案内板、本公園のルールを示す案内板を複数設置すること。なお、地域の歴史や周辺環境等の情報を発信する案内板を設置することもできる。
- ・案内板・制札板への記載内容については、区と調整のうえ決定する。
- ・園名板は、エントランス等、公園利用者の目に触れやすい場所に複数設置すること。それらのデザインは同一のものには拘らないが、多様な人々が利用する本公園にふさわしいものとする。
- ・表記については外国人旅行者等、多様な人が利用することを踏まえた内容とすること。
- ・園名板には、本書「第3章8（3）公園名称公募」で決まった名称を記載すること。

⑮ マンホールトイレ

- ・合計10基程度のマンホールトイレを設置すること。なお、配置に当たっては、衛生面、防犯面に十分配慮すること。また、多様な利用者があるので、トイレ使用時のプライバシー保護にも配慮すること。
- ・電気不通時などでも使用できるように、必要な給排水設備を整えること。

⑯ 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）

- ・認定計画提出者が提案する施設整備計画の内容に応じて、園内に給水、雨水排水、汚水排水、電気等のインフラ設備を整備すること。
- ・提案する施設整備計画の内容に応じ、適切な受電方式とすること。
- ・公共下水道へ排水する施設計画とすること。排水方式は雨水・汚水分流式とし、排水量を検討し、適切な排水系統及び設備を設け、公共枿から排水すること。
- ・新たな引き込み等においては、各インフラ企業者と協議を行い、負担金が必要となる場合は、事業者が負担すること。
- ・区が別途定める者が公園内に自動販売機を設置することを予定している。設置場所・台数・種類は事業者に提案を求めるとし、設置にあたって必要なスペースや電源設備を確保可能な計画とすること。最終的な設置場所等は、設置等予定者の選定後、設置等予定者、区及び区が別途定める者の3者で協議を行ったうえで決定する。

⑰ 管理施設

ア 照明施設

- ・照明・園内灯はLED灯とすること。
- ・電源については、太陽光・風力等も併用すること。
- ・公園内の照度は、周辺環境及び環境保全に配慮の上、関係法令等によりその設置場所に応じた適正な水準を確保するよう配置計画を行うこと。間接照明を利用する場合は、周囲の照度に留意すること。
- ・高所に設ける器具は、容易に維持管理できる構造とすること。

イ キュービクル（高圧受電設備）

- ・公園利用者の視覚の妨げにならないようにすること。
- ・容易に維持管理できる配置とすること。

ウ 消火設備等

- ・消防法等関係法令に基づき設置すること。

エ 園内時計

- ・公園利用者の利便性を考慮し、必要な数を設置すること。
- ・見やすい文字盤とすること。
- ・本公園内の景観を損なわないデザインとすること。

オ 防犯カメラ

- ・死角となる場所が生じる場合は、防犯カメラの設置の提案をすること。なお、設置については、区と協議のうえ決定する。

カ バックヤード等

- ・管理者用の資材置き場・公園内のごみ、剪定ごみ等を一時保管でき、一般廃棄物と産業廃棄物に分けて保管できるバックヤードを設置すること。なお、雨天作業ができるよう、庇等を設けること。
- ・上記のごみ等を運搬するための管理車両が常駐できる駐車スペース（1台程度）を設けること。

キ 管理車両駐車スペース

- ・上記以外で2台程度、管理車両が常駐できる駐車スペースを設けること。

⑱ 実証実験スペース

- ・次世代モビリティ・ロボティクス等の実証実験が可能なスペースを屋外に整備すること。また、情報発信や、公園利用者の見学、体験等について提案すること。なお、「②広場」等の施設と兼用する場合は、その施設での一般利用を妨げないよう工夫すること。
- ・規模や舗装については、実証実験の用途を想定して、提案すること。

⑲ 区施設建設予定地

- ・公募設置等指針添付資料12「文化・産業関連施設ほかの設置位置」で示している約2,000㎡程度の一体的な土地及びその外周部分については、将来区施設（文化・産業関連施設等）が建設される可能性があることを踏まえ、簡素な設えとすること。
- ・イベントや憩いの場として活用できるようにすること。

⑳ 修景施設

- ・上記以外の修景施設については、公園の景観に合わせて、憩いやにぎわい創出に寄与する施設を提案することができる。

㉑ 外周／フェンス

- ・公園外周については、公園利用者がエントラス部を除き、道路に飛び出さないように植栽等で仕切ること。なお、柵を設置する際には緑化や景観に配慮した設えとすること。
- ・スポーツ広場等、公園内にフェンスを設ける場合は、必要最小限の高さとし、公園の景観を阻害しないようにデザインすること。

㉒ その他提案事項

- ・上記のDB対象公園施設・機能については、その要求水準を満たすだけでなく、公園としての総合的な機能発揮に資する追加の提案がなされることを期待している。
- ・上記のDB対象公園施設・機能以外で、コンセプトブックで定める5つの方向性に合致する内容や、区政課題解決に資する機能・施設について提案することができる。
- ・多様な人々が利用する本公園にふさわしい集客力のあるシンボリックな公園施設を提案することができる。
- ・なお、提案にあたっては、設備、機能、維持管理方法（法定点検含む）、運営の詳細について明示すること。

（3）サイン計画（周辺道路用）

集客力を高めるために、公園利用者だけでなく、大田区を訪れる人にとってもわかりやすく、利用しやすいサイン計画（周辺道路用）を作成する必要がある。作成にあたっては、周辺道路の既存サインとのデザインの調和を図りつつ、区及び関係機関等との協議のうえ、配置・規模等を決定することになる。

第5章 公募対象公園施設の要求水準

1. 設計・建設に関する要求水準

(1) 設置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、集会所であつて、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、上述の公園施設に該当しない施設は認めない。

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。そのような、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られない。

(2) 公募対象公園施設の設置条件

公募対象公園施設の設置に当たっては、以下の条件を満たすこととする。

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く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 提案を求める施設

本事業においては、公募設置等指針第3章1及び3、本書第5章1(1)及び(2)①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ものとし、それを大いに期待している。

③ インフラ（上下水道、電気、通信、ガス）

- ・ 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は、建物内部で公募対象公園施設専用のメーター等を設置するなど、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにし、当該使用料を負担すること。

- ・ 公募対象公園施設を単独で設置する場合は以下のとおりとする。

※使用するインフラ（上下水道、電気、通信、ガス）については、設置等予定者の負担にて周辺道路から新たに引き込みを行い、整備すること。なお、引き込み及び整備に当たっては、各インフラ企業者及び区と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合は、設置等予定者が負担すること。また、本公園内の引き込み箇所については、大田区立公園条例に基づき、占用手続きを行い、区へ占用料を納入すること。

※下水道については、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、区と十分な調整をすること。

※原則としてDB対象公園施設とは独立して別に設けるものとするが、事業期間終了時の公募対象公園施設の原状復旧を想定し、DB対象公園施設のインフラから分岐・接続しても支障ない

場合は、区と協議の上、DB 対象公園施設のインフラから分岐・接続することができるものとする。その場合は、公募対象公園施設専用のメーター等を設置するなど、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにし、当該使用料を負担すること。

- ・公募対象公園施設で使用するインフラについては、認定計画提出者にて設計整備・保守及び事業終了後の撤去にかかる費用を負担することとする。なお、事業終了後、区と協議の上、区にインフラの全部または一部を譲渡することができる場合がある。

④ 施設配置計画及びデザイン

本書第3章5「公園全体の施設配置計画及びデザイン」を参照し、公募対象公園施設の配置及びデザインを作成すること。

⑤ 事業終了時

- ・認定計画提出者は、原則として事業期間終了時（設置許可の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。）までに認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設を完全に撤去し、更地（占用前の原状復旧）にして区に返還すること。建築物の杭基礎等についても同様とする。
- ・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、区と認定計画提出者で協議を行うことができることとする。
- ・撤去工事等を行う場合は、予め工程表を作成し、区の承諾を得ること。

2. 維持管理・運営に関する要求水準

公募対象公園施設の営業時間は、区と協議の上、各施設の特徴に応じた営業時間を設定し運営を行うことができる。ただし、公園利用者や周辺市街地等への影響を最小限とするよう配慮すること。

公募対象公園施設の維持管理・運営は、公園利用者の利便性を考慮し、DB 対象公園施設等の維持管理・運営と連携し、互いに相乗効果が生まれるようにすること。

災害・事故等に対応できるよう危機管理運営体制をあらかじめ組織し、区の承認を得ること。万が一それらが発生した場合は、区に連絡の上、速やかに適切な対応をすること。

第6章 特定公園施設の要求水準

1. 設計・建設に関する要求水準

(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、公募設置等指針第3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) 特定公園施設の設計・整備の流れ

区と設置等予定者が基本協定を締結した後、その協定及び公募設置等計画等に基づき、設計業務担当企業は区と委託契約を締結し、特定公園施設の基本設計・実施設計を行う。あわせて、大田区財産価格審議会での審議にあたって区が求める資料を作成する。なお、公募設置等計画等の作成にあたっては、区と事前に設計協議を行うこと。

設計委託の検査終了後、区は大田区財産価格審議会に特定公園施設の財産価格について諮問する。そこでの評定及び答申を受け、区と認定計画提出者は、特定公園施設譲渡等契約について、仮契約を締結する。その後、特定公園施設の取得にかかる大田区議会の議決を得て、区と認定計画提出者は、特定公園施設譲渡等契約の本契約を締結する。

特定公園施設の施工は、設計委託の検査が終了するまでは着手しないこと。特定公園施設の施工中に区が中間確認を必要と判断した場合、認定計画提出は区の求めに協力すること。引渡し前も同様とする。

全ての特定公園施設の完成後、特定公園施設譲渡等契約に基づき区による完了確認を受ける。区の完了確認通知書の交付後、区に設計図書等を含めて特定公園施設を引き渡すこと。

(3) 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。特記事項がない限り、設置場所や施設規模、室内の配置等は事業者の提案とする。

① 共通事項

- ・公園利用者の利便性・快適性や公園全体の景観を考慮した配置とすること。
- ・周辺と調和し開放感と公園全体で統一感のある施設配置に努めること。
- ・各施設の機能に応じて、周辺環境に調和するデザインを採用するなど、多様な人々が利用する本公園にふさわしい、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。また、デザイン、素材（自然素材、廃材等の活用）、色彩等、周辺環境や周辺施設との調和や自然環境に配慮すること。
- ・要求水準で求める機能を損なわない範囲で、アート性、シンボル性、環境配慮などを複合的に満たしたデザインを提案してもよい。
- ・建築基準法で求められる基準（耐震基準等）を満たすこと。また、施工方法については、既存地中埋設物の状況を考慮し、液状化対策を講じた最適な方法を提案すること。建築物の構造については各々設計条件で示しているが、法令で要求されている水準を満たすのであれば、施工方法について最先端技術の導入など、新産業創造・発信拠点にふさわしい手法を提案してもよ

い。

- ・使用する材料については、日本産業規格等の基準を満たすもの又は認証を受けたものを採用すること。
- ・本事業地は東京都震災対策条例により避難場所に指定されていることを踏まえ、災害時には防災機能を発揮できる設えとすること。
- ・障がい者や高齢者、乳幼児等も使用できるよう関係法令を遵守し、ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・本事業地の立地特性を踏まえた防音、防風、塩害対策について提案すること。
- ・平易な維持管理ができるよう配慮すること。

② 複合機能管理棟

ア 利用イメージ

- ・総合案内や施設利用受付を行う。
- ・区、公園利用者、事業者で意見交換等を行うことができる。
- ・災害時の避難場所としての機能を発揮するための必要な設えを備えている。
- ・歴史や文化等の魅力を発信する。
- ・HiCity や多摩川など周辺施設との連携ができる拠点となる。
- ・本公園全体の管理・運営拠点であり、区民、公園利用者、観光客等の交流機能を併せ持ち、本公園の認知度向上や愛着醸成に資するような情報発信を行う。
- ・公園利用者にとって居心地が良く様々な地域活動等ができる第3の場所（サードプレイス）として、本公園における憩いとにぎわい創出の拠点となる。
- ・子どもから高齢者、障がい者まで様々な公園利用者及び区民等の活動・交流の場となり、各室への円滑な移動及び利用ができる。活動には、屋内スポーツ活動や生涯学習なども含む。
- ・サイクリングやランニングなどのスポーツステーションとしての機能を持つ。具体的には、以下のとおり。

※子どもから高齢者や障がい者等、様々な来園者が気軽にできるスポーツの活動・交流

※公園を拠点に多摩川沿いや臨海部など広域的なスポーツ活動

※スポーツを行うにあたって、受付や必要となる備品の貸出・販売

※自転車の修理等

イ 設計条件

- ・利用イメージを実現する室とすること。
- ・多様な空間活用に柔軟に対応できるよう、柱の間隔を長くするなど工夫すること。
- ・公園利用者交流・休憩スペース、イベント・展示スペース、パーテーション付き休憩スペースはそれら全てを一体として利用することもできるようにすること。
- ・建物外側に公園利用者用とは別に管理者専用出入口を適切に設けること。
- ・公園利用者用出入口は自動扉とし、風除室を設けること。
- ・壁面収納等、収納スペースを適切に設けること。
- ・照度は、諸室によって求められる基準を満たした適切な水準を確保すること。

- ・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。
 - ・管理棟を複層階構造とする場合は、地上からのアクセスに配慮し、障がい者等も利用できるような円滑な移動ができる設備（昇降機等）が整っていること。
 - ・空気調和設備は個別空調方式とすること。
 - ・各室に電気設備（照明設備、コンセント設備）を設置し、照明についてはLEDとすること。また、機械警備設備を設置すること。
- ・諸室構成、利用イメージ、設計条件は以下のとおり。なお、予算の範囲内であれば、その他の利用形態や規模の追加等について提案することができる。

室／規模（目安）	利用イメージ（上段）／設計条件（下段）
公園利用者交流・休憩スペース ○100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・椅子や机があり、公園利用者が自由に出入りし、休憩できる。 ・飲食物を購入、持ち込み、その場で飲食ができる。 ・地域や来訪者の交流拠点とする。
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟外部を見通すことができ、開放感のあるつくりとすること。 ・乳幼児や障がい者、高齢者なども安全に利用できる設えとすること。 ・区報や地域の情報誌、イベント情報等を閲覧できるようにすること。
イベント・展示スペース ○100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・羽田地域の歴史や地域活動に関するものや、公園利用者等が作成した作品の展示が行われており、公園利用者が見学できる。 ・チャレンジショップ、催事等、広く一般に開放するイベントを行う。 ・簡易な運動ができる。 ・新産業創造・発信拠点にふさわしい展示が行われている。 ・最先端技術を体験することができる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟外部を見通すことができ、開放感のあるつくりとすること。 ・区報や地域の情報誌、イベント情報等を閲覧できるようにすること。 ・多様な展示ができるよう、天井を高くすること。 ・大型展示物（例：最先端モビリティ、神輿等）を搬入・展示できるように、本スペース内の高さだけではなく、搬入動線の高さ・広さを適切なものとする。
パーティー付き休憩スペース ○100 m ² （50 m ² 程度×2室に分割可能）	<ul style="list-style-type: none"> ・通常時はパーティーを開放し、休憩スペースとして利用できる。 ・パーティーで仕切ると、20名程度が参加する講演会や会議、地域行事や文化活動（工作等）を行うことができる。 ・地域行事等の打ち合わせに利用する。
	<ul style="list-style-type: none"> ・壁は、可動間仕切りとし2室に区割りできるようにすること。 ・可動間仕切りは手動とし、平易に開閉できるようにすること。 ・区割りした各部屋で電灯の操作ができるようにすること。また、間仕切りした際、室内の会話が漏れない程度の防音効果があること。
サイクリステーション兼ランニングステーション ○30 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車の修理等を行うことができる。 ・スポーツ関連の展示ができる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・外周から直接出入りできるようにすること。 ・自転車の組み立てや簡易修理ができるようにすること。 ・スポーツイベント情報等を閲覧できるようにすること。

室／規模（目安）	利用イメージ（上段）／設計条件（下段）
更衣室・シャワー室・ロッカー ○50 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者が更衣等を行う。 ・更衣室、シャワー室、ロッカーは男女別に設置すること。また、シャワー室は、3基ずつを目安とする。なお、更衣室は、同時に10人が着替えることを想定し、ロッカーは常時20人が使用できることを想定している。 ・給水・排水設備を設けること。 ・シャワーは、ガス給湯器とすること。 ・シャワーは、硬貨を投入して利用できるようにすること。 ・ロッカーは、硬貨返却式など、鍵のいたずら防止対策をすること。 ・床は撥水性が高く、清掃を容易にできる設えにすること。 ・衛生面及び快適性に配慮すること。 ・内線電話設備を設置すること。
トイレ ○40 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが快適に利用できる。 ・男性用小3穴（うち1は手摺付き）、大2穴（全て洋式とし、うち1以上は手摺付き）、女性用3穴（全て洋式とし、うち1以上は手摺付き）、男女共用多機能1穴以上のトイレを設けること。 ・利便性が高く、清潔で、誰でも快適に利用でき、上質な空間とすること。 ・給水・排水設備を設けること。 ・換気設備を設置すること。 ・手洗い、男性用小便器は自動水栓とすること。 ・バリアフリートイレはユニバーサルデザインの考え方にに基づき、車椅子利用者に配慮したスペースや手すり、オストメイト対応設備、おむつ交換台、大型介助用ベッドを設置すること。また、扉は引き戸とすること。 ・バリアフリートイレ用呼出設備を設置すること。 ・大便器ブースは原則として全て温水洗浄付便座とすること。また、扉は内開きとすること。
授乳室 ○20 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して快適に利用できる。 ・授乳できるスペースを設置すること。 ・おむつ交換台、転落防止付き簡易ベッドを設置すること。
事務室・受付 ○30 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口対応の担当者が常駐する。 ・本公園の利用案内や管理棟内諸室（更衣室・シャワー室・ロッカー含む）の利用受付を行う。 ・備品の貸出、スポーツ関連等の物販ができる。 ・収納金、公園利用者の個人情報等を保管する。 ・受付窓口（貸出機能含む）、物入れ（事務用品等）を設けること。 ・管理者用出入口から入れるようにすること。 ・金品、個人情報等を適切に保管できるようにすること。また、関係者以外が立ち入れないようにすること。 ・弱電設備（電話設備、インターネット設備、防犯カメラ設備、バリアフリートイレ用呼出設備）を設置すること。なお、防犯カメラは各出入口に設置すること。

室／規模（目安）	利用イメージ（上段）／設計条件（下段）
事務室内打合せスペース ○20 m ²	・区、担当者、その他関係者（例：イベント企画者など）との打ち合わせができる。
	・10人程度での打合せができるようにすること。 ・弱電設備（テレビ設備、インターネット設備）を設置すること。
管理者用休憩室・更衣室 ○指定管理者用 20 m ² 、 作業員用 10 m ²	・担当者や作業員が休憩できる。 ・ロッカーに担当者や作業員の荷物を保管できる。
	・更衣室は男女用に分けること。 ・昼食などをとれる設えとすること。 ・体調不良者が出た場合など、横になれるスペースを設けること。
備蓄倉庫・事務用倉庫 ○30 m ²	・事務用品や区指定の備蓄品を保管できる。 ・その他に、避難者・帰宅困難者向けの防災備蓄（飲料水、食料品、生活必需品等）、消火用資材等を備蓄することができる。
	・換気設備を設置すること。 ・災害時の備えとして、以下のものを備蓄すること。 仮設トイレ式（パネル式を想定）、発動発電機、投光器、ブルーシート。
貸出物品用倉庫 ○20 m ²	・会議用の机・椅子やスポーツなどの貸出用資材を保管できる。
	・外周からも直接出入りできるようにすること。 ・換気設備を設置すること。
給湯室・リサイクル室 ○5 m ²	・湯を沸かしたり、食器・湯呑み等を洗うことができる。 ・管理棟内のごみを集積する場として利用する。
	・給水・給湯・排水設備、衛生器具を設けること。 ・管理棟内のごみを分別して集積できるようにすること。 ・換気設備を設置すること。
資機材置き場 ○20 m ²	・公園の維持管理に必要な資機材を保管できる。
	・外周からも直接出入りできるようにすること。 ・換気設備を設置すること。
機械室 ○10 m ²	・電気設備・機械設備の制御盤等が設置されている。
	・制御盤点検等に必要なスペースを確保すること。 ・関係者以外が立ち入れないようにすること。
外構	・公園の維持管理用品、公園内のごみ等を収納できる。 ・手・足洗いができる。 ・簡易な維持作業ができる。 ・管理車両が進入、駐車できる。
	・手・足洗いができる給水・排水設備を設けること。同時に5～7人が使用できるようにすること。 ・大型資材・展示物を車両で直接搬出入できるように、開口部を設けること。

ウ 備品

- ・各諸室の利用イメージ、設計条件を踏まえ、機能性やデザイン、素材、色合いに配慮した備品を、区に提案すること。

エ 公募対象公園施設

- ・管理棟内に公募対象公園施設を設置する場合は、上記各諸室との動線に配慮すること。
- ・管理棟と公募対象公園施設の開業時間が異なっても管理上問題が生じないように、管理区域を明確に分けること。

③ 屋根付広場

都市公園法施行令第6条第1項第3号に基づく屋根付広場を設置すること。

ア 利用イメージ

- ・雨や日差しを遮ることで、天候に左右されずにイベント会場や災害時の避難場所として利用できる。
- ・複合機能管理棟と連続性を持ち、公園利用者にとって居心地が良く様々な活動ができる第3の場所（サードプレイス）として、本公園における憩いとにぎわい創出拠点の補完機能を有する。
- ・屋外の広場空間等と連続性を持ち、開放感を有する。
- ・子どもから高齢者、障がい者などの、区民、公園利用者、観光客等が誰でも自由に利用することができ、また、シンボリックな建築物とすることで、本公園の認知度向上や愛着醸成に資する。
- ・なお、予算の範囲内であれば、その他の利用形態について提案することができる。

イ 設計条件

- ・利用イメージを実現する屋根付広場とすること。
- ・建築面積は1,000㎡程度、高さは5m程度とする。
- ・柱構造は鉄骨造とする。
- ・屋根のデザインは、本公園のシンボルとしてふさわしいものとする。なお周辺施設とのデザインの調和を図ること。
- ・複合機能管理棟とは別建物とすること。なお、複合機能管理棟から平易に移動ができるような設えとすること。
- ・屋根に溜まる雨水は適切に排水すること。
- ・舗装は人工芝やゴムチップなど、公園利用者がくつろぐことができ、日常の維持管理が簡易なものとする。
- ・テーブルやベンチを適宜配置すること。なお、避難時やイベント利用時に移動できるような設えとすること。
- ・夜間でも利用できるよう、照明施設を設置すること。
- ・塩害対策を講じること。

④ その他提案事項

- ・上記の施設・機能以外で、コンセプトブックで定める5つの方向性に合致する内容や、区政課題解決に資する機能・施設について提案することができる。
- ・多様な人々が利用する本公園にふさわしい集客力のあるシンボリックな公園施設を提案すること。
- ・提案にあたっては、機能、維持管理方法（法定点検の有無など）、運営の詳細について明示すること。

第7章 利便増進施設の要求水準

1. 設計・建設に関する要求水準

(1) 利便増進施設の設置条件

法第5条の2第2項第6号に規定される利便増進施設として建築物を設置する場合、建蔽率に配慮すること。また、利便増進施設は、公園の景観形成に配慮した形態意匠とすること。

利便増進施設の設置に当たっては、認定計画提出者は占用許可を受け、大田区立公園条例に定める金額を区に納入すること。

(2) 整備機能

① 看板又は広告塔（任意）

- ・認定計画提出者は、本公園内に、地域における催し物等に関する情報発信を行う看板又は広告塔を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。
- ・数量・配置場所・規模・構造等について提案すること。

② 地域住民の利便の増進に資する自転車駐車場（任意）

- ・公園の施設計画及び本事業地の立地環境を考慮し、シェアサイクルポート等を設置することができる。
- ・設置にあたっては、関係機関等との事前協議を行うこと。なお、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。
- ・ここで利用する自転車については、広場等の公園内施設への乗り入れができないように、自転車駐車場を設えること。

第8章 DB対象公園施設等の指定管理に関する要求水準

1. 指定管理に関する要求水準

(1) 指定管理の指定

区は、DB対象公園施設等の指定管理業務について、認定計画提出者及び指定管理業務担当企業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。ただし、指定管理者の指定等にあたっては、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。

(2) 指定管理業務（共通事項）

認定計画提出者及び指定管理業務担当企業は、基本協定書、実施協定書、指定管理基本協定等に基づいて、DB対象公園施設等の機能及び性能等を常時適切な状態に維持管理し、公園利用者が安全・快適に本公園を利用でき、かつ、本書第3章2「5つの方向性等の実現」等で示した内容を実現しつつ、本公園の憩いとにぎわい創出につながる運営となるよう、以下の条件を満たした提案をすること。なお、本事業期間は20年間という長期にわたることから、利用者ニーズや時代の変化に即して常により良い公園づくりに努めるため、認定計画提出者及び指定管理業務担当企業自らが運営方法の改善や、DB対象公園施設等の改修・新設についても提案すること。

運営について、区は、事業者が提案したDB対象公園施設等の内容を考慮し、事業者と協議のうえ、指定管理業務仕様書を作成する。なお、事業者が独自提案したDB対象公園施設等の公園施設や改善提案した内容で、以下に条件が示されていないものについては、区と協議のうえ、業務内容を決定する。ただし、仕様書の作成にあたっては、要求水準書及び公募設置等計画等との整合がとれたものであることを確認するため、事業者の提案内容と異なる場合がある。

① 業務の対象範囲

業務対象は、公募対象公園施設及び利便増進施設を除く、本公園の全ての公園施設とする。

② 業務の基本的な考え方

認定計画提出者は、本公園のコンセプトや、5つの方向性、及び以下の事項についてその考え方を十分に理解し、業務を実施すること。

- ・関係法令、大田区各条例・規則等を遵守し、関係官公署等への必要な手続き・報告を行うとともに、区の施策に協力して、公共施設としての機能を損なわないよう区民・公園利用者の信頼に応えること。
- ・多様な公園利用者やニーズに応じ、きめ細かくかつ柔軟性のある管理を行うこと。
- ・DB対象公園施設等の機能及び性能等が常に十分に発揮されるよう保全、管理すること。
- ・業務実施に必要と考えられる消耗品等は、その都度更新すること。
- ・予防保全の考え方を重視し、事業期間内の修繕・更新等を最大限抑制すること。
- ・環境汚染等の発生を防止するとともに、環境負荷の抑制、省資源、省エネルギー等に配慮した管理を行うこと。
- ・本公園の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、公園利用者が、安心して利用できる管理を行うこと。
- ・本公園内及び周辺歩道のごみや、本公園から発生した植栽の落ち葉等の飛散や、側溝や管渠

等の詰まりによる浸水等、周辺施設に迷惑を及ぼさないよう、日常的に点検・清掃等を行うこと。

- ・公園利用者の利便性の向上や効率的かつ効果的な運営ができるよう、日常の管理を行うこと。
- ・区民参加型の公園施設メンテナンス（清掃等）や、植栽等の資源の有効活用などを推進すること。
- ・創意工夫や技能・経験を活かした効率的な管理を行うこと。
- ・DB 対象公園施設等と公募対象公園施設との空間的な連続性に配慮し、植栽等の管理においても他施設の管理と総合的に調整するなど、公園全体として良好な状態が維持されるよう管理を行うこと。
- ・事業期間が終了してからも DB 対象公園施設等が適切な機能及び性能等を維持することができるように保守管理を行うこと。
- ・DB 対象公園施設等は常に清潔に保ち、必要に応じて修繕を行うこと。
- ・区とは常に緊密な連絡を取りあい、協議が必要と判断される事項については、事前に協議すること。

③ 開園時間、開館時間

本公園は、24 時間開園を原則とする。

複合機能管理棟の開館時間については、認定計画提出者の提案を踏まえて、区と協議のうえ決定する。なお、総合受付機能については毎日午前 9 時から午後 7 時を想定しているが、利用状況等を踏まえて変更することがある。年末年始（12 月 29 日から 1 月 3 日）は休館とすることができる。

その他の公園施設については、整備内容・利用形態に応じて開放時間等について区と協議のうえ決定することができる。

④ 業務実施体制

事業者は、指定管理業務の実施に当たり、全体を総括する総括責任者、業務区分ごとの業務責任者及び業務担当者等の配置や、緊急時の連絡体制等について、その実施体制を提案すること。実施体制に変更が生じた場合は、速やかに区に報告すること。なお、業務担当者の配置にあたっては、以下の事項に留意すること。

- ・各業務実施に最適と考えられる業務担当者を選定し、業務の実施にあたっては、本公園の業務従事者であることが容易に識別できるようにすること。
- ・公園利用者の窓口対応等ができるよう、開館時間内は 2 名以上常駐すること。
- ・複合機能管理棟には消防法に基づく防火管理者を配置し、本公園全体を管理する防火管理者も 1 人以上配置すること。また、区にその者の氏名等を届け出ること。また、変更があった場合も同様とする。なお、それぞれの防火管理者は兼務することができる。
- ・公園利用者に不快感を与えず、適切で丁寧な業務を実施できるよう、業務実施に最適と考えられる業務担当者を選定すること。
- ・質の高いサービス提供のために、業務担当者の教育及び研修を継続的に行うこと。
- ・公園の修繕、補修及び樹木に関して熟知し、応急対応ができるよう経験豊富な者を配置する

こと。

- ・法令等により資格を必要とする業務の場合には、有資格者を業務担当者を選任し、事前にその氏名及び資格を区に通知すること。
- ・各業務担当者に対して、能力開発研修を定期的に行う等、質の高い業務を継続的に実施するよう努めること。
- ・職員の氏名、担当業務、資格の有無等を記載した職員名簿を作成し、区へ報告すること。また、職員の異動があった場合も、その旨を遅滞なく区へ報告すること。

⑤ 遵守事項

- ・業務の実施にあたっては、労働基準法や最低賃金法をはじめとする関係法令、関係技術基準等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。
- ・業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
- ・利用者個人の人格を尊重し、その身の上に関する秘密を守り、公正な取扱いをしなければならない。「個人情報の保護に関する法律」（平成 15 年法律第 57 号）、「大田区個人情報の保護に関する法律施行条例」（令和 4 年条例第 64 号）を遵守し、個人情報保護マニュアルを作成したうえで公園利用者等の個人情報保護に努めること。
- ・施設、付属設備及び物品については区の所有とし、指定管理者は、善良な管理者の注意をもって管理を行わなければならない。
- ・施設、付属設備の修繕及び整備並びに物品の購入及び廃棄に当たっては、事前に区と協議するものとする。
- ・利用者及びその関係者等から使用料、利用料金及び自主事業等における参加料（実費負担を含む）以外の金品を受領してはならない。
- ・維持管理業務のうち、関係機関への報告や届出が必要なものは適切に実施すること。また、緊急事態が生じた場合は、必要に応じて関係機関への連絡等を行うこと。

⑥ 長期修繕（保全）

- ・本書第 3 章 7 「設計・施工条件及びそれに係る関係機関協議」において作成する長期修繕（保全）計画に基づき、適切に修繕（保全）・点検を行うこと。
- ・環境関係法令に基づき環境保全に配慮した管理運営を行うとともに、「大田区役所エコオフィス推進プラン」に従って効率的な運営に努め省エネ、省資源に努めること。また水道代、電気代、電話代等光熱水費の経費の縮減に努力すること。

⑦ 定期点検等

- ・法令で定められている点検業務等については、その法令等に従い適切に実施すること。
- ・点検により破損等を発見した場合、容易に復旧できる軽微な修繕については、保守業務の範囲内において事業者の責任と負担で実施すること。
- ・維持管理業務の範囲を超えられる修繕等の実施にあたっては、区と協議のうえ実施方法について決定する。

⑧ 事業計画書・報告書

- ・毎年度指定する期日までに区と協議したうえで事業計画書を作成し区に提出すること。事業計画書は、要求水準書及び公募設置等認定計画等との整合がとれたものとする。なお、事業計画書の書式等は別途提示する。
- ・事業報告書（月次、年間）を作成すること。月次事業報告書は期末月の翌月 10 日までに区へ提出し、年間事業報告書は毎年度終了後 30 日以内に区に提出すること。事業報告書の書式等は別途提示する。
- ・利用者等の意見や要望を把握し、運営に反映させるよう努めるとともに、結果について区に報告する。
- ・事業計画書に記載している事項で、災害等により作業実施の判断が困難な場合は、区に相談のうえ対応すること。

⑨ 記録の保管

- ・施設の管理に当たって作成した計画書、報告書、各種記録、帳簿類について、いつでも区からの指示に対応できるよう、また、次期指定管理者に引継ぎができるよう、事業期間を通じて適切に管理・保存すること。

⑩ 緊急時の対応

- ・公園利用者の急病や事故によるけが人等の緊急事態が発生した場合、火災警報装置、非常呼出装置その他の警報装置が作動した場合は、応急措置をとるとともに、必要に応じて利用者の緊急連絡先、区、緊急時連絡依頼者及び関係機関等へ連絡すること。
- ・急病や災害発生等に備えて、必要な備品・機材を事務室や倉庫内に用意し、いつでも使用できる状態にしておくこと。
- ・業務担当者に救命講習を受講させること。
- ・AEDが必要な際には、適正に使用すること。
- ・積雪時には、利用者の安全に配慮し、道路から施設入口までの除雪を行い、通路を確保すること。
- ・区が水防・除雪体制を敷いたとき又はそれが予想される場合で区から連絡があったときは、必要な作業体制を整え待機し、区からの連絡で出動に協力すること。
- ・「大田区地域防災計画」を参照のうえ、周辺地域における災害発生時には、区の求めに応じ、広域避難場所や応急仮設住宅建設用地としての広場空間の確保に協力し、避難場所開設の準備をすること。
- ・災害時には、園内の被害について調査を行い、すみやかに区に報告すること。
- ・緊急時及び災害時の対策についてマニュアルを作成し、職員に指導すること。また、定期的に避難訓練を実施すること。

⑪ 陳情等の対応

- ・事業者または区あてに、公園運営や施設の保全状況等について陳情・苦情があったときは、事実関係を確認の上、事業者の責任において、迅速かつ適切に対応するとともに、区にその

結果を報告すること。

- ・業務実施に伴い発生した事故、公園利用者等から寄せられた業務に関する陳情等については、再発防止措置を含め迅速かつ適切に対応すること。
- ・事故が発生した時には、区の規定に基づき事故報告書を区に提出すること。
- ・忘れ物、落し物等、遺失物については一時保管し、所有者が引き取りに来たときは、本人確認のうえ引き渡すこと。また、貴重品及び現金については管理棟内事務所で適切に保管し、帳簿を整理し、所管警察署へ届けること。

⑫ 損害賠償責任

- ・作業中に公園利用者等に対し損害を負わせたとき、又は第三者の所有物に損害を与えたときは、事業者の責任と負担により賠償又は原状回復するとともに速やかに区に報告すること。
- ・作業中に区の施設に損害を与えたときは、事業者の責任と負担により賠償又は原状回復すること。

⑬ 利用料金

本公園では、地方自治法第244条の2第8項の規定による「利用料金制」を採用するので、本公園の利用料金は、指定管理者の収入とする。なお、事業者が応募時の事業計画書で示した利用料金収入額を実績収入額が上回った場合、その差額の区への還元方法について提案すること。

ただし、利用料金については、大田区立公園条例で定めのある施設については、その範囲内とする。条例で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。

- ・利用料金を徴収し、利用者から請求があった際は、事業者の名義で領収書を発行すること。
- ・利用料金収入について、使用実績兼収納額報告書を作成し、月次事業報告書と合わせて提出すること。
- ・利用料金の徴収方法は、公園利用者の利便性を考慮し、現金のほか各種電子マネー等も利用できるようにすること。現金については、つり銭を用意すること。現金の保管にあたっては、鍵付きの金庫を利用するなど適切な方法で行うこと。
- ・受払い状況が確認できるように、現金出納簿を記帳すること。

⑭ 行為の制限（物件を設けない占有）

撮影などの行為の制限（いわゆる物件を設けない占有）の許可については、区の基準に基づいて指定管理者が審査・実施する。なお、実施可否の判断に迷う場合は、区に事前相談すること。

また、占有料については、上記⑬の利用料金として指定管理者の収入とする。

⑮ その他

- ・区が出席を要請した会議等に参加し、関係機関との連絡調整を図ること。
- ・指定期間中の公共料金については、事業者と当該サービス提供事業者が契約を締結したうえで、毎月の使用料金は、各事業者からの請求に基づき、事業者が支払うこととする。
- ・事業者以外が行政財産の目的外使用許可により施設内に設置した設備がある場合の管理等に

については、事業者の管理の業務の対象から除外する。ただし、故障時の連絡・取次ぎを除く。

- ・公園及び施設の利用状況や園内施設に関する調査について、区から依頼があったときは協力すること。
- ・施設の運営管理に関する事項について、大田区情報公開条例（昭和 60 年条例第 51 号）に則した情報公開に努めること。
- ・指定管理期間中に DB 対象公園施設等に増減があった場合は、区と協議のうえ、業務範囲及び内容を見直し、区の承認を得たうえで業務を遂行すること。
- ・契約期間満了、または、やむをえない事情により契約期間の途中で終了する場合、区が指定するもの（区が指定するものがない場合は、区）に対し、業務の引継ぎ等を行なうこと。（機器の操作を含む）

（3）指定管理業務（維持管理）

① 公園維持管理業務

事業者は、DB 対象公園施設等（複合機能管理棟を除く）について、公園利用者の安全を確保しつつ、外観・景観上、季節を通じて清潔かつ心地よく、美しい状態を保ち、その美観を維持すること。また、破損等がなく、設計図書に定められた所要の機能及び性能等を十分に発揮し、それが保たれるよう、維持管理業務を行うこと。作業の際には、業務従事者であることが公園利用者にわかるように、腕章等を身に着けること。

ア 維持補修

- ・園内施設（園路、広場、修景施設、休養施設、運動施設、便益施設、管理施設、その他公園施設）の維持補修を行い、適切な利用環境の維持に努めること。
- ・本公園はその立地特性から強風が吹くことが想定される。その場合、必要に応じて防塵対策として予め散水すること。
- ・園内の備品について、保守、点検、更新、新規取得を行うこと。新規取得を行う際には、あらかじめ区と協議の上、実施すること。
- ・破損等で使用できない休憩施設等は立ち入り禁止措置をし、利用者の安全を確保するとともに、区に直ちに報告すること。
- ・その他園内施設の維持補修に関する詳細は、軽微な場合を除き、事業者の提案内容及び関連法令に基づき、区が別途示す内容に従うこと。

イ 巡回点検

- ・園内を定期的に巡回し、公園施設、園内樹木及び植栽、建築物等の目視点検を定期的に行うこと。また、園内で事故や傷病人があったときは、適切に救護活動を行うこと。
- ・不審者や不審物を発見したときは、速やかに所轄警察署及び区に報告すると同時に公園利用者の安全を確保し、適切に処理すること。
- ・門扉等、施錠が必要な箇所は施錠状況を確認すること。
- ・混雑及び一部公園利用者による不適切な利用等、公園利用者の安全性や快適性に支障をきたすことが想定される場合は、関係機関に連絡する等、適切な処置を行うこと。特に大規模イベントの前後は注意し、必要に応じてイベント実施者に適切な対応をとるよう指導すること。

- ・巡回に際して、公園利用者から死角となる箇所については特に注意すること。

ウ 樹木・植栽・芝生

- ・公園としての緑地の効能や施設の景観、法令にかかる緑化計画を維持するため、公園内の植栽等の維持管理を行うこと。また季節に応じた新植・植え替えなど、公園の美観に努めること。
- ・芝生広場等の草刈り、除草を行い、適切な環境を維持すること。
- ・散水、施肥、低木維持、害虫駆除、巣の除去を計画的に行い、適切な環境を維持すること。なお、有害鳥獣の巣やスズメバチの巣の除去については、区に報告し、区と対応を協議すること。
- ・中高木の剪定、枯損木の伐採及び倒木の撤去を行うこと。
- ・中高木の支障枝払いを適宜行うこと。
- ・樹木の枯損があった際は、適宜更新を行うこと。

エ 清掃

- ・公園利用者が快適に利用できるよう、美観と衛生性を保つこと。
- ・適切な作業計画を立案し、実施すること。
- ・清掃業務の実施に当たっては、公園の利用に影響のないようにすること。
- ・清掃に伴い発生したごみや廃材等は放置せず、適切に収集するとともに本公園内の一時集積場所に運搬すること。また、再資源化に努めるために資源ごみなどは適切に分別すること。
- ・公園に隣接する区道、自転車駐車場等については、公園に起因する落ち葉、ごみ等の簡易な清掃を行うこと。

オ 屋外トイレの清掃

- ・公園利用者が快適に利用できるよう、美観と衛生性を保つこととする。
- ・日常清掃、特別清掃を適切に組み合わせた作業計画を立案し、実施すること。
- ・備品及び設備の点検を適切に行い、備品の不足、設備の故障等については速やかに対応すること。
- ・清掃時に利用者の出入りを制限するときには案内板を設置し、作業中であることを明確にすること。

カ 屋根付広場

- ・定期的な目視点検や、照明点検、台風シーズン前の雨どい点検などを適切に実施し、屋根等の機能が損なわれていないか確認すること。
- ・積雪時には、屋根構造への影響、公園利用者への影響を考慮し、適宜雪下ろし等を行うこと。
- ・設備の故障等については速やかに対応すること。

キ 駐車場及び自転車駐車場の管理

- ・ 駐車場については、大田区立公園条例に定められた範囲内で、周辺施設との均衡を考慮して利用料金を設定し、適切に管理を行うこと。駐車場は本公園利用者のために供するものなので、利用時間は、原則として本公園の開園時間に合わせることにする。
- ・ 公園利用者から自動二輪車の駐車に関する要望等があった場合、区と協議の上、自動二輪車用駐車施設の設置を検討すること。なお、具体的な設置方法については区と協議のうえ決定する。
- ・ 放置自転車等がないよう、巡回指導員を配置して注意喚起を行うなど、適切に管理を行うこと。もし、長期間に渡って放置されている自転車がある場合は、警告措置や処分など、園内の放置自転車対策を適切に実施すること。また、頻繁に自転車が放置される箇所には注意喚起看板等を設置すること。
- ・ 自動車、自転車による来園者の利用実態把握に努めること。自転車の駐車台数に不足が生じた場合、区と協議の上、新たに事業者が自転車の駐輪スペースを設置し、適切に管理を行うこと。なお、駐車場の台数に不足が生じた場合についての対応は別途協議する。
- ・ 駐車場のゲート等は、利用者の利便性を考慮して、現金以外にキャッシュレス（クレジットカード、交通系・流通系電子マネー等）にも対応した機器を導入すること。キャッシュレス対応とすることによって発生する手数料は指定管理者が負担すること。

ク その他

他の公園利用者が快適に利用できるよう、禁止行為が行われていた場合には、事業者が注意し、適切に対応すること。

② 複合機能管理棟維持管理業務

事業者は、様々な公園利用者が安心して衛生的な環境のなかで休憩や地域活動が行えるよう施設の維持管理に努めるとともに、誰に対しても公正・公平な運営を行うこと。また、外観・内観ともに、清潔かつ美しい状態を保ち、その美観を維持すること。なお、作業の実施にあたっては、公園利用者の安全を確保し、活動への支障が最小限となるよう配慮すること。

ア 施設利用

- ・ パーテーション付き休憩スペースは、通常時はパーテーションで仕切らずに開放しておくこと。
- ・ 原則として、貸出諸室の利用者から「使用承認書」の提示を受け当該諸室の鍵を貸し出すとともに、「利用状況表」を渡し、記入したものを鍵の返却時に回収すること。
- ・ 鍵の返却を受けた後、当該諸室の原状復帰状況、忘れ物の有無、破損等がないかの確認を行うこと。
- ・ 貸出し諸室のパーテーション・机・椅子のレイアウトは、事前に利用者と協議の上、指定する形状にしておくこと。ただし、イベントスペース等のレイアウトについて大規模な配置など事業者だけでは対応できない場合には、区と協議のうえ対応すること。
- ・ 付帯設備（音響器具など）は、全諸室において、事前に利用者を確認の上配置すること。
- ・ 条例及び規則に抵触する行為が認められたときは、適切な処理を行うこと。

- ・利用当日の施設の利用状況について、当該施設利用者以外の公園利用者にも分かるよう表示を行うこと。

イ 維持補修、法定点検等

- ・施設、付属設備、電気設備、機械設備、消火器等を適切に管理運営するために、ビル管理法、建築基準法、消防法等の関係法令を遵守すると同時に、日常的に点検を行い、利用者が安全かつ安心して利用できるよう予防保全に努めること。
- ・施設及び付属設備の不具合を発見した際には、速やかに技術員を派遣し、必要な点検及び調整を行い、結果を区に報告すること。
- ・緊急時及び夜間、休日など区と連絡が取れない場合は、応急措置等を行い、安全上の措置を講じたうえで、速やかに区に報告すること。
- ・その他施設管理の詳細は、事業者の提案内容及び関連法令に基づき、区が別途示す内容に従うこと。

ウ 清掃

- ・良好な環境衛生、美観の維持に心がけ、施設としての快適な空間を保つために、清掃業務を実施すること。
- ・施設内は、日常的に清掃を実施し、施設・備品・器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。特に、トイレ、シャワールーム、洗面所等の水周りについては、衛生・消臭等に留意し、消耗品は常に補充された状態にすること。
- ・詰まり、悪臭等を防止し、衛生的な環境を利用者に提供するため、排水設備を定期的に清掃すること。
- ・施設から発生する廃棄物の発生抑制に努めるとともに、区の分別ルールに沿って適切に分別を行い、可能な限り再資源化を推進すること。
- ・公園利用者による日常の施設利用で発生した分別ごみは所定の集積所に置くこと。
- ・認定計画提出者が行う自主事業により発生したごみについては、認定計画提出者の責任において処分すること。
- ・日常清掃では実施しにくい箇所の清掃等を確実にを行うため、床面等の洗浄等の定期清掃や、外壁等の特別清掃を適切に行うこと。
- ・施設内の駆除対象害虫及び衛生害虫を、殺虫消毒剤を用いて定期的に駆除すること。

エ 警備、巡回点検

- ・機械警備のための設備を適切に管理すること。
- ・警察等から防犯カメラ映像の提供の求めがあった際は速やかに区へ報告のうえ、適宜対応すること。なお、防犯カメラ映像を提供した場合は所定の様式により区へ報告すること。
- ・火災や侵入等の発生を監視し、異常を感知した場合は、直ちに適切な措置を講じること。
- ・公園利用者の安全確保を目的とし、管理棟内の秩序及び規律の維持、盗難・破損等の犯罪防止のための巡回点検を実施すること。

オ 備品管理

- ・利用者の施設における安全と活動に支障をきたさないよう、本施設に備え付ける備品の維持管理を行うこと。
- ・定期的に什器備品等の点検を行うこと。
- ・AEDについて日常点検を実施すること。また、救急救命を必要とする者があった場合、対応できるよう、担当者に救命救急講習を受講させるなど、備えること。
- ・備品の廃棄・組替えを行う際は、必ず事前に区に届け出ること。
- ・区が調達する備品類の内容については、事業者の提案を踏まえ、区が決定する。

(4) 指定管理業務（運営）

認定計画提出者は、そのノウハウを最大限に発揮し、本公園の利用者に適切なサービスを提供するとともに、コンセプトブックの趣旨を実現し、より魅力的な公園運営ができるよう、以下の内容の運営業務を実施すること。

① 業務の基本的な考え方

- ・区・公園利用者・周辺施設関係者等との連携による公園運営を行い、多様で柔軟な公園利用の実現に配慮すること。
- ・管理者による管理だけではない「公園利用者の責任」のもとでの公園利用を促進することで、柔軟で自由度の高い公園利用や運営への参加を実現するとともに、様々な公園利用者の快適性を保つこと。
- ・複合機能管理棟を管理拠点として、多様な公園利用に素早く柔軟に対応できる環境づくりや、広く本公園を周知するための情報発信に努めること。
- ・本公園をより身近に感じられるよう、イベントや四季折々の情報、利用手続きの情報等を分かりやすく発信し、また、レクリエーション、防災教育等、様々な面での活用を図り、区民等との協働を通じた公園づくりを推進すること。
- ・多様な主体（区民、民間企業、周辺施設関係者等）が有機的に連携し、周辺施設や水辺空間の回遊性の向上、活性化に資するよう、管理運営に努めること。
- ・運営業務に際して必要と考えられる消耗品はその都度更新すること。

② 区民協働推進業務（協議組織運営）

地元住民を中心に区民協働を積極的に行うことで、コンセプトブックに示している「使う・考える・見直す」のサイクルを継続的に回し、本公園をより使いやすい公園となるよう努めること。

また、柔軟かつ円滑な運営を進めるため、区・事業者・公園利用者の3者による協議組織を設置すること。事務局は事業者が担当し、公募設置等指針やコンセプトブックの内容を十分に理解したうえで、以下に示す事項に留意し、本業務を遂行すること。

- ・協議組織の活動を牽引する主体となるよう、積極的な企画提案や、構成メンバーへのアドバイス等を行うこと。
- ・定例会議は、最低でも年1回は開催すること。会議での必要な資料作成を行うこと。
- ・運用ルール作成や、イベント企画など、構成メンバーとの綿密な話し合いを実施し、とりまとめること。話し合いにあたっては、ワークショップやセミナーなど多様な手法を検討すること。
- ・協議組織の構成メンバー間の相互理解及び連携を深めることを目的とした協働活動（清掃イベント、花植え等）を企画・実施すること。
- ・区民等の公園利用に関するニーズを把握し、自由度の高い公園利用や参加の実現に努めること。
- ・区民・公園利用者等が各々で実施する各種イベント、活動等を支援すること。なお、それらのイベント・活動等の内容が本公園での実施が適切であるか事前に確認すること。
- ・DB対象公園施設等と公募対象公園施設の連携により、お互いの活性化を図る取り組みを積極的に行うこと。
- ・これらの取り組みが、区民や区内在学・在勤者、区内外からの公園利用者等と連携しながら、本公園及び周辺エリアの賑わい創出や集客に波及していくよう留意すること。

③ 開園後のイベント企画・実施業務

供用開始後、区民をはじめ、公園利用者の多様なニーズに応じて、各種イベントの企画運営を行うこと。また、地域活性化に資するために周辺施設・区内イベント等との連携・協力を積極的に行うこと。

- ・公園の魅力向上や賑わい創出、5つの方向性実現を目的とした本公園内における各種イベントを、月1回程度、企画・運営すること。そのうち、年4回程度については、区民参画、区民協働によるプレイスメイキングの取り組みを、季節を通じて行うこと。
- ・防災関連の取り組みを年1回以上、地域や区内のボランティア活動団体等と連携し実施すること。実施にあたっては、複合機能管理棟、屋根付広場、マンホールトイレ等を活用し、実際の災害を想定したものとすること。
- ・イベント企画の際は、区が主催する本公園を利用したイベント等の実施を考慮し、適宜区と調整を行うこと。
- ・イベント実施に伴い料金徴収を行う際は、不当に高額とにならないよう留意したうえで金額を設定すること。
- ・多くの来園者を誘致するための広報、宣伝を行うこと。
- ・イベント実施にあたっては、周辺施設への事前周知や動線整理など、必要な調整を行うこと。

④ 羽田イノベーションシティ（HICity）等との連携

羽田空港跡地第1ゾーン全体の魅力向上につながるよう、周辺施設と連携した取組みやイベントの実施、情報発信を行うこと。以下に具体例を示す。

- ・HICityのエリアマネジメント活動と連携した取組み。
- ・スマートシティの構築に向け、HICityと連携した実証フィールドとしての活用の場の提供。
- ・羽田空港跡地かわまちづくり計画に資するような、多摩川等の水辺空間と連携したイベント。

⑤ 広報・宣伝業務

本公園の集客促進、魅力PR、区民参画促進等のため、以下に示す事項に留意し、区報、地域情報誌、ホームページ、SNS、チラシ配布、掲示等の様々なツールにより積極的に情報を発信すること。

- ・本公園のパンフレット及びホームページの作成、区報等への情報・資料提供を行うこと。なお、パンフレットは本公園の供用開始3か月前までに必要数を作成し、区が指定する配布先に配布すること。また、ホームページは本公園の供用開始前までに開設・運営すること。
- ・発信情報は、イベント開催のほか、本公園での取組みや、本公園の魅力、季節ごとの風景など本公園のPRにつながる内容とする。発信にあたっては、本公園に関係する公園利用者、区民活動団体、関係者等と連携し、様々な情報収集もすること。
- ・マスコミや旅行会社など幅広い媒体に積極的な情報発信を行い、多くの人々に情報が届き、集客につながる宣伝活動を行うこと。
- ・これらの情報発信は、公園供用開始前から取り組むこと。

⑥ 総合案内・受付業務

- ・本公園の供用開始日より、複合機能管理棟内に本公園の総合案内・受付を設置すること。
- ・受付には適切な数のスタッフを配置し、本公園の総合案内、区及び周辺地域の情報提供等を行うこと。配置時間は、毎日午前9時から午後7時を想定しているが、スタッフ不在時にも公園利用者が速やかに情報を得ることができるよう運営すること。
- ・本公園の視察、見学、問い合わせ等に対して、迅速かつ適切に対応し、サービスの向上に努めること。
- ・公園利用者に対する利用上の禁止行為や、②で作成する本公園の利用ルールの周知を行うこと。禁止行為については、原則として大田区立公園条例等に則るものとし、疑義の生じた場合には、区と協議すること。
- ・公園利用者の施設利用にあたっては、公正・公平となるよう心掛け、公園利用者間の調整に努めるとともにトラブルのないようにすること。
- ・個人、団体を問わず、施設利用者の相談に親身に応じ、利用者との連携と協働及び支援に努めること。
- ・公園利用者や他の事業者からイベント実施に伴う行為許可についての問い合わせを受けた場合は、大田区立公園条例等に基づき事業者で行為許可を行うこと。なお、判断に迷う場合は区に事前相談すること。

⑦ 施設貸出システム

- ・複合機能管理棟内の諸室、スポーツ広場等で、有料施設として公園利用者へ貸し出す場合は、その予約システムを構築すること。
- ・利用者サービスの向上を図るため、当該システムにより、PCやスマートフォンから24時間、各施設の空き状況を確認し、簡便にオンライン予約・キャッシュレス決済ができるようにすること。
- ・当該システムは安定的な稼働を実現するとともに、利用者が安全・安心に利用できる環境となるよう、システム全般のセキュリティ対策は万全なものとする。
- ・施設利用者の個人情報については、大田区個人情報の保護に関する法律施行条例等に従い、適切に管理すること。
- ・万が一、情報セキュリティ事故が発生した場合は、区へ報告のうえ、事業者の責任及び負担において速やかに対応すること。

⑧ その他

- ・運営業務の実施にあたっては、公園内他施設（公募対象公園施設、利便増進施設）の運営業務との調整や施設間の連携・相乗効果に配慮し、本事業の目的を実現できるようにすること。
- ・本公園内で区が主催・後援するイベント等が開催される場合や、区が道路・河川等に関する事業（水防訓練等）の行事を実施するときは、これらの実施に必要な協力をすること。