

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

選定結果及び審査講評

令和7年2月
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

目 次

1	本事業の概要.....	1
	(1) 目的.....	1
	(2) 公募スケジュール.....	2
2	本選定委員会の概要.....	3
	(1) 目的.....	3
	(2) 審査方法.....	3
	(3) 選定委員.....	3
	(4) 選定委員会の開催.....	3
3	審査・選定の経緯.....	4
	(1) 審査の進め方.....	4
	(2) 審査・選定の過程.....	4
	(3) 評価基準.....	4
4	審査・選定結果.....	5
	(1) 評価結果.....	5
	(2) 候補者及び次点候補者の選定.....	6
5	講評.....	7
	(1) 総評.....	7
	(2) 候補者に対する附帯意見.....	7

1 本事業の概要

(1) 目的

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。

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）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。

(2) 公募スケジュール

公募スケジュールは以下のとおりである。

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)
公募説明会	令和6年7月25日(木) 15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)
公募設置等指針等に関する質疑に対する回答	第1回: 令和6年8月9日(金) 第2回: 令和6年8月16日(金) 第3回: 令和6年8月23日(金)
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)
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)	令和6年9月26日(木)
参加申請(持参)	令和6年10月11日(金)
資格審査の結果通知	令和6年11月6日(水)
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)
提案書類審査	令和7年1月9日(木)
提案書類審査の結果通知	令和7年1月16日(木)
プレゼンテーション	令和7年2月5日(水)
選定結果の通知	令和7年2月6日(木)

2 本選定委員会の概要

(1) 目的

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。）は、本公園の整備・維持管理・運営等を行う事業者を厳正かつ公正に審査・選定するため、「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条例」第3条に基づき、学識経験者等の外部委員及び区職員を構成員として設置するものである。

(2) 審査方法

応募者から提出された、公募設置等指針等に定める公募設置等計画等に対して、資格要件の審査、基本的事項の適格審査及び公募設置等計画等の評価を行った。

応募者から提出された公募設置等計画等について、「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 評価基準書（以下「評価基準書」という。）」の内容に基づき審査を行い、設置等予定者の候補及び次点を審査した。

(3) 選定委員

選定委員会の委員は以下の8名である。（敬称略）

委員長	町田 誠	／	一般財団法人公園財団 常務理事
委員長代理	坂井 文	／	東京都市大学 副学長（都市生活学部教授）
委員	楓 千里	／	國學院大學 観光まちづくり学部教授
委員	小野 紀之	／	一般社団法人地域パートナーシップ支援センター 理事長
委員	田近 和成	／	公認会計士
委員	大田区		企画経営部施設整備担当部長
委員	大田区		空港まちづくり本部長
委員	大田区		都市基盤整備部長

(4) 選定委員会の開催

選定委員会の開催経過は以下のとおりである。

回	日	出席 委員数	議事
第1回	令和6年7月4日	8	・評価基準
第2回	令和6年10月9日 【書面開催】	8	・公募設置等指針等に関する質疑 ・競争的対話の実施結果 ・応募事業者グループの参加申請状況
第3回	令和7年1月9日	8	【書類審査】 ・応募事業者の財務状況 ・応募事業者の提案内容
第4回	令和7年2月5日	8	【プレゼンテーション審査】 ・採点及び候補者の選定 ・審査講評

3 審査・選定の経緯

(1) 審査の進め方

設置等予定者の審査は、応募者からの参加申請に対して、まず区が資格要件の審査を行った。

その後、基本的事項の適格審査【第1段階】として、都市公園法（以下「法」という。）第5条の4第1項等に基づき、すべての公募設置等計画等の審査を行った。

その審査を通過した計画について、法第5条の4第2項等に基づき、公募設置等計画等の評価【第2段階】及び指定管理業務計画の評価【第3段階】を行った。選定委員会は、応募者のプレゼンテーション及びヒアリング等に基づき、評価基準に従って公募設置等計画等の評価を行った。

(2) 審査・選定の過程

①資格要件の審査

令和6年7月11日（木）から、本事業の公募設置等指針等を公表するとともに公募を開始し、参加登録及び競争的対話の実施を経て、10月11日（金）を期限として参加申請書類の受付を行った結果、2者から同書類の提出があった。

当該書類について、本事業公募設置等指針に基づき、申請者が参加資格を備えているかの内容確認を区（事務局）が行った結果、2者とも参加資格を有すると認め、11月6日（水）に参加資格審査の結果通知書を送付した。

②基本的事項の適格審査【第1段階】

参加資格審査の結果通知書の送付を受けた者で、本事業に参加する者について、12月9日（月）から12月13日（金）の期間で公募設置等計画等の受付を行った結果、2者から同書類の提出があった。

当該書類について、法第5条の4第1項等に基づき、申請者が基本的事項に適合しているかの内容確認を区（事務局）が行った結果、2者とも条件を満たすと認め、令和7年1月16日（木）に書類審査結果通知を送付した。

③公募設置等計画等の評価【第2段階】及び指定管理業務計画の評価【第3段階】

基本的事項の適格審査を通過した2者の公募設置等計画等について、法第5条の4第2項等に基づき選定委員が評価を行い（第2段階）、その評価が最上位の応募者についてのみ指定管理業務計画の評価を行った（第3段階）。

各評価は、申請書類の内容に基づき、次項の評価基準に沿って評価・採点し、法第5条の4第3項の規定による設置等予定者及び本事業指定管理者の候補者（以下「候補者」という。）を選定した。

(3) 評価基準

①公募設置等計画等の評価【第2段階】

評価基準は令和6年7月11日公表の評価基準書の4頁及び5頁のとおり。

②指定管理業務計画の評価【第3段階】

評価基準は令和6年7月11日公表の評価基準書の6頁のとおり。

4 審査・選定結果

(1) 評価結果

前項の評価基準に基づき採点を行った結果、提案事業者の評価結果は以下のとおりであった。

公募設置等計画等の評価【第2段階】

評価項目		配点	羽田みらいパーク マネジメント	羽田フラッグシップ パークグループ
実施方針 [45]	実施方針	20	15.8	14.5
	実施体制	10	8.0	6.5
	事業スケジュール・施工計画	10	7.9	6.3
	リスク管理	5	3.9	3.5
整備計画 [90]	公園全体の計画	30	23.0	18.3
	DB 対象公園施設等の施設計画	40	29.5	21.3
	公募対象公園施設	20	14.0	11.8
管理運営 計画 [45]	管理運営	45	35.1	33.1
価格提案 [20]	DB 対象公園施設の設計費・工事費	20	10.0	6.4
	特定公園施設の設計費・工事費			
	設置許可使用料			
合計		200	147.1	121.5

四捨五入により、各配点の合計と、合計点数が合わない場合がある。

第2段階の評価が最上位であった「羽田みらいパークマネジメント」について、前項の評価基準に基づき採点を行った結果、指定管理業務計画の評価結果は以下のとおりであった。

指定管理業務計画の評価【第3段階】

評価項目		配点	羽田みらいパーク マネジメント
適格性 [15]	経営理念・管理運営方針	15	12.3
管理運営 [120]	管理運営計画	20	16.0
	施設、広場、植栽等の維持管理	20	14.5
	地域との連携	10	8.3
	広報・情報発信	5	3.8
	自主事業	20	16.0
	安全管理	10	7.5
	事業実施体制・職員育成計画	20	15.3
	管理運営実績	5	4.3
	収支計画	10	7.0
価格提案 [15]	指定管理料	15	7.5
合計		150	112.3

四捨五入により、各配点の合計と、合計点数が合わない場合がある。

(2) 候補者及び次点候補者の選定

上記(1)の評価結果を基に、本事業の候補者及び次点候補者を以下のとおり選定した。

①候補者

【羽田みらいパークマネジメント】

[代表企業] 株式会社かたばみ

[構成企業] NTTアーバンバリューサポート株式会社、鹿島建物総合管理株式会社、株式会社現代建築研究所、株式会社東京ソイルリサーチ、株式会社ランドスケープデザイン（5社、五十音順）

②次点候補者

【羽田フラッグシップパークグループ】

[代表企業] 株式会社日比谷アメニス

[構成企業] 13社

5 講評

(1) 総評

本事業は、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おり、都心部の立地でありながら約3.3haというまとまった規模を有する新設公園整備であり、憩いやにぎわい機能を持つ魅力ある拠点の創出が期待されている。

本公園は、令和4年4月に策定した「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」に基づき、「Co-Design!～みんなでデザインしよう～」をコンセプトに掲げ、大田区初となる公募設置管理制度（Park-PFI）を活用し、公民連携による公園整備を行うものである。

本選定委員会では、公募設置等指針等の確認や評価基準・審査方法の決定、候補者の選定に至るまで、各委員の知見や経験などをもとに、多角的な視点から意見交換を重ね、審査を行ってきた。

この度、本公募に参加いただいた事業者については、限られた期間の中、多大な労力をかけて真摯に本事業提案に取り組み、本公園の魅力的な整備に向け、質の高い提案をしていただいた。このことに鑑み、選定委員会委員一同、応募事業者の熱意と努力を高く評価するとともに、深く敬意と感謝の意を表すところである。

提案内容の評価及び候補者の選定にあたっては、公表した公募設置等指針や要求水準書、評価基準書等に基づき、提案内容について客観的かつ公正な審査を行い、本事業の候補者として「羽田みらいパークマネジメント」を、次点候補者として「羽田フラッグシップパークグループ」を選定した。

「羽田みらいパークマネジメント」の提案は、本事業の公募設置等指針や要求水準書等に示した要件を満たしたうえで、本公園を含む羽田空港跡地第1ゾーン全体及び周辺資源との連携や、公園の魅力を高める公募対象公園施設が提案されており、区内に限らず広く親しまれる公園となることが期待されるなど、地域に密着し立地特性を捉えた提案が特に高く評価されたものである。

また、「羽田フラッグシップパークグループ」においては、シンボリックな建物や配置計画により求心力のある提案がなされており、立地特性を踏まえた公園整備計画や先端技術の積極的な活用、公園利用者等と継続的に公園運営を行う分科会の設置など、意欲的な提案が評価されたが、公園全体及び複合機能管理棟、DB対象公園施設等の整備計画、指定管理における自主事業の具体性かつ区の財政負担軽減等において、相対的に「羽田みらいパークマネジメント」の方が優れていた。

本選定結果及び審査講評を踏まえ、本公園が事業者及び区によって適切に整備され、区民や利用者との連携により広く永く愛される公園となることを期待している。

(2) 候補者に対する附帯意見

上記を踏まえ、本事業の候補者は、提案内容について区と綿密な協議のうえ、確実に実行することを前提とするとともに、以下の附帯意見を付した上で選定とした。

- ①公園全体のゾーニングについては、区による文化・産業関連施設建設の可能性を踏まえ、公園全体の魅力及び機能が部分的に損なわれないよう留意すること。
- ②DB対象公園施設及び特定公園施設の配置及び整備については、利用者の利便性の観点から区との調整を行うこと。
- ③公募対象公園施設の設置については、重量工作物の安全対策に努めるとともに、地下埋設物や景観等を踏まえ、関係機関との適切な協議を踏まえて進めること。
- ④指定管理業務については、区の公園管理水準及び想定経費との整合を図った上で、区民要望等を踏まえた管理水準を維持すること。