

第 184 回大田区都市計画審議会報告資料

東京都市計画公園 第 4 ・ 3 ・ 1 2 4 号 羽田空港公園について
・ 公募設置等指針抜粋

空港まちづくり本部空港まちづくり課

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

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。

(4) 事業スケジュール (抜粋)

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
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
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
供用開始	令和10年4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

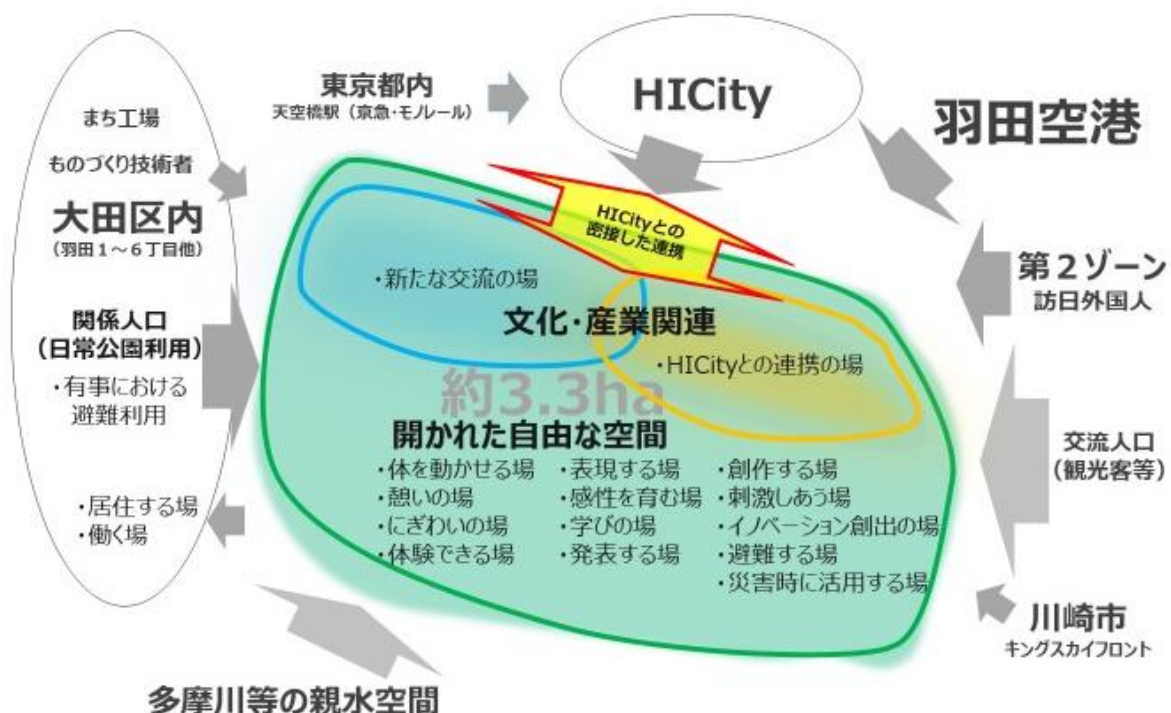
(1) 事業実施の前提条件

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 m² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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 ² 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

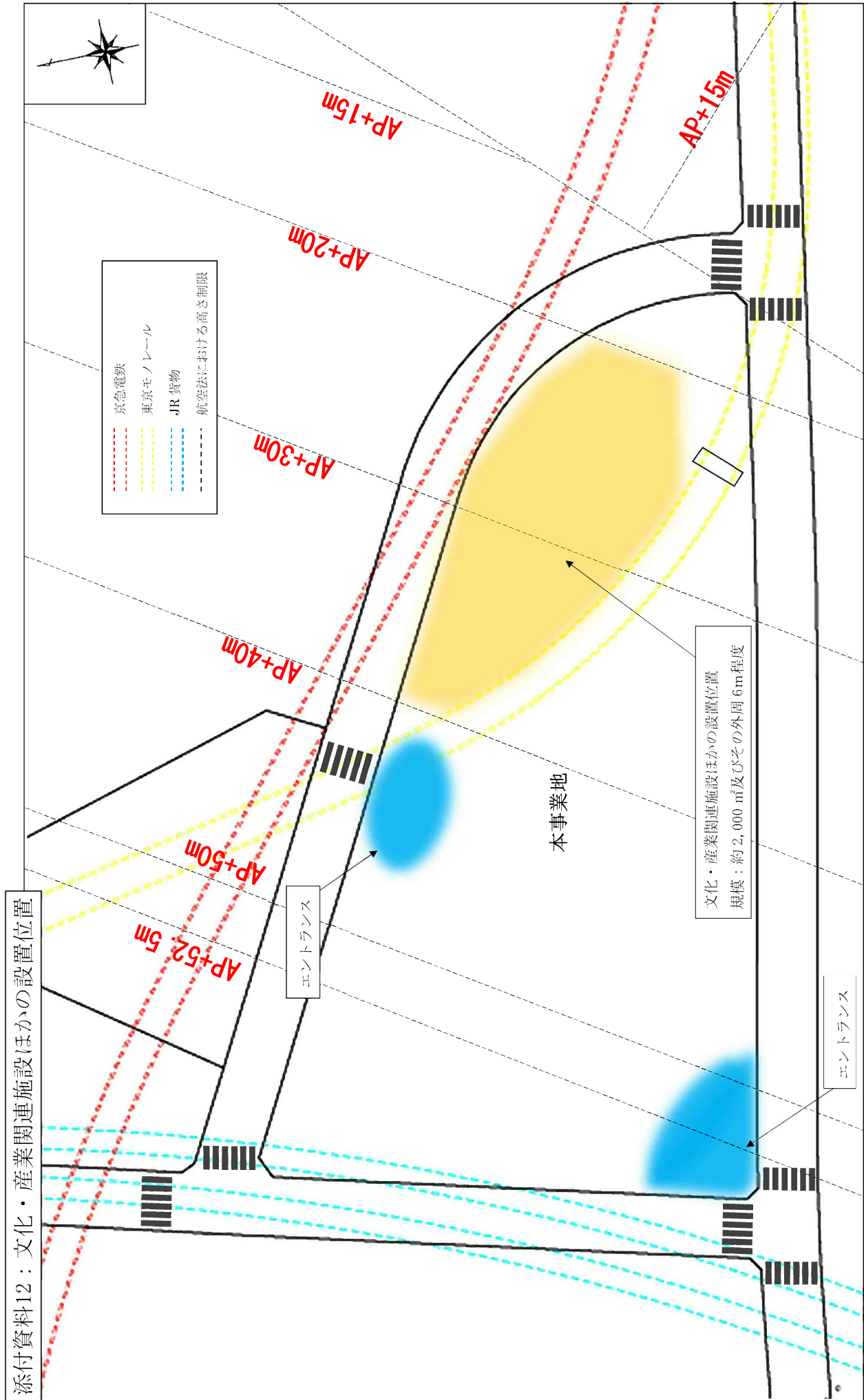
① DB 対象公園施設の場所

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



※本資料はイメージ図であり、正確な位置を示すものではありません。