

プロポーザル（企画提案）募集要領

1 件名

羽田空港跡地第1ゾーン土地活用検討業務委託

2 業務概要

(1) 目的

大田区では、羽田空港跡地第1ゾーン（以下「第1ゾーン」という。）の土地利用について、「羽田空港跡地まちづくり推進計画（平成22年10月、国交省・東京都・品川区・大田区）」及び「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針（平成27年7月、大田区）」などの関連計画を踏まえ、「新産業創造・発信拠点」の形成に向けて取組を進めており、第1ゾーンのうち、「羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）」については、HICityが令和5年度にグランドオープンした。また、都市計画公園予定地については、約3.3haへの都市計画変更決定がなされ、整備・運営を行う事業者の公募に向けて準備しているところである。

「羽田空港跡地第1ゾーン」において、国土交通省が所管している天空橋駅西側、海老取川沿い、区画街路第4号線南側については、具体的な整備・運営方針は未定である。本業務は、第1ゾーンまちづくり整備の総仕上げとして、天空橋駅西側、海老取川沿い、区画街路第4号線南側の区域について、HICity、都市計画公園との相乗効果を最大限発揮できる整備・運営方法を検討するものである。

(2) 業務内容

別紙「仕様書（案）」のとおり

(3) 業務場所

羽田空港跡地第1ゾーン（※下図参照）

(4) 履行期間

契約締結日から令和7年3月31日（月）まで

(5) 委託金額（上限額）

2,200万円（税込み）

※本プロポーザルには最低制限価格を設定しています。

羽田空港跡地第1ゾーン



3 実施方法

公募型プロポーザル

4 プロポーザル方式を採用する理由

本業務は、羽田空港跡地第1ゾーンのうち、国土交通省が所管している天空橋駅西側、海老取川沿い、区画街路第4号線南側の区域について、土地の整備・運営方法を検討するものである。

この業務を履行するに当たり、第1ゾーンまちづくり整備の総仕上げにふさわしい公民連携手法の活用について検討するため、国有地である本業務対象地の物理的制限及び法的制限を整理しつつ、事業者サウンディング等を通じて実現可能なモデルプランを作成することが求められる。

よって事業者の整備・運営計画策定のノウハウや専門的な見地から現状や課題の調査分析、市場分析を行い、分析結果に基づくモデルプラン作成内容やその他の提案を比較審査し選考する必要があることから公募型プロポーザル方式とする。

5 参加方法

- (1) 本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、別紙「参加申込書」に会社概要、受注実績及び業務体制を記入の上、提出すること。

- (2) 提出期限
令和6年4月9日(火)15時までとする。
- (3) 提出方法
問合せ先に電子メール(ファイル形式:PDF)により提出すること。
- (4) 本要領及び仕様書(案)への質問
本要領及び仕様書(案)に対する質問がある場合は、別紙「質問書」に所要の事項を記入し、質問期限までに問合せ先に電子メール(ファイル形式:PDF)により送付すること。
 - ア 質問期限
令和6年4月1日(月)15時までとする。
 - イ 質問方法
問合せ先に電子メール(ファイル形式:PDF)により送付すること。
 - ウ 回答方法
質問に対する回答は一覧にして、区ホームページで令和6年4月4日(木)までに公表する。

6 企画提案書提出

- (1) 作成要領送付
別紙「参加申込書」を提出した事業者に対し、令和6年4月10日(水)までに「企画提案書作成要領」を電子メールにて送付する。
- (2) 作成要領及び仕様書(案)への質問
別途送付する「企画提案書作成要領」を参照のこと。
- (3) 受付期間
令和6年4月17日(水)から同年4月26日(金)15時までとする。
- (4) 提出方法
別途送付する「企画提案書作成要領」を参照のこと。

7 審査

- (1) 審査方法
本業務に係る事業者選定委員会が、提出された企画提案書及びこれに対する企画提案書審査会により審査を行う。審査方法は、書類審査(一次審査)及びヒアリング(二次審査)での総合評価とする。なお、応募者が1者の場合は、企画提案書審査会を行った上で、本業務を遂行できるか総合的に判断し選定を行う。
- (2) 企画提案書審査会
 - ア 書類審査(一次審査)
令和6年5月2日(木) 予定

- イ ヒアリング（二次審査）
書類審査を通過した者のみ実施
令和6年5月17日（金）予定

(3) 審査項目

- ア 業務実績
- イ 業務体制
- ウ 業務スケジュール
- エ 企画提案内容
- オ 提案価格
- カ その他

(4) その他

令和6年5月中旬を目途に契約交渉を行う事業者を選定する。

8 参加資格

企画提案書の提出時点において、次の全ての条件を満たしていること。

- (1) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおける大田区での入札参加資格があり、営業種目「市場・補償鑑定関係調査」の共同運営格付Aを有するとともに、「都市計画・交通関係調査」の共同運営格付Aを有すること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する欠格事項に該当する事業者でないこと。
- (3) 大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱に基づく指名停止期間中でないこと。
- (4) 大田区契約関係暴力団等排除措置要綱に基づく排除措置期間中でないこと。
- (5) 経営不振の状態（民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続を行ったとき）にないこと。
- (6) 直近5年で以下ア～エの全ての業務の受託実績があること。（令和5年度完了予定の業務を含む。）
 - ア 行政施設のにぎわい創出に係る調査及び計画策定に関する業務
 - イ 行政施設のPPP/PFIの導入調査・検討かつアドバイザー業務
 - ウ 公民連携事業における民間事業者選定支援業務
 - エ 国有地活用に関する調査・検討業務
- (7) 本業務に類似するPPP/PFI事業について専門的な知識・経験を有する者及び国の機関との交渉業務の経験を有する主任技術者を配置すること。
- (8) 国税又は地方税を滞納していないこと。

9 日程（予定）

①募集要領及び仕様書（案）公表	3月26日（火）
②募集要領等に対する質問期限	4月1日（月）15時まで
③質問に対する回答公表	4月4日（木）まで
④参加申込書提出期限	4月9日（火）15時まで
⑤企画提案書作成要領送付	4月10日（水）まで
⑥企画提案書受付期間	4月17日（水）から 4月26日（金）15時まで
⑦企画提案書審査会書類審査（一次審査）	5月2日（木）
⑧企画提案書審査会ヒアリング（二次審査）	5月17日（金）
⑨結果通知	5月中旬
⑩契約	5月下旬

10 問合せ先

大田区 空港まちづくり本部 空港まちづくり課 空港まちづくり担当
担 当 武本、兼重

所在地 〒144-8621

東京都大田区蒲田五丁目13番14号 区役所本庁舎6階24番

電 話 03-5744-1650（ダイヤルイン）

電子メール haneda-lzone@city.ota.tokyo.jp