

## 仕様書（案）

### 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 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。

### 3 業務対象地

羽田空港跡地第1ゾーンにおける下図の土地①～③



#### 4 履行期間

契約締結日から令和7年3月31日（月）まで

#### 5 履行場所

大田区指定場所（空港まちづくり課ほか）

#### 6 事業スケジュール（予定）

令和6年度	令和7年度～	
・前提条件の整理	・事業手法の検討	・整備・運営事業者の 公募資料作成 など
・コンセプト検討	・事業者サウンディング	
・関係機関協議	・事業採算性の確認	
・モデルプラン作成 など	・事業手法の確定	

#### 7 業務内容

以下の項目について調査、検討等を行うこと。

##### (1) 前提条件の整理

各業務対象地（①～③）の物理的制限及び法的制限について洗い出し、どのような活用ができるか整理すること。あわせて、その活用内容について関係機関と折衝・調整ができる資料を作成すること。なお、本項目については、8月までに実施すること。

##### (2) コンセプト検討

上記（1）の結果を踏まえ、各業務対象地での活用コンセプトを検討すること。

##### (3) 関係機関協議

上記（1）（2）を踏まえ、各業務対象地の整備・運営における公民連携手法の活用余地について、関係機関との折衝・調整の場で方針説明等を行うこと。

##### (4) モデルプラン作成

上記（1）～（3）を踏まえ、各業務対象地にふさわしいモデルプランを作成すること。作成に当たっては、イメージパースの作成、整備費用・維持管理運営費用の算出を行うこと。

##### (5) その他各種調整等

ア 庁内（又は有識者）会議の運営支援、関係各機関との意見調整の支援

- を行うこと。
- イ 本業務に係る報告書作成を行うこと。
- ウ 上記事項の他、不足事項があった場合は区と協議を行うこと。

## 8 業務履行総則

- (1) 受託者は、本業務の方針及び目的を十分理解した上で、区が求める諸条件を満足させるために必要な技術を発揮すること。
- (2) 受託者は、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。これらの実績について書面にて提出すること。
- (3) 本業務の遂行上必要な資料の収集、調査、検討等は原則として受託者が行うこととするが、区が所有し業務に利用できる資料はこれを貸与することができる。なお、貸与された資料はリストを作成の上、区に提出し、業務完了時にすべて返却すること。
- (4) 本業務において送信する電子メール、電子メールに添付する電子ファイル及び成果品の電子データについては、コンピュータウイルス感染に対する予防、検出及び駆除のための最新の処理を実施し、その内容について明示すること。
- (5) 受託者は、本業務を履行するために公有地、私有地に立ち入るときは、関係者と十分な調整を行うこと。その際、身分証明書を携帯し、関係者の請求があったときは提示すること。

## 9 業務計画書作成、進捗状況報告等

- (1) 受託者は、本業務に着手するに当たり、速やかに業務計画書を作成し区の承認を受けること。また、業務計画書には以下の事項を記載すること。
  - ア 実施方針
  - イ 業務概要
  - ウ 工程表
  - エ 成果物のイメージ
  - オ その他必要な内容
- (2) 受託者は、業務計画書の内容を変更する必要があるときは、予め区と協議し承認を受けること。
- (3) 受託者は、本業務を履行するに当たり、区と密接な連絡を取るとともに、進捗状況について毎月 1 回報告を行うこと。
- (4) 受託者は、区の求めに応じ本業務の状況について報告するとともに、適宜収集資料及び報告書の原案を提出すること。

## 10 成果品（報告書等）

### （1）業務報告書 2部（正1部、副1部）

ア 受託者は、成果品の作成に当たり、区と十分に協議を行うこと。

イ 受託者は、本業務が完了したときは、成果品（1）及び（2）を委託完了届とともに提出すること。

ウ 成果品の所有権、著作権は、区に帰属する。

エ 受託者は、データ類の収集、使用及び成果物の作成に際し第三者の著作権等に抵触する場合、受託者の責任と負担で適正に処理すること。

### （2）電子データ 一式

データファイル形式については、WORD、EXCEL、AUTOCADを基本とする。

ただし、必要に応じてその他ファイル形式での提出を求めた場合は、区と協議のうえ対応すること。

## 11 支払方法

検査終了後、請求に基づき一括して支払う。

## 12 その他

（1）受託者は、業務の遂行に当たり、労働基準法や最低賃金法をはじめとする関係法令等を遵守し、業務の円滑な遂行を図ること。

（2）受託者は、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とする社会保険等に参加すること。

（3）本仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、区と受託者との協議の上、決定する。