

**羽田空港跡地第1ゾーン整備事業
(第一期事業)**

募集要項

平成28年10月31日

大 田 区

< 目次 >

第1	事業の内容	1
1	事業名称	1
2	事業の背景及び目的	1
3	事業概要（第1ゾーン全体の事業の枠組み）	2
4	対象地	2
5	事業手法	3
6	事業期間	3
7	事業の範囲	3
8	事業スキーム	4
9	事業スケジュール	11
第2	事業実施の条件	11
1	土地の貸付けに関する事項	11
2	事業実施に関する事項	16
3	関係法令	19
第3	事業者の募集及び選定に関する事項	21
1	選定方式	21
2	募集及び選定スケジュール	21
3	応募者の要件	21
4	選定審査	24
5	その他	25
第4	事業者との契約及びリスク分担	26
1	契約手続に関する事項	26
2	リスク分担	27
第5	応募手続	28
1	本要項等の配布	28
2	本要項等への第1回目の質問及び回答	29
3	守秘義務対象開示資料の貸与	29
4	基本協定書（案）等の公表	30
5	参加資格要件に係る事前確認書の受付	30
6	参加表明書の受付	30
7	本要項等への第2回目の質問及び回答	31
8	応募者との対話	31
9	提案書等の提出	32
10	問合せ先	32

別紙 区施策活用スペースに係る要求水準

< 別添資料 >

- 別添資料1 羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）審査基準
- 別添資料2 羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）様式集
- 別添資料3 羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）図面集

■本要項等における用語の定義

羽田空港跡地第1ゾーン	羽田空港の沖合展開事業及び再拡張事業の結果として発生した跡地の一部。海老取川、多摩川及び環状八号線に囲まれた区域
羽田空港跡地第1ゾーン整備事業	第一期事業及び第二期事業の総称
羽田空港	東京国際空港
産業交流施設	先端産業事業で整備する施設
クールジャパン発信拠点施設	文化産業事業で整備する施設
応募グループ	本事業に応募する、複数の民間事業者によって構成されるグループ
応募者	本事業に応募する、単独の民間事業者又は応募グループ
SPC	本事業の実施のみを目的として応募者により設立された特別目的会社
事業予定者	公募により決定された応募者又はSPC
事業者	本事業を実施するために、大田区と事業契約を締結した事業予定者
代表企業	応募グループの代表者。本事業の主たる業務を実施し、SPCを設立する場合には、出資する者
構成員	応募グループの構成者。代表企業以外の民間事業者で、本事業の主たる業務を実施し、SPCを設立する場合には、出資する者
協力会社	応募グループを構成する代表企業及び構成員以外の民間事業者で、事業者から直接業務を受託し、又は請負う者

大田区（以下「区」という。）は、羽田空港跡地第1ゾーン（以下「第1ゾーン」という。）において「羽田空港跡地第1ゾーン整備事業」の第一期事業（以下「本事業」という。）として、「新産業創造・発信拠点」の整備・運営を行う事業者を決定するため、平成27年7月に策定した「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」に基づき、羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）募集要項（以下「本要項」という。）を策定した。

本要項と別添資料の審査基準、様式集及び図面集（以下「本要項等」という。）は、一体のものとする。本要項等と本事業に関連する過去の公表資料との間で相違がある場合には、本要項等に規定する内容が優先されるものとする。

第1 事業の内容

1 事業名称

羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）

2 事業の背景及び目的

第1ゾーンは、羽田空港の沖合展開事業及び再拡張事業の結果として発生した跡地の一部に位置付けられている。その土地利用については羽田空港移転問題協議会（構成：国土交通省、東京都、大田区、品川区）において検討、協議が行われてきた。その結果として、土地利用の具体化を推進する目的で平成22年10月に策定された「羽田空港跡地まちづくり推進計画」では、第1ゾーンを空港・市街地近接性を活かした創造と交流ゾーンとして位置付け、ものづくり企業が集積する地域産業と国内及び海外との広域的な交流の拠点施設をはじめとする産業・文化交流施設、地域住民の健康増進やレクリエーション、イベントのほか産業・文化交流施設との一体的な利用など多目的な利用に供する場となる多目的広場等を導入する方向性が示された。

また、第1ゾーンは、平成23年12月に国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」、平成26年5月には「東京圏国家戦略特区」の区域に指定され、加えて、「大田区企業立地促進基本計画（第二次）」（平成27年4月）では「重点立地推進エリア」、「日本再興戦略2016」（平成28年6月）では「クールジャパン発信拠点」に位置付けられている。これらを踏まえ、「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」では、多様なプロジェクトを通じて、地域の活性化とともに日本の成長戦略への貢献に向けた整備コンセプトや基本方針等を示している。

なお、第1ゾーンは、空港用地の一部として国の管理下にある国有地であり、本事業の対象地については、本事業の工事着工時までに区が取得する予定である。

本事業は、これらの背景を踏まえつつ、24時間国際拠点空港である羽田空港に隣接し、かつ、高度なものづくり技術を有する中小企業等が集積する京浜臨海部に位置する第1ゾーンにおいて、官民連携により事業を推進することで、世界と地域をつなぐゲートウェイとして国内外のヒト・モノ・情報を呼び込むとともに、国内外に日本のものづくり技術や日本各地域の魅力を発信する「新産業創造・発信拠点」の形成を目指すものである。

3 事業概要（第1ゾーン全体の事業の枠組み）

区では、優れたノウハウとアイデアを有する事業者との官民連携を通じて、「新産業創造・発信拠点」を形成するとともに、スピード感をもって新しい取組みに果敢にチャレンジすることで、「新産業創造・発信拠点」の進化を加速させながら、地域経済の活性化や我が国の国際競争力強化への貢献等、第1ゾーンの魅力向上を通じた区ならではの地方創生を実現していくために、以下のとおり事業を実施する。

(1) 第一期事業

今回の公募対象となる事業であって、先端産業事業、文化産業事業及び先端産業事業・文化産業事業共通事業（以下「共通事業」という。）をいう。

(2) 第二期事業

第1ゾーンにおいて、第一期事業以降に実施予定の事業の総称をいう（公募範囲・時期等については未定。別途、区で検討を進める。）。

4 対象地

(1) 第1ゾーンについて

① 所在地

大田区羽田空港一丁目及び二丁目の区域のうち、環状八号線の南側端線及び海老取川、多摩川、羽田空港B滑走路東側端線の南側延長線が多摩川に至る線で囲まれた区域

② 面積

約 16.5 ヘクタール

③ 基盤整備

事業概要	
事業の種類及び名称	東京都市計画土地区画整理事業羽田空港跡地地区土地区画整理事業
施行者	独立行政法人都市再生機構（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条の2第1項）
施行地区の区域	東京都大田区羽田空港一丁目及び羽田空港二丁目の各一部
施行地区面積	約 16.5 ヘクタール
事業期間	平成28年10月5日から平成38年3月31日まで（清算期間1年を含む。）
主な整備内容	施行地区内における宅地の造成及び交通広場を含む道路の整備
事業計画認可日	平成28年10月5日
事業スケジュール	
平成32年3月末	概成（道路の一部及び交通広場の供用開始を予定）
平成36年度末	工事完成予定、換地処分予定（※）

※ 換地処分とは、土地区画整理事業における権利の最終的な確定処分のこと。具体的には、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知することで行われる。その後、換地処分の公告があり、この公告の翌日から換地処分の効力が発生する。

なお、換地処分に伴う権利の変動は、土地区画整理事業施行者により、換地処分公告の後に一括して登記されることになる。

④ 都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域

東京都は、本要項公表時点において、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第5条第1項の規定に基づき、第1ゾーンなどにおける都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を指定する政令の立案について内閣府に対し申出をしている。

(2) 本事業の対象地

① 本事業の対象地

第1ゾーンの北東に位置する土地で、現在、空港用地の一部として国（国土交通省）の管理下にあるが、工事着工時までには大田区議会の議決を経て、区が取得する予定である。

② 面積

約 5.9 ヘクタール（対象地の詳細は、図面集 図表 1（以下「図面集」は省略し、図表番号のみで表記する。）を参照のこと。）

5 事業手法

区は本事業の対象地に対し、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権を設定し、事業者との間で定期借地権設定契約を締結し、区から事業者に対象地を貸し付ける。事業者は、区に対して土地賃借料を支払い、本事業を実施する。

6 事業期間

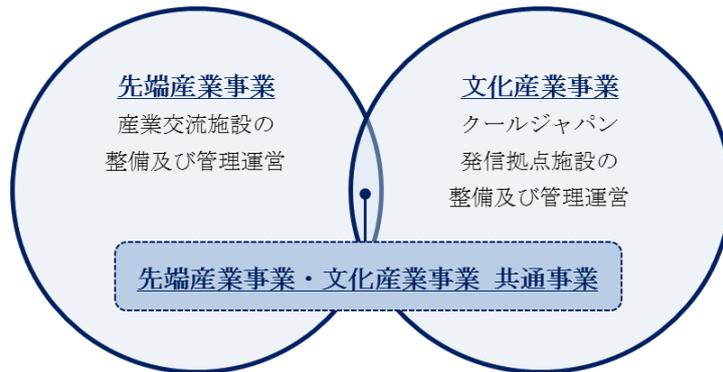
本事業のために整備する施設の設計・建設工事に要する相当の期間及び定期借地権設定契約を締結した日から50年間

7 事業の範囲

本事業は、先端産業事業、文化産業事業及び共通事業によって構成される。これらの事業について、事業者の創意工夫により、原則として自らの責任と資金負担によって、設計・建設工事、維持管理・運営等、本事業の全般を担うものとする。

なお、先端産業事業における産業交流施設、文化産業事業におけるクールジャパン発信拠点施設については、必ずしも事業ごとに整備を求めるものではない。各施設の配置、分棟・合築の別、その他施設構成等については、本要項等における特段の記載がない限り、事業者からの提案に委ねる。

■本事業における事業構成図



8 事業スキーム

(1) 先端産業事業

先端産業事業は、企業誘致エリア及びイノベーション創出エリアから構成される産業交流施設を整備し、産業交流施設における入居企業の相互交流に加え、入居企業と、第1ゾーンを訪れる区内をはじめとする国内外企業との活発な交流により、各種のイノベーションを創出し、新産業を創造・発信することで、区のみならず我が国の経済成長に寄与することを目的としている。

この目的を実現するため、本事業では、後述の企業誘致エリア及びイノベーション創出エリアにおいて、「大田区企業立地促進基本計画（第二次）」及び「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」で示す先端産業分野の企業など国内外の多様な主体を集積させ、産業分野や企業規模を超えた積極的な企業間交流の促進を目指している。

当該事業において区が想定する入居対象については、企業誘致エリアでは、次世代を担う先端産業分野を中心に各種研究開発を推進する企業等を、イノベーション創出エリアでは、研究開発型中小企業やミドルステージクラスの技術系ベンチャー企業等を念頭に置いている。

産業交流施設の入居企業や区内をはじめとする都内の中小企業への波及効果が生まれ、国内外の企業、研究機関、教育機関等、多様な主体間における積極的な交流が醸成されるとともに、先端産業分野における研究開発の活発化に加え、大田区産業プラザが担う地域産業活性化等の機能との連携により、産業活性化をはじめとする各種の創造的な効果が生まれることを期待している。

こうした中で、産業交流施設では、研究開発施設、研究開発ラボ、ベンチャーオフィス等に求められる多様なニーズに対応し、ハード及びソフトの両面からの各種の創意工夫が望まれる。事業者には、設計段階から管理運営の視点を踏まえつつ、誘致・入居企業のニーズを取り入れた施設整備を行うとともに、自らが持つノウハウや実績を活用した、運営面での創意工夫を求める。

また、先端産業分野は、時代とともに変遷することが想定されることから、常にその時代の先端技術、研究開発の機能を集積できるよう、必要に応じた増築等や、可変性を考慮した施設を整備するなど、事業期間を通じて、各種機能の充実を図っていくことを強く期待している。

■区が考える大田区産業プラザと本事業で整備する産業交流施設の機能分担

- 大田区産業プラザ（※）の位置付け
 - ・施設の性格：産業支援施設
 - ・対象：区内及び城南地域の中小企業
 - ・機能：中小企業発展のための支援（地域産業活性化機能）
中小企業技術高度化のための支援（技術支援機能）など
- ※ 大田区産業プラザ館内で展開されている大田区、東京都による支援全般のことをいう。
- 産業交流施設の位置付け
 - ・施設の性格：産業交流施設
 - ・対象：区内外（海外含む。）の企業、研究機関、教育機関等
 - ・機能：研究開発に取り組む企業等のための拠点整備（産業集積機能）
多様な主体の交流活性化及び連携の促進（交流・連携促進機能）

① 企業誘致エリア

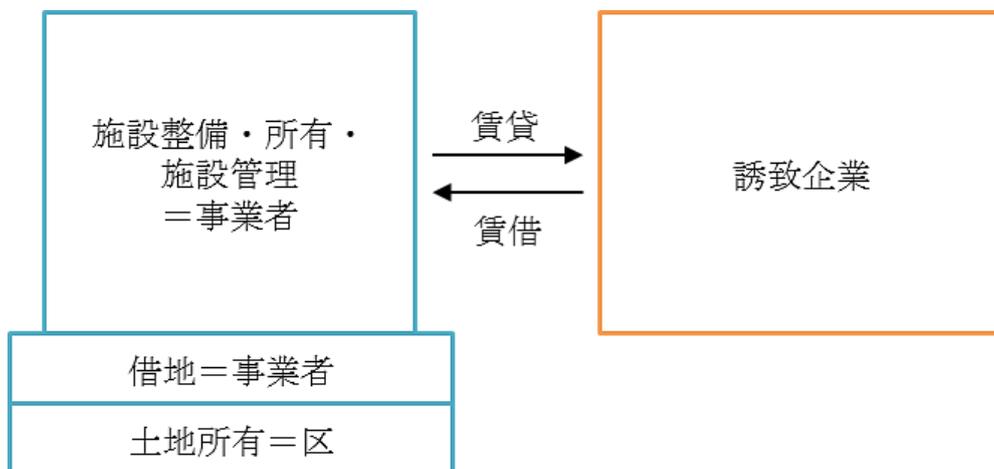
想定施設	研究開発施設、オフィス
想定規模	延床面積 24,000 m ² 程度（※1）
入居対象	<ul style="list-style-type: none"> ・「大田区企業立地促進基本計画（第二次）」及び「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」で示す、先端産業分野（※2）の企業 ・先端産業分野の成長に対する貢献が期待される企業（※3） なお、研究開発部門の入居が望ましい。

※1 延床面積の上限値は設定しない。

※2 先端産業分野とは、航空・宇宙産業、ロボット産業、健康医療産業、その他今後の成長が見込まれる産業分野のことをいう（上記分野は、現時点における先端産業分野の例示である。先端産業分野の概念は、事業期間中における技術革新や社会動態の変化に即して変わっていくことを想定している。）。

※3 各分野の先端技術を活用しながらオープンイノベーションへの取組みを推進することにより、先端産業分野の成長に対する貢献が期待される企業等についても誘致対象とする。

■ 企業誘致エリアの事業スキーム例



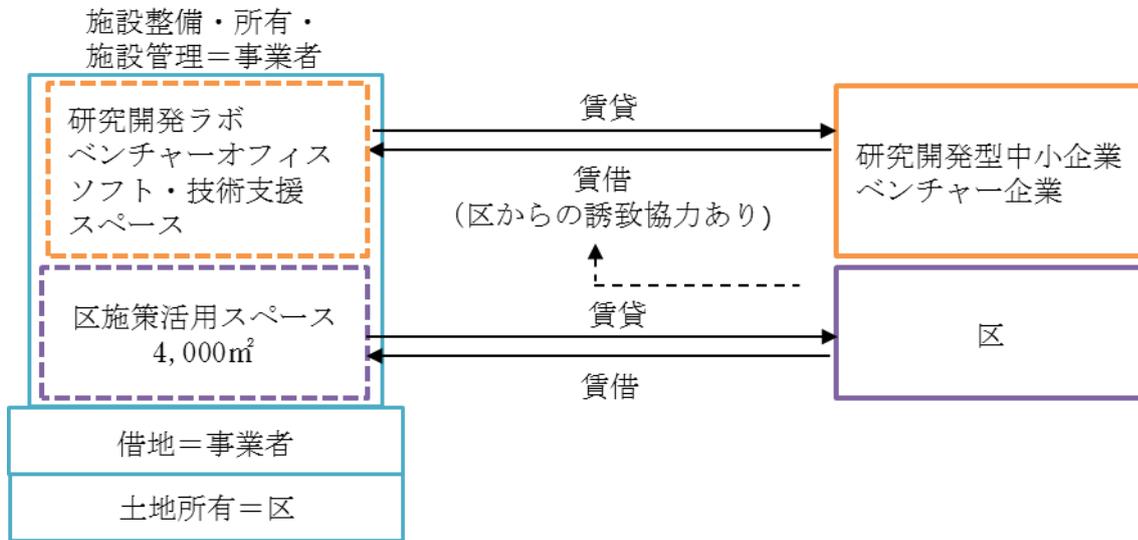
- ・事業者が、自らの資金で施設を整備し、入居企業の誘致、施設管理、運営等を行う。入居企業からの賃料収入等で投資回収を行い、事業を実施する。

② イノベーション創出エリア

想定施設	研究開発ラボ、ベンチャーオフィス、ソフト・技術支援スペース、区施策活用スペース
想定規模	延床面積 12,000 m ² 程度(※)、うち区施策活用スペース 4,000 m ² (共用部を除く。)
入居対象	<ul style="list-style-type: none"> ・研究開発ラボについては、研究開発に積極的に取り組む区内外(海外を含む。)の中小企業や研究機関、教育機関等(これらの連携・集合体も可)。 ・ベンチャーオフィスについては、今後の成長が見込まれる区内外(海外を含む。)の技術系ベンチャー企業が望ましい(特にミドルステージクラス)。
ソフト・技術支援	<ul style="list-style-type: none"> ・後述する「ソフト・技術支援業務に対する区の考え方」に記載した産業集積機能、交流・連携促進機能及び事業化支援機能を踏まえ、事業者自らが取組み可能な範囲内で、必要と思われるソフト・技術支援の内容を提案するとともに、当該業務の提供において有益と思われる諸室を整備し、事業を実施する。 ・なお、支援内容については、区で補完する場合もある。詳細は、後述する。
区施策活用スペース	区が自らの責任において、施策上必要と思われる用途で活用する。

※ 延床面積の上限値は設定しない。

■イノベーション創出エリアの事業スキーム例



- ・事業者が、自らの資金で施設を整備し、入居企業等の誘致や施設の管理及び運営業務を行う。入居企業等及び区からの賃料収入や手数料収入等により投資回収を行い、事業を実施する。
- ・中小企業及びベンチャー企業等の誘致に際して、区は事業予定者の決定後、事業者の意向を前提に、入居対象と考えられる企業等を紹介するなど、積極的に誘致協力を行う。
- ・空室リスクは区の誘致協力の結果とは関わりなく、事業者が負担する。
- ・事業者は、研究開発型中小企業及びベンチャー企業等の入居者管理を担う。
- ・区施策活用スペースについては、区が当該床を借り上げる。
- ・事業者は、次欄に示す「ソフト・技術支援業務に対する区の考え方」を踏まえ、有益と思われる施設・設備を事業者の費用負担によって整備すること。支援業務の内容についても、事業者が自らの費用負担において、自らが持つノウハウを活かした実施可能な内容を提案すること。ただし、具体的な支援業務の内容については、事業予定者の決定後、区との間で協議を行う。その結果、事業者の提案内容の変更が必要であると区が判断した場合又は事業者の提案内容の一部を補完する必要があると区が判断した場合には、区が当該補完対象の業務を実施する事業者を別途選定する等の対応策を検討する。

■ソフト・技術支援業務に対する区の考え方

○本事業により目指す効果

- ・区内への企業立地が増加し、「大田区企業立地促進基本計画（第二次）」における指定集積業種の産業集積が強化されること。
- ・都内及び区内の雇用創出につなげること。
- ・国内外からの受発注の機能・機会を提供し、継続的な受注（取引）を獲得すること。
- ・多様な主体による連携が強化され、新製品の開発や新技術の獲得など各種連携事例や新産業の創出事例が数多く生じること。
- ・イノベーション創出の場として、持続的に機能を保持すること。
- ・区内ものづくり中小企業が、先端産業分野に進出する機会が増えること。

○目指す効果を実現するために必要と考える機能

・産業集積機能：

研究開発に取り組む企業等のためのラボやベンチャー企業向けの拠点（オフィス）の提供

・交流・連携促進機能：

多様な主体の交流を活発化し、連携を推進するコーディネート機能の提供

例) 施設入居企業間での交流促進

入居企業、区内をはじめとする国内外の中小企業、研究機関、教育機関等との交流促進
多様な主体が連携して行う研究開発プロジェクト等の組成支援

・事業化支援機能：

製品の開発段階、企業の成長段階に応じた各種支援の提供

例) 製造工程における各種支援（試作、加工、技術指導、量産化等）

製品化に必要な各種支援（知的財産相談、市場調査等）

事業拡張に必要な各種支援（投資計画相談、資金調達等）

(2) 文化産業事業

文化産業事業は、「羽田空港跡地まちづくり推進計画」、「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」、「日本再興戦略2016」及び「クールジャパン拠点構築検討会（中間とりまとめ）」（平成28年6月）を踏まえ、羽田空港を活かし、人が集まり、憩い、楽しみ、高度な充足感が得られる交流を図る中から幅広い我が国の魅力を効果的に国内外に創造・発信するとともに、関連する産業を創出する観点から、クールジャパン発信拠点の形成を目指している。結果として、国内各地域や区内への波及効果が生まれることを期待している。

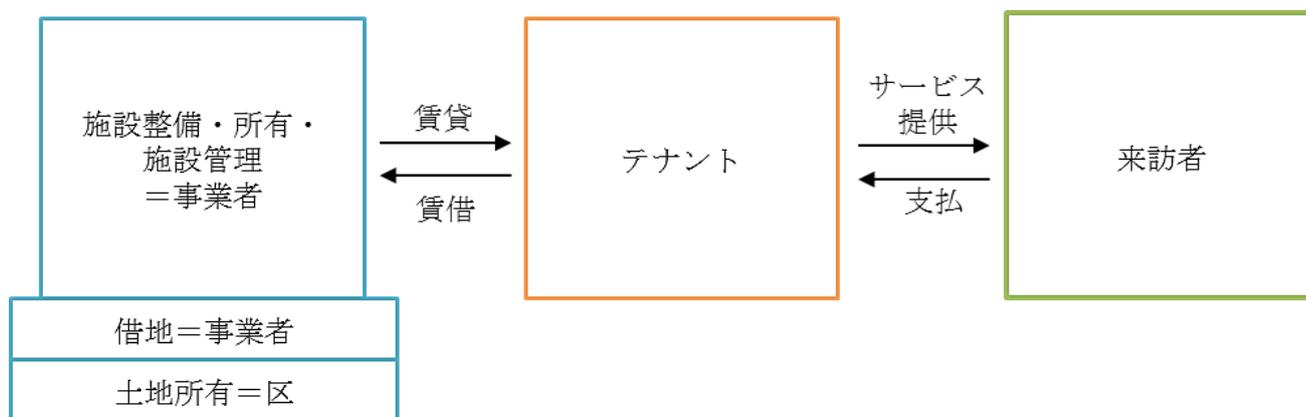
かかる位置付けを踏まえ、事業者が自らの資金でクールジャパン発信拠点施設を整備するとともに、入居テナントを誘致するなど当該施設の運営を担い、事業を実施する。

なお、施設利用者、地域住民、空港利用者、訪日外国人などの来訪者から求められるニーズは、事業期間中における変遷が想定される。事業者には提案コンセプトやその主たる提案内容を重視しつつも、事業環境や顧客ニーズ等の変化に柔軟かつ的確に対応し、独自性や新規性を保つため

に適時適切なテナントやコンテンツの入替えを行う等、長期にわたり賑わいの創出を継続し、「新産業創造・発信拠点」である第1ゾーンの地域価値の維持・強化に資するよう、事業採算の確保に留意した安定的かつ柔軟性のある事業運営を期待する。

想定規模	事業者からの提案に委ねる。
事業例	<p>以下の分野に関し、単体又は複合的に組み合わせた事業を想定している。以下は例示であり、全ての実施を求めるものではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンテンツ（アニメ、ゲーム等） ・食・産品 ・伝統文化・アート・ファッション ・ものづくり ・観光情報発信 ・地域資源の魅力発信 ・その他クールジャパンの発信に資する取組み

■文化産業事業の事業スキーム例



- ・事業者が自らの資金で施設を整備するとともに、入居テナントを誘致するなど当該施設の運営を担い、事業を実施する。

(3) 先端産業事業・文化産業事業共通事業

共通事業とは、先端産業事業若しくは文化産業事業の効果を促進する事業又は両事業の相乗効果をもたらすことを目的とする事業である。原則として、事業者が自らの資金で事業を実施する。

① 共通事業（必須）：エリアマネジメント業務

第1ゾーンでは、まちなみや景観の一体性確保、賑わいの創出、防災・防犯・安全の維持などの様々な取組みにより、先端産業・文化産業・憩いとにぎわいといった多様なゲートウェイ機能の充実化と、第1ゾーン全体の魅力を高めることを期待する。

以上を踏まえ、原則として、事業者が自らの資金で、本事業の対象地において、以下の業務を実施すること。

なお、第1ゾーンのうち、本事業の対象地の範囲外におけるエリアマネジメントの具体的な業務内容については、費用負担のあり方を含め、区及び関係者との協議の上、活動を実施すること。

業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなみや景観の一体性確保、防災・防犯・安全の確保や水準向上につながる取組みの企画・運営やルールづくり ・既存の関係者協議会（羽田空港屋外広告物協議会等）への出席 ・羽田空港跡地第2ゾーン（以下「第2ゾーン」という。）の事業者をはじめ関係者との協議（※） ・第1ゾーン全体を含む関係者協議会（仮称：羽田空港跡地第1ゾーン関係者協議会）の組織・運営 ・第1ゾーン全体の魅力向上や賑わいの創出につながる取組みの企画・運営
将来イメージ	<p>本業務については、区の施策と連携・協力することにより、第1ゾーンのみならず、周辺地域や区内への波及が見込まれる取組みを展開することも想定している。その際は、施策への連携・協力についての区との協議に誠意をもって応じること。</p>

※ 第2ゾーン事業者をはじめ関係者との協議には、区も参画し、仲介・調整を行う。

なお、第2ゾーン事業者が提案しているシャトルバスの運行等については、誠意をもって協議すること。

② 共通事業（任意）：提案による。

以下の事業（機能）については、事業者の提案により、実施することができる。

事業例	<p>以下は例示である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・先端産業事業や文化産業事業の情報発信・イベント開催等に資する多目的ホール機能 ・羽田空港や第2ゾーン、区市街地や京浜臨海部など、周辺地域との連携・交通結節機能 ・その他先端産業事業若しくは文化産業事業の効果を促進し又は両事業の相乗効果をもたらす機能
-----	--

9 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、以下のとおりとする。

内容	日程
事業予定者決定	平成 29 年 5 月
土地引渡し	平成 30 年 9 月末、平成 31 年 3 月末、平成 32 年 3 月末（※ 1）
開業時期（※ 2）	平成 32 年 4 月～東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催まで
運営期間	開業日～事業期間終了日

※ 1 段階的な引渡しの範囲については、図表 3～6 を参照のこと。当該図表は、守秘義務の遵守に関する誓約書の提出を条件とする開示資料（以下「守秘義務対象開示資料」という。）として、守秘義務対象開示資料貸与申込書及び守秘義務の遵守に関する誓約書（以下「誓約書等」という。）の提出を前提に貸与する。

※ 2 具体的な開業日は、区と協議の上、決定する。

なお、開業日とは、「第 2 事業実施の条件 2 事業実施に関する事項（4）管理運営に関する事項 ② 文化産業事業」で示す文化産業事業（クールジャパン発信拠点施設）の運営を開始する日のことをいう。

第 2 事業実施の条件

事業実施に当たっては、以下の条件を遵守すること。

1 土地の貸付けに関する事項

(1) 土地の貸付方法

事業の実施に当たっては、区と事業者は、対象地について、開業日から事業期間終了日までの定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条）を締結する。

また、土地の引渡しから定期借地権設定契約締結までの間（本事業のために整備する建物の建設期間）については、一時使用目的の借地権設定契約として、土地一時賃貸借契約（借地借家法第 25 条）を締結する。

なお、複数の民間事業者による応募グループが事業者となった場合は、代表企業又は SPC が定期借地権設定契約及び土地一時賃貸借契約の契約者となる。詳細は、定期借地権設定契約書（案）及び土地一時賃貸借契約書（案）に示す。

(2) 土地の貸付条件

① 定期借地権

ア 基本条件

種類	賃貸権
貸付面積	約 5.9 ヘクタール ただし、換地処分により確定した面積によることとする。
期間	契約締結時を始期とした 50 年間（設計・建設工事に要する相当の期間を除く。）

イ 貸付料

- ・貸付料の基準月額、以下に示す最低貸付料以上の金額で、事業者が提案した金額とする。
最低貸付料（月額） 300円/㎡
- ・貸付料は、定期借地権設定契約の締結日後、3年ごとに改定できることとする。詳細については、定期借地権設定契約書（案）に示す。

ウ 保証金

- ・保証金は、本事業における貸付料月額の30か月分とする。
- ・定期借地権設定契約の終了時には、定期借地権設定時に納付された保証金を、同契約に定める事業者の原状回復義務の履行を区が確認後、定期借地権設定契約に基づき返還する。ただし、保証金に利子は付さないこととする。

なお、賃料の滞納、原状回復義務の不履行等、事業者の債務不履行が存在する場合は、保証金から未払貸付料、原状回復費用及び定期借地権設定契約終了後原状回復までの貸付料相当額を控除する。

エ 公正証書の作成

- ・定期借地権設定契約は、公正証書によるものとする。

オ 登記

- ・事業者は、定期借地権の設定登記をすることができる。
- ・事業者が、定期借地権の設定登記を希望する場合、区は、本事業の対象地における定期借地権の設定登記に必要な協力を行う。
- ・この登記に要する費用（登記申請に必要な書類の作成に必要な費用を含む。）は、事業者の負担とする。
- ・定期借地権の設定登記は、換地処分後に、換地処分に伴う権利の変動について、土地区画整理事業施行者が登記した後に行うこと。

カ 譲渡・転貸等

- ・事業者は、区の事前の書面による承諾がない限り、第三者に対して定期借地権の譲渡（信託を含む。）、転貸、担保権の設定、その他の処分を行うことができない。
- ・区により定期借地権の譲渡・転貸が承諾された場合においても、事業者が区と締結する契約等に基づく権利義務関係は、当該譲渡・転貸等の前後で変わるものではない。

キ 再契約

- ・事業期間終了後における再契約については、事業期間の終了前に一定期間を設け、区との協議により決定する。詳細については、定期借地権設定契約書（案）に示す。

ク 事業終了時

- ・定期借地権を設定した対象地は、原則として、事業期間終了時（定期借地権設定契約が解除された場合を含む。）に、事業者の責任と費用において更地にした上で、区に返還する義務を負う。

なお、更地とは、地上及び本事業で整備した建物に関する地下の基礎構造（杭を含む。）を除去した上で、整地した状態をいう。ただし、区又は事業者のいずれかより、申入れが

ある場合は、定期借地権設定契約書に基づき、区と事業者は、対象地の更地返還以外の手段についても、協議を行うことができるが、協議が調わない場合は、区が返還方法について決定する。

ケ その他

- ・定期借地権設定契約書の作成に係る費用（公正証書作成に要する費用を含む。）は、事業者の負担とする。

② 土地一時賃貸借

ア 基本条件

種類	一時使用目的の借地権
貸付面積	「図表 3」（※）で示すとおり、3段階で貸し付けを行うことを予定している。
期間	土地引渡しの日から定期借地権設定契約の締結日の前日まで

※ 当該図表は、守秘義務対象開示資料として、誓約書等の提出を前提に貸与する。

イ 貸付料

- ・貸付料の基準月額は、「① 定期借地権 イ 貸付料」で事業者が提案した金額とする。ただし、本事業に係る建設工事等を目的とした場合に限り、事業者からの申請により、提案価格の 1/2 相当額とすることができる。

なお、貸付料は、土地の引渡しの日から発生するものとし、引渡面積に応じた金額とする。

ウ 建設工事の履行保証

- ・建設工事の履行を保証するため、建設期間中における不測の債務不履行等の事態に備えること。詳細は、土地一時賃貸借契約書（案）を参照すること。

エ その他

- ・土地一時賃貸借契約書の作成に係る費用は、事業者の負担とする。

(3) 対象地及び周辺情報

対象地	所在	大田区羽田空港一丁目及び二丁目
地域地区	面積	約 5.9 ヘクタール
	用途地域	準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）
	高度地区	なし
	防火指定	準防火地域
	日影規制	なし
その他の制限	用途地域による高さ制限	道路斜線制限、隣地斜線制限
	航空法による高さ制限	・対象地には航空法（昭和 27 年法律第 231 号）第 49 条に基づき制限表面が設定されており施工中を含めこれを遵守する必要がある（水平表面：AP+52.5m、転移表面勾配 1/7、進入表面勾配 1/50）。

		<ul style="list-style-type: none"> ・反射光について配慮する必要があるため、建物等の素材や設備等については、設計時に国土交通省東京航空局と調整を行うこと。
	景観法（平成 16 年法律第 110 号） （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
（参考）	河川法（昭和 39 年法律第 167 号）	第 1 ゾーンにおける多摩川・海老取川護岸沿いの一部地区が河川保全区域に指定（対象地は区域外）
	護岸整備	第 1 ゾーンの多摩川護岸については国土交通省が、海老取川護岸については東京都が整備に係る検討を進めている。
ライフライン	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業により、概成時（平成 32 年 3 月末予定）には対象地周辺の道路（大田区画街路第 4 号線の一部及び交通広場を含む大田区画街路第 6 号線の一部）整備がなされる予定である。 ・上記道路には、下表のライフラインが整備される予定である。ただし、管径等は、変更される可能性がある。 ・下表の供給管等の供給開始時期は平成 32 年 4 月（予定）となるため、引込み管等の工事はあらかじめ土地区画整理事業施行者と十分に調整を図ること。 <p>なお、供給開始以前においては、事業者により別途調達すること。</p>	
	電話等の通信	<ul style="list-style-type: none"> ・電話等の通信供給施設として、道路内に電線共同溝が整備される予定で、引込管路の概ねの位置は、図表 11（※）のとおりである。 ・供給に際しては、事業者から通信事業者へ申し込む必要がある（諸費用等は、事業者負担）。
	電気	<ul style="list-style-type: none"> ・電力供給施設として、道路内に電線共同溝が整備される予定で、引込管路の概ねの位置は、図表 11（※）のとおりである。 ・供給に際しては、事業者から電気事業者へ申し込む必要がある（諸費用等は、事業者負担）。 ・特別高圧電力線の整備は予定していないため、事業者として特別高圧の利用を希望する場合は、速やかに区と相談の上、電気事業者と別途協議すること。
	ガス	<ul style="list-style-type: none"> ・ガス施設として、道路内にガス管が埋設される予定で、引込管の概ねの設置可能箇所は、図表 12（※）のとおりである。 ・供給に際しては、事業者から東京ガス（株）へ申し込む必要がある（諸費用等は、事業者負担）。 ・事業者として中圧ガスの供給を希望する場合は、区と相談の

		上、東京ガス（株）と別途協議すること。
	水道 (上水道)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水施設として、道路内に配水管が埋設される予定で、引込管の概ねの設置可能箇所は、図表 13 (※) のとおりである。 ・ 供給に際しては、事業者から東京都水道局へ申し込む必要がある（諸費用等は、事業者負担）。
	下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地は、分流地域であり、下水道施設として、道路内に雨水管と污水管が埋設される予定である。 ・ 道路内には、公設枿が設置される予定であり、概ねの位置及び箇所数等は、図表 14、15 (※) のとおりである。 ・ 公設枿（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等の手続を行う必要がある（諸費用等は、事業者負担）。 <p>なお、平成 32 年 4 月から当面の間、国土交通省東京航空局の下水道を利用することになり、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、あらかじめ、区と十分な調整を行うこと。</p>

※ 当該図表は、守秘義務対象開示資料として、誓約書等の提出を前提に貸与する。

(4) 埋設物等

① 対象地の地下には京浜急行空港線が敷設されており、また、対象地近傍には東京モノレール線が敷設されている。このため、鉄道施設の近傍で工事を行う場合は、区と事前相談の上、当該鉄道施設管理者と協議すること。

なお、当該鉄道施設管理者との協議の結果、鉄道施設への影響対策工事が必要となることも想定される。この場合には、事業者の責任及び費用負担において工事を実施すること。

② 対象地の地下には、国土交通省東京航空局が所有する上下水道管及び電力ケーブルが埋設されている。このため、地下埋設物近傍で工事を行う場合は、区と事前相談の上、関係者と協議すること。

③ 対象地は、羽田空港の滑走路として使用していた場所であり、計画地盤高さの約 1 m から 2.5 m の深さに 15cm から 75cm 程度の砕石層（滑走路の砕石路盤）が一部存在している。

④ 上記①から③までに記載した以外の埋設物等の対応に係る責任・費用負担については、原則として区が負担する方針であるが、詳細の対応については適宜協議する。

(5) 土壌汚染対策等

土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）及び関係法令に基づき、事業者において土地の形質変更に関する届出等を実施すること。その後、東京都環境局の指導により土壌汚染対策が必要と判断された場合は、速やかに区と対策方法等について協議の上、実施すること。

(6) 文化財の保護

対象地は、大田区指定史跡「鈴木新田跡」の一部となっている。史跡内で土木工事等を実施するに当たっては、大田区文化財保護条例（昭和56年区条例第19号）の規定に基づき手続を行うこと。

2 事業実施に関する事項

(1) 禁止事項

以下の用途での事業は、禁止する。

- ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条1項に定める「風俗営業」及び同条第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」その他これらに類する業種。ただし、ゲーム関連の取組みとして区が認めるものは除外するが、本事業の目的と異なる提案内容については禁止する。
- ③ 居住の用に供する用途
- ④ 公序良俗に反する用途

(2) 総則

- ① 24時間国際拠点空港である羽田空港のポテンシャルを十分に活用した事業を実施すること。
- ② 第1ゾーンが「アジアヘッドクォーター特区」及び「東京圏国家戦略特区」の区域に指定された経緯や「日本再興戦略2016」においてクールジャパン発信拠点と位置付けられたことを踏まえた計画を策定し、事業を実施すること。
- ③ 「羽田空港跡地まちづくり推進計画」及び「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」等を踏まえた計画を策定し、事業を実施すること。
- ④ 産業集積の維持・発展を図ることを目指した「大田区企業立地促進基本計画（第二次）」を踏まえた計画を策定し、事業を実施すること。
- ⑤ 羽田空港隣接地として日本の玄関口に相応しい景観を形成すること。
- ⑥ ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ⑦ 敷地内の緑化や歩行者空間の整備は、事業者の責任及び費用負担において実施すること。
なお、整備に当たっては、区と協議の上、第1ゾーン全体におけるデザインの一体性・快適性に配慮するなど、快適な歩行環境を確保すること。
- ⑧ 来訪者が安心できる環境を確保するため、防犯性・安全性の向上に配慮する措置を講じるとともに、災害時などの緊急時の対応に備えるため、マニュアルの整備等に努めること。
また、対象地は災害時の避難場所となっていることから、その趣旨を踏まえた対応に努めること。
- ⑨ 高度な省エネルギー技術の活用や効率的なエネルギーの利用など、環境負荷の低減に配慮すること。

- ⑩ 空港機能に支障が出ないように、周辺道路の渋滞緩和等に配慮した計画とすること。
- ⑪ 本施設の企画、設計及び建設に係る提案内容は、区の要請による場合を除き、原則として、変更することはできない。

なお、区は、必要に応じて、提案内容について一部変更を要請することがあるが、その場合、事業予定者は協議に応じるとともに、誠実に対応すること。

- ⑫ 開業後において、提案内容の重要事項に関わる変更を行う際には、区と事前協議を行い、承諾を得ること。

なお、産業交流施設及びクールジャパン発信拠点施設における入居者の入替え（主たる入居者を除く。）等、提案内容の重要事項に関わらないと認められる変更については、区との事前協議を要さないこともあるが、その場合においても、あらかじめ重要事項への該当性について、区と協議の上、合意を得ておくこと。

(3) 施設整備に関する事項

- ① 本事業の実施に当たっては、区と十分に協議を行い、必要に応じ関係者（土地区画整理事業施行者、鉄道施設管理者等）との協議・調整を行うこと。
- ② 設計図書等の作成に当たって、区と十分に協議を行い、完成前に区の確認を受けること。
- ③ 建設工事に当たって、建築士による工事監理を行うこと。
- ④ 適切な工程計画の策定及び工程管理に努めること。
- ⑤ 建設工事に当たっては、工事車両の往来によって、空港機能に支障がないよう十分に注意し、周辺の道路環境にも配慮するとともに、段階的な開発を行う場合には、来訪者の安全性に細心の注意を払うこと。
- ⑥ 施設配置の検討に際し、第1ゾーン来訪者の回遊性に配慮すること。
- ⑦ サイン等の多言語化促進に取り組むなど、訪日外国人の誘客に貢献する施設環境を整備すること。
- ⑧ 図表9を踏まえ、交通広場との連結性を確保し、鉄道利用者及び第1ゾーン来訪者の回遊性、利便性に配慮すること。

なお、交通広場との連結性を確保するための接続部分の整備及び維持管理については、区との協議の上、事業者の責任及び費用負担において実施すること。

また、図表9については、守秘義務対象開示資料として、誓約書等の提出を前提に貸与する。

- ⑨ 駐車台数は、附置義務台数及び来訪者数を考慮した上で整備すること。また、整備する駐車台数では十分な対応ができない来訪者数があった場合を想定し、駐車場の処理能力が不足した場合における対応策を示すこと。ただし、既に区は、関係機関との間で700台程度として協議をしているため、駐車台数が700台を上回る場合には、区と十分に協議を行った上で、事業者の責任にて関係機関協議を行うこと。
- ⑩ 第1ゾーンには団体客の来訪も想定されるため、大型バス等の対応にも配慮すること。
- ⑪ 公共交通の利用を促進する方策を検討すること。
- ⑫ 車両出入口は、概ね図表16で示す位置に整備すること。

なお、図表16については、守秘義務対象開示資料として、誓約書等の提出を前提に貸与する。

- ⑬ 対象地における雨水流出量については、事業者の責任及び費用負担において抑制に努めること。
- ⑭ 消防法施行令（昭和36年政令第37号）第29条の3及び消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第31条の2の2を遵守し、無線通信補助設備を設置すること。警察用端末の詳細については、東京空港警察署警備課に問い合わせること。
- ⑮ 建築物等の建設に当たっては土地区画整理事業施行中の区内であることを踏まえ、事業者において法律等に基づく制限に係る協議・調整を行うこと。
- ⑯ 対象地に屋外広告物を掲出する際には、羽田空港屋外広告物協議会と協議すること。

(4) 管理運営に関する事項

① 先端産業事業

ア 先端産業事業（企業誘致エリア及びイノベーション創出エリア）に整備する産業交流施設は、「第1 事業の内容 9 スケジュール」で示す開業日において、以下の施設要件を満たすことが望ましい。

エリア	施設	面積		仕様等
企業誘致エリア	研究開発施設、オフィス	延床面積 24,000 m ² 程度（※1）		事業者の提案に委ねる。
イノベーション創出エリア	研究開発ラボ	延床面積 12,000 m ² 程度（※1）	面積の内訳は事業者の提案に委ねる。	事業者の提案に委ねる。
	ベンチャーオフィス			
	ソフト・技術支援スペース			短期プロジェクトルーム、交流スペース、会議室等、ソフト・技術支援業務を実施する上で有益と思われる施設（※2）
	区施策活用スペース		4,000 m ² （共用部を除く。）	別紙「区施策活用スペースに係る要求水準」を参照すること。

※1 延床面積の上限値は設定しない。

主に就業者を対象とした売店などについては、上記の面積に含むことができる。

※2 諸室構成、各諸室の規模、設備等は、事業者提案に委ねる。

イ ソフト・技術支援業務の内容については、事業者から提案を行うこと。

ウ イノベーション創出エリアのうち、区施策活用スペースの4,000 m²については、以下の条件により、事業者と区の間で賃貸借契約を締結し、区が借り上げるものとする。

- ・賃料：月額 6,000 円/m²（共益費込み。）以内とする。事業者は、この範囲内において、区に対して希望する月額賃料を、様式集 参考資料で、根拠とともに提示すること。事業者の提示した賃料及びその根拠が、区の想定と著しく乖離や疑義があると区が判断した場

合、賃料の引下げを求める場合がある。

なお、区では、賃借料を除いた電気、水道、冷暖房、電話料金等の実費相当額以外の負担を、想定していない。

・賃料改定：土地の貸付料の改訂時（「1 土地の貸付けに関する事項（2） 土地の貸付条件 ① 定期借地権 イ 貸付料」）に協議する。

・借上げ期間：区と合意する日から同施設の解体に伴う退去日まで

② 文化産業事業

ア 平成32年の東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催前に運営を開始させること（クールジャパン発信拠点施設の一部に限った運営の開始などの対応も可とする。）。

イ 事業期間を通じてクールジャパンを発信するために、適時適切なテナントやコンテンツの入替えを行うことなどにより、賑わいの創出を継続し、「新産業創造・発信拠点」である第1ゾーンの地域価値の維持・強化に資するよう、事業採算の確保にも留意した安定的かつ柔軟性のある事業運営を展開すること。

③ エリアマネジメント業務

ア まちなみや景観の一体性確保、防災・防犯・安全の確保や水準向上につながる取組みの企画・運営やルールづくり、賑わいの創出につながる取組み、関係する協議団体（羽田空港屋外広告物協議会（既存組織）等）への出席など、第1ゾーンの魅力向上に資する取組みの企画・運営を行うこと。

イ 第1ゾーンの範囲外については、区及び関係者と協議の上、活動を展開すること。

ウ エリアマネジメント業務については、将来的には、区の施策と連携・協力するなど第1ゾーンのみならず、エリア周辺や区内への波及が見込まれる取組みを展開することも想定しており、その際は、区との協議に積極的に応じること。

④ 管理運営期間中には、適宜、区に対して、事業の実施状況、業務内容について書面等で報告を行うこと。具体的な報告の頻度・内容については、事業者の提案内容を踏まえ、区と協議の上、決定すること。

3 関係法令

事業者は、以下の例示のほか、本事業実施に当たり必要とされる関係法令、条例等を遵守すること。

(1) 関係法令

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ② 消防法（昭和23年法律第186号）
- ③ 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- ④ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ⑤ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- ⑥ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ⑦ 下水道法（昭和33年法律第79号）

- ⑧ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
 - ⑨ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
 - ⑩ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）
 - ⑪ 借地借家法（平成3年法律第90号）
 - ⑫ 航空法（昭和27年法律第231号）
 - ⑬ 景観法（平成16年法律第110号）
 - ⑭ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
 - ⑮ 建築士法（昭和25年法律第202号）
 - ⑯ 建設業法（昭和24年法律第100号）
 - ⑰ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
 - ⑱ 労働基準法（昭和22年法律第49号）
 - ⑲ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
 - ⑳ 道路法（昭和27年法律第180号）
 - ㉑ 道路交通法（昭和35年法律第105号）
 - ㉒ 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）
 - ㉓ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）
- その他、本事業に関係する法令

(2) 関係条例等

- ① 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- ② 東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）
- ③ 東京都高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第15号）
- ④ 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- ⑤ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）
- ⑥ 東京都安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ⑦ 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- ⑧ 東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）
- ⑨ 東京都帰宅困難者対策条例（平成24年東京都条例第17号）
- ⑩ 大田区中高層建築物の建築に係る紛争と予防に関する条例（昭和53年区条例第44号）
- ⑪ 大田区環境基本条例（平成22年区条例第16号）
- ⑫ 大田区みどりの条例（平成24年区条例第57号）
- ⑬ 大田区廃棄物の原料及び適正処理に関する条例（平成11年区条例第36号）
- ⑭ 大田区文化財保護条例（昭和56年区条例第19号）
- ⑮ 大田区個人情報保護条例（平成10年区条例第66号）
- ⑯ 地域力を生かした大田区まちづくり条例（平成22年区条例第44号）

- ⑰ 大田区景観条例（平成20年区条例第34号）
- ⑱ 大田区開発指導要綱（昭和57年企企発第1号）
- ⑲ 大田区緑化計画の届出
その他、本事業に係る条例等

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 選定方式

本事業は、最優秀提案者及び次点提案者を公募型プロポーザル方式により選定する。

2 募集及び選定スケジュール

スケジュールは、以下のとおりとする。

内容	日程（予定）
本要項等の公表	平成28年10月31日（月）
第1回目の質問の受付期間	平成28年10月31日（月）～11月11日（金）
守秘義務対象の開示資料の貸与に関する受付期間	平成28年10月31日（月）～12月21日（水）
第1回目の質問回答書の公表	平成28年12月2日（金）（※）
参加資格事前確認書受付期限	平成28年12月5日（月）～12月9日（金）
第2回目の質問の受付期間	平成28年12月12日（月）～12月21日（水）
参加表明書、対話申込書受付期限	平成28年12月21日（水）
第2回目の質問回答書の公表	平成29年1月中旬（※）
応募者との対話の実施	平成29年1月中下旬
提案書の提出期限	平成29年3月24日（金）
事業予定者の決定及び公表	平成29年5月下旬

※ 質問内容に応じ、事前に回答する場合がある。

3 応募者の要件

(1) 応募者の構成等

① 応募者が応募グループの場合は、以下の役割を担う代表企業を定めること。

ア 本事業の中心的立場で、本事業に関する企画・運営及び本事業の関係者の相互調整を統括して行う役割を担うとともに、区との連絡調整及び本事業において必要な手続を行い、事業の円滑な遂行に責任を持つこと。

イ 本事業に関し、区との間で、基本協定、事業契約のほか、土地一時賃貸借契約、定期借地権設定契約等の諸契約を締結すること。

なお、SPCを組成する場合はこの限りではないが、その場合、代表企業は、区とSPCとの間で諸契約が円滑に締結されるよう、誠実に対応するとともに、最善の努力を行うこと。

ウ 事業予定者が、SPCを組成する場合には、SPCに対して出資すること。

② 構成員は、事業予定者に決定された後、区との間で、直接、基本協定及び事業契約を締結す

る。ただし、基本協定又は事業契約の締結までにSPCを組成する場合はこの限りではない。

また、事業予定者が、SPCを組成する場合には、構成員はSPCに対して出資すること。

- ③ 応募グループの場合は、全ての構成員を明記すること。

なお、1者が本事業において2以上の役割を兼務することを妨げるものではない。

- ④ 構成員は、他の応募者の構成員又は協力会社として重複参加することはできない。

- ⑤ 構成員を変更する場合には、原則として事前に区の承諾を得ること。ただし、参加表明書の提出から提案書の提出までの期間に構成員を変更する場合には、様式集の「様式3、4」その他必要となる書類を区に再提出すれば足りる。

- ⑥ 構成員以外の者で、事業者から直接業務を受託し又は請負うことを予定している者については、原則として、応募時に協力会社としての参加を明らかにすること。

また、協力会社として参加を明らかにした者を変更する場合は、区に報告すること。

- ⑦ 協力会社が、複数の応募グループに重複して参加する場合には、当該事業者の責任において、応募者ごとに専任の担当者を置き、応募者間の担当者の重複がないようにするとともに、専任担当者間の情報遮断を徹底すること。

また、各応募者が提案書等作成等の目的で実施する会議についても、当該協力会社の出席者は、応募者間での重複がないようにすること。

- ⑧ 対象地に関連する交通事業者又はライフライン事業者が、応募者として参画する場合には、当該交通事業者又はライフライン事業者の責任において、応募者としての専任の担当者とは別に、交通事業者又はライフライン関連事業者としての専任の担当者を置き、担当者の重複がないようにするとともに、専任担当者間の情報遮断を徹底すること。

交通事業者又はライフライン事業者として、各応募者と調整、協議した事項については、機密保持のために、厳格に情報管理を行うこと。

なお、ライフライン事業者とは、「第2 事業実施の条件 1 土地の貸付に関する事項 (3) 対象地及び周辺情報」に記載するライフライン（電話等の通信、電気、ガス、上水道及び下水道）に携わる事業者のことをいう。

- ⑨ 「応募者の欠格事項」に定める事項に抵触する者を代表企業、構成員及び協力会社とすることはできない。

(2) 参加資格要件

応募者（構成員及び協力会社を含む。）に、以下の資格要件を満たしている者が含まれていること。

- ① 建物等の設計に関し、以下の要件を満たしていること。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

イ 提案内容と同等の規模及び高さの建物設計実績があること。

- ② 建物等の建設に関し、以下の要件を満たしていること。

ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による建築一式工事の特定建設業

の許可を受けていること。

イ 提案内容と同等の規模及び高さの建物の施工実績があること。

③ 不動産開発及び不動産賃貸に関し、以下の要件を満たしていること。

ア 平成12年以降に開業した延床面積50,000㎡以上の複合開発の事業における不動産開発事業の実績があること又はこれと同等の能力を有していると認められること。

なお、複合開発とは、オフィスや商業などの複数の施設機能の組合せからなる開発のことをいう。共同事業者として参画した場合も認めるが、その場合でも事業主体として全体かつ主体的に業務を実施した実績とする。

イ 不動産賃貸業を営み、かつ過去3か年の平均売上実績が1億円以上あること又はこれと同等の能力を有していると認められること。

(3) 欠格事項

応募者（構成員及び協力会社を含む。）が、以下の欠格事項のいずれかに抵触する場合は、応募することができない。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者
- ② 地方自治法施行令第167条の4第2項各号に該当する事実があった後3年を経過しない者又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- ③ 大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱（25総経発第11201号）に基づく指名停止期間中の者
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく更生手続開始の決定後、区の競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）
- ⑤ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく再生手続開始の決定後、区の競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）
- ⑥ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される者
- ⑦ 国税又は地方税を滞納している者
- ⑧ 大田区契約関係暴力団等排除措置要綱（23経経発第11181号）に基づく指名停止期間中の者
- ⑨ 募集要項公表後、本事業に関して、担当部局への事務的な連絡（書類提出に係る事前連絡）及び法令の確認等を除き、区の事前の許可なく、以下の区職員に接触した者
企画経営部長、総務部長、産業経済部長、まちづくり推進部長、空港まちづくり本部長及び都市基盤整備部長並びに企画経営部、総務部、産業経済部、まちづくり推進部、空港まちづくり本部及び都市基盤整備部の職員（担当部長、参事、統括課長、課長、担当課長、副参事、課長補佐、係長、担当係長、主査、主任主事、主事）
- ⑩ 本事業に係るアドバイザー業務の関係者、本事業に係るアドバイザー業務の関係者に資本面で関与（関係者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）しており、かつ、人事面で関連している者（会社の代表者又は役員が、関係者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）

本事業に係るアドバイザー業務関係者とは、株式会社日本経済研究所、株式会社昭和設計及びアンダーソン・毛利・友常法律事務所である。

- ⑩ 本事業の選定委員、選定委員が所属する団体等と資本面若しくは人事面において関連のある者（資本面及び人事面に関する制限は「(3) 欠格事項 ⑩」を準用する。）又は本事業の選定委員及び選定委員が所属する団体等から、本事業に係る助言等を受けている者

(4) 参加資格要件の確認基準日

- ① 応募者の要件の確認は、提案書提出時点とする。
- ② 事業予定者が基本協定締結までの間に「3 応募者の要件 (2) 参加資格要件」を満たしていない場合又は「3 応募者の要件 (3) 欠格事項」に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、構成員がこれに抵触した場合においては、基本協定締結予定日までに区の承諾を受けることを前提として、当該抵触者を除外した他の構成員で資格を満たせば、この限りでない。

4 選定審査

(1) 選定委員会の設置

応募者から提出された提案書一式（以下「提案書等」という。）の審査は、審査基準に従い羽田空港跡地第1ゾーン整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。区は、選定委員会の選定結果を踏まえ、事業予定者を決定する。

なお、選定委員会は、以下の7名で構成される。

委員長 岸井 隆幸 日本大学理工学部教授
委員 村木 美貴 千葉大学大学院工学研究科教授
委員 羽生 冬佳 立教大学観光学部教授
委員 田所 創 独立行政法人中小企業基盤整備機構理事
委員 大田区企画経営部長
委員 大田区産業経済部長
委員 大田区空港まちづくり本部長

(2) 審査及び選定

- ① 本要項及び審査基準に従い、資格審査及び提案審査を行う。
- ② 参加資格要件を満たしていない応募者、本要項等に記載する所定の条件を満たしていない提案を行った応募者は原則として失格とする。
- ③ 提案審査の各項目による総合評価により、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。
- ④ 審査及び選定結果に対する問合せ、異議には一切応じない。

(3) 主な審査項目

① 資格審査

- ア 参加資格審査
- イ 業務遂行能力審査

② 提案審査

- ア 基本要件審査
- イ 提案内容審査
 - ・事業全般について
 - ・施設計画について
 - ・各事業について（先端産業事業、文化産業事業、共通事業）
- ウ 貸付料審査

(4) 結果の公表

審査及び選定結果の概要については、事業予定者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、区ホームページにて公表する。

5 その他

(1) 応募に係る費用負担

提案書等の作成等、応募に係る必要な費用は、応募者の負担とする。

(2) 提案書の内容変更

提出した提案書等の内容変更、差替え等は認めない。

(3) 提案書の返却

提出した提案書等は返却しない。

(4) 虚偽の記載

提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について所要の措置を講じることがある。

(5) 使用言語

応募に関して使用する言語は日本語、通貨は日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。

(6) 著作権

提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、公表、展示、その他区が必要と認める際には、区はこれを無償で使用できる。この場合には、区から応募者に対し、事前に通知する。

(7) 特許等

応募者の提案書等に含まれている特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任及び費用は、応募者が負う。

(8) 複数提案の禁止

応募者は、複数の提案を行うことはできない。

(9) 使用の禁止

区が公表・配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

(10) 接触禁止

応募者は提案に当たり、募集要項公表から事業予定者の決定までの間、「3 応募者の要件 (3) 欠格要件 ⑨⑩⑪」に示す者に接触してはならない。抵触した場合は、その時点で原則として失格とする。ただし、本事業に関する区の担当部局への事務的な連絡（書類提出に係る事前連絡）及び法令の確認等はこの限りでない。

第4 事業者との契約及びリスク分担

1 契約手続に関する事項

(1) 契約形態

事業予定者又は事業者と区は、以下の契約を締結することを予定している。

なお、詳細については、基本協定書（案）及び各契約書（案）に記載する。

契約	概要	締結タイミング
基本協定	事業契約及び定期借地権設定契約締結に向けた区と事業予定者が負うべき責務及び必要な諸手続について定めた協定	事業実施体制等を速やかに構築の上、区と事業予定者間で本事業の実施に係る協議を行い、協議成立後に締結
事業契約	定期借地権設定契約に基づき本対象地において実施する事業内容に関する契約	基本協定の締結後、区と事業予定者間で、提案内容を踏まえ協議を行い、協議成立後に締結
土地一時賃貸借契約	定期借地権設定契約前の対象地の一時使用目的の賃貸借に関する契約	土地引渡し前に、区と事業者（※）間で締結
定期借地権設定契約	対象地に定期借地権を設定し、事業者が事業を実施するための契約	事業契約締結後かつ開業日までに区と事業者（※）間で締結

建物賃貸借契約	イノベーション創出エリアにおいて、区が事業者から賃借する区施策活用スペースについての賃貸借に関する契約	イノベーション創出エリアの建物が完成後、区と事業者（※）又は運営事業者間で締結
---------	---	---

※ SPC を組成する場合には SPC、それ以外の場合には代表企業とする。

(2) 不調の際の措置

区は事業予定者又は事業者との間で、基本協定、事業契約、土地一時賃貸借契約及び定期借地権設定契約締結の協議が調わない場合は、次点提案者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定等を締結することができる。

(3) 事業計画の作成

事業者は、提案書等の内容を踏まえ、施設の設計、建設工事、管理、運営の各業務が開始する前までに、業務ごとの事業計画を作成すること。事業計画の作成に当たっては、区及び関係者と十分に協議を行い、区の確認を受けること。詳細は、事業契約書（案）を参照すること。

(4) 事業者の債務不履行の措置

① 区は、事業者に事業破綻や債務不履行等、本事業の継続上、重大な支障を来たす事象が生じた場合は、構成員又は第三者と本事業の継続に関する協議を行うなど、合理的な措置を講じることができる。

② 事業者の債務不履行等により基本協定、事業契約、土地一時賃貸借契約及び定期借地権設定契約が解除された場合は、事業者は区に対して、違約金を支払うこととする。

なお、区に当該違約金を上回る損害が生じることが判明した場合は、事業者は、当該違約金に加えて、区に対して当該損害を賠償すること。

2 リスク分担

本事業におけるリスクについては、原則として、帰責者が明確な場合は、その帰責者が責任及び費用を負うこととするが、帰責者を特定できない場合には、リスクの予見可能性などを踏まえ、適切にその分担を行うものとする。現在のところ、以下のリスク分担を想定しており、その他詳細については、事業契約書（案）及び定期借地権設定契約書（案）等に示すこととする。

(1) 事業全般に係るリスク分担

① 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者がその責任及び費用を負うこと。ただし、事業者の提案内容に起因する損害であっても、事業者の帰責事由に当たらない損害については、損害の内容、程度及び予見可能性の有無等を区と事業者にて協議・検討の上で、責任及び費用分担を決定する。

② 区の責めに帰すべき事由により、契約が締結できない場合又は契約の締結が遅延した場合は、区が責任及び費用を負う（事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）。

- ③ 計画内容及び建設工事に係る区や関係機関、近隣住民等への説明は、事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任及び費用を負うこと。ただし、本事業を行うこと自体に関する説明は、区が行い、区がこれらに関する責任及び費用を負う。
- ④ 自然災害等の不可抗力により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこと。
- ⑤ 法令や許認可の新設・変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこと。
- ⑥ 税制度の新設又は変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこと。
- ⑦ 本事業に起因して発生する事故等については、事業者がその責任及び費用により対応すること。ただし、区の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。

(2) 土地貸付に係るリスク分担

- ① 対象地において、施設建設に伴い撤去等が必要となる埋設物等（「第2 事業実施の条件 1 土地の貸付けに関する事項 (4) 埋設物等 ①から③までを除く。）の処理については、区が責任及び費用を負う。ただし、事業者の提案内容を実施する上で必ずしも支障とならないものを除く。
- ② 当該地区の土地区画整理事業の施行に先立ち、国で土壤汚染調査を実施している。当該調査の結果を踏まえ、今後必要に応じて、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）等に基づく区域指定の公示等の手続がなされる予定である。
なお、対象地における土壤汚染対策（隠れた瑕疵に係る対策を含む。）に要する費用については、区が責任を負う。

(3) 施設整備に係るリスク分担

区の要請に基づき、本施設の設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合で、事業者が事前に予見できない事象によるものについては、区が責任及び費用を負う。ただし、事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。

(4) 維持管理・運営に係るリスク分担

区の要請に基づき、本事業の維持管理・運営に係る費用の増加等が生じた場合で、事業者が事前に予見できない事象によるものについては、区が責任及び費用を負う。ただし、事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。

第5 応募手続

1 本要項等の配布

本要項等は、本要項末尾に表示する問合せ先において、平成28年10月31日（月）から同年11月14日（月）まで配布する。配布は平日のみとし、配布時間は、午前9時から正午まで及び

午後1時から午後5時までとする。

また、区ホームページにおいて、平成28年10月31日(月)から閲覧できる。

2 本要項等への第1回目の質問及び回答

(1) 受付方法

- ① 本要項等に対する質問がある場合は、募集要項等に関する質問書「様式1」に所要の事項を記入し、受付期間内に問合せ先に電子メールにより送付すること。
- ② 使用ソフトはExcel 2010とする。様式は、区ホームページに掲載されたものを、ダウンロードして使用すること。

(2) 受付期間

平成28年10月31日(月)から同年11月11日(金)午後5時までとする。

(3) 回答方法

- ① 質問に対する回答は、区ホームページで平成28年12月2日(金)に公表する予定である。
- ② 質問内容に応じ、事前に回答する場合がある。

(4) 回答内容

- ① 回答に当たって、質問を行った企業名等は公表しない。
- ② 提案内容に関するものについては、全ての者に周知する必要があると認められるものを除き、原則として質問を行った者にのみ回答する。
- ③ 意見の表明と解されるものについては、原則として回答しない。
- ④ 必要に応じて、本要項等に関するヒアリングを実施する場合がある。
- ⑤ 質問及び回答やヒアリングの内容等を踏まえ、必要に応じて本要項等の修正版を公表する場合がある。

3 守秘義務対象開示資料の貸与

(1) 受付方法

- ① 守秘義務対象開示資料の貸与を希望する者は、貸与を受けるため、様式集「守秘義務対象資料の貸与に関する書類」を問合せ先に持参すること。
- ② 守秘義務の遵守に関する誓約書の内容には、今後、本要項等を補足するための資料として開示される資料の守秘義務を含むものとする。

(2) 受付期間

- ① 平成28年10月31日(月)から同年12月21日(水)午後5時までとする。
- ② 受付は平日のみとし、受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

③ 持参に当たっては、事前に問合せ先まで連絡すること。

4 基本協定書（案）等の公表

基本協定書（案）、事業契約書（案）、土地一時賃貸借契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）、建物賃貸借契約書（案）は、本要項末尾に表示する問合せ先において、平成28年11月中旬から第1回目の質問回答までに配布する。配布は平日のみとし、配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

また、区ホームページにおいて閲覧できる。

5 参加資格要件に係る事前確認書の受付

(1) 受付方法

- ① 本事業に参加を希望する民間事業者で、参加資格要件を満たしているかの事前確認を希望する場合は、参加資格要件事前確認書「様式5」に所要の事項を記載し、必要書類を添付して、問合せ先に持参すること。
- ② 部数は、2部とする。
- ③ 事前確認の対象は、「様式9～11」に示す要件のみとする。

(2) 受付期間

- ① 平成28年12月5日（月）から同年12月9日（金）午後5時までとする。
- ② 受付は平日のみとし、受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ③ 持参に当たっては、事前に問合せ先まで連絡すること。

(3) 結果の通知

事前確認の結果は、確認後速やかに、提出した者に対して個別に通知する。

6 参加表明書の受付

(1) 受付方法

- ① 本事業に参加を希望する民間事業者は、提案書等を提出するに当たって、参加表明書「様式2」に所要の事項を記入し、問合せ先へ持参すること。
- ② 部数は、2部とする。
- ③ 区は、参加表明書を受け取った後、速やかに確認印を押印し、受領した2部のうち、1部を返却する。
- ④ 参加表明書の提出は応募のための要件とするが、応募を義務付けるものではない。
また、参加表明書を提出した企業名等は公表しない。
- ⑤ 参加表明書は、応募者ごとに取りまとめて提出すること。

(2) 受付期間

- ① 平成 28 年 12 月 21 日（水）午後 5 時までとする。
- ② 受付は平日のみとし、受付時間は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ③ 持参に当たっては、事前に問合せ先まで連絡すること。
- ④ 参加表明書を提出した応募者が、参加を辞退する場合は、参加辞退届「様式 6」を提案書等の提出期限までに提出すること。

7 本要項等への第 2 回目の質問及び回答

(1) 受付方法

- ① 本要項等に対する質問がある場合は、募集要項等に関する質問書「様式 1」に所要の事項を記入し、受付期間内に問合せ先に電子メールにより送付すること。
- ② 質問にあたっては、参加表明書を提出すること。提出していない者からの質問には回答しない。
- ③ 質問は、応募者ごとに取りまとめて提出すること。
- ④ 使用ソフトは Excel 2010 とする。様式は、区ホームページに掲載されたものを、ダウンロードして使用すること。

(2) 受付期間

平成 28 年 12 月 12 日（月）から同年 12 月 21 日（水）午後 5 時までとする。

(3) 回答方法

- ① 質問に対する回答は、区ホームページで平成 29 年 1 月中旬に公表する予定である。
- ② 質問内容に応じ、事前に回答する場合がある。

(4) 回答内容

- ① 回答に当たって、質問を行った企業名等は公表しない。
- ② 提案内容に関するものについては、全ての者に周知する必要があると認められるものを除き、原則として質問を行った者にのみ回答する。
- ③ 意見の表明と解されるものについては、原則として回答しない。
- ④ 必要に応じて、本要項等に関するヒアリングを実施する場合がある。
- ⑤ 質問及び回答やヒアリングの内容等を踏まえ、必要に応じて本要項等の修正版を公表する場合がある。

8 応募者との対話

(1) 受付方法

- ① 区は応募者が提案書等を提出するに当たり、提案に係る対話の機会を設けることを予定して

いる。対話を希望する場合は、対話申込書「様式7」に所要の事項を記入し、問合せ先に電子メールにより送付すること。

- ② 対話にあたっては、参加表明書を提出すること。提出していない者との対話は実施しない。
- ③ 申込みは、応募者ごとに取りまとめて提出すること。

(2) 受付期間

平成 28 年 12 月 21 日（水）午後 5 時までとする。

(3) 対話の実施

対話の実施は、平成 29 年 1 月中下旬頃を予定している。詳細な日程については、受付後に、応募者に対して、別途通知する。

9 提案書等の提出

(1) 提出方法

- ① 応募者は、様式集に定める提案書等を問合せ先に持参すること。
- ② 部数は、20部とする。

なお、提案書等の内容を記録した電子記録媒体（CD-R 又は CD-RW）も、併せて提出すること。

(2) 提出期間

- ① 平成 29 年 3 月 24 日（金）午後 5 時までとする。
- ② 受付は平日のみとし、受付時間は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。
- ③ 持参に当たっては、事前に問合せ先まで連絡すること。

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：毛塚（けつか）・坂本・祭原（さいはら）

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）

電 話：03-5744-1650（ダイヤルイン）

電子メール：haneda-lzone@city.ota.tokyo.jp

区ホームページアドレス：

http://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/haneda_airport/

区施策活用スペースに係る要求水準

区が借り上げる区施策活用スペース及び同スペースが整備される建築物については、以下の要求水準を満たすこと。

1 施設計画

区施策活用スペースは、以下の事項を満たすこと。

(1) 面積及び施設の構成

区施策活用スペース面積は、4,000 m²（共用部を除く。）とする。

- ① ラボエリア①：2,000 m²
- ② ラボエリア②：2,000 m²

(2) エリアの配置

各2,000 m²のエリアは、同一フロア内に整備すること。

(3) 各エリアの仕様

仕様	ラボエリア①	ラボエリア②
間仕切り単位 の考え方	200 m ² 単位	100 m ² 単位
床積載荷重	2.0t/m ² (100 m ²) 1.5t/m ² (300 m ²) 0.5t/m ² (1,600 m ²) 範囲については区と協議とする。	0.5t/m ²
床仕上げ	コンクリート直均し エポキシ系塗床 t=2.0	フリーアクセスフロア H=100、 タイルカーペット t=6.0
梁下高さ	3.0m以上	3.0m
出入口開口部 の寸法	W900×H2,100 以上 W2300×H3,000 以上 (200 m ² 単位)	W1800×H2,100 以上 (100 m ² 単位)
【共通事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁側の壁については、断熱性を考慮した仕上材とすること。 ・遮音性、防汚性等の必要な諸室の間仕切壁の仕上材料は、その性能を考慮した計画とすること。 ・遮蔽性、遮光性を考慮して窓のある全ての諸室には、ブラインドを付けるためのブラインドボックスを設置すること。 		

(4) 各エリアの設備計画

設備計画	ラボエリア①	ラボエリア②
給水配管	200 m ² 単位 1 系統	100 m ² 単位 1 系統
排水配管	200 m ² 単位 2 系統	100 m ² 単位 1 系統
空調設備 (入居企業設置)	200 m ² に 2 か所、 ダクト経路、配管及び配線のルート を確保	100 m ² に 2 か所、 ダクト経路、配管及び配線のルート を確保
換気設備	200 m ² ごとに成立	100 m ² ごとに成立
排煙設備	200 m ² ごとに成立	100 m ² ごとに成立
動力設備	200 m ² ごとに 3 相 200V 100A 専用屋内盤設置	100 m ² ごとに 3 相 200V 100/50A 専用屋内盤設置
電灯・コンセント設備	200 m ² ごとに 単相 100V/200V200A	50VA/m ²
照明設備	1,500 ルクス以上 (高効率型、省エネルギー型、 LED 器具等)	750 ルクス以上 (高効率型、省エネルギー型、 LED 器具等)
通信設備	モジュラージャック、テレビ、 光回線 (各 1 か所/200 m ²)	モジュラージャック、テレビ、 光回線 (各 1 か所/100 m ²)
機械警備	出入口カードリーダー実装 2 か所/200 m ²	出入口カードリーダー実装 1 か所/100 m ²
専用屋内盤と 子メーターの設置	200 m ² ごとに使用量を計測	100 m ² ごとに使用量を計測
水道用メーター の設置	200 m ² ごとに使用量を計測	100 m ² ごとに使用量を計測
【共通事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・空調室外機の設置場所を考慮すること。 ・コンセントは適切に配置し、1 か所につき 2 口以上を基本とする。 ・非常用電源コンセントは入居企業の設置する機器により必要容量及び箇所数を調整すること。 ・消防関係法令及び火災予防条例、建築基準法等に基づき、適切な消防設備を設置すること。 		

2 設計業務

区施策活用スペースが整備される建築物については、以下のとおり、区に建築物の設計図書等を提出し、区と協議の上、業務を実施すること。

(1) 基本設計

事業者は実施設計を行う前に、以下の項目における基本設計図書を区に提出し確認を受けること。

① 建築計画

- ア 計画概要書
- イ 建物概要・面積表
- ウ 建物配置計画
- エ 機器レイアウト計画
- オ 工事区分表

- カ 平面計画・断面計画・立面計画
- キ 色彩計画
- ク 内観・外観デザイン計画
- ケ 内装仕様・外装仕様（使用材料）
- コ 環境配慮計画
- ② 構造計画
 - ア 計画概要書
 - イ 基本構造計画
- ③ 電気設備計画
 - ア 設備計画概要書
 - イ 仕様概要
- ④ 機械設備計画
 - ア 設備計画概要書
 - イ 仕様概要
- ⑤ 概略工程表
 - ア 概略工程表（関係諸官庁協議時期、申請期間及び実施設計）
- ⑥ その他
 - ア 打合せ議事録（区及び関係諸官庁との協議）
 - イ その他必要な図書、計画書等
- ⑦ 完成予想図
 - ア 外観イメージ図、内観イメージ図

(2) 実施設計

事業者は、業務の進捗状況等について区に中間報告を行うとともに、業務終了後には、最終的な報告を行い、確認を受けること。

- ① 設計図書
 - ア 建築設計図書
 - 特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、階段詳細図、平面詳細図、展開図、伏図、建具表、雑詳細図、サイン計画図、その他必要な図面等
 - イ 構造設計図書
 - 特記仕様書、図面リスト、構造図、構造計算書、その他必要な図面等
 - ウ 電気設備設計図書
 - 特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、動力設備図、弱電設備図、消防設備図、各種計算書、その他必要な図面等
 - エ 機械設備設計図書
 - 特記仕様書、図面リスト、給排水衛生設備図、消防設備図、空調設備図、換気設備図、昇降機設備図、衛生機械リスト、各種計算書、その他必要な図面等
 - オ 積算業務
 - 内訳明細書、数量計算書
 - カ その他
 - 工事工程表、打合せ議事録、その他必要な図面等
- ② 完成予想図
 - ア 外観イメージ図、内観イメージ図

3 設計意図伝達業務

事業者は設計意図を正確に伝えるため、対象工事の設計図書等に基づき、質疑応答、説明、工事材料、設備機器等の選定に関する検討、報告等を行うこと。

4 監理業務

工事監理者は、区があらかじめ定めた時期において、工事の進捗状況等を報告するほか、区から要請があった場合には適時報告、説明等を行うこと。

工事監理は、国土交通省告示 15 号に基づく「標準業務」と「その他標準業務」(※) に示された業務を行うこと。

※「その他標準業務」の詳細

- (1) 工事運営に係る業務
 - ① 区、設計者、工事監理者、施工者間の総合調整
 - ② 各種会議及び打合せの開催
- (2) 設計変更及びそれに係る業務
 - ① 施工図及び工事間の調整等による設計変更
 - ② 設計変更内容の確認
 - ③ 変更工事概算見積書の確認
 - ④ 設計変更内容の確定
- (3) 区による検査への対応及び立会い
 - ① 工事監理者による中間・完了検査
 - ② 完成図（竣工図）等の確認業務

5 建設業務

事業者は、区施策活用スペースが整備される建築物については、以下のとおり、区と協議の上、業務を実施すること。

(1) 基本事項

- ① 関係法令を遵守すること。
- ② 効率的で無理のない工事工程とすること。
- ③ 工事工程表の作成（週間、月間）

(2) 業務

- ① 事業者は、設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を実施すること。
- ② 工事記録簿の作成を行い、常に工事現場に備えておくこと。区による竣工確認終了後、竣工図とともに整理し、区に提供すること。
- ③ 提出する図書類には電子データ（PDF データ、CAD データ、構造計算データ、現場管理写真の画像データ、その他文書作成の際に使用したデータ）を含むものとする。
- ④ 建設期間中に事業者が行う検査又は試験について、事前に区に実施日等を通知すること。なお、区は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- ⑤ 区は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるようにすること。
- ⑥ 区が確認、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力すること。
- ⑦ 事業者は、本施設の建設業務完了後速やかに、事業者自らの責任及び費用において完了検査を実施し、要求水準に示された内容が満たされていることを確認すること。また、完了検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて区に報告すること。