

**羽田空港跡地第 1 ゾーン整備事業
(第一期事業)**

審査講評

平成29年 6 月 1 日

**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**

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。）は、羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（以下「本事業」という。）に関して、羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）審査基準（平成28年10月31日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

平成29年6月1日

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
委員長 岸井 隆幸

<目次>

第1	事業概要	1
1	事業名	1
2	事業手法	1
3	事業期間	1
4	事業の範囲	1
第2	経緯	1
第3	事業者選定方法	1
1	審査及び選定概要	1
2	選定委員会の構成	2
第4	審査の経緯及び結果	2
1	資格審査	2
(1)	参加資格審査	2
(2)	業務遂行能力審査	2
2	提案審査	2
(1)	基本要件審査	2
(2)	提案内容審査及び貸付料審査	3
3	最優秀提案者	3
第5	審査の講評	4
1	審査の総評	4
2	応募者別の講評	4
3	最優秀提案者に対する選定委員会からの要望	5

第1 事業概要

1 事業名

羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）

2 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。

3 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

4 事業の範囲

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。

第2 経緯

最優秀提案者の選定までの主な経緯は、以下のとおりである。

内容	日程
募集要項等の公表	平成28年10月31日（月）
参加表明書の提出期限	平成28年12月21日（水）
提案書の提出期限	平成29年3月24日（金）
事業予定者の公表	平成29年5月19日（金）

第3 事業者選定方法

1 審査及び選定概要

公募型プロポーザル方式を採用し、資格審査及び提案審査の二段階方式で審査を実施した。

資格審査では、応募者が提出した書類に基づき、参加資格及び業務遂行能力について、審査を行った。

提案審査では、応募者が提出した提案書に基づき、基本要件を満たしていることを確認するとともに、具体的な提案内容について審査及び評価を行った。

なお、審査及び評価に当たっては、応募者の事業者名等を伏せ、事業提案書類等の受付番号（A、B）により、全ての審査を行った。

2 選定委員会の構成

選定委員会の構成は、以下のとおりである。（敬称略）

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

第4 審査の経緯及び結果

1 資格審査

(1) 参加資格審査

平成29年3月24日(金)までに提案のあった2応募グループから提出された書類に基づき、「羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）募集要項」に規定する参加資格要件を満たしているか審査したところ、全応募者に参加資格があることを確認した。

(2) 業務遂行能力審査

応募者の経営の健全性について、「羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）審査基準」に規定する以下の評価基準を満たしているか審査したところ、全応募者に業務遂行能力があることを確認した。

確認項目	確認内容	確認に用いる指標	確認基準
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出しているか。	事業キャッシュフロー	3期連続でマイナス値がないこと。
		総キャッシュフロー	3期連続でマイナス値がないこと。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。	経常損益	3期連続で赤字がないこと。
		自己資本	3期のうち債務超過の決算期がないこと。
代替信用補完措置	個々の補完措置ごとに判断		上記、資力及び信用力の確認基準を満たさない場合は代替信用補完措置を提示すること。

2 提案審査

(1) 基本要件審査

提案書に記載された内容が、「羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）様式集」様式12の基本要件確認書の全ての項目を満たしているか審査したところ、全応募者が基本要件を満たしていることを確認した。

(2) 提案内容審査及び貸付料審査

① 提案内容審査

提案内容について、「羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）審査基準」に基づき審査を行った。評価に当たっては、提案内容について応募者へのヒアリングを実施した。なお、採点については、全委員の合議により実施した。

② 貸付料審査

貸付料審査では、区に支払う貸付料について、提案された価格の最高額を1位とし、価格点の満点である10点を付与した。その他の応募者の価格点は、1位となった者の価格（最高提案価格）と、当該応募者の提案価格との比率により決定した（小数点第一位以下は、四捨五入）。

なお、応募者の提案はそれぞれ月額600円/㎡（応募者A）、月額315円/㎡（応募者B）であった。

貸付料審査の得点＝10点×提案価格／最高提案価格

③ 総合評価

総合評価の結果は、以下のとおりである。

審査項目		配点	応募者	
			A	B
I	事業全般について	18	13	12
II	施設計画について	20	16	12
III	各事業について	52	38	34
	III－1 先端産業事業（産業交流施設）	22	16	16
	III－2 文化産業事業（クールジャパン発信拠点施設）	18	12	11
	III－3 共通事業等	12	10	7
IV	貸付料（土地の貸付料）	10	10	5
合計		100	77	63

3 最優秀提案者

選定委員会は、合計点が第1位となった鹿島建設株式会社を代表企業とする応募グループを最優秀提案者として選定した。

区分	応募者	応募者名
最優秀提案者	A	（代表企業）鹿島建設株式会社 （構成員）空港施設株式会社、京浜急行電鉄株式会社、 大和ハウス工業株式会社、東京モノレール株式会社、 日本空港ビルデング株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社、 東日本旅客鉄道株式会社、富士フイルム株式会社（※五十音順） （協力会社）20 事業者
次点提案者	B	（代表企業）東急不動産株式会社 （協力会社）34 事業者

第5 審査の講評

1 審査の総評

羽田空港跡地第1ゾーンは、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した希少な空間であることから、本事業では日本の玄関口であり、世界と地域をつなぐゲートウェイとしての役割を意識した事業やサービスの提供を期待しているところである。

今回、応募者からは、空港隣接地のポテンシャルを活かし、国内外のヒト・モノ・情報を呼び込み、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」の形成を目指すのに相応しい、優れた提案がなされていた。先端産業事業、文化産業事業、共通事業のいずれも創意工夫がされており、また、50年間の長期にわたり賑わいを創出し、事業を継続させるための実施体制、組織づくりなどは、民間事業のアイディアとノウハウが活用された内容となっていた。

限られた期間の中で、提案を作成した応募者の提案力を高く評価し、その熱意に多大なる敬意を払うとともに深く感謝申し上げたい。

2 応募者別の講評

	講評内容
最優秀提案者	羽田空港のポテンシャル、大田区の産業集積を意識した優れた事業コンセプトに基づき、新しい交流環境の創造を狙った施設計画や駅・第二期事業を意識した動線計画などグランドデザインが明確にされていた。 先端産業事業では、先端モビリティ・健康医療・ロボティクスの3つの分野で、区内との連携を意識しつつ、全国レベルの企業の集積を構築することが提案されていた。文化産業事業は、インバウンドを意識した事業をはじめとして、多様な集客が図れる事業が盛り込まれていた。共通事業は、交通結節機能の強化やエリアマネジメント、先端産業と文化産業の融合を意識した内容となっていた。 ただし、一部の事業においてはやや具体性に欠けており、今後、事業計画の実現性をより高める必要がある。また、貴重なビジネスチャンスとなる第32回オリンピック競技大会（2020／東京）開催時に、先端産業に係る施設が一部開業していないなど、開業時点での土地活用策について、もう少し工夫が必要である。
次点提案者	先端産業事業については、地元と密接な関係のある大手企業を誘致するなど、比較的实现可能性の高い提案となっており、多様な産業分野に幅広く活用可能な技術の集積を目指す点も評価された。文化産業事業については、ターゲットを明確に定め集客を図る具体的な提案がなされていた。 ただし、個々の事業内容に具体性がある一方で、事業と事業の相乗効果や「新産業創造・発信拠点」としての長期的な発展可能性について十分な期待が出来なかった。また、駅・第二期事業との関係など、空間構成に配慮が足りない点があった。

3 最優秀提案者に対する選定委員会からの要望事項

選定委員会では、審査基準に基づき、厳正かつ公正な審査をおこなった結果、鹿島建設株式会社を代表企業とする応募者を最優秀提案者として選定したが、今後、最優秀提案者は大田区と事業契約を締結し、本事業を実施するに際しては提案内容を確実に実行するとともに、本事業をさらにより良いものとするため、特に次の点について配慮することを要望する。

【第32回オリンピック競技大会（2020／東京）までの計画について】

第32回オリンピック競技大会（2020／東京）は、当地の魅力を国内外に発信する絶好の機会である。この機会を捉え効果的に事業を実施すること。

また、提案施設の設計・建設工事に当たっては、土地区画整理事業の施工状況を踏まえ、大田区や関係者との調整を着実に実施すること。

【提案各事業の戦略性の更なる向上について】

一部の事業についてはターゲットや事業内容の具体性が欠けていた。今後、本プロジェクトの目的を意識した事業を50年間にわたり持続的に実施するため、提案内容の戦略性を向上させること。

【周辺地域との機能連携・役割分担について】

羽田空港、羽田空港跡地第2ゾーン及び大田区市街地など周辺地域との機能連携や役割分担を図りながら事業を実施すること。

【大田区との連携について】

本事業は多岐にわたる内容を含んでおり、大田区の関係部局も多岐にわたる。今後事業を進めるに当たっては、区の関係部局と密接な協議・調整を重ねること。