

旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等

事業者選定プロポーザル募集要項

大田区

令和4年5月

|                  |    |
|------------------|----|
| 第1章 総則 .....     | 3  |
| 1 本書の位置付け .....  | 3  |
| 2 事業の背景 .....    | 3  |
| 3 事業目的 .....     | 3  |
| 4 整備方針 .....     | 4  |
| 5 これまでの経過 .....  | 5  |
| 第2章 適用法令等 .....  | 6  |
| 1 適用法令 .....     | 6  |
| 2 適用基準 .....     | 7  |
| 第3章 対象地の概要 ..... | 9  |
| 1 現況 .....       | 9  |
| 2 施設概要 .....     | 9  |
| 3 土地 .....       | 11 |
| 4 都市計画等 .....    | 14 |
| 5 インフラ .....     | 14 |
| 6 道路 .....       | 14 |
| 7 都市計画道路事業 ..... | 14 |
| 第4章 事業概要 .....   | 16 |
| 1 事業概要 .....     | 16 |
| 2 事業期間 .....     | 17 |
| 3 スケジュール .....   | 17 |
| 4 事業の範囲・分担 ..... | 18 |
| 5 施設のコンセプト ..... | 19 |
| 6 要求水準 .....     | 19 |
| 第5章 事業の条件 .....  | 21 |
| 1 土地賃貸借 .....    | 21 |
| 2 建物賃貸借 .....    | 25 |
| 3 付帯工事 .....     | 26 |
| 4 事業の譲渡等 .....   | 26 |
| 5 保険の加入 .....    | 27 |
| 6 モニタリング .....   | 27 |
| 7 リスク分担 .....    | 28 |
| 8 その他 .....      | 29 |
| 第6章 事業者選定 .....  | 30 |
| 1 選定方式 .....     | 30 |
| 2 応募者の要件 .....   | 30 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| 3 スケジュール.....        | 33 |
| 第7章 応募手続き等.....      | 34 |
| 1 本要項等の公表.....       | 34 |
| 2 現地見学会の開催.....      | 34 |
| 3 参加予定表明書等.....      | 34 |
| 4 質疑応答.....          | 35 |
| 5 守秘義務対象開示資料の貸与..... | 35 |
| 6 参加資格確認書等.....      | 36 |
| 7 各契約書（案）の公表.....    | 37 |
| 8 技術提案書.....         | 37 |
| 9 審査.....            | 39 |
| 10 その他書類.....        | 40 |
| 11 留意事項.....         | 40 |
| 第8章 契約.....          | 43 |
| 1 契約等の枠組み.....       | 43 |
| 2 不調の際の措置.....       | 43 |
| 3 事業計画の作成.....       | 43 |
| 4 債務不履行等の措置.....     | 43 |
| 5 事業内容の変更協議.....     | 44 |
| 6 担当者の変更申入れ.....     | 44 |
| 7 履行の確認.....         | 44 |
| 8 支払い.....           | 45 |
| 第9章 その他.....         | 46 |
| 1 記載事項の確認.....       | 46 |
| 2 工場アパート立地助成事業.....  | 46 |
| 3 問合せ・書類等提出先.....    | 46 |
| 第10章 添付資料.....       | 47 |

## 第1章 総則

### 1 本書の位置付け

旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル募集要項（以下、「本要項」という。）は、大田区（以下、「区」という。）が、「旧羽田旭小学校敷地活用計画事業」（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、本事業のプロポーザルに応募する者（以下、「応募者」という。）に交付する資料である。本要項と添付資料は一体のものとし、応募者は、本要項の内容を踏まえ、必要な書類を区に提出するものとする。

### 2 事業の背景

#### （1） 区政を取り巻く環境の変化

少子高齢化の進行、区民ニーズの多様化・複雑化等により、区政を取り巻く環境は大きく変化している。また、区内の公共施設の多くが更新時期を迎え、老朽化が問題となっている。

区政を取り巻く環境が変化しても、安定的な公共施設の整備、区民サービスの提供をするため、公民連携手法等を活用した財政負担の軽減・平準化が必要である。

#### （2） 製造業の操業環境の悪化

工場の廃業や転業等による工業地の工業系以外への転用が進行し、製造業の操業環境が悪化している。工場数の減少は企業間の連携機能を低下させ、大田区製造業全体に影響（技術力の低下、売上高の減少等）を及ぼすため、製造業の持続可能な操業環境の確保が必要である。

#### （3） コミュニティセンター羽田旭の老朽化

体育室の利用率は8割を超え、多くの区民に利用されているが、築40年以上が経過し、老朽化や機能的な陳腐化が生じている。

また、糀谷・羽田地区の避難所に指定されており、災害等に適切に対応するため防災機能の向上が必要である。

### 3 事業目的

#### （1） 製造業の操業環境の確保

区内製造業の維持・発展に向け、製造業の持続可能な操業環境の確保及び企業集積の拠点となる産業支援施設を整備する。

(2) 区民サービス・防災機能の向上

老朽化による区民サービスの低下や増加する大規模自然災害等に適切に対応するため、機能更新を基本としたコミュニティセンター羽田旭（以下、「CC 羽田旭」という。）の改築を行う。

(3) 財政負担の平準化及び整備・維持管理費の削減

将来にわたる安定的な公共施設の整備、区民サービスの提供を実現するため、財政負担の平準化や整備・維持管理費の削減を目指す。

#### 4 整備方針

(1) 公民連携手法の活用

少子高齢化等の社会情勢が変化する中であっても、区は将来にわたって安定的に公共施設の整備、区民サービスの提供を行う必要がある。公民連携手法を活用し、公共施設の適切な維持管理や長寿命化による財政負担の平準化及びライフサイクルコストの削減を目指す。

産業支援施設は民設民営とし、(仮称) コミュニティセンター羽田旭（以下、「(仮称) CC 羽田旭」という。）は機能更新を基本に事業者が整備した上で、リース方式により区が建物を賃借し、運営を行う。

(2) 隣接建物の一体整備

両施設の特徴や周辺環境を踏まえた一体感のある整備が期待できることから、産業支援施設と(仮称) CC 羽田旭を同一事業者により整備する。

工事規模の拡大に伴うスケールメリットを活かした工事費削減、施工方法の合理化による工期短縮等により、財政支出の削減や周辺住民への負担軽減を図る。

(3) 住民サービスの維持

CC 羽田旭は、地域コミュニティの核として日常的に多数の区民に利用されている。災害時は避難所として利用されるため、整備に当たっては、CC 羽田旭の取壊しを改築工事後に行い、供用（災害時を含む）を停止させることなく整備を進める。

グラウンドは建設工事等に利用するため、着工後は利用を停止する。

(4) 周辺環境の保全

敷地周辺には住宅が点在し、多くの区民が居住している。また、近隣には羽田中学校があり、周辺の道路を生徒が通学に利用している。整備に当たり、多数の工事車両の搬出入が見込まれるが、産業支援施設と(仮称) CC 羽田旭の一体整備により、工期短縮、工事車両の削減を実現し、周辺環境の悪化を可能な限り防

ぐ。

## 5 これまでの経過

表 1 旧羽田旭小学校経過一覧

| 経過              | 年月           |
|-----------------|--------------|
| 羽田旭小学校開校        | 昭和 26 年 11 月 |
| 羽田旭小学校閉校        | 平成 14 年 3 月  |
| 創業支援施設、CC 羽田旭開設 | 平成 16 年 4 月  |
| 次期活用計画決定        | 令和元年 11 月    |
| 住民説明会（次期活用計画）   | 令和 2 年 2 月   |
| 創業支援施設閉鎖        | 令和 3 年 3 月   |
| 住民説明会（事業者募集）    | 令和 4 年 3 月   |
| 基本計画策定          | 令和 4 年 4 月   |

## 第2章 適用法令等

### 1 適用法令

本事業の実施に当たっては、下表に示すほか、関連する法令及び施行令、施行規則、条例等を遵守すること。

表 2 適用法令一覧

| 番号 | 名称                                  |
|----|-------------------------------------|
| 1  | 民法                                  |
| 2  | 借地借家法                               |
| 3  | 都市計画法                               |
| 4  | 建築基準法                               |
| 5  | 建設業法                                |
| 6  | 消防法                                 |
| 7  | 駐車場法                                |
| 8  | 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法） |
| 9  | 障害者差別解消法                            |
| 10 | 景観法                                 |
| 11 | 都市の低炭素化の促進に関する法律                    |
| 12 | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律               |
| 13 | 水道法                                 |
| 14 | 下水道法                                |
| 15 | 電気事業法                               |
| 16 | 電気工事士法                              |
| 17 | 電気設備に関する技術基準を定める省令                  |
| 18 | 水質汚濁防止法                             |
| 19 | 大気汚染防止法                             |
| 20 | 騒音規制法                               |
| 21 | 振動規制法                               |
| 22 | 労働安全衛生法                             |
| 23 | 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）     |
| 24 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律                    |
| 25 | 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）    |
| 26 | 警備業法                                |
| 27 | エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）            |
| 28 | 東京都福祉のまちづくり条例                       |
| 29 | 大田区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       |
| 30 | 大田区みどりの条例                           |
| 31 | その他関連する法令等                          |

## 2 適用基準

(仮称) CC 羽田旭に関する事業の実施に当たっては、下記の基準等を遵守すること。また、(仮称) CC 羽田旭に関する事業以外も、できるだけ遵守するよう努めること。

「適用基準 1」は、「参加予定表明書 (他-第 2 号)」及び「守秘義務対象開示資料貸与申込書 (他-第 3 号)」を提出した者に、一式を貸与する。「適用基準 2」は、ホームページ等を通じて、応募者が自ら入手すること。

表 3 適用基準 1

| 番号 | 名 称                        |
|----|----------------------------|
| 1  | 設計基準                       |
| 2  | 設計等処理標準                    |
| 3  | 積算基準 (建築工事編)               |
| 4  | 構造設計指針・同解説                 |
| 5  | 外構工事設計要領                   |
| 6  | 工事標準仕様書                    |
| 7  | 大田区公共施設整備指針                |
| 8  | 大田区公共施設整備指針に基づく基準          |
| 9  | 室内空気汚染対策指針・室内空気汚染「測定の取り扱い」 |
| 10 | 室内空気汚染対策工事特記仕様書 (大田区)      |
| 11 | 大田区公共建築物等における木材利用促進方針      |
| 12 | サイン整備ガイドライン (大田区)          |
| 13 | サイン整備基本方針                  |
| 14 | 大田区案内誘導サイン整備指針             |
| 15 | 大田区役所エコオフィス推進プラン第 5 次計画    |
| 16 | 大田区施設整備マニュアル               |
| 17 | 大田区ユニバーサルデザインのまちづくり基本方針    |
| 18 | 東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル     |
| 19 | 都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン   |
| 20 | ユニバーサルデザインチェックシート          |
| 21 | 大田区デジタルテレビ放送受信障害対策処理要領     |

表 4 適用基準 2

| 番号 | 名 称   |
|----|---|
| 1  | 大田区基本構想                                     |
| 2  | 新おおた重点プログラム（大田区）                            |
| 3  | 大田区公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂版※6 月中旬 HP 公開予定） |
| 4  | 大田区公共施設個別計画                                 |
| 5  | 大田区開発指導要綱                                   |
| 6  | 雨水流出抑制施設技術指針（大田区）                           |
| 7  | 東京都建設リサイクルガイドライン                            |
| 8  | 東京都環境物品等調達方針（公共事業）                          |
| 9  | 大田区地域防災計画（本編・資料編）                           |
| 10 | 大田区ハザードマップ（風水害編）                            |
| 11 | 大田区ハザードマップ（震災編）                             |
| 12 | 大田区業務継続計画（震災編）                              |
| 13 | 大田区業務継続計画（新型インフルエンザ編）                       |
| 14 | 災害時における感染症への対応について（大田区）                     |
| 15 | 大田区国土強靱化地域計画                                |
| 16 | 大田区福祉のまちづくり整備要綱                             |
| 17 | 大田区建築物の解体工事計画の事前周知と紛争予防に関する要綱               |
| 18 | 案内誘導サイン整備ガイドライン（大田区）                        |
| 19 | 東京都建築工事標準仕様書                                |
| 20 | 東京都電気設備工事標準仕様書                              |
| 21 | 東京都機械設備工事標準仕様書                              |
| 22 | 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（国土交通省）           |
| 23 | 光害対策ガイドライン（環境省）                             |

### 第3章 対象地の概要

#### 1 現況

本事業敷地には、旧羽田旭小学校の校舎・校庭を利用した、旧創業支援施設（旧校舎・令和3年3月閉鎖）、CC羽田旭（体育室・集会室・グラウンド・供用中）がある。プールは閉校後、釣り堀として利用されているが、区が事業者へ土地を引き渡すまでに閉鎖する。

#### 2 施設概要

##### (1) 旧創業支援施設

表 5 旧創業支援施設概要

|               |   |     |     |     |     |     |     |    |
|---------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 設置目的          | 大田区内における新規創業及び中小企業者の新分野進出の促進を図り、もって工場集積の維持発展及び地域産業の活性化に寄与するため   |     |     |     |     |     |     |    |
| 設置根拠          | 大田区創業支援施設条例（平成14年条例第54号）  |     |     |     |     |     |     |    |
|               | 大田区創業支援施設条例施行規則（平成14年規則第173号）   |     |     |     |     |     |     |    |
|               | 大田区創業支援施設条例の解釈運用基準（平成21年産産発第10901号）   |     |     |     |     |     |     |    |
|               | 大田区創業支援施設駐車場使用要領（平成21年産産発第10835号）   |     |     |     |     |     |     |    |
| 利用資格          | 個人又は中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項に規定する中小企業者で以下の要件に該当すること。<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・区内で創業しようとする者</li> <li>・創業後おおむね3年以内の者</li> <li>・新分野に進出しようとする事業経営者又は事業経営者グループ</li> <li>・使用者又は地域の起業家を支援することのできる専門家</li> </ul> |     |     |     |     |     |     |    |
| 避難所等指定        | なし  |     |     |     |     |     |     |    |
| 常勤職員数<br>受託者  | 1名（指定管理委託）大田区産業振興協会   |     |     |     |     |     |     |    |
| 開館時間          | 9時～17時  |     |     |     |     |     |     |    |
| 休館日           | 土曜日、日曜日 国民の休日に関する法律に規定する休日<br>（年末年始：12月29日～1月3日）  |     |     |     |     |     |     |    |
| 使用料           | 2,000円（3.24㎡） ～ 46,000円（115㎡） 計36室  |     |     |     |     |     |     |    |
| 利用状況<br>（企業数） | H25   | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | R2 |
|               | 21  | 32  | 27  | 33  | 24  | 25  | 13  | 9  |

## (2) CC 羽田旭

表 6 CC 羽田旭概要

|             |  |             |             |             |             |
|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 設置目的        | 地域における区民の文化、健康及び社会的活動を促進することにより、もって地域の振興に寄与すること  |             |             |             |             |
| 設置根拠        | 大田区コミュニティセンター羽田旭条例（平成 16 年条例第 28 号）              |             |             |             |             |
|             | 大田区コミュニティセンター羽田旭条例施行規則（平成 16 年規則第 23 号）          |             |             |             |             |
|             | 大田区コミュニティセンター羽田旭運営要綱（平成 16 年東羽特発 171 号）          |             |             |             |             |
| 利用資格        | 区内に在住し、在勤し、又は在学する者、これらの者を主たる構成員とする団体その他区長が特に認めた者 |             |             |             |             |
| 避難所等指定      | あり（受入人数 360 人）                                   |             |             |             |             |
| 利用可能部分      | 体育室、運動場、集会室、ふれあいルーム                              |             |             |             |             |
| 予約方法        | 抽選による  |             |             |             |             |
| 常勤職員数       | 1 名（業務委託）  |             |             |             |             |
| 開館時間        | 8 時 30 分～22 時 00 分                               |             |             |             |             |
| 休館日         | 不定休（年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日を除く））                  |             |             |             |             |
| 使用料         | 使用区分   | 午前          | 午後 A        | 午後 B        | 夜間          |
|             |  | 8:30～11:30  | 12:00～15:00 | 15:30～18:30 | 19:00～22:00 |
|             | 体育室  | 1,000 円     | 1,000 円     | 1,000 円     | 1,200 円     |
|             | 集会室 A  | 300 円       | 300 円       | 300 円       | 360 円       |
|             | 集会室 B（和室）  | 360 円       | 360 円       | 360 円       | 420 円       |
|             | ふれあいルーム  | 740 円       | 740 円       | 740 円       | 920 円       |
|             | 使用区分   | 午前          |             | 午後          |             |
| 8:30～12:30  |  | 13:00～17:00 |             |             |             |
| 運動場         | 620 円  |             | 620 円       |             |             |
| 利用件数<br>(件) | 使用区分   | 午前          | 午後 A        | 午後 B        | 夜間          |
|             |  | 303         | 260         | 315         | 354         |
|             | 集会室 A  | 122         | 162         | 121         | 115         |
|             | 集会室 B（和室）  | 91          | 44          | 31          | 72          |
|             | ふれあいルーム  | 98          | 82          | 69          | 75          |
|             | 使用区分   | 午前          |             | 午後          |             |
|             |  | 117         |             | 220         |             |
| 利用率<br>(%)  | 使用区分   | 午前          | 午後 A        | 午後 B        | 夜間          |
|             |  | 84.4        | 72.4        | 87.7        | 98.6        |
|             | 集会室 A  | 33.9        | 45.1        | 33.7        | 32.0        |
|             | 集会室 B（和室）  | 25.3        | 12.2        | 8.6         | 20.0        |
|             | ふれあいルーム  | 27.2        | 22.8        | 19.2        | 20.8        |
|             | 使用区分   | 午前          |             | 午後          |             |
|             |  | 32.5        |             | 61.2        |             |

※利用件数、利用率は平成 29 年度から令和元年度の各年度の平均

### 3 土地

#### (1) 配置図 (現状)



図 1 配置図

#### ア 建築物

表 7 建築物等一覧 (現況)

| 番号 | 名称      | 延べ面積                 | 建築面積                 | 建設年   | 構造  | 階数   | 基礎   | アスベスト | 現況  |
|----|---------|----------------------|----------------------|-------|-----|------|------|-------|-----|
| ①  | 旧創業支援施設 | 3,046 m <sup>2</sup> | 1,137 m <sup>2</sup> | 1966年 | RC造 | 地上3階 | 杭基礎  | あり    | 閉鎖  |
| ②  | CC羽田旭   | 1,305 m <sup>2</sup> | 674 m <sup>2</sup>   | 1978年 | RC造 | 地上3階 | 杭基礎  | あり    | 供用中 |
| ③  | プール     | 48 m <sup>2</sup>    | 677 m <sup>2</sup>   | 1983年 | RC造 | 地上1階 | 直接基礎 | あり    | 供用中 |
| ④  | 駐車場     | -                    | -                    | -     | -   | -    | -    | -     | 供用中 |
| ⑤  | グラウンド   | -                    | -                    | -     | -   | -    | -    | -     | 供用中 |
| 計  |         | 4,399 m <sup>2</sup> | 2,488 m <sup>2</sup> |       |     |      |      |       |     |

イ 附属建築物・工作物等

表 8 工作物等一覧（現況）

| 番号 | 名称      | 構造     | 形状・面積等                                       | 備考                 |
|----|---------|--------|--|--------------------|
| ⑥  | 機械室     | RC 造   | W8,800×D3,100×H4,000                         | -                  |
| ⑦  | 受水槽     | FRP 製  | 容量 8t  | 基礎 RC 製            |
| ⑧  | 電気室     | RC 造   | W6,200×D3,200×H3,800                         | -                  |
| ⑨  | 機械室     | CB 造   | W3,200×D3,200×H2,600                         | -                  |
| ⑩  | サッカーゴール | 鋼製     | W5,100 H2,200                                | 2 か所               |
| ⑪  | 防球ネット   | 支柱 PC  | H8,000                                       | ネット付き              |
| ⑫  | 倉庫      | CB+鋼製等 | W4,300×D6,200×H2,100                         | 外部フェンス付き           |
| ⑬  | 自転車置場   | アルミ製   | W3,200×D1,800×H2,200<br>W2,450×D1,800×H2,050 | 2 か所               |
| ⑭  | ごみ置場    | 鋼製     | W2,600×D1,000×H1,800                         | -                  |
| ⑮  | 掲揚ポール   | アルミ製   | H8,000                                       | 下部 RC 造<br>560×560 |
| ⑯  | 倉庫      | 鋼製     | W3,050×D950×H2,200<br>W2,600×D1,800×H2,400   | 2 か所               |
| ⑰  | 便所      | 鋼製     | W3,000×D1,000×H2,400                         | 便器 2 か所<br>手洗 1 か所 |
| ⑱  | 倉庫      | 鋼製     | W2,160×H910×D1,630                           | 2 か所               |
| ⑲  | 防災行政無線塔 | -      | H14,900（地上）<br>D2,600（基礎・根入れ）                | 1 基                |

(2) 敷地面積

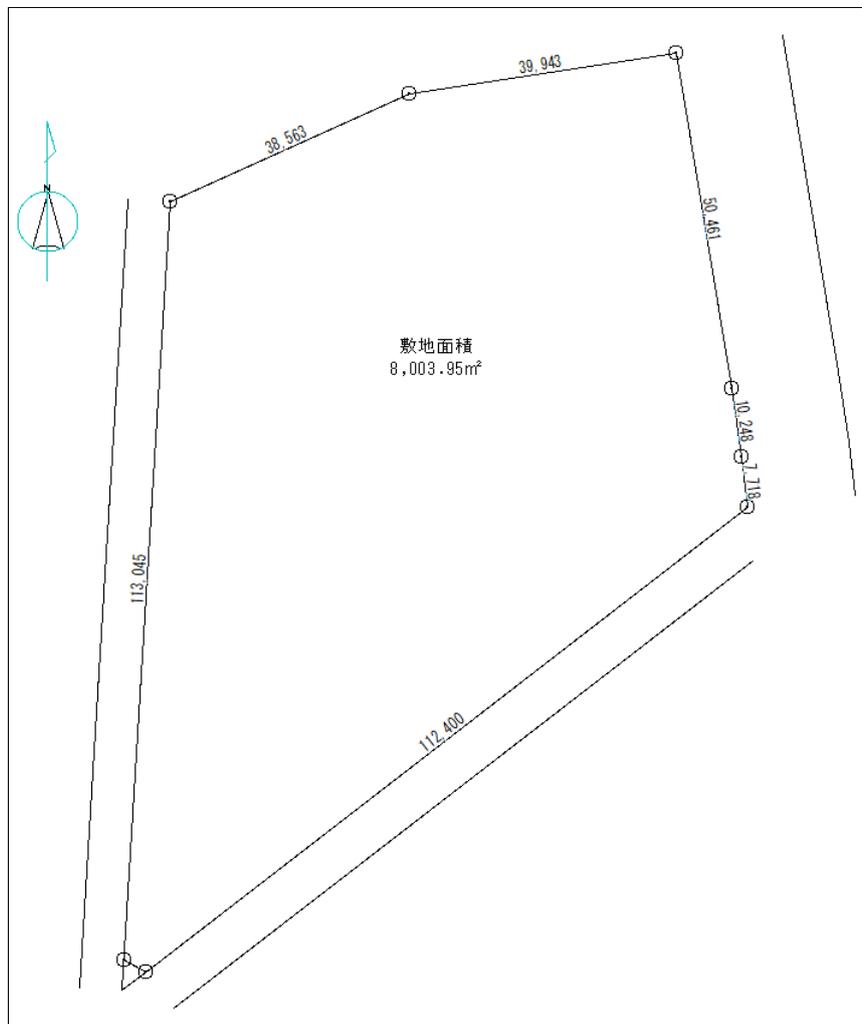


図 2 現況図

表 9 敷地面積等

| 地番         | 地目 | 地積                      | 所有者 | 境界確定 |
|------------|----|-------------------------|-----|------|
| 羽田旭町 6 番 1 | 宅地 | 8,003.95 m <sup>2</sup> | 大田区 | 確定済み |

(3) 浸水実績

なし (大田区浸水実績図 昭和 60 年～令和 3 年)

(4) 浸水想定

0.5m～3.0m未満 (多摩川浸水時・大田区ハザードマップ風水害編)

(5) 土壌汚染

「図 1 配置図」の③プール及び④駐車場付近の土壌から、基準値を超える鉛の含有が確認されている。

#### 4 都市計画等

表 10 都市計画等概要

|       |        |          |       |
|-------|--------|----------|-------|
| 用途地域  | 工業地域   | 防火/準防火地域 | 準防火地域 |
| 高度地区  | 指定なし   | 日影規制     | 指定なし  |
| 建ぺい率  | 60%    | 容積率      | 200%  |
| 埋蔵文化財 | 包蔵地非該当 |          |       |

#### 5 インフラ

表 11 インフラ（現況）

|    |                                      |     |  |
|----|--------------------------------------|-----|--|
| 電気 | 敷地東側：引込<br>敷地南側（東端・西端）：引込<br>敷地西側：引込 | ガス  | 敷地東側：低圧 150mm<br>敷地南側：低圧 150mm<br>敷地西側：低圧 100mm          |
| 水道 | 敷地東側：100Φ<br>敷地南側：100Φ<br>敷地西側：50Φ   | 下水道 | 敷地東側：鋼管 135mm<br>敷地南側：コンクリート管 110mm<br>敷地西側：コンクリート管 40mm |

#### 6 道路

表 12 接道状況

| 方向 | 種類 | 幅員        | 備考            |
|----|----|-----------|---------------|
| 東側 | 区道 | 16m（計画幅員） | 整備中（都市計画道路事業） |
| 西側 | 区道 | 6.36m     | -             |
| 南側 | 区道 | 6.91m     | -             |

#### 7 都市計画道路事業

##### （1）概要

表 13 都市計画道路概要

| 事業名                            | 幅員  | 延長   | 概要                           |
|--------------------------------|-----|------|------------------------------|
| 東京都市計画道路事業幹線<br>街路補助線街路第 38 号線 | 16m | 641m | 東糀谷六丁目交差点<br>～羽田旭町交差点（環状八号線） |

##### （2）事業スケジュール

事業区間（延長 641m）のうち、東糀谷六丁目交差点～首都高速道路 1 号線の区間（以下「北側区間」という。）において、先行して工事（道路拡幅・無電柱化）を進めている。都市計画法に基づき認可を受けている事業施行期間は令和 7 年度末までである。なお、今後の事業進捗によっては期間延伸手続を行うこともある。

首都高速道路 1 号線～羽田旭町交差点の区間（以下「南側区間」という。）に

おいては、道路拡幅・無電柱化に向けた設計を進めている。南側区間では北側区間に引き続き設計・工事（ライフライン移設等を含む）を進める予定である。

(3) 都市計画道路事業に関する注意事項

拡幅後の都市計画道路歩道部には、既設ライフライン（上水道・ガス）が移設される。また、無電柱化のため電線共同溝を設置し、電力事業者・通信事業者が入構予定である。なお、本事業敷地周辺に電線共同溝の特殊部（地上機器等）が設置される予定である。

補助 38 号線から本事業敷地への車両の乗り入れ部は、旧創業支援施設入口付近を想定している（「守秘義務対象開示資料 2 補助 38 号線計画平面図」参照）。事業者が車両等の乗り入れ部を他の位置に希望する場合は、希望する位置及び幅を技術提案書に示すこと。事業者は、車両等の乗り入れ部の位置及び幅等の詳細を区と協議すること。なお、車両等の乗り入れ部は、電線共同溝の特殊部の位置以外とすると共に、道路交通法の規定に基づき、横断歩道から 5m 以上離れた位置を提案すること。

(4) 都市計画道路事業に関する協議、協力

本事業の整備に当たって、事業者は、都市計画道路事業の計画・設計・工事調整等に関し、必要な協力を行うこと。

## 第4章 事業概要

### 1 事業概要

区は、事業者に対して、対象地に一般定期借地権（借地借家法第22条）を設定し、土地を貸し付ける。事業者は、産業支援施設及び（仮称）CC羽田旭を整備する。産業支援施設は事業者が自らの責任で運営及び維持管理を行い、（仮称）CC羽田旭は、区が事業者から建物を賃借して運営し、維持管理は事業者が行う。

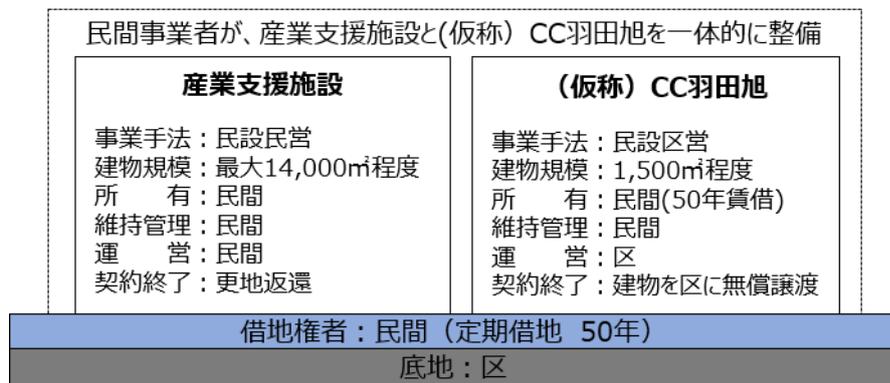


図3 事業スキーム図①

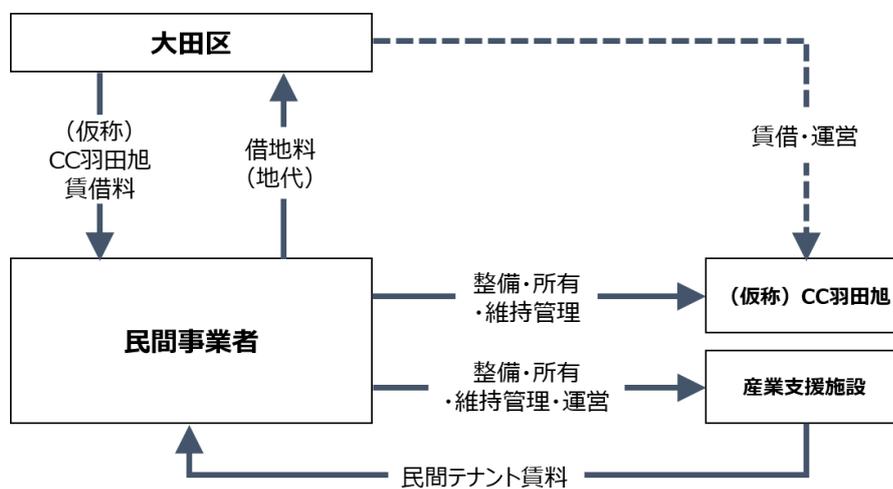


図4 事業スキーム図②

## 2 事業期間

一般定期借地権設定契約の開始日から 50 年間とする。

## 3 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。

表 14 事業スケジュール

| 事項       | 日時                  |
|----------|---------------------|
| 募集要項公表   | 令和 4 年 5 月 31 日 (火) |
| 優先交渉権者決定 | 令和 4 年 12 月上旬 (予定)  |
| 基本協定締結   | 令和 4 年 12 月下旬 (予定)  |
| 事業契約締結   | 令和 5 年 3 月下旬 (予定)   |
| 土地引渡し    | 区と事業者で協議の上決定する      |
| 供用開始期限   | 令和 9 年 9 月末 ※1 ※2   |
| 事業契約終了   | 供用開始の 50 年後 ※3      |

※1 具体的な供用開始日は、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上決定する。

(仮称) CC 羽田旭は、供用開始に当たり、移転作業等の準備期間が必要なため、事業者は、供用開始日の 2 か月前までに (仮称) CC 羽田旭の整備を完了し、区に引き渡すこと。

※2 (仮称) CC 羽田旭は、指定避難所として活用するため、できるだけ早期に供用開始すること。

※3 産業支援施設及び (仮称) CC 羽田旭を同時に供用開始せず、どちらかの施設を部分的に供用開始する場合は、最も早く供用開始した時点を一一般定期借地権設定契約の開始日とする。

#### 4 事業の範囲・分担

本事業における事業の範囲及び分担は、下表のとおりとする。

なお、特段の記載がない限り、役割を分担する者が費用を支出することとする。

表 15 事業範囲・分担一覧

| 施設        | 小項目     | 業務内容                      | 備考  | 区      | 事業者 |   |
|-----------|---------|---------------------------|---|--------|-----|---|
| 共通        | 調査等     | 敷地測量                      | 境界確定資料の提供   | ○      |     |   |
|           |         | その他調査                     | 設計・施工等に必要な調査  |        | ○   |   |
|           | 施工      | 既存建物取壊し工事                 | 旧羽田旭小学校（旧創業支援施設、CC羽田旭（グラウンド、プール、外構等を含む）、撤去処分共（基礎を含み、杭を除く）、近隣説明、必要な各種申請業務を含む | 費用負担※1 |     | ○ |
|           |         | 土壌汚染対策                    | 必要な各種申請業務を含む  | 費用負担※2 |     | ○ |
|           | 地中障害物撤去 | 存在が判明した場合の実施、必要な各種申請業務を含む | 費用負担※3  |        | ○   |   |
| 産業支援施設    | 設計      | 基本設計                      | 近隣説明、必要な各種申請業務を含む   |        | ○   |   |
|           |         | 実施設計                      | 近隣説明、必要な各種申請業務を含む   |        | ○   |   |
|           | 施工      | 建設工事                      | 外構、近隣説明、必要な各種申請業務を含む  |        | ○   |   |
|           |         | 工事監理                      | 必要な各種申請業務を含む  |        | ○   |   |
|           |         | 維持管理                      | -   |        | ○   |   |
|           |         | 備品購入・設置                   | -   |        | ○   |   |
|           |         | 運営                        | -   |        | ○   |   |
|           |         | 申請・登記                     | -   |        | ○   |   |
| (仮称)CC羽田旭 | 設計      | 基本設計                      | 近隣説明、必要な各種申請業務を含む   |        | ○   |   |
|           |         | 実施設計                      | 近隣説明、必要な各種申請業務を含む   |        | ○   |   |
|           | 施工      | 建設工事                      | 外構、近隣説明、必要な各種申請業務を含む  |        | ○   |   |
|           |         | 工事監理                      | 必要な各種申請業務を含む  |        | ○   |   |
|           |         | 維持管理                      | 保守、点検、修繕、更新（大規模修繕等工事を含む）、警備（機械警備）   |        | ○   |   |
|           |         | 備品購入・設置                   | 要求水準書※4   | ○      | ○   |   |
|           |         | 運営                        | 貸館業務、清掃、巡回警備、非常時対応等   | ○      |     |   |
|           |         | 申請・登記                     | -   |        | ○   |   |

※1 既存建物取壊し工事の範囲は、事業者の提案内容等に基づき、区が必要と認めた範囲とする。

※2 土壌汚染対策の内容は、事業者の提案内容等に基づき、区が必要と認めた範囲とする。

※3 地中障害物撤去の内容は、事業者の提案内容等に基づき、区が必要と認めた範囲とする。なお、区は地中障害物撤去の直接的な経費を負担するものであり、工程の影響等に係る経費を負担するものではない。

※4 要求水準書の別途工事に記載がないものは、事業者の設置とする。

## 5 施設のコンセプト

### (1) 産業支援施設

製造業の操業環境確保及び企業集積の拠点並びに区内産業の維持向上に寄与施設とする。

### (2) (仮称) CC 羽田旭

地域住民が集い、相互に学び、交流し、活動することにより、区民一人ひとりの健康増進や生きがいの創出を推進する場として、あらゆる世代が活躍する地域づくりや地域課題の解決をもたらす施設とする。

コミュニケーションスペースを中心に、下表の取り組みを行うことで、従来の利用者に加え、新たな団体や個人が集う施設とする。

表 16 コミュニケーションスペースの機能

| 機能        | 内容   |
|-----------|--|
| 情報発信機能    | 施設内だけでなく、地域で活動する団体や施設との連携を推進するための情報発信を行う。    |
| 生涯学習情報の提供 | 生涯学習をキーワードに、学びを通して、人とひと、団体がつながりをもたらす情報提供を行う。 |
| 新たな施策への対応 | 健康増進等、新たな区の施策に柔軟に対応するための場の提供を行う。             |

## 6 要求水準

### (1) 一般事項

#### ア 区民の安全・安心の確保

区民が日常的に利用する施設であるため、安全で安心な施設となるよう計画すること。

整備期間中は工期短縮や工事車両の削減等により、周辺住民の負担を軽減させること。また、周辺住民等に対し工事の進捗状況等を周知すること。

供用期間中は周辺道路に渋滞を発生させないように計画すること。

#### イ 区民の利便性の確保

利用者の立場に立ち、利便性やサービス水準の向上が期待できる計画とすること。

#### ウ 地球環境への配慮

整備に当たっては、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」(平成 12 年法律第 100 号 グリーン購入法)等に基づき、環境負荷を低減できる資材を選定するよう努めると共に、建設廃棄物の削減に努めること。

既存樹木や緑化をできるだけ生かした計画とし、新たな緑化についても積極的に取り組むこと。また、再生可能エネルギー導入や省エネルギー対策等により、地球環境に配慮した計画とすること。

#### エ ユニバーサルデザインへの配慮

すべての人が、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できる施設を整備するために、ユニバーサルデザインに配慮し、明るく開かれた施設となるように計画すること。

#### オ 地域環境との調和

周辺地域の環境や歴史、文化、自然等の地域特性との調和を図る計画とすること。

#### カ 建物の長寿命化及び効率的な維持管理

適切な長期修繕計画に基づく計画的な修繕により、建物寿命の長期化や効率的な維持管理を行い、ライフサイクルコストの低減に配慮した計画とすること。

#### キ 地域防災力の向上

災害の激甚化を背景に、地域の防災力の向上が求められている。災害時の公民連携（産業支援施設の避難所利用等）や防火水槽の設置等により、地域防災力の向上が期待できる計画とすること。

また、CC 羽田旭は避難所に指定され、移転が困難であることから、整備期間中も避難所として円滑に利用できるよう計画すること。

河川や下水道への雨水抑制対策等により、降雨による水害軽減等に配慮した計画とすること。

#### ク 良好なまちづくりへの寄与

良好な景観形成や周辺地域の魅力、賑わいの向上等、良好なまちづくりに寄与する計画とすること。

### (2) 産業支援施設及び（仮称）CC 羽田旭に係る要求水準

「添付資料1 要求水準書」及び「添付資料2 各室要求水準書」を参照のこと。

## 第5章 事業の条件

### 1 土地賃貸借

#### (1) 概要

本事業に当たり、区と事業者は、本事業の対象地に一般定期借地権（借地借家法第22条）の設定を目的とした、一般定期借地権設定契約を締結する。

また、土地の引渡しから建物の供用開始までの間、区と事業者は、本事業の対象地に一時使用目的の借地権（借地借家法第25条）設定を目的とした、一時使用賃貸借契約を締結する。

なお、複数の事業者で構成する応募グループが事業者となった場合は、代表企業が一般定期借地権設定契約及び一時使用賃貸借契約の契約者となる。

#### (2) 土地の引渡し条件

区は事業者に対し、本事業の土地を現状有姿の状態を引き渡す。引き渡しの時期は、区と事業者で協議の上、決定する。

#### (3) 一般定期借地権設定契約

##### ア 概要

表 17 一般定期借地権設定契約の概要

|        |   |
|--------|---|
| 借地権の種類 | 賃借権   |
| 貸付面積   | 8,003.95 m <sup>2</sup>                     |
| 契約期間   | 50年間  |
| 開始日    | 建物の供用開始日（産業支援施設または（仮称）CC羽田旭のいずれかが供用を開始した時点） |

## イ 貸付料

- ・ 貸付料の月額単価は、以下に示す最低貸付料（月額単価）以上の金額で、事業者が提案した金額とする。
- ・ 【最低貸付料（月額単価）】 310 円/㎡
- ・ 貸付料（月額）は、下式のとおり、提案された「貸付料（月額単価）」に「敷地面積（8,003.95 ㎡）」を乗じた金額に、「敷地面積に容積率を乗じた面積（8,003.95 ㎡×200%=16,007.9 ㎡） - （仮称）CC 羽田旭の想定延べ面積」を「敷地面積に容積率を乗じた面積（8,003.95 ㎡×200%=16,007.9 ㎡）」で除した値を乗じて算定する。

$$\text{貸付料(月額)} = \text{貸付料(月額単価)} \times 8,003.95 \text{ ㎡}(\ast 1) \times \frac{16,007.9 \text{ ㎡}(\ast 2) - 1,500 \text{ ㎡}(\ast 3)}{16,007.9 \text{ ㎡}(\ast 2)}$$

※1 敷地面積（8,003.95 ㎡） ※2 敷地面積（8,003.95 ㎡）× 容積率（200%）

※3（仮称）CC 羽田旭の想定延べ面積（1,500 ㎡）

- ・ 貸付料（月額単価）の算定に当たり、（仮称）CC 羽田旭の想定延べ面積は、1,500 ㎡として算定すること。なお、実際の貸付料（月額）は、（仮称）CC 羽田旭の確定した延べ面積に応じた金額とする。
- ・ 算定された貸付料（月額）は、10 円未満の単位を四捨五入するものとする。

## ウ 貸付料（月額単価）の改定

- ・ 貸付料は、一般定期借地権設定契約の開始日及び開始日から 3 年ごとに改定することができる。なお、改定する場合は以下の指標・算定式に基づく。

表 18 土地貸付料の改定の概要

| 使用する指標        | 算定式   |
|---------------|---|
| 固定資産税上の土地の評価額 | 算定式 : $P_t = P_r \times ( W_t / W_r )$<br>$P_t$ = 改定後の貸付料（月額単価）<br>$P_r$ = 前回改定時の貸付料。なお、初回は提案貸付料。<br>$W_t$ = 左記に示す指標の貸付料改定年の評価額。<br>$W_r$ = 左記に示す指標の前回貸付料改定年の評価額。<br>なお、初回は貸付料を提案した年の評価額。 |

## エ 保証金

- ・ 保証金は、本事業における貸付料（月額）の 24 か月分とする。
- ・ 支払い方法は、区と事業者が協議の上決定する。
- ・ 一般定期借地権設定契約が終了し、同契約に基づく原状回復義務の履行を区が確認後、区は事業者には保証金を返還する。ただし、保証金に利息は付さない。
- ・ なお、貸付料の滞納、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、保証金から未払い貸付料、原状回復費用及び一般定期借地権設定契

約終了後、原状回復までの貸付料相当額を控除する。

#### オ 公正証書の作成

- ・ 一般定期借地権設定契約書は、公正証書によるものとする。
- ・ 公正証書作成に要する費用は、事業者が負担する。

#### カ 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関し、必要な協力を行う。
- ・ なお、登記に要する費用（登記申請に必要な書類作成に要する費用を含む。）は事業者の負担とする。

#### キ 再契約

- ・ 契約期間終了年の 5 年前から、区と事業者は事業終了後の事業契約の扱いについて協議を行う。

#### ク 契約期間終了時

##### （ア） 産業支援施設

- ・ 事業者は、一般定期借地権設定契約終了までに自らの費用と責任において、建物等を取壊して更地の状態にした上で、土地を区に返還すること。
- ・ 更地とは、事業者が本事業で整備した建物（工作物を含む）の地上及び地下部分（基礎及び杭を含む）を除去し整地した状態をいう。
- ・ 区または事業者のいずれかより申入れがある場合は、区と事業者は、更地以外の返還方法について協議を行うことができる。ただし、協議が整わない場合は、区が返還方法を決定する。

(イ) (仮称) CC 羽田旭

- ・ 事業者は、建物を無償で区に譲渡し（グラウンドの工作物等を含む）、土地を区に返還する。
- ・ 事業者は、建物の無償譲渡に当たり、区に下表の書類等を提出すること。なお、書類等について、区は必要に応じて追加提出を求めることができることとし、書類等の様式及び提出方法は、区と事業者で協議する。

表 19 契約終了時提出書類

| 書類等                | 備考   |
|--------------------|------|
| 工事・修繕に関する記録（50年間）  | -    |
| 工事・修繕に関する図面        | 竣工図等 |
| 法定点検の記録（50年間）      | -    |
| 設備点検の記録（50年間）      | -    |
| 維持管理に関する記録（50年間）   | -    |
| その他、維持管理等に必要な図面、書類 | -    |

- ・ 契約期間終了年の 5 年前から、区と事業者は事業終了後の建物維持管理の扱いについて協議を行う。

ケ その他

- ・ 一般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。

(4) 一時使用賃貸借契約

ア 概要

表 20 一時使用賃貸借契約の概要

|        |  |
|--------|--|
| 借地権の種類 | 一時使用目的の賃借権   |
| 貸付面積   | 建設工事または取壊し工事（土壌汚染対策を含む）に必要な範囲とし、貸付面積の詳細は、区と事業者が協議の上決定する。 |
| 契約期間   | 建設工事または取壊し工事の着手（仮設工事を含む）から産業支援施設または（仮称）CC 羽田旭の供用開始まで     |

イ 貸付料

- ・ 提案貸付料（月額単価）に貸付面積を乗じた金額とする。ただし、本事業の建設工事または取壊し工事（土壌汚染対策を含む）等を目的とした場合に限り、事業者からの申請により、一時使用賃貸借契約の貸付料（月額単価）を提案貸付料（月額単価）の 1/2 相当額とすることができる。

ウ その他

- 一時使用賃貸借契約書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

## 2 建物賃貸借

### (1) 概要

表 21 定期建物賃貸借契約の概要

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 建物賃貸借の種類 | 定期建物賃貸借（借地借家法第 38 条）  |
| 賃貸借の範囲   | （仮称）CC 羽田旭（グラウンドも含む）  |
| 契約期間     | 定期建物賃貸借契約開始の日から 50 年間 |

### (2) （仮称）CC 羽田旭賃料

賃料は、下表の賃料上限額を限度とし、事業者が提案した金額とする。なお、賃料の構成は下表のとおりである。

表 22 賃料の概要

|       |              |                     |
|-------|--------------|---------------------|
| 賃料上限額 |              | 1,900,000 千円（消費税込み） |
| 賃料構成  | ① 施設整備費相当分   | 設計、工事監理、建設          |
|       | ② 維持管理費相当分   | 保守、点検、修繕、機械警備、植栽管理等 |
|       | ③ 中規模改修費相当分  | 中規模改修（築 20 年目）      |
|       | ④ 長寿命化改修費相当分 | 長寿命化改修（築 40 年目）     |
|       | ⑤ その他業務分     | 保険料、公租公課            |

※区は公共施設について、耐用年数を 80 年間と設定し、計画的な修繕を進めている。（仮称）CC 羽田旭についても、80 年間使用することを想定しているため、中規模改修及び長寿命化改修に当たっては、区の「大田区公共施設個別施設計画」に基づき実施すること。

### (3) 月額賃料の改定

#### ア 維持管理費相当分

月額賃料のうち維持管理費相当分は、定期建物賃貸借契約の開始日及び開始日から 3 年ごとに改定することができる。なお、改定する場合は下表に示す指標・算定式に基づく。

表 23 維持管理費相当分の月額賃料改定の概要

| 使用する指標                                 | 算定式  |
|--|--|
| 「企業向けサービス価格指数」<br>－施設管理<br>(日本銀行調査統計局) | 算定式： $F_t = F_r \times (I_t / I_r)$<br>$F_t$ = 改定後の維持管理費相当分。<br>$F_r$ = 前回改定時の維持管理費相当分。なお、初回は提案時の維持管理費相当分。<br>$I_t$ = 左記に示す指標の賃料改定月の確報値。<br>$I_r$ = 左記に示す指標の前回改定月の確報値。<br>なお、初回は賃料提案月の確報値。 |

#### イ 中規模改修費及び長寿命化改修費相当分

月額賃料のうち中規模改修費及び長寿命化改修費相当分は、各工事が実施される前年である定期建物賃貸借契約の開始から 19 年目と 39 年目に下表に基づき、改定することができる。なお、改定により生じた変更額は、改定後、事業終了 50 年目までの間に、均等割賦払で支払いを行うものとする。

表 24 中規模改修費及び長寿命化改修費相当分の月額賃料改定の概要

| 使用する指標                 | 算定式  |
|------------------------|--|
| 「建設費デフレーター」<br>(国土交通省) | 算定式： $K_t = K_r \times (L_t / L_r)$<br>$K_t$ = 改定後の中規模改修費又は長寿命化改修費相当分。<br>$K_r$ = 改定前の中規模改修費又は長寿命化改修費相当分。19 年目(想定)は提案時の中規模改修費又は長寿命化改修費相当分。<br>$L_t$ = 左記に示す指標の定期建物賃貸借契約締結から 19 年目(想定)、39 年目(想定)の確報値。<br>$L_r$ = 左記に示す指標の前回改定時の確報値。<br>なお、19 年目は賃料提案月の確報値。<br>※中規模改修及び長寿命化改修は、原則として、定期建物賃貸借契約の開始から 20 年目と 40 年目に実施すること。 |

#### (4) 保証金等の一時金

本契約に関し、区は事業者に対し、保証金等の一時金を支払わない。

### 3 付帯工事

付帯工事の詳細は「添付資料 1 要求水準書」を参照すること。

区は、既存建物取壊し費用として【400,000 千円(概算、税込み)】を見込んでいる。事業者は、前述の概算額を基に、新築工事との一体的施工による効果を踏まえた価格提案をすること。なお、実際の既存建物取壊し費用は、事業者の提案内容等に基づき、区と事業者が協議の上、事業内容の確定後に決定する。

### 4 事業の譲渡等

賃貸借期間中に次に掲げる行為をするときは、あらかじめ区の書面による承諾を得ること。なお、区により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及び内容は変わらない。

- ・ 定期借地権あるいはその持分を譲渡(信託譲渡を含む。)、転貸、抵当権の設定(本事業に関する債務に限る。)、その他の処分等をしようとするとき。ただし、譲受人が譲渡人の地位及び権利義務を包括的に継承し、かつ、民法 387 条の

「抵当権者同意の登記」と民法 605 条の「賃借権の登記」を行う場合には、区は不合理にこの譲渡に対する承諾を拒絶しない。なお、抵当権が執行されて競売に付された場合は、譲渡人が負う権利義務が引き継がれることを現況調査報告書に記載し、競売後にも従前の権利義務が変化しないことを確保すること。

- ・ 対象用地を転貸するとき。
- ・ 本件建物の一部又は全部について、所有権を移転（信託譲渡を含む。）し、担保提供し、その他処分しようとするとき。ただし、譲受人が譲渡人の地位及び権利義務を包括的に継承し、かつ、民法 387 条の「抵当権者同意の登記」と民法 605 条の「賃借権の登記」を行う場合には、区は不合理にこの譲渡に対する承諾を拒絶しない。なお、抵当権が執行されて競売に付された場合は、譲渡人が負う権利義務が引き継がれることを現況調査報告書に記載し、競売後にも従前の権利義務が変化しないことを確保すること。
- ・ 本件建物の一部又は全部について質権、抵当権その他の担保を目的とする権利又は、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定、又は移転をしようとするとき。
- ・ 建設する本件建物の全部又は一部について、第三者への転貸をしようとするとき。ただし、事業審査で提案された計画内容の範囲内で、産業支援施設に係る部分を除く。
- ・ 本件建物を再築又は増改築しようとするとき。
- ・ 区に対する保証金返還請求権を譲渡し、又は質入れしようとするとき。
- ・ 前記のほか、区と事業者で別途協議して定める事項。

## 5 保険の加入

事業者は、以下の保険に加入すること。なお、保険料は事業者の負担とする。

表 25 加入を要する保険

|      |                           |
|------|---------------------------|
| 建設期間 | 建設工事保険、第三者賠償責任保険、その他必要な保険 |
| 供用期間 | 火災保険、第三者賠償責任保険、その他必要な保険   |

## 6 モニタリング

産業支援施設及び（仮称）CC 羽田旭の設計、建設、維持管理（中規模改修及び長寿命化改修工事を含む）、運営（産業支援施設のみ）、並びに事業者の財務状況等については、本要項に示す「事業目的」や「要求水準」、「審査項目」に基づき事業者が提案する具体的な業務等に関し、事業契約に従い適正かつ確実なサービスの提供が行われているかどうかを確認するためモニタリングを実施する。具体的な方法は事業者からの提案に基づき、区と協議の上決定する。

## 7 リスク分担

区と事業者は、それぞれの特徴を生かして、下表のとおりリスクを分担する。

表 26 リスク分担

| リスク          |  | 産業支援施設 |     | (仮称)CC 羽田旭 |     |
|--------------|--|--------|-----|------------|-----|
|              |  | 区      | 事業者 | 区          | 事業者 |
| 公募条件変更       | 公募資料の誤り、条件変更等  | ○      |     | ○          |     |
| 契約締結         | 区又は事業者の事由による契約締結遅延   | 原因者負担  |     | 原因者負担      |     |
|              | 不可抗力による契約締結遅延  | 協議     |     | 協議         |     |
| 法令変更         | 法制度・許認可制度の新設・変更によるもの   |        | ○   | ○          |     |
| 税制変更         | 事業者の利益に係る税制度の新設・変更   |        | ○   |            | ○   |
|              | 上記以外の税制度の新設・変更   |        | ○   | ○          |     |
| 政策変更         | 政策変更による事業変更  | ○      |     | ○          |     |
| 金利変動         | 金利変動   |        | ○   |            | ○   |
| 資金調達         | 事業に関する資金調達   |        | ○   |            | ○   |
| 物価変動         | 物価変動（施設整備業務）   |        | ○   |            | ○   |
|              | 物価変動（維持管理・大規模修繕等業務）  |        | ○   | ○          |     |
| 住民対応         | 事業自体に関するもの   | ○      |     | ○          |     |
|              | 上記以外に関するもの   |        | ○   | 業務に係る者が負担  |     |
| 不可抗力         | 戦争、天災等による事業変更・中断・中止等   | 協議     |     | 協議         |     |
| 債務不履行        | 債務不履行に伴う事業の中止、遅延   | 原因者負担  |     | 原因者負担      |     |
| 事業者の経営破綻     | 事業者の経営破綻等により、建物等の所有者や定期借地権者が異動した場合における、産業支援施設及び（仮称）CC 羽田旭に関する事業契約内容の包括的な継承 |        | ○   |            | ○   |
| 第三者賠償        | 第三者への賠償責任  | 原因者負担  |     | 原因者負担      |     |
| 設計変更         | 設計変更によるコスト上昇等  | 原因者負担  |     | 原因者負担      |     |
| 工事遅延         | 工事遅延   | 原因者負担  |     | 原因者負担      |     |
| 許認可取得        | 許認可遅延  | 原因者負担  |     | 原因者負担      |     |
| 要求水準未達       | 施設整備、維持管理、運営（産業支援施設のみ）に関するもの   |        | ○   |            | ○   |
| 需要変動         | 産業支援施設の需要変動  |        | ○   | -          | -   |
| (仮称)CC 羽田旭運営 | (仮称) CC 羽田旭の運営によるトラブルや第三者に与えた損害  | -      | -   | ○          |     |
| 避難所利用        | (仮称) CC 羽田旭及び産業支援施設の避難所利用に関するもの（事業者の責めに帰すべき事由の除く）                          | ○      |     | ○          |     |

## 8 その他

### (1) 町会の加入案内

事業者は、産業支援施設（産業に資する施設を含む）の入居者に対し、町会の加入について案内を行うこと。

## 第6章 事業者選定

### 1 選定方式

本事業は、優先交渉権者及び次点交渉権者を公募型プロポーザル方式により選定する。

### 2 応募者の要件

#### (1) 構成員、協力企業

- ・ 応募者は、複数の法人によって構成されるグループにあつては、代表企業（応募者を代表し、区との手続き等の窓口となる）、構成員及び協力企業を定める。なお、企業数の上限は任意とするが、本業務の実施に関して各々が適切な役割を担うものとする。
- ・ 協力企業とは、応募者を構成する構成員以外の法人で、応募者から直接、業務を請け負い、若しくは受託する法人である。
- ・ 一つの応募者の代表企業及び構成員は、他の応募者に加わることはできない。
- ・ 構成員及び協力企業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、参加予定表明書の提出から技術提案書の提出までの期間に構成員及び協力企業を変更する場合は、様式集の「業務遂行体制一覧表（参-第2号）」及び「業務遂行体制組織図（参-第3号）」その他必要となる書類を区に再提出すれば足りる。
- ・ 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、当該応募者の責任において、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。

#### (2) 応募者の構成等

応募者は、設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務、運営業務を行う企業を含むものとする。

(3) 参加資格要件

応募者は、以下の条件に該当する者であること。

表 27 応募者条件

|                |   |
|----------------|---|
| 代表企業           |   |
| 1              | 一般定期借地権事業もしくは PPP 事業の企画・施設経営実績があること。  |
| 設計業務を行う企業      |   |
| 1              | 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。   |
| 2              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に設計が完了したもので、延べ面積が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の複合施設の新築又は改築に係る設計実績（基本及び実施設計）を有すること。 |
| 3              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に設計が完了したもので、延べ面積が 2,000 m <sup>2</sup> 以上の公共施設の新築又は改築に係る設計実績（基本及び実施設計）を有すること。  |
| 工事監理業務を行う企業    |   |
| 1              | 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。   |
| 2              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に竣工したもので、延べ面積が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の複合施設の新築又は改築に係る工事監理の元請け実績を有すること。        |
| 3              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に竣工したもので、延べ面積が 2,000 m <sup>2</sup> 以上の公共施設の新築又は改築に係る工事監理の元請け実績を有すること。         |
| 建設業務を行う企業      |   |
| 1              | 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。                                   |
| 2              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に竣工したもので、延べ面積が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の複合施設の新築又は改築に係る施工の元請け実績を有すること。          |
| 3              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に竣工したもので、延べ面積が 2,000 m <sup>2</sup> 以上の公共施設の新築又は改築に係る施工の元請け実績を有すること。           |
| 維持管理を行う企業      |   |
| 1              | 維持管理にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。   |
| 2              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に、延べ面積が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の複合施設の維持管理実績を有すること。                            |
| 運営を行う企業        |   |
| 1              | 運営にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。   |
| 2              | 平成 29 年 4 月 1 日以降に、延べ面積が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の複合施設の運営実績を有すること。                              |
| 応募者構成員及び協力企業共通 |   |
| 1              | 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、区における一般競争入札等の参加を制限されていないこと。                          |

|   |  |
|---|--|
| 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排除措置要綱に基づく入札参加除外措置中でないこと。  |
| 5 | 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でないこと。  |
| 6 | 国税又は、地方税を滞納していないこと。  |
| 7 | 経営不振の状態（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たとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更正手続を行ったとき）にないこと。  |
| 8 | 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。）に該当しないこと。<br>本事業に係るアドバイザー業務関係者とは、一般財団法人 地方自治体公民連携研究財団および藤田謹也法室事務所（法律）、株式会社東京ランドスケープ研究所（建築）である。 |
| 9 | 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ない者であること。   |

(4) 参加資格要件の基準日

応募者は、技術提案書の提出時点において、参加資格要件を満たしていること。

優先交渉権者または次点交渉権者が、技術提案書提出から基本協定締結までの間に、参加資格要件に適合しなくなった場合は、原則として失格とする。

ただし、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及び協力会社で資格を満たせば、この限りでない。

### 3 スケジュール

表 28 スケジュール（事業者選定）

| 予定             |         | 日時            |
|----------------|---------|---------------|
| 募集要項公表         |         | 令和4年5月31日（火）  |
| 現地見学会<br>（第1回） | 受付開始    | 令和4年5月31日（火）  |
|                | 申込書提出期限 | 令和4年6月6日（月）   |
|                | 現地見学会   | 令和4年6月10日（金）  |
|                |         | 令和4年6月17日（金）  |
| 参加予定<br>表明書等   | 受付開始    | 令和4年6月13日（月）  |
|                | 提出期限    | 令和4年6月24日（金）  |
| 質疑応答<br>（第1回）  | 受付開始    | 令和4年6月13日（月）  |
|                | 提出期限    | 令和4年6月27日（月）  |
|                | 回答予定日   | 令和4年7月20日（水）頃 |
| 守秘義務対象開示資料貸与   |         | 令和4年7月上旬      |
| 参加資格確認         | 受付開始    | 令和4年7月21日（木）  |
|                | 提出期限    | 令和4年7月29日（金）  |
|                | 結果通知    | 令和4年8月12日（金）  |
| 現地見学会<br>（第2回） | 受付開始    | 令和4年8月15日（月）  |
|                | 申込書提出期限 | 令和4年8月19日（金）  |
|                | 現地見学会   | 令和4年8月25日（木）  |
|                |         | 令和4年8月26日（金）  |
| 各契約書（案）の公表     |         | 令和4年8月下旬      |
| 質疑応答<br>（第2回）  | 受付開始    | 令和4年8月15日（月）  |
|                | 提出期限    | 令和4年9月9日（金）   |
|                | 回答予定日   | 令和4年10月3日（月）  |
| 技術提案書          | 受付開始    | 令和4年10月28日（金） |
|                | 提出期限    | 令和4年11月2日（水）  |
|                | 面接審査    | 令和4年12月上旬（予定） |
|                | 結果通知    | 令和4年12月上旬（予定） |

## 第7章 応募手続き等

### 1 本要項等の公表

本要項等は、令和4年5月31日（火）より大田区ホームページ上で公表する。

### 2 現地見学会の開催

現地見学会を下表のとおり開催する。参加を希望する者は、参加申込期間内に「現地見学会申込書（他-第1号）」を電子メールで区に提出すること。参加者1者あたりの見学時間は、第1回は30分以内、第2回は180分以内で参加者が希望する時間とする。なお、現地での質問には回答しない。

区が現地見学会申込書を受信した場合は、電子メール等で受信した旨を参加希望書に対して返信する。提出した日の翌営業日までに区からの返信がない場合は、必ず区へ電話で確認を行うこと。

区は、見学会の参加希望者に対して、現地見学会の前日の12時までに集合時間を電子メールで連絡する。区から連絡がない場合は、必ず区へ電話で確認を行うこと。

現地説明会には、名刺、本要項等を持参すること（当日、本要項等は配付しない）。なお、第1回については、1者5名以下とすること。

現地見学会の参加希望状況によっては、下表以外の日程で開催することがある。

表 29 現地見学会概要

|     | 開催日                          | 参加申込期間                        | 集合時間                        |
|-----|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 第1回 | 令和4年6月10日（金）<br>令和4年6月17日（金） | 令和4年5月31日（火）～<br>令和4年6月6日（月）  | 8時30分～11時30分<br>のうち区が指定する日時 |
| 第2回 | 令和4年8月25日（木）<br>令和4年8月26日（金） | 令和4年8月15日（月）～<br>令和4年8月19日（金） | 8時30分～17時<br>のうち区が指定する日時    |

### 3 参加予定表明書等

本事業の事業者選定プロポーザルに参加を希望する者は、下表のとおり、「参加予定表明書（他-第2号）」及び「守秘義務対象開示資料貸与申込書（他-第3号）」を区に提出すること。なお、複数の企業等で構成されるグループで提出する場合はグループを代表する企業が提出するものとする。

参加予定表明書の提出後に参加を辞退する場合は、速やかに区に「参加辞退届（他-第5号）」を提出すること。応募者が、技術提案書の提出期限までに提出しない場合は、参加を辞退したものとみなす。

提出書類の持参に当たっては、事前に提出日時を区と調整すること。

表 30 参加予定表明書等提出概要

|      |                           |      |    |
|------|---------------------------|------|----|
| 受付期間 | 令和4年6月13日（月）～令和4年6月24日（金） |      |    |
| 提出部数 | 1部                        | 提出方法 | 持参 |

#### 4 質疑応答

##### (1) 質問書の提出

質問書の受付は下表のとおり行う。質問がある応募者は、「質問書（他-第4号）」を区に電子メールで提出すること。区は、質問書の受信を確認した場合は、電子メール等で受信した旨を質問者に対して返信する。応募者は、質問書の提出した日の翌営業日までに、区からの返信がない場合は、必ず区へ電話で確認を行うこと。なお、質問書の提出は、第1回は参加予定表明書等の提出、第2回は参加資格確認書等の提出を条件とする。

##### (2) 質問の回答

- ・ 質問の回答は下表のとおり、区のホームページで行う。
- ・ 回答に当たって、質問を行った企業名等は公表しない。
- ・ 提案内容に関する質問は、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。
- ・ 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。

表 31 質疑応答日程

|     | 質問書受付期間                      | 質問回答予定日       |
|-----|------------------------------|---------------|
| 第1回 | 令和4年6月13日(月)～令和4年6月27日(月)17時 | 令和4年7月20日(水)頃 |
| 第2回 | 令和4年8月15日(月)～令和4年9月9日(金)17時  | 令和4年10月3日(月)頃 |

#### 5 守秘義務対象開示資料の貸与

区は、「参加予定表明書（他-第2号）」及び「守秘義務対象開示資料貸与申込書（他-第3号）」を提出した応募者に対し、令和4年7月上旬頃に下表の資料を貸与する。守秘義務の遵守は、代表者のみならず構成員及び協力企業にも適用される。また、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も含まれる。

表 32 関係資料一覧

|     | 資料          | 備考           |
|-----|-------------|--------------|
| 資料1 | 求積図         | -            |
| 資料2 | 補助38号線計画平面図 | -            |
| 資料3 | アスベスト調査結果   | -            |
| 資料4 | 土壌汚染調査報告書   | -            |
| 資料5 | 旧創業支援施設既存図  | -            |
| 資料6 | CC羽田旭既存図    | プール、グラウンドを含む |
| 資料7 | 選定基準        | -            |
| 資料8 | 適用基準関係書類    | 「表3 適用基準1」一式 |

## 6 参加資格確認書等

### (1) 参加資格確認書等の提出

応募者は、下表のとおり、参加資格確認書等を区に提出し、参加資格の確認を受けること。副本の作成に当たっては、住所、会社名、ロゴ名等、応募者が特定又は類推できるような名称は記載しないこと。

表 33 参加資格確認書等提出概要

|      |  |
|------|--|
| 受付期間 | 令和4年7月21日(木)～令和4年7月29日(金)  |
| 提出部数 | 20部(正本1部、副本19部とする。)  |
| 提出方法 | ・持参(持参に当たっては、事前に提出日時を区と調整すること。)<br>・A4フラットファイル綴じ(PDFファイル DVD-ROM保存 1部提出) |

### (2) 提出書類

表 34 提出書類(参加資格確認)

|       | 書類        | 書式            | 備考                            | 正本   | 副本 |   |
|-------|-----------|---------------|-------------------------------|--|----|---|
| 1     | 参加資格確認申請書 | 参-第1号         | -                             | ○  | -  |   |
| 2     | 業務遂行体制一覧表 | 参-第2号         | -                             | ○  | -  |   |
| 3     | 業務遂行体制組織図 | 参-第3号         | -                             | ○  | ○  |   |
| 4     | 委任状       | 参-第4号         | 各構成員及び協力企業の代表者から代表企業の代表者への委任状 | ○  | -  |   |
| 5     | 参加資格確認書類  |               |                               |  |    |   |
|       | 共通        | 会社案内・概要       | -                             | 最新のもの                                      | ○  | ○ |
|       |           | 財務諸表          | -                             | 貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書またはこれに類する書類 原則直近3年分 | ○  | ○ |
|       |           | 営業報告書または事業報告書 | -                             | 原則直近3年分                                    | ○  | ○ |
|       | 代表        | 実績調書          | 参-第5号                         | -  | ○  | ○ |
|       |           | 印鑑証明書         | -                             | 本要項の配布開始日以降に交付されたもの                        | ○  | - |
|       |           | 使用印鑑届         | -                             | 実印に代わる印鑑を契約等に使用する場合(様式任意)                  | ○  | - |
|       |           | 法人の登記事項証明書    | -                             | 発行後3か月以内の謄本                                | ○  | - |
| 納税証明書 |           | -             | 法人税、消費税、地方消費税 原則直近3年分         | ○  | -  |   |

|          |        |        |        |   |   |
|----------|--------|--------|--------|---|---|
| 設計       | 参加者概要書 | 参-第6号  | -      | ○ | ○ |
|          | 実績調書   | 参-第7号  | 概要等を添付 | ○ | ○ |
| 工事<br>監理 | 参加者概要書 | 参-第8号  | -      | ○ | ○ |
|          | 実績調書   | 参-第9号  | 概要等を添付 | ○ | ○ |
| 建設       | 参加者概要書 | 参-第10号 | -      | ○ | ○ |
|          | 実績調書   | 参-第11号 | 概要等を添付 | ○ | ○ |
| 管理       | 実績調書   | 参-第12号 | 概要等を添付 | ○ | ○ |
| 運営       | 実績調書   | 参-第13号 | 概要等を添付 | ○ | ○ |

### (3) 参加資格確認結果通知

区は、参加資格確認書等を提出した応募者に対して、参加資格の確認結果を令和4年8月12日（金）までに、電子メール等で通知する。応募者は、参加資格確認の結果通知を受信した場合は、受信した旨を区に電子メールで連絡すること。

## 7 各契約書（案）の公表

区は、基本協定書、事業契約書、一時使用賃貸借契約書、一般定期借地権設定契約書、定期建物賃貸借契約書の案を、令和4年8月下旬に参加資格確認書等を提出した者に電子メール等で送付する。応募者は、各契約書（案）を受信した場合は、受信した旨を区に電子メールで連絡すること。

## 8 技術提案書

### (1) 技術提案書の提出

参加資格確認書を区に提出し、区から参加資格を有すると通知された応募者は、下表のとおり技術提案書を提出すること。副本の作成に当たっては、住所、会社名、ロゴ名等、応募者が特定又は類推できるような名称は記載しないこと。

表 35 技術提案書提出概要

|      |  |
|------|--|
| 受付期間 | 令和4年10月28日(金)～令和4年11月2日(水)   |
| 提出部数 | 20部（正本1部、副本19部とする。）  |
| 提出方法 | ・ 持参（持参に当たっては、事前に提出日時を区と調整すること。）<br>・ A4フラットファイル綴じ（PDFファイル DVD-ROM保存 1部提出） |

### (2) 提案項目

技術提案書の提案項目は、下表のとおりとする。

表 36 提案項目一覧

|   | 部名     | 提案内容   |
|---|--------|--|
| 1 | 企画経営部  | ① ライフサイクルコスト削減と区民サービスの向上<br>② 地球環境への配慮                   |
| 2 | 地域力推進部 | ① 地域コミュニティの活性化と区民の利便性向上<br>② 地域防災力の向上                    |
| 3 | 産業経済部  | ① 持続可能な操業環境の確保<br>② 区内中小製造業への波及効果（取引拡大、ものづくり人材の育成、事業承継等） |
| 4 | 共通・その他 | ① モニタリング体制の構築<br>② 上記項目以外の事項に関する自由提案                     |

## (3) 提出書類

表 37 提出書類（技術提案書）

|   | 書類          | 書式    | 備考                             | 正 | 副 |
|---|-------------|-------|--------------------------------|---|---|
| 1 | 技術提案書提出届    | 技-第1号 | -                              | ○ | - |
| 2 | 実施方針・コンセプト等 | 技-第2号 | -                              | ○ | ○ |
| 3 | 業務遂行体制組織図   | 技-第3号 | -                              | ○ | ○ |
| 4 | 提案書         | 技-第4号 | -                              | ○ | ○ |
| 5 | 事業収支計画書     | 技-第5号 | 雛型は様式集を参照すること                  | ○ | ○ |
| 6 | 図面集         | 技-第6号 | 補助38号線側歩道の乗り入れ位置を示すこと          | ○ | ○ |
| 7 | 業務計画工程表     | 技-第7号 | -                              | ○ | ○ |
| 8 | 価格提案書       | 技-第8号 | ①土地貸付料、②（仮称）CC羽田旭賃料、③既存建物取壊し費用 | ○ | ○ |
| 9 | 価格見積書（参考）   | 技-第9号 | 土壌汚染対策費                        | ○ | ○ |

## (4) 面接審査

区は、技術提案書を提出した応募者に対して、面接審査の日時を令和4年11月中旬までに、電子メール等で通知する。応募者は、面接審査の日時等の通知を受信した場合は、受信した旨を区に電子メールで連絡すること。

面接審査では、追加資料等は認めないため、提出した技術提案書によりプレゼンテーションを行うこと。

## (5) 審査結果

区は、面接審査を実施した応募者に対して、審査結果を令和4年12月上旬（予定）に、電子メール等で通知する。

## 9 審査

### (1) 審査方法等

- ・ 事業者選定においては、学識経験者等の意見交換を行うための選定委員会を設け、各委員から意見を聴取し、選定基準を定めるとともに、応募者から提出された提出書類に基づき評価する。
- ・ 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。
- ・ 総合評価により、最も得点の高い者を優先交渉権者とし、次点の者を次点交渉権者とする。
- ・ 得点が60点以下の応募者は、失格とする。
- ・ 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。
- ・ 詳細は、選定基準（守秘義務対象開示資料7）を参照すること。

### (2) 審査項目

審査項目は、下表のとおりとする。

表 38 審査項目

| 項目    | 備考                             |
|-------|--------------------------------|
| 全体計画  | 応募者の実績・経営状況等                   |
| 整備計画  | 施設計画・施工計画等                     |
| 管理運営  | 維持管理・運営方法                      |
| 提案事項1 | 企画経営部                          |
| 提案事項2 | 地域力推進部                         |
| 提案事項3 | 産業経済部                          |
| 提案事項4 | 共通                             |
| まちづくり | まちづくりへの貢献度                     |
| 地域貢献  | 周辺地域への貢献度                      |
| 経費    | ①土地貸付料、②（仮称）CC羽田旭賃料、③既存建物取壊し費用 |

### (3) 優先交渉権者選定後の手続き

区は、優先交渉権者との協議が成立しない場合、または契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行うことがある。

なお、協議等に係る事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用（区の弁護士費用は除く）は、選定事業者の負担とする。

(4) 審査結果の公表

審査の結果及び評価については区のホームページにおいて公表する。

10 その他書類

その他必要な書類は、下表のとおりとする。

表 39 提出書類（その他書類）

|   | 書類              | 書式    | 備考                 |
|---|-----------------|-------|--------------------|
| 1 | 現地見学会申込書        | 他-第1号 | -                  |
| 2 | 参加予定表明書         | 他-第2号 | -                  |
| 3 | 守秘義務対象開示資料貸与申込書 | 他-第3号 | -                  |
| 4 | 質問書             | 他-第4号 | -                  |
| 5 | 参加辞退届           | 他-第5号 | 参加表明書提出後に辞退する場合に提出 |

11 留意事項

(1) 債務負担の設定

本事業に係る既存建物取壊し費用及び（仮称）CC 羽田旭賃料についての債務負担行為は、令和4年区議会第1回定例会において議決済みである。

(2) 情報公開及び情報提供

本事業は、「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」及び「大田区情報公開条例」に基づき情報公開を行う。

本事業に係る情報提供は、適宜、区のホームページにおいて行う。

(3) 募集要項等の承諾

応募者は、本要項等に記載された内容を承諾のうえ、応募すること。

(4) 守秘義務

応募者は、事業の実施に当たり、業務上知り得た事項を第三者に漏らしたり、自己の利益のために使用することはできない。なお、事業期間の終了後も同様とする。

(5) 虚偽の記載

提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を失格とする。

(6) 応募に伴う費用負担

応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

(7) 応募書類の取扱い

応募書類は返却しない。

(8) 公募の中止

天災地変等やむを得ない理由により公募の執行ができないときは、これを延期し、又は中止する場合がある。

応募者の連合の疑い、不正不穏行動等により公募を公正に執行できないと認められるときは、公募の執行を延期し、又は取りやめることがある。

なお、上記取りやめ等の場合において、提案書類の作成等のために応募者がその時点までに費やした費用は、すべて応募者の負担とする。

(9) 使用言語、単位及び通貨

使用する言語は日本語、単位はSI単位、及び通貨は円に限る。

(10) 区の提供する資料の取扱い

応募者（提案書類提出までに辞退したものを含む）は、区が提供する資料を本公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(11) 著作権

各提出物の著作権は、応募者に帰属するものとする。ただし、区が応募者等の公表等、本事業に際して必要と判断する場合には、許可無く無償で使用できるものとする。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 提案書類の変更禁止

提案書類の変更はできない。ただし、提案書類における誤字等の軽微な修正については、この限りではない。

(15) 提案内容の変更禁止

応募者が区に提案した内容は、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、応募者の提案内容の一部変更を要請することがあるが、その際、応募者は、協議に応じるとともに、誠実に対応すること。

(16) 契約に関する規則等の閲覧

区の契約事務規則等は、区のホームページにおいて閲覧することができる。

(17) 必要事項の追加

本要項等に定めることのほか、本事業の実施にあたって必要な事項が生じた場合には区のホームページで適宜公表する。

(18) 接触禁止

応募者は提案に当たり、募集要項公表から事業者の決定までの間、選定に関与する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。

(19) その他

各提出書類について、提出期間を過ぎたものは、理由の如何を問わず受け付けない。

## 第8章 契約

### 1 契約等の枠組み

本事業にあたり、区と事業者は、以下の契約の締結を予定している。詳細については、後日公表する各契約書（案）による。なお、既存建物取壊し及び土壌汚染対策に関する詳細は、覚書の取り交わしを予定している。

表 40 契約等の種類

| 契約          | 概要  | 契約締結時期  |
|-------------|---|---|
| 基本協定        | 事業契約及び一般定期借地権設定契約締結に向けた、区と優先交渉権者等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、区と優先交渉権者等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        | 一般定期借地権設定契約に基づき、本事業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           |
| 一時使用賃貸借契約   | 一般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                                   |
| 一般定期借地権設定契約 | 対象地に一般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                          | 産業支援施設または(仮称)CC羽田旭の供用開始前に、区と事業者で締結                  |
| 定期建物賃貸借契約   | 区が事業者から賃借する(仮称)CC羽田旭についての建物賃貸借に関する契約                      | (仮称)CC羽田旭の供用開始前に、区と事業者で締結                           |

### 2 不調の際の措置

区は、優先交渉権者等又は事業者との間で、基本協定、事業契約、一時使用賃貸借契約、一般定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約締結の協議が調わない場合は、次点交渉権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、技術提案書等の内容を踏まえ、施設の設計、建設、維持管理、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。事業計画は、区と協議を行った上で作成を行い、区の確認を受けること。

### 4 債務不履行等の措置

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、構成員又は協力企業等と本事業の継続に関する協議を行う等、合理的な措置を講じることができる。

事業者に債務不履行等が生じ、区からの改善の要望に対して、誠実な対応がなされ

ない場合、区は、基本協定、事業契約、一時使用賃貸借契約、一般定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約を解除することができる。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。また、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。

なお、区は、事業者の債務不履行等による契約解除により事業者に損害が生じた場合であっても、それらの損害については、区は一切の賠償を行わない。

## 5 事業内容の変更協議

事業者は、社会・経済・事業的な環境の変化等により、当初計画した事業内容の実施が困難であると認められる場合、事業内容の変更について、区と協議することができる。

## 6 担当者の変更申入れ

事業者に債務不履行等が生じ、区からの改善の要望に対して、誠実な対応がなされない場合、区は事業者に対し、責任者を含む担当者の変更を申入れることができる。

## 7 履行の確認

### (1) 確認方法

事業者は、下表の工事等が完了した時は、必要書類を添えて完了したことを区に報告すること。区は、事業者から提出された書類等に基づき、下表のとおり要求水準の適合状況等について確認を実施する。

表 41 履行内容の確認概要

| 工事等         | 確認実施日   | 備考    |
|-------------|---------|-------|
| 産業支援施設      | 竣工時     | 外構を含む |
| (仮称) CC 羽田旭 | 竣工時     | 外構を含む |
| グラウンド       | 竣工時     | -     |
| 既存建物取壊し工事   | 基礎撤去完了時 | 外構を含む |
| 土壌汚染対策      | 対策完了時   | -     |

(2) 提出書類

区が実施する要求水準の適合状況の確認の際に、事業者が区に提出する資料は下表のとおりとする。

表 42 履行確認時の提出書類

| 提出書類                              | 備考   |
|-----------------------------------|------|
| 確認届                               | 書式任意 |
| 要求水準確認表（チェック表）                    | 書式任意 |
| 竣工図（建築・構造・電気・機械・昇降機等）             | -    |
| 各種試験成績書                           | -    |
| 什器備品リスト、各種取扱説明書、保証書               | -    |
| 竣工検査調書（業者が実施したもの、検査済証その他の検査結果等含む） | -    |
| 工事写真                              | -    |
| その他要求水準を確認するために必要な書類              | -    |

8 支払い

土地貸付料、（仮称）CC 羽田旭賃料、付帯工事費用の支払い条件は、以下のとおりとする。

(1) 土地の貸付料

区が発行する納入通知書により、当月分を前月末までに納付することとする。

(2) （仮称）CC 羽田旭賃料

区は、事業者の請求により当月分を前月末日までに支払う。ただし、毎年4月分の賃料は同月末日までに支払う。なお、月額賃料については、事業者が提案した（仮称）CC 羽田旭賃料を50年間の毎月均等割賦払とする。

(3) 付帯工事

付帯工事の支払い条件は、下表のとおりとする。

表 43 付帯工事の支払い条件

| 工事                  | 着工時（前払金）                               | 竣工時<br>（区の確認終了後）    | 備考                             |
|---------------------|--|---------------------|--------------------------------|
| 既存建物取壊し工事<br>土壌汚染対策 | 契約金額の30%以下<br>（10万円未満の端数<br>切捨て・上限2億円） | 契約金額から前払金<br>を控除した額 | 前払金の支払い<br>は契約金額200<br>万円以上が対象 |

## 第9章 その他

### 1 記載事項の確認

都市計画、道路、登記簿等については、応募者は自ら確認を行うこと。

### 2 工場アパート立地助成事業

産業支援施設の整備に当たっては、「大田区工場アパート立地助成事業実施要綱」に基づき、整備費用について助成金交付の申請をすることができる。

表 44 担当部署（産業振興課）

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 担当部署 | 大田区 産業経済部 産業振興課                      |
| 担当   | 島津、宍戸                                |
| 住所   | 〒144-0035 東京都大田区南蒲田一丁目 20 番 20 号 4 階 |
| 電話   | 03-5744-1376（直通）                     |

### 3 問合せ・書類等提出先

表 45 担当部署（施設整備課）

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 担当部署  | 大田区 企画経営部 施設整備課                     |
| 担当    | 下青木、野沢、須佐                           |
| 住所    | 〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目 13 番 14 号 8 階 |
| 電話    | 03-5744-1124（直通）                    |
| 電子メール | haneda-asahi@city.ota.tokyo.jp      |

## 第 10 章 添付資料

表 46 添付資料一覧

|      | 資料      |
|------|---------|
| 資料 1 | 要求水準書   |
| 資料 2 | 各室要求水準書 |
| 資料 3 | 様式集     |