

東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る  
国有地の貸付

仕 様 書

平成27年12月25日

国土交通省東京航空局

## 【 目 次 】

第1章 総則 .....	1
1 本書の位置付け .....	1
2 事業の目的.....	1
3 土地の貸付に関する事項.....	1
(1) 土地貸付の方法.....	1
(2) 土地貸付の条件.....	2
(3) 対象地及び周辺情報.....	2
4 埋設物及び土壌汚染に関する事項 .....	3
(1) 埋設物 .....	3
(2) 土壌汚染.....	3
第2章 仕様.....	5
1 貸付を受けた事業者が行う業務の概要 .....	5
2 施設全体に係る仕様 .....	5
(1) 対象施設に関する業務.....	5
(2) 安心・安全への配慮.....	5
(3) 訪日外国人旅行者への配慮.....	5
(4) 景観への配慮 .....	6
(5) 遵守事項.....	6
3 商業機能、付帯施設 .....	6
4 国際線旅客ターミナルビルとのアクセスに関する条件 .....	6
5 本事業における費用負担.....	7
6 2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会への配慮.....	7
7 他事業との連携等に関する事項.....	7
8 財務面に関する事項 .....	7
9 事業場所の返還 .....	7
10 本事業の実施に当たって想定される根拠法令等.....	7

## 第1章 総則

### 1 本書の位置付け

東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る国有地の貸付 仕様書（以下「仕様書」という。）は、国土交通省東京航空局（以下「国」という。）が東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業（以下「本事業」という。）の実施を目的として、民間事業者（以下「事業者」という。）に国有地を貸し付けるに当たり、入札に参加する事業者（以下「入札参加者」という。）を対象に交付する「入札説明書」と一体のものとして、事業者に要求する業務の仕様を示すものである。

入札参加者は、入札説明書及び仕様書に規定されている事項を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。

また、事業者は、本事業の事業期間にわたって仕様書を遵守しなければならない。なお、入札参加者が仕様書の内容を超えた提案を行った場合においては、その内容についても本事業の事業期間にわたって遵守しなければならない。

### 2 事業の目的

東京国際空港（以下「羽田空港」という。）の沖合展開事業等の結果として発生した土地については、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）において土地の利用等について検討・協議が行われてきた。その検討・協議の結果として平成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2ゾーン（国際線地区隣接エリア）は引き続き空港用地として土地利用を進め、24時間国際拠点空港化に伴って求められる宿泊機能等の早期実現を図ることとしている。

また、国土交通省は、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会の円滑な開催、さらにはその先を見据え、首都圏の国際競争力の強化、増加する訪日外国人旅行者の受け入れ、地方創生等の観点から、羽田空港において、飛行経路の見直し等による年間発着枠最大3.9万回の拡大に向け、関係自治体等との協議や必要な施設整備（航空保安施設、誘導路等の整備、旅客ターミナルの再編等）の検討等を進めている。

本件は、上記のような状況を踏まえ、羽田空港第2ゾーンについて、必要な施設整備・運営を行う者に対し、国有地を貸し付けるものである。

### 3 土地の貸付に関する事項

#### (1) 土地貸付の方法

国は、事業期間中、行政財産である対象地について、国有財産法（昭和23年法律第73号）第18条第2項に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に基づく借地権を設定し、事業者に貸し付ける。

## (2) 土地貸付の条件

- ①借地権利は、一般定期借地権（賃借権）とする。
- ②貸付面積は下記のとおりとする。  
対象地A 23,549 m<sup>2</sup>  
対象地B 11,951 m<sup>2</sup>  
対象地C 5,674 m<sup>2</sup>  
対象地D 1,861 m<sup>2</sup>
- ③貸付期間は平成30年4月1日から平成80年3月31日までとする。  
ただし、対象地Aの一部については、「別紙7 東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る国有地の貸付 図面集の図面番号（以下、「図面番号」という。）7-1 先行着手不可能範囲図」以外の範囲において、希望により平成30年1月1日以降、前倒して貸し付けることを可能とする。
- ④貸付料年額は入札書記載の金額とし、使用期間開始前に改定する。
- ⑤その他借地契約の詳細については、「別紙4 東京国際空港第2ゾーン整備・運営事業に係る国有地の貸付 国有財産定期借地権設定契約書（案）」を参照のこと。

## (3) 対象地及び周辺情報

地名地番	東京都大田区羽田空港二丁目
地域地区	準工業地域・準防火地域
敷地面積	対象地A 23,549 m <sup>2</sup> 対象地B 11,951 m <sup>2</sup> 対象地C 5,674 m <sup>2</sup> 対象地D 1,861 m <sup>2</sup>
建蔽率	60%
容積率	200%
高さ制限等	・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（「図面番号3-1 制限表面図」参照）。 ・制限表面の他、管制塔からB滑走路等の視認を確保する必要がある（「図面番号3-2 管制塔からの視認図」参照）。このほか、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、設計時に国と調整を行うこと。
接道状況	各構内道路の位置関係等は「図面番号2-1 構内道路計画図」のとおり。  ※現状、対象地周辺の空港構内道路では、国際線旅客ターミナル利用の

	<p>ため交通量が多く、今後の発着枠の増加がなされると、これらの交通量はさらに増加することが見込まれる。よって、空港構内道路から対象地へと出入箇所を整備する場合は、本事業による周辺の空港構内道路への負荷を考慮した上で、対象地への出入箇所を設けること。また、構内道路A、B、Cは、道路法の適用を受ける道路に準じた扱いとし、接道の位置・構造等に関して関係官署との相談・調整を行い決定する必要がある。</p>
ライフライン	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地周囲のライフラインの現況等は、「図面番号4 ライフライン図書集」のとおり。</li> <li>対象地における下水の排除方式は、雨水と汚水を分離して処理する分流式とする。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地を含む羽田空港内の敷地は、建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けており、上記の建蔽率、容積率は対象地が属する敷地(敷地面積1,437,515㎡)に対する割合である。なお、当敷地においては既存建築物により既に建蔽率7%、容積率20%が使用されている。「図面番号9-1 建築基準法に基づく認定区域図」参照。</li> <li>空港構内道路Aと多摩川対岸を道路橋で結ぶ構想が別途ある(「図面番号8-1 (仮称)羽田連絡道路計画平面図」参照)。</li> <li>国際線旅客ターミナルビルとのアクセスに関する条件は、第2章4による。</li> <li>本事業場所は、大田区文化財保護条例(昭和56年大田区条例第19号)に指定された史跡「鈴木新田跡」に指定されている。事業者は、本事業場所での施工にあたり事前に大田区文化財保護条例の手続きを行うこと。</li> </ul>

#### 4 埋設物及び土壌汚染に関する事項

##### (1) 埋設物

埋設物撤去等に要する費用は所有者が負担することを基本とする。埋設物の状況は「図面番号5 埋設物図書集」のとおりである。

埋設物撤去等の実施にあたっては、予め撤去範囲、工法及び費用負担の分担等について所有者と協議を行うものとする。

なお、所有者が不明の埋設物については、予め撤去範囲、工法及び費用負担の分担等について国と協議する。

##### (2) 土壌汚染

対象地は、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）及び関連法令等に基づく土地履歴調査及び土壤汚染調査を実施し、一部が形質変更時要届出区域に指定されている。調査結果は「図面番号6-1 土壤汚染調査結果平面図」のとおりである。

土壤汚染対策として発生した費用は、国が負担することを基本とする。

土壤汚染対策の実施にあたっては、予め対策範囲、工法及び費用負担の分担について国と協議を行うものとする。

## 第2章 仕様

### 1 貸付を受けた事業者が行う業務の概要

事業者は、国が貸し付ける国有地において、宿泊施設及び複合業務施設※（以下「対象施設」という。）を整備・運営しなければならない。

また、対象施設には、提案により、国際線旅客ターミナルビルを補完する商業機能の導入を可能とするほか、付帯施設を整備することができる。

※複合業務施設は、航空・空港関連、観光関連、国際交流関連など、国際線地区に隣接したエリアにふさわしい施設（例：貸会議室又はバンケットルーム）を指す

### 2 施設全体に係る仕様

#### (1) 対象施設に関する業務

事業者は、対象施設の設計・施工・運営を行うとともに、これらに必要な手続きを行うこと。

#### (2) 安心・安全への配慮

東京国際空港業務継続計画の関係機関として参画するとともに、当該計画を踏まえ首都直下地震発生時におけるBCP（事業継続計画）を策定すること。

#### (3) 訪日外国人旅行者への配慮

- ・以下の要件を満たす客室が、客室総数の2分の1以上であること（ホテルの場合）。
  - 洋室の構造及び設備をもって作られていること
  - 床面積が、シングルルームについては9m<sup>2</sup>以上、その他の客室については13m<sup>2</sup>以上あること
  - 適当な採光のできる開口部があること
  - 浴室又はシャワー室及びトイレがあること
  - 冷水及び温水を出すことのできる洗面設備があること
  - 入口に施錠設備があること
  - 電話があること
- ・以下の要件を満たす客室が、客室総数の3分の1以上であること（旅館の場合）。
  - 客室全体が、日本間として調和のとれたものであること
  - 畳敷きの部屋の床面積が、通常1人で使用する客室については7m<sup>2</sup>（4畳半相当）以上、その他の客室については9.3m<sup>2</sup>（6畳相当）以上あること
  - 適当な採光のできる開口部があること
  - 冷・暖房設備があること
  - 洗面設備があること

- ▶ 入口に施錠設備があること
- ▶ 電話があること
- ・以下の要件を満たし、外国人客に接する従業員の指導や外国人客からの苦情の処理等の業務を行う者を1名以上配置すること。
  - ▶ ホテル・旅館で最低3年以上フロント係などの接客業務経験があること
  - ▶ ホテル・旅館において外国人に対応できるだけの語学能力（英検3級以上、TOEIC220スコア以上、TOEFL PBT373スコア以上）があること

#### （4）景観への配慮

「羽田空港屋外広告物協議会」に参画するとともに、同協議会で定める「羽田空港屋外広告物ガイドライン」を遵守すること。

#### （5）遵守事項

下記の用途に供さないこと。

- ・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
- ・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）に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
- ・居住の用に供する用途
- ・その他公序良俗に反する用途

### 3 商業機能、付帯施設

商業施設若しくは付帯施設を設置する場合には、宿泊施設及び複合業務施設の利便性や国際線旅客ターミナルビルとの一体性・補完性に配慮すること。

### 4 国際線旅客ターミナルビルとのアクセスに関する条件

事業者は、国際線旅客ターミナルビルとの接続のための利用者が徒歩で移動できるアクセス通路（空中歩廊）を整備すること。整備にあたっては、以下の要件を満たすこと。

- ・国際線旅客ターミナルビルと一体的な施設として、「図面番号1 整備範囲図面集」に示す対象地Dの貸付範囲内及び構内道路の上空等を使用し、円滑かつ安全な移動のためのアクセス通路を整備すること。
- ・接続箇所の詳細条件等は、事業者選定後、国及び東京国際空港ターミナル株式会社との間で協議すること。



## 5 本事業における費用負担

本事業は事業者が自らのリスクで開発・運営を行う独立採算事業であり、事業者は埋設物撤去及び土壌汚染に要する費用を除き、本事業の実施に要するすべての費用を負担するものとする。

なお、対象地は空港用地内であることから、本事業の実施にあたっては国有財産法及び空港管理規則（昭和27年運輸省令第44号）に定める各種承認手続き（構内営業承認、施設設置承認等）が必要となる。

## 6 2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会への配慮

事業者は、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会までに少なくとも宿泊施設の一部を開業させる施設計画とすること。

なお、工事期間が大会開催時に重なる場合は、開催期間中（平成32年7月～9月）工事を中断する必要があるほか、周囲からの眺望等にも配慮すること。なお、別途、公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会等の関係者との調整が必要となる場合がある。

## 7 他事業との連携等に関する事項

本事業は国際線地区に隣接しているため、事業期間を通じ、国及び関連事業者と連携・協力する必要がある。

## 8 財務面に関する事項

資金調達計画及び事業収支計画において、

- ・事業実施体制を反映した資金調達の構成であるか
  - ・外部からの資金調達を求める場合においては、その条件が適切であるとともに、調達の見通しを踏まえ、事業の進捗に支障が生じないと確認できるか
- 等の点において妥当性があること。

## 9 事業場所の返還

事業期間終了時、事業者は原則、事業場所を更地とした上で、国に返還する。

ただし、国は、国の指定する第三者に、時価にて、施設の全部又は一部を買い取らせることができ、事業者はこれに応じるものとする。

## 10 本事業の実施に当たって想定される根拠法令等

本事業の実施に当たっては、下記に掲げる関連の各種法令等によることとする。

- ① 空港法（昭和31年法律第80号）
- ② 航空法（昭和27年法律第231号）

- ③ 空港管理規則（昭和 27 年運輸省令第 44 号）
- ④ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ⑤ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ⑥ 国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）
- ⑦ 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ⑧ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ⑨ 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 5 月 15 日法律第 77 号）
- ⑩ 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 7 月 10 日法律第 122 号）
- ⑪ その他関連法令