

有明アーバンスポーツパーク（仮称）整備運営事業

実施方針  
（案）

令和4年5月

東京都

## 目 次

<b>第 1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	1
1. 特定事業の事業内容に関する事項.....	1
2. 特定事業の選定方法に関する事項.....	6
<b>第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	7
1. 民間事業者の募集及び選定.....	7
2. 民間事業者の選定方法.....	7
3. 民間事業者の選定手順.....	7
4. 審査委員会の設置.....	8
5. 提出書類の概要.....	8
6. 応募者の参加資格要件.....	9
<b>第 3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項</b> .....	13
1. 事業者の責任の明確化に関する事項.....	13
2. 事業者の責任の履行の確保に関する事項.....	13
<b>第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項</b> .....	14
1. 立地に関する事項.....	14
2. 本施設の計画に関する事項.....	15
<b>第 5 配布資料、提案書及び協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項</b> .....	16
1. 疑義が生じた場合の措置.....	16
2. 管轄裁判所の指定.....	16
<b>第 6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項</b> .....	17
1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	17
2. 事業の継続が困難となった場合の措置.....	17
3. 融資機関又は融資団と都の協議.....	17
<b>第 7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項</b> .....	18
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	18
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18
3. その他の措置及び支援に関する事項.....	18
<b>第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項</b> .....	19
1. 本事業において使用する言語.....	19
2. 書類作成に係る費用.....	19
3. 実施方針の公表に関する事項.....	19
4. その他.....	20
5. 問合せ先.....	20

## 第1 特定事業の選定に関する事項

### 1. 特定事業の事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

有明アーバンスポーツパーク（仮称）整備運営事業

#### (2) 事業の対象となる公共施設等の名称

有明アーバンスポーツパーク（仮称）

#### (3) 公共施設等の管理者等

東京都知事 小池 百合子

#### (4) 事業の目的

臨海副都心・有明北地区には、東京の新たなスポーツ・文化の拠点となる有明アリーナをはじめ、1万人を収容できる有明コロシアム、有明テニスの森公園テニス施設等、令和3（2021）年に開催された東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「東京2020大会」という。）の競技施設が集積し、東京2020大会後も都民の利用に供される。また、民間開発によるホテルやイベントホール、商業施設などの集客施設の整備も進んでおり、地区の北側には海辺の特性を生かした有明親水海浜公園が整備され、水と緑に親しめる都市空間が形成される。

東京都（以下「都」という。）は、平成28（2016）年12月、この有明北地区を、有明アリーナを核として東京2020大会のレガシーを生かしたスポーツとイベントでにぎわうまち、「有明レガシーエリア」と位置付けることとした。また、平成29（2017）年4月には、「新規恒久施設の施設運営計画」を策定し、その中で、東京2020大会の仮設スポーツ施設の一部を残置・移設、スポーツカフェ・ショップ等を設置することによりアーバンスポーツゾーンを形成することとした。

それらの構想は、その後の「都市づくりのグランドデザイン」（平成29（2017）年10月策定）、「長期戦略ビジョン」（令和元（2019）年12月策定）、「『未来の東京』戦略」（令和3（2021）年3月策定）においても引き継がれ、有明レガシーエリアは、「スポーツ・ウェルネス・シティ」プロジェクトとして、東京2020大会のレガシーを最大限に生かし、誰もがいきいきとスポーツに親しみ、ウェルネスを実現できるよう、最先端技術等を有する民間企業等との連携など、スポーツを核とした新たな価値や魅力を創出することとしている。その中で、アーバンスポーツゾーンに、東京2020大会時の仮設施設を活用し、若者に人気のある都市型スポーツの場である有明アーバンスポーツパーク（仮称）（以下「当施設」という。）を整備することとした。

こうした上位計画における方向性を踏まえ、東京2020大会のレガシーを生かし、スポーツを核とした新たな価値や魅力を創造する持続可能なまちづくりを推進するため、令和4（2022）年1月に、「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」及び「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン-改定-」のまちの将来像を、「東京2020大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地」に見直すとともに、住宅系用地を公園緑地用地に変更するなど土地利用計画の変更を行っ

た。また、拡張する有明親水海浜公園は、大会開催を記念する公園として整備し、周辺施設とも連携したにぎわい創出の拠点としていくこととした。

当施設については、同年同月、「TOKYO スポーツレガシービジョン」を公表し、東京 2020 大会のレガシーを活かし、スケートボード、スポーツクライミング（ボルダリング）、3x3 バスケットボール施設（以下「アーバンスポーツ施設」という。）を整備するとともに、民間事業者の創意工夫により、地域のにぎわい創出に貢献する施設を併設することとした。

さらに、令和 4（2022）年 3 月に策定した「東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022」においても、東京 2020 大会のレガシーを発展させ、水と緑に親しみ憩いと安らぎが感じられるまちを形成するとしている。

これらを踏まえ、当施設は有明レガシーエリアの中で、東京 2020 大会のレガシーを活かし、アーバンスポーツの盛り上がりを引き継ぎ、発展させるとともに、地域のにぎわい創出に貢献することを目的とする。

#### （5） 事業の概要

本事業においては、有明レガシーエリアにおいて、東京 2020 大会のレガシーとなるアーバンスポーツを体感できる場として、大会レガシーゾーン、広場及び多目的ゾーンからなる有明アーバンスポーツパーク（仮称）を整備・運営することでスポーツによるにぎわいを創出する。

本事業の実施に当たっては、民間の資金、創意工夫及び技術的・経営的能力等を活用し、効率的・効果的な事業推進を図るため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づいて行う。

#### （6） 特定事業の業務内容

特定事業として事業者が実施する業務は、次に掲げるものとし、各業務の詳細については、募集要項等において示す。

##### ① 設計業務

- ・アーバンスポーツ施設、管理棟、その他都が整備する工作物（以下、管理棟及びその他都が整備する工作物を合わせて、「管理施設」という。）の改修設計
- ・多目的ゾーン植栽、照明等電気設備等（以下「基盤施設」という。）の設計
- ・事業者の提案により整備するスポーツ施設等（以下「多目的施設」という。）の設計

##### ② 改修・建設工事業務

- ・アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修工事
- ・基盤施設の建設工事
- ・多目的施設の建設工事

##### ③ 開業準備業務

- ・広報・誘致・予約管理業務
- ・利用規則の策定業務

- ・職員研修業務
- ・関係者との調整業務
- ・その他の業務

#### ④ 維持管理業務

- ・アーバンスポーツ施設、管理施設の維持管理及び小規模な修繕
- ・基盤施設の維持管理及び小規模な修繕
- ・多目的施設の維持管理及び修繕

#### ⑤ 運營業務

- ・スポーツ大会・各種イベント等の誘致
- ・予約受付、調整等、利用料金の収受
- ・広報・誘致等
- ・スポーツ教室事業等の運営等
- ・アーバンスポーツ施設、多目的施設の運営等
- ・安全対策業務
- ・マナー対策業務
- ・駐車場・駐輪場管理業務
- ・行政・周辺施設との連携業務
- ・事業期間終了後の引継ぎ等
- ・近隣対応業務

#### ⑥ 原状回復業務

- ・多目的施設の撤去等

### (7) 事業方式

#### ① アーバンスポーツ施設及び管理施設

都から東京都海上公園条例（昭和 50 年 10 月 22 日条例第 107 号）第 10 条に基づく海上公園施設の設置及び管理に関する許可（以下「設置許可」という。）を受けた上で、事業者が都の所有する当該施設を借り受け、PFI 法に基づき、事業者が自ら提案した設計・改修を行った後、事業期間中の維持管理業務及び運營業務を実施する RO (Rehabilitate- Operate) 方式により行う。

#### ② 基盤施設

土地を借り受け、PFI 法に基づき、事業者が自ら提案した設計・建設を行った後、当該施設の所有権を都に移転し、都から設置許可を受けた上で、事業期間中の維持管理業務を実施する BTO (Build-Transfer-Operate) 方式により行う。

#### ③ 多目的施設

土地を借り受け、PFI 法に基づき、事業者が自ら提案した設計・建設を行った後、都から設置許可を受けた上で、事業者が当該施設の所有権を保有したまま、事業期間中の維持管理業務及び運營業務を実施する BOO (Build-Own-Operate) 方式により行う。

(8) 土地等の使用に関する事項

設置許可に係る使用料、工事期間中の土地賃借料及び建物・工作物に係る貸付料は無償とすることを予定している。

(9) 事業期間 (予定)

事業契約締結から令和 17 年(2035 年)9 月 30 日までとする。

(10) 事業スケジュール (予定)

日程	内容
令和 5 年 (2023 年) 6 月	事業者との事業契約締結
令和 5 年 (2023 年) 6 月～	事業者による施設実施設計 (想定)
令和 6 年 (2024 年) 3 月	都による先行管理期間
令和 6 年 (2024 年) 6 月～	事業者による改修工事及び建設工事 (想定)
令和 7 年 (2025 年) 3 月	事業者による全面開業
令和 17 年 (2035 年) 2 月	事業運營業務終了
令和 17 年 (2035 年) 3 月～	事業者による原状回復
令和 17 年 (2035 年) 9 月 30 日	事業契約終了

(11) 事業者の収入

事業者は運營業務により得られる収入を収受できる。

ただし、利益の一部を都に還元するプロフィットシェア等を導入する。詳細は、募集要項等において示す。

(12) 事業者が実施する業務について

事業者が実施する業務に係る費用は、上記 (11) の収入により回収するものとし、事業契約書等に特段の定めがある場合を除き、都は事業者に対し本事業の実施に要する費用を支払わないものとする。ただし、基盤施設の整備費用の一部については、別途協定等を締結の上、支払うものとする。詳細は、募集要項等において示す。

(13) 本事業の実施に関する協定等

都は、上記 (12) に定める協定等のほか、PFI 法に定める手続に従い本事業を実施するため、次に掲げる協定等を締結する。

① 基本協定

都は、選定された民間事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。なお、基本協定書 (案) は、募集要項等において示す。

## ② 事業契約

都は、基本協定の定めるところにより、都議会への報告を経た後に、事業契約を締結する。  
なお、事業契約書（案）は、募集要項等において示す。

### （14） 遵守すべき法令及び許認可等

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令（関係する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守する。

なお、関連法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者の負担によりその許認可等を取  
得しなければならない。

### （15） 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、事業終了時点においても、  
アーバンスポーツ施設、管理施設及び基盤施設を良好な状態に保持していなければならない。  
い。

多目的施設については、原則として全て事業者の責任及び費用負担により撤去・原状回復  
するが、協議の上で残置を認める場合がある。また、都又は都が指定する第三者は、事業実  
施のために事業者の所有する資産のうち、必要と認めたものを買収することができる。

## 2. 特定事業の選定方法に関する事項

### (1) 選定基準

都は、本事業を PFI 法に基づく特定事業として実施することで、本事業を効率的かつ効果的に実施でき、サービス水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定結果の公表

都は、本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価内容とあわせて、ホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同様に公表する。

## 第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

### 1. 民間事業者の募集及び選定

都は、本事業を PFI 法第7条に基づき特定事業として選定した場合は、本事業への参加を希望する民間事業者の募集を行う。

なお、民間事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、いずれの民間事業者によっても、公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業を選定事業として実施することが適当でないと判断した場合は、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すものとし、その旨を、速やかに公表する。

### 2. 民間事業者の選定方法

民間事業者の選定は、以下のとおり、参加資格の確認、提案審査の2段階により実施することを想定している。詳細は、募集要項等において示す。

#### (1) 競争参加資格の確認

本事業への参加を希望し申請書類を提出した民間事業者(以下「応募者」という。)が「6. 応募者の資格要件」を満たしていることを確認する。

#### (2) 提案審査

上記(1)において、本事業を実施するために必要な資格を有する応募者から、具体的な業務の実施方法等について提案を受け、これらの提案内容を総合的に評価した上で、優先交渉権者を決定する。なお、提案内容の審査は、書面での提出を受けるほか、ヒアリングを通じて行う。

### 3. 民間事業者の選定手順

本事業を特定事業として実施する場合、都は、以下の手順により、民間事業者を選定することを予定している。具体的な日程は、募集要項等において示す。

日程	内容
令和4年(2022年)6月	実施方針の公表
令和4年(2022年)6月～7月	実施方針に関する質問及び意見等受付
令和4年(2022年)8月	質問に対する回答公表
令和4年(2022年)8月	要求水準書案の公表
令和4年(2022年)9月	要求水準書案に関する意見等受付
令和4年(2022年)10月	特定事業の選定
令和4年(2022年)10月	募集要項等の公表
令和4年(2022年)10月～11月	募集要項等に関する質問の受付
令和4年(2022年)11月	募集要項等に関する質問への回答公表

令和4年（2022年）12月	官民対話
令和5年（2023年）1月	官民対話の結果及び募集要項等の最終版公表
令和5年（2023年）2月	本事業に係る応募者等からの提案書（以下単に「提案書」という。）の受付
令和5年（2023年）2月～3月	提案書の審査・候補者の選定
令和5年（2023年）3月	優先交渉権者の決定及び公表
令和5年（2023年）5月	基本協定締結
令和5年（2023年）6月	事業契約締結

（1） 募集要項等の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、募集要項等を、都ホームページにおいて公表する。

（2） 募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、都ホームページにおいて公表する。

（3） 参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知

本事業への参加資格確認書類を受け付ける。確認結果は速やかに通知する。

（4） 提案審査書類の受付

参加資格が認められた応募者に対し、提案審査書類の提出を求める。

（5） 落札者の決定・公表

審査結果及び落札者については、速やかに応募者に通知するとともに公表する。なお、民間事業者の募集、審査及び選定において、応募者がいない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

#### 4. 審査委員会の設置

事業者の選定に際しては、学識経験者と都職員により構成される審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置する。

#### 5. 提出書類の概要

（1） 提出書類の内容

競争参加資格の確認として、参加表明書及び参加資格確認書類等の提出を応募者に求める。提案審査においては、次に掲げる事項を主な内容として含む提案書の提出を求めることを予定している。

- ①事業計画に関する提案
  - ②施設整備に関する提案
  - ③維持管理に関する提案
- 詳細は、募集要項等において示す。

## (2) 提出書類の取扱い

### ① 著作権等

提出書類の著作権は、当該提出書類を提出した応募者に帰属する。ただし、都が公表、展示その他本事業に関して認める範囲において、都はこれを無償で使用することができる。

また、選定に至らなかった応募者の提出書類については、事業者の選定後、当該提出書類を提出した応募者に返却する。

### ② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本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工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

### ③ 資料の公開

都は、事業者の選定後、審査結果の公表の一環として、必要に応じて応募者から提出された提出書類（選定されなかった応募者からの提出書類を含む。）の一部を公開する場合がある。

なお、公開に際しては、提案した応募者のノウハウや手法を特定することができる内容等、公開されることにより著しく提案した応募者の権利が阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については都と各応募者との間で協議する。

## 6. 応募者の参加資格要件

### (1) 応募者の構成

- ① 本事業には、第1. 1. (6) に掲げる業務を実施することを予定する単独の企業（以下「単独企業」という。）又は、複数の企業によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）が、応募することができる。
- ② 単独企業の場合は、当該企業を事業者とし、応募手続を行うこと。
- ③ 応募グループの場合、応募グループを構成する企業（以下「参加企業」という。）の中から代表企業を定め、当該代表企業が応募手続を行うこと。
- ④ 応募グループの場合、基本協定の締結後に本事業の遂行のみを目的として設立する特別目的会社（Special Purpose Company）（以下「SPC」という。）を設立できるものとし、当該 SPC を事業者とし、SPC を設置しない場合は、代表企業を事業者とする。

- ⑤ SPC を設立する場合は、参加企業のうち、SPC に出資を行う者を「構成企業」、出資を行わない者を「協力企業」という。また、SPC の株主は、次のア、イ及びウの要件を満たすこと。

ア 運営業務を実施する者は、構成企業となること。

イ 構成企業が SPC の株主総会における全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を保有すること。

ウ SPC の株主は、原則として本事業の事業契約が終了するまで SPC の株式を保有することとし、都の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないこと。

- ⑥ 応募グループの場合、応募に当たり、参加企業それぞれが、第 1. 1. (6) に掲げる業務のうち、いずれを実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施すること、業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者の間で分担することは差し支えない。

また、改修・建設工事業務、維持管理業務及び原状回復業務を実施する者は、必ずしも参加企業に含める必要はない。ただし、その場合であっても、それぞれの業務着手時までに、実施する者を特定し、都に通知（実績等を確認できる証書の提出を含む。）して、都の承認を受けること。

- ⑦ 参加企業の変更は認めない。ただし、提案書の提出期限までの期限に限り、参加企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、都と協議するものとし、その事情を検討の上、都が認めた場合はこの限りではない。

- ⑧ 参加企業のいずれかが、他の参加企業でないこと。

- ⑨ 参加企業のいずれかと資本関係又は人的関係のある者が、他の参加企業でないこと。ただし、当該応募者の協力企業と資本関係又は人的関係のある者が他の応募者の協力企業である場合を除く。

- ⑩ 上記⑨において、「資本関係又は人的関係のある者」とは、次のア又はイに該当する者をいう。

ア 資本関係

次の a 又は b に該当する二者の場合。ただし、a について子会社（会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は b について子会社の一方が、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社（以下「更生会社」という。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。

a 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合

b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

イ 人的関係

次の a 又は b に該当する二者の場合。ただし、a については会社の一方が更生会社又は民事再生法第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合
- ウ その他競争の適正さが阻害されると認められる場合  
その他上記ア又はイと同視し得る資本関係又は人的関係が認められる場合

(2) 参加企業に共通の参加資格要件

次の全ての項目を満たしている必要がある。なお、複数企業等によるグループで応募される場合は、その全ての構成企業について、次の全ての項目を満たしている必要がある。

- 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 項各号及び第 2 項各号の規定に該当する者でないこと。
- ② PFI 法第 9 条の各号のいずれにも該当する者でないこと。
- ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体及びその役職員又は構成員（以下「③に掲げる団体等」という。）でないこと。
- ④ 東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例第 54 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び同条第 4 号に規定する暴力団関係者（以下「④に掲げる暴力団等」という。）でないこと。
- ⑤ ③に掲げる団体等及び④に掲げる暴力団等から委託を受けた者並びに④に掲げる暴力団等の関係団体及びその役職員又は構成員でないこと。
- ⑥ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和 62 年 1 月 14 日付 61 財経庶第 922 号）第 5 条第 1 項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
- ⑦ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成 18 年 4 月 1 日付 17 財経総第 1543 号）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- ⑧ 経営不振の状態（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。ただし、都が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）にないこと。
- ⑨ 応募申込みをした日から過去 1 年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納している者でないこと。
- ⑩ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 92 条の 2 及び第 180 条の 5 に該当する者でないこと。
- ⑪ 都と本事業に関するアドバイザリー契約を締結した者（当該企業の指示により当該契約に関する業務を行う企業を含む。）及びその関連会社（親会社及び子会社を含む。）でないこと。なお、本事業に係るアドバイザリー契約を締結した企業は、みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社（東京都千代田区神田錦町二丁目 3 番地）及び PwC アドバイザリー合同会社（東京都千代田区大手町 1-1-1）である。

(3) 代表企業の参加資格要件

代表企業は、令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者又は、令和3・4年度東京都物品買入れ等競争入札参加資格有資格者のいずれかであること。

(4) 設計企業の参加資格要件

参加企業のうち、設計業務を実施する者（以下「設計企業」という。）は、次の要件を満たさなければならない。

- ① 令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者であること。
- ② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所登録を受けた者であること。

(5) 工事企業の参加資格要件

参加企業のうち改修・建設工事業務及び原状回復業務を実施する者（以下「工事企業」という。）は、次の要件を満たさなければならない。なお、工事企業を応募時の参加企業に含めない場合は、当該業務の着手までに工事企業を特定し、都に通知の上、承認を受けること。

- ① 令和3・4年度東京都建設工事等競争入札参加資格有資格者で、業種07の建築工事に登録されていること。
- ② 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に基づく特定建設業の許可を受けていること。

(6) 維持管理企業の参加資格要件

参加企業のうち維持管理業務を実施する者（以下「維持管理企業」という。）は、次の要件を満たさなければならない。なお、維持管理企業を応募時の参加企業に含めない場合は、当該業務の着手までに維持管理企業を特定し、都に通知の上、承認を受けること。

- ① 令和3・4年度東京都物品買入れ等競争入札参加資格有資格者であること。
- ② 維持管理業務を実施するに当たって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。詳細は、募集要項等において示す。

(7) 運営企業の参加資格要件

参加企業のうち開業準備業務及び運営業務を実施する者（以下「運営企業」という。）は、次の要件を満たさなければならない。

- ① 令和3・4年度東京都物品買入れ等競争入札参加資格有資格者であること。
- ② 開業準備業務及び運営業務を実施するに当たって必要な資格（許可、登録、認定、実績等）を有すること。詳細は、募集要項等において示す。

(8) 競争参加資格確認基準日

競争参加資格確認基準日は、参加資格確認書類の提出期限の最終日とする。

### 第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

#### 1. 事業者の責任の明確化に関する事項

##### (1) 基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うものとする。ただし、都が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、都が責任を負うものとする。

##### (2) 予想されるリスクの責任分担

予想されるリスク及び都とPFI事業者の責任分担は、その基本的な考え方を別紙1に示す。詳細については、今後募集要項等に示す事業契約書(案)に記載することとし、最終的に事業契約で規定する。

なお、別紙1のリスク分担については、現時点で主たる分担者を示したものであり、記載のリスクの全てを主たる分担者が負うことを想定したものではない。

#### 2. 事業者の責任の履行の確保に関する事項

##### (1) 事業の実施状況の監視及び改善要求措置

###### ① 監視の方法等

都は、事業者が事業契約に基づいて本事業の各業務を実施する者との間における契約内容、各業務の実施状況、事業者の財政状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求する。詳細は、募集要項等において示す。

###### ② 改善要求等

都は、維持管理業務において、事業者の帰責事由により要求水準が達成されていないことが明らかになった場合には、事業者に維持管理業務の方法の改善、当該業務を実施する者の変更等を求める。詳細は、募集要項等において示す。

##### (2) 業務の履行の確認等

###### ① 施設整備業務

都は、アーバンスポーツ施設・管理施設の改修工事完了時及び基盤施設の引渡し前に、当該施設の状態が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて確認する。確認の結果、当該施設が事業契約に定められた水準を満たしていない場合は、都は事業者に補修を求め、水準を満たしたことを確認した上で費用を支払う。

###### ② 維持管理業務

都は、各支払期の業務完了時に維持管理業務が事業契約に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。

なお、確認の結果、事業契約に定めた条件に適合しない場合、都は上記(1)②の措置を講じる。

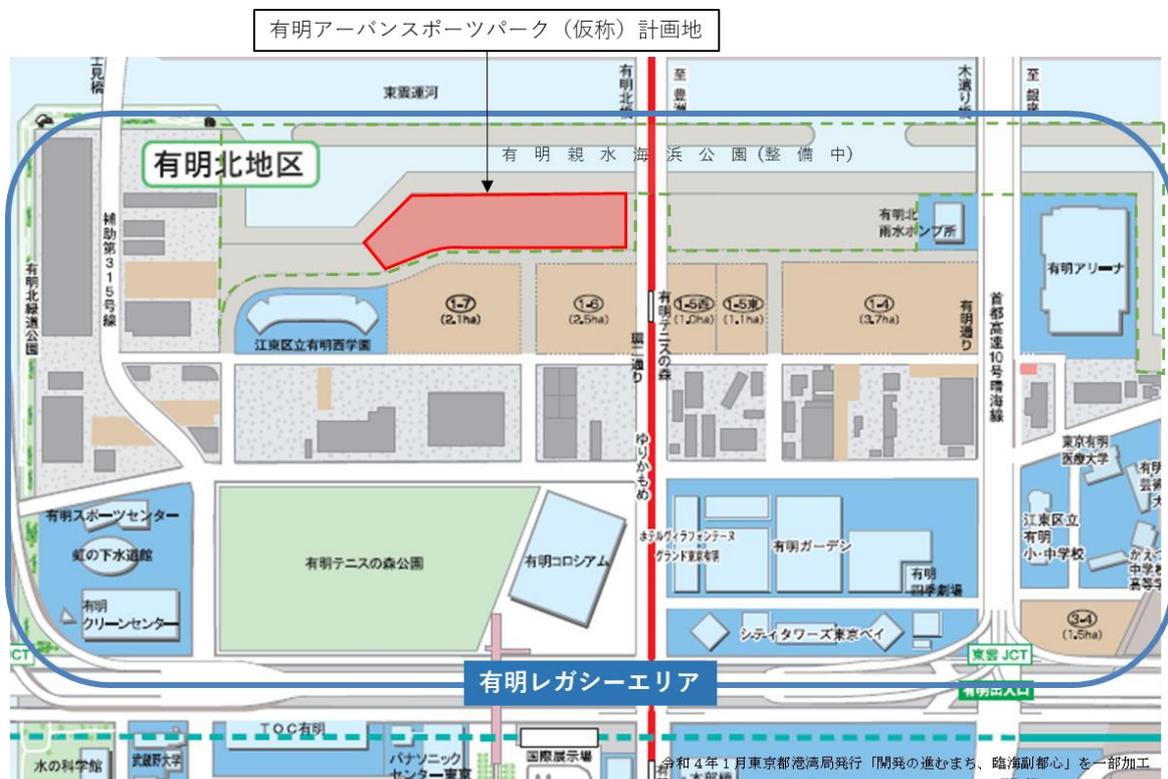
## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項

### 1. 立地に関する事項

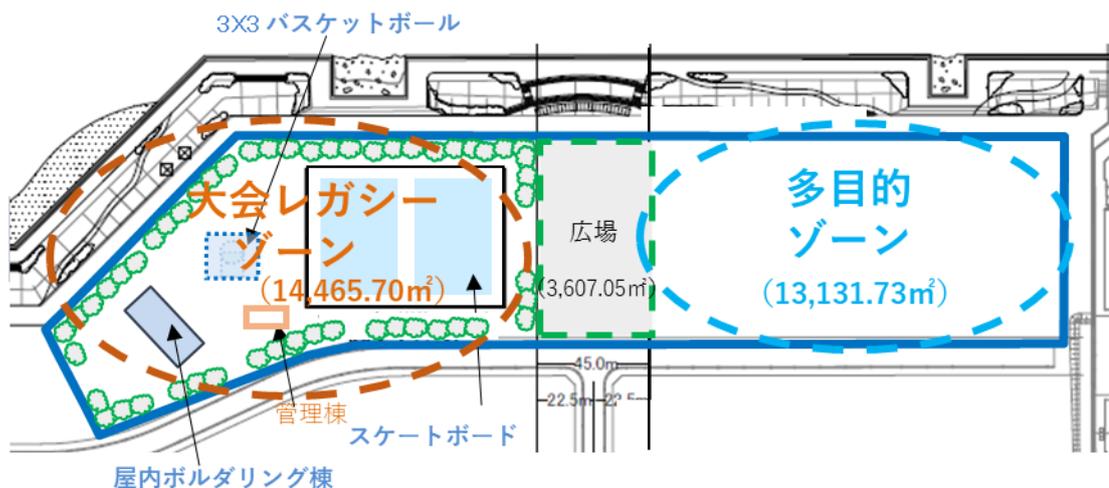
敷地の概要は次のとおりである。詳細は、募集要項等において示す。

- ・ 計画地 江東区有明一丁目7番2のうち(有明北1-1地区) (下記図表1を参照)
- ・ 用途地域 第一種住居地域
- ・ 敷地面積 31,204.48 m<sup>2</sup> ※実測等により地積に変更が生じた場合にはその面積による。
- ・ 配置 図表2のとおり(面積内訳:大会レガシーゾーン14,465.70 m<sup>2</sup>、広場3,607.05 m<sup>2</sup>、多目的ゾーン13,131.73 m<sup>2</sup>) ※実測等により地積に変更が生じた場合にはその面積による。
- ・ 指定建蔽率 60% ※ただし、東京都海上公園条例施行規則第6条に定める建築物の規模等が適用される見込み
- ・ 指定容積率 200% ※ただし、暫定利用であるため、原則として、階数が2以下で、地階を有しない建物とする。なお、想定される多目的施設の延べ面積の上限は約4,800 m<sup>2</sup>とする予定
- ・ その他 海上公園予定地

図表1 計画地



図表2 大会レガシーゾーン、広場及び多目的ゾーンの配置



## 2. 本施設の計画に関する事項

### (1) アーバンスポーツ施設

- ・スケートボード施設（パーク・ストリート）
- ・屋内ボルダリング棟（約 960 m<sup>2</sup>）
- ・3x3 バスケットボール設備
- ・管理棟（約 130 m<sup>2</sup>）
- ・都が整備する工作物

### (2) 基盤施設

- ・植栽
- ・照明等電気設備
- ・駐車場、駐輪場 等

### (3) 多目的施設

事業者の提案により整備するスポーツ施設等を敷地内の空きスペースに設置できるものとし、その整備、運営を行うものとする。ただし整備する施設は、以下の条件を満たすこと。

- ・東京都海上公園条例（昭和 50 年 10 月 22 日条例第 107 号）第 2 条第 5 号で規定される海上公園施設であり、公園と調和した施設であり、北側の海上公園に整備される水辺空間の魅力を生かす施設配置や敷地の整備をすること。
- ・その他建築基準法等法令、臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン及び臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン—改定—等に適合した施設により構成すること。
- ・上記を満たし、かつアーバンスポーツその他各種スポーツの裾野拡大、地域の運動・健康づくりの環境向上等、スポーツの振興に寄与し、有明北地区のにぎわい創出に資する施設構成とすること。

## 第5 配布資料、提案書及び協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

### 1. 疑義が生じた場合の措置

都が募集手続において配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び事業者が提出した提案書並びに都と事業者との間で締結された協定等の解釈に疑義が生じた場合は、都と事業者が本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議の上、解決を図る。

なお、このため、都及び事業者は、事業契約の締結後に双方が参画する関係者協議会を設置する。

### 2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に係る紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

### 1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに都又は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じる。

### 2. 事業の継続が困難となった場合の措置

修復その他の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約の定めるところにより本事業を終了する。

#### (1) 事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 事業者が提供するサービスが、事業契約に定める要求水準を達成していないことが判明した場合、その他事業契約に定める事業者の帰責事由に基づく債務不履行又はその懸念が生じた場合は、都は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善復旧計画の提出及び実施を求めることができる。ただし、事業者が当該期間内に修復することができなかった場合は、都は事業契約を解除できる。
- ② 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続が困難と合理的に考えられる場合は、都は事業契約を解除できる。
- ③ 上記①又は②の規定により、都が事業契約を解除した場合は、事業契約の定めるところにより、都は事業者に対して損害賠償の請求を行うことができる。

#### (2) 都の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 都の帰責事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除できる。
- ② 上記①の規定により事業者が事業契約を解除した場合は、事業者は都に対して損害賠償の請求を行うことができる。

#### (3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 都又は事業者の責めに帰すことのできない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、都及び事業者との間で本事業の継続の可否について協議を行う。
- ② 一定の期間内に上記①の協議が調わない場合は、都が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、都は、事前に事業者に通知することにより、事業契約を解除できる。
- ③ 事業契約を解除する場合の措置については、事業契約の定めに従う。
- ④ 不可抗力の定義については、事業契約に定める。

### 3. 融資機関又は融資団と都の協議

都は、本事業の安定的な継続を図ることを目的として、事業者に本事業に関する資金を供給する融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

## **第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項**

### **1. 法制上及び税制上の措置に関する事項**

事業者が本事業を実施するに当たり、法制上又は税制上の措置が適用される場合には、それによることとする。

### **2. 財政上及び金融上の支援に関する事項**

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、都はこれらの支援を事業者が受けることができるように努める。

### **3. その他の措置及び支援に関する事項**

都は、事業実施に必要な許認可等に関し、必要に応じて協力する。また、法改正等により、その他の支援策等が適用される可能性がある場合には、都と事業者で協議を行い、対応策を検討する。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1. 本事業において使用する言語

本事業において使用する言語は、日本語とする。

### 2. 書類作成に係る費用

参加資格確認書類、提案書、質問の書類の作成及び提出等、本事業の応募に係る費用は、応募者の負担とする。

### 3. 実施方針の公表に関する事項

#### (1) 担当部局

部署名 東京都生活文化スポーツ局スポーツ施設部施設整備第一課  
住所 〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号都庁第一本庁舎15階北  
電話 03-5320-7698  
FAX 03-5388-1227  
メール S1120802@section.metro.tokyo.jp

#### (2) 実施方針に関する意見等の受付

質問に対する回答については、民間事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと都が認めたものを除き、以下のとおり公表する。

なお、意見については本事業の参考とするもので、原則として回答、公表は行わない。

##### ① 受付期間

令和4年7月1日（金）から  
令和4年7月14日（木）12時まで（必着）

##### ② 提出先

上記（1）に同じ。

##### ③ 提出方法

実施方針に関する意見等を簡潔にまとめ、実施方針に関する意見提案書（様式）に記入し、電子メールにより提出する。Microsoft Excel（Excel2016に対応した形式）で作成した実施方針に関する意見提案書（様式）が記録された電子ファイルを添付して送付する。

なお、電子メールの場合は、電話により着信を確認すること。

##### ④ 公表予定日

令和4年7月29日（金）

#### (3) 実施方針の変更

都は、民間事業者からの意見等を踏まえ、PFI法第7条に定める特定事業の選定までに実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

実施方針の変更を行った場合には、都のホームページ等への掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

#### 4. その他

##### (1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、ホームページ等を通じて適宜行う。ホームページ URL 等は決定次第公表する。

#### 5. 問合せ先

上記3.(1)に同じ。なお、実施方針の内容について電話等での直接回答は行わない。

## 別紙 1 想定されるリスクと責任分担

本表は、現時点で想定されるリスクの種類、内容及び分担の基本的考え方を示したものである。詳細については、今後募集要項等に示す事業契約書案に記載することとし、最終的には事業契約で規定する。

リスク分担については、現時点で主たる分担者として想定した者を丸印で示したものであり、記載のリスクの全てを丸印の者が負うことを想定したものではない。

### (1)各期間に共通のリスク

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担	
			都	事業者
計画リスク	1	都の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
募集要項等の内容リスク	2	募集要項等の誤り・内容の変更によるもの	○	
許認可リスク	3	都の責めによる許認可等取得遅延	○	
	4	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更リスク	5	本事業のみでなく、広く一般的に適用される法令、許認可の新設、変更によるもの		○
	6	本事業に直接の影響を及ぼす法令、許認可の新設、変更によるもの	○※1	○※1
	7	本事業に直接の影響を及ぼす都の条例等の新設、変更によるもの	○	
消費税変更リスク	8	消費税の変更によるもの		○
税制変更リスク	9	法人の利益にかかる税制度の変更によるもの(法人税率など)		○
	10	本事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの		○
用地リスク	11	都が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	12	都が事前に公表した資料からは予見できない土壌汚染、埋蔵文化財、地中障害物等が発見された場合	○	
住民対応リスク	13	有明アーバンスポーツパーク(仮称)の整備・運営方針等に関するもの	○	
	14	PFI 事業者が行う有明アーバンスポーツパーク(仮称)の運営に関するもの		○
第三者賠償リスク	15	都の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	16	上記以外によるもの		○
安全確保リスク	17	維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険リスク	18	維持管理・運営等におけるリスクをカバーする保険の付保		○
物価変動リスク	19	物価変動による費用の増減リスク		○※2
資金調達リスク	20	本事業の実施に必要な資金調達に関するリスク		○
業態悪化リスク	21	PFI 事業者の能力不足等による採算悪化等の関するリスク		○
債務不履行リスク	22	PFI 事業者の責めによる事業の中止・延期		○
	23	都の責めによる事業の中止・延期	○	
不可抗力リスク	24	戦争・暴動・天災等による事業計画・内容の変更、事業の中止・延期に関するもの	○※3	○※3

※1：本事業に直接の影響を及ぼす法令、許認可の新設、変更の場合、事業者又は都は相手方に協議を申し入れることができる。

※2：当初想定されない急激な物価変動が起こった場合には、事業者又は都は相手方に協議を申し入れることができる。

※3：都・事業者それぞれに生じた費用はそれぞれが負担する。

(2)事業契約締結前のリスク

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担	
			都	事業者
応募費用リスク	25	本事業への応募に係る費用負担		○
契約締結リスク	26	事業契約の未締結	○※4	○※4

※4：都・事業者それぞれに生じた費用はそれぞれが負担する。

(3)都による先行管理期間中のリスク

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担	
			都	事業者
業務開始遅延リスク	27	都の責めによる先行管理業務開始の遅延	○	
施設損傷リスク	28	PFI 事業者の責めによる施設・設備の損傷		○
	29	都の責めによる施設・設備の損傷	○	
維持管理費の変動リスク	30	都の責めによる維持管理費の変動リスク	○	
光熱水費リスク	31	維持管理期間中の光熱水費の変動リスク	○※5	

※5：特定事業の改修工事及び付帯事業に関わるものは事業者が負担する。

(4)運営期間中のリスク

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担	
			都	事業者
業務開始遅延リスク	32	PFI 事業者の責めによる維持管理業務開始の遅延		○
	33	都の責めによる維持管理業務開始の遅延	○	
都有施設の瑕疵リスク	34	都有施設の瑕疵によるもの	○※6	
要求水準未達リスク	35	PFI 事業者の責めによる運営・維持管理業務の要求水準未達		○
	36	都の責めによる運営・維持管理業務の要求水準未達	○	
業務内容の変更リスク	37	PFI 事業者の責めによる運営・維持管理業務の内容変更によるもの		○
	38	都の責めによる運営・維持管理業務の内容変更によるもの	○	
運営費・維持管理費の変動リスク	39	PFI 事業者の責めによる運営・維持管理業務の内容変更等に起因する維持管理・運営費の変動によるもの		○
	40	都の責めによる運営・維持管理業務の内容変更等に起因する維持管理・運営費の変動によるもの	○	
光熱水費リスク	41	本施設の維持管理・運営に係る光熱水費及び通信費の負担に関するもの		○
需要変動リスク	42	本施設に対する需要変動に関するもの		○
施設損傷リスク	43	PFI 事業者の責めによる施設・設備の損傷		○
	44	都の責めによる施設・設備の損傷	○	
什器備品管理リスク	45	PFI 事業者の責めによる什器設備等の盗難・破損・紛失等に関するもの		○
	46	都の責めによる什器設備等の盗難・破損・紛失等に関するもの	○	
修繕リスク	47	パーク内全ての施設・建物・設備等の修繕に関するもの		○
	48	修繕実施による施設閉鎖による収入・費用への影響に関するもの		○
保険リスク	49	維持管理・運営等におけるリスクをカバーする保険の付保		○

※6：PFI 事業者による改修に帰するものを除く。

(5) 運営期間終了時のリスク

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担	
			都	事業者
運営期間終了時の移管手続リスク	50	本施設の移管手続に関する諸費用等		○
運営期間終了時の本施設の状態	51	運営期間終了時の本施設の状态に関する要求水準の未達		○

## 別紙2 参考資料一覧

### (1) 東京 2020 大会のレガシーに関する計画

- ・「2020 年に向けた東京都の取組—大会後のレガシーを見据えて—」（オリンピック・パラリンピック準備局）

<https://www.2020games.metro.tokyo.lg.jp/taikaijyunbi/torikumi/legacy/index.html>

- ・「新規恒久施設の施設運営計画」（オリンピック・パラリンピック準備局）

<https://www.2020games.metro.tokyo.lg.jp/taikaijyunbi/torikumi/riyou/uneikeikaku/index.html>

- ・「TOKYOスポーツレガシービジョン」（オリンピック・パラリンピック準備局）

[https://www.2020games.metro.tokyo.lg.jp/taikaijyunbi/torikumi/sports\\_legacy/index.html](https://www.2020games.metro.tokyo.lg.jp/taikaijyunbi/torikumi/sports_legacy/index.html)

### (2) 周辺の街づくり等の計画

- ・「未来の東京」戦略（政策企画局）

<https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/basic-plan/choki-plan/>

- ・「都市づくりのランドデザイン」（都市整備局）

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku\\_chousa\\_singikai/grand\\_design.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/keikaku_chousa_singikai/grand_design.html)

- ・「東京ベイ e S G まちづくり戦略」（都市整備局）

<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/esg/index.html>

- ・臨海副都心有明北地区の土地利用等の一部見直しについて（港湾局）

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/01/27/18.html>

- ・「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン—改定—」（港湾局）

<https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/plan/arikita-guideline/index.html>

- ・「臨海副都心有明北地区地区計画（再開発等促進区）」（江東区）

<http://www.city.koto.lg.jp/390111/machizukuri/toshi/chiku/kekaku/7734.html>

- ・「江東区都市計画マスタープラン 2022」（江東区）

<https://www.city.koto.lg.jp/390111/kuse/shisaku/torikumi/7709.html>

- ・「賑わいと自然あふれる海辺を目指して—海上公園ビジョン—」（港湾局）

[https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/kaijyoukouen\\_vision170512.pdf](https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/kaijyoukouen_vision170512.pdf)

- ・「東京都景観計画—美しく風格のある東京再生—」（都市整備局）

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/keikan/machinami\\_01.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku/keikan/machinami_01.html)

### (3) 交通に関する計画

- ・「東京都臨海部地域公共交通計画」（都市整備局）

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/03/31/04.html>

- ・「東京都自転車活用推進計画」（都市整備局）

<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/05/21/08.html>