

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業

要求水準書

令和4年8月

(令和4年12月修正版)

東京都

目 次

はじめに	3
第1 総則	4
1 要求水準書の位置付け.....	4
2 本施設の位置付け等.....	4
3 事業期間	4
4 事業者の業務範囲.....	6
5 遵守すべき法令等.....	7
6 著作・特許権等の使用.....	7
7 配慮事項	8
8 要求水準の検証及び変更.....	10
9 事業期間終了後の的確な引継ぎ.....	10
第2 本施設の概要	11
1 施設名称	11
2 施設内容	11
第3 設計業務に関する要求水準.....	17
1 総則	17
2 設計業務の要求水準.....	17
第4 改修・建設工事業務の要求水準.....	23
1 業務の実施方法	23
2 工事の着工前業務.....	23
3 工事の期間中業務.....	23
4 工事のしゅん功時業務.....	24
第5 工事監理業務の要求水準.....	25
1 総則	25
2 業務の要求水準	25
第6 開業準備業務に関する要求水準.....	26
1 総則	26
2 業務の要求水準	26
第7 維持管理業務に関する要求水準.....	30
1 総則	30
2 業務の要求水準	30
第8 運営業務に関する要求水準.....	35
1 総則	35
2 業務の要求水準	36
第9 原状回復に関する要求水準.....	42
1 基本的な考え方	42

2 事業期間終了時の引継ぎ等.....	42
第10 実施体制に関する要求水準.....	43
1 基本的な考え方	43
2 統括管理責任者及び業務責任者の配置.....	43
3 業務担当者の配置.....	44
4 緊急時の体制	45
第11 業務計画書及び業務報告書に関する要求水準.....	46
1 基本的な考え方	46
2 業務計画書	46
3 業務報告書	48
第12 その他	51
1 ネーミングライツ.....	51

(用語の定義)

用語	定義
アーバンスポーツ施設	都が、東京 2020 大会のレガシーを活かし整備するスケートボード、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をいう。
有明レガシーエリア	「新規恒久施設の施設運営計画」（平成 29（2017）年 4 月東京都オリンピック・パラリンピック準備局発行）7 ページ参照。
SPC	本事業を遂行することを目的として設立される特別目的会社をいう。
応募者	本事業に係る業務の実施を希望する単独の法人をいう。
応募グループ	本事業に係る業務の実施を希望する参加企業から構成されるグループをいう。
応募者等	応募者又は応募グループをいう。
改修	建築物等の機能及び性能を、原状を超えて改善することをいう。
管理施設	都が整備する管理棟、その他工作物をいう。
基盤施設	多目的ゾーンにおいて事業者が整備する植栽、照明等電気設備等をいう。
協定書（案）	基本協定書（案）をいう。
構成企業	応募者又は応募グループを構成する法人であり、SPC への出資を行う法人をいう。
事業期間	事業契約で定められる本事業の契約期間をいい、事業契約締結日（令和 5（2023）年 6 月予定）から令和 17（2035）年 9 月 30 日までをいう。
事業契約	本事業の実施に際し、都と事業者との間で締結される有明アーバンスポーツパーク整備運営事業事業契約をいう。
実施方針	都が令和 4（2022）年 6 月に公表した、本事業に係る実施方針をいう。
修繕	損耗、劣化及び破損又は故障により損なわれた機能を初期の水準に回復させる行為をいう。
守秘義務対象資料	秘密保持誓約書の提出を条件に、必要な参加資格要件を満たす応募者等に対し、都が開示する資料をいう。
準備期間	事業契約締結日から本格開業日の前日までをいう。
審査委員会	整備運営事業審査委員会をいう。
先行管理期間	都による先行管理期間をいう。
選定基準	事業者選定基準をいう。
組織委員会	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をいう。
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いう。
代表企業	参加企業のうち、提案書に代表企業として記載された法人をいう。
追加投資	都が認める範囲において、本施設のサービス向上、収益性の改善・確保に資することを目的とし、事業者が自らの責任及び費用負担により行う、施設・設備・備品等の改修・更新・新設工事及び追加等をいう。

用語	定義
提案	提案書に記載された提案内容をいう。
提案書	応募者等が都に提出した提案書一式及びその他提案書一式に関して都が候補者に対して確認した事項に対する候補者の回答(書面による回答(都に提出された書類を含む。))及び口頭による回答を含む。)をいう。
都	東京都をいう。
東京 2020 大会	東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会をいう。
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、通常予見可能な範囲外のものであって、都及び事業者のいずれの責めにも帰すことができないものをいう。
法令等	法律・命令・政令・省令・条例・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、若しくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
募集要項	都が公表した本事業の事業者募集に係る募集要項をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書、選定基準、様式集、協定書(案)、契約書(案)、守秘義務対象資料、質問回答(いずれも修正があった場合は、修正後の記述による。)をいう。
本施設	有明アーバンスポーツパーク(外構や追加投資の対象等を含む敷地内全て)をいう。
本事業	有明アーバンスポーツパーク整備運営事業をいう。
命名権	本施設に企業名や商品名等を通称名として付与する権利をいう。
PFI 法	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)をいう。
PFI 事業	都が PFI 法に基づく特定事業として選定し、PFI 事業として実施される事業をいう。

はじめに

都は、有明アーバンスポーツパーク整備運営事業について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政とのパートナーシップの下で効率的・効果的に推進するため、PFI 法に基づく PFI 事業として実施することとしている。

「有明アーバンスポーツパーク整備運営事業要求水準書」は、本事業の基本的な業務について、都が要求するサービス水準の最低水準に係る都の考え方を示したものである。

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

要求水準書は、本事業の要求水準の最低水準を規定するものであり、事業者の募集・選定に当たり、募集要項とあわせて公表するものである。

応募者等は、要求水準書に具体的な特記仕様のある内容については、これを遵守して応募時に提案を行い、要求水準書に具体的な特記仕様のない内容については、積極的に創意工夫を發揮した提案を行うものとする。

また、都は要求水準を事業者選定の過程における選定基準として用いる。このため、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については、失格とする。さらに、事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。都による事業実施状況のモニタリングにより、事業者が要求水準を達成できないことが確認された場合は、事業契約に基づき措置するものとする。

2 本施設の位置付け等

本施設は、有明レガシーエリア内の都有地を活用し、東京2020大会のレガシーとなるアーバンスポーツを体験し楽しめる場として、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。

3 事業期間

事業期間は、以下の(1)から(5)までの期間とする。

(1) 開業準備期間

事業契約締結日（令和5（2023）年6月予定）から運営期間開始日まで（令和7（2025）年3月予定）まで

大会レガシーゾーン及び広場は、都による整備完了後、都が先行管理を行う。先行管理期間は、令和6（2024）年3月から全面開業日の前日（令和7（2025）年2月末予定）までとする。

(2) 設計期間

事業契約締結日（令和5（2023）年6月予定）からアーバンスポーツ施設の改修工事開始日（令和6（2024）年3月以降で都との協議により定める日）並びに基盤施設及び多目的施設建設工事開始日の前日まで

基盤施設及び多目的施設建設工事開始日は、全面開業日を考慮し、都と協議の上定めること。

(3) 改修・建設工事期間

ア アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修

改修工事開始日（令和6（2024）年3月以降で都との協議により定める日）から全面

開業日の前日（令和7（2025）年3月予定）まで

※運営期間においても、事業者による追加投資により整備等を行うことができる。

イ 基盤施設及び多目的施設の建設工事

工事開始日（都と協議により定めた日）から全面開業日の前日（令和7（2025）年3月予定）まで

※工事期間は、事業者の提案により短縮することができる。

※工事期間の短縮により、運営期間開始日が、上記の都の先行管理期間開始日と同日となる場合は、都は大会レガシーゾーン及び広場の先行管理は行わない。

※運営期間においても、事業者による追加投資により整備等を行うことができる。

(4) 運営期間

全面開業日（令和7（2025）年3月予定）から令和17（2035）年2月28日まで

※全面開業日は遅くとも令和7（2025）年3月31日までとすること。

※事業者の提案により、整備期間を短縮し、全面開業日を前倒した場合でも、運営期間は最長で10年間とする。短縮した整備期間を運営期間に算入することはできない。

(5) 原状回復期間

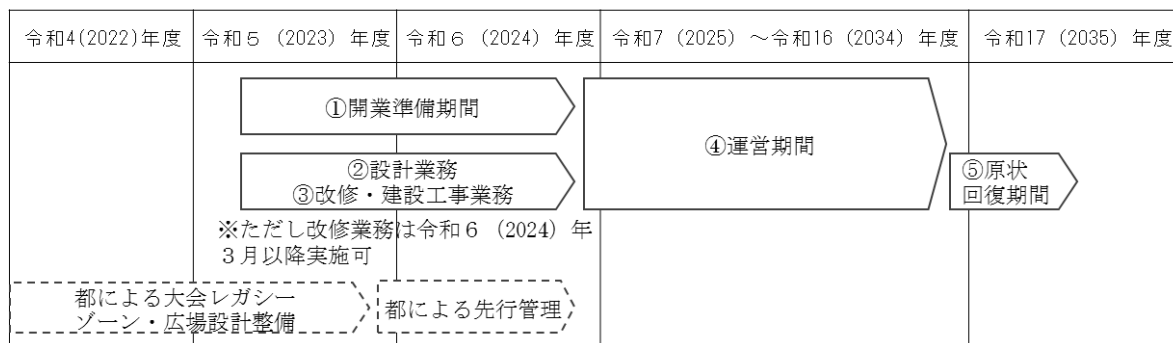
令和17年（2035）年3月1日から令和17（2035）年9月30日まで

※全面開業日を前倒した場合は、原状回復期間の開始日も前倒しする。

<事業スケジュール（予定）>

日程	内容	事業期間
令和5（2023）年6月	事業者との事業契約締結	(1)開業準備期間
令和5（2023）年6月から	設計、改修・建設工事 ※ただし、改修業務は令和6（2024）年3月以降のみ実施可能 ※アーバンスポーツ施設及び管理施設は、令和6（2024）年3月から全面開業日まで都が先行管理を実施	(2)設計期間 (3)改修・建設工事期間
令和7（2025）年2月末		
令和7（2025）年3月	事業者による全面開業	(4)運営期間
令和17（2035）年2月末	事業運營業務終了	
令和17（2035）年3月から	事業者による原状回復	(5)原状回復期間
令和17（2035）年9月末	事業契約終了	

<参考>事業スケジュールイメージ



4 事業者の業務範囲

事業者の業務範囲は次のとおりとする。

(1) 開業準備期間

ア 開業準備業務

- (ア) 広報・誘致・予約管理業務
- (イ) 利用規則の策定業務
- (ウ) 備品調達業務
- (エ) 職員研修業務
- (オ) 関係者との調整業務
- (カ) 近隣対応業務
- (キ) その他の業務

(2) 設計期間

ア 設計業務

- (ア) アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修設計（任意）
- (イ) 基盤施設の設計業務
- (ウ) 多目的施設の設計業務
- (エ) 近隣対応業務

(3) 改修・建設工事期間

ア 改修・建設工事業務

- (ア) アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修工事（任意）
- (イ) 基盤施設の建設工事
- (ウ) 多目的施設の建設工事
- (エ) 近隣対応業務

イ 工事監理業務

(4) 運営期間

ア 維持管理業務

- (ア) 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
- (イ) 基盤施設の維持管理及び小規模な修繕
- (ウ) 多目的施設の維持管理及び修繕

イ 運営業務

- (ア) スポーツ大会、各種イベント等の誘致
- (イ) 予約受付、調整等、利用料金の收受
- (ウ) 広報・誘致等
- (エ) スポーツ教室事業等の運営
- (オ) アーバンスポーツ施設、多目的施設の運営
- (カ) 安全対策業務
- (キ) マナー対策業務
- (ク) 駐車場・駐輪場管理業務
- (ケ) 行政・周辺施設との連携業務
- (コ) 事業期間終了後の引継ぎ
- (サ) 近隣対応業務
- (シ) 事業者による追加投資
- (ス) 一時滞在施設運営業務

(5) 原状回復期間

ア 原状回復業務

- (ア) 多目的施設等の撤去
- (イ) 近隣対応業務

5 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。また、関係法令、条例、規則、要綱、基準、指針等は全て最新版を適用すること。

本事業の実施に関連する主な法令、条例、適用基準等は、付属資料1のとおりである。

6 著作・特許権等の使用

(1) 著作権

都が示した資料の著作権は都に帰属し、応募者等の提出書類の著作権は応募者等に帰属する。ただし、本事業において都が必要と定めるときには、個人情報等の適正な取扱いをし、応募者等と協議の上で、都は提出書類の全部又は一部を無償で使用（公表することを含む。）できるものとする。

なお、応募者等の提出書類については返却しない。

(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、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者等が負担する。

(3) オリンピック・パラリンピックの知的財産の保護

組織委員会が示す以下の基準を遵守すること。

組織委員会 大会ブランド保護基準

<https://www.2020games.metro.tokyo.lg.jp/special/watching/tokyo2020/organising-committee/copyright/>

7 配慮事項

(1) 環境への配慮

事業者は、業務の実施に当たって、次のとおり地球環境への配慮に留意するものとする。

- ・電気、ガス、水道等の使用量削減に向けた取組を進め、省エネルギーの徹底と二酸化炭素等温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生を抑制しリサイクルの推進や適正処理を図ること。
- ・電気の購入に当たっては、「東京都グリーン購入ガイド」における水準1の条件を満たすことを必ず考慮するとともに、水準2の条件を満たすよう努めること。
- ・ゼロエミッション都庁行動計画に基づき、温室効果ガス排出量やエネルギー消費量の削減に努めること。
- ・調達から廃棄に至る物品等のライフサイクル全体について、環境負荷の低減への配慮に努めること。
- ・都の作成する環境基本計画等の実施について、目標達成に向けた取組を行うこと。
- ・今後、本施設が東京都環境局「総量削減義務と排出量取引制度」における指定地球温暖化対策事業所又は特定地球温暖化対策事業所となった場合は、二酸化炭素等の温室効果ガスの総排出量をあらかじめ定められた排出上限量以下にすることなどが義務付けられるため、その履行に努めること。
- ・なお、指定地球温暖化対策事業所又は特定地球温暖化対策事業所に該当するかについては、下記ガイドラインに従い、算定し判断する必要がある。当該事業所としての役割を理解し、都の求めに応じ、制度に従って必要となる検証を行い、必要となる資料を速やかに作成すること。
- ・また、指定地球温暖化対策事業所又は特定地球温暖化対策事業所に該当した場合に必要な、前年度排出量実績の特定温室効果ガス排出量算定報告書については、都の登録検証機関の検証を受ける必要がある。左記をはじめとする本項目に係る費用については、全て事業者が負担すること。

(参考) 東京都環境局 各種ガイドライン

http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/large_scale/rules/cat9740.html

(2) 調査対応・資料作成

- ・都が設置する施設として、都、国及び他の自治体等から各種調査や資料作成、現場視察等の依頼を受けたときは、施設の管理運営に支障のない範囲で協力すること。
- ・都が、東京都情報公開条例（平成 11 年東京都条例第 5 号）等に基づいた対応を行う際は、必要に応じて都へ協力すること。

(3) 接遇

- ・本施設に皇族等の要人が来場するときは、都及び各関係機関等とも連携を密にし、本施設の信用を失墜することのない対応をすること。
- ・高齢者、身体障害者等をはじめ誰もが特段の不自由なく安全に利用できるという考えに基づき、本施設の接遇にあたる職員に対しては必要に応じて研修を受講させるなど適切な教育を行うこと。

(4) 損害賠償と保険への加入

- ・事業者がその責に帰すべき理由により、都や本施設の利用者、その他の関係者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。
- ・事業者が実施するアークスポーツ施設及び管理施設の改修や多目的施設の建設に係る工事は、その責任の一切を事業者が負うこととし、事業契約に定める建設工事保険や第三者賠償責任保険等に加入すること。
- ・必要に応じ、その他の保険等に加入し、事業の安定的な運営に努めること。

(5) 個人情報の保護

- ・本施設の管理運営業務に従事している者又は従事していた者は、業務上知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。事業期間終了後若しくは事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・前項に定める個人情報については、東京都個人情報の保護に関する条例（平成 2 年東京都条例第 113 号）等に従って適正な管理を行い、漏えい、滅失及びき損等がないよう必要な措置を講じること。

(6) 守秘義務の遵守

- ・本施設の管理運営業務に従事している者又は従事していた者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・前項に定める秘密に関する情報については、内部規程を定めて取り扱う等適正な管理を行い、必要な措置を講じること。

(7) 地域活性化への配慮

事業者は、有明レガシーエリアにおける周辺施設等との積極的な交流により、エリア一体での活性化に資する取組を行うとともに協力すること。

(8) その他

本事業の実施において、施設利用者の需要変動や物価変動等に伴う経済的リスクは事業者が負うものとする。

なお、経済的リスクにより事業継続が困難となった場合の対応については、事業契約に定める。

8 要求水準の検証及び変更

(1) 要求水準に関する協議

事業者の選定時点では予測しえなかった急激な社会・経済環境の変化や本施設に対する都の大幅な方針変更等が生じた場合には、都又は事業者は相手方に協議を申し入れることができる。

(2) 要求水準の変更手続

要求水準の変更について、都及び事業者が合意した場合、都は変更内容を事業者に通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

9 事業期間終了後の的確な引継ぎ

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、事業期間終了時においても、本施設を良好な状態に保持していなければならない。

多目的施設については、原則全て事業者の責任により撤去・原状回復し、その費用を負担するが、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。

事業者は、事業期間終了の1年前までに、都が所有するアーバンスポーツ施設、管理施設及び基盤施設等の建物劣化調査等を事業者の負担により実施の上、建物劣化調査報告書を都に提出し、都の立会いの下、状態が満足していることの確認を受けること。建物劣化調査報告書の内容等は、事前に都と協議して定める。

建物劣化調査及び修繕の内容は、次のとおりとする。

- ・建物劣化調査は、目視・触診・打診等の方法による調査を原則とする。ただし、必要な場合は、一部物性調査も行う。
- ・建物劣化調査報告書の作成に当たっては、客観性の確保に配慮した実施方法とする。
- ・建物劣化調査報告書の内容には劣化診断、調査対象部の写真、修繕履歴、建築平面図・立面図・断面図等を含む。
- ・建物劣化調査後、事業者は、運営期間終了時まで、要求水準を満たすよう必要な修繕を実施するものとし、実施に当たっては修繕計画書を都に提出し、確認を受ける。ただし、修繕を実施しないことについて、都の事前の承諾があった場合、この限りではない。

第2 本施設の概要

1 施設名称

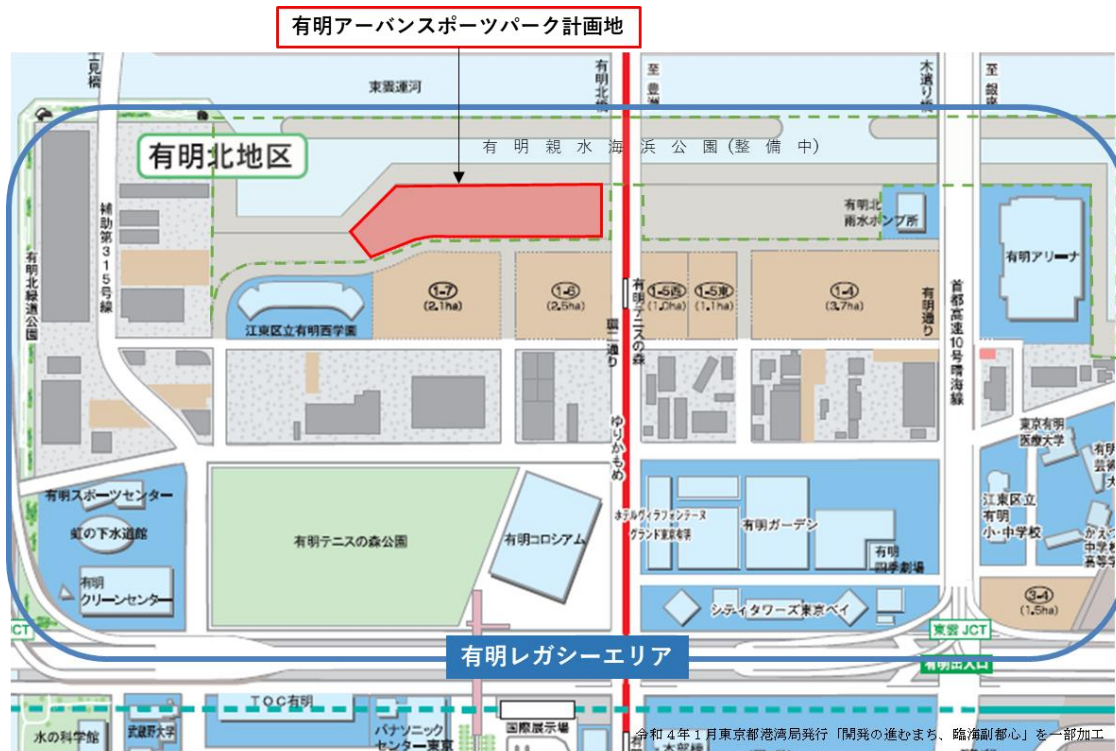
有明アーバンスポーツパーク

2 施設内容

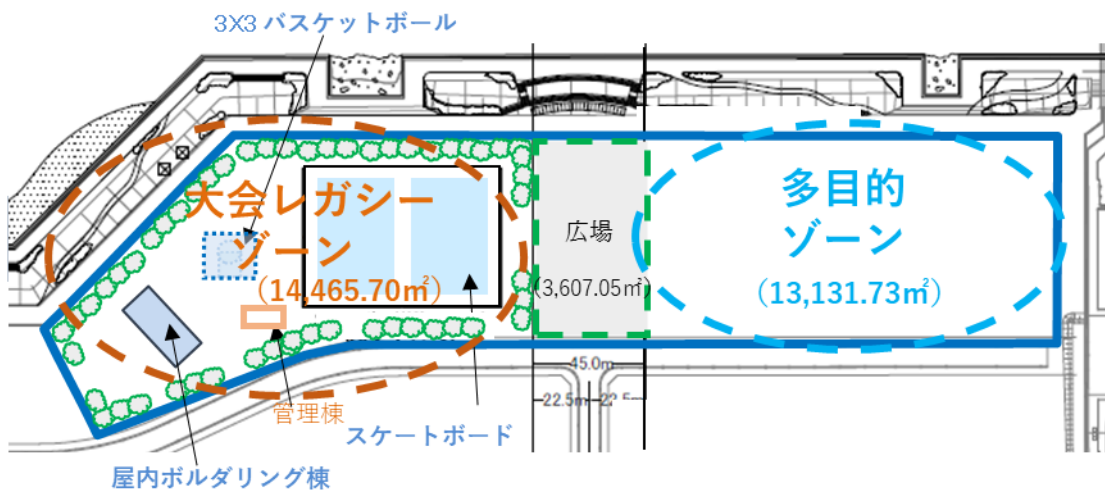
(1) 計画地

計画地	・東京都江東区有明一丁目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 ² ※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	・下記図表2のとおり(面積内訳:大会レガシーゾーン 14,465.70 m ² 、広場 3,607.05 m ² 、多目的ゾーン 13,131.73 m ²) ※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。
防火地域	・防火地域
指定建蔽率	・60% ※ただし、当事業計画地は、有明親水海浜公園の一部となるため、東京都海上公園条例施行規則(昭和50年東京都規則第242号)第6条に定める建築物の規模等に基づき、建蔽率7%が適用され、想定される多目的施設の建築面積の上限は4,800 m ² とする。
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。
その他	・海上公園予定地(大会レガシーゾーン及び広場は、都の先行管理開始時に、多目的ゾーンは全面開業時に、東京都海上公園条例の適用を受けることになる。) ・一部が港湾法(昭和25年法律第218号)に基づく港湾隣接地域及び海岸法に基づく海岸保全区域に指定されているため、一定の行為において規制あり ・高度指定なし

図表 1



図表 2



(2) アーバンスポーツ施設及び管理施設

都が整備するアーバンスポーツ施設及び管理施設の種類、面積、構造等は以下のとおり。

事業者は、都から東京都海上公園条例（昭和 50 年東京都条例第 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営業務を実施する。

ア アーバンスポーツ施設

種類	面積	構造等
スケートボード施設 (パーク)	D約 51m×W約 33m	鉄筋コンクリート製
スケートボード施設 (ストリート)	D約 51m×W約 37m	鉄筋コンクリート製
屋内ボルダリング棟	延床面積約 956 m ² ボルダリングウォール幅約 70m (35m 幅 2 面)、高さ FL から 4.9m (マット面から 4.5m)	<骨組・土台> S 造 平屋建て パネル木製 ホールド FRP 製 管理施設の用具室約 79 m ² を 含む (バックストップ等収納 想定)
3x3 バスケットボー ル	W約 18m×H約 15m 285 m ²	床材樹脂製コート等 バックストップ ※ 全て可動式

イ 管理施設

種類	面積等	構造等
フェンス	スケートボード施設外周に フェンス設置 ※敷地外周フェンスなし	H約 1.8m
照明器具	スケートボード照明柱 9 本、3x3 バスケットボール 照明柱 1 本、管理照明 (外 灯) 23 台 大会レガシーゾーン及び広 場のみ整備	
管理棟	管理施設 延床面積約 131 m ² 事務室、ロッカー室、男子ト イレ (小便器 2、大便器 2)、 女子トイレ (大便器 3)、車 いす対応トイレ、平屋建て ※シャワー・更衣室機能な し	S 造 平屋建て (上下水道、電気、電話引込) その他机・ロッカー

用具室	79 m ²	バックストップ、ホールド等 スポーツ備品収納
舗装	大会レガシージーンは芝 生、コンクリート、アスファ ルト舗装等 広場も都にて整備	
緑地	大会レガシージーンについ て都にて緑化。以下本数を 想定 大高木 1本 高木 39本 中木 238本 低木 1735本	(緑化申請上の範囲での緑化 面積 934.85 m ²)
駐車場	大会レガシージーンに 21 台 (うち管理用 6 台程度) うち 3 台分は電気自動車用 充電設備を設置予定	
駐輪場	大会レガシージーンに 43 台 分整備面積約 60 m ²	
排水設備	スケートボード施設雨水排 水用ポンプ 2基	
給水設備	スケートボード施設散水栓 4つ その他管理用散水栓あり	

ウ インフラ

種類	整備予定	仕様
電気	大会レガシージーンにて必 要な電力分を整備し、電力 事業者と契約する。	① 東京電力 6.6kV ② 既存管理棟の引込容量 6.6 kV EM-CET38
都市ガス	ガス引込みはなし	① 大会レガシージーンに おけるガス配管引込はなし
上下水道	アーバンスポーツ施設及び 管理施設の規模に応じて引 込む。	① 上水道 50φ ② 下水道(汚水) 2箇所

		<p>150φ等</p> <p>③ 下水道（雨水）5箇所</p> <p>200φ等</p> <p>※下水道本管への取付管径等は、大量排水協議の上確定予定</p>
電話、インターネット等	<p>外線、内線について大会レガシゾーン内での必要相当数を整備想定</p> <p>大会レガシゾーン内は、インターネット、Wi-Fi 施設は配管ルート確保まで行い、配線や機器設置は暫定管理時に都が設置を検討</p>	<p>① 電話（NTT）</p> <p>既存管理棟の引込配管 FEP (30) × 2 本（電話）</p> <p>② 通信</p> <p>既存管理棟の引込配管 FEP (30) × 2 本（情報）</p> <p>大会レガシゾーンの配線・機器設置は別途都により実施（TOKYO FREE Wi-Fi 設置を検討）</p>

事業者は、提案する施設内容に応じて各インフラ業者と協議を行い、以下の考え方に基づき、事業者の負担で接続工事を行うこと。別途インフラ業者への負担金等生じた場合も事業者の負担とする。

種類	接続工事の考え方
電気	<p>大会レガシゾーン及び広場の受電容量を考慮すると、多目的ゾーンで新たな引込みが必要となる。</p> <p>ただし、一敷地一引込みが前提となるため、提案に応じて、都が整備した受電設備改修等を行い、電力供給を行うこと。その際は停電期間をできるだけ短くするよう努めること。</p> <p>二引込みを希望する場合は、事業者の責任で電力供給事業者と協議すること。</p> <p>なお、大会レガシゾーンから多目的ゾーンへ空配管を敷設予定（電力用として、FEP(100) × 2本を予定）</p>
ガス	提案に応じて、ガス引込みを行うこと
上下水道	<p>提案に応じた規模の引込みを大会レガシゾーンとは別に本管から行うこと。</p> <p>上水道について、事前に東京都水道局と協議をすること。また、下水道の整備に際し、事業者の責任で、東京都下水道局と大量排水協議等を適切に行うこと。</p>

電話、インターネット等	提案に応じ、大会レガシーゾーンからの配線及び電話交換機改修等を行うこと。 なお、大会レガシーゾーンから多目的ゾーンへ空配管を敷設予定（通信用として FEP(65)×3 本を予定）
-------------	--

第3 設計業務に関する要求水準

1 総則

(1) 基本方針

都は、東京 2020 大会のレガシーを活用し、アーバンスポーツを体験でき楽しめる場として大会レガシーゾーン及び広場を整備する。

事業者は、上記に加え、アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修設計、並びに、大会レガシーゾーン、広場の空きスペース及び多目的ゾーンにおいて多目的施設及び基盤施設を設計し、大会レガシーゾーンと多目的ゾーンの相乗効果により、スポーツ振興や地域のにぎわい創出に貢献すること。

なお、有明レガシーエリアの基本的な考え方にに基づき、有明アリーナ、有明テニスの森公園テニス施設等複数の競技施設、展示場として活用する有明体操競技場、有明親水海浜公園及び民間開発による複合施設などの集客施設との調和、にぎわいの創出や地域の活性化が図れるよう配慮すること。

(2) 有明レガシーエリアの基本的な考え方

- ・「有明アリーナを核としたスポーツとイベントでにぎわうまち」へ
- ・「未来の東京」戦略における「スポーツ・ウェルネス・シティ」プロジェクトとして、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、DXの推進によるスポーツを核とした新たな価値や魅力を創出
- ・東京 2020 大会の競技施設が集積する有明レガシーエリアで、東京 2020 大会のレガシーを最大限に活かし、スポーツを通じたウェルネスを実現

2 設計業務の要求水準

(1) アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修設計業務

ア 対象施設

子供から大人まで幅広い利用者が、より快適にアーバンスポーツを体験できる空間を創出するため、以下の施設について、事業者の提案により任意で改修設計を行うことができる。なお、改修部分は事業者の保有資産とし、事業終了時に撤去等の原状回復を行うこと。

- ・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
- ・3x3 バasketボール設備
- ・管理棟、その他都が整備する工作物

なお、以下のような改修は原則認められない。

- ・本施設の主要構造部を変更するもの。
- ・本施設の外観を大幅に変更するもの。
- ・本施設の撤去（一部撤去を含む）を伴うもの。

ただし、大会レガシーゾーン駐車場隣接地の芝地を撤去し、駐車場と転ずることはこ

の限りではない。その場合も、江東区みどりの条例を満たす緑化面積を維持すること。

- ・スポーツライミングのウォールパネルを変更するもの。
- ・本施設の外構を大きく変更するもの。植栽の撤去は原則不可とするが、移植等により代替措置ができる場合はこの限りではない。
- ・都の各種施策に反するもの（環境施策、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）に定めるユニバーサルデザインに関連する設備の撤去等）。
- ・事業期間終了後に原状復旧することが難しいもの。
- ・その他法令等に違反するもの。

なお、都のアーバンスポーツ施設及び管理施設の整備期間中において、事業者は、都の追加の費用負担や工期変更を伴わない範囲で、都の整備内容の変更を提案・協議することができる。ただし、当該変更の可否については、都が判断するものとする。

イ 施設計画等

(ア) 配置計画

- ・都により整備されたアーバンスポーツ施設及び管理施設の配置は変更できないものとする。
- ・アーバンスポーツ施設及び管理施設において、都が設置する太陽光発電システムに追加して、事業者の太陽光発電システムを設置することが可能である。太陽光発電システムは、原則として本施設の電力需要を賄う目的で設置するものとする。

(イ) 動線計画

- ・アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修においては、各施設との動線を考慮するとともに、バリアフリーに配慮した設計とすること。
- ・施設内のサインは、全体の動線が分かるように、大きく明瞭なものを計画すること。

(2) 基盤施設の設計業務

ア 対象施設

多目的ゾーン内における下記施設

- ・植栽
- ・照明等電気設備
- ・駐車場、駐輪場 等

イ 費用負担等

- ・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うえ、都が支払うものとする。また、植栽の苗木を、都が一部支給する（支給する樹種及び本数は都が指定）。最大想定本数は、大高木 15 本、高木 150 本、中木 780 本、低木 2,360 本程度となり、支給する樹種は、大会レガシーゾーンの苗木と同種のものを想定している。ただし、在庫状況等によっては支給する樹種及び本数に変更が生じる可能性がある。また、運搬時期について都と協議すること。

詳細は、事業契約において示す。

(3) 多目的施設の設計業務

ア 考え方

事業者の提案により、以下の条件に合致するものに限り整備することができる。

- ・東京都海上公園条例第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、周辺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（昭和25年法律第201号）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など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。

なお、アーバンスポーツ施設及び管理施設の撤去を伴う多目的施設の整備は原則認められない。ただし、運営期間中の事業者による追加投資として、当該施設の劣化状況や使用状況を勘案し、都が当該施設の撤去が妥当と承諾した場合は認められる場合がある。

建築確認等法令に基づく申請に伴う手数料は事業者が負担すること。

臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン（改定）を管理する「有明北地区まちづくり委員会」に対し計画の説明を行い、事業の遂行上必要な時期に遅滞なく必要な書類等を提出すること。また、本施設は、臨海副都心有明北地区地区計画区域内に位置しており、設計過程において、都に暫定利用計画書を提出し、適切に手続を行うこと。暫定利用計画書の提出時期等都と協議の上、事業の遂行上必要な時期に遅滞なく提出すること。

イ 整備可能面積

アーバンスポーツ施設と多目的施設を含めた本施設の建築面積の上限は、6,000㎡とし、多目的施設の建築面積は上限を4,800㎡とする。スポーツ施設とそれに付随する便益施設のバランスについて、都民ニーズと施設の効率的運営の均衡に配慮し、便益施設が過大とならないよう配慮すること。

設計を行う際は、周辺地域との一体性を損なうことなく、また利用者サービスの向上のために設計を行うこと。

ウ 施設計画等

(ア) 配置計画

- ・大会レガシーゾーン、広場及び多目的ゾーンが一体となったスポーツを中心としたにぎわい施設として、機能的、景観的に調和を図るよう施設全体の配置について十分配慮すること。
- ・公園と調和した施設であり、周辺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とし、単に広大な駐車場が敷設されないように工夫すること。

- ・各種アーバンスポーツイベントにも活用できるよう施設配置等を工夫すること。
- ・有明北地区住民の世代別構成等を考慮し、利用者ニーズに応じ、幅広く利用される施設となるよう創意工夫をすること。
- ・道路等に面する部分は、歩道状空地を設ける等有明北地区まちづくりガイドラインを遵守すること。
- ・広場への多目的施設の配置は不可とする。ただし、ベンチ等広場の通行を妨げない設置物や、イベント時等の仮設設置物の設置は可とする。
- ・カフェ及びショップ等を設置する場合は、本施設の利用者のみならず、有明レガシーエリア全体の利用者の利用が図られるような場所に設置すること。
- ・利用者の熱中症対策等を考慮し、必要に応じて自動販売機の設置を行うこと。
- ・キッチンカーの配置をする際は、キッチンカー用の給水・排水設備等を設ける等、ゴミの投棄等が発生しないよう配慮すること。
- ・有明レガシーエリアの回遊性を高めるため、シェアサイクルの設置及び設置に関する手続に対する協力を行うこと。
- ・公園利用者によるゴミの投棄等が発生しないよう、適切にゴミ箱を設置すること。
- ・犯罪の誘因となるような施設配置は避けること。
- ・多目的ゾーン内に、本施設の電力需要を賄うことを目的として、太陽光発電システムを設置することができる。

(イ) 動線計画

- ・多目的施設の整備においては、各施設との動線を考慮するとともに、バリアフリーに配慮した設計とすること。
- ・施設内のサインは、全体の動線が分かるように、大きく明瞭なものを計画すること。

(ウ) 外構計画

- ・本施設が必要とする外構工事については、利用者のサービス向上を考慮し、事業者の責任において行うこと。

a 植栽

- ・植栽の配置は、江東区みどりの条例の基準を満たすよう行うこと。
- ・樹種については、大会レガシーゾーン及び広場に配置する樹木と調和がとれるよう選別すること。

b 駐車場の設置

- ・大会レガシーゾーンにおける都整備駐車場台数及び多目的施設の駐車場利用需要を考慮し、多目的ゾーンにおいて必要な駐車場を、利用者に配慮した場所に設置すること。

- ・障害者用車両及び事業用車両等に対応すること。
- ・大会レガシーゾーンにおける駐車場には、電気自動車（EV）充電スタンドを設置すること。充電スタンド設備は、東京都環境局と協定により設置をする予定であるため、手続について都と協議をし、進めること。上記協定に基づき、維持管理は、都負担で実施する予定である。

c 駐輪場の設置

- ・大会レガシーゾーンにおける都整備駐輪場台数及び多目的施設の駐輪場利用需要を考慮し、多目的ゾーンにおいて必要な駐輪場を、利用者に配慮した場所に設置すること。

d 意匠計画

- ・多目的施設は、アーバンスポーツ施設等と調和するデザインとすること。

e 設備計画

- ・更新性及びメンテナンス性を考慮したものとする。
- ・主要機器は原則として屋内設置とする。
- ・風水害、落雷、断水、停電、火災等の災害を考慮して計画する。
- ・施設の各種機器の集中管理パネルを設けること。
- ・電気の購入については、「東京都グリーン購入ガイド」における水準1の条件を満たすことを必ず考慮するとともに、水準2の条件を満たすよう努めること。
- ・ゼロエミッション都庁行動計画に基づき、温室効果ガス排出量やエネルギー消費量の削減に努めること
- ・Wi-Fi 機器については、利用者ニーズに応じ、設置すること。
- ・なお、大会レガシーゾーンに設置予定の機器を撤去する場合は、あらかじめ都に通知し、都の承諾を受けること。
- ・5G通信回線については、利用者ニーズに応じ、設置すること。
- ・多目的ゾーンにおける江東区雨水排水実施要項に基づく雨水流出抑制については、事業者の責任で行うこと。
- ・駐車場において、事業者の負担により入出庫管理設備（ゲート又はフラップ、精算機等）を設置すること。
- ・スポーツ施設等の照明、競技用照明を設置する際には、光の角度やルーバー設置等、周辺住民等の生活や活動の支障にならないようにすること。

f その他

- ・敷地内は全面禁煙とすること。
- ・設計業務において必要となる官公庁や関係団体等との協議やその他各種許認可手続について、事業を遅滞させることなく、適切に行うこと。
- ・地盤状況については、下記ホームページを確認すること。

<https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/tech/start/03-jyouhou/geo->

[web/00-index.html](#)

第4 改修・建設工事業務の要求水準

1 業務の実施方法

事業契約に定める期間内に、各種法令を遵守の上、施設の建設を行うこと。建設工事業務に当たっては、次の点に留意し、適切な施工計画書を作成して都の承諾を得ること。

構内及び工事関係者並びに第三者の安全確保と環境保全に十分配慮すること。

工事に伴い有明アーバンスポーツパーク内や近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめるよう努めること。

建設工事期間中の電気、上下水道等に係る費用負担は事業者とする。

無理のない工事工程を立てるとともに、適宜、周辺住民や公園利用者等に周知し、作業時間に関する説明等を行うこと。

完成図書の提出に当たっては、都と協議の上、図面、図書等を提出すること。

2 工事の着工前業務

工事に必要な土地借受け手続やその他各種許認可手続を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

着工に先立ち、都や周辺住民等に対して、準備調査・事業内容・工事内容等の説明を十分に行い、近隣の理解のもとに工事の円滑な進行と安全の確保に努めること。

工事着手時に、改修・建設工事業務計画書、図面、図書等を都に提出し、承諾を受けること。

工事開始前に、建築基準法及び建設業法（昭和24年法律第100号）に基づき、現場責任者を定めるほか、必要な書類を都に提出すること。

なお、これを変更する場合も同様とすること。

着工前、変更時、完成時の各時点において CORINS（工事实績情報システム）に基づく、工事カルテを作成し登録すること。

3 工事の期間中業務

関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び工種別の施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。また、建設工事においては、次の点に留意すること。

安全かつ効率的な工事計画とし、都が要求する性能が確実に満たされるよう工事を行うこと。

工事の施工に当たっては、周辺住民や関連団体等との協議事項や都との協議事項、関係機関の指導事項等を遵守すること。

工事車両の通行に当たっては、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者及び近隣住民等と調整するとともに、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置及び道路の清掃等、十分な配慮を行うこと。

工事着手前、事業の進捗上重要な段階及び都が必要とするときに事前説明を行い、承諾を受け、定期的に都から工事施工、工事監理の状況確認を受けること。その際、法令等に基づき是正等の指摘があった場合は、速やかに協議に応じる等誠実に対応すること。

工事期間中の変更項目に関して、各種申請等の変更が生じる場合には都へ報告し、承諾

を受けること。

近隣住民等への説明等は、事業者において確実にを行うこと。

事業対象地の南側には、小中学校や住居用マンションがあるため、騒音対策を施すこと。

工事実施時間は、都と地域住民等と協議の上、決定すること。

事業対象地の北側には、運河が広がるため、塩害に配慮した構造工法を取り入れるなど対策を施すこと。特に、外部に露出する金属部分については塗装処理等を行うなどの配慮をすること。

必要に応じて、地盤沈下対策を講じること。

有明親水海浜公園工事受注者等と相互に協力し、工程等について十分調整を図り、工事の遂行上支障のないようにすること。

4 工事のしゅん功時業務

事業者の責任において費用を負担し、事業者自ら完了検査等を実施すること。

完了検査等については、実施する7日前までに都に通知すること。

なお、都は、事業者が実施する完了検査及び各種設備の試運転に立ち会うことができるものとする。

完了検査の結果は、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、書面で都に提出し、工事が完了したことを通知すること。

都は、事業者の立会いの下で、工事完成確認を実施する。

事業者は、必要に応じ都に対して施設・設備什器備品等の取扱い説明を実施すること。

事業者は、引渡し予定日に施設を都に引き渡し、完成図書を都に提出すること。

第5 工事監理業務の要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

工事監理業務は、設計業務で作成した設計図書の内容を、建設業務に適切に反映するための指導を行うとともに、建設業務の品質管理、工程管理、安全管理が適切に実施され、要求水準が満たされた施設が構築されているか、中立的な立場で監理することを目的とする。

(2) 業務の区分

工事監理業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 工事監理業務
- ② 現場立会い業務
- ③ 定例会議の運営業務

(3) 業務の範囲

工事監理業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、本施設とする。

(4) 業務の期間

本業務は、改修・建設工事期間を対象とする。

2 業務の要求水準

(1) 工事監理業務

事業者は、各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、建設工事が設計図書及び施工計画に従い、適切に実施され、進捗していることを確認するとともに、必要に応じて、指示、是正勧告を行うこと。

(2) 現場立会い業務

事業者は、建設業務の主要な工程毎に、現場にて立会いを行い、その施工状況および品質の確認を行うこと。

(3) 定例会議の運営業務

事業者は、都や統括管理責任者、業務責任者を含めた定例連絡会議を定期的で開催し、必要に応じて、都に対し、連絡及び報告を行うこと。

また、建設業務責任者及び建設業務担当者との現場定例会を運営し、その結果を定例会議議事録として取りまとめること。

第6 開業準備業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

開業準備業務は、運営期間等において、広報、利用予約受付、職員への研修等を行い、円滑に維持管理業務及び運営業務が実施できるようにすることを目的とする。

(2) 業務の区分

開業準備業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 広報・誘致・予約管理業務
- ② 利用規則の策定業務
- ③ 備品調達業務
- ④ 職員研修業務
- ⑤ 関係者との調整業務
- ⑥ 近隣対応業務
- ⑦ その他の業務

(3) 業務の範囲

開業準備業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、本施設とする。

(4) 業務の期間

本業務は、開業準備期間及び運営期間に実施する。

2 業務の要求水準

(1) 広報・誘致・予約管理業務

ア 広報

(ア) 本施設の PR 及び情報提供のために、以下の例を参考に、必要な媒体の作成、配布、管理等を行うこと。

- ・ウェブサイトの開設、更新
- ・施設案内リーフレットの作成・配布
- ・新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、SNS 等の媒体を活用した PR

(イ) 事業者は、各業務の実施に必要な場合に限り、本施設の外観や内観の写真データ等を第三者に使用させることができるものとする。写真データに著作権が存在する場合には、権利者と協議の上、適切に対応すること。

なお、本施設の図面を使用する場合は、事前に都の承認を得ること。

イ 誘致

- ・本施設の利用が見込まれる団体等への誘致活動を行い、利用促進に努めること。
- ・特に、アーバンスポーツに関する団体等への誘致活動を積極的に行い、利用促進に努めること。

- ・有明北地区住民の世代別構成等も考慮に入れ、周辺住民等のニーズに応じたイベント等積極的に誘致すること。
- ・本施設の利用に関する各種問合せ等に対して、誠意をもって相談対応を行うこと。

ウ 予約管理

- ・都が設置する施設であることを踏まえ、都の各種施策との連携や透明性の確保に十分配慮して、適切な利用予約受付体制を構築し、誠意を持って利用予約受付を行うこと。
- ・必要に応じ、施設専用アプリ等を設ける等利用者の利用促進につながる予約体制を整えること。

エ 留意事項

- ・営業及び広報活動は、適切な見直しを行うなど、効果的なものとなるよう留意すること。
- ・都が作成する媒体への掲載等、可能な範囲で広報・誘致への協力を行うこと。
- ・都が本施設を利用するにあたっては、優先的な利用等への協力について、協議を行うこと。

(2) 利用規則の策定業務

- ・事業者は、予約受付を開始する前に、本施設の利用に係る休館日、開館時間（利用時間区分）、利用方法（申込手続、申込受付開始日、予約の変更・取消手続等）、利用制限等に関する利用規則を都と協議の上、策定すること。策定した利用規則を変更する場合も、その目的及び内容についてあらかじめ都と協議を行うこと。
- ・雨天時等における各施設の休館の基準については、施設利用者の安全に十分配慮して設定するものとし、都と協議の上、定めること。
- ・事業者は、利用料金（金額、徴収方法等）について、都と協議の上、定めること。
- ・事業者は、休館日、開館時間その他利用に当たり必要な事項（利用料金を含む。）を事業者のウェブサイトやパンフレット等に掲載し、運営期間開始前に公表すること。
- ・度重なる利用者のマナー違反等があった場合には、当該利用者を利用禁止にすることも含め、検討すること。

ア 休館日及び開館時間

- ・通年開館を原則とすること。ただし、都の同意を得た場合には、この限りではない。
- ・利用者及び来館者の利便性や需要動向を検討し、本施設の休館日及び開館時間（利用時間区分）を変更する場合には、事前に都と協議して定めること。夜間の開館時間は屋内施設、屋外施設ともに原則 22 時までの範囲で設定することとし、閉館後 30 分後には施設利用者が退館するようにすること。ただし、その後の施設運営状況に鑑み、開館時間の変更を協議できるものとする。
- ・保守点検、修繕工事等の合理的な理由がある場合は、事前に都の同意を得た上で、施設の一部の利用を制限し、又は施設全部を休館とすることができる。

- ・夜間等、開館時間以外の利用者及び来館者の出入りについては、安全管理に十分配慮した上で対応すること。
- ・駐車場の入出庫可能時間は、利便性及び近隣に配慮して設定すること。

イ 利用料金

(ア) 利用料金の設定

本施設の利用料金については、以下の条件のもと、平日料金／休祝日料金、設営・撤去料金や延長料金の設定等、利用者ニーズを踏まえ、事業者が提案に基づき設定すること。

- ・アーバンスポーツ施設については、アマチュアスポーツの振興に資するよう、類似施設の利用料金等を踏まえた一般的水準の利用料金とすること。
- ・アーバンスポーツ施設のスポーツ利用に関する備品利用料金については、類似施設の利用料金等を踏まえた一般的水準の利用料金とすること。
- ・多目的施設の利用料金は、類似施設の利用料金等を踏まえ、広く都民が利用できる料金とすること。
- ・その他イベント等開催時の利用料金や敷地貸出料金については、入場料収入の有無等も勘案しながら、類似施設の利用料金等を踏まえた利用料金とすること。

(3) 備品調達業務

- ・事業者は、本施設の運営において必要となる備品を調達すること。ただし、アーバンスポーツ施設及び管理施設で必要となる基本的な備品は都で調達する。都で調達する備品については、募集要項等の公表に併せて示す。

(4) 職員研修業務

- ・個別業務を円滑にかつ適切に行うことができるよう、各業務を担当する職員に対して、適宜必要な研修を行うこと。

(5) 関係者との調整業務

- ・都が大会レガシーゾーンにおけるアーバンスポーツ施設及び管理施設を先行管理していることを踏まえ、都等と設計、工事、備品の搬入等に関する工程その他必要な事項に関する調整を行うこと。
- ・大会レガシーゾーンにおける都による先行管理の運営に関して、円滑な引継ぎができるよう調整を行うこと。

(6) 近隣対応業務

- ・全面開業に向けて、周辺住民への事業計画内容の説明等、都と協力して行うこと。
- ・都と協議の上、競技団体、都、周辺住民とで構成する連絡協議会に参加すること。

(7) その他の業務

- ・運営に必要な情報の収集、企画立案等を適宜行うこと。

- ・その他、開業を円滑に進めるため又は開業後の運営を効果的に行うために必要な業務を行うこと。

第7 維持管理業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

運営期間に実施する維持管理業務は、当該期間中、本施設の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者等の安全かつ快適な利用に資することを目的とする。

(2) 業務の区分

維持管理業務の区分は、次のとおりとする。

- ① アーバンスポーツ施設及び管理施設の維持管理及び小規模な修繕
- ② 基盤施設の維持管理及び小規模な修繕
- ③ 多目的施設の維持管理及び修繕

(3) 業務の範囲

維持管理業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、本施設とする。

(4) 業務の期間

本項に示す維持管理業務は、運営期間を対象とする。

2 業務の要求水準

(1) アーバンスポーツ施設及び管理施設の維持管理及び小規模な修繕

ア 建築物保守管理業務

- ・建築物の機能と環境を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物各部の点検、保守等を行うこと。
- ・保守管理の対象は、屋内ボルダリング棟及び管理棟における以下の範囲において実施すること。

主な保守管理の対象
構造、屋根、内外壁、天井、柱、床、建具等

- ・部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に保守等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- ・結露やカビの発生を防止すること。
- ・開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・関係法令の定めるところにより、点検を実施すること。

イ 建築設備保守管理業務

建築物の機能と環境を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、本施設に設置される設備について、以下の業務を行うこと。

保守管理の対象は、屋内ボルダリング棟及び管理棟における以下の範囲において実施すること。

区分	主な保守管理の対象
電気設備	電気、動力、コンセント、防災、誘導支援、吊物機構、照明、情報通信、情報表示、機械警備、駐車場管制
空調設備	空調、換気、排煙、自動制御
給排水設備	給水、給湯、排水通気、衛生器具、雨水槽、雨水ポンプ

- ・業務に当たっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合は保守交換、分解整備、調整等適切な方法により対応すること。

(ア) 日常巡視点検

- ・日常の運転管理、点検、整備を行うこと。
- ・点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を取り、各業務報告書に記載すること。

(イ) 点検、測定・整備

- ・各設備は、関係法令の定めにより、法令点検を実施すること。
- ・各設備について、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検、動作特性試験、整備業務を行うこと。
- ・点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を取り、各業務報告書に記載すること。

ウ アーバンスポーツ施設の保守管理業務

アーバンスポーツ施設の機能、特性を十分に把握した上で、施設の機能を保持し、利用者の快適かつ安全な利用を図るため、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務に示す事項のほか、以下の点検、保守等を行うこと。

- ・ボルダリングウォールパネルは、パネルの落下や事故等がないように日々の点検を入念に実施すること。
- ・ボルダリングウォールパネルの利用者の登攀による足跡等の汚れは、定期的に清掃し、汚れ防止措置を行う等の維持管理を行うこと。
- ・ボルダリングのホールドについては、定期的に高圧洗浄を行う等、適切に管理すること。
- ・屋内ボルダリング棟空調設備等については、チョーク詰まり等が起きないように、フィルター清掃等適宜実施すること。
- ・スケートボード施設のクラック補修等は、競技団体や専門家の意見を聞き、適宜実施すること。
- ・スケートボード施設のレール等金属設置物についても、競技団体や専門家の意見を

聞き、錆取り等適切に維持管理を行うこと。

- ・スケートボード施設及び3x3 バasketボール設備について、雨天後すぐに施設利用が可能となるよう、雨水排水ポンプによる排水後、水切りワイパー等により拭き取り作業を行うとともに、スリップ等によるけががないよう適切に維持管理を行うこと。
- ・スケートボード施設の排水溝は日々清掃を行い、利用に支障が生じないようにすること。
- ・3x3 バasketボール設備については、バックストップの留め具の外れやコートを構成するブロックの外れ等がないことを常に確認し、事故のないよう維持管理すること。また、バックストップについては、夜間閉館時はカバーをかけるなどし、使用されないようにするとともに、雨等による劣化を防ぐこと。

エ 外構等保守管理業務

対象施設の位置、機能、特性を十分に把握した上で、全ての機能を保持し、来園者の快適かつ安全な利用を図るよう必要に応じて保守点検を実施し、適正な維持管理を行うこと。

保守管理の対象は以下の範囲において実施すること。

主な保守管理の対象
フェンス、照明器具、舗装、緑地、駐車場、駐輪場、その他都の工作物等

- ・本施設内の植込地及び植木について、快適な環境を維持するため、除草、清掃、灌水、根切り、台風対策、芝生目土、刈込、剪定、施肥、散水、害虫駆除等の作業を適切に実施すること。
- ・雨水樹及び汚水樹に詰まりが生じないように、適宜清掃を行うこと。
- ・本施設境界付近での作業方法等については、地権者、管理者等と事前に協議・調整の上、適切に行うこと。

オ 清掃業務

- ・本施設について、良好な環境衛生、美観の維持、快適な空間を保つこと。
- ・清掃業務は利用の妨げにならないように実施すること。

(ア) 建物内清掃

- ・目に見える埃、土、砂、汚れ等がない状態を維持し、日常清掃及び定期清掃を組み合わせ衛生的な状態を保つこと。
 - a 日常清掃
 - ・施設全般について日常的に清掃を行い、施設、備品が常に清潔な状態に保たれるようにすること。
 - b 定期清掃
 - ・日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、月1回程度の定期清掃を

施すること。

(イ) 外構等清掃

- ・本施設内のごみ、落ち葉等が近隣に飛散して迷惑を及ぼさないよう留意すること。
- ・本施設内の排水溝等についても清掃等を適切に行い、施設利用に支障をきたすことがないようにすること。

(ウ) その他

- ・日常清掃及び定期清掃のほかにも、必要に応じて清掃を実施し、良好な環境衛生、美観の維持、快適な空間の確保に努めること。
- ・建築物における衛生的環境の確保のため、定期的に害虫駆除を実施すること。

カ 環境衛生管理業務

- ・本施設的环境を常に最良の状態に保つため、関連法令等に基づき監視、測定、報告等施設的环境衛生管理を行うこと。
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号)に基づき、必要に応じて、建築物環境衛生管理技術者を設置すること。
- ・本施設内の催事等の実施に伴って発生するごみについては、事業者と利用者の管理区分に応じて各々の責任で適正に処理を行うこと。

キ 備品保守管理業務

- ・本施設の機能を維持するとともに、利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、本施設に設置される備品(都が調達する備品を含む。)の保守管理を行うこと。
- ・業務に当たっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合は保守、更新等適切な方法により対応すること。
- ・都が整備又は更新する備品について、事業者の責による破損、不足があった場合は、事業者の責任において保守、補充すること。
- ・備品の管理に当たっては、備品台帳を作成し、確実に管理すること。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額(単価)、数量を必ず含むものとする。
- ・都が整備する備品・財産については、常に都の財産台帳と照合できるよう、都の財産管理の規則等に則った管理を行うこと。

ク 警備業務

- ・対象範囲は本施設内とする。
- ・安全確認と秩序、規律を維持し、防犯、防火、防災に対する業務を行う。
- ・本施設の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために警備を行うこと。
- ・防火管理者を設置し、消防計画の作成等、防火管理に必要な業務を適切に行うこと。
- ・業務に当たっては、利用目的、利用内容等を十分に把握して適切な体制や役割分担

等を検討し、犯罪及び災害等の未然防止に努めること。

- ・警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）、労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）等関係法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
- ・警備業務の記録として警備日誌を作成し、業務報告書（日報）に添付すること。
- ・効率的、効果的な警備体制をとること。

ケ 修繕業務

- ・計画修繕は、運営期間（10 年間）において、建築物・設備等の損耗、劣化を計画的に修繕することである。
- ・運営期間開始から終了までの間、事業者は、本施設が正常に機能するために必要な修繕を実施すること。
- ・運営期間中、不可抗力等に伴い都による緊急工事が必要になった場合、事業者は円滑な工事の実施に協力するものとする。なお、都が行う緊急工事によって休業日が発生した場合の営業補償については、別途協議を行うものとする。
- ・スケートボード施設のデザイン権は、国際オリンピック委員会（以下「IOC」という。）が保有しており、修繕等において、協議・調整が必要になった場合は、誠実に協力すること。
- ・屋内ボルダリング棟ボルダリングウォールのうち、東京 2020 大会のボルダリングウォールデザインを複製した部分は、競技登攀部分（幅約 15m×高さ約 5m）のデザイン権をアントルプリーズ社が、その他部分のデザイン権を IOC が保有しており、修繕等において、協議・調整が必要になった場合は、誠実に協力すること。

(2) 基盤施設の維持管理及び小規模な修繕

本施設の機能と環境を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、前項のアーバンスポーツ施設及び管理施設の維持管理業務（特に、外構等保守管理業務、清掃業務、備品保守管理業務、警備業務、修繕業務）に準拠し、基盤施設の維持管理及び小規模な修繕を行うこと。

基盤施設は、事業者が整備した上で都に譲渡する施設であることを踏まえ、整備の瑕疵^{かし}に伴う修繕を含めて、事業者が負担するものとする。

(3) 多目的施設の維持管理及び修繕

本施設の機能と環境を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、アーバンスポーツ施設及び管理施設の維持管理業務に準拠し、多目的施設の維持管理及び修繕を行うこと。

多目的施設は事業者が整備し、所有する施設であることを踏まえ、整備の瑕疵に伴う修繕に加えて、不可抗力に伴い発生する修繕を含めて、事業者が負担するものとする。

第8 運営業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

本施設の設置目的を、効果的、効率的に実現するため、特に以下の観点を重視して運営に当たる。

- ・アーバンスポーツ施設を有効活用し、一般利用、大会利用、初心者教室等によりアーバンスポーツを体験し楽しめる場とするとともに、競技の裾野を拡大する。
- ・各種イベントなどを誘致・実施するとともに、最先端技術等も駆使し、「する」スポーツとしての場であるとともに、「見る」スポーツとしての場も提供する。
- ・大会レガシージーンと多目的ゾーンが一体となり、スケートボード、スポーツクライミング、3x3 バasketボール以外のアーバンスポーツ（BMX、パルクール、ブレイキン等）に関するイベント等も積極的に誘致・実施し、アーバンスポーツ全体の振興、裾野拡大に貢献すること。
- ・有明レガシエリア内のにぎわい創出に貢献する施設として、地域住民の理解を得ながら、付属資料6に示す地域の年代別人口構成等を参考にし、周辺施設との連携によるイベント実施など、積極的な興行を行うこと。

(2) 業務の区分

運営業務の区分は、次のとおりとする。

- ① スポーツ大会、各種イベント等の誘致
- ② 予約受付、調整等、利用料金の収受
- ③ 広報・誘致等
- ④ スポーツ教室事業等の運営
- ⑤ アーバンスポーツ施設、多目的施設の運営
- ⑥ 安全対策業務
- ⑦ マナー対策業務
- ⑧ 駐車場・駐輪場管理
- ⑨ 行政・周辺施設との連携
- ⑩ 事業期間終了時の引継ぎ等
- ⑪ 近隣対応業務
- ⑫ 事業者による追加投資
- ⑬ 一時滞在施設運営業務

(3) 業務の範囲

運営業務の対象範囲は、各種業務区分の要求水準に特に記載のない限り、本施設とする。

(4) 業務の期間

本業務は、運営期間を対象とする。

2 業務の要求水準

(1) スポーツ大会、各種イベント等の誘致

- ・本施設の利用が見込まれる団体等への誘致活動を行い、利用促進に努めること。
- ・事業者は、運営期間中、競技団体主催のスポーツ大会を各種競技（スケートボード、スポーツクライミング（ボルダリング）競技、3x3 バasketボール）について、それぞれ年1大会以上行うこと。大会については、全国大会や国際大会について積極的に誘致すること。
- ・上記3競技以外のアーバンスポーツ競技（BMX、パルクール、ブレイキン等）の大会、イベント等誘致を行い、アーバンスポーツ全体の振興、裾野拡大に資する取組を実施すること。
- ・大会レガシーゾーンと多目的ゾーンが一体となり、その他各種イベントについても、積極的に誘致・開催し、地域のにぎわい創出に貢献すること。
- ・大会レガシーゾーンの年間利用者数は、8万人を目標に利用促進に努めること。
- ・有明北地区住民の世代別構成等を考慮に入れ、利用者ニーズに応じ、幅広く使われる施設となるよう、大会、イベント等誘致を行うこと。
- ・本施設の利用に関する各種問合せ等に対して、誠意をもって相談対応を行うこと。
- ・大規模な大会の誘致に当たっては、大会レガシーゾーンのみならず広場、多目的ゾーンを一体的に活用し、円滑に開催運営をすること。
- ・必要に応じ、最先端技術等も駆使し、「する」「見る」スポーツの場としての機能を最大限発揮させること。

(2) 予約受付・調整等、利用料金の收受

ア 施設の提供

- ・令和7（2025）年3月1日までに本施設の供用を開始すること。
なお、隣接する海上公園等の工事施行期間中に供用開始する場合は、海上公園等の工事関係者と安全対策等の調整を十分に行うこと。
- ・利用予定の施設を利用者に貸し出せるよう事前に準備すること。
- ・利用者に対して、施設の利用方法や注意事項を説明すること。施設利用後には、施設の故障や破損がないか確認を行うこと。施設の利用方法や注意事項については、利用者のけがや近隣との騒音トラブルにつながらないように十分配慮し行うこと。
なお、一般利用時等も含め注意可能なように、スケートボードのマナー啓発等に造詣の深い人員を配置すること。

イ 予約受付・調整等

- ・都が設置する施設であることを踏まえ、都の各種施策との連携や透明性の確保に十分配慮して、適切な利用予約受付体制を構築し、誠意を持って利用予約受付・調整を行うこと。
- ・必要に応じ、施設専用アプリ等により利用者の利用促進につながる予約受付を行うこと。

ウ 利用料金の収受

- ・利用料金を利用者から収受し、適切に管理すること。
- ・利用料金を収受した際は、利用料金を支払った施設利用者と他の公園利用者とを区別できるよう工夫するなど、適切に対応すること。
- ・利用料金の支払いにおいてはクレジットカードや電子マネー等現金以外での決済にも対応すること。

エ 都の広報との連携

- ・都が作成する都民向け広報等の編集・作成等に対する情報提供や、発行物の本施設における配布について協力すること。

オ 備品の貸出業務

- ・事業者は、利用者の活動等の便宜を図るために、各施設利用において必要と思われる備品、用具等を備え、利用者の希望に応じて貸し出すこと。
- ・貸出物品の選定に当たっては、施設の整備水準、利用者の傾向及び要望、類似施設の状況等を勘案して行うこと。ただし、別途募集要項等の公表時に示す物品は必ず含むこととする。

カ 利用者支援

- ・事業者は、利用者が円滑な活動及び快適な滞在ができるよう、その支援を行うこと。
- ・事業者は、以下の業務を含め、利用者、来館者等に対して必要な対応を行うこと。
 - (ア) 電話等での各種問合せへの対応
 - (イ) 来館者、見学者等への応接（施設の案内等）
 - (ウ) 施設利用者等に対する駐車券の処理
 - (エ) 必要に応じ、他のアーバンスポーツ施設やスポーツ施設等とも連携し、双方の施設を紹介する等、アーバンスポーツ施設全体の利用者が増える取組を積極的に実施すること

キ その他

- ・類似施設をはじめ、周辺施設の管理者・運営者との情報交換、連携を行い、利用者及び来館者の利便性向上を図ること。
- ・ボルダリングについては、定期的にホールドを付け替える等のルート変更やレベル設定等を実施し、利用者の飽きがないよう、創意工夫すること。
- ・その他の施設についても、利用者の飽きがないよう、創意工夫すること。
- ・最先端技術も活用し、利用促進を図り、新たな価値を創出できるよう取り組むこと。

(3) 広報・誘致等

ア 広報

- (ア) 本施設の PR 及び情報提供のために、以下の例を参考に、必要な媒体の作成、配布、管理等を行うこと。

- ・ウェブサイトの開設、更新
- ・施設案内リーフレットの作成・配布
- ・新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、SNS等の媒体を活用したPR

(イ) 事業者は、各業務の実施に必要な場合に限り、本施設の外観や内観の写真データ等を第三者に使用させることができるものとする。写真データに著作権が存在する場合には、権利者と協議の上、適切に対応すること。

なお、本施設の図面を使用する場合は、事前に都の承認を得ること。

イ 誘致

- ・本施設の利用が見込まれる団体等への誘致活動を行い、利用促進に努めること。
- ・本施設の利用に関する各種問合せ等に対して、誠意をもって相談対応を行うこと。

(4) スポーツ教室事業等の運営

- ・事業内容はアーバンスポーツを始めるきっかけづくりや継続した施設利用につながるものとする。具体的な内容については、子供、指導者等対象を明確にし、事業効果の高いものとする。また、参加定員枠の増や実施内容、実施時間、実施方法等の工夫を最大限行い、利用機会の拡大など、質・量ともにレベルアップを図ること。
- ・教室を実施する際は、けが対策やマナー向上の説明を必ず行うこと。

(5) アーバンスポーツ施設、多目的施設の運営

- ・来館者の利便性の向上を図るとともに、本施設の魅力を高め、にぎわいを創出するため、アーバンスポーツ施設、多目的施設の運営を行うこと。

なお、飲食施設等の運営に関しては、食品関係営業許可の取得等の必要な手続を実施、適切な衛生環境を確保すること。

各契約形態の考え方

多目的施設	契約形態の考え方
店舗等	本施設の一部について、テナント等第三者への転貸を可能とすることを予定している。
自動販売機等	要求水準書に定める本事業の目的の範囲において、当該スペースを第三者に利用させることができる。 利用料金は「円/月・㎡」「円/年・㎡」等の単位で事業者が設定すること。
広告	要求水準書に定める本事業の目的の範囲において、当該スペースを第三者に利用させることができる。 利用料金は「円/月・㎡」「円/年・㎡」等の単位で事業者が設定すること。 屋外広告物については、有明北地区まちづくりガイドライン等に基づき、原則として自家用広告物に限る。

	大会レガシーゾーン屋内ボルダリング棟内には、東京 2020 大会アーカイブ資産を展示する予定であり、大会ブランド保護基準に基づき、アンブッシュマーケティングに抵触するおそれがあるため、広告を掲示することはできない。
--	---

(6) 安全対策業務

- ・本施設利用者、隣接する公園利用者及び近隣住民等の安全・安心に配慮し、安全対策を行うこと。
- ・安全対策業務の不徹底による営業の停止等による収益の減少分の補填については、東京都はこれを実施しない。
- ・スケートボードの利用に関して、以下の案内・掲示・注意喚起等を行うこと。
 - 所定の場所以外での滑走をしないこと。
 - 保護者等がスケートボード滑走エリアに入る場合は交錯等のけがをしないように案内すること。
 - 利用者にヘルメット着用を義務付けるとともに MTBI（軽度外傷性脳損傷）等のリスク等について周知、啓発すること。ただし、大会利用の際は、競技団体のレギュレーションによる。
 - 利用者にプロテクター・グローブ等の着用を推奨すること。
 - 利用者が、自己のレベルに合わない危険なプレーをしないようにすること。
- ・スケートボード施設において、インラインスケートや BMX 等の利用を行う場合は、時間を区切る等工夫して安全に利用できるようにすること。
- ・けが人等が発生した場合は、応急手当等を速やかに行い、必要に応じ救急車の手配を行うこと。
- ・本施設内で心肺停止者が発生する事態に備え、各施設に必要な台数の AED を設置し、本施設利用者に分かるように周知を図ること。運營業務に携わる職員等は、常時適正に使用できるよう使用方法を修得しておくこと。

(7) マナー対策業務

- ・本施設利用者、隣接する公園利用者及び近隣住民等が快適に過ごせるように、利用者のマナー対策を行うこと。
- ・事業者は、近隣住民等と良好な関係を築くために、必要に応じて適宜協議会・説明会を実施すること。
- ・スポーツ施設等の利用者登録等の際し、マナー啓発等の事前説明を行うこと。
- ・本施設利用者に対して、以下の行為を行わないように案内・掲示・注意喚起等を行うこと。
 - 所定の場所以外での飲酒
 - 花火、その他騒音を出す行為
 - アーバンスポーツパーク内でのごみの投棄、車両等の放置
 - 公園内を物品その他の物で占有すること
 - 犬の放し飼い

- 落書き、ステッカーを貼る行為
- 本施設内外問わず器物を破損する行為
- 他の利用者が危険・迷惑と感ずる行為
- スポーツ施設の敷地外、公道等で滑走が認められていない場所におけるスケートボードの利用やその他近隣住民が危険・迷惑と感ずる行為
- 適宜最寄りの公共交通機関までの道程において、大声を出したり、スケートボードで滑走したりしないよう見回りや人員配置等を行うこと。

(8) 駐車場・駐輪場管理

- ・本施設内の駐車場・駐輪場等の運営を行うとともに、必要に応じてそれらの管理に必要な設備等を設置し、その運転・監視、点検、保守、更新、補修を行うこと。
- ・利用者及び来館者が円滑に利用できるよう、誘導・案内を行うこと。
- ・事業者は、利用者及び来館者から利用料金を徴収することができる。
- ・構内通路が本施設のサービス動線として適切に機能するよう、誘導・案内を行い、構内通路上の車両等の駐停車について適切に管理を行うこと。
- ・周辺地域において、路上駐車等が発生しないよう注意すること。

(9) 行政・周辺施設との連携

- ・都と事業者は、事業期間において施設を管理運営するパートナーとして、日常から、迅速な情報伝達と連絡調整に努めること。
- ・有明親水海浜公園の指定管理者をはじめ、周辺の様々な施設とも連携し、地域にスポーツやイベント等と呼び込む核となる施設として、有明レガシーエリアや周辺施設のにぎわい創出に貢献すること。

(10) 事業期間終了時の引継ぎ等

- ・本施設のうち、都の承諾の上、施設を残置することになった部分については、事業期間終了時に、都に施設を引き継ぐとともに、施設操作方法等、都への引継ぎを行うこと。

(11) 近隣対応業務

- ・事業実施に当たり、近隣に対して事業内容の説明を行うこと。
- ・近隣からの苦情や要望等については、必要に応じて都に報告するとともに、誠意をもって適切な対応を行うこと。
- ・大会等のイベントの実施に際して、騒音対策や、自動車・歩行者の誘導等を行い、近隣住民等の生活や活動の支障にならないように配慮すること。その際、イベントの計画内容等主催者と協力し、必要に応じ周辺住民に説明する等対応すること。

(12) 事業者による追加投資

- ・事業者は自らの責任及び費用負担により、本施設のサービス向上、収益性の改善、確保に資する追加投資を行うことができる。

- ・追加投資は、運營業務開始後の施設利用状況を踏まえて、設計業務及び改修・建設工事業務の時点では明らかではなかった施設利用者のニーズ等に応えることを目的として行う、施設・設備・備品等の改修・更新及び追加等である。
- ・事業者は、原則として、提案時に提案した追加投資の考え方（どのような利用状況の場合に追加投資を行うか）に基づき追加投資を実行するものとし、当該実行に当たっては都の承認を得ることとする。
- ・追加投資は、「第3 設計業務に関する要求水準」及び「第4 改修・建設工事業務の要求水準」に準じて行うものとする。
- ・アーバンスポーツ施設及び管理施設の撤去を伴う追加投資は、原則として認められない。ただし、当該施設の劣化状況や使用状況を勘案し、都が当該施設の撤去が妥当と承諾した場合においてのみ可能とする。
- ・追加投資を行う場合には、追加投資の内容、費用等を説明する書類（図面やその他資料を含む。）を事前に都に提出し、都の承認を得ることとする。
- ・追加投資の完了から 30 日以内に追加投資の結果を説明する報告書（図面やその他資料を含む。）を都に提出し、追加投資の内容が要求水準を満たしていることの確認を得ること。
- ・追加投資を実施し付加した設備等については、事業者の保有資産とする。アーバンスポーツ施設及び管理施設を改修する場合、改修部分は事業者の保有資産とし、事業終了時に撤去等の原状回復を行うこと。
- ・引継ぎの詳細については、都との協議により定めるものとする。
- ・追加投資を行った場合は、投資内容を記録に残し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、投資内容は施設台帳及び完成図面等に反映させ、常に最新の状態が分かるようにすること。

(13) 一時滞在施設運營業務

- ・本施設は、東京都帰宅困難者対策条例（平成 24 年東京都条例第 17 号）第 12 条第 1 項及び東京都地域防災計画に基づく一時滞在施設に指定される予定である。一時滞在施設の開設に伴う業務等について、「都立施設を活用した一時滞在施設の運営マニュアル」に従って、平常時から準備し、災害発生時には都に協力すること。
- ・一時滞在施設の開設に伴う費用は、備蓄品の調達等、事前に都が負担するものを除き、事業者により負担すること。

第9 原状回復に関する要求水準

1 基本的な考え方

事業者は、アーバンスポーツ施設に加えた改修部分、事業者が整備した多目的施設、運営期間中事業者が追加投資した部分について、原則全て事業者の責任により撤去・原状回復し、その費用を負担するが、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。

施設の撤去、残置については、都と協議の上、事業者の責任において周辺住民に説明等を行うこと。

2 事業期間終了時の引継ぎ等

本施設のうち、都の承諾の上、施設を残置することになった部分については、事業期間終了時に、都に施設を速やかに引き継ぎ、譲渡契約手続など誠実に対応すること。残置する施設部分の設備操作方法等、都への引継ぎを適切に行うこと。

第10 実施体制に関する要求水準

1 基本的な考え方

本事業は開業準備期間、設計期間、改修・建設工事期間、運営期間及び原状回復期間により構成され、事業者が実施する業務は多岐にわたるため、質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けるためには、各業務を確実かつ円滑に実施すると同時に、各業務を包括的に管理することが不可欠である。これを実現するため、事業者は、事業全体を統括する統括管理責任者の下に、業務毎に業務責任者及び業務担当者を配置し、万全な実施体制を構築すること。

2 統括管理責任者及び業務責任者の配置

(1) 統括管理責任者の配置

開業準備業務、設計業務、改修・建設工事業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務及び原状回復業務の全体を総合的に把握し調整を行うため、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、事業期間中、次の要件を全て満たす統括管理責任者を1名以上配置すること。

- ・本事業に係る個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
- ・必要に応じて、都が主催する会議や委員会に出席し、事業の状況等を説明できる者
- ・現場で生じる各種課題や都からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者
- ・代表企業から直接雇用されている者

なお、各々が担うべき役割を確実に遂行できる場合に限り、統括管理責任者は個別業務の業務責任者を兼務することができる。

統括管理責任者の下に、近隣対応責任者を配置するものとし、近隣住民からの相談等に対し、一元的かつ速やかに対応すること。当該責任者は、統括管理責任者が兼ねることができる。近隣対応責任者は、代表企業又は運営企業から直接雇用されている者とする。

統括管理責任者の頻繁な変更は避け、事業期間における統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。統括管理責任者を変更する場合には、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うこと。

(2) 業務責任者の配置

設計業務、改修・建設工事業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務、原状回復業務それぞれについて、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、それぞれの業務の期間を通じ、次の要件を全て満たす業務責任者を各1名以上配置すること。

- ・担当業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
- ・必要に応じて、都が主催する会議や委員会に出席できる者
- ・現場で生じる各種課題や都からの求めに対し、的確な対応ができる者
- ・各業務を担当する構成企業又は協力企業から直接雇用されている者

(3) 都への報告

統括管理責任者及び各業務責任者の配置については、次のとおり都へ報告すること。

なお、やむを得ず事業期間中に統括管理責任者を変更する場合は、速やかに変更内容を都に説明し、都の承諾を得た上で、遅くとも新たな統括管理責任者の勤務開始日までに、統括管理責任者届を提出すること。業務責任者を変更する場合も、速やかに変更内容を都に説明し、都の承諾を得た上で、遅くとも新たな業務責任者の勤務開始日までに、都に業務責任者届を提出すること。

ア 統括管理責任者

- ・各期間毎に報告することとし、各業務の業務責任者届と同時に、都に統括管理責任者届を提出すること。
- ・統括責任者の下に配置する近隣対応責任者についても都に届を提出すること。

イ 設計業務責任者

- ・事業契約締結後、速やかに都に業務責任者届を提出すること。

ウ 改修・建設工事業務責任者

- ・改修・建設工事業務の開始日の2か月前までに、都に業務責任者届を提出すること。

エ 開業準備業務責任者

- ・開業準備業務の開始日までに、都に業務責任者届を提出すること。

オ 維持管理業務責任者

- ・維持管理業務の開始日の2か月前までに、都に業務責任者届を提出すること。

カ 運營業務責任者

- ・運營業務の開始日の2か月前までに、都に業務責任者届を提出すること。

キ 原状回復業務責任者

- ・原状回復業務の開始日の2か月前までに、都に業務責任者届を提出すること。

(4) 統括管理責任者及び業務責任者の支援体制

統括管理責任者又は業務責任者が休暇等で一時的に不在にする間も、各業務が円滑に実施されるよう、必要な支援体制を構築すること。

3 業務担当者の配置

設計業務、改修・建設工事業務、開業準備業務、維持管理業務、運營業務及び原状回復業務それぞれについて、各期間中、各業務の内容に応じて必要な知識及び技能を有する者を、業務担当者として配置すること。

また、各業務を遂行するに当たり、法令等により特定の資格を有する者の配置が定められている場合は、当該資格を有する者を業務担当者として配置すること。

業務担当者の配置は事業者の提案によるが、各業務を確実に円滑に実施するために必要な体制をとること。

4 緊急時の体制

災害、事故、犯罪等により本施設において緊急事態が発生した場合又は発生するおそれのある場合に、直ちに必要な措置を講じることができるよう、事業者内及び都を含む関係者間の緊急連絡体制を構築すること。

本施設は、東京都帰宅困難者対策条例第 12 条第 1 項及び東京都地域防災計画に基づく一時滞在施設に指定される予定である。一時滞在施設の開設に伴う業務等について、「都立施設を活用した一時滞在施設の運営マニュアル」に従って、平常時から準備し、災害発生時には都に協力すること。

一時滞在施設の開設に伴う費用は、備蓄品の調達等、事前に都が負担するものを除き、事業者により負担すること。

第 1 1 業務計画書及び業務報告書に関する要求水準

1 基本的な考え方

本事業において、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくため、各業務に十分な準備をもって臨み、日々の業務から得られる経験をもとに、常に業務改善を図ることが必要である。事業者は自らが実施する業務の計画及び実施内容を、業務計画書及び業務報告書として作成・記録し、適切な業務管理に努めること。

2 業務計画書

(1) 業務計画書の作成

設計業務、改修・建設工事業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び原状回復業務それぞれについて、業務計画書を作成し、都の承認を受けること。

(2) 業務計画書の内容

各業務の業務計画書には、次の事項を記載すること。

ア 全業務共通

- ・管理体制（業務責任者及び業務担当者情報を含む。）、業務分担、緊急連絡体制等の実施体制に係る事項
- ・法令等で必要とされる業務の計画（該当する場合のみ記載）
- ・各業務のセルフモニタリングにおける確認事項

イ 設計業務

- ・アーバンスポーツ施設の改修設計（任意）計画
- ・基盤施設の設計計画
- ・多目的施設の設計計画

ウ 改修・建設工事業務

- ・アーバンスポーツ施設の改修工事（任意）計画
- ・基盤施設の建設工事計画
- ・多目的施設の建設工事計画

エ 開業準備業務

- ・広報・誘致・予約管理業務計画
- ・利用規則の策定業務計画
- ・備品調達業務計画
- ・職員研修業務計画
- ・関係者との調整業務計画
- ・近隣対応業務計画
- ・その他の業務計画

オ 維持管理業務

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

カ 運営業務

- ・スポーツ大会、各種イベント等の誘致計画
- ・予約受付、調整等、利用料金の収受計画
- ・広報・誘致計画
- ・スポーツ教室事業等の運営計画
- ・アーバンスポーツ施設、多目的施設の運営計画
- ・安全対策業務計画
- ・マナー対策業務計画
- ・駐車場・駐輪場管理計画
- ・行政・周辺施設との連携計画
- ・事業期間終了時の引継計画
- ・近隣対応業務計画
- ・追加投資計画
- ・一時滞在施設運営業務計画
- ・その他の業務計画

キ 原状回復業務

- ・多目的施設等の撤去計画
- ・近隣対応業務計画

(3) 都への提出

統括管理責任者は、全ての業務計画書を取りまとめ、下表に示す各期日までに、都へ提出し、都からの承認を得ること。

なお、承認済みの業務計画書の内容を変更する場合は、事前に変更する内容及び事由を都に説明の上、変更後の業務計画書を都に提出し、再度都からの承認を得ること。

計画書	提出期日
設計業務計画書	事業契約締結後速やかに
改修・建設工事業務計画書	都と合意した期日まで
工事監理業務計画書	都と合意した期日まで
開業準備業務計画書	業務の開始日まで
維持管理業務計画書	都と合意した期日まで
運営業務計画書	都と合意した期日まで
原状回復業務計画書	都と合意した期日まで

3 業務報告書

(1) 業務報告書の作成

設計業務、改修・建設工事業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び原状回復業務それぞれについて、下表に示す業務報告書を作成すること。

業務	作成する業務報告書
設計業務	業務報告書
改修・建設工事業務	業務報告書、月次報告書、日報
工事監理業務	業務報告書、月次報告書
開業準備業務	年度業務報告書、月次業務報告書
維持管理業務	年度業務報告書、月次業務報告書、日報
運営業務	年度業務報告書、月次業務報告書、日報
原状回復業務	業務報告書

(2) 業務報告書の内容

各業務の業務報告書には、基本的に次の事項を取りまとめて記載すること。ただし、報告事項の詳細については都との協議により決定することとする。

ア 全業務共通

(ア) 年度業務報告書

- ・管理体制（業務責任者及び業務担当者情報を含む。）、業務分担、緊急連絡体制等の実施体制に係る事項
- ・セルフモニタリングの結果
- ・個別業務における発注（※）状況が分かる情報（発注先の企業名、所在地、本社・支店等の別、発注した工種・業務、金額等）
- ・※ 記載の範囲については、直接発注する業務（1次業務）を対象とする。
- ・なお、法令等に基づき作成又は関係省庁等へ提出した書類、報告書、記録等がある場合は添付すること。（副本又は写しも可とする。）

イ 設計業務

(イ) 業務報告書

- ・設計図、その他必要な事項
- ・建築確認申請等、各種許認可に係る取得書類

ウ 改修・建設工事業務

(ウ) 業務報告書

- ・施工図、竣工図、その他必要な事項
- ・完了検査済証、その他検査結果に関する書面の写し

- ・工事工程表、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、その他必要な事項

(イ) 月次業務報告書

- ・当月の工程表、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、次月の工程表

(ウ) 日報

- ・日ごとの工事内容

工 開業準備業務

(ア) 年度業務報告書

- ・勤務状況、活動状況（広報・誘致・予約管理状況等を含む。）、その他必要な事項

(イ) 月次報告書

- ・勤務状況、活動状況（広報・誘致・予約管理状況等を含む。）、その他必要な事項

オ 維持管理業務

(ア) 年度業務報告書

- ・勤務状況、点検・保守状況、清掃、警備、更新・修繕記録、備品管理状況、その他必要な事項

(イ) 月次業務報告書

- ・勤務状況、点検・保守状況、清掃、警備、更新・修繕記録、備品管理状況、その他必要な事項

(ウ) 日報

- ・日ごとに実施した業務内容

カ 運營業務

(ア) 年度業務報告書

- ・勤務状況、その他必要な事項

(イ) 月次業務報告書

- ・勤務状況、その他必要な事項

(ウ) 日報

- ・日ごとに実施した業務内容

キ 原状回復業務

(ア) 年度業務報告書

- ・設計図、施工図、竣工図、その他必要な事項

(3) 都への提出

統括管理責任者は各業務報告書を取りまとめ、下表に示す期日までに都へ提出すること。

報告書	提出期日
-----	------

業務報告書	業務終了後速やかに
年度業務報告書	各年度終了後6月末日まで
月次業務報告書	翌月15日まで
日報	都の要請があった場合

(4) 業務報告書の保管

全ての業務報告書は、本事業が終了するまで適切に保管すること。具体的な保管方法については、都との協議により決定することとする。

(5) 業務報告書の公表

都が年度業務報告書の内容を公表する際は、企業ノウハウの保護の観点から配慮を行うものとする。

第12 その他

1 ネーミングライツ

(1) 命名権

本施設については、事業者がスポンサー企業を募るなどしてネーミングライツを導入し、施設の通称名を提案することができる。

ネーミングライツとは、命名権及びそれに付帯する各種権利をいう。

通称名とは、一般的な呼称として用いられる名称であり、東京都の条例、計画等で定められている正式な施設名を変更するものではない。ネーミングライツ導入後は、東京都のホームページや広報印刷物等において、通称名を積極的に利用していくこととするが、東京都議会議案や公文書等、必要な場合は、通称名ではなく正式な施設名称を使用する。

使用できる通称名は、品位、公共性、公益性を妨げず、都民に親しまれるものとする。

なお、次の各号のいずれかに該当するなど、公共施設としてふさわしくないと判断されるものは除く。

- (ア) 政治的又は宗教的な宣伝が目的とみなされるもの
- (イ) 社会問題その他についての主義主張や係争中の声明に関するもの
- (ウ) 法令等に違反するもの
- (エ) 社会的、市民生活的な観点から適切でないもの
 - a 暴力団その他反社会的団体及び特殊結社団体などその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反するもの
 - b 差別等人権侵害のおそれのあるもの
 - c 風俗営業等で適切でないもの
 - d 名誉毀損、プライバシーの侵害のおそれがあるもの
 - e 青少年保護の観点から有害なもの及び適切ではないもの
 - f 現在社会問題を起こしている企業・団体に関係するもので、公共施設の名称等とすることが不適切と認められるもの等
- (オ) 消費者保護の観点から適切でないもの
 - a マルチ商法、催眠商法等の悪質商法とみなされるものや、わざと不当な表示等を行っているともみなされるもの
 - b 金融機関を除く金融業に関するもの等
- (カ) 虚偽であるもの又は誤解を招くおそれがあるもの
- (キ) 個人の氏名（これに類するものを含む）
- (ク) 都の施設の通称名として使用することが適当でないと認められるもの

なお、上記以外にも、都は、施設の特性により一定の条件を付与することができることとする。また、利用者の混乱を避けるため、契約期間内は、社名の変更などやむを得ない事情がある場合を除き、通称名の変更はできないものとする。

ネーミングライツ取得者決定後、事業者は名称等について都と詳細協議を行うこと。

(2) 命名権に付帯する権利

ネーミングライツ取得者には、命名権に加え、施設の設置目的や東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）等関連法令の範囲内で各種付帯権利を付与することができる。付与する権利の例は以下のとおりであるが、具体的には事業者が応募企業と調整し、都の承諾を得た上で、施設の特性に応じ設定する。

なお、命名権に付帯する権利は、施設の所有権等の変動を伴うものではない。

また、各権利については、都の財産、事業等の本来の目的に支障を生じさせない方法で設定するとともに、対象となる都の施設、イベント等の公共性を考慮して、都の社会的な信頼性及び事業推進における公平性を損なわないように留意する。

ア 通称名の揭示請求権

次の設備等において、都に対し通称名の揭示を請求できる権利

(ア) 施設の名称看板及び案内図

都は、関係機関（バス・鉄道会社、地図業者、警察等）への通称名使用の周知及び働きかけを行う。

(イ) 都や事業者が作成するイベント情報及び施設の案内パンフレット、ホームページ及びその他の施設情報・広報関係資料

(ウ) 事業者が使用する名刺、封筒及び業務車両

イ 施設の使用権

ネーミングライツ取得者の主権に限り、本施設又は本施設の一部を優先的に無償又は有償で使用できる権利。ただし、使用日に関しては、年間の上限日数を定めた上で、東京都及び事業者と協議を行い、決定するものとする。その他都と協議の上、別途付帯する権利を設けることも可とする。

(3) ネーミングライツの期間

ネーミングライツの期間は、令和 17（2035）年 2 月末日までの期間とする。

ただし、整備期間を短縮し、全面開業日及び運営期間終了日が前倒しとなった場合は、その運営期間終了日までとする。

(4) ネーミングライツの募集手続

事業者がネーミングライツ取得者を選定するに当たっては、関係会社に廉価で提供すること等がないよう、公募に準じた形で行うこと。公募条件等については、都と事前協議すること。

なお、以下に該当する場合は、ネーミングライツ取得者に応募することができない。

ア 事業者と以下のいずれかに該当する資本関係にある場合。ただし、子会社等（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等をいう。以下同じ。）又は子会社等の一方が、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(以下「再生手続」という。)が存続中の会社等(会社法施行規則(平成18年法務省令第12号)第2条第3項第2号の規定による会社等をいう。以下同じ。)である場合を除く。

(ア) 親会社等(会社法第2条第4号の2の規定による親会社等をいう。以下同じ。)と子会社等の関係にある場合

(イ) 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

イ 事業者と以下のいずれかに該当する人的関係にある場合。ただし、(ア)については、会社等の一方が更生会社又は再生手続が存続中の会社等である場合は除く。

(ア) 一方の会社等の役員(株式会社の取締役(指名委員会等設置会社にあつては執行役)、持分会社(合名会社、合資会社又は合同会社をいう。)の業務を執行する社員、組合の理事又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。)が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合

(イ) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の会社更生法第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(以下「管財人」という。)を現に兼ねている場合

(ウ) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の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

(ア) 組合(共同企業体等を含む。)とその組合構成員の関係にある場合

(イ) 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

エ 事業者として選定された応募グループの参加企業である場合

(5) ネーミングライツの収入

事業者の提案によるネーミングライツから得られる収入は、事業者に帰属するが、サービスの向上に資するようにすること。

(6) IOCの承諾

当施設は、オリンピック・パラリンピックパーク内に位置しており、ネーミングライツを設定する際は、IOCの事前の承諾が必要である。当承諾に係る協議・調整に誠実に対応すること。

(7) 表示方法

具体的な表示方法の検討にあたっては、東京都屋外広告物条例や東京都海上公園条例、臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン等の関係規定を遵守すること。

付属資料

付属資料1 遵守すべき法令等

付属資料2 地積測量図 (守秘義務対象資料)

付属資料3 現況高低測量図 (守秘義務対象資料)

付属資料4 大会レガシーゾーン及び広場施設配置図 (守秘義務対象資料)

付属資料5 スケートボード施設関係図面 (守秘義務対象資料)

付属資料6 周辺人口構成

※守秘義務対象資料は、守秘義務の遵守に関する誓約書及び守秘義務対象資料交付申込書の提出者のみに開示します。