

特定事業（有明アーバンスポーツパーク整備運営事業）
の選定について

令和4年9月

東京都

はじめに

「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。) 第 7 条の規定に基づき、有明アーバンスポーツパーク整備運営事業(以下「本事業」という。)を特定事業と選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により特定事業の選定における客観的な評価の結果を公表する。

令和 4 年 9 月 14 日
東京都知事 小池 百合子

1 事業内容

(1) 事業名称

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業

(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

(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を含む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、誰もが生き生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（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当施設を整備・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、PFI 法に基づいて行う。

(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。

ア 設計業務

- (ア) 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（任意）
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 近隣対応業務

イ 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

ウ 工事監理業務

エ 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

オ 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

カ 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

キ 原状回復業務

- (ア) 多目的施設の撤去等
- (イ) 近隣対応業務

(7) 事業方式

ア 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（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営業務を実施する RO（Rehabilitate- Operate）方式により行う。

イ 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 BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式により行う。

ウ 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営業務を実施する B00 (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）

事業期間は、以下のアからオまでの期間とする。

ア 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（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 3 月予定）までとする。

イ 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）及び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。

ウ 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

なお、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

なお、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。

また、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。

エ 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
ただし、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。

なお、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。

オ 原状回復期間

令和17年（2035）年3月1日から同年9月30日まで

なお、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。

(10) 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	ア 開業準備期間 イ 設計期間 ウ 改修・建設工事期間
令和5（2023）年6月から 令和7（2025）年2月末	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 なお、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	
令和7（2025）年3月	事業者による全面開業	
令和17（2035）年2月末	事業運營業務終了	エ 運営期間
令和17（2035）年3月から 令和17（2035）年9月末	事業者による原状回復 事業契約終了	オ 原状回復期間

(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。

ア 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。

イ 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、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なければならない。

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、必要と認められたものを買収することができる。

2 特定事業の選定方法

(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) 客観的評価

本事業を都が従来手法（分離分割発注方式及び指定管理方式）で実施する場合と PFI 事業として実施する場合とを比較することにより、客観的評価を行った。

ア 定量的評価

客観的な評価においては、できる限り定量的に行うことが望ましいが、定量化が困難な場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行うこととなっている。本事業は、次のような点から、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」を参考とし、定量的評価は優先交渉権者選定時に行うこととし、定性的な評価により選定する。

(ア) 事業者の自主性と創意工夫が発揮されるように、本施設の利用料金については、原則として事業者の提案に基づき設定することとしている。

(イ) 多目的施設は、事業者の提案により整備できることとしており、当該提案内容により、設計業務、改修・建設工事業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び原状回復業務の内容が大きく異なる。

(ウ) 本事業は、大会レガシーゾーンと多目的ゾーンとをあわせて、その相乗効果をもって、一体的に運営し、地域のにぎわい創出に貢献する施設を目指すものである。多目的ゾーンの施設内容に応じて、入場者数、利用料金収入、運営費、維持管理費等変動するものであり、現段階では、正確な定量的評価を算出することができない。

なお、多目的ゾーンの施設内容によって変動する相乗効果を除き、PFI 事業とすることにより、縮減が期待できる経費について、以下のとおり参考として示す。

【参考値】

- ・多目的ゾーンの施設整備にかかる経費 約7億円
- ・大会レガシーゾーンにかかる指定管理料 年間約 14 百万円（10 年間計約 1.4 億円）

イ 定性的評価

(ア) 創意工夫を生かした施設整備

本施設は、東京 2020 大会のレガシーを^い活かし、アーバンスポーツを楽しめる場を整備するとともに、各種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

る施設とすることを目指している。

本事業を特定事業とすることにより、少ない都の財政負担で、多目的施設の整備やアーバンスポーツ施設の改修を事業者の創意工夫を^い活かし行うことが可能となる。その結果、各種スポーツ施設や売店、カフェ等の施設構成を柔軟に組み合わせることにより、地域の利用者ニーズ等を捉え、幅広い利用者に利用される施設とすることができる。

(イ) 創意工夫を生かした事業活動と良質なサービスの提供

本事業を特定事業とすることで、民間事業者の運営ノウハウや創意工夫を生かした事業活動が可能となり、質の高いスポーツ大会や各種イベント等の誘致・開催、様々なスポーツ教室等の開催によるスポーツ実施者の裾野拡大及びアーバンスポーツ施設と多目的施設との相乗効果による地域のにぎわい創出への貢献等、本施設の知名度を向上させ、施設のプレゼンスを高める戦略的な運営が可能となる。

また、民間事業者の良質なサービスを継続的に利用者に提供することにより、利用者満足度が高まり、イベントの主催者や利用者に選ばれる施設となることが期待され、東京 2020 大会のレガシー施設の有効活用を図ることができる。

さらに、まちなぎわい施設としての機能を発揮することにより、有明北地区への集客にもつながり、新たな付加価値を提供することができる。

(ウ) 効率的な各業務の実施

施設整備、維持管理及び運営等を個別に発注する場合と比較して、^{じき}時宜を得た業務の実施や業務間の連携が図られ、効率的な業務の実施が可能になる。

(エ) リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を都と民間事業者の間で締結する実施契約において明確にすることで、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、円滑な業務遂行や安定した事業運営の確保が期待される。

3 結論

以上のことから、本事業は特定事業として実施することにより、客観的評価に示した様々な効果が期待できる。

したがって、本事業を PFI 法第 7 条の特定事業として選定することが適当である。