

有明アリーナ管理運営事業

官民対話①の実施結果

(守秘義務対象資料に関するものを除く。)

- ・平成30年10月3日～10月10日に実施した官民対話①の実施結果を公表します。
- ・「該当箇所」は、全体の記載統一の観点から、一部修正しています。
- ・「確認したい内容」は原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。
- ・「確認結果」は、全体の記載統一、誤字脱字及び表記の誤りの修正の観点より、応募者等へ回答したものから一部修正しています。
- ・用語については、募集要項「(用語の定義)」と同様とします。
- ・守秘義務対象資料に関する官民対話については、守秘義務対象資料と同様の方法にて別途示しています。
- ・官民対話①に対する回答は、募集要項等と一体をなすものとします。
- ・10月に実施した官民対話①の実施結果と11月に実施した官民対話②の実施結果で内容に更新があった場合は、官民対話②の実施結果を正とします。

平成30年12月

東京都

■官民対話①の実施結果

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|--|------|----------------------------|--|--|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 1 | 仕様書(案)及び委託契約書(案)についての協議が整わない場合のリスクについて | 募集要項 | P6 第2 4 (2) ②維持管理期間 | 募集要項等への質問回答の募集要項No.11において、「原則、運営権者と契約することを想定していますが、費用や業務内容に関して都と運営権者での協議が合意に至らない場合、運営権者以外の事業者との契約等による対応を検討することを想定しています。」とご回答いただいております。仮に運営権者以外の事業者との契約等による対応がとられた場合、運営権者は維持管理業務を行わないことになると思われませんが、実施契約や要求水準違反にはならない、という理解で宜しいでしょうか。また、そのような事態を回避するためにも実施契約締結前に仕様書・委託契約書の内容を確定させることはできないのでしょうか。 | 御理解のとおり、要求水準未達又は実施契約違反とはなりません。 |
| 2 | ネーミングライツ | 募集要項 | P7 第2 7 その他 | ネーミングライツに関して、何らかの提案を行うことは可能でしょうか。また、審査・評価の対象となりますでしょうか。 | ネーミングライツについては別事業として募集することになるため、本事業では提案することはできません。なお、ネーミングライツの募集条件等については、運営権者の意見も聴取した上で検討していくことを想定しています。 |
| 3 | ネーミングライツについて | 募集要項 | P7 第2 7 その他 | ネーミングライツ変更に伴う費用負担は、事由を問わずネーミングライツ事業者の撤退時のコストとして織り込んで頂けないでしょうか。 | ネーミングライツの設定は東京2020大会後を予定していますが、募集スケジュールや募集条件等については、現時点では未定です。なお、募集条件等については、運営権者の意見も聴取した上で検討していくことを想定しています。 |
| 4 | ネーミングライツについて | 募集要項 | P7 第2 7 その他 | 居室(VIPルーム等)単位でのネーミングライツは別途、運営権者で設定可能でしょうか。 | ネーミングライツについては別事業として募集することになるため、本事業では提案することはできません。ネーミングライツの設定は東京2020大会後を予定していますが、募集スケジュールや募集条件等については、現時点では未定です。なお、募集条件等については、運営権者の意見も聴取した上で検討していくことを想定しています。また、追加情報があった場合は、官民対話②においてお示しすることを考えています。 |
| 5 | ネーミングライツ | 募集要項 | P7 第2 7 その他 | 質問への回答にはスケジュール・条件等未定とのことですが、諸条件の検討、決定時期など現時点の計画、目安などを教えていただけますでしょうか。また、ネーミングライツを取得した法人に付与するメリットについては、あくまでネーミングライツのみという認識で問題ないでしょうか。例えば、年間1～2日の優先利用権利などはご検討されているのでしょうか。ネーミングライツ導入に伴う費用(看板設置、印刷物制作など)は東京都負担という認識で宜しいでしょうか。 | ネーミングライツの設定は東京2020大会後を予定していますが、募集スケジュールや募集条件等については、現時点では未定です。なお、募集条件等については、運営権者の意見も聴取した上で検討していくことを想定しています。 |
| 6 | 運営権対価の会計処理にかかる割引率について | 募集要項 | P8 第3 1 (1)運営権対価の算定方法・支払方法 | 実施契約書に「契約利率」の記載を行うことができるかどうか、確認させてください。 | 契約利率を契約書(案)に掲載することは考えておりません。利率の設定も含めて応募者等の判断によります。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|--------------------------------|-------|---|--|--|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 7 | 業績連動支払の設定について | 募集要項 | P8 第3 1 (1)運営権対価の算定方法・支払方法 | 業績連動支払に関して、以下を確認させてください。 1. 「当期純利益が●●以下の場合、業績連動支払は払わない(●●は運営権者の利益が想定を大きく上回った場合も含む)」の提案はできるのでしょうか。 2. 「運営権対価等の算定に当たっては、…テナント等の第三者への貸し付けに係る契約に基づく貸付料を除くこととする」との記載がありますが、この「貸付料」とは運営権者から御庁に支払う貸付料を指しているのでしょうか。 3. 「2が正しい」との前提では、業績連動支払いの「運営権対価支払後の税引前当期純利益の20%以上の金額」は「運営権対価支払後の税引前当期純利益に貸付料の金額を加算した額の20%以上の金額」となるという理解でよろしいでしょうか。 4. 業績連動支払いの評価の視点「運営権者の業績が想定以上に良好な場合、都も利益を享受できる支払方法になっているか」を拝見すると、運営権者の業績が想定以下である場合は業績連動支払いを支払わないような提案を行っても、評価に影響を与えないと考えられますが、この理解でよろしいでしょうか。 5. 業績連動支払の支払方法の様式【3-6-5】では、3-6-1-1で示した計画よりも変動(上振れ・下振れ)した場合の事業計画を示すこととなっております。この変動した場合の事業計画を示す意図をご教授ください。 | 1については、業績連動支払は税引前当期純利益の20%以上を支払うことが条件であり、認められません。質問回答における募集要項の質問No.43の回答は修正します。 2及び3については、業績連動支払の算定前提となる税引前当期純利益は、業績連動支払前の税引前当期純利益からテナントからの貸付料収入を控除し、都への賃借料を加算したものになります。業績連動支払前の税引前当期純利益が赤字の場合でも、算定の前提となる税引前当期純利益が黒字であれば業績連動支払が発生するというのが都の考え方です。 4及び5については、業績連動支払は税引前当期純利益の20%以上を支払うことが条件であり、事業計画全体の中身や追加投資も含めて総合的に審査・評価します。 |
| 8 | 業務を受託しない法人について | 募集要項 | P23 第8 2 SPCの設立 | SPCの業務を受託しない法人が構成員として出資するための条件充足性について、募集要項等に関する質問への回答No.97において「官民対話において応募者等から具体的な質問があったときは、都が一定の見解を示すことを想定しています。」と回答いただいております。この点、構成員の一部が本事業の特定の業務を受託せず、SPC内の経理、法務等の管理業務だけを役割とする場合に、その事実のみをもって「本事業の運営に支障がないこと」に該当しないと判断されることはないという理解で宜しいでしょうか。 | 構成員の一部が本事業の特定の業務を受託せず、SPC内の経理、法務等の管理業務のみを担う場合は、本事業の運営に支障はありません。 |
| 9 | 基本協定の締結又は実施契約の締結までに至らなかった場合の措置 | 募集要項 | P23 第8 5 基本協定の締結又は実施契約の締結までに至らなかった場合の措置 | 協定書第8条2項には、「都の責めに帰すべき事由により、実施契約の締結に至らなかった場合、既に都及び候補者が本事業の準備に関して支出した費用の負担は、都と候補者の協議によって決定されるものとする」とされていますが、現時点で貴都の費用負担の上限額等の想定はお持ちでしょうか。貴都に費用負担を頂ける確度がある程度わかるようなご見解を頂戴できればと存じます。 | 具体的な想定はありません。 |
| 10 | テナント等への貸し出し | 募集要項 | P25 第8 7 その他 (1) | 貴都が設定される賃料は、世間相場と同等をお考えでしょうか。 また、工事区分表は貴都が設定する予定でしょうか。 | 東京都公有財産規則(昭和39年規則第93号)に基づき、使用方法、周辺の相場等を踏まえた適正な時価により賃料を算定した上で、必要に応じて東京都財産価格審議会に付議して賃料を決定します。 |
| 11 | テナント等への貸し出し | 募集要項 | P25 第8 7 その他 (1) | No.10の確認結果について、「周辺」とはどのあたりを指しているのでしょうか。 | 具体的な場所はお示しできませんが、必要に応じて東京都財産価格審議会に付議して賃料を決定します。 |
| 12 | テナント等への貸し出し | 募集要項 | P25 第8 7 その他 (1) | 運営権者が想定する相場と、都が決定した価格にズレが生じた場合は、運営権者が赤字のままテナント等の運営を行うことになるということでしょうか。 | 市場価格から大きくかい離するような賃料水準となる可能性は低いと想定していますが、現時点で具体的な金額をお伝えすることはできません。応募者等は、それらのリスクも踏まえて、運営方法を検討してください。 |
| 13 | テナント等への貸し出し | 募集要項 | P25 第8 7 その他 (1) | テナントの入れ替え等で営業できない日数が一定期間ある場合の賃料の考え方はどう考えたらよろしいでしょうか。 | 都は、運営期間中にわたり貸し出しているという認識でおります。したがって、賃料は運営期間中お支払いいただくこととなります。 |
| 14 | 他施設との差別化・狙い | 要求水準書 | P4 第1 2 本施設の位置付け等 | 貴都としては、本施設を類似施設に対してどのようなコンセプトの施設にしていきたいとお考えでしょうか。 | スポーツと文化のどちらかに特化するのではなく、スポーツと文化双方の拠点とすることを目指しています。本事業の特徴はコンセッション方式を採用している点であり、民間事業者の持つノウハウ・創意工夫を生かした運営を行いたいと考えています。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|---------------|-------|--|--|---|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 15 | 維持管理期間の執務スペース | 要求水準書 | P6 第1 4 (2)維持管理期間 | 維持管理期間の執務スペースとして認められる諸室について | 運営権者が維持管理期間における維持管理業務に使用する執務スペースについては、別途契約する維持管理業務契約の締結までにお示しすることを想定しています。 維持管理期間に、都が諸室を執務スペースとして占有することは想定していません。ただし、東京2020大会準備期間～大会開催期間においては、組織委員会及び都が諸室を執務スペースとして利用する可能性もあり、その際には当該スペースを運営権者と共有する可能性もあります。 |
| 16 | 執務スペースの利用 | 要求水準書 | P6 第1 4 (3) ②運営業務 | 貴都が設けられた本施設内の執務スペースは、運営開始後にSPCが人員を雇用することとなった場合に、SPCの事務所として活用することは可能でしょうか。 | 運営期間開始後は本施設内にSPCの事務所を設けることは可能です。 |
| 17 | 配慮事項 | 要求水準書 | P10 第1 7 (1) 環境への配慮 P12 第1 7 (7) 地域活性化への配慮 | エコに関する何らかの提案を行う場合、審査・評価の対象となりますでしょうか。 | 提案内容次第で、選定基準「第5 3 運営業務に関する事項」にて審査・評価の対象になる可能性があります。 |
| 18 | 要人対応 | 要求水準書 | P11 第1 7 (3) 接遇 | 要人の対応に特別な費用が発生しないとのことですが、警備・案内等、実質的には様々な費用が掛かってくると思われます。こちら、運営権者としては、主催者に然るべき指示をすることは必要であるが、実際の業務及び費用は主催者が負担するものという意図でしょうか。 | 要人を含めた来館者の対応は、基本的には運営権者の業務内容となります。ただし、通常の要人対応の範囲を超える対応が求められる場合は、要人を招いた主催団体と運営権者との調整によるものと考えます。 |
| 19 | 近隣対応業務 | 要求水準書 | P12 第1 7 (7) 地域活性化への配慮 P29 第5 2 (8) 行政・周辺施設との連携業務 P30 第5 2 (10) 近隣対応業務 | 運営権者が地域のコミュニティ活動に対して何らかの提案をすることは可能でしょうか。 | 本施設の運営と関連させて提案してください。提案内容次第で、選定基準「第5 3 運営業務に関する事項」にて審査・評価の対象になる可能性があります。 |
| 20 | 要求水準に関する協議 | 要求水準書 | P13 第1 9 (1) 要求水準に関する協議 | 要求水準に関する協議の根拠について | 要求水準書「第1 9(1) 要求水準に関する協議」に記載されている事由以外で、運営権者から協議を申し入れる場合は、「有明アリーナ運営協議会(仮称)」等で協議を行い、都として必要であると判断した場合には「第1 9(2) 要求水準の変更事由」に従い要求水準を変更することも想定されます。 |
| 21 | 要求水準に関する協議 | 要求水準書 | P13 第1 9 (1) 要求水準に関する協議 | 需要変動に伴う要求水準の変更の中で、貴都の予算措置を伴うケースと伴わないケースの違いをご教示ください。また、大幅な需要減少が発生した場合の措置の中で、運営権対価の減額を検討される場合の判断基準について、現時点でのご想定をご教示ください。例えば、営業費用が類似施設並みに抑えられており、稼働率も類似施設並みには確保できているものの、そもそも類似施設も含めた稼働率が大きく落ち込んでいる状況下においては、営業収入と営業費用の差額以上の運営権対価を支払う必要はないという判断もあり得るのでしょうか。 | 現時点で、具体的な判断の基準は定めていません。運営権者の選定時点では予測しえなかった急激な社会・経済環境の変化等により運営権者の経営状況に大きな影響が生じ、本事業の継続が困難となると認められる場合には、運営権対価の取扱いも含め協議を行うものと想定しています。 |
| 22 | 要求水準に関する協議 | 要求水準書 | P13 第1 9 (1) 要求水準に関する協議 | 光熱水費の上昇により本事業の継続が困難と認められる場合と判断する基準は、現時点ではどのようにご想定されているのでしょうか。現行水準からの光熱水費単価の上昇幅が5%までは運営権者が予備費として織り込み、5%を超えると貴都にご負担いただくといった定量的な指標を予め決めて頂けませんでしょうか。 | 現時点で、具体的な判断の基準は定めていません。運営権者の選定時点では予測しえなかった急激な社会・経済環境の変化等により運営権者の経営状況に大きな影響が生じ、本事業の継続が困難となると認められるときには、運営権対価の取扱いも含め協議を行うものと想定しています。 |
| 23 | 予約管理 | 要求水準書 | P20 第4 2 (1) ③予約管理 | 事前の団体登録制を採用し、利用予約は団体登録済の団体のみとすることは可能でしょうか。(団体登録自体に制限は設けない前提) | 他の都立スポーツ施設でも同様の管理方法を行っており問題ありません。 |
| 24 | 予約管理 | 要求水準書 | P20 第4 2 (1) ③予約管理 | 登録団体における優先順位(都民優先など)はございますでしょうか。 | 特に想定はありません。利用規則を決めていく際に問題があれば、都と運営権者で協議します。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|-----------|---------------------------|--|--|---|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 25 | 予約管理 | 要求水準書 | P20 第4 2 (1) ③予約管理 | スポーツ団体からの優先利用や料金設定等についての要望について、具体名等は伏せる形で結構ですので、可能な範囲でご開示頂けますでしょうか。 | スポーツ団体から、本施設の優先利用や料金設定等について御要望をいただいておりますが、利用条件等も決まっていない状況での要望であり、利用を確約したものではありませんので、詳細はお示しできません。 |
| 26 | 予約管理 | 要求水準書 | P20 第4 2 (1) ③予約管理 | 貴都が主催される事業については、開催日の何年前を目途に通知頂けるのでしょうか。例えば、稼働率が80%を超える状況となっていた場合、開催日の1年前の時点では大半の日程は予約で埋まっていることが想定されますが、こうした予約をキャンセルしてまで貴都の主催事業をブッキングする必要があるということでしょうか。 | 都主催事業において本施設を利用する場合について、具体的な通知時期をお示しすることはできませんが、可能な限り早期に通知することを想定しています。その際は調整可能な範囲での協力をお願いするという形を想定しており、既に確定している事業の予約をキャンセルすることまでは考えていません。 |
| 27 | 休館日及び開館時間 | 要求水準書 | P20 第4 2 (2) ①休館日及び開館時間 | 開館時間等は、貴都との協議の上運営権者が設定することですが、明確に貴都の合意が得られない条件等がございましたら、ご教示頂ければと存じませぬ。例えば、搬出入が深夜0時を超えた時点で明確に不可となるのか、搬出入経路を工夫さえすれば搬出入時刻自体は柔軟にご判断いただけるのかといった点をご教示ください。 | 現時点で法令等や要求水準により明確に禁止している事項はありませんが、開館時間、搬出入等については、利用者の交通手段や搬出入の経路・方法等、近隣等への配慮が必要と考えます。 |
| 28 | 利用料金 | 要求水準書 | P21 第4 2 (2) ②(ア) a メインアリーナ、サブアリーナのスポーツ利用の利用料金 | メインアリーナ及び、サブアリーナを分割で貸し出す行為ならびに料金設定は可能でしょうか。 | 可能です。 |
| 29 | 料金表の区分 | 要求水準書 | P21 第4 2 (2) ②(ア) a メインアリーナ、サブアリーナのスポーツ利用の利用料金 | スポーツ利用料金をアマチュアスポーツ、興行スポーツに分けることは可能でしょうか。 | 興行スポーツとアマチュアスポーツの利用料金を分けることは可能です。 |
| 30 | 料金表の区分 | 要求水準書 | P21 第4 2 (2) ②(ア) a メインアリーナ、サブアリーナのスポーツ利用の利用料金 | 提案上、料金表の消費税の扱いはどのようにしたらよろしいでしょうか。 | 応募者等の判断によります。 |
| 31 | ジム・スタジオ料金 | 要求水準書 | P21 第4 2 (2) ②(ア) d ジム・スタジオの利用料金 | ジム・スタジオの利用料金は上記類似施設及び民間のジム・スタジオの利用料金を踏まえたことですが、上限は10,000円程度でしょうか。 | 応募者等にて類似施設及び民間の利用料金を踏まえて提案してください。上限料金の定めはありません。ただし、広く都民が利用できる料金としてください。 |
| 32 | ジム・スタジオ料金 | 要求水準書 | P21 第4 2 (2) ②(ア) d ジム・スタジオの利用料金 | プログラムやオプション内容によって、高額な料金設定をすることも可能でしょうか。 | 可能ですが、他の利用者が使いづらくならない工夫をしてください。 |
| 33 | 関係者との調整業務 | 要求水準書 | P22 第4 2 (4) 関係者との調整業務 | 組織委員会が整備する設備、備品の取扱次第では、運営権者の事業収支が大きく変わってきますので、運営権者としては組織委員会からの設備・備品の譲渡はないもの、若しくは時価相当額での有償譲渡となるものとの想定の上で保守的に事業収支を作成し、運営権対価を算出せざるを得ません。この場合、仮に組織委員会からの設備・備品が無償貸与となった場合は、運営権者には余剰利益が出ることとなりますが、それは問題ないという理解で宜しいでしょうか。 | 東京2020大会で使用する設備・備品は組織委員会が調達します。レンタル、リースにより調達する備品もあると想定されるなど、東京2020大会後の取扱いは未定です。なお、追加投資に関する運営権者の積算に関して都が関与することは想定していません。 |
| 34 | 用語 | ①-③要求水準書 ④選定基準 ⑤様式集 | ①-③P24 第5 1 (1)業務の目的 ④P5 第5 2 施設運営戦略に関する事項 広報・誘致・予約管理 ⑤P7 第2 2 各提出書類の記載要領 運営業務に関する提案 | ①「都民サービス」について ②「価値あるレガシー」について ③「都民利益」について ④「マーケティング・セールスプロモーション」について ⑤「利用者支援業務」について | それぞれの用語で想定する例は以下のとおりです。いずれも、運営権対価増額等の経済的効果に限定したものではありません。 ①利用者のニーズを汲み取った施設の利便性向上や、多様なコンテンツの提供など ②スポーツムーブメントの創出、文化の発信など ③運営権対価、都民サービス、価値あるレガシーなど都民にとって利益となるもの ④本施設の利用促進のための広報・誘致活動 ⑤利用者の利便性や安全性等に配慮した取組など |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|--------------------|-------|---------------------------------|---|--|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 35 | メインアリーナ | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインアリーナ | 土日等の連続した日程で開催される同一のリーグ戦、トーナメント戦等の大会は、一連の日程を1大会としますとありますが、VリーグやBリーグは土日を一大会とカウントし、スポーツ利用日としては2日+設営日数をカウントするというのでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 36 | メインアリーナ | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインアリーナ | 連続していない日程であれば、同一大会でも1大会ずつのカウントでよいのか。 | 連続していない日程での開催であれば、同一大会でも1大会ずつのカウントとなり、かつ利用日数もその分カウントされます。 (例:同一のリーグ戦について、10月に連続する2日開催、2月に連続する2日開催した場合、2大会・4日とカウントします。) |
| 37 | メインアリーナ | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインアリーナ | スポーツ利用日は実際にスポーツ料金で貸出を行った日とありますが、不特定多数の個人に開放する「個人開放」もカウントしてもよいのでしょうか。 | メインアリーナの個人利用は想定していませんが、提案内容によるものと考えています。 |
| 38 | メインアリーナ | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインアリーナ | 地域の方へのサービスとして、スポーツ団体に所属していなくても個人で気軽に利用できるというスポーツ機会の提供としては、意義のあるものと考えております。その点でも利用日としてカウントしていただきたいのですが、いかがでしょうか。 | メインアリーナの個人利用をスポーツ利用日としてカウントするか否かについては、提案内容によるものと考えています。運営方法や利用料金等も踏まえて判断を行う想定です。 |
| 39 | スポーツ利用日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインアリーナ | 本施設のメインアリーナのスポーツ利用については、年間60日以上となっておりますが、仮に「年間100日利用する」という提案を行った場合、「年間60日利用する」という提案と比べて評価されるのでしょうか。 | スポーツ利用の日数の多寡のみを評価することはありません。実施内容と実現性も含めて総合的に審査・評価を行います。 |
| 40 | スポーツ利用 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインアリーナ | 本施設のスポーツ利用(メインアリーナを想定)に関して、特定のスポーツ団体またはチームを優遇、優先するような施設運用の提案は審査・評価の対象となりますでしょうか。(※例えば、〇〇プロリーグ所属の〇〇チームのホームアリーナ、準ホームアリーナとしての利用など) | 提案内容次第で、選定基準「第5 2 施設運営戦略に関する事項」及び「第5 3 運営業務に関する事項」にて審査・評価の対象になる可能性があります。応募者等の判断にて提案してください。 なお、都有施設として都民の多様な利用を妨げないような配慮が必要と考えます。 |
| 41 | スポーツ以外の利用 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポーツ利用日 | 本施設のいわゆる「文化的な利用」に関して、都として「文化の質」「文化的イベントの内容」などに関するお考えはありますでしょうか。 | 応募者等にて判断してください。 |
| 42 | スポーツ利用日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポーツ利用日 | ①スポーツ利用日の評価について ②eスポーツについて | ①については、スポーツ利用料金での貸出しを想定する期間を長くすることが、必ずしも高い評価につながる訳ではありません。60日間のスポーツ利用をいかに確実に実施していくかの提案内容を踏まえて審査します。 ②については、本施設におけるスポーツ利用とは、競技スポーツやレクリエーション活動等の身体活動による施設の利用及び前記の活動を観客に見せることを目的とした施設の利用としています。いわゆるeスポーツは、現時点では含みません。ただし、その他の競技については、大会運営方法などにより、個別に協議をすることを想定しています。 |
| 43 | メインアリーナ スポーツ利用日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポーツ利用日 | 実施方針にありました(実施方針P8)スポーツ期間2か月程度設定とあったものが60日使用に変更になった経緯をご教示ください。 | 「2か月程度」では曖昧であるため、具体的に60日と示しました。 |
| 44 | メインアリーナ スポーツ利用日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポーツ利用日 | 期間で縛らず、バラバラに日程を埋めても問題ないということでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 45 | メインアリーナ スポーツ利用日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポーツ利用日 | 貸し出せる体制が整っている日数が60日ではなく、スポーツ料金で貸し出した日数が60日という認識が良いのでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|---------------------------------------|-------|---|---|---|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 46 | メインアリーナ スポーツ利用 日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポーツ 利用日 | 木床設置、撤去日(大会準備ではなく)は、スポーツ 利用日60日に含まれるという認識でよろしいですか。 | スポーツ利用の料金区分で貸し出してれば、木床 設置・撤去日もスポーツ利用日に含みます。スポー ツ利用の利用料金を徴収せずに、木床設置・撤去す る場合はスポーツ利用日には含まれません。 |
| 47 | メインアリーナ スポーツ利用 日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポー ツ利用日 | 大会等の準備において、運営権者が木床を設置す る場合も、その日数はスポーツ利用日にカウントされ ないのでしょうか。 | スポーツ利用の料金区分で貸し出してれば、木床 設置・撤去日もスポーツ利用日に含みます。 |
| 48 | メインアリーナ スポーツ利用 日 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) a スポー ツ利用日 | 自主興行等で、運営権者が施設利用料も支払った 形で行う場合はカウントされますでしょうか。 | スポーツ利用の料金区分で貸し出してれば、自主 事業等もスポーツ利用日に含みます。 |
| 49 | 大規模スポー ツ大会 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) b 大規模 スポーツ大会 | 「大規模スポーツ大会を年間10大会開催すること を目標とする。」とありますが、複数日開催が想定さ れる国際大会・国内トップリーグの全国大会と、単日開 催が想定される広域大会を同じ「1大会」とカウントす ることについて詳細をお聞かせ下さい。 | 国際大会のみならず、都民参加の大会も重要だと考 えています。様々なスポーツ大会を開催することで、 都民に質の高いスポーツ観戦の機会を提供したり、 スポーツ実践の場を提供することなどにより、スポー ツムーブメントの創出を図り、都におけるスポーツ振 興を推進するという考えです。 例えば学生の大会の場合は参加者も多く収容能力 の高い施設が必要なこともあり、東京2020大会での 憧れの場所で試合ができるということも重要だと考え ています。 |
| 50 | スポーツ利用 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインア リーナ P26 第5 2 (2) ③ (イ) サブア リーナ | 「アマチュアの利用を促進したい」・「障がい者スポー ツの利用を促進したい」・「学生スポーツの利用を促 進したい」などのスポーツ利用に関する都としてのお 考えをご教示ください。 | 本施設の特徴を活かして欲しいと考えております。東 京都スポーツ推進総合計画も踏まえて検討してくだ さい。 |
| 51 | スポーツ利用 | 要求水準書 | P25 第5 2 (2) ③ (ア) メインア リーナ P26 第5 2 (2) ③ (イ) サブア リーナ | 本施設を活用した各世代のスポーツ促進の提案に おいてはどのように審査・評価されるでしょうか。 | 提案内容次第で、選定基準「第5 2 施設運営戦略 に関する事項」及び「第5 3 運営業務に関する事 項」にて審査・評価の対象になる可能性があります。 応募者等の判断にて提案してください。 |
| 52 | サブアリーナス ポーツ利用 | 要求水準書 | P26 第5 2 (2) ③ (イ) サブア リーナ | 営業日数の5割以上をスポーツ利用する。とありませ すがスポーツの自主事業を主催、運営した場合の利用 は営業日数にカウントしてよろしいでしょうかご教示く ださい。 | スポーツでの自主事業ということであれば、スポーツ 利用として構いません。 |
| 53 | サブアリーナス ポーツ利用 | 要求水準書 | P26 第5 2 (2) ③ (イ) サブア リーナ | メインアリーナも同様の考え方でよろしいのではな いか。 | メインアリーナについても、スポーツでの自主事業と いうことであれば、スポーツ利用として構いません。 |
| 54 | 複数ジャンルに またがるイベン トの扱い | 要求水準書 | P26 第5 2 (2) ③ (イ) サブア リーナ | スポーツと音楽等、複数のジャンルにまたがるイベン トを実施する場合、より幅広い層からの客層の取り 込みにつながると考えています。スポーツの要素が 入っていればスポーツイベントとみなして頂きたいと 思います。 | 本施設におけるスポーツの考え方は要求水準書に 記載のとおりです。なお、スポーツ利用に該当するか については、業務計画書及びモニタリングにおいて 判断します。 |
| 55 | 運営権者と都 の間の貸付契 約を有償とす ることについて | 要求水準書 | P27 第5 2 (4) ① 来館者支援 | 都と運営権者との間の貸付契約については無償とす るとともに、敷金についても不要とするよう修正いた だけないでしょうか。 | 有償貸付契約は、東京都公有財産規則(昭和39年 規則第93号)に基づくものですが、テナントとの契約 が業務委託契約の形態をとるのであれば都と貸付 契約を結ぶ必要はありません。 都と運営権者との間の有償貸付契約の賃料と運営 権者とテナントとの間の貸付契約の賃料との間で逆 ザヤが生じる可能性があることは認識しています。 前者の賃料については必要に応じて東京都財産価 格審議会に付議した上で決定しますが、周辺の市場 価格を参考に価格を決定するため市場価格から大き くかい離するような賃料水準となる可能性は低いと想 定しています。 |
| 56 | 交流広場管理 業務 | 要求水準書 | P28 第5 2 (6) 交流広場管理業 務 | 交流広場等に関する具体的な使用方法についてお 聞かせ下さい。 | 交流広場に関する提案については、各種法令に基 づく判断や、関係局、周辺等との協議、調整等が前 提になります。 ただし、本施設外については、別途所有者等との協 議が必要となることが想定されます。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|--|-------|----------------------------|---|---|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 57 | 行政・周辺施設との連携業務 | 要求水準書 | P29 第5 2 (8) 行政・周辺施設との連携業務 | 連携先となる都の関係部局について | 現時点では、オリンピック・パラリンピック準備局ですが、組織改正等により、所管が変更となった場合は、本事業を引継ぐ部局が連携先となります。その他連携先となりうる部局は、本施設の周辺都府県施設の担当部局が考えられます。例えば、有明親水海浜公園(仮称)に関する港湾局や有明体操競技場の後利用の展示場に関する産業労働局が挙げられます。 |
| 58 | 行政・周辺施設との連携業務 | 要求水準書 | P29 第5 2 (8) 行政・周辺施設との連携業務 | エリアマネジメント業務において、運営権者の費用負担を要する業務及び運営権者が実施しうる収益事業について、現時点でのご想定があればご教示ください。また、当該エリアマネジメント業務は、貴都と運営権者の二者間の協議のみで完結しうると理解して宜しいでしょうか。 | エリアマネジメントの実施主体は現時点では未定です。そのため、エリアマネジメントの収益性については現時点では判断できません。また、エリアの活性化に継続的に取り組むためには都と運営権者の二者のみでなく、有明体操競技場の後利用の展示場や有明レガシーエリア等の周辺施設等との連携が必要と考えます。 |
| 59 | まちづくり | 要求水準書 | P29 第5 2 (8) 行政・周辺施設との連携業務 | 有明アリーナを核としたまちづくりを運営権者とともに協議することですが、運営権者が決定してから実施するというのでしょうか。それとも、官民対話時に運営権者の想定についてご相談できるのでしょうか。 | 運営権者決定後実施する想定です。なお、本事業と有明レガシーエリアのまちづくりは密接な連携が必要ではありますが、別スキームで事業を進めているため、実現性を担保した提案は困難であると考えます。 |
| 60 | 地区協定 | 要求水準書 | P29 第5 2 (8) 行政・周辺施設との連携業務 | 開示できる地区地域協定は無いとのことですが、開示できなくとも協定は何か存在するということでしょうか。望ましい連携の在り方等、具体的な記載があれば可能な範囲でご教示頂ければと思います。 | 既に公表されている資料以外に、都で把握している地区地域協定等はありません。 |
| 61 | 運営期間終了時の都又は都の指定する者による運営権者保有資産の引き継ぎについて | 要求水準書 | P30 第5 2 (9) 運営期間終了時の引継ぎ業務 | ①都又は都の指定する第三者による買取りの可能性も含め都と運営権者が協議することを想定しているとのことですが、協議が行われる時期がいつになるのかご教示ください。 ②都等が買い取る場合の買取金額についてどのように決定されるのか事前に一定の指針を示して頂けませんでしょうか。 ③運営権者側から都との協議の機会を設けるよう都に申し入れることができる旨の規定を実施契約に定めて頂けませんでしょうか。 | ①及び②については、買取実施の有無、具体的金額等の協議を実施するタイミングについては現時点で未定であり、今後の協議事項としたいと考えています。 ③については、契約書(案)において、都が協議しなければならないと規定することは想定しておらず、具体的な対応は今後の協議により決めていくことを考えています。 |
| 62 | 近隣対応業務 | 要求水準書 | P30 第5 2 (10) 近隣対応業務 | 深夜搬入等の作業がある旨も説明いただける認識で良いでしょうか。 | 具体的な運営の内容について、都として説明することは予定していません。 |
| 63 | 追加投資 | 要求水準書 | P30 第5 2 (12) 運営権者による追加投資 | 追加投資における提案方法について | 「収益状況に応じて投資を行う」など、投資をコミットできない提案については、基本的に審査対象とすることは難しいと考えます。提案内容に具体性があり、当該提案内容が確実に実施されることが担保され、計画との一貫性が認められる場合には審査の対象になる可能性もあります。 |
| 64 | 運営権者保有資産以外の資産に対する追加投資の残存価値分の補償について | 要求水準書 | P30 第5 2 (12) 運営権者による追加投資 | 募集要項等への質問回答の要求水準書No.184において、「引継ぎに当たっては、買取の可能性も含め都と協議することを想定しています」との回答をいただいておりますが、これは運営権者保有資産以外の資産に対する追加投資を行った結果、事業期間終了時において残存価値が存在する場合に、都が当該残存価値を補償することを前提にその詳細について都と運営権者の協議の対象となると理解して宜しいでしょうか。また残存価値分の補償がなされる場合、どのように残存価値を算定するのかについて一定の方針を示していただけないでしょうか。 | 都が残存価値部分の補償を前提に協議を行うことは考えていません。追加投資を行う場合には都と運営権者が協議を行うことになるため、その中で検討していくことになるかと想定しています。 |
| 65 | 運営権者による追加工事 | 要求水準書 | P30 第5 2 (12) 運営権者による追加投資 | 運営権者が行う追加工事等に関する金額の多寡は、提案の審査・評価に影響するでしょうか。(※例えば、大型映像機器を設置する場合、5000万円の映像機器よりも1億円の映像機器のほうが投資額が大きいため評価される、など) | 追加投資に関する金額の多寡のみを評価することはありません。追加投資によるサービスの向上や事業収支等を含めて総合的に審査・評価を行います。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|--------------------|-------|---|--|---|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 66 | 運営権者による追加投資 | 要求水準書 | P30 第5 2 (12) 運営権者による追加投資 | 「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」の趣旨に則り、事業期間終了時に当該投資の残存価値が見込まれる更新投資を運営権者が行う際の買い取り手続き方法を定めていただけないでしょうか。例えば更新投資実行には貴都の承認が必要となりますので、その際に買取の有無、買取価格の算定方法を含めて協議・合意する手法としていただけないでしょうか。 | 追加投資にあたっては、都と運営権者の協議により投資を実施するものですが、あくまで投資の許可でありその後の買取に関して定めるものではありません。したがって都と運営権者の追加投資の協議の段階で残存価値を保証することはできません。また、追加投資対象を事業終了後に都が継続使用するかどうかについては、追加投資したものが事業終了後も継続して利用できるか否かが分からず、投資の段階では判断することができません。資産の引継ぎについては、協議の開始時期も含めて、協議により定めるものとします。 |
| 67 | スポーツ利用 | 要求水準書 | P30 第5 2 (13) その他の業務 | 本施設においてスポーツ選手等を活用したイベント(トークショー・スポーツ教室など)開催の提案は審査・評価の対象となりますでしょうか。 | 提案内容次第で、選定基準「第5 1 事業全般に関する事項」及び「第5 3 運営業務に関する事項」にて審査・評価の対象になる可能性があります。応募者等の判断にて提案してください。 |
| 68 | 備品台帳 | 要求水準書 | P35 第6 2 (6) 備品保守管理業務 | 備品台帳の書式について | 都の財産である備品については、都の台帳を紙媒体またはPDF形式で提供します。運営権者が管理する備品の様式は任意で構いません。 |
| 69 | 修繕業務 | 要求水準書 | P36 第6 2 (8) 修繕業務 | ①緊急的な大規模修繕の実行プロセスの確認 ②長期修繕計画の評価基準の確認 ③長期修繕計画の見直しについて | ①については、要求水準書「第6 2(8)①(ウ)」に記載の都が行う大規模修繕、改修について緊急で都が実施する場合は、基本的には、都の契約制度に沿って契約手続を進めることとなり、手続きの期間は通常2か月以上は必要です。利用者と施設の安全上の観点から、緊急対応が必要な場合は、運営権者が工事を実施することも想定しています。なお、運営権者が実施する場合の手続、費用負担等の詳細については、都と運営権者の協議により決定するものと考えます。 ②については、選定基準「第5 4 維持管理業務に関する事項」で評価の主な視点に従い、審査・評価します。なお、長期修繕計画書の作成にあたっては、東京都財務局の建築保全データを参考にしてください。 ③については、長期修繕計画は毎年見直し、その内容が妥当であると都が判断した場合は要求水準違反とはなりません。 |
| 70 | 都による大規模修繕計画の履行について | 要求水準書 | P36 第6 2 (8) 修繕業務 | 募集要項等への質問回答の要求水準書No.207において、「都が行う大規模修繕、改修は、提案された長期修繕計画を踏まえ、都において運営権者による修繕業務の実施状況や使用状況等を勘案し、妥当であると判断した場合に実施します。」と回答されていますが、都と運営権者との間で合意された長期修繕計画については原則として当該計画どおりの履行をお願いいたします。 | 長期修繕計画については毎年度見直しを行うこととしており、運営権者との協議を通じて判断されるものです。 |
| 71 | 加点項目の評価方法 | 選定基準 | P4 第4 3 加点 審査項目及び配点 (運営権対価を除く。) | 加点項目の評価方法について | 加点項目の評価方法は、絶対評価を想定しています。評価は選定基準に示した評価の主な視点に沿い、各審査委員が専門性にに基づき、総合的に評価を行います。例えば、加点に値する項目の数に応じて評価を行うことなどは想定していません。 |
| 72 | 業績連動支払い | 選定基準 | P7 第5 6 事業 収支計画に関する事項 業績連動 支払の支払方法 | 業績連動支払いに関する評価においては、絶対額の想定はあるのでしょうか。業績連動支払いにおける評価の考え方に関してご教授ください。 | 絶対額の想定はありません。得られた利益は都と運営権者で分配するという考え方になります。 |
| 73 | 特筆すべき提案 | 選定基準 | P7 第5 7 特筆 すべき提案等に関する事項 | 特筆すべき提案の提案方法について | 各様式内で記載された事項につき、評価項目1～6の評価以外に、募集要項「第2 3 事業の目的」を達成する上で、特筆すべき事項がある場合に評価します。なお、設計図面の提出は任意であり、提出する場合の形式は、応募者等の任意形式とします。設計図面は、他様式の補助資料です。また、様式3-7は提出必須です。提出書類の記載要領を明確化するために、様式集を修正します。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|------------------------------|--------|----------------------|--|--|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 74 | 運営権対価にかかる消費税額について | 様式集 | P24 様式 3-7 | 運営権対価にかかる消費税に関しては、募集要項等に以下の3点の指示があります。 ・消費税率は提案上8%とすること(「募集要項等に関する質問への回答 様式集に関する質問への回答 No.35」「実施契約書(案)別紙5 3消費税及び地方消費税」) ・消費税の支払いは全て運営権者の負担とすること(「実施契約書(案)第96条」) ・消費税は各年度の運営権対価に税率を乗じたものとする(様式集【様式3-7-1】運営権対価に関する提案【提案書作成要領】) 一方、国税庁からは下記質疑応答事例等運営権にかかる取り扱いが公表されています。 https://www.nta.go.jp/law/zeiho-kaishaku/shitsugi/shohi/12/07.htm これらを踏まえた、消費税の課税標準・課税仕入認識時期・消費税相当額の支払額の認識を確認させてください。 | 消費税の取扱いについては、様式集に記載のとおりとしますが、端数の取扱いを明確にするための修正を行います。 |
| 75 | 監査役会の設置強制について | 協定書(案) | P2 第4条 SPCの設立 | 「SPCの定款に、会社法第326条第2項に定める取締役会、監査役会及び会計監査人等を設置する規定があること」を満たすSPCの設立が義務付けられておりますが、監査役設置会社も可能とするよう再考ください。 | 監査役会設置によるコスト増が運営権対価の提案額の減額に繋がるとしても、ガバナンスの強化という観点から設置を任意とすることは考えておりません。 |
| 76 | 都の責めに帰すべき事由による実施契約不成立の場合について | 協定書(案) | P5 第8条 実施契約の不成立 | 都の責めに帰すべき事由による実施契約不成立の場合も、候補者に損害が生じたときは、費用の請求のみならず、都に対して賠償請求できるように規定いただくようお願いします。 | 都に対する賠償請求を認めるよう修正する予定はありません。 |
| 77 | 賠償の予定 | 協定書(案) | P6 第9条 賠償の予定 | 賠償金額が運営権対価の総額の10分の3とされていますが、金額の見直しについてご検討ください。例えば、運営権対価の1事業年度あたり金額の10分の3などが考えられます。 | 賠償金額については、平成29年6月に談合等の不正に対する対策の強化を目的として、標準契約書を改正し、賠償金額を定めました。 なお、賠償金の連帯の範囲については、候補者構成員に限定する方向で修正を検討中です。 |
| 78 | 第三者に及ぼした損害 | 契約書(案) | P6 第18条 3 第三者に及ぼした損害 | 通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により運営権者が第三者に対して損害を及ぼした場合でも、前項同様とするとありますが、振動は他会場でも問題になることがあり、原因は不明とされることが多いようです。イベントを実施するたびに振動によるクレームが来た場合は都の帰責となるのでしょうか。 | 原因不明のものに関しては、都に帰責はないと考えています。それを踏まえて運営上の工夫等で対応してください。 |
| 79 | 第三者に及ぼした損害 | 契約書(案) | P6 第18条 3 第三者に及ぼした損害 | 振動に関しては誰も原因を突き止められないケースが多いため、全て運営権者の帰責にせず、協議事項等に変更していただくことは可能でしょうか。 | 御指摘の状況が生じた場合、有明アリーナ運営協議会(仮称)等において都と運営権者で協議し、課題解決を図りたいと考えています。 |
| 80 | 第三者に及ぼした損害 | 契約書(案) | P6 第18条 3 第三者に及ぼした損害 | 他会場では、振動等の問題によりロックコンサートができないなどの事例もあり、本施設でそういった事象が起きてしまった場合、収支構造が大きくズレてしまう可能性が高いと考えております。その場合、運営権対価の見直しなどはご検討いただけるのでしょうか。 | 御指摘の状況が生じた場合でも、直ちに運営権対価の見直しは行いません。まず運営における努力で、運営権対価を変更することなく経営できる体制を整えられるようにしてください。 |
| 81 | 本施設の一部貸付 | 契約書(案) | P15 第46条 本施設の一部貸付 | 第三者への貸付を行わない場合、都と公有財産貸付契約を締結する必要はないとのことですが、その際、運営権者は都に対して該当スペースの賃料を支払わなくてよいという理解でよろしいでしょうか。上記に付随して自営委託が可能かを確認させていただきたいと思っております。また、売店の扱いについても確認させてください。(テナントへの委託が可能か) | 第三者への貸付を行わず、業務委託契約の形態をとることは可能です。その場合は都へ賃料を支払う必要はありません。ただし事業収支計画に明記してください。 売店についても、要求水準書「第5 2(4)①来館者支援」に定める「店舗等」に含まれ、上記と同様の考え方になります。 |
| 82 | 本施設の一部貸付 | 契約書(案) | P15 第46条 本施設の一部貸付 | 売店(レストラン・カフェ含む)の営業ルールはあるのでしょうか。 | 都としてルールを設ける想定はありません。運営における提案事項であると考えております。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|----|---------------------------|--------|--|---|--|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 83 | 災害・緊急事態等発生時の施設利用等 | 契約書(案) | P16 第52条 災害・緊急事態等発生時の施設利用等 | 第2項に基づく運営権の行使の停止はどのような基準で判断されるのでしょうか。例えば、一時滞在施設として使用される際には通常の運営が不可能なため運営権の行使の停止されると考えてよろしいでしょうか。 | 都が必要と認めた場合に運営権を停止します。なお、一時滞在施設として使用されることが必ずしも運営権の停止にあたるとは限りません。一時滞在施設として使用する範囲、期間、あるいは施設の損壊状況などから、総合的に判断を行うべきと考えています。一時滞在施設としての期間を大きく超えて使用するような場合には運営権の停止も考えられます。 |
| 84 | 災害・緊急事態等発生時の施設利用等 | 契約書(案) | P16 第52条 災害・緊急事態等発生時の施設利用等 (2 運営権の行使の停止が必要になった場合) | 要求水準書P.29 ②緊急事態の対応 一時滞在施設の開設に伴う費用は、基本的に運営権者の負担となっています。また、質疑回答「契約書(案)No.89」にて運営権者側は主に光熱水費等を負担することになっております。一方で契約書(案)第21条3項では運営権の停止がPFI法第1項第2号(公共施設等を他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じたとき。)に規定する事由による時は通常生ずべき損失を補償するとあります。一時滞在施設の開設に係る費用は運営権者が負担しますが、一時滞在施設開設中は通常の運営が困難なため運営権の停止がなされかつPFI法第1項第2号に規定する事由にあたるため水光熱費をはじめとする一時滞在施設の維持に係る費用について補償をお願いします。 | 都が必要と認めた場合に運営権を停止します。なお、一時滞在施設として使用されることが必ずしも運営権の停止にあたるとは限りません。予定していたイベント開催の可否も災害等の状況によるため、必ずしも損失補償になるとは考えておりません。避難所のような長期運営になり、運営権を停止する場合は、PFI法第29条第1項第2号に定める「公益上」の判断として、都の負担を前提とした協議になるものと考えています。 |
| 85 | 施設の損壊 | 契約書(案) | P18 第59条 施設の損壊 | 都の費用で実施する修繕・補修の範囲を明確化することについてご検討ください。 例えば、大規模修繕又は改修への該当を判断基準とするのではなく、指定管理者制度で一般的に適用されているように、当該修繕・補修にかかる金額で規定することも一案と考えます。例えば、1事業年度あたり、1事業年度の運営権対価の100分の10に相当する額までの修繕・補修は運営権者が実施し、これを超える場合は、必要性を判断頂いたうえで都に実施して頂く等の対応が考えられます。 | 修繕・補修の範囲については、要求水準書「第6 2 (8)修繕業務」に定めるとおりとします。施設の使用状況により、必要な修繕・補修が変わってくるため、応募者等にてリスクを見積もってください。なお、修繕と大規模修繕の範囲が明確にならない施設の損壊等が発生した場合には、協議により対応を検討するものと考えています。 都が実施する大規模修繕の範囲としては、例えば屋上防水、蓄電池交換、オーバーホールによる内部の更新等が該当すると考えています。 長期修繕計画は毎年見直します。地震、津波等の不可抗力の事象により、都が実施する大規模修繕が早まった場合についても都が実施するものと考えています。 |
| 86 | 保険 | 契約書(案) | P19 第61条 保険 | 都にて付保する保険について | 都で付保する保険はありません。 |
| 87 | 運営権者事由解除の場合の違約金について | 契約書(案) | P25 第79条 損害賠償-運営権者の事由による解除 | 運営権者事由解除の場合の違約金の額が未払運営権対価の10%と高額に設定されていますが、97条2項の「社会・経済環境の大幅な変化や都の方針変更等、運営権者の経営状況に大きな影響を与える事象により、本事業の継続が困難となると認められるとき」には、結果として運営権者事由により実施契約が解除されたとしても違約金が発生しないように適用除外としていただくようお願いいたします。 | 「社会・経済環境の大幅な変化や都の方針変更等、運営権者の経営状況に大きな影響を与える事象により、本事業の継続が困難となると認められるとき」には、契約書(案)第97条第2項によって都と運営権者で協議を行っていくこととしています。社会通念に照らして合理的な理由であれば、都が不合理に協議に応じないことは想定していません。 |
| 88 | 損害賠償 | 契約書(案) | P25 第79条 損害賠償-運営権者の事由による解除 | 違約金の額として「未払い分の運営権対価の100分の10に相当する額を違約金として都に納付しなければならない。」とありますが、「1事業年度の運営権対価の100分の10に相当する額」に修正して頂けないでしょうか。 | 都の標準契約書では、違約金は契約金額の100分の10と規定しておりますが、本事業では契約が長期間にわたるため、既に履行した部分は除き、未払い分の運営権対価の100分の10としています。そのため、原文のとおりとします。 |
| 89 | 特定法令等変更による解除の場合の損害の分担について | 契約書(案) | P27 第87条 法令変更による契約の終了 | 現在の実施契約案においては、法令変更により実施契約が解除された場合の効果について、「特定法令等変更」の場合であっても運営権者に生じた損害は運営権者負担とされていると理解しております。しかしながら、特定法令等変更により解除する場合には運営権者に生じた損害については都が負担するよう修正いただくようお願いいたします。 | いわゆる特定の条例変更該当するような場合には、その内容にもよるものの、基本的には契約書(案)第97条第2項に規定する「都の方針変更」に該当すると考えており、その結果、本事業の継続が困難となると認められるときは、当該条例変更の内容に応じて運営権者と発生する損害の分担についても協議していくことになると考えています。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|-----|-----------|-----------------|-----------------------------------|---|--|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 90 | 費用負担等 | 契約書(案) | P28 第91条 費用負担等 | 「不可抗力により都又は運営権者に本事業継続のために増加費用又は損害が生じるときは、当該増加費用及び損害は各自が負担する」とありますが、不可抗力による増加費用について事前に想定することはできないため、リスク範囲を明確化して頂けないでしょうか。例えば、1事業年度あたり、1事業年度の運営権対価の100分の10に相当する額までの増加費用又は損害は運営権者が負担し、これを超える場合は、都に負担して頂く等の対応が考えられます。 | 不可抗力による増加費用について事前に想定することはできないため、リスク範囲を明確化することはできません。なお、不可抗力により修繕と大規模修繕の範囲が明確にならない施設の損壊等が発生した場合には、協議により対応を検討するものと考えています。 |
| 91 | ネーミングライツ | 募集要項等に関する質問への回答 | P3 No.22～No.30 募集要項 その他 | 募集条件や募集スケジュールは現時点で未定だということは理解できますが、今後、ネーミングライツが運営権者の事業の妨げとならないことを確認させていただきたいと思います。 | ネーミングライツの設定は東京2020大会後を予定していますが、募集スケジュールや募集条件等については、現時点では未定です。なお、募集条件等については、運営権者の意見も聴取した上で検討していくことを想定しています。 |
| 92 | ネーミングライツ | 募集要項等に関する質問への回答 | P3 No.22～No.30 募集要項 その他 | ネーミングライツ募集の段階になった時には、すでに運営権者はテナントや自動販売機メーカーなどを選定している段階になっていることが想定されます。その際、ネーミングライツの募集において、同業他社となるカテゴリーは除外して募集していただけるような処置は可能でしょうか。 | ネーミングライツの募集条件等については、運営権者の意見も聴取した上で検討していくことを想定しています。 |
| 93 | ネーミングライツ | 募集要項等に関する質問への回答 | P3 募集要項に関する質問への回答 No.22～No.30 | 施設の営業ツールの施設名称変更等における費用は、ご負担いただける認識でよろしいでしょうか。 | ネーミングライツを設定するという前提のもとで印刷物等は製作部数を調整するなど、運営権者に工夫をしていただきたいと考えておりますが、差し替え費用等の取扱いについては、ネーミングライツの募集条件の一つとして運営権者の意見も聴取することを想定しています。 |
| 94 | 事前の下見 | 募集要項等に関する質問への回答 | P13 要求水準書に関する質問への回答 No.3 | オリンピック・パラリンピック前は難しく、大会後も確約はできないとありますが、事前予約における下見は必要条件であると考えております。そういった下見の許可をぜひいただきたいです。 | 竣工後すぐに東京2020大会に向けた工事が入るため、東京2020大会前はセキュリティ等の関係から約束できません。東京2020大会後は、工事中ではありますが、安全上可能な場合は対応できるように配慮するなど、運営権者と協議していきたいと考えています。 |
| 95 | 維持管理期間の備品 | 募集要項等に関する質問への回答 | P13 要求水準書に関する質問への回答 No.5 | 維持管理期間の備品について | 都として維持管理期間の維持管理業務に必要なと考える備品の費用は都で負担する想定です。当該備品は、運営期間に運営権者に引き継ぐことを想定しています。 |
| 96 | 予約管理 | 募集要項等に関する質問への回答 | P17 要求水準書に関する質問への回答 No.50 | 事業者自らが施設で事業を行うための利用料金は、収支双方に計上するが、実際の金銭の動きはなしでよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 97 | スポーツ利用 | 募集要項等に関する質問への回答 | P17 要求水準書に関する質問への回答 No.51 | 本施設のスポーツ利用を要望している団体名と各団体からの要望内容を可能な限り詳細にご開示いただけないでしょうか。 | 各団体からの具体的要望の詳細について、都から提示することは致しませんが、応募者等において各団体へ個別にヒアリングして構いません。 |
| 98 | スポーツ利用 | 募集要項等に関する質問への回答 | P17 要求水準書に関する質問への回答 No.51 | 本施設のスポーツ利用を要望している各団体間において、利用日時の希望などが重複した場合、その調整・予約の振り分け・貸し出しの可否などは運営権者が一定の基準で判断することになるのでしょうか。その場合、当該判断に関する都の関与はありますか。 | 予約調整については運営権者の責任で実施してください。都の関与は想定しておりません。 |
| 99 | その他 | 募集要項等に関する質問への回答 | P19 要求水準書に関する質問への回答 No.70 | 予約システムに関する何らかの提案する場合、審査・評価のポイント、留意点などはございますでしょうか。 | 応募者等にて判断してください。なお、都の予約システムを利用することは考えていません。 |
| 100 | 有明レガシーエリア | 募集要項等に関する質問への回答 | P28 要求水準書に関する質問への回答 No.159 | 有明レガシーエリアのまちづくりについて、何らかの提案をすることは可能でしょうか。 | 有明レガシーエリアとは別のスキームで募集するため、一体不可分の提案は困難であると考えています。 |
| 101 | 有明レガシーエリア | 募集要項等に関する質問への回答 | P28 要求水準書に関する質問への回答 No.160、No.161 | 本施設、有明レガシーエリアと関連したインフラに関する何らかの提案をすることは可能でしょうか。 | 有明レガシーエリアとは別のスキームで募集するため、一体不可分の提案は困難であると考えています。 |

| 番号 | タイトル | 該当箇所 | | 確認したい内容 | 確認結果 |
|-----|---------------|---------------|-------------------------|---|--|
| | | 資料名 | 該当箇所 (頁・タイトル) | | |
| 102 | スポーツ大会の競技について | 新規恒久施設の施設運営計画 | P44 7(3)⑥ 来場者目標 メインアリーナ | 国際的スポーツ大会、国内スポーツ大会は貴都としてどの競技を想定されているのでしょうか。 | 「新規恒久施設の施設運営計画」における来場者目標数は、バレーボールやバスケットボール等の屋内競技を想定したものです。実際に誘致するスポーツ大会については、応募者等にて判断してください。なお、いわゆるeスポーツは現時点では本施設におけるスポーツ利用には含みませんが、eスポーツのイベントを開催することは可能です。 |
| 103 | スポーツ以外の利用 | - | - | 本施設については、東京2020大会後のスポーツ以外の文化・エンターテイメント利用も見越して、設計・施工の計画が立てられているものと認識しておりますが、当該観点における設計上のコンセプトおよび工夫点をご教示ください。 | 設計については、アクセシビリティと環境への配慮を特徴としています。 アクセシビリティへの配慮については、障がいの有無に関わらず、全ての人々がアクセスの機会を確保できる環境を確保するため、国際パラリンピック委員会の承認を受けた「Tokyo 2020アクセシビリティ・ガイドライン」を踏まえて、計画しています。 環境への配慮については、再生可能エネルギーや、省エネルギー技術の導入を図っています。地中熱ヒートポンプや、太陽熱収集パネル、太陽光発電設備を導入したり、LED照明の設置などを予定しております。 |
| 104 | 誘致イベントの種類について | - | - | メインアリーナ、サブアリーナにおいて、音楽興行、スポーツ興行以外の展示会等の誘致は可能でしょうか。 | 本施設の主要用途を踏まえ、運営権者の工夫等により検討してください。なお、施設が適切に運営されているかは、事業計画及びモニタリングにおいて判断します。 |
| 105 | その他 | - | - | 本施設および有明レガシーエリアをはじめとした近隣エリアへの今後の(将来的な)交通ネットワークに関する計画・構想などについてご教示ください。 | 現時点で公表されているものが全てです。 |
| 106 | その他 | - | - | 地域コミュニティを対象とした何らかの提案をすることは可能でしょうか。 | 本施設の運営と関連させて提案してください。提案内容次第で、選定基準「第5 3 運営業務に関する事項」にて審査・評価の対象になる可能性があります。 |