

有明アリーナ管理運営事業 実施方針

2017年12月

東京都オリンピック・パラリンピック準備局

目次

はじめに.....	1
第1 特定事業の選定に関する事項.....	2
1 事業内容に関する事項.....	2
(1) 事業名称.....	2
(2) 公共施設等の管理者の名称.....	2
(3) 事業の目的.....	2
(4) 本事業の対象施設.....	3
(5) 本事業の内容.....	4
(6) 管理運営に関する条件.....	8
2 特定事業の選定及び公表に関する事項.....	9
(1) 特定事業の選定基準.....	9
(2) 選定結果の公表.....	9
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	10
1 民間事業者の選定に関する基本的事項.....	10
(1) 募集及び選定方法.....	10
(2) 審査方法.....	10
2 民間事業者の選定の手順に関する事項.....	10
(1) 募集・選定に係るスケジュール(予定).....	10
(2) 実施方針に関する質問及び意見の受付.....	10
(3) 質問に対する回答の公表.....	11
(4) 実施方針の変更等.....	11
3 応募者等の参加資格要件.....	11
(1) 応募者等の構成.....	11
(2) 応募者、応募グループの構成員及び協力会社に共通の参加資格要件.....	12
(3) 参加資格確認基準日.....	13
4 提出書類の取扱い.....	13
(1) 著作権.....	13
(2) 特許権等.....	13
5 候補者との契約手続等.....	13
(1) 基本協定の締結.....	13
(2) 契約手続.....	13
(3) 参加資格を欠くに至った場合の取扱い.....	13

第3 民間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	14
1 基本的な考え方	14
2 予想されるリスクと責任分担	14
3 モニタリング等	14
(1) モニタリング	14
(2) 是正指示等	14
(3) 公表	14
4 管理運営に関する条件等に関する協議	14
5 運営権の権利義務等に関する制限及び手続	15
(1) 運営権の譲渡等	15
(2) 運営権者の株式の新規発行及び処分	15
第4 実施契約に定めようとする事項及びその解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	16
1 実施契約に定めようとする事項	16
2 疑義が生じた場合の措置	16
3 管轄裁判所の指定	16
第5 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	17
1 本事業の継続が困難となった場合の措置	17
(1) 運営権者の事由による実施契約の解除	17
(2) 都の事由による実施契約の解除又は終了	17
(3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了	18
2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合の措置	18
第6 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	19
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	19
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	19
3 その他の支援に関する事項	19
第7 その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
1 議会の議決	20
2 本事業の実施に関して使用する言語等	20
3 応募に伴う費用負担	20
4 その他	20
5 問合せ先	20

別紙1 想定されるリスクと責任分担	21
別紙2 参考資料一覧.....	23

はじめに

東京都(以下「都」という。)は、有明アリーナ管理運営事業(以下「本事業」という。)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、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。)に基づく公共施設等運営事業として実施することを検討している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うに当たり、PFI法第 5 条第1項の規定及び有明アリーナの公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例(平成 29 年東京都条例第 78 号。以下「実施方針条例」という。)の定めるところにより実施方針を策定したので公表する。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

有明アリーナ管理運営事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

東京都知事 小池 百合子

(3) 事業の目的

① 本事業について

本事業は、江東区有明一丁目11番に都が設置し、保有する「有明アリーナ」を、収益性とスポーツ利用に配慮しながら、効率的かつ適切に管理運営することを目的とする。

② 東京 2020 大会後の施設運営の考え方

有明アリーナ(以下「本施設」という。)は、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。)後、国際大会などの質の高いスポーツ観戦機会を提供し、スポーツムーブメントを創出するとともに、コンサート等のイベント開催による文化の発信により、東京の新たなスポーツ・文化の拠点として、年間で 140 万人の来場者を目指す。

③ 施設運営に係る視点

本施設の運営に当たっては、「新規恒久施設の施設運営計画」における以下の三つの視点の具体化に向けて取り組むこととする。運営においては、PFI法第 16 条の規定に基づき、施設の特性を踏まえ、長期にわたり民間事業者が公共施設等運営権(以下「運営権」という。)を設定し、民間のノウハウと創意工夫を最大限活用できるコンセッション(公共施設等運営権)方式^{※1}による管理運営を行うことにより、施設の収益性と運営権対価の最大化及び都民サービスの向上を図るとともに、多くの都民にとって価値あるレガシーを創出するなど、都民利益の最大化を目指していく。

(ア) 点から面へ

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を呼び込む核として、有明レガシーエリア^{※2}のにぎわいづくりに貢献する。

(イ) コストから将来の投資へ

東京 2020 大会後も多くの人に利用される施設とし、スポーツ・文化の両面で価値あるレガシーを創出して施設整備のコストを将来のための投資に高めていく。

(ウ) 官から民へ

民間の活力やノウハウを最大限生かし、効率的・効果的な施設運営を行う。

^{※1} コンセッション方式：利用料金の徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定し、公共主体が運営権対価を得ることができる方式

^{※2} 有明レガシーエリア：参考資料一覧 1(2)「新規恒久施設の施設運営計画」P.7 を参照

(4) 本事業の対象施設

① 建築物の概要

所有者	東京都
敷地面積	約 36,576 m ²
延床面積	約 47,200 m ²
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造
高さ・階数	約 37m・地上 5 階建

② 施設の概要

メインアリーナ	規模	約 4,100 m ²
	観客席等	約 15,000 席 (仮設席含む。) 車いす使用者席 (同伴者併設) を約 1% 確保
	その他	コンクリート床 天井高・天井吊荷重等を確保 関係諸室、VIP ラウンジ・ボックス席
サブアリーナ	規模	約 1,400 m ²
	その他	木床 メインアリーナとの連携やサブアリーナ単独利用も考慮した配置
その他	車いす競技者対応の更衣室 飲食・物販店舗等 (メインアリーナ側、交流広場側に各 1 区画) ジム・スタジオ等 交流広場	

③ 対象施設の立地に関する事項

項目	内容
所在地	東京都江東区有明一丁目 11 番
敷地面積	約 36,576 m ²
用途地域	第 1 種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	なし
高さ制限	なし
防火・準防火地区	防火地域
その他地域地区	再開発等促進区を定める地区計画 (臨海副都心有明北地区地区計画)

(5) 本事業の内容

① 事業期間等

事業期間は、以下の(ア)から(ウ)までの期間とする。

事業期間終了日に、運営権者(公共施設等運営権者(公共施設等運営権実施契約(以下「実施契約」という。)締結日以後における公共施設等運営権者となる予定の者を含む。)をいう。以下同じ。)に設定されている運営権は消滅する。原則として、運営権の延長は行わない。

(ア) 準備期間

実施契約締結日(2019年4月予定)から本施設引渡し日(2019年12月予定)の前日まで

(イ) 維持管理期間

施設引渡し後都が定める日から東京2020大会後の工事終了日まで

なお、本工事では、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(以下「組織委員会」という。)が工事を行った後、都が工事を行うことを想定している。

(ウ) 運営期間

東京2020大会後の工事終了後都が定める日(実施契約に基づく管理運営開始予定日)から2046年3月末まで

<事業スケジュール(予定)>

日程	内容	事業期間
2018年3月	特定事業の選定	—
2018年4月	特定事業の選定結果の公表	
2018年5月～11月	PFI法に基づく運営権者選定手続	
2019年3月	運営権設定に係る議会議決	
2019年4月	実施契約締結	(ア)準備期間
2019年12月	本施設竣工	
2019年12月	本施設引渡し日	(イ)維持管理期間
2020年7月～9月	東京2020大会	
2020年9月～2021年4月※	東京2020大会後の工事	
上記工事終了後(2021年4月頃)～	運営権者による追加投資・改修工事	(ウ)運営期間
2021年度中	本施設供用開始	
2046年3月末	事業終了	

※ 東京2020大会後の工事の期間については、現時点の想定であり、今後、工事内容の具体化により変更する可能性がある。

② 事業の内容及び方式

①(ア)から(ウ)までに定める期間において、以下のとおり実施する。

(ア) 準備期間

運営権者は、実施契約締結日から、スポーツ大会や興行イベント等の誘致・予約受付など、実施契約に基づく管理運営へ向けた開業準備活動を行うことができる。

(イ) 維持管理期間

都は、本施設引渡し後速やかに、本施設を対象として運営権者に運営権を設定する。
運営権者は、(ア)の開業準備活動に加え、本施設の維持管理業務を行う。

(ウ) 運営期間

運営権者は、スポーツ大会や興行イベント等の誘致、施設の維持管理を含む全ての管理運営事業を、PFI法に基づくコンセッション方式で行う。

また、運営権者は運営期間開始後、本施設のサービス向上、収益性の改善・向上に資する追加投資・改修工事を、都と協議の上、運営権者の費用負担により行うことができる。

なお、これらの工事に要する期間は運営期間に含むものとする。

<事業期間及び内容のイメージ>

期間	(ア)準備期間	(イ)維持管理期間	(ウ)運営期間
事業スケジュール (イメージ図)			
開始日	実施契約締結日	本施設引渡し日	東京 2020 大会後の工事終了後都が定める日
終了日	本施設引渡し日の前日	東京 2020 大会後の工事終了日	2046 年 3 月末まで
事業の内容 及び方式	運営権者は、スポーツ大会や興行イベント等の誘致・予約受付など、契約に基づく管理運営へ向けた開業準備活動を行うことができる。	運営権者は、(ア)の開業準備活動に加え、本施設の維持管理業務を行う。	運営権者は、スポーツ大会や興行イベント等の誘致、施設の維持管理を含む全ての管理運営事業を、PFI 法に基づくコンセッション方式で行う。 (※) 運営権者が行う追加投資・改修工事に要する期間は、運営期間に含むものとする。

③ 本事業の業務範囲

(ア) 運営権者が行う業務

運営権者は、①(ア)から(ウ)までに定める期間において、それぞれ以下の業務を行う。

なお、運営権者は以下の業務を一括して第三者に委託することはできないものとする。

a 準備期間

(a) 誘致・予約管理業務

スポーツ大会や興行イベント等の誘致、予約受付、調整等

なお、本業務に係る費用は、運営権者が負担する。

b 維持管理期間

(a) 誘致・予約管理業務

スポーツ大会や興行イベント等の誘致、予約受付、調整等
なお、本業務に係る費用は、運営権者が負担する。

(b) 本施設の維持管理及び小規模な修繕

運営権者は都が示す業務内容(仕様書等)に従って本施設の維持管理業務を実施する。実施に当たっては、都の指示の下、組織委員会と連携し、東京 2020 大会の円滑な運営に協力するものとする。

なお、本業務に係る費用は、都が運営権者に支払うものとする。

c 運営期間

運営権者は、PFI法に基づくコンセッション方式により以下の(a)から(d)までの業務を行う。

これらの業務の実施に当たっては、効率的な運営、創意工夫、積極的なプロモーション活動等により、収益性の向上に努めるものとする。

(a) 本施設を活用した事業運営業務

本施設をスポーツ大会や興行イベント等の利用に提供し、利用料金を収受して施設運営を行う業務

i 誘致・予約管理業務

スポーツ大会や興行イベント等の誘致、予約受付、調整等

ii 施設の提供・利用料金収受業務

本施設を、第三者による利用に供し、利用料金を収受する業務

iii マーケティング・プロモーション業務

本施設の利用を促進するためのマーケティング、広報、宣伝等

iv 収益業務

本施設内の飲食・物販店舗等の運営等

(b) 維持管理業務

本施設の維持管理、修繕等

(c) 統括管理業務

本施設の管理運営に係る統括管理・経理等

(d) その他

その他、本施設の管理運営に関する業務

なお、運営権者は有明レガシーエリアにおけるエリアマネジメント及び周辺地域との連携事業に対して協力するものとする。

(イ) 都が行う業務

a 大規模修繕業務

本施設の建物及び設備の老朽化に対応し、劣化したものを初期の水準に回復させるための大規模修繕は、都が自らの費用負担により行う。

なお、運営期間中に、上記大規模修繕によって休館日が発生した場合でも、運営権者に対して営業補償は行わない。

運営期間中に行う大規模修繕の内容等については、後日公表する本事業を実施する民間事業者の選定に係る募集要項等(以下単に「募集要項等」という。)にて示す。

b 備品調達業務

スポーツ利用に関する一般的な備品及び施設利用に最低限必要と思われるその他の備品については、都の負担で購入する。当該備品の更新については、都が指定するものを除き、運営権者の負担で実施する。

④ 利用料金

運営権者は実施方針条例第 5 条の規定に従い、本施設の利用状況等を勘案して、(6)②に基づき適正な額の利用料金を定めるものとする。

運営権者は利用料金を収受し、その収入とすることができる。

⑤ 費用負担

都は、実施契約に特段の定めがある場合を除き、運営権者に対して本事業の実施に要する費用を支払わず、原則として運営権者が当該費用を負担する。

⑥ 運営権者が支払う運営権対価等

運営権者は、原則として①(ウ)に定める運営期間の開始以降、実施契約に定められた金額を、実施方針条例第 6 条第 1 項の規定に基づく運営権対価等として、実施契約に定められた方法により都に支払うものとする。

運営権対価等は、運営期間中金額が原則変わらない固定部分と、運営権者の利益に連動する変動部分からなるものとし、運営期間にわたって分割して支払うものとする。

都が求める運営権対価等の支払方法等の諸条件については、今後募集要項等において示す。

⑦ 本施設の賃貸借

運営権者は、都と貸付契約を締結した上で、本施設の一部(飲食、物販スペース等)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。

⑧ 事業期間終了時の取扱い

(ア) 本施設

運営権者は、運営期間終了時に都又は都が指定する第三者に本施設を引き渡さなければならない。

(イ) 運営権者の保有資産等

本事業の実施のために運営権者が保有する資産については、全て運営権者の責任により処分し、その費用を負担する。

ただし、都又は都が指定する第三者は、本事業の実施のために運営権者の所有する資産のうち、必要と認めたものを買い取ることができる。

(ウ) 業務の引継ぎ

都は、本施設の運営方針を検討した上で、運営期間終了後も都以外の者に本施設の運営を行わせる場合には、運営期間終了の一定期間前に新たな事業者（以下「次期事業者」という。）を選定する予定である。

運営権者から都又は次期事業者に対する業務の引継ぎは、原則として運営期間中に行うものとし、運営権者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担する。

なお、運営期間中に事業期間終了後の施設の利用に関する予約の申込みがあった場合は、都又は次期事業者がその申込みを受け付けるものとする。

⑨ 運営権者による追加投資・改修工事

運営権者は、本施設のサービス向上、収益性の改善・向上に資する追加投資・改修工事を運営権者の費用負担により行うことができる。追加投資・改修工事の内容は、本施設が都の所有であることを踏まえ、運営権者の提案に基づき、都と協議の上、決定するものとする。

⑩ 法令遵守

本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

適用法令及び適用基準は各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

(6) 管理運営に関する条件

管理運営に関する主な条件は次のとおりである。

なお、詳細については募集要項等で示す。

① スポーツ利用

(ア) メインアリーナ

a スポーツ利用期間

スポーツで利用する期間を少なくとも年間通算2か月程度設定し、この間は、原則として仮設の木製床を設置することとする。ここでのスポーツ利用には障害者スポーツを含むほか、入場料収入の有無、プロ・アマチュアを問わず対象とする。

スポーツ利用期間は連続した期間とは限らないものとし、時期は利用団体等の意向や施設経営上の視点を踏まえ、運営権者が設定する。

仮設の木製床の設置・撤去に係る費用は、原則として運営権者の負担とすることを想定しているが、詳細については、入場料収入の有無、プロ・アマチュアの区分等を勘案し、検討するものとする。

b 大規模スポーツ大会

運営権者は、スポーツ利用期間の内外を問わず、大規模スポーツ大会を年間10大会程度開催することを目標とする。

なお、a及びbは単年度ではなく、4か年の平均で達成することも可とする。

(イ) サブアリーナ

都民のスポーツ利用に配慮するものとする。

② 利用料金

以下の方針に基づき、利用料金を設定する。

(ア) メインアリーナ・サブアリーナ

スポーツ利用については、類似施設の利用料金等を踏まえ、入場料収入の有無、プロ・アマチュアの区分等を勘案し、アマチュアスポーツの利用にも配慮した利用料金及び料金体系とすることを基本とする。

(イ) スポーツ利用に関する備品（仮設の木製床、競技用備品等）

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。

(ウ) ジム・スタジオ

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。

③ 公正な施設提供

本施設の提供に当たっては、運営権者の代表企業や構成員、協力会社等の一部の民間事業者が独占的かつ安価に利用するなど、著しく公正さを欠く利用とならないよう留意する。

また、運営権者の代表企業や構成員、協力会社等の利用や自主事業（運営権者が主催者となる興行イベント等）の実施に際しては、本事業の収益性を損ねることがないように留意する。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 特定事業の選定基準

都は、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営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

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、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は、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 民間事業者の選定に関する基本的事項

(1) 募集及び選定方法

本事業を実施する民間事業者の選定に当たっては、民間事業者からの幅広い提案、能力、ノウハウ等を総合的に評価して選定することが必要であることから、都は、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に留意した上で選定する。募集及び選定方法の詳細等については、今後募集要項等において示す。

(2) 審査方法

都は、3(1)①に定める応募者等から本事業に係る具体的な業務の実施方法や実施体制、運営権対価の額等について提案を受け、都が設置する学識経験者等で構成する選定委員会において評価し、その結果を基に候補者を決定する。

2 民間事業者の選定の手順に関する事項

(1) 募集・選定に係るスケジュール(予定)

民間事業者の選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

日程	内容
2017年12月	実施方針公表
2018年1月15日～19日	実施方針等に関する質問及び意見等受付
2018年2月中旬	質問に対する回答公表
2018年3月	特定事業の選定
2018年4月	特定事業の選定結果の公表
2018年5月	募集要項等公表
2018年5月中旬	募集要項等に関する質問受付
2018年6月中旬	募集要項等に関する質問に対する回答公表
2018年9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
2018年11月	候補者決定
2019年1月	仮契約締結
2019年3月	運営権設定に係る議会議決
2019年4月	実施契約締結

(2) 実施方針に関する質問及び意見の受付

実施方針に関する質問及び意見等の受付を以下のとおり行う。

期間	2018年1月15日(月曜日)から
----	-------------------

	2018 年 1 月 19 日 (金曜日) 12 時まで (必着)
受付方法	電子メールによる送信のみを受け付ける。
質問、意見の様式	(3)に記載のホームページアドレス(URL)に掲載する指定様式を用いること。
質問及び意見の提出先	S1050502@section.metro.tokyo.jp
電子メールの件名	【(企業名等) 有明アリーナ管理運営事業質問・意見】とすること。

(3) 質問に対する回答の公表

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。

公表時期(予定)	2018 年 2 月中旬
ホームページアドレス (URL)	http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/taikai/kaijyou/kaijyou_07/ariakearena_kanri/index.html

(4) 実施方針の変更等

都は、実施方針等に関する質問及び意見を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。変更を行った場合には、特定事業の選定までにホームページ等で速やかに公表する。

また、実施方針に加え、別途資料を公表することがある。追加で資料を公表した場合には、ホームページ等で速やかに公表する。

3 応募者等の参加資格要件

(1) 応募者等の構成

① 応募者等の構成

本事業に係る業務の実施を希望する単独の法人(以下「応募者」という。)又は複数の法人から構成されるグループ(以下「応募グループ」という。)が応募をすることができる。

運営権者は、応募者又は応募グループを構成する法人(以下「応募グループの構成員」という。)が出資して設立する特別目的会社(以下「SPC」という。)とする。SPC は会社法(平成 17 年法律第 86 号)上の株式会社として設立されるものとする。

本事業に係る業務は、運営権者から応募者、応募グループの構成員又は協力会社(SPC には出資せず、SPC から第1の1(5)③(ア)に記した業務の一部を受託する法人をいう。以下同じ。)に委託することができ、応募申請書類において、応募者、応募グループの構成員及び協力会社の企業名と、それぞれが携わる業務を明記することとする。

② 代表企業の選定等

応募グループにより応募する場合、応募グループの構成員の中から代表企業を定めるものとする。

また、募集要項等公表時に示す参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うものとする。

代表企業は、SPCの経営を主導できる出資比率を事業期間中にわたって維持するものとする。具体的な出資比率については募集要項等で示す。

③ 重複参加の禁止

応募者、応募グループの構成員及び協力会社は、他の応募者、応募グループの構成員又は協力会社として参加できないものとする。

(2) 応募者、応募グループの構成員及び協力会社に共通の参加資格要件

応募者、応募グループの構成員及び協力会社のいずれも次の参加資格要件を満たすものとする。

- 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しないこと。
- ② PFI法第9条の各号のいずれにも該当しない者であること。
- ③ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱(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でないこと。
- ④ 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。
- ⑤ 直近1年間の都税、法人税、消費税等を滞納していないこと。
- 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1項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
- ⑦ 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号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。
- ⑧ 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。
- ⑨ 都と本事業に関するアドバイザ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ー契約を締結した企業は、みずほ総合研究所株式会社(東京都千代田区内幸町一丁目2番1号)である。

(3) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、提案書の受付日とする。

参加資格確認基準日の翌日から都による候補者の決定日までの間、応募者、応募グループの構成員又は協力会社が参加資格を欠くに至った場合、直ちに都に通知すること。この場合、都は当該応募者、応募グループの構成員又は協力会社に対して行った参加資格確認を取り消す。

4 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提出された提案書の著作権は、提案者に帰属する。ただし、都が必要と認める場合、提案書の一部又は全部を無償で利用できるものとする。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

(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いて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、運営方法等を使用した結果生じた責任は、提案者が負うものとする。

5 候補者との契約手続等

(1) 基本協定の締結

候補者決定後、都は、速やかに候補者と基本協定を締結する。

(2) 契約手続

都は、候補者と協議を行い、運営権設定に係る議会の議決後、SPC と実施契約を締結する。

(3) 参加資格を欠くに至った場合の取扱い

候補者の決定日の翌日から実施契約の締結日までの間、候補者となった応募者、応募グループの構成員又は協力会社が参加資格を欠くに至った場合、都は当該候補者と実施契約を締結しない場合がある。

第3 民間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 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運営権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 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び都と運営権者の責任分担は、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実施契約書(案)に記載することとし、最終的に実施契約で規定する。

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。

3 モニタリング等

(1) モニタリング

都は、運営権者が実施契約に定められた業務を確実に遂行し、都の要求水準が達成されているかを確認するために業務の実績評価を継続的に行う。具体的には事業期間中の事業運営業務の利用状況等(スポーツ大会や興行イベント等による利用状況、維持管理業務の実施状況等)を確認する。

また、都は、運営権者の財務状況を把握し本事業の継続性・安定性を確認するために、運営権者から提出された、会社法に定める計算書類、事業報告、附属明細書、監査報告等の確認等によるモニタリングを行う。具体的には運営権者の営業収益・営業費用、利益水準、資金繰り等を確認する。

(2) 是正指示等

モニタリングの結果、都が必要と認める場合には、運営権者には是正の協議・指示を行うことができるものとし、一定期間内に是正策の提出・実施を求める。

なお、当該期間に是正が認められない場合、都は、実施契約を解除する場合がある。

(3) 公表

モニタリング結果については、その概要を公表することを予定している。

4 管理運営に関する条件等に関する協議

運営権者による運営開始から一定期間経過後に、都と運営権者は、管理運営に関する条件等について検証するための協議の機会を設けることを検討する。

なお、協議事項の詳細等については、今後募集要項等において示す。

また、民間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、運営権者又は都は相手方に協議を申し入れることができるものとする。

5 運営権の権利義務等に関する制限及び手続

(1) 運営権の譲渡等

運営権者は都の事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について都との間で締結した一切の契約上の地位並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分ができないものとする。ただし、運営権者がPFI法第26条第2項に基づく都の許可をあらかじめ得た場合には運営権を譲渡することができる。

なお、都は当該許可を行おうとするときは、PFI法第26条第4項の規定に基づき、あらかじめ議会の議決を得た上でこれを行うものとする。

(2) 運営権者の株式の新規発行及び処分

運営権者であるSPCは、運営権者の株主総会における全ての決議について議決権を有する普通株式(以下「議決権株式」という。)及び運営権者の株主総会におけるいかなる決議についても議決権を有しない種類の株式(以下「完全無議決権株式」という。)のみを発行することができる。

① 議決権株式

運営権者は、議決権付株式を新たに発行する場合には、基本協定によりあらかじめ認められたものを除き、その内容について都の事前の承認を受けるものとする。

また、議決権付株式を保有する者(以下「議決権付株主」という。)が、自ら保有する議決権付株式を、他の議決権付株主又は都との間で締結された契約等によりあらかじめ株式の譲渡又は質権その他の担保権の設定(以下「処分」という。)先として認められた者(例:運営権者に対して融資等を行う金融機関等)以外の第三者に対して譲渡、担保権の設定その他の処分を行おうとするときは都の事前の承認を受ける必要がある。

都は、議決権付株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ当該議決権付株式の処分が運営権者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認する。

議決権付株式の処分に係る承認手続の詳細は、今後募集要項等において示す。

② 完全無議決権株式

運営権者は、会社法の規定に従って、完全無議決権株式を発行し、割り当てることができる。

完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式を処分することができる。

第4 実施契約に定めようとする事項及びその解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 実施契約に定めようとする事項

都と運営権者が締結する実施契約に定める主な事項は次のとおりとする。詳細は今後募集要項等において示す。

- ・総則
- ・準備期間中に運営権者が行う業務
- ・公共施設等運営権の設定
- ・維持管理期間中に運営権者が行う業務
- ・公共施設等運営権設定対象施設の引渡し
- ・運営期間中に運営権者が行う業務
- ・運営権対価等
- ・利用料金の設定及び収受等
- ・その他事業実施条件
- ・公共施設等運営権の処分
- ・契約期間及び契約満了に伴う措置
- ・契約の解除又は終了及び解除又は終了に伴う措置
- ・法令変更
- ・不可抗力
- ・雑則

2 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び実施契約に付帯する運営権者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、都と運営権者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

3 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第5 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 本事業の継続が困難となった場合の措置

都又は運営権者は、本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了できるものとする。この場合、運営権者は、実施契約の定めるところにより、都又は都の指定する第三者に対する業務の引継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、本施設及び本事業の実施のために運営権者が保有する資産の処分については、第1の1(5)⑧(ア)から(ウ)までの規定に従うものとする。

(1) 運営権者の事由による実施契約の解除

① 解除事由

- (ア) 都は、運営権者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、催告を経ることなく実施契約を解除することができる。
- (イ) 都は、運営権者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、運営権者に対して是正の指示を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めた上で、運営権者が当該期間内に是正をすることができなかったときは、解除事由を記載した書面を送付した上で、直ちに実施契約を解除することができるものとする。詳細は、実施契約に規定する。

② 解除の効果

- (ア) 都は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。
- (イ) 運営権者は、都に対し、実施契約の定めに従い、都に生じた損害の賠償等をしなければならない。
- (ウ) 運営権者は、実施契約が解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価の未払い分を一括で支払わなければならない。詳細は、実施契約に規定する。

(2) 都の事由による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

- (ア) 都は、実施契約を継続する必要がなくなったとき又は実施契約を解除することが必要と認めるときには、運営権者に対し6か月以上前に通知することにより実施契約を解除することができる。
- (イ) 運営権者は、都の責めに帰すべき事由により一定期間都が実施契約上の義務を履行しない場合、又は運営権者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除することができる。
- (ウ) 都が、本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約は終了する。

② 解除又は終了の効果

(ア) 都は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消す。

また、都が本施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は当然に消滅する。

(イ) 都は、運営権者に対し、運営権者に生じた損害を賠償するものとする。ただし、運営権者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、都の支払額からこれを控除する。

(ウ) 運営権者は、実施契約が解除され、又は終了した場合、それまでの期間に相当する運営権対価の未払い分を一括で支払うものとする。

(3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

(ア) 不可抗力を原因として、本事業を停止又は一時中断する場合において、都及び運営権者の協議により、本事業の復旧スケジュールを決定することができないとき又は復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明したときは、都又は運営権者は双方協議の上、合意により実施契約を解除することができる。

(イ) 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、実施契約は当然に終了する。

② 解除又は終了の効果

(ア) 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、運営権者は、都の選択に従い、運営権の放棄又は都の指定する第三者に対する無償譲渡を行うものとする。

(イ) 不可抗力により都及び運営権者に生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わない。

(ウ) 運営権者は、実施契約が解除され、又は終了した場合、それまでの期間に相当する運営権対価の未払い分を一括で支払うものとする。

(エ) 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、運営権は当然に消滅する。

2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合の措置

実施契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

第6 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

運営権者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

運営権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られる可能性がある場合は、都は、これらの支援を運営権者が受けることができるよう必要な支援を行うものとする。

3 その他の支援に関する事項

都は、運営権者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第7 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

運営権の設定に関しては、2019 年の第一回都議会定例会で議決を得る予定である。

2 本事業の実施に関して使用する言語等

本事業の運営権者の選定・契約に係る手続は全て日本語で行い、支払に係る通貨は円とする。

3 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て提案者の負担とする。

4 その他

都は、本事業とは別に、本施設にネーミングライツ(施設命名権)を設定する予定である。詳細は、今後募集要項等において示す。

5 問合せ先

担当:東京都オリンピック・パラリンピック準備局大会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

電話:03-5388-2479

FAX:03-5388-1227

e-mail:S1050502@section.metro.tokyo.jp

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な考え方を示したものである。詳細については、今後募集要項等へ示す実施契約書案に記載することとし、最終的には実施契約で規定する。

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	運営権者
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	運営権対価にかかる消費税の変更によるもの		○
	9	上記以外の消費税の変更によるもの		○
税制変更リスク	10	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）		○
	11	本事業に直接の影響を及ぼす税制度の変更によるもの		○
住民対応リスク	12	本施設の整備・運営方針等に関するもの	○	
	13	運営権者が行う本施設の運営に関するもの		○
第三者賠償リスク	14	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	○	
	15	上記以外によるもの		○
安全確保リスク	16	維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険リスク	17	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	18	物価変動による費用の増減リスク		○※2
資金調達リスク	19	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	20	運営権者の能力不足等による採算悪化等に関するリスク		○
債務不履行リスク	21	運営権者の責めによる事業の中止・延期		○
	22	都の責めによる事業の中止・延期	○	
不可抗力リスク	23	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、運営権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、運営権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・運営権者それぞれに生じた費用はそれぞれが負担する。

(2)実施契約締結前

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担	
			都	運営権者
応募費用リスク	24	本事業への応募にかかる費用負担		○
契約締結リスク	25	実施契約の未締結	○※4	○※4
議会議決リスク	26	運営権設定に関する議会の議決が得られないリスク	○※4	○※4

※4: 都・運営権者それぞれに生じた費用はそれぞれが負担する。

(3)維持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	運営権者
業務開始遅延リスク	27	運営権者の責めによる維持管理業務開始の遅延		○
	28	都の責めによる維持管理業務開始の遅延	○	
業務内容の変更リスク	29	都が提示する業務内容の変更に係るリスク	○※5	
本施設の瑕疵リスク	30	本施設の瑕疵によるもの	○	
要求水準未達リスク	31	運営権者の責めによる維持管理業務の要求水準未達		○
	32	都の責めによる要求水準未達	○	
施設損傷リスク	33	運営権者の責めによる施設・設備の損傷		○
	34	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	35	運営権者の責めによる維持管理費の変動リスク		○
	36	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	37	維持管理期間中の光熱水費の変動リスク	○	
保険リスク	38	運営権者が行う維持管理業務に関する保険の付保		○

※5: 当初の業務内容については都と運営権者が協議を行い、合意した業務を行う。

(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	運営権者
業務開始遅延リスク	39	運営権者の責めによる運営業務開始の遅延		○
	40	都の責めによる運営業務開始の遅延	○	
本施設の瑕疵リスク	41	本施設の瑕疵によるもの	○	
要求水準未達リスク	42	運営権者の責めによる運営・維持管理業務の要求水準未達		○
	43	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	44	運営権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		○
	45	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	46	運営権者の責めによる運営・維持管理業務の内容変更等起因する維持管理・運営費の変動によるもの		○
	47	都の責めによる運営・維持管理業務の内容変更等起因する維持管理・運営費の変動によるもの	○	
光熱水費リスク	48	本施設の維持管理・運営にかかる光熱水費及び通信費の負担に関するもの		○※6
需要変動リスク	49	本施設に対する需要変動に関するもの		○※7
施設損傷リスク	50	運営権者の責めによる本施設の損傷に関するもの		○
	51	都の責めによる施設の損傷に関するもの	○	
什器備品管理リスク	52	運営権者の責めによる什器備品等の盗難・破損・紛失等に関するもの		○
	53	都の責めによる什器備品等の盗難・破損・紛失等に関するもの	○	
修繕リスク	54	運営権者がサービス向上等のために整備した設備等の修繕に関するもの		○
	55	都が実施する本施設の建物・設備等の大規模修繕以外の本施設の修繕に関するもの		○
	56	都が実施する本施設の建物・設備等の大規模修繕に関するもの	○	
	57	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	58	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: 当初想定されない急激な光熱水費等の変動が起こった場合には、運営権者又は都は相手方に協議を申し入れることができる。

※7: 当初想定されない社会・経済環境の大幅な変化や都の方針変更等によって需要が大きく変動した場合には、運営権者又は都は相手方に協議を申し入れることができる。

(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	運営権者
運営期間終了時の移管手続リスク	59	本施設の移管手続きに関する諸費用等		○
運営期間終了時の本施設の状況	60	運営期間終了時の本施設の状況に関する要求水準の未達		○

別紙2 参考資料一覧

1 有明アリーナの管理運営に関する資料

- (1) 有明アリーナの管理運営に関する基本的考え方(オリンピック・パラリンピック準備局)

http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/taikai/kaijyou/kaijyou_07/ariakearena_kanri/kihon/index.html

- (2) 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)

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

2 アクセシビリティ・ワークショップ(オリンピック・パラリンピック準備局)

<http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/torikumi/facility/accessibility-workshop/index.html>

3 交通に関する計画

- (1) 東京都臨海部地域公共交通網形成計画(都市整備局)

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2016/06/DATA/70q6n100.pdf>

- (2) 東京都交通局経営計画 2016(交通局)

<https://www.kotsu.metro.tokyo.jp/about/information/plan/pdf/plan2016.pdf>

4 周辺の街づくり等の計画

- (1) 「臨海副都心まちづくりガイドラインー2016 改定ー」(港湾局)

http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/rinkaifukutoshinguidelinei_saishin.pdf

- (2) 有明北地区まちづくりガイドラインー改定ー(港湾局)

<http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/plan/rinkai-guideline/pdf/ariakekita-machidukuriguideline.pdf>

- (3) 臨海副都心有明北地区地区計画(江東区)

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

- (4) 「賑わいと自然あふれる海辺を目指してー海上公園ビジョンー」(港湾局)

http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/kaijyoukouen_vision170512.pdf