

# 有明アリーナの管理運営に関する基本的考え方



平成29年8月

東京都オリンピック・パラリンピック準備局

## 1 「基本的考え方」の位置付け

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。）の会場となる有明アリーナは、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき、コンセッション（公共施設等運営権）方式<sup>※1</sup>による管理運営を行う予定である。

この度取りまとめた「基本的考え方」は、有明アリーナの管理運営事業（以下「本事業」という。）に係る東京都（以下「都」という。）の考え方を示したものである。

この「基本的考え方」は、今後PFI法に基づき策定する実施方針に盛り込む主な事項について、有明アリーナの管理運営に意欲を有する民間事業者等より広く意見を聴取するため、現時点での考え方を取りまとめたものであり、民間事業者等へのヒアリング結果等を踏まえ今後変更する場合がある。

## 2 本事業の目的

### (1) 東京 2020 大会後の施設運営の考え方

有明アリーナは、東京 2020 大会後、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。

### (2) 施設運営に係る視点

有明アリーナの運営に当たっては、以下の「新規恒久施設の施設運営計画」における 3 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、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。）を委ね、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方式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。

#### ① 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呼び込む核となる施設として、有明レガシーエリア<sup>※2</sup>や周辺地域のにぎわいづくりに貢献する。

#### ② 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

※1 コンセッション方式：利用料金の徴収を行う公共施設について、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：「新規恒久施設の施設運営計画」P7を参照

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

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。

③ 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。

### 3 事業内容

(1) 対象施設名称

有明アリーナ（東京都江東区有明一丁目9番）

(2) 施設概要

① 建築物概要

敷地面積	約 36,600 m <sup>2</sup>
延床面積	約 47,200 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造、一部 SRC・S 造
高さ・階数	約 40m・地上 5 階建

② 施設の概要

メインアリーナ	規模	約 4,100 m <sup>2</sup>
	観客席等	約 15,000 席（仮設席含む） 車椅子使用者席（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 <sup>2</sup>
	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) 事業期間

事業期間は、以下の①から③の期間とする。

① 準備期間

事業実施契約締結日（平成 31 年 3 月予定）から本施設竣工日（平成 31 年 12 月予定）まで

② 維持管理期間

施設竣工後都が定める日から東京 2020 大会後に都が行う工事終了日まで

③ 運営期間

東京 2020 大会後に都が行う工事終了後都が定める日（事業実施契約に基づく管理運営開始予定日）から、25 年間程度

(4) 事業の内容及び方式

(3) に定める①から③の期間において、以下のとおり実施する。

① 準備期間

公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）は、事業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、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。

② 維持管理期間

運営権者は、①の開業準備活動に加え、施設の維持管理業務を行う。

③ 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すべての管理運営事業を、P F I 法に基づくコンセッション方式で行う。

(5) 事業期間終了時の取扱い

事業期間終了日に運営権者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。

#### 4 運営権対価等

運営権者は、原則として3（3）③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及び方法により、運営権対価等を都に支払うものとする。

運営権対価等は運営期間にわたって分割して支払い、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。

#### 5 業務範囲

(1) 運営権者が行う業務

運営権者は、3（3）①から③に定める期間において、以下の業務を行う。

① 準備期間

(ア) 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。

② 維持管理期間

(ア) 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。

(イ) 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、都の指示のもと、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、本業務に係る経費は、期間中の業務内容や業務の責任区分等により、都が負担することも含め検討する。

③ 運営期間

運営権者は、P F I 法に基づくコンセッション方式により以下の (ア) から (エ) の業務を行う。

これらの業務にあたっては、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。

(ア) 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

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

b 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

c 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

d 付帯事業運営業務

本施設内の飲食・物販店舗等の運営等

(イ) 維持管理業務

本施設の維持管理、修繕等

なお、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。

(ウ) 統括管理業務

本施設の管理運営に係る統括管理・経理等

(エ) その他

その他、施設の管理運営に関する業務

(2) 都が行う業務

① 大規模修繕業務

本施設の躯体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。

運営期間中、都において大規模修繕を実施する想定であるが、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。

## 6 施設利用に関する条件

### (1) スポーツ利用

#### ① メインアリーナ

##### (ア) 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カ月程度設定し、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は障害者スポーツや、入場料収入があるものとならないもの、プロ・アマチュアの双方を対象とする。

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。

##### (イ) 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、(ア)及び(イ)は単年度ではなく、4カ年の平均で達成することも可とする。

#### ② 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

提案に基づき運営権者が都と協議の上、設定する。

なお、設定に当たっては、以下の点を踏まえること。

#### ① メインアリーナ・サブアリーナ

スポーツ利用については、入場料収入の有無、プロ・アマチュアの区分等を勘案し、アマチュアスポーツの利用にも配慮した料金体系とすることを基本とする。

#### ② 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。

#### ③ 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) 備品

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、都の負担で購入し、更新については、都が指定

するものを除き、運営権者の負担とすることを想定している。

(4) 公正な施設提供

施設の提供にあたっては、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且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留意する。

(5) その他

ジム・スタジオの具体的な機能については、提案に基づく。（スタジオのみとする等の提案も可能とする。）

## 7 モニタリング

都は、運営権者が契約に定められた業務を確実に遂行し、都が求める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。

## 8 利用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、都と運営権者にて利用条件等に関する協議の機会を設けることを検討する。

## 9 運営権者の選定手続

(1) 選定方法

選定委員会で審査の上、運営権者を選定する。

(2) 選定スケジュール（予定）

実施方針条例の制定・実施方針の公表	平成 29 年 12 月
募集要項の公表	平成 30 年 5 月
提案受付	平成 30 年 9 月
候補者の選定	平成 30 年 11 月
仮契約の締結	平成 31 年 1 月
運営権設定の議決・契約締結	平成 31 年 3 月

(3) 参加資格要件

本事業を十分に実施できる実績等を有する単独の法人又は複数の法人からなるグループであること。

## 10 契約手続

都は、上記 9（3）の要件を満たし、運営権者として選定した法人又は複数の法人からなるグループが出資して設立される S P C（特別目的会社）と事業

実施契約を締結する。

なお、SPCに対する都からの出資・役員派遣は予定していない。

## 11 その他

### (1) ネーミングライツ

都は、本事業とは別に、有明アリーナにネーミングライツ（施設命名権）を設定する予定である。詳細は運営権者の公募時に募集要項により示す。

### (2) 使用言語

本事業の運営権者の選定・契約に係る手続きは全て日本語で行う。

(問い合わせ先)

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開設準備担当

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第一本庁舎 14階南側

電 話 03 (5388) 2479

FAX 03 (5388) 1227

電子メールアドレス S1050502@section.metro.tokyo.jp