

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業
候補者の選定結果

令和 5 年 3 月

東京都

第1 事業概要

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 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

東京都は、平成28(2016)年12月、臨海副都心・有明北地区を、有明アリーナを核として、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、平成29(2017)年4月に策定した「新規恒久施設の施設運営計画」において東京2020大会の仮設スポーツ施設を活用し、アーバンスポーツゾーンを形成することとした。

その後、『『未来の東京』戦略』(令和3(2021)年3月策定)において、「スポーツ・ウェルネス・シティ」プロジェクトの一つとして、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を整備することとした。

さらに、令和4(2022)年1月には、「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。

これらを踏まえ本事業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。

4 本事業の業務内容

本事業の業務内容は、次のとおりである。

(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
- (ウ) 多目的施設の設計
- (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 運營業務

- (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
- (ク) 近隣対応業務
- (シ) 事業者による追加投資
- (ス) 一時滞在施設運營業務

(5) 原状回復期間

ア 原状回復業務

- (ア) 多目的施設の撤去等
- (イ) 近隣対応業務

第2 事業の経緯

日程	内容
令和4年6月30日	実施方針の公表
令和4年9月14日	特定事業の選定の公表
令和4年10月28日	募集要項等の公表
令和4年10月28日～ 11月10日	募集要項等に関する質問の受付（参加資格要件に関する事項）
令和4年11月18日	募集要項等に関する質問への回答の公表（参加資格要件に関する事項）
令和4年10月28日～ 12月6日	募集要項等に関する質問の受付（内容に関する事項）
令和4年12月27日	募集要項等に関する質問への回答の公表（内容に関する事項）
令和4年10月28日～ 11月22日	官民対話の受付期間
令和4年11月29日～ 11月30日	官民対話の実施期間
令和4年12月27日	官民対話の結果の公表
令和4年12月20日～ 令和5年1月4日	参加表明書の受付期間
令和5年1月17日	参加資格確認結果の通知
令和5年1月23日～ 2月7日	提案書の受付
令和5年2月13日	第1回審査委員会 ・提案審査の流れ ・評価ポイント ・プレゼンテーションにおける質問事項
令和5年2月22日	第2回審査委員会 ・プレゼンテーション及びヒアリングの事前説明 ・提案内容加点審査及び候補者の選定
令和5年3月30日	候補者の選定結果の公表

第3 選定方法

1 選定方法の概要

本事業を実施することが適当と認められた者（以下「候補者」という。）を選定するに当たっては、応募者等からの幅広い提案、能力、ノウハウ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、都は競争性のある随意契約である企画提案方式を採用し、施設計画、運営内容、維持管理方法、事業収支計画等について提案を受け、総合的に評価する。

候補者の選定は、参加資格要件の充足を確認する「資格審査」と、具体的な提案内容、提案価格等を審査し、候補者を選定する「提案審査」により実施する。

提案審査に当たっては、都が設置する学識経験者等で構成する有明アーバンスポーツパーク整備運営事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において評価し、その結果をもとに候補者を決定する。

審査委員会の委員は以下のとおり。

	氏名	所属
委員長	山口 直也	青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授
委員	石田 恵美	BACeLL 法律会計事務所 代表
	澤井 和彦	明治大学 商学部 専任准教授
	間野 義之	早稲田大学 スポーツ科学学術院 教授
	村木 美貴	千葉大学大学院 工学研究院 教授
	柏原 弘幸	東京都生活文化スポーツ局開設準備担当部長

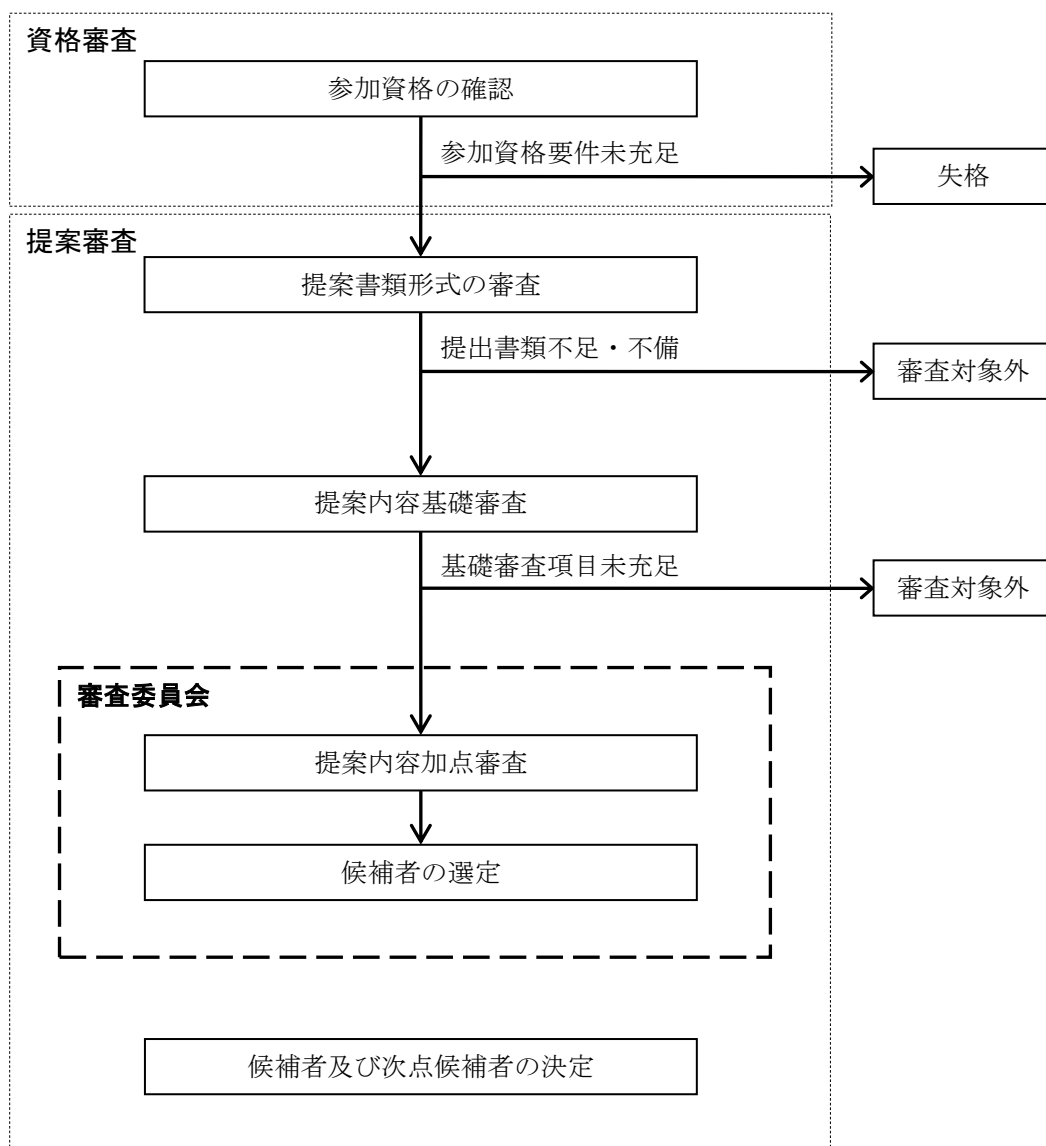
なお、提案審査に当たっては、公平性を確保するため、応募者等の名称は匿名とした。

2 事務局

東京都生活文化スポーツ局スポーツ施設部施設整備第一課

3 選定の手順

(1) 選定フロー



(2) 選定方法

ア 参加資格の確認

都は、応募者等から提出される参加資格審査に関する書類について、参加資格要件を満たしていることを確認する。満たしていない項目がある場合は、失格とする。

イ 提出書類形式の審査

都は、応募者等から提出される提出書類について、全て提出されていることを確認する。不足する書類、不備の書類等がある場合は審査対象外とすることがある。

ウ 提案内容基礎審査

都は、応募者等から提出される提案について、有明アーバンスポーツパーク整備運営事業選定基準（以下「選定基準」という。）第4の「1 基礎審査における確認内容」に示す項目が確認内容を満たしていることを確認する。満たしていない項目がある場合は審査対象外とすることがある。

エ 提案内容加点審査

審査委員会は、提案内容のうち選定基準第4の「2 加点審査項目及び配点」に示す項目について、優れていると認められるものについて、その程度に応じて加点する。

なお、選定基準第4の3「(2) 採用最低基準について」の基準を満たさない提案は採用しない。

オ 候補者の選定

審査委員会は、提案内容加点審査における評価点(200点)で得られた数値を評価点とし、最も得点の高い応募者等を候補者に選定する。

カ 都による候補者の決定

都は、審査委員会の選定結果を受け、候補者及び次点候補者を決定する。

第4 選定の経緯

1 参加資格の確認

都は、応募者等から提出される参加資格審査に関する書類について、参加資格要件を満たしていることを確認した。

なお、以下の2者の応募グループから参加表明書の提出があった。

赤グループ		青グループ	
代表企業	株式会社ヒト・コミュニケー ションズ	代表企業	東京建物株式会社
参加企業	日本管財株式会社	参加企業	TSP 太陽株式会社
参加企業	株式会社長谷萬	参加企業	株式会社日テレ アックスオン
参加企業	株式会社安井秀夫アトリエ		
参加企業	株式会社七保		

2 提出書類形式の審査

都は、応募者等から提出された提出書類について、全て提出されていることを確認した。

なお、参加表明書の提出のあった2グループから、提出書類の提出があった。

3 提案内容基礎審査

都は、応募者等から提出された提案について、選定基準第4の「1 基礎審査における確認内容」に示す項目が確認内容を満たしていることを確認した。

4 提案内容加点審査

審査委員会は、提案内容のうち、選定基準第4の「2 加点審査項目及び配点」に示す項目について、加点審査を行った。

提案内容加点審査の結果は以下のとおりである。

評価項目	配点	赤グループ	青グループ	採用最低基準
1 事業全般に関する事項	40点	19.17点	27.08点	20.00点
2 設計業務、工事監理業務及び改修・建設工事業務に関する事項	45点	19.38点	28.75点	22.50点
3 開業準備業務及び運営業務に関する事項	60点	30.00点	39.58点	30.00点
4 維持管理業務に関する事項	15点	6.88点	8.75点	3.75点
5 事業収支計画に関する事項	30点	10.83点	17.92点	15.00点
6 特筆すべき提案に関する事項	10点	2.92点	4.17点	2.50点
合計	200点	89.17点	126.25点	—

※評価項目ごとに表示単位未満を四捨五入しているため、各評価項目を合算したものと合計は必ずしも一致しない。

また、各委員が評価を行った後、応募グループの社名を委員に開示した上で、各委員と応募グループに利益相反関係がないことを確認した。

5 候補者の選定

審査委員会は、提案内容加点審査において、最も評価点の高い青グループを候補者に選定した。なお、赤グループは、「1 事業全般に関する事項」「2 設計業務、工事監理業務及び改修・建設工事業務に関する事項」「5 事業収支計画に関する事項」において、採用最低基準に満たないと評価した。

6 都による候補者の決定

都は、審査委員会の選定結果を受け、青グループを候補者とし、赤グループは採用最低基準を満たさなかったため、次点候補者はなしとした。

第5 審査委員会における審査講評

1 各応募グループに対する講評

(1) 赤グループ

- ・サッカーコートを中心としたステレオタイプな施設構成となっており、アーバンスポーツの振興や地域のにぎわい創出に関する提案が不足している印象があった。
- ・カフェ等のスペースが限られており、利用者の休憩や地域の憩いのスペースの需要に対して十分に応えられるのか懸念を感じた。
- ・周辺地域からの声を前向きに事業に反映させようという姿勢が不足している印象があった。
- ・事業収支計画の算定根拠に不明確な部分があり、プロフィットシェアの提案額の妥当性やシェアの确实性に懸念を感じた。

(2) 青グループ

- ・スポーツウェルネスを核としたまちづくりというコンセプトについて、都のビジョンとの親和性が認められる点を評価した。
- ・リスクをとって投資し、地域の子育て世代をターゲットとした施設として整備運営し、スポーツ以外でも収益を上げながら、より多くの人に活用される施設としていける点を評価した。
- ・地域のまちづくりに真摯に取り組む姿勢が感じられ、周辺地域から受け入れられやすい事業となっている点を評価した。
- ・3x3 バasketボールコートに対する屋根の追加整備や競技団体との連携等、アーバンスポーツ振興について、一定程度の提案があった点を評価した。
- ・一方で、ランニングスタジアムとアーバンスポーツとの関連性がやや不明確等、本施設を訪れた利用者をどのようにアーバンスポーツの利用につなげるのか、具体性が乏しい部分がある。
- ・構成企業への売上連動型の運営委託費用の支払条件が明確でない。

2 総評

本事業について、2グループからの提案があった。限られた期間の中で、本事業にかかる多岐にわたる検討を行い、提案としてまとめた各グループには、心からの敬意を表したい。

その中でも、青グループの提案は、全体を通じて優れており、特に幅広いターゲットに対してアーバンスポーツに親しむ機会を提供するとともに、地域のまちづくりに真摯に取り組む、周辺地域の理解を得ながら事業を推進する姿勢を高く評価し、候補者として選定したものである。

なお、本事業の実施に当たっては、審査委員会から青グループに対して次の意見を付す。

- ・都が示す本施設のコンセプトも踏まえ、再度アーバンスポーツの定義を再確認するとともに、アーバンスポーツの盛り上がりを引き継ぎ、発展させるための魅力的なアー

バンスポーツ施設の運営や大会誘致を求める。

- ・構成企業への運営委託費の支払条件を明確化するとともに、透明性の高い財務報告を行い、都に対して確実なプロフィットシェアを実施することを求める。
- ・災害発生等の緊急事態の対応について提案内容を精緻化し、臨海地域全体の防災機能の向上にも資するよう取り組むことを期待したい。
- ・提案内容からは、地域のまちづくりに真摯に取り組む姿勢が感じられるが、地域との良好な関係を築くために、地域の声に寄り添った運営をしていただきたい。

これらの意見を踏まえたうえで、青グループにおいては、民間事業者としての経験やノウハウを最大限に生かして提案内容を確実に実施し、本施設をアーバンスポーツの振興と地域のにぎわい創出の拠点とすることを期待したい。