

有明アリーナ管理運営事業
運営権者の候補者選定結果

平成31年3月

東京都

目次

第1	事業概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者の名称	1
3	事業の目的	1
4	業務範囲	1
(1)	準備期間	1
(2)	維持管理期間	1
(3)	運営期間	2
第2	事業の経緯	3
第3	選定方法	4
1	選定方法の概要	4
2	本事業の事務局	4
3	選定の手順	5
第4	審査の経緯	6
1	参加資格の確認	6
2	提出書類形式の審査	6
3	運営権対価の確認	6
4	提案内容基礎審査	6
5	提案内容加点審査	7
6	運営権対価の得点化	7
7	総合的な評価及び候補者の選定	7
8	都による候補者の決定	7
9	候補者の運営権対価提案額	8
第5	審査委員会における審査講評	9
1	グループ別の講評	9
(1)	緑グループ	9
(2)	黄グループ	9
(3)	赤グループ	9
2	総評	10

第1 事業概要

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

有明アリーナ(以下「本施設」という。)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・文化の拠点とすることを目指している。

本事業は、コンセッション方式によって本施設の管理運営を行うことにより、事業全体を通じて民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に活用し、都民サービスの向上や多くの都民にとって価値あるレガシーの創出につなげるとともに、施設の収益性の確保や運営権対価等の収入を通じた都民負担の軽減を図ることを目的とする。

4 業務範囲

本事業の業務範囲は、次のとおりである。

(1) 準備期間

ア 統括管理業務

(ア) マネジメント業務

(イ) 総務・経理業務

(ウ) 事業評価業務

イ 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) 職員研修業務

(エ) 関係者との調整業務

(オ) その他の業務

(2) 維持管理期間

ア 統括管理業務

「第1 4(1)ア 統括管理業務」に示すとおり

イ 開業準備業務

「第1 4(1)イ 開業準備業務」に示すとおり

(3) 運営期間

ア 統括管理業務

「第1 4(1)ア 統括管理業務」に示すとおり

イ 運営業務

- (ア) 広報・誘致・予約管理業務
- (イ) 施設の提供・利用料金收受業務
- (ウ) ジム・スタジオ等運営業務
- (エ) 付帯事業運営業務
- (オ) 駐車場管理業務
- (カ) 交流広場管理業務
- (キ) 安全管理・防災・緊急事態等対応業務
- (ク) 行政・周辺施設との連携業務
- (ケ) 運営期間終了時の引継ぎ業務
- (コ) 近隣対応業務
- (サ) 運営権者の提案に基づく事業
- (シ) 運営権者による追加投資
- (ス) その他の業務

ウ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 外構施設保守管理業務
- (エ) 清掃業務
- (オ) 環境衛生管理業務
- (カ) 備品保守管理業務
- (キ) 警備業務
- (ク) 修繕業務
- (ケ) その他の業務

第2 事業の経緯

日程	内容
平成 29 年 12 月 25 日	実施方針の公表
平成 30 年 5 月 28 日	特定事業の選定結果の公表
平成 30 年 7 月 11 日	募集要項等の公表
平成 30 年 7 月 12 日～8 月 2 日	募集要項等に関する質問受付
平成 30 年 8 月 31 日	募集要項等に関する質問への回答
平成 30 年 9 月 10 日～9 月 14 日	第 1 回官民対話の申込・議題受付
平成 30 年 10 月 3 日～10 月 10 日	第 1 回官民対話の実施
平成 30 年 11 月 5 日～11 月 9 日	第 2 回官民対話の申込・議題受付
平成 30 年 11 月 19 日～11 月 26 日	第 2 回官民対話の実施
平成 31 年 1 月 31 日	提案書の提出期限
平成 31 年 2 月 28 日	第 1 回審査委員会 ・各グループの提案に関する意見交換 ・ヒアリング事項の検討
平成 31 年 3 月 5 日	第 2 回審査委員会 ・提案内容に関するプレゼンテーション ・提案審査 ・運営権者の候補者※の選定 ・審査講評(案)の検討
平成 31 年 3 月 29 日	運営権者の候補者選定結果の公表

※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)に定める公共施設等運営権者として本事業を実施することが適当と都が認めたものをいう。以下同じ。

第3 選定方法

1 選定方法の概要

運営権者の候補者(以下「候補者」という。)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、競争性のある随意契約である企画提案方式を採用し、事業内容、運営権対価(PFI法第20条の規定により、都が運営権者から徴収する、運営期間中金額が原則変わらない固定の費用)の額等について提案を受け、総合的に評価した。

民間事業者の選定は、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、運営権対価の額等を審査し、候補者を選定する「提案審査」により実施した。

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リーナ管理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した。審査委員会の構成は以下のとおりである。

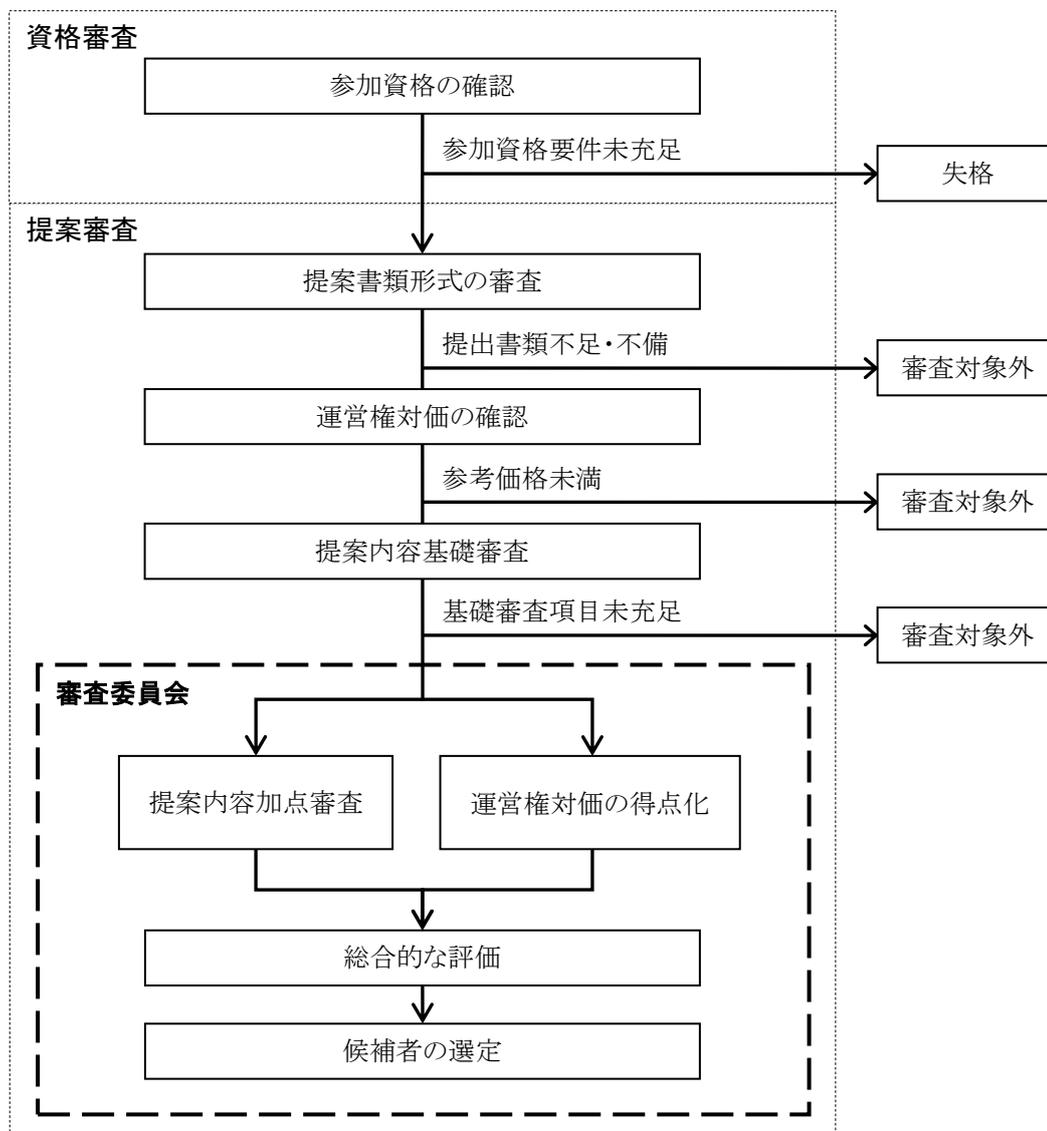
	氏名	所属
委員長	安登 利幸	亜細亜大学都市創造学部教授
委員	安藤 算浩	監査法人ナカチ顧問
	小松 史郎	集客都市研究所代表
	千葉 恵介	弁護士法人ほくと総合法律事務所パートナー
	山口 直也	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科准教授
	鈴木 研二	東京都オリンピック・パラリンピック準備局開設準備担当部長

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 本事業の事務局

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

3 選定の手順



第4 審査の経緯

1 参加資格の確認

都は、参加表明書の提出があった全てのグループについて、参加資格要件を満たしていることを確認した。

2 提出書類形式の審査

都は、提案書の提出があった全てのグループについて、提出書類が全て提出されていることを確認した。

なお、提案書の提出があったグループの応募者等の名称は以下のとおりである。

	緑グループ	黄グループ	赤グループ
代表企業	株式会社電通	東京建物株式会社	株式会社東京ドーム
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社 NTT ドコモ ・日本管財株式会社 ・株式会社アミューズ ・Live Nation Japan 合同会社 ・株式会社電通ライブ ・アシックスジャパン株式会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社キョードー東京 ・株式会社キョードーファクトリー ・株式会社コンベンションリンクージ ・株式会社協栄 ・鹿島建設株式会社 ・株式会社ウフル ・株式会社インターナショナルスポーツマーケティング* 	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社竹中工務店 ・オリックス株式会社 ・美津濃株式会社 ・株式会社シミズオクト ・株式会社アサヒファシリティーズ ・株式会社東京ドームスポーツ ・株式会社東京ドームファシリティーズ
協力会社	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社 NTT ファシリティーズ ・クロススポーツマーケティング株式会社 ・株式会社三菱総合研究所 	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社共立 ・日本パーキング株式会社 ・株式会社スポーツビズ (SPORTS BIZ) ・鹿島建物総合管理株式会社 ・株式会社バディ企画研究所 	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社博報堂 DY メディアパートナーズ ・総合警備保障株式会社 ・アズビル株式会社 ・株式会社 JTB ・ソフトバンク株式会社 ・富士通株式会社 ・株式会社市川環境エンジニアリング

3 運営権対価の確認

都は、提案書の提出があったグループについて、提案された運営権対価が募集要項に示す参考価格以上であることを確認した。

4 提案内容基礎審査

都は、提案書の提出があったグループについて、提案内容が選定基準に示す基礎審査項目の確認内容を満たしていることを確認した。

5 提案内容加点審査

審査委員会は、提案書の提出があったグループの提案内容のうち、選定基準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。

	配点	緑グループ	黄グループ	赤グループ
1 事業全般に関する事項	35 点	30.43 点	23.55 点	20.84 点
2 施設運営戦略に関する事項	45 点	31.46 点	30.00 点	27.71 点
3 運營業務に関する事項	35 点	27.71 点	21.68 点	20.43 点
4 維持管理業務に関する事項	15 点	9.38 点	9.50 点	7.13 点
5 統括管理業務に関する事項	10 点	7.08 点	7.08 点	5.83 点
6 事業収支計画に関する事項	50 点	39.16 点	30.00 点	27.08 点
7 特筆すべき提案等に関する事項	10 点	6.25 点	4.17 点	2.92 点
合計	200 点	151.47 点	125.98 点	111.94 点

6 運営権対価の得点化

審査委員会は、提案された運営権対価について、選定基準に示す方法により得点化した。運営権対価の得点化の結果は以下のとおりである。

	配点	緑グループ	黄グループ	赤グループ
運営権対価の得点	50 点	38.89 点	50.00 点	30.24 点

7 総合的な評価及び候補者の選定

審査委員会は、提案内容加点審査における評価点(200点)と運営権対価の得点化に基づく評価点(50点)を合計して得られた数値を総合評価点とし、最も得点の高かった緑グループを候補者に選定した。

総合評価点の結果は以下のとおりである。

	配点	緑グループ	黄グループ	赤グループ
加点審査点	200 点	151.47 点	125.98 点	111.94 点
運営権対価の得点	50 点	38.89 点	50.00 点	30.24 点
合計	250 点	190.36 点	175.98 点	142.18 点

8 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、緑グループを候補者として、また、黄グループを次点

候補者として決定した。

9 候補者の運営権対価提案額

9,386,827,396 円(税込)

第5 審査委員会における審査講評

1 グループ別の講評

(1) 緑グループ

- ・トップアスリート・アーティストから都民利用まで、スポーツと文化のバランスを考慮しながら質の高いコンテンツ編成を目指している点を高く評価した。
- ・イベント開催や大会運営等に豊富な実績を有し、構成員の強力な世界的ネットワークを活用して、大規模なスポーツ大会、イベントを誘致する計画である点を高く評価した。
- ・メインアリーナとサブアリーナの特徴に応じた使い方を提案し、具体的には、サブアリーナでは観客から入場料を徴収しないスポーツ利用について、利用料金を低廉に設定するとともに、障害者スポーツ団体へ特別優先予約・料金を適用するなど、アマチュアスポーツに配慮した提案である点を評価した。
- ・エントランスの大型映像ビジョンや高密度 Wi-Fi 等の IT を中心とした積極的な追加投資により、利用者の利便性やサービス向上を図り、最先端のスマートアリーナを目指している点を高く評価した。
- ・電力を全て自然エネルギーと低炭素電力認定供給事業者から調達する等、環境に配慮している点を評価した。
- ・収入及び支出とも現実性のある適切な事業収支計画であり、かつ需要変動要因とその影響の分析及び財務面での具体的なリスク対応策が提案されている点を評価した。
- ・業績連動支払について、都が利益の 50% を享受できる提案である点を高く評価した。
- ・本施設だけではなく周辺の回遊性を高め、エリア全体における都民のサービス向上、にぎわいの創出に資する積極的な提案である点を評価した。

(2) 黄グループ

- ・事業期間のフェーズごとに適切な目標を設定し、その達成に向けて具体的な戦略を立案している点を評価した。
- ・幅広い分野から構成する SPC であり、各々の専門性を生かしたアリーナ運営が期待される点を評価した。
- ・優先枠の設定等、スポーツ利用に配慮した利用規則となっている点を評価した。
- ・維持管理業務の内容が適切であり、また都負担と事業者負担のバランスが適正である点を評価した。
- ・業務横断的な組織体制を提案している点を評価した。また、独自の KPI による評価により、事業継続性、事業価値向上が期待できる点を評価した。

(3) 赤グループ

- ・事業の継続性を重視した長期安定的な事業実施を目指す点を評価した。

- ・競争力のある利用料金の設定や優先的な予約受付等により、スポーツ利用に配慮した利用規則となっている点を評価した。
- ・安全管理について、実績に基づく具体的な提案があった点を評価した。
- ・業績連動支払について、都が安定的に利益を享受できる提案である点を評価した。

2 審査委員会の総評

本事業については、3 グループから提案があり、いずれも長期間にわたる大規模アリーナの運営に向けた意欲的な提案であった。限られた期間の中で本事業に係る多岐にわたる検討を行い、質の高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、緑グループの提案は全体を通じて優れており、特に事業実施体制の安定性及び実績、誘致力や企画力、積極的な追加投資とその内容の充実度、都の利益享受を重視した業績連動支払を高く評価し、候補者として選定したものである。

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

- ・国内外の大規模なイベント等を積極的に誘致し、本施設のプレゼンスを高め、本施設を都民のレガシーとしていくことを求める。
- ・事業実施に当たっては、利用規則等を具体化・精緻化し、利用者にとってわかりやすい施設とすることを求める。
- ・本施設だけではなく周辺の回遊性を高め、エリア全体における都民のサービス向上、にぎわいの創出に資する積極的な提案である点を評価したが、その実現に当たっては周辺施設や行政等との十分な連携・調整を行うとともに、提案内容の確実な実現及び安定的な運用を求める。

緑グループにおいては、これらの意見を踏まえた上で、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、本施設を東京の新たなスポーツ・文化の拠点とすることを期待したい。