

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業  
事業者選定基準

令和4年10月

東京都

## 目次

第1 事業者選定基準の位置付け.....	3
第2 選定方法の概要.....	3
第3 選定の手順.....	4
1 選定フロー.....	4
2 選定方法.....	5
第4 提案内容の審査.....	6
1 基礎審査における確認内容.....	6
2 加点審査項目及び配点.....	6
3 加点審査項目の評価方法.....	6
第5 加点審査における評価項目及び配点.....	7
1 事業全般に関する事項.....	7
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.....	7
3 開業準備業務及び運営業務に関する事項.....	8
4 維持管理業務に関する事項.....	10
5 事業収支計画に関する事項.....	10
6 特筆すべき提案等に関する事項.....	10

## 第1 事業者選定基準の位置付け

この事業者選定基準（以下「選定基準」という。）は、東京都（以下「都」という。）が、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。）に基づき、令和4年9月14日に特定事業として選定した有明アーバンスポーツパーク整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、審査委員会の選定結果を受け、応募者等のうち、都が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。）を選定する方法及び基準を示すものである。

## 第2 選定方法の概要

候補者の選定に当たっては、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、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。

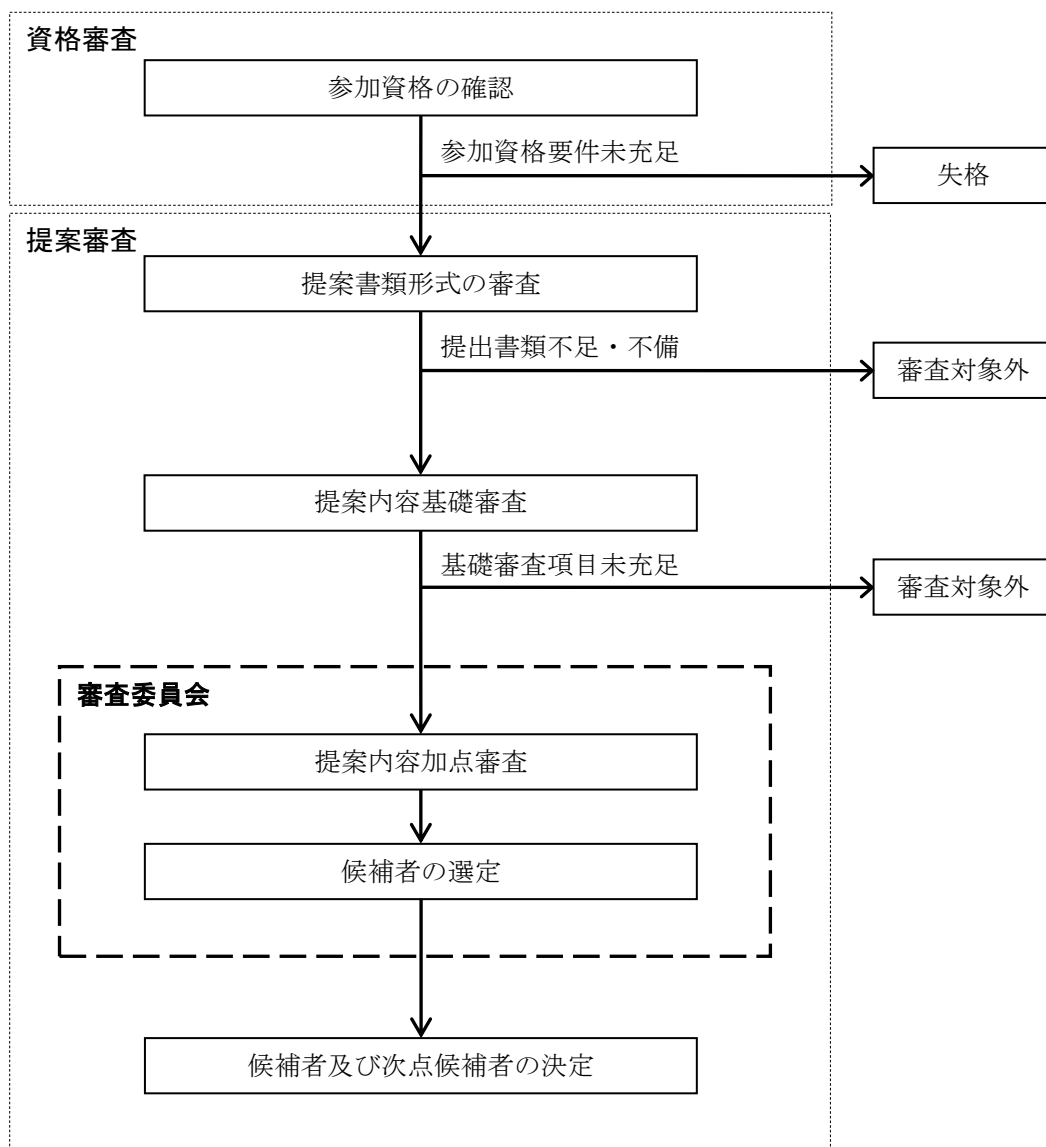
候補者の選定は、参加資格要件の充足を確認する「資格審査」と、具体的な提案内容、提案価格等を審査し、候補者を選定する「提案審査」により実施する。

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。

### 第3 選定の手順

#### 1 選定フロー

候補者の選定は、以下の手順で実施する。



## 2 選定方法

### (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する。満たしていない項目がある場合は、失格とする。

### (2) 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。

### (3) 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、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。

### (4) 提案内容加点審査

審査委員会は、提案内容のうち第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。

### (5) 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。

### (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、候補者及び次点候補者を決定する。

## 第4 提案内容の審査

### 1 基礎審査における確認内容

提出される提案書について、「有明アーバンスポーツパーク整備運営事業提案書作成要領及び様式集」に従っているかを確認する。

### 2 加点審査項目及び配点

提案内容を評価する際の審査項目・配点は、以下のとおり設定する。

加点審査項目(大項目)	配点
1 事業全般に関する事項	40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
3 開業準備業務及び運営業務に関する事項	60点
4 維持管理業務に関する事項	15点
5 事業収支計画に関する事項	30点
6 特筆すべき提案に関する事項	10点
合計	200点

### 3 加点審査項目の評価方法

#### (1) 評価点の得点化方法

提案内容を評価する際は、以下の採点基準に基づき実施し、各項目の評価点を算出する。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までとする。

評価	内容	評価点
A	非常に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	やや優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準を上回る程度である	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

#### (2) 採用最低基準について

以下のいずれかを満たさない提案は採用しない。

- ア 第4の「2 加点審査項目及び配点」に掲げる「加点審査項目(大項目)」ごとに、全ての審査員の評価点平均が、A～Eの5段階評価中「D」以上であること。
- イ 第4の「2 加点審査項目及び配点」のうち「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」、「3 開業準備業務及び運営業務に関する事項」及び「5 事業収支計画に関する事項」については、「加点審査項目(大項目)」ごとに、全ての審査員の評価点平均がA～Eの5段階評価中「C」以上であること。

## 第5 加点審査における評価項目及び配点

### 1 事業全般に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
事業実施の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業環境や施設特性等を踏まえ、本事業の目的達成に向けた提案がなされているか。</li> <li>・東京 2020 大会のレガシーとなるアーバンスポーツを楽しめる場としてふさわしい事業内容となっているか。</li> <li>・副臨海都心・有明北地区のまちづくり、有明親水海浜公園の整備と一体となって、エリア全体の活性化・価値向上につながる提案がされているか。</li> </ul>	20 点	3-1-1
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質の高いサービスを提供し、かつ長期安定的に運営できる構成及び人材配置・組織体制となっているか。</li> <li>・都、行政及び周辺施設等と連携方法について、事業の円滑な実施や事業の効果を高めるための優れた提案がされているか。</li> </ul>	10 点	3-1-2
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施上留意すべきリスクを網羅的に抽出し、そのリスクの管理・対応策が有効なものとなっているか。</li> <li>・他施設との競合等、特に事業期間中の需要減少の要因を分析した上で、将来の需要変動に対し柔軟に対応できる運営面の対応策が提案されているか。</li> </ul>	10 点	3-1-3
計		40 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

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アーバンスポーツ施設について、施設の改修や周辺の整備により、その機能や魅力を高める優れた提案がされているか。</li> <li>・多目的施設について、各種法令、ガイドライン、地区計画、東京ベイeSGまちづくり戦略等の各上位計画に合致するとともに、単に駐車場を配置するなどではなく、集客機能を最大化するようアーバンスポーツ施設や公園と一体的ににぎわいを創出し、利便性や満足度を高める提案がされているか。</li> <li>・有明アーバンスポーツパーク全体の施設配置、動線計画、空間デザインが公園の植栽や水辺空間と調和し質が高く、公共性の高い提案となっているか。</li> </ul>	25 点	3-2-1 3-6-1 3-6-2

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基盤施設の整備対価について、都の財政負担軽減に資する提案となっているか。</li> <li>・効率的な施設設計により、コスト削減が図られる提案となっているか。</li> <li>・都が示す条件を踏まえ、継続的に質の高いサービスを提供できる追加投資の提案となっているか。</li> </ul>		
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・品質の高い施工を実施するための体制、方策等について、優れた提案がなされているか。</li> <li>・安全対策や不測の事態における対応方針等について、優れた提案がされているか。</li> <li>・都による先行管理との調整や、工期短縮等早期に開業するための工夫、近隣への配慮等について、優れた提案がされているか。</li> </ul>	20点	3-2-2
計		45点	

### 3 開業準備業務及び運營業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
開業準備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開業後の円滑な運營業務及び維持管理業務の実施につながる優れた提案がなされているか。</li> <li>・東京 2020 大会のレガシーを活かし、開業早期から魅力的な大会やイベントを誘致できる提案となっているか。</li> </ul>	10点	3-3-1
都民の利用促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都民のアーバンスポーツを始めるきっかけづくりや継続的な施設利用につながる優れた提案がされているか。</li> <li>・利用者、地域の人口動態、住民等のニーズを的確に把握し、競技団体の知見を活かす等継続的な改善が行われる優れた提案がされているか。</li> <li>・集客機能が最大化され、有明北地区全体の活性化・価値向上につながる提案がされているか。</li> </ul>	10点	3-3-2
スポーツ大会等の誘致	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京 2020 大会のレガシーにふさわしいスポーツ大会等の誘致方法等が具体的に計画され、スポーツと文化の両面で価値あるレガシーを創出するような提案がされているか。</li> <li>・持続的にスポーツ大会等を誘致するためのマーケティングやプロモーションの方法について優れた提案がされているか。</li> </ul>	10点	3-3-3
多目的施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有明アーバンスポーツパーク全体の利用満足度を高めるとともに、アーバンスポーツ施設との相乗効果を発揮し、敷地全体の集客能力を最大化することができる多目的施設の運営内容が提案されているか。</li> </ul>	10点	3-3-4



評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
	<ul style="list-style-type: none"> <li>効率的な運営を実施できる体制となっており、有明アーバンスポーツパーク全体のコスト縮減が図られる提案となっているか。</li> </ul>		
職員の体制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>質の高い運営を行うために、責任者等の能力や実績、職員の雇用、育成の方法について、優れた提案がされているか。</li> </ul>	10点	3-3-5
安全管理・近隣対応・マナー対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常の運営業務及び災害発生等の緊急事態において、利用者及び大会関係者等の安全を確保できる提案となっているか。</li> <li>日常の運営業務及びイベント等の開催時において、十分な近隣対応策がなされる提案となっているか。</li> <li>日常の運営業務、スポーツ教室やイベントにおいて、マナーや安全対策の啓発に取り組み、アーバンスポーツの健全な振興に資する提案となっているか。</li> </ul>	10点	3-3-6
計		60点	

#### 4 維持管理業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質の高い維持管理を行う提案となっているか。</li> <li>・効率的な維持管理によりコスト縮減が図られる提案となっているか。</li> </ul>	15点	3-4-1
計		15点	

#### 5 事業収支計画に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金計画について、現実的かつ効率的な資金調達方法により事業を円滑に実施することのできる内容となっているか。</li> <li>・類似施設等の事例も踏まえ、多くの利用が見込める一般的水準の利用料金体系となっているか。</li> <li>・収入について、想定利用者数や利用料金等を現実性のある水準とした妥当な内容となっているか。</li> <li>・支出について、必要十分な支出内容を想定した上で、コスト縮減の工夫が見られる妥当な内容となっているか。</li> </ul>	10点	3-5-1-1 3-5-1-2 3-5-1-3 3-5-2 3-5-3
安定的な事業運営のための方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間中、ネーミングライツ等を活用し、事業者の財務の健全性と安定性を確保できる提案となっているか。</li> <li>・事業期間中の需要変動要因とその影響を分析した上で、特に需要減少時等においても財務の健全性を保つような、財務面の対応策が提案されているか。</li> </ul>	10点	3-5-4
プロフィットシェア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の業績が良好な場合に、都が利益を享受できる支払方法となっているか。</li> </ul>	10点	3-5-5
計		30点	

#### 6 特筆すべき提案等に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
特筆すべき提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・グリーンエネルギーや最先端技術等、特筆すべき事項がある場合に評価する。</li> </ul>	10点	—
計		10点	