

東京都立海上公園（南部地区）及び 大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場 指定管理者募集要項

第1 公募の概要

1 公募の趣旨・目的

東京都は、南部地区海上公園及び大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場の管理運営を効果的かつ効率的に行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び東京都海上公園条例（昭和50年東京都条例第107号。以下「条例」という。）第30条の2並びに東京都スポーツ施設条例第15条の規定により、公募対象施設の管理運営に関する業務を行う指定管理者の募集を行う。

2 管理運営の基本方針

公募対象施設は公の施設であり、その利用に際しては平等かつ公平な取扱いをしなければならない。

- (1) 公募対象施設は、臨海部における自然環境の保全及び回復を図り、都民の福祉の増進と緑豊かな都市づくりに寄与すること等を目的として設置されたものである。その設置目的を踏まえ、指定管理者は行政の代行としての基本姿勢に立ち、適正な管理運営に努め、都民の信頼に応えなければならない。
- (2) 指定管理者は、公募対象施設の管理運営について創意工夫のある企画や効率的な運営などにより、公園利用者の多様なニーズに応え、質の高いサービスの提供を図り、効果的・効率的な管理運営を目指さなければならない。

3 公募対象施設

- (1) 東京都海上公園条例に基づく海上公園
南部地区海上公園〔大井ふ頭中央海浜公園外14公園〕
（東京都港湾局所管）
- (2) 東京都スポーツ施設条例に基づくスポーツ施設
大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場
（東京都スポーツ推進本部所管）

第2 管理運営の概要

管理対象施設（所在地、面積、主要施設等）や管理運営については東京都立海上公園仕様書及び大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場業務内容及び管理運営の基準を参照すること。

第3 応募資格

1 応募資格

海上公園施設又はこれに類する施設に係わる維持管理業務等の実績を有する団体であること。個人での応募はできない。

2 欠格条項及び指定の取消しについて

次のいずれかに該当する団体等は、応募することはできない。

- (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項の規定により東京都の一般競争入札に参加させることができないとされている者及び同条第2項の規定により東京都から一般競争入札に参加させないこととされた者
- (2) 東京都から指名競争入札における指名停止措置を受けている者
- (3) 都税、法人税、消費税等を滞納している者
- (4) 会社更生法、民事再生法等により更生又は再生手続を開始している者
- (5) 公の施設の管理が地方自治法第92条の2、第142条（第166条第2項で準用される場合も含む。）及び第180条の5第6項の規定における「請負」に含まれるとした場合に、その規定に抵触することとなる者
- (6) 東京都指定管理者に係る暴力団等対抗措置要綱(24総行革行第469号)の別表に掲げる排除措置対象者の1号から6号までのいずれかに該当する者
- (7) 条例第30条の4第1項第1号から第4号まで及び東京都スポーツ施設条例第17条の規定により東京都から指定を取り消され、その取消の日から2年を経過しない者。ただし、5年を超える指定期間を設定した場合において、選定の基礎となった社会経済状況に変動が生じたと判断されることを理由とする取消しがなされた場合は、本号に該当しないものとする。
- (8) 公共の安全及び秩序を脅かすおそれのある団体に属する者

3 コンソーシアムの取扱い

- (1) 複数の団体が共同事業体（以下、「コンソーシアム」という。）を構成して応募する場合は、あらかじめコンソーシアム結成の協定書によ

り定められた代表者が申請手続きを行う（他の法人等は構成員とする）。

なお、複数の申請団体・コンソーシアムにおいて同時に構成員となることはできない。

代表者は責任を持って当該コンソーシアムを統括する役割を担い、コンソーシアムを代表して指定管理者指定の申請権限を有する。東京都との関係においては、窓口として機能すること。

- (2) コンソーシアムを構成するものが、2の欠格条項に該当する場合は、当該コンソーシアムが欠格条項に該当するものとみなす。ただし、欠格条項のうち、(7)について、指定取消しの対象がコンソーシアムであった場合、当該指定取消しの事由が当該コンソーシアムの一の構成団体に帰することが明らかな場合は、当該コンソーシアムを構成するその他のものは、欠格条項に該当しないものとする。

指定管理期間中に欠格条項に該当した場合において、当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取消し、又は期間を定めて管理業務の全部または一部の停止を命ずるものとする。この場合、指定管理者の損害に対して東京都は賠償を行わない。

第4 応募方法

1 応募書類

応募にあたり、以下の書類を提出すること。

コンソーシアムで申請する場合は、①、⑤、⑥以外の書類は、すべて構成員ごとに提出すること。なお、官公庁が発行する書類は、提出日から3か月以内に発行された原本に限る。

提出にあたっては、L o G o フォーム（電子申請）又は窓口提出のいずれかを選択できる。

L o G o フォーム（電子申請）の場合、①、⑩、⑪について、別途郵送等で原本1部を提出すること。

窓口提出の場合、応募書類は各1部ずつ提出すること。

書 類 等	様式
① 指定管理者指定申請書	様式1
② 指定申請に係る誓約書	様式2
③ 法人等の概要	様式3

④ 海上公園施設又は類似施設の管理業務実績 (直近3年間以内の主な実績等の記載すること)	様式4
⑤ 事業計画書及び概要版 ア. 海上公園 事業計画書及びその概要版(令和8年度から、第6で指定する期間内の事業計画について提案すること。 概要版は日本産業規格A4番版2頁以内、様式は任意とする。) イ. スポーツ施設 「事業計画書」(「大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場提案課題」記載の要領に従って作成すること。)	別冊
⑥ コンソーシアム結成協定書又はこれに相当する書類 (コンソーシアムで申請する場合のみ提出)	任意様式
⑦ 定款、寄附行為又はこれに類するものの写し	任意様式
⑧ 貸借対照表及び損益計算書又はこれらに類するもの (直近3年分)	任意様式
⑨ 財務情報に関する確認事項	様式5
⑩ 法人の登記事項証明書 (法人以外の場合はこれに類するもの)	各種証明書
⑪ 納税証明書(直近1年分) 法人税、消費税及び地方消費税(納税証明書「その3」または「その3の3」で提出)、本店所在地の市町村民税 (東京都の場合は法人住民税、法人事業税)	各種証明書

2 応募書類の取扱い等

(1) 著作権

申請団体等から提出された応募書類の著作権は申請団体等に帰属する。ただし、指定管理者に選定された申請団体等の応募書類については、都が指定管理者制度導入による施設の管理運営内容の公表及びその他必要と認める場合には、その一部又は全部を無償で利用できるものとする。

(2) 特許権等

申請に当たって、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本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、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、申請団体が負うもの

とする。

(3) 応募書類の返却

応募書類は返却しない。なお、情報公開条例等の規定に基づき応募書類が公開される場合がある。

3 募集要項等の配布

募集要項や仕様書、図面等の配布資料は、下記の配布開始以降、東京都港湾局のホームページからダウンロードすること。窓口での配布は行わない。

【ホームページアドレス】

<https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/about/shiteikanrisya/shitei-bosyuu>

【配布開始日】

令和7年7月22日（火）から

4 事業計画書

事業計画書及びその概要版の中には、応募の団体等の名称は記載しない。
記載した場合、審査の対象外となるので注意すること。

5 募集に関する質問

募集要項等の配布資料について質問がある場合は、様式6「東京都立海上公園等指定管理者指定申請に関する質問票」（以下「質問票」という。）を以下の期間内に、L o G o フォーム（電子申請）より提出すること。電話や来訪など口頭による質問は受け付けない。

受け付けた質問の回答は、ホームページで公開する。なお、質問票を送付する前に、別添「指定管理者選定に関するQ & A」（港湾局）を参照すること。

また、スポーツ施設に関しては「事業計画書提案課題」の作成要領等を確認すること。

【質問受付期間】

令和7年8月18日（月）～8月20日（水）

最終日は午後5時までの受付とする。

【回答公開日】

令和7年9月3日（水）までにホームページで公開を予定。

6 現地見学会

申請予定団体に対して、次のとおり現地見学会を開催する。

ア 開催日時 令和7年8月6日（水）10時から

イ 集合場所 申込者に別途通知

ウ 参加申込み

参加を希望する団体は、様式7「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、令和7年8月4日（月）午後5時までに、L o G o フォーム（電子申請）より提出すること。申込みは各団体4名以内（コンソーシアムで応募する場合は、コンソーシアムで4名以内）に限る。

7 応募書類の提出

応募書類は、以下のとおり提出すること。提出期間後における応募書類の変更及び追加は認めない。書類に不備又は不足等があった場合は失格となる場合がある。

【提出期間】

令和7年9月18日（木）から9月19日（金）までの午前10時から午後5時まで

【提出先】

本要項の最終頁に記載している提出先

L o G o フォーム（電子申請）又は窓口提出

※窓口にて提出する際は、前日までに（土日祝除く）、来庁する日時について事前に連絡すること。

第5 指定管理者の選定等

1 選定の進め方

- (1) 外部委員を含めた指定管理者選定委員会において、提出された事業計画書等により一次審査（書類審査）を行う。結果は、令和7年10月上旬（予定）に申請団体全員に通知する。
- (2) 一次審査通過団体に対し、二次審査を実施する。二次審査では、一次審査通過団体が提出した事業計画書等の内容について、選定委員にプレゼンテーションを行い、その後、選定委員の質問に回答する。この際、事業計画書に記載していない事項に関する説明、団体等の名称を名乗ることはできない。二次審査後、最優秀団体を決定する。
- (3) 指定管理者選定委員会での最優秀団体の選定結果に基づき、令和7年11月下旬（予定）に、知事が指定管理者の候補者を決定し公表する。

なお、候補者が辞退等をした場合は、次順位以降の者と協議を実施し、候補者として選定する場合がある。

- (4) 指定管理者の指定は、令和7年東京都議会第四回定例会（予定）での議決を経て行う。指定の議決後、指定管理者は海上公園南部地区については港湾局と、大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場についてはスポーツ推進本部と細目について協議し、基本協定と令和8年度の費用に関する協定を締結する。

2 選定基準及び配点等

- (1) 指定管理者の選定は、以下の基準に基づいて行う。

ア 海上公園の維持管理業務等について、相当の知識及び経験を有する者を当該業務に従事させることができること。

イ 安定的な経営基盤を有していること。

ウ 海上公園の効用を最大限に発揮するとともに、効率的な管理運営ができること。

エ 関係法令及び条例の規定を遵守し、適正な管理運営ができること。

オ 海上公園の維持の技術に係る指導育成体制が整備されていること。

カ 海上公園施設又はこれに類する施設における良好な管理の業務の実績を有すること。

- (2) 選定基準を踏まえ、提出された事業計画書等の内容を以下の項目により採点評価する。

＜ 1 2 0 点満点＞

評価項目		配点
○管理運営能力を有すること		30
	・ 指定管理者の役割を十分に理解しているか。 ・ 海上公園管理に関する知識を有しているか。 ・ 維持技術の水準を向上させる上で必要となる、相応の体制を確保しているか。 ・ 公園施設又はこれに類する施設における良好な業務実績を有しているか。 ・ 安定的な経営基盤を有しているか。 ・ 事業主体として社会的責任を果たしていく意思があるか。	
○公園の魅力やサービスの向上が図られること		70
	・ 海上公園にふさわしい管理運営が期待でき、かつ環境の変化、立地条件や利用者の特性にも着目しているか。 ・ 公園利用者に対して質の高いサービスを提供できるか。 ・ 日常的な苦情要望把握と管理業務への反映が適切に実施される提案となっているか。 ・ 都民協働や地域コミュニティとの連携に対する取組が適切か。 ・ 自主事業が効果的で、収益還元が公園の魅力やサービスの向上に繋がりうるものとなっているか。 ・ 東京 2020 大会レガシーの継承に積極性は見られるか。 ・ 海上公園の役割を十分に認識しているか。 ・ 公園を適切に維持管理する能力を有しているか。 ・ 提案が適切な植栽管理、施設管理を期待できる内容となっているか。 ・ 公園が持つ緑の特性を一層引き出すための新たな維持管理に対する取組姿勢は見られるか。 ・ 安全管理や危機管理について、的確な能力を有しているか。 ・ 施設補修等への対応方針は明確で、対応姿勢に積極性は見られるか。	
○効率的な管理運営ができること		20

< 30点満点 >

評価項目		配点
○スポーツ施設の管理運営		30
	・ 管理運営の基本方針 ・ 施設の提供、運営に関する業務 ・ スポーツの普及振興、利用者へのサービス向上等の事業に関する業務 ・ 組織及び人材 ・ 施設の維持管理その他管理運営に関する業務 ・ 収支計画 ・ 法人（団体）としての事業遂行能力	

※申請団体等から提出された事業計画書等を審査した結果、高位の評価を得た団体等が複数存在し、その評価が同一水準である場合は、都内に主たる事務所・本店（主たる営業所）を有する団体等を優先して選定する。

（３） 選定結果の公表

指定管理者候補者の選定結果については、以下の事項を東京都港湾局及びスポーツ推進本部のホームページにおいて公表する。

ア 施設の名称及び所在地、指定管理者候補者の名称、指定の期間

イ 選定の経緯、選定理由

（ア） 選定方法

（イ） 採点項目及び配点

（ウ） 応募事業者名及び応募事業者数

（エ） 各応募事業者の採点項目ごとの得点状況（指定管理者候補者以外の事業者名は匿名）

ウ 選定委員会議事要旨

エ 指定管理者候補者の事業計画書及び提案額

オ 選定委員会名及び委員氏名

カ その他必要な事項

（４） 指定管理者の業務開始までのスケジュール（予定）

ア 募集要項・資料の発表 令和7年 7月22日から

イ 現地見学会 令和7年 8月 6日

ウ 質問書受付 令和7年 8月18日～8月20日

エ	申請受付期間	令和 7 年 9 月 18 日～9 月 19 日
オ	一次審査及び結果通知	令和 7 年 10 月上旬（予定）
カ	二次審査	令和 7 年 10 月中旬（予定）
キ	指定管理者候補者決定	令和 7 年 11 月下旬（予定）
ク	議会における議決	令和 7 年 12 月下旬
ケ	基本協定・年度協定の協議	令和 8 年 2 月
コ	指定管理者による管理の開始	令和 8 年 4 月 1 日

3 選定等についての問合せ

上記 2(3)で公表する事項以外の審査の詳細な基準、審査過程、審査結果等、選定に関する事項についての問合せは一切できない。

第 6 指定期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日まで（5 年間）

ただし、指定期間内であっても、条例第 30 条の 4 及び東京都スポーツ施設条例第 17 条の規定等により指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがある。この場合、指定管理者の損害に対して東京都は賠償を行わない。

第 7 管理運営経費

1 選定基準額等

応募者は、以下に示す都の選定基準額（単年度）、参考価格（単年度）を参考とし、指定管理料を積算すること。

- ・南部地区（15 公園）：316, 247, 000 円
 - ・大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場：68, 083, 000 円
- （※いずれも消費税及び地方消費税を含む。）

2 指定管理料の支払方法

- （1）事業計画書において提示のあった金額に基づき、年度ごとに予算額の範囲内で指定管理者と協議を行い、年度協定を締結して支払う。
- （2）指定管理料は、都の会計年度を基準として、毎月履行確認後に指定管理者の請求を受けて支払う。
- （3）都が支払う指定管理料の清算は行わない。なお、経費の不足分は、指定管理者の負担となる。

ただし、指定管理者の責めに帰すべき事由により、業務が履行されていないことが確認された場合や、不適切と認められる支出が確認された

場合、都はその部分に相当する指定管理料を支払わず、若しくは支払った指定管理料の返還を求めることがある。

- (4) 都は、年度ごとに予算要求を行い、都議会の議決をもって次年度の予算額が確定する。

なお、指定期間中において、開園区域や施設及び物件の増減等により、管理運営内容に変更が生じる場合は、原則として指定管理料も増減させる。

- (5) 海上公園（南部地区）と大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場との委託料は、厳格に区分し、管理すること。

- (6) 大井ふ頭中央海浜公園ホッケー競技場に係る指定管理料の詳細は、別添「委託料（指定管理料）等の経費について」を参照すること。

第8 指定管理者と東京都の責任分担

指定管理者と東京都の責任分担については、以下のとおりである。

ア. 海上公園

項 目	指定管理者	東京都
① 公園の運営管理 (企画調整、イベント受付、利用指導、案内、警備、苦情対応、都民協働、自然環境保全、利用者満足度調査、利用促進活動、禁止行為に対する注意・指導等)	◎	
② 広報 (ホームページ、リーフレット作成、メディアへの情報発信等)	◎	○ (東京都の関係媒体に限る)
③ 公園施設の維持管理 (植物管理、園地保全、水域の管理、安全の確保、清掃、施設保守点検、設備等法定点検、維持補修、安全衛生管理、光熱水費・公衆無線LAN・キャッシュレス決済手数料支出等)	◎	
④ 有料施設の利用承認 (受付、承認、利用料金徴収)	◎	
⑤ 事故対応 (関係機関への報告、被害者対応等)	◎	○ (指示等)
⑥ 災害時・緊急時対応 (待機連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置等)	◎	○ (指示等)
⑦ 災害復旧（本格復旧）		◎

⑧ 公園の法的管理（占用許可）	○ （写真撮影等の受付業務・占用料の徴収事務等に限る。）	◎
⑨ 公園施設の整備、大規模改修		◎
⑩ 包括的管理責任（管理瑕疵を除く）		◎

イ．スポーツ施設

項 目	指定管理者	東京都
① 施設の運營業務 （施設の提供（受付案内・苦情処理等含む。）、利用指導及び利用促進活動等、スポーツ振興事業、自主事業、スポーツの日記念事業、利用者に対するサービス提供事業及びその他（連絡・調整、調査・報告、記録の保管等）	◎	
② 施設の維持管理 （清掃、施設保守点検、設備等法定点検、警備、植栽、安全衛生管理、光熱水費支出、消耗品等の交換、調査・報告、記録の保管等）、環境保全	◎	○ （東京都が行う環境対策）
③ 施設等の使用承認、不承認、承認の取消し	◎	
④ 利用料金制度に伴う料金徴収業務	◎	○ （料金の承認）
⑤ 物品管理 （重要備品を含む。）	◎ （購入及び廃棄を含む。）	
⑥ 広報	◎	○ （東京都の関係媒体に限る。）
⑦ 事故対応 （被害者対応、関係機関への報告等）	◎	○ （指示等）
⑧ 災害時対応	◎	○

(待機連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置等)			(指示等)
⑨ 災害復旧 (本格復旧)		○ (休館等、工事への協力)	◎
⑩ 行政財産の目的外使用に関すること (許可を受けた事業者等との日常的連絡調整、使用料報告等)		◎	○ (許可)
⑪ 指定解除による損害 (指定管理者の責めに帰すべき事由による。)		◎	
⑫ 管理 ^{かし} 瑕疵責任	設計や構造にかかわるもの		◎
	運営や日常的管理にかかわるもの	◎	
⑬ 包括的管理責任 ^{かし} (管理瑕疵責任を除く。)			◎

第9 管理運営状況評価の実施及び評価結果の選定への反映

1 管理運営状況評価

都は毎年度、指定管理者の年間を通じた管理運営状況等について評価を行い、その結果を公表する。

2 管理運営状況評価結果の次回指定管理者選定への反映

今回の選定を経て指定された指定管理者が、当該施設の次回指定管理者の選定公募に応募し、かつ当該管理者が当該施設の管理運営状況評価においてあらかじめ定められた基準に合致する実績を有する場合、次回の選定において、それまでの管理運営状況評価の実績に応じた加算若しくは減算を採点評価に反映させることとする。

3 管理運営状況評価結果の反映の実施条件

2は、指定管理者選定時点及び次期指定期間において、以下の同一性が全て確保されていることを条件として実施する。

(1) 事業者の同一性

対象となる事業者の事業内容や財務内容、組織等に大幅な変更がなく、同一性を有していると認められること。

また、対象となる事業者がコンソーシアムである場合は、コンソーシアムの構成員が同一であり、かつ各々の構成員が同一性を有していると認められること。

(2) 事業内容の同一性

対象となる施設において、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲及び事業内容に、大幅な変更がないこと。

(3) 施設の同一性

対象となる施設の構成に大幅な変更がないこと。

第10 東京都政策連携団体等の特例

東京都政策連携団体又は東京都事業協力団体のうち、公益的法人が応募するときは、東京都から派遣された職員を配置せず、公益的法人が直接雇用している者を配置するものとして提案すること。

第11 指定の取消し

- 1 選定団体が、正当な理由なくして協定の締結に応じない場合は、指定管理者の議決後においても、指定管理者の決定を取り消すことがある。
- 2 指定管理者が、協定の締結までに、事業の履行が確実にないと認められるとき又は著しく社会的信用を損なう等により指定管理者として相応しくないと認められるときは、その指定管理者の決定を取り消し、協定を締結しないことがある。
- 3 指定管理者の指定に係る申請をした日から、管理に関する業務を終了する日までの間、第3 2に掲げる欠格条項のいずれにも該当しないこと。該当する場合には、指定管理者の指定を取り消すことがある。

第12 その他

- 1 応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とする。
- 2 応募受付後に申請を辞退する場合には、様式8「取下書」を提出すること。
- 3 応募に関する費用は、すべて応募者の負担とする。
- 4 応募に関する提出書類及び調整等における言語は日本語、単位はメートル法、金額は円を使用すること。
- 5 管理業務の一部を第三者に委託する契約において、暴力団関係者を排除するための特約を締結すること。
- 6 東京都震災対策条例に基づく避難場所等に指定されている施設や、東京都帰宅困難者対策条例に基づく一時滞在施設に指定されている施設等については、災害の発生時において必要な協力を行うこと。
- 7 緊急時や災害発生時に、都と指定管理者がそれぞれの役割分担に基づき対応する場合等において、人員の確保等の体制を整えること。
- 8 施設賠償責任保険への加入その他、利用者が被った損害への対応に備えた措置を講じること。

◆書類の提出先

(L o G o フォームにて提出する場合)

<https://logoform.jp/form/tmgform/1144438>

(窓口にて提出する場合)

東京都新宿区西新宿 2－8－1 東京都庁第二本庁舎 9 階中央

東京都港湾局臨海開発部海上公園課管理担当

電話 03－5320－5576 都庁内線 43-373

◆質問、現地見学会の受付先

<https://logoform.jp/form/tmgform/1144581>