

# 「有明レガシーエリア」サウンディング調査実施要領

平成30年6月

東 京 都

港 湾 局

オリンピック・パラリンピック準備局

## 第1 背景および目的

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会において、臨海副都心・有明北地区は、有明アリーナ、有明テニスの森公園、有明コロシウムに加え、有明体操競技場(大会後は展示場として使用予定)や有明 BMX コース等が整備されるなど、競技会場の集積が予定されている地域です。

都は、平成28年12月、同地区について、【「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会のレガシーを生かしたスポーツとイベントで賑わうまち」～有明アリーナを核とした「点から面へ」の展開～】という開発コンセプト「有明レガシーエリア (ARIAKE LEGACY AREA)」を定めたところです。

本調査は、有明レガシーエリアの開発に当たり、コンセプトを具体化し、まちづくりに向けた整備を進めていくため実施するものです。民間事業者の皆様から有明レガシーエリアの具体像について幅広くご提案やご意見をお聞きし、今後の具体的検討につなげていきたいと考えております。あわせて、有明レガシーエリアへの進出に当たっての条件・要望等についてもヒアリングさせていただきたいと存じます。

何卒ご協力下さいますようお願い申し上げます。

## 第2 有明レガシーエリアの開発に係る基本的な考え方

この調査を進めるに当たり、検討の前提となる事項は以下のとおりです。

### 1 有明レガシーエリアの基本的な考え方

- 「有明アリーナを核としたスポーツとイベントで賑わうまち」へ
- 「アーバンスポーツゾーン～有明テニスの森駅～有明アリーナ」を「賑わいの軸」として整備
- 歩行者デッキ、シェアサイクル、巡回バスなどでエリア全体の回遊性を高め、来訪者・居住者の移動を活性化

### 2 スケジュール・整備手順(予定)

2017年	有明アリーナ、有明体操競技場着工
2018年6月～	有明レガシーエリアについてのサウンディング調査(民間事業者から幅広い事業提案を調査。土地利用の方法についても、暫定利用から土地売却・貸付まで幅広く調査。)
2018年度後半	整備の方向性や公募の基本条件等を取りまとめ
2019年度以降	事業者公募
2020年7月～9月	東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会
東京2020大会後	アーバンスポーツゾーンの整備着手 サウンディング調査で得られた民間事業者の提案・意見を踏まえた賑わい施設等の開発

### 3 整備のイメージ



上記有明レガシーエリア内において、有明アリーナ、有明テニスの森公園(有明コロシウム)、有明体操競技場については、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。)までに整備され、大会後の利用も決まっています。民有地については個別の開発になります。

それ以外の公有地(4頁参照)やそれぞれを結ぶ動線において、以下の機能を整備したいと考えています。

- ① アーバンスポーツゾーン
  - ・大会のレガシーとなるアーバンスポーツなどを体感できるゾーン
- ② 有明テニスの森駅前及び有明アリーナまでの動線
  - ・有明アリーナやアーバンスポーツゾーンを支える商業施設等(賑わい)
  - ・来訪者が楽しみ憩う空間・有明アリーナへ向かう来訪者の高揚感を創出(商業施設・多目的広場・イベントスペース)
- ③ 来訪者が快適に移動する手段
  - ・域内交通、歩行者ネットワークの整備、他の地域との連絡

また、有明親水海浜公園や多目的広場など、エリア内で協働や連携してイベントなどが行われることも想定しています。

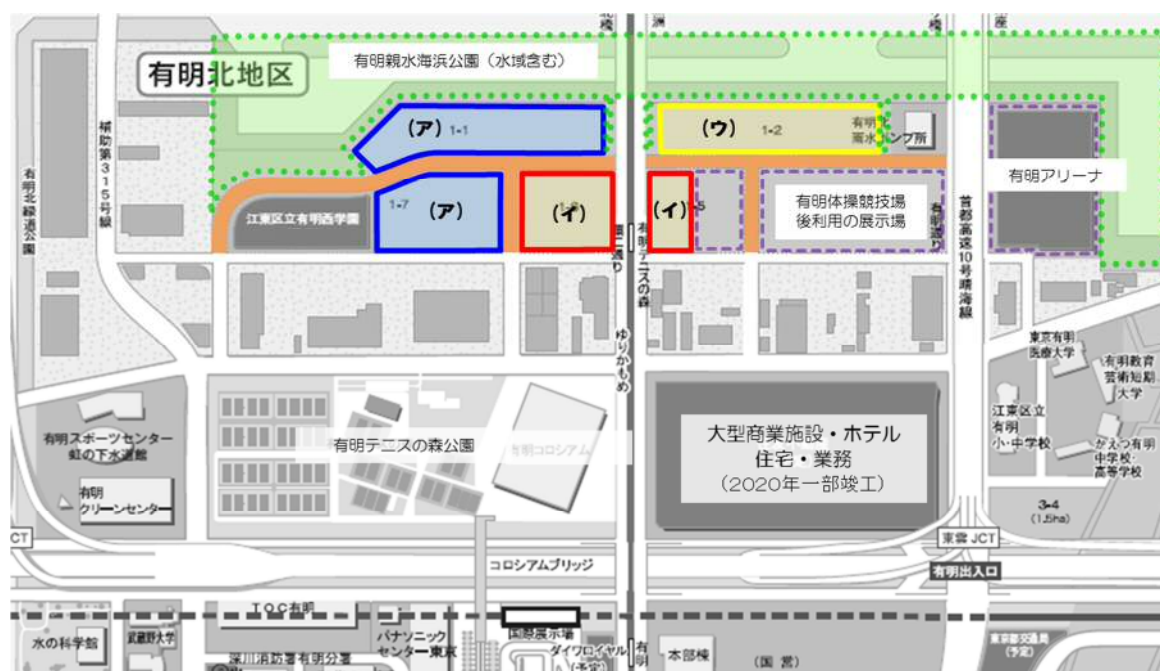
これらについて、民間事業者の皆様から様々なアイデアを募り、整備及び管理運営に反映させていきたいと考えております。

### 第3 サウンディング調査の進め方

民間事業者の皆様の柔軟な事業提案(効果的な活用方法や進出意欲)をお聞かせいただく機会として、対話型のヒアリングを行います。

#### 1 対話型ヒアリングをする対象範囲

下図の(ア)～(ウ)の所有地が対象範囲であり、想定条件(イメージ)は以下のとおりです。



(ア)アーバンスポーツゾーン	・東京2020大会のアーバンスポーツ競技施設等の活用
(イ)有明テニスの森駅前の賑わい	・集客のできる施設の設置(種別不問) ・1階又は2階に飲食や休憩ができる店舗の設置
(ウ)オープンスペース(多目的広場)	・オープンスペースのうち一定程度はアスファルト舗装とし、駐車場やイベントスペースとして使用可能

- ・(ア)～(ウ)の所有地に係る現在の主な制限事項等は別紙1のとおりです。
- ・所有地(ア)の整備に当たっては、別紙2「所有地(ア)アーバンスポーツゾーンに係る補足事項」の内容の条件を前提としています。
- ・所有地(イ)～(ウ)については、別紙1の制限事項や別紙2の条件にとらわれることなく、様々なアイデアをご提案いただけます。

## 2 対話型ヒアリングの内容

本調査でお聞かせいただきたいと考えている主な項目は以下の通りです。

### (1) 事業内容

以下の項目について、アイデアや具体的な計画をご提案ください。

全体計画(事業規模(活用する所有地の範囲)、施設等の配置、管理・運営方法など)を、可能な限りご提示ください。

(①～③については全てについてではなく、希望するものだけでもかまいません。)

### ① 大会レガシーとなるアーバンスポーツゾーンでの競技施設等の活用及び大会後もスポーツ全般を盛り上げるアイデア

詳細は、別紙2「所有地(ア)アーバンスポーツゾーンに係る補足事項」をご確認ください。

### ② エリア内で協働や連携し集客や賑わいを創出する事業のアイデア

(例) ・賑わいに資する施設や店舗(希少性・話題性)

・有明アリーナ、体操競技場、公園等との共催イベント

### ③ 駅と各施設間のアクセス向上や地域内の回遊性を高めるアイデア

(例) ・シャトルバス、次世代モビリティ導入、動く歩道や歩行者デッキの設置

(2) 進出するに当たっての条件・要望等

(例) ・売却・貸付など土地の活用方法、貸付期間(建築物等の償却)、必要面積

### 3 対話型ヒアリング対象者

ご応募いただけるのは下記の全てに該当する団体又はそのグループとします。

(1)「有明レガシーエリア」に対して進出意欲のある企業、学校法人、その他これらに類する団体であること(業種・業態を問いません)

(2)無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体でないこと

(3)東京都暴力団排除条例(平成23年東京都条例第54号)に関して、下記の各号のいずれにも該当しないこと

#### 1号 暴力団等経営支配者

法人の代表権を有する者(代表権を有すると認めるべき肩書きを付した者を含む。)、役員、執行役員、支店又は営業所等を代表する者(常時、契約を締結する権限を有する者を含む。)及び役員として登記又は届出が出されていないが事実上経営に参画している者(以下「役員等」という。)が暴力団員であるもの又は暴力団等が実質的に経営を支配するもの

#### 2号 暴力団員雇用者

暴力団員を雇用しているもの

#### 3号 暴力団等資金提供者

役員等又は法人に雇用されている者(以下「使用人」という。)が、暴力団等であることを知りながら暴力団等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団等の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認

められるもの

#### 4号 暴力団等利用者

役員等又は使用人が、自己、自社・自団体若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団等を利用するなどしていると認められるもの

#### 5号 暴力団等親交者

役員等又は使用人が、暴力団等との間において、社会的に非難される密接な関係を有していると認められるもの

#### 6号 その他の暴力団等関係者

役員等又は使用人が、暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるもの

## 4 対話型ヒアリングの参加方法

アイディアやノウハウ等の保護を図るため、団体ごとに個別かつ非公開で実施します。

### (1) 実施期間

平成 30 年 7 月 30 日 (月曜日) ～ 8 月 8 日 (水曜日)

・上記期間のうち午後 2 時から午後 5 時の間で、1 団体当たり 45 分間程度 (説明時間を 10 分以内、質疑時間を 30 分程度) でお願ひします。(入退室、資料のセッティング及び撤収等の時間を含みます。)

・実施日時につきましては、ご希望日時をエントリーシートにご記入の上、個別に調整させていただきます。(申込期間終了後 1 週間前後でご連絡します。)

### (2) 資料

・対話型ヒアリングでご用意いただく資料は任意とします。

・資料は 10 部ご持参ください。なお、ご持参いただいた資料は返却いたしませんの



で、ご了承ください。

・プロジェクターは会場に用意しますが、パソコン等の端末機が必要な場合には参加者にてお持ち込み下さい。

### (3) 実施場所

東京都港湾局(東京都新宿区西新宿2-8-1 東京都庁第二本庁舎9階)

### (4) 申込方法(事前申込制)

・エントリーシート(別紙3)にご記入の上、電子メールにてお申込みください。

※ エントリーシートは 10 頁のURLからダウンロードできます。

・申込期間:平成 30 年6月 25 日(月曜日) 午前9時から7月 20 日(金曜日)午後5時まで

・申込先(電子メール送付先) : [S0000519@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000519@section.metro.tokyo.jp)  
(東京都港湾局臨海開発部開発企画課)

※ メール件名の冒頭に「対話参加申込」とご記入下さい。

## 5 留意事項

### (1) 参加及び対話内容の扱い

・対話への参加実績は、事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。

・都及び参加団体ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、何ら約束するものではありません。

・エントリーシートの記載内容が調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられているものについては、対話を行わずエントリーシートのみでの調査とさせていただく場合があります。あらかじめご了承ください。

### (2) 費用等

本調査の参加に要する費用は参加団体の負担とします。都による費用の徴収又は

対価の支払はありません。

(3) 追加調査等への協力

必要に応じ、追加対話(書面による照会含む)やアンケート等を行う場合には、ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を取りまとめた上で公表する予定です。
- ・公表に当たっては、事前に提案団体に内容の確認を行います。
- ・参加団体の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

## 6 資料のダウンロード

下記のサイトから関係資料をダウンロードできます。

資料の名称	問合せ先
URL: <a href="http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/rinkai/ariakelegacy1.html">http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/rinkai/ariakelegacy1.html</a> (1) 実施要領 (2) エントリーシート (3) 臨海副都心まちづくり推進計画 (4) 臨海副都心まちづくりガイドライン (5) 臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン (6) 臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン	港湾局
URL: <a href="http://www.city.koto.lg.jp/390111/machizukuri/toshi/chiku/kekaku/7734.html">http://www.city.koto.lg.jp/390111/machizukuri/toshi/chiku/kekaku/7734.html</a> (7) 臨海副都心有明北地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）	
URL: <a href="https://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/torikumi/riyou/index.html">https://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/torikumi/riyou/index.html</a> (1) 有明レガシーエリア（「新規恒久施設の施設運営計画」7頁）	オリンピック・パラリンピック準備局
URL: <a href="http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/taikai/map/index.html">http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/taikai/map/index.html</a> <a href="https://tokyo2020.org/jp/games/venue/olympic/">https://tokyo2020.org/jp/games/venue/olympic/</a> (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HP) (2) 東京 2020 大会の競技会場マップ	

### 問合せ及び連絡先

受付時間：午前9時～午後5時（都庁閉庁日を除く。）

〒163-8001

東京都新宿区西新宿2-8-1

#### 【本調査に関すること】

東京都港湾局 臨海開発部 開発企画課 開発企画調整担当

電話：03-5320-5566（ダイヤルイン）

Eメール：S0000519@section.metro.tokyo.jp

#### 【アーバンスポーツゾーンに関すること】

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

電話：03-5388-2479（ダイヤルイン）

Eメール：S1050502@section.metro.tokyo.jp

表1 都用地(ア)から(ウ)まで共通の主な制限事項

用途地域	・第1種住居地域
指定容積率	・200%
高さ制限	・A. P. 110m程度以下
その他関連する計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・臨海副都心まちづくり推進計画</li> <li>・臨海副都心まちづくりガイドライン</li> <li>・臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン</li> <li>・臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン</li> <li>・臨海副都心有明北地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）</li> <li>・江東区みどりの条例（緑化基準など）</li> </ul>

表2 各区画の面積及び制限事項



都用地	区画	面積(概数)	土地利用計画	整備や利用に係る制限等	
(ア)	①	2.6ha	住宅系用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部が港湾隣接地域及び海岸保全区域</li> <li>・中央付近に宅地内広場あり</li> </ul>	
	②	1.6ha	住宅系用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・右側区画道路沿いに宅地内広場あり</li> </ul>	
(イ)	③	2.5ha	左 1.4ha	住宅系用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左側区画道路沿いに宅地内広場あり</li> </ul>
			右 1.1ha	住・商複合用地	
	④	1.1ha	住・商複合用地		
(ウ)	⑤	2.6ha	住宅系用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部が港湾隣接地域及び海岸保全区域</li> <li>・中央付近に宅地内広場あり</li> </ul>	

- ・面積については区画ごとに測量をしていないため概数です。
- ・土地利用計画については現時点のものであり、今後変更することもあります。
- ・暫定利用(10年程度の利用)の場合、土地利用計画の用途にとらわれず、別用途での利用が可能です。
- ・宅地内広場は臨海副都心有明北地区地区計画で定められています。

## 都用地(ア)アーバンスポーツゾーンに係る補足事項

**1 アーバンスポーツについて**

アーバンスポーツとは、スケートボード、スポーツクライミングなど都市型スポーツの総称です。

東京 2020 大会では、スケートボード、スポーツクライミング、BMX、3×3バスケットボールが競技種目となっています。

**2 ヒアリング調査の対象範囲**

都用地(ア)

都用地(ア)は2つの区画に分かれていますが(11 頁の表2における区画①、区画②)、1つの区画を活用した提案も可能です。

**3 東京2020大会時に、有明 BMX コース会場にて実施される競技種目**

- ・ スケートボード(パーク、ストリート)
- ・ BMX(フリースタイル、レーシング)

※ 競技施設の一部のみを活用する提案であってもかまいません。また新たに設置する提案も可能です。

**4 その他**

エントリーシートにて、都用地(ア)アーバンスポーツゾーンへのアイデアをご提案いただいた方には、東京都より施設等に関する追加資料を送付する予定です。(エントリー後、東京都より送付する秘密保持誓約書をご提出いただく必要があります。)

**5 「ヒアリングの内容」(5頁)についての補足説明**

「① 大会レガシーとなるアーバンスポーツゾーンでの競技施設等の活用及び大会後もスポーツ全般を盛り上げるアイデア」について、本調査でお聞かせいただきたい主な項目は下記のとおりです。(下記は提案内容の例示であり、全ての項目にお答えいただく必要はございません。ヒアリング可能な項目についてのみ、エントリーシートまたは別紙企画書等にてお聞かせください。)

**(1) 事業イメージ**

- (例) ・スケートボード、BMX などのアーバンスポーツ競技施設等の活用策
- ・屋内スポーツ施設や他のアーバンスポーツ競技施設の併設可能性
  - ・国際大会(FISE等)の誘致・開催可能性
  - ・最新のスポーツ・音楽・ファッション等をテーマにした店舗(ショップ・カフェ等)の設置可能性

(2) 想定される運営方法

- (例) ・官民連携方式(PFI方式等)などの可能性  
・アーバンスポーツ競技施設等と店舗等との一体的な運営の可能性

(3) 想定される事業性

- (例) ・イニシャルコスト(建設、移設費等)、ランニングコストを踏まえた採算性  
・店舗等の収入や広告収入等の想定

(4) その他自由提案

**「有明レガシーエリア」サウンディング調査  
エントリーシート**

【申込締切：平成30年7月20日（金曜日）】

法人名			
法人所在地			
グループの場合の 構成法人名			
サウンディング 担当者 (こちらからの連絡 窓口になる方)	氏名		
	所属法人名部署		
	E-mail		
	Tel		
対話参加予定者	( ) 名	※ 会場の都合上、最大5名	
氏名	所属法人名・部署・役職		
サウンディングにおける対話型ヒアリングの希望日（第1希望～第3希望）を記入してください。 期間：平成30年7月30日（月）～8月8日（水） ※土曜日・日曜日・祝日は除きます。			
第1希望	月 日（ ）	第2希望	月 日（ ）
		第3希望	月 日（ ）
1 下記それぞれのエリアのうち、該当を選び☑してください。（一つ又は複数あるいは全部可）			
(ア)			
アーバンスポーツゾーン	<input type="checkbox"/> 進出意欲かつ 具体的な提案がある	<input type="checkbox"/> 進出可能性は未定だが アイディアはある	<input type="checkbox"/> 意見なし
(イ)			
有明テニスの森駅前の賑わい	<input type="checkbox"/> 進出意欲かつ 具体的な提案がある	<input type="checkbox"/> 進出可能性は未定だが アイディアはある	<input type="checkbox"/> 意見なし
(ウ)			
オープンスペース (多目的広場)	<input type="checkbox"/> 進出意欲かつ 具体的な提案がある	<input type="checkbox"/> 進出可能性は未定だが アイディアはある	<input type="checkbox"/> 意見なし

- 2 上記1で選んだエリアについてアイデアを教えてください。  
(事業イメージ、計画、規模、管理・運営方法、採算性 など)  
※ 別紙にて企画書等を添付していただいても構いません。

- 3 進出するに当たっての条件・要望等

※本様式にご記入のうえ、電子メール（件名冒頭に「対話参加申込」とご記入下さい。）に添付し、下記までお送りください。

E-mail : [S0000519@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000519@section.metro.tokyo.jp) （東京都港湾局臨海開発部開発企画課）