

第 20 回アジア競技大会 選手村後利用事業者 募集内容の検討案

※募集内容の検討案は、現時点での愛知県及び名古屋市の検討案です。
今後、民間事業者の方々との対話を予定しています。

令和 2 年 3 月

愛知県・名古屋市

用語の定義

競馬場跡地	現在の名古屋競馬場の敷地全体（都市基盤区域及び新場外馬券売場を含める）
都市基盤区域	競馬場跡地内に県・市が整備する道路及び公園の予定地
新場外馬券売場	募集対象区域外に愛知県競馬組合が新たに設置する新場外馬券発売所
暫定場外馬券売場	名古屋競馬場の移転から新場外馬券売場の開業までの間、愛知県競馬組合が既存建物を活用して営業する場外馬券発売所
後利用事業者	募集対象区域にて開発事業を行う民間事業者
SPC	Special Purpose Company の略。後利用事業の実施のみを目的として後利用事業者により設立される会社をいう。
後利用施設	募集対象区域において後利用事業者が建設する施設
後利用施設①	後利用施設の内、選手村に活用するために大会前に整備を開始する施設
後利用施設②	後利用施設の内、大会後に整備を開始する施設

1 概要

○ 募集名称

名称は「第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集」とします。

○ 募集主催者

愛知県及び名古屋市

○ 計画地の概要

< 競馬場跡地の位置 >



【競馬場跡地周辺の概況】

< 競馬場跡地の概要 >

所在地	名古屋市港区泰明町1-1 (名古屋競馬場)	
所有者	愛知県競馬組合	
敷地面積	約 20.7ha	
都市計画	用途地域	第二種住居地域 (約 20.5ha) 第一種住居地域 (約 0.2ha)
	容積率	200%
	建蔽率	60%
	その他	準防火地域、31m高度地区、緑化地域
その他の制限	臨海部防災区域 (第3種区域)、都市機能誘導区域、居住誘導区域、津波災害警戒区域	

○ 募集対象区域の概要

後利用事業を実施していただく募集対象区域は、原則、都市基盤区域（約 2.8ha）及び新場外馬券売場（約 2.9ha）を除いた区域（約 15.0ha）とします。



【募集対象区域の概況】

○ 募集の内容

「第 20 回アジア競技大会選手村後利用基本構想」に基づき、募集対象区域において大会後のまちづくりに寄与する具体的な事業を実施する事業者を募集します。

○ 契約候補事業者の決定方法

公募型プロポーザル方式により募集を行い、後利用事業者決定に向けて優先的に交渉できる者として契約候補事業者 1 者を決定します。

○ 応募者

応募者は法人又は複数の法人で構成されているグループ（事業者グループ又は SPC。以下「事業者グループ」という。）とします。

事業者グループにより応募する場合は、代表となる事業者を定めることとします。

○ 公募スケジュール（予定）

令和2年度中に募集を開始します。本募集では、募集要項に基づき提案書類を提出していただき、提案書審査を経て後利用事業者決定に向けて優先的に交渉できる契約候補事業者を決定します。

その後、県・市、一般財団法人愛知・名古屋アジア競技大会組織委員会（以下「組織委員会」という。）及び、契約候補事業者で後利用事業及び選手村に関する基本計画の協議・調整を行い、県及び市で後利用事業者を決定していきます。

2 事業概要

競馬場跡地における後利用事業、関連事業の概要は以下のとおりです。

（1）後利用事業

後利用事業者は、募集対象区域において、後利用施設の整備、運営を行うこととし、後述する関連事業と連携して実施するものとします。

なお、後利用施設のうち、選手村として活用可能な施設（後利用施設①）は、第20回アジア競技大会（以下「大会」という。）期間中は選手村として一時使用することを予定しています。選手村として使用する期間を経て、後利用施設①の大会後の整備及び後利用施設②の整備に着手し、竣工後、順次供用を開始していただきます。

（2）関連事業

1）競馬事業：場外馬券発売所の整備

（事業主体者：愛知県競馬組合）

現在の名古屋競馬場は令和4（2022）年4月に愛知県弥富市へ移転する予定です。移転した後は、競馬場跡地の一部に場外馬券売場が新設（新場外馬券売場）され、競馬事業が継続されます。

（令和6（2024）年度より供用開始予定）

なお、新場外馬券売場が新設されるまでの間は、既存の施設等の一部を活用した場外馬券売場（暫定場外馬券売場）で営業されます。

2）都市基盤の整備

（実施主体者：県・市）

競馬場跡地のうち、A街区を除く区域において、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第3条第1項に基づき、県・市を施行者とする土地区画整理事業を実施する予定です。令和4（2022）年度より造成等の整備工事に着手する予定です。また、雨水貯留施設の整備を土地区画整理事業と並行して実施する予定です。

3）選手村の整備

（実施主体者：組織委員会）

競馬場跡地は、大会開催時にメイン選手村として使用する予定です。

選手村は、後利用施設①を大会時に選手村施設として一時使用するとともに、不足する選手村施設は仮設で整備することを想定しています。

大会後は、組織委員会が選手村に関連する解体工事（選手村仕様と仮設施設の解体・除却）を行う予定です。

3 募集条件

(1) 募集対象区域

各街区の概要は以下のとおりです。

街区一覧

街区番号	地目	地積 (ha)
1 街区	宅地	約 5.5
2 街区	宅地	約 4.3
3 街区	宅地	約 5.0
A 街区	宅地	約 0.2

(2) 募集対象区域の提案区分・処分形式

募集対象区域の土地は、下記に示す区分で提案して下さい。

なお、募集対象区域の各街区を複数の画地に分け、画地ごとに処分方式の提案を認めます。

1) 活用用地

募集対象区域において、後利用事業の実施を提案していただく区域を「活用用地」とし、売却方式又は定期借地方式のいずれの提案も可能とします。原則、活用用地は募集対象区域全体としてください。ただし、募集対象区域全体での活用が困難な場合は募集対象区域の 6 割以上の活用用地を提案して下さい。

(処分方式)

① 売却方式で提案する場合

県・市所有地の仮換地もしくは土地区画整理事業の保留地を売却します。但し、区分所有となる分譲マンション用地等は、原則、保留地とすることを予定しています。

② 定期借地方式で提案する場合

県・市所有地の仮換地を貸し付けすることを予定しています。

2) 暫定用地

募集対象区域全体を活用用地とする提案でない場合、「暫定活用」を提案することができます。暫定活用する区域を「暫定用地」とします。暫定活用に関する整備・供用開始は、大会後となります。なお、この暫定用地の提案は必須ではありません。

(処分方式)

「暫定活用」とは、将来の事業の用に供するまでの間、暫定的な活用を認めるものです。県・市の条例等に基づき、5 年未満の貸し付けとし、土地の貸付料は県・市の条例等に基づき算出します。

暫定用地では、恒久的な建築物の建設は原則認められません。使用期限終了後は更地で返還してください。なお、暫定用地は将来的な開発を前提としているため、当該用地の接道を確保し、整形な敷地とする等、将来の土地利用が可能な用地で提案して下さい。

3) 未活用用地

募集対象区域において、活用提案のない敷地を「未活用用地」とします。当該用地は、将来的な開発を前提としているため、当該用地が発生する提案においては、接道を確保し、整形な敷地とする等、将来の土地利用が可能な用地としてください。

(3) 契約の形態

1) 売却方式で提案する場合

県・市と後利用事業者との間で、土地の売買契約を締結します。

2) 定期借地方式で提案する場合

借地借家法（平成3年法律第90号）第22条又は第23条に基づく定期借地権を設定するものとし、県・市と後利用事業者との間で、定期借地権設定に関する契約を締結します。なお、同法第22条による一般定期借地権により貸し付ける場合、貸付期間は50年に建物建設期間と撤去期間を加えたものとし、また、同法第23条による事業用借地権により貸し付ける場合、貸付期間は20年以上50年未満とします。

なお、住宅など居住の用に供する建物を建設する土地については、事業用借地権を活用した提案はできません。

3) 暫定用地の契約

県・市の関係法令等に基づき、5年未満の賃貸借契約を結びます。更新は認められません。

4) 契約の流れと所有権の移転

仮換地指定後に県・市及び後利用事業者により土地売買（または定期借地権設定）契約を締結します。同契約では、所有権の移転又は貸付にかかる面積、その売却価格又は貸付料等を定めま

す。

なお、競馬場跡地は現時点で愛知県競馬組合が所有していますが、募集対象区域相当分について競馬場移転に併せて県・市へ所有権を移転する予定です。所有権移転後は、県・市の共同所有となります。

また、県・市から後利用事業者への所有権移転又は借地の開始時期については、大会が終了し、組織委員会が行う選手村に関する解体工事の完了に併せたものとし、

(4) 選手村施設の整備のための措置

後利用事業者が大会前に後利用施設①を建設する場合、建設に係る土地は、県・市から借り受けるものとし、なお、その際の借地料は無償※1とします。

また、県・市から借り受けた土地について選手村の整備・運営のため、後利用事業者は無償で組織委員会に転貸※2しなければなりません。

※1 借地料の無償については、県及び市、双方において議会の議決を条件とします。

※2 転貸にかかる借地料以外の条件については、別途、組織委員会と契約候補事業者の協議により決定します。

(5)土地の売却価格又は貸付料

土地の売却価格又は貸付料は、後利用事業者が提案した事業用地の敷地形状や事業期間などを踏まえて、県・市が指定する不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づき、事業用地ごとに県・市及び後利用事業者との協議により決定します。

※募集要項では、事業計画作成の参考となるよう一定の想定の基に算出した土地売却等に関する参考概算額とその算出の考え方を示します。

4 提案内容

(1)提案を求める事項

募集対象区域について、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び県・市の関連する条例等の関係法令を遵守し、以下の 2 つの段階における計画を提案してください。

- 大会後における後利用事業計画に関すること
- 大会開催時における選手村整備に関すること

(2)後利用事業計画に関する提案事項

後利用事業に係る事業計画（実施体制、収支計画など）のほか、提案を求める内容は以下のとおりです。

○全体計画

- ・ 事業の実施方針（事業コンセプト）
- ・ 土地利用計画及び導入機能
- ・ 空間計画
- ・ 交通・動線計画

○まち全体での取組

- ・ 地域貢献
- ・ エリアマネジメント
- ・ 景観形成の取組
- ・ 防災・減災への取組
- ・ 持続可能なまちづくりへの取組

(3)選手村に関する提案事項

後利用事業計画のうち、後利用施設①の大会時における選手村活用に係る提案（用途、面積、配置等）を求めます。

◆後利用施設①の選手村施設として想定される用途例

後利用施設①	選手村施設として想定される用途例
集合住宅（分譲・賃貸）、高齢者向け住宅、留学生宿舎・社宅、研修・合宿施設	宿泊施設
商業施設、レストラン・カフェ、フィットネスクラブ、体育館・アリーナ、学校施設	サービス施設（メインダイニングホール、事務所・会議室、娯楽・便益施設、ポリクリニック、フィットネスセンター 等）