
第 20 回 アジア競技大会選手村
後利用事業者
募集要項

令和 2 年 10 月

(令和 2 年 12 月一部修正)

愛知県・名古屋市

目 次

1. はじめに.....	1
2. 募集概要.....	2
(1) 募集名称.....	2
(2) 募集主催者.....	2
(3) 計画地の概要.....	2
(4) 募集対象区域.....	4
(5) 募集の内容.....	4
(6) 契約候補事業者の決定方法.....	4
(7) 応募者.....	4
(8) 募集スケジュール.....	5
(9) 問合せ先.....	6
(10) 受付時間.....	6
(11) 募集要項等の位置づけ.....	6
3. 事業概要及び事業スケジュール.....	7
(1) 後利用事業.....	7
(2) 関連事業.....	8
(3) 事業スケジュール.....	9
4. 募集条件.....	10
(1) 募集対象区域.....	10
(2) 募集対象区域の提案区分・処分方式.....	10
(3) 契約の形態.....	12
(4) 選手村整備のための措置.....	13
(5) 土地の売却価格又は貸付料.....	13
(6) 後利用事業に係る留意点.....	17
5. 提案内容.....	20
(1) 提案を求める事項.....	20
(2) 後利用事業の提案事項.....	20
(3) 選手村整備の提案事項.....	25
(4) 考慮が必要な事項.....	25
(5) 禁止事項.....	26
6. 応募の手続.....	27
(1) 募集要項説明会の開催.....	27
(2) 募集要項等に関する質問の受付及び回答.....	27
(3) 資料の貸与・閲覧.....	28

(4)	応募	28
(5)	その他	36
7.	提案の審査・選定方法	37
(1)	基本的な考え方	37
(2)	審査手順	37
(3)	結果通知	38
(4)	提案概要の公表	38
(5)	情報公開	38
(6)	評価基準	40
8.	契約方法等	41
(1)	基本協定締結から完成までの流れ	41
(2)	基本協定に関する事項	41
(3)	基本計画協定に関する事項	41
(4)	土地の売買契約又は借地権設定等に関する契約締結	42
(5)	契約保証金	42
9.	選手村整備の概要	43
(1)	選手村の計画	43
(2)	選手村のゾーニングイメージ	43
(3)	選手村整備のスキーム	43
(4)	選手村整備に係る提案事項	46
(5)	基本計画協定に関する事項	48
(6)	その他	48
10.	その他関連事項	49
(1)	募集要項の修正等	49
(2)	本募集の凍結・中止	49
(3)	費用の負担	49
(4)	募集要項等の目的外利用の禁止等	49
(5)	提案内容の公表の禁止	49
(6)	損害賠償規定	49
(7)	訴訟係属地	49
(8)	使用言語及び単位	49
(9)	文書の送達	49
(10)	その他	49

別紙資料

別紙 1	基盤整備に関する資料（資料 1～12） ・位置図、各種計画図、施工工程表、施工ステップ図、 交通影響評価検討資料（概要版）※
別紙 2	第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業における景観づくりの基本的な考え方
別紙 3	地質調査結果※
別紙 4	土壌調査結果※
別紙 5	第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業 基本協定（案）
別紙 6	第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業 基本計画協定（案）
別紙 7	土地売買契約書（案）
別紙 8	保留地売買契約書（案）
別紙 9	定期借地権設定合意書（案）
別紙 10	公有財産無償貸付契約書（案）
別紙 11	選手村整備に関する資料（資料 1～9）
別紙 12	新場外馬券売場に関する資料（敷地配置計画図（案）、完成イメージ図（案））

※ 別紙 1、別紙 3 及び別紙 4 に関しては、別途資料の貸与・閲覧が可能です。

（「6.（3）資料の貸与・閲覧」を参照してください。）

別添

様式集	様式 1～8
-----	--------

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	競馬場跡地内に愛知県及び名古屋市が整備する道路及び公園の予定地
募集対象区域	競馬場跡地から都市基盤区域及び新場外馬券売場を除いた、事業者が提案できる区域
提案区域	募集対象区域内で事業者が提案する区域(画地)。なお、募集対象区域を複数の画地に分けた提案が可能なため、複数の提案区域とすることができる
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施設を活用して営業する場外馬券発売所
後利用事業者	募集対象区域において開発事業を行う民間事業者
後利用施設	募集対象区域において後利用事業者が整備する施設
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
応募者	本事業への応募を予定する、又は、応募した者
契約候補事業者	各種協定や契約の締結にあたり、優先交渉権者として愛知県及び名古屋市が決定した者
応募書類	応募者により提出された全ての様式(様式1～8)
提案書類	応募書類の内、提案に関する様式(様式3～8)
募集要項等	本募集要項に、別紙1～12、様式1～8を含めたもの
選手村一時使用部分	後利用施設①のうち、大会時に選手村として一時使用する部分(基礎、躯体(外装を含む)、大会後の後利用施設①供用時も使用する内部下地、内装、設備等)
選手村仕様工事	組織委員会の費用負担で行う選手村一時使用部分に選手村仕様を付加する工事
選手村仮設施設工事	後利用施設①で不足する選手村施設を仮設施設で整備する工事

1. はじめに

名古屋競馬場は、令和 4（2022）年 4 月に愛知県弥富市に移転し、その跡地に第 20 回アジア競技大会（令和 8（2026）年開催）（以下、「大会」という。）のメイン選手村が整備される予定です。

競馬場跡地は、名古屋市域の南西部に位置し、名古屋駅から約 7 キロメートルのあおなみ線名古屋競馬場前駅に近接しており、敷地は約 20.7ha と名古屋市内では貴重な大規模公有地です。

愛知県及び名古屋市（以下、「県・市」という。）においては、競馬場跡地がメイン選手村として利用されるだけではなく、大会後もレガシー（遺産）として有効活用されるよう、大会を契機としたまちづくりの推進に取り組んでいます。

名古屋競馬場の移転、選手村の整備・運営、大会後のまちづくりという各段階を踏まえ、将来のまちづくりの方向性を示すために、令和 2（2020）年 3 月に「第 20 回 アジア競技大会選手村後利用基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定しました。

今回の募集は、基本構想に基づき、大会後のまちづくりに寄与する具体的な後利用事業を実施する民間事業者を募集するものです。上記趣旨をご確認いただき、多くの事業者の皆様からの積極的な提案を期待します。

< 第 20 回アジア競技大会等の準備状況 >

第 20 回アジア競技大会は、平成 28（2016）年 9 月に愛知・名古屋での開催が決定され、県・市合同事業として大会の開催に向けた準備を進めてきました。大会は令和 8（2026）年 9 月 19 日から 10 月 4 日までの開催を予定しています。

現在、大会の準備・運営の実施主体となる「公益財団法人愛知・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。）において選手村整備を始め大会に係る準備を行っているところです。

また、これまでアジア競技大会と同一の都市で開催されてきたアジアパラ競技大会（アジア地域の障害者総合スポーツ大会。以下、「パラ大会」という。）についても、現在、県・市においてアジア競技大会後の開催に向けた検討を進めているところです。

2. 募集概要

(1) 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」（以下、「本募集」という。）とします。

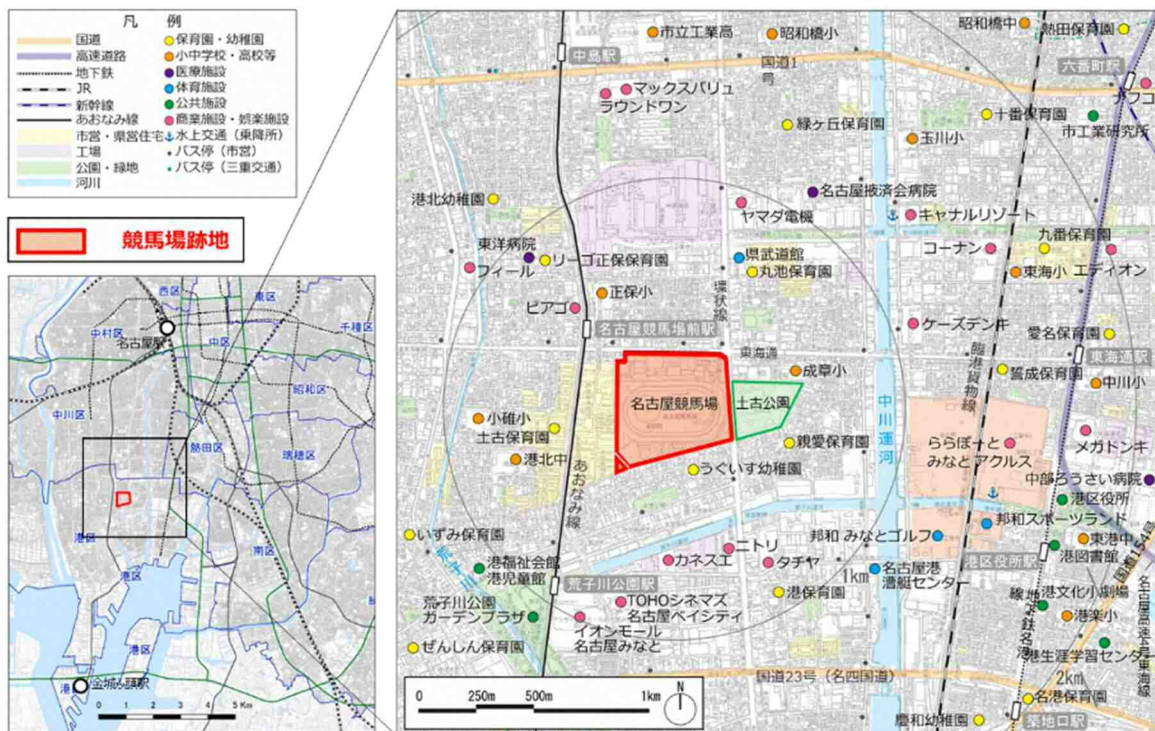
(2) 募集主催者

本募集は県・市が主催します。

本募集は、選手村の整備にかかる内容を含むことから、募集要項の作成など、組織委員会の協力を得て進めています。

(3) 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（現況） >

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	

※ 「4.（3）4）契約の流れと所有権の移転」を参照してください。

※ 各種ハザードマップ等については、名古屋市港区役所のウェブサイト（港区防災のページ）をご確認ください。

(4) 募集対象区域

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 2.7ha）及び新場外馬券売場（約 2.9 ha）を除いた区域（約 15.1 ha）とします。



【募集対象区域の概況】

(5) 募集の内容

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後利用事業を実施する民間事業者を募集します。

(6) 契約候補事業者の決定方法

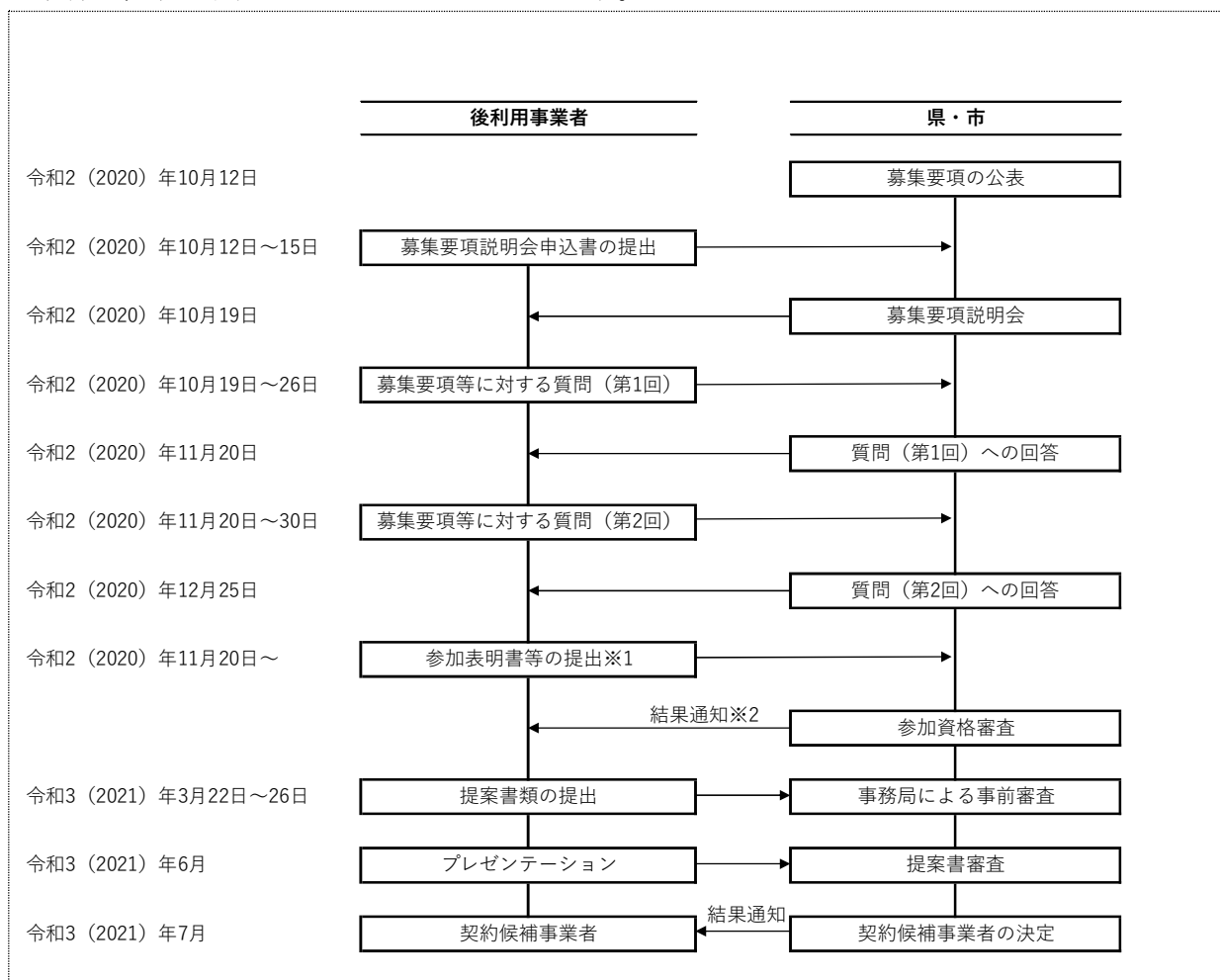
公募型プロポーザル方式により募集を行い、後利用事業者決定に向けて優先的に交渉できる者として契約候補事業者 1 者を決定します。

(7) 応募者

応募者は法人又は複数の法人で構成されるグループとします。

(8) 募集スケジュール

募集要項公表から契約候補事業者の決定までの流れは、以下のとおり予定しています。
 なお、スケジュールは本募集要項公表時点の予定であり、変更する場合があります。変更があった場合は、県・市ウェブサイトでお知らせします。



【募集要項公表から契約候補事業者の決定までの流れ】

※1 参加表明書等は、令和3（2021）年2月12日を提出期限とします。

※2 参加表明書等の提出より1月以内に参加資格審査の結果通知を行います。

契約候補事業者として決定後、契約候補事業者は県・市と「第20回アジア競技大会選手村後利用事業基本協定」（以下、「基本協定」という。）を締結していただきます。基本協定は、「第20回アジア競技大会選手村後利用事業基本計画協定」（以下、「基本計画協定」という。）までの手続等を定めるものです。

その後、契約候補事業者及び県・市、組織委員会において、後利用事業基本計画について協議を行い、合意内容を基本計画協定として締結します。なお、後利用事業基本計画は契約候補事業者が、選手村施設計画は組織委員会が作成することとします。

基本計画協定を締結した後、土地売買契約や、定期借地権設定合意書及び公有財産無償貸付契約書（以下、「定期借地権設定等契約」という。）を締結します。

（契約候補事業者の決定以降の手続、協定等の詳細については、「8. 契約方法等」を参照してください。）

(9) 問合せ先

担当部署	名古屋市住宅都市局都市整備部まちづくり企画課
住所	名古屋市中区三の丸三丁目1番1号（西庁舎4階）
電話	052-972-2740
FAX	052-972-4162
電子メール	a2726@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

(10) 受付時間

応募書類等の受付を含め、全ての事務取扱は、月曜日～金曜日の午前9時～正午及び午後1時～午後5時とし、土日祝日及び年末年始は取扱いしません。

(11) 募集要項等の位置づけ

募集要項等の内容について、既に公表している資料の内容と相違がある場合は、本募集要項等の内容を優先することとします。

3. 事業概要及び事業スケジュール

競馬場跡地における後利用事業、関連事業の概要及び事業スケジュールは、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、大会期間中に選手村施設として一時使用することを予定しています。後利用施設①と選手村整備に関連する工事（選手村仕様工事や選手村仮設施設工事等）については、令和8（2026）年3月末までに工事を完了するものとします。選手村として使用する期間を経て、令和9（2027）年5月から後利用施設①の大会後の整備及び後利用施設②の整備に着手し、完成後、原則令和12（2030）年度末までに供用を開始していただきます。

後利用事業の主な事業範囲及び後利用事業者の主な費用負担は、以下のとおりです。

（後利用事業の主な事業範囲）

- ・ 後利用事業用地の購入又は賃借
- ・ 後利用施設の整備等（後利用施設①②の設計、整備及び運営）
- ・ 大会に際し、県・市からの後利用施設①の整備のための事業用地の借受
- ・ 大会に際し、組織委員会への後利用施設①及び事業用地の貸与
- ・ 協議への参画（競馬事業、都市基盤整備及び選手村整備に係る協議・調整）
- ・ 後利用事業実施にあたり必要な許認可、免許取得、関係機関との協議等
- ・ 選手村整備に応じた後利用施設の設計・工事調整

（後利用事業者の主な費用負担）

- ・ 土地売買契約における売買代金及び契約保証金（土地を購入する場合）
- ・ 定期借地権設定等契約における借地権の存続期間の賃借料及び保証金（土地を借り受ける場合）
- ・ 暫定用地の活用に係る貸付料及び保証金（暫定用地を借り受ける場合）
- ・ 後利用施設の整備に係る費用
- ・ 後利用施設に係る修繕費や固定資産税・都市計画税、火災保険の費用（選手村期間中を含む）
- ・ 各種登記に関する費用や公正証書の作成に係る費用
- ・ 関係機関との協議に要する資料等作成費用
- ・ 事業者が土壌汚染に関する自主調査が必要と判断した場合の当該調査費用

※その他記載の事項及び別途定める契約に定めのない事項については、協議によるものとします。

(2) 関連事業

1) 選手村整備

(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を大会期間中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施設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。

選手村として使用する期間は令和 8（2026）年 4 月から令和 9（2027）年 4 月までを予定しています。

契約候補事業者は、後利用事業基本計画の作成にあたって、選手村の計画を踏まえる必要があることから、県・市及び組織委員会と協議・調整を行っていただきます。なお、後利用施設の整備時期や位置等についても組織委員会と協議を行っていただく場合があります。

（「9. 選手村整備の概要」を参照してください。）

※ パラ大会の開催が決定された場合に、パラ大会の実施主体との協議・調整も必要となります。

2) 都市基盤整備

(実施主体者：県・市)

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。県・市は、令和 4（2022）年度から造成等の整備工事に着手し、併せて、雨水貯留施設の整備も実施する予定です。

大会前までに選手村整備に配慮した形で都市基盤整備を行い、大会後に残りの都市基盤整備を完了し、令和 9（2027）年 10 月より順次供用開始する予定です。

※詳細については、別紙 1 を参照してください。

3) 競馬事業

(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。移転後は、競馬場跡地の一部に、新場外馬券売場を設置し、競馬事業を継続します。（令和 5（2023）年度末より供用開始予定。設置位置は 2. (4) 募集対象区域で図示）

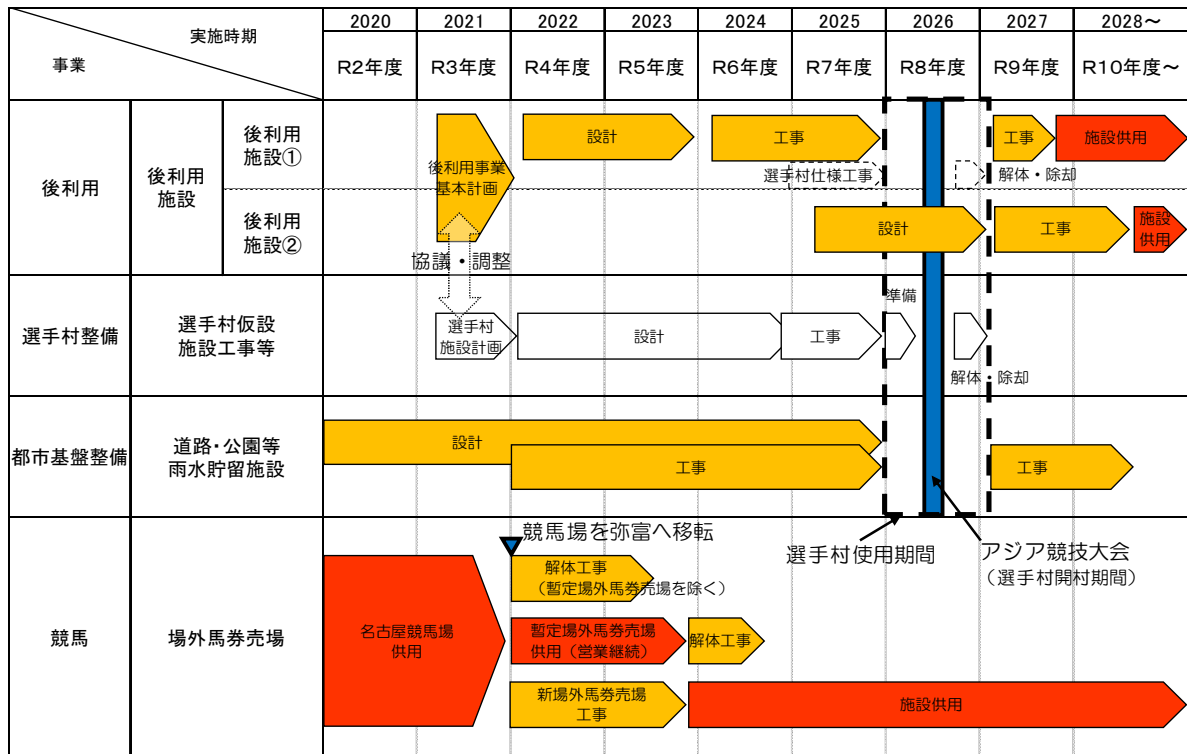
なお、新場外馬券売場を設置するまでの間は、既存の施設等を一部活用し、暫定場外馬券売場を営業し、現在の競馬場の施設等は、令和 4（2022）年 4 月から除却を開始します。暫定場外馬券売場の施設等は、令和 6（2024）年 12 月までに撤去する予定です。

【後利用事業と関連事業の役割分担】

事業	内容	役割			
		県・市	組織委員会	競馬組合	後利用事業者
後利用	・後利用施設の整備・運営				○
選手村整備	・選手村施設の整備・解体・除却、選手村の運営		○		※
都市基盤整備	・土地の造成、道路及び公園等の整備 ・雨水貯留施設の整備	○			
競馬	・既存施設の解体工事 ・暫定場外馬券売場の整備・運営 ・新場外馬券売場の整備・運営			○	
事業推進に向けた協議・調整	・競馬場跡地で実施される各事業の協議・調整	○	○	○	○

※大会の選手村として使用する期間は、組織委員会に対し後利用施設①の賃借及び事業用地の転貸をしていただきます。

(3)事業スケジュール



【事業スケジュール】

※現在、県・市が検討を行っている、パラ大会の開催が決定された場合は、パラ大会の整備計画に応じ、選手村使用期間が変更となる可能性があります。

※今後の関係機関協議等によりスケジュールが変更となる可能性があります。

4. 募集条件

(1) 募集対象区域

県・市で実施する土地区画整理事業の施行地区内は、土地区画整理法第98条第1項に基づく仮換地指定を受けた土地（以下、「仮換地」という。）と同法第96条第1項に基づく保留地（以下、「保留地」という。）から構成されます。各街区の概要は以下のとおりです。

※詳細については、別紙1を参照してください。

ア 街区一覧

街区番号	地目	地積（㎡）
1 街区	宅地	約 56,500 ㎡
2 街区	宅地	約 42,200 ㎡
3 街区	宅地	約 50,400 ㎡
A 街区	宅地	約 1,900 ㎡

※ 街区一覧の内容は、本募集開始日時点の検討状況に基づくものであり、土地区画整理事業に係る事業計画策定及びその変更、仮換地指定及び換地処分の結果、確定します。なお、地積が変更となった場合、後利用事業者はその変更に応じた後利用事業基本計画を作成していただく必要があります。また、仮換地を売買又は貸借する後利用事業者には、事業計画変更など土地区画整理法上必要な手続として同意を求めることとなり、協力していただきます。

※ 2街区については、競馬場前交差点の北進車線に左折専用レーンの追加を検討中であり、敷地形状、面積については今後変更となる可能性があります。

イ 街区の地積・規模等

- 街区の地積は、後利用事業者の提案内容、土地区画整理事業や新場外馬券売場設置に伴う許認可権者等との協議によって、変動することがあります。
- 画地については、後利用事業者による敷地割の提案に応じて、調整・作成を行う予定です。その後に、県・市は土地区画整理事業の事業計画に反映します。

(2) 募集対象区域の提案区分・処分方式

募集対象区域は、以下に示す区分で提案してください。

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。

複数の画地に分けて提案する場合は、処分方式ごとの将来的な開発に配慮し、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となるよう提案してください。

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割以上を活用用地として提案してください。

(処分方式)

① 売却方式で提案する場合

県・市所有地の仮換地又は保留地を売却します。ただし、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付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。暫定用地に関する整備・供用開始は、大会後となります。なお、この暫定活用の提案は必須ではありません。

(処分方式)

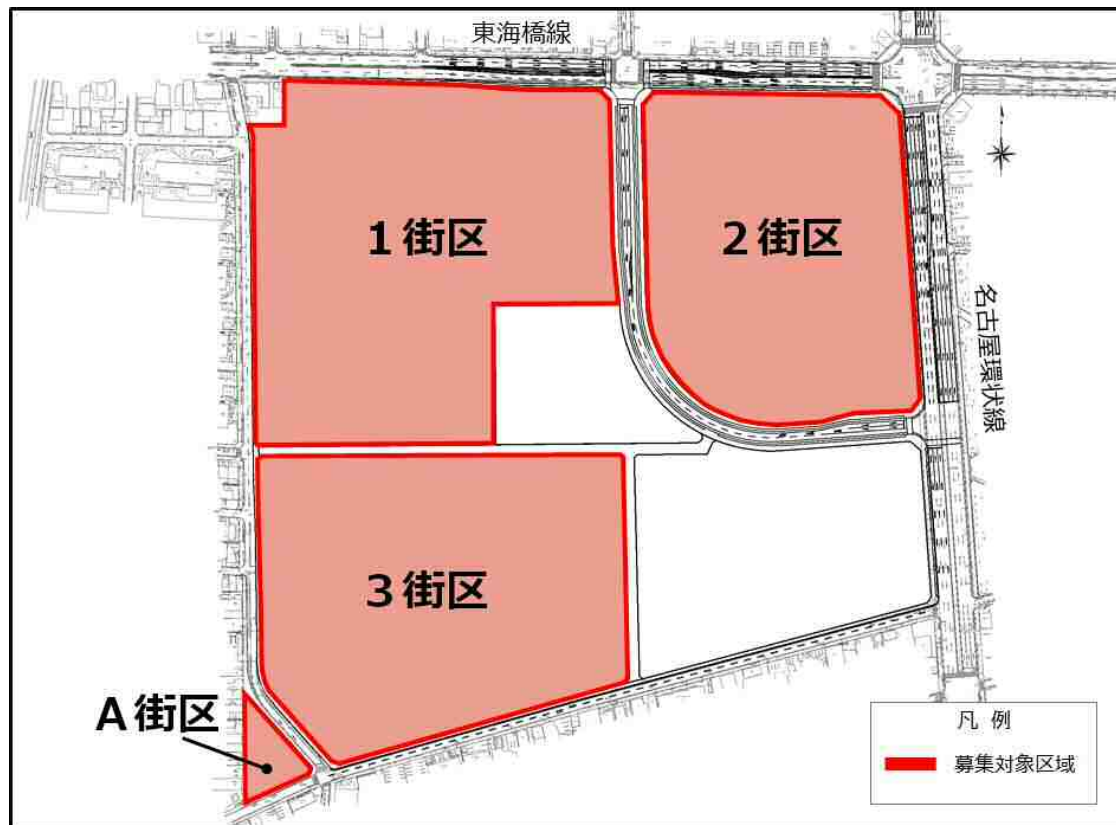
「暫定活用」とは、将来の事業の用に供するまでの間、暫定的な活用を認めるものです。県・市の条例等に基づき、5年未満の貸付とし、土地の貸付料は、県・市の条例等に基づき算出します。

暫定用地では、恒久的な建築物の整備は原則認められません。貸付期間終了後は更地で返還してください。

提案いただいた内容の実現にあたっては、県・市との協議が必要となります。県・市は、その協議に基づき暫定活用の可否を決定する予定です。その後、大会後の暫定活用開始までに、賃貸借契約を締結します。

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（活用用地・暫定用地以外）を「未活用用地」とします。



【募集対象区域】

(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付ける場合、貸付期間は 50 年に建物整備期間と撤去期間を加えたものとします（60 年以下の範囲）。また、同法第 23 条による事業用定期借地権により貸付ける場合、貸付期間は 20 年以上 50 年未満とします。借地権の存続期間の開始は、令和 9(2027) 年 5 月となる予定です。

なお、住宅など居住の用に供する建物を整備する土地については、事業用定期借地権を契約の形態とした提案はできません。

定期借地方式で提案する場合は、その敷地に整備した施設を第三者に貸付けることは可能ですが、原則、定期借地権自体の譲渡、信託又は転貸は認めません。ただし、県・市の承認を得ているものはこの限りではありません。

また、借地権者等以外の第三者が自らの名義で敷地の一部又は全部の上に建物等を整備するなど、長期かつ独占的な利用をさせることは認めません。

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締結します。更新は認められません。

4) 契約の流れと所有権の移転

基本計画協定の締結後に県・市及び後利用事業者との間で土地売買契約（又は定期借地権設定等契約）を締結します。同契約では、所有権の移転時期（又は借地権の存続期間の開始時期）、面積、売却価格（又は貸付料）等を定めます。

※保留地については、土地区画整理法第103条第4項に定める換地処分公告の日までは使用収益権、換地処分公告の翌日以降は所有権となります。換地処分公告翌日以降に施行者名義で所有権保存登記をした後に、購入者への移転登記を行うことになります。

※仮換地を売買契約する場合、その仮換地に相応する従前土地の所有権移転を行うこととなります。

※仮換地については、土地区画整理法第110条による清算金が発生する可能性があります。換地処分時点の所有者は、土地区画整理施行者が行う清算金の徴収及び交付に応じることとなります。

なお、競馬場跡地は現時点では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は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権の存続期間開始の時期については、大会が終了後、組織委員会が行う選手村施設の解体工事の後とします。

(4) 選手村整備のための措置

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

また、選手村の整備・運営に使用するため、後利用事業者には、県・市から借り受けた土地を、組織委員会に無償で転貸していただきます。

※ 借地料を無償とすることについては、県・市双方において議会の議決を条件とします。

(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、後利用事業者との協議に基づいて決定した事業用地の敷地形状や事業期間等を踏まえ、県・市が指定する不動産鑑定士による不動産鑑定評価等※を行い、決定していきます。

※選手村整備を含む後利用事業の開発時期や収益性、組織委員会からの建物賃借料収入などを踏まえるものとします。

また、組織委員会からの建物賃借料は、土地の売却価格又は貸付料の決定のために、基本計画協定に基づき算定するものであり、別途、組織委員会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変更となる場合があります。なお、そのような場合においても、土地の売却価格又は貸付料は変更いたしません。

（「9.（3）2）後利用施設①の一時使用に係る貸借」を参照してください。）

土地売却価格と貸付料の参考概算額を以下に示します。

なお、参考概算額は、県・市が定めた仮定条件に基づく調査結果を参考に定めたものであり、実際の土地売却価格と貸付料を担保するものではありません。

提案にあたっては、必要に応じて応募者が不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。

【前提条件】

以下の条件を前提としている。

実際の契約締結時には、前提条件及び価格・貸付料が異なる場合がある。

- ・関連事業が完了、又は同時に進捗しており、土地利用に支障がない。
- ・後利用事業の土地の位置・形状、建物の概要や選手村に関する施工区分等の協議が終了している。
- ・土壌汚染・埋蔵文化財・地下埋設物・残置物及び土地区画整理の換地処分による清算金、並びに本枠内に記載したもの以外の本件事業の個別性に起因する要因は考慮しない。
- ・令和2(2020)年1月1日時点の更地価格又は新規地代を査定した。

○想定した土地（標準地）の概要

① 賑わいゾーンの土地

- ・東西 200m・南北 100m・規模 20,000 m²、北側が基盤整備後の東海通に等高に接面。
- ・後利用施設①の敷地とする場合は、大会前に躯体・外壁工事等を行い、選手村施設（選手サービス施設）として賃貸。
- ・大会後は、内装工事等を行い、商業施設の敷地として利用。
- ・定期借地方式の場合、事業用定期借地権、契約期間 30 年間、保証金は支払地代 12 か月分。

② 住まいゾーンの土地及び学びゾーンの土地

- ・後利用施設①の敷地とする場合は、大会前に躯体・外壁工事等を行い、選手村施設（宿泊施設）として賃貸。

〔売却方式〕

- ・東西 100m・南北 70m・規模 7,000 m²、西側が基盤整備後の既存道路に等高に接面。
- ・大会後は、内装工事等を行い、分譲マンション(世帯用)の敷地として利用。

〔定期借地方式〕

- ・東西 30m・南北 50m・規模 1,500 m²、西側が基盤整備後の既存道路に等高に接面。
- ・大会後は、内装工事等を行い、賃貸マンション(単身用)の敷地として利用。
- ・一般定期借地権、契約期間約 51 年間、保証金は支払地代の 12 か月分。

○想定スケジュール

以下の想定スケジュールを条件とした。

（後利用施設①の敷地とする場合）

①賑わいゾーンの土地

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～40 月	基本設計、実施設計、施工計画、組織委員会との協議
41 月～48 月	大会前新設工事、仮使用認定、組織委員会からの建物賃借料の一括受領 (48 月末)
49 月～61 月	選手村一時使用（組織委員会への建物賃借期間）、 後利用施設の修繕費、建物公租公課、火災保険料の負担
62 月～	〔売却方式〕 土地代金の決済、所有権移転、土地公租公課の負担、大会後新設工事 〔定期借地方式〕 保証金の支払い、土地の引き渡し、地代の支払い、大会後新設工事

②住まいゾーン・学びゾーンの土地〔売却方式〕

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～28 月	基本設計、実施設計、施工計画、組織委員会との協議
29 月～48 月	大会前新設工事、仮使用認定、組織委員会からの建物賃借料の一括受領 (48 月末)
49 月～61 月	選手村一時使用（組織委員会への建物賃借期間）、 後利用施設の修繕費、建物公租公課、火災保険料の負担
62 月～	土地代金の決済、所有権移転、土地公租公課の負担、大会後新設工事

③住まいゾーン・学びゾーンの土地〔定期借地方式〕

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～36 月	基本設計、実施設計、施工計画、組織委員会との協議
37 月～48 月	大会前新設工事、仮使用認定、組織委員会からの建物賃借料の一括受領 (48 月末)
49 月～61 月	選手村一時使用（組織委員会への建物賃借期間）、 後利用施設の修繕費、建物公租公課、火災保険料の負担
62 月～	保証金の支払い、土地の引き渡し、地代の支払い、大会後新設工事

（後利用施設②の敷地とする場合）

0 月	契約締結、契約保証金の支払い
0 月～61 月	基本設計、実施設計
62 月～	〔売却方式〕 土地代金の決済、所有権移転、土地公租公課の負担、大会後新設工事 〔定期借地方式〕 保証金の支払い、土地の引き渡し、地代の支払い、大会後新設工事

【売却方式の参考概算額】

① 賑わいゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 72,000 円/㎡

後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 81,000 円/㎡

② 住まいゾーンの土地及び学びゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 36,000 円/㎡

後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（売却）：約 54,000 円/㎡

【定期借地方式の参考概算額】

① 賑わいゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 300 円/㎡

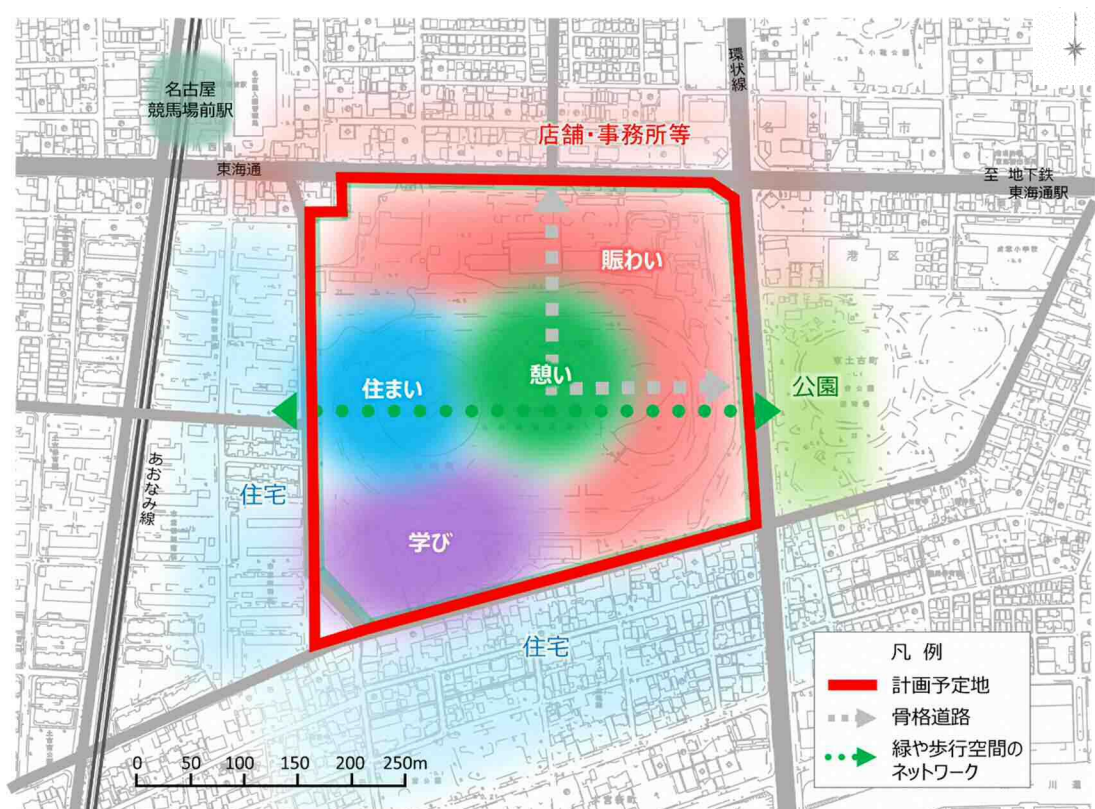
後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 320 円/㎡

② 住まいゾーンの土地及び学びゾーンの土地

後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 100 円/㎡

後利用施設②の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 190 円/㎡

次に土地利用ゾーンを示します。



【土地利用イメージ】※基本構想より抜粋

(6) 後利用事業に係る留意点

1) 県・市で整備する基盤整備等

県・市が土地区画整理事業により整備する道路及び公園の位置・形状やスケジュール等は別紙1に示すとおりですが、今後の関係機関協議により変更となる可能性があります。

また、交差点形状・区画線・滞留長等については、関係機関と協議中の検討案であり、確定したものではありません。

土地区画整理事業について、後利用事業者の提案等により計画変更が生じた場合、変更にかかる関係機関協議、手続及び全体スケジュールの調整等が必要となります。後利用事業者には、原則、計画変更に伴う費用負担と、計画変更の実現性の検討及び必要な書類作成等を実施していただきます。

なお、公園・道路の地下には、競馬場跡地全体の雨水流出抑制を含む雨水貯留施設を設ける予定です。雨水貯留施設の計画については変更できません。

2) 新場外馬券売場の設置

競馬場跡地内の南東部において、愛知県競馬組合が新場外馬券売場の整備を行います。敷地は約2.9haを予定していますが、施設計画に関しては、現在関係者と協議中であり、今後変更となる可能性があります。

新場外馬券売場の位置・形状・規模については、変更等の協議に応じません。

なお、名古屋競馬場移転（令和4（2022）年4月）後も、愛知県競馬組合により、既存の施設等を一部活用し、暫定場外馬券売場が営業されます。暫定場外馬券売場については、新場外馬券売場が供用開始となった後に解体工事を行います。

（別紙1を参照してください。）



【新場外馬券売場の整備位置】

3) 土地利用の履歴

平成 30 (2018) 年度に行った土壤汚染状況調査に基づく地歴調査によると、江戸期の干拓後から競馬場ができるまでの間は水田として利用されており、土壤汚染のおそれはなしと評価されています。

しかし、県・市が平成 30 (2018) 年度に行った土壤汚染に関する自主調査では、調査対象箇所 10 地点のうち 1 地点 (競馬場跡地内北東部) において、砒素及びその化合物について土壤溶出量基準を超過する測定結果が出ました。

よって、調査により基準を超過した区域が土壤汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号) に基づく「形質変更時要届出区域」(平成 31 年 2 月 4 日名古屋市告示第 52 号) に指定されています。なお、調査結果の詳細は、担当部署にて閲覧可能です。

(「6. (3) 資料の貸与・閲覧」を参照してください。)

後利用事業者 (契約候補事業者) が土壤汚染に関する自主調査が必要と判断する場合は、県・市及び愛知県競馬組合と調整のうえ、自らの責任と負担において土壤汚染に関する調査を行ってください。

県・市は、原則、土壤汚染対策の費用を負担しません。ただし、人為的な土壤汚染が発見され、原因者が特定された場合は、土壤汚染対策について、後利用事業者は原因者に対して合理的な範囲で費用負担を求償できる場合があります。

また、「形質変更時要届出区域」において、土壤の搬出等を行う場合は、関連法令に従い適切な手続を行ってください。

4) 地中障害

既存施設は、原則として、杭をはじめ全て愛知県競馬組合が撤去を行います。

5) 埋蔵文化財

競馬場跡地は文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」ではありません。

6) 都市計画手続

名古屋競馬場跡地は、平成 30 (2018) 年 3 月に策定した「なごや集約連携型まちづくりプラン」にて拠点市街地 (地域拠点) に位置付けられており、また、県・市にて土地区画整理事業により基盤整備を行うことから、用途地域の変更と併せて地区計画を定めることについて、名古屋市関係局と協議を行っています。今後、協議の進捗に応じ、用途地域の変更や地区計画について追加で情報を県・市ウェブサイトに掲載することを予定しています。

本募集において以下を前提とした提案を可能とします。

ただし、「ウ」及び「オ」については、記載内容を前提としてください。

ア. 名古屋環状線及び東海橋線から沿道 30m を近隣商業地域とする。

イ. 2 街区は、近隣商業地域の用途規制の適用を可能とする。ただし、容積率及び建蔽率、高さ制限は現況のままを基本とする。

- ウ. 競馬場跡地に接する西側及び南側の既存道路から沿道 30m を第 1 種住居地域とする。
- エ. その他は現況の用途地域とする。
- オ. 競馬場跡地全体を対象として道路・公園等の地区施設や、建物の用途、規模、壁面の位置の制限、緑化率等について地区計画を定める。

なお、今後、用途地域の変更等の都市計画手続を行う予定であり、前提としている内容から変更となる可能性があります。変更により、後利用施設にかかる都市計画法、建築基準法等に関する手続が必要となった場合、その手続きは、後利用事業者にて行っていただきます。

7) 周辺環境への配慮

後利用事業は、敷地周辺の環境に配慮した計画としてください。

また、後利用施設整備に伴い必要となる周辺地域への説明や関係者との協議については、後利用事業者が責任を持って行ってください。

後利用事業者は、施設整備に伴い発生する、騒音、振動、悪臭、交通渋滞、電波障害、その他工事中の雨水の流出や粉じんの飛散などによる周辺環境への影響に十分に配慮した計画としてください。後利用事業に起因する環境影響への対応や本事業への苦情等に、早急かつ誠実に対処してください。

また、県・市は、競馬場跡地で実施される各種事業の実施に伴う工事や施設の供用で発生する環境への影響等を予め把握するため、後利用事業者に対し必要な情報等を求めた場合、求めに応じた資料等を県・市に提供していただきます。県・市は、環境影響への予測結果により、後利用事業者に対策を求める場合があります。

8) 関連事業への協力

関連事業の実施にあたり、事業計画や工事計画等必要な情報提供や工程調整に協力していただきます。

5. 提案内容

(1) 提案を求める事項

募集対象区域について、「4. 募集条件」に従い、以下の2つの段階における計画について提案してください。

なお、募集対象区域全体での活用が困難な場合においては、暫定用地及び未活用用地の将来的な開発を踏まえ、区域全体を意識した提案としてください。

- 大会後における後利用事業計画に関すること
- 大会期間中における選手村整備に関すること

(2) 後利用事業の提案事項

1) 全体計画

ア 事業の基本方針

【提案内容】(様式5-1)

- ・ 募集対象区域について、基本構想を踏まえ、事業のコンセプト及び基本方針を提案してください。
- ・ 基本方針については、競馬場跡地及び周辺に対して提案事業が果たす役割や目標を記載してください。活用用地は原則、募集対象区域全体としますが、暫定用地や未活用用地がある場合は、その用地を含めた競馬場跡地及び周辺に対して提案事業が果たす役割や目標を記載してください。
- ・ 本事業が大規模な土地利用転換であることから、地域の新たな拠点形成に資するものとしてください。

【留意点】

- ・ 基本構想において、本事業の前提条件や現状及び課題から求められるまちの方向性を踏まえ、開発のコンセプトを「安心と交流を生み出す次世代拠点～新しいライフスタイルがはじまる、スマートビレッジ～」とし、目指すべきまちの姿として「5つの夢（GO ACTIVE、GO ASIA、GO GREEN、GO FUN、GO FUTURE）」を掲げています。
- ・ 提案にあたっては、「5つの夢」を踏まえることとしますが、必ずしも全て満たす必要はありません。さらなる魅力・価値の創出が期待できるものについても提案可能とします。

イ 土地利用計画及び導入機能

【提案内容】(様式5-2)

- ・ 事業の基本方針を実現するため、競馬場跡地の土地利用計画（ゾーニング）及び導入機能を提案してください。
- ・ 導入機能については、整備する施設の用途、規模及び配置等についても具体的に提案してください。
- ・ 提案にあたっては、基本構想に示した土地利用の考え方や4つの導入機能を踏まえるとともに、周辺環境に十分配慮してください。
- ・ 活用用地は原則、募集対象区域全体としますが、暫定用地や未活用用地がある場合は、提案

の土地利用計画や導入機能が暫定用地や未活用用地の開発ポテンシャルをどのように高めることができるか提案してください。併せて、暫定用地や未活用用地の敷地配置・形状・規模等が開発ポテンシャルを低下させないこと、また、それらの用地が魅力的なかたちで将来開発し得るよう留意して提案してください。

- 今後予定している用途地域の変更及び地区計画の制限の範囲内での提案が可能です。変更を前提とした提案を行う場合、その旨を明記し、都市基盤との調和を図るとともに、周辺環境への配慮事項について具体的に提案してください。なお、変更予定の範囲を超えた提案については、今後の県・市や関係機関との協議により提案の実現に至らない場合があります。その場合は、事業者の責任と負担により計画変更を行っていただきます。

※「4.（6）6）都市計画手続」を参照してください。

【留意点】

- 基本構想において、競馬場跡地に導入を期待する機能として、「賑わい」「学び」「憩い」「住まい」の4つの機能を掲げており、各機能に期待する施設の例や街のイメージを示しています。

※「4.（5）【土地利用イメージ】」を参照してください。

- 提案の評価は、暫定用地や未活用用地を含めた競馬場跡地の土地利用計画及び導入機能（施設配置を含む）を対象として行います。

ウ 空間計画

【提案内容】（様式5-3）

- 土地利用計画を踏まえ、募集対象区域に留まらず競馬場跡地について開放性や回遊性のある空間計画を提案してください。
- 募集対象区域については、施設毎の空間計画を提案してください。また、憩いや遊び、運動の場、人々の交流やコミュニティ活動を創出する、誰もが利用できる広場空間を提案してください。
- 県・市で整備する公園について、事業の基本方針の実現に寄与する空間計画、施設整備や運営管理の仕方（民間活力の活用も含めて）について提案してください。
- 緑豊かな空間形成に向けて、公共空間の緑とのつながりも含めた競馬場跡地における緑化に関する考え方について提案してください。提案にあたっては、将来における緑の活用、管理計画についても提案してください。
- 暫定用地や未活用用地を提案する場合は、暫定用地や未活用用地の将来の開発に配慮し、競馬場跡地の空間計画を提案してください。

【留意点】

- 提案の評価は、暫定用地や未活用用地を含め、競馬場跡地の空間計画（緑化の考え方を含む）を対象として行います。
- 県・市で整備する公園に関する提案については、提案した者が後利用事業者に決定された場合において、その空間計画の実現、事業主体及び活用の主催者になることを確約するものではありません。なお、民間活力の活用に関する提案については評価の対象外としますが、空

間計画を評価する際や今後の検討を進める上で参考とさせていただきます。

- 公園の民間活用に関する提案を行うにあたっては、名古屋市が策定している「公園経営基本方針」、「公園経営事業展開プラン」、また、現在パブリックコメントを実施している「名古屋市みどりの基本計画2030（案）」等を参考にしてください。

➤ 提案例

- 回遊性があり、居心地よく歩きたくなるウォーカブルな空間
- 県・市で整備する公園と一体的に活用できる広場空間
- イベント利用できる屋外多目的空間
- 公共施設の緑と募集対象区域の緑の一体性及び連続性の確保による魅力的な空間

エ 交通・動線計画

【提案内容】（様式5-4）

- 土地利用のゾーニング及び骨格道路の位置付けを踏まえ、歩行者、自転車及び自動車等について、競馬場跡地内外を含む交通及び動線計画を提案してください。提案にあたっては、施設単体のみならず競馬場跡地のバリアフリー化やユニバーサルデザインに十分配慮してください。
- 自動車については、別紙1を参照し、後利用事業に伴い発生する交通の処理計画（各駐車場の配置とともに出入庫ルートを含む）を提案してください。提案にあたっては、競馬場跡地周辺の住環境への影響に配慮するとともに、周辺道路の交通状況を踏まえ、交通渋滞発生を回避するための具体的な対策を提案してください。なお、具体的な対策の一つとして公共交通機関利用促進策の提案は必須とします。
- 暫定用地や未活用用地を提案する場合は、暫定用地や未活用用地の将来の開発に配慮し、交通・動線計画を提案してください。

【留意点】

- 提案の評価は、暫定用地や未活用用地を含めた競馬場跡地の交通・動線計画を対象として行います。
- 商業施設など多くの交通を発生させる後利用施設は、その交通を骨格道路で処理する計画とし、競馬場跡地に接する西側及び南側の道路への通り抜けをさせない計画としてください。
- 名古屋環状線及び東海橋線には原則乗り入れを設置できません。
- 交通渋滞発生を回避するための具体的な対策や全体の交通・動線計画に寄与する新たな移動手段について、関係機関との協議調整を前提とした提案も認めます。ただし、協議期間等において無理がなく且つ実効性のある提案としてください。

➤ 提案例

- 周辺交通に配慮した出入口の設定、敷地内における自動車滞留空間の設置による交通処理計画
- 歩車分離された安全な動線計画

2) まち全体での取組

ア エリアマネジメント

【提案内容】(様式 5-5)

- 魅力的な地域づくり、新たな地域ブランドの創出に資するエリアマネジメントの取組について、活動方針、資金調達方法、組織体制（事務局、参加者等）を具体的に提案してください。
- エリアマネジメントの活動範囲は、競馬場跡地を基本とし、周辺地域の状況などを踏まえて設定してください。

【留意点】

- 競馬場跡地では、後利用事業者、愛知県競馬組合、地域住民などの様々な主体が連携して、地域の持続的な賑わいを生み出していくことが重要であり、後利用事業者には、その中心的な役割を求めます。
- 後利用事業者は、事業計画段階から検討を行い、エリアマネジメントの推進組織を立ち上げ、事業の進捗状況などに応じて段階的に組織・活動の拡充を図りながら、賑わいの創出や交流の促進、防災性の向上など、競馬場跡地のみならず、周辺を含めた地域の魅力の向上に取組むこととします。

イ 防災・減災

【提案内容】(様式 5-6)

- 施設に来訪する人、生活する人（住む人、働く人など）に対する防災・減災対策を提案してください。
- 競馬場跡地のみならず地域の防災力向上に資する周辺地域も加味した防災・減災対策についても積極的に提案してください。
- 大規模災害が発生した場合に備え、県・市が担う都市基盤整備だけでなく、事業者により整備される施設を活用した災害拠点の形成や、日頃から災害に備え、発災時にすぐに対応できる取組を提案してください。

➤ 提案例

- 災害時の来訪者の安全確保に備えた対策（滞留スペース確保、備蓄品確保）
- 洪水や津波など災害時の一時避難施設として活用
（津波避難ビル等の指定、高台の整備等）
- 広域避難場所の確保に対する貢献（広場の整備、後利用施設の不燃化等による性能向上）
- 災害時における自治体又は地域との支援協力体制の構築（市と災害時応援協定の締結、地域と事業所との支援協力に関する覚書の締結等）
- 防災意識や災害対応力の向上に寄与する活動の企画・参画
- 雨水浸透に資する透水性舗装などを採用した施設計画
- 災害時にエネルギーが確保される機能の導入など安心・安全に暮らせるまちづくり

ウ 景観形成

【提案内容】(様式 5-7)

- 競馬場跡地における景観形成に関する考え方と良好な景観形成を維持するための具体的な取組内容について提案してください。
- 別紙2では、本事業における景観づくりの基本的な考え方として、景観づくりの「目的」「方法」「手段」等を記載しています。景観形成に関する提案を行うにあたっては、別紙2を参考にしてください。

➤ 提案例

- 競馬場跡地のスケールを活かしたシンボリックな景観形成
(まちの象徴となるような景観を形成し、まちのイメージを転換する)
- 周辺地域との調和に配慮し、圧迫感を与えないデザイン
(周辺地域や環境との調和、景観の連続性、空間の開放性、機能の複合性)
- 統一感のある外観デザイン
- 照明等による夜間景観の演出

エ 持続可能なまちづくり

【提案内容】(様式5-8)

- 先端技術の積極導入や環境負荷の軽減により、SDGsに掲げる社会課題の解決につながる具体的な取組を提案してください。

【留意点】

- 基本構想において、競馬場跡地に期待することとして、先端技術の積極導入や資源循環の促進などによるSDGsの達成への貢献とともに、今後の技術革新による便利で新しいライフスタイルの実現を挙げています。

➤ 提案例

- AIやロボットといった先端技術を活用した多言語対応等のシステムの導入
- オンデマンド交通、超小型モビリティ、自動運転等の新型輸送サービスの導入
- エネルギーマネジメントシステムの導入
- 省エネルギー化、再生可能なエネルギーの導入、水素エネルギーや下水熱[※]の利活用
- 愛知県産木材の利活用、多様な生物や生態系に配慮した緑地や水辺の整備

※ 下水熱活用の検討に必要な水温などの基礎データについては、名古屋市上下水道局下水道計画課へお問合せください。

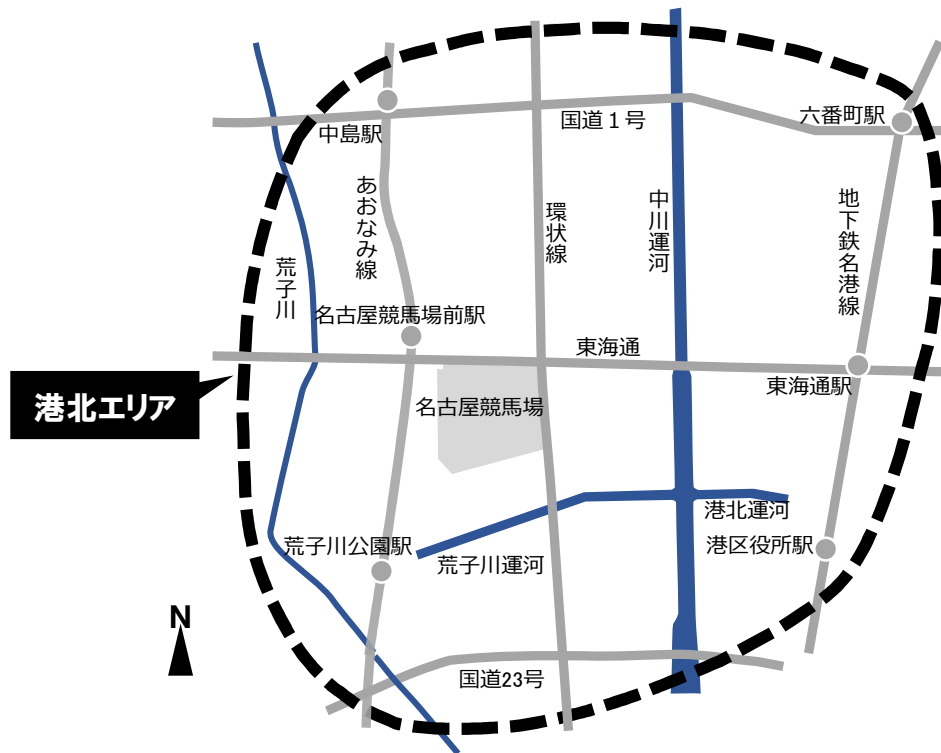
オ 地域貢献

【提案内容】(様式5-9)

- 地域課題の解決、さらには憩い・賑わいの創出や新たな地域ブランドの形成に向けて後利用事業が果たす役割と、地域の企業や周辺施設との連携方策など地域貢献に資する具体的な取組を提案してください。
- 港北エリアのまちづくりとの連携に資する取組を提案してください。

【留意点】

- 基本構想において、官民が連携して様々な取組を進め、さらに周辺のまちづくりと連携していくことにより地域のブランドが維持・向上されるような魅力的な地域づくりを進めることとしています。
- 現在、名古屋市では、港北エリアにおいて、憩い・賑わいの創出や新たな地域ブランドの形成に向けたまちづくりに取り組んでいます。提案にあたっては、競馬場跡地を核とした周辺まちづくりとの連携を期待します。



【港北エリア】

(3) 選手村整備の提案事項

提案にあたっては、「9. (4) 選手村整備に係る提案事項」を参照してください。

【提案事項】

- 効果的・効率的に選手村整備・運営が行える考え方
- 選手村一時使用部分の床面積

(4) 考慮が必要な事項

提案にあたっては、大会の開催に伴い策定された基本構想を踏まえるとともに、以下の計画についても参照してください。

- 愛知県「あいちビジョン 2020」(次期ビジョンを検討中)
 - 愛知県「アジア競技大会を活用した地域活性化ビジョン」
 - 名古屋市「名古屋市総合計画 2023」
 - 名古屋市「名古屋市都市計画マスタープラン 2030」
 - 名古屋市「2026 アジア競技大会 NAGOYA ビジョン」
 - 名古屋市「港北エリアまちづくり将来ビジョン」
- 等

(5) 禁止事項

提案にあたっては、以下の用途を禁止します。

【禁止する用途】

- 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）」第 2 条第 1 項第 1 号から第 4 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。
- 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）」第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する利用。
- 政治的又は宗教的用途

6. 応募の手続

応募の手続は以下のとおり行います。

提案にあたっては、必ず参加資格表明書等の提出を行い、参加資格審査を受けてください。

各手続において、担当部署（「2.（9）問合せ先」に記載）に提出書類を添付した電子メールを送信した場合は、速やかにその旨を電話にて担当部署に連絡してください。

また、担当部署から手続等に係る電子メールを受信した場合は、速やかにその旨を電子メールにて担当部署あてに返信してください。

（1）募集要項説明会の開催

募集要項等に関する説明会を次のとおり開催します。なお、説明会への参加者は1法人あたり最大2名*までとします。参加にあたっては、事前に申込みが必要です。次のとおり担当部署あてに申込みをしてください。また、説明会当日は、県・市ウェブサイトに掲載している募集要項等を印刷し、持参してください。

※新型コロナウイルス感染症対策により、会議室の定員を制限して説明会を実施する予定です。
可能な限り少ない人数としてください。

日時	令和2（2020）年10月19日（月）午後
開催場所	名古屋市役所西庁舎12階12C会議室
申込方法	申込〆切：令和2（2020）年10月15日（木） 申込方法：件名「説明会参加申込（第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集）」と記入の上、申込書を電子メールで送信してください。（詳細な時間及び場所は10月16日（金）中に申込者に電子メールで送信します。） E-mail：a2726@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp
必要な様式	様式1-1 募集要項説明会申込書（A4、1部）

（2）募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けします。

質問に対する回答は、県・市ウェブサイト公表します。ただし、質問者から申し出があり、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、又は質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと県・市が認めたものは、当該質問者にのみ回答をします。

受付期間	第1回：令和2（2020）年10月19日（月）～10月26日（月） 第2回：令和2（2020）年11月20日（金）～11月30日（月）
受付方法	提出方法：件名「質問書（第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集）」と記入の上、質問書を電子メールで送信してください。 E-mail：a2726@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp
回答日	第1回：令和2（2020）年11月20日（金） 第2回：令和2（2020）年12月25日（金）

回答方法	回答については、原則、県・市ウェブサイトに掲載します。県・市から質問者に個別に連絡を行いません。県・市ウェブサイトを注意して確認してください。
必要な様式	様式 1-2 募集要項等に関する質問書（A4、1 部）
留意事項	・質問内容が重複している場合は、県・市で整理し回答します。 ・回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとします。 ・提案内容の是非、審査に該当するような質問には、回答を行いません。 ・前記以外の期間・方法で本事業に関する質問があっても、回答を行いません。

（３）資料の貸与・閲覧

別紙 1、別紙 3 及び別紙 4 に関し、以下のとおり資料の貸与及び閲覧が可能です。希望者は、貸与・閲覧申出書兼誓約書（様式 1-3）を提出してください。なお、提出にあたっては、事前に担当部署（「2.（9）問合せ先」に記載）に連絡してください。

【貸与】

貸与期間	令和 2（2020）年 10 月 19 日（月）～令和 3（2021）年 1 月 26 日（火）
貸与場所	名古屋市役所西庁舎 4 階住宅都市局都市整備部まちづくり企画課
貸与資料	交通影響評価検討参考資料、別添 1 資料 3、6 CAD データ

【閲覧】

閲覧期間	令和 2（2020）年 10 月 19 日（月）～令和 3（2021）年 1 月 26 日（火）
閲覧場所	名古屋市役所西庁舎 4 階住宅都市局都市整備部まちづくり企画課
閲覧資料	地盤調査及び土壌調査業務委託報告書（平成 30 年 10 月）

（４）応募

１） 応募者の構成

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（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、代表となる法人（以下、「代表法人」という。）を定めることとします。その他に、協力法人を定めることができます。

各事業者に関する事項は以下に示すとおりとします。

● 代表法人

代表法人は、本事業に係る県・市との連絡等や応募に係る一切の手続を行うとともに、基本協定締結等に際し、県・市と折衝する権限を有するものとし、構成員の中から選ぶこととします。

● 構成員

県・市と土地の売買契約、定期借地権設定等契約又は暫定活用に係る契約を締結する予定の者は構成員となることを必須とします。構成員は、応募書類の中で、その役割を示す必要があります。なお、構成員は、他の提案の応募者となることができません。

- 協力法人

事業者グループの中で、構成員以外で本事業に関与する法人を協力法人とします。

- その他事業に携わる者（応募者以外の者）

応募者以外の者であっても、土地の売買契約又は定期借地権設定等契約を締結する者でなければ、本事業に関連する業務を直接受託又は請け負う、あるいはその他事業に携わることは可能です。

- SPC を設立する場合

応募者は本事業を実施するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立することができます。その場合は、以下の条件を全て満たすこととし、SPC 構成員表（様式 2-2-2）において各法人の役割及び SPC への出資比率等、その内容を詳細に示してください。

- ・ 契約候補事業者は、土地の売買契約又は定期借地権設定等契約を締結する SPC を設立する場合は、基本協定締結後速やかに、会社法に定める株式会社として SPC を設立してください。応募者以外の者が当該会社に対して出資することはできないものとします。
- ・ 本店所在地は、名古屋市内としてください。
- ・ SPC は、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である非公開会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはなりません。
- ・ SPC は、県・市が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとします。
SPC の株式については、事業契約が終了するまで、県・市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行ってはなりません。

2) 応募者の資格

構成員は以下の条件を備える法人とします。

- ・ 事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。
- ・ 次表の掲げる全ての項目について、該当基準を満たすこと。ただし、会社設立後の事業年度が 3 年未満等により基準を満たしていない場合でも、追加の書類提出等により事業の実施に必要な資力・信用力を有していることを確認できればこの限りではありません。

項目	基準
経常損益	・ 過去 3 期連続で赤字を計上していないこと
自己資本額	・ 直近期末において債務超過状態となっていないこと
利払能力 ＝事業損益／支払利息	・ 直近期末において利払能力が 1 倍未満でないこと

3) 応募者の制限

応募者が以下のいずれかに該当する場合は、応募を認めません。

ただし、エ及びオの規定は、協力法人については適用しません。

- ア. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）

に基づく破産の申立てを受けている者

- イ. 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手續に入っている者
- ウ. 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下本章において「施行令」という。）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- エ. 施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当する事実があった後 3 年を経過しない者（当該事実と同一の事由により愛知県及び名古屋市指名停止要綱（15 財用第 5 号）に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- オ. 本募集要項配布日から、契約候補事業者決定通知日までの間に、愛知県又は名古屋市から、指名停止の期間がある者（競争入札参加資格を有しない者にあつては、指名停止の措置要件に該当する行為を行った者）
- カ. 最近の 2 年間に於いて、**国税、地方税その他公租公課について**滞納のある者（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
- キ. 暴力団の排除に関し、以下に該当する者（愛知県警察に対して、照会する。）
「愛知県が行う契約からの暴力団排除に関する合意書」（平成 24 年 6 月 29 日付け愛知県知事等・愛知県警察本部長締結）に基づく排除措置を受けている者又は「名古屋市が行う契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する合意書」（平成 20 年 1 月 28 日付名古屋市長等・愛知県警察本部長締結）若しくは「名古屋市が行う調達契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する取扱要綱（19 財契第 103 号）」に基づく排除措置の期間がある者
※契約候補事業者に決定された後に、排除措置対象者等であることが判明し、愛知県警察本部長から排除要請があった場合には、原則として決定の取消しを行います。
- ク. 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）、中小企業団体の組織に関する法律（昭和 32 年法律第 185 号）又は商店街振興組合法（昭和 37 年法律第 141 号）によって設立された事業協同組合においては、当該組合の組合員が本募集に参加する者
- ケ. 本事業に係る「第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業者募集支援業務委託」、「第 20 回アジア競技大会選手村後利用整備に関する土地価格等調査業務」、「第 20 回アジア競技大会選手村後利用基本構想策定業務」、「第 20 回アジア競技大会選手村後利用基盤整備調査及び設計業務」又は「第 20 回アジア競技大会選手村後利用事業者募集に関する選手村一時使用条件検討業務」に関与した者及びその者と資本面又は人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者をいう。「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が他の者において代表権を有する役員を兼ねている場合における他の者をいう。

本事業に係る業務に関与した者は次のとおりである。

- ・ 株式会社三菱総合研究所
 - ・ 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業
 - ・ パシフィックコンサルタンツ株式会社
 - ・ 玉野総合コンサルタント株式会社
 - ・ 一般財団法人 日本不動産研究所
- コ. 日本に拠点・支社を持たない外国法人

4) 構成員の変更

事業者グループで応募する場合、構成員の変更は原則として認めません。

ただし、参加表明書提出後、やむを得ないと県・市が判断した場合のみ、代表法人以外の構成員の追加・変更を認めることがあります。代替となる企業は、同等以上の機能を提供できる企業であることを条件とします。その場合には、県・市は必要に応じ、応募者に書類の再提出を求めます。

5) 応募手続

① 参加表明書等の提出

応募者は、募集要項等に定める諸条件を遵守のうえ、必要な書類一式を作成し、提出場所に持参により提出してください。なお、書類の提出にあたっては、前日までに担当部署と電話で提出日時を調整してください。事業者グループで応募する場合は、代表法人が提出してください。

提出書類について不明な点等がある場合には、応募者に対して回答を求める場合があります。提出した書類の変更は、原則認めません。

提出期間	令和2(2020)年11月20日(金)～令和3(2021)年2月12日(金)
提出時間	午前9時～正午及び午後1時～午後5時
提出場所	名古屋市役所西庁舎4階住宅都市局都市整備部まちづくり企画課

● 参加資格審査

県・市は、参加表明書等を提出した応募者について、「6.(4)2) 応募者の資格」及び「6.(4)3) 応募者の制限」に基づき、提出書類をもとに審査します。

審査は、必要な書類一式の提出時点を基準日として行います。なお、審査を通過した場合であっても、基本協定締結までの間に以下のいずれかに該当する場合は参加資格を欠いたものとし、失格とします。

- ・「6.(4)2) 応募者の資格」に示す条件を満たさないと認められる場合
- ・「6.(4)3) 応募者の制限」に該当すると認められる場合
- ・提出書類に虚偽の記載をしたことが明らかとなった場合
- ・評価の公平性を損なう行為を行ったことが明らかとなった場合
- ・その他不正な行為を行ったと認められる場合

● 必要な書類

応募者は、以下の書類について、正本1部、副本4部を提出してください。提出にあたっては、別添の様式集を参照してください。

提出書類	様式
ア. 参加表明書	様式 2-1
イ. 事業者グループ構成員表、SPC 構成員表	様式 2-2-1,2
ウ. 委任状	様式 2-3

エ. 代表者等名簿	様式 2-4
オ. 会社概要	様式 2-5
カ. 財務状況表	様式 2-6
キ. 定款 ※本募集要項公表時点で最新のもの	写し
ク. 法人登記簿謄本及び印鑑証明 ※本募集要項公表日以降に交付されたもの	原本
ケ. 納税証明書 ※本募集要項公表日以降直近 2 か年の下記①②について未納額がないことを証明するもの ①法人税、消費税及び地方消費税 ②名古屋市の市町村民税、固定資産税	原本
コ. 財務諸表 ※貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書（作成している法人のみ）、注記等の直近 3 年分の写し ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写し ※連結財務諸表作成会社については、連結財務表、単体財務諸表 ※公益法人等の場合は、これらに準ずる財務諸表	写し
サ. 誓約書	様式 2-7
シ. 応募書類の開示に係る意向申出書	様式 2-8
ス. 参加表明書等変更届	様式 2-9
セ. 応募辞退届	様式 2-10

※事業者グループで応募する場合は、全ての構成員ごとに「ウ」から「シ」まで提出してください。

※「ス」「セ」は必要な場合のみ提出してください。

● 参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、全ての応募者に書面により通知します。「参加資格無し」の結果の者に対しては、その旨及びその理由を書面により通知します。なお、通知を受けた応募者は、当該通知を受けた日の翌日から起算して 7 日（休庁日を除く）以内に、書面（様式自由）により県・市に対して説明を求めることができます。書面に対する回答は、原則としてその説明を求めることができる末日の翌日から起算して 10 日以内に、その説明を応募者に対して書面により行います。

通知期間	参加表明書の提出より 1 月以内
通知方法	書面により参加資格の確認結果を通知

② 提案書類の提出

● 提案書類の提出

参加資格審査を通過した応募者は、募集要項に定める諸条件を遵守のうえ、必要な書類一式を作成し、提出場所に持参により提出してください。なお、書類の提出にあたっては、前日までに担当部署と電話で提出日時を調整してください。事業者グループで応募する場合は、代表法人が提出してください。応募者は複数の提案書類を提出することはできません。

提出書類について不明な点等がある場合には、応募者に対して回答を求める場合があります。提出された提案書類の変更は、原則認めません。

提出期間	令和3（2021）年3月22日（月）～3月26日（金）
提出時間	午前9時～正午及び午後1時～午後5時
提出場所	名古屋市役所西庁舎4階住宅都市局都市整備部まちづくり企画課

● 必要な書類

応募者は、以下に示す様式の内、様式3、4、8については正本1部、副本4部、様式5～7については、13部を提出してください。また、提案書類の内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）もあわせて提出してください。

なお、提案に関する様式のうち様式5～7については、応募者及びその他事業に携わる者を特定できるような内容としないでください。

■提案に関する様式

・提案申込に関する様式		
様式番号	様式	用紙サイズ・枚数
様式3-1	提案申込書	A4・1枚
様式3-2	参加資格審査結果通知書の写し	A4・1枚
・自主確認に関する様式		
様式4-1	自主確認書	A4・1枚
・後利用事業計画に関する様式		
様式5-1	事業の基本方針に関する提案	A3・2枚以内
様式5-2	土地利用計画及び導入機能に関する提案	A3・3枚以内
様式5-3	空間計画に関する提案	A3・3枚以内
様式5-4	交通・動線計画に関する提案	A3・3枚以内
様式5-5	エリアマネジメントに関する提案	A3・1枚以内
様式5-6	防災・減災に関する提案	A3・1枚以内
様式5-7	景観形成に関する提案	A3・1枚以内
様式5-8	持続可能なまちづくりに関する提案	A3・1枚以内
様式5-9	地域貢献に関する提案	A3・1枚以内
様式5-10-1	施設計画の概要（全体） ・提案区域（画地）及び施設概要一覧 ・提案区域（画地）に係る施設概要一覧	A3・適宜

様式 5-10-2	施設計画の概要（提案区域(画地)） ・ 提案区域及び施設概要 ・ 提案区域に係る施設概要	各 A3・2 枚以内
様式 5-10-3	暫定活用の概要 ・ 活用用途、活用の概要、配置図 ・ 図面寸法は 1/1250 以上。	各 A3・適宜
様式 5-11-1	施設配置図（全体） ・ 提案区域全体及び周辺について記載。 ・ 図面寸法は 1/2500 以上。	A3・2 枚以内
様式 5-11-2	施設配置図（提案区域(画地)） ・ 建物構成、配置、外部通路等が把握できるものとする ・ 外構仕上げ高さを記載 ・ 図面寸法は 1/1250 以上。	各 A3・2 枚以内
様式 5-12	イメージパース（提案区域全体及び各提案区域） ・ 全体の鳥瞰図に加え、コンセプトなど提案内容を示すパース ・ 各区域の後利用施設の外観や内観等のパース	各 A3・適宜
様式 5-13	施設立面図 ・ 提案区域全体の立面図 2 面以上 ・ 各提案区域の立面図（適宜） ・ 図面寸法は 1/1250 以上。 ※施設配置図と合わせた作図も可能。施設平面図や断面図など提案に必要な図を適宜記載。	各 A3・適宜
・ 選手村整備に関する様式		
様式 6-1	効果的・効率的に選手村整備・運営が行える考え方	A3・適宜
様式 6-2-1	後利用施設①の選手村一時使用面積・収容人数総括表	A3・適宜
様式 6-2-2	後利用施設①内訳表（宿泊施設として一時使用する施設）	A3・適宜
様式 6-2-3	後利用施設①内訳表 （サービス施設として一時使用する施設）	A3・適宜
様式 6-2-4	選手村機能活用状況確認表	A3・1 枚
様式 6-3	建物平面図	A3・適宜
様式 6-4	選手村配置イメージ図	A3・1 枚
・ 事業計画に関する様式		
様式 7-1-1	事業実施体制に関する提案（全体）	A3・1 枚以内
様式 7-1-2	事業実施体制に関する提案（提案区域(画地)）	各 A3・1 枚以内
様式 7-1-3	事業実績に関する提案（提案区域(画地)）	各 A3・1 枚以内
様式 7-1-4	過去 3 期の経営・財務状況（提案区域(画地)）	各 A3・1 枚以内
様式 7-2-1	資金計画に関する提案（提案区域(画地)） ・ 提案区域（画地）及び事業概要	各 A3・2 枚以内

	・施設概要 ・初期費用（供用開始までの総額） ・資金調達内訳	
様式 7-2-2	事業収支計画に関する提案（提案区域(画地)） ・損益計算書、キャッシュフロー計算書	各 A3・2 枚以内
様式 7-2-3	長期事業収支計画に関する提案（全体）	各 A3・1 枚以内
様式 7-3-1	工程計画に関する提案（全体） ・提案区域全体の工事工程計画 ・工程調整上の留意点及び対応策 ・周辺環境に対する負荷軽減策	A3・2 枚以内
様式 7-3-2	工程計画に関する提案（提案区域(画地)） ・基本協定締結から提案事業開始までの工程計画	各 A3・1 枚以内
・応募者等に関する様式		
様式 8	応募者等一覧	A4・適宜

(5) その他

1) 応募書類の取扱

応募書類に不備等を見つけた場合は、担当部署から連絡します。記載ミス等の軽微な事項については、修正・手直しを指示します。なお、応募書類等は、一切返却しません。

2) 法規制等

提案書類の作成にあたり、都市計画法、建築基準法、消防法、景観法、大規模小売店舗立地法、都市公園法及び県・市に関連する条例等の関係法令等を遵守してください。

事業の実施にあたり、必要な許認可の取得や手続については、応募者の負担により実施してください。

3) 応募の辞退

応募者は、参加表明書等の提出以降、参加の申込みを辞退する場合は、応募辞退届（様式 2-10）を令和 3（2021）年 3 月 26 日までに担当部署に持参により提出してください。なお、提出書類は返却しません。

4) ウィルスチェック

提出する電子データについては、全て市販のワクチンソフトによるウィルスチェックを施し、ウィルスチェックにかけた日時とワクチンプログラム名、バージョン情報を記載した書類（様式 任意）を提出してください。電子メールで担当部署と文書の送達・受領を行う場合も同様にウィルスチェックを行ってください。

7. 提案の審査・選定方法

(1) 基本的な考え方

学識経験等を有する以下の6名の評価委員及び1名の専門評価委員（以下、「評価委員等」という。）が、提案内容に対して総合的に評価を行い、最優秀提案者及び第2順位以下の者を選定します。その後、評価の結果をもとに、県・市が、契約候補事業者及び第2順位以下の者を決定します。

なお、応募者は提案にあたり、募集要項公表後から契約候補事業者の決定までの間、評価委員等と本事業に関して故意に接触したと認められた場合は、失格となります。

●評価委員

委員	所属
内田 俊宏	中京大学経済学部 客員教授
小松 尚	名古屋大学大学院環境学研究科 都市環境学専攻 教授
澤谷 由里子	名古屋商科大学ビジネススクール 教授
丹生谷 美穂	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業
福島 茂	名城大学都市情報学研究科 都市情報学専攻 教授
松本 幸正	名城大学理工学部社会基盤デザイン工学科 教授

※敬称略 氏名五十音順

●専門評価委員

委員	所属
成瀬 一浩	公益財団法人愛知・名古屋アジア競技大会組織委員会 事務局長

※選手村整備に係る提案部分について評価

(2) 審査手順

応募者から提出された提案書類に対して、以下の手順に従って審査を進めていきます。

1) 事前審査

県・市は、提案書類の内容が本募集要項等に定める条件を満たしているかを確認します。

なお、提案内容等について、不明な点がある場合は、応募者に対して回答を求める場合があります。また、提案内容が基本事項を満たさない場合は、失格とします。基本事項は次に示すとおりです。

【基本事項】

- ・ 建築基準法などの必要な法令に対して重大な不適格箇所がないか
- ・ その他、募集要項等に記載の事項を逸脱する計画となっていないか

2) 評価委員等による提案内容の評価

評価委員等は、応募者から提出された書類の各様式に記載された内容について評価を行い、「(6) 評価基準」に基づき、得点を付与します。

● プレゼンテーション

提案内容の評価において、応募者によるプレゼンテーション及び評価委員等によるヒアリングを実施します。応募書類を提出した応募者に対して、後日、県・市が実施日時及び開催場所等を通知します。なお、応募者が多数の場合には、事業提案書等による事前採点を行い、数者に絞り込んでプレゼンテーションを実施する場合があります。

プレゼンテーションに出席しない場合は、応募意思がないものとみなして失格とします。

3) 契約候補事業者の決定方法

- ・ 評価委員等は、「(6)評価基準」に示す評価基準に基づき、応募者から提出された書類の各様式に記載された内容について評価を行い、評価項目ごとに得点を付与します。
- ・ 評価点の合計得点が5割(140点)以上かつ「事業計画の実現性」の得点が5割(20点)以上の応募者の中から、最優秀提案者及び第2順位以下の者を選定します。
- ・ 最高得点を得た者が2人以上となった場合、「後利用事業計画」の評価点の高い応募者を上位とします。さらに、後利用事業計画の評価も同点であった場合は、評価委員等が方法を定めて決定します。
- ・ 県・市は、上記の評価結果をもとに、契約候補事業者及び第2順位以下の者を決定します。
- ・ 契約候補事業者が、土地の売買契約又は定期借地権設定契約を締結できなくなった場合は、第2順位以下の者を順序に従い契約候補事業者とします。
- ・ 応募者が1グループであった場合でも、提案の評価・選定は行います。
- ・ 評価の結果によっては、契約候補事業者を該当者なしとする場合があります。

(3) 結果通知

審査結果は、速やかに応募者に文書にて通知します。電話等による問合せは応じません。また、審査結果は評価講評と併せて、県・市のウェブサイトで公表します。

なお、審査の結果通知を受けた応募者（事業者グループの場合は代表法人）は、当該通知を受けた日の翌日から起算して7日（休庁日を除く）以内に、書面（様式自由）により県・市に対して説明を求めることができます。書面に対する回答は、原則としてその説明を求めることができる末日の翌日から起算して10日以内に、その説明を応募者に対して書面により行います。

(4) 提案概要の公表

契約候補事業者の提案の概略及びパース図について公表します。

(5) 情報公開

● 応募者の取扱

契約候補事業者が決定した際には、応募者数、契約候補事業者の事業者グループ名、代表法人名及び構成員名について、県・市のウェブサイトに掲載します。

- **著作権の取扱**

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

ただし、県・市は、審査結果の公表、議会や報道機関への情報提供等に必要な場合は、無償で利用できるものとします。

- **情報公開**

情報開示請求があった場合に、応募書類は、関連規程（愛知県情報公開条例又は名古屋市情報公開条例等）に基づき、公開される場合があります。この場合、応募者に損害が生じても県・市は補償しません。

(6) 評価基準

評価委員等は以下の表により、各提案内容について評価し評価点を付します。

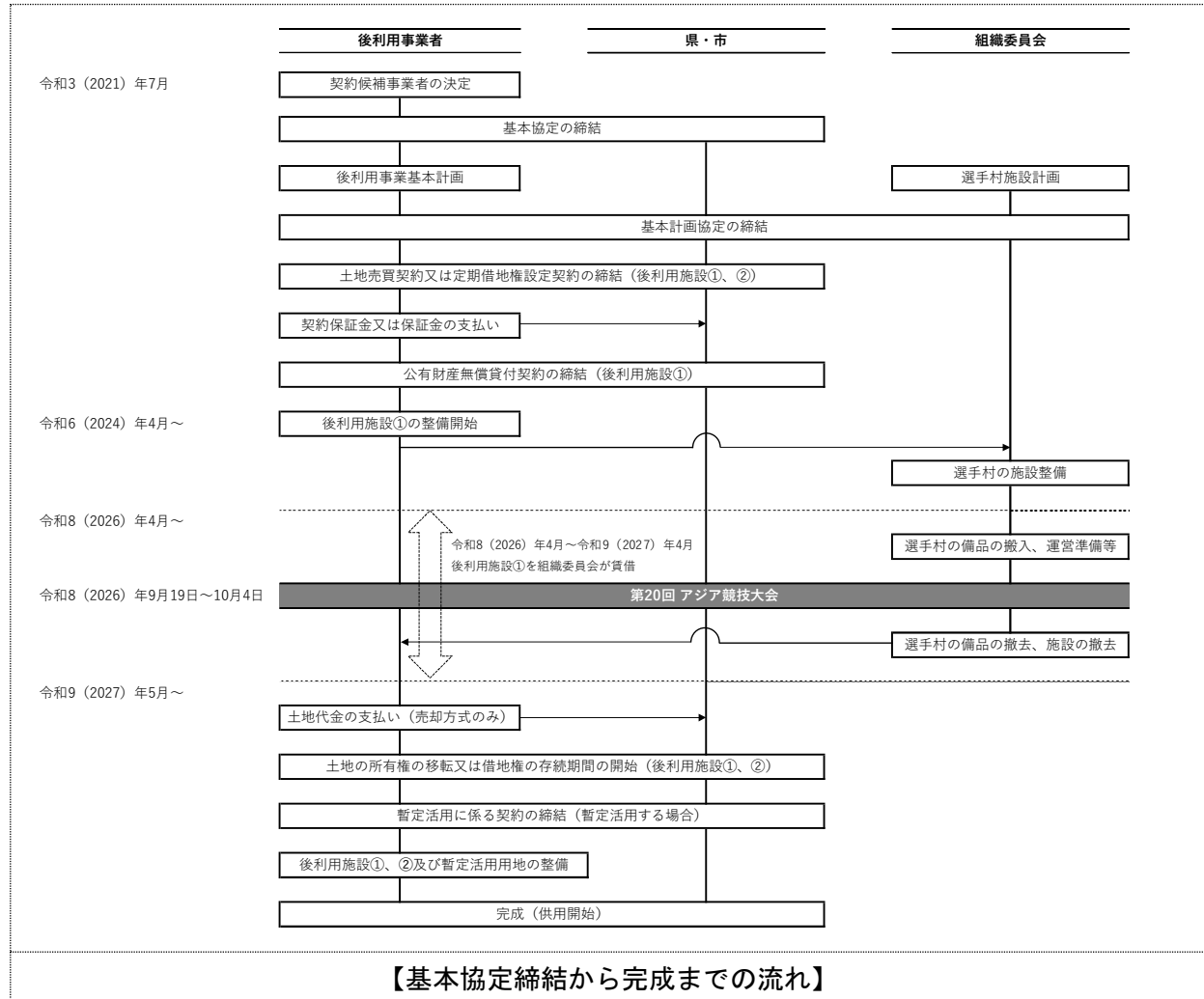
なお、評価は、暫定用地及び未活用用地を含め、募集対象区域全体を対象として評価を行います。

評価項目	配点	評価基準
後利用事業計画 (180)		
全体計画 (130)		
事業の基本方針	30	- 基本構想を踏まえ、事業のコンセプト及び基本方針が提案されているか。 - 競馬場跡地及び地域のポテンシャルを高め、新たな地域の拠点形成に資する提案であるか。
土地利用計画及び導入機能	60	- 事業の基本方針との整合が図られ、基本構想の土地利用の考え方を踏まえた土地利用計画・導入機能が提案されているか - 各機能の調和・関係性を考慮し、一体感のある魅力的な導入機能の施設配置となっているか。 - 募集対象区域をできるかぎり活用した土地利用計画が提案されているか。
空間計画	20	- 施設に来訪する人や生活する人が自由に利用でき、人々の活発な活動や交流が促進される開放性、回遊性のある魅力的な空間が具体的に提案されているか。 - 空間全体の魅力向上に寄与する緑化の考え方が提案されているか。
交通・動線計画	20	- 競馬場跡地周辺の居住環境への影響に配慮し、周辺道路における交通渋滞を回避できる交通・動線計画となっているか。 - 競馬場跡地において自動車、自転車、歩行者等の動線計画が適切に配置されているか。
まち全体での取組 (50)		
エリアマネジメント	15	地域の新たな魅力づくりに主体的に取組むエリアマネジメントの仕組みが提案され、その仕組みは持続可能なものとなっているか。
防災・減災	10	施設に来訪する人や生活する人に対する防災・減災対策の提案とともに、周辺地域の防災力向上に資する取組が提案されているか。
景観形成	10	周辺地域や環境との調和に配慮し、地域のブランド価値向上に資する良好な景観形成に資する提案であるか。
持続可能なまちづくり	10	先端技術の積極導入や環境負荷の軽減により、SDGsに掲げる社会課題の解決につながる取組が提案され、その取組は独自性・実現性があるか。
地域貢献	5	地域の課題解決、新たな魅力づくりが期待できる取組が提案されているか。
選手村整備計画 (60)		
選手村整備計画	60	- 効果的・効率的に選手村準備・運営が行える提案となっているか。 - 選手村として一時使用可能な床面積が多く提案されているか。
小計	240	
事業計画の実現性 (40)		
事業実施体制	15	事業の実施に十分な実績があり、安定的な実施体制を構築しているか。
事業収支計画	15	事業の供用開始までに要する費用、その資金の調達方法、事業期間中の事業収支計画等が適切であり、事業の健全性や安定性が確保できる計画であるか。
工程計画	10	競馬場跡地における事業全体のスケジュールを踏まえ、着実に選手村整備及び後利用事業を進めることができる工程計画であるか。
小計	40	
合計	280	

8. 契約方法等

(1) 基本協定締結から完成までの流れ

契約候補事業者の決定以降、基本協定締結から後利用施設の完成（供用開始）までの流れは、以下のとおりです。



(2) 基本協定に関する事項

契約候補事業者の決定後速やかに、別紙5に基づき、県・市及び契約候補事業者との間で、基本計画協定締結までの手続等を定めた基本協定を締結することとします。

(3) 基本計画協定に関する事項

県・市、組織委員会及び契約候補事業者にて協議を行い、後利用事業基本計画について合意し、別紙6に基づき、基本計画協定を締結します。

後利用事業基本計画は、事業コンセプト、施設用途、施設計画（配置計画、建築・構造・設備計画等）及び事業工程計画等を定めるもので、契約候補事業者に作成していただきます。施設計画は、大会前及び大会後の2段階について作成していただく必要があります。

一方、組織委員会は、選手村施設計画を作成します。組織委員会は、後利用施設の計画に基づ

き、後利用施設①へ選手村諸室の配置検討をするとともに、不足する分について仮設施設の検討を行います。

後利用事業基本計画は、選手村施設計画と整合する内容で作成していただく必要があります。

なお、後利用事業基本計画が、やむを得ず応募書類の内容から変更となる場合、県・市が合理的であると認めたものについて、内容の変更を認めます。

また、選手村施設計画の作成に伴い、施設計画の変更（着手時期、位置等）の協議を求める場合があります。

（４）土地の売買契約又は借地権設定等に関する契約締結

契約候補事業者は基本計画協定締結後、別紙 7～10 に基づき、土地所有者（県・市の予定）と土地売買契約又は定期借地権設定等契約を締結します。契約候補事業者が事業者グループの場合、土地の売買又は定期借地権設定等契約を、県・市と各区域（画地）の契約候補事業者の構成員と、各々締結することができます。

（５）契約保証金

土地売買契約又は定期借地権設定等契約締結時には、契約保証金等を以下の区分に従って、県・市に納付する必要があります。

（土地売買契約の場合）

契約保証金：契約金額の 10/100 以上

（定期借地権設定契約の場合）

保証金：契約時における月額貸付料の 12 月分以上

9. 選手村整備の概要

(1) 選手村の計画

選手村の整備や運営は、組織委員会が主体となって行います。選手村には、選手・チーム役員最大1万5千人が滞在します。

このうち、最大1万人が競馬場跡地に整備するメイン選手村を利用する一方、メイン選手村から離れた競技会場については、ホテル等を利用するなどして、選手村を分散させる予定です。

大会期間は令和8（2026）年9月19日から10月4日までの16日間ですが、メイン選手村では運営・準備等のため、令和8（2026）年4月から令和9（2027）年4月までの13か月間を組織委員会が使用する予定です。

(2) 選手村のゾーニングイメージ

選手村は、外周部分にセキュリティフェンスを設置し、その内側はパブリックゾーン、インターナショナルゾーン、レジデンシャルゾーンの3つのゾーニングを行う予定です。

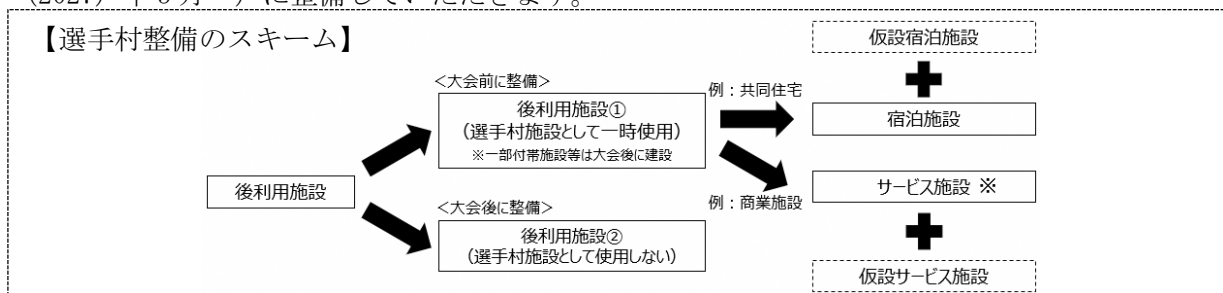
ゾーン	ゾーン設置の目的及び主な施設
パブリックゾーン	ウェルカムセンターなど来村者を迎えるためのゾーン 歩行者・車両出入口、セキュリティチェック、物流拠点 など
インターナショナルゾーン	ダイニングホール・NOC サービスセンターなど様々なサービスを提供するためのゾーン メインダイニングホール、娯楽・便益施設 など
レジデンシャルゾーン	選手・チーム役員が宿泊するためのゾーン 宿泊棟、フィットネスセンター など

※ 詳細については、別紙 11 の資料 1～4 を参照してください。これらの資料は、参考のため、過去のアジア競技大会等の選手村の状況をもとに作成したものです。メイン選手村の滞在者数や施設規模等は、今後の検討により変更となる可能性があります。

(3) 選手村整備のスキーム

メイン選手村の整備にあたっては、後利用施設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します。

このため、選手村として活用できる後利用施設（後利用施設①）は大会前（～令和 8（2026）年 3 月）に整備していただき、大会時は組織委員会が一時使用しますが、選手村として活用しない後利用施設（後利用施設②）は、選手村の仮設を整備する敷地確保のために、大会後（令和 9（2027）年 5 月～）に整備していただきます。



※ 宿泊室及びそれに付帯するラウンジを除く選手村機能に係る施設

1) 後利用施設①の選手村仕様工事※1・選手村仕様解体工事※2等

ア 工事の考え方

組織委員会は後利用施設①を選手村施設として使用するにあたり、効率的に選手村整備を行うため、後利用事業者が整備した後利用施設①をそのまま活用する場合がありますが、必要に応じて選手村仕様工事を行う場合もあります。工事については、後利用事業者が躯体の状態まで整備を行い、組織委員会側で選手村仕様の内装等の整備（選手村仕様工事）を行う場合などが考えられます。

令和8（2026）年4月から選手村としての一時使用を開始予定のため、選手村に関連する工事は、令和8（2026）年3月末までに完了していただく必要があります。また、大会後には選手村仕様及び選手村仮設施設の解体・除却を、令和9（2027）年4月までに行う予定です。

契約候補事業者には、後利用施設の基本計画・基本設計・実施設計といった段階だけでなく、後利用施設①の施工範囲や工事施工区分、選手村仕様工事・選手村仮設施設工事※3や選手村仮設外構工事※4との工事工程調整などについても、組織委員会と協議・調整していただくことになります。なお、整備時期や位置の変更について、協議・調整をしていただく場合があります。

※1 組織委員会の費用負担で行う選手村仕様を付加する工事

※2 組織委員会の費用負担で行う選手村仕様工事を行った部分の解体工事、清掃

※3 後利用施設①で不足する選手村施設を仮設施設で整備する工事

※4 選手村として必要な外構を整備する工事（フェンスや舗装等）

イ 選手村仕様工事の委託方法

選手村仕様工事及び選手村仕様解体工事は、組織委員会が別途発注することを予定しています。発注方法は、後利用施設①の一時使用条件や施工性、工期等に応じて、契約候補事業者又は入札等による事業者へ委託するものとします。具体的には、提案を踏まえ、組織委員会が後利用事業者と協議の上、決定するものとします。

ウ 一時使用に係る建築基準法上の手続の流れ

大会時は選手村の敷地全体を選手村施設として使用することから、敷地全体の用途を選手村施設で確認申請していただくことを想定しています。大会時は仮使用認定により選手村仕様で仮使用し、その後、後利用施設に即した変更・改修を行っていただき、完了検査を経て新築として完成していただくことを想定しています。

なお、選手村仕様工事に関する費用については、原則組織委員会が負担します。

【留意点】

確認申請に係る手続等の考え方は、申請先によりしますので、詳細については、申請先と協議して確定することになります。

選手村整備スキームに係るフローチャートは別紙11の資料9を参照してください。

2) 後利用施設①の一時使用に係る貸借

後利用施設①の一時使用にあたり、組織委員会は後利用事業者へ建物賃借料を支払います。建物賃借料は、整備される建物の規模や用途などを基に組織委員会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、組織委員会と協議の上決定するものとします。なお、不動産鑑定評価の際に必要な積算資料、図面等の後利用施設①に係る資料について、後利用事業者は組織委員会に別途提供するものとします。

後利用施設①の一時使用に係る賃借料の参考概算額を以下に示します。なお、参考概算額は、県・市が類似物件の賃貸借における家賃水準等を考慮して概算したものであり、実際の賃借料を担保するものではありません。提案にあたっては、必要に応じて応募者が不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。

A サービス施設の建物賃借料(概算) 月額 約1,000 円/㎡

B 宿泊施設の建物賃借料(概算) 月額 約46,000 円/戸

C 宿泊施設の建物賃借料(概算) 月額 約 30,000 円/戸

【前提条件】

- ・ A は、賑わいゾーンにおける商業施設(延床面積10,000 ㎡)を想定。
- ・ B 及びC は、住まいゾーン・学びゾーンにおける共同住宅で、B は世帯用約75 ㎡/戸、C は単身用約30 ㎡/戸を想定。
- ・ 後利用事業者は大会前工事として、後利用施設①の躯体・外壁等を整備し、組織委員会は当該躯体・外壁等の全体を有償で一時使用する。
- ・ 土地は、無償で組織委員会へ転貸し、一時使用する。

3) 選手村仮設施設工事・選手村仮設外構工事

後利用施設①で充足できなかった選手村施設は、後利用施設①の事業用地内を含め、敷地内に仮設施設として整備します。

組織委員会は、選手村仕様工事、選手村仮設施設工事、選手村仮設外構工事を令和8(2026)年3月末までに完了する予定ですので、後利用事業者と工事工程等の協議・調整が必要となります。

(4)選手村整備に係る提案事項

選手村については、基本的に後利用施設を可能な限り活用した上で、効果的・効率的な大会運営を行っていきたいと考えています。従って、本提案においては、効果的・効率的に選手村整備・運営が行える考え方（様式 6-1）と、後利用施設①における選手村一時使用部分の床面積（様式 6-2）を求めます。

なお、提案にあたっては、競馬場跡地においてメイン選手村の機能を確保するために、選手村に必要な敷地の確保が確認できる「選手村配置イメージ図」についても提出を求めます。

1) 効果的・効率的に選手村整備・運営が行える考え方（様式 6-1）

【提案内容】

- ・ 効果的・効率的な選手村の整備・運営の実現という観点から、整備コストや工期の削減策、選手村整備への協力体制などを提案してください。

➤ 効果的・効率的な選手村整備・運営に期待したい事項の例

- ・ 複層化された後利用施設①を選手村施設として一時使用することにより、限られた敷地の中で、仮設施設を含めより多くの床面積が確保できること
- ・ 大規模な空間を確保できる建物配置・形状の後利用施設①を選手村施設として一時使用することにより、選手村機能を集約化できること
- ・ 後利用施設①をできる限り改修を行わず活用できるものとする事で、選手村の整備コストや工期の削減ができること
- ・ 後利用施設①で整備する設備機器等をできる限り活用できるものとする事で、選手村の整備コストや光熱費等を削減できること
- ・ 組織委員会と定期的に協議・調整する体制を整えるなど、選手村整備への協力体制が確立されていること

【留意点】

評価にあたっては、提案の有効性・実現性などを確認のうえ、総合的に評価します。

2) 選手村一時使用部分の床面積（様式 6-2）

【提案内容】

後利用施設①に係る選手村機能として一時使用可能な面積（以下、「選手村一時使用面積」という。）や宿泊施設に収容可能な人数を算出・提案してください。

選手村一時使用面積については、対象となる選手村機能面積（別紙 11 の資料 2）毎に概ね 100%（増減 5%まで）となるように計画してください。概ね 100%とならない場合又は分割配置が可能な機能で配置の前提条件を踏まえていない場合は、選手村一時使用面積から除外又は、適切な選手村一時使用面積に削減・転用することがあります。

【留意点】

提案された選手村機能については、提案のとおり選手村として活用することを保証するものではなく、後利用施設①として最大限利用できるよう、提案をもとに組織委員会でも別途検討します。

3) 評価にあたっての根拠資料

後利用施設①で充足できなかった選手村機能について、組織委員会が提案区域内において選手村に必要な規模の仮設施設を整備することとなります。そのため、選手村一時使用面積の提案の根拠となる「建物平面図」及び仮設施設整備で対応するための用地（以下、「仮設施設用地」という。）の確保を確認するための「選手村配置イメージ図」を作成してください。

なお、後利用施設の用途やその形状・規模・位置により、選手村として活用することが難しい場合があります。そのため、選手村配置イメージ図の作成にあたっては、別紙 11 を十分参照の上、後利用施設①の形状・規模・位置を示してください。

・建物平面図（様式 6-3）

提案された後利用施設①の選手村機能の実現性・汎用性を確認するために、後利用施設の建物平面図に対し、大会時の選手村機能を配置してください。

・選手村配置イメージ図（様式 6-4）

後利用施設①の配置を前提に、選手村機能の実現性を確認する他、組織委員会が後利用施設①で充足できなかった選手村機能を仮設施設整備で対応するため、仮設施設用地が確保されているかを確認します。そのため、以下の事項を踏まえた選手村配置イメージ図を作成していただきます。詳細については、別紙 11 を参照してください。

事項	内容
ゾーン設定	選手村は前述のとおり 3 つのゾーンで構成されますが、主にサービスエリア（パブリックゾーン、インターナショナルゾーン）と宿泊エリア（レジデンシャルゾーン）の 2 つにゾーニングしてください。
サービスエリアでの配置	サービスエリアには、トランスポートモールや屋外施設の配置の他、後利用施設①で不足する場合の仮設施設を配置してください。
宿泊エリアでの配置	宿泊エリアについては、後利用施設①で宿泊施設全てを充足することが困難なため、同エリア内に組織委員会が仮設宿泊施設を整備する必要があります。そのため、後利用施設①の提案とあわせて、同エリア内の仮設施設用地の確保について、図中で示してください。

【留意点】

- ・建物平面図は後利用施設①の活用可能性を、選手村配置イメージ図は仮設施設用地が確保されているかを確認するものであり、提案のとおり選手村を整備することを確約するものではありません。組織委員会は、契約候補事業者決定後において、後利用施設①を最大限利用できるように検討を行い、契約候補事業者と協議調整を行います。
- ・提案の条件である仮設施設用地が確保されていない場合は、必要面積を確保するために、後利用施設①を提案どおり実現できない可能性があります。その場合、提案内容の評価前において、応募者にその旨を通知した上で、一部の後利用施設①を後利用施設②として提案されたものとして評価を行うとともに、整備も大会後に行っていただきます。

- ・ 建物平面図及び選手村配置イメージ図は、後利用施設①の位置等の変更や大会後の整備となること等を可能な限り避ける目的で、適切な後利用施設①の選手村一時使用部分を提案いただくとともに、後利用施設①の形状・規模・位置が選手村整備の支障とならないことを確認するためのものです。

(5)基本計画協定に関する事項

8. (3) を参照してください。

(6)その他

選手村に係る計画は現段階のものであり、今後、大会の主催者や競技団体との協議、実施競技種目や競技会場の決定・変更、選手村の分散計画などにより、メイン選手村の整備規模や内容を決定していく予定です。

10. その他関連事項

(1) 募集要項の修正等

本募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに県・市ウェブサイトで公開します。

(2) 本募集の凍結・中止

県・市は、天変地異等により、やむを得ず当該土地を利用する必要が生じた場合、本募集を凍結又は中止する場合があります。

この場合、応募者が県・市に対して、一切の費用を請求できないものとします。

(3) 費用の負担

本募集に関して、応募に関する書類の作成費用等は、応募者の負担とします。提案内容に関して、関係部署と協議を行った際に生じた費用等も同様とします。なお、応募については、無料とします。

(4) 募集要項等の目的外利用の禁止等

県・市及び組織委員会から提出された本募集要項及び資料等は、本募集の提出書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

(5) 提案内容の公表の禁止

応募者は、自らの検討内容及び提案内容を公表及び宣伝することはできないものとします。

(6) 損害賠償規定

提出書類作成、書類提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせた場合、県・市は一切これを補償しません。

(7) 訴訟係属地

本募集に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、名古屋地方裁判所をもって管轄裁判所とします。

(8) 使用言語及び単位

応募書類、契約及び県・市との連絡・調整等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本円を使用してください。

(9) 文書の送達

届出のあった住所への到達をもって、到達があったものとみなします。事業者グループの場合は、代表法人への到達をもって、事業者グループ全員への到達があったものとみなします。

(10) その他

県・市は、募集要項公表から契約候補事業者決定までは、提案内容、審査等に関する問い合わせには応じません。