

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、内容が変更となる場合があります。

令和 2 年 3 月
(令和 2 年 5 月一部追加)

愛知県・名古屋市

目 次

1.	募集概要	1
(1)	募集名称	1
(2)	募集主催者	1
(3)	計画地の概要	1
(4)	募集対象区域の概要	2
(5)	募集の内容	2
(6)	契約候補事業者の決定方法	2
(7)	応募者	2
(8)	公募スケジュール	3
2.	事業概要及び事業スケジュール	4
(1)	後利用事業	4
(2)	関連事業	4
(3)	事業スケジュール	5
3.	募集条件	6
(1)	募集対象区域	6
(2)	募集対象区域の提案区分・処分方式	6
(3)	契約の形態	7
(4)	選手村施設の整備のための措置	7
(5)	土地の売却価格又は貸付料	7
(6)	関連事業への協力	8
4.	提案内容	9
(1)	提案を求める事項	9
(2)	後利用事業計画に関する提案事項	9
(3)	選手村に関する提案事項	9
5.	選手村整備の概要	10
(1)	選手村の計画	10
(2)	選手村のゾーニングイメージ	10

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
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
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供用時に使用する内部下地、内装、設備等）
選手村仕様工事	選手村一時使用部分に一般財団法人愛知・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。）の費用負担で行う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. 募集概要

(1) 募集名称

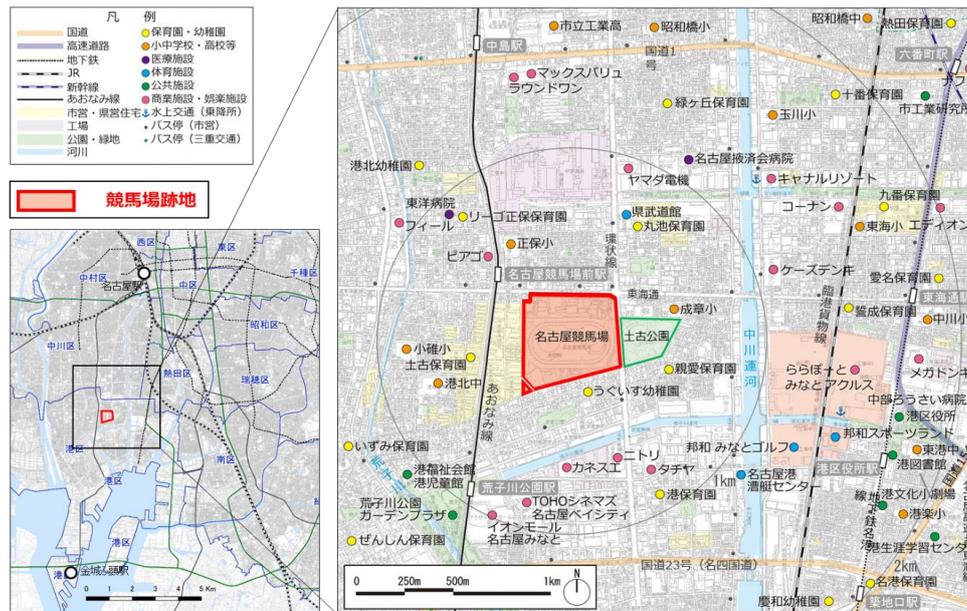
名称は「第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集」とします。

(2) 募集主催者

愛知県及び名古屋市（以下「県・市」という。）

(3) 計画地の概要

< 競馬場跡地の位置 >



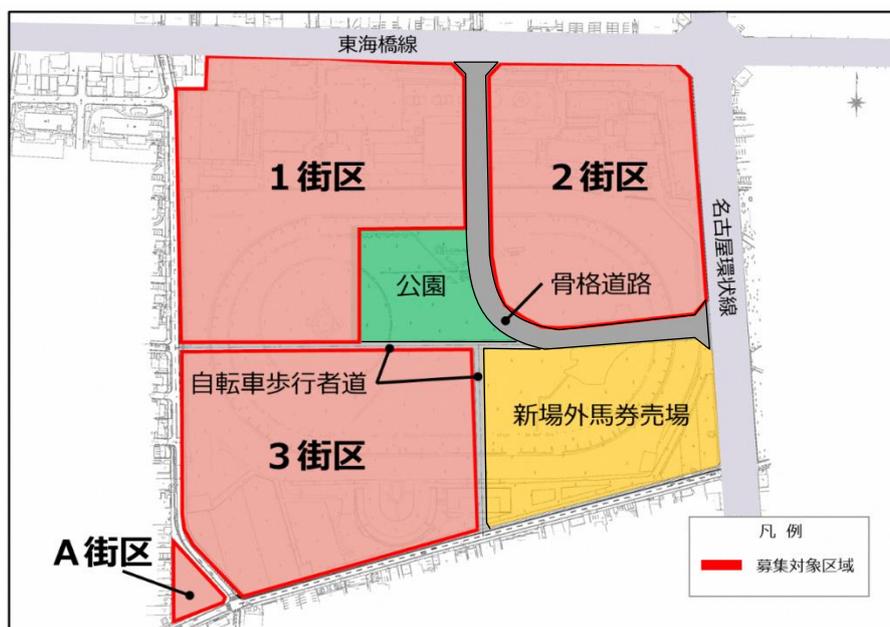
【競馬場跡地周辺の概況】

< 競馬場跡地の概要 >

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) 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】

(5) 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第 20 回アジア競技大会（2026/愛知・名古屋）（以下、「大会」という。）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。

(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、代表となる法人を定めることとします。

(8) 公募スケジュール

本募集のスケジュールは、以下のとおり予定しています。

内容	時期
募集要項の公表	令和2(2020)年10月
説明会の開催	
質問の受付と回答	令和2(2020)年10月～12月
参加表明書の提出	令和2(2020)年11月～令和3(2021)年2月
提案書類の提出	令和3(2021)年3月
提案書審査(プレゼンテーションによる審査)	令和3(2021)年6月頃
契約候補事業者の決定	令和3(2021)年7月頃

※今後の社会情勢等により、スケジュールは変更となる場合があります。

契約候補事業者として決定後、県・市と「基本協定」を締結します。基本協定は、土地売買契約や定期借地権設定契約等までの手続きを定めるものです。

その後、県・市、組織委員会及び契約候補事業者において、後利用及び選手村の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、後利用基本計画は契約候補事業者、選手村基本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契約等を締結します。

2. 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。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) 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。

2) 都市基盤の整備

（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。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) 競馬事業：場外馬券発売所の整備

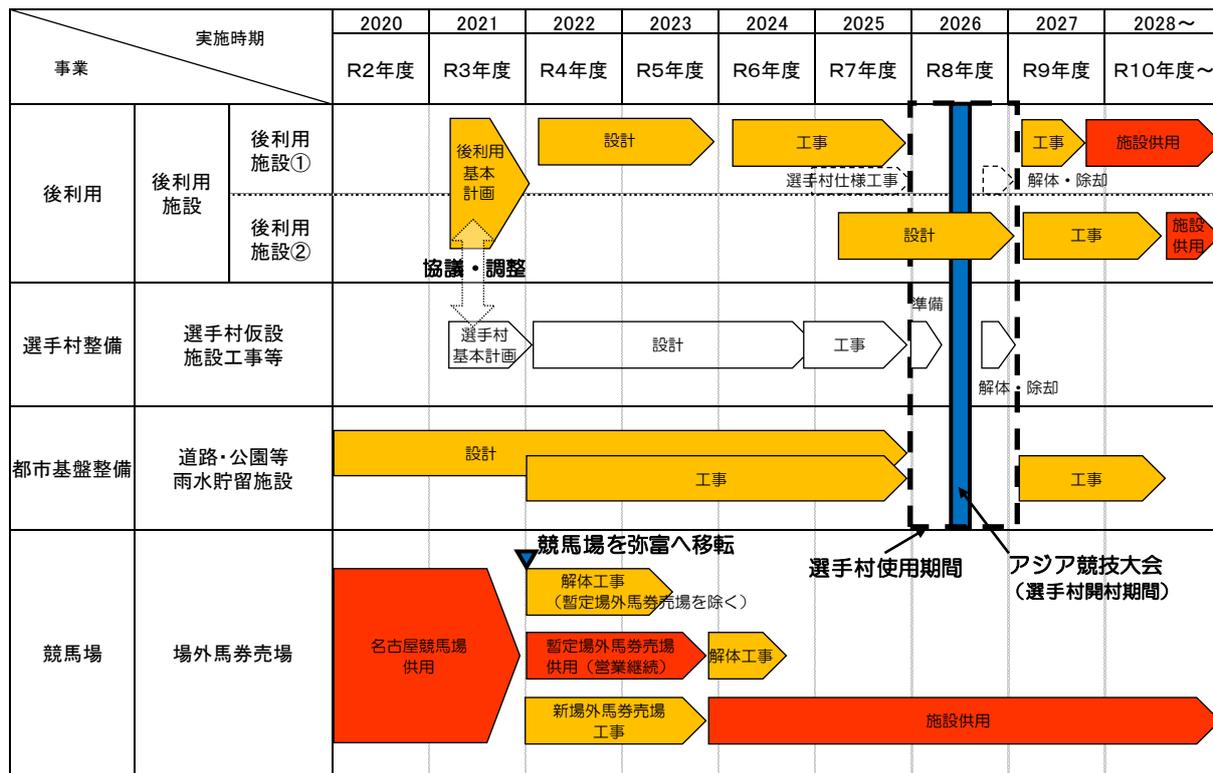
（事業主体者：愛知県競馬組合）

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。移転後は、競馬場跡地の一部に、場外馬券売場を設置（新場外馬券売場）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1. (4) 募集対象区域の概要で図示）

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、場外馬券売場（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6（2024）年12月までに撤去する予定です。

(3)事業スケジュール



※現在、愛知県及び名古屋市が検討を行っている、アジアパラ競技大会の開催が決定された場合は、アジアパラ競技大会の整備計画に応じ、選手村使用期間が変更となる場合があります。

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・処分方式

募集対象区域の土地は、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。

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ください。

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（活用用地・暫定用地以外）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条による事業用定期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、事業用定期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との間で土地売買（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（又は借地の開始時期）、面積、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・市に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しなければなりません。

※1 借地料の無償については、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。

土地売却方式、定期借地方式の参考概算額を次頁に示します。

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。

【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/m²

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/m²

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/m²

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/m²

【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/m²

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/m²

② 住まいゾーンの土地及び学びゾーンの土地

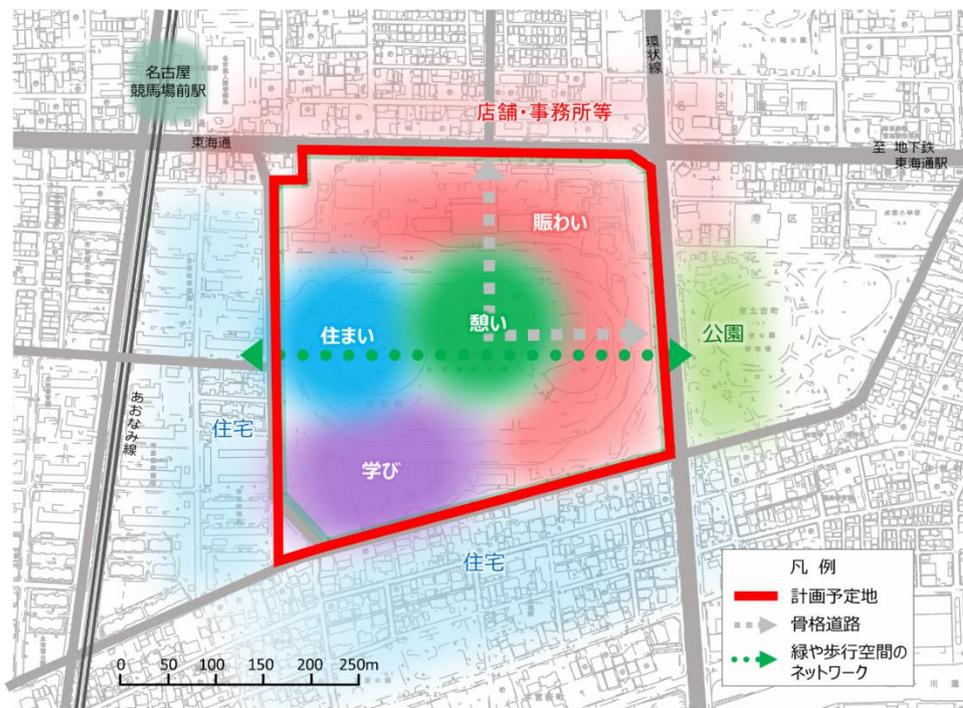
後利用施設①の敷地とする場合の標準地の参考概算額（貸付料）：月額 約 100 円/m²

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/m²

この参考概算額は別添参考資料の前提条件によって定めたものです。

なお、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ります。

次に土地利用ゾーンを示します。



【土地利用ゾーン】

※愛知県・名古屋市「第20回アジア競技大会選手村後利用基本構想」2020年3月より

(6) 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。

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
- 大会期間中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、大会期間中における後利用施設①の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）

5. 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、競馬場跡地では、メイン選手村として約1万人の滞在を目標としています。

一方、メイン選手村から離れた競技会場については、ホテルや公共施設（研修所等）を利用するなど、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日の16日間ですが、選手村の準備や大会後の仮設施設の撤去等のために、令和8（2026）年4月から令和9（2027）年4月までの13ヵ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

選手村には、選手・チーム役員の他にも、運営関係者などが訪問するため、敷地内をパブリックゾーン、インターナショナルゾーン、レジデンシャルゾーンの3つのゾーンに区分し、立ち入ることができるゾーンを制限（アクセスコントロール）します。入口ではセキュリティチェックが行われます。

パブリックゾーンには、歩行者や車両出入口、セキュリティチェック、物流拠点などが、インターナショナルゾーンにはメインダイニングホール、娯楽・便益施設などが、レジデンシャルゾーンは宿泊棟、フィットネスセンターなどが設置されます。

過去大会の例については、参考資料をご参照ください。