

京都アリーナ（仮称）  
整備・運営等事業  
審査講評

令和6年11月  
京都府

## 目 次

|   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| 1 | 優先交渉権者の選定方法.....     | 1 |
|   | (1) 基本的な考え方.....     | 1 |
|   | (2) 意見聴取会議の設置.....   | 1 |
|   | (3) 意見聴取会議の開催実績..... | 1 |
|   | (4) 審査の流れ.....       | 2 |
|   | (5) 参加資格確認.....      | 3 |
|   | (6) 提案審査.....        | 3 |
|   | (7) 優先交渉権者の選定.....   | 4 |
| 2 | 審査結果.....            | 5 |
|   | (1) 参加資格審査.....      | 5 |
|   | (2) 提案審査.....        | 5 |
| 3 | 優先交渉権者の選定.....       | 7 |
| 4 | 審査講評.....            | 7 |
|   | 【参考】優先交渉権者の提案概要..... | 8 |

## 1 優先交渉権者の選定方法

### (1) 基本的な考え方

事業者の選定に当たっては、提案事業者からの企画提案及び価格に対する評価を総合的に審査し、本選定基準に定めた方法により算出された総合評価点の高い者から順に契約交渉権を付与するものとする。

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で行う。参加資格審査においては、提出された参加資格確認申請関係書類を府が確認し、参加資格を有することが確認された者（以下「参加資格保有者」という。）に対して企画提案書等の提出を求めるものとする。

外部有識者で構成する「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業プロポーザル選定に関する意見聴取会議」（以下「意見聴取会議」という。）で企画提案書について評価を行い、外部有識者の評価結果に基づき、評価点が高い者を優先交渉権者、2番目に高い者を次点交渉権者として決定する。

なお、提案参加者の構成員等が、上記の外部有識者に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合、提案参加者は失格とする。

### (2) 意見聴取会議の設置

京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業の事業者を公募型プロポーザル方式により選定するに当たり、評価の公平性、透明性を確保するため、次の外部有識者から企画提案等に係る意見を聴取した。

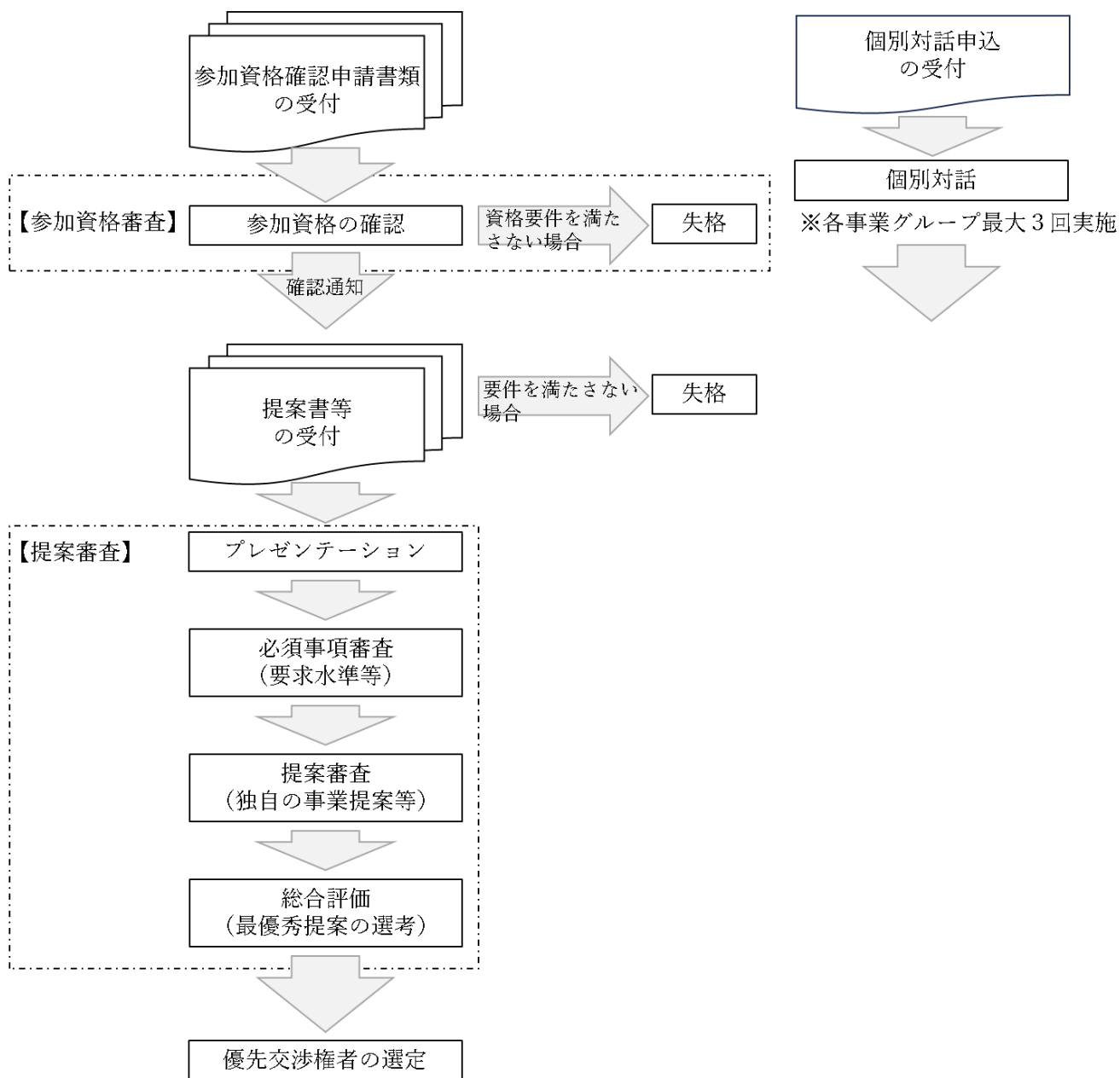
（五十音順）

| 氏名    | 役職名等                 |
|-------|----------------------|
| 岡 絵理子 | 関西大学環境都市工学部建築学科教授    |
| 瀧田 輝己 | 公認会計士、税理士、同志社大学名誉教授  |
| 中西 健夫 | (一社)コンサートプロモーターズ協会会長 |
| 中村 久美 | 京都ノートルダム女子大学学長       |
| 間野 義之 | びわこ成蹊スポーツ大学学長        |
| 山本 誠三 | (公財)京都府スポーツ協会副会長     |

### (3) 意見聴取会議の開催実績

|     | 開催日           | 主な内容                                                  |
|-----|---------------|-------------------------------------------------------|
| 第1回 | 令和6年 4月17日（水） | 優先交渉権者選定基準について                                        |
| 第2回 | 令和6年10月16日（水） | 企画提案関係書類の内容について                                       |
| 第3回 | 令和6年10月23日（水） | 企画提案の評価について<br>・参加資格保有者によるプレゼンテーション<br>・参加資格保有者との質疑応答 |

(4) 審査の流れ



## (5) 参加資格確認

府は、参加資格確認申請関係書類を基に、提案参加者が京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業募集要項（以下「募集要項」という。）「4. プロポーザル参加に必要な要件」に記載された参加資格要件を満たす事を確認する。府は、参加資格保有者には企画提案書等提出の要請を、参加資格を有することが確認できない場合には、当該提案参加者を失格とする旨をそれぞれ書面にて通知する。

なお、必要書類及び提出方法については募集要項「5. 応募の手続」による。

## (6) 提案審査

参加資格保有者は、期限までに、府に企画提案書等を提出すること。提出書類及び提出方法については、募集要項「5. 応募の手続」による。提出された企画提案書等について、以下の要領で確認と評価を行う。

### ア 企画提案書の内容確認

参加資格保有者から提出された企画提案書等の内容を確認し、書類の不備や、明らかに要求水準を満たしていないことが確認された場合には、当該参加資格保有者を失格とする。

なお、企画提案書等に疑義がある場合には、参加資格保有者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

### イ 企画提案書の評価

企画提案評価項目については、図表1「企画提案評価項目」に示す評価項目Ⅰ～Ⅶ及び「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業優先交渉権者選定基準（令和6年5月2日公表）」の別表1に示す主な評価の視点に基づき、外部有識者が図表2「得点化基準」に従って得点を付与する。

配点ごとに外部有識者の平均点を算出の上、府において予め算出した図表1「企画提案評価項目」に示す評価項目Ⅷの点数を加えた合計点を企画提案評価点とする。

なお、平均点を算出する際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

図表1 企画提案評価項目

|   | 審査項目             | 配点    |
|---|------------------|-------|
| Ⅰ | 事業計画に関する事項       | 50点   |
| Ⅱ | 全体計画コンセプトに関する事項  | 80点   |
| Ⅲ | 施設整備業務に関する事項     | 170点  |
| Ⅳ | 維持管理業務に関する事項     | 50点   |
| Ⅴ | 運営企画・実施業務に関する事項  | 200点  |
| Ⅵ | 自主事業に関する事項       | 60点   |
| Ⅶ | その他特筆すべき提案に関する事項 | 20点   |
| Ⅷ | 地元経済への配慮に関する事項   | ※ 70点 |
|   | 合計               | 700点  |

※客観指標に基づき算出

図表2 得点化基準

| 評価 | 評価内容                              | 得点化方法   |
|----|-----------------------------------|---------|
| A  | 要求水準を大きく超える創意工夫が見られ、かつ内容が特に優れている。 | 配点×1.00 |
| B  | 要求水準を超える創意工夫が見られ、かつ内容が優れている。      | 配点×0.80 |
| C  | 要求水準を超える創意工夫が見られる。                | 配点×0.60 |
| D  | 要求水準を超える創意工夫があまり見られない。            | 配点×0.40 |
| E  | 要求水準を最低限満たしている程度。                 | 配点×0.20 |

ウ 価格の評価

参加資格保有者から提案された価格について、募集要項「2. 事業の概要」の内容が正確に反映されているかを確認したうえで価格点を算出する。

価格点は、企画提案書における施設整備費の総額と、維持管理・運営費について、次の算式により換算し、得点を付与する。

また、得点化の際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>当該参加資格保有者の価格点</p> <p style="margin-left: 20px;">= 施設整備費の価格点 + 維持管理・運営費の価格点</p><br><p>施設整備費の価格点</p> <p style="margin-left: 20px;">= 270 × (施設整備費の総額についての、参加資格保有者中の最低価格<br/> <span style="margin-left: 100px;">／当該参加資格保有者の同価格)</span></p><br><p>維持管理・運営費（単年度平均の支出と収入の差額※）の価格点</p> <p style="margin-left: 20px;">= 30 × (維持管理・運営費についての、参加資格保有者中の最低価格<br/> <span style="margin-left: 100px;">／当該参加資格保有者の同価格)</span></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

※単年度平均の支出と収入の差額が0円以下となる場合には、「1円」として計算を行う。

(7) 優先交渉権者の選定

府は、企画提案評価点及び価格点の合計（総合評価点）が最も高い者を優先交渉権者として選定する。総合評価点が高い者が2人以上あるときは、施設整備費の総額及び維持管理・運営に係る指定管理料相当額の合計額が最も安価な者を選定する。なお、当該合計額も同額の場合については、当該者は、当初提案の金額の範囲内で再び提案価格を提出し、その合計額が最も安価な者を選定する。

総合評価点の計算式は以下の通りとする。なお、総合評価点が600点に満たない場合には、適切な提案がなかったものとみなし、優先交渉権者を選定しない。

|           |   |         |   |         |
|-----------|---|---------|---|---------|
| 総合評価点     | = | 企画提案評価点 | + | 価格点     |
| 1,000 点満点 | = | 700 点満点 | + | 300 点満点 |

## 2 審査結果

### (1) 参加資格審査

#### ア 参加資格確認申請書類の受付

募集要項に基づき令和6年6月28日（金）まで参加資格審査申請書類を受付けた結果、2つの事業者グループから申請があった。

#### イ 参加資格確認結果の通知

上記アで申請のあった事業者グループについて、募集要項に示す参加資格要件等を満たすことを確認した。

(申請受付順)

| 参加資格保有者                  |
|--------------------------|
| 事業者グループ①（代表企業：伊藤忠商事株式会社） |
| 事業者グループ②（代表企業：株式会社東光高岳）  |

### (2) 提案審査

#### ア 企画提案関係書類の受付

参加資格保有者に対して企画提案関係書類の提出を求めた結果、募集要項に基づき令和6年9月30日（月）までに事業者グループ①から提出があった。なお、事業者グループ②は企画提案関係書類の提出を辞退（応募を取下げ）した。

#### イ 企画提案関係書類の内容確認

上記アで提出のあった企画提案関係書類について、書類の不備や、明らかに要求水準書を満たしていない事項は確認されなかった。また、提案価格についても内訳書等に基づき妥当性を確認した。

#### ウ プレゼンテーションの実施

提案内容に関する確認や補足説明を受けることを目的としてプレゼンテーションを実施した。

#### エ 提案評価

優先交渉権者選定基準に基づき各外部有識者（6名）が評価を行った結果、以下のとおりとなった。なお、評価点については各外部有識者の評価を平均した数値である。

#### 【企画提案評価点】

|     | 審査項目            | 配点   | 企画提案評価点 |
|-----|-----------------|------|---------|
| I   | 事業計画に関する事項      | 50点  | 38.64点  |
| II  | 全体計画コンセプトに関する事項 | 80点  | 58.33点  |
| III | 施設整備業務に関する事項    | 170点 | 115.80点 |
| IV  | 維持管理業務に関する事項    | 50点  | 34.16点  |
| V   | 運営企画・実施業務に関する事項 | 200点 | 128.97点 |
| VI  | 自主事業に関する事項      | 60点  | 40.00点  |

|      |                  |      |         |
|------|------------------|------|---------|
| VII  | その他特筆すべき提案に関する事項 | 20点  | 12.00点  |
| VIII | 地元経済への配慮に関する事項   | 70点  | 70.00点  |
|      | 合計               | 700点 | 497.90点 |

【価格点】

|              | 配点   | 価格点  |
|--------------|------|------|
| 施設整備費の価格点    | 270点 | 270点 |
| 維持管理・運営費の価格点 | 30点  | 30点  |
| 合計           | 300点 | 300点 |

【総合評価点（企画提案評価点＋価格点）】

|          | 総合評価点   |
|----------|---------|
| 事業者グループ① | 797.90点 |



### 3 優先交渉権者の選定

提案審査の結果、次の事業者グループを優先交渉権者に選定した。

- (代表企業) 伊藤忠商事株式会社
- (構成員) 株式会社梓設計
- (構成員) 株式会社大林組
- (構成員) 株式会社電通
- (構成員) 株式会社ハリマビシステム
- (構成員) 協栄ビル管理株式会社
- (構成員) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
- (構成員) シンコースポーツ株式会社
- (構成員) NTT・TCリース株式会社
- (構成員) 京銀リース株式会社

### 4 審査講評

本事業は、向日町競輪場敷地において屋内スポーツ競技と自転車競技を合わせた府内スポーツ振興の拠点として整備・運営するものであるが、同時に、向日町競輪場の再整備と合わせて「スポーツや経済振興、多世代交流や地域ブランドの向上等の地域活性化」という「まちづくり」につなげていくという意欲的なプロジェクトである。

本プロポーザルでは、事業手法等も含めた幅広い提案を受付けたところ、様々なノウハウや実績を有する企業がグループを組むことにより、本事業の趣旨を十分に理解した上で、設計施工から維持管理・運営に至る一貫通貫の提案を受けることができた。

優先交渉権者からの提案内容は、文化イベントやコンベンションなどの多用途利用に対応した施設整備であり、府民負担の軽減につながるコスト削減が図られたものであった。

今後、京都府と優先交渉権者は十分な協議・調整を行い、向日市をはじめとする周辺市町とも協働するなど、地元一体で本事業を進めてもらいたい。本施設が、京都府・向日市のシンボルとして、世界でもトップクラスのアリーナとなることを大いに期待する。

## 【参考】優先交渉権者の提案概要

※今後、京都府との内容調整のほか、設計等により内容が変更となる可能性がある。

### 1. 実施体制

伊藤忠商事株式会社【設計・整備期間のプロジェクトマネジメント】

株式会社梓設計【設計】

株式会社大林組【建設】

株式会社電通【維持管理・運営期間のプロジェクトマネジメント】

株式会社ハリマビシステム【維持管理】

協栄ビル管理株式会社【維持管理】

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社【維持管理】

シンコースポーツ株式会社【運営】

NTT・TCリース株式会社【ファイナンス】

京銀リース株式会社【ファイナンス】

### 2. 事業期間

設計・建設期間：令和7年3月～令和10年7月

開業時期：令和10年10月

維持管理・運営期間：令和10年7月～令和20年3月（9年9箇月）【第1期】

令和20年4月～令和30年3月（10箇年）【第2期】

令和30年4月～令和40年3月（10箇年）【第3期】

※10年毎の契約更新により計29年9箇月の維持管理・運営を想定

### 3. 事業方式

DBFO方式

※竣工したアリーナ施設の建物本体(躯体等)を府が取得、維持管理・運営のために事業者土地及び建物を無償貸付

### 4. アリーナ施設の仕様

延床面積：29,774.56㎡（S造・地上5階）

座席数：8,925席（スポーツ利用）、9,328席（コンサート利用）

競技面：68m×48m（メインアリーナ）、38.7m×22.5m（サブアリーナ）

### 5. 提案価格

施設整備費及び維持管理・運営費：348億円

6. イメージパース

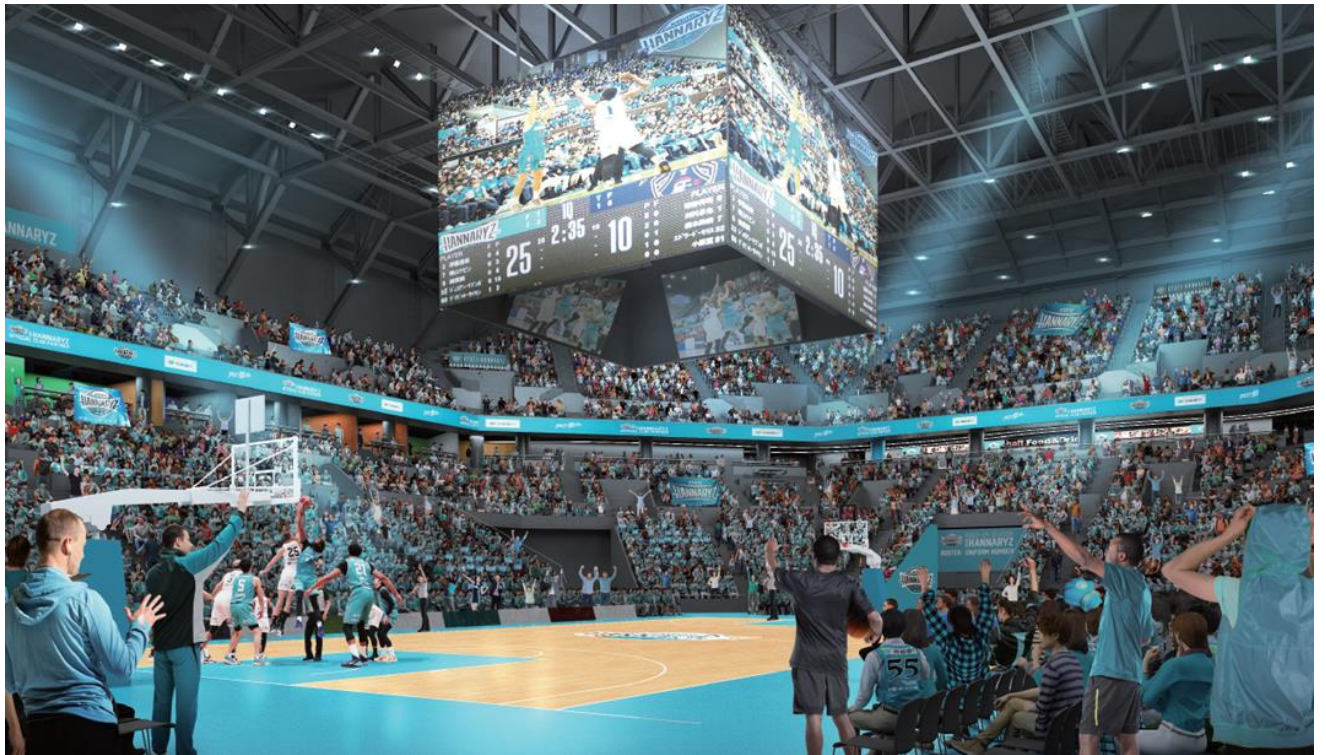
外観イメージ1



外観イメージ2



内観イメージ（プロスポーツ利用時）



内観イメージ（バラエティ席）



内観イメージ（コンサート利用時）

