

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  
(令和6年6月20日修正)  
京都府

## 目 次

1	本書の位置づけ .....	1
2	事業者選定の基本的な考え方 .....	1
3	審査の流れ .....	2
4	参加資格確認.....	3
5	提案審査.....	3
	ア 企画提案書の内容確認.....	3
	イ 企画提案書の評価 .....	3
	ウ 価格の評価 .....	4
6	優先交渉権者の選定 .....	5
7	提案内容の位置づけ .....	5

## 1 本書の位置づけ

本書は、京都府（以下「府」という。）が「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するにあたり、公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により優先交渉権者を選定するための基準を定めるものである。

## 2 事業者選定の基本的な考え方

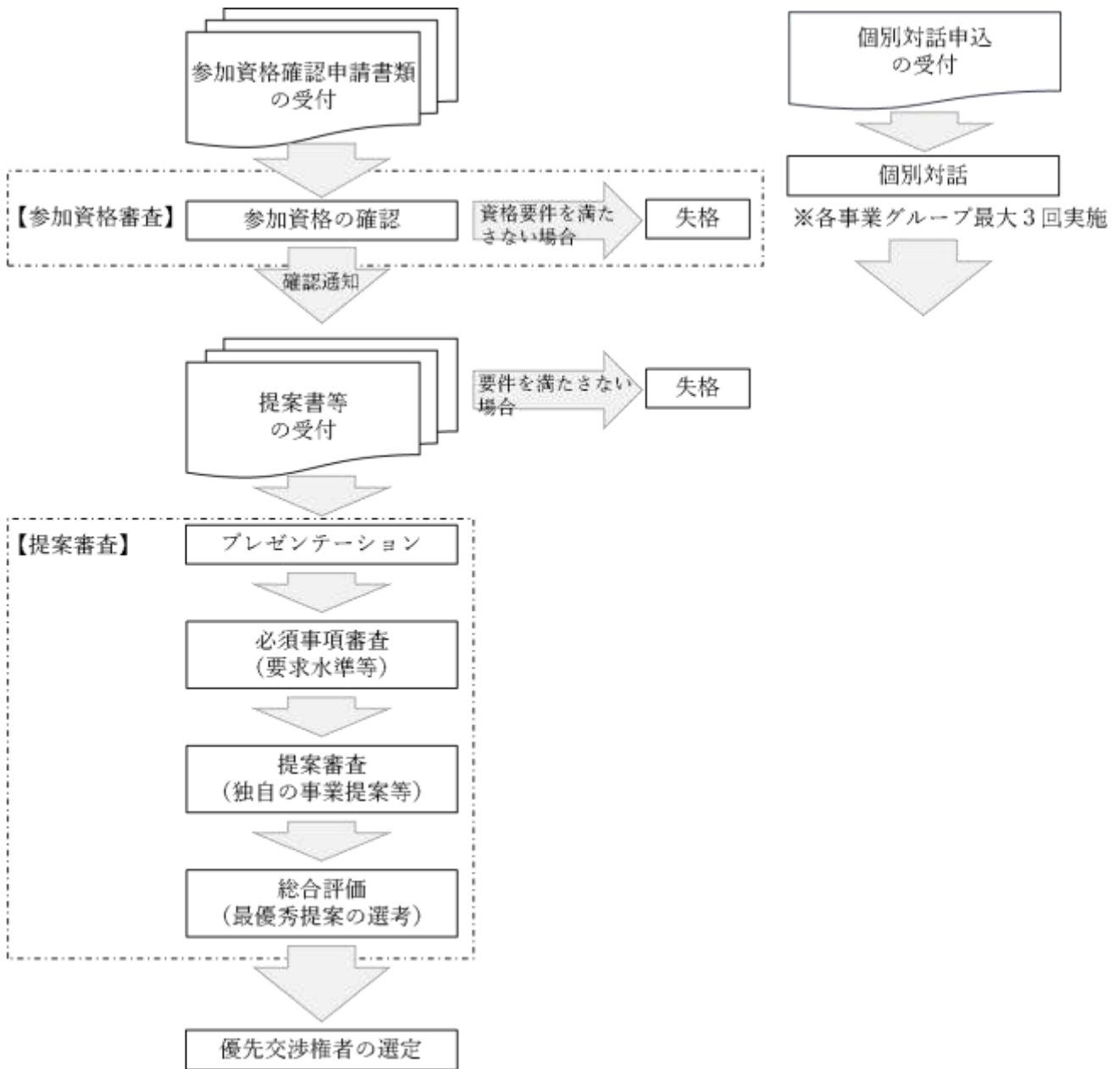
事業者の選定に当たっては、提案事業者からの企画提案及び価格に対する評価を総合的に審査し、本選定基準に定めた方法により算出された総合評価点の高い者から順に契約交渉権を付与するものとする。

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、評価点が最も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。

### 3 審査の流れ



#### 4 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。

#### 5 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>= 施設整備費の価格点 + 維持管理・運営費の価格点</p> <p>施設整備費の価格点</p> <p>= 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 / 当該参加資格保有者の同価格)</p> <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>= 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 / 当該参加資格保有者の同価格)</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。

## 6 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

## 7 提案内容の位置づけ

原則として、優先交渉権者が提案した企画提案内容は、契約上、要求水準書と同等の位置づけとする。ただし、施設計画に係る提案のうち、本施設の維持管理・運営に当たり支障が生じることが懸念される内容がある場合は、優先交渉権者の合意のもと、府は当該企画提案内容の一部を契約上、要求水準書と同等の位置づけとしない場合がある。

また、外部有識者から、参加資格保有者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、外部有識者が提示した意見を踏まえて、企画提案内容を改善することが不可欠であると府が判断し、優先交渉権者との間で合意した場合には、改善した企画提案内容を業務水準とする。

別表 1

評価項目	具体的評価項目	主な評価の視点	様式	配点	
I 事業計画	事業実施の基本方針	①京都府や本事業を取り巻く環境、事業目的、立地特性等を十分に理解し、京都のシンボルとなるアリーナを、持続性を持って実現する意欲的な基本方針となっているか。  ②近年のアリーナ建設と事業展開を理解し、次世代の要請に応える基本方針が提案されているか。  ③「質の高いスポーツ観戦機会を提供する」という事業趣旨に沿って、スポーツを「する」人やチーム、「観る」あるいは「支える」人、それぞれの立場にとって最適な環境になるよう、応募者独自の知見や高度な技術を活かした提案がされているか。	B-I-1	5	20
	実施体制、事業の継続性の確保	①提案された事業スキームに沿って確実に本事業を履行し、効率的・効果的・先進的な事業の実現に資する事業実施体制が各業務の実績を有する又は期待できる事業者により提案されているか。  ②アリーナ建築の設計デザインや高度な演出技術、スポーツビジネス、計画敷地全体のランドスケープ、周辺の緑豊かなエリアと一体的に溶け込むような緑地の提案等、アリーナ建設・運営事業に有用な優れたデザイン力と技術力、管理能力や運営能力を有する者が効果的にチームを組み、各々が相乗的に連携しながら業務を進める体制が組まれているか。  ④想定されるリスクの分析が的確になされ、リスクの低減・防止策が具体的に示されると共に、リスクが発現した際にも事業を継続させられるリスク対応策が提案されているか。	B-I-2	10	
	統括マネジメント業務	①全体最適の視点を持ち、安定的かつ円滑に本事業を推進していくことに資する統括マネジメントの考え方が示されているか。  ②事業のガバナンスを適切に維持しうる効果的なセルフモニタリングの方法、実施体制が具体的に示されているか。	B-I-3	5	
	事業方式（事業スキーム）	①京都府が期待する「民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に活かす」ことを目的とした施設建設から維持管理・運営までの一括提案の趣旨を理解した事業方式が提案されているか。	B-I-4	10	30
	資金調達計画及び資金計画	①資金調達について、妥当性・確実性の高い計画となっているか。  ②長期収支計画について、収入・支出の各項目の設定の根拠や考え方が明確かつ妥当であり、提案している事業内容に見合ったコスト計上や、本事業の実施の基本方針と符合しているか。	B-I-5 B-I-6	10	
	財務計画	①設計・施工・維持管理・運営の各段階において、民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に生かした財務計画、収支計画が提案されているか。	B-I-7 B-I-8	10	



評価項目	具体的評価項目	主な評価の視点	様式	配点	
Ⅱ 全体計画 コンセプト	アリーナと競輪場が一体的なにぎわいを生む、長期的視野に立つ敷地全体コンセプト	①競輪場基本構想の内容や立地特性等を理解し、地域の新たなシンボルとしてのアリーナと競輪場のあるべき姿が、具体的に説得力のあるコンセプト・デザインに基づいて示されているか。	B-Ⅱ-1	30	80
		②計画地内におけるアリーナの配置について、向日町競輪場の整備を踏まえ、敷地全体の整備イメージとそれに沿ったメインアリーナ及びサブアリーナの配置計画が検討されているか。	B-Ⅱ-2	30	
		③アリーナと競輪場からなる複合施設として、統一感のあるデザインと自然なランドスケープを実現するとともに、出入口（メインエントランス）と駅との位置関係などにおいて、運営時において事業者、管理者、利用者等のそれぞれの動線が明確に整理された計画となっているか。	B-Ⅱ-3	20	
	施設計画 ①スポーツ施設	①「Bプレミア」参入のためのライセンス条件を満たした上で、バスケットボール、バレーボールや卓球等日本国内のプロリーグの試合や大会を開催するにふさわしい試合環境、大会実施環境を実現できる施設計画となっているか。	B-Ⅲ-1	10	80
	施設計画 ②来場者、興行主 等	①スポーツ大会、コンサートなど様々な施設用途及び市場ニーズ、世界的に支持されている多様なコンテンツの受け入れを想定した多機能用途に対応する提案がなされているか。	B-Ⅲ-2	20	
		②諸室への機能追加、観客席のバリエーションの可変性等、フレキシブルに対応できる施設計画・諸室等の提案がなされているか。また、10tトラックの搬出入や待機スペース等がアリーナに直結するなど、設営・撤営に要する時間をできる限り短縮させるような提案がなされているか。		20	
		③利用者（観戦・鑑賞来場者（障がい者、高齢者、小さな子ども連れ、海外からの来場者等を含む）等）に対するホスピタリティ機能を充実させ、収入の増加にも資する新たなアリーナビジネスへの利活用にあふさわしい施設計画となっているか。		20	
		④利用者（興行主 等）それぞれの利便性に優れ、質の高い観戦・鑑賞体験の提供が可能な施設計画となっているか。快適で多様なスポーツの観戦体験やアリーナ内の過ごし方の提供が工夫されているか。		20	
	⑤VIPエリアについて施設全体における合理的な配置・動線計画に配慮した上で、VIP（国内外の要人等）の受け入れにふさわしい高付加価値や収益性、セキュリティの確保、多機能用途など、柔軟な運用等への対応を考慮した、優れた提案がなされているか。	10			
	⑥災害対策及びセキュリティ対策が十分に考慮されており、新興感染症の感染拡大を受けた今後の社会及び行動様式の変化を想定した運営に対応可能な施設計画となっているか。				

Ⅱ 80

評価項目	具体的評価項目	主な評価の視点	様式	配点	
Ⅲ 施設整備 業務	構造計画、設備・備品計画	①建築材料、設備資機材の長寿命化・更新性に配慮し、長期にわたる品質確保が検討された提案がなされているか。ICT等の先進技術を活用し、多様な利用者満足度の向上につながる設備・備品計画となっているか。	B-Ⅲ-3	10	25
		②継続的に質の高いサービスやアリーナ内のコンテンツを充実させる運営に寄与するとともに、各種メディアへの配慮がされた設備計画や拡張性の高いインフラ網の構築等の具体的な提案がなされているか。		10	
		③京都府が進める「ZET-valley」、向日市が進める「ゼロカーボンシティ宣言」の趣旨に沿う将来にわたって持続可能な施設となることの提案となっているか。		5	
		④メンテナンスがしやすく、将来の機能更新に対してフレキシブルに対応できる構造計画、設備・備品計画となっているか。			
		⑤BCPを考慮し、高い防災性能を発揮できる、構造計画、設備・備品計画となっているか。			
	施工計画	①事業提案を確実に遂行するための工程、品質確保に関する提案がなされているか。	B-Ⅲ-4	15	45
		②工期の遅延を防止し、適切に品質を管理するための具体的な工程管理方法、施工方法等が提案されているか。		15	
		③建設現場の工事品質を確保しつつ、生産性の向上に資する有効な技術や施工合理化の導入等、具体的に効果がある提案がなされているか。	B-Ⅲ-5	15	
		④近隣や地球環境に対する負荷低減に配慮しつつ、関係各所との調整や申請など、必要な手続きが適切に見込まれた施工計画となっているか。また、周辺環境への配慮を含めた、工事における環境保全対策（騒音、振動、水質、大気質、廃棄物の低減等）に資する提案がなされているか。			
		⑤工事期間中、ホームアリーナとしてプロリーグのチームが来ること等、アリーナへの期待を高め、地域を盛り上げるようなプロモーションの取組に関する提案がなされているか。			
	施設デザイン・景観計画	①京都のシンボルとなる施設デザインが、周辺環境と調和しながら、明快なデザイン思想と共に示されているか。	B-Ⅲ-6	15	20
		②京都府産材の積極的な活用が見込まれているか。		5	

評価項目	具体的評価項目	主な評価の視点	様式	配点	
IV 維持管理 業務	維持管理計画	①施設のライフサイクルに応じた適切な予防保全等を想定した維持管理計画が提案されているか。  ②故障等を防止するとともに、維持管理コストを抑制する効果的な設備導入とそれに沿ったオペレーションの計画が提案されているか。  ③顧客満足度を高めるための維持管理を行うとともに、効率的かつ効果的な維持管理を計画しているか。	B-IV-1	20	20
	中長期修繕計画	①ライフサイクルコストの低減に資する具体的な計画が提案されているか。  ②本施設等の特性を踏まえ、ライフサイクルコストに配慮した、効果的・効率的な修繕・更新の頻度、手法の考え方について、具体的で優れた提案がなされているか。  ③大規模修繕費用を極力抑えるための施設の設計・施工計画に関する具体的な提案がなされているか。	B-IV-2 B-IV-3	15  15	30
	運営計画	①質の高い運営が安定的・継続的に実施されるための業務計画、業務手法が計画されているか。それを実現するための業務体制や施設保全に関するマニュアルの整備等、効果的な維持管理・運営が継続されるような工夫された提案がされているか。	B-V-1	10	40
		②京都府の負担軽減に寄与できる収益面の施設運営計画が、料金設定、高い稼働率の確保、または自主事業などを通して検討されているか。		20	
		③スポーツのみならず、文化イベントやコンベンション等での多様な利用の促進や、広告やネーミングライツ、スポンサーシップの獲得等に向けたマーケティングや誘致等の取組について具体的かつ効果的な提案がされているか。		10	
	利用者サービス	①主催者及び利用者双方の利用者ニーズを踏まえるとともに、アマチュアスポーツ等の一般利用促進に配慮した利用規約となっているか。  ②多様なステークホルダーを想定し、サービス向上や満足度向上のための方策の他、駅からの輸送など、入退場時の雑踏対策や苦情発生時の対策、業務改善方策についても、それぞれ、具体的かつ優れた提案がなされているか。	B-V-2	15	15

IV 50

評価項目	具体的評価項目	主な評価の視点	様式	配点	
V 運営企画・実施 業務	ホスピタリティサービス	①利用者満足度の向上と本施設のにぎわい創出につながる飲食等のサービス提供について具体的かつ優れた提案がなされているか。何度でも足を運びたいくなるような満足度の高い方策が、具体的に提案されているか。		15	30
		②最先端の映像技術を活用した観戦・鑑賞体験を提供するなど、アリーナの利用を通して楽しみ方や過ごし方を最大化させるために、ICT等を有効に活用した様々なホスピタリティサービスについて、具体的に提案されているか。		15	
	開業前準備	①開業前の人材登用・人材育成等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。	B-V-3	10	10
		②開業前の事前のプロモーション等について、具体的かつ優れた提案がなされているか。			
	スポーツ振興	①プロスポーツの試合、国際大会の招致やアリーナを活用したスポーツ普及活動の実施など、バスケットその他スポーツに対する府民の関心と理解を深め、スポーツの価値や可能性を発信する具体的かつ意欲的な提案がなされているか。	B-V-4	10	10
	興行	①安定的に高い稼働率を維持できるマーケティング・セールスプロモーション方法や、ターゲットとするイベント内容や誘致方法などが具体的に計画され、スポーツと文化の両面での価値を創出するような提案がなされているか。	B-V-5	20	35
		②興行の誘致やプロモーターとの連携などにおいて、イベント会場として他都市の同類施設と差別化できる提案がなされているか。		15	
競輪事業との連携	①向日町競輪場との円滑な連携協力を図るためのオペレーション計画、連絡体制が検討されているか。また、それを実現するための施設機能の効率化が検討されているか。	B-V-6	20	35	
	②競輪場敷地全体をスポーツ・文化の新しい発信拠点としていく取り組みについて、具体的かつ意欲的な提案がなされているか。		15		
地域活性化への寄与	①スポーツの試合やコンサートの興行がない日についても、計画地内の開放エリアの設定等、アリーナ全体の多目的利用を想定した計画となっているか。また、アリーナ内外及び周辺地域の店舗との関係性やにぎわい創出への相乗効果を発揮する提案がなされているか。		15	15	
行政等への協力	①日常及びイベント等の開催時において、十分な近隣住民への対応策や、地域住民への貢献策がなされる提案となっているか。 ②京都府との連絡調整窓口に関し、ワンストップサービス等が効果的・具体的な提案となっているか。	B-V-7	10	10	

評価項目	具体的評価項目	主な評価の視点	様式	配点	
VI 自主事業	本体事業との連携	①本体事業との連携により、相乗効果が期待できる事業となっているか。特に、アリーナの利用者にとって利便性の向上に資する事業となっているか。	B-VI-1	30	60
		②施設運営に関する収益性の向上に資する事業となっているか。		30	
VII その他特筆すべき提案	その他	③自主事業の実施をはじめ他のスポーツ・音楽などのコンテンツホルダーとの協働や協力、スポーツチームが地域にもたらす経済的・社会的効果の説明と活動の実施等により、施設の収益性及び運営面への効果の最大化を見据えた計画が提案されているか。	B-VII-1	20	20
VIII 地元経済への配慮	府内企業	①事業者グループにおいて、構成員企業や協力企業等に、京都府内に本店を有する企業が参加しているか。	B-VIII-1	70	70

VI 60

VII 20

VIII 70

計 700

別表 2

<地元経済への配慮に関する評価>

評価項目	評価基準			配点	備考
府内企業	①事業者グループにおいて、構成員企業や協力企業等に、京都府内に本店を有する企業が参加しているか。(※1)	府内に本店がある企業 (設計・施工・維持管理・運営等)	20点×構成員企業数 (評価対象は最大2社まで)	70点	最大70点とし、合計が70点を超える場合は70点とする。
		【評価対象】 ・構成員企業 ・協力企業 ・下請企業 (※2)	10点×協力企業数 (評価対象は最大4社まで)		
			1点×下請企業数 (評価対象は最大20社まで)		

※1 事業者グループに関し、協力企業や下請企業については提案時の予定とするが、評価対象となる企業に変更があった場合は、府と協議の上、評価対象となる企業数を維持すること。

※2 下請企業は、3次下請負までを評価対象とする。