

様式 4 の 7 (随意契約)

抽 出 事 案 [プロポーザル] 説 明 書

発注機関名：文化施設政策監付

業務名	京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業
業務概要	【目的・業務内容】 向日町競輪場を競輪開催の場としての機能だけではなく、レジャーや憩いの場、スポーツ活動の促進や地域防災の拠点等の機能を併せ持った複合的な施設へと転換し、地域の交流・賑わいの拠点として、府民に広く親しまれるような存在へと変革することを目指すとし、同用地を活用して新たな屋内スポーツ施設を整備する。
公募型プロポーザル方式の対象業務に適合する理由	【本件が公募型プロポーザル方式の対象業務に適合する理由】 本業務は、向日町競輪場敷地内での屋内スポーツ施設の設計・整備及び管理・運営に至るまで一括での提案を求めるものであるが、類似事例に限られる上に高度な技術力や豊富な経験等を有する専門業者の事業実施が求められることから、業者選定にあたっては事業費の多寡により選定するのではなく、技術力や経験、企画力、支援体制等を慎重に審査し、業務内容に最も適した事業者を選定することが必要である。 【本件が入札により業者選定することができない理由】 上記理由に加え、本業務の実施については画一的な手法がなく、事前に詳細な仕様を特定できず価格競争に馴染まないとともに、民間等の様々なアイデアやノウハウを最大限に活用し業務の実施方法を決定した方が、優れた成果が期待できるため。

参加資格要件及びその理由

【プロポーザル参加者の構成要件】

事業に関する企画力、資本力等経営能力を備えた複数の企業が参加する事業者グループとし、代表企業を定めること。

【プロポーザル参加資格（構成員共通）】

地方自治法施行令第167条の4の規定をはじめとした一般的な除外措置の他に、次の要件を付した。

- 本事業のアドバイザリー業務に関わっている法人又はその法人と、資本面又は人事面において関連がある者でないこと。

【プロポーザル参加資格（設計業務にあたる構成員・協力企業）】

設計業務にあたる企業は、構成員単独で行う場合は、以下の①から④までの要件を満たすこととし、構成員及び協力企業の複数の者で行う場合は、少なくとも1者は①から④までの全ての要件を満たし、他の者は①の要件を満たすこと。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ② 直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が10名以上所属していること。
- ③ 管理技術者及び意匠担当主任技術者は、技術提案に参加する者と直接的かつ3箇月以上の恒常的な雇用関係にあること。また、管理技術者は、一級建築士の資格を取得後、10年以上の実務経験があること。
- ④ 平成6年4月1日から参加資格確認申請書の提出期限までの間に完了した設計業務（基本設計及び実施設計を含む。）で、延床面積6,000㎡以上（建物1棟（複合施設にあつては、屋内スポーツ施設（体育館、武道館、球技場及びプール等を含む。）の部分に限る。）における延床面積とし、改築又は増築にあつては当該部分とする。）かつ観客席数2,500席以上の屋内スポーツ施設の実績（元請に限る。）を有していること。

【プロポーザル参加資格（建設業務にあたる構成員・協力企業）】

建設業務にあたる企業は、構成員単独で行う場合は、以下の①から⑤までの要件を満たすこととし、構成員及び協力企業の複数の者で行う場合は、少なくとも1者は①から⑤までの要件を満たし、他の者は①、⑥及び⑦の要件を満たすこと。

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条に規定する特定建設業の許可を有していること。
- ② 建築工事業の特定建設業の許可を有していること。
- ③ 建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査を受けており、その審査結果（参加資格確認基準日において有効であり、かつ、最新のものに限る。）における建築一式工事に係る総合評定値が1,050点以上の者であること。
- ④ 平成6年4月1日から参加資格確認申請書の提出期限までの間に完成した新築又は増築工事で、延床面積6,000㎡以上（建物1棟（複合施設にあっては、屋内スポーツ施設（体育館、武道館、球技場及びプール等を含む。）の部分に限る。）における延床面積とし、増築にあっては当該部分とする。）かつ観客席数2,500席以上の屋内スポーツ施設の施工実績（元請に限る。）を有していること。
- ⑤ 本件工事に係る建設業法第26条第2項に規定する監理技術者（直接的かつ3箇月以上の恒常的な雇用関係にある者に限る。）を専任で配置する能力を有すること。
- ⑥ 当該業務に携わる企業を届出時において、令和6年京都府競争入札参加資格者名簿に登録されていること又は入札参加資格の申請を行い受理されていること。
- ⑦ 上記⑥の名簿の建設業の許可の種類に応じて総合点がそれぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。

		許可の種類	総合点
		建築一式工事	970 点以上
		電気工事	920 点以上
		管工事	890 点以上
参加申請者数	2 者（うち、1 者は申請後に企画提案書の提出を辞退）		
選定経過	公募期間 令和 6 年 5 月 2 日～令和 6 年 9 月 30 日 申請受付 令和 6 年 5 月 2 日～令和 6 年 9 月 30 日 外部有識者意見聴取 令和 6 年 4 月 17 日 令和 6 年 10 月 16 日 令和 6 年 10 月 23 日 選定結果の通知 令和 6 年 11 月 21 日 契約日 令和 7 年 3 月 7 日 参考費用（公募時掲示）に公共事業として整備した場合の概算整備費総額 34,300,000,000 円（税込） 債務負担行為限度額（令和 6 年 12 月府議会） 34,852,000,000 円 契約金額 28,840,240,000 円（税込） 契約期間 令和 7 年 3 月 7 日～令和 40 年 3 月 31 日		
選定業者名	伊藤忠商事株式会社（代表企業） 株式会社梓設計 株式会社大林組 株式会社電通 株式会社ハリマビシステム 協栄ビル管理株式会社 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 シンコースポーツ株式会社 NTT・TCリース株式会社 京銀リース株式会社		
選定理由	事業内容及び目的に関する理解が十分あり、具体的で実現性のある企画提案がされている。また、スポーツのみならず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の整備・運営等であるとともに、府民負担の軽減につながるコスト削減が図られた提案内容であり、効果的かつ効率的な事業実施が期待できるため。		

**京都アリーナ（仮称）
整備・運営等事業**

募集要項

令和6年5月

（令和6年6月20日修正）

京都府

京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業 募集要項

目 次

1. 本書の位置づけ
2. 事業の概要
3. 優先交渉権者の選定方法
4. プロポーザル参加に必要な要件
5. 応募の手続
6. 個別対話の実施
7. プレゼンテーションの実施
8. 選定基準
9. 選定結果とその通知
10. 府と事業者のリスク分担
11. 契約等の流れ
12. 事業スケジュール
13. その他
14. 公募スケジュール（予定）

1. 本書の位置づけ

本募集要項は、京都府（以下「府」という。）が、京都アリーナ（仮称）（以下「本施設」という。）の整備・運営等を実施するにあたり、アリーナ設計企画図、整備費、運営費、事業計画、事業期間、事業方式（事業スキーム）、収益事業等について、民間事業者から幅広い提案を受け、府民負担の軽減策を柔軟に検討した上で予算化するため、応募事業者を対象に公表するものである。

なお、事業方式（事業スキーム）は事業者からの提案を受けることとするが、本書は総括的な指針とするため、想定される事業方式から DBFO 方式（Design-Build-Finance-Operate）を例にまとめている。

2. 事業の概要

（1）事業名

京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業（以下「本事業」という。）

（2）事業趣旨

府のスポーツ施設は、昭和63年の京都国体をピークに整備が進められて以降、新たな拠点整備が行われず老朽化が進行していたことから、「京都府におけるスポーツ施設のあり方懇話会」を平成22年11月に設置し、広範な京都府民がスポーツに親しむ機会の確保、府民の競技力の底上げを図ることを目的として多角的な見地から検討を行い、平成23年1月に第1次提言をとりまとめた。

提言では、府内にあるスポーツ施設については、「機能の拡充等も含めて効果的にリニューアルすべき」「府内にない施設については新設すべき」との考えに基づき、「リニューアルにあたっては国際的な試合や全国的な試合を開催できるようにすること」という方向性に加えて、高い需要があるにも関わらず、国際的・全国的な試合ができる競技場が府内には少ない現状を踏まえ、「これに対応する施設の新設に優先して取り組む」よう意見している。

この間、府では、優先度や整備条件の整った状況などから判断し、順次施設整備を実施してきており、具体的には、京都トレーニングセンター、サンガスタジアム by KYOCERA、木下アカデミー京都アイスアリーナ等の整備が行われた。

屋内スポーツ施設については、人口比における施設数が都道府県の中でも下位となっており、府立施設最大規模の島津アリーナ京都（京都府立体育館）を平成25年に改修したものの、直近の国際大会等基準に満たない種目もあり、近年、スポーツ大会開催日数が減少するなど、質的環境も厳しい状況となっている。そのため、各屋内競技団体からは新設に係る緊急要望が提出されている。

一方で、本事業の予定地である京都市向日町競輪場（以下「向日町競輪場」という。）で開催する競輪事業については、現在の包括民間委託終了後の令和7年度以降も継続することが決定されているが、老朽化が著しい施設については施設・機能を集約し、競輪事業の継続に必要な施設整備を実施した上で、その立地の良さを活かし、集約化に伴い生じる余剰スペースの活用が検討されてきた。

そこで今回、向日町競輪場を競輪開催の場としての機能だけではなく、レジャーや憩いの場、スポーツ活動の促進や地域防災の拠点等の機能を併せ持った複合的な施設へと転換し、地域の交流・賑わいの拠点として、府民に広く親しまれるような存在へと変革することを目的とし、同用地を活用して新たな屋内スポーツ施設を整備することとした。

なお、本施設の有する機能の考え方は以下のとおりとする。

①アジア大会や世界大会のアジア予選などの国際大会やプロリーグなどの観戦機会を提供できる施設

- ・バレーボール、バスケットボール等の国際大会の会場に必要な諸機能を備えた施設であること。
- ・2026-27 シーズンよりスタートするバスケットボールのプロリーグ「B プレミア」及び2024-25 シーズンよりスタートするバレーボールのプロリーグ「SV リーグ」参入のためのライセンス条件を満たし、各種屋内スポーツにおいて全国大会を開催できる施設であること。
- ・VIP（国内外の要人等）が利用できるホスピタリティの高い施設であること。

②インターハイや国民スポーツ大会の府予選決勝など、府民が目指す大会を開催できる施設

- ・中高生から社会人まで、ハイレベルな競技者を目指す府民にとってのあこがれの舞台となる、全国大会への出場をかけた予選の決勝の開催が可能な施設であること。

③イベントのない日も、日常的に府民が憩い、スポーツに親しめる施設

④文化芸術（音楽コンサート）などに関連するイベント、ビジネスマッチング（コンベンション）など、多用途利用に対応した施設

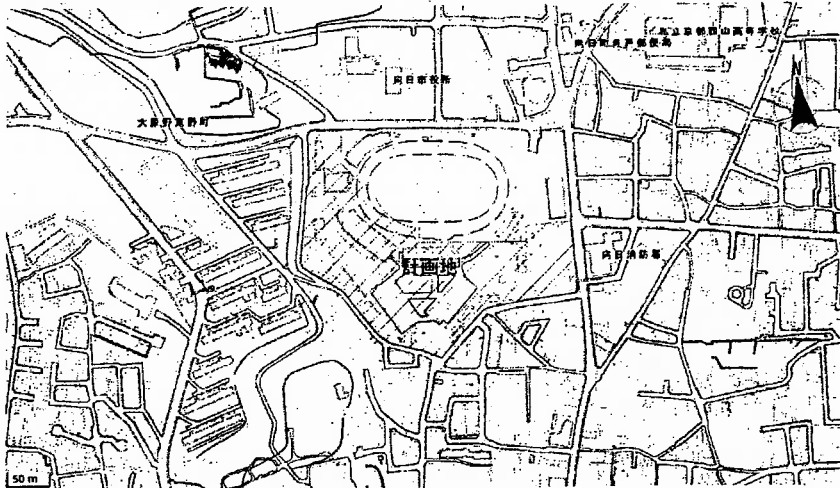
- ・多様な利用、幅広い集客を目指すことができる施設であること。
- ・スポーツ興行やエンターテインメント興行等、府の文化スポーツの振興に資する取り組みを重視して運営される施設であること。

⑤競輪事業との相乗効果を図れる施設

- ・競輪場敷地内に位置するとともに、競輪施設と隣接するため、両事業間での相乗効果を図ることで全国的にも注目される施設であること。

(3) 事業用地

所在地	京都府向日市寺戸町西ノ段5番地他
敷地全体面積	約58,630.61㎡（一部境界未確定）
余剰スペース面積	約33,146.30㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	200%
特別用途地区	娯楽・レクリエーション、特定大規模小売店舗制限地区
防火地域	準防火地域
地区計画	向日町競輪場地区

	・整備計画において広場（緑地）の形状等を変更する場合は、向日市との協議を行うこと。
指定緊急避難場所	・向日町競輪場は、現在、指定緊急避難場所・指定避難所・一時避難場所となっており、本事業で整備する施設も、同様の取り扱いとなることが想定される。
位置図	 上記図に示す計画地の位置及び範囲は例示であり事業者の提案により変更が可能である。なお、変更の有無に関わらず、競輪事業の実施が可能な提案とすること（要求水準書別紙6「現在想定される競輪主要施設の規模等」を参照）。
その他留意事項	・計画地は、向日町競輪場の再整備事業において生じる余剰地を活用する。 ・計画地内の既存施設等の解体撤去については、事業者選定期と並行して、府が別途発注し実施する。ただし、施設の建設工事着手にあたっては、府の実施する解体工事計画との調整が必要。 ・計画地内には埋蔵文化財（長岡宮跡）が存在することが確認されるため、府により発掘調査を実施する。調査結果によっては建設工事着手時期を再協議する可能性が生じる。 ・敷地内には公図上にのみ里道が存在しているが、その取扱について行政間で調整中である。

（４）本施設の概要

- ・本事業は、京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）に基づいて整備・運営される「本体事業」と、本施設を活用して事業者が自らの負担において企画立案・運営する「自主事業」で構成される。なお、事業効果の増大や利用促進等を目的として、事業者の創意工夫により自主事業を行うための追加機能を提案することができる。
- ・また、事業者は、本体事業や自主事業との相乗効果を高める機能を持つ施設として、敷地内に自らの負担において所有し運営を行う「事業者提案施設」を提案することができる。事業者提案施

- 設として利用する敷地について、京都府議会の議決を条件として無償借受けすることができる。
- ・本施設は、要求水準書に示す行事やイベントを優先的に利用できるものとする。また、府が主催又は共催する行事やイベント等を開催する場合には、その優先的な利用について、事業者の協力を求めるものとするが、本施設の事業効果の増大や利用促進等につながるよう、利用日や予約の運用等について、事業者と府が協調的な仕組みづくりを目指すものとする。
 - ・本施設は、災害など有事においては指定緊急避難場所・指定避難所・一時避難場所として指定されることを想定しておくこと。

(5) プロポーザルで選定された事業者が実施する事業の概要

<本施設の建設等>

- ①建設に係る調査及び設計
- ②建設
- ③備品調達・設置
- ④建設に係る工事監理
- ⑤府への所有権移転

<本施設の維持管理・運営等>

- ①維持管理
- ②運営

(6) 事業実施予定期間

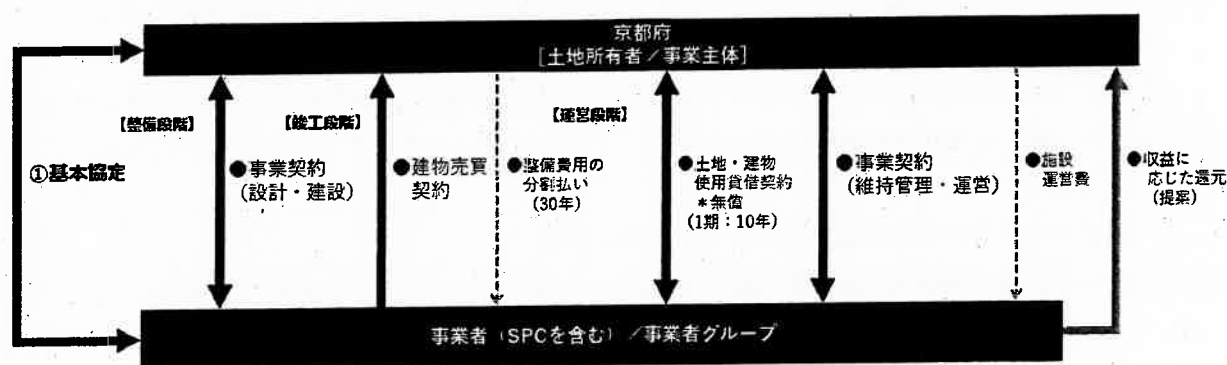
- ・本施設の設計・建設：令和7年4月頃～令和10年3月頃
 - ・本施設の維持管理・運営等：令和10年4月～令和20年3月（第1期）
：令和20年4月～令和30年3月（第2期）
：令和30年4月～令和40年3月（第3期）
 - ・本施設の整備費対価の支払い期間：令和10年4月～令和40年3月
- 上記について、詳細（特に竣工時期）は別途府と協議の上定めるものとするが、運営開始は令和10年10月を目標とすること。

(7) 事業方式

- ・本事業においては、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て、設計施工から維持管理・運営までの一括提案を受け、公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により事業者を選定するものである。
- ・プロポーザルで選定された事業者は、府と基本協定、事業契約等を締結した上で、本施設の建設等について自ら実施もしくは発注を行う。
- ・本施設竣工後、府が建物を取得し、整備費を30年間の分割で負担する。また、事業者は、府と土地・建物使用貸借契約を締結した上で、本施設の維持管理・運営を行うものとする。
- ・上記に示した事業の各段階における事業者と府の契約事項については、事業者が提案する事業方式（事業スキーム）に応じて各契約内容の変更や追加を検討し、竣工後の施設の所有、維持管理・運営などに関して事業者と府がその都度協議し、適切な条件を各契約に取り入れることとする。

る。

- ・事業者は、府と協議し、土地・建物使用貸借の更新することができる。
- ・なお、本事業は、平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象事業であり地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）（以下「政令」という。）が適用される。
- ・建設する施設の特性上、騒音・振動の低減、合理的な施工計画及び施工方法等において、参加者が有する特許技術や固有のノウハウ等の採用が必要な事業であることから、技術提案において参加者独自の特許権等の排他的権利又は特殊な技術等を取り入れる必要がある。従って、政令第11条第1項1号に規定される「特許権等の排他的権利に係る特定役務の調達をする場合において、当該調達の相手方が特定されているとき」又は「特殊な技術に係る特定役務の調達をする場合において、当該調達の相手方が特定されているとき」のいずれかに該当することから、随意契約（公募型プロポーザル方式）を採用するものとする。



(8) 施設整備に係る概算参考費用

プロポーザルによる事業者選定にあたり、下記の公共事業として本施設を整備した場合における概算整備費（施設整備に係る設計・施工・施工管理費であり、維持管理・運營業務に要する費用は除く。）を参考とし、民間施工によるVFMなども考慮したうえで、設計施工、維持管理・運営に係る費用を提案すること。なお、本参考額を超えた整備費等による提案についても選定審査対象とするが、府の財政負担軽減につながる提案を期待している。

公共事業として整備した場合の概算整備費：総額 約343億円
(金額は、消費税及び地方消費税込み)

(9) 事業者の収入及び支出に関する事項

本事業に係る収入及び支出の考え方は、以下のとおりとする。

①施設整備に対する府の負担について

府は、竣工した本施設のうち売買契約に基づく引渡しを受けた部分について所有権を保有し、その費用を30年間の分割により支払うものとする。なお、府が所有しない部分については、必要に応じてリース料等としてその費用を負担する。

②自主事業について

事業者が自主事業を提案した場合は、自らの責任及び費用負担において実施する。

③事業者提案施設について

事業者が事業者提案施設を提案した場合は、その施設整備及び維持管理・運営は、自らの責任及び費用負担において実施する。

④利用料金等の収入

本施設における本体事業及び自主事業並びに事業者提案施設における事業の収入は全て事業者に帰属する。なお、本体事業の利用料金は事業者が設定するものとする。

そのほか、事業者は、ネーミングライツやホスピタリティの向上に資するサービスの提供等による収入を得ることができるものとし、事業者が行うホスピタリティの向上に資するサービスの提供は、第三者に委託することができる。なお、ネーミングライツの導入にあたっては、府と協議すること。

⑤維持管理・運営に対する府の負担について

本施設の維持管理・運営（本体事業）に対する費用について、事業者は利用料金等の収入を考慮した額を府負担として提案することができる。また、事業者は収入の一部を府に還元する手法・仕組みについても提案することができる。なお、提案内容については、その実現の確実性に対して根拠等の説明を求める。

(10) 自主事業や事業者提案施設における禁止事項

次に掲げる用途での利用は禁止する。

- ・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2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用途
- ・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等公序良俗に反する用途
- ・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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ・特定の政治活動又は宗教活動の用途
- ・地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途
- ・悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途
- ・住宅事業、物流・生産・倉庫事業など、本事業に府が適さないと判断した用途
- ・その他周辺の生活環境に影響が生じる用途

(11) 追加投資等の取扱い

①施設・設備・備品等

事業者は、要求水準を充足する限り、府の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、本施設の事業効果の増大や利用促進等につなげるための追加投資を行うことができる。

②大規模修繕

事業者は、提案時に作成した中長期修繕計画を参考に本施設の使用状況等を踏まえ、府の事前の承認を得た上で劣化した建物及び設備及び外構を竣工時の施設水準に回復させるための大規

模修繕を実施する。なお、当該費用は府の負担とする。

③機能改善等の改修工事

耐用年数等を満たない場合においても、本施設の事業効果の増大や利用促進等につなげるための機能改善等の改修工事について、事業者からの提案に基づき実施することができる。なお、費用負担や実施の可否については、府と事業者の協議によるものとする。

3. 優先交渉権者の選定方法

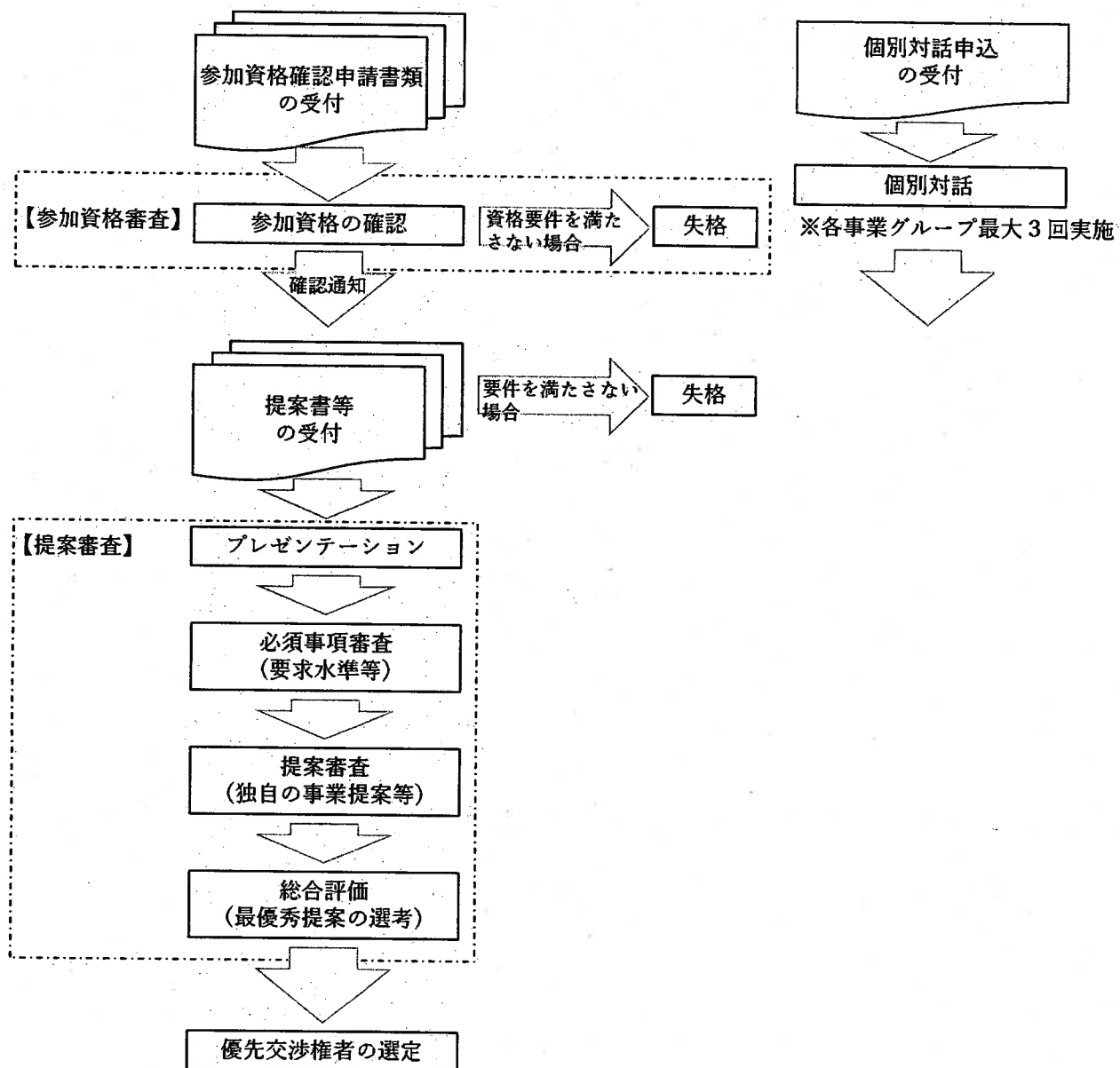
(1) 募集方式

府は、民間事業者の能力・ノウハウを最大限に反映された提案を総合的に評価して選定することが必要であることから、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、プロポーザルにより、事業者から提案を求めるものとする。

(2) 優先交渉権者の選定

事業者の企画提案書を受付け、参加資格審査、提案審査を経て、優先交渉権者を選定することとする。府は、優先交渉権者を選定するため、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、最も高いものを優先交渉権者、2番目に高いものを次点交渉権者として決定する。

【優先交渉権者選定までのフロー図】



4. プロポーザル参加に必要な要件

(1) プロポーザルに参加する者の構成

プロポーザルに参加する者は、本事業に関する企画力、資本金力、経営能力等を備えた者とし、単体企業又は複数の企業が参加するグループ（以下「事業者グループ」という。）とする。事業者グループにおいては、本事業を遂行するために必要な統括管理、設計、建設、工事監理、資金調達及び維持管理・運営等の主たる業務を実施する企業（以下「構成員」という。）により構成するものとし、当該事業者グループを総括して応募に係る手続を行う企業（以下「代表企業」という。）を定める。

(2) プロポーザル参加資格

参加する事業者あるいは事業者グループの全ての構成員は、以下に掲げる要件を全て満たすものとする。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ②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をした者にあつては再生計画の認可がなされていない者、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をした者にあつては更生計画の認可がなされていない者でないこと。
- ③この公告の日から企画提案の特定決定の日までの間に、府の指名競争入札における指名停止を受けていない者であること。
- ④府税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ⑤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。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者に該当しないこと。
 - (ア) 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - (イ) 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外のものが暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者
 - (ウ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - (エ) 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - (オ) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - (カ) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - (キ) 暴力団及びアからカまでに定める者の依頼を受けて企画提案に参加しようとする者
- ⑥公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者に該当しないこと。
- ⑦令和 5 年度屋内スポーツ施設整備検討支援業務に関わっている法人又はその法人と資本金面又は人事面において関連がある者（※）でないこと。「令和 5 年度屋内スポーツ施設整備検討支援業務に関わっている法人」については、次に示すとおり。

- ・株式会社山下PMC
- ・みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社

※ここでいう「資本面又は人事面において関連がある者」とは、以下のとおりとする。

ア 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。ただし、会社の一方が会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合は除く。

（ア）会社法（平成 17 年 7 月法律第 86 号）第 2 条第 4 号及び同法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による親会社と同法第 2 条第 3 号及び同法施行規則第 3 条の規定による子会社の関係にある場合。

（イ）親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

イ 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合をいう。

（ア）一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合。

（イ）一方の会社の役員が、他方の会社において、会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。

（3）設計業務にあたる企業

設計業務にあたる企業は、構成員単独で行う場合は、以下の①から④までの要件を満たすこととし、構成員及び協力企業の複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は①から④までの全ての要件を満たし、他の者は①の要件を満たすこと。

①建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

②直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が 10 名以上所属していること。

③管理技術者及び意匠担当主任技術者は、技術提案に参加する者と直接的かつ 3 箇月以上の恒常的な雇用関係にあること。また、管理技術者は、一級建築士の資格を取得後、10 年以上の実務経験があること。

④平成 6 年 4 月 1 日から参加資格確認申請書の提出期限までの間に完了した設計業務（基本設計及び実施設計を含む。）で、延床面積 6,000 m²以上（建物 1 棟（複合施設にあっては、屋内スポーツ施設（体育館、武道館、球技場及びプール等を含む。）の部分に限る。）における延床面積とし、改築又は増築にあっては当該部分という。）かつ観客席数 2,500 席以上の屋内スポーツ施設の実績（元請に限る。）を有していること。

（4）建設業務にあたる企業

建設業務にあたる企業は、構成員単独で行う場合は、以下の①から⑤までの要件を満たすこととし、構成員及び協力企業の複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は①から⑤までの要件を満たし、他の者は①、⑥及び⑦の要件を満たすこと。

①建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 15 条に規定する特定建設業の許可を有していること。

- ②建築工事業の特定建設業の許可を有していること。
- ③建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査を受けており、その審査結果（参加資格確認基準日において有効であり、かつ、最新のものに限る。）における建築一式工事に係る総合評定値が 1,050 点以上の者であること。
- ④平成 6 年 4 月 1 日から参加資格確認申請書の提出期限までの間に完成した新築又は増築工事のいずれかで、延床面積 6,000 ㎡以上（建物 1 棟（複合施設にあっては、屋内スポーツ施設（体育館、武道館、球技場及びプール等を含む。）の部分に限る。）における延床面積とし、増築にあっては当該部分とする。）かつ観客席数 2,500 席以上の屋内スポーツ施設の施工実績（元請に限る。）を有していること。
- ⑤本件工事に係る建設業法第 26 条第 2 項に規定する監理技術者（直接的かつ 3 箇月以上の恒常的な雇用関係にある者に限る。）を専任で配置する能力を有すること。
- ⑥参加資格確認申請関係書類の提出時において、令和 6 年京都府競争入札参加資格者名簿に登録されていること又は入札参加資格の申請を行い受理されていること。
- ⑦上記⑥の名簿の建設業の許可の種類に応じて総合点がそれぞれ下記区分のいずれかを満たすこと。

許可の種類	総合点
建築一式工事	970 点以上
電気工事	920 点以上
管工事	890 点以上

（５）重複参加の禁止

プロポーザルに参加する他の事業者と資本面又は人事面において関連がある者は、事業者又は構成員として重複参加することができないものとする。

（６）構成員の変更又は追加

「５．応募の手続」に定める参加資格確認申請書類の提出後から企画提案書の提出までの間は、代表企業以外の構成員については、府が認めた場合に限り、変更又は追加することができる。

ただし、変更又は追加しようとする新たな構成員が「プロポーザル参加に必要な要件」に定める要件を満たしていない場合には、その限りではない。

（７）公正な公募の確保

プロポーザルに参加しようとする事業者は、次に掲げる事項を行ってはならない。府は、公募を公正に執行することができないと考えられるときは、当該事業者を排除し、又は公募の執行を延期し、若しくは中止する場合がある。

- ・私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）等に抵触する行為
- ・競争を制限する目的で他のプロポーザル参加者と参加意思及び提案内容等に係る相談等を行う行為
- ・優先交渉権者の選定前に、他のプロポーザル参加者に対して応募書類を意図的に開示する行為

5. 応募の手続

(1) 担当部署及び問い合わせ先

〒602-8570

京都府京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町

京都府文化施設政策監付（京都府庁第2号館2階）

電話番号（075）414-4670

メールアドレス bunshi-kan@pref.kyoto.lg.jp

(2) 募集要項等の配布

①配布期間

令和6年5月2日（木）～令和6年6月28日（金）

（土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前9時から午後5時まで）

②配布方法

上記担当部署で配布するほか、京都府ホームページ「入札・プロポーザル情報」https://www.pref.kyoto.jp/bunshi-kan/news/kyoto_arena_proposal.html からダウンロードすることができる。

なお、要求水準書別紙資料の提供を希望する場合は、法人名・担当者名を明らかにした上で電子メール（件名は「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業に関する資料提供」とする。）により上記（1）に問い合わせること。なお、府は提供資料を一括して「京都府ファイル交換サーバ」を利用して送付する。

(3) 説明会

①開催日時

令和6年5月20日（月）14時00分～15時00分

②開催場所

京都商工会議所7-CD会議室（京都経済センター7階）

③参加人数

1事業者5名まで

④申込方法

説明会参加申込書（別紙1）に必要事項を記入の上、令和6年5月16日（木）正午までに電子メール（件名は「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業に関する説明会」とする。）により上記（1）に提出すること。

(4) 参加資格確認申請関係書類の提出

参加を希望する事業者は、参加資格確認申請関係書類を提出し、参加資格の審査を受けること。府は、提出された書類を審査し、その結果を令和6年7月12日（金）目途に通知する。

①提出期間

令和6年5月2日（木）～令和6年6月28日（金）午後5時必着

※提出期限後に到着した書類は無効とする。

②提出場所

上記（１）に同じ。

③提出方法

持参（平日の午前９時から午後５時まで）又は郵送（書留郵便に限る。）

④提出書類

参加資格確認申請関係書類（別紙２）のとおり

（５）質疑・回答

①受付期間

第１回目：令和６年５月２日（木）～令和６年５月２１日（火）午後５時必着

第２回目：令和６年５月２２日（水）～令和６年７月９日（火）午後５時必着

②質疑方法

質疑書（別紙３）に内容を簡潔にまとめた上で、電子メール（件名は「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業に関する質疑」とする。）により上記（１）に提出すること。なお、府は受信が確認できた場合、質疑書受付完了の旨を電子メールにて返信する。

③回答予定日

第１回目：令和６年６月４日（火）

第２回目：令和６年７月２３日（火）

④回答方法

質疑に対する回答は、受付期間ごとに取りまとめ、質疑者の情報を伏せた上で、京都府ホームページ「入札・プロポーザル情報」https://www.pref.kyoto.jp/bunshi-kan/news/kyoto_arena_proposal.htmlに掲示する。なお、個別には回答しない。

（６）企画提案関係書類の提出

上記（４）の参加資格の確認を受けた者は、企画提案関係書類を提出すること。

①提出期間

令和６年９月２４日（火）～令和６年９月３０日（月）午後５時必着

※提出期限後に到着した書類は無効とする。

②提出場所

上記（１）に同じ。

③提出方法

持参（平日の午前９時から午後５時まで）又は郵送（書留郵便に限る。）とあわせて、企画提案関係書類の電子データ（PDF形式）を電子メール（件名は「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業に関する企画提案関係書類」とする。）により上記（１）に送付すること。

④提案内容

- ・アリーナ施設企画図、整備費
- ・事業計画、運営費

- ・事業期間
- ・事業方式（事業スキーム）
- ・収益事業
- ・競輪場用途部分を含む敷地全体のコンセプト 等

⑤提出書類（別紙4）

（ア）企画提案書

以下の書類を全て片面印刷し、A4サイズのファイルに綴じて提出することとし、特記の無い書類はA4サイズにより文字は10.5ポイント以上の大ききで作成すること。（提出部数は正本1部、副本15部）

ア 企画提案書提出届

イ 企画提案書（A4版にて作成すること。）

ウ 企画提案書 参考資料（任意書式）（A4版又はA3版にて作成すること。）

参考資料として、以下の資料を添付すること。なお、これらの資料は、提案の実現性、根拠の確認及び計画イメージへの理解を深めるためのものである。

a 鳥瞰パース（上限2枚）

向日町競輪場を含む敷地全体で1カット以上作成すること。なお、京都府ホームページ等で公開できるものとする。向日町競輪場内の施設についても、「向日町競輪場基本構想（令和5年12月）」を踏まえて、アリーナ敷地との相乗効果につながる提案とすること。

b 外観パース（上限2枚）

スポーツ観戦利用に留まらない本施設のにぎわいイメージが表現されたもの（アイレベル）を1カット以上作成すること。なお、京都府ホームページ等で公開できるものとする。

c 内観パース（上限2枚）

コンコースのにぎわいや観戦環境のイメージが表現されたものを1カット以上作成すること。

d 計画図面

i) 計画概要及び面積表（1枚）

ii) 配置図（1枚）

任意縮尺にて作成し、向日町競輪場を含め、アリーナの敷地境界線を記載すること。

iii) 各階平面図（各階1枚）

任意縮尺にて作成すること。

iv) 立面図（2枚程度）

任意縮尺にて東面、西面、南面及び北面等の4面以上を作成し、主要な外部仕上げを記載すること。

- v) 断面図 (1 枚)
任意縮尺にて、東西面及び南北面の 2 面を作成すること。また、スタンドの勾配や座席間隔が分かる拡大断面図を作成すること。
- vi) 日影図 (1 枚)
建築基準法上の問題が無いことが分かるよう作成すること。
- vii) 主要部分の仕上表 (1 枚)
- e 総合工程表 (1 枚)
着工日、竣工引渡し日、供用開始日及び運営期間を含めた事業期間全体の工程を記載すること。
- f 各種シミュレーションによる検証結果 (検証ごとに 1 枚を上限とする。)
アリーナから発生する騒音や床振動の近隣住宅地への影響、避難計画に関する検証結果は必ず作成すること。その他、気流や温熱環境等、提案内容に応じて適宜作成すること。
- g B E I 値を求める根拠となる各エネルギー別の基準及び設計一次エネルギー消費量 (空調・換気・照明・給湯・昇降機・その他)、エネルギー利用効率化設備によるエネルギー削減量 (全体で 1 枚を上限とする。)

(イ) 財務書類 ※事業者グループの場合は全ての構成員について提出すること。

以下の書類を全て片面印刷し、A4 サイズのファイルに綴じて提出すること。(提出部数は正本 1 部、副本 15 部)

ア 財務書類提出届

イ 財務書類 (以下、参照のこと。)

○直近の 3 事業年度における法人税申告書

※税務官署受付印のあるもの。ただし e-tax の場合は受信通知などが確認できるもの。

○直近の事業年度における次の a～h の決算関係書類

a 貸借対照表

b 損益計算書

c 事業報告書

d 株主資本等変動計算書

e 個別注記表

f キャッシュフロー計算書

g 附属明細書

h 会計監査法人又は監査役会により監査を受けた場合その監査報告書

なお、財務書類は、事業予定者選考の際の参考とするもので、組織規模等により、作成が義務付けられていない書類は提出不要とする。また、発行済株式 100%

を保有する親会社がいる場合は、親会社の書類も提出すること。

(7) 応募にあたっての留意事項

- ・応募は1事業者（あるいは1事業者グループ）1件とすること。
- ・応募書類の再提出は、受付期間中に限り認める。ただし、府から指示があった場合を除く。
- ・応募を取り下げる場合は、速やかに「取下願(別紙5)」を提出すること。なお、応募書類を提出した日から事業者の選定日（審査結果の通知日）までの間にプロポーザル参加資格を満たさなくなった場合なども同様に提出すること。
- ・提出された応募書類は返却しない。
- ・府は、提出された応募書類を他者に知られることのないよう取り扱うとともに、事業者選定以外の目的で使用しない。ただし、当該事業者の了承を得た場合は、この限りでない。また、公文書公開請求があった場合は、京都府情報公開条例に基づき取り扱うこととする。
- ・提出された応募書類の内容について、問合せを行う場合がある。
- ・提出のあった企画提案書は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがある。
- ・応募書類の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時間及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位によることとする。
- ・優先交渉権者の提案については、当該事業者と調整の上、概要やパース等を公表することがある。また、向日町競輪場再整備に係る事業者募集時に、計画の前提条件として、図面及びCADデータを応募者に貸与する予定のため、計画図面の一部についてデータ提供を求める場合がある。

6. 個別対話の実施

府の意図と事業者の解釈との間に齟齬が生じないようにすることや適切な要求水準の設定、提案の質的向上を図ることと同時に府と事業者が連携しながら事業費における府民負担の軽減を目指すことを目的として、事業者からの企画提案書受付前の段階で、個別対話を実施する。

(1) 個別対話の詳細

- ・個別対話申込書の提出後、府及び事業者において予め調整をした議題に沿って実施する。
- ・個別対話の参加者数は1事業者（グループ）につき10名程度までとする。
- ・個別対話には府職員のほか、府の関係職員等が出席する。なお、本事業の優先交渉権者の選定にあたって、府は事業者からの積極的な施設建設及び運営の提案、府民負担の軽減方策を評価することとしており、個別対話においてはその内容について事業者との間で対話を行う。
- ・上記の他、個別対話の詳細については、府が当該事業者に対して連絡する。

(2) 個別対話の実施予定等

(ア) 開催日程（予定）

令和6年5月21日（火）～令和6年9月30日（月）のうち事業者の希望に配慮して府が指定する日時（1事業者（グループ）あたり1回の対話は90分程度とし、実施回数の上限は3回とする。ただし、府からの申し出による対話はこの回数に含まない。）

(イ) 実施会場

別途通知

(ウ) 参加申込方法

個別対話申込書（別紙6）に必要事項を記入の上、電子メール（件名は「京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業に関する個別対話」とする。）により bunshi-kan@pref.kyoto.lg.jp に提出すること。

(3) 個別対話の留意事項

- ・契約締結までは、対話内容は秘匿することを原則とするが、公募時に提示した要求水準等の変更など、公平性・透明性・競争性確保の観点から公表の必要があるものについては適切な時期に公表する。
- ・契約締結後、対話参加者の権利、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を除き、原則として対話の内容を公表する。

7. 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する。なお、プレゼンテーションの日時、場所及び開催方法等の詳細は別途通知する。

①実施予定

令和6年10月中旬頃

②実施場所

京都市内

③出席者

説明者を含め、計15名以内とする。

出席者には、協力企業、協力者を含む。

④使用資料

企画提案書を基に行うが、補足資料(保存可能な紙による資料のみとする)の使用も可能とする。

8. 選定基準

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に基づき、選定を行う。

9. 選定結果とその通知

採点の結果、合計得点が最も高かった事業者を優先交渉権者、2番目に高かった者を次点交渉権者として決定する。優先交渉権者が契約締結に至らなかった場合、又は優先交渉権者が辞退した場合(その理由を記載した書面により辞退を届け出ること。)等に繰り上がることとする。

選定結果については、応募した全ての事業者(事業者グループの場合は、代表企業)に通知する。なお、適切な提案がない場合、決定を行わない場合がある。

選定結果は、事業者名や審査結果、審査講評(概要)、外部有識者等を京都府ホームページで公表する。

10. 府と事業者のリスク分担

府と事業者のリスク分担の想定は、下表のとおりとする。

なお、詳細な事業実施に係る責任の分担については、協議により事業契約等において明確にするものとする。

	リスク項目	リスクの内容	府	事業者 事業者
共通	募集要項リスク	募集要項、要求水準書等の誤記、指示漏れにより、府の要望事項が達成されない等	○	
	計画変更リスク	府の指示による事業範囲の縮小、拡大等	○	
	近隣対応リスク	本施設建設そのものに対する住民対応等	○	○
		上記以外のもの		○
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等	○	○
		上記以外の法令の変更等		○
	税制度変更リスク	事業者の利益に課される税制度の変更等		○
		上記以外の税制度の変更等	○	
	許認可遅延リスク	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	要求水準未達リスク	府の指示、提案条件の不備、変更による要求水準の未達	○	
		上記以外の要因による要求水準の未達		○
	債務不履行リスク	事業者の責に帰すべき事由による債務不履行		○
	物価変動リスク	整備工事等に係るインフレ、デフレ	○	○
		管理運営に係るインフレ、デフレ	○	○
	事業の中止・遅延に関するリスク	府の指示、府の債務不履行によるもの	○	
		事業者の債務不履行、事業放棄、破たんによるもの		○
	第三者賠償リスク	府の指示又は府の責めに帰すべき事由による第三者への賠償	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による第三者への賠償		○
	保険リスク	府が所有する建物に対する保険の付保	○	
		上記以外のリスクをカバーする保険の付保		○
	不可抗力リスク	天災、暴動等の不可抗力による費用の増大、計画遅延、中止等	○	○

設計段階	設計変更リスク	府の指示又は府の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○	
		事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		○
	調査リスク	事業者が独自に実施した調査に関するもの	○	○
	建設着工遅延リスク	府の指示、提示条件の不備、変更による着工の遅延	○	
		上記以外の要因による着工の遅延		○
建設段階	工事費増大リスク	府の指示、提案条件の不備、変更による工事費の増大	○	
		上記以外の要因による工事費の増大		○
	工事遅延リスク	府の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	
		上記以外の要因による工事遅延、未完工による施設の供用開始の遅延		○
	一般損害リスク	工事の目的物、材料、他関連工事に関して生じた損害		○
	性能リスク	要求水準との不適合		○
管理・運営段階	業務開始遅延リスク	府の指示又は府の責めに帰すべき事由による業務開始の遅延	○	
		上記以外の要因による業務開始の遅延		○
	業務内容の変更リスク	府の指示による業務内容の変更	○	
		上記以外の要因による業務内容の変更		○
	本施設の瑕疵リスク	本施設の瑕疵によるもの		○
	施設損傷リスク	府の指示又は府の責めに帰すべき事由による施設、設備の損傷	○	
		上記以外の要因による施設、設備の損傷		○
	管理・運営費の変動リスク	府の指示又は府の責めに帰すべき事由による管理・運営費の変動	○	
		上記以外の要因による管理・運営費の変動	○	○
	水光熱費リスク	維持管理期間中の水光熱費の変動		○
	需要変動リスク	本施設に対する需要変動に関するもの		○
	什器備品管理リスク	府の指示又は府の責めに帰すべき事由による什器備品等の盗難・破損・紛失等に関するもの	○	
		上記以外の要因による什器備品等の盗難・破損・紛失等に関するもの		○
	修繕リスク	事業者がサービス向上等のために整備した設備等の修繕に関するもの		○
		府が所有する建物・設備等の大規模修繕に関するもの	○	
		府が借り受ける建物・設備等の大規模修繕に関するもの	○	

		るもの		
		事業者が所有する建物・設備等の大規模修繕に関するもの		○
		修繕実施による施設閉鎖による収入・費用への影響に関するもの		○
	事業期間終了後の移管手続きリスク	本施設の移管手続きに関する諸費用等		○
	事業期間終了時の本施設の状態	管理・運営期間終了時の本施設の状態に関する要求水準の未達		○

※リスク分担の詳細については、事業者の提案する事業方式に基づき、府と事業者間で協議の上、決定する。

11. 契約等の流れ

府と優先交渉権者の間で、提案内容に基づき事業内容や条件、価格等について交渉を行った上で、府の予算措置も含めて調った場合、必要な契約手続きを行うものとする。優先交渉権者の辞退その他の理由により契約に至らない場合は、府は次順位者を優先交渉権者として交渉及び契約手続き等を行う。

なお、事業者グループの場合、代表企業が交渉及び契約手続き等の総括の役割をし、府は当該事業者グループの構成員（代表企業含む。）と契約を締結するものとする。（SPCを設立する場合は、「13. その他 ⑦SPCの設立による応募」を参照すること。）

①基本協定【締結時期：令和6年12月】

優先交渉権者の決定後速やかに、府と事業者は、事業契約締結に向けて双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

②事業契約（施設整備、維持管理・運営）【締結時期：令和7年1月を想定】

施設整備段階及び維持管理・運営段階における府と事業者の役割、リスク分担、対価の支払い方法等に関する事項の規定を想定している。

③建物売買契約【締結時期：令和7年1月を想定】

事業契約に従い建設された施設について、府へ引渡し、対価の支払い方法等に関する事項の規定を想定している。

④土地・建物使用貸借契約【締結時期：令和7年1月を想定】

維持管理・運営期間中について、府と事業者の間で使用貸借契約を締結する。

※契約事項については、事業者の提案する事業方式によって、必ずしも上記の契約内容によるものではない。

※京都府議会の議決が必要となる契約が生じる場合は当該議決を停止条件とする。

12. 事業スケジュール

契約締結後の本事業のスケジュールは下表を想定する。

年度	時期（目安）	事項
令和7年度		設計業務、建築に係る諸申請
令和8～9年度		建設工事
令和10年度		建設工事、竣工、開業準備
	10月	オープン

13. その他

①参加費用の負担

応募に要する費用は、これらを作成又は応募する者の負担とする。

②応募書類の取り扱い

提出された企画提案書等の応募書類の著作権は、原則として書類の作成者に帰属する。ただし、府が必要と判断した場合には、優先交渉権者の企画提案書等の一部又は全部を無償で使用できるものとする。なお、提出された応募書類は返却しない。

提案内容に含まれる著作権及び特許権等の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募する者の負担とする。

③失格事項

次に掲げる事項に該当する者は、失格とする。

- ・優先交渉権者の選定日（審査結果の通知日）までの間にプロポーザル参加資格を満たさなくなった場合
- ・誤字、脱字等により必要事項が確認できない場合
- ・提出書類に虚偽の記載がある応募
- ・募集要項等に定める様式、提出方法、提出先、期限等に適合しない提案を行った場合
- ・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
- ・その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った場合

④疑義

審査の経緯及び結果についての異議申し立ては一切受け付けないものとする。

⑤応募者が1者の場合

本プロポーザル手続を中止することがある。

⑥契約保証金

契約金額の100分の10の額の契約保証金を契約と同時に納付しなければならない。ただし、京都府会計規則第159条第2項各号のいずれかに該当する場合は契約保証金を免除する。

⑦SPCの設立による応募

SPCを設立する場合には、契約締結までに、以下の各号の要件を満たすSPCを設立し、SPC設立後速やかにSPCに係る商業登記簿謄本及び定款の原本証明付の写しを府に提出しなければならない。

- (ア) SPCの定款の事業目的が本事業の遂行に限定されていること。
- (イ) SPCの資本金は、事業を実施するにあたり妥当な額とすること。
- (ウ) 設立するSPCは、事業者グループの構成員が事業契約期間中継続してSPCの議決権株式の過半数を保有すること。
- (エ) 全ての出資者は、本事業の事業契約が終了するまでSPCの株式を保有することとし、書面による府の事前承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

14. 公募スケジュール（予定）

年 月 日	事 項
令和6年 5月 2日（木）	公募手続の開始（募集要項等配布の開始）
令和6年 5月20日（月）	説明会
令和6年 5月21日（火）	質疑書（第1回）の提出期限
令和6年 6月 4日（火）	質疑書（第1回）に対する回答予定
令和6年 6月中旬頃	企画提案関係書類及び契約関係書類の追加公表
令和6年 6月28日（金）	参加資格確認申請関係書類の提出期限
令和6年 7月 9日（火）	質疑書（第2回）の提出期限
令和6年 7月23日（火）	質疑書（第2回）に対する回答予定
令和6年 9月30日（月）	企画提案関係書類の提出期限
令和6年10月中旬頃	プレゼンテーション
令和6年11月末まで	優先交渉権者選定の通知

京都アリーナ（仮称）

整備・運営等事業

要求水準書

令和6年5月

（令和6年6月20日修正）

京都府

目 次

第1 総則

- 1 要求水準書の位置付け
- 2 事業内容に関する事項
 - (1) 事業名
 - (2) 事業に供される施設の名称
 - (3) 事業目的
 - (4) 施設の考え方
 - (5) 施設整備・運営方針
 - (6) 事業概要
 - (7) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属
- 3 遵守すべき法令等
 - (1) 法令
 - (2) 条例
 - (3) 設計基準・指針等
- 4 有資格者の選任
- 5 要求水準の変更
 - (1) 要求水準の変更の手続き
 - (2) 要求水準の変更に伴う契約変更
- 6 事業内容の変更
- 7 損害賠償、保険への加入
- 8 個人情報の保護
- 9 守秘義務の遵守

第2 設計・建設段階

I 設計業務

- 1 総則
 - (1) 基本方針
 - (2) 業務の前提条件
 - (3) 施設全体に関する事項
 - (4) 業務の区分
 - (5) 施設の機能及び性能に関する事項
- 2 業務の要求水準
 - (1) 事前調査業務
 - (2) 設計及びその関連業務
 - (3) 設計業務に係る留意事項

II 建設業務

1 総則

- (1) 基本方針
- (2) 業務の区分

2 業務の要求水準

- (1) 建設及びその関連業務
- (2) 什器備品調達・設置業務
- (3) 工事監理業務
- (4) 完成後業務

第3 開業準備段階

I 開業準備業務

1 総則

- (1) 基本方針
- (2) 業務の区分
- (3) 業務の期間

2 業務の要求水準

- (1) 利用規約案の策定業務
- (2) 広報・誘致業務
- (3) 行政等への協力業務
- (4) 施設の維持管理業務

第4 維持管理・運営段階

I 維持管理業務

1 総則

- (1) 基本方針
- (2) 業務の区分
- (3) 業務の期間
- (4) 点検及び故障への対応
- (5) 非常時、緊急時への対応
- (6) 災害時の対応

2 業務の要求水準

- (1) 建築物保守管理業務
- (2) 設備保守管理業務
- (3) 什器備品保守管理業務
- (4) 修繕等業務
- (5) 衛生管理・清掃業務

- (6) 保安警備業務
- (7) 植栽維持管理業務
- (8) 外構施設保守管理業務

II 運営業務

1 総則

- (1) 基本方針
- (2) 業務の区分
- (3) 業務の期間

2 業務の要求水準

- (1) プロモーション、催事誘致業務
- (2) マーケティング活動業務
- (3) 興行等の開催業務（開催支援業務を含む）
- (4) 来場者へのサービス提供業務
- (5) 安全管理・防災・緊急事態等対応業務
- (6) 近隣対応・周辺連携業務
- (7) 入退場誘導・混雑回避・公共交通等促進等業務
- (8) 競輪場敷地内駐車場管理業務
- (9) 競輪場第4駐車場（A）・（C）管理業務
- (10) 使用賃借契約期間終了前協議
- (11) 事業期間終了後の引き継ぎ業務

第5 組織体制

1 基本的な考え方

2 組織体制

- (1) 業務責任者の配置
- (2) 業務担当者の配置
- (3) 緊急時の体制

3 適切なガバナンス体制の構築と円滑な運用

- (1) ガバナンスの目的
- (2) 基本的な考え方
- (3) 設計・建設業務に関するガバナンス
- (4) 開業準備・維持管理・運営業務に関するガバナンス
- (5) 会議体の設置

※用語の定義

要求水準書別紙一覧

別紙 1	敷地求積図
別紙 2	現況高低測量図
別紙 3	駐車場位置図
別紙 4	既存ボーリングデータ
別紙 5	既存施設解体及び埋蔵文化財調査実施計画
別紙 6	現在想定される競輪主要施設の規模等

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）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（以下「事業者」という。）を募集するにあたり、公募型プロポーザル参加希望者（以下「応募者」という。）を対象に交付する「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。）と一体のものとして位置付けるものであり、本事業の遂行に関し、府が事業者に要求する業務水準を示し、応募者の提案に係る具体的な指針となるものである。

事業方式（事業スキーム）は、事業者からの提案を受けることとするが、本書は総括的な指針となる位置付けから、想定される事業方式のうち、DBFO方式（Design -Build -Finance -Operate）を例にしてまとめるものとする。

2 事業内容に関する事項

（1）事業名

京都アリーナ（仮称）整備・運営等事業

（2）事業に供される施設の名称

京都アリーナ（仮称）（以下「本施設」という。）

（3）事業目的

本事業は、国際大会等の質の高いスポーツ観戦機会の提供を通じて府民がスポーツに親しむ機会を確保するとともに、バスケットボールやバレーボール、卓球などの屋内スポーツの普及、振興、そしてムーブメント醸成に寄与する新たな屋内スポーツ施設として、本施設の整備・運営等を行うことを目的とする。

同時に、コンサートやアーバンスポーツなどのイベント開催といった未来に向けた新しい文化スポーツの発信拠点になるとともに、府民のレジャーや憩いの場、防災施設などの多目的・複合的な機能を併せ持った、地域に賑わいを作り出す施設とすることを目指す。

（4）施設の考え方

募集要項「2. 事業概要（2）事業趣旨」における「本施設の有する機能の考え方」参照

（5）施設整備・運営方針

（4）の考え方を踏まえ、実際の施設整備・運営に関する方針を以下に補足する。

①民間事業者のノウハウと創意工夫を最大限に採り入れた、経済的かつ効果的な事業手法により実現するアリーナ

・事業者が設計・施工から維持管理・運営までを一体的に実施することで事業用地において最適な計画を描き、一貫性を有した事業を実施する。

- ・競輪事業をはじめ、敷地内で実施される他の取り組みとの連携を重要視し、ともに相乗効果を得られる事業を検討、実施する。
- ②青少年の夢やあこがれとなり、府民のだれもが親しみの持てるアリーナ
 - ・スポーツを「観る」ことを主眼にした運営により、高い体験価値を提供する。
 - ・イベントのない日も、日常的に府民が憩い、スポーツに親しめる施設を実現する。
- ③バスケットボールをはじめ多様な屋内スポーツの魅力を感じることができるアリーナ、京都における屋内スポーツのシンボルとなるアリーナ
 - ・バスケットボールのプロリーグ「Bプレミア」をはじめ、様々なトップレベルのスポーツの試合に対応できることを前提とし、魅力的な試合の誘致ができる運営を実施する。
 - ・最先端の映像技術や ICT を活用することで、今までにない臨場感や一体感の演出により、質の高い観戦・鑑賞体験を提供できる施設を目指す。また、同種類の施設との差別化を図る。
- ④様々な興行の需要に対応し、多様な文化が発信されるアリーナ
 - ・質の高いスポーツ観戦機会の提供やスポーツ振興に寄与するだけでなく、コンサートやイベントの実施を通じた文化発信により、府の新たなスポーツ・文化の拠点となる施設を目指す。
 - ・アイスショーのような人気の高いスポーツ興行、コンサートなどの文化興行などの企画と実施、あるいは誘致等の可能な運営を前提とした施設を設計、建設する。
- ⑤高いホスピタリティを提供できるアリーナ
 - ・来場者（観客）はもとより、競技をするスポーツ選手、試合やイベント等の主催者、関係者などの幅広い利用者に対して飲食や物販等それぞれから求められるサービスを提供し、何度でも足を運びたいような、快適で満足度の高い運営を前提とした施設を設計、建設する。
- ⑥安全・安心な施設として運営されるアリーナ
 - ・災害対策やセキュリティ対策等にも万全を期するとともに、社会及び行動様式の変化に対応し、安全・安心な施設としての運営を行うことを前提とした施設を設計、建設する。
- ⑦京都を代表し、地域活性化に貢献できるアリーナ
 - ・世界的認知度の高い京都において、様々なスポーツ事業や文化事業の拠点として認知される施設として、地域の活性化に貢献できる施設を整備する。
 - ・京都市に隣接し、同一の生活圏といえる京都都市圏にあり、JR、阪急の複数の鉄路及び、名神及び京都縦貫道などICからも比較的近い立地の優位性をいかすとともに、競輪施設を含む敷地一体が総合スポーツ及び多機能施設として、地域との一体化を図り、地域に賑わいをもたらす施設を実現する。
 - ・令和10年度に完了予定の向日町競輪場の再整備とともに、競輪場敷地内における施設面の共有活用など、両事業において効率的・効果的に相乗効果が得られるように、競輪場敷地全体のコンセプトに基づいた整備・運営を行う。

(6) 事業概要

①事業方式

府は、本事業を実施するにあたり、(3) 事業目的、(4) 施設の考え方及び(5) 施設整備・運営方針に基づき、将来の維持管理・運営を見据えた施設整備を行うため、「設計・建設」から「維持管理・運営」までを一貫した事業として、民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に活用していくことを求める。

これにより、民間事業者の発想による質の高い府民等利用者サービスの提供と、持続可能な運営、さらに行政目的の効果の最大化が図られ、本事業を通じ、府内の企業・住民、運営に当たる民間事業者、行政のそれぞれにとってメリットの高い、「三方良し」を実現する。

②対象施設

本事業の対象施設は、プロスポーツの試合やスポーツの国際大会、又はコンサートなど文化的イベントが開催できるメインアリーナ、プロスポーツチームの試合前練習の他、一般のスポーツ大会や地域イベントなどの開催にも対応できるサブアリーナで構成される新アリーナ（事業計画地において一体利用する施設も含む。）とする。

③事業範囲

本事業は、本書「第2 設計・建設段階」から「第4 維持管理・運営段階」までに示す業務を対象とし、本施設の収益性の最大化及び府民サービスの向上を図るとともに、多くの府民にとって価値あるレガシーを創出するなど、その利益の最大化に資することとする。

なお、施設全体の安定的な運営に資する事業、さらには、事業期間中、計画地において、競輪事業等と連携するものとして相乗効果が期待できる事業については、関係法令を踏まえた上で、独立採算による事業を行うことができる。

④事業期間（スケジュール）

事業期間は提案事項とするが、運営の安定や投資の促進の観点、他施設事例等を鑑みると、一定程度長期的に運営することが望ましいと考えられ、その目安は次のとおりとする。

年 月	内 容
令和 6年12月	基本協定締結
令和 7年 1月	事業契約・建物売買契約・土地賃借契約締結
令和 7年 4月～令和10年 3月	設計・建設期間
令和10年 4月～令和20年 3月	維持管理・運営期間：10年間（第1期）
令和20年 4月～令和30年 3月	維持管理・運営期間：10年間（第2期）
令和30年 4月～令和40年 3月	維持管理・運営期間：10年間（第3期）

上記について、詳細（特に竣工時期）は別途府と協議の上定めるものとするが、運営開始は令和10年10月を目標とすること。

(7) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

本施設における本体事業及び自主事業並びに事業者提案施設における事業の収入は全て事業者へ帰属するが、事業者提案に基づきプロフィットシェアを設定した場合は、その対価を府に支払うこととする。

3 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守すること。加えて、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。

なお、記載のない各種関係法令等についても、同様とすること。

(1) 法令

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）
- ・ 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- ・ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 測量法（昭和24年法律第188号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）
- ・ 景観法（平成16年法律第110号）
- ・ 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- ・ 環境基本法（平成5年法律第91号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
- ・ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）
- ・ 建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）

- ・ 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・ ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ・ 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- ・ 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）
- ・ 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律（昭和55年法律第87号）
- ・ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- ・ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成28年法律第108号）
- ・ 電気工事士法（昭和35年法律第139号）
- ・ 興行場法（昭和23年法律第137号）
- ・ 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- ・ 警備業法（昭和47年法律第117号）
- ・ 石綿障害予防規則（平成17年法律第21号）
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律（昭和60年法律第88号）
- ・ 食品衛生法（昭和22年法律第233号）
- ・ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律（平成12年法律第106号）
- ・ 河川法（昭和39年法律第167号）
- ・ 都市緑地法（昭和47年法律第72号）
- ・ 借地借家法（平成3年法律第90号）
- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 社会教育法（昭和24年法律第207号）
- ・ スポーツ基本法（平成23年法律第78号）
- ・ 健康増進法（平成14年法律第103号）
- ・ 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）
- ・ 民法（明治29年法律第89号）
- ・ 会社法（平成17年法律第86号）

- ・ 国有財産法（昭和23年法律第73号）
- ・ 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- ・ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）
- ・ 高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号）
- ・ その他、本事業に関連する法令等

（２）条例

- ・ 京都府建築基準法施行条例（昭和35年京都府条例第13号）
- ・ 京都府福祉のまちづくり条例（平成7年京都府条例第8号）
- ・ 京都府犯罪のない安心・安全なまちづくり条例（平成16年京都府条例第42号）
- ・ 京都府環境を守り育てる条例（平成7年京都府条例第33号）
- ・ 京都府景観条例（平成19年京都府条例第15号）
- ・ 京都府屋外広告物条例（昭和28年京都府条例第30号）
- ・ 京都府文化財保護条例（昭和56年京都府条例第27号）
- ・ 京都府暴力団排除条例（平成22年京都府条例第23号）
- ・ 京都府環境影響評価条例（平成10年京都府条例第17号）
- ・ 京都府地球温暖化対策条例（平成17年京都府条例第51号）
- ・ 京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例（平成27年京都府条例第42号）
- ・ 京都府土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例（平成21年京都府条例第12号）
- ・ 災害からの安全な京都づくり条例（平成28年京都府条例第41号）
- ・ 京都府府内産木材の利用等の促進に関する条例（令和4年京都府条例第16号）
- ・ 京都府営水道の供給料金等に関する条例（昭和62年京都府条例第9号）
- ・ 下水道法に基づく流域下水道の構造の基準等に関する条例（昭和54年京都府条例第23号）
- ・ 水質汚濁防止法に基づく排水基準に関する条例（昭和50年京都府条例第33号）
- ・ 興行場の設置場所の基準等に関する条例（昭和59年京都府条例第62号）
- ・ 京都府障害のある人もない人も共に安心していきいきと暮らしやすい社会づくり条例（平成26年京都府条例第20号）
- ・ 京都府都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成16年京都府条例第24号）
- ・ 向日町競輪場設置並びに管理条例（昭和25年京都府条例第38号）
- ・ 建築基準法施行細則（昭和36年京都府規則第27号）
- ・ その他、本事業に関連する条例等

【以下市条例】

- ・ 向日市水道事業給水管理条例（平成10年向日市条例第8号）
- ・ 向日市水道新規給水加入金条例（昭和43年向日市条例第16号）
- ・ 向日市公共下水道条例（昭和53年向日市条例第22号）
- ・ 向日市文化財保護条例（昭和59年向日市条例第20号）
- ・ 向日市まちづくり条例（平成19年向日市条例第18号）

- ・向日市のまちを美しくする条例（平成25年向日市条例第13号）
- ・向日市移動円滑化のために必要な市道の構造に関する条例（平成24年向日市条例第18号）
- ・向日市自転車等の駐車秩序に関する条例（昭和57年向日市条例第10号）
- ・向日市生活安全条例（平成16年向日市条例第2号）
- ・向日市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成9年向日市条例第13号）
- ・向日市暴力団排除条例（平成24年向日市条例第24号）
- ・向日市個人情報保護条例（平成16年向日市条例第1号）
- ・向日市娯楽・レクリエーション地区建築条例（平成8年向日市条例第1号）
- ・向日市特定大規模小売店舗制限地区建築条例（平成20年向日市条例第12号）
- ・乙訓消防組合火災予防条例（平成13年条例第31号）
- ・乙訓環境衛生組合廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成23年条例第7号）
- ・その他、本事業に関連する条例等

※詳細については、府及び向日市のホームページ等で確認すること

（3）設計基準・指針等

- ・日本建築学会諸基準
- ・昇降機耐震設計・施工指針
- ・建築工事設計図書作成基準
- ・敷地調査共通仕様書
- ・建築設計基準
- ・建築構造設計基準
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・官庁施設の基本的性能基準
- ・基礎ぐい工事における工事監理ガイドライン
- ・建築工事標準仕様書
- ・建築設備計画基準
- ・建築設備設計基準
- ・建築設備工事設計図書作成基準
- ・建築設備耐震設計・施工指針
- ・電気設備工事標準仕様書・標準図・監理指針
- ・機械設備工事標準仕様書・標準図・監理指針
- ・昇降機技術基準の解説
- ・道路、公園、駐車場等の安全の確保に関する指針

4 有資格者の選任

業務の実施にあたり、法令等により資格を必要とする場合は、それぞれ有資格者を選任すること。

5 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更の手続き

府は、以下に該当する場合は、事前に事業者と協議のうえ、要求水準書を見直すことがある。

ア 法令等の変更により業務内容を著しく変更せざるを得ないとき。

イ 災害、事故等により、特別な業務内容が必要なとき又は業務内容を著しく変更したとき。

ウ 府の事由等により業務内容の変更が必要なとき。

エ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

府と事業者は、要求水準の変更に伴って、これに必要な契約の変更を行うものとする。

6 事業内容の変更

事業者は、契約締結までに、要求水準書を充足することを前提とした上で、府からの提案に応じて府と協議を行い、必要に応じ変更すること。

7 損害賠償、保険への加入

- ・事業者がその責に帰すべき理由により、府や利用者、その他の関係者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。
- ・当該事象に備え、事業者は、維持管理・運営期間開始日までに、保険契約を締結し、当該期間中、当該保険に引き続き加入すること。
- ・事業者が実施する追加投資に係る工事は、その責任の一切を事業者が負うこととし、必要に応じ、工事保険や請負業者賠償責任保険等に参加すること。
- ・必要に応じ、その他の保険等に参加し、本事業の安定的な運営に努めること。
- ・興行イベントの主催者に対しては、イベント保険等の加入を義務付けること。

8 個人情報の保護

- ・事業者は、業務上知り得た個人情報を他人に知らせ又は不当な目的に使用してはならない。事業期間終了後若しくは事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・前項に定める個人情報については、個人情報の保護に関する法律等に従って適正な管理を行い、漏えい、滅失及びき損等がないよう必要な措置を講じること。

9 守秘義務の遵守

- ・事業者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・前項に定める秘密に関する情報については、内部規程を定めて取り扱う等適正な管理を行い、必要な措置を講じること。

第2 設計・建設段階

I 設計業務

1 総則

(1) 基本方針

- ①後述の「(3) ① (ア) メインアリーナの仕様」に基づいたバスケットボール、バレーボール等の体育館実施競技の国際大会を実施できる施設の実現
- ②バスケットボールのプロリーグ「Bプレミア」の参入要件を満たした施設の実現
- ③多様な活用方法、多様な利用者に対応できる施設の実現
- ④VIP（国内外の要人等）への対応に適したセキュリティの確保やホスピタリティの提供が可能な施設の実現
- ⑤向日町競輪場敷地全体やその周辺エリアの価値を高める景観の実現
- ⑥安全・安心なまちづくりに対応した施設の実現
- ⑦近隣住民及び関係行政機関からの要望への対応
・各業務を行うにあたり、近隣住民及び関係行政機関からの要請や意見に配慮し、地域の要望に応えられる施設整備を実現すること。

(2) 業務の前提条件

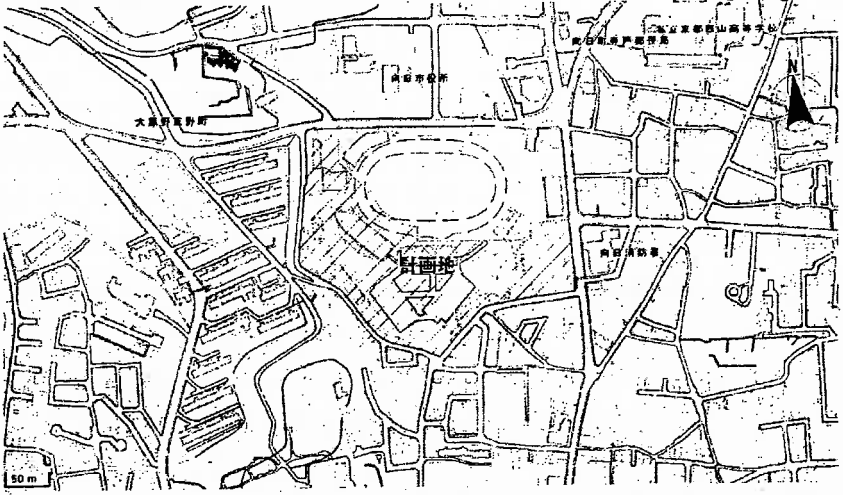
①立地条件に関する事項

本事業の事業対象区域（以下「計画地」という。）は、向日町競輪場敷地（府有地）である。立地条件等の概要は、図表1のとおりである。

②計画地の概要

図表1 計画地の概要

所在地	京都府向日市寺戸町西ノ段5番地他
敷地全体面積	約58,630.61㎡（一部境界未確定）
余剰スペース面積	約33,146.30㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建蔽率	80%
容積率	200%
特別用途地区	娯楽・レクリエーション、特定大規模小売店舗制限地区
防火地域	準防火地域
地区計画	向日町競輪場地区 ・整備計画において広場（緑地）の形状等を変更する場合は、向日市との協議を行うこと。

指定緊急避難場所	向日町競輪場は、現在、指定緊急避難場所・指定避難所・一時避難場所となっており、本事業で整備する施設も、同様の取り扱いとなることが想定される。
位置図	 上記図に示す計画地の位置及び範囲は例示であり事業者の提案により変更が可能である。なお、変更の有無に関わらず、競輪事業の実施が可能な提案とすること（要求水準書別紙6「現在想定される競輪主要施設の規模等」を参照）。
その他留意事項	- 計画地は、向日町競輪場の再整備事業において生じる余剰地を活用する。 - 計画地内の既存施設等の解体撤去については、事業者選定時期と並行して、府が別途発注し実施する。ただし、施設の建設工事着手にあたっては、府の実施する解体工事計画との調整が必要。 - 計画地内には埋蔵文化財（長岡宮跡）が存在することが確実視されるため、府により発掘調査を実施する。調査結果によっては建設工事着手時期を再協議する可能性が生じる。 - 敷地内には公図上にのみ里道が存在しているが、その取扱について行政間で調整中である。

③各種インフラの引き込みについて

各種インフラの引き込みについては、整備内容により必要となるものを事業者が整備すること。また、必要となる許可申請等に係る手続きは、事業者が自ら行うこと。

(3) 施設全体に関する事項

①施設の概要

(ア) メインアリーナの仕様

項目	要求水準
面積	競技面61m×48m以上
床面材質	コンクリート床とし、バスケットボール、バレーボール、卓球、バドミントン、体操等実施競技における仕様に応じて専用コート等を敷設すること。
座席数	・スポーツ開催時（バスケットボール、バレーボール） ：座席数8,000席以上（固定席及び可動席合計） ・コンサート等ステージイベントやMICE等の大規模イベントにも対応した座席数を確保すること。
性能規定	諸室性能等も含め、以下の各プロリーグのアリーナ検査基準等をクリアすること。 ・Bリーグ（ホームアリーナ検査要項 2026-27シーズン新B1用） ・Vリーグ（SVリーグ/Vリーグ ホームアリーナ検査要項〔2024-30シーズン用〕） ※その他関係法令等を遵守、準拠した上で、適切な規模・水準で計画すること。
実施を想定する大規模スポーツ大会への適合	上記リーグ検査基準等のほか、以下の試合や大会の開催を想定した仕様とすること。 ・Bリーグ、Vリーグ、Tリーグ ：チャンピオンシップ等プレーオフ ・FIBAバスケットボール・ワールドカップ予選ラウンド（男子） ・FIBAバスケットボールワールドカップ決勝（女子） ・バレーボール世界選手権予選 ・バレーボールオリンピック予選 ・世界体操競技選手権 ・その他、バドミントンやハンドボール等の国際大会

(イ) サブアリーナの仕様

項目	要求水準
面積	競技面38m×20m以上
性能規定	・プロチームの練習場のほか、アマチュアスポーツ大会開催や地域利用も想定されるため、観客席の設置（200席程度）等それらに適する規模、仕様。 ・学生スポーツ全国大会の府予選開催を受け入れることができる仕様、設備。

(ウ) 施設配置および動線

a 施設配置

- ・メインアリーナ及びサブアリーナは、それぞれの機能やアクセス性、周辺環境との調和を図った配置計画とすること。
- ・競輪場敷地全体をスポーツ・文化の新しい発信拠点とする府の方針を前提とし、要求水準書別紙6「現在想定される競輪主要施設の規模等」の要件を踏まえた競輪場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を提案すること。

b 利用者等の動線

- ・事業者や利用者（主催者、搬出入関係者、選手、チーム関係者、出演者、スタッフ、VIP、観客、競輪施設利用者等）のそれぞれの動線が混同することなく、安全でかつ相互に支障をきたさない計画とすること。
- ・周辺道路や近隣住居等に影響しないよう、人の動線は、溜り場等を想定した計画とすること。
- ・競輪場敷地全体で一体的なスポーツの拠点施設となるように想定し、敷地全体を効率的に活用できる動線を計画すること。
- ・競輪場敷地全体が地域の賑わいづくりや地域経済の活性化に寄与するスポーツの拠点施設となり、多くの府民に利用してもらえるような計画を提案すること。

(エ) 景観・デザイン

- ・周辺施設と調和し、地域のシンボルとなる外観デザインとすること。
- ・試合やイベント等開催時以外も市民の憩いの場となるような計画とすること。

(オ) BCP・防災関連

- ・災害に強い施設とするため、震災や火災、風水害等の非常時における防災対策や避難の安全性に対応した施設計画とすること。
- ・防災用の退避施設や防災備蓄倉庫の設置など、周辺地域における防災対策の拠点となることが望ましい。
- ・地震や風水害等大規模災害が発生した際には、指定緊急避難場所・指定避難所・一時避難場所としての機能が果たせる計画とすること。
- ・大規模災害時のライフライン（水・電力・ガス等）を確保し、非常用電源等を含めた設備計画とすること。

(カ) 環境負荷低減への寄与

- ・京都府が進める「ZET-valley」や、向日市が進める「ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、環境負荷の低減や、エネルギー利用の抑制等に積極的に貢献可能な、高い環境性能を有する施設とすること。

(4) 業務の区分

設計業務の区分については、次のとおりとする。

(ア) 事前調査業務

(イ) 設計業務及びその関連業務

(5) 施設の機能及び性能に関する事項

①建築計画に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・事業者のノウハウや創意工夫を生かした積極的な提案を期待するものである。
- ・ICT技術など将来の技術革新等に対応できるアリーナ計画とし、(イ)施設の詳細についても、それを踏まえて独自の提案を求めるものとする。
- ・(イ)施設の詳細における留意事項については、前述の「(3)①施設の概要」を満たすことを前提とし、施設の全体計画に応じた運営計画に沿って、設定すること。
- ・計画地境界において不要な騒音や振動の影響を及ぼさないこと。

(イ) 施設の詳細 (前述の「(3)①施設の概要」の内容除く)

a メインアリーナ (競技面等関連エリア)

要求事項	・運営的な側面からの提案として、質の高いスポーツの観戦機会提供や興行面から収益性の高いスポーツ大会の開催を可能にする仕様を取り入れること。
------	---

b サブアリーナ (競技面等関連エリア)

要求事項	・アマチュアスポーツ、学生スポーツ、あるいは府民の利用等サブアリーナ単独での利用も想定し、運用の想定に応じて観戦スペース、出入口、トイレ、更衣室等、必要な施設機能を検討し、設けること。
------	--

c 練習スペース

要求事項	・サブアリーナのほか、試合当日、チームが練習できるスペース (バスケットボールのハーフコート程度) を確保すること。
------	--

d メインアリーナ観客席 (観客関連エリア)

要求事項	・視認性、避難誘導性等が確保された計画とすること。 ・長時間の観覧に耐え得る快適性、利便性に資する観客席とし、座席幅450mm以上を確保し、各席用ドリンクホルダー付きとすること。 ・ファミリー席やハイカウンター席など、多様な楽しみ方を提供できるスペースを確保すること。
------	--

e VIPエリア (観客関連エリア)

要求事項	・貴賓室を1室確保し、よりセキュリティレベルの高いVIPの滞
------	--------------------------------

	在環境に配慮するとともに、観客席に隣接した位置に要人控室を設けること。 ・VIPラウンジについては750㎡程度を確保し、他の利用者と別にアリーナへの入場口、動線を確保すること。 ・スイートは合計320㎡程度とし、12室以上（間仕切りで分割した状態を含む）を確保するとともに、飲食の提供を可能にするよう動線等に配慮すること。
--	---

f 練習スペース、更衣室、控室等（選手関連エリア）

留意事項	・試合当日、ホームチームとアウェーチームのそれぞれが独立して練習できる環境を確保すること。 ・プロスポーツのホームゲームを想定し、ロッカールームをホーム用2室、ビジター用2室を確保すること。また、障害者のスポーツ大会も想定し、フレキシブルな対応が可能な機能を確保すること。 ・ロッカールーム近傍に会議室（40名程度収容）、監督室、シャワールームを配置すること。
------	--

g 医務室関連（選手関連エリア）

留意事項	・スポーツの実施に対応する機能を有した医務室を設置すること。また、選手やチーム関係者以外の利用者にも対応できるようにすること。 ・スポーツ医学上の諸測定を行うために、検査を行えるスペース（ドーピングコントロール室）を2部屋設置すること。 ・傷病者の移動について、発生場所から医務室及び救急搬送へのスムーズな動線を確保すること。
------	---

h メディア室関連（運営・メディア関連エリア）

留意事項	・館内放送用とメディア用（テレビ放映・試合録画等）に分けて専用室を設けること。 ・記者発表やメディアリリース等、競技以外の利用も想定したスペースを確保すること。 ・インタビューで使われるミックスゾーンを、選手やチーム関係者がアクセスしやすい場所に確保すること。
------	--

i 管理運営諸室（施設管理関連エリア）

留意事項	・VIPエリアに迅速に提供できるセントラルキッチン、パントリー等、ホスピタリティに利活用できる諸室を適宜設けること。
------	--

	・本施設の維持管理・運営に必要な機能、設備などの競輪施設との共用による効率化について、競輪場敷地全体の有効活用におけるメリットが考えられる場合は、その計画を提案すること。
--	---

j 警備・防災諸室（施設管理関連エリア）

留意事項	・防災行政無線設備を設置し、緊急時の無線通信機能を確保すること。 ・緊急物資用の備蓄倉庫を設置し、避難生活者を想定した物資を備蓄できる必要面積を確保すること。
------	--

k 運営諸室（施設管理関連エリア）

留意事項	・広い部屋は可動間仕切りで分割できるようにし、大会運営諸室（主催者、スタッフ関連）、楽屋や控室など、多目的に利用できる部屋を独立した状態で20室以上（間仕切りで分割した状態を含む）確保できるようにすること。 ・審判員更衣室は、観客及び報道関係者から隔離された配置とし、男女別に2室以上設置すること。また、シャワー、トイレをそれぞれに設置すること。
------	--

l 搬入ヤード（施設管理関連エリア）

留意事項	・イベント開催等における積荷や大型動物等の一時的な保管等も想定し、イベント終了後に清掃等の衛生管理が適切に行えるような計画とすること。 ・イベント準備時等に大型車両（11t車程度）が直接乗り入れ可能な床構造及び開口部とすること。
------	---

m エントランスホール、ロビー（メインアリーナ、サブアリーナ共通）
（観客関連エリア）

留意事項	・滞留を生じさせないスムーズな入退場を可能にするためのスペースの確保とスムーズなチケット対応を可能とするエントランスホールを計画すること。 ・来場者が異空間を感じ、高揚感を高めることができる空間設定や演出装置の採用を工夫すること。
------	--

n トイレ（メインアリーナ、サブアリーナ共通）（観客関連エリア）

留意事項	・観客用トイレについては、最大観客席数から算出し、集中利用時の混雑を低減できる適切な数、面積を確保し、それぞれの席からアクセスしやすく分散した配置とすること。
------	---

	・ 入口から出口までの動線が一方通行であるなど、円滑な動線を講 じること。
--	--

o その他来場者用諸室（観客関連エリア）

留意事項	・ 飲食対応可能なテナントスペースを確保するなど、ノンゲームデーにも利用できる施設として、賑わいの創出や利用目的の多様化の工夫をすること。 ・ 本施設の整備が競輪場敷地全体のサービスの高度化に寄与できるように、必要な施設機能を効率的に導入、配置すること。
------	--

(ウ) 業務の分類 (参考事項)

施設種別	機能	関連エリア				
		競技面等	選手	観客	運営・メディア	施設管理
アリーナ	メインアリーナ	●				
	サブアリーナ	●				
	観客席 ※メインアリーナ、サブアリーナ共通			●		
	VIPエリア			●		
	練習スペース、更衣室、控室等		●			
	医務室関連		●			
	メディア室関連				●	
	管理運営諸室					●
	警備・防災諸室					●
	運営諸室					●
	搬入ヤード					●
	エントランスホール、ロビー ※メインアリーナ、サブアリーナ共通			●		
	トイレ ※メインアリーナ、サブアリーナ共通			●		
	その他来場者用諸室			●		
	書類書庫					●
	器具庫					●
	備蓄倉庫					●
	階段 (2階以上の場合)			●		●
	廊下			●		●
	EVとEVホール			●		●
	授乳室・給湯室			●		●
	キッズルーム			●		●
	会議室				●	●
	電気室・機械室					●
事業者提案施設	民間事業者の提案による。					●

②構造の機能及び性能に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・構造形式については、構造性能、経済性、工期、建築計画との整合性などを総合的に勘案し、最適な形式を採用すること。
- ・観客のジャンプ行為等の想定される荷重にも対応した構造とすること。

(イ) 業務の詳細

a 耐震性能

要求事項	・構造設計にあたっては、自重、積載荷重、その他の荷重及び地震荷重、風荷重に対して、構造耐力上十分に安全な計画とすること。加えて、近傍の活断層による内陸型の地震及び近い将来に発生が予想される海溝型の巨大地震に対する耐震性能などについても検討を行うことが望まれる。 ・向日町競輪場は、指定緊急避難場所・指定避難所として指定されているため、本施設の耐震性能については「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（構造体Ⅱ類、建築非構造部材A類、建築設備乙類）を満たすこと。
------	--

b 耐久性能

要求事項	・「官庁施設の基本的性能基準」に基づき設計し、構造体について65年間程度は、大規模な修繕を行わずに使用できるものとする。
------	--

c 基礎構造

要求事項	・基礎構造は良質な地盤に支持させることとし、不同沈下等により建築物に有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法とすること。
------	--

③設備計画の機能及び性能に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・多様な利活用や運用のニーズに適し、維持管理業務の効率化や利益創出につながる設備計画とすること。
- ・各法令に準拠した適切な設備を設けること。
- ・耐震安全性の分類は、建築設備は乙類（特定の施設）とすること。

(イ) 設備の詳細（前述の「（３）①施設の概要」の内容除く）

a 演出設備

留意事項	・音響設備、照明設備、映像設備等、運営的な側面からの提案として、質の高いスポーツの観戦機会提供や興行面から収益性の高いイベント開催を可能にする設備を取り入れること。
------	--

	・メインアリーナに使い勝手の良いセンターハングビジョンやリボンビジョンなど、演出面に考慮した設備を設けること。 ・将来の技術革新等に対応できる設備計画とすること。
--	--

- b 放送関連設備
- c 空調・衛生設備
- d 電気設備
- e 構内情報通信網設備
- f 防災設備
- g その他

共通事項 (留意事項)	・特に記載のない設備については、多様な利活用を想定した適切な設備を設置すること。
----------------	--

④外構の機能及び性能に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・周辺環境と十分に調和を図った外構計画とすること。
- ・日常や大会・興行利用時、災害等非常時に支障のない外構計画とすること。

(イ) 外構の詳細

a 車路、機器等搬入スペース

要求事項	・道路からのアクセス車路、機器等搬入スペースを計画すること。 ・イベント等での大規模興行のための大型トラック、救急車や消防車等の緊急車両が搬入口から直接アリーナに乗り入れできる車両通路を確保すること。
------	---

b 敷地内駐車場等

要求事項	・一般利用者は、公共交通機関の利用を主とするが、車椅子利用者やVIP等の一部の来賓、関係者、選手の利用のほか、搬入用車両や従業員用車両等の目的に応じた台数、配置、動線を想定し、駐車場（駐輪場を含む）及び荷さばき駐車場を設けること。 ・ホームチーム選手用、スタッフ用駐車場を計15台以上確保するとともに、ホーム及びアウェーチーム用に大型バス2台、ビジタースタッフ車両5台確保すること。 ・来賓専用駐車場については、来賓専用出入口に隣接し、30台以上（VIPルーム1室につき2台以上を想定）確保すること。 ・テレビ中継用駐車場は衛星中継車用対応とし、電源と南の空が確保できる場所にて駐車できるスペースを確保すること。また、3社（NHK、民放、ネット各1社）以上の中継を想定し、TVコンパウンドに関する要件を満たす計画で、中継車6台分（各社2台
------	--

	ずつ) 確保すること。 ・一般用駐車場については、周辺道路への影響、歩車分離など利用者の安全確保や円滑な利用などの運営面も含め適切な運用が可能である限り、事業者は府と協議のうえ、設けることができる。なお、イベント等での臨時バス、タクシー等の円滑な利用にも配慮すること。
--	---

c 計画地内の樹木の伐採・植栽、工作物

要求事項	・現状の緑を考慮した計画とする。また、建築物、駐車場も含めた新たな植栽を積極的に行い、緑化に努めるとともに、敷地全体の雨水流出量を増やさないよう、地区計画を踏まえた広場（緑地）を整備すること。 ・スポーツの国際大会を開催するに相応しい掲揚柱を設けること。
------	--

d 地区計画に規定される広場（緑地）

要求事項	・広場（緑地）面積として約4,600㎡を確保すること。
------	---

e 競輪場第4駐車場（A）・（C）

要求事項	・アリーナにおけるスポーツ大会やコンサート等開催時には当該敷地の一部について近隣駅等への送迎バス乗り場や有料駐車場としての運営も可能とする。
------	--

2 業務の要求水準

(1) 事前調査業務

①基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。
- ・業務の詳細及び当該調査の範囲について、府と連絡を取り、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成すること。
- ・各種関係機関と調整を行い、調査を行うこと。

②業務の詳細

- ・業務に必要な調査（地盤調査、地質調査、土壤汚染調査、敷地測量等の必要となる関連調査）を行い、関係法令に基づいて業務を遂行すること。
- ・必要な調査等の手続きを実施スケジュールに支障がないよう、事業者の責任において実施すること。
- ・調査の着手時には、調査業務計画書を提出し、実施した事前調査結果は、府に報告すること。

(2) 設計及びその関連業務

①基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。
- ・設計図書等の表記方法については、法令適用基準の設計基準等によること。
- ・建設副産物の発生抑制・再利用の促進・適正処理の計画を行うこと。
- ・業務の詳細及び当該設計内容について、府と連絡を取り、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成すること。
- ・設計業務における業務責任者を設けること。

②業務の詳細

- ・必要な各種申請等の手続きを実施スケジュールに支障がないよう、事業者の責任において実施すること。
- ・業務の進捗状況に応じて、府と十分な打合せを行ったうえで、業務の区分ごとに設計図書を提出し、中間報告を行うこと。
- ・府と外装デザイン、建物内外の仕上げ等を含めて本書との整合性について協議を行うこと。
- ・設計の着手時には設計業務計画書を、完了時には設計図書等を府に提出し、確認を得ること。
- ・各種申請手続きに関する関係機関との協議内容を府に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを提出すること。
- ・本業務は、電子納品の対象とする。
- ・府が計画地内で別途発注する撤去工事等に係る設計に協力すること。
- ・府が施設の敷地内で実施する事業等に係る確認申請等、整備に必要な行政手続きに協力すること。
- ・府が行う近隣説明会等について、府が求める場合には事業説明資料の作成や事業説明等に協力すること。
- ・諸設備の選定に際して、要求水準で求められている配慮事項や検討事項を満足するための最適選択に至る詳細な比較検討書を作成すること。

(3) 設計業務に係る留意事項

- ・府は、設計内容について、事業者に対して必要に応じて随時確認することができるものとする。
- ・各種関係機関と事前協議を行うこと。
- ・設計において、向日町競輪場地区計画との調整が必要な場合は、初期段階から、関係機関と協議して、必要に応じて設計の見直しを行うこと。
- ・府は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができる。
- ・設計内容が本書及び応募時の提案を下回るおそれがあると認められる場合、府は、作業内容の速やかな改善を求めるものとする。

II 建設業務

1 総則

(1) 基本方針

事業者は、施設の建設において、安全を第一とし、建設工事全体を安定的かつ円滑に進捗させるよう、建設業務を実施する。

(2) 業務の区分

建設業務の区分については、次のとおりとする。

- (ア) 建設及びその関連業務
- (イ) 什器備品調達・設置業務
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 完成後業務

2 業務の要求水準

(1) 建設及びその関連業務

①基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。
- ・暴力団等を工事から排除するため、警察と緊密に連携すること。
- ・近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分な対応を行うこと。
- ・工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限とすること。
- ・無理のない工事工程を立てるとともに、適宜近隣に周知すること。
- ・建設工事において環境負荷の低減に対する取組を実施すること。
- ・廃棄物の処理等は、各種関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により処分を行うとともに、積極的に再利用を行うこと。
- ・その他建設工事に必要な事項について、事業者の責任において実施すること。

②業務の詳細

- ・業務責任者現場代理人及び監理技術者等を配置し、届出書を府に提出すること。
- ・設計図書に基づき工事を実施すること。
- ・工事範囲は、計画地内とし、施設の建設及び外構工事を本工事とする。
- ・計画地内の既存施設等については、府が事業者の提案内容を考慮しながら効率的に撤去を行う。
- ・既存のトタン塀等、外構施設の撤去工事を含むものとする。
- ・工事の着手前までに、建設工事の実施体制、工事工程等の内容を含んだ施工計画書を作成し、府の承諾を得ること。
- ・事業者が作成した施工計画書に従って工事を実施すること。
- ・必要な各種申請等の手続きを実施スケジュールに支障がないよう、事業者の責任において実施すること。

- ・本業務は、電子納品の対象とする。
- ・府は、必要に応じて工事現場の確認を行うことができる。
- ・事業者は、府に対し、定期的に工事施工管理状況を報告すること。
- ・事業者は、工事において行う主要な検査及び試験について、事前にその内容及び実施時期を府に通知すること。府は、当該検査又は試験に立会うことができる。
- ・事業者は、自ら中間検査を行うこと。事業者は、中間検査の実施内容及び日程を事前に府に報告し、調整を経て確認を受けること。
- ・工事完了時には、施工記録及び竣工図書を整備し、自ら保管するほか府に提出すること。
- ・府が別途発注する工事に係る協力（打合せ同席等）を行うこと。
- ・府が行う近隣説明会、現場見学会、内覧会等について、府が求める場合には事業説明資料の作成や事業説明等に協力すること。

③建設業務に係る留意事項

(ア) 申請及び手続き等

建設工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続等をスケジュールに支障がないよう行うこと。

(イ) 近隣への対応

建設工事にあたっては、粉じんの飛散、搬入搬出車両の交通安全対策等、周辺環境への影響に十分留意する。特に建設機械等の使用にあたっては、低騒音型、低振動型及び排出ガス対策型機械の使用に努め、合理的に要求される範囲の近隣対策を講じること。

また、近隣への対応について、府に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。

(ウ) 工事の記録

工事の施工記録として、環境配慮技術や創エネ・省エネ設備等の工事施工状況を中心に、写真・映像等で記録し、施工記録書としてデータと書面を府に提出するとともに保管すること。

(2) 什器備品調達・設置業務

①基本的な考え方

- ・各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。
- ・無理のない調達・設置工程を立てること。
- ・本業務により発生する梱包材等の廃棄物の処理等は、各種関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により処分を行うとともに、積極的に再利用を行うこと。
- ・その他調達・設置に必要な事項について、事業者の責任において実施すること。
- ・リースによる調達も可能とし、他の什器備品と同様の維持管理・運営を行うこと。

②業務の詳細

- ・府が指定するスポーツ競技に必要となる備品等及び府が求める施設に必要となる備品

等は、府と協議のうえで備品の内容及び数量のリストを作成し、調達・設置及び設置に必要な据付調整を行うこと。

・府が別途発注する工事に係る協力（工程の調整等）を行うこと。

（３）工事監理業務

①基本的な考え方

各種関係法令及び法令適用基準等を遵守すること。

②業務の詳細

- ・工事監理者は、工事監理の状況を府に定期報告し、府の要請があったときには随時報告を行う。
- ・杭地業工事を行う場合は、全数の施工に立ち会い、適切に施工されていることを確認し、その結果を取りまとめること。

（４）完成後業務

①基本的な考え方

- ・施設の完成後速やかに維持管理業務、運営業務が開始できるよう、各種検査を速やかに実施すること。

②業務の詳細

（ア）事業者による完成検査

事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査（行政機関の検査含む）及び機器、器具、施設備品の点検、試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。また、府は、事業者が実施する完成検査及び機器、器具、施設備品の点検、試運転に立ち会うことができるものとする。

（イ）府による工事完了に係る確認

府は、事業者による上記の完成検査及び機器、器具、施設備品の点検、試運転の終了後、当該施設について事業者の立会いのもとで本書の内容との適合についての確認を行う。事業者は、府が行う確認の結果、不完全な部分があると認めるときは、速やかにその内容について修補すること。

（ウ）完成図書の提出

事業者は、府による工事完了確認に必要な完成図書を提出すること。必要な提出図書は、別途、府の指示するところによる。

第3 開業準備段階

I 開業準備業務

1 総則

(1) 基本方針

事業者は、施設の整備後速やかに維持管理・運営業務に移行できるよう、開業準備業務を実施すること。

(2) 業務の区分

開業準備業務における業務の区分については、次のとおりとする。

(ア) 利用規約案の策定業務

(イ) 広報・誘致業務

(ウ) 行政等への協力業務

(エ) 施設の維持管理業務

(3) 業務の期間

開業準備業務の実施期間は、事業者による提案に基づき、府と協議のうえ決定する。

2 業務の要求水準

(1) 利用規約案の策定業務

- ・事業者は、府と協議の上、事業契約締結後速やかに本施設の管理に必要な事項を定めた規約の案（以下「利用規約案」という。）を作成すること。
- ・利用規約案の作成にあたっては、必要に応じ、本施設に関わる所管官庁と協議・調整を行うこと。

(2) 広報・誘致業務

- ・本施設の開業を近隣、周辺地域に対し、効果的な方法で周知すること。
- ・本施設の利用が見込まれる公共団体等のマーケティング、ターゲティングを実施し、誘致活動を行うこと。

(3) 行政等への協力業務

- ・府と事業者は、維持管理・運営期間において、日常から迅速な情報伝達と連絡調整に努めること。
- ・競輪場施設とも連携し、地域にスポーツやイベント等を呼び込む核となる施設として、賑わいづくりに貢献すること。
- ・府または市が地域連携組織を組成する場合、これに参画し、協力すること。また、その他の団体が組成する場合においても同様とする。

- ・ 府が協力を求める本施設の以下の利用目的については、府の提示するスケジュール案に沿って事業者が協議に応じるとともに、予約開始前の段階で利用の可否について判断をすること。
 - a 府が誘致するスポーツの国際大会や全国大会等の開催
 - b 本施設をホームアリーナとするプロスポーツ球団の主催試合
 - c 全国大会の府予選決勝等府民スポーツの代表的な試合
 - d 地域共同事業の実施、府と連携したイベント誘致
 - e その他、府と事業者の協議により実施される府民のメリットとなる機会の提供
- ・ 令和10年オープンに合わせ、府民や関係者等を対象とした記念式典及びオープニングイベント等を実施すること。オープニングイベント等については、広く府民が参加でき、また、施設の利用体験等を予定するが、詳細は府と協議した上で決定する。
- ・ 近隣へのメリットとなるサービスや事業を講じること。

(4) 施設の維持管理業務

- ・ 本施設における建築物及び設備の機能及び性能を維持し、速やかに開業に対応できるよう、建築物及び設備の点検、保守、修繕、更新（以下「点検等」という。）を実施すること。

第4 維持管理・運営段階

I 維持管理業務

1 総則

(1) 基本方針

- ・事業者は、計画地及び施設的环境について、必要な機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全、安心かつ快適な施設利用に資するよう、維持管理計画を策定するとともに、その計画に沿った業務を実施すること。
- ・計画地が向日町競輪場敷地内であるため、事業者は、競輪施設管理者（包括委託事業者含む）と十分連携して維持管理業務を実施すること。
- ・事業者の創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務を実施すること。
- ・関係法令・技術基準等を遵守し、保全方法は予防保全を基本とすること。
- ・事業者は、基本方針、実施体制及び実施工程等を充足した維持管理業務計画書を作成し、府へ共有すること。
- ・法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任する。本書に記載のない事項については、国土交通大臣官房官庁営繕部監修の「建築保全業務共通仕様書（最新版）」を参考とし、業務を実施すること。

(2) 業務の区分

維持管理業務は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、計画地を対象範囲とする。

また、維持管理業務の区分については、次のとおりとする。

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 設備保守管理業務
- (ウ) 什器備品保守管理業務
- (エ) 修繕等業務
- (オ) 衛生管理・清掃業務
- (カ) 保安警備業務
- (キ) 植栽維持管理業務
- (ク) 外構施設保守管理業務

(3) 業務の期間

維持管理業務の実施期間は、供用開始から事業期間終了までとする。

(4) 点検及び故障への対応

維持管理計画に従って、点検及び故障等へ迅速に対応できる体制を構築すること。

(5) 非常時、緊急時への対応

- ・非常時、緊急時への対応について予め府と協議し、府の指針を踏まえた上で緊急対応マニュアルを策定しておくこと。
- ・事故等が発生した場合は、緊急対応マニュアルに基づき、直ちに必要な措置をとるとともに、府及び関係機関に通報すること。

(6) 災害時の対応

- ・災害時への対応について予め府と協議し、府と向日市の防災指針等を踏まえた上で防災計画書を策定しておくこと。
- ・災害が発生した場合は、防災計画書に基づき、直ちに安全確認等、必要な措置をとるとともに、府及び関係機関に報告すること。

2 業務の要求水準

(1) 建築物保守管理業務

- ・本施設における建築物の機能及び性能を維持し、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用でき、満足度維持に努めるべく、建築物の点検等を実施すること。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止するとともに、省資源・省エネルギー化を図ること。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

(2) 設備保守管理業務

- ・本施設における設備の機能及び性能の維持を通して、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用できる環境を確保し、施設利用者満足度維持に努めるべく、設備の運転・監視及び点検等を実施すること。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止するとともに、省資源・省エネルギー化を図ること。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

(3) 什器備品保守管理業務

- ・施設運営上必要となる備品等について、適宜、点検等を行い、性能及び機能を維持すること。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

(4) 修繕等業務

- ・施設の機能及び性能を維持し、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用できる環境を確保するため、中長期的な修繕に係る計画を事前に策定するとともに、計画に沿った修繕改修等を実施すること。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止するとともに、省資源・省エネルギー化を

図ること。

- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

(5) 衛生管理・清掃業務

- ・サービスの円滑な提供を目的として施設及び計画地を美しく衛生的に保ち、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用できるように衛生管理・清掃業務を実施する。

(6) 保安警備業務

- ・本施設を円滑に運営するため、不審者の侵入、火災、盗難等の防止及び出入り者のチェック、管理並びに各種不正、不法行為等（以下「犯罪等」という。）の警戒を実施すること。
- ・保安警備業務の対象範囲は、施設、計画地とする。

(7) 植栽維持管理業務

- ・施設の機能と環境を維持し、サービスの提供が円滑かつ快適に行われるように、植栽について、点検等を行う。
- ・落枝、枯れ枝、倒木等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
- ・植栽維持管理業務の対象は、計画地内の植栽とする。

(8) 外構施設保守管理業務

- ・施設の機能と環境を維持し、サービスの提供が円滑かつ快適に行われるように、外構施設について、点検等を行う。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

II 運営業務

1 総則

(1) 基本方針

- ・バスケットボールのプロリーグ「Bプレミア」のホームアリーナとしてその要件を満たすとともに、プロスポーツチームの主催試合、屋内スポーツの国際大会や全国大会の誘致等プロバスケットボールをはじめ質の高いスポーツを「観る」体験機会の提供を通して、青少年の夢やあこがれとなり、府民のだれもが親しみの持てる施設の運営を実施すること。
- ・スポーツイベント、音楽コンサート、コンベンション等、収益性の高い興行の実施、誘致による高稼働と安定した事業収益性を実現する運営を目指すこと。
- ・スポーツや文化芸術などに関連する様々なエンターテインメントの提供、飲食サービスの提供、社交やビジネスマッチングとしての空間の提供、スポンサーやパートナーアクティベーションによるサービスの提供等、アリーナという施設における様々な体験の可能性を発信できる運営を目指すこと。
- ・自然災害発生時や感染症への対応として、アリーナの運営方法を工夫するとともに、府からの要請があった場合には、運営方法等に関して協議を行い、対応に協力すること。
- ・施設利用者、関係者、競輪場来場者及び周辺道路通行者の安全確保に留意した運営を実施すること。
- ・競輪場敷地全体が新しいスポーツの拠点となり、多様な世代の人たちが利用する施設としての評価を受けられるよう、競輪施設とも連携し、集客、収益性などの相乗効果を生むことができるような運営を実施すること。

(2) 業務の区分

運営業務は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、計画地を対象範囲とする。

また、運営業務の区分については、次のとおりとする。

- (ア) プロモーション、催事誘致業務
- (イ) マーケティング活動業務
- (ウ) 興行等の開催支援業務
- (エ) 来場者へのサービス提供業務
- (オ) 安全管理・防災・緊急事態等対応業務
- (カ) 近隣対応・周辺連携業務
- (キ) 入退場誘導・混雑回避・公共交通等促進等業務
- (ク) 競輪場敷地内駐車場管理業務
- (ケ) 競輪場第4駐車場（A）・（C）管理業務
- (コ) 使用貸借契約期間終了前協議
- (サ) 事業期間終了後の引き継ぎ業務

(3) 業務の期間

運営業務の実施期間は、供用開始から事業期間終了までとする。

2 業務の要求水準

(1) プロモーション、催事誘致業務

- ・スポーツの国際試合、国内大会の誘致においては、府内の各競技団体とも連携し、必要に応じて府と情報交換を行うこと。
- ・大型国際会議誘致等については府と連携すること。
- ・誘致活動にあたり、ウェブサイトやパンフレット等のツールを作成し、効果的に活用すること。

(2) マーケティング活動業務

- ・稼働率、興行種別等のデータから利用傾向を分析するとともに、運営業務に反映させるとともに府とも情報共有を行うこと。
- ・利用者の意見を集約し、サービスレベルの維持及びサービス内容の見直し等必要に応じて検討すること。

(3) 興行等の開催業務（開催支援業務を含む）

- ・様々な目的に沿った施設利用において、適切なノウハウを有するスタッフを配置することにより、利用者が円滑に興行運営やイベント等の開催ができるよう主催者、利用者のサポートを行うこと。
- ・施設の利用者が扱う備品・機器類の取り扱いについては、その説明を適切に行うこと。
- ・複数の興行、イベント等が同時に開催される際は、全ての事業が円滑に運営されるように調整を適切に行うこと。
- ・搬出入作業が円滑に行われるよう、利用者への助言、現場管理等を適切に行うこと。
- ・備品、機材、看板、装飾、その他、興行の実施に必要な物品については、利用目的や予算に応じて最適な提案を行うこと。
- ・音響設備、照明設備、舞台設備、映像機器等について、利用内容に応じた設備機器操作・運用を提供するために必要な技術者を確保できる体制を整えること。
- ・利用者の要請に応じて電気工事、情報通信システム敷設を行えるよう、必要な技術者を確保するとともに、興行実施前や実施中の変更等にも迅速に対応できる体制を整えること。
- ・本施設の利用者と、競輪場来場者や周辺住民等との動線が交差し、危険が生じることがないように適切な運営、利用者（興行等主催者）へのサポートを行うこと。

(4) 来場者へのサービス提供業務

以下に例として挙げる来場者向けサービスを必要に応じて提供すること。また各サービスにおいては、収益事業としての実施を検討すること。

【例】※括弧内は設備要件

- ・催事案内表示（電源、LAN回線）
- ・レストラン、カフェ等の飲食施設（電源、給排水設備、ガス、空調設備、LAN回線）
- ・外貨両替（電源、電話回線）
- ・国内・国際宅配便（電源、電話回線、LAN回線）
- ・ビジネスセンター（コピー、FAX、大判出力、OA機器レンタル等）（電源、電話回線、LAN回線）
- ・お土産販売コーナー（電源、電話回線あるいはLAN回線）
- ・自動販売機（電源）
- ・コインロッカー（電源）
- ・公衆電話（電源、電話回線）
- ・喫煙スペース（空調設備）
- ・お祈り部屋等の多文化コミュニケーションスペース（電源、空調設備等）

（５）安全管理・防災・緊急事態等対応業務

ア 事業者は、「京都府地域防災計画」を参考にし、防災対策を次のとおり行うこと。

- ・緊急時における人身の安全確保、施設の安全停止、施設の復旧等の手順を定めた緊急対応マニュアルを作成の上、府に提出するものとし、緊急時にはマニュアルに従った適切な対応を行うこと。なお、緊急対応マニュアルは必要に応じて随時改定し、府に報告すること。
- ・台風・大雨等の警報発令時、地震、火災、事故、関係者のけなどが発生した場合に備えて、自主防災組織を整備するとともに、府、警察、消防等への連絡体制を整備すること。なお、体制を変更した場合は速やかに府へ報告すること。
- ・緊急時に防災組織及び連絡体制が適切に機能するように、定期的に防災訓練等を行うこと。また、訓練の開催については、事前に府に通知すること。
- ・災害発生時においては、人身の安全を確保するとともに、環境及び施設へ与える影響を最小限に抑えるように施設を安全に停止させ、二次災害の防止に努めること。

イ 急病人等への対応を次のとおり行うこと。

- ・事業者は自らの責任・費用負担により自動体外式除細動器（AED）を設置し、維持管理及び使用に関する講習会を受講するとともに、常時適切な対応が取れる体制をとること。

（６）近隣対応・周辺連携業務

- ・近隣への対応や周辺との連携を丁寧に行うこと。事業実施にあたり、近隣に対して事業内容の説明を行うこと。
- ・近隣からの苦情や要望等については、必要に応じて府に報告するとともに、適切な対応を行うこと。

(7) 入退場誘導・混雑回避・公共交通等促進等業務

- ・ イベント開催時において、来場者の安全かつ円滑な入退場が可能となるよう適切な人員を配置し、併せて適宜案内掲出や情報発信等により誘導を行うこと。
- ・ 敷地内での混雑を回避するために適切な対策を講じるとともに、公共交通機関での利用を促進するため、シャトルバス等の運行を行うなどにより、最寄り駅からの徒歩による最短経路以外の来場及び退場の手段を確保の上、十分に案内や周知を行うこと。

(8) 競輪場敷地内駐車場管理業務

- ・ 本施設内のVIP用、選手等関係者用、報道関係者用並びに荷捌きのための駐車場等の運営を行うとともに、必要に応じて駐車場の管理に必要な設備等を設置し、その運転・監視、点検等を行うこと。
- ・ 構内通路が本施設のサービス動線として適切に機能するよう、誘導・案内を行い、構内通路上の車両等の駐停車について適切に管理を行うこと。

(9) 競輪場第4駐車場(A)・(C)管理業務

- ・ 必要に応じて駐車場の管理に必要な設備等を設置し、その運転・監視、点検等を行うこと。
- ・ 本施設での催し開催時には、送迎バス用地以外は、利用者駐車場として、利用料金を徴収することができる。
- ・ 送迎バス、駐車場利用者には誘導・案内を行い、車両等の駐停車について適切に管理を行うこと。

(10) 使用貸借契約期間終了前協議

府及び事業者は、使用貸借契約の再設定や終了に際して必要な事項を決定するために、存続期間満了日の3年前から協議（以下「終了前協議」という。）を行い、使用貸借契約を再締結することができる。ただし、京都府議会の議決を条件とする。

(11) 事業期間終了後の引き継ぎ業務

賃貸借契約期間終了後、次期事業者が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう、業務、施設、備品・什器類の引き継ぎを行うこと。引き継ぎ期間は、府との協議により決定することとする。

- ・ 調達した消耗品の引継ぎに関して、次期事業者と協議すること。
- ・ 賃貸借契約期間終了時には、府の求めに応じ現地説明、資料の提供等、必要な協力を行うこと。
- ・ 賃貸借契約期間終了後、もしくは他の事由により次期事業者へ業務を引き継ぐ際は、円滑な引き継ぎに協力するとともに必要なデータ等を遅滞なく提供すること。特に、顧客情報や興行、イベント等の予約情報等に関しては、遺漏がないよう十分留意すること。
- ・ 賃貸借契約期間が終了する際には、事業期間内に許可した内容や利用料金の徴収状況及

び既に受領した事業期間後の利用の前受金等、業務の円滑な引継ぎを行うこと。ただし、次期事業者が利用規則を定めた場合には、その時点で予約の取扱いについて府と協議を行う。

第5 組織体制

1 基本的な考え方

- ・施設を維持管理・運営するにあたって必要な人材を確保・育成し、適切な役割分担のもとで能力を十分に発揮させることにより、効果的かつ効率的、総合力のある組織体制を構築すること。
- ・各業務の実施に必要な専門知識や経験、資格を備えたスタッフを配置すること。
- ・業務が確実に遂行できるよう、関係法令を遵守し、適切な雇用形態や勤務体制により必要な人員を確保すること。

2 組織体制

(1) 業務責任者の配置

ア 業務責任者の配置

- ・設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務の各業務について、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、それぞれの業務の期間を通じ、次の要件を全て満たす業務責任者を各1名配置すること。
 - a 担当業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - b 必要に応じて、府が主催する会議等に出席できる者
 - c 現場で生じる各種課題や府からの求めに対し、的確な対応ができる者

イ 府への報告

- ・各業務責任者の配置については、各業務の開始前までに府へ報告すること。
- ・なお、業務責任者を変更する場合は、新たな業務責任者の勤務開始日までに、速やかに府へ業務責任者届を提出すること。

(2) 業務担当者の配置

- ・設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務の各業務について、事業期間中、各業務の内容に応じて必要な知識及び技能を有する者を、業務担当者として配置すること。また、各業務を遂行するにあたり、法令等により特定の資格を有する者の配置が定められている場合は、当該資格を有する者を業務担当者として配置すること。
- ・業務担当者の配置は、事業者の提案によるが、各業務を確実に円滑に実施するために必要な体制をとること。

(3) 緊急時の体制

- ・災害、事故、犯罪等により本施設において緊急事態が発生した場合又は発生するおそれのある場合に、直ちに必要な措置を講じることができるよう、事業者内及び府を含む関係者間の緊急連絡体制を構築すること。

3 適切なガバナンス体制の構築と円滑な運用

(1) ガバナンスの目的

- ・本事業の全段階の各業務が、それぞれの事業期間を通じて、円滑に遂行されると共に、それらによる事業成果の創出を確実なものとするために、府及び事業者の双方による本事業のガバナンスの枠組を構築する。その際、本事業に構造的に存在する官民間の相互依存性を踏まえて、府による事業者の単なるモニタリングを超えたガバナンスの仕組みを構築する。

(2) 基本的な考え方

- ・本事業のガバナンスにおいては、府及び事業者の間の信頼関係の構築とその維持・発展を基礎に、また、府及び事業者のセルフモニタリングにより得られた客観的な業績情報の活用を基礎として、①府及び事業者の間で重層的に構成する会議体（以下「会議体」という。）を通じた実績評価と改善協議による統制（内部統制）、及び②外部有識者等により構成する「第三者機関」を通じた評価・アドバイス・勧告等による統制（外部統制）により、ガバナンス機能を確保する。

(3) 設計・建設業務に関するガバナンス

ア 事業者によるセルフモニタリング

- ・事業者は、本書に定める施設性能等の基準に基づきセルフモニタリングを実施し、その結果を適切に保存するとともに、府の求めに応じて報告を行うものとする。

イ 府による実績評価

- ・府は、各工程の必要な時期に、設計・建設業務が事業契約書に定められた要求水準及び条件に適合するものであるか確認を行う。
- ・設計・建設業務が事業契約書に定められた要求水準及び条件に適合しない場合は、府は、事業者に必要な改善を求め、事業者は、必要な改善措置を講じるものとする。
- ・府及び事業者は、両者の参加による定期的な会議体を設けて、円滑な業務遂行に向けての課題等について、府及び事業者が協議を行って、両者が必要な対応策を講じることとする。

(4) 開業準備・維持管理・運営業務に関するガバナンス

ア 事業者によるセルフモニタリング

- ・事業者は、本書に定める基準に基づきセルフモニタリングを実施し、その結果を適切に保管・管理するとともに、その方法及び結果について、設置する会議体を通じて、府の求めに応じて随時報告を行うこと。

イ 府による実績評価

- ・府は、事業者が契約に定められた業務を確実に遂行し、要求水準が達成されているかを確認するために業務の実績評価を行い、運営等の成果が契約に定めた要求水準及び条件に適合しないと認める場合には、設置する会議体を通じて業務内容に対する改善協議を行うことができるものとし、事業者は、必要な改善措置を講じるものとする。

- ・府は、必要に応じて、事業者の財務状況を把握し本事業の継続性・安定性を確認するために、財務諸表の確認や管理運営原価の開示・確認等によるモニタリングを行うものとする。

確認等の結果、本事業の継続性・安定性の確保のために必要があると認める場合には、財務状況等についての改善協議を行うことができるものとし、事業者は、必要な改善措置を行うものとする。

(5) 会議体の設置

- ・各業務において、本事業の官民の公式なコミュニケーションの枠組として、府及び事業者の間での会議体を設置する。
- ・ガバナンス組織の設置・運営等の詳細については、府及び事業者の合意によって定めるものとする。

※用語の定義

本書において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

用語	定義
事業者	本事業の実施にあたり、府と事業契約を締結する企業をいいます。
応募者	本事業が求める経営マネジメント能力及び資本金等を有し、本事業に応募する企業で、単体企業又は複数の企業で構成されるグループをいいます。（SPCを含む。）
SPC （Special Purpose Company（特別目的の会社））	本事業のみを行うために設立された事業会社のことをいいます。本事業におけるSPCの出資者は、設計、建設、維持管理、運営業務を担う企業等で構成される。なお、本事業において、SPCの設立は必須ではありません。
構成企業	事業者グループを構成する企業をいいます。
代表企業	事業者グループにより応募する場合に構成企業の中から定める、応募手続を行う企業をいいます。
計画地	本施設の整備を予定する計画地をいいます。（図表1参照）
募集要項等	募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、基本協定書（案）、契約書（案）等をいいます。
点検	建築物等の機能状態や減耗の程度等を予め定めた手順により調べることをいいます。
保守	建築物等の所期の性能及び機能を維持する目的で、周期的若しくは継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業をいいます。
運転・監視	施設運営に必要な建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することをいいます。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（初期の水準）若しくは実用上支障のない状態まで回復させること（取替えを含む。）をいいます。下記の大規模修繕を除く。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えを除く。
大規模修繕	劣化した建物及び設備を所期の状態に回復させるために性能・機能を一度に（大規模に）改修することをいいます。 事業者が作成した中長期修繕計画を参考に、対象施設について行う修繕を対象とする。
予防保全	劣化の有無や兆候を可能なかぎり確認又は予測して、故障や不具合が発生する前に、必要な日常点検・定期点検・修繕等を実施することをいいます。
法令等	法律・命令・条例・政令・省令・規則・通達・行政指導・ガイドライン又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断若しくはその他

	公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいいます。
要求水準書	本事業に係る募集要項の附属資料として府が公表した要求水準書及びこれに係る質疑回答をいいます。
利用者	事業者を除く本施設を利用する者をいいます。

業務名 京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業

企業名 伊藤忠商事を代表企業とする事業者グループ

評価項目	評価内容	配点	標準点					平均点
Ⅰ 事業計画	事業実施の基本方針	5	3					4.16
	実施体制、事業の継続性の確保	10	6					7.33
	統括マネジメント業務	5	3					3.83
	事業方式(事業スキーム)	10	6					8.00
	資金調達計画及び資金計画	10	6					7.66
	財務計画	10	6					7.66
Ⅱ 全体計画 コンセプト	アリーナと競輪場のあるべき姿	30	18					22.00
	敷地全体の整備イメージ(メインアリーナ及びサブアリーナの配置計画)	30	18					23.00
	ランドスケープ及び動線計画	20	12					13.33
Ⅲ 施設整備 業務	施設計画 ①スポーツ施設	10	6					7.66
	施設計画 ②来場者、興行主等(多機能用途及び施設計画)	20	12					14.66
	施設計画 ②来場者、興行主等(ホスピタリティ、興行主の利便性)	20	12					14.66
	施設計画 ②来場者、興行主等(VIPエリアの配置・機能)	20	12					14.00
	施設計画 ②来場者、興行主等(災害等対策)	10	6					6.00
	構造計画、設備・備品計画(長寿命化)	10	6					6.66
	構造計画、設備・備品計画(運営等への寄与)	10	6					7.00
	構造計画、設備・備品計画(持続可能性、メンテ、BCP)	5	3					3.00
	施工計画(品質確保、工程管理)	15	9					9.50
	施工計画(技術・施工の合理化)	15	9					10.50
	施工計画(環境対策、プロモーション)	15	9					8.50
	施設デザイン・景観計画(施設デザイン、府産材活用)	15	9					10.50
	施設デザイン・景観計画(施設デザイン、府産材活用)	5	3					3.16
	Ⅳ 維持管理 業務	維持管理計画	20	12				
中長期修繕計画(ライフサイクルコスト低減)		15	9					9.50
中長期修繕計画(大規模修繕費抑制)		15	9					10.00
Ⅴ 運営企画・ 実施業務	運営計画(業務計画、業務手法)	10	6					6.33
	運営計画(府負担軽減のための施設運営計画)	20	12					12.00
	運営計画(スポーツ以外の利用、マーケティング)	10	6					8.33
	利用者サービス(利用者ニーズの把握、満足度向上策)	15	9					9.00
	ホスピタリティサービス(飲食等サービス)	15	9					10.00
	ホスピタリティサービス(ICT等の有効活用)	15	9					10.50
	開業前準備	10	6					6.33
	スポーツ振興	10	6					6.66
	興行(高稼働率の維持策、スポーツと文化の価値創出)	20	12					12.66
	興行(他都市の同種イベント施設との差別化)	15	9					9.00
	競輪事業との連携(競輪場との連携)	20	12					12.00
	競輪事業との連携(敷地全体でのスポーツ・文化の発信拠点化)	15	9					10.00
	地域活性化への寄与	15	9					9.50
	行政等への協力	10	6					6.66
Ⅵ 自主事業	本体事業との連携(本体事業との相乗効果、収益性向上)	30	18					20.00
	本体事業との連携(収益性及び運営効果の最大化)	30	18					20.00
Ⅶ その他特筆 すべき提案	Ⅰ～Ⅵの事項以外の観点での事業目的達成に資する提案	20	12					12.00
Ⅷ 地元経済 への配慮	構成員企業や協力企業等における府内企業の参加	70	#N/A					70.00
価格点	満点×(最低価格/提案価格)	300	#N/A	最低価格	33,901,419,000			300.00
				提案価格	33,901,419,000			
合 計		1000						797.90

公募型プロポーザル方式による業者選定の評価及び候補者選定結果等の公表について

令和6年11月21日

調達機関名	京都府文化施設政策監
-------	------------

案件名称	京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業
------	--------------------

候補者名	事業者グループ(代表企業:伊藤忠商事株式会社)	総合点	797.90点
------	-------------------------	-----	---------

参加者名称 (五十音順)	事業者グループ(代表企業:伊藤忠商事株式会社)
	※参加資格確認後に1グループ辞退

候補者の選定理由
事業内容及び目的に関する理解が十分あり、具体的で実現性のある企画提案がされている。 また、スポーツのみならず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の整備・運営等であるとともに、府民負担の軽減につながるコスト削減が図られた提案内容であり、効果的かつ効率的な事業実施が期待できるため。

外部有識者名 (五十音順)	所属名及び役職名等	氏名
	関西大学環境都市工学部建築学科教授	岡 絵理子
	公認会計士、税理士、同志社大学名誉教授	瀧田 輝己
	(一社)コンサートプロモーターズ協会会長	中西 健夫
	京都ノートルダム女子大学学長	中村 久美
	びわこ成蹊スポーツ大学学長	間野 義之
	(公財)京都府スポーツ協会副会長	山本 誠三