

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	 <p>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）。</p>
その他留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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

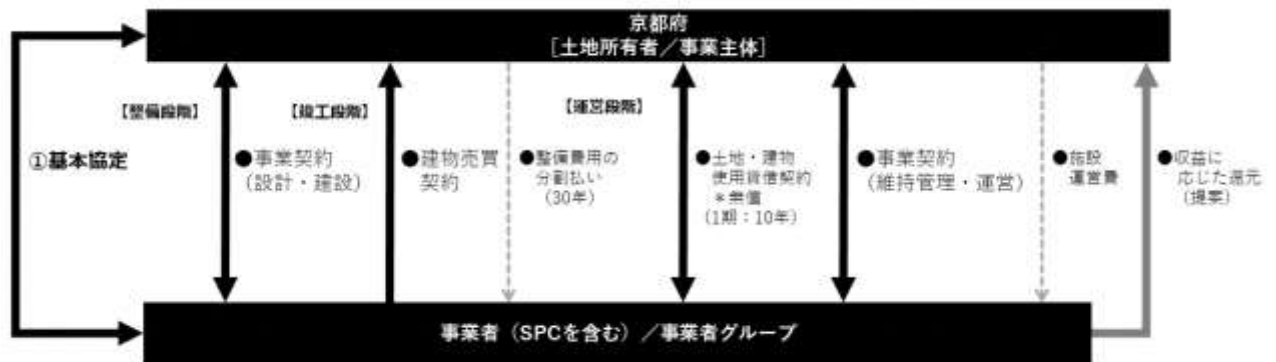
- ・本施設の設計・建設：令和7年4月頃～令和10年3月頃
- ・本施設の維持管理・運営等：令和10年4月～令和20年3月（第1期）
：令和20年4月～令和30年3月（第2期）
：令和30年4月～令和40年3月（第3期）
- ・本施設の整備費対価の支払い期間：令和10年4月～令和40年3月
上記について、詳細（特に竣工時期）は別途府と協議の上定めるものとするが、運営開始は令和10年10月を目標とすること。

(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

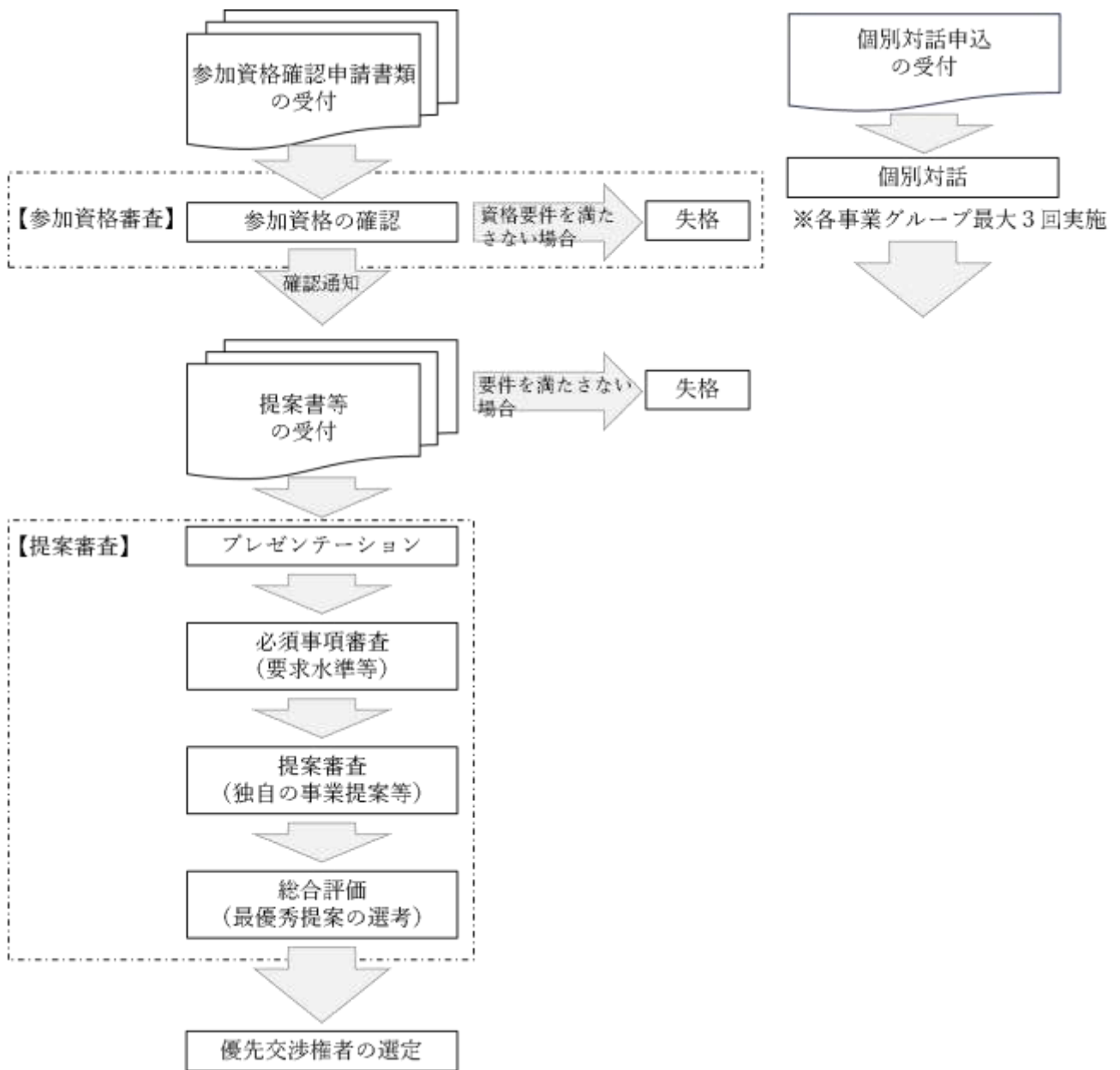
(1) 募集方式

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）に基づく更正手続開始の申立てをした者にあつては更正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㎡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）

また、「イ）企画提案書、ウ）企画提案書 参考資料」には、会社名、住所、氏名、ロゴマーク等、事業者を特定できる表現は不可とする。

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）

縮尺1/2000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）

縮尺1/1000にて作成すること。

iv）立面図（2枚程度）

縮尺1/800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)

縮尺 1/800 にて、東西面及び南北面の 2 面を作成すること。また、縮尺 1/400 以上で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。)

エ 施設整備費見積書

オ 施設整備費見積内訳書

カ 維持管理・運営費算定根拠

キ 中長期修繕計画書

(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、A 4 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 財務書類提出書

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
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。

1 1. 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、「1 3. 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。

1 2. 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