

有明アリーナ管理運営事業  
事業者選定基準

平成30年7月

東京都

## 目次

第1 事業者選定基準の位置付け .....	1
第2 選定方法の概要 .....	1
第3 選定の手順.....	2
1 選定フロー.....	2
2 選定方法.....	3
(1) 参加資格の確認.....	3
(2) 提出書類形式の審査.....	3
(3) 運営権対価の確認 .....	3
(4) 提案内容基礎審査 .....	3
(5) 提案内容加点審査 .....	3
(6) 運営権対価の得点化.....	3
(7) 総合的な評価及び候補者の選定 .....	3
(8) 都による候補者の決定 .....	3
第4 提案内容の審査 .....	4
1 基礎審査における確認内容 .....	4
2 加点審査項目及び配点(運営権対価を除く。).....	4
3 加点審査項目の評価方法(運営権対価を除く。).....	4
4 運営権対価の得点化方法 .....	4
第5 加点審査における評価項目及び配点 .....	5
1 事業全般に関する事項 .....	5
2 施設運営戦略に関する事項.....	5
3 運營業務に関する事項 .....	6
4 維持管理業務に関する事項.....	6
5 統括管理業務に関する事項.....	7
6 事業収支計画に関する事項.....	7
7 特筆すべき提案等に関する事項 .....	7

## 第 1 事業者選定基準の位置付け

この事業者選定基準(以下「選定基準」という。)は、東京都(以下「都」という。)が、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。)に基づき、平成 30 年 5 月 28 日に特定事業として選定した有明アリーナ管理運営事業(以下「本事業」という。)を実施するに当たり、審査委員会の選定結果を受け、応募者のうち、都が運営権者として本事業を実施することが適当と認めたもの(以下「候補者」という。)を選定する方法及び基準を示すものである。

## 第 2 選定方法の概要

候補者の選定に当たっては、民間事業者からの幅広い提案、能力、ノウハウ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、競争性のある随意契約である企画提案方式を採用し、事業内容、PFI 法第 20 条の規定により、都が公共施設等運営権者(以下「運営権者」という。)から徴収する、運営期間中金額が原則変わらない固定の費用(以下「運営権対価」という。)の額等について提案を受け、総合的に評価する。

民間事業者の選定は、参加資格要件の充足を確認する「資格審査」と、具体的な提案内容、運営権対価の額等を審査し、候補者を選定する「提案審査」により実施する。

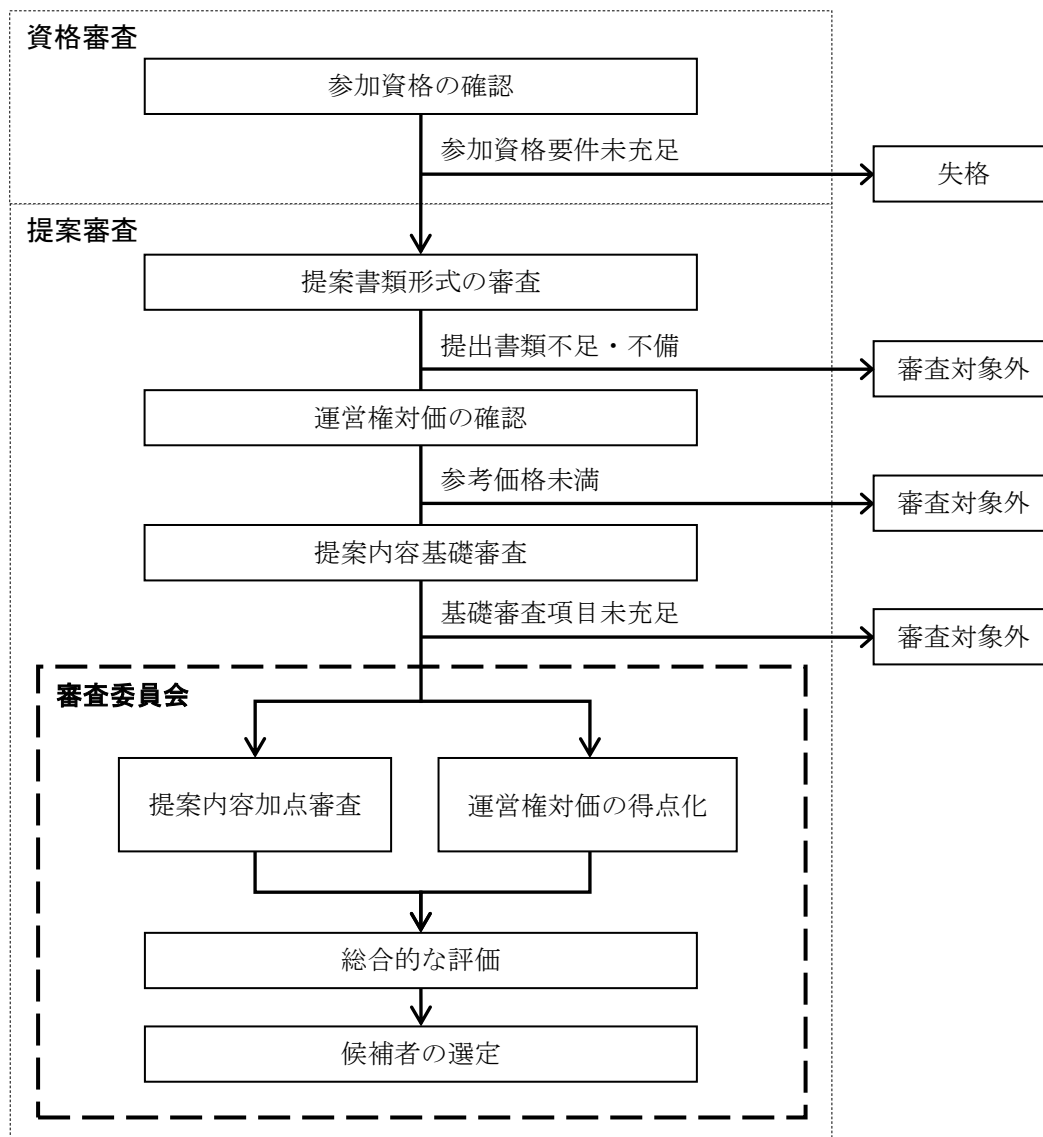
提案審査に当たっては、都が設置する学識経験者等で構成する有明アリーナ管理運営事業審査委員会(以下「審査委員会」という。)において評価し、その結果をもとに候補者を決定する。

### 第3 選定の手順

#### 1 選定フロー

候補者の選定は、以下の手順で実施する。

#### 候補者の選定の手順



## 2 選定方法

### (1) 参加資格の確認

都は、応募者から提出される参加資格審査に関する書類について、参加資格要件を満たしていることを確認する。満たしていない項目がある場合は、失格とする。

### (2) 提出書類形式の審査

都は、応募者から提出される提出書類について、全て提出されていることを確認する。不足する書類、不備の書類等がある場合は審査対象外とする。

### (3) 運営権対価の確認

都は、応募者が提案した運営権対価が参考価格以上であることを確認する。参考価格を下回る場合は審査対象外とする。

### (4) 提案内容基礎審査

都は、応募者から提出される提案について、「第4 1 基礎審査における確認内容」に示す項目が確認内容を満たしていることを確認する。満たしていない項目がある場合は審査対象外とする。

### (5) 提案内容加点審査

審査委員会は、提案内容のうち「第5 加点審査における評価項目及び配点」に示す項目について、優れていると認められるものについて、その程度に応じて加点する。

### (6) 運営権対価の得点化

審査委員会は、提案された運営権対価について、「第4 4 運営権対価の得点化方法」に示す方法により得点化する。

### (7) 総合的な評価及び候補者の選定

審査委員会は、提案内容加点審査における評価点(200点)と運営権対価の得点化に基づく評価点(50点)を合計して得られた数値を総合評価点とし、最も得点の高い応募者を候補者に選定する。

### (8) 都による候補者の決定

都は、審査委員会の選定結果を受け、候補者及び次点候補者を決定する。

## 第4 提案内容の審査

### 1 基礎審査における確認内容

提出される提案書について、様式集に記載の提出書類記載要領に従っているかを確認する。

### 2 加点審査項目及び配点(運営権対価を除く。)

提案内容を評価する際の審査項目・配点は、以下のとおり設定する。

加点審査項目(大項目)	配点
1 事業全般に関する事項	35点
2 施設運営戦略に関する事項	45点
3 運營業務に関する事項	35点
4 維持管理業務に関する事項	15点
5 統括管理業務に関する事項	10点
6 事業収支計画に関する事項	50点
7 特筆すべき提案に関する事項	10点
合計	200点

### 3 加点審査項目の評価方法(運営権対価を除く。)

提案内容を評価する際は、以下の採点基準に基づき実施し、各項目の評価点を算出する。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までとする。

評価	内容	評価点
A	非常に優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.75
C	やや優れている	各項目の配点×0.50
D	要求水準を上回る程度である	各項目の配点×0.25
E	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.00

### 4 運営権対価の得点化方法

提案された運営権対価については、以下の方法で得点化する。得点化に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までとする。

$$\text{評価点} = \frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times \text{配点 (50点)}$$

## 第5 加点審査における評価項目及び配点

### 1 事業全般に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
事業実施の基本方針	・事業環境や施設特性等を的確に踏まえ、本事業の目的達成に向けた提案がなされているか。	5点	3-1-1
事業実施体制	・質の高いサービスを提供し、かつ長期安定的に運営できる構成及びSPCの人材配置・組織体制となっているか。 ・職員の研修や育成等、円滑に施設の供用開始を迎えられる提案となっているか。	15点	3-1-2
リスク管理	・事業実施上留意すべきリスクを網羅的に抽出し、そのリスクの管理・対応策が有効なものとなっているか。 ・他施設との競合等、特に事業期間中の需要減少の要因を分析した上で、将来の需要変動に対し柔軟に対応できる運営面の対応策が提案されているか。	15点	3-1-3
計		35点	

### 2 施設運営戦略に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
広報・誘致・予約管理	・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の内容・誘致方法等が具体的に計画され、スポーツと文化の両面で価値あるレガシーを創出するような提案がなされているか。	25点	3-2-1
利用規則に関する提案	・主催者及び来場者双方の利用者ニーズを踏まえた利用規則となっているか。 ・アマチュア等のスポーツ利用促進に配慮した利用規則となっているか。 ・利用料金が入場料金の区分に応じた妥当な設定となっているか。	20点	3-2-2 3-2-3
計		45点	

### 3 運営業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
施設の提供・利用料金收受等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘致したイベント等を円滑に実施し、主催者及び来場者双方の顧客満足度を高めることができる運営方法となっているか。</li> <li>・利用者のニーズを的確に把握し、適切な苦情対応や改善方策等が行われる提案となっているか。</li> </ul>	5点	3-3-1
付帯施設等の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主催者及び来館者双方の利用者ニーズを踏まえ、顧客満足度を高めることができる付帯施設及び駐車場管理方法となっているか。</li> </ul>	5点	3-3-2 3-3-3
安全管理・近隣対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常及び災害発生等の緊急事態において、利用者の安全を確保できる提案となっているか。</li> <li>・日常及びイベント等の開催時において、十分な近隣対応策がなされる提案となっているか。</li> </ul>	5点	3-3-4 3-3-5
行政・周辺施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有明レガシーエリアや周辺施設のにぎわいづくりに貢献する具体的取組が提案されているか。</li> </ul>	5点	3-3-6
運営権者の提案に基づく事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主催者及び来場者双方の利用者ニーズを踏まえた上で、本事業及び本施設の特性を活かした事業展開が提案されているか。</li> <li>・都が示す条件を踏まえた上で、質の高いサービス提供や本施設の価値向上に資する追加投資を行う計画となっているか。</li> </ul>	15点	3-3-7 3-3-8 3-3-9 3-3-10
計		35点	

### 4 維持管理業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
修繕業務を除く維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的かつ質の高い維持管理を行う提案となっているか。</li> </ul>	6点	3-4-1
修繕業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的に本施設を良好な状態に保つことができる効率的な修繕業務となっているか。</li> </ul>	9点	3-4-2 3-4-3 3-4-4
計		15点	



## 5 統括管理業務に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
統括管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全事業期間を通じて全ての業務を一元的に管理し、円滑かつ安定的に本施設を運営できる提案となっているか。</li> <li>・事業実施状況を正確に把握し、都に適切に報告するとともに、必要な業務改善が確実に実施される具体的なモニタリング計画となっているか。</li> </ul>	10点	3-5-1
計		10点	

## 6 事業収支計画に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収入について、稼働率や利用料金等を現実性のある水準とした妥当な内容となっているか。</li> <li>・支出について、運営権対価等(運営権対価及び運営権者の提案に基づき、運営権対価以外に運営権者の業績に連動して支払うもの(以下「業績連動支払」という。))の設定方法の考え方を含め、現実性のある妥当な内容となっているか。</li> </ul>	10点	3-6-1-1 3-6-1-2 3-6-1-3 3-6-2 3-6-3
安定的な事業運営のための方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間中、運営権者の財務の健全性と安定性を確保できる提案となっているか。</li> <li>・事業期間中の需要変動要因とその影響を分析した上で、特に需要減少時等においても財務の健全性を保つような、財務面の対応策が提案されているか。</li> </ul>	15点	3-6-4
業績連動支払の支払方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営権者の業績が想定以上に良好な場合、都も利益を享受できる支払方法となっているか。</li> </ul>	25点	3-6-5
計		50点	

## 7 特筆すべき提案等に関する事項

評価項目	評価の主な視点	配点	主な様式
特筆すべき提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特筆すべき事項がある場合に評価する。</li> </ul>	10点	—
計		10点	