

静岡市アリーナ整備・運営事業

落札者決定基準

2025 年 8 月

(2025 年 9 月 26 日 修正版)

静岡市

目 次

1	落札者決定基準の位置付け	3
2	落札者決定方法の概要	3
	（1）事業者選定の方法	3
	（2）審査の進め方	3
	（3）審査の体制	3
3	審査の手順	4
4	審査方法	5
	（1）資格審査	5
	（2）提案審査	5
ア	基礎審査	5
イ	総合評価	5
	（3）落札者の決定	6
別表	審査項目（800点満点）	7

1 落札者決定基準の位置付け

本落札者決定基準（以下「本基準」という。）は、静岡市（以下「市」という。）が、静岡市アリーナ整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するに当たり、市が設置した静岡市アリーナ整備・運営事業事業者選定審査会（以下「審査会」という。）において最も優れた応募者を選定するための方法や評価項目等を定めるものである。また、本基準は、本事業に応募しようとする者に交付する入札説明書と一体のものとする。

2 落札者決定方法の概要

（１）事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、公正性、競争性及び透明性を確保したうえで、総合評価一般競争入札方式を採用する。

本事業は、静岡市アリーナ（以下「アリーナ」という。）の設計・建設から維持管理・運営までを一貫して民間事業者が行うことにより、民間事業者のノウハウや創意工夫を最大限に活用するため、事業者の選定に当たっては、入札価格のほか、設計・建設から維持管理・運営までに關する提案内容及び事業遂行能力等を総合的に評価する。

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（WTO 政府調達協定）の対象事業であり、入札手続において「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）を適用する。

（２）審査の進め方

審査は、応募者の参加資格要件を確認する「資格審査」と、提案内容を評価する「提案審査」の2段階で実施する。なお、「提案審査」は、入札価格のほか、本事業の基本的条件及び要求水準を満たす提案であるかを確認する「基礎審査」と、提案内容の水準を様々な視点から総合的に評価する「総合評価」を行う。

（３）審査の体制

審査会は、次の5名の委員により構成され、応募者から提出された事業提案書の審査を行う。

＜審査会の構成（敬称略）＞

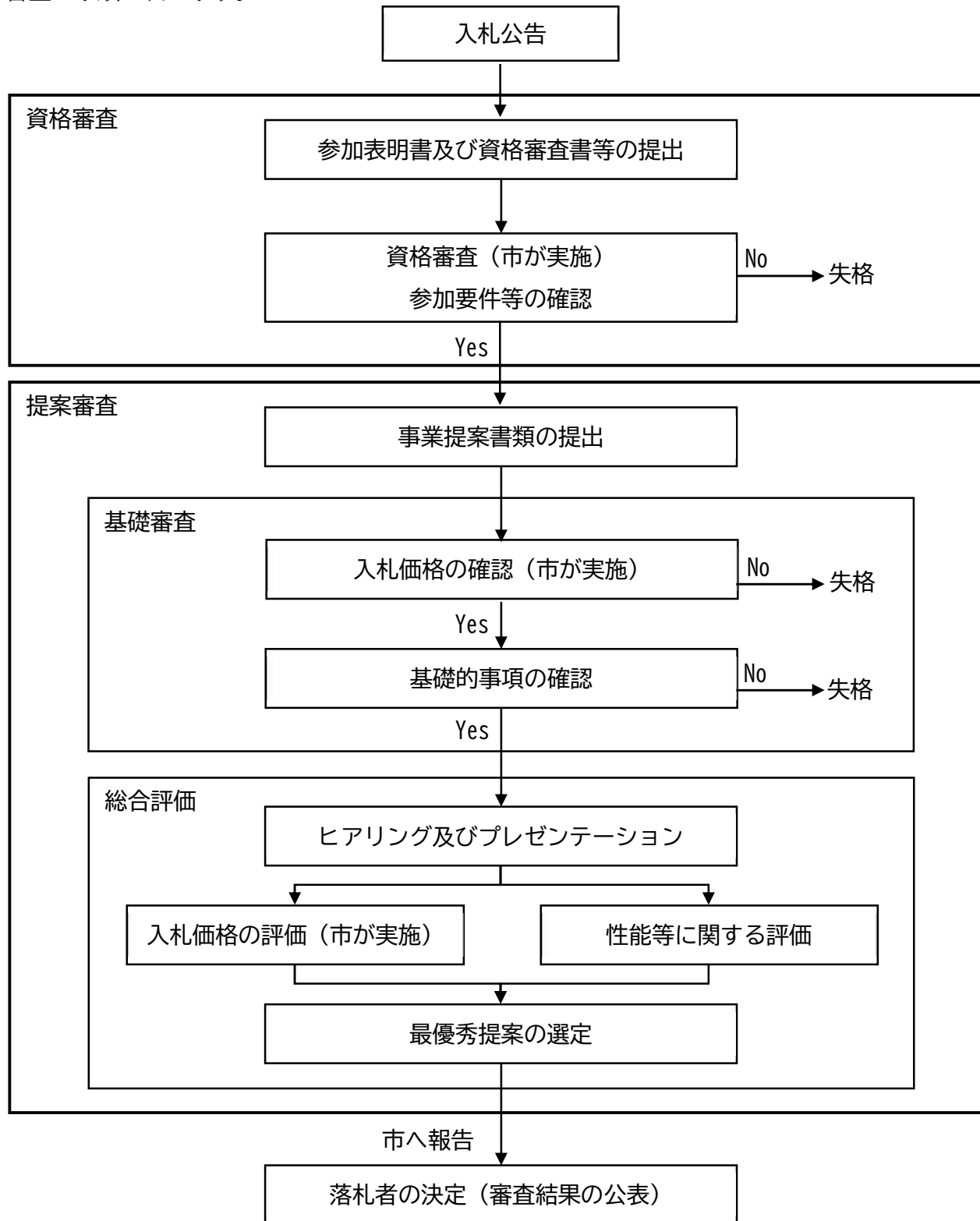
区分	氏名	所属・役職等	専門
委員長	菅 文彦	大阪成蹊大学 経営学部 教授	スポーツ
副委員長	脇坂 圭一	静岡理工科大学 理工学部 教授	建築
委員	遠藤 新	工学院大学 建築学部 教授	まちづくり
	岡山 卓史	静岡市 総合政策局長	行政
	篠原 孝広	かなで監査法人 パートナー	財務

委員に異動があった場合は、後任者をもって充てる。

なお、応募企業又は応募グループの構成企業及び協力企業が、事業者選定において自らを有利とする目的のため、落札者決定前までに、審査会の委員に対し、接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とする。

3 審査の手順

審査の手順を次に示す。



4 審査方法

(1) 資格審査

市は、応募者から提出された資格審査書類について、入札説明書に示す参加要件、資格要件の確認及び審査を行う。その際、市は、審査会の委員から意見を聴くことができる。資格審査の結果、参加要件等を満たしていない応募者は失格とする。

(2) 提案審査

ア 基礎審査

市及び審査会において、応募者から提出された入札書及び事業提案書等が、基礎審査事項を満足していることを、次のとおり確認する。

(ア) 入札価格の確認

市は、入札書に記載された金額を確認し、予定価格以下であることが確認された応募者は、基礎的事項の確認の対象とする。予定価格を超える場合、当該応募者は失格とする。

(イ) 基礎的事項の確認

市及び審査会は、事業提案書に記載された内容が、次の a、b に示す基礎的事項を満足していることを確認する。

a 提出書類の確認

提出書類が全て揃っており、指定した様式に必要な事項が記載されているか。また、事業提案書全体において、矛盾や齟齬がないかを確認する。

b 要求水準書に対する提案内容の確認

応募者の特定事業に係る提案内容が、市の要求する水準及び性能に適合していることに加え、任意事業も含めた提案内容が実現可能であることの裏付けが示されているとともに、収支計画が合理的であることを確認する。

a、b の基礎的事項のうち、いずれかの要件に適合していない場合は失格とし、いずれの要件にも適合していることが確認された応募者は、総合評価の対象とする。

イ 総合評価

(ア) ヒアリング等

提案の趣旨等を確認するため、ヒアリング及び応募者によるプレゼンテーション（以下「ヒアリング等」という。）を実施する。ヒアリング等においては、統括管理責任者の予定の者及び SPC の代表の予定の者の出席を求める。

(イ) 入札価格の評価

市は、応募者の入札価格に対し、次のとおり入札価格点を算定して評価する。なお、入札価格点については、算出された得点の小数点以下第 3 位以下を切り捨てて評価する。

$\text{入札価格点} = (\text{最低提案価格} / \text{提案価格}) \times \text{価格点}$ 価格点の配点：200 点
--

(ウ) 性能等に関する評価

応募者による提案内容の性能等に対し、ヒアリング等を踏まえ、審査項目ごとの評価の視点に基づき、要求水準を満たす程度の提案を0点とし、要求水準を上回る優れた提案であるか、それを実現するための具体的かつ実施可能な方策が記載されているかを評価し、その程度に応じて加点する。

審査項目及び配点は次のとおりとし、評価の視点は、別表のとおりとする。

審査項目	配点
① 事業計画に関する事項	300 点
② 施設整備業務に関する事項	200 点
③ 維持管理業務に関する事項	50 点
④ 運営企画・実施業務に関する事項	150 点
⑤ アリーナがもたらす社会的効果に関する事項	100 点
合計	800 点

性能に関する評価では、各委員が次のとおり、AからEの5段階で別表に従い審査項目を評価し、各委員による評価点の平均値を、各審査項目の加点数とする。

評価	評価内容	採点基準
A	特に優れている	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

(エ) 最優秀提案の選定

入札価格の評価による点数（200点満点）と性能等の評価による点数（800点満点）を合計して総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として選定する。

(オ) その他

性能等に関する評価が、合計点数800点満点のうち200点に満たない場合には、最優秀提案として選定しない場合がある。

(3) 落札者の決定

市は、(2)の結果を踏まえ、最優秀提案の応募者を落札者として決定する。なお、最優秀提案が複数となった場合は、そのうち性能等に関する評価の点数が最も高い提案を最優秀提案とし、それでもなお、最優秀提案が複数の場合は、当該応募者がくじ引きを行い、その結果をもって、市は落札者を決定する。

別表 審査項目（800 点満点）

① 事業計画に関する事項

審査項目	評価の視点	配点
本事業実施の基本方針	・市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たうえで、新たなまちづくりの核として、市が目指す「地域のためのアリーナ」「観るアリーナ」「集うアリーナ」「持続可能なアリーナ」「選ばれるアリーナ」を実現するための、具体的かつ優れた方策が示された基本方針であるか。	50
実施体制、事業の継続性の確保	・本事業を確実かつ効率的・効果的に履行するため、業務分担や責任分担が具体的に明記されるとともに、各業務を担う企業が同種の業務の実績を有する等、事業の確実な実施が見込まれる実施体制であるか。	20
	・想定されるリスクの分析が的確であり、リスクの低減・防止策が具体的に示されるとともに、リスクが発現した場合でも事業が継続できる対応策が示されているか。	20
事業の計画性	・事業を進める上でのポイントや、各業務に必要な期間を的確に見込んだ、実現性が高く、かつ、できる限り早期の開業を目指した事業スケジュールであるとともに、その実現に向けた工夫が示されているか。	10
	・興行に関する市場状況や需要動向のデータを適切に把握・分析し、その結果を踏まえた計画となっているか。	10
市内への経済効果	・施設稼働率を高め、来場者を増やす工夫や取組について具体的かつ優れた提案がされているか。	50
	・来場者による市内消費を高める工夫や取組について具体的かつ優れた提案が示されているか。	20
	・市内への経済効果の最大化を実現するため、具体的な指標及びそれを達成するための優れた仕組みが事業計画として提案されているか。	30
統括マネジメント業務（運営企画業務を除く）	・業務全体を一元的に管理し、安定的かつ円滑に本事業を推進していく統括マネジメントの考え方が示されているか。	15
	・本事業のガバナンスを適切に維持できる効果的なセルフモニタリングの方法が、具体的に示されているか。	15
資金調達計画及び収支計画	・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。	10
	・収支計画について、収入・支出の各項目の設定根拠や考え方が明確かつ妥当であり、提案する事業内容に見合ったコストが計上され、本事業実施の基本方針と整合しているか。 ・プロフィットシェアリングについて、事業者の業績が想定以上に良好な場合、市も利益を享受できる支払方法となっているか。	20
任意事業	・任意事業の目的が明確であり、実現性、継続性が見込まれ、その内容について具体的かつ優れた提案がされているか。	15
	・特定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。また、東静岡地区の利便性の向上や、地域の活性化に資する事業となっているか。	15
合計		300

② 施設整備業務に関する事項

審査項目	評価の視点	配点
建築計画 (施設機能)	【来場者目線 ～観るアリーナとして～】 ・ユニバーサルデザインや利用者の利便性に配慮し、また、最先端の映像・音響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じて楽しみ方や過ごし方の満足度を最大化させる提案がされているか。 ・VIP 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うえで、VIP（要人）の受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等、柔軟な運用に対応・適応できる施設計画となっているか。 ・利用者動線として、施設の利便性や最大規模の興行時の入退場における安全性に配慮しつつ、プロスポーツ興行や、大規模コンサート等の多様な利用形態に対応可能な動線が計画されているか。 ・トイレ計画において、トイレの室数（特に女性）や手洗いの数、利用動線など、興行開始前や休憩時間における観客の待ち時間を短縮することを目指した提案がされているか。	40
	【興行主目線 ～選ばれるアリーナとして～】 ・興行側の自由度や使いやすさに配慮し、多様な需要への対応や、多目的利用による施設稼働率向上の観点から、アリーナの設備や機能、レイアウトについて、柔軟性・多目的性を確保する計画がされているか。 ・興行者等の動線として、プロスポーツ興行や、大規模イベント等の設営・撤去に係る作業の効率化が図られ、作業に係る時間ができる限り短縮されるような、具体的かつ優れた搬出入等の動線が提案されているか。	20
	【その他利用者目線 ～集うアリーナとして～】 ・興行日以外にも、市民が集い、憩い、賑わい、地域の楽しみ場として、アリーナ敷地内の開放エリアの設定や屋外デッキの有効活用等により、日常的な利用を生み出す施設計画となっているか。 ・駅からつながる場だからこそできる、公園のような自由さや、多様な居方（空間の使い方、滞在のあり方）のできる空間を提案しているか。	10
景観デザイン	・静岡の地域性を意識し、新たなランドマークとなる形態・意匠を考慮しているか。 ・敷地全体として、人と自然（緑など）、建物が一体となるような、豊かなランドスケープデザインが提案されているか。 ・富士山眺望やアリーナ予定地周辺からの景観を考慮した提案がされているか。	40
空間デザイン	・アリーナ全体としてメリハリのある空間を提案し、単なる装飾ではなく、建物の機能・意匠・構造・設備等が互いに連携することによる空間デザインが提案されているか。特に、来場者が建物の内部に入った瞬間やメインアリーナに足を踏み入れた時に、気持ちが高揚し、ワクワク・ドキドキするような空間が提案されているか。	30

構造計画、	・BCP を考慮した高い防災性能を発揮できる構造計画、設備・	15
-------	--------------------------------	----

設備・備品計画	備品計画が提案されているか。	
	・ 建築材料、設備資機材の長寿命化・更新性など、長期にわたる品質確保が検討され、長期的視点において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。 ・ 備品計画において、多様な利用ニーズに応えるための備品が提案されているか。	15
施工計画	・ アリーナ整備による騒音・振動等の周辺環境への影響について配慮し、対策が講じられた施工計画となっているか。	15
	・ 工期の遅延や工事コストの増大を防止し、適切な諸手続きや適切な品質を管理するための具体的な工程管理やコスト管理方法、施工方法等が提案されているか。	15
合計		200

③ 維持管理業務に関する事項

審査項目	評価の視点	配点
維持管理計画	・ 施設のライフサイクルに応じた適切な予防保全等の実施により、故障等を防止するとともに、故障時の緊急対応等が具体的に見込まれた維持管理計画となっているか。	10
	・ 顧客満足度を高めるための、効率的かつ効果的な維持管理計画となっているか。	10
中長期修繕計画	・ 本事業等の特性を踏まえ、ライフサイクルコストの低減を目指した、効率的かつ効果的な修繕・更新の頻度、手法の考え方について具体的な提案がされているか。	30
合計		50

④ 運営企画・実施業務に関する事項

審査項目	評価の視点	配点
運営計画	・ 運營業務の実施に関する基本的な考え方について、具体的かつ優れた提案がされており、また、運營業務を確実に実施するための運営体制の提案がされているか。	40
	・ 開業前における人材登用・人材育成や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。	20
興行・イベント	・ 高い施設稼働率を安定的に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、市民だけでなく市外から集まる人をターゲットとするイベントの誘致や自主事業の実施について、具体的かつ優れた提案がされているか。	20
利用者サービス	・ 利用料金について、各種興行・イベントの利用促進につながるような料金体系・水準となっているか。	10
	・ 利用者の利便性及び満足度の向上の観点から、利用受付方法、利用料金徴収方法等について、具体的かつ優れた提案がされているか。	10

利用者サービス	・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ほか、苦情発生時の対策や業務改善方策についても、具体的かつ優れた提案がされているか。	10
	・飲食や物販の施設を活用し、質の高い食事や様々な飲食メニューの提供、オリジナル商品の販売など、利用者が何度でも足を運びたくなるような満足度の高いサービスを提供する方策が具体的に提案されているか。	10
行政等への協力	・市との連絡調整に関して迅速な情報伝達及び施設の管理パートナーとして、事業者と市が相互に協力できるような具体的かつ優れた提案となっているか。	15
	・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示された提案となっているか。	15
合計		150

⑤ アリーナがもたらす社会的効果に関する事項

審査項目	評価の視点	配点
東静岡のまちづくり	・「地域のためのアリーナ」として、アリーナを核とした東静岡地区のまちづくりとして、周辺施設との連携や回遊性が生まれるなど、JR 東静岡駅周辺地区の魅力向上や「新しい価値」を創出する提案がされているか。	30
災害拠点としての防災効果	・「地域のためのアリーナ」として、緊急時（非常時・災害時）に備え、機能維持できるインフラを整備しつつ、帰宅困難者が発災後アリーナに留まることや、緊急物資や避難者を受け入れることを想定した防災計画となっているかなど、地域の防災拠点（緊急物資集積所・指定避難所）とするための提案がされているか。	30
地域貢献	・設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務における地元企業（県内企業、特に市内企業）の活用や地元雇用について、具体的かつ優れた提案がされているか。 ・県産材、市産材等の地域資源の活用や、地元企業からの資材の調達等について、具体的かつ優れた提案がされているか。	15
環境配慮	・本事業を通して、エネルギーや資源循環の観点から地球環境への負荷を低減し、持続可能な社会の実現に貢献する取組みが提案されているか。	15
文化の醸成・発信	・次世代の文化発信・交流拠点として、新たな文化（スポーツやエンターテインメントコンテンツ等）を醸成・発信するための具体的かつ優れた提案がされているか。	10
合計		100