

# 令和8年度総政社委第8号 清水駅東口地区新スタジアム実現可能性調査業務

## 業務仕様書

### 1 業務目的

清水区は、深刻な人口減少に直面しており、1975年の人口をピークとして50年間人口減少が続いている。その根底には、遊休地の有効活用や新たな産業用地の供給など、新たな雇用の創出につながる取組が十分に機能しなかったことが影響していると考えられる。

このような現状を踏まえ、JR清水駅東口のENEOS株式会社清水製油所跡地の一部の土地（以下「地域づくりエリア」という。）が有する、

①富士山と駿河湾、三保半島を一望できる絶景の土地であること

②JR静岡駅から電車で約10分、JR清水駅前に位置する交通利便性が非常によい土地であること

③敷地面積が約14haの広大な土地であること

④この様な好条件の土地のまちづくりを白地から行うことができること

という4つの強みを活かし、これまでの延長線上のまちづくりではなく、30～50年後までも魅力を持ち続ける未来のまちづくりに取り組んでいく必要がある。

2026年2月には、「超スマートガーデンシティ」を地域づくりエリアのまちづくり基本方針（案）とし、そのまちづくりの中核となる施設については、新スタジアムが最も有力であることを示した。

新スタジアムの実現には、公民連携が不可欠であるが、PPP(Public Private Partnership)の実施にあたっては、新スタジアム単体としての整備費、運営費の試算等をベースに、需要見込みや民間参入できる収支見込みが立てられるか、どのような事業手法なら事業成立するか、経済波及効果があるか等を調査した上で、整備意欲のある民間団体の有無を確認する必要がある。また、事業成立性だけでなく、新スタジアムの持続的な運営に向けては、より多くの収益を確保するために何をすべきかを考え抜くことが不可欠である。

そこで、本業務では、新スタジアム整備事業が成立するために必要な調査・検討を行うとともに、収益性を高めるための方策を検討することを目的とする。

### 2 業務実施期間

契約締結の日から令和9年3月19日（金）までとする。

### 3 作業条件

(1) 令和8年11月上旬を目途に発注者と協議の上で成果品の中間報告書を作成し提出すること。

(2) 検討にあたっては、静岡市ホームページに公開している以下の情報を参照すること。

①清水駅東口旧製油所跡地（ENEOS社所有）の土地利活用検討

【URL】 <https://www.city.shizuoka.lg.jp/s6925/s008121.html>

・令和3（2021）年度サッカースタジアム先行事例調査（報告書）

・令和4（2022）年度サッカースタジアムを活かしたまちづくり検討委員会  
（第1～5回資料）

・令和5（2023）年度 JR清水駅東口のまちづくりのための土地利用条件整理の報告  
（最終報告資料）

・令和7（2025）年度 JR清水駅東口の土地利活用検討事業

(市長定例記者会見資料(2026年2月17日) 4.(2)清水駅東口地域づくりエリアの土地利活用方針(2026年2月18日9時更新))

②市政運営の基礎情報(第2編 分野別の取り組み)

32. アリーナ・スタジアム

【URL】<https://www.city.shizuoka.lg.jp/documents/56052/20260417-30.pdf>

- ・00 基本認識(P248~P258)
- ・01 アリーナ(P259~P282)
- ・02 清水駅東口の土地利活用検討(P283~P315)

③検討対象地周辺に係る関連情報

- ・2025年度新清水庁舎建設基本計画の公表(2026年3月3日)  
【URL】<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s6925/s013048.html>
- ・清水駅東口・江尻地区ガイドプラン(一般社団法人清水みなとまちづくり公民連携協議会)  
【URL】[https://shimizuportcity.jp/leading\\_project/](https://shimizuportcity.jp/leading_project/)
- ・静岡県 清水港港湾計画  
【URL】<https://www.pref.shizuoka.jp/machizukuri/kowan/1003579/1029653.html>

④その他関連情報

- ・静岡市の人口減少の要因分析と対策に向けた調査研究 最終報告書(要約版)  
【URL】<https://www.city.shizuoka.lg.jp/documents/56052/kanrenshiryoku-1.pdf>
- ・ナショナルトレーニングセンター(運営見直しに係る検討)  
【URL】<https://www.city.shizuoka.lg.jp/documents/58718/siryoku1.pdf>
- ・ユニバーサルスポーツの聖地化  
【URL】<https://www.city.shizuoka.lg.jp/documents/57006/universal.pdf>

## 4 検討対象地

JR 清水駅東口地区(別紙位置図参照)

## 5 業務内容

本業務の内容は次の項目とし、関係法令・例規、各種ガイドライン・指針・基準・計画等のほか、他都市における事例や状況、事業者や関係団体へのヒアリング結果等をふまえて実施すること。

### (1) 新スタジアムを実現するための事業手法の検討

新スタジアムの収容人数並びに付帯施設の種類(VIP ルームその他の諸室、飲食店、物販店、ホテル、子育て施設等)及び規模(部屋数、売場面積等)等について複数パターンを設定した上で、次の内容を実施する。ただし、新スタジアムの周辺施設整備を含めた一体収支は考えない。

## ① 需要調査の実施

- 1) 競合の状況整理
- 2) ターゲットとする客層及び商圈人口の整理
- 3) 年間来場者数（興行、イベント等を含む）の整理

## ② 新スタジアムを実現するための事業手法の検討

- 1) 事業収支シミュレーションの実施
- 2) 事業収支シミュレーション結果の実現性（民間事業者の参入可否）の評価
- 3) リスク分析の実施
- 4) VFM (Value For Money) の整理
- 5) 新スタジアムを実現するための事業手法\*の検討  
※民設民営、負担付き寄附、PFI（コンセッション方式）等のことを指す。
- 6) 各事業手法に係る関係者間の役割分担とリスク分担のあり方及び各事業手法が実現するための条件の整理

## (2) 市場調査の実施支援

新スタジアムの整備・運営に意欲的な民間企業や関係者となりうる者等に対し、上記(1)で検討した内容を踏まえ、様々な民間事業者から参考となる意見等を幅広く聴取するため、ヒアリング等の調査を行うための支援を行う。

- ・事前スクリーニング調査の実施（公募型 Web アンケート）
- ・ヒアリング調査（20社程度×1回）の支援（同席及び補足説明、質疑応答、議事録作成等）
- ・市場調査に用いる資料の作成等（市作成資料の確認、助言、修正等を含む。）

## (3) 市場調査結果を踏まえた事業手法のブラッシュアップの実施

(2)の市場調査結果を踏まえ、(1)で検討した事業手法のブラッシュアップを行う。

## (4) 新スタジアムの収益性を高めるための方策の提案

新スタジアムの収益性を高める方策について、次世代型スタジアム・アリーナや収益施設等に係る国内外の事例を踏まえ、興行日や非興行日ごとに、新スタジアムの周辺環境のあり方を含めて提案する。

## (5) 報告書とりまとめ

上記(1)～(4)までの調査・検討結果を取りまとめた報告書を作成する。なお、令和8年11月上旬を目途に発注者と協議の上で中間報告書を作成し提出すること。

## 6 成果物

本業務の中間報告書及び最終報告書を作成する（A4ファイル：正副2部、DVD：電子データ一式（業務に要したデータベース及び参考資料等を含む））。

## 7 その他

- ・本業務の実施にあたり、本市職員とオンライン又は対面での協議を適宜行うほか、必要に応じて随時、電話及び電子メール等の手段を用いた協議を行うこととし、その費用は「5 業務内容」の(1)～(5)の費用に含むものとする。
- ・この仕様書に定めるもののほか、必要な事項は委託者と受託者が協議して決定することとする。

<別紙位置図>

