

静岡市アリーナ整備・運営事業

実施方針

2025 年 8 月

静岡市

目 次

第1章 特定事業の選定に関する事項	5
1 事業内容に関する事項	5
(1) 事業名称	5
(2) 事業に供される公共施設	5
(3) 公共施設の管理者	5
(4) 事業目的	5
(5) 特定事業の選定方法	5
(6) 事業概要	5
(7) 事業者の収入及び費用に関する事項	7
(8) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属	9
(9) 運営権の存続期間終了時の取扱	9
(10) 追加投資等の取扱	10
(11) 事業に必要な法令等の遵守	10
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	11
1 事業者の募集及び選定方法	11
2 事業者の選定の手順及びスケジュール	11
3 応募手続き等	11
(1) 実施方針の変更	11
(2) 入札公告、入札説明書等の公表	11
(3) 入札説明書等に関する説明会	11
(4) 現地説明会	11
(5) 入札説明書等に関する質問の受付・回答公表	12
(6) 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知	12
(7) 入札説明書等に関する個別対話	12
(8) 事業提案書の受付	12
(9) 入札の取り止め等	12
4 応募者等の構成及び参加・資格要件	12
(1) 応募者等の構成	12
(2) 応募者等の一般要件	13
(3) 応募者等の個別要件	13
(4) 応募者等の失格	15
5 提案の審査及び事業者の選定に関する事項	15
(1) 審査に関する基本的な考え方	15
(2) 審査会の構成	15
(3) 審査手順	15
(4) 落札者の決定・公表	15
(5) 事業者の選定	16
(6) 事業者を選定しない場合	16
6 契約に関する基本的な考え方	16
(1) 基本協定の締結	16
(2) 特別目的会社の設立等	16
(3) 特定事業契約の締結	16
(4) 運営権の設定	16

7	提出書類の取扱	16
(1)	著作権	16
(2)	特許権等	17
(3)	その他	17
第3章	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	18
1	リスク分担の考え方	18
2	要求する性能等	18
3	事業者の責任の履行の確保に関する事項	18
4	事業者の権利義務等に関する制限及び手続	18
(1)	事業者の保有する運営権の譲渡	18
(2)	特定事業契約締結後における事業者の株式の新規発行及び処分	18
第4章	公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	20
1	立地条件に関する事項	20
2	周辺のインフラの整備状況	21
3	対象施設の建設及び維持管理運営に関する事項	21
4	東静岡地区のまちづくりとの連携	21
第5章	特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	23
1	係争事由に係る基本的な考え方	23
2	管轄裁判所の指定	23
第6章	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	24
1	基本的な考え方	24
2	本事業の継続が困難となった場合の措置	24
(1)	事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	24
(2)	市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	24
(3)	その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	24
第7章	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	25
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	25
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	25
3	その他の支援に関する事項	25
第8章	その他特定事業の実施に関し必要な事項	26
1	情報提供	26
2	市議会の議決	26
3	入札に伴う費用の負担	26
4	使用言語及び通貨	26
5	問合せ先	26

別紙1	リスク分担表	27
別紙2	その他事業地における取扱いについて	30
※用語の定義		33

静岡市アリーナ整備・運営事業 実施方針

静岡市（以下「市」という。）は、「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。）第5条第3項に基づき、静岡市アリーナ整備・運営事業（以下「本事業」という。）の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を公表する。

令和7年8月4日

静岡市長 難波 喬司

第1章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

静岡市アリーナ整備・運営事業

(2) 事業に供される公共施設

静岡市アリーナ（以下「アリーナ」という。）

(3) 公共施設の管理者

静岡市長 難波 喬司

(4) 事業目的

本事業は、市が2025年1月に策定した「静岡市アリーナ基本計画」（※1）（以下「基本計画」という。）に基づき、これまでの市内の施設では実現できなかった、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートなど、大型イベントが開催できる多目的なアリーナを、2030年春のオープンを目指し、JR東静岡駅北口に整備するとともに、アリーナの維持管理・運営を行うことを目的とする。

また、地球温暖化や人口減少といった、環境や社会の変化を踏まえ、本事業では、環境への配慮、AIやDXなどの新技術の採用、多様な利用者が使いやすい設備の導入などに取り組み、アリーナを、これからの20年、30年、さらに50年先の将来を視野に入れた、持続的に高い効果を発揮する施設とする。

アリーナの整備・運営により、まちの魅力向上、文化振興、地域経済の活性化など、大きな経済社会効果が生まれるとともに、新たなスポーツ・エンターテインメントコンテンツによる感動体験が市民にもたらされる。加えて、JR東静岡駅周辺のまちづくりを、本事業と一体的に進めることで、本事業との相乗効果により、東静岡地区は、文化・スポーツ・エンターテインメントが体験・体感できるまち、さらには商業、交通、文化・教育等の充実した都市機能と快適な住環境を兼ね備えたまちに発展する。

（※1）「静岡市アリーナ基本計画」<https://www.city.shizuoka.lg.jp/s5423/s013099.html>

(5) 特定事業の選定方法

本事業のうち、(6)ウ（ア）に示す特定事業は、PFI法等に基づき、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的に実施されることを客観的に評価したうえで、同法第2条第2項に定める特定事業として選定する。

なお、特定事業の選定結果は、客観的な評価の内容とあわせて2025年8月（予定）に市のWebページにおいて公表する。

(6) 事業概要

ア 事業方式

市は、アリーナを（4）事業目的に基づき、将来にわたり利用者満足度や収益を最大化できる施設とするため、本事業を設計・建設から維持管理・運営を一貫して行う事業とし、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用する。

アリーナの設計・建設は、PFI法に基づき、事業者が自らの提案をもとにアリーナの設計、建設を行った後、市にアリーナの所有権を移転する方式（BT（Build Transfer）方式）により実施する。アリーナの維持管理・運営は、PFI法第2条第6項に定める公共施設等運営事業（以下「コンセッション方式」という。）とし、市が事業者に対して、アリーナの公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定し、事業者が利用者に対しサービスを提供することにより実施する。なお、事業者の使用許可権限を付与するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用する。

イ 対象施設

本事業の対象施設はアリーナであり、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートが開催できるメインアリーナ及びサブアリーナ並びにこれらの運営に必要な付帯施設（※２）から構成され、ウ（ア）に掲げる特定事業に供する施設とする。

（※２）付帯施設：特定事業の実施に必要な各諸室及び設備並びに開放通路（屋外デッキ及び公共通路）

ウ 事業範囲

本事業は、以下に示す（ア）特定事業及び（イ）任意事業により構成される業務を対象とする。

（ア）特定事業

特定事業は次のaからdとする。

a 設計・建設段階

（a）設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計及びその関連業務

（b）建設業務

- ・ 建設及びその関連業務
- ・ 什器備品調達・設置業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 施設の引渡し業務

b 開業準備段階

（a）開業準備業務

- ・ 利用規約案の策定業務
- ・ 維持管理・運営実施業務の準備業務
- ・ 予約管理業務
- ・ 料金収受業務
- ・ 広報・誘致業務
- ・ 行政等への協力業務

c 維持管理・運営段階

（a）維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 什器備品保守管理業務
- ・ 修繕等業務
- ・ 衛生管理・清掃業務
- ・ 保安警備業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 外構施設保守管理業務

（b）運営実施業務

- ・ 予約管理・貸出業務
- ・ 料金収受業務
- ・ 広報・誘致業務
- ・ 行政等への協力業務
- ・ 総合案内業務
- ・ 安全管理・防災・緊急時対応業務
- ・ 近隣対応・周辺連携業務
- ・ 交通管理業務

- ・事業期間終了時の引継業務
- (c) 自主事業
 - ・東静岡のまちづくりに資する事業
 - ・広告・ネーミングライツ事業
 - ・その他事業者の提案により実施する事業

d 共通

- (a) 統括マネジメント業務
 - ・統括管理業務
 - ・運営企画業務
 - ・総務・経理業務
 - ・ガバナンス業務

(イ) 任意事業

任意事業は、特定事業以外の事業であって、特定事業に連携して相乗効果を発揮することにより、アリーナの価値を高めるとともに、本事業における収益性を高めることを期待する事業をいう。

「事業者」又は「事業者の構成企業、協力企業及び事業者と連携する企業のうち任意事業を実施するもの」（以下「任意事業実施企業」という。）は、事業期間中、第4章に示す事業対象地内において、関係法令を踏まえたうえで、自らの責任と費用負担により、任意事業に必要な施設（以下「任意施設」という。）の設計・建設及び維持管理・運営を、独立採算により行うことができる。

任意施設は、対象施設と一体若しくは別棟として提案することを可能とする。対象施設と任意施設が一体となる場合、任意施設部分の所有権は市に帰属する。この場合、事業者が当該部分を市から賃借したうえで、事業者又は任意事業実施企業が任意事業を実施する。一方、別棟とする場合、任意施設の所有権は事業者又は任意事業実施企業に帰属する。この場合、事業者が任意施設に係る範囲の土地を市から賃借したうえで、事業者又は任意事業実施企業が任意事業を実施する。

なお、任意施設に係る範囲の床又は土地に対する事業者の賃借料は無償とする。

エ 事業期間（予定）

事業期間は、2026年7月から2060年3月とする。

オ 事業スケジュール（予定）

年 月	内 容
2026年7月	特定事業契約の締結
2026年7月～2030年3月（※3）	設計・建設・開業準備期間・施設の引渡し
2030年4月（※3）	運営権の効力発生（運営開始）
2030年4月（※3）～2060年3月	維持管理・運営期間（運営権存続期間）

（※3）施設の引渡し日、運営権の効力発生日（運営開始日）及び維持管理・運営期間の開始日は事業者の提案に基づき、市と事業者との協議により決定する。

(7) 事業者の収入及び費用に関する事項

ア 運営権対価

運営権対価は、市が事業者に特定事業の運営権を設定する対価として、市が事業者から取得する金銭債権とする。

応募者は、事業提案にあわせて、対象施設の設計・建設費及び運営権対価を提案する。その際、応募者は、維持管理・運営期間で見込まれるアリーナの利用料金や、ネーミングライツの設定、広告費、サービスの提供等（以下「利用料金等」という。）による収入と、維持管理・運営費などの支出をもとに算定した利益を見込んだうえで、運営権対価の提案を行うこと。

イ 市負担額

市負担額は、事業者が提案する対象施設の設計・建設業務に係る金額から、運営権対価を差し

引いた額とする。なお、コンセッション方式により実施される、対象施設の維持管理・運営実施業務に係る金額は、市負担額の対象としない。

市負担額は、本事業において市が事業者に支払う契約金額であり、予定価格（事業契約時における市負担額の上限額）を設定する。

市負担額の支払方法は、設計・建設期間において、毎年度の出来高に応じて、市負担額の一部を分割して支払うとともに、対象施設の所有権を市へ移転後、完成払いとして残額を支払うことを想定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

ウ 利用料金等による収入

事業者は、利用料金等による収入を得ることができ、当該収入は事業者には帰属する。

事業者が行うサービス提供は、運営権を権原に事業者自らが実施するほか、第三者に委託することができる。また、事業者は、市と賃貸借契約を締結のうえ、第三者に転賃貸借を行うこともできる。この場合、市は事業者から賃貸借による貸付料は徴収しない。

なお、市民利用（※4）に係る利用料金は、事業者の提案を参考として市が条例で定め、その範囲内で事業者が金額を設定する。また、一般利用（※5）に係る利用料金は、事業者の提案に基づき、市と協議のうえで事業者が金額を設定する。

（※4）市民利用：

公益を目的とする事業の用に供するための利用であって、次のすべてを満たすものをいう。

（ア）市内に住所を有する個人または法人その他の団体が利用権利者であること

（イ）入場料又はこれに類するものを徴収しない利用であること。ただし、実費相当額の徴収を除く。

（ウ）広く市民を対象とし、かつ営利を目的としない催しの実施のための利用であること。

（※5）一般利用：市民利用以外の利用のことをいう。

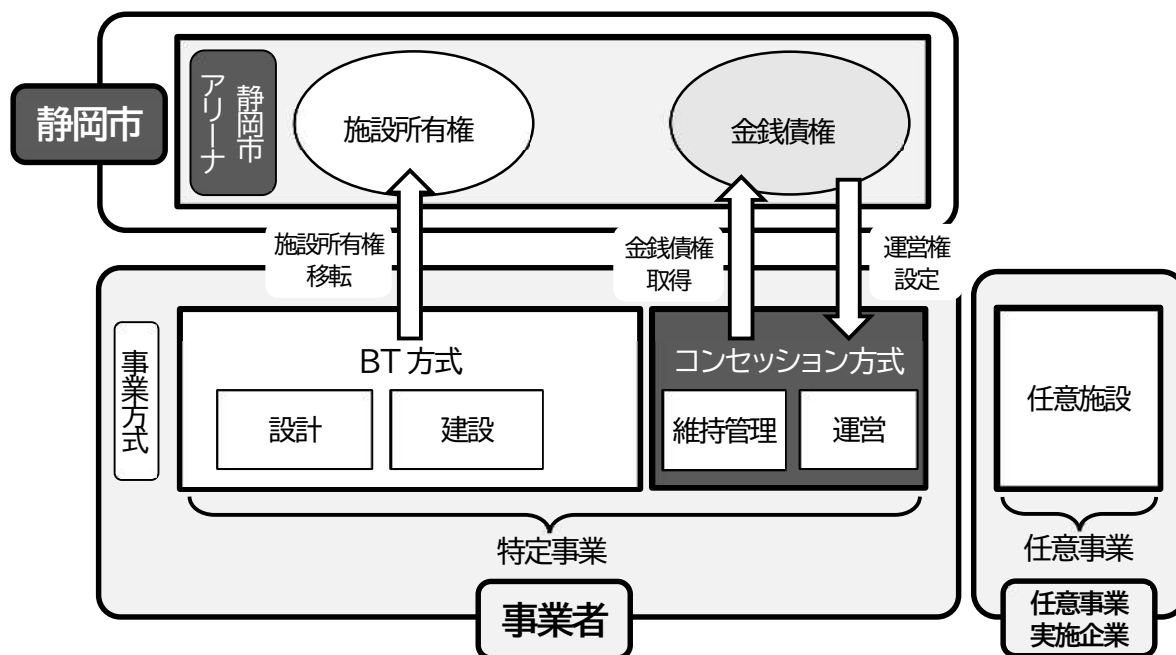
エ 維持管理・運営費

施設の維持管理及び運営に係る費用については、事業者の負担とする。

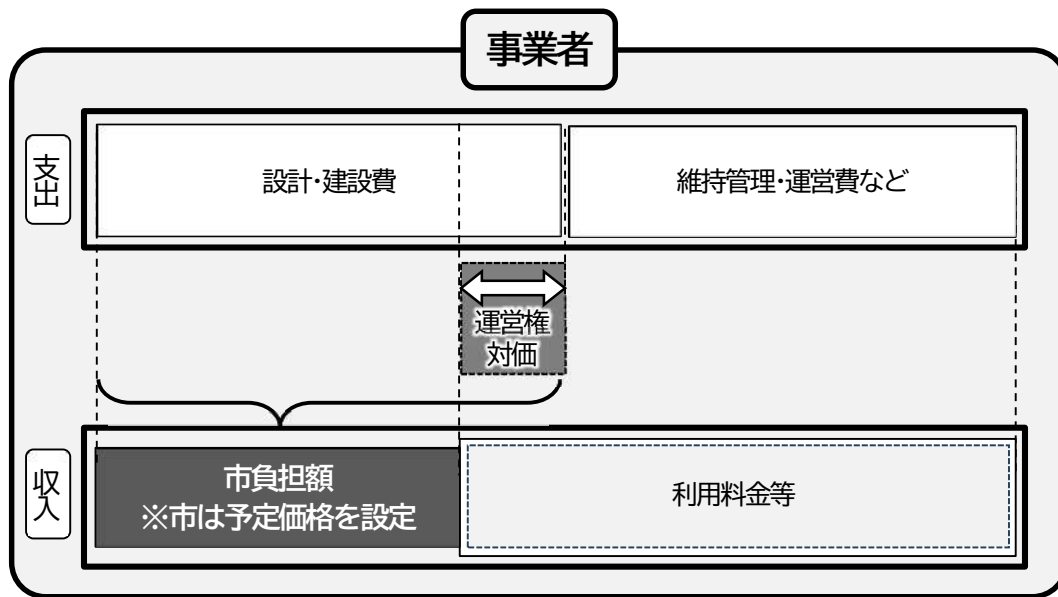
オ 任意事業に係る費用

任意事業は、事業者又は任意事業実施企業の責任及び費用負担において行うほか、対象施設や土地の貸付料に関する取扱は、（6）ウ（イ）による。

<図表1 事業手法のイメージ>



<図表2 事業者の支出及び収入のイメージ>



(8) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

事業者による運営の結果生じる収益等の帰属は、(6)ウ(イ)、(7)ウ及びオによるほか、事業者の追加投資や創意工夫によって生じる収入の増加及び経費節減による利益は、原則としてその全額を事業者の帰属とする。

ただし、維持管理・運営期間における本事業の収益等の額が、事業者提案による収支計画の収益等の額を一定程度上回った場合等において、その一部を市に還元する仕組み（プロフィットシェアリング）を導入することを想定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

(9) 運営権の存続期間終了時の取扱

ア 運営権

対象施設の運営権は、その存続期間の終期（事業期間の延長がなされた場合は当該延長後の事業終了日。以下同じ。）をもって消滅する。

イ 対象施設

事業者は、運営権の存続期間の終期の翌日又はそれ以降で市が指定する日のいずれかの日に、対象施設を市又は市の指定する者（以下「市等」という。）に引き継ぎ、退去しなければならない。

ウ 事業者の保有資産等（備品等を含む）

本事業の実施のために事業者が所有する資産については、事業期間終了時に事業者の責任及び費用負担により処分する。

ただし、市等は当該資産のうち必要と認めたものを引き継ぐことができる。引継の詳細については、市等と事業者の協議により定める。

エ 業務の引継

事業者は、運営権の存続期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に市等に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保のうえ、業務の適切な引継を行わなければならない。

なお、存続期間終了後の運営体制等は未定であることから、存続期間終了後の施設利用に係る予約の引継等の詳細については、存続期間終了前に市等及び事業者との協議により決定する。

(10) 追加投資等の取扱

ア 市の保有資産等（施設・設備・備品等）

事業者は、要求水準を充足する限り、事前に市の承認を得たうえで、自らの責任及び費用負担により、アリーナのサービス向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができる。追加投資の部分は市の所有物となり、運営権の対象施設に含まれる。なお、追加投資による収入の増加に係る取扱は（８）による。

事業期間終了時の引継は、他の施設・設備・備品等と同様の扱いとする。

追加投資には、施設・設備・備品等の改修・更新及び追加等を含むこととし、具体的な内容については、市と協議のうえ決定する。なお、以下に示す追加投資は、原則認められない。

- （ア）対象施設の躯体を変更するもの
- （イ）対象施設の外観や外構を大きく変更するもの
- （ウ）固定観客席を大きく減らすもの
- （エ）市の各種施策に反するもの
- （オ）事業期間終了後に原状復旧することが困難なもの
- （カ）その他法令等に違反するもの

イ 事業者の保有資産等（備品等を含む）

事業者は、本事業の実施のために自らが保有する資産等について、要求水準を充足する限り、市と事前に協議したうえで、新規投資、改修又は追加投資を行うことができる。

この場合にも、ア（ア）から（カ）に示す追加投資は、原則認められない。

ウ 大規模修繕

市は、事業者が作成する中長期修繕計画を参考に、対象施設について、市が使用状況等を踏まえて必要と判断した場合に、劣化した建物や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市の費用負担にて実施する。なお、大規模修繕の実施時期及び回数は、施設引渡し後 15 年から 20 年までの間の 1 回を想定し、修繕内容等の詳細については、あらかじめ市と事業者との協議により決定する。ただし、市は事業者に対し、大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行わない。

(11) 事業に必要な法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 30 年 10 月 23 日閣議決定）のほか、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しなければならない。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定方法は、応募者の提案内容や、幅広い能力・ノウハウを総合的に評価するため、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2第3項に基づく総合評価一般競争入札方式を採用する。

なお、本事業は、平成6（1994）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）が適用される。

2 事業者の選定の手順及びスケジュール

事業者の選定の手順及びスケジュールは、次のとおりとし、詳細は入札説明書等公表時に示す。

年月（予定）	内 容
2025 年 8 月	入札公告、入札説明書等の公表・交付
2025 年 8 月	入札説明書等に関する質問の受付
2025 年 8 月	入札説明書等に関する説明会、現地見学会
2025 年 9 月	入札説明書等に関する質問回答の公表
2025 年 10 月	参加表明書の受付、参加資格の確認
2025 年 10 月	資格審査結果の通知
2025 年 10 月	入札説明書等に関する個別対話
2025 年 10 月	個別対話の結果の公表
2025 年 11 月	入札説明書等に関する質問の受付
2025 年 11 月	入札説明書等に関する質問回答の公表
2026 年 1 月	事業提案書の提出の締切
2026 年 3 月	落札者の決定及び公表
2026 年 3 月	落札者との基本協定の締結
2026 年 4 月	事業者との特定事業契約の仮契約の締結
2026 年 7 月	事業者との特定事業契約の締結

3 応募手続き等

（1）実施方針の変更

実施方針の公表後における応募者の質問及び意見等を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合には、市の Web ページにより速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼす場合には、変更後のスケジュールも示す。

（2）入札公告、入札説明書等の公表

市は、特定事業の選定を行った場合、入札公告を行い、入札説明書等を公表する。

（3）入札説明書等に関する説明会

本事業に対する応募者の参入促進のため、入札説明書等に関する説明会を開催する。なお、説明会の開催日時、開催場所等については、入札説明書等公表時に示す。

（4）現地説明会

希望者を対象に、現地説明会を開催する。なお、現地説明会の開催日時、開催場所等については、入札説明書等公表時に示す。

(5) 入札説明書等に関する質問の受付・回答公表

入札説明書等に関する質問を、静岡市総合政策局社会共有資産利活用推進課において受け付ける。なお、本事業に係る内容以外の質問に関しては、原則として回答しない。

入札説明書等の内容に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る、質問者の権利、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、公表する。

質問の提出及び回答の公表方法については、入札説明書等公表時に示す。

(6) 参加表明書の受付、参加資格の確認、資格審査結果の通知

本事業の応募者は、参加表明書及び資格審査に必要な書類を提出する。資格審査の結果は、応募者に通知する。

また、参加表明書の提出方法、時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時に示す。なお、資格審査を通過しなかった応募者は、その理由について書面により、市に対して説明を求めることができる。

(7) 入札説明書等に関する個別対話

市と応募者の意思疎通の機会を確保し、応募者による入札説明書等の解釈を明確化すること等を目的として、資格審査通過者を対象に、個別対話を実施することを予定しており、詳細は入札説明書等公表時に示す。

(8) 事業提案書の受付

市は資格審査通過者に対し、入札説明書等に基づき、本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。

なお、事業提案書の提出方法、時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等公表時に示す。

(9) 入札の取り止め等

市が公正に入札を執行できないと認める場合、あるいは競争性が担保されないと認められる場合、市は、入札の執行を延期若しくは取り止めることがある。

4 応募者等の構成及び参加・資格要件

(1) 応募者等の構成

応募者は、単独の応募企業又は複数の法人から構成される応募グループとする。

本事業に係る業務は、事業者である特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））が自ら実施するほか、応募企業、構成企業又は協力企業（以下「応募者等」という。）に委託することができる。

応募者は参加表明書において、第1章1（6）ウに示す業務に携わる応募者等の企業名（応募グループにあっては、代表企業名を含む。）及び各企業が携わる業務を明記する。

ア 代表企業の取扱

応募グループにより応募する場合は、構成企業の中から代表企業を定め、必ず代表企業が応募手続きを行う。

代表企業は、原則、変更できない。ただし、運営開始日以降の事業期間における代表企業の変更にし、書面による市の事前の承認を得た場合を除く。

なお、代表企業は事業期間を通じて SPC の経営を主導できるよう、全出資者の中で最大の議決権を有し続けなければならない。

イ 重複参加の禁止

応募者等は、他の応募者等を構成する企業として本事業に応募することはできない。

ウ プロスポーツチーム等の応募に関する取扱

プロスポーツチームを所有する企業又はプロスポーツチームと資本提携関係を有する企業が、

本事業の応募者等となることに関しては、特段の制限は設けず、他企業と同様の参加・資格要件とする。

(2) 応募者等の一般要件

応募者等のいずれも、参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限において、以下のアからサの要件を全て満たさなければならない。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

イ PFI法第9条に示される欠格事由に該当しない者であること。

ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更生手続開始の申立てがなされなかった者とみなす。

なお、外国法人の場合、その適用法令において同等の要件を満たしていると市が確認できることを必要とする。

エ 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止の処分を受けていない者であること。

オ 静岡市入札参加停止等措置要綱（平成24年4月1日施行）による入札参加停止の措置を受けていない者であること。ただし市長が認める場合は、この限りではない。

カ 暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成25年静岡市条例第11条）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む。）及び暴力団員等と密接な関係を有するものであるおそれがあると市長が認める者に該当しない者であること。

キ 入札参加者の備えるべき参加資格に関する確認基準日において、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。

ク 静岡市内に営業所等を有する者にあつては、直近の事業年度において、法人市民税及び固定資産税を滞納していない者であること。

ケ 本事業のアドバイザー業務に関わっている法人又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者（※6）でないこと。なお、「本事業のアドバイザー業務に関わっている法人」は、次の法人である。

- ・EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社
- ・鈴木法律事務所（所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目3-18 ビラ・モデルナ A706）

コ 5（1）及び（2）による審査会の委員が属する企業又はその企業と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者（※6）でないこと。なお、委員については、入札説明書等公表時に示す。

サ 他の応募者又は他の応募グループを構成する企業との間に、資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者（※6）でないこと。

（※6）「資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者」とは、会社法（平成17年法律第86号）第2条第3項又は第4項に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。

(3) 応募者等の個別要件

ア 設計業務及び工事監理業務にあたる企業の要件

設計業務及び工事監理業務にあたる者は応募企業、構成企業又は協力企業とする。当該業務を単独の企業が実施する場合、その企業は以下の（ア）から（エ）の要件を全て満たさなければならない。また、複数の企業が当該業務に携わる場合、それらの企業のうち、（ア）から（ウ）については全ての者が満たし、（エ）については当該業務を主に担う企業が満たさなければならない。

（ア）令和 6・7（2024・2025）年度において、静岡市が発注する建設工事の請負契約及び建設関連業務の委託契約に係る競争入札参加者に必要な資格を定めた告示（平成 17 年静岡市告示第 43 号）に基づく資格の認定（以下「資格認定」という。）を受けていること（入札参加表明書等の提出期限までに競争入札参加資格審査申請書を提出したもので、かつ入札執行日において、静岡市が発注する建設業関連業務の委託契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格について、資格者として認定されている者を含む）。

（イ）資格認定において、建築関係建設コンサルタント業務の認定を受けていること。

（ウ）建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

（エ）平成 27（2015）年度以降、本事業の参加表明書の提出期限までに、次に掲げる業務の元請としての完了実績があること。

- a 設計業務にあたる企業にあつては、延べ床面積 5,000 m²以上のスポーツ施設（※7）の新築に係る設計業務
- b 工事監理業務にあたる企業にあつては、延べ床面積 5,000 m²以上のスポーツ施設（※7）の新築に係る工事監理業務

イ 建設業務にあたる企業の要件

建設業務にあたる者は、応募企業、構成企業又は協力企業とする。当該業務を単独の企業が実施する場合、その企業は以下の（ア）から（カ）の要件を全て満たさなければならない。また、複数の企業が当該業務に携わる場合、それらの企業のうち、（ア）から（エ）については全ての者が満たし、（オ）及び（カ）については当該業務を主に担う企業が満たさなければならない。

（ア）令和 7・8（2025・2026）年度において、資格認定を受けていること。（入札参加表明書等の提出期限までに競争入札参加資格審査申請書を提出したもので、かつ入札執行日において、静岡市が発注する建設工事の請負契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格について、資格者として認定されている者を含む。）

（イ）資格認定において、建築一式工事の認定を受けていること。なお、電気工事、管工事（空調工事及び衛生工事をいう。以下同じ。）、土木工事を分担して業務を実施する場合は、分担して実施する工事について資格認定を受けていること。

（ウ）令和 7・8（2025・2026）年度における資格認定において、静岡市が通知した資格審査結果通知の総合点が、建築一式工事について 820 点以上であること。なお、電気工事、管工事、土木工事を分担して業務を実施する場合は、電気工事において 820 点以上、管工事について 780 点以上、土木一式工事について 840 点以上であること。

（エ）建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築工事業について特定建設業の許可を受けていること。なお、応募者が応募グループの場合は、工事を担当する構成企業又は協力企業のいずれかが上記の許可を受けていること。

また、電気工事、管工事、土木工事を分担して業務を実施する場合は、分担して実施する業種毎の建設業の許可を受けていること。

（オ）入札参加資格確認申請の日以前 3 か月以上の恒常的な雇用関係にある、一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有する者を、監理技術者として専任で配置できること。

（カ）平成 27（2015）年度以降、本事業の参加表明書の提出期限までに、延べ床面積 5,000 m²以上

のスポーツ施設（※7）の建築工事（新築に限る）の元請としての完成実績があること。

（※7）令和3年度体育・スポーツ施設現況調査報告書「我が国の体育・スポーツ施設 ー体育・スポーツ施設現況調査報告ー」（令和5年3月スポーツ庁）における学校体育・スポーツ施設、大学・短期大学・高等専門学校体育施設、公共スポーツ施設、民間スポーツ施設のいずれかに該当する施設のうち、固定式の観覧席を有する施設とする。

（4）応募者等の失格

応募者等が、資格審査通過時点から落札者決定前までに（2）及び（3）に示す要件を欠く事態が生じた場合は、失格とすることがある。

5 提案の審査及び事業者の選定に関する事項

（1）審査に関する基本的な考え方

市は、市の附属機関として、本事業の事業者選定審査会（以下「審査会」という。）を設置する。審査会は、提案審査における評価項目の詳細に係る検討及び応募者から提出された事業提案書の審査を行う。

審査会の意見を受けて市が定める落札者決定基準については、入札説明書等公表時に示す。また、市は、審査会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

なお、市又は審査会が必要であると判断した場合は、入札参加者に対してヒアリングを行う。

（2）審査会の構成

審査会の構成については、入札説明書等公表時に示す。

（3）審査手順

審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施する。

ア 資格審査

参加表明書とあわせて応募者から提出された資格審査書類をもとに、市は、入札説明書等で示した参加要件、資格要件に関する確認審査を行う。この際、市は、審査会の委員から意見を聴くことができる。

資格審査通過者は、入札書及び事業提案書を提出する。なお、提案様式等の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

イ 提案審査

（ア）基礎審査

市及び審査会において、入札参加者から提出された事業提案書について、基礎審査事項を充足していることを確認する。

市及び審査会は、事業提案書に記載された内容が、本事業の要求水準を満足していることを確認する。なお、基礎審査事項の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

（イ）総合評価

基礎審査を通過した入札参加者の提案内容に対して、審査会は、総合的な評価を行い、最も優秀な提案を行った者を、最優秀提案者として選定する。

なお、審査基準等の詳細については、落札者決定基準として入札説明書等公表時に示す。

（4）落札者の決定・公表

市は、審査の結果を踏まえて落札者を決定した場合は、その結果を入札参加者に通知するとともに、市のWeb ページにおいて公表する。

なお、落札者が、落札者決定時から特定事業契約締結時まで、4（2）及び（3）に示す要件を欠く事態が生じた場合は、特定事業契約を締結しないことがある。

ただし、代表企業以外の構成企業が上記の事由に該当した場合に限り、市と協議のうえ、当該構成企業の変更を認めることがある。

(5) 事業者の選定

市と落札者は、6（１）に示すとおり基本協定を締結し、6（２）から（４）に示す手続を経て、特定事業契約の締結により、落札者を本事業の事業者として選定する。

ただし、落札者の事由により特定事業契約の締結に至らなかった場合は、総合評価の上位の者から順に契約交渉を行い、契約を締結することがある。

(6) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び選定において、最終的に、応募者あるいは入札参加者がいない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと市が判断した場合には、事業者を選定せず、この旨を速やかに市の Web ページにおいて公表する。

6 契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

市と落札者は、特定事業契約の締結に先立ち、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、落札者の各構成企業の本事業における役割に関する事項、及び特別目的会社の設立に関する事項、並びに次に示す準備行為を規定した基本協定を締結する。

準備行為とは、落札者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備（設計に関する打合せを含む。）を指す。

なお、特定事業契約が効力を生じるに至らなかった理由が落札者の責めに帰すべき事由によるものでないと認められるとき、市は、準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担する。

(2) 特別目的会社の設立等

落札者は、会社法に定める株式会社として、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社を、特定事業契約の仮契約締結前までに、静岡市内に設立する。

なお、設立する特別目的会社は、本事業以外の事業を兼業することはできない。

応募企業、構成企業の全ては、当該会社に対して出資するものとし、議決権を有する株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式、及び取得請求権付株式又は取得条項付株式で、議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。以下、「議決権付株式」という。）による出資者は、構成企業のみとする。

なお、すべての議決権付株式による出資者は、特定事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできない。

(3) 特定事業契約の締結

市と特別目的会社は、施設の設計、建設を包括的かつ詳細に規定する契約及び施設の運営・維持管理について、PFI 法第 22 条第 1 項に基づく運営権に関する事項を包括的かつ詳細に規定する特定事業契約を締結する。

(4) 運営権の設定

市は、PFI 法第 19 条第 4 項に定める運営権設定に係る静岡市議会の議決を得るとともに、事業者に対して運営権設定書を交付し、同法第 2 条第 7 項に規定する運営権を設定する。

なお、運営権設定の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

7 提出書類の取扱

(1) 著作権

市が示した図書の著作権は、市に帰属する。その他の事業提案書の著作権は、入札参加者に帰属し、原則として公表しない（静岡市情報公開条例に基づく公開を要する場合を除く）。

なお、市は、本事業における事業内容の公表時及びその他市が必要と認める場合には、入札参加

者の承認を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で利用できる。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる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、原則として入札参加者が負担する。

(3) その他

著作権、特許権等に係るトラブルについては、応募者等において処理するものとし、市は一切の責めを負わない。

第3章 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

1 リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを最も管理することができる者が当該リスクを担うことで、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、アリーナの設計、建設、維持管理及び運営上の責任は、原則として事業者が負う。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負う。

特定事業に係る予想されるリスク並びに市及び事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な事項については、入札説明書等公表時に示す。

2 要求する性能等

事業者は、入札説明書等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように、施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う。

なお、実施方針等に関する質問、意見及び提案の結果を踏まえ、本事業において実施する業務の詳細な要求性能等については、入札説明書等公表時に示す。

3 事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者は、入札説明書等において示す特定事業契約書に従って責任を履行する。

なお、事業者は建設工事の履行を確保するために、履行保証保険等による建設工事期間中の履行保証を受けることとし、詳細は入札説明書等公表時に示す。

4 事業者の権利義務等に関する制限及び手続

(1) 事業者の保有する運営権の譲渡

事業者は、原則、運営権の譲渡、担保提供その他の方法による処分ができない。

ただし、事業者から全部又は一部の運営権の譲渡について市に申請があった場合、新たに運営権者となる者について、欠格事由や実施方針適合性等、事業者選定の際に確認した条件に照らして審査を行い、当該譲渡がやむを得ない場合であり、かつ、当該譲渡後においても運営権の存続期間満了まで本事業を安定的に実施継続可能であると市が認めたときに限り、市は、静岡市議会の議決を経てPFI法第26条第2項に基づく許可を行う。

(2) 特定事業契約締結後における事業者の株式の新規発行及び処分

事業者は、議決権付株式並びに議決権付株式に該当しない株式（以下、「完全無議決権株式」という。）を発行することができる。

なお、議決権付株式にかかる新株予約権は、議決権付株式とみなし、完全無議決権株式のみにかかる新株予約権は、完全無議決権株式とみなす。

ア 完全無議決権株式

事業者は、会社法の規定に従って、完全無議決権株式を発行し、割り当てることができる。完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式を譲渡し又は質権その他の担保権を設定する（以下、「処分」という。）ことができる。

なお、完全無議決権株式の譲受人は、以下の資格要件を全て満たすものとし、完全無議決権株式の譲渡が行われた場合、事業者は、株式の譲渡を行った者に対し、以下の資格要件を満たしたうえで株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、株式の譲渡先等、市が必要とする情報を報告する。

(ア) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

(イ) 暴力団員等（静岡市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）、

暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にあるものを含む。）

及び暴力団員等と密接な関係を有するものであるおそれがあると市長が認める者に該当しない者であること。

(ウ) 会社更生法第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

(エ) PFI 法第 9 条に定めのある、特定事業を実施する事業者の欠格事由に該当しない者であること。

イ 議決権付株式

事業者は、議決権付株式を新たに発行する場合、入札説明書等公表時に示す基本協定書により予め認められたものを除き、市の事前の承認を受ける。また、議決権付株式を保有する者（以下、「議決権付株主」という。）が、自ら保有する議決権付株式を、他の議決権付株主又は市との間で締結された契約等により予め処分先として認められた者（例：事業者に対して融資等を行う金融機関等）以外の第三者に対して、譲渡、担保権の設定その他の処分を行おうとするときは、市の事前の承認を受ける必要がある。

市は、議決権付株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ、当該議決権付株式の処分が事業者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認する。

第4章 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件に関する事項

本事業の事業対象地は、JR 東静岡駅北口に位置する市有地である「アリーナ予定地」とし、立地条件等の概要は、図表3に示すとおりである。

なお、応募者は本事業に対する提案にあわせ、本事業の収益性の向上や本事業の拡張性を見据えた事業の可能性若しくは、東静岡のまちづくりに資する事業の可能性を、「その他事業地①、②」において提言可能とし、詳細は「別紙2 その他事業地における取扱について」に示す。

<図表3 事業対象地の概要>

所在地		静岡市葵区東静岡一丁目 29～33 及び 37		
面積		約 26,359 m ²		
土地所有者		静岡市	建ぺい率	80%
区域区分		市街化区域	容積率	500%
用途地域		商業地域	防火・準防火地域	防火地域
地区計画	名称	東静岡地区計画		
	区域の整備・開発及び保全に関する方針	【土地利用の方針】 核施設の導入を目指す街区は、文化・交流施設、高度情報施設等の集積を図り、地区の中心的存在とする一方、新都市形成の先導的役割を担う街区として土地利用を図る。 商業・業務地区は、新たに予定されている交通の拠点を中心として、新都市に相応しい空間形成の中に商業・業務施設の整備を図る。		
	地区整備計画	地区区分	核施設地区	
		容積率	500%（建築基準法別表第2（ハ）項第3号に掲げる建築物は300%）	
		建ぺい率	80%	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	

		建築物の高さの 最低限度	9 m
		建築物の形態又は 意匠の主な制限	・ 建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 ・ 店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。
景観地区		重点地区景観計画 東静岡駅周辺地区	
都市機能誘導区域 (※7)		地区名：東静岡駅周辺地区 (※7) 静岡市では「集約化拠点区域」と称する。	
居住誘導区域 (※8)		居住誘導区域 (※8) 静岡市では「利便性の高い市街地形成区域」と称する。	
駐車場附置義務 条例区域		駐車場附置義務適用区域（商業地域及び指定近隣商業地域）	
駐輪場附置義務 条例区域		駐輪場附置義務適用区域	

市がアリーナ予定地と周辺鉄道駅（JR 東静岡駅、静岡鉄道長沼駅）とを結ぶ道路上空通路（ペデストリアンデッキ）の整備を計画しているため、当該通路とアリーナとの接続について、市との調整が必要となる。

また、事業対象地における事業提案及び事業実施の可否や、任意施設に係る土地の貸付料の取扱は次のとおりとする。

事業（施設）の区分	事業提案及び事業実施 （施設設置）の可否	土地の貸付料の取扱
特定事業（対象施設）	（必須）	
任意事業（任意施設）	可	無償を想定

敷地の南側に JR 東静岡駅、北側の国道1号を越えた場所に静岡鉄道長沼駅が位置しており、また、北側は「国道1号」、西側は「市道東静岡北口駅前線」、南側は「市道東静岡北口環状線」に接道する敷地となっている。

最近まで「東静岡アート&スポーツ/ヒロバ」として公共及び民間施設が設置され、様々なジャンルのアートやスポーツ、市民活動が行われる場所であった。これら施設については、本事業の工事着工前までに市及び民間事業者が撤去を行う。

また、当該地は埋蔵文化財包蔵地（長沼遺跡）となっており、現在、文化財保護法に基づく発掘調査を実施している（2027年3月末終了予定）。さらに、本事業の実施にあたり、対象施設の基本設計が完了した時点において、工事着工前までに市が追加で発掘調査を行う予定である。

なお、これに係る諸手続及び費用は市が負担する。

2 周辺のインフラの整備状況

事業対象地周辺のインフラ（地盤高さ・水道・下水道）の整備状況等は、入札説明書等公表時に示す。事業者は整備内容に応じ、各インフラ事業者と調整のうえ、必要なインフラを事業対象地に新たに引き込む。また、必要となる許可申請等にかかる手続は、事業者が自ら行うこと。

3 対象施設の建設及び維持管理運営に関する事項

本事業の対象施設の詳細については、入札説明書等公表時に示す。

4 東静岡地区のまちづくりとの連携

本事業は、東静岡地区のまちづくりの核となる事業であり、基本計画の「5. 東静岡のまちづくりとアリーナ（p.25～29）」において、まちづくりとアリーナとの関係性を示している。また、市

は、東静岡地区のめざす将来像や、その実現に向けたまちづくりの方針、主要プロジェクト等を示す「東静岡地区まちづくり基本構想」を、2025 年 8 月に策定する予定である。応募者は、これらを踏まえ、東静岡地区のまちづくりに資する事業提案をすること。

また、応募者は本事業の提案に加え、東静岡地区のまちづくりの一環として、民間事業者の視点から、アリーナ、新県立中央図書館、グランシップなど、当該地区の各種施設（官民を問わず）を連携させ、各々の利用価値を高める提案をすることができる。

第5章 特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 係争事由に係る基本的な考え方

特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、市及び事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、特定事業契約書に定める具体的な措置に従う。

2 管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、入札説明書等に示す特定事業契約書(案)において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに特定事業契約書の規定に従い、次の措置をとる。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが特定事業契約書に定める市の要求水準を下回る場合、その他特定事業契約書に定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はそのおそれが生じた場合、市は、事業者に対して改善指示を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求める。

事業者が倒産し又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、特定事業契約書に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は、特定事業契約を解除することができる。市が特定事業契約を解除した場合、事業者は、市に生じた合理的損害を賠償する。

(2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、特定事業契約書の定めに従い、特定事業契約を解除することができる。この場合、市は、事業者に生じた合理的損害を賠償する。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

市及び事業者は、特定事業契約書に具体的に列挙した事由に対して、特定事業契約書に定める発生事由ごとの適切な措置を講じる。

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では法制上及び税制上の優遇措置はないが、法令の改正等により、法制上及び税制上の優遇措置が適用される場合には、特定事業契約書の定めに従い、市及び事業者で協議を行う。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者は、市が国庫補助金等の申請業務等を行う場合は、これに協力し、検査業務についても協力する。

3 その他の支援に関する事項

市は、事業者が事業実施に必要な許認可等に関し、可能な範囲で必要な協力を事業者に対して行う。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報提供

本事業に関する情報提供は、下記 URL に示す市の Web ページを通じて適宜行う。

URL <https://www.city.shizuoka.lg.jp/s6925/s007589.html>

2 市議会の議決

市は、特定事業契約に関する議案を基本協定締結後の直近に行われる静岡市議会に提出する予定である。

3 入札に伴う費用の負担

事業提案書の作成等、本事業の入札参加により応募者に生じる費用は、いかなる場合であっても、すべて応募者の負担とする。

4 使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

5 問合せ先

静岡市 総合政策局 社会共有資産利活用推進課 アリーナ整備・公民連携係

〒420-8602 静岡市葵区追手町 5-1 ・TEL：054-221-1166

・E-Mail：asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp

別紙1 リスク分担表

段階	リスク項目		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
共通	入札説明書リスク		1 入札説明書の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	○	
	応募リスク		2 応募費用の負担に関するもの		○
	契約 リスク	契約締結 リスク	3 市の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの	○	
			4 事業者の事由による契約締結の延期、不調等に関するもの		○
		議会議決 リスク	5 市の事由による議会の不承認に関するもの	○	
			6 事業者の事由による議会の不承認に関するもの		○
	社会 リスク	周辺住民等 への対応	7 アリーナの設置に対する周辺住民等の反対運動、要望による計画遅延、条件変更、事業停止、費用の増大等に関するもの	○	
			8 事業者が実施する業務に起因する周辺住民等の対応に関するもの		○
		第三者賠償	9 市の事由による事故等により第三者に与えた損害の賠償責任	○	
			10 事業者が実施する業務に起因して発生する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故等		○
		環境保全	11 事業者が実施する業務に起因する、有害物質の排出、騒音、振動等の周辺環境の悪化及び法令上の規制基準の不適合に関するもの		○
	制度関連 リスク	政策	12 市の政策方針の変更による事業の中止、費用の増大に関するもの	○	
		法制度	13 アリーナの整備・運営等に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの	○	
			14 任意事業の実施に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの		○ (原則)
			15 本事業のみならず、広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの		○
		税制度	16 アリーナの整備・運営等に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に係るもの	○	
			17 任意事業の実施に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更に係るもの		○ (原則)
			18 法人の利益にかかる税制度の変更によるもの（法人税率等）		○
		許認可取得	19 市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	

			20	事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
	マーケット リスク	資金調達	21	市による一般財源等の必要な資金の確保に関するもの	○	
			22	その他、事業者による必要な資金の確保に関するもの		○
	不可抗力 リスク	不可抗力	23	天災等大規模な災害及び暴動等予測できない事態の発生により、設計変更、事業の延期、中断若しくは契約解除等の原因と成りうるもの	○	○
	債務不履行リスク		24	市の債務不履行、支払遅延、当該事業が不要になった場合等によるもの	○	
			25	事業者の事業放棄、事業破綻、事業者の業務内容が契約に規定した条件を満足しない場合等によるもの		○
設計	設計		26	市の提示条件、指示の不備、市の要求に基づいた設計変更に関するもの	○	
			27	事業者の提案内容、指示、判断の不備による設計変更に関するもの		○
	測量、調査		28	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
			29	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	建設着工遅延		30	市の事由による建設工事の着工遅延に関するもの	○	
			31	事業者の事由による建設工事の着工遅延に関するもの		○
建設	用地リスク		32	土壌汚染、地下埋設物等に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲を超えるもの）	○	
			33	土壌汚染、地下埋設物等に関するもの（事前に提示した情報から合理的に判断できる範囲）		○
	工事費増加		34	市の提示条件の不備及び指示によるアーリーナの工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの	○	
			35	事業者の事由によるアーリーナの工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
			36	任意事業の工事工程や工事方法の変更、工事費の増大に関するもの		○
	工事遅延		37	市の指示等、市の事由による工事の遅延に関するもの	○	
			38	事業者の事由による工事の遅延に関するもの		○
	物価変動		39	建設期間中の物価変動に伴うアーリーナの工事費の増減によるもの ただし、事業者負担はあらかじめ契約で定	○	○

			めた範囲内の増減に限る		
		40	建設期間中の物価変動に伴う任意事業の工事費の増減によるもの		○
維持管理・運営	計画変更	41	市の指示等、市の事由による事業内容、用途の変更に関するもの	○	
		42	その他の事由による事業内容、用途の変更に関するもの		○
	事業リスク	43	アリーナの需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
		44	任意事業の需要変動による事業収支の変動に関するもの		○
	運営・維持管理費用	45	市の指示等、市の事由によるアリーナの運営・維持管理費用の増大に関するもの	○	
		46	その他の事由による運営・維持管理費用の増大に関するもの		○
	施設・設備・施設備品等損傷	47	市の責めによるもの	○	
		48	事業者の責めによるもの		○
	修繕	49	市が実施するアリーナの大規模修繕に関するもの	○	
		50	その他の事由による修繕費の増減に関するもの		○
	性能	51	契約で規定した要求性能の不適合によるもの		○
	情報流出	52	事業者の責めによる個人情報流出に関するもの		○
	物価変動	53	維持管理・運営期間中の物価変動に伴う事業者の経費増減によるもの		○
	運営権の取消し	54	緊急事態が発生した場合等、PFI 法第 29 条第 1 項第 2 号に基づき、本施設を他の公共の用途に供するために運営権を取り消した場合によるもの	○	
事業終了	施設退去リスク	55	契約終了に当たり施設からの退去により発生する費用に関するもの		○

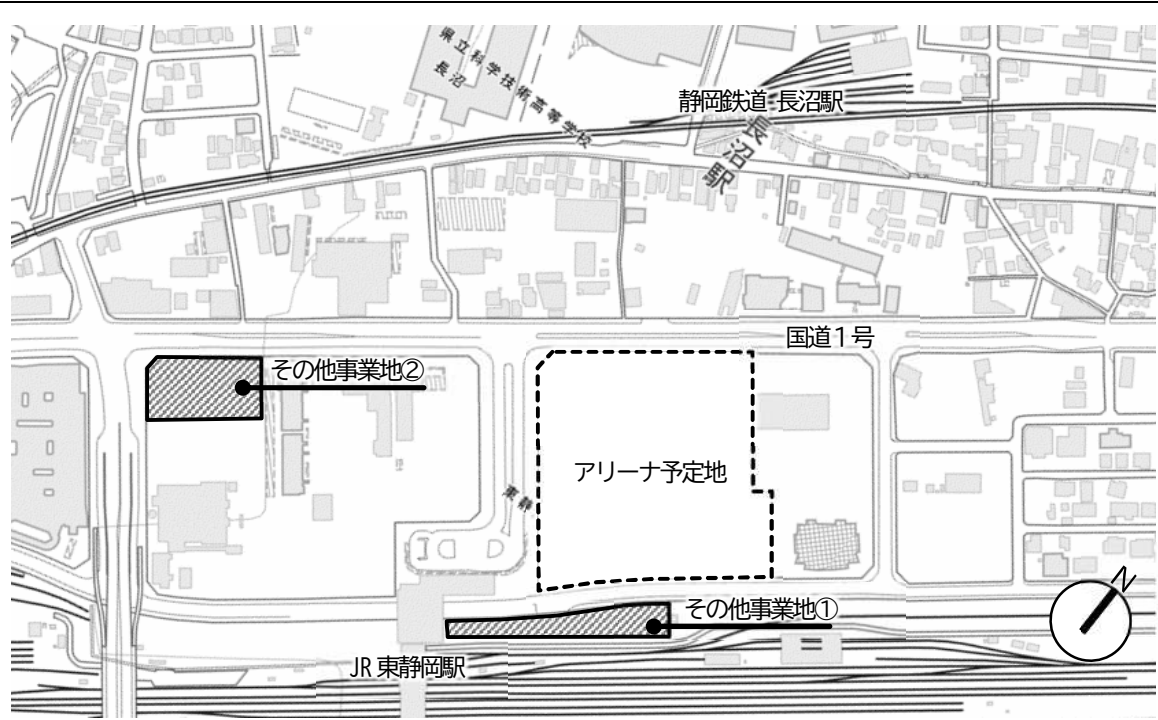
別紙2 その他事業地における取扱について

応募者は、本事業に対する提案にあわせ、本事業の収益性の向上や事業の拡張性を見据えた事業の可能性若しくは、東静岡のまちづくりに資する事業の可能性を、その他事業地①、②において提言（以下「提言」という。）することができる。

なお、提言の有無及び提言の内容について、本事業の事業者選定における評価の対象としない。

1 対象地の概要

提言内容の対象地は、JR 東静岡駅北口に位置する市有地であるその他事業地①、②とする。立地条件等の概要は、次表に示すとおりである。



所在地	(1) その他事業地①：静岡市葵区東静岡一丁目 26、27、28 及び 45 の一部 (2) その他事業地②：静岡市葵区東静岡一丁目 1、2 及び 3、4、21 の各一部		
面積	(1) 約 3,100 m ² (2) 約 7,223 m ² のうち一部		
土地所有者	静岡市	建ぺい率	80%
区域区分	市街化区域	容積率	500%
用途地域	商業地域	防火・準防火地域	防火地域
地区計画	名称	東静岡地区計画	
	区域の整備・開発及び保全に関する方針	【土地利用の方針】 核施設の導入を目指す街区は、文化・交流施設、高度情報施設等の集積を図り、地区の中心的存在とする一方、新都市形成の先導的役割を担う街区として土地利用を図る。 商業・業務地区は、新たに予定されている交通の拠点を中心として、新都市に相応しい空間形成の中に商業・業務施設の整備を図る。	

地区計画	地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	核施設地区 (その他事業地①)	商業・業務地区 (その他事業地②)
			容積率	500% (建築基準法別表第2 (へ) 項第3号に掲げる 建築物は300%)	500%
			建ぺい率	80%	—
			建築物の敷地面積 の最低限度	1,000 m ²	—
			建築物の高さの 最低限度	9 m	6 m
			建築物の形態又は 意匠の主な制限	・ 建築物の外壁、屋根等の色彩は原色を避けるなど、 周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 ・ 店舗等の1階部分のシャッターは透視可能なものとする。	
景観地区			重点地区景観計画 東静岡駅周辺地区		
都市機能誘導区域 (※7)			地区名：東静岡駅周辺地区 (※7) 静岡市では「集約化拠点区域」と称する。		
居住誘導区域 (※8)			居住誘導区域 (※8) 静岡市では「利便性の高い市街地形成区域」と称する。		
駐車場附置義務 条例区域			駐車場附置義務適用区域 (商業地域及び指定近隣商業地域)		
駐輪場附置義務 条例区域			駐輪場附置義務適用区域		

2 提言条件

(1) 提言の取扱

提言内容が以下の条件を満たすと市が認める場合には、本事業とは別に、提言内容の詳細について協議を行うため、市との協議に誠実に応じること。

- ・提言内容が本事業の収益性の向上や本事業の拡張性に寄与すること
- ・提言内容が東静岡のまちづくりに資すること
- ・提言内容に具体性・実現性があること

なお、市は、提言内容を参考として、その他事業地において実施する事業について、実施企業を別途公募等により選定することがある。

(2) 貸付条件

市はその他事業地に定期借地権を設定し、実施企業に貸し付ける。実施企業は、その他事業地に自らの責任と費用により、提言する施設の設計、建設、管理運営、管理運営終了時の解体撤去並びにこれらに付随する一切の業務を実施する。

貸付料は有償とし、静岡市財産管理規則に従い路線価等から算出された額を基本とする。

(3) 用途・期間

提言する施設の用途等は地区計画等を踏まえたうえで、東静岡のまちづくりに資する施設とすること。提言内容の実施期間（貸付期間）は応募者の希望とする。

(4) その他

- ・その他事業地①、②どちらか一方のみを活用する提言も可とする。
- ・対象施設はアリーナ予定地内のみに設置することとし、その他事業地①、②における本事業（特定事業及び任意事業）の実施は不可とする。
- ・提言内容の実施については、本事業に関する提案とは独立して市が判断する。そのため、提言内容との連携を前提とした本事業の提案は認めない。
- ・提言内容は本事業とは独立して実施するものである。そのため、事業者（本事業の実施のみを目的として落札者により設立される SPC）が提言内容を実施する企業となることはできない。ただし、構成企業及び協力企業が実施することは可能とする。

上記内容をまとめた表を以下に記す。

事業地の区分		事業の区分		事業実施可能な企業				施設の 所有	貸付の取扱		事業 実施期間	発掘調査が新たに必要と なった場合の費用負担者	提案に 対する 評価	提案の 履行
				SPC	構成 企業	協力 企業	連携 企業		貸付の 対象	貸付料				
事業 対象地	アリーナ 予定地	特定事業 (対象施設)	・アリーナ本体 ・サブアリーナ ・附属施設 ・開放通路	○	—	—	—	市	—	—	～2060.3	市が負担	評価 する	必須
				任意事業 (任意施設)	対象施設と一体	○	(SPCからの転賃借) ○	○	市	床	無償	～2060.3 (原則)	市が負担	評価 する
		任意事業 (任意施設)	対象施設と別棟		○	(SPCからの転賃借) ○	○	○	SPC又は 任意事業 実施企業	土地	無償	～2060.3 (原則)	市が負担	評価 する
			提言内容 対象地	その他 事業地①	事業可能性の提言		×	○	○	○	提言内容 実施企業	土地	有償	提言を基に 別途設定
提言内容 対象地	その他 事業地②	事業可能性の提言		×	○	○	○	提言内容 実施企業	土地	有償	提言を基に 別途設定	実施企業が負担	評価 しない	提言 のみ

(5) その他事業地（①、②）における敷地条件

ア その他事業地①

敷地の南側が JR 線路に近接し、また、北側が「市道東静岡北口環状線」に接道する敷地となっている。敷地のうち西側の一部には市が管理・運営する東静岡駅北口自転車等駐車場（以下「市営駐輪場」という。）が設置されている。なお、現状の敷地内には、市及び民間が所有する構造物が設置されている。これら構造物（市営駐輪場を除く。）は、本事業の工事着工前までに市及び所有者が撤去を行う。

提言にあたり、市営駐輪場の解体撤去を想定する場合には、解体撤去に係る費用は事業者の負担とし、新規に提言する内容には、市営駐輪場の代替機能を設置するスペースを設けることを含めることとする。なお、代替機能の管理・運営は市が実施することを想定している。

また、市はアリーナ予定地と周辺鉄道駅（JR 東静岡駅、静岡鉄道長沼駅）とを結ぶ道路上空通路（ペデストリアンデッキ）の整備を計画しており、JR 東静岡駅からの道路上空通路は、市営駐輪場がある敷地西側部分の上空を通過することを想定しているため、提言にあたってはこの点に配慮すること。

当該地は埋蔵文化財包蔵地（長沼遺跡）となっており、提言内容により、「文化財保護法」に基づく発掘調査を実施する必要があるが生じた場合、これに係る諸手続及び費用は、実施企業が負担する（道路上空通路に係る部分を除く）。

イ その他事業地②

敷地の西方に大型商業施設が位置し、南側は将来的に行政利用を予定している土地である。また、北側は「国道 1 号」、西側は「市道東静岡南北線」に接道する敷地となっている。

現状は更地となっており、本事業の工事着工まで利用する計画はない。また、当該地の東側の一部が埋蔵文化財包蔵地（長沼遺跡）となっており、提言内容により、「文化財保護法」に基づく発掘調査を実施する必要があるが生じた場合、これに係る諸手続及び費用は、実施企業が負担する。

※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
公共施設の管理者	本事業を PFI 事業として事業者を実施させようとする地方公共団体の長をいう。
公共施設等運営権	PFI 法第 2 条第 7 項に規定する公共施設等運営権をいう。
施設の引渡し日	対象施設の所有権を事業者から市に移転する日をいう。
運営権の効力発生日	施設の引渡し日の翌日とし、運営開始日（供用開始日）と同義とする。
事業者	本事業の実施に際して、市と特定事業契約を締結し事業を実施する特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））をいう。特別目的会社とは、本事業の実施のみを目的として落札者により設立される会社をいう。
応募者	応募企業又は応募グループをいう。
応募企業	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、本事業に応募する単独の企業をいう。
応募グループ	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、複数の企業で構成されるグループをいう。
構成企業	応募グループを構成し、特別目的会社に出資する企業をいう。
代表企業	応募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う。
協力企業	応募グループを構成し、特別目的会社に出資しない企業をいう。
応募者等	応募企業、構成企業又は協力企業をいう。
入札説明書等	入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及び記載要領、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等をいう。
保守	建築物等の所期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又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う。
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、制御することをいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（所期の水準）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。）をいう。次項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）改修することをいう。事業者が作成した中長期修繕計画を参考に、運営権設定対象施設について行う。
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う。
特定事業契約	本事業の実施に関し、PFI 法第 12 条に基づき静岡市議会の議決を経た後に、同法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づき市と事業者との間で締結される静岡市アリーナ整備・運営事業特定事業契約をいう。