

静岡市アリーナ整備・運営事業

審査講評

2026年3月31日

静岡市アリーナ整備・運営事業  
事業者選定審査会

「静岡市アリーナ整備・運営事業」（以下「本事業」という。）に関して、「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。）」にて、提案内容等の審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

2026年3月31日

静岡市アリーナ整備・運営事業事業者選定審査会  
委員長 菅 文彦

## 目次

第1 事業の概要.....	4
1 事業の名称.....	4
2 事業に供される公共施設.....	4
3 公共施設の管理者の名称.....	4
4 事業の目的.....	4
5 事業概要.....	4
第2 最優秀提案者の選定までの経緯.....	6
第3 事業者の選定方法.....	7
1 審査会の設置.....	7
2 事業者の選定方法.....	7
3 審査会の開催実績.....	7
4 審査手順の概要.....	8
5 提案審査における点数化方法.....	9
第4 審査結果.....	10
1 資格審査.....	10
2 提案審査.....	10
第5 審査講評.....	13
1 提案内容審査項目別の講評.....	13
2 審査会の要望事項.....	13
3 審査の総評.....	14

## 第1 事業の概要

### 1 事業の名称

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 公共施設の管理者の名称

静岡市長 難波 喬司

### 4 事業の目的

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 事業概要

### （1）事業方式

本事業は、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。）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。また、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。）を設定するとともに、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。

### （2）事業範囲

本事業を実施する事業者として市が決定した落札者は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立する。SPC は本事業の実施にあたって、設計、建設、開業準備、維持管理及び運営、自主事業、統括マネジメントに係る業務を行う。

### （3）事業スケジュール

2030 年 4 月の運営権の効力発生を前提に、事業スケジュールを以下のとおり予定している。

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（※2）	設計・建設・開業準備期間・施設の引渡し
2030 年 4 月（※2）	運営権の効力発生（運営開始）
2030 年 4 月（※2）～2060 年 3 月	維持管理・運営期間（運営権存続期間 30 年）

（※2）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。

#### （4）事業期間

本事業の事業期間は、2026 年 7 月から 2060 年 3 月とする。

## 第2 最優秀提案者の選定までの経緯

最優秀提案者の選定までの経緯は下記のとおりである。

年 月	内 容
2025年6月5日	第1回審査会
2025年7月18日	第2回審査会
2025年8月8日	入札公告、入札説明書等の公表・交付
2025年8月8日～8月29日	入札説明書等に関する質問の受付（第1回）
2025年8月21日	入札説明書等に関する説明会、現地見学会
2025年9月12日	入札説明書等に関する質問回答の公表（第1回）
2025年9月29日～10月3日	参加表明書の受付
2025年10月6日～10月9日	参加資格の確認
2025年10月10日	資格審査結果の通知
2025年10月24日	入札説明書等に関する個別対話
2025年11月5日～11月14日	入札説明書等に関する質問の受付（第2回）
2025年11月6日	個別対話の結果の公表
2025年11月28日	入札説明書等に関する質問回答の公表（第2回）
2026年1月30日	事業提案書の提出の締切
2026年2月16日	第3回審査会
2026年2月20日	第4回審査会、最優秀提案者の選定

### 第3 事業者の選定方法

#### 1 審査会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した審査会において行った。

審査会の審議事項は次のとおりとした。

- ① 事業者の選定基準に関すること。
- ② 事業者の提案書類の審査及び評価に関すること。
- ③ 事業者の選定に関すること。

#### <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

#### 2 事業者の選定方法

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した。

本事業は、アリーナの設計・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・運営までに関する提案内容及び事業遂行能力等を総合的に評価した。

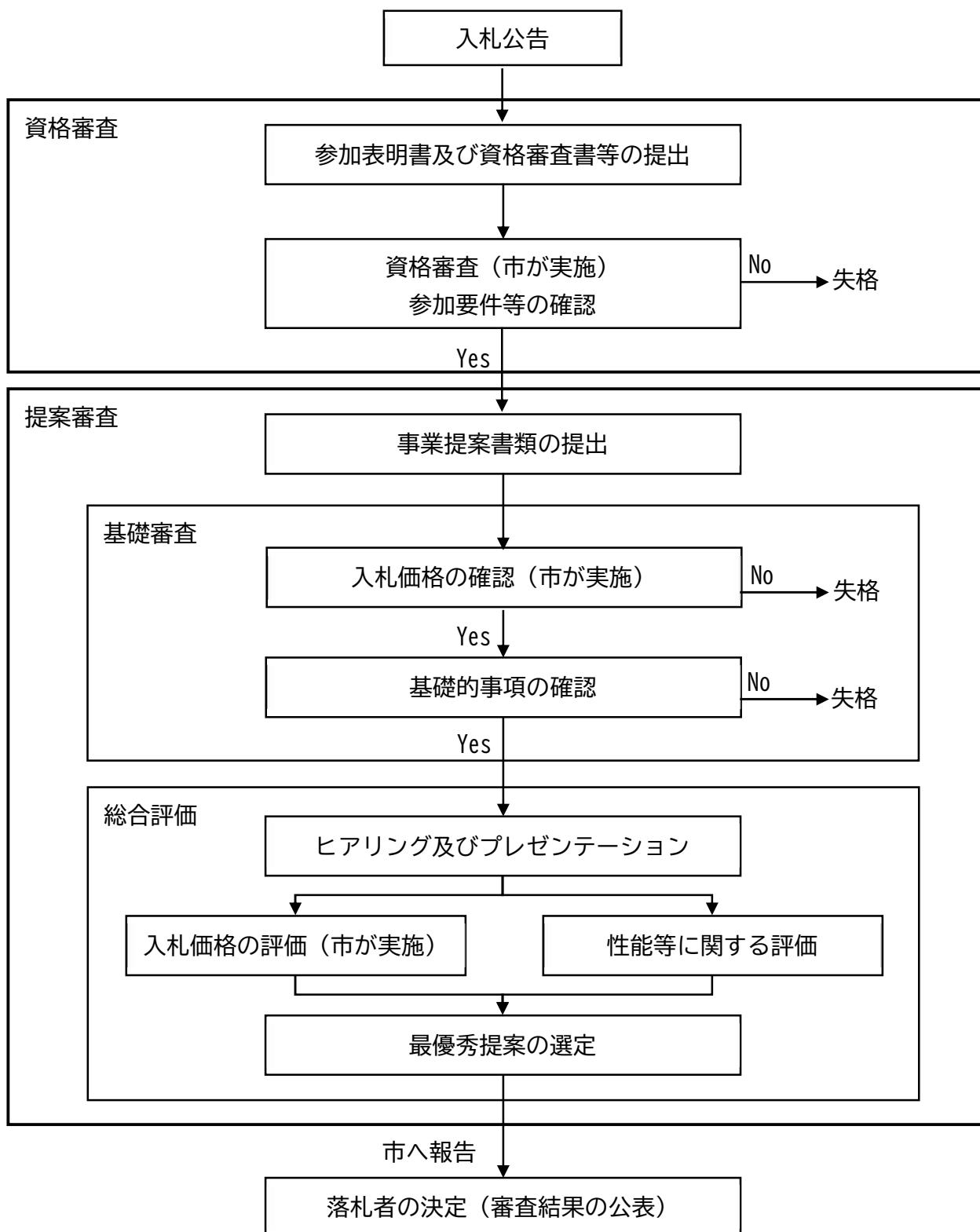
なお、本事業は、1994年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO 政府調達協定）の対象事業であり、入札手続において「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令第372号）を適用した。

#### 3 審査会の開催実績

	日時	主な議題
第1回	2025年6月5日(木)	・ 実施方針(案)について ・ 要求水準書(案)について
第2回	2025年7月18日(金)	・ 実施方針の策定及び要求水準書(案)の修正 ・ 落札者決定基準について
第3回	2026年2月16日(月)	・ 審査の進め方について ・ 提案内容に関する議論
第4回	2026年2月20日(金)	・ 入札参加者によるプレゼンテーション ・ 最終審査、講評について ・ 最優秀提案者の選定

#### 4 審査手順の概要

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



## 5 提案審査における点数化方法

### (1) 提案審査の配点

提案審査は、入札価格の評価及び性能等に関する評価の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

なお、性能等に関する評価については、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ことを、落札者決定基準において定めた。

審査項目		配点
入札価格の評価		200 点
性能等に関する評価	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		1,000 点

### (2) 入札価格の点数化方法

入札価格は、次のとおり入札価格点を算定して評価した。なお、入札価格点については、算出された得点の小数点第 3 位以下を切り捨てて評価した。

$$\text{入札価格点} = (\text{最低提案価格} / \text{提案価格}) \times \text{価格点}$$

価格点の配点：200 点

### (3) 性能等に関する点数化方法

性能等に関する提案内容審査は、「静岡市アリーナ整備・運営事業 落札者決定基準」の別紙「審査項目」に示す項目ごとに、A から E の 5 段階で評価し、各委員による評価点の平均値を、各審査項目の加点数とした。

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

## 第4 審査結果

### 1 資格審査

#### (1) 参加資格審査結果の通知及び再通知

市は、2者の応募グループから参加資格審査に関する書類の提出を受け、入札説明書に示す参加資格要件について審査を行った。その結果、1者は当該要件を満たしていたが、もう1者については要件を満たしていないことを確認し、それぞれの応募グループに対し、2025年10月10日に参加資格審査結果を通知した。

その後、参加資格を有する応募グループから、入札参加者の変更に関する書類の提出を受けたため、改めて入札説明書に示す参加者資格に係る参加資格要件について満たしていることを確認し、2026年1月29日に参加資格審査結果を再度通知した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案を選定するまで、企業名は匿名として、登録受付番号(1003-01)により審査を行った。

### 2 提案審査

#### (1) 提案書類の確認

市は、2026年1月30日に入札参加者から提出された提案書類がすべて揃っていることを確認した。

#### (2) 入札価格の確認

市は、入札参加者から提出された提案書に記載された入札価格について、開札の際に上限額の範囲内であることを確認した。

#### (3) 基礎審査

市は、入札参加者の提案について、要求水準書の要求水準に対する未達がなく、入札説明書及び様式集に示す提案書条件を充足していたことから、総合評価審査の対象となることを確認した。

#### (4) 価格審査

価格審査における評価結果は次のとおりである。

審査項目	配点	得点
		(1003-01)
入札価格(円)	—	30,000,000,000円(税込)
入札価格点	200点	200点

### (5) 性能等に関する評価

審査会が実施した性能等に関する評価結果は次のとおりである。なお、各審査項目の評価の視点は落札者決定基準による。

審査項目		配点		得点	
① 事業計画に関する事項		300点		147.50点	
本事業実施の基本方針		50点		30.00点	
実施体制、事業の継続性の確保	20点	40点	13.00点	24.00点	
	20点		11.00点		
事業の計画性	10点	20点	6.00点	12.50点	
	10点		6.50点		
市内への経済効果	50点	100点	27.50点	47.00点	
	20点		6.00点		
	30点		13.50点		
統括マネジメント業務（運営企画業務を除く）	15点	30点	8.25点	16.50点	
	15点		8.25点		
資金調達計画及び収支計画	10点	30点	5.50点	17.50点	
	20点		12.00点		
任意事業	15点	30点	0.00点	0.00点	
	15点		0.00点		
② 施設整備業務に関する事項		200点		127.00点	
建築計画（施設機能）	40点	70点	30.00点	49.00点	
	20点		15.00点		
	10点		4.00点		
景観デザイン	40点		24.00点		
空間デザイン	30点		16.50点		
構造計画、設備・備品計画	15点	30点	11.25点	20.25点	
	15点		9.00点		
施工計画	15点	30点	8.25点	17.25点	
	15点		9.00点		
③ 維持管理業務に関する事項		50点		32.00点	
維持管理計画	10点	20点	5.50点	9.50点	
	10点		4.00点		
中長期修繕計画	30点		22.50点		
④ 運営企画・実施業務に関する事項		150点		83.00点	
運営計画	40点	60点	22.00点	32.00点	
	20点		10.00点		
興行・イベント	20点		15.00点		
利用者サービス	10点	40点	5.50点	24.00点	
	10点		5.00点		
	10点		5.50点		
	10点		8.00点		
行政等への協力	15点	30点	6.75点	12.00点	
	15点		5.25点		
⑤ アリーナがもたらす社会的効果に関する事項		100点		57.50点	
東静岡のまちづくり	30点		12.00点		
災害拠点としての防災効果	30点		21.00点		
地域貢献	15点		11.25点		
環境配慮	15点		8.25点		
文化の醸成・発信	10点		5.00点		
合計		800点		447.00点	

## (6) 総合評価及び最優秀提案の選定

入札価格点に、性能等に関する評価点を加算した総合評価点は次のとおりとなった。

評価項目	(1003-01)
入札価格点	200.00 点
性能等に関する評価	447.00 点
総合評価点	647.00 点

以上より、審査会は The Shizuoka Alliance グループの提案を最優秀提案として選定した。

グループ名	区分	企業名
The Shizuoka Alliance	代表企業	株式会社 NTT ドコモ
	構成企業	インフロニア・ホールディングス株式会社 SFG 不動産投資顧問株式会社 木内建設株式会社 静岡鉄道株式会社 株式会社 SBS プロモーション 株式会社東急コミュニティー 芙蓉総合リース株式会社 静岡ガス株式会社 株式会社 VELTEX スポーツエンタープライズ
	協力企業	前田建設工業株式会社 株式会社梓設計 平井工業株式会社 静鉄建設株式会社 東海旅客鉄道株式会社 株式会社電通東日本 東レアローズ株式会社

## 第5 審査講評

### 1 提案内容審査項目別の講評

評価項目	講評
① 事業計画に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施体制、統括マネジメント等のガバナンス面や資金調達・収支計画は、国内の他のスタジアム・アリーナ運営の実績に基づき安定性があり、肯定的に評価できる。多角的な分析による来場者予測や興行誘致など、確度の高い事業計画となっている。</li> <li>・東京と名古屋の中間という立地を活かして、アリーナがスポーツだけに留まらない、音楽興行を含む新たなエンターテインメントの拠点となり、今までに静岡に不足していた興行誘致に期待できる。ぜひ目標来場者数112万人の達成につなげてもらいたい。</li> </ul>
② 施設整備業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型ビジョンを国道1号側に向けた立面構成と45度傾けた平面配置が大きな特徴と言える。特に、大型ビジョンによる立面デザインは目を引くものである。</li> <li>・最新のスペックを取り入れ、来場者目線及び興行主目線での建築設計が充実している点を評価する。</li> </ul>
③ 維持管理業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な実績があり、提案内容は概ね肯定的に評価できる。</li> </ul>
④ 運営企画・実施業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多彩な興行の実現による高い施設稼働率を評価する。ダブルホームテナント（BリーグとSVリーグのプロスポーツチームのホームアリーナ）であることと、興行市場の状況から、将来の安定的な興行開催や運営が見込まれる。</li> <li>・総合コンセプト「UNISON by SHIZUOKA」に基づく地産地消の推進や、質の高い飲食の提供を評価する。</li> </ul>
⑤ アリーナがもたらす社会的効果に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「東静岡地区まちづくり基本構想」を踏まえた提案であり、芝生広場やマルチコート整備といった、まちづくりに資する機能を評価する。</li> <li>・地元企業の活用に加え、地産材や地元人材の活用や若年層の地元定着を促進する取組を評価する。</li> </ul>

### 2 審査会の要望事項

本事業をより良いものとするため、最優秀提案者となったThe Shizuoka Allianceグループは、本事業を実施するにあたり、市と十分な協議を行うとともに、特に、次のとおり配慮されることを要望する。

- ・景観デザインの観点から、夜間や非興行時の大型ビジョンのあり方、広場のランドスケープデザインについて、さらなる検討及び深度化を望む。
- ・富士山の眺望や周辺のまちなみと調和する景観デザインの実現に向けて、市と協力して設計を深度化してほしい。
- ・愛されるアリーナに向けて、市民に開かれた設計プロセスや市民とつくる設計ストーリーの

構築に努めてほしい。

- ・デジタルサイネージを含む公共空間の商業利用の可能性を深めてほしい。その際に、市と協働で地域還元の仕組みづくりや、全体構想づくりを進めてほしい。
- ・アリーナ周辺だけでなく、市内全体の経済効果を高めるために効果的な取組の具体化及び実現を望む。
- ・「集うアリーナ」として、非興行日を含めて1年365日、市民が集い、憩う場を実現するため、広場やストリートなどのハード面の提案に加え、その活用面（ソフト面）について今後の具体化を望む。
- ・災害時のアリーナ利用は、市との協定締結とその内容に応じた災害対応マニュアル作成が早急に必要となり、適切に対応されたい。
- ・東静岡まちづくりの観点から、興行などのアリーナ単体が生む経済効果にとどまらず、アリーナ周辺も含めた社会効果を生み出すため、事業者がまちづくりに参画し、市や地域住民と連携した運営体制の構築を望む。JR 東静岡駅南側の県有地における事業者や県とも連携して本事業を進めてほしい。
- ・カルチャーパーク構想は積極的に推進してほしい。その際に、地域への相乗効果・経済効果を強く意識して具体化を進めてほしい。
- ・JR 東静岡駅周辺の回遊性を高める取組の具体化を望む。施設周辺の利活用については、関係企業や団体、地域住民及び市との調整が必要となるため、丁寧な対応を望む。
- ・国道1号側（北側）に向けてファサード（顔）を形成しているが、多くの来場者がアプローチする JR 東静岡駅側（南側）も期待感を増幅させる顔の出し方を工夫されたい。
- ・JR 東海道線側（南東側）の仕上げ、形態が閉鎖的で裏的に見受けられたため、電車からアリーナを見たときに期待感を増す顔の出し方、都市のランドマークとしてのあり方を検討されたい。
- ・持続可能な地球環境や、容積・規模から莫大なエネルギーを消費する用途であることを考慮し、創エネの導入により一次エネルギー消費量の最小化を図ることを検討されたい。

### 3 審査の総評

以上のとおり、本審査会において厳正かつ公正に審査及び評価を行い、The Shizuoka Alliance グループを最優秀提案者として選定したことを、ここに報告する。