

静岡市アリーナ整備・運営事業

特定事業の選定について

令和7年8月

静岡市

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7条の規定に基づき、静岡市アリーナ整備・運営事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和7年8月5日

静岡市長 難波 喬司

第1章 事業概要

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

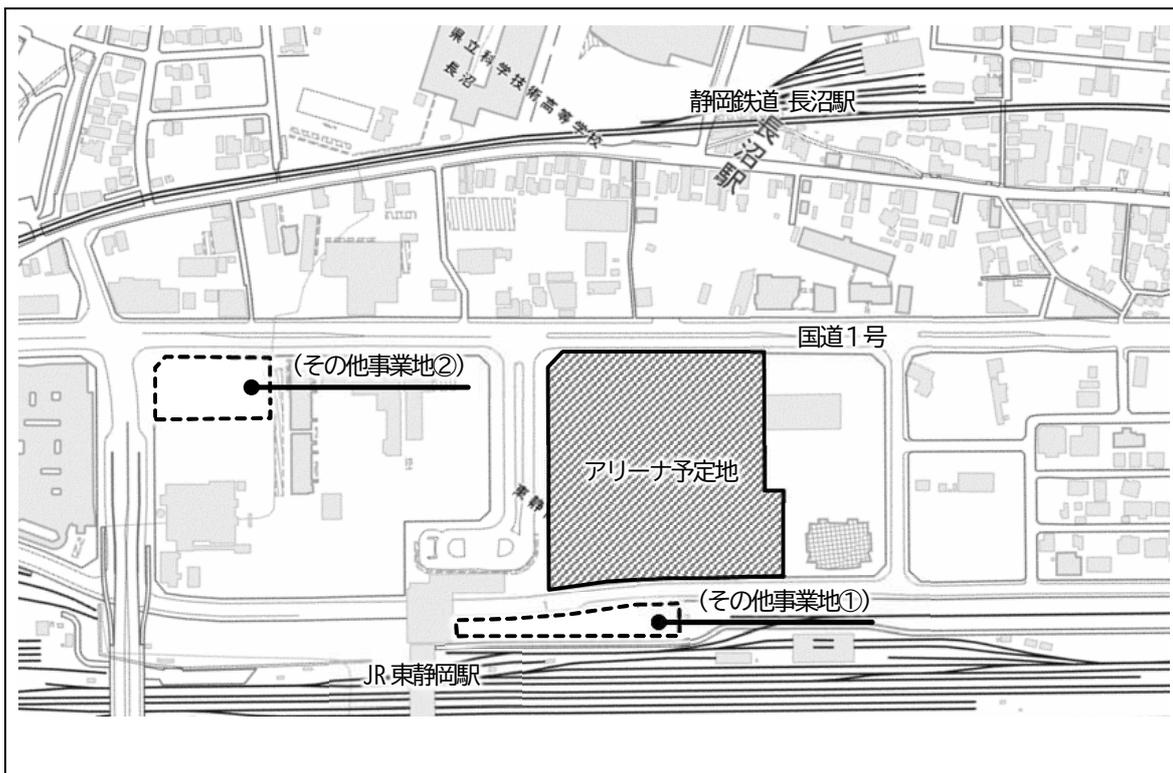
本事業は、静岡市が2025年1月に策定した「静岡市アリーナ基本計画」(※1)（以下「基本計画」という。）に基づき、これまでの市内の施設では実現できなかった、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートなど、大型イベントが開催できる多目的なアリーナを、2030年春のオープンを目指し、JR東静岡駅北口に整備するとともに、アリーナの維持管理・運営を行うことを目的とする。

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) 事業対象地



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	<p>【土地利用の方針】</p> <p>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、地区の中心的な存在とする一方、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。</p> <p>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。</p>		
	建築物等に関する事項	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 (※2)	地区名：東静岡駅周辺地区 (※2) 静岡市では「集約化拠点区域」と称する。
居住誘導区域 (※3)	居住誘導区域 (※3) 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

(6) 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(※4)から構成され、(9)アに掲げる特定事業に供する施設とする。

(※4) 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）

(7) 事業方式

本事業は、アリーナの設計・建設について、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・運営については、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、事業者が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。

(8) 事業期間

事業期間は、2026年7月から2060年3月とする。

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(※5)	設計・建設・開業準備期間・施設の引渡し
2030年4月(※5)	運営権の効力発生（運営開始）
2030年4月(※5)～2060年3月	維持管理・運営期間（運営権存続期間）

(※5) 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、市と事業者の協議により決定する。

(9) 業務範囲

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
- ・ 料金收受業務
- ・ 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
- ・ 料金收受業務
- ・ 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、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。

第2章 市が自ら事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価

1 選定の基準

本事業を特定事業として実施することにより、市が自ら事業を実施する場合と比べ、事業期間を通じて効率的かつ効果的に実施できることを選定の基準とした。

2 評価の方法

本事業は新規整備施設であり、これに類似する地方公共団体が実施する設計・建設及び維持管理・運営に関する過去の比較実績が少ないことから、PSC（※6）の収支算定に必要なデータを揃えることができないため、定量的評価を行わず、実現可能性、事業の収益性等を勘案した上で、定性的評価を行うこととする。

（※6）パブリック・セクター・コンパレーター（Public Sector Comparator）：

公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいう。提案されたPFI事業が従来型の公共事業に比べ、VFMが得られるかの評価を行う際に使用される。（出典：内閣府ホームページ）

3 PFI事業として実施することの定性的評価

本事業を特定事業として実施することにより、以下の定性的な効果を期待することができる。

（1）収益性が高く独立採算で運営するアリーナの実現

静岡市アリーナは、プロスポーツ、音楽、文化芸術など多様なジャンルのイベントに対応可能な多目的施設として整備される。これまでの市内施設では実現できなかったイベントに対応する規模・機能を備えるほか、コンセッション方式の導入により民間事業者の創意工夫を活かした柔軟な運営が可能となる。

本方式では、施設需要や競争性を踏まえた適正な利用料金の設定が可能であり、利用者ニーズに応じたサービス提供や、施設の魅力向上に資する追加投資などを、事業者の判断で戦略的かつ柔軟に行うことができる。これにより、収益性の高い興行の誘致や快適な施設環境の提供が促進され、安定した運営収益の確保が期待される。

（2）効率的かつ持続可能な施設の設計・建設、維持管理・運営

本事業では、地球温暖化や人口減少などの社会的変化を踏まえ、先端技術の活用、環境への配慮、誰もが使いやすい設備の導入などに取り組むことで、将来にわたって高い効果を発揮できる施設整備を目指す。また、設計・建設、維持管理・運営を一括して発注することで、施設のライフサイクル全体を見据えた効率的かつ効果的な整備が可能になるほか、コンセッション方式の導入により、運営段階においても民間事業者のノウハウを活かした柔軟な対応が可能となり、施設の機能性や利便性の向上が期待される。

（3）リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を、市と民間事業者の間で締結する特定事業契約において明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、円滑な業務遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

4 総合的評価

本事業は、PFI事業として実施することにより、評価内容に提示した様々な効果が発揮されるものと期待できる。

このため、本事業をPFI法第7条に定める特定事業として選定することが適切であると認める。