

静岡市アリーナ整備調査・検討業務 仕様書

1 業務の背景と目的

本市では、人口減少・少子高齢化社会において、都市の求心力を高め、交流人口の増加、賑わい創出を図るため、その効果が期待されるアリーナの実現を目指している。アリーナは、最高峰のプロスポーツの観戦や大規模コンサートの鑑賞などを可能とし、民間事業者の主導による整備・運営を想定している。

本事業は令和2年度から令和3年度にかけて、アリーナの有効な候補地である「JR東静岡駅北口市有地」（以下、「候補地」という。）に関する調査やプロジェクトシミュレーション等を実施した。また、令和4年度は「静岡市アリーナ誘致検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を4回にかけて開催し、有識者等の委員による検討、議論をふまえ、アリーナのコンセプトや役割、機能、今後対応すべき課題等を整理し、本市が目指すべきアリーナの姿を示す「静岡市アリーナ誘致方針」（以下、「誘致方針」という。）を取りまとめた。

本業務は、誘致方針の内容を精査するため、施設整備の検討、概算整備費・事業収支の算出、経済波及効果の試算等を行い、アリーナの事業化を具体的に検討する際の基礎資料として整理することを目的とする。

2 業務の期間

契約締結の日から令和6年3月22日（金）までとする。

3 履行場所

静岡市

4 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、過年度調査、検討委員会における意見、誘致方針、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。

本業務とは別に、本市においてアリーナに関するサウンディング公募型市場調査を実施（令和5年9月予定）し、想定される施設配置や概算整備費等についてヒアリングを行い、その結果を提供する。当該調査以外に、事業者や関係団体へのヒアリングが追加で必要な場合は、本業務において実施すること。

なお、検討にあたっては、本市におけるSDGs推進の取組や、環境の保全と創造に関する施策等を踏まえ、持続可能性やカーボンニュートラルを考慮し、建物はZEB Ready仕様とすること。

(1) 施設整備の検討

アリーナに関する以下の内容について調査、検討し、その結果を整理する。

① 関係規則、ガイドライン等の整備条件

スポーツ庁、Bリーグ、Vリーグ等の関係規則、ガイドライン等におけるアリーナの整備条件を整理する。

② プロスポーツ競技・観戦に必要な機能・仕様

アリーナでの開催が想定される、5,000席を想定したプロバスケットボールや、バレーボール、その他の室内競技の実施や観戦に必要な機能(※)、仕様(※)、配置条件(※)、サブアリーナの要否や観覧席の設置可否等を整理する。

(※)機能：主催者関連機能（出演者控室、機材保管場所等）、選手関連機能（ロッカールーム、ウォーミングアップエリア等）、運営・メディア関連機能（運営本部室、記者室、ミックスゾーン等）、その他の機能

(※)仕様：メインフロアの規模（面積（幅・奥行）、天井高等）、席数（固定席、可動席、仮設席、VIPルーム等）、内装（床材・壁材等）、電気設備（照明、音響、大型映像装置等（常設、持込みの区分を含む））、機械設備（給排水（受水槽の規模を含む）、空調等）、その他の仕様

(※)配置条件：売店、トイレ、コンコース、チケット売場、入場ゲート、ラウンジ等の配置条件

③ 大規模コンサート開催・鑑賞に必要な機能・仕様

8,000席規模以上を想定したアリーナツアー等に必要な機能、仕様、配置条件等を整理する。

④ 各種イベント開催に必要な機能・仕様

他都市の類似施設の実績から、アリーナでの開催が想定される、大規模コンサート以外のエンターテインメントイベント、MICE、その他の各種イベントに必要な機能、仕様、配置条件等を整理する。

⑤ 想定される施設配置・動線・建物周囲の利活用方法

誘致方針に示す施設規模等や、他都市の類似施設の状況、サブアリーナの有無、駐車場附置義務等を踏まえ、想定される複数パターンの建物規模（おおよその建築面積・延床面積等）や施設配置を検討し、それぞれの動線（敷地内外、建物内外における、選手、観客、VIP、関係者、マスコミ等の動線）や、建物周囲の利活用方法を整理する。

⑥ イメージパースの作成

外観パース（サブアリーナを設ける場合、設けない場合、各々の鳥瞰図及びアイレベルの外観パース）及び内観パース（プロバスケットボール開催時及びコンサート開催時）を作成する。

(2) 概算整備費・事業収支の算出

以下の項目を参考として、アリーナ事業に必要な費用を見込み、民設民営、負担付寄附、PFI（BT+コンセッション）の3手法ごとに、概算整備費・事業収支を算出する。

概算整備費の算出にあたっては、多様なイベントに対応するため、アリーナのメインフロアはコンクリート床（イベントに応じて専用コートや木製床等を設置）を原則とする。また、サブアリーナを設ける場合、設けない場合の2パターンについて、それぞれJR東静岡駅南口にあるグランシップ（静岡県コンベンションアーツセンター）と同様に、アリーナの外観及び内装のデザインを高質化する場合、コスト削減を目指した簡素なデザインとする場合の、2ケースの概算整備費を算出する。

- ・イニシャルコスト（初期費用）
 - ・建設費（外構整備費、設備費、備品費を含む）
 - ・設計費
 - ・調査対策費（騒音・振動対策費を含む）
 - ・建築確認申請手数料 等
- ・ランニングコスト（維持管理・運営費）
 - ・人件費
 - ・業務管理費
 - ・施設設備管理費
 - ・光熱水費
 - ・借地料
 - ・SPC管理費
 - ・公租公課 等
- ・営業収入
 - ・施設利用料金収入
 - ・その他利用料金収入（付帯施設・備品類等）
 - ・非貸館収入（自販機・テナント・スポンサー・VIPルーム・広告・ネーミングライツ等） 等

(3) 経済波及効果の試算

概算整備費・事業収支の算出結果及び、算定の際の前提条件を踏まえ、静岡市産業連関表等を用いて本市への経済波及効果（整備及び維持管理・運営の経済波及効果、地域総生産、雇用誘発数、市民所得額、市民税誘発額等）を試算、分析する。

(4) 事業手法の検討

(1)～(3)を踏まえ、民設民営、負担付寄附、PFI（BT+コンセッション等）の3手法について、事業の実現可能性、市負担額、官民のリスク分担等を検討、整理する。

(5) 社会的効果の精査

地域の活性化や防災力の向上等、アリーナが本市にもたらす社会的効果について整理する。

(6) 報告書とりまとめ

上記の(1)から(5)までの検討結果をもとに、報告書の取りまとめを行う。なお、令和5年12月に、経済波及効果の試算例(代表的な1パターン)の公表を予定しており、中間報告として公表内容の取りまとめを行う。

5 貸与資料

本業務を実施するにあたり、本市から以下の資料を貸与する。

- ・令和2年度 静岡市アリーナ誘致関連調査業務 報告書
- ・令和3年度 静岡市アリーナ誘致推進業務 報告書
- ・令和4年度 静岡市アリーナ検討委員会 配布資料及び議事録

6 両者協議の実施

本業務を実施するにあたり、本市職員とオンライン又は対面での協議を行うほか、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。

7 成果物

- ・実施報告書 電子データ：一式 紙媒体：1部

8 その他

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。