

(仮称) 幕張アリーナ運営等事業

事業者審査基準

令和8年9月

千葉市

目 次

1	事業者審査基準の位置付け.....	3
2	事業者選定方法の概要.....	3
	(1) 事業者選定の方法.....	3
	(2) 審査の進め方.....	4
	(3) 審査の体制	4
3	審査の手順	5
4	審査方法	6
	(1) 参加資格確認.....	6
	(2) 提出書類確認.....	6
	(3) 基礎審査	6
	(4) 提案審査	6
	(5) 事業者の決定.....	8
別表	審査項目一覧	9

1 事業者審査基準の位置付け

本事業者審査基準（以下「本基準」という。）は、千葉市が、（仮称）幕張アリーナ運営等事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者の選定を行うに当たり、千葉市が設置した千葉市PFI事業等審査委員会（以下「委員会」という。）において、提案者から提出された事業提案書を審査するための方法、評価の視点その他必要な事項を定めるものである。

2 事業者選定方法の概要

(1) 事業者選定の方法

本事業の事業者選定については、ヒューリック株式会社を提案者として指名し、審査の透明性及び公平性を確保しつつ、提出された提案内容を評価した上で行う。

本事業は、株式会社アルティオリ千葉及びその出資者であるヒューリック株式会社からの提案を契機として検討が開始されたものであり、ヒューリック株式会社より、同社を公共施設等運営権者に指名すること、同社を指定管理者に指定すること及び運営期間を70年間とすることが負担付寄附に係る条件として示されている。

千葉市は、提案者から本事業に係る具体的な業務の実施方法等について提案を受け、委員会による審査を経たうえで、その提案内容が一定の基準を満たしていると認められる場合に、同社を正式に事業者として決定し、実施契約を随意契約により締結する。

(2) 審査の進め方

審査は、提案者の参加資格要件への適合を確認する「参加資格確認」、提出書類の不備の有無等を確認する「提出書類確認」、提案内容が要求水準を満たしているか否かを確認する「基礎審査」及び事業者プレゼンテーションの結果を踏まえ、提案内容を非価格要素の観点から総合的に評価する加点評価を行う「提案審査」の4段階にて実施する。

(3) 審査の体制

委員会は、提案者から提出された事業提案書の審査を行う。

委員会は、以下の8名の委員により構成される。

【委員会の構成（敬称略）】

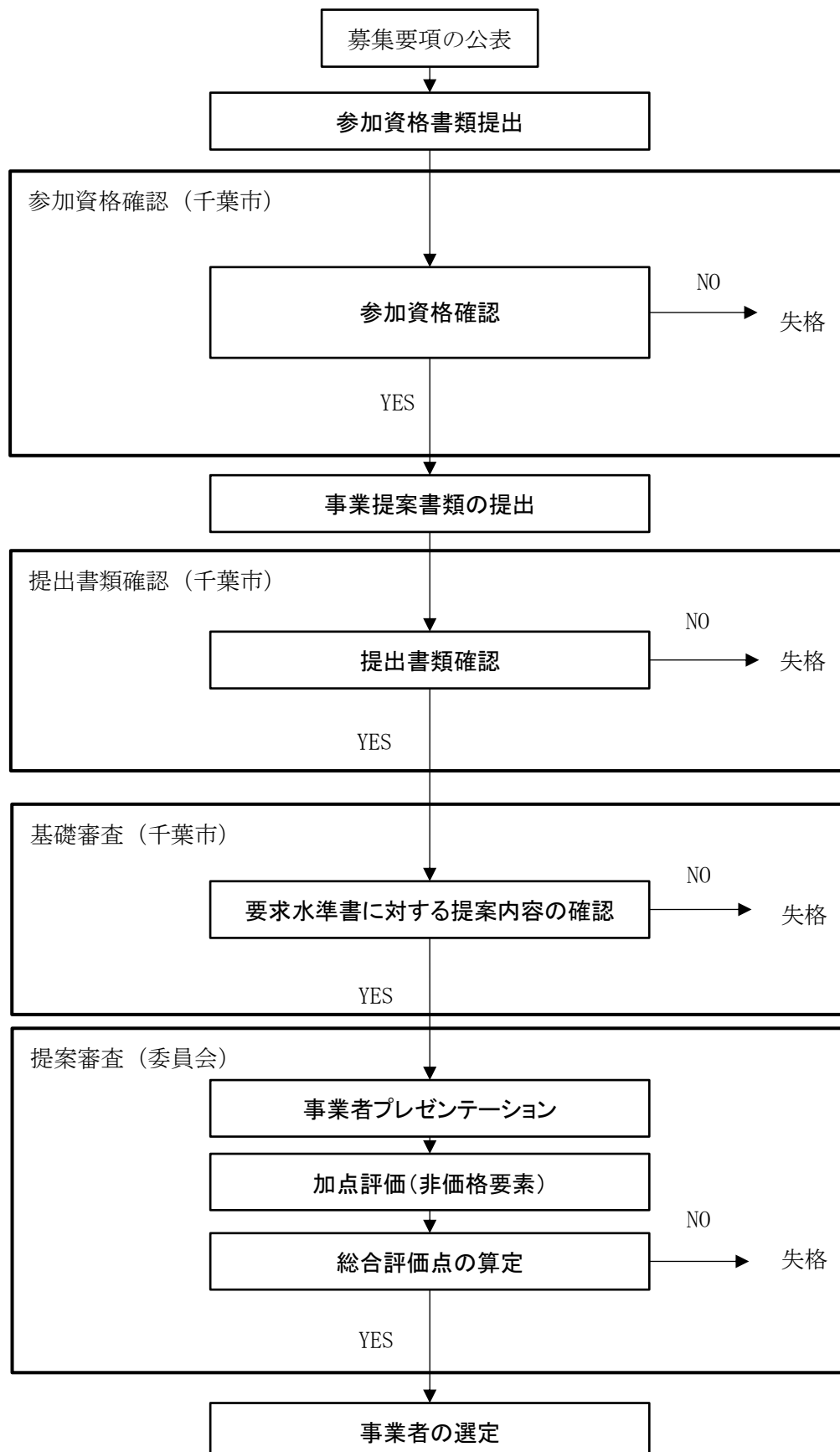
区分	氏 名	所属・役職（2026年9月25日時点）
委員長	山口 直也	青山学院大学大学院 教授
委員	山田 あすか	東京電機大学 教授
	西谷 和美	西村あさひ法律事務所・外国法共同事業
	蛭間 芳樹	株式会社日本政策投資銀行 産業・地域調査部 課長
	北原 理雄	千葉大学 名誉教授
	小松 史郎	集客都市研究所 代表
	横田 匡俊	日本体育大学 教授
	上林 功	日本女子体育大学 教授

委員に異動があった場合は、後任者をもって充てるものとする。

なお、応募企業又は応募グループの構成企業が、事業者選定前までに、委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等働きかけを行った場合は失格とする。

3 審査の手順

審査の手順を以下に示す。



4 審査方法

(1) 参加資格確認

参加表明書とあわせて提案者から提出された資格審査書類をもとに、千葉市は募集要項に示す参加資格要件についての参加資格の確認を行う。参加資格確認の結果、要件に適合していない場合は、失格とし、要件に適合していると確認された提案者は、提出書類確認の対象とする。

(2) 提出書類確認

提案者から提出された事業提案書をもとに、千葉市は提出を求めている書類（別紙 様式集及び記載要領を参照）が全て揃っており、指定した様式に必要な事項が記載されているか、また、事業提案書全体において、矛盾あるいは齟齬がないかの確認を行う。提出書類確認の結果、書類の不足あるいは内容の不備がある場合は、失格とし、要件に適合していると確認された提案者は、基礎審査の対象とする。

(3) 基礎審査

ア 要求水準書に対する提案内容の確認

本審査では、千葉市及び委員会において、提案者から提出された事業提案書について、千葉市の要求水準を満たしていることの確認を行う。基礎審査の結果、要求水準を満たしていない場合は、失格とし、要求水準を満たしていると確認された提案者は、基礎評価点として600点を付与し、提案審査の対象とする。

(4) 提案審査

ア 事業者プレゼンテーション

提案の趣旨等を確認するため、事業者プレゼンテーション（以下「プレゼンテーション」という。）の実施を想定している。

イ 加点点評価（非価格要素）

プレゼンテーションを踏まえ、審査項目ごとに評価の視点に挙げた事項を考慮したうえで、要求水準を超えた内容であるか、要求水準を満たすための具体的で実現可能な方策が記載されているかどうかの程度に応じて加点を行う。

提案内容を評価する際の審査項目・配点は、以下のとおりとし、評価の視点については、別表のとおりとする。

なお、加点点評価においては、以下の審査項目ごとに基準点（以下「審査項目別基準点」という。）を設定する。各項目の評価点が審査項目別基準点に満たない場合は、失格とする。

1. 事業計画に関する事項：22 点

2. 維持管理業務に関する事項：16 点

3. 運営に関する事項：18 点

4. 自主事業に関する事項及び5. その他特筆すべき提案に関する事項については、審査項目別基準点を設定しない。

審査項目	配点 (審査項目別基準点)
総合評価点	1200 点
I. 基礎評価（基礎審査を満たした場合に付与）	600 点
II. 加点評価	600 点
1. 事業計画に関する事項	220 点（22 点）
(1) 事業目的の達成に向けた事業の基本方針	20 点
(2) 事業全体計画	20 点
(3) 運営実施体制	60 点
(4) 施設稼働計画	60 点
(5) 収支計画	60 点
2. 維持管理業務に関する事項	160 点（16 点）
(1) 維持管理計画	80 点
(2) 更新工事	80 点
3. 運営に関する事項	180 点（18 点）
(1) 開業前準備	40 点
(2) 催事	60 点
(3) 行政等への協力	20 点
(4) 交通渋滞対策	20 点
(5) 周辺環境対策	20 点
(6) 市民利用の方針	20 点
4. 自主事業に関する事項	20 点（ - ）
(1) 自主事業	20 点
5. その他特筆すべき提案に関する事項	20 点（ - ）
(1) その他	20 点

提案項目の加点方法は以下のとおりとする。

加算点の評価は各審査項目において、A～Eの5段階評価とする。

評価	評価内容	採点基準
A	当該評価項目において特に優れている	各項目の配点×1.00
B	AとCの中間程度	各項目の配点×0.75
C	当該評価項目において優れている	各項目の配点×0.50
D	CとEの中間程度である	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

また、加点評価における各審査項目の評価点は、委員会において協議の上、各委員の意見を踏まえた合議により決定する。

ウ 総合評価点の算定

委員会は、イ 加点評価（非価格要素）の結果を踏まえ、各審査項目の評価点を合算し、総合評価点を算定する。総合評価点は、以下の算定式により算出する。

$$\text{総合評価点} = \text{基礎評価の点数} + \text{加点評価の点数}$$

エ 事業者の選定

総合評価点の算定の結果、下記の基準点（以下「総合評価基準点」という。）以上である場合は、審査基準を満たしていると判断し、提案者を事業者として選定する。

$$\text{総合評価基準点} : 720 \text{ 点 (1200 点満点)}$$

(5) 事業者の選定

千葉市は、(4) 提案審査の結果を踏まえ、事業者を決定する。事業者を決定した場合は、その結果を提案者に通知するとともに、Webページにおいて公表する。

別表 審査項目一覧

① 事業計画に関する事項

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
事業目的の達成に向けた事業の基本方針	・ 本施設の事業目的である、スポーツ・文化振興、地域経済の活性化・賑わい創出、周辺施設との連携による回遊性・滞在快適性の向上、防災機能の強化等を十分に理解したうえで、それらの実現に資する基本方針が立てられているか。	【提案内容】 ・ 公の施設としての公共性・公益性確保の考え方 ・ 本施設の事業目的達成に向けた実施方針 ➤ スポーツ・文化振興に資する取り組み方針 ➤ 地域経済の活性化及び賑わい創出に資する取り組み方針 ➤ 幕張海浜地区の回遊性及び滞在快適性の向上に資する取り組み方針 ➤ 防災機能強化に資する取り組み方針	20
事業全体計画	【評価視点の設定方針】 上記を踏まえ、以下の観点から評価視点を設定する。 ・ 本事業の目的及び事業特性を踏まえ、施設稼働、収支、運営体制、自主事業、地域連携等の個別計画が相互に整合した、一貫性のある事業戦略となっているか。 ・ 市場環境や競合施設の動向を踏まえ、本施設の市場上の位置付け、強み・弱み及び競争力維持・向上に向けた方針が具体的に示されているか。 ・ 70 年間の事業期間を通じて、需要変動、興行トレンドの変化、物価・人件費上昇等の環境変化に対応しながら、新たな需要・収益機会を創出するための方針が示されているか。 ・ 個別計画の実行状況を把握し、必要に応じて改善・見直しを行	【提案内容】 ・ 提案者が認識する本施設の競合環境や位置付け（強み・弱み） ・ 本施設の位置付けを踏まえた基本戦略 ・ 70 年間の安定的な事業継続を実現するための取り組み方針（短期的な需要変動や中長期的なエンターテインメントトレンドの変化への対応、物価上昇等の経済環境の変化への対応） ・ 市場環境や興行トレンドの変化を踏まえた、新たな興行コンテンツ、スポンサーシップ、ホスピタリティ、地域連携型イベント等の収益機会の創出方針 ・ 70 年間にわたり、時代ごとの利用者ニーズや施設運営環境の変化に応じて、施設価値を維持・向上させるための維持管	20

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
	うためのマネジメント方針が示されているか。	理や追加投資に関する基本的な考え方 ・ 事業全体の進捗管理、モニタリング及び改善・見直しの考え方	
運営実施体制	・ 確実に本事業を履行し、効率的・効果的・先進的な事業の実現に資する、事業実施体制が各業務の実績を有する事業者により構築されている、あるいは、事業推進方法が同様の方法での事業組成の実績を有する又は期待できる事業者により提案されているか。 ・ 想定されるリスクの分析が的確になされ、リスクの低減・防止策が具体的に示されると共に、リスクが発現した際にも事業を継続させられるリスク対応策が提案されているか。	【提出書類】 ・ 運営子会社の出資予定者による出資関心表明書もしくはこれに準ずる書類 ・ 業務委託・協力等に関する関心表明書もしくはこれに準ずる書類 【提案内容】 ・ 本事業の実施体制（要求水準書に示す各業務を担う企業の構成・企業名） ・ 運営子会社の設立所在地、出資金、出資予定者、出資比率、議決権の保有形態、出資者ごとの本事業における役割及び関与方針、人材配置・組織体制、本市との連絡・報告・協議体制 ・ 主要な業務委託・協力者ごとの委託又は協力の対象となる業務範囲、契約・協力形態、関与期間、責任範囲及び代替・変更時の考え方、人材配置・組織体制、本市との連絡・報告・協議体制 ・ 運営子会社の出資予定者・業務委託者に関する業務実績 ・ 本事業において想定されるリスクとそのリスク負担者、リスク発生時の抑制策、リスク発生時の対応策 ・ 加入予定の保険	60

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
施設稼働計画	・ スポーツ・エンタメの需要変動や、競合施設の動向などアリーナ事業を取り巻く市場環境を的確に捉えた上で、施設稼働計画の前提条件が整理されているか。 ・ 周辺の同種施設との機能・役割分担を踏まえ、本施設の特性や強みを活かした催事の誘致方針及び集客方策が具体的に計画されているか。 ・ 将来的な需要変動リスクを踏まえ、妥当な施設稼働計画となっているか。	【提案内容】 ・ 市場環境、需要動向、競合施設の動向を踏まえた前提条件 ・ メインアリーナ、サブアリーナ、諸室、外構等の施設別稼働方針 ・ 年間稼働日数、催事数、催事ごとの想定来場者数、利用者数等の考え方 ・ 類似施設の実績等と比較した稼働水準の妥当性 ・ 稼働計画のモニタリング及び見直し方法	60
収支計画	・ 施設稼働計画と整合した収入計画が立てられており、各収入項目の単価・件数等の設定根拠が明確かつ妥当であるか。 ・ 提案している事業内容・運営体制に見合った支出が適切に計上されているか。 ・ 入場料・貸館料等の集客連動収入に過度に依存せず、ネーミングライツ、スポンサー収入、VIP・ホスピタリティ関連収入、飲食物販収入、広告収入、諸室貸出収入等の多様な収入源を組み合わせた収入構造となっており、各収入項目の設定根拠、実現可能性及び年間収入に占める構成比が明確に示されているか。	【提出書類】 ・ 提案者及び運営子会社の資金調達計画 ・ 提案者及び運営子会社の投資計画 ・ 提案者及び運営子会社の融資関心表明書（※金融機関からの融資を受ける計画がある場合） ・ 提案者、運営子会社及び本施設の長期収支計画（70年） ・ 収入明細表（貸館収入、入場料収入、ネーミングライツ、スポンサー収入、VIP・ホスピタリティ関連収入、飲食物販収入、広告収入、諸室貸出収入その他収入の内訳、COI 構成比率¹、設定根拠及び年間収入に占める構成比を含む。供用開始後 20 か年分の収入計画を対象とする。） ・ 支出明細表（供用開始後 20 か年分の支出計画を対象とする。） 【提案内容】	60

¹ COI（Contractual Obligated Income）構成比率：契約上で金額・期間等が定められた収入が収入全体に占める比率

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
		・ 資金調達計画、投資計画、長期収支計画に関する各項目の設定根拠や考え方 ・ 利用料金等の価格設定の根拠や考え方 ・ 運営子会社の財務の健全性と安全性の確保策（資金不足時の対応策・提案者による親会社としての支援方針） ・ 資金調達に関する事項 ➤ 融資の確度、ファイナンスの内容、融資条件 ➤ 運営子会社に対する出資条件（EIRR 等） ・ 収入に関する事項 ➤ 貸館収入の設定根拠（稼働日数、利用料設定） ➤ イベント類型別の想定来場者数の設定根拠及び類似施設の実績、需要動向、競合施設との比較等を踏まえた妥当性 ➤ 非貸館収入の設定根拠（提供予定のサービス概要、スポンサーシップ契約の条件、各サービスの価格設定、来場者数） ➤ その他収入（あれば） ・ 支出に関する事項 - 維持管理・運営費等の各費目の設定根拠	

② 維持管理業務に関する事項

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
維持管理計画 (点検保守・修繕)	【体制】 ・ 本施設のライフサイクルを見据え、予防保全を基本とした適切な点検・保守・修繕が計画され、初期の機能及び性能を常に発揮できる最適な状態を維持するとともに、故障・事故等の発生時における緊急対応や被害拡大防止の体制が具体的に見込まれた維持管理計画となっているか。 【建築物・外構等の保守管理】 ・ 建築物の屋根、外壁、建具、天井、内壁、床、階段等の各部位に加え、外構施設、植栽等について、日常点検、定期点検、劣化状況の把握、必要な補修を適切に実施し、施設の機能及び性能を良好な状態に維持する計画となっているか。 【設備・什器備品等の保守管理】 ・ 電気、空調、給排水、消防、防災、昇降機その他の建築設備及び什器備品について、法定点検、定期点検、保守、修繕を適切に実施し、施設利用に支障が生じないよう安定的に機能を維持する計画となっているか。 【衛生管理・清掃・保安警備】 ・ 利用者が安全、安心かつ快適に施設を利用できるよう、顧客満足度（利用者満足度）の向上に資する維持管理を行うとともに、事業者の創意工夫やノウハウを活用し、合理的・効率的かつ効果的な維持管理を計画しているか。 【業務間連携・一体的管理】 ・ 建築物保守管理、設備保守管理、什器備品保守管理、修繕等、衛	【提案内容】 ・ 70 年間の超長期にわたり施設を適切に維持するための取り組み ・ 各業務について、本施設や超長期にわたり適切な維持管理の実施概要（項目・作業内容・頻度等） ・ 実施体制 ・ 環境負荷低減、省資源、省エネルギーに資する取り組み	80

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
	生管理・清掃、保安警備、植栽維持管理及び外構施設保守管理の各業務が相互に連携し、施設全体として一体的かつ計画的に実施される内容となっているか。 【環境配慮・省資源・省エネルギー】 ・環境負荷の抑制、環境汚染等の発生防止、省資源・省エネルギー化に配慮した維持管理計画となっているか。		
更新工事	・事業期間が長期にわたることを踏まえ、更新工事、主要設備の更新に必要な投資について、建築物・設備ごとの標準的な更新周期、点検・診断結果、利用状況、技術動向、省資源化・省エネルギー化の必要性等を踏まえた中長期的な対応方針が示されているか。	【提案内容】 ・更新工事、主要設備更新に係る中長期的な対応方針 ・建築物、設備、外構等の対象範囲、実施時期、実施内容及び概算費用 ・標準的な更新周期、点検・診断結果、利用状況、技術動向を踏まえた更新判断の考え方	80

③ 運営に関する事項

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
開業前準備	・ 利用規約の策定、及び維持管理・運営業務への円滑な移行に向けた準備体制の構築について、具体的な提案がなされているか。 ・ 開業前における予約管理及び料金収受に係る体制・仕組みの構築について、具体的な提案がなされているか。 ・ 開業前の広報・誘致活動、及び行政等との連携・協力体制について、具体的な提案がなされているか。 ・ 上記のほか、開業準備業務を円滑に実施するための関連業務について、具体的な提案がなされているか。	【提出書類】 ・ 利用料金表 【提案内容】 ・ 円滑な維持管理・運営開始に向けた準備体制 ・ 各業務に関する考え方や重視する点、効果的な取り組み ・ 利用規約作成における利用者の調整ルール ・ 開業準備期間における広報、プロモーション、興行誘致に向けた営業活動の取り組み	40
催事	・ 安定的に高い稼働率を維持できるマーケティング・セールスプロモーション方法や、ターゲットとするイベント内容や誘致方法などが具体的に計画され、スポーツと文化の両面での価値を創出するような提案がなされているか。 ・ 千葉市が推進するスポーツの発展に貢献する具体的な提案となっているか。	【提出書類】 ・ 年間催事計画 【提案内容】 ・ スポーツ、音楽、文化、展示会、地域イベント等の催事誘致方針 ・ 千葉市のスポーツ振興に貢献する取り組み内容	60
行政等への協力	・ 千葉市との間で、日常的に迅速な情報伝達及び連絡調整を行い、各業務を円滑に遂行するための体制・手法が具体的に提案されているか。 ・ 市又は県が組成する地域連携組織への参画・協力について、具体的かつ実効性のある提案となっているか。 ・ 千葉市が誘致するスポーツの国際大会・全国大会や、市と連携したイベント誘致等に対し、具体的な協力内容が示されているか。 ・ 開業時の記念式典及びオープニングイベント等の実施に関し、具体的な協力内容が示されているか。	【提案内容】 ・ 千葉市との日常的な情報共有、連絡調整、報告、協議の方法 ・ 市、県、地域団体、周辺商業施設、交通事業者等との連携方針 ・ 地域連携組織への参画・協力方針 ・ 市又は県が誘致・実施するスポーツ大会、イベント等への施設提供、運営協力、広報協力、関係者調整等の具体的協力内容	20

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
	・ 災害時における、一時避難場所としての活用、帰宅困難者支援、物資支援その他行政等への協力や備蓄倉庫の設置等の防災機能の確保に関する内容が具体的に示されているか。	・ 開業時の記念式典、内覧会、オープニングイベント等への具体的な協力内容 ・ 災害時における行政への協力内容及び防災機能確保に関する内容	
交通渋滞対策	・ イベント開催時の発生交通量、来場者動線、公共交通機関の利用促進、周辺道路の交通状況等を踏まえた実効性のある交通渋滞緩和策が、具体的に提案されているか。 ・ 警備員配置、シャトルバス運行、時差退場等の具体的手法が示され、近隣道路・住民への影響を最小限に抑える内容となっているか。 ・ 関係機関（警察、交通事業者、行政等）との連携体制が明確に示されているか。	【提出書類】 ・ 発生交通量に関する事前調査結果 ・ 大規模イベント開催時の観客動線計画 【提案内容】 ・ イベント開催時に想定される発生交通量・道路交通渋滞の緩和策 ・ 来場者の違法駐車防止策 ・ イベント開催時の公共交通機関の混雑緩和策、関係機関との連携方法 ・ 苦情発生時の対策や業務改善方策	20
周辺環境対策	・ アリーナ運営に伴い発生しうる騒音、振動の要因を的確に把握した上で、適切な周辺環境対策が提案されているか。 ・ 建物構造・設備面での対策に加え、運営面での具体的対応策が示されているか。 ・ 近隣住民からの苦情・相談に対する受付窓口や対応プロセスが明確に構築されているか。	【提案内容】 ・ イベント開催時の騒音、振動等対策 ・ 苦情発生時の対策や業務改善方策 ・ その他、類似施設で発生している周辺環境上のトラブル事例を踏まえた予防策に係る提案者の工夫	20
市民利用の方針	・ サブアリーナを中心に、市民の日常的なスポーツ・文化活動の場として利用しやすい運営方針が具体的に示されているか。 ・ 市民利用とイベント利用のバランスに配慮した稼働計画となっ	【提案内容】 ・ 市民の日常的なスポーツ・文化活動の場として利用しやすくする運営方針	20

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
	ており、市民が公平かつ継続的に利用できる仕組みが構築されているか。	・ 市民利用枠、利用時間帯、予約方法の考え方 ・ 市民利用とイベント利用のバランスを踏まえた利用調整方法	

④ 自主事業に関する事項

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
自主事業	・ 民間事業者のノウハウ、ネットワーク及び創意工夫を活用し、施設の魅力、利便性、収益性、市民サービスの向上に資するとともに、地域とのパートナーシップを通じて、幕張新都心エリアの回遊性向上、賑わい創出、滞在快適性向上及び地域活性化に資する事業となっているか。	【提案内容】 ・ 飲食・物販業務、広告業務、ネーミングライツ業務に関する具体的なハード・ソフト双方の取り組みや実施体制 ・ 地域事業者、周辺商業施設、交通事業者、地域団体等との連携による、周辺街区への回遊性向上、賑わい創出、滞在快適性向上に資する取り組み ・ 幕張新都心エリアの賑わい創出に寄与するエリアマネジメント業務の取り組み ・ その他、本施設の魅力及び収益性向上に資する業務の取り組み（あれば）	20

⑤ その他特筆すべき提案に関する事項

審査項目	評価の視点	提出書類・提案内容	配点
その他	・ ①～④の事項以外の観点から、とりわけ、事業目的の達成に資する提案がある場合に評価する。	【提案内容】 ・ 上記各審査項目では評価しきれない独自性のある取り組み	20