

浜松アリーナリニューアル事業 実施方針

「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 条の規定により、浜松アリーナリニューアル事業（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。）について公表する。

令和 7 年 2 月 19 日

浜松市長 中 野 祐 介

浜松市は、本事業について民間の経営能力及び技術能力の活用により、財政資金の効率的、効果的活用を図るため、PFI 法に基づく事業として実施することを予定している。

実施方針は、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、「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 12 年総理府告示第 11 号）等に則り、定めたものである。

浜松アリーナリニューアル事業

実 施 方 針

令和 7 年 2 月 19 日

浜 松 市

目 次

I 特定事業の選定に関する事項	1
II 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
III 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	17
IV 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	18
V 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	20
VI 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.....	20
VII 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.....	21
VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
別紙ー 1 予想されるリスク及び市と事業者のリスク分担表（案）	
別紙ー 2 配置図	
別紙ー 3 実施方針等に関する質問書・意見書の様式	
別紙ー 4 現地見学申込書の様式	

I 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

浜松アリーナリニューアル事業（以下「本事業」という。）

(2) 対象となる公共施設等の種類

体育館

(3) 公共施設等の管理者等の名称

浜松市長 中野 祐介

(4) 本事業の概要

浜松アリーナ（以下「本施設」という。）は平成2年に開館して以来、浜松市（以下「市」という。）における屋内スポーツの中心拠点として、一般市民のスポーツの場、およびバスケットボールチームの「三遠ネオフェニックス」や「ベルテックス静岡」、バレーボールチームの「ブレス浜松」、フットサルチームの「アグレミーナ浜松」のホームゲームを実施する場として活用されている。さらに、今後男子バレーボールチームの「東レアローズ静岡」のホームゲームの会場としても活用されることが予定されている。

また、本施設は開館当初はスポーツだけでなく、毎年、音楽イベントが開催されるなど、アリーナとしての活用がされてきたが、近年は体育館としての利用が主となっている。

本施設は建設から34年が経過し、経年による劣化や設備の老朽化が進んでおり、施設の改修が必要となっている。また、市では浜松市スポーツ推進ビジョン（第3期浜松市スポーツ推進計画）において、「する」「みる」「ささえる」スポーツの3つの視点による取組を強化する指標と目標を設定し「スポーツ文化都市 浜松」の実現を目指している。このような背景を踏まえ、市の「する」「みる」「ささえる」スポーツの取り組みを強化していくためにも、単なる利便性の向上に向けた改修だけでなく、現在の体育館としての利用から施設のあり方を見直し、本施設の位置づけや運営方法も含めてリニューアルする必要がある。リニューアルに際しては、従来の貸館を中心とした運営から脱却、様々な大会や興行等に対応可能なオペレーションへと変革、さらに運営者自らがイベント等を主体的に誘致・計画・主催し、収益性を重視したプロフィットセンター化を推進することで、地域経済への貢献および賑わい創出への寄与を目指す。さらに、デジタル技術等最新技術の活用や多用途に適用可能な空間設計を行うことで、効率的な運営と利用者の利便性向上、幅広い興行の開催につなげることを想定している。また、従来よりも多用途での活用がなされることを見越し、駐車場機能を強化、多様なニーズ

に応える拠点として地域に新たな価値を提供するアリーナとする。上記を実現するため、本施設の改修、運営及び維持管理の業務を、民間事業者に一括かつ長期的に委託することにより、民間の創意工夫を活かした施設の運営を期待し、PFI 法に基づく特定事業を実施する。

なお、本事業の実施にあたり、市が参画する事業者の提案に期待する主な内容は以下の通りである。

- ① 誰もが安全で快適に利用できる「するスポーツ」拠点としての整備
 - ・ 市民などの一般利用者からプロスポーツチーム・イベント関係者等まで、全ての利用者が快適に利用できる活動環境を整備
 - ・ 老朽化に伴う構造・設備上安全性の低い部位について、安全対策を講じ誰もが安心して利用できる施設になるよう、施設機能を改善
 - ・ 子どもや高齢者、障がいのある方も誰もが快適に利用できるような、バリアフリー整備
 - ・ 多様な利用者・来訪者を想定した、快適な動線の再構築
 - ・ デジタル技術等の最新技術を活用した効率的な運営体制の構築と利用者の利便性の向上
- ② 「みるスポーツ」拠点にふさわしい環境整備
 - ・ プロスポーツチームのホームアリーナとしてふさわしい、安全性、快適性、利便性を満たした環境の整備
 - ・ イベント等の実施時に発生する交通渋滞や迷惑駐車への対応に向けた、駐車場機能の強化
- ③ ホームアリーナとしての周辺環境の改善
 - ・ 興行利用時のみならず、平時においても多様な人々がプロスポーツチームのホームアリーナとして身近に感じることができる環境整備
 - ・ 誰もが自由に利用することができる、ウォークギャラリー等の地域開放スペースの整備
- ④ プロスポーツチームと共存した持続可能な施設運営体制の構築とささえるスポーツの拠点化
 - ・ プロスポーツチームのホームタウンである強みを活かし、地域とプロスポーツチームが共存した持続可能な施設運営体制の構築
 - ・ 音楽イベントや展示会等の多様な興行利用、幅広い集客を目指した、本施設のプロフィットセンター化

(5) 事業の内容

ア 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、RO (Rehabilitate-Operate) 方式により実施する。具体的には、選定された応募者の構成員（実施方針Ⅱの3の(1)のアにおいて定

義する「構成員」と同義）は、会社法に定められる株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、SPC が、本施設の管理者である市と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、本施設の改修、運営及び維持管理を一括して受託する。

ただし、改修業務のうち施工業務、並びに維持管理業務のうち修繕及び更新に関し建設工事が発生するものについては、構成員若しくは協力企業（実施方針Ⅱの3の(1)のアにおいて定義する「協力企業」と同義）の内、施工業務、並びに修繕及び更新に関する業務の担当を予定している企業へ、市の委託に基づき SPC が当該業務を発注し、従事させることを想定している。したがって、SPC が建設工事に連して自ら行う必要のある業務は建設工事の発注のみであるため SPC に建設業法上の許可は不要である。

また、SPC 及び SPC から業務を受託又は請負う企業（両方をあわせて、以下、「事業者」という。）の提供する本施設の改修及び維持管理の対象物の所有権は、市に帰属する。

イ 事業期間

事業期間は、事業契約締結日より令和 25 年 8 月 31 日までとする。

ウ 事業期間終了後の措置

市は、事業期間終了後も本施設を継続して公共の用に供する予定である。事業者は、事業期間終了時に本施設を運営に支障がない状態で、市に引継ぐものとする。

基本的に事業者の所有する内装及び什器備品は、撤去して市に引継ぐものとする。

エ 事業の対象となる業務範囲

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。

なお、実施方針Ⅰの1の(4)において記載したように、市は、事業者の創意工夫の発揮により、本施設を「するスポーツ」および「みるスポーツ」拠点としてふさわしい環境として再整備し、また、本施設の有する機能や知名度を活かしてスポーツを普及・振興、利用の促進及び利用者の利便の向上を図り、興行の誘致などの本施設の更なる空間活用及び魅力創造に資する事業が実施されることを、本事業において最も期待している。

① 統括管理業務

（ア）統括マネジメント業務

（イ）総務・経理業務

（ウ）セルフモニタリング業務

（エ）その他、上記業務を実施する上で必要な業務

② 改修業務

(ア) 設計業務

(イ) 施工業務（本施設の改修期間に行うものをいう。）

※SPCが、構成員若しくは協力企業の内、施工業務の担当を予定している企業へ当該業務を発注し、従事させることを想定している。したがって、SPCが建設工事に関連して自ら行う必要のある業務は建設工事の発注のみであるため、SPCに建設業法上の許可は不要である。

(ウ) 工事監理業務

③ 開業準備業務

(ア) 前指定管理者からの引継ぎ業務

(イ) メインアリーナリニューアルオープンイベント実施業務

(ウ) 行政等への協力業務

(エ) その他、上記業務を実施する上で必要な業務

④ 運営業務

(ア) 料金收受業務

(イ) 予約管理業務

(ウ) 総合案内業務

(エ) 安全管理及び緊急時対応に関する業務

(オ) 広報・マーケティング業務

(カ) 広告業務

(キ) 大会等の開催支援等業務

(ク) フィットネスジム等運営業務

(ケ) 駐車場運営業務

(コ) 行政等への協力業務

(サ) 事業期間終了時の引継ぎ業務

(シ) その他、上記業務を実施する上で必要な業務

⑤ 維持管理業務

※修繕及び更新に関し建設工事が発生するものについては、SPCが、構成員若しくは協力企業の内、修繕及び更新に関する業務の担当を予定している企業へ、当該業務を発注し、従事させることを想定している。したがって、SPCが建設工事に関連して自ら行う必要のある業務は建設工事の発注のみであるため SPC に建設業法上の許可は不要である。

(ア) 建築物保守管理業務

(イ) 建築設備保守管理業務

(ウ) 備品保守管理業務

(エ) 外構施設保守管理業務

(オ) 駐車場管理業務

(カ) 清掃業務

(キ) 警備業務

(ク) 事業期間修繕計画に基づく修繕・更新業務（以下「修繕・更新業務」という。）

(ケ) 植栽維持管理業務

(コ) 事業期間終了時の引継ぎ業務

(サ) その他、上記業務を実施する上で必要な業務

⑥ 空間活用および魅力創造業務

(ア) 利用者の利便性向上に資する業務

(イ) その他、本施設の収益性及び魅力向上に資する事業

⑦ その他の業務

(ア) 近隣対応業務（事業者が行うべきもの）

(イ) 災害時の対応業務

オ 事業者の収入

本事業における SPC の収入は以下のとおり。

① 本施設の改修に係る対価

市は、事業者が実施する改修業務の対価のうち、起債相当額は改修工事完了時に一括で支払い、残額を運営・維持管理期間にわたって SPC に支払う。

② 修繕・更新サービス購入料

修繕が必要となった場合は、事業者が修繕方法を提案し、市の承諾を得たうえで、更新費用を含む事業期間累計額 1.5 億円、かつ年間累計額 1,000 万円までの範囲について、修繕・更新サービス購入料として運営・維持管理期間にわたって SPC に支払う。上記範囲を超える場合には市と協議の上で市が負担するものとする。

なお、設備等の更新の必要性が生じた場合においても、更新内容について市の承諾を得たうえで、修繕費用を含む事業期間累計額 1.5 億円、かつ年間累計額 1,000 万円までの範囲について事業者負担とし、上記範囲を超える場合には市と協議の上で市が負担するものとする。

③ 施設利用料金収入

本施設を利用する市民及び各種団体等から徴収する施設利用料収入。SPC の直接収入となる。なお、ここでいう施設利用料金とは、地方自治法第 244 条及び浜松市浜松アリーナ条例第 8 条に基づく「利用料金」であり、その設定及び変更については、市の事前の承諾を得ることとする。

④ 広告業務収入

事業者が本施設を利用して行う広告業務の実施による収入。事業者が提案内容

に基づき、本施設内の諸室等についてネーミングライツを導入した場合の収入も含む。SPC の直接収入となる。なお、建物全体（館）のネーミングライツは市が公募し、収入は市に帰属する。

⑤ 空間活用及び魅力創造業務収入

事業者が利用者の利便性向上に向けたサービスの提供、およびその他事業を実施することによる収入。SPC の直接収入となる。

カ 本施設の位置づけ

市は、本施設を地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、SPC を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する。

キ 本施設の利用形態について

① 大会利用

各種団体等が主催する大会等の開催による利用形態。国際大会や全国大会およびプロスポーツの試合から市内等の団体のアマチュア大会の開催まで対応できるものとする。

② 興行利用

民間企業等が主催する、音楽イベントや展示会等の開催による利用形態。

③ 一般利用

市民等の誰もが気軽に利用できる料金で施設を利用できる利用形態。

（６）事業のスケジュール（予定）

基本協定の締結	令和 7 年 11 月
仮契約の締結	令和 7 年 12 月
本契約の締結	令和 8 年 2 月
改修期間（設計含む）	事業契約締結日～令和 10 年 8 月 31 日
運営・維持管理期間 （開業準備含む）	令和 10 年 9 月 1 日～令和 25 年 8 月 31 日
リニューアルオープン	令和 10 年 10 月 1 日

（７）法令等の遵守

市及び事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI 法のほか、スポーツ基本法をはじめ必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守しなければならない。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定基準

本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できる場合、又は市の財政負担が同一の水準にあるときには、公共サービスの水準の向上を期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担見込額の算定にあたっては、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。公共サービスの水準については、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容と合わせ、速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わないことにしたときも、同様に公表する。選定結果の公表は、公告の手続をもって行う。

Ⅱ 民間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にあたっては、総合評価一般競争入札方式により行う。

なお、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで署名された政府調達に関する協定（WTO 政府調達協定）の対象であり、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 事業者の募集及び選定の手順

（1）事業者の募集・選定スケジュール（予定）

本事業における事業者の募集・選定スケジュール（予定）は次のとおりとする。

令和7年 2月19日(水)	実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）の公表
令和7年 2月19日(水)～2月26日(水)	現地見学会（第1回）及び対話への申込受付
令和7年 3月 5日(水)～3月14日(金)	現地見学会（第1回）及び対話の開催
令和7年 2月19日(火)～3月14日(金)	実施方針等に対する質問・意見の受付
令和7年 4月中旬	実施方針等に対する質問・意見への回答
令和7年 4月中旬	特定事業の選定・公表
令和7年 4月下旬	入札公告（入札説明書等の公表）
令和7年 4月～5月	入札説明書等に関する質問の受付期間
令和7年 6月	参加表明書の受付期間
令和7年 7月	現地見学会（第2回）及び対話の開催
令和7年 9月	入札及び提案に係る書類の受付期間
令和7年10月	落札者の決定・公表
令和7年11月	基本協定の締結
令和7年12月	仮契約の締結
令和8年 2月	本契約の締結（市議会の議決） 指定管理者の指定（市議会の議決）

（2）応募手続等

ア 現地見学会

民間事業者に対する本事業及び本施設に関する情報提供及び意見交換の一環として、現地見学会を以下のとおり開催する。

現地見学会は、対話形式とし、実施方針公表後及び入札公告後の計2回行うことを予定している。

以下、実施方針公表後に行う予定の現地見学会（第1回）について記載し、入札公告後に行う予定の現地見学会（第2回）の詳細について、入札説明書において記載する。

現地見学会（第 1 回）の参加は 1 社あたり 3 名までとし、現地見学会（第 1 回）においては意見交換のみとし、質問の正式な受付・回答は別途書面で行うものとする。対話にて得られた事業者の意見を勘案し、改修範囲等の総合的な調整を想定している。また、実施方針等の配布は行わないので、必要に応じ、あらかじめ市ホームページより実施方針等をダウンロードのうえ、当日持参すること。

なお、現地見学会参加の有無による事業者選定への影響はない。

① 開催日時

令和 7 年 3 月 5 日（水）から 3 月 14 日（金）

② 申込方法

現地見学会（第 1 回）への参加を希望する者は、現地見学申込書（別紙-4）に必要事項を記入のうえ、電子メールに記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付し、「③申込受付期間」に記載する期間内に、浜松市市民部スポーツ振興課に送付して提出すること。

なお、メール送付の際の件名は「【浜松アリーナリニューアル事業】現地見学会の参加申し込みについて」とし、送付後は受信確認の電話を浜松市市民部スポーツ振興課に行うこと。

③ 申込受付期間

令和 7 年 2 月 19 日（水）から 2 月 26 日（水）17 時

イ 実施方針等に対する質問・意見の受付

実施方針等に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

令和 7 年 2 月 19 日（水）から 3 月 14 日（金）17 時

② 提出方法

実施方針等に関する質問・意見書（別紙-3）に必要事項を記入のうえ、電子メールに記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付し、「①受付期間」に記載する期間内に、浜松市市民部スポーツ振興課に送付して提出すること。

なお、メール送付の際の件名は「【浜松アリーナリニューアル事業】質問・意見書の送付」とし、送付後は受信確認の電話を浜松市市民部スポーツ振興課に行うこと。

ウ 実施方針等に対する質問・意見及び質問への回答の公表

提出された質問・意見及び質問に対する回答は、令和 7 年 4 月中旬頃より、市ホームページにおいて公表する。ただし、提出者名は公表しない。

エ 特定事業の選定・公表

実施方針等に関する質問・意見を踏まえ、PFI 事業として実施することが適切であると認める場合、本事業を特定事業として選定し、令和 7 年 4 月中旬頃に公表する。

オ 入札公告（入札説明書等の公表）

実施方針等に関する質問・意見を踏まえ、本事業を特定事業として選定した場合は、入札公告を行い、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）及びモニタリング基本計画書（以下「入札説明書等」という。）を浜松市ホームページにおいて公表する。

カ 入札説明書等の公表以降について

入札説明書等の公表以降の手續については、入札説明書において提示する。

3 応募者の備えるべき参加資格要件

（1）応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

ア 応募者は、複数の企業により構成されるグループとする。また応募者を構成する者の内、SPC に出資を行う者を「構成員」といい、業務の一部を SPC から直接受託・請負するが、SPC に出資を行わない者を「協力企業」という。なお、構成員及び協力企業数の上限は任意とするが、本業務の実施に関して各々の構成員及び協力企業が適切な役割を担う必要があり、改修業務のうち施工業務、運営業務の主要部分、維持管理業務の修繕及び更新に関し建設工事が発生するものを担当する企業は構成員とする。応募者は、応募者を代表し、市との交渉窓口となる企業 1 社を構成員から選出し「代表企業」として定めるものとする。

イ 代表企業について、事業フェーズに応じて適切に代表企業を変更し、本事業を円滑に進めようとする手法（SPC 代表企業スイッチング方式）の提案を行うことを認める。代表企業の変更に関する提案をなされた書類が審査を通過し、その提案に基づき契約が成立した場合は、事情の変更等がない限り、市は代表企業の変更を承諾する。

ウ 構成員及び協力企業のいずれかが、他の応募者の構成員又は協力企業になること

はできない。また、構成員及び協力企業のいずれかと資本面若しくは人事面において密接な関連にあるものは、他の応募者の構成員又は協力企業になることはできない。（「資本面において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者、若しくは当該企業がその発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている役員ないし従業員が存在する者をいう。）

エ 応募者は、本事業の事業者を選定された場合、仮契約締結時までに SPC を市内に設立するものとする。代表企業及び構成員は SPC へ出資することとし、代表企業及び構成員以外の者の出資は認めない。また、代表企業の出資比率は出資者中最大とする。

（２）各業務を行う者の要件

構成員又は協力企業として、本施設の改修、運営及び維持管理の各業務を行う者については、以下のア) からケ) のうち、それぞれ該当する項目の要件を満たすこと。なお、複数の項の要件を満たす者は、当該複数の項の業務を兼ねて行うことが可能であるが、改修業務の内、施工業務と工事監理業務については、同一の者、又は、資本面若しくは人事面において密接な関連のある者が兼ねて行うことはできない。

ア 設計業務を行う者は、次の要件を満たすこと。

- ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ② 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（建設工事関連業務委託業種：建築関係コンサルタント）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。
- ③ 2010 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000 m² 以上のアリーナまたは体育館の新築または改築の基本設計業務および実施設計業務を元請（PFI 事業含む）で完了した実績を持つこと。なお、実績の内容については加点審査の対象とする。

イ 改修業務統括責任者が所属する企業及び施工業務を行う者のうち施工業務責任者が所属する企業は、次の要件を満たすこと。

- ① 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- ② 参加表明書の提出期限日において、建設業法に規定する建築一式工事に係る経営事項審査結果の総合評点が 900 点以上であること。

- ③ 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（建設工事 業種：建築一式工事）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。
- ④ 延床面積 3,000 m² 以上のアリーナまたは体育館の新築または改築の工事の施工を元請（共同企業体にあつては最大出資者であること、PFI 事業含む）で完成した実績を持つこと。なお、実績の内容については加点審査の対象とする。

ウ 施工業務を行う者（施工業務責任者が所属する企業を除く）及び維持管理業務のうち修繕・更新に関し建設工事を含むものを行う者は、次の要件を満たすこと。

- ① 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。なお、建築一式工事、または電気工事、管工事等、実施する工事種別に応じた適切な業種についての許可を受けていること。
- ② 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（建設工事）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。なお、入札参加資格の「業種」は、建築一式工事、または電気工事、管工事等、実施する工事種別に応じた適切な業種による登録がなされていること。

エ 工事監理業務を行う者は、次の要件を満たすこと。

- ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ② 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（建設工事関連業務委託 業種：建築関係コンサルタント）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。
- ③ 2010 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000 m² 以上のアリーナまたは体育館の新築または改築工事に係る工事監理業務を元請で完了した実績を持つこと。なお、実績の内容については加点審査の対象とする。

オ 運営業務を行う者のうち運営等業務統括責任者が所属する企業は、次の要件を満たすこと。

- ① 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（業務委託・賃貸借 業種：その他施設管理・運営業務委託）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。
- ② 2010 年 4 月 1 日以降に、プロスポーツの試合または興行について、誘致または主催者として運営を主体的に実施した実績を持つこと。

- ③ 浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例第 3 条に該当しないこと。
- ④ 過去 3 年間に浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例第 13 条に規定する指定の取り消しを受けた団体でないこと。

カ 運営業務を行う者（運営等業務統括責任者が所属する企業を除く）は、次の要件を満たすこと。

- ① 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（業務委託・賃貸借 業種：その他施設管理・運営業務委託）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。

キ 維持管理業務を行う者のうち維持管理業務統括責任者が所属する企業は、次の要件を満たすこと。

- ① 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（委託業務・賃貸借 業種：その他施設管理・運営業務委託）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。
- ② 2010 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000 m² 以上のアリーナまたは体育館を維持管理した実績を持つこと。
- ③ 浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例第 3 条に該当しないこと。
- ④ 過去 3 年間に浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例第 13 条に規定する指定の取り消しを受けた団体でないこと。

ク 維持管理業務のうち修繕・更新に関し建設工事を含むものを除く維持管理業務を行う者（維持管理業務統括責任者が所属する企業を除く）は、次の要件を満たすこと。

- ① 令和 7・8 年度の市の入札参加資格（委託業務・賃貸借 業種：その他施設管理・運営業務委託）の登録がされている者であること。また、当該入札参加資格登録がされていない者においては、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。

ケ アからクに該当しない者は、業種業態に合わせた参加資格登録が必要となるため、詳細は浜松市市民部スポーツ振興課に問い合わせること。

（3）応募者の構成員及び協力企業の制限

次に該当する者は、構成員及び協力企業となることはできない。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。

イ PFI 法第 9 条の規定に該当する者。

ウ 浜松市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱及び浜松市物品の購入等に係る入札参加停止等措置要綱に基づく入札参加停止期間中の者。

エ 直近 2 年間の国税又は地方税を滞納している者。

オ 下記の各法律の規定による各申立てがなされている者。

- ① 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定による破産の申立て
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立て
- ③ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立て

カ 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者及びこれらの者と資本面若しくは人事面において関連のある者。

なお、本事業に係る市のアドバイザー業務に関与した者は次のとおりである。

- PwC アドバイザリー合同会社
- PwC 弁護士法人
- 株式会社ランド
- 株式会社星野建築設備設計
- 株式会社のりしろ

キ 本事業の PFI 等審査委員会委員が所属する団体等又は、審査委員が所属する団体等と資本面若しくは人事面において関連のある者、又は本事業の審査委員及び審査委員が所属する団体等から、本事業に係る助言等を受けている者。

ク 浜松市工事請負契約等に係る暴力団及びその関係者排除措置要領に基づく入札排除期間中である者。

ケ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）、暴力団員等（同条第 6 号に規定する暴力団員または同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等（無期限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。）となっている法人その他の団体に該当する者。

コ 以下に定める届出の義務のいずれかを履行していない者（当該届出の義務がない

者を除く。）。

- (ア) 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務
- (イ) 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務
- (ウ) 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務

(4) 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の提出日とする。ただし、参加資格確認後、契約締結までの期間に、応募者の構成員が上記参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格とする。

4 審査及び選定に関する事項

(1) PFI 等審査委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者、専門家及び市の職員で構成されるPFI等審査委員会において行う。PFI等審査委員会は、以下の学識経験者、専門家及び市の職員の5名で構成される。

なお、落札者の決定までの間に、事業者選定に関して、入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、自己を有利に又は他の入札参加者を不利にするように、各委員に働きかけを行った場合は失格とする。

委員長	亀井 暁子	(静岡文化芸術大学教授)
副委員長	杉田 実良	(浜松市市民部スポーツ振興担当部長)
委員	上林 功	(追手門学院大学准教授)
委員	福島 隆則	(株式会社三井住友トラスト基礎研究所理事)
委員	須部 保之	(浜松市財務部次長 (公共建築課長))

(2) 審査の手順及び方法

ア 資格審査

資格審査では、参加表明時に提出する参加資格審査申請書類について参加資格要件の具備を確認する。

イ 提案審査

提案審査では、あらかじめ設定した「落札者決定基準」に従って、PFI 等審査委員会において提案書等の審査を総合評価の方法により行い、最優秀提案を選定する。総合評価は、応募者の提案金額に対する評価点と提案金額以外の提案内容についての評価点を加算して総合評価点を得る方法によるものとする。

ウ 審査事項

審査事項は、入札説明書と同時に公表する「落札者決定基準」に示す。

エ 審査結果

審査結果は公表する。

Ⅲ 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の改修、運営及び維持管理等の責任は、原則として事業者が負うものとする。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、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則としてリスク分担表（案）（別紙－1）に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約に定めるものとする。

3 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者の提供する施設の改修、運営及び維持管理について、定期的にモニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、入札説明書等において示し、詳細な実施方法については、契約締結後に市と選定事業者とが協議を行い決定するものとする。

また、事業者の提供する施設の改修、運営及び維持管理等に係るサービスが事業契約書に定める水準に十分に達せられない場合、市はサービスに対する支払の減額等を行うとともに、事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができることとする。

IV 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

所在地	浜松市中央区和田町 808-1
敷地面積	31,882.36 m ²
用途 地域等	第一種住居地域
容積率	200%
建蔽率	60%+10% ※建築基準法第53条3項二号
交通	東名高速道路「浜松インター」より約10分 JR 東海道本線「天竜川駅」より徒歩約15分
配置	別紙ー2

2 建物等の概要

(1) 現在の施設構成

ア メインアリーナ 65m×44m、天井高 20m

- ・ 観客席：7,600 席（固定席：3,544 席、ロールバック席：1,056 席、仮設席：3,000 席）
- ・ 器具庫
- ・ 操作室
- ・ 放送室
- ・ 控室、更衣室、シャワー室 他

イ サブアリーナ 40m×34m、天井高 13m

- ・ 観客席：1,399 席（固定席：319 席、仮設：1,080 席）
- ・ 器具庫、更衣室 他

ウ スポーツプラザ

- ・ レストラン（現在、事務所として使用）
- ・ 厨房（現在、倉庫として使用）
- ・ 更衣室、食品庫 他

エ 管理・健康・体力づくりブロック

- トレーニング室
- 健康体力相談室
- 軽運動室
- 卓球室
- 器具庫
- 更衣室、医務室、心電図室 他

オ 研修棟

- 食堂
- 配膳室
- 宿泊室
- 浴室
- ホール、便所 他

カ 駐車場棟

- 駐車場
- 機械室
- 各種設備室、消音チャンバー 他

キ その他諸室

- エントランスホール
- 外構
- 緑地
- 歩道
- 駐輪場、廊下、階段 他

(2) 現在の建物概要

構 造	鉄筋コンクリート造 地上3階建（地下1階：駐車場）
用途	体育館
延床面積	31,144.74 m ²
駐車場	640 台 （内訳 地上1階：一般・スタッフ・VIP用285台、バス用3台 地下1階：一般・スタッフ・VIP用352台）
駐輪場	約100台（本施設西側壁沿い）

V 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約中に規定する具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、静岡地方裁判所を合意による第一審の専属管轄裁判所とする。

VI 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

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 事業者の提供するサービスが、事業契約で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懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善をすることができなかったときは、市は、事業契約を解除することができる。

(2) 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、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に認められる場合、市は、事業契約を解除することができる。

(3) (1) (2) の規定により市が事業契約を解除した場合、事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

2 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(1) 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができる。

(2) 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は、事業者に生じた損害を賠償しなければならない。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者の双方は、事業継続の可否について協議する。一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によりその旨を通知

することにより、市又は事業者は、事業契約を解除することができる。

4 その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約に定める。

VII 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

PFI 法に規定する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は、次のとおりである。

(1) 市は、事業者が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を受けることができるよう努める。

(2) 市は、事業者に対し、補助、出資等の支援は行わない。

VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、事業契約の締結及び指定管理者の指定にあたっては、予め議会の議決を経るものとする。

2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3 金融機関と市との協議（直接協定）

市は、事業の安定的な継続を図るために必要と認めた場合には、一定の事項について、選定事業者に融資を行う金融機関又は融資団と協議を行い、当該金融機関又は融資団と直接協定を締結することがある。ただし、当該協議が整わない場合、市は直接協定を締結しない。

4 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市のホームページ等で行う。

5 実施方針に関する問合せ先

本実施方針に関する問合せ先は、次のとおりとする。

浜松市市民部スポーツ振興課

〒430-8652

浜松市中央区元城町 103 番地の 2

電 話 053-457-2421

E-mail sports@city.hamamatsu.shizuoka.jp

別紙ー１ 予想されるリスク及び市と事業者のリスク分担表（案）

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	入札説明書リスク	入札説明書等の誤り、内容の変更に関するもの等	○	
	契約締結リスク	市の事由により契約が結べない、契約締結が遅延する等	○	
		事業者の事由により契約が結べない、契約締結が遅延する等		○
	計画変更リスク	市による事業の業務範囲の縮小、拡充等	○	
	近隣対応リスク	本事業の実施に対する住民反対運動等に関するもの	○	
		上記以外のもの		○
	第三者賠償リスク	騒音・振動・地盤沈下・臭気等に関するもの及び事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	法令等の変更リスク	本事業に直接関係する法令等の新設・変更に関するもの	○	
		上記以外の法令の新設・変更に関するもの		○
	税制度変更リスク	本事業に直接関係する税制度の新設・変更に関するもの	○	
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの		○
	許認可遅延リスク	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	応募コスト	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	市が必要な資金を調達できない場合	○	
		事業者が必要な資金を調達できない場合		○
	金利変動リスク	金利変動によって生じた増加費用	△	○
	物価変更リスク	改修業務費用に係るインフレ・デフレ	○	○
		運営・維持管理等業務費用に掛かるインフレ・デフレ	○	○
改修段階	事故の発生リスク	改修・運営・維持管理等業務における事故の発生		○
	事業の中止・遅延に関するリスク	市の指示、市の債務不履行によるもの	○	
		事業者の債務不履行、事業放棄、破綻によるもの		○
	不可抗力リスク	天災・暴動・疫病等の不可抗力による費用の増大、計画遅延・中止等	○	△
	設計変更リスク	市の指示、提示条件の不備・変更、若しくは測量・調査リスクの内、事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの	○ ※1	△ ※1
		事業者の提案内容の不備・変更による設計変更による費用の増大、計画遅延に関するもの		○
	測量・調査リスク	事業者が実施した測量、調査等に不備があった場合		○
		事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合	○ ※1	△ ※1
	工事着工遅延リスク	市の指示、提示条件の不備・変更、若しくは測量・調査リスクの内、事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合によるもの	○ ※1	△ ※1
		上記以外の要因によるもの		○
	工事費増大リスク	市の指示、提示条件の不備・変更、若しくは測量・調査リスクの内、事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合によるもの	○ ※1	△ ※1
		上記以外の要因による工事費の増大		○
	工事遅延リスク	市の指示、提示条件の不備・変更、若しくは測量・調査リスクの内、事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に当初想定されなかった重大な欠陥が発見された場合によるもの	○ ※1	△ ※1
		上記以外の要因による工事遅延・未完工に伴う工事完了の遅延		○
	一般的損害リスク	工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
運営・維持管理段階	需要変動リスク	本施設の利用者数の変動による収入及び費用の増減	△	○
	契約不適合リスク	事業者が整備・改修した部分に関する契約不適合箇所が、事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった場合（施工不良を含む）		○
		事業者が整備・改修した部分に関する契約不適合箇所が、事業契約に規定する契約不適合期間経過後に見つかった場合	○	
	性能リスク	開業準備業務・運営業務・空間活用及び魅力創造業務・その他の業務に関する要求水準が達成されないと確認された場合		○
		維持管理業務に関する要求水準が達成されないと確認された場合		○
事業終了時	施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○

負担者 ○主分担、△従分担

※1 事業者が実施した測量、調査の結果、又は工事施工中に、既存施設等の構造等に当初想定できなかった重大な欠陥があることが判明し、これにより事業者提案書類の提案内容に見直しが必要となる場合、当該見直しに起因する追加費用は市が負担することを原則とする。当該欠陥について、事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、当該欠陥の発見時期以前（提案書類提出時を含む。）に、発見することが不可能又は著しく困難であったと客観的に認められる場合には、見直し内容について市と事業者の間で十分な協議を行った上で、市は当該欠陥の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。

当該欠陥の発見時期が、事業者が合理的に要求される努力を尽くしていれば発見されたであろう時期よりも遅延した場合、又は、当該欠陥についての事業者からの市に対する通知が事業者の責めにより遅延した場合も、見直しに要する追加費用のうち一部を市が負担するが、より詳細な負担方法については、事業契約書（案）において提示する。

別紙－2 配置図



(出典：浜松市地図情報サイト)