

スタジアム・アリーナ改革推進事業 先進事例形成支援

# 浜松アリーナ

---

2024年(令和6年)3月

提案者名 静岡県 浜松市

# 1. 事業のビジョン等

スタジアム・アリーナ  
ガイドブック及びガイドライン  
参照箇所

ガイドブック: I. スタジアム・アリーナ改革指針  
ガイドライン: 序章、第1章、第2章

## (1) 事業の背景

- ・ 浜松アリーナは、平成2年に開館して以来、運營業務委託や指定管理者制度を用いて運営を行ってきた。
- ・ 竣工から33年が経過し経年劣化が進み、**安全性の確保や利便性の向上が必要**とされる。
- ・ バスケットボールやフットサルのプロスポーツの公式試合会場として用いられており、**2024年度からはバレーボールの公式試合会場**としても予定されている。
- ・ 今後も「みる」スポーツの拠点として本施設を保持していくため、**複数のプロスポーツのホームアリーナ基準を満たす必要**がある。
- ・ 上記課題への対応に向けた改修に合わせて、**プロスポーツとの連携などプロフィットセンター化を意識した機能強化が必要**となる。

## (2) 事業のビジョン

- ・ 市民一人ひとりがライフスタイルの一部にスポーツを取り入れ、心身ともに健やかで、豊かな生活を営むことができるまち「スポーツ文化都市 浜松」実現に向け、スポーツ産業をけん引する拠点として段階的な発展を目指す。
- ・ アリーナ整備がまちづくりの中心となるよう、文化・観光・産業等様々な分野と連携して、賑わいの創出の担う施設を目指す。

- |       |                               |
|-------|-------------------------------|
| Step1 | 市のスポーツ拠点としての役割を明確化し、アリーナ機能を向上 |
| Step2 | 浜松市のスポーツ産業をけん引する拠点として確立       |
| Step3 | スポーツの魅力体験拠点として賑わいを創出          |
| Step4 | アリーナの魅力・効果を地域に波及              |

## (4) 施設整備・運用時の関係者(ステークホルダー)

| 関係者       | 役割   |
|-----------|--|
| 浜松市       | 対象施設の所有者、地権者                                       |
| プロスポーツチーム | プロスポーツの公式試合開催、スポーツを通じた地域活性化等の地域との連携                |
| 改修事業者     | 施設の改修・大規模修繕  |
| 維持管理事業者   | 施設の維持管理  |
| 運営事業者     | 施設運営、プロスポーツ、音楽イベント等の興行誘致やアリーナを活用したスポーツ教室等自主事業の企画運営 |

## (3) 事業のコンセプト

- ・ Step1～Step2を具体化する事業として、改修事業を位置づけ下記の整備コンセプト・方針を基に事業推進を目指す。

**「スポーツ文化都市 浜松」を実現する  
スポーツの魅力発信・体験拠点**

- |     |   |
|-----|---|
| 方針1 | 誰もが安全で快適に利用できる「するスポーツ」拠点として整備               |
| 方針2 | 「みるスポーツ」拠点にふさわしい環境整備                        |
| 方針3 | ホームアリーナとしての周辺環境の改善                          |
| 方針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 |

## 2. 事業概要

スタジアム・アリーナ  
ガイドブック及びガイドライン  
参照箇所

ガイドブック: I. スタジアム・アリーナ改革指針  
ガイドライン: 序章、第1章、第2章

### (1) 事業候補地

- ✓ 周辺は第一種住居地域
- ✓ 南側の県道が、主要な交通動線
- ✓ プロスポーツ等実施時に渋滞が発生し課題
- ✓ また近隣施設への迷惑駐車が発生し課題



|      |  |
|------|--|
| 施設名  | 浜松アリーナ   |
| 所在地  | 静岡県浜松市中央区和田町808-1                                  |
| 竣工年  | 1990年6月29日(築33年)                                   |
| 開館時間 | 9時～21時30分(休館:12月29日～1月3日)                          |
| アクセス | ・浜松駅からバスで約15分<br>・JR天竜川駅から徒歩で約15分<br>・浜松ICから車で約10分 |

### (2) 規模及び機能概要

#### 【現状の施設規模等】

|      |            |      |            |
|------|------------|------|------------|
| 敷地面積 | 31,882.36㎡ | 延床面積 | 31,185.05㎡ |
| 構造   | RC造        | 階数   | 地上3階、地下1階  |

#### 【改修による機能向上の想定】

- ✓ 高度化するB1リーグとSVリーグの基準に対応する改修を想定。
- ✓ 既存の使い方に縛られず汎用性の高い空間への改修を想定。

| 現状の課題                   | 改修案             |
|-------------------------|-----------------|
| ・研修棟の低利用<br>・諸室・ラウンジの不足 | 研修棟をラウンジや諸室等へ改修 |
| ・スイート席未整備               | → 100席以上の確保     |
| ・常設売店の未整備               | 既存諸室を売店へ転換      |
| ・諸室の不足                  | 諸室の見直し及び増床により確保 |

### (3) 施設の利用用途・利用方法の想定

|          |  |
|----------|--|
| プロスポーツ利用 | プロスポーツチーム(バスケットボール、フットサル、バレーボール)の試合開催  |
| 興行イベント利用 | 音楽ライブ、eスポーツ、展示会などの開催                   |
| 各種大会利用   | 国際大会、全国大会、県大会などの開催                     |
| 日常利用     | 市民スポーツ祭や地域のイベントの開催、アマチュアスポーツ利用、自主事業 など |

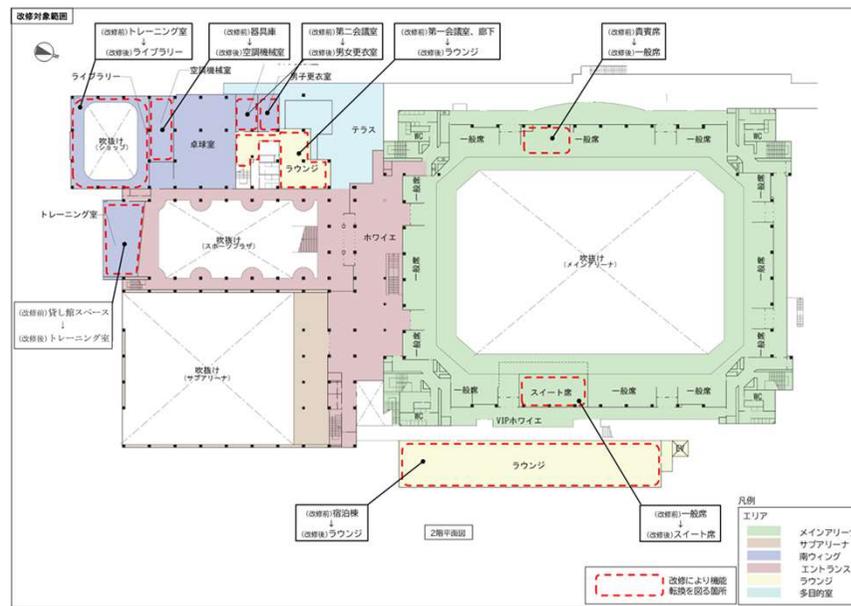
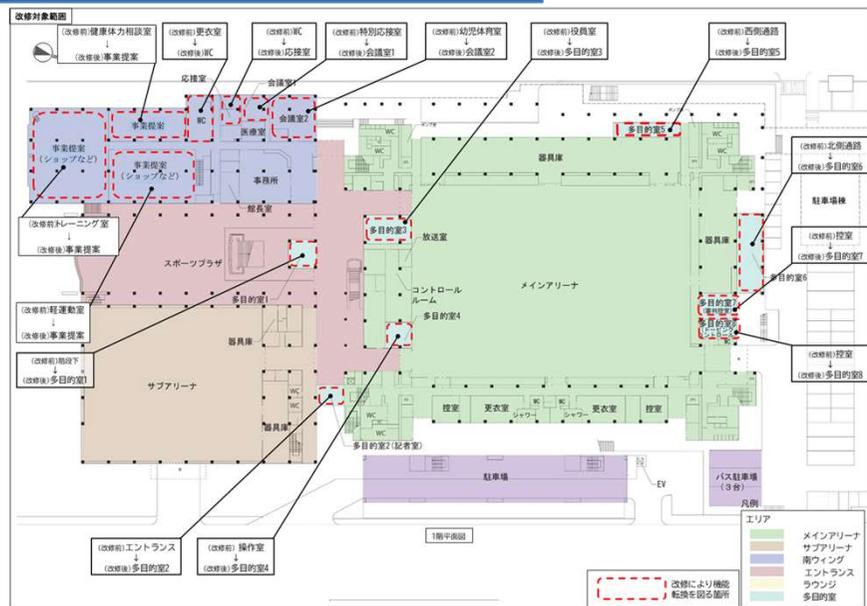
- ✓ ニーズの高い諸室、リーグ基準に適合した新機能(ラウンジ等)について普段使いも含め多様な利用を想定。

# 2. 事業概要

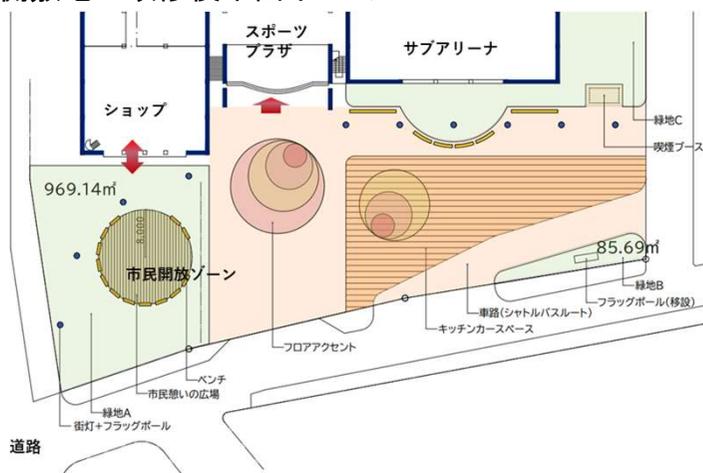
スタジアム・アリーナ  
ガイドブック及びガイドライン  
参照箇所

ガイドブック: I. スタジアム・アリーナ改革指針  
ガイドライン: 序章、第1章、第2章

## 改修イメージ



### ■南側敷地の改修後平面イメージ



## 2. 事業概要

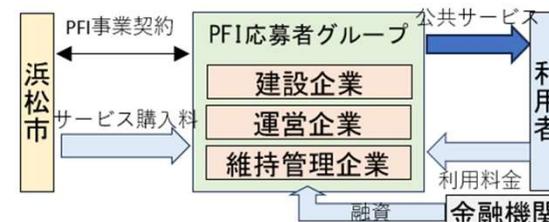
スタジアム・アリーナ  
ガイドブック及びガイドライン  
参照箇所

ガイドブック:Ⅲ. スタジアム・アリーナ整備に係る資金調達手法・民間資金活用プロセスガイド  
ガイドライン:第3章、第4章

### (4) 想定する事業スキーム及び事業主体

|        | 実施主体                            |
|--------|---------------------------------|
| 資金調達   | 浜松市、民間事業者                       |
| 設計・改修  | 民間事業者                           |
| 維持管理   | 民間事業者                           |
| 運営     | 民間事業者                           |
| 所有     | 浜松市                             |
| 主たる利用者 | プロスポーツチーム、エンタメ系興行主、アマチュアスポーツ利用者 |

- ✓ 現在の浜松アリーナの大規模改修と運営事業を一体とした民間活力導入事業を実施。
- ✓ 運営を主体としたRO方式またはR+コンセッションを中心に事業スキームを検討。
- ✓ 下図を含め複数想定するが、事業者の自由な発想を尊重し、柔軟性を確保するため、現段階では特定の方針に固執せず、最適な選択を行うというアプローチを採用。
- ✓ 浜松市をホームとする複数のプロスポーツチームによるダブル・トリプルフランチャイズも想定。



### (5) 事業のフェーズと事業スケジュール

| 事業フェーズ:  | 事業者選定  |        | 施設改修   |        |        | 施設運営   |        |   |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|
|          | 2024年度 | 2025年度 | 2026年度 | 2027年度 | 2028年度 | 2029年度 | 2042年度 |   |
| 発注条件整理   | ■      |        |        |        |        |        |        |   |
| 公募資料作成   | ■      | ■      |        |        |        |        |        |   |
| 事業者公募選定  |        | ■      |        |        |        |        |        |   |
| 設計       |        |        | ■      |        |        |        |        |   |
| 改修       |        |        |        | ■      | ■      |        |        |   |
| 供用準備     |        |        |        |        |        | ■      |        |   |
| 供用開始(運営) |        |        |        |        |        |        | ■      | ■ |

# 3. 事業収支に関する検討

スタジアム・アリーナ  
ガイドブック及びガイドライン  
参照箇所

ガイドブック:Ⅲ. スタジアム・アリーナ整備に係る資金調達手法・民間資金活用プロセスガイド  
ガイドライン:第3章

## (1) 収支前提の考え方

|            | 前提となる項目                      | 根拠   |
|------------|------------------------------|--|
| 投 資<br>初 期 | 用地取得                         | 市所有施設のため想定していない                                  |
|            | 改修設計・監理費                     | 改修整備計画に基づく算定                                     |
|            | 施設改修費                        | 改修整備計画に基づく算定                                     |
| 調 達<br>資 金 | 資金調達(助成金)<br>(市起債)<br>(民間資金) | 改修費やVFM試算の想定に基づき算出(RO方式を想定した数値、事業者独自による投資は含まない。) |
| 収 入        | 利用料収入                        | 来場者予測より想定  |
|            | 飲食物販事業収入                     | 来場者予測より想定  |
|            | テナント賃貸収入                     | 事業者の直営を想定  |
|            | 駐車場収入                        | 現状 × 駐車場増設率(115%)                                |
|            | その他広告・ジム利用料・自主事業等収入          | 広告は現状の3倍、その他は現状と同様と想定                            |
|            | 公共からの委託費等                    | PIRR民間金利以上、DSCR1.2以上を維持できるサービス購入費                |
| 費 用        | 維持管理・運営費(年額)                 | 庁舎要求単価、想定人員体制                                    |
|            | 修繕費(年額)                      | 各所修繕費要求単価  |
|            | 水光熱費(年額)                     | 現状より30%削減と想定                                     |
|            | 支払利息                         | 借入額想定より*R11年度                                    |
|            | 公租公課                         | 市所有施設のため想定していない                                  |

## (2) 収支結果

- ✓ 施設改修費は浜松アリーナの中期修繕計画に基づく施設・設備の更新に加え、スイート席や라운ジの整備費用等を見込んでいる。
- ✓ 運営期間は既に築後33年経過していることや、事業者のヒアリングより15年とした。
- ✓ 収入について、民間事業者が新たに飲食物販を施設内で開始することにより新たな収入が発生すると想定した。
- ✓ 駐車場収入は増設規模に比例して収入が増加するとした。
- ✓ 広告収入は民間事業者のノウハウの発揮により増加するとした。
- ✓ その他については現状と同等の収入があると想定した。

## (3) 収益増加や費用削減に資する具体策

- ✓ 利用率の少ない宿泊棟をラウンジ化するなど、用途に限定せず、多目的な機能を持たせることとした。また、トレーニング室を移設し、現在の空間を飲食物販等に民間事業者が活用できる空間とすることで収入増の要としたいと考えている。
- ✓ 近隣は閑静な住宅地であり、賑わい作りと近隣との共栄を図るため、市民にも活用してもらえる機能も併せて整備する想定とした。
- ✓ 省エネルギー性の高い機器や太陽光発電を導入することで光熱水費を抑制する。

## 4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

### (1)官民連携協議会及び関連調査

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 協議会名称        | 浜松アリーナあり方検討会         |
| 協議会の目標       | 浜松アリーナリニューアル構想の策定    |
| 付随して実施した調査内容 | 先進事例調査、民間活力導入可能性調査 等 |

| 回   | 日時       | 検討事項                    | 意見（○）、決定事項（■）   |
|-----|----------|-------------------------|---|
| 第1回 | R5.10.30 | ・施設概要の確認<br>・目指す方向性の共有  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 整備方針として、動線上に何が必要なのか整理するとともに、既存の低利用スペースの活用からの双方のアプローチを実施する。</li> <li>○ 交通渋滞の解消について、浜松アリーナに滞在する工夫が必要。</li> </ul>   |
| 第2回 | R5.11.29 | ・施設改修項目の確認              | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 体育館ではなくアリーナとしてプロフィットセンター化を目指す。</li> <li>■ 諸室について既存の用途に縛られず、汎用性の高い空間として整備する。</li> <li>○ 地域のプロクラブチームがダブル・トリプルフランチャイズという形で重ね使いしてうまく活用できるように検討が必要。</li> <li>○ 常に人が通う機能を導入し、交流人口を増やす検討をしてはどうか。</li> </ul> |
| 第3回 | R5.12.26 | ・施設の運営方法の確認<br>・収支状況の確認 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 諸室が不足するため、アリーナ周辺の増床についても検討が必要。</li> <li>○ 駐車場の整備について、駐車場シェアリングサービスなどへの検討も必要。</li> </ul>  |
| 第4回 | R6.1.26  | ・指摘事項への対応報告<br>・事業手法の確認 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 動線・ゾーニング図について合意を得た。</li> <li>○ 音響や映像など設備の導入については陳腐化が想定されるため、ルートの確保という視点での整理が必要。</li> <li>○ プロスポーツチームの事業への関わり方、PFI事業参加者との提携スキームについて精査が必要。</li> </ul>  |
| 第5回 | R6.2.21  | ・リニューアル構想の確認            | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 運営を重視したPFI事業（R+コンセッション、RO方式等）として議論を進めていく。</li> <li>○ 音楽イベントを開催するには規模が小さいため、ニーズの把握が必要。</li> <li>○ ICTについて様々な事例を調査して活用を検討する。</li> </ul>  |

## 4. 官民連携協議会の開催及び関連調査

### (2) 今後の進め方や課題等

#### 1) 浜松アリーナの改修に向けた課題

- 現行都市計画法等に対応するための手続きが必要

- ・ 現行の都市計画法及び建築基準法に照らした際に、「第一種住居地域」では、改修時に建築制限を受ける可能性があるため、不適合建築物としての手続きが必要。

- 特定天井改修に向けた調査の実施が必要

- ・ 本事業の中で、特定天井の改修を見込んでいるが、工法の最善策を検討するため詳細な状況把握が必要。

- 工事着手前の事前説明及び工事着手時の近隣への配慮

- ・ 浜松アリーナ周辺は住宅地となるため、工事着手前に近隣住居等に対して事前説明を行うことや、工事着手時に騒音や安全性対策を講じることで、事業に対する理解を得る必要がある。

#### 2) 公募選定に向けて整理が必要な事項

- プロスポーツチームの運営への関わり方

- ・ 官民連携事業の条件を決める際、プロスポーツチームをいち事業者として参加することを認めるか、市側の特別関係者と定義し、選定された事業者と協力して運営させるかを定める必要がある。

- 浜松アリーナの利用料金の設定

- ・ ラウンジ等の新規導入機能について利用料金の上限設定が必要。加えて、メインアリーナ等の従来からある箇所についても改修に伴い機能が向上することから、利用料金を改定について検討が必要。
- ・ 利用料金の改定検討に当たっては、複数のプロスポーツチームのホームとして柔軟に利用すること、市民がするスポーツの活動場所として利用することなどを考慮した検討が必要。

- 「する」スポーツへのニーズへの配慮

- ・ 浜松アリーナを「みるスポーツ」の拠点とする一方で、現状は「するスポーツ」のニーズが高いため、「する」スポーツに対する配慮の方策について検討が必要。
- ・ 併せて、利用の優先順位や予約を確定するタイミングは、プロスポーツチームを含めた各利用者の利便性に配慮する必要があり、今後バランスの取れたルールの方策が求められる。

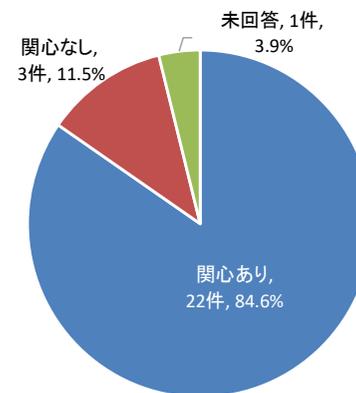
# 5. 官民連携協議会等の関連資料及び事業の効果

## (1)官民連携協議会等の参考情報等

### 【地元事業者・コンテンツホルダーなどへのヒアリング】

- ・浜松アリーナの今後のあり方の検討に向けたニーズ調査と、事業手法の検討に向けた参画意向調査の2段階に分けてヒアリング・アンケートを実施。
- ・あり方検討：地元事業者・プロスポーツチームなど浜松アリーナを取り巻く企業・団体全26社・団体に対して、現状や今後のあり方について意見を聴取。
- ・参画意向：浜松市のプラットフォームを通じてアンケートを実施。22社から関心を寄せられた。意向調査では、事業スキームへの参加難易度や理想的な運営、プロフィットセンターに向けたアイデア等を聴取。

■ 事業への関心度 (n=26)



■ 事業手法への意見

| 事業方式      | 優位とした主な理由  | 不利とした意見主な理由   |
|-----------|--|---|
| コンセッション方式 | ・利用料設定、機器の更新等、民間事業者に数量が与えられる。  | ・プロスポーツチームの利用があるものの、年間を通して、独立採算で行うことは難しいと考える。<br>・収入源のリスクを背負いづらい。           |
| R0方式      | ・取組経験から、施設改修・維持管理・運営を一体発注としたR0方式が、民間の創意工夫を活用でき、最も適当だと考える。<br>・定額の維持管理費がサービス対価として受け取れるため、「コンセッション方式」と比較すると施設の稼働減による期待収益毀損のリスクが少ないと考える。<br>・市の財政平準化のため | ・この先、金利が上昇局面に入ることが想定されるため、民間資金よりも浜松市が資金を調達した方がよいと考える。<br>・DBOよりさらにリスクが高くなる。 |
| DBO方式     | ・民間事業者の資金調達リスクがない。   | ・維持管理だけ見ればこの方式で、中長期修繕計画をたてることで実現可能。   |
| その他方式     | ・設計建設・改修と運営（指定管理等）が別発注である場合は専任主体で判断ができるケースが多く参加しやすい。<br>・BT+コンセッション方式が参加しやすいと考える。施設稼働後時間が経過していることを踏まえ、BT方式による新設後、コンセッションによる運営を行う方式が望ましいと思考する。        |   |

## (2)事業の効果

| 評価項目  | 評価 | 該当項目  |
|---|----|---|
| (1) 事業のビジョンや目的、規模、機能など、事業のコンセプトが具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。                      | ◎  | 改修箇所、導入機能整理やイメージコンセプト等を具体化した基本構想とした。          |
| (2) 施設の利用用途・利用方法など収益増加に関する内容が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。                         | ○  | 施設の利用方法を想定し、収益増を見立てた。                         |
| (3) 事業におけるステークホルダーの把握や事業手法の具体的な検討など、事業実施体制に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。     | ○  | プロチーム、スポーツ協会、有識者等と今後のあり方を議論した内容を盛り込んだ基本構想とした。 |
| (4) 事業の収益構造や施設整備・管理・運営段階における資金調達手法など、資金調達に関する事項が具体的に盛り込まれた事業計画が策定できたか。      | ○  | 民間事業者側の資金調達について想定される事業計画を策定した。                |
| (5) 事業実施にあたり必要な検討事項や実施項目について、事業スキーム等を踏まえた具体的かつ現実的なスケジュールが盛り込まれた事業計画が策定できたか。 | ◎  | 官民連携事業としてのスケジュールの他、各種改修の工期スケジュールを示した基本構想とした。  |

# 6. 2023（令和5）年度の状況

記載最終日：2024年3月18日

## 実施計画及び結果（進捗状況）

|     | 計画事項   |                   |                 |                                       | 結果<br>(進捗状況) |
|-----|--|-------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------|
|     | 各項目の検討（6項目）                                    | 官民連携協議会           | 関係者ヒアリング        | 付随調査                                  |              |
| 4月  |  |                   |                 |                                       |              |
| 5月  |  |                   |                 |                                       |              |
| 6月  | 委託事業者公募  |                   |                 |                                       |              |
| 7月  | 委託事業者選定  |                   |                 |                                       |              |
| 8月  | 委託調査開始<br>●顧客・利用者の把握と情報提供                      |                   |                 |                                       | 実施済み         |
| 9月  | ●ステークスホルダーの確認と検討・連携体制の構築<br>●スタジアム・アリーナ経営人材の活用 |                   |                 | ●現状調査・前提条件の整理<br>●先行事例の調査<br>●改修範囲の検討 | 実施済み         |
| 10月 |  | ●第1回あり方検討会（10/30） |                 |                                       | 実施済み         |
| 11月 | ●運営・管理に係る検討<br>●収益性の検証と設計等への反映                 | ●第2回あり方検討会（11/29） | 利用者及び民間事業者の意向調査 |                                       | 実施済み         |
| 12月 | ●コンプライアンスとリスク管理                                | ●第3回あり方検討会（12/26） |                 | ●中期修繕計画への影響分析<br>●事業スキーム検討            | 実施済み         |
| 1月  |  | ●第4回あり方検討会（1/26）  |                 |                                       | 実施済み         |
| 2月  |  | ●第5回あり方検討会（2/21）  |                 | ●概算事業費の検討及び簡易VFMの算出                   | 実施済み         |