

浜松アリーナリニューアル事業

特定事業の選定について

令和7年4月30日

浜 松 市

浜松市（以下「市」という。）は、「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 7 月 30 日法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定により、浜松アリーナリニューアル事業を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定に係る客観的評価の結果を次のとおり公表する。

令和 7 年 4 月 30 日

浜松市長 中 野 祐 介

1. 事業の概要

(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) 事業の目的

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、及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きている。

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の脱却、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、地域経済への貢献及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、運営及び維持管理等の業務を、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

① 「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

② 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
- だれ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

③ 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、運営及び維持管理等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。

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。

(6) 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。

(7) 事業のスケジュール (予定)

基本協定の締結	令和 7 年 12 月
仮契約の締結	令和 8 年 1 月
契約議案の議会への提出	令和 8 年 2 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
開業準備期間	令和 10 年 9 月 1 日～令和 10 年 9 月 30 日
運営・維持管理期間	令和 10 年 10 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

(8) 事業の対象範囲

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。

① 統括管理業務

- ・ 統括マネジメント業務

- ・ 総務・経理業務
- ・ セルフモニタリング業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な業務

② 改修業務

- ・ 設計業務
- ・ 施工業務（本施設の改修期間に行うものをいう。）
- ・ 工事監理業務

③ 開業準備業務

- ・ 前指定管理者からの引継ぎ業務
- ・ リニューアルオープンイベント実施業務
- ・ 行政等への協力業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な業務

④ 運営業務

- ・ 料金收受業務
- ・ 予約管理業務
- ・ 総合案内業務
- ・ 安全管理及び緊急時対応に関する業務
- ・ 広報・マーケティング業務
- ・ 広告業務
- ・ 大会等の開催支援等業務
- ・ フィットネスジム等運営業務
- ・ 駐車場運営業務
- ・ 行政等への協力業務
- ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務
- ・ 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

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 備品保守管理業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 駐車場管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務
- ・ 事業期間修繕計画に基づく修繕・更新業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な業務

⑥ 空間活用及び魅力創造業務

- ・ 利用者の利便性向上に資する業務

- ・ 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

- ・ 近隣対応業務（事業者が行うべきもの）
- ・ 災害時の対応業務

2. 評価の内容

(1) 評価方法

- ① 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こと、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。
- ② 市の財政負担額の算定にあたっては、事業者からの税込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った。
- ③ 上記の財政負担額の算定に加えて、本事業を PFI 事業として実施する場合の、定性的な評価を行った。

(2) 市の財政負担額算定の前提条件

本事業を市が直接実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり設定した主な前提条件について、次の表に示す。

市の財政負担額算定の前提条件

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額及び収入等の主な内訳	① 設計費 ② 工事監理費 ③ 改修費 ④ 運営・維持管理費 ⑤ 修繕・更新費 ⑥ 起債償還費 ⑦ 運営収入（利用料金収入、その他収益事業収入）	① 開設関連費 ② サービス購入料 <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計費 ・ 工事監理費 ・ 改修費 ・ 運営・維持管理費 ・ 修繕・更新費 ・ 管理費等（SPC経費） ・ 建中金利 ③ モニタリング費 ④ アドバイザー・弁護士費用 ⑤ 起債償還費 ⑥ 運営収入（利用料金収入、

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
		その他収益事業収入)
共通の条件	① 運営・維持管理期間（開業準備期間含む） 令和10年9月1日～令和25年8月31日 ② 改修期間 令和8年2月～令和10年8月 ③ 施設規模 延床面積約31,145㎡ ④ 割引率 1.34% ⑤ インフレ率 0.0%（事業開始後）	
資金調達に関する事項	① 起債 ② 一般財源	① 起債 ② 一般財源 ③ 補助金 ④ 民間事業者の出資 ⑤ 民間事業者による民間金融機関借入
改修及び事業期間修繕計画書に基づく修繕・更新に関する事項	工事内容を仮定した上で積算して設定。	市が直接実施する場合に比べて、長期契約等による効率化及び民間事業者のノウハウ・創意工夫により一定割合の縮減が実現するものとして設定した。
維持管理・運営に関する事項	本施設の維持管理・運営実績値等を勘案して設定。	市が直接実施する場合に比べて、長期契約等による効率化及び民間事業者のノウハウ・創意工夫により一定割合の縮減が実現するものとして設定した。

（3）市の財政負担額の比較

上記前提条件に基づく財政負担額について、市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較した。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業により実施する場合は、事業期間を通じた市の財政負担額が 0.75%縮減されるものと見込まれる。

（4）PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

① 改修工事と運営・維持管理の効率化

民間事業者に改修、運営・維持管理の各業務を一括発注することで、民間事業者のノウハウや創意工夫、連携により、効率的な事業遂行が期待できる。また、長期契約のもと、民間事業者のノウハウや創意工夫を活かす

ことで、長期的な視点に立った維持管理を実施することによる施設のライフサイクルコストの縮減、長寿命化が期待できる。

② 運営方法の改善及び収益性・利便性の向上

民間事業者が有するノウハウ・創意工夫の発揮により、現在の体育館としての利用から施設のあり方を見直すことで、これまでの貸館を中心とした運営から脱却することが可能となる。さらに、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し、運営者である民間事業者自らがイベント等を主体的に誘致・計画することで、本施設の収益性を向上することが可能となる。

また、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、駐車場の機能強化により効率的な運営を実現するとともに、利用者の利便性の向上も期待される。

③ 周辺環境の改善

民間事業者が有するノウハウ・創意工夫の発揮により、駐車場の増設や効率的な運営方法への変更を通して駐車場機能を強化することで、大会等の開催時における交通渋滞の解消等による周辺環境の改善が可能となる。

また、空地の活用により地域に開放された施設とすることで、周辺地域住民への還元も期待される。

④ 財政支出の平準化

本事業に必要な費用（一括支払部分を除く）を約 15 年間にわたる運営・維持管理期間を通じて平準化し、サービス購入料として毎年一定額を支払うことから、財政支出を平準化することが可能となる。

⑤ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

リスク分担において、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、事業開始前から分担を明確にすることにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、リスク発生の抑制、リスク発生時の損失拡大の抑制等の効果が見込まれる。

(5) 総合評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額を 0.75%縮減することが期待できるとともに、公共サービス水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

上記の評価を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。