

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 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に準じ、（仮称）江之島ビーチコート整備・運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定に準じ、特定事業の選定に当たっての客観的な評価を行い、その結果を公表する。

令和 7 年 3 月 21 日

浜松市長 中野 祐介

(仮称) 江之島ビーチコート整備・運営事業

特 定 事 業 の 選 定

令和 7 年 3 月 21 日

浜松市

目 次

第 1	事業概要	1
1	事業内容に関する事項.....	1
2	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	4
第 2	市が自ら事業を実施する場合と DB0 方式で事業を実施する場合の評価	7
1	評価方法	7
2	コスト算出による定量的評価.....	7
3	市が DB0 方式で事業を実施することの定性的評価.....	8
4	総合的评价.....	9

第1 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 江之島ビーチコート整備・運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の種類

遠州灘海浜公園（江之島地区）

(3) 公共施設等の管理者等

浜松市長 中野 祐介

(4) 事業目的

遠州灘海浜公園は、海岸線に広がる大規模な広域公園である。海岸沿いの松林や中田島砂丘などの自然環境に親しむ散策道や、スポーツ施設やレクリエーション活動の拠点として市内外からの来訪者に活用されている。

市では、「ビーチ・マリンスポーツの聖地」を目指しており、平成30年度に策定した「ビーチ・マリンスポーツ事業化計画」において、遠州灘海浜公園江之島地区を「大会誘致ゾーン」に位置付け、国際・全国レベルの大会を開催できるビーチコートの整備を進めている。

また、江之島ビーチコート周辺には、多くの観光資源（中田島砂丘、防潮堤、水門等）が点在していることから、地域に新たなにぎわいや交流を創出するべく、これら観光資源との連携も進めている。

以上の経緯を踏まえ、本事業では官民連携手法を導入することで、ビーチコートを新たに整備するとともに、遠州灘海浜公園（江之島地区）の運営も一体的に行い、民間の持つ多様なノウハウや技術を活用し、良質かつ低廉な公共サービスの提供と民間の事業機会の創出を図ることを目的として行うものである。

(5) 事業方式

本事業は、DBO（Design Build Operate）方式により実施する。

(6) 事業期間

特定事業契約締結から令和25（2043）年1月31日まで

(7) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）は次のとおりである。

令和 8（2026）年 1 月	特定事業契約の仮契約締結
令和 8（2026）年 2 月	特定事業契約の本契約締結
令和 8（2026）年 3 月から 令和 10（2028）年 1 月まで	設計・建設期間（既存施設の解体・撤去含む）
令和 10（2028）年 2 月	全面開業
令和 25（2043）年 1 月	事業期間終了

(8) 業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務は次のとおりである。

ア 統括管理業務

- ・市及び市内スポーツ関連団体等の関係者との調整業務
- ・全体マネジメント業務
- ・その他これらを実施する上で必要となる業務

イ 設計業務

- ・事前調査業務
- ・基本設計見直し業務
- ・実施設計業務
- ・実施設計説明書の作成
- ・概略工事工程表の作成
- ・設計図書に基づく積算業務と見積書の作成
- ・各種申請業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務
- ・施工段階で事業者が行うことに合理性がある業務等（設計意図伝達業務）

ウ 施工業務

- ・施工業務
- ・既存施設の解体・撤去（解体に係る設計を含む）
- ・総合図（機器・備品レイアウトを含む）の作成
- ・什器の調達及び設置業務
- ・施工段階に係る各種申請業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務

エ 工事監理業務

- ・工事監理業務
- ・その他これを実施する上で必要となる業務

オ 開業準備業務

- ・備品等の調達及び設置業務

- ・運営準備・予約管理
- ・受付、各種案内、見学者等の対応
- ・市及び市内スポーツ関連団体等の関係者との連携
- ・広報・開業記念行事等の実施業務
- ・開業準備期間中の維持管理
- ・その他、開業に向けた各種調整・準備

カ 維持管理業務

- ・建築物保守管理
- ・建築設備保守管理
- ・ビーチコート、多目的広場（アーバンスポーツエリア、イベント広場）等の保守管理
- ・外構・植栽等保守管理
- ・清掃・環境衛生管理
- ・備品等保守管理
- ・修繕業務
- ・警備業務

キ 運営業務

※浜松市都市公園条例第3条第1項及び第3項並びに第7条の2の許可に関する業務を含む。

- ・利用受付業務
- ・予約管理業務
- ・施設料金収入徴収業務
- ・駐車場管理業務
- ・広報・情報発信業務
- ・見学者対応及び行政視察対応支援
- ・市及び市内スポーツ関連団体等の関係者との連携
- ・災害時対応業務
- ・ビーチスポーツブランド創出業務
- ・施設機能有効活用業務
- ・その他関連業務（利用者アンケートの実施、事業者が行うべき近隣対応等）

ク その他関連業務

- ・本事業の遂行に当たり事業者が必要と判断する各種業務

2 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

項目	内容
所在地	【 地 番 】 浜松市中央区江之島町 1197
敷地面積	当該敷地：54,277.80 m ²
地域・地区	都市計画区域：市街化調整区域 用途地域：指定なし 防火地域：指定なし その他地区・地域：法 22 条区域、遠州灘海浜公園（都市公園）地内
指定建ぺい率	60%（+10%）※角地適用
指定容積率	200% ※緩和規定等については、個別に行政確認を行うこと
日影規制	4 時間／2.5 時間 測定面 4m
都市公園法 関連	・ 建ぺい率：12% （公園施設は 2%、休養施設、運動施設又は教養施設は 10%） ・ 運動施設率：50% ※適用基準は、遠州灘海浜公園 江之島地区の敷地面積による
道路	東側：江之島 101 号線 幅員：7.30m（接道） 南側：江之島 48 号線 幅員：7.30m（接道） 西側：江之島 22 号線 幅員：3.70m
上下水道	上水道：（南敷地）敷地南側の既存引込管 100 mm・75 mm （北敷地）敷地東側の給水本管 150 φ 下水道（污水）：南側、東側の既存下水本管に接続 ※南敷地 3 箇所、北敷地 1 箇所の公設桝（新設・既存・更新） （雨水）：下水接続不可・暗渠排水に放流（既存） ※園内車路を挟んで南北の 2 区域で、各区域で雨水排水を行う。
電気	既存引込柱を利用（6,600V 1 回線受電）
ガス	プロパンガス
地盤・現況	【要求水準書（案）参考資料 6 地質調査報告書】参照
その他	・ 静岡県建築基準条例 ・ 浜松市火災予防条例 ・ 浜松市興行場法施行条例 ・ 浜松市景観条例 ・ 浜松市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例 ・ 静岡県福祉のまちづくり条例 ・ 浜松市都市公園条例 ・ その他関連条例

(2) 施設内容と規模に関する事項

本施設の計画内容は、下表のとおりとする。

東コート及び西コート 1、2 の各競技コートの数、規格は下表の内容を満たすものとする。管理棟の施設規模、階数、棟数は、事業者の提案内容による施設規模の設定を妨げるものではない。また、配置機能、諸室等を含めて、利用者の利便性や経済合理性等を考慮して、事業者の提案によるものとする。

施設	内容
東コート	- 各競技における国際大会開催基準を満たすよう整備すること。 - 以下の競技コート数（面積※）を満足すること。 【大会・日常時】 - ビーチバレー : 6 面（1 面あたり 18.0m×26.0m） - ビーチサッカー : 2 面（1 面あたり 32.0m×42.5m） - ビーチハンドボール : 3 面（1 面あたり 18.0m×33.0m） - ビーチラグビー : 2 面（1 面あたり 29.0m×60.0m） - ビーチテニス : 6 面（1 面あたり 14.0m×22.0m） ※各競技コート 1 面あたりの寸法には外周部の安全幅（フリーゾーン）を含む。 ※隣接するコート間は 3m 以上間隔を確保。 ・ 席数：西コート周囲の観客席と合わせて 1,000 席以上（詳細は要求水準書（案）を参照） ※国際大会時は、大会時に整備する仮設観客席により 3,000 席以上確保。
西コート 1 （西コート 2 も同様）	- 以下の競技コート数（面積※）を満足すること。 【大会時】 - ビーチバレー : 4 面（1 面あたり 18.0m×26.0m） - ビーチサッカー : 1 面（1 面あたり 32.0m×42.5m） - ビーチハンドボール : 2 面（1 面あたり 18.0m×33.0m） - ビーチラグビー : 1 面（1 面あたり 29.0m×60.0m） - ビーチテニス : 4 面（1 面あたり 14.0m×22.0m） ※各競技コート 1 面あたりの寸法には外周部の安全幅（フリーゾーン）を含む。 ※隣接するコート間は 3m 以上間隔を確保。 【日常時】 - ビーチバレー : 4 面（1 面あたり 18.0m×26.0m） - ビーチサッカー : 2 面（1 面あたり 32.0m×42.5m） - ビーチハンドボール : 2 面（1 面あたり 18.0m×33.0m） - ビーチラグビー : 1 面（1 面あたり 29.0m×60.0m） - ビーチテニス : 4 面（1 面あたり 14.0m×22.0m） ※各競技コート 1 面あたりの寸法には外周部の安全幅（フリーゾーン）を含む。 ※ビーチサッカーコートの長辺を東西方向に整備することも可。 ・ 席数：東コート周囲の観客席と合わせて 1,000 席以上（詳細は要求水準書（案）を参照）

施設	内容
管理棟	・ 約 1,100 m²程度 ・ 諸室は、要求水準書（案）別紙 1「諸室リスト」参照
駐車場 1、管理用	・ 130 台程度
駐車場 2 （アーチェリー場利用者駐車場を含む）	・ 既存台数を確保
アーチェリー場 （既存施設）	・ 約 1,638 m² ・ 射距離 70m、60m、50m、30m、18m ・ 標的 8 個
多目的広場 （イベント広場・アーバンスポーツエリア）	・ 利便性やにぎわい創出を考慮した計画 ・ 園路、水景施設、ベンチ、水飲み場等
その他施設	・ 東屋 約 9 m²×1 棟、トイレ棟 約 6 m²×2 棟

（３）既存施設に関する事項

施設名称	施設	構造・階数	建築面積 (m ²)	延べ面積 (m ²)	備考
水泳場 〔閉鎖中〕	50m、飛込プール、 観覧席	PC+RC 造・ 2 階	5,753.56	2,567.82	先行 解体
附帯施設	チケットブース、 ボイラー室	CB、RC 造・ 平屋	52.8	42.26	先行 解体
旧アーチェリー場 〔閉鎖中〕	上屋、付属棟	S 造・平屋	46.3	46.3	先行 解体
児童プール 〔閉鎖中〕	25m、遊戯プール	アルミ造等	—	—	先行 解体
附属施設	給水塔(15m)、 機械室、配管等	RC 造・ FRP 製等	—	—	先行 解体
ビーチコート	管理棟、更衣室、 トイレ、コート	—	施設面積 1,600 m ²	—	解体
アーチェリー場	標的、照明等	—	施設面積 1,638 m ²	—	既存 利用
その他施設	東屋、公衆トイレ等	—	—	—	解体

第2 市が自ら事業を実施する場合と DBO 方式で事業を実施する場合の評価

1 評価方法

市が DBO 方式で事業を実施することにより、事業期間を通じて市の財政負担額の縮減を期待できること、並びに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。

具体的な選定の基準は、次のとおりである。

- ・コスト算出による定量的評価
- ・DBO 方式で事業を実施することの定性的評価
- ・上記による総合的評価

2 コスト算出による定量的評価

(1) 市の財政負担額の算出条件等

市が自ら事業を実施する場合と DBO 方式で事業を実施する場合とを比較するに当たり、設定した主な前提条件等は次のとおりである。

なお、当該前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

市の財政負担額の算出条件

項目	値	算出根拠
①割引率	0.16%	最新の国債利率に基づき設定
②物価上昇率	—	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③リスク調整値 ※	—	公表に際し、十分なデータが収集できないことから、事業者に移転するリスクは定性的評価とする。

※ リスク調整値：DBO 方式により市から事業者に移転するリスクが、顕在化した場合にかかる費用を、市が自ら事業を実施する場合のリスクに対応する費用として定量化した値。

事業費などの算出方法

項目	市が自ら事業を実施する場合	市が DBO 方式で事業を実施する場合	算出根拠
①利用者収入などの算出方法	使用料	利用料金	➤ 現施設の実績を参考に設定
②設計業務、施工業務及び工事監理業務に係る対価の算出方法	設計費 施工費（解体・撤去費含む） 工事監理費	同左	➤ 市が自ら事業を実施する場合は、現施設や類似施設の実績等より設定

項目	市が自ら 事業を実施する場合	市が DBO 方式で 事業を実施する場合	算出根拠
③開業準備業務 に係る対価の 算出方法	開業準備費	同左	➤ 市が DBO 方式で 事業を実施する 場合は、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 が期待できるも のとして設定
④統括管理業務、 維持管理業務 及び運営業務 に係る対価の 算出方法	統括管理費 維持管理費 運営費	同左	
⑤資金調達に係 る費用の算出 方法	起債 一般財源	同左	➤ 起債の償還期間 15 年(据置 3 年) ➤ 起債利率 近年動向を踏ま えて設定
⑥その他の費用 の算出方法	—	SPC 関連費（設立費、 経費など） アドバイザー費※	➤ 他の事業の実績 等を参考に設定

※ アドバイザリー費：事業者の選定業務に係る支援を外部に委託するための費用。

(2) 市の財政負担額の比較

上記(1)の条件等に基づいて、市が自ら事業を実施する場合と DBO 方式で事業を実施する場合の財政負担額を現在価値に換算した上で比較すると、約 5.1%の縮減が見込まれる結果となった。

3 市が DBO 方式で事業を実施することの定性的評価

市が DBO 方式で事業を実施する場合、市の財政負担額の縮減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。

ア 効率的な事業の実施

統括管理、設計、施工、維持管理、運営等の各業務を分離して発注することに比べて、事業者が各業務を一括して性能発注することで、供用開始後の維持管理・運営を見据えた施設整備が可能となる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることで、ライフサイクルコストの縮減だけでなく、事業者の創意工夫・ノウハウが発揮でき、業務の効率化が期待できる。

イ 事業者の創意工夫・ノウハウによるサービス水準の向上

事業者が創意工夫・ノウハウを発揮することで、ビーチスポーツを通じた健康づくりやレジャー体験など、市民への公共サービスの向上が期待できる。

また、事業者が有する企画力や情報発信力、ネットワークなどを活用して、イベントの開催や合宿誘致などが活発に実施され、ビーチスポーツの拠点として本施設の魅力・ブランディング向上が期待できる

ウ 長期的な視点に基づく維持管理・運営の内容の向上

長期的かつ包括的な委託を行うことにより、維持管理・運営期間を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善の実施、セルフモニタリングの実施等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による維持管理・運営の内容の向上が期待できる。

エ リスク分担の明確化による安定した事業運営

事業実施前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク分担の明確化・最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

4 総合的評価

市が DBO 方式で事業を実施することにより、市が自ら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について約 5.1%の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、市が DBO 方式で事業を実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 7 条に準じて特定事業として選定する。