

市民文教委員会

市民部スポーツ振興課

浜松アリーナリニューアル整備・運営事業の実施方針等の公表について

1 主旨

浜松アリーナリニューアル整備について、民間活力の導入を前提とした事業者の選定を行うにあたり、事前に市の考え方を示した実施方針を公表するもの。

2 背景

- ・平成 30 年度に令和 2 年度から令和 11 年度を期間とした「浜松アリーナ短期・中期修繕計画」を策定。
- ・令和 5 年度に策定した「浜松アリーナリニューアル構想」において、大規模改修と合わせた新たなアリーナのあり方と整備手法を検討。PFI 事業による設計、改修、運営・維持管理業務の一括発注を目指す。

3 構想時からの主な変更点と改修の考え方

- ・構想時点の改修項目を再精査し、必要となる経費を追加する。

【再精査に伴い、増額となる主な要因と経費】

①中期修繕計画に基づく改修費 約 50 億円増

物価高騰による影響額を反映、運営期間 15 年間で見込まれる設備等更新経費を追加

②既存不適格箇所への対応に要する改修費 約 36 億円増

新たな消防法適合工事、防水改修工事（アリーナ屋根、歩廊デッキ） など

- ・施設改修事業費の比較（事業費見込（税込）は、令和 7 年 2 月時点のもの）

項目		R5 構想時点	R7 公告時点見込	比較
A 案	プロフィット化を目的とした改修費	約 94 億円	約 185 億円	+91 億円

- ・改修の考え方

- 建設から 34 年が経過し、施設全体の老朽化や、機能（設備）の陳腐化のほか、吊り天井改修などの法定改修や長寿命化計画に沿った大規模改修が控えていることから、リニューアルは急務である。
- 市内唯一のアリーナ施設であり、代替となる規模の施設が他にないことから、工期などに配慮した最も効果的、効率的な手法として同敷地での改修工事に対応する。また、民間活力を導入することにより工期を短縮することで、一般利用者やプロスポーツ、興行などへの影響を極力少なくする。
- スポーツの力を活かした「まちづくり」の拠点施設へと転換することで、新たな賑わいを創出し、周辺商業、観光業、スポーツ関連産業などへの経済波及効果をもたらす。

4 実施方針

(1) 事業方式

R0 (Rehabilitate Operate) 方式

(2) 事業期間 (想定)

令和 8 年 3 月から令和 25 年 9 月まで (17 年 7 か月)

- ・改修期間 令和 8 年 10 月から令和 10 年 9 月まで (設計期間を除く)
- ・運営期間 令和 10 年 10 月 1 日から令和 25 年 9 月 30 日まで

(3) 事業の対象となる業務範囲

現況調査や民間活力手法導入検討等の結果を踏まえ、次の項目を対象とする。

ア 総括管理業務 (全体マネジメント)

イ 改修業務 (設計・施工、工事監理)

①「する」スポーツ拠点としての整備

劣化部位の改修、設備機器更新、アリーナ天井の耐震化、バリアフリー化整備等

②「みる」スポーツにふさわしい環境整備

各プロスポーツ基準への適合、大型映像設備等の改修、駐車場機能の強化等

③周辺環境整備

南側空地等の地域開放スペースの整備

ウ 開業準備業務 (運営準備、リニューアルオープンイベント等)

エ 運営業務 (総合案内、料金収受、広報・マーケティング業務等)

オ 維持管理業務 (建築物等保守管理、警備、修繕計画に基づく修繕・更新業務等)

カ 空間活用及び魅力創造業務 (利用者の利便性向上、その他本施設の魅力向上業務)

キ その他の業務 (災害時の対応業務等)

5 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、WTO 総合評価一般競争入札により行う。

(2) 審査及び選定

事業提案の審査は、予め設定した落札者決定基準に従い PFI 等審査委員会にて実施。

※落札者決定基準は、入札説明と同時に公表を予定。

6 その他

(1) 今後について

- ・実施方針と合わせて要求水準書 (案) を公表し、本事業及び本施設に対する情報提供、意見交換の一環として現地見学会の開催、民間企業からヒアリングを実施する。
- ・その結果を踏まえ、PFI 等審査委員会において公募条件の再協議を行い、要求水準書を確定したうえ、特定事業の選定・公表及び入札公告を行う。

(2) 事業スケジュール

- ・実施方針の公表 令和 7 年 2 月
- ・特定事業の選定・公表 令和 7 年 3 月
- ・入札公告 令和 7 年 4 月
- ・落札者の決定・公表 令和 7 年 11 月
- ・事業契約 令和 8 年 2 月

浜松アリーナリニューアル構想について

1 経過

- ・ 築 30 年以上が経過し、施設や設備の老朽化、研修棟などの稼働率低下、機能（設備）の陳腐化のほか、吊り天井改修などの法定改修や長寿命化計画に沿った大規模改修が控えている。
- ・ 大規模改修実施に当たり、今後の浜松アリーナのあり方について「浜松アリーナリニューアル構想」として整理
- ・ 本業務はスポーツ庁が進めるスタジアム・アリーナ改革推進事業（先進事例形成事業）のモデル採択を受け、同庁の委託事業として実施（15,000 千円）

2 概要

【ポイント】

- ・ 「賑わいづくり」「新たな産業の創出」「まちづくり」に繋がる施設の拠点化、プロフィットセンターを意識したアリーナへの転換
- ・ プロスポーツ活動拠点の集約化、本市が持つ特徴を活かしたスポーツ（イベント）、その他の興行などによる「みる」「楽しむ」環境整備と、スポーツアカデミーなど「ささえる」拠点として整備。
- ・ PFI 事業等のスキーム導入により、大規模改修と長期運営を一体的に発注することを想定

【内容】

◇リニューアル構想検討

- ・ 現状調査・前提条件の整理、先進事例調査、利用者及び民間事業者の意向調査、大規模改修方針及び改修範囲の検討、必要な施設機能の整理と改修範囲の検討

◇民活手法検討

- ・ 官民連携手法による事業スキームの検討、中期修繕計画への影響分析、概算事業費の検討及び簡易 VFM の算出

◇あり方検討会

- ・ アリーナ改革、PPP/PFI・官民ファンド、建築設計に精通する有識者、地元プロスポーツチームやスポーツ関連団体などで構成

3 検討結果

（１）改修方針案について

※いずれも税込

A 案）プロフィット化を目的とした改修費 93.5 億円 （B リーグ基準）

B 案）機能向上を目的とした改修費 85.6 億円

C 案）機能維持のみを目的とした改修費 72.5 億円

◎共通：運営費：42.8 億円 （15 年間）

※ 2.8 億円/年：運営費（約 1.8 億円/年）に計画修繕費（1 億円/年）

(内訳比較)

(千円)

項目	金額 (税抜)	改修パターン		
		プロフィット化	機能向上	機能維持
1 中期修繕計画に基づく改修費	6,385,946	○	○	○
2 プロリーグ基準に基づく改築費	972,145	○	○	×
3 宿泊棟の整備工事	222,090	○	○	×
4 駐車場の増設整備工事	557,934	○	×	×
5 外部空間の敷地整備	153,787	○	×	×
6 太陽光パネル設置整備工事（カーボン対応）	49,000	△	△	△
7 設計監理費	204,000	○	○	○
8 運営費	1,786,669	○	○	○
9 維持管理費	2,498,609	○	○	○
改修費		8,495,902	7,784,181	6,589,946
消費税		849,590	778,418	658,994
運営維持管理費		4,285,278	4,285,278	4,285,278
合計		13,630,770	12,847,877	11,534,218

【A案による主な改修概要】

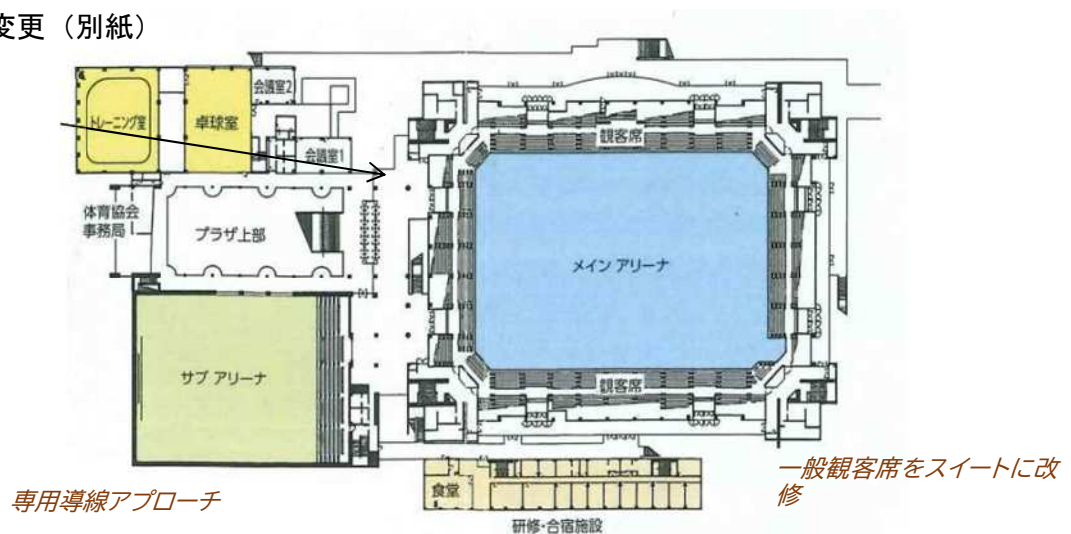
■外構：外壁レンガの浮き対策



- ・5,000 席以上の確保は前提
- ・8,000 席以上で B リーグチャンピオンシップ決勝が可能
- ・スイート・ラウンジの新設整備
- ・スイート 100 名以上収容、スイート+ラウンジ 250 名収容
- ・敷地内に飲食物販売施設の設置（臨時で可）
- ・施設内に飲食物販売施設の設置（常設）

【外壁改修イメージ】

■レイアウト変更（別紙）

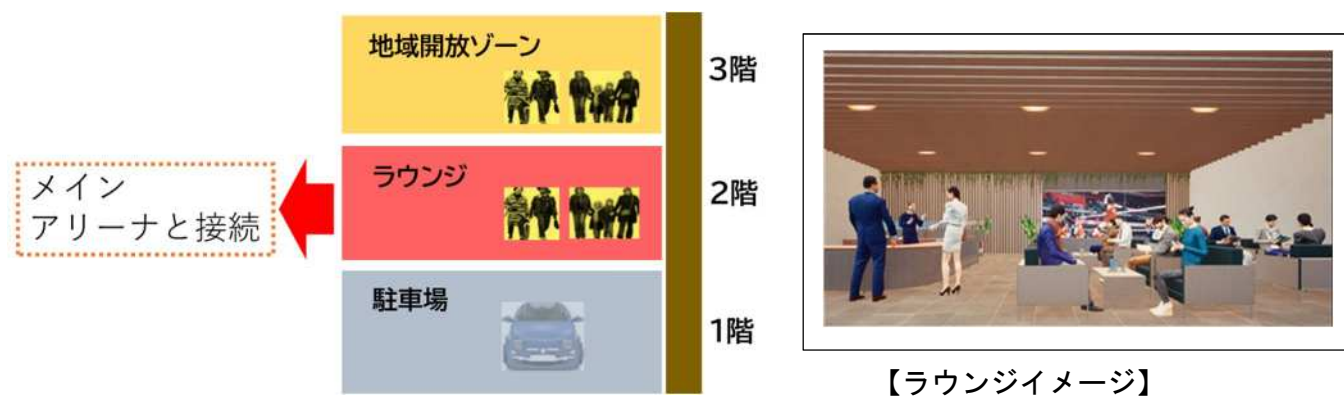
臨時売店新設
(2 階)常設売店新設
(1 階)

【平面図】

■メインアリーナ改修イメージ



■宿泊棟の改修イメージ



(2) 民間活力の導入について

- ・民間事業者のヒアリングでは、R0方式やDB0方式など民間活力による改修・運営への関心が多くみられた。
- ・また、プロフィット化に向け、大規模改修と運営を一体的とした事業手法についても前向きな意見が出された。
- ・基本構想における簡易 VFM を試算したところ、2.85%の削減が見込める結果となった。

4 今後について

- ・本年度、民間活力の導入を前提に、具体的な手法の検討や仕様の作成等についてのアドバイザリー契約を締結するとともに、第3者機関を設置し、検討を進める。

