

浜松アリーナリニューアル事業

入札説明書

令和 7 年 4 月 30 日

浜 松 市

目 次

I	特定事業に関する事項	1
II	入札に関する条件等	9
III	提案条件に関する事項	22
IV	事業契約に関する事項	26
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	28
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	28
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	29
VIII	その他特定事業の実施に関し必要な事項	29
別紙 1：参加条件一覧表		
別紙 2：配置図		

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、浜松市（以下「市」という。）が「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。）に基づき、令和7年4月30日に特定事業として選定した浜松アリーナリニューアル事業（以下「本事業」という。）を実施する者を選定するため、総合評価一般競争入札（以下「本件入札」という。）を実施するにあたり、本事業及び本件入札に係る条件を提示するものである。

下記に示す資料は、入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。なお、令和7年2月19日に公表した実施方針及び要求水準書（案）は、本件入札の条件を構成せず、その後公表された「実施方針等に対する質問・意見への回答」によって修正されるべき事項については、入札説明書等の公表をもって修正されたものとみなす。

【別添資料】

別添資料1：要求水準書

別添資料2：落札者決定基準

別添資料3：様式集

別添資料4：基本協定書（案）

別添資料5：事業契約書（案）

別添資料6：モニタリング基本計画（案）

I 特定事業に関する事項

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、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) 事業の内容

ア 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、R0 (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（入札説明書Ⅱの3の(1)のA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（入札説明書Ⅱの3の(1)のAにおいて定義する「協力企業」と同義）のうち、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。

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。

事業者の所有する什器備品のうち、本事業に必要なものは事業終了後、市に無償で引き継ぐものとする。なお、空間活用および魅力創造業務に必要な什器備品その他事業者の任意で購入・設置した什器備品については、撤去を原則とし、市との協議により残置とすることを可能とする。

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、入札説明書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」スポーツ及び「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およ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うち、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) 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うち、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 光熱水費サービス購入料

市は、事業者が実施する開業準備業務、運営業務及び維持管理業務の実施に際して発生する光熱水費について、電気料金、ガス料金、上下水道料金及びそれに類する料金と定義し、毎年固定の金額を光熱水費サービス購入料として SPC に支払う。

光熱水費サービス購入料は、物価変動に基づき、年に 1 回改定する。

④ 運営・維持管理サービス購入料

市は、事業者が実施する開業準備業務、運営業務及び維持管理業務（修繕・更新業務を除く）の対価を、運営・維持管理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。

運営・維持管理サービス購入料は、事業者が実施する運営及び維持管理業務（修繕・更新業務を除く）に要する運営・維持管理期間中の費用合計（SPC の利益等含む）の提案金額から、SPC の運営・維持管理期間中の直接収入合計（⑤項の施設利用料金収入、⑥広告業務収入、⑦空間活用および魅力創造業務収入）の提案金額を控除し、運営・維持管理期間にわたって平準化したものとする。

運営・維持管理サービス購入料は、物価変動に基づき、年に 1 回改定する。

⑤ 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金収入。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 条の 2 第 8 項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。

⑥ 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。

⑦ 空間活用およ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、及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 事業者の支払い（レベニューシェアリング）

事業者は、毎事業年度の実際の収入が当該事業年度の計画収入を上回った場合について、当該差額について、あらかじめ事業契約に定める算定方法に従い、その一部を市に還元する。なお、詳細については、別添資料 5「事業契約書（案）」に示す。

キ 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。

ク 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及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12月中旬
仮契約の締結	令和8年1月初旬
本契約の締結	令和8年2月下旬
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 入札に関する条件等

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。

日程（予定）	内容
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（水）～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11日（金）	実施方針等に対する質問・意見への回答
令和7年 4月30日（水）	特定事業の選定・公表
令和7年 4月30日（水）	入札公告（入札説明書等の公表）
令和7年 4月30日（水）～5月16日（金）	入札説明書等に関する質問等の受付期間
令和7年 6月13日（金）	入札説明書等に関する質問への回答
令和7年 5月1日（木）～7月22日（火）	現地見学会（第2回）の受付期間
令和7年 8月4日（月）～8月8日（金）	参加表明書入札参加資格審査申請書類の受付期間
令和7年 8月18日（月）	入札参加資格審査結果通知
令和7年 8月中	対話の開催
令和7年10月20日（月）～10月24日（金）	入札及び提案に係る書類の受付期間
令和7年11月下旬	落札者の決定・公表
令和7年12月中旬	基本協定の締結
令和8年1月初旬	仮契約の締結
令和8年 2月下旬	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) 入札手続等

ア 入札説明書等の公表

入札説明書等を、本市ホームページへ掲載することにより公表する。

また、入札説明書等は次の期間と場所において交付する。

交付期間	令和7年4月30日(水)～5月16日(金)(ただし、土日休日を除く。)
交付時間	9時～12時及び13時～17時
交付場所	浜松市 市民部 スポーツ振興課 ※なお、入札説明書等は、本市ホームページにも掲載する。 https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/sports/arena/renewal.html (市ホームページアドレス)

イ 入札説明書等に関する質問の受付と回答

入札説明書等に関する質問の受付を次のとおり行う。

提出期限	令和7年 5月16日(金) 17時必着
提出方法	・質問を簡潔にまとめ、「別添資料3 様式集」の質問書(第1号様式-1 から 7)に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel 形式で提出すること。 ・提出者は、市に電話で受領確認を行うこと。 ・メールタイトルは「【浜松アリーナリニューアル事業】入札説明書等に対する質問(企業名)」と明記のこと。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。
提出先	浜松市 市民部 スポーツ振興課 電話：053-457-2421 電子メール：sports@city.hamamatsu.shizuoka.jp
回答・公表	・入札説明書等に関する質問及び質問への回答は、令和7年6月中旬に市のホームページで公表する。 ・個別に回答は行わず、公表に際して質問者の名称は公表しない。

ウ 参加表明書及び入札参加資格審査申請書類の受付

入札に参加する者(以下「入札参加者」という。)は、「別添資料3 様式集」に従い、参加表明書(第2号様式及び第3号様式)及び入札参加資格審査申請書類(第4号様式から第6号様式)を市に提出し、入札参加資格の審査を受けること。

受付期間	令和7年 8月4日(月)～8月8日(金) 17時必着
提出方法	・入札参加資格の申請に必要な書類は、任意の封筒に入れ封印し持参、又は郵送することとし、その他の方法によるものは不可とする。 ・郵送の場合は、必ず「書留郵便」とすること ・宛先は、「浜松市 市民部 スポーツ振興課 浜松アリーナリニューアル事業担当」とすること。
提出先	浜松市 市民部 スポーツ振興課 住所：〒430-8652 浜松市中央区元城町103番地の2 電話：053-457-2421 電子メール：sports@city.hamamatsu.shizuoka.jp

エ 入札参加資格審査結果の通知

入札参加資格審査の結果は、入札参加資格審査の申請を行った入札参加者の代表企業に対して、令和7年8月18日(月)までに書面により通知する。また、入札参加資格審査の結果、入札参加資格があると認められた入札参加者には受付番号等も通知する。

なお、入札参加資格がないと認められた入札参加者の代表企業は、入札参加資格がないと認めた理由について、令和7年8月25日(月)までに、その理由を問う書面(様式自由)を持参、又は、郵送にて提出することにより説明を求めることができる。市は、説明を求められた場合、入札参加者の代表企業に対して、後日、書面により回答する。

オ 現地見学会(第2回)の実施

事業者が施設の現状を把握することによって、本事業の要求水準について理解を深めるとともに、提案内容に齟齬が生じないようにすることを目的に、現地見学会(第2回)を開催する。

現地見学会(第2回)への申込み及び開催に関する事項は次のとおり。

申込期限	令和7年5月1日(木)から7月22日(火) 17時まで
申込方法	・「別添資料3 様式集」の現地見学会申込書(第1号様式-8)に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel形式で提出すること。 ・提出者は、市に電話で受領確認を行うこと。 ・メールタイトルには「【浜松アリーナリニューアル事業】現地見学会(第2回)(企業名)」と明記のこと。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ・グループでの入札参加を想定している場合は、可能な限り想定するグループ単位で申し込みを行い、グループ内で代表企業となることを想定する企業が、提出者となること。この場合、市は提出者のみに必要な連絡を行う。 ・現地見学会又は対話のどちらか一方のみの参加も認める。
申込先	浜松市 市民部 スポーツ振興課 電話：053-457-2421 電子メール：sports@city.hamamatsu.shizuoka.jp
開催日時	別途調整
開催に関する留意事項	・現地見学会の実施日時及び参加人数の上限等の具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて市が決定し、参加申込みのあった事業者に連絡する。 ・現地見学会は1社あたり最大5回20時間までとするが、施設の空き状況等により下回る可能性がある。

カ 対話の実施

市と事業者が十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨等について理解を深めるとともに、市の意図と事業者の提案内容の間に齟齬が生じないように

することを目的に、対面方式による対話を開催する。

対話への申込み及び開催に関する事項は次のとおり。

申込期限	令和7年7月22日(火)～7月28日(月) 17時必着
申込方法	・「別添資料3 様式集」の対話申込書(第1号様式-9)及び対話に関する質問書(第1号様式-10)に必要事項を記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel形式で提出すること。 ・提出者は、市に電話で受領確認を行うこと。 ・メールタイトルには「【浜松アリーナリニューアル事業】対話申込み(企業名)」と明記のこと。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ・グループでの入札参加を想定している場合は、可能な限り想定するグループ単位で申し込みを行い、グループ内で代表企業となることを想定する企業が、提出者となること。この場合、市は提出者のみに必要な連絡を行う。 ・現地見学会又は対話のどちらか一方のみの参加も認める。
申込先	浜松市 市民部 スポーツ振興課 電話：053-457-2421 電子メール：sports@city.hamamatsu.shizuoka.jp
開催日時	令和7年 8月中
開催に関する留意事項	・対話の実施日時、実施会場及び参加人数の上限等の具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて市が決定し、申込期間終了後、参加申込みのあった事業者へ通知する。 ・対話を踏まえ、入札説明書等において市の意図が伝わっていない点等があれば、入札説明書等に追記や追加資料の提示を行う。透明性・公平性の観点から対話の中で、全体に周知すべき事項がある場合は、対話結果の公表時に合わせて公表する。ただし、対話者名は公表しない。なお、事業者は、市が提供する資料を、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。 ・対話は、約1時間程度の開催を予定している。

キ 入札の辞退

入札参加資格の確認を受けた入札参加者が、入札を辞退する場合は、入札提出書類提出期限までに、「別添資料 3 様式集」の入札辞退届(第7号様式)を市へ持参し提出すること。

なお、入札を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な扱いをされることはない。

ク 入札及び提案に係る書類の受付

入札参加資格の確認を受けた入札参加者は、入札提出書類を「別添資料 3 様式集」に従い作成し、次のとおり市へ提出すること。

① 持参する場合

受付期間	令和7年10月20日(月)～10月24日(金)
受付時間	9時～12時及び13時～17時 あらかじめ事務局に電話し、持参時間を調整のうえ持参すること

提出方法	・入札書は「別添資料3 様式集」に従い作成した提出用封筒にて封かんし、提出すること ・入札に関する提出書類及び提案書は、「別添資料3 様式集」に従い必要部数をまとめて提出すること
提出先	浜松市 市民部 スポーツ振興課 住所：〒430-8652 浜松市中央区元城町 103 番地の 2 電話：053-457-2421 電子メール：sports@city.hamamatsu.shizuoka.jp

② 郵送する場合

受付期間	令和7年10月20日(月)～10月24日(金)17時必着
提出方法	・入札書は「別添資料3 様式集」に従い作成した提出用封筒にて封かんし、提出すること ・必ず「書留郵便」とすること ・入札に関する提出書類及び提案書は、「別添資料3 様式集」に従い必要部数をまとめて提出すること ・宛先は、「浜松市 市民部 スポーツ振興課 浜松アリーナリニューアル事業担当」とすること。
提出先	浜松市 市民部 スポーツ振興課 住所：〒430-8652 浜松市中央区元城町 103 番地の 2 電話：053-457-2421 電子メール：sports@city.hamamatsu.shizuoka.jp

ケ 開札

入札参加者より提出された入札提出書類のうち、入札書の開札を入札執行担当者及び入札参加者立会いのもと、令和7年11月下旬に実施する予定である。開札の詳細については、入札参加者の代表企業に別途通知する。

コ 提案内容に関するヒアリングの実施

提案書の内容を確認のために、入札参加者に対するヒアリングを令和7年11月下旬に実施する予定である。ヒアリングの詳細については、入札参加者の代表企業に別途通知する。

3 入札参加者等の備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の構成等

入札参加者の構成等は次のとおりとする。

- ア 入札参加者は、複数の企業により構成されるグループとする。また入札参加者を構成する者のうち、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、統括管理業務、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。なお、本事業において「SPC 代表企業スイッチング方式」とは改修業務や運営業務など事業フェーズに応じて最もノウハウを有する企業が代表企業を務める方式を指す。
- 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 入札参加者は、本事業の落札者に選定された場合、仮契約締結時までSPCを浜松市内に設立するものとする。構成員はSPCへ出資することとし、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。なお、本事業において「SPC 代表企業スイッチング方式」を採用する場合、変更後の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、運営及び維持管理等の各業務を行う者については、以下のアからコのうち、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、改修業務のうち、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。
- ③2010 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及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算審査の対象とする。

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。
- ④2010 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算審査の対象とする。

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）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：建築関連コンサルタント）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。
- ③2010 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・運転業務委託）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。
- ②2010 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・運転業務委託）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・運転業務委託）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。
- ②2010 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が発生するものを行う者（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。

ケ 維持管理業務を行なう者（維持管理業務統括責任者が所属する企業及び修繕・更新に関し建設工事を発生するものを行うもの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・運転業務委託）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。

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

（3）入札参加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。）。

- ①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

②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

③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

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出日とする。ただし、参加資格確認後、落札者決定までの期間に、入札参加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、当該入札参加者は失格とする。

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	（日本女子体育大学教授）
委員	福島 隆則	（株式会社三井住友トラスト基礎研究所執行役員）
委員	岡本 祐一郎	（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入札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、「別添資料 2 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、入札参加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、「別添資料 2 落札者決定基準」に示す。

エ 落札者の決定

市は、PFI 等審査委員会による評価の結果を基に落札者を決定し、落札者との契約交渉及び契約手続を行う。

オ 審査結果

審査結果は公表する。

カ 入札の中止

入札参加者が 1 者の場合も入札を行う。ただし、入札妨害の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を執行できないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由が生じたときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

キ 落札者を決定しない場合

募集及び選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合は、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに市ホームページにおいて公表する。

5 入札に関する留意事項

(1) 入札説明書等の承諾

入札参加者は、入札説明書等に記載された内容を承諾の上、入札に参加すること。

(2) 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

(3) 入札提出書類作成要領

入札提出書類を作成するにあたっては、「別添資料 3 様式集」に示す指示に従うこと。

(4) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 入札事項若しくは価格を表示しないもの又は不明確な入札・ 入札参加者の記名及び押印のない入札・ 委任状のない代理人がした入札・ 複数の入札者の代理人となった者がした入札・ 同一入札参加者による複数の入札・ 入札に際して不正の行為があったと認められる入札 |
|--|

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・参加表明書等その他一切の提出書類に虚偽の記載をした者がした入札・所定の日時までに所定の場所に到着しなかった入札・入札参加資格を具備しない者がした入札・その他入札に関する条件に違反した入札 |
|---|

(5) 入札提出書類の取扱い

ア 著作権

入札参加者から提出された本事業に関する入札提出書類の著作権は、入札参加者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、本事業において公表、及びその他市が必要と認める時には、市は入札提出書類の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

なお、入札参加者からの提出書類については返却しないものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った入札参加者が負う。これにより市が損失又は損害を被った場合は、当該入札参加者は市に対し当該損失又は損害を賠償しなければならない。

ウ 情報公開請求

入札提出書類は、公平性、透明性を期すために、「浜松市情報公開条例」等関連法令に基づく情報公開請求がなされた場合、もしくは市が入札提出書類の公表が特に必要と判断する場合には、その全部を原則公開又は公表するものとする。例外的に、入札参加者の技術力やノウハウ等、公開又は公表することにより入札参加者の正当な利益を害する情報がある場合には、市の判断で非公開とするものとする。なお、公開又は公表する場合の入札提出書類の使用に関する費用は、無償とする。

エ 使用言語、単位及び時刻

選定に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

オ 禁止事項

入札参加者は、複数の提案を提出することはできない。また、提出期限以降、提出した提案を市の承諾なく修正することはできない。

Ⅲ 提案条件に関する事項

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	31,882.36 m ²
用途 地域等	第一種住居地域
容積率	200%
建ぺい率	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-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) 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）

3 本施設の使用条件

本施設は市が所有し、SPC は、事業期間にわたり、本事業に合理的に必要と認められる範囲において無償で使用する事ができる。

4 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。

事業者の所有する什器備品のうち、本事業に必要なものは事業終了後市に無償で引き継ぐものとする。なお、空間活用および魅力創造業務に必要な什器備品その他事業者の任意で購入・設置した什器備品については、撤去を原則とし、市との協議により残置とすることを可能とする。

5 提供される業務の要求水準

「別添資料 1 要求水準書」に従い、提案書類を作成すること。

6 モニタリングに関する事項

(1) モニタリングの実施

市は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定された水準並びに提案書において入札参加者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

(2) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法は、「別添資料 6 モニタリング基本計画（案）」を参照することとするが、詳細な実施方法については、契約締結後に市と事業者とが協議を行い決定するものとする。

(3) モニタリングの費用

モニタリングの実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。

その他の費用（セルフモニタリングに要する費用等）は事業者の負担とする。

(4) サービス購入料の減額等

モニタリングの結果、要求水準が満たされていない場合、市は、事業者に対する支払額を減額若しくは支払停止することがある。減額の考え方については、「別添資料 6 モニタリング基本計画（案）」を参照すること。

7 入札価格に関する事項

(1) 算定方法

入札金額は、市から受け取るサービス購入料の総額の単純合計値（消費税及び地方消費税を含まない。）の額を記載するとともに、サービス購入料 A、B、C、D 及び E について、事業契約書（案）に定めた算定方法に従い算定し記載すること。

この際の割賦金利の算定にあたっては、元利均等払いを前提とする支払金利によって算出し、支払金利は、基準金利と事業者が提案するスプレッドの合計とし、基準金利は、Refinitiv（登録商標）より提供されている午前 10 時 30 分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 15 年もの（円／円）金利スワップレートとする。

また、金利変動及び物価変動は見込まないものとする。

(2) 契約上限金額

本事業の契約上限金額は、次のとおりとし、契約上限金額を上回った者は失格とする。

18,145,143,000 円 (消費税及び地方消費税、並びに物価変動は含まない)

市は、上記金額の内訳（消費税及び地方消費税、並びに物価変動は含まない）として以下を想定している。ただし、以下の金額は事業者の入札金額の内訳を制限するものではない。

①改修費相当：17,205,049,000 円

②運営・維持管理費相当※：803,730,000 円

③修繕・更新費相当：136,364,000 円

※事業期間修繕計画書に基づく修繕・更新業務に係る費用は、運営・維持管理費相当には含まず、修繕・更新費相当に含む。
--

IV 事業契約に関する事項

1 基本協定の締結

市と落札者は、入札説明書等及び入札提出書類に基づき、落札者の決定後速やかに基本協定を締結する。

2 SPCの設立

- (1) 落札者は、仮契約締結時までには本事業を実施する会社法に定める株式会社として、SPC を浜松市内において設立するものとする。
- (2) 落札者の構成企業は SPC へ出資することとし、SPC に出資する構成企業全体の出資比率の合計は、100%とする。
- (3) 落札者の構成企業のうち代表企業については、SPC に出資する全ての構成企業の中で最大出資比率となるようにすること。
- (4) SPC に出資する全ての構成企業は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有し続けるものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできない。

3 仮契約の締結

市と落札者は、事業契約書の内容について協議を行い、令和 7 年 12 月までに合意を得て仮契約を締結するように努めるものとする。また、原則として事業契約書（案）で示した内容及び事業者提案書類の内容を変更できないことに留意すること。ただし、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことは可能とする。

4 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

市は、事業契約に関する議案、指定管理者の指定に関する議案を、令和 8 年 2 月に提出する予定で、市議会の議決を経て本契約となる。なお、利用料金の改定を必要とする場合は、浜松アリーナ条例の一部を改正する条例についても、令和 8 年 2 月に提出する予定で、市議会の議決を経て施行となる。

5 契約を締結しない場合

落札者決定日の翌日から事業契約締結日までの間、落札者の構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業契約を締結しない。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、落札者の代表企業を除く構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠くに至った場合で、当該落札者が入札参加資格を欠いた構成員又は協力企業に代わって、入札参加資格を有する構成員又は協力企業を補充し、市が当該入札参加資格を有すると判断し、かつ契約締結後の事業実施に支障をきたさないと判断した場合は、事業契約を締結する。

なお、この場合の補充する構成員又は協力企業の入札参加資格の確認基準日は、当初の

構成員又は協力企業が入札参加資格要件を欠いた日とする。

6 契約締結に係る費用の負担

契約締結に係る落札者側の弁護士費用及び印紙代等は、落札者の負担とする。

7 入札保証金

入札保証金は免除する。

8 契約保証金

(1) 契約保証金の金額

落札者は市に対し、契約保証金として、本契約の締結と同時にサービス購入料のうち、改修費相当のサービス購入料（サービス購入料 A 及び B）から割賦金利相当額を控除した額の 100 分の 10 以上に相当する額を納付する。

(2) 契約保証金の免除

次のいずれかに該当するときは、前の規定にかかわらず、契約保証金の全部又は一部を免除することができる。

ア 落札者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき。

イ 落札者から委託を受けた保険会社、銀行、農林中央金庫その他予算決算及び会計令（昭和 22 年（1947 年）勅令第 165 号）第 100 条の 3 第 2 号の規定に基づき財務大臣が指定する金融機関と工事履行保証契約を締結したとき。

ウ 落札者が保険会社との間に落札者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は、施工業務を担当する者をして締結させ、当該履行保証保険契約の締結と同時に当該契約に基づく保険金請求権に対し、違約金支払債務その他の本契約に基づく市の落札者に対する一切の金銭債務を被担保債務とする第一順位の質権を市のために設定したうえで、その保険証券及び保険会社の質権設定承諾書を提出したとき。

(3) 契約保証金の還付

契約保証金は、改修期間満了後において、SPC は返還請求ができるものとする。

9 金融機関と市の協議（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。

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、指定管理者の指定に当たっては、予め議会の議決を経るものとする。なお、利用料金の改定を必要とする場合は、浜松アリーナ条例の改正に当たっても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 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。

4 入札説明書に関する問合せ先

本入札説明書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１ 参加条件一覧表

参加企業の分類	参加形態		構成員又は協力企業として参加する場合に求める資格要件											
	構成員	協力企業	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。	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：建築関連コンサルタント）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。	2010 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000㎡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及び実施設計業務を元請（PFI 事業含む）で完了した実績を有すること。	2010 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000㎡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有すること。	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。	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。	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。	延床面積 3,000㎡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（共同企業体にあること、PFI 事業含む）で完成した実績を有すること。	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・運転業務委託）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。	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有すること。	2010 年 4 月 1 日以降に延床面積 3,000㎡以上のアリーナまたは体育館を維持管理した実績を有すること。	
全体統括責任者が所属する企業	必須	不可	業種業態に合わせた資格要件が必要になります。											
統括管理業務統括責任者が所属する企業	必須	不可	業種業態に合わせた資格要件が必要になります。											
改修業務を担当する企業														
	改修業務統括責任者が所属する企業	必須	不可	任意	任意	任意	任意	必須	必須	必須	必須	任意	任意	任意
	設計業務を担当する企業	いずれかの形態による参加は必須		必須	必須	必須	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意
	工事監理業務を担当する企業	いずれかの形態による参加は必須		必須	必須	任意	必須	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意
	施工業務を担当する企業													
	施工業務責任者が所属する企業	必須	不可	任意	任意	任意	任意	必須	必須	必須	必須	任意	任意	任意
	上記以外で施工業務を担当する企業	任意	任意	任意	任意	任意	任意	必須※1	任意	必須※2	任意	任意	任意	任意
運営等業務を担当する企業														
	運営等業務統括責任者が所属する企業	必須	不可	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	必須	必須	任意
	上記以外で運営等業務を担当する企業	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	必須	任意	任意
維持管理業務を担当する企業														
	維持管理業務統括責任者が所属する企業	必須	不可	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	必須	任意	必須
	上記以外で維持管理業務を担当する企業	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	必須	任意	任意
	維持管理業務の修繕・更新に関し建設工事が発生するものを担当する企業	必須	不可	任意	任意	任意	任意	必須※1	任意	必須※2	任意	任意	任意	任意
	上記以外で修繕・更新に関し建設工事を含むものを除くものを担当する企業	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	任意	必須	任意	任意
上記に該当しない企業	任意	任意	業種業態に合わせた参加資格登録が必要となるため、詳細は浜松市スポーツ振興課に問い合わせること。											

※1 責任者の所属する企業以外の企業については、工事業種を建築一式工事に限定せず、当該企業が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を要件とする。

※2 入札参加資格の「業種」は、建築一式工事、または電気工事、管工事等を実施する場合、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を要件とする。

別紙－２ 配置図



(出典：浜松市地図情報サイト)