

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
1	—	—	—	—	—	—	添付資料一覧	—	資料7-5令和6年度浜松アリーナ温水ヒーター更新工事 資料20年度報告書を追記
2		1 1章	1節				本書の位置付けについて	本「浜松アリーナリニューアル事業 要求水準書（案）」（以下「本書」という。）は、浜松市(以下「市」という。)が浜松アリーナリニューアル事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選定にあたり応募者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものである。	浜松アリーナリニューアル事業 要求水準書」（以下「本書」という。）は、浜松市(以下「市」という。)が浜松アリーナリニューアル事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選定にあたり応募者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものである。
3		3 1章	2節		3		事業方式	具体的には、選定された応募者の構成員（ <u>実施方針Ⅱの3の(1)のア</u> に定義する「構成員」と同義。以下、「構成員」という。）は、～	具体的には、選定された応募者の構成員（ <u>入札説明書Ⅱの3の(1)のア</u> に定義する「構成員」と同義。以下、「構成員」という。）は、～
		3 1章	2節		3		事業方式	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（ <u>実施方針Ⅱの3の(1)のア</u> において定義する「協力企業」と同義。以下、「協力企業」という。）の <u>内</u> 、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、SPCが当該業務を発注し、従事させることを想定している。	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（ <u>入札説明書Ⅱの3の(1)のア</u> において定義する「協力企業」と同義。以下、「協力企業」という。）の <u>うち</u> 、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、SPCが当該業務を発注し、従事させることを想定している。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
5	3	1章	2節	4	3)		開業準備業務	②メインアリーナリニューアルオープンイベント実施業務	②リニューアルオープンイベント実施業務
6	7	1章	2節	6			事業スケジュール	基本協定の締結 令和7年11月 仮契約の締結 令和7年12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 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	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	9	1章	3節				モニタリング	市は本事業の目的を達成するため、事業者の提供する施設の改修、運営及び維持管理に係る内容を確認する市職員及び委託職員を指名し、モニタリングを行う。 事業者は、達成すべき本事業の目的を認識したうえで、市が指名した市職員及び委託職員が実施するモニタリングに協力すること。	市は本事業の目的を達成するため、事業者の提供する施設の改修、運営及び維持管理に係る内容を確認する市職員及び委託事業者を指名し、モニタリングを行う。 事業者は、達成すべき本事業の目的を認識したうえで、市が指名した市職員及び委託事業者が実施するモニタリングに協力すること。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
8	10	2章	5節	1	⑦	—	全体統括責任者、業務統括責任者及び業務責任者の選任に関する総則	⑦全体統括責任者、業務統括責任者については、原則、SPCの従業員もしくは構成員の従業員とし、それ以外の企業の場合は市の承諾事項とする。	⑦全体統括責任者については、原則、代表企業の従業員とする。なお、SPCの設立後、代表企業から選出された全体統括責任者がSPCの従業員となることは認める。 ⑧業務統括責任者については、原則、SPCの従業員もしくは構成員の従業員とし、それ以外の企業の場合は市の承諾事項とする。
9	11	2章	7節	1			業務計画書	事業者は、改修業務の実施に際し、 <u>設計業務開始予定日の30日前までに以下の書類を提出すること。</u>	事業者は、改修業務の実施に際し、 <u>契約締結後直ちに以下の書類を提出すること。</u>
10	14	2章	7節	2			業務報告書	事業者は、改修業務の設計業務、施工業務及び工事監理業務に関する月次報告書を、翌月の <u>10日</u> までに提出すること。	事業者は、改修業務の設計業務、施工業務及び工事監理業務に関する月次報告書を、翌月の <u>15日</u> までに提出すること。
11	16	2章	14節				要求水準の変更	市は本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準の <u>見直し及び変更</u> を行うことがある。	市は本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準の <u>変更</u> を行うことがある。
12	21	4章	1節	1	表		駐車場施整備工事	<u>立体</u> 駐車場整備	駐車場整備
13	22	4章	1節	1	表		電気設備工事－幹線設備	<u>設地</u> 設備	<u>接地</u> 設備
14	23	4章	1節	1	表		その他工事	防犯設備 <u>用配管配線</u> 設備	防犯設備
15	25	4章	1節	2	2)		東側空地の整備	－	・外構の不陸及び段差の解消をすること。
16	26	4章	1節	2	2)		駐車場の整備	・イベント等の実施時に発生する迷惑駐車 <u>の緩和に向けて、既存の平面駐車場に必要最小限（100台程度）の立体駐車場を増設すること。耐久性の確保のため地下駐車場の柱を補強すること。</u>	・イベント開催時等に発生する迷惑駐車 <u>の緩和に向けて、既存の駐車台数とは別に100台以上確保すること。立体駐車場を増設する場合は、耐久性の確保のため地下駐車場の柱を補強すること。</u> ・外構の不陸及び段差の解消をすること。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項				項目	旧（実施方針公表時点）	新
							・ <u>イベント開催時の臨時駐車場として、一般時とは別に100台以上確保すること。想定既存台数は、研修棟：46台、西面：6台＋車椅子用2台、駐車場1F：288台＋バス10台、駐車場BF：353台。台数はマスの拡張による駐車台数の減少分は考慮していない。</u> ・ <u>駐車場台数は、敷地内外構計画により平面駐車場確保も可とする。</u> ・ <u>臨時駐車場は、敷地内立体駐車場増築を基本とするが、敷地外駐車場を確保することも可とする。この場合、立体駐車場2階連絡デッキ増築は要求水準から除外する。</u> ・ <u>増築駐車場2階上部に太陽光発電設備の設置を想定すること。但し、構造荷重に支障がない場合、既存建物の屋上設置も可とする。</u>	・ 想定既存台数は、研修棟：46台、西面：6台＋車椅子用2台、駐車場1F：288台＋バス10台、駐車場BF：353台。台数はマスの拡張による駐車台数の減少分は考慮していない。 ・ <u>臨時駐車場として敷地外駐車場を確保することも可とする。</u> ・ <u>立体駐車場を増設する場合は、2階連絡デッキを増築すること。</u>
17	26	4章	1節	2	2)	補足事項		
18	26	4章	1節	2	2)	南側空地の整備	－	・ 外構の不陸及び段差の解消をすること。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
19	28	4章	1節	3	2)		2) 既存施設の建築概要	・ 競技場 ・ RC造一部／SRC造／S造 ・ 合計面積19,333.161㎡ ・ 1階11,477.209㎡ ・ 2階5,993.833㎡ ・ 3階1,867.119㎡ ・ 研修棟 ・ RC造一部／PSC造 ・ 合計面積1,948.14㎡ ・ 1階641.880㎡ ・ 2階652.509㎡ ・ 3階653.760㎡	・ 競技場 ・ RC造一部／SRC造／S造 ・ 合計面積19,333.161㎡ ・ 1階11,477.209㎡ ・ 2階5,993.833㎡ ・ 3階1,867.119㎡ ・ 研修棟 ・ RC造一部／PSC造 ・ 合計面積1,948.149㎡ ・ 1階641.880㎡ ・ 2階652.509㎡ ・ 3階653.760㎡
20	30	4章	1節	3	4)		③ リニューアル整備にあたり、その他消防指導事項	(イ) (イ) 放水型スプリンクラーの設置により、動力消防ポンプ設備は不要可能。	(イ) (イ) 放水型スプリンクラーの設置により、動力消防ポンプ設備は不要。
21	30	4章	1節	4	1)	①	工事期間中のあり方	① 工事中の施設利用について、全館閉館は出来る限り短くし、可能な限りメインアリーナ又はサブアリーナのどちらかを使用できる対応を行うこと。なお、工事期間中は利用者の安全対策を十分に行うこと。	① 工事中の施設利用について、全館閉館は出来る限り短くすること。なお、工事期間中は利用者の安全対策を十分に行うこと。
22	30	4章	1節	4	2)	①	適用法令及び適用水準	①施設改修業務は、駐車場の増築、昇降機の増設、用途変更・プラン変更等が含まれる予定から、建築基準法に基づく確認申請（計画通知）を行うこと。	①施設改修業務は、駐車場の増築、昇降機の増設、用途変更・プラン変更等が含まれる予定から、建築基準法に基づく確認申請を行うこと。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
23	31	4章	1節	4			その他共通事項	－	4）浜松市スポーツ協会の事務室の確保について 公益財団法人浜松市スポーツ協会（以下、「スポーツ協会」という。）は、本施設のスポーツプラザ2階の一部を事務所及び倉庫として利用しているが、事業期間中においても本施設内で事務室等の利用を想定していることから、事業者は以下の点を留意すること。 ・改修業務において事務室を移転させる場合は、市と協議の上、同規模（138.6㎡）相当の空間を整備すること。 ・市は、当該空間について、スポーツ協会に対し、地方自治法第238条の4第7項に基づく行政財産の目的外使用許可をして使用させる。この場合において、当該使用料は市が収受する。 ・事務室の移転に関する費用は市又はスポーツ協会が負担する。 ・事務室利用に伴う光熱水費等はスポーツ協会が負担する。なお、個別メーター等を設置するなど費用区分を明確にすること。
24	32	4章	2節	2 1)	②		実施体制－改修業務統括責任者	②事業者は、改修業務の全体を総合的に把握し、円滑に改修業務を遂行できるよう調整等を行う改修業務統括責任者を定め、契約締結後ただちに市に届け出ること。設計業務統括責任者を変更した場合も同様とする。	②事業者は、改修業務の全体を総合的に把握し、円滑に改修業務を遂行できるよう調整等を行う改修業務統括責任者を定め、契約締結後ただちに市に届け出ること。改修業務責任者を変更した場合も同様とする。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項				項目	旧（実施方針公表時点）	新
25	34	4章	3節	1	1)	①	メインアリーナー要求水準	— *屋根からの雨漏りに関する事業期間中の修繕については、事業者の負担とする
26	36	4章	3節	1	1)	①	サブアリーナー要求水準	— *屋根からの雨漏りに関する事業期間中の修繕については、事業者の負担とする
27	36	4章	3節	1	1)	①	管理・健康体力づくりブロック要求水準	健全な箇所を除きシール撤去・新設 シール撤去・新設
28	42	4章	3節	1	1)	②	メインアリーナー要求水準	a. ホーロー鋼板 ・洗浄+シール打ち替えを基本とする ・ホーロー鋼板洗浄。（更新年目安：20～30年） ・外壁目地シール除去・新設。（更新年目安：15年）
29	45	4章	3節	1	1)	②	スポーツプラザ要求水準	a. ホーロー鋼板 ・洗浄+シール打ち替え程度 ・ホーロー鋼板洗浄。（更新年目安：20～30年） ・外壁目地シール除去・新設。（更新年目安：15年）
30	51	4章	3節	1	1)	⑥	座席改修工事－既存概要	・既存席数4,583席（ロールバックチェア1,056席、一般固定席3,461席、貴賓席66席） ・既存席数4,600席（ロールバックチェア1,056席、一般固定席3,467席、貴賓席77席）
31	55	4章	3節	1	3)	表	室別改修一覧（案）	ロイヤルボックス、一般席、壁を「改」
32	55	4章	3節	1	3)	表	室別改修一覧（案）	サブアリーナ、床を「改」
33	55	4章	3節	1	3)	表	室別改修一覧（案）	サブアリーナ、特記「雨漏りに」
34	60	4章	3節	1	6)	①	駐車場整備工事	① 立体駐車場整備
35	67	4章	3節	3	3)		給湯設備	— ①中央給湯方式
36	67	4章	3節	3	3)	—	給湯設備－要求水準	・授乳室の給湯は、電気ポット（備品）にて対応するため、給湯器は不要 ・ベビーケアルームの給湯は、電気ポット（備品）にて対応するため、給湯器は不要
37	67	4章	3節	3	3)	—	給湯設備－要求水準	・レジオネラ菌対策を考慮すること ・レジオネラ菌対策を考慮すること

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項				項目	旧（実施方針公表時点）	新
38	72	4章	3節	3	8)	—	消化器－要求水準	・ 5年超過消火器計46本の交換は、浜松市により是正する
39	76	4章	3節	3	8)	⑧	動力消防ポンプ設備－要求水準	・ <u>アリーナ棟</u> 、研修棟の全てをスプリンクラー設備にて警戒する場合、消防協議により動力消防ポンプ設備を中止することは可とする
40	94	4章	3節	5	4)	③	常用発電機設備－要求水準	・ 冷却水設備に関しては、非常用発電機設備と部分的に兼用しているため、既存撤去の上 <u>再利用</u> を基本とする。但し、延命改修を行い事業最終年迄の再使用が可能な機材は再利用可とする
41	112	4章	4節	3	⑦	—	設計業務－要求水準	⑦「第4章.第3節.工事別の改修内容」に記載の要求水準に定められた昇降機の増設、用途変更及びプラン変更等に際して、当該増設及び変更等に係る <u>確認申請（計画通知）</u> を適切かつ適時に実施すること。
42	113	4章	5節	1			施工業務の目的	施工業務は、設計業務において作成した設計図書に基づいた <u>施工を実施</u> することを目的とする。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
43	117	5章	4節				メインアリーナリニューアルオープン実施業務	第4節 <u>メインアリーナリニューアルオープンイベント実施業務</u> ① 本施設の<u>メインアリーナリニューアルオープン</u>に当たり、市民や市関係者等を対象としたリニューアルオープンイベントを実施すること。 ② イベントの実施時期や内容については事業者の提案とするが、事前に関係者等にリニューアルオープンイベント計画書を市に提出し、市の承認を得ること。 ③ 本施設他、周辺地域及び住民やプロスポーツチームとのつながりを重視したイベントとすること。	第4節 リニューアルオープンイベント実施業務 ① 本施設のリニューアルオープンに当たり、市民や市関係者等を対象としたリニューアルオープンイベントを実施すること。 ② イベントの実施時期や内容については事業者の提案とするが、事前に関係者等にリニューアルオープンイベント計画書を市に提出し、市の承認を得ること。 ③ 本施設他、周辺地域及び住民やプロスポーツチームとのつながりを重視したイベントとすること。 ④ <u>リニューアルオープンイベント来場者数等のデータを管理し、必要に応じて市へ提出すること。</u>
44	117	5章	5節				行政等への協力業務	<u>② メインアリーナリニューアルオープンイベント来場者数等のデータを管理し、必要に応じて市へ提出すること。</u>	（4節-④へ移動）
45	117	5章	6節	—	—	—	その他、上記常務を実施する上で必要な業務	事業者は、その他、開業準備業務を実施する上で必要な関連業務を実施すること。	事業者は、その他、開業準備業務を実施する上で必要な関連業務を実施すること。 <u>なお、開業準備期間中の本施設の維持管理について、「第7章.維持管理業務に関する事項」に記載の要求水準に準じて実施すること。</u>

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
46	121	6章	5節	1	②		施設等利用料金の設定	② プロスポーツ大会や国際大会等の大型の大会利用、音楽イベント等の興行をはじめとする営利目的での施設利用等、多様な施設の利用形態に対応した利用料金の料金体系及び合理的な金額設定を提案すること。大会利用時等における備品の貸出し及び駐車場整理員の増員等についても考慮すること。なお、施設等利用料金を値上げする場合は、駐車場料金を除き本条例に規定する浜松アリーナの施設等利用料金の1.5倍を <u>上限</u> とすること。	② プロスポーツ大会や国際大会等の大型の大会利用、音楽イベント等の興行をはじめとする営利目的での施設利用等、多様な施設の利用形態に対応した利用料金の料金体系及び合理的な金額設定を提案すること。大会利用時等における備品の貸出し及び駐車場整理員の増員等についても考慮すること。なお、施設等利用料金を値上げする場合は、駐車場料金を除き本条例に規定する浜松アリーナの施設等利用料金の1.5倍を <u>目途に提案</u> すること。
47	121	6章	5節	1	③		施設等利用料金の設定	③ 駐車場料金の設定に関しては、特に上限は設けず事業者の提案によることとするが、フィットネスジムや卓球室等の個人利用者の <u>負担が増大</u> しないよう、配慮すること。	③ 駐車場料金の設定に関しては、特に上限は設けず事業者の提案によることとするが、フィットネスジムや卓球室等の個人利用者の <u>負担が著しく増大</u> しないよう、配慮すること。

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
48	126	7章	1節	1			維持管理業務の対象範囲	① 建築物保守管理業務 ② 建築設備保守管理業務 ③ 備品保守管理業務 ④ 外構施設保守管理業務 ⑤ 清掃業務 ⑥ 警備業務 ⑦ 事業期間修繕書に基づく修繕・更新業務（修繕・更新業務） ⑧ 植栽維持管理業務 ⑨ 事業期間終了時の引継ぎ業務 ⑩ その他、上記業務を実施する上で必要な業務	① 建築物保守管理業務 ② 建築設備保守管理業務 ③ 備品保守管理業務 ④ 外構施設保守管理業務 ⑤ 駐車場管理業務 ⑥ 清掃業務 ⑦ 警備業務 ⑧ 事業期間修繕書に基づく修繕・更新業務（修繕・更新業務） ⑨ 植栽維持管理業務 ⑩ 事業期間終了時の引継ぎ業務 ⑪ その他、上記業務を実施する上で必要な業務
49	127	7章	1節	3	表	—	維持管理業務に係る提出物一覧	—	事業期間終了時の引継ぎ業務計画書
50	128	7章	1節	3	表	—	維持管理業務に係る提出物一覧 －年間業務計画書	各業務の計画書の内容に基づき作成すること。 以下の内容を含むこと。 ・実施体制 ・年間スケジュール ・ <u>利用計画（収支計画等）</u> ・第三者業務委託一覧	各業務の計画書の内容に基づき作成すること。 以下の内容を含むこと。 ・実施体制 ・年間スケジュール ・ <u>維持管理計画</u> ・第三者業務委託一覧
51	130	7章	4節				備品保守管理業務	事業者は、「添付資料2_備品管理台帳」に記載する備品に対し、備品保守管理業務計画書及び、以下の要求水準に基づき、管理を行うこと。 <u>ただし、スポーツ協会事務室内の備品保守管理は除く。</u>	事業者は、「添付資料2_備品管理台帳」に記載する備品に対し、備品保守管理業務計画書及び、以下の要求水準に基づき、管理を行うこと。 <u>ただし、スポーツ協会事務室内の備品保守管理は除く。</u>

■ 要求水準新旧対応表

No.	該当頁	項					項目	旧（実施方針公表時点）	新
52	131	7章	7節				清掃業務	事業者は、清掃業務計画書及び、以下の要求水準に基づき、施設及び敷地を美しく衛生的に保ち、公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清掃業務を実施すること。	事業者は、清掃業務計画書及び、以下の要求水準に基づき、施設及び敷地を美しく衛生的に保ち、公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清掃業務を実施すること。 <u>ただし、スポーツ協会事務室内の清掃業務は除く。</u>
53	134	7章	9節	3	表	—	修繕・更新工事に係る報告等書類一覧－月次報告書・期日	当該工事期間中において、翌月 <u>20</u> 日まで	当該工事期間中において、翌月 <u>15</u> 日まで