

令和5年度浜松アリーナリニューアル構想

令和6年3月

浜松市

目次

1. はじめに	1
1) 構想策定の目的	1
2) 基本構想の位置づけ	2
3) 本市を拠点とするプロスポーツチーム	6
2. 浜松アリーナの現況	7
1) 浜松アリーナの施設概要	7
(1) 浜松アリーナの基本情報	7
(2) 浜松アリーナの利用料金	11
(3) 浜松アリーナの交通アクセス	13
2) 浜松アリーナの老朽化状況	15
3) 浜松アリーナの利用状況及び運営状況	20
(1) 各諸室の利用状況	20
(2) 施設に係る維持管理運営費、修繕費の状況	24
4) 利用者のニーズ	26
(1) 市民利用ニーズ	26
(2) プロスポーツチームのニーズ	27
(3) イベントプロモーターのニーズ	30
5) 浜松アリーナのリニューアルに向けた課題	31
(1) 物理的な課題	31
(2) 周辺環境の課題	32
(3) 運営上の課題	32
3. 事業の方向性	33
1) 浜松アリーナの目指すべきすがた	33
2) 整備コンセプト	34
3) 整備方針	35
4. 本事業の事業内容の整理	37
1) 改修事業内容の整理	37
【方針1】誰もが安全で快適に利用できる「するスポーツ」拠点として整備	37
【方針2】「みるスポーツ」拠点にふさわしい環境整備	40
【方針3】ホームアリーナとしての周辺環境の改善	45
2) 改修範囲図	46
3) 維持管理運営の範囲の整理	56
(1) 他自治体における維持管理運営業務の範囲	56
(2) 浜松アリーナの運営における重点的業務	58
(3) 想定される維持管理運営業務	59
5. 事業化に向けた条件等の検討	60
1) 他自治体等でのアリーナ整備・改修事業	60
(1) 採用されている事業スキーム	61

(2) プロスポーツチームの関わり方	62
(3) 市民利用についての配慮	62
2) 事業スキーム選定における観点	63
3) 浜松アリーナでの事業スキーム	64
(1) 想定される事業手法	64
(2) 想定される事業主体の構成	65
4) 事業意向の把握（アンケート・ヒアリング調査）	67
(1) アンケート・ヒアリング調査の概要	67
(2) アンケート調査結果	68
(3) 事業者ヒアリング調査結果	71
5) 短期・中期修繕計画への影響分析	74
6) ICT 技術の活用事例	76
7) 概算事業費の算出	79
8) VFM の試算	83
(1) PSC の設定	83
(2) 資金調達	85
(3) その他の項目	87
(4) VFM の試算結果	88
9) 事業手法の選定	89
(1) 事業者意向を踏まえた事業手法の選定	89
(2) 定量的評価から得られた考察	89
(3) 事業手法の選定	89
(4) 業務範囲の設定	90
10) まちづくりへの効果	91
(1) スポーツ施設を核としたまちづくりの事例	91
(2) 浜松アリーナリニューアルによるまちづくりへの効果	94
(3) スポーツタウン演出の事例	95
6. 事業スケジュール	96
7. 今後の課題	97
1) 浜松アリーナの改修に向けた課題	97
(1) 不適合建築物としての手続きが必要	97
(2) 駐車場整備方法の検討が必要	97
(3) 敷地内の緑化方法の検討が必要	97
(4) 特定天井改修に向けた調査の実施が必要	97
(5) 工事着手前の事前説明及び工事着手時の近隣への配慮が必要	97
2) 公募選定に向けた課題	98
(1) プロスポーツチームの運営への関わり方の検討・決定が必要	98
(2) 浜松アリーナの利用料金の設定・改定が必要	98
(3) 「するスポーツ」のニーズを考慮した施設貸出しのルール作りが必要	98

1. はじめに

1) 構想策定の目的

浜松市（以下、「本市」という。）では、第2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つの視点による取り組みを評価する指標と目標に設定し、「スポーツ文化都市 浜松」の実現を目指しています。

また、「みるスポーツ」の担い手である、バスケットボールチームの「三遠ネオフェニックス」や、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」は本市をホームタウンとして活動を行っています。

一方、経済産業省及びスポーツ庁では、スタジアムやアリーナ施設を事業持続性と周辺地域への外部効果を発揮し、将来世代に負担を残さない施設とすることを目的に、まちづくりや地域活性化の核となるスタジアム・アリーナの実現を目指す「スタジアム・アリーナ改革」に取り組んでおり、全国的にスタジアムやアリーナを取り巻く環境が変化しています。

本市の浜松アリーナは、平成2年に開館して以来、屋内スポーツ施設の中心拠点として使用してきましたが、建設から33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ます。

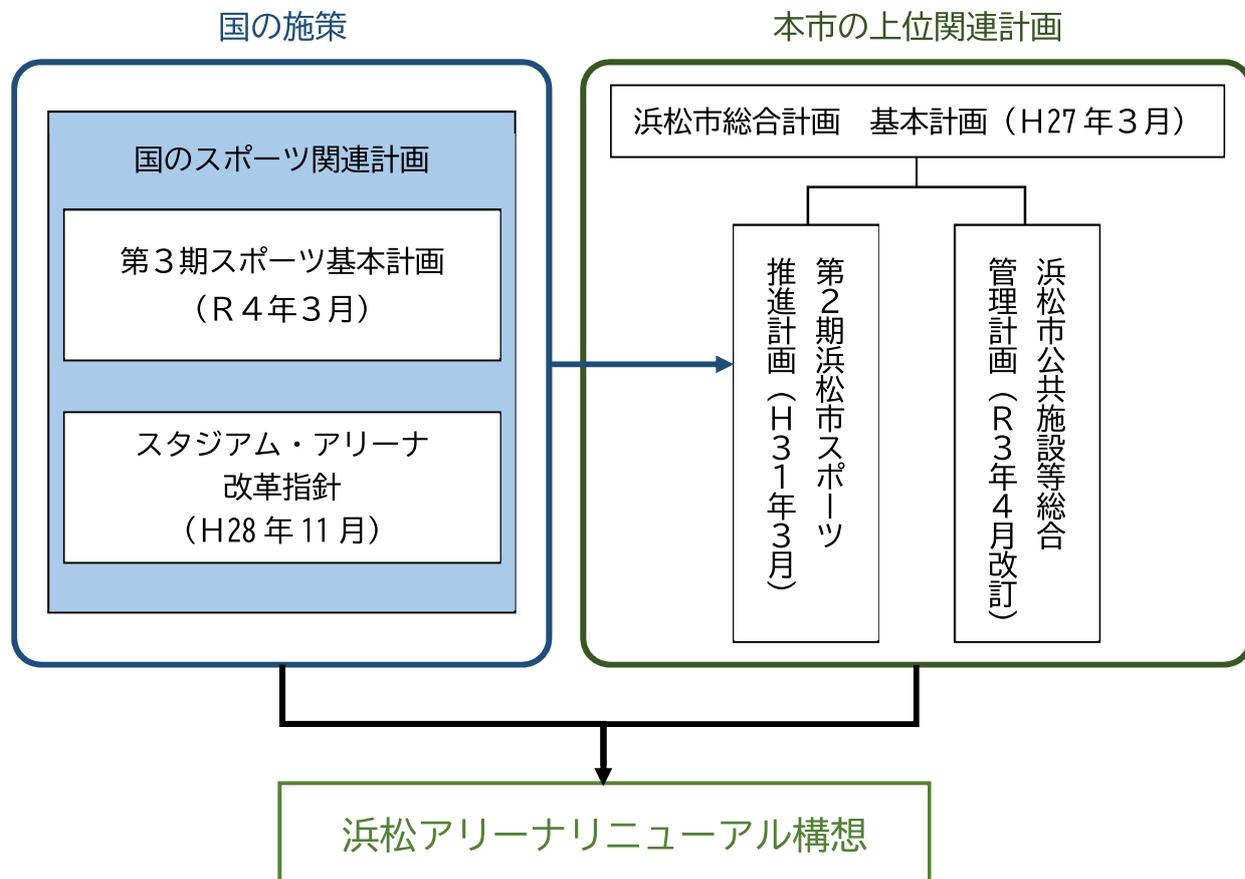
今後、本市の「する」「みる」「ささえる」スポーツの取り組みを強化していくためにも、単なる利便性の向上に向けた改修だけでなく、施設の位置づけや運営方法も含めてリニューアルする必要があります。

このようなことから、社会的なニーズに対応した浜松アリーナを目指すにあたり、アリーナのあり方や改修内容、望ましい運営方法を具体化し、今後の事業化に向けた方向性を示す浜松アリーナリニューアル構想（以下、「本構想」という。）を策定します。

2) 基本構想の位置づけ

国や県のスポーツ関連施策に係る法令や計画、本市の上位計画と本構想の位置づけは以下のとおりです。

■基本構想に関する国や県のスポーツ関連施策、本市の上位関連計画



※その他本施設の位置づけや本市の全体施策等、あり方の検討・改修に関連する計画等に遵守した構想とします。

■本市の上位関連計画の関連記述

計画名称	内容
浜松市総合計画 基本計画	<p>【基本政策】</p> <p>6. 文化・生涯学習</p> <p>感動のある生活、歴史・文化・スポーツによる 豊かさの創造</p> <ul style="list-style-type: none"> 健康・体力づくりから競技に至るまで、ライフスタイルに応じたスポーツの取り組みを支援します。 スポーツ団体などの競技力・指導力を高めるため、スキルを有した指導者を派遣します。 <p>◎チャレンジプロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none"> スポーツ施設や生涯学習施設では、民間活力を活かした施設の複合化などにより、利用者の利便性を高めます。 ラグビーワールドカップ 2019、2020 年東京オリンピック・パラリンピックに係る事前合宿及び国際スポーツイベントの誘致を進めるとともに、本市の豊かな自然環境を活かしたスポーツツーリズムを推進します。

計画 名称	内 容
浜松市スポーツ推進計画	<p>【基本目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市では、「スポーツ文化都市 浜松」の実現のため、国のスポーツ基本計画同様、「成人の週1回以上のスポーツ実施 65%程度とすること」を目標に取り組みます。また、3つの視点による取り組みを評価する指標として、それぞれに目標を設定します。 <p>1 【するスポーツ】 人を元気にするスポーツ！！</p> <p>[政策1]生涯スポーツの普及・推進 (目標)○より多くの市民がスポーツをする機会の充実を図ります。 ○生涯を通じてスポーツに取り組むことを目指した市民参加型スポーツ大会、各種スポーツイベントの推進に取り組みます。</p> <p>[政策2]競技スポーツの支援・連携 (目標)○プロ・企業・大学・競技団体・上部組織との連携を図り、競技力の向上及び好循環の創出推進を図ります。</p> <p>[政策3]学校体育等との連携・充実 (目標)○学校教育活動の中でスポーツに親しむ機会の充実を図り、青少年の運動習慣の確立に努めます。 ○小中学校を対象としたスポーツイベントを支援します。</p> <p>2 【みるスポーツ】 まちを元気にするスポーツ！！</p> <p>[政策4]スポーツによるまちの活性化 (目標)○本市が保有するスポーツ資源を活用し、市民のスポーツへの参加意欲を高め、スポーツの実施につながる取り組みを進めます。 ○ラグビーワールドカップ 2019、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会開催を契機に、大規模スポーツ大会や合宿誘致により、トップアスリートのパフォーマンスにふれあう機会を創出します。</p> <p>3 【ささえるスポーツ】 活力を生みだすスポーツ！！</p> <p>[政策5]指導者・ボランティアの育成と活用 (目標)○スポーツを実施する人や地域を支えるための人材を育成し、ボランティア活動の魅力や重要性を伝えます。 ○市民がスポーツを楽しむことができるようスポーツ関係団体と連携し、スポーツ施策の推進体制を強化します。</p> <p>[政策6]スポーツ施設整備と活用方法 (目標)○施設の利便性を向上させ、市民がより安全で快適に利用できる環境を整備し、スポーツ情報や施設の充実に向けた取組を推進します。</p>
浜松市公共施設等総合管理計画	<p>【利用者の圏域などを踏まえたタテモノ資産の見直し】</p> <p>※浜松アリーナは、利用者圏域別分類では広域に該当。</p> <p>①広域施設 【今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点的な施設として、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めるとともに、PFI などの手法も視野に入れながら、大規模改修など施設の長寿命化を進めます。また、近隣市町や県との連携など、広域による運営、利活用についても検討します。 <p>【利用用途別分類ごとの今後の方向性】</p> <p>⑤ スポーツ施設(市民部・産業部・都市整備部) 【今後の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後は、利用者圏域ごとの対応を基本とし、建物等の劣化状況や稼働率、収入状況、施設規模の妥当性、将来ニーズなどを考慮しながら、全国大会や国際大会などの開催を視野に入れた機能向上や、市民ニーズに応じた整備、現状の機能維持など、規模や利用者圏域に基づいた対応に努めます。更新時には、他の公共用途との複合化、民間の都市機能との複合化など、幅広い検討を行うことで、財政負担の抑制を徹底します。

計画 名称	内 容
浜松市公共施設等総合管理計画	<p>また、スポーツの利用にとどまることなく、民間活力による多様な機能を併せ持つ、質の高い市民サービスが提供できる整備を検討します。</p> <p>【これからの資産経営の基本的な考え方】</p> <p>(4) 民間活力の積極的な活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産経営の推進に当たり、保有資産が抱える課題を公共部門がすべて対応するには限界があります。 ・このため、官民連携（PPP Public Private Partnership）の考え方を取り入れ、民間活力を活用していく必要があります。 ・また、同時に民間活力の活用は、地域経済の発展や雇用への貢献も期待できるものです。 ・本市はこれまでも PFI 事業や指定管理者制度の導入、個別業務委託、E S C O事業、公有財産処分に関する業務委託など、様々な形態で民間活力の導入を進めてきました。 ・今後は、この取組みを強化し、官と民の適切な役割分担と密接な協力のもと、地方創生への寄与を視野に、地域経済や雇用に意識しつつ「民でできることは民で」を基本に民間活力の導入を拡大していきます。

■国や県のスポーツ施策における関連記述

計画等 名称	内 容
第3期スポーツ基本計画	<p>【スポーツの価値を高めるための第3期計画の新たな「3つの視点」を支える施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○スポーツを「つくる / はぐくむ」 <ul style="list-style-type: none"> ・社会の変化や状況に応じて、既存の仕組みにとらわれずに柔軟に見直し・改善し、最適な手法・ルールを考え、作り出す。 ○スポーツで「あつまり、ともに、つながる」 <ul style="list-style-type: none"> ・様々な立場・背景・特性を有した人・組織があつまり、ともに課題に対応し、つながりを感じながらスポーツを楽しめる社会の実現を目指す。 ○スポーツに「誰もがアクセスできる」 <ul style="list-style-type: none"> ・性別や年齢、障害、経済・地域事情等の違いによって、スポーツの取り組みに差が生じない社会の実現や、機運を醸成。
スタジアム・アリーナ改革指針	<p>【スタジアム・アリーナ改革によって地域にもたらされるもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スタジアム・アリーナは、集客力を有する「観るスポーツ」の価値や潜在力を最大化させるための舞台で、定期的に数千人から数万人を集めるイベントを開催できる集客施設。 ・スタジアム・アリーナが最大限に活用されることで、地域活性化、持続的成長をもたらし、スタジアム・アリーナを核とした官民による新しい公益の発現を図る。 <p>【コストセンターからプロフィットセンターへ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スタジアム・アリーナが地域の活性化や持続的成長の核として機能していくためには、スポーツチーム等の活動がその集客力を高め、にぎわいを創り出していく必要がある。 ・スタジアム・アリーナにおける興奮や一体感は、分厚いファン層や幅広い誘客を生み、来場・再来場の可能性を高める。そのような「観る」観点からの高付加価値のサービスを提供している施設は乏しかった。施設そのものの収益性の向上を中長期的な収支計画に組み込んでいくことが、結果的に公的負担の軽減にもつながる。 ・競技場・体育館の維持管理費や更新費用を将来世代に積み残すことを止め、サステナブルなスタジアム・アリーナへと変革する、すなわちコストセンターからプロフィットセンターへの転換を図ることが重要である。

■その他本施設の位置づけや改修上に考量すべき本市の計画等

計画等 名称	内 容
浜松市広域受援計画	<p>【浜松市広域受援計画 本編】 第2章 1 要旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模災害発生時においては、市内で多数の負傷者等が発生するおそれがあるため、あらかじめ定めた救助活動拠点において、自衛隊、警察及び消防の応援部隊を迅速かつ円滑に受入れる。 <p>【浜松市広域受援計画 資料編】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浜松アリーナは警察、消防の活動拠点候補地として指定されている。
浜松市地球温暖化対策実行計画 (区域施策編)	<p>基本施策2 再生可能エネルギーの導入促進 (1) 再生可能エネルギーなどの導入促進</p> <p>【各主体の取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設へ創エネ・省エネ設備を導入し、隣接施設間で効率的なエネルギー融通を行うマイクログリッドを形成する。 ・公共施設に創エネ・蓄エネ・省エネ設備を導入し、「自立・分散型エネルギー」による次世代エネルギーモデルの構築を目指す。 <p>基本施策4 二酸化炭素吸収減の確保 (1) 森林資源の利用層苦心と林業の活性化</p> <p>【各主体の取り組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天竜材 (FSC 認証材) の地産地消を推進する。

3) 本市を拠点とするプロスポーツチーム

本市をホームタウンとしているプロスポーツチームとして、プロバスケットボールチームの「三遠ネオフェニックス」や、プロフットサルチームの「アグレミーナ浜松」、プロバレーボールチームの「ブレス浜松」があります。

三遠ネオフェニックス、アグレミーナ浜松は、現在ホームアリーナとして本施設を利用しており、ブレス浜松は令和7年度から、現在ホームアリーナとしているサーラグリーンアリーナに加えて、本施設をホームアリーナとして利用することを検討しています。

■本市ホームタウンとして公式試合を行っているチームの概要

三遠ネオフェニックス

【概要】

- 『ネオフェニックス』の「ネオ」はギリシャ語で新しいを意味し、これまでの不死鳥は新たに再生を遂げ、バスケットボール界の新たな時代を力強く羽ばたいていくという決意が表れている。このチームを通じて本拠地、『三遠』という愛知県東三河地域と静岡県遠州地域の架け橋となり、共にスポーツを通じて成長し合うことを目指す象徴ともなる。



(三遠ネオフェニックス HP より)
・所属選手：13名 (2024/1/10 現在)

アグレミーナ浜松

【概要】

- ・アグ＝アグレッシボ（攻撃的）、レ＝レイ（王様）、ミーナ＝ミーナ（たくさんの宝物）という意味のスペイン語を組み合わせた造語。浜松市をホームタウンとする県内唯一のプロフットサルチーム。日本フットサルリーグ2部に所属。2023-2024シーズンのキャッチフレーズは「ONE」。エンタメとフットサルの融合により、フットサル界の観客動員数トップを目指している。



(アグレミーナ浜松 HP より)
・所属選手：16名 (2024/1/10 現在)

ブレス浜松

【概要】

- ・ブレスには「呼吸、風のそよぎ、生命力、注ぐ」などの意味があり、浜松市に、静岡県に、日本に、世界に、自分たちの活動を通して健康、元気、生命力を注ぐ存在になりたいという願いを込めて名付けられた。日本の大動脈の中心に位置する街、日本経済を動かす多くの方々が活躍されている街、浜松に集い、選手・スタッフたちは浜松に住み、働き、浜松から日本の頂点を目指している。



(ブレス浜松 HP より)
・所属選手：16名 (2024/2/26 現在)

2. 浜松アリーナの現況

1) 浜松アリーナの施設概要

(1) 浜松アリーナの基本情報

浜松アリーナ（以下、「本施設」という。）の基本情報は以下のとおりです。

■浜松アリーナの基本情報

所在地	静岡県浜松市中央区和田町 808-1	用途地域等	第一種住居地域
建築年月日	1990（平成2）年6月29日（築33年）		
敷地面積	31,882.36 m ²	延床面積	31,144.74 m ²
構造	鉄筋コンクリート造	階数	地上3階 (地下1階：駐車場)
諸室構成	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・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） ・その他諸室、控室（6室）、特別応接室、会議室（2室）、卓球室、合宿室、研修室（2室）、フィットネススタジオ、トレーニング室 		
開館時間等	開館時間：9時から21時半まで 休館日：12月29日から翌年の1月3日まで		
施設所管課	市民部スポーツ振興課		
運営者	公益財団法人浜松市スポーツ協会グループ（平成31年4月～令和6年3月）		
設置目的 (根拠条例)	体育及びスポーツの振興をはかるとともに文化の向上に資する (浜松アリーナ条例：平成2年3月30日浜松市条例第18号)		

(引用：令和4年度 浜松市施設カルテ 5. スポーツ施設)



正面



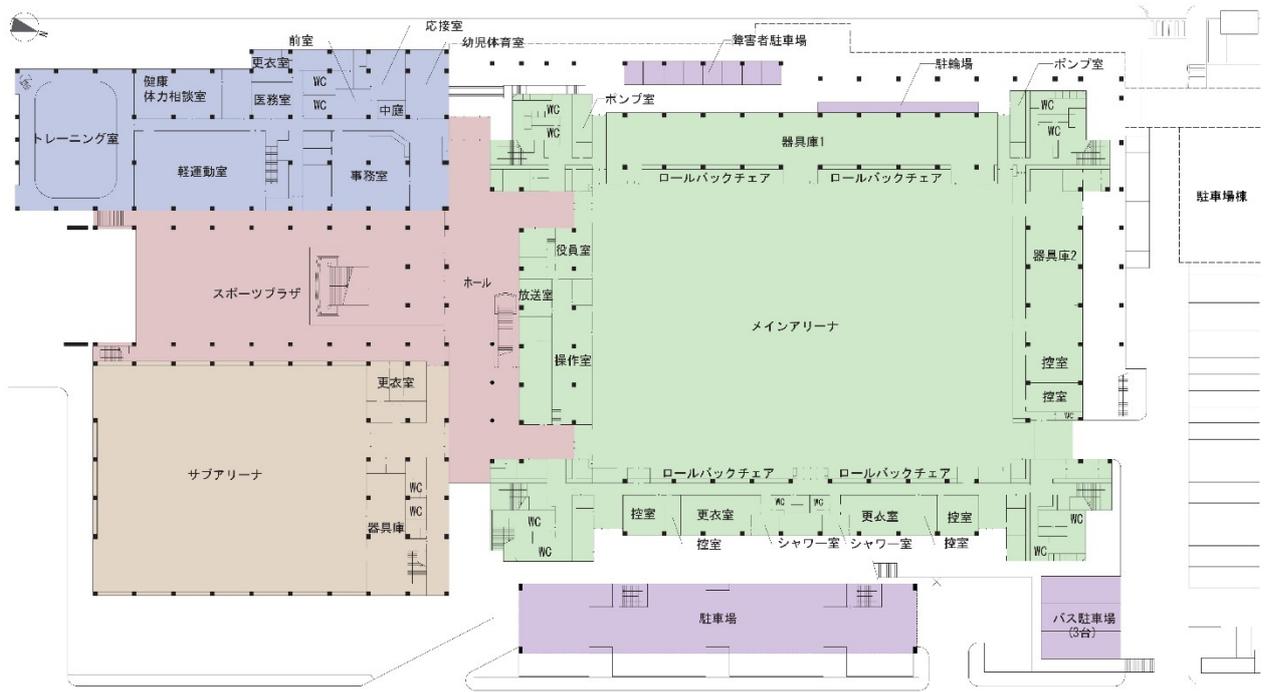
メインアリーナ



サブアリーナ

■施設平面図

<現況図 1階>

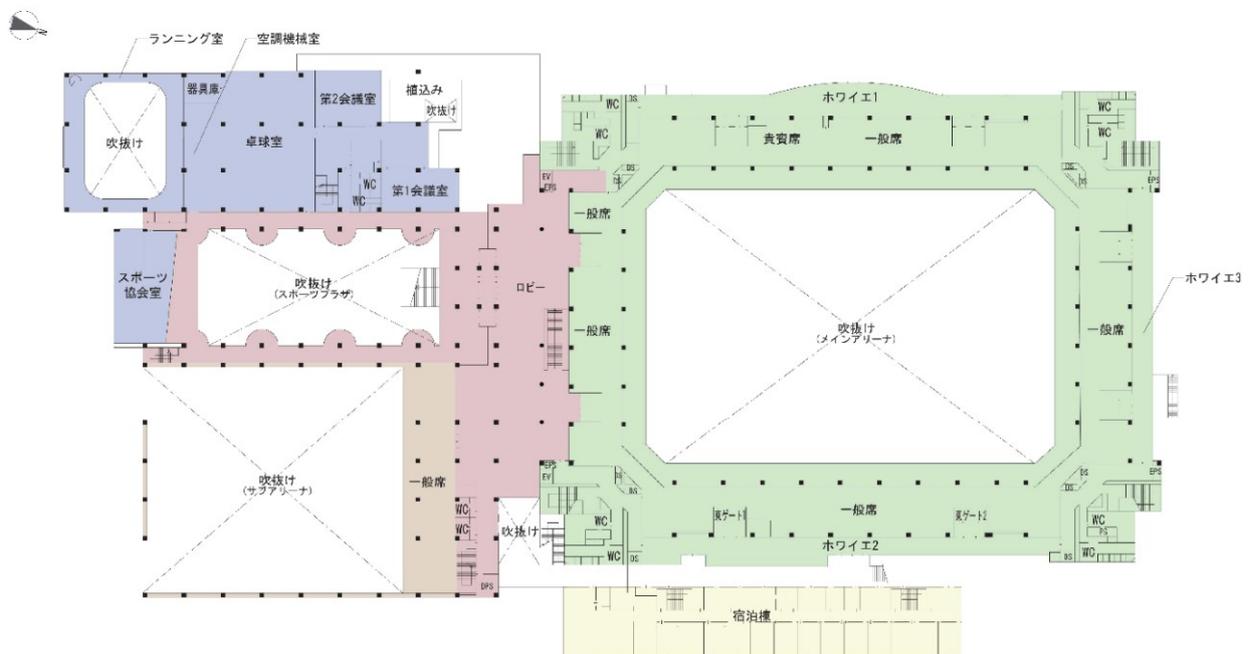


1階平面図

凡例

エリア	
メインアリーナ	メインアリーナ
サブアリーナ	サブアリーナ
南ウイング	南ウイング
エントランス	エントランス
宿泊棟	宿泊棟
駐車場・駐輪場	駐車場・駐輪場

<現況図 2階>

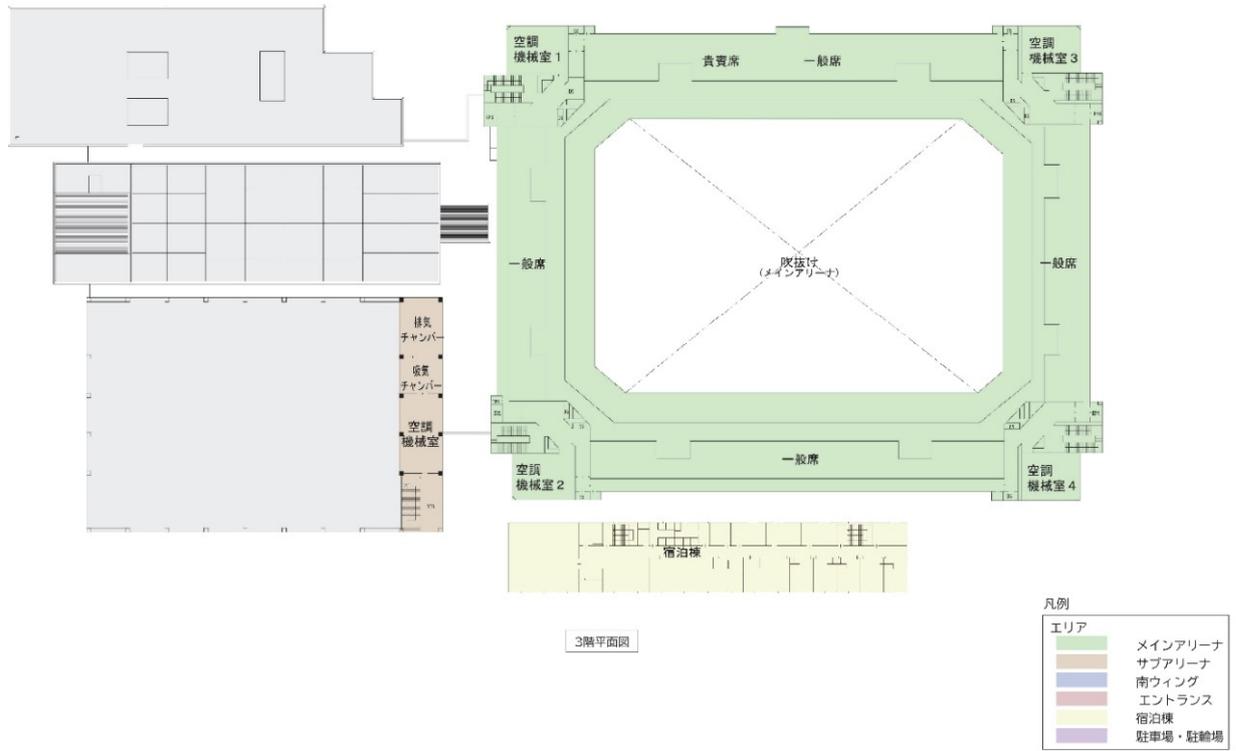


2階平面図

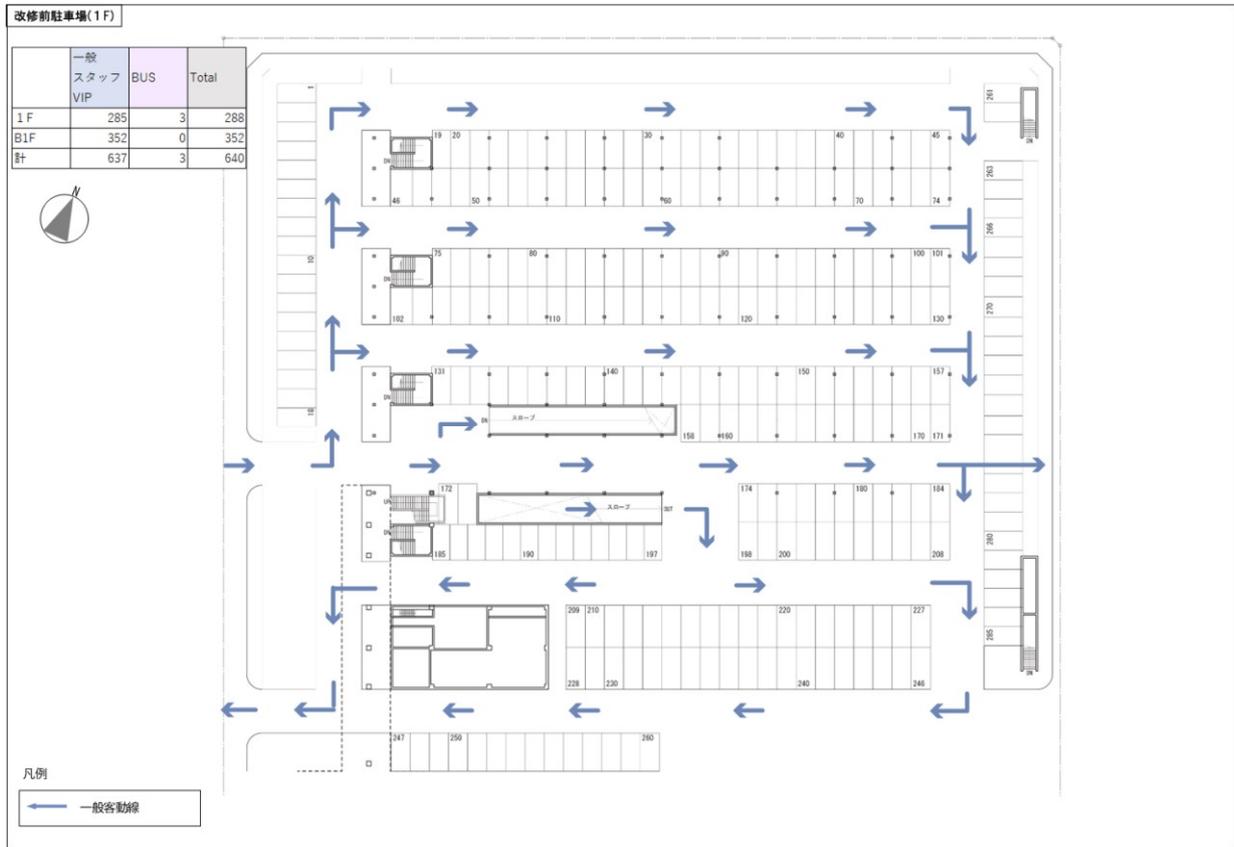
凡例

エリア	
メインアリーナ	メインアリーナ
サブアリーナ	サブアリーナ
南ウイング	南ウイング
エントランス	エントランス
宿泊棟	宿泊棟
駐車場・駐輪場	駐車場・駐輪場

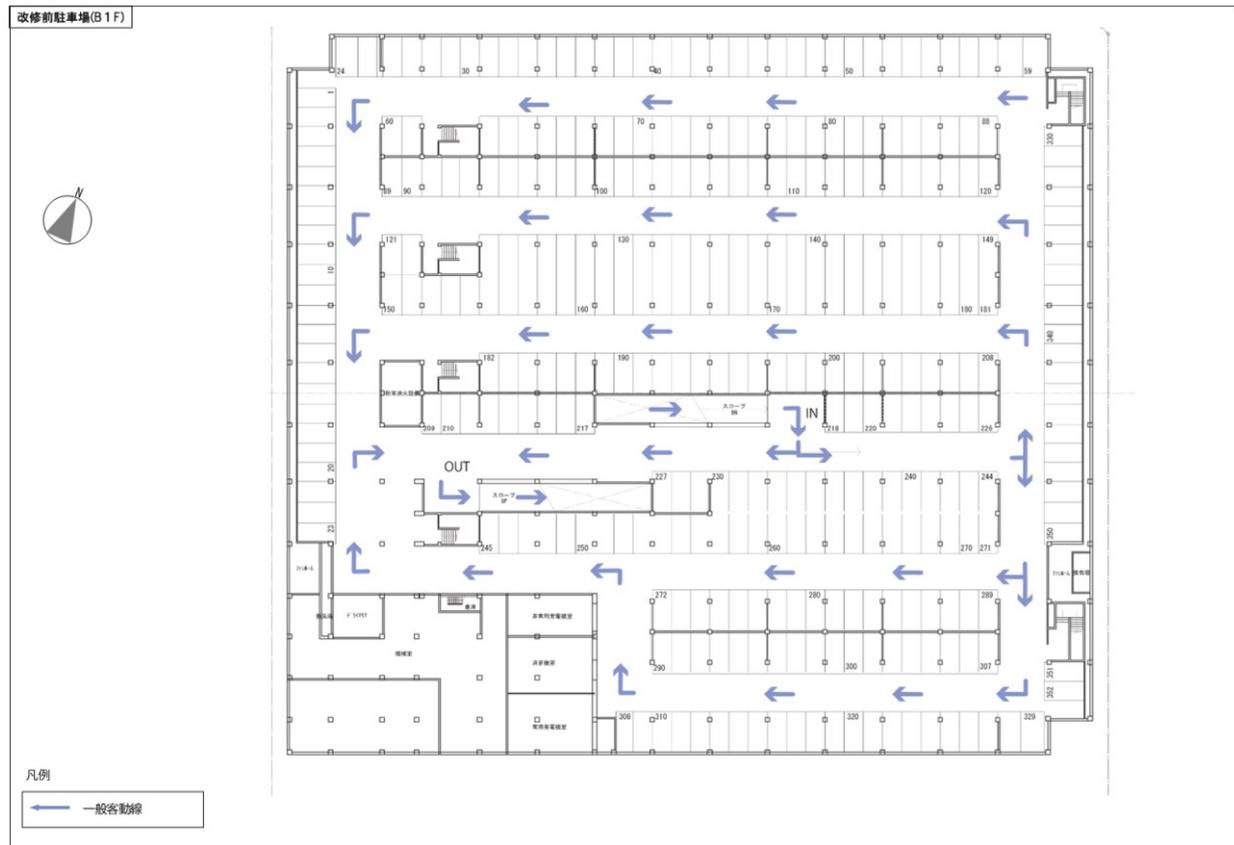
<現況図 3階>



<現況図 駐車場 1階 >



<現況図 駐車場 地下1階 >



(2) 浜松アリーナの利用料金

令和5年度時点の利用料金は、以下のとおりです。

■メインアリーナ及びサブアリーナ、控室利用料金

(単位：円)

利用区分		曜日	午前	午後	夜間	
競技場 専用 利用	第1競技場 (メインアリーナ)	入場料(これに類するものを含む。以下同じ。)を徴収しない場合	平日	14,090	17,600	28,120
			土・日・祝	16,900	21,120	33,750
	入場料を徴収する場合	入場料の額が2,500円以下のとき	平日	42,290	52,850	84,570
			土・日・祝	50,740	63,430	101,490
		入場料の額が2,501円以上、3,500円以下のとき	平日	84,580	105,710	169,150
			土・日・祝	101,490	126,860	202,980
		入場料の額が3,501円以上、5,000円以下のとき	平日	169,160	211,430	338,300
			土・日・祝	202,990	253,720	405,960
	入場料の額が5,001円以上のとき	平日	338,320	422,870	676,600	
		土・日・祝	405,990	507,440	811,920	
	入場料の額が2,500円以下の式典・集会のとき	平日	56,360	70,400	112,480	
		土・日・祝	67,600	84,480	135,000	
	入場料の額が3,500円以下の展示・販売のとき	平日	140,900	176,000	281,200	
		土・日・祝	169,000	211,200	337,500	
第2競技場 (サブアリーナ)	入場料(これに類するものを含む。以下同じ。)を徴収しない場合	平日	4,660	7,010	10,680	
		土・日・祝	5,590	8,420	12,820	
	入場料の額が2,500円以下のとき	平日	14,090	21,140	32,220	
		土・日・祝	16,910	25,370	38,660	
	入場料の額が2,501円以上、3,500円以下のとき	平日	28,190	42,280	64,440	
		土・日・祝	33,830	50,740	77,330	
	入場料の額が3,501円以上、5,000円以下のとき	平日	56,380	84,560	128,880	
		土・日・祝	67,660	101,480	154,660	
	入場料の額が5,001円以上のとき	平日	112,770	169,130	257,760	
		土・日・祝	135,330	202,960	309,320	
	入場料の額が2,500円以下の式典・集会のとき	平日	18,640	28,040	42,720	
		土・日・祝	22,360	33,680	51,280	
	入場料の額が3,500円以下の展示・販売のとき	平日	46,600	70,100	106,800	
		土・日・祝	55,900	84,200	128,200	
競技場個人利用			310	310	310	
控室	大(5)		1,720	2,510	3,980	
	中(1, 4, 6)		1,150	1,720	2,610	
	小(2, 3)		570	830	1,300	

※料金は午前、午後、夜間の3つに区分

(午前：9時～12時。 午後：13時～16時30分。 夜間：17時30分～21時30分。)

■その他競技場等関係諸室

(単位：円)

利 用 区 分		利 用 料 金
フィットネススタジオ個人利用	1人1回につき	410
トレーニング室	一般 1人1回につき	410
	高校生/70歳以上	200
卓球室	一般 1人1回につき	310
	小中高生/70歳以上	150
合宿室 1人1泊につき (10人以上の団体に限る。)	一般	1,250
	小中高生/70歳以上	620
ロビー等専用利用	10㎡/日につき	1,570
	(10㎡を超えるときには1㎡につき)	(150)
広告物掲載料	1㎡1日につき	1,570

※トレーニング室、卓球室、合宿室は、各種障害者手帳のある方は無料で利用可能

■会議室等

(単位：円/時)

利 用 区 分	9時～18時	18時～21時	21時～21時30分
第1会議室	640	1,000	500
第2会議室	1,340	2,000	1,000
第1研修室	890	1,330	660
第2研修室	350	520	260
特別応接室	3,050	4,680	2,340
フィットネススタジオ	890	1,330	660

(3) 浜松アリーナの交通アクセス

① 敷地周辺の道路交通網

本施設は、全方位を道路で囲まれており、南側は県道中野子安線に接道しています。駐車場へは、市道和田 22 号線及び市道和田 60 号線からアクセスが可能です。

■ 浜松アリーナ周辺の道路網



(出典：浜松市地図情報サイト)

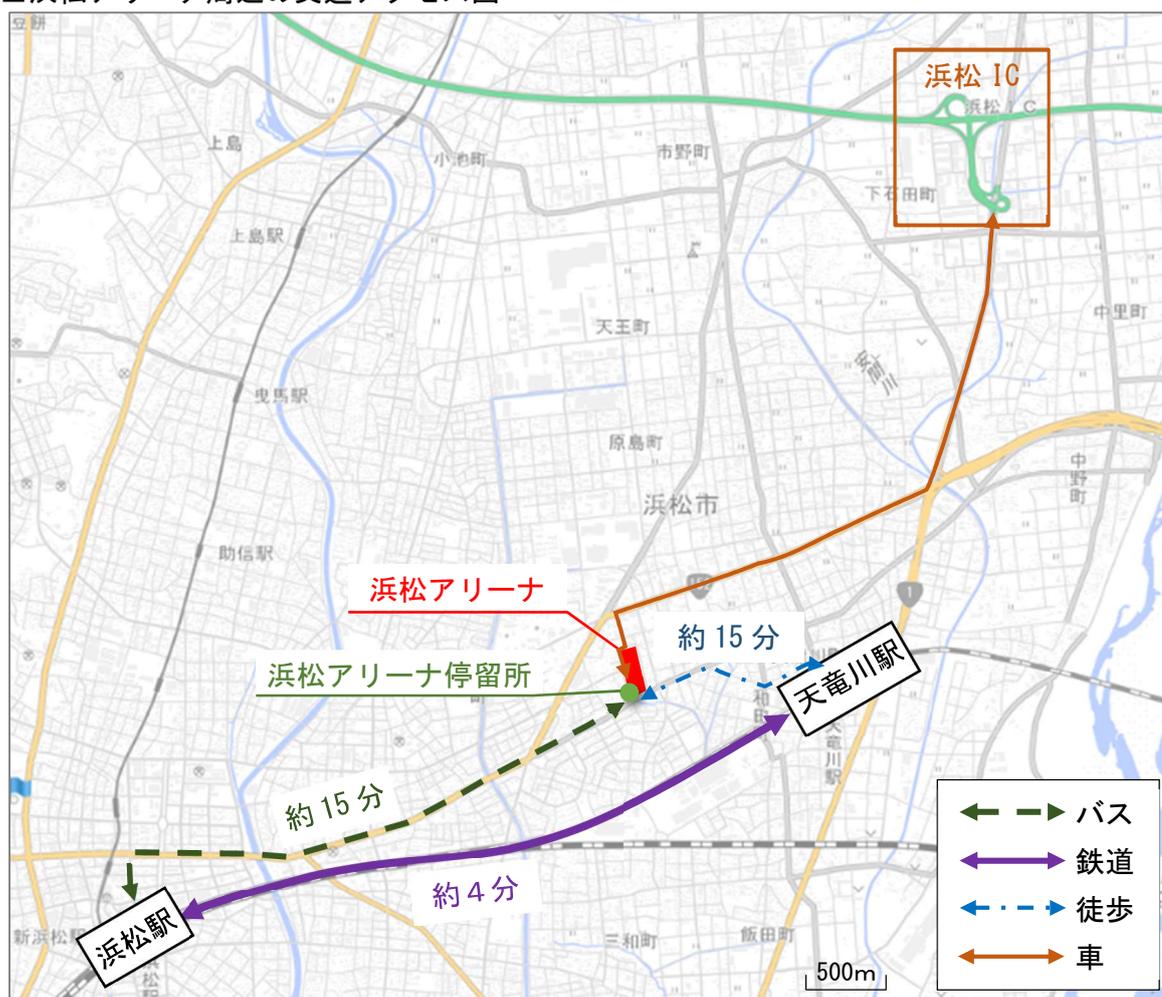
② 浜松アリーナまでのアクセス

本施設までの、各最寄り地点からのアクセス方法は、次のとおりです。

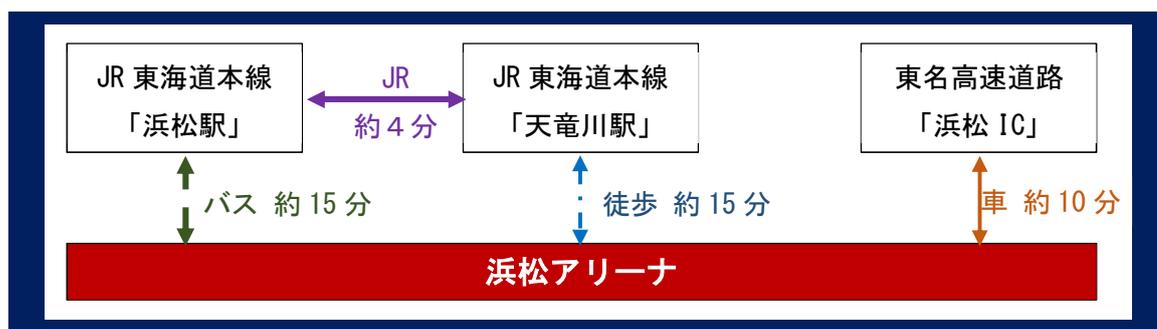
■手段別のアクセス方法

手 段	アクセス方法の概要
バ ス	遠鉄バス：「浜松アリーナ停留所」下車、目の前（1時間に1～2本運行）
鉄 道	JR 東海道本線：「天竜川駅」下車、徒歩約15分（1時間に4～5本運行）
車	東名高速道路「浜松インター」より約10分

■浜松アリーナ周辺の交通アクセス図



(出典：国土地理院地図)



2) 浜松アリーナの老朽化状況

本市では、平成 27 年度に「建築設備劣化状況調査」、平成 30 年度に「建築劣化状況調査」を実施し、建物内外の劣化状況に対して修繕を行ってきました。その後、平成 31 年度には施設全体における短期・中期修繕計画を立案し、将来に向けて建物の健全化への見通しを策定しました。

一方で、短期・中期修繕計画で想定している修繕工事内容は、建築・設備とも保守・保全に留まっていることから、大規模改修にあたっては、今後の整備方針を明確にしたうえで修繕や改修の内容を定める必要があります。

また、劣化状況は、最後に調査を実施した平成 30 年度から約 5 年が経過していることから、改めて目視による建築・設備の劣化調査を行い、本施設の劣化状況について確認します。

① 修繕履歴

これまでの修繕履歴は以下のとおりです。

■ 過去 15 年間の修繕履歴

実施年	修 繕 項 目
H21	中央監視室及び当直室エアコン修理工事
H21	冷却水補給用ポンプユニット基盤取替及び配管等改修工事
H21	サブアリーナ時計設備修繕工事
H21	トイレ照明用熱線センサー取付工事及び外灯(モールライト)ランプ・安定器取替工事
H21	メインアリーナ観客席天井修復工事
H21	消防用設備(2階南側防火防煙ダンパー交換・メイン1階北防火シャッター1面ラッチ改修)改修工事
H21	消防用設備(排煙口交換・1階調整室防火防煙ダンパー交換)改修工事
H21	調光設備改修工事
H21	特別応接室・役員室カーテン取替工事
H21	可動屋根LSアーム・ストッパーゴム取替工事
H22	電波障害対策施設撤去工事
H22	メインアリーナ不滅灯及び職員駐車場天井灯ランプ取替工事
H22	調光機械室エアコン室外機修繕工事
H22	冷温水発生機R-3希釈弁取替工事
H23	監視カメラ更新工事
H23	第2会議室エアコン修繕工事
H23	シャッター修繕工事
H24	メイン最上段雨漏り補修工事
H24	体育協会事務室空調機更新工事
H24	メイン最上段雨漏り補修工事
H24	体育協会事務室空調機更新工事
H24	客席系統空調機給気用モーター修繕工事
H24	エレベーターライトセンサー取付工事
H24	バスケットボールコートデザイン変更工事
H24	スピーカ吊金具等改修工事
H25	粉末消火設備更新工事
H25	高圧受電設備SOG及び継電器等取替工事
H25	受変電設備コンデンサ用VCS取替工事
H25	屋根防水工事
H26	冷温水発生機補修工事
H26	冷温水2次ポンプ修繕工事
H26	地下駐車場ドアコン修繕工事
H26	可動屋根ワイヤー取替工事
H26	地下駐車場ゲート取付工事
H26	研修棟空調設備改修工事
H26	エレベータ改修工事

実施年	修繕項目
H27	キュービクルVCS更新工事（2台）
H27	自動ドア改修工事
H27	受変電設備受電盤及び饋電盤用VCB取替工事（2台）
H27	第2会議室室外機改修工事
H27	非常用発電設備備品取替整備工事
H27	非常照明・制御電源用直流電源装置改修工事
H27	LED照明導入工事
H27	簡易音響設備設置工事
H27	建築設備劣化調査及び修繕計画策定業務委託
H28	受変電設備受電盤及び饋電盤用VCB取替工事（2台）
H28	キュービクルVCS更新工事（2台）
H28	防火戸修理工事
H28	防排煙設備（ダンパー）取替工事
H28	地下駐車場防火戸修理工事
H28	トイレ改修工事
H29	給水減圧弁修繕工事
H29	研修棟209号室エアコン取替設置工事
H29	水道使用量メーター取替工事
H29	西側エントランス軒天井補修工事
H29	第2会議室エアコン更新工事
H29	非常用発電機用蓄電池取替工事
H29	飲料水・雑用水給水ポンプ改修工事
H29	中央監視装置リモートユニット更新工事
H29	冷温水発生機分解整備工事
H29	大型映像装置改修工事
H29	音響設備改修工事
H29	トップライトガラス廻りシーリング打替他
H30	メインアリーナ1Fトイレ洗面台自動水栓化工事
H30	雨漏り対策工事
H30	研修棟201号室、302号室エアコン取替設置工事
H30	第1会議室空調設備更新工事
H30	電話設備更新工事
H30	東側通路不陸対策工事
H30	冷温水機ガス遮断弁交換工事
H30	非常放送設備改修工事
H30	建築劣化調査及び修繕計画策定業務委託
H31	研修棟 襖・畳張替え工事
H31	研修棟202、210号室エアコン改修工事
H31	中央監視装置系統エアコン設置工事
R2	冷温水発生機修繕工事
R2	入口カーゲート更新工事
R2	雨漏り対策工事
R3	冷却塔用補給水ポンプユニット更新工事
R3	雨漏り対策工事
R3	外壁補修工事
R3	FMバルブ取替工事
R3	空調更新工事
R3	9人制バレーポイント作画
R3	中央監視装置更新工事
R3	舞台照明設備更新工事（1/2期目）
R4	空調設備改修工事（1/4期目）
R4	舞台機構（サブアリーナ）等改修工事（2/5期目）
R4	外壁仕上診断調査
R4	誘導灯設備修繕工事
R4	西側出入口天井補修

② 建築物の劣化及び機能低下の調査状況

建物外壁のタイル貼り部分は、剥離が進み、軒天やエントランス、控室の天井には雨漏りによる染みが目立つ状況です。

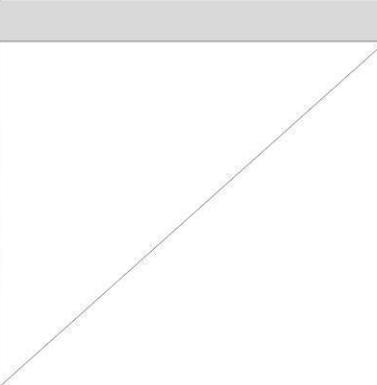
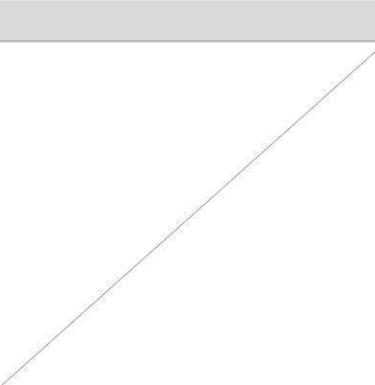
メインアリーナの壁面は、競技利用により生じた壁の穴が目立ち、四隅の非常口は、扉に歪みが生じており、開閉しづらい状態となっています。

メインアリーナの観客席の座席幅は465mmと、他自治体のアリーナと比較しても規格の小さな席になっています。

■主たる建築物の劣化状況

外壁タイル	軒天	雨漏りによるシミ
		
全体的に外壁タイルの剥離現象が進んでいる	漏水跡が目立つ。漏水箇所のコンクリートの耐久性が落ちている可能性がある	館内の複数個所で天井面に漏水跡があり美観上も損ねている
アリーナ壁面	アリーナ非常口	アリーナ座席
		
競技利用時等による、壁の破損が生じている	歪みが生じ、開閉に支障が出ている。	座面、背もたれともに、シートの破れやシミ等が目立つ

■主たる建築物の機能低下の状況

役員室	控室1～6	座席
		
<p>照度不足。カーテンを閉めると部屋全体が暗い印象となる</p>	<p>椅子、机が軋み揺れる、照明も暗い</p>	<p>幅465mmと、窮屈である</p>
第一会議室/第二会議室	食堂	宿泊棟(和室)
		
<p>椅子、机が軋み揺れる。また、AV機器は現在の規格に対応していない</p>	<p>椅子のクッション性が悪く座りにくい</p>	<p>畳が日焼けしており、照明も暗い</p>
宿泊室(洋室)	浴室	第一研修室
		
<p>ベッドの規格が小さく、照明も暗い。二段ベッドの宿泊室は圧迫感がある</p>	<p>壁、浴槽に汚れが目立つ。お湯が出るまでに時間がかかる</p>	<p>椅子、机が軋み揺れる、また、AV機器は現在の規格に対応していない</p>
図書コーナー		
 <p>机、椅子が小さく短時間の利用しか想定していない、本棚に図書がない</p>		

③ 設備の劣化状況

給排水設備、空調設備、電気設備それぞれにおいて機器の劣化が見られます。

建設当初から使っている給排水設備は、漏水や錆等の劣化が見られ更新が必要です。

空調設備は令和3年に改修を行っているものの、エアハンドリングユニットのオーバーホールなど対象が一部のみであるため施設全体での更新が必要です。

アリーナの照明設備は照度が不足しており、試合を行う際には仮設照明を追加で設置して対応しています。改修に当たっては、LED化を進めるなど照度の確保が必要です。

■主たる設備の劣化状況

アリーナ照明	給排水設備	電気設備
		
リーグ基準と比較しても照度が不足しており、暗い	配管類等経年劣化による交換が必要	耐用年数以上経過している
消火設備	温水ボイラー	非常用照明、誘導灯
		
漏水が発生しており、それに伴う接合部の腐食が見られる	温度調整機能が劣化している	全体的に暗く、視認性が悪い
地下駐車場スプリンクラー	空調ポンプ	
		
複数個所で漏水が見られる	複数個所で劣化影響が見られる	

■主たる設備の機能低下の状況

駐車場モニター	中央監視モニター	
		
モノクロ映像かつモニターが小さいため、視認性が悪い	モノクロ映像かつモニターが小さいため、視認性が悪い	

3) 浜松アリーナの利用状況及び運営状況

(1) 各諸室の利用状況

① プロスポーツや各種体育大会他、イベントでの利用状況

令和4年度に実施された、大会、イベント等は以下のとおりです。

三遠ネオフェニックスの公式試合が3件、アグレミーナ浜松の公式試合が6件実施されているほか、各種スポーツの協会が主催する全国大会の予選会場やコンサート等の興行的利用もされています。

■ 令和4年度催事実施状況

月 日	催 事 名 等	利用人数
4月29日	静岡県高体連卓球部「静岡県高校総体卓球競技個人戦県西部地区予選」	500人
7月10日	Fリーグ 「Division アグレミーナ浜松 vs. 広島エフ・ドウ」	2,083人
7月18日	特定非営利活動法人日本ブラインドサッカー協会 「LIGA.i (ブラインドサッカートップリーグ)」	1,009人
7月30日	Fリーグ 1試合目:「Division デウソン神戸 vs. ポルセイド浜田」 2試合目:「Division アグレミーナ浜松 vs. ヴィンセンドール白山」	587人
8月1日	IGKプロモーション株式会社 「新日本プロレス G1 CLIMAX32」	1,128人
8月11日 ～14日	静岡県バレーボール協会 「全国9人制バレーボールクラブカップ男子選手権大会」	1,000人
8月28日	第19回 WRO Japan 決勝大会 in 浜松実行委員会 「第19回 WRO Japan 決勝大会 in 浜松」	2,000人
9月10日	Fリーグ 「Division アグレミーナ浜松 vs. マルパ水戸FC」	876人
9月17日	静岡県マーチングバンド・バトントワーリング協会 「第48回マーチングバンド・バトントワーリング静岡県大会」	2,100人
10月1日 ～2日	B. LEAGE 2021-2022 B1リーグ アツミテック presents 「三遠ネオフェニックス vs. 川崎ブレイズサンダース」	9,080人
11月12日	Fリーグ 「Division アグレミーナ浜松 vs. ヴォスクオーレ仙台」	812人
11月23日	Fリーグ 「Division アグレミーナ浜松 vs. ポルセイド浜田」	881人
11月27日	マーチング祭組織委員会 「マーチング祭東海オープン2022 in 浜松」	1,500人
12月25日	Fリーグ 「Division アグレミーナ浜松 vs. デウソン神戸」	898人
1月22日	Fリーグ 「Division アグレミーナ浜松 vs. しがわシティ」	1,328人
1月28日 ～29日	B. LEAGE 2022-2023 B1リーグ アツミテック presents 「三遠ネオフェニックス vs. 島根スサノオマジック」	6,812人
2月11日 ～12日	B. LEAGE 2022-2023 B1リーグ アツミテック presents 「三遠ネオフェニックス vs. 琉球ゴールデンキングス」	9,632人
3月3日 ～5日	一般社団法人静岡県サッカー協会 フットサル委員会 「JFA全日本女子フットサル選手権」	2,000人
3月26日 ～27日	一般社団法人日本バトン協会 「2023年 IBTF世界バトントワーリング選手権大会 日本代表選考会」 「第48回全日本バトントワーリング選手権大会」 「第4回全日本バトントワーリングジュニア選手権大会」	2,808人

② 貸出諸室の稼働状況の推移

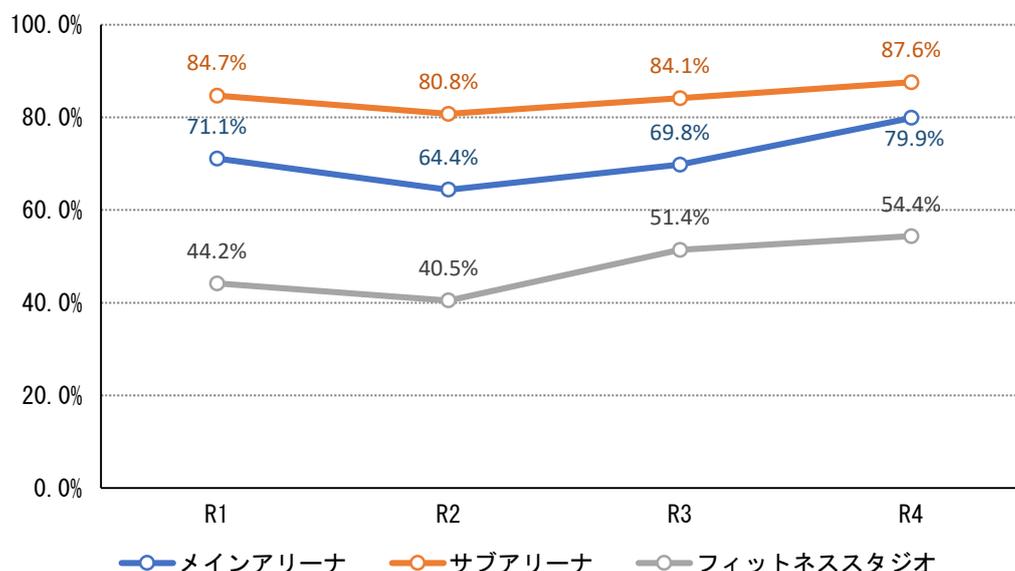
令和元年度から令和4年度までの稼働状況の推移は以下のとおりです。

令和2年度は、新型コロナウイルスの流行による影響から、稼働率の低下が見られますが、メインアリーナは平均して71.3%、サブアリーナは平均して84.3%と高い稼働率で運営されています。

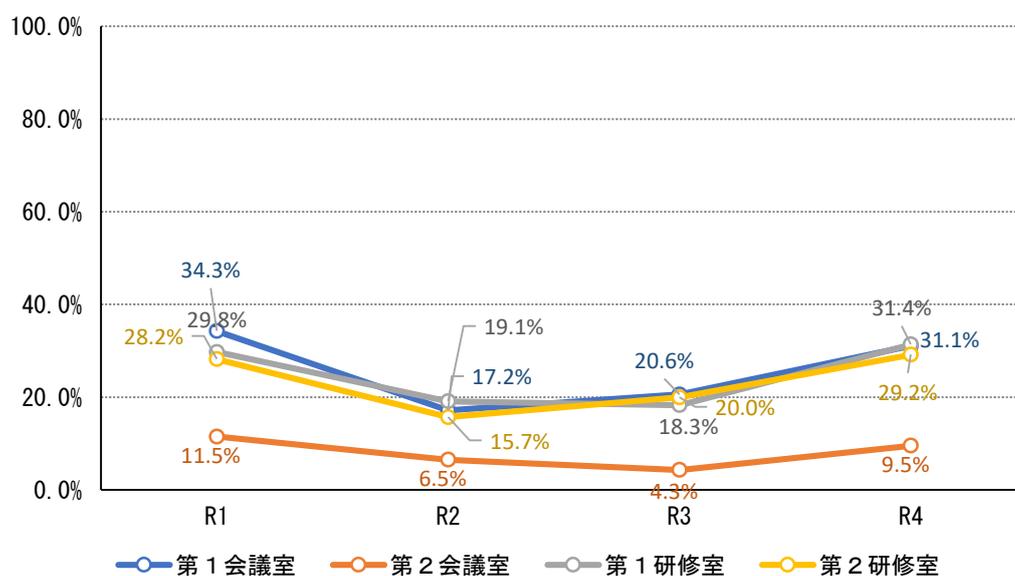
一方で、会議室や研修室の稼働率は低く、平均稼働率が30%を下回っています。会議室系の諸室の中では、第2会議室が他の会議室よりも10%以上下回っています。

この他、控室、特別応接室、合宿室については稼働率が10%前後を推移しているものが多く、著しく稼働率が低くなっています。

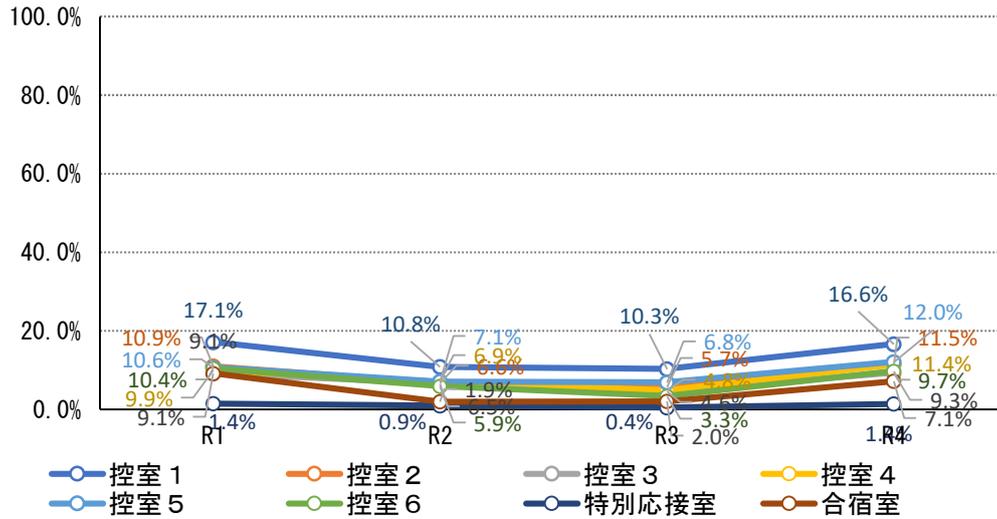
■メインアリーナ、サブアリーナ、フィットネススタジオの稼働状況



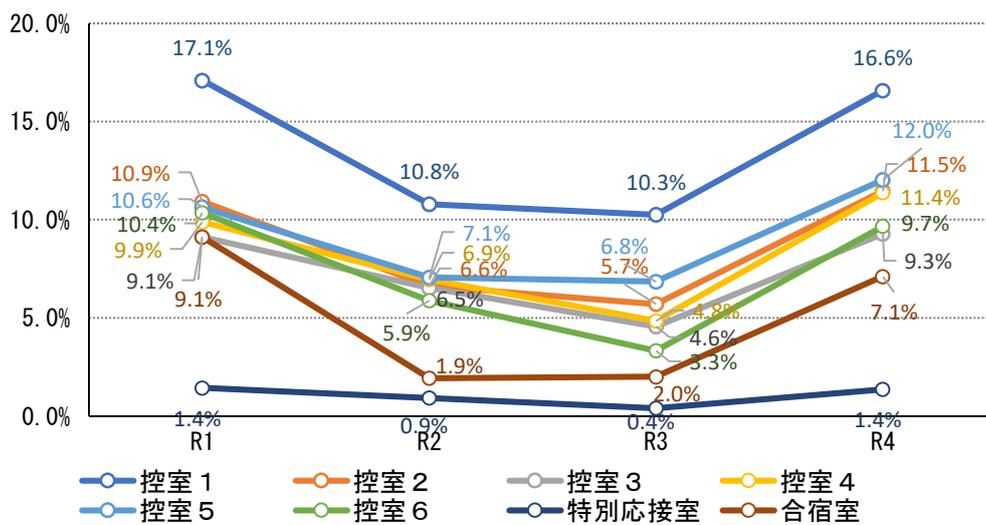
■会議室、研修室の稼働状況



■ 控室、特別応接室、合宿室の稼働状況



■ 控室、特別応接室、合宿室の稼働状況（上限 20%とした場合）



③ メインアリーナ及びサブアリーナの時間別・月別稼働状況

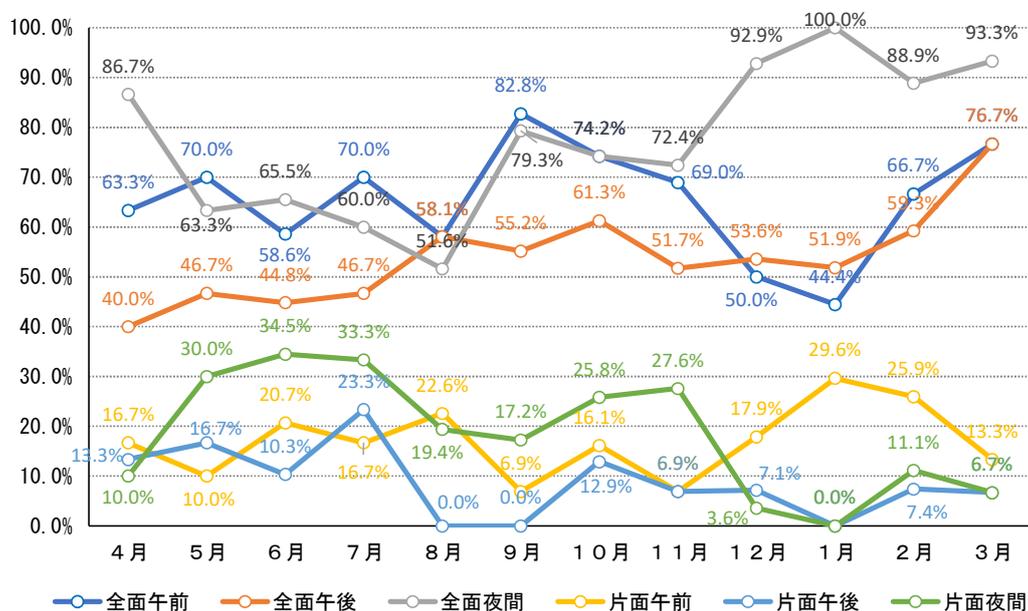
メインアリーナ及びサブアリーナの月別稼働率について、利用枠別（午前、午後、夜間）及びコートの占有別（全面、片面）に整理します。

メインアリーナ、サブアリーナともに利用される際は全面を利用されていることが多く、また、コートの全面を利用される場合、時間帯別には、午前及び夜間と比較して午後の稼働率が低くなる傾向にあります。

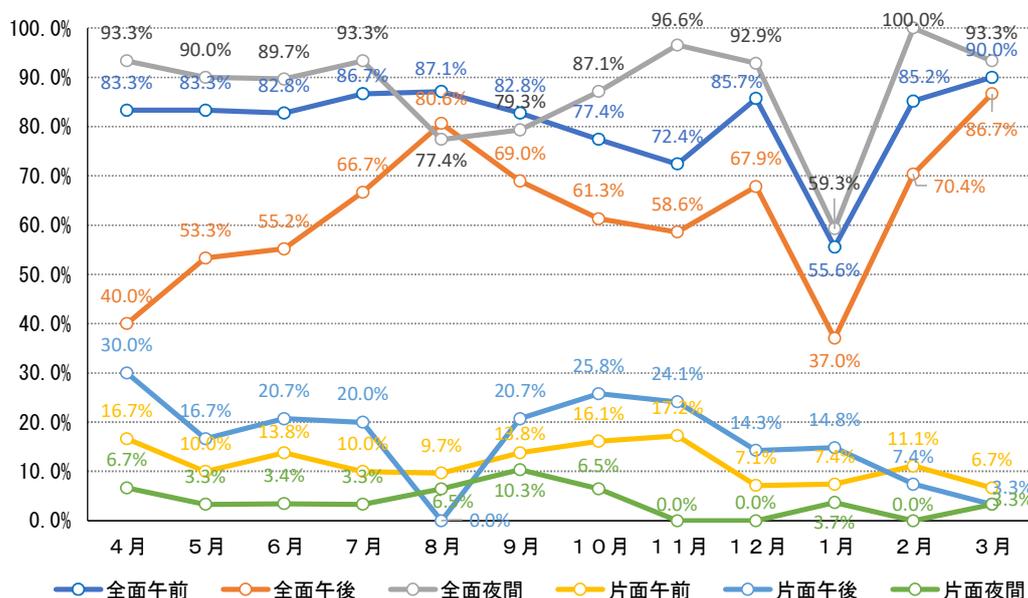
全面を利用したメインアリーナの稼働率は、夜間の稼働が全体の中で最も高く、年間平均 77.3% となっています。また、4月及び12月から翌年3月にかけて稼働率が高くなる傾向が見られます。

全面を利用したサブアリーナの稼働率についても、夜間の稼働が全体の中で最も高く、年間平均 87.7% となっています。

■メインアリーナの月別稼働状況



■サブアリーナの月別稼働状況



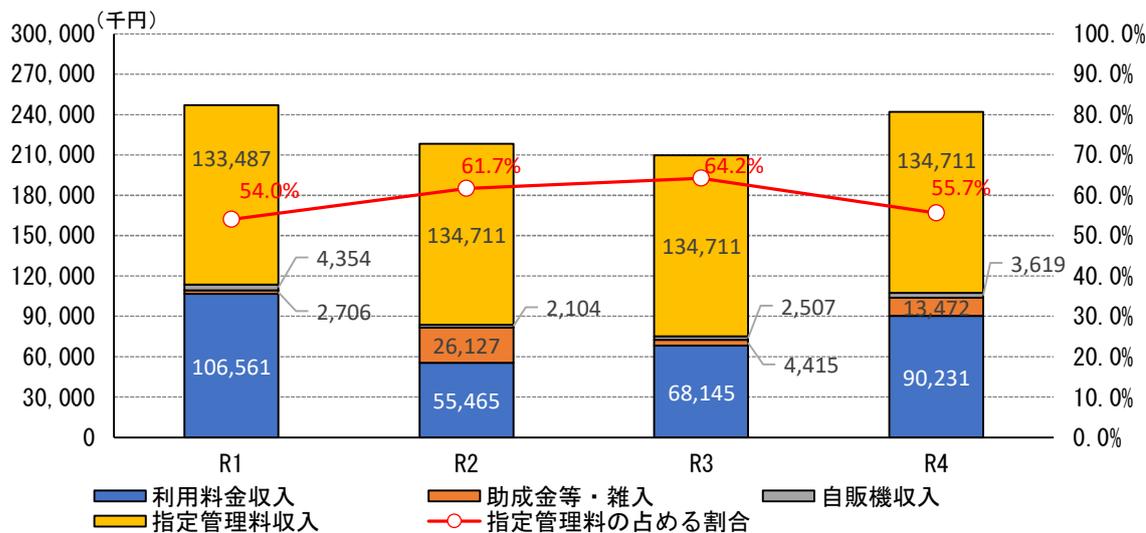
(2) 施設に係る維持管理運営費、修繕費の状況

直近4年間の維持管理運営費及び修繕費用の状況は以下のとおりです。

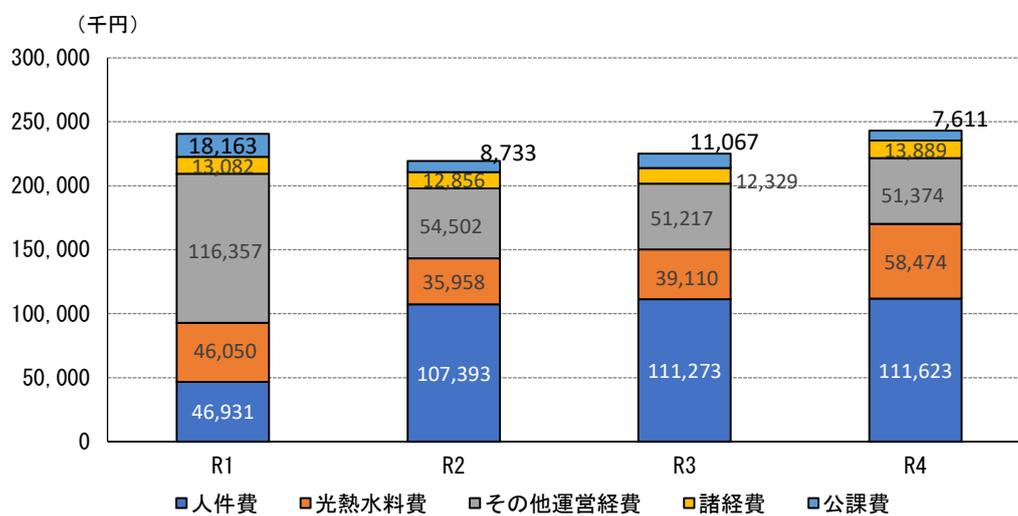
コロナ禍以降は、収入よりも支出の方が多くなっている状況が続いており、改善が必要です。

収入としては指定管理料が半数以上を占めており、指定管理料を除くと採算が取れていない状況です。

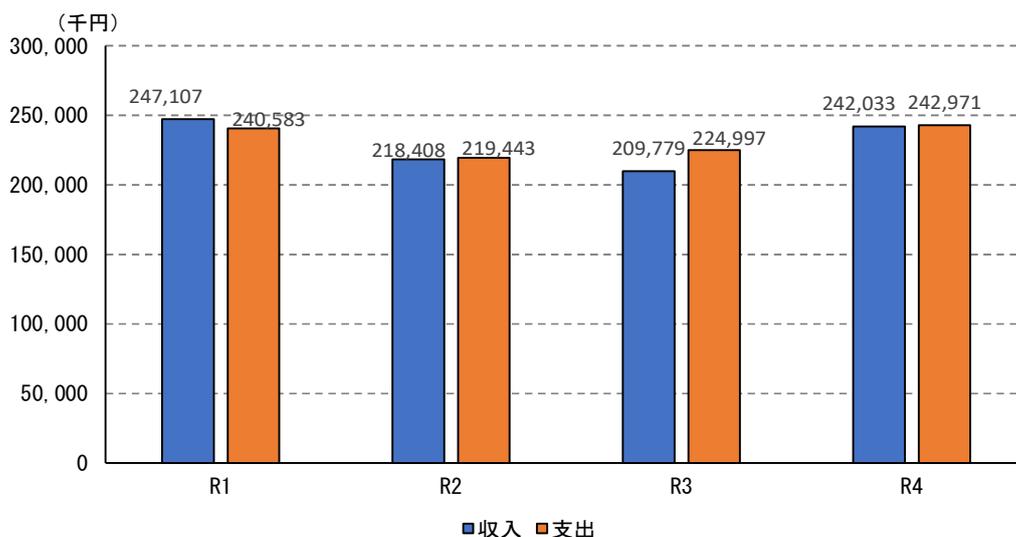
■収入の内訳



■支出の内訳



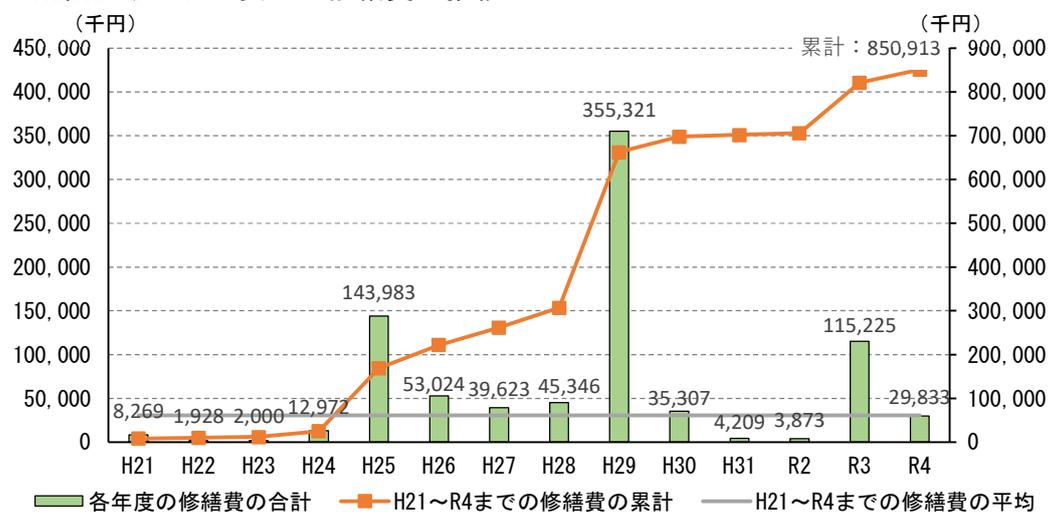
■過去4年間の収支状況



② 修繕費の状況

本施設において、平成21年度から令和4年度までに本市が執行した修繕費は約8億5千万円となっています。直近では、平成25年度に屋根防水工事、平成29年に大型映像装置の改修工事や音響設備の改修工事、令和3年度に中央監視装置の更新及び舞台照明設備の操作盤の更新等を行っています。

■浜松アリーナに要した修繕費の推移



4) 利用者のニーズ

(1) 市民利用ニーズ

現本施設の利用者が課題と感じている事項について、指定管理者の実施している利用者アンケートから整理します。

利用者の方の意見について、不便に感じている点を整理すると以下の5項目に整理できます。

トレーニング室や卓球室の備品に対する意見が多くみられ、施設の機能や設備、運営に関する意見については、駐車場、トイレ、更衣室（シャワーに関して）に対して不満や要望が見られました。

■意見整理の概要

整理項目	内容	件数
施設建物に関する意見	・施設の諸室機能や駐車場に対する不満や壁や床といった構造、建具などに対する不満や要望	16件
施設設備に関する意見	・施設の空調や音響、ネットワーク等の環境に対する不満や要望	6件
備品に関する意見	・貸出している備品等に対する不満や要望	31件
職員の対応に対する意見	・職員の勤務態度、対応に対する不満や要望	10件
施設の運営に対する意見	・提供するサービスに対する不満や要望	16件

※意見は令和元年度～令和4年度にいただいたもの。意見の件数は、不満や不便に感じている意見、要望に関するものを抽出した数である。

■主な意見の要約

整理項目	主な意見（要約）
施設建物に関する意見	・駐車場が狭く、停車時に苦勞するので改善してほしい。 ・少しの間の立ち寄れる駐車場がほしい。 ・更衣室やトイレの数が少なく狭い。また、換気が弱く臭いが気になる。
施設設備に関する意見	・シャワーノズルの高さの位置を2カ所にできないか。 ・トレーニング室にWi-Fiを引いてほしい。 ・5月～8月にかけて湿気を多く感じるため、換気を増やしてほしい。
備品に関する意見	・卓球台のネットがたわんでいる。台数を増やしてほしい。 ・トレーニング室に、ベンチ台やスクワット台の増設、ネックマシーンを設置してほしい。 ・消毒器具（アルコールスプレー等）を常備してほしい。
職員の対応に対する意見	・トレーニング室のスタッフが受付にいないことがある。身勝手な利用者を注意するためにも受付にいてほしい。
施設の運営に対する意見	・駐車場の料金をアリーナ利用者であれば無料にしてほしい。 ・駐車場の料金を市やスポーツ協会で開催するものだけでも無料又は半額にしてほしい。 ・トレーニング室の器具を長時間占有している人がいるため、運用方法を変えたり、利用時間を計測したりするなど対応してほしい。 ・自動販売機のバリエーションを増やしてほしい（アイス等）。

(2) プロスポーツチームのニーズ

① ヒアリングによるプロスポーツチームニーズの把握

プロスポーツチームのニーズを把握するため、本市を活動拠点としているプロスポーツチーム3団体及び、それら3団体の中央統括団体（リーグ）に対して、対面又はリモート会議によるヒアリング調査を実施しました。

ヒアリング調査の概要及び、ホームアリーナに必要なハード及びソフト整備に対する要望や意見は以下のとおりです。

■ヒアリング調査の概要

項目	内容
調査対象	・浜松市をホームとするプロチーム（3団体） ・バレー、フットサル、バスケの中央統括団体（3団体）
ヒアリングの目的	・プロチーム、中央統括団体のニーズ把握
調査方法	・対面又はオンライン会議による聞き取り調査
実施時期	・ヒアリング調査は令和5年10月～12月にかけて実施

■主な意見の要約

整理項目	主な意見（要約）
浜松アリーナの魅力向上に向けた改修内容（ハード面）	<ul style="list-style-type: none"> ・座席の充実、宿泊棟のラウンジ化、常設店舗の設置、車いす席の設置等ユニバーサル化に向けた改修について必要性を感じる。 ・特別感を提供できるラウンジは、スポンサーを招待しやすくなるため整備は必要。 ・観客席の区分を明確にし、VIP、一般客、スタッフ用動線が交差しないようにする必要がある。 ・情報発信や演出に使用する大型ビジョン、サイネージ、音響や照明等については機能向上が必要。 ・荷物の搬出入を容易にする改修（メインアリーナ搬出口前に車両を3台同時停車、サブアリーナに荷物搬出口を設置等）。 ・宿泊棟にフードコートやマルチスペースを設けることで、年間を通して多くの人が利用できる施設にできる。 ・平時でも利用してもらうため、外構・エントランス空間を来場者にとって居心地の良い空間とし、外向きの音響施設を設置してはどうか。 ・公園や子どもの遊び場などを併設することで、家族連れや地域住民向けにも利用価値を高め、賑わいを生み出してはどうか。 ・プロスポーツチームのための事務所、倉庫等の設置を希望。
浜松アリーナの魅力向上に向けた運営方法（ソフト面）	<ul style="list-style-type: none"> ・試合日程を組む時点ですでに一般利用の予約が入っている場合があり、思ったような日程を組めないことがある。予約を入れるタイミングや予約を受け入れる優先順位を調整してほしい。 ・浜松アリーナの運営に積極的に参画し、自らのノウハウを発揮して、プロチームが使わない日、時間帯も含めて工夫し、稼げる施設にしたい。 ・プロレベルのスポーツ競技に関する教育機関を併設する等、賑わいづくりと専門性の向上に資するような整備・運用ができるとうい。 ・浜松アリーナへのアクセス性の改善（シャトルバス運行、天竜川駅からの歩行を容易とする案内等の掲示）を図るべき。 ・ミュージアムやアリーナ見学ツアーなどのコンテンツを設けることで、平日でも客を呼び込み、賑わいを生み出してはどうか。

整理項目	主な意見（要約）
プロフィットセンター化に向けたアイデアや解決すべき課題	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツという新しい産業を興す視点で取り組んでいただきたい。 ・浜松アリーナへのアクセス性の改善（シャトルバス運行、天竜川駅からの歩行を容易とする案内等の掲示） ・行政主体ではなく、民間主体で利益を求めて運営することで、施設の維持や改善を図ることが望ましい。 ・所有権を変更できるならば、浜松アリーナを民間所有とし、市が必要な利用枠を借りるという形にすることで、責任と権限を明確にすべき。 ・常設の売店については、単にテナント貸しするのではなく、アリーナの維持管理運営に携わる形で参画させるようなスキームを構築すべき。

② プロリーグの適合基準との整合性

バスケットボール、フットサル、バレーボールのプロリーグの基準と現在の本施設の各所室及び設備の適合状況について示します。

■適合していない項目

座席	スイート席、ラウンジ
売店	売店設備の常設売店
駐車場	身体障害者用駐車場

■諸室として適合したものを有していないが、運営方法によって対応している項目

座席	立見席、車椅子席、メディア専用席マッチコミッショナー
諸室	記者室、審判室、来賓室、ドーピングコントロール室、審判用更衣室、主催者主管者用諸室、メディア用諸室。ブロードキャスター用諸室、警察消防室
駐車場	観客用駐車場、チーム専用車両駐車場、メディア専用駐車場、テレビ中継用専用駐車場
サブアリーナ	練習コート
入退場口	テレビ中継関係者用出入口、来賓者用出入口、チーム出入口、運営役員用出入口

■参考するリーグ基準

【Bリーグ】 (バスケットボール)	B. LEAGUE PREMIER (2024年より審査、2026年より適合要求)
【Fリーグ】(フットサル)	日本フットサルリーグ (2007年より適合要求)
【SVリーグ】(バレーボール)	SVライセンス (2024年より適合要求)

凡例	
○：既存設備で基準を満たしている項目	×：基準を満たしていない項目
●：運営方法の工夫により基準を満たしている項目	－：リーグ基準がない項目

■現在の浜松アリーナのリーグ基準適合状況

	項目	既存施設との比較			基準詳細		
		Bリーグ	Fリーグ	SVリーグ	Bリーグ	Fリーグ	SVリーグ
メインアリーナ	コート	○	○	○	32×19(m)	40×20(m)	50×25(m)
座席	座席数	○	○	○	5000席	1,000人	5000人
	席幅	○	○	○	400mm以上	－	400mm
	スイート席	×	○	×	100席	ピッチ全体を見渡せる席	100席
	ラウンジ	×	×	×	250㎡	設置可能な諸室	250㎡
	立見席	●	－	●	立見位置にチケット番号を表記	－	入場可能数の10%以下
	車椅子席	●	－	●	25席	－	25席
	メディア専用座席	●	○	●	600×400mm以上のテーブル席	設置可能な席	600×400mm以上のテーブル席
	マッチコミッション席	－	●	－	－	設置可能な席	－
諸室	記録席	－	●	－	－	設置可能な席	－
	本部室	○	○	－	設置可能な諸室	設置可能な諸室	－
	記者室	●	●	－	設置可能な諸室	設置可能な諸室	－
	審判室	●	●	●	設置可能な諸室	設置可能な諸室	－
	来賓室	○	○	○	設置可能な諸室	設置可能な諸室	設置可能な諸室
	トイレ	○	－	○	150基	－	150基
	医務室	○	○	○	設置可能な諸室	ドクターの待機、救急用機器、医薬品、AED	設置可能な諸室
	ドーピングコントロール室(仮設可)	●	●	●	設置可能な諸室	設置可能な諸室	設置可能な諸室
	チーム用更衣室	○	○	○	1チームにつき1つの更衣室	設置可能な諸室	設置可能な諸室
	審判用更衣室	●	●	●	チーム更衣室と動線を接触させない	設置可能な諸室	設置可能な諸室
	主催者管理者用諸室	●	－	●	運営本部、運営スタッフ控室、警備スタッフ室、競技スタッフ室	－	運営本部、運営スタッフ控室、警備スタッフ室、競技スタッフ室
	メディア用諸室	●	●	●	メディアワークルーム、記者会見室、囲み取材エリア	設置可能な諸室	メディアワークルーム、記者会見室、囲み取材エリア
	ブロードキャスター用諸室	●	●	●	テレビ中継用スタッフ室、ポストゲーム用フラッシュインタビューポジション	設置可能なブース	テレビ中継用スタッフ室、ポストゲーム用フラッシュインタビューポジション
警察消防控室	－	●	●	－	設置可能な諸室	設置可能な諸室	
売店	臨時の店舗	○	○	○	設置可能なスペース	設置可能なスペース	設置可能なスペース
	常設	×	－	×	設置可能な諸室	－	設置可能な諸室
	ケータリングサービス	○	－	○	運営関係者用ケータリングサービス	－	運営関係者用ケータリングサービス
	当日券販売設備	－	○	○	－	設置可能なスペース	設置可能なスペース
駐車場	観客用	●	－	●	入場可能数に応じた常設の駐車スペース	－	入場可能数に応じた常設の駐車スペース
	身障者用	×	－	×	25台	－	25台
	ツアーバス	○	－	○	大型専用の駐車スペース	－	団体観客用の大型車両駐車スペース
	シャトルバス	○	－	○	入場口のそばに待機スペースと共に設置	－	必要に応じて待機用駐車スペース
	チーム専用車両駐車場	●	－	●	観客、メディアからアクセスできない場所に設置	－	大型バス、関係車両 観客、メディアからアクセス不可
	来賓専用駐車場	○	－	○	設置可能な駐車スペース	－	設置可能な駐車スペース
	メディア専用駐車場	●	－	●	設置可能な駐車スペース	－	設置可能な駐車スペース
テレビ中継専用駐車場	●	－	●	大型中継車(10-12m車長)	－	大型中継車10-12m、音声中継車8-10m、電源車など	
設備	音響設備調整室	○	－	○	専用の諸室	－	専用の諸室
	照明設備	○	○	○	専用の諸室	設置可能なスペース	専用の諸室
	大型映像設備調整室	○	○	○	専用の諸室	設置可能なスペース	専用の諸室
	通信解析集積装置	○	－	○	設置可能なスペース	－	設置可能なスペース
	電気設備室	○	－	○	専用の諸室	－	専用の諸室
	館内共聴設備室	○	○	○	設置可能なスペース	設置可能なスペース	設置可能なスペース
	空調設備	－	○	－	－	設置可能なスペース	－
	臨時電源設備	○	－	○	設置可能なスペース	－	設置可能なスペース
	臨時電波室	－	－	○	－	－	設置可能なスペース
	リーグ旗及びクラブ旗の掲揚設備	－	○	－	－	700×3,000~4,000mm(4色)	－
サブアリーナ	アリーナ	○	－	○	バスケットコート1面以上	－	－
	練習コート	●	－	－	車で30分以内の距離にバスケットコート1面分	－	－
スペース	エントランスロビー	○	－	○	入場者数に応じた幅員	－	入場者数に応じた幅員
	観客エリア内コンコース	○	－	○	入場者数に応じた幅員	－	入場者数に応じた幅員
	運営エリア内コンコース	○	－	○	入場者数に応じた幅員	－	入場者数に応じた幅員
入退場口	テレビ中継関係者	●	－	●	観客と入口を分けて	－	観客と入口を分けて
	来賓	●	－	●	観客と入口を分けて	－	観客と入口を分けて
	チーム	●	－	●	観客と入口を分けて	－	観客と入口を分けて
	運営役員及びスタッフ(ボランティア含む)	●	－	●	観客と入口を分けて	－	観客と入口を分けて

(3) イベントプロモーターのニーズ

本施設の利用者としては、市民によるスポーツ活動、イベント実施やプロスポーツの実施以外に音楽ライブやコンサートをはじめとする様々な興行的なイベントの実施も考えられることから、イベントプロモーターに対してニーズ把握を行いました。

ニーズ把握は、プロスポーツチームのニーズ把握と同様に対面又はリモート会議による聞き取り調査を実施しました。

ヒアリング調査の概要及び、ホームアリーナに必要なハード及びソフト整備に対する要望や意見は以下のとおりです。

■ヒアリング調査の概要

項目	内容
調査対象	・音楽ライブ・コンサートを実施するプロモーター ・eスポーツイベントを実施する団体
ヒアリングの目的	・イベントプロモーターのニーズ把握
調査方法	・対面又はオンライン会議による聞き取り調査
実施時期	・ヒアリング調査は令和5年10月～12月にかけて実施

■主な意見の要約

整理項目	主な意見（要約）
浜松アリーナの魅力向上に向けた改修内容（ハード面）	<ul style="list-style-type: none"> ・浜松アリーナは他の類似施設と比較してキャパシティが少ないのが一番の課題である。現状は「する」スポーツに対応した形であると思う。 ・キャパシティが変わらなないと、近年他のアリーナで講演されているイベントに導入しているステージが入らない。 ・出演者だけでなく、裏方も含めイベント当日は200～300人規模のスタッフが関わるケースもあるため、対応できる控室がないと選ばれない。 ・スタッフ、出演者も現場でPC作業をするので、ネットの回線（無線）がないのは、時代遅れだと感じる。 ・イベント時は、11tトラック20～30台程度が停車できる駐車場が必要。 ・eスポーツイベント開催に合わせ、レーシングカーの展示ができるよと集客力が上がると考える。それに対応できる改修内容が必要。 ・eスポーツイベントをする際は、ゲームの遅延が発生しないように高速通信機能は必要。光回線の有線程度の設備があればよい。
浜松アリーナの魅力向上に向けた運営方法（ソフト面）	<ul style="list-style-type: none"> ・大型コンサートになると深夜早朝の準備作業が発生するが、浜松アリーナは住宅地にあるため作業時間や周辺への配慮など、制約があることは課題である。プロモーターにとっては使いづらい。
プロフィットセンター化に向けたアイデアや解決すべき課題	<ul style="list-style-type: none"> ・体育施設でイベントを実施する場合、準備時に床等の養生が必要となる。養生が不要でアリーナ面にトラックが搬入できると他の施設と差別化できる可能性がある。 ・複数のコンテンツが集うジュビロ磐田のショップのようなスポーツバーなどがあるとよい。

5) 浜松アリーナのリニューアルに向けた課題

本施設のリニューアルに向けた課題を、物理的な課題、周辺環境の課題、運営上の課題に分類し、以下の通りに整理します。

(1) 物理的な課題

① 機能維持を目的とした修繕

【老朽化状況の整理】【現地調査】【短期・中期修繕計画】【施設管理者ヒアリング】

- ・既存の各種設備は全体的に老朽化・陳腐化していることから、機能維持及び持続的な運営を可能とするための建物の修繕や設備の更新が必要です。
- ・短期・中期修繕計画とリニューアルに伴う大規模改修との整合性を図ることが必要です。

② 安全対策工事

【老朽化状況の整理】【施設管理者ヒアリング】

- ・誰もが安心して施設を利用できるよう、外壁タイルの剥離対応検討やメイン・サブアリーナ天井の建築基準（告示771号他）への改修対応等、安全対策を十分に講じることが必要です。

③ 施設のユニバーサルデザイン化

【現地調査】【施設管理者ヒアリング】

- ・観客・プレイヤー・一般利用者等誰もが快適で安心して利用できる環境を整えることが必要です。
- ・トイレやエレベーターなどのバリアフリー化への対応が必要です。
- ・利用ニーズを踏まえた機能の導入や設備の更新が必要です。

④ ニーズに即した施設への転換

【プロスポーツチーム・中央競技団体ヒアリング】

- ・バレーボールやバスケットボール、フットサルなどのプロスポーツのリーグ基準に適合し、選手・観客ともにプロスポーツを楽しめる環境を整備することが必要です。
- ・ライブイベント等のプロスポーツ以外の興行的利用の促進に向け、動線や出入口を見直し、使用用途によって柔軟な対応ができる環境を整備することが必要です。

⑤ 誰もが気軽に立ち寄れる施設への転換

【施設管理者ヒアリング】【プロスポーツチームヒアリング】

- ・敷地内に滞留空間が少なく、認知度の低い施設となっていることから、施設の認知度を向上させるために気軽に立ち寄れる空間を整備することが必要です。

⑥ 恒常的な利用が可能となる施設への転換

【稼働率の整理】

- ・稼働率の低い諸室や収益性の低いスペースを見直し、恒常的に利用できる機能に転用することが必要です。

(2) 周辺環境の課題

① 近隣の住宅へ配慮した交通・駐車場計画

【施設管理者ヒアリング】

- ・施設利用者による近隣駐車場等への迷惑駐車への解消が必要です。
- ・住宅街の中に位置しており、近隣住民の迷惑とならないよう、イベント開催時等の渋滞緩和に向けた取り組みが必要です。

② ホームアリーナとしての周辺環境の整備

【施設管理者ヒアリング】【スポーツチームヒアリング】

- ・プロスポーツチームの認知度向上及びホームタウンをPRするため、アリーナ周辺においても演出が必要です。

(3) 運営上の課題

① 稼ぐ力を持った施設への転換（プロフィットセンター化）

【稼働率の整理】【施設管理者ヒアリング】【スポーツチームヒアリング】

- ・興行的利用の促進に向けた柔軟な対応を可能とする改修・転換が必要です。
- ・アリーナ等の稼働率は高いものの収益性は低いことから、持続的な運営に向け、利用料金体系の見直しや収益性のあるプログラムの導入が必要です。
- ・興行的利用と市民利用の両立を図り、誰もが満足できる予約方法の構築が必要です。

■浜松アリーナ周辺の現況と課題

【現況・課題】

沿道にはコンビニや飲食店、その他店舗が立ち並び、商業的土地利用をされている。
敷地南側は樹木等でうっそうとしており賑わいを生みづらい。沿道を意識した、機能の導入や空間整備が必要



【現況・課題】

敷地北側は全面駐車場となっているが、イベント時は不足するなど、駐車場の需要は高い。

また、出入り口が一つしかなく、イベント終了後など、車の出入りが集中するため渋滞の原因となっている。

近隣は住宅が多いため居住者に配慮し、渋滞緩和が必要。



【現況・課題】

敷地東側は、伐採した樹木跡が残り、オープンスペースを持って余している。

一方で住宅と隣接していることから、活用する際には近隣住民に配慮した活用策を検討する必要がある。



3. 事業の方向性

1) 浜松アリーナの目指すべきすがた

本施設は、各種スポーツ大会や国際的な競技大会、各種文化イベントにも利用可能なアリーナとして、また、浜松市民が気軽に汗を流し、幅広い年代が利用する市民のスポーツ拠点として運用されています。

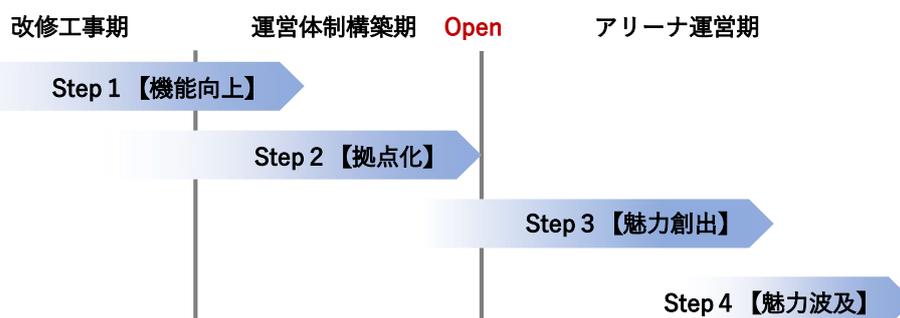
一方、運用開始から 33 年が経過し、経年劣化が進んでおり、昨今、アリーナに求められる機能が高度化している中、機能的、経済的、社会的劣化も進んでいます。また、スポーツ庁においてはスタジアム・アリーナ改革と銘打ち、スタジアム・アリーナそのものの収益性を向上させ、公的負担を軽減しサステナブルなスタジアム・アリーナへ変革することを目指していることから、本施設においては、利用ニーズを踏まえた機能強化を図るとともに、プロスポーツ興行等との連携によるプロフィットセンターを意識したアリーナへの転換が求められます。また、アリーナ整備がまちづくりの中心となるよう、文化・観光・産業等様々な分野と連携して賑わいの創出を担う施設を目指す必要があります。

本市においては、市民一人ひとりがライフスタイルの一部にスポーツを取り入れ、心身ともに健やかで、豊かな生活を営むことができるまち「スポーツ文化都市 浜松」の実現を目指しており、本施設も重要なスポーツ拠点といえます。

このような状況のなか、「スポーツ文化都市 浜松」の実現に向けたスポーツ産業をけん引する拠点の一つとして、本施設は改修及び改修後の運営事業期間中に次の段階的発展を目指します。

Step 1 アリーナの役割の明確化【機能向上】	Step 2 新たな産業の創出【拠点化】
市のスポーツ拠点としての役割を明確化し、アリーナ機能を向上 <ul style="list-style-type: none"> ・安全性、快適性、利便性等の向上 ・ホームアリーナ基準を満たす環境整備 ・多様な主体が関わる協働によるアリーナ整備 ・稼ぐ力を持ったアリーナへの転換 	浜松市のスポーツ産業をけん引する拠点として確立 <ul style="list-style-type: none"> ・プロスポーツチームの事業参画 ・プロフィットセンター化による独立運営 ・充実した環境を活かしたスポーツ団体への利用斡旋 ・トップアスリートの利用による認知度向上
Step 3 賑わいづくり【魅力創出】	Step 4 アリーナを核としたまちづくり【魅力波及】
スポーツの魅力体験拠点として賑わいを創出 <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツに親しめる機会の提供 ・恒常的利用による賑わいの創出 ・トップアスリートの試合観戦によるスポーツの魅力体験 ・市民のスポーツへの参加意欲の醸成 ・アリーナ魅力を発信した利用促進 	アリーナの魅力・効果を地域に波及 <ul style="list-style-type: none"> ・市民のスポーツに対する愛着の醸成 ・周辺地域への経済効果の波及 ・アリーナの魅力・賑わいを地域へ波及 ・スポーツを通じたコミュニティ形成 ・「スポーツ文化都市 浜松」の実現

【段階的発展イメージ】

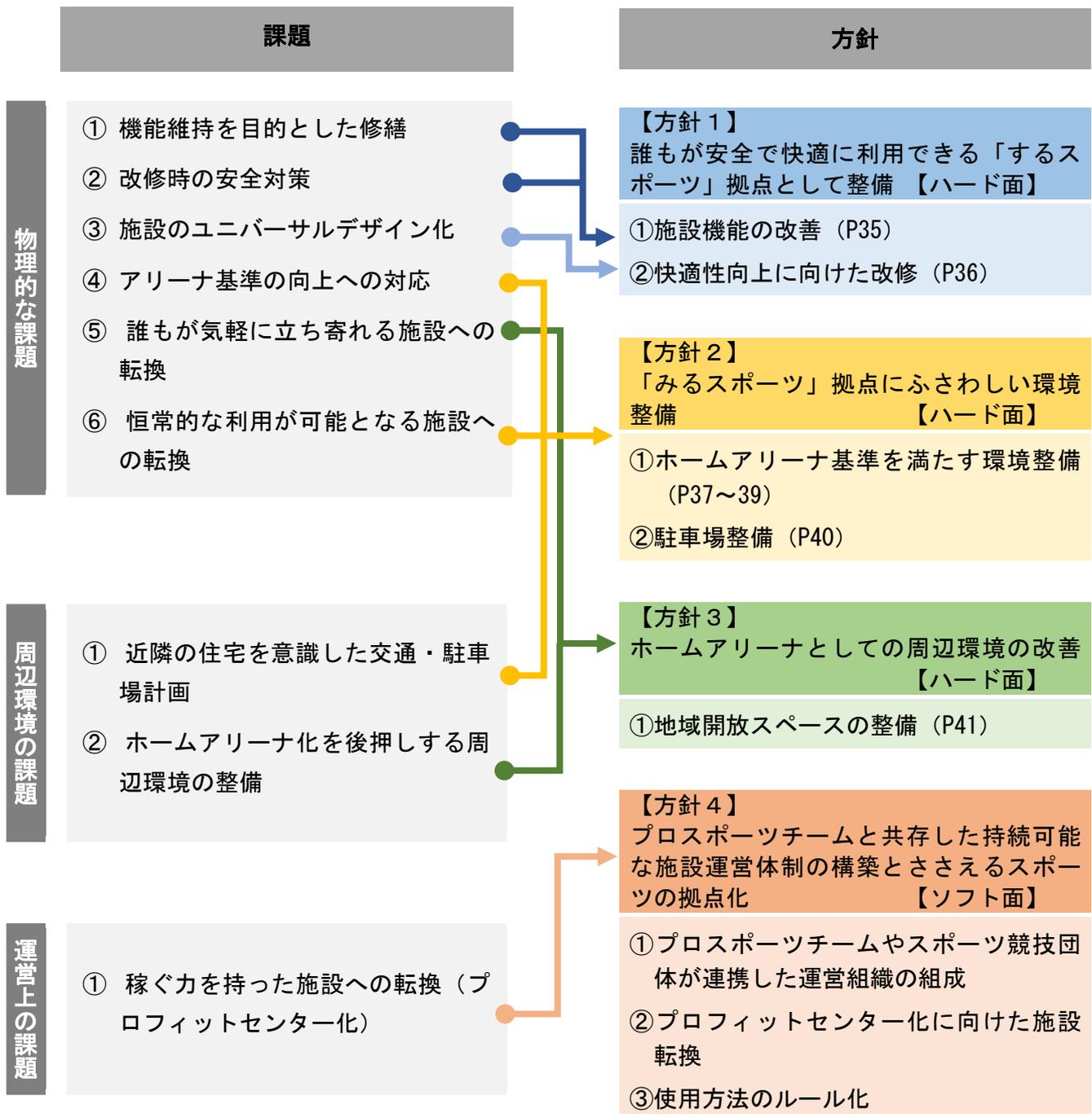


2) 整備コンセプト

本事業を、前述の「浜松アリーナの目指すべきすがた」を実現するために必要な段階的発展の「Step1 アリーナの役割の明確化」及び「Step2 新たな産業の創出」を具体化する事業として位置づけ、整備コンセプトを『スポーツ文化都市 浜松』を実現するスポーツの魅力発信・体験拠点（仮）」と設定して事業を推進します。

整備コンセプト

（仮）「スポーツ文化都市 浜松」を実現するスポーツの魅力発信・体験拠点



3) 整備方針

【方針1】誰もが安全で快適に利用できる「するスポーツ」拠点として整備 【ハード面】

老朽化が進行している本施設において、市民などの一般の利用者からプロスポーツチームまで、全ての利用者が安全で快適に利用できる活動環境を整備し、「するスポーツ」の拠点として選ばれるアリーナを目指します。

① 施設機能の改善

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へと改修します。また、利用ニーズに即した設備機器の更新を行います。

② 快適性向上に向けた改修

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、バリアフリー整備を行うとともに、個人から団体、プロスポーツチームまで多様な利用者・来訪者を想定した快適な動線を再構築します。

【方針2】「みるスポーツ」拠点にふさわしい環境整備 【ハード面】

BリーグやSVリーグ、Fリーグ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を整備し、「みるスポーツ」の拠点として選ばれるアリーナを目指します。

① ホームアリーナ基準を満たす環境整備

観客席の改修やスイート席の増設、アリーナラウンジの設置、必要諸室の整備等、BリーグやSVリーグ、Fリーグのアリーナ基準を満たすアリーナ環境を整備します。

② 駐車場整備

イベント等の実施時に発生する渋滞や迷惑駐車への対応に向け、立体駐車場の整備や駐車場の増設を行います。

【方針3】ホームアリーナとしての周辺環境の改善 【ハード面】

興行利用時のみならず、平時においても子どもから高齢者、周辺に勤務する人、市内活動団体、来街者等がプロスポーツのホームアリーナとして身近に感じることができるアリーナを目指します。

① 地域開放スペースの整備

平時の市民来訪を促すため、空地の整備やウォークギャラリー等の地域開放スペースを整備し、誰もが自由に利用できる空間を整備します。

【方針4】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 【ソフト面】

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、プロスポーツチームとの連携によるプロフィットセンター化を目指し、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を構築します。

これにより、スポーツをする人を応援することを身近に感じ、「ささえるスポーツ」の醸成を図る拠点を目指します。

① プロスポーツチームやスポーツ競技団体が連携した運営組織の組成

多様な主体が共存する運営組織を構築するとともに、運営組織の強みを活かしたスポーツ振興を展開します。

② プロフィットセンター化に向けた施設転換

プロフィットセンター化に向けた施設転換を図るべく、事業者意向を反映した実現可能な事業スキームを構築します。

③ 使用方法のルール化

これまでのアリーナ使用時のルールを見直し、事業採算性が確保できる使用料金を設定するとともに、平時、興行的利用時の使用ルールを設定します。

4. 本事業の事業内容の整理

1) 改修事業内容の整理

【方針1】誰もが安全で快適に利用できる「するスポーツ」拠点として整備

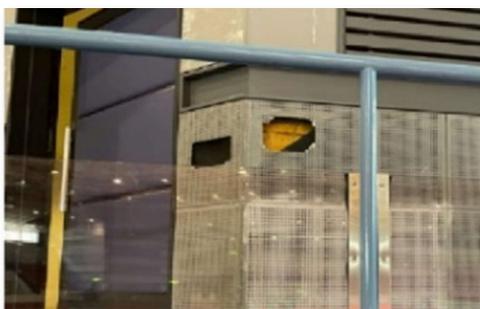
① 施設機能の改善

○劣化部位の改修

施設の屋内外ともに、経年による劣化や施設利用によって生じた破損等が生じていることから、全体的な改修を行います。

改修については、過年度に実施した劣化調査の内容に基づき実施します。

■劣化部位の改修対象のイメージ



写真左：経年劣化や練習等により破損している箇所の内装改修を実施。
写真右：漏水に対応した屋上防水改修を実施。

○設備機器の更新

給排水設備、空調設備、電気設備それぞれにおいて、全体的に劣化・陳腐化が進んでいることから、全面的な更新を行います。

更新に当たっては、安定的な運営とするため、特注品等の使用は控え、今後も更新がしやすいものを整備します。

■設備機器の更新イメージ



写真左：空調関連機器は経年劣化のため、更新。
写真右：プロスポーツ等実施に向けた照度の向上のため、照明設備をLED化。

○外壁タイルの改修

本施設の外壁は、全面タイル張りとなっています。このうち、全体の約2%において剥離や浮きが発生していることから、安全性の確保に向けた改修を行います。

○アリーナ天井の耐震化改修

平成 25 年に制定された建築基準法及び告示において不特定多数の人が利用する大規模建築の天井仕様の指針が定められています。

改修に当たっては、指針の内容を満たし安全性を確保するためメインアリーナ及びサブアリーナの天井の耐震化改修を行います。

② 快適性向上に向けた改修

○バリアフリー化整備

高齢者や障がいのある方を含め誰もがスポーツを楽しめる施設とするため、施設全体のバリアフリー化（エレベーター設置、トイレ改修）を行います。

■バリアフリー化の改修イメージ



事例左：いしかわ総合スポーツセンター 障害の内容や程度、観覧席や控え室等の設置位置に対応できるように大型ベッド付の多機能便房や、車いす使用者用簡易便房等のトイレを配置している。

事例中央：木曽路春日部店 音声案内付きのエレベーター（11人のり）。高齢者に配慮し、いすが設けられている。

事例右：広島市民球場 利用者アンケートに基づき、3階のコンコース・観覧席に至るエレベーターを増築した。

（出典：高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準 2021（令和3）年3月 国土交通省）

○動線整備

選手、スタッフ、VIP、観客、メディア、審判の交錯を防ぐため、単独性、快適性、安全性、明瞭性に配慮した動線を整備します。(P41～43 参照)

○東側空地の整備

サブアリーナについて、様々なイベントに対応できるよう専用の搬入口を整備します。悪天候時も搬入作業等がしやすいように、大型の庇の増設やバックヤードとして搬入車両用の荷捌き場を整備します。

■改修後の東側空地のイメージ



【方針2】「みるスポーツ」拠点にふさわしい環境整備

① ホームアリーナ基準を満たす環境整備

○アリーナラウンジの整備

ホームアリーナ基準を満たすため、宿泊棟2階の機能を転換し、アリーナラウンジを整備します。

アリーナラウンジには、イベントスペースを併設し、プロスポーツ実施時以外にも多様な利用ができる諸室とします。

また、駐車場からのアクセス性向上のため、新たにエレベーターも設置します。

■アリーナラウンジのイメージ



○アリーナの大型映像設備の装置及び吊りもの設備の改修

プロスポーツの試合実施や各種イベントの実施時に利用する、大型映像設備の設置吊りもの設備の改修を行います。

■改修後の大型映像装置イメージ



○ショップ（常設店舗）の設置

南ウイング1階トレーニング室を、日常生活品等を販売するショップに転換します。ショップ内には、プロスポーツチームのユニフォームや応援グッズの販売を行う常設店舗や、軽飲食の提供・食事ができるスペースを配置することで、イベント終了時等の在庫時間を分散させて周辺の渋滞解消に繋がります。また、アクセス性を向上させるため、南ウイングの西側及び南側から入店できる出入口を増設します。

■ショップのイメージ及びスポーツチームの常設店舗イメージ



■軽飲食の提供・食事スペースのイメージ



○スイート席の増設

アリーナラウンジからのアクセスに配慮し、メインアリーナ東側観客席にホームアリーナ基準を満たすスイート席を増設します。

■スイート席のイメージ



事例：埼玉スタジアム(出典：コトブキシーティング WEB カタログ)

○観客席の改修

劣化している一般観客席を快適に観戦できるシートに改修します。

■観客席の改修イメージ



事例左：Panasonic Stadium Suita (出典：コトブキシーティング WEB カタログ)

事例右：渋谷教育学園渋谷中学高等学校メモリアルホール (出典：同上)

○必要諸室の確保

大会時のスムーズな運営を図るため、選手、スタッフ、VIP、観客、メディア、審判の動線を踏まえ、必要諸室を再配置します。

また、稼働率の低い諸室については、市民が利用できるレンタルスペースや軽運動ができる多目的室として転用し、地域に開放します。

■必要諸室のイメージ



事例左：カシマサッカースタジアム 平時は会議室としても利用できる記者室
(出典：カシマサッカースタジアム HP)

事例右：味の素スタジアム 審判控室としてロッカー、シャワー等を設置 (出典：味の素スタジアム HP)

■機能転用する諸室のイメージ



事例左：BLINK 紀尾井 地域の方が利用しやすいレンタルスペース (出典：BLINK COMMUNITY HP)

事例右：沖縄アリーナ 鏡張りのスタジオとしても利用できる多目的室 (出典：沖縄アリーナ HP)

② 駐車場整備

○立体駐車場の整備

イベント等の実施時に発生する迷惑駐車等の緩和に向けて、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します。

また、立体駐車場の増設に当たり、耐久性の確保のため地下駐車場の柱を補強します。

■立体駐車場整備のイメージ



事例左：出典：大和リース株式会社 HP

事例右：出典：株式会社内藤ハウス HP

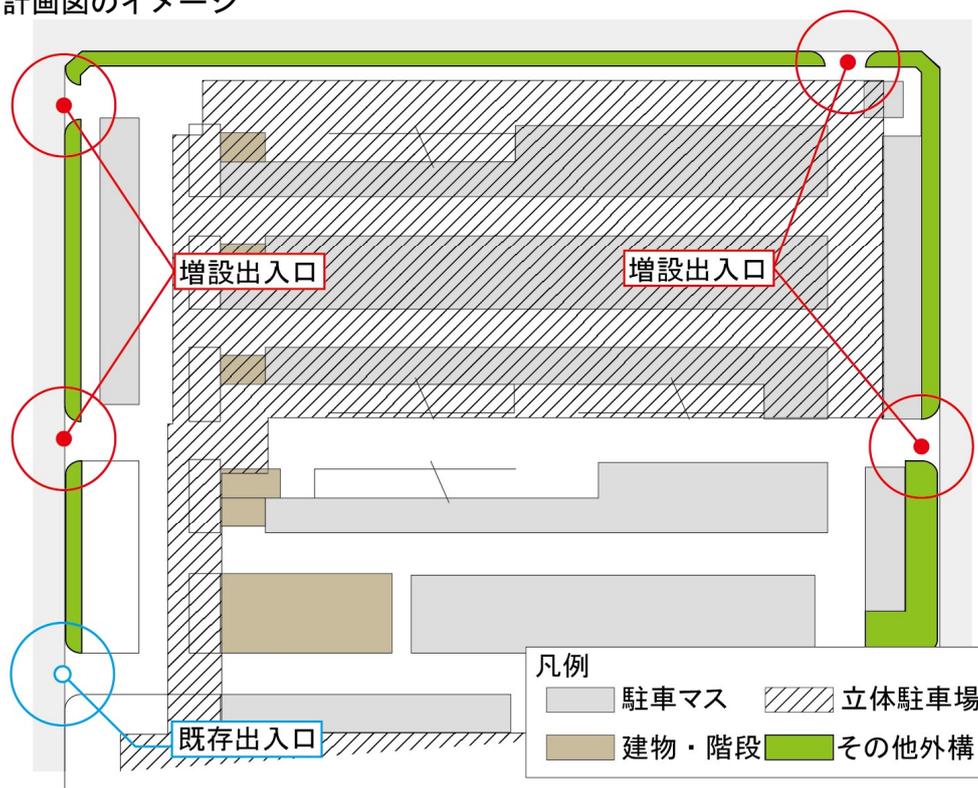
○駐車場口の増設

本施設の改修に当たっては、興行終了後の駐車場内外の混雑や周辺道路の渋滞緩和のため、多方向に駐車場出口を増設します。

○地上部駐車場の駐車マスの拡張

駐車場の安全性の確保に向けて、地上部の駐車マスを現在の規模よりも大きい区画に拡張します。

■計画図のイメージ



【方針3】ホームアリーナとしての周辺環境の改善

① 地域開放スペースの整備

○南側空地の整備

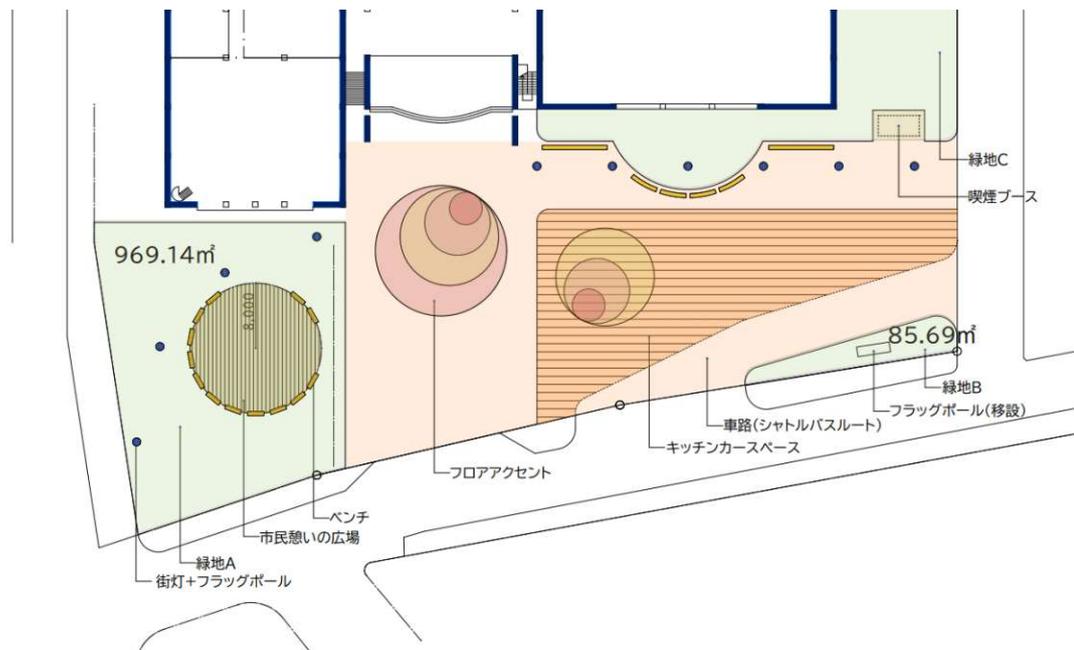
植栽で覆われている空地を市民が気軽に利用できる憩いの広場として整備します。また、南ウイングに配置するショップとの繋がりを意識したアプローチ動線を確保します。

本施設で興行的なイベント等を実施する際に、イベント広場としての活用できるように、キッチンカーの進入や露店等の設置がしやすい空間とします。

■南側空地の改修後のイメージ



■南側空地の改修後の平面イメージ



○ライブラリーの整備

南ウイングショップの2階をライブラリーとして、プロスポーツチームの歴史年表や記録、歴代のユニフォーム等を展示し、誰もが自由にプロスポーツチームを親しめる空間を整備します。

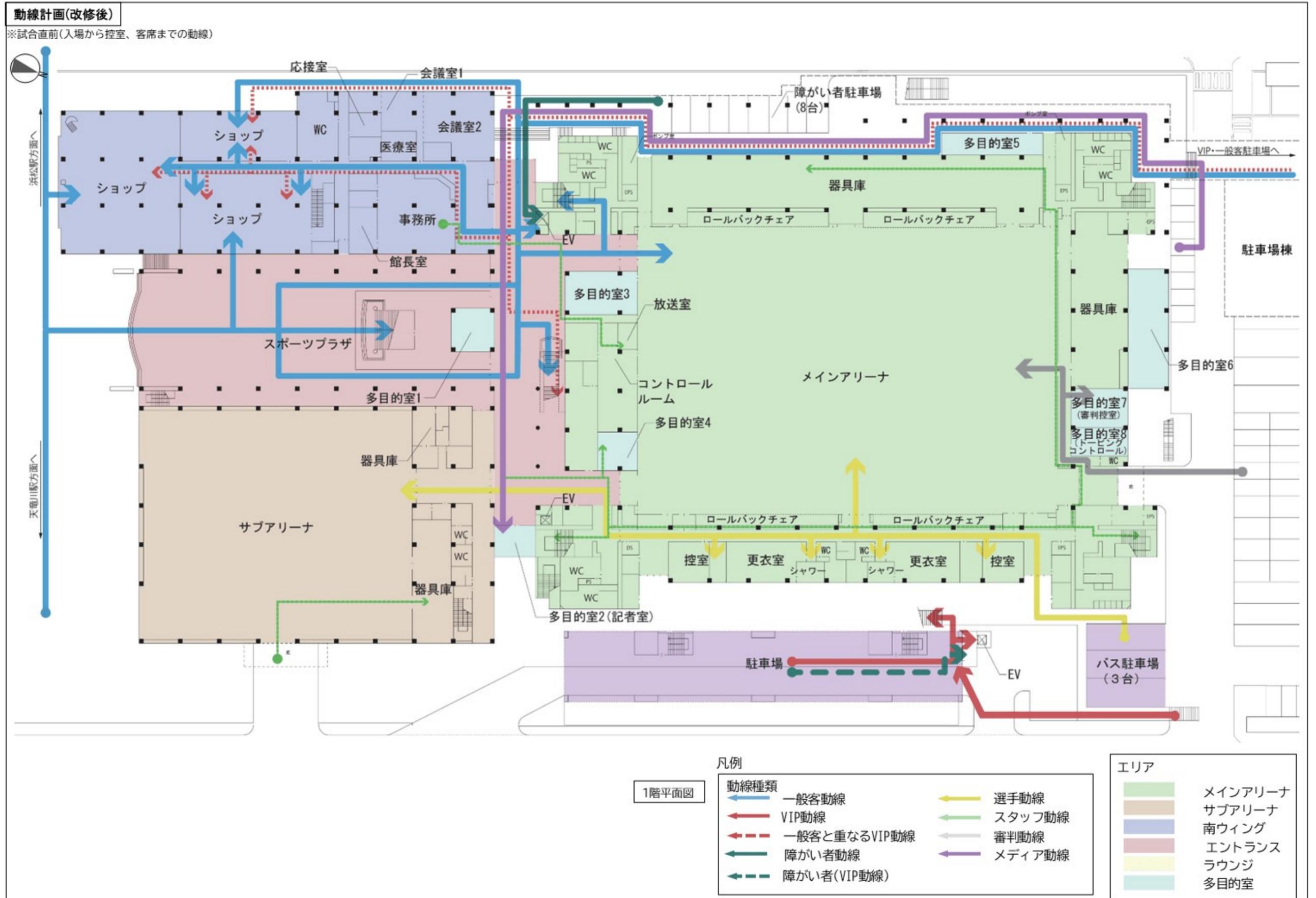
■ライブラリーのイメージ



2) 改修範囲図

「4. 1) 改修事業内容の整理」で示した改修の内容や動線計画を次頁以降に示します。
改修範囲は、基本的に全館（メインアリーナ、サブアリーナ、その他諸室、階段、トイレ等の内装及び設備類）を対象とすることを前提とし、改修方針に従い用途の変更を行う個所について P48～P50 に示します。

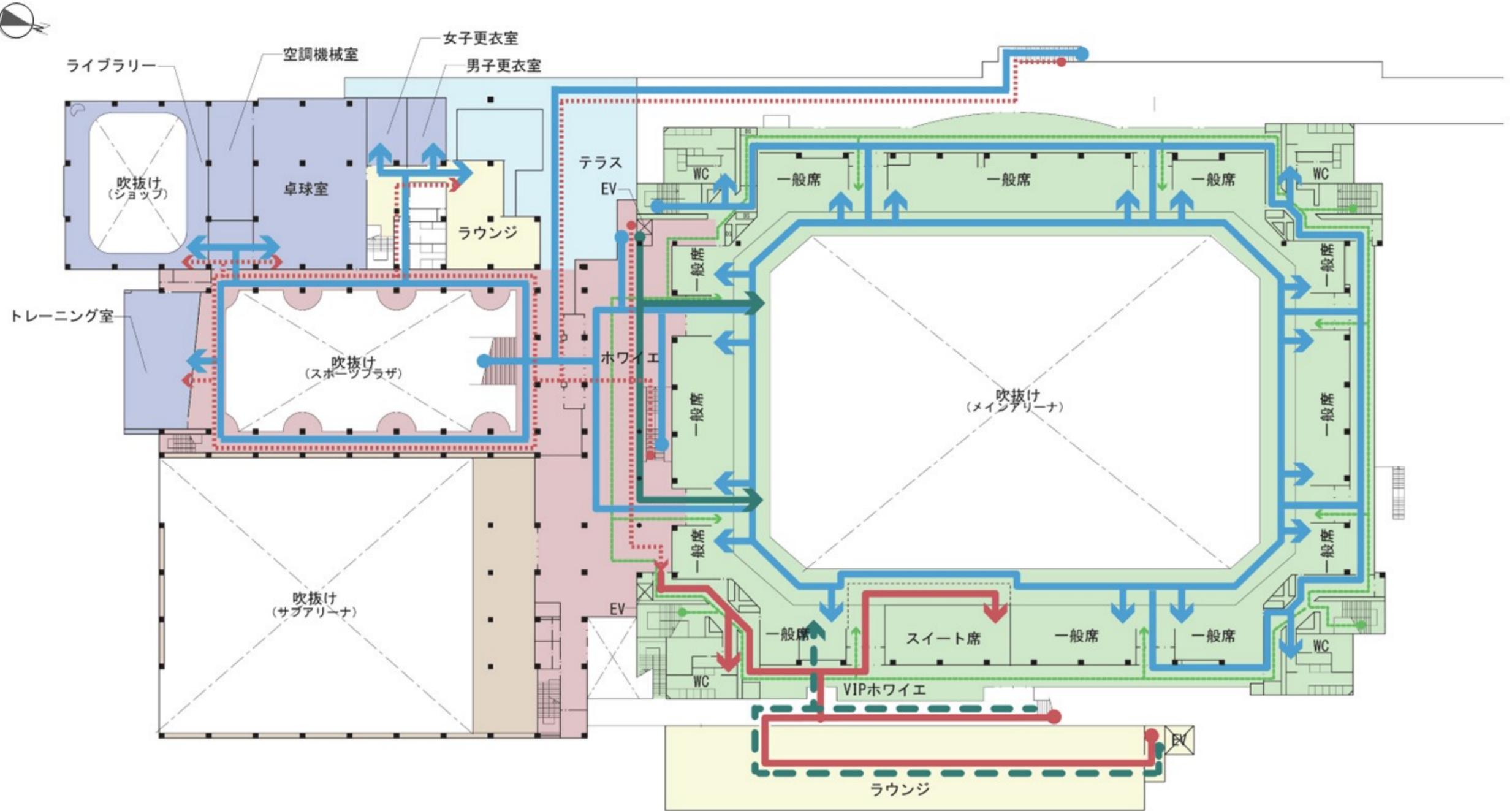
■ 1階（動線計画）



■ 2階（動線計画）

動線計画(改修後)

※試合直前(入場から控室、客席までの動線)

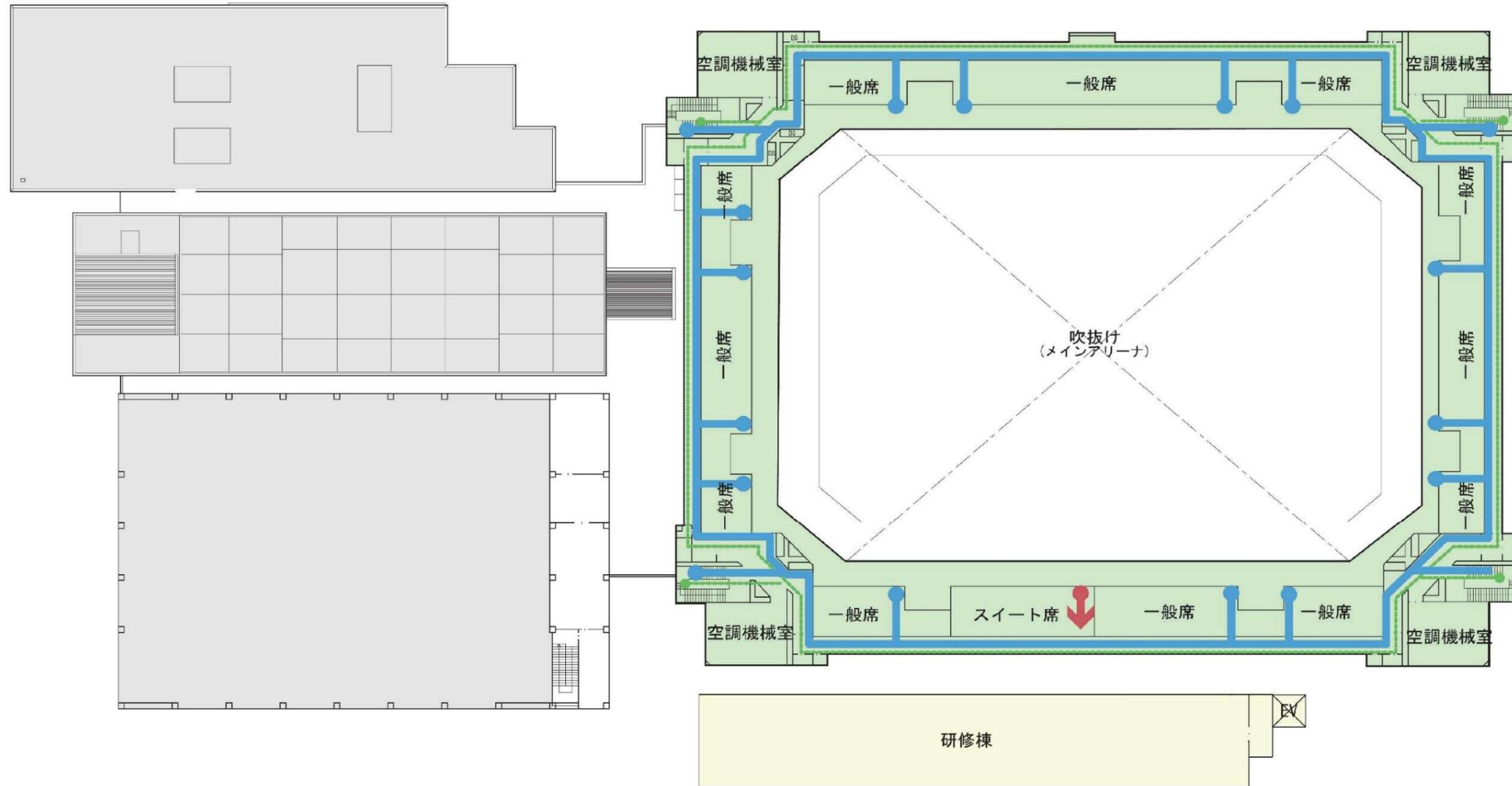


凡例		エリア	
2階平面図	<p>動線種類</p> <ul style="list-style-type: none"> → 一般客動線 → VIP動線 → 一般客と重なるVIP動線 → 障がい者動線 → 障がい者(VIP動線) → 選手動線 → スタッフ動線 → 審判動線 → メディア動線 	<ul style="list-style-type: none"> メインアリーナ サブアリーナ 南ウィング エントランス ラウンジ 多目的室 	

■ 3階（動線計画）

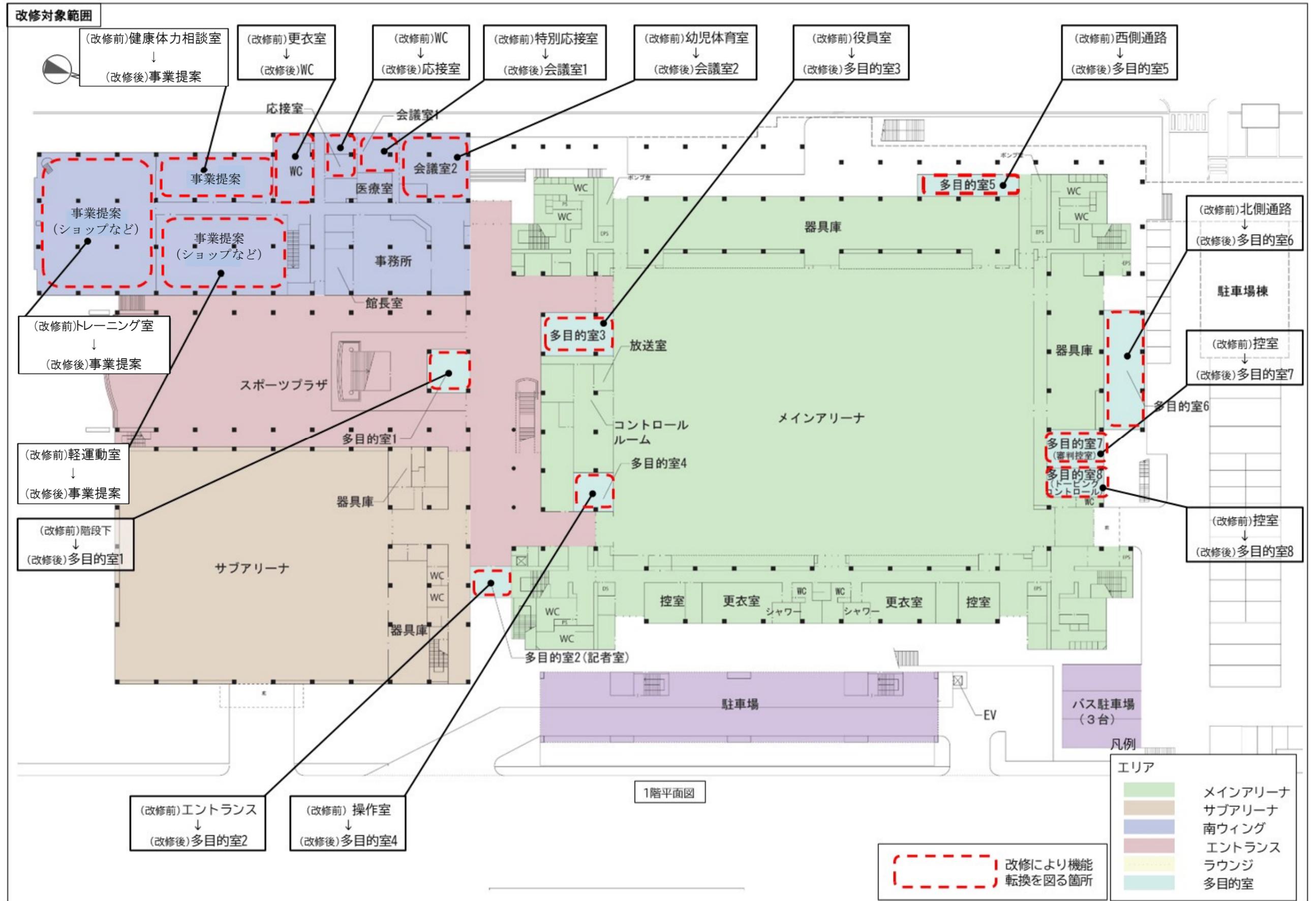
動線計画(改修後)

※試合直前(入場から控室、客席までの動線)

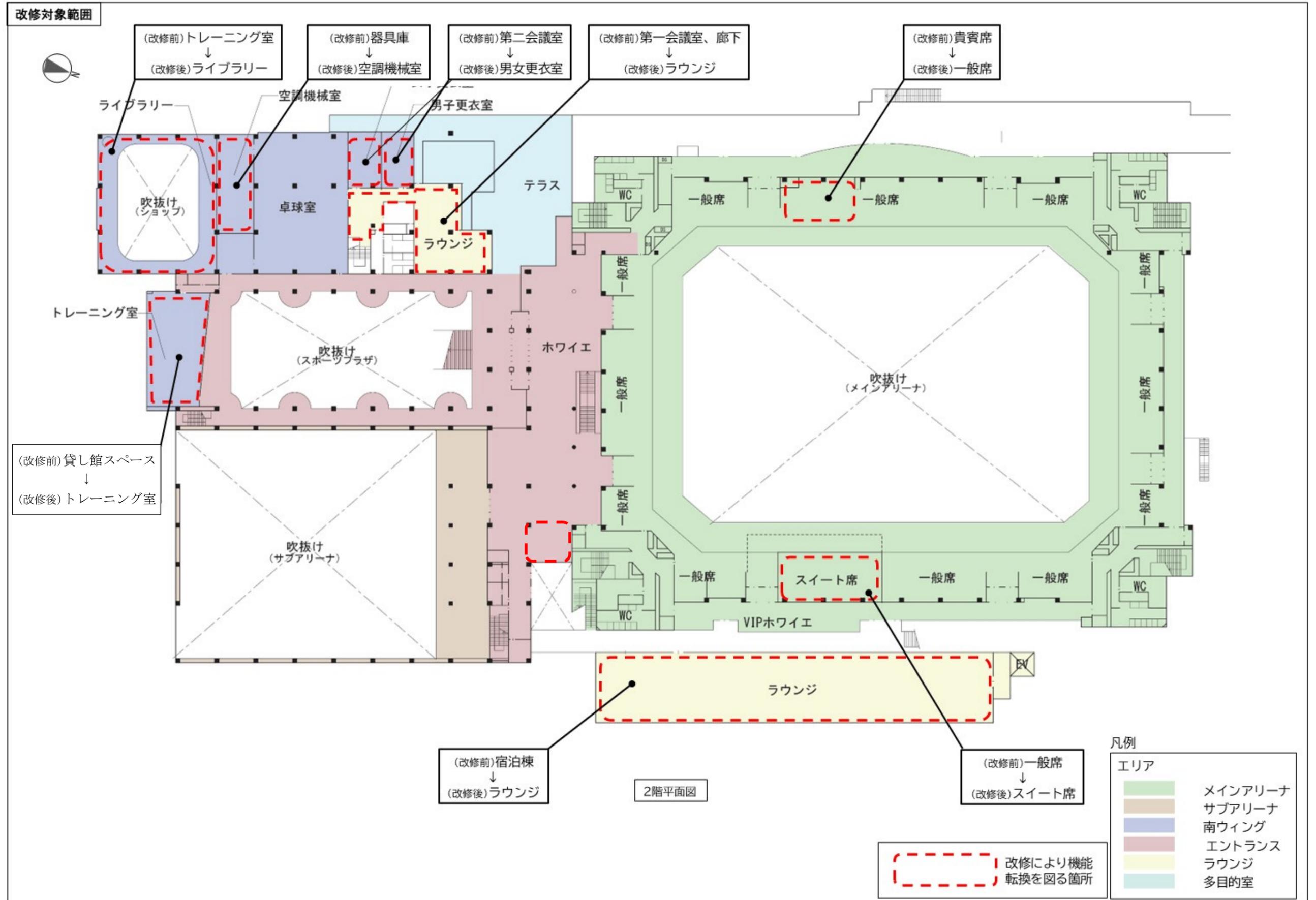


3階平面図		凡例		エリア	
3階平面図	一般客動線	選手動線	メインアリーナ	サブアリーナ	南ウィング
	VIP動線	スタッフ動線	エントランス	ラウンジ	多目的室
	一般客と重なるVIP動線	審判動線			
	障がい者動線	メディア動線			
	障がい者(VIP動線)				

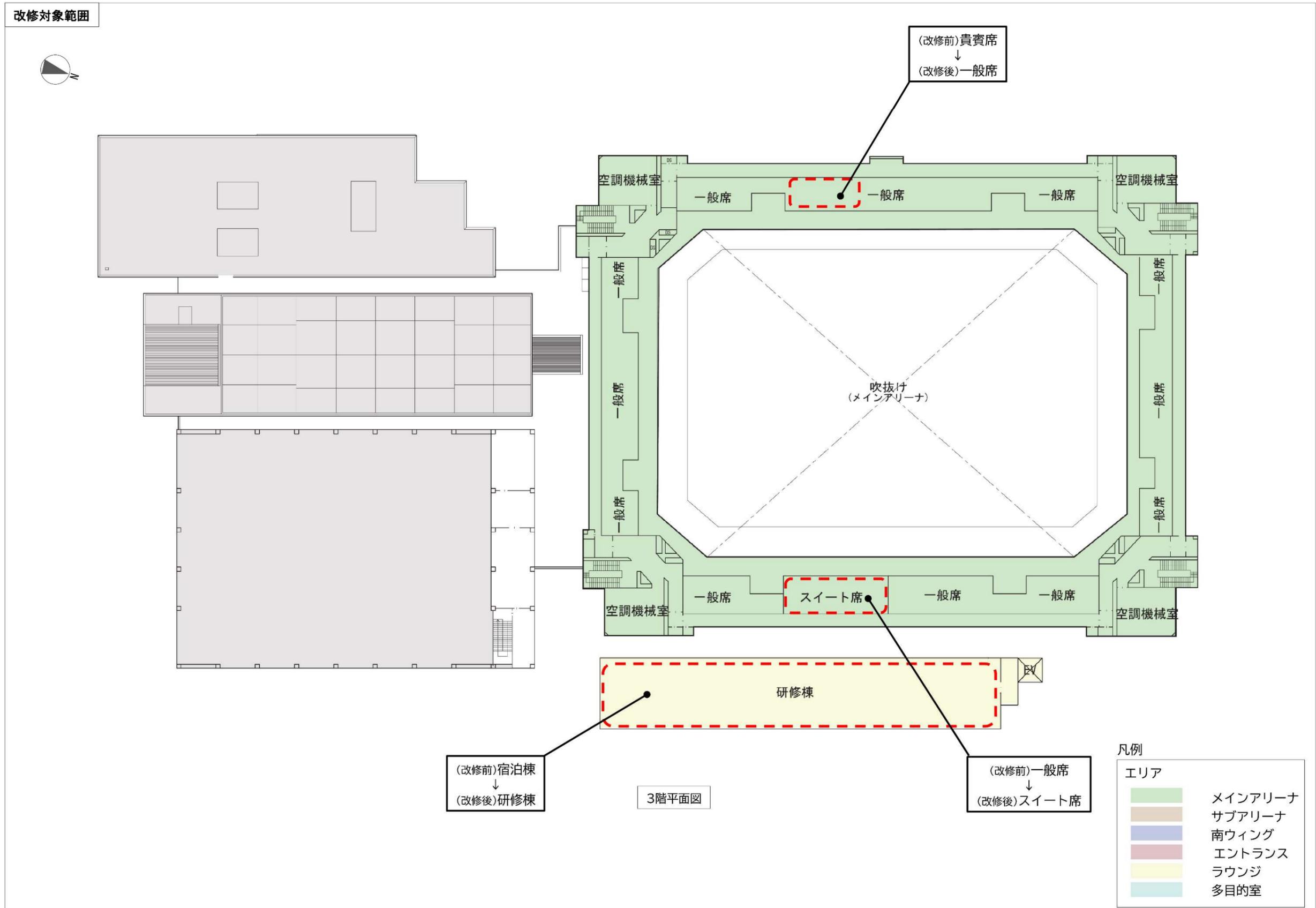
■ 1階（改修範囲）



■ 2階（改修範囲）



■ 3階（改修範囲）

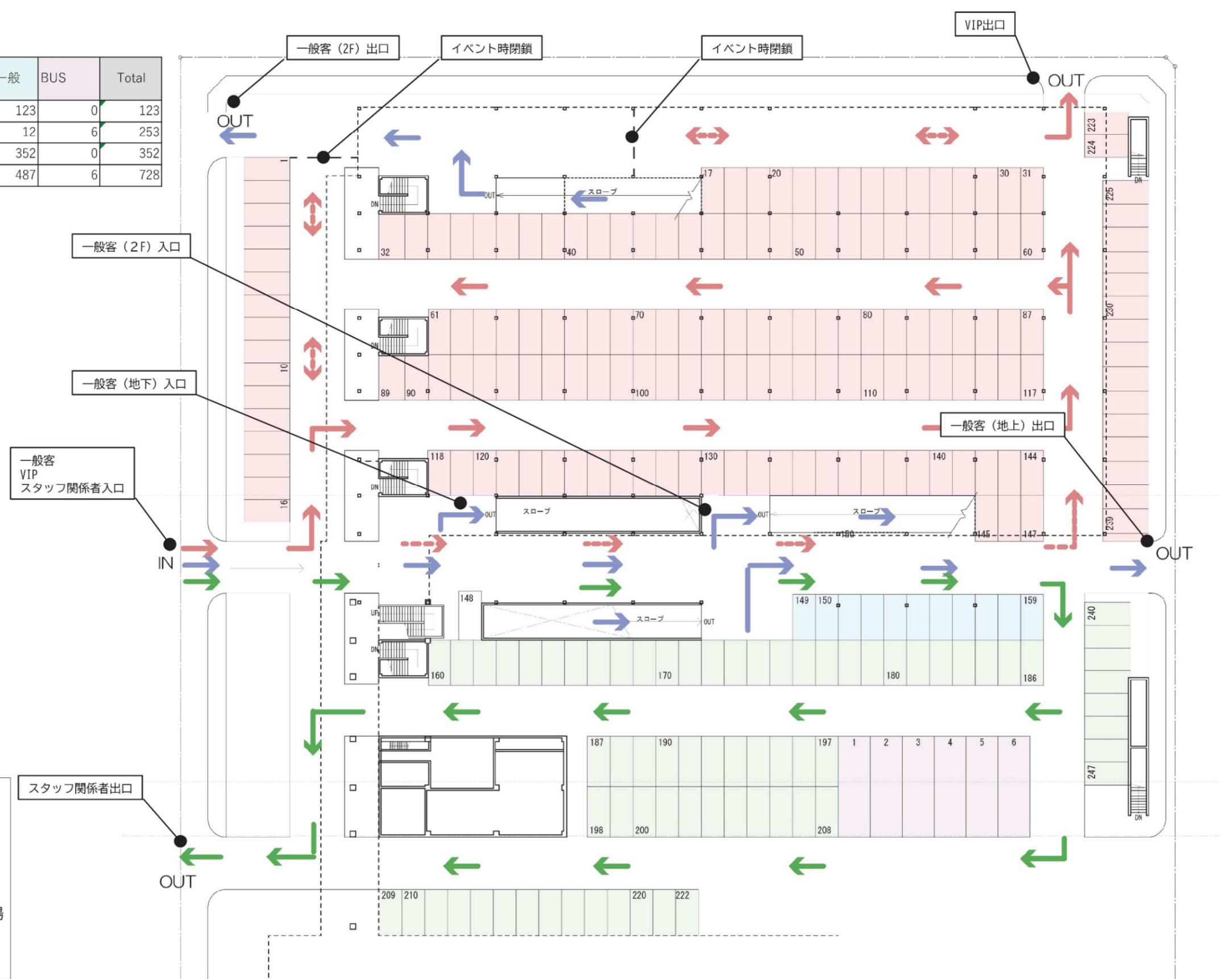


■改修後駐車場計画 1階

改修後駐車場計画(1F)

駐車台数内訳

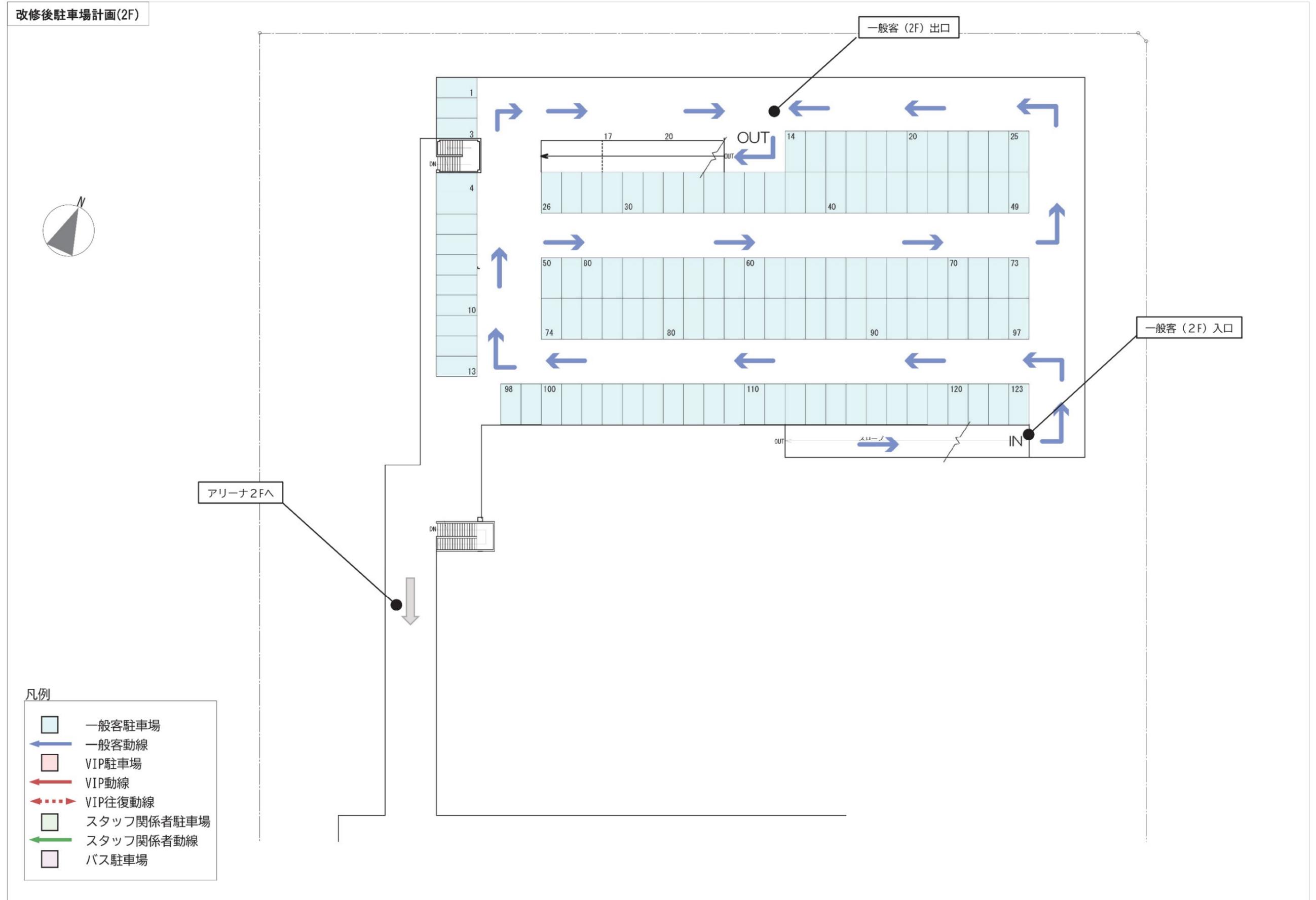
	スタッフ 関係者	VIP	一般	BUS	Total
2F	0	0	123	0	123
1F	71	164	12	6	253
BF	0	0	352	0	352
計	71	164	487	6	728



- 凡例
- 一般客駐車場
 - 一般客動線
 - VIP駐車場
 - VIP動線
 - VIP往復動線
 - スタッフ関係者駐車場
 - スタッフ関係者動線
 - バス駐車場

■改修後駐車場計画 2階

改修後駐車場計画(2F)



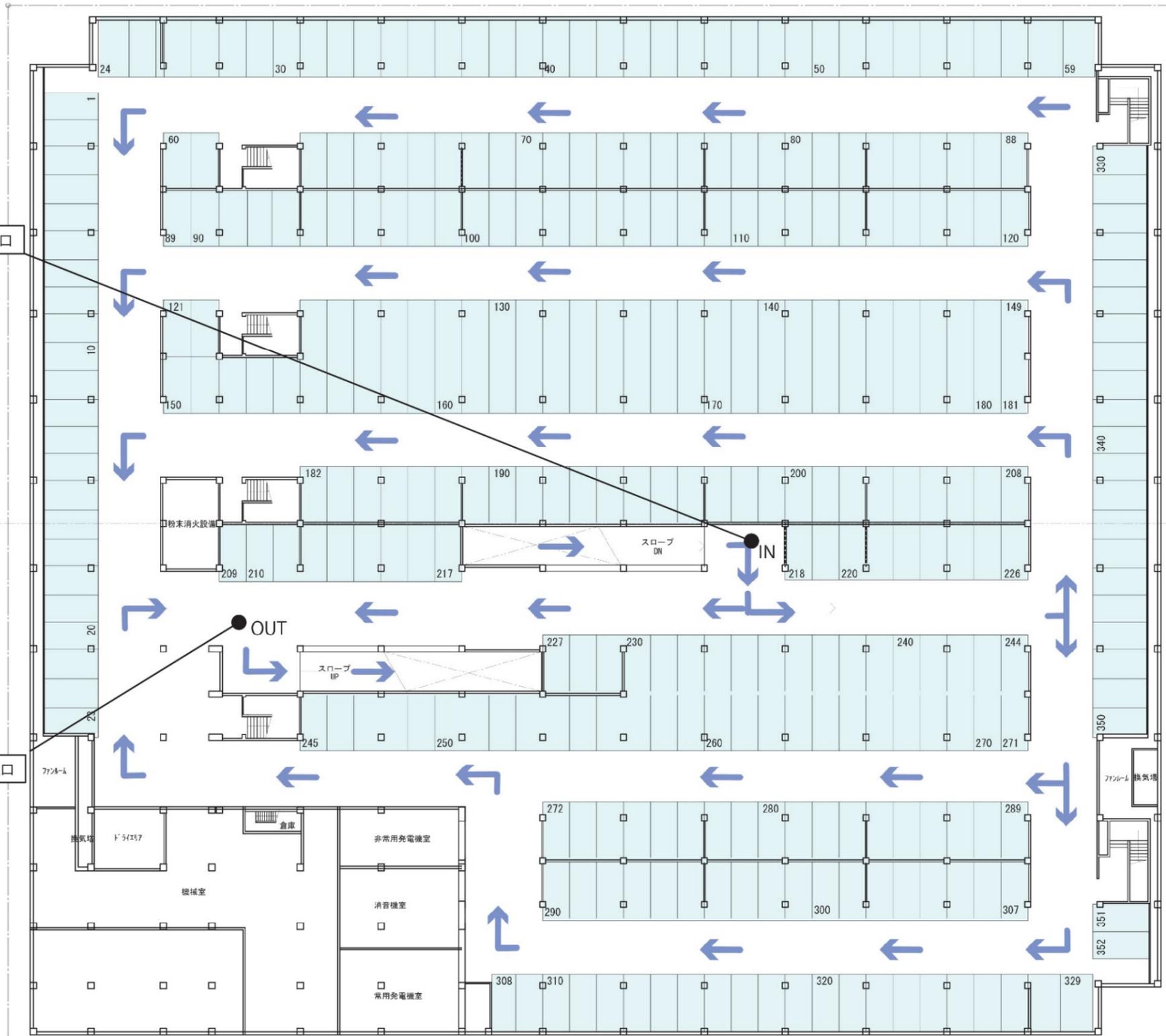
■改修後駐車場計画 地下1階

改修後駐車場計画(B1F)



一般客（地下）入口

一般客（地下）入口



凡例

- 一般客駐車場
- 一般客動線
- VIP駐車場
- VIP動線
- VIP往復動線
- スタッフ関係者駐車場
- スタッフ関係者動線
- バス駐車場

3) 維持管理運営の範囲の整理

(1) 他自治体における維持管理運営業務の範囲

改修後の維持管理運営業務の範囲について、他自治体のアリーナ改修事業等を参考に整理します。他自治体における維持管理運営業務の業務範囲は次頁のとおりです。

主な業務として、リニューアル前のシステム整備やオープニングセレモニーの準備等を行う「①開業準備業務」、開業後の運営マネジメントを行う「②統括業務」、施設の利用案内や受付、イベント誘致広報・誘致、有事の対応等を行う「③運営業務」、施設のメンテナンスや清掃、什器管理を行う「④維持管理業務」、民間事業者のノウハウを活かす「⑤自主事業業務」の5つの業務があります。

特に、自主事業業務については民間事業者のノウハウを遺憾なく発揮できる範囲であり、施設の独自性を生み出せ、貸館事業以外での収入の確保、新たな賑わいの創出、地域への魅力波及[※]等が期待できます。

■維持管理運営業務の範囲の想定

項 目	概 要
①開業準備業務	・ 所定の運営開始日に施設を開業できるように施設の引き渡しから運営開始日までの間に、施設の維持管理や運営上のマニュアルの作成、システムの構築、スタッフの教育などを行うこと。 など
②統括業務	・ 複数にまたがる維持管理運営業務を一元的に管理し、状況の把握を行い要求水準未達とならないようにマネジメントすること。 ・ 施設に係る総務、経理、庶務に係る業務を行うこと。 など
③運営業務	・ 施設内の諸室を利用者に貸出すため、予約、利用料金の収受、管理、案内などを行うこと。 ・ 施設の広報やイベントの企画・誘致などを行うこと。 など
④維持管理業務	・ 建物や設備、什器等の保守点検や清掃、警備などを行うこと。 など
⑤自主事業業務	・ 施設の魅力やサービス向上に向けて、施設の一部を有効活用して民間事業者による提案により実施する業務。(ただし、業務の概ね内容についてはあらかじめ発注者で想定する。)

<※参考> 富山市総合体育館R コンセプション事業 要求水準書

富山市の事例において、自主事業業務において下記の業務が含まれています。

エリアマネジメント・地域連携に関する業務

- a. 事業者は、本施設単体のみならず、富山駅北エリアの賑わい創出に寄与し、まちづくりを牽引できるように、事業期間を通じてエリアマネジメントに関する積極的な提案を行うこと。
- b. 事業者は、本施設の周辺の施設・企業・エリアマネジメント活動等と連携・情報共有を図り、本施設の賑わいを周辺エリアに波及させ、本施設及び周辺エリアにおける新たな価値や魅力を生み出す地域連携活動を実施すること。
- c. エリアマネジメント・地域連携の活動の実施にあたっては、事前に本市と協議すること。

■他市事例における業務範囲一覧

事業名	恩田スポーツパーク整備・管理運営事業	松江市総合体育館改修整備管理運営事業	開成山地区体育施設整備事業	富山市総合体育館 R コンセプション事業
自治体	山口県宇部市	島根県松江市	福島県郡山市	富山県富山市
方式	DBO 方式	DBO 方式	PFI-R0 方式	R+ コンセプション
① 開業準備業務	—	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務開業準備 ・予約システム整備業務 ・広報活動及び予約受付業務 ・開館式典及び内覧会等の実施業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備業務 ・利用料金及び利用形態の決定 ・広報活動 ・年間調整業務 ・開業準備期間中の維持管理・運営業務 ・オープニングセレモニーの実施業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・前指定管理者からの引継ぎ業務 ・利用規約作成業務 ・維持管理・運営業務に係る準備業務 ・供用開始前の予約受付業務 ・供用開始前の広報・誘致業務 ・オープニングイベント実施業務 ・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関連業務
② 統括業務	—	<ul style="list-style-type: none"> ・統括管理業務 ・総務・経理業務 ・庶務業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・統括マネジメント業務 ・総務・経理業務 ・事業評価業務 ・災害時初動対応業務 	—
③ 運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・体育施設の利用予約受付 ・予約システムによる利用予約受付 ・体育施設の利用調整 ・体育施設の利用の申請及び許可 ・体育施設の利用料金の徴収 ・体育施設等に関する受付、利用案内、禁止事項の案内 ・器具等貸出業務 ・情報の提供 ・利用者に対する助言、指導及び相談 ・急病等・緊急時の対応 ・災害時の対応 ・感染症等拡大防止対策の実施 ・遺失物・拾得物の処置・保管業務 ・苦情・要望に対する対応と取次ぎ 	<p>総合案内・窓口業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合案内・広報業務 ・窓口対応業務 <p>諸室貸出・管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・予約受付・利用許可業務 ・行政財産使用許可（目的外使用）に関する業務 ・料金徴収業務 ・備品管理業務 <p>駐車場管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車料金収納業務 ・安全管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営管理業務 ・年間調整業務 ・予約受付・許可業務 ・利用料金の徴収及び還付業務 ・器具貸出業務 ・大会・イベント等運営支援業務 ・維持管理・運営期間終了時の引継ぎ業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・予約管理業務料金收受業務 ・総合案内業務 ・安全管理及び緊急時対応に関する業務 ・避難所対応業務 ・広報・誘致業務 ・駐車場管理業務 ・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関連業務
④ 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設保守管理業務 ・設備機器管理業務 ・物品管理業務 ・修繕業務 ・清掃業務 ・環境衛生管理業務 ・保安警備業務 ・外構・植栽管理業務 ・廃棄物処理業務 ・体育広場管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・什器・備品等保守管理業務 ・修繕業務 ・環境衛生・清掃業務 ・警備保安業務 ・外構等維持管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・管理上必要な物品等保守管理業務 ・修繕・更新業務 ・環境衛生管理業務 ・警備業務 ・外構施設保守管理業務 ・植栽管理業務 ・陸上競技場・野球場保守管理業務 ・維持管理・運営期間終了時の引継ぎ業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・什器備品保守管理業務 ・清掃業務 ・環境衛生管理業務 ・警備業務 ・外構保守管理業務 ・植栽管理業務 ・駐車場保守管理業務 ・事業期間終了時の引継ぎ業務
⑤ 自主事業業務	<ul style="list-style-type: none"> ・物販・飲食等に供する業務 ・スポーツ教室 	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食関連施設の運営（必須） ・事業者が主催する大会・イベント、スポーツ教室等 ・本施設等の一部を利用した広告事業 ・自動販売機の設置及び運営 ・本施設等の一部にキッチンカー等の出店 ・提案施設の運営（任意） 	<ul style="list-style-type: none"> ・総合体育館等の一部を活用した売店等の運営 ・市民向けスポーツ教室 ・スポーツイベント等の開催 ・プロスポーツチーム等との連携によるイベント等の開催 ・広告事業 ・自動販売機の設置 <p>※全て任意事業。上記は募集資料に例示</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食・物販業務 ・スポーツ振興業務（スポーツ教室・健康増進プログラム等の各種サービス提供） ・広告業務 ・ネーミングライツ業務 ・エリアマネジメント・地域連携に関する業務 ・その他、本施設の収益性及び魅力向上に資する事業

(2) 浜松アリーナの運営における重点的業務

方針4「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」の実現に向けて、本施設の目指すべきすがたにおいて示す「新たな産業の創出」、「賑わいづくり」、「アリーナを核としたまちづくり」といった段階的発展も想定したうえで、施設を維持管理運営していく必要があります。

このような段階的発展を実現するにあたっては、本事業の維持管理運営において以下のような業務を重点的に実施することが有効だといえます。

■重点的業務の案

段階	業務名	業務内容
新たな産業の創出	①興行・大会等誘致業務	・施設稼働率向上に向け、積極的に浜松アリーナの利用を促進するための誘致活動を行う。
	②駐車場運営業務	・イベント時にはダイナミックプライシング（価格変動方式）等を活用した効率的な駐車場運営を行う。
	③広告業務	・アリーナの壁面等を活用し、広告事業を実施する。 ・収益性向上に資するために広告営業活動を積極的に行う。
賑わいづくり	④売店・店舗運営業務	・プロスポーツチームの常設売店を運営する。 ・来場者の滞在時間を延ばし、試合がない日にも一定数の来場者を確保するコンテンツを提供。
	⑤スポーツ振興業務	・プロスポーツチームによるスポーツ教室や講演会等の開催、健康増進プログラム等の各種サービスを提供する。 ・多様な主体が参加できるスポーツの機会を提供する。
	⑥自主事業業務	・アリーナ施設の一部を利用した事業者のノウハウを発揮する自主事業を行う。
	⑦情報発信・顧客分析業務	・施設情報や試合開催情報等を発信する。 ・再訪を促すための来場者の傾向を分析する。 ・アプリ配布、LINE 連携等、ICT の活用による実施を想定。
アリーナを核としたまちづくり	⑧地域連携・コミュニティ形成支援業務	・周辺地域や地元企業へスポーツを切り口としたサービスを提供する。 ・近隣小中学校でのスポーツ教室等への選手派遣、スポーツ団体へのコーチ派遣（プロスポーツ選手）、地元企業との包括連携協定の締結によるプロスポーツの応援団組成等を実施。 ・周辺の施設・企業・エリアマネジメント活動等と連携を図り、エリアの賑わい創出、新たな価値創出に資する地域連携事業を実施。
	⑨行政等との連携業務	・本市及び各種スポーツ団体が実施するスポーツ振興事業の円滑な運営に協力する。

(3) 想定される維持管理運営業務

官民連携事業において想定される維持管理運営業務は次のとおりです。

重点的業務に関しては既存業務内容と一部重複していますが、今後はより積極的に実践することが求められます。

■ 想定される維持管理業務一覧

業務の名称	現状	官民連携事業 (事業者対応)	備考	
維持管理業務(大規模改修は除く)	○	○	既存の維持管理業務を継続	
運営業務	○	○	既存の運営業務を継続	
重点的業務※	① 興行・大会等誘致業務	○	○	
	② 駐車場運営業務	△	○	現状は均一料金
	③ 広告業務	×	○	現状は未実施
	④ 売店・店舗運営業務	×	○	整備当初はレストランを運営
	⑤ スポーツ振興業務	○	○	運営企業が実施することを想定
	⑥ 自主事業業務	○	○	
	⑦ 情報発信・顧客分析業務	△	○	現状はHPによる情報発信のみ
	⑧ 地域連携・コミュニティ形成支援業務	△	○	現在も地域貢献の取り組みあり 地域へのアウトリーチ、賑わい作りの施策を実施
	⑨ 行政等との連携業務	○	○	

※既存の運営業務との重複あり