

横浜PPPプラットフォーム 第1回勉強会

第2部 公開ディスカッション

「横浜文化体育館再整備事業」

株式会社YOKOHAMA文体

代表企業：株式会社電通

当初代表企業：株式会社フジタ

1. 本事業における事業者の役割

- ✓ 老朽化した横浜文化体育館を再整備する
- ✓ 横浜市に無かった武道館を新たに設ける
- ✓ 施設の運営において、収入の拡大、支出の減少を目指す
- ✓ 敷地の余剰部分に収益施設を設ける
- ✓ これら整備・運営において、**民間企業のノウハウを最大限活用**する

【横浜文化体育館再整備事業概要】

- 建設地：〔メインアリーナ施設〕横浜市中区不老町2丁目7番地
〔サブアリーナ施設〕横浜市中区翁町2丁目9番地10
- 事業形式：PFI事業BTO方式
- 事業期間：2017年12月19日から2039年3月31日まで
- 落札金額：約313億円（税込）※民間収益施設部分除く

〔メインアリーナ〕

- ・敷地面積：10,057.23㎡
 - ・建物規模：地上3階
 - ・延床面積：15,514.45㎡
 - ・構造：RC造一部S造
- 〔民間収益施設①〕
- ・敷地面積：957㎡
 - ・建物規模：地上7階
 - ・延床面積：4,158㎡
 - ・構造：S造
 - ・用途：ホテル、店舗、駐車場

〔サブアリーナ〕

- ・敷地面積：5,702.61㎡
 - ・建物規模：地上4階
 - ・延床面積：14,514.09㎡
 - ・構造：RC造一部S造
- 〔民間収益施設②〕
- ・敷地面積：2,577.55㎡
 - ・建物規模：地上7階
 - ・延床面積：7,600㎡
 - ・構造：RC造
 - ・用途：病院

【本件における課題】

- ①整備施設が2ヶ所で段階的な整備
→**実質2つのPFI事業**を遂行する必要性
- ②施設整備期間が長期にわたる
→**物価変動リスク**にさらされる
- ③市からのサービス購入料だけでは賄えない運営費用
→運営リスクを克服できる**高い運営ノウハウ**が不可欠
- ④地域貢献に高い配点
→**地元企業を巻き込む**必要性

2. 本事業における地域課題

✓ 地域の抱える課題の洗い出し → ソリューション（提案内容）設定



✓ 提案の実現に向けた、ベストなコンソーシアム組成に向けたアクション

3. コンソーシアム組成の経緯

- ✓ 構成企業10社、協力企業8社、その他企業1社の合計19社によるコンソーシアム組成
- ✓ うち、**横浜市内企業は9社**

【経過】

- ・本件建設に関心のある大成建設、フジタが参画検討
- ・本件設計に関心のある梓設計が参画検討
- ・本件運営に関心のある電通が参画検討
- ・本件維持管理に関心のある日本管財が参画検討
- ・地域貢献の観点から、横浜地元企業との協業を模索、上記各企業から打診を開始し、関心を持っていただいた地元企業が参画
- ・民間収益施設部分について、病院更新構想のあった病院と関内エリアにおいてホテル開発を希望していた企業に打診し、参画いただく

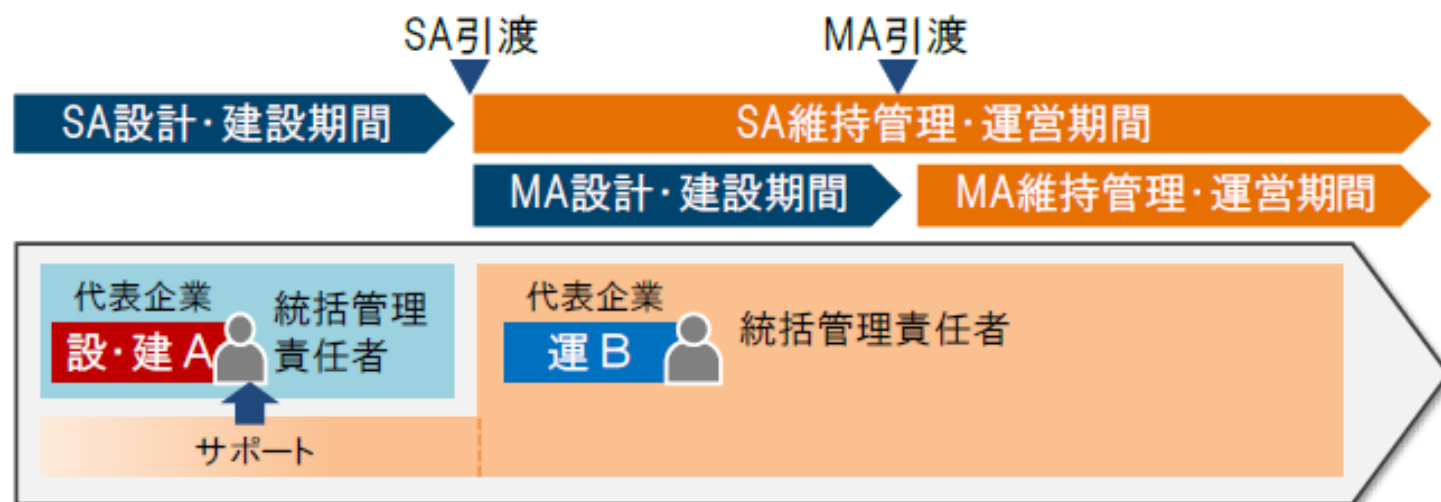
参画地元企業	役割
馬淵建設	・建設業務 ・SPC出資
渡辺組	・建設業務 ・SPC出資
川本工業	・建設業務 ・SPC出資
横浜市スポーツ協会	・運営業務 ・SPC出資
テレビ神奈川	・運営業務
神奈川新聞社	・運営業務
横浜エフエム放送	・運営業務
横浜アリーナ	・運営業務
ハリマビシステム	・維持管理業務

3. コンソーシアム組成の経緯

①整備施設が2ヶ所で段階的な整備

✓ 実質2つのPFI事業をやり遂げる必要性

→2つの施設でそれぞれ実施体制が違う中で
安定的な事業推進をする方法を模索



※ MA:メインアリーナ、SA:サブアリーナ

図 8-3-1-5 統括管理業務体制の円滑なスイッチング

3. コンソーシアム組成の経緯

②施設整備期間が長期にわたる

✓ 整備期間が長期にわたる

→物価変動リスク・法制度変更リスクに
長期間さらされるため、リスクの見方が難しい。



3. コンソーシアム組成の経緯

③市からのサービス購入料だけでは賄えない運営費用

- ✓ 市からのサービス購入料だけでは運営業務費用が賄えず
事業者内でのリスク整理が必要

→利用料金収入リスクが非常に高く、健全な経営母体と
運営ノウハウを持った事業者が必要

MA運営

- ・電通
(出資有)

dentsu

SA運営

- ・横浜市スポーツ協会
(出資有)



公益財団法人
横浜市スポーツ協会
YOKOHAMA SPORT ASSOCIATION

運営協力

- ・横浜アリーナ
- ・DeNA
- ・TVK
- ・FM横浜
- ・神奈川新聞社
- ・電通東日本

その想い、つながる。
YOKOHAMA ARENA

DeNA



Fm yokohama 84.7

神奈川新聞

dentsu

株式会社 電通東日本

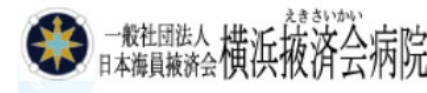
3. コンソーシアム組成の経緯

④地域貢献に高い配点（提案点の1割）

→なるべく多くの地元企業を巻き込む必要性



Watanabegumi Co.,Ltd.



4. 入札までのスケジュール

✓ 入札公告から提案書の提出までは約4ヶ月

図表 3 入札等のスケジュール（予定）

日 程	内 容
平成 29 年 3 月 21 日（月）	入札公告（入札説明書等の公表）
平成 29 年 3 月 21 日（月）～ 平成 29 年 4 月 11 日（火）	入札説明書等に関する質問の受付（第一次）
平成 29 年 5 月 2 日（火）	入札説明書等に関する質問への回答公表（第一次）
平成 29 年 6 月 19 日（月）～ 平成 29 年 6 月 21 日（水）	入札参加資格確認申請書の受付
平成 29 年 6 月 23 日（金）	入札参加資格確認結果の通知
平成 29 年 6 月 23 日（金）～ 平成 29 年 6 月 30 日（金）	入札参加資格確認結果の理由説明の申立て
平成 29 年 7 月 7 日（金）	入札参加資格確認結果の理由の回答
平成 29 年 7 月 18 日（火）	入札及び提案書の受付期限
平成 29 年 8 月上旬	応募グループプレゼンテーション
平成 29 年 8 月上旬	横浜市民間資金等活用事業審査委員会による審査
平成 29 年 9 月上旬	開札
平成 29 年 9 月下旬	落札者の決定及び公表
平成 29 年 10 月	落札者との基本協定の締結
平成 29 年 11 月上旬	PFI 事業者との事業契約の仮契約の締結
平成 29 年 12 月下旬	事業契約にかかる議会議決（本契約の締結） 指定管理者の指定にかかる議会議決
平成 32 年	「横浜市スポーツ施設条例」他関連規則の改正（サブアリーナに関する事項）
平成 36 年	「横浜市スポーツ施設条例」他関連規則の改正（メインアリーナに関する事項）
民間収益施設の着工日まで	民間収益事業者との定期借地権設定契約又は土地売買契約の締結

【提案書提出（入札）に向けた課題】

- ✓ コンソーシアムの完成
- ✓ エントリー（入札資格申請）
- ✓ コンソーシアム内の役割分担、
リスク分担についての合意形成
- ✓ 施設プランの検討
- ✓ 資金調達の目途を立てる
- ✓ 入札金額を予定価格内に収める
（ターゲットコストに収める）
- ✓ 提案書の作成
（高得点の取れる内容）
- ✓ コンソーシアムメンバー以外の協力
者（関心表明者）を集める

等

4. 入札までのスケジュール

横浜文化体育館再整備事業 応札スケジュール

H29.3.23

2017年(平成29年)	2月				3月				4月				5月				6月				7月				8月				9月				10月				11月				12月																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4	第1	第2	第3	第4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
■入札スケジュール ●H16.8.11 両区方針 ●H16.8.28 特定事項決定								3/21 ●金会				4/11 資料提出 メール送付				5/2 開札																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																

役割分担、内部協
定

会議体

業務別スケジュール
(提案書作成部
分は別紙管理)

【苦勞した点】

- ✓ 提案書提出までに2施設分のコスト、提案をとりまとめる
- ✓ 内部での役割分担・リスク分担について、19社での整理・合意が必要

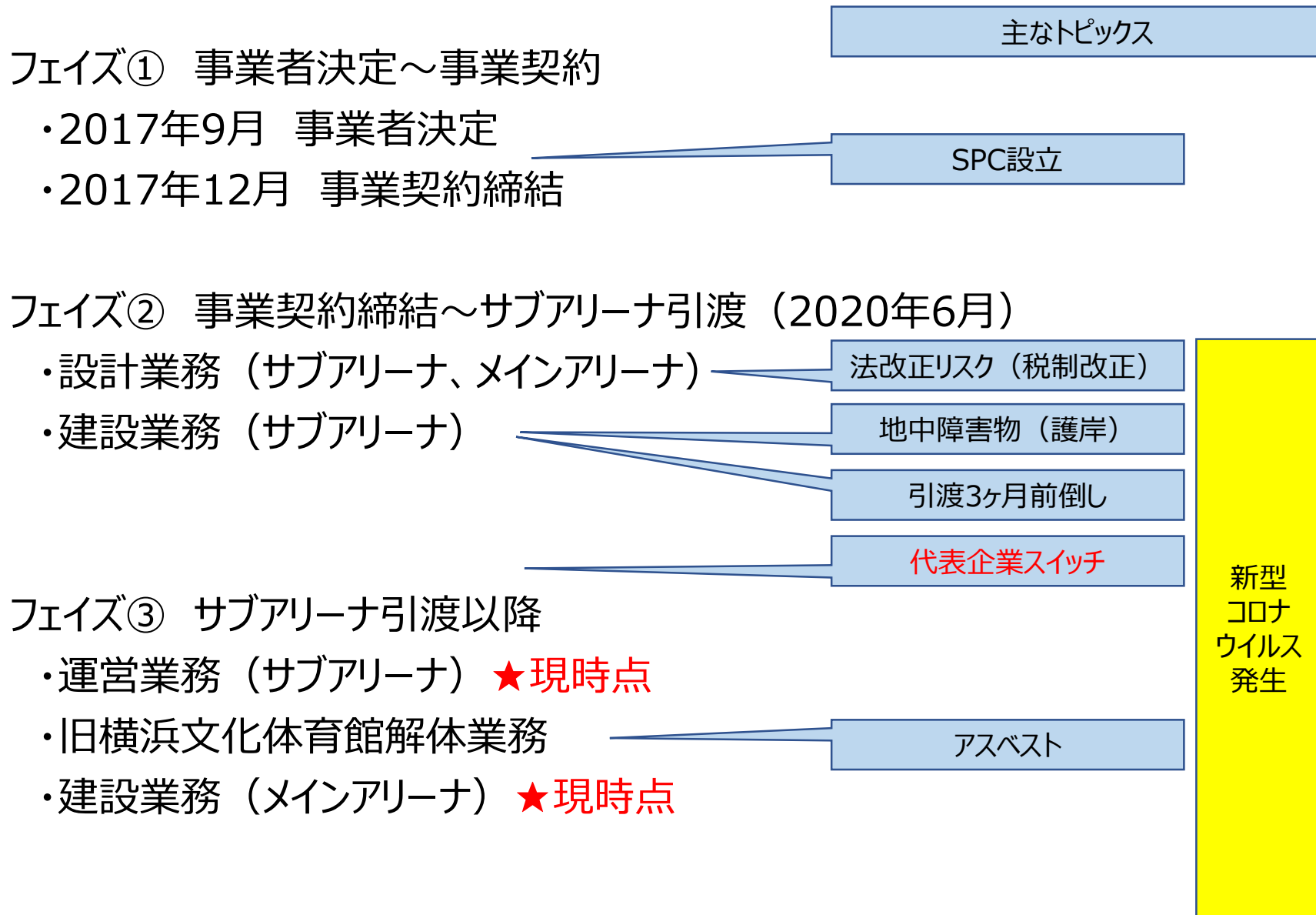
5. 提案で評価されたポイント

- ✓ 高い運営ノウハウに裏付けられた計画的な運営計画・自主事業提案 や
- ✓ 市内企業を多数巻き込んだ地域貢献 等で評価を得る

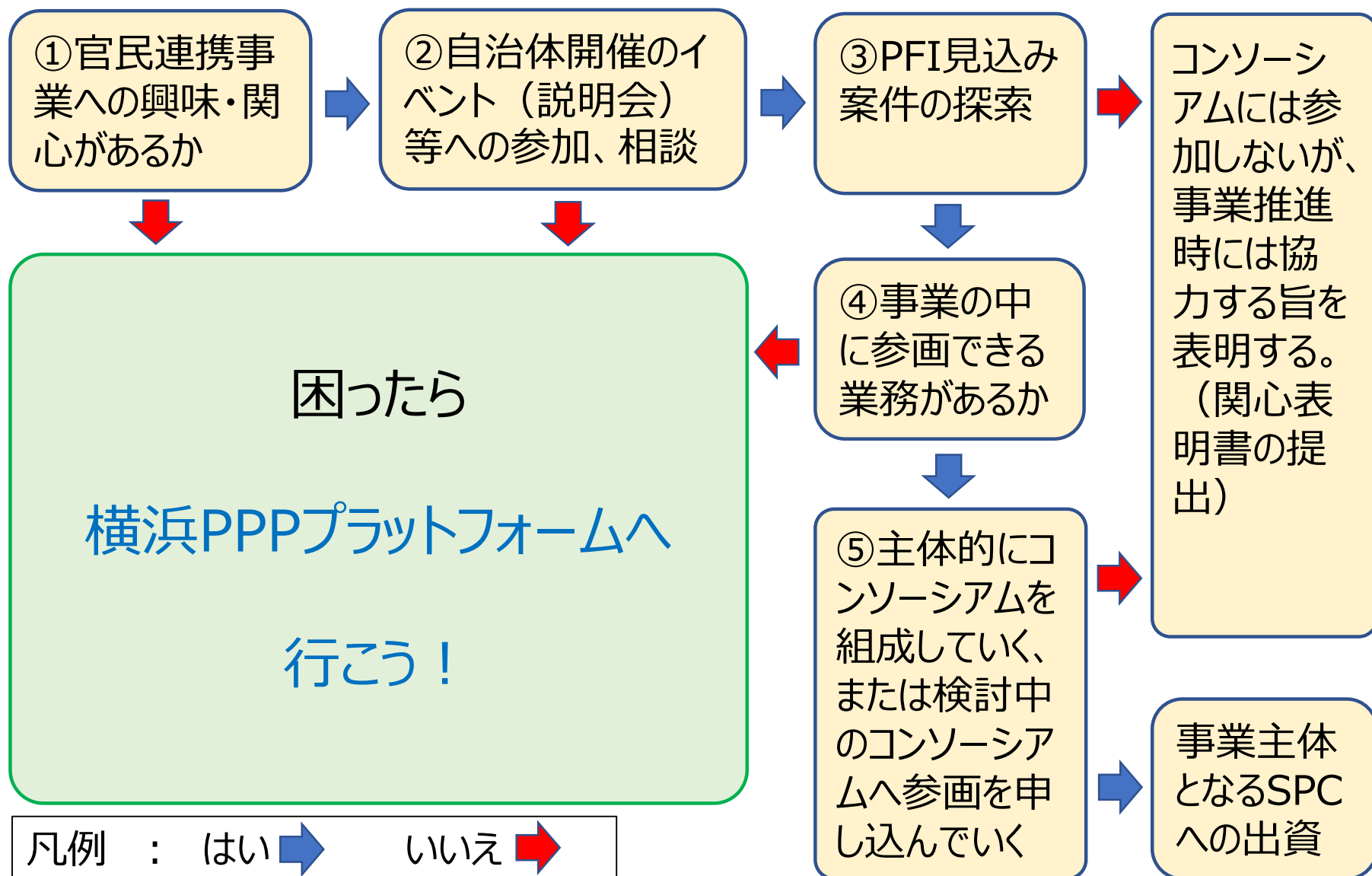
【主な高評価項目】

分野	項目	審査委員会総評より（抜粋）	備考
全般	本事業実施の基本方針	歴史ある横浜のスポーツ文化や横浜文化体育館のこれまでの取組等を踏まえ、具体的に提案している点を評価	
設計・建設	メインアリーナ施設の計画	立地的に分断する2つのアリーナ施設を効果的につなぐ工夫がなされている点を評価	
運営	運営日数・運営時間及び週間スケジュール		
運営	自主事業		
民間収益	横浜文化体育館との相乗効果	複合的な機能を組み合わせたサステナブルな交流施設「スマートベニュー」を全国に先駆けて実現しようという意欲的な提案である点を評価	
民間収益	民間収益事業の安定性・確実性		
まちづくり	地域経済への波及効果	周辺まちづくりへの貢献及び地域経済への波及に関して積極的な取組姿勢が見られる点を評価	性能点100点中最大配点(10点)に対し7.5点を獲得

6. 受託後の状況



7. 地域企業の参画プロセス



8. 地域企業に期待される役割

地域企業には、以下のような役割を期待されていると考えます

- ✓ 市内事業参画による横浜地域経済の活性化
- ✓ これまでの地元に根付いた活動に裏付けられた、全国企業と地元との橋渡し機能
- ✓ 全国企業ではフォローしきれない、小回りの利く業務推進力
- ✓ 地元拠点を活用した、有事の際の駆け付け機能
- ✓ 官民連携事業への対応力向上

【市内事業者に向けてのメッセージ】

- ✓ 自治体の限られた財政状況下において、公共施設の整備・運営には今後、民間活力の積極活用が求められていく（PFI優先検討の内閣府方針）
- ✓ 上記を受け、自治体等による「PFI支援機能」も充実化してきている
- ✓ PFI推進機運をビジネスチャンスと捉え、研究を深め、段階的にチャレンジしていくべき

9. 横浜市内事業者のモデルケース紹介：馬淵建設様

★専門部署による取組推進（PPP等推進室）

【事例 1】 横浜文化体育館再整備事業

- ✓ コンソーシアムに参画、サブアリーナの建設業務、旧横浜文化体育館の解体業務を担当
- ✓ 構成企業としてSPCへ出資



【事例 2】 本牧市民プール再整備事業

- ✓ 横浜文化体育館での経験も活かし、代表企業として参画し、当選

