

令和5年度 PPP/PFI研修 中国、四国、九州・沖縄ブロック

地方公共団体からみた官民連携事業 ～横浜文化体育再整備事業ほか～

PPPサポーター／横浜市 石原 従道

説明内容

1. 事業の背景、特徴
2. 経験をふまえた、実務的なポイント
3. 事業の現状

1. 事業の背景、特徴

事業の背景

- 市庁舎移転をふまえた、**関内駅周辺の街づくり**
- 旧横浜文化体育館（築**50**年以上）の**更新・機能向上**の必要性

関内駅周辺の まちづくり



関内駅周辺地区

旧横浜文化体育館



- 1962年開館、1964年東京オリンピック会場
- プロレス、成人式など、多くの方の記憶に残る体育館
- 稼働率はほぼ100%であり、拡充が求められていた

アリーナ建築物イメージ

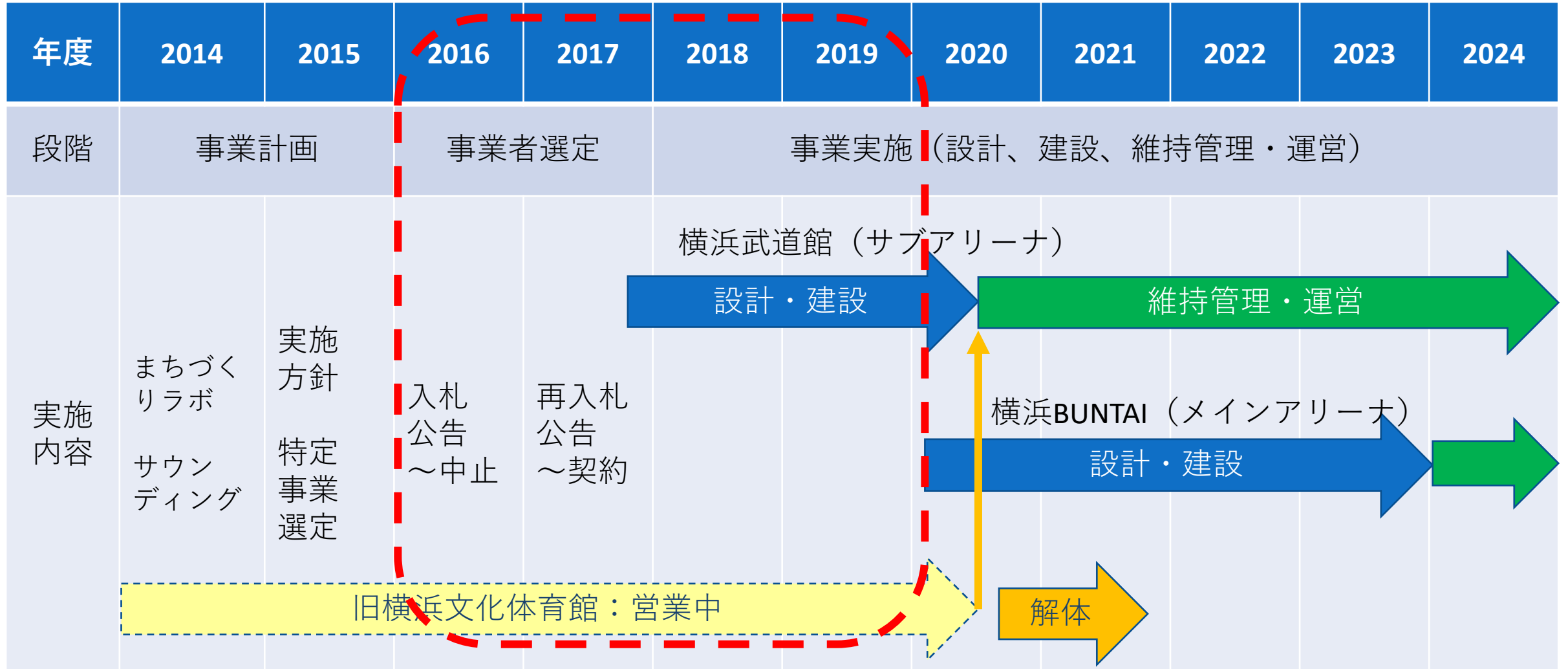


横浜BUNTAI（メインアリーナ）



横浜武道館（サブアリーナ）

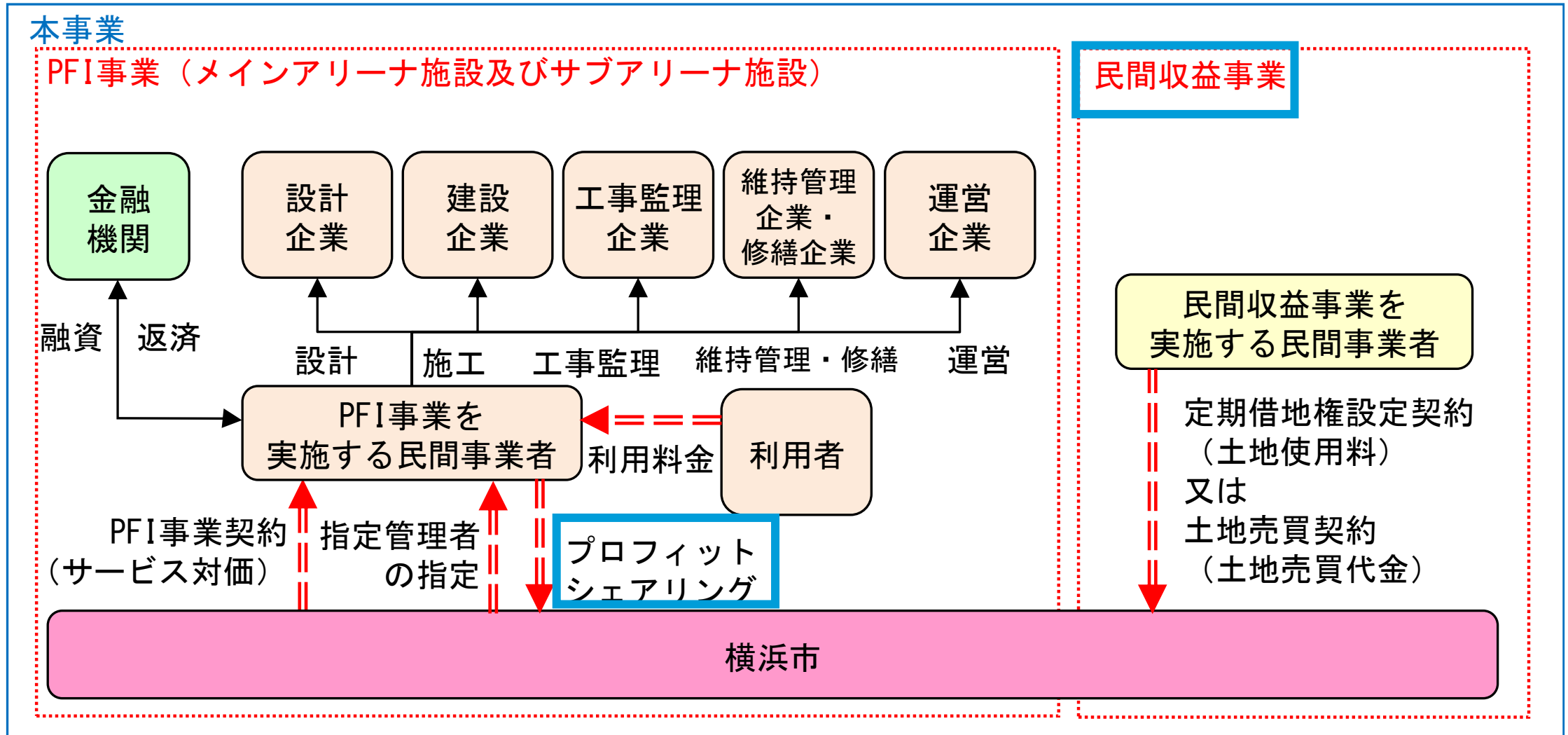
事業スケジュール



事業概要

- 事業方式 **BTO方式**
- 事業類型 **混合型（利用料収入＋サービス購入料）**
- 契約期間 **2017年12月～2039年3月（約21年）**
- 契約金額 **約313億円（変更後 約327億円）**
- 事業内容 **メイン・サブアーリーナの
設計、建設、維持管理・運営**

事業スキーム



民間収益施設の導入



メインアリーナ施設・サブアリーナ施設 鳥瞰図

※上図は提案資料として提出されたものであり、実際の建物とは異なる場合があります。

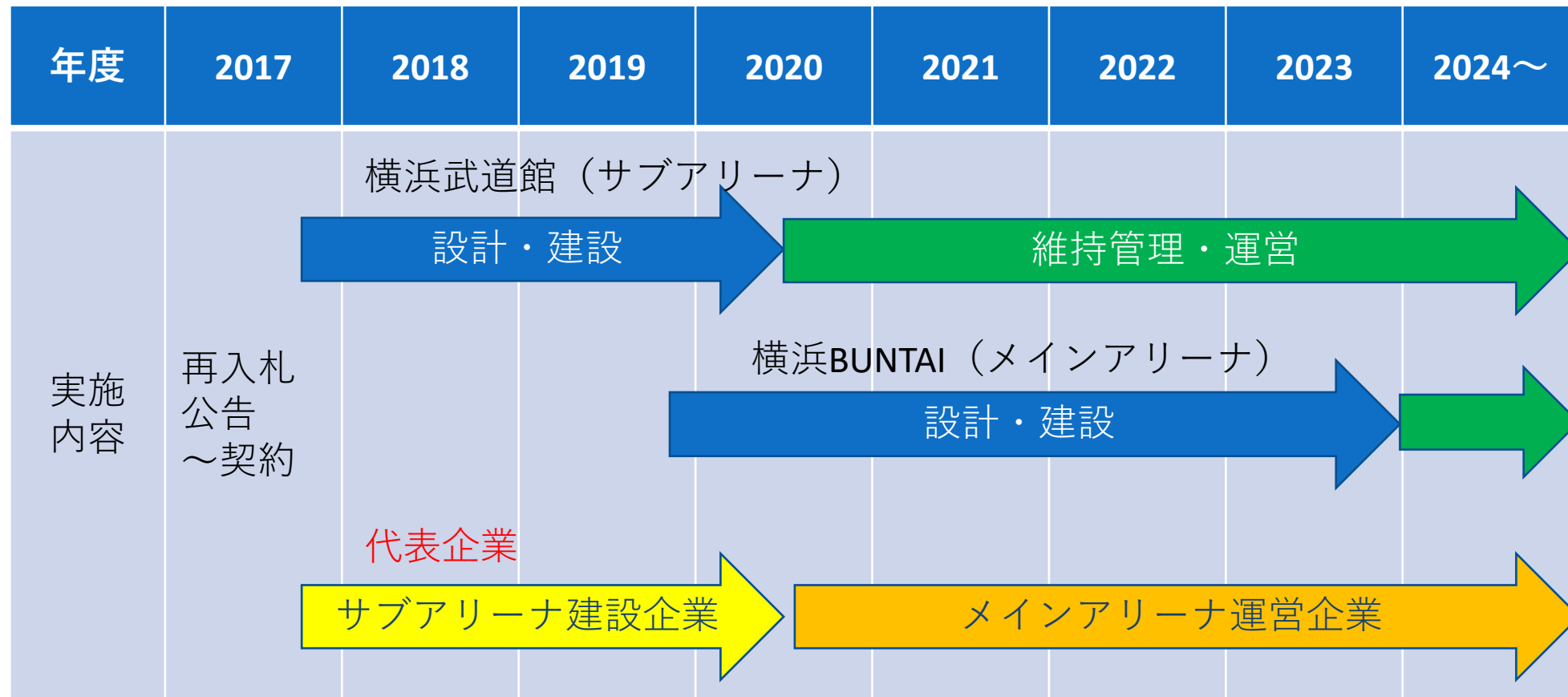
プロフィットシェアリング

- 提案時の年間予定運営収入を **3%以上超過**した場合には、**超過分の30%**を、PFI事業者が市に納入する。

(3%以上、下回った場合は、5期以内の繰り越し可能)

代表企業のスイッチング

- サブアリーナ引渡までは、サブアリーナ建設企業、その後はメインアリーナ運営企業が代表企業となる提案を受け、市としてOKした。



2. 経験をふまえた、実務的なポイント

PFI事業と庁内の仕組み

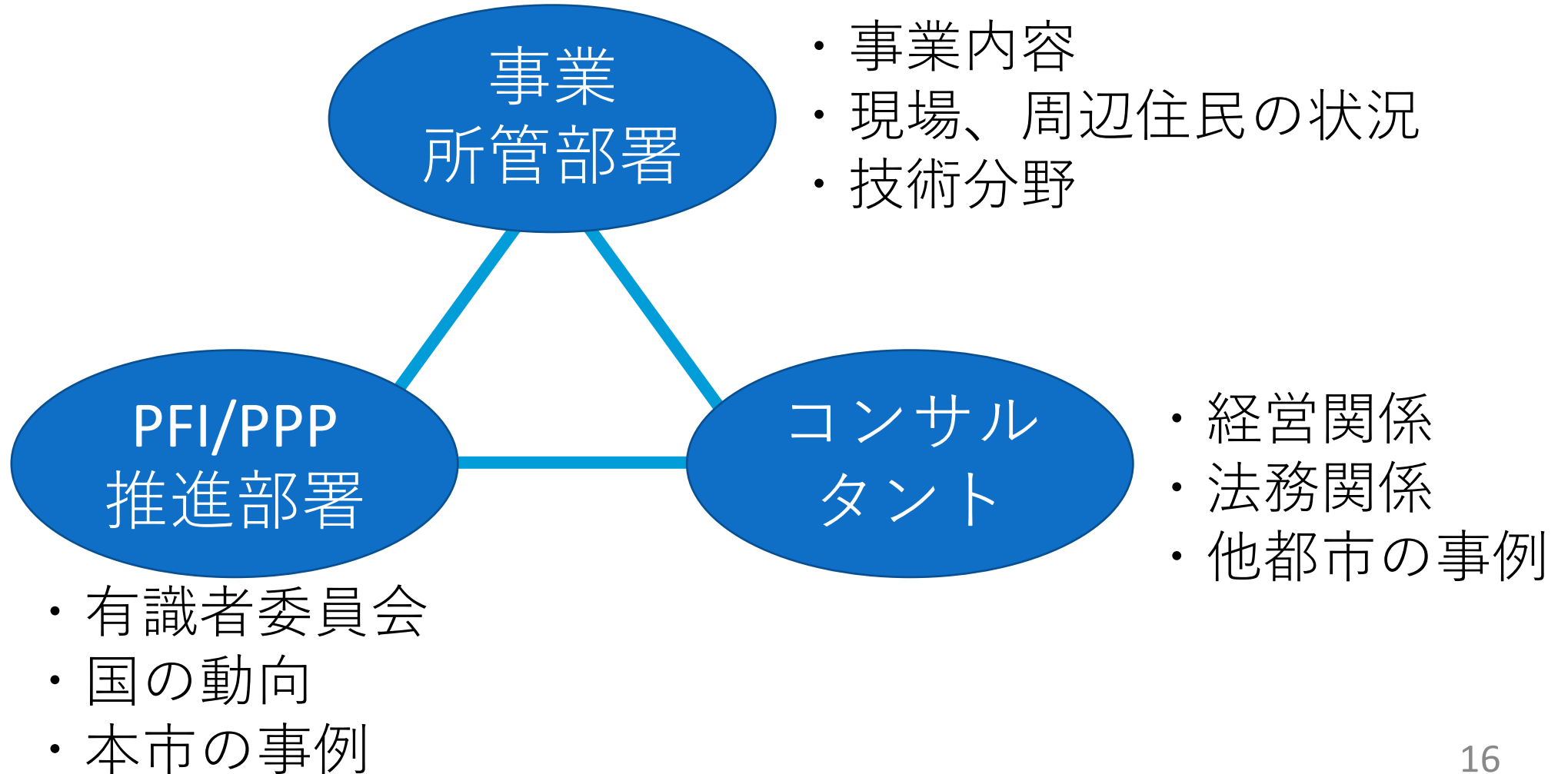
- 公共発注ほど**庁内の仕組み**が固まっていない
- 同じPFI事業でも、事業毎にスキーム等が異なる。
(コンサルタントによっても得意分野が異なる)

事業推進体制（3者の協力が大切）

事業計画

事業者選定

事業実施



民間事業者との意見交換

事業計画

事業者選定

事業実施

	公開	準備	客観性	やりとり
サウンディング	原則公開	時間がかかる	客観性あり	事業者の提案資料に基づいたやりとり
個別打合	非公開	随時可能	客観性なし	個別具体的に掘り下げ可能

採算性のリスク

- 民間は、「儲かるかもしれない事」をやるのは結構難しい。（民間としては、公共から安定的に収入があることを望む場合が多い）

- より民間がリスクをとる（とれる）条件を探す。

利用料金（条例で上限を定める場合）

事業計画

条例の範囲
内で提案を
求める

- ・ 入札公告前に条例を定める場合には、上限額が適切であることを議会に説明する必要がある。
- ・ 事業者の提案が上限付近となる可能性が高くなる。

事業者選定

提案に基づ
き条例を定
める

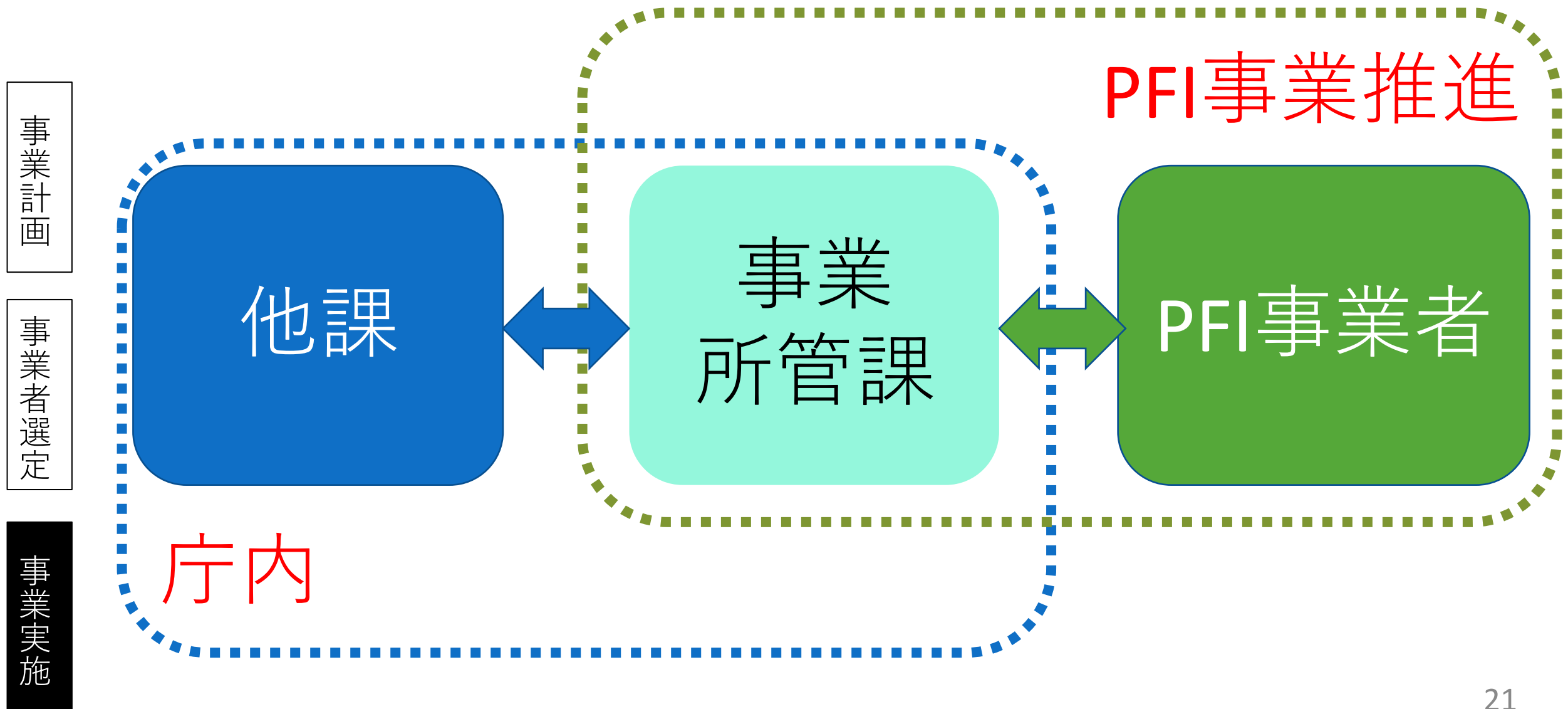
- ・ 事業者の言いなりではないことを議会に説明する必要がある。

事業実施

情報の扱い

	公共	情報	民間
事業計画		公開が定められている 公開したいもの	公開
事業者選定	公開	いろいろな情報	非公開
事業実施	非公開	非公開が定められている	

他課とPFI事業者との協議での事業所管課のスタンス



3. 事業の現状

横浜武道館 (サブアリーナ)

- 2020年7月開館



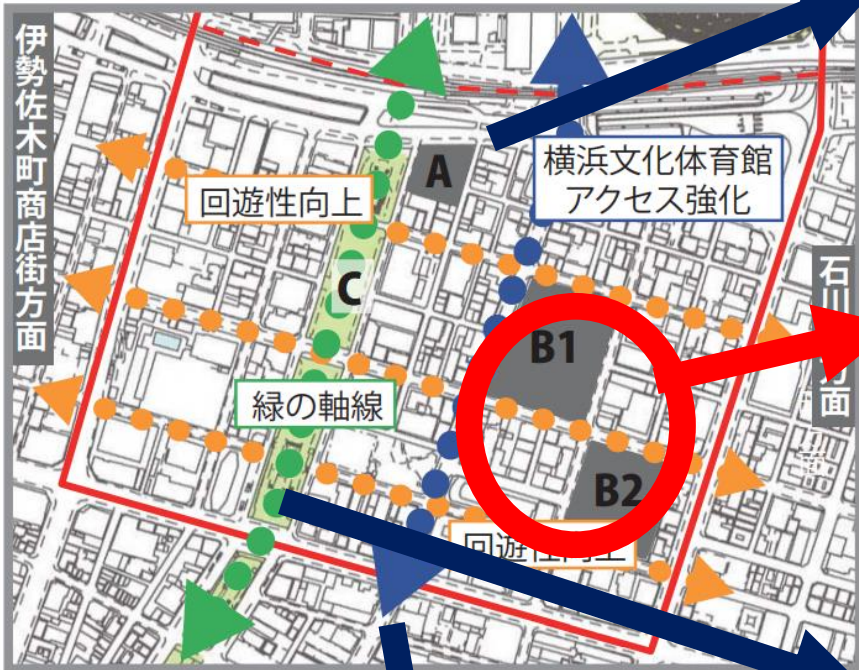
横浜BUNTAI（メインアリーナ）

- 2024年4月オープンに向けて工事中



周辺まちづくり

■ 関内駅周辺地区 AREA CONCEPT PLAN



A 関東学院大学 新キャンパス 2023.4 OPEN

関東学院大学が、約2,600㎡の土地に約3,300人の学生規模をもつキャンパスを設置します。ホール等の一部施設を市民に開放し、カンファレンス・講演会・演奏会などを開催することにより、地域への賑わい創出に貢献します。

マッチングオフィスを併設したコワーキングスペースを設置し、市民が大学のリソースにワンストップで接続することで、様々なイノベーションを誘発します。



関東学院大学
新キャンパス
(完成予想図)

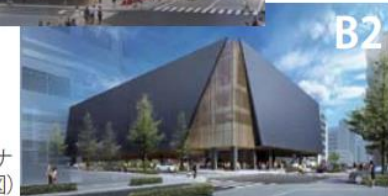
B 横浜文化体育館の再整備

横浜武道館 2020.7 OPEN
横浜BUNTAI 2024.4 OPEN

道の拠点として整備され、また、サブアリーナには複合用途が取りつけられ、施設の利用に関する問合せに留まらず、周辺の街の情報発信拠点となります。



メインアリーナ
(完成予想図)



サブアリーナ
(完成予想図)

C 大通り公園

社会実験

延長1.2キロメートルの緑の軸線をなす緑のオープンスペースであり、市民が憩いやすくなる公園です。石の広場では地元等のイベントのほか社会実験が実施されています。関東学院大学新キャンパスや横浜文化体育館の再整備などに関わる新たなプレーヤーによる活用等により、周辺環境とも協調しながら、街の賑わい創出につながるよう公園の魅力を高めます。



大通り公園
(実証実験の様子)

社会実験

みなと大通り及び横浜文化体育館周辺道路 (みなぶん)

公共空間活用（公園、道路）



大通り公園



みなと大通り及び横浜文化
体育館周辺道路（みなぶん）

ご清聴ありがとうございました。

是非、ご質問等お願いいたします。

- 個別のご相談は、ts00-ishihara@city.yokohama.jp まで
- YouTubeでPPPのワンポイント動画あります。

<https://www.youtube.com/@PPP-gb8gw>

