

多目的屋内施設整備基本計画
概要版

令和5年8月

豊橋市

目次

1. 背景・趣旨	4
1.1 背景	4
1.2 多目的屋内施設の整備に向けて	4
1.3 計画策定の趣旨・目的	4
2. 整備計画地の概要	5
2.1 整備計画地の概要・敷地条件	5
2.2 既存施設の概要	6
3. 整備方針	7
3.1 整備・運営基本方針	7
3.2 複合化・集約化の方向性	8
3.3 各諸室の整備方針	8
3.4 機能相関図	10
4. 整備計画	11
4.1 施設計画	11
4.2 平面・ゾーニング計画(ブロックプラン)	12
4.3 階層構成・断面計画	12
4.4 公園ゾーニング計画	13
(1) 各公園施設整備の方向性	13
(2) 配置計画	13
4.5 各公園施設計画	14
(1) 広場・園路等の公園施設	14
(2) スポーツ施設	14
4.6 防災活動拠点	15
4.7 その他整備にあたっての取り組み	15
(1) 新型コロナウイルス感染症による社会情勢変化への対応	15
(2) ユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮	15
(3) 地球環境への配慮	15
(4) 周辺交通対策	16
(5) 賑わい創出への取り組み	16
(6) 愛知県との連携方策	16
4.8 施設イメージ	17
4.9 整備スケジュール	17
5. 事業費等	18
5.1 事業範囲の整理	18
5.2 概算事業費の整理	19

(1) 施設整備費	19
(2) 収入	19
(3) 支出	20
(4) 収支予測	20
6. 整備及び維持管理・運営方式	21
6. 1 事業スキームの検討	21
(1) 施設整備方式の整理	21
(2) 維持管理・運営方式の整理	22
(3) 民間提案施設の整備について	23
6. 2 民間事業者の参入意向の把握	24
6. 3 PFI 方式導入の適性評価	24
(1) 定量評価	24
(2) 定性評価	24
(3) 総合評価	25
(4) 事業期間について	25
6. 4 事業スケジュール	25

1. 背景・趣旨

1. 1 背景

豊橋市（以下「本市」という。）のスポーツ施設の中核を担う豊橋市総合体育館（以下「総合体育館」という。）は、建設から30年以上が経過し、老朽化が進んでいることから大規模改修等を行う必要性が生じていることのほか、三遠ネオフェニックスが総合体育館をホームアリーナとしたことで、利用の過密化により施設の利用予約が難しくなっていること、本市の縁辺部に位置していることから、総合体育館の利用者や三遠ネオフェニックスのホームゲームの来場者による経済効果を十分に享受できていないといった状況にあります。

1. 2 多目的屋内施設の整備に向けて

本市では、このような背景を踏まえ、総合体育館を補完する新たな施設について検討を進めてきました。令和4年5月30日に豊橋公園を多目的屋内施設（以下「本施設」という。）の整備計画地として選定し、整備に向けての基本的な考え方をまとめました。

基本的な考え方（令和4年5月30日公表）

- ・ 武道館など他の公共施設との集約・複合化も視野に入れた整備とする。
- ・ 市民利用のほか B1 リーグをはじめとするプロスポーツや若者が魅力を感じるコンサート興行、コンベンション機能など多目的利用が可能な5,000人規模のアリーナを目指すものとする。
- ・ スポーツ・エンタメで街に賑わいをもたらすものとする。
- ・ 防災活動の拠点としての活用も想定した整備とする。
- ・ 整備手法は、PFI手法の「BT コンセッション方式」も視野に入れるものとする。
- ・ 愛知県新体育館のサテライトとして位置づけ連携できるものとする。
- ・ スタートアップに対するインキュベーション機能等も視野に入れたものとする。

過年度の調査・計画等

名称	年度
多目的屋内施設整備調査	2016年(H28)
新アリーナを核としたまちづくり基本計画2019-2023	2018年(H30)
多目的屋内施設の基本計画策定に向けた基礎調査	2020年(R2)
多目的屋内施設関連市場調査	2022年(R4)

1. 3 計画策定の趣旨・目的

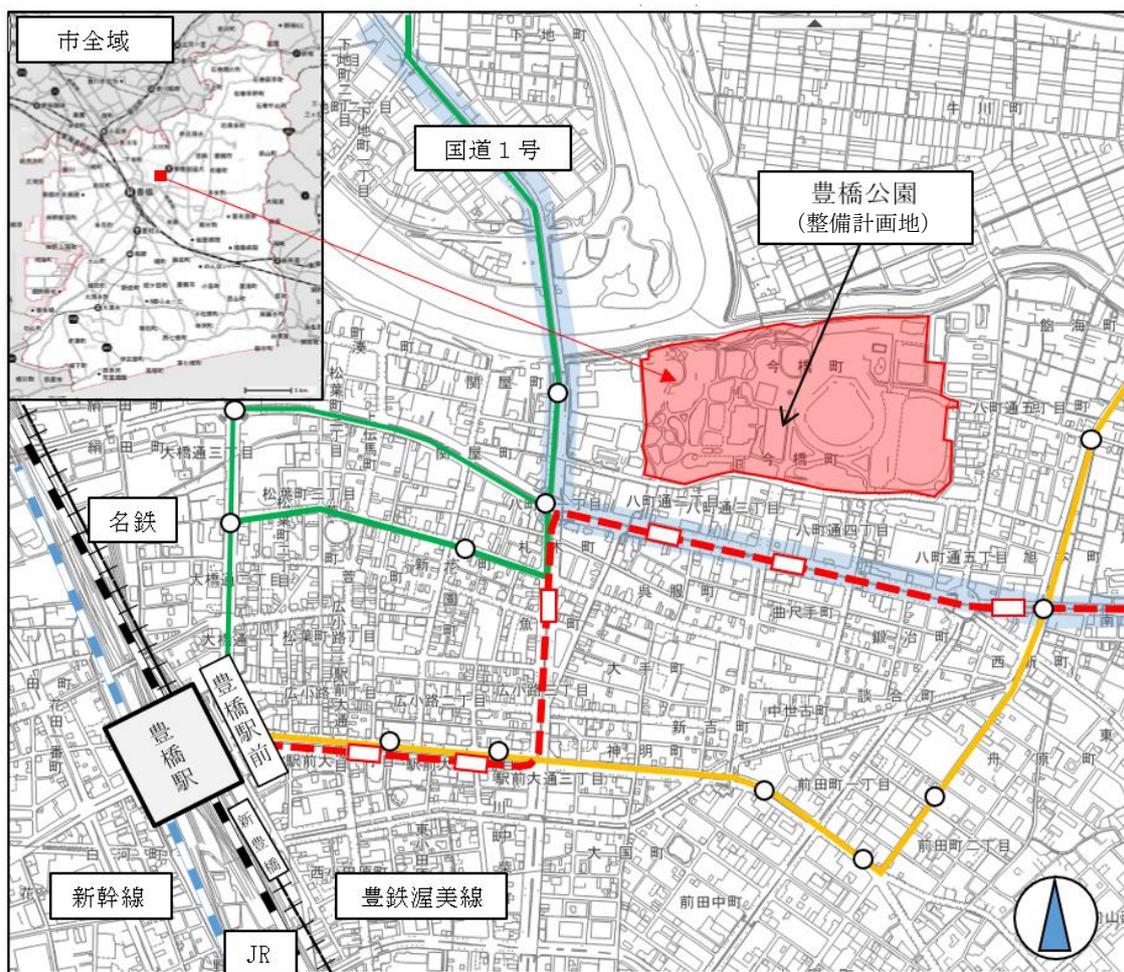
本施設の基本計画（以下「本計画」という。）は、「基本的な考え方」（上記参照）を踏まえ、本施設の規模・機能の整理、並びにPFI方式による事業スキームの整理を行うことを目的とします。

2. 整備計画地の概要

2. 1 整備計画地の概要

所在地	愛知県豊橋市今橋町地内	敷地面積	21.64ha
-----	-------------	------	---------

位置図



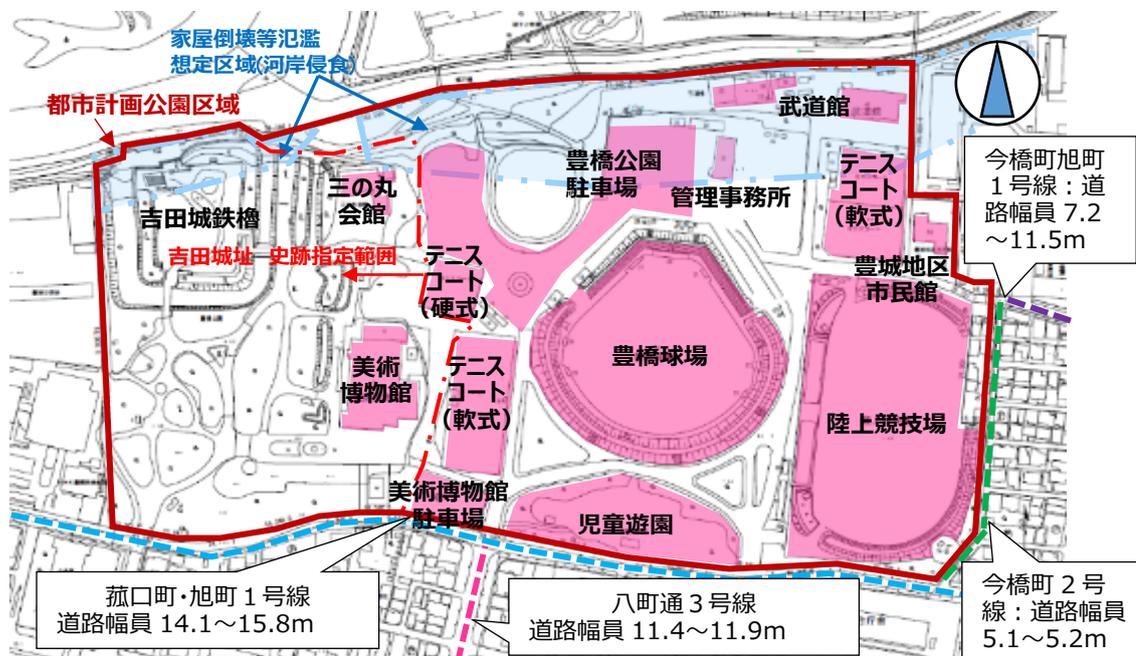
凡例 - - - 路面電車

○ 豊鉄バス(豊橋和田辻線)

○ 豊鉄バス(豊川線、新豊線)

2. 2 既存施設の概要

既存施設の配置



既存施設の概要

名称	概要・面積	管理方法
陸上競技場	第3種公認全天候型トラック型 1周400m 8レーン RC+S造、3階建、建築面積1,523.76㎡、延べ面積2,353.46㎡	指定管理者による民間管理 (同一管理者) ※
豊橋球場	両翼100m、中央116m、ナイター照明有 軟式野球、硬式野球、ソフトボール	
武道館	柔道場(3面)、剣道場(3面)、相撲場、トレーニング室 RC造、3階建、建築面積1,005.03㎡、延べ面積2,706.40㎡	
	弓道場(近的・遠的) S造、1階建、建築面積401.30㎡、延べ面積348.18㎡	
硬式テニスコート	全天候型コート2面、ナイター照明有	
軟式テニスコート	クレーコート12面、ナイター照明有(6面)	
管理事務所	S造、1階建、建築面積378.04㎡、延べ面積356.34㎡	公営管理
吉田城鉄橋	復興鉄橋、RC造、地下1階、地上3階建 建築面積96.07㎡、延べ面積304.93㎡	
美術博物館	RC+S造、2階建、建築面積4,005.42㎡、延べ面積5,430.78㎡	公営管理
三の丸会館	和室、茶室、立礼茶席 RC造+木造、1階建、建築面積575.07㎡、延べ面積405.99㎡	指定管理者による民間管理 (※とは別管理)
豊城地区市民館	RC造、2階建、建築面積490.77㎡、延べ面積813.58㎡	指定管理者による民間管理 (※とは別管理)
その他公園施設等	児童遊園、無料平面駐車場、トイレ、照明灯、樹木等	公営管理

3. 整備方針

3. 1 整備・運営基本方針

① 多様な「観る」機能を備えた施設

- ・ハイレベルなプロスポーツ等の観戦において、スポーツの魅力を体感できるような機能の整備や、体験価値を高める運営に対応できる施設整備を行う。
- ・スポーツ以外にも、コンサートや大規模イベントの開催などの様々な利活用が可能となる施設として、機能の充実を図り、稼働率の向上や収益性が期待できる施設整備を行う。

② 広域的な大会開催や日常利用の機能を備えた施設

- ・東三河大会や、県大会、全国大会まで広域的な大会開催・運営に対応できる環境を整える。
- ・年齢や性別、競技レベルや障害の有無に関わらず快適・安全に利用でき、日常的な健康づくり・体力づくりも兼ね備えた施設整備を行う。

③ 憩いと交流・まちなかの賑わいの創出につながる施設

- ・豊橋公園の自然や歴史・文化と調和したランドスケープとし、公園内の他施設とともに、スポーツや文化活動など多目的な利用を通じて、多様な世代が交流し憩いの場となる施設整備を行う。
- ・まちなかの施設やイベントとの連携による地域活性化や新たな賑わい創出に寄与する施設運営を行う。

④ 地域の防災拠点機能を備えた施設

- ・災害時には受援のための活動拠点や支援物資の輸送拠点等として活用できるよう、地域の防災拠点機能を備えた施設整備を行う。
- ・豊橋公園内の他の施設や周辺の行政機関との連携により災害対応の強化が図られる施設整備を行う。

⑤ 人にやさしく環境に配慮した施設

- ・ユニバーサルデザインやバリアフリーを意識し、利用しやすい環境を整える。
- ・太陽光発電システムなど再生可能エネルギーの活用を推進し、環境負荷の低減やランニングコストに配慮した施設整備・管理運営を行う。
- ・公園内の自然・歴史的景観との調和を意識した施設整備を行う。
- ・大規模イベント等の利用時においては、公共交通機関、自転車や徒歩等による来場を促すとともに、交通弱者も本施設へアクセスしやすい取り組みを行う。

⑥ 民間活力を活かした公園一体での整備・運営

- ・民間ノウハウを活用し、施設と公園が一体となり、賑わいがある魅力的な空間を実現するとともに、財政負担の軽減が期待できる整備・運営を行う。

3. 2 複合化・集約化の方向性

施設名	複合化・集約化の方向性
武道館	○剣道場・柔道場、弓道場、トレーニング室 本施設への複合化・集約化を行う方向とします。 ○相撲場 本施設とは別棟で豊橋公園内に整備する方向とします。
地区体育館	本施設からの距離や老朽度などを勘案しながら、集約化する方向で検討を進めます。
アイプラザ 豊橋	○ホール 本施設の整備に合わせた複合化・集約化はしない方向で検討を進めます。

3. 3 各諸室の整備方針

① メインアリーナ

- ・各種競技大会やプロスポーツ・コンサート・展示会などの多くの集客が見込まれるイベントに対応した、多目的な利用を想定します。
- ・フロアサイズは、各種スポーツ利用ができる約 2,700 m²の広さを確保します。
- ・天井高さは各競技種目に対応可能な 12.5m 以上を確保します。
- ・観覧席は、興行時に固定席・可動席・移動席・立見席含めて 5,000 席以上を確保し、スポーツ観戦やコンサート鑑賞において臨場感を味わえるような断面の構成とします。
- ・プロスポーツの興行を行うのに必要な貴賓席やスイート・ラウンジ、メディア対応スペース等の機能を確保し、アリーナに近接して更衣室、控室、器具庫、記録室、審判室、役員室等を設けます。
- ・MICE、興行等や災害時にも利用しやすいように地上外部より大型車両がアクセスできる搬入口を確保します。
- ・床は多様な利用が可能で、災害時の物資の集積場としての活用も考慮した仕様・構造とします。

② サブアリーナ

- ・メインアリーナで行われる大規模大会を補完する諸室機能を整えます。
- ・日常では市民スポーツの場として、市民大会開催を想定した諸室としての機能を整え、メインアリーナでの大会開催時でも市民利用ができるものとします。
- ・災害時の物資の集積場、避難施設としての利用も可能とします。
- ・フロアサイズは、各種スポーツ利用ができる約 1,400 m²の広さを確保します。

- ・天井高さは各競技種目に対応可能な 12.5m 以上を確保します。
- ・近接して更衣室、器具庫等の設置を検討します。
- ・床は多様な利用が可能で、災害時の物資の集積場としての活用も考慮した仕様・構造とします。

③ 武道場

- ・主としては柔道や剣道など武道による利用を想定します。
- ・武道のほかにもダンスや卓球など多目的に利用することを可能とします。
- ・競技エリアは、柔道や剣道などが行える競技面を 6 面分確保し、大会での試合利用ができるものとします。また、防音性のある可動間仕切りにより分割利用も可能なものとします。
- ・床は全面木製フローリングとし、柔道利用のための置き敷畳を備えます。
- ・大会時の利用も想定し、本部席、審判席、観覧席等の設置、近接して更衣室、器具庫等を設置します。

④ 多目的室兼会議室

- ・多目的な利用を見据えて、分割利用が可能な機能を整えます。
- ・床は全面木製フローリングとします。
- ・ダンス、エアロビクス、ヨガ、軽スポーツなどの利用に備え、音響設備や壁面鏡（姿見）を設置します。
- ・会議や研修等での利用が可能な機能を整えます。
- ・スタートアップに資するインキュベーション機能も視野に入れ、オンライン配信が可能な機能を整えます。
- ・災害時の応援部隊の活動拠点等としての利用を可能とします。

⑤ 弓道・アーチェリー場

- ・現施設を利用している競技の利用を想定した施設とします。
- ・弓道の近的（28m）12 人立・遠的（60m）6 人立及び、アーチェリー（50m）に対応可能な仕様とし、近接して更衣室、審判室、控室、巻藁室、器具庫等を設置します。
- ・競技種目のルール等を踏まえ、十分に安全が確保された機能を整えます。

⑥ トレーニングルーム

- ・現武道館のトレーニング室の代替機能として、アマチュアからプロまでトレーニングができる諸室とします。
- ・十分なトレーニング機器を設置できる規模を確保した上で、市民への開放性を考慮し、外部から見やすい位置に設置します。

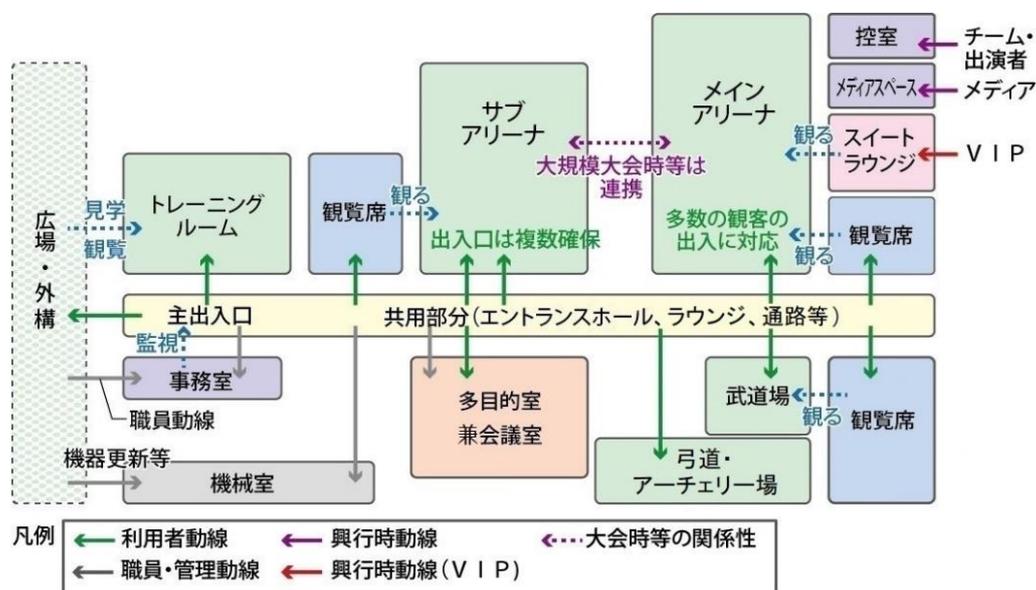
⑦ 共用部分（エントランスホール、ラウンジ、通路等）

- ・エントランスホール、ラウンジ等は、施設利用者が待ち合わせ等に利用できる十分な規模を確保します。
- ・通路部分は十分な広さを確保し、大規模な興行時にも利用者が遅滞なく移動できるような仕様とします。
- ・トイレは、大規模な興行時にも人々が長時間待つことなく利用できるように十分な数の便器等を設置します。
- ・施設利用者及び公園利用者が利用可能なキッズルームを設け、安全面を考慮しつつ、乳幼児やその親が楽しみながら過ごせるスペースとします。

⑧ その他利便機能

- ・市民アンケートにおいて、ニーズの高いレストラン・カフェ、温浴施設等の機能については民間活力を活かすことを想定します。
- ・レストラン・カフェについては施設利用者だけでなく、公園利用者も利用できるように、外部から直接入店できるアプローチも整えるなど、より魅力的な公園機能となるような工夫が求められます。

3. 4 機能相関図



4. 整備計画

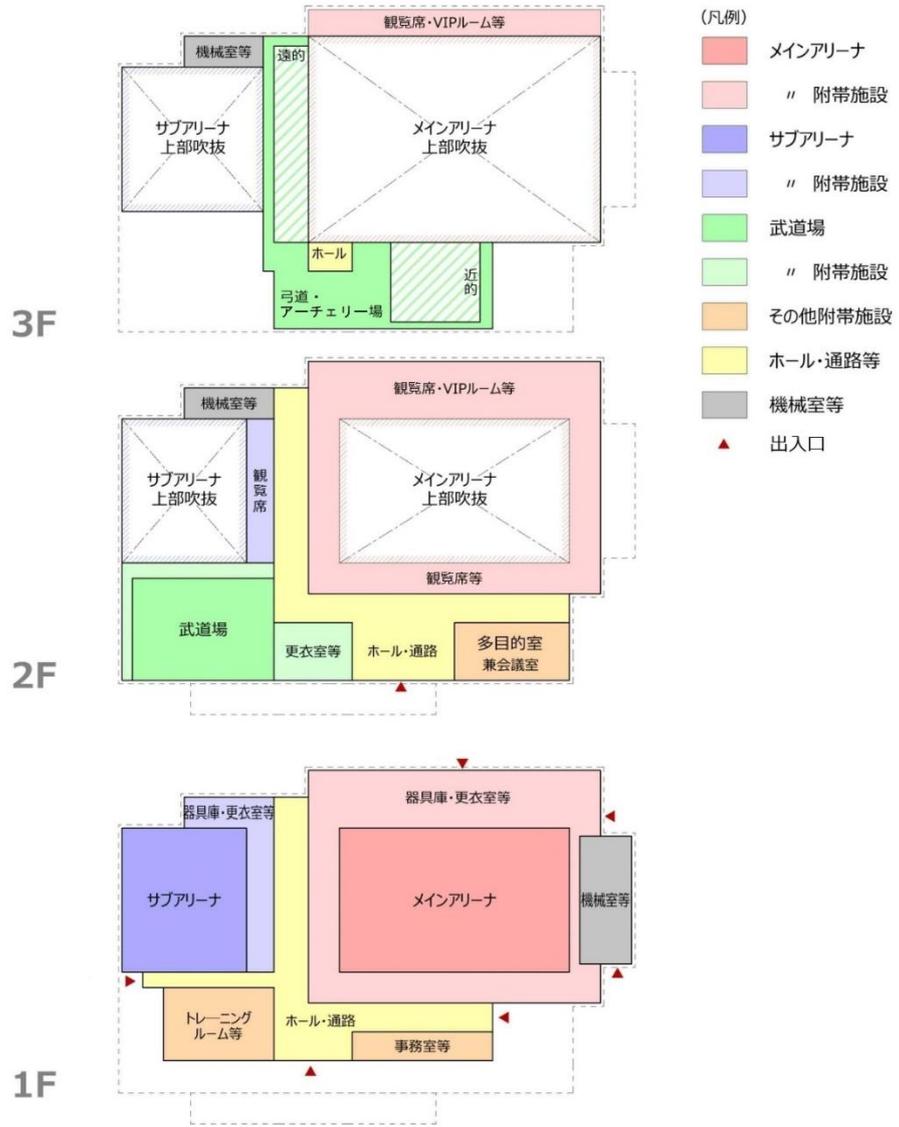
4. 1 施設計画

想定する諸室構成

諸室等	必要規模諸室 延べ面積
メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ○メインアリーナ 広さ 2,700 m²程度、高さ 12.5m 以上かつコンサート等の実施を想定した高さ ○附帯施設 <ul style="list-style-type: none"> ・観覧席・VIP 室・VIP ラウンジ ・更衣室・控室・器具庫・記録室・審判室・役員室等 ・メディアスペース・トイレ等 <p style="text-align: right;">9,100 m²程度</p>
サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ○サブアリーナ 広さ 1,400 m²程度、高さ 12.5m 以上 ○附帯施設 <ul style="list-style-type: none"> ・観覧席・更衣室・控室・器具庫等 <p style="text-align: right;">2,400 m²程度</p>
武道関係諸室	<ul style="list-style-type: none"> ○武道場 競技面 6 面確保 <ul style="list-style-type: none"> ・観覧席・更衣室・器具庫・本部席・審判席等 ○弓道・アーチェリー場 <ul style="list-style-type: none"> ・近的（12 人立）、遠的（6 人立）対応 ・更衣室、審判室、控室等 <p style="text-align: right;">2,900 m²程度</p>
附帯諸室	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室兼会議室 ・事務室 ・トレーニングルーム・更衣室・キッズルーム <p style="text-align: right;">1,600 m²程度</p>
共用部	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランスホール、ラウンジ、通路、トイレ等 ・機械室等
合計	20,000 m ² 程度

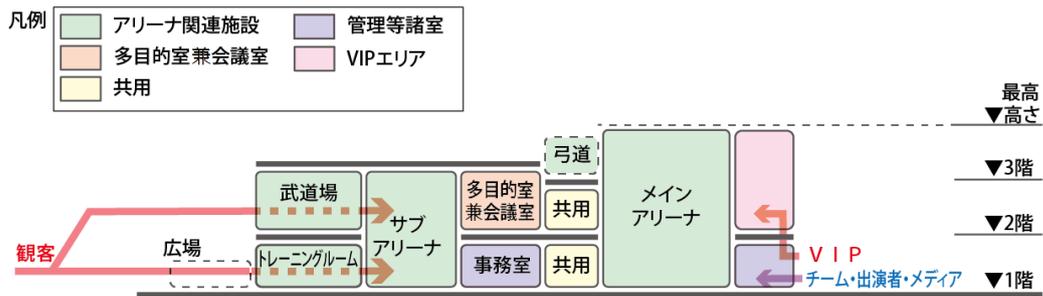
※本計画検討時の諸室構成及び想定面積であり、上記の図表においては民間活力を生かしたレストラン・カフェなどの利便機能は含まれていません。

4. 2 平面・ゾーニング計画（ブロックプラン）



4. 3 階層構成・断面計画

階層構成・断面計画図（断面イメージ）



4. 4 公園ゾーニング計画

(1) 各公園施設整備の方向性

① 再整備する施設

- ・こども広場 ・テニスコート ・相撲場（別棟で設置）
- ・園路（ランニングコース含む） ・芝生広場 ・駐輪場
- ・駐車場 ・その他公園施設（管理用倉庫、トイレ 等）

② 新たに導入する施設

- ・多目的屋内施設（武道館機能含む） ・多目的広場

③ 既存のままとする施設

- ・陸上競技場 ・豊城地区市民館
- ・防災備蓄倉庫 等

④ 民間活力を活かした施設

本施設を含む豊橋公園の価値を高め、相乗効果が期待でき、周辺地域の環境や都市基盤への影響に配慮したものとします。集客性を考慮し、人の動線に配慮した配置とします。

⑤ 解体・撤去する施設

- ・豊橋球場 ・管理用事務所（多目的屋内施設に集約）
- ・武道館（多目的屋内施設に集約）
- ・その他再整備に伴って解体・撤去が必要となる施設

(2) 配置計画



※上記はあくまで配置イメージです。

4. 5 各公園施設計画

(1) 広場・園路等の公園施設

① こども広場

親と子が安心して楽しく過ごせる遊び場（子どもの年齢などに合わせたゾーン設定を想定）、市民イベントや災害時にも利用できるスペースを想定します。また、有料の屋外遊戯施設の設置も視野に入れます。

② 多目的広場・芝生広場

市民の憩いの場のほか、多目的な利用ができるスペースを想定します。多様なイベントへの対応、防災面でも活用できる広場を想定します。

③ 園路（ランニングコース含む）

自然豊かな豊橋公園の景観と調和する資材を用いた園路とします。また、ランニングコースとしての利用も想定します。

④ 駐輪場

自転車での来園を想定し、公園出入口付近に駐輪場の整備を想定します。

⑤ 駐車場

原則、既存と同等程度の規模で計画します。また、現在の豊橋公園の駐車場の利用状況を鑑み、適正な管理を行うため、駐車場の運用について検討します。

⑥ その他

公園利用者に必要なトイレや管理用倉庫等を整備します。

(2) スポーツ施設

① テニスコート

テニスコートは、一箇所に集約し、軟式・硬式兼用の砂入り人工芝のコートを整備します。コートには屋根付き観覧席を整備します。

② 相撲場

相撲場は本施設と別棟での再整備を想定します。

4. 6 防災活動拠点

豊橋公園は、災害時に受援のための自衛隊、警察、消防等の応援部隊や救援物資等の受入拠点となる防災活動拠点（地域・地区）に指定されており、公園内の各施設にはその役割が与えられています。

防災活動拠点として必要な主な機能・設備

■防災活動拠点（豊橋公園）に係る防災機能・設備 <ul style="list-style-type: none">・ヘリコプター発着可能場所・救援物資の受入基地・応援部隊の活動拠点・災害用マンホールトイレ・飲料水兼用耐震性貯水槽・防災備蓄倉庫・防災無線・情報ステーション	■本施設に係る防災機能・設備 <ul style="list-style-type: none">・救援物資の受入基地・応援部隊の活動拠点・インフラ設備が停止した場合でも再生可能エネルギー等により、自立的な災害活動が可能な機能 非常用電源設備 非常用照明設備 など
---	---

4. 7 その他整備にあたっての取り組み

(1) 新型コロナウイルス感染症による社会情勢変化への対応

本施設の諸室規模や配置の検討等において、新型コロナウイルス感染症による社会情勢の変化や国・他事例の動向などを踏まえ、施設計画や運用面について留意すべき事項とすることで、新しい生活様式へ対応した取り組みを進めます。

(2) ユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮

子どもから高齢者、障害者、外国人など多様な利用者を想定し、誰もが使いやすいユニバーサルデザイン・バリアフリーを意識した取り組みが重要となります。

スポーツを「する」「みる」「ささえる」という視点から、「TOKYO2020 アクセシビリティガイドライン」を参考にし、「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」（愛知県）などに則った施設計画とします。同条例第11条の二にあるように、設計・施工の段階ごとに高齢者、障害者等の意見を聞くよう努めます。

(3) 地球環境への配慮

① ゼロカーボンシティの実現に向けた取り組み

建物の建設時から管理運用、解体までに排出されるライフサイクルCO₂の削減を進めます。また、再生可能エネルギーの利用を促進することにより光熱費を抑制するなど、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

② 再生可能エネルギーの活用

本施設の整備に伴う豊橋公園内の施設の再整備にあたっては、太陽光発電設備や蓄電池の設置などにより、豊橋公園内の施設に再生可能エネルギーを供給していくことが考えられます。

(4) 周辺交通対策

本施設は、興行利用から市民利用まで幅広い利用形態を想定しており、興行時には、5,000人規模の多数の来場者が本施設に訪れることとなります。その際の来場手段としては、豊橋駅を経由して徒歩、路面電車、路線バスで来場することが想定されますが、本地域及び本施設の特性を考慮すると一定程度は自家用車での来場を希望する方がいると考えられます。本整備計画地の周辺が住宅街であることから、整備計画地周辺の交通負荷を高めないように周辺住環境へ配慮した取り組みが必要となります。

(興行・大規模イベント時における周辺交通対策の取り組み例)

- ・ 徒歩や公共交通機関、自転車での来場を促すためのハード・ソフト対策を行う
- ・ 主催者にシャトルバスの運行を促す
- ・ 自家用車で来場する方には豊橋駅周辺駐車場の利用促進のためのソフト対策を行う
- ・ ICT技術を活用し、駐車場の事前予約や利用状況の可視化を行うほか、交通弱者向けに駐車場を確保するなど効果的な運用を図る

(5) 賑わい創出への取り組み

本施設を活用したまちなかの賑わいの創出には、民間事業者や市民と連携した取り組みが重要になります。

(6) 愛知県との連携方策

愛知県では、国際的なスポーツ大会などを誘致するとともに、大相撲名古屋場所の開催など現体育館が担ってきた伝統や歴史を更に発展させていく愛知・名古屋のシンボルとなる施設として、2025年夏の開業を目指し、愛知県新体育館の整備を進めています。愛知県新体育館は世界レベルのアリーナを目指していることから、本施設と運営面で連携することで、双方がより良いものになる可能性があります。

ICT技術を活用したパブリックビューイングや大会の同時開催などにより、スポーツ振興や競技力の向上等につながる取り組みが考えられます。

4. 8 施設イメージ

鳥瞰イメージ（南西より）



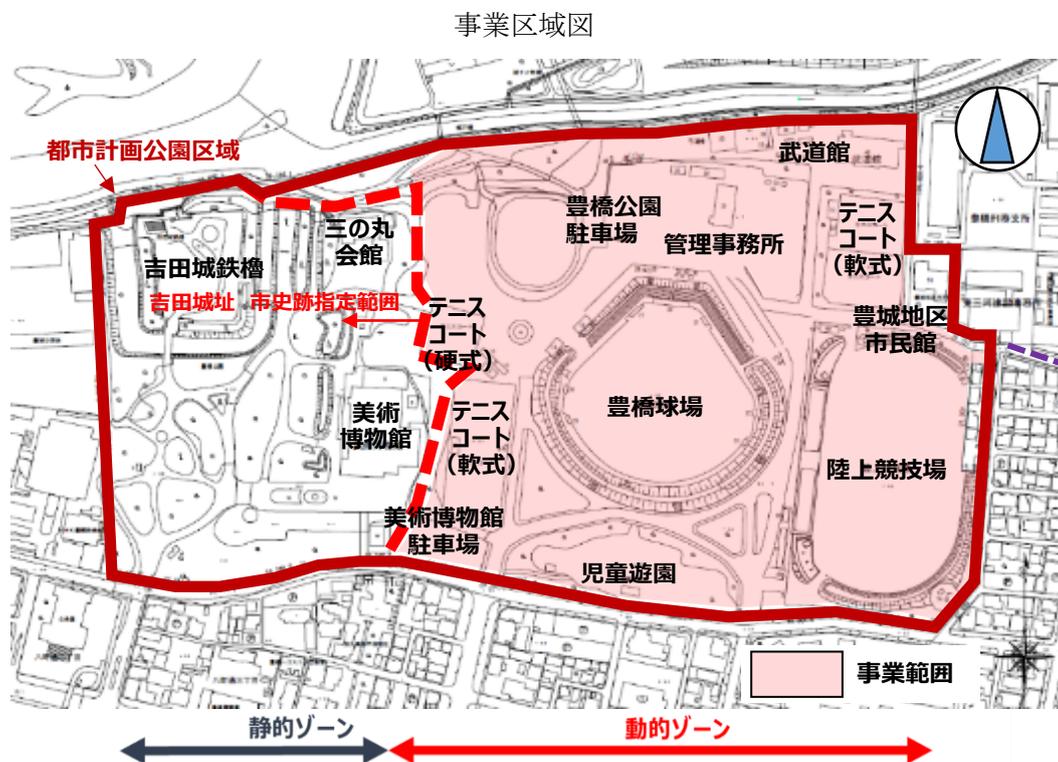
4. 9 整備スケジュール

整備スケジュールの想定

年度		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10
事業化	基本計画 実施方針・要求水準書等	▶						
	事業者公募 選定・基本契約		▶					
新たに導入する 施設等	多目的屋内施設			▶ 設計	▶ 建設			
	多目的広場							
解体・撤去する 施設等	豊橋球場			▶ 解体				
	管理用事務所						▶ 解体	
	武道館							▶ 解体
(別途事業) 埋蔵文化財発掘調査				▶ 調査				

5. 事業費等

5. 1 事業範囲の整理



各公園施設の対象事業

公園施設	撤去・解体	建設	管理運営
多目的屋内施設	-	○	○
豊橋球場	○	-	-
武道館	○	-	-
陸上競技場	-	-	○
駐車場	○	○	○
テニスコート	○	○	○
こども広場 (児童遊園) ・ 芝生広場	○	○	○
その他公園施設 (園路等)	○	○	○
水道管耐震化	市にて別途実施		

5. 2 概算事業費の整理

(1) 施設整備費

① 多目的屋内施設整備費

概算金額	備考
約 150 億円	75 万円/㎡×延べ面積 20,000 ㎡

② その他の公園施設整備費

概算金額	備考
約 34 億円	こども広場、テニスコート、相撲場、園路、芝生広場、多目的広場、駐輪場、駐車場、その他公園施設 (既存施設の解体撤去を含む)

(2) 収入

① 想定される興行日数について（年間利用日数）

種別	年間日数※
スポーツ興行	88 日
コンサート興行	18 日
MICE など多目的利用（展示会、博覧会、企業・国際会議等）	12 日

※設営・撤去に要する日数も加算しています。

② 事業収入シミュレーション

(多目的屋内施設)

項目	金額（年間）
貸館収入	1.52 億円
非貸館収入※	0.15 億円
合計	1.67 億円

※ネーミングライツ収入、VIP ルーム使用料など

(その他の公園施設)

施設	金額（年間）
テニスコート・陸上競技場	0.14 億円
合計	0.14 億円

(3) 支出

施設	項目	単価 (円/㎡)	面積 (㎡)	金額 (年間)
多目的屋内施設	人件費	3.8 千円	20,000	2.26 億円
	維持管理・ 運営費	5.9 千円		
	その他経費	1.6 千円		
	小計	約 11.3 千円	-	
その他の公園 施設	維持管理・運営費 合計			0.83 億円
合計				3.09 億円

(4) 収支予測

項目	金額 (年間)	
	多目的屋内施設	その他の公園施設
収入	1.67 億円	0.14 億円
支出	2.26 億円	0.83 億円
差引収支	▲0.59 億円	▲0.69 億円

指定管理者制度により維持管理や運営を行っている公共施設は、収支状況等を鑑みて、不足分を指定管理料として、運営事業者に支払うことで、利用しやすい施設利用料を維持することができています。

例示として、本市の総合体育館の指定管理料は、年間約 0.74 億円（令和元年度）となっています。また、武道館や陸上競技場といった豊橋公園内のスポーツ施設についても、指定管理者制度により維持管理や運営を行っています。それに加えて、豊橋公園内の指定管理区域以外の園路や駐車場などといったエリアについては、市の直営により樹木の剪定や清掃などの維持管理業務を行っています。

本計画では、プロスポーツ興行やコンサート興行などを想定しているメインアリーナのほか、サブアリーナや武道場など多様な市民利用を想定した多目的屋内施設を事業対象としていること、さらには様々な公園施設を含めた豊橋公園東側エリア全体の維持管理や運営を含んだ内容としているため、相応の費用（指定管理料）が必要になります。市による相応の費用負担を行いながら、民間事業者のノウハウを最大限生かす手法とすることで、本施設を含む公園施設整備に関する設計・建設・管理運営（以下「本事業」という。）の収益性を向上させ、市の財政負担を軽減させることにつながります。

6. 整備及び維持管理・運営方式

6. 1 事業スキームの検討

(1) 施設整備方式の整理

事業方式	従来方式	PFI 方式 (BTO 又は BT コンセッション)
概要	市が設計・建設・維持管理・運営を分離発注して実施する方式	民間事業者が設計・建設・維持管理・運営及び資金調達を一括で実施する方式
発注形態	【仕様発注】 施設等の詳細な仕様規定を示した仕様書により発注	【性能発注】 施設等の基本的な性能規定を示した要求水準書により発注
契約形態	分割	長期包括
財政面	×仕様、分割発注のためコスト低減があまり期待できない。 ×初期に多額の財源（起債）が必要になる。 ○低金利の資金調達が可能である。	○性能、一括発注によるコスト低減が期待できる。 ○民間事業者の資金調達により財政支出の平準化が可能である。
スケジュール面	×分割発注により設計・建設に要する期間は相対的に長くなる。	○一括発注により設計・建設に要する期間の短縮が図られる。
手続き面	×分割発注による発注手続きの手間が増える。 ×市側で仕様を細かく規定する必要がある。 ○専門ノウハウをあまり必要としない。	○入札手続きを1回に集約することが可能である。 ○個々の調整は民間事業者が行うため、市側の負担が小さくなる。 ×PFI 法に基づく手続きに専門ノウハウを要する。
サービス水準面	×仕様発注により民間事業者のノウハウや技術力を活用する余地が小さくなる。	○民間事業者のノウハウや技術力が包括的に活用され、設計・建設・維持管理・運営を一括実施することにより、サービス水準の向上が期待できる。 ○性能発注により民間事業者の創意工夫が期待できる。

PFI 方式では、性能発注によって民間のノウハウを活用できること、民間の資金調達により予算の平準化が図られることに加えて、公園一体事業の場合には複数施設一括の発注を図ることで発注業務の効率化やコスト低減が期待されること、またサービス水準の向上が期待できることなどから、PFI 方式が望ましいと考えられます。

(2) 維持管理・運営方式の整理

事業方式	従来方式 (直営・委託)	指定管理者制度	コンセッション方式
概要	市による直営又は業務ごとに委託する方式	施設の維持管理・運営を実施する民間事業者を市が指定する方式	市が民間事業者に公共施設等運営権を設定する方式
期間	単年度	3～5年程度が一般的	20～30年程度の長期となるのが一般的
サービス対価	全額負担	利用料金収入の不足分を負担	民間事業者の独立採算、又は一部利用料金収入の不足分を負担する混合型
利用料金単価の設定	条例で定める。	民間事業者の提案を市が承認し、条例で定める。	民間事業者との協議により、民間事業者からの届出を受けて、条例で定める。
財政面と収益性	・市による運営実施のため民間事業者のノウハウを活用できない。	・維持管理・運営を民間事業者が一括実施するため、コスト低減が期待できる。 ・一方で、あらかじめ業務仕様を規定することで、運営時の民間事業者のノウハウを引き出す自由度を妨げることになる。	・運営権が設定され、利用料金単価の柔軟な設定や追加投資など、民間事業者の自由度の高い運営が可能となり、収益性向上が期待できる。 ・独立採算又は混合型として、サービス対価の低減が期待できる。
公共サービス	・市による運営実施	・民間事業者のノウハウによるサービス水準の向上が期待できる。	・指定管理者制度の二重適用により、サービス水準の向上が期待できる。

コンセッション方式の場合は利用料金設定の柔軟性や PFI 法に基づく私権の設定による行政財産の利活用などにより収益性を高める運用が可能となります。また、事業期間が20年以上と長期にわたることが一般的であり十分な投資回収期間が設けられることから、追加投資による施設のバリューアップが図られることが期待されます。

なお、スタジアム・アリーナ改革ガイドブックでは、スタジアム・アリーナにおいて特定のプロスポーツ興行だけでなく、多様な収入機会を創出することにより、収益性を高めて財政負担の軽減に資することの重要性が示されており、コンセッション方式を導入することにより、本施設において民間事業者の柔軟な取り組みが期待されます。

以上より、本事業の維持管理・運営に関しては、施設特性に応じて、指定管理者制度とコンセッション方式の併用が望ましいと考えます。

(3) 民間提案施設の整備について

公園一体事業の事業方式

施設種別 (本事業)	主要施設 (→BTコンセッション 及びBTOを想定)	その他公園 施設	民間提案施設	類似事例
	(多目的屋内施設)	(テニスコート、こども広 場、トイレ、園路等)	(カフェ等)	
① : PFI一本				<ul style="list-style-type: none"> ・等々力緑地 (川崎市) ・瑞穂公園 (名古屋市)
② : PFI + 任意事業を 別途実施				<ul style="list-style-type: none"> ・長居公園 (大阪市)
③ : PFI + Park-PFI セット実施				<ul style="list-style-type: none"> ・青森アリーナ (青森市) ・富士見公園 (川崎市)
④ : PFI + Park-PFIを 別途実施				<ul style="list-style-type: none"> ・広島スタジアム (広島市) ・岡崎市コンベンション施設 (岡崎市)

事業単位

※特定公園施設の範囲は柔軟に設定可能、ただし交付金要件による制約あり

本事業においては、本施設及び豊橋公園内の整備エリアの魅力を民間活力を活用しながら最大限引き出すとともに、一体的かつ効率的な整備・運営により、長期にわたり安定的な管理を行う視点が重要になります。

こうした点を踏まえると、「公園一体事業の事業方式」(P23)表①のPFI一本であれば、事業方式及び発注手続きの簡素化や同一事業者による魅力向上事業の実施、さらには事業期間の統一など、多くの効果が期待できます。

6. 2 民間事業者の参入意向の把握

マーケットサウンディング調査概要及び調査結果からの示唆

【興行・イベントを行う上で最適な施設規模・機能について】
メインアリーナ5,000人以上という施設規模について、需要動向を精査しながら事業者の提案を求めることを前提とする。
【BT コンセッションについて】
コンセッション方式ならではの官民リスク分担について精査が必要である。 また、収益性を高める観点でのコンセッションのメリットを表現することで、事業会社の興味を引き出す努力が必要である。
【公園一体事業・Park-PFI について】
公募対応や提案調整の労力、短いスケジュール、スキーム複雑化の観点に注意しながら公園一体事業として整理する必要がある。 事業単位を分ける場合には、類似事例における別途事業との連携提案を求める条件設定や、運営時の協議会設置など、公園一体管理運営の基本方針を実現できるように工夫することが望まれる。
【事業スケジュールについて】
公募対応期間について、タイトなスケジュールだと対応ができないなどの意見が多くあった。(公告～提出で最低でも6カ月は必要)

6. 3 PFI 方式導入の適性評価

(1) 定量評価

項目	PFI 方式 (BT0)
VFM	7.7%

(2) 定性評価

本施設においては多様な「観る」機能を兼ね備え様々な興行の開催を目指す上で、運営目線を重視したプランニングが実現可能な事業方式が望ましいと考えられます。

コンセッション方式の場合は利用料金設定の柔軟性や PFI 法に基づく私権の設定に

よる行政財産の利活用など、収益性を高める運用が可能となります。また、長期の事業期間の設定により十分な投資回収期間が設けられることから、追加投資による施設のバリューアップが図られることが期待されます。

(3) 総合評価

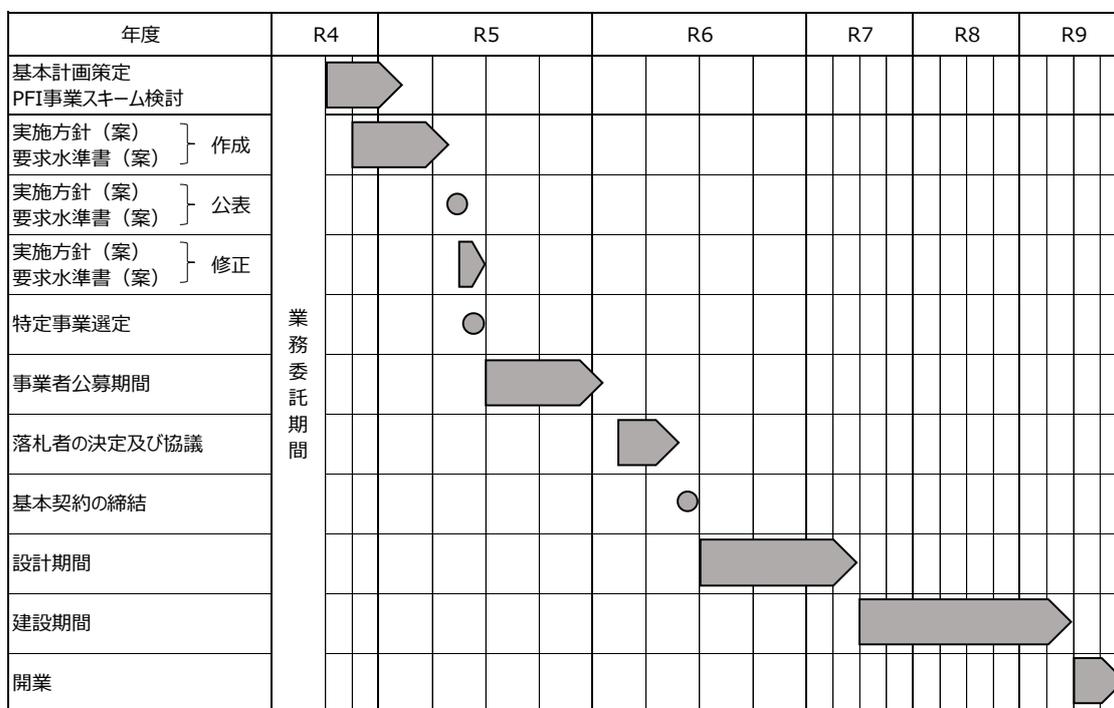
本事業においては公園一体事業として PFI 方式を導入することが望ましいことが分かりました。また、具体的な事業方式については、施設特性に応じて BT コンセッション方式と BT0 方式の併用を目指すものとします。特に、多目的屋内施設については、収益性向上の観点から、BT コンセッション方式を採用し、テニスコートなどの公園施設は BT0 方式を採用する方針を基本とします。

(4) 事業期間について

本事業の事業期間について、民間事業者のノウハウを最大限に活用し、公園一体事業として公園全体の魅力向上につながる効率的な施設の管理運営を実現するとともに、民間事業者の本事業における十分な投資回収の期間を考慮し、事業期間は 30 年程度を想定します。

6. 4 事業スケジュール

想定スケジュール



多目的屋内施設整備基本計画 概要版

令和 5年 8月発行

豊橋市文化・スポーツ部 多目的屋内施設整備推進室

〒440-8501 豊橋市今橋町1番地

電話 (0532) 51-2864