

国立劇場再整備等事業
付帯事業の実施条件（案）

第1. 本書の目的

事業者は、国立劇場の用途及び本事業の目的を妨げない限度において、国立劇場に係る未利用容積を活用し、劇場機能と相乗効果を発揮し、本事業の事業目的に寄与する自らの施設（以下「民間収益施設」という。）を国立劇場と合築して整備し、運営するもの（以下「付帯事業」という。）とする。

付帯事業は、付帯事業を担う構成員若しくは協力企業又はこれらの企業が代表して組成する法人（以下これらを個別に又は総称して「民間収益事業者」という。）を通じて、事業者が自らの費用と責任において実施するものであり、振興会の業務及び国立劇場の整備・運営等に及ぼすリスク等を排除するとともに、本事業の重要性に鑑み、長期・安定的に実施できる事業内容を基本とし、本書においてその実施条件等を定める。

付帯事業は、文化観光拠点としての機能強化及び周辺地域との調和等のまちづくりへの貢献を実現するという事業目的の達成にあたり一体不可分のものであるため、必ず提案すること。

第2. 実施条件

1. 民間収益施設に係る建物計画等※1

(1) 想定する施設用途

- ① 民間収益施設は、劇場機能と相乗効果を発揮し、国立劇場の更なる魅力の向上・利便性の向上に寄与する用途、伝統芸能や美術工芸品など日本の文化を国の内外に情報発信する文化観光拠点としての用途、周辺環境と調和した地域の賑わい創出等に寄与する用途等に供するものとする。
- ② 具体的には、文化観光に資するホテルに加え、事務所、レストランやカフェ、売店等の店舗及びこれらに付随する用途等の組合せを想定する。なお、ホテルについては国立劇場と併設することにより文化観光拠点としての相乗効果が期待される適切な規模・機能を備えた品格の高いグレードのホテルを想定している。
なお、本事業の特性を踏まえ、以下の用途は認めない。
 - a. 住宅（分譲・賃貸等の形式を問わず、いわゆる生活の本拠とみなされるサービスアパートメント等も認めない。）
 - b. 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼす用途
 - c. 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途その他街区の品位を損なうような用途
 - d. 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）」第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする用途
 - e. 上記のほか、振興会の業務の遂行及び国立劇場の運営に支障の生じるおそれがある用途、また、その利用により公共性、公益性を損なうおそれがある用途 等

※1 現在、霞が関団地一団地の官公庁施設の区域を変更する都市計画が第234回東京都都市計画審議会に付議されており、令和3年内の告示が予定されている。

(2) 施設計画の条件

① 基本条件

- a. 民間収益施設は国立劇場との合築建物の一部とし、国立劇場に関する要求水準及び本書の条件を満たす範囲において設置すること。

- b. 民間収益施設の規模は、複合施設全体の高さ制限（T.P. +101.7m）等、要求水準書等に示す敷地利用条件の範囲内で計画すること。
- c. 民間収益施設の意匠・外観・内装等は国立劇場の品位を損なわず、皇居周辺の環境・景観と調和した内容とすること。
- d. 階構成の検討にあたっては、国立劇場との機能連携や利便性に配慮するものとし、要求水準書の【参考資料4-3】「敷地アクセス図・階層構成図」を参照すること。
- e. 民間収益施設及び複合施設は「ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ(平成31年3月)」に規定する「ZEB Oriented」以上の性能とし、より高い水準となるよう努める。また、複合施設全体で「ZEB Oriented」以上の認証を取得する。

② 事前調査

- a. 民間収益施設の設計（外構の設計を含む。以下同じ。）にあたって、本敷地に関する社会基盤調査、敷地調査、電波障害調査、土壌調査、生活環境に係る調査等で特別に必要な調査を行うことができるが、調査を実施した場合は振興会に報告すること。
- b. 民間収益施設の設計及び建築確認申請等の設計に係る行政申請手続を行うこと。また、各種協議等の説明資料協力、関係機関との調整や必要に応じて、近隣への説明、協議等を行うこと。

③ 共用部分・動線計画等

- a. 複合施設は、振興会と民間収益事業者による区分所有施設となることから、区分所有建物において一般に共用部分となり得る通路、階段、エレベーター、駐車場等の計画にあたっては「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）」（以下「区分所有法」という。）の範囲内で、国立劇場及び民間収益施設のいずれかの専有部分に可能な限り区分する、又は共用部分における振興会及び民間収益事業者のいずれかの専用使用部分として計画するなどして、振興会及び民間収益事業者の双方が使用する共用部分（以下、「共通使用部分」という。）の面積を可能な限り小さく計画すること。なお、区分所有法上の権利関係に関する要求であり、複合施設全体の物理的な共用空間を小さく計画するなどを意味するものではない。
- b. 共通使用部分を計画することで複合施設全体の機能向上や経済合理性、利便性等に資する提案等については、要求水準書等に示す国立劇場の整備・運営計画等に長期にわたって支障がない範囲において可能とする。また、その場合においても劇場利用時の混雑や劇場利用者の利便、セキュリティ等に支障が生じないように、施設計画及び管理運営上の十分な配慮を求める。
- c. 複合施設の各種設備については可能な限り、引込み、機器、系統を分離して計画することを原則とするが、一体的に計画することに合理性がある場合においては国立劇場、民間収益施設それぞれにおけるエネルギー等の使用量を計測できる装置を設けること。また、いずれの場合においても各種設備の計画にあたっては、設備更新時の機器の搬出入経路に配慮した計画とすること。
- d. 動線計画にあたっては民間収益施設へのアクセスを考慮し、区道169号線側及び国道20号から敷地内への歩行通路を確保すること。
- e. 民間収益施設に係る駐車場については、原則として必要な台数分をすべて複合施設の地下部分に国立劇場に係る駐車場と一体的に計画するものとし、それぞれの利用者を区分して管理できる運用とする。ただし、業務要求水準書を満たし、振興会の業務への支障が生じない計画とする場合において、民間収益事業者の費用負担で一部を地上部分へ設置することも可能とする。
- f. 付帯事業に供する部分（共通使用部分を除く。）は、千代田区の「千代田区開発事業

に係る住環境整備推進制度」(平成28年7月1日施行)により、地域貢献整備施設を整備する必要があることから、具体的な計画にあたっては、千代田区と事前に協議を行うこと。

2. 付帯事業の実施条件等

(1) 事業敷地貸付等の条件

- ① 振興会は、付帯事業の実施のため、複合施設の所有を目的とする借地権を設定し、事業者に対して事業敷地を貸し付ける。
- ② 借地権は「借地借家法(平成3年法律第90号)」第22条に定める定期借地権とし、借地権の種類は同法第2条第1号に定める土地の賃借権とする。
- ③ 定期借地権の設定期間(以下「貸付期間」という。)は70年とし、貸付期間には既存施設等の解体撤去期間及び複合施設の建設期間は含まないが、付帯事業終了時の解体撤去等の期間は含むものとする。
- ④ 既存施設等の解体撤去期間及び複合施設の建設期間において振興会は事業者との間で使用貸借契約を締結し、事業敷地を事業者は無償で貸し付ける。
- ⑤ 振興会と事業者は上記定期借地権の設定に係る契約書(以下「定期借地権設定契約」という。)を、複合施設の建設工事着工前を目途に締結する。
- ⑥ 事業者は定期借地権設定契約締結時に契約保証金を振興会に納入する。契約保証金は貸付料の年額とする。
- ⑦ 事業者は、複合施設の所有を目的とする転借地権を設定し、民間収益施設の区分所有者である民間収益事業者に対して事業敷地を転貸する。
- ⑧ 民間収益施設の供用開始は、国立劇場の振興会への引渡し(令和11年3月31日)以降、令和11年秋頃に計画される国立劇場の再開場の公演と同時期に計画すること。ただし、これによらず、先行して供用開始することは妨げない。

(2) 貸付期間終了時の複合施設の取扱い

- ① 借地人たる事業者は貸付期間の終了時に、複合施設を収去し、振興会に事業敷地を更地の状態で返還する。ただし、振興会があらかじめ指示した場合には、借地人たる事業者は複合施設を収去せず、現状有姿にて存置し、振興会に自ら又は民間収益事業者をして民間収益施設を無償譲渡するものとする。なお、借地借家法の規定に基づき、契約の更新及び定期借地権の延長はなく、民間収益施設の買取請求権を有さない。
- ② 複合施設の収去到要する費用(以下「解体撤去費用」という。)について、振興会は国立劇場部分の専有部分及び専用使用部分に相当する費用を、事業者は民間収益施設部分の専有部分及び専用使用部分に相当する費用を、共通使用部分については振興会と事業者が、振興会と民間収益事業者の持分割合に応じてそれぞれ負担することとし、借地人たる事業者は自らが負担する解体撤去費用を適切に積み立てるものとする。ただし、複合施設を存置する場合、貸付期間終了時に事業者は自らが負担する予定であった解体撤去費用(当該費用は貸付期間終了時点において、合理的な方法で見積もられ、振興会が確認した額とする。)を振興会に支払い、振興会が将来、複合施設を収去するための解体撤去費用に充当する。

(3) 権利の譲渡等

- ① 振興会が定期借地権設定契約を締結する相手方は事業者(落札者が設立する株式会社)とし、民間収益事業者を定期借地権設定契約締結の相手方とすることはできない。

本事業契約終了後についても、定期借地権設定契約については引き続き事業者が契約の相手方となることを想定するが、振興会と協議を行ったうえで、付帯事業が安定的に継続することを前提として、民間収益事業者に、事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡することも可能とする。

- ② 付帯事業において発生が想定されるリスクを本事業から極力、隔離し、安定的に本事業を推進するため、民間収益施設の建物所有権は事業者ではなく、民間収益事業者に帰属させること。そのため、複合施設は、区分所有法に基づく振興会と民間収益事業者の区分所有建物となり、民間収益事業者は事業者から取得する定期転借地権（民間収益施設相当の準共有持分。以下同じ。）を振興会と準共有するものとする。
- ③ 民間収益事業者は貸付期間中に民間収益施設の建物の区分所有権の一部又は全部を第三者に譲渡しようとする場合、振興会の事前承諾をもって当該者への建物の区分所有権の譲渡及び定期転借地権を譲渡することができる。
- ④ ③により定期転借地権を譲渡する場合、振興会は民間収益事業者からの申請に対して、振興会の業務の遂行及び国立劇場の用途・目的等の妨げにならないと認められ、付帯事業を適切に実施でき、定期転借地権の譲受人が本事業敷地の利用方法、貸付料の支払等の貸付条件等を履行できると認められる者で、かつ振興会が不利となるおそれがないと判断した場合にこれを承諾する。

(4) 事業の変更等

- ① 貸付期間中、民間収益施設の一部又は全部の用途の変更や大規模な施設の改変を行う場合には、事業者は事前に振興会の書面による承諾を得るものとする。

(5) 民間収益施設の費用負担・管理等

- ① 付帯事業に係る初期投資、維持管理費、修繕更新費、光熱水費、運営費等の一切の費用を民間収益事業者が負担する。振興会は付帯事業の実施に係る費用及びリスクは一切負担しない。
- ② 複合施設の共用部分の管理にあたって、振興会と民間収益事業者は区分所有法に基づく管理組合を設立し、管理規約に基づき応分の費用を分担する。この際、共用部分のうち、振興会及び民間収益事業者のいずれかの専用使用部分については専用使用権を保有する振興会又は民間収益事業者のいずれかが単独で負担することを原則とする。また、共通使用部分に関する費用負担の詳細は【資料－3】「事業費の算定及び支払方法(案)」に示す。
- ③ 光熱水費の支払いについて、上記管理組合を設立し、管理組合が管理規約に基づき応分の使用料金を徴収し、支払うものとする。
- ④ 民間収益施設の修繕・改修・更新等（軽微な内容は除く。以下同じ。）を行う際には、あらかじめ振興会と協議を行い、振興会の業務遂行や国立劇場の運営等に支障が生じないように配慮すること。
- ⑤ 共通使用部分における修繕・改修・更新等についても、振興会の業務遂行や国立劇場の運営等に支障が生じないように、事業者が策定し、管理組合において合意した長期修繕計画に基づいて適切な時期に実施すること。
- ⑥ この他、共通使用部分における維持管理・運営業務の実施については別紙に示すとおりとする。

(6) 振興会への報告等

- ① 貸付期間中、民間収益事業者が事業目的に沿って健全に民間収益施設の運営を行っ

ているかどうか確認するため、民間収益事業者は事業者を通じて、振興会に対して施設運営者や事務所・店舗のテナントに係る情報や入居率・稼働率等の民間収益施設の利用状況に関して、年に2回振興会に報告を行うものとし、また、振興会の求めに応じて随時、報告を行うものとする。

(7) 契約の解除等に関する条件

- ① 本実施条件への違反、その他事業者又は民間収益事業者の責めに帰すべき事由により付帯事業の継続が困難と振興会が判断した場合には、定期借地権設定契約を解除することができるものとする。
- ② 事業者の責によらない不可抗力等の事由により本事業契約がやむを得ず解除その他の理由で事業期間中に終了した場合、付帯事業の継続又は終了について事業者は振興会と協議を行ったうえで決定するものとする。

3. 貸付料の支払方法等

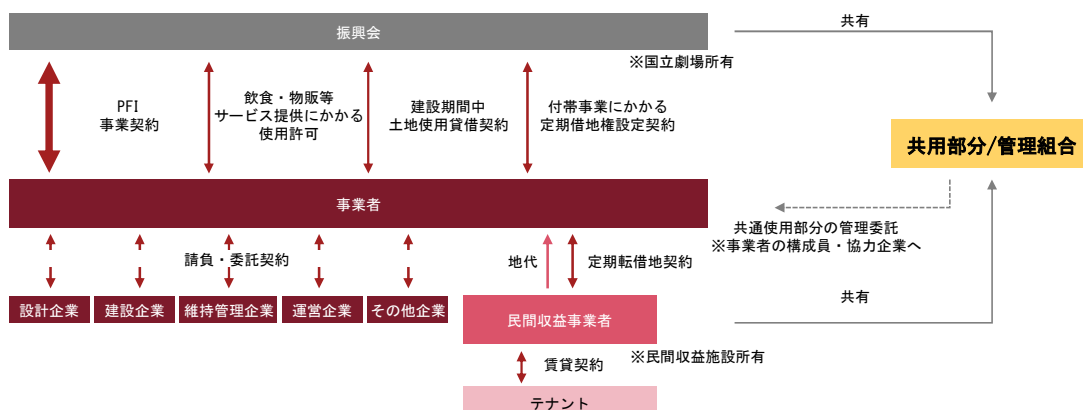
(1) 貸付料

- ① 入札時における基準貸付料及びその支払方法は入札公告時に示し、応募者は基準貸付料以上の貸付料を提案すること。
- ② 貸付料は、3年ごとに改定する。改定にあたっての計算方法の詳細は入札公告時に示す。

■付帯事業に係る権利関係

国立劇場（振興会）・ 民間収益施設（民間収益事業者）	複合施設 区分所有権
振興会・民間収益事業者	転借地権（準共有）
事業者	定期借地権
振興会	土地所有権

■付帯事業に係る契約形態のイメージ図



■共用部分の管理体制のイメージ

所有者	振興会	管理組合	民間収益事業者
管理対象	振興会	共用部分（法定）	民間収益事業者

	専有部分	共用部分 A*1	共用部分 B*2	共用部分 C*3	専有部分
管理主体*4	事業者		事業者の構成員 *5	民間収益事業者が選定する者	
費用負担	振興会		管理組合*6	民間収益事業者	

*1 共用部分 A（振興会専用使用部分）の例：外壁（劇場階部分）エントランスホール、専用階段室・昇降路、専用設備室、専用駐車場 等

*2 共用部分 B（共通使用部分）の例：防災センター、地下駐車場車路、共用階段室・昇降路、共用設備室 等

*3 共用部分 C（民間収益事業者専用使用部分）の例：外壁（民間収益施設部分）、専用設備室、専用階段室・昇降路、専用設備室、専用駐車場 等

*4 管理業務の実施者

*5 共用部分 Bについては、事業契約期間中は国立劇場の維持管理企業に管理組合より業務を発注することを想定

*6 振興会と民間収益事業の専有部分・専用使用部分の面積比率による合理的な按分負担を予定

別紙 共通使用部分の維持管理・運営

1. 業務の概要

国立劇場と民間収益施設の共通使用部分に関する維持管理・運営を行う業務である。

2. 共通事項

(1) 管理組合

共通使用部分の維持管理・運營業務は、振興会と民間収益事業者が区分所有法に基づき設立する管理組合から委託される。要求水準に「振興会」と記載されている箇所は「管理組合」と読み替えることとする。

(2) 共通使用部分の維持管理・運營業務実施者

共通使用部分の維持管理・運營業務は、管理組合が選定する維持管理・運營業務実施者により実施される。なお、事業契約期間においては、国立劇場との一体的、効率的な維持管理・運営のため、本事業において維持管理業務、運營業務を担う事業者の構成員又は協力企業を業務実施者とするのを管理規約に定める予定である。

要求水準に「PFI事業者」と記載されている箇所は「共通使用部分の維持管理・運營業務実施者」と読み替えることとする。

3. 業務内容

(1) 定期点検及び保守業務

① 建築物点検保守業務

共通使用部分の建築物点検保守業務の内容は、【添付資料5-2-1】「定期点検等及び保守業務に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

② 植栽管理業務

共通使用部分の植栽管理業務の内容は、【添付資料5-2-3】「植栽管理に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

(2) 運転・監視及び日常点検・保守業務

共通使用部分の運転・監視及び日常点検・保守業務の内容は、【添付資料5-2-6】「運転・監視及び日常点検・保守業務に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

(3) 清掃業務

① 日常清掃及び定期清掃業務

共通使用部分の日常清掃及び定期清掃業務の内容は、【添付資料5-2-8】「各部位の日常清掃及び定期清掃に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

② 廃棄物収集・管理業務

共通使用部分の廃棄物収集・管理業務の内容は、【添付資料5-2-9】「廃棄物収集・管理及び害虫防除に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

③ 害虫防除業務

共通使用部分の害虫防除業務の内容は、【添付資料5-2-9】「廃棄物収集・管理及び害虫防除に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

(4) 作業環境測定業務

① 日常清掃及び定期清掃業務

共通使用部分の作業環境測定業務の内容は、【添付資料5-2-10】「作業環境測定・照度測定に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

② 照度測定業務

共通使用部分の照度測定業務の内容は、【添付資料5-2-10】「作業環境測定・照度測定に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

(5) 修繕業務

共通使用部分の修繕業務の内容は、【添付資料5-1-1】「修繕に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。また、共通使用部分の維持管理業務実施者は共通使用部分の長期修繕計画を作成し、管理組合に提出して確認を受けるものとする。

(6) 什器・備品調達業務

共通使用部分の什器・備品保守管理業務の内容は、【添付資料5-2-12】「什器・備品調達に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。

(7) 警備業務

共通使用部分の警備業務の内容は、【添付資料5-3-1】「警備業務に係る要求水準」に準じて管理組合が決定するものとする。