

独立行政法人日本芸術文化振興会（以下「振興会」という。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下「P F I 法」という。）第 5 条第 3 項の規定により、令和 7 年 12 月 11 日に「国立劇場再整備等事業の実施に関する方針」、令和 7 年 12 月 19 日に「国立劇場再整備等事業の実施に関する方針（本文）更新版」を公表した。今般、P F I 法第 7 条の規定に基づき、国立劇場再整備等事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

令和 8 年 3 月 12 日

独立行政法人日本芸術文化振興会
理事長 長谷川 真理子

特定事業「国立劇場再整備等事業」の選定について

1. 事業の概要

本事業は、事業敷地に現存する国立劇場本館等（以下、敷地内のすべての建物を「既存施設」という。）、既存工作物及び外構（以下、既存施設、既存工作物及び外構を「既存施設等」という。）の解体撤去等を含む新たな国立劇場（仮称）（以下「国立劇場」という。）の施設整備（設計、建設等）及び維持管理を実施する。

また、事業者はPFI事業の付帯事業とし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。）を整備し、運営することを提案することができる。

本事業を実施する者として選定された落札者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定められる株式会社（以下「事業者」という。）を設立し、特定事業を実施する。

(1) 事業名称

国立劇場再整備等事業

(2) 公共施設等の管理者等

独立行政法人日本芸術文化振興会 理事長 長谷川 眞理子

(3) 事業方式

事業者は振興会の所有する事業敷地において整備した後、未使用のまま振興会に引き渡し、維持管理を行う、いわゆるBTO（Build-Transfer-Operate）方式により特定事業を実施する。

また、付帯事業を提案する場合は、事業者が独立採算により民間収益施設を整備・所有し、運営する事業（民間収益事業）とし、実施にあたり、振興会は事業者と定期借地権設定契約を締結する。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、振興会と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から、国立劇場の施設引渡提案日（事業者が提案書において提案した日をいう。）から20年後の応当日までとする。

事業契約締結	: 令和9年12月頃
設計・建設期間	: 事業契約締結日～施設引渡提案日による
国立劇場の引渡し	: 施設引渡提案日による
国立劇場における維持管理業務開始	: 施設引渡提案日の翌日
事業終了	: 施設引渡提案日から20年後の応当日

(5) P F I 事業の付帯事業(民間収益施設)

事業者は、P F I 方式による本事業の付帯事業として、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、民間収益施設を整備し、運営することを提案することができる。

振興会は定められた期間の終了時まで事業者により事業敷地を有償にて貸し付け、貸付料を収受する。付帯事業の実施に関して、事業者は自らの費用と責任において実施し、振興会は付帯事業に係る費用を一切、負担しない。

民間収益施設を提案する場合には、緑豊かな環境を有する皇居周辺であること、半蔵門等の商業・業務地区に隣接する地域であること等の立地条件を最大限に活用するとともに、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施設を想定し、皇居周辺の緑豊かな環境や景観等とも調和した「霞が関団地」の性格を損なわない施設を求める。

(6) 事業費の支払

本事業は、いわゆるサービス購入型により実施するものとし、振興会は、本事業の実施の対価（以下「事業費」という。）として、次の①から④までに掲げる費用を事業者により支払う。

- ① 施設整備費
- ② 維持管理費
- ③ その他の費用
- ④ 消費税等

(7) 施設概要

ア 計画地等

(ア) 事業敷地の概要

事業敷地に関する事項は下記のとおり。

所在地	東京都千代田区隼町4-1（住居表示）
敷地面積	30,818.74㎡(実測面積)
地域地区	商業地域、防火地域、東京都市計画一団地の官公庁施設（霞が関団地）の区域の隣接地、「千代田区景観まちづくり計画」における美観地域（重点地区）、「東京都景観計画」における皇居周辺地域の景観誘導区域、周知の埋蔵文化財包蔵地の隣接地
建ぺい率	80%（ただし、60%未満で施設計画を行うこと。）
指定容積率	500%、一部700%（ただし、500%未満で施設計画を行うこと。）
接道状況	東側：国道20号線 幅員40m 西側：区道169号線 幅員6.1m～7.3m 北側：区道169号線 幅員7.5m

(イ) 既存建物の概要

本事業の施設整備業務の対象とする事業敷地内の主な既存建物は、下記のとおり。

①国立劇場本館

構造／階数 S R C造／地上3階地下1階

建築面積 10,807.10 m²

延べ面積 26,567.21 m²

②国立演芸場

構造／階数 R C造／地上4階地下1階

建築面積 1,018.48 m²

延べ面積 2,441.71 m²

③事務棟(渡り廊下含む)

構造／階数 S造一部S R C造、R C造／地上4階

建築面積 766.04 m²

延べ面積 2,500.88 m²

④伝統芸能情報館

構造／階数 R C造／地上5階地下2階

建築面積 445.08 m²

延べ面積 2,589.20 m²

イ 国立劇場の規模等に関する事項

国立劇場の計画概要は下記のとおり。

施設名称 国立劇場

施設規模 53,530 m²

入居予定 独立行政法人日本芸術文化振興会

(8) 業務内容

特定事業として事業者が実施する業務は、次の①及び②に掲げるものとする。

① 施設整備業務

ア 国立劇場施設整備業務

国立劇場施設整備につき、下記の業務を行う。

- a. 設計業務（設計及び必要となる調査、手続等）
- b. 建設業務（工事及び必要となる調査、手続、電波障害対策工事等）
- c. 工事監理業務（工事監理等）

イ 既存施設等の解体撤去業務

既存施設等の解体撤去につき、下記の業務を行う。（既存樹木を含む）

- a. 設計業務（解体撤去図の作成及び必要となる調査、手続等）
- b. 建設業務（解体工事及び必要となる調査、手続等）

ウ 既存樹木の移植業務（移植のための既存樹木の管理等を含む）

事業施設内の樹木の移植につき、下記業務を行う。

- a. 設計業務（移植樹木の外構図の作成及び必要となる調査、手続等）
- b. 建設業務（樹木移植工事及び必要となる調査、手続等）

② 維持管理業務

施設引渡提案日の翌日から下記の業務を 20 年間行う。

- ア 定期点検等及び保守業務
- イ 運転・監視及び日常点検・保守業務
- ウ 清掃業務
- エ 作業環境測定・照度測定業務
- オ 修繕業務
- カ 警備業務

2. P F I 事業として実施することの客観的評価

(1) コスト算出による定量的評価

本事業について、振興会が直接事業を実施する場合の負担額と P F I 事業で実施する場合の負担額の比較を行うにあたって、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は振興会が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案を制約するものではない。

前掲の前提条件のもとで、振興会が直接事業を実施する場合と P F I 事業で実施する場合の負担額を比較すると、P F I 事業で実施する場合は、振興会が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、3.13%の V F M が見込まれる結果となった。

(2) P F I 事業として実施することの定性的評価

ア 幅広い業務の一括発注及び性能規定による効果

設計、建設及び維持管理の各業務を一括発注することにより、施設整備業務では、マネジメントの一元化による効果として、各工種（建築・電気・機械）の調整や協議の効率化等が図られるほか、性能規定による発注により、民間の創意工夫や独自技術が十分に発揮され、資材や工法を柔軟に選定できることで、効率的かつ効果的な業務の実施が期待できる。

維持管理業務では、幅広い業務を一括発注することにより、民間の経験や独自技術を活用した人員配置の効率化が期待できる。民間の創意工夫の余地があり、維持管理業務の連携による質の高い業務実施が期待できる。

イ 長期契約による効果

P F I 事業による 20 年間という長期契約に基づく維持管理期間を確保できることにより、民間事業者は継続的かつ安定的に業務従事することが可能となり、業務従事者間のノウハウ継承や人材教育を通じた、業務の品質の向上や効率化が期待できる。

ウ 民間資金の活用による財政負担の平準化

本事業を振興会が自ら実施した場合、施設整備に係る初期投資費用を短期間に計上することとなるが、P F I 事業として実施する場合、施設整備費の一部を事業期間にわたり支払うことができ、振興会の財政支出を平準化することが可能となる。

エ モニタリングによる事業の安定的な実施及びサービスの質の確保

振興会によるモニタリングのほか、事業者が資金調達を行うことに伴い主に財務の面から金融機関等によるモニタリングが行われることにより、複数の主体による業績等の監視が定期的な実施されることで安定的な事業の実施及び各業務の実施において継続的なサービスの質の確保が期待できる。

(3) 総合的評価

以上のことから、本事業は、P F I 事業として実施することにより、定量的評価及び定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。このため、本事業をP F I 法第7条に規定する特定事業として選定することが適当であると認める。

別紙 定量的評価の根拠

1. PSC とPFI-LCC とVFM の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC(現在価値ベース)	(非公表)	・その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
②PFI-LCC(現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM(金額)	(非公表)	
④VFM(割合)	3.13%	

2. VFM 検討の前提条件(※)		
項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	1.755%	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、1.755%に設定した。
②物価上昇率	—	・事業費の算定には物価上昇率は加味しない。
③リスク調整値	—	・「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」を踏まえ、PFI-LCCに見込まれるリスク対応費用をPSCに考慮した。

※1. 前掲に加えて、税の還元等の調整として、振興会が支払う消費税（10%）のうち国税相当分（7.8%）及び事業者が支払う法人税等のうち国税相当分を還元している。

3. 事業費などの算出方法			
項目	PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠
①施設整備業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費（このうち資金調達に係る費用は③参照のこと。） 既存建物等の解体撤去費 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 土壌汚染対策費 電波障害調査・対策費 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物等の解体撤去費 設計費（必要な調査費用を含む。） 建設工事費（必要な調査費用を含む。） 工事監理費 必要な行政手続に関する費用 引込み負担金 土壌汚染対策費 電波障害調査・対策費 事業者の開業に伴う諸費用 施設整備期間中の事業者の運営費の一部 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等 	<ul style="list-style-type: none"> PSCの各経費については、事業実績を基に算定した。 PFI-LCCの各経費については、事業実績などを参考とするとともに、本事業における整備内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。

②維持管理業務に係る費用の算出方法	本施設の維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検等及び保守業務費 ・運転・監視及び日常点検・保守業務費 ・清掃業務費 ・作業環境測定・照度測定業務費 ・修繕業務費 ・警備業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検等及び保守業務費 ・運転・監視及び日常点検・保守業務費 ・清掃業務費 ・作業環境測定・照度測定業務費 ・修繕業務費 ・警備業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・PSCの各経費については、事業実績を基に算定した。 ・PFI-LCCの各経費については、事業実績などを参考とするとともに、本事業における業務内容を踏まえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。
③資金調達に係る費用の算出方法		<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備費は、出来高に応じ支払 ・維持管理費は発生年度に支払 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定額の資本金以外は、外部借入による資金調達とし、これに伴って事業期間に支払う借入利息及び事業者の税引き前利益の一部を割賦手数料として計上 	<ul style="list-style-type: none"> ・E-IRRは、6.00%とした。 ・資金調達条件については、過去のPFI事業の実績等を参考に、近時の金融市況をもとに設定した。
④利用者収入などの算出方法				
⑤その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施に係る振興会側の費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業実施に係る振興会側の費用 ・維持管理期間中の事業者の運営費 ・事業者の税引き前利益の一部（③で計上した税引き前利益の残り） 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI-LCCは、PFI事業実施に係るアドバイザー費用及び事業者の運営費等を計上した。 ・PSCについては、振興会と設計者・施工者等の関係機関との調整を担う発注者支援業務として、施設整備側のアドバイザー経費を計上した。