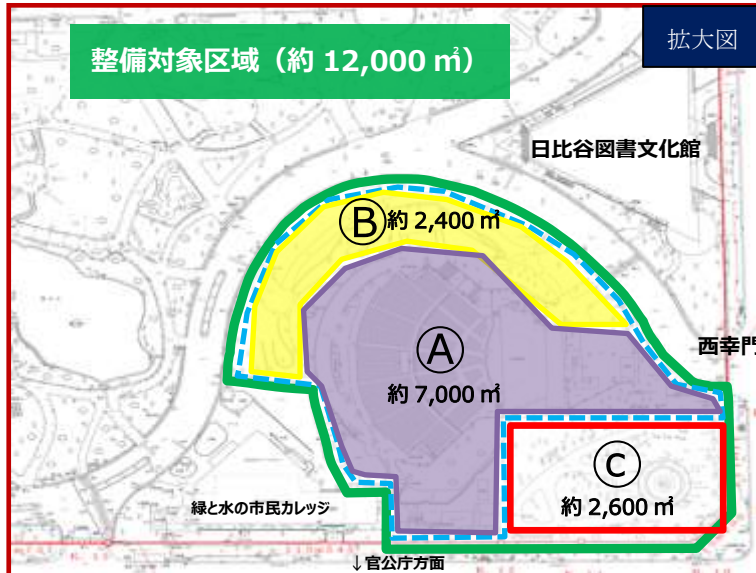


## 施設の整備及び運営条件について

本条件は、マーケットサウンディング調査において具体的な提案を頂くために設定したものであり、提案により本条件によらない内容も可能です。事業者公募を行う際の条件については、今回の調査結果を踏まえ検討します。

### <施設の整備条件> ※施設の現況面積は参考資料③を参照してください



- ①、②、③エリアについて
  - ・現時点で想定している概ねのエリア分けです。
  - ・提案によりエリアをまたがる配置も可能です。
  - ・変更になる場合があります。
- 各エリアと整備施設の配置 (想定)
  - ①大音楽堂
  - ②園路、広場、トイレ、収益施設
  - ③エントランス広場

#### (1) 大音楽堂について【①】

##### ① 大音楽堂の施設規模等について【①】

大音楽堂の各施設(ステージ、ステージ棟、客席、バックヤード等)の機能拡充を図るため、現状の面積と同等以上の整備を行っていただくことを条件と考えています。大音楽堂は整備後40年近く経過しており、老朽化が進んでいることから、解体撤去した上で新規整備(改築)することを想定しています。ただし、既存施設の中で残置や再活用を希望するものがある場合は都と協議の上で認めることを想定しています。大音楽堂のデザイン、高さ等は、日比谷公園の自然環境や周辺の建物との調和に配慮してください。

##### ② 大音楽堂の設置位置について【①】

設置位置は概ね現状の位置を想定しています。整備規模に応じて、②及び③エリアの一部の使用は可能ですが、後述する広場や園路整備条件を満たすことを条件と考えています。

##### ③ 大音楽の客席数について【①】

大音楽堂の客席数は、現状と同程度の観客数は確保することとし、増やすことは可能と考えています。なお、客席の形状には指定がなく、固定席、芝生席、立見席など、自由に提案できることを考えています。

##### ④ ステージ及びステージ棟について【①】

ステージの舞台面積は、現状と同程度(約215㎡)は確保することとし、形状は自由に提

案できることを考えています。また、ステージの方向は、既存施設の方向より、官公庁方面（上記図面では下方向）に向かないことを条件と考えています。

ステージ棟は、現状不足する諸室（控室、楽屋、リハーサル室、倉庫、調整室、トイレ等）を必要十分に確保することを条件と考えています。類似施設の事例なども踏まえ、利便性が高まる規模や配置などをご検討ください。

#### ⑤ 管理事務所について【A】

施設利用者等に対する受付や案内を行う総合窓口（管理事務所）を整備することを条件と考えています。Aエリア内で、ステージ棟内で確保するか、別棟で整備することを想定しています。

#### ⑥ 防音壁及び屋根の設置について【A】

近隣施設や公園内の施設等への音の配慮や対策のため、防音壁は現状（舞台前面G Lから概ね+6.7m）以上の高さ（舞台前面G Lから概ね+10mを想定）で設置することを条件と考えています。

雨天対策や防音対策のための屋根の設置については、提案により可能です。設置をする場合には、「野外音楽堂」としての歴史を継承する観点から、密閉かつ常設の屋根は不可とし、開閉式の屋根など、「野外」を感じられる施設を条件と考えています。

#### ⑦ バックヤードについて【A、C】

バックヤードの利便性向上を図るため、現状と同程度（約650㎡）以上の面積で整備することを条件と考えています。Aエリアだけでなく、Cエリアの一部を使用して拡充することも可能です。

#### ⑧ 搬出入の出入り口について【A】

現状と同じく、西幸門を搬出入の出入り口とすることを条件と考えています。提案により、祝田通り沿いへの搬出入口を設ける提案も可能としますが、その場合の交通管理者協議等の各種手続き等は、民間事業者が行うことを条件と考えています。

#### ⑨ 大音楽堂場内のトイレについて【A】

興行場法、興行場の構造設備及び衛生措置の基準等に関する条例及び同施行規則等の関係法令に基づき、必要なトイレの穴数を確保できるよう、トイレの設置が必要となります。

なお、場外Bエリア内について一般来園者用のトイレの設置を考えておりますので、後述しております。

#### ⑩ ユニバーサルデザインへの配慮について【A、B、C】

車いす利用者等への配慮から、入場用のスロープや車いす用の観覧席、誰でもトイレの設置など、施設整備全般にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮することを条件と考えています。

「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂版】(平成24年3月国土交通省)、「東京都福祉のまちづくり条例」、「東京都立公園における移動等円滑化の基準に関する条例」等の関係法令を遵守した計画である必要があります。

## (2) 収益施設について【④、⑤】

飲食店や売店等の収益施設を整備することを条件と考えています。設置場所は、④又は⑤のエリア内とし、どちらか一方若しくは双方に設置することも可と考えています。

④のエリアで設置をする場合は、大音楽堂との合築の提案も可と考えています。⑤のエリアを使用する場合、収益施設は1棟とし、別で整備していただくトイレと併設して整備することも可とすることを考えています。

なお、飲食店や売店等の収益施設部分は、条例の規定に基づき土地使用料等(※)が発生します。

※土地使用料は令和3年4月1日現在の条例・規則で定められている金額で、今後変わることがあります。

設置許可(施設所有:民間)の場合は、12,568円/㎡・月の土地使用料

管理許可(施設所有:都)の場合は、12,568円/㎡・月の土地使用料+建物使用料

収益施設で使用する上下水道・電気等のインフラは、都と協議の上、公園区域外から直接引込工事を行っていただくか、大音楽堂の既存インフラを活用していただくことを考えております。また、収益施設用のインフラ関係で公園敷地内に敷設する場合は、都に占用許可申請を行い、占用許可を受けた上で、インフラ占用料を都に納付する必要があります。占用料の単価は以下のとおりです。

種別		単位	金額
水道管	外径 40cm 未満のもの	1m 当たり	204 円
下水道管			
ガス管	外径 40cm 以上	1月	512 円
地下電線	1m 未満のもの		

《 占用料の計算例 》

水道、下水道、ガス、電気の外径 40cm 未満の地下管路をそれぞれ 50m 敷設した場合

インフラ占用料(月額) = 204 円 × 50m × 4 本 = 40,800 円

※ (令和3年4月1日時点)

## (3) 大音楽堂の外周部について【⑥】

### ① 大音楽堂外周部への広場整備について【⑥】

大音楽堂の外周部に広場を整備していただくことを条件と考えています。広場では、平常時の憩いのスペースの他、大音楽堂で催事がある場合等でのグッズ販売会場やオープンカフェ、イベント等でも活用できることを想定しており、形状や仕様(舗装、草地等)は民間事業者からの提案によることを考えています。

**② トイレの設置について【B】**

大音楽堂内のトイレ（音楽会の観客など、大音楽堂を利用する人用）の他、一般来園者用のトイレ1箇所の設置を条件と考えています。なお、トイレに併設して、売店、飲食店等の収益施設の設置も可と考えています。

**(4) エントランス広場(現かもめの広場付近)について【C】**

現状のかもめの広場は、公園のエントランス広場として開放的な空間としていくことを条件と考えています。また、公園と歩道の段差が生じている部分を解消し、連続性を創出することで入口広場としての機能や景観を向上させることも条件と考えています。なお、現在ある「かもめの噴水」は広場シンボルとして活用していただくことを条件と考えています。

◎エリアには常設の売店、飲食店等の収益施設を設けることはできません。

**(5) 樹木及び植栽について【A、B、C】**

「都立日比谷公園再生整備計画」（東京都公園審議会答申）に基づき、四季を感じる植栽や適切な密度などによる良好な植栽空間を提案していただくことを考えています。既存樹木については、原則として、事業範囲内で移植等を行うことにより伐採を行わない計画としてください。

**(6) その他の施設(Park-PFIによる利便増進施設)について****① 看板または広告塔**

事業対象地内に、地域における催し物に関する情報を提供するための看板又は広告塔（以下「看板等」という。）を任意提案により設置して頂くことも可能とすることを想定しています。文化、芸能、スポーツイベントの告知等地域における催しに関する情報の提供を主たる目的として設置されるもので、地域住民等の利便増進に資するものとしします。なお、本事業対象地は東京都屋外広告物条例において屋外広告物の禁止区域となっているため、前述の目的により看板等を設置する場合、東京都広告物審議会の了承の上、所管区の許可を得ることが必要です。

**② 駐輪場**

事業対象地内に、レンタルサイクルポートなど公園利用者に限定しない自転車駐車を任意提案により設置して頂くことを想定しています。ただし、レンタルサイクルポートなどの自転車駐車の設置については、地域の活性化に資するものであり、関係機関等との協議が整った場合において設置できるものとしします。

なお、利便増進施設部分は、条例の規定に基づき占有許可使用料が発生します。

利便増進施設の占有許可使用料：1,026 円/㎡・月

※占有許可使用料は令和3年4月1日現在の条例・規則で定められている金額で、今後変わる場合があります。

(7) 既存施設の撤去・解体について

既存施設の解体工事と整備工事は一体的な工事として行うことが合理的と考えているため、民間事業者に解体を実施していただくことを想定しています。

(8) 都の費用負担について

整備費用及び既存施設の撤去・解体費用の一部について、上限額を設定のうえ、都が負担することも検討しています。具体的な金額は今後定める予定です。

(9) その他留意点

・建蔽率

施設の設計の際には、都市公園法に基づく建蔽率に関する制限がかかります。

以下の①または②により特例を活用した事業内容を検討してください。いたずらに大きな施設を設計するのではなく、公園施設として魅力的な提案となるように設計してください。

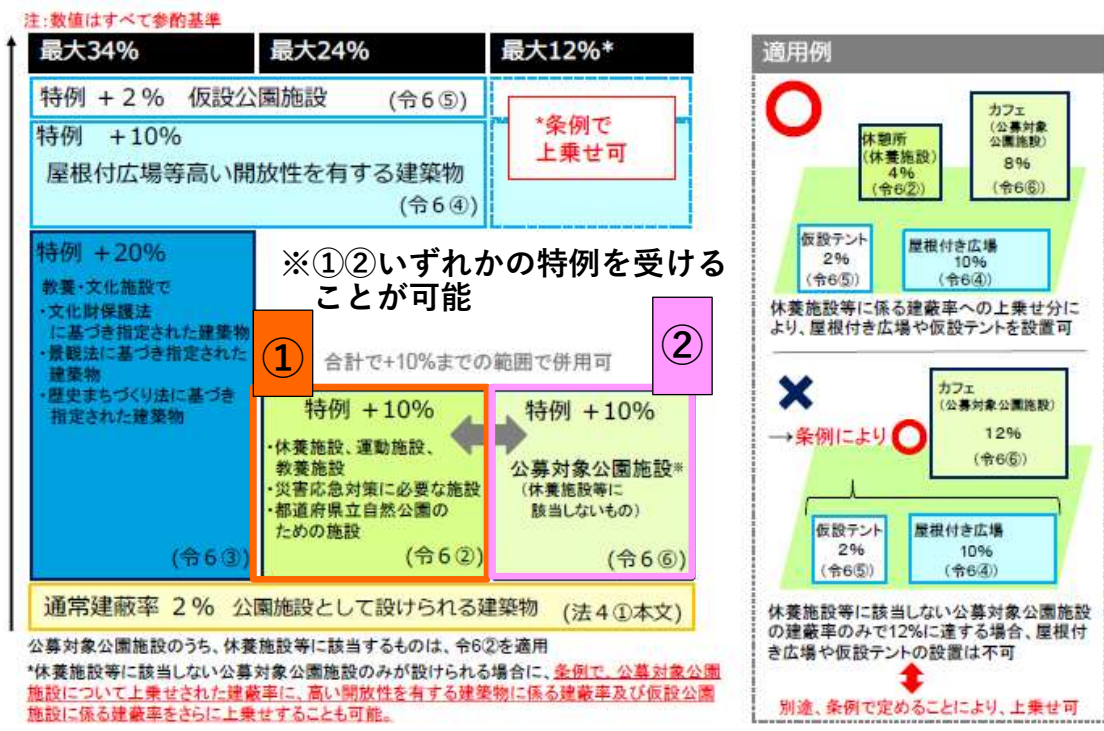
①大音楽堂（教養施設）と収益施設（一般施設）等を合築する場合

事業期間は合計 30 年（Park-PFI：20 年、公園法第 5 条第 1 項による事業継続：10 年）とすることができます。

②大音楽堂（教養施設）と収益施設（一般施設）等を別棟とする場合

Park-PFI 公募対象公園施設の特例を適用します。この場合、事業期間は 20 年を上限とし、その後は再度公募手続きが必要となります。

①、②いずれの場合においても、特例分を加算した 12%以内の建蔽率としてください。



※「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」(国土交通省)に基づき作成

※一般施設：売店、飲食店、トイレ等（建物として独立している場合）

教養施設：大音楽堂（売店、飲食店、トイレ等の便益施設が合築されている場合、大音楽堂全体を教養施設として位置付けます）

## ＜施設の運営条件＞

### （１）大音楽堂再整備後の運営条件

#### ① 大音楽堂の運営形態について

再整備後の大音楽堂等（Park-PFIにおける特定公園施設）は、都へ引渡しされた上で、事業者が指定管理者として管理運営を行うことを予定しています。大音楽堂の使用料は、指定管理者制度の利用料金制（料金収入を指定管理者の収入として収受させることができる制度のこと）を導入することを想定しているため、施設の利用率の向上を図る計画が求められます。

指定管理業務に係る管理運営経費は、大音楽堂の利用料金、収益施設からの収益、大音楽堂外周部の利活用における収益等により賄っていただくことを考えています。

#### ② 大音楽堂の利用料金設定について

利用料金の設定については、都が条例で定める金額を上限とし、都の承認の上、指定管理者が設定します。条例で定める利用料金の上限額は、施設のコストを利用者が負担するという考え方から、民間事業者からの提案により再整備された大音楽堂にかかる諸費用（大音楽堂の整備費用や維持管理経費等）により算出した原価をもとに、東京都が定めます。

#### ③ 大音楽堂外周部の利活用

大音楽堂の外周部に整備をする広場では、コンサートグッズ等の物販会場や、オープンカフェ、イベント等の利活用を認め、コンサートグッズ等の物販利用の際には、販売手数料等による収入を民間事業者が得ることができる仕組みを検討しています。なお、利用の際は民間事業者が東京都から占有許可を受けることを想定しているため、占有料※が発生します。

※占有料は現在の条例・規則で定められている金額で、68円/㎡・日です。

※地方公共団体等の公共団体が主催・共催若しくは後援する催し等における占有料は、34円/㎡・日です。

#### ④ ネーミングライツ

ネーミングライツの導入可否や実施主体について検討しています。ネーミングライツの募集に対し想定される収入等があればご提案ください。

#### ⑤ 施設休止日及び利用時間について

施設休止日及び利用時間は、民間事業者からの提案を元に、都と協議の上、都の承認を受けて定めるものとします（東京都立公園条例施行規則（以下、「規則」という）で定めます）。また、施設休止日は設けない提案も可能です。

公共施設であることを踏まえ、現状の施設休止日（年末年始及び毎週月曜日）、利用時間（9時～21時）よりも、短縮されることのない提案としてください。

⑥ **利用のルールについて**

現在は、音楽会の利用可能日を4月～10月の土日祝日に限っていますが、令和4年3月以降は通年の土日祝日に利用が可能です。再整備後の大音楽堂についても土日祝日は通年での利用を可能とする予定です。平日における音楽会の利用は、これまで同様原則禁止とすることを想定しています。

(2) **公益還元**

事業全体で利益が生じた場合には、その一部を都の歳入とすることや公園の環境改善・魅力向上に資する取組に還元することを条件と考えています。手法についてご意見等ありましたらご提案ください。

## (3) 現在の大音楽堂の運営条件（参考）

項目	内容																																																				
運営形態	指定管理者制度（都は指定管理料（委託料）を支払い、収入は都の歳入となる）																																																				
利用料金制	未導入																																																				
事業期間（指定管理期間）	原則5年間 （現在の指定管理期間は7年間。それ以前は5年間）																																																				
施設休止日	年末年始（12月29日～1月3日） 毎週月曜日（祝日の場合はその翌日）																																																				
利用のルール																																																					
音楽会利用	（現在）4月から10月の土日祝のみ利用可能（概ね年間70日） （令和4年3月以降）土日祝のみ利用可能（概ね年間115日）																																																				
集会利用等	年間を通じて利用可能（概ね310日）																																																				
使用時間、使用料 （令和3年4月1日現在）	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3" rowspan="2">使用区分</th> <th colspan="2">使用料（円）</th> </tr> <tr> <th>通常</th> <th>練習等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">平日</td> <td>午前</td> <td>9～12時</td> <td>83,500</td> <td>41,750</td> </tr> <tr> <td>午後</td> <td>12～16時</td> <td>83,500</td> <td>41,750</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>17～21時</td> <td>112,300</td> <td>56,150</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">土日祝日</td> <td>午前</td> <td>9～12時</td> <td>158,400</td> <td>79,200</td> </tr> <tr> <td>午後</td> <td>12～16時</td> <td>158,400</td> <td>79,200</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>17～21時</td> <td>158,400</td> <td>79,200</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">付帯設備使用料（円）</th> </tr> <tr> <th>品名</th> <th>通常</th> <th>練習等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マイク</td> <td>1,400</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>演壇</td> <td>1,600</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>特殊電源</td> <td>3,600</td> <td>1,800</td> </tr> <tr> <td>ピアノ</td> <td>7,300</td> <td>3,650</td> </tr> </tbody> </table>		使用区分			使用料（円）		通常	練習等	平日	午前	9～12時	83,500	41,750	午後	12～16時	83,500	41,750	夜間	17～21時	112,300	56,150	土日祝日	午前	9～12時	158,400	79,200	午後	12～16時	158,400	79,200	夜間	17～21時	158,400	79,200	付帯設備使用料（円）			品名	通常	練習等	マイク	1,400	700	演壇	1,600	800	特殊電源	3,600	1,800	ピアノ	7,300	3,650
使用区分						使用料（円）																																															
			通常	練習等																																																	
平日	午前	9～12時	83,500	41,750																																																	
	午後	12～16時	83,500	41,750																																																	
	夜間	17～21時	112,300	56,150																																																	
土日祝日	午前	9～12時	158,400	79,200																																																	
	午後	12～16時	158,400	79,200																																																	
	夜間	17～21時	158,400	79,200																																																	
付帯設備使用料（円）																																																					
品名	通常	練習等																																																			
マイク	1,400	700																																																			
演壇	1,600	800																																																			
特殊電源	3,600	1,800																																																			
ピアノ	7,300	3,650																																																			
その他収入に関する事項																																																					
収益施設（売店・飲食店）運営	現在、大音楽堂内にある2つの売店は、指定管理者とは異なる民間事業者が管理許可により運営。従って、売店の売上は指定管理者には入らない。																																																				
大音楽堂周辺を含んだ公園地の優先的な利活用	現在は認めていない																																																				