

国立競技場運営事業等

募集要項

2023年7月

独立行政法人日本スポーツ振興センター

目 次

1. はじめに	1
2. 本事業の内容に関する事項.....	2
(1) 事業名称	2
(2) 公共施設等の管理者の名称	2
(3) 担当部署	2
(4) 事業の目的及び運営方針	2
(5) 募集要項等	3
(6) 本事業の実施に当たって想定される根拠法令等.....	3
(7) 事業期間	4
(8) 事業方式	4
(9) 本事業における利用料金の設定及び收受	6
(10) 本事業における費用負担	6
(11) 本事業の範囲	7
(12) 本事業の実施に当たり配慮すべき事項	8
(13) 更新投資等の取扱い	10
(14) 計画及び報告	10
(15) JSC から運営権者への職員の派遣	11
(16) 運営権者が支払う本事業の運営権対価等	11
3. 本公募に関する事項.....	12
(1) 応募者の参加資格要件	12
(2) 公募に関する手続	13
(3) 優先交渉権者の選定方法	18
(4) 優先交渉権者選定後の手続	18
(5) 応募に関する留意事項	20
4. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	23
(1) 本事業の前提条件	23
(2) リスク分担の基本的な考え方	23
(3) モニタリング等	25
(4) 運営権者の権利義務に関する制限及び手続.....	25
5. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	27
(1) 本事業の対象施設	27
(2) 対象施設の立地に関する事項	28
(3) 許認可等に関する事項	29
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	30
(1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	30

(2)	その他の事由により本事業の継続が困難となった場合の措置.....	32
(3)	金融機関又は融資団と JSC との協議	32
7.	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	33
(1)	法制上及び税制上の措置に関する事項	33
(2)	財政上及び金融上の支援に関する事項	33
(3)	その他の措置及び支援に関する事項	33
8.	その他	34
(1)	情報提供	34
(2)	応募に伴う費用の負担	34
(3)	使用言語及び通貨	34

1. はじめに

国立競技場（以下「本競技場」という。）の運営については、「新国立競技場の整備計画（2015年8月新国立競技場整備計画再検討のための関係閣僚会議決定）」及び「大会後の運営管理に関する基本的な考え方（2017年11月大会後の運営管理に関する検討ワーキングチーム策定、2022年文部科学省全面改定）」を踏まえ、「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」（以下「PFI法」という。）に基づき、コンセッション（公共施設等運営権）方式の導入を含む民間事業化を検討してきた。

この度、独立行政法人日本スポーツ振興センター（以下「JSC」という。）は、コンセッション方式を導入することとし、本競技場の運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（2以上の法人から構成される民間事業者が選定された場合は、当該構成員全員の総称とする。以下「優先交渉権者」という。）を選定し、当該優先交渉権者の設立した特別目的会社（以下「SPC」という。）に対して公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定するとともに、公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）を締結し、本事業を実施する予定である。

本募集要項は、本事業の優先交渉権者の選定（以下「本公募」という。）に適用するものである。なお、本募集要項は、本募集要項の公表日から実施契約の締結日まで適用し、また締結日以降も実施契約の関係当事者を拘束する。

なお、JSCは、本公募において実施する優先交渉権者との競争的対話を通じて本事業に関して合意した事項について、実施契約等に定めることがある。

2. 本事業の内容に関する事項

(1) 事業名称

国立競技場運営事業等

(2) 公共施設等の管理者の名称

独立行政法人日本スポーツ振興センター 理事長 芦立 訓

(3) 担当部署

独立行政法人 日本スポーツ振興センター

財務部 調達管財課（以下「担当部署」という。）

住所：東京都新宿区霞ヶ丘町4-1

電話番号：03-5410-9140

電子メールアドレス：keiyaku@jpnspport.go.jp

本公募において担当部署の行う事務に関して、以下に示すアドバイザー（以下「公募アドバイザー」という。）を置く。

(i) EY 新日本有限責任監査法人

(ii) 弁護士法人関西法律特許事務所

(iii) EY ストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社

(4) 事業の目的及び運営方針

本競技場は、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会後も長くその記憶をとどめるレガシーとして、また、すべてのアスリートの憧れの聖地として、国民に愛されるスタジアムとなることが期待されている。

これを踏まえ、本事業は、本競技場をスポーツ振興の中核拠点として運営するとともに、日々人々が集まり長く愛されるスタジアムとすることを目指し、PFI法に基づいたコンセッション方式を導入することで、民間事業者のノウハウと創意工夫を活用して、効率的な運営や利用促進による収益拡大などを図ることにより、国民の利益につなげることを目的とするものである。

運営権者（JSCから運営権の設定を受けたSPCをいう。以下同じ。）は、以下の運営方針に基づき本事業を実施するものとする。

- ・ナショナルスタジアムとして、陸上、サッカー、ラグビー等の国際大会、日本代表戦や全国大会の決勝戦会場等とすることで、トップアスリートの活躍の場とするとともに、広く国民がトップレベルスポーツに触れ、スポーツへの関心・参画意欲を高める機会を提供することにより、日本におけるスポーツ振興の中

核拠点とする。

- ・加えて、トップレベルスポーツによる利用がないときでも、日々人々が集まるスタジアムとなるよう、スポーツへの参画意欲を持つ人々がスポーツを行えるイベントや、コンサート等の文化的行事等の利用に供することとする。

(5) 募集要項等

本募集要項及びその添付書類は、以下の①から⑧までの書類及び JSC のホームページへの掲載、その他適宜の方法により公表した質問回答書、その他これらに関して JSC が発出した書類を加えたもの（以下「募集要項等」と総称する。いずれも修正があった場合は、修正後の記述による。）により構成される。①から⑦までの書類は、提案審査に係る提案書類を作成するに当たっての前提条件であり、①から⑤までの書類は、実施契約締結時に契約関係当事者を拘束するものである。

また、優先交渉権者の選定に際して公表する補足資料も募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、いかなる補足資料（参考資料に該当する資料を除く。）も実施契約締結時に契約関係当事者を拘束するものとする。

- ① 国立競技場運営事業等募集要項（以下「募集要項」という。）
- ② 国立競技場運営事業等公共施設等運営権実施契約書（案）（以下「実施契約書（案）」という。）
- ③ 国立競技場運営事業等基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）
- ④ 国立競技場運営事業等業務要求水準書（案）（以下「要求水準書（案）」という。）
- ⑤ 関連資料集
- ⑥ 国立競技場運営事業等優先交渉権者選定基準（以下「優先交渉権者選定基準」という。）
- ⑦ 国立競技場運営事業等提案書類の記載要領及び様式集（以下「記載要領及び様式集」という。）
- ⑧ 参考資料集

なお、募集要項等と国立競技場運営事業等実施方針（2023年5月26日公表。以下「実施方針」という。）に相違のある場合は、募集要項等の規定内容を優先するものとする。

(6) 本事業の実施に当たって想定される根拠法令等

本事業の実施に当たっては、PFI法のほか、各種関連法令等に留意する必要がある。

留意する各種関連法令等の詳細は、要求水準書（案）を参考のこと。

(7) 事業期間

A) 本事業の事業期間

本事業の事業期間は、実施契約に定める開始条件が充足され、本事業が開始された日から、30年後の応当日の前日（2.-(7)-B）の定めにより事業期間が延長された場合は当該延長後の終了日。（以下「事業終了日」という。）までをいう。

B) 本事業期間の延長

実施契約に定める事由が生じた場合、運営権者及び JSC は、事業期間の延長を申し出ることができる。このとき、運営権者と JSC が協議により 2.-(7)-C) の規定の範囲内で両者が合意した期間だけ、事業期間を延長することができる（以下、かかる期間延長を「合意延長」という。）。なお、合意延長の実施は1回に限るものではない。

C) 運営権の存続期間

運営権の存続期間は、運営権の設定を受けた日から事業終了日までとする。

なお、運営権の存続期間は、2.-(7)-B) に定める事業期間の延長があった場合を含め、2084年11月30日を超えることはできない（その旨を公共施設等運営権登録に係る申請書にも記載する。）。

(8) 事業方式

A) 運営権の設定

優先交渉権者は、本事業の遂行のみを目的とする SPC を設立する。

SPC は、JSC から運営権設定対象施設について運営権の設定を受けて、運営権者となる。

運営権者は、JSC との間で実施契約を締結し、これに定めるところにより本事業を実施する。

B) 運営権設定対象施設の貸付等

① 運営権設定対象施設の貸付

運営権者は、必要に応じて JSC との協議により運営権設定対象施設に係る無償貸付契約を締結することで、実施契約等に記載される条件で、運営権設定対象施設の一部について、テナント等第三者へ転貸することができる。

② 本事業に供する土地の使用

本事業に供する土地（以下「本事業用地」という。）は、本公募開始時において、JSC の所有する土地及び JSC が所有者である東京都、新宿区及び渋谷区（以下「所有者」という。）とそれぞれ定期借地権設定契約を締結し又は許可を受け

て使用している土地(以下「定借契約等の土地」という。)とで構成されている。

JSC は、本事業用地のうち所有者が所有する部分について、本事業期間中も当該土地に係る定期借地権設定契約又は許可を当該契約又は許可に基づき更新・継続する。なお、定借契約等の土地にかかる賃料等の費用は、JSC の負担とする。

運営権者による定借契約等の土地の使用について、JSC と所有者との契約又は許可上の条件と齟齬が生じることは、原則として認められず、また、疑義が生じた場合には、所有者と事前に協議する必要がある、協議の結果、認められない場合がある。

③ 都市公園の許可

本事業用地の一部は、「都立明治公園」の開園区域内であり、JSC は東京都から都市公園法第5条に基づく公園施設設置許可を受けている。本事業期間中もJSC はこれを維持するものとする。

また、当該許可は10年毎の更新が必要となるため、JSC が当該許可申請を更新するに当たって、運営権者はこれに協力するものとする。

なお、当該許可の条件に違反したとき又は東京都が公園管理上必要と認めるときには、許可が取り消されることがある。

C) 事業期間終了時の取扱い

事業期間の経過に伴い、本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは、次のとおりである。

① 運営権

事業終了日に、運営権は消滅する。

② 運営権設定対象施設

事業終了日又はそれ以降のJSC が指定する日において、運営権者は、運営権設定対象施設をJSC 又は次期事業者(2.-(8)-C) -④に定める次期事業者をいう。)に引き渡さなければならない。

なお、運営権者は、運営権設定対象施設の拡張投資として、一定の要件を満たす場合、事業期間終了時点で当該投資の結果残存している価値に相当する金額をJSC が負担すること(以下、当該負担金額を「残存価値相当費用」という。)を求めることができる。

拡張投資及び残存価値相当費用に関する詳細は、実施契約書(案)を参照のこと。

③ 運営権者の所有する資産等

JSC 又は次期事業者は、運営権者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。

本事業の実施のために運営権者が所有する資産（JSC 又は次期事業者が買い取る資産を除く。）については、すべて運営権者の責任において処分し、その費用を負担しなければならない。

2.-(8)-B)に定める JSC と運営権者の間で締結した無償貸付契約については、事業終了日に解除される。

④ 業務の引継ぎ

JSC は、事業期間終了後の本競技場の運営方針を検討したうえで、JSC 以外の第三者に本競技場の運営を行わせる場合には、事業期間終了の一定期間前に新たな事業者（以下「次期事業者」という。）を選定する予定である。

JSC 又は次期事業者に対する業務の引継ぎは、原則として事業期間中に行うこととし、運営権者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担する。

なお、事業期間中に事業期間終了後の施設の利用に関する予約の申し込みがあった場合は、JSC 又は次期事業者がその申し込みを受け付けるものとする。

(9) 本事業における利用料金の設定及び收受

本競技場は、スポーツ振興の中核拠点となることから、その他の利用に比して、スポーツによる利用がしやすく、また、入場料収入の有無、プロ・アマチュアの区分等を勘案した利用料金及び料金体系とする。

なお、スポーツによる利用とその他の利用料金比率の参考としては、現状の国立競技場の料金表があるが、これに限るものではない。

また、本競技場の利用者への提供に当たっては、一部の者が独占的に利用するなど著しく公正さを欠く利用とならないよう留意しなければならない¹。

運営権者は、これらの事項を遵守する範囲内において、本事業に係る利用料金を自由に設定、收受し、その収入とすることができる²。

(10) 本事業における費用負担

本事業における費用については、下記①、②及び実施契約に特段の定めがある場合を除き、その実施に要するすべての費用を運営権者が負担する。

また、本事業用地のうち、本事業開始時点において JSC 以外の第三者が所有する

¹ 収益事業の一環としてスポーツチームのホームスタジアムとなることを否定するものではない。

² 詳細は、実施契約書（案）を参照のこと。なお、JSC において利用料金の上限を示すことは想定していない。

部分については JSC が自らの責任により、本事業期間中は運営権者が利用できるように対処する。

更新投資等に係る費用負担については、2.-(13)の定めに従うものとする。

A) 大規模修繕に係る費用負担

本競技場の老朽化に対応し、劣化したものを初期の水準に回復させるための大規模修繕は、JSC が必要と認め予算措置がなされたものから順次実施し、工事期間中も運営権者による本事業に係る業務を継続できるよう対処する方針である。

大規模修繕に関する詳細は、実施契約書（案）及び要求水準書（案）を参照のこと。

B) 運営に係る費用負担

① 費用負担の基本的考え方

JSC は、実施契約に定められた範囲内で本事業の運営に係る費用を支出する。

② 費用負担の範囲

運営権者は、本事業の運営について、JSC が定める費用負担上限額の範囲内において、JSC による費用負担総額及び各年度の費用負担額を提案書類において提案しなければならない。

費用負担に関する詳細は、実施契約書（案）を参照のこと。

(11) 本事業の範囲

本事業の範囲は以下の①から④に掲げるものとする。なお、運営権者は、事業期間中、本事業に係る業務のうち、実施契約に委託禁止業務として定められた業務を除いたものについては、第三者に委託し又は請け負わせることができる。ただし、以下の①から④のうち、①マネジメント業務は第三者に委託し又は請け負わせることはできない。

当該業務委託を行ううえで運営権者が遵守すべき制限・手続を含め、本事業における詳細な実施条件については、実施契約書（案）において示す。

① 統括管理業務

- ・ マネジメント業務
- ・ 総務・経理業務
- ・ 事業評価業務
- ・ JSC への協力業務
- ・ 統括管理の引継ぎ業務

- ② 運営業務
 - ・広報・魅力発信³・誘致業務
 - ・施設の提供業務
 - ・安全管理・防災業務
 - ・近隣対応業務
 - ・運営の引継ぎ業務
- ③ 維持管理業務
 - ・保守管理業務
 - ・修繕業務
 - ・更新投資業務
 - ・維持管理の引継ぎ業務
- ④ 運営権者が任意で行う業務
 - ・ネーミング・ライツ業務
 - ・その他の任意業務

(12) 本事業の実施に当たり配慮すべき事項

A) 独立行政法人日本スポーツ振興センター法（以下「JSC法」という。）の範囲内における事業の実施

運営権者は、2.-(4)「事業の目的及び運営方針」に沿って事業を実施するほか、JSC法第15条第1項第1号、第10号及び第2項⁴の趣旨を踏まえて、本競技場を利用してスポーツの振興のために必要な業務を始めとする業務を行うものとする。

B) イベントの実施における利用調整

運営権者は、4月1日から翌年3月31日までの利用について、前年10月から陸上、サッカー、ラグビー等の国内競技連盟からの利用希望を受けて年間スケジュールの調整を行い、当該利用希望者から2月末日までの間に申請書の提出を求めることとする（今後、国内競技連盟による年間の競技大会日程（シーズン等）の大幅な変更があった時には、JSCから受付・申請期間の変更を提示する場合がある。）。その際、イベントの内容に応じて、次の表に掲げる優先順位により調整するものとする。

³ 現時点では、本競技場の魅力発信及び周知を目的としてスタジアムツアー等を実施している。

⁴ 独立行政法人日本スポーツ振興センター法

第15条 センターは、第三条の目的を達成するため、次の業務を行う。

一 その設置するスポーツ施設及び附属施設を運営し、並びにこれらの施設を利用してスポーツの振興のため必要な業務を行うこと。

十 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

2 センターは、前項に規定する業務のほか、当該業務の遂行に支障のない範囲内で、同項第一号に掲げる施設を一般の利用に供する業務を行うことができる。

順位	イベント内容
1	国際競技連盟が主催する国際的なスポーツ競技大会
2	国内競技連盟が主催する全国的なスポーツ競技大会
3	上記以外の催し物

ただし、JSC が指定する国際競技連盟及び国内競技連盟が主催するスポーツ競技大会が開催される可能性の低い4か月（4月、7月、8月、3月）については、上記の利用調整スケジュールに関わらず、運営権者が特別の事情があると認めるイベントの予約受付を可能とする。

なお、国家的なイベントとして国際大会等の利用の要請を受けたときには、最大限の配慮をもって利用調整に努めるものとする。

その他、利用調整に関する詳細については、実施契約書（案）を参照のこと。

C) 近隣地方公共団体、近隣スポーツ施設、所轄警察等との連携

運営権者は、近隣地方公共団体、近隣スポーツ施設、所轄警察等との間において、平時からの必要な情報提供、緊急時の連絡体制の整備や災害時等の利用に係る配慮などによって、本競技場の運営に理解を得やすい連携関係を構築するものとする。特に、近隣地方公共団体の求めに応じ、本競技場を帰宅困難者の一時滞在施設として提供する協定を締結するものとする。

D) ネーミング・ライツ業務

運営権者は、本施設に関するネーミング・ライツ業務（運営権者が本施設に関するネーミング・ライツをさらに他の者に付与することを含む。）を行うことができる。ただし、当該業務を実施する場合には、以下の点に留意しなければならない。

- ・ JSC 法第3条に掲げる目的に反しないこと
- ・ 公序良俗に反しないこと
- ・ 特定の政治、宗教又は思想等に関するものでないこと

なお、本競技場が国際大会等で利用される場合は、当該ネーミング・ライツの使用について制約を受けることがある。その他、ネーミング・ライツに関する主な事項は実施契約書（案）及び要求水準書（案）を参照のこと。

E) その他の任意業務

運営権者は、2.-(11)-①～③の実施義務を負う業務及び(12)-D)のネーミング・ライツ業務のほか、本事業用地内に限り、関連法令を遵守し、本競技場の機能を阻害せず、風俗営業その他これに類するものや暴力団の事務所その他これに

類するものに当てはまらず、公序良俗に反しない範囲において、必要と考える業務を行うことができる。

運営権者は、本事業用地外で第三者から収入等を得る事業活動を行うことができる。ただし、当該事業の実施に当たっては、その事業計画について事前に JSC の承認を得ることとする。

(13) 更新投資等の取扱い

A) 更新投資等の内容

運営権者は、運営権設定対象施設について、要求水準を充足する限り、原則として自らの判断及び費用負担で維持管理（更新投資）を行うことができる。

ただし、運営権者は、運営権設定対象施設について、建設（新たな施設を作り出すこと）及び改修（施設を全面除却し再整備すること）を行うことはできない。

また、運営権者は、任意業務の実施に伴い必要となる施設（運営権設定対象施設を除く。）について、自らの判断及び費用負担で投資（維持管理（更新投資）に限らない。）を行うことができる。

B) 投資完了後の取扱い

運営権者が運営権設定対象施設に対して維持管理（更新投資）を実施したときは、投資完了後、当該部分の所有権を JSC に無償で帰属させた上で、当該対象部分は、運営権設定対象施設として運営権者が運営を行うものとする。

任意業務の実施に伴い必要となる施設は、運営権者の所有となる。

(14) 計画及び報告

A) 計画

運営権者は、本事業について、事業期間全体に係る事業計画（マスタープラン）、中期業務計画書（事業開始から3年間、その後は5年間）、毎年度に単年度業務計画書を JSC に提出し、事前に承認を得るものとする。計画を変更しようとするときは、JSC に変更計画を提出し、事前に承認を得るものとする。JSC は、運営権者の計画が要求水準を充足する限り、原則として承認する。

運営権者は、承認された計画に従って本事業を実施する。

B) 報告

運営権者は、本事業について、事業期間全体に係る事業終了報告書、中期業務計画期間に係る中期業務報告書（事業開始から3年間、その後は5年間）、毎年度に単年度業務報告書（会社法に規定されている計算書類及び事業報告等を含む。）、毎月毎月次業務報告書を JSC に提出する。

また、運営権者は、毎日、業務の日報を作成及び保管し、JSC の求めがあった

時に提出する。

(15) JSC から運営権者への職員の派遣

運営権者は、JSC 職員の派遣を受け入れることとし、派遣する人数、派遣期間等の詳細は、実施契約書（案）を参照のこと。派遣職員に係る人件費については JSC の負担とし、身分も JSC 職員のままとする。その他の勤務条件の詳細は、本事業開始予定日前に JSC と運営権者との間で締結する取決めにおいて規定する。

(16) 運営権者が支払う本事業の運営権対価等

A) 運営権対価

応募者は、JSC に対し、一定の条件を満たした場合に限り、本事業における運営権の設定に対する対価（以下「運営権対価」という。）を提案することができる。

応募者が運営権対価を提案できる場合は、2.-(10)-B) ② に掲げる運営に係る費用について運営権者が全額負担することを提案する場合である。

実施契約締結後、運営権者は、JSC に対して JSC が指定した期日までに運営権対価を一括又は事業期間に渡って分割で支払うものとする。

B) プロフィットシェア

運営権者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則として運営権者に帰属させることとする。ただし、一定の収入額以上を超えた分について、その一部を JSC に還元する仕組みを導入するものとする。

具体的には、運営権者の実際の利益が、提案された収支計画に定める利益の 120% を上回った場合には、その超過額に対し、提案書類において運営権者により提案された比率を乗じた額を JSC に還元するものとする。詳細は、実施契約書（案）を参照のこと。

3. 本公募に関する事項

(1) 応募者の参加資格要件

A) 応募者の構成

- ① 本事業の実施を希望する単独の法人（以下「応募企業」という。）又は複数の法人から構成されるグループ（以下「コンソーシアム」という。）が応募をすることができる。
応募者は、応募企業又はコンソーシアムを構成する法人（以下「コンソーシアム構成員」という。）の名称及び本事業における役割等を明らかにするものとする。
- ② コンソーシアムにより応募する場合、コンソーシアム構成員の中から代表企業を定めるものとする。
また、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うものとする。
- ③ 応募企業及びコンソーシアム構成員は、他の応募企業及びコンソーシアム構成員として参加できないものとする。

B) 応募企業、コンソーシアム構成員に共通の参加資格

- ① 独立行政法人日本スポーツ振興センター契約事務取扱規程第 2 条及び第 3 条の規定に該当しない者であること。
- ② 直近の全省庁統一の競争参加資格において、「A」、「B」又は「C」の等級に格付けされている者（ただし、応募企業又は代表企業にあつては「A」の等級に限る。）であること。
- ③ PFI 法第 9 条に定めのある特定事業を実施する民間事業者の欠格事由に該当しない者であること。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続の開始の申立てがなされていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続の開始の申立てがなされていない者であること。
- ⑤ 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等に対し排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと並びに JSC において示す「誓約書」に誓約できる者であること。
- ⑥ 公募アドバイザー又はこれらの者と資本面若しくは人事面等において一定の関係のある者⁵ではないこと。

⁵ 資本面若しくは人事面等において一定の関係がある者とは、「会社法（平成 17 年法律第 86 号）」第 2 条第 3 号の 2 又は第 4 号の 2 に規定する親会社等・子会社等の関係がある場合を指す。

- ⑦ 有識者委員会の委員が属する企業又は当該企業と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。
- ⑧ 有識者委員会の委員が属する法人（企業を除く。また、日本国においては、国家行政組織法（昭和 23 年法律第 120 号）第 3 条第 2 項に規定する国の行政機関及び内閣府とする。）、当該法人が総株主の議決権の 100 分の 1 以上の議決権を有する企業又はその企業と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。ただし、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）第 2 条第 16 項に規定する金融商品取引所に株式が上場されている株式会社はこの限りでない。
- ⑨ 他の応募者等との間に、資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。
- ⑩ 国税を滞納している者でないこと。
- ⑪ 上記⑥から⑧までに定める者を本事業の応募に関するアドバイザーに起用していないこと。

C) 応募企業又はコンソーシアム構成員に求められる要件

次のアからウに示す者のいずれかが、運営権が設定された SPC の代表企業としての実績を有すること。

ア 応募企業

イ コンソーシアム構成員のいずれか

ウ ア又はイと資本面若しくは人事面等において一定の関連がある者

(2) 公募に関する手続

A) スケジュール

JSC は、以下のスケジュールに沿い、優先交渉権者を選定する予定である。

スケジュール（予定）	内容
2023年7月31日～8月25日	➤ 募集要項等に関する質問受付期間
2023年9月15日	➤ 募集要項等に関する質問の回答公表
2023年10月11日	➤ 参加表明書の提出期限
2023年11月9日	➤ 参加資格確認結果の通知
2023年11月頃～12月頃	➤ 競争的対話の実施期間
2024年2月13日	➤ 提案書類の提出期限
2024年5月頃	➤ 優先交渉権者の選定
2024年6月頃	➤ 基本協定の締結
2024年8月頃	➤ 運営権設定日
2024年9月頃	➤ 実施契約の締結
2025年4月1日	➤ 本事業開始予定日

B) 有識者委員会の設置

優先交渉権者の選定（提案審査）に当たり、PFI 法第 11 条等に規定する客観的な評価を行うために、学識経験者により構成される国立競技場運営事業等有識者委員会（以下「有識者委員会」という。）を設置した。有識者委員会の委員は、以下のとおりである。

【有識者委員会の構成（敬称略・五十音順）】

区分	氏名	所属・役職等（2023年7月時点）
委員長	山内弘隆	武蔵野大学 経営学部 経営学科 特任教授
委員	秋山哲一	東洋大学 名誉教授
	秋吉遼子	東海大学 体育学部 スポーツ・レジャーマネジメント学科 講師
	齋藤精一	パノラマティクス 主宰
	永田京子	東京工業大学 工学院 経営工学系 准教授
	前田博	弁護士 森・濱田松本法律事務所
	宮本和明	東北大学 名誉教授

C) 有識者委員会事務局

有識者委員会の事務局（以下「有識者委員会事務局」という。）は、JSCの担当部署（2.-(3)に定める担当部署等をいう。以下同じ。）が担い、公募アドバイザーがこれを補助する。

D) 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会は開催しないものとする。

E) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

① 質問の受付

JSCは、募集要項等に記載の内容についての質問を受け付ける。

受付期間：2023年7月31日（月）9:00より2023年8月25日（金）17:00まで

提出方法：募集要項等に関する質問の内容を簡潔にまとめ、記載要領及び様式集に定める質問書に記入し、電子メールにより送信すること。

なお、質問を公表された場合に質問者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのある内容（特殊な技術やノウハウ等）が含まれる場合は、その旨を明らかにすること。

質問書は、Microsoft Excel により作成することとし、質問者の名称並びにその部署、氏名、電話番号及び電子メールアドレスを必ず記載すること。提出先は、担当部署とする。

なお、電子メール以外での質問には一切応じない。

② 回答の公表

JSC は、質問者が提出時に明らかにした質問者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、募集要項等に関する質問のうち JSC が必要と判断したもの及びその回答を回答公表予定日までに、JSC のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

回答公表予定日：2023 年 9 月 15 日（金）

F) 守秘義務対象の開示資料の貸与

① 申込書等の提出

3. (2) -G) に示す参加表明書を提出する者は、必ず守秘義務対象資料の配布等を受け、資料の内容を確認すること。

守秘義務対象資料の配布等の申込みをする時は、「提出書類の記載要領【様式 2-1】守秘義務対象資料貸与申込書」、「提出書類の記載要領【様式 2-2】守秘義務の遵守に関する誓約書」、「提出書類の記載要領【様式 2-3】第二次被開示者への資料開示通知書」を電子メールにて電子データ（Word ファイル）を担当部署のメールアドレスに期限必着にて提出すること。

また、電子メールの件名は「国立競技場運営事業等_守秘義務対象資料貸与申込書」とし、申込みは、2023 年 8 月 4 日（金）から 2024 年 2 月 9 日（金）までとする。

なお、JSC で申込みの受付が完了するまでは、守秘義務対象資料の配布等はできないため留意すること。

「提出書類の記載要領【2-4】破棄義務の遵守に関する報告書」は、2024 年 10 月 31 日（木）までに担当部署へ電子メールにて提出し、守秘義務対象資料のすべてを破棄すること。

② 守秘義務対象資料の配布等

守秘義務対象資料は、「提出書類の記載要領【様式 2-1】守秘義務対象資料貸与申込書」及び「提出書類の記載要領【様式 2-2】守秘義務の遵守に関する誓約書」を提出した者に対して、確認後、順次、配布等を行う。配布

方法は電磁的方法を予定している。また、応募者からの質問を踏まえ、資料の閲覧機会を設ける場合がある。

G) 参加表明書の受付、参加資格の確認

2023年7月31日（月）から2023年10月11日（水）17時までの間、JSCにおいて、参加表明書及び参加資格の確認に必要な書類（「誓約書」を含む。）の受付を行うものとする。応募者は、「提出書類の記載要領」に定める必要書類及び部数を担当部署に提出すること。

持参の場合の受付は、2023年7月31日（月）から2023年10月11日（水）まで（日曜日、土曜日及び休日を除く。）の9時から17時まで（12時から13時までを除く。）とする。

郵送又は託送（書留郵便等の配達記録が残るものに限る。）の場合は、2023年10月11日（水）17時までに必着とする。なお、郵送又は託送中の事故又は遅延等については、JSCは一切責任を負わない。

JSCは応募者から提出された書類に対し、参加資格の確認を行い、その結果を2023年11月9日（木）に各応募者へ通知する。なお、参加資格を満たさなかった者は、2023年11月17日（金）までに、JSCに対してその理由について書面により説明を求めることができる。

H) 競争的対話の実施

JSCは、参加資格の確認後、提案書類の提出までの間に、参加資格要件の充足が確認された提案審査参加者と競争的対話（応募者ごとに複数回実施する場合がある。）を行う。その結果を踏まえ、実施契約書（案）等の必要な調整を行うことがある。

I) 提案審査

① 提案書類の受付

提案審査参加者は、記載要領及び様式集に定めるところにより、提案書類を作成し、提出する。

また、1者以上の提案審査参加者から提案書類の提出がなかった場合、JSCは特定事業の選定を取り消す。

提出期限：2024年2月6日（火）より2024年2月13日（火）12時まで（必着）

提出方法：提案書類は、提出期限までに担当部署へ持参又は郵送等することとする。

② 審査結果の通知

JSC は、提案審査の結果を提案審査参加者に対して通知する。

J) 審査結果の公表

JSC は、審査の結果（有識者委員会における議事要旨を含む。）について、優先交渉権者の選定後、速やかに JSC のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

(3) 優先交渉権者の選定方法

A) 優先交渉権者の選定に係る基本的な考え方

本事業の優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式による。

B) 有識者委員会による意見の聴取

JSC は、提案審査に当たり、有識者委員会から優先交渉権者選定基準及び評価内容等についての意見を聞くこととする。

なお、有識者委員会は非公開とする。

本事業に係る応募者又は応募者となる意思のある者等が、本事業の優先交渉権者の公表までの間において、本事業に関して、委員に面談を求めたり、自社の PR 資料を提出したりするなどによって、自社を有利に、又は他社を不利にするよう働きかけることを禁じる。また、有識者委員会の動向等について聴取することも禁じる。

これら禁止事項に抵触したと JSC 及び有識者委員会が判断した場合には、参加資格要件の充足が確認された提案審査参加者は本事業への参加資格を失う。

C) 提案審査の方法

提案審査では、参加資格要件の充足が確認された提案審査参加者に対して、有識者委員会における審査を行う。

有識者委員会は、優先交渉権者選定基準に基づく書類審査に加え、プレゼンテーション等による提案内容の確認を踏まえ、審査を行う。

JSC は、有識者委員会の審査を受け、提案審査参加者の順位を決定し、第一位の者を優先交渉権者、第二位の者を次点交渉権者として選定する。

(4) 優先交渉権者選定後の手続

A) 基本協定の締結

優先交渉権者は、JSC と速やかに、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、SPC の設立に関する事項等を規定した基本協定を締結するものとする。

優先交渉権者と速やかに基本協定が締結されない場合又は基本協定の締結後に実施契約の締結に至らないことが明らかとなった場合には、JSC は提案審査を受けて決定した順位に従って、次点交渉権者を優先交渉権者として、あらためて基本協定の締結以降の手続を行うことができる。

なお、JSC は、優先交渉権者の選定後、基本協定書（案）の修正には、原則として応じない。また、基本協定書の締結に係る優先交渉権者の弁護士費用、印紙代等は、優先交渉権者の負担とし、基本協定書に係る書類の一切は、優先交渉権者が用意すること。

B) SPC の設立

優先交渉権者は、基本協定の締結後、SPC として、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に規定する株式会社を速やかに日本国内に設立しなければならない。

なお、設立する SPC は、本事業以外の事業を兼業することはできないものとする。優先交渉権者（コンソーシアムにより応募した場合は、コンソーシアム構成員のすべて。）は、当該会社に対して出資するものとし、SPC の株主総会における全ての決議について議決権を有する普通株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式及び取得請求権付株式又は取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。以下「議決権株式」という。）による出資者は、優先交渉権者のみとする。

また、すべての議決権株式による出資者は、事業期間が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、JSC の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡（ただし、他のコンソーシアム構成員に対して議決権株式の一部を譲渡する場合を除く。）、担保権の設定その他の一切の処分を行うことはできないものとする。

運営権者である SPC は、運営権者の株主総会における全ての決議について議決権を有する普通株式（以下「議決権株式」という。）及び運営権者の株主総会におけるいかなる決議についても議決権を有しない種類の株式（以下「完全無議決権株式」という。）のみを発行することができる。

C) 優先交渉権者による本事業の準備行為

優先交渉権者は、SPC の設立や実施契約の締結準備と並行して、事業開始に向けた準備行為として、JSC が協力する範囲で現地調査を実施することができる。

D) 運営権の設定及び実施契約の締結

JSC は、SPC の設立後速やかに、SPC に対して運営権設定書を交付して運営権を設定する。運営権者は、運営権設定後直ちに、法令に従って運営権の設定登録を行うものとする。

運営権者は、実施契約書（案）の内容に従い、運営権の設定後速やかに実施契

約を締結する。

なお、JSC は、PFI 法第 19 条第 3 項及び第 22 条第 2 項に定める事項をホームページにおいて公表する。

E) 本事業の開始

運営権者は、実施契約に定める運営開始日に、本事業を開始する。開始に当たっては、実施契約上の義務を履行していることを前提条件とする。

(5) 応募に関する留意事項

A) 契約保証金

実施契約に係る契約保証金は求めない。

B) 応募の前提

① 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載の条件を十分に理解し、これに承諾して応募すること。応募者は、募集要項等についての不明を理由に異議を申し立てることはできない。

② 費用負担等

本公募におけるすべての手続のうち、応募者として実施する行為に関しては、応募者自らの責任と費用負担によりこれを行う。

③ 書面主義

応募者が本公募に関して JSC に対して行うすべての意思表示は、募集要項等に別段の定めのない限り、書面によるものとし、使用する言語は日本語とする。応募者が日本国外の企業から構成される場合、日本語と英語の併記を認めるが、その内容が異なるときは日本語の記述が優先される。また、参加資格に係る資料の付属資料として応募者から提供される印刷物については外国語のものも認められるが、その場合、関連部分について日本語による正確な翻訳を添付するものとする。

④ 通貨及び単位

提案書類、質問・回答、審査等において使用する通貨及び単位は、日本円及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位とする。

C) 応募者の提出する提案書類

応募者は、記載要領及び様式集に従い提案書類を作成する。

D) 提案書類の取扱い

提案書類の取扱いは、以下のとおりとする。

① 著作権

提案書類の著作権は、当該提案書類を提出した者に帰属する。なお、本事業の公表その他 JSC が必要と認めるときは、JSC は提案書類の全部または一部（プレゼンテーションにおける配布資料及び映像等を含む。）を無償で使用できるものとする。

なお、提案書類は返却しない。

② 特許権等

JSC は、提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている維持管理方法等を使用した結果生じる責任を負わない。

③ 提案書類の公開

JSC は、必要に応じて、提案書類の一部（プレゼンテーションにおける配布資料及び映像等を含む。）を公開する場合がある。

なお、提案書類を公表された場合に提出者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのある内容（特殊な技術やノウハウ等）が含まれる場合は、その旨を明らかにすること。

④ 提案内容の矛盾

提示図面あるいはイメージ図等と、文書による記載内容に矛盾がある場合には、文書による記載内容が優先するものとする。

⑤ 提案内容の履行義務

優先交渉権者が、JSC に提出した提案書類については、運営権者がこれを履行する義務を負う。なお、プレゼンテーションを実施した場合には、プレゼンテーション時の提案内容に係る質問及びその回答についても同様に取り扱う。

E) JSC からの提供資料の取扱い

JSC が提供する資料は、本公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

F) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は応募を無効とする。

- ① 「3. - (1) 応募者の参加資格要件」を満たさない者が応募したとき
- ② 提案書類が不足しているとき
- ③ 提案書類が記載要領及び様式集に従い記載されていないとき
- ④ 提案書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないとき
- ⑤ JSC の許可なく、本事業の選定に関し、JSC の役員又は職員に接触したとき
- ⑥ 有識者委員会の委員に対して「3. - (3) -B) 有識者委員会による意見の聴取」に定める働きかけをしたとき
- ⑦ 応募手続において不正な行為があったとき
- ⑧ 提案書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき
- ⑨ 提案書類に虚偽の内容が記載されているとき
- ⑩ 2 通以上の提案書類を提出したとき
- ⑪ その他募集要項等に定める条件に違反したとき

4. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 本事業の前提条件

本事業特有の条件のうち、主なものを以下に記載する。応募者は、当該内容を了承した上で、本公募に参加するものとする。

また、これらの条件に関し運営権者に課される具体的な権利及び義務等については、実施契約書（案）、要求水準書（案）、関連資料集等において明らかにしている。

なお、運営権者は、実施契約等において別段の定めのある場合を除き、本事業の実施に係る一切の責任を負うものとする。

A) 事業開始日以降に JSC が実施予定の工事

本競技場については、運営権者による事業開始日以降も引き続いて JSC が運営権者に工事費の負担をかけることなく一部の工事を実施する可能性がある。

(2) リスク分担の基本的な考え方

JSC と運営権者において適切な役割分担及びリスク分担を定める。運営権者は、本事業において、その自主性と創意工夫が発揮されるように、利用料金の設定及び収受が原則として自由とされていることに鑑み、本事業に係るリスク（需要の変動リスクを含む。）は、実施契約等に特段の定めのない限り、運営権者が負うものとする。

以下、例外的に JSC がリスクを負担することがある場合を列挙する。なお、個別のリスクにおける具体的な分担内容については以下に記載する内容を基本とし、詳細については実施契約書（案）に示す。

A) 不可抗力

JSC 及び運営権者のいずれの責めにも帰すべからざる地震、津波、疫病等の事象であって、本事業の実施に直接的に不利な影響を与える等実施契約に定める一定の要件を満たした事象（以下「不可抗力」という。）が生じた場合であって、運営権者が付保した保険によっても本事業に係る損害を補填するに足りないときは、JSC が運営権設定対象施設の復旧等の措置（以下「事業継続措置」という。）をとる。JSC が事業継続措置を行ったときは、運営権者は、運営権者が付保した運営権設定対象施設に対する保険契約に係る保険金等を JSC が受領することができるよう必要な措置をとらなければならない。

運営権者は、事業期間中、実施契約において JSC が定める基準以上の保険に加入しなければならない。なお、JSC が承諾したときは、運営権者が保険加入に代替する措置をとることを認める。

また、不可抗力によって本事業の一部又は全部を実施することができなかった場合、JSC は、事業期間の延長若しくは実施契約上の義務の一次的免責又はその両方の措置をとることがある。

B) 契約不適合責任

運営権設定対象施設について、事業開始日以後 1 年以内に物理的な隠れたる契約不適合が発見された場合、JSC は、実施契約に定めるところにより、当該契約不適合によって運営権者に生じた損失について補償する。なお、合意延長を行うことにより損失の補償に代える場合もある。

C) 特定法令等変更

事業期間中に、本事業にのみ適用され、運営権者に不当な影響を及ぼす法令、政策の変更等実施契約に定める一定の事由（以下「特定法令等変更」という。）が生じ、運営権者に損失が生じた場合、JSC は、当該特定法令等変更によって運営権者に生じた損失を補償する。なお、合意延長を行うことにより損失の補償に代える場合もある。

D) 緊急事態

事業期間中に災害等の運営権者による安全な運営が阻害されるおそれのある事態等、実施契約に定める一定の事由が生じた場合であって、他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じたときは、JSC は、PFI 法第 29 条第 1 項（第 2 号に係る場合に限る。）に基づき、運営権の行使の停止を命じて、自ら本事業に係る施設を使用することができる。この場合、運営権者は、JSC が本事業の運営権設定対象施設において実施する事業に協力しなければならない。

JSC が PFI 法第 29 条第 1 項（第 2 号に係る部分に限る。）に基づき運営権の行使の停止を命じたときは、PFI 法第 30 条第 1 項に基づき、運営権者に生じた損失を補償する。

E) 固定資産税等

本競技場の運営方法によっては、運営権設定対象施設を対象として固定資産税等の課税がなされるリスクがある。

事業期間中に運営権設定対象施設を対象として課税された固定資産税等（当該賦課行為が 4. - (2) -C) に定める特定法令等変更該当する場合は特定法令等変更の処理に従うものとする。）については、運営権者は固定資産税等相当額を JSC に対して負担することとする。ただし、当該負担により運営権者の本事業の実施に著しい支障が生じるときは、JSC と運営権者は、対応措置（実施契約の合

意による解除を含む。)を協議するものとする。その他、詳細は実施契約書(案)を参照のこと。

(3) モニタリング等

運営権者が実施契約等に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準を達成しているか否かを確認するとともに、運営権者の財政状況を把握するために、運営権者によるセルフモニタリングに加え、JSCによるモニタリングを行う予定である。

要求水準が達成されていないことが判明した場合、JSCは、運営権者に対して是正の指示等を行うことができる。

なお、モニタリングの具体的な方法等については、実施契約書(案)及びモニタリング基本計画(案)を参照のこと。

(4) 運営権者の権利義務に関する制限及び手続

A) 運営権の譲渡等

運営権者はJSCの事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業についてJSCとの間で締結した一切の契約上の地位並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保権の設定その他の方法による処分ができないものとする。ただし、運営権者がPFI法第26条第2項に基づくJSCの許可をあらかじめ得た場合には運営権を譲渡することができる。

B) 運営権者の株式の新規発行及び処分

運営権者は、運営権者の株主総会における全ての決議について議決権を有する普通株式(以下「議決権株式」という。)及び運営権者の株主総会におけるいかなる決議についても議決権を有しない種類の株式(以下「完全無議決権株式」という。)のみを発行することができる。

① 議決権株式

運営権者は、議決権株式を新たに発行する場合には、基本協定によりあらかじめ認められたものを除き、その内容についてJSCの事前の承認を受けるものとする。

また、議決権株式を保有する者(以下「議決権株主」という。)が自ら保有する議決権株式を他の議決権株主又はJSCとの間で締結された契約等によりあらかじめ株式の譲渡又は質権その他の担保権の設定(以下「処分」と総称する。)先として認められた者(例:運営権者に対して融資等を行う金融機関等)以外の第三者に対して処分を行おうとするときはJSCの事前の承認を受ける必要がある。

JSC は議決権株式の譲受人が、公募時の参加資格に準じた一定の資格要件を満たしており、かつ当該議決権株式の処分が運営権者の事業実施の継続を阻害しないと判断する場合には、株式処分を承認する。

議決権株式の処分に係る承認手続の詳細は、実施契約書（案）及び基本協定書（案）を参照のこと。

② 完全無議決権株式

運営権者は、会社法の規定に従って、完全無議決権株式を発行し、割り当てることができる。

完全無議決権株式を保有する者は、完全無議決権株式を処分することができる。

なお、完全無議決権株式の譲渡が行われる場合、完全無議決権株式の譲受人は、次のアからオに示す資格要件を全て満たすものとし、運営権者は、株式の譲渡を行った者に対し、次のアからオに示す資格要件を満たした上で株式の譲渡を行っていることを誓約させるとともに、JSC に株式の譲渡先等の必要な情報を報告するものとする。

- ア 独立行政法人日本スポーツ振興センター契約事務取扱規程第 2 条及び第 3 条の規定に該当しない者であること。
- イ PFI 法第 9 条に定めのある、特定事業を実施する民間事業者の欠格事由に該当しない者であること。
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続の開始の申立てがなされていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続の開始の申立てがなされていない者であること。
- エ 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずるものとして、文部科学省発注工事等に対し排除要請があり、当該状態が継続している者でないこと、並びに「誓約書」に誓約できる者であること。
- オ 国税を滞納している者でないこと。

5. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 本事業の対象施設

本事業の対象となる施設は、以下の①から④のとおりである。以下のうち、①、②、③及び④のうち JSC が所有する本事業用地を「運営権設定対象施設」といい、運営権者が所有する施設及び④のうち JSC が所有していない本事業用地を「非運営権施設」という。

① 国立競技場⁶

所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町 10 番 1 号（住居表示）
建物用途	観覧場、附属自動車車庫、自転車駐車場
建築面積	69,611.33 m ² 建蔽率：63.42%
延べ面積	191,940.12 m ²
容積対象床面積	158,409.23 m ² 容積率：144.32%
建物最高高さ	地盤面（T.P.+25.09m）より 47.35m
階数	地上 5 階、地下 2 階
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
駐車台数	305 台
外構施設	インターロッキング舗装、植栽施設等
竣工	2019 年 11 月 30 日

② 都立明治公園（地表公園）公園施設

所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町 2 番 16 他（地番表示）
面積	3,271.80 m ²
設備等	せせらぎ（水景施設、濾過装置等）、芝地、植栽施設、インターロッキング舗装、ベンチ、照明設備等

③ 都営大江戸線国立競技場駅周辺施設

所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町 10 番 6（地番表示）
面積	333.70 m ²
設備等	インターロッキング舗装、植栽施設等

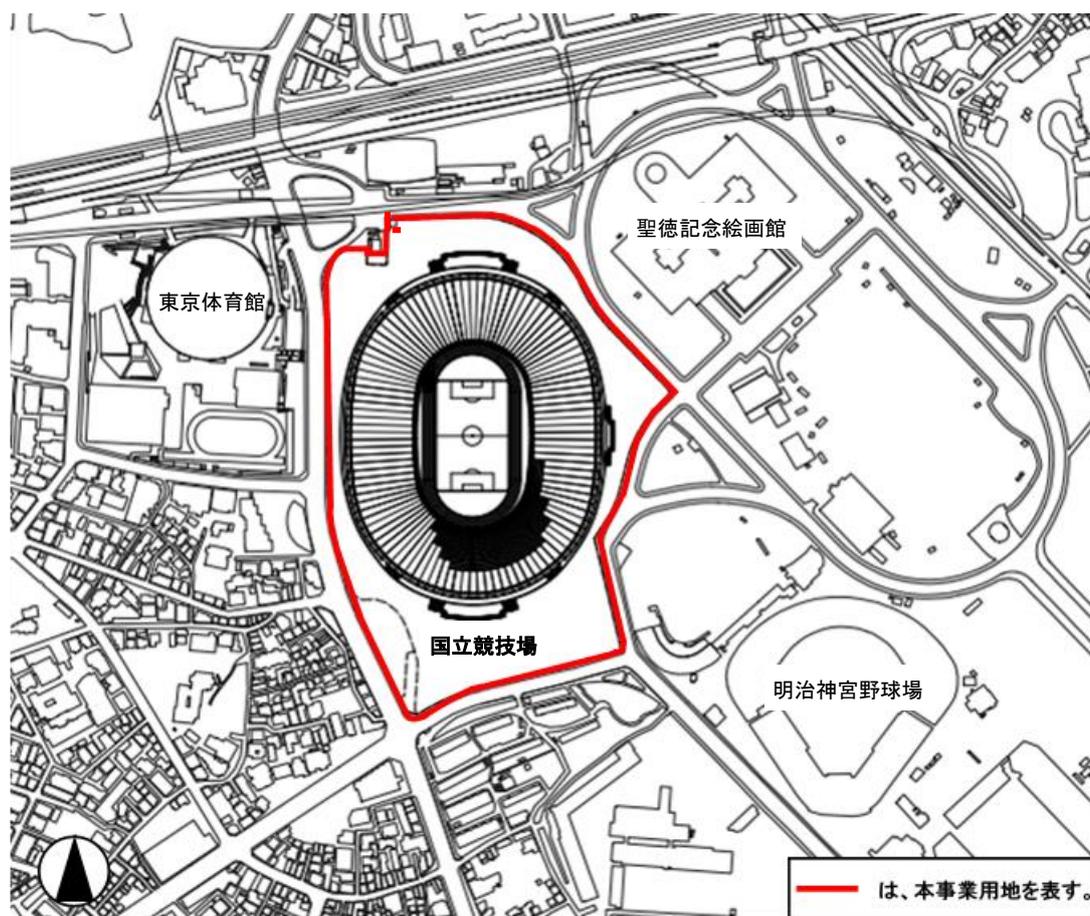
④ 5.-(2)に記載の本事業用地

⁶ 2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会後の工事を反映した現時点の概要。

(2) 対象施設の立地に関する事項

本事業用地は、JSC、所有者が所有する土地により構成される。また、西側は東京都道 418 号北品川四谷線（外苑西通り）、南側は特別区道 43-690 号、東側は特別区道 43-670 号及び北側は東京都道 414 号四谷角筈線と接している。

① 敷地図



② 都市計画上の条件

地域地区	用途地域：第二種中高層住居専用地域 風致地区：第二種風致地区（明治神宮内外苑付近風致地区） 文教地区：第一種文教地区 防火指定：準防火地域 高度地区：20m 第二種高度地区（新宿区）、 第二種高度地区（渋谷区）
地区計画	神宮外苑地区地区計画 （再開発等促進区を定める地区計画）

都市計画公園	第5・7・18号明治公園
容積率	200%
建蔽率	70%（10%角地緩和込）
最高高さの限度	75m
日影規制	明治神宮外苑アイススケート場側及び聖徳記念絵画館側： 3.0時間-2.0時間（測定水平面+4.0m）
避難場所	広域避難場所

(3) 許認可等に関する事項

本競技場の建設に当たっては、区道廃止、都道・区道等の線形変更等を行っており、それらに際し開発許可を受けている。

また「東京都再開発促進区を定める地区計画運用基準」等に適合する「神宮外苑地区地区計画」企画提案書を提出し、これを受けて地区計画の都市計画が決定（変更）されている。

従って、空地等の利用制限や、運営権設定対象施設の更新投資、用途変更等に当たっては、企画提案書の見直しや建築基準関係規定の許認可取得・変更等の手続きが生じる場合がある。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

JSC 又は運営権者は、本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了できるものとする。この場合、運営権者は、実施契約の定めるところにより、JSC 又は JSC の指定する第三者に対する業務の引継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権設定対象施設及び本事業の実施のために運営権者が所有する資産の処分については、2. - (8) -C) に従うものとする。なお、個別の契約終了事由における具体的な損害等の分担内容については以下に記載する内容を基本とし、詳細については実施契約書（案）に示す。

A) 運営権者の事由による実施契約の解除

① 解除事由

JSC は、運営権者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、催告を経ることなく実施契約を解除することができる。

JSC は、運営権者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたときは、運営権者に対して実施契約に定める措置を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めた上で、運営権者が当該期間内に是正をすることができなかつたときは、解除事由を記載した書面を送付した上で、直ちに実施契約を解除することができるものとする。

② 解除の効果

JSC は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。

JSC は、運営権者に対し、運営権者が支払った運営権対価がある場合はそのうち残余の存続期間に対応する部分について補償する。

運営権者は、年度途中で解除に至った場合には、JSC が支払った費用負担額のうち残余期間相当額を JSC に返還する。

運営権者は、JSC に対し、実施契約の定める違約金（契約の解除原因となった事由により JSC に生じた損害が当該金額を超えるときはその金額）を支払う。

B) JSC の事由による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

JSC は、実施契約を継続する必要がなくなったとき又は実施契約を解除することが必要と認めるときには、運営権者に対し6ヵ月以上前に通知することにより実施契約を解除することができる。

運営権者は、JSC の責めに帰すべき事由により、一定期間 JSC が実施契約上の義務を履行しない場合又は運営権者による実施契約の履行が不能となった場合は、実施契約を解除することができる。

なお、JSC が本競技場の所有権を有しなくなったときは、実施契約は当然に終了する。

② 解除又は終了の効果

JSC は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消す。また、JSC が本競技場の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は当然に消滅する。

JSC は、運営権者に対し、運営権者が支払った運営権対価がある場合はそのうち残余の存続期間に対応する部分について補償する。

運営権者は、年度途中で解除に至った場合には、JSC が支払った費用負担額のうち残余期間相当額を JSC に返還する。

JSC は、運営権者に対し、契約の解除又は終了の原因となった事由により運営権者に生じた損害（残余の存続期間に対応する部分の運営権対価補償額を除く。）を補償する。ただし、運営権者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、JSC の支払額からこれを控除する。

C) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

不可抗力を原因として、本事業を停止または一時中断する場合において、JSC 及び運営権者の協議により、本事業の復旧スケジュールを決定することができないとき又は復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明したときは、JSC 又は運営権者は双方協議の上、合意により実施契約を解除することができる。

なお、不可抗力を原因として本競技場が滅失したときは、実施契約は当然に終了する。

② 解除又は終了の効果

不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、運営権者は、JSC の選択に従い、運営権の放棄又は JSC の指定する第三者に対する無償譲渡を行うものとする。

不可抗力により JSC 及び運営権者に生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わない。

JSC は、運営権者に対し、運営権者が支払った運営権対価がある場合はそのうち残余の存続期間に対応する部分について補償する。

なお、不可抗力を原因として本競技場が滅失したときは、運営権は当然に消滅

する。

(2) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合の措置

実施契約に従い、必要な措置等を講じる。

(3) 金融機関又は融資団と JSC との協議

JSC は、本事業の安定的な継続を図るために、必要と認めた場合には、一定の事項について、運営権者に融資を行う金融機関又は融資団と協議を行い、当該金融機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

運営権者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

運営権者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けられる可能性がある場合は、JSCは、これらの支援を運営権者が受けることができるよう可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

(3) その他の措置及び支援に関する事項

JSCは、運営権者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

8. その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、以下の JSC のホームページを通じて適宜行う。

<https://www.jpnsport.go.jp/corp/chotatu/tabid/2340/Default.aspx>

(2) 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 使用言語及び通貨

使用する言語は日本語、通貨は日本国通貨に限る。