

有明アリーナ管理運営事業  
公共施設等運営権実施契約書(案)

平成30年7月  
(平成30年12月最終版)  
東京都

## 公共施設等運営権実施契約書

- 1 事業名 有明アリーナ管理運営事業
- 2 事業の場所 東京都江東区有明一丁目 11 番 有明アリーナ及び都が指定する場所
- 3 契約期間 自 この契約の締結日  
至 平成 58 年(2046 年)3 月 31 日
- 4 運営権の存続期間 自 都が定める日  
至 平成 58 年(2046 年)3 月 31 日
- 5 公共施設等運営権対価等  
公共施設等運営権対価(税込) ●円  
うち消費税及び地方消費税 ●円  
業績連動支払 提案による。
- 6 支払条件 別途公共施設等運営権実施契約書中に記載のとおり。

上記事業について、都と運営権者とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によってこの公共施設等運営権実施契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。なお、この契約は仮契約とし、以下の条項に規定する本施設の運営権の設定に係る東京都議会の議決を経たのちに、実施契約を締結する。

この契約の証として、本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 31 年(2019 年)●月●日

都 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号  
東京都  
東京都知事 ●

運営権者 [住所]  
[名称]  
[代表者]

## 目 次

第1章 総 則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (定義及び契約書類)	1
第3条 (本事業の趣旨)	1
第4条 (責任分担の原則)	1
第5条 (事業日程)	1
第6条 (本業務の概要)	2
第7条 (業務の実施)	2
第8条 (本事業の資金調達)	2
第9条 (本事業の収入)	2
第10条 (許認可の取得等)	2
第11条 (運営権者による表明及び保証並びに誓約)	3
第12条 (履行保証等)	3
第13条 (貸与品)	5
第14条 (モニタリング)	5
第15条 (都のモニタリング)	5
第16条 (都による現地における確認への対応)	6
第17条 (債務不履行による損害)	6
第18条 (第三者に及ぼした損害)	6
第19条 (要求水準書の変更)	6
第20条 (近隣対策及び近隣対応)	7
第21条 (緊急事態等対応)	7
第2章 業務実施体制等	7
第22条 (業務実施体制)	7
第23条 (統括管理責任者)	8
第24条 (業務責任者)	8
第25条 (業務担当者)	8
第26条 (統括管理責任者の権限)	8
第27条 (統括管理責任者等に対する措置請求)	8
第28条 (第三者への委託)	9
第29条 (業務計画書)	9
第30条 (業務報告書)	9
第3章 統括管理業務の実施	10

第31条	(統括管理業務の実施) .....	10
第32条	(統括管理業務実施体制の確認) .....	10
第4章	開業準備業務の実施 .....	10
第33条	(開業準備業務の実施) .....	10
第34条	(開業準備業務実施体制の確認) .....	10
第35条	(施設利用規則の策定) .....	11
第36条	(開業準備業務における予約の受付等) .....	11
第37条	(運営開始予定日の通知) .....	11
第38条	(運営開始予定日の設定と運営権対価等の調整) .....	12
第39条	(運営開始予定日の変更) .....	12
第5章	公共施設等運営権の設定等 .....	13
第40条	(公共施設等運営権の設定及び効力発生) .....	13
第41条	(公共施設等運営権に基づく業務の開始) .....	13
第42条	(運営権対価等の支払い及び返還) .....	14
第43条	(運営権対価等の支払遅延) .....	14
第6章	運営権対象施設 .....	14
第44条	(運営権対象施設の引渡し) .....	14
第45条	(本施設等の瑕疵担保責任) .....	14
第46条	(本施設の一部貸付) .....	15
第7章	運営業務 .....	15
第47条	(運営業務の実施) .....	15
第48条	(運営業務実施体制の確認) .....	16
第49条	(運営期間における予約の受付等) .....	16
第50条	(本施設の利用等) .....	16
第51条	(利用料金の設定及び收受等) .....	16
第52条	(災害・緊急事態等発生時の施設利用等) .....	17
第53条	(本施設の追加投資) .....	17
第8章	維持管理業務 .....	17
第54条	(維持管理業務の実施) .....	17
第55条	(維持管理業務実施体制の確認) .....	17
第56条	(都による本施設の更新投資) .....	18
第57条	(都が実施する修繕) .....	18
第58条	(建物劣化診断) .....	18

第59条	(施設の損壊)……………	18
第60条	(備品の管理)……………	19
第9章	その他の事業実施条件……………	19
第61条	(保険)……………	19
第62条	(財務情報等の報告・公表)……………	20
第63条	(都による指導等)……………	20
第10章	公共施設等運営権等の処分……………	20
第64条	(運営権等の処分)……………	20
第65条	(資産の処分)……………	21
第11章	契約期間及び期間満了に伴う措置……………	21
第1節	契約期間……………	21
第66条	(契約期間)……………	21
第2節	期間満了による本事業の終了手続……………	21
第67条	(事業引継)……………	21
第68条	(契約終了による資産の取扱い)……………	22
第69条	(契約終了による事業引継後の施設の瑕疵担保責任)……………	22
第12章	契約の解除又は終了に伴う措置……………	22
第1節	解除又は終了事由……………	22
第70条	(運営権者の事由によるこの契約の解除)……………	22
第71条	(都の債務不履行によるこの契約の解除)……………	23
第72条	(都の任意によるこの契約の解除)……………	24
第73条	(都の公益上の理由によるこの契約の解除)……………	24
第74条	(都の本施設の所有権の喪失によるこの契約の終了)……………	24
第75条	(合意によるこの契約の解除)……………	24
第2節	解除又は終了の効果(全事由共通)……………	24
第76条	(解除又は終了の効果)……………	24
第77条	(未払い運営権対価の精算)……………	25
第3節	運営権者の事由による解除の効果……………	25
第78条	(運営権取消—運営権者の事由による解除)……………	25
第79条	(損害賠償—運営権者の事由による解除)……………	25
第4節	都の事由による解除の効果……………	26

第80条	(運営権取消一都の事由による解除) .....	26
第81条	(損害賠償一都の事由による解除) .....	26
第82条	(損失補償一公益上の理由による解除) .....	26
第5節	本施設の所有権の消滅による終了の効果 .....	26
第83条	(運営権消滅一都の所有権喪失による解除) .....	26
第84条	(損失補償一所有権の消滅による終了) .....	27
第13章	法令変更 .....	27
第85条	(通知等) .....	27
第86条	(費用負担) .....	27
第87条	(法令変更による契約の終了) .....	28
第88条	(法令変更による契約の終了に伴う未払い運営権対価の精算) .....	28
第89条	(法令変更による運営権放棄・取消等) .....	28
第14章	不可抗力 .....	28
第90条	(通知等) .....	28
第91条	(費用負担等) .....	29
第92条	(不可抗力への対応) .....	29
第93条	(不可抗力による契約の終了) .....	29
第94条	(不可抗力による契約の終了に伴う未払い運営権対価の精算) .....	29
第95条	(不可抗力による運営権放棄・取消等及び損失の負担) .....	29
第15章	雑 則 .....	30
第96条	(公租公課の負担) .....	30
第97条	(協議) .....	30
第98条	(協議会の設置) .....	30
第99条	(秘密保持) .....	30
第100条	(個人情報保護) .....	31
第101条	(情報公開) .....	31
第102条	(著作権等の帰属) .....	31
第103条	(著作権等の利用等) .....	31
第104条	(著作権の譲渡等の禁止) .....	32
第105条	(著作権の侵害防止) .....	32
第106条	(工業所有権) .....	32
第107条	(組織変更等) .....	32
第108条	(新株の発行) .....	32
第109条	(準拠法及び管轄裁判所) .....	33

第110条	(書面による通知等)……………	33
第111条	(補則)……………	33
第112条	(暴力団等排除に関する特約条項)……………	33
別紙1	定義集……………	1
別紙2	日程表……………	2
別紙3	都の購入を想定している備品……………	3
別紙4	モニタリング基本計画……………	4
別紙5	公共施設等運営権対価の支払い……………	11
別紙6	業績連動支払……………	13
別紙7	公有財産貸付契約(案)……………	14
別紙8	付保する保険……………	22
別紙9	暴力団等排除に関する特約条項……………	24

## 第1章 総 則

### (目的)

第1条 この契約は、都及び運営権者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

### (定義及び契約書類)

第2条 この契約において次の各号に掲げる用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、別紙1に定めるところによる。

2 この契約を構成する書面及び図面は、次の各号に掲げるとおりとし、各号において齟齬がある場合の優先順位は、列挙された順序に従うものとする。ただし、提案書の記載内容のうち、要求水準書に記載された水準又は仕様を超えるものについては、要求水準書に優先するものとみなす。

- (1) この契約書
- (2) 募集要項等
- (3) 実施方針
- (4) 提案書

### (本事業の趣旨)

第3条 運営権者は、公共施設等運営事業として、本施設を収益性とスポーツ利用に配慮しながら、効率的かつ適切に管理運営するという目的を十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 都は、本事業が公共施設等運営事業として、民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

### (責任分担の原則)

第4条 都は、この契約で別途定める場合を除き、運営権者による本業務の実施に対して、何らの対価を支払う義務を負わない。

2 この契約で別途定める場合を除き、運営権者はその責任で本業務を実施するものとし、本業務において運営権者に生じた収入の減少、費用の増加、その他損害・損失の発生については、全て運営権者が負担し、都はこれについて何らの責任も負担しない。ただし、都の責めに帰すべき事由によるものについては、この限りではない。

### (事業日程)

第5条 本事業は、別紙2に定める日程に従って実施するものとする。

2 本事業において、次の各期間を定める。

- (1) この契約の締結日から本施設引渡し日の前日までを準備期間とし、以下「準備期

間」という。

- (2) 本施設引渡し日から運営開始予定日の前日までを維持管理期間とし、以下「維持管理期間」という。
- (3) 運営開始予定日から平成 58 年(2046 年)3 月 31 日までを運営期間とし、以下「運営期間」という。

#### (本業務の概要)

第 6 条 本業務は、要求水準書に規定する次に掲げる業務により構成されるものとする。

- (1) 統括管理業務
- (2) 開業準備業務
- (3) 運営業務
- (4) 維持管理業務

#### (業務の実施)

第 7 条 運営権者は、この契約、募集要項等及び提案書に従い、かつ善良なる管理者の注意をもって本業務を実施しなければならない。

- 2 運営権者は、この契約に関し協議が継続中であること又は協議が調わないことをもって、本業務の遂行を拒んではならない。

#### (本事業の資金調達)

第 8 条 運営権者が本事業を実施するための一切の費用は、この契約に別途定める場合を除き、運営権者が負担するものとする。

- 2 前項の規定により運営権者が負担する費用は、自己の責任において調達するものとする。
- 3 運営権者は、本事業に関する資金の調達に対して、PFI 法第 75 条に規定される財政上及び金融上の支援があるときは、これが適用されるよう努めなければならない。
- 4 都は、運営権者が PFI 法第 75 条の規定による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を受けることができるよう努めるものとする。

#### (本事業の収入)

第 9 条 この契約に基づく本事業による収入は、この契約に別途定める場合を除き、全て運営権者の収入とする。

#### (許認可の取得等)

第 10 条 運営権者は、この契約上の運営権者の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、届出等の手続(都が単独で申請すべきものを除く。以下、本条において「許認可等手続」という。)を、自己の責任及び費用負担において行うものとする。

- 2 都は、運営権者が都に対して許認可等手続に必要な資料の提出その他運営権者の許認可取得等について協力を求めたときは、合理的な範囲でこれに応じるものとする。
- 3 運営権者は、都による許認可の取得、届出等の手続に必要な資料の提出その他都の許認可取得等について都から協力を求められたときは、合理的な範囲でこれに応じるものとする。
- 4 運営権者は、許認可等手続について、都に対して事前説明及び事後報告を行うものとし、都の請求があったときは、許認可等手続に関して作成し、又は取得した書類の写しを都に提出するものとする。

(運営権者による表明及び保証並びに誓約)

第 11 条 運営権者は、この契約締結日現在において、都に対して次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 運営権者は、この契約を締結し、履行する完全な能力を有し、この契約上の運営権者の義務は、法的に有効かつ拘束力ある義務であり、運営権者に対して強制執行可能であること。
  - (2) 運営権者がこの契約を締結し、これを履行することにつき、日本国の法令等及び運営権者の定款、取締役会規則その他の社内規則上要求されている授權その他一切の手続を履践していること。
  - (3) 運営権者の知る限りにおいて、本事業を実施するために必要な運営権者の能力又はこの契約上の義務を履行するために必要な運営権者の能力に重大な悪影響を及ぼしうる訴訟、請求、仲裁又は調査は、本事業に対して係属しておらず、その見込みもないこと。
  - (4) この契約の締結及びこの契約に基づく義務の履行は、運営権者に対して適用される全ての法令等に違反せず、運営権者が当事者であり若しくは運営権者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は運営権者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
  - (5) 運営権者は PFI 法第 29 条第 1 項第 1 号のいずれにも該当しないこと。
- 2 運営権者は、事業期間中、本業務およびこれに付随する業務のみを行い、それ以外の業務を行わないことを誓約する。
  - 3 運営権者は、この契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供することができない。ただし、この契約に特別の定めがあるとき又は都の承諾を得たときは、この限りでない。

(履行保証等)

第 12 条 運営権者は、運営期間の各年度につき、その開始日までに、当該年度における運営権対価の総額の 10 分の 1 以上の金額を、契約の保証金として都に納付しなければならない。ただし、平成 33 年(2021 年)度分については、平成 34 年(2022 年)度の運営

権対価の 10 分の 1 以上の金額を契約締結と同時に都に納付するものとし、平成 34 年(2022 年)度分が納付されるまでその効力を維持するものとする。

2 運営権者は、都と協議の上、前項の保証金の納付に代えて、次に掲げるものを提出することができる。

- (1) 国債
- (2) 東京都債
- (3) 銀行、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫又は全国を地区とする信用金庫連合会の発行する債券(以下、「金融債」という。)
- (4) 地方債(東京都債を除く。以下同じ。)
- (5) 銀行が振り出し、又は支払保証をした小切手
- (6) 都が確実と認める社債
- (7) 都が確実と認める金融機関(出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律(昭和 29 年法律第 195 号)第 3 条に規定する金融機関をいう。以下同じ。)が振り出し、又は支払保証をした小切手
- (8) 銀行又は都が確実と認める金融機関が引き受け又は保証若しくは裏書をした手形
- (9) 銀行又は都が確実と認める金融機関に対する定期預金債権
- (10) 銀行又は都が確実と認める金融機関の保証
- (11) 都を被保険者とする本契約の履行保証保険

3 都は、国債、東京都債、金融債、地方債又は都が確実と認める社債を契約保証金に代わる担保として提供させる場合において、当該債券が、国債ニ関スル法律(明治 39 年法律第 34 号)の規定により登録された国債又は社債、株式等の振替に関する法律(平成 13 年法律第 75 号)の規定により登録された東京都債、金融債、地方債又は都が確実と認める社債であるときは、当該債券を質権の目的としたことにつき、登録機関に登録させ、その登録済通知書、登録済証の提出又はこれと同種の手続により債券の提供に代えさせることができる。

4 運営権者は、金融債、地方債又は都が確実と認める社債を契約保証金に代わる担保として提供する場合において、当該債券が記名債券であるときは、当該債券を質権の目的としたことにつき、社債原簿に記載し、又は記録しなければならない。

5 運営権者は、第 2 項第 9 号の定期預金債権を契約保証金に代わる担保として提供するときは、当該債権に質権を設定し、当該債権に係る債務者である銀行又は都が確実と認める金融機関の承諾を証する確定日付のある書面を提出しなければならない。

6 運営権者は、第 2 項第 10 号の銀行又は都が確実と認める金融機関の保証を契約保証金に代わる担保として提供するときは、当該保証をした銀行又は都が確実と認める金融機関との間に保証契約を締結し、当該保証を証する書面を都に提出しなければならない。

7 運営権者は、契約保証金に代わる担保として都を被保険者とする履行保証保険を提供するときは、保険会社と履行保証保険契約を締結し、当該履行保証保険契約に係る

保険証券を都に提出しなければならない。

- 8 第 2 項第 10 号の保証の保証金額及び同項第 11 号の履行保証保険の保険金額は、第 1 項に定める契約保証金の金額に準じるものとする。
- 9 第 2 項各号に掲げる担保の価値は、東京都契約事務規則(昭和 39 年東京都規則第 125 号)第 11 条に定めるところに準じるものとする。
- 10 運営権者は、都の事前の承諾なく、都に納付した契約保証金(これにかわる担保として納付させたものを含む。)の返還請求権を譲渡し、又はこれに担保権を設定してはならない。

#### (貸与品)

- 第 13 条 都は、運営権者に貸与品を提供する。貸与品の品名、数量等は別紙 3 のとおりとする。
- 2 運営権者は、貸与品の提供を受けたときは、直ちに都に借用書を提出しなければならない。
  - 3 運営権者は、第 1 項により提供を受けた貸与品を、善良な管理者の注意をもって管理するものとし、業務の完了、この契約の終了等によって当該貸与品が不要となったときは、第 60 条第 3 項により事業者が廃棄又は処分したものを除き、直ちにこれを都に返還するものとする。
  - 4 別紙 3 の内容に著しい変更があったときは、運営権者の本事業に係る費用の増減について、都と運営権者が協議して定める。

#### (モニタリング)

- 第 14 条 運営権者は、別紙 4 に基づき、実施契約の締結後速やかに、運営権者と都で協議を行い、都の承諾を得ることによりモニタリング実施計画書を策定するものとする。
- 2 運営権者は、モニタリング実施計画書に従い、常に本事業の実施状況を点検・把握し、その結果を適切に保存するとともに、都から提出要請があった場合には速やかに提出するものとする。
  - 3 運営権者は、何らかの理由でこの契約、要求水準書、業務計画書若しくは提案書に従った本事業の実施ができない場合、要求水準書、業務計画書若しくは提案書に規定された水準若しくは仕様が達成出来ない場合、又はそれらの事態が生じる恐れを認める場合、その理由及び対処方法等を直ちに都に報告しなければならない。

#### (都のモニタリング)

- 第 15 条 運営権者は、都がモニタリング実施計画書に基づき、本業務の実施状況等のモニタリングを行うことを了承し、モニタリング実施計画書に定められた書類等を提出するほか、都の実施するモニタリングに協力しなければならない。
- 2 運営権者は、都からモニタリング実施計画書に基づき是正勧告を受けたときは、その

内容に従い是正措置を講じなければならない。

- 3 都は、モニタリング実施計画書に基づくモニタリングの実施又は不実施を理由として、本業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(都による現地における確認への対応)

第 16 条 運営権者は、モニタリング実施計画書に従い、都による現地における確認を受ける場合は、誠実に対応しなければならない。この場合において、都が確認に基づき必要な指導をしたときは、運営権者は、これに従わなければならない。

(債務不履行による損害)

第 17 条 都及び運営権者は、この契約上の義務の履行を怠ったときは、この契約上に別の定めがある場合を除き、それにより相手方に生じた損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、都又は運営権者がこの契約に基づいて履行すべき金銭債務の履行を遅延したときは、遅延日数に応じ、履行期日時点における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和 24 年法律第 256 号)第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した額の遅延利息をそれぞれ相手方に支払うものとする。

(第三者に及ぼした損害)

第 18 条 運営権者は、本事業の実施に際し、何らかの損害を第三者に生じさせる可能性のある事故、紛争等が発生した場合、速やかに都にその内容を報告するとともに、自己の責任と費用負担において解決に当たるものとする。

- 2 運営権者が、本事業の実施により、第三者に損害を及ぼした場合、運営権者は、当該損害の一切を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち都の責めに帰すべき事由により生じたものについては、この限りではない。
- 3 本業務の実施に伴い通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により、運営権者が第三者に対して損害を及ぼした場合も、前項と同様とする。
- 4 第 2 項本文の規定に関わらず、第三者に対して都が損害を賠償した場合、都は運営権者に対して当該賠償した金額(ただし、都の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。)を求償するものとする。運営権者は、都からの請求を受けた場合には、速やかにこれを支払わなければならない。

(要求水準書の変更)

第 19 条 都は、要求水準書「第 1 9(2) 要求水準の変更事由」に定める要求水準の変更事由が生じたときは、要求水準書を変更することができるものとする。

- 2 都は、前項に従い要求水準書を変更する場合、変更内容を事前に運営権者に通知して、要求水準書の変更を行うものとする。この場合において、運営権者に発生する費用

の追加若しくは減少に伴う運営権対価の変更等この契約の変更が必要となる場合、都及び運営権者は必要に応じ変更契約を締結するものとする。

(近隣対策及び近隣対応)

第 20 条 運営権者は、自己の責任及び費用負担において、本業務を実施するに際して合理的に要求される範囲の近隣対策及び近隣対応(近隣からの要望に対する対応を含む。)を実施するものとする。なお、近隣対策又は近隣対応の実施について、運営権者は都に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとし、都は運営権者に対して合理的な範囲で必要な協力を行うものとする。

- 2 前項にかかわらず、近隣住民の要望、クレーム等で本施設の整備・運営方針等(提案書で定めるもの及び運営権者が定めるものを除く。)に関するものは都が対応する。本施設の整備・運営方針等に関する要望、クレーム等を運営権者が受け付けたときは、誠実に窓口対応を行い、その内容を速やかに都に連絡するものとする。

(緊急事態等対応)

第 21 条 都又は運営権者は、緊急事態が発生したと判断する事態が生じた場合には、直ちに相手方に対し通知するものとする。都及び運営権者は、かかる通知を受けた場合、当該状況を速やかに解消すべく可能な限り努力するものとする。

- 2 都は、前項に定める通知を受け取り又は自己で該当する事態の発生を認識した場合その他 PFI 法第 29 条第 1 項に定める事由が生じたと判断したときは、同法第 29 条第 2 項の規定に基づく聴聞を行った上で、同条第 1 項の規定に基づき、都の判断で、必要な期間、必要な範囲において運営権の行使の停止を命ずることができる。この場合、都は、当該停止した本事業を自らまたは、都の指定する者をして行わせることができ、運営権者は、都の要請に応じてかかる実施に協力(運営権者が所有する資産についての都による一時的使用、締結している契約についての都による一時的承継その他の協力を含むが、これらに限られない。)するものとする。

- 3 前項の規定に基づき運営権の行使が停止された場合、都は、PFI 法第 27 条第 1 項の規定に基づき運営権登録令に定める手続に従い、これを登録するとともに、当該停止が同法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する事由によるときは、運営権者に対して、同法第 30 条第 1 項の規定に基づいて通常生ずべき損失(運営権者の責めに帰すべき事由によって発生した損失等を除く。)を補償する責任を負う。

## 第 2 章 業務実施体制等

(業務実施体制)

第 22 条 運営権者は、事業期間中、本業務を実施するために必要な人員(必要な有資格者を含む。)を確保し、この契約、要求水準書及び提案書に従い、本事業を実施するための

体制を構築し、維持しなければならない。

(統括管理責任者)

第 23 条 運営権者は、要求水準書及び提案書に基づき、統括管理責任者を選任し、事業期間中において配置しなければならない。

- 2 運営権者は、前項に基づき統括管理責任者を選任したときは、速やかにその氏名、所属等を都に報告するものとする。統括管理責任者を変更するときも同様とする。
- 3 運営権者は、統括管理責任者を変更しようとするときは、都に変更内容を説明して都の確認を得なければならない。
- 4 前 3 項のほか、統括管理責任者の選任に係る報告は要求水準書の定めるところとする。

(業務責任者)

第 24 条 運営権者は、要求水準書及び提案書に従い、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務のそれぞれについて業務責任者を選任し、要求水準書の定めるところにより、都に選任を報告しなければならない。

(業務担当者)

第 25 条 運営権者は、要求水準書及び提案書に従い、統括管理業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務のそれぞれについて業務担当者を配置するものとする。

(統括管理責任者の権限)

第 26 条 統括管理責任者は、この契約の履行に関し、業務の管理及び統括を行うほか、運営期間の変更、次条第 1 項の請求の受領、第 2 項の決定及び通知、並びにこの契約の解除若しくは変更に係る権限を除き、この契約に基づく運営権者の一切の権限を行使することができる。

- 2 運営権者は、前項の規定にも関わらず、自らの有する権限のうちこれを統括管理責任者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を都に通知しなければならない。

(統括管理責任者等に対する措置請求)

第 27 条 都は、統括管理責任者、業務責任者、若しくは業務担当者がその業務の処理につき著しく不相当と認められるとき、又は運営権者の使用人若しくは次条第 1 項の規定により運営権者から業務を委任され若しくは請け負った者がその業務の実施につき著しく不当と認められるときは、運営権者に対して、その理由を書面により明示し、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

- 2 運営権者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決

定し、請求を受けた日から10日以内に都に通知しなければならない。

(第三者への委託)

第28条 運営権者は、本事業を実施するに当たり、事前に都に届け出た上で、本事業を構成する各業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。なお、運営権者は本業務の全部を包括して第三者に委託又は請け負わせることはできない。

- 2 運営権者は、前項の規定により業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせた場合、当該第三者との契約の写しを都に提出しなければならない。
- 3 運営権者は、第1項の規定により各業務を委託し又は請け負わせた第三者(以下「受託・請負者」という。)を変更する場合も前2項の規定に従うものとする。
- 4 第1項の規定による、各業務の委託又は請負は、全て運営権者の責任において行うものとし、受託・請負者その他本事業の各業務に関して使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て運営権者の責めに帰すべき事由とみなして、運営権者が責任を負うものとする。
- 5 運営権者と受託・請負者との契約は、次の条件に従うものとし、これらのうちいずれか1つ以上に反する契約は、その効力を有しないものとする。
  - (1) 運営権者と受託・請負者との契約の期間が本事業の契約期間を超えない(この契約が途中で解除又は終了した場合は、当該解除又は終了をもって運営権者と受託・請負者との契約も終了すること)。
  - (2) 運営権者と受託・請負者との契約において、この契約と同等の守秘義務が定められていること。
- 6 運営権者は、本条の規定に基づき本事業を構成する各業務を委託し又は請け負わせる場合、暴力団員等及びその他の関係者のいずれかに該当する者に対しては委託し又は請け負わせないものとし、受託・請負者をして、暴力団員等及びその他の関係者のいずれかに該当する者その他都が不適切と認める者に対しては再委託又は下請負させないものとする。

(業務計画書)

第29条 運営権者は、要求水準書及び提案書に基づき本業務に係る業務計画書を作成の上、要求水準書に定める手続により都に提出し、都の承認を受けなければならない。

- 2 運営権者は、前項により都の承認を受けた業務計画書を変更しようとするときは、要求水準書に定める手続により、当該変更について都の承認を受けなければならない。

(業務報告書)

第30条 運営権者は、本業務の実施の状況及び結果について、要求水準書に従い、年度業務報告書、月次業務報告書及び日報(以下まとめて「業務報告書」という。)を作成し、都に提出しなければならない。

- 2 業務報告書の都への提出手続は要求水準書の定めるところによる。
- 3 都は、運営権者から提出を受けた業務報告書の内容を公表できるものとする。ただし、公表するときには、企業ノウハウ保持の観点から配慮を行うものとする。

### 第3章 統括管理業務の実施

#### (統括管理業務の実施)

第31条 運営権者は、この契約の締結日以降、自己の責任及び費用負担において、この契約、要求水準書、都の承認を受けた業務計画書及び提案書に従って、統括管理業務を遂行するものとする。

- 2 運営権者は、法令等及びこの契約の定めに従い、統括管理業務を誠実かつ適正に実施しなければならない。

#### (統括管理業務実施体制の確認)

第32条 運営権者は、この契約締結後速やかに、統括管理業務の実施に必要な人員等(必要な有資格者を含む。)を確保し、都に対して、その旨を報告するものとし、あわせて、業務の遂行に当たっての管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を都に提出するものとする。

- 2 都は、前項に規定する報告及び書類の提出を受けたときは、モニタリング実施計画書に従い、運営権者の実施体制を確認するものとする。

### 第4章 開業準備業務の実施

#### (開業準備業務の実施)

第33条 運営権者は、準備期間及び維持管理期間において、自己の責任及び費用負担において、この契約、要求水準書、都の承認を受けた業務計画書及び提案書に従って、開業準備業務を実施するものとする。

- 2 運営権者は、法令等及びこの契約の定めに従い、開業準備業務を誠実かつ適正に実施しなければならない。

#### (開業準備業務実施体制の確認)

第34条 運営権者は、開業準備業務の開始に先立ち、開業準備業務の実施に必要な人員等(必要な有資格者を含む。)を確保するとともに、必要な研修、訓練等を行い、業務の実施に習熟させなければならない。

- 2 運営権者は、前項に規定する研修、訓練等の実施後、この契約、要求水準書、業務計画書及び提案書に従って開業準備業務を遂行することが可能となった時点において、都に対して、その旨を報告するものとし、あわせて、業務の遂行に当たっての管理体

制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を都に提出するものとする。

- 3 都は、前項に規定する報告を受けたときは、モニタリング実施計画書に従い運営権者の実施体制を確認するものとする。

#### (施設利用規則の策定)

第 35 条 運営権者は、本施設の利用に係る予約の受付を開始するまでに、実施方針条例、実施方針、要求水準書及び提案書に従って利用規則を策定して都に届け出るとともに、これを公表しなければならない。ただし、実施方針条例及び要求水準書により都との協議が必要な事項については、事前に都と協議の上、これを策定するものとする。

- 2 運営権者は、契約期間中、前項の規定により届出及び公表を行った利用規則に従って、本業務を行う。
- 3 運営権者は、利用規則の内容を変更する場合は、第 1 項に定める手続を経るものとする。

#### (開業準備業務における予約の受付等)

第 36 条 運営権者は、都の承認を受けた業務計画書及び利用規則(変更後の利用規則を含む。)に従い、準備期間において、利用希望者からの問合せ、予約に対応するものとする。

- 2 運営権者は、前項の規定による予約の受付等にあたり、運営開始予定日は後に都が定めるものであることを踏まえ、運営開始予定日の変更による供用開始日の変更等の事態が発生する可能性があること等の利用に当たっての留意事項を利用希望者に適切に周知しなければならない。
- 3 運営権者は、第 1 項の利用希望者からの予約に際して、予約金の支払いを求めることができる。運営期間の開始前に収受した予約金は、運営権者の収入として計上してはならず、前受金としての特性を考慮した適切な会計処理を行うものとし、運営期間の開始後に自己の収入として計上できるものとする。

#### (運営開始予定日の通知)

第 37 条 都は、平成 32 年(2020 年)12 月末日までに運用開始予定日を定めて運営権者に通知しなければならない。なお、都は原則として、平成 33 年(2021 年)6 月 1 日を超えて運営開始予定日を定めることはできない。

- 2 都が前項の期限までに運営開始予定日を通知しないときは、運営権者は相当の期間内に運用開始予定日を通知することを都に求めることができる。
- 3 都が前項の相当期間内に運営開始予定日を通知しないときは、都が平成 33 年(2021 年)6 月 1 日を運営開始予定日とする通知を行ったものとみなす。

(運営開始予定日の設定と運営権対価等の調整)

第 38 条 都が定めた運営開始予定日(次条第 1 項による変更後の運営開始予定日を含む。以下本項で同じ。)が平成 33 年(2021 年)6 月 1 日以降の日であるときは、平成 33 年(2021 年)度の運営権対価等について、6 月 1 日から運営開始予定日までの期間に相応する金額を減額し、都が定めた運営開始予定日が平成 33 年(2021 年)5 月 31 日以前の日であるときは、都と運営権者の協議により運営権対価等を増額する。

- 2 都が定めた運営開始予定日が平成 33 年(平成 2021 年)6 月 1 日以外の日である場合において、都は運営権者に対し前項に定めるもの以外の責任は一切負わない。

(運営開始予定日の変更)

第 39 条 都は、東京 2020 大会後の工事の遅延又はその他の相当な理由があると認めるときは、運営権者に通知した運営開始予定日を変更することができる。なお、都は、やむを得ない理由があるときは、平成 33 年(2021 年)6 月 1 日以降の日を変更後の運営開始予定日とすることができる。

- 2 都は、前項により運営開始予定日を変更したときは、変更後の運営開始予定日を速やかに運営権者に通知しなければならない。なお、都が運営開始予定日の変更について運営権者と事前に協議することを妨げない。
- 3 前項による運営権者への運営開始予定日変更の通知が平成 32 年(2020 年)12 月末日までに行われたときは、都は前条第 1 項の運営権対価等の減額を除き、運営権者に対し損害賠償、補償等の責任は一切負わない。ただし、変更後の運営開始予定日が平成 33 年(2021 年)6 月 1 日を超えるときで、都若しくは第 45 条第 2 項で定義する建築請負事業者の責めに帰すべき事由による工事の遅延又はその他都の責めに帰すべき事由により変更が必要となったときは、変更により運営権者に生じた損害及び増加費用は都が負担し、また、変更の理由が都及び運営権者のいずれの責めに帰することができない事由によるときは第 6 項の協議を行う。
- 4 第 2 項による運営権者への運営開始予定日変更の通知が平成 32 年(2020 年)12 月末日以降に行われたときにおいて、都若しくは第 45 条第 2 項で定義する建築請負事業者の責めに帰すべき事由による工事の遅延又はその他都の責めに帰すべき事由により変更が必要となったときは、当該変更により運営権者に生じた損害及び増加費用は都が負担し、変更の理由が都及び運営権者のいずれの責めに帰することができない事由によるときは第 6 項の協議を行い、その他の理由による変更のときは、運営権者の損害及び増加費用は運営権者が負担する。
- 5 前条第 1 項にかかわらず、運営開始予定日の変更が運営権者の責めに帰すべき事由によるときは、当該変更に係る運営権対価等の減額は行わない。
- 6 都が変更した運営開始予定日が平成 33 年(2021 年)6 月 1 日を超える場合又は都が変更した運営開始予定日が平成 33 年(2021 年)6 月 1 日を超えない場合であっても第 2 項による運営権者への運営開始予定日変更の通知が平成 32 年(2020 年)12 月末日

以降に行われた場合で、変更の理由が都及び運営権者のいずれの責めに帰することができない事由によるときは、都と運営権者は事業日程を含むこの契約の契約条件、要求水準書等の変更について協議を行うものとする。

## 第 5 章 公共施設等運営権の設定等

(公共施設等運営権の設定及び効力発生)

第 40 条 本施設に係る運営権は本施設引渡し日以降速やかに設定されるものとし、都は運営権者に対し運営権設定書を交付する。

- 2 この契約における運営権の設定に伴う権利義務の一切は、運営開始予定日から発生するものとする。
- 3 運営権者は、第1項による運営権設定後、自らの費用により PFI 法第 27 条に基づく運営権の登録に必要な手続を行うものとし、都はこれに協力する。

(公共施設等運営権に基づく業務の開始)

第 41 条 運営権者は、運営開始予定日から運営権に基づく業務を開始しなければならない。

- 2 運営権者は、運営開始予定日に運営権に基づく業務を開始できないときは、遅滞なく、その旨を都に届け出なければならない。運営権者が業務を開始できない正当な理由があると認められるときは、都は運営開始予定日を変更することができる。
- 3 運営権者は、運営権に基づく業務を開始したときは、PFI 法第 21 条第 3 項の規定に基づき、遅滞なく、その旨を都に届け出なければならない。
- 4 運営権に基づく業務の開始が運営開始予定日より遅延したときは、運営権対価は減額しないものとし、遅延により都及び運営権者に生じた追加費用及び損害の負担は次のとおりとする。
  - (1) 遅延が運営権者の責めに帰すべき事由によるときは、追加費用及び損害は運営権者が負担する。
  - (2) 遅延が都の責めに帰すべき事由によるときは、追加費用及び損害は都が負担する。
  - (3) 遅延が都及び運営権者の責めに帰することができない事由によるときは、追加費用及び損害の負担は都と運営権者が協議して定める。
- 5 運営権者は、供用開始日から本施設の供用を開始しなければならない。
- 6 都及び運営権者は、運営開始予定日の変更その他やむを得ない事由があるときは、協議により供用開始日を変更することができる。
- 7 都及び運営権者は、前項の協議により供用開始日を変更する場合でも、供用開始日を平成 33 年(2021 年)度中としなければならない。ただし、運営開始予定日の変更が生じ、平成 33 年(2021 年)度中の供用開始ができないときは、この限りでない。
- 8 運営権者の責めに帰すべき事由により本施設の供用開始が平成 33 年(2021 年)度

中にできないときは、運営権者は、平成 34 年(2022 年)度の運営権対価を日割りした金額の 5 パーセント相当額に、平成 34 年(2022 年)4 月 1 日から実際に運営権者が本施設の供用を開始した日までの日数を乗じた金額を違約金として都に支払うものとする。

(運営権対価等の支払い及び返還)

第 42 条 運営権者は、運営権の存続期間において、都に対して、別紙 5 及び別紙 6 に定める方法により運営権対価等を支払う。

- 2 都は、支払済み運営権対価等を返還する義務を負わない。ただし、本項の規定は、この契約又は法令等に基づき、都から運営権者に対する損失補償等を行うことを妨げるものではない。

(運営権対価等の支払遅延)

第 43 条 前条の規定に基づく運営権対価等の支払いが別紙 5 及び別紙 6 に定める期日より遅延した場合、運営権者は、第 17 条第 2 項の規定に従い、遅延利息を都に支払うものとする。

## 第 6 章 運営権対象施設

(運営権対象施設の引渡し)

第 44 条 都は、運営開始予定日までに、運営権対象施設である本施設を運営権者に引き渡すものとする。

- 2 運営権者は、前項による本施設の引渡しの際に、都の立会いの上、本施設の状態を確認し、不具合や提案書提出までに都が示した図面等との齟齬で運営に著しく支障が生じるものを認めたときは、これを都に申し立てることができる。
- 3 都は、前項の申立てがあったときは、申立てに係る施設の不具合や提案書提出までに都が示した図面等との齟齬で運営に著しく支障が生じるものを確認し、申立てが相当と認めたときは、運営権者と協議を行い、適切な措置をとるものとする。

(本施設等の瑕疵担保責任)

第 45 条 前条の規定により引き渡された本施設について、運營業務の開始以後に瑕疵が発見された場合、運営権者は都に対して当該瑕疵の存在及び内容を速やかに都に通知するものとする。

- 2 前項の通知を受けた場合、都は、本施設の瑕疵の補修を行う。都は、本施設の建築請負事業者(本施設の新築工事を請け負った建設工事請負人、本施設に関し維持管理期間中に行われる工事を請け負う建設工事請負人を総称していう。以下、本条で同じ。)がそれらの工事の発注者に対して責任を負う限度で、当該瑕疵の補修を行う。ただ

し、都は、当該瑕疵を原因として本施設で予定されていた催事等が中止又は予定していた規模が縮小(日程の短縮を含む)されたことにより運営権者に生じた損害(逸失利益を含む。)及び費用を負担するものとする。

- 3 前項の規定に関わらず、本施設の建築請負事業者に対する瑕疵担保責任の請求期間(故意又は重大な過失によるものを除く。)の終期が第44条第1項の引渡から6か月未満に到来するときは、第1項の瑕疵の取扱いについて都と運営権者が協議するものとする。
- 4 運営権者は、都が瑕疵の補修を行うときは、これに協力しなければならない。

(本施設の一部貸付)

第46条 運営権者は、本事業の実施に当たり、運営期間中において、本施設の一部(以下「貸借部分」という。)を都から借り受けた上で、賃貸部分を第三者に貸し付けることができる。ただし、事前に都に当該第三者への貸付について都の承認を得るとともに、当該第三者と定期建物賃貸借契約を締結して、当該第三者に交付した事前説明書及び当該契約書の写しを都に提出しなければならない。なお、当該第三者との契約期間は、次項による公有財産貸付契約で定める賃貸借の期間を超えてはならない。

- 2 都と運営権者は、貸借部分について、別紙7 公有財産貸付契約(案)の様式による公有財産貸付契約を締結し、運営権者に対して引き渡す。
- 3 運営権者は、貸借部分について都から引渡しを受けた後、事業期間を通じて、善良なる管理者の注意義務をもって貸借部分の管理を行うものとする。
- 4 運営権者は、暴力団員等及びその他の関係者のいずれかに該当する者に対しては賃貸部分を貸し付けないものとし、賃借人をして、暴力団員等及びその他の関係者のいずれかに該当する者に対しては転貸させないものとする。
- 5 運営権者は、自動販売機及び屋内広告については、運営期間において、本事業の目的の範囲において必要なスペースを第三者に利用させることができる。この場合、運営権者は利用料金を設定し、当該第三者から利用料金を徴収することができる。
- 6 第1項の賃貸借により運営権者が収受した賃料及び前項で運営権者が徴収した利用料金は運営権者の収入とする。

## 第7章 運営業務

(運営業務の実施)

第47条 運営権者は、運営開始予定日から、自己の責任及び費用負担において、この契約、要求水準書、都の承認を受けた業務計画書、提案書及び利用規則に従って、運営業務を遂行するものとする。

- 2 運営権者は、法令等及びこの契約の定めに従い、運営業務を誠実かつ適正に実施しなければならない。

(運營業務実施体制の確認)

第 48 条 運営権者は、運營業務の開始日に先立ち、運營業務の実施に必要な人員等(必要な有資格者を含む。)を確保するとともに、必要な研修、訓練等を行い、業務の実施に習熟させなければならない。

- 2 運営権者は、前項の研修、訓練等の実施後、この契約、要求水準書、業務計画書及び提案書に従って運營業務を遂行することが可能となった時点において、都に対して、その旨を報告するものとし、あわせて、業務の遂行に当たっての管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を都に提出するものとする。
- 3 都は、前項に規定する報告を受けたときは、モニタリング実施計画書に従い、運営権者の実施体制を確認するものとする。

(運営期間における予約の受付等)

第 49 条 運営権者は、運營業務の業務計画書及び利用規則(変更後の利用規則を含む。次項において同じ。)に従い、運営期間において、本施設の利用促進に向けた広報・周知活動を行うとともに、利用希望者からの問合せ、予約に対応するものとする。ただし、利用日が本事業終了日以降の予約については、その予約を受け付けてはならない。

- 2 運営権者は、利用規則に従い、前項の運営期間中の利用者からの予約に際して、予約金の支払いを求めることができる。

(本施設の利用等)

第 50 条 運営権者は、公共施設等運営権に基づき、この契約、要求水準書、都の承認を受けた業務計画書、利用規則及び提案書に従い、本施設を利用者に貸し出して利用させ、利用者から利用料金を徴収することができる。

- 2 運営権者は、駐車場を管理し、利用者及び来館者から利用料金を徴収することができる。
- 3 運営権者は、備品を利用者に有料で貸し出すことができる。
- 4 運営権者は、第 1 項及び第 3 項で本施設又は備品を利用者に貸し出して利用させた後、その返還を受けるときは、貸し出した施設又は備品に故障や損傷がないことを確認し、故障・損傷等があるときは利用者に原状回復又は損害賠償を求めなければならない。
- 5 運営権者は、事前に都の承諾を得た上で、要求水準書に規定のない業務を実施することができる。

(利用料金の設定及び收受等)

第 51 条 運営権者は、運営権に基づき、この契約、実施方針、実施方針条例、募集要項、要求水準書及び提案書並びに関連する法令等に従い、本施設の利用料金を設定し、本施

設の利用者から当該利用料金を収受することができる。ただし、この契約で別途定める場合又は設定及び収受の根拠となる法令等が変更された場合にはこの限りではない。

- 2 運営権者は前項の利用料金を第 36 条第 1 項の予約受付の開始までに定めて都に届け出なければならない。

(災害・緊急事態等発生時の施設利用等)

第 52 条 運営権者は、都の要請に従い、災害・緊急事態等発生時の本施設の利用等に協力しなければならない。なお、都が運営権者に求める協力の内容・範囲は要求水準書に定めるとおりとする。

- 2 前項の規定による災害時の本施設の利用に際して、運営権の行使の停止が必要となった場合には、第 21 条第 2 項及び第 3 項の規定に準じるものとする。
- 3 第 1 項の規定による災害時の本施設の利用等により本施設の貸出の取消しや提案書に基づく事業の収入減等が生じた場合において、都はこれを補償しない。

(本施設の追加投資)

第 53 条 運営権者は、運營業務の開始日以降において、要求水準書に定める本施設の追加投資を行うことができる。

- 2 運営権者が追加投資を行う場合の手続、費用負担、追加投資による資産の所有権の帰属等は要求水準書の定めるとおりとする。

## 第 8 章 維持管理業務

(維持管理業務の実施)

第 54 条 運営権者は、運営期間中、自己の責任及び費用負担において、この契約、要求水準書、都の承認を得た業務計画書及び提案書に従って、維持管理業務を遂行するものとする。

- 2 運営権者は、法令等及びこの契約の定めに従い、維持管理業務を誠実かつ適正に実施しなければならない。
- 3 運営権者は、本施設の保全については、第 57 条に定める都が実施する修繕以外で必要なものを全て実施する。

(維持管理業務実施体制の確認)

第 55 条 運営権者は、維持管理業務の業務開始日に先立ち、維持管理業務の実施に必要な人員等(必要な有資格者を含む。)を確保するとともに、必要な研修、訓練等を行い、業務の実施に習熟させなければならない。

- 2 運営権者は、前項の研修、訓練等の実施後、この契約、要求水準書、都の承諾を受

けた業務計画書及び提案書に従って維持管理業務を遂行することが可能となった時点において、都に対して、その旨を報告するものとし、あわせて、業務の遂行に当たっての管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を都に提出するものとする。

- 3 都は、前項に規定する報告を受けたときは、モニタリング実施計画書に従い、運営権者の実施体制を確認するものとする。

#### (都による本施設の更新投資)

第 56 条 都は、必要と判断した場合は、自らの責任及び費用負担により本施設の更新投資を行うことができ、運営権者はかかる更新投資に最大限協力しなければならない。なお、当該更新投資部分は、当然に運営権対象施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとする。

- 2 都は、前項の規定による更新投資を行う場合は、事前に運営権者の了解を得るものとする。
- 3 第 1 項に基づき行われる更新投資の内容が、運営権者に著しい増加費用若しくは業務の増加又は損害の発生が予想される場合には、都は事前に運営権者と協議し合意の上で更新投資を実施するものとする。この際、都及び運営権者は、協議によりこの契約の変更を行うことができる。

#### (都が実施する修繕)

第 57 条 必要な大規模修繕及び改修は都がその費用により実施する。ただし、運営権者が第 53 条に従い実施した追加投資の対象部分の大規模修繕及び改修並びに運営権者が第 50 条第 4 項により利用者に対して原状回復又は損害賠償を請求できるものは、運営権者がその費用で実施する。

- 2 運営権者は、前項の都による大規模修繕及び改修の実施に協力する。なお、都は大規模修繕及び改修による本施設の閉館に伴い事業者に発生する損失は補償しない。
- 3 前項に定めるほか、都が実施する大規模修繕及び改修については、要求水準書の定めるところによる。

#### (建物劣化診断)

第 58 条 運営権者は、要求水準書の定めに従い運営期間終了の 3 年前までに自己の負担により施設の劣化等の状況を調査し、都に報告するものとする。

#### (施設の損壊)

第 59 条 原因のいかんを問わず本施設が損壊したときの修繕・補修で、長期修繕計画書(要求水準書に従い運営権者が作成し、都の承諾を得た長期修繕計画書をいう。)に記載がないものの取扱いは次のとおりとする。

- (1) 修繕・補修が大規模修繕又は改修に該当しないときは、当該修繕・補修は運営権者がその費用で実施する。
  - (2) 修繕・補修が大規模修繕又は改修に該当するときは、当該修繕・補修は都がその費用で実施する。ただし、運営権者が第 53 条に従い実施した追加投資の対象部分の大規模修繕及び改修、運営権者が第 50 条第 4 項により利用者に対して原状回復又は損害賠償を請求できるもの並びに運営権者が加入する保険の保険金の支払対象となるものは、運営権者がその費用で実施する。
- 2 前項第 2 号による都の修繕・補修については第 57 条第 1 項の大規模修繕とみなして、同条第 2 項及び第 3 項を適用する。
  - 3 第 1 項に従い都又は運営権者が修繕・補修を実施したときにおいて、当該修繕・補修の対象である本施設の損壊が都又は運営権者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、修繕・補修の実施者は当該損壊の帰責者に対し修繕・補修の費用を求償できるものとする。
  - 4 修繕・補修を実施した都及び運営権者は、修繕・補修の対象である施設損害について責任ある第三者に対して当該修繕・補修の費用の支払いを請求することができる。

#### (備品の管理)

- 第 60 条 運営権者は、本施設の備品で都から貸与を受けているものについては、善良なる管理者の注意をもって、これを管理しなければならない。
- 2 本施設の備品が劣化等で交換・更新が必要な場合、貸与品である備品の交換・更新は都が行い、運営権者の調達に係る備品は運営権者の費用で交換・更新を実施する。
  - 3 前項にかかわらず、貸与品である備品のうち都が指定するものについては、当該備品が不要となり若しくは不具合等により取替えが必要となったときは、運営権者が自らの費用で当該備品を廃棄又は処分し、必要な代替品を調達するものとする。運営権者が代替品を調達したときは、当該代替品は運営権者の所有とする。

### 第 9 章 その他の事業実施条件

#### (保険)

- 第 61 条 運営権者は、契約期間中、自ら又は運営権者から各業務の委託を受けた者をして、別紙 8 付保する保険に従い、運営権者等が加入する保険等に定める保険契約等を締結し、又は締結させ、保険料等を負担し、又は負担させるものとする。
- 2 運営権者は、前項により保険契約を締結(継続、更新又は更改を含む。)し、又は運営権者から各業務の委託を受けた者をして保険契約を締結(継続、更新又は更改を含む。)させたときは、速やかに保険証券の写しを提出しなければならない。

(財務情報等の報告・公表)

第 62 条 運営権者は、契約期間中、モニタリング実施計画書に従い各事業年度の財務書類等を作成するものとし、かかる財務書類等を、年度業務報告書等の提出と同時に都に提出しなければならない。

2 運営権者は、契約期間中、本事業の財務情報に関し都が必要と認めて(都の公有財産台帳の整理等のため必要があるときを含む。)報告を求めた事項について、遅滞なく都に報告しなければならない。

3 都は、前 2 項により提出又は報告を受けた運営権者の財務情報等について、公表することができる。

(都による指導等)

第 63 条 前条の定めに関わらず、都は、PFI 法第 28 条の規定に基づき、運営権者による本事業の適正を期するため、運営権者に対して、本事業の業務若しくは経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指導をすることができる。

2 前項の都の調査又は指導に従うことにより運営権者に費用が発生する場合、かかる費用は運営権者の負担とする。

## 第 10 章 公共施設等運営権等の処分

(運営権等の処分)

第 64 条 運営権者は、都の事前の承諾を得ることなく、運営権、その他この契約上の地位及び本事業について都との間で締結した契約に基づく一切の契約上の地位、これらの契約に基づく運営権者の権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分(以下、本条及び次条において「処分」という。)を行ってはならない。

2 前項の定めにかかわらず、運営権者は、PFI 法第 26 条第 2 項に基づく都の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を移転することができる。なお、都は、当該許可を行おうとするときは、PFI 法第 26 条第 4 項に基づき、あらかじめ、議会の議決を経た上でこれを行う。

3 第 1 項の定めにかかわらず、運営権者が本事業の実施に要する資金を調達するために金融機関等から借入を行う場合であって、当該借入のために運営権に対して担保権を設定する場合、都は合理的な理由なくこれに対する承諾を拒否しない。ただし、当該借入及び担保権設定に関する契約書の写しが都に提出されること、及び都と金融機関等の間で都の合理的に満足する内容で担保権の設定及び実行等に係る協定書(相殺を含む都の抗弁権が当該担保権の設定及び実行の前後を問わず、担保権者に対抗できることを含む。)が締結されていることを承諾の条件とする。

(資産の処分)

第 65 条 運営権者は、本事業に関して自身が所有権を有する各資産については、この契約、要求水準書、都の承認を受けた業務計画書の規定に従う限り、自由に処分することができる。

## 第 11 章 契約期間及び期間満了に伴う措置

### 第 1 節 契約期間

(契約期間)

第 66 条 この契約は、この契約に別段の定めがある場合を除き、この契約の締結の日から効力を生じ、平成 58 年(2046 年)3 月 31 日をもって終了する。契約期間の延長及びこの契約の更新は行わない。

- 2 運営権者は、契約期間中、本事業を実施する。ただし、本事業のうち、運営権により効力をもつ権利義務に基づく業務は運営期間中にのみ実施する。
- 3 本事業終了日をもって運営権の存続期間の終期となり、運営権は消滅する。

### 第 2 節 期間満了による本事業の終了手続

(事業引継)

第 67 条 運営権者は、本事業終了日までに都又は都の指定する者に本事業が円滑に引き継がれるよう、以下の内容を含む事業引継をしなければならない。

- (1) 運営権者は、本事業に関して運営権者が締結している契約及び維持している許認可等について都又は都の指定する者が承継を希望する場合には、都の指定する日までに、契約相手方の意向確認又は許認可等の継続等について必要かつ可能な協力をし、承継を希望する契約又は許認可等に関する資料を都又は都の指定する者に提供しなければならない。
- (2) 運営権者は、都又は都の指定する者に運営が引き継がれるまでに、都又は都の指定する者によって行われる事業や施設が要求水準を満たしていることの確認等の評価(立入調査や聞取調査も含む。)に協力しなければならない。
- (3) 運営権者は、都の指定する日までに、本事業に関して自身が有する財務及び運営、技術(知的財産を含む第三者の使用許可が不要なライセンスや運営に必要なマニュアル、使用者リスト等を含む。)に関する全ての最新文書を都又は都の指定する者に電子媒体(都又は都の指定する者が必要とする場合にはハードコピーも含む。)で提供しなければならない。なお、本号に基づき提供する最新文書の内容については、都と運営権者との間で事前に協議を行った上で決定する。

(契約終了による資産の取扱い)

第 68 条 運営権者は、本事業終了日又はそれ以降の都が指定する日に、本施設を都又は都の指定する者に引き渡さなければならない。

2 前項の引き渡しにおいては、運営権者は、貸与品以外の備品を撤去し、追加投資に係る本施設の変更部分は追加投資前の状態に回復させた上で、都又は都の指定する者に本施設を引き渡さなければならない。ただし、追加投資に係る本施設の変更部分のうち本施設との一体性が認められる部分の取扱いについては都と運営権者が協議により定めるところによるものとする。

3 前項にかかわらず、追加投資の対象(本施設との一体性が認められる部分を除く。)について、都又は都の指定する者は、必要と認めたものを引き継ぐことができる。引継の詳細については、都又は都の指定する者と運営権者の協議により定めるものとする。

4 前項の協議に基づき都又は都の指定する者による資産の買取りが行われる場合において、買い取る者が必要と認めた場合には、運営権者は、当該資産に関連して自らが締結している契約を当該買取り者に承継するために必要な措置を取るものとする。

(契約終了による事業引継後の施設の瑕疵担保責任)

第 69 条 都又は都の指定する者は、前条第 1 項の規定により引き渡された本施設(都が実施した大規模修繕に係る部分を除く。)に瑕疵があるときは、都又は都の指定する者が当該施設引渡しを受けた日から 6 か月以内に限り、運営権者に対し、相当の期間を定めて、当該瑕疵の補修を請求し、又は補修に代えて若しくは補修とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、当該瑕疵が運営権者の故意又は重大な過失により生じた場合は、請求を行うことのできる期間は 1 年とする。なお、運営権者は、都又は都の指定する者から瑕疵の補修の請求を受けたときは、運営権者の責任と負担において速やかに当該瑕疵の補修を行わなければならない。

2 前項の規定は、都又は都の指定する者が、前条第 3 項の規定により運営権者から各種資産を買い取った場合について準用する。

3 都又は都の指定する者は、前 2 項の資産が瑕疵により滅失又は毀損したときは、第 1 項に規定する期間内であっても都又は都の指定する者がその滅失又は毀損を知ったときから 60 日以内に同項の権利を行使しなければならない。

## 第 12 章 契約の解除又は終了に伴う措置

### 第 1 節 解除又は終了事由

(運営権者の事由によるこの契約の解除)

第 70 条 都は、次の各号の事由が発生したときは、催告することなくこの契約を解除することができる。ただし、運営権に抵当権の設定が登録されている場合は、都はあらかじめ当該

抵当権に係る抵当権者に契約解除を通知するものとする。

- (1) 運営権者の責めに帰すべき事由によりこの契約の履行が不能となったとき。
  - (2) 運営権者が、破産、会社更生、民事再生、若しくは特別清算の手續又はこれらに類似する手續について運営権者の株主総会又は取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者(運営権者の取締役を含む。)によってその申立てがなされたとき。
  - (3) 運営権者について手形取引停止処分又は株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置がなされたとき。
  - (4) 正当な理由なく、運営権者が本事業を放棄したと認められるとき。
  - (5) 運営権者が、第 30 条に定める業務報告又は第 62 条に定める財務情報等に虚偽の記載を行ったとき。
  - (6) 運営権者について、本事業の実施に必要となる許認可等が終了又は取り消され、かつ、相当期間内にこれを復させることが困難であつて、その結果、本事業の継続が困難となったとき。
  - (7) 運営権者が、PFI 法第 29 条第 1 項第 1 号のいずれかに該当し、同条第 2 項に基づく聴聞を行った上で、運営権を取り消されたとき。
  - (8) モニタリング実施計画書に基づき都がこの契約を解除できるとき。
  - (9) 構成員又は協力会社のいずれかについて基本協定書第 7 条第 6 項第 1 号又は第 2 号に定める事由が生じたとき。
- 2 都は、次の各号の事由が発生したときは、運営権者に対して是正勧告等を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めた上で、運営権者が当該期間内に是正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することにより、直ちにこの契約を解除することができる。
- (1) 運営権者がこの契約上の誓約事項又は表明保証事項に違反したとき。
  - (2) 運営権者がその責めに帰すべき事由によりこの契約上の義務を履行しないとき(前項各号に該当する場合を除く)。
  - (3) 運営権者が運営権対価等を支払うべき期日を過ぎても支払わないとき。

(都の債務不履行によるこの契約の解除)

第 71 条 運営権者は、都がこの契約上の都の重大な義務に違反し、運営権者から債務不履行を是正するのに必要な合理的期間を設けて催告を受けたにもかかわらず、当該期間内に当該不履行が是正されない場合、又は都の責めに帰すべき事由によりこの契約に基づく運営権者の重要な義務の履行が不能となった場合は、この契約を解除することができる。

- 2 運営権者は、都又は東京 2020 大会後の工事の工事請負人の責めに帰すべき事由による同工事の遅れ又はその他都の責めに帰すべき事由により、都が平成 33 年(2021

年)6月1日を越える日を運営開始予定日として定めたときは、この契約を解除することができる。

- 3 前項の規定は、都が平成33年(2021年)6月1日以降の日を運営開始予定日と定めるとともに、これに伴う契約条件の変更その他の方策について協議を行い、この契約を継続させることを妨げるものではない。

(都の任意によるこの契約の解除)

第72条 都は、この契約を継続する必要がなくなった場合又はその他都が必要と認める場合には、6か月以上前に運営権者に対して通知することにより、この契約を解除することができる。

(都の公益上の理由によるこの契約の解除)

第73条 都は、PFI法第29条第1項第2号の規定による公益上やむを得ない必要が生じた場合には、6か月以上前に運営権者に対して通知することにより、この契約を解除することができる。

(都の本施設の所有権の喪失によるこの契約の終了)

第74条 都が本施設の所有権を有しなくなった場合(不可抗力による滅失の場合を除く。 )は、PFI法第29条第4項の規定に基づき、運営権は消滅し、この契約は当然に終了する。

(合意によるこの契約の解除)

第75条 都及び運営権者は、合意によりこの契約を終了させることができる。この場合、この契約に別途定めるほか、解除の効果については都及び運営権者の合意により決定する。

## 第2節 解除又は終了の効果(全事由共通)

(解除又は終了の効果)

第76条 第70条から第75条の規定に基づきこの契約が解除又は終了した場合、第66条から第69条の規定につき、「本事業終了日」を「この契約の解除又は終了日」に適宜読み替えて適用する。ただし、第67条柱書については、以下のように読み替える。  
「この契約が第70条から第75条の規定により解除又は終了した場合、運営権者は、都又は都の指定する者に本事業が円滑に引き継がれるよう、以下の各号の引継を含む事業引継をしなければならず、当該引継が完了したと都が認めるまでの間、引継に協力する義務を負うものとする。」

- 2 前項の場合において、運営権者は、都又は都の指定する者による本施設の運営に係るPFI事業の実施に協力するため、この契約が解除又は終了した後で都が必要と認める期間、都又は都の指定する者から本施設の運営に係る事業に関し業務の委託を受け

る等の協力義務を負う。

(未払い運営権対価の精算)

第 77 条 第 70 条から第 75 条の規定によりこの契約が解除又は終了した場合、運営権者は、納入通知書が発行されて未納のもの、及び解除又は終了までの期間に相当する運営権対価の未払分を、都に対し速やかに支払わなければならない。

- 2 前項の規定により、運営権者が支払わなければならない解除又は終了までの期間に相当する運営権対価の未払い分の金額は、解除または終了の日が属する年度の初日から契約解除又は終了時点までの期間の日数による運営権対価の日割り計算により算出する。

### 第 3 節 運営権者の事由による解除等の効果

(運営権取消－運営権者の事由による解除等)

第 78 条 第 70 条各項の規定によりこの契約が解除された場合、PFI 法第 29 条第 1 項第 1 号の規定による重大な違反があったものとして、PFI 法第 29 条第 2 項の規定に基づく聴聞を行った上で、都は同条第 1 項の規定に基づき、運営権を取り消し、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。このとき運営権の抹消登録に係る費用は運営権者が負担するものとする。

(損害賠償－運営権者の事由による解除等)

第 79 条 次の各号のいずれかに該当する場合においては、運営権者は、未払い分の運営権対価の 100 分の 10 に相当する額を違約金として都に納付しなければならない。

- (1) 第 70 条各項の規定によりこの契約が解除された場合(同条第 1 項第 9 号の規定による解除の場合を除く。)
  - (2) 運営権者がその債務の履行を拒否し、又は、運営権者の責めに帰すべき事由によって運営権者の債務について履行不能となった場合
- 2 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、前項第 2 号に該当する場合とみなす。
    - (1) 運営権者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成 16 年法律第 75 号)の規定により選任された破産管財人
    - (2) 運営権者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定により選任された管財人
    - (3) 運営権者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の規定により選任された再生債務者等
  - 3 第 70 条各項の規定によりこの契約が解除された場合で、解除に起因して都が被った損害が第 1 項の違約金額を超えるときは、運営権者はその超過分を都に賠償しなけれ

ばならない。

- 4 前項の場合において、都は、第 76 条第 1 項の読み替えにより適用される第 68 条第 4 項の規定に基づき追加投資に係る資産を買い取る場合、当該資産の売買代金債務と損害賠償請求権を相殺することができる。
- 5 第 1 項の未払い分の運営権対価とは、この契約に基づき運営権者が支払うべき運営権対価のうち、解除の日の翌日から契約期間の終了日までの期間に相応する金額(解除の日が属する年度については日割り計算により算出する。)をいう。
- 6 都は、運営権者から契約保証金の納付を受けているときは、これを違約金に充当し、契約保証金が違約金に足りないときは、運営権者はその差額及び第 3 項の超過分を、都の請求により速やかに支払わなければならない。

#### 第 4 節 都の事由による解除の効果

(運営権取消—都の事由による解除)

第 80 条 第 71 条から第 73 条の規定によりこの契約が解除された場合、都は、PFI 法第 29 条第 2 項の規定に基づく聴聞を行った上で、PFI 法第 29 条第 1 項第 2 号の規定に基づいて運営権を取り消し、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。

- 2 前項による運営権の抹消登録に係る費用は都が負担するものとする。

(損害賠償—都の事由による解除)

第 81 条 第 71 条又は第 72 条の規定によりこの契約が解除された場合、都は、運営権者に対し、運営権者が被った損害を合理的な範囲で賠償する。なお、運営権者の責めに帰すべき事由によって発生した損害等がある場合にはこれを除くものとする。

(損失補償—公益上の理由による解除)

第 82 条 第 73 条の規定によりこの契約が解除された場合、都は、運営権者に対して、PFI 法第 30 条第 1 項の規定に基づいて通常生ずべき損失を補償する。なお、運営権者の責めに帰すべき事由によって発生した損失等がある場合にはこれを除くものとする。

#### 第 5 節 本施設の所有権の消滅による終了の効果

(運営権消滅—都の所有権喪失による解除)

第 83 条 第 74 条の規定によりこの契約が終了した場合、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。

(損失補償—所有権の消滅による終了)

第 84 条 第 74 条の規定によりこの契約が終了した場合、都は、運営権者に対して、PFI 法第 30 条第 1 項の規定に基づいて通常生ずべき損失を補償する。なお、運営権者の責めに帰すべき事由によって発生した損失等がある場合にはこれを除くものとする。

## 第 13 章 法令変更

(通知等)

第 85 条 運営権者は、この契約の締結後に法令等の変更(以下「法令変更」という。)が行われたことにより、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその内容の詳細を記載した書面をもって都に通知するものとする。

- (1) この契約又は要求水準書に従って、統括管理業務、開業準備業務、運営業務又は維持管理業務を実施することができなくなったとき。
- (2) この契約の履行のために都又は運営権者において追加的な費用が必要であると判断したとき。
- (3) 要求水準書に記載された業務の一部が不要となることが判明したとき。

2 都及び運営権者は、前項の通知がなされたとき以降において、この契約に基づく自己の義務が法令等に違反することとなったときは、履行期日における当該自己の義務が法令等に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。この場合において、都又は運営権者は、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

3 第 1 項各号に掲げる場合のほか、本事業に直接影響を及ぼす法令、許認可の新設又は変更があるときは、都又は運営権者は相手方に対し協議を申し入れることができる。

(費用負担)

第 86 条 法令等の変更により都又は運営権者に本事業継続のために増加費用又は損害が生じるときは、当該増加費用及び損害は各自が負担する。ただし、特定法令等変更により運営権者に増加費用又は損害が生じるときは、都は、当該増加費用又は損害を負担するか又は負担に代わる代替措置を提示することができる。

2 前項の規定は、都が運営権者から前条第 1 項の通知を受領したとき及び都が前条第 3 項に従い運営権者に協議を申し入れたときにおいて、当該法令変更に対応するため、この契約、要求水準書、業務計画書の変更等について都と運営権者が協議を行うことを妨げない。

3 都と運営権者は、前項の協議が調ったときは、協議の結果に基づき、必要な契約変更、要求水準書の変更、業務計画書の変更等を行う。

4 第 1 項の特定法令等変更とは、①運営権者のみに適用され、他の者に適用されない法令等の変更、②PFI 法に基づく公共施設等運営権の主体にのみ適用され、その他の

者に適用されない法令等の変更、及び③本施設にのみ適用され、日本における同種施設には適用されない法令等の変更、をいう。

(法令変更による契約の終了)

第 87 条 都及び運営権者は、この契約の締結後における法令変更により、本事業の継続が困難又はこの契約の履行のために多大な費用を要すると判断したときは、相手方と協議の上、この契約の全部又は一部を解除により終了させることができる。

2 都、運営権者のいずれも、前項の規定によるこの契約の解除又は終了によって発生した損害については、自ら負担するものとする。

(法令変更による契約の終了に伴う未払い運営権対価の精算)

第 88 条 前条に基づき、この契約が解除又は終了した場合、運営権者が支払わなければならないそれまでの期間に相当する運営権対価の未払い分の精算は、第 77 条第 1 項及び第 2 項の規定に準じるものとする。

(法令変更による運営権放棄・取消等)

第 89 条 第 87 条の規定によりこの契約が終了した場合には、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。また、第 87 条の規定によりこの契約が解除された場合、都は自らの判断により、運営権者に対して、運営権を放棄させ、又は必要な議会の議決を経た上で都の指定する者に無償で譲渡させることができ、運営権者は都の指示に従うものとする。

## 第 14 章 不可抗力

(通知等)

第 90 条 運営権者は、この契約の締結後に不可抗力に該当する事由の発生により、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその内容の詳細を記載した書面をもって都に通知するものとする。

- (1) この契約又は要求水準書に従って、統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務を実施することができなくなったとき。
- (2) この契約の履行のために都又は運営権者において追加的な費用が必要であると判断したとき。
- (3) 要求水準書に記載された業務の一部が不要となることが判明したとき。

2 都及び運営権者は、この契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となったときは、その旨を相手方に通知した上で、当該不可抗力により影響を受ける範囲において、履行期日における当該義務の履行を免れるものとする。この場合において、都又は運営権者は、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

(費用負担等)

第 91 条 不可抗力により都又は運営権者に本事業継続のために増加費用又は損害が生じるときは、当該増加費用及び損害は各自が負担する。都及び運営権者は、都が運営権者から前条第 1 項の通知を受領したときは、この契約に別段の定めがある場合を除き、当該不可抗力に対応するため、速やかにこの契約、要求水準書、業務計画書の変更等について必要な協議を行わなければならない。

2 前項の規定は、都が運営権者から前条第 1 項の通知を受領したときにおいて、不可抗力事由の発生に対応するため、この契約、要求水準書、業務計画書の変更等について都と運営権者が協議を行うことを妨げない。

3 都と運営権者は、前項の協議が調ったときは、協議の結果に基づき、必要な契約変更、要求水準書の変更、業務計画書の変更等を行う。

(不可抗力への対応)

第 92 条 運営権者は、不可抗力によりこの契約の一部若しくは全部が履行不能となったとき、又は本施設に重大な損害が発生したときは、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、適切な範囲内で対応を行うものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第 93 条 不可抗力により本施設が滅失又はその大部分が損壊した場合、運営権は消滅し、この契約は当然に終了する。

2 前 3 条の規定にかかわらず、都又は運営権者は、この契約の締結後に不可抗力に該当する事由の発生により、本事業の継続が困難、又はこの契約の履行のために多大な費用を要すると判断したときは、相手方と協議の上、この契約の全部又は一部を解除により終了することができる。

3 都、運営権者のいずれも、前 2 項の規定によるこの契約の解除又は終了によって発生した損害については、自ら負担するものとする。

(不可抗力による契約の終了に伴う未払い運営権対価の精算)

第 94 条 前条に基づき、この契約が解除又は終了した場合、運営権者が支払わなければならないそれまでの期間に相当する運営権対価の未払い分の精算は、第 77 条第 1 項及び第 2 項の規定に準じるものとする。

(不可抗力による運営権放棄・取消等及び損失の負担)

第 95 条 第 93 条の規定によりこの契約が終了した場合には、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。また、第 93 条第 2 項の規定によりこの契約が解除された場合、都は自らの判断により、運営権者に対して、

運営権を放棄させ、又は必要な議会の議決を経た上で都の指定する者に無償で譲渡させることができ、運営権者は都の指示に従うものとする。

## 第15章 雑 則

### (公租公課の負担)

第96条 この契約の履行に関連して運営権者に生じる公租公課(消費税及び地方消費税等に係る税率の改正を含む。)は、この契約に別に定めがある場合を除き、全て運営権者の負担とする。

### (協議)

第97条 都及び運営権者は、この契約において都及び運営権者による協議が予定されている事由が発生したときその他信義則上必要と認められるときは、速やかに協議の開催に応じなければならない。

- 2 都及び運営権者は、提案書の提出時に想定されない社会・経済環境の大幅な変化や都の方針変更等、運営権者の経営状況に大きな影響を与える事象により、本事業の継続が困難となると認められるときは、相手方に対し協議を申し入れることができる。

### (協議会の設置)

第98条 都及び運営権者は、要求水準書に従い、有明アリーナ運営協議会(仮称)を設置する。

- 2 運営権者は、第1項の協議会の運営に係る事務を担当する。

### (秘密保持)

第99条 都及び運営権者は、この契約の履行に関して相手方より秘密情報として提供を受けた事項の内容を、自己の役員、従業員、代理人及びコンサルタント、運営権者からこの契約に基づく業務を受託し、若しくは請け負った者、金融機関等並びに運営権者への出資者(以下、本条において「役員等」という。)以外の第三者に漏らし、又はこの契約の履行以外の目的に使用してはならず、並びに役員等に守秘義務を遵守させるものとする。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。

- (1) 当該情報の提供を受ける前に既に自ら保有していた場合
- (2) 本事業に関して知る前に公知であった場合
- (3) 本事業に関して知った後、自らの責めによらないで公知となった場合
- (4) 本事業に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合
- (5) 裁判所により開示が命じられた場合
- (6) 運営権者が、本事業に関する資金調達を図るために、合理的に必要なものとして

開示する場合

- (7) 都が議会に開示する場合
  - (8) 都が、東京都情報公開条例(平成 11 年東京都条例第 5 号)又はその他の適用有る法令に基づき開示する場合
  - (9) その他、都又は運営権者が法令等に基づき開示する場合
- 2 前項の規定は、都及び運営権者によるこの契約の完全な履行又はこの契約の終了にかかわらず、有効に存続する。

(個人情報の保護)

第 100 条 運営権者は、本業務の実施にあたり個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)及び東京都個人情報の保護に関する条例(平成 2 年東京都条例第 113 号)を遵守しなければならない。

(情報公開)

第 101 条 運営権者は、本事業に関し都が東京都情報公開条例に基づき行う情報公開に協力しなければならない。

(著作権等の帰属)

第 102 条 都が、運営権者の募集手続及びこの契約に基づき運営権者に提供した情報、書類、図面等(都が著作権を有しないものを除く。)の著作権等は、都に帰属するものとする。

(著作権等の利用等)

第 103 条 都は、本事業の実施に伴い運営権者が都に提出した資料等その他作成物(以下「提出物」という。)について、都の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、この契約の終了後も存続するものとする。

- 2 提出物のうち、著作権法(昭和 45 年法律第 48 号)第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物に該当するものに係る、同法第 2 章及び第 3 章の規定による著作者の権利の帰属は、同法に定めるところによる。
- 3 運営権者は、都が提出物を次に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。
  - (1) 著作者名を表示することなく提出物の全部若しくは一部又は本施設の内容を、自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は都が認めた機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。
  - (2) 提出物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。
  - (3) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、都又は都が委託する第三者をして、提出物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をす

ること。

- (4) 本施設を、写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
- (5) 本施設を、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

4 運営権者は、自ら又は著作権者をして、次に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ都の承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 提出物の内容を公表すること。
- (2) 本施設に運営権者の実名又は変名を表示すること。
- (3) 提出物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(著作権の譲渡等の禁止)

第 104 条 運営権者は、自ら又は著作権者をして、提出物に係る著作権を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ都の承諾を得たときは、この限りではない。

(著作権の侵害防止)

第 105 条 運営権者は、提出物が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを都に対して保証するものとする。

- 2 運営権者は、提出物が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、自己の責任及び費用負担において行うものとする。

(工業所有権)

第 106 条 運営権者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、都が当該技術等の使用を指定し、かつ、運営権者が当該技術に係る工業所有権の存在を知らなかったときは、都は、運営権者がその使用に関して要した費用(損害賠償に要する費用を含む。)を負担しなければならない。

(組織変更等)

第 107 条 運営権者は株式会社以外の会社形態への変更を行ってはならない。

- 2 運営権者は他の会社と合併してはならない。

(新株の発行)

第 108 条 運営権者は新たな株式、新株予約権を発行してはならない。ただし、都の事前の承諾を得たとき及び本完全無議決権株式を発行する場合はこの限りでない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 109 条 この契約は、日本国の法令等に準拠するものとし、日本国の法令等に従って解釈されるものとする。

- 2 この契約に係る訴訟については、都の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所をもって合意による専属管轄裁判所とする。

(書面による通知等)

第 110 条 この契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、指導、催告並びに契約終了及び解除の意思表示は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。なお、都及び運営権者は、当該請求等のあて先をそれぞれ相手方に対して別途通知するものとする。

- 2 この契約において書面により行われなければならないこととされている請求、通知、報告、申出、承諾、指導、催告及び解除は、法令に違反しない限りにおいて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法を用いて行うことができる。ただし、当該方法は書面の交付に準ずるものでなければならない。
- 3 この契約の履行に関して都と運営権者の間で用いる言語は、日本語とするものとする。
- 4 この契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とするものとする。
- 5 この契約の履行に関して都と運営権者の間で用いる計算単位は、国際単位系(SI)によるものとする。
- 6 この契約における期間の定めについては、民法(明治 29 年法律第 89 号)及び商法(明治 32 年法律第 48 号)の定めるところによるものとする。

(補則)

第 111 条 この契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又はこの契約の解釈に関して疑義が生じたときは、その都度、都及び運営権者が誠実に協議して、これを定めるものとする。

- 2 都及び運営権者は、この契約の解釈、運用等について、別途書面をもって合意することができる。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第 112 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙 9 に定めるところによる。

**別紙 1 定義集**  
(第 2 条第 1 項関係)

**1 要求水準書に定義される用語**

要求水準書用語の定義において定義されている用語は、この契約においても同一の意味を有するものとする。

**2 要求水準書に定義されない用語**

要求水準書用語の定義において定義されていない用語で、以下に規定する用語の意味は以下のとおりとする。

用語	定義
運営権設定日	都が運営権者に対し公共施設等運営権を設定した日をいう。
運営権登録令	公共施設等運営権登録令(平成 23 年 11 月 28 日政令第 356 号)をいう。
基本協定書	本事業に関し都と候補者が平成 31 年●月●日に締結した協定をいう。
更新投資	都の判断に基づき、都が自らの責任及び費用負担により行う、施設・設備・備品等の更新・新設工事及び追加等をいう。
実施方針条例	有明アリーナの公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例(平成 29 年東京都条例第 78 号)をいう。
著作権者	著作権を有している者をいう。
本完全無議決権株式	SPC の発行する株式で、SPC 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(会社法第 108 条第 1 項第 3 号)をいう。
本事業終了日	平成 58 年(2046 年)3 月 31 日をいう。

## 別紙 2 日程表

(第 5 条関係)

契約期間(事業期間)	実施契約締結日から平成 58 年(2046 年)3 月 31 日まで
準備期間	実施契約締結日から本施設引渡し日の前日まで
維持管理期間	本施設引渡し日から運営開始予定日の前日まで
運営権設定日(予定)	本施設引渡し日以降速やかに
運営期間	運営開始予定日から平成 58 年(2046 年)3 月 31 日まで
供用開始	平成○年○月○日
本事業終了日	平成 58 年(2046 年)3 月 31 日

※ 運営開始予定日は平成 33 年(2021 年)6 月 1 日を予定する。

※ 供用開始は平成 33 年(2021 年)度中の日としなければならない。

別紙 3 都の購入を想定している備品  
(第 13 条関係)

No.	棟	エリア	品名	数量	単位

※契約締結時点での検討中の案であり、変更する可能性がある。

## 別紙4 モニタリング基本計画

(第14条関係)

### 第1 総論

#### 1 モニタリング基本計画の位置付け

モニタリング基本計画は、本事業が実効的に行われるための、モニタリングに関する都の考え方を示すものである。

#### 2 基本的な考え方

都は、運営権者が自ら意欲を持って本事業を推進し、利用者に対して質の高いサービスを提供することを期待している。したがって、運営権者が自主的にモニタリングを実施し、定められた各種水準の維持向上を図っていくことを期待している。

そこで、都は、都の要求水準が満足されているか、財務状況が悪化していないかについて、次の考え方に基づきモニタリングを行う。

- 都は、運営権者から事前に提出される業務計画書と事後に提出される業務報告書とにより、業務実施状況の確認を行う。
- 都は、必要に応じて施設内に立ち入り、運営権者から提出された業務報告書の記載、契約の履行状況等について確認を行うことができる。
- 都は、運営権者が実施したアンケート等の報告を受け、その結果と業務報告書の記載について確認を行い、運営権者と協議することができる。
- 都の要求水準には、運営権者の提案内容も含むものとする。

#### 3 モニタリング実施計画書

モニタリングの項目によっては、具体的な実施方法が民間事業者の提案による場合もあるため、実施契約の締結後速やかに、運営権者と都で協議を行い、都の承諾を得ることによりモニタリング実施計画書を策定するものとする。

運営権者は、モニタリング実施計画書に従い、常に本事業の実施状況を点検・把握し、その結果を適切に保存するとともに、都から提出要請があった場合には速やかに提出するものとする。

モニタリング実施計画書は、モニタリング基本計画及び要求水準書に定める内容のほか、次の内容を含むものとする。

- モニタリング時期
- モニタリング内容
- モニタリング組織
- モニタリング手続
- モニタリング様式

#### 4 モニタリング実施者

モニタリングは、都、運営権者にて実施する。

都は、基本的に、運営権者によるセルフモニタリングの結果を受けてモニタリングを実施するが、必要に応じて第三者委員会等を設け、意見を聴くことができる。

運営権者によるセルフモニタリングは、モニタリング実施計画書に基づき行う。

#### 5 モニタリングの対象期間及び範囲

モニタリングの対象期間は次のとおりとし、期間中の全ての業務を含むものとする。

- (1) 準備期間
- (2) 維持管理期間
- (3) 運営期間

#### 6 モニタリング結果の公表

都は、モニタリングの結果を公表する。運営権者は都の公表に協力するものとする。

## 第2 各期間におけるモニタリング

### 1 概要

モニタリング対象期間における全ての業務が適切に実施されているかを、各業務の業務責任者が要求水準書に基づき業務の管理及び確認を行った上で、統括管理責任者が自らにより確認し、その報告に基づき都が確認を行うこととする。

統括管理責任者は、業務の履行について業務計画書等による確認を行うとともに、業務の履行に伴い作成する各提出書類及び実際の業務実施状況を基に、要求水準書の内容を満たしているか確認し、都へ報告を行う。

都は、統括管理責任者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、提出された業務報告書、各書類を基に、要求水準を満たしているかの確認を行う。また、都は、必要と認めた場合、業務の実施状況について実地における確認を行う場合がある。

### 2 モニタリング方法

#### (1) 定期モニタリング

##### ① 日常モニタリング

運営権者は、運営業務及び維持管理業務に係るセルフモニタリングを行い、その結果を日報等に記載する。苦情等を受付けた場合やサービスの提供に大きな影響を及ぼす可能性がある事象が生じた場合は、日報等の記録とともに速やかに都へ報告すること。

都は、必要に応じ、日報の結果を確認する。

##### ② 月次モニタリング

運営権者は、統括管理業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務に係るセルフモニタリングを行い、日報の内容及びその他の報告事項を取りまとめて月次業務報告書に記載し、都へ提出する。

都は、月次報告書の結果を確認し、受領した日の翌日から起算して5開庁日以内に、結果を運営権者に通知する。

##### ③ 年次モニタリング

運営権者は、統括管理業務、開業準備業務、運営業務及び維持管理業務に係るセルフモニタリングを行い、月次報告書の内容及びその他の報告事項を取りまとめて年度業務報告書に記載し、都へ提出する。

都は、年度業務報告書の結果を確認し、受領した日の翌日から起算して5開庁日以内に、結果を運営権者に通知する。

#### (2) 随時モニタリング

都は、定期モニタリングのほかに、必要に応じて施設巡回、劣化状況の確認、業務監視等

を行うほか、運営権者に対して説明要求や現場立会い等の対応を求める。運営権者は、これらに対して必要な協力を行う。

### (3) 事業期間終了時のモニタリング

運営権者は、要求水準書「第1 10(2) 性能を維持する具体的手順」に従い、事業期間終了の3年前までに建物劣化調査等を運営権者の負担により実施の上、建物劣化調査報告書を都に提出し、都の立ち会いの下に状態が満足していることの確認を受けること。

### 第3 財務状況等に関するモニタリング

#### 1 概要

都は、本事業におけるサービスの提供が停止される又は運営権者が債務超過等によって事業継続が困難になる、といった事態を回避するため、運営権者の財務状況や実施体制等のモニタリングを実施する。

具体的には、運営権者の実施体制やリスク対応方法、資金収支の状況、経営状況等について、次に示す方法により確認する。

#### 2 モニタリング方法

##### (1) 財務状況に関するモニタリング

運営権者は、要求水準書「第3 2(2)①予算決算業務」のとおり、会社法上要求される計算書類、事業報告、附属明細書のほか、監査報告、会計監査報告、キャッシュフロー計算書(以下「財務書類等」という。)を都に提出すること。

都は、提出された財務書類等に基づき、運営権者の財務状況を確認するとともに、必要に応じて、財務書類等に反映された運営権者の取引が提案書どおりに事業を遂行した結果であるか、その結果が運営権者の財務状況を将来的に悪化させないものであるか等の確認を行う。

運営権者が提出した財務書類等のみでは提案書による提案内容との関係が確認できない場合、都は、必要に応じて、該当する取引に関する契約書類等の提出を要求する場合がある。

##### (2) 実施体制に関するモニタリング

都は、要求水準書「第8 2 業務計画書」に定める業務報告書及び運営権者が締結する契約等により、業務実施体制が要求水準を満たしているか確認を行う。

##### (3) 金融機関によるモニタリング

第 64 条第 3 項に従い、運営権者が金融機関から融資を受け、都が当該金融機関と直接協定を締結した場合、都は直接協定の規定に従い、当該金融機関と協力して運営権者の財務状況等をモニタリングする。

##### (4) リスク管理に関するモニタリング

都は、運営権者が実施契約等を締結する段階において、提案書のリスク管理に関する提案に係る対応状況(保険による対応の場合は保険契約の内容や当該保険契約の維持等)を確認する。

## 第4 是正措置

### 1 是正措置が必要な事象の認識

#### (1) 各期間におけるモニタリングでの認識

モニタリングの結果、運営権者による各業務の実施状況が要求水準書や実施契約等に規定する水準及び仕様を満たしていることを確認できず、適切に実施されていないと都が判断した場合(以下「要求水準の未達」という。)、都は運営権者に対して、口頭または書面により業務の是正を勧告する。

#### (2) 財務状況等に関するモニタリングでの認識

モニタリングの結果、運営権者の財務状況等が極めて悪化し、事業継続が困難であると都が判断した場合(以下「財務状況の悪化」という。)、都は運営権者に対して、口頭または書面により業務の是正を勧告することができる。

### 2 是正措置の方法

運営権者は、都から業務の是正勧告を受けた場合、速やかに都と協議を行い、是正計画を策定して都へ提出する。都は、運営権者が策定した是正計画を確認し、適切だと判断した場合、承認する。是正計画が不十分であり都が承認をしなかった場合、運営権者は是正計画の修正を行い、再度都へ提出する。

運営権者は、都の承認を得た是正計画に基づき是正措置を実施し、その結果を都へ報告する。都は、是正結果を確認し、適切だと判断した場合、承認する。運営権者の是正が確認できない場合、都は、運営権者に、再度の是正計画策定または是正措置の実施を求める。

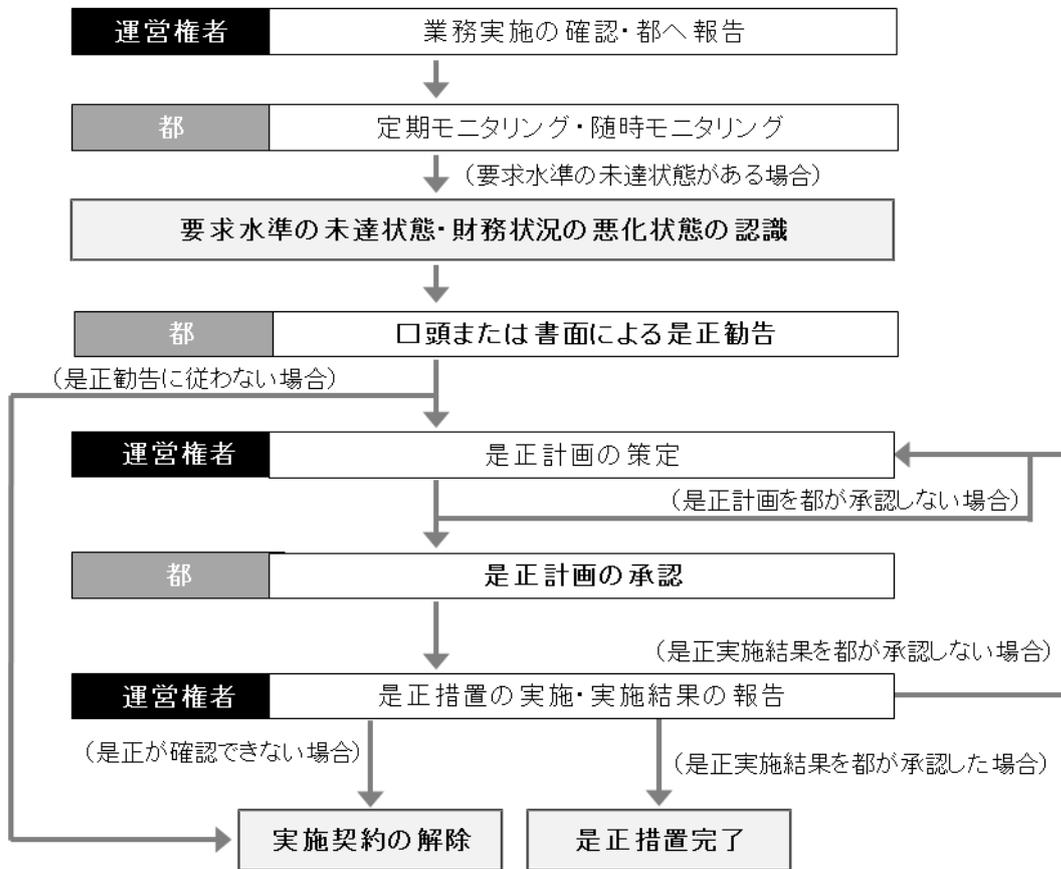
### 3 実施契約の解除

事業継続に重大な支障が生じる場合、虚偽の報告を行った場合及び不法行為や人命にかかわる事象が発生した場合等、要求水準の未達により発生する影響が著しいと想定される事象において運営権者の是正が確認できない場合、都は、実施契約を解除することがある。

#### 運営権者の是正が確認できない場合に実施契約を解除する事例

- ・業務の放棄
- ・業務の未実施
- ・長期にわたる連絡不通(都への報告未済状態を含む。)
- ・業務報告書等への虚偽の記載、事前承認のない変更
- ・都からの指導の無視
- ・故障等の放置
- ・不衛生状態の放置
- ・災害時の未稼働(火災等発生時に適切な機能を果たさない事態の発生)
- ・安全措置の不備による人身事故の発生

■ モニタリング及び是正措置の流れ



## 別紙 5 公共施設等運営権対価の支払い

(第 42 条関係)

運営権者は、次に定めるところにより、都に対し、本事業の公共施設等運営権対価を支払う。

### 1 内訳

公共施設等運営権対価(税込) [●]円

うち消費税及び地方消費税 [●]円

なお、消費税及び地方消費税額はこの契約締結時の税率による金額である。

### 2 支払方法等

#### (1) 支払方法

運営権者は都に対し、公共施設等運営権対価を年度ごとに支払う。年度ごとの支払額は同額とする。

支払期日は、当該年度の 3 月 25 日とする。

#### (2) 支払手続

運営権者は、都が別途発行する納入通知書により、3 月 25 日までに当該時期に支払うべき運営権対価を納付すること。

### 3 消費税及び地方消費税

消費税及び地方消費税の税率は、納入通知書の発行日における消費税法(昭和 63 年法律第 108 号)及び地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)並びに関連する法令等(経過規定を含む。)に基づき適用される税率によるものとする。

### 4 支払計画

回	支払対象期間	運営権対価	消費税及び地方消費税	合計
1	平成 33 年(2021 年)度			
2	平成 34 年(2022 年)度			
3	平成 35 年(2023 年)度			
4	平成 36 年(2024 年)度			
5	平成 37 年(2025 年)度			
6	平成 38 年(2026 年)度			
7	平成 39 年(2027 年)度			

回	支払対象期間	運営権対価	消費税及び 地方消費税	合計
8	平成40年(2028年)度			
9	平成41年(2029年)度			
10	平成42年(2030年)度			
11	平成43年(2031年)度			
12	平成44年(2032年)度			
13	平成45年(2033年)度			
14	平成46年(2034年)度			
15	平成47年(2035年)度			
16	平成48年(2036年)度			
17	平成49年(2037年)度			
18	平成50年(2038年)度			
19	平成51年(2039年)度			
20	平成52年(2040年)度			
21	平成53年(2041年)度			
22	平成54年(2042年)度			
23	平成55年(2043年)度			
24	平成56年(2044年)度			
25	平成57年(2045年)度			

## 別紙 6 業績連動支払

(第 42 条関係)

### 1 支払額

運営権者は、提案書に基づき、運営権者の収入(特定の業務に関する収入も含む。)や収支等に連動した業績連動支払を都に支払うものとする。

ただし、業績連動支払額が、運営権対価支払後の税引前当期純利益の 20%以上の金額となるようにすること。

### 2 支払手続

運営権者は各事業年度終了後、「1 支払額」に従い業績連動支払の額を算出し、その算出根拠と共に翌事業年度の 6 月末日までに都に報告する。

都は業績連動支払の額が適正に算出されていることを確認した場合、速やかに業績連動支払に係る納入通知書を発行し、運営権者に交付する。

運営権者は都より納入通知書を受領した場合、当該納入通知書に従い、都が定める期日までに業績連動支払を納付する。

## 別紙 7 公有財産貸付契約(案)

(第 46 条関係)

### 定期建物賃貸借契約書

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 \_\_\_\_\_ を乙とし、甲乙の間において平成〇年(20〇年)〇月〇日付で締結した有明アリーナ管理運営事業 公共施設等運営権実施契約(以下「本実施契約」という。)第 46 条第 2 項に基づき、次の条項により、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 38 条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

(賃貸物件)

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる建物のうち別紙図面に示す範囲(以下「賃貸物件」という。)を、乙に賃貸する。

所 在	構 造	貸付面積(m <sup>2</sup> )
計		

(使用の目的)

第 2 条 乙は、この建物を、有明アリーナ管理運営事業(以下「本件事業」という。)の[提案に基づく事業]の実施場所として使用するものとする。

(賃貸借の期間)

第 3 条 この建物の賃貸借(以下「本件賃貸借」という。)の期間は、 年 月 日から 年 月 日までの 年間とする。

- 2 本件契約は、前項に規定する本件賃貸借の期間満了により終了し、更新しないものとする。
- 3 甲は、第 1 項に規定する本件賃貸借の期間満了の日の 1 年前から 6 月前までの間に、乙に対して、本件賃貸借の期間満了により本件契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

(物件の引渡し)

第 4 条 甲は、賃貸物件を、前条第 1 項に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとす。ただし、当該日において、乙が第 5 条に定める敷金の納付を遅滞している場合には、敷金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

(敷金の納付)

第5条 乙は、敷金として金 円を、甲の指定する期日(賃貸借期間の開始前)までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

- 2 第8条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の敷金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな敷金とし、その金額に対し、既納の敷金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(敷金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間満了によりこの契約が終了したとき又は第17条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第18条に基づく原状回復及び貸付物件の明渡し完了を確認後、敷金を乙に返還する。

- 2 甲は、前項の規定により敷金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は敷金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき敷金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第19条第2項に規定する遅延違約金

- 3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の敷金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

- 4 敷金には利子を付さない。

- 5 乙は、書面による甲の承認なくして敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の支払い)

第7条 乙は、貸付物件の賃料として年額金 円(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金 円)を毎年度3月25日(金融機関が休日の場合は前金融機関営業日)までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、年度の賃料は金 円(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金 円)とし、乙は、その賃料を、年 月 日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(賃料の改定)

第8条 甲は、前条第1項の賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

改定賃料(円) = A × B

なお、1円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

A(円) : 従前賃料の金額

B(%) : a ÷ b で算出される値

なお、小数点以下第 2 位までとする(小数点以下第 3 位がある場合、これを四捨五入する。)

a: 賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)

b: 従前の賃料決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)

- 2 前項の規定にかかわらず、前条第 1 項の賃料が土地又は建物価格の変動等により、又は近隣の建物の賃料に比較して不相当となったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって、賃料を改定することができる。

(延滞金)

第 9 条 乙は、第 7 条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該賃料の金額につき年 14.6 パーセントの割合で計算した延滞金(100 円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365 日の割合とする。

(充当の順序)

第 10 条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が敷金、賃料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、賃料及び敷金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第 11 条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 貸付物件を転貸し、又はこの建物の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) 貸付物件の形状を変改しないこと。
- (3) 貸付物件を第 2 条の目的以外に使用しないこと。

- 2 乙が、第 2 条の目的のために貸付物件の転貸に係る承認を甲に求めたときは、甲は承認を不合理に拒否又は留保しない。

(賃借人の義務)

第 12 条 乙は、貸付物件善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 貸付物件を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 3 乙は、貸付物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年

法律第 122 号)第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

- 4 乙は、貸付物件を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等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 5 乙は、貸付物件を危険薬物(東京都薬物の濫用防止に関する条例(平成 17 年東京都条例第 67 号。以下「薬物濫用防止条例」という。))第 2 条第 1 号から第 6 号までに規定する薬物、同条第 7 号に規定する薬物(薬物濫用防止条例第 12 条第 1 項に規定する知事指定薬物(以下「知事指定薬物」という。))を除く。)のうち東京都安全安心まちづくり条例(平成 15 年東京都条例第 114 号)第 28 条第 1 項の規定により地域の安全安心を脅かすものとして知事が定めるもの及び知事指定薬物をいう。)の販売等(製造、栽培、販売、授与、使用若しくは広告すること、又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持すること(法令若しくは条例の規定による場合又は学術研究、試験検査、犯罪鑑識、疾病の治療、工業用の用途その他の正当な理由がある場合を除く。))をいう。)又は特殊詐欺(詐欺(刑法(明治 40 年法律第 45 号)第 246 条の罪をいう。))又は電子計算機使用詐欺(刑法第 246 条の 2 の罪をいう。))のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に調達した架空又は他人名義の預貯金口座への振り込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。)の用に供してはならない。
- 6 甲が貸付物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。
- 7 乙は、貸付物件の使用にあたっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 13 条 乙は、貸付物件に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 14 条 乙は、その住所又は氏名(法人の場合にあつては、名称)に変更があつたときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 15 条 甲は、この建物について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第 16 条 乙は、次条(第 3 項の場合を除く。)の規定により、契約を解除された場合において

は、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 2 乙は、第 11 条又は第 12 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料の 3 倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第 7 条第 1 項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

#### (契約の解除)

第 17 条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第 5 条の敷金をその指定期日までに納付しないとき。
  - (2) 支払期限後 3 月以上賃料の支払いを怠ったとき。
  - (3) 第 11 条の規定に違反したとき。
  - (4) 第 12 条第 4 項の規定に違反したとき。
  - (5) 第 16 条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。
  - 3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この建物を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 5 第 4 項(第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、この契約を解除することができる。この場合において、契約の解除に伴う貸付物件の原状回復及び貸付物件の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。
  - 4 甲は、甲と乙が締結した本実施契約が効力を失ったときは、催告をしないでこの契約を解除することができる。この場合、乙は本実施契約に定めるところに従い貸付物件の原状回復及び返還を行うものとする。

#### (原状回復)

第 18 条 乙は、前条第 1 項又は第 2 項の規定により契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合においては賃貸借期間の満了日までに、貸付物件を自己の責任と負担で、原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が貸付物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項のただし書きの場合において、この建物が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、そ

の損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償等)

第 19 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 乙は、第 17 条(第 3 項の場合を除く。)の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この建物を返還する場合において、前条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの建物が返還された日までの期間について、遅延違約金として 1 日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。

3 前項の 1 日当たりの賃料相当額は、第 7 条第 1 項に規定する賃料(年額)の額を 365 で除して得た金額(1 円未満の端数は切り捨てる。)とする。

4 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項(第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。)の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第 20 条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第 9 条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

第 21 条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 公正証書の作成に要する費用
- (3) その他この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第 22 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 23 条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(特約条項)

第 24 条 第 12 条第 4 項及び第 5 項の規定に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

年 月 日

甲 東 京 都

乙

(別紙)

#### 特約条項(定期建物賃貸借契約)

(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱(昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。)別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、定期建物賃貸借契約書第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 定期建物賃貸借契約書第6条、第18条並びに第19条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

(不当介入に関する通報報告)

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署(以下「管轄警察署」という。)への通報(以下「通報報告」という。)並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。

- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

(危険薬物及び特殊詐欺に係る契約解除)

第 3 条 甲は、乙によりこの建物が業として危険薬物の販売等の用に供されていることが判明したとき、又は特殊詐欺の用に供されていることが判明したときは、この契約を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第 1 項の規定によりこの契約を解除したことによって、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

## 別紙 8 付保する保険

(第 61 条関係)

本事業において、第 61 条に基づき、運営権者が付保すべき保険及びその条件は以下のとおりとする。ただし、以下の条件は、充足すべき最小限度の条件であり、運営権者等の判断に基づき、更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。また、運営権者は、追加投資を実施する際に必要となる保険及び実施する事業内容に応じた適切な保険を必要に応じ提案するものとする。

なお、運営権者から業務を受託する企業が同種の保険に加入しており、本事業も当該保険の対象となる場合には、新たな保険の加入は不要である。

### 1 施設賠償責任保険

#### (1) 保険名称

施設賠償責任保険(類似の機能を有する共済等を含む。)

#### (2) 保険内容

本事業における維持管理業務及び運営業務の業務遂行上の過誤、過失、欠陥等に起因して生じた第三者(都及びその役職員、来客、見学者、通行者、周辺住民等を含む。)に対する対人・対物賠償損害を担保する。

#### (3) 保険条件

- ① 担保範囲は、本施設及び本事業に係る運営権者の所有、使用または管理する資産を対象とする。
- ② 保険期間は、運営開始予定日から運営期間終了日までの全期間とする。なお、施設賠償責任保険は、1年から3年程度の期間で更新を行うことでも差し支えない。
- ③ 保険契約者は、運営権者若しくは運営権者から維持管理・保全業務又は運営業務の委託を受けた者とする。
- ④ 被保険者は、運営権者、運営権者から維持管理・保全業務又は運営業務の委託を受けた者(その全ての下請負者を含む。)並びに都とする。
- ⑤ 運営権者(下請負者を含む。)とその他の被保険者相互間の交差責任担保とする。
- ⑥ 保険金額は、対人賠償については1名につき1億円以上、1事故につき10億円以上とし、対物賠償については1事故につき1億円以上とする。

### 2 火災保険

#### (1) 保険名称

火災保険(類似の機能を有する共済等を含む。)

(2) 保険内容

本施設について、火災等に起因する損害を担保する。

(3) 保険条件

- ① 担保範囲は、本施設を対象とする。
- ② 保険期間は、運営権設定日から本事業終了日までの全期間とする。なお、保険期間中当該保険の更新を行うことで差し支えない。
- ③ 保険契約者は、運営権者若しくは運営権者から維持管理・保全業務又は運営業務の委託を受けた者とする。
- ④ 被保険者は、都とする。
- ⑤ 保険金額は、再調達価格(消費税を含む)相当とする。

[3 その他運営権者が提案する保険]

## 別紙 9 暴力団等排除に関する特約条項

(第 112 条関係)

(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第 1 条 都は、運営権者が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱(昭和 62 年 1 月 14 日付 61 財経庶第 922 号。以下「要綱」という。その後の改正を含む。)別表 1 号に該当するとして(運営権者が事業協同組合等であるときは、その構成員のいずれかの者が該当する場合を含む。)、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 都は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって運営権者に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 3 契約解除に伴う措置については、運営権者の事由による解除とみなして、契約書第 78 条から第 79 条までの規定を準用するものとする。

(再委託禁止等)

- 第 2 条 運営権者は、要綱に基づく排除措置を受けた者又は東京都(以下「都」という。)の競争入札参加資格を有する者以外の者で都の契約から排除するよう警視庁から要請があった者(以下「排除要請者」という。)に再委託してはならない。
- 2 運営権者が排除措置を受けた者又は排除要請者のうち、要綱別表 1 号に該当する者に再委託していた場合は、都は運営権者に対して、当該契約の解除を求めることができる。
- 3 前項の規定により契約解除を行った場合の一切の責任は、運営権者が負うものとする。
- 4 都は、第 2 項に規定する契約の解除を求めたにもかかわらず、運営権者が正当な理由がなくこれを拒否したと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

(不当介入に関する通報報告)

- 第 3 条 運営権者は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合(再委託した者が暴力団等から不当介入を受けた場合を含む。以下同じ。)は、遅滞なく都への報告及び警視庁管轄警察署(以下「管轄警察署」という。)への通報(以下「通報報告」という。)並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を 2 通作成し、1 通を都に、もう 1 通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を都及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 運営権者は、再委託した者が暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく運営

権者に対して報告するよう当該再委託した者に指導しなければならない。

- 4 都は、運営権者が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく都への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。