

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業

契約書 案

平成 13 年 11 月 8 日

東京都

[**選定事業者名**]

目次

第1章 総則	1
(目的及び解釈)	1
(公共性及び民間事業者による事業であることの尊重)	1
(本契約以外の規定の適用関係)	2
(事業日程)	2
(本件事業の概要)	2
(事業者の資金調達)	2
(民間提案事業)	2
第2章 本件施設の設置許可	3
(本件施設の設置許可)	3
(本件土地の利用の目的)	3
(設置許可の取消し等)	3
(土地の瑕疵担保責任)	5
(既存棟の使用貸借)	5
第3章 本件施設の設計	6
(本件施設の設計)	6
(設計の変更)	6
(実施設計の完了)	7
第4章 新棟の建設及び既存棟の改修	7
第一 総則	7
(新棟の建設)	7
(既存棟の改修)	8
(基本施工計画書等)	8
(第三者の使用)	8
(工事監理者)	9
(新棟の建設並びに既存棟の改修に関する許認可及び届出等)	9
(建設・改修場所の管理)	9
(建設・改修に伴う各種調査)	9
(新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策等)	10
(履行保証等)	10
第二 都による確認	10
(都による説明要求及び建設現場立会い等)	10
第三 完了等	11
(完了検査)	11

(都による本件施設の完了確認).....	11
(都による本件施設の運営体制確認等).....	11
(都による利用受付体制等の確認).....	12
(都による完了確認通知).....	12
第四 工期の変更等.....	13
(工期の変更).....	13
(工期の変更による費用負担).....	13
(工事の中止).....	13
第五 損害の発生等.....	13
(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害).....	13
(工事費等の変更による損害).....	14
(不可抗力による損害).....	14
第5章 本件施設の運営及び維持管理.....	14
第一 総則.....	14
(許認可及び届出等).....	14
(近隣対策).....	14
第二 本件施設の運営.....	15
(本件施設の運営).....	15
(年間運営業務計画書の提出).....	15
(社会教育事業).....	15
(施設利用料金の設定及び変更).....	16
(本件施設の運営に関する内容の変更).....	16
(本件施設の運営にかかる第三者の使用).....	16
第三 本件施設の維持管理.....	16
(本件施設の維持管理).....	16
(年間維持管理業務計画書の提出).....	17
(本件施設の維持管理に関する内容の変更).....	17
(本件施設の修繕及び模様替え).....	17
(既存棟の大規模修繕).....	17
(本件施設の維持管理にかかる第三者の使用).....	18
第四 都による業務の確認等.....	18
(都による業務の確認).....	18
(都の監査).....	18
(利用者モニタリングの実施).....	19
第五 サービス購入料の支払.....	19
(サービス購入料の支払).....	19

(サービス購入料の変更).....	19
(サービス購入料支払手続).....	19
(サービス購入料の減額).....	19
(サービス購入料の返還).....	20
第六 熱供給.....	20
(熱供給).....	20
第七 第三者に及ぼした損害等.....	21
(第三者に及ぼした損害等).....	21
第6章 新棟等の譲渡.....	21
(譲渡の実行).....	21
(仮登記).....	21
(譲渡前検査).....	22
(瑕疵担保責任).....	22
(事業者による協力).....	22
第7章 既存棟の返還.....	23
(既存棟の返還).....	23
第8章 契約期間及び契約の終了.....	23
(契約期間).....	23
(事業者の債務不履行による契約の早期終了).....	23
(契約解除のための手続).....	24
(本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果).....	25
(本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果).....	26
(都の債務不履行).....	26
(既存棟の破損等による事業不継続).....	27
(都の債務不履行による解除等).....	27
(本件施設の完了確認通知の受領前の都の債務不履行による解除の効果).....	27
(本件施設の完了確認通知の受領後の都の債務不履行による解除の効果).....	28
第9章 法令変更.....	28
(通知の付与).....	28
(協議及び追加費用の負担).....	29
(契約の終了).....	29
第10章 不可抗力.....	30
(通知の付与).....	30
(協議及び追加費用の負担).....	30
(契約の終了).....	30
第11章 協議会.....	31

(協議会の設置).....	31
(協議会の内容).....	31
(協議会の構成員).....	32
第12章 その他.....	32
(公租公課の負担).....	32
(都による債務の履行).....	32
(都による本件施設取得の対価等).....	32
(分割払いにかかる金利).....	33
(権利義務の譲渡).....	33
(営業譲渡等の禁止).....	33
(財務書類の提出).....	33
(秘密保持).....	33
(事業者に対する制約).....	33
第13章 雑則.....	34
(請求 通知等の様式その他).....	34
(銀行団との交渉).....	34
(ネーミング・ライト).....	34
(準拠法).....	34
(管轄裁判所).....	34
(解釈).....	34
別紙 1(定義).....	35
別紙 2(事業概要書).....	38
別紙 3(日程表).....	39
別紙 4(実施設計に伴う提出図書).....	40
別紙 5(事業者が付保すべき保険).....	41
別紙 6(完成に伴う提出図書).....	43
別紙 7(不可抗力による損害金分担規定).....	44
別紙 8(緊急避難場所に関する規定).....	45
別紙 9(社会教育事業等の決定手続).....	46
別紙 10(サービス購入料の構成・改定方法等).....	48

別紙 11(モニタリングとサービス購入料の減額)	52
別紙 12(業務報告書の構成)	57
別紙 13(新棟譲渡前及び既存棟返還前検査事項)	58
別紙 14(法令変更による損害金分担規定)	60

前 文

東京都(以下「都」といふ。)は、東京都江東区夢の島3番地2に新たに建設される文化・学習施設、宿泊施設等(以下「新棟」といふ。)及び現在の東京都夢の島総合体育館(以下「夢の島体育館」といふ。)を一部改修して整備されるスポーツ施設等(以下「既存棟」といふ。)により構成される施設(以下「本件施設」といふ。)である「区部ユース・プラザ(仮称)」を建設、改修し、同施設の運営、維持管理を行うことを計画している。かかる区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業(以下「本件事業」といふ。)は、青少年の自立と社会性の発達を支援し、青少年が多くの人々と直接的な交流ができる機会と場を提供すること及び生涯学習の振興のため、広く都民に文化・学習活動やスポーツ活動の機会と場を提供することを目的とする。

都は、本件事業の実施に当たり、「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)の趣旨にのっとり、民間企業の経営能力、施設運営能力及び施設維持管理能力を最大限に利用するために、本件施設の設計、建設、改修、運営、維持管理及び本件施設の譲渡並びに以上に係る資金調達を含む本件事業を民間事業者に対して一体の事業として発注することとした。

都は、区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業入札説明書(以下「入札説明書」といふ。)に従い、総合評価一般競争入札を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者グループを落札者として決定し、当該民間事業者グループは、入札説明書に従い、本件事業を実施するために〔 〕(以下「事業者」といふ。)を設立した。

都及び事業者は、本件事業の実施に関して、次のとおり合意する。

第1章 総則

(目的及び解釈)

第1条 本契約は、都及び事業者が、相互に協力し、本件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。

2 本契約において用いられる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、別紙1において定められた意味を有するものとする。

(公共性及び民間事業者による事業であることの尊重)

第2条 事業者は、本件事業が、青少年社会教育の進展及び生涯学習の振興の目的を有することを十分理解し、本件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、本件事業が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。

(本契約以外の規定の適用関係)

第3条 都及び事業者は、本契約の規定のほか、入札説明書、都が作成する業務要求水準書、これらに対する質問回答書(以下「入札説明書等」という。)及び民間事業者提案に従って、本件事業を遂行するものとする。

なお、新棟の設計、建設、既存棟の改修、本件施設の運営及び本件施設の維持管理の概要は、別紙2として添付する事業概要書において明示されるものとする。

2 本契約、入札説明書等及び民間事業者提案の規定の間に矛盾、齟齬がある場合、本契約、入札説明書等、民間事業者提案の順にその解釈が優先するものとする。

3 入札説明書等それぞれの記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、都及び事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

(事業日程)

第4条 本件事業は、別紙3として添付する日程表に従って、実施されるものとする。

(本件事業の概要)

第5条 本件事業は、新棟の設計、建設、既存棟の改修、本件施設の運営、維持管理及び新棟の都に対する譲渡並びに以上に係る資金調達と、これらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。

(事業者の資金調達)

第6条 本件事業に関する事業者の資金調達は、本契約に別段の規定がある場合を除き、すべて、事業者が自己の責任において行うものとする。

2 事業者は、本件事業に関する資金調達に対して、財政上、金融上の支援が適用されるよう努力しなければならない。

(民間提案事業)

第7条 事業者は、民間事業者提案に従って、民間提案事業を行うことができる。事業者は、民間提案事業を実施する場合は、都と、当該民間提案事業の詳細に関する協定を締結するものとする。

2 事業者は、民間提案事業の内容を変更し、又は民間提案事業を中止することができる。この場合、事業者は、都に対して、民間提案事業の変更又は中止を報告しなければならない。

3 事業者は、民間提案事業にかかる会計とそれ以外の事業にかかる会計を別にする等、民間提案事業の実施が、それ以外の事業の運営に支障を及ぼすことのないようにしなければならない。

い。

第2章 本件施設の設置許可

(本件施設の設置許可)

第8条 事業者は、本件事業を行うに当たり、夢の島体育館敷地部分約 27,022 平方メートルの土地上新棟を建設すること及び既存棟を改修することについて、都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)第 5 条第 2 項及び東京都立公園条例(昭和 31 年東京都条例第 107 号)第 6 条の規定に基づく公園管理者の設置許可(以下「設置許可」といふ。)を、事業者の責任及び費用において取得する。

- 2 事業者が都に対して協力を求めた場合、都は事業者による前項に定める設置許可に必要な資料の提出その他について協力する。
- 3 事業者は、本件事業が継続する間、本件事業に支障をきたさないように設置許可を取得し、維持するものとし、そのために必要とされる行為を行う。都は、本項に定める設置許可の取得及び維持に関して、事業者に対して、必要な資料の提出その他の協力を行う。
- 4 事業者は、設置許可に付せられた条件、制限事項等を遵守しなければならない。

(本件土地の利用の目的)

第9条 前条に規定する設置許可は、本件事業の実施のための本件施設の所有を目的とし、事業者は、同目的の範囲内において、本件土地を使用しなければならない。ただし、本件事業の効用を高めるもの又は公共性を有するものとして都が認めるものについては、この限りでない。

- 2 事業者は、本件土地を前項に規定する目的以外の用途において使用し、本件施設を第三者に譲渡若しくは賃貸し、又は本件土地を第三者に使用若しくは収益させてはならない。

(設置許可の取消し等)

第10条 設置許可が取り消された場合、又は設置許可の期間が満了し、かつ、設置許可が更新されなかった場合、本契約は、設置許可が取り消された時点又は期間が満了した時点で、当然に終了する。

- 2 事業者による本件施設の完了確認通知の受領前に、設置許可が取り消された場合には、都は、事業者に対し、新棟の出来高に相当する金額及び既存棟の改修工事の出来高に相当する金額を、運営開始予定日から 20 年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で支払う方法により補償するものとし、都は、設置許可の取消の時点で、新棟の出来形部分の所有権を取得する。また、事業者は、都による支払の方法を選択することができる。

- 3 事業者による本件施設の完了確認通知の受領後に、設置許可が取り消された場合、又は設置許可の期間が満了し、かつ、更新されなかった場合は、都は、事業者に対して、設置許可の取消しの時点又は期間が満了した時点における、新棟の簿価相当額及び既存棟の工事費残存額を、運営開始予定日から 20 年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で支払う方法により、補償するものとし、設置許可の取消の時点又は期間が満了した時点で、新棟の所有権は、都に移転するものとする。この場合、事業者は、都による支払の方法を選択することができる。
- 4 第 1 項に基づいて本契約が終了した場合には、都は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、都に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を、撤去しなければならない。ただし、都は、備品台帳に記載されていない備品を、都と事業者との間で別途定める金額で買い取ることができる。
- 5 都は、第 1 項の規定により本契約が終了したことにより、事業者について損害が生じ、又は追加の費用が必要となったときは、かかる損害又は費用を補償するものとする。
- 6 第 2 項及び第 3 項の規定にもかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由により、設置許可が取り消された場合、又は設置許可の期間が満了し、かつ、更新されなかった場合には、事業者は、都に対して、本件施設の完了確認通知の受領前の場合は、本件施設の建設費相当額の 100 分の 20 に相当する違約金を、本件施設の完了確認通知の受領後の場合は、新棟の簿価相当額及び既存棟の工事費残存額相当額の合計額の 100 分の 20 に相当する違約金を支払わなければならない。また、この場合、都は、以下の金額を、都の選択に従い、運営開始予定日から 20 年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で支払うことにより、新棟の出来高部分又は新棟を、事業者から買い取るものとし、新棟の設置許可の取消の時点又は期間が満了した時点で、新棟の所有権を取得するものとする。ただし、民間提案事業が実施された場合で、専ら民間提案事業のために使用される部分が、構造上、新棟と別個の施設と認められる場合には、都は、かかる部分又はその出来高を買い取る義務を負わないものとする。
- (1) 本件施設の完了確認通知の受領前の場合は、新棟の出来高相当額(民間提案事業が実施されている場合は、第 89 条第 1 項の金額)及び既存棟の改修工事の出来高相当額の合計額から本件施設の建設費相当額の 100 分の 20 に相当する違約金額専らを控除した価格
- (2) 本件施設の完了確認通知の受領後の場合は、新棟の簿価相当額(民間提案事業が実施されている場合は、第 89 条第 1 項の金額)及び既存棟の工事費残存額相当額の合計額から、新棟の簿価相当額及び既存棟の工事費残存額相当額の合計額の 100 分の 20 に相当する違約金額を控除した価格
- 7 前項の規定にもかかわらず、本件施設の完了確認通知の受領前に、事業者の責めに帰すべ

き事由によって本契約が終了し、かつ、新棟の出来高部分の状態が、建設工事を続行し得ない状態である場合には、都は、事業者に対して、新棟の出来高部分の撤去及び本件土地の原状回復を求めることができる。この場合、都は、事業者に対して、既存棟の改修工事費の出来高相当額を補償するほか、何らの補償も行わないものとし、事業者は、前項の違約金を支払うものとする。また、事業者は、出資者の中から適当な者をして、本項に定める事業者の責任及びかかる義務に違反したことにより事業者が負担する損害賠償義務を担保するために、都との間で保証契約を締結させる。

- 8 本条各項の規定にもかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由により、都に第 6 項に規定される違約金額を超過する損害が生じた場合には、都は、事業者に対して、かかる超過部分の賠償を請求することができる。
- 9 本条の規定により、都が新棟を買い取る場合、事業者は、都に対して作成済みの設計図書を交付しなければならない。この場合、都は、当該設計図書を、自由に使用することができる。また、事業者は、都が当該設計図書を使用するに当たり支障が生じないよう、必要な法的措置をとるものとする。

(土地の瑕疵担保責任)

- 第11条 都は、本件土地に関する瑕疵担保責任を負担し、本件土地の瑕疵に起因して生じた損害を、事業者に対して補償する。ただし、本契約に規定される場合はこの限りでない。
- 2 事業者は、本件土地が埋立地であることを考慮して、本件施設の設計及び工事を施工し、本件施設の補修を行う。
 - 3 都は、事業者が本件土地の地盤沈下の状況及びメタンガス発生状況を適切に把握することができるようにするために、地盤沈下及びメタンガスの発生状況に関する情報を事業者に対して提供する。都は、かかる情報が事実と異なることを保証し、かかる情報が事実と異なった場合には、それにより事業者が被った損害を補償する。
 - 4 第 1 項の規定にもかかわらず、事業者は、前項に基づき都から提供された情報から合理的に推測できる土地の瑕疵については、自らの責任及び費用において必要な対策を講じなければならない。都は、前項に基づき都から提供された情報から合理的に推測できる土地の瑕疵に起因して発生した損害については、補償しないものとする。

(既存棟の使用貸借)

- 第12条 事業者が設置許可を受けた場合、都は、既存棟を、第 1 条に記載された目的に従い使用収益するために無償で事業者に対して貸し渡すものとし、平成 年[]月[]日までに、既存棟をその時点における現状で、事業者に対して引き渡すものとする。また、事業者は、本契約及び本件事業が終了した時点で、既存棟を継続して使用することに支障のない状態で、都に返還するものとする。
- 2 前項の使用貸借は、都と事業者が別途締結する建物使用貸借契約によるものとし、期間を 5

年とし、本件事業が終了する時点まで5年ごとに更新するものとする。

- 3 既存棟の使用貸借契約が、取り消され、又は更新されなかった場合、本契約も同時に終了するものとし、第10条を準用する。なお、この場合、「設置許可が取り消された場合」を「既存棟の使用貸借契約が取り消された場合」に、「設置許可の期間が満了し、かつ、設置許可が更新されなかった場合」を「既存棟の使用貸借契約の期間が満了し、かつ、使用貸借契約が更新されなかった場合」に、「設置許可の取消しの時点」を「既存棟の使用貸借契約の取消しの時点」に、「設置許可の期間が満了した時点」を「既存棟の使用貸借契約の期間が満了した時点」に読みかえるものとする。
- 4 都は、既存棟を事業者に対して貸し渡すのと同時に、都が作成した備品台帳に記載された備品を、事業者に対して無償で譲渡するものとする。事業者は、都から無償で譲渡された備品を、備品台帳に記載し、これを管理する。

第3章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

- 第13条 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札説明書等、民間事業者提案に基づき、かつ、建築工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)及び機械設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)等を参考にして、新棟及び既存棟の改修部分についての実施設計を開始する。
- 2 事業者は、本件施設の設計に関する一切の責任(設計上の誤り及び事業者の都合による設計変更から発生する増加費用の負担を含む。)を負担する。
 - 3 事業者が本件施設の設計を第三者に委託する場合、速やかに当該設計者の名称、所在地及び代表者名を都に対して通知するものとする。本条の規定に従い事業者が第三者に対して設計を委託した場合、当該第三者の責めに帰すべき事由についても事業者の責任とみなして、事業者が責任を負うものとする。
 - 4 事業者は、本件施設の設計を行うに当たっては、適宜、都との打ち合わせを行うものとする。

(設計の変更)

- 第14条 都は、必要があると認める場合、書面により、本件施設の設計変更(設計条件にかかる変更を含む。本条において、以下同じ。)を事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の当否を検討し、都に対してその結果を速やかに通知しなければならない。ただし、都は、工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案を逸脱する設計変更を、事業者に対して請求することはできない。
- 2 前項に従い、都の請求により事業者が設計変更を行う場合、かかる請求が、事業者側の事由

に起因し、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとし、それ以外の場合には、当該変更により事業者に生じた追加的な費用は、都の負担とする。

- 3 事業者は、都の事前の承諾を得た場合を除き、本件施設の設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 前項に従い、事業者が都の事前の承諾を得て本件施設の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が、当該費用を負担するものとする。
- 5 都が、工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合、都及び事業者は、その当否について協議する。ただし、当該設計変更に要する費用は、都が負担するものとする。

(実施設計の完了)

第15条 事業者が実施設計を完了した場合、事業者は速やかに別紙 4 に記載する図書を都に対して提出するものとする。

- 2 都が実施設計図書(都と事業者の間の本件施設に関する打ち合わせの合意事項を含む。以下同じ。)と入札説明書等、事業概要書又は民間事業者提案の間に不一致があると認められた場合、都はこれらの提出を受けてから第 15 開庁日以内に当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を事業者に対して通知するものとする。
- 3 都が前項に規定する通知を行った場合、都及び事業者は協議の上、事業者は速やかに当該不一致を是正し都の確認を経るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任及び費用をもって行われるものとし、またこれによる工期の変更は本契約第 32 条の規定に従うものとする。
- 4 都は、都が本契約第 13 条第 4 項に規定する打ち合わせを行ったこと、第 14 条に規定される設計変更を請求したこと、本条第 1 項に規定する図書を受領したこと、事業者に対して本条第 2 項に規定する通知を行ったこと又は本条第 3 項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、本件施設の設計及び建設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。

第 4 章 新棟の建設及び既存棟の改修

第一 総則

(新棟の建設)

第16条 事業者は、請負人をして、建築工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、機械設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)等を参考として、かつ、本契約入札説明書等、民間事業者提案、基本施工計画書(新棟の建設工事全体の工程表を含む。)に従い新棟の建設工事を施工させるものとする。

- 2 仮設 施工方法その他新棟を完成するために必要な一切の手段については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(既存棟の改修)

第17条 事業者は、請負人をして、建築工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、機械設備工事共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)等を参考として、かつ、本契約入札説明書等、民間事業者提案、基本施工計画書(既存棟の改修工事全体の工程表を含む。)に従い既存棟の改修工事を施工させるものとする。

- 2 既存棟の改修工事についても、前条第2項の規定を準用する。
- 3 既存棟の改修工事の瑕疵担保責任の請求期間は、事業者が完了確認通知を受領したときから2年間とする。ただし、既存棟の瑕疵が、事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことが出来る期間は10年とする。
- 4 既存棟老朽化に伴う設備等の改修一覧表の規定から事業者が合理的に判断できない既存棟の瑕疵により事業者が追加費用が発生した場合には、かかる費用は都の負担とする。
- 5 事業者は、出資者の中から適当な者をして、本条第3項に定める事業者の責任及びかかる義務に違反したことにより事業者が負担する損害賠償義務を担保するために、都との間で保証契約を締結させる。

(基本施工計画書等)

第18条 事業者は、本件施設に関する工事の着工前に基本施工計画書(工事全体工程表を含む。)を作成し、都に対して提出するものとする。

- 2 事業者は、請負人をして、別紙3に記載する日程に従い新棟の建設及び既存棟の改修に着手させるものとする。
- 3 事業者は、本件施設の工期中、請負人をして工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。

(第三者の使用)

第19条 事業者は、新棟の建設及び既存棟の改修を[]株式会社に請け負わせるものとし、事前に都の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、新棟の建設及び既存棟の改修の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 2 事業者は、請負人([]株式会社及び下請負人を含む。)の使用をすべて事業者の責任において行うものとし、請負人その他新棟の建設及び既存棟の改修に関して事業者が使用する第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(工事監理者)

第20条 事業者は、新棟の建設及び既存棟の改修に着工する前に工事監理者を設置し、速やかに当該工事監理者の名称を都に対して通知するものとする。

2 事業者は工事監理者をして、建築工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、電気設備工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)、機械設備工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版)等を参考として工事監理を行わせるものとする。

3 都は事業者を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができるものとし、また事業者は工事監理者をして事業者を通じて都に定期的に報告を行わせるものとする。

4 事業者は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、前2項の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

(新棟の建設並びに既存棟の改修に関する許認可及び届出等)

第21条 事業者は、新棟の建設及び既存棟の改修に関する本契約上の義務を履行するために必要となる許認可を、事業者の責任及び費用において取得する。ただし、都が申請する必要が生じた場合は、都が必要な措置を講ずるものとする。

2 事業者が都に対して協力を求めた場合、都は事業者による前項に定める許認可の取得、届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

3 都が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は都による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

(建設・改修場所の管理)

第22条 新棟の建設及び既存棟の改修場所の管理は、事業者が、善良なる管理者の注意義務をもって行う。

2 事業者は、本件土地から発生するメタンガスに細心の注意を払い、新棟の建設及び既存棟の改修工事を実施し、新棟の建設及び既存棟の改修工事に伴い噴出したメタンガスにより、事業者又は第三者(本条において、都を含む。)に生じた損害を負担若しくは支払うものとする。ただし、事業者が善管注意義務を尽くしていたと認められる場合は、事業者は、メタンガスの噴出により生じた損害を賠償する責任を免れるものとし、都がこれを補償する。

(建設・改修に伴う各種調査)

第23条 事業者は、その責任及び費用において、新棟の建設及び既存棟の改修のために必要な測量及び地盤調査を行うものとする。

2 事業者が前項に従い実施した測量及び地盤調査の不備、誤びゅう等から発生する一切の責任は事業者がこれを負担し、かつ、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の追加費用を負担する。

- 3 事業者が本件土地の引渡しを受ける前に新棟の建設及び既存棟の改修に伴う各種調査を行う必要がある場合、事業者は都に事前に連絡し、その承諾を得た上でこれを実施するものとする。

(新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策等)

第24条 事業者は、その責任及び費用において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、振動並びにその他新棟の建設及び既存棟の改修工事が近隣住民の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、事業者は、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。

- 2 前項の規定にもかかわらず、本件事業の実施そのものに反対することを目的とするクレーム等については、都は、責任をもってこれに対処する。

(履行保証等)

第25条 事業者は、新棟の建設及び既存棟の改修請負工事に関して、建設工事保険及び履行保証保険(保険金額の合計が本件施設の建設費の100分の20以上に相当するもの)の付保又はこれと同等の保証契約で都が承認するものを締結することにより、新棟の建設請負工事及び既存棟の改修請負工事の履行に関する保険又は保証を取得しなければならない。

- 2 事業者は、第1項に規定する建設工事保険証書、履行保証保険証書又は保証契約の写しを平成14年[]月[]日までに都に対して提出しなければならない。

第二 都による確認

(都による説明要求及び建設現場立会い等)

第26条 都は、本件施設が、実施設計図書に従い建設、改修されていることを確認するために、新棟の建設及び既存棟の改修状況その他について、事業者に事前に通知した上で事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとし、また工事現場において作業状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。本項は、都と事業者が、本項の運用について別途細則を定めることを妨げない。

- 2 事業者は、前項に規定する建設、改修状況その他についての説明及び都による確認の実施につき都に対して最大限の協力を行うものとし、また請負人をして、都に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 前2項に規定する説明又は確認の結果、建設状況が実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、都は、事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、建設状況が実施設計図書の内容を逸脱しているという都の判断に対して意見を述べることができる。
- 4 事業者は、工期中に事業者が行う本件施設の検査又は試験について、事前に都に対して通

知するものとする。なお、都は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。

- 5 都は、本条に規定する説明又は確認の実施を理由として、新棟の建設及び既存棟の改修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。

第三 完了等

(完了検査)

第27条 事業者は、その責任及び費用において、本件施設の完了検査(新棟の完了検査、既存棟の改修工事の完了検査及び備品の検査をいう。以下同じ。)を行うものとする。なお、事業者は、本件施設の完了検査の日程を事前に都に対して通知するものとする。

- 2 備品の検査は、別紙4第13項に規定されるリストと設置された備品を照合して行う。
- 3 都は、事業者が前項の規定に従い行う完了検査への立会いを求めることができる。ただし、都は、完了検査への立会いの実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。
- 4 事業者は、完了検査に対する都の立会いの有無を問わず、都に対して完了検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。
- 5 事業者は、出資者の中から適当な者をして、本件施設の完了に関する事業者の責任(事業者の債務不履行に基づく損害賠償義務を含む。)を担保するために、都との間で保証契約を締結させるものとする。
- 6 事業者は、完了検査の終了後、検査を受けた備品について備品台帳に記入する。

(都による本件施設の完了確認)

第28条 都は、事業者から、本件施設の整備が完了した旨の通知を受けた場合、本件施設について、実施設計図に従った建設又は改修工事が行われていること及び事業者が整備すべき備品が整備されていることを確認するため、当該通知を受領した日から第15開庁日以内に完了確認を実施するものとする。

- 2 都は、完了確認の検査事項及び方法について、事業者と事前に協議を行い、完了確認に先立って、これらの事項を、事業者に対して通知しなければならない。
- 3 事業者は、都が行う完了確認の実施に協力するものとする。
- 4 完了確認の結果、本件施設の状況が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、都は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、本件施設の状況が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案又は実施設計図書の内容を逸脱しているという都の判断に対して意見を述べることができる。

(都による本件施設の運営体制確認等)

第29条 事業者は、運営開始日に先き立ち、本件施設の運営に必要な人材を確保し、かつ、本

件施設の運営及び維持管理に必要な研修等を行わなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する研修等を完了し、かつ、業務要求水準書に従って本件施設を運営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通知するものとする。
- 3 都は、事業者に対して、都が事業者から前項に規定する通知を受けた場合、本件施設の運営体制及び本件施設の備品の状況を確認するため、本件施設の設備等の試稼動等を求めることができる。本項に基づく確認の結果、本件施設の運営又は維持管理の体制が、本契約、入札説明書等又は民間事業者提案の条件を満たしていないと都が判断した場合、都は、事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、本件施設の運営又は維持管理の体制が、本契約、入札説明書等又は民間事業者提案の条件を満たしていないという都の判断に対して意見を述べることができる。
- 4 前項に規定する本件施設の設備等の試稼動等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。

(都による利用受付体制等の確認)

第30条 事業者は、本件施設の運営開始の12ヶ月前までに、本件事業の利用受付業務、社会教育事業の企画及びその他必要な業務を行うことができる体制を取らなければならない。

- 2 事業者は、本件施設の運営開始の12ヶ月前までに、前項に定める体制が取られているか否かを確認するために、都に対して報告を行い、都が要求する資料を提出し、及びその他必要な協力をしなければならない。本項に基づく確認の結果、本件施設の運営の体制が本契約、入札説明書等又は民間事業者提案の条件を満たしていないと都が判断した場合、都は事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、本件施設の運営又は維持管理の体制が、本契約、入札説明書等又は民間事業者提案の条件を満たしていないという都の判断に対して意見を述べることができる。
- 3 事業者は、前項の都による確認を受けた後、1月に1回以上、本件施設の運営準備状況等、予約確認状況を別途都が定める方式にて、都に対して報告しなければならない。

(都による完了確認通知)

第31条 都が本件施設の完了確認を実施し、本件施設が、実施設計図書に従い建設されていること及び本件施設の運営が可能であることを確認し、かつ、事業者が別紙5に記載する種類及び内容を有する保険に加入しその保険証書の写しを別紙6に記載する完成図書とともに都に対して提出した場合、都は事業者に対して速やかに完了確認通知を行うものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する都の完了確認通知を受領後も、運営開始予定日までは、本件施設を利用しての営業を開始することはできないものとする。
- 3 都は、第1項に規定する完了確認通知を行ったことを理由として、本件施設の建設並びに本件施設の運営及び維持管理体制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。

第四 工期の変更等

(工期の変更)

第32条 事業者は、やむを得ない事由があるときに限り、都に対して工期の変更を請求することができる。この場合、事業者と都は、協議により当該変更の当否を定めるものとする。

2 都は、やむを得ない事由があるときに限り、事業者に対して工期の変更を請求することができる。この場合、都と事業者は、合意により工期を変更することができる。

(工期の変更による費用負担)

第33条 都の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が運営開始予定日より遅延したときは、都は、本件施設の建設費の8.25パーセントの割合による違約金(かかる違約金は年率とし、違約金の価額は日割り計算により算出される。)を事業者に対して支払うものとする。

2 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が運営開始予定日より遅延したときは、事業者は、前項に定める金額と同額の違約金を都に対して支払うものとする。

3 相手方の責めに帰すべき事由により、都又は事業者は、前2項に規定される違約金額を超過する損害が生じた場合には、都又は事業者は、かかる違約金額を超過する部分の損害の賠償を相手方に請求することができる。

(工事の中止)

第34条 都は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件施設の建設又は改修工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 都は、前項に従い本件施設の建設又は改修工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは、事業者と協議の上、工期を変更することができる。費用の負担については第33条に従う。

第五 損害の発生等

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第35条 事業者が、新棟の建設工事又は既存棟の改修工事の施工により第三者に損害(新棟の建設工事又は既存棟の改修工事の施工に伴い通常避けることができない騒音その他の事由により第三者に生じた損害を含む。)を及ぼした場合、事業者は、当該損害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、都が当該第三者に対して損害を賠償しなければならない。

(工事費等の変更による損害)

第36条 建設期間中の物価の変動、資材調達の価格の変更等により、当初予定していた工事費を超過することにより事業者に損害が生じた場合でも、サービス購入料の金額を変更しないものとする。

2 都は、合理的な根拠がある場合には、事業者に対して工程の変更を請求することができる。かかる工程の変更が、都の責めに帰すべき事由により生じた場合、工程の変更に必要な費用は都が負担する。また、かかる工程の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合には、かかる費用は事業者の負担とする。

(不可抗力による損害)

第37条 都が本件施設の完了確認通知の受領する前に、不可抗力により、本件施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実が発生した後直ちに当該損害の状況を都に通知しなければならない。

2 都が前項に従い事業者から通知を受けた場合、都は直ちに調査を行い、前項の損害の状況を確認し、その結果を事業者に対して通知するものとする。

3 第1項に規定する損害(追加工事に要する費用を含む。)に係る追加費用は別紙7に規定する負担割合に従い、都及び事業者が負担するものとする。

第5章 本件施設の運営及び維持管理

第一 総則

(許認可及び届出等)

第38条 事業者は、本件施設の運営及び維持管理に関する本契約上の義務を履行するために必要な許認可を、自己の責任及び費用において取得する。ただし、都が申請する必要が生じた場合は、都が必要な措置を講ずるものとする。

2 事業者が都に対して協力を求めた場合、都は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力する。

3 都が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は都による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力する。

(近隣対策)

第39条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件事業を運営するに合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、事業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、都は事業者に対して合理的な

範囲内で必要な協力を行う。

- 2 前項の規定にもかかわらず、本件事業の実施そのものに反対することを目的とするクレーム等については、都は、責任をもってこれに対処する。

第二 本件施設の運営

(本件施設の運営)

- 第40条 事業者は、本件施設の完了確認通知の受領後、運営開始予定日から、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って本件施設を運営するものとする。
- 2 事業者は、施設提供業務及び社会教育事業を妨げない範囲で、広く都民の文化、学習活動、スポーツ活動等の生涯学習機会の充実を図るための各種の事業(文化、スポーツ教室等)を企画、実施するよう努めるものとする。事業者は、かかる事業を実施する場合、都と、当該事業の詳細に関する協定を締結するものとする。
 - 3 本条の規定にもかかわらず、都は、災害時に、本件施設を緊急避難場所として事業者に優先して使用することができる。この場合の取扱いについては、別紙8による。
 - 4 事業者は、本件施設の運営を開始することに先だって、利用約款の内容を定めて都に通知するものとする。かかる利用約款には、災害時には、本件施設利用者の予約が取り消される可能性があること等を明記しなければならない。

(年間運営業務計画書の提出)

- 第41条 事業者は、各事業年度の年間運営業務計画書を当該事業年度が開始する 30 日前までに都に提出し、事業年度が開始する前に都の確認を受けるものとする。
- 2 都は、前項の確認を行ったことを理由として、本件施設の運営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。
 - 3 事業者は、都の事前の承諾を得た場合を除き、都の確認済みの年間運営業務計画書を変更することはできないものとする。

(社会教育事業)

- 第42条 事業者は、社会教育法の趣旨に基づき、事業概要書、業務要求水準書及び民間事業者提案に規定された範囲内で、本契約に規定された方法に従って定められる社会教育事業を行う。
- 2 都及び事業者は、当該事業年度の前年度に、別紙 9 に定められる手続に従い、社会教育事業を企画する。
 - 3 都及び事業者による企画は、都、事業者、学識経験者等により構成される社会教育事業等企画委員会(以下「企画委員会」という。)に上程され、企画委員会は上記手続に従い、検討、調

整の上、社会教育事業の実施計画を決定する。

- 4 社会教育事業の実施計画が決定された後、都は速やかに、予算要求等社会教育事業の実施に必要な行為を行うものとし、事業者は社会教育事業の実施に必要とされる準備を行う。

(施設利用料金の設定及び変更)

第43条 事業者は、民間事業者提案に従い、本件施設の利用料金(以下「施設利用料金」という)を設定する。事業者が、本件施設の利用者から徴収した施設利用料金は、事業者の収入とする。

- 2 都及び事業者は、施設利用料金のうち、業務要求水準書に記載される基本料金体系に定められる施設利用料金(以下、「基本利用料金」という)を、協議することにより、変更することができる。また、事業者は、基本利用料金以外の施設利用料金を自らの裁量で、変更することができる。事業者が、基本利用料金以外の施設利用料金を変更した場合には、事業者は、月ごとの業務報告においてかかる変更を都に報告しなければならない。

- 3 施設利用料金に変更された場合、都及び事業者は、サービス購入料の変更について協議を行うものとする。

(本件施設の運営に関する内容の変更)

第44条 前条のほか、都及び事業者は、双方が合意することにより、本件施設の運営に関して、業務要求水準書を変更することができる。この場合、都及び事業者は、サービス購入料の変更について協議を行うものとする。

(本件施設の運営にかかる第三者の使用)

第45条 事業者は、都の事前の承諾を得て、第三者に対して、本件施設の運営を委託することができる。

- 2 事業者が、前項の規定に従い本件施設の運営を第三者に対して委託する場合、第三者の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由はすべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

- 3 事業者は、本件施設の運営を第三者に委託する場合には、その者の氏名又は名称及び連絡先等を、都に対し、あらかじめ通知しなければならない。

第三 本件施設の維持管理

(本件施設の維持管理)

第46条 事業者は、自己の責任及び費用において、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って、本件施設の維持管理業務(本契約第 49 条に規定する修繕及び模様替えを含む。)を遂行する。

- 2 事業者は、備品台帳により、本件運営に必要な備品を管理するものとする。かかる備品が更新された場合は、直ちに備品台帳にその旨を記載する。ただし、第40条第2項に規定される事業の実施のみに必要な備品及び民間提案事業が実施された場合に、民間提案事業の実施のみに必要な備品は、この限りでない。

(年間維持管理業務計画書の提出)

第47条 事業者は、各事業年度の年間維持管理業務計画書を当該事業年度が開始する30日前までに都に提出し、事業年度が開始する前に都の確認を受けるものとする。

- 2 都は、前項の確認を行ったことを理由として、本件施設の維持管理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。
- 3 事業者は、都の事前の承諾を得た場合を除き、都が既に確認した年間維持管理業務計画書を変更することはできないものとする。

(本件施設の維持管理に関する内容の変更)

第48条 都及び事業者は、双方が合意することにより、本件施設の維持管理に関する内容を変更することができる。この場合、都及び事業者は、サービス購入料の変更について協議を行うものとする。

(本件施設の修繕及び模様替え)

第49条 事業者は、本件施設の修繕及び模様替えを、自己の責任及び費用において実施する(ただし、次条に規定される大規模修繕を除く。)。ただし、都の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕を行った場合、又は都の要望により模様替えを行った場合、都はこれに要した一切の費用を負担する。

- 2 事業者が、年間運営業務計画書又は年間維持管理業務計画書に記載の無い模様替え若しくは修繕を行う場合、事前に都に対して、その内容、その他必要な事項を通知し、かつ、都の事前の承諾を得なければならない。
- 3 事業者が、本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、事業者は、必要に応じて当該修繕又は模様替えを完成図書に反映し、かつ、使用した設計図、完成図等の書面を、都に対して提出しなければならない。

(既存棟の大規模修繕)

第50条 都は、本件事業の運営期間中に、既存棟の大規模修繕を行う必要が生じた場合には、都の責任及び費用において、かかる大規模修繕を行うものとする。

- 2 既存棟の大規模修繕により既存棟の全部又は重要な一部の利用ができなかった場合には、都は、事業者が被った損害を相当な範囲において補償するものとする。

(本件施設の維持管理にかかる第三者の使用)

第51条 事業者は、第三者に対して、本件施設の維持管理を委託することができる。

- 2 事業者が、前項の規定に従い本件施設の維持管理を第三者に対して委託する場合、第三者の使用はすべて事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由はすべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 3 事業者は、本件施設の維持管理を第三者に委託する場合には、その者の氏名又は名称及び連絡先等を、都に対し、あらかじめ通知しなければならない。

第四 都による業務の確認等

(都による業務の確認)

第52条 都は、本件施設の運営期間中、本件施設の運営及び維持管理状況を確認するために、本件施設の運営及び維持管理その他について、事業者に事前に通知した上で、その説明を求めことができ、事業者に対し、事前に説明した上で、又は抜き打ちで、都の費用において、本件施設の運営及び維持管理状況を検査することができる。

- 2 都は、本件施設の運営期間中、自己の責任及び費用によって、本件施設の状態を検査することができる。都は、本件施設が本件事業の運営に支障をきたす程度に毀損していると判断した場合には、事業者と協議の上、事業者に対し本契約第 49 条に規定される本件施設の修繕を行うよう請求することができる。
- 3 事業者は本施設の運営期間中、都に対し、本件事業に係る別紙 12 に規定される事項を記載した業務報告書を、毎月ごとにとりまとめ、翌月の第 10 開庁日までに提出しなければならない。
- 4 事業者は、前 3 項に規定する運営及び維持管理状況その他についての説明、検査の実施につき都に対して最大限の協力を行わなければならない。
- 5 第 1 項に規定する説明又は検査の結果、本件施設の運営及び維持管理状況が、本契約 入札説明書等、民間事業者提案、年間運営業務計画書又は年間維持管理業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、都は事業者に対してその是正を勧告するものとする。この場合、事業者は、都に対して第 3 項に規定する業務報告書等において、かかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。
- 6 都は、本条に規定する説明、確認及び検査の実施を理由として、本件施設の運営及び維持管理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。

(都の監査)

第53条 都は、本件施設の運営及び維持管理状況を確認するため必要がある場合には、その職員をして、事業者の営業時間内において、事前の通知なく、事業者の本件施設の運営状況の監査(会計監査を含むが、これに限られない。)を行うことができる。事業者は、かかる都の監査について、合理的な範囲で協力しなければならない。

(利用者モニタリングの実施)

第54条 事業者は、業務要求水準書に従い、利用者モニタリングを実施するものとする。

2 事業者は、前項の利用者モニタリングを実施しようとする場合には、事前に都にその旨を通知する。都は、事業者が行う利用者モニタリングに立ち会うことができることとし、事業者は、利用者モニタリングの結果を都に対して報告しなければならない。

第五 サービス購入料の支払

(サービス購入料の支払)

第55条 都は、事業者が本契約、入札説明書等、民間事業者提案、年間運營業務計画書及び年間維持管理業務計画書に従い本件施設を適切に運営及び維持管理していることを確認することを条件として、事業者に対して本件施設の運営及び維持管理に係るサービス購入料として、別紙 10 に従い、各年度の四半期ごとに、金[]円(消費税を含むものとし、以下同様とする。また、サービス購入料の支払は当該期間のサービスの提供に対して後払とする。)を支払うものとする。

(サービス購入料の変更)

第56条 運営期間中に物価水準が変動した場合には、別紙 10 に基づき、サービス購入料を変更する。

(サービス購入料支払手続)

第57条 本契約第 52 条に規定する都による業務の確認(以下「業務確認」といふ。)は、原則として、事業者が、都に対して提出する業務報告書を通じて行われるものとする。

2 都が、事業者から本契約第 52 条第 3 項の規定に従い業務報告書を受領した場合、都は受領した日から第 5 開庁日以内に事業者に対して業務確認の結果を通知するものとする。都が第 5 開庁日以内に事業者に通知を行わなかった場合には、都は事業者の業務を確認したものとみなす。

3 各四半期を構成する各月の業務確認の結果について、事業者が、前項に従い、都の通知をすべて受領した場合、事業者は当該通知に従い速やかに直前の四半期に相当するサービス購入料支払に係る請求書を都に対して提出するものとし、都は当該請求書に従って請求日より 30 日以内に事業者に対してサービス購入料を支払うものとする。

(サービス購入料の減額)

第58条 都は、事業者が要求水準を充たす内容のサービスを提供していないと判断した場合には、事業者に対して是正勧告を行うことにより、別紙 11 に定めるところに従ってサービス購入料

を減額することができる。

- 2 やむを得ない事由により、都の求める要求水準を満たすことができない場合、又は継続して都の求める要求水準において運營業務若しくは維持管理業務を提供することが困難であると予見される場合、事業者は、都に対して、速やかに、かつ、詳細にこれを報告するものとし、その改善策に関して都と協議する。事業者の通知した事由に合理性があると都が判断した場合、都は、対象となる運營業務又は維持管理業務の中止又は都の求める要求水準の変更を認め、当該期間中は、再度の勧告の対象としないものとする。
- 3 事業者が、年間運營業務計画書記載の営業日に本件施設を営業しない場合、都はサービス購入料を日割り計算し、当該非営業日に相当する額のサービス購入料を減額する。ただし、合理的な理由がある場合、都は、サービス購入料の減額を行わないことができる。また本契約書第60条第3項に規定される既存棟の温水プール施設、浴場及び各種体育室に係る業務の中止については、サービス購入料の減額を行わないものとする。

(サービス購入料の返還)

第59条 業務報告書に虚偽の記載があることが都に判明し、これを事業者に対して通知した場合、事業者は都に対して、当該虚偽記載が無ければ都は前条の規定に従い減額し得たサービス購入料の金額を年率8.25パーセントの利率による損害金を付して、速やかに返還しなければならない。

第六 熱供給

(熱供給)

- 第60条 事業者は、本件事業の運営に関して、東京都二十三区清掃一部事務組合(以下「二十三区清掃組合」といふ。)から提供を受ける余熱を利用する場合は、自己の責任及び費用において、別途二十三区清掃組合との間で、新江東清掃工場から発生する余熱(以下「余熱」といふ)の供給を受けることを内容とする熱供給に関する協定書を締結するものとする。
- 2 事業者は、余熱供給停止日においては、自己の責任及び費用において本件施設の運営に必要な熱源を確保し、事業者は余熱の供給停止を理由として本件事業に係る業務を休止することはできないものとする。
 - 3 第2項の規定にかかわらず、事業者は、既存棟の温水プール施設、浴場及び各種体育室に係る業務の提供に関しては、余熱の供給停止を理由として、業務を休止することができる。
 - 4 事業者の責めに帰すべからざる事由により余熱供給が停止し、余熱供給の再開の見通しが立たない場合、余熱供給の停止により事業者が生じた費用は別紙7の規定に従って負担割合を決定するものとする。

第七 第三者に及ぼした損害等

(第三者に及ぼした損害等)

第61条 事業者が本件施設の運営及び維持管理により第三者に損害(本件施設の運営及び維持管理業務に伴い通常避けることができない騒音その他の事由により事業者が第三者に生じた損害を含む。)を及ぼした場合、事業者は当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、都の責めに帰すべき事由により生じた損害については、都が損害を賠償するものとする。

2 前項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、本件施設を都に譲渡、返還するまでの間、事業者は別紙5に記載する保険への加入を継続しなければならない。

第6章 新棟等の譲渡

(譲渡の実行)

第62条 運営期間の満了後60日以内に、事業者は、都に対して、新棟の所有権を譲渡する。

2 前項に規定する譲渡において、事業者は自己の責任及び費用(登記の移転に要する費用を含む。)において、業務要求水準書記載の業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するに支障の無い状態にて、都に対して新棟を譲渡する。なお、事業者は、新棟等(別紙13に記載された引渡図書及び建物履歴の確認のために必要な資料を含む。)の譲渡に先立ち本契約第64条に規定される譲渡前検査を経なければならない。なお、本項の規定は、本契約が、期間満了前に終了し、都が新棟を買い受ける場合に準用される。

3 第1項に定められる譲渡において、都は、新棟の引渡しを受けるのと引き換えに、新棟の譲渡代金として、新棟の簿価相当額(民間提案事業が実施されている場合は、第89条第1項の金額)を支払うことにより、新棟の所有権を取得することができる。

4 事業者は、新棟の譲渡と同時に、備品台帳に記載された新棟の備品を都に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。ただし、都は、備品台帳に記載されていない新棟の備品を事業者から都と事業者との間で別途合意した価格で買い取ることができる。

5 第1項の規定にもかかわらず、新棟の一部が、民間提案事業が実施された場合で、専ら民間提案事業のために使用され、かつ、構造上、新棟と別個の施設と認められる場合には、都は、かかる部分を買取る義務を負わないものとする。この場合、事業者は、事業者の費用で、かかる部分を撤去しなければならない。

(仮登記)

第63条 都は、本契約に基づく新棟の所有権の譲渡の実行を確保するために、新棟に事業者

の費用をもって仮登記手続を行うことができ、事業者は都の請求がある場合これに協力しなければならない。

(譲渡前検査)

第64条 都は、事業者から新棟を譲り受けるに当たり、新棟が業務要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために継続して使用するに支障の無い状態にあることを確認すること及び適用法令に基づく管理報告を確認することを目的として、譲渡に先立ち別紙 13 に記載される内容の検査(以下「譲渡前検査」という。)を実施するものとする。

- 2 都が、前項に従い譲渡前検査を行う場合、都は本件施設に立ち入ることができるものとし、また事業者は都が行う譲渡前検査に協力しなければならない。
- 3 譲渡前検査において疑義が生じた場合には、都及び事業者は、その内容について協議を行うものとし、必要な場合には、これに関する決定を行うものとする。
- 4 譲渡前検査において、新棟の状態が別紙 13 の水準を満たしていない場合には、都は事業者に対してこれを通知するものとし、事業者は当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。

(瑕疵担保責任)

第65条 都が、事業者から新棟を譲り受けた後に、新棟(ただし、都が事業者から備品を購入した場合には当該備品を含む。)に瑕疵があることが当該譲受日から 1 年以内に発覚した場合、都は事業者に対して、当該瑕疵に起因して発生する一切の損害の賠償(都が当該瑕疵を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払に要する金額を含む。)を請求することができる。なお、本契約において瑕疵とは、本件施設及び備品について、施工の不完全、維持管理の不徹底その他これに類似する理由により本来の性状に満たない状態で、かつ、本件施設の譲渡時に都に明らかでないものを意味する。

- 2 都は、前項に規定する損害賠償の請求を、当該瑕疵を知った時から 90 日以内に行わなければならない。
- 3 事業者は、出資者の中から適当な者をして、第 1 項に定める事業者の責任を担保するために、都との間で保証契約を締結させる。

(事業者による協力)

第66条 新棟の譲渡時及び譲渡後において、事業者は、都に対して、適宜、業務要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために新棟を継続して使用できるよう、新棟の運営及び維持管理に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた運営及び維持管理に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

第7章 既存棟の返還

(既存棟の返還)

第67条 本契約が終了した場合、事業者は、既存棟を継続して使用することに支障がない状態で、都に対して返還するものとする。

- 2 都は、事業者から既存棟の返還を受けるに当たり、返還前検査を実施するものとする。
- 3 都が、前項に従い返還前検査を行う場合、都は本件施設に立ち入ることができるものとし、また事業者は都が行う返還前検査に協力しなければならない。
- 4 返還前検査において疑義が生じた場合には、都及び事業者は、その内容について協議を行い、必要な場合には、これに関する決定を行うものとする。
- 5 返還前検査において、既存棟の状態が別紙 13 の水準を満たしていない場合には、都は、事業者に対してこれを通知するものとし、事業者は、当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。ただし、既存棟の状態が、別紙 13 の水準を満たさないことが、都の責めに帰すべき事由による場合には、この限りでない。
- 6 事業者は、返還前検査を受け、既存棟を都に返還した後は、前項に規定される修繕義務を負わないものとする。
- 7 事業者は、理由の如何を問わず、既存棟を都に返還する場合には、既存棟の返還と同時に、備品台帳に記載された既存棟の備品を都に対して無償で譲渡し、備品台帳に記載されていない既存棟の備品を撤去しなければならない。ただし、都は、備品台帳に記載されていない既存棟の備品については、都及び事業者が別途合意する金額で、これを買い取ることができる。
- 8 既存棟の返還時及び返還後において、事業者は、都に対して、適宜、業務要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために既存棟を継続して使用できるよう、既存棟の運営及び維持管理に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた運営及び維持管理に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

第8章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第68条 本契約は、本契約の規定に基づき本契約が解除された場合、その他本契約に別段の規定がある場合を除き、東京都議会の議決を得た日の翌日からその効力を生じるものとし、事業者の都に対する本件施設の譲渡、返還に係る一切の手続が完了した時に終了する。

- 2 都が、前項に規定する議決を経た場合、都は、速やかに当該議決された旨の通知書を事業者に対して送付しなければならない。

(事業者の債務不履行による契約の早期終了)

第69条 次に掲げる場合、都は、事業者に対して書面により通知することにより、本契約の全部

を終了させることができる。

- (1) 事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても、設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて都が催告したにもかかわらず、当該遅延について、事業者から、都が満足すべき合理的な説明がないとき。
 - (2) 事業者が、連続して 30 日以上又は年間 60 日以上の期間、本件施設の営業を行わず、都が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる状態が是正されないとき。
 - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案に従って債務を履行することが、困難となり、都が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる状態が是正されないとき。
 - (4) 前各号に掲げるもののほか、事業者が本契約、入札説明書等又は民間事業者提案に違反し、かつ、都が相当な期間を定めて催告しても当該違反の状態が解消されないとき。
- 2 前項の規定にもかかわらず、次に掲げるときは、都は、事業者に対して何らの催告をすることなく、書面により通知することにより、本契約の全部を終了させることができる。
- (1) 事業者が、新棟の建設工事又は既存棟の改修工事を工期内に完成させず、かつ、工事終了予定日経過後、30 日以上経過しているにもかかわらず、かかる工事が完成する見込みがないことが明かなとき。
 - (2) 事業者が、事業を放棄し、30 日間以上に渡りその状態が継続したとき。
 - (3) 事業者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続について事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
 - (4) 事業者が、本契約に基づいて負担する 5,000 万円以上の支払義務を履行せず、かつ 60 日以上が経過しても、なおかかる支払が行われなとき。
 - (5) 事業者が、本契約に基づいて負担する債務を履行することが、事業者の責めに帰すべき事由により不可能となったとき。
- 3 上記各条項のほか、都は、別紙 11 に従って、サービス購入料を減額し、又はサービス購入料の支払を停止し、又は本契約を解除することができる。

(契約解除のための手続)

第70条 第69条第1項の場合、前条に基づく解除については、都は、まず以下の手続に従い、本件事業を継続させるよう努めなければならない。

- (1) 都は、別紙 11 に従ったモニタリングを実施することにより、解除事由の発生の有無を確認する。
- (2) 前号のモニタリングにより別紙 11 に規定される事由の存在が確認された場合、都は事業者に対し、別紙 11 に従って、当該事由を是正するよう是正勧告を行い、本件事業の継続を図るものとする。

(本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果)

第71条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完了確認通知の受領前に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、都に対して、本件施設の建設費の100分の20に相当する違約金を支払わなければならない。なお、本条に定める違約金の支払を担保するために、事業者は本契約第25条第1項に従い事業者が付保する履行保証保険の保険金支払請求権に対して、事業者の費用をもって、都を質権者とする質権を設定するものとし、また、かかる質権設定に関して、第三者に対する対抗要件を具備するために必要な一切の手続について、都に協力しなければならない。

- 2 前項に規定される場合、都は、新棟(ただし、民間提案事業が実施された場合に、専ら民間提案事業の利用に供せられる部分が建物の構造上可分な場合は、かかる部分を除く。以下本条において同じ。)の出来形部分を確認の上、第3項に規定される価格で、運営開始予定日から20年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、その所有権を譲り受けるものとする。この場合、都は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、都に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。ただし、都は、備品台帳に記載されていない備品を、都と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。
- 3 前項で、都が出来形部分(ただし、民間提案事業が実施された場合に、専ら民間提案事業の利用に供せられる部分が建物の構造上可分な場合は、かかる部分を除く。以下本条において同じ。)を譲り受ける場合の売買価格は、都が譲り受ける部分の新棟の出来高に相当する金額(民間提案事業が実施されている場合は、第89条第1項の金額)及び既存棟の改修工事費の出来高相当額の合計額から第1項に規定される違約金額を控除した金額とする。
- 4 本条の規定に従い、都が、出来形部分の所有権を取得した場合、当該出来形部分について本契約第65条の規定を準用する。また、この場合、本契約第10条第9項の規定を準用する。
- 5 第2項の規定にもかかわらず、新棟の出来高部分の状態が、建設工事を続行し得ない状態である場合には、都は、事業者に対して、新棟の出来高部分の撤去及び本件土地の原状回復を求めることができる。この場合、都は、事業者に対して、既存棟の改修工事費の出来高相当額を補償するほか、何らの補償も行わないものとし、事業者は、都に対して、第1項に規定される違約金を支払わなければならない。また、事業者は、出資者の中から適当な者をして、本項に定める事業者の責任及びかかる義務に違反したことにより事業者が負担する損害賠償義務を担保するために、都との間で保証契約を締結させる。
- 6 本条の規定にかかわらず、都は事業者に対して、第1項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。

(本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果)

第72条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完了確認通知の受領後に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、都に対して、新棟の簿価相当額及び既存棟の工事費残存額相当額の合計額の100分の20に相当する違約金を、支払わなければならない。

- 2 前項に規定される場合、都は、新棟(ただし、民間提案事業が実施された場合で、専ら民間提案事業の利用に供せられる部分が建物の構造上可分な場合は、かかる部分を除く。以下本条において同じ。)を確認の上、第3項に規定される価格で、運営開始予定日から20年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、その所有権を譲り受けるものとする。この場合、都は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、都に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。ただし、都は、備品台帳に記載されていない新棟の備品を、都と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。
- 3 第2項で都が新棟を譲り受ける場合の売買価格は、都が譲り受ける部分の新棟の簿価に相当する金額(民間提案事業が実施されている場合は、第89条第1項の金額)及び既存棟の工事費残存額の合計金額から、同項に規定される違約金額を控除した金額とする。
- 4 本条の規定に従い都が新棟の所有権を取得した場合、新棟について第65条の規定を準用する。また、この場合、第10条第9項の規定を準用する。
- 5 本条の規定にかかわらず、都は、事業者に対して、第1項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。
- 6 本条第1項の規定に従い本契約が終了する場合、都は、事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営にかかる未払いのサービス購入料を、第58条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、サービス購入料支払にかかる請求書を業務報告書に添えて都に対して提出するものとし、都は当該請求書に従って請求日より30日以内に事業者に対してサービス購入料を支払うものとする。

(都の債務不履行)

第73条 都が本契約に基づいて履行すべきサービス購入料その他の金銭の支払を遅延した場合、都は、事業者に対して、当該支払うべき金額につき遅延日数に応じ年8.25%の割合で計算した額を遅延損害金として支払うものとする。

- 2 都の責めに帰すべき事由又は入札説明書等によって開示されていなかった既存棟の瑕疵により、事業者が、本件施設を運営できなかった場合、都はこれにより事業者が被った損害を、事業者に対して賠償する。

(既存棟の破損等による事業不継続)

第74条 都による事業者に対する既存棟の引渡し前から存在する瑕疵を原因として、既存棟が破損し、事業の継続が不可能となった場合、本契約は終了するものとし、都は、事業者に対し、事業者による本件施設の完了確認通知の受領前においては、新棟の出来高相当額及び既存棟の改修工事費の出来高相当額の合計金額、並びに事業者による本件施設の完了確認通知の受領後においては、新棟の簿価相当額及び既存棟の工事費残存額の合計金額を、運営期間の残存期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で支払うものとする。この場合、事業者は、都による支払の方法を選択することができる。

- 2 前項の場合、都は、第76条及び第77条の規定に従って、新棟等(別紙13に規定される引渡図書及び建物履歴の確認のために必要な資料を含む。)の所有権を取得することができる。かかる新棟等の譲渡については第64条の規定を準用する。
- 3 都は、本条に基づいて事業者について生じた損害を補償するものとする。

(都の債務不履行による解除等)

第75条 都が、本契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は都に対して通知を行うことにより、かかる状態の是正を求めることができる。都が、かかる通知を受領した後6ヶ月以内に、本契約上の義務に違反した状態を是正しない場合、事業者は、本契約を、終了させることができる。

- 2 都がその責めに帰すべき事由により本契約の義務の履行を怠った場合、これにより事業者が生じた損害を賠償するものとする。

(本件施設の完了確認通知の受領前の都の債務不履行による解除の効果)

第76条 事業者による本件施設の完了確認通知の受領前に、都の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、都は、新棟の出来形部分を確認の上、原則として次項に規定される価額で、運営開始予定日から20年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、これらを譲り受けるものとする。かかる金額の支払方法は、事業者が選択することができる。都は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、都に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。

- 2 前項で、都が新棟の出来形部分を譲り受ける場合の売買価格は、新棟の出来高に相当する金額及び既存棟の改修工事の出来高に相当する金額の合計額とする。
- 3 前項の規定に従い、都が、新棟の出来形部分の所有権を取得した場合、当該出来形部分について、本契約第65条の規定を準用する。
- 4 本条の規定に従い、本契約が解除され、かつ、都が新棟の出来形部分を買いうける場合、第

10条第9項の規定を準用する。

- 5 本条各項の規定にもかかわらず、事業者は、都に対して別途損害の賠償を求めることができる。

(本件施設の完了確認通知の受領後の都の債務不履行による解除の効果)

第77条 事業者による本件施設の完了確認通知の受領後に、都の責めに帰すべき事由により、本契約が解除された場合、都は、新棟を確認の上、新棟の簿価相当額及び既存棟の工事費残存額で、運営残存期間に相当する期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として、支払時点までの利息を付した一括払で、これを譲り受けるものとし、かかる金額の支払方法は、事業者が選択することができる。この場合、都は、備品台帳に記載された備品のうち、簿価が計上される備品については残存簿価を支払うことにより買い取るものとし、事業者は、それ以外の備品を、都に対して無償で譲渡するものとし、備品台帳に記載されていない備品を撤去しなければならない。ただし、都は、備品台帳に記載されていない備品を、都と事業者の間で別途合意する金額で買い取ることができる。

- 2 前項の規定に従い都が新棟の所有権を取得した場合、新棟について第65条の規定を準用する。
- 3 本条の規定に従い本契約が解除され、かつ、都が新棟を買い付ける場合、第10条第9項の規定を準用する。
- 4 本条各項の規定にもかかわらず、事業者は、都に対して別途損害の賠償を求めることができる。
- 5 本条第1項の規定に従い本契約が終了する場合、都は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営にかかる未払のサービス購入料を、第58条に規定される減額事由がある場合には、同条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、サービス購入料支払にかかる請求書を業務報告書に添えて都に対して提出するものとし、都は当該請求書に従って請求日より30日以内に事業者に対してサービス購入料を支払うものとする。

第9章 法令変更

(通知の付与)

第78条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、民間提案事業が実施された場合に、専ら民間提案事業の実施に利用される部分を除く本件施設が、設計図書に従い建設、改修できなくなった場合、又は本件施設が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、年間運営業務計画書又は年間維持管理業務計画書で提示された条件に従って、運営又は維持管理できなくなった場合(ただし、民間提案事業が実施された場合で、民間提案事業が民間事業者提案又は都との合意事項にしたがって運営できなくなった場合を除く。)、事業者はその内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを都に対して通知するものとする。

- 2 都及び事業者は、前項の通知がなされた以降において、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令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。ただし、当該都又は事業者は、法令変更により相手方に発生する損害を、最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第79条 都が、事業者から前条第1項の通知を受領した場合、都及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本件施設の設計、運営開始予定日、本契約、業務要求水準書、民間事業者提案、年間運營業務計画書及び年間維持管理業務計画書の変更及び追加費用の負担について、協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から120日以内に、本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、都が、法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本件事業(ただし、民間提案事業が実施された場合には民間提案事業を除く。以下、本章において同じ。)を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙14に記載する負担割合によるものとする。

(契約の終了)

第80条 本契約の締結後における法令変更により、都が、本件事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、都は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受領前については、第76条(ただし、第5項は除く。)の規定を準用する。なお、事業者が、当該法令変更による契約終了により、保険、保証又は補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額は、譲受価格から控除する。また、民間提案事業が実施された場合には、新棟出来高に相当する金額の算出については、第89条第1項を適用するものとし、専ら民間提案事業者の利用に供される部分が構造上可分な場合には、事業者はこれを自己の費用で撤去するものとする。
- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受領後については、第77条(ただし、第4項は除く。)の規定を準用する。なお、事業者が、当該法令変更による契約終了により、保険、保証又は補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額は譲受価格から控除する。また、民間提案事業が実施された場合には、新棟出来高に相当する金額の算出については、第89条第1項を適用するものとし、専ら民間提案事業者の利用に供される部分が構造上可分な場合には、事業者はこれを自己の費用で撤去するものとする。
- 4 本条の規定により本契約が終了する場合、都は、事業者が、本件事業を終了するために要した実費相当額(銀行団に対する支払が必要な金融費用を含む。)を事業者に支払うものとする。

る。

第10章 不可抗力

(通知の付与)

第81条 本契約の締結日の後に不可抗力により、民間提案事業が実施された場合で専ら民間提案事業の実施に利用される部分を除く新棟が、設計図書に従い建設できなくなった場合、既存棟が、設計図書に従い改修できなくなった場合、本件施設が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、年間運営業務計画書又は年間維持管理業務計画書で提示された条件に従って、運営又は維持管理できなくなった場合(ただし、民間提案事業が実施された場合で、民間提案事業が、民間事業者提案にしたがって運営できなくなった場合を除く。)、又は工程の変更が必要となった場合、事業者は、その理由及び内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを都に対して通知しなければならない。

2 都及び事業者は、前項の通知がなされた以降、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、かかる不可効力事由が消滅することにより、事業者が相当期間内に、かかる義務を行うことが可能となる場合、又は都が通知に記載された理由に合理性がないと判断した場合には、この限りでない。

3 都又は事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第82条 都が、事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、都及び事業者は、当該不可抗力に対応するために、速やかに、本件施設の設計、運営開始予定日、本契約、業務要求水準書、民間事業者提案、年間運営業務計画書又は年間維持管理業務計画書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項に規定する協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、都は、不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者は、これに従い本件事業(民間提案事業が実施された場合には、民間提案事業を除く。以下、本章において同じ。)を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙7に記載する負担割合によるものとする。

(契約の終了)

第83条 本契約の締結後における不可抗力により、都が、事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合については、都は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。

2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受

領前の場合には、第76条(ただし、第5項を除く。)の規定を準用する。なお、事業者が当該不可抗力事由による契約終了により、保険、保証ないし補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額等を、出来高に相当する金額から控除するものとする。また、民間提案事業が実施された場合には、新棟出来高に相当する金額の算出については、第89条第1項を適用するものとし、専ら民間提案事業者の利用に供される部分が構造上可分な場合には、事業者は、これを自己の費用で撤去するものとする。

- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完了確認通知の受領後については、第77条(ただし、第4項を除く。)の規定を準用する。なお、事業者が当該不可抗力事由による契約終了により、保険、保証ないし補償金等を受領した場合、当該保険金等相当額等を、簿価相当額から控除するものとする。また、民間提案事業が実施された場合には、新棟出来高に相当する金額の算出については、第89条第1項を適用するものとし、専ら民間提案事業者の利用に供される部分が構造上可分な場合には、事業者は、これを自己の費用で撤去するものとする。
- 4 本条の規定により本契約が終了する場合、都は、事業者が本件事業を終了するために要した実費相当額(銀行団に対する支払が必要な金融費用を含む。)を、事業者に支払うものとする。

第11章 協議会

(協議会の設置)

- 第84条 都及び事業者は、本件事業の実施に関する協議を行うことを目的として、「区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業協議会」(以下「協議会」という。)を設置するものとする。
- 2 都及び事業者間の協議を要する事項が存在する場合、都又は事業者は、相手方当事者に対して請求することにより、必要に応じて随時協議会を開催することができる。
 - 3 本契約において「協議」とは、協議会における協議を意味するものとする。ただし、都と事業者が、別途合意した場合には、本契約において協議を要するとされる事項を、協議会を開催することなく決定することができる。

(協議会の内容)

- 第85条 協議会は、本契約及び業務要求水準書において協議会における協議又は決定とされる事項及び当事者が必要と認める事項を、協議し、決定することができる。都及び事業者は、かかる協議会の決定事項を遵守するものとする。
- 2 都及び事業者は、協議会における詳細な協議事項を第1回協議会において定めるほか、協議会運営準則を採択するものとする。

(協議会の構成員)

第86条 協議会は、都及び事業者の代表者各 5 名以内により構成されるものとする。ただし、都及び事業者は、協議会における協議により協議会の構成員数を変更することができる。

2 都及び事業者が必要と判断した場合には、協議会の構成員は、各自が選任した第三者を協議会に招致し、協議会の意思決定に際してかかる第三者の意見を聴取することができる。

第 12 章 その他

(公租公課の負担)

第87条 本契約及び本契約に基づく一切の業務の実施に関連して生じる公租公課は、特段の規定がある場合を除き、すべて事業者の負担とする。都は、サービス購入料を支払うほか、本契約書に特段の定めがある場合を除いて、本契約に関連するすべての公租公課を負担しないものとする。

(都による債務の履行)

第88条 本契約の締結後に、都が、本契約の規定に従い、新たに債務を負担するものが生じた場合、都は、予算の定めるところのほか、適用ある法令及び条例が規定する手続に従い、当該債務を履行し、これを支払うものとする。

2 前項の規定により、予算の定めに従うことを理由として、都が、当該債務を履行しない場合は、都の債務不履行として第 73 条の規定を準用するものとする。

(都による本件施設取得の対価等)

第89条 民間提案事業が実施された場合において、都の責めに帰すべき事由以外の事由により本契約が終了し、新棟若しくはその出来形を事業者から取得する場合の新棟の簿価若しくは出来高に相当する金額とは、新棟の簿価若しくは出来高から、(1)及び(2)の金額を控除した金額とする。

- (1) 本件施設の総床面積に対する専ら民間提案事業の利用に供せられる部分の建物床面積の割合に応じた金額
- (2) 本件施設の総床面積に対する民間提案事業及びそれ以外の事業に共通して使用される部分の建物床面積の割合に応じた額を、さらに、本件施設のうち、専ら民間提案事業の利用に供せられる部分の建物床面積と民間提案事業以外の事業の利用に供せられる部分の建物床面積の割合に応じて按分した額を控除した金額とする。

2 都が、本契約に基づき新棟又はその出来形部分を譲り受ける場合、事業者は、担保権又は用益権等の負担のない権利を、都に移転するものとする。

(分割払にかかる金利)

第90条 都が、本契約終了に伴い新棟又はその出来形を譲り受けて、その対価を分割して支払い、既存棟の改修工事代金の出来高に相当する金額若しくは工事費残存額を分割して支払う場合、又はそれらの金額を議会の決定を条件として一括で支払う場合、都は、民間事業者提案で提案された金融機関からの融資(劣後特約の付されているものを除く。)にかかる金利と同じ利率の金利を付すこととする。

(権利義務の譲渡)

第91条 都の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、本契約上の権利義務を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

(営業譲渡等の禁止)

第92条 都の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、本件施設及び本件施設において事業者が行う営業の一部又は全部を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。ただし、新棟については、本件事業に対して融資を実行する銀行団のために、都が承諾する担保権を設定することができる。

(財務書類の提出)

第93条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日から90日以内に、公認会計士の監査済財務書類及び年間業務報告書を都に提出し、かつ、協議会において都に対して、監査報告及び年間業務報告を行うものとする。なお、都は、当該監査報告及び年間業務報告書を公開することができる。

(秘密保持)

第94条 都及び事業者は、互いに本件事業に関して知り得た相手方の秘密及び事業者が本件事業の実施を通じて知り得た利用者の個人情報、自己の役員及び従業員又は自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的(ただし、適用法令に基づく場合を除く。)に使用してはならない。

(事業者に対する制約)

第95条 事業者は、事業期間中、都の事前の承諾を得ない限り、出資者以外の第三者に対して株式、転換社債及び新株引受権付社債を発行せず、また、事業者の株式を引き受ける権利を、出資者以外の第三者に対して、与えないものとする。

2 事業者は、事業期間の終了後540日を経過する日まで解散することはできない。ただし、都が事前に承諾した場合、この限りではない。

第13章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第96条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、勧告、指導、催告、要請、確認及び契約終了告知又は解約は、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、都及び事業者は、かかる請求等のあて先を、各々相手方に対して別途通知するものとする。

2 本契約の履行に関して都及び事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法(平成4年法律第51号)に定めるものとする。

3 本契約上の期間の定めは、民法(明治29年法律第89号)及び商法が規定するところによるものとする。

(銀行団との交渉)

第97条 都は、必要があると認める場合には、本件事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、都が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、協議に関する事項等につき交渉し、協定書を作成することができるものとする。

(ネーミング・ライト)

第98条 事業者は、都の合意を得た上で、本件施設の名称決定権(以下「ネーミング・ライト」という)を、第三者に売却することができる。

2 事業者は、ネーミング・ライトの売却代金を、別紙10に基づき、サービス購入料に充当しなければならない。

(準拠法)

第99条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第100条 本契約に関する紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、都、事業者及び出資者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(解釈)

第101条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、都及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙 1
定義

本契約において使用する用語の定義は、本文中に特に定義されているものを除き、次のとおりとする。

- 1 「運営開始予定日」とは、平成 16 年 3 月 31 日をいう。
- 2 「運営期間」とは、本件施設の運営開始予定日の翌日から 20 年が経過する日までの期間をいう。ただし、事業者に帰責性の無い事由により本件施設の運営の開始が運営開始予定日に遅延した場合、本件施設の運営が現に開始された日から 20 年が経過する日までの期間をいう。
- 3 「営業費用」とは、本件事業の運営に通常必要とされる費用をいう。
- 4 「開庁日」とは、東京都の休日に関する条例(平成元年東京都条例第 10 号)第 1 条第 1 項に規定する休日を除いた日をいう。
- 5 「完了確認」とは、本契約第 28 条の規定に従い都が実施する本件施設の施工状況の確認に関する手続をいう。
- 6 「業務確認」とは、本契約第 52 条の規定に従い、都が事業者から提出を受けた書類に基づき事業者による本件事業の遂行状況を確認する手続をいう。
- 7 「業務報告書」とは、事業者が本契約第 52 条の規定に従い都に対して提出する報告書をいう。
- 8 「業務要求水準書」とは、都が作成した、本件事業の推進に関し都が事業者に要求する業務水準を示すものをいう。
- 9 「工期」とは、事業者提案に記載された工期をいう。
- 10 「工事費残存額」とは、既存棟の改修工事の工事費相当額で、都からまだ支払を受けていない金額をいう。

- 11 「サービス購入料」とは、都が本件事業について運営期間を限度として債務を負担する行為により本契約の規定に従い支払う金銭をいう。
- 12 「事業概要書」とは、本契約に別紙 2 として添付する本件事業の基本となる計画について記載した計画書をいう。
- 13 「事業期間」とは、本契約の締結日の翌日から本契約の終了する日までの期間をいう。
- 14 「事業年度」とは、運営期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。ただし、初年度は、平成 16 年 3 月 31 日に始まり、平成 17 年 3 月 31 日に終了する期間をいう。
- 15 「四半期」とは、各年度の 4 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 9 月末日、10 月 1 日から 12 月末日まで及び 1 月 1 日から 3 月末日までの期間をいう。
- 16 「社会教育事業」とは、青少年の自立と社会性の発達の支援等を目的として、区部ユース・プラザ(仮称)の主催事業として行うものをいう。
- 17 「出資者」とは、事業者に対して出資を行い、その株式を保有する者をいう。
- 18 「譲渡前検査」とは、都が事業者から新棟を譲り受けるに先立ち第 64 条の規定に従い実施する新棟に関する確認手続をいう。
- 19 「設計建設期間」とは、本契約の締結日の翌日から本契約第 27 条に従い、本件施設の完了が都により確認され、事業者が、第 31 条により完了確認通知を受領する日までの期間をいう。
- 20 「大規模修繕」とは、都が、自らの責任及び費用により行う既存棟の修繕であって、既存棟の修繕のうち、事業者が業務要求水準書に従って経常的に行う修繕(経常修繕)及び都が示す「別冊4 既存棟長期修繕計画」を参考にして事業者が計画的に行う修繕(計画修繕)以外の修繕をいう。
- 21 「年間維持管理業務計画書」とは、別途都が定める業務計画書等作成要領に従い事業者が都に対して提出する本件施設の維持管理に関する計画書をいう。
- 22 「年間運営業務計画書」とは、別途都が定める業務計画書等作成要領に従い事業者が都に

対して提出する本件施設の運営に関する計画書をいう。

- 23 「備品台帳」とは、本件事業の運営に必要な備品から、第40条第2項に規定される事業の実施のみに必要な備品及び民間提案事業が実施された場合に、民間提案事業の実施のみに必要な備品を除いたものを管理するために事業者が作成し、管理する台帳をいう。
- 24 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災、有毒ガスの発生、その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象であって、都及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- 25 「返還前検査」とは、都が事業者から既存棟の返還を受けるに先立ち第67条の規定に従い実施する既存棟に関する確認手続をいう。
- 26 「本件施設の完了」とは、新棟の建設工事及び既存棟の改修工事が、実施設計図書に従って行われ、必要な備品が備え付けられ、本件施設を運営するにあたって支障を生じない状態をいう。
- 27 「本件施設の建設費」とは、事業者が、本件施設の設計、改修工事並びに建設に関して請負人等に対して支払う工事費及び設計・監理料の合計金額をいう。
- 28 「本件施設の簿価」とは、民間事業者提案書に記載された本件施設の各事業年度の簿価をいう(ただし、修繕による調整は行わない)。
- 29 「本件事業」とは、都及び事業者が本契約に基づき実施する一切の事業をいう。
- 30 「本件土地」とは、入札説明書の別添資料において示された土地をいう。
- 31 「民間事業者提案」とは、入札説明書等の規定に従い事業者の株主となる者らが都に対して提出した本件事業に関する一切の提案をいい、落札者が平成 年 月 日に都に対して提出した「設計・建設計画提案書」、「設計図」及び「運営維持管理計画提案書」に含まれる提案並びに平成 年 月 日に実施された各「応募者ヒアリング」において落札者が都に対して提案した事項を含むものとする。
- 32 「モニタリング」とは、都が、本件事業が別紙11に従って運営、維持管理されていることを監視、確認する行為をいう。

別紙 2
事業概要書

注：

- ・本件事業概要書は、選定された事業者の案に基づいて作成することになる。

別紙 3

日程表

1 本契約締結	平成 年 月
2 設計期間	本契約締結後 ~ 平成 年 月
3 建設期間	平成 年 月 ~ 平成 年 月
4 予約受付開始	平成 年 月
5 完了検査及び運営体制確認等	平成 年 月 ~ 平成 年 月
7 運営期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
8 譲渡前検査及び施設譲渡	平成 年 月 日 ~ 日以内

備考：

日程表の記載期日については、本契約締結時点での日程とする。

その後の日程変更については、都と事業者の間の協議とする。

別紙 4

実施設計に伴う提出図書

- 1 建築(総合)
仕様書、仕様概要書、仕上表、面積表及び求積表、敷地案内図、配置図、平面図(各階)、断面図、立面図(各面)、矩計図、展開図、天井伏図、平面詳細図、部分詳細図、建具表等
- 2 建築(構造)
構造設計図、伏図(各階)、軸組、各部断面図、標準詳細図、各部詳細図、構造計算書、仕様書等
- 3 電気設備
仕様書、敷地案内図、配置図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、動力設備系統図、動力設備平面図(各階)、弱電設備系統図、弱電設備平面図(各階)、火報等設備系統図、火報等設備平面図(各階)、エレベーター・エスカレーター等の設備図、屋外設備図、各種計算書等
- 4 給排水衛生設備
敷地案内図、配置図、給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図(各階)、消火設備系統図、消火設備平面図(各階)、汚水処理設備図、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、各種計算書等
- 5 空調換気設備
敷地案内図、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図(各階)、換気設備系統図、換気設備平面図(各階)、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、各種計算書等
- 6 確認申請図書(控)
建築(総合)、建築(構造)、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等
- 7 特別の法令上の手続等の図書(控)
許認可申請にかかわる手続、防災評定にかかわる手続、構造評定にかかわる手続、材料・工法・性能の認定にかかわる手続等(該当するもの)
- 8 特殊分野の設計の図書
敷地造成設計、外構・造園設計、ランドスケープ設計、サインの設計、その他特別の建築・設備設計等(該当するもの)
- 9 特別の資料
施設の維持管理に関連する資料、透視図、特別に詳細な設計説明資料、その他特別の建築・設備設計に必要な資料等(該当するもの)
- 10 関係者への説明の資料
近隣住民・市民団体・各種利益団体など第三者への説明資料、その他特別の計画説明資料等(該当するもの)
- 11 その他の図書(控)
特殊構造の採用に伴う専門機関の認定及び評定等(該当するもの)
- 12 工事の数量等が把握できる資料
建築(総合)、建築(構造)、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等
- 13 事業者が整備する備品のリスト等

別紙 5
事業者が付保すべき保険

事業者は、次の保険を付保するものとする。保険契約は、1年ごとの更新でも認めることとする。

1 普通火災保険

(1) 対象

- ・民間事業者が設置する新棟、及び都が所有して民間事業者に貸し付ける既存棟

(2) 付保する期間

- ・運営開始日から本件施設の都に対する譲渡日まで

(3) 保険金額(補償額)

- ・再調達価格相当額

2 施設賠償責任保険

(1) 対象

- ・本件施設(新棟及び既存棟)内における本件事業活動に伴う法律上の賠償責任

(2) 付保する期間

- ・運営開始日から本件施設の都に対する譲渡日まで

(3) てん補限度額(補償額)

- ・対人: 1名当たり1億円、1事故当たり10億円以上
- ・対物: 1事故当たり1億円以上

(4) 免責金額

- ・1,000円以下とすること。

(5) その他

- ・都を追加被保険者とする保険契約とすること。
- ・保険料算出にあたって基礎とした数値(施設面積、施設入場者数など)を明記すること。

3 生産物賠償責任保険

(1) 対象

- ・本件施設(新棟及び既存棟)内における本件事業活動に伴う法律上の賠償責任

(2) 付保する期間

- ・運営開始日から本件施設の都に対する譲渡日まで

(3) てん補限度額(補償額)

- ・対人: 1名当たり1億円、1事故当たり10億円以上
- ・対物: 1事故当たり1億円以上

(4) 免責金額

- ・1,000 円以下とすること

(5) その他

- ・都を追加被保険者とする保険契約とすること。
- ・保険料算出にあたって想定した売上高を明示すること。

4 傷害保険

(1) 対象

- ・本件施設(新棟及び既存棟)利用者

(2) 付保する期間

- ・運営開始日から本件施設の都に対する譲渡日まで

(3) 保険金額(補償額)

- ・死亡・後遺傷害: 1 名当たり 100 万円以上
- ・入院日額: 1 名当たり 1,500 円以上
- ・通院日額: 1 名当たり 1,000 円以上

(4) 免責金額

- ・なし

(5) その他

- ・保険金額等の条件が同等であれば、レジャーサービス費用保険での対応も認める。
- ・保険料算出にあたって想定した施設利用者数を明示すること。

別紙 6
完成に伴う提出図書

完成に伴う提出図書

完成に伴う提出図書は次のものとする。

- 1 工事完了届
- 2 工事記録写真
- 3 完成図（建築（総合））
- 4 完成図（建築（構造））
- 5 完成図（電気設備）
- 6 完成図（機械設備）
- 7 完成写真
- 8 工事の数量等が把握できる資料
- 9 その他必要書類

別紙 7

不可抗力による損害金分担規定

- 1 設計建設期間中に不可抗力が生じた場合、本件施設の建設費相当額の1000分の10に至るまでの追加費用額は事業者が負担するものとし、これを超える額については都が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額のうち事業者が本第1項により負担すべき金額を超える金額を、都が負担すべき金額から控除する。
- 2 運営期間中及び運営期間の終了後本件施設の譲渡前に不可抗力が生じた場合、本件施設の建設費相当額の1000分の5に至るまでの追加費用額は事業者が負担するものとし、これを超える額については都が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額のうち事業者が本第2項により負担すべき金額を超える金額を、都が負担すべき金額から控除する。

ただし、民間提案事業が実施された場合、民間提案事業にかかる不可抗力については事業者がすべて負担するものとする。また、不可抗力による追加費用が民間提案事業とそれ以外の事業に関して共通に発生するときで都がその負担を負う場合でも、本件施設のうち専ら民間提案事業の利用に供せられる部分の床面積と、専ら民間提案事業以外の事業の利用に供せられる部分の床面積で当該追加費用を按分し、専ら民間提案事業の利用に供せられる部分の床面積の按分割合の金額については事業者が負担するものとする。

別紙 8
緊急避難場所に関する規定

- 1 都は災害時に本件施設を緊急避難場所として事業者に優先して使用することができる。
- 2 災害時に本件施設を緊急避難場所として利用する際は、都は事業者に対して施設使用料を基本料金体系に従って支払うものとする。
- 3 本件施設の緊急避難場所としての利用が1ヶ月を超過した場合には、過去3年間の事業収入の平均金額(当初3年間は都及び事業者が、別途合意した金額)を基準として、それ以降の事業者の事業収入を補償するものとする。

別紙 9

社会教育事業等の決定手続き

1 社会教育事業等企画委員会

(1) 構成

都、事業者（都が認めた社会教育事業の再委託先を含む。以下同じ。）、有識者で構成する社会教育事業等企画委員会（以下「企画委員会」という。）を設置する。

企画委員会を構成する有識者については、都が決定する。

(2) 担当する内容

企画委員会の担当する内容は次のとおりとする。

- ・社会教育事業の講座内容についての検証、助言、事前協議、実施計画の決定
- ・ユース・スクエアについての検証、助言、協議

(3) 開催の決定

企画委員会の開催は、次項で示す講座内容の検討に関するもののほか、都又は事業者の請求により、必要に応じて随時企画委員会を開催することができる。

(4) 費用

企画委員会に要する費用は都が負担する。

2 社会教育事業

(1) 社会教育事業の内容の決定

都は区市町村のニーズ等を踏まえ、事業者は現場での問題意識や利用者ニーズ等を踏まえて、社会教育事業の企画案を作成する。都と事業者は、企画委員会等において誠意を持って協議し、次年度の社会教育事業の内容を決定する。

(2) 日程

社会教育事業の内容（実施に関する委託費を含む。）については、次の日程を基本とするが、都と事業者の協議により変更することができる。

5月～7月 前年度の社会教育事業の内容についての検証
翌年度の社会教育事業の内容についての事前協議
翌年度の社会教育事業の実施計画の決定

3月 翌年度の社会教育事業の内容の決定

(3) 費用

事業者における、社会教育事業の内容の企画立案、協議に要する費用（企画委員会に参加するための旅費を含む。）は、事業者が負担する。

(4) その他

社会教育事業は平成16年度に開始する予定であり、企画委員会における協議は、平成15年度から実施する。

3 ユース・スクエア

(1) ユース・スクエアの内容の決定

ユース・スクエアの内容は、都の提示した要求水準、事業者の提案内容に基づいて、事業者が決定することを基本とする。事業者においては、利用者のニーズ、企画委員会の指摘を尊重して内容を決定すること。

(2) 費用

事業者における、事業内容の企画立案、協議に要する費用（企画委員会に参加するための旅費を含む。）は、事業者が負担する。

別紙 10

サービス購入料の構成・改定方法等

1 サービス購入料の構成

(1)概要

都が事業者に対して支払うサービス購入料金は、次のものからなる。

サービス購入料 A	<ul style="list-style-type: none"> ・主として運営期間中の本施設における継続的なサービス提供の対価。計画修繕、社会教育事業の対価は含まない。 ・毎年度(四半期ごと)支払う。 ・物価スライドを行う。
サービス購入料 B	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の建設費・備品購入費(開業時に整備するもの)、開業費に対する対価。金利を含む。 ・毎年度(四半期ごと)支払う。 ・物価スライドは行わない。
サービス購入料 C	<ul style="list-style-type: none"> ・既存棟の改修工事費・備品購入費(開業時に整備するもの)の対価。金利を含む。 ・毎年度(四半期ごと)支払う。 ・物価スライドは行わない。
サービス購入料 D	<ul style="list-style-type: none"> ・運営期間中に実施する新棟・既存棟の計画修繕の対価 ・毎年度(四半期ごと)支払う。 ・物価スライドを行う。
サービス購入料 E	<ul style="list-style-type: none"> ・社会教育事業の講座開催の対価。 ・基本的に毎年度(四半期ごと)支払う。 ・前年度の企画委員会での協議に基づいて、金額を決定する。
サービス購入料 F	<ul style="list-style-type: none"> ・新棟の譲渡の対価 ・20年度目第4四半期に支払う(中途解除時は契約書の規定による)。 ・基本的には、新棟の契約終了時点の簿価相当額(事業者の提案書に記載されているもの。ただし、計画修繕費については、サービス購入料 D で当該費用を支払うこととしているので、新棟簿価には、その価額を付加しないこと。)とする。

注: サービス購入料 A ~ D は均等で支払う。

都が事業者に対して支払うサービス購入料は、次のようになる。

1年度目~19年度目	サービス購入料 = A + B + C + D + E
20年度目	サービス購入料 = A + B + C + D + E + F

(2)留意事項

社会教育事業

都は、事業者が本件施設の設置目的に沿った社会教育事業(講座等)を実施した対価として本サービス購入料を支払う。前年度の都と事業者による協議では、物価変動等も考慮しつつ金額を決定する。

本サービス購入料の内容は、講座等の実施に必要な講師謝礼、教材作成費、広告宣伝費等の費用が中心になると想定している。社会教育事業の企画運営を行う社会教育主事有資格者の常駐費用は本サービス購入料には算入せず、ユース・スクエアの運営に要する費用と併せて、サービス購入料 A に算入するものとする。

ネーミングライト

ネーミングライト販売が成立した場合、別途都と事業者で定める協定書により、都はサービス購入料 A から販売価格の一定割合を減じて支払う。

2 サービス購入料の支払方法

(1)年間支払回数

都は、事業者が本契約、入札説明書等、民間事業者提案、年間運営業務計画書及び年間維持管理業務計画書に従い本件施設を適切に運営及び維持管理していることを確認して、事業者に対してサービス購入料を年 4 回に分けて支払うものとする(一部のものを除く)。

(2)支払時期・金額

都が事業者から契約書の規定に従い事業者から業務報告書を受領した場合、都は当該受領日から第 5 開庁日以内に事業者に対して業務確認の結果を通知するものとする。各四半期に関する業務確認の結果について事業者が都の通知を受領した場合、事業者は当該通知に従い速やかに直前の四半期に相当するサービス購入料支払に係る請求書を都に対して提出するものとし、都は請求日(適正な請求書を都が受理した日)から 30 日以内に事業者に対してサービス購入料を支払うものとする。

1 回の都のサービス購入料の支払額は、社会教育事業の対価を除き、当該年度の額の 1/4 とする。

サービス購入料は円単位で支払う。

対象	対応するサービス購入料	支払見込時期
年度第 1 四半期分(4~6 月)	年間(A+B+C+D) × 1/4 + E の実績	7~8 月
年度第 2 四半期分(7~9 月)	年間(A+B+C+D) × 1/4 + E の実績	10~11 月
年度第 3 四半期分(10~12 月)	年間(A+B+C+D) × 1/4 + E の実績	1~2 月
年度第 4 四半期分(1~3 月)	年間(A+B+C+D) × 1/4 + E の実績	4~5 月

注: 都は請求日から 30 日以内にサービス購入料を支払う

また施設譲渡時にはサービス購入料 F を加えて支払う。

本件施設は、平成 16 年 3 月 31 日を運営開始予定日としているが、平成 16 年 3 月 31 日分のサービス購入料は、開業前経費と扱いサービス購入料 B として同年 4 月 1 日以降に支払う。

3 サービス購入料の改定方法

(1) 運営期間中の物価変動による改定

改定方法

a サービス購入料 A

サービス購入料 A の物価スライドは、次の方法によることとする。

$$\text{サービス購入料 A 改定率}^1 = \text{人件費変動指数の変動幅} \times (\text{運営期間中の人件費的な費用の合計} / \text{運営期間中のサービス購入料 A の合計}) + \text{物件費変動指数の変動幅} \times (\text{運営期間中の物件費的な費用の合計} / \text{運営期間中のサービス購入料 A の合計})$$

$$\text{改定後サービス購入料 A} = \text{改定前サービス購入料 A} \times \text{サービス購入料 A 改定率}$$

注: 上記のサービス購入料 A 改定率の算出に用いる、主として人件費的な費用、主として物件費的な費用、運営期間中の費用は、民間事業者が入札時に提出する計画内容(提案内容)で決定する。

「人件費的な費用」とは、人件費のほか、清掃管理費、設備機器運転管理費、保安警備費、植栽管理費などを指す。

「物件費的な費用」は、物品購入、光熱水費、修繕業務費(経常修繕費部分。計画修繕費は含まない。)等とする。

上記の両費用には、減価償却費、金利、諸税、除却損、計画修繕費等、及び民間提案事業部分に要する費用は含まないものとする。

b サービス購入料 D

サービス購入料 D の物価スライドは、次の方法によることとする。

$$\text{改定後サービス購入料 D} = \text{改定前サービス購入料 D} \times \text{物件費変動指数の変動幅}$$

c その他のサービス購入料

運営期間中の物価変動による改定は行わない(サービス購入料 E(社会教育事業の対価)については、当該部分の記述を参照)。

d その他

サービス購入料は円単位で支払うこととし、改訂後サービス購入料の円未満の部分は切り捨てるものとする。

スライドの時期

物価スライド実施の周期は年1回とし、各年度の第1四半期分から反映させる。

前回のサービス購入料改定時に用いた指数と、前年度の7月1日に公表されている指数の差を変動させることとするが、その差が1%未満の場合は改訂を行わない。

平成16年度に支払うサービス購入料については、事業者が提案したサービス購入料に、平成14年7月1日に公表されている指数と、平成15年7月1日に公表されている指数の差に応じてサービス購入料を変動させることとする。

スライドに用いる変動指数

a 人件費変動指数

厚生労働省「毎月勤労統計調査結果速報」の賃金指数(事業所規模5人以上、調査産業計、現金給与総額)とする。

b 物件費変動指数

日本銀行「物価指数月報」の国内卸売物価指数とする。

(2)入札後運営開始までの期間の物価変動による改定

サービス購入料A、Dを除き、入札後運営開始までの期間の物価変動によるサービス購入料の改定は行わない。

4 具体的なサービス購入料

事業者の提案に基づく初年度の支払予定額(消費税込み。物価変動による改定前。)は次のとおりである。

サービス購入料A	年間()円
サービス購入料B	年間()円
サービス購入料C	年間()円
サービス購入料D	年間()円
サービス購入料F	()円

対象	対応するサービス購入料
年度第1四半期分(4~6月)	()円+Eの実績
年度第2四半期分(7~9月)	()円+Eの実績
年度第3四半期分(10~12月)	()円+Eの実績
年度第4四半期分(1~3月)	()円+Eの実績

別紙 11

モニタリングとサービス購入料の減額

1 モニタリング

(1)基本的な考え方

都は、事業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おり、基本的には施設利用者の需要リスクを事業者に移転している。したがって、事業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。

一方で、都は事業者が契約において定められた公共サービスを提供することを条件として、サービス購入料支払、既存棟や敷地の無償での利用を認める。そこで、都は、都の要求水準が満足されているか否かについて、次に規定する方法でモニタリングを行う。

- ・都は、事業者から事前に提出されている業務計画書と、事後に提出された業務報告書により、書類確認を行う。
- ・都は、必要に応じて施設内に立ち入り、事業者から提出された業務報告書の記載、契約の履行状況について確認を行うことができる。
- ・都は、必要に応じて都の費用負担において利用者アンケートを実施し、又は事業者の実施した利用者モニタリングの報告を受け、その結果と業務報告書の記載について確認を行うとともに、事業者と協議することができる。

(2)業務報告書

内容

事業者は、次の業務報告書を作成し、都へ提出しなければならない。

1 運営業務報告書	施設提供業務報告書(活動室部分)
	施設提供業務報告書(宿泊室部分)
	ユース・スクエア業務報告書
	レストラン・売店業務報告書
	営業及び広報活動業務報告書
2 維持管理業務報告書	設備機器運転管理業務報告書
	清掃管理業務報告書
	保安業務報告書
	植栽管理業務報告書
	経常修繕業務報告書
	計画修繕業務報告書(既存棟)
	計画修繕業務報告書(新棟)
3 社会教育事業	社会教育事業報告書

注：業務報告書に基づきサービス購入料を支払う。

提出期限

月次報告書の提出期限は翌月第 10 開庁日とする。

提出先

報告書の提出先は東京都教育庁生涯学習部社会教育課とする。都の組織変更があった場合には、組織変更後の当該業務を引き継ぐ部署とする。

都の確認通知期限

都が事業者から業務報告書を受領した場合、都は当該受領日の翌日から起算して第 5 開庁日以内に事業者に対して業務確認の結果を通知するものとする。

都が期限までに業務確認の結果を事業者に対して通知しない場合には、都が業務確認を行ったものと見なす。

2 サービス購入料減額の考え方

(1) 施設の営業状態の確認

事業者が年間運営業務計画書で予定した日(「営業予定日」)に本件施設を適正に営業しているかを以下の報告書で確認し、サービス購入料を支払う。

- ・運営業務報告書(業務報告書数:5)
- ・維持管理業務報告書(業務報告書数:7)

(2) 施設が営業していない場合の減額

事業者が年間運営業務計画書記載の営業予定日に本件施設を営業していない場合は、都は是正勧告を行うとともに、サービス購入料 A 及び D を日割り計算し、当該営業予定日に相当する額のサービス購入料を支払わないことができる。ここで言う「本件施設を営業していない場合」とは営業予定日における営業時間中に、次のような本件施設の運営に関する基本的条件が保たれていないことをいい、かかる営業予定日を、「仕様未達営業日」という。

- ・本件施設(民間提案事業部分を除く)の物理的利用可能性の確保
- ・本件施設(民間提案事業部分を除く)の利用時間の遵守
- ・社会教育主事有資格者の常駐
- ・ユース・スクエアでの情報提供の実施及び活動プログラム提供が可能な状態
- ・予約受付体制の確保
- ・利用料金制度の遵守
- ・関連法規の遵守
- ・苦情受付体制の確保

注：「各施設の物理的利用可能性の確保」とは、施設利用者が特段の支障なく施設を利用できる状態をいい、施設への出入りが支障なくできること、施設が安全に利用できる

こと、照明・空調が異常でないことなどを指す。

【減額計算式】

減額するサービス購入料 = (規定のサービス購入料 A + D) × 仕様未達営業日数 / 営業予定日数

注：営業予定日とは、当該年度の年間運営業務計画書において、事業者が営業を予定している日

事業者は、仕様未達営業日が生じた場合には、当該仕様未達営業日の翌日から起算して第 1 開庁日までに都へ報告しなければならない。また、事業者は、業務改善計画書を、仕様未達営業日の翌日から起算して第 5 開庁日、又は是正勧告日の翌日から起算して第 5 開庁日のいずれか早い日までに、都へ提出しなければならない。ただし、都が業務改善計画書の提出の延期を認めた場合はその限りではない。

連続して 30 日以上又は年間 60 日以上の期間、仕様未達営業日が生じ、都が相当期間を定め催告したにもかかわらず、かかる状態が是正されない場合には、都は契約を解除することができる。

(3)施設は営業しているが適正な運営及び維持管理が行われていない場合の減額

是正勧告

運営業務報告書(業務報告書数:5)、維持管理業務報告書(業務報告書数:7)の記載等において、業務要求水準を満たしていない事項が存在することが判明した場合、都は事業者に対して当該事項の是正を勧告することができる。

業務改善計画書

都の是正勧告があった場合、事業者は業務改善計画書を是正勧告日の翌日から起算して第 5 開庁日以内に都に提出する。事業者の提出する業務報告書に、業務要求水準を満たしていない事項が存在していることが明らかな場合には、事業者は都の是正勧告を待たず、当該業務報告書の提出と同時に業務改善計画書を提出しなければならない。

既に当該仕様抵触が改善されている場合にも、事業者は今後の対応等を記載した業務改善計画書を提出しなければならない。

サービス購入料の減額

都が事業者に対して是正勧告を行った場合には、仕様抵触事項のあった月(N月)(減額開始対象月)分のサービス購入料A及びDについて減額措置を行うことができる。対象となるサービス購入料の減額は次の算式に基づくものとする。

【減額計算式】

減額するサービス購入料 = (規定のサービス購入料 A + D) × 20% × a / 12

注：ここでのサービス購入料は月単位のサービス購入料。

(月単位のサービス購入料 = 年間サービス購入料 / 12)

報告書数aは、運営業務報告書、維持管理業務報告書のうち、仕様に抵触している業務の報告書数

分母の「12」は、運営業務報告書数 5、維持管理業務報告書数 7 の合計

都が事業者に対して上記の是正勧告を行った後、翌月（ N^1 月）分の業務報告書等において、是正が行われている場合には、翌月（ N^1 月）分のサービス購入料を元の定められた水準に復帰させる。

都が事業者に対して上記の是正勧告を行ったにもかかわらず、翌月（ N^{+1} 月）分の業務報告書等においても当該是正勧告の対象となった事項が都業務要求水準にまで改善されていない場合は、都は是正勧告を継続するとともに、翌月（ N^{+1} 月）分についてもサービス購入料の減額措置を継続することができる。

支払停止

サービス購入料の減額後、減額開始対象月（ N 月）から起算して 6 ヶ月連続して是正勧告が継続した場合（ N 月～ N^5 月分の業務報告書において仕様抵触が継続した場合）には、減額開始対象月（ N 月）から起算して 6 ヶ月目の月（ N^5 月）（支払停止開始対象月）に対応するサービス購入料から、都は支払を停止することができる。

この場合の是正勧告の継続は、同一の業務に連続して是正勧告が出されている場合だけでなく、異なった業務に対する是正勧告と連続している場合も対象となる。

支払停止開始対象月（ N^5 月）の翌月から起算して、連続 3 ヶ月間（ N^6 月～ N^8 月）分の業務報告書等において是正が行われている場合には、都は停止していたサービス購入料（減額された水準のサービス購入料）（ N^5 月分～ N^8 月分）を支払う。

支払停止期間中に都のサービス購入料の支払日が到来した場合には、都は支払停止対象となっているサービス購入料を除いたサービス購入料を事業者に支払う。

支払停止開始対象月（ N^5 月）の翌月から起算して、連続 3 ヶ月間（ N^6 月～ N^8 月）、分の業務報告書等において是正が行われていない場合には、都は契約を解除することができる（都は、 N^9 月以降に事業者に対して解除通知を行うことができる。解除通知まで、サービス購入料の支払停止は継続する。 ）。

都が本事由により契約を解除する際には、支払を停止していたサービス購入料を事業者へ支払う。

(4) 社会教育事業のサービス購入料減額の考え方

都は、予定されていた講座が実施計画とおりに開催されなかった場合には、当該講座の予定費用を支払わないことができる。また、教材作成数、DM 発送数等が社会教育事業等企画委員会で決定された内容を下回った場合には、都は当該社会教育事業費の減額を行うことができる。なお、都は、参加者数が実施計画時の想定を下回ったことを理由としたサ

ービス購入料 E の減額を行わない。

別紙 12
業務報告書の構成

1 運営業務

- ・施設営業報告書
- ・施設提供業務報告書
- ・ユース・スクエア業務報告書
- ・レストラン・売店業務報告書
- ・営業及び広報活動業務報告書

2 維持管理業務

- ・設備機器運転管理業務報告書
- ・清掃管理業務報告書
- ・保安業務報告書
- ・植栽管理業務報告書
- ・経常修繕業務報告書
- ・計画修繕業務報告書(既存棟)
- ・計画修繕業務報告書(新棟)

3 社会教育事業

- ・社会教育事業報告書

注：具体的な様式は、選定された事業者との協議により決定する。

新棟譲渡前及び既存棟返還前検査事項

1 提出図書

事業者は、新棟の譲渡及び既存棟の返還に先立って、以下の提出図書を、都に提出しなければならない。

- (1) 引渡図書(新棟の譲渡においては、「完成図書」に、その後の修繕や模様替え等を附加したもの。既存棟の返還においては、貸与する「完成図書に準ずる図書」に、その後の修繕や模様替え等を附加したもの。)
- (2) 建物履歴の確認のために必要な資料

2 引渡図書との確認

引渡図書との整合の確認

3 建物履歴の確認(書類確認)

- (1) 業務要求水準書に基づく維持管理記録の確認
- (2) ビル管理法に基づく設備に関する管理報告、消防法に基づく防災設備に関する管理報告、建築基準法に基づく建物、設備に関する管理報告等の確認
- (3) その他官公署関係への提出書類等の確認

4 品質の検査(基準)

業務要求水準書記載の業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するに支障のない状態にて、都に対して新棟を譲渡及び既存棟を返還する。

- (1) 建物の主要構造部などに、大きな破損がなく、良好な状態であること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な破損を除く(この基準は、新棟の譲渡のみに適用する。)
- (2) 内外の仕上げや設備機器などに、大きな汚損や破損がなく、良好な状態であること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な汚損や破損を除く。
- (3) 主要な設備機器などが、当初の設計図書に規定されている基本的な性能(容量、風量、温湿度、強度など計測可能なもの)をおおむね満たしていること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な性能劣化を除く。

5 品質の検査(方法)

- (1) 内外の外観上の検査(主として目視による検査)
 - ア 使用材料の形状・形態等
 - イ 浸水、漏水、防水、止水等
 - ウ 汚染、発錆、破損、亀裂等

エ その他

これらを、建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

(2) 内外の機能上の検査（作動状態の検査を含む。）

ア 異常な振動、音、熱伝導等の検査

イ 窓の開閉、シャッターの上下、照明器具等の検査

ウ 各種設備機器の運転等、可動部分、作動部分の検査

エ その他

これらを、建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

(3) 内外の性能上の検査（簡易な計測検査を含む。）

ア 室内環境、水質環境等

イ その他

これらを、建築（総合）、建設（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

これら新棟譲渡前及び既存棟返還前検査の実施要領の詳細については、都と協議の上、決定するものとする。

別紙 14

法令変更による損害金分担規定

法令変更	都負担割合	事業者負担割合
a) 区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業に 直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
b) 消費税率の変更の場合	100%	0%
c) 上記記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%
d) 本件施設の固定資産税、都市計画税 及び事業所税	100%	0%

ただし、民間提案事業が実施された場合の、民間提案事業にかかる法令変更については事業者がすべて負担するものとする。また、追加費用が民間提案事業とそれ以外の事業に関して発生するときで都がその負担を負う場合でも、本件施設のうち専ら民間提案事業の利用に供せられる部分の床面積と、専ら民間提案事業以外の事業の利用に供せられる部分の床面積で当該追加費用を按分し、専ら民間提案事業の利用に供せられる部分の床面積の按分割合の金額については事業者が負担するものとする。

なお、「区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業に直接関係する法令」とは、特に本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する社会教育施設の運営、衛生管理その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更(消費税率の変更は除く。)及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。ただし消費税率の変更に伴う都の負担はサービス購入料に限定される。