

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業

契約書（案）

平成 13 年 7 月 31 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の趣旨の尊重)	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
第2章 本件施設の設置許可	2
(本件施設の設置許可)	2
(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)	4
(既存棟の使用貸借)	4
第3章 本件施設の設計	5
(本件施設の設計)	5
(設計の変更)	5
(実施設計の完了)	6
第4章 新棟の建設及び既存棟の改修	6
第一 総則	6
(新棟の建設)	6
(既存棟の改修)	6
(基本施工計画書等)	7
(第三者の使用)	7
(工事監理者)	7
(新棟の建設及び既存棟の改修に関する許認可及び届出等)	8
(建設・改修場所の管理)	8
(建設・改修に伴う各種調査)	8
(新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策)	8
(履行保証等)	8
第二 都による確認	9
(都による説明要求及び建設現場立会い等)	9
第三 完工等	9
(完工検査)	9
(都による本件施設の完工確認)	9

(都による本件施設の運営体制確認等).....	10
(都による利用受付体制の確認).....	10
(都による完工確認通知).....	10
第四 工期の変更等 .....	11
(工期の変更).....	11
(工期の変更による費用負担).....	11
(工事の中止).....	11
第五 損害の発生等 .....	11
(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害).....	11
(工事費等の変更による損害).....	12
(不可抗力による損害).....	12
第5章 本件施設の運営及び維持管理.....	12
第一 総則.....	12
(許認可及び届出等).....	12
(近隣対策).....	13
(第三者の使用).....	13
第二 本件施設の運営 .....	13
(本件施設の運営).....	13
(社会教育事業).....	14
(年間運営業務計画書の提出).....	14
(施設利用料金の設定及び変更).....	14
第三 本件施設の維持管理 .....	14
(本件施設の維持管理).....	14
(年間維持管理業務計画書の提出).....	15
(本件施設の修繕及び模様替え).....	15
(既存棟の大規模修繕).....	15
第四 都による業務の確認等.....	15
(都による説明要求及び立会い).....	15
(都の監査).....	16
(利用者モニタリングの実施).....	16
第五 サービス購入料の支払い.....	16
(サービス購入料の支払い).....	16
(サービス購入料の変更).....	17
(サービス購入料支払手続).....	17
(是正勧告等).....	17
(サービス購入料の返還).....	18

第六 熱供給	18
(熱供給)	18
第七 第三者に及ぼした損害等	18
(第三者に及ぼした損害等)	18
第6章 新棟等の譲渡	18
(譲渡の実行)	18
(仮登記)	19
(譲渡前検査)	19
(瑕疵担保責任)	19
(事業者による協力)	20
第7章 既存棟の返還	20
(既存棟の返還)	20
第8章 契約期間及び契約の終了	20
(契約期間)	20
(事業者の債務不履行による契約の早期終了)	21
(契約解除の手続き)	22
(本件施設の完工前の解除)	22
(本件施設の完工後の解除)	23
(都の債務不履行)	24
(既存棟の破損等による事業不継続)	24
(都の債務不履行による解除)	24
(本件施設の完工前の都の債務不履行)	24
(本件施設の完工後の都の債務不履行)	25
(都による任意解除)	25
第9章 法令変更	25
(通知の付与)	25
(協議及び追加費用の負担)	26
(契約の終了)	26
第10章 不可抗力	26
(通知の付与)	26
(協議及び追加費用の負担)	27
(契約の終了)	27
第11章 協議会	27
(協議会の設置)	27
(協議の内容)	28
(協議会の構成員)	28

第12章 その他	28
(公租公課の負担)	28
(都による債務の履行及び本件施設の有償取得)	28
(協議)	29
(契約上の地位の譲渡)	29
(営業譲渡等の禁止)	29
(財務書類の提出)	29
(秘密保持)	29
(出資者による保証)	29
(事業者に対する制約)	30
第13章 雑則	30
(請求、通知等の様式その他)	30
(銀行団との協議)	30
(準拠法)	30
(管轄裁判所)	30
(解釈)	30
別紙 1 (定義)	31
別紙 2 (事業概要書)	35
別紙 3 (日程表)	37
別紙 4 (実施設計に伴う提出図書)	39
別紙 5 (事業者が付保すべき保険)	40
別紙 6 (竣工に伴う提出図書)	42
別紙 7 (社会教育事業等の決定手続き)	44
別紙 8 (業務報告書の構成)	46
別紙 9 (サービス購入料変更基準・減額方法)	48
別紙 10 (譲渡前検査事項)	53
別紙 11 (法令変更による損害金分担規定)	55
別紙 12 (不可抗力による損害金分担規定)	57

別紙 13 (保証書の様式) .....	59
----------------------	----





## 前 文

東京都(以下「都」という。)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」という。)及び現在の東京都夢の島総合体育館(以下「夢の島体育館」という。)を一部改修して整備されるスポーツ施設等(以下「既存棟」という。)により構成される施設(以下「本件施設」という。)である「区部ユース・プラザ」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・プラザ整備等事業(以下「本件事業」という。)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・プラザ整備等事業入札説明書(以下「入札説明書」という。)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」という。)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の趣旨の尊重)

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、本件事業の実施にあたっては、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、本契約の規定の他、入札説明書、都が作成する要求水準書、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全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。

## 第2章 本件施設の設置許可

(本件施設の設置許可)

第7条 事業者は、本件事業を行うにあたり、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」という。)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8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。但し、本件事業の効用を高めるもの若しく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、この限りではない。
- 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。但し、都が認める場合にはこの限りでない。

(設置許可の取消し等)

- 第9条 設置許可が取消された場合、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、本件契約は、設置許可が取消された時点、又は、期間満了の時点で当然に終了する。
- 2 本件施設の完工前に設置許可が取消された場合には、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事業者に対して、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いにより、又は一括払いで支払う方法により補償するものとし、都がこれらの費用を支払ったときは、都は、新棟の出来形部分の所有権を取得する。
  - 3 本件施設の完工後に設置許可が取消され又は更新されなかった場合には、都は事業者に対して、設置許可の取消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残存工事費を、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いにより、又は一括払いで支払う方法により補償するものとし、事業者がかかる費用を支払った時点で、新棟の所有権は都に移転するものとする。かかる補償金額の決定は、残存期間に対して日割計算により行うものとする。
  - 4 第1項に基づいて本契約が終了した場合には、事業者は、それぞれ都及び事業者との間で別途定められるリストに記載された新棟の備品及び既存棟の備品を、都に対して無償で譲り渡すものとし、かかるリストに記載されていない備品を撤去しなければならない。但し、都は、かかるリスト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 本条の規定にもかかわらず、都は、第1条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 設置許可が取消され又は更新されなかったことが、事業者の責めに帰すべき事由による場合には、都は事業者に対して何らの補償も行わないものとし、事業者は、都に対して、新棟の簿価相当額及び既存棟の残存工事費相当額の合計額の 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、事業者は、自らの費用により、本件土地を原状に回復しなければならない。但し、都が新棟を買い取ることを選択した場合には、都は、以下の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いにより、又は一括払いで支払うことにより、新棟の所有権を取得するものとする。

(1) 本件施設の完工前の場合は、新棟の出来高相当額及び既存棟の改修工事の出来高相当額の合計額から新棟の建設費及び既存棟改修費相当額の合計額の 100 分の 20 に相当する違約金額を控除した価格

(2) 本件施設の完工後の場合は、新棟の簿価相当額及び既存棟の残存工事費相当額の合計額から本項に定める違約金額を控除した価格

7 前項の規定は、都が事業者に対して損害の賠償を請求することを妨げない。

8 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。

(土地の瑕疵担保責任)

第 10 条 都は、本件土地を、現状にて事業者に対して引き渡す義務を負う他、本件土地に関する瑕疵担保責任を負担しないものとする。

2 事業者は、本件土地が埋立地であることを考慮して、自らの責任及び費用において、本件施設の設計及び工事を施行し、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を適切に把握することができるようにするために、本件土地の地質調査に関する情報を事業者に対して提供する。都は、本項に定められた事項に関して事業者に提供した情報の正確性を保証する他、一切の責任を負わないものとする。

(既存棟の使用貸借)

第 11 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 都は、既存棟を事業者に対して貸し渡すのと同時に、都及び事業者が別途作成したリスト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。

3 都は、前項に定める既存棟の返還に先だて、既存棟の状態を検査することができ、都が既存

棟の状態について、使用に支障をきたすと合理的に判断した場合には、都は、事業者に対し、事業者の費用で既存棟の改修を求めることができる。

### 第3章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

第12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、入札説明書等及び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あたっては、適宜、都との打ち合わせを行うものとする。

(設計の変更)

第13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、当該変更の可否を検討し、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。但し、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、かかる請求が合理的な根拠を有しており、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。かかる変更が合理的な根拠を有さない場合には、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可否について協議する。但し、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 14 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た場合、都は 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 31 条の規定に従うものとする。

4 都は、都が本契約第 12 条第 4 項に規定する打ち合わせを行ったこと、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 15 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）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）等を参考として、かつ、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案並びに基本施工計画書（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 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）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）等を参考として、かつ、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案並びに基本施行計画書（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都の完工確認のときより 2 年間とする。但し、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 要求水準書において性能保証事項が規定されている場合は、都及び事業者は、かかる事項に従うものとする。

(基本施工計画書等)

- 第 17 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工させるものとする。
  - 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 18 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。 ）の使用を全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一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全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 19 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）及び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。

(新棟の建設及び既存棟の改修に関する許認可及び届出等)

第 20 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一切の許認可を、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。

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 21 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。

(建設・改修に伴う各種調査)

第 22 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質調査(都が実施した部分を除く)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質調査の不備、誤謬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)

第 23 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。

(履行保証等)

第 24 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(保険金額の合計が総工事費の 10 分の 2 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 13 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 25 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。

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 完工等

(完工検査)

第 26 条 事業者は、その責任及び費用において、本件施設の完工検査（新棟の完工検査及び既存棟の改修工事の完了検査をいう。以下同じ。）及び備品の検査を行うものとする。なお、事業者は、本件施設の完工検査及び備品の検査の日程を事前に都に対して通知するものとする。

2 都は、事業者が前項の規定に従い行う完工検査及び備品の検査への立ち会いを求めることができる。但し、都は、完工検査及び備品の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。

3 事業者は、完工検査に対する都の立会いの有無を問わず、都に対して完工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。

(都による本件施設の完工確認)

第27条 都は、事業者から本件施設が完工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か確認するため、15 開庁日以内に完工確認を実施するものとする。

2 都は、完工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、完工確認に先だ

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、都が行う完工確認の実施に協力するものとする。
- 4 完工確認の結果、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。

(都による本件施設の運営体制確認等)

第 28 条 事業者は、運営開始日に先立ち本件施設の運営に必要な人材を確保し、かつ、本件施設の運営に必要な研修を行わなければならない。

- 2 前項のほか、事業者は、第 1 項に規定する研修を完了し、かつ、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、本件施設の具体的運営状況並びに本件施設の備品の確認、都は事業者に対して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。
- 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の確認)

第29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及び社会教育事業の企画、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 都は、本件施設の運営開始の 12 ヶ月前に、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、事業者に対して必要な協力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。

(都による完工確認通知)

第 30 条 都が本件施設の完工確認を実施し、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 に記載する竣工図書と共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工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工確認通知を受領するまでの間、本件施設の運営を開始することはできないものとする。
- 3 都は、第 1 項に規定する完工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 31 条 都は、事業者に対して工期の変更を請求することができ、この場合、都と事業者は協議により当該変更の当否を定めるものとする。

2 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、都と事業者は協議により工期の変更を決定するものとする。

3 前 2 項の協議が整わないときは、都が工期を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

##### (工期の変更による費用負担)

第 32 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、新棟の建設及び既存棟の改修工事に必要な費用の合計額の 8.25 パーセントの割合による遅延損害金（かかる遅延損害金は年率とし、遅延損害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遅延損害金を都に対して支払うものとする。

##### (工事の中止)

第 33 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。また、都は当該工事の一時中止が事業者の責めに帰すべき場合を除き、事業者が工事の再開に備え工事現場を維持し、又は労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき、その必要な合理的費用を負担しなければならない。なお、本条の規定は、都に帰責事由がある場合の都に対する損害賠償の請求を妨げるものではない。

#### 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 34 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。但し、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。

- 2 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、振動、地盤沈下、地下水の断絶その他の理由により第三者に損害が発生した場合、都と事業者間の責任の負担については、前項本文と同様とする。

(工事費等の変更による損害)

第 35 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 工程の変更により、事業者に損害が生じた場合には、事業者は、かかる損害を負担するものとする。但し、工程の変更が都の要請に基づくものであり、都の要請に合理的な根拠が認められない場合には、都が工程の変更により生じた損害及び追加的費用を負担するものとする。

(不可抗力による損害)

第 36 条 都が本件施設の完工を確認する前に、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 12 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 37 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一切の許認可を、自己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資料の提出その他について協力する。

(近隣対策)

第 38 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を行う。

(第三者の使用)

第 39 条 事業者は、都の事前の承諾を得て、出資者以外の第三者に対して、本件施設の運営を委託することができる。なお、本件施設の維持管理については、事業者は第三者に対してその一部又は全部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又は維持管理の一部又は全部を第三者に対して委託する場合、第三者の使用は全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全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、本件施設の運営及び維持管理について第三者が使用される場合には、その者の氏名及び連絡先等を都にあらかじめ通知しなければならない。

## 第二 本件施設の運営

(本件施設の運営)

第 40 条 事業者は、本件施設の完工確認後、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 要求水準書の内容の変更は、合理的な理由に基づき都又は事業者が請求した場合で、都と事業者がこれに合意したときに限り、行うことができる。

3 事業者は、要求水準書に従って、レストラン及び売店を営むものとする。また、事業者は、要求水準書に従って、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。

4 都は、前項に規定される業務に関する事業者の運営状況が、要求水準を充たしていない場合には、事業者に対してその旨を通知した上で、業務の是正を請求することができる。

5 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、都は、本件施設を緊急避難場所として利用した期間に応じて、事業者に対して、料金体系に従って費用を支払うものとする。

6 事業者は、本件施設の運営を開始することに先だって、利用契約の内容を定めて都に通知するものとする。かかる利用契約には、災害時には、本件施設利用者の予約が取消される可能性があることを明記しなければならない。

(社会教育事業)

第 41 条 事業者は、社会教育法の趣旨に基づき、事業概要書、要求水準書及び民間事業者提案に規定された範囲内で、次項以下に規定された方法にしたが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 7 に定められる手続きに従い、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、事業者及び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きに従い、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。

(年間運営業務計画書の提出)

第 42 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。

(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、本施設の利用料金(以下「施設利用料金」という。)を設定する。

- 2 都及び事業者は、施設利用料金の変更及び変更後の金額について双方合意した場合、施設利用料金を変更することができる。
- 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。

### 第三 本件施設の維持管理

(本件施設の維持管理)

第 44 条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、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 46 条に規定する修繕及び模様替えを含む)を遂行する。

- 2 要求水準書は、合理的な理由に基づき都又は事業者が請求した場合において、都と事業者が

合意したときに限り、その内容を変更することができる。

(年間維持管理業務計画書の提出)

第 45 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。

(本件施設の修繕及び模様替え)

第 46 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(但し、次条に規定される大規模修繕を除く。)。但し、都の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕又は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本件施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、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竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工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 47 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。

#### 第四 都による業務の確認等

(都による説明要求及び立会い)

第 48 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その他について、事業者事前に通知した上でその説明を求めることができ、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 46 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、本件事業に係る日報及び月報をとりまとめ、翌月の

10 日までに提出しなければならない。また、事業者は当該事業年度の状況を記載した別紙 8 の様式に基づく報告書を、各半期（各年度の 4 月初めから 9 月末日まで及び 10 月初めから 3 月末日までをいう。以下同じ。）の最終日から 10 日以内に都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並びに都による確認及び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確認の結果、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指導するものとする。この場合、事業者は都に対して次条に規定する業務報告書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 49 条 都は、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 50 条 事業者は、要求水準書に従い、以下の方法でモニタリングを実施するものとする。

- (1) 本件施設において提供するサービスの評価に関するアンケート用紙を作成し、これを本件施設内にアンケート回収箱と共に設置し、アンケートを回収すること
  - (2) 年に 1 回以上、利用者懇談会を開くこと
  - (3) 社会教育事業を実施した場合には、その都度、事業者アンケートを実施すること
- 2 事業者は、前項のモニタリングを実施した場合には、その結果を都に対して報告するものとする。

## 第五 サービス購入料の支払い

#### （サービス購入料の支払い）

第 51 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、年に 2 回金 [ ] 円（消費税を含まないものとし、以下同様とする。また、サービス購入料の支払いは当該期間のサービスの提供に対して後払いとする。）を支払うものとする。

- 2 前項の規定にもかかわらず、社会教育事業に係るサービス購入料については、都は、事業者



に対して、年 1 回後払いで支払うものとする。

- 3 都は、事業者に対して、サービス購入料に賦課される消費税を、サービス購入料の支払いと同時に支払うものとする。

(サービス購入料の変更)

第 52 条 運営期間中に物価が変動した場合には別紙 9 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 53 条 本契約第 48 条に規定する都による業務の確認(以下「業務確認」という。)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 48 条第 3 項の規定に従い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。
- 3 各半期に関する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受領した場合、事業者は当該通知に従い速やかに直前の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 40 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。
- 4 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、事業者に対して通知を行うことにより、別紙 9 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。

(是正勧告等)

第 54 条 都の業務確認により、本件施設の運営及び維持管理について、都が求める仕様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(以下「是正勧告」という。)することができる。

- 2 止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営業務又は維持管理業務を提供することが困難であると预见される場合、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、都は対象となる運営業務又は維持管理業務の中止又は都の求める仕様の変更を認め、当該期間中は再度の勧告の対象としないものとする。
- 3 事業者が年間運営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。但し、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。また本約定書第 56 条第 3 項に規定される温水プール施設に係る業務の中止については、サービス購入料の減額は行わないものとする。

(サービス購入料の返還)

第 55 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 56 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」という。)から提供を受けた余熱(以下「熱」という。)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、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 項の規定にも拘わらず、事業者は、温水プール施設に係る業務の提供に関しては、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。

## 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 57 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。但し、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 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、臭気、振動その他の理由により事業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。

3 前 2 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 58 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、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、新棟等の譲渡に先立ち本契約第 60 条に規定される譲渡前検査を経なければならない。

- 3 第 1 項に定められる譲渡において、都は、新棟の引渡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。
- 3 事業者は、新棟の譲渡と同時に、都と事業者の間で別途定められたリスト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、かかるリストに記載されていない備品を撤去しなければならない。但し、都は、かかるリスト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。

#### (仮登記)

第 59 条 都は、前条第 1 項に規定する譲渡の実行を確保するために、本件施設に事業者の費用をもって仮登記を行うことができ、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 60 条 都は、事業者から新棟を譲り受けるにあたり、新棟が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 10 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、新棟の状態が別紙 10 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 61 条 都が事業者から新棟を譲受けた後に、本件施設(但し、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い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、本件施設並びに備品について、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62条 本件施設の譲渡時及び譲渡後において、事業者は、都に対して、適宜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本件施設を継続して使用できるよう本件施設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63条 本件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 前項の規定にもかかわらず、本件施設の完工前においては、事業者は、既存棟の改修工事の出来形部分を、現状で、都に対し返還するものとする。
  - 3 前2項の場合、都は、本件施設の完工前には、既存棟の改修工事の出来高に相当する金額を、本件施設の完工後には、既存棟の残存工事費に相当する金額を、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いにより、又は一括払いで、事業者に対し支払うものとする。
  - 4 事業者は、既存棟の返還と同時に、都及び事業者が別途定めるリストに記載された備品を都に対して無償で譲渡し、かかるリストに記載されていない備品を撤去しなければならない。但し、都は、かかるリストに記載されていない備品についても、都及び事業者が別途合意する金額でこれを買取ることができる。

## 第8章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

- 第64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 65 条 本件施設の運営開始前において、次に掲げる場合、都は事業者に対して書面により通知した上で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ても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、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。
- (3) 前(1)及び(2)に掲げる場合のほか、事業者が本契約の重大な条項に違反し、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 本件施設の運営開始日以降において、次に掲げる場合、都は、事業者に対して通知を行うことによりサービス購入料の支払いを停止することができる。また、都は、本項に定められた事項が発生した場合、相当な期間を定めて本項に定められた事項を是正するよう催告するものとし、当該相当期間中に当該催告にかかる事項が是正されない場合、都は事業者に対して書面により通知した上で本契約の全部を終了させることができる。

- (1) 事業者が、連続して 30 日以上又は年間 60 日以上の期間、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に従って債務を履行することを怠ったとき。
- (2) 事業者の本件施設の運営状況が業務要求水準を達成しておらず、都が相当期間を定めて運営状況を改善すべき旨を通告したにもかかわらず、その状態が是正されないとき。この場合、都は、事業者に通知を行うことにより、サービス購入料を減額することができる(なお、減額の方法は別紙 9 に従う。)。都は、かかる減額を行い、かつその後 180 日が経過したにもかかわらず事業者の運営状況が改善されなかったときでなければ、都は、サービス購入料の支払いを停止することはできない。
- (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が、本契約、入札説明書等及び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ったとき。
- (4) 事業者の本契約、入札説明書等及び民間事業者提案の条項に関する重大な条項に違反したとき。

3 本件施設の運営開始日の前後を問わず、次に掲げる場合、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、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。
- (2) 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。
- (3) 事業者が、本契約に基づいて負担する 5,000 万円以上の支払い義務を履行せず、かつ 60 日以上が経過しても、なおかかる支払いが行われないうとき。

(4) 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不可能となったとき。

(契約解除の手続き)

第66条 前条第2項に基づく解除については、都は、まず以下の手続きに従い、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、業務要求水準書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解除事由の存在が確認された場合、都は事業者に対し、当該事由を是正するよう指示を行い、また、事業者から改善計画を徴求することができる。これによってもかかる事由が是正されない場合、都は事業者に対し再度かかる事由の是正を求める通告を行うものとする。
- (3) 前項の通告等にもかかわらず、解除事由が是正されない場合には、都は、事業者に対して書面により通知した上で本契約に基づくサービス購入料の支払いを相当期間を定めて一時停止することができる。また、事業者に対する協力企業や事業者から事業の委託を受けた受託者がいる場合は、都は、事業者に対し、相当期間を定めて、かかる協力企業や受託者等の変更を求めることができる。
- (4) 前項の期間中に解除事由が是正されず、かつ、都が本件事業の継続を選択した場合には、事業者は、都の請求により、事業者の本件契約上の地位を都が選定する第三者に譲渡するものとする。本契約上の地位の譲渡にかかる費用は、事業者の負担とする。
- (5) 第3号の期間中に解除事由が是正されず、かつ、都が本件事業の不継続を選択した場合には、関係者協議会の協議を経た上、都は、何らの催告も要せず、事業者に対して通知することにより本契約を解除することができる。

(本件施設の完工前の解除)

第67条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完工前に、本件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、新棟の出来形部分を撤去し、又は都に対して譲渡するものとし、また第63条の規定に従って、既存棟を現状で都に返還するものとする。この場合、事業者は都に対して、新棟の建設及び既存棟の改修の代金相当金額の100分の20に相当する違約金を支払わなければならない。なお、本条に定める違約金の支払いを担保するために、事業者は本契約第24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いにより、又は一括

払いで、その所有権を譲り受けることができるものとする。この場合、事業者は、都と事業者との間で別途作成したリストに記載された備品を都に対して無償で譲渡するものとし、かかるリストに記載されていない備品を撤去しなければならない。但し、都は、かかるリスト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を譲り受ける場合の売買価格は、施設整備費のうち、出来高に相当する金額から第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61条の規定を準用する。また、この場合、本契約第9条第7項の規定を準用する。
- 5 都が本件土地を原状回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知したときは、事業者は、自らの費用により本件土地を原状に回復した上で都に対して引き渡し、かつ、第1項に規定される損害金を都に対して支払うものとする。
- 6 本条の規定に係わらず、都は事業者に対して、別途損害の賠償を請求することができる。

(本件施設の完工後の解除)

第68条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完工後に、本件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、新棟を撤去し、又は都に対して譲渡するものとし、また第63条の規定に従って、既存棟を現状で都に返還するものとする。この場合、事業者は都に対して、新棟の簿価相当額及び既存棟の残存工事費相当額の合計額の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いにより、又は一括払いで、その所有権を譲り受けることができるものとする。この場合、事業者は、都と事業者との間で別途作成したリスト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、かかるリストに記載されていない備品を撤去しなければならない。但し、都は、かかるリスト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 前項で都が新棟を譲り受ける場合の売買価格は、新棟の簿価に相当する金額から前項に規定される損害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、新棟について本契約第61条の規定を準用する。また、この場合、本契約第9条第7項の規定を準用する。
- 5 都が本件土地を原状回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知したときは、事業者は、自らの費用により本件土地を原状に回復した上で都に対して引き渡し、かつ、第1項に規定される違約金を都に対して支払うものとする。
- 6 本条の規定に係わらず、都は事業者に対して、別途損害の賠償を請求することができる。
- 7 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52条に準じた減額手続き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い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 40 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 69 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いを遅延した場合、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 都の責に帰すべき事由若しくは入札説明書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つた場合、都はこれにより事業者が被つた実質損害(営業に伴う利用料収入の減少分と、支払いを免れた営業費用の差し引き額)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 70 条 都による事業者に対する既存棟の引渡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つた場合、本契約は終了するものとし、都は事業者に対し、工事費用の残額を、運営期間の残存期間を最長とする均等分割払いにより、又は一括払いで支払うものとする。

(都の債務不履行による解除)

第 71 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、本契約は都がかかる通知を受領した後 6 ヶ月が経過した時点で終了するものとする。

(本件施設の完工前の都の債務不履行)

第 72 条 本件施設の完工前に、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いにより、又は一括払いで、これらを譲り受けるものとする。また、都は、事業者に対し、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いにより、又は一括払いで、支払うものとする。

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、新棟の施設整備費のうち出来高に相当する金額とする。

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 61 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 9



条第 7 項の規定を準用する。

5 本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。

(本件施設の完工後の都の債務不履行)

第 73 条 本件施設の完工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いにより、又は一括払いで、これを譲り受けるものとする。この場合、事業者は、都と事業者の間で別途作成したリスト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、かかるリストに記載されていない備品を撤去しなければならない。但し、都は、かかるリストに記載されていない新棟の備品を、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。また、都は、事業者に対し、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いにより、又は一括払いで、支払うものとする。

2 前項の規定に従い都が新棟の所有権を取得した場合、新棟について本契約第 61 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、都が新棟を買い取る場合、第 9 条第 7 項の規定を準用する。

4 本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いのサービス購入料を、第 52 条に準じた減額手続き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い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 40 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。

(都による任意解除)

第 74 条 都は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。

2 都が、本件施設の完工前に本契約を解除した場合は、第 72 条の規定を準用し、本件施設の完工後に本契約を解除した場合は、第 73 条の規定を準用する。

## 第 9 章 法令変更

(通知の付与)

第 75 条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本件施設が設計図書に従い建設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、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、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。但し、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 76 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、要求水準書、年間運営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を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙 11 に記載する負担割合によるものとする。

(契約の終了)

- 第 77 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、本件施設の完工前については、第 72 条(但し、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、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲受価格から控除する。
- 3 第 1 項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の完工後については、第 73 条(但し、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、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲受価格から控除する。

## 第 10 章 不可抗力

(通知の付与)

- 第 78 条 本契約の締結日の後に不可抗力により、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又は本件施設が本契約、入札説明書等、年間運営業務計画書若しく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若しくは維持管理できなくなった場合、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。但し、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及び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、この限りではない。
- 3 但し、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 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、要求水準書、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、都が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事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙 12 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 第 1 項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の完工前の場合には、第 72 条(但し、第 5 項を除く。)の規定を準用する。
  - 3 第 1 項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の完工後については、第 73 条(但し、第 4 項を除く。)の規定を準用する。

## 第 11 章 協議会

#### (協議会の設置)

- 第 81 条 都及び事業者は、本件施設の運営及び維持管理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 協議会は、原則として 1 年に一度、事業者が本契約第 89 条の規定に従い行う監査報告の実施と同時に開催されるものとする。
  - 3 前項の規定にかかわらず、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。

(協議の内容)

第 82 条 都及び事業者は、協議会において、以下に規定する事項を行うものとする。但し、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他、協議会運営準則を採択するものとする。

- (1) 財務実績、運営実績及び維持管理実績等の報告
- (2) 営業計画及び運営計画等の報告
- (3) 施設利用料金の見直し協議
- (4) 前事業年度の年間業務報告書の報告及び確認
- (5) 当該事業年度の年間運営業務計画書及び年間維持管理業務計画書の報告及び確認
- (6) その他本契約並びに要求水準書において都及び事業者の協議が要求される事項

(協議会の構成員)

第 83 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。但し、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。

## 第 12 章 その他

(公租公課の負担)

第 84 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、全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、本約定書に特段の定めがある場合を除いて、本契約に関連する全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及び本件施設の有償取得)

第 85 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他、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本契約第 69 条の規定を準用するものとする。

3 本契約の規定に従い都が事業者から有償で新棟又はその出来形部分を譲り受ける場合、都及び事業者は当該譲り受けに関する本契約の条項を反映の上、別途契約を締結するものとし、当該約定に従い都がその対価の支払を約することにより、新棟又はその出来形部分の所有権は

都から事業者に対して移転するものとする。なお、第1項が規定する「都が本契約の規定に従い新たに債務を負担するもの」には、本契約の規定に従い都が事業者から有償で新棟又はその出来形部分を譲り受ける場合を含むものとする。

4 都の責めに帰すべき事由により、前項が規定する約定が成立しない場合には、都はこれにより事業者が被った損害を賠償するものとする。

(協議)

第86条 本契約において両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、都及び事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

(契約上の地位の譲渡)

第87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地位及び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88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。但し、本件施設については、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89条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より3ヶ月以内に、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90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を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(但し、適用法令に基づく場合を除く)に使用してはならない。

(出資者による保証)

第91条 事業者は、出資者による別紙13に記載する内容を有する保証書を取得し、仮契約締結日までに都に対して提出しなければならない。

(事業者に対する制約)

第 92 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、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。但し、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 93 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、かかる請求等の宛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。

(銀行団との協議)

第 94 条 都は、必要があると認める場合には、本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、協議に関する事項につき協議し、協定書を作成することができるものとする。

(準拠法)

第 95 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 96 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 97 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. 「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い、本契約に規定する手続に従い変更された後のものを含むものとする。
2. 「運営開始予定日」とは、平成 年 月 日をいう。
3. 「運営期間」とは、本件施設の運営開始予定日から 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。
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. 「業務確認」とは、本契約第 48 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。
6. 「業務報告書」とは、事業者が本契約第 48 条の規定に従い都に対して提出する報告書をいう。
7. 「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。
8. 「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。
9. 「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。
10. 「譲渡前検査」とは、都が事業者から本件施設を譲り受けるに先立ち本契約第 60 条の規定に従い実施する本件施設に関する確認手続をいう。
11. 「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。

12. 「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。
13. 「設計建設期間」とは、本契約の締結日の翌日から本件施設の完工が都により確認される日までの期間をいう。
14. 「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。
15. 「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。
16. 「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、その他の自然災害若しくは騒擾、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。
17. 「本件施設」とは、本件事業を遂行するために事業者が本件土地に建設又は整備する施設をいう。
18. 「本件施設の建設費」とは、事業者が、本件施設の建設及び設計に関して請負人に対して支払った建設工事費及び設計・監理料の合計金額をいう。
19. 「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。
20. 「本件施設の簿価」とは、本件施設の建設費を基準として、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大令15号）により50年償却を前提として算出される本件施設の簿価をいう。
21. 「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。
22. 「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。



23. 「社会教育事業」とは、青少年の自立と社会性の発達の支援及び生涯学習の振興を目的として、区部ユース・プラザの主催事業として行うものをいう。
24. 「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。
25. 「工事費残存額」とは、新棟等の建設及び改修に要した工事費用の総額から都が既に支払った工事費用を控除した金額をいう。
26. 「完工確認」とは、本契約第 27 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。
27. 「工期」とは、事業者提案に記載された工期をいう。
28. 「施設整備費」とは、新棟の建設工事費と設計費を合計した費用をいう。
29. 「性能保証事項」とは、要求水準書に記載された、新棟及び既存棟について特に一定の性能を保証する旨を規定した条項をいう。
30. 「モニタリング」とは、都又は事業者が、本件事業が業務計画書等に従って運営、維持管理されていることを監視、確認する行為をいう。
31. 「大規模修繕」とは、都が、自らの責任及び費用により行う本件施設の修繕であって、本件施設の修繕のうち、事業者が要求水準書に従って経常的に行う修繕（経常的修繕）及び都が示す長期修繕計画書（補修・更新費の年次予測一覧表）（内容がこれに類似するものを含む。）に従い、計画的に行う修繕（計画修繕）以外の修繕をいう。



別紙 2  
事業概要書

注：

- ・本事業概要書は、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. 完工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)、污水处理設備図、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備、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き等の図書(控)  
許認可申請に係わる手続き、防災評定に係わる手続き、構造評定に係わる手続き、材料・工法・性能の認定に係わる手続き 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

## 別紙 5

### 事業者が付保すべき保険

民間事業者は、次の保険を付保するものとする。保険契約は、1年毎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名あたり1億円、1事故あたり10億円以上
- ・対物:1事故あたり1億円以上

##### (4)免責金額

- ・1,000円以下とすること

##### (5)その他

- ・都を共同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名あたり1億円、1事故あたり10億円以上
- ・対物:1事故あたり1億円以上



(4)免責金額

- ・1,000 円以下とすること

(5)その他

- ・都を共同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名あたり 100 万円以上
- ・入院日額：1名あたり 1,500 円以上
- ・通院日額：1名あたり 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  
竣工に伴う提出図書

竣工に伴う提出図書

竣工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. 竣工図（建築（総合））
4. 竣工図（建築（構造））
5. 竣工図（電気設備）
6. 竣工図（機械設備）
7. 竣工写真
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

### 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」とする。）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通りとする。

- ・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、都また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。

#### 3. ユース・スクエア

##### (1)ユース・スクエアの内容の決定

コース・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 8  
業務報告書の構成

1. 運営業務(事業)

a. 施設営業業務

施設営業報告書

b. 社会教育事業

社会教育事業報告書

2. 維持管理業務

(1) 日常管理業務

a. 設備機器運転管理業務

設備機器運転管理業務報告書

b. 清掃管理業務

清掃管理業務報告書

c. 保安業務

保安業務報告書

d. 植栽管理業務

植栽管理業務報告書

(2) 修繕業務

a. 経常修繕業務

経常修繕業務報告書

b. 計画修繕・更新業務

計画修繕・更新業務報告書

注：様式は、選定された事業者に提案させる。（その際には都との協議も必要。）



別紙 9

サービス購入料変更基準・減額方法

1. サービス購入料の算定・変更方法

(1) サービス購入料の構成

サービス購入料は次のものからなる。

サービス購入料 A	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・更新、社会教育事業の対価は含まない。 毎年度支払う。 物価スライドを行う。
サービス購入料 B	新棟建設費に対する対価。初期投資部分の減価償却費相当額。 毎年度支払う。
サービス購入料 C	既存棟改修費の対価。 毎年度支払う。
サービス購入料 D	運営期間中に実施する既存棟の計画修繕、新棟の設備等更新の対価。 物価スライドを行う。 基本的には毎年度支払う。
サービス購入料 E	社会教育事業の講座開催の対価。 基本的に毎年度支払う。 前年度の協議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	新棟の譲渡の対価。 20 年度に支払う。(中途解除時には別途規定する。) 基本的には新棟の簿価相当とする。

都の支払うサービス購入料は次のようになる。

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



## (2) サービス購入料の物価スライド

### 基本的な考え方

サービス購入料 A、D は物価スライドを行う。

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。

$$\text{サービス購入料 A 改定率} = \text{人件費変動指数} \times (\text{運営期間中の主として人件費的な費用} / \text{運営期間中の費用}) + \text{物件費変動指数} \times (\text{運営期間中の主として物件費的な費用} / \text{運営期間中の費用})$$

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

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。

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

サービス購入料は 100 万円単位で支払うこととし、改訂後サービス購入料の 100 万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 回とする。

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. サービス購入料の減額方法

### (1)施設が営業している場合

施設が営業しており仕様を達成している場合

事業者が施設営業計画書で予定した日（「営業予定日」）に本件施設を営業している場合（施設営業報告書等で確認）で、施設営業報告書、日常管理業務報告書（業務報告書数：4）、経常修繕業務報告書（業務報告書数：1）の記載等において、都の求める各仕様を満たしている場合には、サービス購入料を満額支払う。

施設が営業しているが仕様未達の場合

#### a. 是正勧告

事業者が営業予定日に本件施設を営業している場合（施設営業報告書等で確認）で、施設営業報告書、日常管理業務報告書（業務報告書数：4）、修繕業務報告書（業務報告書数：1）の記載等において、都の求める仕様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。

#### b. 業務改善計画書

都の勧告があった場合、事業者は業務改善計画書を5日以内に都に提出する。事業者の提出する業務報告書に、都の求める仕様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、事業者は都の改善勧告を待たず、当該業務報告書の提出と同時に業務改善計画書を提出する。

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て、業務改善計画書を提出する。

#### c. 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、当該月分のサービス購入料 A 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 × 10% × a / 5

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：日常管理業務報告書、経常修繕業務報告書のうち、仕様に抵触し、是正されなかった業務の報告書数

都が事業者に対して上記の勧告を行った後、翌月の業務報告書等<sup>1</sup>において、是正が行われている場合には、当該月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勧告を行ったにもかかわらず、翌月の業務報告書等においても当該勧告の対象となった事項が都の求める水準に至るまで改善されていない場合は、是正勧告を継続するとともに、当該月についてもサービス購入料の減額措置を継続する。

#### d. 支払停止

サービス購入料の減額後、6ヶ月後の業務報告書等において是正勧告が継続している場合には、サービス購入料の支払い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。

サービス購入料の支払停止後、業務報告書等において連続3ヶ月間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）を支払う。

サービス購入料の支払停止後、3ヶ月後の業務報告書等において是正勧告が継続している場合には、都は契約を解除することができる。

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、支払停止対象月分を除いたサービス購入料を事業者を支払う。

#### (2) 施設が営業していない場合

事業者が施設営業計画書記載の営業日に本件施設を営業していない場合（施設営業報告書等で確認）は、都は是正勧告を行うとともに、サービス購入料A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は支払わない。

#### (3) 計画修繕・更新業務に対する減額措置

事業者は、各年度に実施する計画修繕・更新業務についての年間事業計画を都に提出し、その承諾を得る。当該業務についての各年度の年間事業計画と、事業者の提案時の計画が異なる際には、事業者は各年度の年間事業計画において異なる理由を記述しなければならない。

事業者が、年間事業計画で示した計画修繕・更新業務を履行しなかった場合には、都は事業者の説明を受けた後、当該年度におけるサービス購入料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D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D = 提案時のサービス購入料Dの合計 / 20



別紙 10  
譲渡前検査事項

譲渡前検査一覧表

1. 引渡図書との確認

引渡図書（竣工図書に、その後の修繕や模様替え等を附加したもの）との整合の確認

2. 建物履歴の確認（書類確認）

- (1) 維持管理仕様書に基づく実施記録の確認
- (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

3. 品質の検査（基準）

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。

- (1) 建物の主要構造部に、継続使用に支障のある程度の大きな破損がないこと。
- (2) 内外の仕上げや設備機器などに、大きな汚損や破損が無く、良好な状態であること。  
ただし、継続使用に支障の無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）を概ね満たしていること。ただし、継続使用に支障の無い程度の軽度な性能劣化を除く。

4. 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、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

これら譲渡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 11

法令変更による損害金分担規定

<u>法令変更</u>	<u>都負担割合</u>	<u>事業者負担割合</u>
a) 区部ユース・プラザ整備事業に 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%

なお、「区部ユース・プラザ整備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。但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。





## 別紙 12

### 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。但し、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は追加費用額から控除する。
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。但し、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は追加費用額から控除する。



別紙 13  
保証書の様式

平成 年 月 日

東京都知事 様

出 資 者 保 証 書

東京都及び株式会社 (以下「事業者」という)間で本日付で仮契約が締結された区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業契約(以下「事業契約」という)に関して、出資者である、  
(以下「当社」という)は、本日付をもって、都に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証致します。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる語句は事業契約において定義された意味を有するものとします。

記

- 1 事業者が、平成 年 月 日に、商法上の株式会社として、適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日時点における発行済株式総数は 株であり、うち、株を が、株を が、それぞれ保有していること。また、平成 年 月 日までに、事業者の資本金を金円以上とすること。
- 3 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式を金融機関に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を都に対して書面により通知しその承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに都に対して提出すること。
- 4 前項に規定する場合を除き、当社らは、事業契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、都の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。

5 事業契約に基づく事業者の都に対する本件施設の完工、既存棟改修工事の瑕疵担保責任、原状復帰に伴う施設の撤去及び新棟譲渡後の事業者の瑕疵担保責任に関する義務の履行を当社らが保証し、事業者による当該義務の不履行に基づく損害賠償債務についても、事業者と連帯してその責を負うこと。事業者が前記に掲げる義務を履行しない場合、当社らは、それぞれ、本件施設の完工、既存棟改修工事の瑕疵担保責任、原状復帰に伴う施設の撤去、及び新棟譲渡後の瑕疵担保責任に関する義務を事業者に代わって自ら履行し、又は都が認める第三者に履行させること。

また、出資者は、事業者を、事業契約終了の日から540日が経過する日まで解散しないこと。

以上

住 所

代表者

代表取締役社長[ ]印

住 所

代表者

代表取締役社長[ ]印

説明会の開催及び質問・意見の招請について

(1) 説明会の開催

本契約書（案）の説明会を、次のとおり開催する。

ア 日時

平成13年8月7日（火）午後2時から2時間程度

イ 場所

東京都庁第二本庁舎10階201会議室

ウ 参加者等

(ア) 本事業への参画を希望する民間事業者。ただし、1社につき3名までとする。

(イ) 平成13年8月3日（金）までに、下記(3)の連絡先に事前登録すること。

(2) 意見等の受付及び回答

本契約書（案）に関する意見又は質問がある場合は、次頁の様式1を使用し、電子メール、郵送又は持参により、下記(3)の連絡先に提出すること。

なお、郵送又は持参の場合で意見・質問の内容をパソコンにより作成した場合には、記録したフロッピーディスクも併せて提出すること。

電子メール及び 郵送	平成13年7月31日（火曜日）から8月17日（金曜日）まで なお、郵送の場合は、平成13年8月17日（金曜日）必着とする。
持 参	平成13年7月31日（火曜日）から8月17日（金曜日）までの午前9時から午後5時まで

提出された質問は、9月中旬に下記の連絡先で配布する。なお、同日付けで東京都教育委員会ホームページにも掲載する。

(3) 連絡先

郵便番号 163-8001

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎南側27階

東京都教育庁生涯学習部ユース・プラザ開設準備担当 菊池、落合

電話番号 03-5320-6868（ダイヤルイン）

メールアドレス S9000027@section.metro.tokyo.jp

この契約書（案）は、インターネットでも閲覧が可能である。

東京都教育庁ホームページアドレス <http://www.kyoiku.metro.tokyo.jp/>

様式 1

平成 13 年 月 日

契約書（案）に関する意見書・質問書

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業に関する契約書（案）について、以下のとおり、意見・質問を提出します。

提出者	団体名		
	部署		
	氏名		
	所在地		
	電話番号		
	ファクシミリ番号		
意見・質問項目	該当するものを で囲んでくだ さい。	タイトル	
	(1) 意見 (2) 質問	契約書(案) 該当個所	
内容			

- 注 1 御意見又は御質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。  
2 御意見又は御質問は、この用紙 1 枚につき 1 件とします。  
3 御意見又は御質問については、個別にはお答えいたしません。

(日本工業規格A列4番)