

**多摩地域ユース・プラザ運営等事業**

**事業契約書**

**(案)**

平成26年6月4日

東京都

[ **選定事業者名** ]

## 目 次

第1章	総 則	1
第1条	(目的及び解釈)	1
第2条	(公共性及び民間事業者による事業であることの尊重)	1
第3条	(本契約以外の規定の適用関係)	2
第4条	(事業日程)	2
第5条	(本件事業の概要)	2
第6条	(事業者の資金調達)	2
第7条	(民間提案事業)	2
第8条	(履行保証等)	3
第2章	本件施設の使用貸借	4
第9条	(本件施設の利用目的)	4
第10条	(本件施設の使用貸借)	4
第11条	(使用貸借の解除等)	5
第12条	(本件施設の <sup>かし</sup> 瑕疵担保責任)	5
第3章	本件施設改修の設計	6
第一	総 則	6
第13条	(本件施設改修の設計)	6
第14条	(設計の変更)	6
第15条	(設計の完了)	7
第4章	本件施設の改修	7
第一	総則	7
第16条	(本件施設の改修)	7
第17条	(基本施工計画書等)	7
第18条	(第三者の使用)	8
第19条	(工事監理者)	8
第20条	(本件施設の改修に関する許認可及び届出等)	8
第21条	(改修の開始)	8
第22条	(改修に伴う各種調査)	9
第23条	(本件施設の改修等に伴う近隣対策等)	9
第二	都による確認	9
第24条	(都による説明要求及び改修工事現場立会い等)	9
第三	完了等	10
第25条	(完了検査)	10
第26条	(都による本件施設の改修の完了確認)	10
第27条	(都による完了確認通知)	10

第28条	( <sup>かし</sup> 瑕疵担保)	11
第29条	(工事の中止)	11
第四	損害の発生等	11
第30条	(改修工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)	11
第31条	(不可抗力による損害)	11
第5章	本件施設の運営及び維持管理	11
第一	総則	11
第32条	(許認可及び届出等)	11
第33条	(近隣対策)	12
第34条	(運営開始の準備)	12
第35条	(保 険)	12
第二	本件施設の運営	13
第36条	(本件施設の運営)	13
第37条	(年間運営業務計画書の提出)	13
第38条	(社会教育事業)	13
第39条	(施設利用料金の設定及び変更)	14
第40条	(本件施設の運営に関する内容の変更)	14
第41条	(本件施設の運営にかかる第三者の使用)	14
第三	本件施設の維持管理	14
第42条	(本件施設の維持管理)	14
第43条	(年間維持管理業務計画書の提出)	15
第44条	(本件施設の維持管理に関する内容の変更)	15
第45条	(本件施設の修繕及び模様替え)	15
第46条	(本件施設の維持管理にかかる第三者の使用)	15
第四	都による業務の確認等	16
第47条	(都による業務の確認)	16
第48条	(都の監査)	16
第49条	(利用者モニタリングの実施)	17
第五	サービス購入料の支払	17
第50条	(サービス購入料の支払)	17
第51条	(サービス購入料の変更)	17
第52条	(サービス購入料支払手続)	17
第53条	(サービス購入料の減額)	18
第54条	(サービス購入料の返還)	18
第六	第三者に及ぼした損害等	18
第55条	(第三者に及ぼした損害等)	18

第 6 章	本件施設の返還	19
第56条	(本件施設の返還)	19
第 7 章	契約期間及び契約の終了	19
第57条	(契約期間)	19
第58条	(事業者の債務不履行による契約の解除)	20
第59条	(契約解除のための手続)	20
第60条	( <sup>かし</sup> 瑕疵担保責任)	20
第61条	(事業者の責めに帰すべき事由による解除の効果)	21
第62条	(都の債務不履行)	21
第63条	(都の債務不履行による解除等)	22
第64条	(都の責めに帰すべき事由による解除の効果)	22
第 8 章	法令変更	22
第65条	(通知の付与)	22
第66条	(協議及び追加費用の負担等)	23
第67条	(法令変更による契約の解除)	23
第 9 章	不可抗力	24
第68条	(通知の付与)	24
第69条	(協議及び追加費用の負担)	24
第70条	(不可抗力による契約の解除)	24
第 10 章	協議会	25
第71条	(協議会の設置)	25
第72条	(協議会の内容)	25
第73条	(協議会の構成員)	25
第 11 章	その他	25
第74条	(著作権等の帰属等)	25
第75条	(公租公課の負担)	26
第76条	(都による債務の履行)	26
第77条	(権利義務の譲渡)	26
第78条	(営業譲渡等の禁止)	26
第79条	(財務書類の提出)	26
第80条	(秘密保持)	27
第81条	(個人情報保護)	27
第82条	(事業者に対する制約) (※落札者がSPCを設立しない場合は、本条は削除します。)	27
第83条	(暴力団等の排除)	27
第84条	(「東京都グリーン購入推進方針」の製品購入)	27

第85条	(環境確保条例に係るディーゼル車規制)	28
第12章	雑 則	28
第86条	(請求、通知等の様式その他)	28
第87条	(ネーミング・ライト)	28
第88条	(準 抛 法)	28
第89条	(管轄裁判所)	29
第90条	(解 釈)	29
別紙 1	定 義	30
別紙 2	事業概要書	33
別紙 3	基本設計及び実施設計に伴う提出図書	34
別紙 4	事業者が付保すべき保険	36
別紙 5	不可抗力による損害金分担規定	38
別紙 6	緊急避難場所に関する規定	39
別紙 7	社会教育事業等の決定手続	40
別紙 8	サービス購入料の構成・支払・改定方法	42
別紙 9	モニタリングとサービス購入料の減額	46
別紙 10	業務報告書の構成	51
別紙 11	本件施設の返還前検査事項	52
別紙 12	法令変更による損害金分担規定	54
別紙 13	暴力団等排除に関する特約条項	55
別紙 14	東京都グリーン購入推進方針	57

## 前 文

東京都(以下「都」という。)は、旧東京都立八王子高陵高等学校の敷地を利用し、同校建物を改修して文化・学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、宿泊施設等により構成される施設である「多摩地域ユース・プラザ」を整備するに当たり、「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。以下「P F I 法」という。)に基づき、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、本件施設の運営及び維持管理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した。

多摩地域ユース・プラザは、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と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、スポーツ活動や野外活動の機会と場とを提供することを目的とする施設である。

今般、都は、当初の事業の事業期間が終了するため、引き続き P F I 法に基づき、民間の資金や創意工夫を積極的に活用し、施設の運営及び維持管理についてより効率的かつ質の高いサービスの提供の実現を目指すこととした。

都は、多摩地域ユース・プラザ運営等事業入札説明書(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。(※落札者が S P C を設立しない場合は、文章を一部変更します。)

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 に規定さ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、業務要求水準書、これらに対する質問回答書(以下まとめて「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、本件施設の運営及び維持管理の概要は、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適用が優先するものとする。ただし、民間事業者提案の内容が入札説明書等に示された水準又は仕様を上回るときは、当該上回る範囲で民間事業者提案が入札説明書等に優先する。
- 3 入札説明書等の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 本件事業の日程は次に定めるとおりとする。

※事業者が、運営開始当初の改修工事を予定する場合、その日程を追記する。

運営開始 平成27年4月1日

運営終了 平成37年3月31日

(本件事業の概要)

第5条 本件事業は、本件施設の運営及び維持管理並びにこれらに付随し、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 本件事業の実施のために事業者の資金調達が必要なときは、事業者が自己の責任において行うものとする。

(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。

(履行保証等)

第8条 事業者は、各事業年度につき、その開始日までに、当該事業年度における事業者の業務履行に対して支払われる予定のサービス購入料の総額の10分の1以上の金額を、契約の保証金として都に納付しなければならない。ただし、平成26事業年度分については、平成27事業年度の業務履行に対して支払われる予定のサービス購入料の10分の1以上の金額を契約締結と同時に都に納付するものとする。

- 2 事業者は、前項の保証金の納付に代えて、次に掲げるものを提出することができる。
  - 一 国債
  - 二 東京都債
  - 三 銀行、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫又は全国を地区とする信用金庫連合会の発行する債券(以下、「金融債」という。)
  - 四 地方債(東京都債を除く。以下同じ。)
  - 五 銀行が振り出し、又は支払保証をした小切手
  - 六 都が確実と認める社債
  - 七 都が確実と認める金融機関(出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律(昭和29年法律第195号)第三条に規定する金融機関をいう。以下同じ。)
  - 八 銀行又は都が確実と認める金融機関が引き受け又は保証若しくは裏書をした手形
  - 九 銀行又は都が確実と認める金融機関に対する定期預金債権
  - 十 銀行又は都が確実と認める金融機関の保証
  - 十一 都を被保険者とする本契約の履行保証保険
- 3 都は、国債、東京都債、金融債、地方債又は都が確実と認める社債を契約保証金に代わる担保として提供させる場合において、当該債券が、国債ニ関スル法律(明治39年法律第34号)の規定により登録された国債又は社債等登録法(昭和17年法律第11号)の規定により登録された東京都債、金融債、地方債又は都が確実と認める社債であるときは、当該債券を質権の目的となしたことにつき、登録機関に登録させ、その登録済通知書又は登録済証の提出により債券の提供に代えさせることができる。
- 4 事業者は、金融債、地方債又は都が確実と認める社債を契約保証金に代わる担保として提供する場合において、当該債券が記名債券であるときは、当該債券を質権の目的としたことにつき、社債原簿に記載し、又は記録しなければならない。

- 5 事業者は、第 2 項第 9 号の定期預金債権を契約保証金に代わる担保として提供するときは、当該債券に質権を設定し、当該債券に係る債務者である銀行又は都が確実と認める金融機関の承諾を証する確定日付のある書面を提出しなければならない。
- 6 事業者は、第 2 項第 10 号の銀行又は都が確実と認める金融機関の保証を契約保証金に代わる担保として提供するときは、当該保証をした銀行又は都が確実と認める金融機関との間に保証契約を締結し、当該保証を証する書面を都に提出しなければならない。
- 7 事業者は、契約保証金に代わる担保として都を被保険者とする履行保証保険を提供するときは、保険会社と履行保証保険契約を締結し、当該履行保証保険契約に係る保険証券を都に提出しなければならない。
- 8 第 2 項第 10 号の保証の保証金額及び同項第 11 号の履行保証保険の保険金額は、第 1 項に定める契約保証金の金額に準じるものとする。
- 9 第 2 項各号に掲げる担保の価値は、東京都契約事務規則(昭和 39 年規則第 125 号)第 11 条に定めるところに準じるものとする。

## 第 2 章 本件施設の使用貸借

(本件施設の利用目的)

第9条 本件施設は、本件事業の実施を目的とし、同目的の範囲内において、本件施設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は、この限りではない。

- 2 事業者は、本件事業の実施以外の目的で、本件施設を第三者に譲渡若しくは賃貸し、又は本件施設を第三者に使用若しくは収益させてはならない。

(本件施設の使用貸借)

第10条 都は、本件施設を、本件事業の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、運営開始日に本件施設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、本契約が終了した時点で本件施設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使用貸借契約によるものとする。使用貸借の期間は、運営開始日から運営終了日までとする。
- 3 都は、本件施設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、これを善良なる管理者の注意義務をもって管理する。

(使用貸借の解除等)

第11条 本件施設の使用貸借が解除された場合、本契約は、本件施設の使用貸借が解除された時点で、当然に終了する。

- 2 前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（ただし、都が無償で譲渡した備品は、都に無償で譲渡すること。）、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。
- 3 都は、第1項の規定に基づき事業者の責めに帰すべからざる事由により本契約が終了し、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。ただし、事業者は、都及び事業者の責めに帰すべからざる事由により本契約が終了したときは、合理的な費用のみを請求できるものとする。
- 4 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本件施設の使用貸借が解除された場合で、都に損害が生じたときは、都は、事業者に対して、かかる損害の賠償を請求することができる。

(本件施設の瑕疵担保責任)

第12条 都は、本件施設を現状にて事業者に対して引き渡す義務を負う他、以下の各項による場合以外は本件施設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、都が事業者に対して本件事業の入札手続において書面により提供した本件施設の情報及び現場確認の機会(以下、本条において「前記情報等」という。)から、合理的に推測できる本件施設の瑕疵については、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、前記情報等から合理的に推測できる本件施設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。
- 3 前記情報等から合理的に推測できなかつた本件施設の瑕疵により、事業者が本件施設を本契約第4条に定める日程により運営できなかつた場合又は増加費用を負担した場合、都はこれにより事業者が被った損害又は増加費用を、合理的な範囲で事業者に対して補償する。
- 4 都から提供された情報等から合理的に推測できなかつた本件施設の瑕疵担保責任の請求期間は、運営開始のときから1年間とする。
- 5 都は、第3項による場合のほか、本契約第10条第1項に基づいて事業者に対し本件施設を引渡すまでこれを管理する責任を負い、本件施設の状況が、本契約締結時の状態と比較して悪化した場合(通常予想される性能劣化等を除く。)には、事業者に対して、かかる状況を告知するものとする。この場合、都は、事業者が被った損害又は増加費用を、合理的な範囲で事業者に対して補償するものとする。ただし、かかる状況悪化の修補の

方法、内容等は、都と事業者が協議により定めるものとする。

### 第3章 本件施設改修の設計

#### 第一 総 則

(本件施設改修の設計)

第13条 事業者は、民間事業者提案に従って本件施設の工事を伴う改修を実施する場合は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、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、本件施設の改修部分についての基本設計を開始する。実施設計の開始は、本契約第15条第1項で規定する基本設計図書の都の確認を得た後に行うものとする。

- 2 事業者は、本件施設の改修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改修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、本件施設の改修の設計を行うに当たっては、適宜、都との打合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、本件施設の改修の設計変更(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。ただし、都は、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、本件施設の改修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改修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、当該変更が事業者の責めに帰すべき事由に起因する場合に限り、事業者が、当該費用を負担するものとする。

- 5 都が、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。

(設計の完了)

第15条 事業者が基本設計及び実施設計を完了した場合、事業者は速やかに別紙3に記載する図書のうち必要なものを都に対して提出し、都の確認を得るものとする。

- 2 都が提出を受けた設計図書(都と事業者の間の本件施設に関する打合せの合意事項を含む。以下同じ。)と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、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、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する。

- 4 都は、本契約第13条第4項に規定する打合せを行ったこと、本契約第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4章 本件施設の改修

### 第一 総則

(本件施設の改修)

第16条 事業者は、民間事業者提案に従って本件施設の工事を伴う改修を実施する場合は、本契約18条2項に規定する請負人をして、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、民間事業者提案、基本施工計画書に従い本件施設の改修工事を施工させるものとする。

- 2 仮設、施工方法その他本件施設の改修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。

(基本施工計画書等)

第17条 事業者は、本件施設の改修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、本件施設の改修工事の工期中、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、本件施設の改修工事を●●●●●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、本件施設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(●●●●●及び前項で都の承諾をうけた者をいう。以下同じ。)の使用を全て事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件施設の改修を実施する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 法令上必要な場合、事業者は、本件施設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。

(本件施設の改修に関する許認可及び届出等)

第20条 事業者は、本件施設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ある場合は、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。

(改修の開始)

第21条 事業者は、本契約第10条に規定する本件施設の引き渡しを受けた後に、改修を行うものとする。

(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、本件施設の改修のために必要な各種調査を行うことができる。

- 2 事業者が前項に従い実施した各種調査の不備、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 事業者が本件施設の引渡しを受ける前に本件施設の改修に伴う各種調査を行う必要がある場合、事業者は都及び当初運営事業者と協議するものとする。

(本件施設の改修等に伴う近隣対策等)

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、振動並びにその他本件施設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。

## 第二 都による確認

(都による説明要求及び改修工事現場立会い等)

第24条 都は、本件施設が、設計図書に従い改修されていることを確認するために、本件施設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、改修状況が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、改修状況が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、自己の費用により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、本件施設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25条 事業者は、その責任及び費用において、本件施設の改修の完了検査(本件施設の改修工事の完了検査をいう。以下同じ。)を行うものとする。

なお、事業者は、本件施設の改修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 都は、自己の費用により、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。
- 3 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。

(都による本件施設の改修の完了確認)

第26条 都は、事業者から、本件施設の改修が完了した旨の通知を受けた場合、本件施設について、設計図書に従った改修工事が行わ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、民間事業者提案又は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、本件施設の改修の状況が、本契約、民間事業者提案又は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。

- 5 都は、本条に規定される説明又は確認の実施を理由として、本件施設の改修の全部又は一部について何ら責任を負うものではない。

(都による完了確認通知)

第27条 都が本件施設の改修の完了確認を実施し、本件施設が、設計図書に従い改修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 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、本件施設の改修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。

#### (瑕疵担保)

第28条 事業者は、本契約第18条に従い●●●●又はその他都が同意する者に実施させた本件改修工事に瑕疵がある場合、事業者は都の請求に基づきこれを修繕しなければならない。

- 2 前項の規定による瑕疵の修補の請求期間は、事業者による本件施設の工事完了時から2年間とする。

#### (工事の中止)

第29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、増加費用の負担並びに工期の変更等について事業者と協議の上定めることとする。

### 第四 損害の発生等

#### (改修工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第30条 事業者が、本件施設の改修工事の施工により第三者に損害(本件施設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。

#### (不可抗力による損害)

第31条 不可抗力により生じた損害(追加工事に要する費用を含む。)に係る追加費用は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32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33条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件事業を実施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。

#### (運営開始の準備)

第34条 事業者は、運営開始日に、本契約及び業務要求水準書に従い円滑に運営業務を開始できるよう、必要な人材を確保し、研修を行うなど、十分な準備を行わなければならない。

- 2 事業者は、運営開始日の30日前までに前項の準備を実施し、運営開始日から運営業務を開始できる体制を整えたうえで都に通知し、運営開始日までに都の確認を受けなければならない。
- 3 事業者は第1項の準備のため、当初運営事業者から業務の引き継ぎを受けなければならない。
- 4 都は、当初運営事業者に対して、事業者への業務の引き継ぎを実施するよう指示するものとし、その他、事業者の業務について必要な協力を行う。
- 5 事業者は、前条項に定める業務のほか、運営開始日まで、業務要求水準書に規定される運営開始前の業務を実施しなければならない。

#### (保 険)

第35条 事業者は、運営開始日までに、別紙4に規定する保険に加入し、又は事業者から業務の委託を受ける者をして別紙4に規定する保険に加入せしめるものとする。

- 2 前項の保険に加入したときは、事業者は、速やかに都に保険証書又はその他の保険加入を証する書面の写しを都に提出し、都の確認を受けなければならない。

## 第二 本件施設の運営

(本件施設の運営)

第36条 事業者は、運営開始日から、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、スポーツ活動や野外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、実施することができる。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6の規定による。
- 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。

(年間運營業務計画書の提出)

第37条 事業者は、各事業年度の年間運營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 事業者は、前項により都の確認を受けた年間運營業務計画書に従い、本件施設を運営する。
- 3 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。
- 4 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營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38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7に規定される手続に従い、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39条 事業者は、本契約、業務要求水準書及び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40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、業務要求水準書の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。

(本件施設の運営にかかる第三者の使用)

第41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42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45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。かかる備品が更新又は除却された場合は、直ちに備品台帳にその旨を記載する。ただし、本契約第36条第2項に規定される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43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 事業者は、前項により都の確認を受けた年間維持管理業務計画書に基づき本件施設の維持管理を行う。
- 3 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。
- 4 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44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して、業務要求水準書の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45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、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。ただし、緊急を要するものについては、事後に遅滞なく都の承諾を得るものとする。
- 3 事業者が、計画修繕を実施する場合には、建築工事共通仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部最新版）、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最新版）等を参考として、設計・施工を行うものとする。
- 4 事業者は、前項の実施時期について都と協議して定めるとともに、都が求める書類（設計図書、施工計画書（工事全体工程表を含む。）等）を提出するものとする。
- 5 事業者が、別紙 11 の 3 項に規定する建物履歴の書類内容の変更を必要とする本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、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。

(本件施設の維持管理にかかる第三者の使用)

第46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47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、事業者に事前に書面又は口頭により通知した上で、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 45 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 事業者は本件施設の運営期間中、都に対し、本件事業に係る別紙 10 に規定される事項を記載した業務報告書を、各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。  
なお、事業者は、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と都の判断に対して意見を述べることができる。
- 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48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、自己の費用により、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49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、自己の費用により、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50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を、別紙8の規定に従い、各年度の四半期ごとに支払うものとする。

(サービス購入料の変更)

第51条 運営期間中に物価水準が変動した場合には、別紙8の規定に基づき、サービス購入料を変更する。

(サービス購入料支払手続)

第52条 本契約第47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47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、都の通知を全て受領した場合、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書を受領した日より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53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9の規定に従ってサービス購入料を減額し、又はその支払を一時停止することができる。

- 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従った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業務要求水準書の変更を認め、当該期間中は、再度の勧告の対象としないものとする。ただし、都は、要求水準の未達成の度合いに応じてサービス購入料を減額することができる。
- 3 理由の如何を問わず、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。

(サービス購入料の返還)

第54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5パーセントの利率(年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。)による損害金(100円未満の端数があるとき、又は100円未満であるときは、その端数額又はその全額を切り捨てる。)を付して、速やかに返還しなければならない。

## 第六 第三者に及ぼした損害等

(第三者に及ぼした損害等)

第55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。

## 第6章 本件施設の返還

(本件施設の返還)

第56条 期間満了及び本件施設の運営開始後の解除により本契約が終了した場合、事業者は、本件施設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 前項の場合、都は、事業者から本件施設の返還を受けるに当たり、別紙11に規定される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、本件施設の状態が、都の責めに帰すべからざる事由により、別紙11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、本件施設の状態が別紙11の水準を満たさないことが不可抗力による場合には、事業者は、修繕費に充てるべき保険金及び別紙5の規定により追加費用額を負担する範囲で修繕を行うものとする。
- 6 事業者は、返還前検査を受け、本件施設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、本契約の期間満了により本件施設を都に返還する場合には、本件施設の返還と同時に、備品台帳に記載された本件施設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本件施設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本件施設の備品については、都及び事業者が別途合意する金額で、これを買取ることができる。
- 8 本件施設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 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第57条 本契約の契約期間は、契約締結の日から運営期間終了の日（平成37年3月31日）までとする。

- 2 事業者の都に対する本件施設の返還に係る一切の手続は、契約期間内に完了するものとする。

(事業者の債務不履行による契約の解除)

第58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、本契約の全部を解除することができる。

- (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。
  - (2) 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せず、都が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる不履行が是正されないとき。
- 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、本契約の全部を解除することができる。
    - (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、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9の規定に従って、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59条 前条第1項第(2)号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9の規定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9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9の規定に従って、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。
- (3) 別紙9に規定される事由以外の債務の不履行が確認されたときは、当該不履行を是正するよう前条第1項第(2)号に従い相当期間を定めて催告を行い、本件事業の継続を図るものとする。

(瑕疵担保責任)

第60条 都が、本件施設の返還を受けた後に、本件施設(備品を含む。)に瑕疵があることが当該

返還日から 1 年以内に発覚した場合、都は事業者に対して、当該瑕疵<sup>かし</sup>に起因して発生する一切の損害の賠償(都が当該瑕疵<sup>かし</sup>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<sup>かし</sup>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、本件施設の返還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<sup>かし</sup>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。

(事業者の責めに帰すべき事由による解除の効果)

第61条 事業者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、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(ただし、都が無償で譲渡した備品は、都に無償で譲渡すること。)、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本件施設の備品を、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。

2 前項に定める場合、都は、事業者に対して、解除の日が属する事業年度における業務履行の対価として支払われる予定のサービス購入料の総額の 10 分の 1 相当額の違約金の支払を請求できるものとする。ただし、平成 26 事業年度分については、平成 27 事業年度における業務履行の対価として支払われる予定のサービス購入料の 10 分の 1 相当額の違約金の支払を請求できるものとする。また、解除により都に生じた損害が違約金を超過するときは、当該超過する損害の賠償を請求することができるものとする。

3 事業者は、都から、前項の違約金又は損害賠償の支払請求を受領したときは、速やかに支払わなければならない。

4 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、本契約第 53 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62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「政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和 24 年法律第 256 号)」第 8 条第 1 項の規定により財務大臣が決定する率(年当たりの割合

は、閏年の日を含む期間についても、365 日の割合とする。) を乗じて計算した金額を遅延利息として支払うものとする。

2 都の責めに帰すべき事由により、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。

(都の債務不履行による解除等)

第63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カ月以内に、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、本契約の全部を解除することができる。

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、これにより事業者に生じた損害を賠償するものとする。

(都の責めに帰すべき事由による解除の効果)

第64条 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、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(ただし、都が無償で譲渡した備品は、都に無償で譲渡すること。)、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 事業者は、都に対して解除により生じた損害の賠償を求めることができる。

3 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、本契約第53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8章 法令変更

(通知の付与)

第65条 本契約の締結の後に法令が変更されたことにより、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又はそのおそれが生じた場合(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

営できなくなる場合を除く。)、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等)

第66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、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12に規定される負担割合によるものとする。

- 3 事業者が、前条第2項により、本件施設の運營業務又は維持管理業務の全部又は一部の履行義務を免れた場合、都は、当該業務が実施されなかった期間につき、事業者が当該業務を実施しなかったことにより支出又は負担を免れた費用及び経費等の金額をサービス購入料から減額して支払うことができる。

#### (法令変更による契約の解除)

第67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、本契約の全部を解除することができる。

- 2 前項の規定に従い本契約が終了する場合、本契約第61条第1項及び第4項の規定を準用する。
- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合、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を事業者を支払うものとする。

## 第9章 不可抗力

### (通知の付与)

第68条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本件施設が、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。)、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69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、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5に規定する負担割合によるものとする。

3 事業者が、前条第2項により、本件施設の運營業務又は維持管理業務の全部又は一部の履行義務を免れた場合、都は、当該業務が実施されなかった期間につき、事業者が当該業務を実施しなかったことにより支出又は負担を免れた費用及び経費等の金額をサービス購入料から減額して支払うことができる。

### (不可抗力による契約の解除)

第70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、本契約の全部を解除することができる。

2 第1項の規定に従い本契約が終了する場合、本契約第61条第1項及び第4項の規定を準用する。

- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合、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を、事業者に支払うものとする。

## 第10章 協議会

### (協議会の設置)

- 第71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、「多摩地域ユース・プラザ運営等事業協議会」(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72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73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11章 その他

### (著作権等の帰属等)

- 第74条 都が本件事業の入札手続において及び本契約に基づき事業者に対して提供した情報、書類、図面等(都が著作権を有しないものは除く。)の著作権等は、都に帰属するものとする。
- 2 事業者が本契約に基づき作成した図面、年間運營業務計画書その他の成果物の著作権

その他の知的財産権は、全て事業者に帰属するものとする。ただし、都は、本件施設の運営業務に必要な限度で、かかる成果物を利用(本件施設の運営業務に必要な複製、公開、改変、新たに本件施設の運営及び維持管理を実施する事業者を選定する場合における入札図書の一部としての第三者に対する開示を含む。)できるものとする。

- 3 運営期間が終了した場合、都が引き続いて本件施設において運営業務を実施するために必要な情報、書類、図面、年間運営業務計画書等の使用権は、都に帰属するものとする。

#### (公租公課の負担)

第75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)

第76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本契約第62条の規定を準用するものとする。

#### (権利義務の譲渡)

第77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78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。

#### (財務書類の提出)

第79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、公認会計士又は監査法人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、当該監査報告書及び年間業務報告書を公開することができる。

(※落札者がSPCを設立しない場合には、次の条項を合わせて規定します。)

- 2 事業者は、本件事業にかかる会計を事業者が行う他の事業と分離して記帳しなければならない。この場合の会計分離の具体的な方法及び都への会計報告を行う場合の提出書類の内容の詳細等は都と事業者が協議のうえ定めるものとする。
- 3 事業者は、前項により都と事業者が協議して定めるところに従って作成した会計報告にかかる書類を、第1項の年間業務報告書に添えて都に提出するものとする。都は提出を受けた会計報告にかかる書類を公開できるものとする。

(秘密保持)

第80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(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。

(個人情報の保護)

第81条 事業者は、業務の遂行を通じて知り得た利用者、講師、応募者、参加者等の個人情報について、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び東京都個人情報の保護に関する条例(平成2年東京都条例第113号)に基づき、適正・安全な管理を行い、適正な取得、秘密の厳守、個人情報漏えい防止、本人への開示等への対応、苦情処理等のために必要な措置を講じなければならない。

- 2 個人情報の定義については、東京都個人情報の保護に関する条例の規定による。
- 3 事業者は、業務上知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

(事業者に対する制約) (※落札者がSPCを設立しない場合は、本条は削除します。)

第82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、新株予約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 事業者は他の法人と合併してはならず、株式会社以外の形態の法人に組織変更してはならない。
- 3 事業者は本件事業及びこれに付随する事業以外の事業を行ってはならない。

(暴力団等の排除)

第83条 事業者は本件事業への暴力団等の介入を防ぐため、別紙13に掲げる規定を遵守しなければならない。

(「東京都グリーン購入推進方針」の製品購入)

第84条 事業者は本契約の履行に当たって、別紙14に掲げる「東京都グリーン購入推進方針」(平

成 15 年 4 月 1 日) を遵守すること。

(環境確保条例に係るディーゼル車規制)

第85条 事業者は本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)の規定に基づき、次に掲げる事項を遵守すること。

なお、事業者は適合の確認のために、当該自動車検査証(車検証)、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出しなければならない。

- (1) ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
- (2) 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等のに関する特別措置法(平成4年法律第70号)の対策地域内で登録可能な自動車であること。
- (3) 低公害・低燃費者の使用又は利用に努めること。

## 第12章 雑 則

(請求、通知等の様式その他)

第86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、確認及び告知は、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。

(ネーミング・ライト)

第87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 ネーミング・ライト販売が成立した場合、都はサービス購入料から販売価格の一定割合を減じて支払う。

(準 拠 法)

第88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89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90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 「運営開始日」とは、平成 27 年 4 月 1 日をいう。
- 2 「運営期間」とは、本件施設の運営開始日から運営終了日までの期間をいう。
- 3 「運営終了日」とは、平成 37 年 3 月 31 日をいう。
- 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 26 条の規定に従い都が実施する本件施設の改修の施工状況の確認に関する手続をいう。
- 6 「業務報告書」とは、事業者が本契約第 47 条の規定に従い都に対して提出する報告書をいう。
- 7 「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。
- 8 「工期」とは、事業者提案に記載された工期をいう。
- 9 「サービス購入料」とは、事業者の本契約に従った業務（民間提案事業を除く。）の履行に対して都が支払う対価をいい、その金額は消費税相当額を含むものとする。
- 10 「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。
- 11 「事業期間」とは、本契約の締結日から運営期間の終了する日までの期間をいう。
- 12 「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。

- 13 「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月末日まで、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。
- 14 「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、多摩地域ユース・プラザの主催事業として行うものをいう。
- 15 「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。
- 16 「当初運営事業者」とは、本契約締結時に都の発注により本件施設の運営及び維持管理を実施している者をいう。
- 17 「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。
- 18 「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。
- 19 「備品台帳」とは、本件事業の運営に必要な備品から、本契約第36条第2項に規定される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。
- 20 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地滑り、落盤、落雷、地震、火災、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。ただし、業務要求水準書又は本件施設の設計図書に基準が示されているものは、当該基準を超えたものをいう。
- 21 「返還前検査」とは、都が事業者から本件施設の返還を受けるに先立ち本契約第56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。
- 22 「本件施設の改修の完了」とは、民間事業者提案に従って本件施設の工事を伴う改修が、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当たって支障を生じない状態をいう。
- 23 「本件施設」とは、実施方針別紙3に示された多摩地域ユース・プラザの建築物、設備及びキャンプファイヤー場等の野外施設をいい、外構、敷地を含む。

- 24 「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。
- 25 「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、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。
- 26 「モニタリング」とは、都が、本件事業が別紙9の規定に従って運営、維持管理されていることを監視、確認する行為をいう。
- 27 「民間提案事業」とは、事業者が生涯学習の振興や施設利用者の利便の向上を図る観点から、自らの創意工夫により実施する事業をいう。  
なお、民間提案事業には、事業者が新たな機能を設けて、又は敷地内に新たな施設等を整備する事業を含む。

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。

## 別紙 3

### 基本設計及び実施設計に伴う提出図書

#### 1 基本設計に伴う提出図書

##### (1) 建築概要書

敷地案内図、建築（意匠）基本設計説明書、鳥瞰図、外観透視図、内観透視図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、矩計図、日影図、仕上表、面積及び求積図、外構平面図

##### (2) 建築（構造）

建築（構造）基本設計説明書、建築（構造）基本設計図

##### (3) 電気設備

電気設備基本設計説明書、電気設備基本設計図

##### (4) 機械設備

空気調和設備基本設計説明書、空気調和設備基本設計図、給排水衛生設備基本設計説明書、給排水衛生基本設計図、昇降機設備基本設計説明書

##### (5) 家具備品

家具備品リスト

##### (6) その他

工事費概算書、事業行程表、その他必要図書

#### 2 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

外構・造園設計、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 4  
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

- ・本件施設

(2) 付保する期間

- ・運営開始日から本件施設の都に対する返還日まで

(3) 保険金額(補償額)

- ・再調達価格相当額

(4) その他

- ・都を被保険者とする保険契約とすること。

2 施設賠償責任保険

(1) 対象

- ・本件施設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返還日まで

(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。
- ・保険料算出に当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返還日まで

- (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。
  - ・保険料算出に当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
  - ・本件施設の利用者
- (2) 付保する期間
  - ・運営開始日から本件施設の都に対する返還日まで
- (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、レジューサービス費用保険での対応も認める。
  - ・保険料算出に当たって想定した施設利用者数を明示すること。

## 別紙 5

### 不可抗力による損害金分担規定

運営期間中及び運営期間の終了後本件施設の返還前に不可抗力が生じた場合、不可抗力が発生した事業年度にかかる支払予定のサービス購入料の100分の1相当額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、事業者又は事業者から運營業務、維持管理業務を受託した者が加入する保険の保険金が不可抗力発生により支払われる場合、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。

なお、当該保険金額には、施設賠償責任保険及び傷害保険により受領した保険金額は含まないものとする。

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かかる損害及び増加費用については事業者が全て負担するものとする。

別紙 6  
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カ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 7  
社会教育事業等の決定手続

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・スクエア及びプログラム提供についての検証、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

企画委員会の開催に要する費用は都が負担する。事業者が企画委員会に出席するに当たって必要となる費用は事業者の負担とし、社会教育事業実施の対価としてのサービス購入料には含まないものとする。

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) その他

社会教育事業は平成27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26年度事業契約締結後から実施する。

### 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。

### 4 プログラム提供

#### (1) プログラム提供の内容の決定

プログラム提供の内容は、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。

別紙 8

サービス購入料の構成・支払・改定方法

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"> <li>・主として運営期間中の本件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。</li> <li>・毎年度（四半期ごと）支払う。</li> <li>・物価スライドを行う。</li> </ul>
サービス購入料 B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営期間中に実施する本件施設の計画修繕の対価。</li> <li>・毎年度（四半期ごと）支払う。</li> <li>・物価スライドを行う。</li> </ul>
サービス購入料 C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・講座等の社会教育事業開催の対価。</li> <li>・基本的に毎年度（四半期毎ごと）支払う。</li> <li>・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。</li> </ul>

注：サービス購入料 A 及び B 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～10 年度目	サービス購入料=A+B+C
--------------	---------------

(2) 留意事項

① 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サービス購入料 C 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。

サービス購入料 C 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サービス購入料 C 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。

② 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 サービス購入料の算定方法

### (1) サービス購入料 A 及びサービス購入料 B

サービス購入料 A 及びサービス購入料 B は、運営中の物価変動による改定を除き、事業者が入札時に提出した事業計画提案書に記載した金額とする。

### (2) サービス購入料 C

サービス購入料 C は、前年度の企画委員会での協議に基づいて毎年度決定する。

## 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

#### ① 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。

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

$\text{改定後サービス購入料 A} = \text{改定前サービス購入料 A} \times (1 + \text{サービス購入料 A 改定率})$
---

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、植栽管理費等を指す。

「物件費的な費用」は、物品購入、光熱水費、経常修繕費等とする。

上記の両費用には、金利、諸税、除却損等、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 B

サービス購入料 B の物価スライドは、次の方法によることとする。

$\text{改定後サービス購入料 B} = \text{改定前サービス購入料 B} \times (1 + \text{物件費変動指数の直近の改定以降の変動幅})$
---

##### c サービス購入料 C

サービス購入料 C（講座等の社会教育事業開催の対価）については、企画委員会での協議に基づいて毎年度定める。

d その他

サービス購入料は円単位で支払うこととし、改定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。

② スライドの時期

物価スライドは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が1%を越えた場合見直すものとし、見直し時期は毎年1回として、各年度の第1四半期分から反映させる。

③ 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」の賃金指数 確報値（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「企業向けサービス価格指数 確報値」とする。

4 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。

(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。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）の翌日から起算して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）×1/4+Cの実績	7～8月
年度第2四半期分（7～9月）	年間（A+B）×1/4+Cの実績	10～11月
年度第3四半期分（10～12月）	年間（A+B）×1/4+Cの実績	1～2月
年度第4四半期分（1～3月）	年間（A+B）×1/4+Cの実績	4～5月

注：都は請求日の翌日から起算して30日以内にサービス購入料を支払う。

#### 5 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

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+Cの実績
年度第2四半期分（7～9月）	（ ）円+Cの実績
年度第3四半期分（10～12月）	（ ）円+Cの実績
年度第4四半期分（1～3月）	（ ）円+Cの実績

別紙 9

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、本件施設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

① 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
	プログラム提供業務報告書
	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	経常修繕業務報告書
	計画修繕業務報告書
	清掃管理業務報告書
	設備機器運転管理業務報告書
	保安業務報告書
	植栽管理業務報告書
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。

## ② 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。

## ③ 提出先

報告書の提出先は東京都教育庁地域教育支援部管理課とする。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。

## ④ 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。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 運營業務報告書</li><li>・ 維持管理業務報告書</li></ul> |
|---|

### (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 B 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。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li><li>・ 本件施設(民間提案事業部分を除く)の利用時間の遵守</li><li>・ 社会教育主事有資格者の常駐</li><li>・ 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</li><li>・ 予約受付体制の確保</li><li>・ 利用料金制度の遵守</li><li>・ 関連法規の遵守</li><li>・ 苦情受付体制の確保</li></ul> |
|--|

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＝

$$(規定のサービス購入料 A+B) \times 仕様未達営業日数 / 営業予定日数$$

注：営業予定日とは、当該年度の年間運營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て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

#### ① 是正勧告

運營業務報告書、維持管理業務報告書の記載等において、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。

#### ② 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。

#### ③ 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 B 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+B) × 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、運營業務報告書、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

「a/12」の分母「12」は、運營業務報告書数 6、維持管理業務報告書数 6 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<sup>+1</sup>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<sup>+1</sup>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<sup>+1</sup>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<sup>+1</sup>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。

#### ④ 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カ月連続して是正勧告が継続した場合(N月～N<sup>+5</sup>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カ月目の月(N<sup>+5</sup>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<sup>+5</sup>月)の翌月から起算して、連続3カ月間(N<sup>+6</sup>月～N<sup>+8</sup>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<sup>+5</sup>月分～N<sup>+8</sup>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を支払う(ただし、利息は支払わない)。

支払停止開始対象月(N<sup>+5</sup>月)の翌月から起算して、連続3カ月間(N<sup>+6</sup>月～N<sup>+8</sup>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<sup>+9</sup>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等が実施計画とおりに開催されなかった場合には、当該講座等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 C の減額を行わない。

別紙 10  
業務報告書の構成

- 1 運営業務
  - ・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)
  - ・プログラム提供業務報告書
  - ・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
  - ・経常修繕業務報告書
  - ・計画修繕業務報告書
  - ・清掃管理業務報告書
  - ・設備機器運転管理業務報告書
  - ・保安業務報告書
  - ・植栽管理業務報告書
  
- 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。

別紙 11

本件施設の返還前検査事項

1 提出図書

事業者は、本件施設の返還に先立って、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(本件施設の返還においては、「完成図書(施設引渡時の施設状況を反映した図書。施設引渡時に都より配布する。)」に、その後の修繕や模様替え等を附加したもの。)
- (2) 工事履歴等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、都に対して本件施設を返還する。

- (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。
- (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。

これら本件施設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 12

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)	多摩地域ユース・プラザ運営等事業に 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)	本件施設の事業所税	100%	0%

なお、「多摩地域ユース・プラザ運営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、維持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。

上記にかかわらず、民間提案事業が実施された場合、民間提案事業にかかる法令変更による増加費用は全て事業者が負担する。

暴力団等排除に関する特約条項

(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第1条 都は、事業者が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱(昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。)別表1号に該当するとして(事業者が事業協同組合等であるときは、その構成員のいずれかの者が該当する場合を含む。)、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 都は、前項の規定によりこの契約を解除したときは、これによって事業者に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 3 契約書第61条の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

(再委託禁止等)

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

(不当介入に関する通報報告)

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

対して報告するよう当該再委託した者に指導しなければならない。

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

東京都グリーン購入推進方針

1 環境に配慮した物品及び役務の調達の意味・目的

本方針は、これまで都の各局（本部、庁）においてそれぞれ進めてきた環境に配慮した物品及び役務（以下「物品等」という。）の調達をより一層推進することにより、日常業務活動から生じる環境負荷の低減を図ることを目的とする。また、都内最大の事業者・消費者である都がこれを推進することにより、環境配慮型製品の市場を拡大し、製造者等の製品の開発や供給における環境負荷の低減に向けた取組を支援するとともに、都民・事業者や他自治体による環境配慮型製品の購入を更に喚起し、持続可能な社会の実現に寄与することをめざす。

2 対象とする範囲

都における物品等の調達のうち、①消耗品及び備品の購入、②物件借上、③印刷物の作成、④自動車による運搬および輸送、⑤食堂・小売、⑥産業廃棄物処理を対象とする。その他の製品やサービスの購入・借上等については、可能な限り本方針を活用する。

なお、公共工事に係る再生資材等に関しては、別途「東京都建設リサイクルガイドライン」「東京都環境物品等調達方針（公共工事）」において定めるものとする。

3 製品やサービスの選択基準

物品等の調達に当たっては、その必要性をよく考えた上で、価格・機能・品質だけでなく、環境への負荷ができるだけ少ないものを選択して購入することとする。

その際、可能な限り、製品やサービスの生産から流通、使用、廃棄に至るまでのライフサイクルにおいて環境への負荷が少ないものを選択することが必要である。

そこで、調達する各製品やサービスごとに、適正な価格・機能・品質を確保しつつ、以下の観点で他の製品等と比較して、相対的に環境負荷の少ないものを選択することとする。

<製造段階での環境配慮>

- ①再生材料（再生紙、再生樹脂等）を使用したもの
- ②余材、廃材（間伐材、小径材等）を使用したもの
- ③再生しやすい材料を使用したもの

<使用段階での環境配慮>

- ④使用時の資源やエネルギーの消費が少ないもの
- ⑤修繕や部品の交換・詰め替えが可能なもの
- ⑥梱包・包装が簡易なもの、又は梱包・包装材に環境に配慮した材料を使用したもの

<廃棄・リサイクル段階での環境配慮>

- ⑦分別廃棄やリサイクルがしやすい（単一素材、分離可能等）もの
- ⑧回収・リサイクルシステムが確立しているもの

⑨耐久性が高く、長期使用が可能なもの

<その他の環境配慮>

⑩製造・使用・廃棄等の各段階で、有害物質を使用又は排出しないもの。

⑪製造・使用・廃棄等の各段階で、環境への負荷が大きい物質（温室効果ガス等）の使用、排出が少ないもの

⑫その他

#### 4 環境に配慮した物品等の調達の方法

(1) 必要性をよく考え、適正量を調達する。

(2) 都における物品等の調達においては、「3 製品やサービスの選択基準」及び「東京都グリーン購入ガイド」に従い、品目別の環境配慮仕様を満たすものを調達することを原則とする。

なお、ガイドに定めのない品目については、可能な限り、「エコマーク」、「グリーンマーク」、「国際エネルギースターロゴ」など第三者機関が認定するもの、若しくはこれらと同等なもの又はグリーン購入法適合製品（グリーン購入法により国が定める「特定調達品目」の「判断の基準」を満たすもの）の選択に努める。温室効果ガス削減のための新たな取組であるカーボン・オフセット認証ラベル、カーボンフットプリントマークについても適宜参考とする。

(3) 環境局は、環境に配慮した物品等の調達の推進に必要な情報について、各局（本部、庁）への情報提供に努める。

(4) 必要に応じて、物品等調達担当職員に対する説明会、研修等を実施する。

(5) 定期的に、環境に配慮した物品等の調達の取組状況を把握し、公表に努める。

(6) 本方針は、原則として都の全ての組織に適用するものとし、環境マネジメントシステムとの関連を図りつつ全庁的に推進するものとする。

#### 5 実績の報告

各局（本部、庁）は、本方針に基づき調達した品目等の調達実績について、年度終了後、環境局の指定する様式により、環境局へ報告するものとする。

#### 6 その他

庁舎、敷地内において営業している食堂及び売店並びに庁舎、施設、敷地の清掃業務を委託している事業者、公の施設の指定管理者等に対しては、本方針の趣旨を踏まえ、自身の活動においてエネルギー使用や廃棄物発生抑制など環境に配慮した取組を行うこと及び物品等の調達に当たっては環境負荷の低減に努めることを要請するものとする。