

新たな目黒区民センター等整備・運営事業
～めぐろかがやきプロジェクト～

事業契約書（案）

【民間収益事業者を借地権者とする場合】

令和 6 年 7 月
（令和 6 年 8 月追加公表）
（令和 6 年 9 月 20 日一部修正）
目黒区

事業契約書

事業名	新たな目黒区民センター等整備・運営事業
事業の場所	東京都目黒区目黒 2 丁目 839-1 他、東京都目黒区目黒 2 丁目 450-1 他、及び目黒区が指定する場所
事業期間	目黒区議会において契約締結に係る議案の承認がなされた日の翌日から令和 31 年 3 月 31 日まで
契約金額	金 円 (うち消費税及び地方消費税相当額 金 円)

契約保証金	ただし、契約の定めるところに従って金額の変更がなされる場合には、変更後の金額とする。また、総支払額等の内訳については、別表 1 に示すとおりとする。
支払条件	別添の条項に記載のとおり。

上記の事業について、本事業の発注者である目黒区（以下「区」という。）と【事業者の商号】（以下「事業者」という。）は、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項により公正な事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約は仮契約として締結されるものであり、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、その後の改正を含む。）第 12 条の規定による目黒区議会の議決を得たときは、これを本契約として成立するものとする。

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

令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日
(区)
東京都目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号
目黒区
目黒区長 青木英二

(事業者)
住 所
商 号
代表者

目 次

第1章 総則	1
第1条. (目的)	1
第2条. (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第3条. (用語等の定義等)	1
第4条. (総則)	1
第2章 本事業の実施に関する事項	2
第5条. (事業日程)	2
第6条. (事業の概要)	2
第7条. (提案書類及び要求水準書の関係)	2
第8条. (業務実施体制)	2
第9条. (定例会議)	3
第10条. (解釈)	3
第11条. (責任の負担)	3
第12条. (事業者による事実の表明・保証及び誓約)	3
第13条. (契約の保証)	4
第14条. (権利義務の処分等)	5
第15条. (事業計画書の策定及び提出)	5
第16条. (業務の報告)	5
第17条. (モニタリング)	6
第18条. (資金調達)	6
第19条. (許認可等の手続)	6
第20条. (保険の付保)	7
第3章 業務に関する変更	7
第21条. (区の要求による要求水準書の変更)	7
第22条. (要求水準書の変更による措置)	7
第23条. (本事業の中断)	8
第4章 統括管理業務	8
第24条. (統括管理業務の実施)	8
第25条. (統括管理業務担当者の確保等)	8
第5章 施設整備業務	9
第1節 共通事項	9
第26条. (施設整備工程表)	9
第27条. (本事業敷地における本件工事)	9
第28条. (近隣対策)	9
第29条. (各種調査)	10
第30条. (調査等の第三者への委託)	11
第2節 設計業務	11
第31条. (全体計画)	11
第32条. (整備対象施設の設計)	12
第33条. (設計図書の変更)	12
第34条. (設計に関する第三者の使用)	13
第35条. (設計状況の確認)	13
第36条. (建築確認申請に関する説明及び報告)	14
第3節 整備対象施設の建設	14

第37条. (整備対象施設の建設)	14
第38条. (総合施工計画書)	14
第39条. (本件工事に係る第三者の使用)	14
第40条. (工事監理)	15
第41条. (工事監理に係る第三者の使用)	15
第42条. (工事現場における安全管理等)	15
第43条. (区による説明要求及び建設現場立会い)	15
第44条. (本事業敷地が不用となった場合の措置)	16
第45条. (工事日程の変更等)	16
第46条. (臨機の措置)	17
第47条. (本件工事に伴い第三者に及ぼした損害)	17
第4節 整備対象施設の引渡し	17
第48条. (事業者による整備対象施設の完成検査)	17
第49条. (区による整備対象施設の完成確認及び完成確認通知書の交付)	18
第50条. (区による整備対象施設の所有権の取得)	18
第51条. (部分使用)	18
第52条. (引渡等の遅延又は変更に伴う措置)	19
第53条. (既存施設の解体・撤去に係る完成検査等)	19
第54条. (部分払)	19
第55条. (整備対象施設の契約不適合)	20
第6章 開館準備、維持管理及び運営業務	21
第1節 共通事項	21
第56条. (開館準備・維持管理・運営業務の実施)	21
第57条. (維持管理及び運営業務等開始の遅延による違約金)	21
第58条. (第三者の使用)	21
第59条. (維持管理及び運営業務等に伴う近隣対策)	22
第60条. (維持管理及び運営業務等により第三者に及ぼした損害)	22
第61条. (備品の管理)	22
第62条. (本事業施設の修繕・更新)	22
第63条. (本事業施設の損傷)	23
第64条. (展示物の盗難又は破損)	23
第65条. (セルフモニタリング)	24
第66条. (区による維持管理及び運営業務等に関する説明要求及び立会い)	24
第2節 指定管理	24
第67条. (指定管理者の指定)	24
第68条. (指定の期間)	25
第69条. (指定管理対象施設に係る収入及び経費の考え方)	25
第70条. (利用料金)	25
第71条. (減免の取扱い)	25
第72条. (指定管理者の指定の取消し等)	25
第73条. (利用料金の還元)	26
第3節 飲食施設の運営業務	26
第74条. (飲食施設の運営業務)	26
第75条. (飲食施設の運営業務の第三者への委託)	27
第7章 自主提案事業	27

第76条. (自主提案事業の実施)	27
第77条. (自主提案事業の第三者への委託)	27
第78条. (自主提案事業の料金及びその収入の帰属)	28
第79条. (自主提案事業に対する区によるモニタリング)	28
第80条. (自主提案事業に係る保険)	28
第 8 章 民間収益事業に関する事項	28
第81条. (民間収益事業の実施)	28
第82条. (民間収益事業等に係る近隣説明)	29
第83条. (民間収益事業のための許認可の取得等)	29
第84条. (民間収益事業の収支管理及び事業報告等)	29
第85条. (第三者への損害)	29
第86条. (法令等の変更等及び不可抗力)	29
第87条. (民間収益事業の終了)	30
第 9 章 サービス対価の支払	30
第88条. (サービス対価の支払)	30
第89条. (サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更)	30
第 10 章 本契約の終了及び解除	31
第90条. (期間満了による終了)	31
第91条. (維持管理及び運營業務の承継)	31
第92条. (区による契約解除)	31
第93条. (区の債務不履行による契約解除)	34
第94条. (区の任意による契約解除)	34
第95条. (法令等の変更等による契約解除)	34
第96条. (不可抗力による契約解除)	34
第97条. (契約解除の効力発生)	34
第98条. (事業終了に際しての処置)	34
第99条. (事業終了手続の負担)	35
第 11 章 契約解除の場合における取扱い	35
第100条. (整備対象施設の引渡前の解除)	35
第101条. (整備対象施設の引渡後の解除)	36
第102条. (契約解除における民間収益事業の取扱)	36
第103条. (損害賠償、違約金等)	36
第 12 章 法令等の変更等	38
第104条. (法令等の変更等)	38
第105条. (法令等の変更等による増加費用等の取扱い)	38
第 13 章 不可抗力	38
第106条. (不可抗力)	38
第107条. (不可抗力による増加費用等の取扱い)	39
第 14 章 知的財産権等	39
第108条. (知的財産権等の利用)	39
第109条. (第三者の知的財産権等の侵害の防止)	40
第 15 章 その他	40
第110条. (公租公課の負担)	40
第111条. (情報の開示等)	40
第112条. (事業者が第三者と締結する損害賠償額の予定等)	40

第113条. (延滞利息)	41
第114条. (秘密保持)	41
第115条. (個人情報保護)	42
第116条. (本契約の変更)	42
第117条. (株主に関する誓約)	42
第118条. (金融機関との協議)	42
第119条. (財務書類の提出)	42
第120条. (障害者差別の解消)	42
第121条. (性の多様性の尊重)	43
第122条. (監査委員の監査)	43
第123条. (暴力団排除)	43
別紙 1 定義集	44
別紙 2 事業概要書	48
別紙 3 サービス対価の算出方法及び支払方法	50
別紙 4 モニタリング及び改善要求措置要領	51
別紙 5 事業者が付保する保険等	52
別紙 6 新たな目黒区民センター及び田道広場公園の管理に関する基本協定書	53
別紙 7 貸付契約書/都市公園管理許可	54
別紙 8 自主提案事業の使用料及び還元について	55
別紙 9 機密情報の取扱いに関する標準特記仕様書	56
別紙 10 目黒区契約における暴力団等排除措置要綱	63
別紙 11 定期借地権設定契約書	64
別表 1 サービス対価各回支払内訳	65

第1章 総則

(目的)

第1条 新たな目黒区民センター等整備・運営事業 事業契約（頭書きを含む。以下「本契約」という。）は、区及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第2条 事業者は、本事業施設が行政サービス施設としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。

2 区は、本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。

(用語等の定義等)

第3条 本契約において用いられる用語の定義は、別紙1の定義集に定めるところによる。

2 本契約における各条項の見出しは、参照の便宜のためであり、本契約の各条項の解釈に影響を与えない。

3 本契約、募集要項等及び提案書類の記載内容に矛盾又は相違がある場合には、本契約、募集要項等、提案書類の順に優先して適用される。

4 本契約又は募集要項等それぞれの書類間で矛盾又は相違があるとの疑義が生じた場合は、区と事業者との間において協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。

5 第3項の規定にかかわらず、本契約等（提案書類を除く。）と提案書類の内容に差異がある場合には、提案書類に記載された提案内容が要求水準書に記載された要求水準を上回るときに限り、提案書類が優先して適用される。

(総則)

第4条 区及び事業者は、本契約の各規定に従い、日本国の法令等を遵守し、本契約を履行しなければならない。

2 事業者は、本事業を第5条第5条の事業日程に従って行うものとし、区は、本事業の履行の対価として、第88条第88条の定めるところによりサービス対価を支払うものとする。

3 区は、本契約に基づいて生じる事業者に対する債権及び債務を法令等の規定により対当額で相殺することができる。本契約のいかなる規定も、かかる区の相殺権の範囲、時期又は方法を制限するものではない。

4 本事業を履行するために必要な一切の手段については、本契約等に特別の定めがある場合を除き、事業者がその責任において定める。

5 本契約に定める請求、通知、報告、催告、承認及び解除は、書面により行わなければならない。

6 本契約の履行に関して区及び事業者の間で用いる言語は、日本語とする。

7 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

8 本契約に基づく金銭債務の額は、円を最低額の単位として算定し、当該単位に満たない端数はこれを切り捨てる。

9 本契約の履行に関して区及び事業者の間で用いる計量単位は、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)に定めるところによるものとする。

10 本契約における期間の定めについては、民法(明治29年法律第89号)及び会社法(平成17年法律第86号)の定めるところによるものとする。

11 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

- 12 本契約の履行に関して区及び事業者間で用いる時刻は日本標準時とする。
- 13 本契約で定められている法令等が改正（新たな制定を含む。）された場合には、当該改正された法令等が本契約に適用される。
- 14 本契約は、日本国の法令等に準拠するものとする。
- 15 本契約に係る訴訟については、東京地方裁判所をもって合意による第一審の専属的管轄裁判所とする。

第2章 本事業の実施に関する事項

（事業日程）

- 第5条 本事業の事業期間は、目黒区議会において契約締結に係る議案の承認がなされた日の翌日（以下「本契約締結日」という。）を開始日とし、理由の如何を問わず本契約が終了した日又は令和31年3月31日のいずれか早い方の日を終了日（同日を含む。以下「事業期間終了日」という。）までとする。
- 2 本事業における施設整備期間、整備対象施設の引渡予定日、開館準備業務期間、維持管理業務期間、運営業務期間は、別紙2に定めるとおりとする。

（事業の概要）

- 第6条 本事業は、要求水準書に規定する次に掲げる業務、これらの業務の実施に係る資金調達及びこれらに付随又は関連する一切の業務により構成されるものとし、事業者は本事業に関連のない事業を行ってはならない。
- （1）統括管理業務
 - （2）設計業務
 - （3）建設・工事監理業務
 - （4）開館準備業務
 - （5）維持管理業務
 - （6）運営業務
 - （7）自主提案事業
- 2 整備対象施設は、本契約に定めるところにより、事業者により設計、建設された後、引渡しと同時にその所有権が区に帰属し、以後、区が所有する。
 - 3 事業者は、本契約に定めるところに従い、維持管理業務期間及び運営業務期間にわたり、本事業施設の維持管理及び運営業務を遂行するものとする。
 - 4 事業者は、本事業の付帯事業として、民間収益事業を実施するものとする。

（提案書類及び要求水準書の関係）

- 第7条 提案書類において、募集要項等を満たしていない部分（以下「未充足部分」という。）が判明した場合、事業者は自己の責任及び費用負担で本事業の遂行に悪影響が生じないように必要な措置を講じ、提案書類を訂正しなければならない。なお、事業者は、優先交渉権者が本事業の実施主体として選定されたことは、区により未充足部分の不存在が確認されたものではないことを了解する。
- 2 事業者は、本事業を遂行するに際し、本事業に係る目黒区民センター等整備事業審査委員会が提案書類に関して述べた意見、その他区及び区民からの要望事項を、尊重しなければならない。ただし、かかる意見、要望事項が、募集要項等から逸脱している場合は、この限りではない。

（業務実施体制）

第8条 事業者は、事業期間中、本事業を実施するために必要な人員(必要な有資格者を含む。)を確保し、本契約等に従い、本事業を実施するための体制を構築し、維持しなければならない。

(定例会議)

第9条 区及び事業者は、本事業に関する事項を協議するための定例会議を設置するものとする。

- 2 定例会の構成及び運営の規則は、本契約等に基づき、区及び事業者が協議して定める。
- 3 区及び事業者は、本条の定例会において合意された事項を遵守する。
- 4 定例会の設置及び開催に当たる係る費用は、各自の負担とする。

(解釈)

第10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には、都度、区及び事業者が誠実に協議の上、これを定める。

(責任の負担)

第11条 事業者は、本契約において別段の定めがある場合を除き、事業者の本事業の実施に関する区による確認、承認若しくは立会い又は事業者からの区に対する報告、通知若しくは説明を理由として、いかなる本契約上の責任も免れず、当該確認、承認若しくは立会い又は報告、通知若しくは説明を理由として、区は何ら新たな責任を負担しない。

(事業者による事実の表明・保証及び誓約)

第12条 事業者は、区に対して、本契約締結日現在において、次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業者が、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本契約を締結し、及び本契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。
 - (2) 事業者による本契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本契約を締結し、履行することにつき法令等及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
 - (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が事業者に適用のある法令等に違反せず、事業者が当事者であり、若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
 - (4) 本契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある事業者の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること。
- 2 事業者は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の各号の事項を区に対して誓約する。
- (1) 本契約を遵守すること。
 - (2) 事業者は、区の事前の承認なしに、本契約上の地位及び権利義務並びにその他本事業について区との間で締結した一切の契約に基づく契約上の地位及び権利義務について、これを譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
 - (3) 事業者は、区の事前の承認なしに、定款の変更、重要な資産の譲渡、解散、合併、事業譲渡、会社分割、株式交換、株式移転、持分会社への組織変更その他の組織変更に係る行為を行わないこと。
 - (4) 事業者は、区の事前の承認なしに、株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行しないこと。

- (5) 事業者は、代表者、役員、商号又は商業登記簿に係る登記事項若しくは定款に変更があった場合、直ちに区に通知すること。

(契約の保証)

第13条 事業者は、区に対して、次の各号に掲げるいずれかの保証（維持管理・運営期間中の保証については第1号、又は第2号又は第5号に限る。）を付さなければならない。保証の金額は、施設整備期間中の契約保証金として別紙3で示す施設整備業務のサービス対価のうち割賦手数料を除く金額（対価A、Bの「施設費」及び対価D「消費税等」の合計額）の100分の10以上、維持管理・運営期間中の契約保証金として別紙3で示す維持管理及び運営業務のサービス対価（対価E「開館準備費」、対価F「維持管理費」、対価G「運営費」、対価H「その他の費用」及び対価I「消費税等」の合計額）の1年間分に相当する金額の100分の10以上とする。整備対象施設の施設整備期間中の契約保証金は本契約の締結時までには納付し、維持管理・運営期間中の契約保証金は維持管理及び運営業務の開始日までに納付する。

- (1) 保証金の納付
 - (2) 保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
 - (3) 本契約の不履行により生じる損害金の支払を保証する銀行又は公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証
 - (4) 本契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
 - (5) 本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結
- 2 第1項第5号に規定する保証を付した場合においては、履行保証保険契約の締結後直ちにその保険証券を区に寄託しなければならない。
- 3 事業者は、前項の規定による保険証券の寄託に代えて、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって、当該履行保証保険契約の相手方が定め、区が認めた措置を講ずることができる。この場合において、区は、当該保険証券を寄託したものとみなす。
- 4 区が必要と認めた場合、第1項第4号の保証については、引き渡した工事目的物が種類又は品質に関して本契約等の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）である場合において当該契約不適合を保証する特約を付したものであり、かつ、保証金額が施設整備業務のサービス対価のうち割賦手数料を除く金額（対価A、Bの「施設費」及び対価D「消費税等」の合計額）の100分の30以上の保証でなければならない。
- 5 事業者が第1項第3号から第5号までのいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証は第92条第4項各号に規定するものによる契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。
- 6 第1項の規定により、事業者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号又は第5号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。
- 7 施設整備業務のサービス対価又は維持管理及び運営業務のサービス対価の変更があった場合には、保証の額が変更後の施設整備業務のサービス対価（割賦手数料を除く）又は維持管理及び運営業務のサービス対価の100分の10に達するまで、区は保証の額の増額を請求することができ、事業者は保証の額の減額を請求することができる。ただし、第4項の場合においては、「100分の10に達するまで」とあるのは「100分の30に達するまで」と読み替えるものとする。

- 8 区は、施設整備期間中の契約保証金については~~第 49 条第 49 条~~第 1 項の規定による工事完成確認に合格したとき、維持管理・運営期間中の契約保証金については~~第 90 条第 90 条~~の規定により本契約が終了したとき、又は~~第 92 条第 92 条~~から~~第 96 条第 96 条~~の規定により契約が解除されたときは、事業者の書面に基づく請求により、40 日以内に契約保証金を返還する。
- 9 区は、第 1 項に規定する契約保証金については、利息を付さない。

(権利義務の処分等)

第14条 事業者は、区の事前の承諾を得た場合を除き、第 12 条第 2 項第 2 号から第 4 号に掲げる行為をしてはならない。

- 2 事業者は、本契約等により事業者が行うべきものとされている事業のほかは、自ら行う場合及び第三者への委託等により行う場合にかかわらず、本事業以外の業務を一切行ってはならない。
- 3 事業者は、本契約に基づく本事業に係る債務をすべて履行した後でなければ、維持管理業務期間及び運営業務期間終了後も解散することはできない。

(事業計画書の策定及び提出)

第15条 事業者は、本契約締結後 30 日以内までに本契約等に基づき、区と協議の上、事業期間全体にわたる長期計画を策定し、区に提出して、書面による確認を受けなければならない。

- 2 事業者は、中期計画開始年度の 6 か月前までに、本契約等及び第 1 項の長期計画に基づき、区と協議の上、5 年単位での中期計画を策定し、区に提出して、書面による確認を受けなければならない。ただし、初回提出時は、本契約締結後から全体供用開始までの期間を対象とし、第 1 項の長期計画と合わせて提出すること。
- 3 事業者は、各事業年度が開始される~~3~~1か月前までに、本契約等、第 1 項の長期計画及び第 2 項の中期計画に基づき、区と協議の上、各年度の年間計画（各業務の業務計画書を含む。）を策定し、区に提出して、書面による確認を受けなければならない。
- 4 事業者は、区の事前の承認を得た場合を除き、区が確認した長期計画、中期計画及び年間計画（以下総称して、「事業計画書」という。）を変更することができないものとする。
- 5 区は、第 1 項から第 3 項までの確認又は第 4 項の承認を行ったことを理由として、本事業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。
- 6 事業者は、区の確認を受けた事業計画書に従い、業務を実施するものとする。ただし、事業者は、常に事業計画書に従って業務を実施したことのみをもって、業務の不具合その他の本契約等の未達の責任を免れることはできない。

(業務の報告)

第16条 事業者は、本契約等に従い、施設整備業務に関する各種報告書を作成し、区に提出するものとする。また、区は、設計業務に関する提出書類についてはその提出を受けてから 10 営業日以内に、建設・工事監理業務に関する当該各種報告書についてはその提出を受けてから 14 営業日以内に、それぞれ検査を行うものとする。

- 2 事業者は、本契約等に従い、維持管理及び運営業務~~等~~に関する事業日報、事業月報、事業四半期報告書及び事業年次報告書（以下総称して、「事業報告書」という。）を作成するものとする。事業報告書のうち事業月報、事業四半期報告書及び事業年次報告書は区に提出するものとする。また、区は、当該事業報告書の提出を受けてから 10 営業日以内に検査を行うものとする。

- 3 事業者は、前項の事業報告書について事業期間終了時まで保管しなければならない。
- 4 事業者は、事業期間中、区から業務の報告を求められたときは、遅滞なく、区に報告しなければならない。

(モニタリング)

第17条 区は、本事業の実施状況及びその業績を監視するため、別紙4に規定されるモニタリングを実施し、当該別紙に規定される措置をとることができるものとする。

- 2 事業者は、区によるモニタリングの実施について、自らの費用で協力しなければならない。
- 3 区がモニタリングの実施及びその他本契約に基づき事業者の業務を確認し、又は承認を与えたことのみをもって、事業者の本事業の実施の結果について責任を負担するものと解してはならない。
- 4 事業者は、本事業の履行状況を常に確認し、本契約等に従った履行ができず、又はそのおそれがあると認めた時は、適切な措置をとり、本事業の実施に支障が生じないように努めなければならない。

(資金調達)

第18条 事業者は、その責任及び費用負担において、本事業の実施に必要な資金調達を行うものとする。

- 2 事業者が本事業の実施に必要な資金調達を行うことを目的として、金融機関から融資を受けるとともに、事業者の株式若しくは本契約に基づき事業者が区に対して有する債権に担保権を設定する場合又は本契約上の事業者の契約上の地位に係る譲渡予約を行う場合（以下、これらの担保権及び譲渡予約に係る予約完結権を「担保権等」と総称する。）、区は、不合理に書面による承諾を留保し、拒絶し、又は遅延してはならないものとする。このとき、区は、事業者に対して、当該融資に係る契約書及び当該担保権等の設定に係る契約書の写しの提出並びに当該融資及び当該担保権等に係る事項についての報告を求めることができる。

(許認可等の手続)

第19条 本契約に基づく義務を履行するために必要となる許認可は、事業者がその責任及び費用負担において取得し、有効に維持する。また、事業者が本契約に基づく義務を履行するために必要となる届出は、事業者の責任及び費用負担において作成し、提出する。また、区が許認可を取得し、又は届出をする必要がある場合には、区がこれを行うものとし、そのために事業者に対し協力を求めた場合、事業者はこれに応ずる。

- 2 事業者は、前項の許認可の申請又は届出を行ったときは、区に対し速やかに報告を行い、区からの要求に応じ、当該許認可を取得又は完了し、有効に維持していることを証する書面の写しを区に提出する。
- 3 区は、第1項の許認可の申請又は届出について、事業者から書面による協力の要請を受けた場合には、必要に応じ合理的な範囲で協力を行う。
- 4 事業者は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により本事業の実施について増加費用等が発生した場合には、当該増加費用等を負担する。ただし、法令等の変更等又は不可抗力により遅延した場合には、第12章又は第13章に従う。
- 5 区は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により事業者の本事業の実施について増加費用等が発生した場合には、当該増加費用等を負担する。ただし、法令等の変更等又は不可抗力により遅延した場合には、第12章又は第13章に従う。

- 6 本事業を遂行する構成員又は協力企業及びこれらの者から委託を受けた者並びにこれらの使用人が、本事業の遂行にあたって申請又は届出をするべき許認可がある場合、事業者は、かかる申請又は届出が行われたときに、区に対し速やかに報告を行い、区からの要求に応じ、当該許認可を取得又は完了し、有効に維持していることを証する書面の写しを区に提出する。

(保険の付保)

第20条 事業者は、業務を行う上で想定される損害をてん補するため別紙5に規定する保険に加入し、その保険料を負担しなければならない。

- 2 事業者は、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせたときは、必要に応じて当該第三者をして前項の保険に加入させなければならない。
- 3 事業者は、前2項の規定により保険に加入し、又は加入させたときは、速やかにこれを証する書面の写しを区に提出しなければならない。

第3章 業務に関する変更

(区の要求による要求水準書の変更)

- 第21条 区は、要求水準書の変更が必要であると認めるときには、要求水準書の変更内容を記載した書面を事業者に通知し、その変更を要求することができる。この場合において、事業者は、区から当該通知を受領した日から14 **営業**日以内に、区に対して、当該変更に伴う措置、整備対象施設の引渡しの遅延の有無、サービス対価の変動の有無（変動がある場合はその見積額を含む。）を検討し、区に通知するとともに区と協議を行う。
- 2 区又は事業者は、サービス対価の減額を目的とした要求水準書の削除、変更又は業務遂行方法の採用が可能であると認めるとき（技術革新等による場合を含むがこれに限らない。）は、相手方に対してサービス対価の減額方法を通知し、当該方法の採用の可否について協議を行う。
 - 3 前2項における区と事業者との間における協議が調わない場合は、区が合理的な変更内容を定め、事業者に通知するものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(要求水準書の変更による措置)

- 第22条 事業者は、前条第1項に定める変更の要求により、当該変更に伴う措置を検討するにあたり、整備対象施設の引渡しの遅延、サービス対価の増加が予想される場合にあっては、これらの遅延の期間及び費用の増加が最小限となるように対応策を検討し、区に通知するとともに区と協議しなければならない。
- 2 要求水準書の変更により整備対象施設の引渡しの遅延が避けられない場合、又は事業者が本事業の実施について増加費用等が発生する場合の措置は、次の各号のとおりとする。
 - (1) 当該要求水準書の変更が区の責めに帰すべき事由による場合（都市計画法（昭和34年法律第100号）第12条の4第1項第1号に定める地区計画の否決等により提案条件が変更となる場合を含むが、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項に基づく一団地認定を受けられなかった場合を除く。）には、区は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更するとともに、当該変更により事業者が発生する合理的な増加費用等を負担する。当該合理的な増加費用等の金額及び支払方法は事業者との協議により定める。

- (2) 当該要求水準書の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合には、引渡予定日及び供用開始予定日は変更せず、事業者が発生する増加費用等については、事業者がすべて負担する。
- (3) 当該要求水準書の変更が法令等の変更等又は不可抗力による場合には、区は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更するとともに、事業者が発生する合理的な増加費用等については、第12章又は第13章に従う。
- 3 要求水準書の変更がなされる場合で、設計図書の変更が必要な場合には、事業者は、速やかに必要な範囲内で、設計図書を変更する。
- 4 要求水準書の変更がなされる場合で、維持管理及び運營業務等の業務計画書等の変更が必要な場合には、事業者は、速やかに必要な範囲内で、業務計画書等を変更する。

(本事業の中断)

- 第23条 区は、合理的に必要があると認めた場合には、その理由を事業者に通知した上で、本事業の全部又は一部を一時中止させることができる。
- 2 区は、前項により、整備対象施設の引渡しの遅延が避けられない場合には、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更する。ただし、前項に定める一時中止が事業者の責めに帰すべき事由によるときは引渡予定日及び供用開始予定日を変更しない。
 - 3 前2項の本事業の全部又は一部の一時中止に起因して事業者に合理的な増加費用等が発生した場合の措置は、次の各号のとおりとする。
 - (1) 区の責めに帰すべき事由による場合には、区は事業者と協議の上、当該増加費用等を負担する。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由による場合には、事業者が当該増加費用等を負担する。
 - (3) 法令等の変更等又は不可抗力による場合には、第12章又は第13章に従う。
 - 4 事業者は、履行不能の理由が事業者の責めに帰すべき事由による場合を除き、第1項の通知の日以降、履行不能の状況が継続する期間中、履行不能となった業務に係る履行義務を免れる。事業者が履行できない本契約上の事業者の業務が生じた場合、区は、サービス対価のうち、当該履行されない部分に相当する金額を減額して支払うものとする。

第4章 統括管理業務

(統括管理業務の実施)

- 第24条 事業者は、統括管理業務期間中、本契約等に従って統括管理業務を遂行するものとする。
- 2 事業者は、本契約等に従い統括管理業務計画書を作成し、区に提出して区の確認を得なければならない。

(統括管理業務担当者の確保等)

- 第25条 事業者は、統括管理業務に従事する者（以下「統括管理業務担当者」という。）の名簿を、本契約締結日以降できる限り速やかに、区に提出する。
- 2 前項の規定は、統括管理業務担当者に異動があった場合には、異動後の統括管理業務担当者について、それぞれ適用する。

第5章 施設整備業務

第1節 共通事項

(施設整備工程表)

第26条 事業者は、施設整備業務に着手する前日までに、本契約等に従い設計業務工程表及び工事工程表を作成し、区に提出し、区による確認を受けなければならない。

- 2 事業者は、設計業務工程表及び工事工程表について変更があった場合には、速やかに区に当該変更後の設計業務工程表及び工事工程表を提出し、区による確認を受けなければならない。

(本事業敷地における本件工事)

第27条 事業者は、建設業務の開始日から整備対象施設の引渡日までの期間（第100条第100条の規定に基づき整備対象施設の引渡前に本契約を解除された場合はその出来形部分の引渡日までの期間）、整備対象施設の建設・工事監理業務の遂行のため、区が所有する本事業敷地（道路整備に関連する合理的な範囲を含み、当該期間において建設・工事監理業務の対象となる業務に必要な部分に限る。以下本条において同じ。）を無償で使用する事ができるものとする。

- 2 整備対象施設の建設・工事監理業務の対象となる本事業敷地は、本契約等に定めるとおりとし、前項の場合における本事業敷地の管理・使用は、事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。
- 3 前項に定める本事業敷地以外に本件工事に必要な仮設資材置場等の確保は、事業者の責任及び費用負担において行う。
- 4 事業者は、本事業敷地上で解体撤去中又は建設中の建物、仮設物その他工作物によって、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、区が事業者に代わって賠償の責任を果たした場合には、事業者に求償することができる。
- 5 事業者が本事業敷地の維持保全につき費用（通常必要費を含むが、これに限定されない。）を支出し、又は本事業敷地の改良のための費用若しくはその他の有益費を支出しても、区は当該費用を事業者に対して負担しない。また、事業者は、施設整備期間が満了した場合、事業者が支出した必要費及び有益費等による価値の増加が現存している場合であっても、区に対しその償還等の請求をすることができない。
- 6 事業者は、本事業敷地上の自己所有の建物その他工作物を本契約上の目的を超えて第三者に使用させ、譲渡し又はその他の処分をしようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって区に申請し、その承諾を得なければならない。
- 7 事業者は、本事業敷地の境界についての紛争、その他本事業敷地に対して権利を主張する者がある場合及び本事業敷地の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合には、直ちに区に通知しなければならない。
- 8 区は、区が必要と認めるときは、事業者に対し本事業敷地の使用状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考になるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、事業者は、その質問に対して答弁をせず若しくは偽りの答弁をし、その調査を拒み若しくは妨げ、又はその報告を拒み若しくは怠ってはならない。

(近隣対策)

第28条 事業者は、本件工事に先立ち、本件工事に必要な範囲内で、かつ自らの責任及び費用負担において、近隣住民（近隣事業者を含む。以下同じ。）に対し、工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。以下同じ。）等の説明を行わなければならない。

い。事業者はその内容につき、あらかじめ区に対して説明を行うものとし、区は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力する。

- 2 事業者は、自らの責任及び費用負担において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、水質汚濁、振動、地盤沈下、大気汚染、電波障害その他の本件工事が周辺環境に与える影響を調査し、合理的な範囲内で近隣対策を実施する（周辺家屋影響調査及び対応を含む。）。当該近隣対策の結果、事業者が発生した増加費用等は事業者が負担する。事業者は、区に対し、事前及び事後に近隣対策の内容及び結果を報告する。
- 3 事業者は、あらかじめ区の承認を受けない限り、近隣対策の不調を理由として工事実施計画を変更することはできない。ただし、区は、事業者が更なる調整を行っても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合、施工計画の変更に係る協議に応じる。
- 4 近隣対策の結果、本件工事が遅延することが合理的に見込まれる場合には、区及び事業者は協議の上、速やかに、引渡予定日及び供用開始予定日を合理的な期間だけ延期することができる。
- 5 前4項の規定にかかわらず、本事業施設を設置すること自体に関する近隣対策は区が実施するほか、当該近隣対策に起因して事業者に本事業の実施に係る増加費用等が生じたときは、区がこれを負担する。また、本事業施設を設置すること自体に関する住民の反対運動、訴訟等の対応は、区がその費用及び責任負担において行う。
- 6 前項以外の近隣住民等の反対運動、訴訟等の対応は、事業者が負担する。

（各種調査）

第29条 事業者は、要求水準書に規定する風洞実験、交通量調査及び必要な対策を、自己の責任及び費用負担により行う。

- 2 事業者は、施設整備業務の実施に必要な測量、地盤調査及びその他の調査を、既に区が行ったものを除き、自己の責任及び費用負担により行い、当該調査を実施した結果、新たな事情が判明した場合には、次項に規定する場合を除き、その対策費を負担する。
- 3 事業者は、前項に定める調査を実施した結果、地中障害物、埋蔵文化財の存在等について、区が本事業の公募手続において提供した本事業敷地に関する資料（以下「公募時提示資料」という。）と齟齬を生じていた事実を発見したときは、その旨を直ちに区に通知し、区及び事業者は、その対応につき協議する。なお、区は、地中障害物、埋蔵文化財の存在等が公募時提示資料の内容と齟齬を生じていたことにより、整備対象施設の引渡しの遅延が避けられない場合には、区は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更できるものとする。また、区は、本事業に関し、この場合において生じる合理的な範囲内の増加費用等を負担する。
- 4 事業者は、第1項及び第2項に規定する各種調査のほか、既存施設の解体・撤去において、要求水準書に規定する本事業敷地の土壌汚染調査（浅層調査）を自己の責任及び費用負担により行う。事業者は、当該土壌汚染調査（浅層調査）を実施した結果、土壌汚染調査（深層調査）や土壌汚染対策（措置）が必要であることが確認されたときは、その旨を直ちに区に通知し、区及び事業者はその対応につき協議する。この場合において、既存施設の解体・撤去工事の完了の遅延が避けられない場合には、区は、事業者と協議の上、当該工事の完了予定日を変更できるものとする。また、区は、事業者が行った土壌汚染調査（深層調査）や土壌汚染対策（措置）に要した費用を、合理的な範囲で負担する。
- 5 事業者は、第1項及び第2項の調査、前項に規定する土壌汚染調査のほか、既存施設の解体・撤去において、要求水準書に規定する既存施設のアスベスト含有調査を、自己の責任及び費用負担により行う。事業者は、当該アスベスト含有調査の結果、アスベスト含有

建材が発見された場合は、アスベストの除去及び処理を適切に行うこと。この場合において、既存施設の解体・撤去工事の完了の遅延が避けられない場合には、区は、事業者と協議の上、当該工事の完了予定日を変更できるものとする。また、区は、事業者が行ったアスベスト除去工事に要した費用を、合理的な範囲で負担する。

- 6 第3項ないし第5項の規定にかかわらず、事業者が行った当該調査及びその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合、事業者は、当該不備、誤謬等に起因して発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する一切の増加費用等（再調査費の負担を含む。）を負担する。
- 7 事業者は、本条に規定される調査等（以下「調査等」という。）を行う場合、調査等の日時及び概要を記載した事前調査要領書を区に事前に提出し、区の確認を受け、かつ、当該調査等を終了したときは業務完了届及び当該調査等に係る報告書を作成し、区に提出してその確認を受ける。
- 8 事業者は、本事業敷地に起因して発生する増加費用等の発生及び拡大並びに引渡日の遅延を阻止又は低減するよう最大限の努力をしなければならない。
- 9 区は、必要と認めた場合には随時、事業者から調査等に係る事項について報告を求めることができる。

（調査等の第三者への委託）

第30条 事業者は、自ら又は構成員又は協力企業をして、調査等及びこれに係るその他の付随業務を、事業者が氏名又は名称、所在地その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得た第三者（以下「調査受託者」という。）に委託し又は請け負わせて実施する。

- 2 事業者は、調査等の全部又は一部を調査受託者以外の第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。
- 3 前項の規定にかかわらず、事業者は、あらかじめ区に対し、委託又は発注を受ける者の氏名又は名称、所在地その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得た場合は、調査等の一部を調査受託者以外の第三者に委託し、又は請け負わせることができる。
- 4 前項の規定による調査等の一部の調査受託者以外の第三者への委託又は発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、調査受託者等（調査受託者及び前項の規定により委託又は発注を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 事業者は、調査受託者等の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。

第2節 設計業務

（全体計画）

第31条 本事業敷地全体の全体計画は、本契約等に従い、事業者の責任及び費用負担において行う。

- 2 事業者は、整備対象施設の設計に先立ち、本事業敷地全体の全体計画を立案するものとし、全体計画が完了したと判断したときは、全体計画図等の必要な資料を提出して区の確認を受けなければならない。

- 3 事業者は、前項の確認を受けた全体計画を変更しようとする場合においては、あらかじめ、区の承認を得なければならない。

(整備対象施設の設計)

第32条 整備対象施設の設計は、本契約等に従い、事業者の責任及び費用負担において行う。

- 2 事業者は、基本設計を完了したと判断したときは、基本設計が本契約等に適合するものであることについて、要求水準書に定める内容の要求水準確認計画書及び要求水準確認報告書とあわせて、基本設計に係る設計図書を提出して区の確認を受けなければならない。
- 3 区は、前項に示す基本設計に係る設計図書の提出を受けた場合においては、その提出を受けた日から14日以内に、当該図書の内容が本契約等に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて本契約等に適合することを確認したときは、その旨を事業者に通知しなければならない。
- 4 区は、第2項に示す基本設計に係る設計図書の提出を受けた場合において、当該図書の内容が本契約等に適合しないことを認めたとき、又は当該図書の記載によっては本契約等に適合するかどうかを確認することができない正当な理由があるときは、その旨及び理由並びに是正期間を示して事業者に通知しなければならない。
- 5 事業者は、前項の通知を受けた場合においては、その責任において、設計図書の修正その他の必要な措置を行い、第2項の区の確認を受けるものとする。ただし、前項の通知に対して事業者が設計図書を修正する必要がある旨の意見を述べた場合において、当該図書を修正しないことが適切であると区が認めたときは、この限りではない。
- 6 前項の規定に基づく設計図書の修正その他の必要な措置に要する費用は事業者の負担とする。
- 7 事業者は、第2項の確認を受けた基本設計に係る設計図書を変更しようとする場合においては、あらかじめ、区の承認を得なければならない。
- 8 第2項から前項までの規定は、実施設計に係る設計図書の区による確認について準用する。この場合において、「本契約等」とあるのは「本契約等及び基本設計に係る設計図書」と読み替えるものとする。
- 9 設計業務に起因して（原因の如何を問わず設計図書等の変更があった場合を含む。）、本事業に係る費用が減少した場合、区は、かかる減少分をサービス対価から減額する。
- 10 前項の規定は、事業者が、サービス対価の減額につながる設計図書の変更の提案を、事業者の適正な利益を確保した上で区に対して行うことを妨げるものと解してはならない。
- 11 第2項から前項までに規定する手続により、事業者の責任は軽減又は免除されるものではなく、かつ、区が、施設整備業務について、何ら責任を負担するものではない。

(設計図書の変更)

第33条 区は、必要があると認める場合、前条第2項の準用による区の確認を受けた実施設計に係る設計図書について、事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、事業者に対して書面により設計図書の変更を要求することができるものとする。

- 2 事業者は、当該設計変更要求を受領した場合、速やかにその内容を検討し、区に対し検討結果を通知しなければならない。
- 3 事業者は、区からの設計変更要求の内容に疑義がある場合、区に対して協議を申し入れることができるものとする。

- 4 第1項の設計図書の変更により整備対象施設の引渡しの遅延が避けられない場合、若しくは事業者が本事業の実施について増加費用等が発生する場合の措置は、次の各号のとおりとする。
- (1) 当該設計図書の変更が区の責めに帰すべき事由による場合には、区は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更するとともに、事業者が発生する合理的な増加費用等を負担する。この場合において、区は、事業者が発生した損害を補償する責任を負わない。
 - (2) 当該設計図書の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合には、引渡予定日及び供用開始予定日は変更せず、事業者が発生する増加費用等については、事業者がすべて負担する。
 - (3) 当該設計図書の変更が法令等の変更等又は不可抗力による場合には、区は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更するとともに、事業者が発生する合理的な増加費用等については、第12章又は第13章に従う。
- 5 区が第1項に基づき設計図書の変更を要求したことを理由としても、事業者の責任は軽減又は免除されるものではなく、かつ、区が、施設整備業務について、何ら責任を負担するものではない。

(設計に関する第三者の使用)

第34条 事業者は、設計業務及びこれに係るその他の付随業務を設計企業に委託し又は請け負わせて実施する。

- 2 事業者は、設計業務の全部又は一部を設計企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。
- 3 前項の規定にかかわらず、事業者は、あらかじめ区に対し、委託又は発注を受ける者の氏名又は名称、所在地、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく登録の区分（一級、二級、木造）その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得た場合は、設計企業をして設計業務の一部を設計企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、事業者は、設計企業をして設計業務の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。
- 4 前項の規定に基づく、設計企業による設計業務の一部の設計企業以外の第三者への委託又は発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、設計企業等（設計企業及び前項の規定により設計企業から委託又は発注を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 事業者は、設計企業等の責めに帰すべき事由により、事業者が発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。

(設計状況の確認)

第35条 区は、整備対象施設が本契約等に基づき設計されていることを確認するために、別紙4に規定するモニタリングを実施し、本契約等に定める確認を行うほか、設計業務の状況その他について、事業者に通知した上でその説明を求め、又は必要な書類の提出を求めることができる。

- 2 事業者は、前項の確認の実施について区に可能な限りの協力を行い、必要かつ合理的な説明及び報告を行うとともに、区が要求した場合、設計企業をして、必要かつ合理的な説明及び報告を行わせなければならない。

- 3 区は、第1項の確認の結果、整備対象施設の設計が本契約等に適合しないと認めるときは、事業者に対し、その適合しない点を指摘して是正を求めることができる。当該是正に係る費用は、事業者が負担する。

(建築確認申請に関する説明及び報告)

第36条 事業者は、建築基準法第6条第1項に定める建築物の建築等に関する申請を行う前に、区に対して建築確認申請書の写しを添えて書面による事前説明を行う。また、事業者は、建築基準法第6条第1項に定める確認を受けた後7日以内に、区に対して建築確認済証の写しを添えて書面による事後報告を行う。

第3節 整備対象施設の建設

(整備対象施設の建設)

第37条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、第5条の事業日程に従い、適用ある法令等を遵守の上、本契約等に基づいて本件工事を完成させ、その他の建設業務を実施する。

- 2 事業者は、本章の規定に基づき区へ資料等を提出し、若しくは連絡を行ったこと、又はそれに対し区が確認等を行ったことをもって、この契約上の責任を何ら軽減又は免除されるものではない。
- 3 建設業務に起因して（原因の如何を問わず建設方法の変更並びに引渡予定日及び供用開始予定日の変更があった場合を含む。）本事業に係る費用が減少した場合、区は、かかる減少分をサービス対価から減額する。
- 4 前項の規定は、事業者が、サービス対価の減額につながる変更の提案を、事業者の適正な利益を確保した上で区に対して行うことを妨げるものと解してはならない。また、事業者は、新たな技術の導入等により本事業に係る費用の減少が可能である場合、かかる提案を区に対し積極的に行うものとする。

(総合施工計画書)

第38条 事業者は、本契約等に定める総合施工計画書を、本件工事開始前に区に提出する。

- 2 事業者は、区に提出した総合施工計画書に変更が生じた場合には、速やかに区に通知する。
- 3 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、区の要求があった場合には速やかに提示する。
- 4 区は、事業者から施工体制台帳の写しの提出及び施工体制に係る事項についての報告を求める。

(本件工事に係る第三者の使用)

第39条 事業者は、建設業務及びこれに係るその他の付随業務を建設企業に委託し又は請け負わせて実施する。

- 2 事業者は、建設業務の全部又は一部を建設企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。
- 3 前項の規定にかかわらず、事業者は、あらかじめ区に対し、委託又は発注を受ける者の氏名又は名称、所在地その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得た場合は、建設企業をして建設業務の一部を建設企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、事業者は、建設企業をして建設業務の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。

- 4 前項の規定に基づく、建設企業による建設業務の一部の建設企業以外の第三者への委託又は発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、建設企業等（建設企業及び前項の規定により建設企業から委託又は発注を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 事業者は、建設企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。

（工事監理）

第40条 事業者は、法令等に従い、本件工事に係る工事監理者を設置する。工事監理者の設置は、すべて事業者の責任及び費用負担において行うものとし、工事監理者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

- 2 事業者は、区に対し、本件工事につき定期的に工事監理状況の報告を行う。また、区は、必要と認めた場合には、随時、事業者に対し、本件工事に関する事前説明及び事後報告を求めることができる。

（工事監理に係る第三者の使用）

第41条 事業者は、工事監理業務及びこれに係るその他の付随業務を工事監理企業に委託し又は請け負わせて実施する。

- 2 事業者は、工事監理業務の全部又は一部を工事監理企業以外の第三者に委託することはできない。
- 3 前項の規定にかかわらず、事業者は、あらかじめ区に対し、委託又は発注を受ける者の氏名又は名称、所在地その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得た場合は、工事監理企業をして工事監理業務の一部を工事監理企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、事業者は、工事監理企業をして工事監理業務の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。
- 4 前項の規定に基づく、工事監理企業による工事監理業務の一部の工事監理企業以外の第三者への委託又は発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、工事監理企業等（工事監理企業及び前項の規定により工事監理企業から委託又は発注を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 事業者は、工事監理企業等又は工事監理者の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。

（工事現場における安全管理等）

第42条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、工事現場である本事業敷地における現場管理、労務管理、安全管理及び警備等を行うものとし、本件工事の実施に関して、建設機械器具等の設備の盗難又は損傷等により発生した増加費用等は事業者が負担する。ただし、法令等の変更等又は不可抗力により増加費用等が発生した場合には、第12章又は第13章に従う。

（区による説明要求及び建設現場立会い）

第43条 区は、本件工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を求めることができ、事業者は、区から求められた場合にはその報告を行わなければならない。また、区は、整備対象施設が本契約等及び設計図書等に従い建設されていることを確認するため、事業者

にあらかじめ通知した上で、事業者又は建設企業等に対して中間確認を行うことができる。

- 2 区は、本件工事の開始前及び工期中、随時、事業者に対し質問をし、又は説明を求めることができる。事業者は、区から質問を受けた場合には、速やかに、回答を行わなければならない。
- 3 区は、前項の回答が合理的でないと判断した場合には、事業者と協議を行うことができる。
- 4 区は、工期中、あらかじめ事業者に通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。
- 5 第1項、第2項及び前項に規定する報告、中間確認、説明又は立会いの結果、整備対象施設の施工状況が本契約等及び設計図書等の内容を逸脱していることが判明した場合、区は、事業者に対し、その是正を求めることができる。当該是正に係る費用は、事業者が負担する。
- 6 事業者は、工期中に、工事監理企業が定める本件工事に係る検査又は試験のうち、区と事業者が協議して定めたものを自ら又は建設企業等が行う場合には、あらかじめ区に対して通知する。この場合において、区は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 7 事業者は、区が第1項、第2項、第4項及び第6項に規定する説明要求及び本件工事への立会い等を行ったことをもって、施設整備業務に係る責任を軽減又は免除されるものではない。

(本事業敷地が不用となった場合の措置)

- 第44条 本件工事の完成、要求水準書の変更等によって本事業敷地が不用となった場合（第100条に基づき設備対象施設の引渡前に本契約の全部又は一部が解除された場合を含む。）において、当該用地に事業者が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（事業者が使用する建設企業等その他の第三者の所有し、又は管理するこれらの物件を含む。以下同じ。）があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、本事業敷地を修復し、取り片付けて、区に明け渡さなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は本事業敷地の修復若しくは取片付けを行わないときは、区は、事業者に代わって当該物件の処分又は本事業敷地の修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、事業者は、区が行った処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、区が処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。
 - 3 第1項に規定する事業者のとるべき措置の期限、方法等については、区が事業者の意見を聴取して定める。

(工事日程の変更等)

- 第45条 事業者は、総合施工計画書に定める着工日に着工することができない等、施設整備業務の工期の変更が必要と認めるときは、その理由を明示した書面により、区に総合施工計画書の変更を請求することができる。
- 2 前項の場合において、事業者は、遅延を回避又は軽減するため必要な措置をとり、工事着手の遅延による影響をできる限り少なくするよう努めなければならない。
 - 3 第1項の工期の変更により、整備対象施設の引渡の遅延が避けられない場合、又は事業者が本事業の実施について増加費用等が発生する場合の措置は、次の各号のとおりとする。

- (1) 当該工期の変更が区の責めに帰すべき事由による場合には、区は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更するとともに、事業者に発生する合理的な増加費用等を負担する。
 - (2) 当該工期の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合には、引渡予定日及び供用開始予定日は変更せず、事業者に発生する増加費用等については、事業者がすべて負担する。
 - (3) 当該工期の変更が法令等の変更等又は不可抗力による場合には、区は、事業者と協議の上、引渡予定日及び供用開始予定日を変更するとともに、事業者に発生する合理的な増加費用等については、第12章又は第13章に従う。
- 4 区は、特別の理由により引渡予定日又は供用開始予定日を変更する必要があるときは、引渡予定日及び供用開始予定日の変更を事業者に請求することができる。
 - 5 区は、前項の場合において、必要があると認められるときは、サービス対価を変更し、事業者増加費用等を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。

(臨機の措置)

- 第46条 事業者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとり、災害等による損害をできる限り少なくするよう努めなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者は、そのとった措置の内容を区に直ちに通知しなければならない。
 - 3 事業者が第1項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、通常管理行為を超えるものとして事業者がサービス対価の範囲において負担することが適当でないと認められる部分については、区が負担する。

(本件工事に伴い第三者に及ぼした損害)

- 第47条 事業者は、本件工事に伴い第三者に損害を及ぼした場合には、直ちに区に報告し、当該第三者に対し、当該損害を賠償しなければならない。ただし、事業者が所定の基準を満たしたうえで発生する騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼした場合は、区が当該損害を負担する。
- 2 前項で規定された第三者に対する損害に関して、区が当該第三者に対して金銭を支払った場合には、事業者は、当該金銭に相当する金額を区に対して補償しなければならない。
 - 3 事業者が本件工事に伴い区の責めに帰すべき事由により第三者が被った損害を賠償する法令等上の義務を負った場合には、区は、事業者が当該賠償義務を負ったことにより事業者が生じた合理的な費用及び損害を負担する。

第4節 整備対象施設の引渡し

(事業者による整備対象施設の完成検査)

- 第48条 事業者は、引渡予定日の30日前までに、自らの責任及び費用負担において、建築基準法第7条に規定する完了検査とあわせて、整備対象施設が本契約等の内容を満たしていることを確認するため、本契約等に従って整備対象施設の完成検査、機器・器具・整備備品等の試運転検査等を行う（以下「完成検査」という。また、完成検査及び第49条第49条の完成確認は、整備対象施設の引渡ごとに、それぞれの引渡予定日の前に実施することを予定する。）。
- 2 事業者は、区に対し、前項の完成検査を行う7日前までに、当該完成検査を行う旨を通知する。

- 3 区は、第1項の完成検査に立ち会うことができる。ただし、事業者は、区が立会いを行ったことをもって施設整備業務に係る責任を軽減又は免除されるものではない。
- 4 事業者は、整備対象施設が第1項に規定する完成検査に合格したことを確認した場合、要求水準書に定める要求水準確認計画書及び要求水準確認報告書、建築基準法第7条第5項に規定する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、書面により速やかに区に提出し、工事が完了したことを通知する。

(区による整備対象施設の完成確認及び完成確認通知書の交付)

- 第49条 区は、前条第4項【又は第5項】に規定する書類の提出を受けた場合、整備対象施設が本契約等及び設計図書等のおりに実施及び完成していることを確認（以下「完成確認」という。）し、当該確認結果を事業者に通知する。
- 2 区は、前項の完成確認の結果、本契約等又は設計図書等を満たしていないと判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができる。
 - 3 事業者は、前項の是正に係る請求を受けた場合には、自らの責任及び負担で速やかに是正を行い、第1項の確認を受けなければならない。
 - 4 完成確認は、事業者、建設企業及び工事監理者立会いのもとで実施する。
 - 5 事業者は、前条の完成検査における機器・器具・整備備品等の試運転検査等とは別に、機器・器具・整備備品等の取扱いに関する区への説明を実施する。
 - 6 区は、第1項の完成確認の結果、整備対象施設が本契約等及び設計図書等のおりに実施及び完成していることを確認した場合には、完成確認通知書を遅滞なく交付する。
 - 7 事業者は、整備対象施設に関する区の完成確認通知書を受領しなければ、整備対象施設の引渡ができないものとし、かつ、整備対象施設における維持管理及び運営業務等を開始することはできない。
 - 8 区による完成確認通知書の交付を理由として、区は整備対象施設の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担しない。

(区による整備対象施設の所有権の取得)

- 第50条 事業者は、前条第6項に定める完成確認通知書を受領した後、区に対し、目的物引渡書を交付し、施設整備業務の成果品とともに、整備対象施設の引渡しを行う。
- 2 事業者による前項の引渡しは、第51条第51条の区による部分使用がない限りにおいて、整備対象施設を未使用の状態で、整備対象施設の完成から6か月を経過する前までに行われるものとする。
 - 3 区は、前2項の規定に従って、事業者から整備対象施設の引渡しを受けた場合には、引渡受領書を事業者に対して交付する。
 - 4 事業者は、区が引渡受領書を交付したことをもって、整備対象施設の施設整備業務に係る責任（第55条第55条に規定する修補及び損害賠償等の義務を含む。）を軽減又は免除されるものではない。
 - 5 区は、第1項に規定された引渡しにより、整備対象施設の所有権を取得する。

(部分使用)

- 第51条 区は、前条に基づく整備対象施設の引渡し前においても、事業者の承諾を得て仮使用の状態にある整備対象施設の全部又は一部を使用することができる。
- 2 区は、前項の場合において、その使用部分を善良な管理者の注意をもって使用しなければならない。

- 3 区は、第1項により整備対象施設の全部又は一部を使用したことによって事業者が生じた合理的な追加費用を負担する。

(引渡等の遅延又は変更に伴う措置)

第52条 整備対象施設の引渡が引渡予定日より遅延した場合又はこれにより増加費用等が発生した場合の措置は、次の各号のとおりとする。

- (1) 区の責めに帰すべき事由による場合には、区は、引渡予定日から引渡日までの期間（両日を含む。以下、本条において同じ。）において、事業者が負担した合理的な増加費用等に相当する金額を事業者に対して支払う。この場合、区は損害遅延金を負担しない。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由による場合には、事業者は、当該遅延による増加費用等を負担するとともに、整備対象施設の引渡予定日から引渡日までの期間に応じて政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて得た額を遅延損害金として支払う。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。
- (3) 法令等の変更等又は不可抗力による場合には、第12章又は第13章に従う。

(既存施設の解体・撤去に係る完成検査等)

第53条 区及び事業者は、~~第48条第48条~~及び~~第49条第49条~~の規定を準用し、既存施設の解体・撤去（アスベスト除去、土壤汚染対策を含む。）に係る完成検査及び完成確認を行うものとする。

- 2 区は、前項に基づく確認を実施し、既存施設の解体・撤去が、本契約等及び設計図書等に従い実施されていることを確認したときには、事業者に対し、速やかに完成確認通知書を交付する。
- 3 第1項の完成検査及び完成確認並びに前項の完成確認通知書の交付は、既存施設の解体・撤去に係る工区区分ごとに実施することを予定する。
- 4 事業者は、区からの完成確認通知書の交付がなければ、整備対象施設の建設工事に着手することができないものとする。

(部分払)

第54条 事業者は、区が部分払の対象として本契約等に定める施設に関し、本件工事の完成前に、施設費のうち、出来形部分に相応する施設費相当額の10分の9以内の額として別表1に示す金額について、次項から第7項に定めるところにより部分払を請求する。

- 2 部分払の請求は年度毎に行うものとし、事業者は、部分払を請求するときは、当該年度の前年度8月時点で、当該年度の部分払額の概算額を区へ報告する。
- 3 事業者は、当該年度が終了した段階で、当該年度の部分払を請求するため、当該請求に対応した出来形報告書（出来形部分がわかる書類及び工事写真記録）を添えて、出来形部分の完成確認を区に請求しなければならない。
- 4 事業者は、前項に基づく区への請求に先立ち、あらかじめ当該出来形部分の完成検査を行わなければならない。
- 5 前2項に基づく完成検査及び完成確認については、~~第48条第48条~~及び~~第49条第49条~~の規定を準用する。
- 6 区は、第3項及び第4項に基づく完成検査及び完成確認を実施し、当該出来形部分が本契約等及び設計図書等に従い実施されていることを確認したときには、事業者に対し、速やかに完成確認通知書を交付する。

- 7 事業者は、区の事前の承諾を得た場合を除き、施設整備中の整備対象施設の出来形部分のうち部分払のための確認を受けたものを、第三者に譲渡若しくは承継し、貸与し、担保の目的に供し、又はその他の方法による処分をしてはならない。

(整備対象施設の契約不適合)

第55条 区は、本件工事又は施設整備業務に係る成果物が、契約不適合である場合には、事業者に対して本件工事又は施設整備業務に係る成果物の修補又は代替物の引渡による履行の追完を請求し、又はその履行の追完に代え若しくは履行の追完とともに損害賠償を請求することができる。

- 2 前項の場合において、事業者は、区に不相当な負担を課すものでないときは、区と事前に協議し、承諾を得た上で、区が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

- 3 第1項の場合において、区が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、区は、その不適合の程度に応じ代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

(1) 履行の追完が不能であるとき。

(2) 事業者が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 本件工事又は施設整備業務に係る成果物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ本契約をした目的を達することができない場合において、事業者が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

(4) 前三号に掲げる場合のほか、区が本項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

- 4 第1項に規定された履行の追完若しくは損害賠償、第3項に規定された代金の減額又は第92条第1項第4号若しくは同条第2項第13号に基づく契約の解除の請求は、引渡日から2年以内に通知又は請求を行うことによりこれを行う。ただし、その契約不適合が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には民法の定めるところによるものとする。また、設備機器本体等に係る通知又は請求は、直ちに行うものとする。ただし、その契約不適合が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には民法の定めるところによるものとする。

- 5 前項の通知は契約不適合の内容を通知することで行い、区は、当該通知を行った後第1項又は第3項の請求をしようとするときは、当該通知から1年以内に請求する損害額の算定の根拠など請求の根拠を示して行わなければならない。また、第1項及び第3項の請求は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠など当該請求の根拠を示して、事業者の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

- 6 民法第637条第1項の規定は、第1項及び第3項の契約不適合責任期間とするときは適用しない。

- 7 区は、施設整備業務に係る成果物の引渡の際に契約不適合があることを知った場合には、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者に対して通知しなければ、当該契約不適合に係る履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除をすることはできない。ただし、事業者がその契約不適合があることを知っていた場合には、この限りでない。

- 8 契約不適合が構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、第1項、第3

項又は第 92 条第 1 項第 4 号若しくは同条第 2 項第 13 号に基づく請求を行うことのできる期間は 10 年とし、前各項の規定は適用しない。

- 9 事業者は、第 1 項に定める契約不適合の修補を完了したときは、区による確認を受けなければならない。

第 6 章 開館準備、維持管理及び運営業務

第 1 節 共通事項

（開館準備・維持管理・運営業務の実施）

第56条 事業者は、業務計画書等に従って本契約等に定める維持管理及び運営業務等を実施する。

- 2 事業者は、開館準備企業、維持管理企業若しくは運営企業をして、開館準備業務、維持管理業務又は運営業務を行うにあたって必要な人員及び有資格者を配置する。
- 3 事業者は、維持管理及び運営業務等の各業務開始予定日の 2 か月前までに、要求水準書に定める開館準備業務計画書、維持管理業務仕様書及び運営業務仕様書を、区と協議し区の承諾を得た上で区に提出しなければならない。
- 4 事業者は、維持管理及び運営業務等を実施することが可能となった段階で、区に対して通知を行う。
- 5 区は、前項の通知を受け、その報告内容の確認を行った結果、事業者の体制等に、本契約等を満たしていない点があった場合には、事業者に対し、是正又は改善を求めることができる。是正又は改善に係る費用は、事業者が負担する。
- 6 区は、前項の確認を行った結果、維持管理及び運営業務等の開始に関する事業者の判断に対し特段異議がない場合には、事業者に対し、遅滞なく開館準備業務、維持管理業務又は運営業務開始確認書を交付する。
- 7 事業者は、区が前項の各業務開始確認書を交付したことをもって、維持管理及び運営業務等その他本事業に係る責任(本条第 2 項に規定する是正及び改善の義務を含む。)を軽減又は免除されるものではない。
- 8 事業者は、開館準備業務期間、維持管理業務期間及び運営業務期間において、本事業施設の管理を善良な管理者の注意義務をもって行うものとする。
- 9 引渡後の維持管理及び運営業務等（ただし、飲食施設の運営業務を除く。）に係る光熱水費及び通信費（整備対象施設の固定電話及び LAN に係るものに限る）については、区が負担するものとする。

（維持管理及び運営業務等開始の遅延による違約金）

第57条 事業者の責めに帰すべき事由により、開館準備業務、維持管理業務又は運営業務の開始日が、当該業務の開始予定日より遅延した場合、事業者は、遅延した日数に応じ、サービス対価を元本として政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて得た額を区に支払うものとする。この場合の計算方法は、年 365 日の日割計算とする。

（第三者の使用）

第58条 事業者は、維持管理及び運営業務等及びこれに係るその他の付随業務を開館準備企業、維持管理企業及び運営企業に委託し又は請け負わせて実施する。

- 2 事業者は、維持管理及び運営業務等の全部又は一部を開館準備企業、維持管理企業及び運営企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。

- 3 前項の規定にかかわらず、事業者は、あらかじめ区に対し、委託又は発注を受ける者の氏名又は名称、所在地その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得た場合は、開館準備企業、維持管理企業及び運営企業をして維持管理及び運営業務等の一部を開業館準備企業又は維持管理企業又は運営企業以外の第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、事業者は、開業館準備企業又は維持管理企業又は運営企業をして維持管理及び運営業務等の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。
- 4 前項の規定に基づく、維持管理企業又は運営企業による維持管理及び運営業務等の一部の維持管理企業又は運営企業以外の第三者への委託又は発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理企業又は運営企業等（維持管理企業又は運営企業及び前項の規定により維持管理企業又は運営企業から委託又は発注を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 事業者は、維持管理企業又は運営企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。

（維持管理及び運営業務等に伴う近隣対策）

第59条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、維持管理及び運営業務等を実施するにあたり合理的な範囲内で近隣対策を実施する。事業者は、区に対し、事前及び事後に近隣対策の内容及び結果を報告する。

- 2 事業者は、前項の近隣対策の結果、事業者に発生する本事業の実施に係る増加費用等を負担する。
- 3 事業者は、本事業施設のうち事業者が運営を行う施設に関する施設利用者からの要望・苦情に対応するものとする。区の権限に属する要望事項については、区へ適切に引き継ぐものとする。

（維持管理及び運営業務等により第三者に及ぼした損害）

第60条 事業者は、維持管理及び運営業務等に関して第三者に損害を及ぼした場合には、直ちに区に報告し、当該第三者に対し、当該損害を賠償しなければならない。

- 2 前項で規定された第三者に対する損害に関して、区が当該第三者に対して金銭を支払った場合には、事業者は、当該金銭に相当する金額を区に対して補償しなければならない。
- 3 事業者が維持管理及び運営業務等に関して区の責めに帰すべき事由により第三者が被った損害を賠償する法令等上の義務を負った場合には、区は、事業者が当該賠償義務を負ったことにより事業者に生じた合理的な費用及び損害を負担する。

（備品の管理）

第61条 事業者は、整備対象施設において所有又は管理する備品（リースによるものを含む。以下「管理備品」という。）について、備品台帳を作成し、区に提出する。

- 2 事業者は、本契約等に従い管理備品を管理し、かつその修理及び更新を行う。ただし、要求水準書に定める区が行う備品等管理業務の範囲においては、区が備品台帳の管理を行う。
- 3 事業者が区所有の備品を更新したときは、更新した備品の所有権は区に帰属するものとし、更新を行った備品を管理備品として第1項の備品台帳に反映する。

（本事業施設の修繕・更新）

第62条 事業者は、本契約等に従い、区民センター、区民センター公園及び下目黒小学校等複合施設（以下「修繕対象施設」という。）に係る長期修繕計画書（以下「長期修繕計画書」という。）の作成を行い、区との十分な協議の上、各施設の引渡予定日の~~6~~2か月前までに区に対して提出する。

- 2 事業者は、長期修繕計画書に基づき、修繕対象施設の修繕及び更新を自己の責任及び費用において実施する。ただし、事業者が区（事業者以外の者であって区から修繕対象施設の運営の委託又は指定管理者の指定を受けている者、及び下目黒小学校教職員を含む。）の責めに帰すべき事由により修繕対象施設の修繕又は更新を行った場合、区はこれに要した費用を負担する。
- 3 事業者が長期修繕計画書にない修繕・更新又は修繕対象施設に重大な影響を及ぼす修繕又は更新を行う場合、事前に区に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、区の事前の承認を得るものとする。
- 4 事業者は、修繕対象施設の修繕又は更新を行った場合、必要に応じて当該修繕又は更新を竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工図その他の書面を区に対して提出しなければならない。

（本事業施設の損傷）

第63条 本事業施設が事業者の責めに帰すべき事由（事業者の善管注意義務若しくは管理義務の違反により生じた場合を含む。）により損傷し、又は滅失したときは、事業者の負担で修繕（補修）を行い、区に損害が生じたときは、事業者がこれを賠償しなければならない。

- 2 本事業施設が区（事業者以外の者であって区から修繕対象施設の運営の委託又は指定管理者の指定を受けている者、及び下目黒小学校児童及び教職員を含む。）の責めに帰すべき事由（次項ただし書に定める通常使用による場合を除く。）により損傷し、又は滅失したときは、区の負担で修繕（補修）その他適当と認める措置を講ずるものとし、事業者に損害が生じたときは、~~第 20 条第 20 条~~第 1 項の規定により付された保険等によりてん補される部分を除き、区がこれを賠償しなければならない。ただし、修繕（補修）の内容が維持管理業務に含まれる措置に係る部分である場合、又は~~第 20 条第 20 条~~第 1 項の規定により付された保険等によりてん補される（免責金額以内のため、保険金額が支払われない場合を含む。次項で同じ。）場合は、事業者が修繕（補修）を実施する。
- 3 本事業施設が区及び事業者のいずれの責めに帰さない事由により本事業施設が損傷し、又は滅失した場合は、区がその負担により修繕（補修）その他適当と認める措置をとる。ただし、修繕（補修）の内容が通常使用（区による通常使用を含む。）によって生じたものである場合又は修繕（補修）の内容が維持管理業務に含まれる措置に係る部分である場合若しくは第 20 条第 1 項の規定により付された保険等によりてん補される（免責金額以内のため、保険金額が支払われない場合を含む。次項で同じ。）場合は、事業者が修繕（補修）を実施する。
- 4 前項に定める場合において、本事業施設の損傷又は滅失により区及び事業者のそれぞれに生じた損害（修繕（補修）の費用を除く。）は、区と事業者の各自が負担する。
- 5 第 3 項の場合において、区が第三者に対する損害賠償の請求を行うことがある。この場合において、区が求めるときは、事業者は、各施設の損害の状況及び当該損害の修復の方法等を確認し、その結果を区に通知しなければならない。
- 6 不可抗力による施設の損傷又は滅失は第 13 章の規定によるものとし、本条は適用しない。

（展示物の盗難又は破損）

第64条 目黒区美術館の所蔵品（第三者からの寄託品、及び本事業施設で区又は財団が行う企画展覧会等を使用するために借用した第三者の所蔵品を含む。）について、その破損、損傷、滅失、紛失又は盗難等により区が被った損害については、区がこれを負担する。ただし、破損、損傷、滅失、紛失又は盗難等が本事業施設内で発生した場合において、その原因が事業者の故意又は過失によるものであるときは、事業者は、区に対し、その責任割合に応じて、当該損害の全部又は一部を負担する。この場合、区は、事業者の賠償すべき損害の額をサービス対価から控除することができる。

（セルフモニタリング）

第65条 事業者は、四半期ごとに該当期間中の維持管理及び運営業務等の実施状況及び財務状況について、区及び事業者が協議し別に定める要求水準確認計画書及び要求水準確認報告書により、セルフモニタリングを行い、業務報告書とともに各四半期終了後翌月 10 営業日までに区に提出しなければならない。~~ただし、開館準備業務については、業務報告書並びに要求水準確認計画書及び要求水準確認報告書を業務終了から 10 営業日以内に、区に提出すること。~~

（区による維持管理及び運営業務等に関する説明要求及び立会い）

- 第66条 区は、事業者に対し、開館準備業務期間、維持管理業務期間及び運営業務期間中、業務状況について、事業者の説明を求め、又は維持管理及び運営業務等の状況を自ら立会いの上確認することができる。事業者は、維持管理及び運営業務等の状況その他についての説明及び区による確認の実施について区に対して最大限の協力を行わなければならない。
- 2 前項に規定する説明又は確認の結果、本事業施設の維持管理及び運営業務等の状況が、本契約等又は年間計画の内容を満たしていないことが判明した場合、区は事業者に対して別紙4のモニタリング及び改善要求措置要領に示す改善要求措置等を行うことができ、事業者はこれに従わなければならない。また、事業者は、別紙4に基づき上記改善要求措置等に対する対応状況を区に報告しなければならない。
 - 3 区は、必要に応じて、本事業施設について利用者等へのヒアリングを行うことができる。
 - 4 区は、説明要求及び説明の実施、立会いの実施を理由として、本事業施設の維持管理及び運営業務等の全部又は一部について、何らの責任を負わない。

第2節 指定管理

（指定管理者の指定）

- 第67条 区は、設置条例（予定）等に基づき、区が事業者から整備対象施設の引渡しを受けたことを停止条件として、目黒区議会の議決を経て、事業者を新たな区民センター（美術館を除く）及び田道広場公園（以下「指定管理対象施設」という。）の指定管理者に指定する。
- 2 事業者は、指定管理業務として要求水準書に定められた以下の業務を行うこととする。
なお、事業者は、区が別途指定する美術館の指定管理者と連携して業務を行うものとする。
 - （1）新たな区民センターの運営管理業務
 - （2）区民活動等支援業務
 - （3）男女平等・共同参画センター機能の運営業務
 - （4）産業振興センター機能の運営業務
 - （5）体育館機能の運営業務
 - （6）児童館等機能の運営業務のうち児童館の運営業務及び子育てふれあいひろばの運営業務
 - （7）図書館機能の運営業務
 - （8）公園の運営業務

(9) 施設付帯駐車場の運營業務

- 3 事業者は、法令等、本契約等の定め、別紙 6 新たな目黒区民センター及び田道広場公園の管理に関する基本協定書（以下「**指定管理者協定書指定管理基本協定書**」という。）及びその他区長その他の関係機関が別に定める事項に従い、指定管理者としての業務を誠実かつ適正に執行しなければならない。
- 4 事業者は、第1項に定める指定の効力が生じるまでは、事業者が指定管理者として実施することとされた運營業務を実施することができないものとする。

(指定の期間)

第68条 事業者が指定管理対象施設を指定管理者として管理する期間(以下「指定期間」という。)は、指定管理対象施設の各供用開始日から事業期間終了日までとする。

(指定管理対象施設に係る収入及び経費の考え方)

第69条 事業者は、区から支払われるサービス対価、利用者から徴収する利用料金、イベント・講座等参加料、複写サービスで得る収入により、指定管理者としての業務の執行を行うものとする。

- 2 事業者は、指定管理業務の実施に係る会計を、事業者が行う他の業務の会計と別に区別し、適切に管理するものとする。

(利用料金)

第70条 区は、~~第68条第68条~~に定める指定管理者の指定が効力を有する間、指定管理対象施設の利用料金を事業者の収入として収受させるものとする。

- 2 事業者は、本契約の定めに従い、指定管理者として、利用料金を指定管理対象施設の利用者から徴収し、自らの収入とする。
- 3 利用料金の金額は、本契約締結後、設置条例（予定）等の規定に基づき事業者が提案し、あらかじめ区長の承認を得たうえで決定するものとする。
- 4 区は、原則4年ごとに公の施設使用料の改定を行うこととしている。公の施設使用料の改定が生じた場合、区と事業者が協議の上、指定管理対象施設の利用料金を改定する。
- 5 利用料金の収納に関する業務については、そのすべてを事業者の責任及び費用負担で行う。利用料金の未収納については、区はその責めを負わない。

(減免の取扱い)

第71条 事業者は、指定管理対象施設について、設置条例（予定）等の規定に基づき、利用料金を減額し、又は免除するものとする。

- 2 区は、設置条例（予定）等の規定による利用料金の減額又は免除に伴う事業者の利用料金収入の減失について、その損失を補てんしないものとする。ただし、特別の事情がある場合は、区と事業者が協議の上、損失の取扱いを決定するものとする。
- 3 設置条例（予定）等の改正により、利用料金の減額の割合又は免除の範囲が変更されるときは、区及び事業者は、相手方にサービス対価の変更について協議を申し入れることができるものとし、協議の申し入れを受けたときは、誠実に対応しなければならない。

(指定管理者の指定の取消し等)

第72条 区は、~~指定管理者協定書指定管理基本協定書~~及び設置条例（予定）等の規定に基づき、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとする。

- 2 事業者を指定管理対象施設の指定管理者とする指定が~~指定管理者協定書~~~~指定管理基本協定書~~及び設置条例（予定）により取り消されたときは、区は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとし、その取消しの原因に応じ、第10章以下の規定を適用する。
- 3 事業者は、~~指定管理者協定書~~~~指定管理基本協定書~~及び設置条例（予定）により、期間を定めて指定管理対象施設の管理の業務の全部又は一部の停止を命じられた時は、停止を命じられた業務に対応する範囲について、本契約を履行することができないものとする。事業者は、業務を停止するに当たり、業務の引継ぎ等について区の指示に従うものとする。
- 4 前項により事業者が履行できない本契約上の事業者の業務については、停止を命じられている期間中、区が自ら又は第三者に委託して行うことができる。
- 5 事業者は、第3項の指定管理対象施設の管理の業務の全部又は一部の停止が事業者の責めに帰すべき事由による場合で、前項に従い区が本契約上の事業者の業務を実施した場合、区が当該業務の実施に要した費用と事業者への当該業務の委託を続けた場合の区の支払額との差額を損害金として区に支払わなければならない。
- 6 第3項により事業者が履行できない本契約上の事業者の業務が生じた場合、区は、サービス対価のうち、当該履行されない部分に相当する金額を減額して支払うものとする。
- 7 第2項から第6項までの規定は、区が別紙4のモニタリング及び改善要求措置要領によりサービス対価を減額し、又は区に第5項の損害金に相当する金額以上の損害が生じたときにこれを事業者に請求することを妨げるものではない。

（利用料金の還元）

- 第73条 事業者は、維持管理及び運営業務開始後の利用料金収入が事業者が提案した資金収支計画における利用料金収入を上回った場合、別紙8の公益還元の考え方に定める方法により、その差額の一部を還元する。
- 2 区及び事業者は、事業者が提案した資金収支計画における利用料金収入と維持管理及び運営業務開始後の利用料金収入の実態に大幅な乖離が生じた場合は、公益還元方法の改定について協議を行うことができる。

第3節 飲食施設の運営業務

（飲食施設の運営業務）

- 第74条 事業者は、運営業務のうち、飲食施設の運営業務を事業者の独立採算の業務として実施する。
- 2 事業者は、飲食施設の運営業務の実施に係る一切の責任及び費用（光熱水費及び通信費を含む。）を負担し、また、飲食施設の運営業務の実施により得られた収入を収受することができるものとする。
 - 3 事業者は、本契約等に従い飲食施設の運営を行う。ただし、区の事前の承諾を得た場合に限り、事業期間中、要求水準書に規定する範囲内での業務内容の変更は可とする。
 - 4 飲食施設の運営に必要な内装、厨房設備、調理器具、衛生器具及びその他の什器備品は事業者の負担によって整備、設置及び維持管理を行い、業務終了時にはすべて撤去し、貸付を受けた場所を原状に復して区に返還するものとする。

【飲食施設を北側敷地の区民センターに整備した場合】

- 5 区は、事業者に対し、飲食施設の区への引渡日から事業期間終了日までの期間にわたり、飲食施設の運営に必要な場所を、PFI法に基づく貸付を行うものとし、事業者は、区に対し、別紙7の貸付契約書に基づき貸付料を支払うものとする。

【飲食施設を公園敷地の区民センターに整備した場合】

- 5 事業者は、飲食施設の区への引渡日から事業期間終了日までの期間にわたり、飲食施設の運営に必要な場所について、都市公園法に基づく管理許可を受けるものとし、事業者は別紙7に基づき区に対し使用料を支払うものとする。

(飲食施設の運営業務の第三者への委託)

- 第75条 ~~第58条第58条~~の規定にかかわらず、事業者は、自ら又は構成員又は協力企業をして、飲食施設の運営業務及びこれに係るその他の付随業務を飲食施設運営者に委託し又は請け負わせて実施することができる。
- 2 前項の規定により飲食施設の運営業務を飲食施設運営者に委託し又は請け負わせる場合、事業者は、あらかじめ区に対し、委託又は発注を受ける者の氏名又は名称、所在地その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得るものとする。
 - 3 第1項の規定による飲食施設運営者への委託又は発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、飲食施設運営者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 4 事業者は、飲食施設運営者の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。

第7章 自主提案事業

(自主提案事業の実施)

- 第76条 事業者は、自主提案事業を提案したときは、自己の責任及び費用負担（光熱水費及び通信費を含む。）により、本契約等に従って自主提案事業を実施する。
- 2 事業者は、自主提案事業に係る実施計画を毎事業年度に作成し、各事業年度が開始される3か月前までに運営業務の計画書とあわせて区に提出の上、区の承諾を得るものとする。
 - 3 事業者は、自主提案事業の実施につき、事前に区の許可を受けなければならない。自主提案事業の内容を変更するときも同様とする。
 - 4 区は、第2項及び前項の承諾及び許可を与えたことを理由として、自主提案事業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。
 - 5 事業者は、自主提案事業を実施するために必要な許認可等（本事業施設の使用に係る許可を含む。）を、自らの責任で取得（その取得のために必要な所定の手続の履行と使用料の納付等を適時かつ適式に行うことを含む。以下同じ。）する。
 - 6 自主提案事業は、本契約の解除又は事業期間の終了とともに終了するものとする。ただし、事業期間中であっても、事業者が区と協議の上、自主提案事業の全部又は一部を中止又は終了することを妨げない。
 - 7 前項ただし書により事業者が自主提案事業の全部又は一部を中止又は終了することにより発生する費用及び損失は、すべて事業者が負担する。

(自主提案事業の第三者への委託)

- 第77条 事業者は、自ら又は構成員又は協力企業をして、自主提案事業及びこれに係るその他の付随業務を自主提案実施企業に委託し又は請け負わせて実施することができる。
- 2 前項の規定により自主提案事業を自主提案実施企業に委託し又は請け負わせる場合、事業者は、あらかじめ区に対し、委託又は発注を受ける者の氏名又は名称、所在地その他の区が求める事項を記載した書面を交付の上、区の承認を得るものとする。
 - 3 第1項の規定による自主提案実施企業への委託又は発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、自主提案実施企業の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果の如何にかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

- 4 事業者は、自主提案実施企業の責めに帰すべき事由により、事業者が発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。

（自主提案事業の料金及びその収入の帰属）

第78条 事業者は、自主提案事業の実施により、サービスの提供を受ける者から料金を徴収し、自己の収入とすることができる。

- 2 前項に規定する自主提案事業の料金は、事業者自らが設定するものとする。この場合において、事業者は、当該自主提案事業が公共施設で実施する事業であることに配慮するものとする。
- 3 第1項の規定は、前項の料金について自主提案実施企業の収入とすることを妨げない。
- 4 区は、自主提案事業の料金について、適宜事業者から報告を求め、必要に応じて当該料金設定に関し、事業者に指導し、調整を行うことができる。
- 5 事業者は、自主提案事業により得られる各事業年度の収入の一部を別紙8に記載の方法により公益還元を行うものとする。

（自主提案事業に対する区によるモニタリング）

第79条 自主提案事業の実施に係るモニタリングは、別紙4による。

- 2 区は、前項のモニタリングの実施の結果、事業者による自主提案事業の実施状況について、公共施設における事業としてふさわしくないと認める場合には、事業者に対し、その改善を求めることができるものとする。

（自主提案事業に係る保険）

第80条 事業者は、自主提案事業の実施に関し、区又は第三者に損害を与えた場合、区又は当該第三者が被った損害を賠償しなければならない。

- 2 事業者は、前項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるため、自主提案事業の実施内容に応じ、自己の費用で適切な保険に加入しなければならない。

第8章 民間収益事業に関する事項

（民間収益事業の実施）

第81条 事業者は、提案書類に基づき、民間収益事業者をして、その費用と責任において民間収益事業を実施させる。

- 2 区は、既存施設の解体・撤去業務の完了後、民間施設の着工に先立ち、民間収益事業者を借地権者として、民間施設の建設及び所有を目的とする定期借地権設定契約を締結する。ただし、事業者による設計業務又は本事業敷地上の既存施設の解体・撤去業務等の状況を踏まえて、区は、事業者及び民間収益事業者と協議の上、定期借地権設定契約の貸付対象の敷地の民間収益事業者への引渡日（定期借地権設定契約第6条第2項に定める引渡日をいう。）を変更することができる。この場合、当該引渡日の変更に際し、区は、事業者及び民間収益事業者に対し、損害賠償その他何らの責任を負うものではない。
- 3 定期借地権設定契約による借地権の存続期間は、定期借地権設定契約の貸付対象の敷地の民間収益事業者への引渡予定日を始期とし、民間施設の引渡予定日の70年後の応当日を終期とする。ただし、事業者又は民間収益事業者の責めに帰すべき事由以外の事由により、民間施設の引渡が引渡予定日より遅延する場合、区は、締結済みの定期借地権設定契約を民間収益事業者と合意解約の上、新たな引渡予定日を始期とする定期借地権設定契約を再

締結する。なお、この場合、再締結する定期借地権設定契約の終期は、変更後の民間施設の引渡予定日の70年後の応当日とする。

- 4 事業者は、本契約等に基づき、民間収益事業者をして民間収益事業を実施させ、定期借地権設定契約その他民間収益事業者が負う義務を遵守させる。民間施設の整備及び民間収益事業は独立採算によるものとし、事業者は、区が本契約に基づいて支払うサービス対価及び事業者が得る利用料金収入を、民間施設の整備及び民間収益事業の実施に係る費用に充ててはならない。
- 5 事業者は、区の事前の承諾を得た場合を除き、民間収益事業者を変更してはならない。

(民間収益事業等に係る近隣説明)

第82条 第28条及び第59条のほか本契約のその他の規定にかかわらず、事業者は、自ら及び民間収益事業者をして、民間施設の整備及び民間収益事業の実施に際し、区、区民センターの利用者及び近隣に悪影響を及ぼしてはならず、及ぼさせてはならない。

- 2 本契約のその他の規定にかかわらず、事業者は、民間施設の整備及び民間収益事業の実施に関して近隣対策が必要なときは、自ら又は民間収益事業者の責任及び費用において実施しなければならない。

(民間収益事業のための許認可の取得等)

第83条 第19条のほか本契約のその他の規定にかかわらず、民間施設の整備及び民間収益事業の実施のために必要な許認可の取得、登録及び届出等の行政手続の履践はすべて事業者又は民間収益事業者の責任において行うものとし、許認可の取得の遅延又は取得不可、その他登録及び届出等の行政手続の遅延等により生ずる損害、増加費用等（金融費用を含む。）は、すべて事業者又は民間収益事業者が負担する。

(民間収益事業の収支管理及び事業報告等)

第84条 事業者は、民間収益事業者をして、民間収益事業の収支に係る計算書類を、本事業の会計書類とは別に作成し、管理させなければならない。

- 2 事業者は、自ら又は民間収益事業者をして、募集要項等及び提案書類に従い、区に対し、民間施設の整備及び民間収益事業に係る事業報告の提出を行わなければならない。

(第三者への損害)

第85条 本契約のその他の規定にかかわらず、民間施設の整備及び民間収益事業の実施により第三者に損害が生じたときは、事業者は、自ら又は民間収益事業者をして、すべてこれを賠償しなければならない。

(法令等の変更等及び不可抗力)

第86条 第12章、第13章のほか本契約のその他の規定にかかわらず、事業者は、民間収益事業が自ら又は民間収益事業者の責任及び費用で実施すべき独立採算事業であり、法令等の変更等若しくは不可抗力又はその他の事業者の責めに帰すべからざる事由により民間収益事業の実施に要する費用が増加した場合でも、本事業のサービス対価は変更されず、また、定期借地権設定契約に規定のない限り、民間収益事業者が負担する本事業敷地の貸付に係る地代は変更されないことを了解する。

- 2 本契約のその他の規定にかかわらず、法令等の変更等又は不可抗力により、事業者又は民間収益事業者が民間収益事業を継続するために過分の費用を要することとなった場合は、事業者は、区と協議の上、民間収益事業者をして民間収益事業を終了させることができる。この場合、民間収益事業の終了に伴い必要となる費用はすべて事業者又は民間収益事業者が負担しなければならない。

(民間収益事業の終了)

第87条 事業者は、民間収益事業者をして、提案書類に基づき民間収益事業を開始し、事業期間にわたって継続させなければならない。ただし、区の事前の承諾を得たときは、民間収益事業の全部又は一部を終了する（民間収益事業の全部又は一部を開始しない場合を含む。以下、本条において同じ。）ことができる。

- 2 区は、事業者が民間収益事業の全部又は一部を終了することが合理的な理由によりやむを得ないと認めるときには、前項の承諾をすることができる。
- 3 事業者は、民間収益事業の全部又は一部を終了する場合であつて、その終了事由が事業者（民間収益事業者を含む。）の責めによるものである場合には、民間収益事業の全部又は一部の終了により区に与えた一切の損害を賠償しなければならない。

第9章 サービス対価の支払

(サービス対価の支払)

第88条 区は、別紙3の支払方法により、事業者にサービス対価を支払う。

- 2 区は、~~第17条第17条~~に規定するモニタリングの結果、事業者の業務実施の内容が本契約等の定めるところを満たしていないと判断した場合には、別紙3に従って、サービス対価を減額する。
- 3 事業者は、~~第16条第16条第17条第17条~~の業務報告書又は~~第65条第65条~~の要求水準確認計画書及び要求水準確認報告書に虚偽の記載があることが判明した場合には、当該虚偽記載がなければ区が前項の規定によりサービス対価を減額することができた額について、区に返還しなければならない。
- 4 サービス対価の改定は、別紙3により行う。

(サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更)

第89条 区は、本契約の規定によりサービス対価を増額すべき場合又はサービス対価とは別に区が増加費用等を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、当該サービス対価の増額又は増加費用等の負担額の全部又は一部に代えて要求水準書を変更することができる。

- 2 事業者は、本契約の規定によりサービス対価を減額すべき場合、サービス対価の減額に代えて要求水準書の変更その他の事業者によるサービス内容の向上を提案することができる。
- 3 前2項の場合において、要求水準書の変更内容は、区と事業者が協議して定める。ただし、協議開始から30日以内に協議が調わない場合には、区が定め、事業者に通知する。
- 4 前項の協議開始の日については、区が事業者の意見を聴取して定め、事業者に通知しなければならない。ただし、区がサービス対価を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から30日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、区に通知することができる。

第 10 章 本契約の終了及び解除

(期間満了による終了)

第90条 本契約は、本契約において別途規定されている場合を除き、令和 31 年 3 月 31 日をもって終了する。ただし、本契約終了後においても、本契約に基づき発生し、存続している権利義務及び守秘義務の履行のために必要な範囲で、本契約の規定の効力は存続する。

- 2 区は、前項に定める終了日の 3 年前に、本事業施設が本契約等で定める水準を満たしていることを確認するための協議を開始する。
- 3 区は、前項に基づく協議により定められた事項について、本契約期間満了の 1 年前までに、終了前検査を行うものとする。また、事業者は、本契約終了後も本事業施設を区が継続して使用できるよう、事業期間終了後に行うべき長期修繕計画を策定し、区に対して、これを提出するものとする。
- 4 区は、前項に基づく終了前検査の結果、本事業施設及び本事業施設内の設備の状態が本契約等に定められた要求水準を満たしていないことが判明した場合、区は事業者에게これを通知し、事業者は速やかにこれを修繕する。事業者がかかる修繕を行わなかった場合、又は、事業者の行った修繕では本契約等に定められた要求水準を満たさない場合、区は、サービス対価の支払を留保することができ、かつ、事業者は、区の請求により、本契約等に定められた要求水準を満たすために必要な修繕費用を区に支払う。

(維持管理及び運営業務の承継)

第91条 事業者は、事業期間の終了に際して、区が継続的に本事業施設の維持管理及び運営を行うことができるよう、区に対して、本事業施設の維持管理及び運営業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理及び運営業務に関する操作要領、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。

(区による契約解除)

第92条 区は、次の各号の一に該当する事由が発生した場合には、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における次の各号の一に該当することが本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

- (1) 事業者が、本事業の各業務についての開始予定日を経過したにもかかわらず、業務に着手しないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、整備対象施設の引渡予定日に、本契約等に従って整備対象施設の引渡がなされないとき。ただし、区及び事業者の合意により引渡予定日が変更された場合は、この限りではない。
- (3) 事業者が連続して 30 日以上又は 1 年間に 60 日以上にわたり、本契約等の内容に従った維持管理業務又は運営業務を行わないとき。
- (4) 正当な理由なく、~~第 55 条第 55 条~~第 1 項の履行の追完がなされないとき。
- (5) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が、正当な理由がなく、本契約に定める事業者の義務を履行しないとき。
- (6) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が本契約若しくは指定管理者協定書又は区及び事業者が別途締結する整備対象施設の飲食施設の運営業務に係る定期建物賃貸借契約書（以下「賃貸借契約書」という。）[又は都市公園管理許可]に違反したとき。

(7) 事業者の責めに帰すべき事由により、区及び事業者又は民間収益事業者の間で、定期借地権設定契約、指定管理~~者~~協定書又は賃貸借契約書の締結に至らないと区が合理的に判断した場合

2 区は、次の各号の一に該当する事由が発生した場合には、直ちに本契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 事業者に関して、特定調停、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する倒産手続開始の申立て（日本国外における同様の申立てを含む。）があったとき、事業者の取締役会若しくはその他の権限ある機関で当該申立てを決議したとき又はこれらの手続が開始されたとき。

(2) 事業者が解散の決議を行い、又は解散命令を受けたとき。

(3) 事業者が手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

(4) 事業者が本事業の全部又は一部を放棄し、30 日間以上当該状態が継続したとき。

(5) 事業者が、本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令等の違反をしたとき。

(6) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約上の事業者の義務の履行が不能となったとき。

(7) 構成員又は協力企業が、基本協定書第7条第5項の規定に反したとき。

(8) 基本協定書第5条第3項及び第4項の規定に従って事業者の出資者が区に対して差し入れた、基本協定書別紙3の様式による出資者誓約書に規定され、いずれかの出資者が表明及び保証した内容のいずれかが、真実若しくは正確でなかったとき又はいずれかの出資者が当該出資者の責めに帰すべき事由により同誓約書に規定された誓約に違反したとき。

(9) 事業者が、~~第14条第14条~~第1項の規定に違反して、本契約に基づく権利又は義務若しくは契約上の地位につき、第三者に譲渡等したとき。

(10) 事業者が、~~第54条第54条~~第7項の規定に違反して、施設整備中の整備対象施設の出来形部分のうち~~第54条第54条~~の規定による部分払のための確認を受けたものにつき、第三者に譲渡等したとき。

(11) 事業者が次のいずれかに該当するとき。

ア 事業者が、基本協定書第7条第5項第5号のいずれかに該当するとき。

イ ~~第30条第30条、第34条第34条、第39条第39条、第41条第41条、第58条第58条、第75条第75条~~及び~~第77条第77条~~による委託又は請負に係る契約に当たり、事業者はその相手方が基本協定書第7条第5項第5号のいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

ウ 事業者が、基本協定書第7条第5項第5号のいずれかに該当する者を~~第30条第30条、第34条第34条、第39条第39条、第41条第41条、第58条第58条、第75条第75条~~及び~~第77条第77条~~による委託又は請負に係る契約の相手方としていた場合に、区が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

(12) 事業者が、反社会的勢力又は、反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる者に、本契約に基づく権利を譲渡したとき。

(13) 整備対象施設又は施設整備業務に係る成果物に契約不適合がある場合において、その契約不適合が整備対象施設又は施設整備業務を除却した上で再び整備しなければ、本契約の目的を達することができないものであるとき。

(14) 事業者がこの契約の目的物の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

- (15) 事業者の債務の一部の履行が不能である場合又は事業者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
 - (16) 整備対象施設若しくは施設整備業務に係る成果物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ本契約をした目的を達することができない場合において、事業者が履行をしないでその時期を経過したとき。
 - (17) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が、正当な理由がなく、本契約に定める事業者の義務を履行せず、区が前項の催告をしても本契約の目的を達するに足りる履行がされる見込みがないと明らかに認められるとき。
 - (18) 事業者が、第 93 条第 93 条によらないで本契約の解除を申し出たとき。
 - (19) 事業者が、第 27 条第 27 条に違反し、その違反により本契約の目的を達成することができないと認められるとき。
 - (20) 事業者が、別紙 4 のモニタリング及び改善要求措置要領で定める契約の解除事由に該当したとき。
 - (21) 事業者が次のいずれかの行為を行うとき。
 - ア 暴力的な要求行為。
 - イ 法的な責任を超えた不当な要求行為。
 - ウ 取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。
 - エ 偽計又は威力を用いて契約担当役等の業務を妨害する行為。
 - オ その他アからエまでの行為に準ずる行為。
 - (22) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽の記載を行ったとき。
 - (23) 第 114 条第 114 条の秘密保持義務又は第 115 条第 115 条の個人情報保護義務に重大な違反があったとき。
 - (24) 前各号に掲げる場合のほか、事業者の責めに帰すべき事由により本契約上の事業者の重大な義務の不履行があったとき。
 - (25) 定期借地権設定契約、指定管理者協定書又は賃貸借契約書が終了した場合
- 3 区は、前 2 項の場合において、本契約の全部を解除する代わりに次の各号に定めるいずれかの措置をとることができる。この場合において事業者は、区が被った損害を賠償しなければならない。
- (1) 区は、事業者の出資者をして、事業者の全株式（潜在株式を含む。）を、当該時点において区が承諾する第三者（事業者に融資する者が選定し、区が承諾した第三者を含む。）に譲渡させる。
 - (2) 区は、事業者をして、本事業に係る事業者の本契約上の地位を、当該時点において区が選定した第三者（事業者に融資する者が選定し区が承諾した第三者を含む。）に譲渡させる。
- 4 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、第 2 項第 6 号に該当する場合とみなす。
- (1) 事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定により選任された破産管財人
 - (2) 事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定により選任された管財人
 - (3) 事業者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された再生債務者等

- 5 第1項各号又は第2項各号に掲げる事項が区の責めに帰すべき事由によるものであるときは、区は、当該条項に基づく本契約の解除をすることができない。

(区の債務不履行による契約解除)

第93条 区が、本契約に従って支払うべきサービス対価の支払を遅延し、事業者から催告を受けてから60日を経過しても当該支払義務を履行しない場合、又は区の本契約等の重要な義務違反により本事業の実施が困難となり、事業者が催告しても60日以内に是正しない場合には、事業者は、区に対する通知により本契約を解除することができる。

(区の任意による契約解除)

第94条 区は、本事業を継続する必要がなくなった場合又は区が必要と認める場合には、6か月以上前に事業者にもその理由を書面にて通知することにより、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(法令等の変更等による契約解除)

第95条 ~~第104条第104条~~第4項の協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更等により、区が本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、区は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(不可抗力による契約解除)

第96条 整備対象施設の完成引渡後、~~第106条第106条~~第4項の協議にもかかわらず、本契約の締結後における不可抗力により、区が本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、区は、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(契約解除の効力発生)

第97条 ~~第92条第92条~~から前条までの規定により本契約が解除された場合には、事業者に対する指定管理者としての指定をあわせて取り消すものとする。

(事業終了に際しての処置)

第98条 区は、理由の如何を問わず本契約が終了したときは、本契約の終了した日から10日以内に、本事業敷地又は本事業施設の現況を確認することができる。この場合において、本事業敷地又は本事業施設に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等が認められたときには、区は事業者に対してその修補を請求することができる。

2 事業者は、前項の請求を受けた場合は、自らの費用と責任において速やかに修補を行うとともに当該修補の完了後に速やかにその旨を区に通知しなければならない。この場合において、区は、当該通知を受領した日から10日以内に修補の完了の検査を行う。

3 事業者は、理由の如何を問わず本契約が終了した場合において、本事業敷地又は本事業施設内に事業者又は事業者から本事業の全部若しくは一部の委託等を受けた者が所有又は管理する材料、機械器具、仮設物、什器備品その他の物件（以下「当該物件等」という。）があるときは、当該物件を直ちに撤去するとともに原状回復を行い、区の確認を受けなければならない。~~なお、事業者がリースにより調達した什器備品については、区に所有権その他の権利を移転し必要な措置を講じなければならない。契約期間満了により事業期間が終了した場合は、無償で区に譲渡するものとし、本契約の全部又は一部が解除により事業期間が終了した場合は、区が事業者と協議の上、その取扱いを定めるものとする。~~

4 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件等の撤去をせず、又は原状回復を行わないときは、区は、事業者に代わって当該物件等の処分その他の

必要な処置を行うことができる。この場合において、事業者は、区の処置に異議を申し出ることができず、また、区が処置に要した費用を負担する。

- 5 第3項及び前項の規定にかかわらず、区は、その裁量により、事業者が所有する当該物件等について、その全部又は一部を区と事業者が合意する価格で買い取ることができる。区が当該物件等を買取るときは、事業者は、当該物件等について担保権その他何らの負担も付着していない所有権を区に移転しなければならない。

6 事業者がリースにより調達した什器備品がある場合には、以下の各号の措置をとる。

(1) 契約期間満了により事業期間が終了した場合、事業者がリースにより調達した什器備品は無償で区に譲渡するものとする。ただし、譲渡を受けることが適当でないと区が判断した什器備品については、事業者の負担により適切な方法で当該備品等の撤去又は利用関係を解消するものとする。なお、リースで調達した什器備品により、区への譲渡が難しい場合には、区が事業者と協議の上、本契約等に定められた要求水準を満たす範囲においてそれに代わる措置を認めることがある。

(2) 本契約の全部又は一部が解除により事業期間が終了した場合は、区が事業者と協議の上、その取扱いを定めるものとする。

- ~~6-7~~ 事業者は、理由の如何を問わず本契約が終了する場合には、区又は区の指示する者に、本契約の終了に係る維持管理及び運営業務の必要な引継ぎを合理的な範囲で行わなければならない。

(事業終了手続の負担)

第99条 本契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用等については、本契約に別段の定めがある場合を除き、事業者がこれを負担する。

第11章 契約解除の場合における取扱い

(整備対象施設の引渡前の解除)

第100条 本契約の締結日から整備対象施設の引渡完了日までの間に本契約の全部又は一部が解除された場合、区は、以下の各号の措置をとる。

(1) 整備対象施設のうち、区への引渡前の施設については、以下のとおりとする。

ア 当該引渡前の施設の出来形部分（既存施設の解体・撤去業務の完了部分を含む。）並びに関連する設計業務及び工事監理業務の成果を検査の上、検査に合格した部分（以下、当該出来形部分と併せて「合格部分」という。以下本項において同じ。）の所有権を取得及び保持する。

イ アに定める所有権を保持した上で、合格部分に相応する代金（これに係る消費税等を含む。）から第54条に規定する部分払に係る金額を控除した金額を、区の選択に基づき次のいずれかの方法により支払う。この場合、区は事業者が発生する合理的な金融費用を負担するものとし、当該費用の金額及び支払方法については、区が事業者と協議の上、定める。

(ア) 区が定めた期日までに一括して支払う。

(イ) 当初定められた施設整備費の支払スケジュールを最長の期間とし、その期間内において分割して支払う。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、本契約の全部又は一部の解除が第92条の規定による場合、区は、合格部分を取得せず、当該合格部分に相応する代金の支払を行わないことができる。この場合、事業者は、自らの責任及び費用負担により本事業敷地の原状回復を行うものとする。また、区は、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行

わないときは、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、区の処分について異議を申し出ることができない。

(2) 整備対象施設のうち、区への引渡後の施設については、以下のとおりとする。

ア 当該引渡後の施設の所有権を区が引き続き保有するとともに、事業者に対し、未払のサービス対価を、区の実態に基づき、前号イに示すいずれかの方法により支払う。この場合、区は事業者が発生する合理的な金融費用を負担するものとし、当該費用の金額及び支払方法については、区が事業者と協議の上、定める。

2 前項の規定に加え、区は、当該解除時点までに事業者により履行された維持管理及び運営業務等のうち、対応するサービス対価が支払われていない期間のサービス対価を事業者に対して支払う。

(整備対象施設の引渡後の解除)

第101条 整備対象施設の引渡完了日以後に本契約が解除された場合、区は、以下の各号の措置をとる。

(1) 整備対象施設の所有権を区が引き続き保有するとともに、事業者に対し、未払のサービス対価を、区の実態に基づき次のいずれかの方法により支払う。この場合、区は事業者が発生する合理的な金融費用を負担するものとし、当該費用の金額及び支払方法については、区が事業者と協議の上、定める。

ア 区が定めた期日までに一括して支払う。

イ 当初定められた施設整備費の支払スケジュールを最長の期間とし、その期間内において分割して支払う。

(2) 当該解除時点までに履行された維持管理及び運営業務等のうち、対応するサービス対価が支払われていない期間のサービス対価を事業者に対して支払う。

(契約解除における民間収益事業の取扱)

第102条 本契約が解除された場合、民間収益事業も終了する。ただし、定期借地権設定契約の締結後は、当該定期借地権設定契約の規定に従うものとする。

(損害賠償、違約金等)

第103条 本契約が第92条第92条により解除されたとき、事業者は、区の請求により、次の金額を違約金（損害賠償の予定）として速やかに区に支払わなければならない。~~ただし、別紙10又は基本協定書第12条又は第13条に基づき代表企業、構成員又は協力企業が違約金を支払ったときは、当該違約金の額を控除する。~~

(1) 本契約が整備対象施設の引渡完了日までに解除されたときは、施設整備業務のサービス対価のうち割賦手数料を除く金額（対価 A、B の「施設費」及び対価 D「消費税等」の合計額）の100分の10に相当する金額

(2) 整備対象施設の引渡完了日以降に解除されたときは、当該解除が生じた事業年度の維持管理及び運営業務のサービス対価（対価 E「開館準備費」、対価 F「維持管理費」、対価 G「運営費」、対価 H「その他の費用」及び対価 I「消費税等」の合計額）に相当する金額の100分の10に相当する額

~~(3) 前2号にかかわらず、事業者が基本協定書第7条第5項第1号ないし第4号のいずれかの事由が生じた場合であって、本契約が解除されたときは、本契約における契約金額の100分の10に相当する額~~

- 2 前項の規定にかかわらず、第 92 条第 ~~92~~ 条により、本契約のうち飲食施設の運営業務に関する部分が一部解除された場合、事業者は、区の請求により、募集要項等に含まれる付属資料 3（飲食施設の運営業務における貸付等の条件）に基づく 1 年分の貸付料等（賃貸借契約の締結後は賃貸借契約に基づく 1 年分の貸付料等）に相当する金額を違約金（損害賠償の予定）として速やかに区に支払わなければならない。
- 3 前 2 項の規定にかかわらず、第 92 条第 2 項第 7 号により本契約が解除されたときは基本協定書第 13 条の規定に従う。
- ~~2-4~~ 前項の規定にかかわらず、前項に定める本契約の解除の場合、事業者は、解除により区に生じた損害を賠償しなければならない。ただし、事業者が前項の違約金を区に支払ったときは、解除により区に生じた損害のうち支払済みの違約金の全額を超える部分を支払えば足りるものとする。
- ~~3-5~~ 区は、第 13 条第 13 条に定める契約保証金の支払は第 1 項の違約金に充当する。
- ~~4-6~~ 区は、第 1 項の違約金又は第 2 項の損害賠償が支払われないときは、前 2 条により区が事業者を支払うべき金額に係る債権と当該違約金又は損害賠償に係る債権とを対当額で相殺できるものとする。
- ~~5-7~~ 第 93 条第 93 条又は第 94 条第 94 条によりこの契約が解除されたとき、区は、解除により事業者が生じた合理的な増加費用等（誤解を避けるために付言すると、事業者又は民間収益事業者における逸失利益を含まない。）を賠償しなければならない。
- ~~6-8~~ 法令等の変更等又は不可抗力により本契約が解除されたとき、解除により事業者に発生する合理的な増加費用等（民間収益事業に関連するものを除く。）の負担に関しては第 105 条第 105 条又は第 107 条第 107 条がそれぞれ適用されるものとする。

第12章 法令等の変更等

(法令等の変更等)

第104条 事業者は、法令等の変更等により、本契約等に従った本事業の継続ができなくなった場合には、その内容の詳細及び理由を直ちに区に対して通知しなければならない。

- 2 事業者は、履行不能状況が継続する期間中、本契約に基づく履行期日における義務が法令等に違反することとなったときは、当該法令等に違反する限りにおいて、履行期日における履行義務を免れる。ただし、事業者は、法令等の変更等により区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。
- 3 区は、整備対象施設の引渡後、前項に基づき履行義務を免れた期間に対応するサービス対価の支払において、事業者が履行義務を免れたことにより支出又は負担を免れた費用を控除することができる。
- 4 区は、事業者から第1項の通知を受領した場合には、速やかに事業者と協議する。当該協議にもかかわらず、法令等が変更された日（法令が変更された場合には変更された法令の公布日）から90日以内に本契約の変更（供用開始予定日の変更を含む。）について合意が得られない場合、区は、法令等の変更等への対応方法（供用開始予定日の変更を含む。）を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

(法令等の変更等による増加費用等の取扱い)

第105条 法令等の変更等により、事業者の本事業の実施について合理的な増加費用等が発生した場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、区が当該増加費用等を負担し、それ以外のときは事業者が当該増加費用等を負担する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用等、及び飲食施設の運営業務、自主提案事業、付帯事業の実施に係る増加費用等については、次の各号にかかわらず、事業者がすべて負担する。

- (1) 施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務又は運営業務に、特別に又は典型的に影響を及ぼす法令等の変更等
 - (2) 消費税及び地方消費税の税率変更
 - (3) PFI法に基づき実施される公共施設等の整備等に係る税制上の措置の変更
 - (4) 法令等の変更等による増加費用等で資本的支出に係るもの
- 2 法令等の変更等により、本事業の実施について事業者の負担する費用が減少した場合であって、前項の各号のいずれかに該当するときは、当該減少額に応じてサービス対価の減額を行い、それ以外の法令等の変更等についてはサービス対価の減額を行わない。

第13章 不可抗力

(不可抗力)

第106条 事業者は、不可抗力の発生により、本契約等に従った本事業の継続ができなくなった場合には、その内容の詳細及び理由を直ちに区に通知しなければならない。

- 2 事業者は、履行不能状況が継続する期間中、本契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、事業者は、早急に適切な対応措置をとり、不可抗力により区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。
- 3 区は、整備対象施設の引渡後、第1項に基づき履行義務を免れた期間に対応するサービス対価の支払において、事業者が履行義務を免れたことにより支出又は負担を免れた費用を控除することができる。
- 4 区は、事業者から第1項の通知を受領した場合には、速やかに事業者と協議する。当該協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から90日以内に本契約の変更（供用開始予定

日の変更を含む。)について合意が得られない場合、区は、不可抗力の対応方法(供用開始予定日の変更を含む。)を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

(不可抗力による増加費用等の取扱い)

第107条 不可抗力により、事業者に本事業の実施について合理的な増加費用等が発生する場合には、以下のとおりとする。

- (1) 本契約締結から整備対象施設の ~~第50条第50条~~第1項に基づく引渡しまでの期間中に、事業者が不可抗力により増加費用等が生じた場合には、事業者が生じた本事業の実施に係る合理的な増加費用等の額が、同期間中の累計で、施設整備業務のサービス対価のうち割賦手数料を除く金額 (対価 A、B の「施設費」及び対価 D「消費税等」の合計額) の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については区が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合には、当該保険金額相当額は増加費用等の額から控除する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用等については、事業者がすべて負担する。
 - (2) 整備対象施設の ~~第50条第50条~~第1項に基づく引渡し後に、事業者が不可抗力による増加費用等が生じた場合には、事業者が生じた本事業の実施に係る合理的な増加費用等の額が、当該不可抗力が発生した事業年度中の累計で、当該不可抗力が発生した事業年度の維持管理及び運営業務のサービス対価の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については区が負担する(当該合理的な増加費用等の額は、開業館準備業務、維持管理業務、運営業務、統括管理業務の業務ごとに累計し、当該業務ごとに、それぞれのサービス対価(消費税等を含む。)の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については区が負担する。)。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合には、当該保険金額相当額は増加費用等の額から控除する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用等については、事業者がすべて負担する。
- 2 前項の規定にかかわらず、飲食施設の運営業務、自主提案事業の実施に係る増加費用等は、すべて事業者が負担する。

第 14 章 知的財産権等

(知的財産権等の利用)

第108条 区は、設計図書等の施設整備業務に係る成果物及び本事業施設について、区の裁量により無償で知的財産権等を利用する権利(公表、改変、複製、展示、頒布及び翻案の権利を含む。以下同じ。)を有するものとし、その権利は、本契約の終了後も存続する。

- 2 設計図書等の施設整備業務に係る成果物又は本事業施設が著作権法(昭和 45 年法律第 48 号)第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合における著作権者の権利の帰属については、同法に定めるところによる。
- 3 事業者は、区が、設計図書等の施設整備業務に係る成果物及び、本事業施設を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならない、自ら又は著作権者(ただし、区が事業者に提供した著作物の著作権者を除く。以下、本条において同じ。)をして、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。
 - (1) 著作権名を表示せずに成果物の全部若しくは一部及び本事業施設の内容を自ら公表若しくは広報に使用し、又は区の委託する第三者をして公表若しくは広報に使用させること。
 - (2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

- (3) 本事業施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で区、区の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (4) 本事業施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
 - (5) 本事業施設を増築し、改築し、修繕又は模様替えにより改変し、取り壊すこと。
- 4 設計図書等の施設整備業務に係る成果物又は本事業施設が著作権法第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合における著作権者の権利に関して、事業者は、あらかじめ区の承認を受けた場合を除き、次の各号の行為を自ら行い、又は著作権者をして行わせてはならない。
- (1) 著作権法第19条第1項、第20条第1項、第25条、第26条第1項、第26条の2第1項及び第26条の3に規定する権利を行使すること
 - (2) 著作権を第三者に譲渡及び承継すること
 - (3) 成果物及び本事業施設の内容を公表すること
 - (4) 本事業施設に事業者の実名又は変名を表示すること
 - (5) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること

(第三者の知的財産権等の侵害の防止)

第109条 事業者は、本契約の履行にあたり、知的財産権等を侵害しないこと並びに事業者が区に対して提供する成果物の利用が、第三者の有する知的財産権等を侵害していないことを、区に対して保証する。

- 2 事業者は、本契約の履行にあたり第三者からの知的財産権等についての許諾等を受ける必要がある場合には、自らの責任及び費用負担において、区のために必要な許諾等を取得する。
- 3 事業者は、本契約の履行が第三者の知的財産権等を侵害することにより、第三者が受けた損害の賠償をしなければならないときは、事業者の責めに帰すべき事由の有無にかかわらず、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずる。区が賠償額を負担し、又は必要な措置を講じるための費用を負担したときには、事業者は区に対し、区が負担した賠償額又は費用の全額を補償する。ただし、損害の発生が本契約等のいずれにも基づかない区の提案又は指示に起因する場合はこの限りではない。

第15章 その他

(公租公課の負担)

第110条 本契約に基づく本事業の遂行に関する租税は、すべて事業者の負担とする。

- 2 区は、事業者に対してサービス対価に係る消費税及び地方消費税を除き、一切租税を負担しない。

(情報の開示等)

第111条 区は、事業者が要求水準書に基づき提出し、又はその他本事業に関して区に提出した書類に記録された情報について、情報公開条例その他の法令等の規定の定めるところにより開示することができる。

- 2 区は、本事業の健全かつ適切な運営を確保するため必要があると認めるときは、その費用負担において、その指名する公認会計士又は監査法人に事業者の財務状況を調査させることができる。

(事業者が第三者と締結する損害賠償額の予定等)

第112条 区が本契約の規定により増加費用等を負担し、又は賠償する場合において、当該増加費用等が、事業者が本事業を行うために第三者(事業者に融資する金融機関等を除く。)と締結した契約に基づき当該第三者に支払うべき損害、損失又は費用(損害賠償額の予定その他の契約の終了又は変更時に支払うべき金銭債務を含むが、これらに限られない。)に充当されるべきものであるときは、区が負担し、又は賠償する当該増加費用等の額は、当該第三者に現に生じた損害、損失又は費用であって、通常生ずべきものの額に限る。

(延滞利息)

第113条 区又は事業者が、本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、区又は事業者は、未払額につき延滞日数に応じ政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき、財務大臣が決定する率を乗じて得た額を区に支払うものとする。

(秘密保持)

第114条 区及び事業者は、本事業に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの(以下「秘密情報」という。)について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

- (1) 開示の時に公知である情報
 - (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
 - (3) 区が本契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承認した情報
 - (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
 - (5) 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
 - (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (7) 区が情報公開条例その他の法令等に基づき開示する情報
 - (8) 区が目黒区議会の請求に基づき開示する情報
- 2 事業者は、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
 - 3 事業者が業務を委託し又は請け負わせた者及びその者から更に業務を委託し又は請け負わせた者による第1項及び前項の違反は、事業者による違反とみなす。
 - 4 事業者は、本事業に係る業務の委託先又は請負発注先への見積依頼若しくは契約の締結に必要な場合又は弁護士、公認会計士その他の専門家への相談依頼などを行う場合は、その相手方(法令等に基づき守秘義務を負う者を除く。)に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで当該相手方に秘密情報を開示することができる。
 - 5 前項の場合において、事業者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用するのしないよう適切な配慮をしなければならない。
 - 6 事業者は、本契約締結後直ちに、事業者から本事業の全部又は一部の委託等を受けた者をして、秘密情報を漏らさない旨の誓約書(前項の内容の確認を含む。)を区に提出させなければならない。
 - 7 事業者は、前項の委託等を受けた者が更に業務の一部を他の第三者に委託等する場合には、当該委託等を受けた者をして、当該他の第三者に守秘義務を負わせ、当該第三者をして秘密情報を漏らさない旨の誓約書(第5項の内容の確認を含む。)を区に提出させなければならない。
 - 8 事業者は、本事業に関して作成した各種計画書、報告書、資料その他一切の書類について、その保管場所を区に通知しなければならない。事業者は、保管場所について、区から変更その他の要求があった場合には、これに従わなければならない。

(個人情報保護)

第115条 事業者は、別紙9 機密情報の取扱いに関する標準特記仕様書を遵守すること。

(本契約の変更)

第116条 本契約は、区及び事業者の書面による合意によってのみ変更することができる。

(株主に関する誓約)

第117条 事業者は、構成員をして、原則として本契約の終了日まで事業者の株式を保有させるものとし、あらかじめ書面により区の同意を得た場合に限り、その全部又は一部を第三者に対して譲渡することができるものとする。

2 事業者は、構成員をして、あらかじめ書面により区の同意を得た場合に限り、事業者の株式の全部又は一部に対して担保を設定させることができる。

3 第1項の取扱いは、構成員間において事業者の株式の全部又は一部を譲渡しようとする場合についても同様とする。

4 事業者は、構成員をして、本契約の締結に当たり、基本協定書の別紙3による出資者誓約書を区に対して提出させるものとする。本契約締結後、新たに事業者の株主となった者についても同様とする。

(金融機関との協議)

第118条 区は、必要と認めた場合には、本事業に関して、事業者に融資を行う金融機関との間で協議を行う。区がこの協議を行う場合には、次の各号に掲げる事項を定める。

(1) 区が本契約に関して事業者に損害賠償を請求し、又は本契約を解除する際の金融機関への事前通知及び金融機関との協議に関する事項

(2) 区による本契約の解除に伴う措置に関する事項

(3) 事業者が保有する権利及び資産、並びに事業者が発行する株式に金融機関が担保を設定する際の、区との間で行う事前協議に関する事項

(4) 金融機関が事業者への融資について期限の利益を喪失させ、又は担保権等を実行するに際しての、区との間で行う事前協議及び区による承認又は区に対する通知に関する事項

(5) 事業者の株式又は出資の全部又は一部を、出資者から第三者に対して譲渡させるに際しての、金融機関との間で行う事前協議に関する事項

2 前項第3号に関し、事業者が保有する権利に金融機関が担保権等を設定するときは、第103条第4項に基づいて区が相殺する権利を害してはならない。

(財務書類の提出)

第119条 事業者は、本契約締結日以降、契約期間の終了に至るまで、各事業年度の最終日より3か月以内に、公認会計士又は監査法人及び監査役の監査を受け、株主総会の承認を受けた（会社法第439条が適用される場合は、株主総会に報告された）計算書類（会社法第435条第2項に定める計算書類をいう。）及び株主総会に報告された事業報告並びにこれらの附属明細書の写しを区に提出する。なお、区は、事業者から提出された計算書類等を公開することができる。

(障害者差別の解消)

第120条 事業者は、本事業の実施にあたり、不当な差別的取り扱いの禁止及び合理的配慮の提供について、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（平成25年法律第65号）及び「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」（平成30年東京都条例第86号）を遵守し、区が定めた「目黒区における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領」に準じた取扱いをすること。

(性の多様性の尊重)

第121条 事業者は、本事業の実施にあたり、「目黒区男女が平等に共同参画し性の多様性を尊重する社会づくり条例」を遵守し、区が定めた「性的指向及び性自認に基づく困難等の解消に向けた対応指針」に準じた取扱いをすること。

(監査委員の監査)

第122条 事業者は、目黒区監査委員により経理などの状況についての監査の請求があった場合、これを受けなければならない。

- 2 事業者は、前項に定める監査により業務改善の指摘があった場合は、速やかにそれに対する是正措置を行わなければならない。

(暴力団排除)

第123条 事業者は、「目黒区契約における暴力団等排除措置要綱」及び「暴力団等排除に関する特約条項」を遵守するものとする。

別紙１ 定義集

本契約第３条第１項に関して、本契約において使用する文言については、以下のとおり定義する。

1.	新たな区民センター	北側敷地及び公園敷地に整備される、区民センター及び区民センター公園の総称をいう。
2.	維持管理及び運営業務	維持管理業務及び運営業務を総称していう。
3.	維持管理及び運営業務等	開館準備業務、維持管理業務及び運営業務を総称していう。
4.	維持管理企業	本契約に定める維持管理業務を事業者から直接受任し、又は請け負う企業である、〔 〕をいう。
5.	維持管理業務	本事業施設の維持管理に係る業務をいい、詳細は要求水準書「VI. 維持管理業務の要求水準」による。
6.	維持管理業務期間	維持管理業務を行う期間をいい、別紙２に規定するとおりとする。
7.	運営企業	本契約に定める運営業務を事業者から直接受任し、又は請け負う企業である、〔 〕をいう。
8.	運営業務	本事業施設の運営に係る業務をいい、詳細は要求水準書「VII. 運営業務の要求水準」による。
9.	運営業務期間	運営業務を行う期間をいい、別紙２に規定するとおりとする。
10.	運営対象施設	区民センター、区民センター公園及び下目黒小学校等複合施設のうち児童館等機能に係る施設を総称していう。
11.	事業計画書	要求水準書において規定される、長期計画、中期計画及び年間計画を総称していう。
12.	開館準備企業	本契約に定める開館準備業務を事業者から直接受任し、又は請け負う企業である、〔 〕をいう。
13.	開館準備業務	要求水準書「V. 開館準備業務」において規定される開館準備業務をいう。
14.	開館準備業務期間	開館準備業務を行う期間をいい、別紙２に規定するとおりとする。
15.	河川管理用通路	目黒川の河川管理用通路をいう。本事業では、目黒新橋から田道橋の間を日常管理・日常清掃の対象とする。
16.	関連施設	特別区道 B60 号線一部である田道庚申通り、特別区道 B60-2 号線の一部である美術館西側道路、特別区道 B60-4 号線の一部である公園西側道路、特別区道 B90 号線の一部である小学校南側道路、河川管理用通路の一部、ふれあい橋、田頭広場公園をいう。 本事業では、田道庚申通り、美術館西側道路、公園西側道路、小学校南側道路、河川管理用通路の一部、ふれあい橋を日常管理・日常清掃業務の対象とし、田頭広場公園を公園保守管理業務及び公園の運営業務の対象とする。
17.	基本協定書	区と、本事業の優先交渉権者の代表企業である〔 〕、構成員である〔 〕及び協力企業である〔 〕との間で令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日付で締結された「新たな目黒区民センター等整備・運営事業～めぐろかがやきプロジェクト～基本協定書（別紙を含む。）」をいう。
18.	供用開始日	整備対象施設それぞれが供用を開始する日をいう。本契約締結時点における供用開始予定日は別紙２に規定するとおりとする。

19.	協力企業	本事業に関する各業務を構成員とともに事業者から直接受託又は請け負う企業を個別に又は総称していう。優先交渉権者を構成する法人で、業務の一部を事業者から直接受託し、又は請け負うもの（構成員に該当するものを除く。）を個別に又は総称していう。
20.	区	目黒区をいう。
21.	建設企業	本契約に定める建設業務を事業者から直接受任し、又は請け負う企業である、〔 〕をいう。
22.	建設業務	要求水準書「IV. 施設整備業務」において規定される施設整備業務のうち、建設業務をいう。
23.	建設・工事監理業務	建設業務及び工事監理業務を総称していう。
24.	工事監理企業	本契約に定める工事監理業務を事業者から直接受任し、又は請け負う企業である、〔 〕をいう。
25.	工事監理業務	要求水準書「IV. 施設整備業務」において規定される施設整備業務のうち、工事監理業務をいう。
26.	構成員	本事業に関する各業務を事業者から直接受託又は請け負うとともに事業者に出資する企業、及び、民間収益事業者をいう。優先交渉権者を構成する法人で、業務の一部を事業者から直接受任し、又は請け負い、事業者に出資を行うものをいう。
27.	サービス対価	事業者による本契約の履行の対価として、区が支払うものをいい、別紙3に規定されるとおり構成される。
28.	施設整備期間	設計業務の開始日から建設・工事監理業務の終了日までとし、別紙2に規定するとおりとする。
29.	施設整備業務	設計業務、建設業務及び工事監理業務を総称していう。
30.	指定管理対象施設	新たな区民センター（美術館を除く）及び田道広場公園をいう。
31.	事業期間	別紙2に規定するとおりとする。
32.	事業期間終了日	令和31(2049)年3月31日をいう。
33.	自主提案事業	事業者が提案し、自己の責任及び費用負担（光熱水費及び通信費を含む。）により、本契約等に従って実施する事業をいう。
34.	自主提案実施企業	本契約に定める自主提案事業を事業者から直接受任し、又は請け負う企業である、〔 〕をいう。
35.	下目黒小学校等複合施設	南側敷地に整備される、下目黒小学校、住区センター区民交流活動室、地域活動拠点、学童保育クラブの4つの施設が複合した施設をいう。
36.	修繕対象施設	区民センター、区民センター公園及び下目黒小学校等複合施設を総称していう。
37.	出資者誓約書	株主のうち基本協定の当事者である者が区に提出する誓約書をいい、基本協定別紙2に定める様式によるものとする。
38.	小学校北側道路	特別区道B60-3号線272.04mのうち、公園敷地又は南側敷地に接する範囲をいう。
39.	情報公開条例	目黒区情報公開条例（平成12年12月目黒区条例第58号）をいう。
40.	整備対象施設	新たな区民センター、下目黒小学校等複合施設及び小学校北側道路を総称していう。
41.	設計企業	本契約に定める設計業務を事業者から直接受任又は請け負う企業である、〔 〕をいう。
42.	設計業務	要求水準書「IV. 施設整備業務」において規定される施設整備業務のうち、設計業務をいう。

43.	設計図書等	要求水準書「IV. 施設整備業務」及び資料 35 基本設計及び実施設計成果品リストにおいて規定される提出図書等を総称している。
44.	設置条例（予定）	新たな区民センターを地方自治法第 244 条第 1 項に定める公の施設として設置するために制定する予定の条例をいう。
45.	設置条例（予定）等	設置条例（予定）、その他の法令等及び並びに本契約を総称している。
46.	全体供用開始日	すべての整備対象施設の供用を開始する日をいい、令和 16 年 4 月 1 日以前で事業者が提案した日を全体供用開始予定日とする。
47.	増加費用等	本契約で定める事由によって、本事業について生じる増加費用、支出、損害又は損失をいう。ただし、当該増加費用等について区が負担する場合においては、事業者又は民間収益事業者について生じる逸失利益は含まない。
48.	代表企業	提案書類に優先交渉権者を代表するものとして記載された法人をいう。
49. 4	知的財産権等	第三者の有する特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権及びその他の知的財産権をいう。
50. 4	提案書類	優先交渉権者が公募手続において区に提出した提案書、区からの質問に対する回答書その他優先交渉権者が本契約締結までに提出した一切の書類をいう。
51. 5	定期借地権設定契約	民間施設の所有及び利用のため、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に基づく定期借地権の設定を目的として、区が民間収益事業者を借地権者として別紙 11 の様式により締結する定期借地権設定契約をいう。
52. 5	統括管理業務	本事業及び民間収益事業の統括管理に係る業務をいい、詳細は業務要求水準書「III. 」による。
53. 5	統括管理業務期間	統括管理業務を行う期間をいい、別紙 2 に規定するとおりとする。
53.	<u>引渡完了日</u>	<u>整備対象施設の全ての引渡し完了する日をいう。</u>
54.	PFI 法	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）をいう。
55.	不可抗力	暴風、豪雨、洪水、高潮、雷、地滑り、落盤、地震その他の自然災害又は戦争、テロリズム、大規模な感染症、放射能汚染、火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見可能な範囲外のもの（本契約等で水準が定められている場合及び設計図書等で水準が示されている場合には、その水準を超えるものに限る。）であって、区又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、法令等の変更等は、「不可抗力」に含まれない。
56.	部分引渡	建築基準法上の仮使用の状態で建物の一部を区に引渡すことをいう。
57.	募集要項	区が令和 6 年 7 月 16 日付で公表した「新たな目黒区民センター等整備・運営事業～めぐろかがやきプロジェクト～募集要項」（その後の追加及び変更を含む。）及びこれに関する質問回答書をいう。
58.	募集要項等	区が令和 6 年 7 月 16 日付で公表した以下の書類一式及びこれらに関する質問回答書及びその後の追加及び変更を含む）をいう。 募集要項

		付属資料 1 サービス対価の算定及び支払方法 付属資料 2 モニタリング及び改善要求措置要領 付属資料 3 飲食施設の運營業務における貸付等の条件 付属資料 4 利用料金の公益還元の見え方 付属資料 5 自主提案事業の使用料及び還元について 付属資料 6 民間収益事業の実施条件及び補足資料 付属資料 7 要求水準書及び添付資料 付属資料 8 事業契約書（案） 付属資料 9 指定管理者協定書（案） 付属資料 10 定期建物賃貸借契約書（案） 付属資料 11 定期借地権設定契約書（案） 付属資料 12 基本協定書（案） 付属資料 13 優先交渉権者決定基準 付属資料 14 提出書類の作成要領、別紙及び様式集
59.	法令等	法律・政令・省令・条例・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、その他公的機関の定める一切の規程・判断・措置等をいう。
60.	本契約	新たな目黒区民センター等整備・運営事業 事業契約をいう。
61.	本契約等	募集要項等及び提案書類を総称したものをいう。
62.	本件工事	本事業として実施される既存施設の解体工事及び整備対象施設の建設工事その他一切の工事を個別に又は総称していう。
63.	本事業	新たな目黒区民センター等整備・運営事業～めぐろかがやきプロジェクト～をいう。民間収益事業を含まない。
64.	本事業敷地	北側敷地、公園敷地及び南側敷地をあわせた範囲をいう。
65.	本事業施設	区民センター、区民センター公園、下目黒小学校等複合施設、小学校北側道路、及び関連施設をいう。
66.	引渡日	整備対象施設それぞれの引渡日をいう。本契約締結時点での引渡予定日については、別紙 2 に規定するとおとする。
67.	民間施設	民間収益事業により整備される施設をいう。
68.	民間収益事業	本事業の付帯事業として、新たな区民センターに係る未利用容積を活用し、本事業の事業目的に寄与する施設を整備・運営する事業をいう。
69.	民間収益事業者	<u>提案書類において民間収益事業を行う者として明記され、事業者に出資し、事業者と連携して本事業の付帯事業である民間収益事業を実施する企業をいう。民間収益事業に係る総合的な企画及び民間施設に係る業務の主たる全般管理を担う者で、民間施設を取得し、民間収益事業を自らの費用及び責任にて実施する者をいい、〔 〕をいう。</u>
70.	優先交渉権者	提案書類に優先交渉権者と記載された者を個別に又は総称していう。
71.	要求水準書	新たな目黒区民センター等整備・運営事業～めぐろかがやきプロジェクト～要求水準書（その後の追加及び変更を含む。）をいう。
72.	利用料金	指定管理対象施設の利用者から徴収する利用料金をいう。

別紙2 事業概要書

1. 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が既存施設の解体撤去を行った上で、整備対象施設の設計及び建設を行い、区に施設の所有権を移転した後、維持管理及び運営業務等を行う方式（BT0：Build-Transfer-Operate）とする。

2. 事業日程

1 事業期間	開始日：令和 7 (2025) 年 10 月●日 ※本契約締結日を記載 終了日：令和 31 (2049) 年 3 月 31 日
2 統括管理業務期間	開始日：令和 7 (2025) 年 10 月●日 ※本契約締結日を記載 終了日：令和 31 (2049) 年 3 月 31 日
3 施設整備業務期間	開始日：令和 7 (2025) 年 10 月●日 ※本契約締結日を記載 終了日：令和●(20●●)年●月●日 ※事業者提案に基づき記載 <設計業務期間> 開始日：令和 7 (2025) 年 10 月●日 ※本契約締結日を記載 終了日：令和●(20●●)年●月●日 ※事業者提案に基づき記載 <建設・工事監理業務期間> 開始日：令和●(20●●)年●月●日 ※事業者提案に基づき記載 終了日：令和●(20●●)年●月●日 ※事業者提案に基づき記載
4 引渡予定日	<下目黒小学校等複合施設> 令和 15 (2033) 年 1 月 15 日 <新たな区民センター> 令和●(20●●)年●月●日 ※事業者提案に基づき記載
5 維持管理業務期間	<下目黒小学校等複合施設> 開始日：下目黒小学校複合施設の引渡日 終了日：令和 31 (2049) 年 3 月 31 日 <新たな区民センター> 開始日：新たな区民センターの引渡日 終了日：令和 31 (2049) 年 3 月 31 日 <関連施設> 開始日：新たな区民センターの引渡日 【小学校北側道路の修景整備を下目黒小学校等複合施設の引渡までに完了させる場合に以下を記載】 ただし、小学校北側道路は下目黒小学校等複合施設の引渡日 終了日：令和 31 (2049) 年 3 月 31 日
6 開館準備業務期間	開始日：令和●(20●●)年●月●日 ※事業者提案に基づき記載 終了日：※各施設の供用開始日の前日

7 供用開始予定日	<下目黒小学校等複合施設> 令和 15(2032)年 4 月 1 日 <新たな区民センター> 令和●(20●●)年●月●日 ※事業者提案に基づき記載
8 運営業務期間	開始日：各施設の供用開始日 終了日：令和 31(2049)年 3 月 31 日
9 指定期間	開始日：指定管理対象施設の供用開始日 終了日：令和 31(2049)年 3 月 31 日

別紙3 サービス対価の算出方法及び支払方法

※契約締結時に募集要項公表時の資料を添付する。

別紙4 モニタリング及び改善要求措置要領

※契約締結時に付属資料2 モニタリング及び改善要求措置要領を添付する。

別紙5 事業者が付保する保険等

※契約締結時に事業者の提案に基づき記載する。

別紙6 新たな目黒区民センター及び田道広場公園の管理に関する基本協定書

※契約締結時に付属資料9 指定管理者協定書（案）を添付する。

別紙 7 貸付契約書/都市公園管理許可

※契約締結時に付属資料 10 定期建物賃貸借契約書（案）又は都市公園管理許可を添付する。

別紙 8 自主提案事業の使用料及び還元について

※契約締結時に付属資料 5 自主提案事業の使用料及び還元についてと題する資料を添付する。

別紙9 機密情報の取扱いに関する標準特記仕様書

（基本的事項）

- 第1条 事業者は、本契約による事務の実施に当たり、個人情報を取り扱うときは、その保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の保護に関する法律（特定個人情報を取り扱う場合は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律を含む。）その他の関係法令を遵守し、個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。
- 2 事業者は、この契約による事務の実施に当たっては、目黒区情報セキュリティ基本方針を遵守し、機密情報（個人情報のほか、この契約に基づき発注者から提供を受ける技術情報及び行政の運営上の情報のうち、秘密である旨を示された機器等の情報資産（メモ及びバックアップ等を含む。）をいう。以下同じ。）を適正に取り扱わなければならない。

（秘密保持義務）

- 第2条 事業者は、本契約による事務により知り得た機密情報をいかなる理由があっても第三者に漏らしてはならず、この旨を当該事務に従事する者（以下「従事者」という。）へ周知徹底しなければならない。本契約が終了し、又は解除となった後においても同様とする。

（書面主義の原則）

- 第3条 事業者は、この仕様書に定める事項により通知、報告、提出等が求められている事項については、特段の定めがない限り、書面により行うものとする。

（個人情報保護方針の公表）

- 第4条 事業者は、本契約による事務において個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律等の法令に基づき、個人情報保護方針を公表していなければならない。

参考：個人情報保護方針の公表項目

- 1 取得する個人情報の利用目的
- 2 保有個人データに関する事項
- 3 開示等の請求に応じる手続
- 4 問い合わせ及び苦情の窓口
- 5 オプトアウトによる個人情報の第三者へ提供する場合は、次に掲げる事項
 - ・ 第三者への提供を利用目的とすること
 - ・ 第三者に提供される個人データの項目
 - ・ 第三者への提供の手段又は方法
 - ・ 本人の求めに応じて第三者への提供を停止すること
- 6 個人情報を共同利用する場合は、次に掲げる事項
 - ・ 利用する者の名称
 - ・ 利用目的
 - ・ 利用する個人情報の項目

（情報セキュリティ及び個人情報保護に関する認証等）

- 第4条の2 事業者は、本契約による事務の履行のために個人情報ファイルを取り扱う場合において、区の指定があるときは、次に掲げるいずれかの認証制度の認証を取得していなければならない。

- (1) I SMS（ISO/IEC27001（JIS Q 27001））認証取得
- (2) プライバシーマーク（JIS Q 15001）取得
- (3) その他発注者が適当と認める認証取得

（クラウドサービスに関する認証等）

- 第4条の3 事業者は、本契約による事務の履行のためにクラウドサービス（有料、無料にかかわらず、民間事業者等がインターネット上で提供する情報処理サービスで、約款への同意及び

簡易なアカウントの登録等により当該機能が利用可能となるサービスのこと。以下同じ。) を利用する場合において、区の指定があるときは、次に掲げるいずれかの認証制度の認証を取得し、又は内部統制評価制度による審査を受けていなければならない。

(1) クラウドセキュリティ認証制度

(I SMS導入組織の場合)

- ア I SMSクラウドセキュリティ (ISO/IEC 27017) 認証取得
- イ パブリッククラウド上における個人情報保護 (ISO/IEC 27018) 認証取得
- ウ プライバシー情報マネジメントシステム (ISO/IEC 27701) 認証取得

(サービス単位での場合)

- ・ クラウド情報セキュリティ監査 (CS) ゴールドマーク又はシルバーマーク (JASA クラウドセキュリティ推進協議会) 取得

(区が重要な情報システムとして特に指定したものの場合)

- ア 日本国政府情報システムのためのセキュリティ評価制度 (I S M A P) 認証取得
- イ アメリカ合衆国政府機関におけるクラウドセキュリティ認証制度 (F e d R A M P) 認証取得

(2) 内部統制評価制度

- ア 受託業務に係る内部統制の保証報告書 (S O C 2) (日本公認会計士協会 IT7 号)
- イ 受託業務に係る内部統制の保証報告書 (S O C 3) (日本公認会計士協会 IT2 号)
- ウ 業務全般にかかるシステムの内部統制の保証業務 (SysTrust) 審査報告書 (日本公認会計士協会 IT2 号)
- エ 電子商取引認証局に対する保証業務 (WebTrusts) 審査報告書 (日本公認会計士協会 IT3 号)

(データセンターに関する情報セキュリティ対策)

第4条の4 事業者は、本契約による事務の履行のためにデータセンターを利用する場合においては、次に掲げる条件を満たすものを利用しなければならない。

- (1) データセンターファシリティスタンダード (日本データセンター協会 (JDCC)) ティア 3 以上又はこれと同等レベルの安全性及び可用性の高さに関するサービス品質を保証するもの。
- (2) 個人情報を含むデータは日本国内にあること。

(収集の制限)

第5条 事業者は、本契約による事務の履行のために機密情報を収集するときは、その業務の目的を達成するために必要な範囲で、適法かつ公正な手段によって収集しなければならない。

(管理体制等の通知)

第6条 事業者は、本契約の締結後、次の文書を区に直ちに提出しなければならない。提出後に内容の変更があった場合も、同様とする。

(1) 情報セキュリティ及び機密情報保護に関する社内規程又は基準

(2) 次の内容を含む従事者名簿

ア 機密情報取扱いの責任者及び機密情報を取り扱う者の氏名、責任、役割及び事務執行場所

イ 本契約による事務において機密情報を取り扱う者及び機密情報に係る記録媒体の授受に携わる者の氏名並びに事務執行場所

ウ この契約による事務に関する緊急時連絡先一覧

(3) 本契約による事務に関する実施スケジュールを明記した文書

2 受注者は、この契約による事務の履行のために特定個人情報を取り扱う場合においては、この契約の締結後、次の文書を区に直ちに提出しなければならない。提出後に内容の変更があった場合も、同様とする。

- (1) 本契約による事務において使用する情報システムのネットワーク構成図 (特定個人情報ファイル (コンピュータ等で検索することができるよう体系的に構成した情報の集合物であつ

て、個人番号をその内容に含むもの。以下同じ。)を取り扱う場合のみ。第24条の3の事項を証するもの。)

(2) 本契約による事務において使用する情報システムのセキュリティ仕様書(特定個人情報ファイルを取り扱う場合のみ。第24条の4の事項を証するもの。)

- 3 事業者は、本契約による事務の履行のためにクラウドサービスを利用する場合においては、本契約の締結後、クラウドサービスの利用に係るリスク対策文書(第24条の5の事項を証するもの)を区に直ちに提出しなければならない。提出後に内容の変更があった場合も、同様とする。
- 4 事業者は、前3項の規定により、区に届け出た従事者以外の者に、本契約による事務に係る機密情報を取り扱わせてはならない。

(再委託の制限等)

- 第7条 事業者は、この契約による事務の履行について、機密情報を取り扱う事務の全部又は一部を第三者に委託(以下「再委託」という。)してはならない。ただし、再委託をする事業者の名称及び所在地、再委託の内容及び理由並びに再委託をする事業者の機密情報に係る安全管理措置の状況等必要な事項を区に書面で提出し、その承諾を得た場合はこの限りではない。
- 2 前項ただし書の規定により再委託を受けた第三者は、この仕様書においては、本契約を受注した事業者とみなしてこの仕様書の規定が適用されるものとする。
 - 3 事業者は、第1項ただし書の規定により再委託をする場合は、区に対し再委託をする業務に関する報告を行うとともに、再委託をする業務に関する全ての行為について、区に対し全ての責任を負うものとする。

(目的外使用及び外部提供の禁止)

- 第8条 事業者は、本契約による事務で取り扱う機密情報を当該事務の目的以外に使用してはならない。また、第三者に提供してはならない。
- 第9条 事業者は、区が本契約による事務での使用を目的として事業者に提供し、又は貸与する機器等の情報資産を、当該事務以外の目的に使用してはならない。また、第三者に提供してはならない。

(複写及び複製等の制限)

- 第10条 事業者は、本契約による事務で取り扱う機密情報について、区の承認を得ずに複写、複製又は加工してはならない。当該事務を実施する上でやむを得ず複写、複製又は加工するときは、あらかじめ区に通知し、その承認を得なければならない。この場合において、当該事務の終了後(当該事務の終了後、引き続き区と事業者と当該事務に係る契約を締結する場合を除く。)、事業者は、直ちに複写、複製又は加工した機密情報を消去し、再生又は再使用できない状態にするとともに、機密情報を消去した日時、担当者及び処理内容を区に報告しなければならない。

(機密情報の持出制限)

- 第11条 事業者は、本契約による事務開始前までに当該事務で機密情報を取り扱う事務執行場所及び機密情報の管理状況について、区に報告しなければならない。
- 2 事業者は、事前の発注者の承諾なく、この契約による事務で取り扱う機密情報を事務執行場所から持ち出してはならない。
 - 3 事業者は、区の施設、事務執行場所等から機密情報を持ち出す必要がある場合には、暗号化、パスワード設定等の保護対策、鍵付きのケース等に格納する等機密情報の紛失や不正利用を防止するための安全管理措置及び運搬に当たってのセキュリティ便の使用等の紛失リスクの低減対策等を事前に区に協議しなければならない。
 - 4 事業者は、実際に機密情報の持出しを行う場合には、運搬、保管・管理、廃棄等の各段階におけるその保護対策の状況、安全管理措置の状況等(以下「情報セキュリティ管理状況」という。)に関する記録及び適正な状況であることの確認を行った記録を残さなければならない。

(物的セキュリティ対策)

第12条 事業者は、本契約による事務に使用する情報システムに係る装置の取付けを行う場合は、できる限り、火災、水害、埃、振動、温度、湿度、磁気、紫外線、直射日光等の影響を受けない場所に設置するものとし、施錠等容易に取り外すことができないよう必要な措置を講じなければならない。

第13条 事業者は、本契約による事務に係る区運用する情報システムのサーバ等を区の施設外に設置する場合は、区の承認を得なければならない。

2 事業者は、前項のサーバ等について、定期的に情報セキュリティ対策状況について確認するとともに、区から要請があった場合は、その結果を区に報告しなければならない。

第14条 事業者は、その従事者に名札等の着用及び身分証明書等の携帯を義務付け、区のサーバ管理施設その他の区の管理区域に立ち入る場合において区から求められたときは、身分証明書を提示するよう指導しなければならない。

第15条 事業者は、本契約による事務で使用するパソコン等の盗難を防止するため、当該パソコン等をセキュリティワイヤーで固定し、又は従事者が事務執行場所を離れる間において施錠可能なロッカー等に収納させるなどの措置を講じなければならない。

(人的セキュリティ対策)

第16条 事業者は、本契約による事務において、区に提出した情報セキュリティ及び機密情報保護に関する社内規程又は基準を遵守しなければならない。

2 事業者は、情報セキュリティ対策について疑義がある場合、遵守することが困難な点等がある場合は、速やかに区に報告し、代替策について協議しなければならない。

第17条 事業者は、情報資産を適切に保管するものとし、パソコン等により情報資産を使用する場合は、第三者に使用され、又は閲覧されることがないように、離席時にパスワードロック又はログオフ等を行わなければならない。

第18条 事業者は、従事者に情報システムの保守又は運用業務に関し、次の事項を遵守させなければならない。

(1) 自己が利用しているIDは、他人に利用させないこと（IDの共用を指定されている場合は除く。）。

(2) 共用IDを利用する場合は、共用IDの利用者以外の者に利用させないこと。

(3) パスワードを秘密にし、パスワードの照会等には一切応じないこと（パスワード発行業務を除く。）。

(4) パスワードのメモの不用意な作成等により、パスワード流出の機会を作らないこと。

(5) パスワードは、十分な長さとし、想像し難い文字列とすること。

(6) 複数の情報システムを取り扱う場合は、パスワードを情報システム間で共有しないこと。

(7) パソコン等のパスワードの記憶機能を利用しないこと。

(8) 従業者間でパスワードを共有しないこと（IDの共用を指定されている場合を除く。）。

第19条 事業者は、従事者に対して、情報セキュリティ及び機密情報保護に関する教育並びに緊急時対応のための訓練を計画的に実施し、発注者にその教育の実施状況等を報告しなければならない。

(技術的及び運用におけるセキュリティ対策)

第20条 事業者は、情報システムの保守又は運用業務を遂行するに当たり、情報システムの変更記録、作業日時及び実施者を記録するとともに、各種アクセス記録及び情報セキュリティの確保に必要な記録を全て取得し、一定期間保存しなければならない。

第21条 事業者は、アクセスログ等を取得するサーバについて、正確な時刻設定を行わなければならない。自動的にサーバ間の時刻同期が可能な場合は、その措置を講じなければならない。

第22条 事業者は、情報システム等に記録された重要度の高い機密情報について、定期的にバックアップを取得しなければならない。また、バックアップの取得前にその手法を区に通知し、承認を得なければならない。

第23条 事業者は、情報システムの開発及び導入に当たり、開発及び導入前に発注者と協議の上、情報セキュリティに係る検証事項を定め、検証を実施しなければならない。

第24条 事業者は、本契約による事務に使用する情報システムがネットワークに接続されている場合は、不正アクセスを防ぐため、常にセキュリティホールの発見に努め、メーカー等からのセキュリティ修正プログラムの提供があり次第、情報システムへの影響を確認し、区と協議の上、修正プログラムを適用しなければならない。また、不正プログラム対策を行い、不正プログラムの情報システムへの侵入及び拡散を防止しなければならない。

第24条の2 事業者は、情報システムを開発する場合は、システム開発及びテスト環境と、本番運用環境を分離しなければならない。

第24条の3 事業者は、本契約による事務において特定個人情報ファイルを取り扱う場合は、当該特定個人情報ファイルをインターネットから物理的又は論理的に分離された環境にて取り扱わなければならない。

第24条の4 事業者は、本契約による事務に使用する情報システムにおいて特定個人情報を取り扱う場合は、定期及び必要に応じ随時に当該情報システムのログ等の分析を行うなど不正アクセス等を検知する仕組みを講じるとともに、当該情報システムの不正な構成変更（許可されていない電子媒体、機器の接続等、ソフトウェアのインストール等）を防止するために必要な措置を講じなければならない。

第24条の5 事業者は、本契約による事務においてクラウドサービスを利用するに当たっては、当該クラウドサービスの利用に伴い想定される情報セキュリティ上のリスクを回避するために必要な措置を講じなければならない。

（その他のセキュリティ対策）

第25条 事業者は、本契約による事務に関し、区より機密情報を受領した場合は、預かり証を区に対して交付しなければならない。

2 前項の場合において事業者は、当該機密情報を適切に管理するため、機密情報の受領日時、受領者名、受領した機密情報の種類等の記録簿を作成するとともに、区から要請があった場合は、速やかに当該記録簿を発注者に提示しなければならない。

第26条 事業者は、重要度の高い機密情報を電子メール、ファイル交換サービス等で送受信する場合は、事前に暗号化、パスワード設定等の保護対策を発注者に協議するとともに、実際に保護対策を講じなければならない。

2 事業者は、機密情報を郵送等で送付する場合は、送付状況を追跡できるサービスを活用する等の対策を講じなければならない。

3 事業者は、やむを得ず機密情報を使送する場合は、施錠可能なケースにより運搬する等の保護対策を講じるとともに、事前に運搬ルートを発注者に協議し、その運搬ルートを遵守しなければならない。

第27条 事業者は、本契約による事務で取り扱う機密情報について、厳格にアクセス制御を行うとともに、当該機密情報を施錠可能な金庫、ロッカー等に適切に保管する等善良な管理者の注意をもって当たり、機密情報の取扱いには十分注意し、機密情報の紛失並びに情報の改ざん、漏えい等の防止に努めなければならない。

第28条 事業者は、本契約による事務が終了したときは、区より受領し、又は事業者が当該事務を遂行する中で記録・作成した機密情報や機密情報に当たらない機器等の情報資産を速やかに区に返却しなければならない。

2 前項のほか、区に返却が不可能な機密情報又は区に返却をすることによりかえって機密情報が紛失する可能性がある場合には、発注者の了承のもと、機密情報及び情報資産を復元できないような処置をした上で廃棄し、日時、担当者及び処理内容を発注者に報告し、廃棄した記録を遅滞なく提出しなければならない。

3 本契約による事務を遂行していく中で、区から受領した機密情報を保持しておく必要性が乏しい場合については、前項と同様とする。

第29条 事業者は、機密情報の作成業務を終了したときは、直ちに当該機密情報を区があらかじめ指定した職員に引き渡さなければならない。

(電子情報処理機器の修理又は廃棄)

第30条 事業者は、本契約による事務で使用しているサーバ、パソコン等の機器（以下これらを「電子情報処理機器」という。）を修理又は廃棄する場合は、事前に当該電子情報処理機器に保存されている機密情報を消去し、再生又は再使用できない状態にするとともに、機密情報を消去した日時、担当者及び処理内容を発注者に速やかに報告しなければならない。

2 前項の場合において、次に掲げる措置が対応可能なときは、当該措置を行うものとし、事業者はその旨を区に事前に報告するものとする。

(1) 記録装置の物理的又は電磁的な破壊

(2) 区が指定する場所で、区の職員の立会いの下における当該電子情報処理機器に保存されている個人情報等を消去し、再生又は再使用できない状態にする措置

(3) 区が指定する場所で、区の職員の立会いの下における記録装置の物理的又は電磁的な破壊

(委託業務の報告)

第31条 事業者は、区に対し、機密情報の情報セキュリティ管理状況及び本契約による事務の状況を定期的及びこの契約による事務の終了後に報告するものとする。ただし、区が必要と認めるときは、その都度報告するものとする。

(監査、施設への立入検査の受入れ)

第32条 事業者は、機密情報の情報セキュリティ管理状況について、区の求めに応じて報告するものとする。

2 区は、事業者による本契約による事務の履行に伴う個人情報の取扱いについて、必要があると認めるときは、事業者に対して必要な指示を行うことができる。

3 区が必要に応じて監査又は検査を実施する場合は、事業者は受け入れなければならない。

第33条 事業者は、区が必要とする場合は、業務執行場所へ区の職員の立入りを認めるものとする。

(緊急時の対応)

第34条 事業者は、本契約による事務において、事務上のトラブル、災害、事故、電子情報処理機器の不良、故障及び破損等が発生した場合は、速やかに発注者にその状況について報告し、発注者の指示に従わなければならない。

第35条 事業者は、本契約による事務について次に掲げる事象が発生した場合は、速やかに、区にその状況を具体的に報告するとともに、区と協議の上、事故処理を行うものとする。

(1) 機密情報の紛失

(2) 機密情報の破壊

(3) 情報の改ざん

(4) 情報の漏えい

(5) 不正アクセス

(6) 情報セキュリティポリシーの違反

(7) 前各号に掲げるもののほか、情報セキュリティに悪影響を及ぼす事象

(サービスレベルの保証)

第35条の2 事業者は、本契約による事務のサービスレベルについて、事前に区と合意している場合は、そのサービスレベルを保証するものとする。

(公表措置)

第36条 区は、事業者が本契約による事務の履行により知り得た情報の紛失、漏えい、滅失、毀損及び改ざん等の事故が発生させたときは、その事実を公表することができる。

(疑義等)

第37条 この仕様書に定める事項について疑義が生じたとき又は定めのない事項については、
区及び事業者双方協議の上定める。

別紙 10 目黒区契約における暴力団等排除措置要綱

※契約締結時に添付する。

別紙 11 定期借地権設定契約書

※契約締結時に付属資料 11 定期借地権設定契約書（案）を添付する。

別表 1 サービス対価各回支払内訳

※契約締結時に事業者の提案に基づく資料を添付する。