

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業
事業契約書（案）

令和4年10月

東京都

目次

第1章	総則	1
第1条	(目的)	1
第2条	(用語等の定義等)	1
第3条	(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第4条	(事業契約等)	1
第5条	(事業日程)	1
第6条	(本事業の概要)	1
第7条	(業務の実施)	1
第8条	(本事業の資金調達)	2
第9条	(許認可の取得等)	2
第10条	(履行保証等)	2
第11条	(貸与品)	2
第12条	(モニタリング)	3
第13条	(都のモニタリング)	3
第14条	(都による現地における確認への対応)	3
第15条	(債務不履行による損害)	3
第16条	(第三者に及ぼした損害等)	3
第17条	(要求水準書の変更)	4
第18条	(近隣対策及び近隣対応)	4
第19条	(貸付物件の引渡し)	4
第20条	(都の契約不適合責任)	4
第2章	業務実施体制等	6
第21条	(業務実施体制)	6
第22条	(統括管理責任者)	6
第23条	(近隣対応責任者)	6
第24条	(業務責任者)	6
第25条	(業務担当者)	6
第26条	(統括管理責任者の権限)	6
第27条	(統括管理責任者等に対する措置請求)	7
第28条	(第三者への委託)	7
第29条	(業務計画書)	7
第30条	(業務報告書)	8
第3章	設計業務の実施	9
第31条	(本施設の設計)	9
第32条	(事業敷地への立入り)	9
第33条	(周辺住民との調整等)	9
第34条	(設計段階におけるモニタリング)	9
第35条	(設計の完了)	9
第36条	(設計変更)	10

第37条	(法令変更等による設計変更等)	10
第38条	(原状回復予定額の見積りの提出)	11
第4章	改修・建設工事業務の実施	12
第39条	(工事の実施)	12
第40条	(事業敷地の使用及び管理)	12
第41条	(工事に伴う各種調査等)	13
第42条	(工事段階におけるモニタリング)	13
第43条	(工事に伴う近隣対策及び近隣対応)	13
第44条	(工事の開始)	14
第45条	(備品等の調達)	14
第46条	(着工前の提出書類等)	14
第47条	(工事監理者)	14
第48条	(事業者の工事完成検査)	15
第49条	(都による工事完成確認)	15
第50条	(工事完成確認済書の交付)	15
第51条	(工期の変更)	16
第52条	(工事の中止等)	16
第53条	(工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)	16
第54条	(事業者の契約不適合責任)	17
第5章	開業準備業務の実施	18
第55条	(開業準備業務の実施)	18
第56条	(開業準備業務実施体制の確認)	18
第57条	(施設利用規則の策定)	18
第58条	(開業準備業務における予約の受付等)	18
第6章	運営業務等の実施	19
第59条	(運営業務等の実施)	19
第60条	(運営業務等実施体制の確認)	19
第61条	(修繕・更新)	19
第62条	(業務計画書の見直し等)	19
第63条	(運営業務等に係る保険)	19
第64条	(事業者による追加投資)	20
第65条	(運営に伴う近隣対策及び近隣対応)	20
第7章	事業者の収入及びプロフィットシェア	21
第66条	(運営収入)	21
第67条	(基盤施設の整備対価)	21
第68条	(プロフィットシェア)	21
第8章	事業期間及び期間満了に伴う措置	22
第69条	(事業期間)	22
第70条	(事業引継)	22
第71条	(契約終了による資産の取扱い)	22

第9章	契約の解除又は終了に伴う措置.....	23
第72条	(事業者の債務不履行等による解除)	23
第73条	(都による任意解除等)	23
第74条	(都の債務不履行等による解除)	23
第75条	(違約金等)	23
第76条	(保全義務)	24
第10章	法令変更.....	25
第77条	(通知等)	25
第78条	(費用負担)	25
第79条	(法令変更による契約の終了)	25
第11章	不可抗力.....	26
第80条	(通知等)	26
第81条	(費用負担)	26
第82条	(不可抗力への対応)	26
第83条	(不可抗力による契約の終了)	26
第12章	雑則.....	28
第84条	(公租公課の負担)	28
第85条	(協議)	28
第86条	(周辺施設との連携事業等への協力)	28
第87条	(財務書類の提出)	28
第88条	(秘密保持)	28
第89条	(個人情報の保護)	29
第90条	(情報公開)	29
第91条	(著作権等の帰属)	29
第92条	(著作権等の利用等)	29
第93条	(著作権の譲渡等の禁止)	30
第94条	(著作権の侵害防止)	30
第95条	(工業所有権)	30
第96条	(事業者の権利義務の処分)	30
第97条	(準拠法及び管轄裁判所)	31
第98条	(書面による通知等)	31
第99条	(補則)	31
別紙1	定義集	32
別紙2	日程表	34
別紙3	都が貸与を想定している物品	35
別紙4	モニタリング基本計画	36
別紙5	アーバンスポーツ施設等の無償貸付契約書(案)	42
別紙6	事業敷地	47
別紙7	工事期間中の多目的ゾーンの都有地無償貸付契約書(案)	48
別紙8	海上公園施設の設置許可申請書(案)	52

別紙 9 海上公園施設の設置許可書（案）	53
別紙 10 事業者等が加入する保険等	56
別紙 11 基盤施設の整備対価の支払いに係る協定	58
別紙 12 プロフィットシェア	59

事業契約書

- 1 事業名 有明アーバンスポーツパーク整備運営事業
- 2 事業の場所 東京都江東区有明一丁目7番2のうち
有明アーバンスポーツパーク及び東京都が指定する場所
- 3 契約期間 自 契約締結日
至 令和17年9月30日
ただし、多目的施設工事期間を短縮した場合は、その短縮日数に応じ
期間を短縮し、至の日付に反映する。
- 4 契約保証金 別途事業契約書に記載のとおり
- 5 支払条件 別途事業契約書に記載のとおり

上記事業について、都と事業者とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

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

令和5年●月●日

都 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都
東京都知事 ●●●●

事業者 [所在地]
[商号又は名称]
[代表者]

第1章 総則

(目的)

第1条 事業契約は、都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。

(用語等の定義等)

第2条 事業契約における語句は、本文中において特に明示するもの及び文脈上別異に解すべきものを除き、別紙1において定める意義を有する。

- 2 事業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、事業契約の各条項の解釈に影響を与えるものではない。
- 3 事業契約で規定する法令等につき、改正又はこれらに替わる新たな法令等の制定が行なわれた場合には、当該改正又は制定後の法令等が事業契約に適用される。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本施設が公益施設としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

- 2 都は、本事業が民間の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。

(事業契約等)

第4条 事業契約は、募集要項等、実施方針及び提案書と一体の契約であり、これらはいずれも事業契約の一部を構成する。事業契約の規定に基づき、都と事業者の間で別途締結される契約は、いずれも事業契約の一部を構成する。

- 2 事業契約、募集要項等、実施方針及び提案書の内容に矛盾又はそごがある場合は、この順に優先して適用される。ただし、提案書の内容が要求水準書に定める水準を超える場合には、その限りにおいて提案書が要求水準書に優先する。

(事業日程)

第5条 本事業は、別紙2に定める日程に従い、実施するものとする。

(本事業の概要)

第6条 本事業は、本施設の設計業務、改修・建設工事業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務及び原状回復業務（以下「個別業務」という。）並びにこれらに付随し又は関連する一切の事業により構成されるものとする。

(業務の実施)

第7条 事業者は、事業契約に従い、かつ善良なる管理者の注意をもって本事業を実施しなければならない。

- 2 事業者は、事業契約に関し協議が継続中であること又は協議が調わないことをもつ

て、本事業の遂行を拒んではならない。

(本事業の資金調達)

第8条 事業者が本事業を実施するための一切の費用は、事業契約に特別の規定がある場合を除き、事業者が負担するものとする。

- 2 前項の規定により事業者が負担する費用は、自己の責任において調達するものとする。

(許認可の取得等)

第9条 事業者は、事業契約上の事業者の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、届出等の手続（都が単独で申請すべきものを除く。以下本条において「許認可等手続」という。）を、自己の責任及び費用において行うものとする。

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

(履行保証等)

第10条 事業者は、事業契約の締結に際し、[●億円（提案書に記載された多目的施設の設計費及び工事費の100分の10に相当する金額）]を契約の保証金（以下「契約保証金」という。）として都に納付しなければならない。

- 2 第38条第2項に定める撤去・原状回復に係る費用の見積書の額が、前項の契約保証金の額を上回る場合、事業者は、速やかに、その差額を契約保証金として都に追加納付しなければならない。
- 3 都は、事業契約の終了後、未回収の債権があればその支払に契約保証金を充当した残額を事業者に返還する。
- 4 契約保証金を前項の未回収の債権に充当してもなお不足が生じた場合は、事業者は、都の請求により直ちにその不足額を都に支払わなければならない。
- 5 事業者は、契約保証金をもって、事業契約に基づき発生する事業者の都に対する債務の弁済に充当することを請求できない。
- 6 事業者は、都の事前の承諾なく、都に納付した契約保証金の返還請求権を譲渡し、又はこれに担保権を設定してはならない。

(貸与品)

第11条 都は、事業期間にわたり別紙3の物品等を事業者に貸与するものとする。

- 2 事業者は、物品等の貸与を受けたときは、直ちに都に借用書を提出しなければならない。
- 3 事業者は、貸与を受けた各物品等を、善良なる管理者の注意をもって管理するものとし、業務の完了、事業契約の終了等によって貸与を受けた各物品等が不要となった

ときは、直ちにこれを都に返還しなければならない。

(モニタリング)

第12条 事業者は、別紙4に基づき、事業契約の締結後速やかに、事業者と都で協議を行い、都の承諾を得ることにより、モニタリング実施計画書を策定するものとする。

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

3 事業者は、何らかの理由で事業契約に従った本事業の実施ができない場合、事業契約に規定された水準若しくは仕様が達成出来ない場合、又はそれらの事態が生じる恐れを認める場合は、その理由及び対処方法等を直ちに都に報告しなければならない。

(都のモニタリング)

第13条 事業者は、都がモニタリング実施計画書に基づき、本業務の実施状況等のモニタリングを行うことを了承し、モニタリング実施計画書に定められた書類等を提出するほか、都の実施するモニタリングに協力しなければならない。

2 事業者は、都からモニタリング実施計画書に基づき是正勧告を受けたときは、その内容に従い是正措置を講じなければならない。

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

(都による現地における確認への対応)

第14条 事業者は、モニタリング実施計画書に従い、都による現地における確認を受ける場合は、誠実に対応しなければならない。この場合において、都が確認に基づき必要な指導をしたときは、事業者は、これに従わなければならない。

(債務不履行による損害)

第15条 都及び事業者は、事業契約上の義務の履行を怠ったときは、それにより相手方に生じた損害を賠償しなければならない。

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

(第三者に及ぼした損害等)

第16条 事業者が本事業の実施に際し、何らかの損害を第三者に生じさせる可能性のある事故、紛争等が発生した場合、事業者は、速やかに都にその内容を報告するとともに、自己の責任において解決に当たるものとする。この場合、事業者は、都と緊密に協議して対応しなければならない。

2 事業者が本事業の実施により第三者に損害を及ぼした場合、事業者は、当該損害の

一切を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち都の責めに帰すべき事由により生じたものについては、この限りではない。

- 3 本事業の実施に伴い通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により、事業者が第三者に対して損害を及ぼした場合も、前項と同様とする。
- 4 第2項の規定にかかわらず、第三者に対して都が損害を賠償した場合、都は事業者と協議の上、事業者に対して当該賠償した金額（ただし、都の責めに帰すべき事由により生じたものを除く。）を求償するものとする。事業者は、都からの請求を受けた場合には、速やかにこれを支払わなければならない。

(要求水準書の変更)

第17条 都は、要求水準書に定める要求水準の変更事由が生じたときには、要求水準書を変更することができるものとする。

- 2 都は、前項に従い、要求水準書を変更する場合、変更内容を事前に事業者へ通知して、要求水準書の変更を行うものとする。この場合において、事業契約の変更が必要となる場合、都及び事業者は必要に応じ変更契約を締結するものとする。

(近隣対策及び近隣対応)

第18条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、本事業を実施するに際して合理的に要求される範囲の近隣対策及び近隣対応(近隣からの要望に対する対応を含む。)を実施するものとする。なお、近隣対策又は近隣対応の実施について、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で必要な協力を行うものとする。

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

(貸付物件の引渡し)

第19条 都及び事業者は、事業者による工事開始予定日までに、別紙5の様式に従い、公有財産貸付契約を締結し、都は、貸付物件を事業者へ引き渡すものとする。

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

(都の契約不適合責任)

第20条 前条の規定により引き渡された貸付物件について、種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものが発見された場合であっても、都は、その責めを負わないものと

する。

第2章 業務実施体制等

(業務実施体制)

第21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、事業契約に従い、本事業を実施するための体制を構築し、維持しなければならない。

(統括管理責任者)

第22条 事業者は、統括管理責任者を選任し、事業期間中において配置しなければならない。

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

(近隣対応責任者)

第23条 事業者は、統括管理責任者の下に近隣対応責任者を選任し、事業期間中において配置しなければならない。なお、近隣対応責任者は、統括管理責任者が兼務することができる。

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

(業務責任者)

第24条 事業者は個別業務のそれぞれについて業務責任者を選任し、要求水準書の定めるところにより、都に選任を報告しなければならない。

(業務担当者)

第25条 事業者は、個別業務のそれぞれについて業務担当者を配置するものとする。

(統括管理責任者の権限)

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

- 2 事業者は、前項の規定にもかかわらず、自らの有する権限のうちこれを統括管理責

任者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を都に通知しなければならない。

(統括管理責任者等に対する措置請求)

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

- 2 事業者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、請求を受けた日から10日以内に都に通知しなければならない。

(第三者への委託)

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

- 2 事業者は、前項の規定により業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせた場合、当該第三者との契約の写しを都に提出しなければならない。
- 3 事業者は、第1項の規定により各業務を委託し又は請け負わせた第三者(以下「受託・請負者」という。)を変更する場合も前2項の規定に従うものとする。
- 4 第1項の規定による、各業務の委託又は請負は、全て事業者の責任において行うものとし、受託・請負者その他本事業の各業務に関して使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て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。
- 5 事業者と受託・請負者との契約は、次の条件に従うものとし、これらのうちいずれか一つ以上に反する契約は、その効力を有しないものとする。
 - (1) 事業者と受託・請負者との契約の期間が本事業の事業期間を超えない(事業契約が途中で解除又は終了した場合は、当該解除又は終了をもって事業者と受託・請負者との契約も終了する)こと。
 - (2) 事業者と受託・請負者との契約において、事業契約と同等の守秘義務が定められていること。
- 6 事業者は、本条の規定に基づき本事業を構成する各業務を委託し又は請け負わせる場合、暴力団員等及びその他の関係者のいずれかに該当する者に対しては委託し又は請け負わせないものとし、受託・請負者をして、暴力団員等及びその他の関係者のいずれかに該当する者その他都が不適切と認める者に対しては再委託又は下請負させないものとする。

(業務計画書)

第29条 事業者は、各個別業務に係る業務計画書を作成の上、要求水準書に定める手続によ

り都に提出し、都の承認を受けなければならない。

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

(業務報告書)

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

第3章 設計業務の実施

(本施設の設計)

第31条 事業者は、事業契約締結後速やかに、日本国の法令等を遵守し、事業契約に基づき、設計業務を行うものとする。

- 2 事業者は、設計業務の実施に先立ち、業務計画書を作成の上、都の承認を得なければならない。
- 3 事業者は、本施設の設計に関する一切の責任を負うものとする。
- 4 事業者は、設計業務を行うに当たり、定期的に都との打合せを行うとともに、必要に応じて設計内容の協議を行うものとする。

(事業敷地への立入り)

第32条 事業者は、設計業務の実施のために必要なときは、あらかじめ都の承諾を得て、別紙6の事業敷地に立ち入ることができる。

(周辺住民との調整等)

第33条 事業者は、本施設の整備に関する周辺住民との調整及び説明会等を行うものとし、都は合理的な範囲でこれに協力するものとする。

(設計段階におけるモニタリング)

第34条 都は、事業者の設計業務の実施状況を確認するため、モニタリング実施計画書に基づいてモニタリングを実施するものとする。事業者は、都のモニタリングの実施に協力しなければならない。

- 2 事業者は、都に対して、要求水準書に従い、設計状況を報告し、業務報告書を提出するほか、都の要請があったときは随時報告しなければならない。
- 3 都は、本条に規定するモニタリングの実施又は不実施を理由として、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。

(設計の完了)

第35条 事業者は、本施設について、設計図書の作成を完了したときは、遅滞なく、都に対して設計図書を提出し、その確認を受けなければならない。都の確認を受けた設計図書の変更を行うときも同様とする。

- 2 都は、事業者から提出された設計図書が事業契約及びその他都と事業者の打合せにおいて合意された事項に従っていない、又は提出された設計図書では事業契約において要求される仕様若しくは水準を満たさないと判断したときは、事業者の責任及び費用において修正することを求めることができる。
- 3 事業者は、都からの指摘により、又は自ら設計図書に不備、不具合等を発見したときは、自己の責任及び費用において速やかに当該設計図書の修正を行い、修正を行った事項を都に報告し、その確認を受けるものとする。設計図書の変更について不備、

不具合等を発見した場合も同様とする。

- 4 事業者は、設計図書につき第1項に基づいて都の確認を受けたときは、遅滞なく本施設について設計業務完了届を都に提出しなければならない。
- 5 都は、第1項若しくは第3項の規定に基づき、設計図書の確認を行ったこと、又は事業者に対して第2項の規定に基づき修正を求め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。

(設計変更)

第36条 都は、必要があると認めるときは、設計図書の変更を求めることができる。都は、設計図書の変更を求めるときは、変更の概要を事業者に通知するものとし、事業者は、当該変更の要否及び本事業の実施に与える影響を検討し、都に対して通知受領後15日以内にその結果を通知しなければならない。

- 2 都は、前項の通知を踏まえて設計変更を求めるか否かを最終的に決定し、事業者に通知する。事業者は、通知を受けた決定に従うものとする。
- 3 前2項の規定により設計図書が変更される場合において、当該変更により本業務について追加的な費用（設計業務、改修・建設工事業務及び工事監理業務に係る費用のほか、維持管理業務に係る費用を含む。以下同じ。）が発生するときは、当該変更が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、都が当該追加的な費用を合理的な範囲で負担するものとする。
- 4 事業者は、第35条第1項に基づき、あらかじめ都の確認を受けた場合を除き、設計図書の変更を行うことはできない。
- 5 前項の規定により事業者が都の承諾を得て設計図書の変更を行う場合において、当該変更により事業者に追加的な費用が発生するときは、事業者が負担するものとする。

(法令変更等による設計変更等)

第37条 事業契約の締結日以降、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）その他の法令等の新設又は改正（以下「法令変更」という。）により、設計変更が必要となった場合、事業者は、都に対し、設計変更の承諾を求めるものとする。

- 2 前項の規定により事業者が都に設計変更の承諾を求め、都がそれを承諾する場合において、要求水準書の変更が必要となったときは、都はこれを変更することができ、事業者は、都が変更した要求水準書に基づいて設計業務を行わなければならない。
- 3 前項の規定により、事業者が設計変更を行う場合において、当該変更により事業者に追加的な費用が発生するときは、事業者が当該追加的な費用を負担するものとする。
- 4 第2項の規定による設計変更に起因してアーバンスポーツ施設及び管理施設（以下「アーバンスポーツ施設等」という。）の改修部分及び基盤施設（以下「工事目的物」という。）の引渡しの遅延が見込まれるときは、都と事業者が協議の上、引渡予定日を変更することができる。

(原状回復予定額の見積りの提出)

第38条 事業者は、設計図書の作成後速やかに、第71条第2項に基づき、事業者が保有する資産の撤去・原状回復に係る費用の見積書を作成し、都に提出しなければならない。

- 2 都は、前項の見積書の数量、単価設定等が適切かを精査し、適切でないと判断した場合は、事業者の責任及び費用において修正することを求めることができるものとし、都の承認後に見積額を確定する。

第4章 改修・建設工事業務の実施

第1節 総則

(工事の実施)

第39条 事業者は、日本国の法令等を遵守の上、事業契約及び設計図書に従い、改修・建設工事業務を実施しなければならない。

- 2 本施設の改修・建設工事（以下「本件工事」という。）を実施するために必要な一切の手段については、事業契約及び設計図書に特に定めがあるものを除き、要求水準書付属資料1 遵守すべき法令等を遵守した上で、事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 3 事業者は、本件工事に必要な電気、ガス、水道等を自己の責任及び費用において調達しなければならない。

(事業敷地の使用及び管理)

第40条 事業者は、本件工事を事業敷地において実施しなければならない。ただし、業務の性質上、事業敷地以外の場所で実施すべきものについては、この限りではない。

- 2 事業者は、善良なる管理者の注意をもって事業敷地及び事業敷地内に存する建築中の建物、工作物等の管理を行うものとする。
- 3 事業者は、本件工事の工事現場における安全管理、警備等を行うものとする。
- 4 本件工事の実施に関し、労働者が災害を被り又は建設機械器具その他必要な設備が盗難に遭い、若しくは損傷を受けること等により追加的な費用又は損害が発生したときは、当該追加的な費用又は損害は、事業者が負担するものとする。
- 5 都及び事業者は、アーバンスポーツ施設等の改修工事の実施に当たり、別紙5の無償貸付契約書を、多目的ゾーンにおける建設工事の実施に当たり、別紙7の所有地無償貸付契約書を締結するものとする。
- 6 事業者は、都による先行管理期間中に、事業敷地のうち大会レガシーゾーン及び広場において、アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修工事並びに多目的ゾーンにおける建設工事や必要な調査等を実施するに当たっては、前項に定めるもののほか、都に対して必要な手続を行うこととする。
- 7 都及び事業者が所有地無償貸付契約を締結後、都は、該当の敷地を貸付期間の初日に、現状のまま事業者を引き渡すものとする。
- 8 都と事業者は、この敷地の引渡しの日直前において、この土地の境界点やあらかじめ設置されている工作物等について共同で立会確認を行い、事業者は、書面や写真による記録を作成するものとする。
- 9 多目的ゾーンを含む全事業敷地が、全面開業日に東京都海上公園条例（昭和50年東京都条例第107号）に基づく海上公園となるため、事業者はあらかじめ別紙8の海上公園施設の設置許可申請書を都に提出し、都の設置許可を受けなければならない。
なお、都の設置許可は、別紙9の設置許可書にて許可を受けるものとする。

(工事に伴う各種調査等)

第41条 事業者は、必要に応じて、本件工事の実施に必要な測量調査、地質調査などの各種調査等を行うものとする。

- 2 事業者は、前項の各種調査等を実施するときは、都に連絡し、所定の手続を行い、都の承諾を得た上で自己の責任及び費用において実施するものとする。
- 3 事業者は、第1項の規定による各種調査等を終了したときは、当該各種調査等に係る報告書を都に提出して、その確認を受けなければならない。
- 4 事業者が第1項の規定により実施した各種調査等の不備、誤り等又は事業者が十分な各種調査等を行わなかったことから生じる責任及び追加的な費用は、事業者が負担するものとする。
- 5 第1項の各種調査等により又は本件工事の実施の過程において、事業敷地に、募集要項等に明示されていない地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財その他の土地の瑕疵が発見されたとき、事業敷地又は既存施設の状況が募集要項等の内容と著しく異なるときは、速やかに都に連絡し、都の確認を受けるものとする。
- 6 前項に定める地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財その他の土地の瑕疵が発見された場合、事業敷地又は既存施設の状況の募集要項等との著しい不一致があった場合に、これらが募集要項等その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものであるときであり、当該瑕疵等又は著しい不一致に起因して事業者に追加的な費用又は損害が生じたときは、都は、事業者と協議の上、合理的な範囲でこれを負担するものとする。この場合において、都は必要と認めるときは要求水準書を変更し、事業者に対して設計図書の変更を求め、又は設計・建設期間を変更するものとする。事業者は、当該追加的な費用及び損害の発生を最小限とし、かつ、拡大を低減するよう努めなければならない。

(工事段階におけるモニタリング)

第42条 都は、事業者の改修・建設工事業務の実施状況を確認するため、モニタリング計画に基づいてモニタリングを実施するものとする。事業者は、都のモニタリングの実施に協力しなければならない。

- 2 事業者は、都に対して、要求水準書に従い、定期的に業務報告書を提出するほか、都の要請があったときは随時報告しなければならない。
- 3 都は、本条に規定するモニタリングの実施又は不実施を理由として、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。

(工事に伴う近隣対策及び近隣対応)

第43条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件工事について周辺住民に説明を行うとともに、騒音、振動、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他本件工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、適切な近隣対策及び近隣対応を実施するものとし、都は、合理的な範囲でこれに協力するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定による近隣対策又は近隣対応の実施について、当該近隣対策又は近隣対応の原則として実施前にその内容を、実施後にその結果を、都に報告する

ものとする。

- 3 事業者は、近隣対策又は近隣対応の不調を理由として提案書に示した提案内容を変更することができない。ただし、都の承諾を得たときは、この限りではない。
- 4 近隣対策又は近隣対応の実施により、事業者が生じた追加的な費用については、事業者が負担するものとする。ただし、都が設定した条件に直接起因して、近隣対策又は近隣対応が必要となった場合の追加的な費用については、都が負担するものとする。

第2節 本施設の改修・建設工事等

(工事の開始)

第44条 事業者は、本施設につき第35条第4項の規定により設計業務完了届を都に提出した後、工事着工日について都と協議し、各本件工事を開始するものとする。

- 2 事業者は、本件工事を開始しようとするときは、あらかじめ都にその旨を通知するものとする。

(備品等の調達)

第45条 事業者は、事業契約及び設計図書に従い、什器備品等を調達し、本施設に設置するものとする。

(着工前の提出書類等)

第46条 事業者は、要求水準書に規定される施工計画書等の書類を本件工事の着工前に都に提出し、都の承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、前項の規定により都に提出した書類に従い、本件工事を実施しなければならない。
- 3 事業者は、工事期間中、工事現場に常に工事記録を備え置かなければならない。
- 4 都は、事業者から施工体制台帳（建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の8第1項に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制に係る事項について、報告を求めることができる。

(工事監理者)

第47条 事業者は、本件工事に着工する前に、自らの責任及び費用で建築基準法第5条の6第4項に規定する工事監理者を設置し、設置後速やかに当該工事監理者の氏名を都に対して通知するものとする。

- 2 都は、事業者を通じて、工事監理者に工事監理の状況を工事監理状況報告書として毎月報告を求めるとともに、必要に応じて随時報告を求めることができ、工事監理者はこれに従わなければならない。
- 3 事業者は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、前項の規定を遵守するために必要な協力を行うものとする。

(事業者の工事完成検査)

第48条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、工事完成検査を行うものとする。

- 2 都は、前項に規定する工事完成検査への立会いを求めることができる。ただし、都は、かかる立会の実施を理由として、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。
- 3 事業者は、工事完成検査に対する都の立会の実施の有無を問わず、要求水準書に基づき、工事完成検査の完了後速やかに当該工事に係る工事完了届、工事完成検査調査書及びその他の必要な書類を都に提出し、工事完成検査の結果を報告しなければならない。

(都による工事完成確認)

第49条 都は、前条の工事完成検査終了後、事業者から工事完了届の提出を受けたときは、速やかに、要求水準書に基づき、当該本施設の工事完成確認を実施するものとする。この場合において、事業者は、現場説明、資料提供等の方法により、都の工事完成確認に協力しなければならない。

- 2 都は、事業契約、設計図書その他の関係書類に基づき改修・建設工事業務の適否を判断するものとする。
- 3 事業者は、都の整備した管理棟及び屋内ボルダリング棟について、増築や用途変更など建築基準法に基づく申請を行った場合は、確認済証・検査済証・申請図書の写しを都に提出しなければならない。
- 4 都は、本施設に不備、不具合等があり又は改修・建設工事業務が事業契約、設計図書その他の関係書類に適合しないと認めるときは、不備、不具合、不適合等の具体的内容を明らかにし、相当の期間を定めて事業者に対し、その修補等を求めることができる。この場合において、当該修補等に係る費用は、事業者が負担するものとする。
- 5 事業者は、前項の規定により修補等を求められたときは、速やかに修補等を行い、その完了後、あらためて都の工事完成確認を受けなければならない。この場合において、都及び事業者は速やかに工事完成確認に係る手続を行わなければならない。
- 6 第1項又は前項の工事完成確認の実施又は不実施を理由として、都は、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。

(工事完成確認済書の交付)

第50条 都が、本施設につき前条第1項及び第4項に規定する工事完成確認及び第60条の規定による運營業務等実施体制の確認を行い、かつ、本施設につき事業者が自ら又は運營業務等を担当する者に別紙10に掲げる保険契約等を締結し又は締結させ、当該保険契約に係る保険証券等の写しを工事完成図書とともに都に提出したときは、都は速やかに事業者に対して、本施設につき工事完成確認済書を交付するものとする。

- 2 都は、前項の規定に基づき工事完成確認済書を交付し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責任を負担するものではない。
- 3 都が、第1項の規定により工事完成確認済書を発行した後、事業者は目的物引渡書を交付することにより工事目的物の引渡しを行い、都は、引渡日に当該施設の所有権

を取得する。

(工期の変更)

第51条 都が事業者に対して工期（本施設につき、第46条の規定により都の承諾を受けた施工計画書に記載された工事完了予定日までをいう。以下同じ。）の変更を請求したときは、都と事業者は、協議により当該変更の要否につき合意し、かつ変更する場合は変更後の新たな工期を定めるものとする。

- 2 事業者が不可抗力その他事業者の責めに帰すことができない事由により、工期を遵守できないことを理由として工期の変更を請求したときは、都及び事業者は、協議により当該変更の要否及び変更後の新たな工期を定めるものとする。ただし、都と事業者との間において協議が調わない場合、都が合理的な工期を定めるものとし、事業者は、これに従わなければならない。
- 3 前2項の規定による工期の変更に伴い、本格開業日が変更される場合においても、第69条第1項に規定する事業契約の終了の日は、変更されないものとする。
- 4 第1項又は第2項の規定により工期の変更が行われた場合、当該工期の変更が都の責めに帰すべき事由によるときは、都は合理的な範囲で事業者が発生した損害及び追加的な費用を負担するものとし、当該工期の変更が事業者の責めに帰すべき事由によるときは、事業者が損害及び追加的な費用を負担するものとする。
- 5 不可抗力又は法令変更により工期の変更が行われた場合における損害及び追加的な費用は、都及び事業者がそれぞれ負担するものとする。

(工事の中止等)

第52条 都は、必要があると認めるときは、その理由を事業者に通知した上で、本件工事の全部又は一部を一時中止させることができる。

- 2 都は、前項の規定により本件工事を一時中止させた場合において、必要があると認めるときは、工期を変更することができる。この場合において、都は、当該一時中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合、不可抗力による場合及び法令変更による場合を除き、事業者が工事の再開に備え工事現場を維持し、若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の一時中止に伴う追加的な費用を必要としたとき、又は事業者が損害を及ぼしたときは、事業者と協議の上、合理的な範囲で、これらの追加的な費用を負担し又は損害を賠償しなければならない。
- 3 工事の一時中止が不可抗力又は法令変更による場合においては、前項の追加的な費用又は損害は、都及び事業者がそれぞれ負担するものとする。

(工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第53条 事業者は、本件工事に際し、第三者に損害を及ぼした場合は、当該損害を賠償しなければならない。工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じたものであるときも事業者の負担とする。ただし、その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、都が負担する

ものとする。

(事業者の契約不適合責任)

第54条 都は、引き渡された工事目的物が、種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、事業者に対し、工事目的物の修補又は代替物の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、その履行の追完に過分の費用を要するときは、都は履行の追完を請求することができない。

2 前項の場合において、事業者は、都に不相当な負担を課するものでないときは、都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 都は、引き渡された工事目的物に関し、第50条第3項の規定による引渡し（以下この条において単に「引渡し」という。）を受けた日から1年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求又は契約の解除（以下この条において「請求等」という。）をすることができない。

4 前項の請求等は、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等当該請求等の根拠を示して、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。

5 都が第3項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を事業者に通知した場合において、都が通知から1年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

6 都は、第3項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法（明治29年法律第89号）の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等を行うことができる。

7 前各項の規定は、契約不適合が事業者、設計企業、工事企業又は下請負者等の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する事業者の責任については、民法の定めるところによる。

8 民法第637条第1項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

9 都は、工事目的物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第3項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等を行うことはできない。ただし、事業者、設計企業、工事企業又は下請負者等がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

第5章 開業準備業務の実施

(開業準備業務の実施)

第55条 事業者は、準備期間において、自己の責任及び費用負担において、開業準備業務を実施するものとする。

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

(開業準備業務実施体制の確認)

第56条 事業者は、開業準備業務の開始に先立ち、開業準備業務の実施に必要な人員等(必要な有資格者を含む。)を確保するとともに、必要な研修、訓練等を行い、業務の実施に習熟させなければならない。

- 2 事業者は、前項に規定する研修、訓練等の実施後、開業準備業務を遂行することが可能となった時点において、都に対して、その旨を報告するものとし、あわせて、開業準備業務計画書として、業務の遂行に当たっての管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を都に提出し、都の承認を受けること。
- 3 都は、前項に規定する報告を受け、計画を承認するに当たっては、モニタリング実施計画書に従い事業者の実施体制を確認するものとする。

(施設利用規則の策定)

第57条 事業者は、本施設の利用に係る予約の受付を開始するまでに、利用規則を策定して都に届け出るとともに、これを公表しなければならない。ただし、都との協議が必要な事項については、事前に都と協議の上、これを策定するものとする。

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

(開業準備業務における予約の受付等)

第58条 事業者は、都の承認を受けた業務計画書及び利用規則(変更後の利用規則を含む。)に従い、準備期間において、利用希望者からの問合せ、予約に対応するものとする。

第6章 運營業務等の実施

(運營業務等の実施)

第59条 事業者は、本施設の供用開始から、自己の責任及び費用において、維持管理業務及び運營業務（以下「運營業務等」という。）を遂行するものとする。

- 2 事業者は、法令等及び事業契約の定めに従い、運營業務等を誠実かつ適正に実施しなければならない。

(運營業務等実施体制の確認)

第60条 事業者は、運營業務等の業務開始日に先立ち、運營業務等の実施に必要な人員等（必要な有資格者を含む。）を確保するとともに、運營業務等に必要な研修、訓練等を行い、業務の実施に習熟させなければならない。

- 2 事業者は、前項の研修、訓練等の実施後、運營業務等を遂行することが可能となった時点において、都に対して、その旨を報告するものとし、あわせて、運營業務計画書として、運營業務等の遂行に当たっての管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を都に提出し、承認を受けること。
- 3 都は、計画を承認するに当たって、実施体制が事業契約の条件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。
- 4 事業者は、前項により都から是正を求められたときは、是正を求められた事項について補正等を行い、再度、都に報告し、承認を受けること。

(修繕・更新)

第61条 事業者が、業務計画書にない修繕若しくは更新又は本施設に重大な影響を及ぼす修繕若しくは更新を行う場合、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るものとする。

- 2 事業者は、本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について、貸与を受けた工事完成図書に反映し、かつ、使用した設計図書、施工図書等を都に対して提出しなければならない。

(業務計画書の見直し等)

第62条 事業者は、第12条のモニタリングにより、本施設の維持管理、修繕及び運営状況を把握した上で、要求水準が達成され、施設の設置目的が適切に実現されているかについて常に検証した上で、業務計画書の変更が必要又は望ましいと認めるときは、前条第2項の規定に基づき、それらの内容を速やかに改善しなければならない。

- 2 事業者は、運營業務等の実施状況又はその結果が事業契約に達しない場合において、単に業務計画書に従ったことのみをもってその責任を免れることはできない。

(運營業務等に係る保険)

第63条 事業者は、運営期間中、自ら又は運營業務等を担当する者等及び事業者から運營業務等の委託を受けた者をして別紙10に定める保険契約等を締結し、又は締結させ、保

険料等を負担し、又は負担させるものとする。

- 2 事業者は、前項により保険契約を締結し又は運營業務等を担当する者等及び事業者から運營業務等の委託を受けた者をして保険契約を締結させたときは、速やかに保険証券を都に提示し、内容の確認を受けなければならない。

(事業者による追加投資)

第64条 事業者は、運営期間中、要求水準書に定める本施設の追加投資を行うことができる。

- 2 本施設の追加投資に係る設計については第3章、工事については第4章の規定を準用するものとする。

(運営に伴う近隣対策及び近隣対応)

第65条 事業者は、自己の責任及び費用において、運營業務等について周辺住民に説明を行うとともに、本事業の実施によって近隣の生活環境に与える影響を勘案し、適切な近隣対策及び近隣対応を実施するものとし、都は、合理的な範囲でこれに協力するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定による近隣対策又は近隣対応の実施について、当該近隣対策又は近隣対応の原則として実施前にその内容を、実施後にその結果を、都に報告するものとする。
- 3 事業者は、近隣対策又は近隣対応の不調を理由として提案書に示した提案内容を変更することができない。ただし、都の承諾を得たときは、この限りではない。
- 4 近隣対策又は近隣対応の実施により、事業者に生じた追加的な費用については、事業者が負担するものとする。ただし、都が設定した条件に直接起因して、近隣対策又は近隣対応が必要となった場合の追加的な費用については、都が負担するものとする。

第7章 事業者の収入及びプロフィットシェア

(運営収入)

第66条 事業者は、本施設の運営から得る利用料金収入、自主事業収入を、自らの収入として収受することができる。

(基盤施設の整備対価)

第67条 都は、事業契約の定めるところに従い、本契約に基づく基盤施設の整備の対価として、別紙 11 に規定する対価を支払う。

2 対価の支払方法及び支払時期は別紙 11 に定めるところによる。

(プロフィットシェア)

第68条 事業者は、別紙 12 に従い、各事業年度の税引前当期純利益の一部を都に支払うものとする。

第8章 事業期間及び期間満了に伴う措置

(事業期間)

第69条 事業契約は、締結の日から効力を生じ、令和17(2035)年9月30日をもって終了する。ただし、多目的施設工事期間を短縮した場合は、その短縮日数に応じ減ずる。

- 2 事業者は、契約終了日をもって事業契約に基づく業務の履行を終了する。

(事業引継)

第70条 事業者は契約終了日までに都又は都の指定する者に本事業が円滑に引き継がれるよう、事業引継をしなければならない。

- 2 事業者は、事業契約の終了に当たっては、本施設を都が継続して使用できるよう、設計図書、工事完成図書及び維持管理業務に関する業務実施要領、事業期間内に行ったアーバンスポーツ施設等の改修履歴一覧、改修図面、法令申請等書類、法令及び任意の点検報告書、申し送り事項その他の資料等、本事業に必要な一切の書類を都に提供するほか、引継ぎに必要な協力を行うものとする。
- 3 事業者は、事業期間満了以外の事由により事業契約が終了した場合には、前項の業務を終了した日から10日以内に業務報告書を都に提出し、都の確認を受けるものとする。
- 4 契約終了時に本施設が事業契約を満たしていないと認められるときは、事業者は、自らの責任及び費用において、事業契約を満たす状態に修補し、都の確認を受けなければならない。

(契約終了による資産の取扱い)

第71条 事業者は、契約終了日又は都が指定する期日までに、アーバンスポーツ施設等を都に返還しなければならない。

- 2 事業者は、アーバンスポーツ施設等に加えた改修部分、事業者が整備した多目的施設、運営期間中事業者が追加投資した部分及び本事業の実施のための事業者が保有する資産については、原則全て事業者の責任により撤去・原状回復しなければならない。ただし、改修及び追加投資に係るアーバンスポーツ施設等の変更部分のうち本施設との一体性が認められる部分の取扱いについては都と事業者が協議により定めるところによるものとする。
- 3 前項にかかわらず、事業者は、都と事業者との協議により、残置又は都が買い取ることとなった施設について、都又は都の指定する者に引き継ぐことができる。引継ぎの詳細については、都又は都の指定する者と事業者の協議により定めるものとする。
- 4 事業敷地のうち多目的ゾーンの原状とは、第40条第7項で立会確認を行った時点の原状とする。

第9章 契約の解除又は終了に伴う措置

(事業者の債務不履行等による解除)

第72条 都は、次の各号の事由が発生したときは、催告することなく事業契約を解除することができる。

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業契約の履行が不能となったとき。
- (2) 事業者が、破産、会社更生、民事再生、若しくは特別清算の手続又はこれらに類似する手続について事業者の株主総会又は取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（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) 事業者について手形取引停止処分又は株式会社全銀電子債権ネットワークによる取引停止処分若しくは他の電子債権記録機関によるこれと同等の措置がなされたとき。
- (4) 正当な理由なく、事業者が本事業を放棄したと認められるとき。
- (5) 事業者が、業務報告書又は財務情報等に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (6) モニタリング実施計画書により都が事業契約を解除できるとき。
- (7) 構成企業又は協力企業のいずれかについて基本協定書に定める解除事由が生じたとき。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、事業者が事業契約の債務を履行せず、都が相当な期間を定めて催告をしても事業者が催告に係る債務の履行をしないとき。

(都による任意解除等)

第73条 都は、事業契約を継続する必要がなくなった場合又はその他都が必要と認める場合には、6か月以上前に事業者に対して通知することにより、事業契約を解除することができる。

(都の債務不履行等による解除)

第74条 事業者は、都が事業契約上の重要な義務に違反し、事業者から債務不履行を是正するのに必要な合理的期間を設けて催告を受けたにもかかわらず、当該期間内に当該不履行が是正されない場合、又は都の責めに帰すべき事由により事業契約に基づく事業者の重要な義務の履行が不可能となった場合は、事業契約を解除することができる。

(違約金等)

第75条 次の各号のいずれかに該当するときは、事業者は、違約金として[●円（提案書に記載された事業期間中における運営費及び維持管理費の合計額の100分の1に相当する額）]に当たる金額を違約金として都に納付しなければならない。

- (1) 第72条各項の規定により事業契約が解除された場合（同条第1項第8号の規定による解除の場合を除く。）
 - (2) 事業者がその債務の履行を拒否し、又は、事業者の責めに帰すべき事由によって事業者の債務について履行不能となった場合
- 2 次の各号に掲げる者が事業契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみ

なす。

- (1) 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
- 3 第 72 条各項の規定により事業契約が解除された場合で、解除に起因して都が被った損害が第 1 項の違約金額を超えるときは、事業者はその超過分を都に賠償しなければならない。
- 4 都は、事業者から契約保証金の納付を受けているときは、これを違約金に充当し、契約保証金が違約金に足りないときは、事業者はその差額及び前項の超過分を、都の請求により速やかに支払わなければならない。
- 5 第 73 条又は第 74 条の規定に基づき事業契約が解除されたときは、都は事業者に対し、事業者が被った損害を合理的な範囲で賠償する。

（保全義務）

- 第76条 第 72 条から第 74 条までの規定に基づき事業契約が解除又は終了された場合、第 69 条から第 71 条までの規定について、「契約終了日」を「事業契約の解除又は終了日」に適宜読み替えて適用する。
- 2 前項の場合において、事業者は、都又は都の指定する者による本施設の運営に係る本事業の実施に協力するため、事業契約が解除又は終了された後で都が必要と認める期間、都又は都の指定する者から本施設の運営に係る事業に関し、業務の委託を受ける等の協力義務を負う。

第10章 法令変更

(通知等)

第77条 事業者は、事業契約の締結後に法令等の変更（以下「法令変更」という）が行われたことにより、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその内容の詳細を記載した書面をもって都に通知するものとする。

- (1) 本施設を、事業契約又は設計図書に従い、整備することができなくなったとき。
 - (2) 事業契約で提示された条件に従い、本事業を実施することができなくなったとき。
 - (3) 事業契約の履行のために都又は事業者において追加的な費用が必要であると判断したとき。
 - (4) 事業契約に記載された業務の一部が不要となることが判明したとき。
- 2 都及び事業者は、前項の通知がなされたとき以降において、事業契約に基づく自己の義務が法令等に違反することとなったときは、履行期日における当該自己の義務が法令等に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。この場合において、都又は事業者は、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。
- 3 第1項各号に掲げる場合のほか、本事業に直接影響を及ぼす法令、許認可の新設又は変更があるときは、都又は事業者は相手方に対し協議を申し入れることができる。

(費用負担)

第78条 法令等の変更により都又は事業者の本事業継続のために増加費用又は損害が生じるときは、当該増加費用及び損害は各自が負担する。ただし、特定法令等変更により事業者が増加費用又は損害が生じるときは、都は、当該増加費用又は損害を負担するか又は負担に代わる代替措置を提示することができる。

- 2 前項の規定は、都が事業者から前条第1項の通知を受領したとき及び都が前条第3項に従い事業者と協議を申し入れたときにおいて、当該法令変更に対応するため、事業契約、業務計画書の変更等について都と事業者が協議を行うことを妨げない。
- 3 都と事業者は、前項の協議が調ったときは、協議の結果に基づき、必要な契約変更、業務計画書の変更等を行う。
- 4 第1項の特定法令等変更とは、①事業者のみに適用され、他の者に適用されない法令等の変更、及び②本施設にのみ適用され、日本における同種施設には適用されない法令等の変更をいう。

(法令変更による契約の終了)

第79条 都及び事業者は、事業契約の締結後における法令変更により、本事業の継続が困難又は事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断したときは、相手方と協議の上、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 都、事業者のいずれも、前項の規定による事業契約の解除又は終了によって発生した損害については、自らの負担とする。

第11章 不可抗力

(通知等)

第80条 事業者は、事業契約の締結後に不可抗力に該当する事由の発生により、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその内容の詳細を記載した書面をもって都に通知するものとする。

- (1) 本施設を事業契約又は設計図書に従い、整備することができなくなったとき。
 - (2) 事業契約で提示された条件に従い、本事業を実施することができなくなったとき。
 - (3) 事業契約の履行のために都又は事業者において追加的な費用が必要であると判断したとき。
 - (4) 要求水準書に記載された業務の一部が不要となることが判明したとき。
- 2 都及び事業者は、事業契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となったときは、その旨を相手方に通知した上で、当該不可抗力により影響を受ける範囲において、履行期日における当該義務の履行を免れるものとする。この場合において、都又は事業者は、相手方に発生する損害を最小限にするよう努めなければならない。

(費用負担)

第81条 不可抗力により都又は事業者の本事業継続のために増加費用又は損害が生じるときは、当該増加費用及び損害は各自が負担する。都は、事業者から前条第1項の通知を受領したときは、事業契約に別段の定めがある場合を除き、当該不可抗力に対応するため、速やかに事業契約、業務計画書の変更等について事業者と必要な協議を行わなければならない。

- 2 前項の規定は、都が事業者から前条第1項の通知を受領したときにおいて、不可抗力事由の発生に対応するため、事業契約、業務計画書の変更等について都と事業者が協議を行うことを妨げない。
- 3 都と事業者は、前項の協議が調ったときは、協議の結果に基づき、必要な契約変更、業務計画書の変更等を行う。

(不可抗力への対応)

第82条 事業者は、不可抗力により事業契約の一部若しくは全部が履行不能となったとき、又は本施設に重大な損害が発生したときは、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、適切な範囲内で対応を行うものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第83条 前3条の規定にかかわらず、都又は事業者は、事業契約の締結後に不可抗力に該当する事由の発生により、本事業の継続が困難、又は事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断したときは、相手方と協議の上、事業契約の全部又は一部を解除により終了することができる。

- 2 都、事業者のいずれも、前項の規定による事業契約の解除又は終了によって発生し

た損害については、自らの負担とする。

第12章 雑則

(公租公課の負担)

第84条 事業契約の履行に関連して事業者が生じる公租公課(消費税及び地方消費税に係る税率の改正を含む。)は、事業契約に別に定めがある場合を除き、全て事業者の負担とする。

- 2 都は、事業者に対し、基盤施設の整備に係る対価に係る消費税等の支払債務を負担する。

(協議)

第85条 都及び事業者は、事業契約において都及び事業者による協議が予定されている事由が発生したとき、その他信義則上必要と認められるときは、速やかに協議の開催に応じなければならない。

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

(周辺施設との連携事業等への協力)

第86条 都及び事業者は、要求水準書に従い、有明レガシーエリアにおける周辺施設との連携事業等に対して協力する。

(財務書類の提出)

第87条 事業者は、会社法(平成17年法律第86号)第326条第2項に従い、その定款に会計監査人及び監査役の設置に係る規定を置き、事業契約期間中これを維持しなければならない。

- 2 事業者は、事業契約の終了に至るまで、会計監査人及び監査役の監査を受け、株主総会の承認を受けた計算書類(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各事業年度終了後6月末日までに都に提出するものとする。

- 3 都は、事業者から提出された前項の財務書類を公開することができる。

※事業者が、株式会社であるSPCの場合の規定であるため、事業者が持分会社等のSPCを設立する場合、代表企業が単独で事業契約を締結する場合は、都と事業者が協議の上、修正する必要がある。

(秘密保持)

第88条 都及び事業者は、事業契約の履行に関して相手方より秘密情報として提供を受けた事項の内容を、自己の役員、従業員、代理人及びコンサルタント、事業者から事業契約に基づく業務を受託し若しくは請け負った者、金融機関等並びに事業者への出資者(以下、本条において「役員等」という。)以外の第三者に漏らし又は事業契約の履行以外の目的に使用してはならず、また役員等に守秘義務を遵守させるものとする。た

だし、次の各号に定める場合はこの限りではない。

- (1) 当該情報の提供を受ける前に既に自ら保有していた場合
 - (2) 本事業に関して知る前に公知であった場合
 - (3) 本事業に関して知った後、自らの責めによらないで公知となった場合
 - (4) 本事業に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合
 - (5) 裁判所により開示が命じられた場合
 - (6) 事業者が、本事業に関する資金調達を図るために、合理的に必要なものとして開示する場合
 - (7) 都が東京都議会に開示する場合
 - (8) 都が、東京都情報公開条例（平成 11 年東京都条例第 5 号）又はその他の適用有る法令に基づき開示する場合
 - (9) その他、都又は事業者が法令等に基づき開示する場合
- 2 前項の規定は、都及び事業者による事業契約の完全な履行又は事業契約の終了にかかわらず、有効に存続する。

（個人情報保護）

第89条 事業者は、本事業の実施に当たり個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護に関する法律（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 113 号）を遵守しなければならない。

（情報公開）

第90条 事業者は、本事業に関し、東京都情報公開条例に基づき、都が行う情報公開に協力しなければならない。

（著作権等の帰属）

第91条 都が、本事業の公募手続及び事業契約に基づき事業者に提供した情報、書類、図面等（都が著作権を有しないものを除く。）の著作権等は、都に帰属するものとする。

（著作権等の利用等）

第92条 都は、本事業の実施に伴い事業者が都に提出した資料等その他作成物（以下「提出物」という。）について、都の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、事業契約の終了後も存続するものとする。

- 2 提出物のうち、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物に該当するものに係る、同法第 2 章及び第 3 章の規定による作者の権利の帰属は、同法に定めるところによる。
- 3 事業者は、都が提出物を次に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。自ら又は作者をして、著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に掲げる権利を行使し又は行使させてはならない。
 - (1) 著作者名を表示することなく、提出物の全部若しくは一部又は本施設の内容を

自ら公表し若しくは広報に使用し又は都が認めた公的機関をして公表させ若しくは広報に使用させること。

- (2) 提出物を他人に閲覧させ、複製させ又は譲渡すること。
 - (3) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、都又は都が委託する第三者をして、成果品について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (4) 本施設を、写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
 - (5) 本施設を、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 事業者は、自ら又は著作者をして、次に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ都の承諾を得たときは、この限りでない。
- (1) 提出物の内容を公表すること。
 - (2) 本施設に事業者の実名又は変名を表示すること。
 - (3) 提出物を他人に閲覧させ、複製させ又は譲渡すること。

(著作権の譲渡等の禁止)

第93条 事業者は、自ら又は著作権者をして、提出物に係る著作権を第三者に譲渡し若しくは継承し又は譲渡させ若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ都の承諾を得たときは、この限りではない。

(著作権の侵害防止)

第94条 事業者は、提出物が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを都に対して保証するものとする。

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

(工業所有権)

第95条 事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、都が当該技術等の使用を指定し、かつ、事業者が当該技術に係る工業所有権の存在を知らなかったときは、都は、事業者がその使用に関して要した費用（損害賠償に要する費用を含む。）を負担しなければならない。

(事業者の権利義務の処分)

第96条 事業者は、都に対して有する債権を第三者に譲渡し又はこれに対して質権その他の担保権を設定しようとするときは、あらかじめ都の承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、事業契約上の地位及び事業契約の履行に関して都との間で締結した契約に基づく契約上の地位を第三者に譲渡し又はこれに対して質権その他の担保権を設定しようとするときは、あらかじめ都の承諾を得なければならない。
- 3 前2項の規定にかかわらず、法令等に反しない範囲で、事業者が金融機関等に対し

て担保権を設定する場合は、都は、合理的理由なく書面による承諾を留保、拒絶又は遅延してはならない。

(準拠法及び管轄裁判所)

第97条 事業契約は、日本国の法令等に準拠するものとし、日本国の法令等に従い、解釈されるものとする。

- 2 事業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専属管轄裁判所とする。

(書面による通知等)

第98条 事業契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、指導、催告並びに契約終了及び解除の意思表示は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。なお、都及び事業者は、当該請求等の宛先をそれぞれ相手方に対して別途通知するものとする。

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

(補則)

第99条 事業契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき又は事業契約の解釈に関して疑義が生じたときは、その都度、都及び事業者が誠実に協議して、これを定めるものとする。

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

別紙1 定義集
(第2条関係)

1 要求水準書に定義される用語

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

2 要求水準書に定義されない用語

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

- (1) 「貸付物件」とは、建物・工作物無償貸付契約書の貸付物件である建物・工作物をいう。
- (2) 「基盤施設の整備対価」とは、事業者による基盤施設の整備の履行の対価として、都が支払うものをいい、別紙11 別紙11に規定されるとおり構成される。なお、基盤施設の整備対価の金額は、消費税及び地方消費税相当額を含んだ金額を意味するものとする。
- (3) 「基本協定書」とは、都と代表企業及びその他の参加企業との間で令和●年●月●日付けで締結された有明アークスポーツパーク整備運営事業 基本協定書をいう。
- (4) 「業務計画書」とは、要求水準書に従って事業者が都に提出する業務計画書をいう。
- (5) 「工事企業」とは、改修・建設工事業務を実施する[構成企業名又は協力企業名]をいう。
- (6) 「構成企業」とは、応募グループを構成し、事業者に出資する企業をいい、事業契約締結時点では[代表企業名]及び[構成企業名]をいう。
- (7) 「事業契約」とは、この契約をいう。
- (8) 「事業敷地」とは、別紙6に定める敷地をいう。
- (9) 「事業者」とは、事業契約書冒頭に定義されるものをいう。
- (10) 「事業年度」とは、各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月31日に終了する1年間をいう。ただし、事業契約締結年度にあつては、事業契約の締結日から次に到来する3月31日までの期間をいう。
- (11) 「消費税等」とは、消費税及び地方消費税の総称をいう。
- (12) 「設計企業」とは、設計業務を実施する[参加企業名]をいう。
- (13) 「設計業務」とは、要求水準書等に定める設計業務をいう。
- (14) 「設計図書」とは、事業者が要求水準書等に基づき作成する本施設に係る設計図書その他の設計に関する図書をいう。
- (15) 「提案書」とは、代表企業が、令和4年●月●日付けで提出した本事業の実施に係る提案書一式をいう。
- (16) 「都」とは、事業契約書冒頭に定義されるものをいう。
- (17) 「不可抗力」とは、①地震、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤その他の自然災害、②豪雨、暴風その他の異常気象であつて本施設の周辺において通常発生する気象条件より

も過酷なもの、③騒擾、騒乱、暴動、火災その他の人為的災害に係る事象、④その他当該義務履行当事者にとって予測可能性又は支配可能性のない事象（大規模な感染症、放射能汚染、航空機の墜落を含む。）（①ないし④いずれも、要求水準書等に基準の定めがあるものについては、当該基準を超えたものに限る。）のうち、都及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。

- (18) 「法令等」とは、条約、法律、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、行政指導及びガイドライン、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、その他の公的機関の定める全ての規定、判断、措置等の規準（要求水準書に掲げる関係法令、条例、規則、要綱、各種基準、規格等を含むがこれらに限られない。）をいう。
- (19) 「募集要項」とは、都が令和4年10月28日付けで公表した有明アーバンスポーツパーク整備運営事業募集要項（修正があった場合は、修正後の記述による。）をいう。
- (20) 「募集要項等」とは、都が令和4年10月28日付けで公表した有明アーバンスポーツパーク整備運営事業募集要項、要求水準書、事業者選定基準、提案書作成要領及び様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）、守秘義務対象資料（修正があった場合は、修正後の記述による。）及びこれらに関する質問回答をいう。
- (21) 「本事業」とは、有明アーバンスポーツパーク整備運営事業をいう。
- (22) 「本施設」とは、有明アーバンスポーツパークをいい、有明アーバンスポーツパークを構成するアーバンスポーツ施設、管理施設、基盤施設及び多目的施設等を含む。
- (23) 「要求水準」とは、事業者による本事業の実施にあたり、都が要求水準書に基づき事業者に履行を求める水準をいい、提案書の内容が要求水準書に定める水準を超える場合には、提案書による水準をいう。
- (24) 「要求水準書」とは、都が令和4年10月28日付けで公表した有明アーバンスポーツパーク整備運営事業要求水準書（修正があった場合は、修正後の記述による。）をいう。
- (25) 「要求水準書等」とは、事業契約、募集要項等、実施方針、業務計画書及び提案書の総称をいう。

別紙2 日程表
 (第5条関係)

契約期間（事業期間）	事業契約締結日から令和●年●月●日（原状回復終了日）まで
開業準備期間	事業契約締結日から令和●年●月●日（運営開始日の前日）まで
設計期間	事業契約締結日から令和●年●月●日（設計完了日）まで
改修・建設工事期間	令和●年●月●日（工事着手日）から 令和●年●月●日（工事完了日）まで
アーバンスポーツ施設等及び基盤施設の引渡し予定日	令和●年●月●日（工事完了日以降速やかに）
運営期間	令和●年●月●日（運営開始日）から 令和●年●月●日（運営終了日）まで
原状回復期間	令和●年●月●日（運営終了日）から 令和●年●月●日（原状回復完了日）まで

別紙3 都が貸与を想定している物品

(第11条関係)

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業要求水準書第6の「2(3) 備品調達業務」に基づき、以下のような備品を整備し、事業者に貸与することを検討している。

ただし、都の予算措置及び予算の範囲内を前提とする。

また、東京2020大会で使用した備品で都が譲渡を受けているものについても、下記のとおり示す。

<都の負担で整備し事業者への貸与を想定している備品(案)> ※1

項目
競技備品 【スケートボード関連】貸出用スケートボード、ヘルメット、プロテクター等 【ボルダリング関連】貸出用ボルダリングシューズ、ブラシ、チョーク袋等
清掃用具(ほうき、ブラシ、水切りワイパー、ホース等)
競技備品等の収納ラック
管理施設において必要となる備品 【管理棟内管理室関連】机、椅子、収納棚等什器等 【管理棟内ロッカー室関連】ロッカー等
防災備蓄品用ラック

<東京2020大会で使用した備品で譲渡を受けているもの> ※1

項目
競技備品 【ボルダリング関連】ホールド、マクロ、ボリューム計850個程度 【3x3バスケットボール関連】ボール、ボールラック、バックストップ、コート等

※1 現段階での検討中の案であり、今後変更する可能性あり

※2 更新は事業者負担とする

別紙4 モニタリング基本計画

(第12条関係)

第1 総論

1 モニタリング基本計画の位置付け

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

2 基本的な考え方

都は、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。

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

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

3 モニタリング実施計画書

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

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

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

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

4 モニタリング実施者

モニタリングは、都、事業者にて実施する。

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

事業者によるセルフモニタリングは、モニタリング実施計画書に基づき行う。

5 モニタリングの対象期間及び範囲

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

- (1) 設計期間及び改修・建設工事期間
- (2) 開業準備期間及び運営期間

6 モニタリング結果の公表

都は、モニタリングの結果を公表する。事業者は都の公表に協力するものとする。

第2 設計期間及び改修・建設工事期間におけるモニタリング

事業者は、設計業務及び改修・建設工事業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の施工状況を基に、要求水準等の内容を満たしているかどうかセルフモニタリングを行い、都に報告を行う。

都は、事業者の報告に基づきモニタリングを行うことを基本とし、事業者の提出する各種提出書類及び実際の施工状況を基に、要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。

1 書類による確認

事業者は、要求水準書に定める各種提出書類をそれぞれの提出時期までに都に提出し、要求水準の達成状況について確認を受ける。都は、事業者が作成する各種提出書類及び業務報告により達成状況の確認を行い、確認結果を事業者に通知する。

2 実地における確認

都は、品質等について設計図等に従っているかどうか及び要求水準書等を満たしているかの確認を行う。工事において都が必要と認める時は、都は、実地における確認を行う。

第3 運営期間におけるモニタリング

1 概要

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

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

たしているか確認し、都へ報告を行う。

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

2 定期モニタリング

(1) 日常モニタリング

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

都は、必要に応じ、日報の結果を確認する。

(2) 月次モニタリング

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

都は、月次報告書の結果を確認し、結果を事業者に通知する。

(3) 年次モニタリング

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

都は、年度業務報告書の結果を確認し、結果を事業者に通知する。

3 随時モニタリング

都は、定期モニタリングのほかに、必要に応じて施設巡回、劣化状況の確認、業務監視等を行うほか、事業者に対して説明要求や現場立会い等の対応を求める。事業者は、これらに対して必要な協力を行う。

(1) 契約期間終了時のモニタリング

事業者は、要求水準書に従い、契約期間終了の3年前までに建物劣化調査等を事業者の負担により実施の上、建物劣化調査報告書を都に提出し、都の立ち会いの下に状態が満足していることの確認を受けること。

第3 財務状況等に関するモニタリング

1 概要

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

モニタリングを実施する。

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

2 モニタリング方法

(1) 財務状況に関するモニタリング

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

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

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

(2) 実施体制に関するモニタリング

都は、要求水準書に定める業務報告書及び事業者が締結する契約等により、業務実施体制が要求水準を満たしているか確認を行う。

(3) リスク管理に関するモニタリング

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

第4 是正措置

1 是正措置が必要な事象の認識

(1) 各期間におけるモニタリングでの認識

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

(2) 財務状況等に関するモニタリングでの認識

モニタリングの結果、事業者の財務状況等が極めて悪化し、事業継続が困難であると都が判断した場合、都は事業者に対して、口頭又は書面により業務の是正を勧告することができる。

2 是正措置の方法

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

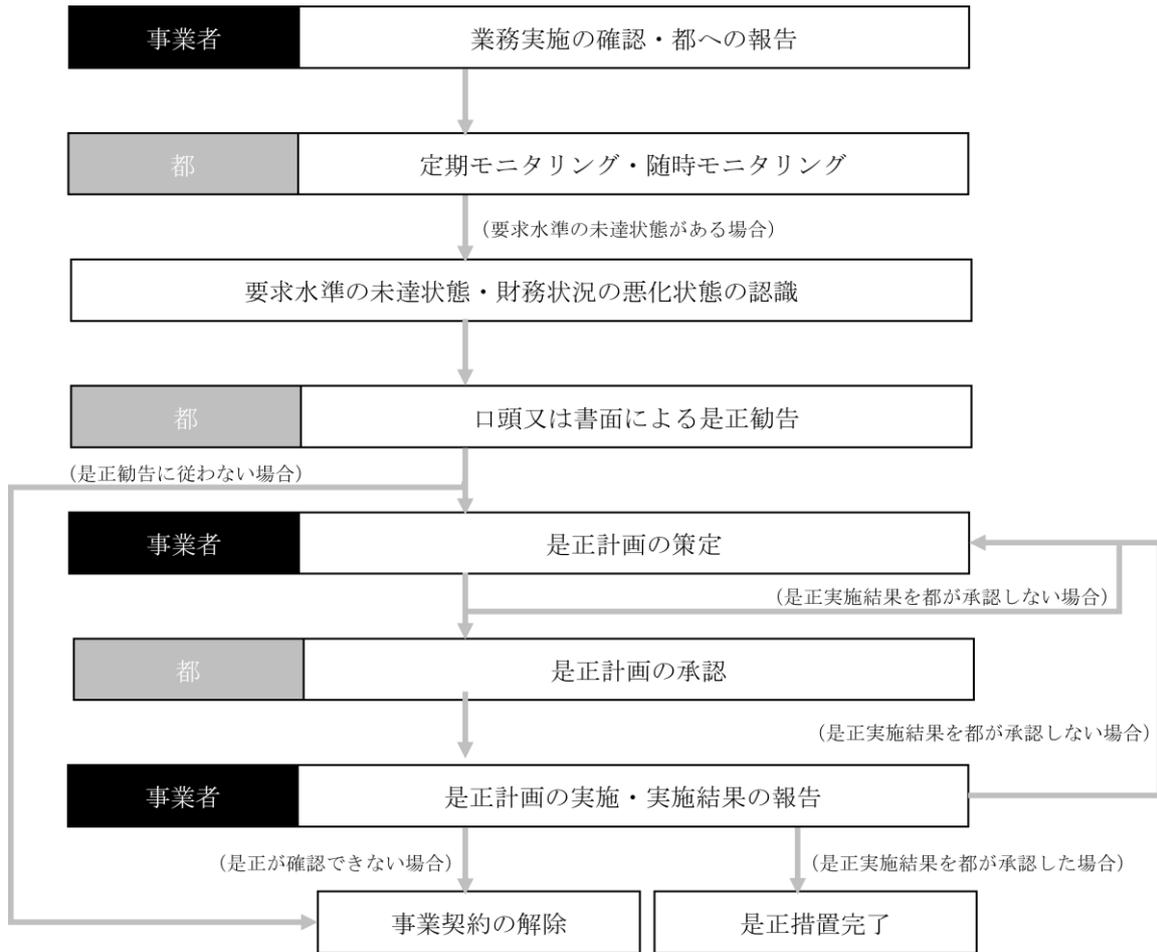
事業者は、都の承認を得た是正計画に基づき是正措置を実施し、その結果を都へ報告する。都は、是正結果を確認し、適切だと判断した場合、承認する。事業者の是正が確認できない場合、都は、事業者に、再度の是正計画策定又は是正措置の実施を求める。

3 事業契約の解除

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

事業者の是正が確認できない場合に事業契約を解除する事例
<ul style="list-style-type: none">・業務の放棄・業務の未実施・長期にわたる連絡不通(都への報告未済状態を含む。)・業務報告書等への虚偽の記載、事前承認のない変更・都からの指導の無視・故障等の放置・不衛生状態の放置・災害時の未稼働(火災等発生時に適切な機能を果たさない事態の発生)・安全措置の不備による人身事故の発生 等

■ モニタリング及び是正措置の流れ



別紙5 アーバンスポーツ施設等の無償貸付契約書（案）

（第 19 条及び第 40 条第 5 項関係）

建物及び工作物無償貸付契約書（案）

貸付人東京都を甲とし、借受人 _____ を乙とし、甲乙間において、次の条項により、建物及び工作物無償貸付契約を締結する。

（貸付物件）

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる建物及び工作物（以下「建物等」という。）を、乙に無償で貸し付ける。

所 在	種類	種目（構造）	数量
江東区有明一丁目 7 番 2 のうち	建物	事務所 （鉄骨造）	● m ²
		事務所 （鉄骨造）	● m ²
	工作物	競技用、運動用、遊園地用又は 学校用のもの （鉄筋コンクリート造）	1 個
		雑工作物一式 （内訳は別添 1 のとおり）	

（使用の目的）

第 2 条 乙は、この建物等を、有明アーバンスポーツパーク整備運営事業のために使用するものとする。

（貸付期間）

第 3 条 この建物等の貸付期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

（転貸の禁止等）

第 4 条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- 1 この建物等を転貸し、又はこの建物等を借り受ける権利を譲渡しないこと。
- 2 この建物等の形状を変改しないこと。
- 3 この建物等を第 2 条の目的以外に使用しないこと。

（借受人の義務）

第 5 条 乙は、この建物等を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連

特殊営業、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

- 2 乙は、この建物等を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 3 乙は、この建物等を危険薬物（東京都薬物の濫用防止に関する条例（平成 17 年東京都条例第 67 号。以下「薬物濫用防止条例」という。）第 2 条第 1 号から第 6 号までに規定する薬物、同条第 7 号に規定する薬物（薬物濫用防止条例第 12 条第 1 項に規定する知事指定薬物（以下「知事指定薬物」という。）を除く。）のうち東京都安全安心まちづくり条例（平成 15 年東京都条例第 114 号）第 28 条第 1 項の規定により地域の安全安心を脅かすものとして知事が定めるもの及び知事指定薬物をいう。）の販売等（製造、栽培、販売、授与、使用若しくは広告すること、又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持すること（法令若しくは条例の規定による場合又は学術研究、試験検査、犯罪鑑識、疾病の治療、工業用の用途その他の正当な理由がある場合を除く。）をいう。）又は特殊詐欺（詐欺（刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 246 条の罪をいう。）又は電子計算機使用詐欺（刑法第 246 条の 2 の罪をいう。）のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に調達した架空又は他人名義の預貯金口座への振り込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。）の用に供してはならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第 6 条 乙は、この建物等に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

（調査協力義務）

第 7 条 甲は、この建物等について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

（契約の解除）

第 8 条 甲は、乙が第 4 条の規定に違反したときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

（原状回復）

第 9 条 乙は、前条の規定により契約を解除された場合においては、甲の指定する期日までに、貸付期間が満了した場合においては貸付期間の満了日までに、自己の責任と負担で、この建物等を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(損害賠償)

第10条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(契約の費用)

第11条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第12条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第13条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(特約条項)

第14条 第5条第2項及び第3項の規定に関する特約条項については、別紙2に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

●年 ●月 ●日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

甲 東 京 都

乙 ●●

雑工作物の内訳

番号	種目	名称	構造等	数量
1	雑工作物	●●	●●	●
2	雑工作物	●●	●●	●
3	雑工作物	●●	●●	●
4	雑工作物	●●	●●	●
5	雑工作物	●●	●●	●
6	雑工作物	●●	●●	●

特約条項（建物及び工作物無償貸付契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 4 建物及び工作物無償貸付契約書第9条の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

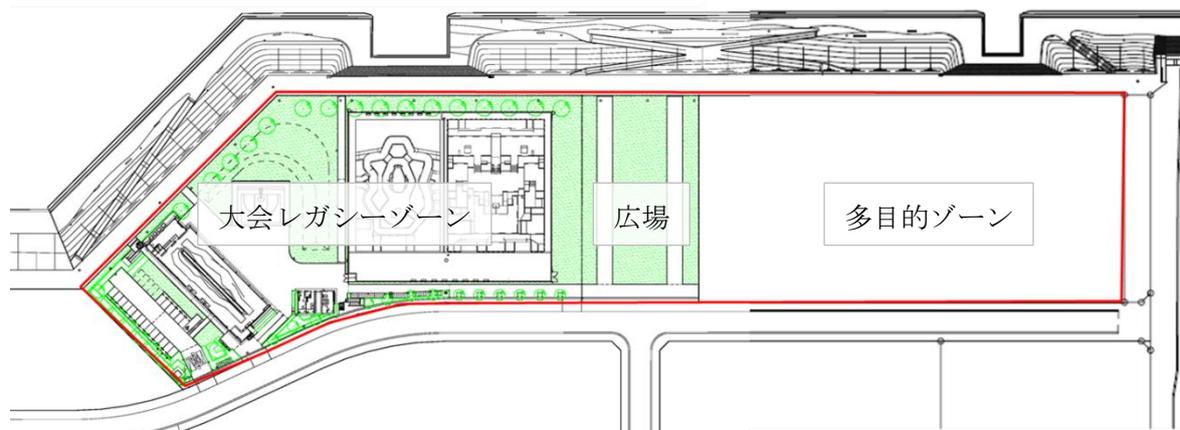
（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

（危険薬物及び特殊詐欺に係る契約解除）

- 第3条 甲は、乙によりこの建物が業として危険薬物の販売等の用に供されていることが判明したとき、又は特殊詐欺の用に供されていることが判明したときは、この契約を解除することができる。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことによって、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

別紙6 事業敷地
(第 32 条関係)



別紙7 工事期間中の多目的ゾーンの都有地無償貸付契約書（案）

（第40条関係）

都有地無償貸付契約書（案）

貸付人東京都を甲とし、借借人●●を乙とし、甲乙間において、次の条項により、一時使用のための都有地無償貸付契約を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる都有地（以下「この土地」という。）を乙に賃貸する。

- （1）所在地 江東区有明一丁目7番2のうち
- （2）面積 13131.73 m²
- （3）貸付部分 別添図面のとおり
- （4）設置工作物 別紙のとおり

（使用の目的）

第2条 乙は、この土地を次の目的で一時使用するものとする。

- （1）有明アーバンスポーツパーク整備運営事業のため

（貸付期間）

第3条 この土地の貸付期間は、契約締結の日から令和●年●月●日（改修・建設工事期間終了日）までとする。

（貸付料）

第4条 この土地の貸付料については無償とする。

（物件の引渡し）

第5条 甲は、この土地を、貸付期間の初日に、現状のまま乙に引渡すものとする。

- 2 甲と乙は、この土地の引渡しの日直前において、この土地の境界点やあらかじめ設置されている工作物等について共同で立会確認を行い、乙は、書面や写真による記録を作成するものとする。

（転貸等の禁止）

第6条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。

- （1）この土地を転貸し、又はこの土地の使用貸借件を譲渡しないこと。
- （2）この土地の形質を変改しないこと。
- （3）この土地を第2条の目的以外に使用しないこと。

- (4)この土地に新たに建物その他の工作物を設置しないこと。ただし、令和 年 月 日付「有明アーバンスポーツパーク整備運営事業事業契約書」に基づき都の承認を受けて整備する施設についてはこの限りではない。
- (5)この土地に甲が設置した杭及び甲が承認したあらかじめ設置されている工作物（電柱・管路等）を移動し、損傷し又は滅失しないこと
- (6)この土地の使用に当たっては、自己の責任において安全対策を講じ、事故等の未然防止について徹底しなければならない。事故等が発生した場合は、直ちに報告書を提出しなければならない。
- (7)杭・柵等により、この土地の境界を明示するとともに、見やすい場所に掲示板を設置し、使用面積、使用期間及び使用目的等を表示すること。
- (8)護岸際の使用に際しては、護岸を損傷しないようにし、護岸際 20 メートルには 1 平方メートル当たり 0.5 トン以上の荷重をかけないこと。
- (9)騒音等により、近隣住民等から苦情があった場合は、その原因となる行為を中止するなど乙の責任において対処すること。

（借受人の義務）

第 7 条 乙は、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

- 2 乙は、この土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第 8 条 乙は、この土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

（調査協力義務）

第 9 条 甲は、この土地について随時その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

（契約の解除）

第 10 条 甲は、乙が次の各号に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1)第 6 条の規定に違反したとき。
- (2)第 7 条 2 項の規定に違反したとき。
- (3)前条の規定に違反したとき。

- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 甲は、この土地を公用又は公共の用に供するときは、催告の上、この契約を解除することができる。

(原状回復)

第 11 条 乙は、前条の規定によりこの契約を解除された場合においては、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、この土地を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないとき認められた時は、この限りではない。

2 前項における原状とは、第 5 条第 2 項において甲と乙で立会確認した土地の現状をいう。

(損害賠償)

第 12 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(契約の費用)

第 13 条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 14 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 15 条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第 16 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号
東京都

乙

暴力団等排除に関する特約条項（都有地無償貸付契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、この土地を有償で貸し付ける場合の年額賃借料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 この契約の第11条の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、この契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

別紙8 海上公園施設の設置許可申請書（案）
（第 40 条関係）

第 1 号様式（第 11 条関係）

海上公園施設の設置許可申請書

-----号
年 月 日

東 京 都 知 事 殿

東京都海上公園条例第 10 条第 2 項の規定により、海上公園施設の設置許可を下記のとおり申請します。

住所 氏名 印
(職 業)

1 種類及び数量

2 設置目的

3 設置期間 年 月 日から
(日間)
年 月 日まで

4 設置場所 東京都立 内で添付図面に表示する場所

5 管理組織、管理規則及び経理計画
別添のとおり

6 施設の規模及び構造

7 施設の設置工事の期間

8 その他の必要事項

別紙9 海上公園施設の設置許可書（案）

（第 40 条関係）

海上公園施設の設置許可書（案）

住所

氏名

令和 年 月 日付で申請のあった海上公園施設の設置については、東京都海上公園条例（以下「条例」という。）第 10 条第 2 項の規定に基づき下記により許可する。

年 月 日

記

（設置許可施設の内容）

第 1 設置を許可する海上公園施設（以下「施設」という。）は、次のとおりとする。

- （1）設置場所
- （2）種類及び数量
- （3）規模及び構造

（設置許可の目的）

第 2 設置許可する施設の目的は、次のとおりとする。

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業のため

（設置許可期間）

第 3 設置許可期間は、調書のとおりとする。

（使用料）

第 4 使用料は、免除とする。

（施設設置上の制限）

第 5 施設の設置に当たっては、条例及び規則を遵守するとともに、都の係員（設置する公園の指定管理者を含む。以下同じ。）の指示に従うこと。

2 施設の設置について許可を受け管理運営する者（以下「設置者」という。）は、許可目的の効用を増進させなければならない。また、本許可に係る権利を他人に譲渡し、又は転貸することができない。

3 施設の設置及び管理運営に要する一切の経費は、設置者が負担するものとする。

- 4 施設には、設置者名及び事故等の際の連絡先を表示すること。
- 5 施設の管理に当たっては、施設及びその周辺の清掃等を行い、公園の美観の確保に万全を期すこと。また、この施設によって発生する廃棄物等は、設置者の負担で処理し、区が実施する清掃業務等の負担に転嫁してはならない。
- 6 施設の設置に伴う一切の苦情・紛争等は、設置者の責任において解決すること。
- 7 上記に掲げるほか、別に定める施設設置上の特約がある場合は、その内容を遵守すること。

(許可の取消し又は変更等)

- 第6 この許可書の各条項に違反したとき、又は都において必要とするときは、この許可を取り消し、又は変更することができるものとする。
- 2 前項のほか設置者において、この許可の申請事項を変更しようとするときは、別途、変更申請書を提出し、都の許可を得なければならない。

(原状回復)

- 第7 設置者は、設置許可期間が満了したときはその満了日までに、又は第6の第1項により許可を取り消されたときは、直ちに当該公園を原状に回復して返還しなければならない。この場合、設置者は一切の補償を都に請求することはできない。
- 2 設置の結果、公園若しくは施設の形態、機能、性能等に著しい影響を及ぼすと予測されるときは、復旧計画について別途協議し、都の承認を得ること。
 - 3 原状回復の際は、係員の指示及び検査を受けること。手直しを命じられたときは、直ちに手直しをし、再度検査を受けること。
 - 4 設置区域外であっても、設置による他の施設への影響があるとみなされるときは、上記に準じて原状回復すること。
 - 5 設置及び原状回復において樹木を移植したときで、移植後1年以内に枯死又は形姿不良となった場合は、設置者の負担により新たな同等品をもって復旧すること。

(損害賠償責任)

- 第8 施設の管理運営に当たっては、事故等が発生しないよう万全の措置を講ずること。万一、事故等により都又は第三者に損害を与えたときは、設置者はその損害を賠償しなければならない。

(実地検査、報告書の提出等)

- 第9 都において必要があるときは、施設について随時実地に検査し、資料の提出又は報告を求め、その他必要な指示をすることができるものとし、設置者はこれを拒むことができないものとする。

(不服申立て及び処分取消しの訴えの教示)

- 第10 この処分不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に、東京都知事に対して審査請求をすることができる。

- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、東京都を被告として（訴訟において東京都を代表する者は東京都知事となる。）、処分の取消しの訴えを提起することができる。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができる。
- 3 ただし、上記の期限が経過する前に、この処分（審査請求した場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取り消しの訴えを提起することができなくなる。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求した場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても、審査請求をすることや処分の取り消しの訴えを提起することが認められる場合がある。

別紙10 事業者等が加入する保険等

(第 50 条第 1 項及び第 63 条第 1 項関係)

事業契約第 50 条第 1 項及び第 63 条第 1 項に関して、事業者の責任と費用負担により付す保険及びその条件は以下のとおりとする。ただし、以下の条件は、充足すべき最小限度の条件であり、事業者等の判断に基づき、更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

1 本件施設の整備に係る保険

(1) 建設工事保険（類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険内容：建設工事保険とは、建物の建築工事中に発生した工事目的物の損害を担保する。（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）

担保範囲：本事業の契約対象となる全ての工事を対象とする。

保険期間：上記工事の着工日から引渡日までの全期間とする。ただし、都への引渡しを伴わない施設は、竣工日までとする。

保険契約者：事業者又は建設者とする。

被保険者：事業者、設計者、工事監理者、建設者及びその全ての下請負者（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む。）、並びに都を含むものとする。

保険金額：本施設の建設工事費等（消費税を含む。）とする。

免責事項：10 万円／1 事故以下とする。

(2) 第三者賠償責任保険（類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険内容：工事遂行に伴って派生した第三者（都の職員、来客、見学者、通行者、近隣住民を含む。）に対する対人及び対物賠償損害を担保する。また、建設工事保険の特約として損害賠償責任担保特約を付帯することでも差し支えない。

担保範囲：本事業の契約対象となる全ての工事を対象とする。

保険期間：上記工事の着工日から引渡日までの全期間とする。ただし、都への引渡しを伴わない施設は、竣工日までとする。

保険契約者：事業者又は建設者とする。

被保険者：事業者、設計者、工事監理者、建設者及びその全ての下請負者（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む。）を含むものとする。

保険金額：対人 1 億円／1 名以上、10 億円／1 事故以上、対物 1 億円／1 事故以上とする。

免責事項：5 万円／1 事故以下とする。

(3) 維持管理・運営に係る保険

第三者賠償責任保険（類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険内容：本件建築物等の使用、管理の欠陥に起因して派生した第三者（都の職員、来客、見学者、通行者、近隣住民を含む。）に対する対人及び対物賠償損

害を担保する。

担保範囲 : 本事業の契約対象となっている全ての施設を対象とする。

保険期間 : 上記1の保険期間終了から間を空けることなく保険期間を開始し、終了時期は、事業契約の終了日までとする。

保険契約者 : 事業者、運営者、維持管理者のいずれかとする。

被保険者 : 都、事業者、運営者、維持管理者及びその全ての下請負者とする。

保険金額 : 対人1億円/1名以上、10億円/1事故以上、対物1億円/1事故以上とする。

免責事項 : 5万円/1事故以下とする。

別紙11 基盤施設の整備対価の支払いに係る協定
(第 67 条関係)

1 基盤施設の整備対価の対象

(1) 対象業務

設計業務、建設工事業務及び工事監理業務

(2) 対象施設

基盤施設のうち以下のもの。

- ・ 敷地造成工（多目的ゾーンのうち多目的施設を設置する以外の敷地（外構）の整地）
- ・ 広場整備工（条例等に基づき最低限必要となる駐車場、駐輪場の舗装整備）
- ・ 給水設備、雨水排水設備工（散水栓、敷地雨水排水の整備）
- ・ 電気設備工（管理用照明の整備）
- ・ 植栽工（条例等に基づき最低限必要となる植栽の整備。都が支給する苗木に係る費用対象外）

(3) 費用の内容

- ・ 調査費（測量、地質調査等）
- ・ 設計費
- ・ 建設工事費（土壌汚染対策費用を除く。）
- ・ 工事監理費
- ・ 行政手続に関する費用 等

2 基盤施設の整備対価の額

基盤施設の整備対価の額は、都と事業者の設計協議を経て、事業者から提出された最終的な設計内容とその工事費内訳について、都が金額を精査確認（数量、単価設定等が適切かを確認するものとし、単価設定については東京都が発注する標準単価を参考とする）した上で、都と事業者が協議し決定する。なお、所有権移転する具体の対象物については、都と事業者が協議し決定する。

なお、69,300 千円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限として、事業者が提案書に記載した額を上回ることができないものとする。

3 基盤施設の整備対価の支払方法

都は、有明アーバンスポーツパーク整備運営事業事業契約書第 50 条第 3 項に基づき、対象施設の引渡しを受けた後、対価としての支払金額を通知する。

事業者は、当該支払金額を記載した請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、都が支払を行う。

別紙12 プロフィットシェア

(第 68 条関係)

1 支払額

支払額は、以下(1)及び(2)に示す合計額とする。

(1) 税引前当期純利益に対する業績連動支払額

事業者は、各事業年度の税引前当期純利益の[●% (0%を下限として提案書に記載された業績連動支払率に基づき記載)]を都に支払うものとする。円未満の端数は切捨てとする。

(2) 収支計画書を上回る税引前当期純利益に対する業績連動支払額

事業者は、各事業年度の税引前当期純利益が提案書の収支計画書に記載された当該事業年度における税引前当期純利益の金額を超えた場合、当該超過額の[●% (20%を下限として提案書に記載された業績連動支払率に基づき記載)]を都に支払うものとする。円未満の端数は切捨てとする。

2 支払手続

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

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

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