

葛西臨海水族園（仮称）整備等事業
事業契約書（案）

令和4年1月

東京都

事業契約書

事業名	葛西臨海水族園（仮称）整備等事業
事業の対象施設	葛西臨海水族園（仮称）
事業の場所	東京都江戸川区臨海町六丁目地内
契約期間	本契約の締結の日の翌日から 令和 30 年 3 月 31 日まで
契約金額	総支払額 金 円 （うち消費税及び地方消費税相当額 金 円） 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。
契約保証金	別添の条項に記載のとおり

上記の事業について、東京都（以下「都」という。）と [SPC 名]（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。都は、本事業が民間事業者たる事業者の創意工夫に基づき実施されることについて、事業者は、本事業が葛西臨海水族園（仮称）としての公共性を有することについて、それぞれ十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。事業契約の証として本書 2 通を作成し、当事者が記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

東京都

所在地

東京都

代表者 東京都知事 []

事業者

所在地

商号又は名称 [SPC 名]

代表取締役

- 別紙1 定義集
- 別紙2 新水族園の運営の実施に関する三者間連携協定（三者間連携協定）の概要
- 別紙3 事業日程
- 別紙4 事業の概要
- 別紙5 事業者等が付保する保険
- 別紙6 保証書
- 別紙7 サービス対価の算出方法及び支払方法
- 別紙8 モニタリング実施要領
- 別紙9 不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合

第1章 総 則

(目的)

第1条 事業契約（頭書を含む。以下同じ。）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 事業契約において用いる語句は、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（定義集）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 事業契約の締結及びその履行に際し、事業者は、本事業の実施にあたり本事業が高度の公共性及び公益性を有することを、都は、本事業が民間事業者たる事業者によって実施されることを、それぞれ十分理解しその趣旨を尊重する。

- 2 都及び事業者は、新水族園の運營業務が、別途都により選定される動物飼育に対して高い専門性を有する団体を指定管理者（以下「指定管理者」という。）に選定した上で実施される予定であることをここに確認する。都及び事業者は、指定管理者の選定（当初の指定管理者と別の指定管理者が選定された場合を含む。以下同じ。）後速やかに、指定管理者との三者間で別紙2（新水族園の運営の実施に関する三者間連携協定（三者間連携協定）の概要）に定める内容にて三者間連携協定を締結するものとする。

(事業契約等)

第4条 事業契約は、要求水準書、入札説明書等及び事業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、要求水準書、入札説明書等及び事業提案書の内容に矛盾又は齟齬がある場合は、この順に優先して適用される。ただし、事業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、その限りにおいて事業提案書が要求水準書に優先する。

(事業日程)

第5条 事業者は、要求水準書等に従い、別紙3（事業日程）に定める事業日程により、次条各号に掲げる本事業の業務を実施する。

- 2 本事業における設計・建設期間、新水族園の引渡予定日、開業準備業務期間、新水族園の供用開始日、維持管理業務期間は、別紙4（事業の概要）に定めるとおりとする。
- 3 事業者は、本事業を実施するにあたり、適用される全ての法令等を遵守しなければならない。

(事業の概要)

第6条 事業者は、本事業において要求水準書に規定する次に掲げる業務を実施し、本事業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を行う。

- (1) 施設整備業務
 - ① 設計業務
 - ② 建設工事業務
 - ③ 什器備品等調達・設置業務
 - ④ 工事監理業務
- (2) 開業準備業務
 - ① 開業準備期間中の維持管理業務
 - ② 移転・開業に伴う都及び指定管理者への支援業務
- (3) 維持管理業務
 - ① 建築物保守管理業務
 - ② 建築設備保守管理業務
 - ③ 什器・備品等保守管理・修繕業務
 - ④ 清掃業務
 - ⑤ 植栽・外構保守管理業務
 - ⑥ 環境衛生管理業務
 - ⑦ 警備業務
 - ⑧ 大規模修繕支援業務
- (4) 付帯業務
 - ① レストラン・カフェ運営業務
 - ② 自由提案業務(任意業務)

(資金調達)

第7条 本事業の実施に関する一切の費用は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担し、本事業の実施に要する事業者の資金調達は全て事業者の責任において行う。

- 2 事業者は、前項に定める資金調達に係る金利変動による追加費用が生じた場合は、当該追加費用を負担する。

(公租公課の負担)

第8条 事業者は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、本事業に関連して事業者に生じる一切の租税を負担する。

- 2 都は、事業者に対し、事業契約の定めるところにより、サービス対価に係る消費税等の支払債務を負担する。

第2章 本事業実施の準備

第1節 実施体制及び本事業の準備

(本事業の実施体制等)

第9条 事業者は、本事業に係る業務を着手する日までに、本事業を実施するために必要な体制を確保する。

2 事業者は、要求水準書等に基づき、本事業の実施に関連して、所定の期限までに、本事業の実施に係る実施体制図その他要求水準書に定める書面（以下「実施体制図等」という。）を策定して都に提出し、都の確認を受けなければならない。都は、実施体制図等が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

3 事業者は、事業契約締結後事業期間が終了するまでの間に、実施体制図等の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ都に通知し、必要に応じて協議する。都は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、実施体制図等の変更内容が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

(施設整備業務の実施に係る準備)

第10条 事業者は、要求水準書等に基づき、施設整備業務の実施に関連して、所定の期限までに、要求水準書に定める施設整備業務に係る計画書等（以下「施設整備業務に係る計画書等」という。）を策定して都に提出し、都の確認を受けなければならない。都は、施設整備業務に係る計画書等が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

2 事業者が、事業契約締結後施設整備業務が完了するまでの間に、施設整備業務に係る計画書等の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ都に通知し、必要に応じて協議する。都は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、施設整備業務に係る計画書等の変更内容が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

(開業準備業務の実施に係る準備)

第11条 事業者は、要求水準書等に基づき、開業準備業務の実施に関連して、所定の期限までに、要求水準書に定める開業準備業務に係る計画書等（以下「開業準備業務に係る計画書等」という。）を策定して都に提出し、都の確認を受けなければならない。都は、開業準備業務に係る計画書等が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

2 事業者が、事業契約締結後開業準備業務が完了するまでの間に、開業準備業務に係る計画書等の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ都に通知し、必要

に応じて協議する。都は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、開業準備業務に係る計画書等の変更内容が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

(維持管理業務の実施に係る準備)

第12条 事業者は、要求水準書等に基づき、維持管理業務の実施に関連して、所定の期限までに、要求水準書に定める書面（以下「維持管理業務に係る計画書等」という。）を策定して都に提出し、都の確認を受けなければならない。都は、維持管理業務に係る計画書等が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

- 2 事業者が、事業契約締結後維持管理業務が完了するまでの間に、維持管理業務に係る計画書等の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ都に通知し、必要に応じて協議する。都は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、維持管理業務に係る計画書等の変更内容が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

(付帯業務の実施に係る準備)

第13条 事業者は、要求水準書等に基づき、付帯業務の実施に関連して、所定の期限までに、要求水準書に定める書面（以下「付帯業務に係る計画書等」という。）を策定して都に提出し、都の確認を受けなければならない。都は、付帯業務に係る計画書等が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

- 2 事業者が、事業契約締結後付帯業務が完了するまでの間に、付帯業務に係る計画書等の内容を変更しようとする場合は、あらかじめ都に通知し、必要に応じて協議する。都は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、付帯業務に係る計画書等の変更内容が要求水準書等と一致していない場合には、事業者に対し補正を命ずることができる。

第2節 必要な契約等の締結

(事業者による許認可の取得等)

第14条 次条に定めるものを除き、本事業を実施するために必要となる一切の許認可又は届出若しくは報告は、事業者が取得若しくは承継して維持し、又は作成して提出する。

- 2 事業者は、次条に定めるものを除き、本事業を実施するために必要となる許認可の取得、承継若しくは維持又は届出若しくは報告に関する責任及び費用（許認可取得の遅延から生じる追加費用を含む。）を負担する。ただし、その遅延が都

の責めに帰すべき事由による場合には、都がその責任及び損害を負担する。

- 3 都は、事業者が都に対して書面により要請した場合、第 1 項に定める事業者による許認可の取得、承継若しくは維持又は届出若しくは報告について、法令等の範囲内において必要に応じて協力する。
- 4 事業者は、第 1 項に定める許認可の原本又は届出若しくは報告の写しを保管し、都の要請があった場合には許認可の原本又は届出若しくは報告の写しを提示し、又は許認可の原本証明付きの写し又は届出若しくは報告の写しを都に提出する。

(都による許認可の取得等)

- 第15条 都は、本事業を実施するために必要となる許認可又は届出若しくは報告につき、本事業の事業期間中、自らの責任及び費用負担により取得して維持し、又は作成して提出する。ただし、都が要求水準書等に従い許認可の取得若しくは維持又は届出若しくは報告について事業者の協力を求めた場合には、事業者は、自らの責任においてこれに応じる。
- 2 前項に定める許認可の取得又は維持に関して許認可権者から条件が付された場合、都は、当該条件のうち、本事業の実施に関して必要と認めるものについて事業者に通知するものとし、事業者は、これを遵守しなければならない。

第3節 計画敷地の使用

(設計・建設期間における使用)

第16条 都は、計画敷地を、事業者が本事業の実施上必要とする日までに確保しなければならない。ただし、都は、計画敷地を現状有姿で引き渡す義務を負う他、要求水準書等に別段の定めがある場合を除き、計画敷地に関する契約不適合責任を追わない。

- 2 事業者は、計画敷地において、新水族園を整備する。
- 3 事業者は、計画敷地について、設計・建設期間中の計画敷地の管理を善良な管理者の注意義務をもって行うものとし、事業者は、第三者に計画敷地を使用又は収益させてはならない。
- 4 事業者は、設計・建設期間において、本事業のために、工事用通路及び作業スペースとして必要な土地の使用については、無償で使用することができる。ただし、使用条件や範囲の詳細は、設計段階で公園管理者等と協議の上、設定するものとする。

(開業準備期間及び維持管理期間における使用)

第17条 事業者は、開業準備期間及び維持管理期間において、本事業のために、計画敷地を無償で使用することができる。

- 2 事業者は、計画敷地について、維持管理期間中の計画敷地及びの管理を善良な管理者の注意義務をもって行うものとし、事業者は、第三者に計画敷地及び新水族園を使用又は収益させてはならない。

(事業契約終了時の取扱)

第18条 新水族園又はその出来形の都への引き渡しにより計画敷地が不用となった場合において、計画敷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（事業者の使用する第三者等が所有し、又は管理するこれらの物件を含む。）があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、計画敷地を修復し、都に明け渡さなければならない。

第3章 適正業務の確保

(要求水準を満たす業務の実施)

第19条 事業者は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、自らの責任及び費用負担において、要求水準書等に従い要求水準を満たす方法により、本事業を実施する。

(要求水準の変更)

第20条 法令等の改正により要求水準の変更が必要となった場合、都の事由により業務内容の変更が必要な場合その他本事業の内容の変更が特に必要と認められる場合には、都は、要求水準書を変更することができる。ただし、都は、あらかじめ事業者に対してその旨及び理由を記載した書面により通知し、事業者と協議を行わなければならない。

- 2 前項の要求水準書の変更に伴う追加費用の負担は、かかる要求水準書の変更が①法令等が改正され又は制定されたことによる場合は第80条に従い、②税制等が改正され又は制定されたことによる場合は第81条に従い、③不可抗力による場合は、第82条に従うものとし、④上記①から③以外の場合であって、都の事由による場合は都が、事業者の事由による場合は事業者が、それぞれ負担するものとする。
- 3 この条に基づく要求水準書の変更により事業者の費用が減少する場合には、当該費用相当額については都の帰属とする。ただし、要求水準書に規定する事業者からの改善提案等に起因して事業者の費用が減少したと都が認める場合には、当該費用相当額については事業者の帰属とする。
- 4 この条に基づく要求水準書の変更は書面をもって行うものとする。

(統括管理責任者の設置及び変更)

第21条 事業者は、要求水準書に従い、本事業の責任者である統括管理責任者（以下「統括管理責任者」という。）を定め、事業契約締結日において、都に届け出なければならない。

- 2 事業者は、統括管理責任者を変更する必要があるとき、速やかに新たな統括管理責任者を選出し、都に届け出なければならない。

(業務責任者の設置及び変更)

第22条 事業者は、要求水準書に従い、施設整備業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務及び付帯業務それぞれの業務履行の責任者である業務責任者（以下「業務責任者」という。）を定め、要求水準書に定める期限までに、都に届け出なければならない。

- 2 事業者は、業務責任者を変更する必要があるとき、速やかに新たな業務責任者を選出し、都に届け出なければならない。

(セルフモニタリング)

第23条 事業者は、別紙 8（モニタリング実施要領）の規定に基づきセルフモニタリングを行い、所定の書類を所定の期限までに又は都の請求に従って随時、都に提出するものとする。

(都によるモニタリング)

第24条 都は、別紙 8（モニタリング実施要領）の規定に基づきモニタリングを行い、事業者は、かかるモニタリングに必要な協力を行う。

- 2 都は、第23条のセルフモニタリング及び前項のモニタリングにより、事業者が提供するサービスが要求水準書等を達していないことや達成しないおそれがあると判断した場合、別紙 8（モニタリング実施要領）の規定に基づき、改善勧告等の措置を講ずる。
- 3 前項に加え、都は、第23条のセルフモニタリング及び本条第1項の都によるモニタリングにより、事業者が提供するサービスが要求水準書等を達していないと判断した場合、別紙 8（モニタリング実施要領）の規定に基づき、事業者にサービス対価の減額等の措置を講じ、要求水準書等を満たすサービスが提供されるよう求めることとする。

第4章 施設整備業務

第1節 総則

(工事総則)

第25条 都及び事業者は、事業契約に基づき、要求水準書等に従い、日本国の法令を遵守し、事業契約を履行しなければならない。

- 2 事業者は、事業契約の定めに従い施設整備業務を実施し、要求水準書等に定める建設工事の施工のための設計を行った上で、当該設計に基づいて建設工事を設計・建設期間内に完成し、新水族園を都に引き渡すものとする。
- 3 仮設、施工方法その他新水族園を完成するために必要な一切の手段（以下「施工方法等」という。）については、事業契約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。

(新水族園の処分禁止)

第26条 事業者は、新水族園（未完成の部分も含む。）を第三者に譲渡し、貸与し又は抵当権その他の担保の目的に供してはならない。

(関連工事の調整)

第27条 都は、本事業が都の発注に係る第三者の施工する他の工事及び本事業に関連して東京都の発注に係る第三者の施工する他の工事と施工上密接に関連する場合において、必要があるときは、その施工につき、調整を行う。この場合事業者は、都の調整に従い、当該第三者の行う工事の適切な施工に協力しなければならない。

(契約の保証)

第28条 事業者は、事業契約の締結に先立ち、次の各号のいずれかに掲げる保証を付し、設計・建設期間が終了するまでの間これを維持しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
 - (2) 事業者による履行保証保険契約の締結（事業者を契約者、都を被保険者とする、施設整備業務に関する履行保証保険とし、また、事業者は、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を都に寄託するものとする。）
 - (3) 建設企業による履行保証保険契約の締結（建設企業を契約者、事業者を被保険者とする、施設整備業務に関する履行保証保険とする。）並びに当該履行保証保険契約に基づく履行請求権及び保険金請求権にかかる質権設定（都を質権者とし、かかる質権設定は事業者の費用負担による。）
- 2 前項の保証に係る契約保証金の額又は保険金額（第5項において「保証の額」

という。)は、施設整備業務の対価として規定される金額から割賦手数料を除いた額の10分の1以上としなければならない。

- 3 事業者が第1項第2号又は第3号のいずれかに掲げる保証を付す場合は、当該保証は第85条第2項各号に規定する者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。
- 4 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、契約保証金の納付を免除する。
- 5 施設整備業務の対価として規定される金額から割賦手数料を除いた額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対価として規定される金額から割賦手数料を除いた額の10分の1に達するまで、都は、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。

第2節 設計

(設計)

- 第29条 事業者は、事業契約の締結後速やかに、要求水準書等に従い、設計業務を実施する。
- 2 事業者は、設計業務の着手時に、要求水準書等に従い、調査業務計画書、設計業務計画書その他の要求水準書等が定める書類を都に提出しなければならない。
 - 3 事業者は、事前調査業務を完了したときは、要求水準書等に従い、調査結果を都に報告しなければならない。
 - 4 事業者は、事業者が事前調査業務を実施した結果、地中埋設物の存在について、要求水準書等で規定されていなかったこと又は規定されていた事項が事実と異なっていたことが判明した場合には、その旨を直ちに都に通知しなければならない。
 - 5 地中埋設物に起因して発生する追加費用は、都がこれを負担する。ただし、要求水準書に示した地中埋設物に起因するものは除く。
 - 6 事業者は、事前調査業務の不備に起因して発生する一切の責任及び追加費用を負担する。
 - 7 事業者は、都に対し、要求水準書等に従い、一定期間において進捗した設計の内容その他の設計及びその関連業務の進捗状況に関し定期的に報告書を提出しなければならない。都は、設計の内容その他の設計及びその関連業務の進捗状況に関して、随時に、事業者に対して説明を求めることができ、報告書その他の関連資料の提出を求めることができる。
 - 8 事業者は、要求水準書等に基づく新水族園の基本設計及び実施設計並びにそれらの関連業務の完了後その他都が必要と認めた場合、速やかに、要求水準書等に従い、要求水準書等が定める様式及び内容の設計図書その他の要求水準書等が定

める書類を都に提出して都の検査を受けなければならない。

- 9 都は、事業者から提出された設計図書が、法令、要求水準書等の規定に適合しないこと又は逸脱していることが判明した場合は、設計図書の受領後遅滞なく当該箇所及びその内容を示すとともに、相当の期間を定めてこれを是正するよう事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は、速やかに設計図書の当該箇所を自らの費用負担で是正した設計図書を都に提出し、都の確認を受ける。
- 10 都は、事業者から提出された設計図書の検査の結果、適当と認めた場合は、この旨を事業者に通知する。
- 11 都は、設計図書の内容の検査結果の通知のみを理由として、事業者の業務の実施に関して何らの責任を負うものではない。
- 12 設計図書の是正を要する箇所が要求水準書等の明示的な記載に従ったものであることが認められる場合で、都の指示の不備・誤り、その他の都の責めに帰すべき理由による場合は、都は、当該是正に係る事業者の追加費用及び損害を合理的な範囲で負担する。ただし、事業者が当該要求水準書等の記載が不相当であること又は都の指示に不備・誤りがあることを知りながら都に異議を述べなかった場合は、この限りではない。

(設計企業による業務実施及び一括再委託等の禁止)

- 第30条 事業者は、事業契約の定めに従い、設計業務の全部又は一部を設計企業に委託し又は請け負わせることができる。
- 2 事業者は、前項の定めにより設計業務を設計企業に委託し又は請け負わせるときは、当該業務の委託又は請負に係る契約の締結後速やかに当該契約書の写しを都に対し提出する。
 - 3 事業者は、設計業務の設計企業への委託又は請負に関する一切の責任を負い、設計企業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。
 - 4 事業者は、設計企業が事業者から受託し又は請け負った設計業務の全部を一括して若しくはその主たる部分を、設計企業をして第三者に委託し又は請け負わせなければならない。
 - 5 都は、設計企業が事業者から受託し又は請け負った業務の一部を第三者（以下「下請負者等（設計業務）」という。）に委託し又は請け負わせた場合において、必要があると認めるときは、事業者に対して、下請負者等（設計業務）の名称、下請負者等（設計業務）との契約金額その他必要な事項の報告を請求することができる。

第3節 建設

(建設)

- 第31条 事業者は、要求水準書等及び設計図書に従い建設業務を実施する。
- 2 事業者は、建設業務の着手時に、要求水準書等に従い、建設工事の実施体制、工事工程等の内容を含んだ施工計画書その他の要求水準書等が定める書類を都に提出しなければならない。
 - 3 事業者は、建設企業との間で締結する建設請負契約において、建設企業が建設する新水族園の所有権が事業者に原始的に帰属する旨の特約を付す。

(建設企業による業務実施及び下請の制限等)

- 第32条 事業者は、事業契約の定めに従い、建設業務の全部又は一部を建設企業に委託し又は請け負わせることができる。
- 2 事業者は、前項の定めにより建設業務を建設企業に委託し又は請け負わせるときは、当該業務の委託又は請負に係る契約の締結後速やかに当該契約書の写しを都に対し提出する。
 - 3 事業者は、建設業務の建設企業への委託又は請負に関する一切の責任を負い、建設企業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。
 - 4 事業者は、建設企業が事業者から受託し又は請け負った工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して、建設企業をして第三者に委任し又は請け負わせてはならない。
 - 5 事業者は、建設企業が事業者から受託し又は請け負った工事の一部を、建設企業をして第三者に委任し又は請け負わせた場合において、当該第三者（当該工事が数次の契約によって行われるときは、工事の全ての契約に係る受任者又は請負人を含む。以下「下請負者等（建設業務）」といい、下請負者等（設計業務）及び下請負者等（建設業務）を以下「下請負者等」と総称する。）が工事の全部又はその主たる部分を一括して他の第三者に委任し又は請け負わせることのないようにしなければならない。
 - 6 事業者は、建設企業又は下請負者等（建設業務）が第三者に委任し又は請け負わせようとするときは、建設企業又は下請負者等（建設業務）をして建設工事標準下請負契約約款その他これに準ずる書面により契約を締結し又は締結させるように努めなければならない。
 - 7 都は、建設企業が事業者から受託し又は請け負った業務の一部を下請負者等（建設業務）に委託し又は請け負わせた場合において、必要があると認めるときは、事業者に対して、下請負者等（建設業務）の名称、下請負者等（建設業務）との契約金額その他必要な事項の報告を請求することができる。

(下請負者等(建設業務)の健康保険等加入義務等)

第33条 事業者は、建設企業をして、次の各号に掲げる届出をしていない建設業者(建設業法第2条第3項に定める建設業者をいい、当該届出の義務がない者を除く。以下「社会保険等未加入建設業者」という。)を下請負者等(建設業務)とさせてはならない。

- (1) 健康保険法第48条の規定による届出
- (2) 厚生年金保険法第27条の規定による届出
- (3) 雇用保険法第7条の規定による届出

2 前項の規定にかかわらず、事業者は、建設企業をして、次の各号に掲げる下請負者等(建設業務)の区分に応じて、当該各号に定める場合は、社会保険等未加入建設業者を下請負者等(建設業務)とさせることができる。

(1) 建設企業と直接下請契約を締結する下請負者等(建設業務)で次のいずれにも該当する場合

イ 当該社会保険等未加入建設業者を下請負者等(建設業務)としなければ工事の施工が困難となる場合その他の特別の事情があると都が認める場合

ロ 都の指定する期間内に当該社会保険等未加入建設業者が前項各号に掲げる届出をし、当該事実を確認することのできる書類(以下この項において「確認書類」という。)を、事業者が都に提出した場合

(2) 前号に掲げる下請負者等(建設業務)以外の下請負者等(建設業務)で次のいずれかに該当する場合

イ 当該社会保険等未加入建設業者を下請負者等(建設業務)としなければ工事の施工が困難となる場合その他の特別の事情があると都が認める場合

ロ 都の指定する期間内に、事業者が当該確認書類を都に提出した場合

3 事業者は、社会保険等未加入建設業者が前項第一号に掲げる下請負者等(建設業務)である場合において、同号イに定める特別の事情があると認められなかったとき又は同号ロに定める期間内に確認書類を提出しなかったときは、都の請求に基づき、違約罰として、建設企業が当該社会保険等未加入建設業者と締結した下請契約の最終の請負代金額の10分の1に相当する額を、都の指定する期間内に支払わなければならない。

4 事業者は、下請負者等(建設業務)が受任又は請負に係る工事の施工に際し、建設企業をして、建設業法その他関係法令を遵守するよう指導するとともに、下請負者等(建設業務)の育成に努めさせなければならない。

(近隣調整)

- 第34条 事業者は、建設工事の着工前に、あらかじめ都との調整を経た方法、時期及び内容にて、近隣団体等に対し事業計画（本事業の実施内容の概要に関する計画をいう。この条において以下同じ。）及び工事実施計画（新水族園の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。）の説明その他の近隣調整を行い、近隣団体等の理解を得るよう努める。都は、必要と認める場合には、事業者が行う近隣調整に協力する。
- 2 事業者は、都の承諾を得た場合を除き、近隣調整の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。
 - 3 近隣調整の結果、建設工事の着工の遅延が見込まれる場合には、都及び事業者は協議の上、建設工事の完成予定日（新水族園の引渡予定日）を変更することができる。
 - 4 近隣調整の実施に要する費用及び近隣調整の結果事業者に生じた費用については、事業者が負担する。ただし、都が設定した条件に直接起因する費用については、都が負担する。
 - 5 前各項の規定にかかわらず、都が新水族園の建設に関する近隣団体等説明会、現場見学会、内覧会等を行う場合、事業者は、都の求めに応じて必要な協力を行わなければならない。

(監督職員)

- 第35条 都は、監督職員を定めたときは、その氏名を事業者に通知しなければならない。監督職員を変更したときも同様とする。
- 2 監督職員は、事業契約の他の条項に定めるもの及び事業契約に基づく都の権限とされる事項のうち都が必要と認めて監督職員に委任したもののほか、設計図書に定めるところにより、次に掲げる権限を有する。
 - (1) 事業契約の履行についての事業者又は事業者の現場代理人に対する指示、承諾又は協議
 - (2) 事業者が作成した詳細図等の承諾
 - (3) 設計図書に基づく工程の管理
 - 3 都は、2名以上の監督職員を置き、前項の権限を分担させたときにあってはそれぞれの監督職員の有する権限の内容を、監督職員に事業契約に基づく都の権限の一部を委任したときにあっては当該委任した権限の内容を、事業者に通知しなければならない。
 - 4 第2項の規定に基づく監督職員の指示又は承諾は、原則として、書面により行わなければならない。

(現場代理人)

第36条 事業者は、建設企業をして、建設業法の定めるところにより、現場代理人を配置させるとともに、設計業務の完了後速やかに、都の定めるところにより、その氏名その他必要な事項を都に通知しなければならない。現場代理人を変更したときも同様とする。

(工事関係者に関する措置請求)

第37条 都は、現場代理人がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、事業者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置を講ずることを請求することができる。

- 2 都又は監督職員は、事業者が建設企業をして工事を施工するために使用している下請負者等、労働者等で工事の施工又は管理につき著しく不相当と認められるものがあるときは、事業者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置を講ずることを請求することができる。
- 3 事業者は、前2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、その結果を、請求を受けた後速やかに都に通知しなければならない。
- 4 事業者は、監督職員がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、都に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置を講ずることを請求することができる。
- 5 都は、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、その結果を、請求を受けた後速やかに事業者に通知しなければならない。

(工事用地の確保等)

第38条 都は、工事用地その他設計図書において都が提供すべきことを明示した工事の施工上必要な用地（以下「工事用地等」という。）を事業者が工事の施工上必要とする日（要求水準書等に特別の定めがあるときは、その定められた日）までに確保しなければならない。

- 2 事業者は、確保された工事用地等を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。
- 3 工事の完成、設計図書の変更等によって工事用地等が不用となった場合において、当該工事用地等に事業者が所有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（下請負者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。この条において以下同じ。）があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、当該工事用地等を修復し、取り片付けて、都に明け渡さなければならない。
- 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を撤去せず又は工事用地等の修復若しくは取片付けを行わないときは、都は、事業者

に代わって当該物件を処分し、工事用地等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、都の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、都の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。

- 5 第3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、都が事業者の意見を聴いて定める。

(設計図書不適合の場合の改造義務及び破壊検査等)

第39条 事業者は、工事の施工部分が設計図書に適合しない場合において、都がその改造を請求したときは、当該請求に従わなければならない。この場合において、当該不適合が都の指示によるときその他都の責めに帰すべき事由によるときは、都は、必要があると認められるときは設計・建設期間又はサービス対価を変更し又は事業者に損害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。

- 2 都は、工事の施工部分が設計図書に適合しないと認められる相当の理由がある場合において、必要があると認められるときは、当該相当の理由を事業者に通知して、工事の施工部分を最小限度破壊して検査することができる。
- 3 前項の場合において、検査及び復旧に直接要する費用は事業者の負担とする。

(設計図書の変更)

第40条 都は、必要があると認めるときは、設計図書の変更内容を事業者に通知して、事業者が設計図書を変更させることができる。この場合において、都は、必要があると認められるときは設計・建設期間又はサービス対価を変更し又は事業者に損害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。

(工事の中止)

第41条 工事用地等の確保ができない等のため又は不可抗力であって事業者、設計・建設企業又は下請負者等の責めに帰すことができないものにより工事目的物等に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため、事業者が工事を施工できないと認められるときは、都は、工事の中止内容を直ちに事業者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させなければならない。

- 2 都は、前項の規定によるほか、必要があると認めるときは、工事の中止内容を事業者に通知して、工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。
- 3 都は、前2項の規定により工事の施工を一時中止させた場合において、必要があると認められるときは設計・建設期間若しくはサービス対価を変更し、又は事業者が工事の続行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施工の一時中止に伴う増加費用を必要とし若しくは事業者が損害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。

(事業者の請求による設計・建設期間の延長)

第42条 事業者は、不可抗力又は都の責めに帰すべき事由により設計・建設期間内に工事を完成することができないときは、その理由を明示した書面により、都に設計・建設期間の延長変更を請求することができる。

- 2 都は、前項の規定による請求があった場合において、必要があると認められるときは、設計・建設期間を延長しなければならない。都は、その設計・建設期間の延長が都の責めに帰すべき事由による場合においては、サービス対価について必要と認められる変更を行い又は事業者に損害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。

(設計・建設期間の変更方法)

第43条 事業契約の規定による設計・建設期間の変更については、都と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が調わない場合には、都が定め、事業者に通知する。

- 2 前項の協議開始の日については、都が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知する。ただし、都が設計・建設期間の変更事由が生じた日（第42条の場合にあっては、都が設計・建設期間の変更の請求を受けた日）から7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、都に通知することができる。

(臨機の措置)

第44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、臨機の措置を講じなければならない。この場合において、必要があると認めるときは、事業者は、あらかじめ都の意見を聴かななければならない。ただし、緊急やむを得ない事情があるときは、この限りでない。

- 2 前項の場合においては、事業者は、そのとった措置の内容を都に直ちに通知しなければならない。
- 3 都は、災害防止その他本事業の実施上特に必要があると認めるときは、事業者に対して臨機の措置をとることを請求することができる。
- 4 事業者が第1項又は前項の規定により臨機の措置を講じた場合において、当該措置に要した費用のうち、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して認められる部分については、都が負担する。

(一般的損害)

第45条 新水族園の引渡前に、新水族園又は工事材料について生じた損害その他工事の施工に関して生じた損害（次条第1項又は第2項に規定する損害を除く。）については、事業者がその費用を負担する。ただし、その損害（第49条の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。）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。

(第三者に及ぼした損害)

第46条 工事の施工について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（第49条の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。この条において以下同じ。）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。

- 2 前項の規定にかかわらず、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第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を負担しなければならない。
- 3 前2項の場合その他工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、都及び事業者は協力してその処理解決に当たる。

(中間検査)

第47条 都は、工事の適正な技術的施工を確保するため必要があると認めるときは、中間検査を行うことができる。

- 2 都は、前項の検査にあたり必要があると認められるときは、工事の施工部分を最小限度破壊して検査することができる。
- 3 前2項の場合において、検査又は復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。

第4節 工事監理

(工事監理)

第48条 事業者は、要求水準書等及び設計図書に従い工事監理業務を実施する。事業者は、工事監理業務の全部又は一部を工事監理企業に委託し又は請け負わせることができる。

- 2 事業者は、前項の定めにより工事監理業務を工事監理企業に委託し又は請け負わせるときは、当該業務の委託又は請負に係る契約の締結後速やかに当該契約書の写しを都に対し提出する。
- 3 事業者は、工事監理業務の工事監理企業への委託又は請負に関する一切の責任を負い、工事監理企業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。

- 4 事業者は、工事監理企業が事業者から受託し又は請け負った工事監理業務の全部又は一部を、工事監理企業をして第三者に委任し又は請け負わせてはならない。
- 5 事業者は、工事監理業務の着手時に、要求水準書等に従い、工事監理計画書その他の要求水準書等が定める書類を都に提出しなければならない。
- 6 事業者は、建設工事の工事監理者については、建設工事の着手時に、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を配置し、その氏名、保有資格等必要な事項を都に通知する。工事監理者が建設企業と同一法人に所属する場合には、工事監理部門は工事請負部門と独立した職務遂行系統であることを要する。
- 7 事業者は、工事監理者に、要求性能確認計画書に基づき建設工事を監理させ、要求水準書等に従い報告書を都に対して定期的に提出させなければならない。事業者は、都が要請したときは、工事監理者に、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を随時行わせる。

第5節 雑則

(設計及び建設期間中の保険)

第49条 事業者は、設計及び建設期間中、自ら又は建設企業をして、本工事に関し別紙5(事業者等が付保する保険)第1項に定める内容の保険に加入し、その保険料を負担する。事業者は、かかる保険の保険証券又はこれに代わるものとして都が認めたものを、本工事の着手に先立って都に提示しなければならない。

第6節 新水族園の完成及び引渡し

(事業者による完成検査及び都による完成確認)

- 第50条 事業者は、事業者の費用負担において新水族園の完成検査を行わなければならない。
- 2 事業者は、工事完了後、速やかに、都に対して、事業者が前項の完成検査を行う旨記載した書面を交付する。
 - 3 事業者は、第1項の完成検査において、工事が要求水準書等に基づく新水族園の基本設計及び実施設計のとおり完成しているかにつき検査し、要求水準書等に従い完成届を都に提出する。
 - 4 都は、前項の規定による完成届の提出を受けた後、速やかに、事業者及び工事監理者の立会いの上、要求水準書等に定めるところにより、工事の完成を確認するための検査を実施する。
 - 5 都は、前項に規定する検査の実施を理由として、新水族園の建設の全部又は一

部についての責任を一切負担しない。

- 6 事業者は、工事が第 4 項の検査に合格しないときは、直ちに修補して都の検査を受けなければならない。この場合においては、修補の完了を工事の完成とみなして前 2 項の規定を適用する。
- 7 都は、第 4 項及び前項の検査にあたり必要があると認めるときは、新水族園を最小限度破壊して検査し又は事業者对新水族園を最小限度破壊させて検査させることができる。
- 8 第 4 項及び前 2 項の場合において、検査又は復旧に要する費用は、事業者の負担とする。

(部分使用)

- 第51条 都は、次条第 2 項の規定による引渡前（ただし、新水族園が建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号乃至第 3 号の建築物に該当する場合には、同法第 7 条の 6 各号のいずれかに該当する場合に限る。）においても、新水族園の全部又は一部を事業者の承諾を得て使用することができる。この場合必要があるときは、都は、事業者の立会いの上当該使用部分の出来形を確認しなければならない。
- 2 前項の場合においては、都は、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 都は、第 1 項の使用により事業者に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担しなければならない。

(新水族園の引渡し及び都による新水族園の所有権の取得)

- 第52条 都は、新水族園が本契約及び設計図書の内容を満たしていること（新水族園が建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号乃至第 3 号の建築物に該当する場合で、新水族園に係る検査済証交付前の場合には、同法第 7 条の 6 各号のいずれかを充足することを含む。）を確認したときは、遅滞なく事業者に施設完成確認書を交付する。なお、事業者は、都が施設完成確認書を交付したことをもって、新水族園の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。
- 2 都が、前項の規定により施設完成確認書を交付した後、事業者は目的物引渡書を交付することにより都に新水族園の引渡しを行い、都は、引渡予定日に新水族園の所有権を取得する。
 - 3 事業者の責めに帰すべき事由により、第 1 項に規定する施設完成確認書の交付が引渡予定日より遅延した場合には、事業者は、引渡予定日から施設完成確認書が交付された日までの日数に応じ、施設整備業務の対価として規定される金額から割賦手数料を除いた額を元本として国の債権に関する遅延利息の率に定める引渡予定日時点における率の割合で計算した額の違約金を都に支払う。

(新水族園の一部貸付)

第53条 都は、事業者对新水族園の一部を占有して使用させるために必要と認める場合には、当該部分について、法令等の範囲内において、事業者の使用を許可し又は貸し付けることができる。

(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、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 第1項の場合において、都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、都は、その不適合の程度に応じてサービス対価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、直ちにサービス対価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) 工事目的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3号に掲げる場合のほか、都がこの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 都は、引き渡された工事目的物に関し、第52条第2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2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、サービス対価の減額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。

5 前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、都が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、事業者は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から1年が経過する日まで請求等を行うことができる。

6 前2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。

- 7 都が第 4 項又は第 5 項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第 10 項において「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。
- 8 都は、第 4 項又は第 5 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。
- 9 前各項の規定は、契約不適合が事業者、建設・設計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。
- 10 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。
- 11 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 4 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、建設企業、設計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。
- 12 事業者は、建設企業をして、都に対し、本条による契約不適合の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、第 50 条による新水族園の引渡しの際に別紙 6（保証書）の様式による保証書を差し入れさせる。

第5章 開業準備業務

(開業準備業務の実施)

第55条 事業者は、開業準備期間中、事業契約に別段の定めがある場合を除き、要求水準書等に定める条件に従い、自らの責任及び費用負担において、開業準備業務を実施しなければならない。

(開業準備企業による業務実施及び一括再委託等の禁止)

第56条 事業者は、事業契約の定めに従い、開業準備業務の全部又は一部を開業準備企業に委託し又は請け負わせることができる。

- 2 事業者は、前項の定めにより開業準備業務を開業準備企業に委託し又は請け負わせるときは、当該業務の委託又は請負に係る契約の締結後速やかに当該契約書の写しを都に対し提出する。
- 3 事業者は、開業準備業務の開業準備企業への委託又は請負に関する一切の責任を負い、開業準備企業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。
- 4 事業者は、開業準備企業が事業者から受託し又は請け負った開業準備業務の全部を一括して若しくはその主たる部分を、開業準備企業をして第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

(開業準備業務の業務計画書)

第57条 事業者は、要求水準書に従い、開業準備業務に関し、開業準備期間中の業務計画書を作成して都に提出し、都の確認を得なければならない。

- 2 事業者は、前項に定める業務計画書の内容を変更するときは、事前に変更内容を都に説明し、かつ、変更後の業務計画書を都に提出し、都の承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、前2項に定める業務計画書に従って、開業準備業務を実施しなければならない。

(開業準備業務の業務報告書)

第58条 事業者は、開業準備業務の履行状況等について、要求水準書に従い、業務報告書を都に提出しなければならない。

(契約の保証)

第59条 事業者は、開業準備業務の対価として規定される金額の10分の1以上の金額を、契約保証金として、開業準備業務を実施する事業年度の開始日までに納付しなければならない。

- 2 開業準備業務の対価として規定される金額の変更があった場合には、前項に定める保証の額が変更後の開業準備業務の対価として規定される金額の10分の1に達するまで、都は、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。
- 3 事業者が第1項に定める契約保証金の納付に代えて履行保証保険契約の締結又は履行保証保険契約に基づく請求権にかかる質権の設定によることを希望するときは、都と事業者は当該代替方法につき協議を行う。

第6章 維持管理業務

(維持管理業務の実施)

第60条 事業者は、維持管理期間中、事業契約に別段の定めがある場合を除き、要求水準書等に定める条件に従い、自らの責任及び費用負担において、維持管理業務を実施しなければならない。

(維持管理企業による業務実施及び一括再委託等の禁止)

第61条 事業者は、事業契約の定めに従い、維持管理業務の全部又は一部を維持管理企業に委託し又は請け負わせることができる。

- 2 事業者は、前項の定めにより維持管理業務を維持管理企業に委託し又は請け負わせるときは、当該業務の委託又は請負に係る契約の締結後速やかに当該契約書の写しを都に対し提出する。
- 3 事業者は、維持管理業務の維持管理企業への委託又は請負に関する一切の責任を負い、維持管理企業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。
- 4 事業者は、維持管理企業が事業者から受託し又は請け負った維持管理業務の全部を一括して若しくはその主たる部分を、維持管理企業をして第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

(修繕計画書に基づく修繕業務)

第62条 事業者は、維持管理業務のうち、修繕業務の対象範囲や想定時期、想定業務規模等、及び費用分担を示すものとして、要求水準書及び事業提案書に従い、中・長期修繕計画の案を作成する。

- 2 都は、前項に基づき事業者が作成した中・長期修繕計画の案について協議の上、自らの裁量及び責任において、中・長期修繕計画を定めるものとする。

(大規模修繕)

第63条 都は、前条により定めた中・長期修繕計画を参考に、新水族園について、都が使用状況等を踏まえ、妥当であると判断した場合、事業者に通知の上、劣化した建物や設備及び外構を初期の要求水準に回復させるための大規模修繕を実施することができる。大規模修繕の実施時期及び期間は、都及び事業者の協議により決定される。

- 2 大規模修繕を実施する場合、都がその費用を負担するが、大規模修繕期間中の休業に伴う事業者への営業補償義務を負担しない。

(設備、備品等の保守管理)

第64条 事業者は、要求水準書及び事業提案書に従い、設備、備品等の保守管理を行うものとする。

(維持管理業務の業務計画書)

第65条 事業者は、要求水準書に従い、維持管理業務に関し、第12条に基づく維持管理業務に係る計画書等を含む維持管理業務の開始日から事業期間終了までの業務計画書、及び各事業年度の年度業務計画書を作成して都に提出し、都の確認を得なければならない。

2 事業者は、前項に定める業務計画書又は年度業務計画書の内容を変更するときは、事前に変更内容を都に説明し、かつ、変更後の業務計画書又は年度業務計画書を都に提出し、都の承諾を得なければならない。

3 事業者は、前2項に定める業務計画書及び年度業務計画書に従って、維持管理業務を実施しなければならない。

(維持管理業務の業務報告書)

第66条 事業者は、維持管理業務の履行状況等について、要求水準書に従い、業務報告書を都に提出しなければならない。

(第三者に及ぼした損害)

第67条 事業者が維持管理業務を履行する過程において、又は履行した結果、第三者(事業者の役員、従業員を含む。)に損害が発生したときは、この契約に特段の定めがない限り、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、かかる損害(次項に規定する保険により支払われる保険金の部分を除く。)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、都がこれを負担する。

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に、維持管理期間中、自己の責任及び費用負担において、自ら又は維持管理企業をして、別紙5(事業者等が付保する保険)第2項に定める保険に加入する。

(契約の保証)

第68条 事業者は、各事業年度の維持管理業務の対価として規定される金額の10分の1以上の金額を、契約保証金として、当該維持管理業務を実施する各事業年度の開始日までに納付しなければならない。

2 各事業年度の維持管理業務の対価として規定される金額の変更があった場合には、前項に定める保証の額が変更後の当該事業年度の維持管理業務の対価として規定される金額の10分の1に達するまで、都は、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。

- 3 事業者が第 1 項に定める契約保証金の納付に代えて履行保証保険契約の締結又は履行保証保険契約に基づく請求権にかかる質権の設定によることを希望するときは、都と事業者は当該代替方法につき協議を行う。

第7章 付帯業務

(付帯業務)

- 第69条 事業者は、要求水準書等及び付帯業務計画書に従って、付帯業務を実施する。
- 2 事業者は、付帯業務を実施するために必要な許認可等（新水族園の貸付及び目的外使用許可を含む。）を、自らの責任で取得（その取得のために必要な都所定の手続の履践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。
 - 3 事業者は、事前に都の承諾を得ることなく、付帯業務の内容を変更することはできない。
 - 4 事業者は、付帯業務に係る一切の責任及び費用（光熱水費を含む。）を負担し、また、付帯業務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。但し、事業者は、付帯業務により得られる各事業年度の収益の[10%を下限とする事業者の提案する割合]の相当額について、要求水準書に従って都と協議の上で公益還元を行うものとする。
 - 5 維持管理業務に関する第65条から第67条までの規定は、付帯事業にこれを準用して適用する。

(付帯業務実施企業による業務実施及び一括再委託等の禁止)

- 第70条 事業者は、事業契約の定めに従い、付帯業務の全部又は一部を付帯業務実施企業に委託し又は請け負わせることができる。
- 2 事業者は、前項の定めにより付帯業務を付帯業務実施企業に委託し又は請け負わせるときは、当該業務の委託又は請負に係る契約の締結後速やかに当該契約書の写しを都に対し提出する。
 - 3 事業者は、付帯業務の付帯業務実施企業への委託又は請負に関する一切の責任を負い、付帯業務実施企業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。
 - 4 事業者は、付帯業務実施企業が事業者から受託し又は請け負った付帯業務の全部を一括して若しくはその主たる部分を、付帯業務実施企業をして第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

(法令等の変更等及び不可抗力)

- 第71条 事業者は、付帯業務が事業者自ら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及び付帯業務実施企業の責めに帰すべからざる事由により付帯業務の実施に要する費用が増加した場合でも、第80条又は第82条の規定にかかわらず、サービス対価は変更されないことを了解している。
- 2 法令等の変更等又は不可抗力により、付帯業務実施企業が付帯業務を継続する

ために過分の費用を要する場合は、事業者及び都と協議の上、付帯業務を終了することができる。この場合、付帯業務の終了に伴い必要となる費用は全て事業者が負担しなければならない。

(付帯業務の終了)

- 第72条 事業者は、要求水準書等に基づき、供用開始日から本事業の事業期間の終了日までにわたり付帯業務を実施しなければならない。但し、都の事前の書面による承諾を得たときは付帯業務を終了することができる。
- 2 都は、事業者又は付帯業務実施企業の帰責事由によらず、付帯業務を終了することがやむを得ないと認めるときには、前項の承諾をし、都の判断により、業務の停止を命令した上で、事業者による付帯業務の全部又は一部を終了させることができる（但し、義務ではない。）。
 - 3 前項の規定は、都が、付帯業務の全部又は一部が、要求水準書等に定められたサービス水準を満たしていないと判断した場合に、これを準用する。
 - 4 前 2 項の規定に従い事業者による付帯業務（レストラン・カフェ運營業務）の全部又は一部を終了する場合、事業者は、当該終了時点の属する事業年度における、事業提案書上の想定総売上金額相当の 100 分の 10 に相当する金額を、違約金として都の指定する期限までに支払わなければならない。

第8章 サービス対価

(サービス対価)

第73条 都は、事業契約の定めるところに従い、本契約に基づく業務履行の対価として、別紙7（サービス対価の算出方法及び支払方法）に規定するサービス対価を支払う。

- 2 サービス対価の支払方法及び支払時期は別紙7（サービス対価の算出方法及び支払方法）に定めるところによる。
- 3 都は、サービス対価について、別紙7（サービス対価の算出方法及び支払方法）に定めるところにより物価変動に基づく金額の改定を行う
- 4 都によるモニタリングの結果、事業者の業務内容がこの契約、要求水準書等を満たしていないと判断した場合には、別紙8（モニタリング実施要領）の規定に基づきサービス対価を減額する。
- 5 都が業務報告書に虚偽の記載を発見し、これを事業者に対して通知した場合、事業者は、当該虚偽記載がなければ都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、速やかに都に返還しなければならない。

第9章 表明保証及び誓約

(事業者による表明及び保証)

第74条 事業者は、事業契約の締結日現在において、都に対して次の各号の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業者は、会社法に基づき適式、有効かつ適法に設立され、存続する株式会社であること。
- (2) 事業者は、事業契約を締結し、履行する完全な能力を有し、事業契約上の事業者の義務は、法的に有効かつ拘束力ある義務であり、事業者に対して強制執行可能であること。
- (3) 事業者が事業契約を締結し、これを履行することにつき、日本国の法令及び事業者の定款、取締役会規則その他の社内規則上要求されている授權その他一切の手續を履践していること。
- (4) 本事業を実施するために必要な事業者の能力又は事業契約上の義務を履行するために必要な事業者の能力に重大な悪影響を及ぼしうる訴訟、請求、仲裁又は調査は、事業者に対して係属しておらず、事業者の知りうる限りにおいてその見込みもないこと。
- (5) 事業契約の締結及び事業契約に基づく義務の履行は、事業者に対して適用される全ての法令等に違反せず、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。

(事業者による誓約事項)

第75条 事業者は、事業契約の締結後速やかに（契約書については当該契約書の調印後速やかに）次の各号に掲げる各書類の写しを都に対して提出し、事業契約締結後事業期間が終了するまでの間、事業者について次の各号に掲げる各書類の記載内容が変更された場合、変更後の書類の写しを都に提出しなければならない。

- (1) 定款
- (2) 履歴事項全部証明書
- (3) 印鑑証明書
- (4) 本事業に関して、事業者に融資等を行う金融機関等との間の次に掲げる契約書
 - イ 本事業に関する事業者に対する融資等に係る契約書
 - ロ 事業者が保有する資産及び事業者の発行済株式に対する担保権設定に係る契約書
 - ハ 事業契約その他都と事業者の間で締結された契約に基づく事業者の契約上の地位及び権利に対する担保権設定に係る契約書

- 2 事業者は、事業契約締結後事業期間が終了するまでの間、法令等及び事業契約の定めを遵守するほか、都の事前の書面による承諾なくして、次に掲げる行為を行ってはならない。
 - (1) 定款の変更、合併、株式交換、株式移転、会社分割、事業譲渡、解散その他会社の基礎の変更
 - (2) 株式の発行
 - (3) 定款記載の目的の範囲外の行為

(事業者の株式)

- 第76条 事業者は、構成員をして、原則として事業契約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都の同意を得た場合を除き、構成員による事業者株式の全部又は一部を第三者に対する譲渡を承認しないものとする。
- 2 事業者は、あらかじめ書面により都の同意を得た場合を除き、事業者の株式の全部又は一部に対して担保を設定させないものとする。
 - 3 第1項の規定は、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、事業契約の締結にあたり、基本協定書の別記様式第1号の出資者保証書を都に対して提出されるものとし、事業契約締結後に新たな事業者の株主となる者についても同様とする。

(契約上の地位譲渡)

- 第77条 事業者は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、都の事前の書面による承諾なくして、事業契約その他都と事業者の間で締結された契約に基づく事業者の契約上の地位及び権利義務につき、譲渡、担保提供その他の処分（放棄を含む。）を行うことはできない。
- 2 前項の規定にかかわらず、都は、事業者から、事業提案書に規定された融資に関連して当該金融機関等のために、事業契約その他都と事業者の間で締結された契約に基づく事業者の契約上の地位及び権利に担保権を設定することについての承諾の申請があった場合において、当該融資及び担保権設定に関する契約書の写しが都に提出され、かつ、第101条に基づく協定書が都と当該金融機関等との間で都の合理的に満足する内容（相殺を含む都の抗弁権が当該担保権の設定及び実行の前後を問わず、担保権者に対抗できることを含む。）にて締結されているときは、合理的な理由なくして承諾の留保、遅延又は拒否をしない。

(事業者の兼業禁止)

第78条 事業者は、都の事前の書面による承諾なくして、本事業に係る業務並びに都及び事業者が別途合意する委託業務以外の業務を行ってはならない。

第10章 責任及び損害等の分担

(責任及び損害等の分担原則)

- 第79条 事業者は、事業契約に別段の定めがある場合を除き、本事業の実施に係る一切の責任を負う。
- 2 事業者は、事業契約に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都による承認、確認若しくは立会い又は事業者からの都に対する報告、通知若しくは説明を理由として、いかなる事業契約上の事業者の責任をも免れず、当該承認、確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、都は何ら責任を負担しない。
 - 3 事業契約に別段の規定がある場合を除き、本事業の実施に関する一切の費用は、全て事業者が負担する。

(法令改正)

- 第80条 事業契約の締結後に法令等の改正又は制定（以下「法令改正」という。）により、次の各号に掲げるいずれかの事由が発生したことを認識した場合には、その内容の詳細を記載した書面（以下この条において「法令改正通知」という。）により、事業者は都に対して直ちに通知する。
- (1) 要求水準書等に規定された条件に従って、施設整備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。
 - (2) 要求水準書等に規定された条件に従って、維持管理業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。
 - (3) 事業契約の履行のための費用が増加するとき。
- 2 都及び事業者は、事業契約に基づく自己の義務の履行が適用される法令等に違反することとなった場合には、履行期日における当該自己の義務の履行が適用される法令等に違反する限りにおいて、その履行義務を免れる。ただし、都及び事業者は当該法令改正により相手方に発生する損害を最小限にするように努める。
 - 3 都及び事業者は、法令改正通知を相手方から受領し又は相手方に送付した場合には、当該法令改正に対応して本事業を継続するために必要となる要求水準書等に基づく権利義務の内容の変更及び追加費用の負担方法について協議する。
 - 4 前項に定める協議の開始日から[120]日以内に協議が調わない場合には、都が当該法令改正に対する対応方法を事業者に通知し、事業者は当該対応方法に従い本事業を継続する。この場合において、本事業の継続に要する費用の増加の負担に関する取扱いは、事業契約に別段の定めがある場合を除き、次の各号に定めるとおりとする。なお、都は、事業者に生じた損失（逸失利益を含む。）を負担しない。
 - (1) 特定法令改正により事業者が生じた追加費用のうち、追加費用の発生防止手

段を事業者が講じることが合理的に期待できなかつたと都が認めるものは都が負担する。

- (2) 法令改正により事業者が生じた追加費用のうち、前号に従い都が負担する追加費用以外の追加費用は事業者が負担する。

(税制改正)

第81条 事業契約の締結後に新水族園に係る施設整備業務又は維持管理業務に影響を及ぼす税制の改正又は制定があったことを認識した場合には、その内容の詳細を記載した書面（以下この条において「税制改正通知」という。）により、事業者は都に対して直ちに通知する。

- 2 第80条第4項の規定にかかわらず、都及び事業者は、税制改正通知を相手方から受領し又は相手方に送付した場合には、次の各号に掲げる取扱いに従い、当該税制等の改正又は制定に対応するために速やかに追加費用の負担について協議する。
 - (1) 事業者の利益に課せられる税制の改正又は制定による追加費用は、事業者の負担とする。
 - (2) 前号に定める以外の税制の改正又は制定による追加費用は、都の負担とする。
- 3 前項に定める協議の開始日から[120]日以内に協議が調わない場合には、都は、当該税制改正により事業者が生じた追加費用のうち、追加費用の発生防止手段を事業者が講じることが合理的に期待できなかつたと都が認めるものを負担する。なお、都は、事業者が生じた損失（逸失利益を含む。）を負担しない。
- 4 前各項の規定にかかわらず、サービス対価に係る消費税等の税率変更による追加費用については都の負担とする。

(不可抗力)

第82条 事業契約の締結後に不可抗力により、次の各号に掲げるいずれかの事由が発生したことを認識した場合には、その内容の詳細を記載した書面（以下この条において「不可抗力通知」という。）により、事業者は都に対して直ちに通知する。

- (1) 要求水準書等に規定された条件に従って、施設整備業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。
 - (2) 要求水準書等に規定された条件に従って、維持管理業務の全部又は一部を行うことができなくなったとき。
 - (3) 事業契約の履行のための費用が増加するとき。
 - (4) 事業者から都への工事目的物の引渡前に、工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具に損害が生じたとき。
- 2 都は、前項第4号の規定による不可抗力通知を受けたときは、直ちに調査を行

い、同号の損害（事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づくもの及び事業契約の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。以下この項において「損害」という。）の状況を確認し、その結果を事業者に通知しなければならない。この場合において、事業者は、第 5 項に規定する費用を除き、この項前段の規定により確認された損害による費用（事業者の判断による工事の加速に要する費用を含む。）を負担する。

- 3 都及び事業者は、不可抗力通知を相手方から受領し又は相手方に送付した場合において、事業契約に基づく自己の債務が当該不可抗力により履行不能となったときは、履行期日及び当該不可抗力の影響の継続期間中における当該債務（金銭債務を除く。）の履行義務を免れる。ただし、都及び事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするように努める。
- 4 事業者は、不可抗力通知を都に送付し又は都から受領した場合には、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、事業契約に別段の定めがある場合を除き、自らの責任及び費用負担において、新水族園に生じた損害の復旧その他要求水準書に従った対応を実施する。
- 5 都は、施設整備業務の実施期間中の不可抗力により新水族園に生じた損害及び事業者が生じた合理的な増加費用を、別紙 9（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）に規定された負担割合に応じて当該費用を負担する。また、都は、事業期間中に発生した不可抗力により本事業の遂行が相当期間にわたって不可能又は著しく困難となり、かつ、当該不可抗力の発生前において事業者により予見できず、又はその増加費用の発生の防止手段を講ずることが合理的に期待できなかったと都が認める場合、当該不可抗力により発生した追加費用を別紙 9（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）に規定された負担割合に応じて当該費用を負担する。
- 6 都及び事業者は、不可抗力通知を相手方から受領し又は相手方に送付した場合には、前項に定める追加費用又は新水族園に生じた損害に係る追加費用又は復旧費用の負担方法、その他当該不可抗力に対応して本事業を継続するために必要となる要求水準書等に基づく権利義務の内容の変更について協議する。
- 7 前項に定める協議の開始日から[60]日以内に協議が調わない場合には、都が当該不可抗力に対する対応方法を事業者に通知し、事業者は当該対応方法に従い本事業を継続する。

（損害賠償責任）

- 第83条 都及び事業者は、相手方が事業契約に定める義務に違反したことにより自らに損害が発生した場合には、相手方に対して損害賠償を請求することができる。
- 2 事業者が本事業の実施に際し、第三者に損害を及ぼした場合には、直ちにその状況を都に報告する。

- 3 事業契約に別段の定めがある場合を除き、事業者は、その責めに帰すべき事由により生じた前項に定める第三者の損害を、当該第三者に対して賠償しなければならない。
- 4 都が、前項の規定により事業者が賠償すべき損害を第三者に対して賠償した場合、事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、都からの請求を受けた場合には、直ちに支払わなければならない。
- 5 前項の場合その他本事業の実施に関し第三者との間に紛争を生じた場合においては、都及び事業者が協力してその処理解決にあたるものとする。

第 11 章 契約の終了及び終了に伴う措置

(事業期間)

第84条 事業契約は、東京都議会において事業契約締結に係る議案について承認がなされた日から効力を生じ、令和 30 年 3 月 31 日又は事業契約の全部が解除された日に終了する期間（以下「事業期間」という。）とする。

(事業者事由による解除)

第85条 事業契約締結後事業期間が終了するまでの間に、次の各号に掲げる事由が発生した場合、都は、事業者に対して書面により通知した上で、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) PFI 法第 29 条第 1 項第 1 号に規定する事由が生じたとき。
- (2) 事業者が破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続について事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が事業契約に基づいて都に提出した報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (4) 構成員が基本協定書第 12 条（談合等の不正行為に係る損害の賠償）第 1 項各号のいずれかに該当するとき。
- (5) 暴力団（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をいう。）又はその構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者又はそれらの者の統制下にある者が事業者に関与していると都が認めたとき。
- (6) 事業者が、①正当な理由なく、事業契約に従い各業務に着手すべき期日を過ぎても各業務に着手しないとき、②事業契約に定める設計・建設期間内に完成しないとき若しくは設計・建設期間経過後相当の期間内に工事を完成する見込みがないと認められるとき、又は③事業者の責めに帰すべき事由により事業者の財務状況が著しく悪化し、事業者が事業契約に基づき本事業を継続的に実施することが困難であると都が合理的に認めたとき。
- (7) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が事業契約に違反し（ただし、都から 30 日以上当該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事業契約の履行が不能となった場合に限る。）、その違反により事業契約の目的を達することができないと都が認めたとき。

2 次の各号に掲げる者が事業契約を解除した場合は、前項の規定により事業契約が解除された場合とみなす。

- (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、民事再生法の規定により選任された再生債務者等

(都の任意による解除、都事由による解除)

第86条 都は、新水族園を他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合又はその他都が合理的に必要と認める場合には、6ヶ月以上前に事業者に対して通知することにより、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 都の責めに帰すべき事由により、都が事業契約上の都の重大な義務に違反し、本事業の実施が著しく困難になった場合において、事業者から150日以上の当該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とき又は事業契約の履行が不能となったときは、事業者は、解除事由を記載した書面を都に送付することにより、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

(法令改正・不可抗力による解除)

第87条 事業契約の締結後における法令改正又は不可抗力の発生により、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には、都又は事業者は、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。

- (1) 本事業の継続が困難と判断したとき。
- (2) 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。

(新水族園の引渡前の解除)

第88条 解除事由の如何を問わず、新水族園に係る工事目的物が完了検査を経て事業者から都に引き渡される前に当該新水族園に係る事業契約が解除された場合において、新水族園の出来形部分が存在するときは、都は、新水族園の出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分（以下この項において「合格部分」という。）の引渡しを受けて、合格部分に相応するサービス対価を一括又は分割により事業者を支払う。

- 2 前項の場合において、都は、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して出来形部分を最小限度破壊して検査することができ、当該検査及び復旧に直接要する費用は、事業者の負担とする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、新水族園に係る工事目的物が完了検査を経て事業者から都に引き渡される前に第85条の規定により事業契約が解除された場合にお

いて、原状回復することが社会通念上合理的であって都が請求したときには、事業者は、新水族園に係る事業用地を原状回復の上、都に返還しなければならない。

- 4 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の措置を講じないときは、都は、事業者に代わり原状回復を行うことができ、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、都の処分について異議を申し出ることができない。

(新水族園の引渡後の解除)

第89条 都及び事業者は、事業契約に従い新水族園に係る工事目的物が完了検査を経て事業者から都に引き渡された後は、事業契約のうち設計・建設期間に係る部分を解除することができず、維持管理期間後の部分のみを解除することができる。

(維持管理の承継)

第90条 都及び事業者は、事業期間の終了に際して、都又は都の指定する第三者に対する維持管理業務の引継ぎに必要な事項の詳細について、事業期間満了の2年前から協議を開始する。

- 2 事業者は、都又は都の指定する第三者が本事業終了後において、維持管理業務を引き続き行うことができるよう、前項の規定による協議において合意された事項に従い、事業期間満了の9ヶ月前から当該業務に関する必要な事項を説明するとともに、事業者が用いた操作要領その他の資料を提供するほか、維持管理業務の承継に必要な引継マニュアルを事業期間満了の6ヶ月前までに整備し、都に引き渡す。
- 3 事業契約に別段の定めがある場合を除き、事業者は自らの費用負担において、当該引継ぎ準備及び引継ぎを行わなければならない。

(違約金)

第91条 第85条の規定により事業契約が解除された場合には、事業者は、次の各号に掲げる解除時点の区分に応じて、当該各号に定める額を違約金として都の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1) 新水族園の引渡前
施設整備業務の対価として規定される金額から割賦手数料を除いた額（消費税等を含まない。）の100分の10に相当する金額
 - (2) 新水族園の引渡後
当該解除が生じた事業年度のサービス対価（供用開始後に解除された場合は次年度におけるサービス対価）の100分の10に相当する金額
- 2 前項の場合において、事業者は、当該解除に起因して都が被った相当因果関係

の範囲内にある損害額（第90条（維持管理の承継）に基づく引継ぎを行う先の選定及び当該引継ぎ先への引継ぎに関して都が負担する一切の費用を含む。）が違約金の額を上回るときは、その差額を、都の請求に基づき支払わなければならない。

- 3 第1項の場合において、第28条（契約の保証）、第59条（契約の保証）又は第68条（契約の保証）の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、都は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

（損失補償）

第92条 第86条の規定により事業契約が解除された場合には、PFI法第30条の規定に基づき、事業者は、当該解除に起因して事業者が生じた合理的な範囲の費用（ブレイクファンディングコストその他の金融費用を含む。）の補償を求めることができる。

- 2 第87条の規定により事業契約が解除された場合には、当該解除に起因して都又は事業者が生じた損失又は損害については各自の負担とし、お互いに損害賠償、損失補償又は費用の請求を行わない。ただし、当該解除までに生じた費用のうち第80条第4項第1号及び第82条第5項に定める費用並びに当該解除に起因して事業者が生じた合理的な範囲の費用（ブレイクファンディングコストその他の金融費用を含む。）については都の負担とする。

（事業終了後の解散及び債務引受）

第93条 事業者は、事業契約の事業期間終了時点においてもなお事業者が事業契約に基づく金銭債務を負担すると都が合理的に認める場合には、都の事前の書面による承諾なくして、当該金銭債務の支払が完了するまで、解散等を行ってはならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、事業者は、事業契約の事業期間終了後、60日前までに都に対して通知の上、解散等を行うことができる。かかる場合、都は、代表企業に対して当該代表企業が当該支払債務を引き受けるよう求めることができる。

第12章 知的財産権

(著作権の帰属)

第94条 都が、本事業の募集段階において又は事業契約に基づき、事業者に対して提供した情報、書類及び図面等（都が著作権を有しないものを除く。）の著作権は、都に帰属する。

(成果物の利用)

第95条 都は、成果物について、都の裁量により無償で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。

- 2 成果物及び新水族園のうち著作権法第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著作権法第2章及び第3章に規定する著作者の権利（以下「著作者の権利」という。）の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 事業者は、都が成果物及び新水族園を次の各号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ず、自ら又は著作者（事業者を除く。）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) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は新水族園の全部若しくは一部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利用させること。
 - (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) 必要な範囲で、都又は都が委託する第三者をして成果物について、複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (4) 新水族園を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
 - (5) 新水族園を増築、改築、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、自ら又は著作者若しくは著作権者をして、次の各号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場合及び法令等又は裁判所、監督官庁若しくはその他の公的機関（金融商品取引所、金融商品取引業協会を含む。）の命令により次に掲げる行為を行う場合は、この限りではない。
 - (1) 成果物及び新水族園の内容を公表すること。
 - (2) 新水族園に事業者の実名又は変名を表示すること。
 - (3) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ又は譲渡すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第96条 事業者は、自ら又は著作権者をして、成果物及び新水族園に係る著作権者の権利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、都の事前の書面による承諾を得た場合を除く。

(第三者の有する著作権の侵害防止)

第97条 事業者は、成果物及び新水族園が、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。

- 2 事業者は、成果物又は新水族園のいずれか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ぬときは、その賠償額を負担し又は必要な措置を講ずる。

(第三者の知的財産権等の侵害)

第98条 事業者は、事業契約の履行にあたり、前条のほか、第三者の有する特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の知的財産権（以下この条において「知的財産権等」という。）を侵害しないこと並びに事業者が都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都に対して保証する。

- 2 事業者が事業契約の履行にあたり第三者の有する知的財産権等を侵害し又は事業者が都に対して提供するいずれかの成果物の利用が第三者の有する知的財産権等を侵害する場合には、事業者は、事業者の責めに帰すべき事由の有無の如何にかかわらず、当該侵害に起因して都に直接又は間接に生じた全ての損失、損害及び費用につき、都に対して補償及び賠償し又は都が指示する必要な措置を講ずる。ただし、事業者の当該侵害が、都の特に指定する工事材料、施工方法又は維持管理方法等を使用したことに起因する場合には、この限りではない。

(知的財産権の対象技術の使用)

第99条 事業者は、特許権等の知的財産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た場合であって事業者が当該知的財産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を負担する。

第13章 雑 則

(秘密保持義務)

第100条 都及び事業者は、相手方の事前の書面による承諾なくして、事業契約に関する情報（本事業を実施する上で知り得た秘密を含む。）を第三者に開示してはならず、事業契約の履行又は本事業の実施の目的以外には使用してはならない。ただし、①既に自ら保有していた情報、②既に公知の事実であった情報、③その取得後自らの責めによらずして公知になった情報及び④その取得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情報を除く。

2 前項の規定にかかわらず、都及び事業者は、次に掲げる場合に限り、事業契約に関する情報を開示することができる。

- (1) 当該情報を知る必要のある都又は事業者の役員、従業員、弁護士、公認会計士、税理士その他の専門家に対して、都及び事業者と同等以上の秘密保持義務を負うことを条件として開示する場合
- (2) 当該情報を知る必要のある構成員、業務委託請負先若しくは本事業に関して事業者に融資等を行う金融機関等又はこれらの者の役員、従業員、弁護士、公認会計士、税理士その他の専門家に対して、都及び事業者と同等以上の秘密保持義務を負うことを条件として開示する場合
- (3) 法令等又は裁判所、監督官庁若しくはその他の公的機関（金融商品取引所、金融商品取引業協会を含む。）の命令により開示を求められた情報を開示する場合

3 この条の規定は、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。

(金融機関等との協議)

第101条 都は、必要と認めた場合には、本事業に関して事業者に融資等を行う金融機関等との間で、次の各号に掲げる事項その他本事業の継続的実施の確保に必要な事項について、当該金融機関等との間で協定書を締結する。

- (1) 金融機関等が本事業のための融資に関して締結した契約（以下この条において「融資関連契約」という。）に定める融資実行前提条件の不充足、期限の利益喪失事由の発生その他協定書において合意する事項が発生した場合における金融機関等から都への通知及び一定期間の事前協議の実施
- (2) 事業契約における解除事由の発生、事業契約に基づく事業者に対する損害賠償請求その他協定書において合意する事項が発生した場合における都から金融機関等への通知及び一定期間の事前協議の実施
- (3) 融資関連契約に基づく事業者に対する債権を担保するための、事業者の議決権付株式、事業契約上の事業者の地位その他の担保目的物に対する担保権の設定、対抗要件具備及び実行に関する条件

(遅延利息)

第102条 都又は事業者が、事業契約その他都と事業者の間で締結された契約等に基づく支払を遅延した場合には、未払額につき履行すべき日（以下この条において「履行期日」という。）の翌日（同日を含む。）から当該金銭債務の支払が完了した日（同日を含む。）までの期間の日数に応じ、都については、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率に定める履行期日時点における率を乗じて計算した額の遅延利息を、事業者については、国の債権に関する遅延利息の率に定める履行期日時点における率を乗じて計算した額の遅延利息をそれぞれ相手方当事者に支払わなければならない。これらの場合の遅延利息の計算方法は、年365日の日割計算とする。

- 2 都は、事業契約その他都と事業者の間で締結された契約に基づいて生じた事業者に対する債権及び債務を、法令の範囲内において対当額で相殺することができる。

(契約の変更)

第103条 事業契約は、都及び事業者の書面による合意がなければ、これを変更することができない。

(準拠法・管轄裁判所)

第104条 事業契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈する。

- 2 事業契約に関連して発生した全ての紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(通知方法・計量単位・期間計算・休日調整等)

第105条 事業契約に定める請求、通知、報告、勧告、承諾及び解除は、原則として、相手方に対する書面をもって行われなければならない。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。

- 2 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、要求水準書等又は設計図書に別段の定めがある場合を除き、計量法に定めるところによる。
- 3 事業契約の履行に関する期間の定めについては、要求水準書等又は設計図書に特別の定めがある場合を除き、民法及び会社法の定めるところによる。
- 4 事業者が事業契約に基づき保管し又は保存すべき文書の取扱い及び期間については、都の文書管理規程に従う。
- 5 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。
- 6 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。

(疑義に関する協議)

第106条 要求水準書等及び設計図書に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は要求水準書等及び設計図書の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、都及び事業者が誠実に協議してこれを解決する。

以 上

別紙 1 (定義集)

- (1) 「維持管理業務」とは、要求水準書等に定める維持管理業務をいう。
- (2) 「維持管理期間」とは、別紙 3 (事業日程) に定める維持管理業務の期間をいう。
- (3) 「維持管理企業」とは、業務委託請負先として維持管理業務を実施する企業としての [] をいう。
- (4) 「維持管理業務に係る計画書等」とは、第 65 条第 1 項に定義する意味を有する。
- (5) 「応募グループ」とは、本事業が求める経営マネジメント能力及び資本金等を有し、本事業に応募する企業で、複数の企業で構成されるグループをいう。
- (6) 「開業準備業務」とは、要求水準書等に定める開業準備業務をいう。
- (7) 「開業準備企業」とは、事業契約に定める開業準備業務を事業者から直接受託又は請け負う企業である、[] をいう。
- (8) 「開業準備業務に係る計画書等」とは、第 57 条第 1 項に定義する意味を有する。
- (9) 「会社更生法」とは、会社更生法 (平成 14 年法律第 154 号) をいう。
- (10) 「会社法」とは、会社法 (平成 17 年法律第 86 号) をいう。
- (11) 「完了検査」とは、第 50 条に定める工事の完成を確認するための検査をいう。
- (12) 「基本協定書」とは、都と代表企業及びその他の構成企業との間で令和●年●月●日付で締結された葛西臨海水族園 (仮称) 整備等事業 基本協定書をいう。
- (13) 「業務委託請負先」とは、本事業に係る各業務の全部又は一部を事業者から直接受託し又は請け負う代表企業、構成員、協力企業その他第三者をいう。
- (14) 「業務計画書」とは、施設整備業務に係る計画書等、開業準備業務に係る計画書等、維持管理業務に係る計画書等、付帯業務に係る計画書等その他要求水準書等に従って事業者が都に提出する一切の計画書をいう。
- (15) 「業務責任者」とは、第 22 条第 1 項に定義する意味を有する。
- (16) 「供用開始予定日」とは、令和 10 年 3 月 31 日又は事業契約の規定に従い変更された新水族園の供用開始予定日をいう。
- (17) 「計画敷地」とは、要求水準書等に定める本事業の事業対象区域をいう。
- (18) 「契約不適合」とは、第 54 条第 1 項に定義する意味を有する。
- (19) 「計量法」とは、計量法 (平成 4 年法律第 51 号) をいう。
- (20) 「国の債権に関する遅延利息の率」とは、国の債権に関する遅延利息の率 (昭和 32 年大蔵省告示第 8 号) をいう。
- (21) 「健康保険法」とは、健康保険法 (大正 11 年法律第 70 号) をいう。
- (22) 「建設企業」とは、業務委託請負先として建設業務を実施する企業としての

- []をいう。
- (23) 「建設業法」とは、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）をいう。
 - (24) 「建設業務」とは、要求水準書等に定める建設業務をいう。
 - (25) 「建築基準法」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をいう。
 - (26) 「建築士法」とは、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）をいう。
 - (27) 「工事監理企業」とは、業務委託請負先として工事監理業務を実施する企業としての []をいう。
 - (28) 「工事監理業務」とは、建設業務のうち要求水準書等に定める工事監理業務をいう。
 - (29) 「工事用地等」とは、第 38 条第 1 項に定義する意味を有する。
 - (30) 「構成員」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】、【構成企業名】及び【構成企業名】をいう。
 - (31) 「厚生年金保険法」とは、厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）をいう。
 - (32) 「雇用保険法」とは、雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）をいう。
 - (33) 「サービス対価」とは、事業者による事業契約の履行の対価として、都が支払うものをいい、別紙 7（サービス対価の算出方法及び支払方法）に規定される通り構成される。なお、サービス対価の金額は、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。
 - (34) 「事業期間」とは、第 84 条に定義する意味を有する。
 - (35) 「事業者」とは、事業契約冒頭に定義されるものをいう。
 - (36) 「事業提案書」とは、落札者が、令和 4 年●月●日付で提出した本事業の実施に係る事業提案書一式をいう。
 - (37) 「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。
 - (38) 「事前調査業務」とは、要求水準書等に定める事前調査業務をいう。
 - (39) 「下請負者等」とは、第 32 条第 5 項に定義する意味を有する。
 - (40) 「下請負者等（建設業務）」とは、第 32 条第 5 項に定義する意味を有する。
 - (41) 「下請負者等（設計業務）」とは、第 32 条第 5 項に定義する意味を有する。
 - (42) 「実施体制図等」とは、第 9 条第 2 項に定義する意味を有する。
 - (43) 「指定管理者」とは、新水族園の運営業務を行うものとして、令和 7 年を目処として、別途都が選定する事業者をいう。
 - (44) 「社会保険等未加入建設業者」とは、第 33 条第 1 項に定義する意味を有する。
 - (45) 「消費税等」とは、消費税及び地方消費税の総称をいう。
 - (46) 「成果物」とは、設計図書、完成図書及びその他事業者が事業契約に基づき又は都の請求により都に提出した一切の書類、図面、写真、映像等の総称をい

- う。
- (47) 「政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率」とは、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率（昭和 24 年大蔵省告示第 991 号）をいう。
 - (48) 「施工方法等」とは第 25 条第 3 項に定義する意味を有する。
 - (49) 「設計及びその関連業務」とは、要求水準書等に定める設計及びその関連業務をいう。
 - (50) 「設計企業」とは、業務委託請負先として設計業務を実施する企業をいう。
 - (51) 「設計業務」とは、事前調査業務並びに設計及びその関連業務の総称をいう。
 - (52) 「設計・建設期間」とは、別紙 3（事業日程）に定める設計・建設期間をいう。
 - (53) 「設計・建設企業」とは、設計企業及び建設企業の総称をいう。
 - (54) 「施設整備業務」とは、設計業務及び建設業務の総称をいう。
 - (55) 「施設整備業務に係る計画書等」とは、第 10 条に定義する意味を有する。
 - (56) 「設計図書」とは、第 29 条の定めに従って都の確認が得られた設計図書その他の設計に関する図書をいう。
 - (57) 「代表企業」とは、応募グループにより応募した構成企業のうち、落札者を代表して応募手続を行った [] をいう。
 - (58) 「著作権法」とは、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）をいう。
 - (59) 「著作者の権利」とは、第 95 条第 2 項に定める意義を有する。
 - (60) 「都」とは、事業契約冒頭に定義されるものをいう。
 - (61) 「統括管理責任者」とは、第 21 条第 1 項に定義する意味を有する。
 - (62) 「事業契約」とは、この契約をいう。
 - (63) 「特定法令改正」とは、施設の整備又は維持管理に関する法令改正であって、①事業者のみに適用されるもの又は②新水族園のみに適用されるものをいう。
 - (64) 「入札説明書」とは、都が令和 4 年 1 月 12 日付で公表した葛西臨海水族園（仮称）整備等事業に係る入札説明書（修正があった場合は、修正後の記述による。）をいう。
 - (65) 「入札説明書等」とは、入札説明書及びその添付書類・守秘義務対象資料（葛西臨海水族園（仮称）整備等事業 基本協定書（案）」、「葛西臨海水族園（仮称）整備等事業 事業契約書（案）」及び要求水準書を除く。なお、これらの書類につき修正があった場合は、修正後の記述による。）並びに質問回答書その他これらに関して都が発出した書類をいう。
 - (66) 「引渡予定日」とは、令和 9 年 9 月 30 日又は事業契約の規定に従い変更された引渡予定日をいう。
 - (67) 「付帯業務」とは、要求水準書及び事業提案書に基づき、事業者が自らの責任及び費用負担において行う事業をいう。
 - (68) 「付帯業務実施企業」とは、業務委託請負先として付帯業務を実施する企業を

いう。

- (69) 「付帯業務に係る計画書等」とは、第 13 条に定義する意味を有する。
- (70) 「破産法」とは、破産法（平成 16 年法律第 75 号）をいう。
- (71) 「PFI 法」とは、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。
- (72) 「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って新水族園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り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乃至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。
- (73) 「法令改正」とは、第 80 条第 1 項に定義する意味を有する。
- (74) 「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。
- (75) 「新水族園」とは、葛西臨海水族園（仮称）をいう。
- (76) 「本事業」とは、葛西臨海水族園（仮称）整備等事業をいう。
- (77) 「民事再生法」とは、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）をいう。
- (78) 「民法」とは、民法（明治 29 年法律第 89 号）をいう。
- (79) 「落札者」とは、本事業を実施する民間事業者として選定された●●グループ（●●を代表企業並びに●●、●●及び●●を構成員、●●及び●●を協力企業とするコンソーシアム）をいう。
- (80) 「要求水準」とは、事業者による本事業（任意事業を除く。）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、事業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、事業提案書による水準をいう。
- (81) 「要求水準書」とは、入札説明書「葛西臨海水族園（仮称）整備等事業 要求水準書」（その後の修正を含む。）をいう。
- (82) 「要求水準書等」とは、事業契約、要求水準書、入札説明書等、業務計画書及び事業提案書の総称をいう。

以 上

別紙2（新水族園の運営の実施に関する三者間連携協定（三者間連携協定）の概要）

1 三者間連携協定の当事者

都、事業者及び指定管理者

2 目的

・指定管理者が適切に運営できる新水族園の整備及び維持管理のために、都、事業者及び指定管理者が必要な業務を分担、協力して実施する。

3 当事者の義務

都、事業者及び指定管理者は、前項の目的を達成するため、以下の義務を負う。

- ・都： 新水族園の設置者として、次項に定める協議の結果に従い都が分担すべき業務を履行すること及びその他の関係機関との調整等を実施すること。
- ・事業者： 本事業の事業者として、次項に定める協議の結果に従い事業契約上の事業者の義務を履行すること。
- ・指定管理者： 新水族園の適切な運営に向けて、都及び事業者との間で適時連携を行うこと。

4 協議会の設置

第2項の目的を達成するため、都、事業者及び指定管理者とで協議会を設置し、当該協議会において定期的に協議を行う。当該協議会の設置及び運営に関する具体的な事項については、三者間連携協定の締結までに、都、事業者及び指定管理者が協議して定めるものとする。

5 三者間連携協定の開始時期及び終了時期

- ・開始時期： 指定管理者の選定後速やかに
- ・終了時期： 指定管理者による運営業務の終了日又は事業契約の全部が終了した日のいずれか早い日

6 その他

この別紙に定めのない事項については、三者間連携協定の締結までに、都、事業者及び指定管理者が協議して定めるものとする。

以 上

別紙3（事業日程）

- 1 事業期間： 本契約の締結の日の翌日から令和30年3月31日まで
- 2 設計・建設期間： 契約の締結の日の翌日から令和9年9月30日まで
- 3 新水族園の完成引渡し： 令和9年9月30日までに行う
- 4 新水族園の供用開始： 令和10年3月1日から令和10年3月31日までに行う
- 5 開業準備期間： 新水族園の引き渡しの日から新水族園の供用開始日の前日まで
- 6 維持管理期間： 新水族園の供用開始の日から令和30年3月31日まで

別紙 4（事業の概要）

注：事業の概要は、選定された事業者の案に基づいて作成する。

別紙 5（事業者等が付保する保険）

1 建設業務に係る保険

事業者又は建設企業は、建設工事業務に係る保険として、建設工事保険及び第三者賠償責任保険を付保する。

事業者は、新水族園の建設の欠陥に起因して派生した第三者（都職員、指定管理者、来館者、通行者、近隣住民含む。）に対する対人及び対物賠償損害を担保する保険を付保する。

(1) 建設工事保険

（保険種別、保険内容を割愛し、付保条件のみ記載 以下同様）

担保範囲	: 本事業の契約対象となっているすべての工事を対象とする。
保険期間	: 着工日から引渡予定日までの全期間とする。
保険契約者	: 事業者又は建設企業
被保険者	: 都、事業者、設計企業、工事監理企業、建設企業及びそのすべての下請負者（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	: 建設工事費（消費税を含む。）
自己負担額	: 10 万円／1 事故以下
その他	: 水災、雪災害危険担保とする。

(2) 第三者賠償責任保険

担保範囲	: 本事業の契約対象となっているすべての工事を対象とする。
保険期間	: 着工日から引渡予定日までの全期間とする。
保険契約者	: 事業者又は建設企業
被保険者	: 都、事業者、設計企業、工事監理企業、建設企業及びそのすべての下請業者（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、10 億円／1 事故以上 対物 : 1 億円／1 事故以上
自己負担額	: 5 万円／1 事故以下

2 開業準備業務及び維持管理業務に係る保険

事業者又は維持管理企業は、開業準備業務及び維持管理業務に係る保険として、第三者賠償責任保険を付保する。

(1) 施設賠償責任保険

担保範囲	: 本事業の契約対象となっているすべての施設を対象とする。
保険期間	: 引渡予定日から事業契約の終了日までの全期間とする。なお、1～3年程度の期間ごとに更新を行う場合でも良い。
保険契約者	: 事業者又は維持管理企業
被保険者	: 都、事業者、維持管理企業（開業準備業務を行う企業を含む）及びそのすべての下請負者とする。 : 事業者、維持管理企業（開業準備業務を行う企業、下請負者を含む。）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。
保険金額	対人 : 1億円 / 1名、10億円 / 1事故以上 対物 : 2,000万円 / 1事故以上

(2) 第三者賠償責任保険

担保範囲	: 本事業の契約対象となっているすべての施設を対象とする。
保険期間	: 引渡予定日から事業契約の終了日までの全期間とする。なお、1～3年程度の期間ごとに更新を行う場合も可能とする。
保険契約者	: 事業者又は維持管理企業
被保険者	: 都、事業者、維持管理企業（開業準備業務を行う企業を含む）及びそのすべての下請負者とする。 : 事業者、維持管理企業（開業準備業務を行う企業、下請負者を含む。）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。
保険金額	対人 : 1億円 / 1名、10億円 / 1事故以上 対物 : 2,000万円 / 1事故以上 自己負担額 : 5万円 / 1事故以下

別紙6（保証書）

〔 〕（以下「保証人」という。）は、葛西臨海水族園（仮称）整備等事業（以下「本事業」という。）に関連して、事業者及び都の間で令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日付で締結された事業契約書（以下「事業契約」という。）に基づき、事業者が都に対して負担する本保証書第1条の債務（以下「主債務」という。）を事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義されたものを除き、事業契約において定められるものと同様の意味を有する。

（保証）

第1条 保証人は、事業契約第53条による契約不適合責任に基づき事業者が都に対して負う債務（以下、「主債務」という。）を、事業者と連帯して保証する。なお、保証人によるかかる保証の効力は、事業者が解散した場合であってもなお存続する。

（通知義務）

第2条 都は、事業期間の変更又は延長、本事業の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該変更の内容を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、都による通知の内容に従って、当然に変更される。

（履行の請求）

第3条 都は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、書面をもって請求する。

2 保証人は、前項に規定する請求を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。都及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。

3 保証人は、金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、第1項に規定する請求を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

（求償権の行使）

第4条 保証人は、事業契約に基づく事業者の都に対する債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使してはならない。

（終了及び解約）

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了し、又は消滅した場合には、当然に終了する。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本国の法令等に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書を2部作成し、保証人はこれに署名し、1部を都に差し入れ、1部を自ら保有する。

令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日

保証人 所在地
商号又は名称
代表者氏名

⑩

別紙7（サービス対価の算出方法及び支払方法）

1 サービス対価の構成

サービス対価の対象となる施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務の各対価の内訳は、以下のとおりとする。

項目	支払区分	構成される費用の内容
施設整備業務 の対価	解体撤去費	計画敷地内の既存建物等の解体撤去費用※： 計画敷地内の既存建物等の解体撤去に要する設計費 計画敷地内の既存建物等の解体撤去に要する建設工事費（土壌汚染対策費用を除く。） ※既存建物等を活用する場合は、その補修費用等
	施設整備費	施設整備業務に係る以下の費用： 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。） 什器備品等調達費 工事監理費 行政手続に関する費用 インフラ引き込み負担金 電波障害対策費用 事業者の開業に伴う諸費用 事業者の運営費（人件費、事務費、保険料等）の一部 融資組成手数料 建中金利 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等
	割賦手数料	資金調達に必要な融資等に係る金利 事業者の税引前利益の一部
	消費税等	解体撤去費及び施設整備費に係る消費税等
開業準備業務 の対価	開業準備費	開業準備期間中の維持管理費 移転・開業に伴う都及び指定管理者への支援業務費
	消費税等	開業準備費に係る消費税等
維持管理業務 の対価	維持管理費	建築物保守管理業務費 建築設備保守管理業務費 什器・備品保守管理・修繕業務費 清掃業務費 植栽・外構保守管理業務費

項目	支払区分	構成される費用の内容
		環境衛生管理業務費 警備業務費 大規模修繕支援業務費
	その他の費用	事業者の運営費（人件費、事務費、保険料等）の一部 事業者の税引前利益（割賦手数料に計上される部分を除く）
	消費税等	維持管理費、その他の費用に係る消費税等

2 サービス対価の算出方法

(1) 施設整備業務の対価

施設整備業務の対価は、新水族園の供用開始日の翌日以降、割賦払いにて支払う。
割賦支払の毎回の金額は、以下の前提で計算した金額とする。

解体撤去費・施設整備費	施設整備業務の対価は、要求水準書に示す施設整備業務に要する費用（1. サービス対価の構成に示す表の内、「解体撤去費」、「施設整備費」をいう。）
支払回数	年1回、全20回に分けて対価を支払う
返済方法	元利均等返済方式 割賦手数料の計算期間は各支払期の期初（4月1日）から期末（3月31日）とする。なお、第1回目の割賦手数料の計算期間は、令和10年4月1日から令和11年3月31日までとする。
割賦手数料の料率	基準金利（※）＋提案スプレッド（％）
基準金利	新水族園の引渡日の2営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）の午前10時における東京スワップ・レファレンス・レート（T.S.R）として表示される TONA ベース 20年物（円/円）金利スワップレートとし、以降は原則として割賦手数料の見直しを行わない。

※ 基準金利がマイナスとなった場合には0と設定する。

(2) 開業準備業務の対価

開業準備業務の対価は、要求水準書に示す開業準備業務に要する費用（1. サービス対価の構成に示す表の内、「開業準備費」、「消費税等」をいう。）とする。

(3) 維持管理業務の対価

維持管理業務の対価は、要求水準書に示す維持管理業務に要する費用（1. サービス対価の構成に示す表の内、「維持管理費」、「その他の費用」、「消費税等」をいう。）とする。

3 サービス対価の支払方法

(1) 施設整備業務の対価の支払方法

2 (1) の定めに従い、各回の割賦元利金支払額をもって行う。

(2) 開業準備業務及び維持管理業務の対価の支払方法

① 開業準備業務の対価の支払方法

事業者は、開業準備業務にかかる業務の報告を要求水準書に従って行う。都は「別紙8 モニタリング実施要領」に基づき、開業準備業務が要求水準書に従って行われたかを確認するための検査（モニタリング）を行い、当該検査の結果とともに、開業準備業務の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。

② 維持管理業務の対価の支払方法

事業者は、各四半期の維持管理業務の業務終了時に要求水準書に従って四半期報を提出する。都は「別紙8 モニタリング実施要領」に基づき、当該四半期報の受領後10日以内に、当該四半期の業務が要求水準書に従って行われたかを確認するための検査（モニタリング）を行い、当該検査の結果とともに、当該四半期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。第1回の支払は令和10年4～6月分とし、以降、7月～9月分、10月～12月、1月～3月分と3か月ごと、事業期間中全80回払いとする。

4 サービス対価の改定

(1) 基本的考え方

施設整備業務の対価については、基準金利の確定日までの金利変動相当分及び下記(2)による改定を行うものとする。

開業準備業務の対価については、原則として改定を行わない。

維持管理業務の対価については、物価変動及び新水族園の運営方法の見直し等に基づ

く都の指示による要求水準書の変更等、明らかに費用に変更が生じる場合に改定を行うものとする。

(2) 物価変動に伴う施設整備業務の対価の改定

- ①都および事業者は、契約締結の日から9月を経過した後に、日本国内における賃金水準や物価水準の変動により施設整備業務の対価が不相当となったと認めたときは、相手方に対して施設整備業務の対価の変更を請求することができる。
- ②都または事業者は、前項の規定による請求があったときは、変動前残施設整備費等（本契約に定められた解体撤去費及び施設整備費から当該請求時の既済部分に相当する解体撤去費及び施設整備費を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残施設整備費等（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前施設整備費等に相当する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前施設整備費等の100分の1を超える額（以下「改定増減額」）について、施設整備業務の対価の元本に加除し、これに基づき割賦手数料を再算定して施設整備業務の対価の改定額を定めるものとする。
- ③改定増減額は、請求のあった日を基準とし、物価指数等に基づき都と事業者が協議して定める。ただし、協議が整わない場合にあっては、都が定め、事業者に通知する。
- ④上記①による請求は、本規定により施設整備業務の対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合においては、同項中「契約締結の日」とあるのは、「直前に本規定により施設整備業務の対価の変更の基準とした日」とするものとする。
- ⑤都又は事業者は、上記①～④の規定にかかわらず、以下のいずれかに該当すると判断した場合には、施設整備業務の対価の変更を相手方に請求して協議することができる。都と事業者は、施設整備業務の対価の変更額及び変更時期を協議して定める。ただし、協議が整わない場合にあっては、都が定め、事業者に通知する。
 - ・特別な要因により主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、解体撤去費及び施設整備費が不相当となった場合
 - ・予期することのできない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、契約金額が著しく不相当となった場合

(3) 物価変動に伴う維持管理業務の対価の改定

① 対象の費用

以下に定める費用については、物価変動の状況に応じて調整を行う。

維持管理費

- ・建築物保守管理業務費
- ・建築設備保守管理業務費
- ・什器・備品保守管理・修繕業務費

- ・清掃業務費
- ・植栽・外構保守管理業務費
- ・環境衛生管理業務費
- ・警備業務費

② 具体的な調整方法

ア 改定時期

物価変動リスクを踏まえた年間総費用の変動に伴うサービス対価の改定指標及び時期は、以下のとおりとする。

a) 改定指標の評価

毎年、4月10日の時点で確認できる最新の指標（表1. 使用する指標）のうち、企業向けサービス価格指数については、当該時点で確認できる最新の確報値、賃金指数については、暫定値以外の数値で当該時点において確認できる最新の数値。

b) 対価の改定

原則として、翌年度の4月1日以降の当初想定するサービス対価の支払に反映する。

イ 改定方法

前回改定時の指標に対して、現指標が3ポイント以上変動した場合に、当初想定するサービス対価の改定を行う。事業契約締結以降、物価変動を反映していない費用については、事業契約締結時点で確認できる最新の指標を前回改定時の指標とみなす。

$$| \text{今時の指標} - \text{前回改定時の指標} | \geq 3 \text{ポイント}$$

a) 改定指標

改定指標として使用する指標は以下のとおりとする。

表1. 使用する指標

項目	支払区分	使用する指標
維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費 ・什器・備品保守管理・修繕業務費 ・植栽・外構保守管理業務費 ・環境衛生管理業務費 	「企業向けサービス価格指数」：設備管理（消費税抜、物価指数月報・日銀調査統計局）
	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃業務費 ・警備業務費 	「毎月勤労統計調査 賃金指数」：調査産業計（就業形態別きまって支

項目	支払区分	使用する指標
		給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)

ただし、改定指標の評価以降、当該評価に用いた確報値等の遡及修正がなされた場合であっても、改定指標の評価には反映しないほか、遡及修正後の確報値等は前回改定時の指標としても使用しないものとする。

b) 改定率及び計算方法

改定率： $R I_n / R I_m$

計算方法： $A P'_t = A P_t \times \text{改定率}$

m : 前回改定時年度（契約後未改定の場合は、事業契約締結年度）

n : 今回評価時年度

t : 今回費用改定をするサービス対価の対象年度

(t : n + 1, …、事業終了年度)

$A P_t$: 改定前の t 年度 A 業務のサービス対価

$A P'_t$: 改定後の t 年度 A 業務のサービス対価

$R I_m$: 前回改定時の評価指標である、m 年度の改定指標

$R I_n$: 今回改定時の評価指標である、n 年度の改定指標

(計算例)

令和 13 年度の支払が 100 万円、前回改定時の指標である令和 7 年度の指数が 90、令和 12 年度の指数が 108 の場合：

令和 13 年度の改定率（令和 12 年度の物価反映）

= 令和 12 年度指数 [108] ÷ 令和 7 年度の指数 [90] = 1.2

令和 13 年度のサービス対価（改定後）

= 令和 13 年度のサービス対価（改定前） [100 万円] × 1.2 = 120 万円

c) 基準改定時の措置

基準改定が実施された年度及びそれ以降の年度においては、基準改定時における旧基準の指標に対する新基準の指標の倍率を基に、前回改定時の指標を基準改定後の指標に換算し、原則通り①及び②の方法により評価及び改定を行うものとする。

(4) サービス対価の減額等

都は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、施設整備業務、開業準備業務及び維持管理業務の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規

定に従い、事業者に対し、業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。詳細については、「別紙8 モニタリング実施要領」を参照すること。

別紙8 (モニタリング実施要領)

1 基本的な考え方

事業期間中、事業者から都に提供されるサービスが、事業契約、要求水準書、業務計画及び事業者の提案内容（以下「要求水準書等」という。）を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認するために、事業者自らがモニタリングを行うとともに、都はモニタリングを行う。

モニタリングの結果、事業者が提供するサービスが要求水準書等を達していないことや達成しないおそれがあると判断した場合、都は、改善勧告、サービス対価の減額等の措置を講じ、要求水準書等を満たすサービスが提供されるよう求めることとする。

2 施設整備業務に係るモニタリング

事業者は、施設整備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。なお、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

その他、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。

3 開業準備業務、維持管理業務に係るモニタリング

都と事業者は、それぞれ以下のモニタリングを実施する。

(1) 事業者によるモニタリング

種類	方法
セルフモニタリング	・ 事業者は、自らの業務遂行状況について適切な方法でモニタリングを行う。

種類	方法
	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、都に対し、要求水準書に定める業務の報告（業務日報、業務月報、四半期報、年次報告書）を行う。 事業者は、4.（1）にて定めるレベル2及びレベル3に該当する要求水準書等に対する未達が発生した場合及び発生する恐れがある場合には都に直ちに報告する。

（2）都によるモニタリング

種類	方法
定期モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 都は、定期的に各業務の遂行状況を確認する。 都は月1回、各業務の履行状況が要求水準書等を満たしているか月報及び四半期報等で確認・評価し、サービスが要求水準書等に対する未達と判断した場合には、都は改善勧告等の措置を講じる。 事業者は、要求水準書等に対する未達と認められた業務について説明を行うことができる他、罰則の妥当性について異議がある場合には、申し立てを行うことができる。
随時モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 都が必要と認める場合は、随時各業務の遂行状況を確認・評価する。 随時モニタリングの結果、事業者が提供するサービスが要求水準書等に対する未達と判断した場合には、都は改善勧告等の措置を講じる。 都は要求水準書等に対する未達を確認された事項について、回復の確認を行う。

4 要求水準書等に対する未達の場合の措置

（1）要求水準書等に対する未達のレベル別区分

要求水準書等に対する未達のレベルは以下の通り区分される。各レベルに該当する具体的な事象については、事業契約締結後都と事業者とで協議することとする。

レベル	基本的な考え方
レベル3	<ul style="list-style-type: none"> 人命に関わる重大な事故 事業者による施設整備業務・開業準備業務・維持管理業務及び指定管理者による運營業務に重大な影響を及ぼす事象 都への虚偽報告 法令違反 レベル2の要求水準未達発生後、事業者から改善計画が提出されない レベル2の要求水準未達発生後、事業者から改善計画に基づき改善策が実行されない 等
レベル2	<ul style="list-style-type: none"> 人身事故の発生 事業者による施設整備業務・開業準備業務・維持管理業務及び指定管理者による運營業務に影響を及ぼす事象 都への報告遅延

レベル	基本的な考え方
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要求水準未達の頻発 ・ レベル1の要求水準未達発生後、1週間以内に同様の未達が発生 ・ レベル1の要求水準未達発生後、3日以内に当該未達が改善されない ・ レベル1の要求水準未達発生後、1ヶ月に同様の未達が更に2回発生 等
レベル1	・ 上記以外

(2) レベル別要求水準書等に対する未達時の取り扱い

①レベル1の要求水準書等に対する未達発生時

(ア) 業務日報への記載

事業者はレベル1の要求水準書等に対する未達が発生したことを業務日報に記載し、3日以内に当該未達事項の改善を行う。

(イ) 業務月報による報告

事業者は上記(ア)にて作成した業務日報を取りまとめ、当該事象の発生した月の業務月報として都に報告する。

(ウ) 四半期報による報告

事業者は上記(イ)にて作成した業務月報を四半期毎に取りまとめ、当該事象の発生した四半期の四半期報として都に報告する。都は事業者により提出された業務月報及び四半期報を基に、確認・評価してサービス対価の調整を検討し、毎年度末にサービス対価の調整を行うこととする。

②レベル2の要求水準書等に対する未達発生時

(ア) 改善勧告

事業者は、レベル2の要求水準書等に対する未達が発生したことを直ちに都に報告する。要求水準等に対する未達を都が確認した後、都は事業者に対し改善勧告を行う。

(イ) 改善勧告の効果

a) 維持管理業務における措置

都から事業者に対し維持管理業務に関する改善勧告が行われた際は、以下の表に基づきサービス対価の減額もしくはその他措置が科される。

累計改善勧告回数	サービス対価の減額率	その他措置
1回	なし	なし
2回	0.5%	なし

累計改善勧告回数	サービス対価の減額率	その他措置
3～5回	改善勧告1回につき0.5%減額率が加算	業務実施体制の変更
6～10回	改善勧告1回につき1%減額率が加算	業務実施体制の変更
11回～	なし	事業契約解除の検討

なお、減額対象となるサービス対価は「維持管理業務の対価」とする。

各四半期末に維持管理業務を構成する各業務項目の累計改善勧告回数に従い、減額率に当該年度の維持管理業務を構成する各業務項目の対価を乗じた額を差し引き、前述のとおり、毎年度末にサービス対価の調整を行う。

尚、四半期ごとの改善勧告の累計数は次の年度に持ち越さず、年度末に精算されるものとする。

サービス対価の減額の額
対象期支払額＝減額前四半期支払額－減額の額
※減額の額＝四半期累計改善勧告回数×減額率×四半期支払額
<計算例>
・令和●年度 第○四半期 維持管理業務の減額前支払額：10,000万円 (うち事業者が提案する清掃業務費：1,000万円、警備業務費：2,000万円)
・令和●年度 第○四半期 清掃業務の累計改善勧告回数：3回
・令和●年度 第○四半期 警備業務の累計改善勧告回数：7回
・減額の額＝1.0%×1,000万円＋4.0%×2,000万円＝90万円
・令和●年度 第○四半期 支払額：10,000万円－90万円＝9,910万円

b) 付帯業務における措置

都から事業者に対し付帯業務に関する改善勧告が行われた際は、以下の表に基づき徴収措置を行う。なお、徴収措置は、毎年度末のサービス対価の調整時に維持管理業務の対価を減額することにより行う。

累計改善勧告回数	徴収額
1回	なし
2回	使用料の0.5カ月
3回～	改善勧告1回につき付帯業務にかかる使用料の0.5カ月を加算

(ウ) 改善計画書の提出

事業者は、都から改善勧告を受けた場合、直ちに改善計画書を作成し、都に提出する。都は、事業者の提出した改善計画書について、要求水準書等に対する未達の状態の

改善・復旧ができる内容であると認めた場合には、これを承認する。なお、承認にあたって、都は、合理的な範囲で計画書の変更を求めることがある。

(エ) 改善・復旧行為の実施

事業者は、都の承認を受けた改善計画書に基づき、直ちに改善・復旧行為を実施し、都に適宜報告する。

都は、事業者からの改善・復旧の報告を受けた業務及び改善勧告を行った業務に対する随時モニタリングを実施し、業務の質が改善されていることを確認する。

③ レベル3の要求水準書等に対する未達発生時

(ア) 事業契約解除の検討もしくは業務実施体制の変更

事業者は、レベル3の要求水準書等に対する未達が発生したことを直ちに都に報告する。

要求水準書等に対する未達が発生したことを都が確認した後、都は当該未達の発生要因に基づき以下の通り対処する。

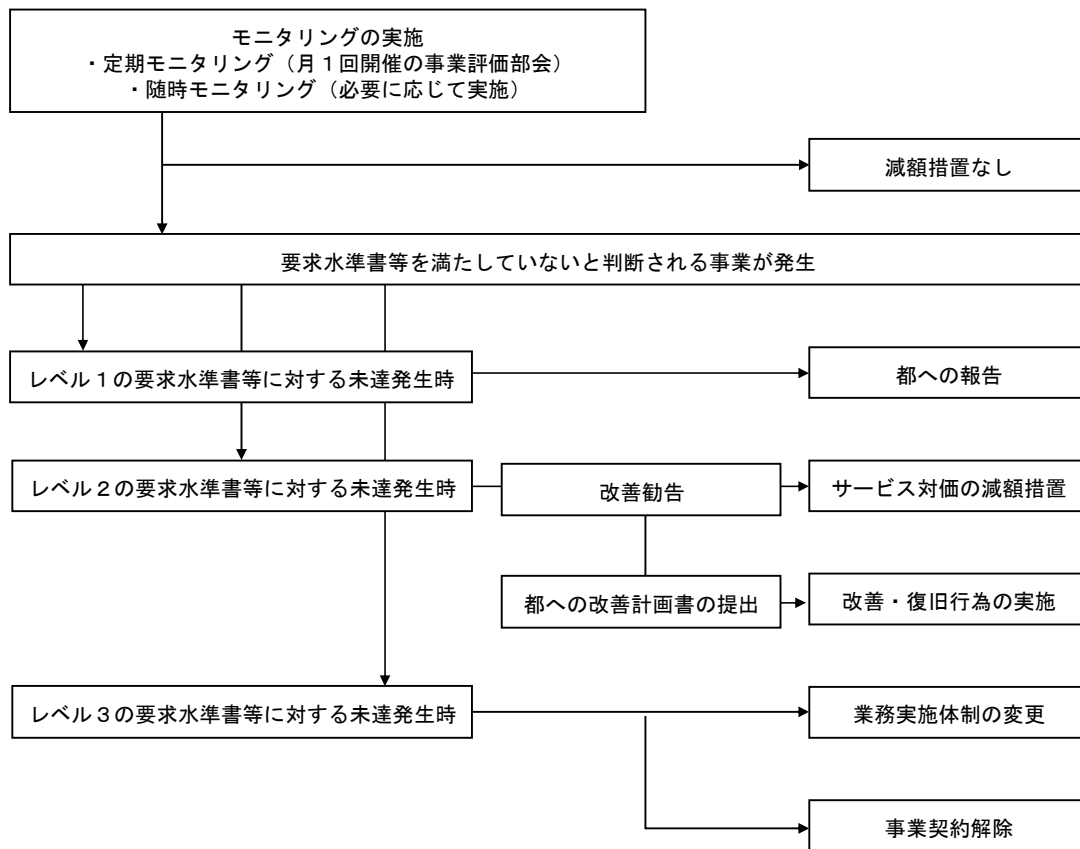
要求水準未達の発生要因	都による対処
事業者による過失	・ 都は事業者に対し業務実施体制の変更（業務委託先の変更等）を求める。
事業者による故意または重過失	・ 都は事業契約解除の検討を始める。

なお、事業者による過失のため要求水準書等に対する未達が発生し、都が事業者に対し業務実施体制の変更を求めても業務実施体制が変更されないもしくは当該未達事項の改善が見られない場合は、都は事業契約の解除を検討するものとする。

5 インセンティブの付与

都は、事業者の提案により事業に対し定量的、定性的な改善効果が認められた場合に、事業者の貢献度をサービス対価の評価に反映させるものとする。なお、当該インセンティブは、事業者が要求水準書等に対する未達が発生した際に受ける累計改善勧告回数を減じるものであり、事業者のサービス対価を増額するものではない。

■モニタリングの流れ



別紙9（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）

不可抗力による損害、損失及び費用（増加費用を含み、以下本別紙において「損害等」という。）の分担は以下のとおりとする。

(1) 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、施設整備業務に関して事業者が損害等が生じた場合、合理的な範囲内における当該損害等に関して、解体撤去費及び施設整備費に相当する金額並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の100分の1に至るまでの損害等は、事業者が負担するものとし、これを超える額については都が負担する。但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額〔のうち、事業者が本号により負担すべき金額を超える金額〕を都が負担すべき金額から控除する。

(2) 維持管理期間（開業準備期間を含む。）

維持管理期間中に不可抗力が生じ、維持管理業務及び開業準備業務に関して事業者が損害等が生じた場合、合理的な範囲内における当該損害等に関して、事業年度毎に累計し、当該事業年度の開業準備費及び維持管理費並びに当該額に係る消費税等相当額の合計額の100分の1に至るまでの損害等は、事業者が負担するものとし、これを超える額については都が負担する。但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額〔のうち、事業者が本号により負担すべき金額を超える金額〕を都が負担すべき金額から控除する。

但し、付帯業務にかかる不可抗力による損害等については事業者が全て負担するものとする。また、不可抗力による追加費用が付帯業務とそれ以外の事業に関して共通に発生する場合には、本件施設のうち専ら付帯業務の利用に供せられる部分の床面積と、専ら付帯業務以外の事業の利用に供せられる部分の床面積で当該追加費用を按分し、専ら付帯業務の利用に供せられる部分の床面積の按分割合の金額については事業者が負担するものとする。

別表1 サービス対価各回支払内訳

注：本契約の締結時に添付する。