

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園

指定管理業務に関する基本協定書（案）

目次

第1章 総則

第1条	(本協定の目的)	1
第2条	(指定管理者の指定の意義)	1
第3条	(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
第4条	(信義誠実の原則)	1
第5条	(用語の定義)	1
第6条	(管理施設等)	1
第7条	(指定期間等)	2

第2章 業務の範囲と実施条件

第8条	(業務の範囲)	2
第9条	(業務実施条件)	2
第10条	(仕様書)	2
第11条	(業務の範囲及び仕様書の変更)	2

第3章 業務の実施

第12条	(業務の実施)	3
第13条	(自主事業の実施)	3
第14条	(指定期間の開始に伴う準備)	3
第15条	(第三者への委託又は請負)	3
第16条	(環境への配慮)	3
第17条	(管理施設等の維持保全)	4
第18条	(リスク等の分担)	4
第19条	(法令上の責任)	4
第20条	(緊急時の対応)	5
第21条	(自衛消防訓練の実施)	5
第22条	(地域防災の協力等)	5
第23条	(大規模災害等への対応による費用負担)	5
第24条	(情報管理及び個人情報保護の責務)	5
第25条	(情報公開の責務)	6

第4章 備品等の取扱い

第26条	(備品等の使用、購入等)	6
第27条	(乙による備品の購入等)	7

第5章 業務実施に係る報告等

第28条	(業務計画書)	7
第29条	(業務報告書)	7
第30条	(甲による業務の実施状況等の確認)	8
第31条	(乙によるセルフモニタリング)	8
第32条	(甲によるモニタリング)	8
第33条	(甲による業務の改善勧告)	8
第34条	(財務審査及び労働条件審査)	8

第6章 指定管理料及び利用料金等

第35条	(指定管理料の支払)	9
第36条	(指定管理料の変更)	9
第37条	(利用料金収入の取扱い)	9
第38条	(利用料金の決定)	9
第39条	(利用料金減免等の取扱い)	9
第40条	(利益の還元)	9
第41条	(指定管理料等の管理)	9

第7章 損害賠償及び不可抗力

第42条	(損害賠償等)	10
第43条	(第三者への賠償)	10
第44条	(保険)	10
第45条	(不可抗力発生時の対応)	10
第46条	(不可抗力によって発生した費用等の負担)	10
第47条	(不可抗力による一部の業務実施の免除)	11

第8章 指定期間の満了

第48条	(業務の引継ぎ等)	11
第49条	(原状回復義務)	11
第50条	(備品等の取扱い)	11

第9章 指定期間満了以前の指定の取消し等

第51条	(甲による指定の取消し又は業務の停止)	12
第52条	(乙による指定の取消しの申出)	13
第53条	(不可抗力による指定の取消し)	13
第54条	(指定の取消し又は業務の停止時の指定管理料の取扱い)	13
第55条	(指定の取消し時の取扱い)	13

第10章 文化・産業関連施設等の整備

第56条 (文化・産業関連施設等を整備する場合の対応) 13

第11章 その他

第57条 (業務の未実施による指定管理料の減額) 14
第58条 (相殺) 14
第59条 (権利義務の譲渡等の禁止) 14
第60条 (定例会の設置) 14
第61条 (執務場所の使用) 14
第62条 (複数の団体等により管理を行う場合) 14
第63条 (施設の使用休止) 15
第64条 (請求、通知等の様式) 15
第65条 (文書等の保管及び保存) 15
第66条 (本協定の変更) 15
第67条 (解釈) 15
第68条 (疑義についての協議) 15
第69条 (裁判管轄) 15

別紙1 用語の定義 17
別紙2 管理施設等 18
別紙3 主なリスク等の分担 19
別紙4 大田区における契約に関する特約 21

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園指定管理業務に関する基本協定書（案）

大田区（以下「甲」という。）と、指定管理者「●●●●」（以下「乙」という。）とは、大田区立公園条例施行規則（昭和52年規則第6号。以下「公園条例施行規則」という。）第20条の規定に基づき、次のとおり、羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園の指定管理業務に関する基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

第1章 総則

（本協定の目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が相互に協力し、羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園（以下「本公園」という。）を適正かつ円滑に管理するために必要な事項を定めることを目的とする。

（指定管理者の指定の意義）

第2条 甲及び乙は、本公園の管理に関して甲が指定管理者の指定を行うことの意義が、民間事業者たる乙の能力を活用し、効率的かつ効果的に管理運営を行うとともに、羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園コンセプトブックで定めている本公園の目指す5つの方向性の実現、憩いとにぎわいの創出に資するものであることを確認する。

（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第3条 乙は、本公園の設置目的、指定管理者の指定の意義及び乙が行う管理業務（以下「本業務」という。）の実施に当たって求められる公共性を十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

2 甲は、民間事業者によって業務が実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（信義誠実の原則）

第4条 甲及び乙は、互いに協力し、信義を重んじ、対等な関係に立って本協定を誠実に履行しなければならない。

（用語の定義）

第5条 本協定で用いる用語の定義は、別紙1のとおりとする。

（管理施設等）

第6条 本業務の対象となる物件は、管理施設と管理物品からなる。管理施設及び管理物品

の内容は、別紙2のとおりとする。

- 2 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理施設等を管理しなければならない。
- 3 乙は、管理施設等を本公園の設置目的以外に使用してはならない。

(指定期間等)

第7条 甲が乙を指定管理者として指定する期間（以下「指定期間」という。）は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。

- 2 業務に係る会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。
- 3 業務の実施に関する事項に関して、第1項に規定する指定期間における会計年度ごとに、甲と乙は年度協定を締結するものとする。

第2章 業務の範囲と実施条件

(業務の範囲)

第8条 業務の範囲は、公募設置等指針及び公募設置等計画等に定めるとおりとする。なお、甲又は乙が自らの責任と費用において実施する業務の詳細は、以下のとおりとする。

(1) 甲が行う業務

.....

(2) 乙が行う業務

.....

(業務実施条件)

第9条 乙が業務を実施するに当たって満たさなければならない条件は、公募設置等指針及び公募設置等計画等に示すとおりとする。

(仕様書)

第10条 甲及び乙は、本協定締結にあたり、協議の上、仕様書を定めることとする。

(業務の範囲及び仕様書の変更)

第11条 甲又は乙は、必要と認める場合は、相手方に対する通知をもって第8条で定めた業務の範囲及び前条の仕様書について変更を求めることができる。

- 2 甲又は乙は、前項の通知を受けた場合は、協議に応じなければならない。
- 3 業務の範囲又は仕様書の変更及びそれに伴う指定管理料の変更等については、前項の協議において決定するものとする。

第3章 業務の実施

(業務の実施)

第12条 乙は、関係法令等のほか、公募設置等指針、公募設置等計画等、本協定、及び年度協定等に従って業務を実施するものとする。

- 2 公募設置等指針、公募設置等計画等、本協定、及び年度協定等の間に矛盾又は齟齬がある場合は、本協定、年度協定等、公募設置等指針、公募設置等計画等の順にその解釈が優先するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、公募設置等計画等において公募設置等指針を上回る水準が提案されている場合は、公募設置等計画等に示された水準によるものとし、実施費用はすべて乙の負担とする。

(自主事業の実施)

第13条 乙は、公募設置等計画等に基づき自主事業を業務として実施することができる。

- 2 自主事業を実施する場合は、甲に対して自主事業計画書を提出し、事前に甲の承認を受けなければならない。
- 3 甲は、乙が自主事業を実施する場合において、必要な条件を付すことができる。

(指定期間の開始に伴う準備)

第14条 乙は、指定期間の開始日（以下「指定開始日」という。）に先立ち、業務の実施に必要な資格者及び人材を確保し、研修を行う等、指定開始に向けて必要な準備を行わなければならない。

- 2 乙は、必要と認める場合は、指定開始日に先立ち、甲に対して本公園の視察を申し出ることができる。
- 3 甲は、乙から前項の申出を受けた場合は、合理的な理由のある場合を除いて、その申出に応じなければならない。

(第三者への委託又は請負)

第15条 乙は、本業務に関して、第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、業務の一部であってあらかじめ甲の承認を受けているときは第三者に委託し、又は請け負わせることができる。

- 2 前項の規定により、乙が業務の一部を第三者に実施させる場合は、全て乙の責任において行うものとし、乙が委託し、又は請け負わせる第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用については、全て乙が負担するものとする。

(環境への配慮)

第16条 乙は、業務の実施に当たり、環境関係法令を遵守するほか、大田区環境基本条例

(平成 22 年条例第 16 号)、「大田区環境基本計画」及び「大田区役所エコオフィス推進プラン」に基づき、環境負荷の低減に努めなければならない。

(管理施設等の維持保全)

第 17 条 管理施設等の維持保全に関し、本公園の大規模改修工事については甲が自己の責任及び費用において実施するものとする。

2 原則として、1 件につき 50 万円（消費税及び地方消費税を含む。以下この条において同じ。）以上の維持保全については、甲が自己の責任及び負担において実施するものとし、1 件につき 50 万円未満の維持保全については、乙の責任において指定管理料により行うものとする。ただし、50 万円以上 130 万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のもので、あらかじめ甲の承諾を受けているときは、乙が指定管理料により行うことができるものとする。

3 乙は、その責めに帰すべき事由によって修繕を行う場合は、前 2 項の規定に関わらず乙の負担において実施するものとする。

4 1 件につき 30 万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上の維持保全については、乙は、事前に甲と協議しなければならない。ただし、緊急を要する場合はこの限りでない。

5 乙は、前項ただし書の規定により管理施設等の維持保全を行った場合は、その結果を速やかに甲に報告しなければならない。

6 1 件につき 30 万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満の維持保全についても、複数者から見積りを徴するなどにより、適切な事業執行に努めること。

7 乙は、管理施設等に対して行った全ての維持保全について台帳に記録し、管理しなければならない。

(リスク等の分担)

第 18 条 業務に関するリスク等の分担については、別紙 3 のとおりとする。

2 前項に定める事項以外で不測のリスク等が生じた場合は、甲乙協議の上、リスク等の分担を決定する。

3 乙が第三者へ委託を行った事業については、第一次責任は乙が負うものとする。

(法令上の責任)

第 19 条 乙は、乙の従業員に対する雇用者又は使用者として、労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）、最低賃金法（昭和 34 年法律第 137 号）、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）、労働者災害補償保険法（昭和 22 年法律第 50 号）、職業安定法（昭和 22 年法律第 141 号）、及びその他の法令上のすべての責任を負って従業員を管理し、甲に対し責任を及ぼさないものとする。

(緊急時の対応)

第20条 指定期間中、本公園内で事故や災害等の緊急事態が発生した場合は、乙は、直ちに必要な措置を講じ、被害を最小限に抑えるとともに、甲を含む関係機関に対して緊急事態発生を旨を通報しなければならない。

- 2 事故等が発生した場合は、乙は、甲と協力して事故等の原因調査に当たり、再発防止に努めなければならない。

(自衛消防訓練の実施)

第21条 乙は、優良防火対象物認定表示制度に基づき、自衛消防隊を編成し、東京消防庁の定める方法により自衛消防訓練を実施するものとする。

(地域防災の協力等)

第22条 乙は、大規模な災害等が発生し、又は発生する恐れがある場合(以下「災害時等」という。)に、「大田区地域防災計画」に基づき、避難場所等としての使用、帰宅困難者の受け入れ及びその他の災害対応について、甲から要請があった場合には協力するものとする。

- 2 乙は、自らの判断により、前項に規定する要請がない場合においても、災害時等の状況に応じて、緊急の必要があると認める場合は、区民等の安全確保のため、適切な災害対応に努めるものとする。
- 3 前2項の規定に基づき避難場所等として使用する場合、甲は、乙に対して本協定に定める本業務の全部又は一部の実施について、免除することができるものとする。

(大規模災害等への対応による費用負担)

第23条 乙は、前条の規定により、損害・損失や費用負担が発生した場合には、その内容や程度の詳細を記載した書面をもって、甲に対し、その負担について協議を求めることができる。この場合において、甲は、その協議に応じなければならない。

- 2 甲は、前条第3項の規定に基づき乙が当該業務を実施しなかったことにより免れた費用などを確認の上、前項の乙との協議の結果を踏まえ、合理性の認められる範囲で費用負担等を決定するものとする。

(情報管理及び個人情報保護の責務)

第24条 乙及び乙の業務を受託し、又は請け負う者は、情報管理を適切に行い、業務上知り得た秘密を第三者に漏らし、又は自己の利益のために使用する等他の目的に使用してはならない。指定期間満了後、指定取消し後及び業務従事終了後も同様とする。

- 2 乙は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)、大田区個人情報の保護に関する法律施行条例(令和4年条例第64号)及び特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン(地方公共団体等・行政機関等編)(平成26年特定個人情報保護委員会

告示第6号)等の法令を遵守し、業務の実施に関して知り得た個人情報の漏えい、滅失及び毀損等の事故の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

- 3 乙は、コンピューター、ネットワーク(コンピューターを接続してデータ送信するための情報通信網並びにこの運営に必要な設備及び機器をいう。)及び情報システム(コンピューター及びネットワークを用いて、業務処理を行うために必要な体系をいう)(以下「情報システム等」という。)を用いて、個人情報等の管理業務上重要な情報を取り扱う場合には、「大田区情報セキュリティ対策基準」に基づき、情報漏洩等の事故防止対策を行わなければならない。
- 4 乙は、情報システム等に要した情報機器を廃棄又はリース返却等をする場合は、「大田区情報セキュリティ対策基準」に基づき、データ復元不可能にするソフトウェア又はハードウェア等を使用してデータを削除し、又は情報システム等の機器を物理的に破壊する等、機器内部に記録されたすべての電磁的記録について、復元を不可能にする措置を施さなければならない。
- 5 乙は、従業員に対して情報セキュリティ研修を実施し、甲に研修報告書を提出しなければならない。

(情報公開の責務)

第25条 乙は、業務の実施に当たり、大田区情報公開条例(昭和60年条例第51号)を遵守し、業務に係る情報について甲に公開の請求があったときは、同条例等の規定により非開示とすることができる情報を除き、甲に提供しなければならない。

- 2 乙は、住民等から直接情報公開請求があったときは甲に連絡し、甲の指示を仰ぐものとする。

第4章 備品等の取扱い

(備品等の使用、購入等)

第26条 乙は、指定期間中、備品及び消耗品を常に良好な状態に保たなければならない。

- 2 甲は、甲が示す備品台帳一覧に記載されている備品(以下「備品Ⅰ」という。)を無償で乙に貸与する。
- 3 乙が業務実施の用に供するため、甲と協議の上、指定管理料により購入又は調達した備品(以下「備品Ⅱ」という。)は、甲に帰属するものとする。
- 4 備品Ⅰ及び備品Ⅱが経年劣化等により業務実施の用に供することができなくなった場合は、甲は、乙との協議により対応を決定するものとする。
- 5 乙が故意又は過失により、備品Ⅰ、備品Ⅱ又は消耗品を毀損又は滅失したときは、乙の負担で当該物品と同等の機能及び価値を有するものを購入し、又は調達しなければならない。

ない。

(乙による備品の購入等)

第 27 条 乙は、自主事業等のため、甲と協議の上、乙の責任及び負担により購入し、又は調達した備品（以下「備品Ⅲ」という。）を管理施設等で使用することができる。この場合において、備品Ⅲは乙の帰属とし、備品Ⅰ及びⅡと明確に区別がつくように適正に管理しなければならない。

2 前項に定める備品等が経年劣化等により管理施設等で使用できなくなった場合、乙は、自己の費用で当該備品等を購入又は調達するものとする。

第 5 章 業務実施に係る報告等

(業務計画書)

第 28 条 乙は、毎年度、甲が指定する期日までに業務計画書を提出し、甲の承認を受けなければならない。

2 乙は、業務計画書提出後、計画の内容を変更しようとするときは、変更の内容を記載した書面を提出し、甲の承認を受けなければならない。

(業務報告書)

第 29 条 乙は、毎年度終了後 30 日以内に、本業務に関し、次に掲げる事項を記載した業務報告書を提出しなければならない。

- (1) 業務の実施状況に関する事項
- (2) 管理施設等の使用状況に関する事項
- (3) 使用料収入の実績（収納日を基準とする。）
- (4) 利用料金収入の実績（収納日を基準とする。）
- (5) 業務に係る経費等の収支の明細
- (6) 自主事業の実施状況に関する事項
- (7) その他管理施設等の状況を把握するために必要な事項

2 乙は、毎月当該月の翌月 10 日までに、前項各号に示した事項を記載した月報を提出しなければならない。

3 乙は、第 1 項各号に示した事項を記載した日報を作成し、保管しなければならない。

4 乙は、甲が本協定に基づいて年度途中において乙に対する指定管理者の指定を取り消した場合は、指定が取り消された日の翌日から起算して 30 日以内に指定が取り消された日までの業務報告書を提出しなければならない。

5 甲は、必要があると認めるときは、業務報告書の内容又はそれに関連する事項について、乙に対して報告又は口頭による説明を求めることができる。

(甲による業務の実施状況等の確認)

第30条 甲は、前条の規定により乙が提出した業務報告書に基づき、乙が行う業務の実施状況及び管理施設等の管理状況の確認を随時行うものとする。

- 2 甲は、乙による業務実施状況等の確認のため、本公園に立ち入ることができるほか、乙に対して業務の実施状況や業務に係る経費等の収支状況及び乙の財務状況等について説明を求めることができる。
- 3 乙は、甲から前項の規定により説明を求められた場合は、合理的な理由がある場合を除いて、これに応じなければならない。

(乙によるセルフモニタリング)

第31条 乙は、指定管理期間を通して、責任ある事業主体として公募設置等指針等を満たすとともに、自らが提案した認定計画等に基づき、適正かつ確実に事業が遂行でき、管理施設等が適正に管理されているかについてセルフモニタリングを行うものとする。なおモニタリング方法は利用者アンケート等とする。

- 2 前項のモニタリングの実施方法及び実施項目は、甲乙協議の上、決定するものとする。
- 3 乙は、第1項のモニタリングを実施後、その結果を甲に報告するものとする。
- 4 乙は、第1項による結果を業務の実施に反映させなければならない。

(甲によるモニタリング)

第32条 甲は、認定計画等に基づく事業の履行状況等に関するモニタリングを行うものとし、乙は、これに最大限協力しなければならない。

- 2 乙は、前項による結果を業務の実施に反映させなければならない。

(甲による業務の改善勧告)

第33条 第19条による法令上の責任、第30条による業務の実施状況等の確認及び前2条によるモニタリングの結果、乙による業務の実施が公募設置等指針及び認定計画等その他の甲が示した条件を満たしていない場合は、甲は、乙に対して業務の改善を勧告するものとする。

- 2 乙は、前項による改善勧告を受けた場合は、速やかにこれに応じなければならない。

(財務審査及び労働条件審査)

第34条 甲は、指定期間中は毎年度、乙の事業全体の財務審査を実施する。

- 2 甲は、5年に1回、労働条件審査を実施する。ただし、甲が特に必要と認めたときはこの限りでない。

第6章 指定管理料及び利用料金等

(指定管理料の支払)

第35条 甲は、業務実施の対価として、乙に対して指定管理料を支払う。ただし、第13条の規定により実施した自主事業に係る費用（ただし、要求水準書に記載があり区が指定する事業を除く）については、指定管理料に含まないものとする。

2 甲が乙に対して支払う指定管理料の詳細については、別途年度協定に定めるものとする。

3 乙は、指定管理料に係る書類を5年間保存するものとする。この場合の保存年限の起算日は、当該書類が完結した日の属する年度の翌年度の4月1日とする。

(指定管理料の変更)

第36条 甲又は乙は、やむを得ない事由により当初合意された指定管理料が不適當となったと認めるときは、相手方に対して指定管理料の変更を申し出ることができる。

2 甲又は乙は、前項の申出を受けた場合は、協議に応じなければならない。

3 変更の要否及び変更金額等については、前項の協議により決定するものとする。

(利用料金収入の取扱い)

第37条 乙は、利用料金を乙の収入とするものとし、利用料金の未収納については、乙がその責めを負う。

(利用料金の決定)

第38条 利用料金は、乙が大田区立公園条例（昭和52年条例第19号。以下「公園条例」という。）に規定する利用料金の範囲内において定めるものとする。ただし、その決定については事前に甲の承認を受けるものとする。

(利用料金減免等の取扱い)

第39条 甲は、公園条例に基づく減額及び免除又は行政による使用に伴う乙の利用料金収入の補填は行わない。

(利益の還元)

第40条 本業務実施の結果として、当初の見込みを上回る利益が生じた場合には、甲は、乙にその一部を還元させることができる。

2 前項の還元の詳細は、年度協定で定めるものとする。

(指定管理料等の管理)

第41条 乙は、指定管理料、利用料金等を他の経費と明確に区別し、固有の金融機関口座

を開設し、適正に管理しなければならない。

2 指定管理料を保管することにより生じた預金利子は、乙に帰属するものとする。

第7章 損害賠償及び不可抗力

(損害賠償等)

第42条 乙は、その責めに帰すべき事由により甲に対して損害を与えたときは、その損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲が特別の事情があると認めたときは、甲は、その全部又は一部を免除することができる。

(第三者への賠償)

第43条 本業務の実施において、乙に帰すべき事由により第三者に損害が生じた場合は、乙は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害が甲の責めに帰すべき事由又は甲乙双方の責めに帰すことができない事由による場合は、その限りでない。

2 甲は、乙の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合は、乙に対して賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

(保険)

第44条 本業務の実施に当たり、甲は、特別区有物件火災共済（建物）に加入するものとする。

2 本業務の実施に当たり、乙は、以下の保険に加入するものとする。

- (1) 施設賠償責任保険
- (2) 現金保管、輸送に係る保険
- (3) 個人情報漏えいに係る保険
- (4) その他必要となる保険

(不可抗力発生時の対応)

第45条 不可抗力が発生した場合は、乙は、不可抗力の影響を早期に除去すべく早急に対応措置を執り、不可抗力により発生する損害及び損失並びに増加費用を最小限にするよう努力しなければならない。

(不可抗力によって発生した費用等の負担)

第46条 不可抗力の発生に起因して、乙に損害若しくは損失又は増加費用が発生した場合は、乙は、その内容や程度の詳細を記載した書面をもって甲に通知するものとする。

2 甲は、前項の通知を受け取った場合、損害状況の確認を行った上で乙と協議を行い、不

不可抗力の判定や費用負担等を決定するものとする。

- 3 不可抗力の発生に起因して乙に損害若しくは損失又は増加費用が発生した場合は、当該費用について合理性の認められる範囲で甲が負担するものとする。ただし、乙が付保した保険により補填された金額相当分については、甲の負担に含まないものとする。
- 4 不可抗力の発生に起因して甲に損害若しくは損失又は増加費用が発生した場合は、当該費用について甲が負担するものとする。

(不可抗力による一部の業務実施の免除)

第47条 前条第2項に規定する協議の結果、不可抗力の発生により本業務の一部の実施ができなくなったと認められた場合は、乙は、不可抗力により影響を受ける限度において本協定に定める義務を免れるものとする。

- 2 乙が不可抗力により本業務の一部を実施できなかった場合は、甲は、乙と協議の上、指定管理料を見直すことができる。

第8章 指定期間の満了

(業務の引継ぎ等)

第48条 乙は、第7条第1項に定める指定期間の満了に際し、甲が指定する日までに、甲又は甲が指定するものに対し、本業務の引継ぎ等を甲が十分と認める水準で行わなければならない。この場合において、乙は、利用者の不利益にならないよう、円滑かつ適切に行わなければならない。

- 2 甲は、必要と認める場合は、指定期間の満了に先立ち、乙に対して甲又は甲が指定するものによる本公園の視察を申し出ることができる。
- 3 乙は、甲から前項の申出を受けた場合は、合理的な理由のある場合を除いて、その申出に応じなければならない。
- 4 乙が業務の引継ぎ等に要する費用は、全て乙の負担とする。

(原状回復義務)

第49条 乙は、指定期間の満了までに、指定開始日を基準として、乙の負担で管理施設等を原状に回復し、甲に対して管理施設等を明け渡さなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲が認めた場合は、乙は、管理施設等の原状回復は行わず、別途甲が定める状態で甲に対して管理施設等を明け渡すことができる。

(備品等の取扱い)

第50条 指定期間の満了に際し、備品等の取扱いについては、次のとおりとする。

- (1) 備品Ⅰ、備品Ⅱ及び消耗品については、乙は、甲又は甲が指定するものに対して引

き継がなければならない。

- (2) 備品Ⅲについては、原則として乙が自己の負担で撤去及び撤収するものとする。ただし、甲乙協議の結果、合意した場合は、乙は、甲又は甲が指定するものに対して引き継ぐことができる。

第9章 指定期間満了以前の指定の取消し等

(甲による指定の取消し又は業務の停止)

第51条 甲は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により、乙が次の各号のいずれかに該当し管理代行を継続することが妥当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理代行の全部若しくは一部を停止することができる。

- (1) 第33条に基づき甲が業務改善勧告を行った上でも、なお条件を満たさないと認められるとき
 - (2) 第34条第1項に基づく財務審査の結果、財務状況の著しい悪化によって業務の遂行が困難と認められるとき
 - (3) 第34条第2項に基づく労働条件審査の結果、違法行為又は不適切な事項等が発見され、指定管理者として相応しくないと認められるとき
 - (4) 業務に際し不正行為があったとき
 - (5) 甲に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき
 - (6) 本協定の内容を履行せず、又はこれらに違反したとき
 - (7) 大田区における契約に関する特約（別紙4）第3条第1項各号のいずれかに該当したとき
 - (8) 手形もしくは銀行取引停止処分がなされたとき、又は支払い停止事由が発生したとき
 - (9) 差押、仮差押え又は仮処分を受けたとき
 - (10) 破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別精算その他倒産等に関する法律のいずれかの手続きについて申立てがなされたとき
 - (11) 公募設置等計画等の取り消し処分又は停止処分を受けたとき
 - (12) その他社会的信用を失墜する行為等公の施設の指定管理者として相応しくないと認められるとき
- 2 甲は、前項に基づいて指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命ずる際には、大田区行政手続条例（平成7年条例第44号）に基づき、事前に乙に対して聴聞を行い、又は弁明の機会を付与しなければならない。ただし、公益上、緊急を要する場合は、この限りでない。
- 3 第1項の規定により指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の

停止を命じた場合において、乙に損害若しくは損失又は増加費用が生じても、甲は、その賠償の責めを負わない。

(乙による指定の取消しの申出)

第52条 乙は、次のいずれかに該当する場合は、甲に対して指定の取消しを申し出ることができる。

(1) 甲が本協定の内容を履行せず、又はこれらに違反したとき(一方的な仕様変更、指定管理料の減額等、甲より不合理な要求が提示された場合を含む。)

(2) 甲の責めに帰すべき事由により乙が損害又は損失を被ったとき。

2 甲は、前項の申出を受けた場合は、乙との協議を経てその処置を決定するものとする。

(不可抗力による指定の取消し)

第53条 甲又は乙は、不可抗力の発生により本業務の継続等が困難と判断した場合は、相手方に対して指定の取消しの協議を求めることができる。

2 協議の結果、やむを得ないと判断された場合は、甲は指定の取消しを行うものとする。

3 前項における取消しによって乙に発生する損害及び損失並びに増加費用は、合理性が認められる範囲で甲が負担することを原則として、甲乙協議の上、決定するものとする。

(指定の取消し又は業務の停止時の指定管理料の取扱い)

第54条 前3条の規定により指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、甲がやむを得ないと認めた場合を除き、乙は、既に受領している指定管理料のうち、未実施の期間又は業務に係る費用分を、甲と協議の上、返還しなければならない。

(指定の取消し時の取扱い)

第55条 第48条から第50条までの規定は、第51条から第53条までの規定により指定期間が終了する場合にこれを準用する。ただし、甲と乙が合意した場合は、この限りでない。

2 第51条から第53条までの規定により指定の取消しとなされた場合であっても、乙は、指定期間の終了日まで、善良なる管理者の注意をもって誠実に本業務を継続するものとする。ただし、この場合、指定の取消し以降、甲は乙に代わって自ら本業務を行うことがある。

第10章 文化・産業関連施設等の整備

(文化・産業関連施設等を整備する場合の対応)

第56条 甲は、本公園内に新たに文化・産業関連施設等を整備しようとするときは、その

整備計画等について乙に情報を提供する。

- 2 乙は、前項の施設等の整備に関する甲の調査、建設、運営等の円滑な実施に協力するものとする。

第11章 その他

(業務の未実施による指定管理料の減額)

第57条 甲は、乙が正当な理由がなく、本業務を実施しないとき、及び第51条第1項各号に該当し、指定の取消し、又は本業務の全部もしくは一部を停止させたときは、当該月の月額指定管理料を日割り計算により減額する。

(相殺)

第58条 乙は、協定書等に関して損害賠償金その他甲に対する金銭債務が発生した場合、乙が甲に対して有する金銭債権との間で相殺されることをあらかじめ承諾する。

- 2 乙が第51条第1項第8号から第10号に該当したときは、乙が甲に対して有するすべての金銭債務は直ちに期限の利益を失うものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第59条 乙は、本協定及び年度協定によって生ずる権利義務を第三者に譲渡し、継承させ、又は担保に供してはならない。

(定例会の設置)

第60条 甲及び乙は、定例会を設置し、業務を円滑に実施するため、定期的に情報交換や業務の調整を図るものとする。この場合において、定例会の設置に係る詳細については、甲乙協議の上、決定するものとする。

(執務場所の使用)

第61条 乙は、業務の実施に当たり、甲が提供する本公園内の執務場所を無償で使用できる。ただし、業務以外の目的で使用してはならない。

(複数の団体等により管理を行う場合)

第62条 業務を複数の団体（以下「グループ」という。）で行う場合は、各構成団体（以下「構成員」という。）は、業務の履行に関し、連帯して責任を負うものとする。

- 2 甲は、本協定に基づくすべての行為をグループを代表する団体（以下「グループ代表」という。）に対して行うものとし、甲がグループ代表に対して行った全ての行為は、グループのすべての構成員に対して行ったものとみなす。

- 3 各構成員は、甲及び他の構成員の承認がなければ、指定期間終了日まではグループを脱退できないものとする。
- 4 指定期間終了日前において、前項に基づき一部の構成員が脱退した場合又は、一部の構成員がグループを構成することができなくなった場合で、甲が認める場合には、甲が別に指定する期間の業務は、残存構成員により又は別の団体を構成員に加え、連帯して履行するものとする。

(施設の使用休止)

第 63 条 甲は、工事、修繕、保守、清掃その他の理由により施設の管理上必要と認めたとときは、管理施設等の全部又は一部の使用を休止することができる。

(請求、通知等の様式)

第 64 条 本協定に関する甲乙間の請求、通知、申出、報告、承認及び解除は、本協定に特別の定めがある場合を除き、書面により行わなければならない。

(文書等の保管及び保存)

第 65 条 乙は、業務に係る文書等を大田区文書管理規程（平成 10 年訓令甲第 5 号）に準じて保管し、又は保存するものとする。

(本協定の変更)

第 66 条 本業務に関し、業務の前提条件若しくは内容が変更したとき又は特別な事情が生じたときは、甲乙協議の上、本協定の規定を変更することができる。

(解釈)

第 67 条 甲が本協定の規定に基づき書類の受領、通知若しくは立会いを行い、又は説明若しくは報告を求めたことをもって、甲が乙の責任において行うべき業務の全部又は一部について責任を負担するものと解釈してはならない。

(疑義についての協議)

第 68 条 本協定の各条項等の解釈について、疑義を生じたとき又は本協定に特別の定めのない事項については、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

(裁判管轄)

第 69 条 本協定に関する一切の紛争（調停手続を含む。）の第一審の専属的合意管轄裁判所は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

本協定を証するため、本書を2通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都大田区蒲田五丁目13番14号
大田区
大田区長 鈴木 晶雅 印

乙 (代表法人)
所在地
商号又は名称
代表者氏名 印

(構成法人)
所在地
商号又は名称
代表者氏名 印

別紙1（第5条関係）

用語の定義

- (1) 「公募設置等指針」とは、羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業にかかる公募設置等指針をいう。
- (2) 「公募設置等指針等」とは、本公園の事業者公募に当たり、甲が示した公募設置等指針、参考資料、質問回答書等をいう。
- (3) 「指定開始日」とは、指定期間の開始日のことをいう。
- (4) 「指定管理料」とは、甲が乙に対して支払う本業務の実施に関する対価をいう。
- (5) 「認定計画等」とは、認定計画提出者が公募設置等指針等に基づき甲に提出し、都市公園法（昭和31年法律第79号）第5条の5第1項に基づき認定された公募設置等計画（変更された場合は変更後のもの）等及び付随する一切の書類をいう。
- (6) 「認定計画提出者」とは、甲が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。本協定においては、乙のこと。
- (7) 「仕様書」とは、公募設置等指針等に基づき作成された「羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園管理運営業務仕様書」をいう。
- (8) 「提案書」とは、本公園の事業者公募に当たり、乙が提出した事業計画書をいう。
- (9) 「年度協定」とは、本協定に基づき、甲と乙が指定期間中に毎年度締結する協定をいう。
- (10) 「協定等」とは、本協定、年度協定及び仕様書その他添付資料をいう。
- (11) 「管理施設等」とは、本公園施設及び管理範囲となる敷地をいう。
- (12) 「法令等」とは、法律若しくはこれに基づく施行令、条例若しくは規則又は要綱、要領等の諸規定をいう。
- (13) 「不可抗力」とは、天災（地震、津波、落雷、暴風雨、洪水、異常降雨、土砂崩壊等）、人災（戦争、テロ、暴動等）、法令変更その他甲及び乙の責めに帰すことのできない事由をいう。なお、公園利用者数の増減や、上記天災、人災によらない施設の損傷等は不可抗力に含まないものとする。
- (14) 「乙の負担」とは、乙が購入等を行う場合に、指定管理料以外の自己の資金等から支出することをいう。
- (15) 「備品」とは、比較的長期間にわたって、その性質、形状等を変えることなく使用に耐えうるもので、購入予定金額が5万円以上（消費税及び地方消費税を含む。）であって、かつ大田区の物品名鑑に記載されている物品をいう。
- (16) 「消耗品」とは、前号に定義した「備品」以外の物品をいう。

別紙 2 (第 6 条関係)

管理施設等

1 管理施設

2 管理物品

公募設置等計画等に基づき記載する。

別紙3（第18条関係）

主なリスク等の分担

種 類		内 容	リスク負担者	
			指定管理者	大田区
1	法令等の新設・変更	指定管理者の管理運営に影響を及ぼすもの		○
		上記以外のもの	○	
2	物価・金利変動等による経費増減 ※1		○	
3	施設の管理運営		○	
4	施設管理権限	使用許可、許可取消し	○	
		目的外使用許可		○
5	施設内設備・備品の維持管理		○	
6	施設・備品等の修繕	指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		施設の設計・構造に係る原因によるもの		○
		1件50万円未満の修繕 ※2	○	
		1件50万円以上130万円未満の修繕 ※3		○
		1件130万円以上の修繕、施設の基盤、施設躯体に係る工事、大規模修繕		○
7	周辺住民・利用者等からの苦情・要望等 ※4		○	○
8	不可抗力（区又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な損傷等）に伴う施設、設備の修復による経費及び運営費用の増加		○ ※5	○
9	災害時の防災拠点として利用する間等の業務停止による運営リスク			○
10	当初の需要見込みと異なる状況		○	
11	区以外の要因による経費増加の負担		○	
12	区側の都合による経費増加の負担			○
13	利用者や第三者への賠償	施設の管理瑕疵に伴う損害賠償	○	
		施設の設置瑕疵に伴う損害賠償		○
14	指定管理終了時の現状復帰に要する費用		○	
15	申請費用の負担		○	
16	施設運営の引継ぎコストの負担		○	
17	必要な資金確保		○	

※1 変動要素・程度により、両者で協議のうえ定めるものとする。

- ※2 1件30万円以上の修繕の場合は、事前に区との協議が必要。30万円未満の修繕についても、複数者から見積りを徴するなどにより、適切な事業執行に努めること。また、止むを得ない要因により、修繕費の年間合計金額が過大となった場合は、両者で協議のうえ決定する。
 - ※3 区と協議のうえ、指定管理者が行うことも可能。
 - ※4 一義的には指定管理者が対応することとする。区は指定管理者からの報告を受け、状況に応じて連携して対応する。
 - ※5 指定管理者は応急対応を行うものとする。
- 上記以外の内容で疑義が生じた場合は、両者で協議のうえ定めるものとする。

別紙 4 (第 51 条関係)

大田区における契約に関する特約

(総則)

第 1 条 この特約は、この特約が添付される契約と一体をなす。

(用語の定義)

第 2 条 この特約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 甲 発注者である大田区をいう。
- (2) 乙 大田区との契約の相手方をいう。乙が共同企業体であるときは、その構成員すべてを含む。
- (3) 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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (4) 暴力団員等 暴対法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。
- (5) 不当要求行為等
 - ア 暴力行為、脅迫行為又はこれらに類する行為
 - イ 威圧的又は乱暴な言動により嫌悪感を与える行為
 - ウ 正当な理由なく面会を強要する行為
 - エ 正当な権利行使を仮装し、又は社会的常識を逸脱した手段により金銭又は権利を不当に要求する行為
 - オ アからエまでに掲げるもののほか、作業現場の秩序の維持、安全確保又は作業の実施に支障を生じさせるもの
- (6) 法人の役員若しくは使用人 個人事業主、法人の代表者及び法人の役員（役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。）又は支店若しくは営業所を代表する者並びに直接雇用契約を締結している正社員

(乙が暴力団員等であった場合の甲の解除権)

第 3 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、解除により乙に損害が生じても、甲は一切賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 法人の役員若しくは使用人が暴力団員等であるとき、又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (2) 法人の役員もしくは使用人がいかなる名義をもってするか問わず、暴力団員等に対して金銭、物品、その他の財産上の利益を与え、又は便宜を供与するなど、暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

- (3) 法人の役員若しくは使用人が自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団等を利用するなどしていると認められるとき。
- (4) 法人の役員若しくは使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるような関係を有していると認められるとき。
- (5) 法人の役員若しくは使用人が、自ら契約する場合において、その相手方が前各号のいずれかに該当するものであることを知りながら契約したと認められるとき。
- 2 乙が前項各号のいずれかに該当したときは、甲が契約を解除するか否かにかかわらず、乙は、契約金額の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。
- 3 前項の場合において、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、甲は、当該契約保証金又は担保をもって違約金に充当することができる。
- 4 第1項に規定する場合において、乙が共同企業体であり、既に解散しているときは、甲は乙の代表者であった者又は構成員であった者に違約金を請求することができる。この場合において、乙の代表者であった者又は構成員であった者は、連帯して支払わなければならない。

(暴力団員等を排除するための連携)

第4条 甲及び乙は、警察と連携し、本契約に関与又は介入しようとする暴力団員等を排除するために必要な情報交換又は捜査協力等を行うものとする。

(不当要求行為等を受けた場合の措置)

第5条 乙は、この契約の履行に当たり、以下の事項を遵守しなければならない。

- (1) 本契約に関して、不当要求行為等を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに甲に報告するとともに、警察に届け出ること。
 - (2) 本契約に関して乙の下請業者又は工事関係業者がある場合、不当要求行為等を受けたときは、毅然として拒否し、乙に速やかに報告するよう当該下請業者等を指導すること。下請業者等から報告を受けたときは、速やかに甲に報告するとともに、警察に届け出ること。
 - (3) 本契約に関して乙の下請業者又は工事関係業者がある場合、乙は、下請契約等の締結に際して、前2号により乙が遵守を求められていると同様の内容を規定しなければならない。
- 2 乙が前項の報告、届出等を怠ったときは、甲は状況に応じて契約解除、入札参加停止又は違約金の請求など必要な措置を講じることができる。下請業者又は工事関係業者が報告を怠った場合も同様とする。
 - 3 第3条第2項から第4項までの規定は、前項の場合に準用する。