

有明アリーナ管理運営事業 公共施設等運営権実施契約の内容

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）第22条第2項の規定に基づき、有明アリーナ管理運営事業公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）の内容を以下のとおり公表します。

- 1 事業名
有明アリーナ管理運営事業
- 2 事業の場所
東京都江東区有明一丁目11番
有明アリーナ及び都が指定する場所
- 3 公共施設等運営権者の名称
株式会社東京有明アリーナ
代表取締役 人見 秀司
- 4 契約期間
令和元年7月30日から令和28年3月31日まで
- 5 公共施設等運営権対価等
 - (1) 公共施設等運営権対価
9,386,827,396円（税込）
 - (2) 業績連動支払
運営権者は、運営権対価支払後の税引前当期純利益の50%の金額を都に支払う
- 6 公共施設等運営権に基づく運営等の内容
 - (1) 統括管理業務
 - (2) 開業準備業務
 - (3) 運営業務
 - (4) 維持管理業務
- 7 公共施設等運営事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項及び契約終了時の措置に関する事項
実施契約の以下の各条項のとおり

第11章 契約期間及び期間満了に伴う措置

第2節 期間満了による本事業の終了手続

(事業引継)

第67条 運営権者は、本事業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、以下の内容を含む事業引継をしなければならない。

- (1) 運営権者は、本事業に関して運営権者が締結している契約及び維持している許認可等について都又は都の指定する者が承継を希望する場合には、都の指定する日までに、契約相手方の意向確認又は許認可等の継続等について必要かつ可能な協力をし、承継を希望する契約又は許認可等に関する資料を都又は都の指定する者に提供しなければならない。
- (2) 運営権者は、都又は都の指定する者に運営が引き継がれるまでに、都又は都の指定する者によって行われる事業や施設が要求水準を満たしていることの確認等の評価(立入調査や聞取調査も含む。)に協力しなければならない。
- (3) 運営権者は、都の指定する日までに、本事業に関して自身が有する財務及び運営、技術(知的財産を含む第三者の使用許可が不要なライセンスや運営に必要なマニュアル、使用者リスト等を含む。)に関する全ての最新文書を都又は都の指定する者に電子媒体(都又は都の指定する者が必要とする場合にはハードコピーも含む。)で提供しなければならない。なお、本号に基づき提供する最新文書の内容については、都と運営権者との間で事前に協議を行った上で決定する。

(契約終了による資産の取扱い)

第68条 運営権者は、本事業終了日又はそれ以降の都が指定する日に、本施設を都又は都の指定する者に引き渡さなければならない。

- 2 前項の引き渡しにおいては、運営権者は、貸与品以外の備品を撤去し、追加投資に係る本施設の変更部分は追加投資前の状態に回復させた上で、都又は都の指定する者に本施設を引き渡さなければならない。ただし、追加投資に係る本施設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運営権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、追加投資の対象(本施設との一体性が認められる部分を除く。)について、都又は都の指定する者は、必要と認めたものを引き継ぐことができる。引継の詳細については、都又は都の指定する者と運営権者の協議により定めるものとする。
- 4 前項の協議に基づき都又は都の指定する者による資産の買取りが行われる場合において、買い取る者が必要と認めた場合には、運営権者は、当該資産に関連して自らが締結している契約を当該買取り者に承継するために必要な措置を取るものとする。

(契約終了による事業引継後の施設の瑕疵担保責任)

第 69 条 都又は都の指定する者は、前条第 1 項の規定により引き渡された本施設(都が実施した大規模修繕に係る部分を除く。)に瑕疵があるときは、都又は都の指定する者が当該施設引渡しを受けた日から6か月以内に限り、運営権者に対し、相当の期間を定めて、当該瑕疵の補修を請求し、又は補修に代えて若しくは補修とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、当該瑕疵が運営権者の故意又は重大な過失により生じた場合は、請求を行うことのできる期間は 1 年とする。なお、運営権者は、都又は都の指定する者から瑕疵の補修の請求を受けたときは、運営権者の責任と負担において速やかに当該瑕疵の補修を行わなければならない。

2 前項の規定は、都又は都の指定する者が、前条第 3 項の規定により運営権者から各種資産を買い取った場合について準用する。

3 都又は都の指定する者は、前 2 項の資産が瑕疵により滅失又は毀損したときは、第 1 項に規定する期間内であっても都又は都の指定する者がその滅失又は毀損を知ったときから 60 日以内に同項の権利を行使しなければならない。

第12条 契約の解除又は終了に伴う措置

第1節 解除又は終了事由

(運営権者の事由によるこの契約の解除)

第 70 条 都は、次の各号の事由が発生したときは、催告することなくこの契約を解除することができる。ただし、運営権に抵当権の設定が登録されている場合は、都はあらかじめ当該抵当権に係る抵当権者に契約解除を通知するものとする。

- (1) 運営権者の責めに帰すべき事由によりこの契約の履行が不能となったとき。
- (2) 運営権者が、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運営権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(運営権者の取締役を含む。)によってその申立てがなされたとき。
- (3) 運営権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、運営権者が本事業を放棄したと認められるとき。
- (5) 運営権者が、第 30 条に定める業務報告又は第 62 条に定める財務情報等に虚偽の記載を行ったとき。
- (6) 運営権者について、本事業の実施に必要な許認可等が終了又は取り消され、かつ、相当期間内にこれを復させることが困難であって、その結果、本事業の継続が困難となったとき。
- (7) 運営権者が、PFI 法第 29 条第 1 項第 1 号のいずれかに該当し、同条第 2 項に基づく聴聞を行った上で、運営権を取り消されたとき。
- (8) モニタリング実施計画書に基づき都がこの契約を解除できるとき。

(9) 構成員又は協力会社のいずれかについて基本協定書第7条第6項第1号又は第2号に定める事由が生じたとき。

2 都は、次の各号の事由が発生したときは、運営権者に対して是正勧告等を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めた上で、運営権者が当該期間内に是正することができなかつたときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちにこの契約を解除することができる。

(1) 運営権者がこの契約上の誓約事項又は表明保証事項に違反したとき。

(2) 運営権者がその責めに帰すべき事由によりこの契約上の義務を履行しないとき(前項各号に該当する場合を除く)。

(3) 運営権者が運営権対価等を支払うべき期日を過ぎても支払わないとき。

(都の債務不履行によるこの契約の解除)

第71条 運営権者は、都がこの契約上の都の重大な義務に違反し、運営権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この契約に基づく運営権者の重要な義務の履行が不能となった場合は、この契約を解除することができる。

2 運営権者は、都又は東京2020大会後の工事の工事請負人の責めに帰すべき事由による同工事の遅れ又はその他都の責めに帰すべき事由により、都が令和3年(2021年)6月1日を越える日を運営開始予定日として定めたときは、この契約を解除することができる。

3 前項の規定は、都が令和3年(2021年)6月1日以降の日を運営開始予定日と定めるとともに、これに伴う契約条件の変更その他の方策について協議を行い、この契約を継続させることを妨げるものではない。

(都の任意によるこの契約の解除)

第72条 都は、この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か月以上前に運営権者に対して通知することにより、この契約を解除することができる。

(都の公益上の理由によるこの契約の解除)

第73条 都は、PFI法第29条第1項第2号の規定による公益上やむを得ない必要が生じた場合には、6か月以上前に運営権者に対して通知することにより、この契約を解除することができる。

(都の本施設の所有権の喪失によるこの契約の終了)

第74条 都が本施設の所有権を有しなくなった場合(不可抗力による滅失の場合を除く。)は、PFI法第29条第4項の規定に基づき、運営権は消滅し、この契約は当然に終了する。

(合意によるこの契約の解除)

第75条 都及び運営権者は、合意によりこの契約を終了させることができる。この場合、この契約に

別途定めるほか、解除の効果については都及び運営権者の合意により決定する。

第2節 解除又は終了の効果(全事由共通)

(解除又は終了の効果)

第76条 第70条から第75条の規定に基づきこの契約が解除又は終了した場合、第66条から第69条の規定につき、「本事業終了日」を「この契約の解除又は終了日」に適宜読み替えて適用する。ただし、第67条柱書については、以下のように読み替える。

「この契約が第70条から第75条の規定により解除又は終了した場合、運営権者は、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、以下の各号の引継を含む事業引継をしなければならず、当該引継が完了したと都が認めるまでの間、引継に協力する義務を負うものとする。」

- 2 前項の場合において、運営権者は、都又は都の指定する者による本施設の運営に係るPFI事業の実施に協力するため、この契約が解除又は終了し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。

(未払い運営権対価の精算)

第77条 第70条から第75条の規定によりこの契約が解除又は終了した場合、運営権者は、納入通知書が発行されて未納のもの、及び解除又は終了までの期間に相当する運営権対価の未払分を、都に対し速やかに支払わなければならない。

- 2 前項の規定により、運営権者が支払わなければならない解除又は終了までの期間に相当する運営権対価の未払い分の金額は、解除または終了の日が属する年度の初日から契約解除又は終了時点までの期間の日数による運営権対価の日割り計算により算出する。

第3節 運営権者の事由による解除等の効果

(運営権取消－運営権者の事由による解除等)

第78条 第70条各項の規定によりこの契約が解除された場合、PFI法第29条第1項第1号の規定による重大な違反があったものとして、PFI法第29条第2項の規定に基づく聴聞を行った上で、都は同条第1項の規定に基づき、運営権を取り消し、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。このとき運営権の抹消登録に係る費用は運営権者が負担するものとする。

(損害賠償－運営権者の事由による解除等)

第79条 次の各号のいずれかに該当する場合には、運営権者は、未払い分の運営権対価の100分の10に相当する額を違約金として都に納付しなければならない。

- (1) 第70条各項の規定によりこの契約が解除された場合(同条第1項第9号の規定による

解除の場合を除く。)

- (2) 運営権者がその債務の履行を拒否し、又は、運営権者の責めに帰すべき事由によって運営権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この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) 運営権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) 運営権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) 運営権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 70 条各項の規定によりこの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、運営権者はその超過分を都に賠償しなければならない。
- 4 前項の場合において、都は、第 76 条第 1 項の読み替えにより適用される第 68 条第 4 項の規定に基づき追加投資に係る資産を買い取る場合、当該資産の売買代金債務と損害賠償請求権を相殺することができる。
- 5 第 1 項の未払い分の運営権対価とは、この契約に基づき運営権者が支払うべき運営権対価のうち、解除の日の翌日から契約期間の終了日までの期間に相応する金額(解除の日が属する年度については日割り計算により算出する。)をいう。
- 6 都は、運営権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、運営権者はその差額及び第 3 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。

第4節 都の事由による解除の効果

(運営権取消—都の事由による解除)

第 80 条 第 71 条から第 73 条の規定によりこの契約が解除された場合、都は、PFI 法第 29 条第 2 項の規定に基づく聴聞を行った上で、PFI 法第 29 条第 1 項第 2 号の規定に基づいて運営権を取り消し、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。

- 2 前項による運営権の抹消登録に係る費用は都が負担するものとする。

(損害賠償—都の事由による解除)

第 81 条 第 71 条又は第 72 条の規定によりこの契約が解除された場合、都は、運営権者に対し、運営権者が被った損害を合理的な範囲で賠償する。なお、運営権者の責めに帰すべき事由によって発生した損害等がある場合にはこれを除くものとする。

(損失補償－公益上の理由による解除)

第 82 条 第 73 条の規定によりこの契約が解除された場合、都は、運営権者に対して、PFI 法第 30 条第 1 項の規定に基づいて通常生ずべき損失を補償する。なお、運営権者の責めに帰すべき事由によって発生した損失等がある場合にはこれを除くものとする。

第5節 本施設の所有権の消滅による終了の効果

(運営権消滅－都の所有権喪失による解除)

第 83 条 第 74 条の規定によりこの契約が終了した場合、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。

(損失補償－所有権の消滅による終了)

第 84 条 第 74 条の規定によりこの契約が終了した場合、都は、運営権者に対して、PFI 法第 30 条第 1 項の規定に基づいて通常生ずべき損失を補償する。なお、運営権者の責めに帰すべき事由によって発生した損失等がある場合にはこれを除くものとする。

第13章 法令変更

(通知等)

第 85 条 運営権者は、この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) この契約又は要求水準書に従って、統括管理業務、開業準備業務、運営業務又は維持管理業務を実施することができなくなったとき。
- (2) この契約の履行のために都又は運営権者において追加的な費用が必要であると判断したとき。
- (3) 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 都及び運営権者は、前項の通知がなされたとき以降において、この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、都又は運営権者は、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、都又は運営権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 86 条 法令等の変更により都又は運営権者に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運営権者に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、都が運営権者から前条第1項の通知を受領したとき及び都が前条第3項に従い運営権者に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、この契約、要求水準書、業務計画書の変更等について都と運営権者が協議を行うことを妨げない。
- 3 都と運営権者は、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、要求水準書の変更、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運営権者のみに適用され、他の者に適用されない法令等の変更、②PFI法に基づく公共施設等運営権の主体にのみ適用され、その他の者に適用されない法令等の変更、及び③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87条 都及び運営権者は、この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この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、この契約の全部又は一部を解除により終了させることができる。

- 2 都、運営権者のいずれも、前項の規定によるこの契約の解除又は終了によって発生した損害については、自ら負担するものとする。

(法令変更による契約の終了に伴う未払い運営権対価の精算)

第88条 前条に基づき、この契約が解除又は終了した場合、運営権者が支払わなければならないそれまでの期間に相当する運営権対価の未払い分の精算は、第77条第1項及び第2項の規定に準じるものとする。

(法令変更による運営権放棄・取消等)

第89条 第87条の規定によりこの契約が終了した場合には、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。また、第87条の規定によりこの契約が解除された場合、都は自らの判断により、運営権者に対して、運営権を放棄させ、又は必要な議会の議決を経た上で都の指定する者に無償で譲渡させることができ、運営権者は都の指示に従うものとする。

第14章 不可抗力

(通知等)

第90条 運営権者は、この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) この契約又は要求水準書に従って、統括管理業務、開業準備業務、維持管理業務及

び運営業務を実施することができなくなったとき。

(2) この契約の履行のために都又は運営権者において追加的な費用が必要であると判断したとき。

(3) 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 都及び運営権者は、この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、都又は運営権者は、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。

(費用負担等)

第 91 条 不可抗力により都又は運営権者に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。都及び運営権者は、都が運営権者から前条第 1 項の通知を受領したときは、この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、速やかにこの契約、要求水準書、業務計画書の変更等について必要な協議を行わなければならない。

- 2 前項の規定は、都が運営権者から前条第 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、この契約、要求水準書、業務計画書の変更等について都と運営権者が協議を行うことを妨げない。

- 3 都と運営権者は、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、要求水準書の変更、業務計画書の変更等を行う。

(不可抗力への対応)

第 92 条 運営権者は、不可抗力によりこの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 93 条 不可抗力により本施設が滅失又はその大部分が損壊した場合、運営権は消滅し、この契約は当然に終了する。

- 2 前 3 条の規定にかかわらず、都又は運営権者は、この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、又はこの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、この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。

- 3 都、運営権者のいずれも、前 2 項の規定によるこの契約の解除又は終了によって発生した損害については、自ら負担するものとする。

(不可抗力による契約の終了に伴う未払い運営権対価の精算)

第 94 条 前条に基づき、この契約が解除又は終了した場合、運営権者が支払わなければならない

それまでの期間に相当する運営権対価の未払い分の精算は、第77条第1項及び第2項の規定に準じるものとする。

(不可抗力による運営権放棄・取消等及び損失の負担)

第95条 第93条の規定によりこの契約が終了した場合には、都及び運営権者は、運営権登録令に規定される手続に従い、遅滞なく運営権の抹消登録を行う。また、第93条第2項の規定によりこの契約が解除された場合、都は自らの判断により、運営権者に対して、運営権を放棄させ、又は必要な議会の議決を経た上で都の指定する者に無償で譲渡させることができ、運営権者は都の指示に従うものとする。