

港区立大平台みなと荘

管理運営に関する
基本協定書

港 区

株式会社エムアンドエムサービス

港区立大平台みなと荘の管理運営に関する基本協定書

港区（以下「甲」という。）と地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 及び港区立大平台みなと荘条例（平成 10 年港区条例第 15 号。以下「条例」という。）第 15 条第 2 項の規定に基づき指定した指定管理者である株式会社エムアンドエムサービス（以下「乙」という。）は、次のとおり、港区立大平台みなと荘（以下「本施設」という。）の管理運営に関する基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 本協定は、条例第 14 条各号に規定する本施設の管理運営業務（以下「本業務」という。）を、乙が実施するに当たり、必要な事項を定めることを目的とする。

（公共性の趣旨の尊重）

第 2 条 乙は、本施設の設置目的、指定管理者の指定の意義及び本業務の実施に当たって公の施設の公共性を十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（信義誠実の原則）

第 3 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。

（指定期間等）

第 4 条 条例第 15 条第 3 項に規定する指定の期間（以下「指定期間」という。）は、令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日までとする。

2 本協定の有効な期間は、前項に規定する指定期間と同様とする。

3 本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。

（本施設の概要）

第 5 条 乙が本業務を行う本施設の所在地及び建築物等の概要は、次に掲げるとおりとする。

(1)所在地 神奈川県足柄下郡箱根町大平台 294

(2)施設概要 用途地域 商業地域・無指定地域 容積率 400%・建ぺい率 80%
自然公園法 普通地域 高さ制限 13m 以下
温泉 箱根大平台温泉組合権利 20 口（1 口毎分 1.8ℓ）

	日量 51.84 m ³ /20 口
敷地面積	8,805.09 m ²
延床面積	7,453.13 m ² (職員宿舎を含む)
建物構造	鉄筋コンクリート造 本館 地下1階、地上4階 別館 地上4階
客 室	25 室 (定員 125 名)
(内訳)	和洋室(2ベッド+8畳) 4室(本館4室) 定員5名 和室(12畳)21室(本館7室、別館14室)定員5名

(本施設の使用)

第6条 甲は、本業務の実施に当たり、本施設を乙に対し無償で使用させるものとする。

(目的外使用の禁止)

第7条 乙は、施設、付帯設備及び物品を善良な管理者の注意をもって管理するものとし、本業務以外の目的に使用し、又は第三者に貸与し、若しくは譲渡しはならない。ただし、甲と協議し、その承諾を得た場合は、この限りでない。

第2章 本業務の実施

(本業務の範囲)

第8条 乙が行う本業務の範囲は、条例第14条各号に定めるものとし、その詳細は、別に定める業務基準書のとおりとする。

(甲が行う業務の範囲)

第9条 次の業務については、甲が行うものとする。

- (1) 本施設の使用許可
- (2) 本施設の目的外使用許可
- (3) 本施設の改築改修に関する業務 (大規模修繕工事等)

(責任者等の配置)

第10条 乙は、本業務を円滑かつ適正に履行するため、本業務に係る責任者及び職員を配置するものとする。

(管理運営の基準)

第11条 本業務を行う上での管理運営の基準は、条例に定めるもののほか、別に定める業務基準書のとおりとする。

(本業務の範囲及び管理運営の基準の変更)

第12条 甲及び乙は、甲又は乙が必要と認める場合は、第8条に規定する本業務の範囲及び前条に規定する管理運営の基準の変更について協議するものとする。

2 変更に伴う管理運営費用については、前項の協議において決定するものとする。

(本業務の実施)

第13条 乙は、本協定、年度協定、条例及び関係法令等のほか、事業計画書に従って本業務を実施するものとする。

2 本協定と事業計画書との間に矛盾及び齟齬がある場合は、本協定、事業計画書の順にその解釈が優先されるものとする。

3 前項の規定にかかわらず、事業計画書において本協定を上回る水準が提案されている場合は、事業計画書に示された水準によるものとする。

(事業計画書の提出)

第14条 乙は、本業務を実施するに当たり、本施設について次に掲げる事項を記載した事業計画書を速やかに甲に提出しなければならない。

(1) 収入支出の予算

(2) 年間計画書

(3) 職員の構成

(4) 職員の履歴及び資格に係る事項

(5) 非常勤職員の雇用に係る事項

(6) 前各号に掲げるもののほか、甲が特に必要と認める事項

2 前項第1号及び第2号については年度ごとに、第3号から第5号までについては事項の変更があるごとに提出するものとする。

3 甲及び乙は、事業計画書を変更しようとするときは、甲乙協議の上決定するものとする。

(事前準備)

第15条 乙は、指定期間の開始の日に先立ち、本業務の実施に必要な資格者及び人材を確保し、必要な研修等を行わなければならない。

2 前項の規定による事前準備に関する費用は、乙の負担とする。

(再委託の禁止)

第16条 乙は、次の各号のいずれかに該当する業務で、事前に甲の承認を受けた場合を除いて、本業務の一部を第三者に委託してはならない。

- (1) 施設及び付属設備の保守及び検査業務
 - (2) 清掃及び警備業務
 - (3) その他特に甲が必要と認めた業務
- 2 乙が本業務の一部を第三者に実施させる場合は、全て乙の責任及び費用負担において行うものとし、本業務に関して乙が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び追加費用は、全て乙の責めに負うべき事由により生じた損害及び追加費用とみなし、乙が負担するものとする。
 - 3 乙は、本協定によって生ずる権利義務を第三者に譲渡し、又は継承させてはならない。

(本施設の改修等)

- 第17条 本施設の改修、改造、増築及び移設については、甲の責任及び費用負担において実施するものとする。
- 2 本施設の修繕については、1件につき130万円（消費税を含む。）を超えるものについては、甲が自己の責任及び費用負担において実施するものとし、1件につき130万円（消費税を含む。）以下のものについては、乙の責任及び費用負担において実施するものとする。
 - 3 乙が前項に規定する本施設の修繕を行う際は、甲に対して予告するとともに了承を得るものとする。

(緊急時の対応)

- 第18条 指定期間中に、本業務の実施に関連して事故、災害等の緊急事態が発生した場合、乙は、速やかに必要な措置を講ずるとともに、甲を含む関係者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 災害発生時の対応については、別に定める業務基準書のとおりとする。
 - 3 事故等が発生した場合、乙は甲と協力して原因調査に当たるものとする。

(守秘義務)

- 第19条 乙又は本業務に従事する者は、本業務の実施により知り得た秘密及び甲の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。
- 2 前項の規定は、本協定の終了後又は解除後においても同様とする。

(個人情報の保護)

- 第20条 乙は、個人情報について、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び港区個人情報保護条例（平成4年港区条例第2号）の規定を遵守するとともに、別紙1「個人情報等取扱いに関する特記事項」を遵守しなければならないものとする。

2 前項の規定は、本協定の終了後又は解除後においても同様とする。

(情報安全対策指針の遵守)

第21条 乙は、業務の遂行に際して、港区情報安全対策指針（平成15年8月15日15港政情第312号）を遵守しなければならないものとする。

2 乙は、甲が実施する、港区情報安全対策指針の遵守状況に関する点検作業に対応するものとする。点検作業には、情報セキュリティにおいて問題が発生した場合の検査、あるいはセキュリティ監査等が該当する。

(本業務の情報公開等)

第22条 乙は、乙が本業務で利用する文書等（図画、写真、フィルム及び電磁的記録等を含む。）について、区政情報公開請求又は自己情報開示等請求があったときは、甲の指示に従い、適切に対応しなければならない。

2 乙は、甲が受け付けた区政情報公開請求又は自己情報開示等請求に前項に規定する文書等が該当する場合は、甲の指示に従い、当該文書等を速やかに甲に提出しなければならない。

3 区政情報公開請求及び自己情報開示等請求に係る公開決定等は、甲が行うものとする。

第3章 備品等の取扱い

(備品等の貸与)

第23条 甲は、別紙2「管理備品等一覧」に示す備品等（以下「備品等(I種)」という。)を無償で乙に貸与するものとする。

2 乙は、指定期間中、備品等(I種)を常に良好な状態に保つものとする。

3 備品等(I種)が経年劣化等により本業務に供することができなくなった場合、甲は、乙との協議により、必要に応じて当該備品等を購入又は調達するものとする。

4 乙は、故意又は過失により備品等(I種)を破損滅失したときは、甲との協議により、必要に応じてこれを弁償しなければならない。

(乙による備品等の購入)

第24条 乙は、本業務の実施のため、自己の費用等により備品等を購入又は調達することができる。

2 乙は、自己の費用等により購入又は調達した備品等(以下「備品等(II種)」という。)を帳票に掲載し、前条に規定する備品等(I種)と明確に区別して管理しなければならない。

3 前項に規定する備品等(II種)は、乙に帰属するものとする。

第4章 本業務実施に係る甲の確認事項

(業務実績報告等)

第25条 乙は、毎月終了後、翌月の10日までに次に掲げる事項を記載した報告書を甲に提出しなければならない。

- (1) 本業務の実施状況
- (2) 本業務の収支状況
- (3) 本施設の利用状況
- (4) 前3号に掲げるもののほか、甲が特に必要と認める事項

2 乙は、四半期ごとに、支払を受けた指定管理料の執行の内訳を明らかにした書類を、四半期終了後、翌月の20日までに甲に提出しなければならない。

3 乙は、本施設について毎年度終了後30日以内に次に掲げる事項を記載した当該年度の業務実績報告書を甲に提出しなければならない。ただし、当該年度の途中において地方自治法第244条の2第11項の規定により指定を取り消されたときは、当該取消の日から起算して30日以内に当該取消の日までの当該年度の業務実績報告書を提出しなければならない。

- (1) 本業務の実施状況
- (2) 本業務の収支状況
- (3) 本施設の利用状況
- (4) 第14条第1項第3号から第6号までに掲げる事項の実績
- (5) 前各号に掲げるもののほか、甲が特に必要と認める事項

4 乙は、前3項に定めるもののほか、次の各号のいずれかに該当するときは、直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

- (1) 災害その他の事由により、本業務の執行が困難になったとき。
- (2) 重大な事故があったとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、施設の運営に支障を来すような異例な事態が発生したとき。

(施設利用者アンケート等の実施)

第26条 乙は、施設利用者の利便性の向上等の観点から、少なくとも年に1回アンケート、意見箱等により、施設利用者の意見・苦情等を聴取し、その結果及び業務改善の状況について甲に報告するものとする。

(業務実施状況調査)

第27条 甲は、第25条の規定に基づく報告の確認のほか、必要と認めるときは、地方自治法第244条の2第10項の規定に基づき、乙に対し、本業務の実施状況等について、報告を求め、又は調査を行い、必要な指示を行うことがで

きるものとする。

- 2 乙は、前項に規定する指示を受けた場合は、速やかにそれに応じなければならない。

(モニタリング)

第28条 乙は、前条に定める業務実施状況調査のほか、甲が実施するモニタリングに対し、誠実に応じなければならない。

(第三者評価の実施)

第29条 乙は、甲が契約する第三者評価機関又はこれに類するものによる評価を受審しなければならない。

- 2 乙は、前項の規定による受審の実施後において、当該受審の結果に基づき行った業務改善に係る取組状況について、甲に報告するものとする。

第5章 利用料金

(事業等の利用料金)

第30条 乙は、本施設において行う「宿泊利用及び休憩利用事業」事業について、条例第9条に定める額の範囲内において利用料金を定め、これを乙の収入として収受することができる。

- 2 乙は、前項の利用料金を定め、又は改定しようとするときは、区長に申請し、その承認を受けなければならない。

(事業等の利用料金の決定に係る申請)

第31条 乙が事業等の利用料金の申請をするときは、次に掲げる事項を記載し

た申請書を区長に提出するものとする。

- (1) 実施内容
- (2) 利用料金及び適用時期
- (3) 前2号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める事項

第6章 指定管理料

(指定管理料)

第32条 甲は、本業務実施の対価として、乙に対して指定管理料を払わなければならない。

- 2 指定管理料の額は、年度ごとに予算の範囲内で定める。
- 3 指定管理料の支払の方法は、別途年度協定で定める。その際、乙は、あらか

じめ甲に対し、指定管理料の執行に係る年間計画書を提出しなければならない。

- 4 指定管理料には、第17条第2項の規定により乙が実施する修繕に要する費用（以下「修繕費」という。）及び光熱水費を含むものとする。
- 5 次に掲げる場合には、実績に応じて清算するものとする。
 - (1) 修繕費、光熱水費及び職員人件費について余剰金が発生したとき。
 - (2) 実績が事業計画における見込みを下回ったことにより執行残額が発生したとき。

（指定管理料の額の変更）

第33条 前条に規定する指定管理料について、業務範囲の変更等により当初合意された額が不相当となったときは、甲乙協議の上、変更できるものとする。

第7章 自主事業

（自主事業）

- 第34条 乙は、本施設の設置目的に合致し、かつ、本業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任及び費用負担において、自主事業を実施することができる。
- 2 乙は、自主事業を実施する場合には、甲に対して業務計画書を提出し、事前に甲の承認を受けるものとし、必要に応じて甲乙協議する。
 - 3 甲は、乙が自主事業を実施するに当たって、別途自主事業の実施条件等を定めることができる。
 - 4 乙は、乙が実施した自主事業の収支を明らかにした書類を、毎月終了後、翌月の10日までに甲に提出しなければならない。

第8章 損害賠償及び不可抗力

（損害賠償等）

第35条 乙は、故意又は過失により、本施設を損傷又は滅失したときは、それによって生じた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ものとする。

（第三者への賠償）

第36条 本業務の実施において、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害が生じた場合、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、この限りでない。

- 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、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37条 乙は、本業務の実施に当たり、次に掲げる保険に加入するものとする。

- (1) 施設賠償責任保険
- (2) 旅館宿泊者賠償責任保険
- (3) 自動車管理者賠償責任保険
- (4) 現金動産総合保険
- (5) 生産物賠償責任保険
- (6) 前各号に掲げるもののほか、区長が特に必要と認める事項

(不可抗力発生時の対応等)

第38条 不可抗力の発生により甲又は乙に損害、損失及び増加費用が発生するおそれがある場合、乙は、早急に適切な対応措置をとり、不可抗力により発生する損害、損失及び増加費用を最小限にするよう努めなければならない。

- 2 不可抗力の発生に起因して乙に損害、損失及び増加費用が発生した場合、乙は、その内容及び程度について甲に報告するものとする。
- 3 甲は、前項の報告を受けた場合、損害状況を確認し、甲乙協議の上、不可抗力の判定、費用負担等を決定するものとする。
- 4 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る場合、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。ただし、その場合、甲は、乙との協議の上、乙が本業務の一部の実施ができなくなったことにより免れた費用について、第32条に規定する指定管理料から減額することができるものとする。

(箱根山の火山活動に伴う休業及び再開)

第39条 箱根山の火山活動に伴い、本施設利用者の安全の確保が危ぶまれる事態が発生し、又は想定される場合、甲乙協議の上、本施設を休業することができる。

- 2 前条第4項の規定は、前項の規定による休業により、本業務の一部又は全部の実施ができなくなったと認められる場合について準用する。ただし、当該休業期間中に必要と認められる費用及び第14条第1項に基づく事業計画書の収入の減額相当分について、甲乙協議の上、甲は当該休業期間中に必要と認められる費用及び第14条第1項に定める事業計画書の収入の減額相当分の費用を

負担するものとする。

- 3 前項の場合において、乙は、新たに発生する費用を最小限にとどめるよう努めるものとする。
- 4 箱根山の火山活動が沈静化し、本施設利用者の安全が確保されると判断した場合は、甲乙協議の上、第1項の規定による休業を取りやめ、本施設の運営を再開するものとする。この場合において、乙は、本施設利用者の安全の確保を最優先として、本業務を実施するものとする。

第9章 指定期間の満了

(業務の引継ぎ等)

- 第40条 乙は、本協定の終了に際し、本業務が遅滞なく円滑に実施されるよう、甲又は甲が指定するものに対する引継ぎ等を行わなければならない。
- 2 前項の規定による本業務の引継ぎ等に関する費用は、乙の負担とする。
 - 3 甲は、必要と認める場合には、本協定の終了に先立ち、乙に対して甲又は甲が指定するものによる本施設の視察を申し出ることができるものとする。
 - 4 乙は、甲から前項の申出を受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその申出に応じなければならない。

(原状復帰の義務)

- 第41条 乙は、本協定の終了までに、指定管理の物件、備品等を原状に回復し、甲に対して明け渡さなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲が認めた場合には、乙は指定管理の物件の原状回復は行わずに甲が認める状態で明け渡すことができるものとする。

(備品等の扱い)

- 第42条 本協定終了に際し、備品等の扱いについては、次に掲げるとおりとする。
- (1) 備品等(I種)について、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) 備品等(II種)について、乙は、原則として自己の責任と費用において撤収するものとする。ただし、甲乙の協議において両者が合意した場合、乙は、甲又は甲が指定するものに対して備品等(II種)を引き継ぐことができるものとする。

第10章 指定期間の満了以前の指定の取消し等

(甲による指定の取消し等)

第43条 甲は、条例第17条第1項に定めるもののほか、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、条例第15条第2項の規定による指定を取り消し、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ことができる。

- (1) 本業務の遂行に際し、不正行為があったとき。
- (2) 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。
- (3) 乙が本協定の内容を履行せず、又はこれらに違反したとき。
- (4) 自らの責めに帰すべき事由により、乙から本協定の解除の申出があったとき。
- (5) 港区防災対策基本条例（平成23年港区条例第24号）第24条第1項の規定により、甲が本施設を避難所とするとき。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、乙による本施設の管理運営を継続することが、社会通念上適当でないとき。

2 前項の規定により指定を取り消し、又は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、損失や追加費用が生じても、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44条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合、甲に対して指定の取消しを申し出ることができるものとする。

- (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。
- (2) 甲の責めに帰すべき事由により、乙が損害を受け、本業務の実施を継続することが困難と認めるとき。
- (3) 前2号に定めるもののほか、甲において、乙が指定の取消しの申出をすることがやむを得ないと認めるとき。

2 甲は、前項の規定により申出を受けた場合、乙との協議を経てその措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45条 甲又は乙は、不可抗力により発生した事故等により、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ものとする。

2 前項の協議の結果、やむを得ないと判断した場合、甲は、指定の取消しを行うものとする。

3 前項の指定の取消しによって乙に発生した損害又は増加費用は、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と乙との協議により決定するものとする。

(指定期間終了時の取扱い)

第46条 第40条から第42条までの規定は、第43条から前条までの規定により本協定が終了した場合に、これを準用する。ただし、甲乙が合意した場合は、この限りでない。

(経費の返還等)

第46条 甲は、条例第17条第1項の規定に基づき年度の途中にお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じたときは、乙に対して支払った指定管理料の全部又は一部の返還を求めることができる。また、このことにより生じた乙の損害については、その賠償の責めを負わない。

第11章 その他

(環境への配慮)

第48条 乙は、本業務を行うに当たっては、次に掲げる取組により、環境への配慮に留意するものとする。

- (1) 環境に配慮した商品・サービスの購入(グリーン購入)を推進し、また、廃棄に当たっては、資源の有効活用や適正処理を図ること。
- (2) 水、電気、ガス、ガソリン等のエネルギー使用量の削減に向けた目標を設定し、取組を推進すること。
- (3) 有害化学物質、廃棄物等のリスク管理を行い、環境や人に及ぼす事故を防止すること。
- (4) 業務に関わる者に対して、環境の保全及び創造に関する教育及び学習の推進に努めること。

(権利義務の譲渡の禁止)

第49条 乙は、本協定により生じる権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に供することはできないものとする。

(運営協議会の設置)

第50条 甲と乙は、本業務を円滑に実施するため、必要に応じて、情報交換や業務の調整を図ることを目的とする運営協議会を設置することができる。運営協議会を設置する場合の詳細は、別途作成する規約において定める。なお、規約の内容は、甲乙協議の上、決定するものとする。

- 2 甲と乙は、協議の上、前項に規定する運営協議会に、関連する企業・団体、外部有識者、区民等を参加させることができるものとする。

(指定管理者の口座開設)

第51条 乙は、本業務の実施に係る支出及び収入を適切に管理することを目的として、本業務に固有の銀行口座を開設し、適切な運用を図るものとする。

(請求、通知等の様式その他)

第52条 本協定に関する甲乙間の請求、通知、申出、報告、承諾及び解除は、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。

(協定の内容の変更)

第53条 本業務に関し、本業務の前提となる条件若しくは内容が変更されたとき、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ものとする。

(裁判管轄)

第54条 本協定に関する紛争は、東京地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

(疑義についての協議)

第55条 本協定に定めのない事項又は本協定の条項について疑義が生じた場合は、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和4年3月24日

甲 港区芝公園一丁目5番25号
港区
港区長 武井 雅 昭

乙 大阪府大阪市中央区北浜二丁目6番26号
大阪グリーンビル8階
株式会社エムアンドエムサービス
代表取締役 小池 悟