

## 国際センター駅上部施設の管理運営事業に関する協定書（案）

仙台市（以下、「甲」という。）と  
（以下、「乙」という。）とは、国際センター駅上部施設（以下、「本件建物」という。）を活用して管理運営事業（以下、「本件事業」という。）に関して、次のとおり協定（以下、「本協定」という。）を締結する。

### （協定の目的）

第1条 本協定は、甲及び乙が相互に協力し、本件事業の適正かつ円滑な実施のために必要な事項を定めることを目的とする。

### （本件事業の趣旨及び概要等）

第2条 本件事業の目的は、民間活力を活用した事業展開により、本件建物及びその周辺地域の賑わいの創出と地下鉄の利用促進を図るものとする。

2 前項に定める事業の運営による利用料金収入及びその他の収入は、乙の収入とする。

3 乙は、本件建物周辺の地域性に配慮するとともに、本件建物が地下鉄駅と合築であることを踏まえ、地下鉄営業の妨げとならないよう、本件事業を行わなければならない。

4 本件事業において乙が使用する本件建物の名称は、名称の全部または一部に「青葉の風テラス」を使用するものとし、甲乙の間で協議のうえ設定するものとする。

### （事業の実施にかかる協議）

第3条 乙は、本協定のほか、提案内容に基づいた事業実施計画を策定し、それに従い事業運営を行う。

2 乙は、前項の事業実施計画について、甲と協議し了承を得たうえで、第6条に定める本協定の期間全体のもの及び年度ごとのものを策定する。

3 乙は、事業実施計画の内容を変更する場合は、軽微な場合を除き、甲と協議し了承を得ることとする。

4 甲は、事業実施計画に関する乙との協議において、本件事業が民間事業者によって主体的に実施される事業であることを理解し尊重したうえで、変更または改善を求めることができる。

### （本件建物の貸付契約）

第4条 本件事業の実施にあたり必要な普通財産（建物）賃貸借契約（以下、「貸付契約」という。）は別途締結する。

2 本件建物の貸付期間、貸付料の額、貸付料の納付方法及びその他貸付条件にかかる事項については、前項の貸付契約により定める。

### （甲が所有する備品物件の貸付）

第5条 甲が本件建物内に所有する備品物件について、甲乙の間で協議のうえ、別途、物品賃貸借契約を締結し、無償で貸付けることができる。

### （協定の期間及び更新）

第6条 本協定の期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

2 乙は、前項の協定期間終了後に本件事業の継続を希望する場合は、協定期間終了6か月前までに甲に書面で通知し、甲乙協議により協定期間の更新を行うことができる。ただし、この場合においては、貸付契約の更新もあわせて行う。

3 前項の場合における協定期間は、貸付契約第4条第2項に定める、契約を更新した場合の貸付期間と同様とし、協定の更新回数の定めについても同様とする。

**（資金調達及び事業経費の負担）**

- 第7条 乙は、別段の定めを除き、本件事業において必要とする全ての費用を負担し、必要な資金について自己の責任において調達する。
- 2 乙が行う、本件建物の改造・改修等の現状変更及び事業運営は、乙の自主事業であり、当該運営にかかる経費は乙が負担する。
- 3 第1項及び第2項において必要とする経費について、利用者等から適法に徴収する利用料及びその他自主事業の収入をもって充当するほか、一切の経費を負担する。
- 4 乙が行う事業に伴い公租公課が生じた場合は、乙が負担する。

**（許認可等）**

- 第8条 乙は、本件建物の維持管理、改造・改修等の現状変更及び事業運営に必要な一切の許認可等について、乙の責任において取得する。
- 2 甲は、乙から要請がある場合、前項の許認可等の申請・届出等手続きに必要な協力を行う。

**（現状の変更）**

- 第9条 乙が行う、本件建物の改造・改修等の現状変更にあたっては、甲は、原則として次に掲げることは承諾しない。
- (1) 本件建物2階フロアに個室空間を新設すること
- (2) 本件建物の空間構造を大規模に変更すること
- (3) 地下鉄国際センター駅舎の建物外観を変更すること
- (4) 地下鉄営業の妨げとなるもの
- 2 乙が行おうとする本件建物の改造・改修等の現状変更は、甲が直接行うことが必要と判断した場合に、甲がその現状変更を行う。

**（施設の光熱水費）**

- 第10条 施設の電気料金及び上下水道料金またはそれらに相当する額は、第7条の定めに関わらず、甲乙の双方が負担する。ただし、甲の負担額は、次に掲げる額を上限とし、この額を超過した分は乙が負担する。
- (1) 電気料金 3,500,000 円（年額・消費税込）
- (2) 上下水道料金 350,000 円（年額・消費税込）
- 2 前項に定める甲の負担額には、乙が使用する厨房の電気料金及び上下水道料金またはそれらに相当する額は含めないものとする。
- 3 第1項に定める甲の負担額には、乙が新たに提案した事業等により発生する電気料金及び上下水道料金またはそれらに相当する額は、原則として含めないこととする。ただし、甲乙の間で協議のうえ別に定める場合にはこの限りではない。
- 4 前項までに定める負担について、その具体的な支払方法及び事務処理等は、甲乙の間で別途覚書を取り交わして定める。

**（施設の維持管理）**

- 第11条 乙は、本件建物の施設及び設備の維持管理を、乙の負担により行う。
- 2 前項の規定にかかわらず、別表1に記載する維持管理事項は、甲が費用負担する。
- 3 第1項の規定にかかわらず、経年劣化等による1件あたり20万円以上の施設及び設備の修繕については、甲が費用負担のうえ甲が実施する。

**（一部転貸）**

- 第12条 乙は、本件事業の一環として、本件建物の一部を第三者に転貸することができる。
- 2 乙が前項の転貸を行う場合は、事前に甲と協議し、甲が認めたときに限る。
- 3 乙は、本件建物の一部の転貸を受ける者と転貸に関する契約を取り交わすときは、事前に甲の承認を受けなければならない。

**（第三者への委託）**

- 第13条 乙は、本件事業の運営に必要な業務の一部を、第三者に委託することができる。
- 2 乙は、前項の規定により、業務の一部を第三者に委託するときは、当該業務の内容及び委託先について、事前に甲と協議し了承を得るものとする。
- 3 乙が業務の一部を第三者に委託したときは、すべて乙の責任において行うものとする。また、当該第三者の責に帰すべき事由により生じた損害または増加費用は、すべて乙の責に帰すべき事由により生じた損害及び増加費用とみなし、乙が負担するものとする。

**（運営状況の報告）**

- 第14条 乙は、本件事業の運営状況を、毎月、書面により甲に報告する。
- 2 前項の定めに関する、報告事項や書面の様式及び報告期限等は、甲乙の間で協議のうえ別途定める。
- 3 第1項のほか、甲が必要と認めるときは、本件事業の運営状況について、甲は乙に対して資料の提出を求めることができることとし、乙はこれに協力しなければならない。

**（第三者への損害）**

- 第15条 乙は、乙が行う本件事業において、第三者に損害を及ぼした場合は、乙の責任と費用負担により当該損害に関する紛争を解決する。

**（周辺地域・環境への配慮または対応）**

- 第16条 乙は、自己の責任及び費用負担により、本件事業における騒音、振動、日照、悪臭、粉塵、電波障害、安全対策のほか、周辺住民の生活環境に与える影響について、調査及び合理的に必要とされる範囲の対策を実施する。
- 2 乙は、音楽や調理等により、近隣に音や臭いが漏れる可能性がある行為が行われる場合には、苦情を招かないよう必要な配慮及び対応を行うこととし、必要に応じて甲乙の間で協議する。
- 3 乙は、本件事業の運営にあたっては、環境への影響に配慮するとともに、甲が実施する環境施策に積極的に協力する。

**（苦情・事故の対応）**

- 第17条 乙は、苦情や事故の対応方法について、あらかじめ甲と協議し、了承を得て定める。
- 2 乙は、利用者や周辺住民からの苦情、本件建物内において事故があった場合は、責任を持って迅速かつ誠実に対応するものとする。
- 3 乙は、前項の対応状況について、甲に報告するものとする。ただし、本件建物内での人身事故、施設設備等の事故、近隣住民等とのトラブルが発生するなど、緊急の対応を要する問題が発生した場合は、直ちに甲に報告するものとする。
- 4 第2項の対応方法について、甲からの指示があった場合は、乙はこれに従うものとする。

**（利用者の安全確保）**

- 第18条 乙は、本件建物の改造・改修等の現状変更にあたっては、関係法令、基準及びその他指針等を順守するとともに、本件事業の実施に際しては、地下鉄駅利用者を含む施設利用者の安全確保に万全を期さなければならない。
- 2 乙は、本件建物の設備、備品物件または躯体等において安全面に支障があると認めたときは、可能な限り安全対策または応急的対応を施すとともに、速やかに甲に報告しなければならない。

**（緊急連絡体制、防災体制及び災害時の対応等）**

- 第19条 甲は、災害等が発生した場合において、緊急対策として甲が必要と認めるときは、甲は乙に通知したうえで、本件建物を閉鎖することができる。
- 2 乙は、事故や災害等の発生に備え、甲と協議のうえ、事業継続計画等を策定するとともに緊急連絡体制を構築及び策定し、甲に書面で提出する。緊急連絡体制の構築及び策定にあたっては、甲は、緊急時の甲の連絡先等、必要な情報を乙に提供する。

- 3 乙は、乙の従業員のうちから防火管理者を選任し、必要な防火管理業務を行うとともに、消防法に基づく防災組織を結成する。
- 4 災害等が発生した場合は、地下鉄国際センター駅舎の統括防火管理者である仙台市交通局の指揮の下で各防火管理者が消火活動及び避難誘導等を行うこととする。
- 5 乙は、災害等が発生した場合または災害等の発生が予想される場合は、甲の災害対策または防災対策に協力する。
- 6 乙は、本件建物の一部の転貸を受ける者に対しても、本条の規定を順守させる。

**(個人情報の保護及び取扱い)**

第20条 乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、本件事業における個人情報の取扱いにあたっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

2 乙は、次に掲げる事項を順守しなければならない。

- (1) 本件事業により得られた個人情報は、本人の同意なく本件事業の目的以外に利用しない。
- (2) 個人情報の漏洩、滅失、改竄、毀損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る。

**(調査)**

第21条 乙は、甲が次に掲げる調査等を実施する場合は、甲に協力するものとする。

- (1) 本件建物の施設・設備環境等の確認または修繕等のための実地調査
- (2) 乙の運営状況の実地調査
- (3) その他必要な視察及び調査

**(本件建物にかかる容認事項)**

第22条 乙は、次に掲げる事項を容認するものとする。また、乙から本件建物の一部の転貸を受ける者、本件建物の利用または使用許可を受けた者に対して、本条の容認事項を承継させなければならない。

- (1) 本件建物と地下鉄駅が接続されていること。また、列車走行に伴う走行音、構内放送、警告音、固体音、低周波等が発生すること。
- (2) 換気塔は、駅の空気換気のため、給気風道と排気風道が設けられ、給排気音が発生すること。また、駅の災害時には、排気風道が排煙風道となり、壁面の開口から排煙が発生すること。
- (3) 地下鉄営業時間帯は、出入口の照明が点灯していること、出入口及び駅施設を案内する案内放送及びエスカレーターを利用する方への放送が鳴ること。
- (4) 仙台市交通局が施工する地下鉄工事に伴う音・振動が発生すること。また、地下鉄工事作業の時間帯には、夜間工事が含まれること。

**(特記事項)**

第23条 乙は、次に掲げる事項について、配慮及び協力を行う。

- (1) 本件建物、地下鉄駅及び周辺施設において、要人の往訪がある等、嚴重な警備または雑踏事故防止等の安全対策が必要なため、関係機関から要請がある場合、本件建物の一定期間の閉鎖または関係者以外立入禁止の対応をとること。
- (2) 仙台市交通局が行う事業及び工事作業において本件建物を使用すること。
- (3) 仙台七夕花火祭(例年8月5日、公益社団法人仙台青年会議所主催)において本件建物を使用すること。

**(事務等の引継ぎ)**

第24条 本協定及び貸付契約が更新せず終了し、乙以外の者が本件建物の管理運営を担うこととなった場合において、乙は、本件建物の管理運営を担うこととなった乙以外の者に、必要な事務及び業務の引継ぎを行うことに協力する。

**(協定書及び貸付契約書等の順守)**

第25条 甲及び乙は、本協定及び貸付契約に定める事項のほか、これらに基づいて別に定める覚書等を順守しなければならない。

**（協定の変更）**

第 26 条 甲及び乙は、本協定の内容を変更する必要があるときは、甲乙の間で協議のうえ変更することができる。

**（協定の解消）**

第 27 条 甲乙の間で貸付契約が解除された場合は、本協定は解消される。

2 甲は、乙が本協定に定める事項に違反したときは、本協定を解消することができる。

3 甲及び乙は、やむを得ない事由があり、当該事由を明示したうえで、本協定を解消しようとする日の 6 か月前までに相手方に協議の申し入れをし、甲乙の間で協議のうえ双方の合意が成立した場合には、本協定を解消することができる。

**（損害賠償）**

第 28 条 乙は、本協定に定める義務を履行しないことにより、甲に損害を与えた場合は、その損害を甲に賠償しなければならない。

2 乙は、甲の責めに帰すべき事由により損害を受けたときは、その損害賠償を甲に請求できる。

**（管轄裁判所）**

第 29 条 本協定に関して紛争が生じた場合には、仙台地方裁判所を管轄裁判所とする。

**（疑義の決定）**

第 30 条 本協定に関して、疑義を生じたとき、または定めのない事項については、その都度甲乙の間で協議して決定する。

甲及び乙は、本協定書 2 通を作成し、記名押印のうえ各自その 1 通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 仙台市青葉区国分町 3 丁目 7-1

仙 台 市

仙 台 市 長 郡 和 子 印

乙 ○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○

代表○○○ □□□ □□□ 印



別表 1（協定書第 1 1 条第 2 項関係）

種類・項目		備 考
日常清掃	トイレの日常清掃	
定期清掃	床面の表面洗浄、ワックス塗布、剥離作業等	屋内階段、後方廊下、トイレ（男子・女子・ひろびろ）、トイレ前スペース、多目的スペース、ロビー・通路・カフェスペース、風除室、屋外テラス（ウッドデッキ部分）、インフォメーションコーナー（磁器質タイル部分） ※厨房は除く
	空調機フィルター清掃	
	駅舎外壁ガラス清掃	交通局と按分負担
保守点検	エレベーター設備保守点検	
	自動ドア保守点検	
	シャッター保守点検	
	自動散水設備保守点検	
	給排水設備保守点検	
	トイレ内パネルヒーター点検	
	トイレ内非常呼び出し点検	
	構内放送設備点検	
	インターフォン・電話通信機器点検	
	空調機保守点検	
	ねずみ昆虫等発生調査・駆除	
	自家用電気工作物保安	交通局と按分負担
	消防設備点検	交通局と按分負担
その他	芝生管理	除草刈込み、施肥、エアレーション、目土、灌水（適宜）、養生（適宜） ※日常的な雑草除去は除く
	警備用センサー	
	監視カメラ	
	防火対象物定期点検	
	賠償責任保険	