

ユース・ホステル事業の運営に係る基本協定書

東京都（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、乙が甲から甲の所有する建物等の貸付を受けてユース・ホステル事業を円滑に実施することを目的とする。

(貸付物件)

第2条 前条に規定する建物等（以下「この建物等」という。）とは、次のものを指す。

- (1) 甲が所有する東京都新宿区神楽河岸1番1号の建物（セントラルプラザ18階、19階及び地下1階倉庫部分）
- (2) 前号に掲げる建物内に存する設備
- (3) 第1号に掲げる建物内に存する物品

2 前項第1号に掲げる建物の貸付にかかる取り扱いについては、本協定のほか、別途甲乙間において締結する定期建物賃貸借契約によるものとする。

3 第1項第2号及び第3号に掲げる設備及び物品（以下「貸付品」という。）については、甲が乙に対し現状のまま無償で貸し付けるものとする。この場合において、当該貸付品の保守、修繕、更新、撤去及び処分等は、第14条第2項の規定により甲の負担とされるものを除き、甲と協議の上、乙の負担と責任において行うものとする。

(貸付期間)

第3条 この建物等の貸付期間は、令和6年4月1日から令和11年3月31日までとする。

(物件の引渡)

第4条 甲は、この建物等を、前条に定める貸付期間の初日に現状のまま乙に引き渡すものとする。

(善管注意義務)

第5条 乙は、善良なる管理者の注意をもってこの建物等を管理しなければならない。

2 乙は、前項の建物等の管理に当たり、故意又は過失により、注意義務を果たさな

かったため甲又は第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって第三者に賠償の責任を果たした場合には、甲は乙に求償することができる。

(施設の名称)

第6条 乙は、甲の承諾を得た上で、運営上有効かつ甲の所有する施設としてふさわしい名称を設定することができるものとする。ただし、この施設がユース・ホステル施設であることが明確に認識できる名称とすること。

(運営に係る遵守事項)

第7条 乙は、この建物等を使用するに当たって、運営事業者の公募に際して甲が公募条件として提示した次の事項を遵守しなければならない。

- (1) この建物等をユース・ホステルの用に供すること。
- (2) これまでのユース・ホステルのサービス水準を著しく低下させないようにすること。
- (3) 利用者の利便性を考慮し、クレジットカードの利用等、必要な環境を整えること。
- (4) 運営については、一切自己の名義においてこれを行い、都の名義を使用し、又はその名を冠用してはならない。

2 宿泊料は次の額とする。社会経済状況の変化等により、変更しようとする場合には、乙は甲に協議し、承諾を受けること。

ア ユース・ホステル会員	円
イ 一般（非会員・高校生以上）	円
ウ 4歳以上中学生以下（会員・非会員）	円
エ 4歳未満	円
オ 団体利用者（ユース・ホステル会員及び高校生）	円
カ 団体利用者（非会員・18歳以上（高校生を除く））	円
キ 団体利用者（4歳以上中学生以下(会員・非会員)）	円
ク 団体利用者（4歳未満）	円
ケ 2段ベッド室1名利用	円
コ 2段ベッド室2名利用	円
サ 2段ベッド室3名利用	円
シ 2段ベッド室4名利用	円
ス 特別室（2段ベッド4名室）1名利用	円
セ 特別室（2段ベッド4名室）2名利用	円
ソ 特別室（2段ベッド4名室）3名利用	円
タ 特別室（2段ベッド4名室）4名利用	円

チ 和室3名利用	円
ツ 和室4名利用	円
テ 和室5名以上	円

(運営開始時期)

第8条 乙は、令和6年4月1日から運営を開始する。

(運営責任)

第9条 乙は、運営開始の日から、ユース・ホステル施設運営者として、その責任において施設を運営するものとする。

(運営上の留意点)

第10条 乙は、この建物が入居する建築物（名称：セントラルプラザ）の開館日や出入可能時間に留意して事業運営を行わなければならない。

2 乙は、甲が実施する工事等により、やむを得ず一時的に施設を休館又は一部の施設の利用を停止せざるを得ない場合には、これに従うものとし、これにより乙に損害が生じたとしても、その賠償を甲に請求しないものとする。

3 前項の場合において、甲はあらかじめ休館等の必要性及び期間等について乙に通知するものとする。

(事業内容)

第11条 乙は、別紙に掲げるところに従って事業を実施しなければならない。

2 乙は、前項に掲げる内容を変更しようとする場合には、甲に協議し、承諾を受けなければならない。

(自主事業)

第12条 乙は、この協定の各条に定める事項に反しない限りにおいて、甲から貸付を受けた建物等を利用して、利用者等に対するサービス向上を目的とした新たな事業を実施することができる。

2 前項の場合において、乙は、事業の開始に際し、甲に当該事業内容について通知するものとする。

(運営費の負担)

第13条 施設の運営に係る経費は、次条第2項において甲の負担とされているものを除き、すべて乙が負担するものとする。

(維持管理の区分)

第14条 甲はこの建物等の所有者として、乙は同建物等を甲から借り受け、ユース・ホステル事業を行う運営者として、維持管理に関して必要な負担を行うものとする。

2 甲は、次の各号に掲げる経費を負担し、その責任において維持管理業務を実施するものとする。

- (1) この建物が入居する建築物(名称:セントラルプラザ)の共用部分にかかる修繕費
- (2) この建物の躯体工事及びこの建物の機能を維持するための設備工事のうち甲が必要と認めるもの

3 乙は、次の各号に掲げる建物等にかかる経費を負担し、その責任において維持管理業務を実施するものとする。

- (1) 日常的な保守点検
- (2) カーペットの取替え、天井の塗装、畳替え、壁紙・障子・ふすま替え等の内装経費
- (3) 日常的な管理で必要となる消耗品や部品の交換
- (4) 前項第2号の規定に定めるもののほか、1基(1件)当たり30万円未満の補修修繕
- (5) 清掃等、この建物及び付属設備等の共用及び専有部分の維持管理の事務処理に必要な一切の費用の負担
- (6) その他前項において甲の負担とされているものを除く一切の維持管理

4 第2項第2号に掲げる工事の実施時期については、甲乙協議によりこれを定めるものとする。

5 乙は、この貸付の期間中に、乙の故意又は過失によりこの建物等を損傷した場合は、自己の負担において、速やかに損傷前の状態に回復しなければならない。

(管理協定)

第15条 乙は、この建物の管理会社である株式会社セントラルプラザとの間において、施設の管理、経費負担等について必要な協定を締結しなければならない。

(管理規約の遵守)

第16条 乙は、運営に際し、本件建物について甲を含む区分所有者が定めている「セントラルプラザ管理規約」を誠実に遵守しなければならない。

(利用状況等に関する報告)

第17条 乙は、下記に掲げる事項について、毎月甲に報告しなければならない。

利用実績	利用者人数、国別外国人利用者数、年齢構成、ユース・ホステル会員・非会員数等
運営状況	運営にかかる収支等
その他甲が必要と認める事項	

- 2 前項に掲げる報告の詳細については、甲乙協議の上、別途定めるものとする。
- 3 甲は、当該報告の内容について、関係行政機関等への報告その他甲が必要と認める業務に使用できるものとする。

(転貸等の禁止)

第 18 条 乙は、次の各号に掲げる事項を行ってはならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を得た場合はこの限りではない。

- (1) この建物等の全部又は一部につき転貸し、又はこの協定により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供すること。
- (2) この建物等をユース・ホステル以外の用に供すること。

- 2 前項に定めるほか、乙は、近隣住民に迷惑をかける行為を行ってはならない。

(建物等の返還)

第 19 条 乙は、本貸付期間満了の日までに、原則として自己の負担において、自己の所有する又は管理する物件を撤去するとともに、この建物等を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- 2 前項の場合において、乙が当該物件を撤去せず、又はこの建物等の回復を行わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を撤去又は処分し、この建物等の回復を行うことができる。この場合において、乙は、甲が行う撤去、処分又は回復に異議を申し出ることができず、甲の撤去、処分又は回復に要した費用を負担しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 20 条 乙は、この建物等に投じた有益費、必要費又は造作の買取りを甲に請求しないものとする。

なお、乙が付加した造作のうち、甲が承諾するものについては、乙は甲に無償譲渡することとする。

(住所等の変更の届出)

第 21 条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては名称又は代表者氏名）に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 22 条 甲は、この建物等について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(事故発生防止)

第 23 条 乙は、この建物等の使用に当たり、人命等に対する危険防止に万全の措置を講じなければならない。

2 乙は、この建物等の使用に当たり、甲又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

(個人情報保護)

第 24 条 乙は、保有する個人情報について、東京都個人情報の保護に関する条例(平成 2 年東京都条例第 113 号)及び関係法令等に基づき、適正に取り扱わなければならない。

(立入り)

第 25 条 甲は、この建物の防火、構造の保全、甲の業務上の必要性その他この建物の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、この建物内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項に定める甲の立入りを拒否することはできない。

3 第 1 項の規定にかかわらず、甲は、緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、この建物内に立ち入り、必要な措置を講ずることができる。

4 前項の場合において、甲は事後速やかに乙に報告しなければならない。

(事業の引継ぎ)

第 26 条 乙は、本貸付期間満了時において、円滑な引継ぎを行うとともに、必要な措置について甲に協力しなければならない。

(関係法令の遵守)

第 27 条 乙は、関係法令を遵守し、適正な事業運営を行わなければならない。

(疑義の決定等)

第 28 条 この協定の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都
契約担当者 産業労働局長

乙