

福岡市美術館リニューアル事業

事業契約書(案)

平成 27 年 7 月 23 日

福岡市

[選定事業者名]

目次

第1章 総則	1
第1条 (目的及び解釈)	1
第2条 (公共性及び民間事業者による事業であることの尊重)	1
第3条 (本契約以外の規定の適用関係)	1
第4条 (事業日程)	1
第5条 (本件事業の概要)	2
第6条 (事業者の資金調達)	2
第7条 (許認可及び届出等)	2
第8条 (実施体制及び総括責任者)	2
第9条 (契約又は覚書)	3
第2章 本件施設及び本件土地	3
第10条 (本件施設及び本件土地の利用目的)	3
第11条 (本件施設の瑕疵担保責任)	3
第3章 本件施設の設計	4
第12条 (本件施設の設計)	4
第13条 (設計の変更)	5
第14条 (実施設計の完了)	5
第4章 本件施設の改修等	6
第1節 総則	6
第15条 (第三者の使用)	6
第16条 (本件施設の改修)	6
第17条 (施工計画書等)	6
第18条 (工事監理者)	7
第19条 (改修場所の管理)	7
第20条 (改修に伴う各種調査)	7

第21条	(本件施設の改修等に伴う近隣対策等)	7
第22条	(什器備品等の製作及び設置)	8
第23条	(履行保証等)	8
第2節	市による確認	9
第24条	(市による説明要求及び建設現場立会い等)	9
第3節	完成等	10
第25条	(完成検査)	10
第26条	(市による本件施設の完成確認)	10
第27条	(市による完成確認通知)	11
第28条	(事業者による本件施設の引渡し)	11
第29条	(瑕疵担保)	11
第4節	工期の変更等	11
第30条	(工期の変更)	11
第31条	(工期の変更による費用負担)	12
第32条	(工事の中止)	12
第5節	損害の発生等	12
第33条	(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)	12
第34条	(工事費等の変更による損害)	13
第35条	(不可抗力による損害)	13
第5章	開館準備業務	13
第36条	(開館準備着手前)	13
第37条	(従事職員名簿の提出等)	13
第38条	(非常時、事故、火災等への対応)	14
第39条	(開館準備業務)	14
第40条	(事務所及び収蔵品移転業務)	14
第41条	(開館準備完了確認)	14
第42条	(開館準備の遅延)	15
第43条	(市による利用受付体制等の確認)	15

第44条（開館準備業務に伴う近隣対策）	15
第6章 本件施設の運営及び維持管理	16
第1節 共通事項	16
第45条（業務計画書の提出）	16
第46条（従事職員名簿の提出等）	16
第47条（費用負担等）	17
第48条（本件施設の更新）	17
第49条（法令変更等による要求水準の変更）	17
第50条（協議による要求水準書の変更）	17
第51条（維持管理・運営業務に伴う近隣対策）	17
第52条（維持管理・運営業務に伴う利用者対策）	18
第53条（維持管理・運営業務の変更）	18
第54条（モニタリングの実施）	19
第55条（セルフモニタリング）	19
第56条（第三者に及ぼした損害等）	19
第2節 維持管理業務	19
第57条（維持管理業務の実施）	19
第58条（維持管理業務の範囲）	20
第59条（業務責任者等）	20
第60条（第三者による実施）	20
第61条（維持管理業務報告書）	21
第62条（本件施設の修繕）	21
第63条（第三者の責めに帰すべき事由による本件施設の修繕）	21
第64条（警備業務）	22
第65条（展示物の盗難又は破損）	22
第66条（環境衛生管理業務）	22
第3節 運営業務	23
第67条（運営業務の実施）	23

第68条	(料金徴収の委託及びその方法)	23
第69条	(展示室の監視業務)	23
第70条	(業務責任者等)	23
第71条	(第三者による実施)	24
第72条	(運営業務報告書等)	24
第73条	(ミュージアムショップ運営業務等)	25
第74条	(ミュージアムショップ運営業務に係る売上)	25
第75条	(ミュージアムショップ運営業務の実施場所)	25
第76条	(飲食施設運営業務)	25
第77条	(飲食施設運営業務に係る売上)	25
第78条	(飲食施設運営業務の実施場所)	26
第4節	サービス対価の支払	26
第79条	(サービス対価の支払)	26
第80条	(サービス対価の改定)	26
第81条	(サービス対価の減額)	26
第82条	(サービス対価の返還)	26
第6章	本件施設の返還	27
第83条	(本件施設の返還)	27
第7章	契約期間及び契約の終了	27
第84条	(契約期間)	27
第85条	(事業者の債務不履行による契約の早期終了)	28
第86条	(市の解除権)	29
第87条	(契約解除のための手続)	31
第88条	(本件施設の完成確認通知の受領前の解除の効果)	31
第89条	(瑕疵担保責任)	32
第90条	(本件施設の完成確認通知の受領後の解除の効果)	32
第91条	(市の債務不履行)	33
第92条	(市の債務不履行による解除等)	33

第93条	（本件施設の完成確認通知の受領前の市の債務不履行による解除の効果）	....	33
第94条	（本件施設の完成確認通知の受領後の市の債務不履行による解除の効果）	....	34
第8章	法令変更	.....	34
第95条	（通知の付与）	.....	34
第96条	（協議及び追加費用の負担等）	.....	34
第97条	（契約の終了）	.....	35
第9章	不可抗力	.....	35
第98条	（通知の付与）	.....	35
第99条	（協議及び追加費用の負担）	.....	36
第100条	（契約の終了）	.....	36
第10章	協議会	.....	37
第101条	（協議会の設置）	.....	37
第102条	（協議会の内容）	.....	37
第103条	（協議会の構成メンバー）	.....	37
第11章	その他	.....	37
第104条	（著作権等の帰属等）	.....	37
第105条	（公租公課の負担）	.....	38
第106条	（市による債務の履行）	.....	38
第107条	（分割払にかかる金利）	.....	38
第108条	（権利義務の譲渡禁止）	.....	38
第109条	（事業譲渡等の禁止）	.....	38
第110条	（計算書類等の提出）	.....	38
第111条	（秘密保持）	.....	39
第112条	（個人情報保護）	.....	39
第113条	（事業者に対する制約）	.....	40
第12章	雑則	.....	40
第114条	（請求、通知等の様式その他）	.....	40
第115条	（銀行団との交渉）	.....	40

第116条（準拠法）	41
第117条（管轄裁判所）	41
第118条（契約締結）	41
第119条（解釈）	41

別紙 1 定義	
別紙 2 事業概要書	
別紙 3 事業日程表	
別紙 4 実施設計に伴う設計図書	
別紙 5 サービス対価の構成・改定方法等	
別紙 6 事業者が付保すべき保険	
別紙 7 完成に伴う提出図書	
別紙 8 目的物引渡書	
別紙 9 不可抗力による損害金分担規定	
別紙 10 モニタリング及びサービス対価の減額	
別紙 11 建物賃貸借契約様式	
別紙 12 本件施設の返還前検査事項	
別紙 13 法令変更による損害金分担規定	
別紙 14 個人情報・情報資産取扱特記事項	

第1章 総則

(目的及び解釈)

第1条 本契約は、市及び事業者が、相互に協力し、本件事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

2 本契約において用いられる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、別紙1において定められた意味を有するものとする。

(公共性及び民間事業者による事業であることの尊重)

第2条 事業者は、本件事業が、市民の教育、学術及び文化の発展に寄与するという公共性を有することを十分理解し、本件事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 市は、本件事業が民間事業者たる事業者の創意工夫に基づき実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(本契約以外の規定の適用関係)

第3条 本契約は、基本協定書、入札説明書、要求水準書、実施方針、これらに対する質問回答書（以下「入札説明書等」という。）及び民間事業者提案と一体の契約であり、これらはいずれも本契約の一部を構成する。なお、本件施設の設計、改修、運営及び維持管理の概要は、別紙2として添付する事業概要書において明示されるものとする。

2 乙は、本件契約と前項記載のその他の文書との間に内容の相違がある場合は本件契約の内容を優先する。

3 本件契約に記載のない事項についてその他の書類相互間に内容の相違がある場合には、以下の順に従って本事業を遂行する。なお、同一順位の書類間に内容の齟齬がある場合には、市の選択に従う。

- (1) 基本協定書
- (2) 要求水準書及び入札説明書に関する質問及び意見に対する市の回答
- (3) 入札説明書
- (4) 要求水準書
- (5) 実施方針及び実施方針等に関する質問及び意見に対する市の回答
- (6) 民間事業者提案（ただし、提案書類の内容が、上記(1)～(5)で示された水準以上のものである場合には、当該内容に関して提案書類はこれらに優先する。）

(事業日程)

第4条 本件事業は、別紙3として添付する日程表に従って、実施されるものとする。

(本件事業の概要)

第5条 本件事業は、本件施設の設計・建設、開館準備、維持管理及び運営並びにこれらに係る資金調達と、これらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。

(事業者の資金調達)

第6条 本件事業に関する事業者の資金調達は、本契約に別段の規定がある場合を除き、すべて、事業者が自己の責任において行うものとする。

2 事業者は、本件事業に関する資金調達に対して、財政上、金融上の支援が適用されるよう努力しなければならない。

(許認可及び届出等)

第7条 事業者は、本件施設の改修に関する本契約上の義務を履行するために必要となる許認可を、事業者の責任及び費用において取得し、有効に維持する。また、事業者が本契約に基づく義務を履行するため必要となる届出は、事業者の責任及び費用負担において作成し、提出する。事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による許認可の取得、届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

2 事業者は、前項の許認可の申請又は届出を行ったときは、福岡市に対し速やかに報告を行い、市からの要求に応じ、当該許認可を取得又は完了し、有効に維持していることを証する書面の写しを市に提出する。

3 市が許認可を取得し、又は届出をする必要がある場合には、市が行うものとする。市が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は市による許認可の取得及び届出等に必要資料の提出その他について協力するものとする。

4 事業者は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により本事業の実施について増加費用又は損害が発生した場合には、当該増加費用及び損害を負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により遅延した場合には、第8章及び第9章の規定に従う。

5 市は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により事業者の本事業の実施について増加費用又は損害が発生した場合には、当該増加費用及び損害を負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により遅延した場合には、第8章及び第9章の規定に従う。

(実施体制及び総括責任者)

第8条 事業者は、本契約の締結後速やかに、本事業に係る実施体制図を市に提出する。なお、実施体制に変更があった場合も同様とする。

2 事業者は、本事業の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者1名を定め、本契

約締結後速やかに、市に届け出なければならない。なお、総括責任者の変更にあたっては、市の承認を得るものとする。

3 前項で定める総括責任者は、第12条に規定する設計業務責任者、第16条に規定する建設工事責任者、第18条に規定する工事監理業務責任者、第36条に規定する開館準備業務責任者、第59条に規定する維持管理業務責任者、第70条に規定する運營業務責任者と兼ねることは可能である。ただし、同時期に兼ねることができる責任者の数は2までとする。

(契約又は覚書)

第9条 事業者は、本事業に関連して、市以外を相手方として締結する予定の契約又は覚書等の一覧（事業者、構成員又は協力企業が締結する保険の一覧を含む。）を速やかに市に提出する。契約又は覚書等の一覧に変更があった場合も同様とする。

2 事業者は、市以外の者を相手方として契約又は覚書等を締結する場合（事業者、構成員又は協力企業が保険契約を締結する場合を含む。）は、当該契約締結日の10開庁日前までに（契約又は覚書等の内容を変更する場合はその変更日の10開庁日前までに）、当該契約書類又は覚書等の素案を市に提出する。ただし、契約の内容により、事業者の経営に影響が少ないものとして市が承諾した場合は、提出を省略することができる。

第2章 本件施設及び本件土地

(本件施設及び本件土地の利用目的)

第10条 本件施設の建設用地は、福岡市中央区大濠公園1番6号のうち、本件施設の改修工事において必要とされる用地とする。設計・改修期間の建設用地の管理は事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。市は、事業者が、工事開始日に速やかに本件施設の改修工事に着手できるように、建設用地を事業者に提供する。

(本件施設の瑕疵担保責任)

第11条 市は、本件施設を現状にて事業者に対して引き渡す義務を負う他、以下の各項による場合以外は本件施設に関する瑕疵担保責任を負担しないものとする。

2 事業者は、市が事業者に対して本件事業の入札手続において書面により提供した本件施設の情報及び現場確認の機会（以下、本条において「前記情報等」という。）から、合理的に推測できる本件施設及び本件土地の瑕疵については、自らの責任及び費用において必要な対策を講じなければならない。市は、前記情報等から合理的に推測できる本件施設の瑕疵に起因して発生した損害については、補償しないものとする。

3 前記情報等から合理的に推測できなかつた本件施設及び本件土地の瑕疵により、事業者が本件施設を別紙3の日程表に示されたスケジュールにより改修工事を行うことができなかつた場合、運営できなかつた場合又は増加費用を負担した場合、市はこれにより事業者が被つた損害又は増加費用を、合理的な範囲で事業者に対して補償する。

4 市から提供された情報等から合理的に推測できなかつた本件施設の瑕疵担保責任の請求期間は、事業者が瑕疵を知った時から1年とし、かつ実際の引渡日から1年経過するまでとする。

5 市は、第3項による場合のほか、事業期間中、事業者が実施した本件改修工事の範囲を除く本件施設の主要構造部（壁、柱、床及びはりをいう。以下同じ。）の瑕疵により事業者に損害が生じた場合、これを補償する。事業者は、本件施設の主要構造部の瑕疵が本件事業の遂行に支障となる場合、事業者に生じる損害、追加費用等を最小限にするよう努めなければならない。

6 市は、本件施設の主要構造部の瑕疵が判明した場合、事業者の請求に基づき、これを速やかに修補しなければならない。ただし、修補の方法、内容等は、市と事業者が協議により定めるものとする。

第3章 本件施設の設計

（本件施設の設計）

第12条 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札説明書等、民間事業者提案に基づき、かつ公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編。国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編。国土交通大臣官庁営繕部監修最新版）等を参考にして、本件施設の改修部分についての実施設計を開始する。

2 事業者は、設計業務に係る責任者を選定するとともに、当該業務の実施に係る体制を構築し、市に報告する。

3 事業者は、本件施設に関する設計の着手前に設計業務計画書（要求水準確認計画書を含む）を作成し、市に対して提出するものとする。

4 事業者は、本件施設の設計に関する一切の責任（設計上の誤り及び事業者の都合による設計変更から発生する増加費用の負担を含む。）を負担する。

5 事業者が本件施設の設計を第三者に委託する場合、速やかに当該設計者の名称、所在地及び代表者名を市に対して通知するものとする。本条の規定に従い事業者が第三者に対して設計を委託した場合、当該第三者の責めに帰すべき事由についても事業者の責任とみなして、事業者が責任を負うものとする。

6 事業者は、本件施設の設計を行うに当たっては、適宜、市との打ち合わせを行うものとする。

(設計の変更)

第13条 市は、必要があると認める場合、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、書面により、本件施設の設計変更（設計条件にかかる変更を含む。本条において、以下同じ。）を事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の当否を検討し、市に対してその結果を速やかに通知しなければならない。

2 前項に従い、市の請求により事業者が設計変更を行う場合、かかる請求が、事業者側の事由に起因し、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとし、それ以外の場合には、当該変更により事業者に生じた追加的費用は、市の負担とする。

3 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、本件施設の設計変更を行うことはできないものとする。

4 前項に従い、事業者が市の事前の承諾を得て本件施設の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が、当該費用を負担するものとする。

5 事業者が市の請求により、又は市の承諾を得て設計の変更を行う場合、当該変更により費用が減少したときには、第101条に規定する福岡市美術館リニューアル事業協議会において協議の上、市は事業者に支払うサービス対価を減額する

(実施設計の完了)

第14条 事業者が実施設計を完了した場合、事業者は速やかに別紙4に記載する図書を市に対して提出するものとする。

2 市が設計図書(市と事業者の間の本件施設に関する打ち合わせの合意事項を含む。以下同じ。)と入札説明書等、事業概要書又は民間事業者提案の間に不一致があると認めた場合、市は、これらの提出を受けてから15開庁日以内に当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を事業者に対して通知するものとする。

3 市が前項に規定する通知を行った場合、市及び事業者は協議の上、事業者は速やかに当該不一致を是正し市の確認を経るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任及び費用をもって行われるものとし、またこれによる工期の変更は本契約第30条の規定に従うものとする。

4 市は、市が本契約第12条第6項に規定する打ち合わせを行ったこと、第13条に規定される設計変更を請求したこと、本条第1項に規定する図書を受領したこと、事業者に対して本条第2項に規定する通知を行ったこと又は本条第3項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、本件施設の設計及び改修の全部又は一部について何

らの責任を負担するものではない。

第4章 本件施設の改修等

第1節 総則

(第三者の使用)

第15条 事業者は、本件施設の改修を〔会社名〕に請け負わせるものとし、事前に市の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件施設の改修工事を請け負わせてはならない。

2 事業者は、請負人〔会社名〕及び前項で市の承諾をうけた者をいう。以下同じ。)の使用をすべて事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件施設の改修を実施する者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(本件施設の改修)

第16条 事業者は、請負人をして、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編。国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編。国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）等を参考として、かつ、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、基本施工計画書に従い本件施設の改修工事を施工させるものとする。

2 事業者は、建設業務に係る責任者を選定するとともに、当該業務の実施に係る体制を構築し、市に報告する。

3 仮設、施工方法その他本件施設を完成するために必要な一切の手段については、事業者が自己の責任において定めるものとする。

4 事業者は、改修工事期間中、別紙6に定める改修工事に関する保険に加入し、保険料を負担する。事業者は、かかる保険証券の写しを保険契約締結後直ちに市に提出しなければならない。

(施工計画書等)

第17条 事業者は、本件施設に関する工事の着工前に施工計画書(詳細工程表等要求水準書に定める書類を含む。)を作成し、市に対して提出するものとする。

2 事業者は、請負人をして、別紙3に記載する日程に従い本件施設の改修に着工させるものとする。

3 事業者は、本件施設の工期中、請負人をして工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。

4 事業者は、本件施設の工期中、要求水準書に定める書類を作成し、市が提出を要求した場合には速やかに市に提出すること。

(工事監理者)

第18条 事業者は、本件施設の改修に着工する前に工事監理者（工事監理業務責任者）を設置し、速やかに当該工事監理者の名称を市に対して通知するものとする。

2 事業者は工事監理者をして、建築工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）、電気設備工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）、機械設備工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）等を参考として工事監理を行わせるものとする。

3 市は事業者を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができるものとし、また事業者は工事監理者をして事業者を通じて月に月1回程度報告を行わせるものとする。

4 事業者は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、前2項の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

(改修場所の管理)

第19条 本件施設の管理は、事業者が、善良なる管理者の注意義務をもって行う。

(改修に伴う各種調査)

第20条 事業者は、その責任及び費用において、本件施設の改修のために必要な各種調査を行うことができる。

2 事業者が前項に従い実施した各種調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任は事業者がこれを負担し、かつ、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の追加費用を負担する。

3 事業者が本件施設の引渡しを受ける前に本件施設の改修に伴う各種調査を行う必要がある場合、事業者は市に事前に連絡し、その承諾を得た上でこれを実施するものとする。

4 事業者が実施した測量、調査の結果、既存施設等の構造等に提案書類提出時には想定出来なかった重大な欠陥があることが判明し、これにより事業者提案書類の提案内容に見直しが必要となる場合、当該見直しに起因する合理的な追加費用は、市が負担する。

(本件施設の改修等に伴う近隣対策等)

第21条 事業者は、本件施設の改修工事に先立って、自己の責任及び費用負担において、周辺住民等に対して事業計画及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法の計画をいう。）につき、説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。市は必要と認

める場合には、事業者が行う説明に協力する。

2 事業者は、その責任及び費用において、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、振動並びにその他本件施設の改修工事が近隣住民等の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。

3 事業者は、市の事前の書面による承諾を得ない限り、第2項の近隣対策の不調を理由として事業計画及び工事実施計画の変更をすることはできない。ただし、さらなる調整によっても近隣住民の了解が得られないことが明らかな場合には、市は、事業者と協議の上、事業計画の変更を検討する。

4 第2項の規定にもかかわらず、本件事業の実施そのものに反対することを目的とするクレーム等については、市は、その責任及び負担により、これに対処する。

(什器備品等の製作及び設置)

第22条 事業者は、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき、引渡し時までに、別紙4第7項に規定されるリスト記載の本件施設の什器・備品（消耗品を含む。）を制作し又は、購入して設置する。

2 本件施設の什器・備品の所有権は、事業者が専用使用するもの以外は、市に帰属する。

3 市は、必要があると認める場合、引渡時期の変更を伴わず、かつ事業者の提案を逸脱しない範囲で、別紙4第7項に規定されるリスト記載の什器・備品の変更を事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は当該変更の可否を検討し、市に対してその結果を速やかに通知しなければならない。

4 前項に従い、市の請求により事業者が什器・備品の変更を行う場合、かかる請求が、事業者側の事由に起因し、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとし、それ以外の場合には、当該変更により事業者に生じた追加的費用は、市の負担とする。

(履行保証等)

第23条 事業者は、本件施設の改修工事の履行を保証するため、本契約の締結後速やかに、本件施設の引渡しまでの間、次の各号に掲げるいずれかの方法による保証を付さなければならない。ただし、第5号の場合においては、事業者が別途定める履行保証保険契約を締結した後、又は建設企業等、設計企業等又は工事監理者をして別途定める履行保証保険契約を締結せしめた後、i)市を被保険者とした場合は、直ちにその保険証券を市に提出しなければならない。また、ii)事業者、建設企業等、設計企業等又は工事監理者を被保険者とした場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に、本契約に定める違約金支払債権を被担保債権とする質権を市のために設定しなければならない。

- (1) 契約保証金の納付
- (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- (3) 本件施設の改修に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と認める金融機関若しくは保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項規定する保証事業会社をいう。）の保証
- (4) 本件施設の改修に係る債務の履行を保証する工事履行保証証券による保証
- (5) 本契約に定める債務の不履行により生ずる損害を填補する履行保証保険契約の締結

2 前項に定める保証の金額は、別紙5に定めるサービス対価Aから割賦手数料を控除した金額の10分の1に相当する金額とする。

3 本契約に定める契約金額の変更があった場合、保証の金額が変更後の別紙5に定めるサービス対価Aから割賦手数料を控除した金額の10分の1に相当する金額に達するまで、市は、事業者に対し保証の金額の増額を請求することができ、一方、事業者は、市に対し保証の金額の減額を請求することができる。

第2節 市による確認

（市による説明要求及び建設現場立会い等）

第24条 市は、本件施設が、設計図書に従い改修されていることを確認するために、本件施設の改修状況その他について、事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとし、事業者又は請負人が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、工事現場において作業状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。本項は、市と事業者が、本項の運用について別途細則を定めることを妨げない。

2 事業者は、前項に規定する改修状況その他についての説明及び市による確認の実施につき市に対して最大限の協力を行うものとし、また請負人をして、市に対して必要かつ合理的な説明及び報告を速やかに行わせるものとする。

3 前2項に規定する説明又は確認の結果、改修状況が設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、改修状況が設計図書の内容を逸脱しているという市の判断に対して意見を述べることができる。

4 事業者は、工期中に事業者が行う本件施設の各種検査、試験について、その検査・試験項目及び日程を事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。

5 市は、本条に規定する説明又は確認の実施を理由として、本件施設の改修の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第3節 完成等

(完成検査)

第25条 事業者は、その責任及び費用において、本件施設の完成検査（本件施設の改修工事の完成検査及び備品の検査をいう。以下同じ。）を行うものとする。なお、事業者は、本件施設の完成検査及び舞台設備、機器、器具、什器・備品等の試運転の日程を実施の7日前に、市に対して書面をもって通知するものとする。

2 備品の検査は、別紙4第7項に規定されるリストと設置された備品を照合して行う。

3 市は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び舞台設備、機器、器具、什器・備品等の試運転に立会う。ただし、市は、完成検査への立会いの実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。

4 事業者は、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、市に対して完成検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

5 事業者は、完成検査の終了後、検査を受けた備品について備品台帳に記入する。

6 事業者は、展示室及び保存部門について、改修工事後、保存環境調査を行い、その結果を報告しなければならない。

(市による本件施設の完成確認)

第26条 市は、事業者から、本件施設の整備が完成した旨の通知を受けた場合、本件施設について、実施設計図に従った改修工事が行われていること及び事業者が整備すべき備品が整備されていることを確認するため、当該通知を受領した日から15開庁日以内に建設企業及び工事管理者の立会いの下で完成確認を実施するものとする。

2 市は、完成確認の検査事項及び方法について、事業者と事前に協議を行い、完成確認に先立って、これらの事項を、事業者に対して通知しなければならない。

3 事業者は、市が行う完成確認の実施に協力するものとする。

4 完成確認の結果、本件施設の状況が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案又は設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、本件施設の状況が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案又は設計図書の内容を逸脱しているという市の判断に対して意見を述べることができる。

5 市は、本条に規定される説明又は確認の実施を理由として、本件施設の改修の全部

又は一部について何ら責任を負うものではない。

(市による完成確認通知)

第27条 市が本件施設の完成確認を実施し、本件施設が、設計図書に従い改修されていること及び本件施設の運営が可能であることを確認し、別紙7に記載する完成図書を市に対して提出した場合、市は事業者に対して速やかに完成確認通知を行うものとする。

2 事業者は、前項に規定する市の完成確認通知を受領後も、供用開始予定日までは、本件施設を利用しての営業を開始することはできないものとする。

3 市は、第1項に規定する完成確認通知を行ったことを理由として、本件施設の改修並びに本件施設の運営及び維持管理体制の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(事業者による本件施設の引渡し)

第28条 事業者は、完成確認通知書の受領と同時に、別紙8の様式による目的物引渡書を市に対して交付し、該当する本件引渡日において各本件施設の引渡しを行う。

(瑕疵担保)

第29条 事業者は、第15条に従い[会社名]又はその他市が同意する者を実施させた本件改修工事に瑕疵がある場合、又は本契約に基づき事業者が整備した備品に瑕疵がある場合、事業者は市の請求に基づきこれを修繕(備品については取り替えも含む。以下同じ。)するとともに損害を賠償しなければならない。ただし、市が修補に代わる損害補償を請求した場合又は修補に過分の費用を要するときは、事業者は、損害を賠償することのみをもって足るものとする。

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求期間は、事業者による本件施設の引渡日から1年間とする。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は10年とする。

3 事業者は、第15条に基づき本件施設の改修工事を事業者から直接に請け負った者をして、本条に定める事業者の債務の履行を保証する保証書を作成させ、本契約の締結後速やかにこれを市に提出しなければならない。

第4節 工期の変更等

(工期の変更)

第30条 事業者は、やむを得ない事由があるときに限り、市に対して工期の変更を請求することができる。この場合、事業者と市は、協議により当該変更の可否を定めるものとする。

2 市は、やむを得ない事由があるときに限り、事業者に対して工期の変更を請求することができる。この場合、市と事業者は、協議の上、工期を変更することができる。

(工期の変更による費用負担)

第31条 市の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が供用開始予定日より遅延したときは、市は、本件施設の改修工事費に福岡市契約事務規則（昭和39年3月19日規則第16号）に定める率を乗じて計算した額の違約金（かかる違約金は年率とし、違約金の価額は日割り計算により算出される。）を事業者に対して支払うものとする。

2 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が供用開始予定日より遅延したときは、事業者は、前項に定める金額と同額の違約金を市に対して支払うものとする。

3 相手方の責めに帰すべき事由により、市又は事業者は、前2項に規定される違約金額を超過する損害が生じた場合には、市又は事業者は、かかる違約金額を超過する部分の損害の賠償を相手方に請求することができる。

(工事の中止)

第32条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件施設の改修工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 市は、前項に従い本件施設の改修工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは、事業者と協議の上、工期を変更することができる。費用の負担については第31条に従う。

第5節 損害の発生等

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第33条 事業者が、本件施設の改修工事の施工により第三者に損害（本件施設の改修工事の施工に伴い通常避けることができない騒音その他の事由により第三者に生じた損害を含む。）を及ぼした場合、事業者は、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、

市が当該第三者に対して損害を賠償しなければならない。

(工事費等の変更による損害)

第34条 市の指示、提案条件の不備・変更又は提示された資料等から予見できなかった不測の事態により、当初予定していた工事費を超過した場合には、その超過分について市が負担する。それ以外の要因により当初予定していた工事費を超過した場合には、その超過分について事業者が負担する。

2 建設期間中の金利の変動及び物価の変動等に伴うサービス対価の改定は、別紙5により行う。

3 市は、合理的な根拠がある場合には、事業者に対して工程の変更を請求することができる。かかる工程の変更が、市の責めに帰すべき事由により生じた場合、工程の変更に必要な費用は市が負担する。また、かかる工程の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合には、かかる費用は事業者の負担とする。

(不可抗力による損害)

第35条 市が本件施設の完成確認通知を受領する前に、不可抗力により、改修中の本件施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実が発生した後直ちに当該損害の状況を市に通知しなければならない。

2 市が前項に従い事業者から通知を受けた場合、市は直ちに調査を行い、前項の損害の状況を確認し、その結果を事業者に対して通知するものとする。

3 第1項に規定する損害(追加工事に要する費用を含む。)に係る追加費用は別紙9に規定する負担割合に従い、市及び事業者が負担するものとする。

第5章 開館準備業務

(開館準備着手前)

第36条 事業者は、本契約、入札説明書等及び応募者提案書に基づいて開館準備業務計画書を各業務の開始までに市に提出し、当該計画書に従い、本開館準備業務を実施する。

2 事業者は、開館準備業務に係る責任者を選定するとともに、当該業務の実施に係る体制を構築し、開館準備業務計画書と合わせて市に報告する。

3 前項により選任された責任者は、開館準備業務を統括し、管理する。

(従事職員名簿の提出等)

第37条 事業者は、従事職員の名簿を、業務開始までに市に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに市に報告しなければならない。

2 市は、必要に応じて事業者に従事職員の経歴等を提出させるとともに、従事職員がその業務を行うにあたり不適当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対して交代を請求することができる。

(非常時、事故、火災等への対応)

第38条 事業者は、非常時、緊急時の対応をあらかじめ市と協議し、関係機関等の連絡体制を含めた防災マニュアルを作成しなければならない。また、災害、事故等の発生時には、当該防災マニュアルに基づき直ちに被害拡大の防止に必要な措置をとると共に、関係機関及び市に報告しなければならない。

2 本件施設内において災害が発生したとき、又は発生するおそれがあるときは、直ちに、初期措置を講じ、関係機関及び市に通報しなければならない。

3 前2項の業務の対応はサービス対価に含まれるものであり、第1項の業務の実施について市はサービス対価の支払その他の追加の支払を行うことを要しない。

(開館準備業務)

第39条 事業者は、開館準備期間において供用開始日に要求水準を満たすサービスが提供できるよう、開館準備業務計画書に従い、必要な人員、資料、資材及び備品を調達・確保し、かつ、維持管理・運營業務に必要な訓練、研修、システムの導入等を行う。

2 事業者は、施設管理台帳を整備・保管し、市の要請に応じて提示する。

(事務所及び収蔵品移転業務)

第40条 市が事務所及び収蔵品移転業務を行うにあたり、事業者は、開館準備業務の一つとして、事務所及び収蔵品移転に伴う支援業務を行う。

2 市が選定した、事務所及び収蔵品移転業務を実施する業者（以下「移転業者」という。）の責めに帰すべき事由により、備品、収蔵品又は本件施設が毀損するなど損害が生じた場合には、市が移転業者に対して、その責任を追及する。ただし、事業者が、事務所及び収蔵品移転に伴う支援業務を怠ったことにより、上記損害が生じた場合には、事業者もその責任割合に応じて、上記損害の全部又は一部を賠償しなければならない。

(開館準備完了確認)

第41条 事業者は、各年度の事業終了後10開庁日以内に、その内容及び結果について開館準備業務報告書及び開館準備業務完了届を市に提出する。報告内容については、別途市と協議を行い定める。

2 市は、事業者から開館準備業務報告書を受領後10日開庁日以内に事業者にモニタリ

ングの結果を通知する。

3 市は当該通知を受領後、本開館準備業務の完了が適正に行われたことを確認するものとする。市は、事業者に対して、市が事業者から前項に規定する通知を受けた場合、本件施設の運営体制を確認するため、本件施設の試稼動等を求めることができる。本件施設の試稼動等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。

4 前項の確認の結果、本開館準備業務が完了していること及び本件施設の維持管理状況が要求水準を満たすものであると市が認めた場合は事業者に完了確認書を交付し、是正すべき箇所があると市が判断した場合はその内容を事業者へ通知し、事業者は自己の責任及び費用でこれを是正したうえで再度市の確認を受けて、完了確認書の交付を受けるものとする。

(開館準備の遅延)

第42条 事業者は本開館準備業務の完了に遅延が生じるおそれがある場合には速やかに市に通知しなければならない。

2 開館準備業務が遅延し追加費用及び損害が発生した場合は、帰責事由のある当事者が当該遅延に直接起因して相手方当事者に発生する追加費用及び損害を負担する。また不可抗力による場合には、事業者が生じた追加費用について、市が合理的な範囲で負担する。

3 開館準備の遅延が生じた場合は、市及び事業者は別紙3に規定する日程表を協議の上再度作成し、両者の合意にて変更した日程に従い本事業を遂行する。

(市による利用受付体制等の確認)

第43条 事業者は、本件施設の供用開始予定日までに、本件事業の利用受付業務その他必要な業務を行うことができる体制を取らなければならない。

2 事業者は、本件施設の供用開始予定日までに、前項に定める体制が取られているか否かを確認するために、市に対して報告を行い、市が要求する資料を提出し、及びその他必要な協力をしなければならない。本項に基づく確認の結果、本件施設の運営の体制が本契約、入札説明書等又は民間事業者提案の条件を満たしていないと市が判断した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、本件施設の運営又は維持管理の体制が、本契約、入札説明書等又は民間事業者提案の条件を満たしていないという市の判断に対して意見を述べることができる。

3 事業者は、前項の市による確認を受けた後、1月に1回以上、本件施設の運営準備状況並びに予約確認状況等を別途市が定める方式にて、市に対して報告しなければならない。

(開館準備業務に伴う近隣対策)

第44条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する開業準備業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して事前又は事後にその内容及び結果を報告する。なお、かかる近隣対策の実施について、市は事業者に対して必要な協力を行う。

2 前項にかかわらず、本件施設を設置・運営すること自体に対する住民反対運動又は訴訟等に対する対応は、市がこれを行う。かかる住民反対運動又は訴訟等に直接起因する費用及び損害は、市がこれを負担する。

第6章 本件施設の運営及び維持管理

第1節 共通事項

(業務計画書の提出)

第45条 事業者は、維持管理・運営業務の各業務について、本契約、入札説明書等及び民間事業者提案に基づき次の各号に掲げる事項を作成し市に提出して、各号に規定された時期までに市の確認を受けなければならない。

- (1) 維持管理業務計画書は維持管理開始日の60日前まで。
- (2) 運営業務計画書は供用開始日の60日前まで。
- (3) 別紙1第30項に規定する維持管理業務年間計画書は毎事業年度の開始の30日前まで(ただし、平成30年度【初年度】のものについては、維持管理開始日の60日前までに維持管理業務計画書と合わせて提出)。
- (4) 別紙1第31項に規定する運営業務年間計画書は毎事業年度の開始の30日前まで(ただし、平成30年度【初年度】のものについては、供用開始日の60日前までに運営業務計画書と合わせて提出)。
- (5) 別紙6に記載する維持管理・運営業務等に係る種類及び内容の保険証券の写しは供用開始日前まで

2 事業者は、前項に従い市の確認を受けた各業務計画書に従って維持管理・運営業務を実施しなければならない。

3 事業者は、市の確認を受けた業務計画書の内容を変更しようとする場合、予め市の承諾を得なければならない。

(従事職員名簿の提出等)

第46条 事業者は、従事職員の名簿を、業務開始までに市に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに市に報告しなければならない。

2 市は、必要に応じて事業者に従事職員の経歴等を提出させるとともに、従事職員がその業務を行うにあたり不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対して交代を請求することができる。

(費用負担等)

第47条 本件施設の維持管理・運營業務の実施に要する光熱水費（電気使用料、水道使用料、ガス使用料）及び通信費（電話料、テレビ受信料、インターネット利用に係る費用等）については事業者がその費用を負担するものとする。ただし、閉館から引渡しまでの収蔵庫Fなど工事中に稼働を要する場所に係る光熱水費は市が負担する。

2 市は、独立採算業務に係るものを除いて、別紙5記載のとおりサービス対価として光熱水費を事業者を支払う。

(本件施設の更新)

第48条 技術革新等により、コンピュータシステムやAV機器等に著しい変化が生じた場合において、市及び事業者は協議を行い、新技術導入の可否を決定する。市の指示により、新技術導入を行った場合には、新技術導入に係る費用（合理的な範囲の金融費用を含む）は、市が負担する。

(法令変更等による要求水準の変更)

第49条 法令制度の新設又は改正により、要求水準(ただし設計・改修に関する要求水準を除く。以下、本条及び次条で同じ。)の変更が必要又は可能となった場合には、市は事業者と協議の上、法令の要求する水準に見合うように要求水準を変更するものとする。

2 前項に規定する要求水準の変更により事業者に追加費用が生じた場合には、市が当該追加費用を負担するものとし、サービス対価の支払額に算入する。

3 第1項に定める変更により事業者の費用の減少が生じた場合には、当該減額部分はサービス対価から控除するものとする。

(協議による要求水準書の変更)

第50条 市及び事業者は、それぞれ維持管理・運営期間中に合理的な必要が生じた場合、要求水準書の変更を相手方に求めることができる。かかる場合、市又は事業者は相手方との協議に応じなければならない。

2 市は前項に定める協議が成立した場合、要求水準の変更を行う。この場合のサービス対価の変更については、市と事業者の合意したところによる。

(維持管理・運營業務に伴う近隣対策)

第51条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する維持管理・運營業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して事前又は事後にその内容及び結果を報告する。なお、かかる近隣対策の実施について、市は事業者に対して必要な協力を行う。

2 前項にかかわらず、本件施設を設置・運営すること自体に対する住民反対運動又は訴訟等に対する対応は、市がこれを行う。かかる住民反対運動又は訴訟等に直接起因する費用及び損害は、市がこれを負担する。

(維持管理・運營業務に伴う利用者対策)

第52条 事業者は、その実施する維持管理・運營業務に関して、利用者から苦情及び改善要望の申入れ並びに利用者間のトラブルがあった場合には、自己の責任及び費用において、合理的に要求される範囲の利用者対策を実施する。かかる利用者対策の実施について、事業者は、市に対して事前又は事後にその内容及び結果を報告する。なお、かかる利用者対策の実施について、市は事業者に対して必要な協力を行う。

2 前項にかかわらず、市が行う業務に関する利用者からの苦情、クレーム及び改善要望の申入れについては、市が利用者対策を実施する。

3 利用者からの苦情、クレーム及び改善要望の申入れについて、事業者の業務又は市が行う業務のいずれが原因であるか明らかでない場合には、市と事業者は協議によりその負担を定める。

(維持管理・運營業務の変更)

第53条 市は、維持管理・運營業務の内容を変更する必要があるときは、事業者の提案を逸脱しない範囲で、事業者に対して、維持管理・運營業務の変更を求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の当否を検討し、市に対してその結果を通知しなければならない。

2 前項に従い、市の請求により、事業者が維持管理・運營業務の内容を変更する場合、かかる請求が事業者側の事由に起因し、当該変更により事業者に追加費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとし、それ以外の場合には、当該変更により事業者に生じた追加費用は、市の負担とする。

3 事業者は、維持管理・運營業務の内容を変更する必要がある場合には、市に変更する内容及びその変更が必要である合理的理由を書面にて市に提出し、事前に市の承諾を得なければならない。

4 前項に従い、事業者が、市の事前の承諾を得て、維持管理・運營業務の内容を変更する場合、当該変更により事業者に追加費用が発生した場合には、事業者が当該費用を負担するものとする。

5 事業者が、市の請求により、又は市の承諾を得て維持管理・運營業務の内容を変更

する場合、当該変更により費用が減少したときは、第101条に規定する福岡市美術館リニューアル事業協議会において協議の上、市は事業者に支払うサービス対価を減額する。

(モニタリングの実施)

第54条 市は自らの費用負担において、本件施設の維持管理・運営業務に関して、本契約、入札説明書等、業務計画書及び民間事業者提案が規定するサービスが提供されていることを確認するために、別紙10に従いモニタリングを行うものとする。

(セルフモニタリング)

第55条 事業者は、常に自己が実施する維持管理・運営業務の実施状況を把握し、本契約、入札説明書等、業務計画書及び民間事業者提案に従った維持管理・運営業務の実施のため、市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して民間事業者提案にしたがったセルフモニタリングを実施する。

2 セルフモニタリングの内容については、市と事業者の協議の上で決定する。

3 事業者は、維持管理・運営期間中において、四半期毎にセルフモニタリング結果について報告書を市に提出し、報告する。

4 事業者は、何らかの理由で本契約、入札説明書等、業務計画書又は民間事業者提案に従った維持管理・運営業務の実施が出来ない場合、又はそれらの事態が生じる可能性がある場合、その理由及び対処方法等を直ちに市に報告しなければならない。

(第三者に及ぼした損害等)

第56条 維持管理・運営業務に際して、事業者の責めに帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合及び市又は第三者に損害が生じた場合、事業者は市又は第三者が被った損害を賠償しなければならない。

2 本件施設の維持管理・運営業務に伴い通常避けることができない騒音等の理由により第三者に損害を及ぼした場合でも、事業者がその損害を賠償しなければならない。

3 事業者は、第1項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、本件施設の維持管理・運営業務期間中は、別紙6に記載の保険に加入し、又は事業者から維持管理業務又は運営業務の委託を受ける者に加入させ、必要な更新を行い又は行わせ、保険料を負担するものとする。

第2節 維持管理業務

(維持管理業務の実施)

第57条 事業者は、本件施設につき、第28条に従い市に引渡した日から本契約の終了のときまで、本契約、入札説明書等、業務計画書及び民間事業者提案に基づき、維持管理業務を実施する。

(維持管理業務の範囲)

第58条 維持管理業務は本件施設(備品及び外構を含む。)の全体を業務範囲とする。ただし、本件施設のうち第73条及び第76条により事業者が飲食施設運営業務及びミュージアムショップ運営業務の実施のために市から提供を受けて使用する部分及び自己の費用で設置した什器備品等については、乙が自己の責任及び費用で清掃その他の維持管理を行うものとする。

2 事業者は、施設管理台帳を整備・保管し、市の要請に応じて提示する。

(業務責任者等)

第59条 事業者は、業務開始の60日前までに維持管理業務全般を指導・監理する維持管理業務責任者を配置し、市に届け出なければならない。市に届け出た維持管理業務責任者を変更しようとするときも同様とする。

2 事業者は維持管理業務の実施にあたっては、予めその実施体制及び各業務担当者を市に届け出なければならない。事業者が、市に届け出た実施体制又は各業務担当者を変更しようとするときは市の承認を得ることとする。

3 事業者は、維持管理業務を実施するため法令等により資格などを有する者を配置しなければならないときは、自らの責任及び費用において、必要な資格等を有する者を確保し、配置しなければならない。

4 事業者は、業務開始の60日前までに業務区分ごとに維持管理マニュアルを作成し、市の承認を得なければならない。当該マニュアルを変更する場合には、事前に市と協議し、承認を得なければならない。

(第三者による実施)

第60条 事業者は、維持管理業務を〔会社名〕に実施させるものとし、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

2 事業者は、維持管理業務の一部を第1項に記載する者以外の者に実施させる場合には、かかる維持管理業務の一部を実施させる者の商号、住所その他甲が別途定める事項を、市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。

3 事業者が維持管理業務の全部又は一部を第1項に記載する者又は第三者に実施させる場合、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理業務に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(維持管理業務報告書)

第61条 事業者は、要求水準書に基づき、維持管理の実施状況を正確に反映した以下の維持管理業務報告書を作成する。

(1) 月間業務報告書 : 維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に基づいて実施した月ごとの業務内容及び結果を記載する。

(2) 年間業務報告書 : 維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に基づいて実施した事業年度ごとの業務内容及び結果を記載する。

2 前項に規定する業務報告書に記載すべき内容は、市と事業者が協議の上、市が定める。

3 事業者は、第1項に基づき作成した維持管理業務報告書をそれぞれ次のとおり、提出する。

(1) 月間業務報告書 : 作成月の翌月10開庁日以内に、市に対して提出する。

(2) 年間業務報告書 : 事業年度終了後10開庁日以内に、市に対して提出する。

(本件施設の修繕)

第62条 事業者が、自己の責任と費用において、維持管理業務年間計画書に記載のない模様替え若しくは本件施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に市に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得なければならない。

2 市の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、市はこれに要した一切の費用を負担する。

3 事業者は、維持管理業務を実施するため必要が生じた場合には、自己の責任と費用において、美術館運営に支障を来さないよう、本件施設の修繕を行なうものとする。

4 不可抗力により本件施設の修繕が必要となった場合には、市及び事業者は、別紙9の規程に従い、その費用を負担する。修繕の時期及び方法等については、事業者と協議の上、市が定める。

5 事業者が修繕等を実施し、完成図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させて、市の確認を受けなければならない。

(第三者の責めに帰すべき事由による本件施設の修繕)

第63条 第三者の責めに帰すべき事由(不可抗力による場合を除く。)により、本件施設に損害が生じた場合においては、事業者が自己の責任と負担により、本件施設の修繕を行う。緊急の修繕を要するものについては、事業者は直ちに修繕業務を行う。それ以外のものについては、修繕時期及びその方法等について事業者と協議のうえ、市が定める。

2 前項の場合において、第三者の美術館の不適正な利用において発生した損害につ

いては、事業者は第三者に現状回復またはその損害の賠償を求めることができる。

3 事業者が相当の努力を果たした場合においても第1項の第三者が特定できない場合又は事業者が相当の努力を果たした場合においても第1項の第三者から損害の賠償を受けられなかった場合には、市は、事業者と協議のうえ、市の判断により、その費用の一部又は全部を負担する。

4 市が第1項の第三者に対し原状回復又はその損害の賠償を求める場合には、事業者は誠実に協力しなければならない。

(警備業務)

第64条 事業者は、財産の保全と人身の安全を図り、本件施設における各種業務の円滑な運営に寄与することを目的として、本件施設及び本件施設で所蔵する美術品の警備を行う。

2 事業者が警備業務を怠ったことにより、本件施設で所蔵する美術品の盗難・破損等が生じた場合には、次条の規定による。

3 事業者が警備業務を怠ったことにより、本件施設又は本件施設の什器備品等が破損した場合には、事業者がその責任を負担する。

(展示物の盗難又は破損)

第65条 市は、本件施設で所蔵する美術品（第三者からの寄託品を除く）について、動産総合保険を付保し、その破損、損傷、滅失、紛失、盗難等により市が被った損害については、当該動産総合保険による保障を受けるものとする。

2 本件施設で所蔵する第三者からの寄託品について、破損、損傷、滅失、紛失、盗難等により市が被った損害については市が負担する。ただし、破損、損傷、滅失、紛失、盗難等の原因が要求水準の未達など事業者の責めに帰すべき事由による場合、事業者は、市が被った損害のうち、事業者の責任割合に応じて、その損害の全部または一部を賠償する。この際、市は同金員をサービス対価から控除することができる。

3 市は、本件施設で行う特別企画展等で展示するために市以外の第三者が所有する美術品を借用する場合には、当該第三者と協議の上、市等の負担により適切な保険を付保し、その内容を事業者に通知する。市以外の第三者が所有する美術品の破損、損傷、滅失、紛失、盗難等により市が被った損害については、当該保険による保障を受けるものとする。

4 第1項及び第3項の規定は、動産総合保険の保険者等が事業者に損害を求償することを妨げるものではない。

(環境衛生管理業務)

第66条 事業者は、本件施設内外を常に最良の状態に保つため、環境衛生管理業務を行う。

2 事業者は、最新の建築保全業務共通仕様書に基づき、本業務を実施する。

第3節 運営業務

1 総則

(運営業務の実施)

第67条 事業者は、本件施設について、供用開始日から本契約の終了のときまで、本契約、入札説明書等、業務計画書及び民間事業者提案に基づき、運営業務を実施するものとする。

(料金徴収の委託及びその方法)

第68条 市は利用者からの観覧料、使用料、手数料（以下「観覧料等」という。）の徴収を事業者に委託する。

2 事業者は、前項に基づき利用者から徴収した観覧料等を公金として管理し、地方自治法施行令第158条の歳入の徴収又は収納の委託にかかる規定その他の関連する法令及び福岡市会計規則第33条に従って徴収、管理及び市への収納を実施しなければならない。

3 徴収業務実施にあたっての詳細は、双方協議の上、業務開始までに決定する。

(展示室の監視業務)

第69条 事業者は、常設展示室及び常設展示室に展示する美術品の監視を行う。

2 事業者が前項の展示室監視業務を怠ったことにより、常設展示室の美術品の盗難・破損等が生じた場合には、第65条の規定による。

3 事業者が第1項の展示室監視業務を怠ったことにより、本件施設又は本件施設の什器備品等が破損した場合には、事業者がその責任を負担する。

(業務責任者等)

第70条 事業者は、業務開始の60日前までに運営業務全般を指導・管理する運営業務責任者を配置し、市に届け出なければならない。市に届け出た運営業務責任者を変更しようとするときも同様とする。

2 事業者は運営業務の実施にあたっては、予めその実施体制及び各業務担当者を市に届け出なければならない。事業者が、市に届け出た実施体制又は各業務担当者を変更し

ようとするときも同様とする。

3 事業者は、運營業務を実施するため法令等により資格などを有する者を配置しなければならないときは、自らの責任及び費用において、必要な資格等を有する者を確保し、配置しなければならない。

4 事業者は、業務開始の60日前までに業務区分ごとに運営マニュアルを作成し、市の承認を得なければならない。当該マニュアルを変更する場合には、事前に市と協議し、承認を得なければならない。

(第三者による実施)

第71条 事業者は、運營業務のうち、[]業務を[会社名]に、[]業務を[会社名]に(提案に従って記載します。)委託して実施させるものとし、これらの者以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

2 事業者は、運營業務を構成する各業務の一部を前項に掲げた者以外の第三者に実施させる場合には、当該第三者の商号、住所その他市が別途定める事項を市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。

3 事業者が運營業務の全部又は一部を第三者に実施させる場合、すべて事業者の責任において行うものとし、運營業務に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

4 事業者は、運營業務のうち第73条及び第76条に規定する業務については、第75条及び第78条に基づき市から提供を受けた場所を第三者に転貸して実施することができる。

(運營業務報告書等)

第72条 事業者は、運営状況を正確に反映した業務日誌を作成する。業務日誌は事業者による任意の様式とし、勤務状況、清掃点検状況、修繕記録及びその他の必要事項を記載する。業務日誌は、市に提出せずに保管する。

2 事業者は、要求水準書に基づき、運営状況を正確に反映した以下の運營業務報告書を作成する。

(1) 月間業務報告書 : 運營業務計画書及び運營業務年間計画書に基づいて実施した月ごとの業務内容及び結果を記載する。

(2) 年間業務報告書 : 運營業務計画書及び運營業務年間計画書に基づいて実施した事業年度ごとの業務内容及び結果を記載する。

3 前項に規定する運營業務報告書に記載すべき内容は、市と事業者が協議の上、市が定める。

4 事業者は、第2項に基づき作成した運營業務報告書をそれぞれ次のとおり、提出する。

- (1) 月間業務報告書 : 作成月の翌月 10 開庁日以内に、市に対して提出する。
- (2) 年間業務報告書 : 事業年度終了後 10 開庁日以内に、市に対して提出する。

2 ミュージアムショップ運営業務

(ミュージアムショップ運営業務等)

第73条 事業者は、本契約、入札説明書等、業務計画書及び民間事業者提案に従って、ミュージアムショップ運営業務及びオリジナルグッズ開発業務を実施するものとする。

(ミュージアムショップ運営業務に係る売上)

第74条 事業者は、ミュージアムショップ運営業務による売上を自らの収入として収受することができ、当該業務を独立採算の事業として行うものとし、業務の実施に対する対価は市からは支払われない。

2 事業者は、ミュージアムショップ運営業務から得られる収入について、年度売上（消費税及び地方消費税含まない）の [] %に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額を翌年度の4月末までに市に納付する。

(ミュージアムショップ運営業務の実施場所)

第75条 市は、事業者がミュージアムショップ運営業務を実施するために必要な場所を提供する。この場合、事業者は当該場所の提供を受けるため、市から貸し付けを受けなければならない。

3 飲食施設運営業務

(飲食施設運営業務)

第76条 事業者は、本契約、入札説明書等、業務計画書及び民間事業者提案に従って、飲食施設運営業務を実施するものとする。

(飲食施設運営業務に係る売上)

第77条 事業者は、飲食施設運営業務による売上を自らの収入として収受することができ、当該業務を独立採算の事業として行うものとし、業務の実施に対する対価は市からは支払われない。

2 事業者は、飲食施設運営業務から得られる収入について、年度売上（消費税及び地方消費税含まない）の [] %に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金

額を翌年度の4月末までに市に納付する。

(飲食施設運營業務の実施場所)

第78条 市は、事業者が飲食施設運營業務を実施するために必要な場所を提供する。この場合、事業者は当該場所の提供を受けるため、市から貸し付けを受けなければならない。

第4節 サービス対価の支払

(サービス対価の支払)

第79条 市は、本契約の規定に従い、事業者に対して、本契約の履行の対価として、別紙5に定める金額及び手続きに従い、サービス対価を支払う。

(サービス対価の改定)

第80条 前条の規定にかかわらず、業務に対するサービス対価の額は、別紙5に従って改定される。

(サービス対価の減額)

第81条 市は、事業者が要求水準を充たす内容のサービスを提供していないと判断した場合には、別紙10に従って、サービス対価を減額する。

2 やむを得ない事由により、市の求める要求水準を満たすことができない場合、又は継続して市の求める要求水準において設計・建設に関する業務、開館準備に関する業務、維持管理に関する業務、又は運營業務を提供することが困難であると予見される場合、事業者は、市に対して、速やかに、かつ、詳細にこれを報告するものとし、その改善策に関して市と協議する。事業者の通知した事由に合理性があると市が判断した場合、市は、対象となる業務の中止又は市の求める要求水準の変更を認め、当該期間中は、再度の勧告の対象としないものとする。ただし、市は、要求水準の未達成の度合いに応じてサービス対価を減額することができる。

(サービス対価の返還)

第82条 業務報告書に虚偽の記載があることが市に判明し、これを事業者に対して通知した場合、事業者は市に対して、当該虚偽記載が無ければ市は前条の規定に従い減額し得たサービス対価の金額を福岡市契約事務規則(昭和39年3月19日規則第16号)に定める利率による損害金を付して、速やかに返還しなければならない。

第6章 本件施設の返還

(本件施設の返還)

第83条 期間満了及び本施設の運営開始後の解除により本契約が終了した場合、事業者は、本件施設を継続して使用することに支障がない状態で、市に対して返還するものとする。

2 前項の場合、市は、事業者から本件施設の返還を受けるに当たり、別紙12に規定される返還前検査を実施するものとする。

3 市が、前項に従い返還前検査を行う場合、市は本件施設に立ち入ることができるものとし、また事業者は市が行う返還前検査に協力しなければならない。

4 返還前検査において疑義が生じた場合には、市及び事業者は、その内容について協議を行い、必要な場合には、これに関する決定を行うものとする。

5 返還前検査において、本件施設の状態が別紙12の水準を満たしていない場合には、市は、事業者に対してこれを通知するものとし、事業者は、当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。ただし、本件施設の状態が、別紙12の水準を満たさないことが、市の責めに帰すべき事由による場合には、この限りでない。

6 事業者は、返還前検査を受け、本件施設を市に返還した後は、前項に規定される修繕義務を負わないものとする。

7 事業者は、理由の如何を問わず、本件施設を市に返還する場合には、本件施設の返還と同時に、備品台帳に記載された本件施設の備品を市に対して返還し、自らが設置した本件施設の備品を撤去しなければならない。ただし、市は、事業者が設置した本件施設の備品については、市及び事業者が別途合意する金額で、これを買い取ることができる。

8 事業者は、事業者による本件施設の返還後において新たに本施設の維持管理運営を担う者に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本件施設を継続して使用できるよう本件施設の運営及び維持管理に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた運営及び維持管理に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するなどにより、適切な引継ぎを行うこと。また、引継ぎ終了後に業務引継ぎの完了を示す書面を取り交わし、その写しを市に提出すること。

第7章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第84条 本契約は、本契約の規定に基づき本契約が解除された場合、その他本契約に別段の規定がある場合を除き、福岡市議会の議決を得た日の翌日からその効力を生じるものとし、事業者の市に対する本件施設の返還に係る一切の手続が完了した時に終了する。

2 市が、前項に規定する議決を経た場合、市は、速やかに当該議決された旨の通知書を事業者に対して送付しなければならない。

(事業者の債務不履行による契約の早期終了)

第85条 次に掲げる場合、市は、事業者に対して書面により通知することにより、本契約の全部を解除することができる。

- (1) 事業者が、設計又は改修工事に着手すべき期日を過ぎても、設計又は改修工事に着手せず、相当の期間を定めて市が催告したにもかかわらず、当該遅延について、事業者から、市が満足すべき合理的な説明がないとき。
- (2) 事業者が、連続して30日以上又は年間60日以上期間、本件施設の営業を行わず、市が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる状態が是正されないとき。
- (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案に従って債務を履行せず、市が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる不履行が是正されないとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、事業者が本契約、入札説明書等又は民間事業者提案に違反し、かつ、市が相当な期間を定めて催告しても当該違反の状態が解消されないとき。

2 前項の規定にもかかわらず、次に掲げるときは、市は、事業者に対して何らの催告をすることなく、書面により通知することにより、本契約の全部を解除することができる。

- (1) 事業者が、本件施設の改修工事を工期内に完成させず、かつ、工事終了予定日経過後、30日以上経過しているにもかかわらず、かかる工事が完成する見込みがないことが明らかなきとき。
- (2) 事業者が、事業を放棄したとき。
- (3) 事業者(事業者の構成員のいずれか)が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続について事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者(事業者の取締役を含む。)によってその申立てがなされたとき。
- (4) 事業者が、本契約に基づいて負担する債務を履行することが、事業者の責めに帰すべき事由により不可能となったとき。

3 上記各条項のほか、市は、別紙 10 に従って、サービス対価を減額し、又はサービス対価の支払を停止し、又は本契約を解除することができる。

(市の解除権)

第86条 市は、事業者、構成員又は協力企業（本項 4 号の場合は、その役員又は使用人とする。）につき、本件契約に関して次の各号のいずれかに該当したときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 3 条の規定に違反し、又は構成員若しくは協力企業が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が、同法第 7 条の 2 第 1 項（独占禁止法第 8 条の 3 において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 51 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が構成員若しくは協力企業又は構成員若しくは協力企業が構成事業者である事業者団体（以下「構成員等」という。）に対して行われたときは、構成員等に対する命令で確定したものをいい、構成員等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、この契約に関し、独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、構成員等に独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が構成員又は協力企業に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (4) いずれかの構成員又は協力企業の役員若しくは代理人、使用人その他の従業者に対し、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

2 市は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者、構成員又は協力企業が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。この場合において、解除により事業者、構成員又は協力企業に損害があっても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 役員等（役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下この項において同じ。）が、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。以下この項において「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下この項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。）。以下この項において「構成員等」という。）であると認められるとき。
 - (2) 暴力団又は構成員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 暴力団又は構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
 - (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
 - (5) 構成員等であることを知りながら、その者を雇用し若しくは使用していると認められるとき。
 - (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用したとき、又は暴力団又は構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。
 - (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
 - (8) 下請契約若しくは資材、原材料等の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第7号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (9) 事業者、構成員又は協力企業が、第1号から第7号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第8号に該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。
- 3 市は、事業者が法令違反行為を行った又は法令違反状態が継続している場合に、事業者に対し、法令を遵守するよう是正措置をとるよう求めることができる。市の求めにかかわらず、事業者が是正措置を行わない場合には、市は、本件契約の全部又は一部を解除することができる。
- 4 事業者は、構成員又は協力企業をして、本事業を第1項又は第2項各号のいずれかの事由に該当する第三者に請け負わせ、又は委託することはできない。また、さらに本事業を請け負い又は受託した第三者が、第1項又は第2項各号のいずれかの事由に該当する別の第三者に請け負わせ、又は委託することもできないものとし、その下の請負又は委託についても同様とする。
- 5 事業者は、自己と契約関係にある第三者が前項の事由に該当することが判明した場合、直ちに当該第三者との契約を解除する等し、当該第三者が本事業に直接又は間接に

関与しないよう措置をとったうえで、その旨を市に報告しなければならない。事業者がかかる措置を直ちにとらない場合、市は本件契約を解除することができる。

6 市が本件契約を解除するか否かにかかわらず、本件施設が市に引き渡される前に、事業者が第2項各号のいずれかに該当することが発覚した場合、事業者は、自ら及び構成員又は協力企業をして、連帯せしめたうえで、市に対し、違約金として契約金額のうちサービス対価Aに消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額から割賦手数料を控除した金額の10分の1を乗じた額を支払う。本件施設が引き渡された後に、事業者が第2項各号のいずれかに該当することが発覚した場合、事業者は、自ら及び構成員又は協力企業をして、連帯せしめたうえで、市に対し、違約金として契約金額のうち1年分のサービス対価C及びサービス対価Dの合計額に10分の1を乗じた額を支払う。ただし、甲が被った損害の額が当該違約金額を超過する場合には、市はかかる超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができる。

7 第2項9号の規定により、下請契約又は資材、原材料の購入契約が解除されたことにより生じる当該契約当事者の損害その他同号の規定により市が事業者に対して解除等を求めたことによって生じる損害については、事業者が一切の責任を負うものとする。

8 本契約第88条の規定は、第1項及び第2項の規定によりこの契約が解除された場合においてこれを準用する。

(契約解除のための手続)

第87条 第85条第1項第3号及び第4号に基づく解除については、市は、まず以下の手続に従い、本件事業を継続させるよう努めなければならない。

(1) 市は、別紙10に従ったモニタリングを実施することにより、解除事由の発生の有無を確認する。

(2) 前号のモニタリングにより別紙10に規定される事由の存在が確認された場合、市は事業者に対し、別紙10に従って、当該事由を是正するよう是正勧告を行い、本件事業の継続を図るものとする。

(本件施設の完成確認通知の受領前の解除の効果)

第88条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完成確認通知の受領前に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、市に対して、サービス対価Aに消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の10分の1に相当する違約金を支払わなければならない。なお、本条に定める違約金の支払を担保するために、事業者は本契約第23条第1項第5号に従い事業者が付保する履行保証保険の保険金支払請求権に対して、事業者の費用をもって、市を質権者とする質権を設定するものとし、また、かかる質権設定に関して、第三者に対する対抗要件を具備するために必要な一切の手続について、市に協力しなければならない。

2 前項に規定される場合、市は、改修工事の出来形部分を確認の上、第3項に規定される金額で、供用開始予定日から事業終了日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で、支払うものとする。この場合、事業者は、自らが設置した備品を撤去しなければならない。ただし、市は、事業者が設置した本件施設の備品を、市と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。

3 前項において、市が支払う金額は、本件施設の改修工事費の出来高相当額から第1項に規定される違約金額を控除した金額とする。

4 本条の規定にかかわらず、市は事業者に対して、第1項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。

(瑕疵担保責任)

第89条 市が、本件施設の完成確認通知の受領後事業者から本件施設の引渡しを受けた後に、本件施設に関して実施された改修部分に瑕疵があることが当該引渡し日から1年以内に発覚した場合、市は事業者に対して、当該瑕疵に起因して発生する一切の損害の賠償(市が当該瑕疵を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払に要する金額を含む。)を請求することができる。なお、本契約において瑕疵とは、本件施設及び備品について、施工の不完全、維持管理の不徹底その他これに類似する理由により本来の性状に満たない状態で、かつ、本件施設の引渡し時に市に明らかでないものを意味する。

2 市は、前項に規定する損害賠償の請求を、当該瑕疵を知った時から90日以内に行わなければならない。

(本件施設の完成確認通知の受領後の解除の効果)

第90条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本件施設の完成確認通知の受領後に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、市に対して、サービス対価C及びサービス対価Dの各1年分の合計に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の10分の1に相当する違約金を、支払わなければならない。

2 前項に規定される場合、市は、第3項に規定される金額を、供用開始日から事業終了日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で、支払うものとする。この場合、事業者は、自らが設置した備品を撤去しなければならない。ただし、市は、事業者が設置した本件施設の備品を、市と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。

3 第2項で市が支払う金額は、本件施設の工事費残存額の合計金額から、第1項に規定される違約金額を控除した金額とする。

4 本条の規定にかかわらず、市は、事業者に対して、第1項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。

5 本条第1項の規定に従い本契約が終了する場合、市は、事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営にかかる未払いのサービス対価を、第81条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、サービス対価支払にかかる請求書を業務報告書に添えて市に対して提出するものとし、市は当該請求書に従って請求日より30日以内に事業者に対してサービス対価を支払うものとする。

(市の債務不履行)

第91条 市が本契約に基づいて履行すべきサービス対価その他の金銭の支払を遅延した場合、市は、事業者に対して、当該支払うべき金額につき遅延日数に応じ、福岡市契約事務規則（昭和39年3月19日規則第16号）に定める率を乗じて計算した額を遅延損害金として支払うものとする。

2 市の責めに帰すべき事由により、事業者が、本件施設を運営できなかった場合、市はこれにより事業者が被った損害を、事業者に対して賠償する。

(市の債務不履行による解除等)

第92条 市が、本契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は市に対して通知を行うことにより、かかる状態の是正を求めることができる。市が、かかる通知を受領した後6ヶ月以内に、本契約上の義務に違反した状態を是正しない場合、事業者は、本契約を、終了させることができる。

2 市がその責めに帰すべき事由により本契約の義務の履行を怠った場合、これにより事業者に生じた損害を賠償するものとする。

(本件施設の完成確認通知の受領前の市の債務不履行による解除の効果)

第93条 事業者による本件施設の完成確認通知の受領前に、市の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、市は、改修工事の出来形部分を確認の上、原則として次項に規定される金額で、供用開始予定日から事業終了日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で、これらを譲り受けるものとする。かかる金額の支払方法は、事業者が選択することができる。事業者は、自らが設置した備品を撤去しなければならない。

2 前項において、市が支払う金額は、本件施設の改修工事の出来高相当額及び開業準備にかかる未払のサービス対価とする。

3 本条各項の規定にもかかわらず、事業者は、市に対して別途損害の賠償を求めることができる。

(本件施設の完成確認通知の受領後の市の債務不履行による解除の効果)

第94条 事業者による本件施設の完成確認通知の受領後に、市の責めに帰すべき事由により、本契約が解除された場合、市は、本件施設を確認の上、本件施設の工事費残存額で、運営残存期間に相当する期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で支払うものとし、かかる金額の支払方法は、事業者が選択することができる。この場合、事業者は、自らが設置した備品を撤去しなければならない。ただし、市は、事業者が設置した備品を、市と事業者の間で別途合意する金額で買い取ることができる。

2 本条各項の規定にもかかわらず、事業者は、市に対して別途損害の賠償を求めることができる。

3 本条第1項の規定に従い本契約が終了する場合、市は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の開館準備、維持管理及び運営にかかる未払のサービス対価を、第81条に規定される減額事由がある場合には、同条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、サービス対価支払にかかる請求書を業務報告書に添えて市に対して提出するものとし、市は当該請求書に従って請求日より30日以内に事業者に対してサービス対価を支払うものとする。

第8章 法令変更

(通知の付与)

第95条 本契約の締結後における法令変更により、本件施設が、設計図書に従い改修できなくなった場合、又は本件施設が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、維持管理業務年間計画書又は運営業務年間計画書で提示された条件に従って、維持管理又は運営できなくなった場合(ただし、独自提案事業が実施された場合で、独自提案事業が民間事業者提案又は市との合意事項にしたがって運営できなくなった場合を除く。)、事業者はその内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを市に対して通知するものとする。

2 市及び事業者は、前項の通知がなされた以降において、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令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。ただし、当該市又は事業者は、法令変更により相手方に発生する損害を、最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担等)

第96条 市が、事業者から前条第1項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本件施設の設計、供用開始予定日、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、維持管理業務年間計画書及び運營業務年間計画書の変更及び追加費用の負担について、協議しなければならない。

2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から120日以内に、本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が、法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本件事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙13に記載する負担割合によるものとする。

3 事業者が、前条第2項により、本件施設の運營業務又は維持管理業務の全部又は一部の履行義務を免れた場合、市は、当該業務が実施されなかった期間につき、事業者が当該業務を実施しなかったことにより支出又は負担を免れた費用及び経費等の金額をサービス対価から減額して支払うことができる。

(契約の終了)

第97条 本契約の締結後における法令変更により、市が、本件事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。

2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完成確認通知の受領前については、第93条（ただし、第3項は除く。）の規定を準用する。

3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完成確認通知の受領後については、第94条（ただし、第2項は除く。）の規定を準用する。

4 本条の規定により本契約が終了する場合、市は、事業者が、本件事業を終了するために要した実費相当額（銀行団に対する支払が必要な金融費用を含む。）を事業者に支払うものとする。

第9章 不可抗力

(通知の付与)

第98条 本契約の締結後における不可抗力により、本件施設が、設計図書に従い改修できなくなった場合、本件施設が、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、運營業務年間計画書又は維持管理業務年間計画書で提示された条件に従って、運営又は維持管理できなくなった場合（ただし、独自提案事業が実施された場合で、独自提案事業が、民間事業者提案にしたがって運営できなくなった場合を除く。）、又は工程の変更が必要となった場合、事業者は、その理由及び内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを市

に対して通知しなければならない。

2 市及び事業者は、前項の通知がなされた以降、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、かかる不可効力事由が消滅することにより、事業者が相当期間内に、かかる義務を行うことが可能となる場合、又は市が通知に記載された理由に合理性がないと判断した場合には、この限りでない。

3 市又は事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第99条 市が、事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために、速やかに、本件施設の設計、供用開始予定日、本契約、入札説明書等、民間事業者提案、運營業務年間計画書又は維持管理業務年間計画書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項に規定する協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市は、不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者は、これに従い本件事業(独自提案事業が実施された場合には、独自提案事業を除く。以下、本章において同じ。)を継続する。なお、この場合の追加費用は、市の負担とする。

3 事業者が、前条第2項により、本件施設の運營業務又は維持管理業務の全部又は一部の履行義務を免れた場合、市は、当該業務が実施されなかった期間につき、事業者が当該業務を実施しなかったことにより支出又は負担を免れた費用及び経費等の金額をサービス対価から減額して支払うことができる。

(契約の終了)

第100条 本契約の締結後における不可抗力により、市が、事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合については、市は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。

2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完成確認通知の受領前の場合には、第93条(ただし、第3項を除く。)の規定を準用する。

3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本件施設の完成確認通知の受領後については、第94条(ただし、第2項を除く。)の規定を準用する。

4 本条の規定により本契約が終了する場合、市は、事業者が本件事業を終了するために要した実費相当額(銀行団に対する支払が必要な金融費用を含む。)を、事業者に支払うものとする。

第10章 協議会

(協議会の設置)

第101条 市及び事業者は、本件事業の実施に関する協議を行うことを目的として、「福岡市美術館リニューアル事業協議会」(以下「協議会」という。)を設置するものとする。

2 市及び事業者間の協議を要する事項が存在する場合、市又は事業者は、相手方当事者に対して請求することにより、必要に応じて随時協議会を開催することができる。

3 本契約において「協議」とは、協議会における協議を意味するものとする。ただし、市と事業者が、別途合意した場合には、本契約において協議を要するとされる事項を、協議会を開催することなく決定することができる。

(協議会の内容)

第102条 協議会は、本契約及び入札説明書等において協議会における協議又は決定とされる事項及び当事者が必要と認める事項を、協議し、決定することができる。市及び事業者は、かかる協議会の決定事項を遵守するものとする。

2 市及び事業者は、協議会における詳細な協議事項を第1回協議会において定めるほか、協議会運営準則を採択するものとする。

(協議会の構成メンバー)

第103条 協議会は、市及び事業者の代表者各5名以内により構成されるものとする。ただし、市及び事業者は、協議会における協議により協議会の構成メンバー数を変更することができる。

2 市及び事業者が必要と判断した場合には、協議会の構成メンバーは、各自が選任した第三者を協議会に招致し、協議会の意思決定に際してかかる第三者の意見を聴取することができる。

第11章 その他

(著作権等の帰属等)

第104条 市が本件事業の入札手続において及び本契約に基づき事業者に対して提供した情報、書類、図面等(市が著作権等を有しないものは除く。)の著作権等は、市に帰属するものとする。

2 事業者が本件事業の入札手続き及び本契約に基づき作成した提案審査書類、設計書、業務計画書等（事業者が著作権等を有しないものは除く。）の著作権等は、事業者に帰属するものとする。市は、本件事業に必要な限度で、事前に事業者と協議した上で、これらの全部又は一部を無償で使用（本件事業に必要な複製、公開、改変のほか、新たに本件施設の運営及び維持管理を実施する事業者を選定する場合における入札図書の一部としての第三者に対する開示を含む。）できるものとする。

3 運営期間が終了した場合、前項に規定するものの使用权は、市に帰属するものとする。

（公租公課の負担）

第105条 本契約及び本契約に基づく一切の業務の実施に関連して生じる公租公課は、特段の規定がある場合を除き、すべて事業者の負担とする。市は、サービス対価を支払うほか、本契約書に特段の定めがある場合を除いて、本契約に関連するすべての公租公課を負担しないものとする。

（市による債務の履行）

第106条 本契約の締結後に、市が、本契約の規定に従い、新たに債務を負担するものが生じた場合、市は、予算の定めるところのほか、適用ある法令及び条例が規定する手続に従い、当該債務を履行し、これを支払うものとする。

（分割払にかかる金利）

第107条 市が、本契約の終了に伴い本件施設の改修工事費の出来高相当額若しくは工事費残存額を分割して支払う場合、又はそれらの金額を議会の議決を条件として一括で支払う場合、市は、民間事業者提案で提案された金融機関からの融資（劣後特約の付されているものを除く。）にかかる金利と同じ利率の金利を付すこととする。

（権利義務の譲渡禁止）

第108条 市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、本契約上の権利義務を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

（事業譲渡等の禁止）

第109条 市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、本件施設及び本件施設において事業者が行う事業の一部又は全部を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

（計算書類等の提出）

第110条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日から3か月以内に、下記に掲げる計算書類等を市に提出する。

- (1) 当該定時株主総会に係る事業年度における公認会計士又は監査法人による監査済みの会社法第435条第2項に定める計算書類及びその附属明細書並びにこれらの根拠資料及びこれらの計算書類と事業者の事業収支計画の対応関係の説明資料
 - (2) 上記(1)に係る監査報告書の写し
 - (3) 当該事業年度におけるキャッシュフロー計算書その他市が合理的に要求する書類
- 2 事業者は、事業費等の改定等により事業収支計画を変更した場合は、事業費の改定等の内容確定後に事業収支計画を市に提出する。
- 3 事業者は、協議会において市に対して、監査報告及び年間業務報告を行うものとする。なお、市は、当該監査報告書及び年間業務報告書を公開することができる。
- 4 事業者は、株主総会（臨時株主総会を含む。）の開催後に各会議の資料及び議事録又は議事要旨の写しを市に提出する。取締役会を設置している場合も同様とする。

（秘密保持）

第111条 市及び事業者は、互いに本件事業に関して知り得た相手方の秘密及び事業者が本件事業の実施を通じて知り得た利用者の個人情報、自己の役員及び従業員又は自己の代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的（ただし、適用法令に基づく場合を除く。）に使用してはならない。

（個人情報保護）

第112条 事業者は、本件事業の業務を遂行するに際して知り得た、市が貸与するデータ及び帳票、資料等に記載された個人情報並びに当該情報から事業者が作成した個人情報（以下これらを「個人情報」と総称する。）を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び福岡市個人情報保護条例（平成17年条例第103号）を遵守して取り扱う責務を負い、その秘密保持に厳重な注意を払わなければならない。

- 2 事業者は、個人情報を、本件事業の遂行以外の目的で使用してはならない。
- 3 事業者から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者による第1項及び前項の違反は、事業者による違反とみなす。
- 4 事業者は、個人情報を、本件事業の業務を遂行するために必要な場合を除き、複写又は複製することはできない。
- 5 事業者は、本件事業の業務の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する業務責任者をして厳重な注意をもって個人情報を管理させなければならない。
- 6 事業者は、個人情報の管理に関して漏洩その他の事故が生じた場合には、市に対し速やかに報告する。

- 7 市は、必要に応じて、事業者による個人情報の管理状況について立入調査を行うことができ、事業者は当該立入調査に協力しなければならない。
- 8 事業者は、本件事業の業務が終了後、市に対し速やかに個人情報が記載された資料その他一切の情報媒体を返還する。
- 9 前8項に定めるほか、事業者は本件業務を行うために個人情報の取扱いに関する別紙14個人情報・情報資産取扱特記事項を遵守するとともに、個人情報の保護に関する事項について、市の指示に従わなければならない。
- 10 事業者は、事業者から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者に前9項に定める事業者の義務と同様の義務を課し、当該者をして市に対し当該義務を負う旨の確約書を差入れさせる。

(事業者に対する制約)

- 第113条 事業者は、事業期間中、市の事前の承諾を得ない限り、出資者以外の第三者に対して株式、新株予約権付社債を発行せず、また、事業者の株式を引き受ける権利を、出資者以外の第三者に対して、与えないものとする。
- 2 事業者は本件事業及びこれに付随する事業以外の事業を行ってはならない。

第12章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

- 第114条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、勧告、指導、催告、要請、確認及び契約終了告知又は解約は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。なお、市及び事業者は、かかる請求等のあて先を、各々相手方に対して別途通知するものとする。
- 2 本契約の履行に関して市及び事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
 - 3 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び商法が規定するところによるものとする。

(銀行団との交渉)

- 第115条 市は、必要があると認める場合には、本件事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、市が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、協議に関する事項等につき交渉し、協定書を作成すること

ができるものとする。

(準拠法)

第116条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

第117条 本契約に関する紛争は、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市、事業者及び出資者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(契約締結)

第118条 この契約は、仮契約とし、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第12条及び市の議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第2条の規定による議会の議決があったときは、仮契約の締結のための記名押印をもって地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条第5項に規定する要件を満たしたものとみなして本契約として確定する。

2 市は、前項の議決があったときは、その旨を事業者に通知する。

(解釈)

第119条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

別紙 1
定義

本契約において使用する用語の定義は、本文中に特に定義されているものを除き、次のとおりとする。

- 1 「本件事業」とは、市及び事業者が本契約に基づき実施する一切の事業をいう。
- 2 「本件施設」とは、本件事業における事業区域内の建築物、設備及び外構などの全てをいい、本件事業における公共施設として位置づけるものとする。
- 3 「引渡予定日」とは、平成 30 年 9 月 30 日をいう。
- 4 「供用開始予定日」とは、平成 31 年 3 月 1 日から平成 31 年 3 月 31 日までの間のいずれかの日をいう。
- 5 「維持管理期間」とは、3 号の本件施設の引渡予定日の翌日から平成 46 年 3 月 31 日までの期間をいう。ただし、事業者に帰責性の無い事由により本件施設が実際に引渡された日が 3 号の引渡予定日に遅延した場合、本件施設の運営が現に引き渡された日の翌日から平成 46 年 3 月 31 日までの期間をいう。
- 6 「運営期間」とは、本件施設の供用開始予定日から平成 46 年 3 月 31 日までの期間をいう。ただし、事業者に帰責性の無い事由により本件施設の運営の開始が供用開始予定日に遅延した場合、本件施設の運営が現に開始された日から平成 46 年 3 月 31 日までの期間をいう。
- 7 「維持管理業務」とは、要求水準書に記載された、本件施設に関する維持管理業務をいう。

- 8 「運營業務」とは、要求水準書に記載された、本件施設に関する運營業務をいう。
- 9 「開館準備期間」とは、平成 28 年 9 月 1 日から供用開始日までの期間をいう。
- 10 「開館準備業務」とは、要求水準書に規定された開館準備業務をいう。
- 11 「基本協定書」とは、市と落札者間で平成 [] 年 [] 月 [] 日付で締結された本件事業にかかる基本協定書をいう。
- 12 「飲食施設運營業務」とは、要求水準書に規定される飲食施設運營業務をいう。
- 13 「ミュージアムショップ運營業務」とは、要求水準書に規定されるミュージアムショップ運營業務をいう。
- 14 「開庁日」とは、福岡市の休日を定める条例（平成 2 年福岡市条例第 52 号）第 1 条第 1 項に規定する休日を除いた日をいう。
- 15 「完成確認」とは、本契約第 26 条の規定に従い市が実施する本件施設の施工状況の確認に関する手続をいう。
- 16 「完了確認」とは、本契約第 41 条の規定に従い、市が開館準備業務の完了の確認に関する手続をいう。
- 17 「業務確認」とは、本契約第 41 条、第 61 条及び第 72 条の規定に従い、市が事業者から提出を受けた書類に基づき事業者による本件事業の遂行状況を確認する手続をいう。
- 18 「業務報告書」とは、事業者が本契約第 41 条、第 61 条及び第 72 条の規定に従い市に対して提出する報告書をいう。
- 19 「要求水準書」とは、市が作成した、本件事業の推進に関し市が事業者に要求する業務水準を示すものをいう。

- 20 「要求水準」とは、業務要求水準書記載の要求水準をいう。
- 21 「工期」とは、事業者提案に記載された工期をいう。
- 22 「工事費残存額」とは、改修工事の工事費相当額で、市からまだ支払を受けていない金額をいう。
- 23 「サービス対価」とは、市が本件事業について運営期間を限度として債務を負担する行為により本契約の規定に従い支払う金銭をいう。
- 24 「事業概要書」とは、本契約に別紙2として添付する本件事業の基本となる計画について記載した計画書をいう。
- 25 「事業期間」とは、本契約の締結日から平成46年3月31日までの期間をいう。
- 26 「事業年度」とは、運営期間中の各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月31日に終了する1年間をいう。
- 27 「四半期」とは、各年度の4月1日から6月末日まで、7月1日から9月末日まで、10月1日から12月末日まで及び1月1日から3月末日までの期間をいう。
- 28 「出資者」とは、事業者に対して出資を行い、その株式を保有する者をいう。
- 29 「設計改修期間」とは、本契約の締結日から本契約第26条に従い、本件施設の改修工事の完成が市により確認され、事業者が、第27条により完成確認通知を受領する日までの期間をいう。
- 30 「維持管理業務計画書」とは、別途市が定める業務計画書等作成要領に従い事業者が市に対して提出する本件施設の維持管理に関する計画書をいう。
- 31 「運営業務計画書」とは、別途市が定める業務計画書等作成要領に従い事業者が市に対して提出する本件施設の運営に関する計画書をいう。
- 32 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地滑り、落盤、落雷、地震、火災、その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象であって、市及び事業者のい

れの責めにも帰さないものをいう。

- 33 「返還前検査」とは、市が事業者から本件施設の返還を受けるに先立ち第 83 条の規定に従い実施する本件施設に関する確認手続をいう。
- 34 「本件施設の改修工事費」とは、事業者が、本件施設の設計及び改修工事に関して請負人等に対して支払う工事費及び設計・監理料の合計金額をいう。
- 35 「本件施設の完成」とは、本件施設の改修工事が、設計図書に従って行われ、必要な備品が備え付けられ、本件施設を運営するにあたって支障を生じない状態をいう。
- 36 「民間事業者提案」とは、入札説明書等の規定に従い事業者の株主となる者らが市に対して提出した本件事業に関する一切の提案をいい、落札者が平成 [] 年 [] 月 [] 日に市に対して提出した「設計・建設計画提案書」、「設計図」及び「運営維持管理計画提案書」に含まれる提案並びに平成 [] 年 [] 月 [] 日に実施された各「民間事業者ヒアリング」において落札者が市に対して提案した事項を含むものとする。
- 37 「モニタリング」とは、市が、本件事業が別紙 10 に従って運営、維持管理されていることを監視、確認する行為をいう。
- 38 「独自提案事業」とは、広告料収入、集客イベント収入、その他収入を得るために、事業者により提案された独自事業をいう

別紙 2
事業概要書

注：本件事業概要書は、選定された事業者の案に基づいて作成することになる。

(例)

1 設計建設業務

- (1) 事前調査業務及びその関連業務
- (2) 実施設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
- (3) 改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- (4) 工事監理業務
- (5) 什器・備品等の調達業務

2 開館準備業務

- (1) 休館中の施設の維持管理に関する業務
- (2) 事務所及び収蔵品移転に伴う支援業務
- (3) ブランディング業務
- (4) リニューアルに関する広報業務
- (5) 収蔵品等情報システムの開発
- (6) 特別企画展開催準備業務

3 維持監理業務

- (1) 建築物保守管理業務
- (2) 建築設備保守管理業務
- (3) 施設備品等保守管理業務
- (4) 植栽監理業務
- (5) 清掃業務
- (6) 警備業務
- (7) 環境衛生管理業務

4 運営業務

- (1) 利用者対応に関する業務
 - ① 受付案内等に関する業務

- ② 施設の貸出等に関する業務
- (2) 事業に関する業務
 - ① 常設展示
 - ② 特別企画展等
- (3) 広報・集客に関する業務
 - ① 広報業務
 - ② 集客業務
- (4) 館内サービスに関する業務
 - ① ミュージアムショップ運営
 - ② 飲食施設運営
- (5) その他運営に関する業務

※市が実施する業務

- 1 設計・建設業務
 - (1) 事前調査業務及び関連業務
 - (2) 設計（基本設計）及び関連業務

- 2 開館準備業務
 - (1) 事務所移転業務
 - (2) 収蔵品移転業務

- 3 維持管理業務
 - (1) 清掃業務
 - (2) 環境衛生管理業務

- 4 運營業務
 - (1) 利用者対応に関する業務
 - ① 施設貸出等に関する業務
 - (2) 事業に関する業務
 - ① 常設展示
 - ② 教育普及
 - ③ 美術資料の収集・保存
 - ④ 特別企画展

別紙3

日程表

1	本契約締結	平成28年2月	
2	設計・改修期間	平成28年2月	～ 平成30年9月
3	開館準備期間	平成28年9月	～ 平成31年3月
4	リニューアルオープン (供用開始日)	平成31年3月	
5	維持管理期間	引渡日の翌日	～ 平成46年3月31日
6	運営期間	供用開始日	平成46年3月31日

備考：

日程表の記載期日については、本契約締結時点での日程とする。

その後の日程変更については、市と事業者の間の協議とする。

本事業で行う開館準備業務は業務により上記の期間とは必ずしも一致しない。

別紙4
実施設計に伴う提出図書

実施設計終了時に提出する図書は次のものとする。

- 1 設計図書（設計図、仕様書）
- 2 実施設計説明書
- 3 工事工程表
- 4 工事費内訳書
- 5 数量調書
- 6 設計計算書（設備・構造など）
- 7 備品リスト及びカタログ
- 8 パース（A3：3カット程度）
- 9 各種諸官庁申請書類
- 10 打ち合わせ記録
- 11 要求水準確認報告書
- 12 その他必要書類

サービス対価の構成・改定方法等

1 各業務に係る対価について

各業務の実施に要する経費にかかる対価等については、次のとおり構成される。

設計・建設業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務（一部）については、市からサービス対価が支払われる。

なお、運営業務のうち特別企画展業務及び福岡市美術展業務の実施に係る費用については、事務局職員の人件費（サービス対価に含む）を除いて、特別企画展実行委員会及び福岡市美術展運営委員会（以下「実行委員会等」という。）がそれぞれ負担し、事業者はその口座の管理及び会計処理を行う（報道機関等が事務局となる場合を除く）。

さらに、飲食施設運営、ミュージアムショップ運営、オリジナルグッズ開発及び集客イベント企画・実施に係る業務の対価については、市又は実行委員会等からの負担はなく、来館者等からの売上により充当することとなる。

表1 業務に係る対価等について

分類	業務	対価の対象となる費用	収入分類
市が支払うサービス対価	設計・建設業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の設計及び建設に関する業務に要する費用 ・その他本施設の設計及び建設事業を実施する上で必要となる費用 ・割賦手数料 	設計・建設業務に係る対価 (サービス対価A)
	開館準備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の開館準備に関する業務に要する費用 ・その他本施設の開館準備を実施する上で必要となる費用 	開業準備業務に係る対価 (サービス対価B)
	維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の維持管理業務に要する費用 ・その他本施設の維持管理業務を実施する上で必要となる費用 	維持管理業務に係る対価 (サービス対価C)
	運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の運営業務に要する費用 ・その他本施設の運営業務を実施する上で必要となる費用 注) ただし下記運営に係る費用を除く	運営業務に係る対価 (サービス対価D)

分類	業務	対価の対象となる費用	収入分類
その他	特別企画展業務	・特別企画展の事務局業務に係る費用 (ポスター・チラシ・図録等の作成、 収蔵品の輸送・展示、会場造作、新聞 広告、人件費(職員人件費除く)など。) ※実行委員会が承認する費用が対象	特別企画展の 実行委員会が負担 ※1
	福岡市美術展業務	・福岡市美術展の事務局業務に係る費用 (ポスター・チラシ・図録等の作成、 出品作品の展示、会場造作、人件費(職 員人件費除く)など。 ※運営委員会が承認する費用が対象	福岡市美術展の 運営委員会が負担 ※1
売上等	ミュージアム ショップ運営	・ミュージアムショップの運営に必要な 設備・備品等の設置に要する費用 ・ミュージアムショップの運営に係る全 ての費用(光熱水費含む) ・市への賃料	来館者等から の売上 ※2
	飲食施設等 運営	・飲食施設の運営に必要な設備・備品等 の設置に要する費用(厨房設備除く) ・飲食施設の運営に係る全ての費用(光 熱水費含む) ・市への賃料	来館者等から の売上
	オリジナル グッズ開発	・オリジナルグッズ開発に係る費用 ・オリジナルグッズ製作に係る費用	来館者等から の売上
	集客 イベント	・集客イベントの企画、実施等に係る費 用	広告料収入※3 参加費等収入※4 その他収入※5

※1：事業者は、実行委員会及び運営委員会の口座を管理し、各展示の収支等に関する会計処理を実施する(報道機関等が事務局となる場合を除く)。

※2：市が事業者に販売を委託する図録については、売上の一定割合を販売手数料として市が事業者を支払う。

※3：広報物(総合パンフレット、年間スケジュール、広報誌)及びホームページのバナー等の広告に係る収入

※4：集客イベントの実施に係る参加費等収入

※5：広告料収入及び参加費等収入以外に、集客イベントの企画・実施に係る費用への充当を前提に、事業者により提案された独自収入をいう。提案については任意。

※6：※3、※4、※5を総称して「集客イベントの原資となる収入」という。当該収入から、当該収入を得るための必要経費を除いた5割以上を集客イベントの企画、実施等に係る費用として活用しなければならない。

2 来館者等より得られる収入の取扱い等

本事業の実施により来館者及び利用者から得られる収入は、下表のとおり取り扱うものとする。

表2 本事業の実施により事業者が来館者等から得られる収入の帰属等

収入区分	帰属
① 常設展観覧料	市
② 展示室・講座室等の貸室使用料及び手数料	市
③ 所蔵品の図録、関連商品等の販売収入	市
④ 特別企画展に係る収入（観覧料等）	特別企画展実行委員会
⑤ 市美術展の出品料収入（出品料・観覧料等）	福岡市美術展運営委員会
⑥ 飲食施設の売上	事業者 ※1
⑦ ミュージアムショップの売上（③除く）	事業者 ※1、※2
⑧ 広報物及びホームページのバナー等の広告料収入	事業者
⑨ 集客イベントの実施に係る参加費等収入	事業者
⑩ その他事業者提案による独自収入（集客イベントへの充当を前提としたもの）	事業者

※1：施設使用に係る賃料を市に支払う。

※2：「要求水準書 VIの3の(4)の①のイ」に示す譲渡商品の販売に伴う収入含む。

3 サービス対価について

(1) 設計・建設業務に係る対価（サービス対価A）

本施設の設計・建設業務に係る対価として、本施設の引渡し後から事業期間終了までの間にわたり割賦により支払うものをいい、事業者が事業提案書において提案した金額に基づいた金額を支払う。

① 構成される費用の内容

本施設の設計・建設業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。

区 分	構成される費用の内容
設計・建設に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査業務及びその関連業務に係る費用 ・ 実施設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務に係る費用 ・ 改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務に係る費用 ・ 工事監理業務に係る費用 ・ 什器・備品等の調達業務に係る費用
その他費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記に係る建中金利 ・ 融資組成手数料 ・ 特別目的会社の設立費用及び建設期間中の事務経費 ・ その他設計・建設に関して必要となる費用
割賦手数料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 割賦金利

② 算定方法等

割賦支払の毎回の金額は、次の前提で計算した金額とする。

元本額	上記①記載の設計・建設業務に係る対価
支払日	第1回支払日を平成30年11月末日（完工日が遅延した場合は、適法な請求書を受領した日から30日以内に到来する任意の日）とし、以降は最初に到来する、2月、5月、8月、又は11月の末日を、第2回の支払日とし、平成46年5月末日を最終回とする3ヶ月毎の分割払（例えば、引渡日が平成30年9月30日であれば、平成30年11月末日を第1回支払日とした63回払いとなる。）
弁済方法	元利均等弁済
適用金利(年利)	基準金利 + [] %
基準金利	<p>本施設の引渡日の2営業日前（銀行営業日ではない場合は、その前銀行営業日）の TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6か月 LIBOR ベース 15年物（円-円）金利スワップレート（基準日東京時間午前10時。テレレート17143ページ。）とする。なお、上記支払金利確定後に基準金利の改定は行わない。</p> <p>また、提案価格における基準金利は、平成27年6月17日の基準金利 []%であり、事業者は、上記支払金利確定後において、「サービス対価Aの償還表」を市に提出するものとする。</p>
金利計算方法	各回の支払において、期間3ヶ月（0.25年）後取として計算する。なお、初回については、引渡日の翌日から初回支払までの期間により計算する。
その他	ア割賦元金に消費税及び地方消費税を加算した額と、割賦元金を62回

	<p>で元利均等計算した支払元金の合計額に消費税及び地方消費税を加算した額を一致させる。</p> <p>イ元利均等計算した1回当たりの支払元金、支払金利、消費税及び地方消費税の各支払額に一円未満の端数が生じた場合、各支払額の端数金額を切り捨てる。割賦元金につき、元利均等計算した各回の支払額が一致しない場合、支払元金の支払額をもって調整し、各回の支払額を一致させる。</p> <p>ウ割賦元金、消費税及び地方消費税のそれぞれにつき、アの額とイの合計額に不一致が生じた場合、最終回の支払額に当該不一致額を合算する。</p>
--	--

③ 対価の支払方法

上記②の定めに従い、各回の割賦元利支払額をもってサービス対価Aの支払いを行う。

ただし、事業者は、各支払日の30日前までに、適法な請求書を市に発行しなければならないものとし、適法な請求書がそれまでに発行されなかった場合、市は、当該支払を適法な請求書が発行されてから30日後を限度に延期することができる。

(3) 開館準備業務に係る対価（サービス対価B）

本施設の開館準備業務に係る対価として、開館準備期間中において年度毎に市が事業者に対して支払うものをいい、事業者が事業提案書において提案した金額に基づいた金額を支払う。

① 構成される費用の内容

開館準備業務の対価に相当する額は、開館準備期間に発生する次の費用を含むものとする。

区 分	構成される費用の内容
開館準備業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休館中の施設の維持管理に関する業務に係る費用（収蔵庫Fの維持管理費含む） ・ 事務所及び収蔵品移転に伴う支援業務に係る費用 ・ ブランディング業務に係る費用 ・ リニューアルに関する広報業務に係る費用 ・ 収蔵品等情報システムの開発に係る費用 ・ 特別企画展開催準備業務
その他費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他開館準備に関して必要となる費用

② 算定方法等

開館準備期間中において、事業契約書に規定された金額（年度毎に異なる金額でも可）を毎年度終了後に事業者へ支払うものとする（合計3回支払い）。

なお市は、設計・建設工事の進捗状況により事業提案書に記載された開館準備業務が実施されなかったと確認した場合等には、事業者へ支払うサービス対価の減額を行う場合がある。

③ 対価の支払方法

市は、事業者の開館準備業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス対価Bを支払う。

市は、事業者から開館準備業務報告書の提出を受け、年に1度、業務状況の良否を判断し、業務報告書の受領後10日以内に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は、市に対してサービス対価Bの請求書を提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス対価Bを支払う。

(4) 維持管理業務に係る対価（サービス対価C）

本施設の維持管理業務に係る対価として、維持管理期間にわたり市が事業者に対して支払うものをいい、事業者が事業提案書において提案した金額に基づき、固定された金額を支払う。

① 構成される費用の内容

維持管理業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。

区 分	構成される費用の内容
維持管理業務に係る費用	・ 建築物保守管理業務費 ・ 建築設備保守管理業務費 ・ 施設備品等保守管理業務費 ・ 植栽管理業務費 ・ 清掃業務費 ・ 警備業務費 ・ 光熱水費 ・ 環境衛生管理業務費
その他費用	・ その他維持管理に関して必要となる費用

② 算定方法等

支払回数は年4回とし、第1四半期から第4四半期の各四半期において、年間支払額の4分の1相当額を維持管理期間中に計62回支払うものとし（第1回支払は平成30年度第3四半期相当分）、各四半期の支払額は次のとおり計算する。

- ア 年間支払額を対象に消費税及び地方消費税を計算する。消費税及び地方消費税額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。
- イ アで計算した年間支払額をもとに1回当たり（各四半期相当分）の支払額を計算し、当該金額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。
- ウ イで計算した1回当たりの支払額の4回分合算額がアで求めた年間支払額と一致しない場合は、各年度の最終回（第4四半期相当分）の支払額をもって調整し、年間支払額と一致させる。

③ 対価の支払方法

市は、事業者の維持管理業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス対価Cを支払う。

市は、事業者から毎月提出される月間業務報告書の業務確認結果を踏まえ、四半期に一度、業務状況の良否を判断し、四半期最終月の業務報告書の受領後10日以内に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は、市に対してサービス対価Cの請求書を提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス対価Cを支払う。

(5) 運営業務に係る対価（サービス対価D）

本施設の運営業務に係る対価のうち、運営期間にわたり市が事業者に対して支払うものを行い、事業者が事業提案書において提案した金額に基づき、固定された金額を支払う。

① 構成される費用の内容

運営業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。ただし、運営業務のうち、「福岡市美術展業務」及び「特別企画展業務」（事務局職員の人件費を除く）、「飲食施設運営業務」、「ミュージアムショップ運営業務」「オリジナルグッズの開発経費」及び「集客イベント業務」に係る費用は含まない。

区 分	構成される費用の内容
運営業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者対応に関する業務に係る費用 ・事業に関する業務に係る費用 ・広報集客に関する業務に係る費用 ・館内サービスに関する業務に係る費用 ・その他運営に関する業務に係る費用 注) 上記各業務に係る費用のうち、「その他」及び「売上等」によって充当する費目は除く。
その他費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保険料 ・一般管理費 ・法人税、法人の利益に対してかかる税金等及び選定事業者の税引後

区 分	構成される費用の内容
	利益（株主への配当原資等） ・その他運営に関して必要となる費用

② 算定方法等

支払回数は年4回とし、第1四半期から第4四半期の各四半期において、年間支払額の4分の1相当額を、運営期間中に計61回支払い（第1回支払は平成30年度第4四半期相当分）、各四半期の支払額は次のとおり計算する。ただし、第1回支払については、年間支払額の12分の1相当額を支払うものとする。

- ア 年間支払額を対象に消費税及び地方消費税を計算する。消費税及び地方消費税額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。
- イ アで計算した年間支払額をもとに1回当たり（各四半期相当分）の支払額を計算し、当該金額に一円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り捨てる。
- ウ イで計算した1回当たりの支払額の4回分合算額がアで求めた年間支払額と一致しない場合は、各年度の最終回（第4四半期相当分）の支払額をもって調整し、年間支払額と一致させる。

③ 支払方法

市は、事業者の運営業務の実施状況をモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、サービス対価Dを支払う。

市は、事業者から毎月提出される月間業務報告書の業務確認結果を踏まえ、四半期に一度、業務状況の良否を判断し、四半期最終月の業務報告書の受領後10日以内に事業者へモニタリングの結果を通知する。当該通知の後に事業者は、市に対してサービス対価Dの請求書を提出する。市は、請求を受けた日から30日以内に事業者に対してサービス対価Dを支払う。

(6) その他

維持管理・運営業務において、市が事業者に対して負担すべき追加費用の支払いは、かかる追加費用が維持管理業務の場合はサービス対価Cの増額をもって、運営業務の場合はサービス対価Dの増額をもって行うことができる。また、維持管理・運営業務において、事業者が市に対して負担すべき追加費用の支払いは、同様にサービス対価C又はサービス対価Dの減額をもって行うことができる。

なお、市が事業者に対して損害賠償を行う場合に関してはこの限りでない。

4 サービス対価の改定

(1) サービス対価A（割賦払い）の改定

① 物価変動による改定

ア 対象となる費用

設計費、工事監理費などを除いた直接工事及び共通費などの直接工事施工に必要となる経費とする（建築工事、電気設備工事、空調設備工事、給排水設備工事など各種工事を含む。）。

イ 基準となる指標

改定する際の基準となる指標、物価変動の基準となる指標は、「建設物価」（財団法人建設物価調査会発行）の建築費指数における「都市別指数（福岡）：構造別平均 RC」の「建築」「設備」を指標とする。

ウ 改定方法

契約締結日の属する月の指標値と本施設の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は、物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。改定を行う場合の方法は次のとおりとする。

「A」：事業契約書に記載されたサービス対価Aのうち直接工事施工に必要となる経費

「B」：本施設の着工日のサービス対価Aのうち、直接工事施工に必要となる経費

「改定率 a」：本施設の着工日の属する月の指標値（確定値）／本契約締結日の属する月の指標値（確定日）

改定後の建設費用「B」を求めるための計算式は、次のとおりである。

$$B = (A \times \text{改定率 } a)$$

② 金利変動による改定

建設期間中の金利変動にともなうサービス対価Aの改定については、上記3(1)②を参照のこと。

(2) サービス対価Bの改定

物価変動に伴うサービス対価Bの改定については、維持管理業務は後述(3)のサービス対価Cの該当する改定方法に、運營業務は後述(3)のサービス対価Dの「運営費相当額（人件費相当分を除く）」の改定方法に基づくものとする。また、算定方法は、契約締結日の属する年度の9月と平成27年8月の指標により算定する。

(3) サービス対価C及びサービス対価Dの改定

① 対象となる費用と参照指標

維持管理及び運営期間の物価変動の改定の対象となる費用と改定に使用する指標は下表のとおりとする。

項目	費用	参照指標
サービス対価C	維持管理費相当額 (光熱水費相当分)	消費者物価指数 (総務省統計局) ・光熱・水道 (福岡市)
	維持管理費相当額	毎月勤労統計賃金指数 (厚生労働省) ・就業形態別きまって支給する給与：一般労働者 30 人以上
サービス対価D	運営費相当額 (人件費相当分)	毎月勤労統計賃金指数 (厚生労働省) ・就業形態別きまって支給する給与：一般労働者 30 人以上
	運営費相当額 (人件費相当分を除く)	企業向けサービス価格指数 (日銀調査統計局) ・類別：その他諸サービス

② 改定方法

改定にあたっては、下記③の計算方法に基づき各年度4月1日以降のサービス対価C及びサービス対価Dを改定する。

なお改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

③ 平成N年度の改定方法

平成N年度のサービス対価は、平成X年9月（前回改定時）の指標と平成（N－1）年9月の指標とを比較して1.5%を超える変動があった場合、平成（N－1）年度のサービス対価に、平成X年9月の指標と平成（N－1）年9月の指標に基づいて設定した改定率（小数点以下第四位未満は切り捨てる）を乗じて改定する。なお、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の9月と平成29年9月の指標により算定する。また、消費税率の改定が参照対象となる指標の時点（平成（N－1）年9月）で行われた場合には、対象の指標を「その時点の消費税率＋1」で除したものを改定率nの算定式の「平成（N－1）年9月の指標」として置き換える。

[計算方法]

$$P_n = P_{(n-1)} \times \text{改定率 } n$$

P_n ：平成N年度のサービス対価

$P_{(n-1)}$ ：平成（N－1）年度のサービス対価

改定率 n ：平成N年度の改定率

$$= \text{平成（N－1）年9月の指標} / \text{平成X年9月の指標}$$

ただし、「 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$ 」の場合、平成N年度のサービス対価は改定しない。

④ 消費税及び地方消費税の変動による改定

事業期間中に消費税及び地方消費税が変動した場合、市は、当該変動にあわせて変更された消費税及び地方消費税相当額を負担する。

なお、原則として他の税制改正による改定は行わない。

⑤ 基準の切替え及びそれに伴う換算

「消費者物価指数」及び「企業向けサービス価格指数」のいずれについても、原則として新基準確定値公表年度の翌年度の対価改定から新基準を用いて改定率等を算定し、新基準に基づく支払いは、翌々年度から行うこととする。

また、基準の切替えに伴う換算は、両指数共に、基準年における旧基準と新基準の年平均指数値（新基準が100）の比を用い、旧基準の指数を換算することとする。具体的な計算式は次のとおり。

【計算例】（下表の2009年の2010年基準の換算指数を算出する場合）

$$\text{(2010年基準換算指数)} = \text{(2005年基準の2009年指数)} \times \frac{\text{(2010年基準の2010年指数=100)}}{\text{(2005年基準の2010年指数)}}$$

5 サービス対価の減額等

市は、本事業の実施に関する各業務等のモニタリングを行い、設計・建設業務、開館準備業務、維持管理業務及び運営業務の実施状況について、事業契約書及び要求水準書に定める要求水準に適合しない場合には、事業契約書の規定に従い、事業者に対し業務改善及び復旧に関する勧告やサービス対価の減額等の措置をとるものとする。なお、詳細については、別紙10において示す。

また、制度の変更等により予定していた業務が不要となった場合又は新たな業務を追加する場合などに、市と事業者は協議を行うものとする。

6 サービス対価の支払額

(1) 設計・建設業務に係る対価（サービス対価A） 円

① 割賦元金 円

② 割賦金利*1 円

スプレッド %

*1：基準金利〇〇%（平成〇〇年〇月〇日現在）＋スプレッド [] %を前提として算定したもの。

(2) 開館準備業務に係る対価（サービス対価B） 円
（平成28年度） 円
（平成29年度） 円
（平成30年度） 円

(3) 維持管理業務に係る対価（サービス対価C）
（15年間） 円
（年間支払額） 円／年
（四半期支払額（1回あたり）） 円／回

(4) 運営業務に係る対価（サービス対価D）
（15年間） 円
（年間支払額） 円／年
（四半期支払額（1回あたり）） 円／回

(5) 支払額

上記金額は、平成27年8月27日に提出された事業提案書に記載された金額であり、実際の支払額は、上記(1)、(2)、(3)及び(4)に金利変動、物価変動及び消費税及び地方消費税額を加算した額とする。

別紙6

事業者が付保すべき保険

事業者は、次の保険を付保するものとする。

注：事業者が付保すべき保険は、指定した保険とあわせて選定された事業者の案に基づいて作成することになる。

別紙 7
完成に伴う提出図書

完成に伴う提出図書は次のものとする。

- 1 工事完成届
- 2 工事記録（工事記録に関する写真を含む）
- 3 完成図（建築（総合））
- 4 完成図（建築（構造））
- 5 完成図（電気設備）
- 6 完成図（機械設備）
- 7 各種試験結果報告書
- 8 マニフェスト A・E 票（写し）
- 9 備品リスト及びカタログ
- 10 設備・備品関連説明書等（取扱説明書、保守に関する説明書）
- 11 各種承諾図
- 12 完成写真
- 13 諸官庁届出書類の写し
- 14 その他必要書類

別紙8
目的物引渡書

目的物引渡書

平成 年 月 日

福岡市長

事業者 住所
名称
代表者 印

事業者は、以下の施設を、福岡市美術館リニューアル事業 事業契約書第 26 条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引き渡します。

工事名
工事場所
施設名称
引渡年月日

立会人 市
事業者

[事業者名称] 様

上記引渡年月日付で、上記施設の引渡しを受けました。

福岡市長 印

別紙9

不可抗力による損害金分担規定

- 1 設計改修期間中に不可抗力が生じた場合、サービス対価 A に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の 1000 分の 10 に至るまでの追加費用額は事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額のうち事業者が第 1 項により負担すべき金額を超える金額を、市が負担すべき金額から控除する。
- 2 本件施設の引渡日の翌日から運営期間終了時まで及び運営期間の終了後本件施設の返還前に不可抗力が生じた場合、累計でサービス対価 C 及びサービス対価 D の各 1 年分の合計に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の 1000 分の 5 に至るまでの追加費用額は事業者が負担するものとし、これを超える額については市が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額のうち事業者が第 2 項により負担すべき金額を超える金額を、市が負担すべき金額から控除する。

ただし、独自提案事業が実施された場合、独自提案事業にかかる不可抗力については事業者がすべて負担するものとする。

モニタリング及びサービス対価の減額

1 モニタリングの基本的考え方

(1) モニタリングの目的

市は、事業の実施状況について監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実にを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成していることを確認する。

以下では、事業者が行うモニタリングを「セルフモニタリング」といい、市が行うモニタリングを「モニタリング」という。

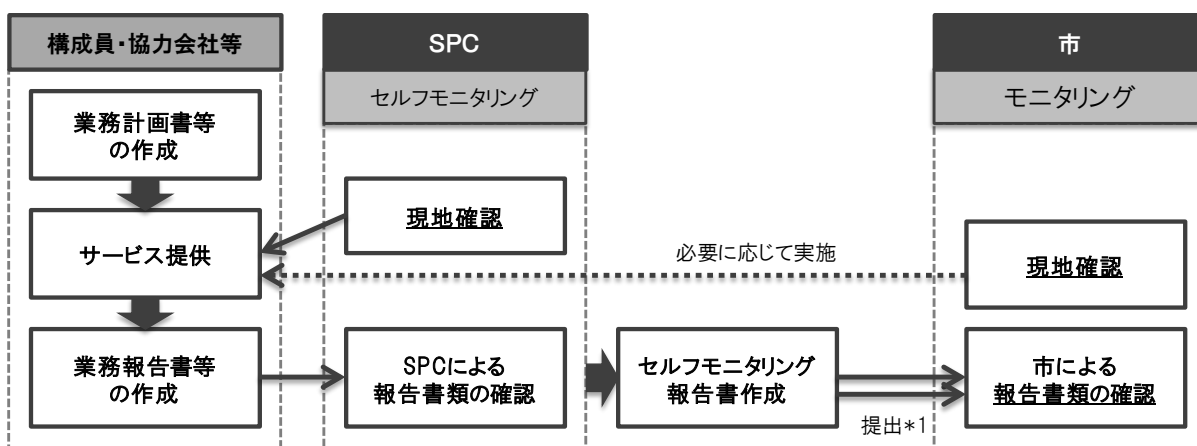
(2) モニタリングの基本的考え方

事業者は、本事業の特性をよく理解するとともに、対象業務において求められているサービスの範囲及び水準は時代により変化することも考えられるため、市と協議の上、業務目標等の見直しを行うことが必要である。

本事業における要求水準の達成の確認は、事業者がセルフモニタリングとして、構成員及び協力企業等により提供されるサービスの内容と業務仕様との合致の確認など業務管理を行った上で、それを市に報告する。そして、市がその報告を基に、事業者が定められた業務を確実にを行い、要求水準書に規定された要求水準を満足しているかを確認等することをモニタリングの基本的な構造とする。

市は、事業者からセルフモニタリングの結果について報告や説明を受け、また自らもモニタリングの一環として現場の確認等を行うことがあるが、これらをもって事業者が負うべき業務に関する責任が市に転嫁されるものではない。

図1 モニタリングの基本的考え方イメージ



*1:業務報告書等あわせて提出

2 モニタリングの対象及び方法

(1) モニタリング対象となる業務

モニタリングの対象となる業務及びサービス対価の減額の対象となる業務は以下の通りである。

業務名	モニタリングの実施	改善勧告	サービス対価の減額等
設計・建設に関する業務	○	○	—
開館準備に関する業務	○	○	○
維持管理に関する業務	○	○	○
運営に関する業務	○	○	○
運営に関する業務のうちサービス対価の支払い対象業務除く（独立採算事業等）	○	○	○
財務状況	○	○	—
事業期間終了時における引き継ぎ業務	○	—	—

(2) 実施計画書の策定

市は、事業契約締結後、事業者と協議の上で、上記の各段階の業務開始前までに、モニタリング実施計画書を策定する。

なお、市は、都度のモニタリング結果等を踏まえてモニタリング実施計画書を改定することができる。市がモニタリング実施計画書の改定を行うに際しては、事業者の意見を聴取するものとする。

モニタリング実施計画書に記載する主な内容は次の通りとする。

- モニタリング時期
- モニタリング体制
- モニタリング内容
- モニタリング手続方法（手順）
- モニタリング書類様式
- モニタリングの評価基準と評価方法（ただし、維持管理・運営期間中のみ）

(3) 費用負担

モニタリングにかかる費用のうち、市に生じるものは、市が負担する。事業者は市が実施するモニタリングに関する人的経費等については自らの負担により市に協力するものとする。

事業者のセルフモニタリングにかかる費用は、事業者の負担によるものとする。

(4) 設計・建設に関するモニタリング

市は、本施設の設計・建設期間を通じ、事業者が行う本施設の設計・施工の状況の監視を行うものとする。

① 設計段階

事業者は、設計企業が作成する設計図書が、要求水準及び事業提案書等に合致していることを確認できる資料（要求性能確認報告書）を付して市に提出する。

市は、事業者が提出した設計図書が、事業提案書及び要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

② 施工段階

はじめに、市は、①の設計段階モニタリング実施後、工事開始前までに事業契約書で定めた本件施設の改修工事の開始に必要な要件を充足しているか否かについて確認を行う。

さらに、市は、事業者が設置する工事監理者から定期的（月1回程度）に報告を受け、工事施工及び工事監理の状況について確認を行うとともに、本施設が設計図書に従い建設されていることを確認するため、建設工事期間中、必要に応じて説明要求や建設現場立会等を実施する。

③ 工事完成時（引渡し時）

市は、事業者から本件施設の整備が完成した旨の通知を受け、本件施設の状態が事業契約書に定める要求水準に適合するものであるか否かについて、現場及び書類にて確認する。

(5) 維持管理・運営に関するモニタリング

① 実施時期等

ア 開館準備段階

市は、事業者が供用開始予定日に本施設の供用開始が可能であるか確認する。

イ 維持管理・運営段階

市は、維持管理開始後及び運営開始後において、要求水準どおり維持管理・運営に関する業務が遂行されているか、随時及び定期的に業務の実施状況を確認する。

② モニタリング方法

ア 日常モニタリング

市は、日常的に施設巡回及び業務日誌等による業務遂行状況等の確認を行う。

イ 定期モニタリング

市は、四半期毎に定期モニタリングを行う。定期モニタリングは事業者が作成した業務報告書及びセルフモニタリング報告書の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする等の方法により実施する。また、市は必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立ち会い等を行い、事業者の業務実施状況を確認する。

ウ 随時モニタリング

市は、開館準備及び維持管理・運営期間中、必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。随時モニタリングにおいては、事業者に事前に通知した上で、開館準備、維持管理及び運營業務について事業者の説明を求め、又は各施設内において、その開館準備、維持管理及び運営状況を事業者、開館準備企業、維持管理企業及び運営企業の立ち会いの上、確認することができる。事業者は、当該説明及び確認の実施につき市に対して最大限の協力を行うものとする。

エ 事業者からの業務報告書の提出

事業者は、事業契約書第41条、第61条及び第72条に定められた開館準備、維持管理及び運営に関する業務の状況を正確に反映した業務報告書を作成し、市に提出する。なお、提出書類と提出時期は次のとおりとする。市は提出された業務報告書の内容を確認する。

- 業務日誌：作成日毎に提出
- 月間業務報告書：毎月業務終了後10開庁日以内に提出
- セルフモニタリング報告書：四半期終了後10開庁日以内に提出
- 年間業務報告書：事業年度終了後10開庁日以内に提出

(6) その他のモニタリング

① 事業期間終了時

市は、事業期間の終了時において、その後新たな維持管理・運営主体が承継していくにあたり、事業終了後少なくとも1年間は消耗部品の取り替えだけを行うことにより、要求水準書等に示す機能を維持しているか、また業務の引継ぎが適切に行われ、今後の事業実施に支障がないか否かを協議に基づきモニタリングを行い、確認を行う。

② 財務状況（事業期間中）

市は、事業期間中において毎年度、事業者より公認会計士等による監査を経た財務の状況について報告書の提出を求め、財務状況に関する確認を行う。

3 要求水準未達の場合の措置

(1) 設計段階

① 改善勧告

市は、モニタリングの結果、要求水準書等の内容が達成されていない（以下「要求水準未達」という。）と判断した場合には、事業者に業務改善及び復旧に関する勧告（以下「改善勧告」という。）を行う。

② 改善計画書の策定、改善行為の実施及び改善状況の確認

改善勧告を受けた場合は、事業者は、迅速に改善計画を策定し、市と協議した上で改善を行う。市は、改善の状況について確認を行い、改善が見込まれない場合については、再度改善勧告を行い、これによっても改善が見込まれない場合又は達成が不可能であると判断されたときには、事業者の帰責事由として事業契約を解除することがある。

③ 改善費用の負担

事業者の責めにより、改善等の必要が生じた場合における改善に要した費用については、事業者が全て負担する。市の責めに帰すべき事由による場合については、協議の上、事業者が生じた費用を市が負担する。不可抗力による場合については事業契約の規定に従うものとする。

また、事業者の責めにより、改善等の必要が生じた場合において、サービス対価の支払が遅れた場合及び本事業に遅延が生じた場合に生じる一切の損失は事業者が負担することとする。

(2) 施工段階

(1)と同様

(3) 工事完成時

(1)と同様

(4) 開館準備段階

原則として(5)の措置を準用する。なお、運営開始前であるため、要求水準未達の判断基準は、次のとおりとする。

① 美術館を運営開始（開館）するにあたり、明らかに重大な支障がある場合

- ② 美術館を運営開始（開館）することは可能だが、明らかに利便性を欠く場合

(5) 維持管理・運営段階

① 要求水準未達の基準

維持管理・運営業務における要求水準未達の場合とは、以下に示すア又はイの状態と同等の事態をいう。

ア 美術館を運営する上で明らかに重大な支障がある場合

イ 美術館を運営することは可能だが、明らかに利便性を欠く場合

表 10-1 上記ア 重大な支障がある場合の例

業務	該当する事態の例
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の維持管理・運営業務の不履行等を起因として施設の運営に重大な影響を及ぼす事態の発生 ・維持管理・運営業務を故意に放棄 ・故意又は重大な過失により市が適切に連絡をとることができない状態にある（長期にわたる連絡不通等） ・市への虚偽報告 ・市からの指導・指示に従わない ・本施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く事象が発生したにもかかわらず、適切な改善措置を行わない 等
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・定期点検の未実施 ・故障等の放置（要求水準に示す機能を果たさない） ・不衛生状態の放置 ・災害時の未稼働（火災等発生時において適切な機能を果たさない事態の発生） ・安全措置の不備による事故の発生 等
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の責による予定日外の施設の閉鎖 ・事業者の責による事故、施設損傷等の発生 ・管理業務の不備による運営の滞り ・事業者の責による飲食施設での食中毒等の発生 等

表 10-2 上記イ 明らかに利便性を欠く場合の例

業務	該当する事態の例
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・運営業務等の怠慢、ミスの頻発 ・施設利用者等への対応の不備、苦情の頻発

業 務	該当する事態の例
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務報告の不備 ・ 関係者への連絡不備 等
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保全上必要な保守点検等の未実施 ・ 計画上必要な修繕等の未実施 ・ 修繕内容の不備 等
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 記録簿、帳簿等の不備 ・ 展示品管理、所蔵品管理の不備 ・ 個人情報の漏洩 ・ 飲食施設及びミュージアムショップの営業の長期休止 等

なお、以下の場合、要求水準未達とはしない。ただし、以下に掲げる事由に該当するか否かの証明は、事業者が行うものとし、該当するか否かの判断は、市の合理的裁量により行う。

- ・ やむを得ない事由により要求水準未達となった場合で、かつ事前に市に連絡があり、市が承諾した場合
- ・ 市の責めに帰すべき事由により、要求水準未達となった場合
- ・ 利用者の責めに帰すべき事由により、要求水準未達となった場合
- ・ 法令等変更又は不可抗力又により、やむを得ず要求水準未達となった場合
- ・ その他明らかに事業者の責めに帰さない事由により、要求水準未達となった場合

② 改善勧告及び減額ポイントの加算

市は、モニタリングの結果、要求水準未達と判断した場合には、事業者に対して改善勧告を行うとともに減額ポイントの加算を行う(減額方法の詳細は「5」参照)。また、市は、改善勧告を行っても改善がなされない場合には、再度改善勧告を行う。

③ 改善計画書の策定・提出

改善勧告を受けた場合、事業者は、直ちに改善計画書を策定し、市に提出する。市は、当該計画により、要求水準の改善・復旧が可能であるか否かについて確認する。なお、確認にあたり、市は改善計画書の変更を求めることができる。

また、市は事業者と協議の上、改善勧告に対する改善期限を決定する。

④ 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認

事業者は、市の確認を受けた後、改善計画書に基づき、直ちに改善・復旧行為を実施し、市に報告する。市は、事業者からの改善・復旧の報告を受け、随時モニタリングを実施し、要求水準未達状態の改善・復旧状況を確認する。

改善・復旧の確認ができない場合には、市は再度改善勧告の手続きを行う。

⑤ 改善・復旧費用の負担

要求水準が達成されない場合、市と事業者は、相互に協力し、状況の改善・復旧に努めるものとする。その後、事態の発生に至った責任の所在を明らかにし、市側の責めに帰すべき場合には、協議の上事業者が生じた費用を市が負担する。その他の場合にあつては、改善・復旧に要した費用は事業者が費用を負担する。不可抗力による場合については、事業契約の規定に従うものとする。

⑥ 維持管理・運営受託者等の変更

市は、同一の原因に起因する同一事象で、3回以上の改善勧告が通知されたにもかかわらず、改善期限内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合、事業者と協議の上、最終の改善勧告があった日から起算して6か月以内に当該業務担当者の変更又は当該業務の実施企業の変更を求めることができる。

⑦ 契約解除等

ア 契約終了

以下の契約解除事由に該当するとき、市は、事業契約を解除することができる。

- 事業者が業務改善計画書の提出を拒絶する場合その他事業者が業務の改善を行う意思がないことが明らかである場合
- 同一の原因に起因する同一事象で、3回以上の改善勧告が通知されたにもかかわらず、改善期限内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合で、市が、改善が不可能であると判断する場合
- ⑥に基づく維持管理・運営受託者等の変更後もなお、同一事象での改善勧告が行われた場合で、市が事業契約の継続を希望しない場合
- サービス対価の減額を行う場合において、2四半期連続して減額ポイントが【30】ポイント以上となった場合
- その他本事業の実施にあたって重大な支障があると認められる場合

イ 株式譲渡

⑥に基づく維持管理・運営受託者等の変更後もなお、同一事象での改善勧告が行われた場合で、市が事業契約の継続を希望する場合においては、市は事業者の

株主の全部又は一部が保有する事業者の株式の全部又は一部を、市の承認した第三者へ譲渡させることができる。

(6) 事業期間終了時

① 改善勧告

市は、モニタリング後、その内容を事業者に通知し、要求水準未達と判断した内容について必要な改善勧告を行う（ただし、本施設の経年劣化に起因すると合理的に判断されるものを除く）。

② 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認

事業者は、改善勧告に従い必要な改善措置を実施し、定められた期限までに市の確認を受ける。改善・復旧の確認が得られない場合、市は再度改善勧告を行い、事業者はこれに対応する。

③ 改善・復旧費用の負担等

事業期間終了時まで改善が確認されない場合には、市は事業者に、自らが改善・復旧を行う場合に想定される合理的な費用の限度で、支払未了のサービス対価の支払を留保する。なお、改善・復旧に必要な費用が支払未了の金額を超える場合は別途、事業者に請求を行う。

(7) 財務状況

市は、モニタリングの結果、本事業の要求水準の確保等を阻害する要因を認めた場合、その旨を事業者に対し指摘するとともに、阻害要因を取り除くための対処策の実施を求める場合がある。

なお、当該阻害要因が顕在化し、要求水準を達成できないと判断した場合には、上記(5)の維持管理・運営期間中の措置を適用する。

4 優れたサービスが提供された場合の措置

- モニタリングの結果、維持管理・運営業務において、要求水準を上回る水準の個別サービスの提供が行われていることを確認した場合には、当該期間中の減額ポイントの減算による救済措置を受けることができる（減額方法の詳細は「5」参照）。
- 直前1年間について継続して良好なサービスが提供された場合（利用者の満足度が高い状態が継続する場合）には、当該期間中の減額ポイントが減額が行われる基準に達した時点で、減額ポイントの救済措置を受けることが出来る。本救済措置は、1回適用することでクリアするものとする。

- 上記の減額ポイントの減算による救済措置は、美術館を運営する上で明らかに重大な支障が生じた場合（3の(5)の①のアに該当する場合）には適用できないものとする。

5 サービス対価の減額

(1) 開館準備段階

市は、開館準備業務において、事業者が実施する業務が要求水準未達であると確認した場合には、事業者に改善勧告を行う（3の(4)参照）とともに、事業者へ支払うサービス対価の減額を行うものとする。

(2) 維持管理・運営段階

① 減額の基本的考え方

市は、維持管理及び運営業務において、事業者が実施する業務が要求水準未達であると確認した場合には、事業者に改善勧告を行う（3の(5)参照）とともに、減額ポイントを付与するものとする。

付与された減額ポイントを加算し、四半期分の減額ポイントが一定値に達した場合には、サービス対価の減額を行うものとする。

② 減額ポイントの対象

サービス対価の減額については、維持管理及び運営業務に係るモニタリングの結果であることから、サービス対価C及びDの四半期分を対象に行うものとする。

③ 減額ポイント

市は、日常モニタリング、定期モニタリング及び随時モニタリング等を実施し、サービス対価四半期相当分に対する減額ポイントを四半期毎に確定する。

業務不履行のレベルに応じて、以下のとおり減額ポイントを付与する。

事 態	減額ポイント
ア 美術館を運営する上で明らかに重大な支障がある場合	各事象の発生1回につき 10ポイント
イ 美術館を運営することは可能だが、明らかに利便性を欠く場合	各事象の発生1回につき 1ポイント

なお、同一の四半期において、同一事象につき、2回目の改善勧告が通知された場合は上記の減額ポイントの2倍、3回目の改善勧告が通知された場合は上記の減額ポイントの3倍を加算し、その後も同様に是正勧告の通知回数で乗じた減額ポイントを加算する。

④ 優れたサービスの提供に対して減額ポイントを減算する対象となる事態と減算方法

事業者が優れたサービスを提供した以下のア又はイに該当する場合には、事業者の求めに応じて減額ポイントを減算することがある。なお、減算による救済措置は最大【5】ポイントとし、「運営する上で明らかに重大な支障がある場合」が生じた場合には、適用しないものとする。

ア 要求水準を上回る水準の場合の措置

モニタリングの結果、維持管理・運營業務において、要求水準を上回る水準の個別サービスの提供が行われていることを確認した場合には、減額ポイントをサービス当たり【1】ポイント（評価対象期間中では最大【5】ポイント）減算する救済措置を受けることができる。この場合に減算するポイント数は、月間業務報告書提出後に事業者へ通知する。

【優れたサービス提供例】

- 年間来館者数の増加に寄与した場合
- 計画を上回る内容の広報活動を実施した場合
- 利用者の満足度が高い場合
- 自主イベントを計画以上に実施した場合
- オリジナルグッズを年間2品目以上開発した場合
- 事業者の業務内容に関する苦情が大きく減少した場合 等

イ 要求水準遵守の状況が長期間継続する場合の措置

直前1年間について四半期毎の減額ポイントの合計が【2】点以下であった場合には、減額ポイントが【4】点を超過した時に救済措置として【2】点を減算できるものとする。本救済措置は、1回適用するごとにクリアするものとする。

⑤ 減額ポイントの支払額への反映

市は、モニタリングが終了し、減額ポイントを付与する場合には、事業者へ減額ポイントを通知する。サービス対価の支払に際しては、当該四半期（3か月）の減額ポイントの合計を計算し、次表に従って四半期分のサービス対価C及びDに相当する額に対し、該当する減額割合を乗じて減額の計算を行う。

市は、当該四半期に合計された減額ポイントを、当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、次の四半期に持ち越さない。

事業者は、必要に応じ減額の対象となった業務について、市に対し説明を行うことができるほか、減額について異議がある場合には、申立てを行うことができるものとする。この場合において、当該四半期のサービス対価の支払時期までに減額ポイントを確認することが困難である場合は、減額ポイントを確認し、事業者に通知した日の属する四半期に係るサービス対価の支払額から減額を行う。

なお、サービス対価の減額は、別紙5で算定したサービス対価C及びDそれぞれに減額割合を乗じた額とし、消費税及び地方消費税を除く減額額に1円未満の端数が生じた場合、その端数金額を切り上げる。

当該四半期の減額ポイント合計	減額割合の計算方法	減額割合
4ポイント未満	減額なし	
4ポイント以上 10ポイント未満	4ポイントで減額割合 さらに1ポイント増えるごとに 0.5%減額	2%~4.5%
10ポイント以上 20ポイント未満	10ポイントで減額割合5% さらに1ポイント増えるごとに 1.0%減額	5%~14%
20ポイント以上 30ポイント未満	20ポイントで減額割合15% さらに1ポイント増えるごとに 1.5%減額	15%~28.5%
30ポイント以上	30ポイント以上で、減額割合30%で 固定	30%

⑥ 減額ポイントの連続発生に伴う措置

2四半期連続して減額ポイントの合計が【20】ポイント以上となった場合、市は、⑤のサービス対価の減額措置に加え、当該連続する四半期のサービス対価の支払いを停止する。

この場合、当該連続する四半期以降の四半期において、減額ポイントが【19】ポイント以下となった場合、減額ポイントが【19】ポイント以下となった四半期のサービス対価に、支払い停止となった四半期のサービス対価を加算して支払う。

別紙 11

定期建物賃貸借契約書様式

定期建物賃貸借契約書

賃貸人福岡市（以下「甲」という。）と賃借人 []（以下「乙」という。）とは、甲が所有する賃貸借の目的物について、次のとおり定期建物賃貸借契約を締結する。

（契約の目的）

第1条 甲及び乙は、甲の所有する下記建物（以下「本物件」という。）について、以下の条件により、借地借家法38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（物件の表示）

（建物の場合）所在地、家屋番号、構造、床面積
場所の特定

（賃貸借期間）

第2条 賃貸借の期間は、平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成46年3月31日までとする。

2 本契約は、前項に定める期間の満了により終了し、更新がない。契約終了時には、乙は甲に直ちに本件建物を返還する。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に乙に対し、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。

4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。但し、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に賃貸借は終了する。

（使用目的）

第3条 乙は、本物件を [ミュージアムショップ・飲食施設（レストラン・カフェ）] 運営のために使用し、他の用途には使用してはならない。

(賃料)

第4条 賃料は年間売上の〇%とし、乙は甲に対し、翌年度4月末日までに納付する。
但し、1ヶ月に満たない期間の賃料は、日割計算した額とする。

(共益費)

第5条 光熱水費（電気使用料、水道使用料、ガス使用料）及び通信費（電話料、テレビ受信料、インターネット利用に係る費用等）については、事業契約書第47条及び別紙5の規定による。

(禁止又は制限される行為)

第6条 乙は、事前の甲の書面による承諾を受けることなく、次の各号に掲げる事項をしてはならない。

- (1) 本件建物の賃借権を第三者に譲渡又は転貸すること。
- (2) 本件建物の増改築、改造、模様替え等の原状を変更すること。
- (3) 第3条の使用目的と異なる営業等に使用すること
- (4) 爆発物、危険物、重量物等の持ち込み
- (5) 近隣への迷惑行為（騒音、振動、悪臭など）
- (6) 本契約の条項に違反する行為

(契約解除)

第7条 乙が次のいずれかの事由に該当したときは、甲は催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 賃料の支払を怠ったとき
- (2) 第3条（使用目的）の使用目的を遵守しなかったとき
- (3) 第6条（禁止又は制限される行為）各号の規定に違反したとき
- (4) その他本契約に違反したとき
- (5) 甲乙間の信頼関係を破壊したとき
- (6) 仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立を受けたとき。
- (7) 甲に届け出なく休業したとき。

(明渡し、原状回復)

第8条 甲は、期間満了、契約解除等により本契約が終了後直ちに、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

3 乙は、本契約終了と同時に本物件を完全に明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本物件明渡し済みに至るまで、最終年度の賃料の倍額相当額を損害金として甲に対し支払わなければならない。

(修繕)

第9条 建物の躯体に関するものを除く部分的な小修理等については、乙が費用を負担して行う。ただし、これ以外の修繕についても、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

(造作買取請求権の放棄)

第10条 乙は、本契約が終了した場合といえども一切の造作買取請求権を甲に対して行使することができない。

(合意管轄)

第11条 甲と乙は、本契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに同意する。

(協議)

第12条 甲及び乙は、本契約書に定めのない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義が生じた場合には、民法その他法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

条文以上

以上のおり契約が成立したので、本契約書2通を作成し、各自記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

賃貸人(甲)

住所

氏名

印

賃借人（乙）

住所

氏名

印

別紙 12

本件施設の返還前検査事項

1 提出図書

事業者は、本件施設の返還に先立って、以下の提出図書を、市に提出しなければならない。

- (1) 引渡図書（本件施設の返還においては、「完成図書」に、その後の修繕や模様替え等を付加したもの。）
- (2) 工事履歴等の確認のために必要な資料

2 引渡図書との確認

引渡図書との整合の確認

3 建物履歴の確認（書類確認）

- (1) 業務要求水準書に基づく維持管理記録の確認
- (2) ビル管理法に基づく設備に関する管理報告、消防法に基づく防災設備に関する管理報告、建築基準法に基づく建物、設備に関する管理報告等の確認
- (3) その他官公署関係への提出書類等の確認

4 品質の検査（基準）

業務要求水準書記載の業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するに支障のない状態にて、市に対して本件施設を返還する。

- (1) 建物の主要構造部などに、大きな破損がなく、良好な状態であること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な破損を除く。
- (2) 内外の仕上げや設備機器などに、大きな汚損や破損がなく、良好な状態であること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な汚損や破損を除く。
- (3) 主要な設備機器などが、当初の設計図書に規定されている基本的な性能（容量、風量、温湿度、強度など計測可能なもの）をおおむね満たしていること。ただし、継続使用に支障のない程度の軽度な性能劣化を除く。

5 品質の検査（方法）

(1) 内外の外観上の検査（主として目視による検査）

- ア 使用材料の形状・形態等
- イ 浸水、漏水、防水、止水等
- ウ 汚染、発錆、破損、亀裂等
- エ その他

これらを、建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

(2) 内外の機能上の検査（作動状態の検査を含む。）

- ア 異常な振動、音、熱伝導等の検査
- イ 窓の開閉、シャッターの上下、照明器具等の検査
- ウ 各種設備機器の運転等、可動部分、作動部分の検査
- エ その他

これらを、建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

(3) 内外の性能上の検査（簡易な計測検査を含む。）

- ア 室内環境、水質環境等
- イ その他

これらを、建築（総合）、建設（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備等について行う。

これら本件施設返還前検査の実施要領の詳細については、市と協議の上、決定するものとする。

法令変更による損害金分担規定

	市負担	事業者負担
1 本件事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
2 消費税率の変更の場合	100%	0%
3 上記記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、本件事業に直接関係する法令とは、特に本件施設及び本件施設に類似のサービスを提供する美術館の運営、維持管理その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更（消費税率の変更は除く。）及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。ただし、消費税率の変更に伴う市の負担はサービス対価に限定される。

個人情報・情報資産取扱特記事項

1 基本的事項

受託者は、この契約に基づき委託された業務（以下「委託業務」という。）を実施するに当たっては、個人情報及び情報資産の機密性、完全性、可用性を損なうことのないよう、個人情報及び情報資産を適正に取り扱わなければならない。特に個人情報については、その保護の重要性を認識し、適正に取り扱わなければならない。

2 定義

(1) 個人情報

個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。

(2) 情報資産

次に掲げるものをいう。

- ネットワーク、情報システム及びこれらに関する設備、電磁的記録媒体
- ネットワーク及び情報システムで取り扱う情報（OAソフトウェアで取り扱われるファイルを含む）並びにそれらを印刷した文書
- ネットワーク及び情報システムに関連する文書

(3) 機密性

情報の利用を認められた者だけがその情報を利用することができることをいう。

(4) 完全性

情報が破壊、改ざん又は消去されていないことをいう。

(5) 可用性

情報の利用を認められた者が、必要な場合に中断されることなく、情報を利用することができることをいう。

3 秘密保持

受託者は、委託業務に係る個人情報並びに情報資産及び情報資産に関する情報を他人に知らせてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

4 従業者の監督等

受託者は、その従業者に委託業務に係る個人情報及び情報資産を取り扱わせるに当たっては、当該個人情報及び情報資産の安全管理が図られるよう、次に掲げる事項を周知し、その他必要かつ適切な監督を行わなければならない。

- 委託業務に係る個人情報及び情報資産について、その適正な取扱い及び機密性、完全性、可用性の維持に必要な事項を遵守すること。
- 個人情報を正当な理由なく利用したり、他人に提供したり、盗用した場合、福岡市個人情報保護条例に規定する罰則が適用される場合があること。
- 上記の各事項は、委託業務に従事中のみならず、従事しなくなった後も同様であること。

5 作業場所の制限

受託者は、定められた履行場所以外で委託業務に係る個人情報及び情報資産を取り扱ってはならない。ただし、福岡市（以下「市」という。）の承認があるときは、この限りではない。

6 収集に関する制限

受託者は、委託業務の実施に当たって個人情報を収集するときは、この契約の目的を達成するため必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

7 使用及び提供に関する制限

受託者は、委託業務以外の目的のために委託業務に係る個人情報及び情報資産を利用し、又は第三者へ提供してはならない。ただし、市の承認があるときは、この限りではない。

8 安全確保の措置

受託者は、委託業務に係る個人情報及び情報資産の適切な管理のために、市が求める個人情報保護及び情報セキュリティの体制を備えるとともに、その他必要な措置を講じなければならない。

9 複写、複製又は加工の制限

受託者は、委託業務に係る個人情報及び情報資産が記録された文書、電磁的記録等を複写、複製又は加工してはならない。ただし、市の指示又は承認があるときは、この限りではない。

10 再委託の制限

受託者は、委託業務に係る個人情報及び情報資産については、自ら取り扱うものとし、

第三者に当該個人情報及び情報資産の取扱いを委託してはならない。ただし、市の承認があるときは、この限りでない。なお、市の承認により第三者に委託する場合は、当該第三者に対して、契約書及び特記事項に規定する個人情報及び情報資産の取扱いの義務を遵守させるものとする。

11 委託業務終了時の返還、廃棄等

受託者は、この契約が終了し、又は解除されたときは、委託業務に係る個人情報及び情報資産を、市の指示に従い、市に返還し、若しくは引き渡し、又はその廃棄、消去等を行わなければならない。

12 報告及び監査・検査の実施

市は、受託者における委託業務に係る個人情報及び情報資産の取扱いの状況について、契約内容の遵守を確認するため、定期的に報告を求め、必要に応じて監査又は検査を行うことができる。

13 事故等発生時の報告

受託者は、個人情報及び情報資産の機密性、完全性、可用性を損なう、又は損なうおそれのある事故並びに欠陥及び誤動作を発見したときは、直ちに市に報告し、市の指示に従わなければならない。

14 事故等発生時の公表

市は、個人情報及び情報資産の機密性、完全性、可用性を損なう事故等が発生した場合、市民に対して適切な説明責任を果たすために必要な当該事故等の情報の公開を行うことができる。

15 契約の解除

市は、受託者がこの特記事項の内容に違反したときは、この契約を解除することができる。この場合において、受託者に損害を生じることがあっても、市はその責めを負わないものとする。

以上