

福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業

事業契約書（案）

2019年4月1日
福岡市

事業契約書

- 1 事業名 福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業
- 2 履行場所 福岡市中央区天神 5 丁目 6, 7, 8, 9
- 3 履行期間 この契約締結の日から 2039 年 3 月 31 日まで
- 4 契約金額 総支払額 金●●円
(うち消費税及び地方消費税相当額金●●円)ただし、契約の定めるところに従って金額の変更がなされた場合には、変更後の金額とする。また総支払額等の内訳については、別表に示すとおりとする。
- 5 契約保証金 別途事業契約書中に記載のとおり
- 6 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり

上記の事業について、福岡市と事業者は、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の条項により公正な事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約は仮契約として締結されるものであり、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）第 12 条及び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（昭和 39 年条例第 39 号）第 2 条の規定による福岡市議会の議決がなされ、事業者を福岡市拠点文化施設及び須崎公園の指定管理者として指定することの同市議会の議決がなされ、かつ須崎公園に係る都市計画の変更が告示されたときは、これを本契約とする。

また、福岡市は、本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について、事業者は、本事業が市の文化施設及び都市公園の整備運営としての公共性を有することについて、それぞれ十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

この契約の証として本書 2 通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

年 月 日

市 福岡市
福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号
福岡市長
高 島 宗 一 郎 印

事業者 ●●住所
代表取締役
氏名 印

目 次

第1章 総則.....	1
第1条 (目的)	1
第2条 (用語の定義)	1
第3条 (総則)	4
第4条 (事業日程)	4
第5条 (事業の概要)	5
第6条 (提案書類と要求水準の関係)	5
第7条 (業務の実施)	5
第8条 (協議会)	5
第9条 (解釈及び適用)	6
第10条 (責任の負担)	6
第11条 (契約の保証)	6
第12条 (権利義務の処分等)	7
第13条 (モニタリング)	7
第14条 (資金調達)	8
第15条 (許認可等の手続)	8
第16条 (履行場所)	9
第2章 業務に関する変更.....	9
第17条 (条件変更等)	9
第18条 (市の請求による要求水準書の変更)	9
第19条 (事業者の請求による要求水準書の変更)	10
第3章 統括管理業務の実施.....	11
第20条 (統括管理業務の実施)	11
第21条 (統括管理業務実施体制の確認)	11
第22条 (統括管理責任者)	11
第23条 (統括管理責任者の変更)	12
第24条 (統括管理業務担当者)	12
第25条 (統括管理業務に関する第三者の使用)	12
第26条 (統括管理業務にかかる報告書の提出)	13
第4章 整備対象物件の設計.....	13
第27条 (整備対象物件の設計)	13
第28条 (設計業務責任者)	14
第29条 (設計業務担当者)	14
第30条 (設計に関する第三者の使用)	14
第31条 (設計状況の確認)	15

第5章	整備対象物件の建設	15
第1節	総則	15
第32条	(整備対象物件の建設)	15
第33条	(建設業務責任者)	16
第34条	(建設業務担当者)	16
第35条	(施工計画書等)	16
第36条	(本件工事に係る第三者の使用)	17
第37条	(工事監理)	17
第38条	(工事監理業務責任者)	18
第39条	(工事監理業務担当者)	18
第40条	(工事現場における安全管理等)	18
第41条	(本件工事に伴う近隣対策)	18
第42条	(設備及び備品の調達)	19
第43条	(市による説明要求及び建設現場立会い)	19
第2節	工事の中止・工期の変更等	20
第44条	(工事の中止)	20
第45条	(本件土地が不用となった場合の措置)	21
第46条	(工事日程の変更等)	21
第47条	(引渡予定日の変更)	21
第48条	(引渡予定日の変更等に係る協議)	22
第3節	損害等の発生	22
第49条	(臨機の措置)	22
第50条	(整備対象物件の建設に伴い第三者に及ぼした損害)	23
第4節	整備対象物件の完工	23
第51条	(事業者による整備対象物件の竣工検査)	23
第52条	(市による竣工確認)	23
第53条	(整備対象物件の引渡し)	24
第54条	(整備対象物件の瑕疵担保)	24
第6章	開業準備業務の実施	25
第55条	(開業準備業務の実施)	25
第56条	(開業準備業務責任者)	25
第57条	(開業準備業務担当者)	25
第58条	(開業準備業務報告書)	25
第59条	(従事職員の確保等)	26
第60条	(事業者による運営開始確認)	26
第61条	(市による維持管理・運営体制等の確認等)	26

第62条	(維持管理・運営業務開始の遅延による違約金)	26
第7章	維持管理・運営	27
第1節	総則	27
第63条	(管理の代行)	27
第64条	(指定の期間)	27
第65条	(指定管理者による管理等)	27
第66条	(収入及び経費の考え方)	27
第67条	(損害賠償)	27
第68条	(保険の付保)	27
第69条	(公正かつ透明な手続)	28
第70条	(指定管理者たる事業者の責務)	28
第71条	(管理対象物件使用の考え方)	28
第72条	(地位の譲渡等の禁止)	28
第73条	(業務計画書の作成・提出)	28
第74条	(維持管理・運営に関する第三者の使用)	29
第75条	(業務報告)	30
第76条	(維持管理・運営業務に伴う近隣対策)	30
第77条	(自己評価)	30
第78条	(報告聴取等)	30
第79条	(文書の管理・保存, 情報公開)	30
第80条	(利用の許可)	31
第81条	(利用料金の収入帰属)	31
第82条	(利用料金)	31
第83条	(減免の取扱)	32
第84条	(指定管理者の指定の取消し等)	32
第2節	管理対象物件の維持管理	33
第85条	(管理対象物件の維持管理)	33
第86条	(維持管理業務責任者)	33
第87条	(維持管理業務担当者)	33
第88条	(備品の管理)	34
第89条	(管理対象物件の修繕・更新)	34
第90条	(舞台設備の更新に係る業務)	34
第91条	(移植にかかる植栽の特則)	34
第3節	管理対象物件の運営	35
第92条	(管理対象物件の運営)	35
第93条	(運営業務責任者)	35

第94条	(舞台技術責任者)	35
第95条	(運營業務担当者)	35
第96条	(須崎公園に係る協議会)	35
第97条	(自主事業及び自由提案施設で行う事業の内容及びその収入の帰属)	35
第98条	(自由事業及び自由提案施設で行う事業の実施)	36
第99条	(自主事業及び自由提案施設で行う事業の実施の場所)	36
第4節	損害等の発生	37
第100条	(維持管理・運營業務に伴う第三者に及ぼした損害)	37
第8章	サービス対価の支払い	37
第101条	(サービス対価の支払い)	37
第102条	(虚偽報告によるサービス対価の減額)	37
第103条	(サービス対価の改定)	38
第104条	(サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更)	38
第9章	契約期間及び契約の終了	38
第1節	契約期間	38
第105条	(契約期間)	38
第2節	維持管理・運営期間中の業務の承継	38
第106条	(維持管理・運營業務の承継)	38
第107条	(事業終了時の検査)	39
第3節	事業者の債務不履行による契約解除	39
第108条	(事業者の債務不履行による契約解除)	39
第109条	(拠点文化施設及び須崎公園(1期)の引渡し前の契約解除)	41
第110条	(拠点文化施設及び須崎公園(1期)引渡し後の契約解除)	41
第4節	その他の事由による指定の契約解除	42
第111条	(市の債務不履行による契約解除)	42
第112条	(法令の変更による契約の解除)	42
第113条	(不可抗力による契約の解除)	42
第5節	市の任意による契約解除	42
第114条	(市の任意による解除)	42
第115条	(契約解除の効力発生)	43
第6節	事業終了に際しての処置	43
第116条	(事業終了に際しての処置)	43
第10章	契約解除における取扱い	44
第117条	(拠点文化施設及び須崎公園(1期)の引渡し前の解除)	44
第118条	(拠点文化施設及び須崎公園(1期)の引渡し後の解除)	44
第119条	(損害賠償, 違約金等)	46

第 11 章	法令の変更	47
第120条	(法令の変更)	47
第121条	(法令の変更による費用・損害の扱い)	47
第 12 章	不可抗力等	48
第122条	(不可抗力)	48
第123条	(不可抗力による増加費用・損害の扱い)	48
第124条	(第三者による管理対象物件の損害)	49
第 13 章	知的財産権等	50
第125条	(著作物の利用及び著作権)	50
第126条	(著作権の侵害の防止)	50
第127条	(特許権等の使用)	51
第 14 章	その他	51
第128条	(公租公課の負担)	51
第129条	(情報の開示等)	51
第130条	(財務書類の提出)	51
第131条	(事業者が第三者と締結する損害賠償額の予定等)	51
第132条	(遅延損害金)	52
第133条	(秘密保持)	52
第134条	(個人情報保護)	53
第135条	(この契約の変更)	54
第136条	(株主に関する誓約)	54
第137条	(融資団との協議)	54
附則		54
第1条	(本契約を締結しない場合)	54
別紙 1	サービス対価の算出方法及び支払方法	56
別紙 2	モニタリング及びサービス対価の減額等	71
別紙 3	事業者等が付保する保険等	84
別紙 4	利用料金	89
様式 1	目的物引渡書	90
様式 2	保証書の様式	91
様式 3	公有財産賃貸借契約書	93
別表	サービス対価各回支払内訳	99

第1章 総則

(目的)

第1条 この契約（頭書を含む。以下同じ。）は、福岡市（以下「市」という。）及び事業者が相互に協力し、本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。

(用語の定義)

第2条 この契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理企業」とは、基本協定書において維持管理業務を担当すると規定される者をいう。
- (2) 「維持管理業務」とは、要求水準書に規定される維持管理業務をいう。
- (3) 「維持管理・運営期間」とは、各事業物件について、その供用開始日から2039年3月31日又はこの契約が終了する日のいずれか早い日までをいう。
- (4) 「維持管理・運営業務」とは、維持管理業務及び運営業務を総称していう。
- (5) 「運営企業」とは、基本協定書において運営業務を担当すると規定される者をいう。
- (6) 「運営業務」とは、要求水準書に規定される運営業務をいう。
- (7) 「開業準備企業」とは、基本協定書において開業準備業務を担当すると規定される者をいう。
- (8) 「開業準備業務」とは、要求水準書において規定される開業準備業務をいう。
- (9) 「管理対象物件」とは、拠点文化施設及び須崎公園（1期）の第53条第1項による引渡しから、須崎公園（2期）の同条同項による引渡しまでの期間においては拠点文化施設及び須崎公園（1期）をいい、須崎公園（2期）の同条同項による引渡し以降は拠点文化施設及び須崎公園をいう。
- (10) 「基本協定書」とは、本事業に関して、市と本件落札者を構成する法人との間で●年●月●日付にて締結された基本協定書をいう。
- (11) 「基本設計図書」とは、要求水準書に規定される基本設計図書をいう。
- (12) 「協力企業」とは、本件落札者を構成する法人で、事業者に出資していない法人をいう。
- (13) 「拠点文化施設」とは、要求水準書において事業者が整備すべきものとして規定する拠点文化施設（建設中のものを含む。）をいう。
- (14) 「建設企業」とは、基本協定書において建設業務を担当すると規定される者をいう。
- (15) 「建設業務」とは、要求水準書に規定される建設業務をいう。
- (16) 「建築業務計画書」とは、要求水準書に規定される建築業務計画書をいう。

- (17)「検討委員会」とは、市が PFI 事業実施に必要となる事項及び提案審査書類に係る専門的かつ客観的な視点から検討等を行う目的で、2018年12月2日に設置した学識経験者等で構成される組織である「福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業に係る事業者検討委員会」をいう。
- (18)「工事監理企業」とは、基本協定書において工事監理業務を担当すると規定される者をいう。
- (19)「工事監理業務」とは、要求水準書に規定される工事監理業務をいう。
- (20)「構成員」とは、本件落札者を構成する法人で、事業者の普通株式を保有する法人をいう。
- (21)「この契約等」とは、この契約、入札説明書、要求水準書、入札説明書等に関する質問回答及び提案書類を総称していう。
- (22)「サービス対価」とは、事業者によるこの契約の履行の対価として市が支払うものをいい、別紙1に規定されるとおりサービス対価 A から D により構成される。なお、サービス対価の金額は、サービス対価 A-1-(3)及び A-2-(3)を除き、消費税及び地方消費税相当額を含んだ金額を意味するものとする。
- (23)「事業対象物件」とは、拠点文化施設及び須崎公園をいう。
- (24)「施設整備業務」とは、設計業務、建設業務及び工事監理業務を総称していう。
- (25)「実施設計図書」とは、要求水準書別紙2に規定される実施設計完了時提出物をいう。
- (26)「市民会館」とは、この契約締結時に須崎公園(2期)の事業用地に存する福岡市民会館をいう。
- (27)「自由提案施設」とは、要求水準書に規定する自由提案施設として提案書類で提案され、事業者がこの契約に従い整備するものをいう。
- (28)「竣工図書」とは、要求水準書別紙2に規定される竣工時提出物をいう。
- (29)「須崎公園」とは、須崎公園(1期)及び須崎公園(2期)をいう。
- (30)「須崎公園(1期)」とは、入札説明書等公表時の須崎公園エリアにおいて事業者が整備すべき公園(自由提案施設を除く施設及び植栽、工作物を含む。)をいう。
- (31)「須崎公園(2期)」とは、入札説明書等公表時の市民会館エリアにおいて事業者が整備すべき公園(自由提案施設を除く施設及び植栽、工作物を含む。)をいう。
- (32)「整備対象物件」とは、この契約の締結から拠点文化施設及び須崎公園(1期)の第53条第1項による引渡しまでの期間においては拠点文化施設及び須崎公園(1期)を、拠点文化施設及び須崎公園(1期)の同条同項に

よる引渡しから須崎公園（2期）の同条同項による引渡しまでの期間においては須崎公園（2期）を、それぞれいう。

- (33)「設計企業」とは、基本協定書において設計業務を担当すると規定される者をいう。
- (34)「設計業務」とは、要求水準書に規定される設計業務をいう。
- (35)「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書をいう。
- (36)「提案書類」とは、本件落札者が本事業の入札手続において市に提出した事業者提案、市からの質問に対する回答書その他本件落札者がこの契約締結までに提出した一切の書類をいう。
- (37)「統括管理企業」とは、基本協定書において統括管理業務を担当すると規定される者をいう。
- (38)「統括管理業務」とは、要求水準書に規定される統括管理業務をいう。
- (39)「入札説明書」とは、市が本事業に関し2019年4月1日に公表した入札説明書（付属書類及び公表後入札までに公表されたそれらの修正及び質問回答を含む。）をいう。
- (40)「入札説明書等」とは、入札説明書及び要求水準書をいう。
- (41)「引渡予定日（1期）」とは、●年●月●日をいい、「引渡予定日（2期）」とは、●年●月●日をいい、「引渡予定日」とは引渡予定日（1期）及び引渡予定日（2期）をいう。
- (42)「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、雷、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は戦争、テロリズム、放射能汚染、火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（この契約等で水準が定められている場合及び設計図書で水準が示されている場合には、その水準を超えるものに限る。）であって、市又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。なお、法令の変更は、「不可抗力」に含まれない。
- (43)「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則、通達、行政指導、ガイドラインをいう。
- (44)「本業務」とは、統括監理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務をいう。
- (45)「本件工事」とは、本事業に関し設計図書に従った整備対象物件の建設工事に係る業務をいう。
- (44)「本件土地」とは、頭書記載の履行場所をいう。
- (46)「本件落札者」とは、総合評価一般競争入札方式により本事業を実施する者として決定された代表企業である []，構成員である [] 及び []，並びに協力企業である [] 及び [] から

なる企業グループをいう。

(47)「本事業」とは、福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業をいう。

(48)「要求水準書」とは、入札説明書に添付された福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業要求水準書（公表後入札までに公表されたそれらの修正及び質問回答、及びこの契約締結後の修正、変更等を含む。）をいう。

(49)「利用料金」とは、要求水準書の別紙 17 に規定する管理対象物件にかかる施設利用料金、附属設備等利用料金及び公園利用料金をいう。

(総則)

第3条 市及び事業者は、この契約等の各規定に従い、日本国の法令を遵守し、この契約を履行しなければならない。

2 事業者は、本業務を第4条の事業日程に従って行うものとし、市は、本業務の履行の対価として、第101条の定めるところによりサービス対価を支払うものとする。

3 市は、この契約に基づいて生じた事業者に対する債権及び債務を法令の規定により対当額で相殺することができる。

4 本業務を履行するために必要な一切の手段については、この契約等に特別の定めがある場合を除き、事業者がその責任において定める。

5 この契約に定める請求、通知、報告、催告、承認、承諾、及び解除は、書面により行わなければならない。

6 この契約の履行に関して市及び事業者の間で用いる言語は、日本語とする。

7 この契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

8 この契約の履行に関して市及び事業者の間で用いる計量単位は、この契約等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）に定めるところによるものとする。

9 この契約等における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。

10 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

11 この契約に係る訴訟については、福岡地方裁判所をもって合意による第一審の専属的管轄裁判所とする。

(事業日程)

第4条 本事業で予定する事業日程は、次のとおりとする。

設計・建設期間

拠点文化施設及び須崎公園（1期） この契約の締結日から●年●月●日

須崎公園（2期） この契約の締結日から●年●月●日

引渡予定日

拠点文化施設及び須崎公園（1期） ●年●月●日

須崎公園（2期） ●年●月●日

開業準備期間 2022年4月1日から●年●月●日

供用開始日

拠点文化施設及び須崎公園（1期） ●年●月●日

須崎公園（2期） ●年●月●日

維持管理・運営期間

拠点文化施設及び須崎公園（1期） ●年●月●日から2039年3月31日

須崎公園（2期） ●年●月●日から2039年3月31日

（事業の概要）

第5条 事業者は、本事業において、本業務、本業務の実施に係る資金調達及びこれらに付随又は関連する一切の業務を行う。

（提案書類と要求水準の関係）

第6条 提案書類において、入札説明書等を満たしていない部分（以下本条において「未充足部分」という。）のあることが判明した場合、事業者は、自己の費用で、本事業の遂行に悪影響が生じない措置を講じて、未充足部分につき入札説明書等を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じ、提案書類を訂正しなければならない。なお、事業者は、本件落札者が本事業の落札者として選定されたことは、市により未充足部分の不存在が確認されたものではないことを了解する。

2 事業者は、本事業を遂行するに際し、検討委員会が提案書類に関して述べた意見、その他市からの要望事項を、尊重しなければならない。ただし、係る意見、要望事項が、入札説明書等から逸脱している場合は、この限りではない。

（業務の実施）

第7条 事業者は、この契約締結後速やかに、統括管理業務、施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務を委託し、又は請け負わせる者との間で、各業務に関する業務委託契約若しくは請負契約又はこれに代わる覚書等を締結するものとし、速やかに、当該契約書の写し等、各業務を委託し又は請け負わせた事実を証する書面を、市に提出しなければならない。

（協議会）

第8条 市と事業者は、本事業に関する事項を協議するための協議会を設置するものとする。協議会においては、要求水準書に定める部会を設置する。

- 2 協議会及び部会の構成並びに運営の規則は、市と事業者が協議して定める。ただし、協議会及び部会の運営に係る事柄は事業者が実施する。
- 3 市及び事業者は、本条の協議会及び部会において合意された事項を遵守する。

(解釈及び適用)

第9条 この契約等に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又はこの契約等の解釈に関して疑義が生じた場合には、その都度、市及び事業者が誠実に協議のうえ、これを定める。ただし、この契約等に定めのない事項で、2018年12月に市が公表した本事業にかかる実施方針およびこれにかかる質問回答で定めているものは、当該実施方針及び質問回答の定めるところによる。

- 2 この契約等を構成する書類及び図書に齟齬があるときの優先順位は、次に列挙された順序に従うものとする。ただし、提案書類の内容が入札説明書等に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が入札説明書等に優先する。
 - (1) この契約
 - (2) 入札説明書等
 - (3) 提案書類

(責任の負担)

第10条 事業者は、この契約において別段の定めのある場合を除き、事業者の本業務の実施に関する市による確認、承認若しくは立会又は事業者からの市に対する報告、通知若しくは説明を理由として、いかなるこの契約上の責任も免れず、当該確認、承認若しくは立会又は報告、通知若しくは説明を理由として、市は何ら新たな責任を負担しない。

(契約の保証)

第11条 事業者は、整備対象物件の設計及び建設の履行を保証するため、この契約の締結と同時に、須崎公園(2期)の第53条第1項による引渡しまでの間、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、本項第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、設計企業又は工事監理企業をして別途定める履行保証保険契約を締結せしめた後、市を被保険者とした場合は、直ちにその保証証券を市に提出しなければならない。また、事業者、建設企業、設計企業又は工事監理企業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、この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) 整備対象物件の整備に係る業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 項に規定する保証事業会社をいう。）の保証
 - (4) 整備対象物件の整備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) この契約に定める債務の不履行により生ずる損害をてん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、この契約の締結から拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の第 53 条第 1 項による引渡しまではサービス対価 A-1-(1)及び A-1-(2)の合計額とし、拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の同条同項による引渡しから須崎公園（2 期）の同条同項による引渡しまではサービス対価 A-2-(1)及び A-2-(2)の合計額とする。
- 3 この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サービス対価 A-1-(1)及び A-1-(2)の合計額若しくはサービス対価 A-2-(1)及び A-2-(2)の合計額の 100 分の 10 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。

（権利義務の処分等）

- 第 12 条 事業者は、次に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、市の承諾を得なければならない。
- (1) この契約上の権利若しくは義務を第三者に対して譲渡し、担保に供し、又はその他の処分を行うこと。
 - (2) 株式、新株予約権又は新株予約権付社債を発行すること。
 - (3) 持分会社への組織変更又は合併、会社分割、株式交換若しくは株式移転を行うこと。
- 2 事業者は、自ら行う場合と第三者への委託等により行う場合とにかかわらず、この契約等により事業者が行うべきものとされている業務以外の業務を一切行ってはならない。
- 3 事業者は、この契約に基づく債務を全て履行した後でなければ、本業務終了後も解散することはできない。

（モニタリング）

- 第 13 条 市は、本業務の実施状況及びにその業績を監視するため、別紙 2 に規定されるモニタリングを行い、別紙 2 に規定される措置をとることができるものと

する。

- 2 事業者は、市によるモニタリングの実施について、自らの費用で協力しなければならない。
- 3 市がモニタリングの実施及びその他この契約に基づき事業者の業務を確認し、若しくは承認又は承諾を与えたことのみをもって、事業者の本業務の実施の結果について責任を負担するものと解してはならない。
- 4 事業者は、本業務の履行状況を常に確認し、この契約に従った履行ができず、又はそのおそれがあると認めるときは、適切な措置をとり、本業務の実施に支障が生じないように努めなければならない。

(資金調達)

第 14 条 事業者は、その責任及び費用負担において、本事業の実施に必要な資金調達を行うものとする。

- 2 市は、事業者が本業務の履行に必要な資金調達を行うことを目的として、金融機関から融資を受け、又は事業者の株式若しくはサービス対価請求権その他のこの契約に基づき事業者が市に対して有する債権に担保権を設定する場合においては、事業者に対して、当該融資契約書及び担保権設定契約書の写しの提出及び融資又は担保に係る事項についての報告を求めることができる。

(許認可等の手続)

第 15 条 この契約に基づく義務を履行するために必要となる許認可は、事業者がその責任及び費用負担において取得し、有効に維持する。また、事業者がこの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。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、市がこれを行うものとし、そのために事業者に対し協力を求めた場合には、事業者はこれに応ずる。

- 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、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 市は、第 1 項の許認可の申請又は届出について、事業者から書面による協力の要請を受けた場合には、必要に応じ合理的な範囲で協力を行う。
- 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 11 章又は第 12 章に従う。
- 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 11 章又は第 12 章に従う。

- 6 本業務を遂行する構成員又は協力企業及びこれらの者から委託を受けた者並びにこれらの使用人が、本業務の遂行に当たって申請又は届出をするべき許認可がある場合、事業者は、係る申請又は届出が行われたときに、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。

(履行場所)

第 16 条 事業者は、本件土地において本業務を実施しなければならない。ただし、業務の性質上本件土地で実施することが出来ないものについては、この限りでない。

- 2 整備対象物件の建設に要する仮設資材置場等を本件土地以外に確保する場合は、事業者の責任及び費用負担において行う。

第 2 章 業務に関する変更

(条件変更等)

第 17 条 事業者は、本業務を実施するに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに市に通知しなければならない。

- (1) 要求水準書の誤謬があること。
 - (2) 本件土地又は本件土地に存する建物等の条件（形状、地質、湧水等の条件をいうものとし、埋蔵文化財、土壌汚染及び地中障害物に係る条件を含む。次号において同じ。）について、この契約等に示された自然的又は人為的な条件と実際の現場が一致しないこと。
 - (3) この契約等で明示されていない本件土地又は本件土地に存する建物の条件について、予期することができない特別の状態が生じたこと。
- 2 市は、前項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、要求水準書の変更案の内容を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求しなければならない。

(市の請求による要求水準書の変更)

第 18 条 市は、要求水準書第 1 の 6 の (1) に規定する事由が生じたと認めるときは、要求水準書の変更案の内容及び変更の理由を事業者に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。

- 2 事業者は、前項又は前条第 2 項の通知を受けたときは、14 日以内に、市に対して次に掲げる事項を通知し、市と協議を行わなければならない。

- (1) 要求水準書の変更に対する意見
 - (2) 要求水準書の変更に伴う事業日程の変更の有無
 - (3) 要求水準書の変更に伴うサービス対価の変更の有無
- 3 第 1 項若しくは前条第 2 項の通知の日から 14 日以内に事業者から市に対して前項に基づく通知がなされない場合又は前項に基づく事業者から市への通知の日から 14 日を経過しても前項の協議が調わない場合において、市は、必要があると認めるときは、要求水準書、第 4 条に示す事業日程又はサービス対価を変更し、事業者に通知することができる。この場合において、事業者が増加費用又は損害が発生したときは、市は必要な費用を負担しなければならない。ただし、事業者が増加費用又は損害の発生を防止する努力を怠った場合においては、この限りでない。
- 4 要求水準書の変更が行われた場合において、市は、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は第 73 条の業務計画書の変更を求める旨を事業者に通知することができる。

(事業者の請求による要求水準書の変更)

第 19 条 事業者は、必要があると認めるときは、次に掲げる事項を市に通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。

- (1) 要求水準書の変更の内容
 - (2) 要求水準書の変更の理由
 - (3) 事業者が求める要求水準書の変更に伴う事業日程の変更の有無
 - (4) 事業者が求める要求水準書の変更に伴うサービス対価の変更の有無
 - (5) 事業者が求める要求水準書の変更に伴い設計図書又は第 73 条の業務計画書の変更が必要となる場合にあつては、当該変更内容の概要
- 2 市は、前項の通知を受けたときは、14 日以内に、事業者に対して要求水準書の変更に対する意見を通知し、事業者と協議を行わなければならない。
- 3 前項の通知の日から 14 日を経過しても前項の協議が調わない場合には、市は、要求水準書、第 4 条に示す事業日程又はサービス対価の変更について定め、事業者に通知する。
- 4 市は、要求水準書の変更が行われた場合において、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は第 73 条の業務計画書の変更を求める旨を事業者に通知することができる。
- 5 事業者は、新たな技術の導入等により本事業に係る費用の減少が可能である場合、係る提案を市に対し積極的に行うものとする。

第3章 統括管理業務の実施

(統括管理業務の実施)

- 第20条 事業者は、要求水準書に従い、統括管理業務計画書（基本計画及び各年度の年度実施計画）を作成のうえ、市に提出し、市の確認を得なければならない。
- 2 事業者は、市の確認を受けた統括管理業務計画書の内容を変更するときは、事前に変更内容を市に説明し、かつ、変更後の計画書を市に提出して、確認を受けなければならない。
 - 3 事業者は、自己の責任及び費用において、この契約、要求水準書、統括管理業務計画書及び提案書に従って、統括管理業務を遂行するものとする。
 - 4 事業者は、法令等及びこの契約の定めに従い、統括管理業務を誠実かつ適正に実施しなければならない。
 - 5 事業者は、要求水準書に従い、各事業年度の業務終了後6月末日までに統括管理業務報告書を作成し、市に提出しなければならない。

(統括管理業務実施体制の確認)

- 第21条 事業者は、この契約締結後速やかに、要求水準書に従って、設計・建設期間（この契約の締結から拠点文化施設及び須崎公園（1期）の供用開始日の前日までの期間をいう。以下同じ。）に係る統括管理業務の実施に必要な人員等（必要な有資格者を含む。）を確保し、市に対して、その旨を報告するものとする。
- 2 事業者は、維持管理業務の業務開始日に先立ち、維持管理・運営期間に係る統括管理業務の実施に必要な人員等（必要な有資格者を含む。）を確保し、市に対して、その旨を報告するものとする。
 - 3 市は、前2項に規定する報告を受けたときは、事業者の実施体制を確認するものとする。市は、確認の結果、実施体制がこの契約等の条件を満たしていないと判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができる。
 - 4 事業者は、前項により市に是正を求められたときは、是正を求められた事項について補正等を行い、再度、市の確認を受けなければならない。
 - 5 事業者は、設計・建設期間に係る統括管理業務の実施体制に関し、前2項の確認を、設計業務の開始までに受けなければならない。
 - 6 事業者は、維持管理・運営期間に係る統括管理業務の実施体制に関し、第3項又は第4項の確認を、維持管理業務の開始までに受けなければならない。

(統括管理責任者)

- 第22条 事業者は、要求水準書に従い、事業期間を通じて本事業の業務全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を定め、この契約の締結後速やかに市に

その氏名及び所属等を報告しなければならない。

- 2 統括管理責任者は、事前に市の承諾を得たうえで、原則として本件落札者の構成員から選出するものとし、統括管理責任者が担うべき役割を確実に遂行できるよう、個別業務の業務責任者との兼務は禁止する。
- 3 統括管理責任者は、この契約の履行に関し、本事業の業務全体の管理及び総括を行うほか、次条第 1 項の要請の受領、サービス対価の変更、請求及び受領並びにこの契約の解除に係る権限を除き、この契約に基づく業務に関する一切の権限を行使することができる。

(統括管理責任者の変更)

第 23 条 市は、統括管理責任者がその職務の執行につき著しく不相当と認めるときは、事業者に対し、その理由を明示した書面により、統括管理責任者の変更を要請することができる。

- 2 事業者は、前項の要請を受けたときは、14 日以内に新たな統括管理責任者を選出し、市の承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、設計・建設期間と維持管理・運営期間など事業の時点により統括管理責任者を適切な者に変更する場合、若しくはやむを得ない事由により統括管理責任者を変更する必要がある場合には、市の承諾を得たうえで、統括管理責任者を変更することができる。

(統括管理業務担当者)

第 24 条 事業者は、統括管理業務の開始までに、統括管理業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、統括管理業務担当者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。

(統括管理業務に関する第三者の使用)

第 25 条 事業者は、統括管理業務の全部又は大部分を統括管理企業に委託するほか、市の承諾を受けた場合に限り、統括管理業務の一部を統括管理企業以外の第三者に委託することができる。

- 2 統括管理業務に関する統括管理企業等（統括管理企業及び前項の第三者をいう。以下同じ。）に対する発注は、事業者の責任及び費用負担において行うものとし、統括管理業務に関して事業者が使用する統括管理企業等の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 事業者は、統括管理企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に本業務の実施について発生した増加費用及び損害を負担する。

(統括管理業務にかかる報告書の提出)

第 26 条 事業者は、業務要求水準書に従い各年度の統括管理業務報告書及びその付属書類を作成し、次年度の 6 月末日までに市に提出するものとする。

第 4 章 整備対象物件の設計

(整備対象物件の設計)

第 27 条 整備対象物件の設計は、この契約等に従い、事業者の責任及び費用負担において行う。

- 2 事業者は、基本設計がこの契約等に適合するものであることについて、基本設計図書を提出して市の確認を受けなければならない。
- 3 市は、前項の書類の提出を受けた場合においては、その提出を受けた日から 14 日以内に、基本設計図書の内容がこの契約等に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいてこの契約等に適合することを確認したときは、その旨を事業者に通知しなければならない。
- 4 市は、第 2 項の書類の提出を受けた場合において、基本設計図書の内容がこの契約等に適合しないことを認めるとき、又は当該図書の記載によってはこの契約等に適合するかどうかを確認することができない正当な理由があるときは、その旨及び理由並びに是正期間を示して事業者に通知しなければならない。
- 5 事業者は、前項、第 18 条第 4 項又は第 19 条第 4 項の通知を受けた場合においては、その責任において、作製した図書の変更その他の必要な措置を行い、第 2 項の市の確認を受けるものとする。ただし、前項、第 18 条第 4 項又は第 19 条第 4 項の通知に対して事業者がその作製に係る図書を修正する必要がある旨の意見を述べた場合において、当該図書を修正しないことが適切であると市が認めるときは、この限りでない。この場合において、市は、要求水準書の修正その他の必要な措置を講ずるものとする。
- 6 前項の規定に基づく図書の変更その他の必要な措置に要する費用は、第 4 項の通知を受けた場合においては事業者の負担とし、第 18 条第 4 項又は第 19 条第 4 項の通知を受けた場合においては市の負担とする。
- 7 事業者は、第 2 項の確認を受けた設計図書を変更しようとする場合においては、あらかじめ、市の承諾を得なければならない。
- 8 第 2 項から前項までの規定は、実施設計図書の市による確認について準用する。この場合において、「この契約等」とあるのは「この契約等及び基本設計」と読み替えるものとする。
- 9 第 2 項から前項までに規定する手続は、事業者の整備対象物件の設計に関する責任を軽減又は免除するものではない。

- 10 設計業務に起因して整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合、若しくは設計業務に起因して事業者による本業務の実施について増加費用及び損害が発生した場合の措置は、次の各号のとおりとする。
- (1) 市の責めに帰すべき事由により、整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、市は、事業者と協議のうえ、該当する引渡予定日及び供用開始日を合理的な期間だけ延期し、又は当該増加費用及び損害を負担する。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、事業者は、当該増加費用及び損害を負担し、かつ引渡予定日及び供用開始日は延期されない。
 - (3) 法令の変更又は不可抗力により、整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、第 11 章又は第 12 章に従う。
- 11 設計業務に起因して（原因の如何を問わず設計図書等の変更があった場合を含む。）、本業務に係る費用が減少した場合、市は、かかる減少分をサービス対価から減額する。
- 12 前項の規定は、事業者が、サービス対価の減額につながる設計図書の変更の提案を、事業者の適正な利益を確保した上で市に対して行うことを妨げるものと解してはならない。また、事業者は、新たな技術の導入等により本業務に係る費用の減少が可能である場合、係る提案を市に対し積極的に行うものとする。

（設計業務責任者）

第 28 条 事業者は、要求水準書に従い、設計業務全体を総合的に把握し調整を行う設計業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に設計業務計画書に記載のうえ、書面にて市に報告しなければならない。設計業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

（設計業務担当者）

第 29 条 事業者は、設計業務の開始までに、設計業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、設計業務担当者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。

（設計に関する第三者の使用）

第 30 条 事業者は、設計業務の全部又は大部分を設計企業に委託するほか、市の承諾を受けた場合に限り、設計業務の一部を設計企業以外の第三者に委託するこ

とができる。

- 2 設計に関する設計企業等（設計企業及び前項の第三者をいう。以下同じ。）に対する発注は、事業者の責任及び費用負担において行うものとし、設計に関して事業者が使用する設計企業等の責めに帰すべき事由は、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 3 事業者は、設計企業等の責めに帰すべき事由により、事業者の本業務の実施について発生した増加費用及び損害を負担する。

（設計状況の確認）

- 第 31 条 市は、整備対象物件がこの契約等に基づき設計されていることを確認するために、別紙 2 に規定するモニタリングを実施し、この契約等に定める確認を行うほか、設計業務の状況その他について、事業者に通知した上でその説明を求め、又は必要な書類の提出を求めることができる。
- 2 事業者は、前項の確認の実施について市に可能な限りの協力を行い、必要かつ合理的な説明及び報告を行うとともに、市が要求した場合、設計企業をして、必要かつ合理的な説明及び報告を行わせなければならない。
 - 3 市は、第 1 項の確認の結果、整備対象物件の設計がこの契約等に適合しないと認めるときは、事業者に対し、その適合しない点を指摘して是正を求めることができる。当該是正に係る費用は、事業者が負担する。

第 5 章 整備対象物件の建設

第 1 節 総則

（整備対象物件の建設）

- 第 32 条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、事業日程に従い、適用ある法令を遵守のうえ、この契約等に基づいて本件工事を完成させ、その他の施設整備業務（設計を除く。以下、本条で同じ。）を実施する。
- 2 本件工事の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、この契約等に従い事業者がその責任において定める。
 - 3 事業者は、本章の規定に基づき市へ資料等を提出し、あるいは連絡を行ったこと、また、それに対し市が確認等を行ったことをもって、この契約上の責任を何ら軽減又は免除されるものではない。
 - 4 事業者は、本件工事の工期中、自ら又は建設企業をして別紙 3 に規定する保険に加入することとし、保険料は、事業者又は建設企業が負担する。事業者は、本件工事の現場着工までに当該保険の証券又はこれに代わるものとして市が認めたものを市に提示のうえ写しを提出しなければならない。

- 5 施設整備業務に起因して整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合、若しくは施設整備業務に起因して事業者の本業務の実施について増加費用及び損害が発生した場合における措置は、次の各号のとおりとする。
 - (1) 市の責めに帰すべき事由により、整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、市は、事業者と協議のうえ、該当する引渡予定日又は供用開始日を合理的な期間だけ延期し、又は当該増加費用及び損害を負担する。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合、又は増加費用及び損害が発生した場合には、事業者は、当該増加費用及び損害を負担し、かつ引渡予定日又は供用開始日は延期されない。
 - (3) 法令の変更又は不可抗力により、整備対象物件の引渡し又は供用開始が遅延した場合は増加費用及び損害が発生した場合には、第 11 章又は第 12 章に従う。
- 6 施設整備業務に起因して（原因の如何を問わず建設方法の変更や引渡予定日の変更があった場合を含む。）本業務に係る費用が減少した場合、市は、かかる減少分をサービス対価から減額する。
- 7 前項の規定は、事業者が、サービス対価の減額につながる変更の提案を、事業者の適正な利益を確保した上で市に対して行うことを妨げるものと解してはならない。また、事業者は、新たな技術の導入等により本事業に係る費用の減少が可能である場合、係る提案を市に対し積極的に行うものとする。

（建設業務責任者）

第 33 条 事業者は、要求水準書に従い、建設業務全体を総合的に把握し調整を行う建設業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に工事監理業務責任者が確認したものを建設業務計画書に記載のうえ、書面にて市に報告しなければならない。建設業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

- 2 建設業務責任者は、工事監理業務責任者を兼務することはできない。

（建設業務担当者）

第 34 条 事業者は、建設業務の開始までに、建設業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、建設業務担当者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。

（施工計画書等）

第 35 条 事業者は、施工計画書等を本件工事の開始前に市に提出する。

- 2 事業者は、市に提出した工事工程表に変更が生じた場合には、速やかに市に通知する。
- 3 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、市の要求があった場合には速やかに提示する。
- 4 事業者は、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）第 2 条第 2 項に規定する公共工事に準じて、本件工事につき施工体制台帳（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 24 条の 7 第 1 項に規定する施工体制台帳をいい、添付書類を含む。）を作成するものとする。
- 5 市は、事業者に対し、施工体制台帳の写し及び下請契約書の写しの提出を求め、施工体制に係る事項についての報告を求めることができる。

（本件工事に係る第三者の使用）

第 36 条 事業者は、建設業務を建設企業に請け負わせるほか、市の承諾を受けた場合に限り、建設業務の一部を建設企業以外の第三者に請け負わせることができる。

- 2 建設業務の一部を受注した者が更に当該業務の一部を他の第三者に請け負わせる場合には、事業者は、市に対し、速やかにその旨を通知する。
- 3 第 1 項及び前項の規定による建設業務の発注は、すべて事業者の責任において行うものとし、建設企業等（建設企業、第 1 項の第三者及び前項により再委託を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんにかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 事業者は、建設企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用及び損害を負担する。

（工事監理）

第 37 条 事業者は、工事監理企業をして、市に対し、本件工事につき定期的報告を行わせる。また、市は、必要と認めた場合には、随時、工事監理企業に対し、本件工事に関する事前説明及び事後報告を求め、又は事業者に対し、工事監理企業をして本件工事に関する事前説明及び事後報告を行わせるよう求めることができる。

- 2 事業者は、工事監理業務を工事監理企業に委託するほか、市の承諾を受けた場合に限り、工事監理業務の一部を工事監理企業以外の第三者に委託することができる。
- 3 事業者は、法令に従い、本件工事に係る建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 5 条の 6 第 4 項に規定する工事監理者を設置する。工事監理者の設置は、すべて事業者の責任及び費用負担において行うものとし、工事監理者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんにかかわらず、事業者の

責めに帰すべき事由とみなす。

- 4 事業者は、工事監理企業又は工事監理者の責めに帰すべき事由により、事業者が発生した本業務の実施に係る増加費用及び損害を負担する。

(工事監理業務責任者)

第 38 条 事業者は、要求水準書に従い、工事監理業務全体を総合的に把握し調整を行うため工事監理業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に設計業務計画書に記載のうえ、書面にて市に報告しなければならない。工事監理業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

- 2 市は、事業者を通じて工事監理業務責任者に工事監理の状況を工事監理業務報告書として毎月及び年度毎に報告を求めるとともに、必要に応じて随時報告を求めることができ、工事監理業務責任者はこれに従わなければならない。
- 3 工事監理業務責任者は建設業務責任者を兼務することはできない。

(工事監理業務担当者)

第 39 条 事業者は、工事監理業務の開始までに、工事監理業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、工事監理業務担当者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。

(工事現場における安全管理等)

第 40 条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、工事現場である本件土地における現場管理、労務管理、安全管理及び警備等を行うものとし、本件工事の実施に関して、建設機械器具等の設備の盗難又は損傷等により発生した増加費用は事業者が負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により増加費用が発生した場合には、第 11 章又は第 12 章に従う。

(本件工事に伴う近隣対策)

第 41 条 事業者は、本件工事に先立ち、本件工事に必要な範囲内で、また自らの責任及び費用負担において、近隣住民（近隣事業者を含む。以下同じ。）に対し、工事实施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。以下本条において同じ。）等の説明を行わなければならない。事業者はその内容につき、あらかじめ市に対して説明を行う。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、自らの責任及び費用負担において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、水質汚濁、振動、地盤沈下、大気汚染、水質汚染、電波障害その他の本件工事が周辺環境に与える影響を勘案し、合理的な範囲内で近隣対策を実

施する。事業者は、市に対し、事前及び事後に近隣対策の内容及び結果を報告する。

- 3 事業者は、あらかじめ市の承諾を受けない限り、近隣対策の不調を理由として工事実施計画を変更することはできない。なお、この場合において、市は、事業者が更なる調整を行っても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、工事実施計画の変更を承諾する。
- 4 近隣対策の結果、本件工事が遅延することが合理的に見込まれる場合には、市及び事業者は協議のうえ、該当する引渡予定日又は供用開始日を合理的な期間だけ延期することができる。
- 5 事業者は、近隣対策の結果、事業者に発生した増加費用及び損害を負担する。
- 6 前項の規定にかかわらず、整備対象物件を設置すること自体に関する近隣対策に起因して市及び事業者に本事業の実施について発生した増加費用及び損害については、市が負担する。また、整備対象物件を設置すること自体に関する住民の反対運動、訴訟等の対応は市がその費用を負担して自ら行うものとし、これらに起因して本件工事が遅延することが合理的に見込まれる場合には、市及び事業者は協議のうえ、速やかに、該当する引渡予定日及び供用開始日を合理的な期間だけ延期する。

(設備及び備品の調達)

第 42 条 事業者は、この契約等に従い、設備及び備品（要求水準書に規定する什器備品及び設備備品を含む。以下同じ。）を調達し、整備対象物件に設置する。備品の調達は、要求水準書及び提案書に従い、市に所有権を移転する方法又はリースのいずれかとする。ただし、自由提案施設に備える設備及び備品の所有権は事業者が保有し又はリースによる調達のほか、自主事業及び自由提案施設で行う事業を実施する構成員若しくは協力企業の所有又はリースによる調達もできるものとする。

- 2 第 53 条第 1 項による引渡しの完了により、前項により調達した設備及び備品（リースにより調達したもの及び自由提案施設に備えるものを除く。）の所有権は市に移転するものとする。
- 3 事業者は、第 52 条の竣工確認までに、什器備品台帳及び設備備品台帳を作成し、市に提出するものとする。
- 4 事業者は、什器備品及び設備備品については、前項の台帳により管理する。

(市による説明要求及び建設現場立会い)

第 43 条 市は、本件工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を求めることができ、事業者は、市から求められた場合にはその報告を行わなければならない。また、市は、整備対象物件がこの契約等及び設計図書等に従い建設

されていることを確認するため、事業者にあらかじめ通知した上で、事業者又は建設企業等に対して中間確認を行うことができる。

- 2 市は、本件工事の開始前及び工期中、随時、事業者に対し質問をし、又は説明を求めることができる。事業者は、市から質問を受けた場合には、速やかに、回答を行わなければならない。
- 3 市は、前項の回答が合理的でないと判断した場合には、事業者と協議を行うことができる。
- 4 市は、工期中、あらかじめ事業者に通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。
- 5 第 1 項、第 2 項及び前項に規定する報告、中間確認、説明、又は立会いの結果、整備対象物件の施工状況がこの契約等及び設計図書等の内容に逸脱していることが判明した場合には、市は、事業者に対し、その是正を求めることができる。当該是正に係る費用は、事業者が負担する。
- 6 事業者は、工期中に、工事監理企業が定める本件工事に係る検査又は試験のうち、市と事業者が協議して定めたものを自ら又は建設企業等が行う場合には、あらかじめ市に対して通知する。この場合において、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 7 事業者は、市が第 1 項、第 2 項、第 4 項及び第 6 項に規定する説明要求及び本件工事への立会い等を行ったことをもって、施設整備業務に係る責任を軽減又は免除されるものではない。

第 2 節 工事の中止・工期の変更等

(工事の中止)

第 44 条 暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象により工事中の整備対象物件に損害を生じ若しくは工事現場の状態が変動したため、事業者が工事を施工できないと認められるときは、事業者は、直ちに工事の中止内容及びその理由を市に通知しなければならない。

- 2 事業者は、履行不能の理由が事業者の責めに帰すべき事由による場合を除き、第 1 項の通知を行った日以降、履行不能の状況が継続する期間中、履行不能となった業務に係る履行義務を免れる。
- 3 市は、必要があると認めるときは、工事の中止内容及びその理由を事業者に通知して、工事の全部又は一部の施工の一時中止を求めることができる。
- 4 市又は事業者は、第 1 項又は前項の通知を受けたときは、速やかに事業の継続に関する協議を行わなければならない。当該協議において工事を施工できない事由が発生した日から 14 日を経過しても協議が調わないときは、市は

事業の継続についての対応を定め、事業者に通知する。

- 5 市は、第 1 項又は第 3 項の規定により工事の施工が一時中止された場合（工事の施工の中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合を除く。）において、必要があると認められるときは、事業者と協議し、該当する引渡予定日、供用開始日若しくはサービス対価を変更し、又は事業者が工事の続行に備え工事現場を維持し若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用若しくは事業者の損害を負担するものとする。

（本件土地が不用となった場合の措置）

第 45 条 工事の完成、要求水準書の変更等によって本件土地が不用となった場合において、当該用地に事業者が所有し若しくは管理する工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件（事業者が使用する建設企業等その他の第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）があるときは、事業者は、当該物件を撤去するとともに、本件土地を修復し、取片付けて、市に明け渡さなければならない。

- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は本件土地の修復若しくは取片付けを行わないときは、市は、事業者に代わって当該物件の処分又は事業用地等の修復若しくは取片付けを行うことができる。この場合においては、事業者は、市が行った処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、市が処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。
- 3 第 1 項に規定する事業者のとるべき措置の期限、方法等については、市が事業者の意見を聴いて定める。

（工事日程の変更等）

第 46 条 事業者は、第 44 条第 1 項に規定する場合を除き、施工計画書に定める着工日に着工することができないと認めるときは、その理由を明示した書面により、市に施工計画書の変更を請求することができる。

- 2 事業者は、施工計画書で定めた工事日程とおりに工事に着手することができない場合においては、遅延を回避又は軽減するため必要な措置をとり、工事着手の遅延による影響をできる限り少なくするよう努めなければならない。

（引渡予定日の変更）

第 47 条 事業者は、第 44 条第 1 項に規定する場合を除き、事業者の責めに帰すことができない事由により該当する引渡予定日に整備対象物件を引渡すことができないと認めるときは、その理由を明示した書面により、市に該当する引渡

予定日の変更を請求することができる。

- 2 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により該当する引渡予定日に整備対象物件を引き渡すことができないと認めるときは、当該引渡予定日の 30 日前までに、その理由及び事業者の対応の計画を書面により市に通知しなければならない。
- 3 事業者は、該当する引渡予定日に整備対象物件を引き渡すことができない場合においては、遅延を回避又は軽減するため必要な措置をとり、引渡しの遅延による損害をできる限り少なくするよう努めなければならない。
- 4 市は、特別の理由により引渡予定日を変更する必要があるときは、当該引渡予定日の変更を事業者に請求することができる。
- 5 市は、前項の場合において、必要があると認められるときは供用開始日及びサービス対価を変更し、又は事業者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

(引渡予定日の変更等に係る協議)

第 48 条 第 44 条第 5 項、第 47 条第 1 項又は前条第 1 項、第 2 項、第 4 項若しくは第 5 項に規定する引渡予定日及び供用開始日の変更については、市と事業者が協議して定める。ただし、協議開始の日から 14 日以内に協議が調わない場合には、市が引渡予定日及び供用開始日の変更について定め、事業者に通知する。

- 2 前項の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市が引渡予定日の変更事由が生じた日（前条第 1 項若しくは第 2 項の場合にあっては、市が引渡予定日の変更の請求又は通知を受けた日）から 14 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

第 3 節 損害等の発生

(臨機の措置)

第 49 条 事業者は、災害防止等のため必要があると認めるときは、臨機の措置をとり、災害等による損害をできる限り少なくするよう努めなければならない。

- 2 前項の場合において、事業者は、そのとった措置の内容を市に直ちに通知しなければならない。
- 3 事業者が第 1 項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、通常の管理行為を超えるものとして事業者がサービス対価の範囲において負担することが適当でない認められる部分については、市が負担する。

(整備対象物件の建設に伴い第三者に及ぼした損害)

- 第 50 条 工事の施工について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害賠償額を負担しなければならない。ただし、その損害賠償額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、市が負担する。
- 2 前項の場合その他工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、市と事業者が協力してその解決に当たるものとする。
 - 3 第 1 項に基づき事業者が負担すべき第三者に対する損害を、市が賠償した場合、市は事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、市から本項に基づく請求を受けた場合、速やかに支払わなければならない。

第 4 節 整備対象物件の完工

(事業者による整備対象物件の竣工検査)

- 第 51 条 事業者は、各引渡予定日の 1 か月前までに、自らの責任及び費用負担において、建築基準法第 7 条に規定する完了検査（須崎公園（2 期）の整備について完了検査が不要の場合を除く。）と併せて、整備対象物件がこの契約等の内容を満たしていることを確認するため、要求水準書の規定に従い整備対象物件の竣工検査及び機器・器具・備品の試運転検査等（以下、まとめて「竣工検査等」という。）を行う。
- 2 事業者は、市に対し、前項の検査を行う 14 日前までに、当該検査を行う旨を通知する。
 - 3 市は、第 1 項の竣工検査等に立会うことができる。ただし、事業者は、市が立会いを行ったことをもって施設整備業務に係る責任を軽減又は免除されるものではない。
 - 4 事業者は、整備対象物件が竣工検査等に合格したことを確認した場合、この契約等を満足していることの確認結果、建築基準法第 7 条第 5 項の検査済証（須崎公園（2 期）の整備について完了検査が不要の場合を除く。）その他の検査結果に関する書面の写し並びに別紙 3 第 2-2 項の保険に規定する種類及び内容の保険の証書の写しを添えて速やかに市に報告する。

(市による竣工確認)

- 第 52 条 市は、前条第 4 項の報告を受けた後 14 日以内に、整備対象物件が設計図書及びこの契約等の内容を満たしていることを確認するため、竣工確認を行う。
- 2 市が前項の竣工確認を行った結果、整備対象物件が設計図書及びこの契約等の内容を満たしていないことが明らかになった場合には、事業者に対し、是正又は改善を求めることができる。当該是正又は改善に係る費用は、事業者

が負担する。

- 3 第1項の竣工確認は、要求水準書に従い実施する。
- 4 事業者は、市の竣工確認後速やかに竣工図書を要求水準書に従い市に提出しなければならない。
- 5 市は、整備対象物件が設計図書及びこの契約等の内容を満たしていることを確認し、市が竣工図書を受領したときは、遅滞なく事業者に施設完成確認書を交付する。事業者は、市が施設完成確認書を交付したことをもって、整備対象物件の施設整備業務に係る責任（第54条に規定する修補及び損害賠償等の義務を含む。）を軽減又は免除されるものではない。

（整備対象物件の引渡し）

- 第53条 市が前条第5項の規定により施設完成確認書を交付した後、事業者は、拠点文化施設及び須崎公園（1期）については引渡予定日（1期）までに、須崎公園（2期）については引渡予定日（2期）までに、それぞれ様式1に示される様式による目的物引渡書を交付することにより市に各整備対象物件の引渡しを行い、市はかかる引渡しにより該当する整備対象物件の所有権を取得する。
- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、前条第5項に規定する施設完成確認書の交付が引渡予定日より遅延した場合には、事業者は、引渡予定日から施設完成確認書が交付された日に応じ、拠点文化施設及び須崎公園（1期）の遅延のときはサービス対価 A-1-(1)及び A-1-(2)の合計額、須崎公園（2期）の遅延のときはサービス対価 A-2-(1)及び A-2-(2)の合計額をそれぞれ元本として、福岡市契約事務規則（昭和39年規則第16号）に定める率を乗じて計算した額の違約金を市に支払う。
 - 3 前項の規定は、遅延により前項の違約金を超過する損害が市に生じたときに、当該超過額の賠償を事業者に対して請求することを妨げない。

（整備対象物件の瑕疵担保）

- 第54条 市は、整備対象物件に瑕疵があるときは、事業者に対し、市が当該整備対象物件の前条第1項による引渡しを受けた日から2年以内に限り、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代えて、若しくは修補と共に損害の賠償を請求することができる。ただし、事業者又は建設企業が悪意である場合、当該瑕疵が事業者又は建設企業の故意若しく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年間とする。
- 2 市は、整備対象物件が前項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、市がその

滅失又は毀損を知った日から 1 年以内に前項の権利を行使しなければならない。

- 3 事業者は、建設企業をして、市に対し、本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて連帯保証させるべく、様式 2 の様式による保証書を差入れさせる。

第 6 章 開業準備業務の実施

(開業準備業務の実施)

- 第 55 条 事業者は、第 4 条に示された開業準備期間において、開業準備業務を行う。ただし、開館記念式典及び内覧会等の実施に係る業務は供用開始日から 30 日を経過する日までの期間内に実施する。
- 2 事業者は、要求水準書に従い開業準備業務計画書を作成し、市に提出して市の承諾を得なければならない。
 - 3 事業者、構成員又は協力企業は、自らの責任及び費用負担において、開業準備期間中、別紙 3 第 2-2 項に規定する保険に加入しなければならない。
 - 4 事業者は、拠点文化施設及び須崎公園（1 期）について、第 53 条第 1 項による引渡しから供用開始日までの間、供用開始後の維持管理業務に準じた維持管理を実施する。

(開業準備業務責任者)

- 第 56 条 事業者は、要求水準書に従い、開業準備業務全体を総合的に把握し調整を行う開業準備業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に開業準備業務計画書に記載のうえ、書面にて市に報告しなければならない。開業準備業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

(開業準備業務担当者)

- 第 57 条 事業者は、開業準備業務の開始までに、開業準備業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、開業準備業務担当者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。

(開業準備業務報告書)

- 第 58 条 事業者は、開業準備等業務の実施内容について、要求水準書に従い、開業準備業務に関する日報、月報及び年度報告書を作成し、市に提出しなければならない。

(従事職員の確保等)

第 59 条 事業者は、維持管理・運營業務に従事する者（以下「従事職員」という。）の名簿を供用開始日の 1 か月前までに市に提出しなければならない。

2 前項の規定は、従事職員に異動があった場合には、異動後の従事職員について、それぞれ適用する。

3 市は、維持管理・運營業務を行うことが不相当と認める従事職員の交代について、事業者に対し、その理由を示し、指示することができる。

(事業者による運営開始確認)

第 60 条 事業者は、第 52 条第 5 項に基づく整備対象物件に係る施設完成確認書の受領後、事業者、構成員又は協力企業による維持管理・運營業務のための体制が整備され、この契約等を満たすことができる体制が準備されていることを確認した場合は、市に報告するものとする。

(市による維持管理・運営体制等の確認等)

第 61 条 市は、前条の報告を受けた後 20 日以内に、前条に規定した事項を確認する。

2 市が前項の確認を行った結果、事業者の体制等に、この契約等を満たしていない点があった場合には、事業者に対し、是正又は改善を求めることができる。当該是正又は改善に係る費用は、事業者が負担する。

3 第 1 項の確認は、前条に基づく事業者の報告の確認、その他市が合理的に適切と認める方法により行う。

4 市は、第 1 項の確認を行った結果、維持管理・運營業務の開始に関する事業者の判断に対し特段異議がない場合には、事業者に対し、遅滞なく維持管理・運営開始確認書を交付する。

5 事業者は、市が維持管理・運営開始確認書を交付したことをもって、維持管理・運營業務その他本業務に係る責任（本条第 2 項に規定する是正、改善の義務を含む。）を軽減又は免除されるものではない。

(維持管理・運營業務開始の遅延による違約金)

第 62 条 事業者の責めに帰すべき事由により、前条第 4 項に規定する運営開始確認書の交付が供用開始日より遅延した場合には、事業者は、供用開始日から運営開始確認書が交付された日までの期間に応じ、拠点文化施設及び須崎公園(1 期)についてはサービス対価 A-1-(1)及び A-1-(2)の合計額、須崎公園(2 期)についてはサービス対価 A-2-(1)及び A-2-(2)の合計額を元本として、福岡市契約事務規則に定める率を乗じて計算した額の違約金を市に支払う。

2 前項の規定は、遅延により前項の違約金を超過する損害が市に生じたときに、当該超過額の賠償を事業者に対して請求することを妨げない。

第7章 維持管理・運営

第1節 総則

(管理の代行)

第63条 管理対象物件の設置条例等及びその他の法令並びにこの契約に基づき、事業者を指定管理者に指定し、管理対象物件の管理を代行させる。

- 2 事業者は、法令及びこの契約の定めに従い、指定管理者としての業務を誠実かつ適正に執行しなければならない。

(指定の期間)

第64条 事業者が管理対象物件を管理する期間（以下「指定期間」という。）は、拠点文化施設及び須崎公園（1期）については●年●月●日から2039年3月31日、須崎公園（2期）については●年●月●日から2039年3月31日までとする。

(指定管理者による管理等)

第65条 管理の対象となる物件は管理対象物件とする。

- 2 第1項の規定にかかわらず、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項により、事業者を管理対象物件の指定管理者とする指定が取り消されたときは、事業者は、その業務を行ってはならない。

(収入及び経費の考え方)

第66条 事業者は、市から支払われるサービス対価C及びD、施設利用料金、附属設備等利用料金及び公園利用料金、自主事業による収入並びに自由提案施設で行う事業からの収入により、指定管理者としての業務の執行を行うものとする。

(損害賠償)

第67条 事業者は、指定管理者としての業務の執行について、市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。ただし、市の責めに帰すべき事由により生じた損害については、市がその責任を負担する。

- 2 市が、事業者の責めに帰すべき事由により第三者に対して損害の賠償を行ったときは、市は、事業者に対して求償することができる。

(保険の付保)

第68条 事業者は、指定期間中、維持管理・運營業務を行う上で想定される損害を填

補するため別紙 3 第 2-2 に規定する保険に加入し、その保険料を負担しなければならない。

- 2 事業者は、維持管理・運營業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせたときは、当該第三者を前項の保険に加入させなければならない。
- 3 事業者は、前 2 項の規定により保険に加入し、又は加入させたときは、速やかにこれを証する書面を市に提示しなければならない。

(公正かつ透明な手続)

第 69 条 事業者は、維持管理・運營業務の執行に当たり、利用許可等に係る権限を行使する場合は、条例及び規則はもとより、福岡市行政手続条例（平成 7 年条例第 56 号）の定めるところに従い、公正かつ透明な手続を行わなければならない。

(指定管理者たる事業者の責務)

第 70 条 事業者は、管理対象物件の設置条例等、この契約等、地方自治法、労働基準法、労働安全衛生法等の労働関係法令等の関係法令及び入札説明書並びに要求水準書に定めるところに従うほか、提案書類により提案した内容、その他市が指示する事項を遵守のうえ、善良なる管理者の注意をもって、管理対象物件を適正に管理しなければならない。

- 2 事業者は管理対象物件を利用して本業務以外の業務を行ってはならない。
- 3 事業者は、管理対象物件又は利用者が災害にあった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、直ちに市に報告し、要求水準書にしたがった措置をとらなければならない。

(管理対象物件使用の考え方)

第 71 条 事業者は、施設利用者への備品の貸出しを除き、管理対象物件及びその附属設備、備品等を第三者に譲渡し、転貸し、又は賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、自由提案施設及び自由提案施設に付属する備品の転貸については、この限りでない。

(地位の譲渡等の禁止)

第 72 条 事業者は、指定管理者の地位又は業務に関して生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

(業務計画書の作成・提出)

第 73 条 事業者は、要求水準書及び提案書類に基づき、市と協議のうえ、維持管理業務及び運營業務に係る業務計画書及び各業務の仕様書をそれぞれ作成し、該

当する業務開始の 12 か月前までに市に提出して承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、要求水準書、第 1 項の業務計画書及び仕様書並びに提案書類に基づき、市と協議のうえ、各年度の維持管理業務及び運営業務に係る年間業務計画書をそれぞれ作成し、当該年度開始の 3 か月前までに市に提出して承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、市が承諾した基本計画、仕様書及び年間計画書を変更することができないものとする。
- 4 市は、第 1 項及び第 2 項の確認又は第 3 項の承諾を行ったことを理由として、維持管理・運営業務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。
- 5 事業者は、市の承諾を得た業務計画書、仕様書及び年間業務計画書（以下「業務計画書」という。）に従い、維持管理・運営業務を実施するものとする。ただし、事業者は、常に業務計画書に従って業務を実施したのみをもって、維持管理・運営業務の不具合その他の要求水準書の未達の責任を免れることはできない。

（維持管理・運営に関する第三者の使用）

第 74 条 事業者は、維持管理業務を維持管理企業、運営業務を運営企業に委託するほか、市の承諾を受けた場合に限り、維持管理・運営業務の一部を維持管理企業又は運営企業以外の第三者に委託することができる。

- 2 前項の規定により維持管理・運営業務の一部を受託した者が更に当該業務の一部を他の第三者に委託する場合には、事業者は、市に対し、速やかにその旨を通知し、市の事前の承諾を受けなければならない。
- 3 前 2 項に規定する維持管理・運営業務の第三者への委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理・運営企業等（運営企業、維持管理企業及び前第 2 項により再委託を受けた第三者をいう。以下同じ。）の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんにかかわらず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 4 事業者は、第 1 項又は第 2 項に規定する維持管理・運営業務の第三者への委託を行った場合に、市から当該委託に関する契約書の写しの提出を求められたときは、速やかに市に提出しなければならない。
- 5 事業者は、維持管理・運営企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に本事業の実施について発生した増加費用及び損害を負担する。

(業務報告)

第 75 条 事業者は、維持管理業務及び運営業務に関する日報、月報、四半期報告書及び年度報告書、並びに舞台設備の更新に関する各年度の報告書を作成し、要求水準書に従い市に提出する。

- 2 事業者は、維持管理・運営期間中、市から維持管理・運営業務の実施について報告を求められたときは、遅滞なく、市に報告しなければならない。

(維持管理・運営業務に伴う近隣対策)

第 76 条 事業者は、自らの責任及び費用負担において、維持管理・運営業務を実施するに当たり合理的な範囲内の近隣対策を実施する。事業者は、市に対し、事前及び事後に近隣対策の内容及び結果を報告する。また、市は、近隣対策の実施について、事業者に協力する。

- 2 事業者は、前項の近隣対策の結果、事業者に発生する本事業の実施に係る増加費用及び損害を負担する。
- 3 第 1 項及び前項の規定にかかわらず、整備対象物件を設置すること自体に関する近隣対策は市が実施するほか、当該近隣対策に起因して事業者の本事業の実施に係る増加費用又は損害が生じたときは、市がこれを負担する。また、整備対象物件を設置すること自体に関する住民の反対運動、訴訟等の対応は、市がその費用及び責任負担において行う。

(自己評価)

第 77 条 事業者は、毎年度終了後、維持管理・運営業務の実施状況及び財務状況について、市が別に定める評価票により、自己評価を行い、業務報告書とともに市に提出しなければならない。

(報告聴取等)

第 78 条 市は、事業者による維持管理・運営業務が、条例、規則、この契約等で定められた管理の基準、仕様又は水準を満たさないと認めるとき、その他指定管理者たる事業者による管理の適正を期するため必要があると認めるときは、地方自治法第 244 条の 2 第 10 項の規定により、事業者に対して、維持管理・運営業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。

(文書の管理・保存、情報公開)

第 79 条 事業者は、維持管理・運営業務の執行に当たり作成し、又は取得した文書（以下「対象文書」という。）を適切に管理し、及び保存しなければならない。

- 2 対象文書の範囲、保存年限は要求水準書の規定に基づいて市と事業者が協議

して定める。

- 3 市は、対象文書について、福岡市情報公開条例（平成 14 年条例第 3 号）第 6 条第 1 項の公開請求があった場合において、当該対象文書を保有していないときは、事業者に対し、当該対象文書を提出するよう求めることができる。
- 4 事業者は、法令に特に定める場合を除き、前項の規定による求めを拒むことができない。
- 5 事業者は、第 3 項の規定による求めに応じて対象文書を提出しようとする場合において、次のいずれかに該当するときは、当該文書の写しを提出すれば足りる。
 - (1) 対象文書の保存に支障が生じるおそれがあるとき。
 - (2) 対象文書を事務事業に使用する必要があり、これを提出すると事務事業の遂行に著しい支障が生じるおそれがあるとき。
 - (3) その他正当な理由があるとき。

（利用の許可）

- 第 80 条 事業者は、設置条例等の規定に従い利用の許可に関する業務を行う。
- 2 事業者は、利用許可の申請等の手続きによる様式を、あらかじめ市の承諾を得て定める。
 - 3 事業者は、利用の許可を行うに当たり疑義がある場合には、市と協議する。

（利用料金の収入帰属）

- 第 81 条 市は、指定管理者の指定が効力を有する間、管理対象物件の利用料金を事業者の収入として収受させる（2039 年 4 月 1 日以降の利用に係る収入を除く。）ものとし、事業者はこれを承諾する。

（利用料金）

- 第 82 条 事業者は、設置条例等及びこの契約の定めに従い、指定管理者として、利用料金を管理対象物件の利用者から徴収し、自らの収入とする。
- 2 利用料金の金額は、次のとおりとする。
 - (1) 施設利用料金（駐車場利用料金を除く。）について、供用開始当初の金額は別紙 4 に規定するとおりとする。ただし、事業者は、拠点文化施設の設置条例等の定める枠内で、市の承認を得た上で、別紙 4 に定める利用料金の金額を変更できるものとする。
 - (2) 施設利用料金のうち駐車場利用料金は、要求水準書の別紙 17 に定める金額とする。
 - (3) 附属設備等利用料金については、別紙 4 に記載の提案金額を基本に、市が条例等で定める利用料金の上限の範囲内で、市と事業者が協議の

うえ事業者が市の承諾を得て定める金額とする。

- (4) 主な公園利用料金については、福岡市公園条例（昭和 33 年条例第 18 号）別表第 1 の 3 に定める金額とする。
- 3 利用料金の収受に関する業務については、その全てを事業者の責任で行う。利用料金の未収受については、市はその責めを負わない。

（減免の取扱）

第 83 条 事業者は、要求水準書の別紙 17 及び管理対象物件の設置条例等の規定に基づき、利用料金を減額し、又は免除するものとする。

- 2 市及び事業者は、前項の規定による利用料金の減額又は免除に伴う事業者の利用料金収入の減失について、その損失を補填しないものとする。ただし、特別の事情がある場合は、市と事業者が協議の上、損失の取扱いを決定するものとする。
- 3 設置条例等の変更により、利用料金の減額の割合又は免除の範囲が変更されるときは、市及び事業者は、相手方にサービス対価の変更について協議を申し入れることができるものとし、協議の申し入れを受けたときは、誠実に対応しなければならない。

（指定管理者の指定の取消し等）

第 84 条 事業者を管理対象物件の指定管理者とする指定が地方自治法第 244 条の 2 第 11 項により取り消されたときは、この契約が解除されたものとみなし、その取消しの原因に応じ、第 9 章以下の規定を適用する。

- 2 市は、次の事由が生じたときは、地方自治法第 2 条の 2 第 11 項の規定により、指定管理者の指定を取消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。
 - (1) 第 108 条第 1 項各号に定める事由のうちいずれかに該当するとき。
 - (2) 福岡県警察本部からの通報に基づき、事業者が第 108 条第 2 項各号に定める事由のうちいずれかに該当するとき。
 - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により第 109 条第 1 項各号のうちいずれかに該当するとき。
 - (4) 事業者の責めに帰すべき事由により、第 110 条第 1 項各号のうちいずれかに該当するとき。
 - (5) 市が第 111 条第 1 項に該当するとき。
 - (6) 第 112 条第 1 項に定める場合のいずれかに該当するとき。
 - (7) 第 113 条第 1 項に定める場合のいずれかに該当するとき。
 - (8) 市が本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合で、取消しの日から 180 日以上前に事業者へ通知したとき。

- 3 事業者が、前項に従い、維持管理・運營業務の全部又は一部の停止を命じられたときは、停止を命じられた業務に対応する範囲で、この契約の履行（利用料金の收受を含む。以下、本項で同じ。）を行ってはならない。また、事業者が前項に従い指定管理者の指定を取り消されたときは、この契約の履行を直ちに終了するものとする。事業者は、業務を終了又は停止するに当たり、業務の引継ぎ等（利用者から管理対象物件の将来の利用のために受領している予約金等の取り扱いを含む。）について市の指示に従うものとする。
- 4 前項により事業者が履行できないこの契約上の事業者の業務については、停止を命じられている期間中、市が自ら又は第三者に委託して行うことができる。
- 5 事業者は、維持管理・運營業務の全部又は一部の停止が事業者の責めに帰すべき事由による場合で、前項に従い市がこの契約上の事業者の業務を実施した場合、市が当該業務の実施に要した費用と事業者への当該業務の委託を続けた場合の市の支払額との差額を損害金として市に支払わなければならない。
- 6 事業者が、第 2 項によりこの契約に基づく業務の全部又は一部を実施しない場合、市は、サービス対価 C 及び D のうち、実施しない部分に相当する金額を減額して支払うものとする。
- 7 第 2 項から第 5 項の規定は、別紙 2 のモニタリングによりサービス対価を減額し、又は市に第 5 項の損害金に相当する金額以上の損害が生じたときにこれを事業者に請求することを妨げるものではない。

第 2 節 管理対象物件の維持管理

（管理対象物件の維持管理）

第 85 条 事業者は、維持管理・運営期間中、この契約等に従って、管理対象物件及び設備・備品の維持管理業務を遂行するものとする。

（維持管理業務責任者）

第 86 条 事業者は、要求水準書に従い、維持管理業務全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に維持管理業務計画書に記載のうえ、書面にて市に報告しなければならない。維持管理業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

（維持管理業務担当者）

第 87 条 事業者は、維持管理業務の開始までに、維持管理業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、維持管理業務担当者に

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。

(備品の管理)

第 88 条 市は、管理対象物件において所有する備品等を、事業者が無償で貸与する。

- 2 事業者は、要求水準書に従い備品を管理し、修理・更新等を行う。
- 3 事業者が市所有の備品を更新したときは、更新した備品の所有権は市に属するものとする。

(管理対象物件の修繕・更新)

第 89 条 事業者は、業務計画書に基づき、管理対象物件の修繕・更新を自己の責任及び費用において実施する。ただし、市の責めに帰すべき事由により管理対象物件の修繕・更新を行った場合、市はこれに要した費用を負担する。

- 2 事業者が維持管理に関する業務計画書にない修繕・更新又は管理対象物件に重大な影響を及ぼす修繕・更新を行う場合、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るものとする。
- 3 事業者は、管理対象物件の修繕・更新を行った場合、必要に応じて当該修繕・更新を竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工図等の書面を市に対して提出しなければならない。

(舞台設備の更新に係る業務)

第 90 条 事業者は、拠点文化施設の舞台設備の更新について要求水準書に従い維持管理・運営期間における舞台設備更新計画書を作成し、維持管理業務開始の 12 か月前までに市の承諾を得るものとする。

- 2 事業者は、前項に従い市の承諾を得た維持管理計画書について、事前に市と協議のうえ、市の承諾を得て変更することができる。
- 3 事業者は第 1 項により市の承諾を得た舞台設備更新計画書（前項の変更あるときは変更後のもの）に従い、拠点文化施設の舞台設備の更新を実施する。
- 4 事業者は、市から受領したサービス対価 C-1-(3) を事業者の他の財産とは分別して管理し、舞台設備の更新にのみ使用するものとする。
- 5 事業者は、常に受領したサービス対価 C-1-(3) の残高を把握し、市が求めたときは、速やかに残高の金額を市に報告しなければならない。
- 6 事業者のサービス対価 C-1-(3) の会計上の取り扱いは、固定負債の勘定に計上するものとする。

(移植にかかる植栽の特則)

第 91 条 須崎公園内の植栽のうち事業者が市の承諾を得て移植を実施したもので、事業者が善良なる管理者の注意をもって管理したにもかかわらず枯れたものに

については、事業者の責任は問わないものとする。

第3節 管理対象物件の運営

(管理対象物件の運営)

第92条 事業者は、維持管理・運営期間中、この契約等に従って運営業務を行うものとする。

(運営業務責任者)

第93条 事業者は、要求水準書に従い、運営業務全体を総合的に把握し調整を行う運営業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に運営業務計画書に記載のうえ、書面にて市に報告しなければならない。運営業務責任者を変更するときも、速やかに、同様の事項を市に報告しなければならない。

(舞台技術責任者)

第94条 事業者は、要求水準書に従い舞台技術責任者を定め、市に報告するものとする。

- 2 事業者は、前項に従い定めた舞台技術責任者を変更するときは、あらかじめ市の承諾を得なければならない。

(運営業務担当者)

第95条 事業者は、運営業務の開始までに、運営業務担当者の氏名及び所属等を市に報告しなければならない。また、事業者は、運営業務担当者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。

(須崎公園に係る協議会)

第96条 事業者は、要求水準書及び提案書類に基づき、須崎公園の運営に係る協議会を設置し、同協議会の運営に係る業務を実施する。

- 2 前項の協議会の運営に係る規則及び協議事項は、別途協議会で定める。
- 3 事業者は第1項の協議会の結果を尊重して運営業務を行うものとする。

(自主事業及び自由提案施設で行う事業の内容及びその収入の帰属)

第97条 事業者は、自主事業及び自由提案施設で行う事業を提案したときは、管理対象物件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により、この契約、要求水準書及び提案書類に従って自主事業及び自由提案施設で行う事業を実施するものとする。

- 2 事業者は、自主事業及び自由提案施設で行う事業の実施により、事業者からサービスの提供を受ける者から料金を徴収し、自己の収入とすることができ

る。

- 3 前項の規定は、前項の料金を、自主事業及び自由提案施設で行う事業を実施する構成員又は協力企業の収入とすることを妨げない。

(自由事業及び自由提案施設で行う事業の実施)

第 98 条 事業者は、自主事業及び自由提案施設で行う事業の実施につき、その内容等につき事前に市の承諾を受けなければならない。自主事業及び自由提案施設で行う事業の内容を変更するときも同様とする。

- 2 市は、前項の承諾を与えたことを理由として、自主事業及び自由提案施設で行う事業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。
- 3 事業者は、第 1 項の自主事業及び自由提案施設で行う事業を管理対象物件において行う場合、第 70 条により提出する運営に関する業務計画書にその内容を記載しなければならない。
- 4 自主事業及び自由提案施設で行う事業は、この契約の解除又は維持管理・運営期間の終了とともに終了するものとする。ただし、事業者が市と協議のうえ、自主事業及び自由提案施設で行う事業の全部又は一部を中止又は終了することを妨げない。
- 5 前項ただし書により事業者が自主事業及び自由提案施設で行う事業の全部又は一部を中止若しくは終了することにより発生する費用及び損失は、すべて事業者が負担する。

(自主事業及び自由提案施設で行う事業の実施の場所)

第 99 条 事業者は、自由提案施設を拠点文化施設と一体のものとして整備するときは、市と様式 3 に定める様式による公有財産賃貸借契約を締結し、自由提案施設の貸付けを受けるものとする。

- 2 前項の貸付けの期間は第 53 条第 1 項に基づく拠点文化施設の引渡し日から維持管理・運営期間の終了日までとする。
- 3 事業者が自由提案施設を須崎公園の公園施設として設置して実施する場合、事業者は市から都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号第 5 条）の規定に基づく設置管理許可を受けるものとする。
- 4 前項の許可による貸付期間は 10 年とし、10 年経過後も引き続き自由提案施設の運営を継続するときは、許可期限の 1 年前までに再度許可を受けなければならない。
- 5 事業者は、運營業務のうちの自動販売機運營業務に係る自動販売機の設置場所については、要求水準書に従い目的外使用許可を受けるものとする。
- 6 自主事業及び自由提案施設で行う事業の実施に係る費用の負担は要求水準書に定めるとおりとする。

- 7 事業者が自主事業及び自由提案施設で行う事業を終了するときは、市との契約及び要求水準書に従い市から提供を受けた場所を市に返還しなければならない。ただし、市は、事業者との協議が調ったときは、自由提案施設（内装、付帯設備、備品を含む）を無償で事業者から譲り受けることができる。
- 8 事業者が、自主事業及び自由提案施設で行う事業を実施する場所に関し、第1項の公有財産賃貸借契約を締結している場合において、前条第4項ただし書により事業者が拠点文化施設内で実施する自由提案施設で行う事業を終了するときは、市と事業者は、第1項の公有財産賃貸借契約を、協議により終了させるものとする。事業者が第3項の設置管理許可を受けているときは、事業者が前条第4項ただし書により須崎公園で実施する自由提案施設で行う事業を終了する場合は、市は設置管理許可を取り消す。

第4節 損害等の発生

（維持管理・運営業務に伴う第三者に及ぼした損害）

第100条 第67条に定めるほか、事業者が維持管理・運営業務について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害賠償額を負担しなければならない。ただし、その損害賠償額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、市が負担する。

- 2 前項に基づき事業者が負担すべき第三者に対する損害を、市が賠償した場合、市は事業者に対して、賠償した金額を求償することができる。事業者は、市から本項に基づく請求を受けた場合、速やかに支払わなければならない。

第8章 サービス対価の支払い

（サービス対価の支払い）

第101条 市は、別紙1及び別表の支払方法により、サービス対価を支払う。

- 2 市は、第13条に規定するモニタリングの結果、事業者の業務実施の内容がこの契約等の定めるところを満たしていないと判断した場合には、別紙2に従って、サービス対価を減額する。

（虚偽報告によるサービス対価の減額）

第102条 第75条第1項の業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合には、事業者は、当該虚偽記載がなければ市が前条第2項の規定によりサービス対価を減額することができた額について、市に返還しなければならない。

(サービス対価の改定)

第 103 条 金利変動及び物価変動に伴うサービス対価の改定は、別紙 1 により行う。

(サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更)

第 104 条 市は、この契約の規定によりサービス対価を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、サービス対価の増額又は負担額の全部若しくは一部に代えて要求水準書を変更することができる。

2 事業者は、この契約の規定によりサービス対価を減額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、サービス対価の減額又は負担額の全部若しくは一部に代えて要求水準書の変更その他の事業者によるサービス内容の向上を提案することができる。

3 第 1 項又は前項の場合において、要求水準書の変更内容は、市と事業者が協議して定める。ただし、協議開始から 14 日以内に協議が調わない場合には、市が定め、事業者に通知する。

4 前項の協議開始の日については、市が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、市がサービス対価を増額すべき事由又は費用を負担すべき事由が生じた日から 14 日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、市に通知することができる。

第 9 章 契約期間及び契約の終了

第 1 節 契約期間

(契約期間)

第 105 条 この契約は、福岡市議会においてこの契約締結に係る議案及び事業者を管理対象物件の指定管理者に指定する議案について承認がなされ、かつ須崎公園に係る都市計画の変更が告示された日から効力を生じ、2039 年 3 月 31 日をもって終了する。ただし、この契約終了後においても、この契約に基づき発生し、存続している権利義務及び守秘義務の履行のために必要な範囲で、この契約の規定の効力は存続する。

第 2 節 維持管理・運営期間中の業務の承継

(維持管理・運営業務の承継)

第 106 条 市及び事業者は、維持管理・運営期間の終了に際して、市又は市の指定する第三者に対する維持管理・運営業務の引継ぎに必要な事項の詳細について、維持管理・運営期間満了の 3 年前から協議を開始する。

- 2 事業者は、市又は市の指定する第三者が維持管理・運営期間終了後において、維持管理・運營業務を引き続き行うことができるよう、前項の規定による協議において合意された事項に従い、維持管理・運営期間満了の9か月前から当該業務に関する必要な事項を説明するとともに、事業者が用いた操作要領その他の資料を提供するほか、維持管理・運營業務の承継に必要な引継マニュアルを維持管理期間満了の6か月前までに整備し、市に引き渡す。
- 3 前項に規定する手続において、市又は市の指定する第三者の責めに帰すべき事由により、事業者が本事業の実施について増加費用及び損害が発生した場合には、市は、当該増加費用及び損害を負担する。

(事業終了時の検査)

第107条 事業者は、事業期間終了に当たり自ら検査を行い、その結果を市に報告するものとする。

- 2 市は、前項の事業者からの報告を受けた後、事業者と協議して定める時期において、管理対象物件についてこの契約等の内容を満たしているか判断するための検査を行う。市は、管理対象物件がこの契約等に適合しないと認めるときは、適合しない事項及び理由並びに是正期間を明示して、事業者に対してその修補を請求することができる。
- 3 前項の修補に要する費用の負担は、次の各号に掲げる修補の発生の原因に応じて、それぞれ次のとおりとする。
 - (1) この契約等に定める維持管理の方法によってもその発生がやむを得ないと認められるものについては、市がその修補に要する費用を負担する。
 - (2) 前号に掲げるもの以外のものについては、事業者がその修補に要する費用を負担する。

第3節 事業者の債務不履行による契約解除

(事業者の債務不履行による契約解除)

第108条 市は、次の各号のいずれかに該当するときは、事業者に対する通知によりこの契約を解除することができる。

- (1) 事業者が本業務の全部又は一部の実施を放棄し、3日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 事業者の取締役会において、事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の法令に基づく倒産法制上の手続の申立てが決議されたとき又は他の第三者（事業者の取締役を含む。）によりこれらの申立てがなされたとき。

- (3) 事業者又は構成員若しくは協力企業が本事業又は本事業に係る入札手続に関して、重大な法令の違反（基本協定書第 7 条第 1 項各号に規定するものを含む。）をしたとき。
 - (4) 事業者がこの契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令等の違反をしたとき。
 - (5) 構成員が基本協定書の規定に反したとき。
 - (6) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽の記載を行ったとき。
 - (7) 第 133 条の秘密保持義務又は第 134 条の個人情報保護義務に重大な違反があったとき。
 - (8) 別紙 2 のモニタリングで定める場合
 - (9) 前各号に掲げる場合のほか、事業者がこの契約に違反し、この契約の目的を達することができないと認められるとき。
 - (10) 第 99 条第 1 項に基づき事業者が市と締結した公有財産賃貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。又は同条第 3 項により市から受けた設置管理許可が事業者の責めに帰すべき事由により取り消されたとき。
- 2 市は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者に対する通知によりこの契約を解除することができる。
- (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。）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「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する団体（以下「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「暴力団構成員等」という。）であるとき。
 - (2) 暴力団又は暴力団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) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、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、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
 - (5) 暴力団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

又は暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団又は暴力団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、暴力団又は暴力団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) 事業者の各構成員又は各協力企業が、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。

（拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の引渡し前の契約解除）

第 109 条 拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の第 53 条第 1 項による引渡し前に、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号の事実が発生した場合には、事業者に対する通知によりこの契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、施工計画書が規定する着工予定日を過ぎても本件工事を開始せず、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、事業者から合理的説明がなされないとき。
 - (2) 事業者が開業準備業務を実施しないとき。
- 2 整備対象物件の引渡し前に前条又は前項の規定によりこの契約が解除された場合の整備対象物件又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第 117 条の規定に従う。

（拠点文化施設及び須崎公園（1 期）引渡し後の契約解除）

第 110 条 拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の第 53 条第 1 項による引渡し後、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事実が発生した場合には、市は、事業者に対し、相当の期間を定めてこれを改善すべき旨を通知する。この場合において、相当の期間内に改善がなされないときは、事業者に通知し、この契約の全部を解除することができる。

- (1) 事業者が、連続して 30 日以上又は 1 年間に 60 日以上にわたり、この契約等の内容に従った維持管理・運営業務その他維持管理・運営期間中の業務を行わないとき。
 - (2) この契約の履行が著しく困難となったとき。
- 2 拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の第 53 条第 1 項による引渡し後、第 108 条又は前項の規定によりこの契約が解除された場合の拠点文化施設及び須崎

公園（1期）の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第118条の規定に従う。

第4節 その他の事由による指定の契約解除

（市の債務不履行による契約解除）

第111条 市が、この契約上に従って支払うべきサービス対価の支払いを遅延し、事業者から催告を受けてから60日を経過しても当該支払義務を履行しない場合又は重要な義務違反により本事業の実施が困難となり、事業者が催告しても60日以内に是正しない場合には、事業者は市に対する通知によりこの契約を解除することができる。

- 2 前項の規定によりこの契約が解除された場合の整備対象物件又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第117条又は第118条の規定に従う。

（法令の変更による契約の解除）

第112条 第120条第4項の協議を行ったにもかかわらず、法令の変更により、市による本事業の継続が困難となった場合、又はこの契約の履行のために多大な費用を要する場合には、市は、事業者に対する通知によりこの契約を解除することができる。

- 2 前項の場合の整備対象物件又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第117条及び第118条の規定に従う。

（不可抗力による契約の解除）

第113条 第122条第4項の協議を行ったにもかかわらず、不可抗力による事由が発生した日から90日以内にこの契約の変更について合意が得られない場合でかつ次の各号の一に該当する事態に陥った場合には、市は、同条第2項にかかわらず、事業者に対する通知によりこの契約を解除することができる。

- (1) 事業者による本業務の継続が不能又は著しく困難なとき。
- (2) 事業者が本業務を継続するために、市が過分の費用を負担するとき。

- 2 前項の場合の整備対象物件又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払い等については、第117条及び第118条の規定に従う。

第5節 市の任意による契約解除

（市の任意による解除）

第114条 市は、本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める

場合には、180 日以上前に事業者はその理由を書面にて通知することにより、この契約を解除することができる。

- 2 前項の規定によりこの契約が解除された場合の整備対象物件又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第 117 条及び第 118 条の規定に従う。

(契約解除の効力発生)

第 115 条 第 108 条から前条の規定によりこの契約が解除されたときにおいて指定管理者の指定が取り消されていないときは、指定管理者の指定が取り消されたときに解除の効力が生じるものとする。

第 6 節 事業終了に際しての処置

(事業終了に際しての処置)

第 116 条 事業者は、この契約が解除により終了した場合において、引渡し前の整備対象物件があるときは、当該整備対象物件の敷地又は当該物件内に事業者又は事業者から本業務の全部若しくは一部の委託を受けた者が所有又は管理する工事材料、機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。

- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件の処分その他の必要な処置を行うことができる。事業者は、市の処置に異議を申し出ることができず、また、市が処置に要した費用を負担する。
- 3 事業者は、維持管理・運営期間が終了した場合又は開業準備期間若しくは維持管理・運営期間中にこの契約の全部若しくは一部が解除により終了した場合において、当該解除の対象となった業務について、管理対象物件内に事業者、構成員又は協力企業が所有又は管理する機器類、備品その他の物件があるときは、当該物件の処置につき、市の指示に従わなければならない。なお、事業者がリースにより調達した備品については、維持管理・運営期間が終了した場合は、無償で市に譲渡するものとし、開業準備期間若しくは維持管理・運営期間中にこの契約の全部若しくは一部が解除により終了した場合は、市が事業者と協議のうえ、その取扱いを定めるものとする。
- 4 前項の場合において、事業者が所有する機器類、備品その他の物件について、市はその裁量により、当該物件の全部又は一部を市と事業者が合意する価格で買い取ることができる。市が当該物件を買い取るときは、この場合、事業者は、当該物件について担保権その他何らの負担も付着していない所有権を市に移転しなければならない。

- 5 前項に基づき市が買い取る物件を除き、第 3 項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件の処分その他の必要な処置を行うことができる。事業者は、市の処置に異議を申し出ることができず、また、市が処置に要した費用を負担する。
- 6 事業者は、この契約の全部又は一部が終了した場合において、直ちに、市に対し、当該解除の対象となった業務を運営するために必要なすべての書類を引き渡さなければならない。

第 10 章 契約解除における取扱い

(拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の引渡し前の解除)

第 117 条 市は、拠点文化施設及び須崎公園の第 53 条第 1 項による引渡し前にこの契約が解除された場合において、拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の出来形部分が存在するときには、検査のうえ、検査に合格した出来高に相当する金額の買受代金を支払い、その所有権を取得する。

- 2 市は、前項の買受代金を、別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払い又は一括払いにより支払うことができる。
- 3 市は、第 1 項の買受代金を一括払いにより支払う場合には、市が検査の結果を事業者へ通知した後、事業者の請求により、速やかに支払う。契約の解除から市の支払までの期間の金利は付さない。
- 4 第 2 項の買受代金を別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払いで支払うときは、市は、事業者と協議のうえ、次の各号に掲げる利率を超えない金利を付すものとする。
 - (1) この契約が第 108 条又は第 109 条により解除されたときは、事業者の施設整備業務に係る当初借入として市が認めるもの（事業者の株主等による劣後融資を除く。）に付された金利（当該当初借入れの金利が借り入れ当初の条件に従って見直されたときは見直し後の金利）と同等の利率
 - (2) この契約が第 111 条、第 112 条、第 113 条又は第 114 条により解除されたときは、別紙 1 のサービス対価 A-1-(3) の計算に用いるのと同等の利率

(拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の引渡し後の解除)

第 118 条 市は、拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の第 53 条第 1 項による引渡し後にこの契約が解除された場合においては、拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の所有権を引き続き保有するとともに、事業者に対し、未払のサービス対価

- A-1-(2)の残額を別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払い又は一括払いにより支払うものとする。サービス対価 A-1-(1)が未払のときは、別紙 1 に規定される手続により支払う。
- 2 市は、未払のサービス対価 A-1-(2)の残額を一括で支払う場合、事業者の請求により速やかに支払うものとし、解除の日から支払日までの金利は付さない。
 - 3 サービス対価 A-1-(2)の残額を別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払いで支払うときは、市は、事業者と協議のうえ、次の各号に掲げる利率を超えない金利を付すものとする。
 - (1) この契約が第 108 条又は第 110 条により解除されたときは、事業者の施設整備業務に係る当初借入として市が認めるもの（事業者の株主等による劣後融資を除く。）に付された金利（当該当初借入れの金利が借り入れ当初の条件に従って見直されたときは見直し後の金利）と同等の利率
 - (2) この契約が第 111 条、第 112 条、第 113 条又は第 114 条により解除されたときは、別紙 1 のサービス対価 A-1-(3)の計算に用いるのと同等の利率
 - 4 前項に加え、市は、当該解除時点までに履行された維持管理・運営業務のうち、対応するサービス対価が支払われていない期間のサービス対価 C 及び D を事業者に対して支払う。
 - 5 第 1 項に定める場合において、須崎公園（2 期）の施設整備費については、次のとおりとする。
 - (1) この契約の解除の時に須崎公園（2 期）の第 53 条第 1 項による市への引渡しが未済のときは、出来形部分を検査のうえ、検査に合格した出来高に相当する金額（サービス対価 A-1 に含まれるものは控除する。）の買受代金を支払い、その所有権を取得する。この買受代金の支払いについては第 117 条第 2 項から第 4 項を準用する。
 - (2) この契約の解除の時に須崎公園（2 期）の第 53 条第 1 項による引渡しが完了しているときは、市が須崎公園（2 期）の所有権を保有し、その施設整備費の支払いについて第 1 項から第 3 項の規定を準用する。なお、同項の規定の準用において、「拠点文化施設及び須崎公園（1 期）」は「須崎公園（2 期）」に、「サービス対価 A-1-(1), A-1-(2), A-1-(3)」はそれぞれ「サービス対価 A-2-(1), A-2-(2), A-2-(3)」に読み換えるものとする。
 - 6 事業者が第 90 条第 4 項に従い分別管理を行うサービス対価 C-1-(3)の残高があるときは、その全額を解除後直ちに市に返還する。

- 7 市は、第 1 項に規定される解除の場合において、事業者の本業務実施の結果がこの契約等の内容を満たしているかを判断するため、終了前検査を行う。市は、検査の結果、各施設がこの契約等の内容を満たしていない場合には、事業者に対し、該当する物件の修繕又は設備等の更新を求めることができ、事業者は速やかに修繕し、設備等を更新しなければならない。当該修繕又は設備の更新等に係る費用は、事業者が負担する。ただし、法令の変更に起因して必要となる修繕又は更新に係る費用については第 121 条に従い、不可抗力に起因して必要となる修繕又は更新に係る費用は第 123 条に従い、それぞれ事業者及び市が負担する。
- 8 事業者は、市又は市の指定する第三者に対する維持管理・運營業務の引継ぎに必要な協力を合理的な範囲内で行う。当該協力に係る費用は、事業者が負担する。

(損害賠償、違約金等)

第 119 条 この契約が第 108 条、第 109 条又は第 110 条により解除されたときは、事業者は、市の請求により、次の金額の違約金を速やかに市に支払わなければならない。

- (1) この契約が第 53 条第 1 項による拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の引渡しの前に解除されたときは、サービス対価 A-1-(1)、A-1-(2)、A-2-(1)及び A-2-(2)の合計額の 10 分の 1 に相当する金額
 - (2) この契約が第 53 条第 1 項に基づく拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の引渡し後に解除されたときは、次の(ア)と(イ)の合計額
 - (ア) 当該解除が生じた年度のサービス対価 C 及び D の合計額（維持管理・運営初年度に解除された場合は、次年度に支払い予定のサービス対価 C 及び D の合計額）の 10 分の 1 に相当する額
 - (イ) この契約が解除されたときに須崎公園（2 期）の第 53 条第 1 項による市への引渡しが完了していないときは、サービス対価 A-2-(1)及び A-2-(2)の合計額の 10 分の 1 に相当する額
- 2 前項に定めるこの契約の解除の場合、事業者は、解除により市に生じた損害を賠償しなければならない。ただし、事業者が前項の違約金を市に支払ったときは、解除により市に生じた損害のうち支払い済みの違約金の全額を超える部分を支払えば足りるものとする。
 - 3 市は、第 11 条第 1 項各号による契約保証金の支払は第 1 項の違約金に充当する。
 - 4 市は、第 1 項の違約金又は第 2 項の損害賠償が支払われないときは、前 2 条により市が事業者を支払うべき金額と対等額で相殺できるものとする。

- 5 第 111 条又は第 114 条によりこの契約が解除されたときは、市は、解除により事業者が生じた損害を賠償しなければならない。
- 6 第 112 条又は第 113 条によりこの契約が解除されたときは、市は、事業者が本業務を終了するために要する費用があるときは、これを負担する。
- 7 事業者が第 108 条第 2 項各号のいずれかに該当したときは、市がこの契約を解除するか否か、又は指定管理者の指定を取り消すか否かにかかわらず、市は、この契約の契約金額の 10 分の 1 に相当する額の違約金を市が指定する期間内に支払うことを事業者に請求できるものとする。

第 11 章 法令の変更

(法令の変更)

- 第 120 条 事業者は、法令の変更により、この契約に従った業務の遂行ができなくなった場合には、その内容の詳細及び理由を直ちに市に対して通知しなければならない。
- 2 事業者は、履行不能状況が継続する期間中、この契約に基づく履行期日における義務が法令に違反することとなったときは、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における履行義務を免れる。ただし、事業者は、法令の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。
 - 3 市は、維持管理・運営期間開始後、前項に基づき履行義務を免れた期間に対応するサービス対価の支払いにおいて、事業者が履行義務を免れたことにより支出又は負担を免れた費用を控除することができる。
 - 4 市は、事業者から第 1 項の通知を受領した場合には、速やかに事業者と協議する。当該協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から 90 日以内にこの契約の変更（供用開始日の変更を含む。）について合意が得られない場合には、市は、法令の変更への対応方法（供用開始日の変更を含む。）を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

(法令の変更による費用・損害の扱い)

第 121 条 法令の変更により、事業者に本事業の実施について合理的な増加費用及び損害が発生した場合には、次の各号のいずれかに該当する場合には市が負担し、それ以外の法令の変更については事業者が負担する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用及び損害、及び自由提案施設の整備並びに自主事業の実施に係る損害及び増加費用については、次の各号にかかわらず、事業者がすべて負担する。

- (1) 本事業に直接関係する法令の変更、新たな規制立法に関するもの
- (2) 消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの

- (3) 本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの
- 2 法令の変更により、本事業の実施について事業者の負担する費用が減少した場合、前項の各号のいずれかに該当する場合には当該減少額に応じてサービス対価の減額を行い、それ以外の法令の変更についてはサービス対価の減額を行わない。

第 12 章 不可抗力等

(不可抗力)

- 第 122 条 事業者は、不可抗力の発生により、この契約に従った業務の遂行ができなくなった場合には、その内容の詳細及び理由を直ちに市に通知しなければならない。
- 2 事業者は、履行不能状況が継続する期間中、この契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。ただし、事業者は、早急に適切な対応措置を執り、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。
- 3 市は、維持管理・運営期間開始後、前項に基づき履行義務を免れた期間に対応するサービス対価の支払いにおいて、事業者が履行義務を免れたことにより支出又は負担を免れた費用を控除することができる。
- 4 市は、事業者から第 1 項の通知を受領した場合には、速やかに事業者と協議する。当該協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から 90 日以内にこの契約の変更（供用開始日の変更を含む。）について合意が得られない場合には、市は、不可抗力の対応方法（供用開始日の変更を含む。）を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。

(不可抗力による増加費用・損害の扱い)

第 123 条 不可抗力により、事業者の本事業の実施について合理的な増加費用及び損害が発生する場合には、以下のとおりとする。

- (1) この契約締結から拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の第 53 条第 1 項による引渡しまでの期間中に不可抗力が生じた場合には、事業者が生じた本事業の実施に係る合理的な増加費用額及び損害額が同期間中の累計で、サービス対価 A-1-(1)、A-1-(2)、A-2-(1)及び A-2-(2)の合計の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、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には、当該保険金額相当額は増加費用額及び損害額から控除する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用及び損害については、事業者がすべて負担する。

- (2) 拠点文化施設及び須崎公園（1期）の第53条第1項による引渡し後に不可抗力が生じた場合には、事業者が生じた本事業の実施に係る合理的な増加費用額及び損害額が、当該不可抗力が発生した年度中の累計で、当該不可抗力が発生した年度の前年度のサービス対価 C 及び D の合計（維持管理・運営初年度の場合は、維持管理・運営 2 年度めのサービス対価 C 及び D の支払予定額の合計）並びに須崎公園（2期）の第53条第1項による市への引渡し完了前においてはサービス対価 A-2-(1)及び同 A-2-(2)を加算した額の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。ただし、事業者（業務委託先を含む。）が不可抗力により保険金を受領した場合には、当該保険金相当額は増加費用額及び損害額から控除する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用及び損害については、事業者がすべて負担する。
- (3) 前 2 号にかかわらず、自由提案施設の整備、自由提案施設で行う事業及び自主事業の実施に係る損害及び増加費用は、すべて事業者が負担する。

（第三者による管理対象物件の損害）

- 第 124 条 維持管理・運営期間において、第三者が管理対象物件に損害を生じさせた場合においては、当該第三者に対する損害賠償の請求は、事業者の責任及び費用負担において行うものとし、前 2 条の規定は適用しない。
- 2 前項に基づき事業者が第三者に対する損害賠償の請求を行うべき場合において、事業者が前項の第三者を知ることができないときその他やむを得ない事由があるときは、事業者は、各物件の損害の状況、当該損害の修復の方法及び当該第三者に損害の負担を求めることができない理由（以下本条において「各物件の損害の状況等」という。）を市に通知しなければならない。
- 3 市は、前項の規定による通知を受けたときは、直ちに調査を行い、前項の各物件の損害の状況等を確認し、その結果を事業者に通知しなければならない。
- 4 事業者は、前項の規定により管理対象物件の損害の状況等が確認されたときは、当該損害が生じた各物件をこの契約等に適合させるために要する費用（維持管理業務に含まれるもの、第三者から損害賠償を受けた部分、第 68 条第 1 項の規定により付された保険等によりてん補された部分、及び自由提案施設で行う事業に係る部分を除く。）の負担を市に請求することができる。ただし、管理対象物件に損害を生じさせた原因者が特定できないとき、又は第三者による管理対象物件への損害が事業者の善管注意義務又は管理義務の違反により生じた場合には、当該費用を事業者が負担するものとする。
- 5 市は、前項の規定により事業者から費用の負担の請求があったときは、当該

費用の額（当該費用のうち通常生すべきものに係る額に限る。）を負担しなければならない。

- 6 第 1 項に基づき市が第三者に対する損害賠償の請求を行う場合において、市が請求するときは、事業者は、市の請求に従い、各物件の損害の状況及び当該損害の修復の方法等を確認し、その結果を市に通知しなければならない。

第 13 章 知的財産権等

（著作物の利用及び著作権）

第 125 条 市は、設計図書等及び事業対象物件について、市の裁量により無償で利用する権利（公表、改変、複製、展示、頒布、翻案する権利を含む。以下本条において同じ。）を有するものとし、その権利は、この契約の終了後も存続する。ただし、事業者固有の技術等に関する事項を市が使用するに際しては、事業者と協議を行うものとする。

- 2 設計図書等及び事業対象物件が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合における著作者の権利の帰属については、同法に定めるところによる。
- 3 設計図書等及び事業対象物件が著作権法第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合における著作者の権利に関して、事業者は、あらかじめ市の承諾を受けた場合を除き、次の各号の行為を自ら行い、又は著作権者をして行わせてはならない。
 - (1) 著作権法第 19 条第 1 項、第 20 条第 1 項、第 25 条、第 26 条第 1 項、第 26 条の 2 第 1 項、第 26 条の 3 に規定する権利の行使
 - (2) 著作権の譲渡及び承継

（著作権の侵害の防止）

第 126 条 事業者は、設計図書等及び事業対象物件を利用する行為が、第三者の著作権を侵害するものではないことを市に保証する。

- 2 事業者は、前条第 1 項ないし第 3 項に規定する市による設計図書等及び事業対象物件の利用のために第三者からの許諾等を受ける必要かおる場合には、自らの責任及び費用負担において、市のために必要な許諾等を取得する。
- 3 事業者は、設計図書等及び事業対象物件を利用する行為が第三者の著作権を侵害することにより第三者が受けた損害の賠償をしなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずる。市が賠償額を負担し、又は必要な措置を講じるための費用を負担したときには、事業者は、市に対し、市が負担した賠償額又は費用の全額を補償する。ただし、損害の発生がこの契約等のいずれにも基づかない市の提案又は指示に起因する場合は

この限りではない。

(特許権等の使用)

第 127 条 事業者は、特許権等の工業所有権の対象となる技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。ただし、当該使用が市の提案又は指示による場合はこの限りではない。

第 14 章 その他

(公租公課の負担)

第 128 条 この契約に基づく業務の遂行に関する租税は、すべて事業者の負担とする。

- 2 市は、事業者に対してサービス対価に係る消費税及び地方消費税を除き、一切租税を負担しない。

(情報の開示等)

第 129 条 市は、事業者が要求水準書に基づき提出し、又はその他本事業に関して市に提出した書類に記録された情報について、福岡市情報公開条例その他の法令の規定の定めるところにより開示することができる。

(財務書類の提出)

第 130 条 事業者は、会社法第 326 条第 2 項に従い、その定款に会計監査人及び監査役の設置に係る規定を置き、この契約期間中これを維持しなければならない。

- 2 事業者は、この契約の終了に至るまで、会計監査人及び監査役の監査を受け、その監査実施報告書の写しのほか、次に掲げる書類を各年度の最終日から 3 か月以内に市に提出するものとする。
 - (1) 当該定時株主総会に係る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、その附属明細書
 - (2) 前号に係る監査報告書の写し
 - (3) 当該年度における事業収支実績報告書その他市が合理的に要求する書類
- 3 市は、事業者から提出された前項の書類を公開することができる。
- 4 市は、本事業の健全かつ適切な運営を確保するため必要があると認めるときは、その費用負担において、その指名する公認会計士又は監査法人に事業者の財務状況を調査させることができる。

(事業者が第三者と締結する損害賠償額の予定等)

第 131 条 この契約の規定により市が増加費用若しくは損害を負担し、又は賠償する場

合において、当該増加費用又は損害が本事業を行うため事業者が第三者（事業者に融資する金融機関等を除く。）と締結した契約により支払うべき損害賠償額の予定その他の契約終了又は変更時に支払うべき金銭債務に基づくものであるときは、市が負担し、又は賠償する増加費用又は損害の額は、当該第三者に現に生じた損害であって、通常生すべきものの額に限る。

（遅延損害金）

第 132 条 市又は事業者が、この契約に基づく支払を遅延した場合には、未払額につき遅延日数に応じ、福岡市契約事務規則に定める率を乗じて計算した額の遅延利息をそれぞれ相手方に支払わなければならない。

（秘密保持）

第 133 条 事業者は、本事業に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。

- (1) 開示の時に公知である情報
 - (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
 - (3) 開示者がこの契約に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
 - (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課されることなく取得した情報
 - (5) 開示者から開示を受けた後被開示者の責めによらないで公知となった情報
 - (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (7) 市が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
 - (8) 市が市議会の請求に基づき開示する情報
- 2 事業者は、本業務の遂行以外の目的で秘密情報を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、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼などを行う場合など、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
 - 5 前項の場合において、事業者は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。
 - 6 事業者は、この契約締結後直ちに、事業者から本事業の全部又は一部の委託を受けた者をして、秘密情報を漏らさない旨の誓約書（前項の内容の確認を

含む。)を市に提出させなければならない。

- 7 事業者は、前項の受託者が更に業務の一部を他の第三者に委託する場合には、当該受託者をして、当該第三者に守秘義務を負わせ、当該第三者をして秘密情報を漏らさない旨の誓約書（第 5 項の内容の確認を含む。）を市に提出させなければならない。
- 8 事業者は、本事業に関して作成した各種計画書、報告書、資料その他一切の書類について、その保管場所を市に通知しなければならない。事業者は、保管場所について、市から変更その他の要求があった場合には、これに従わなければならない。

（個人情報保護）

第 134 条 事業者は、本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、本事業の業務の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び認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、本事業の業務が終了後、市に対し、速やかに個人時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、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誓約書を差入れさせる。

(この契約の変更)

第 135 条 この契約は、市及び事業者の書面による合意によってのみ変更することができる。

(株主に関する誓約)

第 136 条 事業者は、事業者の株主をして、原則としてこの契約終了日まで事業者の株式を保有させるものとし、本事業の安定的遂行及びサービス水準の維持・向上等を目的とし、あらかじめ書面により市の同意を得た場合に限り、その全部又は一部を第三者に対して譲渡することができるものとする。

- 2 事業者は、本事業の安定的遂行及びサービス水準の維持・向上等を目的とし、事業者の株主をしてあらかじめ書面により市の同意を得た場合に限り、事業者の株式の全部又は一部に対して担保を設定させることができる。
- 3 第 1 項の取扱いは、事業者の株主間において事業者の株式の全部又は一部を譲渡しようとする場合についても同様とする。
- 4 事業者は、事業者の株主をして、この契約の締結に当たり、基本協定書の別紙による出資者誓約書を市に対して提出させるものとする。この契約締結後新たに事業者の株主となった者についても同様とする。

(融資団との協議)

第 137 条 市は、必要と認めた場合には、本事業に関して、事業者に融資を行う融資団との間で協議を行い、直接協定を締結することができるものとする。また、市が要求する場合には、事業者は、融資団へ提出した書類の写し及び情報を市に対して自ら提出し又は融資団をして提出させるものとする。

- 2 前項第 5 号に関し、事業者が保有する権利に融資団が担保権を設定するときは、第 119 条第 4 項に基づいて市が相殺する権利を害してはならない。

附則

(本契約を締結しない場合)

第 1 条 市は、構成員又は協力企業のいずれかの者が、この契約の仮契約の締結のときからこの契約の本契約の締結までの間に次の各号のいずれかに該当したときは、この契約の本契約を締結しないことができる。

- (1) 入札説明書に定める本事業の入札参加者の参加資格要件を満たさなくなったとき。
- (2) 著しく信義に反する行為があったことが明らかになり、契約の相手方として不適當であると認められるとき。

- (3) この契約の履行が困難と認められる事由が生じたとき。

別紙1 サービス対価の算出方法及び支払方法

1. サービス対価の内容

(1) サービス対価の概要

サービス対価の概要は以下とおりとする。

サービス対価の対象となる費用		サービス対価の名称	サービス対価支払の概要
施設整備費	拠点文化施設及び須崎公園（1期）に関する費用	サービス対価 A-1-(1)	引渡後の一括払
		サービス対価 A-1-(2)	維持管理・運営費 期間中3か月ごとの割賦払
		サービス対価 A-1-(3)	
	須崎公園（2期）に関する費用	サービス対価 A-2-(1)	引渡後の一括払
		サービス対価 A-2-(2)	維持管理・運営費 期間中3か月ごとの割賦払
		サービス対価 A-2-(3)	
開業準備費	開業準備業務費	サービス対価 B	開業準備期間中年度ごとの支払
維持管理・運營業務費	拠点文化施設及び須崎公園（1期）に関する維持管理業務費	サービス対価 C-1-(1)	維持管理・運営費 期間中3か月ごとの割賦払
	拠点文化施設及び須崎公園（1期）に関する運營業務費	サービス対価 C-1-(2)	
	拠点文化施設の舞台設備の更新費	サービス対価 C-1-(3)	維持管理・運営期間中年度ごとの割賦払
	拠点文化施設及び須崎公園（1期）に関するその他費用	サービス対価 C-1-(4)	維持管理・運営期間中3か月ごとの割賦払
	須崎公園（2期）に関する維持管理業務費	サービス対価 C-2-(1)	維持管理・運営期間中3か月ごと

サービス対価の対象となる費用		サービス対価の名称	サービス対価支払の概要	
	須崎公園（2期）に関する運営業務費	サービス対価 C-2-(2)	の割賦払	
	須崎公園（2期）に関するその他費用	サービス対価 C-2-(3)		
維持管理・運営の光熱水費	拠点文化施設及び須崎公園（1期）の維持管理・運営に要する光熱水費	電気料金	サービス対価 D-1-(1)	維持管理・運営費期間中 3 か月ごとの割賦払
		ガス料金	サービス対価 D-1-(2)	
		水道料金	サービス対価 D-1-(3)	
		再生水料金	サービス対価 D-1-(4)	
		下水道料金	サービス対価 D-1-(5)	
		その他（プロパンガス・灯油等）	サービス対価 D-1-(6)	
	須崎公園（2期）の維持管理・運営に要する光熱水費	電気料金	サービス対価 D-2-(1)	維持管理・運営費期間中 3 か月ごとの割賦払
		ガス料金	サービス対価 D-2-(2)	
		水道料金	サービス対価 D-2-(3)	
		再生水料金	サービス対価 D-2-(4)	
		下水道料金	サービス対価 D-2-(5)	
		その他（プロパンガス・灯油等）	サービス対価 D-2-(6)	

(2) サービス対価を構成する費用の内容

サービス対価を構成する費用の内容は以下のとおりとする。

サービス対価を構成する費用の内容	
サービス対価 A (施設整備の対価)	
A-1 (拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) に関する費用)	
A-1-(1) (一括払い分)	<ul style="list-style-type: none"> 事前調査業務に要する費用(※) 設計・建設にかかる各種関係機関との調整業務に要する費用(※)
A-1-(2) (割賦払い分元本)	<ul style="list-style-type: none"> 設計及び関連業務に要する費用(※) 設計・建設期間における統括管理業務に要する費用 建設業務及びその関連業務に要する費用 什器備品設置業務に要する費用 設備備品設置業務に要する費用 交付金等申請補助業務に要する費用 工事監理業務に要する費用 SPC の開業に伴う費用 引渡日までの SPC の運営費 融資関連手数料 建中金利 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用 (※)A-2 (須崎公園 (2 期) に関する費用) を含む (自由提案施設の整備に係る費用のうち、事業者負担分は除く)
A-1-(3) (割賦払い分金利)	<ul style="list-style-type: none"> A-1-(2)に対応する割賦支払に必要な割賦手数料
A-2 (須崎公園 (2 期) に関する費用)	
A-2-(1) (一括払い分)	<ul style="list-style-type: none"> 建設業務及びその関連業務に要する費用 交付金等申請補助業務に要する費用
A-2-(2) (割賦払い分元本)	<ul style="list-style-type: none"> 工事監理業務に要する費用 融資関連手数料 建中金利 その他施設整備に関する初期投資と認められる費用 (自由提案施設の整備に係る費用のうち、事業者負担分は除く)
A-2-(3)	<ul style="list-style-type: none"> A-2-(2)に対応する割賦支払に必要な割賦手数料

サービス対価を構成する費用の内容		
	(割賦払い分金利)	
サービス対価 B (開業準備の対価)		
	開業準備業務費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の引渡から供用開始までの SPC の運営費 ・ 拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の引渡から供用開始までの統括管理業務に要する費用 ・ 供用開始までの維持管理・運営準備業務に要する費用 ・ 供用開始までの事前広報・宣伝活動業務に要する費用 ・ 供用開始までの開館式典及び内覧会等の実施に係る業務に要する費用
サービス対価 C (維持管理・運営の対価)		
C-1 (拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) に関する費用)		
	C-1-(1) (維持管理業務費)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理・運営期間における SPC の運営費 ・ 維持管理・運営期間における統括管理業務に要する費用 ・ 建築物保守管理業務に要する費用 ・ 建築設備保守管理業務に要する費用 ・ 舞台設備保守管理業務に要する費用 (C-1-(3) を除く) ・ 修繕・更新業務に要する費用 ・ 環境衛生管理業務に要する費用 ・ 備品保守管理業務に要する費用 ・ 公園維持管理業務に要する費用 ・ 外構維持管理業務に要する費用 ・ 植栽管理業務に要する費用 ・ 清掃業務に要する費用 ・ 警備業務に要する費用 ・ 事業期間終了時の引継ぎ等業務に要する費用(※) <p>(※)C-2 (須崎公園 (2 期) に関する費用) を含む)</p>
	C-1-(2) (運営業務費)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸館業務に要する費用 ・ 公園の利用に係る業務に要する費用 ・ 広報・情報発信業務に要する費用 ・ 集客・賑いづくり業務に要する費用 ・ その他業務に要する費用

サービス対価を構成する費用の内容	
C-1-(3) (舞台設備更新費)	<ul style="list-style-type: none"> • 舞台機構設備の更新費 • 舞台音響設備の更新費 • 舞台照明設備の更新費
C-1-(4) (その他費用)	<ul style="list-style-type: none"> • 維持管理・運営期間中の保険料 • 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事業者の税引き後利益 • その他維持管理・運営に関して必要となる費用
C-2 (須崎公園 (2期) に関する費用)	
C-2-(1) (維持管理業務費)	<ul style="list-style-type: none"> • 修繕・更新業務に要する費用 • 環境衛生管理業務に要する費用 • 公園維持管理業務に要する費用 • 外構維持管理業務に要する費用 • 植栽管理業務に要する費用 • 清掃業務に要する費用 • 警備業務に要する費用
C-2-(2) (運営業務費)	<ul style="list-style-type: none"> • 公園の利用に係る業務に要する費用 • 広報・情報発信業務に要する費用 • 集客・賑いづくり業務に要する費用 • その他業務に要する費用
C-2-(3) (その他費用)	<ul style="list-style-type: none"> • 維持管理・運営期間中の保険料 • 一般管理費 • その他維持管理・運営に関して必要となる費用
サービス対価 D (維持管理・運営に要する光熱水費の対価)	
D-1 (拠点文化施設及び須崎公園 (1期) に関する費用)	
D-1-(1)	• 電気料金
D-1-(2)	• ガス料金
D-1-(3)	• 水道料金
D-1-(4)	• 再生水料金
D-1-(5)	• 下水道料金
D-1-(6)	• その他料金 (プロパンガス・灯油等)

サービス対価を構成する費用の内容		
	D-2（須崎公園（2期）に関する費用）	
	D-2-(1)	・ 電気料金
	D-2-(2)	・ ガス料金
	D-2-(3)	・ 水道料金
	D-2-(4)	・ 再生水料金
	D-2-(5)	・ 下水道料金
	D-2-(6)	・ その他料金（プロパンガス・灯油等）

(3) 事業者の収入とサービス対価の関係

事業者の収入は、以下のとおりとする。なお、市が事業者に支払うサービス対価は、事業者が当該業務に要する費用から、事業者が得る利用料金収入（施設利用料金、附属設備等利用料金、公園利用料金）と事業者が独立採算で行う事業を通じて得る収入を除いた額とする。

事業者の収入	対象費用	
サービス対価 A	施設整備費	「1(2) サービス対価を構成する費用の内容」参照
サービス対価 B	開業準備費	「1(2) サービス対価を構成する費用の内容」参照
サービス対価 C	維持管理・運営費	「1(2) サービス対価を構成する費用の内容」参照
サービス対価 D	維持管理・運営の光熱水費	「1(2) サービス対価を構成する費用の内容」参照（自由提案施設で行う事業に要するものを除く）
施設利用料金、附属設備等利用料金、公園利用料金		維持管理・運営費（光熱水費を含み、舞台設備更新費を除く）サービス対価 C、サービス対価 D
自主事業の実施により得た収入	事業者が独立採算で行う事業に要する費用	自主事業（任意）に係る経費（専用利用料金を含む）
自動販売機運營業務の実施に伴う料金収入		自動販売機運營業務の実施に伴う費用（行政財産の目的外使用料、光熱水費を含む）

事業者の収入	対象費用	
自由提案施設において独立採算で行う事業に係る収入等		自由提案施設の整備に要する費用のうち、事業者の負担分
自由提案施設において独立採算で行う事業に係る収入等		自由提案施設において独立採算で行う事業に要する費用（貸付料、光熱水費を含む）

2. サービス対価の算出方法及び支払方法

(1) 施設整備の対価（サービス対価 A）

① サービス対価 A-1-(1), A-2-(1)

ア 算出方法

本施設の施設整備の対価のうち、市が社会資本整備総合交付金を活用した場合の当該交付金の相当額（以下、「交付金相当額」という。）とする。

交付金相当額	基準額（須崎公園の整備費（拠点文化施設の敷地となる範囲の解体及び市民会館の解体の費用は含まないが、公園として再整備する範囲の現須崎公園の解体の費用を含む。）（税込））×40%（交付率）
--------	--

ただし、交付金相当額は交付状況により変更する可能性があり、一括払い分であるサービス対価 A-1-(1)及び A-2-(1)の増減分は、それぞれサービス対価 A-1-(2), A-2-(2)の金額を増減させることにより対応する。

イ 支払方法

事業者は、本施設の引渡後、適法な請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

② サービス対価 A-1-(2), A-1-(3)

ア 算出方法

元本総額	拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の施設整備に要する費用から下記を控除した金額 <ul style="list-style-type: none"> 自由提案施設の整備に要する費用のうち、事業者負担分 サービス対価 A-1-(1)に相当する金額
返済方法	元利均等方式
割賦金利（年利）	基準金利+提案スプレッド（%）
基準金利	拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の引渡し日の 2 営業日前（銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日）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 (基準日午前 10 時。テレレート 17143 ページ。) とする。ただし、基準金利がマイナスとなった場合には、基準金利を 0% とする。なお、入札時における基準金利は、0.386% とする。
--	---

イ 支払方法

施設の引渡日以降、割賦払いで支払う。

第 1 回の支払を 2024 年 3 月末日とし、以降、6 月末、9 月末、12 月末及び 3 月末日の年 4 回払いの全 61 回払いとする。なお、全体を 181 回の元利均等方式で計算し、第 1 回の 2024 年 3 月末日の支払額は 1 回分に相当する金額を支払い、第 2 回の 2024 年 6 月末日以降の支払額は 3 回分に相当する金額を支払う。

事業者は、各回において適法な請求書を市に発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市は支払いを行う。

③ サービス対価 A-2-(2)、A-2-(3)

ア 算出方法

元本総額	須崎公園 (2 期) の施設整備に要する費用から下記を控除した金額 <ul style="list-style-type: none"> • 自由提案施設の整備に要する費用のうち、事業者負担分 • サービス対価 A-2-(1) に相当する金額
返済方法	元利均等方式
割賦金利 (年利)	基準金利 + 提案スプレッド (%)
基準金利	須崎公園 (2 期) の引渡し日の 2 営業日前 (銀行営業日でない場合、その前の銀行営業日) 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 (基準日午前 10 時。テレレート 17143 ページ。) とする。ただし、基準金利がマイナスとなった場合には、基準金利を 0% とする。なお、入札時における基準金利は、0.386% とする。

イ 支払方法

施設の引渡日以降、割賦払いで支払う。

第 1 回の支払を 2026 年 3 月末日とし、以降、6 月末、9 月末、12 月末及び 3 月末日の年 4 回払いの全 51 回払いとする。なお、全体を 157 回の元利均等方式で計算し、第 1 回の 2026 年 3 月末日の支払額は 1 回分に相当する金額を支払い、第 2 回の 2026 年 6 月末日以降の支払額は 3 回分に相当する金額を支払う。

事業者は、各回において適法な請求書を市に発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市は支払いを行う。

(4) 開業準備の対価（サービス対価 B）

① サービス対価 B

ア 算出方法

事業者は、業務実施年度ごとに開業準備業務の終了後、年度報告書を提出する。市は確認を行い、当該実施年度ごとの支払金額を通知する。

イ 支払方法

事業者は、当該支払金額を記載した適法な請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

(5) 維持管理・運営の対価（サービス対価 C）

① サービス対価 C-1-(1), C-1-(2), C-1-(4)

ア 算出方法

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期報告書を提出する。市は「別紙 2 モニタリング及びサービス対価の減額等」に基づく確認を行い、当該四半期の支払金額を通知する。

イ 支払方法

サービス対価第 1 回の支払を 2024 年 3 月分とし、以降、4 月～6 月分、7 月～9 月分、10 月～12 月分、1 月～3 月分と 3 か月ごと、事業期間中全 61 回払いとする。第 2 回支払から第 61 回支払までのサービス対価はそれぞれ同額とする。事業者は当該支払金額を記載した適法な請求書を発行し、その受領後 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

② サービス対価 C-1-(3)

ア 算出方法

事業者は、業務実施年度の業務終了時に舞台設備更新報告書を提出する。市は、「別紙 2 モニタリング及びサービス対価の減額等」に基づく確認を行い、当該年度の支払額を通知する。

イ 支払方法

サービス対価第 1 回の支払を 2024 年 3 月分、第 2 回の支払を 2024 年 4 月～2025 年 3 月分とし、以降、年度ごとの計 16 回払いとする。第 2 回支払から第 16 回支払までのサービス対価はそれぞれ同額とする。事業者は当該支払金額を記載した適法な請求書を発行し、その受領後の 30 日以内に到来する任意の日に、市が支払を行う。

事業者は、当該年度の更新費用に対する上記支払額の残額を、舞台設備更新計画書に基づく更新時期が到来するまでは、長期前受金などの固定負債の勘定に計上することにより、事業者内に留保すること。

③ サービス対価 C-2-(1), C-2-(2), C-2-(3)

ア 算出方法

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期報告書を提出する。市は「別紙 2 モニタリング及びサービス対価の減額等」に基づく確認を行い、当該四半期の支払金額

を通知する。

イ 支払方法

サービス対価第1回の支払を2026年3月分とし、以降、4月～6月分、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分と3か月ごと、事業期間中全53回払いとする。第2回支払から第53回支払までのサービス対価はそれぞれ同額とする。事業者は当該支払金額を記載した適法な請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

(6) 光熱水費の対価（サービス対価D）の支払方法

① サービス対価D-1

ア 算出方法・支払方法

第1回の支払を2024年3月分とし、以降、4月～6月分、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分と3か月ごと、事業期間中全61回払いとする。第2回支払から第61回支払までのサービス対価はそれぞれ同額とする。事業者は上記(3)の維持管理・運営の対価（サービス対価C）と合わせ、適法な請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

② サービス対価D-2

ア 算出方法・支払方法

第1回の支払を2026年3月分とし、以降、4月～6月分、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分と3か月ごと、事業期間中全53回払いとする。第2回支払から第53回支払までのサービス対価はそれぞれ同額とする。事業者は上記(3)の維持管理・運営の対価（サービス対価C）と合わせ、適法な請求書を発行し、その受領後30日以内に到来する任意の日に、市が支払いを行う。

3. サービス対価の改定

(1) 施設整備の対価（サービス対価A）の改定

① サービス対価A-1-(1)、A-2-(1)、A-1-(2)、A-2-(2)の物価変動に伴う改定

物価変動による改定を次のとおり行う。ただし、物価変動によるサービス対価A-1-(1)（一括払い分）の変動分も含めて、サービス対価A-1-(2)に反映させるものとし、サービス対価A-2-(1)（一括払い分）の金額は変更しない。サービス対価A-2-(2)（一括払い分）の変動分も含めて、サービス対価A-2-(2)に反映させるものとし、サービス対価A-2-(1)（一括払い分）の金額は変更しない。

ア 改定の時期

市及び事業者は、着工前及び建設期間中（工事着手時から工事完成2か月前までの期間）に請求することができる。

イ 対象となる費用

設計費、工事監理費を除いた、直接工事費及び共通費など直接工事施工に必要な経費とする（造園工事費、建築工事費、電気設備工事費、空調設備工事費、給

排水設備工事費など各種工事を含む。)

ウ 着工前における改定方法

サービス対価 A-1 については 2018 年 12 月の指標値と拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の着工日の属する月の指標値を比較し、サービス対価 A-2 については 2018 年 12 月の指標値と須崎公園 (2 期) の着工日の属する月の指標値を比較し、それぞれ 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(福岡市):構造別平均 RC」の「建築」「設備」とし、改定の計算式は以下のとおりとする。

$$B=A \times (b/a - 0.015) \quad (b > a)$$

$$B=A \times (b/a + 0.015) \quad (b < a)$$

ただし、 $|b/a - 1| \geq 1.5\%$

A: 事業契約書に示されたサービス対価 A-1

B: 拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) の着工日における改定後のサービス対価 A-1

a: 2018 年 12 月の指標値

b: 拠点文化施設及び須崎公園 (1 期) 着工日の属する月において公表されている直近の指標値

$$D=C \times (d/a - 0.015) \quad (d > a)$$

$$D=C \times (d/a + 0.015) \quad (d < a)$$

ただし、 $|d/a - 1| \geq 1.5\%$

C: 事業契約書に示されたサービス対価 A-2

D: 須崎公園 (2 期) の着工日における改定後のサービス対価 A-2

a: 2018 年 12 月の指標値

d: 須崎公園 (2 期) 着工日の属する月において公表されている直近の指標値

エ 建設期間中における改定方法

サービス対価 A-1, サービス対価 A-2 とともに、建設期間中の物価変動に伴う改定は、「福岡市建設工事請負契約書」第 25 条に基づき以下のとおり行うものとし、詳細は運用マニュアルに準じるものとする。なお、改定の際に用いる指標は以下を基本とし、それぞれ着工日の属する月からの変動率により算定する。

- 建設物価 (建設物価調査会 月刊)
- 建築コスト情報 (建設物価調査会 季刊)
- 建築施工単価 (建設調査会 季刊)

全体スライド
(第 1 項～第 4 項)

- 市及び事業者は、本施設の建設期間内で着工日から 12 月経過した後日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、着工時に改定した直接工事費が不相当とな

	<p>ったと認めたときは、相手方に対してサービス対価 A の変更を請求することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 上記の請求があったときは、変動前残工事費相当額と変動後の残工事費相当額との差額のうち変動前残公費相当額の 1.5%を超える額につき、サービス対価 A の変更を行う。 • 変動前残工事費相当額及び変動後残工事費相当額は、請求のあった日を基準とする。 • 全体スライドの請求は、この規定により改定を行った後再度行うことができる。
単品スライド (第 5 項)	<ul style="list-style-type: none"> • 特別な要因により本施設の工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、サービス対価 A が不相当となったときは、市又は事業者は、サービス対価 A の変更を請求することができる。
インフレスライド (第 6 項)	<ul style="list-style-type: none"> • 予期することのできない特別の事情により、本施設の工期内に日本国内において急激なインフレーションまたはデフレーションを生じ、サービス対価 A が著しく不相当となったときは、市又は事業者は、サービス対価の変更を請求することができる。

② サービス対価 A-1-(3), A-2-(3) の金利変動に伴う改定

金利変動に伴う基準金利の改定については、上記 3 (1) ②③のとおりであり、この改定以降の金利変動に伴う改定は行わない。

(7) 開業準備の対価 (サービス対価 B)

開業準備の対価 (サービス対価 B) の改定は行わない。

(8) 維持管理・運営の対価 (サービス対価 C) の改定

① 物価変動に伴う改定

サービス対価 C-1-(1), C-1-(2), C-1-(3), C-2-(1), C-2-(2)については、物価変動に伴う改定を行うものとし、サービス対価 C-1-(4), サービス対価 C-2-(3)については、改定は行わないものとする。

ア 改定方法

- イ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を改定する。
- 改定率に少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。

イ N年度の改定方法

N年度のサービス対価は、X年7月（前回改定時）の指標とN-1年7月の指標とを比較して1.5%を超える変動があった場合、N-1年度のサービス対価に、X年7月の指標とN-1年7月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。なお、サービス対価C-1-(1)、C-1-(2)、C-1-(3)については、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の7月と2023年7月の指標により算定し、サービス対価C-2-(1)、C-2-(2)については、第1回目の物価改定は、契約締結日の属する年度の7月と2025年7月の指標により算定する。計算式は以下のとおりとする。

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

P_n : N年度のサービス対価

$P_{(n-1)}$: N-1年度のサービス対価

改定率 n : N-1年7月の指標 / X年7月（前回改定時）の指標

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

ウ 使用する指標

サービス対価の改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

項目	対象費用	使用する指標
C-1-(1) C-2-(1)	維持管理業務費	毎月勤労統計調査・賃金指数（厚生労働省） ・ 就業形態別きまって支給する給与（調査全産業，一般労働者30人以上）
C-1-(2) C-2-(2)	運營業務費	
C-1-(3)	舞台設備更新費	企業物価指数（2015年基準）（日本銀行） ・ 情報通信機器
C-1-(4) C-2-(3)	その他費用	改定は行わない

(9) 光熱水費の対価（サービス対価D）の改定

サービス対価D-1、D-2については、物価変動に伴う改定を行う。

① 改定方法

- ・ 改定にあたっては、イ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を改定する。
- ・ 改定率に少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。

② N年度の改定方法

N年度のサービス対価は、X年9月（前回改定時）の指標と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、N-1 年度のサービス対価に、X 年 9 月の指標と N-1 年 9 月の指標に基づいて設定した改定率を乗じて改定する。なお、サービス対価 D-1-(1) , D-1-(2), D-1-(3), D-1-(4), D-1-(5), D-1-(6)については、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 2023 年 9 月の指標により算定し、サービス対価 D-2-(1) , D-2-(2), D-2-(3), D-2-(4), D-2-(5), D-2-(6)については、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 2025 年 9 月の指標により算定する。計算式は以下のとおりとする。

$$P_n = P(n-1) \times \text{改定率 } n$$

P_n : N 年度のサービス対価

$P(n-1)$: N-1 年度のサービス対価

改定率 n : N-1 年 9 月の指標 / X 年 9 月 (前回改定時) の指標

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

③ 使用する指標

サービス対価の改定にあつて使用する指標は次の通りとする。

項目	対象費用	使用する指標
D-1-(1) D-2-(1)	電気料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・電気代 (福岡市)
D-1-(2) D-2-(2)	ガス料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・都市ガス代 (福岡市)
D-1-(3) D-2-(3)	水道料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・水道料 (福岡市)
D-1-(4) D-2-(4)	再生水料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・水道料 (福岡市)
D-1-(5) D-2-(5)	下水道料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・下水道料 (福岡市)
D-1-(6) D-2-(6)	その他料金	消費者物価指数 (総務省統計局) ・プロパンガス (福岡市) ・灯油 (福岡市)

(10) 消費税及び地方消費税の税率変更の場合の取扱い

消費税法 (昭和 63 年法律第 108 号) 及び関連法令の変更に伴い、消費税及び地方消費税率が変更された場合、市は、当該変更の内容 (経過措置を含む。) に従い、サービス対価の支払に係る消費税及び地方消費税を支払うものとする。

(11) 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、施設整備業務、開業準備業務及び維持管理・運營業務の実施状況が、本契約等に適合しない場合には、本契約等の規定に従い、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。詳細については、「別紙 2 モニタリング及びサービス対価の減額等」を参照すること。

別紙2 モニタリング及びサービス対価の減額等

1 総則

(1) 基本的考え方

① モニタリングの基本的考え方

事業期間を通じて適正かつ確実に事業が遂行されるよう、事業者が実施する各業務の実施内容及び経営状況（以下「業務実施内容」という。）について、事業者が自ら確認及び管理するとともに、市がこれをモニタリングし、要求水準（要求水準を超える提案内容を含む。以下同じ。）を達成していること及び達成しないおそれがないことを確認する。

② 改善要求等の措置の基本的考え方

市は、モニタリングを実施した結果、事業者の責めに帰す事由により、業務実施内容が、要求水準を達していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、事業者に対して、改善勧告、サービス対価の減額、契約解除等の改善要求措置を講ずる。

(2) モニタリングの方法

① 事業者によるセルフモニタリング

ア 事業者は、適正かつ確実に事業を遂行するため、事業契約又は要求水準に基づき、各業務の実施前に、業務の実施方法、工程、実施状況の確認方法、確認時期、実施体制、収支等を示した各種の計画書等を市に提出して確認を受ける。

イ 事業者は、上記の計画書等に基づき業務を実施するとともに、自らの業務実施内容が要求水準を達成していることを確認する（セルフモニタリング）。

ウ 事業者は、事業契約又は要求水準に定められる書類を所定の時期までに市に提出し、セルフモニタリングによる確認状況を報告する。

② 市によるモニタリング

ア 市は、上記①の事業者からの報告に基づき、業務実施内容が要求水準を達成していることを確認する。

イ 市によるモニタリングは書面による確認を基本とするが、必要に応じて現地における確認を行う。

(3) 改善要求措置の流れ

① 改善勧告及び改善・復旧の措置

ア 改善勧告

市は、モニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、各業務の実施内容が要求水準を達成していない（以下「業務不履行」という。）、又は達成しないおそれがある（以下「業務不履行のおそれ」という。）と判断した場合は、事業者に対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

イ 改善・復旧計画書の作成及び確認

市が業務不履行と判断した場合、事業者は、改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成して、改善勧告を受けた日から 14 日以内に市に提出する。

- 業務不履行の内容及び原因
- 業務不履行の状況を改善及び復旧する具体的な方法、改善及び復旧期限及び責任者
- 事業の実施体制及び実施計画等についての必要な改善策

市は、事業者が作成した改善・復旧計画書の内容が、業務不履行を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、市は、その内容が、業務不履行を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的ではないと判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができるものとする。

ウ 改善・復旧の措置及び確認

事業者は、改善・復旧計画書に基づき、直ちに改善及び復旧を図り、市に報告する。市は、事業者からの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

ただし、業務不履行の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断した場合については、上記によらず、事業者は自らの責任において適切に応急処置等を行うものとし、速やかにこれを市に報告する。

エ 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記アの改善勧告を行う。

② サービス対価支払いの減額措置

改善勧告を行った場合は、市は、罰則点の付与及びサービス対価の減額を講ずる。詳細な方法は、後述 3 に示すとおりとする。

③ 各業務を実施する企業の変更

市は、改善勧告を複数回繰り返しても、事業者の業務不履行の状況を改善することが明らかに困難であると判断した場合、事業者との協議により、業務不履行となっている業務を実施する企業の変更を求めることができるものとする。

④ 契約解除

市は、改善勧告を複数回繰り返しても、事業者の業務不履行の状況を改善することが明らかに困難であると判断した場合、事業者の債務不履行と判断して、契約を解除できるものとする。

(4) モニタリングの費用負担

モニタリングの実施に係る市の職員人件費等は、市の負担とする。

事業者が自ら実施するセルフモニタリング、提出書類の作成等に係る費用は、事業者

の負担とする。また、市の確認に協力した際に事業者が発生する費用は、事業者の負担とする。

(5) モニタリング項目

モニタリング項目は、要求水準書に定める内容を網羅したものを基本とする。

要求水準書に定めのない内容についても、各業務及び事業に支障をきたすおそれがある場合は、市と事業者が協議し、モニタリング項目として定める。

(6) モニタリングの結果の公表

市は、必要と判断した場合は、モニタリング結果を公表できる。

2 各業務等に係るモニタリング

(1) 施設整備に係るモニタリング

① 基本的な確認フロー

施設整備に係るモニタリングは、各業務が適切に実施されているかどうかを事業者がセルフモニタリングにより確認し、市に報告をする。市は、その報告に基づき確認を行う。具体的な手順は、「1 (2) モニタリングの方法」による。

事業者は、各業務の履行について要求水準確認計画書による確認を行うとともに、施設整備業務の履行に伴って作成する各提出書類及び実際の施工状況を基に要求水準を満たしているかどうかの確認を行い、要求水準確認報告書を作成し、市に提出するとともに、報告を行う。

市は事業者の報告に基づき確認を行うことを基本とし、要求水準確認報告書、各提出書類及び実際の施工状況を基に、要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。また、市は必要と判断した場合は、施工状況の重点的な確認を行う場合がある。

② 書類による確認

事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出し、市の確認を受ける。要求水準確認計画書・同報告書は、事業契約に定めるとおり各業務につき関係法令に基づく責任を負う者が作成する。事業者は、作成された内容の包括的な責任を負うものとする。

ア 要求水準確認計画書・同報告書

提出書類	提出時期
要求水準確認チェックリスト	提案時
要求水準確認計画書	設計業務の着手時期設計着手前、建設工事着手前及びその他業務の進捗に応じた適切な時期

要求水準確認報告書	実施設計完了時竣工時，実施設計完了時，竣工時及びその他業務の進捗に応じた適切な時期
-----------	---

イ 各提出書類

提出書類	提出時期
設計業務計画書	設計業務着手前
基本設計完了時関係法令手続き工程表	
実施設計完了時設計工程表	
建設工事着手前事前調査要領書	事前調査着手前
事前調査報告書	事前調査完了後
敷地高低測量図	
敷地測量図	
真北測量図	
基本設計図書	基本設計完了時
実施設計図書	実施設計完了時
設計業務報告書	設計業務終了まで
建設業務計画書	建設業務着手前
施工計画書	
工事実施体制	
工事着手届出書（詳細工程表を添付）	
現場代理人等選定通知書（経歴書を添付）	
竣工図書等	竣工確認後速やかに
建設業務報告書	建設業務終了まで
工事監理業務計画書	工事監理業務着手前
月間工事監理業務報告書	翌月 10 日まで

年度工事管理業務方向書	各年度業務終了後 1 か月以内
-------------	-----------------

③ 中間確認

市は、以下の理由により施工品質の確保のために重要と判断した場合は、施工の各段階で、品質等について設計図書又は要求水準確認計画書に従っているかどうか又は要求水準を満たしているかの確認（以下「中間確認」という。）を行う。なお、市は、必要に応じて、施工部分を最小限度破壊し、品質・性能の確認を行うことができる。その確認及び復旧に係る費用は、事業者の負担とする。

- ア 要求水準を満たさないことが完成検査時点で発見することが困難である場合
- イ 完成検査時点において要求水準書を満たしていないことが発見されたとしてもその修補を行うことが経済的・時間的・技術的に極めて困難である場合

④ 実地における確認

工事の特に重要な工程など市が必要と認める時は、市は実地における確認を行う。

(2) 開業準備に係るモニタリング

① 基本的な確認フロー

開業準備に係るモニタリングは、業務が適切に実施されているかどうかを事業者がセルフモニタリングにより確認し、市に報告をする。市は、その報告に基づき確認を行う。具体的な手順は、「1 (2) モニタリングの方法」による。

② 日常モニタリング（開業準備期間中の維持管理業務に限る。）

ア 事業者によるセルフモニタリング

- (ア) 毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び要求水準達成状況について確認を行う。
- (イ) 確認結果に基づき、日報を毎日作成し、月ごとにとりまとめた月報を市に提出する。
- (ウ) 法定の点検・測定の記録を行い、市に提出する。
- (エ) 業務不履行があった場合、「重大な支障がある場合」又は従業者等から苦情があった場合には市に直ちに報告する。

イ 市によるモニタリング

- (ア) 業務遂行状況について、月報、事業者からの報告及び従業者等からの直接の苦情に基づき確認する。
- (イ) 従業者等から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知する。

③ 定期モニタリング

事業者は、下記書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

提出書類	提出時期
------	------

開業準備業務計画書	開業準備業務開始1か月前まで
開業準備業務報告書	日報：市の要請に応じて随時
	毎月月報：翌月10日
	竣工確認時年報：翌年度の4月30日まで（期間の最終年度は終了月の翌月末まで）

④ 随時モニタリング

市は、必要と判断した場合は、随時業務遂行状況について、事業者から必要な報告を求める。

⑤ 実地における確認

市は、必要と判断した場合は、随時実地において業務進行状況の確認を行う。事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(3) 維持管理・運営に係るモニタリング

① 基本的な確認フロー

維持管理・運営に係るモニタリングは、業務が適切に実施されているかどうかを事業者がセルフモニタリングにより確認し、市に報告をする。市は、その報告に基づき確認を行う。具体的な手順は、「1(2)モニタリングの方法」による。

② 日常モニタリング

ア 事業者によるセルフモニタリング

- (ア) 毎日自らの責任により従業者の業務遂行状況及び要求水準達成状況について確認を行う。
- (イ) 確認結果に基づき、日報を毎日作成し、月ごとにとりまとめた月報を市に提出する。
- (ウ) 法定の点検・測定の記録を行い、市に提出する。
- (エ) 業務不履行があった場合、「重大な支障がある場合」又は従業者等から苦情があった場合には市に直ちに報告する。

イ 市によるモニタリング

- (ア) 業務遂行状況について、事業者の提出した月報、事業者からの報告及び従業者等からの直接の苦情に基づき確認する。
- (イ) 従業者及び利用者等から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知する。

③ 定期モニタリング

事業者は、下記の書類を、それぞれの提出時期までに市に提出して確認を受ける。

ア 維持管理業務

提出書類	提出時期
長期修繕計画	建物竣工時
維持管理業務計画書 (修繕・更新に係る業務計画, 舞台設備更新計画を含む)	維持管理業務開始の12か月前まで
維持管理業務年間計画書 (修繕・更新に係る業務計画, 舞台設備更新計画を含む)	当該事業年度が開始する3か月前まで
維持管理業務報告書	日報：市の要請に応じて随時
	月報：翌月10日
	四半期報告書：当該四半期の最終月の翌月10日
	年報：翌年度の4月30日まで

イ 運営業務

提出書類	提出時期
運営業務計画書	運営準備業務開始12か月前まで
運営業務年間計画書	当該事業年度が開始する3か月前まで
運営業務報告書	日報：市の要請に応じて随時
	月報：翌月10日
	四半期報告書：当該四半期の最終月の翌月10日
	年報：翌年度の4月30日まで

④ 随時モニタリング

市は、必要と判断した場合は、随時業務遂行状況について、事業者から必要な報告を求める。

⑤ 実地における確認

市は、必要と判断した場合は、随時実地において業務進行状況の確認を行う。事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(4) 経営管理に係るモニタリング

① 基本的な確認フロー

経営管理に係るモニタリングは、業務が適切に実施されているかどうかを事業者がセルフモニタリングにより確認し、市に報告をする。市は、その報告に基づき確認を行う。具体的な手順は、「1 (2) モニタリングの方法」による。

② 書類による確認

事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出時期までに市に提出する。

市は、提出された資料の確認を行う。事業の実施に重大な影響を与えるおそれがある場合には、市は、必要に応じて追加の財務状況等に係る書類の提出、報告を求めることができる。

提出書類	提出時期
事業収支計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業契約締結後速やかに ・ 事業収支計画書の変更後速やかに
事業者の定款の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業契約の締結後 7 日以内 ・ 変更後 7 日以内
株主名簿の写し	
実施体制図	
事業者が締結する契約又は覚書の一覧 (保険契約の一覧を含む)	
事業者が締結する契約又は覚書等の写し (保険契約を含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約又は覚書等の締結予定日又は変更日 の 14 日前まで ・ 契約締結又は変更後 14 日以内
株主総会の資料及び議事録又は議事要旨	<ul style="list-style-type: none"> ・ 株主総会の会日から 14 日以内
取締役会の資料及び議事録又は議事要旨	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役会の会日から 14 日以内
当該定時株主総会に係る各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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各年度の最終日から 3 か月以内
上記に係る監査報告書の写し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適宜
当該年度における事業収支実績報告書	
その他市が合理的に要求する書類	

ア 財務状況に関するモニタリング

事業者は、公認会計士等による監査済みの財務書類等を市に提出する。これに加えて、会計データに反映される取引が事業計画通りに事業を遂行した結果であるかどうかや、その結果が事業者の財務状況を悪化させるものかどうか等の確認を行う。この際、事業者が提出する財務書類等で事業計画との関係が確認できない場合は、必要に応じて、会計データに反映される取引に関する契約書類や、事業者の実施体制、リスク対応、資金収支、事業者の経営活動等の確認を行う。

イ 実施体制に関するモニタリング

事業者は、定款、登記簿謄本、株主名簿や事業者が締結する契約等を市に提出する。市は、これらにより、事業契約の締結前に事業者が設立されたかどうか、業務遂行体制が事業計画通りに構築されたかどうかの確認を行う。

ウ 事業実施状況に関するモニタリング

事業者は、本事業に関連する、市以外の者を相手方とした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。ただし、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。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。

契約又は覚書等の写しの提出期限は、市と事業者の協議によって定める。

エ リスク管理体制に関するモニタリング

事業者は、本事業に関するリスク管理体制を、それに関係する各種契約書の写し等とともに市に提出する。リスク管理体制に変更があった場合も同様に、速やかに市に提出する。なお、変更の場合は、予め変更理由とともに市に変更後のリスク管理体制（案）を説明すること。市は、必要に応じて、リスク管理の状況について事業者に報告を求めることができる。また、市は、本事業の安定性や継続性に問題があると認めた場合、事業者に異議を申し立てることがある。

オ リスク対応に関するモニタリング

市は、保険契約の内容、事業者と構成員又は協力企業との間で締結される契約の内容等について、事業計画に提案されたリスク対応策が履行されているかの確認を行う。

カ 資金収支に関するモニタリング

事業者は、本事業契約締結後速やかに、自らの提案に基づく事業収支計画書を市に市は、財務書類の精査等を通じて資金収支についてのモニタリングを行う。具体的には、事業提案時若しくは事業年度計画見直し時点における計画と、事業契約の規定に基づいて提出される計算書類に記載された資金収支の実績との整合性を確認する。そのため、事業者は、本事業契約締結後速やかに、要求水準書及び事業提案書に従い、事業収支計画書を市に提出する。また、事業者は事業収支計画書の変更にあたっては、予め変更理由を付して、市に変更予定の事業収支計画（案）を説明

すること。なお、市はサービスの内容やその安定的な提供に問題があると認めた場合、事業者に意義を申し立てることがある。なお、整合性を確認する目的は資金収支上、概ね計画通りに事業が実施されていることを確認することであり、計画値と実績値の乖離を認めないという趣旨ではない。

キ 経営についてのモニタリング

市は、事業者の経営における重要な意思決定がなされる取締役会や株主総会の議事録等によって、事業計画に定めのない契約の締結や、PFI 事業と関係のない契約や業務を行っていないか等、安定的な事業の継続が困難になるような意思決定がなされていないかどうかを確認する。

③ 聞き取り等による確認

市は、書類による確認を行った結果、必要と判断した場合は、専門家等による聞き取り調査を実施することがある。

3 減額又は罰則点の付与及びサービス対価の減額

(1) 基本的な考え方

市は、事業者の業務実施内容が、事業者の責めに帰すべき事由により業務不履行または業務不履行のおそれがあると判断した場合、事業者に対して、是正勧告を行う。是正勧告を経てもなお改善されない場合、罰則点の付与・サービス対価の減額、各業務を実施する企業の変更、契約解除等の措置を講ずる。

① 施設整備に係る業務不履行

施設整備に係る業務に業務不履行または業務不履行のおそれがあるとことが明らかになった場合、「別紙 1 サービス対価の算出及び支払方法」に基づき、施設整備費を減額することができる。また、当該内容に係る運営・維持管理の対価もあわせて減額することができる。

② 開館開業準備、維持管理・運営、経営管理の各業務に係る業務不履行

準備、維持管理・運営、経営管理に係る業務に業務不履行または業務不履行のないおそれがあるとことが明らかになった場合、「別紙 1 サービス対価の算出及び支払方法」に基づき、開業準備、維持管理・運営、その他費用を減額することができる。

(2) サービス対価減額についての措置

① 履行状況を判断する業務区分

市は、事業者の業務履行状況を、サービス対価の区分ごと（「サービス対価 B」、拠点文化施設及び須崎公園（1 期）の引渡しから須崎公園（2 期）引渡しまではサービス対価 C について、「C-1(1)」、「C-1(2)」、「C-1(3)」、「C-1(4)」ごとに、須崎公園（2 期）引渡し以降はサービス対価 C について、「C-1(1)と C-2(1)」、「C-1(2)と C-2(2)」、「C-1(3)」、「C-1(4)と C-2(3)」）ごとに判断し、罰則点を付与する。

② 業務不履行と判断する事象

業務不履行と判断する事象は、主に下表に示すとおりとする。

業務	ア 重大な支障がある場合	イ 利便性を欠く場合
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・業務放棄 ・故意に市との連絡を行わない (長期にわたる連絡不通等) ・市からの指導・指示に従わない ・虚偽の報告 ・法令違反 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の怠慢 ・利用者への対応不備 ・業務報告の不備, 遅延 ・関係者への連絡の不備
開業準備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・事前広報・宣伝活動業務, 開館前の利用申込受付関連業務への未対応 ・開館記念式典及び内覧会並びに開館記念イベント・開館記念講演等での人身事故の発生 	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備業務の不備
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 ・故障等の放置に起因する人身事故の発生 ・災害時の未稼働 ・衛生状況の悪化等により利用者に重大な影響を及ぼす事態の発生 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の不備 ・保全上必要な修理等の未実施※
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の不備による人身事故の発生 ・利用者等からの苦情の放置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営業務の不備
経営管理	(共通を参照)	(共通を参照)

※ 本事業においては、劣化した建物や設備等の性能・機能を建設当初の状態又はそれを超える水準の状態まで改善する作業である「改修」は、福岡市が実施する。

③ 罰則点の付与

市は、事業者の債務不履行を確認した場合は、状況・内容に応じて下表のとおり罰則点を付与する。なお、1つの事象が複数の支払区分に関係する場合には、該当する支払区分すべてについての罰則点を付与する。ただし、要求水準を達成していないとされる場合であっても、やむを得ない事由による場合で、かつ事前に市に連絡があつ

た場合、明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、罰則点は付与しない。

事象	罰則点	
ア 重大な支障がある場合	人命に多大な影響を及ぼす場合	100点
	個人情報等機密事項の漏えいに関する場合	80点
	上記外上記以外の場合	20点
イ 利便性を欠く場合		5点

④ サービス対価の減額方法

サービス対価の支払にあたっては、3か月間の罰則点の合計に基づき、下表にしたがって減額割合を定め、支払区分ごとに減額を行う。当該3か月間の罰則点は、当該期間のモニタリングにのみ用いることとし、次の期間に持ち越さない。なお、3か月の期間中に企業を変更した場合でも、当該期間の罰則点は消滅しない。

3か月間の罰則点の合計	支払支払い区分ごとの減額割合
100点以上	100%減額
60点以上 100点未満	1ポイントにつき0.6%減額
20点以上 60点未満	1ポイントにつき0.3%減額
20点未満	0%（減額なし）

(3) 減額以外の損害賠償

市は、サービス対価の減額とは別に、業務不履行に伴う損害賠償を事業者に請求することができる。

4 事業期間終了時に係るモニタリング

(1) 基本的な確認内容

事業期間終了時に係るモニタリングは、業務が適切に実施されているかどうかを事業者がセルフモニタリングにより確認し、市に報告をする。市は、その報告に基づき確認を行う。具体的な内容は、「1 (2) モニタリングの方法」及び下記による。

- 事業者は、事業終了の3年前までに建物劣化調査を実施し、報告書を市に提出する。
- 事業者は、劣化調査報告書の結果を踏まえ、必要な修繕・更新を行い、修繕・更新を踏まえ、建物竣工時に作成した長期修繕計画を改定し、市に提出する。
- 事業者は、事業終了の6か月前までに建設工事において作成した本施設の保全に係る資料について、事業期間中の維持管理業務の実施に基づき更新したうえで、市に提出する。
- 事業者は、事業終了の3か月前までに樹木医等の専門家による樹木診断を実施したうえで、樹木管理台帳（樹木の概要、管理履歴、樹木診断結果）を作成し、市に提出

する。

- 本施設が、事業期間終了時に、本書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で市に引継ぐ。
- 事業者は、事業期間終了に当たり、自ら検査を実施し、結果を市に報告する。

(2) 書面による確認

事業者は、次表の提出書類を、それぞれの提出期限までに市に提出して確認を受ける。

提出資料	提出時期
劣化調査報告書	事業終了の3年前
長期修繕計画書（更新）	事業終了の3年前
各種図面・機器台帳・備品台帳（更新）	事業期間終了時
施設の保全に係る資料（更新）	事業終了の6か月前
樹木管理台帳	事業期間終了時
その他市が求める書類	事業終了時、随時

(3) 実地における確認

市は、必要と判断した場合は、随時実地において業務進行状況の確認を行う。事業者は市の実地における確認に必要な協力を行う。

(4) 契約の解除

事業終了時までの間に改善が確認されない場合、市は事業者の債務不履行と判断して契約を解除するものとする。

別紙3 事業者等が付保する保険等

本契約第32条第4項、第51条第4項、第55条第3項及び第68条第1項に関して、事業者の責任と費用負担により付す保険及びその条件は以下のとおりとする。ただし、以下の条件は、充足すべき最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき、更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

1 建設業務に係る保険

(1) 建設工事保険

① 保険名称

建設工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

建設工事保険とは、整備対象施設の建設工事中に発生した工事目的物、仮工事及び工所用材料等の物的損害を担保する（付帯設備工事、上木工事及び建設工事期間中の調達する什器備品、設備備品も対象とする）。

③ 付保条件

- ア 担保範囲は、本事業の整備対象となるすべての工事を対象とする。
- イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。
- ウ 保険契約者は、事業者又は建設企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、建設企業とそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む）及び市を含むものとする。
- オ 保険金額は、整備対象施設の建設工事費総額（消費税及び地方消費税を含む）とする。
- カ 建設工事保険の自己負担額は10万円/1事故以下とする。
- キ 水災危険担保とする。

(2) 請負業者賠償責任保険

① 保険名称

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

請負業者賠償責任保険とは、整備対象施設の建設工事遂行に伴って派生した第三者（市及びその役職員、来客、見学者、通行者、近隣居住者を含む）に対する対人・対物賠償損害を担保する。また、建設工事保険の特約として損害賠償責任担保特約を付帯することでも差し支えない。

③ 付保条件

- ア 担保範囲は、本事業の整備対象となっているすべての工事を対象とする。
- イ 保険期間は、整備対象工事の着工日から完成引渡日までの全期間とする。

- ウ 保険契約者は、事業者又は建設企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、建設企業とそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む）及び市を含むものとする。
- オ 建設企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保条件とする。
- カ 工事期間中の管理下財物又は受託物（第三者の所有物）の賠償損害を担保する管理財物担保条件とする。
- キ 保険金額は、対人 1 億円／1 名、10 億円／1 事故、対物 1 億円／1 事故以上とする。
- ク 自己負担額は 5 万円／1 事故以下とする。

(3) 生産物賠償責任

① 保険名称

生産物賠償責任保険（類似の機能を有する共済等を含む。）

② 保険内容

生産物賠償責任保険とは、工事の完成引き渡し後、工事目的物の瑕疵、欠陥に起因して派生した 第三者（市及びその役職員、来客、見学者、通行者、周辺住民を含む。）に対する対人賠償損害（シックハウス症候群を含む。）及び対物賠償損害を担保する。

③ 付保条件

- ア 担保範囲は、本事業の整備対象となっているすべての施設を対象とする。
- イ 保険期間は、本件引渡日から 2 年間の瑕疵担保期間とする。
- ウ 保険契約者は、事業者又は建設企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、建設企業及びそのすべての下請負者を含むものとする。
- オ 保険金額は、対人・対物共通で 2 億円／2 年間（期間通算）以上とする。
- カ 自己負担額は 5 万円／1 事故以下とする。

2 開業準備業務、維持管理業務及び運營業務に係る保険

2-1 市が加入する保険

市は、次の保険及び共済事業に加入する。

(1) 賠償責任保険

① 保険名称

全国市長会市民総合賠償補償保険（賠償責任保険）

② 保険内容

本施設の瑕疵や市の行う業務遂行上の過失に起因する事故について、市に法律上の賠償責任が生じることによって被る損害を担保する。

③ 付保条件

- ア 担保範囲は、以下に起因して、住民等の第三者の生命もしくは身体を害し、ま

たは財物を滅失、き損もしくは汚損した場合において、法律上の損害賠償責任が生じたことによって被る損害とする。

- 本施設の瑕疵
- 維持管理業務及び運營業務（ただし、自主事業及び自由提案施設で行う業務を除く。）

イ 保険期間は、開業準備業務期間中及び維持管理・運営期間中とする。なお、賠償責任保険は、毎年度更新する。

ウ 保険契約者は、全国市長会とする。

エ 被保険者は、事業者（指定管理者）とする。

オ 保険金額は、対人 1 億円／1 名、10 億円／1 事故、対物 2,000 万円／1 事故とする。

(2) 共済事業

① 共済事業の名称

建物総合損害共済事業（公益社団法人全国市有物件災害共済会相互救済事業）

② 保険内容

市が所有、使用又は管理する建物、工作物及び動産について、火災、落雷、破裂・爆発、物体の落下・飛来、車両の衝突、騒じょう、破壊行為、風水害、雪災、土砂崩れによる損害をてん補する。

③ 付保条件

ア てん補の範囲は、以下に起因して生じる市の所有する建物、工作物、動産の損害とする。

- 火災
- 落雷
- 破裂または爆発
- 建物または工作物の外部からの物体の落下、飛来、衝突または倒壊
- 車両の衝突または接触
- 騒じょうもしくは労働争議またはこれらに類似の集団示威行動に伴う暴行
- 破壊行為
- 風災または水災
- 雪災
- 土砂崩れ

イ 対象期間は、開業準備業務期間中及び維持管理・運營業務期間中とする。なお、共済事業は、毎年度更新する。

ウ てん補割合、免責金額及びてん補限度額は下表のとおりとする。

災害の種類	てん補割合	免責金額	大規模災害のてん補限度額
-------	-------	------	--------------

			1回の事故の てん補限度額	同一年度内の 限度額の有無
火災	100分の100	無し	無し	無し
落雷			※2億円	
爆発				
物体の落下	100分の100	損害額 5万円未満	無し	無し
車両の衝突				
騒じょう				
破壊行為				
風・水災	100分の50			有り
雪災	100分の100		2億円	無し
土砂崩れ				

※住宅物件基率適用のものを除く。

2-2 事業者が付保する保険

(1) 施設・昇降機賠償責任保険

① 保険名称

施設・昇降機賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

維持管理業務及び運營業務の対象施設及び昇降機の瑕疵またはその使用，維持管理業務及び運營業務遂行上の過誤，過失，欠陥等に起因して派生した第三者（市の役職員，施設利用者，通行者，近隣居住者等を含む）に対する対人・対物賠償損害を担保する。

③ 保険条件

- ア 担保範囲は，維持管理業務及び運營業務の対象となっているすべての施設を対象とする。
- イ 保険期間は，対象施設の供用開始日から本事業契約終了日までの全期間とする。
なお，賠償責任保険は，毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良いものとする。
- ウ 保険契約者は，事業者又は維持管理企業及び運営企業とする。
- エ 被保険者は，事業者，維持管理企業及び運営企業（すべての下請負者を含む）及び市とする。
- オ 維持管理企業及び運営企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交

又責任担保とする。

カ 保険金額は、対人 1 億円／1 名，10 億円／1 事故，対物 1 億円／1 事故以上とする。

キ 自己負担額は 5 万円／1 事故以下とする。

(2) 請負業者賠償責任保険

① 保険名称

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む）

② 保険内容

維持管理業務及び運營業務の受託対象施設の維持管理業務及び運營業務の過誤，過失又は欠陥に起因して派生した第三者賠償損害（対象施設建物自体，什器備品，設備備品等の管理財物等に対する事業者，維持管理企業及び運営企業が負うべき対人・対物賠償損害を含む）を担保する。なお，対象業務ごとにビルメンテナンス業者賠償責任保険，警備業者倍償責任保険等により上記請負業者賠償責任保険に代えることは差し支えない。

また，本請負業者賠償責任保険と前記（1）の「施設・昇降機賠償責任保険」と合体し，共通保険金額とする総合賠償責任保険とすることも差し支えない。

③ 保険条件

ア 担保範囲は，本事業の維持管理・運營業務すべてを対象とする。

イ 保険期間は対象業務の開始日から事業契約の終了日までの全期間とする。なお，賠償責任保険は，毎 1～3 年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良いものとする。

ウ 保険契約者は，事業者又は維持管理企業及び運営企業とする。

エ 被保険者は，事業者，維持管理企業及び運営企業及びそのすべての下請負者を含むものとする。

オ 維持管理企業及び運営企業（下請負者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。

カ 維持管理業務及び運營業務の対象となる施設自体（建物本体），設備・装置，什器備品，設備備品，受託物その他事業者の管理下にある第三者所有財産に対する賠償損害を担保する管理財物（又は受託物）賠償損害担保条件とする。

キ 保険金額は，対人 1 億円／1 名，5 億円／1 事故，対物 1 億円／1 事故以上とする。

ク 自己負担額は 5 万円／1 事故以下とする。

別紙 4 利用料金

[利用料金のうち施設利用料金（駐車場の利用料金を除く。）を提案に基づいて記載する。また、附帯設備等利用料金を事業者の提案金額として記載する。]

様式 1 目的物引渡書

目的物引渡書

年 月 日

福岡市長

[] 殿

事業者 住所

名称代表者

福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業 事業契約書第 42 条第 2 項及び第 53 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり施設及び施設内の設備・備品を引き渡します。

記

工事名	
工事場所	
施設名称	
引渡年月日	
立会人	福岡市
	事業者

以上

[事業者名称] 様

上記のとおり、●年●月●日付で施設及び施設内の設備・備品の引渡しを受けました。

●年●月●日

福岡市長 []

様式 2 保証書の様式

保証書(案)

福岡市長

[] 殿

[] (以下「保証人」という。)は、福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業(以下「本事業」という。)に関連して、事業者が福岡市との間で●年●月●日付で締結した福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業 事業契約書(以下「事業契約」という。)に基づいて、事業者が福岡市に対して負担する本保証書第1条の債務を事業者と連帯して保証する(以下「本保証」という。)。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義されたものを除き、事業契約において定められるものと同様の意味を有する。

(保証)

第1条 保証人は、事業契約第54条第1項に基づく事業者の福岡市に対する債務(以下「主債務」という。)を連帯して保証する。なお、保証人による係る保証の効力は、事業者が解散した場合であってもなお存続する。

(通知義務)

第2条 福岡市は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じた場合には、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、福岡市による通知の内容に従って、当然に変更される。

(履行の請求)

第3条 市は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、福岡市が別途定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。

- 2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から30日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。福岡市及び保証人

は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議のうえ、決定する。

- 3 保証人は、金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

(求償権の行使)

第 4 条 保証人は、事業契約に基づく事業者の福岡市に対する債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使してはならない。

(終了及び解約)

第 5 条 保証人は、本保証を解約することができない。

- 2 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合には、当然に終了する。

(管轄裁判所)

第 6 条 本保証に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(準拠法)

第 7 条 本保証は、日本国の法令に準拠し、これによって解釈される。

以上の証として本保証書を 2 部作成し、保証人はこれに署名し、1 部を福岡市に差し入れ、1 部を自ら保有する。

年 月 日

(保証人) 所在地

商号又は名称

代表者名

印

様式3 公有財産賃貸借契約書

賃貸人福岡市を甲とし、賃借人（●株式会社）を乙とし、甲と乙が●年●月●日に締結した福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業 事業契約（以下「事業契約」という。）に基づき、甲乙の間において、次の条項により、福岡市公有財産規則（昭和35年福岡市規則第33号）第24条第3項及び借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）による公有財産の賃貸借契約を（以下「この契約」という。）を締結する。

（賃貸物件等）

第1条 甲は乙に対し、福岡市拠点文化施設のうち別添の図面で示した部分（以下「賃貸物件」という。）を、乙に賃貸する。

2 添付の図面に示された賃貸物件の面積が実測値と異なるときでも、賃料は変更しないものとする。

（使用の目的）

第2条 乙は、賃貸物件を、事業契約に定める自由提案施設で行う事業を実施する場所として使用するものとする。

（賃貸借の期間）

第3条 賃貸物件の賃貸借の期間は、 年 月 日から10年間とする。

2 甲または乙が期間満了6か月前までに相手方に対し特段の意思表示のない限り、この契約は期間満了の翌日から2039年3月31日までの期間、継続するものとする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、賃貸物件を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡すものとする。ただし、当該日において乙が第5条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

（保証金の納付）

第5条 乙は、保証金として、金 円※を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにその発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。

※入札時に提案した1か月あたりの売上高に提案した歩合率を掛けて算出した

金額の12か月分を保証金として納付すること。

(保証金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき、又は第20条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第21条に基づく賃貸物件の返還の完了を確認後、保証金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第22条第2項に規定する遅延違約金

3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 保証金には利子を付さない。

5 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の支払い)

第7条 賃貸物件の月あたりの賃料は、賃貸物件に係る当該月の売上の●パーセント(1円未満切り捨て)とする。ただし、運営休止等により売上が無いときは、過去1年間の売上を12で除した額(運営期間が1年に満たない場合はその期間の売上を当該期間の月数で除した額)の●パーセント(1円未満切り捨て)とする。

2 前項の賃料を、3か月毎に、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所においてその指定する期限までに支払わなければならない。

(売上報告書の提出)

第8条 乙は、賃貸物件に係る売上状況を3か月毎に取りまとめ、当該3か月の翌月の15日までに売上報告書を甲に提出しなければならない。

2 甲は、乙が提出した売上報告書に疑義があると認めるときは、自ら調査し、乙に対し詳細な報告を求め又は是正のために必要な措置をとることができる。

(延滞金)

第9条 乙は、第6条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割

合とする。

(充当の順序)

第 10 条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(かし担保)

第 11 条 乙は、この契約締結後に、貸付物件にかくれたかしがあることを発見しても、賃料の減免及び損害賠償等の請求をすることができないものとする。

(賃貸物件の一部滅失)

第 12 条 甲は、賃貸物件が乙の責めに帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合には、滅失し、又は毀損した部分にかかる貸付料として甲が認める金額を減免する。

(修繕・造作等の新設)

第 13 条 賃貸物件の維持、保全に必要な修繕は、事業契約に基づき乙が実施する。

- 2 乙が賃貸物件に実施した造作の修繕、模様替え若しくは造作の新設等は、乙がその費用で実施しなければならない。なお、造作の新設及び模様替えは、事前に甲の承認を受けたうえで実施しなければならない。

(転貸の禁止等)

第 14 条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 賃貸物件を転貸し、又は本件賃借権を譲渡しないこと。この契約に基づく賃借権に担保権を設定しないこと。
- (2) 賃貸物件を第 2 条に定める用途以外に使用しないこと。

(賃借人の義務)

第 15 条 乙は、賃貸物件を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 賃貸物件を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 3 乙は、賃貸物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。
- 4 乙は、賃貸物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2

号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

- 5 甲が賃貸物件の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 16 条 他に特段の定めがある場合を除き、乙は、賃貸物件に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、甲に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 17 条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては、名称）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 18 条 甲は、賃貸物件について、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。

(違約金)

第 19 条 乙は、次条（第 3 項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 2 乙は、第 14 条又は第 15 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、年額賃料の 3 倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 4 前 3 項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 5 本条における年額賃料は、甲が乙に対して違約金の支払いを請求するときまでに乙が甲に支払った月額賃料の平均額を 12 倍して算出するものとする。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第 5 条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
- (2) 支払期限後 3 月以上賃料の支払いを怠ったとき。
- (3) 第 13 条第 2 項の規定に違反したとき。
- (4) 第 14 条の規定に違反したとき。

- (5) 第 15 条第 4 項の規定に違反したとき。
 - (6) 第 19 条第 2 項又は第 3 項の規定に違反したとき。
 - (7) 事業契約が乙の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
 - (8) 第 8 条により乙が提出した売上報告書に虚偽があったとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告のうえ、この契約を解除することができる。
- 3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、賃貸物件を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約を解除することができる。

（原状回復）

- 第 21 条 乙は、前条第 1 項又は第 2 項の規定によりこの契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、この契約による賃貸借の期間が満了する場合には満了日までに、自己の責任と負担で、賃貸物件を第 4 条により引渡しを受けたときの状態とした上で甲に返還する。
- 2 乙は、甲に対する造作買取請求権を放棄する。

（損害賠償等）

- 第 22 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
- 2 乙は第 20 条（第 3 項の場合を除く。）の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、賃貸物件を返還する場合において、前条第 1 項の規定に違反したときは、返還期日の翌日から賃貸物件が返還された日までの期間について、遅延違約金として 1 日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の 1 日当たりの賃料相当額は、乙がこの契約の解除又は賃貸借期間の満了までに甲に支払った月額賃料の平均額を 12 倍して 365 で割った金額（一円未満の端数は切り捨てる。）とする。
- 4 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む）の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同 238 条の 5 第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（契約の費用）

- 第 23 条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) その他この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第 24 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 25 条 この契約の各条項の解釈について生じた疑義又はこれらに定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

※契約締結時に、賃貸物件を示す図面を添付する。

別表 サービス対価各回支払内訳