

# 福岡市博物館リニューアル事業

## 事業契約書（案）

令和7年4月10日

（令和7年6月2日 修正）

（令和7年7月1日 修正）

（令和7年8月1日 修正）

福岡市

前 文

- 1 事業名 福岡市博物館リニューアル事業
- 2 事業場所 福岡市早良区百道浜三丁目 1 - 1 福岡市博物館
- 3 事業期間 福岡市議会において本契約締結に係る議案について議決がなされた日から令和 26 年 3 月 31 日まで
- 4 契約金額 ¥●  
(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥●)  
ただし、本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、内訳については別表に示すとおりとする。
- 5 契約保証金 別添の条項に記載のとおり

福岡市（以下「市」という。）は、福岡市博物館リニューアル事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）に従い、総合評価一般競争入札を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者●●を代表企業とするグループを落札者として決定し、当該民間事業者は、入札説明書に従い、本事業を実施するために●●（以下「事業者」という。）を設立した。

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。

本契約を証するものとして本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和●年●月●日

福岡市 住所 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号  
氏名 福岡市  
福岡市長 高島 宗一郎

事業者 住所 ●●  
氏名 ●●  
●●

## 目次

第1章 総則	1
第1条（目的及び解釈）	1
第2条（公共性及び民間事業者による事業であることの尊重）	1
第3条（本契約以外の規定の適用関係）	1
第4条（事業日程）	2
第5条（本事業の概要）	2
第6条（事業者の資金調達）	2
第7条（許認可及び届出等）	2
第8条（実施体制及び総括責任者）	3
第9条（契約又は覚書）	3
第2章 対象施設及び対象敷地	3
第10条（本館等の建設用地）	3
第11条（既存施設等の欠陥責任）	4
第3章 本館等の設計	5
第12条（本館等の設計）	5
第13条（設計の変更）	5
第14条（設計の完了）	6
第4章 本館等の施工等	6
第1節 総則	6
第15条（第三者の使用）	6
第16条（本館等の施工）	7
第17条（施工計画書等）	7
第18条（工事監理）	7
第19条（施工場所の管理）	8
第20条（施工業務の実施に伴う各種調査）	8
第21条（本館等の施工業務に伴う近隣対策等）	8

第22条	(什器備品等の設置)	9
第23条	(履行保証等)	9
第2節	市による確認	10
第24条	(市による説明要求及び施工現場立会い等)	10
第3節	完成等	11
第25条	(完成検査)	11
第26条	(市による本館等の完成確認)	11
第27条	(市による完成確認通知)	12
第28条	(事業者による本館等の引渡し)	12
第29条	(契約不適合)	12
第4節	工期の変更等	13
第30条	(工期の変更)	13
第31条	(工期の変更による費用負担)	13
第32条	(工事の中止)	14
第5節	損害の発生等	14
第33条	(施工業務中に事業者が第三者に及ぼした損害)	14
第34条	(整備費等の変更による損害)	14
第35条	(不可抗力による損害)	14
第5章	開館準備・開業準備業務	15
第36条	(開館準備・開業準備着手前)	15
第37条	(従事職員名簿の提出等)	15
第38条	(非常時、事故、火災等への対応)	15
第39条	(開館準備・開業準備業務)	15
第40条	(本館の事務所移転業務及び収蔵資料等移転支援業務)	16
第41条	(本館等のリニューアルに係るオープニングイベント実施業務)	16
第42条	(本館等及び南側広場の施設・備品等の貸出に係る準備業務)	16
第43条	(本館等及び南側広場に係るリニューアル広報業務)	17
第44条	(広場空間の植栽植付業務及び管理業務)	17

第45条	(交流施設及びレストラン施設の準備業務)	18
第46条	(南側広場オープニングイベント実施業務)	18
第47条	(開館準備・開業準備業務の完了確認)	18
第48条	(開館準備・開業準備業務の遅延)	19
第49条	(開館準備・開業業務に伴う近隣対策)	19
第6章	対象施設の維持管理及び運営	19
第1節	共通事項	20
第50条	(業務計画書の提出)	20
第51条	(従事職員名簿の提出等)	20
第52条	(費用負担等)	20
第53条	(対象施設の更新)	20
第54条	(法令変更等による要求水準の変更)	21
第55条	(協議による要求水準の変更)	21
第56条	(維持管理・運営業務に伴う近隣対策)	21
第57条	(維持管理・運営業務に伴う利用者対策)	21
第58条	(維持管理・運営業務の変更)	22
第59条	(モニタリングの実施)	22
第60条	(セルフモニタリング)	22
第61条	(第三者に及ぼした損害等)	23
第2節	維持管理業務	23
第62条	(維持管理業務の実施)	23
第63条	(維持管理業務の範囲)	23
第64条	(業務責任者等)	24
第65条	(第三者による実施)	24
第66条	(維持管理業務報告書)	24
第67条	(対象施設の修繕)	25
第68条	(第三者の責めに帰すべき事由による対象施設の修繕)	25
第69条	(警備業務)	26

第70条（展示品等の盗難又は破損）	26
第71条（環境衛生管理業務）	26
第3節 運営業務	26
第72条（運営業務の実施）	27
第73条（料金徴収の委託及びその方法）	27
第74条（展示室の監視業務）	27
第75条（業務責任者等）	27
第76条（第三者による実施）	28
第77条（運営業務報告書等）	28
第78条（ミュージアムショップ運営業務等）	28
第79条（ミュージアムショップ運営業務に係る売上）	28
第80条（ミュージアムショップ運営業務の実施場所）	29
第81条（レストラン施設運営業務）	29
第82条（レストラン施設運営業務に係る売上）	29
第83条（レストラン施設運営業務の実施場所）	29
第7章 サービス対価の支払	29
第84条（サービス対価の支払）	29
第85条（サービス対価の改定）	29
第86条（サービス対価の減額）	30
第87条（サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更）	30
第88条（サービス対価の返還）	30
第8章 対象施設の明渡し	31
第89条（対象施設の明渡し）	31
第9章 契約期間及び契約の終了	31
第90条（契約期間）	31
第91条（事業者の債務不履行による契約解除）	32
第92条（市の解除権）	33
第93条（契約解除のための手続）	35

第94条（本館等の完成確認通知の受領前の解除の効果）	35
第95条（本館等の完成確認通知の受領後の解除の効果）	36
第96条（市の債務不履行）	37
第97条（市の債務不履行による解除等）	38
第98条（本館等の完成確認通知の受領前の市の債務不履行による解除の効果）	38
第99条（本館等の完成確認通知の受領後の市の債務不履行による解除の効果）	38
第10章 法令変更	39
第100条（通知の付与）	39
第101条（協議及び追加費用・損害の負担等）	39
第102条（契約の終了）	40
第11章 不可抗力	40
第103条（通知の付与）	40
第104条（協議及び追加費用・損害の負担等）	41
第105条（契約の終了）	41
第12章 協議会	41
第106条（協議会の設置）	42
第107条（協議会の内容）	42
第108条（協議会の構成メンバー）	42
第13章 その他	42
第109条（著作権等の帰属等）	42
第110条（著作権の侵害の防止）	43
第111条（特許権等の使用）	43
第112条（公租公課の負担）	43
第113条（市による債務の履行）	44
第114条（契約上の地位等の譲渡）	44
第115条（計算書類等の提出）	44
第116条（秘密保持）	45
第117条（個人情報保護）	46

第118条（事業者に対する制約）	46
第14章 雑則	47
第119条（請求、通知等の様式その他）	47
第120条（融資機関との交渉）	47
第121条（準拠法）	47
第122条（管轄裁判所）	47
第123条（契約締結）	47
第124条（解釈）	48
別紙1 用語の定義	49
別紙2 事業概要書	53
別紙3 日程表	55
別紙4 基本設計及び実施設計に伴う提出図書	56
別紙5 サービス対価の構成・改定方法等	57
別紙6 事業者が付保すべき保険	75
別紙7 完成に伴う提出図書	78
別紙8 目的物引渡書	79
別紙9 不可抗力による損害金分担規定	80
別紙10 モニタリング及びサービス対価の減額	81
別紙11の1 定期建物賃貸借契約書（ミュージアムショップ）	93
別紙11の2 定期建物賃貸借契約書（レストラン施設）	100
別紙12 対象施設の明渡し前検査事項	107
別紙13 法令変更による損害金分担規定	109
別紙14 個人情報・情報資産取扱特記事項	110
別紙15 直接協定書（案）	112
別表 サービス対価各回支払内訳	144

## 第1章 総則

### (目的及び解釈)

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

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

### (公共性及び民間事業者による事業であることの尊重)

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

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

### (本契約以外の規定の適用関係)

第3条 本契約は、市が公表した入札説明書等、入札説明書等の質問回答書、実施方針等及び実施方針等の意見・質問回答書（以下「公募資料」という。）及び入札提案書類等と一体の契約であり、これらはいずれも本契約の一部を構成する。なお、対象施設の整備、開館準備・開業準備、維持管理及び運営の概要は、別紙2として添付する事業概要書において明示されるものとする。

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

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

(1) 基本協定書

(2) 入札説明書等の質問回答書

(3) 入札説明書

(4) 要求水準書

(5) 実施方針等の意見・質問回答書

(6) 実施方針

(7) 入札提案書類等（ただし、入札提案書類等の内容が、前各号で示された水準以上のものである場合には、当該内容に関して入札提案書類等はこれらに優先する。）

4 事業者は、本事業の遂行にあたっては、市の要望事項を可能な限り尊重する。

(事業日程)

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

(本事業の概要)

第5条 本事業は、福岡市博物館リニューアル推進事業（以下「推進事業」という。）の一部として、以下の事業を行うものであり、これらに係る資金調達と、これらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。

- (1) 本館等の設計、施工、工事監理、開館準備、維持管理並びに本館及び駐車場の運営
- (2) 収蔵庫棟の維持管理
- (3) 南側広場（交流施設及びレストラン施設を含む。）の開業準備（レストラン施設の  
内装・厨房設備の整備及び広場空間の植栽植付・管理を含む。）、維持管理及び運営

2 事業者は、推進事業の進捗に応じ、市との間で必要となる調整を行い、推進事業が円滑に遂行されるよう配慮しなければならない。

(事業者の資金調達)

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

2 事業者は、本事業に関する資金調達に対して、国等の公的機関からの財政上及び金融上の支援が適用される場合には、適用を受けられるよう努力しなければならない。

(許認可及び届出等)

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

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

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

4 事業者は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により本事業の実施について増加費用又は損害が発生した場合には、当該増加費用及び損害を負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により遅延した場合には、第10章及び第11章の規定に従う。

5 市は、自らの許認可の申請又は届出の遅延により事業者の本事業の実施について増加費用又は損害が発生した場合には、当該増加費用及び損害を負担する。ただし、法令の変更又は不可抗力により遅延した場合には、第 10 章及び第 11 章の規定に従う。

(実施体制及び総括責任者)

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

2 事業者は、本事業の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者 1 名を定め、本契約締結後速やかに、市に届け出なければならない。なお、総括責任者の変更にあたっては、市の承認を得るものとする。

3 前項で定める総括責任者は、第 12 条第 2 項に規定する設計業務に係る責任者、第 16 条第 2 項に規定する施工業務に係る責任者、第 18 条第 1 項に規定する工事監理者、第 36 条第 2 項に規定する開館準備・開業準備業務に係る責任者、第 64 条第 1 項に規定する維持管理業務責任者、第 75 条第 1 項に規定する運営業務責任者と兼ねることは可能である。ただし、同時期に兼ねることができる責任者の数は 1 まで（開館準備・開業準備業務責任者と運営業務責任者が兼務の場合は 2 まで）とする。

(契約又は覚書)

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

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

## 第 2 章 対象施設及び対象敷地

(本館等の建設用地)

第10条 本館等の建設用地は、福岡市早良区百道浜三丁目 1-1 のうち、本館等の施工業務において必要とされる用地とする。設計・施工期間の建設用地の管理は事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。市は、事業者が、工事開始日に速やかに本館等の施工業務に着手できるように、建設用地を事業者に提供する。

(既存施設等の欠陥責任)

第11条 市は、対象敷地及び対象施設を現状で事業者に対して引き渡す（本条において現状にて引き渡される対象敷地及び対象施設を「既存施設等」という。）義務を負うほか、以下の各項による場合以外は既存施設等に関する欠陥について責任を負担しないものとする。

- 2 事業者は、市が事業者に対して本事業の入札手続において書面により提供した既存施設等の情報及び現場確認の機会（以下、本条において「前記情報等」という。）から、合理的に推測できる既存施設等の欠陥については、自らの責任及び費用において必要な対策を講じなければならない。市は、前記情報等から合理的に推測できる既存施設等の欠陥に起因して発生した損害については、補償しないものとする。
- 3 事業者が実施した測量、調査の結果、又は施工期間中に、既存施設等に前記情報等から合理的に推測できなかつた重大な欠陥があることが判明し、これにより入札提案書類等の提案内容に見直しが必要となる場合であつて、当該欠陥について事業者が合理的に要求される努力を尽くしても、当該欠陥の発見時期以前（入札提案書類等提出時を含む。）に発見することが不可能又は著しく困難であつたと客観的に認められる場合は、事業者と市との間で見直し内容について十分な協議を行ったうえで、市はこれにより事業者が被つた損害又は増加費用（当該欠陥の除去修復費用を含む。）を、合理的な範囲で事業者に対して補償する。ただし、当該欠陥の発生時期が、事業者において合理的に要求される努力を尽くしていれば発見されたとあろう時期よりも遅延した場合、又は、当該欠陥についての事業者からの市に対する通知が事業者の責により遅延した場合は、当該遅延がなければ事業者が発生しなかつたであろうと認められる損害及び追加費用は事業者が負担するものとする。
- 4 市から提供された情報等から合理的に推測できなかつた既存施設等の欠陥についての責任の請求期間は、事業者が当該欠陥を知った時から1年とし、かつ実際の引渡日から1年経過するまでとする。
- 5 市は、第3項による場合のほか、事業期間中、事業者が実施した施工業務の範囲を除く対象施設の主要構造部（壁、柱、床及びはりをいう。以下同じ。）の欠陥により事業者に損害が生じた場合、これを補償する。事業者は、対象施設の主要構造部の欠陥が本事業の遂行に支障となる場合、事業者に生じる損害、追加費用等を最小限にするよう努めなければならない。
- 6 市は、対象施設の主要構造部の欠陥が判明した場合、事業者の請求に基づき、これを速やかに修補しなければならない。ただし、修補の方法、内容等は、市と事業者が協議により定めるものとする。

### 第3章 本館等の設計

(本館等の設計)

第12条 事業者は、本契約締結後速やかに、本契約、公募資料、入札提案書類等に従い、本館等の設計業務（設計にあたり必要となる調査を含む。）を開始する。

- 2 事業者は、本館等の設計業務に係る責任者を選定するとともに、当該業務の実施に係る体制を構築し、市に報告する。
- 3 事業者は、本館等の設計業務の着手前に設計業務計画書を作成し、要求水準書に定める書類とともに市に対して提出するものとする。
- 4 事業者は、本館等の設計業務に関する一切の責任（設計上の誤り及び事業者の都合による設計変更から発生する増加費用の負担を含む。）を負担する。
- 5 事業者は、本館等の設計業務を●●に委託するものとし、事前に市の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本館等の設計業務を委託又は請け負わせてはならない。
- 6 事業者は、本館等の設計業務の委託先又は請負人（●●及び前項で市の承諾を受けた者をいう。以下、本項において同じ。）の使用をすべて事業者の責任において行うものとし、委託先又は請負人その他本館等の設計業務を実施する者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 7 事業者は、本館等の設計業務を行うに当たっては、適宜、市との打ち合わせを行うものとする。

(設計の変更)

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

- 2 前項に従い、市の請求により事業者が設計変更を行う場合であって、当該変更が大幅な設計変更（面積増や大幅な仕様変更が伴うものをいう。）に該当し、これによって事業者に追加的な費用が発生したときに限り、市が当該費用を負担するものとする。ただし、市の請求が、事業者側の事由に起因し、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 3 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、本館等の設計変更を行うことはできないものとする。

- 4 前項に従い、事業者が市の事前の承諾を得て本館等の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が、当該費用を合理的な範囲で負担するものとする。
- 5 事業者が市の請求により、又は市の承諾を得て設計変更を行う場合、当該変更により費用（設計費用及び直接工事費の他、将来の維持管理費用等）が減少したときには、第106条に規定する協議会において協議の上、市は事業者に支払うサービス対価を減額する。

（設計の完了）

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

- 2 市が設計図書（市と事業者の間の本館等の設計業務に関する打ち合わせの合意事項を含む。以下同じ。）と公募資料又は入札提案書類等の間に不一致があると認めた場合、市は、これらの提出を受けてから15開庁日以内に当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を事業者に対して通知するものとする。
- 3 市が前項に規定する通知を行った場合、市及び事業者は協議の上、事業者は速やかに当該不一致を是正し市の確認を経るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任及び費用をもって行われるものとし、また、これによる工期の変更は第30条の規定に従うものとする。
- 4 市は、市が第12条第7項に規定する打ち合わせを行ったこと、第13条に規定される設計変更を請求したこと、本条第1項に規定する図書を受領したこと、事業者に対して本条第2項に規定する通知を行ったこと又は本条第3項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、本館等の設計の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

## 第4章 本館等の施工等

### 第1節 総則

（第三者の使用）

- 第15条 事業者は、本館等の施工業務を●●に請け負わせるものとし、事前に市の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本館等の施工業務を請け負わせてはならない。
- 2 事業者は、本館等の施工業務の請負人（●●及び前項で市の承諾を受けた者をいう。以下、本条から第17条及び第24条において同じ。）の使用をすべて事業者の責任におい

て行うものとし、請負人その他本館等の施工業務を実施する者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(本館等の施工)

第16条 事業者は、請負人をして、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編。国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）、公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編。国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）等を参考として、かつ、本契約、公募資料、入札提案書類等、施工計画書に従い、本館等の施工業務を実施させるものとする。

- 2 事業者は、本館等の施工業務に係る責任者を選定するとともに、当該業務の実施に係る体制を構築し、市に報告する。
- 3 仮設、施工方法その他本館等を完成するために必要な一切の手段については、事業者が自己の責任において定めるものとする。
- 4 事業者は、施工期間中、別紙6に定める施工業務に関する保険に加入し、保険料を負担する。事業者は、かかる保険証券の写しを保険契約締結後直ちに市に提出しなければならない。

(施工計画書等)

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

- 2 事業者は、請負人をして、別紙3に記載する日程に従い、本館等の施工に着工させるものとする。
- 3 事業者は、施工期間中、請負人をして工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。
- 4 事業者は、施工期間中、要求水準書に定める書類を作成し、市が提出を要求した場合には速やかに市に提出する。

(工事監理)

第18条 事業者は、本館等の施工業務に着工する前に工事監理業務責任者（以下「工事監理者」という。）を選定するとともに、当該業務の実施に係る体制を構築し、市に報告する。

- 2 事業者は、本館等の施工業務に着工する前に工事監理計画書を作成し、要求水準書に定める書類とともに市に対して提出するものとする。

- 3 事業者は、本館等の工事監理業務を●●に委託するものとし、事前に市の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本館等の工事監理業務を委託又は請け負わせてはならない。
- 4 事業者は、本館等の工事監理業務の委託先又は請負人（●●及び前項で市の承諾を受けた者をいう。以下、本項において同じ。）の使用をすべて事業者の責任において行うものとし、委託先又は請負人その他本館等の工事監理業務を実施する者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 5 事業者は工事監理者をして、建築工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）、電気設備工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）、機械設備工事監理指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修最新版）等を参考として、かつ、本契約、公募資料、入札提案書類等に従い、工事監理を行わせるものとする。
- 6 市は事業者を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができるものとし、また、事業者は工事監理者をして事業者を通じて月に月1回程度報告を行わせるものとする。
- 7 事業者は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、前2項の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

（施工場所の管理）

第19条 本館等の施工業務において利用される施工場所の管理は、事業者が、善良なる管理者の注意義務をもって行う。

（施工業務の実施に伴う各種調査）

第20条 事業者は、その責任及び費用において、本館等の施工業務の実施のために必要な各種調査を行うこととする。

- 2 事業者が前項に従い実施した各種調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任は事業者がこれを負担し、かつ、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の追加費用を負担する。
- 3 事業者が本館等の引渡しを受ける前に第1項の調査を行う必要がある場合、事業者は市に事前に連絡し、その承諾を得た上でこれを実施するものとする。

（本館等の施工業務に伴う近隣対策等）

第21条 事業者は、本館等の施工業務に先立って、自己の責任及び費用負担において、周辺住民等に対して事業計画及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法の計画をいう。）につき、説明を行い、理解を得るよう努めなければならない。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、その責任及び費用において、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、水質汚濁、振動、地盤沈下、大気汚染、水質汚染、電波障害その他本館等の施工業務が近隣住民等の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
- 3 事業者は、市の事前の書面による承諾を得ない限り、第2項の近隣対策の不調を理由として事業計画及び工事実施計画の変更をすることはできない。ただし、さらなる調整によっても近隣住民の了解が得られないことが明らかな場合には、市は、事業者と協議の上、事業計画の変更を検討する。
- 4 近隣対策の結果、本館等の施工業務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上、速やかに、引渡予定日又は供用開始予定日を合理的な期間だけ延期することができる。
- 5 近隣対策の結果、事業者に生じた費用については、事業者が負担する。ただし、本事業の実施自体に関する近隣対策に起因して事業者に本事業の実施に関して発生した合理的な増加費用及び損害については、市が負担する。また、本事業の実施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館等の施工業務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上、速やかに、引渡予定日及び供用開始予定日を合理的な期間だけ延期する。

(什器備品等の設置)

第22条 事業者は、本契約、公募資料及び入札提案書類等に基づき、引渡し時までに、別紙4第7項に規定されるリスト記載の本館等の什器・備品（消耗品を含む。）を製作又は購入して設置する。

- 2 本館等に設置された什器・備品の所有権は、市に帰属する。ただし、市がリース契約によって調達することを認めた場合はこの限りでない。
- 3 市は、必要があると認める場合、引渡時期の変更を伴わず、かつ事業者の提案を逸脱しない範囲で、別紙4第7項に規定されるリスト記載の什器・備品の変更を事業者に対して求めることができる。この場合、事業者は当該変更の当否を検討し、市に対してその結果を速やかに通知しなければならない。
- 4 前項に従い、市の請求により事業者が什器・備品の変更を行う場合、かかる請求が、事業者側の事由に起因し、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとし、それ以外の場合には、当該変更により事業者が生じた合理的な追加的費用は、市の負担とする。

(履行保証等)

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

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

(3) 本館等の施工に係る債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と認める金融機関若しくは保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。）の保証

(4) 本館等の施工業務に係る債務の履行を保証する工事履行保証証券による保証

(5) 本契約に定める債務の不履行により生ずる損害を填補する履行保証保険契約の締結

2 前項に定める保証の金額は、別紙5に定めるサービス対価 A-1-1 及び A-2 に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の10分の1に相当する金額とする。

3 本契約に定める契約金額の変更があった場合、保証の金額が変更後の別紙5に定めるサービス対価 A-1-1 及び A-2 に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の10分の1に相当する金額に達するまで、市は、事業者に対し保証の金額の増額を請求することができ、一方、事業者は、市に対し保証の金額の減額を請求することができる。

## 第2節 市による確認

（市による説明要求及び施工現場立会い等）

第24条 市は、本館等が、設計図書に従い施工されていることを確認するため、事業者又は請負人に対して本館等の施工状況その他について説明を求め、事業者又は請負人が行う工程会議に立ち会い、施工現場における作業に自ら立ち会うことができるものとする。本項は、市と事業者が、本項の運用について別途細則を定めることを妨げない。

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

- 3 前2項に規定する説明又は確認の結果、施工状況が設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は、事業者に対してその是正を求めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、施工状況が設計図書の内容を逸脱しているという市の判断に対して意見を述べることができる。
- 4 事業者は、施工期間中に事業者が行う本館等の各種検査、試験について、その検査・試験項目及び日程を事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- 5 市は、本条に規定する説明又は確認の実施を理由として、本館等の施工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。

### 第3節 完成等

#### (完成検査)

- 第25条 事業者は、その責任及び費用において、本館等の完成検査（本館等の完成検査及び備品の検査をいう。以下同じ。）を行うものとする。なお、事業者は、本館等の完成検査及び設備、機器、器具、什器・備品等の試運転の日程を実施の7日前に、市に対して書面をもって通知するものとする。
- 2 備品の検査は、別紙4第7項に規定されるリストと設置された備品を照合して行う。
  - 3 市は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査及び設備、機器、器具、什器・備品等の試運転に立会うことができる。ただし、市は、完成検査への立会いの実施を理由として、何らの責任を負担するものではない。
  - 4 事業者は、完成検査に対する市の立会いの有無を問わず、本館等が第1項に規定する検査等に合格したことを確認した場合、本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項の検査済証その他の検査結果に関する書面の写し並びに別紙6「2-2」に規定する種類及び内容の保険の証書の写し（保険の証書の写しは本館等が完成検査に合格したことを確認した場合のみ）を添えて速やかに市に報告する。
  - 5 事業者は、完成検査の終了後、検査を受けた備品について備品台帳に記入する。
  - 6 事業者は、市と協議の上、施工業務終了後速やかに本館等の展示部門及び収集・保管部門の保存環境調査を行い、基準を満たした上で、その結果を報告しなければならない。

#### (市による本館等の完成確認)

- 第26条 市は、事業者から、本館等が完成し、前条第4項の報告を受けた場合、本館等について、設計図書及び本契約等に従った施工が行われていること及び事業者が整備すべ

き備品が整備されていることを確認するため、当該報告を受けた日から15開庁日以内に建設企業及び工事監理者の立会いの下で完成確認を実施するものとする。

- 2 市は、完成確認の検査事項及び方法について、事業者と事前に協議を行い、完成確認に先立って、これらの事項を、事業者に対して通知しなければならない。
- 3 事業者は、市が行う完成確認の実施に協力するものとする。
- 4 完成確認の結果、本館等の状況が、設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。なお、事業者は、本館等の状況が、設計図書の内容を逸脱しているという市の判断に対して意見を述べることができる。
- 5 市は、本条に規定される説明又は確認の実施を理由として、本館等の施工業務の全部又は一部について何ら責任を負うものではない。

(市による完成確認通知)

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

- 2 市は、第1項に規定する完成確認通知を行ったことを理由として、本館等の設計業務、施工業務並びに対象施設の運營業務及び維持管理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。

(事業者による本館等の引渡し)

第28条 事業者は、完成確認通知の受領と同時に、別紙8の様式による目的物引渡書を市に対して交付し、引渡日において本館等の引渡しを行う。

(契約不適合)

第29条 事業者又は第15条に定める者が実施した本館等の施工業務に契約不適合がある場合、又は本契約に基づき事業者が整備した備品に契約不適合がある場合、事業者は市の請求に基づきこれを修補（備品については代替物による取り替えも含む。以下同じ。）するとともに損害を賠償（市が当該契約不適合を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払に要する金額を含む。）しなければならない。ただし、修補に過分の費用を要するときは、事業者は、損害を賠償することのみをもって足るものとする。なお、本契約において契約不適合とは、本館等及び備品について、施工の不完全、維持管理の不徹底その他これに類似する理由により本来の性状に満たない状態で、かつ、本館等の引渡し時に市に明らかでないものを意味する。

- 2 前項の規定による契約不適合の修補又は損害賠償の請求期間は、事業者による本館等の引渡日から2年間とする。ただし、その契約不適合が事業者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年とする。市は、前項に規定する損害賠償の請求を、当該契約不適合を知った時から1年以内に行わなければならない。

- 3 事業者は、第15条に基づき本館等の施工業務を事業者から直接に請け負う者をして、本条に定める事業者の債務の履行を保証する保証書を作成させ、本契約の締結後速やかにこれを市に提出しなければならない。

#### 第4節 工期の変更等

##### (工期の変更)

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

- 2 前項の協議にもかかわらず、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、市が定め、事業者に通知する。
- 3 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、事業者に通知するものとする。

##### (工期の変更による費用負担)

第31条 市の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本館等の運営開始が供用開始予定日より遅延したときは、市は、必要かつ合理的な範囲でサービス対価を変更するものとする。また、この場合において事業者に損害が生じたときは、市は、必要かつ合理的な費用を負担しなければならない。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本館等の運営開始が供用開始予定日より遅延したときは、事業者は、当初の供用開始予定日から第27条第1項に規定する完成確認通知がされた日に応じ、本館等の整備業務に係る対価のうち割賦手数料を除いた額（サービス対価 A-1-1 及び A-2）に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額を元本として、福岡市契約事務規則（昭和39年3月19日規則第16号）に定める率を乗じて計算した額の違約金を市に対して支払うものとする。
- 3 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、市に、前項の違約金額を超過する損害が生じた場合には、市は、かかる違約金額を超過する部分の損害の賠償を事業者に請求することができる。

(工事の中止)

第32条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本館等の施工業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

- 2 市は、前項に従い本館等の施工業務の全部又は一部を一時中止させた場合、必要があると認めるときは、事業者と協議の上、工期を変更することができる。この場合の工期変更の方法及び費用の負担については前2条に従う。

## 第5節 損害の発生等

(施工業務中に事業者が第三者に及ぼした損害)

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

- 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、市と事業者は協力してその解決に当たるものとする。

(整備費等の変更による損害)

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

- 2 施工業務期間中の金利の変動及び物価の変動等に伴うサービス対価の改定は、別紙5により行う。
- 3 市は、合理的な根拠がある場合には、事業者に対して工程の変更を請求することができる。かかる工程の変更が、市の責めに帰すべき事由により生じた場合、工程の変更に要する合理的な費用は市が負担するものとし、かかる工程の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合には、工程の変更に要する費用は事業者の負担とする。

(不可抗力による損害)

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

- 2 市が前項に従い事業者から通知を受けた場合、市は直ちに調査を行い、前項の損害の状況を確認し、その結果を事業者に対して通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害（追加工事に要する費用を含む。）に係る追加費用は別紙9に規定する負担割合に従い、市及び事業者が負担するものとする。

## 第5章 開館準備・開業準備業務

### （開館準備・開業準備着手前）

- 第36条 事業者は、本契約、公募資料及び入札提案書類等に基づいて開館準備・開業準備業務計画書を各業務の開始までに市に提出し、当該計画書に従い、本館等の開館準備業務及び南側広場の開業準備業務（以下「開館準備・開業準備業務」という。）を実施する。
- 2 事業者は、開館準備・開業準備業務に係る責任者を選定するとともに、当該業務の実施に係る体制を構築し、開館準備・開業準備業務計画書と合わせて市に報告する。
  - 3 前項により選任された責任者は、開館準備・開業準備業務を統括し、管理する。

### （従事職員名簿の提出等）

- 第37条 事業者は、従事職員の名簿を、業務開始までに市に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに市に報告しなければならない。
- 2 市は、必要に応じて事業者に従事職員の経歴等を提出させるとともに、従事職員がその業務を行うにあたり不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対して交代を請求することができる。

### （非常時、事故、火災等への対応）

- 第38条 事業者は、非常時、緊急時の対応をあらかじめ市と協議し、関係機関等の連絡体制を含めた防災マニュアルを作成しなければならない。また、災害、事故等の発生時には、当該防災マニュアルに基づき直ちに被害拡大の防止に必要な措置をとると共に、関係機関及び市に報告しなければならない。
- 2 対象施設内において災害が発生したとき、又は発生するおそれがあるときは、直ちに、初期措置を講じ、関係機関及び市に通報しなければならない。
  - 3 前2項の業務の対応はサービス対価に含まれるものであり、市はその他の追加の支払を行うことを要しない。

### （開館準備・開業準備業務）

第39条 事業者は、開館準備・開業準備業務を●●に委託して実施させるものとし、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、開館準備・開業準備業務の一部を前項に記載する者以外の者に実施させる場合には、かかる開館準備・開業準備業務の一部を実施させる者の商号、住所その他市が別途定める事項を、市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。
- 3 事業者は、開館準備・開業準備業務の委託先又は請負人（●●及び前項で市の承諾を受けた者をいう。以下、本項において同じ。）の使用をすべて事業者の責任において行うものとし、委託先又は請負人その他開館準備・開業準備業務を実施する者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 4 事業者は、開館準備・開業準備期間において供用開始日に業務水準を満たすサービスが提供できるよう、開館準備・開業準備業務計画書に従い、必要な人員、資料、資材及び備品を調達・確保し、かつ、維持管理・運営業務に必要な訓練、研修、システムの導入等を行う。
- 5 事業者は、施設管理台帳を整備・保管し、市の要請に応じて提示する。

（本館の事務所移転業務及び収蔵資料等移転支援業務）

第40条 事業者は、開館準備・開業準備業務の一つとして、本館の事務所移転業務及び収蔵資料等移転支援業務（収蔵庫棟の燻蒸を含む。）を行う。

- 2 事業者は、本館の事務所移転業務及び収蔵資料等移転支援業務において、事業者の責めに帰すべき事由により、展示品等の盗難・破損等の損害が生じた場合には、当該損害を賠償するものとする。ただし、市が付保した保険による保障を受けた場合、当該保障を受けた部分については除く。なお、本項の規定は、動産総合保険の保険者等が事業者に損害を求償することを妨げるものではない。

（本館等のリニューアルに係るオープニングイベント実施業務）

第41条 事業者は、開館準備・開業準備業務の一つとして、本館等のリニューアルオープンにあたっての集客や周知を目的とするオープニングイベントの実施業務を行う。

- 2 事業者は、リニューアルした本館等の存在や機能及び魅力を発信することができるオープニングイベントを企画し、市の承諾を得たうえで、当該イベントを実施するものとする。
- 3 事業者は、オープニングイベント実施業務を行うに当たっては、適宜、市との打ち合わせを行うものとする。

（本館等及び南側広場の施設・備品等の貸出に係る準備業務）

第42条 事業者は、開館準備・開業準備業務の一つとして、対象施設の初回の利用申請受付までに、対象施設及び備品の利用に際して利用者が参照するマニュアルを作成し、受付業務その他必要な業務を行うことができる体制を構築する。

2 事業者は、前項に定める体制の構築後速やかに市に対して報告を行うほか、市が要求する資料を提出する等、市による体制の確認に関し必要な協力をしなければならない。本項に基づく確認の結果、前項に基づき構築された体制が本契約、公募資料又は入札提案書類等の条件を満たしていないと市が判断した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、前項に基づき構築された体制が、本契約、公募資料又は入札提案書類等の条件を満たしていないという市の判断に対して意見を述べることができる。

3 事業者は、前項の市による確認を受けた後、1月に1回以上、対象施設の運営準備状況並びに予約確認状況等を、市に対して報告しなければならない。

(本館等及び南側広場に係るリニューアル広報業務)

第43条 事業者は、開館準備・開業準備業務の一つとして、本事業をより多くの人に広報することを目的とするリニューアル広報業務を行う。

2 事業者は、本事業の存在を周知することができるリニューアル広報業務を企画し、市の承諾を得たうえで、当該広報業務を実施するものとする。

3 事業者は、リニューアル広報業務を行うに当たっては、適宜、市との打ち合わせを行うものとする。

(広場空間の植栽植付業務及び管理業務)

第44条 事業者は、開館準備・開業準備業務の一つとして、南側広場の供用開始日に魅力ある景観を呈するべく、ナチュラルスティックガーデンの植栽の植付及び管理を行う専任担当者及び特任担当者を選定の上、南側広場の供用開始予定日までに、ナチュラルスティックガーデン及びその他広場空間における植栽植付業務を行い、事業期間中の管理業務を行うものとする。

2 事業者は、前項に定める植栽植付業務の完了後速やかに市に対して報告を行うほか、市が要求する資料を提出する等、市による植栽植付業務の確認に関し必要な協力をしなければならない。本項に基づく確認の結果、植栽植付の状況が本契約、公募資料又は入札提案書類等の条件を満たしていないと市が判断した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、植栽植付の状況が、本契約、公募資料又は入札提案書類等の条件を満たしていないという市の判断に対して意見を述べることができる。

3 事業者は、本契約、公募資料又は入札提案書類等の内容に従い、広場空間の植栽の管理を行うものとし、市から管理状況に関する報告を求められた場合には、速やかに報告

を行う。また、市において、植栽の状況が本契約、公募資料又は入札提案書類等の条件を満たしていないと判断した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができる。なお、事業者は、植栽の状況が、本契約、公募資料又は入札提案書類等の条件を満たしていないという市の判断に対して意見を述べるができる。

- 4 事業者は、広場空間の植栽植付業務及び管理業務を行うに当たっては、適宜、市との打ち合わせを行うものとする。
- 5 事業期間中において、広場空間に植え付けられた植栽が枯れたこと等によって追加の植栽を行う必要が生じた場合、それが市の指示、又は提示された資料等から本契約締結時に予見できなかった不測の事態に該当し、かつ、これによって当初予定していた植栽植付・管理費用を超過した場合には、その超過分について市が負担する。それ以外の要因により当初予定していた費用を超過した場合には、その超過分について事業者が負担する。

(交流施設及びレストラン施設の準備業務)

第45条 事業者は、開館準備・開業準備業務の一つとして、交流施設及びレストラン施設に必要な什器及び備品を調達し、レストラン施設の内装工事及び設備工事を行う。なお、市は、厨房設備の調達・据付に係る費用のみをサービス対価として支払う。

- 2 事業者は、前項の業務を行うにあたり、事前に市に対して計画を提示したうえで、市の承諾を得るものとする。

(南側広場オープニングイベント実施業務)

第46条 事業者は、開館準備・開業準備業務の一つとして、南側広場のリニューアルオープンにあたっての集客や周知を目的とするオープニングイベントの実施業務を行う。

- 2 事業者は、リニューアルした南側広場の存在や機能及び魅力を発信することができるオープニングイベントを企画し、市の承諾を得たうえで、当該イベントを実施するものとする。
- 3 事業者は、オープニングイベント実施業務を行うに当たっては、適宜、市との打ち合わせを行うものとする。

(開館準備・開業準備業務の完了確認)

第47条 事業者は、各開館準備・開業準備業務の完了後 10 開庁日以内に（事業期間中継続的に行われるものに関しては各年度の業務終了後 10 開庁日以内に）、その内容及び結果について開館準備・開業準備業務報告書及び開館準備・開業準備業務完了届を市に提出する。報告内容については、別途市と協議を行い定める。

- 2 市は前項に規定する報告書及び完了届を受領後、開館準備・開業準備業務の完了が適正に行われたことを確認するものとする。

- 3 前項の確認の結果、各開館準備・開業準備業務が完了していることを市が認めた場合は、事業者に完了確認書を交付し、是正すべき箇所があると市が判断した場合はその内容を事業者へ通知し、事業者は自己の責任及び費用でこれを是正したうえで再度市の確認を受けて、完了確認書の交付を受けるものとする。

(開館準備・開業準備業務の遅延)

第48条 事業者は各開館準備・開業準備業務の完了に遅延が生じるおそれがある場合には速やかに市に通知しなければならない。

- 2 開館準備・開業準備業務が遅延し追加費用及び損害が発生した場合は、帰責事由のある当事者が当該遅延に直接起因して相手方当事者に発生する追加費用及び損害を負担する。また不可抗力による場合には、事業者が生じた追加費用について、市が合理的な範囲で負担する。
- 3 開館準備・開業準備業務の遅延が生じた場合は、市及び事業者は別紙3に規定する日程表を協議の上再度作成し、両者の合意にて変更した日程に従い本事業を遂行する。
- 4 前項の協議にもかかわらず、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合には、市が日程表を定め、事業者に通知する。
- 5 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、事業者に通知するものとする。

(開館準備・開業業務に伴う近隣対策)

第49条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する開館準備・開業準備業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して事前又は事後にその内容及び結果を報告する。なお、かかる近隣対策の実施について、市は事業者に対して必要な協力を行う。

- 2 近隣対策の結果、事業者が生じた費用については、事業者が負担する。ただし、前項の近隣対策の実施にもかかわらず、本事業の実施自体に関する近隣対策に起因して事業者の本事業の実施に関して発生した合理的な増加費用及び損害については、市が負担する。また、本事業の実施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、これらに起因して開館準備・開業準備業務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上、速やかに、供用開始予定日を合理的な期間だけ延期する。

## 第6章 対象施設の維持管理及び運営

## 第1節 共通事項

(業務計画書の提出)

第50条 事業者は、維持管理・運營業務の各業務について、本契約、公募資料及び入札提案書類等に基づき次の各号に掲げる事項を作成し市に提出して、各号に規定された時期までに市の承認を受けなければならない。

- (1) 別紙1第3項に規定する維持管理業務計画書：本契約締結後速やかに
- (2) 別紙1第6項に規定する運營業務計画書：本契約締結後速やかに
- (3) 別紙1第3項に規定する維持管理業務年間計画書：毎事業年度の開始の30日前まで（ただし、令和8年度のものについては、本契約締結後速やかに、維持管理業務計画書と合わせて提出）。
- (4) 別紙1第6項に規定する運營業務年間計画書：毎事業年度の開始の30日前まで（ただし、令和8年度のものについては、本契約締結後速やかに、運營業務計画書と合わせて提出）。
- (5) 別紙6に記載する維持管理・運營業務等に係る種類及び内容の保険証券の写し：供用開始日前まで

- 2 事業者は、前項に従い市の承認を受けた各業務計画書（以下、個別に称して又は総称して「業務計画書」という。）に従って維持管理・運營業務を実施しなければならない。
- 3 事業者は、市の承認を受けた業務計画書の内容を変更しようとする場合、予めの承諾を得なければならない。

(従事職員名簿の提出等)

第51条 事業者は、従事職員の名簿を、業務開始までに市に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに市に報告しなければならない。

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

(費用負担等)

第52条 対象施設の維持管理・運營業務の実施に要する光熱水費（電気使用料、水道使用料、ガス使用料）及び通信費（電話料、テレビ受信料、インターネット利用に係る費用等）については事業者がその費用を負担するものとする。

- 2 市は、別紙5記載のとおりサービス対価として光熱水費を事業者に支払う。

(対象施設の更新)

第53条 事業者は、対象施設の機器等について、本館等の引渡し時の性能を維持するため、要求水準書の定めに従い、随時更新を行うものとする。

- 2 常設展示室、体験学習室（1）における諸設備、視聴覚機材、展示ケース、案内誘導サイン、コーナー表示や解説パネル類等は、改修後、事業期間終了時まで、改修時の性能を維持するものとする。
- 3 技術革新等によりコンピュータシステムやAV機器等に著しい変化が生じた場合、あるいは新たなツール等の普及に対応することが適切と認められる場合は、市及び事業者は協議を行い、新技術の導入等の可否及び費用負担について決定する。

（法令変更等による要求水準の変更）

第54条 法令制度の新設又は改正により、要求水準（ただし本館等の整備業務に関する要求水準を除く。以下、本条及び次条で同じ。）の変更が必要又は可能となった場合には、市は事業者と協議の上、法令の要求する水準に見合うように要求水準を変更するものとする。

- 2 前項に規定する要求水準の変更により事業者に追加費用が生じた場合には、市が合理的な範囲の当該追加費用を負担するものとし、サービス対価の支払額に算入する。
- 3 第1項に定める変更により事業者の費用の減少が生じた場合には、当該減額部分はサービス対価から控除するものとする。

（協議による要求水準の変更）

第55条 市及び事業者は、それぞれ維持管理・運営期間中に合理的な必要が生じた場合、要求水準の変更を相手方に求めることができる。かかる場合、市又は事業者は相手方との協議に応じなければならない。

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

（維持管理・運営業務に伴う近隣対策）

第56条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する維持管理・運営業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、市に対して事前又は事後にその内容及び結果を報告する。なお、かかる近隣対策の実施について、市は事業者に対して必要な協力を行う。

- 2 第49条第2項は維持管理・運営業務に伴う近隣対策に準用するものとする。

（維持管理・運営業務に伴う利用者対策）

第57条 事業者は、その実施する維持管理・運営業務に関して、利用者から苦情及び改善要望の申入れ並びに利用者間のトラブルがあった場合には、自己の責任及び費用におい

て、合理的に要求される範囲の利用者対策を実施する。かかる利用者対策の実施について、事業者は、市に対して事前又は事後にその内容及び結果を報告する。なお、かかる利用者対策の実施について、市は事業者に対して必要な協力を行う。

- 2 前項にかかわらず、市が行う業務に関する利用者からの苦情、クレーム及び改善要望の申入れについては、市が利用者対策を実施する。
- 3 利用者からの苦情、クレーム及び改善要望の申入れについて、事業者の業務又は市が行う業務のいずれが原因であるか明らかでない場合には、市と事業者は協議によりその負担を定める。

#### (維持管理・運營業務の変更)

第58条 市は、維持管理・運營業務の内容を変更する必要があるときは、事業者の提案を逸脱しない範囲で、事業者に対して、維持管理・運營業務の変更を求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の可否を検討し、市に対してその結果を通知しなければならない。

- 2 前項に従い、市の請求により、事業者が維持管理・運營業務の内容を変更する場合、かかる請求が事業者側の事由に起因し、当該変更により事業者に追加費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとし、それ以外の場合には、当該変更により事業者に生じた合理的な追加費用は、市の負担とする。
- 3 事業者は、維持管理・運營業務の内容を変更する必要がある場合には、市に変更する内容及びその変更が必要である合理的理由を書面にて市に提出し、事前に市の承諾を得なければならない。
- 4 前項に従い、事業者が、市の事前の承諾を得て、維持管理・運營業務の内容を変更する場合、当該変更により事業者に追加費用が発生した場合には、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 5 事業者が、市の請求により、又は市の承諾を得て維持管理・運營業務の内容を変更する場合、当該変更により費用が減少したときは、第 106 条に規定する協議会において協議の上、市は事業者に支払うサービス対価を減額する。

#### (モニタリングの実施)

第59条 市は自らの費用負担において、対象施設の維持管理・運營業務に関して、本契約、公募資料、業務計画書及び入札提案書類等が規定するサービスが提供されていることを確認するために、別紙 10 に従いモニタリングを行うものとする。

#### (セルフモニタリング)

第60条 事業者は、常に自己が実施する維持管理・運營業務の実施状況を把握し、本契約、公募資料、業務計画書及び入札提案書類等に従った維持管理・運營業務の実施のため、

市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して入札提案書類等にしがったセルフモニタリングを実施する。

- 2 セルフモニタリングの内容については、市と事業者の協議の上で決定する。
- 3 事業者は、維持管理・運営期間中において、四半期毎にセルフモニタリング結果について報告書を市に提出し、報告する。
- 4 事業者は、何らかの理由で本契約、公募資料、業務計画書又は入札提案書類等に従った維持管理・運営業務の実施が出来ない場合、又はそれらの事態が生じる可能性がある場合、その理由及び対処方法等を直ちに市に報告しなければならない。

(第三者に及ぼした損害等)

第61条 維持管理・運営業務に際して、事業者の責めに帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合及び市又は第三者に損害が生じた場合、事業者は市又は第三者が被った損害を賠償しなければならない。

- 2 対象施設の維持管理・運営業務に伴い通常避けることができない騒音等の理由により第三者に損害を及ぼした場合でも、事業者がその損害を賠償しなければならない。
- 3 事業者は、第1項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、対象施設の維持管理・運営業務期間中は、別紙6に記載の保険に加入し、又は事業者から維持管理業務又は運営業務の委託を受ける者に加入させ、必要な更新を行い又は行わせ、保険料を負担するものとする。

## 第2節 維持管理業務

(維持管理業務の実施)

第62条 事業者は、対象施設につき、別紙3のスケジュールに従い、令和8年4月1日から本契約の終了のときまでの各期間において、各々、本契約、公募資料、業務計画書及び入札提案書類等に基づき、維持管理業務を実施する。

(維持管理業務の範囲)

第63条 維持管理業務は対象施設(備品及び設備を含む。)の全体を業務範囲とする。ただし、対象施設のうち第80条及び第83条により事業者がミュージアムショップ運営業務及びレストラン施設運営業務の実施のために市から提供を受けて使用する部分及び自己の費用で設置した什器備品等については、事業者が自己の責任及び費用で清掃その他の維持管理を行うものとする。

- 2 事業者は、施設管理台帳を整備・保管し、市の要請に応じて提示する。

(業務責任者等)

第64条 事業者は、業務開始の60日前までに維持管理業務全般を指導・監理する維持管理業務責任者を配置し、市に届け出なければならない。市に届け出た維持管理業務責任者を変更しようとするときも同様とする。

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

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

4 事業者は、本契約締結後速やかに業務区分ごとに維持管理マニュアルを作成し、市の承認を得なければならない。当該マニュアルを変更する場合には、事前に市と協議し、承認を得なければならない。

(第三者による実施)

第65条 事業者は、維持管理業務を●●に委託して実施させるものとし、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

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

3 事業者は、維持管理業務の委託先又は請負人(●●及び前項で市の承諾を受けた者をいう。以下、本項において同じ。)の使用をすべて事業者の責任において行うものとし、委託先又は請負人その他維持管理業務を実施する者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(維持管理業務報告書)

第66条 事業者は、維持管理の状況を反映した業務日誌を作成する。業務日誌は事業者による任意の様式とし、勤務状況、清掃点検状況、修繕記録及びその他の必要事項を記載する。業務日誌は、市に提出せずに保管する。

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

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

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

- 3 前項に規定する業務報告書に記載すべき内容は、市と事業者が協議の上、市が定める。
- 4 事業者は、第1項に基づき作成した維持管理業務報告書をそれぞれ次のとおり、提出する。
  - (1) 月間業務報告書 : 作成月の翌月10開庁日以内に、市に対して提出する。
  - (2) 年間業務報告書 : 事業年度終了後10開庁日以内に、市に対して提出する。

(対象施設の修繕)

- 第67条 事業者が、自己の責任と費用において、維持管理業務年間計画書に記載のない模様替え若しくは対象施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合又は開館日・開館時間の変更など施設の運営に影響を及ぼす修繕若しくは模様替えを行う場合は、事前に市に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得なければならない。
- 2 市の責めに帰すべき事由により対象施設の修繕又は模様替えを行った場合、市はこれに要した一切の費用を負担する。
  - 3 事業者は、維持管理業務を実施するため必要が生じた場合には、自己の責任と費用において、博物館運営に支障を来さないよう、対象施設の修繕を行なうものとする。
  - 4 不可抗力により対象施設の修繕が必要となった場合には、市及び事業者は、別紙9の規定に従い、その費用を負担する。修繕の時期及び方法等については、事業者と協議の上、市が定める。
  - 5 事業者が修繕等を実施し、完成図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させて、市の確認を受けなければならない。

(第三者の責めに帰すべき事由による対象施設の修繕)

- 第68条 第三者の責めに帰すべき事由（不可抗力による場合を除く。）により、対象施設に損害が生じた場合においては、事業者が自己の責任と負担により、対象施設の修繕を行う。緊急の修繕を要するものについては、事業者は直ちに修繕業務を行う。それ以外のものについては、修繕時期及びその方法等について事業者と協議のうえ、市が定める。
- 2 前項の場合において、第三者の対象施設の不適正な利用において発生した損害については、事業者は第三者に原状回復またはその損害の賠償を求めることができる。
  - 3 事業者が相当の努力を果たした場合においても前項の第三者が特定できない場合又は事業者が相当の努力を果たした場合においても前項の第三者から損害の一部又は全部の賠償を受けられなかった場合には、事業者は、各施設の損害の状況、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を市に通知しなければならない。
  - 4 前項の場合、市は、事業者と協議のうえ、市の判断により、第1項に基づき事業者が負担した費用（第三者から損害賠償を受けた部分、事業者が付保した保険等によりてん補された金額を除く）の一部又は全部を負担する。ただし、対象施設の損害が利用者に

よって生じたものであるとき、又は第三者による対象施設への損害が事業者の善管注意義務又は維持管理義務の違反により生じた場合は、この限りではない。

- 5 市が第2項の第三者に対し原状回復又はその損害の賠償を求める場合には、事業者は誠実に協力しなければならない。

#### (警備業務)

第69条 事業者は、財産の保全と人身の安全を図り、対象施設における各種業務の円滑な運営に寄与することを目的として、対象施設及び対象施設で所蔵する展示品等の警備を行う。

- 2 事業者が警備業務を怠ったことにより、対象施設で所蔵する展示品等の盗難・破損等が生じた場合には、次条の規定による。
- 3 事業者が警備業務を怠ったことにより、対象施設又は対象施設の什器備品等が破損した場合には、事業者がその責任を負担する。

#### (展示品等の盗難又は破損)

第70条 市は、展示品等について、動産総合保険を付保し、その破損、損傷、滅失、紛失、盗難等により市が被った損害については、当該動産総合保険による保障を受けるものとする。

- 2 市は、対象施設で行う特別企画展等で展示するために市以外の第三者が所有する展示品を借用する場合には、当該第三者と協議の上、市等の負担により適切な保険を付保し、その内容を事業者に通知する。市以外の第三者が所有する展示品の破損、損傷、滅失、紛失、盗難等により市が被った損害については、当該保険による保障を受けるものとする。
- 3 第1項及び第2項の規定にかかわらず、各項に定める保険によっては賄うことができない損害が生じた場合において、当該損害の発生につき事業者の責めに帰すべき事由が存する場合、市は、事業者に対し、当該損害の賠償を求めることができる。
- 4 第1項及び第2項の規定は、動産総合保険の保険者等が事業者に損害を求償することを妨げるものではない。

#### (環境衛生管理業務)

第71条 事業者は、対象施設内外を常に最良の状態に保つため、環境衛生管理業務を行う。

- 2 事業者は、最新の建築保全業務共通仕様書に基づき、本業務を実施する。

### 第3節 運営業務

(運營業務の実施)

第72条 事業者は、対象施設について、別紙3のスケジュールに従い、令和8年4月1日から本契約の終了のときまでの各期間において、各々、本契約、公募資料、業務計画書及び入札提案書類等に基づき、運營業務を実施するものとする。

(料金徴収の委託及びその方法)

第73条 市は利用者からの観覧料、使用料、手数料、駐車料金（以下「観覧料等」という。）の徴収を事業者に委託する。

2 事業者は、前項に基づき利用者から徴収した観覧料等を公金として管理し、地方自治法施行令第173条の2の公金の徴収又は収納の委託にかかる規定その他の関連する法令及び福岡市会計規則第72条の3及び第72条の4に従って徴収、管理及び市への収納を実施しなければならない。

3 徴収業務実施にあたっての詳細は、双方協議の上、業務開始までに決定する。

(展示室の監視業務)

第74条 事業者は、常設展示室、企画展示室及びそれらに展示する展示品の監視を行う。

2 事業者が前項の展示室監視業務を怠ったことにより、常設展示室又は企画展示室の展示品の盗難・破損等が生じた場合には、第70条の規定による。

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

(業務責任者等)

第75条 事業者は、業務開始の60日前までに運營業務全般を指導・管理する運營業務責任者を配置し、市に届け出なければならない。市に届け出た運營業務責任者を変更しようとするときも同様とする。

2 事業者は運營業務の実施にあたっては、予めその実施体制及び各業務担当者を市に届け出なければならない。事業者が、市に届け出た実施体制又は各業務担当者を変更しようとするときも同様とする。

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

4 事業者は、本契約締結後速やかに業務区分ごとに運営マニュアルを作成し、市の承認を得なければならない。当該マニュアルを変更する場合には、事前に市と協議し、承認を得なければならない。

(第三者による実施)

第76条 事業者は、運營業務を●●に委託して実施させるものとし、これらの者以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、運營業務を構成する各業務の一部を前項に記載する者以外の第三者に実施させる場合には、当該第三者の商号、住所その他市が別途定める事項を市に通知して、あらかじめ市の承諾を得るものとする。
- 3 事業者は、運營業務の委託先又は請負人（●●及び前項で市の承諾を受けた者をいう。以下、本項において同じ。）の使用をすべて事業者の責任において行うものとし、委託先又は請負その他運營業務を実施する者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 4 事業者は、運營業務のうち第78条及び第81条に規定する業務については、第80条及び第83条に基づき市から提供を受けた場所を、市の承諾を受けたうえで第三者に転貸して実施することができる。

(運營業務報告書等)

第77条 事業者は、要求水準書に基づき、運営状況を正確に反映した以下の運營業務報告書を作成する。

- (1) 月間業務報告書 : 運營業務計画書及び運營業務年間計画書に基づいて実施した月ごとの業務内容及び結果を記載する。
- (2) 年間業務報告書 : 運營業務計画書及び運營業務年間計画書に基づいて実施した事業年度ごとの業務内容及び結果を記載する。
- 2 前項に規定する運營業務報告書に記載すべき内容は、市と事業者が協議の上、市が定める。
- 3 事業者は、第2項に基づき作成した運營業務報告書をそれぞれ次のとおり、提出する。
  - (1) 月間業務報告書 : 作成月の翌月10開庁日以内に、市に対して提出する。
  - (2) 年間業務報告書 : 事業年度終了後10開庁日以内に、市に対して提出する。

(ミュージアムショップ運營業務等)

第78条 事業者は、本契約、公募資料、業務計画書及び入札提案書類等に従って、ミュージアムショップ運營業務及びオリジナルグッズ開発・販売業務を実施するものとする。

(ミュージアムショップ運營業務に係る売上)

第79条 事業者は、ミュージアムショップ運營業務による売上を自らの収入として収受することができ、当該業務を独立採算の事業として行うものとし、業務の実施に対する対価は市からは支払われない。

2 事業者は、ミュージアムショップ運営業務から得られる収入の一部について、次条に基づき締結する定期建物賃貸借契約における賃料として、当該契約に定めるところに従い、市に納付する。

(ミュージアムショップ運営業務の実施場所)

第80条 市は、事業者がミュージアムショップ運営業務を実施するために必要な場所を提供する。この場合、事業者は当該場所の提供を受けるため、市との間で別紙11の1の様式に従った定期建物賃貸借契約を締結し、貸し付けを受けなければならない。

(レストラン施設運営業務)

第81条 事業者は、本契約、公募資料、業務計画書及び入札提案書類等に従って、レストラン施設運営業務を実施するものとする。

(レストラン施設運営業務に係る売上)

第82条 事業者は、レストラン施設運営業務による売上を自らの収入として収受することができ、当該業務を独立採算の事業として行うものとし、業務の実施に対する対価は市からは支払われない。

2 事業者は、飲食施設運営業務及びショップ運営業務から得られる収入の一部について、次条に基づき締結する定期建物賃貸借契約における賃料として、当該契約に定めるところに従い、市に納付する。

(レストラン施設運営業務の実施場所)

第83条 市は、事業者がレストラン施設運営業務を実施するために必要な場所を提供する。この場合、事業者は当該場所の提供を受けるため、市との間で別紙11の2の様式に従った定期建物賃貸借契約を締結し、貸し付けを受けなければならない。

## 第7章 サービス対価の支払

(サービス対価の支払)

第84条 市は、本契約の規定に従い、事業者に対して、本契約の履行の対価として、別紙5及び別表に定める金額及び手続きに従い、サービス対価を支払う。

(サービス対価の改定)

第85条 金利変動及び物価変動に伴うサービス対価の額は、別紙5に従って改定される。

- 2 前項に定める場合のほか、サービス対価の改定が必要となった場合には、市と事業者が協議して、これを定めるものとする。

(サービス対価の減額)

第86条 市は、事業者が業務水準を充たす内容のサービスを提供していないと判断した場合には、別紙10に従って、サービス対価を減額する。

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

(サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更)

第87条 市は、本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、本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。

(サービス対価の返還)

第88条 業務報告書に虚偽の記載があることが市に判明し、これを事業者に対して通知した場合、事業者は市に対して、当該虚偽記載が無ければ市は前条の規定に従い減額し得たサービス対価の金額を福岡市契約事務規則(昭和39年3月19日規則第16号)に定める利率による損害金を付して、速やかに返還しなければならない。

## 第8章 対象施設の明渡し

(対象施設の明渡し)

第89条 期間満了及び対象施設の維持管理又は運営開始後の解除により本契約が終了した場合、事業者は、対象施設を継続して使用することに支障がない状態で、市に対して明け渡すものとする。

- 2 前項の場合、市は、別紙12に規定される明渡し前検査を実施するものとする。
- 3 市が、前項に従い明渡し前検査を行う場合、事業者は、当該検査に協力しなければならない。
- 4 明渡し前検査において疑義が生じた場合には、市及び事業者は、その内容について協議を行い、必要な場合には、これに関する決定を行うものとする。
- 5 明渡し前検査において、対象施設の状態が別紙12の水準を満たしていない場合には、市は、事業者に対してこれを通知するものとし、事業者は、当該通知に従い速やかにこれを修繕するものとする。ただし、対象施設の状態が、別紙12の水準を満たさないことが、市の責めに帰すべき事由による場合には、この限りでない。
- 6 事業者は、明渡し前検査を受け、対象施設を市に明け渡した後は、前項に規定される修繕義務を負わないものとする。
- 7 事業者は、理由の如何を問わず、対象施設を市に明け渡す場合には、対象施設を明け渡すと同時に、備品台帳に記載された対象施設の備品を市に対して引渡し、自らが設置した対象施設の備品を撤去しなければならない。ただし、市は、事業者が設置した対象施設の備品については、市及び事業者が別途合意する金額で、これを買い取ることができる。
- 8 事業者は、事業者による対象施設の明け渡し後において新たに対象施設の維持管理運営を担う者に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために対象施設を継続して使用できるよう対象施設の運営及び維持管理に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた運営及び維持管理に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するなどにより、適切な引継ぎを行うものとする。また、引継ぎ終了後に業務引継ぎの完了を示す書面を取り交わし、その写しを市に提出する。

## 第9章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第90条 本契約は、福岡市議会において本契約締結に係る議案について承認がなされた日からその効力を生じるものとし、令和 26 年 3 月 31 日をもって終了する。ただし、本契約終了後においても、本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、本契約の規定の効力は存続する。

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

(事業者の債務不履行による契約解除)

第91条 次に掲げる場合、市は、事業者に対して書面により通知することにより、本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、設計又は施工業務に着手すべき期日を過ぎても、設計又は施工業務に着手せず、相当の期間を定めて市が催告したにもかかわらず、当該遅延について、事業者から、市が満足すべき合理的な説明がないとき。
- (2) 事業者が、連続して 30 日以上又は年間 60 日以上の期間、運営を行うべき対象施設の全部又は一部の業務を行わず、市が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる状態が是正されないとき。
- (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が、本契約、公募資料、入札提案書類等に従って債務を履行せず、市が、相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる不履行が是正されないとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、事業者が本契約、公募資料又は入札提案書類等に違反し、かつ、市が相当な期間を定めて催告しても当該違反の状態が解消されないとき。

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

- (1) 事業者が、本館等の施工業務を工期内に完成させず、かつ、工事終了予定日経過後、30 日以上経過しているにもかかわらず、かかる工事が完成する見込みがないことが明らかなきとき。
- (2) 事業者が、本事業を放棄したとき。
- (3) 事業者が、破産、会社更生、民事再生、私的整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続について事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者(事業者の取締役を含む。)によってその申立てがなされたとき。
- (4) 事業者が、本契約に基づいて負担する債務を履行することが、事業者の責めに帰すべき事由により不可能となったとき。
- (5) 第 80 条又は第 83 条に基づき事業者が市と締結した定期建物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。

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

(市の解除権)

第92条 市は、事業者、構成員又は協力企業（本項第4号の場合は、その役員又は本事業に関係する使用人とする。）につき、本契約に関して次の各号のいずれかに該当したときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、第1号から第3号のいずれかに該当した場合であっても、当該納付命令又は排除措置命令につき行政事件訴訟法に定義する取消訴訟が提起され、当該命令の取消が確定した場合にはこの限りではない。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は事業者、構成員若しくは協力企業が構成事業者である事業者団体が同法第8条第1項第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が、同法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が事業者、構成員若しくは協力企業又は事業者、構成員若しくは協力企業が構成事業者である事業者団体（以下「事業者等」という。）に対して行われたときは、事業者等に対する命令で確定したものをいい、事業者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、本契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、事業者等に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が事業者、構成員又は協力企業に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (4) 事業者、構成員又は協力企業の役員若しくは代理人、使用人その他の従業者に対し、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 市は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者、構成員又は協力企業が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。この場

合において、解除により事業者、構成員又は協力企業に損害があっても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 役員等（役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下この項において同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下この項において「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下この項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。）。以下この項において「暴力団構成員等」という。）であると認められるとき。
  - (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) 役員等又は本事業に関係する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) 役員等又は本事業に関係する使用人が、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) 第1号から第7号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第8号に該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。
- 3 市は、事業者が法令違反行為を行った又は法令違反状態が継続している場合に、事業者に対し、法令を遵守するよう是正措置をとるよう求めることができる。市の求めにかかわらず、事業者が是正措置を行わない場合には、市は、本契約の全部又は一部を解除することができる。
- 4 事業者は、構成員又は協力企業をして、本事業を第1項又は第2項各号のいずれかの事由に該当する第三者に請け負わせ、又は委託することはできない。また、さらに本事業を請け負い又は受託した第三者が、第1項又は第2項各号のいずれかの事由に該当する別の第三者に請け負わせ、又は委託することもできないものとし、その下の請負又は委託についても同様とする。

- 5 事業者は、自己と契約関係にある第三者が前項の事由に該当することが判明した場合、直ちに当該第三者との契約を解除する等し、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないよう措置をとったうえで、その旨を市に報告しなければならない。事業者がかかる措置を直にとらない場合、市は本契約を解除することができる。
- 6 市が本契約を解除するか否かにかかわらず、本館等の完成確認通知の受領前に、事業者が第2項各号のいずれかに該当することが発覚した場合、事業者は、自ら及び構成員又は協力企業をして、連帯せしめたうえ、市に対し、違約金として契約金額のうち(1) サービス対価 A から割賦手数料を控除した金額（サービス対価 A-1-1 及びサービス対価 A-2）に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の10分の1を乗じた額並びに(2) 当該発覚のあった年度分のサービス対価 C 及びサービス対価 D の合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額に10分の1を乗じた額の合計を支払う。本館等の完成確認通知の受領後に、事業者が第2項各号のいずれかに該当することが発覚した場合、事業者は、自ら及び構成員又は協力企業をして、連帯せしめたうえ、市に対し、違約金として契約金額のうち当該発覚のあった年度分のサービス対価 C-1-3、サービス対価 C-2、サービス対価 C-3、サービス対価 C-4、サービス対価 D-1-3 及びサービス対価 D-3 の合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額に10分の1を乗じた額を支払う。ただし、市が被った損害の額が当該違約金額を超過する場合には、市はかかる超過額について別途事業者に対して損害賠償請求を行うことができる。
- 7 第2項第9号の規定により、下請契約又は資材、原材料の購入契約が解除されたことにより生じる当該契約当事者の損害その他同号、第4項又は第5項の規定により市が事業者に対して解除等を求めたことにより生じる損害については、事業者が一切の責任を負うものとする。
- 8 本契約第94条及び第95条の規定は、第1項及び第2項の規定により本契約が解除された場合においてこれを準用する。

(契約解除のための手続)

第93条 第91条第1項第3号及び第4号に基づく解除については、市は、まず以下の手続に従い、本事業を継続させるよう努めなければならない。

- (1) 市は、別紙10に従ったモニタリングを実施することにより、解除事由の発生の有無を確認する。
- (2) 前号のモニタリングにより別紙10に規定される事由の存在が確認された場合、市は事業者に対し、別紙10に従って、当該事由を是正するよう是正勧告を行い、本事業を継続させるよう努めるものとする。

(本館等の完成確認通知の受領前の解除の効果)

第94条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本館等の完成確認通知の受領前に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、市に対して、違約金として契約金額のうち(1)サービス対価Aから割賦手数料を控除した金額(サービス対価A-1-1及びサービス対価A-2)に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額の10分の1を乗じた額並びに(2)解除が行われた年度分のサービス対価C及びサービス対価Dの合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額に10分の1を乗じた額の合計を支払わなければならない。

- 2 前項に規定される場合、市は、設計・施工業務に係る出来形部分を確認の上、第3項に規定される金額を、供用開始予定日から事業終了日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で、支払うものとするが、出来形部分を解除時に市に引き渡すものとする。なお、この場合の均等分割払の金利は、事業者の本館等の設計・施工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)と同等の利率を超えない金利とする。また、この場合、事業者は、自らが設置した備品を撤去しなければならない。ただし、市は、事業者が設置した対象施設の備品を、市と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。
- 3 前項において、市が支払う金額は、本館等の整備費の出来高相当額と、第1項に規定される違約金額及び第5項の損害賠償を対当額で相殺した残額とする。
- 4 第1項の規定に従い本契約が終了する場合、市は、事業者に対して、当該終了日までの対象施設の開館・開業準備、維持管理及び運営にかかる未払いのサービス対価B、C及びDの合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額を、第86条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、支払にかかる請求書を業務報告書に添えて市に対して提出するものとし、市は当該請求書に従って請求日より30日以内に事業者に対して支払うものとする。ただし、第3項に基づく相殺後もなお市が事業者に対して請求債権を有する場合は、市は、当該債権額と本項のサービス対価を対当額で相殺した残額を支払うものとする。
- 5 本条の規定にかかわらず、市は事業者に対して、第1項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。
- 6 本条における違約金は、第92条第6項に基づく違約金が発生する場合には、その違約金と同一であり、別途発生するものではないことを確認する。

(本館等の完成確認通知の受領後の解除の効果)

第95条 事業者の責めに帰すべき事由により、かつ、本館等の完成確認通知の受領後に、本契約が解除された場合、事業者は、本条に定めるところに従い、市に対して、違約金として契約金額のうち1年分のサービス対価C-1-3、サービス対価C-2、サービス対価C-

- 3、サービス対価 C-4、サービス対価 D-1-3 及びサービス対価 D-3 の合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額に 10 分の 1 を乗じた額を支払わなければならない。
- 2 前項に規定される場合、市は、第 3 項に規定される金額を、供用開始日から事業終了日までの期間を最長とする均等分割払により、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で、支払うものとする。なお、この場合の均等分割払の金利は、前条第 2 項の金利と同様とする。また、この場合、事業者は、自らが設置した備品を撤去しなければならない。ただし、市は、事業者が設置した対象施設の備品を、市と事業者との間で別途合意する金額で買い取ることができる。
- 3 前項において、市が支払う金額は、本館等の整備費の残存額の合計金額と、第 1 項に規定される違約金額及び次項の損害賠償を対当額で相殺した残額とする。
- 4 第 1 項の規定に従い本契約が終了する場合、市は、事業者に対して、当該終了日までの対象施設の開館・開業準備、維持管理及び運営にかかる未払いのサービス対価 B、C 及び D の合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額を、第 86 条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、支払にかかる請求書を業務報告書に添えて市に対して提出するものとし、市は当該請求書に従って請求日より 30 日以内に事業者に対して支払うものとする。ただし、第 3 項に基づく相殺後もなお市が事業者に対して請求債権を有する場合は、市は、当該債権額と本項のサービス対価を対当額で相殺した残額を支払うものとする。
- 5 本条の規定にかかわらず、市は、事業者に対して、第 1 項に規定される違約金を超える損害の賠償を請求することができる。
- 6 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本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、対象施設が本契約等の内容を満たしていない場合には、事業者に対し、対象施設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 101 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 104 条に従い、それぞれ事業者及び市が負担する。
- 7 本条における違約金は、第 92 条第 6 項に基づく違約金が発生する場合には、その違約金と同一であり、別途発生するものではないことを確認する。

#### (市の債務不履行)

第96条 市が本契約に基づいて履行すべきサービス対価その他の金銭の支払を遅延した場合、市は、事業者に対して、当該支払うべき金額につき遅延日数に応じ、福岡市契約事

務規則（昭和 39 年 3 月 19 日規則第 16 号）に定める率を乗じて計算した額を遅延損害金として支払うものとする。

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

（市の債務不履行による解除等）

- 第97条 市が、本契約に従って支払うべきサービス対価の支払いを遅延した場合又は本契約上の重要な義務に違反した場合、事業者は市に対して通知を行うことにより、かかる状態の是正を求めることができる。市が、かかる通知を受領した後 60 日以内に、本契約上の義務に違反した状態を是正しない場合、事業者は、本契約を解除することができる。
- 2 市がその責めに帰すべき事由により本契約の義務の履行を怠った場合、これにより事業者に生じた損害については、市が合理的な範囲で負担するものとする。

（本館等の完成確認通知の受領前の市の債務不履行による解除の効果）

- 第98条 事業者による本館等の完成確認通知の受領前に、市の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、市は、施工業務に係る出来形部分を確認の上、出来高相当額を、市と事業者の協議により、供用開始予定日から事業終了日までの期間を最長とする均等分割払、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で支払うものとするが、出来形部分を解除時に市に引き渡すものとする。なお、これらの場合の金利は、別紙 5 のサービス対価 A-1-2 と同率の金額とする。ただし、事業者は、自らが設置した備品を撤去しなければならない。
- 2 市は、解除された日までの対象施設の開館準備・開業準備、維持管理及び運営にかかる未払のサービス対価 B、C 及び D の合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額を、第 86 条に規定される減額事由がある場合には、同条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、支払にかかる請求書を業務報告書に添えて市に対して提出するものとし、市は当該請求書に従って請求日より 30 日以内に事業者に対して支払うものとする。
  - 3 第 1 項に基づく解除により事業者に生じた損害については、市が合理的な範囲で負担するものとする。

（本館等の完成確認通知の受領後の市の債務不履行による解除の効果）

- 第99条 事業者による本館等の完成確認通知の受領後に、市の責めに帰すべき事由により、本契約が解除された場合、市は、本館等を確認の上、本館等の整備費の残存額を、運営残存期間に相当する期間を最長とする均等分割払、又は議会の議決等の予算措置がとられることを条件として支払時点までの利息を付した一括払で支払うものとする。なお、この場合の均等分割払の金利は、前条第 1 項の金利と同様とする。この場合、事業者は、

自らが設置した備品を撤去しなければならないが、市は、事業者が設置した備品を、市と事業者の間で別途合意する金額で買い取ることができる。

- 2 第1項の規定に従い本契約が終了する場合、市は事業者に対して、当該終了日までの対象施設の開館準備・開業準備、維持管理及び運営にかかる未払のサービス対価B、C及びDの合計額に消費税及び地方消費税を加えた金額に相当する金額を、第86条に規定される減額事由がある場合には、同条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者は、支払にかかる請求書を業務報告書に添えて市に対して提出するものとし、市は当該請求書に従って請求日より30日以内に事業者に対して支払うものとする。
- 3 第1項に基づく解除により事業者が生じた損害については、市が合理的な範囲で負担するものとする。

## 第10章 法令変更

(通知の付与)

第100条 本契約の締結後における法令変更により、本館等が、設計図書に従い施工できなくなった場合、又は対象施設が、本契約、公募資料、入札提案書類等、維持管理業務年間計画書又は運営業務年間計画書で提示された条件に従って、維持管理又は運営できなくなった場合（ただし、独自提案事業が実施された場合で、独自提案事業が入札提案書類等又は市との合意事項に従って運営できなくなった場合を除く。）、又は工程の変更が必要となった場合、事業者はその理由及び内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを市に対して通知しなければならない。

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

(協議及び追加費用・損害の負担等)

第101条 市が、事業者から前条第1項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該法令変更に対応するために、速やかに対象施設の設計、供用開始予定日、本契約、公募資料、入札提案書類等、維持管理業務年間計画書及び運営業務年間計画書の変更及び追加費用及び損害の負担について、協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から90日以内に、本契約等の変更及び追加費用及び損害の負担についての合意が成立しない場合、市が、法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用及び損害の負担は、別紙13に記載する負担割合によるものとする。
- 3 事業者が、前条第2項により、対象施設の維持管理業務又は運営業務の全部又は一部の履行義務を免れた場合、市は、当該業務が実施されなかった期間につき、事業者が当該業務を実施しなかったことにより支出又は負担を免れた費用及び経費等の金額をサービス対価から減額して支払うことができる。

(契約の終了)

- 第102条 本契約の締結後における法令変更により、市が、本事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。
- 2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本館等の完成確認通知の受領前については、第98条（ただし、第3項は除く。）の規定を準用する。
  - 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本館等の完成確認通知の受領後については、第99条（ただし、第2項は除く。）の規定を準用する。

## 第11章 不可抗力

(通知の付与)

- 第103条 本契約の締結後における不可抗力により、本館等が、設計図書に従い施工できなくなった場合、対象施設が、本契約、公募資料、入札提案書類等、維持管理業務年間計画書又は運営業務年間計画書で提示された条件に従って、維持管理又は運営できなくなった場合（ただし、独自提案事業が実施された場合で、独自提案事業が、入札提案書類等に従って運営できなくなった場合を除く。）、又は工程の変更が必要となった場合、事業者は、その理由及び内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに、これを市に対して通知しなければならない。
- 2 市及び事業者は、前項の通知がなされた以降、不可抗力により本契約に基づく自己の義務が履行できない限りにおいて、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、かかる不可効力事由が消滅することにより、事業者が相当期間内に、かかる義務を行うことが可能となる場合、又は市が通知に記載された理由に合理性がないと判断した場合には、この限りでない。

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

(協議及び追加費用・損害の負担等)

第104条 市が、事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために、速やかに、対象施設の設計、供用開始予定日、本契約、公募資料、入札提案書類等、維持管理業務年間計画書又は運營業務年間計画書の変更について協議しなければならない

- 2 市及び事業者は、当該不可抗力により事業者に生じた合理的な範囲内の追加費用又は損害について、別紙9に規定する負担割合に従い負担するものとし、負担方法については事業者の意見を踏まえて市において決定する。なお、事業者は、市に対して追加費用又は損害の負担を求める場合、当該追加費用及び損害の内訳及びそれを証する書類を添えて市に請求しなければならない。
- 3 不可抗力が生じた日から90日以内に第1項の協議が整わない場合、市は、不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者は、これに従い本事業（独自提案事業が実施された場合には、独自提案事業を除く。以下、本章において同じ。）を継続する。なお、この場合の追加費用及び損害の負担割合、負担方法及び請求方法についても前項を準用する。
- 4 事業者が、前条第2項により、対象施設の維持管理業務又は運營業務の全部又は一部の履行義務を免れた場合、市は、当該業務が実施されなかった期間につき、事業者が当該業務を実施しなかったことにより支出又は負担を免れた費用及び経費等の金額をサービス対価から減額して支払うことができる。

(契約の終了)

第105条 本契約の締結後における不可抗力により、市が、事業の継続が困難と判断した場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合については、市は、事業者と協議の上、本契約を終了することができる。

- 2 前項の規定に従い、本契約が終了する場合で、事業者による本館等の完成確認通知の受領前の場合には、第98条（ただし、第3項を除く。）の規定を準用する。
- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、事業者による本館等の完成確認通知の受領後については、第99条（ただし、第2項を除く。）の規定を準用する。

## 第12章 協議会

(協議会の設置)

第106条 市及び事業者は、本事業の実施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。

- 2 市及び事業者間の協議を要する事項が存在する場合、市又は事業者は、相手方当事者に対して請求することにより、必要に応じて随時協議会を開催することができる。
- 3 本契約において「協議」とは、協議会における協議を意味するものとする。ただし、市と事業者が、別途合意した場合には、本契約において協議を要するとされる事項を、協議会を開催することなく決定することができる。

(協議会の内容)

第107条 協議会は、本契約及び公募資料において協議会における協議又は決定とされる事項及び当事者が必要と認める事項を、協議し、決定することができる。市及び事業者は、かかる協議会の決定事項を遵守するものとする。

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

(協議会の構成メンバー)

第108条 協議会は、市及び事業者の代表者各5名以内により構成されるものとする。ただし、市及び事業者は、協議会における協議により協議会の構成メンバー数を変更することができる。

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

## 第13章 その他

(著作権等の帰属等)

第109条 市は、設計図書等、対象施設について、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、本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、対象施設が著作権法（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権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、対象施設が著作権法第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110条 事業者は、設計図書等、対象施設を利用する行為が、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、対象施設の利用のために第三者からの許諾等を受ける必要がある場合には、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、対象施設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、損害の発生が本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111条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、デザイン等を使用する場合、当該第三者から承諾を得た上でこれを使用するものとし、その使用に関する一切の責任を負わなければならないが、当該第三者の権利に関する紛争が生じた場合には、事業者において、市が損害賠償義務等を負わされることのないよう対応する。ただし、上記使用が市の指示による場合で、かつ、事業者が当該指示の不適切なことを過失なくして知らなかったため市に対しその旨指摘できなかった場合は、この限りでない。

2 事業者が前項の第三者の承諾を得る場合には、本事業を引き継ぐ承継者が前項の第三者の権利を使用できるように、第三者の承諾を得る。

3 第1項本文の紛争により、市が損害賠償義務等を負わされることとなった場合には、事業者が自己の責任及び費用において、市に代わりこれを履行する。

(公租公課の負担)

第112条 本契約及び本契約に基づく一切の業務の実施に関連して生じる公租公課は、特段の規定がある場合を除き、すべて事業者の負担とする。市は、サービス対価に係る消費

税及び地方消費税を除き、本契約に関連するすべての公租公課を負担しないものとする。ただし、本契約書に特段の定めがある場合を除く。

(市による債務の履行)

第113条 本契約の締結後に、市が、本契約の規定に従い、新たに債務を負担するものが生じた場合、市は、予算の定めるところのほか、適用ある法令及び条例が規定する手続に従い、当該債務を履行し、これを支払うものとする。

(契約上の地位等の譲渡)

第114条 事業者は、市が事前に承認した場合を除き、本契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。

2 事業者は、市に事前に書面で承認を得なければ、自己の組織、代表者、役員、又は株主等の変更又は合併その他自己の法人としての実体に変更を及ぼすような行為を一切してはならない。

3 本契約が契約期間中に終了し、市が引き続き対価等の支払をする場合において、事業者を存続させておくことができない事情が発生したときは、市は、それを拒む合理的理由がない限り、事業者が市に対して有する対価等の支払請求権を事業者の株主又は融資機関に譲渡することを承認する。

(計算書類等の提出)

第115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、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日から 3 か月以内に、下記に掲げる計算書類等を市に提出する。

(1) 当該定時株主総会に係る事業年度における公認会計士又は監査法人による監査済みの会社法第 435 条第 2 項に定める計算書類及びその附属明細書並びにこれらの根拠資料及びこれらの計算書類と事業者の事業収支計画の対応関係の説明資料

(2) 上記(1)に係る監査報告書の写し

(3) 当該事業年度におけるキャッシュフロー計算書その他市が合理的に要求する書類

3 事業者は、事業費等の改定等により事業収支計画を変更した場合は、事業費等の改定等の内容確定後に事業収支計画を市に提出する。

4 事業者は、協議会において市に対して、監査報告及び年間業務報告を行うものとする。なお、市は、当該監査報告書及び年間業務報告書を公開することができる。

- 5 事業者は、株主総会（臨時株主総会を含む。）の開催後に各会議の資料及び議事録又は議事要旨の写しを市に提出する。取締役会を設置している場合も同様とする。
- 6 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。

（秘密保持）

第116条 本契約上の秘密とは、市及び事業者が本契約上の義務の履行又は本契約上の権利の行使に際して知り得た情報で、一般に公開されていないものをいう。ただし、本契約締結前に既に、自ら保有していたもの及び公知であったもの並びに本契約に関して知った後、自己の責めによらずして公知になったもの及び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せられることなく取得したものを除く。

- 2 市及び事業者は、法令に従って開示する場合を除き、本契約上の秘密を本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関、契約上守秘義務を負うファイナンシャルアドバイザー、市及び事業者の弁護士、公認会計士並びに構成員及び協力企業を除く第三者に漏洩したり、本件秘密文書（互いに本事業に関して知り得た相手方の営業上及び技術上の秘密に属する一切の事項及び情報が記載された文書又は当該情報が記録された電磁的記録をいう。以下同じ。）等を滅失、き損又は改ざんしてはならず、また、本契約上の秘密及び本件秘密文書を本契約の履行以外の目的に使用してはならない。
- 3 市及び事業者は、法令に従って開示する場合を除き、本契約上の義務の履行ないしは本契約上の権利の行使に係る事務に従事している者及び従事していた者（本契約に基づき本事業の全部又は一部を第三者に委託する場合における当該第三者を含む）、本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関、契約上守秘義務を負うファイナンシャルアドバイザー、市及び事業者の弁護士、公認会計士並びに構成員及び協力企業に、本契約上の秘密を第三者に漏洩させ、本件秘密文書を滅失、き損又は改ざんさせ、又は本契約上の秘密ないしは本件秘密文書を本契約の履行以外の目的に使用させてはならない。
- 4 事業者は、本契約に基づく本事業の全部又は一部を第三者に委託する場合には、当該第三者に対し、その受託業務遂行事務に従事させる者及び従事させていた者との関係で、前項において事業者が市に対し約したのと同様の義務を負わせなければならない。本事業の遂行にかかる資金調達に関して契約上守秘義務を負う金融機関、契約上守秘義務を負うファイナンシャルアドバイザー、市及び事業者の弁護士、公認会計士並びに構成員及び協力企業に本契約上の秘密に該当する情報を提供する場合には、当該金融機関、弁護士、公認会計士、ファイナンシャルアドバイザー並びに構成員及び協力企業についても同様とする。

- 5 市は、事業者から提出された書類に記録された情報が福岡市情報公開条例（平成14年条例第3号）その他の法令の規定に定めにより開示の対象となる場合は、これを同規定に基づき開示することができる。

（個人情報保護）

第117条 事業者は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、市が貸与するデータ及び帳票、資料等に記載された個人情報並びに当該情報から事業者が作成した個人情報（以下これらを「個人情報」と総称する。）を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び福岡市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第8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、資格及び経験を有する業務責任者をして厳重な注意をもって個人情報を管理させなければならない。
- 6 事業者は、個人情報の管理に関して漏洩その他の事故が生じた場合には、市に対し速やかに報告する。
- 7 市は、必要に応じて、事業者による個人情報の管理状況について立入調査を行うことができ、事業者は当該立入調査に協力しなければならない。
- 8 事業者は、本事業の業務が終了後、市に対し速やかに個人情報が記載された資料その他一切の情報媒体を返還する。
- 9 前8項に定めるほか、事業者は本事業を行うために個人情報の取扱いに関する別紙14の個人情報・情報資産取扱特記事項を遵守するとともに、個人情報の保護に関する事項について、市の指示に従わなければならない。
- 10 事業者は、事業者から委託を受けた者及びその者から更に委託を受けた者に前9項に定める事業者の義務と同様の義務を課し、当該者をして市に対し当該義務を負う旨の確約書を差入れさせる。

（事業者に対する制約）

第118条 事業者は、事業期間中、市の事前の承諾を得ない限り、出資者以外の第三者に対して株式、新株予約権付社債を発行せず、また、事業者の株式を引き受ける権利を、出資者以外の第三者に対して、与えないものとする。

- 2 事業者は本事業及びこれに付随する事業以外の事業を行ってはならない。

## 第 14 章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

- 第119条 本契約に定める請求、通知、報告、説明、申出、届出、承認、承諾、勧告、指導、指示、催告、要請、確認及び契約終了告知又は解約は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。なお、市及び事業者は、かかる請求等のあて先を、各々相手方に対して別途通知するものとする。
- 2 本契約の履行に関して市及び事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。
- 3 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法第48号）が規定するところによるものとする。

(融資機関との交渉)

- 第120条 市は、金融機関等と協議を行い、別紙16に定める形式及び内容と同等の直接協定を締結することができるものとし、事業者は、市が直接協定を締結した後に、当該直接協定を締結した金融機関等から融資を受けうるものとする。この場合、事業者は、金融機関等と融資契約を締結した場合、速やかにその写しを市に提出するものとする。また、市が要求する場合には、事業者は、金融機関等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金融機関等をして提出させるものとする。
- 2 事業者が保有する権利に融資機関が担保権を設定するときは、第94条第3項、第4項又は第95条第3項、第4項等に基づいて市が相殺する権利を害してはならない。

(準拠法)

- 第121条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

(管轄裁判所)

- 第122条 本契約に関する紛争は、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとし、市及び事業者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

(契約締結)

- 第123条 本契約は、仮契約とし、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第12条及び市の議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第39号）第2条の規定による議会の議

決があったときは、仮契約の締結のための記名押印をもって地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条第 5 項に規定する要件を満たしたものとみなして契約として確定する。

2 市は、前項の議決があったときは、その旨を事業者に通知する。

（解釈）

第124条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、市及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

## 別紙1 用語の定義

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

- 1 「維持管理期間」とは、別紙3「維持管理期間」に定める期間をいう。
- 2 「維持管理業務」とは、要求水準書に記載された、対象施設に関する維持管理業務をいう。
- 3 「維持管理業務計画書」及び「維持管理業務年間計画書」とは、要求水準書に規定された事業者が市に対して提出する対象施設の維持管理業務に関する計画書をいう。
- 4 「運営期間」とは、別紙3「運営期間」に定める期間をいう。ただし、事業者に帰責性の無い事由により対象施設の運営の開始が供用開始予定日に遅延した場合、対象施設の運営が現に開始された日から令和●年●月●日までの期間をいう。
- 5 「運営業務」とは、要求水準書に記載された、対象施設に関する運営業務をいう。
- 6 「運営業務計画書」及び「運営業務年間計画書」とは、要求水準書に規定された事業者が市に対して提出する対象施設の運営業務に関する計画書をいう。
- 7 「開館準備・開業準備業務」とは、要求水準書に規定された開館準備・開業準備業務をいう。
- 8 「開館準備・開業準備業務計画書」とは、要求水準書に規定された事業者が市に対して提出する開館準備・開業準備業務に関する計画書をいう。
- 9 「開館準備期間」とは、別紙3「開館準備期間」に定める期間をいう。
- 10 「開業準備期間」とは、別紙3「開業準備期間」に定める期間をいう。
- 11 「外構」とは、本館、収蔵庫棟、南側広場以外の部分の全てをいう。
- 12 「開庁日」とは、福岡市の休日を定める条例（平成2年福岡市条例第52号）第1条第1項に規定する休日を除いた日をいう。
- 13 「完成確認」とは、本契約第25条の規定に従い市が実施する本館等の施工状況の確認に関する手続をいう。
- 14 「完成確認通知」とは、本契約第26条の規定に従い市が完成確認を実施し、本館等が、設計図書に従い改修されていること及び本館等の運営が可能であることを確認し、別紙7に記載する完成図書を市に対して提出した場合、市が事業者に対して行う通知をいう。
- 15 「完成検査」とは、本契約第25条の規定に従い事業者が実施する本館等の施工状況の確認に関する手続をいう。
- 16 「完了確認」とは、本契約第47条の規定に従い、市が開館準備・開業準備業務の完了の確認に関する手続をいう。

- 17 「基本協定書」とは、市と落札者間で令和●年●月●日付で締結された本事業に係る基本協定書をいう。
- 18 「業務水準」とは、要求水準、入札提案書類等又は各業務の計画書及び年間計画書をいう。
- 19 「供用開始予定日」とは、令和●年●月●日又は市と事業者の協議により市が決定する日をいう。
- 20 「協力企業」とは、入札参加者を構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負するが、特別目的会社には出資を行わない法人をいう。
- 21 「検討委員会」とは、PFI 事業実施に必要となる事項及び事業提案書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、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
- 22 「工期」とは、事業者提案に記載された工期をいう。なお、本契約に従い変更された場合には変更後の工期をいう。
- 23 「構成員」とは、入札参加者を構成する法人で、業務の一部を特別目的会社から直接受託・請負し、特別目的会社に出資を行う法人をいう。
- 24 「公募資料」とは、公募に当たり市が公表した資料一式をいう。具体的には、入札説明書等、入札説明書等の質問回答書、実施方針等、実施方針等の意見・質問回答書をいう。
- 25 「サービス対価」とは、本事業に係るサービスの対価として市が事業者に対して支払う料金をいう。
- 26 「市」とは、福岡市をいう。
- 27 「資格審査通過者」とは、入札参加資格を通過した者をいう。
- 28 「事業概要書」とは、本契約に別紙2として添付する本事業の基本となる計画について記載した計画書をいう。
- 29 「事業期間」とは、本契約の締結日から令和26年3月31日までの期間をいう。
- 30 「事業者」とは、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し事業を実施する者をいう。
- 31 「事業提案書」とは、資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、入札書等及び事業提案書の受付期間に提出する、本事業を実施するにあたっての各業務に関する提案や施設計画等を記載した書類をいう。
- 32 「事業年度」とは、運営期間中の各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月31日に終了する1年間をいう。
- 33 「実施方針等」とは、実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、実施方針及び要求水準書（案）（添付書類を含む）をいう。

- 34 「市ホームページ」とは、本事業に関するホームページをいう。ホームページアドレスは、入札説明書の「Ⅷ」「5」の項に示す。
- 35 「従事職員」とは、事業者又は事業者から業務を受託する企業（再委託を含む）の従業員で、週に1日以上博物館に勤務するものをいう。
- 36 「出資者」とは、事業者に対して出資を行い、その株式を保有する者をいう。
- 37 「推進事業」とは、市が実施する「福岡市博物館リニューアル推進事業」をいい、本事業のほか、収蔵庫棟の設計、施行及び本事業開始までの維持管理並びに南側広場の設計及び施工が含まれる。
- 38 「整備費」とは、事業者が、本館等の設計業務、施工業務及び工事監理業務に関して請負人等に対して支払う費用をいう。
- 39 「施工期間」とは、別紙3「施工期間」に定める期間をいう。
- 40 「施工業務」とは、要求水準書に記載された、本館等に関する施工業務をいう。
- 41 「施工計画書」とは、要求水準書に規定された施工計画書をいう。
- 42 「設計期間」とは、別紙3「設計期間」に定める期間をいう。
- 43 「設計業務」とは、要求水準書に記載された、本館等に関する設計業務をいう。
- 44 「設計業務計画書」とは、要求水準書に規定された設計業務計画書をいう。
- 45 「対象敷地」とは、福岡市早良区百道浜三丁目1-1所在の本事業を実施する敷地をいう。
- 46 「対象施設」とは、対象敷地内において整備、維持管理、運営を行う施設の全てをいう。
- 47 「代表企業」とは、構成員の中で入札参加者を代表して応募手続を行い、市との対応窓口となる1法人をいう。
- 48 「駐車場」とは、立体駐車場棟及び平面駐車場をいう。
- 49 「展示品等」とは、対象施設で所蔵する所蔵品、対象施設への寄託品・借用品等、博物館資料の一切をいう。
- 50 「入札参加者」とは、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人（構成員及び協力企業）で構成されるグループをいう。
- 51 「入札参加資格確認基準日」とは、入札参加資格確認申請書類の受付締切日をいう。
- 52 「入札説明書等」とは、入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書（案）、基本協定書（案）、様式集等をいう。
- 53 「入札提案書類等」とは、入札説明書等の規定に従い事業者の株主となる者らが市に対して提出した本事業に関する一切の提案及び提案が記載された一切の書類をいい、落札者が令和●年●月●日に市に対して提出した入札書等及び事業提案書に含まれる提案、市からの質問に対し落札者が令和●年●月●日に提出した回答書並び

に令和●年●月●日に実施されたプレゼンテーションにおいて落札者が市に対して提案した事項を含むものとする。

- 54 「PFI 法」とは、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）をいう。
- 55 「PFI 事業」とは、PFI 法に基づく事業をいう。
- 56 「引渡予定日」とは、令和 10 年 9 月 30 日をいう。
- 57 「不可抗力」とは、市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、伝染病及び戦争、暴動その他の人為的な事象をいう。
- 58 「本館等」とは、本館及び外構をいう。
- 59 「本館等の完成」とは、本館等の工事が、設計図書及び業務水準に従って行われ、必要な備品が備え付けられ、本館等を運営するにあたって支障を生じない状態に至ったことをいう。
- 60 「本事業」とは、市及び事業者が本契約に基づき実施する一切の事業をいう。
- 61 「南側広場」とは、対象敷地の南側にある、交流施設及びレストラン施設が整備される広場空間であって、入札説明書等で示される範囲をいう。
- 62 「ミュージアムショップ運營業務」とは、要求水準書に規定されるミュージアムショップ運營業務をいう。
- 63 「モニタリング」とは、別紙 10 に従って、市が、本事業が運営、維持管理されていることを監視、確認する行為をいう。
- 64 「要求水準」とは、要求水準書記載の要求水準をいう。
- 65 「要求水準書」とは、市が作成した、本事業の推進に関し市が事業者に要求する業務の水準を示すものをいう。
- 66 「落札者」とは、検討委員会の意見を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
- 67 「レストラン施設運營業務」とは、要求水準書に規定されるレストラン施設運營業務をいう。

## 別紙2 事業概要書

### 1. 本館等の整備業務

※整備…設計、施工、工事監理をいう。

- (1) 本館等の設計業務（基本設計・実施設計）
- (2) 本館等の施工業務及びその関連業務
  - ・ 着工前業務
  - ・ 施工期間中業務
  - ・ 完成後業務
- (3) 工事監理業務

### 2. 開館準備・開業準備業務

- (1) 本館等の開館準備業務
  - ・ 本館の事務所移転業務
  - ・ 収蔵資料等移転支援業務
  - ・ オープニングイベント実施業務
  - ・ 本館等の施設・備品等の貸出に係る準備業務
  - ・ 本館等に係るリニューアル広報業務
- (2) 南側広場の開業準備業務
  - ・ 広場空間の植栽植付業務及びその関連業務
  - ・ 交流施設及びレストラン施設の什器・備品等の調達業務
  - ・ レストラン施設の内装及び設備工事業務及びその関連業務
  - ・ 南側広場オープニングイベント実施業務
  - ・ 南側広場の施設・備品等の貸出に係る準備業務
  - ・ 南側広場に係るリニューアル広報業務

### 3. 維持管理業務

- (1) 本館等の維持管理業務
  - ・ 改修後の維持管理業務
  - ・ 休館までの維持管理業務
  - ・ 休館中の維持管理業務
- (2) 収蔵庫棟の維持管理業務
- (3) 広場空間及び交流施設の維持管理業務
- (4) レストラン施設の維持管理業務
- (5) 対象施設全体に共通する維持管理業務

#### 4. 運営業務

- (1) 本館の運営業務
- (2) 広場空間及び交流施設の運営業務
- (3) レストラン施設の運営業務
- (4) 駐車場運営業務
- (5) 対象施設全体に共通する運営業務

別紙3 日程表

①本館等	
設計期間	事業契約締結日 ～ 令和●年●月●日
施工期間	令和●年●月●日 ～ 令和10年9月30日
引渡し日	令和10年10月1日
維持管理期間	令和8年4月1日 ～ 令和26年3月31日
休館開始日	令和8年10月●日
開館準備期間	令和8年10月●日 ～ 令和11年3月●日
本館等の供用開始日	令和11年3月●日
運営期間	令和8年4月1日 ～ 令和26年3月31日
②収蔵庫棟	
維持管理期間	令和8年4月1日 ～ 令和26年3月31日
③南側広場	
開業準備期間	令和8年4月1日 ～ 令和8年10月●日
南側広場の供用開始日	令和8年10月●日
維持管理・運営期間	令和8年10月●日 ～ 令和26年3月31日

備考：

- ・本事業契約締結までに、事業者提案に基づき、市と事業者の協議により具体的な期日について定める。
- ・日程表の記載期日については、本契約締結時点での日程とする。

## 別紙 4 基本設計及び実施設計に伴う提出図書

### 1. 基本設計終了に伴う提出図書

基本設計終了時に提出する図書は次のものとする。

- (1) 基本設計図書（設計図）
- (2) 基本設計説明書
- (3) 打ち合わせ記録
- (4) その他必要書類

### 2. 実施設計終了に伴う提出図書

実施設計終了時に提出する図書は次のものとする。

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

## 別紙5 サービス対価の構成・改定方法等

### 1. 各業務に係る対価について

各業務の実施に要する経費にかかる対価等については、次のとおり構成される。

設計業務、施工業務、工事監理業務、開館準備・開業準備業務、維持管理業務及び運営業務（一部）については、市からサービス対価が支払われる。

なお、表2に示す業務については、市の費用負担はなく、来館者等からの売上により経費を充当することとなる。

表1 業務に係る対価等について

項目	内訳	構成される費用の内容
本館等の整備業務の対価 (サービス対価A)	A-1-1 (割賦元本)	①設計・施工に係る費用（什器・備品を調達（製作又は購入）し設置することに係る費用を除く） ②その他費用
	A-1-2 (割賦金利)	・（上記を元本とした割賦払いに係る）割賦手数料
	A-2 (業務完了一括払)	・什器・備品を調達（製作又は購入）し設置することに係る費用
開館準備・開業準備業務の対価 (サービス対価B)	B-1	・本館等の引渡し前の開館準備業務に係る費用
	B-2-1-1	・本館等の引渡し後の開館準備業務に係る費用①（業務完了一括払分）
	B-2-1-2	・本館等の引渡し後の開館準備業務に係る費用②（業務完了一括払分）
	B-2-2	・本館等の引渡し後の開館準備業務に係る費用（年度支払分）
	B-3	・南側広場の開業準備業務に係る費用
維持管理業務の対価 (サービス対価C)	C-1-1	①本館等の休館前の維持管理業務に係る費用 ②本館等の休館前の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用 ③ ①のうち修繕に係る費用
	C-1-2	①本館等の休館中の維持管理業務に係る費用 ②本館等の休館中の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用 ③ ①のうち修繕に係る費用
	C-1-3	①本館等の改修後の維持管理業務に係る費用 ②本館等の改修後の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用 ③ ①のうち修繕に係る費用
	C-2	・収蔵庫棟の維持管理業務に係る費用
	C-3	・広場空間及び交流施設の維持管理業務に係る費用
	C-4	・本館等、収蔵庫棟、広場空間及び交流施設の管理運営に係る光熱水費相当額
運営業務の対価	D-1-1	①本館等の休館前の運営業務に係る費用 ②本館等の休館前の対象施設全体に共通する運営業務に係る費用

(サービス 対価 D)		③本館等の休館前に係るその他費用
	D-1-2	①本館等の休館中の運営業務に係る費用 ②本館等の休館中の対象施設全体に共通する運営業務に係る費用 ③本館等の休館中に係るその他費用
	D-1-3	①本館等の改修後の運営業務に係る費用 ②駐車場運営業務に係る費用 ③本館等の改修後の対象施設全体に共通する運営業務に係る費用 ④本館等の改修後に係るその他費用
	D-3	・広場空間及び交流施設の運営業務に係る費用

表2 来館者等からの売上により経費を充当する業務

No,	業務名
1	レストラン施設の維持管理業務
2	本館等の運営業務のうち、ミュージアムショップ運営業務
3	レストラン施設の運営業務
4	対象施設全体に共通する運営業務のうち、集客業務

## 2. 来館者等より得られる収入の取扱い等

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

表3 本事業の実施により事業者が来館者等から得られる収入の帰属等

No.	収入区分	帰属
1	常設展・企画展（共通）の観覧料	市
2	利用者から得る諸室・設備等の使用料金	市
3	収蔵資料の写真撮影等の手数料	市
4	駐車料金	市
5	常設展示図録、「新修 福岡市史」、関連商品等の販売収入（手数料除く）	市
6	収蔵資料の写真利用に供する対価	市
7	ミュージアムショップの売上（No. 5除く）	事業者 ※1
8	レストラン施設の売上	事業者 ※1
9	集客業務の実施に係る参加費等収入	事業者
10	広報物及びホームページのバナー等の広告料収入	事業者
11	その他事業者提案による独自収入	事業者

※1：施設使用に係る賃料を市に支払う。

## 3. サービス対価の内容及び算出方法

### (1) 本館等の整備業務に係る対価（サービス対価A）

#### ① 構成される費用の内容

本館等の整備業務に係る対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。

サービス 対価区分	区 分	構成される費用の内容
A-1-1	①設計・施工に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館等の設計業務に係る費用</li> <li>・本館等の施工業務及びその関連業務に係る費用（什器・備品を調達（製作又は購入）し設置することに係る費用を除く）</li> <li>・工事監理業務に係る費用</li> </ul>
	②その他費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別目的会社の開業に伴う費用</li> <li>・融資関連手数料</li> <li>・建中金利</li> <li>・その他施設整備に関する初期投資と認められる費用</li> </ul>
A-1-2	割賦手数料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス対価 A-1-1 を元本とした割賦払いに係る割賦金利</li> </ul>
A-2	什器・備品を調達（製作又は購入）し設置することに係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・什器・備品を調達（製作又は購入）し設置することに係る費用</li> </ul>

## ② 算定方法等

割賦支払の毎回の金額は、次の前提で計算した金額とする。

元本額	上記①記載の本館等の整備業務に係る対価
支払日	第1回支払日を令和10年12月末日とし、以降、3月末、6月末、9月末及び12月末の年4回払いの全62回払いとする。
弁済方法	元利均等弁済
適用金利（年利）	基準金利＋提案スプレッド（％） なお、基準金利がマイナスになった場合は、基準金利部分を0％と読み替えることとする。
基準金利	本館等の引渡し日の2営業日前（銀行営業日でない場合は、その前銀行営業日）の Refiniriv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース 15年物金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利0％」と読み替えるものとする。 なお、入札価格の算定における基準金利は、1.178％とする。

## (2) 開館準備・開業準備業務の対価（サービス対価B）

### ① 構成される費用の内容

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

サービス 対価区分	区 分	構成される費用の内容
B-1	本館等の引渡し前の 開館準備業務に係る 費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本館の事務所移転業務に係る費用</li> <li>・収蔵資料等移転支援業務に係る費用</li> </ul>
B-2-1-1	本館等の引渡し後の 開館準備業務に係る 費用①（業務完了一 括払分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（本館等の引渡し後の）本館の事務所移転業務に係る費用</li> <li>・（本館等の引渡し後の）収蔵資料等移転支援業務に係る費用</li> </ul>
B-2-1-2	本館等の引渡し後の 開館準備業務に係る 費用②（業務完了一 括払分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープニングイベント実施業務に係る費用</li> </ul>
B-2-2	本館等の引渡し後の 開館準備業務に係る 費用（年度支払分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設・備品等の貸出に係る準備業務に係る費用</li> <li>・本館等に係るリニューアル広報業務に係る費用</li> </ul>
B-3	南側広場の開業準備 業務に係る費用①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広場空間の植栽植付業務及びその関連業務に係る費用</li> <li>・南側広場オープニングイベント実施業務に係る費用</li> <li>・南側広場の施設・備品等の貸出に係る準備業務に係る費用</li> <li>・南側広場にかかるリニューアル広報業務に係る費用</li> </ul>
	南側広場の開業準備 業務に係る費用②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レストラン施設の内装及び設備工事業務及びその関連業務に係る費用のうち、厨房設備の調達・据付に係る費用</li> </ul>

## ② 算定方法等

事業契約書に記載された金額に基づくものとする。

## (3) 維持管理業務の対価（サービス対価C）

### ① 構成される費用の内容

維持管理業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。

サービス 対価区分	区 分	構成される費用の内容
C-1-1	①本館等の休館前の 維持管理業務に係 る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物保守管理業務に係る費用</li> <li>・建築設備保守管理業務に係る費用</li> <li>・施設備品等保守管理業務に係る費用</li> </ul> ※ただし、修繕に係る費用を除く
	②本館等の休館前の 対象施設全体に共 通する維持管理業 務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃業務に係る費用</li> <li>・環境衛生管理業務に係る費用</li> <li>・植栽管理業務に係る費用</li> </ul>

サービス 対価区分	区 分	構成される費用の内容
	③ ①のうち修繕に係る費用	・修繕に係る費用
C-1-2	①本館等の休館中の維持管理業務に係る費用	・建築物保守管理業務に係る費用 ・建築設備保守管理業務に係る費用 ・施設備品等保守管理業務に係る費用 ※ただし、修繕に係る費用を除く
	②本館等の休館中の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用	・警備業務に係る費用 ・清掃業務に係る費用 ・環境衛生管理業務に係る費用 ・植栽管理業務に係る費用
	③ ①のうち修繕に係る費用	・修繕に係る費用
C-1-3	①本館等の改修後の維持管理業務に係る費用	・建築物保守管理業務に係る費用 ・建築設備保守管理業務に係る費用 ・施設備品等保守管理業務に係る費用 ※ただし、修繕に係る費用を除く
	②本館等の改修後の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用	・警備業務に係る費用 ・清掃業務に係る費用 ・環境衛生管理業務に係る費用 ・植栽管理業務に係る費用
	③ ①のうち修繕に係る費用	・修繕に係る費用
C-2	収蔵庫棟の維持管理業務に係る費用	・収蔵庫棟の維持管理業務に係る費用
C-3	広場空間及び交流施設の維持管理業務に係る費用	・設備保守管理業務に係る費用 ・ナチュラルスティックガーデン管理業務に係る費用
C-4	本館等、収蔵庫棟、広場空間及び交流施設の管理運営に係る光熱水費相当額	・光熱水費相当額

## ② 算定方法等

事業契約書に記載された金額に基づくものとする。

## (4) 運営業務の対価（サービス対価D）

### ① 構成される費用の内容

運営業務の対価に相当する額は、次の費用を含むものとする。ただし、本館等の運営業務のうち「ミュージアムショップ運営業務」及び対象施設全体に共通する運営業務のうち「集客業務」に係る費用は含まない。

サービス 対価区分	区 分	構成される費用の内容
D-1-1	①本館等の休館前の 運営業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常設展示関連業務に係る費用</li> <li>・企画展示関連業務に係る費用</li> <li>・特別企画展示関連業務に係る費用</li> <li>・教育普及業務に係る費用</li> <li>・ユニークベニュー活用等促進業務に係る費用</li> <li>・補助金等の活用に関する業務に係る費用</li> <li>・その他本館運営に係る業務に係る費用</li> </ul>
	②本館等の休館前の 対象施設全体に共 通する運営業務に 係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者対応・案内業務に係る費用</li> <li>・広報業務に係る費用</li> <li>・ブランディング業務に係る費用</li> </ul>
	③本館等の休館前に 係るその他費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・運営期間中の保険料</li> <li>・一般管理費</li> <li>・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</li> <li>・その他維持管理・運営に関して必要となる費用</li> </ul>
D-1-2	①本館等の休館中の 運営業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別企画展示関連業務に係る費用</li> <li>・教育普及業務に係る費用</li> <li>・ユニークベニュー活用等促進業務に係る費用</li> <li>・補助金等の活用に関する業務に係る費用</li> <li>・その他本館運営に係る業務に係る費用</li> </ul>
	②本館等の休館中の 対象施設全体に共 通する運営業務に 係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体管理業務に係る費用</li> <li>・利用者対応・案内業務に係る費用</li> <li>・広報業務に係る費用</li> <li>・ブランディング業務に係る費用</li> </ul>
	③本館等の休館中に 係るその他費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・運営期間中の保険料</li> <li>・一般管理費</li> <li>・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</li> <li>・その他維持管理・運営に関して必要となる費用</li> </ul>
D-1-3	①本館等の改修後の 運営業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の貸出・使用管理等に係る業務に係る費用</li> <li>・常設展示関連業務に係る費用</li> <li>・企画展示関連業務に係る費用</li> <li>・特別企画展示関連業務に係る費用</li> <li>・体験学習室（1）関連業務に係る費用</li> <li>・教育普及業務に係る費用</li> <li>・図書管理業務に係る費用</li> <li>・ユニークベニュー活用等促進業務に係る費用</li> <li>・補助金等の活用に関する業務に係る費用</li> <li>・その他本館運営に係る業務に係る費用</li> </ul>
	②駐車場運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場運営業務に係る費用</li> </ul>
	③本館等の改修後の 対象施設全体に共 通する運営業務に 係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体管理業務に係る費用</li> <li>・利用者対応・案内業務に係る費用</li> <li>・広報業務に係る費用</li> <li>・ブランディング業務に係る費用</li> </ul>

サービス 対価区分	区 分	構成される費用の内容
	④本館等の改修後に 係るその他費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・運営期間中の保険料</li> <li>・一般管理費</li> <li>・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</li> <li>・その他維持管理・運営に関して必要となる費用</li> </ul>
D-3	広場空間及び交流施 設の運営業務に係る 費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広場空間及び交流施設の運営業務に係る費用</li> </ul>

## ② 算定方法等

事業契約書に記載された金額に基づくものとする。

## 4. サービス対価の支払方法

### (1) 本館等の整備業務に係る対価（サービス対価A）

#### ① サービス対価 A-1-1、A-1-2

サービス対価 A-1-1（割賦元本）及びサービス対価 A-1-2（割賦手数料）は、本館等の引渡日以降、事業期間終了までの間にわたり割賦により支払う。

事業者は、本館等の引渡後、上記3（1）②の定めに従い、各回の割賦元利金支払額をもって行う。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。

#### ② サービス対価 A-2

事業者は、本館等の引渡後、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) 開館準備・開業準備業務の対価（サービス対価B）

#### ① サービス対価 B-1-1、B-2-1-1、B-2-1-2、B-3

事業者は、開館・開業準備の各区分に定める全ての業務完了後、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 B-2-2

事業者は、各年度の業務終了時に年報を提出する。市は「別紙10 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、当該年の支払金額を通知する。事業者は当該支払い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。

### (3) 維持管理業務の対価（サービス対価C）

#### ① サービス対価 C-1、C-2、C-3

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期報を提出する。市は「別紙10 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。事業者は当該支払い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。

第1回の支払いを令和8年4月～6月分とし、以降、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分、4月～6月分と3カ月ごと、事業期間中全72回払いとする。

なお、各四半期の支払額は次のとおり計算する。

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

#### ② サービス対価 C-4

事業者は、上記①の維持管理のサービス対価 C-1、C-2、C-3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。

第1回の支払いを令和8年4月～6月分とし、以降、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分、4月～6月分と3カ月ごと、事業期間中全72回払いとする。

なお、各四半期の支払額は次のとおり計算する。

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

#### (4) 運營業務の対価（サービス対価 D）

事業者は、各四半期の業務終了時に四半期報を提出する。市は「別紙10 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。事業者は当該支払い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。

第1回の支払いを令和8年4月～6月分とし、以降、7月～9月分、10月～12月分、1月～3月分、4月～6月分と3カ月ごと、事業期間中全72回払いとする。

なお、各四半期の支払額は次のとおり計算する。

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

## 5. サービス対価の改定

### (1) 本館等の整備業務に係る対価（サービス対価 A）の改定

#### ① 本館等の整備業務に係る対価（サービス対価 A-1）の物価変動に伴う改定

サービス対価 A-1（割賦元本分）について、物価変動による改定を次のとおり行う。

#### ア 改定の時期

物価変動に伴うサービス対価 A-1の改定は、着工前及び建設期間中（工事着手時から工事完成2ヶ月前までの期間）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となる施工費とする。

#### ウ 着工前における改定方法

令和6年12月の指標値と対象施設の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

改定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 SRC」の「建築」「設備」とし、改定の計算式は以下のとおりとする。なお、基準となる指標については、本契約締結までに市及び事業者間で協議を行い、基準とする指標の変更に合理性及び妥当性があると市が認める場合に限り、見直すことができる。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。

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

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

A：事業契約書に示されたサービス対価 A-1のうち施工費

B：改定後のサービス対価 A-1のうち施工費

a：令和6年12月の指標値

b：対象施設の着工日の属する月の指標値

ただし、 $0.985 \leq b/a \leq 1.015$ の場合、サービス対価は改定しない。

## エ 施工期間中における改定方法

### 1) 全体スライド

市及び事業者は、本館等の施工期間内で着工日から12月経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、施工費が不相当となったと認めたときは、相手方に対して施工費の変更を請求することができる。

#### (ア) 対象となる施工費

施工費のうち、請求日における残工事分の施工費（以下「変更対象残施工費」という。）とする。

#### (イ) 用いる指標

「ウ 着工前における改定方法」と同じ指標を用いる。

#### (ウ) 変更方法

請求日（ただし、工事完成2ヶ月前まで、かつ、契約締結の日から12月を経過した日以降であること（着工前における施工費の改定を行った場合は、着工日から12月経過した日以降であること。））の属する月の指標値と、前回改定が行われた際の指標値（改定が行われなかった場合は、令和6年12月の指標値）を比較し、1.5%を超える変動がある場合は、市及び事業者は変更対象残施工費の変更を請求することができる。

この場合、以下の計算式に従って変更対象残施工費を変更するものとし、変更対象残施工費の具体的な金額及び変更後の変更対象残施工費の支払方法については、請求のあった日を基準とし、市及び事業者の協議により定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者に通知する。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。

また、「2) インフレスライド」に従い変更対象残施工費の変更を実施した後であっても、インフレスライド適用後12ヶ月経過後に、本運用によるスライドを請求することができる。そのほか、本契約に定めのない事項については、市の運用マニュアルに準じるものとする。

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

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

A：改定前の変更対象残施工費

B：改定後の変更対象残施工費

a：前回改定が行われた際の指標値（改定が行われなかった場合は、令和6年12月の指標値）

b：請求日の属する月の指標値

ただし、 $0.985 \leq b/a \leq 1.015$ の場合、サービス対価は改定しない。

## 2) インフレスライド

市及び事業者は、予期することのできない特別の事情により、施工期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施工費が著しく不適當となったときは、相手方に対して施工費の変更を請求することができる。

### (ア) 対象となる施工費

施工費のうち、請求日における残工事分の施工費（以下「変更対象残施工費」という。）とする。

### (イ) 用いる指標

「ウ 着工前における改定方法」と同じ指標を用いる。

### (ウ) 変更方法

請求日（ただし、工事完成2ヶ月前まで）の属する月の指標値と、前回改定が行われた際の指標値（改定が行われなかった場合は、令和6年12月の指標値）を比較し、1.0%を超える変動がある場合は、市及び事業者は変更対象残施工費の変更を請求することができる。

この場合、以下の計算式に従って変更対象残施工費を変更するものとし、変更対象残施工費の具体的な金額及び変更後の変更対象残施工費の支払方法については、請求のあった日を基準とし、市及び事業者の協議により定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者に通知する。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。

そのほか、本契約に定めのない事項については、市の運用マニュアルに準じるものとする。

$$B=A \times (b/a - 0.010) \quad (b > a)$$

$$B=A \times (b/a + 0.010) \quad (b < a)$$

A：改定前の変更対象残施工費

B：改定後の変更対象残施工費

a：前回改定が行われた際の指標値（改定が行われなかった場合は、令和6年12月の指標値）

b：請求日の属する月の指標値

ただし、 $0.990 \leq b/a \leq 1.010$ の場合、サービス対価は改定しない。

### 3) 単品スライド

市及び事業者は、特別な要因により施工期間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、施工費の額が不相当となったときは、相手方に対して施工費の変更を請求することができる。変更方法については、市と事業者の協議によるものとし、原則、市の運用マニュアルに準じるものとする。

## ② 金利変動に伴うサービス対価 A-2の改定

金利変動に伴う基準金利の改定については、上記3（1）②を参照のこと。

## ③ サービス対価 A-2の改定方法

### ア 改定方法

改定に当たっては、下記の計算方法に基づきサービス対価を改定する。なお、基準となる指標については、本契約締結までに市及び事業者間で協議を行い、基準とする指標の変更に合理性及び妥当性があると市が認める場合に限り、見直すことができる。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1回とする。

令和6年12月の指標値と引渡日の属する年度の4月の指標値とを比較して1.5%を超える変動があった場合、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。

$$B=A \times a$$

A：事業契約書に示された対象となるサービス対価

B：改定後の対象となるサービス対価

a：引渡日の属する年度の4月の指標値／令和6年12月の指標値

ただし、 $0.985 \leq a \leq 1.015$ の場合、サービス対価は改定しない。

### イ 使用する指標

サービス対価の改定に当たって使用する指標は次のとおりとする。

サービス対価区分	区分	使用する指標
A-2	什器・備品を調達（製作又は購入）し設置することに係る費用	企業物価指数2020年基準（日銀調査統計局） ・国内企業物価指数：類別「その他工業製品」の小類別「家具・装備品」

## (2) 開館準備・開業準備業務の対価（サービス対価 B）の改定

開館準備・開業準備業務の対価（サービス対価 B）について、物価変動による改定を次のとおり行う。サービス対価の改定は、サービス対価区分ごとに行う。

### ① サービス対価 B-1、B-2-1-1、B-2-1-2、B-3の改定方法

## ア 改定方法

改定に当たっては、下記の計算方法に基づきサービス対価を改定する。なお、基準となる指標については、本契約締結までに市及び事業者間で協議を行い、基準とする指標の変更に合理性及び妥当性があると市が認める場合に限り、見直すことができる。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1回とする。

令和6年12月の指標値とそれぞれの業務着手日の属する月の指標値とを比較して1.5%を超える変動があった場合、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。

$$B=A \times a$$

A：事業契約書に示された対象となるサービス対価

B：改定後の対象となるサービス対価

a：業務着手日の属する月の指標値／令和6年12月の指標値

ただし、 $0.985 \leq a \leq 1.015$ の場合、サービス対価は改定しない。

## イ 使用する指標

サービス対価の改定に当たって使用する指標は次のとおりとする。

サービス対価区分	区分	使用する指標
B-1	本館等の引渡し前の開館準備業務に係る費用	企業向けサービス価格指数（日銀調査統計局）
B-2-1-1	本館等の引渡し後の開館準備業務に係る費用①（業務完了一括払分）	・ 類別：道路貨物輸送
B-2-1-2	本館等の引渡し後の開館準備業務に係る費用②（業務完了一括払分）	毎月勤労統計調査・賃金指数（厚生労働省）
B-3	南側広場の開業準備業務に係る費用①	・ 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）
	南側広場の開業準備業務に係る費用②	「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 S」の「設備」

### ② サービス対価 B-2-2（年度支払分）の改定方法

改定に当たっては、アまたはイの計算方法に基づき各翌年度4月1日以降のサービス対価を改定する。なお、基準となる指標については、本契約締結までに市及び事業者間で協議を行い、基準とする指標の変更に合理性及び妥当性があると市が認める場合に限り、見直すことができる。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

## ア 初回のサービス対価の改定方法

令和 N 年度以降のサービス対価について、令和 6 年12月の指標値と令和 N-1年 7月の指標値に基づいて設定した変動率が1.5%を超える場合、事業契約書に示された令和 N 年度以降の各年度のサービス対価に、変動率を乗じて改定する。なお、令和 8 年度のサービス対価を改定する場合、令和 6 年12月の指標値と令和 7 年 7月の指標値に基づいて変動率を設定する。

令和 N 年度のサービス対価の改定に係る計算式は以下のとおりとする。

$$B=A \times \text{変動率 } n$$

B：新たな改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

A：事業契約書に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

変動率 n：令和 N-1年 7月の指標値／令和 6 年12月の指標値

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

## イ 2回目以降のサービス対価の改定方法

令和 N 年度以降のサービス対価について、前回の改定時（令和 X 年度）の指標値（令和 X-1年 7月の指標値）と令和 N-1年 7月の指標値に基づいて設定した変動率が1.5%を超える場合、令和 X 年度の改定に基づく令和 N 年度以降の各年度のサービス対価に、変動率を乗じて改定する。

令和 N 年度のサービス対価の改定に係る計算式は以下のとおりとする。

$$B=A \times \text{改定率 } n$$

B：新たな改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

A：令和 X 年度の改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

改定率 n：令和 N-1年 7月の指標値／令和 X-1年 7月の指標値

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$  の場合、令和 N 年度以降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当たって使用する指標は次のとおりとする。

サービス対価区分	対象区分	使用する指標
B-2-2	・本館等の引渡し後の開館準備業務に係る費用（年度支払分）	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）

### (3) 維持管理・運營業務の対価（サービス対価 C 及び D）の改定

## ① サービス対価 C-1、C-2、C-3及びサービス対価 D の改定

サービス対価 C-1、C-2、C-3及びサービス対価 D について、物価変動による改定を次のとおり行う。サービス対価の改定は、サービス対価区分ごとに行う。

改定に当たっては、アまたはイの計算方法に基づき各翌年度 4 月 1 日以降のサービス対価を改定する。なお、基準となる指標については、本契約締結までに市及び事業者間で協議を行い、基準とする指標の変更に合理性及び妥当性があると市が認める場合に限り、見直すことができる。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は 1 年に 1 回とする。

### ア 初回のサービス対価の改定方法

令和 N 年度以降のサービス対価について、令和 6 年 12 月の指標値と令和 N-1 年 7 月の指標値に基づいて設定した変動率が 1.5% を超える場合、事業契約書に示された令和 N 年度以降の各年度のサービス対価に、変動率を乗じて改定する。なお、令和 8 年度のサービス対価を改定する場合、令和 6 年 12 月の指標値と令和 7 年 7 月の指標値に基づいて変動率を設定する。

令和 N 年度のサービス対価の改定に係る計算式は以下のとおりとする。

$$B = A \times \text{変動率 } n$$

B：新たな改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

A：事業契約書に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

変動率 n：令和 N-1 年 7 月の指標値 / 令和 6 年 12 月の指標値

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

### イ 2 回目以降のサービス対価の改定方法

令和 N 年度以降のサービス対価について、前回の改定時（令和 X 年度）の指標値（令和 X-1 年 7 月の指標値）と令和 N-1 年 7 月の指標値に基づいて設定した変動率が 1.5% を超える場合、令和 X 年度の改定に基づく令和 N 年度以降の各年度のサービス対価に、変動率を乗じて改定する。

令和 N 年度のサービス対価の改定に係る計算式は以下のとおりとする。

$$B = A \times \text{改定率 } n$$

B：新たな改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

A：令和 X 年度の改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

改定率 n：令和 N-1 年 7 月の指標値 / 令和 X-1 年 7 月の指標値

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$  の場合、令和 N 年度以降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当たって使用する指標は次のとおりとする。

サービス対価区分	対象区分	使用する指標
C-1-1	①本館等の休館前の維持管理業務に係る費用	企業向けサービス価格指数（日銀調査統計局） ・建物サービス
	②本館等の休館前の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用	
C-1-2	①本館等の休館中の維持管理業務に係る費用	
	②本館等の休館中の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用	
C-1-3	①本館等の改修後の維持管理業務に係る費用	
	②本館等の改修後の対象施設全体に共通する維持管理業務に係る費用	
C-2	収蔵庫棟の維持管理業務に係る費用	
C-3	広場空間及び交流施設の維持管理業務に係る費用	
C-1-1	③ ①本館等の休館前の維持管理業務に係る費用のうち修繕に係る費用	
C-1-2	③ ①本館等の休館中の維持管理業務に係る費用のうち修繕に係る費用	
C-1-3	③ ①本館等の改修後の維持管理業務に係る費用のうち修繕に係る費用	
D-1-1	①本館等の休館前の運営業務に係る費用	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）
	②本館等の休館前の対象施設全体に共通する運営業務に係る費用	
D-1-2	①本館等の休館中の運営業務に係る費用	
	②本館等の休館中の対象施設全体に共通する運営業務に係る費用	
D-1-3	①本館等の改修後の運営業務に係る費用	
	②駐車場運営業務	
	③本館等の改修後の対象施設全体に共通する運営業務に係る費用	
D-3	広場空間及び交流施設の運営業務に係る費用	
D-1-1	③本館等の休館前に係るその他費用	
D-1-2	③本館等の休館中に係るその他費用	
D-1-3	④本館等の改修後に係るその他費用	

## ② サービス対価 C-4（光熱水費）の改定

サービス対価 C-4については、物価変動に伴う改定を行う。

改定に当たっては、アまたはイの計算方法に基づき各翌年度4月1日以降のサービス対価を改定する。なお、基準となる指標については、本契約締結までに市及び事業者間で協議を行い、基準とする指標の変更に合理性及び妥当性があると市が認める場合に限り、見直すことができる。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合はこれを切り捨てるものとする。物価改定は1年に1回とする。

#### ア 初回のサービス対価の改定方法

令和 N 年度以降のサービス対価について、令和 6 年12月の指標値と令和 N-1年7月の指標値に基づいて設定した変動率が1.5%を超える場合、事業契約書に示された令和 N 年度以降の各年度のサービス対価に、変動率を乗じて改定する。なお、令和 8 年度のサービス対価を改定する場合、令和 6 年12月の指標値と令和 7 年7月の指標値に基づいて変動率を設定する。

令和 N 年度のサービス対価の改定に係る計算式は以下のとおりとする。

$$B=A \times \text{変動率 } n$$

B：新たな改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

A：事業契約書に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

変動率 n：令和 N-1 年7月の指標値 / 令和 6 年12月の指標値

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

#### イ 2 回目以降のサービス対価の改定方法

令和 N 年度以降のサービス対価について、前回の改定時（令和 X 年度）の指標値（令和 X-1 年7月の指標値）と令和 N-1 年7月の指標値に基づいて設定した変動率が1.5%を超える場合、令和 X 年度の改定に基づく令和 N 年度以降の各年度のサービス対価に、変動率を乗じて改定する。

令和 N 年度のサービス対価の改定に係る計算式は以下のとおりとする。

$$B=A \times \text{改定率 } n$$

B：新たな改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

A：令和 X 年度の改定に基づく、令和 N 年度以降、各年度の支払額

改定率 n：令和 N-1 年7月の指標値 / 令和 X-1 年7月の指標値

ただし、 $0.985 \leq \text{改定率 } n \leq 1.015$  の場合、令和 N 年度以降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って使用する指標は次の通りとする。

サービス対価区分	対象区分	使用する指標
C-4	電気料金	消費者物価指数（総務省統計局）

		・電気代（福岡市）
	ガス料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・ガス代（福岡市）
	水道料金・中水道料金・下水道料金	消費者物価指数（総務省統計局） ・上下水道料（福岡市）

#### 6. 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。

#### 7. 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、本館等の整備業務、開館準備・開業準備業務、維持管理業務、運営業務の実施状況が、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10 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6 事業者が付保すべき保険

本契約第25条第4項及び第70条第1項及び第2項等に関して、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. 施工業務に係る保険

#### (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、仮工事及び工事用材料等の物的損害を担保する（付帯設備工事、土木工事及び建設工事期間中の調達什器・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、事業者又は施工業務受託企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、施工業務受託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、事業者又は施工業務受託企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、施工業務受託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 施工業務受託企業（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 事故負担額は5万円／1事故以下とする。

## 2. 開館準備・開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る保険

### 2-1 市が加入する保険及び共済事業

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

本館等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。
  - (ア) 本館等の瑕疵
  - (イ) 維持管理業務・運営業務（ただし、自由提案事業を除く。）

- イ 保険期間は、開館準備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。

## 2-2 事業者が付保する保険

### (1) 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、運營業務の受託対象施設の維持管理業務、運營業務の過誤、加湿又は欠陥に起因して発生した第三者賠償損害（対象施設建物自体、什器備品等の管理財物等に対する事業者及び維持管理業務・運營業務受託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、警備業者賠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。

#### ③ 保険条件

- ア 担保範囲は、本事業の維持管理業務・運營業務すべてを対象とする。
- イ 保険期間は令和8年4月1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業務・運營業務受託企業とする。
- エ 被保険者は、事業者、維持管理業務・運營業務受託企業及びそのすべての下請負者を含むものとする。
- オ 維持管理業務・運營業務受託企業（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・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、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7 完成に伴う提出図書

完成に伴う提出図書は次のものとする。

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

目的物引渡書

令和 年 月 日

[あて先]福岡市長

事業者 住所  
名称  
代表者 印

事業者は、以下の施設を、福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書第28条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引き渡します。

工事名

工事場所

施設名称

引渡年月日

立会人 市  
事業者

[事業者名称] 様

上記引渡年月日付で、上記施設の引渡しを受けました。

福岡市長 印

## 別紙 9 不可抗力による損害金分担規定

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

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

## 別紙10 モニタリング及びサービス対価の減額

### 1. モニタリングの基本的考え方

#### (1) モニタリングの目的

市は、事業の実施状況について監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実に実行し、業務水準を達成していることを確認する。

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

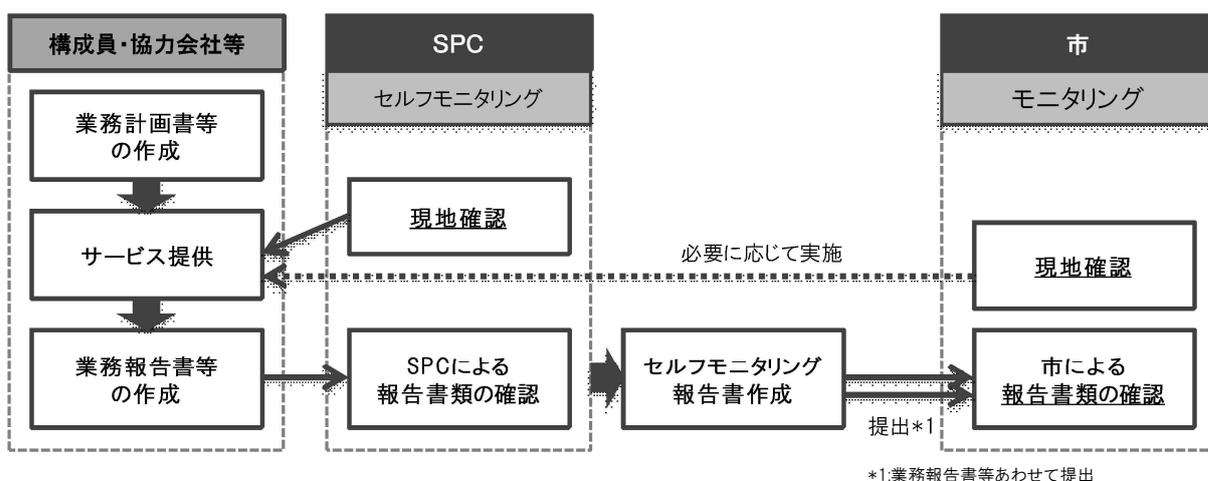
#### (2) モニタリングの基本的考え方

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

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

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

図1 モニタリングの基本的考え方イメージ



## 2. モニタリングの対象及び方法

### (1) モニタリング対象

モニタリングの対象となる項目等及び改善勧告・サービス対価の減額の対象となる項目は以下の通りである。

対象となる項目等	モニタリングの実施	改善勧告	サービス対価の減額等
本館等の整備業務	○	○	—
開館準備・開業準備業務	○	○	○
維持管理業務	○	○	○
運營業務	○	○	○
維持管理・運營業務のうちサービス対価の支払い対象業務以外の業務（独立採算業務等）	○	○	—
財務状況	○	○	—
事業期間終了時における引継ぎ業務	○	○	—

### (2) 実施計画書の策定

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

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

モニタリング実施計画書に記載する主な内容は次の通りとする。

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

### (3) 費用負担

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

事業者のセルフモニタリングにかかる費用は、事業者の負担によるものとする。

### (4) 本館等の整備業務に関するモニタリング

市は、本館等の設計・施工期間を通じ、事業者が行う本館等の設計・施工の状況の監視を行うものとする。

① 設計段階

事業者は、設計企業が作成する設計図書が、要求水準及び入札提案書類等に合致していることを確認できる資料（業務水準確認報告書）を付して市に提出する。

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

② 施工段階

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

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

③ 工事完成時（引渡し時）

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

(5) 維持管理・運営に関するモニタリング

① 実施時期等

ア 開館準備・開業準備段階

市は、開館準備・開業準備業務開始後において、業務水準どおりに業務が遂行されているか、随時及び定期的に業務の実施状況を確認する。

イ 維持管理・運営段階

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

② モニタリング方法

ア 日常モニタリング

市は、日常的に施設巡回及び業務日誌等による業務遂行状況等の確認を行う。

## イ 定期モニタリング

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

## ウ 随時モニタリング

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

## エ 事業者からの業務報告書の提出

事業者は、事業契約書第47条、第66条及び第77条に定められた開館準備・開業準備、維持管理及び運営業務の状況を正確に反映した業務報告書を作成し、市に提出する。なお、提出書類と提出時期は次のとおりとする。市は提出された業務報告書の内容を確認する。

報告書名	提出時期等	開館準備・開業準備	維持管理	運営
業務日誌	作成日毎の提出不要 (事業者にて保管)	—	○*2	○
月間業務報告書	作成月の翌月10開庁日 以内に提出	—	○	○
四半期業務報告書	四半期終了後10開庁日 以内に提出	—	○	○
年間業務報告書	各年度の事業終了後10 開庁日以内に提出	○	○	○
セルフモニタリング 報告書*1	四半期終了後10開庁日 以内に提出	—	○	○

\*1：事業契約第60条第3項に規定する報告書を意味する。

\*2：事業契約第77条第1項に規定する業務日誌には、維持管理業務の一部を含むものとする。

## (6) その他のモニタリング

### ① 事業期間終了時

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

### ② 財務状況（事業期間中）

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

## 3. 業務水準未達の場合の措置

### (1) 設計段階

#### ① 改善勧告

市は、モニタリングの結果、業務水準未達と判断した場合には、事業者には業務改善及び復旧に関する勧告（以下「改善勧告」という。）を行う。

#### ② 改善計画書の策定、改善行為の実施及び改善状況の確認

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

#### ③ 改善費用の負担

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

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

### (2) 施工段階

(1)と同様

(3) 工事完成時

(1)と同様

(4) 開館準備・開業準備段階

原則として(5)の措置を準用する。

(5) 維持管理・運営段階

① 業務水準未達の基準

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

ア 博物館を運営する上で明らかに重大な支障がある場合

イ 博物館を運営することは可能だが、明らかに利便性を欠く場合

表 10-1 上記ア 重大な支障がある場合の例

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

表 10-2 上記イ 明らかに利便性を欠く場合の例

業務	該当する事態の例
共通	<ul style="list-style-type: none"><li>維持管理・運営業務等の怠慢、ミスの頻発</li></ul>

業 務	該当する事態の例
	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理・運営業務等の不備による展示品等の破損・盗難等</li> <li>施設利用者等への対応の不備、苦情の頻発</li> <li>業務報告の不備</li> <li>関係者への連絡不備 等</li> </ul>
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>保全上必要な保守点検等の未実施</li> <li>計画上必要な修繕等の未実施</li> <li>修繕内容の不備 等</li> </ul>
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>記録簿、帳簿等の不備</li> <li>個人情報の漏洩</li> <li>レストラン施設及びミュージアムショップの営業の長期休止 等</li> </ul>

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

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

#### ② 改善勧告及び減額ポイントの加算

市は、モニタリングの結果、業務水準未達と判断した場合には、事業者に対して改善勧告を行うとともに減額ポイントを付与する（詳細は「5」参照）。

#### ③ 改善計画書の策定・提出

改善勧告を受けた場合、事業者は、直ちに改善計画書を策定し、市に提出する。市は、当該計画により、業務水準の改善・復旧が可能であるか否かについて確認する。なお、確認にあたり、市は改善計画書の変更を求めることができる。また、市は事業者と協議の上、改善勧告に対する改善期限を決定する。

#### ④ 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認

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

改善・復旧の確認ができない場合には、市は再度改善勧告を行うとともに、減額ポイントを付与する。

#### ⑤ 改善・復旧費用の負担

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

#### ⑥ 維持管理・運営受託者等の変更

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

#### ⑦ 契約解除等

##### ア 契約終了

以下の契約解除事由に該当するとき、市は、事業契約を解除することができる。

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

##### イ 株式譲渡

⑥に基づく維持管理・運営受託者等の変更後もなお、同一事象での改善勧告が行われた場合で、市が事業契約の継続を希望する場合においては、市は事業者の株主の全部又は一部が保有する事業者の株式の全部又は一部を、市の承認した第三者へ譲渡させることができる。

## (6) 事業期間終了時

### ① 改善勧告

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

### ② 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認

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

### ③ 改善・復旧費用の負担等

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

## (7) 財務状況

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

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

## 4. 減額ポイントの減算による救済措置

- モニタリングの結果、維持管理・運營業務において、要求水準を上回る優れたサービスの提供が行われている場合及び業務水準遵守の状況が長期間継続している場合には、減額ポイントの減算による救済措置を受けることができる（詳細は「5」参照）。
- 上記の減額ポイントの減算による救済措置は、博物館を運営する上で明らかに重大な支障が生じた場合（3の(5)の①のアに該当する場合）には適用できないものとする。

## 5. サービス対価の減額

### (1) 開館準備・開業準備段階

市は、開館準備・開業準備業務において、事業者が実施する業務が業務水準未達であると確認した場合には、事業者に改善勧告を行う（3の(4)参照）とともに、減額ポイントを付与するものとする。

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

詳細については、原則として（2）の措置を準用する。

### (2) 維持管理・運営段階

#### ① 減額の基本的考え方

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

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

#### ② 減額ポイントの対象

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

#### ③ 減額ポイント

減額ポイントは、モニタリングごとに付与する。同一四半期における減額ポイントを合計し、当該四半期の減額ポイントを確定する。

業務不履行のレベルに応じて、以下のとおり減額ポイントを付与する。

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

なお、当該四半期を含む直近4四半期において、同一事象につき、2回目の改善勧告が通知された場合は上記の減額ポイントの2倍、3回目の改善勧告が通知された場合は上記の減額ポイントの3倍を加算し、その後も同様に是正勧告の通知回数で乗じた減額ポイントを加算する。

#### ④ 救済措置と減額ポイントの減算方法

##### ア 業務水準を上回る水準の場合の減算方法

モニタリングの結果、維持管理・運營業務において、業務水準を上回る水準の優れたサービスの提供が行われていることを確認した場合には、減額ポイントを減算するポイント（以下「救済ポイント」という）を付与し、月間業務報告書の提出後に事業者へ通知する。救済ポイントは、付与の対象となった月の属する四半期を含め4四半期の間において事業者の申告により利用できるものとする。なお、この間に利用のなかったポイントは失効するものとする。

##### 【優れたサービス提供例】

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

※ 上記は例示であり、事業者との協議により、年度ごとに市が定める

##### イ 要求水準遵守の状況が長期間継続する場合の減算方法

四半期における減額ポイントが4ポイントを超えた場合で、当該四半期の直前4四半期における減額ポイントの合計が2ポイント以下であった場合には、事業者の申告により救済措置として2ポイントを減算できるものとする。

#### ⑤ 減額ポイントの支払額への反映

市は、モニタリングが終了し、減額ポイントを付与する場合には、事業者へ減額ポイントを通知する。サービス対価の支払に際しては、当該四半期（3か月）の減額ポイントの合計から上記④の減算を行った上で、次表に従って四半期分のサービス対価C及びDに相当する額に対し、該当する減額割合を乗じて減額の計算を行う。

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

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

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

当該四半期の減額ポイント合計	減額割合の計算方法	減額割合
3ポイントまで	減額なし	
4ポイントから9ポイントまで	4ポイントで減額割合2% さらに1ポイント増えるごとに0.5%減額	2%～4.5%
10ポイントから19ポイントまで	10ポイントで減額割合5% さらに1ポイント増えるごとに1.0%減額	5%～14%
20ポイントから29ポイントまで	20ポイントで減額割合15% さらに1ポイント増えるごとに1.5%減額	15%～28.5%
30ポイント以上	30ポイント以上で、減額割合30%で固定	30%

#### ⑥ 減額ポイントの連続発生に伴う措置

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

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

## 別紙 11 の 1 定期建物賃貸借契約書（ミュージアムショップ）

### 定期建物賃貸借契約書（ミュージアムショップ）

賃貸人福岡市（以下「甲」という。）と賃借人〔 〕（以下「乙」という。）とは、福岡市博物館リニューアル事業（以下「本事業」という。）に関して、甲と乙との間で締結された令和●年●月●日付「事業契約書」（以下「事業契約」という。）第●条の定めるところに従い、乙が、ミュージアムショップの運営を行うために甲所有の対象施設の一部を借り受けるにあたり、次のとおり、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、乙は、本契約に先立ち、借地借家法第38条第3項の定めに従い、甲から同項に規定する書面の交付とともに説明を受けたことを確認する。また、本契約に特別に定めるものを除き、本契約上の用語の定義については、事業契約に定めるとおりとする。

#### （本物件の賃貸）

第1条 甲は、下記＜物件の表示＞記載の建物のうち、下記＜ミュージアムショップスペース＞の表示記載の区画（以下「本物件」という。）を貸し付け、乙はこれを借り受ける。

#### ＜物件の表示＞

所 在：●  
家屋番号：●  
種 類：●  
構 造：●  
床 面 積：●

#### ＜ミュージアムショップスペースの表示＞

上記物件のうち、別紙の図面において赤線で囲んだ部分（床面積は●㎡）

#### （貸付期間）

第2条 本契約の有効期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで（以下「貸付期間」という。）とする。

- 2 本契約は、貸付期間の満了により終了し、更新がないものとする。
- 3 甲は、第1項に規定する貸付期間の満了日の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、本契約の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する貸付期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借

することができる。ただし、甲が、通知期間の経過後、乙に対し、本契約が期間の満了により終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に本契約は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、本物件をミュージアムショップの運営のためにのみ使用し、他の用途に使用してはならない。

(賃料)

第4条 本物件の1年あたりの賃料は、ミュージアムショップの年間（毎年4月1日から翌年3月31日までの期間とする。）売上（消費税及び地方消費税相当額を除く。）に●%（以下「賃料率」という。）を乗じた金額に消費税及び地方消費税相当額を加えた額とする。

- 2 乙は、甲に対し、計算期間の末日が属する年の4月末日限り、前項に基づき算定した賃料を、甲が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする（振込手数料は乙が負担する。）。
- 3 甲又は乙は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により賃料又は賃料率が著しく不相応になった場合、又は本物件の周囲の商業環境の変化等に伴い第1項に定める賃料又は賃料率を維持したのでは事業の継続が困難となった場合には、相手方に対し、賃料又は賃料率の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、甲が賃料又は賃料率の改定の必要を認めた場合には、賃料又は賃料率の改定を行うものとする。
- 4 賃料の発生日は、第2条第1項に定める貸付期間の開始の日からとする。

(共益費)

第5条 本物件の使用及びミュージアムショップの運営において生じる光熱水費（電気使用料、水道使用料、ガス使用料）、通信費（電話料、テレビ受信料、インターネット利用に係る費用等）及び廃棄物処分費等については、事業契約書第52条及び別紙5の規定によるものとする。

- 2 前項に定める費用、及び第7条に従って乙が負担する費用以外の費用が生じた場合、甲及び乙は、その負担者について協議するものとし、協議の結果を踏まえて、甲がその負担者を決定する。

(保証金の納付及び返還)

第6条 乙は、保証金として、金●円※を、甲の指定する期日（貸付期間の開始前）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。

※入札時に提案した事業期間全体のミュージアムショップの売上合計（消費税及び地方消費税相当額を除く。）の1年あたりの平均額に対し、提案した賃料率を乗じて算出した金額に消費税及び地方消費税相当額を加えた額を保証金として納付すること。

- 2 乙が本契約に定める条項に違反した場合、若しくは第11条第1項又は第12条（解除が乙の責めに帰すべき事由による場合に限る。）の規定により本契約が解除された場合は、保証金は甲に帰属するものとし、甲は乙に対し、保証金を返還しない。なお、本項の規定は、損害賠償額の予定又は一部と解釈しない。
- 3 甲は、貸付期間が満了したときは、乙による第14条第1項に基づく本物件の明渡し及び原状回復の完了を確認後、保証金を乙に返還する。
- 4 保証金には利息を付さないものとする。
- 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。

（維持管理）

第7条 本物件の維持管理、保全又は修繕は、事業契約に基づき乙によって行われるものであり、乙は、本物件の転借人（第10条第2項に定義する。）をして、善良な管理者としての注意義務をもって本物件を利用させるとともに、本物件の維持管理、保全又は修繕に協力させるものとする。

（契約不適合責任）

第8条 甲は、本物件に契約不適合があることが発見された場合であっても、契約不適合責任を一切負担しないものとし、乙は、履行の追完、賃料の返還若しくは減免、本契約の解除又は損害賠償の請求等を行うことができない。

（中途解約の禁止）

第9条 甲及び乙は、本契約において明示的に定められた場合を除き、本契約を中途解約することはできない。

（禁止又は制限される行為）

第10条 乙は、事前の甲の書面による承諾を受けることなく、次の各号に掲げる事項をしてはならない。

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

(6) 本契約の条項に違反する行為

- 2 前項第1号にかかわらず、甲は、事業契約及び入札説明書等に定めるところに従い、乙がミュージアムショップの運営業務を●●（以下「転借人」という。）に委託するにあたり、本物件を転借人に対して転貸することを承諾する。なお、乙は、転借人に対する転貸によっても本契約における乙の義務を免れるものではなく、かつ、転借人に対して本契約に定める乙の義務と同等の義務を課したうえで、これを遵守させるものとする。

(契約解除)

第11条 甲は、乙が次のいずれかの事由に該当したときは、催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 賃料の支払を怠ったとき
  - (2) 第3条（使用目的）の使用目的を遵守しなかったとき
  - (3) 第10条（禁止又は制限される行為）各号の規定に違反したとき
  - (4) その他本契約に違反したとき
  - (5) 甲乙間の信頼関係が破壊されたと合理的に認められるとき
  - (6) 仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立を受けたとき。
  - (7) 甲に届け出なく休業したとき。
- 2 甲は、貸付期間の満了前であっても、本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、本契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し、これによって生じた損失につきその補償を求めることができるものとする。

(事業契約の解除等に伴う本契約の解除)

第12条 甲は、理由の如何を問わず、事業契約が解除その他の理由により終了した場合、本契約を解除することができる。

(違約金)

第13条 乙は、第11条第1項又は第12条（解除が乙の責めに帰すべき事由による場合に限る。）の規定により、本契約が解除された場合においては、甲に対し、1年あたりの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7条又は第10条第1項に定める義務に違反したときは、甲に対し、1年あたりの賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前二項の違約金は、損害賠償額の予定又は一部と解釈しない。
- 4 本条における1年あたりの賃料は、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賃料の1か月あたりの平均額を12倍して算出するものとする。なお、違約金の支払いを請求した時点で、初回の賃料支払日が到来していない

場合、当該時点までのミュージアムショップの月額売上（消費税及び地方消費税相当額を除く。）の平均額を12倍した金額に賃料率を乗じた金額を1年あたりの賃料とする。

（明渡し、原状回復）

第14条 乙は、第2条第1項に規定する貸付期間の満了日までに（第11条及び第12条の解除等によって契約が終了するときは当該終了後直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

- 2 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。なお、本項の協議において合意に至らないこと等によって乙が明渡しを行わない場合、甲は、残置された動産に関しては所有権が放棄されたものとみなしてこれを処分し、乙に対してその費用を請求することができる。
- 3 乙は、本物件を明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本物件明渡し済みに至るまで、最終年度の賃料を基準として算定した上記期間の賃料の倍額相当額、又は本契約が継続していた場合に乙が支払うべき賃料の倍額相当額のうち高い方の金額を損害金として甲に対し支払わなければならない。

（修繕）

第15条 建物の躯体に関するものを除く部分的な小修理等については、乙が費用を負担して行う。ただし、これ以外の修繕についても、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

（造作買取請求権の放棄）

第16条 乙は、本契約が終了した場合といえども一切の造作買取請求権を甲に対して行使することができない。

（損害賠償等）

第17条 甲及び乙は、自らの責めに帰すべき事由により本契約に定める義務を履行しなかったことによって相手方に損害を与えたときは、当該損害（弁護士費用その他の合理的な費用を含む。以下同じ。）を賠償しなければならない。

（遅延利息の支払い）

第18条 乙は、本契約上の債務について支払期限までに支払いをしなかったときは、期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、未払金額（1,000円未満の端数があるとき

は、これを切り捨てる。)に年14.6パーセントの割合を乗じて得た額に相当する遅延利息(100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。)を支払うものとする。

- 2 前項に規定する年当たりの割合は、うるう年を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(本契約の変更)

第19条 本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結又は変更に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第21条 本契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第22条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合には、民法その他法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

条文以上

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

令和 年 月 日

賃貸人（甲）

住所

氏名

印

賃借人（乙）

住所

氏名

印

## 別紙 11 の 2 定期建物賃貸借契約書（レストラン施設）

### 定期建物賃貸借契約書（レストラン施設）

賃貸人福岡市（以下「甲」という。）と賃借人〔 〕（以下「乙」という。）とは、福岡市博物館リニューアル事業（以下「本事業」という。）に関して、甲と乙との間で締結された令和●年●月●日付「事業契約書」（以下「事業契約」という。）第●条の定めるところに従い、乙が、レストラン施設の運営を行うために甲所有の対象施設の一部を借り受けるにあたり、次のとおり、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、乙は、本契約に先立ち、借地借家法第38条第3項の定めに従い、甲から同項に規定する書面の交付とともに説明を受けたことを確認する。また、本契約に特別に定めるものを除き、本契約上の用語の定義については、事業契約に定めるとおりとする。

#### （本物件の賃貸）

第1条 甲は、下記＜物件の表示＞記載の建物（以下「本物件」という。）を貸し付け、  
乙はこれを借り受ける。

#### ＜物件の表示＞

- 所 在：●
- 家屋番号：●
- 種 類：●
- 構 造：●
- 床 面 積：●

#### （貸付期間）

第2条 本契約の有効期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日まで（以下「貸付期間」という。）とする。

- 2 本契約は、貸付期間の満了により終了し、更新がないものとする。
- 3 甲は、第1項に規定する貸付期間の満了日の1年前から6か月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、本契約の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する貸付期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が、通知期間の経過後、乙に対し、本契約が期間の満了により終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6か月を経過した日に本契約は終了する。

(使用目的)

第3条 乙は、本物件をレストラン施設内の飲食施設（レストラン、カフェ）、多目的スペース及びショップ（以下、総称して「飲食施設等」という。）の運営のためのみ使用し、他の用途に使用してはならない。

(賃料)

- 第4条 本物件の1年あたりの賃料は、飲食施設等の年間（毎年4月1日から翌年3月31日までの期間とする。）売上（消費税及び地方消費税相当額を除く。）に●%（以下「賃料率」という。）を乗じた金額に消費税及び地方消費税相当額を加えた額とする。
- 2 乙は、甲に対し、計算期間の末日が属する年の4月末日限り、前項に基づき算定した賃料を、甲が指定する口座に振り込む方法により支払うものとする（振込手数料は乙が負担する。）。
  - 3 甲又は乙は、一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により賃料又は賃料率が著しく不相応になった場合、又は本物件の周囲の商業環境の変化等に伴い第1項に定める賃料又は賃料率を維持したのでは事業の継続が困難となった場合には、相手方に対し、賃料又は賃料率の改定についての協議を申し入れることができるものとし、協議の結果、甲が賃料又は賃料率の改定の必要を認めた場合には、賃料又は賃料率の改定を行うものとする。
  - 4 賃料の発生日は、第2条第1項に定める貸付期間の開始の日からとする。

(共益費)

- 第5条 本物件の使用及び飲食施設等の運営において生じる光熱水費（電気使用料、水道使用料、ガス使用料）、通信費（電話料、テレビ受信料、インターネット利用に係る費用等）及び廃棄物処分費等については、事業契約書第52条及び別紙5の規定によるものとする。
- 2 前項に定める費用、及び第7条に従って乙が負担する費用以外の費用が生じた場合、甲及び乙は、その負担者について協議するものとし、協議の結果を踏まえて、甲がその負担者を決定する。

(保証金の納付及び返還)

- 第6条 乙は、保証金として、金●円※を、甲の指定する期日（貸付期間の開始前）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。
- ※入札時に提案した事業期間全体の飲食施設等の売上合計（消費税及び地方消費税相当額を除く。）の1年あたりの平均額に対し、提案した賃料率を乗じて算出した金額に消費税及び地方消費税相当額を加えた額を保証金として納付すること。

- 2 乙が本契約に定める条項に違反した場合、若しくは第11条第1項又は第12条（解除が乙の責めに帰すべき事由による場合に限る。）の規定により本契約が解除された場合は、保証金は甲に帰属するものとし、甲は乙に対し、保証金を返還しない。なお、本項の規定は、損害賠償額の予定又は一部と解釈しない。
- 3 甲は、貸付期間が満了したときは、乙による第14条第1項に基づく本物件の明渡し及び原状回復の完了を確認後、保証金を乙に返還する。
- 4 保証金には利息を付さないものとする。
- 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。

（維持管理）

第7条 本物件の維持管理、保全又は修繕は、事業契約に基づき乙によって行われるものであり、乙は、本物件の転借人（第10条第2項に定義する。）をして、善良な管理者としての注意義務をもって本物件を利用させるとともに、本物件の維持管理、保全又は修繕に協力させるものとする。

（契約不適合責任）

第8条 甲は、本物件に契約不適合があることが発見された場合であっても、契約不適合責任を一切負担しないものとし、乙は、履行の追完、賃料の返還若しくは減免、本契約の解除又は損害賠償の請求等を行うことができない。

（中途解約の禁止）

第9条 甲及び乙は、本契約において明示的に定められた場合を除き、本契約を中途解約することはできない。

（禁止又は制限される行為）

第10条 乙は、事前の甲の書面による承諾を受けることなく、次の各号に掲げる事項をしてはならない。

- (1) 本物件の賃借権を第三者に譲渡又は転貸すること
  - (2) 本物件の増改築、改造、模様替え等の原状を変更すること
  - (3) 第3条の使用目的と異なる営業等に使用すること
  - (4) 爆発物、危険物、重量物等の持ち込み
  - (5) 近隣への迷惑行為（騒音、振動、悪臭など）
  - (6) 本契約の条項に違反する行為
- 2 前項第1号にかかわらず、甲は、事業契約及び入札説明書等に定めるところに従い、乙が飲食施設等の運營業務を●●（以下「転借人」という。）に委託するにあたり、本物件を転借人に対して転貸することを承諾する。なお、乙は、転借人に対する転

貸によっても本契約における乙の義務を免れるものではなく、かつ、転借人に対して本契約に定める乙の義務と同等の義務を課したうえで、これを遵守させるものとする。

(契約解除)

第11条 甲は、乙が次のいずれかの事由に該当したときは、催告をしないで、直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 賃料の支払を怠ったとき
  - (2) 第3条(使用目的)の使用目的を遵守しなかったとき
  - (3) 第10条(禁止又は制限される行為)各号の規定に違反したとき
  - (4) その他本契約に違反したとき
  - (5) 甲乙間の信頼関係が破壊されたと合理的に認められるとき
  - (6) 仮差押え、仮処分、強制執行、競売の申立を受けたとき。
  - (7) 甲に届け出なく休業したとき。
- 2 甲は、貸付期間の満了前であっても、本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、本契約を解除することができる。この場合、乙は、甲に対し、これによって生じた損失につきその補償を求めることができるものとする。

(事業契約の解除等に伴う本契約の解除)

第12条 甲は、理由の如何を問わず、事業契約が解除その他の理由により終了した場合、本契約を解除することができる。

(違約金)

- 第13条 乙は、第11条第1項又は第12条(解除が乙の責めに帰すべき事由による場合に限る。)の規定により、本契約が解除された場合においては、甲に対し、1年あたりの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7条又は第10条第1項に定める義務に違反したときは、甲に対し、1年あたりの賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
  - 3 前二項の違約金は、損害賠償額の予定又は一部と解釈しない。
  - 4 本条における1年あたりの賃料は、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賃料の1か月あたりの平均額を12倍して算出するものとする。なお、違約金の支払いを請求した時点で、初回の賃料支払日が到来していない場合、当該時点までの飲食施設等の月額売上(消費税及び地方消費税相当額を除く。)の平均額を12倍した金額に賃料率を乗じた金額を1年あたりの賃料とする。

(明渡し、原状回復)

第14条 乙は、第2条第1項に規定する貸付期間の満了日までに（第11条及び第12条の解除等によって契約が終了するときは当該終了後直ちに）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

2 甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。なお、本項の協議において合意に至らないこと等によって乙が明渡しを行わない場合、甲は、残置された動産に関しては所有権が放棄されたものとみなしてこれを処分し、乙に対してその費用を請求することができる。

3 乙は、本物件を明け渡さない場合、本契約終了日の翌日から本物件明渡し済みに至るまで、最終年度の賃料を基準として算定した上記期間の賃料の倍額相当額、又は本契約が継続していた場合に乙が支払うべき賃料の倍額相当額のうち高い方の金額を損害金として甲に対し支払わなければならない。

（修繕）

第15条 建物の躯体に関するものを除く部分的な小修理等については、乙が費用を負担して行う。ただし、これ以外の修繕についても、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

（造作買取請求権の放棄）

第16条 乙は、本契約が終了した場合といえども一切の造作買取請求権を甲に対して行使することができない。

（損害賠償等）

第17条 甲及び乙は、自らの責めに帰すべき事由により本契約に定める義務を履行しなかったことによって相手方に損害を与えたときは、当該損害（弁護士費用その他の合理的な費用を含む。以下同じ。）を賠償しなければならない。

（遅延利息の支払い）

第18条 乙は、本契約上の債務について支払期限までに支払いをしなかったときは、期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、未払金額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年14.6パーセントの割合を乗じて得た額に相当する遅延利息（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）を支払うものとする。

2 前項に規定する年当たりの割合は、うるう年を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（本契約の変更）

第19条 本契約の規定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更できない。

(契約の費用)

第20条 本契約の締結又は変更に要する費用は、乙の負担とする。

(合意管轄)

第21条 本契約に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第22条 甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の条項の解釈について疑義が生じた場合には、民法その他法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

条文以上

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

令和 年 月 日

賃貸人（甲）

住所

氏名

印

賃借人（乙）

住所

氏名

印

## 別紙 12 対象施設の明渡し前検査事項

### 1 提出図書

事業者は、対象施設の明渡しに先立って、以下の提出図書を、市に提出しなければならない。

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

### 2 引渡図書との確認

引渡図書との整合の確認

### 3 建物履歴の確認（書類確認）

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

### 4 品質の検査（基準）

要求水準書記載の業務その他のそれに付随する業務のために継続して使用するに支障のない状態にて、市に対して対象施設を明け渡す。

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

### 5 品質の検査（方法）

- (1) 内外の外観上の検査（主として目視による検査）
  - ア 使用材料の形状・形態等

イ 浸水、漏水、防水、止水等

ウ 汚染、発錆、破損、亀裂等

エ その他

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

(2) 内外の機能上の検査（作動状態の検査を含む。）

ア 異常な振動、音、熱伝導等の検査

イ 窓の開閉、シャッターの上下、照明器具等の検査

ウ 各種設備機器の運転等、可動部分、作動部分の検査

エ その他

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

(3) 内外の性能上の検査（簡易な計測検査を含む。）

ア 室内環境、水質環境等

イ その他

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

これら対象施設明渡し前検査の実施要領の詳細については、市と協議の上、決定するものとする。

### 別紙 13 法令変更による損害金分担規定

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

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

## 別紙 14 個人情報・情報資産取扱特記事項

### 1. 趣旨

この基準は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「法」という。）第66条並びに福岡市情報セキュリティに関する規則及び情報セキュリティ共通実施手順の規定に基づき、実施機関が個人情報（個人番号及び特定個人情報を含む。）及び情報資産の取扱いを伴う業務を委託する場合に講じるべき措置の基準を定めるものとする。

### 2. 基本的事項

受託者は、この契約に基づき委託された業務（以下「委託業務」という。）を実施するに当たっては、個人情報及び個人情報及び重要度の高い（機密性2以上、完全性2又は可用性2）情報資産の機密性、完全性、可用性を損なうことのないよう、個人情報及び情報資産を適正に取り扱わなければならない。特に個人情報については、その保護の重要性を認識し、適正に取り扱わなければならない。

また、個人情報については、業務を委託するときに実施機関が受託者に提供した個人情報のほか、委託業務を実施する中で受託者が収集して利用する個人情報を含むものとする。

### 3. 委託に当たっての留意事項

個人情報及び情報資産の取扱いを伴う業務を委託するときは、次の事項に留意するものとする。

- ・委託先に提供する個人情報及び情報資産は、業務を実施するために必要かつ最小限の範囲のものとする。
- ・個人情報及び情報資産の保護に対する取組状況等を考慮し、適切な安全管理が講じられているか確認の上、委託先を選定すること。
- ・特に個人情報については、法で、受託者及び受託業務の従事者に対して、個人情報の適正な取扱いに関する責務が課せられるとともに、不正な利用、提供等については、従事者に対する罰則が設けられていること、また、委託業務に従事中のみならず、従事しなくなった後も同様であることを周知すること。
- ・委託する業務に係る個人情報及び情報資産の秘匿性等その内容やその量等に応じて、作業の管理体制及び実施体制や管理の状況について、少なくとも年1回以上、原則として実地検査により確認を行うこと。
- ・漏えい等による被害発生リスクを低減する観点から、委託する業務の内容や個人情報の秘匿性等その内容などを考慮し、必要に応じ、特定の個人を識別することができる記載の全部又は一部を削除し、又は別の記号等に置き換える等の措置を講ず

ること。

#### 4. 再委託に関する留意事項

個人情報及び情報資産の取扱いを伴う業務を委託する場合、その業務を再委託することは、原則として認めない。

ただし、委託業務の実施に関して必要かつやむを得ない場合・再委託について、再委託先の選定を含めて、適切な安全管理が講じられているか確認の上、事前に実施機関の承認を得ている場合については再委託を認めるものとする。

なお、受託者は、再委託先に対して、再委託業務において取り扱う個人情報が実施機関の委託に係るものであること、法で受託者及び受託業務の従事者と同様の責務規定及び罰則が設けられていることを周知させること。

以上

別紙 15 直接協定書（案）

直接協定書（案）

令和●年●月

福岡市



## 直接協定書（案）

福岡市（以下、「市」という。）と、●●及び●●（以下、個別に又は総称して、「貸付人」という。）並びにエージェントとしての●●（以下、「エージェント」という。）は、福岡市博物館リニューアル事業（以下、「本事業」という。）に関し、市及び●●（以下、「借入人」という。）の間で、●年●月●日付で締結された「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」（その後の変更を含む。以下、「本事業契約」という。）に基づき、この直接協定（以下、「本協定」という。）を締結する。

### （定義）

第1条 本協定において用いられる用語は、次の各号で定義されている場合を除き、本事業契約において定義された意味を有する。

- (1) 「開庁日」とは、「福岡市の休日定める条例」（平成2年12月22日条例第52号）に定める市の休日以外の日をいう。
- (2) 「地位譲渡予約完結権」とは、本事業契約に基づく借入人の地位を、貸付人又は貸付人が指定する第三者に対して譲渡させる権利をいう。
- (3) 「払込口座」とは、市が本事業契約に基づく支払債務を履行するための口座として、借入人が●●【金融機関名】に開設した●●【口座の種類】預金口座●●【口座番号】をいう。
- (4) 「保険契約債権質権<sup>1</sup>」は、本保険契約に基づき借入人が現在及び将来において有する一切の債権の上に貸付人のために設定する質権をいう。但し、第三者賠償責任保険及び履行保証保険を除く。
- (5) 「本貸付契約」とは、借入人と貸付人との間で締結された●年●月●日付「●●契約」をいう。
- (6) 「本貸付」とは、貸付人の本貸付契約に基づく借入人に対する貸付をいう。
- (7) 「本貸付債権」とは、貸付人の本貸付契約に基づく元利金債権、その他貸付人が借入人に対して有する一切の債権をいう。
- (8) 「本株式質権」とは、借入人発行の株式の上に、貸付人のために設定する質権をいう。
- (9) 「本株主」とは、借入人の株主である、●●、●●、●●【各株主名】並びにその承継人（借入人の株式の譲渡を受けた者を含む。）を個別に又は総称していう。

---

<sup>1</sup> 本協定は、担保権のうち、質権を設定することを前提に規定しているが、実際の事業において、金融機関の設定する担保権は質権に限定されないため、事案毎に適切な担保権の記載を行う予定である（根質権、譲渡担保権その他担保権の設定を排除する趣旨ではない。）。

- (10)「本件借入債務」とは、本貸付契約に基づく借入人の貸付人に対する一切の債務をいう。
- (11)「本事業契約債権」とは、本事業契約に基づいて、借入人が市に対して有する一切の金銭債権をいう。
- (12)「本事業契約債権質権」とは、本事業契約債権に貸付人を権利者とする第一順位の債務者対抗要件及び第三者対抗要件を具備した質権をいう。
- (13)「本担保権」とは、本協定第8条から第11条までに規定する担保権を個別に又は総称していう。
- (14)「本保険契約」とは、本貸付契約●●に規定された保険契約をいう。但し、第三者賠償責任保険及び履行保証保険を除く。

(本協定の目的)

- 第2条 市及び貸付人は、本事業の公共的意義及び目的を鑑み、本事業の円滑な実施及び継続を図るべく、互いに必要な協力を行う。
2. 本協定は、本事業の継続に懸念が生じるような事態が発生した場合における、本協定の全ての当事者の対応策を明確にすることを目的とする。

(市の遵守及び表明)

- 第3条 市は、貸付人に対し、本協定締結日現在において、次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証する。
- (1) 本協定及び本事業契約が適法、有効かつ拘束力のある契約であり、各契約の規定に従い強制執行可能であること。
  - (2) 本協定及び本事業契約の締結及び履行が、法令、市が当事者として締結している、若しくは市が拘束される他の契約その他の合意に違反せず、又は市に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
  - (3) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第214条の規定に従い、令和3年度予算において、本事業契約に基づく市の債務の履行について、長期債務負担行為を承認する旨の福岡市議会の議決がなされていること。
  - (4) 借入人を本事業の事業者として選定した手続に瑕疵がないこと。
2. 市は、本事業契約に基づく権利義務期間が終了するまでの間、本事業契約に基づく義務を履行する。

(貸付人の遵守及び表明)

- 第4条 貸付人は、市に対し、本協定締結日現在において、次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証する。

- (1) 本協定及び本貸付契約が適法、有効かつ拘束力のある契約であり、各契約の規定に従い強制執行可能であること。
  - (2) 本協定及び本貸付契約を締結し履行するために必要な内部手続を全て終了していること。
  - (3) 本協定及び本貸付契約の締結及び履行が、法令、自らが当事者として締結している、若しくは自らが拘束される他の契約その他の合意に違反せず、又は自らに適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
2. 貸付人は、本事業の目的を十分に理解し、本貸付契約に基づき融資を実行するとともに、本貸付契約に定められた規定を遵守する。
  3. 貸付人は、他の条項にかかわらず、本事業契約に基づいて市が相殺する権利を害してはならない。

(市による通知)

第5条 市は、以下の各号に該当する事由が発生した場合には、法令及び他の契約に反しない範囲内において、速やかに貸付人に対して通知する。

- (1) 本事業契約に基づき対価の減額若しくは支払停止を行おうとする場合又はサービス対価の返還を請求する場合。
  - (2) 本事業契約に基づき借入人に違約金又は損害賠償を請求する場合。
  - (3) 本事業契約に基づき対価の改定を行う場合又はその他本事業契約の規定により対価の増減を行う場合（但し、第1項に規定する場合及び物価変動に伴う場合を除く。）。
  - (4) 本事業契約等を変更する場合（但し、軽微な変更を除く。）。
  - (5) 市によるモニタリングの結果、借入人に対して改善措置を求める場合。
  - (6) 本事業契約に基づき、工期の変更、完工予定日若しくは引渡し予定日又は供用開始予定日の変更若しくは遅延の発生が見込まれる場合。
  - (7) 市が借入人に対して金銭債権を取得し、当該金銭債権を請求しようとする場合、又は当該金銭債権と本事業契約債権を相殺する場合。
  - (8) 本事業契約に基づき、契約不適合について修補又は修補に代えて若しくは修補とともに損害の賠償を請求する場合。
  - (9) 市が借入人の事業継続に重大な懸念があると判断した場合。
2. 市が前項の通知を行った場合、貸付人は、市に対して合理的に必要な情報の提供を求めることができる。
  3. 市が貸付人に第1項の通知を行った場合、市及び貸付人は、事業の継続、市及び貸付人のとるべき措置について協議を申し入れることができる。

(貸付人による通知)

第6条 貸付人（ただし、第5号に該当する場合にあっては、借入人の代表口座（事業収入受入口座）を管理している者に限る。）は、以下の各号に該当する場合には、市にその旨及びその内容を速やかに通知する。

- （1）本貸付を実行しないことを決定した場合。
- （2）本貸付債権の回収に重大な懸念が発生するおそれがあると判断した場合。
- （3）本貸付債権の期限の利益喪失事由又は潜在的期限の利益喪失事由が発生した場合。
- （4）本貸付債権の期限の利益を喪失させようとする場合。
- （5）借入人の代表口座（事業収入受入口座）から、本事業とは無関係の用途のために資金が引き出されていることを貸付人が知った場合。
- （6）本件借入債務が完済された場合。

2. 貸付人が市に前項の通知を行った場合、市は、貸付人に対して合理的に必要な情報の提供を求めることができる。

3. 貸付人が市に第1項の通知を行った場合、市及び貸付人は、事業の継続、市及び貸付人のとるべき措置について協議を申し入れることができる。

（貸付人による協議への参加）

第7条 市と借入人との間で本事業契約に規定された協議がなされる場合、貸付人が合理的に要求するときは、貸付人は、市の承諾を得た上で、当該協議に出席し、意見を述べることができる。なお、市は、合理的な理由がない限り、かかる承諾を拒絶、保留又は遅延しないものとする。

（本株式に対する質権の設定）

第8条 借入人の本件借入債務の履行を担保するため、本株主及びその承継人が、本株式に貸付人を質権者とする質権を設定する場合、本株主が市に事前に、「本株式質権設定に係る事前承諾依頼書（別紙1-1）」により承諾を依頼し、市は、それを拒絶する合理的な理由がない限り、「本株式質権設定に係る事前承諾書（別紙1-2）」による承諾を拒絶、保留又は遅延しないものとする。

2. 本株主が他の本株主又は第三者に本株式を譲渡し、当該譲渡を受けた者が貸付人を質権者とする質権を設定する場合、当該第三者は市に「本株式質権設定に係る事前承諾依頼書（別紙1-1）」により承諾を依頼し、市は、それを拒絶する合理的な理由がない限り、「本株式質権設定に係る事前承諾書（別紙1-2）」による承諾を拒絶、保留又は遅延しないものとする。

（本事業契約上の債権に対する質権の設定）

第9条 借入人の本件借入債務の履行を担保するため、借入人が本事業契約債権に貸付人を質権者とする質権を設定する場合、借入人が市に事前に、「事業契約上の債権[質権]設定に関する事前承諾依頼書（別紙2-1）」により承諾を依頼し、市は、それを拒絶する合理的な理由がない限り、「事業契約上の債権[質権]設定に関する事前承諾書（別紙2-2）」による承諾を拒絶、保留又は遅延しないものとする。

2. 前項の市の承諾を受けて本事業契約債権に対する質権を設定した場合、市は、借入人が要求する時には、本事業契約債権に対する質権の効力の維持及び対抗要件具備のために、借入人及び貸付人が、本事業契約債権に係る質権設定契約後、●年毎の同契約日の応当日の前●ヶ月の期間中に、「事業契約上の債権[質権]設定に関する通知書（別紙2-3）」を、配達証明付内容証明郵便により市宛てに送付することを了承するものとする。

（本事業契約上の地位に対する譲渡予約完結権の付与）

第10条 借入人の本件借入債務の履行を担保するため、地位譲渡予約完結権を貸付人に付与することに対して、借入人が事前に市に対して、「事業契約上の地位譲渡予約に関する事前承諾依頼書（別紙3-1）」により承諾を依頼した場合、市は、それを認めない合理的な理由がない限り、「事業契約上の地位譲渡予約に関する事前承諾書（別紙3-2）」による承諾を拒絶、保留又は遅延しないものとする。

2. 前項の市の承諾を受けて本事業契約地位譲渡予約完結権を設定した場合、市は、借入人が要求する時には、本事業契約上の地位譲渡予約完結権の効力の維持及び対抗要件具備のために、借入人及び貸付人が、本事業契約上の地位譲渡予約契約後、●年毎の同契約日の応当日の前●ヶ月の期間中に、「事業契約上の地位譲渡予約完結権に関する通知書（別紙3-3）」を、配達証明付内容証明郵便により市宛てに送付することを了承するものとする。

（本保険契約上の債権に対する質権の設定）

第11条 借入人の本件借入債務の履行を担保するため、借入人が本保険契約の保険請求権に、貸付人を質権者とする質権を設定する場合には、市に事前に「保険契約に係る債権[質権]設定に関する事前通知書（別紙4）」により通知するものとする。

2. 前項の規定にかかわらず、履行保証保険及び第三者賠償責任保険に関しては、貸付人を質権者とする質権を設定してはならないものとする。

（本担保権の実行）

第12条 貸付人は、本担保権の全部又は一部を実行する場合には、[実行予定日の15開庁日前までに<sup>2</sup>]、その旨を市に書面により通知しなければならない。市は、当該通知を受領後、必要があると判断した場合は、受領後10開庁日以内に、貸付人に対して協

<sup>2</sup> 事業毎に適切な期間の記載を行う予定。

議を申し入れることができるものとする。この場合において、貸付人は、本担保権の実行前に、市との協議に応じなければならず、また、協議開始日から[60日間<sup>3</sup>]は、本担保権を実行しないものとする。

2. 前項の規定にかかわらず、貸付人は、速やかに本担保権を実行しなければ本貸付債権の回収又は保全に支障をきたすおそれがある場合で、貸付人が本担保権の実行又は保全が必要と認める場合は、次項に定める場合を除き、事前に上記について理由を示して市に通知した上で、市との協議を経ずに、本担保権の全部若しくは一部を実行又は保全することができる。この場合において、貸付人は、本担保権の実行又は保全後、速やかにその内容を市に通知するものとする。
3. 貸付人が、本事業を継続するために、本株式質権を実行し、又は本事業の継続のために本株主の保有する株式を第三者に取得させる場合（貸付人が当該株式を一旦取得した上で、本事業の継続のために当該株式を第三者に取得させる場合を含む。）には、市と協議して当該第三者を適用ある法令に従って合理的に選定し、「本株式質権実行に係る事前承諾依頼書（別紙5-1）」により市に事前の承諾を依頼し、「本株式質権実行に係る事前承諾書（別紙5-2）」により市の事前の承諾を得るものとする。但し、市は、当該第三者が適用ある法令に従って合理的に選定され、当該第三者が本事業の履行能力を有すると合理的に認める場合であって、かつ当該第三者が基本協定別紙1の誓約書（以下、「出資者誓約書」という。）を市に提出し、かつ市議会の承認決議が必要とされる場合でそれが得られたときは、かかる承諾を留保、遅延又は拒絶しない。なお、これにより当該株式を取得する第三者が選定された場合で、当該株式を取得した第三者が、各々所有する当該株式に本株式質権の行使前と同様に、貸付人を担保権者とする本株式質権の設定をすることについて、市に対し、当該第三者が提出した出資者誓約書の規定に基づき承諾依頼書を事前に提出したときには、市は、これを拒絶する合理的理由がない限りこれに応じるものとする。
4. 貸付人が、地位譲渡予約完結権を行使し、本事業の継続のために本事業契約上の借入人の地位を貸付人又は貸付人の指定する第三者に取得させる場合は、貸付人は、「事業契約に係る地位譲渡等に関する事前承諾依頼書（別紙6-1）」により市に事前の承諾を依頼し、「事業契約に係る地位譲渡等に関する事前承諾書（別紙6-2）」により市の事前の承諾を得るものとする。但し、市は、適用ある法令及び本協定の定めるところに従い、承諾を拒絶する合理的な理由がある場合又は市議会の承認決議が得られない場合を除き、留保することなく承諾するものとする。なお、地位譲渡予約完結権の行使時に借入人について既発生の個別債権及び個別債務を譲渡対象及び引受対象に含めるか否かについては、貸付人と市が、地位譲渡予約完結権行使時の状況に応じ協議の上決定することとする。

---

<sup>3</sup> 事業毎に適切な期間の記載を行う予定。

5. 市は、貸付人が前項に規定する地位譲渡予約完結権を行使し、対抗要件具備のため、貸付人が、「事業契約に係る地位譲渡予約完結権行使等に関する通知書（別紙6-3）」を、配達証明付内容証明郵便により市宛てに送付することを了承するものとする。
6. 貸付人は、本事業の継続のために、本事業契約債権質権〔及び保険契約債権質権〕を実行し、本事業契約債権等を貸付人が選定する第三者に取得させる場合、前に市と協議して、各号に定める第三者について市の承諾を得るものとする。但し、市は、合理的な理由がない限り、当該承諾を留保又は遅延してはならない。
7. 市は、本担保権の全部若しくは一部が実行されたこと又は本貸付債権について期限の利益が喪失されたことのみを理由として本事業契約を解除しないものとする。

（支払先口座）

第13条 本事業契約債権に関する市の支払は、本事業契約の定めるところに従い、払込口座に払い込むことによって行われるものとする。

2. 貸付人が本事業契約債権質権を実行した場合には、貸付人は、市に対して、速やかに本貸付の実行及び本事業契約債権質権の設定及び実行を証する書類を添付し、市が支払をなすべき支払先口座を、払込口座から貸付人が指定する口座に変更するための通知（以下本条において「支払先口座変更通知」という。）を行うものとする。
3. 市は、前項の貸付人からの支払先口座変更通知を受領した場合は、当該支払先口座変更通知を受領した日から10開庁日（以下本条において「口座変更期限」という。）以内に、本事業契約債権に対する支払先口座を貸付人の指定する口座へ変更する内部手続を履践し、口座変更期限後の支払は、当該変更後の口座へ振り込むことにより行うものとする。
4. 本事業契約債権質権の実行の前後にかかわらず、支払先口座変更通知の受領までに、市が本事業契約所定の支払方法及び支払スケジュールに従って払込口座に払い込むことにより本事業契約債権を支払った場合は、市の本事業契約上の支払債務が履行されたものとする。また、第2項に従い市が支払をなすべき支払先口座が変更された場合であっても、支払先口座変更通知を受領した日から10開庁日以内に本事業契約所定の支払方法及び支払スケジュールに従って、変更前の払込口座に払い込むことにより本事業契約債権を支払ったときは、市の本事業契約上の支払債務が履行されたものとする。

（事業契約の解除）

- 第14条 市は、本事業契約に基づく本事業契約の解除の可能性が生じたと認めるときは、遅滞なくその旨を貸付人に通知するものとする。
2. 市が前項の規定に基づく通知を行った場合、市は、本事業契約を解除することができることとなるときまでに、借入人がこれらの事実を治癒することが困難であると認めるときは、その旨を貸付人に通知するものとする。

3. 市が前項の規定に基づく通知を行った場合、市は、通知をした日から[60日間<sup>4</sup>]を経過しなければ、本事業契約の解除権を行使することができず、貸付人は、当該期間内において市に対して協議を申し入れることができる。ただし、市は、本事業契約の解除権を行使せざるを得ないやむを得ない事由が生じた場合は、かかる事由を貸付人に通知した場合に限り、[60日間<sup>5</sup>]を待たずして本事業契約を解除することができる。
4. 前項の場合において、貸付人は、市に対し必要な情報の提供を求めることができるものとする。

(貸付人の意思表示及び権利行使の方法)

第15条 本協定に基づく貸付人の意思表示、権利行使及び義務履行については、本協定において特に定めがある場合を除き、エージェントが貸付人を代理してこれを行う。

2. 貸付人は、貸付人の代理人としてのエージェントを変更する場合には、当該変更の10開庁日前までに、市の承諾を得るものとする。なお、市は、拒絶する合理的理由がない限り、承諾を拒絶、保留又は遅延しないものとする。

(通知方法)

第16条 本協定に基づく一切の通知、請求、同意、承諾、その他の連絡は次の宛先に持参又は書留郵便若しくはFAX又は電子メールにて送付することにより行う。

- (1) 市宛の場合

〒814-0001

住所：福岡市早良区百道浜三丁目1番1号

福岡市経済観光文化局博物館運営課

電話番号：092-845-5011

FAX：092-845-5019

メールアドレス：museum-unei.EPB@city.fukuoka.lg.jp

- (2) エージェント宛の場合

〒〇〇〇-〇〇〇〇

住所：△△・・・

□□・・・【金融機関・部署名】

電話：〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

FAX：△△△-△△△-△△△△

メールアドレス：□□□□

- (3) 貸付人宛の場合

〒〇〇〇-〇〇〇〇

<sup>4</sup> 事業毎に適切な期間の記載を行う予定。

<sup>5</sup> 事業毎に適切な期間の記載を行う予定。

住所：△△・・・・・・  
□□・・・・・・【金融機関・部署名】  
電話：〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇  
F A X：△△△-△△△-△△△△  
メールアドレス：□□□□

2. 通知は以下の時点になされたものとみなす。
  - (1) 郵便又は持参による場合：宛先への到達時。
  - (2) F A Xの場合：宛先において受信確認がなされた時。
  - (3) 電子メールの場合：宛先における受信時。
3. 本条の規定に従った本通知等を相手方に対して行うことにより、本条に規定された自己の宛先等を変更することができる。
4. 市から貸付人への通知は、エージェントに対して行うことで足りるものとする。

(相互協議)

第17条 市又は貸付人が、借入人の本事業契約に基づく義務又は本貸付契約に基づく義務の履行について懸念が発生していると合理的に判断した場合は、互いに協議に応じることとし、本事業の円滑な運営に協力するものとする。

(本協定の修正及び変更)

第18条 本協定の修正及び変更は、本協定の全ての当事者の書面による合意によらない限り、効力を生じない。

(貸付人の地位等の譲渡)

第19条 貸付人が本貸付契約に基づく貸付人の地位又は権利義務及び債権を第三者（以下「譲受人」という。）に譲渡又は処分しようとする場合には、事前に市の承諾を得るものとする。なお、市は、拒絶する合理的理由がない限り、承諾を拒絶、保留又は遅延しないものとする。

2. 譲受人は、市を相手方として本協定と同等の内容の契約を締結するものとする。
3. 貸付人は、以下の各号に該当する者に対しては、かかる譲渡、担保設定その他処分を行うことができないものとする。
  - (1) 役員等（借入人が個人である場合にはその者を、借入人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下この項において同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下この項において「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下この項において「暴力団」という。）の構

成員（暴対法第2条第6号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。）。以下この項において「構成員等」という。）であると認められる者。

- (2) 暴力団又は構成員等が経営に実質的に関与していると認められる者。
- (3) 暴力団又は構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められる者。
- (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用する等したと認められる者。
- (5) 構成員等であることを知りながら、その者を雇用し若しくは使用していると認められる者。
- (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は構成員等を利用したとき、又は暴力団又は構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められる者。
- (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められる者。
- (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（以下「下請契約等」という。）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者。

4. 市は、貸付人が譲受人に対し貸付人の地位又は権利義務及び債権を譲渡するために必要な手続に協力する。

(秘密保持)

第20条 本協定のすべての当事者は、本協定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（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) 開示の時点で本秘密情報受領者が既に保有している情報。
- (3) すべての当事者が本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) 本秘密情報受領者が第三者から正当に入手した情報。
- (5) 開示後秘密情報を受領した本秘密情報受領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. 市及び貸付人は、次の各号に掲げる場合を除き、本事業の遂行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。

- (1) 法令・規則等を遵守するために必要な場合
  - (2) 政府、所轄官庁、規制当局（日本国外における同様の規制当局を含む。）若しくは裁判所による要請に応じて秘密情報を開示することが必要な場合
3. 市及び貸付人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前2項の違反は、市及び貸付人による違反とみなす。
  4. 貸付人は、貸付債権の譲受人候補者に対して秘密情報を開示する場合、市の事前の書面による承諾を得た上で、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせるものとする。
  5. すべての当事者は、コンサルタント、弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士、格付機関等に対して、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、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。
  6. 前2項の場合において、すべての当事者は、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事のないよう適切な配慮をしなければならない。
  7. 本条の規定は、本協定の有効期間経過後も5年間有効に存続する。

(有効期間)

- 第21条 本協定は、本協定の締結日から借入人が本件借入債務を返済するまでの間、効力を有する。
2. 市及び貸付人は、この期間中において合意により本協定を終了させることができる。

(準拠法)

- 第22条 本協定の準拠法は日本国の法令とする。

(裁判管轄)

- 第23条 本協定に関する一切の事項については、福岡地方裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

本協定の締結の証として、本協定原本 2 通を作成し、それぞれ市、エージェント、貸付人が記名捺印の上、市及びエージェントが各自 1 通を、貸付人がその写しを保有する。

年 月 日

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

エージェント（兼貸付人）

住所：

社名：

役職・氏名：

貸付人

住所：

社名：

役職・氏名：

市、貸付人及びエージェントの間で締結された●年●月●日付「直接協定書」の内容について、了知しました。

年 月 日

借入人  
住所：  
社名：  
役職・氏名：

(別紙 1-1)

本株式[質権]設定に係る事前承諾依頼書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

(住所)

(株主名 (社名))

(代表者の役職・氏名)

●●【株主名】(以下、「弊社」という。)が、弊社の有する●●【特別目的会社名】の株式について、●●【金融機関名】のために[質権]設定することにつき、貴市、●●【依頼者以外の基本協定書締結者名】及び弊社の間で締結された●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 基本協定書」(その後の変更又は修正を含む。)第5条第1項の規定に基づき、ご承諾いただきますよう依頼申し上げます。

(別紙 1-2)

本株式[質権]設定に係る事前承諾書

年 月 日

(事前承諾依頼書の依頼者の名称) 御中

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市は、貴社が有する●●【特別目的会社名】の株式について、●●【金融機関名】のために[質権]設定することにつき、福岡市、●●【依頼者以外の基本協定締結者】及び貴社の間で締結された●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 基本協定書」(その後の変更又は修正を含む) 第5条第1項の規定に基づき、承諾いたします。

(別紙 2-1)

事業契約上の債権[質権]設定に関する事前承諾依頼書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

(住所)

(特別目的会社名)

(代表者の役職・氏名)

●●【特別目的会社名】(以下、「弊社」という。)が、貴市及び弊社の間で締結された●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正又は変更を含む。以下、「事業契約」という。)に基づき貴市に対して有する現在及び将来発生する一切の債権につき、●●【金融機関名】のために[質権]設定することにつき、事業契約第114条第1項の規定に基づき、ご承諾いただきますよう依頼申し上げます。

(別紙 2-2)

事業契約上の債権[質権]設定に関する事前承諾書

年 月 日

(特別目的会社名) 御中

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市は、福岡市及び貴社の間で締結された、●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正又は変更を含む。以下、「事業契約」という。)に基づき、福岡市に対して貴社が有する現在及び将来発生する一切の債権につき、●●【金融機関名】のために[質権]設定することにつき、事業契約第 114 条第 1 項の規定に基づき、承諾いたします。

(別紙 2-3)

事業契約上の債権[質権]設定に関する通知書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

担保権設定者：

(住所)

(特別目的会社名)

(代表者の役職・氏名)

担保権者を代理し代表して

エージェント：

(住所)

(エージェント名)

(代表者の役職・氏名)

●●【特別目的会社名】(以下「担保権設定者」という。)は、●●【金融機関名】(以下「貸付人」という。)に対して有する現在及び将来負担する債務を担保するため、下記の対象債権の上に、貸付人を第 1 順位[かつ各担保権者間同順位]とする債権[質権]を設定致しましたので、貴市、貸付人及びエージェントとしての●●【金融機関名】の間で締結された●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。)第 [9]条第[2]項の規定に基づき、通知致します。

記

対象債権の表示

貴市及び担保権設定者の中で●年●月●日付で締結された「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正又は変更を含む。)に基づき担保権設定者が有する、現在及び将来発生する一切の債権

確定日付

以 上

(別紙 3-1)

事業契約上の地位譲渡予約に関する事前承諾依頼書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

(住所)

(特別目的会社名)

(代表者の役職・氏名)

●●【特別目的会社名】(以下「弊社」という。)が、貴市及び弊社の間で締結された●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正又は変更を含む。以下、「事業契約」という。)上の弊社の地位を、弊社から●●【金融機関名】(以下「貸付人」という。)又はその指定する第三者に譲渡する予約完結権を貸付人に対して付与することについて、事業契約第 114 条第 1 項の規定に基づき、ご承諾いただきますようお願い申し上げます。

(別紙 3-2)

事業契約上の地位譲渡予約に関する事前承諾書

年 月 日

(特別目的会社名) 御中

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市は、福岡市及び貴社の間で締結された●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正又は変更を含む。以下、「事業契約」という。)上の貴社の地位を、貴社から●●【金融機関名】(以下「貸付人」という。)又はその指定する第三者に譲渡する予約完結権を貸付人に対して付与することについて、事業契約第 114 条第 1 項の規定に基づき、承諾いたします。

(別紙 3-3)

事業契約上の地位譲渡予約完結権に関する通知書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

担保権設定者：

(住所)

(特別目的会社名)

(代表者の役職名・氏名)

担保権者を代理し代表して

エージェント：

(住所)

(エージェント名)

(代表者の役職名・氏名)

●●【特別目的会社名】(以下、「担保権設定者」という。)は、●●【金融機関名】(以下「貸付人」という。)に対して有する現在及び将来負担する債務を担保するため、下記の譲渡対象契約上の担保権設定者の地位を、予約完結権を有する者(以下「予約完結権者」という。)又は予約完結権者が別途指定する第三者に譲渡する旨の予約をしましたので、貴市、貸付人及びエージェントとしての●●【金融機関名】の間で締結された●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。)第[10]条第[2]項の規定に基づき、通知致します。

記

譲渡対象契約の表示

貴市及び担保権設定者の中で●年●月●日付で締結された「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正又は変更を含む。)

確定日付

以上

(別紙4)

保険契約に係る債権[質権]設定に関する事前通知書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

(住所)

(特別目的会社名)

(代表者の役職・氏名)

●●【特別目的会社名】(以下「弊社」という。)は、●●【金融機関名】及び弊社の間で締結された●年●月●日付「●●契約【貸付契約名】」(その後の修正又は変更を含む。)に規定された保険契約(当初契約された保険契約の更新契約を含む。ただし、第三者賠償責任保険及び履行保証保険は除く。)に基づき、現在及び将来発生する一切の債権につき、●●【金融機関名】のために第1順位の[質権]を設定することにつき、●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。)第11条第1項の規定に基づき、事前に通知致します。

(別紙 5-1)

本株式[質権]実行に係る事前承諾依頼書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

(住所)

(株式質権者)

(代表者の役職・氏名)

弊社は、●●【対象株式の保有者名】が有する●●【特別目的会社名】の下記株式について、●●【金融機関名】(以下「貸付人」という。)のために設定した[質権]の実行により、下記の株式が●●【対象株式の保有者名】から●●【譲受人名】に譲渡されることを、貴市、貸付人及びエージェントとしての●●【金融機関名】の間で締結された●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。)第[1 2]条第[3]項の規定に基づき、ご承諾いただきますよう依頼申し上げます。

記

[対象株式の表示]

<●●【対象株式の保有者名】>

●●【特別目的会社名】 普通株 ●株

(別紙 5-2)

本株式[質権]実行に係る事前承諾書

年 月 日

(株式質権者) 御中

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市は、●●【対象株式の保有者名】が有する●●【特別目的会社名】の下記株式について、●●【金融機関名】(以下「貸付人」という。)のために設定した[質権]の実行により、下記の株式が●●【対象株式の保有者名】から●●【譲受人名】に譲渡されることを、福岡市、貸付人及びエージェントとしての●●【金融機関名】の間で締結された●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。)第[1 2]条[3]項の規定に基づき、承諾いたします。

記

[対象株式の表示]

<●●【対象株式の保有者名】>

●●【特別目的会社名】 普通株 ●株

(別紙 6-1)

事業契約に係る地位譲渡等に関する事前承諾依頼書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

担保権設定者：

(住所)

(特別目的会社名)

(代表者の役職・氏名)

担保権者を代理し代表して

エージェント：

(住所)

(エージェント名)

(代表者の役職・氏名)

●●【特別目的会社名】(以下、「担保権設定者」という。)は、担保権設定者、貸付人としての●●【金融機関名】(以下、「貸付人」という。)及びエージェントとしての●●【金融機関名】(以下「エージェント」という。)の間で締結された●年●月●日付「事業契約に係る地位譲渡予約契約」により貸付人に付与した予約完結権の行使により、貴市及び担保権設定者の間で締結された●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正及び変更を含む。以下、「事業契約」という。)上の担保権設定者の地位を●●【譲受人】に譲渡することを、貴市、貸付人及びエージェントの間で締結された●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。)第[12]条第[4]項の規定に基づき、ご承諾いただけますよう依頼申し上げます。

また、当該予約完結権を行使する時点で、担保権設定者につき既に発生している個別の債権及び債務についても、事業契約上の地位の譲渡に伴い、●●【譲受人】に移転することを、直接協定第[12]条第[4]項の規定に基づき、ご承諾いただけますよう依頼申し上げます。

(別紙 6-2)

事業契約に係る地位譲渡等に関する事前承諾書

年 月 日

(特別目的会社名) 御中

(エージェント名) 御中

福岡市長 高島 宗一郎

福岡市は、●●【特別目的会社名】(以下、「担保権設定者」という。)、貸付人としての●●【金融機関名】(以下、「貸付人」という。)及びエージェントとしての●●【金融機関名】(以下「エージェント」という。)の間で締結された●年●月●日付「事業契約に係る地位譲渡予約契約」により貸付人に付与した予約完結権の行使により、福岡市及び担保権設定者の間で締結された●年●月●日付「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」(その後の修正及び変更を含む。)上の担保権設定者の地位を●●【譲受人】に譲渡することを、福岡市、貸付人及びエージェントの間で締結された●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。)第[12]条第[4]項の規定に基づき、承諾いたします。

また、当該予約完結権を行使する時点で、担保権設定者につき既に発生している個別の債権及び債務についても、事業契約上の地位の譲渡に伴い、●●【譲受人】に移転することを、直接協定第[12]条第[4]項の規定に基づき、承諾いたします。

(別紙 6-3)

事業契約に係る地位譲渡予約完結権行使等に関する通知書

年 月 日

福岡市長 高島 宗一郎 様

担保権設定者：

(住所)

(特別目的会社名)

(代表者の役職名・氏名)

担保権者を代理し代表して

エージェント：

(住所)

(エージェント名)

(代表者の役職名・氏名)

●●【特別目的会社名】(以下、「担保権設定者」という。)は、担保権設定者、貸付人としての●●【金融機関名】(以下、「貸付人」という。)及びエージェントとしての●●【金融機関名】(以下「エージェント」という。)の間で締結された●年●月●日付「事業契約に係る地位譲渡予約契約」により貸付人に付与した予約完結権の行使により、下記の譲渡対象契約上の担保権設定者の地位を●●【譲受人】に譲渡しましたので、貴市、貸付人及びエージェントの間で締結された●年●月●日付「直接協定書」(その後の修正又は変更を含む。以下、「直接協定」という。)第[1 2]条第[5]項の規定に基づき、通知致します。

また、当該予約完結権を行使する時点で、担保権設定者につき既に発生している個別の債権及び債務についても、下記の譲渡対象契約上の地位の譲渡に伴い、●●【譲受人】に移転することを、直接協定第[1 2]条第[5]項の規定に基づき、通知致します。

記

譲渡対象契約の表示

貴市及び担保権設定者の間で●年●月●日付で締結された「福岡市博物館リニューアル事業 事業契約書」（その後の修正又は変更を含む。）

確定日付

以 上

別表 サービス対価各回支払内訳

(確定したサービス対価の各回支払金額を表形式で挿入)