

海の中道海浜公園研修宿泊施設等
管理運営事業

事業契約書（案）

平成 28 年 9 月

国土交通省九州地方整備局

目 次

第 1 章 総則	1
第1条 (目的)	1
第2条 (定義)	1
第3条 (事業の趣旨の尊重及び遵守事項)	1
第4条 (規定の適用関係)	1
第5条 (対象施設の名称、所在地及び管理者)	1
第6条 (事業の遂行)	2
第7条 (費用負担及び資金調達)	2
第8条 (許認可及び届出等)	2
第9条 (責任の負担)	2
第10条 (総括責任者及び業務責任者)	3
第 2 章 業務の引き継ぎ等	3
第11条 (機構及び現事業者等からの引き継ぎ)	3
第12条 (準備行為)	3
第13条 (維持管理・運営開始の遅延)	4
第 3 章 維持管理・運営	5
第14条 (維持管理・運営の実施)	5
第15条 (第三者による実施)	5
第16条 (近隣対策等)	6
第17条 (維持管理・運営中に第三者に生じた損害)	6
第18条 (本契約、設置管理許可書及び募集要項等の変更並びに変更に伴う措置)	6
第19条 (維持管理・運営業務の中断の対応)	7
第20条 (営業時間・利用料金)	7
第21条 (計算書類等の提出、確認及び改善勧告)	7
第22条 (モニタリングの実施)	8
第23条 (維持管理・運営業務に係る保険)	8
第 4 章 解体撤去工事設計業務	8
第24条 (解体撤去工事対象施設の設計)	8
第25条 (第三者による実施)	9
第26条 (解体撤去工事設計業務の完了)	9
第27条 (設計図書等の変更)	9
第28条 (法令変更等による設計図書等の変更)	10
第29条 (設計図書等の著作権)	10
第30条 (著作権の侵害の防止)	11
第31条 (特許権等の使用)	11
第 5 章 解体撤去工事業務	11

第1節 総則.....	11
第32条 (解体撤去工事対象施設の解体撤去)	11
第33条 (第三者による実施)	11
第34条 (施工計画書等)	12
第35条 (解体撤去工事用地の管理)	12
第36条 (解体撤去に伴う各種調査)	12
第37条 (解体撤去工事対象施設の解体撤去に伴う近隣対策)	12
第2節 発注者による確認等	12
第38条 (発注者による説明要求及び解体撤去現場立ち会い)	13
第3節 解体撤去工事の中止	13
第39条 (解体撤去工事の中止)	13
第4節 損害等の発生	14
第40条 (解体撤去工事中に第三者に生じた損害)	14
第5節 解体撤去工事対象施設の工事完了及び用地引き渡し.....	14
第41条 (事業者による解体撤去検査)	14
第42条 (発注者による解体撤去工事対象施設の検査及び完成確認通知の交付)	14
第43条 (事業者による解体撤去工事用地の引き渡し)	14
第44条 (解体撤去工事用地の瑕疵担保)	15
第6章 改修工事設計業務 (※本章及び次章の改修工事設計業務及び改修工事業務に関する記載については、事業者からの提案内容にしたがって修正する場合があります。)	15
第45条 (改修工事対象施設の設計)	15
第46条 (第三者による実施)	16
第47条 (基本設計の完了)	16
第48条 (実施設計の完了)	17
第49条 (設計図書等の変更)	17
第50条 (法令変更等による設計図書等の変更)	17
第51条 (設計図書等の著作権)	18
第52条 (著作権の侵害の防止)	18
第53条 (特許権等の使用)	19
第7章 改修工事業務	19
第1節 総則.....	19
第54条 (改修工事対象施設の改修)	19
第55条 (第三者による実施)	20
第56条 (施工計画書等)	20
第57条 (用地の管理)	20
第58条 (改修に伴う各種調査)	20
第59条 (本施設の改修に伴う近隣対策)	20
第2節 発注者による確認等	21

第60条	（発注者による説明要求及び建設現場立ち会い）	21
第3節	改修工事の中止	21
第61条	（改修工事の中止）	21
第4節	損害等の発生	22
第62条	（改修工事中に第三者に生じた損害）	22
第5節	改修工事対象施設の完工及び引き渡し	22
第63条	（事業者による完成検査）	22
第64条	（発注者による改修工事対象施設の完工確認及び完工確認通知の交付）	22
第65条	（事業者による改修工事対象施設の引き渡し）	23
第66条	（改修工事対象施設の瑕疵担保）	23
第8章	事業期間等及び契約の解除に関する事項	24
第67条	（契約の効力発生及び事業期間等）	24
第68条	（維持管理・運営期間及び事業期間終了時の措置等）	24
第69条	（事業者による協力）	25
第70条	（事業者の債務不履行時の措置）	25
第71条	（解除に必要な措置等）	26
第72条	（発注者の債務不履行時の措置）	26
第73条	（発注者の任意による解除）	26
第74条	（合意解除）	27
第75条	（保全義務）	27
第76条	（本契約の終了事由）	27
第9章	法令変更、不可抗力等	27
第77条	（法令等の変更）	27
第78条	（不可抗力による措置）	28
第79条	（政策変更）	28
第10章	履行保証、表明保証及び誓約	28
第80条	（履行保証）	28
第81条	（事業者による事実の表明保証及び誓約）	29
第11章	雑則	30
第82条	（権利義務の譲渡等）	30
第83条	（金融機関等との協定締結）	30
第84条	（公租公課）	30
第85条	（事業者の兼業禁止）	30
第86条	（遅延利息）	30
第87条	（事業年度）	30
第88条	（反社会勢力）	30
第89条	（著作権の帰属等）	31
第90条	（第三者の権利の行使）	31

第91条	(秘密保持)	31
第92条	(個人情報保護)	31
第93条	(端数処理)	32
第94条	(準拠法及び管轄裁判所)	32
第95条	(本施設に関する事項についての協議)	32
第96条	(本契約の変更)	32
別紙 1	定義集	34
別紙 2	本事業の概要	38
別紙 3	本施設の設置管理許可書(案)	39
別紙 4	モニタリング及び違約金等の基準と方法	43
別紙 5	事業者が付保する保険	49
別紙 6	提出書類	52
別紙 7-1	目的物引渡書	54
別紙 7-2	目的物引渡書	55
別紙 8	瑕疵修補及び損害賠償保証書	56
別紙 9	本日程表	58
別紙 10	改修工事業務及び解体工事業務保証書	59

国土交通省九州地方整備局（以下「発注者」という。）と●（以下「事業者」という。）は、海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（以下「本事業」という。）に関して、次のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（目的）

第1条 本契約は、本事業の対象となる海の中道海浜公園研修宿泊施設等の管理運営及び解体撤去等に関して、必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 本契約における用語の定義は、別紙1に定めるとおりとする。

（事業の趣旨の尊重及び遵守事項）

第3条 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 発注者及び事業者は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、本事業を効率的かつ効果的に行うため、PFI法の趣旨を尊重するものとする。

3 事業者は、本施設を研修宿泊施設等として適切に管理運営及び解体撤去等するとともに、当該管理運営及び解体撤去等にあたっては、法令等の規定を遵守するものとする。

4 事業者は、本事業の実施にあたっては、地域と積極的に連携・協調し、地域の活性化に寄与するものとする。

5 事業者は、本契約、設置管理許可書、募集要項等及び提案書を反映した業務計画書に従い、善良なる管理者の注意義務をもって、本事業を実施しその他本契約上の義務を履行するものとする。

（規定の適用関係）

第4条 本事業の実施に関しては、本契約の他、設置管理許可書、募集要項等及び業務計画書に定める各規定が適用される。

2 設置管理許可書と本契約との間に齟齬が生じる場合、設置管理許可書の規定が優先するものとし、募集要項等及び業務計画書と本契約の間に齟齬が生じる場合、本契約、募集要項等、業務計画書の順に優先して適用されるものとする。

（対象施設の名称、所在地及び管理者）

第5条 本施設の名称、所在地及び管理者は、募集要項に示すとおりとする。

2 事業者は、発注者の事前の承諾を得て、国営公園の公園施設としてふさわしい本施設の

呼称を定め、維持管理・運営期間にわたり使用することができる。但し、都市公園法上の施設名称は変更しない。

- 3 前項に基づき事業者が呼称を定め、使用する場合、発注者は、維持管理・運営期間終了後においても当該呼称を継続して使用できるものとし、事業者はこれを認める。この場合、発注者は、事業者に対して対価等を支払うことを要しない。

(事業の遂行)

第6条 事業者は、本契約、設置管理許可書、募集要項等及び業務計画書に従って本事業を遂行しなければならない。なお、本事業の概要は、別紙2に示す。

(費用負担及び資金調達)

第7条 本事業の実施に関する一切の費用は、本契約及び設置管理許可書に別段の定めがある場合を除き、事業者が負担するものとする。

- 2 本事業の実施に関して事業者において必要となる資金の調達は、事業者がその費用と責任において自ら行うものとし、発注者は何らの保証義務等を負うものでないことを確認する。

(許認可及び届出等)

第8条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自らの責任と費用負担において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者が自らの責任と費用負担において提供する。ただし、発注者が取得・維持すべき許認可及び発注者が提供すべき届出は、この限りではない。

- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、発注者に事前説明及び事後報告を行う。
- 3 発注者は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可の取得、届出等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 4 事業者は、発注者からの要請がある場合は、発注者による許認可の取得、届出等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 事業者は、許認可等の申請の遅延により増加費用が生じた場合、当該増加費用を負担する。ただし、当該遅延が発注者の責めに帰すべき場合は、発注者が当該増加費用を負担する。

(責任の負担)

第9条 事業者は、本契約及び設置管理許可書に別段の定めがある場合を除き、本事業の実施に係る一切の責任を負うものとする。

- 2 事業者は、本契約及び設置管理許可書に別段の定めがある場合を除き、本事業に関する事業者からの発注者に対する報告、通知若しくは説明を理由として、いかなる本契約及び設置管理許可書上の責任をも免れず、当該報告、通知若しくは説明を理由として、発注者は何ら責任を負担しない。

(総括責任者及び業務責任者)

第 10 条 事業者は、事業期間中、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、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。総括責任者を変更したときも同様とする。なお、総括責任者は構成企業の従業員から選定する。

2 事業者は、本事業に係る各業務の履行期間中、各業務を把握し各業務間の調整を行う業務責任者を各 1 名定め、その氏名その他必要な事項を発注者に通知しなければならない。業務責任者を変更したときも同様とする。なお、宿泊施設（ホテル）等管理運営業務の業務責任者は総括責任者を兼ねることができるものとする。

第 2 章 業務の引き継ぎ等

(機構及び現事業者等からの引き継ぎ)

第 11 条 事業者は、本契約の締結後すみやかに、機構から、事業者が募集要項等記載の本業務その他これに付随する業務の遂行のために本施設を継続使用できるよう、本業務に関して必要な事項の説明を受け、かつ、機構が用いた維持管理・運営業務に関する操作要領、申し送り事項その他の資料について機構から提供を受け、維持管理・運営業務について適切に引き継ぎを行う。

2 前項のほか、事業者は、現事業者等との間で本施設附帯設備等譲渡契約を締結した場合には、当該契約締結後すみやかに、現事業者等から必要な引継ぎを行うものとする。

3 発注者は、事業者が前二項に定める引き継ぎを機構及び現事業者等から受けられるよう、必要かつ可能な範囲で事業者に対して支援を行うものとする。

(準備行為)

第 12 条 事業者は、第 67 条第 2 項及び別紙 9 に定める本施設の維持管理・運営期間の開始日（以下「維持管理・運営期間開始日」という。）から確実に本施設の機能が十分発揮されるよう必要な体制を確保するため、開業準備期間中において、自らの責任及び費用負担において必要な準備を行わなければならない。この場合、発注者は必要かつ可能な範囲で事業者に対して支援を行うものとする。

2 第 14 条第 1 項の規定にかかわらず、事業者は、維持管理・運営期間開始日の前までに、自らの責任及び費用負担において、本事業の業務計画書を作成し、かつ、各年度開始前に当該年度の業務計画書を作成し、発注者に対して提出するものとする。

3 事業者は、前項のほか、開業準備期間中において、自らの責任及び費用負担において、本事業の円滑かつ適切な実施に必要な業務を実施するものとする。

4 事業者は、本契約締結後すみやかに、機構との間で、施設譲渡契約を締結し、同契約に基づき、機構が所有する施設のうち解体撤去工事対象施設を譲り受けるものとし、発注者はかかる契約締結及び施設譲渡に向けて必要な協力を行う。事業者は、施設譲渡契約を締結した場合には、速やかにその写しを発注者に対して提出するものとする。

- 5 事業者は、維持管理・運営期間開始日に先立ち、現事業者等との間で募集要項等に定める条件の本施設附帯設備等譲渡契約を締結し、同契約に基づき、募集要項等に定める条件の範囲内で現事業者等と事業者が合意する価格及び条件で、現事業者等が所有する本施設附帯設備等を譲り受けることができるものとする。事業者は、本施設附帯設備等譲渡契約を締結した場合には、速やかにその写しを発注者に対して提出するものとする。
- 6 発注者は、理由のいかんを問わず、施設譲渡契約若しくは本施設附帯設備等譲渡契約が締結されず又はこれらの契約に基づく資産譲渡が実行されない場合であっても、これにより事業者に発生した増加費用及び損害については一切責任を負わない。
- 7 事業者は、発注者に対して、第 4 項に定める施設譲渡契約を締結し、その写しを提出した後、維持管理・運営期間開始日に先立ち、都市公園法第 5 条の規定に基づき、別紙 3 の内容による本施設の設置管理許可を申請する。発注者は、施設譲渡契約が締結されていること並びに事業者が本契約及び募集要項等に違反していないことを条件として、当該設置管理許可を与える。
- 8 前項の設置管理許可書の内容には、以下を含むものとし、その他の内容については別紙 3 に記載の内容によるものとする。
 - 一 維持管理・運営期間中、発注者が事業者から、都市公園法施行令第 20 条第 1 項に基づき当該年度初期に徴収する公園施設使用料（土地・施設使用料）は、以下に示す年度毎の使用料に、消費税額を合算した額とする。
年度毎の使用料 金 18,535,000 円（消費税抜き）
 - 二 事業者は、歳入徴収官が発行する納入告知書に従い、記載の納入期限までに、前号の公園施設使用料を納入しなければならない。事業者が当該納入期限までに公園施設使用料の全部又は一部を支払わないときは、その翌日から納入日までの日数に応じ、未払料に年 5.00 パーセントの割合を乗じて計算した金額を延滞金として支払わなければならない。
 - 三 設置管理許可の当初期間は 10 年間とする。当該当初期間の終了後においては、設置管理許可書に定める条件を満たす形で本事業が継続される限りにおいて、発注者は、事業期間の終期までの期間、設置管理許可を更新できるものとする。

（維持管理・運営開始の遅延）

第 13 条 発注者又は事業者の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営期間開始日までに維持管理・運営が開始されない場合、事業者に生じた増加費用及び発注者に生じた増加費用（実際の維持管理・運営開始までの期間に発注者が負担する施設管理費用を含むがこれに限られない。）については、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者が負担する（発注者は必要に応じて請求できる）ものとし、発注者の責めに帰すべき事由による場合は、発注者が負担する（事業者は必要に応じて請求できる）ものとする。ただし、維持管理・運営開始の遅延が法令変更又は不可抗力に起因する場合には、第 9 章の規定に従う。

- 2 前項の定めにかかわらず、第三者（機構及び現事業者等を含む。）の責めに帰すべき事

由により、維持管理・運営期間開始日に維持管理・運営が開始されない場合は、発注者及び事業者は当該第三者への費用請求及び費用負担に関し必要な事項を定めるため協議するものとする。

第3章 維持管理・運営

(維持管理・運営の実施)

第14条 事業者は、維持管理・運営期間開始日から適切に本施設の維持管理・運営業務を開始するものとする。事業者が実施する本施設に係る維持管理・運営業務については、本契約の他、設置管理許可書、募集要項等及び業務計画書に定めるところに従うものとする。

- 2 事業者は、維持管理・運営業務を実施するにあたり、発注者との間で連携を図るとともに、発注者が依頼する調査や視察等に協力するものとする。
- 3 発注者は、自らの要求に基づき維持管理・運営業務の内容を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする。ただし、かかる協議が整わない場合には、発注者が合理的な変更内容を定め、事業者に通知する。
- 4 前項の場合を除き、事業者は、維持管理・運営業務に係る費用を全て負担するものとする。

(第三者による実施)

第15条 事業者は、維持管理業務を●に、運営業務を●(注：施設ごとに維持管理業務と運営業務の主体を分ける提案も可能とする。)にそれぞれ委託するものとし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、●又は●以外の第三者に本施設の維持管理業務又は運営業務の全部又は一部を再委託させる等の方法で実施させてはならない。

- 2 維持管理業務又は運営業務の委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理業務又は運営業務に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 3 事業者は、本施設のうち自ら保有する解体撤去工事対象施設を、第三者に対して貸し付けることができる。この場合、当該貸付は、以下の各号に定める条件に従わなければならない。これに反する条件で貸付を行うことはできない。事業者は、当該第三者につき各号の違反があったことを知ったときは、速やかに発注者に報告するとともに、当該第三者との間で締結する建物貸付契約(以下本項において「借家契約」という。)を解除しなければならない。事業者は、借家契約を締結する場合(内容を変更する場合を含む。)は、借家契約の内容について事前に発注者の承諾を得るとともに、締結後すみやかに借家契約書の写しを発注者に提出する。
 - 一 当該貸付の借家契約は、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に定める定期建物賃貸借契約とするか、民法第593条に定める使用貸借契約とすること。
 - 二 借家契約の契約期間を、維持管理・運営期間を超えないものとし、かつ、本契約が途

中で解除若しくは終了した場合又は設置管理許可書に基づく設置管理許可が取り消された場合は、当該解除若しくは終了又は取消しをもって借家契約の契約期間も終了するものとする。

- 三 前二号のほか、当該第三者は本契約に定める解体撤去工事業務について発注者及び事業者の指示に従い協力するものとし、これを妨げる行為を行わないこと。

(近隣対策等)

第 16 条 事業者は、設置管理許可書及び募集要項等に従って、自らの責任及び費用において、本施設の維持管理・運營業務に関して最大限の努力をもって近隣対策を実施するものとし、かかる近隣対策の実施について、発注者は、事業者に対して必要な協力を行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、本施設の近隣住民等による本事業自体への反対運動等の対応については、発注者が自らの責任及び費用においてこれを実施するものとする。

(維持管理・運営中に第三者に生じた損害)

第 17 条 事業者は、維持管理・運營業務について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、維持管理・運營業務に伴い事業者の善管注意義務違反がない場合で、発注者の具体的な指示に起因して第三者に損害が発生した場合は、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする（ただし、事業者がこれにより保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は損害の額から控除し、事業者は、受領した保険金を第三者に対する補償に充てる。）。

(本契約、設置管理許可書及び募集要項等の変更並びに変更に伴う措置)

第 18 条 発注者及び事業者は、利用者のニーズや社会情勢が変化し、又は法令等若しくは税制度が変更、追加され、若しくは、災害等の不可抗力その他発注者及び事業者の責めに帰すことができない事由が発生し業務内容等の変更が必要と判断した場合には、双方協議の上、本契約、設置管理許可書及び募集要項等を変更することができるものとする。

- 2 前項の場合のほか、発注者は、業務内容等の変更が必要と判断した場合には、事業者に対し、本契約、設置管理許可書及び募集要項等の変更を求めることができるものとする。
- 3 第 1 項に基づく変更の場合又は前項に基づく変更が発注者及び事業者の責めに帰すことのできない事由による場合で、当該変更起因して事業者が増加費用及び損害が生じたときは、法令等若しくは税制度の変更、追加により当該増加費用及び損害が生じた場合を除き、発注者及び事業者は、第三者への費用の請求及び費用負担に関し必要な事項を定めるため協議するものとする。
- 4 第 1 項又は第 2 項に基づく変更が法令等若しくは税制度の変更、追加に起因する場合は、これにより生じた増加費用及び損害は事業者が負担するものとする。

(維持管理・運営業務の中断の対応)

第 19 条 発注者の責めに帰すべき事由により本施設の維持管理・運営業務の中断が余儀なくされた場合で、中断が長期間に及ぶ場合は、発注者及び事業者は、必要な事項に関して協議するものとする。

2 法令変更又は不可抗力により維持管理・運営業務の中断が必要となる場合、合理的な増加費用及び損害は、第 9 章に従いその負担を定める。

3 前項の定めにかかわらず、第三者の責めに帰すべき事由により維持管理・運営業務の中断が余儀なくされた場合、発注者及び事業者は、当該第三者への費用の請求及び費用負担に関し必要な事項を定めるため協議するものとする。

(営業時間・利用料金)

第 20 条 事業者は、本事業の実施にあたり、本施設の営業時間を定め、本施設の利用者から各種利用料金を徴収することができるものとする。各種利用料金の詳細については、募集要項等において許容される範囲において、提案書で事業者が提案した内容に基づいて、発注者と協議し、その承諾を得るものとする。

2 本施設の利用料金収入は、本契約、設置管理許可書及び募集要項等に別段の定めがある場合を除き、全て事業者の収入とする。

3 事業者は、利用者の受益に見合った適切な営業時間、利用料金を設定するものとし、営業時間又は利用料金を変更する場合は、事前に発注者と協議し、その承諾を得るものとする。

(計算書類等の提出、確認及び改善勧告)

第 21 条 事業者は、会社法第 435 条に定める計算書類等及びその附属明細書（以下、「計算書類等」という。）を作成し、決算日から 90 日以内に、監査報告書とともに発注者に提出するものとする。計算書類等は、監査法人又は公認会計士による監査を経たものであることを要する。また、事業者は、計算書類のほか、●及び●（注：維持管理業務及び運営業務の委託先）並びにその他維持管理業務又は運営業務に関して事業者が使用する一切の第三者の本施設に係る維持管理・運営業務に係る財務状況を把握するために発注者が必要と認める資料を、各者の決算日から 90 日以内に、発注者に提出するものとする。

2 発注者は、事業者が提出する前項の計算書類等及び発注者が必要に応じて実施するその他の確認により、本施設の適切な維持管理・運営業務の遂行のために必要と認められる場合には、事業者に対して財務状況についての是正勧告を行い、一定の期間を定めて是正計画書の提出及び是正計画書に定められた是正対策の実施を求めるものとする。

3 事業者は、前項に関し、是正対策の実施後、遅滞なく発注者に報告しなければならない。

(モニタリングの実施)

第 22 条 発注者は、自らの責任及び費用において、本施設の改修工事業務及び維持管理・運営業務に関して、要求水準書に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要求水準書及び業務計画書に記載のある項目について、別紙 4 の記載に従って、モニタリングを実施するものとする。

- 2 発注者は、前項に規定するモニタリングにおける説明要求、説明の実施及び立ち会いの実施、是正の請求等を理由として本事業の実施の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(維持管理・運営業務に係る保険)

第 23 条 事業者は、本施設の維持管理・運営業務に関して、別紙 5 に規定する内容の保険を付保するものとする。

第 4 章 解体撤去工事設計業務

(解体撤去工事対象施設の設計)

第 24 条 事業者は、本契約の他、募集要項等及び本条第 4 項に定める解体撤去工事計画等に定めるところに従い、解体撤去工事対象施設について維持管理・運営期間終了後直ちに解体撤去（解体撤去工事対象施設内に所在する事業者所有の資産の撤去を含む。以下同じ。）開始できるよう、自らの責任と費用負担において解体撤去工事対象施設の設計業務を行い、別紙 6 に定める設計図書等を作成・提出する。事業者は、解体撤去工事設計業務に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。

- 2 事業者は、法令等を遵守のうえ、解体撤去工事対象施設の解体撤去工事の設計業務を実施する予定の者（解体撤去工事設計業務実施予定者）を選定し、当該者について発注者の事前の承諾を得た上で、発注する。事業者は、解体撤去工事設計業務実施予定者との契約締結後速やかに、発注者に対して報告する。また、事業者は、解体撤去工事設計業務実施予定者をして、要求水準書等を遵守のうえ配置予定技術者を配置させるものとし、これについても配置後速やかに発注者に対して報告するものとする。
- 3 事業者は、本契約の他、募集要項等に定めるところに従い、解体撤去工事設計業務を実施する上で必要となる解体撤去工事対象施設の現状把握のための調査を実施する。
- 4 事業者は、前項に定める調査を基に、解体撤去工事設計業務開始までに、解体撤去工事対象施設の解体撤去工事の内容及び実施時期を示した解体撤去工事計画を発注者に提出し、承諾を得る。事業者は、当該計画に基づいて解体撤去工事対象施設の設計業務を行う。
- 5 事業者は、解体撤去工事設計業務開始までに、解体撤去工事設計業務の詳細及び対象工事の範囲について記載された解体撤去工事設計業務計画書を発注者に提出し、承諾を得る。

(第三者による実施)

第 25 条 事業者は、解体撤去工事の設計を解体撤去工事設計業務実施予定者に委託し、又は請け負わせるものとし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、解体撤去工事設計業務実施予定者以外の第三者に本施設の解体撤去工事の設計の全部又は一部を実施させてはならない。

- 2 解体撤去工事設計業務の委託又は請負は、すべて事業者の責任において行うものとし、解体撤去工事設計業務実施予定者その他本施設の解体撤去工事の設計に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(解体撤去工事設計業務の完了)

第 26 条 事業者は、解体撤去工事の設計の完了後遅滞なく、発注者に解体撤去工事設計図書を提出し、その承諾を得る。当該設計の変更を行う場合も同様とする。

- 2 発注者は、解体撤去工事設計図書を事業者から受領したことを理由として、解体撤去工事対象施設の設計及び改修の全部又は一部について責任を負担するものではない。
- 3 発注者は、提出された解体撤去工事設計図書が本契約、募集要項等、解体撤去工事設計業務計画書又は発注者と事業者との協議において合意された事項に従っていない、若しくは満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、事業者の負担において修正することを求めることができる。かかる修正の結果、解体撤去工事の完了が遅延した場合、第 43 条第 4 項の規定を適用するものとする。
- 4 事業者は、発注者からの前項の要求により又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに解体撤去工事設計図書の修正を行い、修正点について発注者に報告し、その確認を受ける。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。

(設計図書等の変更)

第 27 条 発注者は、解体撤去工事開始前及び解体撤去工事中において必要があると認めるときは、事業者に対して変更内容を記載した書面を交付して、解体撤去工事対象施設の設計図書等の変更を求めることができる。事業者は、発注者から当該書面を受領した後 14 日以内に、発注者に対してかかる設計図書等の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。

- 2 発注者は、自らの要求に基づき解体撤去工事対象施設の設計図書等を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする。ただし、発注者は、この場合において、特別の理由があるときは、解体撤去工事費等の増額又は費用の全部若しくは一部の負担に代えて設計図書等を変更することができる。この場合において、設計図書等の変更の内容は、協議の上、これを定める。ただし、かかる協議が整わない場合には、発注者が合理的な変更内容を定

め、事業者に通知する。

- 3 事業者は、発注者の承諾を得た場合を除き、設計図書等の変更を行うことはできない。
- 4 事業者が発注者の承諾を得て、事業者の請求により設計図書等の変更を行う場合、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、事業者がその増加費用を負担する。

(法令変更等による設計図書等の変更)

第 28 条 法令変更又は不可抗力により、解体撤去工事対象施設に係る設計図書等の変更が必要となる場合、合理的な増加費用及び損害は、第 9 章に従いその負担を定める。

- 2 発注者が本事業の募集要項等において提供した解体撤去工事対象施設に関する資料において明示されていない又は資料の記載から合理的に推察できない解体撤去工事対象施設の瑕疵等に起因して、設計図書等を変更する必要性が生じた場合には、事業者は発注者に対し設計又は解体撤去工事の変更の承諾を求めることができる。また、かかる設計図書等の変更起因して事業者が増加費用が生じたときは、発注者及び事業者は必要な措置を行うため協議する。
- 3 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因して解体撤去工事対象施設の解体撤去の遅延が見込まれる場合、発注者及び事業者は協議の上、解体撤去工事期間を変更することができる。

(設計図書等の著作権)

第 29 条 発注者は、設計図書等について、発注者の裁量により利用する権利及び権限を有し、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続する。

- 2 前項の設計図書等が著作権法第 2 条第 1 項第 1 号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 事業者は、発注者が当該設計図書等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、自ら又は著作権者（発注者を除く。以下、本条において同じ。）をして著作権法第 19 条第 1 項又は第 20 条第 1 項に定める権利を行使し又は行使させてはならない。
 - 一 成果物又は解体撤去工事対象施設若しくは解体撤去工事対象用地の内容を公表すること。
 - 二 解体撤去工事対象施設の解体、撤去等のために必要な範囲で、発注者及び発注者の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - 三 解体撤去工事対象施設又は解体撤去工事対象用地を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
- 4 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 第 2 項の著作物に係る著作権の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は承継させること。

- 二 設計図書等及び解体撤去工事対象施設（又は解体撤去工事対象用地）の内容を公表すること。
- 三 解体撤去工事対象施設に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること。

（著作権の侵害の防止）

第 30 条 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを発注者に対して保証する。

- 2 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じ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。

（特許権等の使用）

第 31 条 事業者は、特許権等の知的財産権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

第 5 章 解体撤去工事業務

第 1 節 総則

（解体撤去工事対象施設の解体撤去）

第 32 条 事業者は、第 24 条第 4 項の規定により発注者から承諾を得た解体撤去工事計画の日程に従い、解体撤去工事を解体撤去工事期間内に完了の上、本章第 5 節の規定に基づいて解体撤去工事用地を更地にして発注者に引き渡す。

- 2 解体撤去工事対象施設の解体撤去方法その他の解体撤去工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。
- 3 事業者は、法令等を遵守のうえ、解体撤去工事対象施設の解体撤去工事を施工する予定の者（解体撤去工事実施予定者）を選定し、当該者について発注者の事前の承諾を得た上で、発注する。事業者は、解体撤去工事実施予定者との契約締結後速やかに、発注者に対して解体撤去工事実施予定者を報告する。また、事業者は、解体撤去工事実施予定者をして、要求水準書等を遵守のうえ配置予定技術者を配置させるものとし、これについても配置後速やかに報告するものとする。
- 4 事業者は、解体撤去工事期間中、自ら又は解体撤去工事実施予定者をして、別紙 5 に定めるとおり保険に加入し、保険料を負担する。事業者は、かかる保険の証書又はこれに代わるものを直ちに発注者に提示しなければならない。

（第三者による実施）

第 33 条 事業者は、解体撤去工事の施工を解体撤去工事実施予定者に請け負わせ、又は委託するものとし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、解体撤去工事実施予定者以外の

第三者に本施設の解体撤去工事の施工の全部又は一部を実施させてはならない。

- 2 解体撤去工事の施工の請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、当該工事の施工企業その他解体撤去工事の施工に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(施工計画書等)

第 34 条 事業者は、解体撤去工事設計図書に基づき、解体撤去工事対象施設に関し、作業工程及び作業実施方法を明記した施工計画書を解体撤去工事計画に従って発注者に提出し、その承諾を得る。

- 2 事業者は、解体撤去工事計画に従って詳細な実施工程表（月間工程表及び週間工程表）を解体撤去工事毎に作成し発注者に提出する。発注者に提出し実施工程表に変更が生じた場合は速やかに発注者に通知し、承諾を得る。
- 3 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、発注者の要求があった際には速やかに開示する。また、事業者は、解体撤去工事完了時直ちに、当該解体撤去工事に係る工事記録を発注者に提出する。

(解体撤去工事用地の管理)

第 35 条 事業者は、事業者の責任と費用において工事現場における安全管理及び警備等を引き渡し完了するまで行う。解体撤去工事業務の施工に関し、機械器具等必要な設備の盗難又は損傷等により追加の費用が発生した場合、当該追加費用は事業者が負担する。

(解体撤去に伴う各種調査)

第 36 条 第 24 条第 3 項に定めるほか、事業者は、必要に応じて、解体撤去工事のための測量、地質調査及び解体撤去工事対象施設の躯体調査その他の調査を自らの責任と費用負担により行い、当該測量、地質調査及び解体撤去工事対象施設の躯体調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する追加費用を負担する。また、事業者はかかる調査等を行う場合、発注者に事前に連絡し、かつ、かかる調査等の結果について募集要項等の内容と齟齬がある場合には、自ら実施した調査結果に従い解体撤去工事を行う。

(解体撤去工事対象施設の解体撤去に伴う近隣対策)

第 37 条 事業者は、自らの責任及び費用において、解体撤去工事対象施設の解体撤去工事業務に関して最大限の努力をもって近隣対策を実施するものとし、かかる近隣対策の実施について、発注者は、事業者に対して必要な協力を行うものとする。

第 2 節 発注者による確認等

(発注者による説明要求及び解体撤去現場立ち会い)

第 38 条 発注者は、解体撤去工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を要請することができる。事業者は発注者の要請があった場合にはかかる報告を行わなければならない。また、発注者は、解体撤去工事対象施設が解体撤去工事設計図書に従い解体撤去されていることを確認するために、解体撤去工事対象施設の解体撤去について、事業者事前に通知した上で、事業者に対して中間確認を求めることができる。事業者は、かかる中間確認の実施について、発注者に対して最大限の協力をを行い、発注者に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わなければならない。

- 2 発注者は、解体撤去工事開始前及び解体撤去工事中、随時、事業者に対して質問をし、解体撤去工事について説明を求めることができる。事業者は、発注者からかかる質問を受領した後発注者の指定する期日までに、発注者に対して回答を行わなければならない。発注者は、事業者の回答内容が合理的でないと判断した場合、事業者に対してその対応について指示を出すことができる。
- 3 発注者は、解体撤去工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、解体撤去工事に立ち会うことができる。
- 4 中間確認又は立ち会いの結果、工事状況が解体撤去工事設計図書及び提案書の内容から逸脱していることが判明した場合、発注者は、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。
- 5 発注者の事業者に対する説明の要求又は発注者の解体撤去工事への立ち会いを理由として、発注者は、解体撤去工事対象施設の設計及び改修の全部又は一部について責任を負担するものではない。

第 3 節 解体撤去工事の中止

(解体撤去工事の中止)

第 39 条 発注者は、必要と認めた場合には、事業者に対して解体撤去工事の中止の内容を記載した書面を交付して、解体撤去工事の全部又は一部の施工を、一時中止させることができる。

- 2 発注者は、前項により解体撤去工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認めたときには、解体撤去工事期間若しくは解体撤去工事費等を変更し、又はかかる解体撤去工事の施工の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が解体撤去工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の解体撤去工事の施工の一時中止及びその続行に起因して合理的な増加費用が必要となり、若しくは事業者が損害を被ったときは、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする。
- 3 前項の場合を除き、法令変更又は不可抗力により、解体撤去工事期間若しくは解体撤去工事費等を変更し、又はかかる解体撤去工事の施工の一時中止が必要となる場合、合理的な増加費用及び損害は、第 9 章に従いその負担を定める。

第4節 損害等の発生

(解体撤去工事中に第三者に生じた損害)

第40条 事業者は、解体撤去工事の施工について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、解体撤去工事の施工に伴い事業者の善管注意義務違反がない場合で、発注者の具体的な指示に起因して第三者に損害が発生した場合は、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする（ただし、事業者がこれにより保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は損害の額から控除し、事業者は、受領した保険金を第三者に対する補償に充てる。）。

第5節 解体撤去工事対象施設の工事完了及び用地引き渡し

(事業者による解体撤去検査)

第41条 事業者は、事業者の費用負担において解体撤去工事対象施設の解体撤去の検査を行う。

- 2 事業者は、発注者に対して、事業者が前項の検査を行う7日前までに、当該検査を行う旨を記載した書面を提出する。
- 3 事業者は、第1項の検査において、当該解体撤去工事対象施設が本契約及び募集要項等に規定された要求水準を充足しているか否かについて、発注者との協議で定める方法により検査する。

(発注者による解体撤去工事対象施設の検査及び完成確認通知の交付)

第42条 前条の検査が完了したことを受けて事業者から提出された完成届を発注者が受領した場合、発注者は、当該解体撤去工事対象施設が本契約及び募集要項等に規定された要求水準を充足していることを工事関係図書等により確認する。

- 2 発注者は、完成確認の結果、不備が発見された場合、事業者に対して改善勧告を行うことができる。
- 3 完成確認の方法その他の詳細については協議で定める。
- 4 発注者は、第1項による確認を行い、かつ、事業者が別紙6に記載される解体撤去工事の完工図書及び工事記録を発注者に対して提出した後、事業者に対して検査結果通知書を交付する。
- 5 発注者による検査結果通知書の交付を理由として、発注者は解体撤去工事対象施設の設計及び解体撤去の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(事業者による解体撤去工事用地の引き渡し)

第43条 事業者は、検査結果通知書の受領と同時に、別紙7-1の様式による【目的物引渡書】を発注者に交付し、該当する本件引き渡し日において、要求水準書の定めるところ

に従い、解体撤去工事用地の引き渡しを行う。

- 2 法令変更又は不可抗力により、解体撤去工事の完了が解体撤去工事期間より遅延した場合、合理的な増加費用及び損害は、第 9 章に従いその負担を定める。また、発注者及び事業者は協議の上、解体撤去工事期間を変更することができる。
- 3 発注者の指示により、解体撤去工事の完了が解体撤去工事期間より遅延した場合、事業者は発注者に対し解体撤去工事の変更の承諾を求めることができる。また、かかる解体撤去工事の変更に起因して事業者に増加費用が生じたときは、発注者及び事業者は必要な措置を行うため協議する。
- 4 事業者の責めに帰すべき事由により、解体撤去工事の完了が解体撤去工事期間より遅延した場合、事業者は、実際に解体撤去工事を完了し、解体撤去工事用地を発注者に引き渡した日までの期間（両端日を含む。）において、第 86 条に定める遅延利息の割合による金額に相当する遅延損害金を遅延日数に応じて、日割り計算により支払うものとする。

（解体撤去工事用地の瑕疵担保）

- 第 44 条 発注者は、解体撤去工事用地の引き渡し後、解体撤去工事用地に瑕疵が発見されたときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。
- 2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、前条に基づき解体撤去工事用地の引き渡しを受けた日から 2 年以内に行われなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、当該請求を行うことができる期間は 10 年とする。
 - 3 発注者は、解体撤去工事用地の引き渡しを受ける際に、解体撤去工事用地に瑕疵があることを知った場合には、第 1 項の規定にかかわらず、直ちに、事業者にその旨を通知しなければ、当該瑕疵の修補又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。
 - 4 事業者は、解体撤去工事实施予定者との契約後速やかに、解体撤去工事实施予定者をして、発注者に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、かかる保証書を解体撤去工事实施予定者から徴求し発注者に提出する。当該保証書の様式は、別紙 8 に定める様式による。

第 6 章 改修工事設計業務（※本章及び次章の改修工事設計業務及び改修工事業務に関する記載については、事業者からの提案内容にしたがって修正する場合があります。）

（改修工事対象施設の設計）

- 第 45 条 事業者は、提案書において改修工事業務を実施することを提案した場合には、本契約の他、募集要項等及び本条第 4 項に定める修繕・更新計画等に定めるところに従い、自らの責任と費用負担において改修工事対象施設の設計業務を行い、別紙 6 に定める設計図書等を作成・提出する。事業者は、改修工事設計業務に関する一切の責任（設計上

の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。)を負担する。

- 2 事業者は、法令等を遵守のうえ、改修工事対象施設の改修工事の設計業務を実施する予定の者（改修工事設計業務実施予定者）を選定し、当該者について発注者の事前の承諾を得た上で、発注する。事業者は、改修工事設計業務実施予定者との契約締結後速やかに、発注者に対して報告する。また、事業者は、改修工事設計業務実施予定者をして、要求水準書等を遵守のうえ配置予定技術者を配置させるものとし、これについても配置後速やかに報告するものとする。
- 3 事業者は、本契約の他、募集要項等に定めるところに従い、改修工事設計業務を実施する上で必要となる本施設の現状把握のための調査を実施する。
- 4 事業者は、前項に定める調査を基に、改修工事設計業務開始までに、改修工事対象施設の改修工事の内容及び実施時期を示した修繕・更新計画を発注者に提出し、承諾を得る。事業者は、当該計画に基づいて改修工事対象施設の設計業務を行う。
- 5 事業者は、改修工事設計業務開始までに、改修工事設計業務の詳細及び対象工事の範囲について記載された改修工事設計業務計画書を発注者に提出し、承諾を得る。

（第三者による実施）

- 第 46 条 事業者は、改修工事の設計を改修工事設計業務実施予定者に委託し、又は請け負わせるものとし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、改修工事設計業務実施予定者以外の第三者に本施設の設計の全部又は一部を実施させてはならない。
- 2 設計業務の委託又は請負は、すべて事業者の責任において行うものとし、改修工事設計業務実施予定者その他本施設の設計に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

（基本設計の完了）

- 第 47 条 事業者は、改修工事の基本設計の完了後遅滞なく、発注者に改修工事基本設計図書を提出し、その承諾を得る。基本設計の変更を行う場合も同様とする。
- 2 発注者は、改修工事基本設計図書を事業者から受領したことを理由として、改修工事対象施設の設計及び改修の全部又は一部について責任を負担するものではない。
 - 3 発注者は、提出された改修工事基本設計図書が本契約、募集要項等、設計業務計画書又は発注者と事業者との協議において合意された事項に従っていない、若しくは満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、事業者の負担において修正することを求めることができる。かかる修正の結果、改修工事の完了が遅延した場合、第 43 条第 4 項の規定を適用するものとする。
 - 4 事業者は、発注者からの前項の要求により又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに改修工事基本設計図書の修正を行い、修正点について発注者に報告し、その確認を受ける。設計の変更について不備・不具合等を発見した

場合も同様とする。

- 5 事業者は、改修工事基本設計図書について、発注者から確認を得た後、実施設計を開始する。

(実施設計の完了)

第 48 条 事業者は、改修工事の実施設計の完了後遅滞なく、発注者に改修工事実施設計図書を提出し、その承諾を得る。実施設計の変更を行う場合も同様とする。

- 2 発注者は、改修工事実施設計図書を事業者から受領したことを理由として、改修工事対象施設の設計及び改修の全部又は一部について責任を負担するものではない。
- 3 発注者は、提出された改修工事実施設計図書が本契約、募集要項等、設計業務計画書、改修工事基本設計図書又は発注者と事業者との協議において合意された事項に従っていない、若しくは満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、事業者の負担において修正することを求めることができる。かかる修正の結果、改修工事の完了が遅延した場合、第 65 条第 4 項の規定を適用するものとする。
- 4 事業者は、発注者からの前項の要求により又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに改修工事実施設計図書の修正を行い、修正点について発注者に報告し、その確認を受ける。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。

(設計図書等の変更)

第 49 条 発注者は、改修工事開始前及び改修工事中において必要があると認めるときは、事業者に対して変更内容を記載した書面を交付して、改修工事対象施設の設計図書等の変更を求めることができる。事業者は、発注者から当該書面を受領した後 14 日以内に、発注者に対してかかる設計図書等の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。

- 2 発注者は、自らの要求に基づき改修工事対象施設の設計図書等を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする。ただし、発注者は、この場合において、特別の理由があるときは、改修工事費等の増額又は費用の全部若しくは一部の負担に代えて設計図書等を変更することができる。この場合において、設計図書等の変更の内容は、協議の上、これを定める。ただし、かかる協議が整わない場合には、発注者が合理的な変更内容を定め、事業者に通知する。
- 3 事業者は、発注者の承諾を得た場合を除き、設計図書等の変更を行うことはできない。
- 4 事業者が発注者の承諾を得て、事業者の請求により設計図書等の変更を行う場合、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、事業者がその増加費用を負担する。

(法令変更等による設計図書等の変更)

第 50 条 法令変更又は不可抗力により、改修工事対象施設に係る設計図書等の変更が必要と

なる場合、合理的な増加費用及び損害は、第9章に従いその負担を定める。

- 2 発注者が本事業の募集要項等において提供した改修工事対象施設に関する資料において明示されていない又は資料の記載から合理的に推察できない本施設の瑕疵等に起因して、設計図書等を変更する必要性が生じた場合には、事業者は発注者に対し設計又は改修工事の変更の承諾を求めることができる。また、かかる設計図書等の変更に起因して事業者が増加費用が生じたときは、発注者及び事業者は必要な措置を行うため協議する。
- 3 第1項又は第2項に基づく変更起因して改修工事対象施設の改修の遅延が見込まれる場合であっても、維持管理・運営期間を変更することはできない。

(設計図書等の著作権)

第51条 発注者は、設計図書等について、発注者の裁量により利用する権利及び権限を有し、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続する。

- 2 前項の設計図書等が著作権法第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作物の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
- 3 事業者は、発注者が当該設計図書等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、自ら又は著作権者（発注者を除く。以下、本条において同じ。）をして著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し又は行使させてはならない。
 - 一 成果物又は改修工事対象施設の内容を公表すること。
 - 二 改修工事対象施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、発注者及び発注者の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - 三 改修工事対象施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - 四 改修工事対象施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 4 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 第2項の著作物に係る著作権の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は承継させること。
 - 二 設計図書等及び改修工事対象施設の内容を公表すること。
 - 三 改修工事対象施設に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

第52条 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを発注者に対して保証する。

- 2 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権等を侵害し、第

三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じ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。

(特許権等の使用)

第 53 条 事業者は、特許権等の知的財産権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

第 7 章 改修工事業務

第 1 節 総則

(改修工事対象施設の改修)

第 54 条 事業者は、第 45 条第 4 項の規定により発注者から承諾を得た修繕・更新計画の日程に従い、改修工事を各改修工事期間内に完成の上、本章第 5 節の規定に基づいて改修工事対象施設を発注者に引き渡す（但し、改修工事の対象が解体撤去工事施設に含まれる場合には、事業者は発注者に引き渡さず自らこれを所有する。この場合、当該改修工事の対象の維持管理・運営期間終了の取り扱いが解体撤去工事施設の取り扱いに従うものとする。）。発注者は、事業者から各改修工事対象施設の引き渡しを受ける場合、設置管理許可書に基づき、事業者に対し各改修工事対象施設を占有及び使用させる。

- 2 改修工事対象施設の施工方法その他の改修工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。
- 3 事業者は、法令等を遵守のうえ、改修工事対象施設の改修工事を施工する予定の者（改修工事实施予定者）を選定し、当該者について発注者の事前の承諾を得た上で、発注する。事業者は、改修工事实施予定者との契約締結後速やかに、発注者に対して改修工事实施予定者を報告する。また、事業者は、改修工事实施予定者をして、要求水準書等を遵守のうえ配置予定技術者を配置させるものとし、これについても配置後速やかに報告するものとする。
- 4 事業者は、改修工事対象施設の改修工事を行った結果、発注者の所有物について、数量又は価値が増減した場合（単なる減耗回復にとどまる工事は除く）は、発注者に対して、当該工事の配置図、建物図及び工事に要した金額に係る資料を提出することとし、その他発注者から必要な書類及び手続き等の要請があった場合は協力するものとする。なお、上記の配置図及び建物図については、設計図書等の既存資料で足りる場合はこれをもって上記提出に代えることができるものとする。
- 5 事業者は、改修工事期間中、自ら又は改修工事实施予定者をして、別紙 5 に定めるとおり保険に加入し、保険料を負担する。事業者は、かかる保険の証書又はこれに代わるものを直ちに発注者に提示しなければならない。
- 6 事業者は、維持管理・運營業務期間中に改修工事を完了するものとし、要求水準書に従い、本施設の閉館を避ける又は閉館するとしてもその期間を極力短縮するように配慮す

る。何らかの理由で維持管理・運營業務期間中に改修工事を完了できない場合であっても、維持管理・運営期間を変更することはできない。

(第三者による実施)

第 55 条 事業者は、改修工事の施工を改修工事実施予定者に請け負わせ、又は委託するものとし、事前に発注者の承諾を得た場合を除き、改修工事実施予定者以外の第三者に本施設の改修工事の施工の全部又は一部を実施させてはならない。

2 改修工事の施工の請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、当該工事の施工企業その他改修工事の施工に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(施工計画書等)

第 56 条 事業者は、改修工事設計図書に基づき、本施設に関し性能確保の方法を明記した施工計画書を修繕・更新計画に従って発注者に提出し、その承諾を得る。

2 事業者は、修繕・更新計画に従って詳細な実施工程表（月間工程表及び週間工程表）を改修工事毎に作成し発注者に提出する。発注者に提出した実施工程表に変更が生じた場合は速やかに発注者に通知し、承諾を得る。

3 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、発注者の要求があった際には速やかに開示する。また、事業者は、改修工事完了時直ちに、当該改修工事に係る工事記録を発注者に提出する。

(用地の管理)

第 57 条 事業者は、事業者の責任と費用において工事現場における安全管理及び警備等を引渡し完了するまで行う。改修工事業務の施工に関し、建設機械器具等必要な設備の盗難又は損傷等により追加の費用が発生した場合、当該追加費用は事業者が負担する。

(改修に伴う各種調査)

第 58 条 第 45 条第 3 項に定めるほか、事業者は、必要に応じて、改修工事のための測量、地質調査及び本施設の躯体調査その他の調査を自らの責任と費用負担により行い、当該測量、地質調査及び本施設の躯体調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する追加費用を負担する。また、事業者はかかる調査等を行う場合、発注者に事前に連絡し、かつ、かかる調査等の結果について募集要項等の内容と齟齬がある場合には、自ら実施した調査結果に従い改修工事を行う。

(本施設の改修に伴う近隣対策)

第 59 条 事業者は、自らの責任及び費用において、本施設の改修工事業務に関して最大限の努力をもって近隣対策を実施するものとし、かかる近隣対策の実施について、発注者は、

事業者に対して必要な協力を行うものとする。

第2節 発注者による確認等

(発注者による説明要求及び建設現場立ち会い)

第60条 発注者は、改修工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を要請することができ、事業者は発注者の要請があった場合にはかかる報告を行わなければならない。また、発注者は、改修工事対象施設が改修工事設計図書に従い建設されていることを確認するために、改修工事対象施設の改修について、事業者事前に通知した上で、事業者に対して中間確認を求めることができる。事業者は、かかる中間確認の実施について、発注者に対して最大限の協力を行い、発注者に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わなければならない。

- 2 発注者は、改修工事開始前及び改修工事中、随時、事業者に対して質問をし、改修工事について説明を求めることができる。事業者は、発注者からかかる質問を受領した後発注者の指定する期日までに、発注者に対して回答を行わなければならない。発注者は、事業者の回答内容が合理的でないと判断した場合、事業者に対してその対応について指示を出すことができる。
- 3 発注者は、改修工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、改修工事に立ち会うことができる。
- 4 中間確認又は立ち会いの結果、改修状況が改修工事設計図書及び事業計画書の内容から逸脱していることが判明した場合、発注者は、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。
- 5 発注者の事業者に対する説明の要求又は発注者の改修工事への立ち会いを理由として、発注者は、改修工事対象施設の設計及び改修の全部又は一部について責任を負担するものではない。

第3節 改修工事の中止

(改修工事の中止)

第61条 発注者は、必要と認めた場合には、事業者に対して改修工事の中止の内容を記載した書面を交付して、改修工事の全部又は一部の施工を、一時中止させることができる。

- 2 発注者は、前項により改修工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認めたときには、改修工事期間若しくは改修工事費等を変更し、又はかかる改修工事の施工の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が改修工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の改修工事の施工の一時中止及びその続行に起因して合理的な増加費用が必要となり、若しくは事業者が損害を被ったときは、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする。

- 3 前項の場合を除き、法令変更又は不可抗力により、改修工事期間若しくは改修工事費等を変更し、又はかかる改修工事の施工の一時中止が必要となる場合、合理的な増加費用及び損害は、第9章に従いその負担を定める。

第4節 損害等の発生

(改修工事中に第三者に生じた損害)

第62条 事業者は、改修工事の施工について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、改修工事の施工に伴い事業者の善管注意義務違反がない場合で、発注者の具体的な指示に起因して第三者に損害が発生した場合は、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする（ただし、事業者がこれにより保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は損害の額から控除し、事業者は、受領した保険金を第三者に対する補償に充てる。）。

第5節 改修工事対象施設の完工及び引き渡し

(事業者による完成検査)

第63条 事業者は、事業者の費用負担において改修工事対象施設の完成検査を行う。

- 2 事業者は、発注者に対して、事業者が前項の完成検査を行う7日前までに、当該完成検査を行う旨を記載した書面を提出する。
- 3 事業者は、第1項の完成検査において、当該改修工事対象施設が本契約及び募集要項等に規定された要求水準を充足しているか否かについて、発注者との協議で定める方法により検査する。

(発注者による改修工事対象施設の完工確認及び完工確認通知の交付)

第64条 前条の検査・運営準備が完了したことを受けて事業者から提出された完成届を発注者が受領した場合、発注者は、当該改修工事対象施設が本契約及び募集要項等に規定された要求水準を充足し、業務を実際に実施しうる体制にあることを施工記録簿及び検収実施結果報告書等により確認する。

- 2 発注者は、完工確認の結果、不備が発見された場合、事業者に対して改善勧告を行うことができる。
- 3 完工確認の方法その他の詳細については協議で定める。
- 4 発注者は、第1項による確認を行い、かつ、事業者が別紙6に記載される改修工事の完成図書及び工事記録を発注者に対して提出した後、事業者に対して完工確認通知書を交付する。
- 5 事業者は、発注者の完工確認通知書を受領しなければ、当該改修工事対象施設のその後の維持管理・運営業務を再開することができない。
- 6 発注者による完工確認通知書の交付を理由として、発注者は改修工事対象施設の設計及

び改修の全部又は一部について責任を負担するものではない。

(事業者による改修工事対象施設の引き渡し)

第 65 条 事業者は、完工確認通知書の受領と同時に、別紙 7-2 の様式による目的物引渡書を発注者に交付し、該当する本件引き渡し日において各改修工事対象施設の引き渡しを行う（但し、改修工事の対象が解体撤去工事施設に含まれる場合には、事業者は発注者に引き渡さず自らこれを所有する。この場合、当該改修工事の対象の維持管理・運営期間終了の取り扱いは解体撤去工事施設の取り扱いに従うものとする。）。

- 2 法令変更又は不可抗力により、各改修工事の完了が各改修工事期間より遅延した場合、合理的な増加費用及び損害は、第 9 章に従いその負担を定める。また、発注者及び事業者は協議の上、改修予定日を変更することができる。
- 3 発注者の指示により、各改修工事の完了が各改修工事期間より遅延した場合、事業者は発注者に対し改修工事の変更の承諾を求めることができる。また、かかる改修工事の変更起因して事業者が増加費用が生じたときは、発注者及び事業者は必要な措置を行うため協議する。
- 4 事業者の責めに帰すべき事由により、各改修工事の完了が各改修工事期間より遅延した場合、事業者は、実際に各改修工事を完了し、その対象施設を発注者に引き渡した日（引き渡し対象ではない場合には、工事完了日）までの期間（両端日を含む。）において、第 86 条に定める遅延利息の割合による金額に相当する遅延損害金を遅延日数に応じて、日割り計算により支払うものとする。

(改修工事対象施設の瑕疵担保)

第 66 条 発注者は、前条に基づく改修工事対象施設の引き渡し後、改修工事対象施設又は改修工事対象施設内に設置された機器・備品等に瑕疵が発見されたときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補（備品については交換を含む。以下同じ。）とともに損害の賠償を請求することができる。但し、当該瑕疵が改修工事開始前から整備予定施設の躯体に存在していたこと及び第 58 条に基づく事業者による躯体の調査によっても発見できなかったことを事業者が証明した場合はこの限りではなく、発注者は、事業者との間で必要な措置を行うため協議した上で、措置を決定する。

- 2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、前条に基づき改修工事対象施設の引き渡しを受けた日から 2 年以内に行われなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵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ができる期間は 10 年とする。
- 3 発注者は、前条に基づく改修工事対象施設の引き渡しを受ける際に、改修工事対象施設に瑕疵があることを知った場合には、第 1 項の規定にかかわらず、直ちに、事業者はその旨を通知しなければ、当該瑕疵の修補又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をするこ

とはできない。ただし、事業者が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。

- 4 事業者は、工事企業をして、発注者に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、かかる保証書を工事企業から徴求し発注者に提出する。当該保証書の様式は、別紙 8 に定める様式による。
- 5 発注者は、改修工事対象施設又は改修工事対象施設内に設置された機器・備品等が瑕疵により滅失又は毀損したときは、第 2 項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を発注者が知った日から 1 年以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。

第 8 章 事業期間等及び契約の解除に関する事項

(契約の効力発生及び事業期間等)

第 67 条 本契約は、本契約の締結日から適用されるものとする。

- 2 事業期間のほか、本事業の日程については別紙 9 に定めるとおりとする。

(維持管理・運営期間及び事業期間終了時の措置等)

第 68 条 維持管理・運営期間及び事業期間終了時における本施設に係る事業者の財産（事業者が事業期間中に取得したものであって維持管理・運営期間及び事業期間終了後の本施設の管理運営の継続に必要な設備及び備品を含む。以下、同じ。）については、事業者が自己の責任及び負担でこれを撤去するものとする。

- 2 事業者は、解体撤去工事対象施設（改修工事の対象が解体撤去工事施設に含まれる場合の当該対象を含む。）を除く本施設（以下「事業終了後継続施設」という。）を発注者に対して引き渡すにあたっては、維持管理・運営期間終了時の 6 ヶ月前までに、要求水準書の規定に従い当該施設の状態について必要な情報提供を行い、発注者による承諾を得なければならない。発注者は、引き渡し時の当該施設の状態が満足できるものでない場合、事業者又は構成企業若しくは協力企業に対して、修繕の実施を請求し、又は修繕の実施に代え損害賠償を請求することができるものとする。
- 3 事業終了後継続施設について、引き渡し後 1 年以内に大規模修繕を必要とすることが判明した場合には、発注者は、6 ヶ月以内に、事業者又は構成企業若しくは協力企業に対して、大規模修繕の実施を請求し、又は大規模修繕の実施に代え損害賠償を請求することができるものとする。
- 4 事業者は、構成企業全員をして、自ら前項の大規模修繕を行い又は必要となる負担を補償する旨の保証書を別途維持管理・運営期間の終了時まで、発注者に提出させるものとする。
- 5 事業者は、事業終了後継続施設に係る引き渡しとともに、本事業に係る業務を発注者又は発注者が指定する第三者に適切に引き継ぐものとする。

(事業者による協力)

第 69 条 事業者は、維持管理・運営期間終了後において、発注者が事業終了後継続施設及び解体撤去工事用地を継続して管理運営できるよう、適宜事業終了後継続施設及び解体撤去工事用地の維持管理・運営業務に関する記録、要領、取り決めその他資料を発注者又は発注者が指定する第三者に提供するほか、積極的に引き継ぎに協力するものとする。

(事業者の債務不履行時の措置)

第 70 条 発注者は、以下の場合には、事業者に通知し、本契約を解除することができるものとする。

- 一 事業者が、本契約、設置管理許可書、募集要項等及び業務計画書に規定される事業者の義務に違反した場合、又は治癒が可能であり、発注者が相当の期間をもってその是正を求めたにもかかわらず、当該義務違反が治癒されなかった場合
 - 二 事業者が法令等の不遵守があった場合、又は治癒が可能であり、発注者が相当の期間をもってその是正を求めたにもかかわらず、当該義務違反が治癒されなかった場合
 - 三 事業者の財務状況が著しく悪化し、本事業の継続が困難と認められる場合
 - 四 事業者が、本施設全体又は一部の維持管理・運営業務を放棄したと認められる場合
 - 五 事業者が第 21 条に定める計算書類等及び監査報告書又は第 22 条に定めるモニタリングで提出することとされる各種報告書に著しい虚偽の記載を行った場合
 - 六 第 21 条に定める財務状況についての改善勧告後、定められた期間内に事業者が改善計画を提出若しくは改善計画に定められた改善策を実施しなかった場合（当該提出された改善計画が著しく不合理であった場合も含む。）
 - 七 第 81 条及び第 88 条に定める表明保証事由の重大な事項につき虚偽であったことが判明した場合
 - 八 構成企業又は協力企業に基本協定書第 7 条第 4 項各号のいずれかの事由が生じた場合
 - 九 前各号に掲げるもののほか、事業者が解散決議をし、又は事業者に破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続等の倒産手続が申し立てられる等、事業者が本事業を行うことが不相当又は本事業の存続が困難であると認められる場合
- 2 前項に基づき発注者が本契約を解除した場合、事業者は 83,000,000 円を違約金として支払うものとするほか、契約の解除に伴って発注者に生じた増加費用（当該違約金の額を超過する額に限る。）を賠償する義務を負うものとする。この場合、事業者は、契約解除からすみやかに、本施設に係る事業者の財産（解体撤去工事対象施設を含むがこれに限られない。）を自らの責任及び費用負担で撤去し、第 68 条の規定に従い事業終了後継続施設及び解体撤去工事用地を発注者に引き渡すものとする。この場合、発注者は、事業者の財産にかかる補償を行うことを要しない。前項に基づき発注者が本契約を解除した場合、設置管理許可書も終了するものとする。
- 3 第 1 項各号のいずれかに該当する場合、発注者は、本契約を解除する代わりに、事業者の株式全てを、発注者の指定する第三者に譲渡させることができ、事業者は事業者の株主をしてかかる譲渡を履行させるものとする。譲渡に係る価格は、発注者側の公認会計士、

不動産鑑定士等の専門家（以下「評価専門家」という。）及び事業者側の評価専門家並びに発注者と事業者が同意する評価専門家の協議により合意した算定方法に基づいて算定する等公平な手続きにより決定するものとする。

- 4 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

（解除に必要な措置等）

第 71 条 前条に基づき発注者が本契約を解除する前提として必要な手続を実施する場合、発注者は、解除までの一定期間の暫定的な措置として、事業者に対し前条第 1 項各号の解除事由を明示した通知をすることにより、本施設の維持管理・運営業務を事業者の代わりに実施することができるものとし、事業者はかかる発注者による維持管理・運営業務の実施に協力するものとする。なお、この場合、財産の所有関係は変更しないものとし、第 20 条の規定にかかわらず、発注者が維持管理・運営業務を実施する解除の対象となる本施設の利用料金は発注者の収入とすることができるものとする。

- 2 前項の場合、発注者は、解除の対象となる本施設の維持管理・運営業務を自ら又は第三者に委託して実施するものとし、発注者又は委託を受けた第三者は、事業者が単独で所有する財産を含め解除の対象となる本施設の財産全体を無償で使用できるものとする。
- 3 前項の維持管理・運営業務の実施に要する費用は、発注者が負担するものとする。

（発注者の債務不履行時の措置）

第 72 条 発注者が本契約、基本協定書、設置管理許可書、募集要項等に規定される発注者の義務に違反し、かかる義務違反により本事業の存続が困難であると認められる場合には、事業者は発注者に通知し、本契約を解除することができるものとする。

- 2 事業者は、前項の規定に基づき本契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を発注者に請求することができる。この場合、事業者は、契約解除からすみやかに、本施設に係る事業者の財産（解体撤去工事対象施設を含むがこれに限られない。）を自らの責任で撤去し、第 68 条の規定に従い事業終了後継続施設及び解体撤去工事用地を発注者に引き渡すものとする。この場合の撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と発注者で協議の上決定するものとする。前項に基づき事業者が本契約を解除した場合、設置管理許可書も終了するものとする。
- 3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

（発注者の任意による解除）

第 73 条 本事業を継続する必要がなくなつたと客観的に認められる場合、又はその他発注者が必要と認める場合には、発注者は 6 ヶ月以上前に事業者に通知することにより、本契約を解除することができるものとする。

- 2 事業者は、前項の規定に基づき本契約を解除した場合において、損害があるときは、そ

の損害の賠償を発注者に請求することができる。この場合、事業者は、契約解除からすみやかに、本施設に係る事業者の財産（解体撤去工事対象施設を含むがこれに限られない。）を自らの責任で撤去し、第 68 条の規定に従い事業終了後継続施設及び解体撤去工事用地を発注者に引き渡すものとする。この場合の撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と発注者で協議の上決定するものとする。前項に基づき発注者が本契約を解除した場合、設置管理許可書も終了するものとする。

3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

（合意解除）

第 74 条 発注者及び事業者は、合意により本契約を解除することができるものとする。

2 前項に基づき発注者及び事業者が本契約を解除した場合、相手方に対する補償等必要な事項については、発注者及び事業者が協議の上決定するものとする。前項に基づき発注者及び事業者が本契約を解除した場合、設置管理許可書も終了するものとする。

3 本条に基づく本契約の解除の効果は常に全体に及ぶものとし、本契約の一部だけを解除することはできないものとする。

（保全義務）

第 75 条 事業者は、第 70 条第 1 項、第 72 条第 1 項、第 73 条第 1 項、第 74 条第 1 項、第 77 条第 4 項及び第 78 条第 4 項に基づき本契約が解除された場合には、新たな事業者が運営を開始するまでの間、構成企業及び協力企業をして本施設が良好な状態を維持できるよう必要な維持保全を行うための協力をするものとする（撤去対象となる部分を除く。）。事業者は構成企業及び協力企業をして、これらの対応を行うことを誓約する旨の保証書を契約締結後速やかに発注者に提出させるものとする。

（本契約の終了事由）

第 76 条 本契約は以下の場合に終了するものとする。

- 一 事業期間が終了した場合
- 二 本契約に基づき本契約が解除された場合

第 9 章 法令変更、不可抗力等

（法令等の変更）

第 77 条 法令等若しくは税制度の変更、追加により生じる本事業の費用の増加又は収入の減少は、事業者が負担するものとする。

2 本契約締結日以降、法令変更により本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに発注者に対し通知しなければならない。

3 前項の通知があった場合、発注者及び事業者は、当該通知の内容について確認し、法令

変更であると認められたときは、対応方針について協議するものとする。

- 4 前項の措置を講じてもなお、本契約締結後に発生した法令変更により、本事業の継続が不能となったときは、発注者及び事業者は、協議の上、本契約を解除することができる。
- 5 前項に基づき発注者が本契約を解除した場合、発注者は契約の解除に伴って生じた事業者の損失を賠償する義務等一切の補償義務を負わないものとする。この場合、事業者は、本施設に係る事業者の財産（解体撤去工事対象施設を含むがこれに限られない。）を自らの責任で撤去し、第 68 条の規定に従い事業終了後継続施設及び解体撤去工事用地を発注者に引き渡すものとする。この場合の撤去費用及び事業者の財産にかかる補償等については事業者と発注者で協議の上決定するものとする。
- 6 前項のほか、発注者及び事業者は、別段の定めがある場合を除き、前項の解除により生じた増加費用及び損害を相互に請求できないものとする。

（不可抗力による措置）

第 78 条 不可抗力により事業者が増加費用及び損害が生じるときは、事業者が当該増加費用及び損害を負担するものとする。

- 2 本契約締結日以降、不可抗力により本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに発注者に対し通知しなければならない。
- 3 前項の通知があった場合、発注者及び事業者は、当該通知の内容について確認し、不可抗力であると発注者が認めたときは、対応方針について協議するものとする。
- 4 前項の措置を講じてもなお、本契約締結後に発生した不可抗力により、本事業の継続が不能となったときは、発注者及び事業者は、協議の上、本契約を解除することができるものとし、その際の処理については前条第 5 項及び第 6 項の規定を適用する。

（政策変更）

第 79 条 発注者の政策変更により生じる本事業の費用の増加又は収入の減少については、事業者との間で必要な措置を行うため協議するものとする。ただし、かかる協議が整わない場合には、発注者が合理的な変更内容を定め、事業者に通知する。

第 10 章 履行保証、表明保証及び誓約

（履行保証）

第 80 条 発注者は、事業契約に基づいて事業者が実施する改修工事業務及び解体撤去工事業務の履行を確保するため、事業契約の締結と同時に、本事業契約の締結日から事業終了日までの間、以下のいずれか一方又はその両方の方法による事業契約の保証を求める。保険金額又は保証の額は、①改修工事業務については、提案書類において事業者が提案した設計が必要となる改修工事費及びそれに係る改修工事設計費に相当する額の 100 分の 10 以上の額、②解体撤去工事業務については、提案書類において事業者が提案した解体撤去工事費用に相当する額の全額の 100 分の 100 以上の額とする。

一 発注者又は事業者を被保険者とする履行保証保険の付保

事業者は、事業契約締結後すみやかに、当該保険証券の写しを発注者に提出するものとする。なお、事業者を被保険者とする履行保証保険が改修工事又は解体撤去工事にあたる者によって締結される場合には、その保険金請求権に、事業契約に定める違約金支払債務を被保険債務とする質権を発注者のために設定するものとする。

二 構成企業による保証

事業者は、構成企業をして、事業契約締結後すみやかに、別紙 10 に定める様式の保証書を発注者に提出させるものとする。

- 2 事業者は、第 70 条第 2 項の違約金の支払を担保するため、事業契約締結後すみやかに、事業者の負担により、発注者が確実と認める金融機関等による保証を発注者に対して提出するものとする。

(事業者による事実の表明保証及び誓約)

第 81 条 事業者は、本契約締結日において、発注者に対して次の各号の事実を表明し、保証する。

- 一 事業者は、会社法に基づき適式、有効かつ適法に設立され、存続する株式会社であること
 - 二 事業者は、本契約を締結し、履行する完全な能力を有し、本契約上の事業者の義務は、法的に有効かつ拘束力ある義務であり、発注者は事業者に対して執行可能であること
 - 三 事業者が本契約を締結し、これを履行することにつき、日本国の法令等及び事業者の定款、取締役会規則その他の社内規則上要求されている授權その他一切の手續を履践していること
 - 四 事業者の知る限りにおいて、本事業を実施するために必要な事業者の能力又は本契約上の義務を履行するために必要な事業者の能力に重大な悪影響を及ぼしうる訴訟、請求、仲裁又は調査は、事業者に対して係属しておらず、その見込みもないこと
 - 五 事業者の定款の目的が本事業の遂行に限定されていること
 - 六 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行は、事業者に対して適用される法令等に違反せず、事業者が当事者であり若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと
- 2 事業者は、発注者に対し、発注者の事前の承諾なく以下の事項を行わないことを誓約する。
- 一 合併、株式交換・移転、会社分割、営業譲渡その他会社の組織の変更
 - 二 株式、新株予約権及び新株予約権付社債の発行
 - 三 定款記載の目的の変更
 - 四 事業者の株式の譲渡承認請求に関し、取締役会で承認させること

第 11 章 雑則

(権利義務の譲渡等)

第 82 条 事業者は、事前に発注者の書面による承諾を得た場合を除き、本契約上の地位及び本契約により生じる権利並びに解体撤去工事対象施設を第三者に譲渡又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならず、かつ、本契約上の地位及び本契約により生じる義務を第三者に継承させてはならない。

2 発注者は、事業者の本契約上の地位及び本契約により生じる権利並びに解体撤去工事対象施設に事業者が金融機関等（本事業に融資する金融機関等に限る。）のために担保権を設定する場合、合理的な理由なく、承諾を拒絶、留保又は遅延してはならない。

(金融機関等との協定締結)

第 83 条 発注者は、事業者が本事業に融資を行う金融機関等との間で協議を行い、本事業の適切な管理監督のために必要な事項を定める協定を締結することができるものとする。

(公租公課)

第 84 条 事業者は、本事業の遂行に関連して賦課される公租公課について、自らの責任においてこれを負担するものとする。

(事業者の兼業禁止)

第 85 条 事業者は、本事業以外の事業を行ってはならない。ただし、あらかじめ発注者の承諾を得た場合はこの限りでない。

(遅延利息)

第 86 条 事業者が本契約に定める発注者への支払義務を遅延した場合には、未払額につき履行すべき日（本条において「履行期日」という。）の翌日（同日を含む。）から当該金銭債務の支払が完了した日（同日を含む。）までの期間の日数に応じ、履行期日における発注者の債権に関する遅延利息の率（昭和 32 年大蔵省告示第 8 号）を乗じて計算した額の遅延利息を発注者に支払わなければならない。

(事業年度)

第 87 条 本事業における事業年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(反社会勢力)

第 88 条 事業者は、自己、その役員及び従業員が以下に該当しないことを本契約締結日において表明し、保証する。

一 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、本条において「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴

- 力団員」という。)であると認められるもの
- 二 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるもの
 - 三 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるもの
 - 四 暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるもの
 - 五 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるもの
 - 六 その他上記一ないし五に準ずるもの
- 2 事業者は、自己が前項各号に定める者とならないことを誓約する。

(著作権の帰属等)

第 89 条 本事業に関し、事業者から提出される書面等については、その著作権は事業者に帰属し、発注者は、事業者に事前に通知することにより、本事業の実施に必要な限りにおいて無償にてこれを利用することができるものとする。

(第三者の権利の行使)

第 90 条 事業者は、本事業に関し、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利を行使する場合は、その使用に関する責任を負う。

(秘密保持)

第 91 条 発注者及び事業者は、本契約の内容、本契約に関する協議の内容並びに本事業に関して本契約の相手方当事者より書面により開示を受けた情報であって当該開示の時点において秘密として管理されているものにつき、本契約の相手方当事者の事前の同意を得ずして第三者に漏らしてはならず、かつ本契約の目的以外の目的には使用しないものとする。ただし、発注者若しくは事業者が、司法手続若しくは法令等に基づき開示する場合、又は発注者若しくは事業者が本事業に関連して業務を委託したアドバイザーや本事業に融資を行う金融機関等に対し本契約と同等の秘密保持義務を課して開示する場合はこの限りでない。

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する情報については適用されない。
- 一 開示の時点で公知となっており、又は開示を受けた当事者による本契約上の義務違反によることなく公知となった情報
 - 二 開示の時点で開示を受けた当事者が既に保有していた情報
 - 三 開示を受けた当事者が、第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報

(個人情報保護)

第 92 条 発注者及び事業者は、個人情報保護法(平成 15 年法律第 57 号)を遵守し、本事業

に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止
その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならないものとする。

(端数処理)

第 93 条 本契約の規定に基づく金額の計算の結果、1 円未満の端数があるときは、その端数
額は切り捨てるものとする。

(準拠法及び管轄裁判所)

第 94 条 本契約には、日本国の法令が適用され、日本国の法令に準拠して解釈されるものと
する。本契約に関して生じた紛争の一切については、福岡地方裁判所をもって第一審の
専属的合意管轄とする。

(本施設に関する事項についての協議)

第 95 条 本契約締結後、本事業に関係して協議すべき事項が生じた場合には、その都度、発
注者及び事業者が誠実に協議の上定めるものとする。

2 本契約に定めのない事項又は疑義が生じた場合には、その都度、発注者及び事業者が協
議して定めるものとする。

(本契約の変更)

第 96 条 本契約（別紙を含む。）の変更は、発注者及び事業者の書面による合意によらない
限り、効力を生じないものとする。

(以下余白)

以上を証するため、本契約書 2 通を作成し、発注者及び事業者は、それぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 29 年●月●日

発注者：九州地方整備局

事業者：●●

別紙 1 定義集

(第 2 条関係)

本契約において、次の各号に定める用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「維持管理・運営期間」とは、第 67 条第 2 項及び別紙 9 に定める事業者による本施設の維持管理・運営の期間をいう。
- (2) 「維持管理・運営期間開始日」とは、第 12 条第 1 項に定義される日をいう。
- (3) 「維持管理業務」とは、維持管理・運営業務のうち本施設の維持管理に係る業務をいう。
- (4) 「維持管理・運営業務」とは、本事業の業務として事業者が実施することとして募集要項等に規定された、以下に規定する本施設の維持管理・運営業務をいう。
 - ア 宿泊施設（ホテル）等管理運営業務（※事業者が提案書においてシオヤ岬レストハウスの維持管理・運営業務を行わないことを選択した場合には、当該業務を除く。）
 - イ マリーナ管理運営業務
 - ウ テニスコート管理運営業務
 - エ 駐車場管理運営業務
- (5) 「運営業務」とは、維持管理・運営業務のうち本施設の運営に係る業務をいう。
- (6) 「開業準備期間」とは、本契約締結日から維持管理・運営期間開始日の前日までの期間をいう。
- (7) 「会社法」とは、会社法（平成 17 年法律第 86 号）をいう。
- (8) 「改修工事期間」とは、第 67 条第 2 項及び別紙 9 に定める事業者による本施設の維持管理・運営期間のうち、改修工事業務が行われる期間として提案書に記載された期間をいう。
- (9) 「改修工事基本設計図書」とは、別紙 6 に記載の改修工事の基本設計にかかる図書をいう。
- (10) 「改修工事業務」とは、本事業の業務として募集要項等に定める条件に従い、事業者が実施することを提案書で提案した改修工事設計業務及び改修工事業務を総称していう。
- (11) 「改修工事实施設計図書」とは、別紙 6 に記載の改修工事の実施設計にかかる図書をいう。
- (12) 「改修工事实施予定者」とは、募集要項等に定める改修工事業務の発注先の要件を満たすもとして事業者が発注する改修工事の実施予定者で、事業者との工事契約締結前の者をいう。
- (13) 「改修工事設計図書」とは、改修工事基本設計図書及び改修工事实施設計図書をいう。
- (14) 「改修工事対象施設」とは、本施設のうち、事業者が改修工事業務により改修工

事を行った施設及びその設備をいう。

- (15) 「解体撤去工事期間」とは、第 67 条第 2 項及び別紙 9 に定める事業者による解体撤去工事対象施設の解体撤去工事の期間をいう。
- (16) 「解体撤去工事業務」とは、本事業の業務として事業者が実施することとして募集要項等に規定された、解体撤去工事対象施設の解体撤去工事設計業務及び解体撤去工事業務を総称していう。
- (17) 「解体撤去工事計画」とは、第 24 条第 4 項に定めるところにより、事業者が、改修工事対象施設の改修工事の内容及び実施時期を示して作成する解体撤去工事計画であり、発注者に提出し、承諾を得たものをいう。
- (18) 「解体撤去工事实施予定者」とは、募集要項等に定める解体工事業務の発注先の要件を満たすものとして事業者が発注する解体撤去工事の実施予定者で、事業者との工事契約締結前の者をいう。
- (19) 「解体撤去工事設計業務実施予定者」とは、募集要項等に定める解体撤去工事の設計業務の発注先の要件を満たすものとして事業者が発注する解体撤去工事の設計業務の実施予定者で、事業者との工事契約締結前の者をいう。
- (20) 「解体撤去工事設計図書」とは、別紙 6 に記載の解体撤去工事の設計にかかる図書をいう。
- (21) 「解体撤去工事対象施設」とは、本施設のうち、事業者が解体撤去工事業務により解体撤去を行う施設である宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B を総称していう。
- (22) 「解体撤去工事用地」とは、解体撤去工事対象施設の存在する用地を総称していう。
- (23) 「各業務」とは、本事業に係る各業務である維持管理・運営業務、解体撤去工事業務及び改修工事業務をいう。
- (24) 「機構」とは、独立行政法人都市再生機構をいう。
- (25) 「機構所有資産」とは、本契約締結日現在において機構が所有する本施設の一部を構成する施設又はその附帯物等の総称をいう。
- (26) 「基本協定書」とは、発注者並びに構成企業及び協力企業が平成●年●月●日付で締結した「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 基本協定書」をいう。
- (27) 「業務計画書」とは、第 12 条第 2 項に定めるところにより、事業者が、維持管理・運営期間開始前に作成し発注者に提出する事業期間全体の計画（維持管理・運営業務に係る安全衛生管理計画書を含む。）及び各年度開始前に作成し発注者に提出する当該年度の計画をいう。
- (28) 「協力企業」とは、事業者から直接、本事業に関する各業務を受託又は請け負う企業で、事業者に出資しないものをいう。
- (29) 「建築基準法」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をいう。
- (30) 「現事業者等」とは、本契約締結日現在において本施設の維持管理及び運営にか

かる業務を実施している福岡地所株式会社、株式会社エフ・ジェイホテルズ及び株式会社 Plan・Do・See をいう。

- (31) 「構成企業」とは、事業者から直接、本事業に関する各業務を受託又は請け負う企業で、事業者に出資するものをいう。
- (32) 「事業期間」とは、第 67 条第 2 項及び別紙 9 に定める本事業の期間をいう。
- (33) 「事業終了後継続施設」とは、本施設のうち第 68 条第 2 項において定義される施設をいう。
- (34) 「施設譲渡契約」とは、機構が所有する機構所有資産に関する、機構と事業者の間で、平成●年●月を目途として締結される予定の譲渡契約をいう。
- (35) 「実施工程表」とは、第 34 条第 2 項又は第 56 条第 2 項に定めるところにより、事業者が、解体撤去工事又は改修工事の工程を示して作成する工程表であり、発注者に提出し、承諾を得たものをいう。
- (36) 「施工計画書」とは、第 34 条第 1 項又は第 56 条第 1 項に定めるところにより、事業者が、解体撤去工事又は改修工事の具体的内容、実施工程表、性能確保の方法等を示して作成する計画書であり、発注者に提出し、承諾を得たものをいう。
- (37) 「設計業務計画書」とは、第 24 条第 5 項又は第 45 条第 5 項に定めるところにより、事業者が、設計業務の詳細（準拠基準、作業体制、工程等）及び対象工事の範囲を示して作成する設計業務の計画書であり、発注者に提出し、承諾を得たものをいう。
- (38) 「設計図書」とは、解体撤去工事設計図書及び改修工事設計図書をいう。
- (39) 「設計図書等」とは、別紙 6 に記載される解体撤去工事設計業務及び解体撤去工事業務並びに改修工事設計業務及び改修工事業務に関する一切の書類をいう。
- (40) 「設置管理許可書」とは、都市公園法第 5 条の規定及び募集要項等に基づき、発注者が事業者に対して交付する予定の、本事業の対象となる本施設の管理運営の方法等に関する事項を定めた許可書をいう。
- (41) 「大規模修繕」とは、要求水準書において必須事項として求める修繕・更新、及び設計が必要となる修繕・更新をいう。
- (42) 「著作権法」とは著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）をいう。
- (43) 「提案書」とは、構成企業及び協力企業が、本事業に関する募集手続において国に提出した本事業の実施に関する提案書類一式（本契約締結日までに修正がなされた場合は当該変更後のもの。）をいう。
- (44) 「都市公園法」とは、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）をいう。
- (45) 「都市公園法施行令」とは、都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）をいう。
- (46) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象（ただし、募集要項等又は設計図書等に基準を定めたものにあつては、これを超えるものに限る。）のうち、通常の見可能な範囲外のものであって、発注者及び事業者のい

ずれの責めにも帰さないものをいう。

- (47) 「法令等」とは、本事業を実施する上で事業者が遵守すべき法令・基準及び留意すべき計画等をいう。
- (48) 「募集要項」とは、発注者が本事業に関する募集手続において公表又は配布した一切の資料（募集要項、要求水準書、事業者選定基準及び様式集を含むがこれらに限られない。）並びに当該資料に係る質問回答をいう。
- (49) 「募集要項等」とは、募集要項及び提案書をいう。なお、募集要項と提案書の内容に矛盾又は齟齬がある場合、原則として募集要項の内容が優先するが、提案書が募集要項よりも厳格な又は望ましい水準を規定している場合は、提案書の内容が優先するものとする。
- (50) 「本施設」とは、本事業の対象施設となる宿泊施設（ホテル）、研修棟、マリナー、テニスコート、駐車場及びシオヤ岬レストハウスを総称していう。
- (51) 「本施設附帯設備等」とは、現事業者等が所有し本施設に設置されている建物の内装や設備等の総称をいう。
- (52) 「本施設附帯設備等譲渡契約」とは、現事業者等が所有する本施設附帯設備等に関する、現事業者等と事業者の間で締結される予定の譲渡契約をいう。
- (53) 「要求水準書」とは、発注者が平成 28 年 9 月 2 日に公表した、「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 要求水準書」及び当該資料に係る質問回答をいう。
- (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。

別紙2 本事業の概要

(第6条関係)

【提案された提案書に従い作成する】

別紙3 本施設の設置管理許可書（案）

（第12条第7項関係）

国九整都住第〇号

平成〇〇年〇月〇〇日

〇〇〇〇〇〇〇

代表 〇〇 〇〇 殿

九州地方整備局長

〇〇 〇〇

海の中道海浜公園の公園施設（研修宿泊施設等）の設置及び管理について

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業の契約締結により、平成〇年〇月〇日付
 けで、(株)〇〇会社 代表者〇〇により申請のあった標記については、都市公園法第5条第
 2項の規定に基づき、下記の条件を付して許可（以下、「本許可」という。）します。

記

1. この許可を受けたもの（以下、「許可受者」という。）が管理する公園施設（以下、
 「公園施設」という。）は、以下のとおりとする。（注：維持管理・運営期間終了後
 は下記のうち事業終了後継続施設のみが許可の対象となる。）

公園施設の名称	区分	公園施設の構造	図面番号
研修宿泊施設	〇〇が設置し、管理する 部分	宿泊施設： 鉄筋コンクリート造 8階建 建築面積 5,030 m ² 延べ面積 10,028 m ² B駐車場 2,472 m ² 研修棟：内装等 マリーナ施設： 敷地面積 22,551 m ² サイン等 クラブハウス： 構造・規模 鉄筋コンクリート造 2階建	別添位置図の とおり

		建築面積 754 m ² 延べ面積 1,055 m ²	
	国が設置し、〇〇が管理する部分	研修棟： 構造・規模 鉄筋コンクリート造 2階建 建築面積 1,334 m ² 延べ面積 1,275 m ² テニスコート： 耐候製ポリプロピレン人工芝、ク レイ表層仕上 施設面積 12,200 m ² 自動販売機 A 駐車場 1,444 m ² C 駐車場 7,318 m ² 中庭、中継施設、庭園、植栽帯等	
シオヤ岬レストハウス	〇〇が設置し、管理する部分	内装等	
	国が設置し、〇〇が管理する部分	構造・規模：鉄筋コンクリート造 2 階建 建築面積 749 m ² 延べ面積 1,003 m ² （うち〇〇が管理するものは床面積 650 m ² 、土地面積 459 m ² ）	

2. 公園施設の設置期間

- (1) 公園施設の設置及び管理の期間は以下のとおりとする。

平成30年4月1日から平成40年3月31日まで（10年間）

なお、別添の国土交通省九州地方整備局と許可受者の間で平成29年●月●日付で締結された「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 事業契約」（以下、「事業契約」という。）の事業期間である、平成30年4月1日から平成52年3月31日の期間内においては、本許可に定める条件を満たす形で当該事業が継続される限りにおいて、本許可の期間が終了した翌日から最大10年の期間更新ができる。

- (2) 許可受者は、管理の期間を更新しようとするときは、変更予定日の2ヶ月前までに、九州地方整備局長（以下、「局長」という。）に申請を行い、変更予定日までに許可を受けなければならない。

- (3) 事業契約が解除された場合、理由のいかんを問わず、局長は、本許可を取り消すこ

とができる。

3. 公園施設の設置の場所

平成〇年〇月〇日付け許可申請書のとおりとする。

4. 公園施設の内容

平成〇年〇月〇日付け許可申請書のとおりとする。

5. 公園施設の管理の方法

(1) 公園施設の管理運営

1) 管理運営の方法

- ①許可受者は、公園施設の設置目的を踏まえ、②及び③に定める管理運営要領（以下、「要領」という。）及び安全衛生管理計画書並びに事業契約に基づき、常に良好な状態で管理運営を行うものとする。
- ②許可受者は、公園施設の管理運営の詳細な内容について、要領を定めるものとし、これを定めるときは、維持管理・運営業務開始までに、又はこれを変更しようとするときは、事前に書面をもって九州地方整備局国営海の中道海浜公園事務所長（以下、「事務所長」という。）に協議をするものとする。
- ③許可受者は、公園施設の安全な管理運営を行うため、公園施設の安全衛生管理計画書を定め、維持管理・運営業務開始までに書面をもって事務所長に提出するものとする。
- ④事務所長は、許可受者に対して、公園管理上必要な指示を出すことができる。

2) 使用料

- ①都市公園法施行令第20条第1項に基づく公園施設の使用料（以下、「使用料」という。）は、以下に示す年度毎の使用料に消費税額を合算した額とする。
[年度毎の使用料] ¥18,535,000（消費税抜き）
- ②当局歳入徴収官が発行する納入告知書により納入期限までに納入しなければならない。なお、納入期限までに使用料を支払わないときは、その翌日から納入日までの日数に応じ年5.00パーセントの割合で計算した金額を延滞金として支払わなければならない。
- ③使用料の対象となる管理の期間途中において、許可が取り消された場合には、未経過部分の使用料を許可受者に返還する。

3) 経費の負担等

施設管理運営のために必要とする経費（光熱水費等）は、許可受者の負担とする。

4) 報告等

- ①許可受者は、この許可に基づく権利を譲渡することはできない。
- ②許可受者は、公園施設について申請書に記載の公園施設の構造や外観の変更に伴う修繕及び模様替え等を行おうとするときは、都市公園法第5条第1項の規定に基づき、事前に書面をもって局長に変更申請を行い、許可を受けるものと

する。ただし、公園施設の構造や外観の変更が伴わない軽微なものについては事務所に届出を行うものとする。

- ③許可受者は、事故等の不測の事態が生じた場合は、速やかに事務所に報告しなければならない。
- ④許可受者は、公園施設の管理運営について、許可受者以外のものに管理運営を行わせるときは、その契約締結後、その契約書の写しを事務所に届出を行うものとする。
- ⑤局長が必要と認めるときは、公園施設について実地調査し、又は報告を求めることができる。
- ⑥前各号のほか、許可受者は事業契約に従い本事業を実施する。

(2) 公園施設の公開日時

平成〇年〇月〇日付け許可申請書のとおりとし、詳細については要領に定めるものとする。

(3) 公園施設の利用料金

平成〇年〇月〇日付け許可申請書のとおりとし、詳細については要領に定めるものとする。

6. 工事の実施方法

工事を実施する際は、事務所長と密接な連絡調整を行うこと。

7. 都市公園の復旧方法

許可受者は、この許可を取り消されたとき、又は許可した期間が終了したときは、原状回復の方法について局長の指示に従わなければならない。

8. その他

- (1) 公園施設の設置及び管理にあたっては、これが公園内に位置することに鑑み、周囲の環境に十分配慮したものとする。
- (2) 許可受者は自らの責めに帰すべき事由により発生した損害について、一切の責任を負うこととする。
- (3) 許可受者は、本文中に基づく局長への申請は、事務所長を経由して行うものとする。

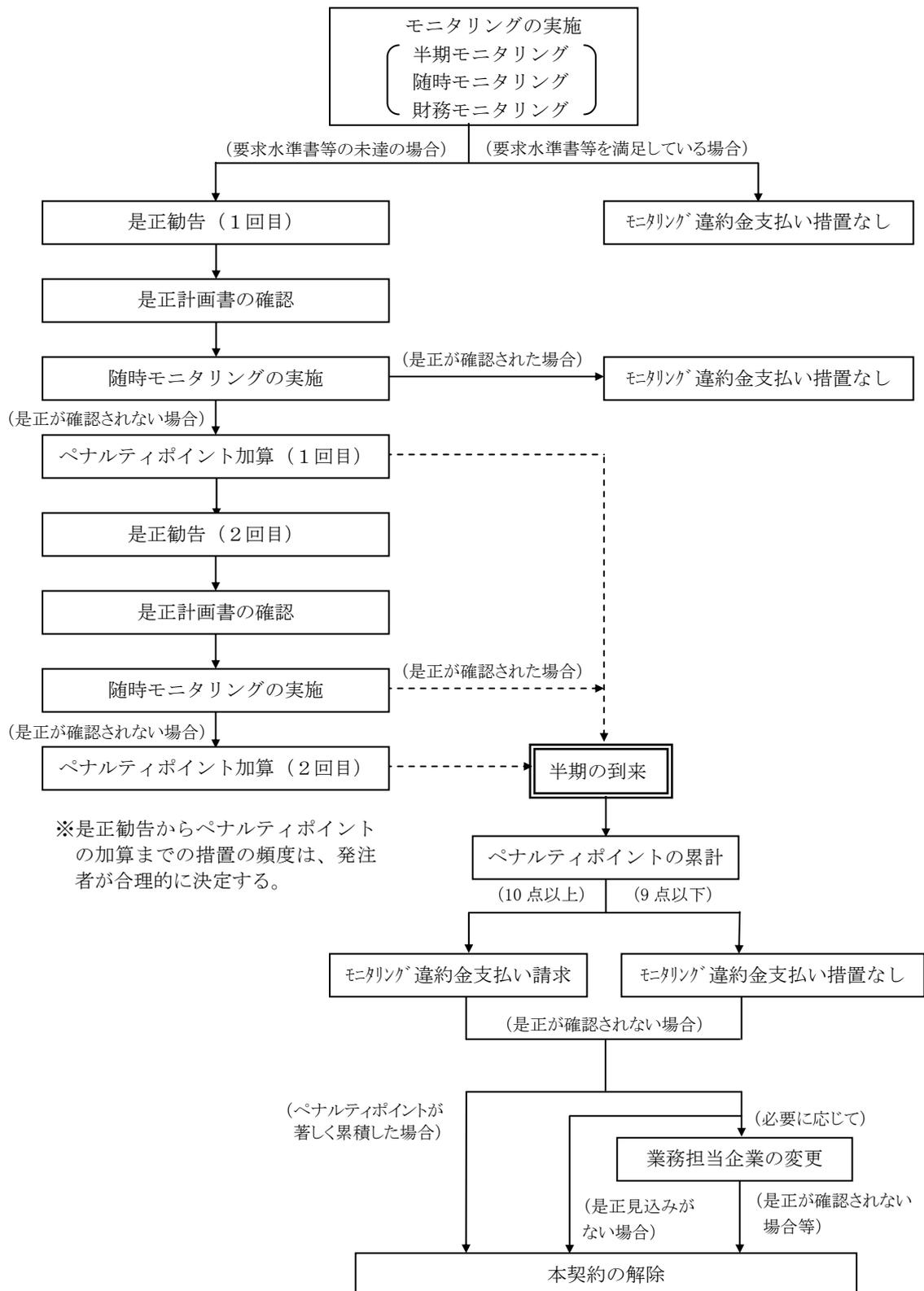
別紙 4 モニタリング及び違約金等の基準と方法

(第 22 条関係)

1. 維持管理・運營業務期間中の要求水準不適合に対する措置

発注者はモニタリングにより、事業者が本契約に定められた業務を確実に遂行しているかを確認する。モニタリングの結果、事業者の業務内容が本契約、要求水準書、事業提案に示す内容（以下、本別紙において「要求水準書等」という。）を満足していないと発注者が判断した場合、以下に示す手続きに従い、是正勧告、モニタリング違約金の請求等の措置を取るものとする。

モニタリングの流れ



2. モニタリングの方法

(1) モニタリング実施計画書の作成

事業者は、契約締結後、維持管理・運営業務開始日の 90 日前までに、以下の項目の詳細について発注者と協議し、モニタリング実施計画書を作成する。作成にあたっては、その内容について発注者に承諾を得る。

- ① モニタリング時期
- ② モニタリング内容
- ③ モニタリング組織
- ④ モニタリング手続
- ⑤ モニタリング様式

(2) モニタリングの方法と費用負担

① 提出書類

(ア) 日報の作成及び保管

事業者は、日報を作成及び保管すること。発注者は必要に応じて日報を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価できるものとする。

(イ) 月次報告書、半期報告書、年次報告書の提出

事業者は、発注者が定期モニタリングを行うための月次報告書を当該月終了後 14 日以内、半期報告書を当該半期終了後 14 日以内、年次報告書を当該年度終了後 14 日以内に発注者へ提出する。

(ウ) 財務書類の提出

事業者は、第 21 条に規定する計算書類等及び監査報告書を決算日から 90 日以内に発注者へ提出する。

② モニタリングの方法

(ア) 定期モニタリングの実施（半期）

発注者は、事業者が提出した半期報告書を受領した後 30 日以内に半期報告書等に基づき定期モニタリングを行い、事業者が提供する業務の実施状況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

(イ) 随時モニタリングの実施

発注者は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

(ウ) 財務モニタリングの実施

発注者は、事業者が提出した財務書類を受領した後 14 日以内に財務モニタリングを行い、事業者の財務業況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

③ モニタリング費用の負担

モニタリングの実施に係る発注者の人件費等は、発注者の負担とする。ただし、

モニタリングにおいて設備状況の確認をする場合等に、事業者に起因する費用が発生する場合は、事業者の負担とする。

3. 要求水準等の不適合に対する措置

(1) 是正勧告（1回目）

発注者は、事業者の業務において要求水準等への不適合が発生した場合、速やかに当該業務の是正を行うよう、事業者に対して書面により是正勧告を行うものとする。事業者は、発注者から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について発注者と協議を行うとともに、是正対策、是正期限、再発防止策等を記載した是正計画書を発注者に提出し、発注者の承諾を得るものとする。

(2) 是正の確認（1回目の随時モニタリング）

発注者は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

是正が確認されない場合、ペナルティポイントの加算を行う。なお、ペナルティポイントの基準は下表のとおりである。

ペナルティポイントの基準

項目	加算ポイント	内容
重大な要求水準未達	10点	施設を利用する上で重大な支障となる事象 (施設機能に重大な支障をきたすなど、要求水準未達の状態が生じ、サービス水準が著しく低下した状態)
軽微な要求水準未達	2点	施設を利用する上で軽微な支障となる事象 (日常業務における要求水準未達の状態)

(3) 是正勧告（2回目以降）

上記（2）におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと発注者が判断した場合、発注者は2回目の是正勧告を行い、上記（1）と同様の手続きを経る。3回目以降の是正勧告についても同様とする。

(4) 是正の確認（2回目以降の随時モニタリング）

発注者は、上記（3）の後、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時モニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

是正が確認されない場合、ペナルティポイントの加算を行う。3回目以降の随時モニタリングについても同様とする。なお、ペナルティポイントの基準は（2）のとおりである。

(5) モニタリング違約金支払い請求

上記（2）又は（4）における各随時モニタリング後、定期モニタリングの対象となる半期が経過した時点で発注者はペナルティポイントの累計を行い、累計ペナルティポ

イントに対応するモニタリング違約金割合に当該年度の維持管理・運営費（修繕・更新費及びその償却に係る費用、SPC 運営に係る費用を除く全ての費用）を乗じた額を、モニタリング違約金として事業者に請求する。モニタリング違約金の請求は当該年度終了後に行う。ただし、半期ごとの累計ペナルティポイントが 9 点以下の場合には違約金の請求は行わない。

ペナルティポイントのレベルの具体的判断は発注者が適宜行う。また、半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌半期に繰り越されることはない。ペナルティポイントに応じたモニタリング違約金割合及びモニタリング違約金額は下表のとおりとする。

ペナルティポイントに応じたモニタリング違約金割合及びモニタリング違約金額

累計ペナルティポイント (X)	当該半期の違約金割合	違約金額
1～9点	0%	0円
10～19点	0.1 X (%)	当該年度の当該施設に係る維持管理・運営費の1～2%未満
20～29点	0.2 X (%)	当該年度の当該施設に係る維持管理・運営費の4～6%未満
30点～	10%	当該年度の当該施設に係る維持管理・運営費の10%

(6) モニタリング違約金の支払い

上記（5）の請求に基づきモニタリング違約金額が確定した後、事業者は請求のあった日から 30 日以内にモニタリング違約金を支払う。

(7) 業務担当企業の変更

上記（2）又は（4）における各随時モニタリングにおいて是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められない場合、あるいは（5）のモニタリング違約金支払い請求後に発注者において当該業務担当企業の変更が必要と判断した場合には、発注者は当該業務を担当する維持管理企業又は運営企業の変更を事業者に要求することができる。

(8) 本契約の解除

発注者は、次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができる。

- ① 上記（7）の措置を取った後、一定の期間を経ても是正効果が認められないと判断し、発注者が契約の継続を希望しない場合
- ② モニタリング違約金の支払いに係る事業者のペナルティポイントが著しく蓄積した場合
- ③ 事業者が、上記（7）の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務を担当する維持管理企業又は運営業務を担当する運営企業を 30 日以内に選定し、その詳細を発注者に提出しない場合
- ④ 事業者への是正勧告にもかかわらず、発注者が是正の見込みが全く認められないと判断した場合

(9) やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合にはペナルティポイントは発生しないものとする。

- ① やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者より発注者に対して連絡があり、発注者がこれを認めた場合
- ② 発注者が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

別紙5 事業者が付保する保険

(第23条、第32条第4項、第54条第5項関係)

事業者は、本契約第23条、第32条第4項、第54条第5項の定めるところにより、事業者の責任と費用負担により以下条件を充足する保険（または類似の機能を有する保証、共済等を含む。）を付保するものとする。ただし、以下の保険条件は必要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補償内容の条件とするほか、事業者が提案書で提案するその他の保険（または類似の機能を有する保証、共済等を含む。）を付保することを妨げるものではない。

1. 維持管理・運營業務期間の保険

事業者又は維持管理・運營業務の業務受託者は、以下の要件を満たす第三者賠償責任保険及び施設賠償責任保険に加入し、その保険料を負担するものとする。

(1) 第三者賠償責任保険

- 保険契約者 : 事業者又は維持管理・運營業務の業務受託者
被保険者 : 発注者、事業者、維持管理・運營業務の業務受託者及びその全ての下請負業者とする。なお、交叉責任担保特約を付帯すること。
保険の対象 : 本事業の契約対象となっている全ての施設
保険期間 : 維持管理・運營業務開始日から事業期間終了日まで
てん補限度額 : 対人 10 億円/1 名、10 億円/1 事故
対物 10 億円/1 事故
補償する損害 : 維持管理・運營業務に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額 : 5 万円/1 事故以下

(2) 施設賠償責任保険

- 保険契約者 : 事業者又は維持管理・運營業務の業務受託者
被保険者 : 発注者、事業者、維持管理・運營業務の業務受託者及びその全ての下請負業者とする。
保険の対象 : 本事業の契約対象となっている全ての施設を対象
保険期間 : 維持管理・運營業務期間開始日から事業期間終了日まで
てん補限度額 : 対人 10 億円/1 名、事故 10 億円/1 事故
対物 10 億円/1 事故
補償する損害 : 本施設（エレベータ含む。）の所有、使用又は管理に起因して、第三者（国職員、施設利用者、通行者、近隣居住者を含む。）の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

免責金額 : 5 万円／1 事故以下

2. 解体撤去工事期間の保険

事業者又は解体撤去工事業務の業務受託者は、以下の要件を満たす建設工事保険及び第三者賠償責任保険に加入しその保険料を負担するものとする。

(1) 建設工事保険

保険契約者 : 事業者又は解体撤去工事業務の業務受託者
被保険者 : 発注者、事業者、解体撤去工事業務の業務受託者及びその全ての下請負業者とする。
保険の対象 : 本施設の解体撤去工事
保険期間 : 上記工事実施中の全期間を対象とする
保険金額 : 解体撤去工事費
補償する損害 : 不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険

保険契約者 : 事業者又は解体撤去工事業務の業務受託者
被保険者 : 発注者、事業者、解体撤去工事業務の業務受託者及びその全ての下請負業者とする。なお、交叉責任担保特約を付帯すること。
保険の対象 : 本施設の解体撤去工事
保険期間 : 上記工事実施中の全期間を対象とする
てん補限度額 : 対人 1 億円／1 名、10 億円／1 事故
対物 1 億円／1 事故
補償する損害 : 解体撤去工事に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額 : 5 万円／1 事故以下

3. 改修工事期間の保険

事業者又は改修工事業務の業務受託者は、以下の要件を満たす建設工事保険及び第三者賠償責任保険に加入しその保険料を負担するものとする。

(1) 建設工事保険

保険契約者 : 事業者又は改修工事業務の業務受託者
被保険者 : 発注者、事業者、改修工事業務の業務受託者及びその全ての下請負業者とする。
保険の対象 : 本施設の改修工事
保険期間 : 上記工事実施中の全期間を対象とする
保険金額 : 改修工事費

補償する損害：不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険

保険契約者：改修工事業務の業務受託者

被保険者：発注者、事業者、改修工事業務の業務受託者及びその全ての下請負業者とする。なお、交叉責任担保特約を付帯すること。

保険の対象：本施設の改修工事

保険期間：上記工事実施中の全期間を対象とする

てん補限度額：対人 1 億円／1 名、10 億円／1 事故
対物 1 億円／1 事故

補償する損害：改修工事に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

免責金額：5 万円／1 事故以下

※上記保険以外の保険の付保については、事業者提案とする。

別紙6 提出書類

(第24条、第42条4項、第45条、第64条第4項関係)

1. 業務計画書（事業期間全体及び各年度）
2. 修繕・更新計画
3. 解体撤去工事設計業務計画書
4. 改修工事設計業務計画書
5. 解体撤去工事設計図書
 - ・設計図
 - ・設計説明書
6. 改修工事基本設計図書
 - ・基本設計図
 - ・設計説明書

提出書類は上記のほか、「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準」（平成21年1月7日国土交通省告示第15号）に準拠して、発注者が指示する書類とする。

7. 改修工事実施設計図書
 - ・実施設計図
 - ・設計内訳書
 - ・設計計算書

提出書類は上記のほか、「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準」に準拠して、発注者が指示する書類とする。

8. 解体撤去工事の施工計画書
9. 改修工事の施工計画書
10. 解体撤去工事工程表（月間及び週間）
11. 改修工事工程表（月間及び週間）
12. 解体撤去工事の完工図書
 - ・竣工図
 - ・各種検査書類
 - ・納品書類
13. 改修工事の完成図書
 - ・竣工図
 - ・各種検査書類
 - ・納品書類
14. 解体撤去工事の工事記録
15. 改修工事の工事記録
16. 緊急時対応計画書
17. モニタリング関連書類

- ・モニタリング実施計画書
- ・月次報告書、半期報告書、年次報告書
- ・事業者の計算書類等、監査報告書

別紙 7-1 目的物引渡書

(第 43 条第 1 項関係)

様式一〇

平成 年 月 日

契約担当官

殿

受注者 住所

氏名

印

引 渡 書

事 業 名

上記工事の完成検査が完了したので引き渡します。

本工事は相手庁に引き渡したので報告します。 平成 年 月 日	事務所長印	印
---------------------------------------	-------	---

別紙 7-2 目的物引渡書
(第 65 条第 1 項関係)

様式一〇

平成 年 月 日

契約担当官

殿

受注者 住所
氏名

印

引 渡 書

事 業 名

上記工事の完成検査が完了したので引き渡します。

本工事は相手庁に引き渡したので報告します。 平成 年 月 日	事務所長印	印
---------------------------------------	-------	---

別紙 8 瑕疵修補及び損害賠償保証書

(第 44 条第 4 項、第 66 条第 4 項関係)

〔工事企業〕（以下「保証人」という。）は、海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（以下「本事業」という。）に関連して、事業者が国土交通省九州地方整備局（以下「発注者」という。）との間で締結した平成 29 年●月●日付事業契約書（以下「本契約」という。）に基づいて、事業者が発注者に対して負担する以下の第 1 条の債務（以下「主債務」という。）につき事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、本契約において定められる用語と同様の意味を有するものとする。

第 1 条（保証）

保証人は、本契約【第 44 条第 4 項／第 66 条第 4 項】に基づく事業者の発注者に対する債務を、事業者と連帯して保証する。

第 2 条（通知義務）

発注者は、本保証の提出日以降において本契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、発注者による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

第 3 条（保証債務の履行の請求）

- 1 発注者は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、発注者が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
- 2 保証人は、保証債務履行請求書を受領した日から 7 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。発注者及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議のうえ、決定するものとする。
- 3 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

第 4 条（求償権の行使）

保証人は、本契約に基づく事業者の債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。ただし、発注者及び事業者の同意がある場合は、この限りでない。

第 5 条（終了及び解約）

- 1 保証人は、本保証を解約することができない。
- 2 本保証は、本契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、福岡地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄とする。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を発注者に提出し、1部を自ら保有する。

平成●年●月●日

保証人：●●

別紙9 本日程表

(第67条関係)

- | | |
|--------------|--|
| 1. 本契約締結日 | 平成29年5月●日 |
| 2. 事業期間 | 本契約締結日から平成52年3月31日
(但し、解体撤去工事業務が平成52年3月31日よりも前に終了した場合には、当該終了時点で事業期間も終了するものとする。) |
| 3. 開業準備期間 | 本契約締結日から平成30年3月31日 |
| 4. 維持管理・運営期間 | 平成30年4月1日～平成50年3月31日 |
| 5. 解体撤去工事期間 | 平成50年4月1日～平成52年3月31日
(但し、解体撤去工事業務が平成52年3月31日よりも前に終了した場合には、当該終了時点で解体撤去工事期間も終了するものとする。) |
| 6. 本契約終了日 | 平成52年3月31日
(但し、解体撤去工事業務が平成52年3月31日よりも前に終了した場合には、当該終了時点で解体撤去工事期間も終了するものとする。) |

別紙 10 改修工事業務及び解体工事業務保証書

(第 80 条第 1 項第 2 号関係)

〔構成企業〕（以下「保証人」という。）は、海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（以下「本事業」という。）に関連して、事業者が国土交通省九州地方整備局（以下「発注者」という。）との間で締結した平成 29 年●月●日付事業契約書（以下「本契約」という。）に基づいて事業者が発注者に対して負担する第 1 条に記載する債務（以下「主債務」という。）につき、第 1 条に従って事業者と連帯して保証し義務を負う（以下「本保証」という。）。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、本契約において定められる用語と同様の意味を有するものとする。

第 1 条（保証）

- 1 保証人は、本契約に基づく事業者の改修工事業務及び解体撤去工事業務を、事業者と連帯して履行する責任を負うこと。事業者が当該義務を履行しない場合、保証人は、改修工事業務及び解体撤去工事業務を事業者に代わって自ら履行し、又は発注者が認める第三者に履行させること。
- 2 保証人は、自らが発注者が定める期限までに改修工事業務及び解体撤去工事業務をしないために、発注者が自ら本改修工事業務及び解体撤去工事業務を行った場合は、その費用を支払うこと。
- 3 保証人は、本契約第 80 条第 1 項に記載の金額を限度として、本契約に基づく事業者の発注者に対する損害賠償責任その他一切の金銭支払義務を連帯して保証すること。

第 2 条（通知義務）

発注者は、本保証の提出日以降において本契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、遅滞なく当該事由を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、発注者による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

第 3 条（保証債務の履行の請求）

- 1 発注者は、本保証に基づく保証人の義務（以下「保証債務」という。）の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、発注者が定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
- 2 保証人は、保証債務履行請求書を受領した日から 7 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。発注者及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議のうえ、決定するものとする。
- 3 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

第4条（求償権の行使）

保証人は、本契約に基づく事業者の債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。ただし、発注者及び事業者の同意がある場合は、この限りでない。

第5条（終了及び解約）

- 1 保証人は、本保証を解約することができない。
- 2 本保証は、本契約に基づく事業者の債務の全てが終了又は消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、福岡地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄とする。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を発注者に提出し、1部を自ら保有する。

平成●年●月●日

保証人：●●