

平成29年5月31日

九州地方整備局

「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業」を実施する民間事業者と事業契約を締結しました。

～民間の資金とノウハウを活用するPFI事業により  
ホテル・マリーナのサービス向上を図ります～

- PFI法に基づく事業である、「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業」について、平成29年5月31日付けで民間事業者との事業契約を締結しましたので「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」第15条第3項の規定に基づき、別添のとおり、公表します。
- ホテル・マリーナ等において、PFIを活用した長期間の管理運営を行うことで、以下のようなサービス向上を図ります。
  - ・ 初期段階における大規模リニューアルや長期にわたる更新と修繕計画によって、**ご利用のお客様に常に快適な空間を提供**します。
  - ・ 海の中道海浜公園、マリンワールドとの連携により、**公園全体での利用者増**を図ります。
  - ・ ファミリー、ブライダル、インバウンド、MICEなど**それぞれのニーズに対応したサービスを提供**します。
  - ・ 海をテーマにしたアクティビティや講習会等のプログラムを導入することにより、**海の楽しみの機会を増や**します。



【問い合わせ先】

●国土交通省 九州地方整備局 建政部 都市整備課  
 公園調整官 森口俊宏 (内線 6170)  
 建設専門官 森賢二 (内線 6115)  
 代表 092 (471) 6331  
 直通 092 (707) 0187  
 FAX 092 (471) 6397

＜参考＞（水族館「マリンワールド海の中道」のPFI事業）

水族館「マリンワールド海の中道」は、平成28年4月より20年間にわたるPFI事業による管理運営事業がスタートし、平成29年4月12日にリニューアルオープンしました。

＜サービス向上の一例＞

- ・「九州の海」をテーマに九州各地の多様な海を表す水槽を展示
- ・ エントランスホール、レストラン等を大改修
- ・ スマホアプリによる音声ガイド（4ヶ国語に対応）を導入



## 「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業」に係る 事業契約締結について

九州地方整備局は、「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業」について、平成 29 年 5 月 31 日付けで事業契約を締結しましたので、「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 15 条第 3 項の規定に基づき公表します。

### 1. 公共施設等の名称及び立地

海の中道海浜公園研修宿泊施設等

海の中道海浜公園内（福岡県福岡市東区大字西戸崎 18-25）

### 2. 選定事業者の商号又は名称

所在地 東京都千代田区丸の内二丁目 1 番 1 号

商号 株式会社海の中道リゾート

代表取締役 野田 豊

### 3. 公共施設等の整備等の内容

海の中道海浜公園の公園施設である海の中道海浜公園研修宿泊施設等（以下、「本施設」という。）の長期的な管理運営を行い、管理運営の終了後は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B を解体撤去し、都市公園を原状に回復する。

### 4. 契約期間

平成 29 年 5 月 31 日から平成 52 年 3 月 31 日まで

### 5. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事項に関する事業契約の内容は、事業契約書における以下の条項のとおりである。

#### （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、事業者へ通知し、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・運營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適當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・運營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・運營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・運營業務を実施する解

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・運營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・運營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る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。

#### (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。

## 6. 契約終了時の措置に関する事項

本事項に関する事業契約の内容は、事業契約書における以下の条項のとおりである。

### (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。

### (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