

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業事業契約書

収入
印紙

- 1 事業名 福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業
- 2 履行場所 福岡市東区箱崎七丁目 4130 番 77
- 3 契約期間 別添約款記載のとおり

4 契約金額 (サービス提供料合計金額)

¥	1	1	9	0	0	0	0	0	0	0	円
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 56,666,666 円

なお、運営開始予定日（別添約款において定義する）を起算日とする、同日以降の各四半期毎のサービス提供料の支払額は以下のとおり。

		支払額(税込み)	税抜き	消費税等 5%
1年目～14年目の各年の支払	1期	19,824,000 円	18,880,000 円	944,000 円
	2期	19,824,000 円	18,880,000 円	944,000 円
	3期	19,824,000 円	18,880,000 円	944,000 円
	4期	19,824,000 円	18,880,000 円	944,000 円
		79,296,000 円 / 年	75,520,000 円 / 年	3,776,000 円 / 年
15年目の支払	1期	19,824,000 円	18,880,000 円	944,000 円
	2期	19,824,000 円	18,880,000 円	944,000 円
	3期	19,824,000 円	18,880,000 円	944,000 円
	4期	20,384,000 円	19,413,334 円	970,666 円
		79,856,000 円 / 年	76,053,334 円 / 年	3,802,666 円 / 年
15年間の支払計		1,190,000,000 円	1,133,333,334 円	56,666,666 円

(ただし、サービス提供料の支払いは、別添約款の規定に服する。)

- 5 契約保証金 免除

上記の事業について、福岡市と株式会社タラソ福岡は、各々の対等な立場における合意に基づいて、別添の約款によって公正な契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

る。

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

平成 年 月 日

福岡市中央区天神一丁目8番1号

福岡市

福岡市長 **山崎 広太郎** 印

福岡市東区箱崎七丁目10番58号

株式会社タラソ福岡

代表者

代表取締役 **大護 凱春** 印

福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業

事業契約約款

福岡市

株式会社タラソ福岡

目次

前 文	5
第1章 総則	5
第1条（目的及び解釈）	5
第2条（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	5
第3条（事業日程）	6
第4条（余熱利用施設整備事業の概要）	6
第5条（事業者の資金調達）	6
第2章 本件土地の使用貸借	6
第6条（本件土地の使用貸借）	6
第7条（使用貸借の目的）	6
第8条（使用貸借の期間）	7
第9条（瑕疵担保責任）	7
第3章 本件施設の設計	7
第10条（本件施設の設計）	7
第11条（設計の変更）	7
第12条（実施設計の完了）	8
第4章 本件施設の建設	8
第一 総則	8
第13条（本件施設の建設）	8
第14条（基本施工計画書等）	9
第15条（第三者の使用）	9
第16条（工事監理者）	9
第17条（本件施設の建設に関する許認可及び届出等）	9
第18条（建設場所の管理）	9
第19条（建設に伴う各種調査）	10
第20条（本件施設の建設に伴う近隣対策）	10
第21条（履行保証等）	10
第二 市による確認	10
第22条（市による説明要求及び建設現場立会い等）	10
第23条（中間確認）	11
第三 完工等	11
第24条（完工検査）	11
第25条（市による本件施設の完工確認）	11
第26条（市による本件施設の運営体制確認等）	12

第 27 条（市による完工確認通知）	12
第四 工期の変更等	12
第 28 条（工期の変更）	12
第 29 条（工期の変更による費用負担）	13
第 30 条（工事の中止）	13
第五 損害の発生等	13
第 31 条（建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害）	13
第 32 条（不可抗力による損害）	13
第 5 章 本件施設の運営及び維持管理	14
第一 総則	14
第 33 条（許認可及び届出等）	14
第 34 条（近隣対策）	14
第 35 条（第三者の使用）	14
第二 本件施設の運営	14
第 36 条（本件施設の運営）	14
第 37 条（年間運営業務計画書の提出）	15
第 38 条（水中運動メニューの提供）	15
第 39 条（海水の調達）	15
第 40 条（料金の変更）	15
第三 本件施設の維持管理	16
第 41 条（本件施設の維持管理）	16
第 42 条（年間維持管理業務計画書の提出）	16
第 43 条（本件施設の修繕及び模様替え）	16
第四 市による業務の確認等	16
第 44 条（市による説明要求及び立会い）	17
第 45 条（業務報告書）	17
第 46 条（利用者モニタリングの実施）	17
第五 サービス提供料の支払い	17
第 47 条（サービス提供料の支払い）	17
第 48 条（サービス提供料の変更）	18
第 49 条（サービス提供料支払い手続）	18
第 50 条（サービス提供料の減額）	18
第 51 条（サービス提供料の返還）	19
第六 運営電力の提供	19
第 52 条（運営電力の提供）	19
第七 第三者に及ぼした損害等	19

第 53 条（第三者に及ぼした損害等）	19
第 6 章 本件施設の譲渡	20
第 54 条（譲渡の実行）	20
第 55 条（仮登記）	20
第 56 条（譲渡前検査）	20
第 57 条（瑕疵担保責任）	21
第 58 条（事業者による協力）	21
第 7 章 契約期間及び契約の終了	21
第 59 条（契約期間）	21
第 60 条（事業者の債務不履行による契約の早期終了）	21
第 61 条（運営開始日前の解除）	22
第 62 条（運営開始日後の解除）	23
第 63 条（市の債務不履行）	24
第 64 条（市による任意解除）	24
第 8 章 法令変更	25
第 65 条（通知の付与）	25
第 66 条（協議及び追加費用の負担）	25
第 67 条（契約の終了）	26
第 9 章 不可抗力	27
第 68 条（通知の付与）	27
第 69 条（協議及び追加費用の負担）	27
第 70 条（サービス提供料の支払）	27
第 71 条（契約の終了）	27
第 10 章 協議会	28
第 72 条（タラソ福岡協議会の設置）	28
第 73 条（協議の内容）	28
第 74 条（タラソ福岡協議会の構成員）	29
第 11 章 その他	29
第 75 条（公租公課の負担）	29
第 76 条（市による債務の履行及び本件施設の有償取得）	29
第 77 条（協議）	30
第 78 条（契約上の地位の譲渡）	30
第 79 条（本件施設等の譲渡）	30
第 80 条（財務書類の提出）	30
第 81 条（秘密保持）	30
第 82 条（出資者による保証）	31

第 83 条（事業者に対する制約）	31
第 12 章 雑則	31
第 84 条（請求、通知等の様式その他）	31
第 85 条（準拠法）	31
第 86 条（管轄裁判所）	31
第 87 条（解釈）	31
別紙 1 日程表	33
別紙 2 事業概要書	34
別紙 3 実施設計に伴う提出図書	35
別紙 4 中間確認事項（時期及び項目）	36
別紙 5 完工確認事項	37
別紙 6 事業者が付保すべき保険	38
別紙 7 竣工に伴う提出図書	39
別紙 8 業務報告書の構成	40
別紙 9 サービス提供料減額方法	41
別紙 10 譲渡前検査事項	42
別紙 11 法令変更による損害金分担規定	43
別紙 12 不可抗力による損害金分担規定	44
別紙 13 保証書の様式	45
別紙 14 運営仕様書	48
別紙 15 維持管理仕様書	54
別紙 16 定義集	57

前 文

福岡市（以下「市」という）は、福岡市東区箱崎ふ頭 4 丁目 35 番に現在ごみ焼却処理施設である福岡市臨海工場（以下「臨海工場」という）を建設している。市は、臨海工場においてごみ焼却に伴って発生する熱エネルギーを利用して発電することを予定しており、かかる発電によって得られる電力を有効に活用することにより地域住民の健康増進、地域コミュニティの交流の促進を図り、もって、市民に還元することを目的として余熱利用施設整備事業を実施することとしている。

市は、余熱利用施設整備事業の実施に当たり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）の趣旨にのっとり、民間企業の経営能力、施設運営能力及び施設維持管理能力を最大限に利用するために、本件施設の設計、建設、運営、維持管理及び本件施設の譲渡並びに以上に係る資金調達を含む余熱利用施設整備事業を民間事業者に対して一体の事業として発注することとした。

市は、福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業公募要項（以下「公募要項」という）に従い提案競技を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者グループに対して優先交渉権を付与し、当該民間事業者グループは、公募要項に従い余熱利用施設整備事業を実施するために株式会社タラソ福岡（以下「事業者」という）を設立した。

市及び事業者は、余熱利用施設整備事業の実施に関して、次のとおり合意する。

第 1 章 総則

（目的及び解釈）

第 1 条 本約款は、市及び事業者が相互に協力し、余熱利用施設整備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 本約款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 16 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の趣旨の尊重）

第 2 条 事業者は、余熱利用施設整備事業が臨海工場の余熱利用施設としての公共性を有することを十分理解し、余熱利用施設整備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 市は、余熱利用施設整備事業が民間事業者によって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。

(事業日程)

第3条 余熱利用施設整備事業は、別紙1として添付する日程表に従って実施されるものとする。

(余熱利用施設整備事業の概要)

第4条 余熱利用施設整備事業は、本件施設の設計、建設、運営、維持管理及び本件施設の市に対する譲渡並びに以上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。

2 事業者は、余熱利用施設整備事業を、本約款、公募要項等及び民間事業者提案に従って遂行しなければならない。なお、本件施設の設計、本件施設の建設、本件施設の運営及び本件施設の維持管理の概要は別紙2として添付する事業概要書において明示されるものとする。

3 本件施設の名称は、福岡市臨海工場余熱利用施設タラソ福岡とし、愛称はタラソ福岡とする。

(事業者の資金調達)

第5条 余熱利用施設整備事業の実施に関連する一切の費用は、全て事業者が負担するものとし、また余熱利用施設整備事業に関する事業者の資金調達は本約款に別段の規定がある場合を除き全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、余熱利用施設整備事業に関する資金調達に対して、財政上、金融上の支援が適用されるよう努力しなければならない。本契約締結後に事業者が公的金融機関等より低利融資を受けることが決定した場合、事業者の借入予定相当額と公的金融機関等及び民間金融機関等の調達金利差等を勘案し、市と事業者が協議の上、金融機関等に対する返済金の減少による利益を市及び事業者が公平に享受するようサービス提供料を減額するものとする。

第2章 本件土地の使用貸借

(本件土地の使用貸借)

第6条 市は、本件土地を無償で事業者に対して貸し渡すものとし、平成13年3月末日までに本件土地を本件施設の建設が可能な状態で事業者に対して引き渡すものとする。市は、当該引渡に際して、公募要項の別添資料(7)及び(8)に示されたもの以外の基礎杭、フェンス及び樹木を本件土地に残置しないものとする。

2 市は、事業期間中、第三者に本件土地を譲渡又は賃貸することはできない。

(使用貸借の目的)

第7条 前条に規定する使用貸借は、余熱利用施設整備事業の実施のための本件施設の所有を目的とし、事業者は同目的の範囲内において本件土地を使用しなければならない。ただし、余熱利用施設整備事業の効用を高めるもの若しくは公共性を有するものと市が認めるものについ

ては、この限りではない。

- 2 事業者が本件土地を前項に規定する目的以外の用途において使用した場合又は事業者が本件施設を第三者に譲渡若しくは賃貸した場合、本約款に基づく使用貸借は直ちに終了するものとする。本約款に基づく場合を除き、事業者が第三者に本件土地を使用又は収益させた場合も同様とする。

(使用貸借の期間)

第8条 本件土地の使用貸借の期間は、市が本約款第6条の規定に従い事業者に対して本件土地を引き渡した日から、事業期間の終了の日までとする。ただし、事業期間の終了の日までに本契約が終了した場合には、前条に定める使用貸借も終了するものとする。

- 2 使用貸借が終了した場合、事業者は市に対して、当該終了事由に応じて別途本約款に規定される状態にて、本件土地を明け渡すものとする。

(瑕疵担保責任)

第9条 市は、本件土地を、本約款第6条が規定する建設が可能な状態にて事業者に対して引き渡す義務を負う他、本件土地に関する瑕疵担保責任を負担しないものとする。

第3章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

第10条 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本約款、公募要項等及び民間事業者提案に基づき、かつ、建築工事共通仕様書(建設大臣官房官庁営繕部監修最新版)を用いて市と協議の上実施設計を開始する。

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

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

- 4 事業者は、本件施設の設計の進ちょく状況に関して、適宜市に対して報告を行うものとする。

(設計の変更)

第11条 市は、必要があると認める場合、書面により本件施設の設計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。ただし、市は、工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案を逸脱する設計変更を事業者に対して請求することはできない。

- 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、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、市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、本件施設の設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 前項に従い事業者が市の事前の承諾を得て本件施設の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 5 市が工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合、市及び事業者はその当否について協議する。ただし、当該設計変更に要する費用は市が負担するものとする。

(実施設計の完了)

第 12 条 事業者が実施設計を完了した場合、事業者は速やかに別紙 3 に記載する図書を市に対して提出するものとする。

- 2 市が実施設計図書(市と事業者の間の本件施設に関する打ち合わせの合意事項を含む。以下同様とする)と本約款、公募要項等又は民間事業者提案の間に不一致があると認めた場合、市は 7 開庁日以内に当該不一致を生じている設計箇所及びその内容を事業者に対して通知するものとする。
- 3 市が前項に規定する通知を行った場合、市及び事業者は協議の上、事業者は速やかに当該不一致を是正し市の確認を経るものとする。なお、当該是正は、事業者の責任及び費用をもって行われるものとし、またこれによる工期の変更は本約款第 29 条第 2 項の規定に従うものとする。
- 4 市は、市が本約款第 10 条第 4 項に規定する進ちょく状況の報告を受けたこと、本条第 1 項に規定する図書を受領したこと、事業者に対して本条第 2 項に規定する通知を行ったこと又は本条第 3 項の規定に従い確認を行ったことのいずれを理由としても、本件施設の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第 4 章 本件施設の建設

第一 総則

(本件施設の建設)

第 13 条 事業者は、請負人をして、建築工事共通仕様書(建設大臣官房官庁営繕部監修最新版)を適用し、かつ、本約款、公募要項等及び民間事業者提案並びに基本施工計画書(工事全体工程表を含む)に従い本件施設の建設工事を施工させるものとする。

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

(基本施工計画書等)

第 14 条 事業者は、本件施設の着工前に基本施工計画書(工事全体工程表を含む)を作成し、市に対して提出するものとする。

2 事業者は、請負人をして、別紙 1 に記載する日程に従い本件施設の建設に着工させるものとする。

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

(第三者の使用)

第 15 条 事業者は、本件施設の建設を大木建設株式会社に請け負わせるものとし、事前に市の承諾を得た場合を除き、上記以外の者に、本件施設の建設の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

2 請負人(大木建設株式会社及び下請負人を含む)の使用は全て事業者の責任において行うものとし、請負人その他本件施設の建設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、全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。

(工事監理者)

第 16 条 事業者は、本件施設の建設に着工する前に工事監理者を設置し、速やかに当該工事監理者の名称を市に対して通知するものとする。

2 事業者は工事監理者をして、建築工事監理指針(建設大臣官房官庁営繕部監修最新版)に従い工事監理を行わせるものとする。

3 市は事業者を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができるものとし、また事業者は工事監理者をして事業者を通じて市に定期的に報告を行わせるものとする。

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

(本件施設の建設に関する許認可及び届出等)

第 17 条 事業者は、本件施設の建設に関する本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を、自己の責任及び費用において取得する。

2 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による前項に定め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。

3 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。

(建設場所の管理)

第 18 条 本件施設の建設場所の管理は、事業者が善良なる管理者の注意義務をもって行う。

(建設に伴う各種調査)

第 19 条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の建設のために必要な測量及び地質調査(市が実施した部分を除く)を行うものとする。

- 2 事業者が前項に従い実施した測量及び地質調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任は事業者がこれを負担し、かつ、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の追加費用を負担する。
- 3 事業者が本件土地の引渡しを受ける前に本件施設の建設に伴う各種調査を行う必要がある場合、事業者は市に事前に連絡し、その承諾を得た上でこれを実施するものとする。

(本件施設の建設に伴う近隣対策)

第 20 条 事業者は、自己の責任及び費用において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他本件施設の建設工事が近隣住民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。

(履行保証等)

第 21 条 事業者は、本件施設の建設請負工事に関して、建設工事保険及び履行保証保険の付保又はこれと同等の保証契約を締結することにより、本件施設の建設請負工事の履行に関する保険又は保証を取得しなければならない。

- 2 前項の他、事業者は出資者以外の第三者による市が満足する内容を有する工事完成保証書を取得するものとする。ただし、市が承諾する場合、事業者は出資者の全員又はその一部の者の名義の履行誓約書をもって、第三者による工事完成保証書に代えることができる。
- 3 事業者は第 1 項に規定する建設工事保険証書、履行保証保険証書又は保証契約の写し及び前項に規定する工事完成保証書の写し又は市を名宛人とする履行誓約書の原本を平成 13 年 3 月末日までに市に対して提出しなければならない。

第二 市による確認

(市による説明要求及び建設現場立会い等)

第 22 条 市は、本件施設が実施設計図書に従い建設されていることを確認するために、本件施設の建設状況その他について、事業者に事前に通知した上で事業者又は請負人に対してその説明を求めることができるものとし、また建設現場において建設状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する建設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、建設状況が実施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。
- 4 事業者は、工期中に事業者が行う本件施設の検査又は試験について、事前に市に対して通知するものとする。なお、市は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- 5 市は、本条に規定する説明又は確認の実施を理由として、本件施設の建設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。

(中間確認)

第23条 本件施設が実施設計に従い建設されていることを確認するために、市は、工期中、別紙4に記載する事項に関する中間確認を実施するものとする。

- 2 市は、前項に規定する中間確認の実施を理由として、本件施設の建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。
- 3 中間確認の結果、建設状況が実施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。

第三 完工等

(完工検査)

第24条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の完工検査並びに器具及び備品の検査を行うものとする。なお、事業者は、本件施設の完工検査並びに器具及び備品の検査の日程を事前に市に対して通知するものとする。

- 2 市は、事業者が前項の規定に従い行う完工検査並びに器具及び備品の検査への立会いを求めることができる。ただし、市は、完工検査並びに器具及び備品の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。
- 3 事業者は、完工検査に対する市の立会いの有無を問わず、市に対して完工検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

(市による本件施設の完工確認)

第25条 市は、事業者から本件施設が完工した旨の通知を受けた場合、7開庁日以内に別紙5に記載する事項に関する完工確認を実施するものとする。

- 2 完工確認の結果、本件施設の状況が、本約款、民間事業者提案又は実施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。

(市による本件施設の運営体制確認等)

第 26 条 事業者は、運営開始日に先立ち本件施設の運営に必要な人材を確保し、かつ、本件施設の運営に必要な研修を行わなければならない。

2 事業者は、前項に規定する研修を完了し、かつ、運営仕様書に従って本件施設を運営することが可能となった時点において市に対して通知を行うものとする。

3 市が事業者から前項に規定する通知を受けた場合、本件施設の具体的運営状況並びに本件施設の器具及び備品を確認するために、市は事業者に対して本件施設の試運転を求めることができる。本項に基づく確認の結果、本件施設の運営又は維持管理の体制が本約款、公募要項等又は民間事業者提案の条件を満たしていないと市が判断した場合、市は事業者に対してその是正を求めることができる。

4 本件施設の運営開始に備えて事業者が実施する各種検査及び第 3 項に記載する本件施設の試運転に必要な電力は、本約款第 52 条が規定する運営電力の供給と同一の条件で、市が事業者に対して無償で供給するものとする。

5 事業者は、市に対して事前に申し出て、市がこれを承認した時点より、本件施設の広告宣伝活動を行うことができるものとする。なお、広告宣伝活動には、本件施設の無料開放その他の方法を通じて行う本件施設の認知度の向上策を含むものとする。

(市による完工確認通知)

第 27 条 市が本件施設の完工確認を実施し、本件施設が実施設計図書に従い建設されていること及び本件施設の運営が可能であることを確認し、かつ、事業者が別紙 6 に記載する種類及び内容を有する保険に加入しその保険証書の写しを別紙 7 に記載する竣工図書と共に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工確認通知を行うものとする。

2 事業者は、前項に規定する市の完工確認通知を受領するまでの間、本件施設の運営を開始することはできないものとする。

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

第四 工期の変更等

(工期の変更)

第 28 条 市が事業者に対して工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。

2 不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として事業者が工期の変更を請求した場合、市と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。ただし、市と事業者の間において協議が整わない場合、市が合理的な工期を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(工期の変更による費用負担)

第 29 条 市の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が運営開始予定日より遅延したときは、市は、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する金額又は損害金を事業者に対して支払うものとする。

2 事業者の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、かつ、本件施設の運営開始が運営開始予定日より遅延したときは、事業者は、当該遅延に伴い市に発生した損害額に相当する金額を市に対して支払うものとする。

(工事の中止)

第 30 条 市は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 市は、前項に従い本件施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは、事業者と協議の上工期を変更することができる。また、市は当該工事の一時中止が事業者の責めに帰すべき場合を除き、事業者が工事の再開に備え工事現場を維持し、又は労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の工事の施工の一時中止に伴う増加費用を必要としたときで事業者に損害を及ぼした場合、その必要な合理的費用を負担し、又は損害を賠償しなければならない。

第五 損害の発生等

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第 31 条 事業者が本件施設の建設工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合、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を除く。

2 本件施設の建設工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶その他の理由により事業者が第三者に対して損害を及ぼした場合も前項と同様とする。

(不可抗力による損害)

第 32 条 市が本件施設の完工を確認する前に、不可抗力により、本件施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害又は損失が生じた場合、事業者は、当該事実が発生した後直ちに当該損害又は損失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、前項の損害又は損失(事業者が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く)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 項に規定する損害又は損失(追加工事に要する費用を含む)に係る追加費用は本約款第

69 条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 本件施設の運営及び維持管理

第一 総則

(許認可及び届出等)

第 33 条 事業者は、本件施設の運営及び維持管理に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を、自己の責任及び費用において取得する。

2 事業者が市に対して協力を求めた場合、市は事業者による前項に定め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。

3 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。

(近隣対策)

第 34 条 事業者は、自己の責任及び費用において、余熱利用施設整備事業を運営するに關して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ものとし、市は事業者に対して合理的な範囲内で必要な協力を行う。

(第三者の使用)

第 35 条 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、出資者以外の第三者に対して、本件施設の運営を委託することはできない。なお、本件施設の維持管理については、事業者は第三者に対してその一部又は全部を委託することができる。

2 事業者が、前項の規定に従い本件施設の運営又は維持管理の一部又は全部を第三者に対して委託する場合、第三者の使用は全て事業者の責任において行うものとし、当該第三者の責めに帰すべき事由は全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。

第二 本件施設の運営

(本件施設の運営)

第 36 条 事業者は、自己の責任及び費用において、本約款、公募要項等及び民間事業者提案に従って本件施設を運営するものとする。

2 運営仕様書は、合理的な理由に基づき市又は事業者が請求した場合において、市と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

3 前項の規定にかかわらず、コミュニティゾーンに関する運営仕様書については、市は事業者に対して変更を請求することができ、事業者はこれに従うものとする。ただし、当該変更によ

する追加費用は、市がこれを負担する。

(年間運営業務計画書の提出)

第 37 条 事業者は、各事業年度の年間運営業務計画書を当該事業年度が開始する 30 日前までに市に提出し、事業年度が開始する前に市の確認を受けるものとする。

2 市は、前項の確認を行ったことを理由として、本件施設の運営の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、市の確認済みの年間運営業務計画書を変更することはできないものとする。

(水中運動メニューの提供)

第 38 条 事業者は、水中運動ゾーンにおいて、事業概要書、民間事業者提案及び運営仕様書の範囲内で作成した水中運動メニューを市民に提供するものとする。

(海水の調達)

第 39 条 事業者は、自己の責任及び費用により、本件施設で使用する海水を調達する。

2 運営仕様書記載の取水場所の水質が悪化し、適用法令及び運営仕様書に従った本件施設の運営が困難となった場合、事業者は市と協議の上、自己の責任及び費用により新たに海水の取水場所を確保するものとする。

3 前項の場合において、福岡市及び福岡市に隣接する周辺市町村の沿岸において適用法令及び運営仕様書に定める条件を満たす海水を取水することが困難なときは、当該取水場所を変更することにより新たに事業者が生じる費用の一部を市は負担するものとする。ただし、事業者が福岡市及び福岡市に隣接する周辺市町村の沿岸において海水を取得する際に要する費用の見積り額と、事業者が実際に福岡市及び福岡市に隣接する周辺市町村以外の沿岸から海水を取得することにより負担する費用との差額を市による負担の上限とする。

4 福岡市及び福岡市に隣接する周辺市町村の沿岸において適用法令及び運営仕様書に定める条件を満たす海水を取水することが困難な場合、市と事業者は協議の上、本件施設の事業概要書及び運営仕様書の一部を変更することができる。

(料金の変更)

第 40 条 事業者は、基本料金を変更することはできない。ただし、事業者が市に対して基本料金の変更を請求した場合において、市が妥当であると判断したときは、市は速やかに事業者に対してその内容及び実施時期を通知するものとし、事業者はこれに従い基本料金を変更することができる。

2 市が基本料金の変更を請求した場合、市及び事業者はその当否について協議する。

3 基本料金以外の本件施設の料金設定に変更の必要がある場合、事業者は市に対して当該料金

設定の改定案を提出し、当該改定案に基づき市と事業者が協議の上、当該改定案が不合理でないとい認められた場合に限りこれを変更することができる。

第三 本件施設の維持管理

(本件施設の維持管理)

第 41 条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、本約款、公募要項等及び民間事業者提案に従って、本件施設の維持管理業務（本約款第 43 条に規定する修繕及び模様替えを含む）を遂行する。

2 維持管理仕様書は、合理的な理由に基づき市又は事業者が請求した場合において、市と事業者が合意したときに限り、その内容を変更することができる。

3 前項の規定にかかわらず、コミュニティゾーンに関する維持管理仕様書については、市は事業者に対して変更を請求することができ、事業者はこれに従うものとする。ただし、当該変更に必要な追加費用は、市がこれを負担する。

(年間維持管理業務計画書の提出)

第 42 条 事業者は、各事業年度の年間維持管理業務計画書を当該事業年度が開始する 30 日前までに市に提出し、事業年度が開始する前に市の確認を受けるものとする。

2 市は、前項の確認を行ったことを理由として、本件施設の維持管理の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

3 事業者は、市の事前の承諾を得た場合を除き、市の確認済みの年間維持管理業務計画書を変更することはできないものとする。

(本件施設の修繕及び模様替え)

第 43 条 事業者は、本件施設の修繕及び模様替えを、自己の責任及び費用において実施する。ただし、市の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、市はこれに必要な一切の費用を負担する。

2 事業者が年間運營業務計画書若しくは年間維持管理業務計画書に記載の無い模様替え又は本件施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に市に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、市の事前の承諾を得るものとする。

3 事業者が本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、事業者は必要に応じて当該修繕又は模様替えを竣工図書に反映し、かつ、使用した設計図、施工図等の書面を市に対して提出しなければならない。

第四 市による業務の確認等

(市による説明要求及び立会い)

第 44 条 市は、運営期間中、本件施設の運営及び維持管理その他について、事業者事前に通知した上でその説明を求めることができるものとし、また本件施設において運営及び維持管理状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。

2 事業者は、前項に規定する運営及び維持管理状況その他についての説明並びに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わなければならない。

3 前 2 項に規定する説明又は確認の結果、本件施設の運営及び維持管理状況が、本約款、公募要項等、民間事業者提案、年間運営業務計画書又は年間維持管理業務計画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指導するものとする。この場合、事業者は市に対して本約款第 45 条に規定する業務報告書においてかかる指導に対する対応状況を報告しなければならない。

4 市は、本条に規定する説明及び確認の実施を理由として、本件施設の運営及び維持管理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。

(業務報告書)

第 45 条 事業者は、本件施設の運営及び維持管理状況を正確に反映した業務報告書を作成し、各暦月の第 5 開庁日までに前月に係る業務報告書を市に対して提出し、市は当該業務報告書の記載に従い事業者の業務の確認を行うものとする。

2 前項に規定する業務報告書の構成は、別紙 8 に記載するとおりとする。

3 事業者は、各事業年度毎に年間業務報告書を作成し、事業者が本約款第 79 条の規定に従い行う監査報告時に市に対して提出しなければならない。

(利用者モニタリングの実施)

第 46 条 事業者は、本件施設の運営及び維持管理に関するサービスの質を確保し、またこれを維持することを目的として、自己の費用をもって、本件施設において提供するサービスの評価に関するアンケート用紙を作成し、これを本件施設内にアンケート回収箱と共に設置し、定期的に回答済アンケート用紙を回収する方法により利用者モニタリングを実施するものとする。

2 事業者は、前項に規定する利用者モニタリングの結果を適宜本件施設の運営及び維持管理に反映するものとする。

3 事業者は、各事業年度毎に、利用者モニタリングの結果及びこれを反映した本件施設の運営及び維持管理の状況の改善点を取りまとめ、市に対して報告するものとする。

第五 サービス提供料の支払い

(サービス提供料の支払い)

第 47 条 市は、事業者が本約款、公募要項等、民間事業者提案、年間運営業務計画書及び年間

維持管理業務計画書に従い本件施設を適切に運営及び維持管理していることを確認することを条件として、事業者に対して本件施設の運営及び維持管理に係るサービス提供料として、運営期間中四半期毎に金 18,880,000 円（消費税を含まないものとし、以下同様とする。なお、第 15 事業年度における最終のサービス提供料の支払額は金 19,413,334 円とする）を適用ある消費税の金額とともに支払うものとする。

- 2 事業者の責に帰すべき事由により本件施設の運営開始が運営開始予定日に遅延した場合、サービス提供料は本件施設の運営開始後の経過日数に応じて日割り計算により算定の上、支払われるものとする。

（サービス提供料の変更）

第 48 条 運営期間中に日本国内において福岡市消費者物価指数が前年度に比して年率 5%以上変動した場合、市及び事業者は、サービス提供料合計額のうち本件施設の建設費相当額を控除した額について、サービス提供料の変更を請求することができるものとし、当該請求がなされた場合、市及び事業者はその当否及び変更額を協議の上決定する。仮に当該協議において合意が成立しない場合、市がサービス提供料の変更の当否及び変更する場合にはその変更額を決定し、事業者に対して通知するものとし、事業者はこれに従うものとする。

（サービス提供料支払い手続）

第 49 条 本約款第 45 条に規定する市による業務の確認（以下「業務確認」という）は、事業者が市に対して提出する業務報告書を通じて行われるものとする。

- 2 市が事業者から本約款第 45 条第 1 項の規定に従い業務報告書を受領した場合、市は当該受領日から第 5 開庁日以内に事業者に対して業務確認の結果を通知するものとする。
- 3 各暦年の 3 月、6 月、9 月及び 12 月に関する業務確認の結果について事業者が前項に従い市の通知を受領した場合、事業者は当該通知に従い速やかに当該月を含む直前の 3 ヶ月のサービス提供料支払に係る請求書を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 40 日以内に事業者に対してサービス提供料を支払うものとする。
- 4 市は、本約款第 50 条の規定に従い、業務確認の結果に応じて、サービス提供料の支払額を減額することができる。

（サービス提供料の減額）

第 50 条 市の業務確認により、本件施設の運営及び維持管理について、市が求める仕様を満たしていない事項が存在することが判明した場合、市は事業者に対して当該事項の是正を勧告（以下「是正勧告」という）することができる。

- 2 市が事業者に対して是正勧告を行ったにもかかわらず、当該是正勧告後最初の業務確認において是正勧告の対象となった事項が市の求める水準に至るまで是正されたと認められない場合、市は、事業者に対して支払うサービス提供料を減額するものとする。

- 3 止むを得ない事由により、市の求める仕様を満たすことができない場合、又は継続して市の求める仕様において運營業務又は維持管理業務を提供することが困難であると予見される場合、事業者は市に対して速やかに、かつ、詳細にこれを報告するものとし、その改善策に関して市と協議する。事業者の通知した事由に合理性があると市が判断した場合、市は対象となる運營業務又は維持管理業務の中止又は市の求める仕様の変更を認め、当該期間中は勧告及びサービス提供料の減額の対象としないものとする。
- 4 事業者が年間運營業務計画書記載の営業日に本件施設を営業しない場合、市はサービス提供料を日割り計算し、当該非営業日に相当する額のサービス提供料を減額する。ただし、合理的な理由がある場合、市はサービス提供料の減額を行わないことができる。
- 5 是正勧告の実施及び手数料の減額手続は、本条の規定の他別紙 9 に記載する方法に従うものとする。

(サービス提供料の返還)

第 51 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が本約款 50 条の規定に従い減額し得たサービス提供料の金額を速やかに返還しなければならない。

第六 運営電力の提供

(運営電力の提供)

- 第 52 条 市は、事業者に対して運営期間中、別途市及び事業者間で締結される電力の供給に関する覚書及び運用申合書に従い運営電力を供給する。
- 2 運営電力供給停止日においては、事業者が、自己の責任及び費用において必要な保安電力を確保する。なお、市は事業者に対して、運営電力供給停止日を 30 日以上前に通知するものとする。

第七 第三者に及ぼした損害等

(第三者に及ぼした損害等)

- 第 53 条 事業者が本件施設の運営及び維持管理により第三者に損害を及ぼした場合、事業者は当該損害の一切を当該第三者に対して賠償しなければならない。
- 2 本件施設の運営及び維持管理業務に伴い通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により事業者が第三者に対して損害を及ぼした場合も前項と同様とする。
 - 3 前 2 項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、本件施設を市に譲渡するまでの間、事業者は別紙 6 に記載する保険への加入を継続しなければならない。

第6章 本件施設の譲渡

(譲渡の実行)

第54条 運営期間の満了後60日以内に、事業者は、市に対して、本件施設等を譲渡する。

- 2 前項に規定する譲渡において、事業者は自己の責任及び費用(登記の移転に要する費用を含む)において、運営仕様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無い状態にて、市に対して本件施設を譲渡する。なお、事業者は、本件施設の譲渡に先立ち本約款第56条が規定する譲渡前検査を経なければならない。
- 3 事業者は、本条の規定に従い本件施設を市に対して譲渡する場合、コミュニティゾーンに属する器具及び備品を同時に市に対して譲渡するものとする。なお、コミュニティゾーンに属する器具及び備品以外の本件施設内の器具及び備品については、事業者は本件施設の譲渡の実行時まで全て撤去するものとする。ただし、市と事業者の間の協議により、市は当該器具及び備品を購入することができる。
- 4 本件施設の譲渡に際しては、市がサービス提供料の全額を事業者に対して支払済みの場合、前項ただし書に規定する器具及び備品の購入代金のほか、市は事業者に対して譲渡代金を別途支払わないものとする。

(仮登記)

第55条 市は、前条第1項に規定する譲渡の実行を確保するために、本件施設(ただし、歩道及び運営電力引き込み線を除く)に事業者の費用をもって仮登記手続を行うことができ、事業者は市の請求がある場合これに協力しなければならない。

(譲渡前検査)

- 第56条 市は、事業者から本件施設を譲り受けるにあたり、本件施設が運営仕様書記載の業務その他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無い状態にあることを確認すること及び適用法令に基づく管理報告を確認することを目的として、譲渡に先立ち別紙10に記載する内容の検査(以下「譲渡前検査」という)を実施するものとする。
- 2 市が、前項に従い譲渡前検査を行う場合、市は本件施設に立ち入ることができるものとし、また事業者は市が行う譲渡前検査に協力しなければならない。
 - 3 譲渡前検査により本件施設に修繕すべき点が存在することが市に判明した場合、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。
 - 4 譲渡前検査の実施その他本件施設の譲渡に際して必要な一切の電力は、運営電力引込み線を通じて市が運営電力の供給条件と同一の条件で事業者に対して無償で供給するものとする。

(瑕疵担保責任)

第 57 条 市が事業者から本件施設等を譲受けた後に、本件施設 (ただし、市が事業者から器具及び備品を購入した場合には当該備品を含む) に瑕疵があることが当該譲受日から 180 日以内に発覚した場合、市は事業者に対して、当該瑕疵に起因して発生する一切の損害の賠償 (市が当該瑕疵を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払いに要する金額を含む) を請求することができる。なお、本約款において瑕疵とは、本件施設並びに器具及び備品について、施工の不完全、維持管理の不徹底、その他事業者の責めに帰すべき事由に基づくこれに類似する理由により本来の性状に満たない状態で、かつ、本件施設の譲渡時に市に明らかでないものを意味する。

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

(事業者による協力)

第 58 条 本件施設の譲渡時及び譲渡後において、事業者は、市に対して、適宜運営仕様書及び維持管理仕様書記載の業務その他それに付随する業務のために本件施設を継続して使用できるよう本件施設の運営及び維持管理に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた運営及び維持管理に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

第 7 章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第 59 条 本契約は、本契約の規定に基づき本契約が解除された場合その他本契約に別段の規定がある場合を除き、福岡市議会の議決を得た日の翌日からその効力を生じるものとし、事業者の市に対する本件施設の譲渡に係る一切の手続が完了した時に終了する。

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

(事業者の債務不履行による契約の早期終了)

第 60 条 本件施設の運営開始前において、次に掲げる場合、市は事業者に対して書面により通知した上で本契約の全部を終了させることができる。

- (1) 事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて市が催告しても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) 事業者の責めに帰すべき事由により、運営開始予定日から 30 日が経過しても本件施設の運営を開始できないとき、又はその見込みが無いと明らかに認められると

き。

- (3) 前(1)及び(2)に掲げる場合のほか、事業者が本約款に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 2 本件施設の運営開始日以降において、次に掲げる場合、市は事業者に対して書面により通知した上で本約款に基づくサービス提供料の支払を相当期間を定めて一時停止する。当該相当期間中に当該通知にかかる事項が是正されない場合、市は事業者に対して書面により通知した上で本契約の全部を終了させることができる。
- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、連続して30日以上又は1年間において60日以上、事業者が本件施設の運営又は維持管理業務を行わないとき。
 - (2) 市が事業者に対して、本約款第50条の規定に従いサービス提供料の減額措置を講じた後120日を経過しても当該減額の対象となった事由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、本契約の履行が困難となったとき。
 - (4) 前(1)ないし(3)に規定する場合のほか、事業者が本約款に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 3 本件施設の運営開始日の前後を問わず、次に掲げる場合、市は事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部を終了させることができる。
- (1) 事業者が、事業を放棄し、30日間以上に渡りその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続について事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者(事業者の取締役を含む)によってその申立てがなされたとき。
 - (3) 事業者が、自己の負担する総額金5,000万円以上の債務の履行を60日間以上に渡り遅延したとき。
 - (4) 事業者が、業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。

(運営開始日前の解除)

- 第61条 本件施設の運営開始前に事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、事業者は、市に対して、本件施設の建設工事費の10分の2に相当する損害金を支払うものとする。なお、本条に定める損害金の支払いを担保するために、事業者は本約款第21条第1項に従い事業者が付保する履行保証保険の保険金支払請求権に対して、事業者の費用をもって市を質権者とする質権を設定するものとし、また、かかる質権設定に関して第三者に対する対抗要件を具備するために必要な一切の手続について市に協力しなければならない。
- 2 前項の場合において出来形部分が存在する場合、市が当該出来形部分を解除の後に利用するときは、市は当該出来形部分を確認の上原則として運営開始予定日から15年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払いによりこれを譲り受けることができるものとし、市は当該出来形部分の買受代金と前項に規定する損害金の対等額を相殺により決済することができる。市が本件土地を原状(更地)回復することが妥当と判断し、これを事業者に通知したときは、

事業者は本件土地を原状（更地）に回復（基礎杭を除く地中構造物の除去を含む。以下同様とする）した上で市に対して引き渡し、かつ、前項に定める損害金を上限として、市が解除により被った損害を賠償する。

- 3 前項の規定に従い市が出来形部分の所有権を取得した場合、当該出来形部分について本約款第 57 条の規定を準用する。
- 4 本条の規定に従い本契約が解除された場合、事業者は、市に対して作成済みの設計図書を交付しなければならない。この場合、市は当該設計図書を自由に使用する権利（本件土地に本件施設又はこれに類似する施設を建設する権利並びに本件施設の修繕等のためにこれを改変する権利をいう。以下同じ）を有するものとする。

（運営開始日後の解除）

第 62 条 本件施設の運営開始後に事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除された場合、市は本件施設を原則として残存する運営期間を最長とする均等分割払いにより事業者から譲り受けるものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により本件施設が著しく損傷し、市が本件施設を譲り受けた上で事業を継続することが困難と市が判断する場合を除く。なお、市は、本条により本件施設を譲り受ける場合、事業者より交付を受けた設計図書を自由に使用する権利を有するものとする。

- 2 前項に従い市が本件施設を譲り受ける場合、下記の算式によって計算される金額から契約解除時の本件施設の現況に応じて市が決定する修繕費に相当する合理的な金額を控除して得た額をその代金とする。なお、市が事業者から本件施設を譲り受けた場合、市は事業者に対して、別途債務不履行に基づく損害賠償（本条第 3 項に規定する原状（更地）回復に要する費用を含む）を請求することはできない。

（算式）

$$\text{本件施設の建設費相当額} \times (1 - 0.2) \times (60 - n) / 60$$

（n = 運営開始後の経過四半期数：0～59）

- 3 本件施設の運営開始後に事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除され、かつ、本条第 1 項の規定に従い市が本件施設を譲り受けない場合、事業者は市に対して、当該解除により市が被った一切の損害（本件土地の原状（更地）回復に要する費用に相当する金額を含む）を支払うものとする。
- 4 本条の規定に従い市が本件施設を譲り受けた場合、本約款第 57 条の規定を準用する。
- 5 本条第 1 項の規定に従い本契約が終了する場合、市は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営に係る未払いのサービス提供料を、第 50 条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者はサービス提供料支払に係る請求書を、業務報告書を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 40 日以内に事業者に対してサービス提供料を支払うものとする。

(市の債務不履行)

第 63 条 市が本約款に基づいて履行すべきサービス提供料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年 8.25%の割合で計算した額を遅延損害金として支払うものとする。

2 市の責に帰すべき事由により、運営電力の一部又は全部が供給されないことにより事業者が本件施設を運営できなかった場合(ただし、運営電力の供給停止日を除く)、市はこれにより事業者が被った逸失利益を含む相当因果関係ある損害を事業者に対して補償する。この場合、逸失利益は、直前三ヶ月の本件施設の営業に係る事業者の収支を前提として算定されるものとし、逸失利益の算定に当り本件施設を営業できなかった日が満一営業日に満たない日が存在する場合、かかる逸失利益の額は時間割り(ただし、1時間未満切捨て)にて計算する。

3 市が本約款上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による通知の後 30 日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約を解除することができる。

4 前項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の運営が開始されていないときは、市は事業者から、検査の上設計図書及び本件施設(本件施設が竣工していない場合はその出来形部分をいう。)を譲り受けるものとし、その代金は原則として運営開始予定日から 15 年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払いにより事業者に対して支払うものとする。なお、事業者が当該解除により保険、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲り受け価格から控除する。

5 第 3 項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の運営が開始されているときは、市は本件施設を当該解除時の本件施設の簿価で事業者から譲り受けるものとし、その代金は原則として残存する運営期間を最長とする均等分割払いによりより支払われるものとする。なお、事業者が当該解除により保険、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲り受け価格から控除する。

6 前 2 項の規定に従い本契約が終了した場合、市は、事業者に対して、当該解除により事業者が被った損害を賠償するものとする。

7 本条の規定に従い市が本件施設若しくはその出来形部分を譲り受けた場合、本約款第 57 条の規定を準用するものとし、また市は、事業者が市に交付した設計図書を自由に使用する権利を有するものとする。

8 第 5 項の規定に従い本契約が終了する場合、市は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営に係る未払いのサービス提供料を、第 50 条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者はサービス提供料支払に係る請求書を、業務報告書を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 40 日以内に事業者に対してサービス提供料を支払うものとする。

(市による任意解除)

第 64 条 市は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を有

することなく本契約を解除することができる。

- 2 前項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の運営が開始されていないときは、市は事業者から、検査の上設計図書及び本件施設(本件施設が竣工していない場合はその出来形部分をいう。)を譲り受けるものとし、その代金は原則として運営開始予定日から15年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払いにより事業者に対して支払うものとする。なお、事業者が当該解除により保険、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲り受け価格から控除する。
- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の運営が開始されているときは、市は本件施設を当該解除時の本件施設の簿価で事業者から譲り受けるものとし、その代金は原則として残存する運営期間を最長とする均等分割払いにより事業者に対して支払う他、市は事業者に対して、当該解除により事業者が被った一切の損害を速やかに賠償する。なお、事業者が当該解除により保険、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲り受け価格から控除する。
- 4 本条の規定に従い市が本件施設若しくはその出来形部分を譲り受けた場合、本約款第57条の規定を準用するものとし、また市は、事業者が市に交付した設計図書を自由に使用する権利を有するものとする。
- 5 本条第3項の規定に従い本契約が終了する場合、市は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営に係る未払いのサービス提供料を、第50条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者はサービス提供料支払に係る請求書を、業務報告書を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40日以内に事業者に対してサービス提供料を支払うものとする。

第8章 法令変更

(通知の付与)

第65条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本件施設が設計図書に従い建設できなくなった場合、又は本件施設が本約款、年間運営業務計画書若しくは年間維持管理業務計画書で提示された条件に従って運営若しくは維持管理できなくなった場合、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これを市に対して通知するものとする。

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

(協議及び追加費用の負担)

第66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

対応するために速やかに本件施設の設計、運営開始予定日、本約款、年間運營業務計画書及び年間維持管理業務計画書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から 120 日以内に本約款等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い余熱利用施設整備事業を継続する。この場合の追加費用の負担は、別紙 11 に記載する負担割合によるものとする。ただし、余熱利用施設設備事業の採算性に著しく影響を与える法令変更の場合には、市及び事業者は事業の継続の可能性を検討することを目的として、協議の期間を 120 日以上に延長できるものとする。

(契約の終了)

第 67 条 本契約の締結後における法令変更により、市が余熱利用施設整備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、本件施設の運営が開始されていないときは、市は事業者から、検査の上設計図書及び本件施設(本件施設が竣工していない場合にはその出来形部分をいう。)を譲り受けるものとし、その代金は原則として運営開始予定日から 15 年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払いにより事業者に対して支払うものとする。なお、事業者が当該法令変更による契約終了により、保険、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲り受け価格から控除する。
- 3 第 1 項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の運営が既に開始されていたときは、市は下記の算式によって計算される金額から当該法令変更により事業者が受領する一切の保険、保証又は補償金額の合計額を控除した金額を代金として本件施設を譲り受けるものとし、当該代金は原則として残存する運営期間を最長とする均等分割払いにより事業者に対して支払うものとする。ただし、市はかかる金額を一括して支払うことができる。

(算式)

$$\text{本件施設の建設費相当額} \times (1 - 0.03) \times (60 - n) / 60$$

(n = 運営開始後の経過四半期数 : 0 ~ 59)

- 4 本条の規定に従い市が本件施設(出来形部分を含む)を譲り受けた場合、本約款第 57 条の規定を準用するものとし、また市は、事業者が市に交付した設計図書を自由に使用する権利を有するものとする。
- 5 本条第 3 項の規定に従い本契約が終了する場合、市は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営に係る未払いのサービス提供料を、第 50 条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者はサービス提供料支払に係る請求書を、業務報告書を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 40 日以内に事業者に対してサービス提供料を支払うものとする。

第9章 不可抗力

(通知の付与)

第 68 条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本件施設が設計図書に従い建設できなくなった場合、又は本件施設が本約款、年間運營業務計画書若しくは年間維持管理業務計画書で提示された条件に従って運営若しくは維持管理できなくなった場合、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、本約款に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となった場合、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、市又は事業者は不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第 69 条 市が事業者から、前条第 1 項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本件施設の設計、運営開始予定日、本約款、年間運營業務計画書又は年間維持管理業務計画書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項に規定する協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から 60 日以内に本約款等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、市が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余熱利用施設整備事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙 12 に記載する負担割合によるものとする。

(サービス提供料の支払)

第 70 条 不可抗力により本契約の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は不可抗力により本件施設への重大な損害が発生した場合、事業者は当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、最大限の努力を行うものとする。

2 市は、事業者が前項に規定する最大限の努力を行うことを条件として、事業者が不可抗力により本件施設の一部又は全部の営業を行わない場合でも、事業者に対して第 47 条に規定するサービス提供料の支払を継続するものとする。

(契約の終了)

第 71 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、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、本件施設の運営が開始されていないときは、市は事業者から、検査の上設計図書及び本件施設(本件施設が竣工していない場合はその出来形部分をいう。)を譲り受けるものとし、その代金は原則として運営開始予定日から 15 年が経

過する日までの期間を最長とする均等分割払いにより事業者に対して支払うものとする。なお、事業者が当該不可抗力による契約終了により、保険、保証ないし補償金を受領した場合、当該保険金等相当額は譲り受け価格から控除する。

- 3 第1項の規定に従い本契約が終了する場合で、本件施設の運営が既に開始されているときは、市は下記の算式によって計算される金額から当該不可抗力の発生により事業者が受領する一切の保険、保証又は補償金額の合計額を控除した金額を代金として本件施設を譲り受けるものとし、当該代金は原則として残存する運営期間を最長とする均等分割払いにより事業者に対して支払うものとする。ただし、市はかかる金額を一括して支払うことができる。

(算式)

$$\text{本件施設の建設費相当額} \times (1 - 0.03) \times (60 - n) / 60$$

(n = 運営開始後の経過四半期数 : 0~59)

4 本条の規定に従い市が本件施設(出来形部分を含む)を譲り受けた場合、本約款第57条の規定を準用するものとし、また市は、事業者が市に交付した設計図書を自由に使用する権利を有するものとする。

- 5 本条第3項の規定に従い本契約が終了する場合、市は事業者に対して、当該終了日までの本件施設の運営に係る未払いのサービス提供料を、第50条に準じた減額手続を行った上で支払うものとする。この場合、事業者はサービス提供料支払に係る請求書を、業務報告書を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40日以内に事業者に対してサービス提供料を支払うものとする。

第10章 協議会

(タラソ福岡協議会の設置)

第72条 市及び事業者は、本件施設の運営及び維持管理に関する協議を行うことを目的として、運営開始日後に「福岡市臨海工場余熱利用施設タラソ福岡協議会」(以下「タラソ福岡協議会」という)を設置するものとする。

2 タラソ福岡協議会は、原則として1年に一度事業者が本約款第80条の規定に従い行う監査報告の実施と同時に開催されるものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市及び事業者間が協議を要すると認め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、必要に応じて随時タラソ福岡協議会を開催することができる。

(協議の内容)

第73条 市及び事業者は、タラソ福岡協議会において、以下に規定する事項を行うものとする。

ただし、市及び事業者は、タラソ福岡協議会における詳細な協議事項を第1回タラソ福岡協議

会において定める他、タラソ福岡協議会運営準則を採択するものとする。

- (1) 財務実績、運営実績及び維持管理実績等の報告
- (2) 営業計画及び運営計画等の報告
- (3) 利用料金等の見直し協議
- (4) 前事業年度の年間業務報告書の報告及び確認
- (5) 当該事業年度の年間運営業務計画書及び年間維持管理業務計画書の報告及び確認
- (6) 本約款において市及び事業者の協議が要求される事項のうち市又は事業者が必要と認める事項
- (7) 前(1)号ないし(6)号に規定する事由の他市及び事業者が必要と認める事項

(タラソ福岡協議会の構成員)

第74条 タラソ福岡協議会は、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、タラソ福岡協議会における協議により同協議会の構成員数を変更することができる。

第11章 その他

(公租公課の負担)

第75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、全て事業者の負担とする。市は、サービス提供料及びこれに対する消費税額を支払うほか、本契約に関連する全ての公租公課について別途負担しないものとする。

(市による債務の履行及び本件施設の有償取得)

第76条 本契約の締結後に市が本約款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他、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。

2 前項の規定により予算の定めに従うことを理由として市が当該債務を履行しない場合は、市の債務不履行として本約款第63条の規定を準用するものとする。

3 本約款の規定に従い市が事業者から有償で本件施設又はその出来形部分を譲り受ける場合、市及び事業者は当該譲り受けに関する本約款の条項を反映の上別途約定を結ぶものとし、当該約定に従い市がその対価の支払を約することにより、本件施設又はその出来形部分の所有権は事業者から市に対して移転するものとする。なお、第1項が規定する「市が本約款の規定に従い新たに債務を負担するもの」には、本約款の規定に従い市が事業者から有償で本件施設又はその出来形部分を譲り受ける場合を含むものとする。

4 市の責めに帰すべき事由により、前項が規定する約定が成立しない場合には、市はこれにより事業者が被った損害を賠償するものとする。

5 本約款の規定に従い市が事業者から有償で本件施設又はその出来形部分を譲り受ける場合で、市がその代金を分割払いにて支払うときは、市は、事業者と協議の上、事業者の負担する借入金利及びその他の費用を支払うため(但し事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除される場合で市が本件施設若しくはその出来形を買い取る場合には、借入金利以外のその他の費用は勘案されないものとする。)に必要となる金利を付すものとする。但し、かかる金利の水準は事業者の余熱利用施設整備事業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(当該当初借入の金利が借り入れ当初の条件に従って見直されたときには見直し後の金利)と同等の金利を上限とする。また、事業者は、市の上記分割払いに伴い必要となる資金調達による金利負担を、手持ち資金による借入債務の返済、借り替え若しくはその他の手段により軽減するよう最善の努力を尽くさなければならない。

(協議)

第 77 条 本約款において両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、市及び事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。なお、当該事由について市又は事業者が本約款第 73 条第(6)号に従いタラソ福岡協議会の開催を求めた場合、両当事者は同協議会において当該事由を協議する。

(契約上の地位の譲渡)

第 78 条 市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は本契約上の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。

(本件施設等の譲渡)

第 79 条 市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は本件施設及び本件施設において事業者が行う営業の一部又は全部を第三者に対して譲渡し、担保に提供し、又はその他の処分をしてはならない。ただし、本件施設については、余熱利用施設整備事業に対して融資を実行する者のために市が承諾する担保権を設定することができる。

(財務書類の提出)

第 80 条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、公認会計士の監査済財務書類及び年間業務報告書を市に提出し、かつ、タラソ福岡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、市は当該監査報告及び年間業務報告書を公開することができる。

(秘密保持)

第 81 条 市及び事業者は、互いに余熱利用施設整備事業に関して知り得た相手方の秘密を自己の役員及び従業員並びに自己の代理人、コンサルタント及び事業者に対して融資を行う者以外

の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的（ただし、適用法令に基づく場合を除く）に使用してはならない。

（出資者による保証）

第 82 条 事業者は、出資者による別紙 13 に記載する内容を有する保証書を取得し、その写しを本契約に係る仮契約締結時に市に対して提出しなければならない。

（事業者に対する制約）

第 83 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、転換社債、新株引受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、事業期間の終了後 270 日を経過する日まで解散することはできない。ただし、市が事前に承諾した場合、この限りではない。

第 12 章 雑則

（請求、通知等の様式その他）

第 84 条 本約款に定める請求、通知、報告、申出、承諾、勧告、指導、催告、要請、確認及び契約終了告知又は解約は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。なお、市及び事業者は、かかる請求等の宛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 本約款上の期間の定めは、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び商法が規定するところによるものとする。

（準拠法）

第 85 条 本約款は、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 86 条 本約款に関する紛争は、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とするものとし、市、事業者及び出資者は、同裁判所の専属的管轄に服することに合意する。

（解釈）

第 87 条 本約款に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本約款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。

- 2 本約款、公募要項等及び民間事業者提案の間に齟齬がある場合、本約款、公募要項等、民間事業者提案の順にその解釈が優先するものとする。

別紙 1
日程表

1. 本契約締結	平成 13 年 2 月		
2. 設計期間	本契約締結後	~	平成 13 年 4 月末
3. 建設期間	平成 13 年 5 月中	~	平成 14 年 2 月中
4. 完工検査及び運営体制確認等	平成 14 年 2 月中	~	平成 14 年 3 月中
5. プレオープン	平成 14 年 3 月中	~	平成 14 年 3 月末
6. 運営期間	平成 14 年 4 月 1 日	~	平成 29 年 3 月 31 日
7. 譲渡前検査及び施設譲渡	平成 29 年 4 月 1 日	~	60 日以内

備考：

日程表の記載期日については本契約締結時点での日程とする。その後の各項目の日程の変更に
ついては、市と事業者の間の協議とする。

別紙 2 事業概要書

本事業概要書は福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業の公募にあたり、事業者が提案した本件施設の設計・建設計画、運営・維持管理計画及び事業計画に関する各計画の概要を記したものである。本事業概要書は、事業者が本契約に基づき同事業を実施するにあたり、事業遂行の基本となるものであり、施設整備の目的に沿った円滑な事業運営を実現するために、事業者が行う一連の業務は、市と事業者との間に特段の合意が成立した場合を除いて本事業概要書を遵守し、またはその趣旨を反映したものでなければならない。

1. 配置図
2. 平面図
3. 立面図・断面図
4. 構造計画図
5. 設備計画図（1）
6. 設備計画図（2）
7. 設備計画図（3）
8. 設備計画図（4）
9. 設備計画図（5）
10. 計画の基本方針
11. 施設の仕様
12. 運営基本計画
13. 安全対策計画
14. ウォーキングサービス計画
15. 運営体制計画
16. 維持管理概要
17. 維持管理実施計画
18. 設備更新・大規模補修計画

別紙 3
実施設計に伴う提出図書

1. 設計原図一式（A3 縮小 1 部）
2. 図面製本（2 つ折製本）（原寸及び A3 各 2 部）
3. 構造計算書（写し）
4. 積算書（写し）
5. 工事費設計書
6. 関係法令に基づく申請図書等（写し）
7. 透視図（外観、内観（プール部分及びコミュニティゾーン部分））（A2 各 1 部）

別紙 4

中間確認事項（時期及び項目）

1. 建築工事関係

確認時期	確認項目	確認書類
基礎の配筋施工完了時	<ul style="list-style-type: none"> 杭の施工状況の確認 配筋の施工状況の確認 型枠の施工状況の確認 	<ul style="list-style-type: none"> コンクリート配合表 杭の施工結果報告書 使用材料規格証明書 各種試験成績報告書 工事写真
躯体（鉄骨）工事中 各階配筋施工完了時 （ 鉄骨建方完了時 ）	<ul style="list-style-type: none"> 配筋の施工状況の確認 型枠の施工状況の確認 鉄骨の施工状況の確認 	<ul style="list-style-type: none"> コンクリート配合表 鉄骨建方施工結果報告書 使用材料規格証明書 各種試験成績報告書 工事写真
躯体工事完了時	<ul style="list-style-type: none"> 躯体の施工状況等の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 各種試験成績報告書 工事写真
仕上げ工事中 各階につき1回程度	<ul style="list-style-type: none"> 仕上げの施工状況の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 使用材料報告書 工事写真

2. 設備工事関係

確認時期	確認項目	確認書類
設備・電気配管等の工事中 適宜	<ul style="list-style-type: none"> 隠蔽部分設備配管等の施工状況の確認 防火区画貫通部の施工状況の確認 	<ul style="list-style-type: none"> 工事写真

別紙 5
完工確認事項

1. 事業者検査の結果確認
2. 実施設計図書との整合確認
3. 品質確認
 - (1)外観及び内観の確認
 - ア. 使用材料の形状、形態の点検
 - イ. 浸水、漏水、防水・止水の点検
 - ウ. 汚染、発錆、破損、亀裂等の点検
 - (2)機能の点検、作動検査
 - ア. 振動、音、熱伝導等の異常の点検
 - イ. 窓の開閉、シャッターの上下、照明器具の点滅、空調機器・ポンプの運転等可動部分、作動部分の点検
4. 防災設備の整備状況の確認
5. 各種施工関係書類の確認
 - (1)主要工事施工結果報告書(杭工事、鉄骨工事等)
 - (2)主要材料試験成績報告書
 - (3)主要資材規格証明書
 - (4)防水等各種保証書
 - (5)空調設備、プール濾過設備の性能確認試験報告書
 - (6)工事写真
6. 関係官公署への提出書類の確認

確認の要領の詳細については市と事業者が協議の上、決定するものとする

別紙 6
事業者が付保すべき保険

1. 普通火災保険

付保対象 : 本件施設
付保する期間 : 運営開始日から本件施設の市に対する譲渡日まで
保険金額（補償額） : 再調達価格相当額
免責金額 : なし

2. 施設賠償責任保険

付保対象 : 本件施設内における余熱利用施設整備事業活動に伴う法律上の賠償責任
付保する期間 : 運営開始日から本件施設の市に対する譲渡日まで
填補限度額（補償額） :
対人 1名あたり1億円以上、1事故あたり2億円以上
対物 1事故あたり1,000万円以上
免責金額 : なし

3. 傷害保険

付保対象 : 本件施設内における傷害費用
付保する期間 : 運営開始日から本件施設の市に対する譲渡日まで
保険金額（補償額） :
死亡・後遺障害 1名あたり100万円以上
入院日額 1名あたり1,500円以上（上限は30日）
通院日額 1名あたり1,000円以上（上限は30日）
免責金額 : なし

別紙 7
竣工に伴う提出図書

1. 関係官公署届・許認可書類（写し）
2. 下請工事業者及び主要機器・資材メーカー一覧表
3. 主要な仕上材及び機器リスト表
4. 竣工図製本（2つ折り製本）（原寸及びA3縮小 各2部）
5. 竣工図原図一式（A3縮小 1部）
6. 竣工写真（キャビネ版 6つ切りサイズ 1部）
7. 本件施設の建設費を証する書面
8. 本件施設の設計・監理料金を証する書面

事業者は、上記書類に関しては、本件施設にて事業期間中保管すること。

別紙 8
業務報告書の構成

1. 運営報告書
 - (1) 施設営業報告書
 - (2) 海水プール運営報告書
 - (3) ウォーキングサービス提供報告書
 - (4) 浴室運営報告書
 - (5) コミュニティゾーン管理報告書
2. 維持管理報告書
 - (1) 保全管理報告書
 - (2) 日常管理報告書

別紙 9

サービス提供料減額方法

1. 営業報告書を通じた業務確認によって、事業者が運営仕様書記載の営業日に本件施設を営業していないことが判明した場合、市はサービス提供料を日割り計算し、翌支払日におけるサービス提供料の額からかかる非営業日に相当する額のサービス提供料を減額する。なお、かかる日割り計算の基準となるサービス提供料は、第4項に規定する「p」とする。
2. 本約款第50条第1項の規定に従い市が行う是正勧告は、海水プール運営報告書、ウォーキングサービス提供報告書、浴室運営報告書、コミュニティゾーン管理報告書、保全管理報告書又は日常管理報告書のいずれに関するものかを特定して行うものとする。
3. 市は、必要がある場合、原則として事業者から業務報告書を受領した後5開庁日以内に、第2項に規定する「ないし」の報告書に関して是正勧告を行うものとする。
4. 市が第2項に従い事業者に対して是正勧告を行った事項が、当該是正勧告後最初の業務確認において是正されたと認められない場合、市は、下記の計算式に従って算定される金額を、翌支払日におけるサービス提供料から控除するものとし、その後も同様とする。

(算式)

$$\text{減額金額} = p / 3 \times 5\% \times m$$

m = 本項に規定する業務確認において是正されたと認められない事項を含む業務報告書の数 (m=0~18)

p = 翌支払日における支払い予定サービス提供料(ただし、本項に基づく減額前の金額とする)

5. 同一の事項について、連続する9ヶ月間において3回以上市が是正勧告を行ったときは、前項に従いサービス提供料の減額が行われない場合であっても、市は、下記の計算式に従って算定される金額を、翌支払日におけるサービス提供料額から控除する。

(算式)

$$\text{減額金額} = p / 3 \times 5\%$$

別紙 10
譲渡前検査事項

1. 竣工図書(修繕及び模様替関係図書含む)との整合確認検査
2. 品質確認検査
 - (1)外観上及び内観上の確認
 - ア. 使用材料の形状・形態の異常の点検
 - イ. 浸水、漏水、防水・止水の点検
 - ウ. 汚染、発錆、破損、亀裂等の点検
 - (2)機能の点検、作動検査
 - ア. 振動、音、熱伝導等の異常の点検
 - イ. 窓の開閉、シャッターの上下、照明器具の点滅、空調機器・ポンプの運転等可動部分、作動部分の点検
3. 防災設備の整備状況の確認検査
4. 書類確認検査
 - (1)維持管理仕様書に基づく実施記録の確認
 - (2)消防法に基づく防災設備に関する管理報告その他適用法令に従い要求される管理報告
 - (3)その他官公署関係への提出書類の確認

検査要領の詳細については市と事業者が協議の上、決定するものとする。

別紙 11

法令変更による損害金分担規定

<u>法令変更</u>	<u>市負担割合</u>	<u>事業者負担割合</u>
a) 余熱利用施設整備事業に 直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
b) 上記 a)記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、「余熱利用施設整備事業に直接関係する法令」とは、特に本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する温浴施設の運営、衛生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。

別紙 12

不可抗力による損害金分担規定

1. 設計建設期間中に不可抗力が生じた場合、本件施設の建設費相当額の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は追加費用額から控除する。

2. 運営期間中及び運営期間の終了後本件施設の譲渡前に不可抗力が生じた場合、本件施設の建設費相当額の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は追加費用額から控除する。

別紙 13
保証書の様式

平成 年 月 日

福岡市

[福岡市長] 様

出 資 者 保 証 書

福岡市及び株式会社タラソ福岡（以下「事業者」という）間で本日付で仮契約が締結された福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業事業契約（以下「事業契約」という）に関して、出資者である大木建設株式会社、株式会社ヴィ・ピー・ピーエンタープライズ及び株式会社日立建設設計（以下「当社ら」という）は、本日付をもって、貴市に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証致します。なお、特に明示の無い限り、本出資者保証書において用いられる語句は事業契約において定義された意味を有するものとします。

記

- 1 事業者が、平成 12 年 12 月 21 日に、商法上の株式会社として、適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日時点における発行済株式総数は200株であり、うち、160株を大木建設株式会社が、20株を株式会社ヴィ・ピー・ピーエンタープライズが、20株を株式会社日立建設設計が、それぞれ保有していること。また、平成14年3月末日までに、事業者の資本金を金320,000,000円以上（ただし、貴市の事前の承諾を得て当社らが事業者に対して劣後融資を実行する場合、かかる資本金額を減額することができる）とすること。
- 3 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式を金融機関に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴市に対して書面により通知しその承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴市に対して提出すること。
- 4 前項に規定する場合を除き、当社らは、事業契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、貴市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと（ただし、当社らの一部の者に対して当社らが有する事業者の株式の

一部を譲渡する場合には、貴市に対する事後報告をもって足りるものとする)。

- 5 事業契約に基づく事業者の貴市に対する本件施設の譲渡及び瑕疵担保責任の履行に関する義務の履行の一切を当社らが保証し、事業者による当該義務の不履行に基づく損害賠償債務についても、事業者と連帯してその責を負うこと。事業者が前記に掲げる義務を履行しない場合、当社らは、それぞれ、本件施設の譲渡及び瑕疵担保責任の履行に関する一切の義務を事業者に代わって自ら履行し、又は貴市が認める第三者に履行させること。また、出資者は、事業者を、事業契約終了の日から270日が経過する日まで解散しないこと。

以上

住 所

大木建設株式会社

代表者

代表取締役社長 [] 印

住 所

株式会社ヴィ・ピー・ピーエンタープライズ

代表者

代表取締役社長 [] 印

住 所

株式会社日立建設設計

代表者

代表取締役社長 [] 印

別紙 14
運営仕様書

第1章 総則

1. 運営の目的

本件施設の利用者に対して安全かつ快適なサービスを提供するための運営を行うこと。なお、福岡市の他の健康増進施設との連携に努め、市民の健康増進に貢献すること。

2. 業務区分

運営の業務区分は下記の通りとする。各業務区分ごとの仕様については、各業務区分の仕様に記載の通りとする。

- (1) 施設営業業務
- (2) 海水プール運営業務
- (3) ウォーキングサービス提供業務
- (4) 浴室管理業務
- (5) コミュニティゾーン管理業務

3. 非常時の対応

事故・火災等への対応を予め定めておき、事故等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を取り、関係機関に通報するとともに市に報告すること。

第2章 施設営業業務の仕様

1. 年間営業日数

本件施設の営業日数を年間（307）日以上とする。

2. 休館日

本件施設の基本的な休日は、平日とし、週のうち1日以内とする。また電力供給停止日（年間3日程度）及び定期点検日（年間5日程度）を休業日とする。

3. 基本営業時間

- (1) 健康増進ゾーン
海水プール及び浴室の利用時間は午前10時～午後7時までを基本とし、これを超える時間を適宜設定してもよいこととする。
- (2) コミュニティゾーン
コミュニティゾーンの開放時間は午前9時～午後9時とし、これを超える時間を適宜設定してもよいこととする。

4. 営業要件

- (1) 施設全体
営業予定日の営業予定時間に、利用者が本件施設の正面玄関又はコミュニティゾーンの玄関より自由に入館できること。
- (2) 健康増進ゾーン
営業予定日の営業予定時間に、利用者が健康増進ゾーンを利用できること。
- (3) コミュニティゾーン
開放予定日の開放予定時間に、利用者がコミュニティゾーンを自由に利用できること。
- (4) 料金
利用者による本件施設の利用に際して事業者が徴収できる利用料金は、本仕様書に基づき予め定められた項目に限られるものとし、これ以外の料金を徴収することはできない。ただし、本件施設の設置目的を向上させる意味において、別途事業者が付加するサービスに関連して、市が認めるものについてはこの限りではない。

5. 運営体制

本件施設の運営を適切に行うために、事業者は事業概要書に定められた運営体制を遵守することとし、運営体制を変更する場合には、予め市の許可を得ることとする。

第3章 海水プール運営業務の仕様

1. 利用者に提供するサービス

- (1) 自由利用
利用者が各自楽しみながら自由に水中運動を行えること。
- (2) プログラム利用
利用者が、用意されたプログラムに基づいて、指導員により指導を受けながら水中運動等を行えること。
利用者が、体力や健康状態にあわせて安全かつ効果的に実践することができるプログラムを設定すること。

2. 利用料金

- (1) 基本料金
「大人、2時間、自由利用」の基本料金（800円以下：消費税及び地方消費税を含む）を設定すること。
- (2) その他料金

プログラム利用、月会費等による利用、及びチケット利用等の利用形態についても認めることとするが、この場合も公共サービスを提供する施設であるという施設の位置づけに配慮すること。

(3) その他

高齢者（65歳以上）及び障害者の利用料金については、別途低廉な価格設定を配慮すること。

3. 海水使用

平成9年4月11日付環境庁水質保全局長通知「水浴場の水質判定基準」の区分AA又はA（通知が変更された場合にはAA又はAと同等以上の水質）を満たす海水を取水し、適切にろ過等の処置を施した後、すべてのプールの温海水として使用すること。

なお、市が合理的な理由として認めた場合に限り、事業者は取水した海水に上水等を加えることができる。

4. プール管理

平成4年4月28日付け厚生省生活衛生局長通知「遊泳用プールの衛生基準」を満たすプール管理を行うこと。

5. 放流

使用後の海水は下水道に放流すること。

6. 利用者の安全管理

(1) 常時監視

利用者の安全を確保するため、常時スタッフがプールを監視すること。

(2) 救急医療体制の構築

近隣の医療機関との緊急時の体制を構築すること。

7. スタッフの要件

(1) スタッフの適切な配置

利用者の体力や健康状態にあわせて安全かつ効果的にプログラムして指導することができるスタッフを適切に配置すること。

(2) スタッフの資格

業務実施にあたり法令等により資格を必要とする場合には、各有資格者を選任すること。

第4章 ウォーキングサービス提供業務の仕様

1. 利用者に提供するサービス

利用者にウォーキングを始めとする多様かつニーズに応じた最新の健康情報を提供すること。

2. 媒体手段

利用者が掲示板、情報端末機器、セミナー等の様々な媒体手段により、健康情報を入手できること。

3. 利用料金

利用料金は無料とすること。

第5章 浴室管理業務の仕様

1. 利用者に提供するサービス

利用者が快適に浴室を利用できること。

2. 水質管理

適切に水質管理を行うこと。

3. 利用料金

浴室利用については第3章第2項第1号の基本料金に含まれるものとする。

4. 利用者の安全管理

利用者の安全を確保するため、定期的にスタッフが浴室を巡視すること。

第6章 コミュニティゾーン管理業務の仕様

1. 利用者に提供するサービス

「コミュニティゾーン管理要項」に準拠し、利用者が安全・快適にコミュニティゾーンを利用できるようにすること。

2. 利用料金

利用料金は無料とすること。

3. 利用の受付

利用者がコミュニティゾーンを利用する際の所定の受付業務を適切に行うこと。

4. 定期巡回

コミュニティゾーンが適切に利用されているか、定期的に巡回し、必要に応じ利用方法を指導すること。

以上

別紙 15
維持管理仕様書

第1章 総則

1. 維持管理の目的

予防保全の考え方にに基づき適切に保全管理を行うとともに、利用者が快適に施設を利用できるように以下の観点に立ち管理を行うこと。

- (1) 施設の機能を満足させて、かつ長期の使用に耐えうること。
- (2) 日常的に点検・保守することによって大規模事後修繕を未然に防ぐこと。
- (3) 室内外の環境を良好な状態に保持すること。
- (4) 災害を未然に防ぐこと。
- (5) 財産としての保全をすること。

2. 業務区分

維持管理の業務区分は下記の通りとする。各業務区分ごとの仕様については、各業務区分の仕様に記載の通りとする。

- (1) 保全管理業務
 - (建物保全管理業務)
 - (設備保全管理業務)
- (2) 日常管理業務
 - (清掃業務)
 - (警備業務)
 - (植栽管理業務)

第2章 保全管理業務の仕様

1. 建物保全管理業務

- (1) 屋根・外壁

建物外部から作用する諸劣化要因(雨、熱等)に対して、建物としての必要なレベルの安全性及び快適性などを有する室内空間を確保すること。

雨水の速やかな処理及び剥離落下の防止等とともに美観上にも配慮し適切に対処すること。
- (2) 内壁・天井・床

使用や経年などによる汚損、破損、亀裂、錆、摩耗等に対し適切に対処し、安全で快適な室内環境を保持すること。
- (3) 建具

落下危険、開閉作動不良、気密性不良、漏水等の機能低下、及び表面劣化による美観低下に対し適正に対処すること。

2. 設備保全管理業務

(1) 空調設備

室内の温度及び湿度を適切に調整し、空気の清浄度及び必要な酸素濃度を維持して、快適で衛生的な室内環境を維持すること。

(2) 給排水衛生設備

給水及び給湯設備は必要な量を衛生的に供給できるように維持すること。また、排水設備は汚物等のつまりがなく衛生的に維持されていること。

(3) 電気設備

本施設で必要な電気を安全に受電し、各負荷へ供給できるように維持すること。通信設備等は当初の性能を保持し十分な機能を保持すること。

(4) プール・浴場設備

適切な水質が保てるように機能を維持すること。

(5) 防災設備

定期的な点検保守が行われ、非常時にその機能を十分発揮できること。

第3章 日常管理業務の仕様

1. 清掃業務

清掃は、場所や材料に応じ、日常清掃及び定期清掃を適切に組み合わせることにより行い、清潔で衛生的な状態を維持すること。

2. 警備業務

不審者の侵入や物品の盗難並びに火災の発生等に対し、これを未然に防ぎ、また早期発見できる体制とすること。

3. 植栽管理業務

定期的に剪定、消毒、施肥を行い、また適宜かん水を行うことによって、植栽を良好な状態に維持すること。

別紙 16
定義集

本約款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. 「維持管理仕様書」とは、市及び事業者が協議の上作成し、本件施設の維持管理業務に関する一切の事項の詳細を定めた仕様書をいい、本約款に規定する手続に従い変更された後のものを含むものとする。なお、本契約締結日現在における維持管理仕様書は、別紙 15 として本約款に添付する。
2. 「運営開始予定日」とは、平成 14 年 4 月 1 日をいう。
3. 「運営期間」とは、本件施設の運営開始予定日から 15 年が経過する日までの期間をいう。ただし、事業者の責に帰すべからざる事由により本件施設の運営の開始が運営開始予定日に遅延した場合、本件施設の運営が現に開始された日から 15 年が経過する日までの期間をいう。
4. 「運営仕様書」とは、市及び事業者が協議の上作成し、本件施設の運営業務に関する一切の事項の詳細を定めた仕様書をいい、本約款に規定する手続に従い変更された後のものを含むものとし、健康増進ゾーンに関する運営仕様書には、同ゾーンの基本料金及び基本料金以外の料金体系等に関する事項が規定されるものとする。なお、本契約締結日現在における運営仕様書は、別紙 14 として本約款に添付する。
5. 「運営電力」とは、事業者が運営期間中に本件施設を運営及び維持管理するにあたり消費する電力の全部に充当することを目的として、市が事業者に対して供給する電力をいう。
6. 「運営電力供給停止日」とは、運営電力供給元の定期検査、修理その他事由に基づき運営電力の供給が停止される日のことをいい、各暦年において 3 日程度とする。
7. 「開庁日」とは、福岡市の休日を定める条例（平成 2 年 12 月 22 日条例第 52 号）第 1 条第 1 項に規定する休日を除いた日をいう。
8. 「基本料金」とは、水中運動ゾーン及び風呂を大人が 2 時間自由に利用する場合の料金をいい、水中運動プログラムへの参加料金は含まないものとする。

9. 「業務確認」とは、本約款第 49 条の規定に従い、市が事業者から提出を受けた書類に基づき事業者による余熱利用施設整備事業の遂行状況を確認する手続をいう。
10. 「業務報告書」とは、事業者が本約款第 45 条の規定に従い市に対して提出する報告書をいう。
11. 「公募要項等」とは、余熱利用施設整備事業の実施に関して市が作成し、配布した公募要項及びその際の配布資料、市の質問回答書（第 1 回、第 2 回及び第 3 回）及びその際の配布資料並びに平成 12 年 8 月 9 日に条件規定書と共に配布した追加資料の総称をいう。
12. 「サービス提供料」とは、市が余熱利用施設整備事業について運営期間を限度として債務を負担する行為により本約款の規定に従い四半期毎に支払う金銭をいう。
13. 「事業期間」とは、本契約の締結日の翌日から本契約の終了する日までの期間をいう。
14. 「事業概要書」とは、本約款に別紙 2 として添付する余熱利用施設整備事業の基本となる計画について記載した計画書をいう。
15. 「支払日」とは、本約款第 49 条の規定に従いサービス提供料の支払いがなされる日をいう。
16. 「譲渡前検査」とは、市が事業者から本件施設を譲り受けるに先立ち本約款第 56 条の規定に従い実施する本件施設に関する確認手続をいう。
17. 「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。
18. 「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。
19. 「設計建設期間」とは、本契約の締結日の翌日から本件施設の完工が市により確認される日までの期間をいう。
20. 「中間確認」とは、本約款第 23 条の規定に従い市が実施する本件施設の施工状況の確認に関する手続をいう。
21. 「年間維持管理業務計画書」とは、別途市が定める業務計画書等作成要領に従い事業者が市に対して提出する本件施設の維持管理に関する計画書をいう。

22. 「年間運營業務計画書」とは、別途市が定める業務計画書等作成要領に従い事業者が市に対して提出する本件施設の運営に関する計画書をいう。
23. 「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若しくは騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象であって、市及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
24. 「福岡市消費者物価指数」とは、総務庁統計局が作成している消費者物価指数（総合）の福岡市分の年平均値をいう。
25. 「本件施設」とは、余熱利用施設整備事業を遂行するために事業者が本件土地に建設又は整備する施設をいい、運営電力のための引込み線（以下「運営電力引込み線」という。）及び本件土地に隣接する国道工事事務所所管の歩道（以下「歩道」という。）を含む。
26. 「本件施設の建設費」とは、事業者が、本件施設の建設及び設計に関して請負人に対して支払った建設工事費（調査井戸掘削費を除く）及び株式会社日立建設設計に対して支払った設計・監理料の合計金額をいい、その算定は、本約款別紙 7 第 7 項及び第 8 項記載の書面に基づき行われる。
27. 「本件土地」とは、公募要項の別添資料において示された土地をいう。
28. 「本件施設の簿価」とは、本件施設の建設費を基準として、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和 40 年大令 15 号）その他の適用法令に従い算出される本件施設の簿価をいう。
29. 「民間事業者提案」とは、公募要項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余熱利用施設整備事業に関する一切の提案をいい、優先交渉権者が平成 12 年 9 月 14 日に市に対して提出した「設計・建設計画提案書」、「運営維持管理計画提案書」及び「事業計画提案書」に含まれる提案並びに平成 12 年 10 月 13 日及び同月 27 日に実施された各「応募者ヒアリング」において優先交渉権者が市に対して提案した事項を含むものとする。
30. 「余熱利用施設整備事業」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。

以上