

「福岡市早良南地域交流センター整備事業」事業契約を締結したので、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、下記のとおりその内容を公表する。

平成 31 年 3 月 6 日

福岡市長 高 島 宗一郎

1 公共施設等の名称

福岡市早良南地域交流センター

2 公共施設等の立地

福岡市早良区四箇田団地 15 番 10, 549 番 1, 549 番 3 及び 549 番 11 の各一部並びに 15 番 13 及び 549 番 10

3 選定事業者（契約相手方）の商号又は名称

福岡市中央区天神一丁目 14 番 16 号

株式会社 早良グリーンテラス

代表取締役 高橋邦夫

4 公共施設等の整備等の内容

以下の業務（図書館分館の開館準備、運営に関する業務を除く）及び、業務の実施に係る資金調達及び、これらに付随又は関連する一切の業務

(1) 統括管理業務

- ① 統括マネジメント業務
- ② 総務・経理業務
- ③ 事業評価業務

(2) 設計業務

- ① 事前調査業務
- ② 各種関係機関との調整業務
- ③ 設計及び関連業務

(3) 建設業務

- ① 建設業務及びその関連業務
- ② 什器備品設置業務

(4) 工事監理業務

(5) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務

- ③ 修繕・更新業務
 - ④ 環境衛生管理業務
 - ⑤ 設備備品保守管理業務
 - ⑥ 植栽維持管理業務
 - ⑦ 外構施設保守管理業務
 - ⑧ 清掃業務
 - ⑨ 警備業務
 - ⑩ 事業期間終了時の引継ぎ業務
- (6) 開館準備業務
- ① 運営準備業務
 - ② 事前受付業務
 - ③ 広報業務
 - ④ オープニングイベント業務
- (7) 運営業務
- ① 全体管理業務
 - ② 利用受付・案内業務
 - ③ 広報業務
 - ④ 駐車場管理運営業務
 - ⑤ 自由提案業務

5 契約価額

4,247,863,262 円（うち消費税及び地方消費税相当額 305,205,968 円）
ただし、物価又は金利の変動等により増減が生じることがある。

6 契約期間

2019年2月19日（福岡市議会において本契約締結に係る議案及び事業者を本施設の指定管理者に指定する議案について承認がなされた日）から2037年3月31日まで

7 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

〔福岡市早良南地域交流センター整備事業 事業契約書（抄）〕

第99条 （事業者の債務不履行による契約解除）

- 1 市は、次の各号のいずれかに該当するときは、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
 - (1) 事業者が本業務の全部又は一部の実施を放棄し、3日間以上にわたりその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者の取締役会において、事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の法令に基づく倒産法制上の手続の申立てが決議されたとき又は他の第三者（事業者の取締役を含む。）によりこれらの申立てがなされたとき。
 - (3) 事業者又は構成員若しくは協力企業が本事業又は本事業に係る入札手続に関して、重大な法令の違反（基本協定書第7条第1項各号に規定するものを含む。）をしたとき。
 - (4) 事業者が本契約上の義務の履行に重大な影響を及ぼす、又は及ぼす可能性のある法令等の違反をしたとき。
 - (5) 構成員が基本協定書の規定に反したとき。
 - (6) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽の記載を行ったとき。
 - (7) 第124条の秘密保持義務又は第125条の個人情報保護義務に重大な違反があったとき。
 - (8) 別紙2のモニタリングで定める場合
 - (9) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、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。
 - (10) 第85条に基づき事業者が市と締結した公有財産賃貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
- 2 市は、福岡県警察本部からの通知に基づき、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
 - (1) 役員等（役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体（以下「暴力団」という。）の構成員（暴対法第2条第6号に規定する者（構成員とみなされる場合を含む。）。以下「暴力団構成員等」という。）であるとき。
 - (2) 暴力団又は暴力団構成員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - (3) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
 - (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
 - (5) 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し若しくは使用していると認められるとき。

- (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団又は暴力団構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。
- (7) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- (8) 下請契約若しくは資材、原材料等の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第7号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (9) 事業者の各構成員又は各協力企業が、第1号から第7号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第8号に該当する場合を除く。）に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。

第100条（本施設の引渡し前の契約解除）

- 1 本施設の引渡し前に、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号の事実が発生した場合には、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
 - (1) 事業者が、施工計画書が規定する着工予定日を過ぎても本件工事を開始せず、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、事業者から合理的説明がなされないとき。
 - (2) 事業者が開館準備業務を実施しないとき。
- 2 本施設の引渡し前に前条又は前項の規定により本契約が解除された場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第108条の規定に従う。

第101条（本施設引渡し後の契約解除）

- 1 本施設の引渡し後、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事実が発生した場合には、市は、事業者に対し、相当の期間を定めてこれを改善すべき旨を通知する。この場合において、相当の期間内に改善がなされないときは、事業者に通知し、本契約の全部を解除することができる。
 - (1) 事業者が、連続して30日以上又は1年間に60日以上にわたり、本契約等の内容に従った運営・維持管理業務その他運営・維持管理期間中の業務を行わないとき。
 - (2) 本契約の履行が困難となったとき。
- 2 本施設の引渡し後、第101条又は前項の規定により本契約が解除された場合の本施設の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第109条の規定に従う。

第102条（市の債務不履行による契約解除）

- 1 市が、本契約上に従って支払うべきサービス対価の支払いを遅延し、事業者から催告を受けてから60日を経過しても当該支払義務を履行しない場合又は重要な義務違反に

より本事業の実施が困難となり、事業者が催告しても 60 日以内に是正しない場合には、事業者は市に対する通知により本契約を解除することができる

- 2 前項の規定により本契約が解除された場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第 108 条又は第 109 条の規定に従う。

第 103 条 (法令の変更による契約の解除)

- 1 第 111 条第 4 項の協議を行ったにもかかわらず、法令の変更により、市による本事業の継続が困難となった場合、又は本契約の履行のために多大な費用を要する場合には、市は、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
- 2 前項の場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第 108 条及び第 109 条の規定に従う。

第 104 条 (不可抗力による契約の解除)

- 1 第 113 条第 4 項の協議を行ったにもかかわらず、不可抗力による事由が発生した日から 90 日以内に本契約の変更について合意が得られない場合でかつ次の各号の一に該当する事態に陥った場合には、市は、同条第 2 項にかかわらず、事業者に対する通知により本契約を解除することができる。
 - (1) 事業者による本業務の継続が不能又は著しく困難なとき。
 - (2) 事業者が本業務を継続するために、市が過分の費用を負担するとき。
- 2 前項の場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払い等については、第 108 条及び第 109 条の規定に従う。

第 105 条 (市の任意による解除)

- 1 市は、本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合には、180 日以上前に事業者にもその理由を書面にて通知することにより、本契約を解除することができる。
- 2 前項の規定により本契約が解除された場合の本施設又はその出来形部分の帰属その他解除に伴う市からの支払等については、第 108 条及び第 109 条の規定に従う。

第 108 条 (本施設の引渡し前の解除)

- 1 市は、本施設の出来形部分が存在する場合には、検査の上、検査に合格した出来高に相当する金額の買受代金を支払い、その所有権を取得する。
- 2 市は、前項の買受代金を、別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払い又は一括払いにより支払うことができる。
- 3 市は、第 1 項の買受代金を一括払いにより支払う場合には、市が検査の結果を事業者へ通知した後、事業者の請求により、速やかに支払う。契約の解除から市の支払までの期間の金利は付さない。
- 4 第 2 項の買受代金を別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払いで支払うときは、市は、事業者と協議のうえ、次の各号に掲げる利率を超えない金利を付すものとする。

- (1) 本契約が第 99 条又は第 100 条により解除されたときは、事業者の施設整備業務に係る当初借入として市が認めるもの（事業者の株主による劣後融資を除く。）に付された金利（当該当初借入れの金利が借り入れ当初の条件に従って見直されたときは見直し後の金利）と同等の利率
 - (2) 本契約が第 102 条、第 103 条、第 104 条、第 105 条により解除されたときは、別紙 1 のサービス対価 A-3 の計算に用いるのと同様の利率
- 5 第 12 条第 1 項第 1 号により、事業者が市の承諾を得て、第 3 項及び前項における買受代金債権を第三者に譲渡した場合、第 3 項及び前項において「事業者」とあるのは、「第 12 条第 1 項第 1 号により市の承諾を得た第三者」と読み替えるものとする。

第 109 条 （本施設の引渡し後の解除）

- 1 市は、本施設の引渡し後に本契約が解除されたときは、本施設の所有権を引き続き保有するとともに、事業者に対し、未払のサービス対価 A-2 を、別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払い又は一括払いにより支払うものとする。サービス対価 A-1 が未払のときは、別紙 1 に規定される手続により支払う。
- 2 市は、未払のサービス対価 A-2 を一括で支払う場合、事業者の請求により速やかに支払うものとし、解除の日から支払日までの金利は付さない。
- 3 第 2 項の買受代金を別紙 1 の支払方法と同様の方法による分割払いで支払うときは、市は、事業者と協議のうえ、次の各号に掲げる利率を超えない金利を付すものとする。
 - (1) 本契約が第 99 条又は第 101 条により解除されたときは、事業者の施設整備業務に係る当初借入として市が認めるもの（事業者の株主による劣後融資を除く。）に付された金利（当該当初借入れの金利が借り入れ当初の条件に従って見直されたときは見直し後の金利）と同等の利率
 - (2) 本契約が第 102 条、第 103 条、第 104 条、第 105 条により解除されたときは、別紙 1 のサービス対価 A-3 の計算に用いるのと同様の利率
- 4 前項に加え、市は、当該解除時点までに履行された運営・維持管理業務のうち、対応するサービス対価が支払われていない期間のサービス対価 C 及び D を事業者に対して支払う。
- 5 市は、第 1 項に規定される解除の場合において、事業者の本業務実施の結果が本契約等の内容を満たしているかを判断するため、終了前検査を行う。市は、検査の結果、各施設が本契約等の内容を満たしていない場合には、事業者に対し、各施設の修繕又は設備等の更新を求めることができ、事業者は速やかに修繕し、設備等を更新しなければならない。当該修繕又は設備の更新等に係る費用は、事業者が負担する。ただし、法令の変更に起因して必要となる修繕又は更新に係る費用については第 112 条に従い、不可抗力に起因して必要となる修繕又は更新に係る費用は第 114 条に従い、それぞれ事業者及び市が負担する。
- 6 事業者は、市又は市の指定する第三者に対する運営・維持管理業務の引継ぎに必要な協力を合理的な範囲内で行う。当該協力に係る費用は、事業者が負担する。
- 7 第 12 条第 1 項第 1 号により、事業者が市の承諾を得て、第 1 項ないし第 4 項におけ

るサービス対価支払請求権を第三者に譲渡した場合、第1項、第2項、第3項柱書及び第4項において「事業者」とあるのは、「第12条第1項第1号により市の承諾を得た第三者」と読み替えるものとする。

8 契約終了時の措置に関する事項

[福岡市早良南地域交流センター整備事業 事業契約書 (抄)]

第2節 運営・維持管理期間中の業務の承継

第97条 (運営・維持管理業務の承継)

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

第98条 (施設の更新・修繕に関する業務の承継に関する特則)

- 1 市は、運営・維持管理期間満了の6ヵ月前に事業者に通知を行った上、本施設について本契約等の内容を満たしているか判断するために別途協議の上、終了前検査を行い、本施設が本契約等に適合しないと認めるときは、適合しない事項及び理由並びに是正期間を明示して、その修補を請求することができる。
- 2 前項の修補に要する費用の負担は、次の各号に掲げる修補の発生の原因に応じて、それぞれ次のとおりとする。
 - (1) 本契約等に定める維持管理の方法によってもその発生がやむを得ないと認められるものについては、市がその修補に要する費用を負担する。
 - (2) 前号に掲げるもの以外のものについては、事業者がその修補に要する費用を負担する。

第107条 (事業終了に際しての処置)

- 1 事業者は、本施設の引渡し前に本契約が解除により終了した場合において、本件土地又は本施設内に事業者又は事業者から本業務の全部若しくは一部の委託を受けた者が所有又は管理する工事材料、機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件の処分その他の必要な

処置を行うことができる。事業者は、市の処置に異議を申し出ることができず、また、市が処置に要した費用を負担する。

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