

東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業

事業契約書（案）

平成28年4月8日

国立大学法人東北大学

※ この「事業契約書(案)」は、優秀提案者が「特別目的会社」を設立すること、施設整備業務を2期に分けて実施すること、大学より本施設の建物の一部を賃借することを前提として作成しているものであり、「特別目的会社」を設立しない場合、施設整備業務を1期で実施する場合、事業者が大学より本施設の土地の一部を賃借する場合にあっては、該当部分を加筆・修正するものとする。

<目次>

第1章 用語の定義	3
（定義）	3
第2章 総則	5
（目的及び解釈）	5
（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）	6
（事業日程）	6
（本事業の概要）	6
（本件土地の利用）	6
（許認可及び届出等）	6
（費用負担及び事業者の資金調達）	7
（契約保証金）	7
（関係者協議会）	7
第3章 設計	7
（設計）	7
（第三者による実施）	7
（設計の変更）	8
（設計の完了）	9
（設計モニタリング）	9
第4章 本施設の建設及び整備	10
第1節 建設工事の着手等	10
（本施設の建設及び整備）	10
（施工計画書等）	10
（第三者による実施）	10
（工事監理者）	10
第2節 建設工事その他施設整備業務の実施	11
（建設場所の管理）	11
（建設に伴う各種調査）	11
（本施設の建設に伴う近隣対策等）	11
（供用関連業務に必要な備品の整備・搬入）	12
第3節 報告、検査等	12
（工事施工に関する報告）	12
（大学による中間確認等）	12
第4節 施設整備業務の完成	13
（本件各施設の完成検査）	13
（大学による本件各施設の完成確認）	13
（事業者による供用関連業務の体制整備）	13
（大学による体制確認）	13
（大学による本件各施設の完成確認通知）	14
第5節 工期の変更等	14
（工期又は施設整備期間の変更）	14
（工事の中止）	14
（工期変更等の場合の費用負担）	14
（施設整備業務中に事業者が第三者に及ぼした損害）	15
（不可抗力による損害）	15
（施設整備期間中の保険）	15
第6節 本件各施設の引渡等	15
（引渡及び所有権の移転）	15
（本件各施設の引渡し遅延による費用負担）	16
（瑕疵担保責任）	16
第5章 供用関連業務	16
第1節 総則	16

(供用関連業務の実施)	17
(供用関連業務の期間)	17
(業務計画書の提出)	17
(第三者による実施)	17
(従事職員名簿の提出等)	17
(協議による供用関連業務の要求水準の変更)	18
(モニタリングの実施)	18
(自己モニタリング)	18
(業務報告書)	18
(供用関連業務窓口)	19
(第三者に及ぼした損害等)	19
第2節 維持管理業務	19
(維持管理業務の遅延等)	19
(近隣対策)	19
(施設管理台帳)	20
(非常時、緊急時の対応)	20
(本件各施設の修繕)	20
第3節 管理運営業務	20
(費用負担・遅延等の場合のサービス購入費)	20
(空室補修・クリーニング業務に係る預り金)	21
第4節 入居者サービス業務	21
(独立採算業務・自己責任)	21
(建物の一部の賃貸借)	21
第6章 サービス購入費等の支払	21
(サービス購入費の支払)	21
(サービス購入費の変更)	22
(サービス購入費の減額)	22
(サービス購入費の返還)	22
第7章 契約期間及び契約の終了	22
第1節 契約終了時の取扱い	22
(契約期間)	22
(事業期間満了時の検査)	23
第2節 本事業の早期終了	23
(事業者の債務不履行)	23
(大学の債務不履行)	24
(大学による任意解除)	24
(大学及び事業者に帰責事由のない場合)	24
(引渡前の施設に関する解除の効力)	25
(引渡後の施設に関する解除の効力)	25
(違約金等)	26
(保全義務)	27
(関係書類の引渡し等)	27
第8章 表明保証及び誓約	28
(事業者による表明保証及び誓約)	28
(大学による誓約)	29
第9章 法令変更	29
(通知の付与)	29
(協議及び追加費用の負担)	29
(法令変更による契約の終了)	29
第10章 不可抗力	29
(通知の付与)	29
(協議及び追加費用の負担)	30
(不可抗力への対応)	30
(不可抗力による契約の終了)	30

第11章 雑則	30
(公租公課の負担)	30
(協議)	31
(銀行団との協議)	31
(財務書類の提出)	31
(秘密保持)	31
(著作権の帰属等)	31
(著作権等の利用等)	31
(著作権等の譲渡禁止)	32
(著作権の侵害防止)	32
(工業所有権)	32
(大学に対する誓約)	33
(事業者の兼業禁止)	33
(遅延利息)	33
(管轄裁判所)	33
(解釈)	33
(その他)	33
別紙1 引渡日及び供用開始日	34
別紙2 日程表	35
別紙3 事業概要書	36
別紙4 使用貸借契約書の書式	37
別紙5 着手時の提出書類	40
別紙6 施工時の提出書類	41
別紙7 事業者等が付保する保険等	42
別紙8 完成に伴う提出図書	43
別紙9 不可抗力による追加費用の負担割合	44
別紙10 保証書の様式	45
別紙11 サービス購入費の減額の基準と方法等	47
別紙12 法令変更による追加費用分担規定	47
別紙13 定期建物賃貸借契約書の書式	52
別紙14 サービス購入費の金額と支払方法及び改定等	60

前 文

- 1 国立大学法人東北大学（以下「大学」という。）は、21世紀の人材育成にふさわしい学生寄宿舎の整備を目的として、東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等（以下「本施設」という。）の整備を行うこととした。
- 2 大学は、本施設の整備の実施に当たり、本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務（各業務の内容は第1条において定義されるとおり。）からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注及び委託することにした。
- 3 大学は、本事業（第1条において定義されるとおり。）の入札説明書（第1条において定義されるとおり。）に従い事業者の選定を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者グループ（以下「民間事業者グループ」という。）を優秀提案者として決定し、民間事業者グループは、入札説明書に従い、本事業を実施するために大学と平成28年8月●日付の基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結し、これに基づき〔SPC〕（以下「事業者」という。）を設立した。

大学と事業者は、基本協定書に基づき、本事業の実施に関して、次のとおり合意する。

- (1) 事業名 東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業
- (2) 事業の場所 宮城県仙台市青葉区荒巻字青葉468-1、816
- (3) 契約期間 自 平成28年9月●日
至 平成●年3月31日
- (4) 契約金額 金●円（うち消費税及び地方消費税の額●円）

（内訳）施設整備費相当	●円
うち施設費相当（施設整備業務）	●円
うち金利支払額（非課税）	●円
施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税	●円
維持管理費相当	●円
維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税	●円
管理運営費相当	●円
管理運営費相当に係る消費税及び地方消費税	●円
- ※ 消費税及び地方消費税は、施設整備費相当、維持管理費相当及び管理運営費相当それぞれの各回の支払額ごとに円未満を切捨てとする。
- (5) 契約保証金 別途事業契約書中に記載のとおり
- (6) 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり

上記事業について、大学と事業者とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約締結の証として、本契約書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28年9月●日

大 学 宮城県仙台市青葉区片平二丁目1番1号
国立大学法人東北大学
理事

事業者 ●
[S P C]
代表取締役

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、前文及び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)「維持管理企業」とは、応募者提案において、事業者から直接に維持管理業務の委託を受け、又はこれを請け負う者とされている●をいう。
- (2)「維持管理業務」とは、本施設に関する以下の業務をいう。
 - ① 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
 - ② 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む。）
 - ③ 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
 - ④ 清掃衛生管理業務（建築物内部、外部及びガラスの清掃業務を含む。）
 - ⑤ 警備業務
 - ⑥ 大規模な修繕・更新業務
 - ⑦ その他必要な関連業務
- (3)「応募者提案」とは、事業者が本事業の事業者選定手続において大学に提出した要求水準確認書（個別提案）・事業者入居者サービス業務提案書（提案が採用されなかったものを除く。）、大学からの質問に対する回答書及び基本協定書締結までに提出したその他の一切の書類をいう。
- (4)「管理運営業務」とは、本施設に関する以下の業務をいう。
 - ① 施設管理業務
 - ② ヘルプデスク業務
 - ③ フロントサービス業務
 - ④ オープンセレモニー開催等の支援業務
 - ⑤ 空室補修・クリーニング業務
 - ⑥ その他必要な関連業務
- (5)「管理運営・サービス企業」とは、応募者提案において、事業者から直接に管理運営業務及び入居者サービス業務の委託を受け、又はこれを請け負う者とされている●をいう。
- (6)「供用開始日」とは、本件各施設それぞれにつき別紙1に定める日をいう。但し、本契約の規定によって変更された場合は、変更後の日とする。
- (7)「供用関連業務」とは、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務を総称していう。
- (8)「供用期間」とは、本件各施設それぞれにつき定められる期間であり、本条第6号に定義する当該施設の供用開始日から平成●年3月31日までの期間をいう。
- (9)「建設企業」とは、応募者提案において事業者から直接に建設工事を請け負う者とされている●をいう。
- (10)「建設工事」とは、事業者が実施する、本施設の整備に係る工事をいう。

- (11)「工期」とは、本件各施設それぞれについて定められる期間であり、当該施設の工事着手日から本条第27号に定義する本件各施設の引渡日までの期間をいう。
- (12)「工事監理者」とは、応募者提案において事業者から直接に本施設の工事監理の委託を受け、又はこれを請け負う者とされている●をいう。
- (13)「サービス購入費」とは、第60条及び別紙14に基づき大学が事業者に対して支払う金額をいい、本施設の施設整備に係る対価（以下「施設整備費相当」という。）、維持管理に係る対価（以下「維持管理費相当」という。）及び管理運営に係る対価（以下「管理運営費相当」という。）から構成されるものをいう。
- (14)「事業期間」とは、本契約の締結の日から本契約の終了する日（供用期間の満了日である平成●年3月31日又は中途解除の日）までの期間をいう。
- (15)「事業年度」とは、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。
- (16)「施設整備期間」とは、本件各施設それぞれについて定められる期間であり、本契約の締結日から本条第27号に定義する当該施設の引渡日までの期間をいう。
- (17)「施設整備業務」とは、本施設の施設整備に関する以下の業務をいう。
- ① 事前調査業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ② 設計業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ③ 建設工事及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ④ 工事監理業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ⑤ 周辺家屋影響調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ⑥ 電波障害調査・対策業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ⑦ 各種申請等業務及びこれらを実施するうえで必要となる業務
 - ⑧ その他必要な関連業務
- (18)「従事職員」とは、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務に従事する者をいう。
- (19)「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。
- (20)「消費税」とは、消費税法（昭和63年法律第108号）に定める消費税及び地方税法（昭和25年法律第226号）第2章第3節に定める地方消費税を総称していう。
- (21)「設計企業」とは、応募者提案において事業者から直接に本施設の設計の委託を受け、又はこれを請け負う者とされている●をいう。
- (22)「設計図書等」とは、第14条に基づき大学の確認を受けた基本設計図書及び実施設計図書並びにこれらに付属する図書を総称していう。
- (23)「遅延利息率」とは、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項に基づく政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率をいう。
- (24)「入居者サービス業務」とは、本施設に関する以下の業務をいう。
- ① 生活品レンタル業務（全入居者を対象とする。）
 - ② 生活品レンタル業務（希望者を対象とする。）
 - ③ 生活消耗品等調達・配付業務（全入居者を対象とする。）

- ④ 朝・夕食提供業務（希望者を対象とする。）
 - ⑤ インターネット接続業務（全入居者を対象とする。）
 - ⑥ クリーニング取扱業務（希望者を対象とする。）
 - ⑦ 自動販売機設置・運營業務（希望者を対象とする。）
 - ⑧ 事業者入居者サービス業務（希望者を対象として実施される事業者提案による入居者サービス業務をいう。）
 - ⑨ その他必要な関連業務
- (25) 「入札説明書」とは、本事業の事業者選定手続において大学が平成28年3月24日付で公表した入札説明書及び質問回答書のうち当該入札説明書に係るものをいう。
- (26) 「入札説明書等」とは、本事業に係る入札説明書及びその添付資料（要求水準書及び事業契約書（案）を除く。）、質問回答書（但し、要求水準書及び事業契約書（案）に係る質問回答を除く。）及びその添付資料をいう。
- (27) 「引渡日」とは、本件各施設それぞれにつき別紙1に定める日をいう。但し、本契約の規定によって変更された場合は、変更後の日とする。
- (28) 「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（但し、入札説明書等、要求水準書、設計図書等において基準が定められている場合は、当該基準を超えるものに限る。）のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、大学及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
- (29) 「法令」とは、法律・命令・条例・政令・省令・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、若しくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
- (30) 「本件各施設」とは、本施設を構成する次の①及び②の施設のいずれかをいう。
- ① 施設第1段階
 - ② 施設第2段階
- (31) 「本件土地」とは、別紙3の事業概要書において明示された土地をいう。
- (32) 「本施設」とは、施設第1段階及び施設第2段階を総称していう。
- (33) 「本事業」とは、事業者が本契約に基づき実施する本施設の施設整備業務、維持管理業務管理運營業務及び入居者サービス業務並びにこれらに関連付随する一切の業務からなる事業をいう。
- (34) 「要求水準書」とは、本事業における本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運營業務及び入居者サービス業務等の実施について、大学が事業者に要求する業務水準を示すものとして入札説明書と同時に配布した書類、質問回答書（但し、要求水準書に関する質問回答に限る。）並びにその添付資料をいう。

第2章 総則

(目的及び解釈)

第2条 本契約は、大学及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本事業が学生寄宿舍の整備事業としての公共性を有することを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 大学は、本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4条 本事業は、別紙2の日程に従って実施されるものとする。

(本事業の概要)

第5条 本事業は、本施設の施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務並びにこれらに関連付随する一切の業務により構成されるものとする。

2 事業者は、本事業を、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従って遂行しなければならない。なお、施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務の概要は、別紙3の事業概要において明示するものとする。

3 本施設の名称は、「東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等」とする。

4 本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、入札説明書等、要求水準書、応募者提案の順にその解釈が優先するものとする。

5 入札説明書等及び要求水準書の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、大学及び事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

(本件土地の利用)

第6条 大学及び事業者は、事業期間中、事業者が本事業を実施する目的で本件土地を無償で使用できるようにするため、別紙4の様式に従い、本件土地のうち本事業の実施に必要な範囲に係る部分に関する使用貸借契約を締結する。

2 事業者は、本件土地以外の場所を建設工事のために使用する場合、事前に大学の許可を得なければならない。

(許認可及び届出等)

第7条 事業者は、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し、届出等を行う。但し、大学の単独名義で申請すべきものについては、大学が自らの責任及び費用において許認可を取得する。

2 事業者が大学に対して協力を求めた場合、大学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資料の提出その他について協力するものとする。

3 大学が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は大学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。

(費用負担及び事業者の資金調達)

第8条 本契約に別段の規定がある場合を除き、施設整備業務に係る費用、維持管理業務に係る費用、管理運営業務に係る費用及び入居者サービス業務に係る費用並びにこれらに関する一切の費用は、全て事業者が負担するものとし、本事業に関する事業者の資金調達は、全て事業者が自己の責任にて行うものとする。

(契約保証金)

第9条 事業者は、本契約の締結日から本施設を構成する全ての施設の引渡しまでの期間について、施設整備費相当（消費税を含み、金利支払額を含まないものとする。以下、本条に同じ。）の100分の30以上の契約保証金、又はこれに代わる以下の保証を付すとともにその証券を大学に提出しなければならない。但し、施設の引渡しを完了した部分に対応する契約保証金については、これを減額できるものとする。

- (1) 事業契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行、大学が确实と認める金融機関又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。）の保証
- (2) 事業契約による債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
- (3) 事業契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する、大学又は選定事業者を被保険者とする履行保証保険契約の締結

2 事業者は、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が建設企業によって締結される場合は、その保険金請求権に、第72条第1項第1号による違約金支払債務を被担保債務とする質権を、大学のために設定するものとする。かかる質権の設定の費用は、事業者が負担する。

(関係者協議会)

第10条 大学及び事業者は、本事業の適正な実施を図るため、関係者協議会を設置する。関係者協議会の詳細については、大学と事業者が協議の上決定する。

2 関係者協議会の事務局は、事業者に置くこととし、関係者協議会に要する費用は事業者が負担する。

第3章 設計

(設計)

第11条 事業者は、本契約締結後速やかに、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき、本施設の設計業務を開始しなければならない。

2 事業者は、前項の設計業務の実施に当たっては、日本国の関係法令を遵守するものとする。

(第三者による実施)

第12条 事業者は、設計業務、同業務に必要となる建築基準法その他の法令に基づく所定の手続及びこれらに付随する業務を設計企業に委託し又は請け負わせて実施する。事業者は、事前に大学の承諾を得た場合を除き、設計企業以外の者に本施設の設計の全部又は大部分を実施させてはならない。

2 事業者は、設計業務の一部を前項に記載する者以外に実施させる場合、当該設計の一部を実施する者の商号、住所その他必要な事項を大学に事前に通知してあらかじめ大学の承諾を得なければならない。

3 設計企業、設計業務の一部を事業者から委託又は請け負う第三者及びそれらの下請業者の使用は全て事業者の責任において行うものとし、設計企業その他設計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、その原因及び結果のいかんを問わず、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。

(設計の変更)

第13条 大学は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期及び費用の変更を伴わずかつ応募者提案の範囲を逸脱しない限度で、設計の変更（要求水準書に規定された設計条件の追加及び変更を含む。以下同じ。）を求めることができる。この場合、事業者は大学の求めに応じなければならない。

2 大学が、事業者に対して、工期及び費用の変更を伴う設計の変更を申し出た場合、事業者は、当該変更の要否、当該変更に伴い発生する費用及び本事業に与える影響を検討し、大学に対して15日以内にその結果を通知しなければならない。大学は、当該通知を受けた後、事業者と協議の上、設計の変更の要否、設計の変更の内容及び設計の変更による追加的な費用又は費用の減少の額を定める。但し、かかる協議が整わない場合には、大学が合理的な設計の変更の内容を最終的に定めて事業者に通知し、事業者は、かかる通知内容に従うものとする。

3 前項の規定に従い、大学の請求により、大学と事業者とが協議の上、事業者が設計の変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用（施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び資金調達に係る合理的な追加費用を含む。以下、本条で同じ。）が発生したときは、大学が合理的な当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときは、第6章に規定するサービス購入費の支払額を減額する。

4 事業者は、大学の承諾を得た場合を除き、設計の変更を行うことはできない。

5 事業者が、大学の承諾を得て設計の変更を行う場合、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、事業者が当該追加的な費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときは、第6章に規定するサービス購入費の支払額を減額する。但し、大学の責めに帰すべき事由に起因する設計変更により事業者に追加的な費用が発生した場合の費用負担については、第3項を準用するものとする。

6 本契約締結後の建築基準法、消防法等の法令の改正により、設計の変更が必要となった場合、事業者は大学に対して、設計の変更の承諾を求めることができる。

7 本件各施設の完成までに、大学が本事業の事業者選定手続において提供した本件土地に関する調査資料から確認されない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計の変更を

する必要性が生じた場合には、事業者は大学に対し、設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。

- 8 第6項又は第7項に基づく変更起因する、施設整備業務、維持管理業務、管理運営業務及び資金調達に係る事業者が生じた合理的な追加費用は、大学が負担する。また、事業者に費用の減少が生じた場合は、協議によりサービス購入費を減額する。
- 9 第6項又は第7項に基づく変更起因して本件各施設の引渡しの遅延が見込まれる場合、大学及び事業者は協議の上、その引渡日及び供用開始日を変更することができる。但し、大学と事業者の間において協議が整わない場合、大学が合理的な変更後の引渡日及び供用開始日を決めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

(設計の完了)

- 第14条 事業者は、大学に対し、基本設計の完了後速やかに基本設計図書及び大学が要求する書面を、実施設計の完了後速やかに実施設計図書及び大学が要求する書面をそれぞれ提出してその説明を行い、その内容について、大学の確認を得なければならない。なお、これら設計図書等の提出書類については、要求水準書において規定するところとする。
- 2 大学は、提示された設計図書等が本契約、入札説明書等、要求水準書、応募者提案若しくは大学と事業者の協議において合意された事項に従っておらず、又は提示された設計図書等では本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、事業者に対し、設計図書等の修正を求めることができる。
 - 3 事業者は、大学からの指摘により又は自ら設計に不備・不都合を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書等の修正を行い、修正点について大学に報告し、その確認を受けるものとする。
 - 4 事業者が、本条に従い提出する図書のうち、工事費内訳明細書等は、本契約に特に定める場合を除き、大学及び事業者を拘束するものではない。
 - 5 前4項は、前条に従った設計の変更が完了した場合について準用する。

(設計モニタリング)

- 第15条 大学は、本施設が、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき設計されることを確認するために、設計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に対してその説明を求めること及びその他の書類の提出を求めることができるものとする。
- 2 事業者は、前項に定める設計状況その他についての説明及び大学による確認の実施につき大学に対して最大限の協力を行うものとし、また設計企業をして、大学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 大学は、前2項に基づき説明、報告等を受けたとき、指摘事項がある場合には、適宜これを事業者に伝え、又は意見を述べるることができる。
 - 4 事業者は、前項に基づく大学の指摘、意見により又は自ら設計に不備・不都合を発見したときは、自らの負担において速やかに当該設計の修正を行い、修正点について大学に報告し、その確認を受けるものとする。

第4章 本施設の建設及び整備

第1節 建設工事の着手等

(本施設の建設及び整備)

第16条 事業者は、建設企業をして、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札説明書等、要求水準書、応募者提案及び設計図書等に従い、建設工事を実施させるものとする。

2 本施設の施工方法その他の建設工事のために必要な一切の手段は、要求水準書、応募者提案及び設計図書等に定めがある場合を除き、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

第17条 事業者は、別紙5に規定する書類を、建設工事の着手前に大学に提出するものとする。

2 事業者は、工事日程表を作成し、これを大学に提出するものとする。建設企業は、大学に提出した工事日程表に従って工事を遂行するものとする。

3 事業者は、建設企業をして、建設・設計対象各施設の工期中、その工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。

4 事業者は、別紙6に規定する書類を施工時に大学に提出するものとする。

5 大学は、事業者から施工体制台帳（建設業法第24条の7に規定する施工台帳をいう。）及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。

(第三者による実施)

第18条 事業者は、本施設の建設工事を建設企業に請け負わせて実施する。事業者は、事前に大学の承諾を得た場合を除き、建設企業以外の者に本施設の建設工事の全部又は一部を請け負わせてはならない。

2 事業者は、本施設の建設工事の一部を建設企業以外の者に実施させる場合、当該建設工事の一部を実施する者の商号、住所その他必要な事項を大学に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。また、建設企業の下請業者及び本項において大学の承諾を得た建設工事の一部を実施する者の下請業者のうち、大学及び事業者が事前に協議して定めた工種を担当する者についても、同様とする。

3 建設企業、本施設の建設工事の一部を事業者から請け負う者及びそれらの下請業者の使用は全て事業者の責任において行うものとし、建設企業その他本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、その原因及び結果のいかんを問わず、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19条 事業者は、建設工事に着手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大学に対して通知するものとする。なお、建設企業、建設業務の一部を事業者から請け負

う第三者及びそれらの下請業者が工事監理者を兼ねることはできない。

- 2 大学は、事業者を通じて工事監理者に定期的かつ必要に応じて随時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大学に工事の進捗に応じて定期的かつ必要に応じて随時報告を行わせるものとする。
- 3 事業者は、工事監理者をして月間工事監理報告書を大学に提出させるものとする。

第2節 建設工事その他施設整備業務の実施

(建設場所の管理)

第20条 本件土地及びその他事業者が建設工事のために第6条第2項により大学の許可を受けて使用する場所の管理は、事業者が善良なる管理者の注意義務をもって行う。

- 2 事業者は、そ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行うものとする。
- 3 建設工事の施工に関し、労働者が災害を被り又は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生じた場合、不可抗力事由に起因する追加費用として大学が負担する場合を除き、当該追加費用は事業者が負担する。

(建設に伴う各種調査)

第21条 事業者は、本施設の建設及び整備のために大学が行った測量及び地質調査の結果に基づき、本施設を建設及び整備するものとする。

- 2 大学が実施した前項の測量及び地質調査の誤謬等から発生する追加費用は、合理的な範囲で大学がこれを負担するものとする。
- 3 事業者は、本施設の建設及び整備に伴う各種調査等を行う場合、大学に事前に連絡し、その承諾を得た上で実施するものとする。
- 4 前項の各種調査等の費用及びその結果の誤謬等から発生する追加費用は、事業者が負担するものとする。
- 5 第3項の各種調査等の一環として行われた地質調査等に伴い、大学が本事業の事業者選定手続において提供した本件土地に関する調査資料から確認されないもので通常予期し得ない地中障害物又は文化財等が出土した場合、事業者及び大学は本事業の内容変更について協議するものとする。なお、本事業の内容変更により事業者の本事業実施の費用に増減が生ずる場合には、第13条第8項に準じてサービス購入費の調整を行うものとする。

(本施設の建設に伴う近隣対策等)

第22条 事業者は、本契約締結日から建設工事の着工までの間に、近隣住民に対し、本事業の概要及び工事实施計画（施工時期、施工方法等の計画）の説明を行わなければならない。

- 2 事業者は、自己の責任及び負担において、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案して、合理的に要求される範囲の近隣調整を実施する。
- 3 第1項及び前項に定める近隣調整等の実施について、事業者は、大学に対して、事前及び事

後にその内容及び結果を報告するものとする。

- 4 事業者は、大学の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として別紙3の事業概要で示された事業計画の変更をすることはできない。
- 5 本条の近隣調整の結果、事業者が生じた費用（引渡日に変更されることにより発生する費用を含む。）については、事業者が負担するものとする。但し、大学が設定した条件に直接起因するものについては大学が負担するものとする。
- 6 事業者は前各項に定める事項のほか、自己の費用で、要求水準書に従い、安全対策及び環境対策を実施し、既存環境の保護を図らなければならない。

（供用関連業務に必要な備品の整備・搬入）

- 第23条 事業者は、本件各施設について、本契約、入札説明書等、要求水準書、応募者提案及び設計図書等に基づき、自己の責任及び負担において、供用関連業務に必要な備品について、購入、製作又は作成を行い、その設置を行うものとする。
- 2 大学が別途発注する備品等の搬入作業が、事業者の業務に影響すると大学が判断した場合には、大学及び事業者は作業日程の調整を行い、事業者は大学の備品等の搬入に協力する。
 - 3 前項の事業者の協力に要する費用は事業者の負担とする。

第3節 報告、検査等

（工事施工に関する報告）

- 第24条 事業者は、大学からの要請を受けたときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行う。また、大学は、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- 2 大学は、建設工事の開始前及び建設工事の施工中、随時、建設工事について事業者に対して質問をし、説明を求めることができる。事業者は、大学から、かかる質問又は説明の求めを受けた場合、速やかにこれに対応しなければならない。
 - 3 大学は、建設工事の施工中、事業者に対する事前の通知を行った上で、随時、建設工事の現場に立ち会うことができる。

（大学による中間確認等）

- 第25条 大学は、本施設が本契約、入札説明書等、要求水準書、及び応募者提案及び設計図書等に従い建設されていることを確認するために、建設工事について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は建設企業に対し中間確認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、前項に規定する中間確認及び建設状況の確認の実施について、大学に対し最大限の協力を行うものとし、また建設企業をして、大学に対し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、建設状況が本契約、入札説明書等、要求水準書、応募者提案及び設計図書等の内容を逸脱していることが判明した場合、大学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。

- 4 事業者は、工期中において事業者が行う、工事監理者が定める本施設の検査又は試験について、事前に大学に対して通知するものとする。大学は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 5 大学は、本条に規定する立会い又は確認等の実施を理由として、本施設の建設及び整備の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

第4節 施設整備業務の完成

(本件各施設の完成検査)

第26条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件各施設について、施設整備業務の完成検査を行うものとする。なお、事業者は、本件各施設の完成検査の日程を14日前までに大学に対して通知するものとする。

- 2 大学は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査への立会いを求めることができる。但し、大学は、かかる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、完成検査に対する大学の立会いの有無を問わず、大学に対して完成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。

(大学による本件各施設の完成確認)

第27条 大学は、事業者による前条の完成検査の終了後、本件各施設の引渡しに先立ち、以下の方法により完成確認を実施するものとする。

- (1) 建設工事については、建設企業及び工事監理者立会いのもとで、完成確認を実施する。
 - (2) 建設工事の完成確認は、設計図書等との照合により実施する。
 - (3) 本件各施設に付属する設備、備品等の試運転等は、大学による完成確認前に事業者が実施し、その報告書を大学に提出する。なお、大学は、試運転等に立合うことができる。設備、備品等の試運転等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。
 - (4) 事業者は、試運転とは別に、設備、備品等の取扱いに関する大学への説明を実施する。
- 2 大学は、前項の確認を実施したことを理由として、施設整備業務の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

(事業者による供用関連業務の体制整備)

第28条 事業者は、別紙1に定める本件各施設の供用開始日までに、本件各施設について供用関連業務に必要な人員を確保し、かつ、供用関連業務に必要な訓練、研修等を行うものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する研修等を完了し、かつ、要求水準書に従って本件各施設を供用することが可能になった段階で、大学に対して通知を行うものとする。

(大学による体制確認)

第29条 大学は、本件各施設の引渡しに先立ち、要求水準書との整合性の確認のため、供用関連

業務の実施体制の確認を行うものとする。

(大学による本件各施設の完成確認通知)

第30条 大学が、本件各施設について、本契約、入札説明書等、要求水準書、応募者提案及び設計図書等に従った施設整備が行われていること、及び前条に基づきその供用関連業務の実施体制が整備されていることを確認し、かつ、事業者が別紙8に掲げる完成図書(以下「完成図書」という。)を大学に提出した場合、大学は事業者に対して速やかに当該施設に関する完成確認書を交付するものとする。

2 事業者は、本件各施設について前項の完成確認書を受領しなければ当該施設に係る供用関連業務を開始することはできないものとする。

3 大学は、第1項の完成確認書の交付により本施設の施設整備業務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5節 工期の変更等

(工期又は施設整備期間の変更)

第31条 大学が事業者に対して工期の変更を請求した場合、大学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、法令変更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、大学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。

3 大学と事業者の間において前項に定める協議が整わない場合、大学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。但し、引渡日及び供用開始日が変更された場合でも、第64条第1項に定める本契約期間の終期は変更しない。

4 前3項は、本件各施設の施設整備期間の変更について準用する。

(工事の中止)

第32条 大学は、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、本件各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 大学は、前項に従い工事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工期を変更することができる。但し、引渡日及び供用開始日が変更された場合でも、第64条第1項に定める本契約期間の終期は変更しない。

(工期変更等の場合の費用負担)

第33条 前条により本施設の建設工事の全部又は一部の施工が一時中断された場合又は前2条により本件各施設の工期が変更された場合で、事業者が費用の増加又は追加が生ずる場合、かかる増加又は追加費用の負担については、次のとおりとする。

(1) 大学の責めに帰すべき事由による場合は、合理的な範囲で大学が負担する。

- (2) 事業者の責めに帰すべき事由による場合は、全て事業者が負担する。
- (3) 不可抗力による場合は、別紙9の負担割合に従い、大学及び事業者が負担する。但し、大学の負担は、合理的な範囲に限るものとする。
- (4) 法令変更による場合は、別紙12の負担割合に従い、大学及び事業者が負担する。但し、大学の負担は、合理的な範囲に限るものとする。

(施設整備業務中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第34条 事業者が本施設の施設整備業務の実施により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち事業者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、事業者が当該損害を賠償しなければならない。

- 2 事業者が本施設の施設整備業務の実施により第三者に損害を及ぼした場合において、施設整備業務の実施に伴う騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じた損害についても、事業者がその損害を賠償しなければならない。但し、工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じた損害については、大学が負担するものとする。

(不可抗力による損害)

第35条 事業者が大学に対して本件各施設の引渡しを行う前に、不可抗力により、引渡前の当該施設又は当該施設に係る仮設物若しくは工事現場に搬入済の工事材料その他建設機械器具等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を大学に通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を受けた場合、大学は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
- 3 第1項の規定する損害及び追加費用(追加工事に要する費用を含む。)は別紙9に規定する負担割合に従い、大学及び事業者が負担するものとする。

(施設整備期間中の保険)

第36条 事業者は、本件各施設の施設整備期間中、自己又は建設企業をして別紙7に掲げる保険に加入し、保険料を負担するものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により保険契約を締結したときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに大学に提示しなければならない。

第6節 本件各施設の引渡等

(引渡及び所有権の移転)

第37条 事業者は、第30条に定める本件各施設に関する完成確認書の交付を受けた場合、別紙1に定める引渡日に当該施設を大学に引き渡す。

- 2 前項に従った本件各施設の引渡しにより、当該施設の所有権は事業者から大学へ移転するも

のとする。所有権が移転された施設について、大学が建物の登記を行う場合、事業者はこれに協力するものとする。

(本件各施設の引渡し遅延による費用負担)

第38条 大学の責めに帰すべき事由、不可抗力、法令変更又は事業者の責めに帰することのできない事由により本件各施設の引渡が遅延した場合、大学は、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本件各施設の引渡が遅延した場合、事業者は、当該施設の引渡日の翌日から実際に当該施設が事業者から大学に対して引き渡された日までの期間において、施設整備費相当のうち当該施設に係る施設整備費相当額（但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。）につき、引渡日における遅延利息率を適用して計算した額の遅延損害金を支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を支払わなければならない。

(瑕疵担保責任)

第39条 大学は、本件各施設又は本件各施設内に設置された備品等に瑕疵があるときは、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。但し、当該瑕疵が重要ではなく、かつ、当該瑕疵の修補に過分の費用を要するときは、大学は、当該修補を請求することができない。

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、本件各施設又は本件各施設内に設置された備品等の引渡日からそれぞれ2年以内に行わなければならない。但し、当該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浸入を防止する部分について生じた場合（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、当該請求をすることができる期間は、10年間とする。

3 大学は、本件各施設又は本件各施設内に設置された備品等に瑕疵があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、当該瑕疵の修補及び損害賠償の請求をすることはできない。但し、事業者が当該瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。

4 大学は、本件各施設又は本件各施設内に設置された備品等が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項で定めた期間内で、かつ、その滅失又は毀損を大学が知った日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。

5 事業者は、建設企業をして、大学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、かかる保証書を建設企業から徴求し大学に差し入れるものとする。当該保証書の様式は、別紙10に定める様式による。

第5章 供用関連業務

第1節 総則

(供用関連業務の実施)

第40条 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従い、供用関連業務を行わなければならない。

2 事業者は、供用期間を通じて、善良なる管理者の注意をもって、供用関連業務を実施しなければならない。

(供用関連業務の期間)

第41条 事業者は、本件各施設につき、その供用開始日から、本契約の終了のときまで、供用関連業務を実施する。

(業務計画書の提出)

第42条 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき、本件各施設の供用関連業務それぞれに係る供用期間全体の業務計画書を作成して大学に提出し、本件各施設の供用開始の6か月前までに大学の承認を受けなければならない。

2 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき、供用関連業務それぞれに係る年間計画書を作成して大学に提出し、毎事業年度の開始1か月前までに大学の承認を受けなければならない。年間計画書は、維持管理業務については第1条第2号①ないし⑥の各業務、管理運営業務については第1条第4号①ないし⑤の各業務、入居者サービス業務については第1条第24号①ないし⑧の各業務の区分ごとに作成するものとする。

3 事業者は、前2項に従い大学の承認を受けた業務計画書に従って供用関連業務を実施する。

4 事業者は、大学の承認を受けた業務計画書の内容を変更しようとする場合、あらかじめ大学の承諾を得なければならない。

(第三者による実施)

第43条 事業者は、維持管理業務を維持管理企業に、管理運営業務及び入居者サービス業務を管理運営・サービス企業に委託し又は請け負わせて実施する。事業者は、事前に大学に承諾を得た場合を除き、上記以外の者に供用関連業務の全部又は一部を実施させてはならない。

2 事業者は、供用関連業務の一部を前項に記載する者以外に実施させる場合、当該供用関連業務の一部を実施させる者の商号、住所その他必要事項を大学に事前に通知して、あらかじめ大学の承諾を得なければならない。

3 維持管理企業、管理運営・サービス企業及び供用関連業務の一部を事業者から委託又は請け負う第三者並びにそれらの下請業者の使用は全て事業者の責任において行うものとし、供用関連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、その原因及び結果のいかんを問わず、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。

(従事職員名簿の提出等)

第44条 事業者は、従事職員の名簿を、本件各施設について別紙1に定める供用開始日までに大学に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに報告しなければならない。

2 大学は、事業者の従事職員がその業務を行うに当たり不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対して交代を請求することができる。

(協議による供用関連業務の要求水準の変更)

第45条 大学及び事業者は、それぞれ供用期間中に合理的な必要が生じた場合、要求水準書中供用関連業務に係る部分の変更(当該変更に係る支払額の変更も含む。)を相手方に求めることができる。この場合、大学又は事業者は、相手方との協議に応じなければならない。

2 大学は、前項に定める協議が成立した場合、要求水準書中供用関連業務に係る部分の変更を行う。この場合の支払額の変更については、大学と事業者の合意したところによる。

(モニタリングの実施)

第46条 大学は、自らの費用負担において、供用関連業務に関して、要求水準書が規定するサービスが提供されていることを確認するために、要求水準書に記載ある項目について、別紙11に従いモニタリングを行うものとする。

(自己モニタリング)

第47条 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき、本件各施設の供用関連業務に関して事業者自身が実施するモニタリングの実施方法を記載したモニタリング計画書を作成して大学に提出し、本件各施設の供用開始の4か月前までに大学の承認を受けなければならない。

2 事業者は、前項のモニタリング計画書に基づき、自己が実施する供用関連業務の実施状況を把握し、何らかの理由で要求水準書、業務計画書若しくは応募者提案に従った供用関連業務の実施ができないとき、又は要求水準書、業務計画書若しくは応募者提案に規定された水準若しくは仕様が達成できない場合、又はそれらの事態が生じるおそれを認める場合、その理由及び対処法等を直ちに大学に報告しなければならない。

(業務報告書)

第48条 事業者は、別紙11、要求水準書及び前条第1項のモニタリング計画書に基づき、本件各施設の供用関連業務の状況を正確に反映した業務日誌、業務月報、四半期報告書及び年間総括書を業務報告書として作成するものとする。

2 前項に規定する業務報告書に記載すべき内容は、大学と事業者が協議の上、大学が定める。

3 事業者は、第1項に基づき作成した業務日誌を、大学が必要とするものにあつては、原則として作成日の翌日に提出するものとする。

4 事業者は、第1項に基づき作成した業務月報を、作成月の翌月の7日までに、大学に対して提出するものとする。

- 5 事業者は、第1項に基づき作成した四半期報告書を毎年7月7日、10月7日、1月7日及び4月7日までに、大学に対して提出するものとする。
- 6 事業者は、第1項に基づき作成した年間報告書を毎年4月7日までに、大学に対して提出するものとする。
- 7 事業者は、その他、要求水準書に定めるところに従い、報告書又は記録等を作成し、保管しなければならない。

(供用関連業務窓口)

- 第49条 事業者は、供用関連業務に関する大学の意見を受け付けるための供用関連業務窓口を設置するものとし、担当者の氏名、連絡先等を大学に通知しなければならない。
- 2 前項により大学に通知した事項に変更があるときは、事業者は、速やかに当該変更の内容を大学に通知しなければならない。
 - 3 事業者は、供用関連業務窓口を通じて得た大学の意見を供用関連業務の実施に反映するよう努力しなければならない。

(第三者に及ぼした損害等)

- 第50条 事業者は、供用関連業務に際して、事業者の責めに帰すべき事由により、大学又は第三者に損害が生じた場合、大学又は第三者が被った損害を賠償しなければならない。
- 2 供用関連業務に伴い通常避けることができない騒音等の理由により第三者に損害を及ぼした場合でも、事業者がその損害を賠償しなければならない。

第2節 維持管理業務

(維持管理業務の遅延等)

- 第51条 大学は、本件各施設の引渡以降、当該施設において事業者の責めに帰すべき事由により事業者による維持管理業務が開始されない場合には、当該施設の引渡以降から実際に維持管理業務が開始された日の前日までの期間に相当する維持管理費相当を支払わない。
- 2 大学は、本件各施設の引渡以降、当該施設において事業者の責めに帰すべき事由により事業者が維持管理業務の一部を開始できない場合には、当該維持管理業務の一部に相当する維持管理費相当を支払わない。
 - 3 大学は、法令変更又は不可抗力により、維持管理業務の全部又は一部が履行不能となった場合には、維持管理業務の全部又は一部の履行不能状態が継続している業務範囲及び期間に相当する維持管理業務費相当を支払わない。但し、本項の場合において、当該維持管理業務の全部又は一部に関して事業者が負担を免れない合理的な費用に相当する金額については、別紙9又は別紙12に従って定めるものとする。

(近隣対策)

- 第52条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する維持管理業務に関して、合理的

に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、大学は事業者に対して必要な協力を行う。

(施設管理台帳)

第53条 事業者は、本件各施設について施設管理台帳を整備して保管し、大学の要請ある場合にはこれを大学に提示しなければならない。

(非常時、緊急時の対応)

第54条 事業者は、非常時、緊急時の対応をあらかじめ大学と協議し、要求水準書をふまえた計画書を作成しなければならない。また、災害、事故等の発生時には、当該計画書に基づき必要な措置をとるとともに、関係機関及び大学に報告しなければならない。

2 前項の業務の対応は、第6章のサービス購入費に含まれるものであり、前項の業務の実施について大学はサービス購入費の支払やその他の追加の支払を行うことを要しない。

(本件各施設の修繕)

第55条 事業者が、自己の責任と費用において、年間業務計画書に記載のない模様替え若しくは本件各施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に大学に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、大学の事前の承諾を得なければならない。

2 大学の責めに帰すべき事由により本件各施設の修繕又は模様替えを行った場合、大学はこれに要した一切の費用を負担する。

3 事業者の責めによらない事故若しくは火災等による本件各施設の損傷については、大学の責任と費用において、これを修補するものとし、当該修補の時期、方法等については、大学が定めるものとする。

4 事業者が修繕等を実施し、完成図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させ、大学の確認を受けなければならない。

第3節 管理運営業務

(費用負担・遅延等の場合のサービス購入費)

第56条 第8条にかかわらず、次の各号に掲げる費用は、当該各号に掲げる者が負担し、サービス購入費の対象には含めない。なお、寄宿舍部分の全体共用部分及び管理施設のうち第2号に掲げる箇所を除く部分の光熱水費は事業者の負担とする。

(1) 寄宿舍部分の入居者専用部分（ユニット居室及びユニット共用部分）の光熱水費

入居者

(2) 管理施設部分のうち、多目的室、準備室、研修室及びコピールーム部分の光熱水費

大学

2 前項により入居者又は大学が負担する費用の算定方法及び徴収方法は、別紙14に従うものとする。

3 第51条は、管理運営業務に準用する。

(空室補修・クリーニング業務に係る預り金)

第57条 入居者が退去する際に行う通常空室補修・クリーニング業務に要する費用は、事業者の負担とする。但し、入居者の故意又は重大な過失による破損、汚れ等の補修・クリーニングに要する費用については、入居者にその全額の負担を求めることができる。

2 事業者は、前項但し書きの費用に充てるため、入居者から、入居時に3万円を預り金として徴収するものとし、空室補修・クリーニング業務の終了後に精算後の残額を入居者に返還する。

第4節 入居者サービス業務

(独立採算業務・自己責任)

第58条 事業者は、自己の責任と費用負担において入居者サービス業務を独立採算で実施するものとし、同業務はサービス購入費の対象に含めない。

2 事業者及び事業者が使用する一切の第三者が入居者サービス業務を実施する過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者はその損害の一切を賠償しなければならない。その損害賠償に関連して、大学に対し、名目にかかわらず一切の金銭支払請求権を有しない。

3 法令変更又は不可抗力により入居者サービス業務に関連して発生した損害又は追加費用は、事業者の負担とする。

(建物の一部の賃貸借)

第59条 事業者は、入居者サービス業務のうち自動販売機設置・運営業務及び事業者入居者サービス業務を実施するため、大学より、本施設を構成する建物の一部を賃貸することができる。この場合に事業者が大学との間で締結する賃貸借契約は、別紙13の様式によるものとする。

第6章 サービス購入費等の支払

(サービス購入費の支払)

第60条 大学は、本契約の規定に従い、事業者に対して、別紙14に定める金額及びスケジュールに従い、サービス購入費を支払うものとする。

2 サービス購入費の計算は、施設整備費相当、維持管理費相当及び管理運営費相当に分割して計算するものとする。

3 大学は、事業者に対し、施設整備費相当の支払として、金●円を別紙14に従い支払うものとする。但し、その支払額は、第61条に従い改定されることがある。

4 大学は、事業者に対し、維持管理費相当の支払として金●円を別紙14に従い支払うものとする。但し、その支払額は、第61条に従い改定されることがある。

5 大学は、事業者に対し、管理運営費相当の支払として金●円を別紙14に従い支払うものとする。但し、その支払額は、第61条に従い改定されることがある。

- 6 本契約が第64条第1項に定める契約期間の満了前に終了した場合であって、維持管理業務のサービス購入費の支払対象期間が6か月に満たない場合、大学が事業者に対して支払うべき当該期間の維持管理費相当は、日割りで計算して支払うものとする。

(サービス購入費の変更)

第61条 第60条第1項にかかわらず、サービス購入費の支払額は、別紙14に従って、改定される。

- 2 本契約の締結の日から5年を経過した場合において、相当の技術の進歩により市場の実勢価格を勘案して維持管理に係るサービス購入費が著しく不相当となったときは、大学又は事業者は維持管理に係るサービス購入費の変更を請求することができる。
- 3 前項の規定による請求は、前項の規定によりサービス購入費の変更を行った後も再度行うことができる。この場合、前項の「本契約の締結の日」とあるのは「直前の本条項に基づくサービス購入費の変更の基準とした日」とする。

(サービス購入費の減額)

第62条 第46条のモニタリングにより、維持管理業務又は管理運営業務について、本契約、入札説明書等、要求水準書、業務計画書、又は応募者提案に示される仕様又は水準を満たしていない事項が存在することが大学に判明した場合、大学は別紙11に従い、事業者に対して当該事項の是正を指導することができるものとし、また、事業者に対して支払うサービス購入費を減額できるものとする。

(サービス購入費の返還)

第63条 業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、事業者は大学に対して、当該虚偽記載がなければ大学が減額し得たサービス購入費の相当額を返還しなければならない。

2 前項の場合において、大学は、別紙11に従い、サービス購入費の減額を行う。

第7章 契約期間及び契約の終了

第1節 契約終了時の取扱い

(契約期間)

第64条 本契約は、締結の日から効力を生じ、平成●年3月31日をもって終了する。

- 2 事業期間の満了に当たり、事業者は、供用関連業務を終了し、自己、維持管理企業、管理運営・サービス企業、供用関連業務の一部を事業者から委託又は請け負う第三者並びにそれらの下請業者等の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、速やかに取片付け、又は撤去するものとする。
- 3 事業者は、契約終了に当たっては、大学に対して、要求水準書に記載の業務その他それに付随する業務のために本施設を大学が継続使用できるよう供用関連業務に関して必要な事項を説

明し、かつ、事業者が用いた供用関連業務に関する操作要領、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。

(事業期間満了時の検査)

第65条 大学は、事業期間の満了に先立ち、本施設が要求水準書に示された水準（継続して使用することに支障がない程度の通常の劣化、損傷等を除く。）を満たしており、かつ、同施設を継続して使用することに支障がないことを確認するため検査を実施するものとし、事業者は、当該検査に協力するものとする。

2 前項に規定する検査において、大学が事業者による修繕又は補修等（以下、本項において「修繕等」という。）をすべき箇所と判断した場合、事業者は、大学からの請求があり次第速やかに当該箇所の修繕等を行い、大学の確認を受けなければならない。

第2節 本事業の早期終了

(事業者の債務不履行)

第66条 事業期間中、次に掲げる場合、大学は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部又は一部解除することができる。

(1) 事業者が、本事業の一部又は全部を放棄し、30日間以上に渡りその状態が継続したとき。

(2) 事業者について、破産、会社更生、民事再生、特別清算その他倒産法制上の手続の開始に係る申立てがなされたとき、又は、事業者の解散、会社分割、事業譲渡、合併若しくは基本協定書の約定に反する事業者の株式の処分により本契約を継続しがたいと大学が認めたとき。

(3) 事業者が、供用関連業務に係る業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。

(4) 事業者が、第75条の表明保証及び誓約に違反したと大学が認めたとき。

(5) 事業者（設計企業、建設企業、工事監理者、維持管理企業及び管理運営・サービス企業を含む。以下本号において同じ。）が、次に掲げるいずれかに該当するとき。

ア 役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に該当する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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とき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を計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とき。

エ 役員等が、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とき。

オ 役員等が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とき。

カ 下請契約、再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らず、事業者が当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 事業者が、アからオまでのいずれかに該当する者を下請契約、再委託契約その他の契約の相手方とした場合（但し、カに該当する場合は除く。）に、事業者が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったとき。

(6) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、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大学が認めたとき。

2 供用期間前において、次に掲げる場合は、大学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又はその一部を解除することができる。

(1) 事業者が、本契約、提出した設計日程表又は工事日程表に記載された設計開始日、工事開始日を過ぎても、本施設の設計、建設工事に着手せず、大学が、事業者に対し、相当の期間を定めて催告しても、事業者から大学に対し、当該遅延について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、本件各施設の引渡日から30日が経過しても当該施設の引渡しができないとき、又は引渡しの見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。

(3) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件各施設について供用開始日から30日を経過しても当該施設に係る維持管理業務を開始できないとき、又はその見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。

3 大学は別紙11に従い、本契約を解除することができる。

(大学の債務不履行)

第67条 大学が、本契約に基づいて履行すべきサービス購入費その他の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき、支払日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律を適用して計算した額を事業者に対し遅延損害金として支払う。

2 大学が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による通知の後60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。

(大学による任意解除)

第68条 大学は、事業者に対して、本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他大学が必要と認める場合には、180日以上前に事業者に通知を行うことにより、本契約を解除することができる。

(大学及び事業者に帰責事由のない場合)

第69条 本契約の締結後における法令の変更又は不可抗力により本事業の継続が不能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は、それぞれ第79条及び第83条に従い本契約は終了するものとする。

(引渡前の施設に関する解除の効力)

第70条 第67条第2項、第68条、第79条又は第83条の規定により本契約が解除された場合で、本件各施設のうち第37条の引渡前の施設がある場合、当該引渡前の施設については、大学は自己の責任及び費用により当該施設の出来高部分（設計図書等の出来高部分を含む。以下同じ。）を検査の上、当該検査に合格した部分（以下「合格部分」という。）を事業者より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、大学は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ事業者へ通知の上、出来高部分を最小限度破壊して検査することができる。

2 第66条各項の規定により本契約が解除された場合で、本件各施設のうち第37条の引渡前の施設がある場合、当該引渡前の施設について大学が出来高部分を利用する場合には、事業者の責任及び費用により当該施設の出来高部分を検査するものとし、大学は合格部分を事業者より買い受け、その引渡しを受けることができる。

3 第66条各項の規定に基づき本契約が解除された場合において、大学が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、大学は、合格部分の対価支払債務と事業者の第72条第1項の規定による違約金支払債務及びその他事業者の大学に対する債務とを対当額で相殺することができる。相殺後、合格部分の対価支払債務に残額がある場合、大学は、相殺後の残額を、支払日までの利息を付し、本契約の解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。

4 第67条第2項又は第68条の規定に基づき本契約が解除された場合において、大学が第1項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、大学は、合格部分の対価及び第72条第4項に規定する賠償額の総額を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより事業者に対して支払う。

5 第79条又は第83条の規定により本契約が解除された場合において、大学が第1項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、大学は、合格部分の対価を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより、事業者に対して支払う。また、大学は、事業者が本契約に基づく業務を終了させるために要する費用を事業者に対して支払うものとする。

6 第1項の規定にかかわらず、大学は、建設工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断した場合、合格部分の買取りを行わず、事業者に対して本件土地の原状回復を請求することができ、事業者はこれに従わなければならない。この場合において、本契約の解除が第67条第2項、第68条、第79条又は第83条の規定によるものであるときは、大学がその費用を負担するものとする。

7 前項の場合において、事業者は正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、大学は、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、本契約の解除が第66条各項の規定によるものであるときは、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、大学の処分について異議を申し出ることができない。

(引渡後の施設に関する解除の効力)

第71条 第66条各項、第67条第2項、第68条、第79条又は第83条の規定により本契約が解除された場合で、本件各施設のうち第37条の引渡後の施設がある場合、当該引渡後の施

設については、大学は、その所有権を引き続き保有するものとする。

- 2 業務終了時の取扱いについては、第64条第2項を準用する。
- 3 大学は、第1項に掲げる規定により本契約が解除された日から15日以内に第1項に定める引渡後の施設の現況を検査するものとし、当該検査により、当該施設に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等（但し、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）があると認めるときは、大学は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、事業者は、必要な修繕、補修等を実施した後、速やかにその旨を大学に通知しなければならないこととし、大学は、当該通知の受領後10日以内に当該修繕、補修等の完了の検査を行わなければならない。
- 4 事業者は、前項の手續終了後速やかに第1項に定める引渡後の施設に係る維持管理業務を大学又は大学の指定する者に引き継ぐものとする。
- 5 第66条各項の規定により本契約が解除され、前項の規定に従い大学又は大学の指定する者が第1項に定める引渡後の施設に係る維持管理業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、大学は、施設整備費相当のうち当該施設に係る施設整備費相当額の残額を、解除前のスケジュールに従って支払う。但し、事業者の責めに帰すべき事由により当該施設が損傷しており、全壊又は損傷がひどく修繕を施しても利用が困難と客観的に判断され、かつ、大学の被る損害額が施設整備費相当のうち当該施設に係る施設整備費相当額の支払残額を上回る場合には、大学は、施設整備費相当の残額の支払期限が到来したものとみなして、かかる施設整備費相当の残額と当該損害額を相殺することにより、施設整備費相当の残額の支払義務を免れることができるものとし、なお損害があるときは、その賠償を請求できるものとする。
- 6 第67条第2項又は第68条の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い、大学又は大学の指定する者が第1項に定める引渡後の施設に係る維持管理業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、大学は、施設整備費相当のうち当該施設に係る施設整備費相当額の残額を解除前のスケジュールに従って事業者に支払うとともに、第72条第4項に規定する損害額の総額を事業者に対し支払うものとする。
- 7 第79条又は第83条の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い大学又は大学の指定する者が第1項に定める引渡後の施設に係る維持管理業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、大学は、施設整備費相当のうち当該施設に係る施設整備費相当額の支払残額を解除前のスケジュールに従って事業者に支払うものとする。

(違約金等)

第72条 第66条各項の規定により本契約が解除された場合、事業者は、次の各号に定める額の総額を違約金として大学の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1) 本件各施設のうち解除時点で第37条による大学への引渡しを経っていない施設があるときには、施設整備費相当のうち当該引渡前の施設に係る施設整備費相当額（但し、本号におい

- て、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。)の100分の30に相当する額。
- (2)本件各施設のうち解除時点で第37条よる大学への引渡しを経ている施設がある場合には、次のア及びイに掲げる金額の合計額。
- ア 維持管理費相当のうち当該引渡後の施設に係る維持管理費相当額(但し、本号において、その他の費用を含まず、消費税を含むものとする。)の当該年度総額の100分の20に相当する額。
- イ 管理運営費相当のうち当該引渡後の施設に係る管理運営費相当額(但し、本号において、その他の費用を含まず、消費税を含むものとする。)の当該年度総額の100分の20に相当する額。
- 2 前項第1号の場合において、大学は、第9条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、当該契約保証金又はこれに代わる担保をもって違約金に充当することができるものとする。
- 3 第1項の場合において事業者は、解除に起因して大学が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を大学の請求に基づき、支払わなければならない。
- 4 第67条第2項又は第68条の規定により本契約が解除された場合、事業者は、大学に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。
- 5 第83条の規定により本契約が解除された場合、大学は、事業者に対して、事業者が本契約に基づく業務の履行を終了するために必要な費用を負担する。
- 6 第79条の規定により本契約が解除された場合、事業者が本契約に基づく業務の履行を終了するために必要な費用は別紙12の追加費用とみなし、解除の原因となった法令変更の法令の性質により、別紙12に定めるところに従って、大学及び事業者が負担する。

(保全義務)

第73条 事業者は、第70条第1項又は第2項の規定に定める合格部分の引渡し、維持管理業務の引継ぎの完了のときまで、本件各施設の出来高部分又は本件各施設について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第74条 事業者は、第70条第1項の規定による合格部分の引渡し又は維持管理業務の引継ぎの完了と同時に、設計図書等、完成図書(本契約の解除時において本施設のうち引渡しとなされていないものがある場合にあつては、図面等は、事業者が既に作成を完了しているものに限る。)等本施設の建設に係る書類その他施設整備業務、維持管理業務に必要な一切の書類を大学に引き渡さなければならないこととする。

2 大学は、前項の規定により引渡しを受けた書類について、本件各施設の施設整備、維持管理又は管理運営のために無償で自由な使用(複製、頒布、改変及び翻訳を含む。次項において同じ。)に供することができるものとする。

3 前項の場合において、事業者は、大学による書類の自由な使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとらなければならない。

第8章 表明保証及び誓約

(事業者による表明保証及び誓約)

第75条 事業者は、大学に対して、契約締結日現在において、次の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業者が、適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本契約を締結し、及び本契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。
- (2) 事業者による本契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
- (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が事業者に適用のある法令に違反せず、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。
- (4) 本契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある事業者の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること。
- (5) 事業者（設計企業、建設企業、工事監理者、維持管理企業及び管理運営・サービス企業を含む。以下本号において同じ。）が、次に掲げるいずれにも該当しないこと。
 - ア 役員等が暴力団員であること。
 - イ 暴力団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こと。
 - ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を計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こと。
 - エ 役員等が、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こと。
 - オ 役員等が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こと。
 - カ 下請契約、再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、事業者が当該者と契約を締結したと認められること。
 - キ 事業者が、アからオまでのいずれかに該当する者を下請契約、再委託契約その他の契約の相手方とした場合（但し、カに該当する場合は除く。）に、大学が受注者に対して当該契約の解除を求め、受注者がこれに従わなかったこと。

2 事業者は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、次の事項を大学に対して誓約する。

- (1) 事業者は、大学の書面による事前の同意なしに、本契約に基づき大学に対して有する債権を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権の設定その他の担保の提供をしないこと。
- (2) 事業者は、大学の書面による事前の同意なしに、本契約上の地位及び本事業等について大学との間で締結した契約に基づく契約上の地位について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。

(大学による誓約)

第76条 大学は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅に至るまで、供用関連業務に必要な大学の維持すべき許認可を維持することを事業者に対して誓約する。

第9章 法令変更

(通知の付与)

第77条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本件各施設が入札説明書等、要求水準書及び設計図書等に従って建設若しくは整備することができなくなった場合、本件各施設について本契約及び要求水準書で提示された条件に従って供用関連業務を行うことができなくなった場合又は本契約の履行のための費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに大学に対して通知しなければならない。

2 大学及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。但し、大学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に努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第78条 大学が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本件各施設の設計及び引渡日・供用開始日、本契約、要求水準書の変更並びに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日以内に本契約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、大学が法令変更に対する対応方法を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙12に記載する負担割合によるものとする。

(法令変更による契約の終了)

第79条 本契約の締結後における法令変更により、大学が本事業の継続が困難と判断した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、大学は事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を終了することができる。

第10章 不可抗力

(通知の付与)

第80条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本件各施設を入札説明書等、要求水準書及び設計図書等に従って建設し若しくは整備することができなくなった場合、本件各施設について本

契約及び要求水準書で提示された条件に従って供用関連業務を行うことができなくなった場合又は本契約の履行のために費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに大学に対して通知しなければならない。

- 2 大学及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約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。但し、大学及び事業者は、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81条 大学が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本件各施設の設計及び引渡日・供用開始日、本契約、要求水準書の変更並びに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、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約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、大学が不可抗力に対する対応方法を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙9に記載する負担割合によるものとする。

(不可抗力への対応)

第82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各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、要求水準書に従った対応を行うものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第83条 第81条第1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日以内に本契約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においては、大学は、第81条第2項にかかわらず、事業者への書面による通知をすることにより、本契約の全部又は一部を解約することができるものとする。また、事業者は、大学が第81条第2項に規定する通知をしない場合には、大学への書面による通知をすることにより、本契約の全部又は一部を解約することができるものとする。

第11章 雑則

(公租公課の負担)

第84条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者の負担とする。但し、大学は、事業者に対して、サービス購入費に対する消費税相当額を支払うものとする。また、本契約締結時点で大学及び事業者が予測不可能であると認められる新たな公租公課の負担が事業者が発生した場合には、その負担について、事業者は大学と協議す

ることができるものとする。

(協議)

第85条 本契約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、大学及び事業者は、速やかに協議を開催しなければならない。

(銀行団との協議)

第86条 大学は、本事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、大学が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、担保権の設定及び実行並びに協議に関する事項につき、本契約とは別途に協定を締結することができる。

(財務書類の提出)

第87条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、毎会計年度ごとに会計年度の最終日より3か月以内に、財務書類を大学に提出し、かつ、大学に対して公認会計士又は監査法人による監査報告及び年間業務報告を行うものとする。なお、大学は、当該監査報告及び年間業務報告を公開することができる。

(秘密保持)

第88条 大学及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、民間事業者グループ又は出資者以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。但し、本事業に関して知る前に自ら保有していたもの、本事業に関して知る前に公知であったもの、本事業に関して知った後自らの責めによらないで公知となったもの、本事業に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したものについては、秘密保持義務の対象から除くものとする。また、あらかじめ、相手方の同意を得た場合は、この限りでない。

2 事業者は、大学の要請がある場合には、本事業の業務に従事する第三者をして、大学との間で、別途大学が提示する内容による秘密保持に関する契約を締結させるものとする。

3 大学及び事業者は、本事業に関して知り得た個人情報を取り扱う場合には、個人情報の保護に関する法律（平成15年5月30日法律第57号）を遵守するものとし、本契約の履行以外の目的にこれを使用してはならない。

(著作権の帰属等)

第89条 大学が、本事業の事業者選定手続及び本契約に基づいて事業者に対して提供した情報、書類、図面等（大学が著作権を有しないものを除く。）の著作権等は、大学に帰属する。

(著作権等の利用等)

第90条 大学は、成果物（事業者が本契約又は要求水準書に基づいて大学に提出した一切の書類、図面、写真映像等をいう。以下同じ。）及び本施設について、大学の裁量により利用する権利及

び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

- 2 成果物及び本施設のうち著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作者の権利（次条において「著作者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。
- 3 事業者は、大学が成果物及び本施設を次の各号に定めるところにより利用することができるようにしなければならない、自ら又は著作権者（大学を除く。）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、又はさせてはならない。
 - (1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本施設の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は大学が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。
 - (2) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。
 - (3) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で大学又は大学が委託する第三者をして成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (4) 本施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。
 - (5) 本施設を増築、改築、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、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。但し、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りではない。
 - (1) 成果物及び本施設の内容を公表すること。
 - (2) 本施設に事業者の実名又は変名を表示すること。
 - (3) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。

（著作権等の譲渡禁止）

第91条 事業者は、自ら又は著作者をして、成果物及び本施設に係る著作者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。但し、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

（著作権の侵害防止）

第92条 事業者は、成果物及び本施設が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを大学に対して保証する。

- 2 事業者は、成果物又は本施設が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、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ものとする。

（工業所有権）

第93条 事業者は、特許権等の工業所有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。但し、大学が当該技術等の使用を指定した場合であって事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、大学は、事業者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

(大学に対する誓約)

第94条 事業者は、事業期間中、大学の事前の承諾を得ない限り、出資者以外の第三者に対して株式、新株予約権付社債を発行せず、また、事業者の株式を引き受ける権利を出資者以外の第三者に対して与えないものとする。

(事業者の兼業禁止)

第95条 事業者は、本契約で実施が認められている業務以外の業務を行ってはならない。但し、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

(遅延利息)

第96条 大学が、本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、大学は、未払額につき支払日における遅延利息率を適用して計算した額の延滞金を事業者に支払わなければならない。

2 事業者が、本契約に基づき支払うべき金額の支払を大学の指定する期間内に支払わないときは、支払わない額につき、その期間を経過した日から支払うまでの日数に応じ、期間を経過した日における遅延利息率を適用して計算した額の延滞金を支払わなければならない。

(管轄裁判所)

第97条 本契約に関する紛争は、仙台地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

(解釈)

第98条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、大学及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

(その他)

第99条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、指導、催告及び契約終了告知ないし解約は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。なお、大学及び事業者は、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大学と事業者間で用いる言語は、日本語とする。

3 本契約に定める金額の支払に用いる通貨は、日本円とする。

4 本契約の履行に関して大学と事業者間で用いる計算単位は、設計図書等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。

5 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び会社法（平成17年法律86号）が規定するところによるものとする。

6 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

7 本契約は、本事業の事業者選定手続において大学が公表した事業契約書（案）に関する質問回答書に従って解釈するものとする。

別紙1 引渡日及び供用開始日

施設名	引渡日	供用開始日
施設第1段階	平成●年●月●日	平成●年●月1日
施設第2段階	平成●年●月●日	平成●年●月1日

別紙2 日程表

1	基本設計図書提出日	平成 ●年 ●月 ●日
2	実施設計図書提出日	平成 ●年 ●月 ●日
2	本施設工事着手日	平成 ●年 ●月 ●日
3	本件各施設引渡日	別紙1記載のとおり
4	供用開始日	別紙1記載のとおり
5	契約終了日	平成 ●年 ●月 ●日

別紙3 事業概要書

(入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従って記載)

別紙4 使用貸借契約書の書式

貸付人国立大学法人東北大学（以下「甲」という。）と借受人〔 〕（以下「乙」という。）とは、甲の所有する土地について、平成●年●月●日付で締結した東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業事業契約（以下「事業契約」という。）第6条第1項に基づき、次のとおり使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので事業契約に定義があるものは、事業契約の例による。

（目的及び物件の表示）

第1条 甲は、次条以下の条件で下記の物件（以下「本物件」という。）を乙に無償で貸し渡し、乙はこれを借り受けるものとする。

＜使用貸借物件の表示＞

所在地

面積

（使用目的）

第2条 乙は、本物件を、本施設の建設工事のために使用し、それら以外の目的に使用してはならない。

（使用貸借期間）

第3条 本物件の使用貸借期間は、本施設の建設工事着工より以前の日で甲と乙とが協議して定める日から、施設第1段階の建設箇所については平成●年●月●日まで、施設第2段階の建設箇所については平成●年●月●日までとする。但し、事業契約に基づき、本件各施設の引渡日が変更された場合は、甲及び乙は必要に応じ本物件の使用貸借期間を変更するものとする。

（物件の引渡し）

第4条 甲は、前条に従い乙との協議により定めた使用貸借期間の開始日までに、本物件を乙に引き渡す。

（光熱水費）

第5条 本物件に係る光熱水費については、乙の負担とする。

（転貸等の禁止）

第6条 乙は次の行為をしてはならない。

- （1）本物件の一部又は全部を第三者に転貸し、又は担保とすること。
- （2）本物件を第2条に定める目的以外に使用すること。
- （3）甲又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

第7条 乙は、本物件が学生寄宿舍に係る土地であることに常に配慮し、本物件を使用するに当たり善良な管理者の注意をもって管理責任義務を負うものとする。

(原状変更)

第8条 乙は、本物件内の既存の造作設備について除去・変更等の原状を変更しようとするときは、甲の承諾を得て実施しなければならない。

(損害賠償)

第9条 乙(乙の使用人、訪問者、請負人等を含む。)が故意又は過失により本物件又は第三者に人的又は物的損害を与えたときは、乙は速やかにその旨を甲に通知し、かつ、その請求に従い、直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をするものとする。

(契約の解除)

第10条 次の各号に該当するときは、甲は乙に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、第6条の各号に該当する行為をなしたとき
- (2) 乙が、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき。
- (3) 事業契約が効力を失ったとき

(明渡し、原状回復義務)

第11条 本物件について、使用貸借期間満了時においては、乙及び乙から建設工事を請け負った者(下請人等を含む。)が所有又は管理する物品等を取り片付け、撤去した上で、甲に明渡しをしなければならない。

- 2 本契約が使用貸借期間満了前に終了する場合において、本件各施設又はその出来高部分を甲が事業契約に基づき買い取る場合は、当該施設又は出来高部分の所有権を甲に移転し、事業契約に従い本物件を取り片付け、甲に返還するものとし、甲が当該施設又は出来高部分を譲り受けない場合は、事業契約に従い乙が設置した本物件上の造作、設備その他の物品を撤去し、本物件を更地にして甲に明渡しをしなければならない。
- 3 甲は、本契約が使用貸借期間満了前に終了する場合には、乙が前項及びその他事業契約に規定された方法により本物件を甲に明渡すために要すると認められる期間、本物件の明渡しの請求を猶予する。
- 4 乙は、本物件に投じた補修費等の必要費、改良費等の有益費その他本物件の使用に伴い発生する費用の支出があっても、これを甲に請求しないものとする。但し、別途事業契約で費用負担について定めのあるものについてはこの限りではない。

(実施調査等)

第12条 甲は、乙にあらかじめ通知の上、本物件の状況調査、又は保存行為等のために本物件内に立入りこれを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講じることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に基づく甲の立入を拒否することができない。

(固定資産税の取扱)

第13条 本物件が、地方税法上の固定資産税の課税対象となった場合には、本契約に基づき課税された固定資産税について、乙は甲へ固定資産税相当額を支払うものとする。

(定めなき事項)

第14条 本契約に定めなき事項については、甲・乙が互いに誠意をもって協議の上処理するものとする。

(裁判管轄)

第15条 本契約に関する訴えの管轄は、仙台地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

(適用順)

第16条 本契約と事業契約との規定に矛盾、齟齬がある場合、事業契約の規定が優先するものとする。

上記契約の締結を証するため本契約書2通を作成し、両者記名捺印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸付人(甲) 宮城県仙台市青葉区片平二丁目1番1号
国立大学法人東北大学
理事 ●

借受人(乙) ●
●会社
代表者 ●

別紙5 着手時の提出書類

(入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従って記載)

別紙6 施工時の提出書類

(入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従って記載)

別紙7 事業者等が付保する保険等

(入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従って記載)

別紙8 完成に伴う提出図書

(入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従って記載)

別紙9 不可抗力による追加費用の負担割合

1 施設整備期間

施設整備期間中に不可抗力が生じ、損害又は追加費用が発生した場合、損害及び追加費用が施設整備期間中に累計で施設整備費相当（但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。）の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額は大学が負担する。但し、当該損害及び追加費用について保険金が支払われる場合、当該保険金額相当額は大学が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

2 供用期間

供用期間中に不可抗力が生じ、損害又は追加費用が発生した場合、損害額又は追加費用額が一事業年度につき累計で一年間の維持管理費相当及び管理運営費相当の合計額（但し、本項において、第61条による物価変動に伴う改定を考慮した金額とし、消費税を含むものとする。）の100分の1に至るまで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大学が負担する。但し、不可抗力により保険金が支払われる場合、当該保険金相当額は大学が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

別紙 10 保証書の様式

国立大学法人東北大学

理事 ● 殿

保証書

[] (以下「保証人」という。)は、東北大学(青葉山3)ユニバーシティ・ハウス等整備事業(以下「本事業」という。)に関連して、事業者が東北大学(以下「大学」という。)との間で締結した平成●年●月●日付の事業契約に基づいて、事業者が大学に対して負担するこの保証書の第1条の債務を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いて、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとする。

(保証)

第1条 保証人は、事業契約第39条第1項に基づく事業者の大学に対する債務(以下「主債務」という。)を保証する。

(通知義務)

第2条 大学は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業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、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。

2 本保証の内容は、大学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。

(履行の請求)

第3条 大学は、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、大学が別途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、前項に規定する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開始しなければならない。大学及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を別途協議の上決定するものとする。

3 保証人は、主債務が金額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。

(求償権の行使)

第4条 保証人は、事業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。但し、事業者は、保証人の当該権利が時効消滅しないよう、保証人の求めに応じて求償債務の承諾等、必要な時効中断手続をとることができるものとし、大学は、保証人が求償権保全のため

に協力を求めたときは、これに応ずるものとする。

(終了及び解約)

第5条 保証人は本保証を解約することができない。

2 本保証は、事業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。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する訴訟は、仙台地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本法を準拠法とし、これによって解釈されるものとする。

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部を大学に差し入れ、1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人 ●
●会社
代表者 ●

別紙 1 1 サービス購入費の減額の基準と方法等

維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務に関するモニタリング並びに維持管理業務及び管理運営業務の不履行に対するサービス購入費の減額等の手続きは以下のとおりとする。なお、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務の不履行に対しては、サービス購入費の減額等の措置のほか、業務に関する是正の指導を随時行う。

※ 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務は、大学が支払うサービス購入費の対象とする建物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、警備業務、大規模な修繕・更新業務、並びに、施設管理業務、ヘルプデスク業務、フロントサービス業務、オープンセレモニー開催等の支援業務、空室補修・クリーニング業務と事業者が独立採算で実施する生活品レンタル業務（全入居者を対象）、生活品レンタル業務（希望者を対象）、生活消耗品等調達・配付業務（全入居者を対象）、朝・夕食提供業務（希望者を対象）、インターネット接続業務（全入居者を対象）、クリーニング取扱業務（希望者を対象）、自動販売機設置・運営業務（希望者を対象）、事業者入居者サービス業務（希望者を対象）からなる。

1 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務に関するモニタリングの方法

大学は、その費用負担において、事業期間中、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務に関するモニタリングを行う。

(1) 事業者からの業務報告書の提出

事業者は、本契約第48条に定められた本施設の維持管理業務状況、管理運営業務状況及び入居者サービス業務状況を正確に反映した維持管理業務報告書、管理運営業務報告書及び入居者サービス業務報告書を作成し、大学に提出する。大学は、提出された維持管理業務報告書、管理運営業務報告書及び入居者サービス業務報告書の内容を確認する。

事業者が提出する維持管理業務報告書、管理運営業務報告書及び入居者サービス業務報告書の内容と提出時期は以下のとおりとする。

- 1) 業務日報：作成日の翌日（大学が必要とするものに限る。）
- 2) 業務月報：翌月の7日まで
- 3) 四半期報告書：毎年7月7日、10月7日、1月7日及び4月7日まで
- 4) 年間報告書：毎年4月7日まで

(2) 定期モニタリング

大学は、月1回、定期モニタリングを行う。定期モニタリングは、事業者が作成し提出した維持管理業務報告書、管理運営業務報告書及び入居者サービス業務報告書の内容を確認し、事業者の維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務の実施状況をチェックする等の方法により実施する。また、大学は必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行い、事業者の維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務の実施状況をチェックする。

(3) 随時モニタリング

大学は、本施設の供用期間中、必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。随時

モニタリングにおいて、事業者事前に通知した上で、本施設の維持管理業務状況、管理運営業務状況及び入居者サービス業務状況を事業者及び維持管理企業及び管理運営・サービス企業の立会いの上確認することができる。事業者は、当該説明及び確認の実施につき大学に対して最大限の協力を行うものとする。

(4) 利用者ヒアリング等

大学は、必要に応じて、本施設について日本人学生及び外国人留学生等の利用者へのヒアリング、苦情受付等を行うことができる。

2 維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務が要求水準を満たしていない場合の措置

(1) モニタリングの結果、維持管理業務、管理運営業務及び入居者サービス業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、対象業務に関する是正の指導を行うとともに、維持管理業務及び管理運営業務の対象業務に対応するサービス購入費の減額を行う。なお、本別紙における「対象業務」は以下のとおりとする。

維持管理業務

- 1) 建物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 外構施設保守管理業務
- 4) 清掃衛生管理業務
- 5) 警備業務
- 6) 大規模な修繕・更新業務

管理運営業務

- 7) 施設管理業務
- 8) ヘルプデスク業務
- 9) フロントサービス業務
- 10) オープンセレモニー開催等の支援業務
- 11) 空室補修・クリーニング業務

入居者サービス業務

- 12) 生活品レンタル業務（全入居者を対象）
- 13) 生活品レンタル業務（希望者を対象）
- 14) 生活消耗品等調達・配付業務（全入居者を対象）
- 15) 朝・夕食提供業務（希望者を対象）
- 16) インターネット接続業務（全入居者を対象）
- 17) クリーニング取扱業務（希望者を対象）
- 18) 自動販売機設置・運営業務（希望者を対象）
- 19) 事業者入居者サービス業務（希望者を対象）

(2) 維持管理業務及び管理運営業務において、本施設の供用期間を通じ、同一の対象業務で3回の減額措置を経た後、更に業務不履行（減額ポイントの発生）があった場合、大学は、事業者と協議の上、維持管理業務及び管理運営業務を行う者を変更させることがある。

なお、サービス購入費の支払対象期間の途中で維持管理業務及び管理運営業務を行うも者を変更しても、期間中の減額ポイントが減額の行われる基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。

- (3) 維持管理業務及び管理運営業務において、維持管理業務及び管理運営業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、サービス購入費の支払の減額措置が行われる場合又は維持管理業務及び管理運営業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は6か月以内に契約を解除することができる。
- (4) 入居者サービス業務において、本施設の供用期間を通じ、同一の対象業務で5回の是正の指導を受けた後、更に是正の指導を受けた場合、大学は、事業者と協議の上、入居者サービス業務を行う者を変更させることがある。
- (5) 入居者サービス業務において、入居者サービス業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、是正の指導を受けた場合又は入居者サービス業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は6か月以内に契約を解除することができる。

3 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

維持管理業務及び管理運営業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、一定の猶予（是正）期間を設けた後に減額ポイントを加算する。その減額ポイントの加算の後、3か月の減額ポイントが一定値に達した場合には、維持管理業務及び管理運営業務に係る対象業務に対応するサービス購入費の減額を行う。

維持管理業務及び管理運営業務が要求水準を満たしていない場合とは、以下に示す1)又は2)の状態と同等の事態をいう。

- 1) 日本人学生及び外国人留学生等の関係者が本施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合
- 2) 日本人学生及び外国人留学生等の関係者が本施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合

各業務について、1)又は2)の状態となる基準（事例）は以下のとおりとする。

<日本人学生及び外国人留学生等の関係者が本施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合>

業績監視の区分	重大な支障
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者の維持管理業務及び管理運営業務の不履行等を起因として日本人学生及び外国人留学生等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生 ・ 維持管理業務及び管理運営業務の故意による放棄 ・ 故意に大学との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等）
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各業務の未実施等により、日本人学生及び外国人留学生等の安全性等に問題が生じ、人身事故の発生等の重大な影響を及ぼす事態の発生等
管理運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各業務の未実施等により、日本人学生及び外国人留学生等の施設利用等に問題が生じ、サービス停止等の重大な影響を及ぼす事態の発生等

<日本人学生及び外国人留学生等の関係者が本施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合>

業績監視の区分	重大な支障以外
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務及び管理運営業務の怠慢 ・日本人学生及び外国人留学生等への対応不備 ・業務報告の不備 ・関係者への連絡不備等
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の不備等により、日本人学生及び外国人留学生等の安全性等に影響を及ぼした場合等
管理運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の不備等により、日本人学生及び外国人留学生等の施設利用等に影響を及ぼした場合等

(2) 減額ポイント (大学確定事項)

減額ポイントは以下のとおりとする。大学は、定期モニタリング及び日常モニタリング、随時モニタリングを経て、対象業務に対応する当月の減額ポイントを確定する。

事 態	減額ポイント
日本人学生及び外国人留学生等の関係者が本施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 10 ポイント
日本人学生及び外国人留学生等の関係者が本施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき 2 ポイント

(3) 減額ポイントを加算しない場合 (大学確定事項)

減額の対象となる状態と認められたとしても、以下の1) 又は2) に該当する場合には減額ポイントを加算しない。

- 1) やむを得ない事由により、3 (1) 1) 又は2) の状態が生じた場合で、かつ、事前に大学に連絡があった場合
- 2) 明らかに事業者の責に帰さない事由によって3 (1) 1) 又は2) の状態が生じた場合

(4) 減額ポイントの支払額への反映

モニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、事業者へ減額ポイントを通知する。サービス購入費の支払に際しては3か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって維持管理業務及び管理運営業務に係る対象業務のサービス購入費減額割合を定め、減額の必要がある場合には当月の支払額を事業者へ通知する(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに個々に行う。)。なお、当該3か月間に合計された減額ポイントは、当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、当該期間の減額措置の有無に関らず次の期に持ち越しての減額ポイントの積算を行わないものとする。

3か月の減額ポイントの合計	対象業務のサービス購入費の減額割合
50以上	100パーセント減額
30 ~ 49	1ポイントにつき1.0%減額
15 ~ 29	1ポイントにつき0.5%減額
0 ~ 14	0パーセント(減額なし)

別紙 1 2 法令変更による追加費用分担規定

	大学負担割合	事業者負担割合
① 本事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
② ①記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、「本事業に直接関係する法令」とは、特に本件各施設及び本件各施設と類似のサービスを提供する施設の維持管理及び管理運営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（消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの、並びに法人の利益に関するもの以外の法人税の新設・変更に関するものを含むがこれらに限られない。）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 1 3 定期建物賃貸借契約書の書式
(入居者サービス業務に係る建物の貸付に係る契約)

貸付人国立大学法人東北大学（以下「甲」という。）と借受人●（以下「乙」という。）とは、甲の所有する建物について、平成28年9月●日付で締結した東北大学（青葉山3）ユニバーシティ・ハウス等整備事業事業契約（以下「事業契約」という。）第59条に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第1条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
	建物		詳細は別紙のとおり。

（指定用途等）

第2条 乙は、貸付物件を次の事業の用に供するため、貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（工作物の配置計画を含む）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

事業内容

2 乙は、貸付物件について、次の各号に掲げる用に供してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する営業その他これらに類する業の用
- (2) 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）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用
- (3) 宗教団体・政治団体等の事務所、集会所その他これに類する施設の用
- (4) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用
- (5) その他甲の建物の利用として社会通念上不適切と認められる目的の用

（事業内容の変更）

第3条 乙は、前条に定める事業内容を変更しようとするときは、事前に変更内容を書面により申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

（貸付期間）

第4条 貸付期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。

(契約更新等)

第5条 本契約は、法第38条の規定に基づくものであるから、法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法（明治29年法律第89号）第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、前条の期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行われず、貸付期間の延長も行われぬものとする。

2 甲は、前条に規定する期間の満了の1年前から6か月前までの間の期間（以下「通知期間」という。）に、乙に対し、貸付期間の満了により本契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

3 甲は、通知期間内に前項の通知をしなかった場合においても、通知期間経過後改めて期間の満了により本契約が終了する旨の書面による通知を乙にした場合、当該通知日から6か月を経過した日をもって、本契約は終了する。

(貸付料)

第6条 貸付料は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までの期間については、年額金●円とする。

2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については、改めて甲から通知する。なお、貸付料は毎年度算定するものとし、算定の都度、貸付料を甲から通知する。

3 乙は、貸付物件の使用に係る光熱水費等の付帯使用料について、実費を負担しなければならない。

(貸付料の納付)

第7条 前条に定める貸付料は、甲の発行する請求書により納付しなければならない。

(遅延損害金)

第8条 乙は、前条に基づき、甲が定める納付期限までに貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について年5%の割合により算定した遅延損害金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序)

第9条 乙が貸付料及び遅延損害金を納付すべき場合において、乙が納付した金額が貸付料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

(使用上の制限)

第10条 乙は、貸付物件について第2条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更若しくは貸付物件の様替、改造等により現状を変更（貸付物件の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の目的等を書面によって甲に申請し、そ

の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(権利譲渡等)

第11条 乙は、貸付物件の賃借権を第三者に譲渡し又は貸付物件を第三者に転貸しようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(転貸借等に関する措置)

第12条 甲の承認を得て乙が貸付物件を第三者に転貸する場合、当該第三者との間で締結する契約は、法第38条に規定する定期建物賃貸借契約に基づくものとし、第4条に定める貸付期間の満了もしくは本契約の解除により終了し、更新がないことを明示しなければならない。

(物件保全義務)

第13条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。

2 前項の維持保全のために必要とする修繕費その他の経費は全て乙の負担とし、その費用を甲に請求しないものとする。

3 甲が建物及び貸付物件の維持保全のために行う工事により、乙が貸付物件又は共用部分の全部又は一部を使用できない場合、乙は甲に対して名目のいかんを問わず損失補償等を一切請求できないものとする。

4 天災地変、火災、停電又は盗難等、甲の責に帰すことのできない事由により発生した事故のため乙が被った損害については、甲はその責を負わないものとする。

(立入り)

第14条 甲は、貸付物件の防火、貸付物件の構造の保全その他貸付物件の管理上の必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、貸付物件内に立ち入ることができる。

2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

3 甲は、火災による延焼を防止する必要がある場合その他緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、貸付物件内に立ち入ることができる。

(実地調査等)

第15条 甲は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、乙に対し実地に調査し又は参考となるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査等を拒み、妨げ又は怠ってはならない。

(1) 第2条第2項に定める使用してはならない用途等に関して、甲が必要と認めるとき

(2) 第7条に定める貸付料の納付がないとき

(3) 第10条に定める甲の承認を受けなかったとき

(4) 第11条に定める甲の承認を受けなかったとき

(5) 本契約に定める義務に違反したとき

(違約金)

第16条 乙は、第6条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第10条第1項の貸付物件の模様替、改造等による現状変更に係る事前承認を受ける義務又は前2条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円

(2) 第2条、第3条第1項又は第11条第1項に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円

2 乙は、第6条第1項に規定する期間を経過した後において本契約に違反した場合の違約金は、第6条第2項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 乙は、第17条第1項若しくは第2項の規定により本契約を解除された場合には、第4条に規定する貸付期間満了までの期間分に係る貸付料相当額を上限として、甲が指定する金額を甲に支払うものとする。

4 前3項に定める違約金は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が本契約又は本契約に付随して締結した契約に定める義務に違反した場合には本契約を解除することができる。

2 甲は、乙に次の各号のいずれかに該当する行為又は事実があった場合、乙に対し催告その他何らの手続きを要することなく、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 貸付料その他の債務の納付を納付期限から2か月以上怠ったとき。

(2) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。

(3) 差押・仮差押・仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立てを受けたとき。

(4) 破産、特別清算、民事再生、会社更生等の申立てを受け、若しくは申立てをしたとき。

(5) 第2条（指定用途等）、第3条（事業内容の変更）、第11条（権利譲渡等）、第14条（立入り）又は第15条（実地調査等）の規定に違反したとき。

(6) 役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に該当する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

(7) 暴力団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とき。

(8) 役員等が、自己、自社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とき。

(9) 役員等が、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とき。

- (10) 役員等が、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き。
 - (11) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助するおそれがあるとき。
 - (12) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
 - (13) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
 - (14) 主務官庁から営業禁止又は営業停止処分を受け、自ら廃止、解散等の決議をし、又は事実上営業を停止したとき。
 - (15) 資産、信用、組織、営業目的その他事業に重大な変動を生じ、又は合併を行うこと等により、甲が契約を継続しがたい事態になったと認めたとき。
 - (16) 貸付物件及び貸付物件が所在する建物の用途又は目的を乙が妨げると認めたとき。
 - (17) 前各号に準ずる事由により、甲が契約を継続しがたいと認めたとき。
- 3 甲は、事業契約が効力を失ったときは、本契約を解除することができる。
 - 4 甲は、第1項又は第2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 - 5 乙は、甲が第1項又は第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(原状回復等)

- 第18条 乙は、第4条に定める貸付期間が満了する日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。但し、甲が指示した場合にはこの限りでない。
- 2 乙は、前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、甲の指示により自己の責任と負担において、貸付物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。但し、甲が指示した場合にはこの限りでない。
 - 3 本契約終了のときまでに、乙が貸付物件を原状に復さないときは、甲は、乙の負担において、原状回復に係る措置をとることができる。
 - 4 本契約が終了し、乙が貸付物件を明け渡した後に貸付物件内、建物又はその敷地内に残置した物件があるときは、甲は、乙がその所有権を放棄したものとみなして任意に乙の負担においてこれを処分することができる。
 - 5 本契約終了のときまでに、乙が貸付物件を明け渡さないときは、乙は、本契約終了の翌日から明渡し完了に至るまでの貸付料相当額合計の倍額の損害金及び貸付物件内における必要費（水道光熱料等）相当額を甲又は甲の指定する者に支払い、かつ、明渡し遅延により甲の被った損害を賠償しなければならない。
 - 6 前項の規定は、第1項但し書の規定により甲が貸付物件の返還日を指示した場合には、本契約終了の翌日から指示した返還日までの間について、これを適用しないことができる。

(貸付料の精算)

- 第19条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。但し、その

額が千円未満の場合には、この限りでない。

(損害賠償)

第20条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費などの放棄)

第21条 乙は、第4条に規定する貸付期間が満了した場合又は第17条第1項若しくは第2項の規定により契約を解除された場合において、乙が支出した必要費及び有益費等については、甲に対してその償還の請求をすることができない。

2 甲の承認の有無にかかわらず乙が施した造作については、本契約終了の場合において、乙は、その買取りの請求をすることができない。

(費用の負担)

第22条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(固定資産税の取扱)

第23条 貸付物件が、地方税法上の固定資産税の課税対象となった場合には、本契約に基づき課税された固定資産税について、乙は甲へ固定資産税相当額を支払うものとする。

2 前項の支払いについては、第7条から第9条を準用するものとする。

(通知義務)

第24条 乙は、その商号、氏名、住所、代表者、営業目的、資本金その他商業登記事項若しくは身分上の事項に重要な変更が生じたとき又は届出印章、貸付物件の使用責任者若しくは契約上重要な事項に変更があったときは、遅滞なく書面により甲に通知する。

(適用順)

第25条 本契約と事業契約との規定に矛盾、齟齬がある場合は、事業契約の規定が優先するものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第26条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付物件が甲の財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第27条 本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄区域とする仙台地方裁判所とする。

上記の合意を証するため本合意書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成●年●月●日

貸付人（甲） 宮城県仙台市青葉区片平二丁目1番1号
国立大学法人東北大学
理事 ●

借受人（乙） ●
●会社
代表者 ●

(貸付物件及び付属施設の内訳)

区 分	種 目	構 造	数 量	備 考

記載要領

本表には貸付物件及び付属する工作物並びに立木竹の詳細を記載し、原状回復の際の紛争を防止できるようにしておくこと。

別紙 1 4 サービス購入費の金額と支払方法及び改定等

(入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従って記載)