

東京大学（地震）総合研究棟施設整備事業

事業契約書（案）

平成 1 5 年 4 月 1 日

東京大学

事業契約書(案)

前 文

- 1 東京大学(以下「大学」という。)は、大学における教育、研究環境の向上のために(地震)総合研究棟施設(以下「本件施設」という。)の整備を行うこととした。
- 2 大学は、本件施設の整備の実施にあたり、「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 改正平成 13 年法律第 151 号)(以下「PFI 促進法」という。)の趣旨に則り、本件施設の設計、建設、並びに維持管理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とした。
- 3 大学は、本件事業(本文第 1 条において定義された通り。)の入札説明書等(本文第 1 条において定義された通り。)に従い入札を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者グループ〔グループ名称〕を落札者として決定し、当該民間事業者グループは、入札説明書等に従い本件事業を実施するために大学と平成 15 年 8 月 22 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「〔○グループ/SPC 名称〕」(以下「事業者」という。)を設立した。

大学と事業者は、本件事業の実施に関して、次の通り合意する。

- | | | |
|----------|--|------------|
| 1. 事業名 | 東京大学(地震)総合研究棟施設整備事業 | |
| 2. 事業の場所 | 東京都文京区弥生 1 丁目 1 番 1 号 東京大学本郷キャンパス内 | |
| 3. 契約期間 | 自 平成 15 年 10 月 ● 日
至 平成 30 年 3 月 31 日 | |
| 4. 契約金額 | 金 ● 円
(内訳) | |
| | うち消費税及び地方消費税の額 | 金 ● 円 |
| | 施設整備費相当 | 金 ● 円 |
| | うち建設工事費(割賦元本) | 金 ● 円 |
| | うち建設工事費に対する金利(割賦金利) | 金 ● 円(非課税) |
| | 施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税 | 金 ● 円 |
| | 維持管理費相当 | 金 ● 円 |
| | 維持管理費相当に係る消費税及び地方消費税 | 金 ● 円 |

- 5. 契約保証金 免除
- 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、発注者と事業者とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって本事業契約を締結し、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 15 年 10 月 ● 日

発 注 者

住 所 東京都文京区本郷 7 丁目 3 番 1 号

氏 名 支出負担行為担当官 東京大学事務局長 梶 野 慎 一

*平成 14 年 6 月 25 日の閣議決定に基づき国立大学が法人化された場合は、本契約の発注者の名義を変更する予定である。

事 業 者

住 所

氏 名

発注者（以下「大学」という。）及び{○グループ/○特別目的会社}（以下「事業者」という。）は、東京大学（地震）研究棟施設整備事業に関して、以下のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

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、本文中に特に定義されているものを除き、次の通りとする。

1. 「維持管理開始予定日」とは、平成17年12月1日をいう。
2. 「維持管理期間」とは、本件施設の維持管理開始予定日から平成30年3月31日までの期間をいう。
3. 「維持管理業務」とは、本件施設に関する以下の業務をいう。
 - ア. 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
 - イ. 設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
 - ウ. 外溝維持管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。）
 - エ. 清掃業務（建築物内部及び外部並びにガラス等の清掃業務）
 - オ. 保安警備業務
 - カ. 植栽維持管理業務
4. 「請負者」とは、〔企業名〕からなる建設企業（共同体）をいう。
5. 「応募者提案」とは、事業者が本件事業の入札手続において大学に提出した入札提案書類、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一切の書類をいう。
6. 「基本協定書」とは、前文第3項に定義された通りの意味を有する。
7. 「サービス購入費」とは、第46条（サービス購入費の支払）及び別紙12（サービス購入費の金額と支払スケジュール）に基づき大学が事業者に対して支払う金銭をいい、本件施設の設計、工事管理及び建設に係る対価（以下「施設整備費相当」という。）と維持管理業務に係る対価（以下「維持管理費相当」という。）から構成されるものをいう。
8. 「事業期間」とは、本契約の締結日から本契約の終了する日（維持管理期間の満了日である平成30年3月31日又は中途解除の日）までをいう。
9. 「事業年度」とは、維持管理期間中の各暦年の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。
10. 「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。
11. 「承諾書」とは、事業者が別紙3（設計に伴う提出図書）に示された設計図書に対して、大学が承諾を与える書類をいう。

12. 「設計企業」とは、〔企業名〕をいう。
13. 「設計図書」とは、施工図の作成の基となる実施設計図面、工事工程表その他の別紙 3（設計に伴う提出図書）に記載された資料をいう。
14. 「設計・建設期間」とは、本件施設について、本契約の締結日の翌日から施設のしゅん功が大学によって確認されるまでの期間をいう。
15. 「入札説明書等」とは、本件事業に係る入札説明書及びその添付資料（ただし、要求水準書及び事業契約書（案）を除く。）第 1 回及び第 2 回質問回答書（ただし、要求水準書及び事業契約書（案）にかかる質問回答を除く。）及びその添付資料をいう。
16. 「引渡予定日」とは、本件施設については、平成 17 年 12 月 1 日をいう。ただし、本契約によって延期された場合は、延期後の日とする。
17. 「PFI 促進法」とは、前文第 2 項に定義された通りの意味を有する。
18. 「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。
19. 「本件事業」とは、事業者が本契約に基づき実施する本件施設の設計、建設、維持管理、本件施設の大学への譲渡、並びにこれらに関連付随する一切の事業からなる事業をいう。
20. 「本件施設」とは、本件事業を遂行するために事業者が本件土地に建設する施設、すなわち東京大学（地震）総合研究棟施設をいう。
21. 「本件土地」とは、本件施設の建設予定地である別紙 2（事業概要書）に示す東京都文京区区弥生 1 丁目 1 番 1 号所在の東京大学本郷キャンパス内の土地をいう。
22. 「要求水準書」とは、本件事業における本件施設の設計業務、建設業務、維持管理業務の各業務の実施について、大学が事業者に要求する業務水準を示す書類をいう。

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、本件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、本件事業が学校教育施設の整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本件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. 大学は、本件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 本件事業は、別紙1（日程表）に従って実施されるものとする。

（本件事業の概要）

第5条 事業者は、本件事業を、本契約、基本協定書、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、本件施設の設計及び建設、本件施設の維持管理業務の概要は、別紙2（事業概要書）において明示されるものとする。

（事業者の資金調達）

第6条 本件施設の設計費用、建設費用及び維持管理費用、並びにこれら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、また本件事業に関する事業者の資金調達は、本契約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、本件事業に関する資金調達に対して、PFI促進法第16条（支援等）に規定された国による財政上及び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。また、大学は、事業者が、同条に規定された法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努めるものとする。

第3章 本件施設の設計

（本件施設の設計）

第7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、本契約、基本協定書、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき、大学と協議の上、本件施設の設計を実施するものとする。なお、本契約締結以前において大学と事業予定者との間で既に協議が開始されている場合、大学及び事業者はかかる協議の結果を引き継ぐものとする。

2. 事業者は本件施設の設計を設計企業に請負わせることができる。

3. 設計企業への設計の委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、設計企業その他本件施設の設計に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、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。

4. 事業者は、本件施設の設計の進捗状況に関して、定期的に大学と打ち合わせるものとする。

5. 事業者は、別紙3（設計に伴う提出図書）に示された本件施設の設計図書を大学に提出し、大学の確認を受け、大学より承諾書を得なければならない。ただし、大学はかかる確認の実施及び承諾書の交付を理由として何らかの責任を負担するものではない。

（設計の変更）

第8条 大学は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期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、本件施設の設計変更を求めることができる。この

場合、事業者は、当該変更の要否及び事業者の本件事業の実施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。大学はかかる事業者の通知に従うものとする。

2. 前項の規定に従い大学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（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持管理業務及び保守点検にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。以下、本条及び第 9 条（法令変更等による設計変更等）において同じ。）が発生したときは、大学が当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときには第 7 章（サービス購入費の支払）に規定するサービス購入費の支払額を減額するものとする。
3. 事業者は、大学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。
4. 前項の規定に従い事業者が大学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し、費用の減少が生じたときには第 7 章（サービス購入費の支払）に規定するサービス購入費の支払額を減額するものとする。

（法令変更等による設計変更等）

- 第 9 条 法令制度の改正により本件施設の設計変更が必要となった場合、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。この場合、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、大学又は事業者が別紙 4（法令変更による損害金分担規定）の定めに従って当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときには第 7 章（サービス購入費の支払）に規定するサービス購入費の支払額を減額するものとする。
2. 本件施設のしゅん功までに大学が本件事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されてい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。この場合、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、大学が当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときには第 7 章（サービス購入費の支払）に規定するサービス購入費の支払額を減額するものとする。
 3. 前 2 項に基づく変更に起因して本件施設の引渡の遅延が見込まれる場合、大学及び事業者は協議の上、引渡予定日を変更することができる。

（設計モニタリング）

- 第 10 条 大学は、本件施設が本契約書、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ていることを確認するために、本件施設の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ができるものとし、また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、また設計者をして、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は、指摘事項がある場合には適宜これを事業者に伝え、又は意見を述べることができる。

(設計の完了)

- 第11条 事業者は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、大学にそれぞれ別紙3(設計に伴う提出図書)に規定する設計図書を提出しその説明を行わなければならない。設計の変更を行う場合も同様とする。なお、設計図書の提出は別紙1(日程表)の日程に従うものとする。
2. 大学は、提示された設計図書が本契約、入札説明書等、要求水準書、応募者提案又は大学と事業者の打ち合わせにおいて合意された事項に従っていない、若しくは提示された設計図書では本契約、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、事業者の負担において修正すること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・不具合等を発見したときは、自己の負担において速やかに設計図書の修正を行い、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。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。
 4. 前2項の規定にかかわらず、設計の不備・不具合が入札説明書等、要求水準書又は大学の指示に誤りがあったことから生じた場合、その修正等に要する費用は、大学の負担とする。
 5. 事業者が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費概算書及び建設工事工程表は、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。

第4章 本件施設の建設

第1 総則

(本件施設の建設及び整備)

- 第12条 事業者は、請負者をして、日本国の法令を遵守の上、本契約、基本協定書、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従い、本件施設の建設工事及び整備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。

(施工計画書等)

第 13 条 事業者は、請負者をして、別紙 5 (着手時の提出図書) に規定する書類を、本件施設の工事の着手前に大学に提出させるものとする。

2. 事業者は、請負者をして、工事工程表を作成し、大学に提出の上、これに従って工事を遂行させるものとする。
3. 事業者は、請負者をして、本件施設の工期中、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、請負者をして、別紙 6 (施工時の提出図書) に規定する書類を施工時に大学に提出させるものとする。
5. 大学は、事業者から施工体制台帳 (建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号) 第 24 条の 7 に規定する施工体制台帳をいう。) 及び施工体制にかかる事項について報告を求めることができる。
6. 請負者は、建設工事安全施工技術指針、建設工事公衆災害防止対策要綱 (建築工事編)、建設副産物適正処理推進要綱、建設工事共通仕様書及び同標準図、機械設備工事共通仕様書及び同標準図、電気設備工事共通仕様書及び同標準図、その他の関連要綱・各種基準等を参照して工事を施工するものとする。

(第三者への委託等)

第 14 条 事業者は、本件施設の建設を請負者に委託又は請負わせるものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、請負者以外の者に、本件施設の建設の全部又は大部分を委託し、又は請負わせてはならない。ただし、事業者は、各業務工程の着手前に大学へ届け出ることにより、本件施設の建設工事の一部を第三者に委託し、又は下請人を使用することができる。下請人が第三者への委託をする場合又は下請人を使用する場合も同様とする。

2. 受託者及び請負者 (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、受託者又は請負者その他の第三者の責めに帰すべき事由は、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 15 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大学に対して通知するものとする。なお、建設の請負者が工事監理者になることはできない。

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定期的に報告を行わせるものとする。

(本件施設の建設に関する許認可及び届出等)

第 16 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な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。

（建設場所の管理）

第 17 条 本件施設の建設及び整備場所の管理は、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、工事現場における安全管理及び警備等に努めるものとする。
3. 本件工事の施工に関し、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発生した場合、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 18 条 事業者は、本件施設の建設を含む本件施設の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、本件施設を建設及び整備するものとする。

2. 大学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、大学がこれを負担するものとする。
3. 事業者は、本件施設の建設を含む本件施設の整備に伴う追加測量及び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自己の費用により実施するものとする。
4. 事業者が前項に従い実施した追加測量及び各種調査等の不備、誤謬等から発生する一切の責任は、事業者がこれを負担するものとする。

（本件施設の建設及び整備に伴う近隣対策）

第 19 条 本契約締結日から建設工事の着工までの間に、事業者は、近隣住民に対し事業計画（第 5 条（本件事業の概要）及び別紙 2（事業概要書）に定める事項及び内容をいう。以下同じ。）及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。以下同じ。）の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。大学は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するものとする。

2. 事業者は、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、振動その他建設及び整備工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施する。
3. 前項に定める近隣調整の実施について、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、自己の責任及び費用（しゅん功予定日が変更されたことによる増加費用及び近隣住民との間における訴訟費用も含む。）において、近隣調整を行う。ただし、本件

施設の建設それ自体に反対する近隣調整に要した費用に関しては、大学がこれを負担するものとする。

5. 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事業計画の変更をすることはできない。この場合、大学は、事業者が事業計画を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、事業計画の変更を承諾する。
6. 近隣調整の結果、本件施設のしゅん功の遅延が見込まれる場合には、大学及び事業者は協議の上、速やかに、しゅん功予定日を変更することができる。

(契約保証金)

- 第 20 条 事業者は、本件施設の建設工事の履行を確保するため、自ら大学若しくは事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は請負者をして事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結させなければならない。
2. 前項の履行保証保険契約の保険金額は、建設工事に相当する金額（設計費及び工事監理費を含む。）の 10 パーセント以上とし、有効期間は設計・建設期間全体とする。
 3. 事業者は、自ら又は請負者をして事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し又はさせた場合、自らの負担により、当該保険金請求権に、第 55 条（事業者の損害賠償義務等）第 1 項に規定する違約金支払債務を被保険債務とする質権を大学のために設定するものとする。
 4. 事業者は、自ら大学を被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合、速やかに、かかる契約に基づく保険証券の原本を大学に提出するものとする。また、事業者は、自ら又は請負者をして事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し又はさせた場合、前項に従い質権を設定すると同時に保険証券の原本を大学に提出するものとする。

第 2 大学による確認

(大学による中間確認及び建設現場立会い等)

- 第 21 条 大学は、本件施設が設計図書に従い建設されていることを確認するために、本件施設の建設について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は請負者に対して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、大学に対して最大限の協力を行うものとし、また請負者をして、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. 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、設計図書又は応募者提案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、事業者の負担による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件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、本件施設の建設を含む本件施設の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3 備品の搬入

(備品の搬入)

- 第22条 大学が別途発注する備品の搬入作業が事業者の業務に密接に関連する場合において必要がある場合、大学は管理スケジュールの調整を行い、備品の搬入に協力する。
2. 前項の場合、大学が事業者に協力する際に要する費用は、事業者の負担とする。

第4 本件施設のしゅん功

(本件施設の完了検査)

- 第23条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の完了検査を行うものとする。
- なお、事業者は、本件施設の完了検査の日程を事前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了検査への立会いを求めることができる。ただし、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、完了検査に対する大学の立会いの有無を問わず、大学に対して完了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。

(大学による本件施設のしゅん功確認)

- 第24条 大学は、事業者による前条(本件施設の完了検査)の完了検査の終了後、本件施設の引渡に先立ち、以下の方法によりしゅん功確認を実施するものとする。
- (1) 大学は、請負者及び工事監理者立会いのもとで、しゅん功確認を実施する。
 - (2) しゅん功確認は、設計図書及び承諾書との照合により実施する。
 - (3) 機器・備品等の試運転等は、大学によるしゅん功確認前に事業者が自己の責任及び費用により実施し、その報告書を大学に提出する。なお、大学は、試運転等に立会うことができる。
 - (4) 事業者は、試運転等とは別に、機器・備品等の取扱いに関する大学への説明を実施する。
2. 前項の確認を実施したことを理由として、大学は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。

(大学による本件施設のしゅん功確認通知)

第 25 条 大学が前条(大学による本件施設のしゅん功確認)に基づき本件施設が設計図書に従い建設されていること、及び第 27 条(大学による本件施設の維持管理体制確認)に基づきその維持管理業務が可能であることを確認し、かつ、事業者が別紙 7(事業者等が付保する保険等)に掲げ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 8(しゅん功に伴う提出図書)に掲げるしゅん功図書と共に大学に対して提出した場合、大学は事業者に対して速やかにしゅん功確認書を交付するものとする。

2. 事業者は、大学のしゅん功確認書を受領しなければ本件施設の維持管理業務を開始することはできないものとする。

(事業者による本件施設の維持管理業務体制整備)

第 26 条 事業者は、本件施設の維持管理業務開始予定日までに、本件施設の維持管理業務に必要な人員を確保し、かつ、維持管理業務に必要な訓練、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施設を維持管理することが可能となった段階で、大学に対して通知を行うものとする。

(大学による本件施設の維持管理業務体制確認)

第 27 条 大学は、本件施設の引渡に先立ち、要求水準書との整合性の確認のため、本件施設の維持管理業務体制の確認を行うものとする。

第 5 工期の変更等

(工期の変更)

第 28 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。ただし、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。

(本件施設の引渡遅延による費用負担)

第 29 条 大学の責めに帰すべき事由により本件施設の引渡が引渡予定日より遅延した場合、大学は、事業者に対し、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支払うものとする。ただし、この場合、大学は遅延損害金を負担しないものとする。

る。

2. 事業者の責めに帰すべき事由により本件施設の引渡が引渡予定日より遅延した場合、事業者は、大学に対し、引渡予定日から実際に本件施設が事業者から大学に対して引渡された日までの間（両日を含む。）本件施設費相当から本件施設の引渡を受けた部分に相当する金額を控除した額の年 8.25 パーセントの割合による金額に相当する遅延損害金を遅延日数に応じて日割り計算により支払うものとする。ただし、大学に当該遅延損害金を超える損害が発生した場合、事業者は、その損害額を支払わなければならない。
3. 不可抗力により本件施設の引渡が引渡予定日より遅延した場合、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用は、別紙 9（不可抗力による追加費用の負担割合）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。

（工事の中止）

- 第 30 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、本件施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させ、さらに工期を変更することができるものとする。
2. 前項に規定する工事の施工の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由による場合、事業者は、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、その他工事の施工の一時中止に伴う事業者の増加費用及び損害を自ら負担しなければならない。
 3. 第 1 項に規定する工事の施工の一時中止が大学の責めに帰すべき事由による場合、大学は、事業者に対し、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、その他工事の施工の一時中止に伴う事業者の合理的な増加費用を負担し、また事業者が被った損害を賠償しなければならない。
 4. 第 1 項に規定する工事の施工の一時中止が不可抗力による場合、大学及び事業者は、別紙 9（不可抗力による追加費用の負担割合）に従って、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、その他工事の施工の一時中止に伴う事業者の増加費用及び損害を負担しなければならない。

第 6 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及び整備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、不可抗力による場合（ただし、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、地下水の断絶等の理由による場合を除く。）を除き、当該第三者に対し、当該損害を賠償しなければならない。
2. 前項の場合において、第三者に生じた損害が不可抗力による場合、大学及び事業者は、

別紙 9 (不可抗力による追加費用の負担割合) に従って、当該第三者に対する損害賠償金を負担しなければならない。

(不可抗力による損害)

第 32 条 大学が本件施設の引渡を行う前に、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ずるものとする。
3. 第 1 項に規定する損害 (追加工事に要する費用を含む。) に係る追加費用は、別紙 9 (不可抗力による追加費用の負担割合) 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。

(建設期間中の保険)

第 33 条 事業者は、本件施設の建設期間中、自己又は請負者をして別紙 7 (事業者等が付保する保険等) 第 1 項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 5 章 本件施設の引渡等

(引渡手続)

第 34 条 事業者は、大学がしゅん功確認書を事業者に提出した場合、速やかに本件施設を大学に引渡し、所有権を移転するものとする。譲渡された本件施設について、大学が建物移転登記を行う場合、事業者はこれに協力するものとする。

(瑕疵担保責任)

第 35 条 大学は、本件施設又は本件施設内に設置された機器・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その瑕疵の修補 (備品については交換を含む。以下同じ。) 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。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、大学は、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、本件施設の引渡の日から 2 年以内に行わなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号) 第 87 条第 1 項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた

場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、当該請求を行うことのできる期間は、10 年間とする。

3. 大学は、本件施設の引渡の際に瑕疵があることを知ったときは、第 1 項にかかわらず、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。ただし、事業者がその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、本件施設が第 1 項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第 2 項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を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、請負者をして、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、別紙 10（保証書の様式）に定める様式に従った保証書を請負者から徴求し、大学に差し入れるものとする。

第 6 章 本件施設の維持管理業務

第 1 総則

（許認可及び届出等）

- 第 36 条 事業者は、本件施設の維持管理業務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な資料の提出その他について協力する。
 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。

（近隣対策）

- 第 37 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、必要な場合、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。

（第三者への委託）

- 第 38 条 事業者は、事前に大学へ届け出た場合を除き、出資者以外の者に本件施設の維持管理業務の全部又は大部分を委託してはならない。維持管理の一部に関しては、事前に大学に通知することにより出資者以外の者に委託できるが、この場合当該委託が終了したときにはその旨大学に通知するものとする。

第 2 本件施設の維持管理

(本件施設の維持管理業務)

第 39 条 事業者は、維持管理業務期間中、自己の責任及び費用において、要求水準書に従って、本件施設の維持管理業務を遂行する。

2. 要求水準書は、合理的な理由に基づき大学又は事業者が請求した場合において、大学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。

(維持管理業務計画書の提出)

第 40 条 事業者は、各事業年度の本件施設の維持管理業務計画書を、当該事業年度が開始する 30 日前までに大学に提出し、その確認を受けなければならない。維持管理業務計画書の記載事項については、事業者と協議の上、大学が定めて事業者に対して通知するものとする。

(本件施設の修繕等)

第 41 条 事業者は、維持管理期間中、維持管理業務計画書に従い、自己の費用と責任において、本件施設の修繕及び模様替えを実施する。

2. 前項の規定にかかわらず、大学は、本件施設利用者若しくは第三者の加害行為その他事業者の責めに帰さない事由(自然劣化による場合を除く)により本件施設が損傷した場合、自己の費用と責任においてこれを修繕するものとする。
3. 事業者は、維持管理期間中、維持管理業務計画書に記載のない本件施設の大規模修繕又は模様替えを行う必要が生じた場合、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た上で、自己の費用と責任において、かかる大規模修繕又は模様替えを実施することができるものとする。
4. 大学は、維持管理期間中、本件施設の大規模修繕、模様替え又は増改築を行う必要が生じた場合、事前に事業者に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、事業者との事前の調整を行った上で、自己の費用と責任において、かかる大規模修繕、模様替え又は増改築を実施することができるものとする。かかる大規模修繕、模様替え又は増改築により事業者の維持管理業務が増加した場合には、大学と事業者は協議の上、大学が合理的な増加費用を負担するものとする。

(従事職員名簿の提出等)

第 42 条 事業者は、維持管理業務に従事するもの(以下「従事職員」という。) の名簿を大学に維持管理業務開始前に提出し、異動があった場合、速やかに大学に報告しなければならない。

2. 事業者は、業務の遂行にあたり維持管理開始予定日までに、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を、予め大学に提出し、大学の承諾を得るものとする。
3. 大学は、事業者の従事職員がその業務を行うに不相当と認められるときは、その事由を

明記して、事業者に対し交代を請求することができる。

第3 大学による業務の確認等

（モニタリングの実施）

第43条 大学は自らの費用負担において、本件施設の維持管理業務に関して、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き、別紙 11（維持管理費相当の減額の基準と方法）第1項記載のとおり、モニタリングを行うものとする。

2. 大学は、本件施設の維持管理業務について、維持管理業務期間中、事業者に事前に通知した上で、事業者に対して説明を求め、又は本件施設においてその維持管理状況を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。なお、当該説明又は確認の結果、本件施設の維持管理状況が要求水準書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指導するものとし、事業者は第44条（業務報告書）に記載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大学に対して報告しなければならない。大学は、説明要求及び説明の実施、立会いの実施を理由として、本件施設の維持管理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。

（業務報告書）

第44条 事業者は、要求水準書に基づき、本件施設の維持管理業務状況を正確に反映した業務日誌、月報、半期及び年間報告書を業務報告書として作成し、別紙 11（維持管理費相当の減額の基準と方法）第1項記載のとおり、大学に対して提出するものとする。

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、大学が定めるものとする。

第4 第三者に及ぼした損害等

（第三者に及ぼした損害等）

第45条 事業者は、本件施設の維持管理業務に際して、事業者の責めに帰すべき事由又は本件施設の維持管理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、大学又は第三者に損害を与えた場合及び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. 事業者は、前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、本件施設の維持管理業務期間中は、別紙 7（事業者等が付保する保険等）第2項に記載の保険に加入し、保険料を負担するものとする。

第7章 サービス購入費の支払

(サービス購入費の支払)

第46条 大学は、事業者に対して、別紙12(サービス購入費の金額と支払スケジュール) 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、施設整備費相当及び維持管理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12(サービス購入費の金額と支払スケジュール) に従い支払うものとする。
4. 大学は、事業者に対し、維持管理費相当の支払として、事業者が要求水準書に従い本件施設を適切に維持管理業務していることを大学が確認することを条件として、金・円を別紙12(サービス購入費の金額と支払スケジュール) に従い支払うものとする。
5. 前項に規定する確認は、主として事業者が大学に対して提出する業務報告書を通じて行うものとする。大学は事業者に対して当該確認の結果を通知するものとする。
6. 事業者は、大学に対してサービス購入費支払の請求書を提出するものとする。ただし、維持管理費相当に関しては、前項記載の通知を受領しない限り、かかる請求書の提出はできない。その他、サービス購入費支払手続の詳細については、大学と事業者が協議して定めるものとする。

(維持管理費相当の物価変動による変更)

第47条 サービス購入費のうち維持管理費相当の支払額は、物価変動に伴い、別紙13(維持管理費相当の支払額の改定について) に従って、改定されることがある。

(維持管理費相当の減額)

第48条 業務報告書の記載により、本件施設の維持管理業務について、大学が求める要求水準書の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(維持管理費相当の減額の基準と方法) 記載のとおり、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維持管理費相当の支払額を減額することができるものとする。

(維持管理費相当の返還)

第49条 業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、大学は、別紙11(維持管理費相当の減額の基準と方法) に従い、事業者に対し既に支払った維持管理費相当の減額計算を行う。

2. 前項の場合において、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

得た維持管理費相当の相当額を返還しなければならない。

第8章 契約期間及び契約の終了

（契約期間）

第50条 本契約は、締結の日から効力を生じ、平成30年3月31日をもって終了する。

2. 事業者は、契約終了にあたっては、大学に対して、要求水準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大学が継続使用できるよう本件施設の維持管理業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理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。

（事業者の債務不履行による契約の早期終了）

第51条 本件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、会社整理又は特別清算の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、自己の負担する金・万円以上の債務の履行を●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。
 - (5) 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. 本件施設の引渡日以前において次に掲げる場合、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催告しても当該遅延について事業者から大学に対して大学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、引渡予定日から30日が経過しても本件施設の引渡ができないとき、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. 本件施設の引渡日以降において次に掲げる場合、大学は、事業者に対して相当の期間を定めて事業者において当該事項を是正すべき旨を書面により通知する。当該相当期間中に当該事項が是正されない場合、大学は、事業者に対してあらためて書面により本契約の全部を終了する旨の通知を行い、本契約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年間に於いて60日以上、事業者が本件施設の維持管理業務において大学の求める仕様が確保されない

とき。

(2) 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. 大学は、前項に加え、別紙 11（維持管理費相当の減額の基準と方法）に従い、事業者に対して書面により通知した上で、本契約を終了させることができる。

（大学の債務不履行）

第 52 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金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき、遅延日数に応じ年 8.25 パーセントの割合で計算した額を事業者に対し遅延損害金として支払うものとする。

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。ただし、この場合、本件施設の引渡が完了しているときには、本件施設の所有権は、大学に留保されるものとする。

3. 前項に従い本契約が終了した場合、大学は、事業者に対して、当該終了により事業者が被った損害（逸失利益を含む。）を賠償する。この場合、本件施設の引渡が完了しているときには、大学は、事業者に対し、解除前の支払スケジュールに従って施設整備費相当を支払う。また、大学は、事業者に対し、事業者が維持管理業務を終了させるために要する費用を、別途協議によって定める支払い方式に従って支払うものとする。

（大学による任意解除）

第 53 条 大学は、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。この場合、本件施設の引渡が完了しているときには、大学は、解除前の支払スケジュールに従って施設整備費相当を支払う。また、大学は、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（逸失利益を含む。）を速やかに賠償する。さらに、大学は、事業者に対し、事業者が維持管理業務を終了させるために要する費用を、別途協議によって定める支払い方式に従って支払うものとする。

（大学及び事業者に帰責事由のない場合）

第 54 条 本契約の締結後における法令変更又は不可抗力により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 10 章（法令変更）及び第 11 章（不可抗力）に従い本契約が終了する。

（事業者の損害賠償義務等）

第 55 条 本件施設の引渡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、大学に対して、施設整備費相当から割賦金利を除いた額の 10 パーセントに相

当する金額を違約金として支払わなければならない。また、大学が解除により被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、事業者はこれを大学に対して賠償するものとする。

2. 前項の場合において、本件施設の出来高部分が存在し、大学が当該出来高部分を解除の後に利用する場合には、事業者の費用負担により当該出来高部分を検査し、大学は、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持した上で、当該出来高部分に相応する代金を事業者に対して支払うことができる。この場合、大学は事業者に対して負う当該出来高部分に相応する代金債務を、事業者に対して有する前項に定める損害金請求権と、対当額で相殺することができる。
3. 第1項の場合において、本件施設の出来高部分が存在する場合であっても、本件施設の建設進捗程度から見て本件土地の原状（更地）回復が社会通念上合理的であると認める場合、大学は、事業者に対し、事業者の負担により本件土地を原状（更地）回復するよう請求できる。
4. 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の処分を行わないときは、大学は、事業者に代わって原状回復の処分を行うことができ、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合においては、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。
5. 本件施設の引渡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、事業者は、大学に対して、維持管理費相当1年間分の金額（解除の日が属する事業年度に適用される金額とする。）の20パーセントに相当する金額を違約金として支払わなければならない。この場合、大学は、事業者に対し、解除前の支払スケジュールに従って施設整備費相当を支払う。
6. 本件施設の維持管理業務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、事業者の責めに帰すべき事由により本件施設が損傷している場合、事業者は大学に対して必要な修繕費を支払うものとする。ただし、全壊、若しく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未払のサービス購入費を上回る場合には、大学は、未払サービス購入費の支払期限が到来したものとみなして、かかるサービス購入費と損害額とを相殺することにより、残存するサービス購入費の支払義務を免れることができるものとする。なお、これにより大学のその余の損害賠償の請求は、妨げられないものとする。
7. 事業者は、第51条（事業者の債務不履行による契約の早期終了）に基づく解除に起因して大学が被った損害額が第1項又は第5項の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。

第9章 表明保証及び誓約

(事業者による表明保証及び誓約)

第 56 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きを履践したこと。
 - (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。
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、大学に対して有する債権を第三者に譲渡し、又はこれに対する質権設定その他の担保提供をしないこと。
 - (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件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 57 条 大学は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、本件施設の維持管理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 10 章 法令変更

(通知の付与)

- 第 58 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若しくは整備できなくなった場合、本件施設が本契約、要求水準書で提示された条件に従って維持管理業務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をもって直ちにこれを大学に対して通知するものとする。
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。ただし、当該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努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第 59 条 大学が事業者から前条（通知の付与）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施設の設計、維持管理業務開始予定日、本契約、要求水準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対して通知し、事業者はこれに従い本件事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙 4(法令変更による損害金分担規定)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 60 条 本契約の締結後における法令変更により、大学が本件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。

2. 前項の場合において、本件施設が完成している場合には、その所有権は大学に移転ないし留保されるものとする。なお、この場合、大学は、事業者に対し、施設整備費相当を解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。また、大学は、事業者に対し、事業者が維持管理業務を終了させるために要する費用を、別途協議によって定める支払い方式に従って支払うものとする。
3. 第 1 項の場合において、本件施設が未完成である場合には、大学は出来高部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持した上で、事業者に対し、施設整備費相当の中から当該出来高部分に相応する金額を解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。ただし、本件施設の出来高部分が存在する場合であっても、本件施設の建設進捗程度から見て本件土地の原状（更地）回復が社会通念上合理的であると認める場合、大学は、事業者に対し、大学の負担により本件土地を原状（更地）回復するよう請求できるものとする。

第 11 章 不可抗力

(通知の付与)

第 61 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又は整備できなくなった場合、本件施設が本契約、要求水準書で提示された条件に従って維持管理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をもって直ちにこれを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。ただし、大学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 62 条 大学が事業者から、前条（通知の付与）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施設の設計、維持管理業務開始予定日、本契約、要求水準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対して通知し、事業者はこれに従い本件事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙 9（不可抗力による追加費用の負担割合）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 63 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、要求水準書に従った対応を行うものとする。

（契約の終了）

第 64 条 第 62 条（協議及び追加費用の負担）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、同条第 2 項の規定にかかわらず、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、大学が同条第 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。

2. 前項の場合において、本件施設が完成していた場合には、その所有権は大学に移転ないし留保されるものとする。なお、この場合、大学は、事業者に対し、施設整備費相当を解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。また、大学は、事業者に対し、事業者が維持管理業務を終了させるために要する費用を、別途協議によって定める支払い方式に従って支払うものとする。
3. 第 1 項の場合において、本件施設が未完成（倒壊の場合を含む。）であった場合には、

大学は出来形部分（倒壊部分を含む。）を書類審査その他の検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持した上で、事業者に対し、施設整備費相当の中から当該出来高部分（倒壊部分を含む。）に相応する金額解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。また、大学は、事業者に対し、事業者が維持管理業務を終了させるために要する費用を、別途協議によって定める支払い方式に従って支払うものとする。ただし、本件施設の出来高部分が存在する場合であっても、本件施設の建設進捗程度から見て本件土地の原状（更地）回復が社会通念上合理的であると認める場合、大学は、事業者に対し、大学の負担により本件土地を原状（更地）回復するよう請求できるものとする。

第 12 章 雑則

（公租公課の負担）

第 65 条 本契約に関連して生じる公租公課は、法令変更に該当する場合等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。ただし、大学は、事業者に対してサービス購入費及びこれに対する消費税相当額（消費税とは、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）に定める税をいう。）及び地方消費税相当額（地方税消費税法とは、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 2 章第 3 節に定める税をいう。）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主に発生した場合には、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 66 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、速やかに協議の開催に応じなければならない。

（関係者協議会）

第 67 条 大学及び事業者は、本件事業の適切な実施を図るため、両者により構成される関係者協議会を設置する。関係者協議会に関する詳細は、大学と事業者が協議の上決定する。

（銀行団との協議）

第 68 条 大学は、本件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たり、契約を終了させたりする際の銀行団への事前の通知、銀行団による担保権の設定及び実行、その他の協議事項等につき、本契約とは別途定めるものとする。

(財務書類の提出)

第 69 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 ヶ月以内に、公認会計士又は監査法人の監査済財務書類を自己の費用にて作成した上、大学に提出し、かつ、大学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、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 70 条 大学及び事業者は、互いに本件事業に関して知り得た相手方の秘密及び本件事業に関して知り得た個人情報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、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。ただし、本件事業に関して知る前に既に自ら保有していたもの、本件事業に関して知る前に公知であったもの、本件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、本件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。

(著作権等)

第 71 条 本件施設に関する維持、管理、広報等のために必要な範囲で、事業者は、大学に対し、次の各号に掲げる本件事業の利用を許諾する。

- (1) 本件施設を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
- (2) 本件施設を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。
2. 事業者は、大学に対し、本件施設の内容を自由に公表することを許諾する。
3. 事業者は次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ、大学の許諾を得た場合はこの限りではない。
 - (1) 本件施設の内容を公表すること。
 - (2) 本件施設に事業者の実名又は変名を表示すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第 72 条 事業者は、本件施設に係る著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する事業者の権利を第三者に譲渡してはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾又は同意を得た場合はこの限りではない。

(著作権の侵害防止)

第 73 条 事業者は、本件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、その作成する成果物が第三者の有する著作権を侵害し、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 74 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ねばならない。ただし、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。

（事業者に対する制約）

第 75 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 76 条 事業者は、本契約による事業以外の業務を行ってはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

（延滞利息）

第 77 条 大学又は事業者が本契約に基づき行うべき支払を遅延した場合、大学又は事業者は、未払額につき延滞日数に応じ年 8.25 パーセントの割合で計算した額の延滞利息を相手方に支払わなければならない。

（管轄裁判所）

第 78 条 本契約に関する紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

（解釈）

第 79 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。

2. 本契約、基本協定書、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案の間に齟齬がある場合、本契約、基本協定書、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。
3. 本契約、基本協定書、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案の各資料内で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、甲及び乙は、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。

(その他)

第 80 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れなければならない。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. 本契約に定める金銭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）及び商法（明治 32 年法律第 48 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. 事業者が共同企業体を結成している場合においては、大学は、本契約に基づくすべての行為を共同企業体の代表者に対して行うものとし、大学が当該代表者に対して行った本契約に基づくすべての行為は、当該企業体のすべての構成員に対して行ったものとみなし、また、事業者は、大学に対して行う本契約に基づくすべての行為について当該代表者を通じて行わねばならない。

別紙 1 日程表

基本設計図書の提出	平成●年●月●日
実施設計図書の提出	平成●年●月●日
工事着工予定日	平成●年●月●日
引渡予定日	平成●年●月●日
契約終了日（維持管理期間終了日）	平成 30 年 3 月末日

落札者の提案に基づいて記載します。

別紙 2 事業概要書

落札者の提案に基づいて記載します。

別紙 3 設計に伴う提出図書（第 7 条関係）

1 基本設計図書

1) 建築（総合）

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 仕様概要書
- 4 仕上表
- 5 面積表及び求積表
- 6 敷地案内図
- 7 配置図
- 8 平面図（各階）
- 9 立面図（各面）
- 10 断面図
- 11 矩計図（主要部詳細）
- 12 その他必要図書
- 13 計画説明書
- 14 各種技術資料

2) 建築（構造）

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 計画案
- 4 構造計画概要書
- 5 仕様概要書
- 6 その他必要図書
- 7 各種技術資料

3) 電気設備

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 電気設備計画概要書
- 4 仕様概要書
- 5 その他必要図書
- 6 各種技術資料

4) 機械設備

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録

- 3 機械設備計画概要書
- 4 昇降機等設備計画概要書
- 5 仕様概要書
- 6 その他必要図書
- 7 各種技術資料

2 実施設計図書

1) 建築（総合）

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 仕様書
- 3 仕様概要書
- 4 仕上表
- 5 面積表及び求積表
- 6 敷地案内図
- 7 配置図
- 8 平面図（各階）
- 9 立面図（各面）
- 10 断面図
- 11 矩計図
- 12 展開図
- 13 天井伏図
- 14 平面詳細図
- 15 断面詳細図
- 16 部分詳細図
- 17 建具表
- 18 外構図
- 19 透視図
- 20 その他必要図書
- 21 各種技術資料

2) 建築（構造）

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 構造設計図
 - 伏図
 - 軸組図
 - 各部断面図
 - 標準詳細図
 - 各部詳細図

- 3 構造計画書
 - 4 仕様書
 - 5 その他必要図書
 - 6 各種技術資料
- 3) 電気設備
- 1 官公庁等打合せ記録
 - 2 仕様書
 - 3 敷地案内図
 - 4 配置図
 - 5 受変電設備図
 - 6 非常電源設備図
 - 7 幹線系統図
 - 8 動力設備系統図
 - 9 動力設備平面図（各階）
 - 10 弱電設備系統図
 - 11 弱電設備平面図（各階）
 - 12 火報等設備系統図
 - 13 火報等設備平面図（各階）
 - 14 屋外設備図
 - 15 その他必要図書
 - 16 各種計算書
- 4) 機械設備（給排水衛生）
- 1 官公庁等打合せ記録
 - 2 敷地案内図
 - 3 配置図
 - 4 給排水衛生設備配管系統図
 - 5 給排水衛生設備配管平面図（各階）
 - 6 消火設備系統図
 - 7 消火設備平面図（各階）
 - 8 特殊設備系統図
 - 9 特殊設備設計図
 - 10 部分詳細図
 - 11 屋外設備図
 - 12 その他必要図書
 - 13 各種計算書
- 5) 機械設備（空調換気）
- 1 官公庁等打合せ記録

- 2 敷地案内図
 - 3 配置図
 - 4 空調設備系統図
 - 5 空調設備平面図（各階）
 - 6 換気設備系統図
 - 7 換気設備配置図（各階）
 - 8 特殊設備設計図
 - 9 部分詳細図
 - 10 屋外設備図
 - 11 その他必要図書
 - 12 各種計算書
- 6) 機械設備（昇降機等）
 - 1 昇降機等設備図
 - 7) 工事費概算書等
 - 8) 確認申請関係図書
 - 1 建築（総合）
 - 2 建築（構造）
 - 3 電気設備
 - 4 機械設備（給排水衛生）
 - 5 機械設備（空調換気）
 - 6 機械設備（昇降機）

基本設計図書、実施設計図書とも、提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。

別紙 4 法令変更による損害金分担規定

	大学負担割合	事業者負担割合
本件施設等整備事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、「本件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施設の維持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 5 着手時の提出図書

- 1 施工計画書
- 2 全体工程表
- 3 現場代理人・各種技術者届
- 4 建設業務実施体制表
- 5 その他必要図書

提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。

別紙 6 施工時の提出図書

- 1 月間工事工程表
- 2 月間工事報告書
- 3 月間工事監理報告書

提出の時期、体裁及び部数等については、別途大学の指示するところによる。

別紙 7 事業者等が付保する保険等

1. 建設期間中の保険（第 33 条関係）

事業者は、建設期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、下記の「付保の条件」は最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

(1) 建設工事保険

保険契約者：事業者又は請負者

保険の対象：本件施設の建設工事

保険期間：建設工事着工日を始期とし、引渡予定日を終期とする。

保険金額（補償額）：請負代金額

補償する損害：水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険

保険契約者：事業者又は請負者

保険期間：建設工事着工日を始期とし、引渡予定日を終期とする。

てん補限度額（補償額）：・対人：1 名あたり 1 億円、1 事故あたり 10 億円以上

・対物：1 事故あたり 1 億円以上

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

免責金額：50,000 円以下

事業者又は請負者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく大学に提示するものとする。

事業者又は建設者は、大学の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

事業者又は請負者は、業務遂行上における人身、対物及び車両の事故については、その損害に対する賠償責任を負い、これに伴う一切の費用を負担するものとする。

2. 維持管理期間中の保険（第 45 条関係）

事業者は、維持管理期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、保険契約は 1 年ごとの更新でも認めることとする。なお、下記の「付保の条件」は最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い保証内容とすることを妨げるものではない。

(1) 施設賠償責任保険

保険契約者 : 事業者

保険期間 : 維持管理業務開始時から維持管理期間終了時までとする。(毎年度更新することでもよい。)

てん補限度額 (補償額) : ・ 対人 : 1 名あたり 1 億円、1 事故あたり 10 億円以上
・ 対物 : 1 事故あたり 1 億円以上

補償する損害 : 本件施設の所有、使用もしくは管理および本件施設内での事業遂行に伴う法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

免責金額 : 50,000 円以下

その他 : 大学を追加被保険者とする事

交叉責任担保追加特約を付帯すること

(2) 維持管理業務を対象とした第三者賠償責任保険

保険契約者 : 事業者または維持管理者

保険期間 : 維持管理業務開始時から維持管理期間終了時までとする。(毎年度更新することでもよい。)

てん補限度額 (補償額) : ・ 対人 : 1 名あたり 1 億円、1 事故あたり 10 億円以上
・ 対物 : 1 事故あたり 1 億円以上

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

免責金額 : 50,000 円以下

別紙 8 しゅん功に伴う提出図書(第 25 条関係)

- 1 完成通知書
- 2 しゅん工引渡書(完成用)
- 3 鍵及び工具引渡書
- 4 官公署・事業会社の許可書類一覧表
- 5 検査試験成績書
- 6 保守点検指導書
- 7 保証書
- 8 念書
- 9 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
- 10 完成図(しゅん工図一式)
- 11 工事完成写真
- 12 保全に関する資料一式
- 13 建築主の要求による登記に関する書類
- 14 確認通知書
- 15 建築基準法第 18 条第 7 項の規定による検査済証
- 16 建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
- 17 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書
- 18 その他必要となる検査済証、届出書、報告書等
- 19 その他必要図書

提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。

別紙 9 不可抗力による追加費用の負担割合(第 29 条ないし第 32 条及び 62 条関係等)

1 . 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、追加費用が発生した場合、追加費用額が設計建設期間中に累計で施設整備費相当の 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。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 . 維持管理期間

維持管理期間中に不可抗力が生じ、追加費用が発生した場合、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額(ただし、第 47 条による物価変動に伴う改定を考慮した金額とする。)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。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 10 保証書の様式

支出負担行為担当官東京大学事務局長 梶 野 慎 一 様

保 証 書(案)

[建設者] (以下「保証人」という。)は、東京大学(地震)総合研究棟施設整備事業(以下「本件事業」という。)に関連して、事業者が東京大学(以下「大学」という。)との間で締結した平成 15 年 10 月●日付け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き、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 35 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。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、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から [30] 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

(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。

(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、和解及び調停に関しては、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(準拠法)

第 7 条 本保証は、日本法に準拠するものとし、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

別紙 11 維持管理費相当の減額の基準と方法

維持管理業務に関するモニタリング及び維持管理業務の不履行に対するサービス購入費の減額等手続は以下のとおりとする。

なお、維持管理業務の不履行に対しては、維持管理費相当の減額等の措置のほか、業務に関する指導等を随時行う。

1 維持管理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●条に定められた本件施設の維持管理状況を正確に反映した業務報告書を作成し、大学に提出する。大学は提出された業務報告書の内容を確認する。

事業者が提出する業務報告書及び提出時期は以下のとおりとする。

業務日誌：作成日ごとに提出

月報：翌月の7日までに提出

半期報告書：毎月10月7日までに提出

年間総括書：毎年4月7日までに提出

(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業務報告書の内容を確認し、事業者の業務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、事業者の業務実施状況をチェックする。

(3) 随時モニタリング

大学は、維持管理期間中、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は、事業者に事前に通知した上で、本件施設の維持管理について事業者の説明を求め、又は本件施設内において、その維持管理状況を事業者及び維持管理者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、本件施設について研究者及び教職員等へのヒアリング、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、維持管理業務が要求水準を満たしていないと判断した場合、対

象業務に対応する維持管理費相当の支払額の減額を行う。

- (2) 維持管理の業務期間を通じ、同一の対象業務において2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、選定事業者と協議の上、維持管理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に維持管理業務を行う者を変更しても、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) 維持管理業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、維持管理費相当の支払いの減額措置が行われる場合、又は事業者が維持管理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。なお、サービス購入費の支払対象期間のうち、維持管理業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に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

維持管理業務が業務要求水準を満たしていないと確認された場合には、減額ポイントを加算する。その減額ポイントの加算の後、6か月分の減額ポイントが一定値に達した場合には、維持管理業務にかかる対象業務のサービス購入費の減額を行う。

維持管理業務が契約書に定める業務要求水準を満たしていない場合とは、以下に示す又は の状態と同等の事態をいう。

施設利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合

施設利用者が業務を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

各業務について、又は の状態となる基準は以下のとおりとする。

施設利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

	業績監視の区分	重大な事象
共通		・選定事業者の維持管理業務の不履行等を起因として研究者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）等
維持管理業務	建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・定期点検の未実施、故障等の放置、安全装置の不備による人身事故の発生 等
	設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・定期点検の未実施、故障等の放置、安全措置の不備による人身事故の発生 等

維持管理業務	外構維持管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・外構維持管理業務の不履行により、施設利用が困難となる事態や、人身事故の発生 等
	清掃業務（建築物内部及び外部並びにガラス等の清掃業務）	・衛生状況の悪化等により研究者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生 等
	保安警備業務	・保安警備業務の不備による不法侵入の未発見や、情報の漏洩、人身事故の発生 等
	植栽維持管理業務	・植栽維持管理業務の不履行により、施設利用が困難となる事態や、人身事故の発生 等

施設利用者が業務を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例

	業績監視の区分	重大な事象以外の事象
共通		・維持管理業務の怠慢 ・施設利用者等との対応不備 ・業務報告の不備 ・関係者への連絡不備 等
維持管理業務	建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・建物保守管理業務の不備 等
	設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・保全上必要な修理等の未実施、業務報告の不備、関係者への連絡不備 等
	外構維持管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・外構維持管理業務の不備 等
	清掃業務（建築物内部及び外部並びにガラス等の清掃業務）	・清掃業務の不備 等
	保安警備業務	・警備業務の不備 等
	植栽維持管理業務	・植栽維持管理業務の不備 等

(2) 減額ポイント

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
施設利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合	各項目につき20ポイント
施設利用者が業務を行うことはできるが、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

減額の対象となる「3-(1)- 又は 」の状態と認められたとしても、以下の 又は に該当する場合には減額ポイントを加算しない。

やむを得ない事由により「3-(1)- 又は 」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。

明らかに事業者の責めに帰さない事由によって「3-(1)- 又は 」の状態が生じた場合。

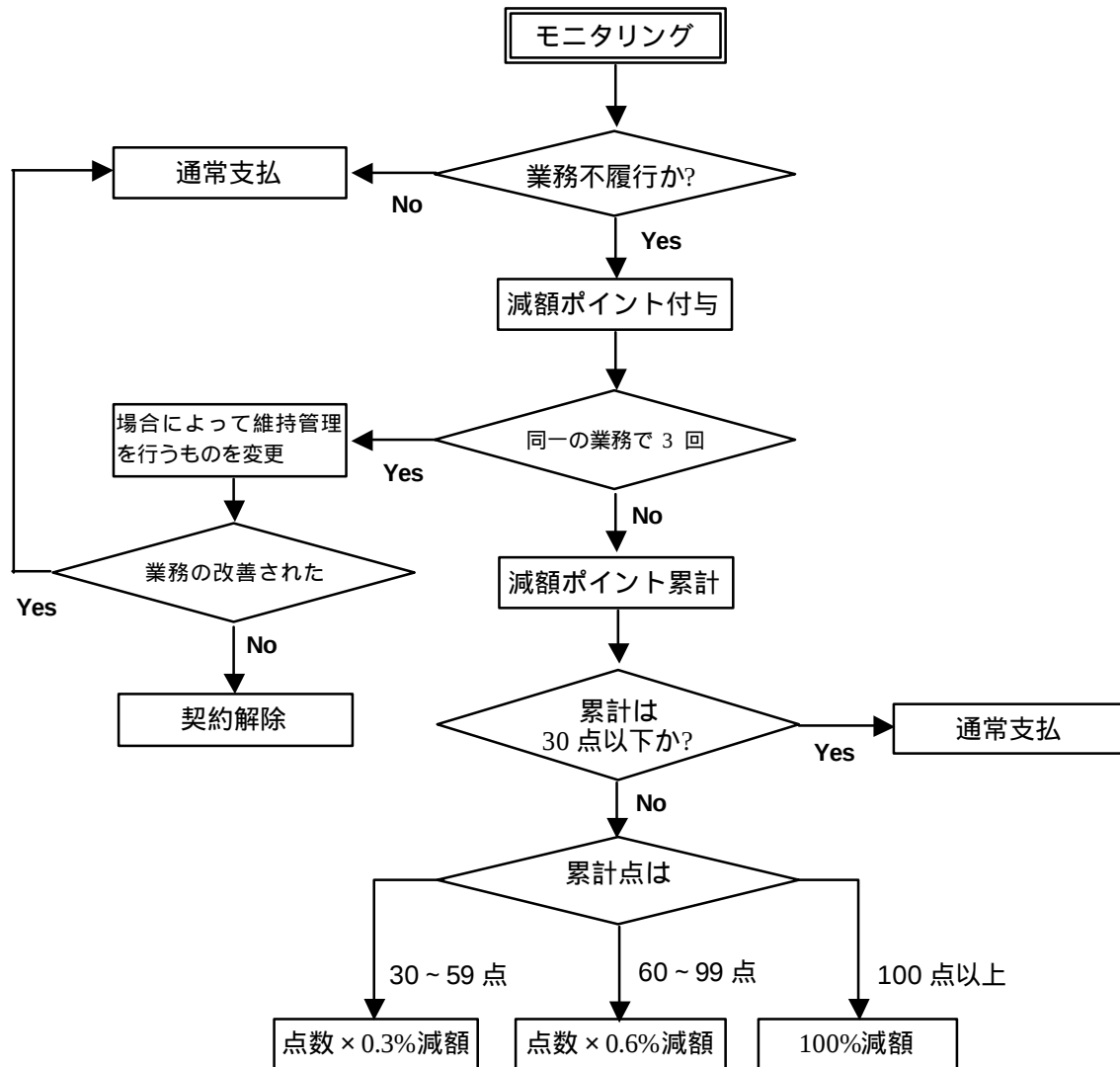
(4) 減額ポイントの支払額への反映

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いに際しては、6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にかかる対象業務の維持管理費相当の減額割合を定め、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行う。)

6か月の減額ポイント合計	対象業務のサービス購入費の減額割合
100 以上	100%減額
60 ~ 99	1ポイントにつき0.6%減額 (36%~60%の減額)
30 ~ 59	1ポイントにつき0.3%減額 (9%~18%の減額)
0 ~ 29	0% (減額なし)

(%表示で小数点以下となる場合は切り上げとする)

< モニタリング及びサービス購入費の減額の流れ >



別紙 12 サービス購入費の金額と支払スケジュール

1 大学が支払うサービス購入費の構成

(1) 施設整備費相当

大学が維持管理期間中に支払う施設整備費相当は、入札参加者が提案する東京大学（地震）総合研究棟の施設費相当を元本とし、入札参加者が提案する割賦金利及び期間 12 年の元利均等返済方式によって算出される事業年度ごとの元金償還額並びに金利（以下、「割賦金利」という。）の合計額とする。

施設費相当は以下の費用から構成されるものとする。

事前調査業務費

設計費

建設工事費

工事監理費

周辺家屋影響調査及び対策費

電波障害調査及び対策費

各種申請等に要する費用

事業者の開業に要する費用

建中金利

事業者の資金調達に要する費用

その他施設整備に関して初期投資と認められる費用

東京大学（地震）総合研究棟に関する割賦金利は東京大学（地震）総合研究棟の引渡し日以降に発生するものとする。

(2) 維持管理費相当

大学が維持管理期間中に支払う維持管理費相当は、入札参加者が提案する本件施設の維持管理業務の対価として支払われる。

維持管理費相当は東京大学（地震）総合研究棟に関する以下の業務に関する人件費、物件費、事業者の負担する消耗品費及び維持管理期間中の修繕・更新費並びに事業者の利益・運営費、公租公課及び保険料等（以下「その他費用」という。）からなるものとする。

建物保守管理業務

設備保守管理業務

外構維持管理業務

清掃業務

保安警備業務

植栽維持管理業務

2 サービス購入費の金額及び支払いスケジュール等

(1) 割賦料の額及び支払スケジュール

回数	支払時期	支払金額（施設整備費相当）			消費税及び地方消費税相当額
		施設費相当	割賦金利	合計	
第1回	平成18年4月	円	円	円	円
第2回	平成18年10月	円	円	円	円
第3回	平成19年4月	円	円	円	円
第4回	平成19年10月	円	円	円	円
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
第22回	平成28年10月	円	円	円	円
第23回	平成29年4月	円	円	円	円
第24回	平成29年10月	円	円	円	円
第25回	平成30年4月	円	円	円	円

注1：毎回の合計 と の合計額は、初回を除き均等となる。

(2) 維持管理費相当の額及び支払スケジュール

回数	支払時期	維持管理費相当	消費税及び地方消費税相当額
第1回	平成18年4月	円	円
第2回	平成18年10月	円	円
第3回	平成19年4月	円	円
第4回	平成19年10月	円	円
⋮	⋮	⋮	⋮
第22回	平成28年10月	円	円
第23回	平成29年4月	円	円
第24回	平成29年10月	円	円
第25回	平成30年4月	円	円

3 サービス購入費の支払手続

(1) 施設整備費相当の支払手続

事業者は毎年4月1日及び10月1日以降、30日以内に大学に対して請求書を送付し、大学は請求を受けた日から30日以内に施設整備費相当のサービス購入費を支払う。

(2) 維持管理費相当の支払手続

大学は別紙11のモニタリングの結果、選定事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、維持管理費相当のサービス購入費が減額される場合、業務報告書提出後14日

以内に選定事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

大学は毎月の減額ポイントを6ヶ月間合計し、当該6ヶ月間終了後15日以内に減額ポイントに基づく維持管理費相当のサービス購入費の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を選定事業者へ通知する。

選定事業者は支払額の通知受領後速やかに大学に請求書を送付し、大学は請求書を受けた日から30日以内に維持管理費相当のサービス購入費を支払う。

別紙 13 維持管理費相当の支払額の改定について（第47 条関係）

1 維持管理費相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理費相当を改定する。

(1) 第 1 回支払額の改定

事業契約締結日の属する月の指標と、平成 18 年 2 月の指標を比較し、3 %を超える変動がある場合、第 1 回（平成 18 年 4 月）の支払額を以下「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

(2) 第 2 回以降の支払額の改定

1) 支払額が改定されていない場合の改定

支払額が過去に改定されていない場合、第 2 回（平成 18 年 10 月）以降の支払額に関しては、事業契約締結日の属する月の指標と、改定対象となる支払額が属する事業年度の 8 月の指標を比較し、3 %を超える変動があるときに、当該事業年度の 10 月及び次事業年度の 4 月の支払額を「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

2) 支払額が過去に改定された場合の改定

支払額が過去に改定された場合、第 2 回（平成 18 年 10 月）以降の支払額に関しては、前回改定時の改定の基礎となった事業年度の 8 月の指標（ただし、前回改定が初回の場合には平成 18 年 2 月の指標）と、改定対象となる支払額が属する事業年度の 8 月の指標を比較し、3 %を超える変動があるときに、当該事業年度の 10 月及び次事業年度の 4 月の支払額を「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

2 改定率及び支払額の算出方法

(1) 第1回の支払額の改定

- ・ $P_i = P_{oi} \times (CSPI_i / CSPI_{15})$ 但し、 $|((CSPI_i / CSPI_{15}) - 1)| > 3\%$ の場合

(2) 第2回以降の支払額の改定

1) 支払額が過去に改定されていない場合の改定

- ・ $P_n = P_{oi} \times (CSPI_n / CSPI_{15})$ 但し、 $|((CSPI_n / CSPI_{15}) - 1)| > 3\%$ の場合

2) 支払額が過去に改定された場合の改定

- ・ $P_n = P_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$ 但し、 $|((CSPI_n / CSPI_r) - 1)| > 3\%$ の場合

- ・ P_i : 改定後の第1回の維持管理費相当
- ・ P_{oi} : 事業契約書に記載された第1回の維持管理費相当の支払額
- ・ P_n : 改定後の第n年度10月及び第(n+1)年度4月の維持管理費相当の支払額(n-4)
- ・ P_r : 前回改定時(第r年度)における改定後の第r年度10月及び第(r+1)年度4月の維持管理費相当の支払額(r-4)
ただし、前回改定が第1回支払い時に行われた場合には、支払対象となる維持管理期間についての補正を行うため、次のとおり P_r を算出する。
$$P_r = (6 \div \text{第1回支払い対象月数}) \times P_i$$
- ・ $CSPI_i$: 平成18年2月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」(物価指数統計月報・日銀調査統計局)(以下「価格指数」という。)
- ・ $CSPI_{15}$: 事業契約締結日の属する月の価格指数
- ・ $CSPI_n$: 改定対象の維持管理費相当が属する事業年度(第n年度)の8月の価格指数(n-4)
- ・ $CSPI_r$: 前回改定時の改定の基礎となった事業年度(第r年度)の8月の価格指数(r-3)ただし、 $r = 3$ の場合には平成18年2月の価格指数を用いる。

なお、上記改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。