

東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業

事業契約書（案）

平成 15 年[]月

東京大学

別紙

- 別紙 1 事業概要書
- 別紙 2.1 基本設計図書
- 別紙 2.2 実施設計図書
- 別紙 3 保険等の取扱いについて
- 別紙 4.1 工事開始前の提出図書
- 別紙 4.2 施工時提出の工事書類
- 別紙 5 しゅん功図書
- 別紙 6 目的物引渡書
- 別紙 7 日程表
- 別紙 8 サービス購入費の支払方法及びサービス購入費の支払額の改定について
- 別紙 9 モニタリング及びサービス購入費の減額
- 別紙 10 法令変更による増加費用及び損害の負担
- 別紙 11 不可抗力による増加費用及び損害の負担割合
- 別紙 12 出資者誓約書
- 別紙 13 本件施設配置図
- 別紙 14 保証書

[(以下「事業者」という。)と東京大学(以下「大学」という。)は、東京大学(駒場)駒場オープンラボラトリー施設整備事業(以下「本件事業」という。)に関して、施設の設計・建設及び維持管理等に関する契約(以下「本事業契約」という。)をここに締結する。事業者と大学は、本事業契約と共に、実施方針(入札説明書において変更されたものは除く。)実施方針等Q & A、入札説明書、本件入札に対する質問及び回答書(それぞれ以下に定義する。)並びに入札説明書に記載の大学の指定する様式に従い作成され、入札時に提出した「入札説明書」、「要求水準書」、「基本協定書」、「提案書類」及び「設計図書」に定める事項が適用されることをここに確認する。なお、平成14年の閣議決定に基づき国立大学が法人化された場合は、本事業契約の発注者を変更する予定である。

第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本事業契約において使用する用語の意義は、次のとおりとする。

- (1) 「維持管理業務等計画書」とは、第40条の規定に基づき事業者により作成される書面をいう。
- (2) 「維持管理期間」とは、平成17年4月1日(以下「本件引渡日」という。)から平成30年3月31日までの期間をいう。ただし、本件施設について本件引渡日までに本件工事が完了していることを前提とする。
- (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が、以下に定義する大規模修繕業務は除く。
 - 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 外構維持管理業務(植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。)
 - エ 清掃衛生管理業務(建築物内部及び外部(ガラス等)の清掃、ごみの収集等の業務)
 - オ 警備業務
- (4) 「維持管理業務等」とは、維持管理業務及び運営補助業務を総称していう。
- (5) 「運営補助業務」とは、本件施設に関する以下の業務をいう。
 - ア 受付業務(隣接する南北2棟の既存建物(国際・産学共同研究センター、先端科学技術研究センター)に係る来訪者受付業務を含む。)
 - イ ヘルプサービス業務
 - ウ 上記に必要な設備、備品等の提供
- (6) 「基本協定書」とは、本件事業に関し平成15年3月26日に公表された入札説明書の付属資料である基本協定書をいう。
- (7) 「工事開始日」とは、本件日程表において指定された本件工事を開始する日をいう。
- (8) 「サービス購入費」とは、本事業契約に基づく事業者の債務履行に対し、大学が支払う対価をいう。サービス購入費は、本件施設の施設整備業務履行

の対価としての施設整備費相当と、本件施設の維持管理業務等履行の対価としての維持管理費相当及び運営補助費相当（その他費用を含み、総称して「維持管理費等相当」という。）とから構成され、その詳細は別紙 8 に記載のとおりである。

- (9) 「事業者」とは、大学と本事業契約を締結し、本件事業を遂行する者をいう。
- (10) 「事業年度」とは、毎年 4 月 1 日から始まる 1 年間をいう。
- (11) 「施設整備業務」とは、以下に規定する業務をいう。
 - ア 事前調査業務（現況測量、土壌調査、地質調査含む。）及びその関連業務
 - イ 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
 - ウ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
 - エ 工事監理業務
 - オ 周辺家屋影響調査・対策業務
 - カ 電波障害調査・対策業務
 - キ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務（一団地申請関連業務を含む。）
 - ク 引き渡し業務
- (12) 「しゅん功図書」とは、本件工事完成時に事業者が作成する別紙 5 に記載する図書をいう。
- (13) 「設計図書」とは、要求水準書に基づき、事業者が作成した別紙 2.1 記載の基本設計図書及び別紙 2.2 記載の実実施設計図書その他の本件施設についての設計に関する図書（第 13 条に基づく設計図書の変更部分を含む。）をいう。
- (14) 「設計・建設期間」とは、平成 15 年 7 月 1 日（事業者の提案による）から平成 17 年 3 月末日までの期間をいう。なお、設計・建設期間のうち、工事開始日から平成 17 年 3 月末日までの期間を「建設期間」という。(15) 「大規模修繕業務」は、大規模修繕から除き、維持管理業務に含めるものとする。ただし、不可抗力による機能低下に起因する場合及び大学が機能向上のために行う場合は、大規模修繕として大学が行うものとする。
- (16) 「提案書類」とは、事業者が入札手続において大学に提出した応募提案、大学からの質問に対する回答書その他応募者が本事業契約締結までに提出した一切の書類をいう。
- (17) 「入札金額」とは、落札者とされた応募者が本件事業に関し入札時に提示した額をいう。
- (18) 「入札説明書」とは、本件事業に関し平成 15 年 3 月 26 日に公表された入札説明書本編及び付属資料から要求水準書を除いたもの（事業者決定基準、様式集等）をいう。
- (19) 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、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（入札説明書及び設計図書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）などであって、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。ただし、「法令」の変更は、「不可抗力」に含まれないものとする。
- (20) 「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・措置等を指すものとする。
- (21) 「本件工事」とは、本件事業に関し設計図書に従った本件施設の建設工事その他の施設整備業務等に基づく業務をいう。
 - (22) 「本件施設」とは本事業契約及び設計図書に基づき事業者が設計・建設する総合研究棟等施設、外構施設その他関連する一切の施設をいう。
 - (23) 「本件土地」とは、別紙 13 において特定された本件施設の設置及び本件施設の維持管理業務等を履行する場所をいう。
 - (24) 「本件入札に対する質問及び回答書」とは、入札説明書の公表後に受け付けられた質問及びこれに対する大学の回答を記載した書面をいう。
 - (25) 「本件日程表」とは、別紙 7 に記載された日程表をいう。
 - (26) 「要求水準書」とは、本件事業に関し平成 15 年 3 月 26 日に入札説明書とともに公表された要求水準書をいう。
 - (27) 「要求水準書等」とは、本事業契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書及び提案書類を総称していう。
 - (28) 「要求水準」とは、事業者による本件事業の遂行又は本件施設に係る本事業契約に定められた条件をいう。

第 2 章 総則

(目的及び解釈)

第 2 条 本事業契約は、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、本件事業が大学研究施設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 事業者は、本件事業を本件日程表に従って遂行すべく、最大限の努力をする。ただし、本事業契約に特に定める場合を除き、本件日程表に定める各事項が当該事項につき定められる予定期日において完了していないことのみをもって、事業者は、本事業契約の不履行があるとはみなされない。

(本件事業の概要)

第 5 条 本件事業は、東京大学(駒場)オープンラボラトリー施設の設計及び建設、本件施設のしゅん功時における本件施設所有権の大学による取得、本件施設の維持管理及び運営補助並びにこれらに付随し関連する一切の事業により構成されるものとする。

2 事業者は、本件事業を、要求水準書等に従って遂行しなければならない。なお、本件施設の施設整備業務、維持管理業務等の概要は、別紙 1 として添付する事業概要書において明示されるものとする。

3 本件施設の名称は、東京大学(駒場)オープンラボラトリー施設とする。

(事業者の資金調達)

- 第6条 本件事業の実施に関する一切の費用(本件施設の設計費用、本件施設の建設及び整備費用、並びにこれらに関連する一切の費用を含むがこれに限られない。)は、本事業契約で特段の規定がある場合を除きすべて事業者が負担する。本件事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任において行う。
- 2 事業者は、本件事業に関連する資金調達に対して、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 以下、「PFI促進法」という。)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するものとする。
 - 3 大学は、事業者がPFI促進法第16条(支援等)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。

(事業者)

- 第7条 事業者は、本件事業の遂行を目的として商法(明治32年法律第48号 以下、「商法」という。)の規定に基づき設立される株式会社とする。
- 2 事業者は、大学の事前の承認なく、本件事業及びこれに付帯する業務以外の事業を行ってはならない。
 - 3 事業者の構成員及び協力会社の事情に起因する事業悪化については、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(関係者協議会)

- 第8条 大学及び事業者は、本件事業に関する協議を行うことを目的とした、大学及び事業者により構成する関係者協議会を設置するものとする。

(本件土地使用)

- 第9条 本件施設の建設は、東京都目黒区駒場4丁目6番1号東京大学構内の本件土地において行われるものとする。設計・建設期間中の本件土地の管理は事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。本件土地は国所有の行政財産とし、事業者は、原則として、建設及び維持管理に必要な範囲において、本件土地及び合理的に立ち入りが必要と認められる国の所有に係る本件土地の周辺地を無償にて使用することができる。

(許認可、届出等)

- 第10条 本事業契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその責任及び費用負担において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者がその責任及び費用負担において提出するものとする。ただし、大学が取得・維持すべき許認可及び大学が提出すべき届出はこの限りでない。
- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、大学に事前説明及び事後報告を行う。
 - 3 大学は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力するものとする。

- 4 事業者は、大学からの要請がある場合は、大学による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 事業者は、事業者が取得すべき許認可取得の遅延により増加費用が生じた場合、当該増加費用を負担する。ただし、事業者が取得すべき許認可以外の許認可取得の遅延であっても、事業者が提供すべき必要資料等を提供しなかった等事業者の責めに帰すべき事由による場合には、事業者が当該増加費用を負担する。また、不可抗力により遅延した場合は、第 10 章の規定に従う。

(入札説明書、要求水準書の不備・誤謬又は内容変更)

第 11 条 入札説明書及び要求水準書の不備若しくは誤謬、又は大学によるそれらの内容の変更起因して費用の増加又は損害が生じた場合、当該増加費用及び損害は、大学が負担するものとする。

第 3 章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

- 第 12 条 事業者は、本事業契約締結後速やかに、提案書類をもとに本件施設の基本設計を開始し、その進捗状況につき大学による定期的な確認を受けるとともに、本件日程表に基づき、基本設計完了時に大要別紙 2.1 の様式による基本設計図書を大学に提出する。大学は、これらの内容の確認を書面により行う。事業者は、大学による上記確認が得られ次第、次の工程に進むことができる。
- 2 事業者は、前項の大学による確認を得た後速やかに、本件施設の実施設計を開始し、かかる実施設計の進捗状況につき確認を受けるとともに、本件日程表に基づき、実施設計完了時に大要別紙 2.2 の様式による実施設計図書を大学に提出する。
 - 3 事業者は、日本国の法令を遵守の上、要求水準書等に記載された内容を満たす範囲内において、大学と協議の上、自らの責任及び費用負担において本件施設の設計を行う。事業者は、設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。）を負担する。
 - 4 事業者は、設計の全部又は一部を第三者に委託しようとするときは、当該設計の委託に係る契約を当該第三者との間に締結する日より合理的期間前までに、大学に対してその旨通知しなければならない。大学の承諾を得た場合に限り、当該設計の全部又は一部を第三者に委託することができる。
 - 5 大学は、第 1 項及び第 2 項の設計図書を事業者から受領し、それを確認したことを理由として、本件施設の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。
 - 6 第 4 項に基づく、受託者の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、受託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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 7 受託者に関する何らかの紛争等に起因して本件工事の開始が遅延した場合において、大学又は事業者が負担することとなる増加費用及び損害につい

ては、すべて事業者が負担するものとする。

- 8 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。
- 9 大学の指示により、又は、要求水準書等の不備若しくは大学による変更等大学の責めに帰すべき事由により、設計費用が増加する場合、大学が当該増加費用を負担する。一方、設計費用が減少する場合、大学は第 47 条に基づき大学が事業者に支払うサービス購入費のうち施設整備費相当の減少額相当分を同額減少させることができる。

(設計図書の変更)

- 第 13 条 大学は、本件工事開始前及び工事中において必要があると認めるときは、事業者に対して、工期の変更を伴わずかつ事業者の提案の範囲を逸脱しない限度で、変更内容を通知して、本件施設の設計図書の変更を求めることができる。事業者は、大学から当該通知を受領した後 15 日以内に、大学に対してかかる設計図書の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を報告しなければならない。
- 2 大学は、自らの要求に基づき本件施設の設計図書を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、その増加費用を負担する。
 - 3 事業者は、大学の事前の承諾を得た場合を除き、設計図書の変更を行うことはできない。
 - 4 事業者が大学の事前の承諾を得て、事業者の請求により設計図書の変更を行う場合、当該変更により事業者に増加費用が生じたときは、事業者がその増加費用を負担するものとする。
 - 5 事業者が大学の請求により、又は大学の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該変更により設計・建設に係る費用が減少したときには、大学は第 47 条に基づき大学が事業者に支払うサービス購入費のうち施設整備費相当の減少額相当分を同額減少させることができる。
 - 6 事業者が大学の請求により、又は大学の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該変更により維持管理業務等に係る費用が減少したときには、協議の上、大学は第 47 条に基づき大学が事業者に支払うサービス購入費のうち維持管理費等相当の減少額相当分を同額減少させることができる。

(法令変更等による設計変更等)

- 第 14 条 法令変更により、本件施設の設計変更が必要となった場合、当該変更に必要な費用の負担については、別紙 10 に従うものとする。
- 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及び要求水準書記載の渡り廊下によって本件施設と接合される隣接建物に関する参考資料において明示されていない本件土地又は隣接建物の瑕疵、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。
 - 3 第 2 項に基づく変更起因する設計、建設工事、維持管理業務、運営補助業務及び資金調達に係る事業者の費用の増減については大学が負担する。
 - 4 第 1 項又は第 2 項に基づく変更起因して本件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、本件引渡日を変更することがで

きる。

(設計図書及びしゅん功図書の著作権)

- 第 15 条 大学は、設計図書及びしゅん功図書その他本事業契約に関して大学の要求に基づき作成される一切の書類並びに本件施設（以下「設計図書等」という。）について、大学の裁量により無償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、本事業契約の終了後も存続するものとする。
- 2 前項の設計図書等が著作権法（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場合には、著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
 - 3 事業者は、大学が当該設計図書等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、自ら又は著作権者（大学を除く。以下本条において同じ。）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又はさせてはならない。
 - 一 成果物又は本件施設の内容を公表すること。
 - 二 本件施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、大学及び大学の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - 三 本件施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - 四 本件施設を増築し、改築し、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。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。
 - 一 第 2 項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること
 - 二 第 1 項に掲げるもの及び本件施設の内容を公表すること。
 - 三 本件施設に事業者の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

- 第 16 条 事業者は、その作成する成果物及び関係書類（設計図書等を含む。以下同じ。）が、第三者の有する著作権を侵害するものでは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及び関係書類が、第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、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。かかる著作権等の侵害に関して、大学が損害の賠償を行い又は費用を負担した場合には、事業者は、大学に対し、かかる損害及び費用の全額を補償するものとする。

(特許権等の使用)

- 第 17 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（ライセンスの取得、ライセンス料の支払及びこれらに関して発生する費用の負担を含むが、これらに限られな

い。)を負わなければならない。

(設計状況の確認)

- 第 18 条 大学は、本件施設が要求水準書等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 19 条 事業者は、第 12 条第 1 項及び第 2 項に従って、本件施設の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。
- 2 大学は、提示された設計図書が要求水準書等若しくは大学と事業者との協議において合意された事項に従っていない、又は提示された設計図書では要求水準書等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、事業者の責任及び費用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、自らの責任及び費用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 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、本事業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 節 総則

(本件施設の建設)

- 第 20 条 事業者は、自らの責任と費用負担において、本件日程表の日程に則り日本の法令を遵守の上、要求水準書等に従って本件工事を設計・建設期間内に完成の上、第 35 条に基づいて本件施設を大学に引き渡し、その所有権を大学に取得させるものとする。事業者から本件施設の引渡しを受け、本件施設の所有権を取得した場合、大学は、事業者に対し本件施設を本件事業のために必要な限度において無償で占有及び使用させるものとする。
- 2 本件施設の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。
 - 3 事業者は、本件施設の建設期間中、自己又は請負人等をして別紙 3 第 1 項に定める保険に加入し、保険料を負担するものとする。事業者は、かかる

保険の証券又はこれに代わるものとして大学が認めたものを直ちに大学に提示しなければならない。

(施工計画書等)

- 第 21 条 事業者は、別紙 4-1 に記載の書類をを本件施設の工事開始前に大学に提出する。
- 2 事業者は、本件日程表に記載された日程に従って詳細な工事工程表（月間工程表及び週間工程表）を作成して大学に提出した上で、これに従って工事を遂行する。大学に提出した工事工程表に変更が生じた場合は速やかに大学に通知し、承諾を得るものとする。
 - 3 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、大学の要求があった際には速やかに開示する。
 - 4 事業者は、別紙 4-2 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（昭和 24 年法律第 100 号）第 24 条の 7 に規定する施工台帳をいう。）の提出及び施工体制にかかる事項についての報告を求めることができる。

(設計・建設期間中の第三者の使用)

- 第 22 条 事業者は、本件工事を開始する合理的期間前までに、大学に対して本件工事の施工の全部又は一部を第三者に請け負わせる旨通知し、かつ、大学の承諾を得た場合には、本件工事の施工の全部又は一部を第三者に請け負わせることができる。
- 2 前項に基づき、本件工事の施工の全部又は一部を請け負った第三者がさらに本件工事の施工の一部をその他の第三者に請け負わせる場合は、事業者は速やかに大学に対してその旨を通知し、大学の承諾を取得するものとする。
 - 3 大学は、必要と認めた場合には随時、事業者から施工体制台帳の及び施工体制にかかる事項についての報告を求めることができる。
 - 4 第 1 項及び第 2 項に基づく、請負人及び下請人（本事業契約において、総称して「請負人等」という。）の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、請負人等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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 5 請負人等に関する何らかの紛争等に起因して本件工事が遅延した場合において、大学又は事業者につき生じた増加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。

(事業者による工事監理者の設置)

- 第 23 条 事業者は、自己の責任及び費用負担で工事監理者を設置し、工事開始日までに大学に対して当該工事監理者の名称を通知する。
- 2 事業者は、工事監理者をして、大学に対して、本件工事につき定期的報告を行わせることとする。また、大学は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本件工事に関する事前説明及び事後報告を求め、又は事業者に対して工事監理者をして本件工事に関する事前説明及び事後報告を行わせるよう求めることができる。
 - 3 第 1 項により設置する工事監理者は、前条第 4 項にいう請負人等以外の者

であることを要する。

- 4 工事監理者の設置は、すべて事業者の責任と費用負担において行うものとし、工事監理者の設置及びその活動により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者がこれを負担するものとする。

(本件土地の管理)

第 24 条 事業者は、事業者の責任及び費用負担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。本件工事の施工に関し、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、当該増加費用は事業者が負担する。ただし、不可抗力により追加の費用が発生した場合は、第 10 章の規定に従う。

(建設に伴う各種調査)

- 第 25 条 事業者は、本件工事に必要な測量調査、土壌調査、地質調査その他の調査を自己の責任及び費用負担により行うものとする。また、事業者はかかる調査等を行う場合、調査の日時及び概要を大学に事前に連絡するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、大学に提出してその確認を受けなければならない。
- 2 事業者は、第 1 項に定める調査又は業務を実施した結果、大学が本件事業の入札手続において提供した本件土地及び要求水準書記載の渡り廊下によって本件施設と接合される隣接建物に関する参考資料の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに大学に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、大学及び事業者は、その対応につき協議するものとする。なお、大学は、当該提出した本件土地及び隣接建物に関する参考資料の誤り、欠落その他の不備に起因して事業者が発生した損害又は増加費用については責任を負担する。
 - 3 大学は、本件土地の地質障害、地中障害物、土壌汚染及び埋蔵文化財に起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。事業者は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止あるいは低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、第 1 項に規定する調査及びその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合、事業者は、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する一切の増加費用及び損害（再調査費の負担を含む。）を負担するものとする。
 - 4 大学は、必要と認められた場合には随時、事業者から本条に規定される調査に係る事項について報告を求めることができる。

(調査等の第三者への委託)

- 第 26 条 事業者は、前条の調査に着手する日より合理的期間前までに、大学に対してその旨を申し出た上で、当該調査の全部又は一部を第三者に委託することができる。
- 2 前項に基づく、受託者の使用は、すべて事業者の責任及び費用負担において行うものとし、受託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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。

(本件施設の建設に伴う近隣対策)

- 第27条 事業者は、本件工事に先立って、自己の責任及び費用負担において、周辺住民に対して事業計画(第4条及び第5条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。)につき説明を行い、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、自己の責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気その他の本件工事が近隣住民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策を実施する。かかる近隣対策の実施について、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。
 - 3 事業者は、大学の事前の承諾を得ない限り、近隣対策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、さら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。
 - 4 近隣対策の結果、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。
 - 5 近隣対策の結果、事業者に生じた費用(近隣対策の結果しゅん功予定日に変更されたことによる増加費用も含む。)については、事業者が負担するものとする。ただし、本件施設を設置・運営すること自体に直接起因するものについては大学が負担する。

第2節 大学による確認等

(大学による説明要求及び建設現場立会い)

- 第28条 大学は、本件工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を要請することができ、事業者は、大学の要請があった場合にはかかる報告を行わなければならない。また、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、事業者又は請負人等に対して中間確認を求めることができる。
- 2 大学は、本件工事開始前及び本件工事の施工中、随時、事業者に対して質問をし、本件工事について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を受領した後速やかに、大学に対して回答を行わなければならない。大学は、事業者の回答内容が合理的でない判断した場合、協議を行うことができる。
 - 3 大学は、設計・建設期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。
 - 4 前3項に規定する報告、中間確認、説明、又は立ち会いの結果、建設状況が要求水準書等及び設計図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。

- 5 事業者は、設計・建設期間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ち会うことができるものとする。
- 6 大学の事業者に対する説明の要求又は大学の本件工事への立会いを理由として、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。

第3節 工事の中止等

(工事の中止等)

- 第29条 大学は、必要と認めた場合には、事業者に対して本件工事の中止の内容及び理由を通知して、本件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、前項により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認めたときには、設計・建設期間若しくは施設費相当を変更し、及び/又は、かかる本件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基づく場合を除き、事業者が本件工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の本件工事の施工の一時中止及びその続行に起因して合理的な増加費用が必要となり、若しくは事業者が損害を被ったときには、必要となった合理的な増加費用若しくは被った合理的な損害を負担する。
 - 3 大学が別途発注する備品の本件施設への搬入作業が、本件工事に支障を生じその他本件工事の遂行に密接に関連する場合において、大学が要請する場合には、事業者は、請負人等との調整、本件工事の施行スケジュールの調整等、備品の搬入に最大限協力する。
 - 4 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4節 損害等の発生

(本件工事中に第三者に生じた損害)

- 第30条 事業者は、本件工事の施工について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。また、事業者は、本件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、臭気の発生等により第三者に損害が発生した場合は、その損害を負担しなければならない。
- 2 前項の場合を除き、本件工事の施工に関し不可抗力により第三者に損害が発生した場合は、第10章に従う。

第5節 本件施設のしゅん功及び引渡し

(事業者による完成検査)

- 第31条 事業者は、事業者の責任及び費用負担において本件施設の完成検査を行う。

- 2 事業者は、大学に対して、事業者が前項の完成検査を行う7日前までに、当該完成検査を行う旨を通知するものとする。
- 3 大学は、事業者が前2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。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。
- 4 事業者は、第1項の完成検査において、本件施設の仕様が充足されているか否かについて、大学及び事業者の協議で定める方法により検査し、完了検査における大学の立ち会いの有無を問わず、その結果を速やかに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完成届とともに大学に提出する。

(大学による本件施設のしゅん功確認及びしゅん功確認通知の交付)

第32条 前条の完成検査・維持管理業務等開始の準備が完了したことを受けて事業者から提出された完成届を大学が受領した場合、大学は、本件施設が要求水準書等に規定された性能及び仕様を充足し、維持管理業務等を実際実施しうる体制にあることを確認する。

- 2 大学は、前項のしゅん功確認の結果、要求水準書等に定められた水準を満たしていない場合、事業者に対して補修若しくは改造を求め、又は改善勧告を行うことができる。上記補修、改造、改善にかかる費用は、事業者が負担する。
- 3 しゅん功確認の方法は、以下のとおりとする。
 - (1) 大学は、事業者又は請負人等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、試運転等に立ち会うことができる。施設等の試稼動等は、事業者の責任及び費用負担により行うものとする。
 - (4) 事業者は、試運転とは別に、機器・備品等の取扱いに関する大学への説明を実施する。
- 4 大学は、第1項の事項、及び本事業契約に従った維持管理業務等が可能であることにつき確認し、かつ、事業者が、自己又は受託者等をして別紙3第2項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5に掲げるしゅん功図書とともに大学に対して提出した場合、事業者に対してしゅん功確認通知書を交付する。
- 5 事業者は、大学のしゅん功確認通知書を受領しなければ、本件施設の維持管理業務等を開始することはできないものとする。
- 6 大学によるしゅん功確認通知書の交付を理由として、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責任を負担するものではない。

(事業者による本件施設の維持管理業務等体制整備)

第33条 事業者は、本件施設の本件引渡日までに、本件施設の維持管理業務等に必要なる人員を確保し、かつ、維持管理業務等に必要なる訓練、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

件施設を維持管理及び運営補助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等体制確認)

第 34 条 大学は、本件施設の引渡しに先立ち、要求水準書等との整合性の確認のため、本件施設の維持管理業務等体制の確認を行うものとする。

(事業者による本件施設の引渡し及び大学による所有権の取得)

第 35 条 事業者は、しゅん功確認通知書の受領と同時に、別紙 6 の様式による目的物引渡書を大学に交付し、本件引渡日において本件施設の引渡しを行い、本件施設の所有権を大学に取得させる。

(施設整備費相当の支払)

第 36 条 大学は、事業者の遂行する施設整備業務に関し、別紙 8 に従って算定される金額を、同記載の支払方法に従って、事業者に対し、維持管理期間中、サービス購入費のうちの施設整備費相当として支払うものとする。

- 2 前項に定める施設整備費相当の各支払予定日までに、本件施設の引渡しが行われていない場合、大学は、当該引渡しまでは前項の支払をすることを要しない。
- 3 大学の指示、変更要求に起因して本件工事に要する費用が減少した場合、その減少費用を施設整備費相当から減額する。

(本件施設の瑕疵担保)

第 37 条 大学は、本件施設又は事業者により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、当該瑕疵の修補(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。

- 2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、本件施設の引渡しの日から 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、本件施設の引渡しを受ける際に本件施設に瑕疵があることを知った場合には、第 1 項の規定にかかわらず、直ちに事業者にその旨を通知しなければ、当該瑕疵の修補又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者が当該瑕疵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、請負人等を使用する場合、当該請負人等をして、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、大要、別紙 14 の様式による保証書を差し入れさせるものとする。

(工期の変更)

第 38 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当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当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調わない場合、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。

(本件施設の引渡し遅延による費用負担)

第 39 条 大学の責めに帰すべき事由により本件施設の引渡しが遅延した場合、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。この場合、大学はその他に遅延損害金を負担しない。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により本件施設の引渡しが遅延した場合、事業者は、本件引渡日から実際に本件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(両端日を含む。)において、施設費相当につき年 8.25%の割合で計算した遅延損害金を支払うものとする。
- 3 不可抗力により、工期延長等が生じ、本件施設の引渡しが遅延した場合、当該遅延に伴って事業者に生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、第 10 章に従う。
- 4 法令の変更により、工期延長等が生じ、本件施設の引渡しが遅延した場合、当該遅延に起因して事業者に生じた合理的な増加費用及び損害は、第 9 章のとおり負担とする。この場合、必要に応じて、大学及び事業者は、かかる増加費用及び損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

第 5 章 本件施設の維持管理及び運営補助

第 1 節 総則

(維持管理業務等計画書の作成・提出)

第 40 条 事業者は、本件引渡日の 30 日前までに、大学との協議により維持管理業務等計画書を作成の上、大学に提出して大学の確認を受ける。維持管理業務等計画書の記載事項については、大学が定めて事業者に対して通知するものとする。

- 2 事業者は、維持管理業務等の実施にあたっては、前項に規定する維持管理業務等計画書に従って、第 1 条(3)に記載されるそれぞれの業務区分について、毎年、それぞれ建物保守管理業務年間計画書、設備保守管理業務年間計画書、外構維持管理業務年間計画書、清掃衛生管理業務年間計画書、受付業務年間計画書、警備業務年間計画書及びヘルプサービス業務年間計画書(以下総称して「維持管理業務等年間計画書」という。)を作成の上、対応する事業年度が開始する日の 30 日前までに大学に対して提出し、大学の確認を受ける。それぞれの維持管理業務等年間計画書の記載事項について

は、大学が定めて事業者に対して通知するものとする。

- 3 事業者は、要求水準書等に定められた所要の性能及び機能を保つため、要求水準書等、維持管理業務等計画書並びに維持管理業務等年間計画書に従って、本件施設の第1条(3)記載の各業務を実施するものとする。

(本件施設の維持管理及び運営補助に伴う近隣対策)

- 第41条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、維持管理業務等を実行するに当たって合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、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。また、大学は、かかる近隣対策の実施について、事業者に対し協力する。
- 2 大学は、大学が要求水準書等において本件事業の内容等、本件事業の遂行そのものに関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、維持管理業務等に係る増加費用を生じた場合には、当該増加費用を負担するものとする。
 - 3 前項以外の近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する本件施設の維持管理業務等に係る増加費用については、事業者が負担するものとする。

(維持管理期間中の第三者の使用)

- 第42条 事業者は、維持管理業務等の全部又は一部を第三者へ委託し又は請け負わせようとするときは、かかる委託又は請負の発注の日より合理的期間前までに、大学に対してその旨を通知し、かつ、大学の承諾を得た場合には、維持管理業務等の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。
- 2 前項に基づき、第三者が事業者から委託を受け又は請け負った維持管理業務等の一部について、さらにその他の第三者にその一部を委託し又は下請人を使用するときは、事業者は大学に対してその旨を通知し、大学の承認を取得するものとする。
 - 3 大学は、必要と認めた場合には、随時、事業者から維持管理業務等の遂行体制について報告を求めることができるものとする。
 - 4 第1項及び第2項に基づく、受託者、請負人及び下請人(以下、総称して「受託者等」という。)の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、受託者等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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 5 受託者等に関する何らかの紛争等に起因して維持管理業務又は運営補助業務に支障が生じた場合において、大学又は事業者が負担することとなる増加費用については、すべて事業者が負担するものとする。

第2節 本件施設の維持管理及び運営補助

(本件施設の維持管理及び運営補助)

- 第43条 事業者は、自らの責任と費用負担において、要求水準書等に定める条件に従い、本件引渡日以降、維持管理業務等を開始し、かつ、維持管理期間中、本件施設の維持管理業務等を行う責任を負う。
- 2 大学は、要求水準書を変更する場合、事前に事業者に対して通知の上、そ

の対応について協議を行い、事業者の合意を得るものとする。要求水準書の変更起因して維持管理業務等に係る費用が増加するときは、大学は当該増加費用を負担し、維持管理業務等に係る費用が減少するときは、当該減少費用相当額をサービス購入費から減額するものとする。

- 3 大学は、大学の責めによる事業内容の変更、用途変更等に起因して維持管理業務等に係る費用が増加するときは、当該増加費用を負担する。ただし、当該維持管理費等相当が減少しても、サービス購入費の減少は行わない。
- 4 本事業契約に特段の定めのない限り、維持管理業務等に係る費用が増加した場合、事業者が当該増加費用を負担するものとする。

(本件施設の修繕)

第44条 事業者が、自己の責任と費用負担において、維持管理業務等計画書に記載のない模様替え若しくは本件施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に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 大学又は本件施設の入居者の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、大学はこれに要した一切の費用を負担する。
- 3 大学は、本件事業の事業期間中に本件施設の大規模修繕を行う必要が生じた場合には、大学の責任と費用負担において、かかる大規模修繕を行うものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由に基づく大規模修繕についてはこの限りではない。
- 4 法令変更又は不可抗力により本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、それぞれ第9章又は第10章に従うものとする。

(従事職員名簿の提出等)

第45条 事業者は、維持管理業務等に従事するもの(以下「従事職員」という。)の名簿を大学に維持管理業務等開始前に提出し、異動があった場合、すみやかに大学に報告せねばならない。

- 2 事業者は、維持管理業務等の遂行にあたり、維持管理業務等開始前に、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、事業者に対し交替を請求することができる。

第3節 大学による業務の確認等

(大学による説明要求及び立会い)

- 第46条 大学は、事業者に対し、維持管理期間中、本件施設の維持管理業務等について、随時その説明を求め、また、本件施設において維持管理及び運営補助状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する維持管理及び運営補助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いて大学に対して最大限の協力を行わなければならない。
 - 3 前2項に規定する説明又は確認の結果、本件施設の維持管理及び運営補助状況が、要求水準書等又は維持管理業務等計画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期限を定めてその是正を勧告するものとする。この場合、事業者は大学に対して別紙9に規定する業務日誌、業務月報、上半期報告書及び年報(以下、総称して「業務報告書」という。)においてかかる勧告に対する対応状況を報告しなければならない。
 - 4 大学は、必要に応じて、本件施設について利用者等へのヒアリングを行うものとする。
 - 5 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等の全部又は一部について、何らの責任を負うものではない。

第4節 サービス購入費の支払

(サービス購入費の支払)

- 第47条 大学は、事業者の遂行する本件施設の維持管理業務等に関し、毎年度2回、第64条に基づくモニタリングを実施して要求水準書等に定められた要求水準が満たされていることを確認した上、かかるサービス提供の対価として別紙8に従って算定される金額を、同別紙記載の支払方法(原則として、半期に1回、事業者の請求書が大学に受理された日から30日以内とする。)で、本件施設の維持管理期間中、事業者に対してサービス購入費のうち、維持管理費等相当として支払うものとする。
- 2 大学は、事業者に対し、前項の確認の結果を通知するものとし、当該通知の後、事業者は、大学に対し、サービス購入費の請求書を提出する。
 - 3 維持管理業務等に係る光熱水費は大学が実費を負担するものとし、サービス購入費には含めない。

(サービス購入費の改定)

- 第48条 前条第1項にかかわらず、維持管理業務等に対するサービス購入費のうち維持管理費等相当の支払額は、物価変動に伴い、別紙8に従って、改定されるものとする。

(サービス購入費の減額)

- 第49条 第64条に定めるモニタリングの結果、維持管理業務又は運営補助業務について、要求水準書等に記載された大学が求める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 9 に記載する手続に基づいてサービス購入費のうち維持管理費等相当を減額するものとする。

(サービス購入費の返還)

第 50 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別紙 9 にしたがって減額し得たサービス購入費に相当する額を返還しなければならない。

(金利の変動とサービス購入費の見直し)

第 51 条 金利の変動があっても、大学と事業者は、サービス購入費の見直しを行わない。

第 5 節 損害・損傷等の発生

(第三者に及ぼした損害)

第 52 条 事業者が維持管理業務等を履行する過程で、又は履行した結果、第三者に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち、大学の運営に関する事故等大学の責めに帰すべき事由により生じたものについては、大学が負担する。

- 2 維持管理業務等の履行に伴い通常避けることができない地盤沈下、地下水断絶、騒音、振動、臭気の発生等により第三者に損害が発生したときは、事業者がその損害を負担しなければならない。
- 3 大学が提示した条件に起因して、維持管理業務等の過程で第三者に損害が発生した場合、大学がその損害を賠償しなければならない。ただし、事業者側の事情に起因して大学が条件を提示した場合を除く。
- 4 事業者は、第 1 項及び第 3 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、自己の責任及び費用負担において、自己又は受託者等をして別紙 3 第 2 項記載の保険に加入するものとする。
- 5 前各項の場合を除き、維持管理業務又は運営補助業務に関し不可抗力により第三者に損害が発生した場合は、第 10 章に従うものとする。

(施設の損傷)

第 53 条 本件施設の、入居者による損傷並びに事業者の責めによらない事故・火災による損傷は、大学の責任と費用負担においてこれを修復する。

- 2 本件施設を第三者が損傷した場合、大学がその責めを負う。ただし、別紙 3 第 2 項記載の保険で填補される範囲については、この限りでない。

第 6 章 契約期間及び契約の終了

第 1 節 契約期間

(契約期間)

第 54 条 本事業契約は、契約締結日から効力を生じ、平成 30 年 3 月 31 日をもって

- 終了する。
- 2 事業者は、前項の契約期間中、要求水準書等に定められた要求水準を満たす状態に保持する義務を負う。
 - 3 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等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等に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

第2節 事業者の債務不履行による契約終了

(事業者の債務不履行による契約終了)

第55条 次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、大学は、事業者に対して通知した上で、本事業契約を解除することができる。

- (1) 事業者が本事業を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 事業者にかかる破産申立、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他第三者(事業者の取締役を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本事業契約に違反し、又は表明保証が真実でなく、その違反又は不実により本事業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。ただし、要求水準を満たしていない場合(別紙9に規定される。)の契約終了の手続は別紙9に従う。

(本件施設引渡し前の解除)

第56条 契約締結日以後本件施設の事業者から大学に対する引渡しまでの間において、事業者の責めに帰すべき事由により、次に掲げる事項が発生した場合は、大学は、事業者に対して通知した上で本事業契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、本件日程表に記載された工事開始日を過ぎても本件工事を開始せず、大学が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から大学に対して大学が満足すべき合理的説明がなされないとき。
 - (2) 設計・建設期間内に本件施設が完成しないとき又は設計・建設期間経過後、相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。
- 2 前条又は前項により本事業契約が解除された場合、事業者は、別段の合意がない限り、大学に対して、サービス購入費のうち施設費相当の10%に相当する金額を違約金として支払うものとする。また、大学は、本件施設の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を買い受けることができるものとし、当該出来形部分の買受代金と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる。この場合、大学は、相

殺後の残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。

- 3 大学が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合は、大学は、かかる超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができる。

(本件施設引渡し以後の解除)

第 57 条 本件施設引渡し時以降において、事業者の責めに帰すべき事由により、次に掲げる事項が発生した場合は、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違反行為を治癒すべき旨を通知するものとする。この場合、当該相当期間中にかかる違反行為が治癒されないときには、事業者に対して通知をした上で本事業契約を解除することができる。当該解除にかかわらず、大学は、本件施設の所有権を保持するものとする。

- (1) 事業者が本件施設について、連続して 30 日以上又は 1 年間に於いて 60 日以上にわたり、要求水準書等及び維持管理業務等計画書に従った維持管理業務又は運営補助業務を行わないとき。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が困難となったとき。
- 2 前項により契約が解除された場合、事業者は、大学が被った損害を賠償しなければならず、それに加えて当該解除が生じた事業年度の維持管理費等相当の 1 年間分の金額の 100 分の 20 に相当する違約金を大学に対して支払わなければならない。なお、大学は、サービス購入費のうち施設整備費相当の残額及び当該解除の日までに履行済の維持管理業務等に係る維持管理費等相当のうち未払となっている金額の合計額の 100 分の 100 に相当する金額については、解除前の支払スケジュールに従って支払う。
 - 3 大学が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合は、大学は、かかる超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができる。

第 3 節 大学の債務不履行による契約終了

(大学の債務不履行による契約終了)

第 58 条 大学が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、大学が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、事業者は本事業契約を解除することができる。ただし、この場合、本件施設の所有権は、大学に留保されるものとする。この場合、大学は、当該支払うべき金額につき、遅延日数に応じ年 8.25%の割合で計算した額を事業者に対して遅延損害金として支払う。

- 2 前項に基づき本事業契約が終了した場合、大学は、事業者に対し、当該終了により事業者が被った損害及び合理的な増加費用を賠償する。この場合においても、大学は、サービス購入費のうち施設整備費相当の残額及び当該終了の日までに履行済の維持管理業務等に係る維持管理費等相当のうち未払となっている金額の合計額の 100 分の 100 に相当する金額については、終了前の支払スケジュールに従って支払う。3第 1 項の規定は、損害賠償額の予定を;

第4節 大学による任意解除

(大学による任意解除)

第59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事業契約を解除することができる。この場合、本件施設の引渡し completed しているときには、大学は、本件施設の所有権を保持し、サービス購入費のうち施設整備費相当の残額及び当該解除の日までに履行済の維持管理業務等に係る維持管理費等相当のうち未払となっている金額の合計額の100分の100に相当する金額を、解除前の支払スケジュールに従って支払う。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(逸失利益を含むが、これに限られない。)を速やかに賠償する。

第5節 法令変更による契約終了

(法令変更による契約の終了)

第60条 第68条第2項に基づく協議にもかかわらず、本事業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事業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、本事業契約の全部を解除することができる。この場合、本件施設が完成している場合には、その所有権は大学に帰属するものとし、本件施設が未完成である場合には、大学は出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得した上で、当該出来形部分に相応する代金を事業者に対して支払うものとする。なお、これらの場合、大学は、サービス購入費のうち施設整備費相当の残額及び当該解除の日までに履行済の維持管理業務等に係る維持管理費等相当のうち未払となっている金額の合計額の100分の100に相当する金額を、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、本件施設が未完成であるときは、出来形部分に相応する工事費相当額に限るものとする。また、事業者がすでに維持管理業務又は運営補助業務を開始している場合、大学は、維持管理業務又は運営補助業務を終了させるために要する費用を事業者に支払うものとし、その支払方法については大学及び事業者が協議により決するものとする。

第6節 不可抗力による契約終了

(不可抗力による契約終了)

第61条 第70条第2項の協議にもかかわらず、不可抗力に係る事由が生じた日から60日以内に本事業契約等の変更及び増加費用の負担について合意が成立しない場合、大学は、第70条にかかわらず、事業者に通知の上で、本事業契約の全部を解除することができる。この場合、本件施設が完成している場合には、その所有権は大学が取得又は大学に留保されるものとし、本件施設が未完成である場合には、大学は出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得した上で、当該出来形部分に相応する代

金を事業者に対して支払うものとする。なお、これらの場合、大学は、サービス購入費のうち施設整備費相当の残額及び当該解除の日までに履行済の維持管理業務等に係る維持管理費等相当のうち未払となっている金額の合計額の 100 分の 100 に相当する金額を、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、本件施設が未完成であるときは、出来形部分に相応する工事費相当額に限るものとする。また、事業者がすでに維持管理業務又は運営補助業務を開始している場合、大学は、維持管理業務又は運営補助業務を終了させるために要する費用を事業者を支払うものとし、その支払方法については大学及び事業者が協議により決するものとする。

第 7 節 事業関係終了に際しての処置

(事業関係終了に際しての処置)

- 第 62 条 事業者は、本事業契約が終了した場合において、本件施設内（事業者のために設けられた控室等を含む。）に事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件（第 42 条で定義される受託者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。）があるときは、当該物件の処置につき大学の指示に従わなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当期間内に当該物件の処置につき大学の指示に従わないときは、大学は、事業者に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者は、大学の処置について異議を申し出ることができず、また、大学が処置に要した費用を負担するものとする。
 - 3 事業者は、本事業契約が終了した場合において、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、大学に対し、本件施設を維持管理、運営補助するためにすべての必要な資料を引き渡さなければならない。

(終了手続の負担)

- 第 63 条 事業関係終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用及び事業者の清算に伴う評価損益等については、事業者がこれを負担する。

第 8 節 モニタリング及び要求水準未達成に関する手続

(モニタリング及び要求水準未達成に関する手続)

- 第 64 条 大学は、事業者による要求水準に適合した本件事業の遂行を確保するため、別紙 9 に基づき、本件事業の各業務につきモニタリング（本事業契約において「モニタリング」という。）を行うものとする。
- 2 前項のモニタリングの結果、事業者による本件事業の遂行が要求水準を満たさないと大学が判断した場合には、大学は、別紙 9 にしたがって、本件事業の各業務につき改善要求措置を行うものとする。
 - 3 モニタリングにかかる費用のうち、本条において事業者の義務とされているものを除く部分は、大学の負担とする。

- 4 事業者は、何らかの事由で本件事業に関し、要求水準を満たしていない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに大学に対して報告・説明しなければならない。

第7章 表明・保証及び誓約

(事業者による事実の表明・保証及び誓約)

第65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、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本事業契約を締結し、及び本事業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) 事業者による本事業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、事業者が本事業契約を締結し、履行することにつき法令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) 本事業契約の締結及び本事業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) 本事業契約は、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、本事業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、本事業契約に基づく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) 本事業契約を遵守すること。
 - (2) 事業者は、大学の事前の承諾なしに、本事業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、これを譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。ただし、大学は合理的な理由なく、かかる承認を留保又は遅延しない。

(大学による事実の表明・保証及び誓約)

第66条 大学は事業者に対して、契約締結日現在において、本事業契約が、適法、有効かつ拘束力ある大学の債務を構成し、本事業契約の規定に従い各事業年度内の予算の範囲内で大学の債務を執行することを表明し保証する。

- 2 大学は、本事業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等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。
- 3 大学は、本事業契約期間中、本事業契約の本旨に従った債務を履行するために適切な措置を執るよう努力するものとする。

第8章 保証

(契約保証保険)

第 67 条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、大学又は事業者を被保険者とし、施設費相当の 100 分の 10 以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を締結し、本事業契約締結後速やかに当該履行保証保険契約の写しを大学に提出しなければならない。なお、事業者は、事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合には、保険金請求権の上に、第 56 条第 2 項に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、大学のために、質権を設定する。かかる質権設定の費用は事業者が負担する。

第 9 章 法令変更

(通知の付与及び協議)

第 68 条 事業者は、本事業契約の締結日以降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工事ができなくなった場合、又は要求水準書等で提示された条件に従って維持管理、運営補助できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに大学に対して通知しなければならない。この場合において、大学及び事業者は、当該通知以降、本事業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ときは、当該法令に違反する限りにおいて、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、大学及び事業者は、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。

- 2 大学が事業者から前項の通知を受領した場合、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及び建設、本件引渡日、本事業契約等の変更について協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から 120 日以内に本事業契約等の変更について合意が成立しない場合は、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ものとする。

(法令変更による増加費用・損害の扱い)

第 69 条 法令変更により、施設整備業務、維持管理業務等につき事業者に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、本事業契約において特に定める場合を除き、当該増加費用又は損害の負担は、別紙 10 に従うものとする。

第 10 章 不可抗力

(通知の付与及び協議)

第 70 条 事業者は、不可抗力により、本件施設について、設計図書に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は要求水準書等で提示された条件に従って維持管理、運営補助できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに大学に通知しなければならない。この場合において、事業者及び大学は、通知が発せられた日以降、本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。ただし、事業者及び大学は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に則り、早急に対応措置をとるものとし、

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。

- 2 大学が事業者から前項の通知を受領した場合、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及び建設、引渡日、本事業契約等の変更について協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から 60 日以内に本事業契約等の変更について合意が成立しない場合は、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ものとする。

(不可抗力による増加費用・損害の扱い)

第 71 条 不可抗力により、施設整備業務、維持管理業務等につき事業者に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、本事業契約において特に定める場合を除き、当該増加費用又は損害の負担は、別紙 11 に従うものとする。

(不可抗力による第三者に対する損害の扱い)

第 72 条 不可抗力により、施設整備業務、維持管理業務等につき、第三者に損害が発生した場合、当該損害(ただし、第 20 条第 3 項、第 32 条第 4 項又は第 52 条第 4 項に基づき事業者、請負人等又は受託者等が加入した保険等により填補された部分を除く。)の総額の 100 分の 1 に相当する部分を事業者が、それ以外の部分を大学がそれぞれ負担するものとする。

第 11 章 その他

(公租公課の負担)

第 73 条 本事業契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課はすべて事業者の負担とする。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(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(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。))相当額をいう。)を支払うほか、本事業契約に関連するすべての公租公課について本事業契約に別段の定めある場合を除き負担しないものとする。本事業契約締結時点で大学及び事業者に予測不可能であった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、事業者が大学と協議することができる。

(協議)

第 74 条 本事業契約において、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。

(銀行団との協議)

第 75 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事業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、協議に関する事項並びに担保権の設定及び実行につき協議し、本事業契約とは別途定めるものとする。

(第三者割り当て)

第 76 条 事業者は、事業者の株主又は出資者（匿名組合出資及び優先出資をした者を含む。）以外の第三者に対し新株を割り当てるときは、事前に大学の承諾を得るものとし、また、かかる場合、事業者は、新株の割当てを受ける者をして、大学に対して、速やかに別紙 12 の様式及び内容の誓約書を提出させるものとする。

- 2 事業者は、契約期間の終了に至るまで、応募株主が事業者の発行済み株式総数の過半数を保持するよう新株の発行を行うものとする。

(財務書類の提出)

第 77 条 事業者は、契約締結日以降、契約期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より 3 ヶ月以内に、商法上の大会社に準じた公認会計士の監査済財務書類（商法第 281 条による貸借対照表、損益計算書、営業報告書、利益の処分又は損失の処理に関する議案及びその附属明細書をいう。）及び年間業務報告書を大学に提出し、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、大学は当該監査済財務書類及び年間業務報告書を公開することができる。

(秘密保持)

第 78 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を相手方又は相手方の代理人若しくはコンサルタント以外の第三者に漏らし、又は本事業契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、大学又は事業者が法令等に基づき開示する場合はこの限りではない。

第 12 章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第 79 条 本事業契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、説明、回答、申出、承諾、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解約は、書面により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 本事業契約の履行に関して大学と事業者の間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるものとする。
- 3 契約期間の定めについては、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び商法の定めるところによるものとする。
- 4 本事業契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。
- 5 本事業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。
- 6 本事業契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 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、本事業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事業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

学に対して行う本事業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。

(延滞利息)

第 80 条 大学又は事業者が、本事業契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、大学又は事業者は、未払い額につき延滞日数に応じ年 8.25%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。

(解釈)

第 81 条 本事業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、又は本事業契約の解釈に関して疑義が生じた場合、大学と事業者は、その都度、誠意をもって協議し、これを定めるものとする。

- 2 要求水準書等及び実施方針の間に齟齬がある場合、本事業契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書、提案書類、実施方針の順にその解釈が優先するものとする。また、要求水準書等に定めがない場合、質問回答書のうち契約書(案)にかかる部分に基づき解釈し、当該解釈は提案書類に優先するものとする。
- 3 入札説明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。

(準拠法)

第 82 条 本事業契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第 83 条 本事業契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

別紙 1 事業概要書

別紙 2.1 基本設計図書

表紙

図表目録

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 基本設計説明書
- 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

5) 工事費概算書

6) 建設工事工程表

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 2.2 実施設計図書

1) 建築(総合)

表紙

図面目録

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

2) 建築(構造)

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 仕様書
- 3 構造設計図
 - 伏図
 - 軸組図
 - 各部リスト
 - 各部断面図
 - 標準詳細図
 - 部分詳細図
- 4 構造計算書
- 5 その他必要図書
- 6 各種技術資料

3) 電気設備

表紙

図面目録

- 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 部分詳細図
 - 15 屋外設備図
 - 16 その他必要図書
 - 17 各種計算書
- 4)機械設備(給排水衛生)
- 表紙
 - 図面目録
 - 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 給排水衛生設備配管系統図
 - 6 給排水衛生設備配管平面図(各階)
 - 7 消火設備系統図
 - 8 消火設備平面図(各階)
 - 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
- 5)機械設備(空調換気)
- 表紙
 - 図面目録
 - 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 空調設備系統図
 - 6 空調設備平面図(各階)
 - 7 換気設備系統図
 - 8 換気設備配置図(各階)
 - 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)
- 表紙
 - 図面目録
 - 1 昇降機等設備図
- 7)工事費概算書等
- 8)建設工事工程表
- 9)一団地認定及び確認申請関連図書
- 1 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 3 保険等の取扱いについて

1. 建設期間中の保険(本事業契約第 20 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補償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 :事業者又は請負人等
保険の対象 :本件施設の建設工事
保険期間 :工事開始日を始期とし、本件引渡日を終期とする。
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 :事業者又は請負人等
保険期間 :工事開始日を始期とし、本件引渡日を終期とする。
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:本件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

事業者又は請負人等は、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。

事業者又は請負人等は、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。

事業者又は請負人等は、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(本事業契約第 32 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補償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、使用もしくは管理及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してこと
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 :事業者又は受託者等

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 4.1 工事開始前の提出図書

- 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 4.2 施工時提出の工事書類

- 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
- 4 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5 しゅん功図書

- 1 完成通知書
- 2 しゅん功引渡書(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 完成因(しゅん功図一式)
- 11 工事完成写真
- 12 建築主の要求による登記に関する書類
- 13 確認通知書
- 14 建築基準法第18条第7項の規定による検査済証
- 15 建築基準法第12条第3項の規定による届出書の副本
- 16 建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書
- 17 その他必要となる検査済証、届出書、報告書等
- 18 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。

目的物引渡書

平成 年 月 日

東京大学大学総長殿

事業者 住 所
名 称
代表者

事業者は、以下の施設を、東京大学の東京大学（駒場）駒場オープンラボトリー施設整備事業における建物等の設計・建設及び維持管理等に関する事業契約書第 35 条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引き渡します。

	工事名	
	工事場所	
	施設名称	
	引渡年月日	
立 会 人	東京大学	
	事業者	

[事業者名称] 殿

上記引渡年月日付で、上記の施設の引渡しを受けました。

東京大学

別紙 7 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 17 年 4 月 1 日
契約終了日(維持管理期間終了日)	平成 30 年 3 月 31 日

落札者の提案に基づいて記載します。

別紙 8 サービス購入費の支払方法及びサービス購入費の支払額の改定について

1 入札金額等の算出方法

入札金額は事業期間中に大学が事業者を支払うサービス購入費の合計額とする。

サービス購入費は、東京大学（駒場）駒場オープンラボラトリー施設整備事業（以下、「本事業」という。）に係る事前調査費、設計費及び建設工事費等の施設建設業務等に要する費用に相当する額（以下「施設整備費相当」という。）建物、設備及び外溝等の維持管理業務、並びに運営補助業務等に要する費用に相当する額（以下「維持管理費相当」という。）から構成される。

サービス購入費の構成の詳細については、「2（1）サービス購入費の構成」を参照すること。

落札者決定に当たっては、入札書に記載された金額（以下「入札金額」という。）に、入札金額から割賦金利（「2 サービス購入費の支払方法等」「（1）サービス購入費の構成」を参照すること。）を控除した金額の100分の5に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から割賦金利を控除した金額の105分の100に相当する金額に相当する金額に、割賦金利を加算した金額を入札書に記載すること。

【参照】

$$\text{入札金額（＝提案金額）} = \frac{(\text{契約希望金額} - \text{割賦金利}) \times 100}{105} + \text{割賦金利}$$

$$\text{落札金額（＝契約金額）} = \text{入札金額} + \frac{(\text{入札金額} - \text{割賦金利}) \times 5}{100}$$

2 サービス購入費の支払方法等

(1) サービス購入費の構成

事業期間中、大学が毎年度事業者に支払うサービス購入費は以下のように構成される。

区 分	支 払 期 間
施設整備費相当	平成 17 年 10 月から平成 30 年 4 月まで
維持管理費等相当	平成 17 年 10 月から平成 30 年 4 月まで

なお、各々の支払方法については、後述する「(2) サービス購入費の支払方法」を参照すること。

施設整備費相当、維持管理費等相当に含まれる費用項目は以下のとおりである。

	区 分	入札説明書に記載の業務	構成される費用の内容
入 札 価 格	施設整備費相当	施設整備業務 (施設費相当)	事前調査業務（現況測量、土壌調査、地質調査含む）及びその関連業務 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務 施設整備に係る建設工事及びその関連業務 工事監理業務 周辺家屋影響調査・対策 電波障害調査・対策 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務（一団地申請関連業務を含む。） 事業者の開業に要する費用（引き渡し業務に要する費用を含む。） 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
		割賦金利	割賦支払に必要な割賦金利
	維持管理費等相当	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。） 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含む。） 外構維持管理業務（植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。） 清掃衛生管理業務（建築物内部及び外部（ガラス等）の清掃、ごみの収集等の業務） 警備業務
		運営補助業務	受付業務（隣接する南北2棟の既存建物に係る来訪者受付業務を含む。） ヘルプサービス業務 上記に必要な設備・備品等の提供
	その他の費用	法人税、法人の利益に対して係る税金、特別目的会社の税引き後利益（株主への配当への原資等）等	

施設整備費相当

施設整備費相当は、施設建設に必要な一切の費用からなる施設費相当と施設費相当を大学が割賦で支払うことによって必要な割賦金利からなるものとする。

割賦金利の算定にあたっては、元利均等支払を前提とする支払金利によって算出し、支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利回り格差（スプレッド）の合計とする。

基準金利は午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート（TSR）として Telerate17143 ページに掲載されている 6 か月 LIBOR ベース 10 年物（円/円）金利スワップレートとする。なお、提案書類の提出時に使用する基準金利の基準日は、平成 15 年 6 月 26 日とする。なお、金利の固定は、落札者決定の日もって行うものとする。

維持管理費等相当

維持管理費等相当は、後述する改定（「(3) サービス購入費の改定方法」を参照）がない限り、毎支払時、原則として同額が支払われるものとする。

(2) サービス購入費の支払方法

大学は、事業者に対し施設整備費相当、維持管理費等相当からなるサービス購入費を、PFI 法第 10 条第 1 項に規定する大学と事業者との間で締結する本事業契約書の規定に基づき支払うものとする。

1) 支払方法

ア 施設整備費相当の支払方法

大学は 2 (1) で算出された施設整備費相当について、維持管理開始後から維持管理期間終了までの間に、平成 17 年 10 月を第 1 回とし、平成 30 年 4 月を最終回とする、年 2 回・全 26 回に分けて支払うものとする。なお、施設整備費相当と施設費相当に係る消費税等の総額の各回の支払額は均等とする。

イ 維持管理費等相当及び維持管理費等相当に係る消費税等の支払方法

大学は、事業者の維持管理業務等の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準が満たされていることを確認した上で、2 (1) で算出された維持管理費等相当及び維持管理費等相当に係る消費税等の総額について、維持管理業務の開始後から維持管理期間終了までの間に、平成 17 年 10 月を第 1 回とし平成 30 年 4 月最終回とする年 2 回・全 26 回に分けて支払うものとする。なお、維持管理費等相当と維持管理費等相当に係る消費税等の総額の各回の支払額は原則として均等とする。ただし、2)イの規定に従い維持管理費等相当の減額措置が取られた場合には、維持管理費等相当に係る消費税相当額から、維持管理費等相当の減額措置の 100 分の 5 に相当する金額を減額する。

2) 支払手続

ア 施設整備費相当の支払手続

事業者は、各年度の 4 月 1 日及び 10 月 1 日から 30 日以内に大学に対する請求書を送付し、大学は請求を受けとった日から 30 日以内に施設整備費相当を支払わなければならない。

イ 維持管理費等相当の支払手続

大学は、事業者から毎月の業務終了後に提出される業務報告書に基づくモニタリング、随時モニタリング等に基づく一連のモニタリングを実施する。

大学は、モニタリングの結果、事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、維持管理費等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 7 日以内に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等相当の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される 6 ヶ月と減額対象となる維持管理費等相当の関係は以下のとおり。

減額ポイントが合計される期間	支払期間
4 月から 9 月末	10 月支払分
10 月から翌年 3 月末	翌年 4 月支払分

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、大学は請求を受けた日から 30 日以内に維持管理費等相当を支払う。

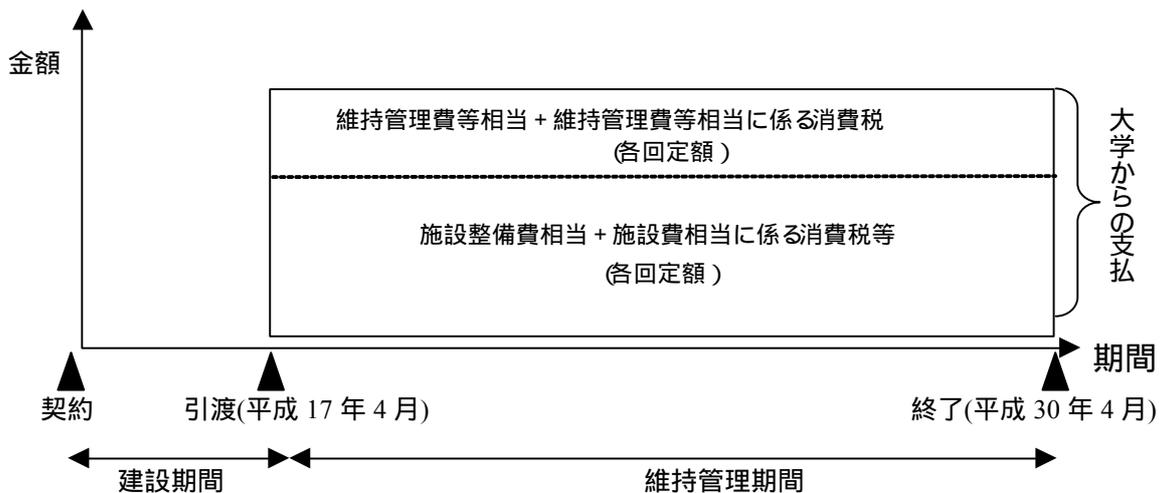
ウ サービス購入費に係る消費税等の支払手続

施設費相当に係る消費税等の支払方法

算出された施設費相当に係る消費税等については、施設整備費相当の支払方法に準じ、施設整備費相当と合わせて支払う。

維持管理費等相当に係る消費税等の支払方法

算出された維持管理費等相当に係る消費税等については、維持管理費等相当の支払方法に準じ、維持管理費等相当と合わせて支払う。



上図は構成のイメージ図であり、大きさ等は実際の金額や期間とは異なる。

(3) サービス購入費の改定方法 金利変動に伴う施設整備費相当の改定

提案書類の提出時に使用する基準日の基準金利と、落札者決定日の基準金利に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当を改定する。なお、利回り格差（スプレッド）については、提案書類の提出時の利率によるものとし、改定の対象としないものとする。
維持管理費等相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理費等相当を改定する。

ア 第1回及び第2回支払額の改定

本事業契約締結日の属する月の指標と、平成17年8月の指標を比較し、3%を越える変動がある場合、第1回（平成17年10月）及び第2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。

イ 第3回目以降の支払額の改定

第1回及び第2回の支払額が改定されていない場合の改定

第1回及び第2回の支払額が改定されていない場合、第3回（平成18年10月）以降の支払額に関しては、本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%を越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。

第1回及び第2回の支払額が改定された場合の改定

第1回及び第2回の支払額が改定された場合、第3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%を越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。

維持管理費等相当の減額

大学が事業者の維持管理業務等の実施状況をモニタリングした結果、要求水準が満たされて

いない場合には、維持管理費等相当は減額されることとなる。なお、具体的な減額方法は本事業契約書(案)を参照すること。なお、減額後の維持管理費等相当は、2)の規定に従い物価変動する改定を行った後の額に減額率等を乗じて算出されるものとする。

改定率及び支払額の算出方法

1 第1回及び第2回の支払額の改定

・ $P_i = P_{oi} \times (CSPI_{18}/CSPI_{15})$ ただし、 $|((CSPI_{18}/CSPI_{15}) - 1)| > 3\%$

2 第3回以降の支払額の改定

(1) 第1回及び第2回の支払額が改定されていない場合の改定

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

(2) 第1回及び第2回の支払額が改定された場合の改定

・ $P_n = P_r \times (CSPI_n/CSPI_r)$ ただし、 $|((CSPI_n/CSPI_r) - 1)| > 3\%$

- ・ P_i : 改訂後の第 i 回の維持管理費等相当 ($0 < i < 3$)
- ・ P_{oi} : 本事業契約書に記載された第 i 回の維持管理費等相当の支払額 ($0 < i < 3$)
- ・ P_n : 改訂後の第 n 年度 10 月及び第 $(n+1)$ 年度 4 月の維持管理費等相当の支払額 ($n > 1$)
- ・ P_r : 前回改訂時(第 r 年度)における改訂後の第 r 年度 10 月及び第 $(r+1)$ 年度 4 月の維持管理費等相当の支払額 ($r > 1$)
- ・ $CSPI_{18}$: 平成 18 年 8 月の企業向けサービス価格指標「建物サービス」(物価指標統計月報・日銀調査統計局)(以下「価格指標」という。)
- ・ $CSPI_{15}$: 本事業契約締結日の属する月の価格資料
- ・ $CSPI_n$: 改定対象の維持管理費等相当が属する事業年度(第 n 年度)の 8 月の価格指数 ($n > 1$)
- ・ $CSPI_r$: 前回改訂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 ($n > 1$)

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

別紙 9 モニタリング及びサービス購入費の減額

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

なお、維持管理業務等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、業務に関する指導等を随時行う。

1 維持管理・運營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、維持管理業務等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、要求水準書に基づき、維持管理業務等の履行結果を正確に記載した業務日誌、業務月報、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。業務報告書に記載されるべき具体的な項目及び内容は、本事業契約締結後に事業者が作成し大学に対して提出する業務計画書に基づき、大学との協議を経て決定されるものとする。

事業者は、業務日報を毎日作成し、大学に原則としてその日毎に提出するものとする。事業者は、維持管理期間中、業務日報を、常時閲覧できるように保管、管理しなくてはならない。

事業者は、維持管理期間中、業務月報を、当月分につき、翌月の7日までに大学に提出するものとする。

事業者は、維持管理期間中、毎年4月1日から9月30日までの期間についての半期報告書を、毎年10月7日までに、大学に対して提出する。

事業者は、各事業年度終了後毎年4月7日までに、当該事業年度に係る維持管理業務等に関する年間総括書を大学に対して提出する。

(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。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。

(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受託者等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 維持管理業務等が要求水準を満たしていない場合の措置

モニタリングの結果、維持管理業務等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サービス購入費の減額及び下記3の改善要求を行う。

維持管理の業務期間を通じ、同一の対象業務において2回の減額措置及び下記3の改善要求を経た後、更に要求水準を満たしていない状況（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、受託者等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受託者等を変更しても、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。

受託者等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、又は受託者等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、受託者等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 改善要求

大学は、維持管理業務等が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に改善要求を行う。事業者は、大学からの改善要求に基づき、直ちに要求水準を満たしていないの状態を一定期間内に改善・復旧することを内容とする改善計画書を作成し、大学に提出する。大学は、事業者の提出した改善計画書について、要求水準を満たしていない状態の改善・復旧が一定期間内にできる内容であると認めた場合には、直ちにこれを承認する。なお、大学は承認にあたって、改善計画書の変更を求めることがある。

事業者が改善計画書に示された一定期間内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合、大学は再度、改善要求を行い、また減額ポイントを加算し、事業者は改善計画書を再度提出する。再提出された改善計画書に示された一定期間内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合は、大学は、事業者と協議の上、受託者等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受託者等を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額が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。

4 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

大学は、維持管理業務等が要求水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に改善要求を行うと同時に減額ポイントを加算する。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、維持管理業務等にかかる対象業務のサービス購入費の減額を行う。

維持管理業務等が本事業契約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。

本件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

本件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		・事業者の維持管理業務等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 ・維持管理業務等の故意による放棄 ・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、安全装置の不備による人身事故の発生 等
	外構維持管理業務（植栽・外灯等の点検・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
	清掃衛生管理業務（建築物内部及び外部（ガラス等）の清掃、ごみの収集等の業務）	・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
	警備業務	・警備業務の不備による不法侵入の未発見 ・警備業務の不備による情報の漏洩 ・警備業務の不備による人身事故の発生 等
運営補助業務	受付業務（隣接する南北2棟の既存建物に係る来訪者受付業務を含む。）	・来訪者の受付の未実施等により研究活動に重要な影響を及ぼす事態の発生
	ヘルプサービス業務	・ヘルプサービス業務の未実施等により研究活動に重要な影響を及ぼす事態の発生 等
	上記に必要な設備、備品等の提供	・上記に必要な設備・備品の提供を行わないことにより研究活動に重要な影響を及ぼす事態の発生 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		維持管理業務等の怠慢 ・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（植栽・外灯等の点検・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
	清掃衛生管理業務（建築物内部及び外部(ガラス等)の清掃、ごみの収集等の業務)	・清掃衛生管理業務（建築物内部及び外部(ガラス等)の清掃、ごみの収集等の業務)の不備 等
	警備業務	・警備業務の不備 等
運営業務	受付業務（隣接する南北2棟の既存建物に係る来訪者受付業務を含む。）	・来訪者への対応の不備 等
	ヘルプサービス業務	・ヘルプサービス業務の不備 等
	上記に必要な設備、備品等の提供	・上記に必要な設備・備品の提供の不備 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並びに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
本件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
本件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「4 - (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「4 - (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「4 - (1) - 又は 」の状態が生じた場合。

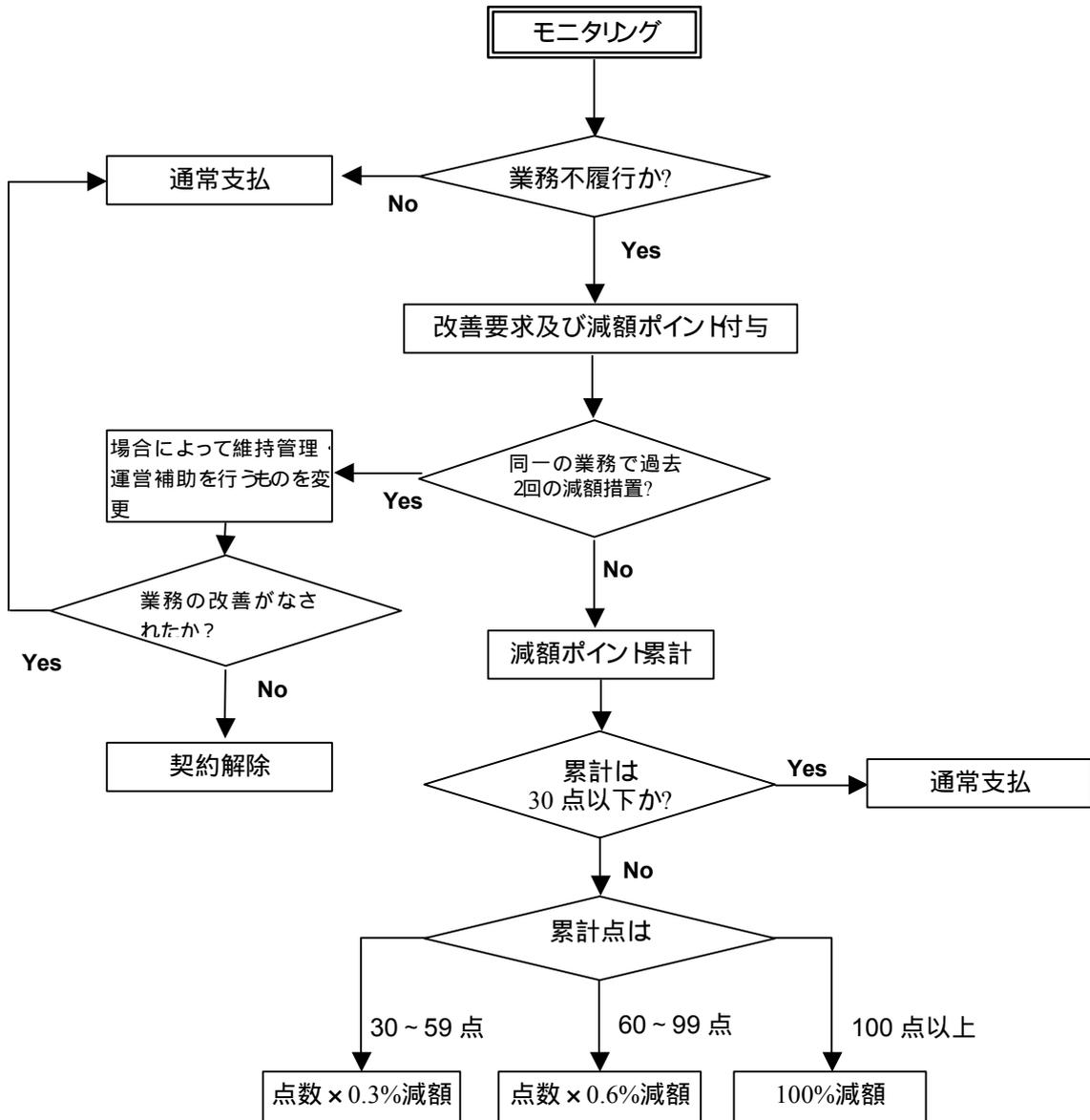
(4) 減額ポイントの支払額への反映

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、下表に従って維持管理業務等にかかる対象業務のサービス購入費の減額割合を定め、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。)なお、当該6ヶ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わらず、次の6ヶ月の期間に持ち越して減額ポイントの積算を行わないものとする。

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 10 法令変更による増加費用及び損害の負担

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は以下の 又は
のいずれかに該当する場合には大学が負担するものとし、それ以外の法令変更
については事業者が負担するものとする。

本件事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更
消費税に関する法令変更

別紙11 不可抗力による増加費用及び損害の負担割合

1．設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じた場合、本件施設整備につき、増加費用額及び損害額が同期間中の累計で、施設費相当の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増加費用額及び損害額から控除する。

2．維持管理期間

本件施設等の維持管理期間中、不可抗力が生じた場合、本件施設につき、増加費用額及び損害額が一事業年度につき累計で、当該不可抗力が生じた当該一事業年度の維持管理費等相当(ただし、第48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増加費用額及び損害額から控除する。

東京大学大学総長

様

出 資 者 誓 約 書

貴大学及び [] (以下、「事業者」という。) 間において、本日付けで締結された東京大学の東京大学(駒場)駒場オープンラボラトリー施設整備事業の建物等の設計・建設及び維持管理等に関する事業契約書(以下「本事業契約」という。)に関して、出資者である [] [] 及び [] (以下「当社ら」という。) は、本日付けをもって、貴大学に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者誓約書において用いられる用語の定義は、本事業契約に定めるとおりとします。

記

1. 事業者が、平成 年 月 日に商法上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
2. 事業者の本日現在における発行済株式総数は [] 株であり、うち、 [] 株を [] が、 [] 株を [] が、及び [] 株を [] が、それぞれ保有していること。
3. 当社らは、貴大学の承諾なく、当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部の第三者への譲渡は一切行わないこと。
4. 事業者が本件事業を遂行するために行う資金調達を実現することを目的として、当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式又は出資上に担保権を設定する場合、事前にその旨を貴大学に対して書面により通知し、貴大学の承諾を得た上で行うこと。また、担保権設定契約書及び融資契約書の写しをその締結後速やかに貴大学に対して提出すること。
5. 第3項及び第4項に規定する場合を除き、当社らは、本事業契約の終了までの間、事業者の株式又は出資を保有するものとし、貴大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、当社らの一部の者に対して当社らが保有する事業者の株式又は出資の全部又は一部を譲渡する場合においても、貴大学の事前の書面による承諾を得て行うこと。

住所

代表取締役

印

住所

代表取締役

印

住所

代表取締役

印

以 上

別紙13 本件施設図

別紙 14 保証書

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)

[請負人等](以下「保証人」という。)は、東京大学(駒場)駒場オープンラボラトリー施設整備事業(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 年 月 日付事業契約書(以下「事業契約」という。)に基づいて、事業者が大学に対して負担する本保証書第 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、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義されたものを除き、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。

第 1 条 (保証)

保証人は、事業契約第 37 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。)を連帯して保証する。

第 2 条 (通知義務)

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。

第 3 条 (履行の請求)

- 1 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、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。

第 4 条 (求償権の行使)

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してはならない。

第 5 条 (終了及び解約)

- 1 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、当然に終了するものとする。

第 6 条 (管轄裁判所)

本保証に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 7 条 (準拠法)

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