

「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7月30日法律第117号、その後の改正を含む、以下「PFI法」という。）第15条第3項の規定により、「大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業」（以下「本事業」という。）に係る事業契約の内容をここに公表する。

平成29年10月27日

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

大阪大学グローバルビレッジ施設整備運営事業

事業契約の内容の公表

平成29年10月27日

国立大学法人 大阪大学

<目次>

1. 公共施設等の名称及び立地.....	1
(1) 公共施設等の名称.....	1
(2) 立地場所.....	1
2. 選定事業者の商号又は名称.....	1
3. 契約期間.....	1
4. 契約金額.....	1
5. 公共施設等の整備等の内容.....	1
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	1
7. 契約終了時の措置に関する事項.....	6

1. 公共施設等の名称及び立地

- (1) 公共施設等の名称
グローバルビレッジ（津雲台）【仮称】
- (2) 立地場所
大阪府吹田市津雲台五丁目20番4

2. 選定事業者の商号又は名称

PFI 阪大グローバルビレッジ津雲台株式会社

3. 契約期間

- ・学寮・教職員宿舎にかかる事業 平成29年8月10日から平成62年9月30日
- ・民間付帯施設にかかる事業 平成29年8月10日から平成82年9月30日

4. 契約金額

金11,290,870,625円

5. 公共施設等の整備等の内容

- ・敷地面積：13,253.58㎡
- ・延べ面積：23,411.34㎡
- ・建物高さ：29.70m
- ・階数：地上10階建て
- ・構造種別：鉄筋コンクリート造
- ・整備戸数：学生寮300室
教職員宿舎（独身用A）120室
教職員宿舎（独身用B）200室
教職員宿舎（単身用）40室
教職員宿舎（世帯用）40室

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業にあつては、事業契約書における以下の条項のとおりである。なお、引用条項等の後（うしろ）の〔 〕内は、当該条項等の記述内容を示すものである（以下において同じ）。

第8章 契約期間及び契約の終了

（事業者の債務不履行等による解約）

第70条 大学は、事業者が次の各号に該当するときは、事業者に対して書面により通知した上で、本契約を解約することができる。

- (1) 事業者が、事業を放棄し、7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、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1億円以上の債務の履行を30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) 別紙7〔モニタリング及びサービス購入料の減額基準と契約解除〕で大学が本契約を解約できると規定している条項に該当したとき。
- (6) 事業者が本施設以外における民間付帯事業にかかる定期借地権設定契約に違

反したとき。

- (7) 事業者が別紙 8 の個人情報取扱の特記事項に違反したとき。
 - (8) 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. 本施設の引渡日以前において、大学は、事業者が次の各号に該当するときは、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解約することができる。
- (1) 事業者が、設計着手日又は整備着工日を過ぎても本施設の設計又は整備工事に着手せず、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、別紙 1 [日程表] の引渡予定日から 30 日が経過しても本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. 本施設の引渡日以降において、大学は、事業者が次の各号に該当するときは、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を解約することができる。
- (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、事業者が本施設の維持管理・運營業務において大学の求める要求水準が確保されないときに、大学が事業者に対して相当の期間を定めて当該事項を是正すべき旨を書面により通知したにもかかわらず、当該相当期間中に当該事項が是正されない場合。
 - (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に、大学が事業者に対して相当の期間を定めて当該事項を是正すべき旨を書面により通知したにもかかわらず、当該相当期間中に当該事項が是正されない場合。

(大学の債務不履行による解約)

第 71 条 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約することができる。

(大学による任意解約)

第 72 条 大学は、事業者に対し 180 日以上前に書面による通知を行うことにより、本契約期間中いつでも、他に特段の理由を有することなく、本契約を解約することができる。

(その他の事由による契約終了)

第 73 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 章及び第 11 章に従い本契約が終了する。

(解約時におけるサービス購入料の支払)

第 74 条 理由のいかんを問わず、本契約が期間満了前に解約された場合、大学は、事業者に対し、本条各号の定めに従い、サービス購入料及びその他の費用を支払うものとする。

- (1) 本施設の引渡前に本契約が解約された場合、大学は、出来高部分(不可抗力により倒壊した部分も含む。以下、本号において同じ。)を検査した上、当該検査に合格した部分をすべて取得、保持した上で、別紙 6 [サービス購入料の金額と支払方法及び改定方法] 記載の支払スケジュールに従い、事業者に対し出来高部分に相応する金額を支払うものとする。

- (2) 本施設の引渡後に本契約が解約された場合、大学は、事業者に対し、別紙 6 [サービス購入料の金額と支払方法及び改定方法] 記載の支払スケジュールに従い、施設整備費相当を支払う。
- (3) 維持管理・運營業務開始後に本契約が解約された場合、大学は、事業者に対し、別紙 6 [サービス購入料の金額と支払方法及び改定方法] 記載の支払スケジュールに従い、維持管理費相当及び運営費相当の中から解約時までの維持管理及び運営に相当する額を支払う。

(解約時における事業者の責任)

第 75 条 事業者は、次の各号に該当する場合、同記載額の違約金を大学に対し支払わなければならない。但し、事業者は、第 70 条 [事業者の債務不履行等による解約] 各項に基づく解約に起因して大学が被った損害額が当該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別途賠償しなければならないものとする。

- (1) 本施設の引渡前に、事業者の責めに帰すべき事由により、本契約が解約された場合：設計建設費の 10 パーセントに相当する金額
 - (2) 本施設の引渡後で維持管理・運營業務の終了前に、事業者の責めに帰すべき事由により、本契約が解約された場合：解約日の属する事業年度に適用される維持管理費相当及び運営費相当の 1 年間分の金額の 20 パーセントに相当する金額
2. 大学は、第 74 条 [解約時におけるサービス購入料の支払い] 各号の定めにより事業者に対しサービス購入料を支払う場合、事業者に対するサービス購入料支払債務と事業者に対し有する前項の違約金及び損害賠償請求権とを、対当額で相殺することができるものとする。
3. 本施設の引渡後で維持管理・運營業務の終了前、事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解約され、かつ、本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。但し、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施設整備相当分にかかる未払のサービス購入料を上回る場合、大学は、かかる未払のサービス購入料の支払期限が到来したものとみなして、当該サービス購入料と当該損害額とを対等額で相殺することにより、残存するサービス購入料の支払義務を免れることができるものとする。なお、大学は、かかる相殺をした場合であっても、事業者に対するその余の損害賠償の請求を妨げられないものとする。

(解約時における大学の責任)

第 76 条 第 71 条 [大学の債務不履行による解約] 又は第 72 条 [大学による任意解約] の定めに従い、本契約が事業者又は大学により解約された場合、大学は、事業者に対し、別途協議の上定めた方式に従い、当該解約により事業者が被った損害及び当該解約にかかる本施設の維持管理業務又は運營業務を終了させるために要する費用を賠償するものとする。

第 10 章 法令変更

(通知の付与)

第 79 条 本契約締結日の後に法令が変更されたことにより、入札説明書等及び応募者提案に従った本施設の設計ができなくなった場合、本施設が設計図書に従い整備できなくなった場合、本施設が本契約、要求水準書で提示された条件に従って維持管理及び運営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。但し、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 80 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速やかに本施設の設計、引渡予定日、本契約書、入札説明書等、要求水準書、設計図書、応募者提案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業務を継続する。なお、この場合に事業者が発生した追加費用の負担は、別紙 2 [法令変更による追加費用、増加費用、損害金分担規定] に記載する負担割合によるものとする。

(法令変更による解約)

第 81 条 本契約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、本契約を解約することができる。

2. 大学は、第 1 項に定めた本契約の解約により、第 74 条 [解約時におけるサービス購入料の支払] 各号に従いサービス購入料等を支払う場合、それに加え、事業者が本業務を終了させるために要する費用を、別途協議により定める方式に従い事業者に対し支払うものとする。

第 11 章 不可抗力

(通知の付与)

第 82 条 本契約締結日の後に不可抗力により、入札説明書等及び応募者提案に従った本施設の設計ができなくなった場合、本施設が設計図書に従い整備できなくなった場合、本施設が本契約書、要求水準書で提示された条件に従って維持管理及び運営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(但し、金銭債務は除く。)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自己の義務の履行義務を免れるものとする。但し、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 83 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施設の設計、引渡日、本契約、入札説明書等、要求水準書、設計図書、応募者提案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. 前項に定めた協議にかかわらず、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事業を継続する。

なお、この場合の事業者が発生した追加費用の負担は、別紙 4 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 84 条 不可抗力により本契約の全部又は一部が履行不能となった場合又は不可抗力により本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。

(不可抗力による解約)

第 85 条 第 83 条 [協議及び追加費用の負担] 第 1 項に定めた協議にかかわらず、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 項に定めた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、本契約を解約することができるものとする。

2. 大学は、第 1 項に定めた本契約の全部又は一部の解約により、第 74 条 [解約時におけるサービス購入料の支払] 各号に従いサービス購入料等を支払う場合、それに加え、事業者が本業務を終了させるために要する費用を、別途協議により定める方式に従い事業者に対し支払うものとする。

民間付帯事業にあつては、事業契約書における以下の条項のとおりである。

第 6 章 本施設以外における民間付帯事業

(本施設以外における民間付帯事業)

第 63 条 事業者は、本契約、入札説明書等、応募者提案に従い、民間付帯施設整備用地において、本施設以外における民間付帯事業を実施するものとする。

2. 大学は、事業者の本施設以外における民間付帯事業の実施のため、別紙 9 [定期借地契約書 (案)] の様式による定期借地権設定契約を締結し、事業者のために民間付帯施設整備用地に土地定期借地権を設定する。
3. 本施設以外における民間付帯事業は事業者の独立採算で実施するものとし、同事業にかかる費用の増加、収入の減少、不可抗力による損害、法令変更による追加費用等は全て事業者の負担であり、事業実施にかかるすべてのリスクは事業者が負担する。
4. 本契約が解約されたときは、民間付帯施設整備用地にかかる定期借地権設定契約を解約することができるものとする。
5. 大学は、本施設以外における民間付帯事業の実施状況をモニタリングできるものとする。大学の実施するモニタリングの方法及び内容は別紙 7 [モニタリング及びサービス購入料の減額基準と契約解除] に定める。
6. 事業者は、定期借地権設定契約の期間終了時及び中途解約時における民間付帯施設整備用地に整備された民間付帯施設の撤去及び民間付帯施設整備用地の更地返還の義務履行を入札参加者の構成員が連帯して保証すること、民間付帯施設の撤去及び民間付帯施設整備用地の更地返還を事業者が履行しないときは当該構成員が任意の方法で実施することについて、異議なく了解する。

別紙 9 定期借地契約書 (案)

(契約の解除)

第 15 条 甲 [大阪大学] は、次の場合は、書面により乙 [事業者] に通知して、直ちに定期借地権設定契約を解除することができる。ただし、乙の定期借地権設定契約上の賃

借人たる地位を第三者が承継する旨の申請があり、それを甲が承諾した場合は、この限りではない。

- (1) 乙が賃料を3月以上滞納したとき。
 - (2) 乙が甲の事前の承諾なくして、本件借地権について譲渡、担保権設定又はその他の処分をしたとき。
 - (3) 乙が甲の事前の承諾なくして、第2条〔賃貸借の目的〕に規定する使用目的に反して民間付帯事業整備用地を使用したとき。
 - (4) 乙が、甲の事前の承諾なくして、民間付帯事業整備用地の区画形質を変更したとき。
 - (5) 乙が、破産、会社更生、民事再生、又は特別清算その他倒産法制上の手続きについて乙の取締役会でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
 - (6) 事業契約が契約期間の満了以外の理由（ただし、事業契約第71条〔大学の債務不履行による解約〕又は同第72条〔大学による任意解約〕に基づき事業契約が解除された場合を除く。）でその効力が失われたとき。
 - (7) 第（1）号から第（4）号の場合の他、乙が定期借地権設定契約に違反し、甲が相当期間の催告を行っても、当該違反が治癒されないとき。
- 2 甲は、乙の次の各号のいずれかに該当する行為または事実があった場合、乙に対し催告その他何等の手続きを要することなく、直ちに定期借地権設定契約を解除することができる。
- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員（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）法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき。
 - (2) 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ているとき。
 - (3) 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き。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
 - (5) 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。
- 3 第1項及び前項により定期借地権設定契約が解除された場合、乙は、民間付帯事業整備用地に存する建物、工作物等を乙の責任と費用で全て収去し、民間付帯事業整備用地を更地にして甲に明け渡さなければならない。また、乙は、定期借地権設定登記を抹消しなければならない。
- 4 甲は、第1項及び第2項の規定により定期借地権設定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、何等の賠償ないし補償を要しない。
- 5 乙は、甲が第1項及び第2項の規定により定期借地権設定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。
- 6 事業契約が同契約第73条に基づき解除された場合、甲及び乙は、定期借地権設定契約の継続又は解約について協議するものとする。

7. 契約終了時の措置に関する事項

本事業にあつては、事業契約書における以下の条項のとおりとする。

第8章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第 68 条 本契約は、本契約締結日から効力を生じ、本事業(本施設以外における民間付帯事業を除く。)にかかる部分については平成 62 年 9 月 30 日に、本施設以外における民間付帯事業にかかる部分については平成 82 年 9 月 30 日に、それぞれ終了する。

(契約終了時の取扱)

第 69 条 事業者は、維持管理・運營業務の終了にあたっては、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施設を大学が継続使用できるよう本施設の維持管理・運營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・運營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。

2. 維持管理・運營業務の終了時において本施設が要求水準書が定める契約終了時の要求水準を満たさない場合、事業者は、自らの責任と費用において、要求水準書が定める契約終了時の要求水準を満たす状態まで修繕又は補修するものとする。

民間付帯事業にあつては、事業契約書における以下の条項のとおりである。

(契約終了時の取扱)

第 69 条

3. 本施設以外における民間付帯事業の終了時においては、事業者は、定期借地権設定契約に従い、民間付帯施設を解体・撤去し、貸付を受けた土地を更地にしたうえで、大学に返還しなければならない。

別紙 9 定期借地契約書 (案)

(期間満了時の契約終了による原状回復等)

- 第 16 条 乙は、定期借地権設定契約の規定に従い、本件借地権存続期間終了日までに民間付帯事業整備用地に存する建物、工作物等を乙の責任と負担において全て除去し、民間付帯事業整備用地を更地の状態にして、甲に明け渡さなければならない。また、乙は、第 11 条に基づき本件借地権の登記をしている場合、その登記を抹消しなければならない。なお、原状の回復には乙の使用による土壌汚染が判明した場合の土壌改良も含まれる。
- 2 乙は、前条の規定により定期借地権設定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、民間付帯事業整備地上の建物その他工作物を除去し、貸付物件を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。ただし、甲が指示した場合にはこの限りでない。なお、原状の回復には、乙の使用による土壌汚染が判明した場合の土壌改良も含まれる。
 - 3 乙は甲に対し、第 3 条 [賃貸借期間] に定める本件借地権の存続期間が満了する日の 1 年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等貸付物件の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
 - 4 定期借地権設定契約は、第 3 条 [賃貸借期間] に定める本件借地権の存続期間が満了したとき又は前条 [契約の解除] 第 1 項及び第 2 項の規定により定期借地権設定契約が解除されたときに、乙は甲に対し、民法第 608 条に基づく費用の償還、その他いかなる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

以上