**大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業
事業契約書（案）**

平成 29 年〇月〇日

国立大学法人 大阪大学

本事業契約書は、落札者が本事業の実施のみを目的とする株式会社を設立して選定事業者とする場合を想定しています。落札者がこのような会社を設立しないときは、必要な修正等を行った上で、落札者と事業契約を締結することとします。

事業契約書

前 文

- 1 国立大学法人大阪大学(以下「大学」という。)は、グローバルな生活環境から人と人とのインタラクションが芽生える新しいハウジングを目指すグローバルビレッジ構想のもと、本学学生(留学生を含む)が日常的に交流する混住型学寮として、大学の国際競争力強化及び「多様な知の協奏と共創」に貢献することを目指し、適切に整備・維持管理・運営することを目的として、箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業を実施することとした。
- 2 大学は、上記事業の実施にあたり、「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。以下「PFI 法」という。)の趣旨に則り、学寮の施設整備、学寮の維持管理・運営等、及び民間付帯事業からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注及び委託することにした。
- 3 大学は、本事業の入札説明書等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>(本文第 3 条において定義された「入札参加者」を意味する。以下同じ。)を落札者として決定し、当該落札者は、入札説明書等に従い本事業を実施するために大学と平成●年●月●日付の基本協定書(以下「基本協定書」という。)を締結し、これに基づき<SPC 名称>(以下「事業者」という。)を設立した。

大学と事業者は、上記事業の実施に関して、次のとおり合意する。

1. 事業名 大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業
2. 事業の場所 大阪府箕面市
3. 事業期間
学寮にかかる事業 平成 30 年●月●日から平成 ●年●月●日
民間付帯施設にかかる事業 平成 30 年●月●日から平成●年●月●日
4. 契約保証金 別途本文中に記載のとおり

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

本事業契約締結の証として、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●年●月●日

大 学

住 所 大阪府吹田市山田丘 1-1
氏 名 国立大学法人 大阪大学
総長 西尾 章治郎

事 業 者

住 所 ●●
氏 名 ●●

大学と＜SPC 名称＞(以下「事業者」という。)は、大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業に関して、以下のとおりこの事業契約(以下「本契約」という。)を締結する。

第1章 総 則

(目的及び解釈)

第1条 本契約は、大学及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第2条 事業者は、国立大学法人による本事業が学生寮の整備運営事業としての公共性を有することを十分理解し、本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。

(定 義)

第3条 本契約書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、次のとおりとする。

- (1) 「維持管理・運営期間」とは、引渡日の翌日から第[66]条第1項に定めた本事業(民間付帯事業を除く。)の終了日までの期間をいう。
- (2) 「維持管理企業」とは、基本協定書において維持管理業務を担当すると規定される者をいう。
- (3) 「維持管理業務」とは、要求水準書に規定する維持管理業務をいう。
- (4) 「維持管理・運営費」とは、応募者提案に記載された維持管理業務及び運営業務に要する費用の全額をいう。
- (5) 「運営企業」とは、基本協定書において運営業務を担当すると規定される者をいう。
- (6) 「運営業務」とは、要求水準書に定める運営業務をいう。
- (7) 「応募者提案」とは、入札参加者が本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大学に提出したその他一切の書類をいう。
- (8) 「学寮」とは、本施設のうち学寮の使用に供される部分(民間付帯施設との共用に供されている部分を含む。)をいう。
- (9) 「完成図書」とは、要求水準書で規定する完成図書をいう。
- (10) 「基本協定書」とは、大学及び入札参加者の間で締結された平成●年●月●日付基本協定書をいう。

- (11) 「基本設計図書」とは、要求水準書において規定する基本設計図書一式をいう。
- (12) 「建設企業」とは、基本協定書において整備工事を担当すると規定される者をいう。
- (13) 「工事監理企業」とは、基本協定書において工事監理業務を担当すると規定される者をいう。
- (14) 「工事監理業務」とは、要求水準書に規定される工事監理業務をいう。
- (15) 「実施設計図書」とは、要求水準書で規定する実施設計図書一式をいう。
- (16) 「事業期間」とは、本契約締結日から第[66]条に定めた本契約終了日までの期間をいう。
- (17) 「事業年度」とは、各暦年の4月1日に始まり、翌年3月31日に終了する1年間をいう。
- (18) 「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。
- (19) 「整備期間」とは、本契約の締結日から引渡日までの期間をいう。
- (20) 「整備業務」とは、設計業務及び整備工事並びに学寮の大学への引渡にかかる業務をいう。
- (21) 「設計・建設費」とは、応募者提案に記載された本施設の設計及び整備工事に要する費用の総額のうち学寮の整備に相応する部分をいう。
- (22) 「整備工事」とは、本施設の建設工事をいう。
- (23) 「設計企業」とは、基本協定書において設計業務を担当すると規定される者をいう。
- (24) 「設計業務」とは、要求水準書に規定される解体にかかる設計業務、造成工事にかかる設計業務、事前調査業務、各種申請等業務、及び本施設の設計業務をいう。
- (25) 「設計図書」とは、基本設計図書及び実施設計図書をいう。
- (26) 「設計変更」とは、大学の承諾を得た設計図書の変更及び施設整備にかかる要求水準書の内容の追加・変更をいう。
- (27) 「入札参加者」とは、本事業に関する入札手続に参加した<企業名>をいう。
- (28) 「入札説明書等」とは、本事業に係る入札説明書及びその添付資料、第1回及び第2回質問回答書及びその添付資料をいう。
- (29) 「引渡日」とは、事業者が大学に対し学寮の所有権を移転すべき日をいう。
- (30) 「PFI法」とは、前文第2項に定義されたとおりの意味を有する。
- (31) 「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を超えるものであって(要求水準書又は設計図書において基準が定められている場合にあつては、当該基準を超えるものに限る。)、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。
- (32) 「本業務」とは、事業者が要求水準書に基づき実施すべき業務及び事業をいう。

- (33) 「事業用地」とは、本事業の実施場所である、要求水準書の添付資料別紙 2 に示される土地をいう。
 - (34) 「本事業」とは、大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業をいう。
 - (35) 「本施設」とは、学寮及び民間付帯施設の合築建物をいう。
 - (36) 「学寮以外における民間付帯事業」とは、事業者が要求水準書及び応募者提案に従って学寮以外の場所を実施する事業をいう。
 - (37) 「民間付帯施設」とは、本施設のうち事業者が学寮以外における民間付帯事業の実施のために専用的に使用する部分をいう。
 - (38) 「モニタリング」とは、別紙[7]に示す、発注者による事業者の履行の監視及び確認をいう。
 - (39) 「要求水準書」とは、本事業の入札において大学が公表した要求水準書(大学による修正及び要求水準書に対する[第 1 回及び第 2 回]質問回答書を含む。)をいう。
2. 前項各号又は本文中で定義されていない用語で、要求水準書で使われている用語は、要求水準書での意味と同様の意味を有するものとする。

(事業日程)

第 4 条 本事業は、別紙 1 に示す日程に従って実施されるものとする。

(本事業の概要)

第 5 条 事業者は、本事業を、本契約書、入札説明書等及び応募者提案に従って遂行しなければならない。

(事業者の資金調達)

第 6 条 本業務の実施にかかる一切の費用は、全て事業者が負担するものとし、また、本事業に関する事業者の資金調達は、本契約書に別段の定めがある場合を除き、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、本事業に関する資金調達に対して、PFI 法第 75 条に規定された国による財政上及び金融上の支援を求めることができる。大学は、事業者が求める場合、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。

(契約保証金)

第 7 条 事業者は、本契約の締結と同時に、整備業務の履行を確保するため、契約保証金又はこれに代わる担保を大学に納付又は提供しなければならない。

- 2. 前項の保証金は、設計・建設費の 30 パーセント以上の金額とする。
- 3. 第 1 項に従い大学に納付された金額又は提供された担保は、本施設の工事完成

後、事業者の請求により返還する。なお、契約保証金に利息は付さない。

4. 事業者が、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、又は建設企業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たときは、契約保証金の納付を免除する。
5. 前項の履行保証保険契約の保険金額は、設計・建設費の 30 パーセント以上の金額とし、保険期間は本契約締結の日から本施設の工事完成までの期間とする。
6. 事業者は、自ら又は建設企業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[73]条第1項第1号に定めた違約金支払債務を被担保債務とする質権を大学のために設定するものとする。
7. 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、自ら又は建設企業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。

(許認可及び届出等)

- 第8条 事業者は、本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を、自己の責任及び費用において取得する。但し、法令上大学が取得すべき許認可については大学が取得する。
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た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第1項但書に定めた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。

(業務の実施)

- 第9条 事業者は、善良なる管理者の注意をもって本業務を実施しなければならない。
2. 事業者は、この契約に関し協議が継続中であること又は協議が調わないことをもって、この契約の履行を拒んではならない。

(条件変更等)

- 第10条 事業者は、本業務を実施するに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに大学に通知しなければならない。
- (1) 要求水準書のあやまりがあること。
 - (2) 事業用地の条件(形状、地質、湧水等の条件をいうものとし、埋蔵文化財、土壌汚染及び地中障害物に係る条件を含む。次号において同じ。)について

て、入札説明書等に示された自然的又は人為的な条件と実際の現場が一致しないこと。

- (3) 入札説明書等で明示されていない事業用地の条件について、予期することができない特別の状態が生じたこと。
2. 大学は、第1項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、要求水準書の変更案の内容を事業者へ通知して、要求水準書の変更の協議を請求しなければならない。
3. 第1項各号に掲げる事実に対応するため事業者へ追加の費用又は損害が発生したときは、入札説明書等及び現地説明会の内容に基づき確認できる範囲を超えるものについて合理的かつ学寮の整備にかかる範囲で大学が当該追加の費用及び損害を負担する。また大学は、必要と認めるときは、別紙1に規定する本事業の日程を、事業者と協議のうえ変更しなければならない。

(大学の請求による要求水準書の変更)

第11条 大学は、必要があると認めるときは、要求水準書の変更案の内容及び変更の理由を事業者へ通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。

2. 事業者は、前項又は前条第2項の通知を受けたときは、15日以内に、大学に対して次に掲げる事項を通知し、大学と協議を行わなければならない。
 - (1) 要求水準書の変更に対する意見
 - (2) 要求水準書の変更に伴う別紙1の事業日程の変更の有無
 - (3) 要求水準書の変更に伴う設計・建設費又は維持管理・運営費の変更の有無
3. 第1項の通知の日から30日を経過しても前項の協議が整わない場合において、大学は、必要があると認めるときは、要求水準書又は事業日程を変更し、事業者へ通知することができる。この場合において、事業者へ増加費用又は損害が発生したときは、大学は必要な費用を負担しなければならない。ただし、事業者が増加費用又は損害の発生を防止する努力を怠った場合においては、この限りでない。また、設計・建設費又は維持管理・運営費が減額されるときは、入居者の家賃又は大学の入居保証を協議により減額又は減率するものとする。
4. 要求水準書の変更が行われた場合において、大学は、必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は維持管理・運営業務の体制若しくは業務計画書の変更を求める旨を事業者へ通知することができる。

(事業者の請求による要求水準書の変更)

第12条 事業者は、必要があると認めるときは、次に掲げる事項を大学へ通知して、要求水準書の変更の協議を請求することができる。

- (1) 要求水準書の変更の内容
- (2) 要求水準書の変更の理由

- (3) 事業者が求める要求水準書の変更に伴う別紙1の事業日程の変更の有無
 - (4) 事業者が求める要求水準書の変更に伴う設計・建築費又は維持管理運営費の変更の有無
 - (5) 事業者が求める要求水準書の変更に伴い設計図書又は維持管理・運営業務の体制若しくは業務計画書の変更が必要となる場合にあっては、当該変更内容の概要
2. 大学は、前項の通知を受けたときは、15日以内に、事業者に対して要求水準書の変更に対する意見を通知し、事業者と協議を行わなければならない。
 3. 第1項の通知の日から30日を経過しても前項の協議が整わない場合には、要求水準書の変更は行わない。
 4. 協議が調い要求水準書の変更が行われた場合において、大学は必要があると認めるときは、理由を示して設計図書又は維持管理運営業務の体制若しくは維持管理運営業務計画書の変更を求める旨を事業者に通知することができる。

(大学のモニタリング)

- 第13条 事業者は、大学が別紙[7]に基づいて事業者の本業務の実施状況等のモニタリングを行なうことを了承し、別紙[7]に定められた書類等を提出するほか、大学の実施するモニタリングに協力しなければならない。
2. 事業者は、大学から別紙[7]に基づき注意、嚴重注意、是正指導、是正勧告、又は再度是正勧告を受けたときは、その内容に従い対策、是正措置等を講じなければならない。
 3. 大学は、別紙[7]に基づくモニタリングの実施又は不実施を理由として事業者の本業務の実施及びその結果について責任を負うものではない。

(自己モニタリング)

- 第14条 事業者は、本業務の履行状況について常に監視し、業務実施の改善に努めるとともに、この契約、要求水準書、及び応募者提案に従った本業務の実施が出来ない恐れがあると認めるときは、適切と認める措置をとるなどして、この契約の不履行が生じないようにしなければならない。
2. 事業者は、本業務の履行の結果がこの契約、要求水準書、及び応募者提案に定める業務水準、仕様等を満たさないと認められるときは、速やかに大学に報告するとともに、治癒、改善等のための適切な措置を執らなければならない。

(電気及び上下水道等の調達及び費用)

- 第15条 事業者は、本業務の実施に必要な電気、上水、下水排水等については、要求水準書で特に大学又は入居者が負担すると規定されるものを除き、自己の責任及び費用で調達し、その費用を負担しなければならない。

(債務不履行による損害)

第 16 条 大学及び事業者は、この契約上の義務の履行を怠ったときは、それにより相手方に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 前項の規定にかかわらず、大学又は事業者がこの契約に基づいて履行すべき金銭債務の履行を遅延したときは、遅延日数に応じ、履行期日時点における政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和 24 年法律第 256 号)第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて計算した額の遅延利息をそれぞれ相手方に支払うものとする。

(事業用地)

第 17 条 大学は、事業者と別紙[9]の様式による土地使用貸借契約を締結し、整備工事の着工日までに事業用地を事業者に引き渡すものとする。

2. 事業者は、本業務を事業用地において実施しなければならない。ただし、業務の性質上、事業用地で実施できないものについては、この限りではない

(監視職員)

第 18 条 大学は、監視職員を置いたときは、その氏名を事業者に通知しなければならない。監視職員を変更したときも同様とする。

2. 監視職員は、本契約に基づく大学の権限とされる事項のうち大学が必要と認めて監視職員に委託したもののほか、次に掲げる権限を有する。
 - 一 事業者により提供されるサービスの水準の測定及び評価を行うこと。
 - 二 契約の履行についての事業者又は事業者の事業代理人に対する承諾又は協議を行うこと。
 - 三 工事現場に立会い、工事の施工部分を検査し、又は事業者、事業者の事業代理人、工事の施工者若しくは維持管理・運營業務にかかる従事職員に質問し、若しくは説明若しくは報告を求めること。
3. 大学は、二名以上の監視職員を置き、前項の権限を分担させたときにあってはそれぞれの監視員の有する権限の内容を、監視職員に本契約に基づく大学の権限の一部を委任したときにあっては当該委任した権限の内容を、事業者に通知しなければならない。
4. 大学が監視職員を置いたときは、本契約に定める請求、通知、報告、催告、承諾、要請及び解除については、要求水準書に定めるものを除き、監視職員を経由して行うものとする。この場合においては、監視職員に到達した日をもって大学に到達したものとみなす。
5. 大学が監視職員を置かないときは、本契約に定める監視職員の権限は大学に帰属する。

(事業代理人)

第 19 条 事業者は、事業代理人を選任し、大学が定めるところにより、その氏名その他必要な事項を管理者等に通知しなければならない。事業代理人を変更したときも同様とする。

2. 事業代理人は、この契約の履行に関し、次条第 1 項の請求の受理、同条第 2 項の決定及び通知並びに本契約の解約に係る権限を除き、本契約に基づく事業者の一切の権限を行使することができる。
3. 事業者は、前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうち事業代理人に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を大学に通知しなければならない。

(監視職員及び事業代理人に関する措置要求)

第 20 条 大学は、事業代理人がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、事業者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

2. 事業者は、前項の大学による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から●日以内に大学に通知しなければならない。
3. 事業者は、監視職員がその職務の執行につき著しく不相当と認められるときは、大学に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置をとるべきことを請求することができる。
4. 大学は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を請求を受けた日から●日以内に事業者に通知しなければならない。

(近隣住民に対する説明及び環境対策)

第 21 条 事業者は、その責任及び費用負担において、近隣住民に対して、本施設に係る工事及び学寮以外における民間付帯事業に係る施設の概要及び事業内容に関する説明を行わなければならない。この場合において、要求水準書で定めた本事業(学寮以外における民間付帯事業を除く。)の内容及び学寮の規模に関する事項に関する説明は、大学の責任とする。

2. 事業者は、その責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶その他の本施設に係る工事及び運営が近隣住民の生活環境に与える影響を調査し、合理的な範囲で必要な対策を行わなければならない。
3. 事業者は、第一項の説明又は前項の対策を行おうとするときは、あらかじめ、その概要を大学に報告しなければならない。

4. 大学は、前項の報告で第一項の説明に係るものを受けた場合において必要があると認められるときは、事業者が行う説明に協力するものとする。
5. 事業者は、第一項の説明又は第二項の対策を行ったときは、その結果を大学に報告しなければならない。
6. 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（本施設にかかる応募者提案の内容をいう。）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ことができる。
7. 近隣調整の結果、本施設の整備期間の延長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、引渡日を変更することができる。

第2章 本施設の設計

（本施設の設計）

第22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、本契約書、入札説明書等、及び応募者提案に基づき、本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者若しくは入札参加者との間で既に設計にかかる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。

（第三者による設計）

第23条 事業者は、設計に関する業務の実施を設計企業に委託し、又は請け負わせるものとし、設計企業以外の者に、設計に関する業務の実施を行わせてはならない。

2. 前項の規定にかかわらず、事業者及び設計企業は、事前に大学の承諾を得たときは、設計に関する業務の実施の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。当該第三者が自己以外の第三者に委託し、又は請け負わせるときも同様とする。
3. 前2項の規定による設計企業及び設計企業以外の第三者への設計に関する業務の実施の委託又は請負は、全て事業者の責任において行うものとし、設計企業その他設計に関する業務の実施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。

（大学又は事業者が求める設計変更）

第24条 大学は、必要があると認める場合、事業者に対して、整備期間の変更を伴わず、かつ、応募者提案の範囲を逸脱しない限度で、設計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するものとする。

2. 大学は、前項の結果を踏まえて設計変更の実施又は不実施及び実施する場合の変更内容を最終的に決定し、事業者に通知する。事業者は、通知を受けた決定に従うものとする。
3. 前項の規定に従い、事業者が大学の請求により本施設の全部又は一部の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加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入居者が支払う家賃又は大学の入居保証を減額するものとする。
4. 事業者は、大学の承諾を得た場合に限り、設計変更(要求水準書の変更を除く。)を行うことができる。
5. 前項の規定に従い、事業者が大学の承諾を得て設計変更を行う場合、当該設計変更により事業者に追加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入居者が支払う家賃又は大学の入居保証を減額又は減率するものとする。

(法令変更等による設計変更)

第25条 法令制度の新設又は改正により設計変更が必要となった場合、事業者は大学に対し設計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費用が発生したときは、大学又は事業者が別紙3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入居者が支払う家賃又は大学の入居保証率を減額又は減率するものとする。

2. 前項に基づく変更に起因して学寮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、学寮の引渡日を変更することができるものとする。

(設計のモニタリング)

第26条 大学は、本施設が本契約書、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき設計又は計画されていることを確認するために、設計業務の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その説明、その他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、前項に定めた設計業務の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最大限の協力を行うものとし、また、大学に対し設計企業を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、報告等を受けた際に指摘事項がある場合、適宜これを事業者に伝え、その他意見を述べるることができる。

(設計の完了)

- 第 27 条 事業者は、本施設に関し、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、別紙 1 の日程に従い、大学に対し各設計図書を提出しその説明を行った上で、大学の確認を受け、大学より承諾書の交付を受けなければならない。なお、事業者が承諾書の受領後、第[24]条又は第[25]条に従い、設計変更を行った場合も同様とする。
2. 大学は、提示された設計図書が本契約書、入札説明書等、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書、入札説明書等、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。
 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、工事費内訳書等及び整備工事工程表は、本契約書に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者を拘束するものではない。
 6. 事業者又は設計企業が行った本施設の設計に瑕疵があった場合であっても、大学は、第 1 項及び第 3 項に定めた確認の実施及び承諾書の交付を理由として、当該瑕疵の存在につき何ら責任を負わないこととする。

第 3 章 本施設の整備

第 1 総 則

(本件施設の整備)

- 第 28 条 事業者は、別紙 1 の日程に従い、日本国の法令を遵守の上、本契約書、入札説明書等、及び応募者提案に従い、建設企業をして整備工事を実施させ、工事監理業務を工事監理企業に実施させるものとする。
2. 仮設、施工方法、その他本施設を完成するために必要な一切の手段については、要求水準書又は応募者提案で特に定めるものを除き、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

- 第 29 条 事業者は、建設企業をして、要求水準書の別紙 11 において整備着工時の提出

図書として規定される書類を作成させ、整備工事着工日前に大学に提出させるものとする。

2. 事業者は、建設企業をして、整備工事工程表に従い整備工事を遂行させるものとする。
3. 事業者は、整備工事の期間中、建設企業をして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、整備工事の期間中、建設企業をして、月間工事工程表につき毎月末日までに翌月分を、月間工事報告書につき毎月 5 日までに前月分を、それぞれ大学に提出させるものとする。また、事業者は、整備工事の期間中、工事監理企業をして月間工事監理報告書につき毎月 5 日までに前月分を、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 に定めた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。

(第三者への委託(整備工事))

第 30 条 事業者は、整備工事を建設企業に委託又は請け負わせるものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、建設企業以外の者に、整備工事の全部又は大部分を委託又は請け負わせてはならない。但し、事業者は、事前に大学へ届け出ることにより、整備工事の一部につき建設企業以外の第三者に委託するほか、下請人を使用することができる。当該第三者又は下請人が第三者への再委託をする場合又は孫請人を使用する場合も同様とする。

2. 建設企業の使用は全て事業者の責任において行うものとし、建設企業その他の整備工事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、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。

(第三者への委託(工事監理))

第 31 条 事業者は、工事監理業務の実施を工事監理企業に委託し、又は請け負わせるものとし、工事監理企業以外の者に、工事監理業務の実施を行わせてはならない。

2. 前項の規定にかかわらず、事業者及び工事監理企業は、事前に大学の承諾を得たときは、工事監理に関する業務の実施の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。当該第三者が自己以外の第三者に委託し、又は請け負わせるときも同様とする。
3. 前 2 項の規定による工事監理企業及び工事監理企業以外の第三者への工事監理業務の実施の委託又は請負は、全て事業者の責任において行うものとし、工事監理企業その他工事監理業務の実施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。

(工事監理者)

第 32 条 事業者は、本施設の建設工事の着工日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。

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、工事監理者をして大学に定期的に報告を行わせるものとする。

(事業用地の管理)

第 33 条 事業用地(整備中の物件を含む。)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. 整備工事に関し、事業者又は建設企業の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別紙[5]に従い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。

(整備に伴う各種調査)

第 34 条 事業者は、本施設の整備のために大学が行った調査の結果に基づき、本施設を整備するものとする。

2. 大学が前項に従い実施した調査の不備、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、本施設の整備に伴う地盤調査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地盤調査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。

第 2 大学による確認

(中間確認及び工事現場立会い等)

第 35 条 大学は、本施設が設計図書に従い整備されていることを確認するために、整備工事について、事業者に事前に通知した上で、事業者、建設企業又は工事監理企業に対して中間確認を求めることができるものとし、また、工事現場において立会いの上、整備状況を確認することができるものとする。

2. 事業者は、前項に定めた中間確認及び整備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、建設企業又は工事監理企業をして、

大学に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。

3. 前2項に定めた説明又は確認の結果、整備工事の状況が本契約書、入札説明書等、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、整備工事の期間中において、工事監理者が定めた本施設の建設工事にかかる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。また、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. 事業者、建設企業又は設計企業が行った本施設の整備又は設計に瑕疵があった場合であっても、大学は、本条に定めた立会い又は確認等の実施を理由として、当該瑕疵の存在につき何ら責任を負わないこととする。

第3 本施設の完成

(竣工検査)

第36条 事業者は、自己の責任及び費用において、本施設の竣工検査を行うものとする。なお、事業者は、本施設の竣工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より行う竣工検査への立会いを求めることができる。但し、事業者又は建設企業が行った本施設の整備に瑕疵があった場合であっても、大学はかかる立会いの実施を理由として、当該瑕疵の存在につき何ら責任を負わないこととする。
3. 事業者は、竣工検査に対する大学の立会いの有無を問わず、大学に対して竣工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。

(完成確認)

第37条 大学は、事業者による前条の竣工検査の終了後、本施設の引渡日に先立ち、次の方法により完成確認を実施するものとする。なお、第3号及び第4号の確認は民間付帯施設については実施しない。

- (1) 大学は、建設企業、設計企業及び工事監理者立会いのもとで、本施設の完成確認を実施する。
- (2) 完成確認は、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、大学による完成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、かかる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. 事業者、建設企業又は設計企業が行った本施設の整備又は設計に瑕疵があった場合であっても、大学は前項の確認の実施のみを理由として、当該瑕疵の存在につき何ら責任を負わないこととする。

(完成確認通知)

第 38 条 大学が前条に基づき本施設が設計図書に従い整備されていることを確認し、かつ、事業者が第[63]条第 1 項及び別紙 4 第 2 項に規定される保険に加入し、かつ、その保険証書の写しを完成図書と共に大学に対し提出した場合、大学は事業者に対し速やかに完成確認書を交付するものとする。

2. 事業者は、大学の完成確認書を受領した場合、第[47]条に従い、速やかに、学寮の引渡手続を行うものとする。

(維持管理及び運営体制の整備)

第 39 条 事業者は、引渡日までに、維持管理・運営業務の実施に必要な人員を確保し、かつ、維持管理・運営業務に必要な訓練、研修等を行うものとする。また、事業者が大学に対して当該訓練、研修等の協力を求めた場合、大学は訓練及び研修に必要な情報開示をし、可能な範囲でこれに応じるものとする。

2. 事業者は、前項に定めた研修等を完了し、かつ、要求水準書に従って維持管理・運営業務を実施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。

(維持管理及び運営体制の確認)

第 40 条 大学は、前条第 2 項に定めた事業者からの通知を受領した場合、要求水準書との整合性を図るため、維持管理・運営体制の確認を行うものとする。

2. 事業者は、前項に基づき大学による維持管理・運営体制の確認を経なければ、維持管理・運営業務を開始することはできないものとする。

第 4 整備期間の変更等

(整備期間の変更)

第 41 条 大学が事業者に対して整備期間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整備期間を遵守できないことを理由として事業者が整備期間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。但し、大学と事業者の間において協議が整わない場合、大学が合理的な整備期間を定めるものとし、事業者は

これに従わなければならない。

(整備期間変更による費用負担)

第 42 条 大学の責めに帰すべき事由により、整備期間が延長された場合、大学は、事業者に対し、当該延長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。

2. 事業者の責めに帰すべき事由により、整備期間が延長された場合、事業者は、大学に対し、その期間、設計・建設費につき、遅延損害金の支払い日における国立大学法人大阪大学工事請負等契約細則別記第 1 号第 40 を適用して計算した額を支払うものとする。但し、代替学寮の確保の費用等の損害で大学に当該遅延損害金を超えるものが発生した場合、事業者は、その超過額を支払わなければならない。
3. 不可抗力により、整備期間が延長された場合、当該延長に伴い事業者が負担した合理的な追加費用は、別紙[5]に定めた負担割合に従い、大学及び事業者が負担するものとする。

(工事の中止)

第 43 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、整備工事の全部又は一部を一時中止させ、さらに整備期間を変更することができるものとする。

2. 前項に定めた整備工事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、その他整備工事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 項に定めた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 項に定めた整備工事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[5]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、その他施工の一時中止に伴う事業者の追加費用及び損害を負担しなければならない。

第 5 損害の発生等

(第三者に発生した損害)

第 44 条 事業者は、整備工事の期間中に、第三者に対し損害を発生させた場合、適用あ

る法令に従い、自己の費用と責任において、当該第三者に対し、かかる損害の賠償をしなければならない。

(不可抗力による損害)

第 45 条 不可抗力により、建設中の本施設、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の財産の全部又は一部に損害が発生した場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を大学に通知しなければならない。

2. 前項の規定による通知を受けた場合、大学は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
3. 前項の損害(追加工事に要する費用を含む。)に係る追加費用は、別紙[5]に定めた負担割合に従い、大学及び事業者が負担するものとする。

(整備期間中の保険)

第 46 条 事業者は、整備工事の期間中、自己又は建設企業をして別紙[4]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 4 章 学寮の引渡等

(引渡手続)

第 47 条 大学は、本契約に従い、入居者の家賃を徴収して自己の収入とする権利及びこの契約に従い大学から入居保証を受ける権利の設定を受けることを対価として、学寮にかかる区分所有権及び共有部分の持分(以下「区分所有権等」という。)を次項以下の規定に従い大学に譲渡する。

2. 前項の大学への学寮にかかる区分所有権等の譲渡に伴い、事業者が第[17]条に定める土地使用貸借契約により設定を受けた土地使用权は、事業者の民間付帯施設の所有のための土地使用权となるものとする。
3. 事業者は、大学から完成確認書を受領した場合、別紙 1 の引渡日において学寮及び備品を大学に引き渡すものとする。
4. 前項の引渡にあたり、事業者は、担保権、用役権等の負担のない完全な学寮の区分所有権等を大学に移転しなければならない。
5. 事業者は、学寮の引渡とともに、大学の学寮にかかる区分所有権保存登記申請に必要な書類を大学に交付し、大学の所有権保存登記申請を支援するものとする。

(瑕疵担保責任)

第 48 条 学寮(学寮に設置された備品を含む。以下本条で同じ。)及び共有部分に瑕疵があるときは、大学は、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。但し、当該瑕疵が重要ではなく、かつ、当該瑕疵の修補に過分の費用を要するときは、大学は、当該瑕疵の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、引渡日から 2 年以内に行わなければならない。但し、当該瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は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 項に定めた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、学寮の引渡の際に瑕疵があることを知ったときは、第 1 項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、当該瑕疵の修補及び損害賠償の請求をすることはできない。但し、事業者が当該瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。
4. 大学は、学寮が第 1 項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第 2 項に定めた期間内で、かつ、その滅失又は毀損を大学が知った日から 1 年以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。
5. 事業者は、建設企業をして、大学に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、別紙 6 に定めた様式に従った保証書を建設企業から徴求し、大学に差し入れるものとする。

(区分所有建物の特則)

第 49 条 大学と事業者は、第[47]条による学寮の大学への譲渡後は本施設が区分所有建物となることに鑑み、本施設及び事業用地の管理を行うための団体を組成するものとする。

2. 大学と事業者は、建物の区分所有者に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。)に従い、本施設及び事業用地の管理を行うための規約を定めるものとする。
3. 前項の規約は、事業者が原案を作成し、かかる原案に基づき大学と事業者が協議により定めるものとする。なお、規約は、本契約、要求水準書及び応募者提案の内容に従ったものでなければならない。
4. 大学と事業者の本施設にかかる持分割合は、実施設計完了時に協議により定める。実施設計完了時以降に設計変更があるときは、必要に応じ、当該変更の内容に応じ協議により持分割合を変更する。

第5章 維持管理及び運営

第1総 則

(本施設の維持管理業務及び運営業務)

第50条 事業者は、維持管理・運営期間中、自己の責任及び費用において、要求水準書に従って、維持管理・運営業務を遂行する。

2. 維持管理・運営業務の費用は第[56]条による家賃収入を充てるものとし、大学は業務に対するを支払わない。

(第三者への委託)

第51条 事業者は、維持管理業務の全部又は大部分を維持管理企業に委託するものとし、及び、運営業務の全部又は大部分を運営企業に委託するものとする。維持管理業務の一部または運営業務の一部に関しては、事前に大学に届け出ることにより維持管理企業または運営企業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。

2. 維持管理企業、運営企業その他の者の使用は全て事業者の責任において行うものとし、維持管理企業、運営企業、その他学寮の維持管理及び運営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、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。

(業務責任者)

第52条 事業者は、維持管理・運営業務の開始までに、維持管理業務及び運営業務のそれぞれについて、業務責任者を定め、大学にその氏名、所属、経歴その他大学が定める事項を通知しなければならない。

2. 事業者は、前項の業務責任者を変更するときは、変更後の業務責任者の氏名、所属、経歴その他大学が定める事項を、あらかじめ大学に通知しなければならない。

(従事職員名簿の提出等)

第53条 事業者は、大学に対し、維持管理・運営業務に従事する者(第3項で「従事職員」という。)の名簿を維持管理・運営業務の開始前に提出しなければならない。また、事業者は、従事職員に異動があった場合、速やかに大学に対しその旨を報告し、名簿を更新しなければならない。

2. 事業者は、引渡日までに、業務の管理体制、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、前条の業務責任者又は従事職員がその業務を行うに不適当と認められるときは、その理由を明記して、事業者に対し交代を請求することができる。

(維持管理業務計画書及び運営業務計画書の提出)

第 54 条 事業者は、各事業年度毎の維持管理業務計画書及び運営業務計画書を、当該事業年度が開始する 30 日前までに大学に提出し、その承諾を得なければならない。なお、維持管理業務計画書及び運営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。

(業務報告書)

第 55 条 事業者は、要求水準書に基づき、維持管理・運営業務の実施状況を正確に反映した日報、月報、四半期報及び年間報告書を業務報告書として作成し、大学に対し提出しなければならない。

2. 前項に定めた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 2 維持管理・運営業務の実施

(家賃の徴収等)

第 56 条 事業者は、要求水準書に従い、学寮の入居者から家賃及び入居一時金を徴収し、家賃については自らの収入とする。

2. 学寮個室の光熱水費は、原則として入居者がインフラ供給会社等(要求水準書で定義される「インフラ供給会社」をいう。以下同じ。)と契約を行い、入居者がインフラ供給会社等に支払う。
3. 事業者は、入居者退去時の空室補修・クリーニングに要した費用を大学に請求することができる。
4. 家賃は、別紙 10 の定めるところにより改定を行う。

(入居保証)

第 57 条 大学は、次項に定める入居保証率による入居保証を次項以下の規定に従い事業者に提供する。

2. 入居保証率は●パーセントとする。
3. 入居者の家賃(未収金を含む。以下同じ。)の合計額が入居保証率による入居があったときの家賃の合計額(以下、「基準額」という。)に満たないときは、大学は当該差額(不足額)を事業者の請求により支払うものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により基準額を下回る場合は、その限りではない。

4. 前項の家賃額及び基準額の算出は事業年度ごとに行うものとし、大学の当該差額(不足額)の支払いは年1回行うものとする。

(大規模修繕)

第58条 事業者は、維持管理・運営期間中、要求水準書及び維持管理業務計画書に従い、自己の費用と責任において、本施設の修繕を実施する。なお、本条の修繕は大規模修繕(要求水準書に定義される大規模修繕をいう。以下同じ。)を含む。

2. 事業者は、維持管理・運営期間中、維持管理業務計画書に記載のない本件施設の全部又は一部について大規模修繕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、かかる大規模修繕を実施するものとする。

(大規模修繕の瑕疵担保責任)

第59条 事業者が実施した大規模修繕の結果に瑕疵があるときは、大学は、事業者に対して相当の期間を定めて当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。但し、当該瑕疵が重要ではなく、かつ、当該瑕疵の修補に過分の費用を要するときは、大学は当該瑕疵の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、当該大規模修繕の完了から2年以内に行わなければならない。但し、当該瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律第87条第1項に定めた構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合(構造耐力上又は雨水の浸入に影響ないものを除く。)には、当該請求を行うことができる期間は、10年間とする。
3. 大学は、当該大規模修繕の完了の際に瑕疵があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨直ちに事業者には通知しなければ、当該瑕疵の修補及び損害賠償の請求をすることはできない。但し、事業者が当該瑕疵が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項に定めた期間内で、かつ、その滅失及び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、事業者から大規模修繕の実施を請け負った者をして、大学に対し第1項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、各大規模修繕について、別紙[6]に準じた様式の保証書を作成させ、大学に差し入れさせるものとする。
6. 本条の規定は、維持管理・運営期間の終了後も効力を有する。

(第三者に発生した損害)

第 60 条 事業者は、維持管理・運営期間中に自己の責めに帰すべき事由(維持管理・運営業務に伴い通常避けることができない騒音等の事由を含む。)により、第三者に対し損害を発生させた場合、自己の費用と責任において、当該第三者に対し、かかる損害の賠償をしなければならない。

2. 大学は、維持管理・運営期間中に自己の責めに帰すべき事由により、第三者に対し損害を発生させた場合、自己の費用と責任において、当該第三者に対し、かかる損害の賠償をしなければならない。
3. 維持管理・運営期間中に本事業の実施に関して大学又は事業者が不可抗力により第三者に対し損害を発生させた場合、大学及び事業者は、別紙[5]に従って、当該第三者に対し、かかる損害の賠償をしなければならない。

(大学又は事業者に発生した損害)

第 61 条 事業者は、維持管理・運営期間中に自己の責めに帰すべき事由により大学に対し損害を発生させた場合、自己の費用と責任において、大学に対し、かかる損害の賠償をしなければならない。

2. 大学は、維持管理・運営期間中に自己の責めに帰すべき事由により、事業者に対し損害を発生させた場合、自己の費用と責任において、事業者に対し、かかる損害の賠償をしなければならない。
3. 維持管理・運営期間中に、不可抗力により大学又は事業者に損害が発生した場合、事業者は、当該事実の発生を認識した後直ちにその状況を大学に通知しなければならない。
4. 前項の規定による通知を受けた場合、大学は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
5. 第 3 項に定めた損害に係る追加費用は、別紙[5]に定めた負担割合に従い、大学及び事業者が負担するものとする。

(学寮の損傷)

第 62 条 入居者又はその他の第三者の人為的な行為(不可効力に該当するものを除く。)によって学寮が損傷を受けた場合、大学がその費用において補修等を実施する。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、事業者がその費用で補修等を実施しなければならない。

- (1) 損傷した者を特定できるとき(損傷した者が入居者で帰国、支払拒否その他の理由により補修費相当額の求償が著しく困難と認められる場合を除く。)
- (2) 補修等が維持管理業務のうち建物保守管理業務、建築設備保守業務又は外構施設保守管理業務に含まれるとき
- (3) 補修等の費用が次条第 1 項により事業者等が加入する保険の保険金でてん補

されるとき又は当該保険の免責金額以内のとき

2. 前項第1号のときにおいて、事業者が損傷の原因者に補修等の費用を求償することを妨げない。

(維持管理・運営期間中の保険)

第63条 事業者は、維持管理・運営期間中、別紙[4]第2項に記載の保険に加入し、又は維持監理企業若しくは運営企業をして加入させ、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が締結されたときは、その証券又はこれに代わるものを直ちに大学に提示しなければならない。

第6章 付帯事業

(学寮における付帯事業)

第64条 事業者は要求水準書及び応募者提案に従い学寮における付帯事業を独立採算で実施し、当該事業による収入は事業者の収入とする。

2. 前項の事業の実施のため事業者が学寮の一部を専用使用するときは、必要な学寮の部分を大学が事業者に対して無償で貸し付けるものとする。ただし、任意の付帯事業の事業の実施に必要な学寮の部分を貸し付けるときは、大阪大学賃貸借契約基準に従い、有償で提供する。
3. 第1項の事業の実施に必要な光熱水費は、事業者の負担とする。

(学寮以外における民間付帯事業)

第65条 事業者は、本契約、入札説明書等、応募者提案に従い、民間付帯施設において、学寮における民間付帯事業を実施するものとする。

2. 学寮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。
3. 事業者の責めに帰すべき事由による場合を除き、本契約が解除されたときは、大学は事業用地にかかる土地使用貸借契約を解約することができるものとする。
4. 大学は、学寮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]に定める。

第8章 契約期間及び契約の終了

(契約期間)

第66条 本契約は、本契約締結日から効力を生じ、本事業(学寮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●年●月●日に、学寮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●年●月●日に、それぞれ終了する。

(契約終了時の取扱)

第67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学寮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学寮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。
3. 学寮における民間付帯事業の終了時においては、事業者は、民間付帯施設を大学に無償で譲渡しなければならない。
4. 事業者は、前項の譲渡に伴い民間付帯施設を大学に引き渡すときは、施設の使用人、占有者等を全て退去させ、事業者、使用人、占有者等が持ち込んだ備品等をすべて撤去した上で、引き渡さなければならない。ただし、事業者は、備品等の存置について大学と協議することができる。

(事業者の債務不履行等による解約)

第68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、又は特別清算の手續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]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) 事業者が学寮以外における民間付帯事業にかかる土地使用貸借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. 学寮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 の引渡日から 30 日が経過しても学寮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. 学寮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 年間において 60 日以上、事業者が維持管理・運営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 69 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 70 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 71 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。

(解約時における本施設の取扱)

第 72 条 本契約が第[47]条第 1 項の学寮の引渡前に解約されたときは、建築中の本施設の取扱は大学と事業者が協議により定める。

2. 本契約が第[47]条第 1 項の学寮の引渡後に解約されたときは、大学は学寮の区分所有権等を継続して保有する。
3. 前項により大学が学寮の区分所有権等を継続して保有する場合、大学は学寮簿価を運営・維持管理期間の終了まで分割して支払う。
4. 前項の学寮簿価とは、学寮の設計・建設費を運営・維持管理期間で均等償却したときの、本契約の解約日が属する事業年度末における帳簿価額相当額をいう。
5. 第 3 項の大学の分割払いの方法は大学と事業者が協議して定める。

(解約時における事業者の責任)

第 73 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[68]条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) 学寮の引渡前に、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) 学寮の引渡後で維持管理・運営業務の終了前に、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の維持管理・運営費に相当するの金額の 20 パーセントに相当する金額
2. 大学は、第[72]条第 3 号の定めにより事業者に対し学寮簿価を支払う場合、事業者に対する学寮簿価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。

(解約時における大学の責任)

第 74 条 第[69]条又は第[70]条の定めに従い、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を賠償するものとする。

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 75 条 事業者は、大学に対して、本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、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、本契約の規定に基づき義務を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。

(大学による誓約)

第 76 条 大学は、本事業(学寮以外における民間付帯事業を除く。)の終了まで、本施設の整備及び維持管理・運營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 77 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 78 条 大学が事業者から前条第 1 項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者は、当該法令変更に対応するため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[3]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 79 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の場合、事業者が運営・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 80 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 81 条 大学が事業者から、前条第 1 項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本件施設の設計、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、この場合の事業者に発生した追加費用の負担は、別紙[5]に記載する負担割合によるものとする。

(不可抗力への対応)

第 82 条 不可抗力により本契約の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 83 条 第[80]条第 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の場合、事業者が運営・維持管理業務を終了させるために要する費用を、別途協議により定める方式に従い事業者に対し支払うものとする。

第 12 章 雑 則

(公租公課の負担)

第 84 条 本契約に関連して生じる公租公課は、法令変更等に該当する場合等本契約書に別段の定めがある場合を除き、全て事業者の負担とする。但し、大学は、大学に対して賦課されるものを負担する。また、本契約締結時点で大学及び事業者が予測不可能であると認められる新たな公租公課の負担が事業者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 85 条 本契約書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 86 条 大学及び事業者は、本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ことができる。

(融資者との協議)

第 87 条 大学は、本事業に関して事業者に融資する融資者との間において、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融資者への事前の通知、融資者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 88 条 事業者は、本事業の終了に至るまで、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監査済みの財務書類等(会社法第 435 条第 2 項に定義された意味を有する。)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 89 条 大学及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密及び本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、又は請負者及び出資者、又は本事業に関して事業者に融資する融資者以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。但し、本事業に関して知る前に既に自ら保有していたもの、本事業に関して知る前に公知であったもの、本事業に関して知った後自らの責めによらないで公知となったもの、本事業に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したものについては、秘密保持義務の対象から除くものとする。

2. 本事業に関して知り得た個人情報の取扱いについては、事業者は、別紙[8]に定める個人情報取扱いの特記事項を遵守しなければならない。

(著作権の利用等)

第 90 条 成果物(設計図書その他の事業者が本契約又は大学の請求により大学に提出した一切の書面、写真、映像等をいう。ただし、民間付帯施設のみにかかるものを除く。以下、本条において同じ。)又は本施設が著作権法(昭和 45 年法律第 48 号)第 2 条第 1 項第 1 号に規定する著作物(次項において「著作物」という。)又は同項第 15 号ロに規定する建築の著作物(次項において「建物の著作物」という。)に該当する場合においては、著作権法第二章及び第三章に規定する著作者の権利は著作権法の定めるところに従うものとする。

2. 大学は、成果物又は本施設が著作物又は建物の著作物に該当する場合においては、大学の裁量により利用する権利を有するものとする。
3. 事業者は、大学に対し、本施設の増築、改築、修繕、模様替、維持管理・運

営、広報等に必要な範囲において、成果物を大学が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正を行うこと又は大学の委託した第三者に複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正を行わせることを許諾する。

4. 事業者は、大学に対し、次に掲げる本施設の利用を許諾する。
 - (1) 本施設を写真、模型、絵画その他の媒体に表現すること。
 - (2) 本施設を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。
5. 事業者は、大学に対し、成果物又は本施設(民間付帯施設を除く。)の内容を自由に公表することを許諾する。
6. 事業者は、次の行為をしてはならない。ただし、あらかじめ、大学の承諾を得た場合は、この限りではない。
 - (1) 成果物又は本施設(民間付帯施設を除く。)の内容を公表すること。
 - (2) 本施設(民間付帯施設を除く。)に事業者の実名又は変名を表示すること。
7. 事業者は、第3項又は第4項の場合において、著作権法第19条第1項及び第20条第1項の権利を行使せず、又は行使させないものとする。
8. 事業者は、成果物又は本施設に係る著作権法第二章及び第三章に規定する事業者の権利を譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合はこの限りではない。
9. 事業者は、本契約の履行に当たり、第三者の有する知的財産権(知的財産基本法(平成14年法律第122号)第2条第2項に規定する知的財産権をいう。次項において同じ。)を侵害するものではないことを、大学に対して保証する。
10. 成果物又は本施設が第三者の有する知的財産権を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。ただし、当該知的財産権の侵害が、大学が特に指定した工事材料、施工方法、維持管理・運営方法等を使用したことによる場合においては、この限りではない。
11. 本条の規定は本契約の終了後もなお効力を有するものとする。

(事業者に対する制約)

- 第91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、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。
2. 事業者は、事前に大学の承諾を得なければ、合併、株式交換・移転、事業譲渡その他会社の基礎の変更をしてはならない。減資についても、亦同じ。

(事業者の兼業禁止)

- 第92条 事業者は、本事業以外の業務を行ってはならない。但し、予め大学の承諾を得

た場合は、この限りでない。

(事業者の権利義務の処分)

第 93 条 事業者は、本契約に基づき大学に対して有する債権を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権その他の担保権を設定してはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得たときは、この限りでない。

2 事業者は、本契約上の地位及び本契約の履行に関して大学との間で締結した覚書等に基づく契約上の地位を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権その他の担保権を設定してはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得たときは、この限りでない。

3 事業者は、前 2 項のただし書きに基づいて大学の承諾を得ようとするときは、権利もしくは契約上の地位の譲渡及び担保権設定にかかる契約書案を大学に提示して、譲渡及び担保権設定の内容を大学に説明しなければならない。

(延滞利息)

第 94 条 大学が本契約に基づき行うべき支払を遅延した場合、大学は、未払額につき、遅延利息の支払い日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第 8 条 1 項を適用して計算した額の遅延利息を相手方に支払わなければならない。

2. 事業者が本契約に基づき支払うべき金銭の支払を大学の指定する期間内に支払わないときは、支払わない額につき、その期間を経過した日から支払う日までの日数に応じ、延滞金の支払い日における国の債権の管理等に関する法律第 35 条第 1 号を適用して計算した額の延滞金を大学に対して支払わなければならない。

(管轄裁判所)

第 95 条 本契約に関する紛争は、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(協議及び解釈)

第 96 条 本契約書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、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、入札説明書等、要求水準書、応募者提案の順に適用及び解釈が優先するものとする。

3. 本契約、入札説明書等、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。

4. 本契約において大学が事業者に対して増加費用又は損害を負担する場合におい

て、その費用負担の方法、支払方法については、大学と事業者が協議のうえ定めるものとする。

(その他)

第97条 本契約書に定めた請求、通知、報告、申出、承諾、指導、催告、是正、注意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. 本契約書に定めた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。

別紙1 日程表

本契約締結(本事業の開始)	平成●年●月●日
基本設計図書提出	平成●年●月
実施設計図書提出	平成●年●月
本施設の建設工事着工	平成●年●月
本施設完成・学寮引渡日	平成●年●月●日まで
維持管理・運営管理開始	平成●年●月●日
入居開始	平成●年●月
維持管理・運営終了	平成●年●月
民間付帯事業(学寮以外)終了	平成●年●月

別紙 2 事業概要書

別紙3 法令変更による追加費用、増加費用、損害金分担規定

法令変更に伴う事業者の追加費用、増加費用及び損害金の負担に係る分担は、変更となった法令の性質に従い、次の通りとする。

	大学負担割合	事業者負担割合
①本事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
②消費税(地方消費税を含む。)に関する法令の変更の場合	100%	0%
③法人の利益に係る法人税の新設・変更に関するもの	0%	100%
④その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	100%	0%
⑤上記①から④記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、「本事業に直接関係する法令」とは、特に学寮と類似のサービスを提供する施設の維持管理及び運営その他に関する事項を直接的に規律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。

ただし、第[84]条による協議により上記と異なる負担を定めることを妨げない。

学寮における付帯事業並びに学寮以外における民間付帯事業にかかる法令変更による追加費用、増加費用及び損害は、全て事業者が負担する。

法令変更により本施設の共有部分の変更等が必要となったときは、その費用負担は大学と事業者の協議により定める。

別紙4 事業者等が付保する保険

1. 整備期間中の保険(第[46]条関係)

事業者は、整備期間中、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 : 事業者又は建設企業
保険の対象 : 本施設の全ての工事
保険期間 : 整備工事の着工日を始期とし、引渡日を終期とする。
保険金額(補償額) : 本施設の全ての工事にかかる請負代金額
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 : 事業者又は建設企業
保険期間 : 整備工事の着工日を始期とし、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 : 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 : 200,000円以下

事業者又は建設企業は、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。

事業者又は建設企業は、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。

事業者又は建設企業は、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、事業者に帰責事由がある場合に限り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・運営期間中の保険(第[63]条関係)

事業者は、維持管理期間中及び運営期間中、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・運営期間(毎年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 : 学寮の所有、使用若しくは管理及び学寮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・運營業務を対象とした第三者賠償責任保険

- 保険契約者 : 事業者又は維持管理企業又は運営企業
保険期間 : 維持管理期間及び運営期間(毎年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 : 維持管理業務及び運營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
損害免責金額 : 50,000円以下

別紙5 不可抗力による追加費用及び損害の負担割合

1 整備期間

整備期間中に不可抗力が生じ、学寮の施設整備にかかる損害及び追加費用が発生した場合、損害及び追加費用額(ただし事業者等が加入する保険によりてん補されるものを除く。)が整備期間中に累計で設計・建設費の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。

2 維持管理期間・運営

維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、維持管理・運營業務の実施にかかる損害及び追加費用が発生した場合、損害及び追加費用額(ただし事業者等が加入する保険によりてん補されるものを除く。)が一事業年度につき累計で一年間の維持管理及び運営にかかる費用の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。

3 学寮における付帯事業並びに学寮以外における民間付帯事業にかかる損害及び追加費用については、全て事業者が負担する。

4 前各項にかかわらず、不可抗力により本施設の共有部分に大規模修繕が必要となったときの費用負担は大学と事業者が協議して定める。

別紙6 保証書の様式

国立大学法人 大阪大学
総長 [西尾 章治郎] 殿

保証書(案)

<請負者>(以下「保証人」という。)は、大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業(以下「本事業」という。)に関連して、<グループ/SPC 名称>が国立大学法人大阪大学(以下「大学」という。)との間で締結した平成●年●月●日付け事業契約(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、事業契約書第[48]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、整備期間の変更、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、前項に定めた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、本項に定めた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主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、大阪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 7 モニタリング及び入居保証料の減率基準と契約解約

1 本施設の整備期間中におけるモニタリング

大学はその費用負担において、整備期間中、整備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

本契約第 [13] 条に定められたモニタリングについて、事業者は、整備期間中、以下に示す書類を作成の上大学に提出し、大学は提出された書類の内容を確認する。事業者が提出する書類の内容と提出時期は、原則として以下のとおりとする。

- 1) 要求水準確認計画書 : 基本設計着手時、着工時
- 2) 要求水準確認報告書 : 基本設計完了時、実施設計完了時、工事完了時、その他業務の進捗に応じた必要な時期
- 3) 設計図書 : 設計完了時
- 4) 施工計画書 : 工事着手前
- 5) 工事監理計画書 : 工事着手前
- 6) 月間工事監理報告書 : 工事中(月報)
- 7) 工事進捗状況報告書 : 工事中(月報)
- 8) 月間工事工程表 : 工事中(月報)
- 9) 月間工事報告書 : 工事中(月報)
- 10) 完成図書 : 工事完了時
- 11) その他大学が必要とする書類 : 随時

(2) モニタリング

- 1) 設計段階において、事業者が作成した要求水準確認計画書、要求水準確認報告書、設計図書に基づきモニタリングを行う。
- 2) 工事期間中において、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、事業者が作成した月間工事監理報告書、工事進捗状況報告書及び月間工事工程表、月間工事報告書等の内容を確認し、事業者の工事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、事業者の整備業務の状況をチェックする。

2 維持管理業務及び運営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、本施設事業期間中、本施設の維持管理業務及び運営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、維持管理業務及び運営業務状況を正確に反映した維持管理業務報告書及び運営業務報告書を作成し、大学に提出する。大学は、提出された維持管理業務報告書及び運営業務報告書の内容を確認する。事業者が提出する維持管理業務報告書及び運営業務報告書の内容と提出時期は、原則として以下のとおりとする。

- 1) 業務日誌 : 作成日の翌日
- 2) 業務月報 : 翌月の7日まで
- 3) 四半期報告書 : 毎年7月7日、10月7日、1月7日、4月7日まで
- 4) 年間報告書 : 毎年4月7日まで
- 5) 公認会計士又は監査法人監査済みの財務書類等 : 毎年会計年度の最終日より
3ヶ月以内

(2) 定期モニタリング

大学は、月1回、定期モニタリングを行う。定期モニタリングは、事業者が作成し、提出した維持管理業務報告書及び運営業務報告書及び財務書類等の内容を確認し、事業者の維持管理業務及び運営業務の実施状況をチェックする等の方法により実施する。

また、大学は必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行い、事業者の維持管理業務及び運営業務の実施状況をチェックする。

(3) 随時モニタリング

大学は、維持管理期間中及び運営期間中、必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。随時モニタリングにおいて、事業者に事前に通知した上で、本施設の維持管理業務状況または運営業務状況を事業者及び維持管理者または運営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、学寮について学生へのヒアリング、苦情受付等を行うことができる。

(5) 独立採算事業については、原則として上記(1)から(4)に示すモニタリングを実施するが、事業者の自主性を尊重するものとする。

(6) 維持管理業務及び運営業務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、維持管理業務及び運営業務が要求水準を満たしていないと判断した場合、入居保証率の減率を行う。なお、本別紙における「対象業務」は、以下のとおりとする。

(維持管理業務)

- 1) 建物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 外構施設保守管理業務
- 4) 清掃衛生管理業務
- 5) 大規模修繕業務

(運営業務)

- 1) 施設管理業務
- 2) ヘルプデスク業務

- 3) 空室補修・クリーニング業務
- 4) 防犯・防災管理業務

(学寮における独立採算事業)

- 1) 必須の独立採算事業
 - 2) 任意の独立採算事業
- (7) 維持管理及び運営の業務期間を通じ、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、事業者と協議の上、維持管理業務または運営業務を行う者を変更させることがある。
- (8) 維持管理業務を行う者または運営業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、入居保証率の減率措置が行われる場合、又は維持管理業務を行う者、または運営業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は本契約の全部又は一部の契約を解約することができる。

3 減率の方法

(1) 減率の対象となる事態

維持管理業務及び運営業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、減率ポイントを加算する。その減率ポイントの加算の後、3か月の減率ポイントが一定値に達した場合には、入居保証率の減率を行う。

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

- 1) 施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合
- 2) 施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合

各業務について、1)又は2)の状態となる基準(例)は以下のとおりとする。

<施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合>

業績監視の区分	重大な事象
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の維持管理業務及び運営業務の不履行等を起因として施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生 ・維持管理業務及び運営業務の故意による放棄 ・故意に大学との連絡を行わない(長期にわたる連絡不備等)
本施設における維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務(建物保守管理業務、建物設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、大規模修繕業務)の不履行により、施設の利用が困難となる場合や人身事故の発生等
本施設における運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務(施設管理業務、ヘルプデスク業務、空室補修・クリーニング業務、防犯・防災管理業務)の不履行により、施設の利用等に問題が生じ、サービス停止等の重大な影響を及ぼす事態の

	発生等
--	-----

<施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合>

業績監視の区分	重大な事象以外の事象
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の維持管理業務及び運営業務の怠慢 ・施設利用者等への対応不備 ・業務報告の不備 ・関係者への連絡不備
本施設における維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務(建物保守管理業務、建物設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃衛生管理業務、大規模修繕業務)の不備等により、施設利用者等の安全性等に影響を及ぼした場合等
本施設における運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務(施設管理業務、ヘルプデスク業務、空室補修・クリーニング業務、防犯・防災管理業務)の不備等により、施設利用者等の施設利用等に影響を及ぼした場合等

(2) 減率ポイント

減率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随時モニタリングを経て、対象業務に対応する当月の減率ポイントを確定する。

事態	減額ポイント
施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 10 ポイント
施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき 2 ポイント

(3) 減率ポイントを加算しない場合

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

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

(4) 減率ポイントの支払額への反映

モニタリングが終了し、減率ポイントがある場合には、事業者へ減率ポイントを通知する。入居保証率の減率に際しては 1 事業年度の減率ポイントの合計を計算し、下表にしたがって入居保証率の減率割合を定め、減率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。なお、当該 1 事業年度に合計された減率ポイントは、当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、当該期間の減率措置の有無に拘わらず次の期に持ち越して減率ポイントの積算を行わないものとする。

3 か月の減率ポイントの合計	入居保証率の減率
50 以上	100%減率
30～49	1 ポイントにつき 1.0%減率
10～29	1 ポイントにつき 0.5%減率
0～9	0% (減額なし)

4 学寮以外における民間付帯事業の整備期間中におけるモニタリング

民間付帯施設の整備期間中のモニタリングは第 1 項の整備期間中のモニタリングを含む。

5 学寮以外における民間付帯事業の維持管理業務及び運営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、学寮以外における民間付帯事業の事業期間中、維持管理及び運営に関するモニタリングを行う。

(1) 事業者からの業務状況の報告

事業者は学寮以外における民間付帯事業の内容が、要求水準および提案内容に合致しているかセルフチェックを実施の上、報告書を大学に提出し、大学は提出された報告書の内容を確認する。事業者が提出する報告書の内容と提出時期は、原則として以下のとおりとする。

- 1) 年間報告書 : 毎年 4 月 7 日まで
- 2) 公認会計士又は監査法人監査済みの財務書類等 : 毎年会計年度の最終日より 3 ヶ月以内

(2) 定期モニタリング

大学は、年 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、提出した年間報告書及び財務書類等の内容を確認し、事業者の民間付帯施設に係る業務の実施状況をチェックする等の方法により実施する。また、大学は必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行い、事業者の業務実施状況をチェックする。

(3) 随時モニタリング

- 1) 大学は、民間付帯施設の事業期間中、学寮の入居者や周辺住民等から苦情があったとき等、必要と認めるときは随時モニタリングを実施する。随時モニタリングにおいて、事業者に事前に通知した上で、業務の実施状況を事業者の立会いの上確認することができる。
- 2) 事業者は、事業用地上に所在する自己所有の建物その他の工作物等について増改築等により現状を変更(軽微な変更を除く。)しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の計画を記載した書面を大学に申請し、その承諾を得るものとする。

6 是正措置等

(1) 事業者に対する注意

大学は、モニタリングの結果、提出された計画書や事業契約書等に従って業務が遂行されていないと判断した場合、事業者に対して注意することができ、事業者はこれに従い是正を行うものとする。注意後に、是正が見込まれない場合には文書による嚴重注意を行うものとする。

(2) 是正勧告

大学は、嚴重注意を行っても是正が見込まれないと判断した場合、相当な猶予期間を定めて、事業者に対してその是正を勧告することができ、事業者はこれに従うものとする。

(3) 契約解約

大学は、上記の再度の是正勧告を行い、これによっても是正が見込まれない場合は、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、予定工期中の施設完成が不可能と見込まれる等相応の理由がある場合においても同様に、大学は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。

別紙8 個人情報取扱の特記事項

(基本的事項)

第1 事業者は、本契約による業務を行う上で、個人情報を取り扱う際には、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないようにしなければならない。

(秘密保持)

第2 事業者は、本契約による業務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は本契約を履行する以外の目的に使用してはならない。

2 事業者は、本契約による業務に従事する者(事業者から業務の委託を受けた者等の従業員等を含む。)に対し、在職中及び退職後においても、本契約による業務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は本契約を履行する以外の目的に使用してはならないこと、その他個人情報の保護に関して必要な事項を周知させなければならない。

3 前2項の規定は、この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(保管及び搬送)

第3 事業者は、本契約による業務に係る個人情報の漏えい、改ざん、滅失、毀損その他の事故を防止するため、個人情報の厳重な保管及び搬送に努めなければならない。

(再委託の禁止)

第4 事業者は、大学の指示又は承諾があるときを除き、本契約による業務に係る個人情報の処理を自ら行うものとし、第三者にその処理を委託してはならない。

(契約目的以外の利用等の禁止)

第5 事業者は、大学の指示又は承諾があるときを除き、本契約による業務に係る個人情報を当該業務の処理以外の目的に使用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写及び複製の禁止)

第6 事業者は、大学の指示又は承諾があるときを除き、本契約による業務に係る個人情報を複写若しくは複製してはならない。

(事故発生時の報告義務)

第7 事業者は、この特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあることを知ったときは、速やかに大学に報告し、その指示に従わなければならない。この契

約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(個人情報の返還等)

第8 事業者は、本業務が終了し、若しくはこの契約が終了し又は解除されたときは、終了した業務に係る個人情報を速やかに発注者に返還し、又は漏えいを来さない方法で確実に処分しなければならない。

(適正な管理)

第9 事業者は、本契約による業務を学外で実施する場合には、個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。この場合において、大学の求めに応じ、責任者等の管理体制及び個人情報の管理状況に係る検査に関する事項等についての書面を提出しなければならない。

(違反した場合の措置等)

第10 大学は、事業者がこの特記事項に違反していると認めたときは、本契約の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。

別紙 9 土地使用貸借契約書(案)
大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業に関する
土地使用貸借契約書

貸付人国立大学法人大阪大学(以下「甲」という。)と借受人[SPC 名称](以下「乙」という。)とは、次の条項によって、甲所有の土地の貸付けに関する契約(以下「本契約」という。)を以下のとおり締結する。

(目的)

第1条 甲は、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)の規定に基づき、次条に掲げる貸付物件(以下「貸付物件」という。)を乙に貸し付ける。

2 前項の貸付は無償とする。ただし、乙は、貸付物件にかかる固定資産税相当額を負担するものとし、負担の方法は甲が定めて乙に通知する。

(貸付物件)

第2条 貸付物件は、次のとおりとする。

所在	区分	数量	備考
大阪府箕面市船場東船場東3丁目	土地	●● m ²	土地形状は別紙●による。

(貸付物件の用途)

第3条 乙は、貸付物件を、平成●年●月●日に甲との間で締結した事業に関する大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業にかかる事業契約(以下「事業契約」という。)に基づき、事業契約に定める本施設の整備並びに民間付帯施設の所有及び運営のために使用しなければならない。

(貸付物件に整備する施設)

第4条 乙が貸付物件に整備する本施設の種類、構造及び規模等、並びに本施設のうち民間付帯施設の運営方法は、この契約書に添付する事業計画書(以下「本事業計画書」という。)に定める通りとする。

(貸付期間)

第5条 貸付物件の貸付期間は、平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。

(物件の引渡し)

第6条 甲は、前条に定める貸付期間の初日に貸付物件を乙に引き渡すものとする。

2 貸付物件に埋蔵文化財、土壌汚染及び地中障害物等の建設障害が発見されたときの取

り扱いは、事業契約の定めによる。

(権利譲渡等の禁止)

- 第7条 乙は、貸付物件を転貸し、若しくは貸付物件に係る使用权（以下「本使用权」という。）について第三者への譲渡、担保権の設定その他の処分（以下「譲渡等」という。）をしようとするときは、事前にその理由を記載した書面によって甲に申請し、その承諾を受けなければならない。但し、乙は、事業契約の契約上の地位と共にでなければ、本使用权を第三者に譲渡等することはできない。
- 2 乙は、前項の場合を除いては、貸付物件の転貸若しくは本使用权を第三者に譲渡等することはできない。
 - 3 前二項にかかわらず、乙は、本事業計画書で乙の株主への転貸が計画されているときは、本事業計画書に従い貸付物件を当該株主に転貸することができるものとする。
 - 4 乙は、事業契約に従い本施設の学寮にかかる区分所有権及び共用部分の持分権を甲に譲渡する場合を除き、貸付物件上の自己所有の建物その他工作物を事業計画書で定める範囲を超えて第三者に使用させ、譲渡し又はその他の処分をすることはできない。

(物件保全義務等)

- 第8条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付物件の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、貸付物件に関わる土地の建物及び工作物の設置保存の瑕疵によって、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責任を果たした場合には、乙に求償することができる。
 - 3 乙は、本施設のうち民間付帯施設を本事業計画書に従い運営するものとする。
 - 4 第1項及び第3項の規定により支出する費用は、すべて乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(通知義務)

- 第9条 乙は、貸付物件の境界についての紛争、その他貸付物件に対して権利を主張するものがある場合及び貸付地の全部又は一部が滅失し、又は損傷した場合には、直ちに書面をもって甲に通知しなければならない。

(実地調査等)

- 第10条 甲は、乙が第7条第1項、同条第2項、同条第4項、第8条第1項から第3項又は第9条に規定する義務に違反したとき、及びその他甲が必要と認めるときは、乙に対しその義務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考になるべき資料その他の報告を求めることができる。この場合において、乙は、その質問に対して答弁をせず若しくは偽りの答弁をし、その調査を拒み若しくは妨げ、又はその報告を

拒み若しくは怠ってはならない。

(違約金)

第11条 乙は、貸付物件の乙への貸付期間中に第7条(第3項を除く。)に規定する義務に違反したとき、並びに乙が前条の質問に対して答弁をせず若しくは偽りの答弁をし、その調査を拒み若しくは妨げ、又はその報告を拒み若しくは怠ったときは、金●円を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 前項に定める違約金は、第14条第1項に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(乙の債務不履行による契約の解除)

第12条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき及び甲の責めに帰すことができる事由以外の原因により事業契約が解除されたときは、本契約を解除することができる。

(貸付物件の譲渡禁止)

第13条 甲は、本契約が終了するまで、貸付物件を第三者に譲渡しないものとする。

(損害賠償等)

第14条 甲及び乙は、本契約に定める義務に違反したため相手方に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(必要費等の放棄)

第15条 乙は、第5条に定める貸付期間が満了し、又は第12条の規定により本契約が終了した場合において、貸付物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(契約終了による貸付物件の返還)

第16条 乙は、本契約が貸付期間の満了により終了するときは、貸付物件上の自己所有の建物其他工作物を無償で甲に譲渡し、これらを甲に明け渡す方法により、貸付物件を甲に返還する。

2 本契約が貸付期間の満了前に解除等により終了するときは、貸付物件上の自己所有の建物其他工作物の取り扱いについて甲乙で協議して定めるものとする。

(契約の費用)

第17条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第18条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

- 2 乙は、貸付物件が国立大学法人の財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。
- 3 本契約に定めのない事項の生じたとき又は本契約各条項の解釈に関し疑義が生じたときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第19条 本契約に関する訴えの管轄は、大阪地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、各位記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成●年●月●日

貸 付 人 大阪府吹田市山田丘 1 - 1
 国立大学法人大阪大学
 総 長

借 受 人 住所(所在地)
 法人名(名称)
 代表者

別紙 10 家賃の改定方法

- 1) 賃金又は物価の変動に基づく施設整備費相当の変更
 - ① 大学又は事業者は、学寮の完成・引渡しの日まででこの契約締結の日から12か月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により、施設整備費相当のうち、造成工事費及び学寮の建設工事費（以下、「工事費相当」という。）が不適当となったと認めたときは、相手方に対して工事費相当の家賃の変更を請求することができる。
 - ② 大学又は事業者は、①の規定による請求があったときは、変動前残工事代金額（工事費相当から当該請求時の出来形部分に相応する工事費相当を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事代金額（変動後の賃金又は物価を基礎として算出した、変動前残工事代金額に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前残工事代金額の1000分の15を超える額につき、工事費相当の家賃の変更に応じなければならない。ただし、工事費相当の家賃の変更は、残工事期間が2ヶ月以上ある場合に限ることとする。
 - ③ 変動前残工事代金額及び変動後残工事代金額は、請求のあった日を基準とし、提案書類の提出期限日の属する月の物価指数等に基づき大学と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、大学が定め、事業者に通知する。
 - ④ ①の規定による請求は、①に示す賃金又は物価の変動に基づく工事費相当の家賃の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、①の規定内で「この契約締結の日」とあるのは、「直前の工事費相当の変更に基づく、工事費相当変更の基準とした日」とするものとする。
 - ⑤ 特別な要因により学寮の完成・引渡しの日までに主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、工事費相当が不適当となったときは、大学又は事業者は、前各項の規定による他、工事費相当の家賃の変更を請求することができる。ただし、工事費相当の家賃の変更は、残工事期間が2ヶ月以上ある場合に限ることとする。
 - ⑥ 予期することのできない特別の事情により、学寮の完成・引渡しの日までに日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、工事費相当が著しく不適当となったときは、大学又は事業者は、前各項の規定に係わらず、工事費相当の家賃の変更を請求することができる。ただし、工事費相当の家賃の変更は、残工事期間が2ヶ月以上ある場合に限ることとする。
 - ⑦ ⑤、⑥の場合において、工事費相当の家賃の変更額については、大学と事業者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、大学が定め、事業者に通知する。
 - ⑧ ③及び⑦の協議開始の日については、大学が事業者の意見を聴いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、大学が①、⑤又は⑥の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、大学は、協議開始の日を定め、事業者に通知することができる。
- 2) 支払金利変動に伴う施設整備費相当の家賃の改定
 - ① 提案書類の提出時に使用する基準金利（平成30年1月16日（火）のスワップレート）と、実際の支払に使用する基準金利（学寮の引渡日の2銀行営業日前のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当の家賃を改定する。
 - ② 上記の実際の支払に使用する基準金利と、約10年後の基準金利（平成43年4月1日の2銀行営業日前のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて、それ以降の施設整備費相当の家賃を改定する。

- ③ 上記の約10年後の基準金利と、約20年後の基準金利（平成53年4月1日の2銀行営業日前のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて、それ以降の施設整備費相当の家賃を改定する。
- ④ 以降については、事業者の提案内容を踏まえて、大学と事業者が協議の上、定める。
- ⑤ 上記規定に基づいて基準金利を改定しようとするとき、仮に当該時点での基準金利がマイナスの場合にあつては、本事業において「基準金利0%」と読み替えるものとする。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。
- 3) 物価変動に伴う維持管理費相当及び運営費相当の家賃の改定
- ① 事業期間中の物価変動に対応して維持管理費相当及び運営費相当の家賃を改定する。なお、維持管理費相当及び運営費相当に係る消費税及び地方消費税は、維持管理費相当及び運営費相当に支払対象期間の消費税及び地方消費税の税率を乗じた額とする。
- ② 使用する指数は、下表の通りとする。基準が改定された場合、基準改定後の最新版の基準を用いて改定率及び支払額の算出を行う。改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

業務		使用する指数
維持管理 業務	建物保守管理業務	「企業向けサービス価格指数」（日銀調査統計局）/大分類・類別：諸サービス・その他諸サービス/小分類：建物サービス
	建築設備保守管理業務	
	外構施設保守管理業務	
	清掃業務	
	大規模修繕業務	「建設物価指数月報」（建設物価調査会）
運営業務		「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）/第1表/賃金指数 きまって支給する給与/事業所規模30人以上/就業形態一般労働者/産業 調査産業計

- ③ 平成33年度（初事業年度）の1回当たりの支払額の改定
提案書類の提出期限日の属する月（平成30年2月）の指数と、平成32年12月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、平成33年度（初事業年度）の1回当たりの家賃のうち、維持管理費相当と運営費相当の家賃の額を以下の算式に基づき改定する。

$$P33 = P30 \times (I32 \cdot 12 / I30 \cdot 2) \text{ ただし、} | (I32 \cdot 12 / I30 \cdot 2) - 1 | > 3\%$$

- ・ P33 : 平成33年度（初事業年度）の相当額
- ・ P30 : 提案書に基づく1年当たりの相当額
- ・ I32・12 : 平成32年12月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
- ・ I30・2 : 平成30年2月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)

- ④ 次事業年度（平成34年度）以降の相当額の改定
ア 前事業年度までに支払額が一度も改定されなかった場合の改定
提案書類の提出期限日の属する月（平成30年2月）の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度（平成n年度）の前年（平成n-1年）

の12月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成n年度）の1回当たりの相当額を以下の算式に基づき改定する。

$$P_n = P_{30} \times (I_{n-1 \cdot 12} / I_{30 \cdot 2}) \text{ ただし、} | (I_{n-1 \cdot 12} / I_{30 \cdot 2}) - 1 | > 3\%$$

- ・ P_n : 平成n年度当たりの相当額
- ・ P_{30} : 提案書に基づく1年当たりの相当額
- ・ $I_{n-1 \cdot 12}$: 平成n-1年12月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
- ・ $I_{30 \cdot 2}$: 平成30年2月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)

※n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数

イ 前事業年度までに支払額が一度以上改定されたことがある場合の改定前回（最も最近）の改定時の事業年度（平成r年度）の前年（平成r-1年）の12月の指数と、改定対象となる支払対象期間が属する事業年度（平成n年度）の前年（平成n-1年）の12月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成n年度）の1回当たりの支払額を以下の算式に基づき改定する。

$$P_n = P_r \times (I_{n-1 \cdot 12} / I_{r-1 \cdot 12}) \text{ ただし、} | (I_{n-1 \cdot 12} / I_{r-1 \cdot 12}) - 1 | > 3\%$$

- ・ P_n : 平成n年度当たりの相当額
- ・ P_r : 平成r年度当たりの相当額
- ・ $I_{n-1 \cdot 12}$: 平成n-1年12月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)
- ・ $I_{r-1 \cdot 12}$: 平成r-1年12月の指数 / (1+指数調査月の消費税及び地方消費税の税率)

※n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数

※r : 前回（最も最近）の改訂時の事業年度の年数