

「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。）に係る事業契約の内容をここに公表する。

平成30年8月7日

国立大学法人大阪大学学長 西尾 章治郎

大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業

事業契約の内容の公表

平成30年8月7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. 公共施設等の整備等の内容 .....	1
5. 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
6. 契約終了時の措置に関する事項 .....	5

## 1. 公共施設等の名称及び立地

- (1) 公共施設等の名称  
箕面新キャンパス学寮
- (2) 立地場所  
大阪府箕面市船場東三丁目（箕面船場駅前土地区画整理事業地内）

## 2. 選定事業者の商号又は名称

PFI 阪大箕面コ・クリエーションハウス株式会社

## 3. 契約期間

- ・施設整備業務 平成30年7月31日から平成33年2月末日
- ・維持管理・運営期間 平成33年3月1日から平成73年3月末日

## 4. 公共施設等の整備等の内容

- ・事業用地 : 2,000.00㎡
- ・延床面積 : 10,407.64㎡
- ・高さ : 38.4m
- ・階数 : 地上12階
- ・構造 : 鉄筋コンクリート造
- ・概要 : 学寮3～12階320室（約18㎡/室）  
民間付帯施設①2階（賃貸住宅24室、約25㎡/室）  
民間付帯施設②1階（物販・飲食店舗等）

## 5. 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

本事業にあっては、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1項の学寮の引渡し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の維持管理・運営費に相当する金額の 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 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 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。

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 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、学寮以外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。

別紙9 土地使用貸借契約書(案)

(乙[事業者]の債務不履行による契約の解除)

第12条 甲[大阪大学]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。

## 6. 契約終了時の措置に関する事項

本事業にあっては、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73年3月31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73年3月31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。

付帯事業にあつては、土地使用貸借契約書における以下の条項のとおりである。

(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その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その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。

以上