

九州大学（馬出）
総合研究棟改修（旧医学部基礎A棟）
施設整備等事業

事業契約書（案）

平成17年 月

国立大学法人 九州大学

事業契約書

1. 事業名 九州大学（馬出）総合研究棟改修（旧医学部基礎 A 棟）施設整備等事業
2. 事業の場所 福岡県福岡市東区馬出 3 丁目 1 番 1 号（九州大学馬出団地構内）
3. 契約期間 自 平成 17 年 月 日
至 平成 31 年 3 月 31 日
4. 契約金額 金 円
（うち消費税及び地方消費税の額 金 円）
（設計・建設の対価に対する金利分（割賦金利） 円（非課税））
5. 契約保証金 免除
6. 支払条件 添付約款中に記載のとおり

発注者と事業者とは、各々対等な立場における合意に基づいて、添付の約款に従い上記のとおり事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

この契約の証として、本書 2 通を作成し、当事者記名押印の上、各自 1 通を保有する。

平成 17 年 月 日

発注者

住所 福岡県福岡市東区箱崎 6 丁目 10 番 1 号

氏名 経理責任者 国立大学法人九州大学事務局長 早田 憲治

事業者

住所

氏名

前 文

- 1 国立大学法人九州大学（以下「大学」という。）は、大学における教育、研究環境の向上のために九州大学（馬出）総合研究棟の整備を行う事とした。
- 2 大学は本施設（第1条において定義された通り。）の整備の実施にあたり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）（以下「PFI法」という。）に従い本施設の設計、大規模改修、維持管理及び福利厚生施設の運営からなる事業を民間事業者に対して一体の事業（事業名称を「九州大学（馬出）総合研究棟改修（旧医学部基礎A棟）施設整備等事業」といい、以下「本事業」という。）として発注することにした。
- 3 大学は、本事業の入札書類に従い入札を実施し、最も優れた提案を行った を代表企業とするグループを落札者として決定し、当該民間事業者グループ（以下「本件落札者」という。）は、入札説明書に従い本事業を実施するために、（以下「事業者」という。）を設立するとともに、大学と平成17年 月 日付けの基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結した。

大学と事業者は、本事業の実施に関して、以下のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 用語の定義

（定義）

第1条 本契約において使用する用語の定義は、本文中に特に定義されているものを除き、次の通りとする。

1. 「維持管理開始予定日」とは、仮設校舎については平成17年8月1日、第Ⅰ期整備については平成18年9月1日、第Ⅱ期整備については平成19年12月1日を、それぞれいう。
2. 「維持管理期間」とは、事業者が仮設校舎の維持管理業務を開始した日から平成31年3月末日又は本契約が解除された日までの期間をいう。
3. 「維持管理業務」とは、本施設に関する以下の業務をいう。
 - ア. 建築物保守管理業務
 - イ. 建築設備保守管理業務
 - ウ. 外構施設保守管理業務

工. 植栽保守管理業務

オ. 清掃業務

カ. 修繕業務

4. 「維持管理者」とは、入札参加グループの構成員又は協力会社のうち事業者から維持管理を受託し又は請け負う者をいう。
5. 「運営期間」とは、運営業務開始予定日から本契約が期間満了又は解除により終了する日までの期間をいう。
6. 「運営業務」とは、食堂運営業務及び売店運営業務をいう。
7. 「運営業務開始予定日」とは、平成 20 年 1 月 1 日をいう。
8. 「応募者提案」とは、本件落札者が本事業の入札手続において大学に提出した提案書類、大学からの質問に対する回答及び基本協定書締結までに提出したその他一切の書類をいう。
9. 「改修工事」とは事業者が建設者に発注して実施する本施設の改修工事で、その内容が業務要求水準書に規定されたものをいう。
10. 「改修工事完了予定日」とは、第Ⅰ期整備の対象区域については平成 18 年 8 月 31 日、第Ⅱ期整備の対象区域については平成 19 年 11 月 31 日を、それぞれいう。
11. 「仮設校舎」とは事業者が業務要求水準書に従い設置し、設計・建設期間中本契約に従い大学が利用する仮設の建物をいう。
12. 「基本設計図書」とは、業務要求水準書の添付資料 28 において基本設計の成果物として記載された図書をいう。
13. 「業務要求水準書」とは、入札説明書の附属資料の一部であり、本事業における本施設の設計、建設及び維持管理の各業務の実施について、大学が事業者に要求する業務水準を示す図書及びこれに関する質問回答をいう。
14. 「供用開始日」とは、仮設校舎については平成 17 年 8 月 1 日、第Ⅰ期整備については平成 18 年 11 月 1 日、第Ⅱ期整備については平成 19 年 2 月 1 日をいう。
15. 「建設工事期間」とは、仮設校舎の建設工事の着工日から第Ⅱ期整備の改修工事完了予定日までをいう。
16. 「建設者」とは、入札参加グループの構成員又は協力会社のうち事業者から仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事を受託し又は請け負う者及び第 17 条第 1 項により大学の承諾を受けた者をいう。
17. 「サービスの対価」とは、大学が、本事業に係る対価として、事業者に対して本契約の規定に基づき支払う金銭をいう。
18. 「事業期間」とは、本契約の締結日から本契約の終了する日（維持管理期間の満了日である平成 31 年 3 月末日又は中途解除の日）までをいう。
19. 「事業計画」とは、第 4 条ないし第 6 条に定める事項及び内容をいう。
20. 「事業年度」とは、維持管理期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に

終了する1年間をいう。ただし、初年度は平成17年8月1日又は大学と事業者が合意により変更した日から平成19年3月31日までの期間をいう。

21. 「実施設計図書」とは、業務要求水準書第5-1.(1)において実施設計の成果物として記載された図書をいう。
22. 「従事職員」とは、運營業務及び維持管理業務に従事する者をいう。
23. 「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。
24. 「食堂運營業務」とは業務要求水準書に従い、事業者の独立採算事業として、本施設の一部を使用して食堂の営業を営む業務をいう。
25. 「成果物」とは、基本設計図書及び実施設計図書その他本契約に関して業務要求水準書及び大学の要求に基づき作成されて大学に提出された一切の書類、図面、写真、映像等の総称をいう。
26. 「設計」とは、事業者が設計者に委託して実施する、仮設校舎の建設及び本施設の改修工事にかかる設計業務をいう。
27. 「設計者」とは、入札参加グループの構成員又は協力会社のうち事業者から設計を受託し又は請け負う者及び第10条第1項に従い大学の承諾を得た者をいう。
28. 「設計建設期間」とは、本契約の締結日から、改修工事が完了し、本施設の全体が大学に明け渡されるまでの期間をいう。
29. 「設計図書」とは、大学の確認を受けた基本設計図書及び実施設計図書をいう。
30. 「第Ⅰ期整備」とは、事業者が業務要求水準書に従い平成17年11月から平成18年8月31日までの期間で本施設の一部の改修を実施して整備することをいう。
31. 「第Ⅱ期整備」とは、事業者が業務要求水準書に従い平成19年2月から平成19年11月30日までの期間で本施設の一部の改修を実施して整備することをいう。
32. 「入札書類」とは、本事業に係る入札説明書及びその附属資料、第1回及び第2回質問回答をいう。
33. 「売店運營業務」とは業務要求水準書に従い、事業者の独立採算事業として、本施設の一部を使用して売店の営業を営む業務をいう。
34. 「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、通常の見可能な範囲外のもの(但し業務要求水準書又は設計図書に基準が定められるときは、当該基準を超えるものに限る。)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。
35. 「本施設」とは、本契約に従い改修される施設及びその附帯設備をいう。
36. 「本施設等」とは、本施設及び本施設に設置された備品(但し事業者の所有にかかるものを除く。)をいう。
37. 「融資団」とは、本施設の整備に関し事業者が融資を行う銀行その他の金融機関をいう。

第2章 総則

(目的及び解釈)

第2条 本契約は、大学及び事業者が相互に協力し、本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。

2 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためであり、本契約の解釈に影響を与えない。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 事業者は、本事業が学校教育施設の整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本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。

(事業日程)

第4条 本事業は、別紙1に従って実施されるものとする。

(事業の場所)

第5条 本事業を実施する場所は、福岡県福岡市東区馬出3丁目1番1号(九州大学馬出団地構内)の土地(以下「本件土地」という。)とし、別紙2に示すとおりとする。

(本事業の概要)

第6条 本事業は、本施設及び仮設校舎の設計、建設及び改修工事、維持管理、仮設校舎の賃貸及び解体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、本事業を、本契約、入札書類及び応募者提案に従って遂行しなければならない。

3 本契約、入札書類、及び応募者提案の間に齟齬がある場合、本契約、入札書類、応募者提案の順にその解釈が優先するものとする。

4 事業者は、本契約、入札書類及び応募者提案に従い、要求水準書において規定される各種の業務を包括して行うものであり、大学が事業者に個別に設計を委託し又は改修工事を請け負わせるものと解してはならない。

5 本施設の名称は、大学が定めるものとする。

(事業者の資金調達)

第7条 本契約上の事業者の義務の履行に関連する一切の費用は、全て事業者が負担する

ものとし、また本事業に関する事業者の資金調達は、本契約に別段の規定がある場合を除き、全て事業者が自己の責任において行うものとする。

- 2 事業者は、本事業に関する資金調達に対して、PFI 法第 16 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。また大学は、事業者が PFI 法第 16 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。

(許認可及び届出等)

第 8 条 事業者は、第 4 項の場合を除き、本契約上の事業者の義務を履行するために必要となる一切の許認可の取得及び届出等を、自己の責任及び費用において行うものとする。

- 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とともに、各種許認可又は届け出等の書類の写しを大学に提出するものとする。
- 3 事業者が大学に対して協力を求めた場合、大学は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
- 4 大学が本事業に関し許認可を取得し又は届出を行う必要があり、事業者に対して協力を求めた場合、事業者は、大学による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力するものとする。

第 3 章 設計

(本施設の設計)

第 9 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(第三項の打ち合わせ及び協議により大学と事業者が合意した内容を含む。以下同じ。)、入札書類及び応募者提案に基づき、大学と協議の上、本施設及び仮設校舎の設計を実施するものとする。

- 2 事業者は、予め設計工程表を作成し大学に提出の上、これに従って設計を遂行するものとする。
- 3 事業者は、定期的に本施設及び仮設校舎の設計の進捗状況に関して定期的に大学と打ち合わせを行うとともに必要に応じて設計内容の協議を行う。
- 4 事業者は、計画・工事上必要がある場合は、大学の許可を受けて、建物調査、地質調査、測量調査等の事前調査を自己の責任及び費用で実施しなければならない。

(第三者による実施)

第 10 条 事業者は、本施設及び仮設校舎の設計及び本章に定めるその他の付随業務を委託し又は請け負わせて実施する。事業者は、事前に大学の承諾を得た場合を除き、以

外の者に本施設又は仮設校舎の設計の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、本施設又は仮設校舎の設計の一部を設計者以外の者に実施させる場合、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他必要な事項を大学に事前に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。
- 3 設計者への設計の委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、設計者その他本施設及び仮設校舎の設計に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

(本施設の基本設計の完了)

第11条 事業者は、本施設の基本設計図書の作成完了後、別紙1の日程に従い基本設計図書を大学に対し提出し、大学より確認を得なければならない。なお、大学は、合理的期間内に基本設計図書を確認するものとし、確認後事業者に対し、確認を終えた旨通知する。大学はかかる確認を理由として本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものでない。

- 2 大学は、前項に従い提出された基本設計図書が、本契約、入札書類若しくは応募者提案に従っていないと判断する場合又は提出された基本設計図書では本契約、入札書類及び応募者提案において示されている水準又は仕様を満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、事業者に対してかかる箇所の修正を事業者の費用負担において求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 3 事業者は、基本設計図書について大学から確認を得た後、実施設計図書の作成の業務を開始する。
- 4 仮設校舎については、基本設計図書の作成を要しない。

(本施設の実施設計の完了)

第12条 事業者は、本施設の実施設計図書の作成完了後、別紙1の日程に従い実施設計図書を大学に対し提出し、大学より確認を得なければならない。大学は、合理的期間内に実施設計図書を確認するものとし、確認後事業者に対し、確認を終えた旨通知する。なお、大学はかかる確認を理由として本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

- 2 大学は、前項に従い提出された実施設計図書が、本契約、入札書類、大学の確認を受けた基本設計図書若しくは応募者提案に従っていないと判断する場合又は提出された実施設計図書では本契約、入札書類、大学の確認を受けた基本設計図書及び応募者提案において示されている水準又は仕様を満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、事業者に対してかかる箇所の修正を事業者の費用負担において求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 3 事業者は、実施設計図書の作成完了後、大学の指示する方法により内訳書を作成し、大

学に提出して大学の確認を受けなければならない。

(仮設校舎の実施設計の完了)

第13条 事業者は、仮設校舎の実施設計図書の作成完了後、別紙1の日程に従い実施設計図書を大学に対し提出し、大学より確認を得なければならない。大学は、合理的期間内に実施設計図書を確認するものとし、確認後事業者に対し、確認を終えた旨通知する。なお、大学はかかる確認を理由として本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

2 大学は、前項に従い提出された実施設計図書が、本契約、入札書類、大学の確認を受けた基本設計図書若しくは応募者提案に従っていないと判断する場合又は提出された実施設計図書では本契約、入札書類、大学の確認を受けた基本設計図書及び応募者提案において示されている水準又は仕様を満たさないと判断する場合には、かかる判断をした箇所及び理由を示して、事業者に対してかかる箇所の修正を事業者の費用負担において求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。

3 事業者は、実施設計図書の作成完了後、大学の指示する方法により内訳書を作成し、大学に提出して大学の確認を受けなければならない。

(設計の留意事項)

第14条 事業者は、本施設及び仮設校舎に入居予定の教員等と諸室の仕様等に関して確認・調整を行った内容を示すヒアリングシートが大学から提示されたときは、その内容を適宜実施設計に反映しなければならない。

2 事業者は、大学から求められた場合、教員等との調整・協議に参加し、助言・提案などの補助作業を行わなければならない。

3 事業者は、法令に基づく書類を作成し、建築確認申請など各種申請を行うとともに、大学に事前説明及び事後報告を行わなければならない。

(設計の変更)

第15条 大学が事業者に対して、本施設(仮設校舎を含む。以下本条において同じ。)の設計変更を求めた場合、事業者は、当該変更の可否及び本事業の実施に与える影響を検討し、大学に対して14日以内にその結果を通知しなければならない。大学はかかる事業者の検討結果を踏まえて設計変更の可否を最終的に決定し、事業者に通知する。事業者はかかる通知に従うものとする。

2 前項の規定に従い大学の請求により事業者が設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用(設計費用及び建設工事費のほか、将来の維持管理にかかる追加費用を含むがこれに限られない。)が発生したときは、大学が当該費用を負担するものとしサービスの対価に算入し、費用の減少が生じたときにはサービスの対価の支払額を減額する。

- 3 本施設の完成までに大学が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要性が生じた場合には、事業者は大学に対し設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。大学は、設計変更の必要性が、本施設の完成までに大学が本事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因していると判断する場合には、設計変更に承諾するものとする。ただし、具体的な変更内容については、事業者は大学と協議を行うものとする。かかる設計又は建設工事の変更により追加費用が発生したときは大学が合理的な範囲で当該費用を負担するものとし、サービスの対価に算入する。
- 4 事業者は、大学の承諾を得た場合を除き、本施設の設計変更を行うことはできない。
- 5 前項の規定に従い事業者が大学の承諾を得て本施設の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときでもサービスの対価を変更しないものとし、費用の減少が生じたときにはサービスの対価の支払額を減額する。
- 6 本契約の締結日以降、法令変更により本施設の設計変更が必要となった場合、第1項及び第2項の規定を準用するものとする。この場合、第85条第1項ないし第3項の規定は適用しないものとする。
- 7 本契約の締結日以降、不可抗力により本施設の設計変更が必要となった場合、第1項の規定を準用するものとする。ただし、かかる設計変更により生じる追加費用の負担は、別紙6に規定する負担割合に従い大学及び事業者が負担するものとする。この場合、第[85]条第1項ないし第3項の規定は適用しないものとする。

第4章 改修工事

第1節 総則

(本施設等の建設及び改修工事)

- 第16条 事業者は、第13条第1項の規定に従い提出した実施設計図書につき大学の確認を受け、各種申請手続き等が完了した後速やかに、仮設校舎の建設を開始するものとする。
- 2 事業者は、第12条第1項の規定に従い提出した実施設計図書につき大学の確認を受け、各種申請手続き等が完了した後速やかに、本施設の改修工事を開始するものとする。
- 3 事業者は、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札書類、応募者提案及び大学の確認を受けた設計図書に従い、仮設校舎の建設及び本施設の改修工事を実施するものとする。

(第三者による実施)

- 第17条 事業者は、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事を に委託又は請け負わせて実施するものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、 以外の者に、仮設校舎の建

設工事及び本施設の改修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。

- 2 事業者は、事前に大学の承諾を得て、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事の一部を第三者に委託又は請け負わせることができる。かかる第三者が自己以外の第三者に委託し又は請け負わせる場合も同様とする。
- 3 建設者への仮設校舎の建設及び本施設の改修工事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、建設者その他仮設校舎の建設工事及び本施設の改修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、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。

(事業者の責任)

第18条 仮設、施工方法その他仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事を実施するために必要な一切の手段については、業務要求水準書及び大学の確認を受けた設計図書に従うものとし、これらに定めのないものについては事業者が自己の責任において定めるものとする。

- 2 事業者は、本施設及び仮設校舎の建設工事期間中に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の責任及び費用において調達しなければならない。大学は、相当な範囲で、これに協力するものとする。
- 3 事業者は、本施設で行なわれている大学の教育研究活動等に工事の影響を与えないよう、防音等に十分な確認・調整を行わなければならない。

(施工計画書等)

第19条 事業者は、別紙3に規定する図書を作成し、仮設校舎の建設工事、第Ⅰ期整備の改修工事及び第Ⅱ期整備の改修工事の各着工前に、それぞれ大学に提出するものとする。

- 2 事業者は、別紙3に規定する建設工事工程表に従って工事を遂行するものとする。
- 3 事業者は、建設工事期間中、工事現場に常に施工記録を整備しなければならない。
- 4 事業者は、別紙4に規定する図書を作成し、施工時に大学に提出するものとする。
- 5 事業者は、大学の求めに応じ、建設場所で建設状況を説明しなければならない。
- 6 大学は、事業者から「建設業法」(昭和24年法律第100号)第24条の7に規定する施工体制台帳、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。

(工事監理者)

第20条 事業者は、仮設校舎の建設に着工する前に自らの責任及び費用において、「建築基準法」(昭和25年法律第201号)第5条の4第2項に規定する工事監理者を設置せしめ、速やかに当該工事監理者の名称を大学に対して通知するものとする。なお、建設者が工事監理者を兼ねることはできない。

- 2 大学は事業者を通じて工事監理者に工事監理の状況について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工事監理の状況について毎月報告を行わせるものとする。

- 3 事業者は、工事監理者の作成した月報及び監理報告書を作成対象月の翌月 10 日(当該日が大学の休日に当たるときは、直後の休日でない日とする。)までに大学に対して提出するものとする。

(建設場所の管理)

第 21 条 事業者は建設工事の着工までに、事業者の仮設校舎の建設工事の実施のため、大学から使用許可を受けて、本件土地を使用するものとする。なお、この場合の本件土地の使用は無償とする。

- 2 仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事に必要な仮設建物等の設置等の用地については、事業者は、前項の使用許可とは別途、大学から許可を受けて、馬出キャンパス内の土地の一部を使用することができる。なお、この場合の用地の使用は無償とする。
- 3 事業者は、前 2 項により土地を使用する場合、大学が発行する許可書及び許可書に付された条件を遵守しなければならない。
- 4 事業者は、第 1 項により使用する土地については事業者が現に本件土地の使用を開始した日から仮設校舎を解体して大学の確認を受けたときまで、第 2 項により使用する土地については事業者が現に当該用地の使用を開始した日から許可証に記載された使用期間満了日まで、善良なる管理者の注意義務をもって各土地の管理を行う。

(事前調査)

第 22 条 事業者は、本施設の設計及び建設のために大学が行った建物調査の結果並びにその他事業者が第 9 条第 4 項に基づき仮設校舎の建設及び本施設の改修工事の実施に必要と認めて行う調査の結果に基づき、仮設校舎を建設し、改修工事を実施するものとする。また、事業者は、着工に先立ち自己の責任と費用により建築準備調査等を十分に行い、その結果に基づき、仮設校舎を建設し、改修工事を実施するものとする。

- 2 事業者が仮設校舎の建設工事又は本施設の改修工事に伴い調査等を行う場合、大学に事前に連絡しその承諾を得た上で、事業者がその責任と費用により実施するものとする。
- 3 大学が第 1 項に従い実施した建物調査の誤りから発生する損害は、合理的な範囲で大学がこれを負担するものとする。
- 4 事業者が第 2 項に従い実施した各種調査の不備、誤り等から発生する責任は、事業者がこれを負担するものとする。

(本施設の建設に伴う近隣対策)

第 23 条 事業者は、近隣対策として、本契約締結日から仮設校舎の建設工事の着工日までの間に、近隣住民に対し事業計画の説明を行い了解を得るよう努めるとともに、設計建設

期間中、近隣調整を行わなければならない。

- 2 事業者は、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、振動その他建設及び整備工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、その他合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。近隣対策の結果、事業者に生じた費用については、事業者が負担するものとする。ただし、大学が設定した条件に直接起因するものについては大学が負担するものとする。
- 3 前2項に定め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ものとする。
- 4 事業者は、大学の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。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。
- 5 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とともに、自己の責任及び費用において、近隣対策を行うものとする。

(スケジュール調整)

第24条 事業者は、医学部内事前調整及び安全協議会との事前調整を十分に行わなければならない。

(建設期間中の保険)

第25条 事業者は、本施設の建設工事期間中、自己又は建設者をして別紙5第1項に掲げる保険の加入を手配するものとする。

(履行保証等)

第26条 事業者は、改修工事の履行を確保するため、本契約締結日から第Ⅱ期整備の改修工事完了予定日までを期間として改修工事に相当する金額(設計費、工事監理費及び仮設校舎の建設費、除去費を含む。)の100分の10以上に相当する額(但し第Ⅰ期整備の改修工事について第35条による大学の完成検査に合格した後は第Ⅱ期整備の改修工事に相当する金額の100分の10以上に相当する金額とする。)について、大学又は事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は事業者を被保険者とする履行保証保険契約を建設者に締結させなければならない。

- 2 事業者は、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合、保険金請求権に第87条第1項第1号による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。かかる質権の設定費用は事業者が負担するものとする。
- 3 事業者は、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には保険証券の原本を大学に提出するものとする。また、事業者自身を被保険者とする履行保証保険契約を建設者に締結させた場合には保険証券の写しを大学に提出するものとする。ただし、第2項に従い質権を設定する場合には質権の設定と同時に保険証券の原本を大学に提出する

ものとする。

(大学の備品の搬入)

第27条 大学が別途発注する備品の搬入作業が、事業者の業務に密接に関連する場合において、必要がある場合には調整を行い、備品の搬入に協力する。

2 前項の事業者の調整及び協力に要する費用は事業者の負担とする。

第2節 主要構造部等の現況調査及び補強等

(現況の調査)

第28条 事業者は、第Ⅰ期整備及び第Ⅱ期整備の各改修工事の着工前に、それぞれの改修工事の対象区域の主要構造部現況調査要領書を作成し、大学の確認を受けなければならない。

2 事業者は、第Ⅰ期整備及び第Ⅱ期整備の各改修工事の初期段階に、前項により大学の確認を受けた主要構造部現況調査要領書に従い、本施設の主要構造部の調査を行い、主要構造部現況調査報告書を作成して、大学の確認を受けなければならない。

(補強及び補修)

第29条 前条第2項の調査の結果、主要構造部の補強・補修が必要な場合、事業者は、業務要求水準書に示された手順に従い、補強・補修を実施するものとする。事業者は、補強・補修の必要性及び実施については、大学と十分な協議を行い、合意形成の上、行うものとする。

(費用負担)

第30条 業務要求水準書の参考資料1及び2からでは合理的に想定できないと大学が認められた補強・補修が発生した場合、当該補強・補修にかかる費用は大学が負担する。但し主要構造部と外壁以外の部分の撤去時に主要構造部と外壁に損傷が生じた場合の補強・補修に要した費用は事業者が負担しなければならない。

第3節 検査・確認

(工事施工に関する報告)

第31条 大学が要請したときは、事業者は、工事施工の事前説明及び事後報告を行う。また、大学は、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。

2 大学は、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事の開始前及びそれらの工事中、随時、それらの工事について事業者に対して質問をし、及び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又は説明の求めを受けた後14日以内に、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と判断した場合、関係者協議会において協議を行うことができる。

- 3 大学は、建設工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事の現場に立ち会うことができる。

(中間確認及び建設現場立会い等)

第32条 大学は、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事が本契約、入札書類、設計図書又は応募者提案に従い実施されていることを確認するために、事業者に事前に通知した上で、事業者に対して中間確認を求めることができるものとする。また、大学は、建設現場において建設状況を事業者の立会いの上確認することができるものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する中間確認及び建設状況の確認の実施について、大学に対して最大限の協力を行うものとし、また建設者をして、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項に規定する説明又は確認の結果、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事の状況が本契約、入札書類、設計図書又は応募者提案に従っていないと判断した場合、事業者に対してその是正を勧告することができ、事業者はこれに従わなければならない。
- 4 事業者は、工期中において事業者が行う検査又は試験のうち主要なものについて、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。
- 5 大学は、前条及び本条に規定する立会い又は確認等の実施、質問の回答、説明及び報告を受けたこと等を理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(事業者による完成検査)

第33条 事業者は、自己の責任及び費用において、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事の完成検査を行うものとする。本施設の改修工事の完成確認は、第Ⅰ期整備と第Ⅱ期整備について、それぞれについて個別に実施する。なお、事業者は、本施設の完成検査の日程を事前に大学に対して通知するものとする。

- 2 大学は、事業者が前項の規定に従い行う完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本事業の実施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。
- 3 事業者は、完成検査に対する大学の立会いの有無を問わず大学に対して、完成検査の結果を、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。

(完成確認報告)

第34条 事業者は、仮設校舎の建設工事、第Ⅰ期整備及び第Ⅱ期整備の改修工事のそれぞれ

れについて、工事完成時に工事監理者をして、大学に対する完成確認報告を行わせるものとする。

(大学による完成検査)

第35条 大学は、事業者による第33条の完成検査の終了後、以下の方法により完成検査を実施するものとする。

- (1) 大学は、建設者及び工事監理者立会いのもとで、完成検査を実施する。事業者は施工記録を準備して、現場で大学の検査を受ける。
 - (2) 完成検査は、本施設と大学の確認を受けた設計図書との照合により実施する。
 - (3) 本施設等の試稼働等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。なお、各種設備の点検、試運転等は、大学による完成検査前に事業者が実施し、その報告書を大学に提出する。点検試運転等の必要な各種設備については、大学と事業者の協議により決定し、大学は、試運転等に立ち会うことができる。
 - (4) 事業者は、試運転とは別に、各種設備、備品等の取扱いに関する大学への説明を実施する。
- 2 大学は、前項に基づく完成検査の結果、本施設が入札書類、応募者提案及び設計図書に従っていないと大学が認める場合には、是正を勧告することができ、事業者は大学から是正を求められた場合は事業者の負担により当該箇所を是正するものとし、大学の確認を受けるものとする。

(維持管理体制の整備)

第36条 事業者は、維持管理開始予定日までに、維持管理に必要な人員を確保し、かつ、維持管理に必要な訓練、研修等を行うものとする。

- 2 事業者は、仮設校舎、第Ⅰ期整備の対象区域、第Ⅱ期整備の対象区域のそれぞれについて前項に規定する研修等を完了し、かつ、業務要求水準書に従って維持管理することが可能となった段階で、大学に対して通知を行うものとする。

(維持管理業務体制の確認)

第37条 大学は、前条第2項の通知を受領後、仮設校舎の大学への引き渡し又は改修工事の対象区域の明渡しに先立ち、業務要求水準書及び応募者提案との整合性の確認のため、本施設の維持管理業務体制の確認を行うものとする。

- 2 事業者は、仮設校舎、第Ⅰ期整備の対象区域及び第Ⅱ期整備の対象区域のそれぞれについて、各維持管理開始予定日までに、業務要求水準書及び応募者提案等に基づき、維持管理期間を通じた維持管理業務計画書を作成して、大学の確認を受けるものとする。

(仮設校舎の施設整備業務完了確認)

第 38 条 大学が、第 35 条に基づき仮設校舎が設計図書に従い建設されていること及び設備等が設計図書に従い設置されていることを確認し、また、第 37 条に基づきその維持管理が可能であることを確認し、かつ、事業者が別紙 5 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業務要求水準書の〈工事完了後の提出書類の数量と体裁〉に記載する書類と共に大学に対して提出した場合、大学は事業者に対して速やかに仮設校舎の施設整備業務完了確認書を交付するものとする。

- 2 大学は、前項に基づき施設整備業務完了確認書を交付したことを理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- 3 事業者は、大学の仮設校舎に関する施設整備業務完了確認書を受領しなければ、仮設校舎を大学に使用させることはできないものとする。
- 4 事業者は、仮設校舎の完成検査後、業務要求水準書に従いホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を速やかに大学に報告しなければならない。測定値が厚生労働省の定める指針値を上回った場合には、事業者は自己の負担で是正措置を講じ、大学の確認を受けるものとする。

(施設整備業務完了確認)

第 39 条 大学が、第 35 条に基づき本施設が設計図書に従い改修工事がなされていること及び設備、備品等が設計図書に従い設置されていることを確認し、また、第 37 条に基づきその維持管理が可能であることを確認し、かつ、事業者が別紙 5 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業務要求水準書の〈工事完了後の提出書類の数量と体裁〉に記載する書類と共に大学に対して提出した場合、大学は事業者に対して速やかに施設整備業務完了確認書を交付するものとする。

- 2 大学は、前項に基づき施設整備業務完了を交付したことを理由として、本事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。
- 3 事業者は、大学の施設整備業務完了確認書を受領しなければ本施設の維持管理を開始することはできないものとする。
- 4 事業者は、本施設の完成検査後、業務要求水準書に従いホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を速やかに大学に報告しなければならない。測定値が厚生労働省の定める指針値を上回った場合には、事業者は自己の負担で是正措置を講じ、大学の確認を受けるものとする。
- 5 本条の施設整備業務完了確認は第 I 期整備と第 II 期整備とでそれぞれ個別に実施するものとする。

第 4 節 工期の変更

(工期の変更)

第40条 大学が事業者に対して工期の変更を請求した場合、又は事業者が事業者の責めに帰すことのできない事由により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整わない場合、大学が合理的な工期を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

2 前項により工期が変更された場合、維持管理開始予定日を変更することができる。ただし、維持管理開始予定日の変更される場合でも第81条第1項に規定する本契約の期間満了日は変更されないものとする。

3 不可抗力事由が原因で工期の変更が請求された場合には、第85条第1項ないし第3項の規定は適用しない。

(工事の中止)

第41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、仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事(以下、本条において「工事」という。)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、前項に従い工事の施工を一時中止させた場合、必要に応じ工期を変更し、本施設の維持管理開始予定日を変更することができる。ただし、維持管理開始予定日の変更される場合でも第[81]条第1項に規定する本契約の期間満了日は変更されないものとする。

3 不可抗力事由が原因で中止が命じられた場合には、第[85]条第1項ないし第3項の規定は適用しない。

(工期変更の場合の費用負担)

第42条 前2条により工期が変更された場合で、大学又は事業者が費用の増加若しくは追加が生じる場合又は損害が生じる場合、その必要な合理的費用又は合理的な範囲の損害の負担については、次のとおりとする。

(1) 大学の責めに帰すべき事由による場合は、すべて大学が負担する。この場合、事業者が生じる増加又は追加費用は、サービス購入費に算入する。

(2) 事業者の責めに帰すべき事由による場合は、すべて事業者が負担する。

(3) 不可抗力による場合は、別紙6に規定する負担割合に従い、大学及び事業者が負担する。なお、事業者の損害を大学が負担する場合、当該損害は実損に限り得べかりし利益を含まない。

第5節 損害の発生

(第三者に対する損害)

第43条 事業者が仮設校舎の建設工事及び本施設の改修工事(以下本条において「工事」という。)により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち事業者の責めに帰すべき

事由により及ぼしたものについては、事業者が当該損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の場合において、当該損害のうち事業者の責めに帰すべき事由により及ぼした損害以外の損害については、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼした場合を含め、大学が当該損害(ただし第 25 条に基づき事業者又は建設者等が加入した保険等により填補された部分及びその損害のうち工事の施工につき事業者が善良なる管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものを除く。)を賠償しなければならない。

(本施設等への損害)

第 44 条 仮設校舎又は本施設について事業者が維持管理業務を開始する前に、不可抗力により、本施設、仮設校舎、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を大学に通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を受けた場合、大学は直ちに調査を行い、損害(事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。)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 第 1 項に規定する損害(追加工事に要する費用を含むが実損に限り得べかりし利益は含まない)及び追加費用は別紙 6 に規定する負担割合に従い、大学及び事業者が負担するものとする。

第 6 節 明渡し等

(明渡し等の遅延)

第 45 条 事業者の責めに帰すことのできない事由により仮設校舎の貸し渡し又は第 Ⅰ 期整備若しくは第 Ⅱ 期整備の対象区域の明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。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により仮設校舎の貸し渡し又は第 Ⅰ 期整備若しくは第 Ⅱ 期整備の対象区域の明渡しが遅延した場合、事業者は、各維持管理開始予定日から実際に本施設が事業者から大学に対して仮設校舎を貸し渡し又は第 Ⅰ 期整備若しくは第 Ⅱ 期整備の対象区域を大学に明け渡した日までの期間(実際に引き渡された日は含まない。)について、遅延にかかる部分の設計・建設の対価の相当額(割賦金利を除く。)につきその遅延時において国立大学法人九州大学工事請負契約基準で定められる率により計算した額を、遅延損害金として遅延日数に応じて日割り計算(1 年を 365 日とする。)により大学に対して支払うものとする。また、当該遅延損害金を超える損害があるときは、事業者はその損害額を支払わなければならない。本契約に従い大学が事業者に対して設計・建設につき是正を勧告した結果引渡しが遅延した場合も、事業者の責めに帰すべき事由に含ま

れるものとする。

- 3 第 [40] 条第 2 項又は第 [41] 条第 2 項に基づき維持管理開始予定日が変更された場合には、前項の遅延損害金は、大学と事業者とが合意の上変更した維持管理開始予定日より遅れた場合に発生するものとする。

(仮設校舎の貸し渡し)

第 46 条 事業者は、大学から仮設校舎の施設整備業務完了確認通知を受領した場合、仮設校舎の維持管理開始予定日に仮設校舎を大学に貸し渡し、その占有を移転するものとする。

- 2 大学は、前項に従い、第 11 期整備の対象区域について次条第 2 項の移設が完了し、大学の確認を受けるときまで、仮設校舎を借り受けて、大学の教育・研究活動のために使用するものとする。大学は、事業者から仮設校舎の対価として、第 77 条に従いサービスの対価を支払う。なお、仮設校舎の対価は、サービス対価のうち設計・建設費に含め、後払とする。

- 3 事業者は、第 1 項により仮設校舎を大学に貸し渡した後、仮設校舎の供用開始日までの期間内に、業務要求水準書に従い、本施設内の既存附帯設備を仮設校舎又は大学の指定する場所に移設し、試運転及び調整を行ったうえで、大学の確認を受けなければならない。

(本施設の明渡し)

第 47 条 事業者は、第 1 期整備及び第 11 期整備の対象区域について、それぞれに係る施設整備業務完了確認通知を受領したときは、現場を取り片付けて、事業者 (建設者及び下請人等を含む。) が管理する物件を撤収し、各改修工事完了予定日に大学に明渡すものとする。

- 2 事業者は、第 1 期施設整備業務の完了後、及び第 11 期施設整備業務の完了後、各々の場合において、業務要求水準書に従い、仮設校舎に附設された附帯設備のうち大学が指定する附帯設備は仮設校舎より本施設へ移設し、他の附帯設備は廃棄するものとする。本施設に移設した附帯設備については、各供用開始予定日までに試運転及び調整を行ったうえで、大学の確認を受けなければならない。

(瑕疵担保責任)

第 48 条 大学は、本施設の改修工事又は事業者が要求水準書に従って調達し、本施設に整備して大学に譲渡した設備・備品等に瑕疵があるときは、事業者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、大学は、修補を請求することができない。

- 2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第 1 期整備又は第 11 期整備の対象区域を大学に明け渡した日から 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、本施設の明渡しの際に瑕疵があることを知ったときは、第1項にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、当該瑕疵の修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者がその瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。
- 4 大学は、本施設が第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、建設者に、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、かかる保証書を建設者から提出を受け大学に提出するものとする。当該保証書の様式は、別紙7に定める様式による。

(仮設校舎の撤去)

第49条 事業者は、第11期整備業務完了後第47条第2項による附帯設備の本施設への移設が完了し、大学の確認を受けた後、速やかに仮設校舎を撤去し、仮設校舎の設置のために使用していた土地を原状に回復し、大学の確認を受けなければならない。

第5章 本施設の維持管理・運営業務

第1節 共通事項

(運営・維持管理業務)

第50条 事業者は、本契約、入札書類、応募者提案に従い、維持管理業務及び運営業務を実施しなければならない。

- 2 事業者は、業務要求水準書に規定された業務要求水準を満たすよう、維持管理業務及び運営業務を実施しなければならない。

(従事職員名簿の提出等)

第51条 事業者は、従事職員の名簿を、業務開始までに大学に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに報告しなければならない。

- 2 大学は、事業者の従事職員がその業務を行うにあたり不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対して交代を請求することができる。

(法令変更等による維持管理・運営業務要求水準の変更)

第52条 法令制度の新設又は改正等により、業務要求水準書の変更が必要又は可能となっ

た場合には、大学は事業者と協議の上、法令の要求する水準に見合うように業務要求水準書を変更するものとする。

- 2 前項による業務要求水準書の変更により事業者の維持管理業務の実施に要する費用に増減が生じた場合、事業者の増加費用については別紙 12 に示された負担割合に基づき、大学と事業者の協議により維持管理の対価を変更し又は据え置くものとし、事業者の費用が減少する場合は当該費用の減少に応じ、協議により維持管理の対価を減額するものとする。
- 3 第 1 項の協議が協議開始の日より 60 日以内に整わない場合には、大学は本契約を解除することができる。この場合、法令制度の新設又は改正等により本事業の継続が困難と認められる場合とし、第 85 条の規定により解除されたものとみなす。

(協議による運営・維持管理業務要求水準の変更)

第 53 条 大学及び事業者は、それぞれ維持管理・運営期間中に合理的な必要が生じた場合、業務要求水準書の変更を大学に求めることが出来る。かかる場合、大学は事業者との協議に応じなければならない。事業者は、かかる協議期間中も、維持管理・運営業務を実施しなければならない。

- 2 大学は前項に定める協議が成立した場合、業務要求水準書の変更を行う。この場合の維持管理費の変更については、大学と事業者の合意したところによる。但し業務要求水準書の変更が運営業務にかかるものであるときには、維持管理の対価を変更しない。

(許認可及び届出等)

第 54 条 事業者は、本施設の維持管理・運営業務に関する本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可を、自己の責任及び費用において取得し、必要な届出等を行わなければならない。但し、大学の単独申請にかかるものについては大学が取得し、又は届出を行う。

- 2 事業者が大学に対して協力を求めた場合、大学は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力する。
- 3 大学が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は大学による許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について協力する。

(近隣対策)

第 55 条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する維持管理・運営業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、大学は事業者に対して必要な協力を行う。

(業務報告書)

第 56 条 事業者は、業務要求水準書に基づき、運営業務及び維持管理業務の実施状況を正

確に反映した業務日誌、月報及び半期報告書（以下、「業務報告書」と総称する。）を別紙 8 の記載に従って作成するものとする。

- 2 事業者は、前項に基づき、作成した業務日誌を、常時閲覧できるように管理・保管しなければならない。
- 3 事業者は、第 1 項に基づき作成した月報を、作成対象月の翌月の 10 日までに、大学に対して提出するものとする。
- 4 事業者は、第 1 項に基づき作成した半期報告書を、作成対象半期末の翌月の 10 日までに、大学に対して提出するものとする。

（自己モニタリング）

第 57 条 事業者は常に自己が実施する運營業務及び維持管理業務の実施状況を把握し、何らかの理由で業務要求水準書、業務計画書若しくは応募者提案に従った維持管理業務又は運營業務の実施が出来ないとき、又は業務要求水準書、業務計画書若しくは応募者提案に規定された水準若しくは仕様が達成出来ない場合、又はそのおそれを認める場合、その理由及び対処方法等を直ちに大学に報告しなければならない。

（モニタリングの実施）

第 58 条 大学は自らの責任及び費用において、本施設の運營業務及び維持管理業務に関して、業務要求水準書、業務計画書及び応募者提案に規定するサービスが提供されていることを確認するために、業務要求水準書に記載ある項目に従い、別紙 11 に従いモニタリングを実施するものとする。

- 2 大学は、前項の説明又は確認の結果、運營業務及び維持管理業務の実施状況が業務要求水準書、業務計画書及び応募者提案の内容を逸脱していると判断した場合等、別紙 11 に従い事業者に対してその是正を勧告するものとし、事業者は第 56 条に記載する業務報告書においてかかる是正勧告に対する対応状況を大学に対して報告しなければならない。
- 3 大学は、必要に応じて、本施設について教職員及び学生等へのヒアリングを行うものとする。
- 4 大学は、モニタリングの実施、ヒアリングの実施等を理由として、本事業の実施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。

（第三者に及ぼした損害等）

第 59 条 事業者は、本施設の維持管理・運營業務に際して、事業者の責めに帰すべき事由により、大学又は第三者に損害を与えた場合及び大学又は第三者に損害が生じた場合、大学又は第三者が被った損害を賠償しなければならない。

- 2 本施設の維持管理・運營業務に伴い通常避けることができない騒音等の理由により第三者に損害を及ぼした場合でも、事業者がその損害を賠償しなければならない。

- 3 事業者は、第1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、本施設の維持管理・運営業務期間中は、別紙[5]第[2]項に記載の保険に加入し、保険料を負担するものとする。

(維持管理・運営業務開始の遅延)

第60条 本施設の維持管理の開始が明渡し日より遅延した期間について、大学は維持管理費の支払義務を負わない。

第2節 維持管理業務

(維持管理業務の実施)

第61条 事業者は、仮設校舎の維持管理開始予定日から第II期整備の維持管理開始予定日までの期間、仮設校舎の維持管理業務を実施する。

- 2 事業者は、本施設について、第I期整備の対象区域については第I期整備の維持管理開始予定日から、第II期整備の維持管理開始予定日からは本施設全体の維持管理業務を、本契約の終了のときまで実施する。

(維持管理業務計画書)

第62条 事業者は、維持管理期間中にわたる維持管理業務の概要を示す維持管理業務計画書を業務要求水準書及び応募者提案に基づき作成し、大学に提出して、維持管理開始予定日までにその内容について大学の承諾を得なければならない。

- 2 事業者は、翌事業年度に実施する維持管理業務の内容を示す年間維持管理業務計画書を業務要求水準書及び応募者提案に基づき作成し、大学に提出して、当該翌事業年度の開始日までに大学の承諾を得なければならない。
- 3 事業者は、大学の承諾を得た第1項の維持管理業務計画書又は前項の年間維持管理業務計画書を変更しようとするときは、あらかじめ変更の内容について大学の承諾を得て行なわなければならない。
- 4 大学は、事業者に対して、第1項により大学が承諾を与えた維持管理業務計画書の変更を請求出来るものとし、事業者はかかる請求に基づいて維持管理業務計画書を変更し、変更内容について大学の承諾を得なければならない。ただし、事業者が維持管理業務計画書の変更の請求について協議を申し出た場合、関係者協議会において協議するものとし、協議が調った場合に、事業者は協議の結果に基づき維持管理業務計画書を変更し、変更内容について大学の承諾を得るものとする。
- 5 事業者は、前項に従い維持管理業務計画書が変更された場合、必要に応じ、年間維持管理業務計画書を変更し、変更内容について大学の承諾を得なければならない。
- 6 第3項及び第4項による維持管理業務計画書の変更が業務要求水準書に定めた水準又は

仕様を超えるものであり、かつ当該変更により事業者の維持管理業務の実施に要する費用に増減が生じた場合、事業者の責めに帰すべき事由により費用が増加する場合を除き、当該増減に応じて、大学と事業者の協議により維持管理の対価を変更する。但し、維持管理業務計画書の変更が不可抗力による場合は、事業者の費用増加に係る大学の負担は別紙 6 第 2 項の負担割合によるものとし、法令変更による場合は別紙 12 の負担割合によるものとする。

- 7 前項による維持管理の対価の増減は、当該変更が大学又は事業者の責めに帰すべき事由によるものである場合の有責当事者に対する損害賠償請求を妨げるものではない。

(維持管理業務の範囲)

第 63 条 本施設のうち第 75 条第 1 項により事業者が大学から提供を受けて使用する部分及び自己の費用で設置した什器備品等については、事業者が自己の責任及び費用で同条第 2 項に定める状態に保たなければならない。

(第三者による実施)

第 64 条 事業者は、維持管理業務を に実施させるものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、維持管理業務の一部を前項に掲げた者に実施させる場合には、かかる維持管理業務の一部を実施させる者の商号、住所その他大学が別途定める事項を、大学に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。
- 3 事業者が維持管理業務の全部又は一部を第三者に実施させる場合、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理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、すべ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。

(施設の提供等)

第 65 条 大学は、維持管理期間中、 を作業員詰所として、事業者に無償で提供する。

- 2 事業者は、前項に基づき提供された作業員詰所に専用電話を設置する場合は、自己の負担で設置しなければならない。
- 3 事業者は、提供された作業員詰所にかかる電話、暖房、電気、ガス、水道等の使用料金を負担しなければならない。
- 4 事業者は、提供された作業員詰所について、通常必要とする修繕費その他の経費を負担し、大学にその費用を請求しないものとする。
- 5 事業者は、維持管理期間が終了したときは、事業者の負担で、提供された施設を使用開始時の原状に回復して大学に返還しなければならない。

(非常時、緊急時の対応)

第66条 事業者は、非常時、緊急時の対応をあらかじめ大学と協議し、業務要求水準書をふまえた対応マニュアルを作成しなければならない。また、災害、事故等の発生時には、当該対応マニュアルに基づき必要な措置をとると共に、関係機関及び大学に報告しなければならない。

2 前項の業務の対応は第[6]章のサービス対価に含まれるものであり、第1項の業務の実施について大学はサービス対価の支払やその他の追加の支払を行うことを要しない。

(費用負担)

第67条 維持管理業務の実施に要する費用は、消耗品の購入費用を含め事業者の負担とする。

2 前項の規定にかかわらず、本施設の維持管理業務の実施に必要な水光熱費は大学の負担とし、サービス対価に含まれないものとする。

(本施設の修繕)

第68条 事業者が、自己の責任と費用において、年間維持管理業務計画書に記載のない模様替え若しくは本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 大学の責めに帰すべき事由により本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 本施設の、事業者の責めによらない事故若しくは火災等による損傷は、大学の責任と費用において、これを修補する。当該修補の時期、方法等については、大学が定めるものとする。

4 大学は、本件事業の事業期間中に本施設の大規模修繕を行う必要が生じた場合には、大学の責任と費用において、かかる大規模修繕を行うものとする。

5 事業者が修繕等を実施し、しゅん功図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させて、大学の確認を受けなければならない。

第3節 運営業務

(運営業務の実施)

第69条 事業者は、本契約、業務要求水準書、運営業務計画書及び事業者提案に基づき、運営業務を実施するものとする。

2 運営業務は事業者が独立採算事業として行うものとし、運営業務の実施に対する対価は大学からは支払われない。運営業務から得られる収入は事業者に帰属するものとする。

3 事業者は、運営業務については、事業者が行う他の業務の会計とは分離させた会計とし

なければならない。

- 4 事業者は、運営業務の開始後本契約が効力を失うまで（但し大学が第 83 条第 2 但し書きに基づき運営業務のみを解除する場合は当該解除の時まで）、運営業務を中止し、又は放棄してはならない。

（運営業務体制の整備）

第 70 条 事業者は、運営業務開始予定日までに、運営業務の実施に必要な人員を確保し、かつ、運営業務の実施に必要な訓練、研修等を行うものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する研修等を完了し、かつ、業務要求水準書に従って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。

（運営業務体制の確認）

第 71 条 大学は、前条第 2 項の通知を受領後、業務要求水準書及び応募者提案との整合性の確認のため、運営業務体制の確認を行うものとする。

（運営業務計画書）

第 72 条 事業者は、各事業年度ごとに運営業務計画書を作成して大学に提出し、当該事業年度の開始日までにその内容について大学の確認を受けなければならない。

- 2 事業者は、大学の確認を受けた運営業務計画書を変更する場合、変更内容についてあらかじめ大学の確認を受けなければならない。

（第三者による実施）

第 73 条 事業者は、運営業務のうち、売店運営業務を に、食堂運営業務を に、それぞれ委託して実施させるものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、これらの者以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、運営業務を構成する各業務の一部を前項に掲げた者以外の第三者に実施させる場合には、当該第三者の商号、住所その他大学が別途定める事項を大学に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。
- 3 事業者が運営業務の全部又は一部を第三者に実施させる場合、すべて事業者の責任において行うものとし、運営業務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、すべ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。

（運営窓口）

第 74 条 事業者は運営業務に関する大学の意見を受け付けるための運営業務窓口を設置するものとし、担当者の氏名、連絡先等を大学に通知しなければならない。

- 2 前項により大学に通知した事項に変更あるときは、事業者は、速やかに当該変更の内容

を大学に通知しなければならない。

- 3 事業者は、運営窓口を通じて得た大学の意見を運営業務の実施に反映させるよう努めなければならない。

(場所の提供)

第75条 大学は、運営期間中、事業者が運営業務を実施するために必要な場所を、事業者に対して無償で貸与するものとし、別紙13の様式による建物使用貸借契約書を別途締結する。

- 2 事業者は、前項に従い大学から提供を受けた場所を、常に清潔な状態に保たなければならない。

(費用負担)

第76条 運営業務を実施するために必要な厨房設備、備品、調理器具、什器等は、事業者の費用で調達しなければならない。

- 2 運営業務を実施するために必要な費用は事業者が負担しなければならない。但し、業務に伴う光熱費の負担については、業務要求水準書に従い大学及び事業者が負担する。

第6章 サービスの対価の支払

(サービスの対価の支払)

第77条 大学は、事業者に対して、別紙9に定める金額及びスケジュールに従い、サービスの対価を支払うものとする。

- 2 サービスの対価は、設計・建設の対価及び維持管理の対価に分割して計算するものとする。
- 3 大学は、事業者に対し、設計・建設の対価を別紙9に従い支払うものとする。
- 4 大学は、事業者に対し、維持管理の対価を別紙9に従い支払うものとする。ただし、その支払額は第78条に従い改定又は第79条に従い減額されることがある。運営業務は事業者が独立採算の事業として実施するものであり、運営業務に対する対価は支払われない。
- 5 大学が対価を支払うべき維持管理業務の提供された期間が、別紙9に定める各支払対象期間に満たない場合には、当該期間の維持管理の対価は日割計算とする。

(サービスの対価の改定)

第78条 前条第1項にかかわらず、サービスの対価の支払額については、別紙10に従い改定を行う。

(サービスの対価の減額)

第79条 第57条に従い行われたモニタリングの結果、維持管理業務又は運営業務について業務要求水準書、業務計画書及び応募者提案に規定する水準又は仕様を満たしていない事項が存在することが大学に判明した場合、大学は、別紙11に規定される場所に従い事業者に対して当該事項の改善、復旧を行うよう勧告することができるとともに、別紙11に従いサービス対価の減額又は維持管理業務若しくは運営業務を実施する者の変更を要求することができる。

(サービスの対価の返還)

第80条 第57条の規定に従い事業者が作成する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減額し得たサービスの対価の相当額に10%の違約金を付して返還しなければならない。

2 前項の違約金は、業務報告書の虚偽の記載が事業者の故意又は重大な過失によらない場合は、これを課さないものとする。

第7章 契約の終了

(契約期間)

第81条 本契約の契約期間は、本契約締結の日から平成31年3月末日までとする。

2 事業者は、契約終了にあたっては、大学に対して、業務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。

3 事業者は、運営業務の終了に際しては、自らの費用で整備した厨房設備、備品、調理器具、什器等を撤去し、第75条第1項により大学から提供を受けていた場所を使用開始時の原状に復して大学に返還しなければならない。また、事業者は大学に対し施設の保全に係る資料等とともに、運営業務に関する説明を行うものとする。

(大学の事由による解除)

第82条 大学は、180日以上前に事業者に通知の上、本契約を解除することができる。

(事業者の債務不履行等による解除)

第83条 次の各号の一に該当するときは、大学は、特段の催告をすることなく、本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、正当な理由なく、設計又は改修工事に着手すべき時期を過ぎても設計又は改修工事に着手せず、大学が相当の期間を定めて催告しても、当該遅延につき事業者から大学が満足する説明が得られないとき。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、各維持管理開始予定日から 30 日が経過しても仮設校舎の貸し渡し、第Ⅰ期整備の対象区域又は第Ⅱ期整備の対象区域の明渡しができないとき、又はその見込みがないことが明らかであるとき。
 - (3) 事業者の破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手続の開始その他これらに類似する手続の開始の申立てを事業者の取締役会で決議したとき、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によって、かかる申立てがなされたとき。
 - (4) 事業者が、第 57 条の規定に従い作成する業務報告書に著しい虚偽の記載をしたとき。
 - (5) 事業者が本契約上の義務に違反し、大学が相当期間を定めて催告したにもかかわらず、かかる相当期間内にその違反が治癒されないとき。
 - (6) 前各号に規定する場合のほか、事業者が本契約上の義務に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないことが明らかであるとき。
- 2 大学は、事業者が実施する維持管理業務又は運営業務の内容が、業務要求水準書、業務計画書及び応募者提案に規定する水準若しくは仕様を満たさない場合（本項において水準未達という。）別紙 11 の規定に従い本契約を解除することができる。但し、運営業務についてのみ水準未達が生じている場合は、大学は、別紙 11 の規定に従い、運営業務についてのみ解除することができるものとする。

（大学の債務不履行による解除等）

- 第 84 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除することができる。
- 2 大学が本契約に基づいて履行すべきサービスの対価その他の金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき遅延日数に応じ、その遅延時において国立大学法人九州大学工事請負契約基準で定められる率で計算した額（1 年を 365 日とする日割計算とする。）を事業者に対し遅延損害金として支払うものとする。

（法令の変更及び不可抗力）

- 第 85 条 法令の変更又は不可抗力により、本施設が業務要求水準書又は設計図書に従い改修できなくなったとき本契約及び業務要求水準書で提示された条件に従って運営業務又は維持管理業務を実施できなくなったときなど本事業の実施が不可能となったと認められる場合若しくは本契約及び業務要求水準書で提示された条件に従って設計・建設又は運営業務又は維持管理業務を行なうために追加費用が必要な場合（ただし第 15 条第 7 項に規定する場合を除く。）、事業者は大学に対して速やかにその旨を通知し、大学及び事業者は本契約及び業務要求水準書の変更並びに追加費用の負担等について、協議するものと

する。

- 2 第 1 項の協議がその開始から 60 日以内に整わない場合、大学は当該法令変更又は不可抗力に対する対応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ものとする。この場合追加費用の負担は、別紙 6 及び別紙 12 に記載する負担割合によるものとする。
- 3 前項の場合大学は、前項に規定する事業者に対する通知の有無にかかわらず、本契約を解除することができるものとする。
- 4 大学は、第 15 条第 7 項、同条第 8 項及び第 44 条第 3 項の規定による大学の損害、増加又は追加費用の負担が過大になると判断した場合には、本契約を解除することができるものとする。

(解除の場合の取り扱い)

第 86 条 第 82 条から第 85 条の規定により本契約が解除された場合 (但し第 83 条第 2 項但書により運營業務にかかる部分のみ解除された場合を除く。) において、大学の完成検査を経た第 I 期整備又は第 II 期整備の改修工事については、大学は別紙 9 に規定された支払のスケジュール及び手続により、該当する設計・建設 (消費税込み。) の対価の残額を支払うものとする。

- 2 第 82 条から第 85 条の規定により本契約が解除された場合において、大学の完成検査を経ない第 I 期整備又は第 II 期整備の改修工事の実施部分があるときには、設計及び改修工事の出来高部分を検査のうえ、当該検査に合格した部分 (以下「合格部分」という。) の明渡しを受け、出来高に相当する金額及び消費税を一括又は支払い時点までの利息を付した分割払いにより、事業者を支払うものとする。
- 3 大学の完成検査を経た第 I 期整備又は第 II 期整備の改修工事の対象区域については、本契約が解除された日から 10 日以内に大学が当該対象区域の現況を検査するものとし、当該対象区域内に事業者の責めに帰すべき事由による損傷その他業務要求水準書に規定された状態を満たさない箇所を認めた場合は、事業者に対してその補修を請求することができるものとする。事業者はかかる請求を受けたときは、速やかに当該請求にかかる補修を行い、大学の確認を受けなければならない。
- 4 事業者は、前項の検査又は補修完了の確認を受けた後、速やかに、当該対象区域の維持管理を大学又は大学の指定する者に引き継がなければならない。第 1 項の施設整備費相当分 (消費税込み。) の残額の支払は、本項による維持管理の引き継ぎの完了を条件とする。
- 5 事業者は、本施設全体の維持管理業務の開始後に本契約が解除された場合、維持管理業務を終了し、維持管理費相当分 (消費税込み。) の未払い期間についての業務報告書を速やかに大学に対して提出し、その確認を受けるものとする。大学は、第 58 条に従いモニタリングを行い、必要な場合維持管理費相の減額を行ったうえで、事業者の請求に基づき、未払部分の維持管理費相当分 (消費税込み。) を支払うものとする。半年に満たない期間

の維持管理費相当分については、日割計算により算出するものとする。

- 6 事業者は、本契約が第Ⅰ期整備の対象区域の明渡し後期間満了前に解除された場合でも、第48条のかし担保の請求期間が経過するまでは、解散してはならない。但し、第48条の事業者の責任を大学が承諾する者が引き受ける場合は、この限りでない。
- 7 解除の時点で大学が仮設校舎を使用している場合の仮設校舎の取り扱いについては、大学と事業者が協議して定める。

(損害賠償等)

第87条 第83条各項の規定により本契約が解除された場合、事業者事業者は、次の各号に定める額の総額を大学の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1)解除時点で大学の完成検査を経ていない第Ⅰ期整備及び第Ⅱ期整備の改修工事にかかる設計・建設の対価(消費税込み)の総額(但し金利は含まない。)の100分の10に相当する額
- (2)解除時点で大学の完成検査を経ていた第Ⅰ期整備又は第Ⅱ期整備の改修工事の対象区域にかかる維持管理の対価(消費税込み)の当該年度の総額の100分の20(但し第83条第2項但し書きの規定により、解除時点ですでに運営業務が解除により修了していた場合には、100分の15とする。)に相当する額
- (3)第83条第2項但し書きの規定により運営業務にかかる部分のみ解除された場合には、解除の日が属する事業年度の維持管理の対価の総額の100分の5に相当する額。
- 2 前項第1号の場合において、第26条の規定により大学を被保険者とする履行保証保険契約が締結されているときは、大学は、当該履行保証保険契約の保険金を受領した場合、これをもって違約金に充当するものとする。
- 3 事業者は、第83条各項に基づく解除に起因して大学が被った損害額が第1項の損害賠償額を上回るときは、その差額を大学の請求に基づき支払わなければならない。
- 4 第82条又は第84条の規定により本契約が解除された場合、大学は、かかる解除により事業者が被った損害額を、事業者に対して支払わなければならない。

(保全義務)

第88条 事業者は、本契約解除の通知の日から第86条第2項による明渡し又は第86条第3項による維持管理業務の引継ぎ完了のときまで、本施設又は出来形部分について、自らの責任及び費用で最小限度の保全措置をとらなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第89条 事業者は、第86条第2項による明渡し又は第86条第3項による維持管理業務の引継ぎの完了と同時に、大学に対して、設計図書、しゅん功図書(ただし、本契約が本施設全体の維持管理業務の開始前に解除された場合、図面等については事業者がすでに作成

を完了しているものに限る。)等本施設の改修工事及び修補にかかる書類その他本施設の改修工事、維持管理に必要な書類の一切を引き渡さなければならない。

- 2 大学は、本契約に基づき提出を受けた図書等を本施設の維持管理のために、無償で自由に使用(複製、頒布、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。)することができるものとし、事業者は、大学によるかかる図書等の自由な使用が、第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとるものとする。

第8章 雑則

(公租公課の負担)

第90条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者の負担とする。大学は、サービスの対価に対する消費税を支払う以外には、本契約に関連する全ての公租公課について別途負担しないものとする。ただし、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。

(協議義務)

第91条 本契約において両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、大学及び事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

(融資団との協議)

第92条 大学は、本事業の継続性を確保するため、融資団と協議を行い、直接協定を締結することができる。

(財務書類の提出)

第93条 事業者は、本契約の終了に至るまで、会計年度の最終日より3ヶ月以内に、商法第281条第1項の計算書類等に公認会計士又は監査法人の監査報告書(株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第2条による計算書類等の監査に基づく報告書)を添付し、大学に提出しなければならない。

(秘密保持)

第94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、融資団以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、本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。

(著作権の帰属等)

第95条 大学が、本件事業の入札手続において及び本契約に基づき、事業者に対して提供した情報、書類、図面等(大学が著作権を有しないものを除く。)の著作権等は、大学に帰属する。

(著作権等の利用等)

第96条 大学は、成果物及び本施設について、大学の裁量により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、本契約の終了後も存続するものとする。

2 成果物及び本施設のうち著作権法(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ものに係る同法第2章及び第3章に規定する著作者の権利(次条において「著作者の権利」という。)の帰属は、同法の定めるところによる。

3 事業者は、大学が成果物及び本施設を次の各号に掲げるところにより利用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。)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し、又はさせてはならない。

(1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本施設の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は大学が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

(2) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。

(3) 本施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で大学又は大学が委託する第三者をして成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(4) 本施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

(5) 本施設を増築、改築、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。

(1) 成果物及び本施設の内容を公表すること。

(2) 本施設に事業者の実名又は変名を表示すること。

(3) 成果物を他人に閲覧させ、複製させ、又は譲渡すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第97条 事業者は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本施設に係る著作者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。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。

(著作権の侵害防止)

第98条 事業者は、成果物及び本施設が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを大学に対して保証する。

2 事業者は、成果物又は本施設が第三者の有する著作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。

(工業所有権)

第99条 事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わねばならない。ただし、大学が当該技術等の使用を指定した場合であって事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、大学は、事業者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

(株式等の発行制限)

第100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、新株予約権又は新株予約権付社債を発行してはならない。

(権利等の譲渡制限)

第101条 事業者が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を設定その他担保提供する場合には、事前に大学の書面による承諾を得るものとする。

2 事業者は、本契約上の地位及び本事業に関し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、第三者に譲渡し、又はこれに対して質権を設定その他の担保提供する場合には、事前に大学の書面による承諾を得るものとする。

(事業者の兼業禁止)

第102条 事業者は、本契約に規定された業務以外の業務を行ってはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

(遅延利息)

第103条 事業者が、本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、事業者は、未払い額につき遅延日数に応じ、その遅延時において国立大学法人九州大学工事請負契約基準で定められる率で計算した額(1年を365日とする日割計算とする。)の遅延利息を大学に支払わなければならない。

(管轄裁判所)

第104条 本契約に関する紛争は、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(疑義に関する協議)

第105条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、大学及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

(関係者協議会)

第106条 大学及び事業者は、本契約の履行及びその他本事業の実施に関する協議を行うことを目的とした、大学及び事業者の役職員・従業員等により構成する関係者協議会を設置するものとする。関係者協議会の詳細については、大学と事業者が別途覚書を取り交わして定める。

2 関係者協議会の事務は、事業者がその費用で行う。

(その他)

第107条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、勧告、催告及び解除は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。なお、大学及び事業者は、かかる請求等の宛先を各々相手方に対して別途通知するものとする。

2 本契約の履行に関して大学と事業者間で用いる言語は、日本語とする。

3 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

4 本契約の履行に関して大学と事業者間で用いる計算単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、「計量法」(平成4年法律第51号)に定めるものとする。

5 本契約上の期間の定めは、「民法」(明治29年法律第89号)及び「商法」(明治32年法律第48号)が規定するところによるものとする。

6 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈される。

別紙一覧

- 別紙 1 日程表（第 4 条、第 11 条第 1 項、第 12 条第 1 項、第 13 条 1 項）
- 別紙 2 事業実施用地（第 5 条）
- 別紙 3 着工時の提出図書（第 19 条第 1 項、同第 2 項）
- 別紙 4 施工時の提出図書（第 19 条第 4 項）
- 別紙 5 事業者等が付保する保険（第 25 条、第 38 条第 1 項、第 39 条第 1 項、）
- 別紙 6 不可抗力による追加費用の負担割合（第 15 条第 8 項、第 42 条第 3 項、第 44 条第 3 項、第 85 号第 2 項）
- 別紙 7 保証書の様式（第 48 条第 5 項）
- 別紙 8 業務報告書の構成及び内容（第 56 条第 1 項）
- 別紙 9 サービスの対価の金額と支払いスケジュール（第 77 条第 1 項、同第 3 項、同第 4 項、同第 8 項、第 86 条）
- 別紙 10 サービスの対価の変更（第 57 条第 1 項）
- 別紙 11 サービスの対価の減額及びの支払停止の基準と方法（第 79 条、第 83 条 2 項）
- 別紙 12 法令変更による追加費用の負担割合（第 85 条第 2 項）
- 別紙 13 建物使用貸借契約書の様式（第 75 条第 1 項）

別紙1 日程表

基本設計図書の提出	平成 年 月 日
実施設計図書の提出	平成 年 月 日
工事着工予定日	
仮設校舎	平成 年 月 日
第 期整備	平成 年 月 日
第 期整備	平成 年 月 日
貸渡し予定日（仮設校舎）	平成 17 年 7 月 31 日
明渡し予定日	
第 期整備	平成 18 年 8 月 31 日
第 期整備	平成 19 年 11 月 30 日
維持管理開始予定日	
仮設校舎	平成 17 年 8 月 1 日
第 期整備	平成 18 年 9 月 1 日
第 期整備	平成 19 年 12 月 1 日
事業期間終了日	平成 31 年 3 月 31 日

別紙 2 事業実施場所

[本契約締結時に事業実施用地に係る地図を添付の予定です。]

別紙 3 着工時の提出図書

1. 建設工事工程表
2. 現場代理人・各種技術者届
3. 建設業務実施体制表
4. 官公署からの許可書の写し

別紙 4 施工時の提出図書

<u>提出図書名</u>	<u>提出時期</u>
1. 月間工程表	: 当該月開始 1 週間前
2. 進捗状況報告書(月間)	: 当該月終了後 1 週間以内 監理業務・建設業務

別紙 5 事業者等が付保する保険

事業者等が付保する保険等の保険条件は以下のとおりとする。ただし、本条件は最少限度の条件であり、事業者の判断に基づき、これよりも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。また、下記保険以外の保険の付保については、事業者提案とする。

1. 建設期間中の保険

(1) 建設工事保険

保険種目

建設工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険内容

工事中に発生した工事目的物の損害を担保するものである。

（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）

付保条件

- a 保険目的の範囲は、「本事業」の契約対象となるすべての工事を対象とする。
- b 保険期間は、「本施設（仮設校舎含む）」の「着工日」から「引渡日」までの期間とする。
- c 保険契約者は、「事業者」又は「建設企業」とする。
- d 被保険者は、「事業者」、「設計企業」、「監理企業」、「建設企業」及びそのすべての「下請負者」（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む。）「九州大学」を含むものとする。
- e 保険金額は、「本施設」（仮設校舎含む）の「建設工事費等」（消費税を含む。）とする。
- f 控除額（被保険者自己負担額）は、10万円/一事故以下とする。
- g 水災危険担保とする。

(2) 請負業者賠償責任保険

保険種目

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

保険内容

請負業者賠償責任保険とは、工事遂行中第三者（「九州大学」及びその役職員、来客者、見学者、通行者、近隣居住者を含む。）に対する対人及び対物賠償損害を担保する。

付保条件

- a 担保範囲は、「本事業」の契約対象となっているすべての工事を対象とする。
- b 保険期間は、「本施設（仮設校舎含む）」の「着工日」から「引渡日」までの全期間とする。
- c 保険契約者は、「事業者」又は「建設企業」とする。

- d 被保険者は、「九州大学」、「事業者」、「設計企業」、「監理企業」、「建設企業」及びそのすべての「下請負者」(リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。)を含むものとする。
- e 「建設企業」(「下請負者」を含む。)とその他の被保険者は第三者とみなすような交叉責任担保特約を付する。
- f 保険金額は、対人・対物共通で10億円/一事故以上とする。
- g 免責金額(被保険者自己負担額)は5万円/一事故以下とする。
- h 被保険者(九州大学を除く)が直接作業を加えている財物の損壊について復活担保する特約を付すること。

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

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

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

2. 維持管理期間中の保険

(1) 普通火災保険

保険契約者 : 事業者

付保対象 : 仮設校舎

保険期間 : 「仮設校舎の維持管理開始日」から「仮設校舎の維持管理終了日」までとする。

てん補限度額(補償額) : 再調達価格相当額

免責金額 : なし

その他 : 大学を追加被保険者とする

(2) 請負業者賠償責任保険

保険種目

請負業者賠償責任保険(又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。)

保険内容

請負業者賠償責任保険とは、維持管理期間中業務遂行による第三者(「九州大学」及びその役職員、来客者、見学者、通行者、近隣居住者を含む。)に対する対人及び対物賠償損害を担保する。

付保条件

a 担保範囲は、「本事業」の契約対象となっているすべての業務を対象とする。

b 保険期間は、「本施設」(仮設校舎含む)の「維持管理開始日」から「事業期間終了日」

までとする。

なお、一年ごとの更新も認める。

- c 保険契約者は、「事業者」又は「維持管理企業」「運営企業」とする。
- d 被保険者は、「九州大学」、「事業者」、「維持管理企業」「運営企業」及びそのすべての「下請負者」(リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。)を含むものとする。
- e 「建設企業」(「下請負者」を含む。)とその他の被保険者は第三者とみなすような交叉責任担保特約を付する。
- f 保険金額は、対人・対物共通で10億円/一事故以上とする。
- g 免責金額(被保険者自己負担額)は5万円/一事故以下とする。

事業者、維持管理者又は維持管理業務を実施する者で大学の承諾を受けた者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく大学に提示するものとする。

事業者、維持管理者又は維持管理業務を実施する者で大学の承諾を受けた者は、大学の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

別紙 6 不可抗力による追加費用の負担割合

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、本施設につき、損害(但し実損に限るものとし、逸失利益は含まない。)及び追加費用額が同期間中の累計で、その建設工事に相当する金額の1000分の10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、事業者又は建設者が不可抗力により保険金を受領した場合、事業者の負担部分を超えた保険金相当額は、大学の負担部分から控除する。

2. 維持管理期間

本施設の維持管理期間中、不可抗力が生じた場合、本施設につき、損害(但し実損に限るものとし、逸失利益は含まない。)及び追加費用額が一事業年度につき累計で、年間の維持管理費部分相当額(ただし、第78条による物価変動に伴う補正を考慮し、かつ、第79条による減額を考慮しない金額とする。)の1000分の10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、大学、事業者又は維持管理者(下請負業者を含む。)が不可抗力により保険金を受領した場合、事業者の負担部分を超えた保険金相当額は、大学の費用負担から控除する。

3. 運営期間中、不可抗力により運営業務の実施に関し事業者に損害又は追加費用が生じたときは、事業者が全て負担する。

別紙 7 保証書の様式

様

〔建設者〕(以下「保証人」という。)は、九州大学(馬出)総合研究棟改修(旧医学部基礎 A 棟)施設整備等事業(以下「本件事業」という。)に関連して、事業者が国立大学法人九州大学(以下「大学」という。)との間で締結した平成 17 年 月 日付け事業契約(以下「本件事業契約」という。)に基づいて、事業者が大学に対して負担する以下の第 1 条の債務(以下「主債務」という。)につき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、本件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、本件事業契約書第 48 条第 1 項に基づく事業者の大学に対する債務を保証する。

第 2 条(通知義務)

大学は、工期の変更、延長、工事の中止その他本件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には、遅滞なく当該事由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(保証債務の履行の請求)

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、保証債務履行請求書を受領した日から 7 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。大学及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとする。
3. 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

第 4 条(求償権の行使)

保証人は、本件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。但し大学の承諾を得たときはこの限りでない。

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、本件事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

第6条（管轄裁判所）

本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、福岡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：

別紙 8 業務報告書の構成及び内容

1. 業務報告書の構成について

業務報告書の構成は以下のとおりとする。

業務日誌

月報

半期報告書

2. 業務報告書の内容について

(1) 維持管理業務

業務日誌

「建築物保守管理業務」、「建築設備保守管理業務」、「清掃業務」、「修繕業務」の履行内容や担当者名等を示した日誌として作成したもの。

月報

業務日誌に基づき、当該月分の履行結果を反映したもの。

半期報告書

月報に基づき、当該半期分の履行結果を反映したもの。

(2) 運営業務

業務日誌

「食堂運営業務」、「売店運営業務」の担当者名、営業時間、利用者数、売上等を示した日誌として作成したもの。

月報

業務日誌に基づき、当該月分の履行結果を反映させ、以下の資料を添付したもの。

- ・打合せ議事録
- ・苦情等及びその対応結果

半期報告書

月報に基づき、当該半期分の履行結果を反映したもの。

別紙 9 サービス対価の金額と支払いスケジュール

各年のサービス費の対価の支払金額及び支払いスケジュールは以下のとおりとする。

なお、設計・建設の対価に対する消費税率は本施設の引渡時に適用のある税率に、維持管理の対価に対する消費税率は実際の支払い時に適用のある税率に、それぞれよるものとし、変更分についても大学が負担するものとする。

[本契約締結時にサービス対価の金額及び支払いスケジュールを添付の予定です。]

別紙 10 サービスの対価の支払額の改定について

1. 設計・建設の対価の改定

入札説明書「6. - (2) - - a. - 才基準金利の決定日」により基準金利を改定し、当該改定により設計・建設の対価を改定する。

2. 維持管理の対価の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理対価基本額を改定する。

維持管理対価基本額は、年 1 回（毎年 10 月）に見直すこととする。

前回改定時に比べて 3% 以上の変動が認められる場合に、当該事業年度の維持管理基本額を、以下の算式に基づいて改定する。

使用する指標	価格改定の算式
「企業向けサービス価格指数」 - 建物サービス （物価指数統計月報・日銀調査統計局）	$P_t = P_{t-1} \times (CSPI_{t-1} / CSPI_r)$ ただし $ (CSPI_{t-1} / CSPI_r) - 1 > 3.0\%$ P _{t-1} ：前年度の維持管理対価基本額 P _t ：当該事業年度の維持管理対価基本額 CSPI _{t-1} ：前年度（4月～3月）の企業向けサービス価格指数（建物サービス）の年度平均値（消費税分を控除したもの） CSPI _r ：前回対価改定の基礎となった年度（4月～3月）の企業向けサービス価格指数（建物サービス）の年度平均値（消費税分を控除したもの）

別紙 11 サービスの対価の減額及び支払い停止の基準と方法

1 維持管理業務に関するモニタリング等

維持管理業務に関するモニタリング及び維持管理業務の履行結果が業務要求水準書の要求水準を満たしていない場合における維持管理の対価の減額等手続は以下のとおりとする。

1 維持管理業務に関するモニタリングの方法

大学は、維持管理期間中、維持管理業務に関するモニタリングを、以下に示すとおり行うこととする。

(1) 定期モニタリング

大学は、月に一回、別紙 8 に従い事業者が作成し提出される月報を検討するほか、半年に一回、別紙 8 に従い事業者が作成し提出される半期報告書を検討する。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うものとする。

(2) 個別モニタリング

事業者は、維持管理業務のうち、建物保守管理業務及び設備保守管理業務に関して 1 ヶ月を超えない周期で行われる点検・保守等業務について、その実施後直ちに、業務結果を大学に報告するものとする。かかる個別モニタリングの項目及び方法は、本契約締結後に事業者が作成する維持管理業務計画書及び年間維持管理業務計画書をもとに大学で策定する。

(3) 随時モニタリング

大学は、必要と認めるときは、随時にモニタリングを実施するものとする。大学は、随時モニタリングにつき必要に応じて、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うものとする。

(4) 利用者ヒアリング

大学は、必要に応じて、本施設について教職員及び学生等へのヒアリングを行うものとする。

2 維持管理業務の履行結果が要求水準を満たしていない場合の措置

(1) 維持管理の対価の減額

モニタリングの結果、維持管理業務が要求水準を満たしていないと大学が判断した場合には、減額ポイントを加算する。6 か月分の減額ポイントが一定値に達した場合には、維持管理業務の対価の減額を行う。

なお、大学は必要に応じて事業者に仕様を満たしていないと判断される事項について改善・復旧を行うよう改善勧告を行うことができ、事業者は発生理由や改善措置等を示す書類を提示し、大学の許可を受けた上で適切に措置を講じることとする。

(2) 維持管理を担う者の変更

大学は事業者の維持管理業務の結果が以下のいずれかに該当する場合は、維持管理業務を行う者を変更させることができる。

ア)大学の改善勧告に対応しなかった場合

イ)連続する 2 半期において 45%以上の減額措置となった場合

り)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を1期に5回以上起こした場合

なお、対価の支払い対象期間の途中で維持管理業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額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。

(3) 契約解除

維持管理業務を行う者の変更後も仕様未達成の状況となり、維持管理の対価の支払いの減額措置が行われる場合、又は維持管理業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は6か月以内に契約を解除することができる。なお、対価の支払対象期間のうち、維持管理業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

3 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

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

施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合

施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合

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。

施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態の例
全般	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) 大学からの指導・指示に従わない 備品(かぎ等)、帳簿類等の紛失 等
建築物保守管理業務	定期点検の未実施 安全措置の不備による人身事故の発生 等
建築設備保守管理業務清掃業務	定期点検の未実施 災害時の未稼働(火災発生時において消防用設備等として機能を果たさない事態の発生) 停電、断線等の放置 昇降機機能の停止(昇降機の故障放置、全昇降機の停止等) 設備使用不可の放置 主要な出入り口の利用不可状態の放置 安全措置の不備による人身事故の発生 等
清掃業務	日常清掃・定期清掃の未実施 不衛生状態の放置(トイレ、屑入れ等) 安全措置の不備による人身事故の発生 等

修繕業務	修繕業務の未実施 安全措置の不備による人身事故の発生 等
------	---------------------------------

施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合
大学が業務要求水準書に照らして判断することとする。判断基準の詳細については、改めて決定する業務監視項目に照らし、維持管理業務の開始までに設定する。

(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、日常モニタリング、定期モニタリング、及び随時モニタリングを経て、当月の減額ポイントを確定する。

事 態	減 額 ポ イ ン ト
施設利用者が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1ポイント

(3) 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。対価の支払いに際しては、6か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって維持管理業務にかかる対象業務の対価の減額割合を定め、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。

減額割合

6か月の減額ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
100以上	100%減額
50～99	1ポイントにつき0.9%減額 (45%～90%の減額)
30～49	1ポイントにつき0.6%減額 (18%～30%の減額)
10～29	1ポイントにつき0.3%減額 (3%～9%の減額)
0～10	0% (減額なし)

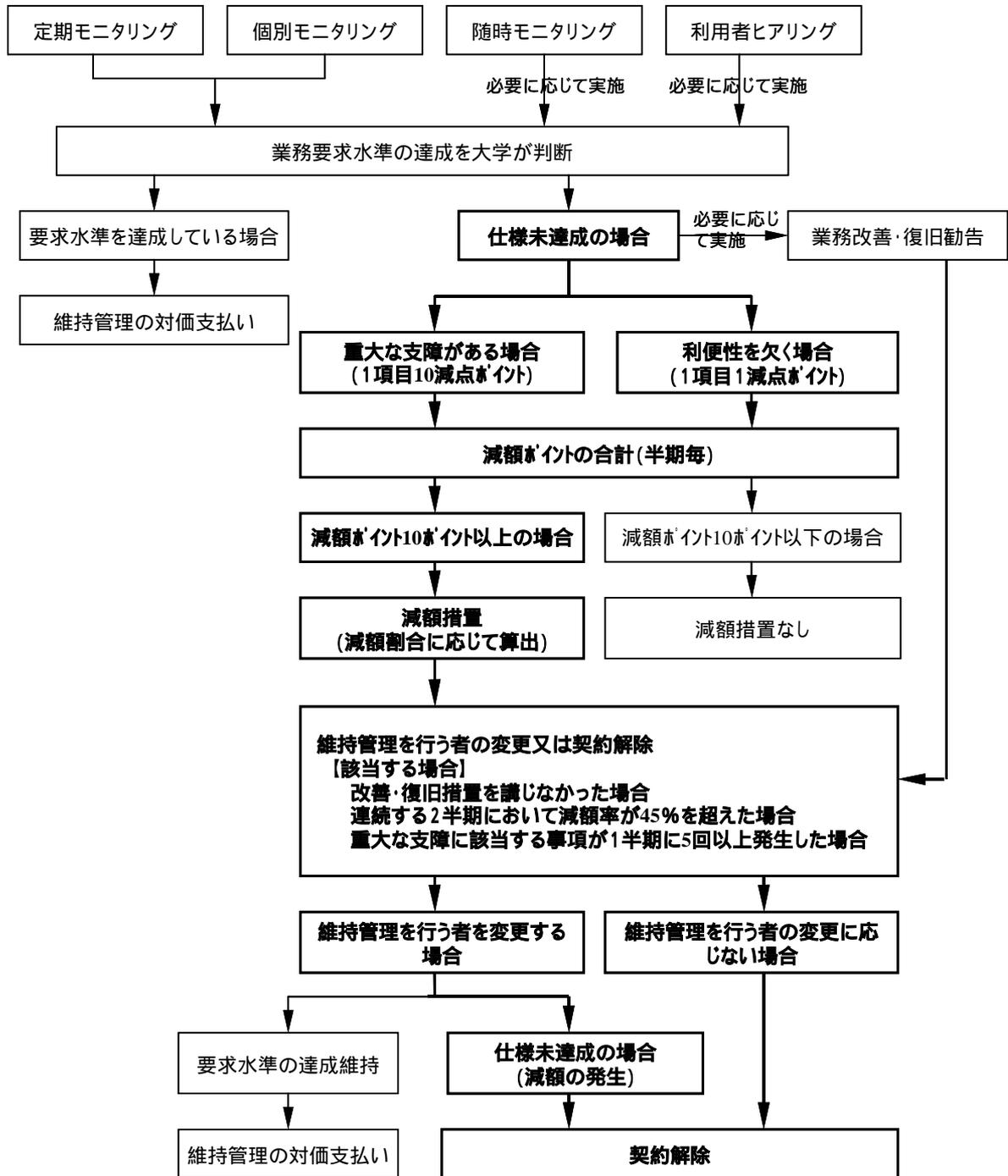
(4) 減額ポイントを加算しない場合

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

やむを得ない事由により「3-(1)- 又は 」の状態が生じた場合で、かつ、事前に大学に連絡があった場合。

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

サービスの対価の減額及び契約解除等の流れ



II 運営業務に関するモニタリング等

1 運営業務に関するモニタリングの方法

大学は、維持管理期間中、運営業務に関するモニタリングを、以下に示すとおり行うこととする。

(1) 定期モニタリング

大学は、月に一回、別紙 8 に従い事業者が作成し提出される月報を検討するほか、半年に一回、別紙 8 に従い事業者が作成し提出される半期報告書を検討する。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うものとする。

(2) 随時モニタリング

大学は、必要と認めるときは、随時にモニタリングを実施するものとする。大学は、随時モニタリングにつき必要に応じて、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うものとする。

(3) 利用者ヒアリング

大学は、必要に応じて、本施設について教職員及び学生等へのヒアリングを行うものとする。

2 運営業務の履行結果が要求水準を満たしていない場合の措置

(1) 改善勧告

モニタリングの結果、運営業務が要求水準を満たしていないと大学が判断した場合には、大学は必要に応じて事業者に仕様を満たしていないと判断される事項について改善・復旧を行うよう改善勧告を行うことができ、事業者は発生理由や改善措置等を示す書類を提示し、大学の許可を受けた上で適切に措置を講じることとする。

運営業務が業務要求水準書に定める水準を満たしていない場合とは、以下に示す状態と同等の事態をいう。

大学が要求水準を満たしていないと判断する場合の例

業 務	要求水準を満たしていないと判断する場合の例
全般	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) 大学との協議に応じない 営業予定時間における営業していない状態の放置 衛生管理の不備による食中毒の発生 等
清掃業務	日常清掃・定期清掃の未実施 不衛生状態の放置

(2) 運営業務を担う者の変更

大学は事業者の運営業務の結果が以下のいずれかに該当する場合は、運営業務を行う者を変更させることができる。

ア) 大学の改善勧告に対応しなかった場合

イ) 大学が要求水準を満たしていないと判断する場合を半期に 5 回以上起こした場合

(3) 契約解除

運営業務を行う者の変更後も(2) 運営業務を担う者の変更に該当する状況となった場合、又は運営業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は6か月以内に運営業務部分を解除することができる。

別紙 12 法令変更による追加費用の負担割合

法令変更による追加費用の負担割合は、変更される法令の内容に従い、以下のとおりとする。

<u>法令変更</u>	<u>大学負担割合</u>	<u>事業者負担割合</u>
a) 本事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
b) a)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、特に本施設及び本施設と類似のサービスを提供する施設の設計・建設及び維持管理・運営その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。

法令変更により運營業務に関し事業者に追加費用が生じる場合は事業者が全て負担する。

別紙 13 建物使用貸借契約書の様式

九州大学（馬出）総合研究棟改修（旧医学部基礎A棟）
施設整備等事業に関する建物使用貸借契約書（案）

貸主 国立大学法人九州大学（以下「甲」という。）と借主（以下「乙」という。）とは、無償による使用貸借にかかる不動産の適正な運用について合意のうえ、次の条項により、使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（目的）

この契約は、甲が、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）に基づいて乙との間で平成 年 月 日に締結した九州大学（馬出）総合研究棟改修（旧医学部基礎A棟）施設整備等事業 事業契約（以下「PFI 事業契約」という。）第75条第1項に基づき、次条に掲げる貸付物件（以下「物件」という。）を乙に無償で貸し付けることを目的とする。

第2条（物件：使用貸借不動産）

物件は、次のとおりである。

所在	区分	数量	貸付部分	備考
	建物	m ²	別図のとおり。	

第3条（指定用途）

乙は、物件を、PFI 事業契約が定める運營業務の実施のためのみに使用するものとする。

第4条（保証金）

物件の貸し付けに伴う保証金は免除する。

第5条（契約期間）

物件の契約期間は、平成 年 月 日から、PFI 事業契約が終了するまでの期間、又は PFI 事業契約に基づき同契約を解除する場合には、PFI 事業契約を解除するまでの期間とする。

第6条（物件の引渡し）

甲は、第5条に定める契約期間の初日に物件を乙に引き渡したものとみなす。

第7条（使用上の制限）

- 1 乙は、物件について、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、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。
- 2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

第8条（権利譲渡等の禁止）

- 1 乙は、物件に係る使用権その他本契約に基づく権利並びに本契約上の地位を第三者に譲渡し、貸付け又はその他一切の処分をしてはならない。
- 2 乙は、物件を PFI 事業契約上の目的を超えて第三者に使用させ、譲渡し又はその他一切の処分をしてはならない。
- 3 乙は、物件を第三者に転貸してはならない。

第9条（物件保全義務等）

- 1 乙は、善良な管理者としての注意をもって物件の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、物件の使用によって、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 第1項の規定により支出する費用は、全て乙の負担とし、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

第10条（通知義務）

乙は、物件の境界についての紛争、その他物件に対して権利を主張するものがある場合及び物件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。

第11条（実地調査等）

甲は、乙が本契約に定める義務に違反したとき又はそのおそれが認められるときは、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。

第12条（違約金）

- 1 乙は、物件の乙への貸付期間中に第7条第1項、第8条又は第9条に規定する義務に違反したときは、次に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。
 - (1)第7条第1項に違反したとき []
 - (2)第8条各項に違反した時 []
 - (3)第9条第1項に違反した時 []

2 第1項に定める違約金は、第16条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈してはならない。

第13条 (乙の債務不履行による契約の解除)

甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき又は本契約の規定に違反したときは、相当期間の催告をしたうえで本契約を解除することができる。

第14条 (PFI事業契約との関係)

PFI事業契約が、解除その他の理由で期間満了前に終了した場合には、本契約はPFI事業契約の終了と同時に終了するものとする。

第15条 (原状回復)

- 1 甲が本契約の解除をしたとき、前条に従い本契約が終了したとき又は契約期間が満了したときは、乙は、自己の負担で、甲が指定する期日までに、物件を第6条の引き渡し時の原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が特に承認したときはこの限りではない。
- 2 乙が原状回復の義務を履行しないときは、甲は、乙の負担においてこれを行うことができる。この場合乙は、何等の異議を申し立てることができない。

第16条 (損害賠償等)

- 1 乙は、その責に帰する事由により、物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、当該滅失又はき損による物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、前条の規定により物件を原状回復した場合は、この限りではない。
- 2 前項に掲げる場合のほか、乙は、本契約に定める義務を履行しないため損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償額として支払わなければならない。

第17条 (必要費等の放棄)

乙は、第5条に規定する貸付期間が満了し、又は第13条及び第14条の規定により本契約が終了した場合において、物件を甲に返還するときは、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、PFI事業契約に規定する場合を除き、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

第18条 (契約の費用)

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。

第19条 (信義誠実等の義務・疑義の決定)

- 1 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、物件が法律の規定に基づく法人である国立大学法人所有の財産であることを常に考慮し、適正に使用するように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。

第20条 (裁判管轄)

本契約に関する訴えの管轄は、甲の所在地を管轄とする福岡地方裁判所とする。

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 国立大学法人九州大学
経理責任者 九州大学事務局長

借受人 住所(所在地)
氏名(名称)