

京都大学（南部）総合研究棟の施設整備事業

事業契約書（案）

平成15年2月

京都大学

別紙

別紙 1	日程表
別紙 2	事業概要書
別紙 3.1	基本設計図書
別紙 3.2	実施設計図書
別紙 4	保険等の取扱いについて
別紙 5	施工時提出の書類
別紙 6	竣工図書
別紙 7	目的物引渡書
別紙 8	サービス対価について
別紙 9	保証書
別紙 10	業績監視及びサービス対価の減額等
別紙 11	不可抗力による増加費用及び損害の負担
別紙 12	法令変更による増加費用及び損害の負担
別紙 13	出資者誓約書
別紙 14	本件施設配置図

[(以下「事業者」という。)と京都大学(以下「大学」という。)は、京都大学(南部)総合研究棟の施設整備事業(以下「本件事業」という。)に関して、施設の設計・建設及び維持管理等に関する契約(以下「本契約」という。)をここに締結する。事業者と大学は、本契約と共に、実施方針(入札説明書において変更されたものは除く。) 実施方針等Q & A、入札説明書、本件入札に対する質問及び回答書(それぞれ以下に定義する。) 並びに入札説明書に記載の大学の指定する様式に従い作成され、入札時に提出した「入札説明書」、「要求水準書」、「基本協定書」、「提案書」及び「設計図書」に定める事項が適用されることをここに確認する。

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意義は、次のとおりとする。

- (1) 「維持管理業務計画書」とは、第42条の規定に基づき事業者により作成される書面をいう。
- (2) 「維持管理期間」とは、平成17年4月1日(以下「本件引渡日」という。)から平成30年3月31日までの期間をいう。ただし、本件施設について本件引渡日までに本件工事が完了していることを前提とする。
- (3) 「維持管理業務」とは、本件施設に関する以下の業務をいうが、大規模修繕は除く。
 - ア 建物保守管理業務(点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。)
 - イ 設備保守管理業務(設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。)
 - ウ 外構維持管理業務(植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む。)
 - エ 清掃業務(建築物内部及び外部(ガラス等)の清掃、ごみの収集等の業務)
 - オ 警備業務(機械警備)
- (4) 「関係者協議会」とは、本件事業に関して大学と事業者との間の協議を行うための機関で、大学及び事業者により構成されるものをいう。
- (5) 「基本協定書」とは、本件事業に関し平成15年2月28日に公表された入札説明書の付属資料である基本協定書をいう。
- (6) 「工事開始日」とは、第4条に規定する全体スケジュール表において指定された本件工事を開始する日をいう。
- (7) 「サービス対価」とは、本契約に基づく事業者の債務履行に対し、大学が一体として支払う対価をいう。サービス対価は、本件施設の施設整備業務履行の対価としての施設購入費と、本件施設の維持管理業務履行の対価としての維持管理費とから構成される。
- (8) 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (9) 「施設整備業務」とは、以下に規定する業務をいう。

- ア 事前調査業務（測量調査・地質調査・埋蔵文化財調査含む）及びその関連業務
 - イ 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務
 - ウ 工事開始までに必要な関連手続
 - エ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
 - オ 工事監理業務
 - カ 電波障害調査及び対策業務
 - キ 施設運用開始までに必要な各種申請等の業務
- (10) 「竣工図書」とは、本件工事完成時に事業者が作成する別紙 6 に記載する図書をいう。
 - (11) 「設計図書」とは、要求水準書に基づき、事業者が作成した別紙 3.1 記載の基本設計図書及び別紙 3.2 記載の実施設計図書その他の本件施設についての設計に関する図書（第 13 条に基づく設計図書の変更部分を含む。）をいう。
 - (12) 「設計・建設期間」とは、平成 15 年 7 月（事業者の提案による）から平成 17 年 3 月 31 日までの期間をいう。
 - (13) 「大規模修繕」とは、大学が別途発注する、本件施設の利用を制限して行う大規模な修繕にかかる業務をいう。なお、要求水準書に示す機能を維持するために行う修繕は、規模にかかわらず大規模修繕から除き、維持管理業務に含めるものとする。ただし、不可抗力による機能低下に起因する場合及び大学が機能向上のために行う場合は、大規模修繕として大学が行うものとする。
 - (14) 「提案書」とは、事業者が入札手続において大学に提出した応募提案、大学からの質問に対する回答書その他の応募者が本契約締結までに提出した一切の書類をいう。
 - (15) 「入札価格」とは、落札者とされた応募者が本件事業に関し入札時に提示した額をいう。
 - (16) 「入札説明書」とは、本件事業に関し平成 15 年 2 月 28 日に公表された入札説明書本編及び付属資料から要求水準書を除いたもの（落札者選定基準、様式集等）をいう。
 - (17) 「不可抗力」とは、大学及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、第三者の行為その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの（入札説明書及び設計図書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）などであって、大学及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。ただし、「法令」の変更は、「不可抗力」に含まれないものとする。
 - (18) 「法令」とは、法律・命令・条例・政令・省令・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、若しくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等を指すものとする。
 - (19) 「本件工事」とは、本件事業に関し設計図書に従った本件施設の建設工事その他の施設整備業務等に基づく業務をいう。

- (20) 「本件事業」とは、次の業務をいう。
 ア 施設整備業務
 イ 維持管理業務
 ウ その他上記に関連する業務
- (21) 「本件施設」とは本契約及び設計図書に基づき事業者が設計・建設する総合研究棟施設の一切の設備をいう。
- (22) 「本件土地」とは、別紙 14 において特定された本件施設の設置及び本件施設の維持管理を履行する場所をいう。
- (23) 「本件入札に対する質問及び回答書」とは、入札説明書の公表後に受け付けられた質問及びこれに対する大学の回答を記載した書面をいう。
- (24) 「要求水準書」とは、本件事業に関し平成 15 年 2 月 28 日に入札説明書とともに公表された要求水準書をいう。
- (25) 「要求水準未達成」とは、事業者による施設整備業務の遂行が要求水準書等（第 5 条第 2 項に定義する。）に定められた当該業務に係る要求水準を満たさず、又は、維持管理業務の遂行が維持管理業務計画書等（第 42 条第 3 項に定義する。）に定められた当該業務に係る要求水準を満たさないことをいう。

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、本件事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第 3 条 事業者は、本件事業が大学研究施設としての公共性を有することを十分理解し、本件事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 大学は、本件事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（事業日程）

第 4 条 本件事業は、別紙 1 の日程表に従って実施されるものとする。なお、事業者は、本契約締結日から本件引渡日までの設計、建設及び許認可取得時期等を含む全体スケジュール表を、本契約締結以後速やかに大学に提出する。

（本件事業の概要）

第 5 条 本件事業は、京都大学（南部）総合研究棟施設の設計及び建設、本件施設の竣工時における本件施設所有権の大学による取得、本件施設の維持管理並びにこれらに付随し関連する一切の事業により構成されるものとする。

2 事業者は、本件事業を、本契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書及び提案書（以下総称して「要求水準書等」という。）に従って遂行しなければならない。なお、本件施設の施設整備業務及び維持管理業務の

概要は、別紙 2 として添付する事業概要書において明示されるものとする。

- 3 本件施設の名称は、京都大学（南部）総合研究棟施設とする。

（事業者の資金調達）

- 第 6 条 本件事業の実施に関する一切の費用は、本契約で特段の規定がある場合を除きすべて事業者が負担する。本件事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任において行う。
- 2 事業者は、本件事業に関連する資金調達に対して、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）（以下「PFI 促進法」という。）第 16 条（支援等）に規定された国による財政上及び金融上の支援が適用されるよう努力するものとする。
 - 3 大学は、事業者が PFI 促進法第 16 条（支援等）に規定された法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努めるものとする。

（事業者）

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

（関係者協議会）

- 第 8 条 大学及び事業者は、本件事業に関する協議を行うことを目的とした、大学及び事業者により構成する関係者協議会を設置するものとする。大学及び事業者は、本契約締結後速やかに、関係者協議会に関する設置要項を作成するものとし、その内容は大学及び事業者の協議により決定するものとする。

（本件土地の使用）

- 第 9 条 本件土地は、京都市左京区吉田橋町（京都大学南部団地医学部構内）とする。設計・建設期間中の本件土地の管理は、事業者が善良なる管理者の注意義務をもって行う。本件土地は国所有の行政財産とし、事業者は、原則として、建設及び維持管理に必要な範囲において、本件土地を無償にて使用することができる。大学は、事業者が、工事開始日に速やかに本件工事に着手できるように、工事開始日をもって、本件土地を事業者提供する。本件土地以外に資材置き場等が必要な場合、事業者は、自らの費用と責任においてこれを確保する。

（許認可、届出等）

- 第 10 条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者がその

責任及び費用において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者がその責任及び費用において提出するものとする。ただし、大学が取得・維持すべき許認可及び大学が提出すべき届出はこの限りでない。

- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、大学に書面による事前説明及び事後報告を行う。
- 3 大学は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力をするものとする。
- 4 事業者は、大学からの要請がある場合は、大学による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 事業者は、許認可等の申請の遅延により増加費用が生じた場合、当該増加費用を負担する。ただし、当該遅延が大学の責めに帰すべき場合は、大学が当該増加費用を負担する。

(入札説明書、要求水準書の不備・誤謬又は内容変更)

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

第 3 章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

第 12 条 事業者は、本契約締結後速やかに、提案書をもとに本件施設の基本設計を開始し、その進捗状況につき大学による定期的な確認を受けるとともに、全体スケジュールに基づき、基本設計完了時に大要別紙 3.1 の基本設計図書を大学に提出する。大学は、これらの内容の確認を書面により行う。事業者は、大学による上記確認が得られ次第、次の工程に進むことができる。

- 2 事業者は、前項の大学による確認を得た後速やかに、本件施設の実施設計を開始し、かかる実施設計の進捗状況につき確認を受けるとともに、全体スケジュールに基づき、実施設計完了時に大要別紙 3.2 の実施設計図書を大学に提出する。
- 3 事業者は、日本国の法令を遵守の上、要求水準書等に記載された内容を満たす範囲内において、自らの責任において本件施設の設計を行う。事業者は、設計に関する一切の責任(設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用を含む。)を負担する。
- 4 事業者は、設計に着手する前に、大学に対してその旨の書面を提出し、かつ、大学の書面による承諾を得た場合には、当該設計の全部又は一部を第三者(以下「設計受託者」という。)に委託することができる。
- 5 大学は、第 1 項及び第 2 項の設計図書を事業者から受領し、それを確認したことを理由として、本件施設の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。

- 6 設計受託者の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、設計受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 7 設計受託者に関する何らかの紛争等に起因して本件工事の開始が遅延した場合において、大学又は事業者に生じることとなる増加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。
- 8 事業者は、本件施設の設計の進捗状況に関して、定期的に大学と打ち合わせるものとする。
- 9 大学の指示により、又は本契約、基本協定書、入札説明書若しくは要求水準書の不備若しくは大学による変更により、設計費用が増加する場合、大学が当該増加費用を負担する。一方、設計費用が減少する場合、大学は、大学が事業者に支払うサービス対価のうち施設購入費の減少額相当分を同額減少させることができる。

(設計図書の変更)

- 第13条 大学は、本件工事開始前及び本件工事中において必要があると認めるときは、事業者に対して、工期の変更を伴わずかつ事業者の提案の範囲を逸脱しない限度で、変更内容を記載した書面を交付して、本件施設の設計図書の変更を求めることができる。事業者は、大学から当該書面を受領した後 15 日以内に、大学に対してかかる設計図書の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。
- 2 大学は、自らの要求に基づき本件施設の設計図書を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、その増加費用を負担する。ただし、大学は、サービス対価のうち施設購入費を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、当該施設購入費の増額又は費用の全部若しくは一部の負担に代えて設計図書を変更することができる。この場合において、設計図書の変更の内容は、関係者協議会において協議の上、これを定める。ただし、かかる協議が調わない場合には、大学が合理的な変更内容を定め、事業者に通知する。大学及び事業者は、関係者協議会において、その支払条件等について協議するものとする。
 - 3 事業者は、大学の承諾を得た場合を除き、設計図書の変更を行うことはできない。
 - 4 事業者が大学の承諾を得て、事業者の請求により設計図書の変更を行う場合、当該変更により事業者に増加費用が生じたときは、事業者がその増加費用を負担するものとする。
 - 5 事業者が大学の請求により、又は大学の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該変更により設計・建設に係る費用が減少したときには、大学は、大学が事業者に支払うサービス対価のうち施設購入費の減少額相当分を同額減少させることができる。
 - 6 事業者が大学の請求により、又は大学の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該変更により維持管理業務に係る費用が減少したときには、関係者協議会において協議の上、大学は、大学が事業者に支払うサービ

ス対価のうち維持管理費の減少額相当分を同額減少させることができる。

(法令変更等による設計変更等)

- 第 14 条 建築基準法、消防法等の法令制度の改正により、本件施設の設計変更が必要となった場合、事業者は、当該変更にあつては費用を負担しなければならない。
- 2 要求水準書の添付資料から合理的に予想不可能な本件土地の瑕疵、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。
 - 3 前項に基づく設計に係る事業者の費用の増減並びに前2項に基づく変更起因する建設工事、維持管理業務及び資金調達に係る事業者の費用の増減については大学に帰属する。
 - 4 第1項及び第2項に基づく変更起因して本件施設の竣工の遅延が見込まれる場合、大学及び事業者は関係者協議会における協議の上、竣工予定日を変更することができる。

(設計図書及び竣工図書の著作権)

- 第 15 条 大学は、設計図書及び竣工図書その他本契約に関して大学の要求に基づき作成される一切の書類並びに本件施設(以下「設計図書等」という。)について、大学の裁量により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 前項の設計図書等が著作権法(昭和45年法律第48号)第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利は、著作権法の定めるところに従い、事業者又は大学及び事業者の共有に帰属するものとする。
 - 3 大学は、当該設計図書等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるものとし、事業者は、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ないものとする。
 - 一 成果物又は本件施設の内容を公表すること。
 - 二 本件施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、大学及び大学の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - 三 本件施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - 四 本件施設を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
 - 4 事業者は、第2項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。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。
 - 5 事業者は、次の各号に掲げる行為をなしてはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 第1項に掲げるもの及び本件施設の内容を公表すること。
 - 二 本件施設に事業者の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

- 第 16 条 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを大学に対して保証する。
- 2 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

(特許権等の使用)

- 第 17 条 事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

(設計モニタリング)

- 第 18 条 大学は、本件施設が要求水準書等に基づき設計されていることを確認するために、本件施設の設計状況その他について、事業者に事前に通知した上で事業者に対してその説明を求めることができるものとし、またその他の書類の提出を求めることができるものとする。
- 2 事業者は、前項に定める設計状況その他についての説明及び大学による確認の実施につき大学に対して最大限の協力を行うものとし、また設計者をして、大学に対して必要かつ合理的な説明及び報告を行わせるものとする。
- 3 大学は、前 2 項に基づき説明、報告等を受けたときは、指摘事項がある場合には適宜これを事業者に伝え、又は意見を述べることができる。

(設計の完了)

- 第 19 条 事業者は、第 12 条第 1 項及び第 2 項に従って、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、大学にそれぞれ設計図書を提出しその説明を行わなければならない。設計の変更を行う場合も同様とする。
- 2 大学は、提出された設計図書が要求水準書等若しくは大学と事業者との関係者協議会における協議において合意された事項に従っていない、又は提出された設計図書では要求水準書等において要求される仕様を満たさないと判断する場合には、事業者の負担において修正することを求めることができる。
- 3 事業者は、大学からの指摘により又は自ら設計に不備・不具合等を発見したときは、自らの負担において速やかに設計図書の修正を行い、修正点について大学に報告し、その確認を受けるものとする。設計の変更について不備・不具合等を発見した場合も同様とする。
- 4 事業者が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費概算書及び建設工事工程表は、この契約に特に定める場合を除き、大学及び事業者を拘束するものではない。
- 5 事業者は、第 12 条第 1 項の基本設計を終了した後において、本契約における増加費用等の算定根拠とするため、施設購入費内訳表及び維持管理費内訳表を作成し、大学に提出しなければならない。
- 6 前項の施設購入費内訳表及び維持管理費内訳表は、実施設計の全部を終

了した時点において、その内容を明確化し、本件引渡日以前の大学及び事業者が別途関係者協議会を通じて協議して定める時期において、その内容の確定を行うものとする。

(物価変動と施設購入費)

第 20 条 契約締結日以降の物価変動に起因する設計費用の増加は、サービス対価の施設購入費に影響を及ぼさないものとする。

第 4 章 本件施設の建設

第 1 節 総則

(本件施設の建設)

第 21 条 事業者は、自らの責任と費用において、全体スケジュール表の日程に則り日本国の法令を遵守の上、要求水準書等に従って本件工事を設計・建設期間内に完成の上、第 36 条に基づいて本件施設を大学に引き渡し、その所有権を大学に取得させるものとする。大学は、事業者から本件施設の引渡しを受け、本件施設の所有権を取得した場合、事業者に対し本件施設を占有及び使用させるものとする。

2 本件施設の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。

3 事業者は、自ら「資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)」及び「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 104 号)」を遵守して、本件施設の建設工事を施工し、又は請負人等(第 23 条第 3 項に規定する。以下、本条において同じ。)をして上記 2 法令を遵守させて、本件施設の建設工事を施工させるものとする。

4 事業者は、本件施設の設計・建設期間中、自己又は請負人等をして別紙 4 第 1 項に定める保険に加入し、保険料を負担するものとする。事業者は、かかる保険の証券又はこれに代わるものを直ちに大学に提示しなければならない。

(施工計画書等)

第 22 条 事業者は、別紙 5 に規定する書類を施工時に大学に提出するものとする。

2 事業者は、全体スケジュール表に記載された日程に従って詳細な工事工程表(月間工程表及び週間工程表)を作成して大学に提出した上で、これに従って工事を遂行する。大学に提出した工事工程表に変更が生じた場合は速やかに大学に通知し、承諾を得るものとする。

3 事業者は、工事現場に常に工事記録を整備し、大学の要求があった際には速やかに開示する。

4 大学は、必要と認めるときは随時、事業者から施工体制台帳(建築業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 24 条の 7 に規定する施工台帳をいう。)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。

5 事業者は、建設工事安全施工技術指針、建設工事公衆災害防止対策要綱

(建築工事編) 建設副産物適正処理推進要綱、建設工事共通仕様書及び同標準図、機械設備工事共通仕様書及び同標準図、電気設備工事共通仕様書及び同標準図、その他の関連要綱・各種基準等を参照して工事を施工するものとする。

(設計・建設期間中の第三者の使用)

- 第 23 条 事業者は、本件工事に着手する前に、大学に対して本件工事の施工の全部又は一部を第三者に請け負わせる旨の書面を提出し、かつ、大学の書面による承認を得た場合には、本件工事の施工の全部又は一部を第三者に請け負わせることができる。
- 2 前項に基づき、本件工事の施工の全部又は一部を請け負った第三者がさらに本件工事の施工の一部をその他の第三者に請け負わせる場合は、事業者は速やかに大学に対してその旨を記載した書面を提出し、大学の承認を取得するものとする。
 - 3 前 2 項に基づく請負人及び下請人(以下総称して「請負人等」という。)の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、請負人等の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 4 請負人等に関する何らかの紛争等に起因して本件工事が遅延した場合において、大学又は事業者が負担することとなる増加費用及び損害については、すべて事業者が負担するものとする。

(事業者による工事監理者の設置)

- 第 24 条 事業者は、自己の費用負担で工事監理者を設置し、工事開始日までに大学に対して当該工事監理者の名称を書面により通知する。
- 2 事業者は、工事監理者をして、大学に対して、毎月 1 回、本件工事につき定期的報告を行わせることとする。また、大学は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本件工事に関する事前説明及び事後報告を求め、又は事業者に対して工事監理者をして本件工事に関する事前説明及び事後報告を行わせるよう求めることができる。
 - 3 工事監理者は、監理月報及び監理報告書を毎月作成して、当該月の翌月 8 日までに事業者に対して提出するものとし、事業者はこれらを同月 10 日までに大学に対して提出するものとする。
 - 4 第 1 項により設置する工事監理者は、請負人等以外の者であることを要する。
 - 5 工事監理者の設置は、すべて事業者の責任と費用において行うものとし、工事監理者の設置及びその活動により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者がこれを負担するものとする。

(本件土地における安全管理)

- 第 25 条 事業者は、事業者の責任及び費用において工事現場における安全管理及び警備等を行うものとする。本件工事の施工に関し、建設機械器具等必要な設備の盗難又は損傷等により追加の費用が発生した場合、当該増加費用は事業者が負担する。

(建設に伴う各種調査)

- 第26条 事業者は、本件工事に必要な測量調査、地質調査その他の調査を自己の責任及び費用負担により行うものとする。また、事業者はかかる調査等を行う場合、大学に事前に連絡し、その承諾を得た上で実施するものとし、かつ、当該調査を終了したときは当該調査に係る報告書を作成し、大学に提出してその確認を受けなければならない。
- 2 事業者は、本件土地において、本件事業に関連して必要となる埋蔵文化財の存否についての調査を、自己の費用と責任において実施するものとする。事業者は、当該調査を実施しようとするときは作業工程表を作成し、大学に提出してその確認を受け、また、当該調査を終了したときは埋蔵文化財調査報告書を作成し、大学及び京都市教育委員会に提出してその確認を受けなければならない。なお、本件土地に埋蔵文化財が存在すると確認された場合、事業者は、大学に対し、速やかにその旨を通知するものとし、事業者が採掘作業を、大学が当該埋蔵文化財自体の調査を、それぞれ実施する。この場合、事業者は、要求水準書の添付資料から合理的に予想される範囲の埋蔵文化財調査の採掘作業にかかる費用を負担し、大学は、埋蔵文化財自体の調査にかかる調査費用(採掘作業にかかる費用を除く。)及び要求水準書の添付資料から合理的に予想不可能な埋蔵文化財調査にかかる採掘費用を負担するものとする。
 - 3 事業者は、要求水準書の添付資料から合理的に予想される範囲の本件土地の地質障害及び地中障害物に起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。要求水準書の添付資料から合理的に予想不可能な本件土地の地質障害及び地中障害物に起因して発生する増加費用及び損害については、大学が負担する。
 - 4 大学は、本件土地の土壌汚染に起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。事業者は、当該増加費用及び損害の発生及び拡大を阻止あるいは低減するよう最大限の努力をしなければならない。ただし、第1項に規定する調査又はその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合、事業者は、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する一切の増加費用及び損害(再調査費の負担を含む。)を負担するものとする。
 - 5 本件土地の埋蔵文化財に起因して合理的な増加費用又は損害が発生する場合、当該増加費用及び損害が生じる原因となった調査につき費用を負担する者(第2項に従う。)が、その合理的な増加費用及び損害を負担する。ただし、第2項に規定する事業者の調査又は埋蔵文化財報告書に不備、誤謬がある場合、事業者は、当該不備、誤謬に起因して発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する一切の増加費用及び損害(再調査費の負担を含む。)を負担するものとする。

(調査等の第三者への委託)

- 第27条 事業者は、前条の調査に着手する前に、大学に対してその旨の書面を提出し、かつ、大学の書面による承諾を得た場合には、当該調査の全部又は一部を第三者(以下「調査受託者」という。)に委託することができ

- る。
- 2 調査受託者の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、調査受託者の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
 - 3 大学は、必要と認めた場合には随時、事業者から前条に規定される調査にかかる事項について報告を求めることができる。

(本件施設の建設に伴う近隣対策)

- 第28条 事業者は、本件工事に先立って、自己の責任及び費用において、周辺住民に対して事業計画(第4条ないし第6条に定める事項及び内容をいう。以下同じ。)及び工事実施計画(施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。以下同じ。)につき説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。大学は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するものとする。
- 2 事業者は、自己の責任と費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気その他の本件工事が近隣住民の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、大学に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。
 - 3 事業者は、大学の承諾を得ない限り、近隣対策の不調を理由として事業計画の変更をすることはできない。この場合、大学は、事業者が事業計画を変更せず、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。
 - 4 近隣対策の結果、本件施設の竣工の遅延が見込まれる場合には、大学及び事業者は関係者協議会を通じて協議の上、速やかに、竣工予定日を変更することができる。
 - 5 近隣対策の結果、事業者に生じた費用(及びその結果竣工予定日に変更されたことによる費用増加も含む)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。

第2節 大学による確認等

(大学による説明要求及び建設現場立会い)

- 第29条 大学は、本件工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を要請することができ、事業者は、大学の要請があった場合にはかかる報告を行わなければならない。また、大学は、本件施設が設計図書に従い建設されていることを確認するために、本件施設の建設について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は請負人等に対して中間確認を求めることができる。
- 2 大学は、本件工事開始前及び工事中、随時、事業者に対して質問をし、本件工事について説明を求めることができる。事業者は、大学からかかる質問を受領した後速やかに、大学に対して回答を行わなければならない。

- 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、設計・建設期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。
 - 4 前3項に規定する報告、中間確認、説明、又は立会いの結果、建設状況が要求水準書等の内容を逸脱していることが判明した場合、大学は、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者はこれに従わなければならない。
 - 5 事業者は、設計・建設期間中において事業者が行う、工事監理者が定める本件施設の検査又は試験について、事前に大学に対して通知するものとする。大学は、当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
 - 6 大学の事業者に対する説明の要求又は大学の本件工事への立会いを理由として、大学は、本件施設の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

第3節 工事の中止

(工事の中止)

- 第30条 大学は、必要と認めた場合には、事業者に対して本件工事の中止の内容及び理由を記載した書面を交付して、本件工事の全部又は一部の施工を、一時中止させることができる。
- 2 大学は、前項により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認めるときには、設計・建設期間若しくはサービス対価のうち施設購入費を変更し、又はかかる本件工事の施工の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が本件工事の続行に備え工事現場を維持するための費用若しくは労働者、建設機械器具等を保持するための費用その他の本件工事の施工の一時中止及びその続行に起因して合理的な増加費用が必要となり、若しくは事業者が損害を被ったときには、必要となった合理的な増加費用又は被った合理的な損害を負担する。

第4節 損害等の発生

(本件工事中に第三者に生じた損害)

- 第31条 事業者は、本件工事の施工について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。また、事業者は、本件工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、臭気の発生等により第三者に損害が発生した場合は、その損害を負担しなければならない。
- 2 前項後段の場合を除き、本件工事の施工に関し不可抗力により第三者に損害が発生した場合、当該損害(ただし、第21条第4項に基づき事業者又は請負人等が加入した保険等により填補された部分を除く。)のうち100分の1までのものを事業者が負担するものとし、これを超える当

該損害については大学が負担するものとする。この場合、必要に応じて、大学及び事業者は、関係者協議会において、かかる当該損害の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

第5節 本件施設の完工及び引渡し

(事業者による完成検査)

- 第32条 事業者は、事業者の費用負担において本件施設の完成検査を行う。
- 2 事業者は、大学に対して、事業者が前項の完成検査を行う7日前までに、当該完成検査を行う旨を記載した書面を提出するものとする。
 - 3 大学は、事業者が前2項の規定に従い行う完成検査への立会いを求めることができる。ただし、大学はかかる立会の実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
 - 4 事業者は、第1項の完成検査において、本件施設の仕様が充足されているか否かについて、関係者協議会における協議で定める方法により検査し、完了検査における大学の立会の有無を問わず、そ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完成届とともに大学に提出する。

(大学による本件施設の完工確認及び完工確認通知の交付)

- 第33条 前条の検査及び維持管理業務の準備が完了したことを受けて事業者から提出された完成届を大学が受領した場合、大学は、本件施設が要求水準書等に規定された性能及び仕様を充足し、維持管理業務を実際に実施しうる体制にあることを確認する。
- 2 大学は、前項の完工確認の結果、要求水準書等に定められた水準を満たしていない場合、別紙10第2項(6)に従い、事業者に対して補修若しくは改造を求め、又は改善勧告を行うことができる。上記補修、改造及び改善にかかる費用は、事業者が負担する。
 - 3 完工確認の方法は、以下のとおりとする。
 - (1) 大学は、事業者又は請負人等及び工事監理者立会いのもとで、完工確認を実施する。
 - (2) 完工確認は、監理報告書、竣工図書、設計図書及び確認書との照合により実施する。
 - (3) 機器・備品等の試運転等は、大学による完工確認前に事業者が実施し、その報告書を大学に提出する。なお、大学は、試運転等に立ち会うことができる。施設等の試稼動等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。
 - (4) 事業者は、試運転とは別に、機器・備品等の取扱いに関する大学への説明を実施する。
 - 4 大学は、第1項及び第35条に基づき維持管理業務が可能であることにつき確認し、かつ、事業者が別紙4第2項に掲げる種類及び内容を有する保険に加入しその保険証書の写しを別紙6に掲げる竣工図書とともに大学に対して提出した場合、事業者に対して完工確認通知書を交付する。

- 5 事業者は、大学の完工確認通知書を受領しなければ、本件施設の維持管理業務を開始することはできないものとする。
- 6 大学による完工確認通知書の交付を理由として、大学は本件施設の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。

（事業者による本件施設の維持管理業務体制整備）

- 第 34 条 事業者は、本件引渡日までに、本件施設の維持管理業務に必要な人員を確保し、かつ、維持管理業務に必要な訓練、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、要求水準書等に従って本件施設を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。

（大学による本件施設の維持管理業務体制確認）

- 第 35 条 大学は、本件施設の引渡しに先立ち、要求水準書との整合性の確認のため、本件施設の維持管理業務体制の確認を行うものとする。

（事業者による本件施設の引渡し及び大学による所有権の取得）

- 第 36 条 事業者は、完工確認通知書を受領と同時に、別紙 7 の様式による目的物引渡書を大学に交付し、本件引渡日において本件施設の引渡しを行い、本件施設の所有権を大学に取得させる。

（施設購入費の支払）

- 第 37 条 大学は、事業者の遂行する施設整備業務に関し、別紙 8 に従って、事業者に対し、サービス対価の中の施設購入費を支払うものとする。
- 2 前項に定める施設購入費の各支払予定日までに、事業者による本件施設の引渡しが行われていない場合、大学は、当該引渡しまでは前項の支払をすることを要しない。
 - 3 大学の責めに帰すべき事由により、本件工事に要する費用が増加した場合、大学は、事業者に対して、その増加費用を負担する。大学の指示、変更起因して本件工事に要する費用が減少した場合、その減少費用を本件施設費から減額するものとする。

（本件施設の瑕疵担保）

- 第 38 条 大学は、本件施設又は本件施設内に設置された機器・備品等に瑕疵があるときは、事業者に対して、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補（備品については交換を含む。以下同じ。）を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。
- 2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、本件施設の引渡しの日から 2 年以内に行わなければならない。ただし、その瑕疵が事業者の故意若しくは重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第 87 条第 1 項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の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のないものを除く。）には、当該請求を行うことのできる期間は、10 年間とする。
 - 3 大学は、本件施設の引渡しを受ける際に本件施設に瑕疵があることを知

った場合には、第1項の規定にかかわらず、直ちに事業者に書面によりその旨を通知しなければ、当該瑕疵の修補又は当該瑕疵に関する損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。

- 4 大学は、本件施設が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を大学が知った日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。
- 5 事業者は、請負人等を使用する場合、当該請負人等をして、大学に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、大要別紙9に定める保証書を請負人等から徴求し、大学に差し入れるものとする。

(工期の変更)

第39条 大学が事業者に対して工期の変更を請求した場合、大学と事業者は関係者協議会における協議により当該変更の可否を定めるものとする。

- 2 不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として事業者が工期の変更を請求した場合、大学と事業者は関係者協議会における協議により当該変更の可否を定めるものとする。ただし、当該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。

(本件施設の引渡し遅延による費用負担)

第40条 大学の責めに帰すべき事由により本件施設の引渡しが遅延した場合、大学は、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する金額を事業者に対して支払うものとする。この場合、大学は遅延損害金を負担しない。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により本件施設の引渡しが遅延した場合、事業者は、本件引渡日から実際に本件施設が事業者から大学に対して引き渡された日までの期間(両日を含む。)において、施設購入費相当額(割賦金利を除く。)につき年8.25%の割合で日割り計算した遅延損害金を支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害を支払わなければならない。
- 3 埋蔵文化財調査を原因として不可避な工期延長が生じ、本件施設の引渡しが遅延した場合、当該遅延に伴って生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、第26条第5項に従う。なお、事業者が、大学の負担した増加費用及び損害に相当する額を支払う場合は、前項にも従うものとする。
- 4 不可抗力により、工期延長等が生じ、本件施設の引渡しが遅延した場合、当該遅延に伴って事業者が生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、第10章に従う。
- 5 法令の変更・新設により、工期延長等が生じ、本件施設の引渡しが遅延した場合、当該遅延に起因して事業者が生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、第9章に従う。

(物価・金利変動と施設購入費)

第 41 条 契約締結日以降、物価又は金利に変動があり本件施設の建設費用が変動しても、大学及び事業者は、サービス対価のうち施設購入費の見直しを行わない。

第 5 章 本件施設の維持管理

第 1 節 総則

(維持管理業務計画書の作成・提出)

第 42 条 事業者は、本件引渡日の 30 日前までに、大学との関係者協議会における協議により維持管理業務計画書を作成の上、大学に提出して大学の確認を受ける。維持管理業務計画書の記載事項については、大学が定めて事業者に対して通知するものとする。

- 2 事業者は、維持管理業務の実施にあたっては、前項に規定する維持管理業務計画書に従って、第 1 条(3)に記載される区分ごとにそれぞれの業務区分について、毎年、建物保守管理業務年間計画書、設備保守管理業務年間計画書、外構維持管理業務年間計画書、清掃業務年間計画書及び警備業務年間計画書(以下総称して「維持管理業務年間計画書」という。)を作成の上、対応する事業年度が開始する日の 30 日前までに大学に対して提出し、大学の確認を受ける。それぞれの維持管理業務年間計画書の記載事項については、大学が定めて事業者に対して通知するものとする。
- 3 事業者は、要求水準書等に定められた所要の性能及び機能を保つため、要求水準書等、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書(以下総称して「維持管理業務計画書等」という。)に従って、本件施設の第 1 条(3)記載の各業務を実施するものとする。

(本件施設の維持管理に伴う近隣対策)

第 43 条 事業者は、自己の責任及び費用において、維持管理業務を実行するに当たって合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、事業者は、大学に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。また、大学は、かかる近隣対策の実施について、事業者に対し協力する。

- 2 大学は、大学が本契約、基本協定書、入札説明書及び要求水準書において事業者に提示した条件に関する近隣住民等の要望活動・訴訟に起因し、維持管理業務に係る増加費用を生じた場合には、当該増加費用を負担するものとする。
- 3 前項以外の近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する本件施設の維持管理業務に係る増加費用については、事業者が負担するものとする。

(維持管理期間中の第三者の使用)

第 44 条 事業者は、維持管理業務の全部又は一部を第三者へ委託し又は請け負わせようとするときは、かかる委託又は請負の発注の前に、大学に対して

その旨を記載した書面を提出し、かつ、大学の書面による承諾を得た場合には、維持管理業務の全部又は一部を第三者(以下「維持管理受託者」という。)に委託し、又は請け負わせることができる。

- 2 前項に基づき、第三者が事業者から委託を受け又は請け負った維持管理業務の一部について、さらにその他の第三者(以下「維持管理再受託者」)にその一部を委託し又は下請人(以下、維持管理再受託者と併せて「維持管理再受託者等」という。)を使用するときは、事業者は大学に対してその旨を記載した書面を提出し、大学の承認を取得するものとする。
- 3 大学は、必要と認めた場合には、随時、事業者から維持管理業務の遂行体制について報告を求めることができるものとする。
- 4 維持管理受託者、維持管理再受託者等(以下総称して「維持管理受託者等」という。)の使用は、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理受託者等の責めに帰すべき事由は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 維持管理受託者等に関する何らかの紛争等に起因して維持管理業務に支障が生じた場合において、大学又は事業者が負担することとなる増加費用については、すべて事業者が負担するものとする。

第2節 本件施設の維持管理

(本件施設の維持管理)

- 第45条 事業者は、自らの責任と費用負担において、維持管理業務計画書等に定める条件に従い、本件引渡日以降、維持管理業務を開始する義務を負い、かつ、維持管理期間中、本件施設の維持管理を行う責任を負う。大学は、事業者が維持管理業務計画書等に定める条件に従い、適切な維持管理体制のもと、維持管理業務に関し必要とされる水準のサービスを継続的に提供することに対して、第51条の規定に従いサービス対価を事業者に対して支払うものとする。
- 2 大学は、要求水準書を変更する場合、事前に事業者に対して書面により通知の上、その対応について関係者協議会において協議を行い、事業者の合意を得るものとする。要求水準書の変更に起因して維持管理業務に係る費用が増加するときは、大学は当該増加費用を負担し、維持管理業務に係る費用が減少するときは、当該減少費用相当額をサービス対価から減額するものとする。
 - 3 大学は、大学の責めによる事業内容の変更及び用途変更等並びに入居者に関する事由に起因して維持管理業務に係る費用が増加するときは、当該増加費用を負担する。ただし、当該維持管理費が減少しても、サービス対価の減少は行わない。
 - 4 本契約に特段の定めのない限り、維持管理業務に係る費用が増加した場合、事業者が当該増加費用を負担するものとする。

(本件施設の修繕)

- 第46条 事業者が、自己の責任と費用において、維持管理業務計画書に記載のな

い模様替え又は本件施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に大学に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、大学の事前の承諾を得なければならない。

- 2 大学又は本件施設の入居者の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、大学はこれに要した一切の費用を負担する。
- 3 大学は、本件事業の契約期間中に本件施設の大規模修繕を行う必要が生じた場合には、大学の責任と費用において、かかる大規模修繕を行うものとする。
- 4 不可抗力又は法令変更により本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、それぞれ第 10 章又は第 9 章に従うものとする。

(従事職員名簿の提出等)

- 第 47 条 事業者は、維持管理業務に従事する者（以下「従事職員」という。）の名簿を大学に維持管理業務開始前に提出し、異動があった場合、速やかに大学に報告せねばならない。
- 2 事業者は、維持管理業務の遂行にあたり、維持管理業務開始前に、管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の業務に必要な書類を予め大学に提出し、大学の承諾を得るものとする。
 - 3 大学は、事業者の従事職員がその業務を行うに不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対し交替を請求することができる。

第 3 節 大学による業務の確認等

(大学による説明要求及び立会い)

- 第 48 条 大学は、事業者に対し、維持管理期間中、本件施設の維持管理業務について、随時その説明を求め、また、本件施設において維持管理状況を自ら立会いの上確認することができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する維持管理状況その他についての説明及び大学による確認の実施について大学に対して最大限の協力を行わなければならない。
 - 3 前 2 項に規定する説明又は確認の結果、本件施設の維持管理状況が、維持管理業務計画書等の内容を逸脱していることが判明した場合、大学は事業者に対して期限を定めてその是正を勧告するものとする。この場合、事業者は大学に対して次条に規定する業務報告書においてかかる勧告に対する対応状況を報告しなければならない。
 - 4 大学は、必要に応じて、施設について利用者等へのヒアリングを行うものとする。
 - 5 大学は、説明要求及び説明の実施、立会いの実施を理由として、本件施設の維持管理業務の全部又は一部について、何らの責任を負うものではない。

(業務報告書等の提出)

- 第 49 条 事業者は、要求水準書に基づき、維持管理業務の履行結果を正確に記載した業務日誌、業務月報、上半期報告書（4月から9月までの期間の維持管理業務に関する報告書）及び業務年報を、業務報告書として作成するものとする（以下総称して「業務報告書」という。）。業務報告書に記載されるべき具体的な項目及び内容は、本契約締結後に事業者が作成し大学に対して提出する業務計画書をもとに、関係者協議会における大学との協議を経て決定されるものとする。
- 2 事業者は、維持管理期間中、前項に規定される業務日誌を、原則作成日ごとに大学に提出しなくてはならない。
 - 3 事業者は、維持管理期間中、第 1 項に規定される業務月報を、翌月の 5 日までに大学に提出するものとする。
 - 4 事業者は、維持管理期間中、第 1 項に規定する上半期報告書を、毎年 10 月 10 日までに、大学に対して提出する。
 - 5 事業者は、維持管理期間中、第 1 項に規定する業務年報を、毎年 4 月 10 日までに、大学に対して提出する。

(モニタリングの実施)

- 第 50 条 大学は、本件施設の維持管理業務に関して事業者が提供するサービスが要求水準を達成していることを確認するため、別紙 10 第 2 項(7)に従い、業績監視（以下本条に基づく業績監視を総称して「本件モニタリング」という。）を行うものとする。
- 2 大学は、本件モニタリングの結果を基に、月に 1 度業務状況の良否を判断し、事業者へ通知するものとする。
 - 3 本件モニタリングの結果、本件施設の維持管理業務に関して要求水準未達成と大学が判断した場合の手続きは、別紙 10 第 2 項(7)及び第 3 項以下に定めるとおりである。
 - 4 本件モニタリングにかかる費用のうち、事業者の義務とされているものを除く部分は、大学の負担とする。
 - 5 事業者は、何らかの事由で維持管理業務計画書等に記載された維持管理業務に係るサービスの質又は内容を達成できない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を記載した書面を直ちに大学に対して提出するとともに、かかる書面の提出と同時に口頭にて大学に対してこれを報告しなければならない。

第 4 節 サービス対価の支払

(サービス対価の支払)

- 第 51 条 大学は、事業者の遂行する本件施設の維持管理業務に関し、第 50 条に基づく本件モニタリングを実施して維持管理業務計画書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認した上、かかるサービス提供の対価として別紙 8 に従って、事業者に対して、サービス対価の中の維持管理費を支払うものとする。

- 2 大学は、事業者に対し、前項の確認の結果を通知するものとし、当該通知の後、事業者は、大学に対し、サービス対価の請求書を提出する。
- 3 維持管理業務に係る光熱水費は事業者が実費を負担するものとし、サービス対価には含めない。

（サービス対価の減額）

第 52 条 第 50 条に定める本件モニタリングの結果、維持管理業務について要求水準未達成であるが大学に判明した場合、大学は、別紙 10 に記載する手続に基づいて、サービス対価のうち維持管理費を減額するものとする。

（サービス対価の返還）

第 53 条 第 49 条に定め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別紙 10 に従って減額し得たサービス対価に相当する額を返還しなければならない。

（金利の変動とサービス対価の見直し）

第 54 条 金利の変動があっても、大学と事業者は、サービス対価の見直しを行わない。

第 5 節 損害・損傷等の発生

（第三者に及ぼした損害）

- 第 55 条 事業者が維持管理業務を履行する過程で、又は履行した結果、第三者に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち、大学の運営に関する事故等大学の責めに帰すべき事由により生じたものについては、大学が負担する。
- 2 維持管理業務の履行に伴い通常避けることができない騒音、振動、臭気の発生等により第三者に損害が発生したときは、事業者がその損害を負担しなければならない。
 - 3 大学が提示した条件に起因して、維持管理業務の過程で第三者に損害が発生した場合、大学がその損害を賠償しなければならない。ただし、事業者に起因して大学が条件を提示した場合を除く。
 - 4 事業者は、第 1 項ないし第 3 項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、本件施設の維持管理業務期間中は、別紙 4 第 2 項記載の保険に加入し、保険料を負担するものとする。
 - 5 前各項の場合を除き、維持管理業務に関し不可抗力により第三者に損害が発生した場合は、その損害の負担については別紙 11 を準用するものとする。

（施設の損傷）

第 56 条 本件施設の、自然劣化による損傷、入居者による損傷並びに事業者の責めによらない事故・火災による損傷は、大学の責任と負担においてこれを修復する。ただし、施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理を実

- 施しなかったことに起因する損傷については、事業者がこれを負担する。
- 2 本件施設を第三者が損傷した場合、大学が自らの責任と負担においてこれを修復する。

第6章 契約期間及び契約の終了

第1節 契約期間

(契約期間)

- 第57条 本契約は、本契約の締結日から効力を生じ、平成30年3月31日をもって終了する。
- 2 事業者は、前項の契約期間中、本件施設を維持管理業務計画書等に定められたサービス水準を満たす状態に保持する義務を負う。
- 3 事業者は、契約終了にあたっては、大学に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本件施設を大学が継続使用できるよう本件施設の維持管理業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理業務に関する操作要領、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。契約期間終了時に本件施設が前項に規定する水準を満たさない場合、事業者は、その責任と負担により、本件施設を当該水準を満たす状態に修繕、補修するものとする。

第2節 事業者の債務不履行による契約終了

(事業者の債務不履行による契約終了)

- 第58条 次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、大学は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約を解除することができる。
- (1) 事業者が本件事業を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 事業者にかかる破産申立て、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他第三者(事業者の取締役を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (4) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し又は表明保証が真実でなく、その違反又は不実により本契約の目的を達することができないと大学が認めるとき。

(本件施設の引渡し前の解除)

- 第59条 本契約締結以後本件施設の事業者から大学に対する引渡しまでの間において、事業者の責めに帰すべき事由により、次に掲げる事項が発生し

た場合は、大学は、事業者に対して書面により通知した上で本契約を解除することができる。

- (1) 事業者が、全体スケジュール表に記載された工事開始日を過ぎても本件工事に着手せず、大学が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から大学に対して大学が満足すべき合理的説明がなされないとき。
 - (2) 設計・建設期間内に本件施設が完成しないとき又は設計・建設期間経過後、相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。
- 2 前条又は前項により本契約が解除された場合、事業者は、特段の合意がない限り、大学に対して、サービス対価のうち施設購入費相当分（割賦金利を除く。）の10%に相当する金額を違約金として支払うものとする。また、大学は、本件施設の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を買い受けることができるものとし、当該出来形部分の買受代金と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる。この場合、大学は、上記相殺後の残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解除前の支払スケジュールに従って支払うか、又は事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択できるものとする。
 - 3 大学が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合は、大学は、かかる超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができる。
 - 4 第2項の規定にかかわらず、本件施設の建設進捗程度から見て本件土地の原状（更地）回復が社会通念上合理的であると認められる場合、大学は、事業者に対し、本件土地を原状（更地）回復するよう請求できる。かかる場合において、事業者が当該原状回復の費用を負担するものとする。また、大学が解除により被った損害のうち、第2項の違約金により回復されないものがあるときは、事業者はこれを大学に対して賠償するものとする。
 - 5 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の処分を行わないときは、大学は、事業者に代わって原状回復の処分を行うことができ、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合においては、事業者は、大学の処分について異議を申し出ることができない。

（本件施設の引渡し以後の解除）

第60条 本件施設の引渡しの日以降において、事業者の責めに帰すべき事由により、次に掲げる事項が発生した場合は、大学は事業者に対して書面により相当の期間を定めて事業者において当該違反行為を治癒すべき旨を通知するものとする。この場合、当該相当期間中にかかる違反行為が治癒されないときには、事業者に対して書面により通知をした上で本契約を解除することができる。当該解除にかかわらず、大学は、本件施設の所有権を留保することができる。

- (1) 事業者が本件施設について、連続して30日以上又は1年間において60日以上にわたり、維持管理業務計画書等に従った維持管理業

- 務を行わないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が困難となったとき。
- (3) 本件施設の引渡しの日より 30 日経過しても本件施設の維持管理体制が整わないとき。
- 2 前項により契約が解除された場合、大学は、 サービス対価のうち施設購入費相当分（割賦金利を除く。）の残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額の 100 分の 90 に相当する額を解除前の支払スケジュールに従って支払うか、又は 事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択できるものとする。
- 3 大学が被った損害の額が、 サービス対価のうち施設購入費相当分（割賦金利を除く。）の残額の 100 分の 10 に相当する額を超過する場合は、大学は、かかる超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 4 本件施設の維持管理業務開始後に事業者の責めに帰すべき事由により本契約が解除され、かつ、事業者の責めに帰すべき事由により本件施設が損傷している場合、事業者は大学に対して必要な修繕費を支払うものとする。ただし、全壊、若しくは損傷がひどく修繕を施しても利用が困難と客観的に判断され、かつ、大学の被る損害額が未払いのサービス対価を上回る場合には、大学は、未払いのサービス対価の支払期限が到来したものとみなして、かかるサービス対価と損害額とを相殺することにより、残存するサービス対価の支払義務を免れることができるものとする。なお、これにより大学のその余の損害賠償の請求は、妨げられないものとする。

第 3 節 大学の債務不履行による契約終了

（大学の債務不履行による契約終了）

- 第 61 条 大学が本契約に基づいて事業者に対して履行すべき金銭の支払いを遅延した場合、大学は、当該支払うべき金額につき、遅延日数に応じ年 8.25%の割合で計算した額を事業者に対して遅延損害金として支払う。
- 2 大学が、前項の場合を除く本契約上の重要な義務に違反し、かつ、大学が事業者から書面による催告を受けた後 60 日を経ても当該違反を是正しない場合、事業者は大学にあらためて書面により本契約を終了する旨の通知を行い、本契約を終了させることができる。
- 3 前項に基づき本契約が終了した場合、大学は、事業者に対し、当該終了により事業者が被った損害を賠償する。この場合においても、大学は、本件施設の所有権を保持、取得した上で、本件施設の引渡しが完了しているときには、 サービス対価のうち施設購入費相当分（割賦金利を除く。）の残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解除前の支払スケジュールに従って支払うか、又は 事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択できるものとする。
- 4 第 1 項の規定は、損害賠償額の予定を定めたものではなく、事業者が第 1 項記載の金額以上に大学に対して損害賠償の請求を行うことを妨げる

ものではない。

- 5 第3項の規定にかかわらず、本件施設の建設進捗程度から見て本件土地の原状(更地)回復が社会通念上合理的であると認められる場合、大学は、事業者に対し、本件土地を原状(更地)回復するよう請求できる。かかる場合において、大学が当該原状回復の費用を負担するものとする。

第4節 大学による任意解除

(大学による任意解除)

第62条 大学は、第36条による本件施設の引渡し後、本件事業の実施の必要がなくなった場合又は本件施設の転用が必要となったと認める場合には、事業者に対して180日以上前に通知を行うことにより、本契約を解除することができる。この場合、本件施設の引渡し completed しているときには、大学は、 サービス対価のうち施設購入費相当分(割賦金利を除く。)の残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解除前の支払スケジュールに従って支払うか、又は 事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択できるものとする。また大学は事業者に対して、当該解除により事業者が被った損害を速やかに賠償する。

第5節 法令変更による契約終了

(法令変更による契約の終了)

第63条 第71条の協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令変更により、大学が本件事業の継続が困難と判断した場合又は本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、事業者へ通知の上、本契約を解除することができる。この場合、本件施設が完成しているときは、その所有権は大学が取得し又は大学に留保されるものとし、本件施設が未完成であるときは、大学は出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持して当該出来高部分に相応する代金を事業者に対して支払うものとする。なお、これらの場合、大学は、 サービス対価のうち施設購入費相当分(割賦金利を除く。)の残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解除前の支払スケジュールに従って支払うか、又は 事業者と別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択するものとする。ただし、本件施設が未完成であるときは、出来高部分に相応する工事費相当額に限るものとする。また、事業者がすでに維持管理業務を開始している場合、大学は、維持管理業務を終了させるために要する費用を事業者へ支払うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、本件施設の建設進捗程度から見て本件土地の原状(更地)回復が社会通念上合理的であると認められる場合、大学は、事業者に対し、本件土地を原状(更地)回復するよう請求できる。かか

る場合において、大学が当該原状回復の費用を負担するものとする。

第6節 不可抗力による契約終了

(不可抗力による契約終了)

- 第64条 第73条の協議にもかかわらず、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増加費用の負担について合意が成立しない場合、大学は、第73条にもかかわらず、事業者に書面により通知の上で、本契約を解除することができる。この場合、本件施設が完成しているときは、その所有権は大学が取得し又は大学に留保されるものとし、本件施設が未完成であるときは、大学は出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の所有権をすべて取得、保持した上で、当該出来高部分に相応する代金を事業者に対して支払うものとする。なお、これらの場合、大学は、サービス対価のうち施設購入費相当分(割賦金利を除く。)の残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解除前の支払スケジュールに従って支払うか、又は事業者と別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択するものとする。ただし、本件施設が未完成であるときは、出来高部分に相応する工事費相当額に限るものとする。また、事業者がすでに維持管理業務を開始している場合、大学は、維持管理業務を終了させるために要する費用を事業者を支払うものとする。
- 2 前項の規定にもかかわらず、本件施設の建設進捗程度から見て本件土地の原状(更地)回復が社会通念上合理的であると認められる場合、大学は、事業者に対し、本件土地を原状(更地)回復するよう請求できる。かかる場合において、大学が当該原状回復の費用を負担するものとする。

第7節 事業関係終了に際しての処置

(事業関係終了に際しての処置)

- 第65条 事業者は、本契約が終了した場合において、本件施設内(事業者のために設けられた控室等を含む)に事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件(維持管理受託者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。)があるときは、当該物件の処置につき大学の指示に従わなければならない。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当期間内に当該物件の処置につき大学の指示に従わないときは、大学は、事業者に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者は、大学の処置について異議を申し出ることができず、また、大学が処置に要した費用を負担するものとする。
- 3 事業者は、本契約が終了した場合において、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、大学に対し、本件施設を維持管理するために必要な資料を引き渡さなければならない。

(終了手続の負担)

第 66 条 事業関係終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用及び事業者の清算に伴う評価損益等については、事業者がこれを負担する。

第 8 節 業績監視及び要求水準未達成に関する手続

(業績監視及び要求水準未達成に関する手続)

第 67 条 大学は、事業者による要求水準書等（維持管理業務に関しては、維持管理業務計画書等）に適合した本件事業の遂行を確保するため、別紙 10 に基づき、本件事業の各業務につき業績監視を行うものとする。

- 2 前項の業績監視の結果、事業者による本件事業の遂行につき要求水準未達成であると大学が判断した場合には、大学は、別紙 10 に従って、本件事業の各業務につき改善要求措置等を行うものとする。

第 7 章 表明・保証及び誓約

(事業者による事実の表明・保証及び誓約)

第 68 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、日本国の法律に基づき適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本契約を締結し、及び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、履行することにつき法令上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履践したこと。
 - (3) 本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。
- 2 事業者は、本契約に基づく債権債務が消滅するに至るまで、次の事項を大学に対して誓約する。
- (1) 本契約を遵守し、必要な場合には本契約を更新すること。
 - (2) 事業者は、大学の事前の書面による同意なしに、本契約上の地位及び本件事業等について大学との間で締結した契約に基づく契約上の地位について、これを譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。ただし、大学は合理的な理由なく、かかる承諾を留保又は遅延しない。

- (3) 金融機関による担保権設定については、事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られると共に、大学の利益を侵害しないと認められる場合に、金融機関が担保関連契約を大学に事前に通知した上で、文書による大学の同意を得る必要がある。また、大学は合理的理由がなくかかる担保権の設定を妨げない。

(大学による事実の表明・保証及び誓約)

第 69 条 大学は事業者に対して、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) 本契約の締結又は履行に必要な債務負担行為が国会において決議されていること。
 - (2) 本契約は、適法、有効かつ拘束力ある大学の債務を構成し、本契約の規定に従い各事業年度内の予算の範囲内で大学の債務を執行すること。
- 2 大学は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、本件施設の維持管理業務に必要な大学の維持すべき許認可を維持することを事業者に対して誓約する。
- 3 大学は、本契約期間中、本契約の本旨に従った債務を履行するために適切な措置を執るよう努力するものとする。

第 8 章 保証

(保証)

第 70 条 契約保証金は免除する。ただし、事業者は、施設整備業務の履行を確保するため、サービス対価の施設購入費の元金に相当する金額の 100 分の 10 以上について、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、契約締結後速やかに当該履行保証契約に係る履行保証保険証券を大学に提出しなければならない。なお、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が請負人等によって締結される場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に、本契約に定める違約金支払債務を被担保債権とする質権を大学のために設定するものとする。

第 9 章 法令変更

(通知の付与及び協議)

第 71 条 事業者は、本契約の締結日以降に法令が変更されたことにより、本件施設が設計図書に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は本件施設が維持管理業務計画書等で提示された条件に従って維持管理できなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに大学に対して通知しなければならない。この場合において、大学及び事業者は、当該通知以降、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなったときは、当該法令に違反する限りにおいて、履行期日における当

該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、大学及び事業者は、法令変更により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 大学が事業者から前項の通知を受領した場合、大学及び事業者は、当該法令変更に対応するために、速やかに本件施設の設計及び建設、本件引渡日並びに本契約等の変更について関係者協議会において協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から120日以内に本契約等の変更について合意が成立しない場合は、大学が法令変更に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本件事業を継続するものとする。

（増加費用等の負担）

第72条 法令変更により、施設整備業務及び維持管理業務につき合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害は、別紙12のとおり負担とする。なお、大学及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用の負担方法等について協議して決定することができるものとする。

第10章 不可抗力

（通知の付与及び協議）

第73条 事業者は、不可抗力により本件施設が設計図書に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は本件施設が維持管理業務計画書等で提示された条件に従って維持管理できなくなった場合、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちに大学に通知しなければならない。この場合において、大学及び事業者は、当該通知以降、本契約に基づく履行期日における履行義務を免れるものとする。ただし、大学及び事業者は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、適切な対応手順に則り、早急に対応措置をとるものとし、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 大学が事業者から前項の通知を受領した場合、大学及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本件施設の設計及び建設、本件引渡日並びに本契約等の変更について関係者協議会において協議するものとする。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から60日以内に本契約等の変更について合意が成立しない場合は、大学が不可抗力に対する対応方法を事業者に対して通知し、事業者はこれに従い本件事業を継続するものとする。

（増加費用等の負担）

第74条 不可抗力により、施設整備業務及び維持管理業務につき合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害は、別紙11のとおり負担とする。なお、大学及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用の負担方法等について協議して決定すること

ができるものとする。

第11章 その他

（公租公課の負担）

第75条 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる公租公課は、すべて事業者の負担とする。大学は、事業者に対してサービス対価（及びこれに対する消費税相当額（消費税（消費税法（昭和63年法律第108号）に定める税をいう。）及び地方消費税（地方税法（昭和25年法律第226号）第2章第3節に定める税をいう。）相当額をいう。）を支払うほか、本契約に関連するすべての公租公課について本契約に別段の定めがある場合を除き負担しないものとする。

（協議）

第76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、速やかに関係者協議会による協議の開催に応じなければならない。

（銀行団との協議）

第77条 大学は、本件事業に関して事業者に融資する銀行団との間において大学が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し又は契約を終了させる際の銀行団への事前通知、協議に関する事項につき協議し、本契約とは別途定めるものとする。

（第三者割り当て）

第78条 事業者は、事業者の株主又は出資者（匿名組合出資及び優先出資をした者を含む。）以外の第三者に対し新株を割り当てるときは、事前に大学の承諾を得るものとし、また、かかる場合、事業者は、新株の割り当てを受ける者をして、大学に対して、速やかに別紙13の様式及び内容の誓約書を提出させるものとする。

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

（財務書類の提出）

第79条 事業者は、契約締結日以降、契約期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より3ヶ月以内に、商法上の大会社に準じた公認会計士の監査済財務書類（商法（明治32年法律第48号）第281条による貸借対照表、損益計算書、営業報告書、利益の処分又は損失の処理に関する議案及びその附属明細書をいう。）及び年間業務報告書を大学に提出し、かつ、関係者協議会において大学に対して監査報告及び年間業務報告を行うものとする。なお、大学は当該監査済財務書類及び年間業務報告書を公開することができる。

(秘密保持)

第 80 条 大学及び事業者は、互いに本件事業に関して知り得た相手方の秘密を相手方又は相手方の代理人若しくはコンサルタント以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、大学又は事業者が法令等に基づき開示する場合はこの限りではない。

第 12 章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第 81 条 本契約並びにこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、回答、申出、承諾、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解約は、書面により行わなければならない。なお、大学及び事業者は、かかる請求等の宛先を各々相手方に対して別途通知するものとする。

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

3 契約期間の定めについては、「民法」(明治 29 年法律第 89 号)及び「商法」の定めるところによるものとする。

4 本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

5 本契約の履行に関して大学と事業者間で用いる言語は、日本語とする。

6 本契約に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

7 事業者が共同企業体を結成している場合においては、大学は、本契約に基づくすべての行為を共同企業体の代表者に対して行うものとし、大学が当該代表者に対して行った本契約に基づくすべての行為は、当該企業体のすべての構成員に対して行ったものとみなし、また、事業者は、大学に対して行う本契約に基づくすべての行為について当該代表者を通じて行わねばならない。

(延滞利息)

第 82 条 大学又は事業者が、本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、大学又は事業者は、未払い額につき延滞日数に応じ年 8.25%の割合で計算した額の延滞利息を相手方に支払わなければならない。

(解釈)

第 83 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、大学と事業者は、その都度、関係者協議会を通じて誠意をもって協議し、これを定めるものとする。

2 本契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書及び提案書の間で齟齬がある場合、本契約、基本協定書、入札説明書、要求水準書、提案書の順にその解釈が優先するものとする。また、本契約、基本協定書、要求水準書及び入札説明書に定めがない場合、第 2 回質問回答書のうち契約書(案)にかかる部分に基づき解釈し、当該解釈は提案書に優先するものとする。

- 3 入札説明書の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、甲及び乙は、関係者協議会を通じて協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定するものとする。

(準拠法)

第 84 条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第 85 条 本契約に関する紛争については、京都地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

別紙 1 日程表

別紙 2 事業概要書

別紙 3.1 基本設計図書

- 1) 建物設計
 1. 設計条件整理表
 2. 官庁等打合せ記録書
 3. 平面計画図
 4. 立面計画図
 5. 断面計画図
 6. 仕様概要、仕様表
 7. 設計概要・説明書
 8. 透視図
 9. 工事概要書
- 2) 電気設備設計
 1. 設計条件整理表
 2. 官庁等打合せ記録書
 3. 設備計画表
 4. 設計説明書
- 3) 機械設備設計
 1. 設計条件整理表
 2. 官庁等打合せ記録書
 3. 設備計画表
 4. 平面計画図・立面計画図・断面計画図
 6. 設計説明書
- 4) 配置設計
 1. 防災計画図
 2. 屋外配電設備検討図
 3. 屋外通信設備検討図
 4. 屋外給排水設備検討図
 5. 道路・排水検討図
 6. 造園検討図
 7. 配置基本設計図
 8. 基本設計説明図書
 9. 日影図
- 5) 工事費概算書
- 6) 建設工事工程表

提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。

別紙 3.2 実施設計図書

- 1) 特記図面
 - 1 . 工事発注用図面リスト
 - 2 . 工事概要
 - 3 . 案内図
 - 4 . 敷地求積図
 - 5 . 現況測量図
 - 6 . 配置詳細図
 - 7 . 既存建物・工作物撤去図
 - 8 . 杭基礎、地盤改良図等
 - 9 . 地質調査図
 - 10 . 仮設計画図
 - 11 . 屋外配電設備新設図
 - 12 . 屋外通信設備新設図
 - 13 . 屋外給水設備新設図
 - 14 . 屋外排水設備新設図
 - 15 . 道路舗装新設その他工事図
 - 16 . 樹木植栽新設図
 - 17 . 屋内ガス設備新設工事
 - 18 . 屋外ガス設備新設工事
- 2) 建物設計
 - 1 . 表紙・図面目録
 - 2 . 特記仕様書
 - 3 . 仕上表
 - 4 . 面積表
 - 5 . 各階平面図
 - 6 . 立面図・断面図
 - 7 . 平面詳細図
 - 8 . 矩計図
 - 9 . 床伏図、天井伏図
 - 10 . 展開図
 - 11 . 建具表
 - 12 . 階段詳細図
 - 13 . 建具廻り詳細図
 - 14 . 各部詳細図
- 3) 構造設計
 - 1 . 構造仕様書
 - 2 . 基礎・地中梁リスト
 - 3 . 基礎伏図
 - 4 . 軸組図
 - 5 . 芯案内図
 - 6 . 基礎断面表
 - 7 . 柱断面表
 - 8 . 梁断面表
 - 9 . 小梁断面表

- 10. ラーメン配筋図
- 11. 床版配筋図
- 12. 階段配筋詳細図
- 13. 各部配筋図
- 14. 雑配筋詳細図
- 15. 構造計算書
- 4) 電気設備設計
 - 1. 特記仕様書、凡例
 - 2. 器具表
 - 3. 各階平面図
 - 4. 系統図
 - 5. 各部詳細図
 - 6. 照明器具姿図
 - 7. 機器詳細図
 - 8. 立面図・断面図
 - 9. 変電設備機器
 - 10. 計算書
- 5) 空調設備設計
 - 1. 特記仕様書、凡例
 - 2. 凡例器具表
 - 3. 配管系統図
 - 4. 各階平面図
 - 5. 平面詳細図
 - 6. 各部詳細図
 - 7. 設計計算書
- 6) 給排水衛生設備設計
 - 1. 特記仕様書、凡例
 - 2. 凡例器具表
 - 3. 配管系統図
 - 4. 各階平面図
 - 5. 平面詳細図
 - 6. 各部詳細図
 - 7. 設計計算書
- 7) 配置設計
 - 1. 配置詳細図
 - 2. 断面図
 - 3. 日影図
- 8) 造園設計
 - 1. 特記仕様書
 - 2. 施設平面図
 - 3. 植栽平面図
 - 4. 部分平面図
 - 5. 詳細図
- 9) 屋外配電設備設計
 - 1. 表紙・図面目録
 - 2. 案内図

- 3．特記仕様書・凡例
- 4．屋外配線平面図
- 5．機器姿図・詳細図
- 6．各部詳細図
- 7．計算書
- 10) 屋外通信設備設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図
 - 3．特記仕様書・凡例
 - 4．屋外配線平面図
 - 5．機器姿図・詳細図
 - 6．各部詳細図
 - 7．計算書
- 11) 屋外照明設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図
 - 3．特記仕様書・凡例
 - 4．屋外配線平面図
 - 5．機器姿図・詳細図
 - 6．各部詳細図
 - 7．計算書
- 12) 屋外給水管設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図
 - 3．特記仕様書・凡例
 - 4．ポンプ室受水槽廻り配管図
 - 5．屋外給水管図
 - 6．配管分岐部等詳細図
 - 7．各部詳細図
 - 8．設計計算書
 - 9．その他
- 13) 排水設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図・位置図
 - 3．排水区割平面図
 - 4．排水系統図
 - 5．排水平面図
 - 6．排水縦断図
 - 7．排水構造図
 - 8．その他詳細図
 - 9．水理計算書
- 14) ガス設備設計
 - 1．表紙・図面目録
 - 2．案内図
 - 3．特記仕様書、凡例
 - 4．凡例器具表

- 5 . 屋外配管図・配置図
 - 6 . 配管系統図
 - 7 . 各階平面図
 - 8 . 平面詳細図・アイソメ図
 - 9 . 各部詳細図
 - 10 . 設計計算書
 - 15) 工事費概算書
 - 16) 建設工事工程表
- 提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。

別紙 4 保険等の取扱いについて

1. 本契約第 21 条（建設期間中の保険）

- (1) 建設工事保険、組立保険又は土木工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ただし、建設工事保険：建物の建築（増築、改築、改装、又は修繕を含む）を主体とする工事を対象とする（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象）。

組立保険： 建物の付帯設備（電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備その他）又は機械、機械設備・装置その他あらゆる鋼構造物の組立、据付工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事、土木工事を含む場合も対象）。

土木工事保険：土木工事を主体とする工事を対象とする（一部に建築工事、設備工事を含む場合も対象）。

<付保の条件>

本契約の対象となっているすべての工事を対象とする。

保険期間は工事着工時から工事完成引渡しまでの全期間とする。

保険契約者は事業者又は工事設計・施工業者（以下「EPC 業者」と略する。）とする。

被保険者は事業者、EPC 業者及びそのすべての下請負業者（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む） 文部科学省、大学当局を含む。

保険金額は工事完成価格（消費税を含む）とする。ただし、土木工事保険の損害てん補限度額は、1 事故につき 5,000 万円以上又は工事完成価格が 5,000 万円に満たない工事については工事完成価格と同額とする。

保険金額が 5 億円以上となる場合、てん補限度額は 1 事故につき 5 億円以上とする。

建設工事保険又は組立保険の自己負担額は 20 万円/1 事故以下とする（ただし地震、津波、噴火等はこの限りでない）。また、土木工事保険の自己負担額は 50 万円/1 事故以下とすること。

水災（・雪災害）危険担保とすること。

- (注) この「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。

- (2) 請負業者賠償責任保険及び生産物賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ただし、請負賠償責任保険： 工事遂行に伴って派生した第三者（含む文部科学省、大学当局、学生、来客、見学者、通行者、近隣居住者等を含む）に対する対人・対物賠償損害を担保する。

(注) 上記「建設工事保険」又は「組立保険」の特約として「損害賠償責任担保特約」を付帯すること。

生産物賠償責任保険：完成引渡し後工事目的物の瑕疵に起因して派生した第三者（含む文部科学省、大学当局、学生、来客、見学者、通行者、近隣居住者等を含む）に対する対人・対物賠償責任損害を担保する。

< 付保の条件 >

保険会社が金融機関を被保険者に含めることを拒否する場合、質権設定の中で保険金を一定の指定口座（エスクローアカウント等）に支払うよう指定する。

第三者賠償責任保険については、“実際の被害者に支払われること”が担保される必要があり、当該金融機関による質権設定の中で明文化すること。

本契約の対象となっているすべての工事を対象とする。

請負業者賠償責任保険の保険期間は工事着工時から工事完成引渡しまでの全期間とする。

生産物賠償責任保険の保険（保証）期間は工事完成引渡し後 10 年間とする。

保険契約者は事業者又は EPC 業者とする。

被保険者は事業者、EPC 業者及びそのすべての下請負業者（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む）。

EPC 業者（下請負業者を含む）とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。

請負賠償責任保険金額は対人 1 億円/1 名以上かつ 10 億円/1 事故以上、対物 1 億円/1 事故以上とする。

生産物賠償責任保険金額は対人 1 億円/1 名、10 億円/10 年間、対物 10 億円/10 年間以上とする。

自己負担額は 5 万円/1 事故以下とする。

（注）この「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。

2 . 本契約第 55 条第 4 項（第三者に及ぼした損害等）

- (1) 施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者・警備業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

ただし、施設・昇降機賠償責任保険：施設・昇降機の所有、使用、管理の欠陥に起因して発生した第三者（含む文部科学省、大学当局、学生、来客、見学者、通行者、近隣居住者等を含む）に対する対人・対物賠償損害を担保する。

ビルメンテナンス業者賠償責任保険：本件施設の維持管理・保守点検、メンテナンスの欠陥に起因して派生した第三者賠償損害（主として施設等管理財物自体）に対するメンテナンス業者の負うべき対人・対物賠償損害を担保する。

（注）請負賠償責任保険（管理者特約又は受託者賠償責任保険付帯）により上記損害を担保することは可能。

警備業者賠償責任保険： 本件事業の一環としての警備業務遂行の欠陥に起因して派生した第三者に対する警備業者の負うべき対人・対物賠償損害を担保する。

< 付保の条件 >

本契約の対象となっているすべての施設を対象とする。

保険期間は維持管理・運営期間開始時から事業権契約終了時までの全期間とする。

(注) 賠償責任保険は毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でも良い。
保険契約者は事業者又は維持管理・運営を請け負う業者(以下「O&M業者」と略す。)とする。

施設賠償責任保険被保険者は文部科学省、大学当局、事業者、O&M業者及びそのすべての下請負業者とする。

ビルメンテナンス業者・警備業者賠償責任保険の被保険者は事業者、O&M業者及びそのすべての下請負業者とする。

O&M業者とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。

施設賠償責任保険金額は対人1億円/1名、10億円/1事故、対物1億円/1事故以上とする。

メンテナンス業者賠償責任保険金額は対人1億円/1名、5億円/1事故、対物10億円/1事故以上とする。

警備業者賠償責任保険金額は1億円/1名、5億円/1事故、対物1億円/1事故以上とする。

自己負担額は5万円/1事故以下とする。

(注) 上記の「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。

別紙 5 施工時提出の書類

- 1 . 工程表
- 2 . 施工計画書
- 3 . 写真撮影計画書
- 4 . 施工図
- 5 . 現場代理人・各種技術者届
- 6 . 建設業務実施体制表
- 7 . その他必要図書

別紙 6 竣工図書

1. 完成通知書
 2. しゅん工引渡書（完成用）
 3. 鍵及び工具等引渡書
 4. 官公署・事業会社の許可書類一覧表
 5. 検査試験成績書
 6. 保守点検指導書
 7. 保証書
 8. 念書
 9. 消防法第17条の規定による検査済証
 10. 完成図（しゅん工図）
 11. 工事完成写真
 12. 建築主の要求による登記に関する書類
 13. 確認通知書
 14. 建築基準法第18条第7項の規定による検査済証
 15. 建築基準法第12条第3項の規定による届出書の副本
 16. 建築士法第20条第2項の規定による工事監理報告書
- 提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。

目的物引渡書

平成 年 月 日

京都大学大学長殿

事業者 住 所
名 称
代表者

事業者は、以下の施設を、京都大学（南部）総合研究棟の施設整備事業における施設の設計・建設及び維持管理等に関する契約第 36 条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引き渡します。

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

[事業者名称] 殿

上記引渡年月日付で、上記の施設の引渡しを受けました。

京都大学

別紙 8 サービス対価について

1 サービス対価の構成

契約期間中、大学が事業者支払うサービス対価は以下の通り構成される。

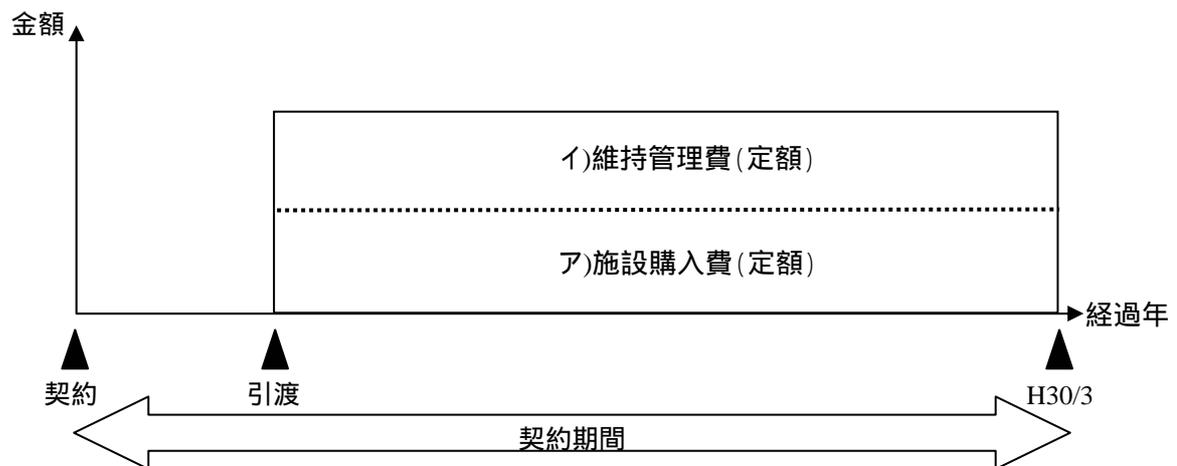
施設等の建設等にかかる初期投資に相当する部分（あらかじめ定められる本件施設の施設購入費（割賦購入費））

施設等の維持管理業務に相当する部分（物価変動等を勘案して定められる維持管理費）

サービス対価の支払区分を以下に示す。

区分	該当する業務	内容
ア) 施設購入費	施設整備業務	本件施設に係る設計、建設工事、工事監理費、事業者の開業に伴う諸費用、建中金利、埋蔵文化財採掘調査、その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等
イ) 維持管理費	維持管理業務	本件施設及びその設備の維持管理に係る費用

< 契約期間とサービス対価の支払いイメージ >



2 各費用の算定方法

サービス対価を構成する各支払区分は以下のとおり算定する。

ア 施設購入費

施設購入費には、本件施設の設計及び整備、工事監理費、工事に伴う備品整備費、建築確認申請等の手続きに要する費用（書類作成、申請手数料、説明会開催費等）契約に係る諸費用、設計・建設期間中の資金調達に伴う金利、埋蔵文化財採掘調査費、その他本件事業実施に伴う費用を含むものとする。また、大学はこれを26回の分割払いで事業者支払うことから、この費用の総額を元金とし、割賦支払に必要な割賦金利（手数料も含む）を施設購入費の総額とする。

【算定方法】

入札の際に提示された契約期間中のサービス対価のうち、施設購入費は、本件施設の引渡し完了後平成30年4月末まで、毎事業年度に2回、平準化した支払いを受けることと

なるよう算定する。

割賦金利は本契約締結時点の基準金利に事業者の提案する上乗せ金利を加えた金利とする。基準金利は午前 10 時現在の東京スワップレファレンスレート (T S R) として Telerate17143 ページに掲載されている 6 か月 LIBOR ベース 10 年物 (円 / 円) 金利スワップレートとする。

イ 維持管理費

維持管理費は、本件施設の建物及び設備に係る保守管理等の維持管理業務のサービス対価として、大学から事業者を支払われる。維持管理費は、本件施設の引渡し完了後契約期間終了までの間、毎支払時、原則として均等額とする。

【算定方法】

入札の際に提示された契約期間中のサービス対価のうち、維持管理費は、本件施設の引渡し完了後平成 30 年 4 月末まで、毎事業年度に 2 回、平準化した支払いを受けることとなるよう算定する。4 月支払の算定対象契約期間は前年度の 10 月から 3 月まで、10 月支払の算定対象契約期間は当該年度の 4 月から 9 月までとする。ただし、第 1 回目の支払いについては、本件施設の引渡しの日から当該日の属する算定対象契約期間の最終日までの日数に応じて日割り計算を行う。

3 支払方法

サービス対価は、原則として以下のとおり支払うものとする。ただし、事業者の提案に従って変更することを認める。

(1) 支払の時期

施設購入費及び維持管理費は前項の算定方法により算定された金額を、本件施設の引渡し完了後平成 30 年 4 月末までの間、毎事業年度 2 回 (原則 4 月及び 10 月) の支払いとする。

(2) 支払手続き

ア 施設購入費

- ・事業者は毎年 4 月及び 10 月の各 1 日以降、速やかに大学に対して請求書を送付する。
- ・大学は、請求を受けた日から 30 日以内にサービス対価のうち施設購入費を支払う。

イ 維持管理費

維持管理業務に相当するサービス対価については、大学は定期的に本件モニタリングを実施し、本契約、入札説明書その他の書類に定められた要求水準が満たされていることを確認した上で支払う。

- ・事業者は大学に対して、翌月 5 日まで (上半期報告書については 10 月 10 日、年間報告書については 4 月 10 日まで) に業務報告書を提出する。
- ・大学は業務報告書の提出を受けた後、必要に応じて本件モニタリングを行う。
- ・大学は、業務報告書提出日から 5 日以内に、事業者に対し、本件モニタリングの結果及び支払額を通知する。
- ・事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに大学に対して請求書を送付する。
- ・大学は請求を受けた日から 30 日以内に維持管理費を支払う。

(3) 減額措置

維持管理費については、本件モニタリングの結果等により、要求水準未達成の期間に応じてサービス対価の支払額を減額するものとする。

4 改定

維持管理費については、本契約に基づいて決定される金額をベースに、毎年、物価変動を勘案し、以下の方法によりサービス対価の見直しを行う。

【改定方法】

下記の条件に該当する場合に維持管理業務に係るサービス対価の改定を行い、翌年度の10月1日以降の支払に反映させる。改定する場合は、維持管理業務に係る初年度に支払われるサービス対価（及びその内訳）を基準額とし、毎年度、以下の算定式に従って各年度のサービス対価を確定する。なお、改定率に小数点以下第4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。

(1) 改定の条件

毎年8月1日に、下表に示す指標を確認し、前回改定時と比べて3ポイント以上の変動が認められる場合にサービス対価の改定を行う。

区分	業務科目	使用する指標
維持管理業務	・ 建築物保守管理業務、 設備保守管理業務	「企業向けサービス価格指数」 - 設備管理 (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・ 修繕業務	「建物物価指数月報」 - 建築費指数/標準指数/大 学/SRC7,000 m ² 工事原価/大阪(建設物価調査会)
	・ 外構施設保守管理業務	「企業向けサービス価格指数」 - 建物サービス (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・ 清掃業務	「企業向けサービス価格指数」 - 清掃 (物価指数月報・日銀調査統計局)
	・ 警備業務	「企業向けサービス価格指数」 - 警備 (物価指数月報・日銀調査統計局)

(2) 計算方法

修繕・補修業務以外の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (CSPI_{t-1} / CSPI_{t-2})$	AP_{t-1} : (t-1)年度のA業務のサービス対価 $CSPI_{t-n}$: (t-n)年度の価格指数
修繕・補修業務の場合： $AP_t = AP_{t-1} \times (BCCI_{t-1} / BCCI_{t-2})$	$BCCI_{t-n}$: (t-n)年度の建築費指数
(計算例) H17年度の支払いが100万円、H17年度の指数が108、H16年度の指数が90の場合： H18年度改定率(H17年度の物価反映) = 平成17年度指数〔108〕÷平成16年度指数〔90〕 = 1.2 H18年度のサービス対価 = H17年度のサービス対価〔100万円〕×1.2 = 120万円	

CSPI : Corporate Service Price Index (企業向けサービス価格指数)

BCCI : Building Construction Cost Index (建築費指数)

保 証 書

(保証)

第1条 [](以下「保証人」という。)は、京都大学(以下「大学」という。)と[](以下「事業者」という。)が平成 年 月 日付で締結した京都大学(南部)総合研究棟の施設整備事業における施設の設計・建設及び維持管理等に関する契約(以下「原契約」という。)第38条に基づいて事業者が大学に対して負う瑕疵担保責任(以下「主債務」という。)について、これを連帯して保証する。なお、本保証契約において使用する用語については、原契約における定義に従うものとする。

(通知)

第2条 工期の変更、延長、工事の中止その他の原契約の内容(主債務の内容を含む。)に変更が生じた場合には、大学は遅滞なく保証人に変更内容を通知するものとする。主債務の内容に変更が生じたときは、これに従って保証債務の内容も当然に変更されるものとする。

(保証債務履行の請求)

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、保証債務履行請求書を提出するものとする。保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である場合、上記請求書を受領した日から30日以内に当該請求にかかる債務の履行を完了し、それ以外の場合は、上記請求書を受領した日から30日以内に当該請求にかかる債務の履行を開始し又は終了するものとする。

(代位等)

第4条 保証人は、大学の承認を得た場合を除き、事業契約に基づく事業者の債務がすべて履行されるまで代位によって取得した権利を行使しない。

(保証契約の解約・終了)

第5条 保証人は本保証契約を解約することができない。原契約等に従い第三者に原契約が承継されたときは、大学は本保証契約を終了させることができるものとする。

(管轄)

第6条 本保証契約に関する紛争については、京都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 本保証契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

平成 年 月 日

京都大学大学長

殿

保証人： [本店所在地]

[社 名]

[代表取締役名]

別紙 10 業績監視及びサービス対価の減額等

1 業績監視とサービス対価の減額等の基本的考え方

(1) 基本的な考え方

事業者が本件事業において大学に提供するサービスを高い水準に保つことを目的として、事業者の提供するサービスを監視し、大学の求めるサービスの要求水準を満たさない場合は、大学が事業者を支払うサービス対価を減額する等の措置を行う。

(2) 業績監視と減額の対象となるサービス

1) 業績監視の対象となるサービス

業績監視の対象となるサービスは、サービス対価を構成するサービス（施設整備業務、維持管理業務）とする。

2) 減額の対象となるサービス対価

減額の対象となるサービス対価は、原則として減額措置が生じる期の維持管理費とし、また、これを上限とする。

ただし、算定上、減額値が当期の維持管理費を超える場合、施設購入費の支払いを留保する場合がある。

サービスの区分	業務区分	サービス対価の区分	要求水準未達成時の措置
施設整備業務	事前調査業務（地質調査、埋蔵文化財調査含む）及びその関連業務 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務 工事開始までに必要な関連手続（各種申請業務等） 施設整備に係る建設工事及びその関連業務 工事監理業務 電波障害調査・対策 施設運用開始までに必要な各種申請等の業務	施設購入費（割賦料及び割賦手数料）	<ul style="list-style-type: none"> 施設購入費（割賦料及び割賦手数料）の減額は行わない。ただし、支払の留保はある。 改善勧告 契約解除
維持管理業務	建築物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む） 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む） 外構施設保守管理業務（植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む） 清掃業務（建築物内部及び外部（ガラス等）の清掃、ごみの収集等の業務） 警備業務（機械整備）	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理費の支払額を減額する。 改善勧告 維持管理受託者等の変更 契約解除

2 業績監視方法及び体制

(1) 業績監視の構成

業績監視は監視の対象となるサービス毎に大きく以下の5つから構成される。

事業計画書の確認

本契約締結後、本件事業を開始するにあたって、大学は、要求水準等の達成が可能かにつき、事業者の提出する事業計画書を確認する。また、大学は、各事業年度の業務開始時に事業者が提出する事業計画書、及び事業計画の変更時等に事業者が提出する事業計画書を確認する。

施設整備業務にかかる業績監視(本件施設の引渡し以前)

各種調査、設計及び建設時において、施設整備業務の要求水準の達成が可能か確認する。

完工確認

完工時に施設整備業務の要求水準が達成されているか確認する。

本件施設の引渡し以降の業績監視

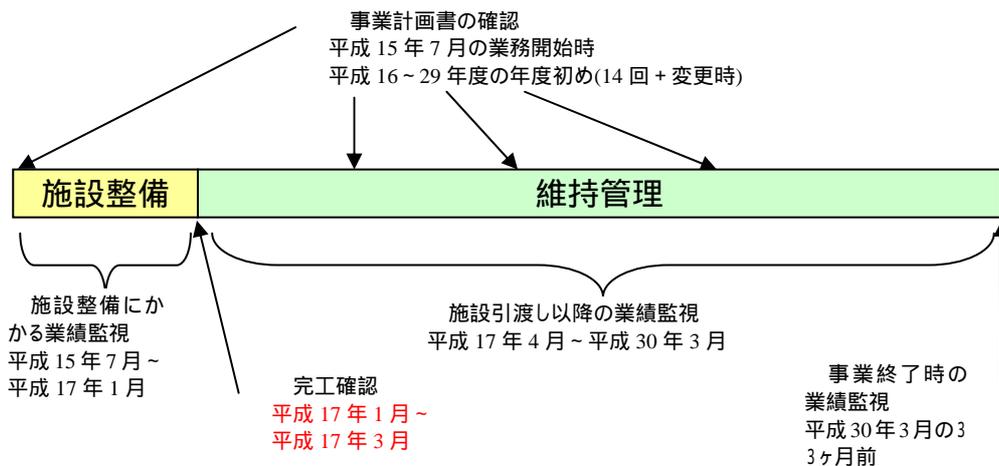
提供される維持管理業務の要求水準が達成されているか確認する。

事業終了時の業績監視

事業終了時の本件施設の質が、要求水準を満たしているか確認する。

(2) 業績監視の時期

下図にライフサイクルにおける業績監視の時期のイメージを示す。



(3) 業績監視とサービス区分の関係

上記5つの業績監視は、監視の対象とするサービスがそれぞれ異なる。下表に各業績監視が監視の対象とするサービス区分を示す。

業績監視	サービスの区分	
	施設整備業務	維持管理業務
事業計画書の確認		
施設整備業務に係る業績監視		
完工確認		
本件施設引渡し以降の業績監視		
事業終了時の業務監視		

注) は、サービス対価の減額の対象とならない組み合わせ。 はサービス対価の減額の対象となる組み合わせ。

本件施設の引渡し以降における施設整備業務の業績監視は、本件施設の瑕疵担保責任の範疇として対応する。本件事業の契約期間中に設計や施工等の施設整備業務を起因とする不具合が生じた場合においては、不具合の箇所を修復すると共に、修復工事等によって施設が利用出来なくなることに対する損失も瑕疵担保責任に含まれるものとする。

(4) 事業計画書の確認

大学は、施設整備業務及び維持管理業務の実施体制・計画が要求水準書等の内容を達成することが可能か、提案書の内容が実現可能かの観点から、事業者が提出する事業計画書の内容を確認する。

1) 業績監視の対象と監視方法

下表に業務開始時等における業績監視の対象と監視方法を示す。

業績監視の対象	監視方法
事業計画書の確認（業務開始時）	本契約締結後、事業者が本件事業の開始時に大学に提出する事業計画書によって、要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。
事業計画書の確認（年度開始時）	本件施設の引渡し後、契約期間中の各事業年度の初めに提出する事業計画書(本契約第42条第2項規定の「維持管理業務年間計画書」)に基づき、大学は、要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。
事業計画書変更の確認	本件施設の利用環境の変更等により、契約時に定めた要求水準を変更することとなった場合においては、その変更に応じて新たに事業者から提出される事業計画書の確認を行う。
事業計画書の再提示・再確認	事業計画書の確認によって明らかに要求水準の達成が不可能である又は提案書の内容が実現不可能であると判断できる場合、事業者に業務計画の再検討を要請し、事業計画書の再作成・提出を求め、これを確認する。

2) 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、事業計画書にある各種業務の実施体制・計画に基づいて業務を実施した場合、要求水準の達成が不可能と判断された場合、大学は事業者へ通知する。事業者は、通知を受けた場合、迅速に事業計画書を改善し再提出する。改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再改善勧告を行い、再改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、本契約を解除する。事業計画書の水準未達を起因とする事業の遅れ等による損失は、事業者が負う。

3) 業績監視の体制

事業者が本件事業開始時、各事業年度開始時及び業務計画変更時に提出する事業計画書につき、大学担当者が確認等の監視を行う。

(5) 施設整備にかかる業績監視(本件施設の引渡し以前)

大学は、本件施設の引渡し以前の施設整備業務に関して、本件施設が要求水準書等の内容を達成することが可能か監視する。

1) 業績監視の対象と主な監視項目

下表に本件施設の引渡し以前の施設整備にかかる業績監視の対象と監視方法を示す。

業務監視の対象	監視方法
事前調査業務（地質調査、埋蔵文化財調査含む）及びその関連業務	事業者が策定する調査業務等の結果報告書を確認し、要求水準書等の内容を達成しているか確認する。
施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及びその関連業務	事業者が策定する基本設計・実施設計等を基に施設整備業務を行った場合に、要求水準書等の内容を達成することが可能か確認する。
工事開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）	事業者が作成する各種申請等にかかる報告書の内容を確認し、要求水準書等の内容を達成しているか確認する。
施設整備に係る建設工事及びその関連業務	事業者が策定する工事監理業務報告書を確認し、要求水準書等の内容を達成することが可能か確認を行う。
工事監理業務	事業者が実施する工事管理業務が、要求水準書等の内容を達成しているか随時、現場の立入り検査等を行い確認する。
電波障害調査・対策	事業者が作成する調査報告書及び対策が、要求水準書等の内容を達成しているか確認する。
施設運用開始までに必要な各種申請等の業務	事業者が作成する各種申請等にかかる報告書の内容を確認し、要求水準書等の内容を達成しているか確認する。

2) 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準書等の内容が達成されていないと判断された場合、大学は事業者に通知する。事業者は、通知を受けた場合、迅速に改善を行う。以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、大学は、事業者に改善勧告を行う。改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再改善勧告を行い、再改善勧告によっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。

事業者の責めにより、改善等の必要性が生じた場合において、本件施設の引渡し後開始されるサービス対価の支払が遅れた場合、事業者がその損失を負うこととする。

3) 業績監視の体制

大学担当者が確認等の監視を行う。

(6) 完工確認

大学は、本件施設の引渡し時に、本件施設が要求水準書等の内容を満たしているか確認する。

1) 業績監視の対象と監視方法

本契約第 33 条第 3 項に従う。

2) 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準書等の内容が達成されていないと判断された場合、大学は事業者に通知する。事業者は、通知を受けた場合、迅速に改善を行う。以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、大学は、事業者に改善勧告を行う。改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再改善勧告を行い、再改善勧告によっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。

事業者の責めにより、改善等の必要性が生じた場合において、本件施設の引渡し後

開始されるサービス対価の支払が遅れた場合、その損失は事業者が負う。

- 3) 業績監視の体制
大学担当者が確認等の監視を行う。
- (7) 本件施設の引渡し以降の業績監視
大学は、本件施設の引渡し後、事業者が提供する維持管理業務が維持管理業務計画書等の内容を達成しているか確認する。
- 1) 業績監視の対象と主な監視項目
下表に維持管理業務における業績監視の対象と監視方法を示す。

	業務監視の対象	監視方法
維持管理業務	建築物保守管理業務(点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む)	維持管理業務計画書等の内容を達成しているか、日常業績監視、定期業績監視、及び随時業績監視を行う。監視方法の詳細は下表を参照。
	設備保守管理業務(設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む)	維持管理業務計画書等の内容を達成しているか、日常業績監視、定期業績監視、及び随時業績監視を行う。
	外構施設保守管理業務(植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む)	維持管理業務計画書等の内容を達成しているか、日常業績監視、定期業績監視、及び随時業績監視を行う。
	清掃衛生管理業務	維持管理業務計画書等の内容を達成しているか、日常業績監視、定期業績監視、及び随時業績監視を行う。
	警備業務(機械警備)	維持管理業務計画書等の内容を達成しているか、日常業績監視、定期業績監視、及び随時業績監視を行う。

日常、定期、随時の各業績監視方法の詳細を下表に示す。

業績監視の種類	事業者	大学
日常業績監視	毎日自らの責任により業務従事者の業務遂行状況について適切に業績を監視する。 業績監視結果に基づき、業務日誌を毎日作成し、大学に原則として日毎に提出する。 「重大な事象」が発生した場合又は職員等からの苦情や要求水準未達成があった場合には大学に直ちに報告する。	事業者からの報告及び職員等からの直接の苦情がある場合、業務月報の提出を待たずに業務日誌の確認を行う。また、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、独自に業績を監視する。 職員等から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知する。 業績監視項目及び方法は本契約締結後に関係者協議会を通じて大学と事業者で協議して定める。

定期業績監視（維持管理業務の開始日が属する月から）	毎日の業務日誌及びその他大学への報告をとりまとめ、業務月報として毎月大学に提出する。法定点検の記録等を行い、大学に提出する。	業務月報に基づき、毎月、定期業績監視を行う。また、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。定期業績監視の結果は、翌月10日までに事業者へ通知する。
随時業績監視	大学の随時業績監視に適切に対応する。	職員等からの苦情があった場合や、その他大学が必要と認めるときは、随時に業務遂行状況について、事業者から必要な報告を求め、必要に応じて実地にて業績監視する。

なお、業務日誌等各報告書の様式は、大学と事業者が関係者協議会を通じ協議して定める。また、大学及び事業者にとってなるべく労力、時間、費用のかからない方式を採用することを基本とする。

2) 要求水準未達成の場合の措置

大学は事業者に対して通知及び改善勧告を行い、維持管理費として支払われるサービス対価の減額等の措置を行う。詳細は、「3．本件施設の引渡し以降の業務監視等による要求水準未達成の発生・確認」及び「4．本件施設の引渡し以降の要求水準未達成の改善要求措置」を参照のこと。

3) 業績監視の体制

事業者は独自の業績監視体制を構築し、自らを業績監視し、業務日誌及び業務月報等を作成し大学に提出する。大学担当者は、事業者の提出するこれらの報告書の確認等を行い、必要に応じて随時に業績監視を行う。

(8) 事業終了時の業績監視

大学は、契約期間の終了時において、その後、大学自らが維持管理業務を実施していくにあたり、要求水準書等に示す機能を達成しているかどうかの業績監視を行う。

1) 業績監視の対象と監視方法

事業終了時の3か月前に、大学は事業者事前に通知を行い、終了時の業績監視を実施する。大学は要求水準書等及びこれに基づく設計図書等の関係図書をもとに、本件施設の機能が要求水準を達成しているかどうかの業績監視を行う。原則として、要求水準書に記載されているすべての事項について確認を行うこととする。

ただし、大学が実施する大規模修繕等に関連する箇所は、監視の対象としない。

2) 業績不履行の場合の措置

大学は業績監視後、その内容を事業者へ通知し、要求水準を達成していないと判断した内容について必要な改善勧告を行う。事業者は、改善勧告に従い、必要な改善措置を実施し、定められた期限までに、大学による改善の確認を受ける。改善の確認が得られない場合、大学は再度改善勧告を行い、事業者はこれに対応する。

事業終了時まで改善が確認されない場合、大学は、大学自らが改善を行うとした場合に想定される適切な費用の限度で、支払未了の施設購入費（割賦料及び割賦手数料）の支払を留保する。

なお、大学自らが改善を行うとした場合に想定される適切な費用が支払未了の施設購入費用を超える場合は、当期の支払未了のサービス対価から減額を行い、それでも不足する場合は、別途、請求を行う。

3) 業績監視の体制

業績監視は、事業者の立会いのもと、大学担当者が実施する。

3 本件施設の引渡し以降の業務監視等による要求水準未達成の発生・確認

(1) 要求水準未達成の基本的な考え方

事業者の責めに帰する事由による維持管理業務の不履行又は不完全履行が生じた場合に、これを「要求水準未達成」として、それぞれの場合について、本別紙に定める要求水準未達成の改善要求措置を行う。要求水準未達成とは、その重要度に応じて、以下の2つに区分される。

重大な事象

本件施設の主要な利用者である研究者の活動に重大な影響を及ぼす状態を指す。

重大な事象以外の事象

を除く、大学の要求水準を満たさない事業者の維持管理業務の履行による研究・実験施設機能等に支障をきたす恐れのある状態を指す。

(2) 要求水準未達成発生の確認

1) 要求水準未達成の発生の確認

大学の業績監視に基づき、要求水準未達成の発生を確認した場合、大学は、これを事業者に通知するとともに、本別紙に定める要求水準未達成の改善要求措置を開始する。なお、研究者、職員及び一般来訪者等当該施設の利用者からの直接の苦情に基づき、大学が要求水準未達成を確認した場合には、大学は、これを事業者に通知するとともに、本別紙に定める要求水準未達成の改善要求措置を開始する。

要求水準未達成がその確認の日以前の日に発生していたときは、これについても要求水準未達成の改善要求措置の対象とするが、4(2)で定める「猶予時間」は通知時からの累積時間とする。

2) 要求水準未達成発生とならない場合の措置

要求水準未達成とされる状態が確認できたときでも、当該状態が事業者の責めに帰さない事由により発生した場合には、要求水準未達成とならず、要求水準未達成の改善要求措置の対象にもならないが、事業者はこの場合であっても、大学の要請に基づきその業務について直ちにその改善・復旧を行う。この場合の改善・復旧にかかる費用は大学が負担する。

3) 要求水準未達成発生の確認が困難な場合

要求水準未達成とされる状態が確認できたときでも、当該状態が事業者に責めに帰する事由により生じたことを即座に確認できない場合は、大学、事業者ともに迅速に確認の作業を実施し、責任の所在を明らかにするように努める。

4 本件施設の引渡し以降の要求水準未達成の改善要求措置

(1) 要求水準未達成の定義

1) 重大な事象

事業者の責めに帰する事由による維持管理業務の不履行が原因で一定時間以上にわたって研究・実験が行えない等、本件施設の主要な利用者である研究者等の活動に重大な影響を及ぼす事態が発生した場合には、大学は、これを「重大な事象」と判断し、改善要求措置を行う。

なお、個々の「重大な事象」については、その発生の時点で判断するが、その具体例は下表のとおりである。また、下表にない例についても、同様のレベルとして認識される場合は「重大な事象」と判断する。

また、維持管理業務の不履行による場合以外で、施設整備業務の不具合を起因として維持管理業務に重大な事象が生じた場合においても「重大な事象」と判断する。

	業務監視の対象	重大な事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の維持管理業務の不履行等を起因として研究者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生 ・維持管理業務の故意による放棄 ・故意に大学との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通 等） ・大学からの指導・指示に従わない 等
維持管理業務	建築物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・建物保守管理業務：定期点検の未実施、故障等の放置、安全装置の不備による人身事故の発生 等
	設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機保守点検業務：定期点検の未実施、故障等（昇降機としての機能を果たさない）の放置、安全措置の不備による人身事故の発生 等 ・消防用設備等保守点検業務：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）、安全措置の不備による人身事故の発生 等 ・給水設備保守点検業務：定期点検の未実施、不衛生状態の放置、安全措置の不備による人身事故の発生 等 ・自家用電気工作物保守点検業務等：定期点検の未実施、故障等（停止など電気工作物としての機能を果たさない）の放置、安全措置の不備による人身事故の発生 等
	外構施設保守管理業務（植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・外構施設保守管理の不履行により、施設利用が困難となる事態の発生、人身事故の発生 等
	清掃業務（建築物内部及び外部（ガラス等）の清掃、ゴミ収集等の業務）	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生状況の悪化等により研究者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生
	警備業務（機械警備）	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務の不備による侵入者による人身事故・犯罪の発生

2) 重大な事象以外の事象

大学は、「重大な事象」のほか、事業者の責めに帰する事由による大学の要求水準を満たさない維持管理業務の履行に関し、研究者等の施設の利用に支障が生じる恐れがあり又は施設の利便性を欠く要求水準未達成について、これを「重大な事象以外の事象」と判断し、その改善要求措置を行う。

なお、個々の「重大な事象以外の事象」の判断基準については、原則として要求水準書によるものとする。その具体例を下表に示すが、判断基準の詳細は、業績監視項目に照らし、維持管理期間の開始までに設定する。

	業務監視の対象	重大な事象以外の事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の怠慢 ・施設利用者等との対応不備 ・業務報告の不備 ・関係者への連絡不備 等
維持管理業務	ア 建築物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・建物保守管理業務の不備 等
	イ 設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・昇降機保守点検業務：保全上必要な修理等の未実施、業務報告の不備、関係者への連絡不備 等 ・消防用設備等保守点検業務：保全上必要な修理等の未実施、業務報告の不備、関係者への連絡不備 等 ・給水設備保守点検業務：保全上必要な修理等の未実施、業務報告の不備、関係者への連絡不備 等 ・自家用電気工作物保守点検業務等：保全上必要な修理等の未実施、業務報告の不備、関係者への連絡不備 等
	ウ 外構施設保守管理業務（植栽・外灯等の点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・外構施設保守管理業務の不備 等
	エ 清掃業務（建築物内部及び外部(ガラス等)の清掃、ゴミ収集等の業務）	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃衛生管理業務の不備 等
	オ 警備業務（機械警備）	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務の不備 等

(2) 要求水準未達成の改善要求措置

大学は、要求水準未達成の発生の確認により、通知、改善勧告、維持管理費の減額、契約解除等の改善要求措置を行う。

1) 通知及び維持管理費の減額等

要求水準未達成の発生確認に基づき、通知及び維持管理費の減額等を行う。

要求水準未達成の発生確認から改善勧告及び減額算定の開始

大学は、要求水準未達成の発生を確認した場合には、事業者に直ちにその改善・復旧を行うよう通知する。また、通知を行った時点から一定の時間内（以下、「猶予時間」という。）に業務の改善が見られない場合においては、罰則点を以下に定める方法で算定し、4(3)に定める維持管理費の減額方法に基づき、当期（6ヶ月）内の罰則点の累積点に応じて、当期の維持管理費を減額する。

改善・復旧までの時間は、要求水準未達成の重要度に応じて設定し、猶予時間内に改善が確認された場合、罰則点の加算を免除する。猶予時間を超えても改善・復旧が確認されない場合、「重要な事象」に対しては罰則点（10点）、「重要な事

象以外の事象」に対しては罰則点（1点）を算定する。その後、猶予時間の2倍を超えた時点においても改善・復旧の確認が出来ない場合、それぞれの罰則点を更に加算する。猶予時間に関しては、以下の考え方を基本とする。

重要度	猶予時間
重要な事象	3～5時間
重要な事象以外の事情	5～24時間

各業務に対する重要度及び猶予時間に関しては、事業者を選定した後に事業者の提案に基づき、詳細を定めることとする。

なお、罰則点は1.(2)2)で示す業務区分毎に算定し、要求水準未達成が確認された日のうち同一業務区分内で要求水準未達成が複数確認された場合であっても、単数の要求水準未達成が確認された場合と同等の罰則点とする。また、当該要求水準未達成が1年以内の再発の場合で、猶予時間を超えても改善・復旧が確認されない場合、上記に加えて以下のとおりの罰則点を付与した点を算定する。その後、猶予時間の2倍を超えた時点においても改善・復旧の確認ができない場合、それぞれの罰則点を更に加算する。

再発回数×10点（重要な事象）

再発回数×1点（重要な事象以外の事象）

改善・復旧の承認（承認に当たっての変更等の協議）

事業者は、大学からの改善勧告に基づき、直ちに要求水準未達成の状態を改善・復旧し、大学に報告する。大学は、報告について、要求水準未達成の状態の改善・復旧されたと認められた場合には、直ちにこれを承認する。

改善・復旧状況の確認及び減額措置決定

大学は、事業者からの改善・復旧の報告に基づき、要求水準未達成の状態の改善・復旧状況を確認し、当該事象に係る減額措置を決定する。大学は、猶予時間の3倍にあたる時間までに改善・復旧を確認できない場合には、2)に定める改善勧告等の手続きを行う。

2) 改善勧告及び維持管理費の減額等

大学は、1)通知及び維持管理費等の減額の手続によっても要求水準未達成の状態の改善・復旧が確認されない場合には、再改善勧告とともに、維持管理費の減額等を行う。

改善勧告及び減額算定

大学は、1)通知及び維持管理費等の減額の手続によっても要求水準未達成の状態の改善・復旧が確認されない場合には、事業者に直ちにその改善・復旧を行うよう改善勧告を行う。また、再改善勧告に併せて、「重大な事象」に対しては罰則点（20点）、「重大な事象以外の事象」に対しては罰則点（2点）を算定し、4(3)に定める維持管理費の減額方法に基づき、当期（6ヶ月）内の罰則点の累積点に応じて、当期の維持管理費を減額する。

なお、罰則点は業種区分毎に算定し、要求水準未達成が確認された日のうち同一業種区分内で要求水準未達成が複数確認された場合であっても、単数の要求水準未達成が確認された場合と同等の罰則点とする。また、当該要求水準未達成が1年以内の再発の場合、上記に加えて以下のとおりの罰則点を付与した点を算定する。

再発回数×10点（重要な事象）

再発回数×1点（重要な事象以外の事象）

改善・復旧計画の作成、承認（承認に当たっての変更等の協議）

事業者は、大学からの再改善勧告に基づき、直ちに要求水準未達成の状態を改善・復旧することを内容とする改善計画書を作成し、大学に提出する。大学は、事業者の提出した改善計画書について、要求水準未達成の状態の改善・復旧ができる内容であると認めた場合には、直ちにこれを承認する。なお、承認に当たって、改善計画書の変更を求めることがある。

事業者から改善計画書が直ちに提出されない場合、又は提出された改善計画書の内容がその変更を求めても要求水準未達成の状態が直ちに改善・復旧することが明らかに不可能であると認められる場合には、大学は事業者と関係者協議会を通じて協議して、要求水準未達成となった業務の履行者を事業者が実施しているときは維持管理受託者等に、また、これを維持管理受託者等が実施しているときには他の維持管理受託者等に変更し、その改善計画書の再提出を求めることができる。

改善・復旧の実施、改善状況の確認及び減額措置決定

事業者は、改善計画書に基づき、直ちに改善・復旧行為を実施し、大学に報告する。大学は、事業者からの改善・復旧の報告に基づき、要求水準未達成の状態の改善・復旧状況を確認し、当該事象に係る減額措置を決定する。大学は、その改善・復旧の確認ができない場合には、再度の再改善勧告等の手続きを行うことができるが、以下のいずれかの場合においては、3)の契約解除のに移行することができる。

- ・ 当該要求水準未達成が、当期内の3回目以上の再発である場合
- ・ の手続きを繰り返しても改善・復旧が明らかに困難と認められる場合

3) 契約解除

大学は、2) に規定する場合には、本契約のうち、当該要求水準未達成が確認された業績監視区分部分の契約について解除を行うことができる。

なお、この契約の一部解除により、事業者は解除された契約部分の契約金額の10%相当額の違約金を大学に支払う。

また、大学は、これとは別に契約不履行にともなう損害賠償を事業者に請求することができる。

(3) 維持管理費の減額方法

1) 罰則点及び減額の決定

当期内の罰則点を、各業種区分ごとに当期内6ヶ月間で累積する。

当期内の各業種区分の累積罰則点に応じて、各業種区分の減額を決定する。

要求水準未達成の再発に基づく罰則点が翌期に発生した場合には、翌期の累積罰則点にこれを含めて、翌期の維持管理費の減額を行う。

累積の罰則点	減額規模（各業種区分の維持管理費の額に対して）
29点未満	0%
30点以上60点未満	1点あたり0.3%（9～17.7%）減額
60点以上100点未満	1点あたり0.6%（36～59.4%）減額
100点以上	100%減額

2) 当期の維持管理費の支払額の決定

各業種区分で全ての減額を決定し、合算して当期の維持管理費の支払額を決定する。

(4) 減額値と支払額算定の関係

1) 支払額算定の考え方

発生事象単位での減額

発生した事象単位での減額は、4(1)～(3)で規定した減額を全て合算し、発生した事象の該当する業種区分(以下、「当該業種区分」という。)から減額を行う。

業種区分単位での減額が当期の業種区分相当額を超えた場合

当該業種区分における当期の累積減額値が、当期の当該業種区分の支払相当額を超えた場合は、他の全ての業種区分から一律に減額を行う(「重大な事象以外の事象」の罰則点も同様とする。)

当期の減額の合計が当期の維持管理費全体を超えた場合

当期の減額の合計値が、当期の維持管理費全体を超えた場合、当期の減額は当期維持管理費と同額となる(すなわち、当期の維持管理費は支払われない。)

減額以外の損害賠償等

大学は、減額の手続とは別に、要求水準未達成に伴う損害賠償を事業者に請求することができる。

2) 減額値等の有効期限

罰則点等の減額値は、当期限りにおいて有効とし、翌期等には持ち越さないものとするが、再発の履歴等については、事業従事者変更等に関係なく契約期間全体にわたって有効であることとする。

5 要求水準未達成発生後の対処方法

(1) 基本的な考え方

事業者は、猶予時間の3倍の時間以内に業務の改善・復旧を終えることができなかつたことにより、大学から改善の勧告を受けた場合、直ちにかつ誠意をもって、改善計画書を大学に提出し、その承認を得て、要求水準未達成の状態の改善・復旧の実施にあたることとする。

(2) 改善計画書

事業者は、直ちに要求水準未達成の状態の改善・復旧を行うよう、大学から、改善の勧告を受けた場合、直ちに改善計画書を作成し、大学に提出し、その承認を得る。

1) 記載内容

要求水準未達成の内容

要求水準未達成の場所

要求水準未達成の原因

該当する業種区分

改善・復旧の方法

改善・復旧の期限

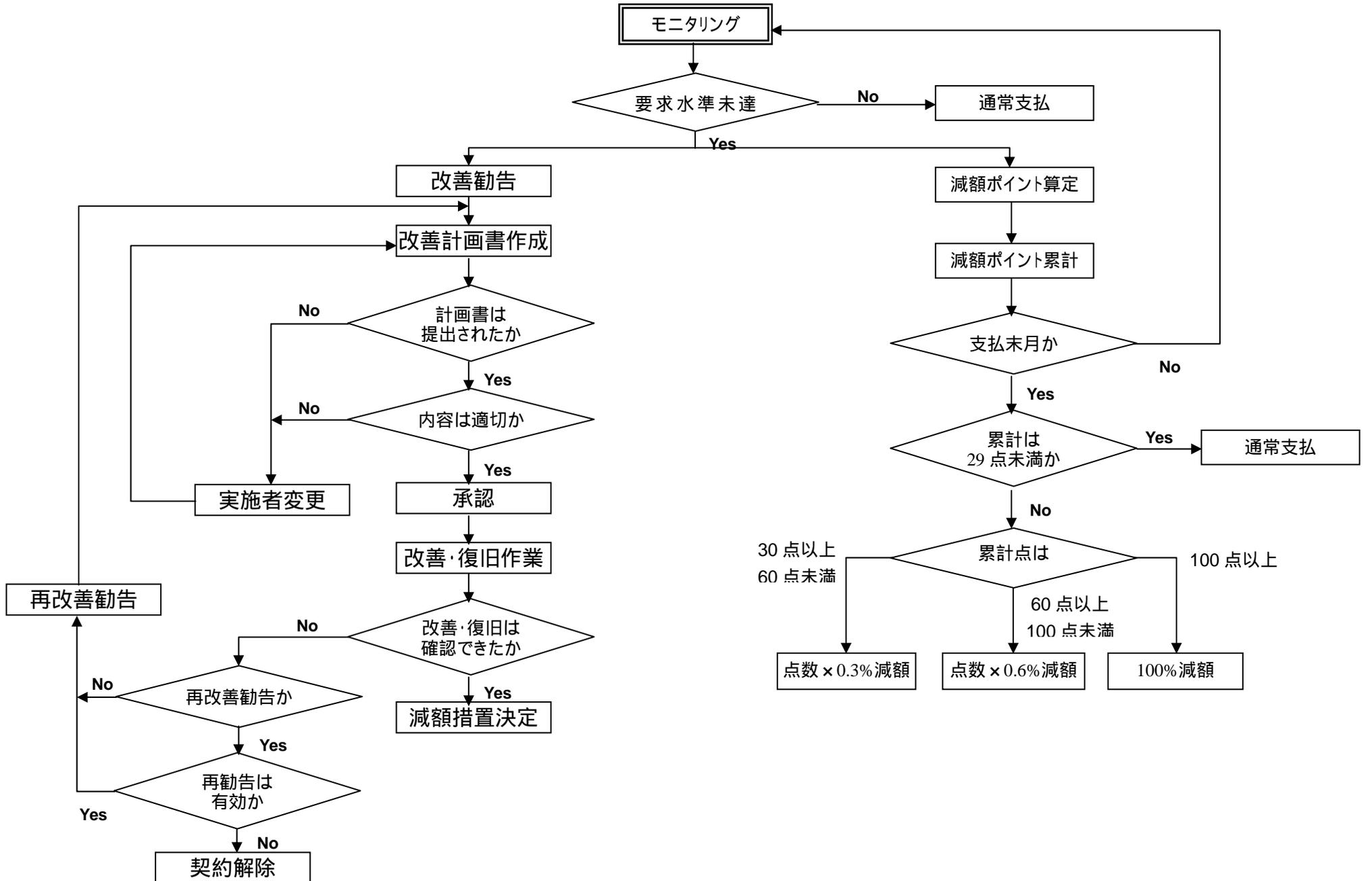
改善・復旧の責任者

2) 再提出

大学は、改善計画書の記載内容に不備がある場合、又は要求水準未達成の状態の改善・復旧が明らかに不可能であると認められる等記載内容が妥当でない判断した場合、再提出を求めることがある。大学は再提出を求める場合、再提出が必要と判断した理由を事業者に提示する。

再提出の場合は、大学が提示した理由に対する対処方策を付記し、改めて改善・復旧計画を作成し、提出する。

《維持管理業務に係るサービス対価の減額及び契約終了の手続の流れ》



別紙 11 不可抗力による増加費用及び損害の負担

1 . 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じた場合、本件施設整備につき、増加費用及び損害が同期間中の累計で、施設購入費相当分（割賦金利を除く。）の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については大学が負担する。ただし、大学又は事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は追加費用額から控除する。

2 . 維持管理期間

本件施設等の維持管理期間中、不可抗力が生じた場合、本件施設につき、増加費用及び損害が 1 事業年度につき累計で、1 年間の維持管理費相当額（ただし、物価変動に伴う改定を考慮した金額とする。）の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については大学が負担する。ただし、大学又は事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は追加費用額から控除する。

別紙 12 法令変更による増加費用及び損害の負担

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

本件事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更
消費税に関する法令変更

京都大学大学長

様

出 資 者 誓 約 書

京都大学（以下、「大学」という。）及び []（以下、「事業者」という。）間において、本日付で締結された京都大学（南部）総合研究棟の施設整備事業の設計・建設及び維持管理等に関する契約（以下「本契約」という。）に関して、出資者である [] [] 及び []（以下「当社ら」という。）は、本日付をもって、貴大学に対して下記の事項を連帯して誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者誓約書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとします。

記

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

住所

代表取締役

印

住所

代表取締役

印

住所

代表取締役

印

以 上

別紙 14 本件施設配置図