

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業

事業契約書（案）

平成 17 年 3 月

国立大学法人 東北大学

目 次

第 1 章	用語の定義
第 1 条	定義
第 2 章	総則
第 2 条	目的
第 3 条	公共性及び民間事業の趣旨の尊重
第 4 条	全体スケジュール表
第 5 条	本件事業の概要
第 6 条	事業者の資金調達
第 7 条	事業者
第 8 条	関係者協議会
第 9 条	建設用地及び用地使用
第 10 条	許認可、届出等
第 3 章	本件施設の設計
第 11 条	本件施設の設計
第 12 条	設計図書の変更
第 13 条	法令変更等による設計変更等
第 14 条	設計図書及び完成図書の著作権
第 15 条	著作権その他の権利の侵害の防止
第 16 条	特許権等の使用
第 17 条	設計の完了
第 4 章	本件施設の建設
第 1 節	総則
第 18 条	本件施設の建設
第 19 条	施工計画書等
第 20 条	設計・建設期間中の第三者の使用
第 21 条	事業者による工事監理者の設置
第 22 条	安全管理
第 23 条	建設に伴う各種調査
第 24 条	本件施設の建設に伴う近隣対策
第 25 条	工期の変更
第 2 節	東北大学による確認等
第 26 条	東北大学による説明要求及び建設現場立会い
第 3 節	工事の中止
第 27 条	工事の中止
第 4 節	損害等の発生
第 28 条	本件工事中に第三者に生じた損害
第 5 節	本件施設の完成及び引渡し
第 29 条	事業者による完成検査
第 30 条	東北大学による本件施設の完成確認及び完成確認通知の交付
第 31 条	事業者による本件施設の引渡し及び東北大学への所有権の移転
第 32 条	本件施設の瑕疵担保
第 5 章	本件施設の維持管理
第 1 節	総則

第 33 条	維持管理業務計画書
第 34 条	本件施設の維持管理に伴う近隣対策
第 35 条	維持管理・運営期間中の第三者の使用
第 36 条	維持管理業務開始の遅延
第 2 節	本件施設の維持管理
第 37 条	本件施設の維持管理
第 38 条	本件施設の修繕
第 3 節	東北大学による業務の確認等
第 39 条	東北大学による説明要求及び立会い
第 40 条	業務報告書の提出
第 41 条	モニタリングの実施
第 4 節	損害等の発生
第 42 条	第三者に及ぼした損害
第 5 節	最終確認
第 43 条	東北大学による維持管理業務の終了確認及び終了確認通知の交付
第 6 章	国際交流会館の維持管理
第 44 条	国際交流会館の維持管理
第 7 章	本件施設の運営業務
第 1 節	総則
第 45 条	運営業務計画書
第 46 条	本件施設の運営業務に伴う近隣対策
第 47 条	維持管理・運営期間中の第三者の使用
第 48 条	運営業務開始の遅延
第 2 節	本件施設の運営業務
第 49 条	本件施設の運営業務
第 3 節	東北大学による業務の確認等
第 50 条	東北大学による説明要求及び立会い
第 51 条	業務報告書の提出
第 52 条	モニタリングの実施
第 4 節	損害等の発生
第 53 条	第三者に及ぼした損害
第 8 章	サービス購入料の支払
第 54 条	サービス購入料の支払
第 55 条	サービス購入料の変更
第 56 条	サービス購入料の返還
第 9 章	本件施設の独立採算業務
第 57 条	総則
第 58 条	建物等使用賃借契約
第 59 条	自己責任
第 60 条	独立採算部分の業務不適正の場合の措置
第 10 章	付帯事業
第 61 条	総則
第 62 条	付帯事業施設の完成及び事業期間
第 63 条	敷地利用権の設定契約
第 64 条	自己責任

第 65 条	東北大学への報告義務
第 66 条	付帯事業の業務不適正の場合の措置
第 67 条	東北大学への所有権移転
第 68 条	契約期間終了後の付帯事業施設の取扱い
第 11 章	契約期間及び契約の終了
第 1 節	契約期間
第 69 条	契約期間
第 2 節	事業者の債務不履行による契約終了
第 70 条	事業者の債務不履行による契約終了
第 71 条	維持管理・運営開始日前の解除
第 72 条	維持管理・運営開始日以後の解除
第 73 条	東北大学による任意解除
第 3 節	東北大学の債務不履行による契約終了
第 74 条	東北大学の債務不履行による契約終了
第 4 節	法令変更による契約終了
第 75 条	法令変更による契約終了
第 5 節	不可抗力による契約終了
第 76 条	不可抗力による契約終了
第 6 節	事業関係終了に際しての処置
第 77 条	事業関係終了に際しての処置
第 78 条	終了手続の負担
第 12 章	表明・保証及び誓約
第 79 条	事業者による事実の表明・保証及び誓約
第 80 条	東北大学による事実の表明・保証及び誓約
第 13 章	保証
第 81 条	保証
第 14 章	法令変更
第 82 条	通知の付与
第 83 条	増加費用等の負担
第 15 章	不可抗力
第 84 条	通知の付与
第 85 条	不可抗力への対応
第 86 条	増加費用等の負担
第 16 章	その他
第 87 条	公租公課の負担
第 88 条	第三者割り当て
第 89 条	財務書類の提出
第 90 条	秘密保持
第 91 条	事業者の兼業禁止
第 17 章	雑則
第 92 条	請求、通知等の様式その他
第 93 条	準拠法
第 94 条	管轄裁判所
第 95 条	解釈

別紙

- 別紙 1 本件施設等配置図
- 別紙 2 設計図書及び完成図書
- 別紙 3 法令変更による増加費用及び損害の負担
- 別紙 4 事業者等が付保する保険
- 別紙 5 目的物引渡書
- 別紙 6 保証書の様式
- 別紙 7 サービス購入料の支払方法及び支払額の改定について
- 別紙 8 モニタリング及びサービス購入料の減額の方法について
- 別紙 9 有償貸付契約
- 別紙 10 出資者誓約書

前 文

- 1 国立大学法人 東北大学（以下「東北大学」という。）は、外国人留学生及び女子学生の急増と大学院重点化による大学院生の増加に対応しつつ 21 世紀の人材を育てるのにふさわしい良好な勉学と生活の環境を学生に提供するために東北大学（三条）学生寄宿舍の整備を行うこととした。
- 2 東北大学は東北大学（三条）学生寄宿舍の整備の実施にあたり、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、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、その後の改正を含む。）（以下「PFI 法」という。）の趣旨に則り本件施設（第 1 条において定義される。）の設計、建設及び維持管理、並びに運営からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注及び委託することにした。
- 3 東北大学は、本件事業（第 1 条において定義される。）の入札説明書に従い入札を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者〔グループ〕〔グループ名称〕を落札者として決定し、当該民間事業者〔グループ〕は、入札説明書に従い本件事業を実施するために東北大学との間で平成 17 年 1 月 日付の基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結し、これに基づき「〔SPC 名称〕」（以下「事業者」という。）を設立した。

東北大学と事業者は、本件事業の実施に関して、次のとおり合意する。

1. 事業名 東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業
2. 事業の場所 宮城県仙台市青葉区三条町 19 - 1（東北大学三条団地）
3. 契約期間 自 平成 17 年 3 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）
（本件施設費 金 円）
（本件施設費に対する金利分（割賦金利）金 円（非課税））
（維持管理・運営費 金 円）
なお、本件施設費に対する金利分（割賦金利）については、平成 17 年 7 月 1 日に確定する。
5. 契約保証金 免除する。
6. 支払条件 別途本文中に記載のとおり

本件事業について、事業者と東北大学とは、各々対等な立場における合意に基づいて、以下の条項によって事業契約（以下「本契約」という。）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。事業者と東北大学は、本契約と共に、実施方針（本件入札説明書において変更されたものは除く。）実施方針に関する質問・意見回答書、本件入札説明書、本件入札に対する質問及び回答書（それぞれ第 1 条において定義される。）、並びに本件入札説明書に記載の東北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・運営期間」とは、平成19年3月1日(以下「維持管理・運営開始日」という。)から平成31年3月31日までの期間をいう。但し、本件施設について維持管理・運営開始日までに本件工事及び第31条に基づく本件施設の引渡しが完了していることを前提とする。
- (2) 「維持管理業務計画書」とは、第33条第1項の規定に基づき事業者により作成され、東北大学に提出され、その確認を受けた書面をいう。
- (3) 「運營業務」とは、以下に規定する業務をいう。
 - ア 管理業務
 - イ ヘルプデスク業務
 - ウ 傷病人への対応業務
 - エ 寄宿舍費等徴収代行業務
- (4) 「運營業務計画書」とは、第45条第1項の規定に基づき事業者により作成され、東北大学に提出され、その確認を受けた書面をいう。
- (5) 「関係者協議会」とは、第8条に規定される、本件事業に関して東北大学と事業者との間の協議を行うための機関で、東北大学及び事業者により構成されるものをいう。
- (6) 「完成図書」とは、本件工事完成時に事業者が作成する別紙2に記載する図書をいう。
- (7) 「工事開始日」とは、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である平成 年 月 日をいう。
- (8) 「国際交流会館」とは、東北大学三条団地内(宮城県仙台市青葉区三条町19-1)に位置する外国人留学生及び外国人研究者の居住と国際交流に関する事業に供する施設をいう。
- (9) 「国際交流会館の維持管理業務」とは、国際交流会館に関する以下の業務をいう。
 - ア 外構施設保守点検業務
 - イ 清掃衛生管理業務
 - ウ 警備業務
- (10) 「サービス購入料」とは、本契約に基づく事業者の債務履行に対し、東北大学が第54条に基づき一体として支払う対価をいう。
- (11) 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (12) 「実施方針」とは、平成16年5月17日に公表された実施方針をいう。
- (13) 「実施方針に関する質問・意見回答書」とは、平成16年6月18日に公表された実施方針に関する質問・意見回答書をいう。
- (14) 「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（地質調査含む。）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 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
 - エ 工事監理業務
 - オ 周辺家屋影響調査・対策業務
 - カ 電波障害調査・対策業務
 - キ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
 - ク 引渡し業務
- (15) 「設計・建設期間」とは、本契約締結日の翌日から本件引渡日までの期間をいう。
- (16) 「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 2 記載の図書その他の本件施設についての設計に関する図書（第 12 条及び第 13 条に基づく設計図書の変更部分を含む。）をいう。
- (17) 「全体スケジュール表」とは、第 4 条に規定されるものをいう。
- (18) 「提案書」とは、事業者が東北大学に提出した応募提案、東北大学からの質問に対する回答書その他の事業者が本契約締結までに東北大学に提出した一切の書類をいう。
- (19) 「独立採算業務」とは、以下に規定する業務（但し、事業者がウに掲げる業務を行わない場合は、ウに掲げる業務を除いた業務）をいう。
- ア 生活品レンタル業務（必須）
 - イ 朝食提供業務
 - ウ 生活品レンタル業務（オプション）
- (20) 「入札金額」とは、落札者が本件事業に関し入札時に提示した額をいう。
- (21) 「不可抗力」とは、東北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可能な範囲外のもの（本件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。）などをいう。但し、「法令」の変更は、「不可抗力」に含まれないものとする。
- (22) 「付帯事業」とは、第 61 条に基づき事業者が自己責任で行う自らの収益に資する事業をいう。
- (23) 「付帯事業施設」とは、第 61 条第 2 項に基づき、付帯事業を営むために必要に応じて事業者が本件施設と合築する施設をいう。
- (24) 「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・措置等をいう。
- (25) 「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本件施設の施設整備業務等に基づく業務をいう。
- (26) 「本件事業」とは、次の業務（但し、事業者がカに掲げる業務を行わない場合は、カに掲げる業務を除いた業務）をいう。
- ア 本件施設の施設整備業務
 - イ 本件施設の維持管理業務

- ウ 国際交流会館の維持管理業務
 - エ 本件施設の運營業務
 - オ 本件施設の独立採算業務
 - カ 付帯事業
 - キ その他上記に関連する業務
- (27) 「本件施設」とは、設計図書に基づき事業者が設計・建設する東北大学（三条）学生寄宿舍の一切の建物及び設備（但し、付帯事業施設を除く。）をいう。
- (28) 「本件施設の維持管理業務」とは、本件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
 - エ 備品維持管理業務
 - オ 清掃衛生管理業務
 - カ 警備業務
- (29) 「本件施設費」とは、別紙 7 において施設費相当として特定された、本契約において定める本件工事にかかる工事費及び事業者の開業に伴う費用（各種調査費用を含む。）等をいう。
- (30) 「本件土地」とは、第 9 条に規定され、別紙 1 において特定された主に本件施設が建設される場所をいう。
- (31) 「本件入札説明書」とは、本件事業に関し平成 16 年 8 月 20 日に公表された入札説明書本編及び付属資料（要求水準書、落札者決定基準及び様式集等）をいう。
- (32) 「本件入札に対する質問及び回答書」とは、本件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東北大学の回答を記載した書面をいう。
- (33) 「本件引渡日」とは、平成 19 年 2 月 28 日をいう。
- (34) 「要求水準書」とは、本件入札説明書に添付される東北大学（三条）学生寄宿舍施設整備事業要求水準書のことをいう。

第 2 章 総則

(目的)

第 2 条 本契約は、東北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、本件事業が学生寄宿舍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 東北大学は、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。

(全体スケジュール表)

第4条 事業者は、設計、建設及び許認可取得に関するスケジュールを含む全体スケジュール表を、本契約締結以後速やかに東北大学に提出する。

(本件事業の概要)

第5条 事業者は、本件土地において、事業者の費用負担において、本契約で定めるところに従い本件施設を設計・建設し、その所有権を本件引渡日に東北大学に取得させるとともに、平成31年3月31日までの期間、本件施設の維持管理業務、国際交流会館の維持管理業務、本件施設の運營業務、本件施設の独立採算業務及び付帯事業（但し、独立採算業務のうち的生活品レンタル業務（オプション）及び付帯事業については事業者が任意で行う。）を行う。

2 事業者は、本件事業を、本契約、本件入札説明書、設計図書及び提案書に従って遂行しなければならない。

3 事業者は、本件事業を実施するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含む。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含む。）その他関係法令を遵守する。

(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、本契約に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と費用負担において行う。

2 事業者は、PFI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が適用されるよう努力するものとする。事業者は、かかる支援が適用される場合には、これをサービス購入料の軽減に充当することについて、東北大学と協議する。

3 東北大学は、事業者がPFI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が適用されるよう協力するものとする。

(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（明治32年法律第48号、その後の改正を含む。）の規定に基づき設立される株式会社とする。

(関係者協議会)

第8条 東北大学及び事業者は、本件事業に関する協議を行うことを目的とした、東北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。関係者協議会の詳細については、別途覚書を取り交わす。

(建設用地及び用地使用)

第9条 本件土地は、宮城県仙台市青葉区三条町19-1（東北大学三条団地）とする。東北大学は、設計・建設期間中（但し、本契約が設計・建設期間の満了前に終了した場合は、当該終了時点までとする。）本件土地を事業者が無償で貸与するほか、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、工事開始日までに、引き渡す。設計・建設期間中の本件土地の管理は事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。

(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、事業者が自らの責任と費用負担において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても、事業者が自らの責任と費用負担において行うものとする。但し、東北大学が取得・維持すべき許認可及び東北大学が行う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、東北大学に事前説明及び事後報告を行う。
 - 3 東北大学は、事業者からの要請がある場合は、資料の提供その他事業者による許認可の取得、届出等に必要な協力をするものとする。
 - 4 事業者は、東北大学からの要請がある場合は、資料の提供その他東北大学による許認可の取得、届出等に必要な協力をする。
 - 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。但し、当該遅延が東北大学の責めに帰すべき場合は、東北大学が当該増加費用を合理的な範囲で負担する。

第 3 章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

- 第 11 条 事業者は、要求水準書及び提案書に記載された内容を満たす範囲内において、自らの責任と費用負担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。
- 2 事業者は、設計の全部又は一部を第三者（以下、「設計受託者」という。）に請け負わせようとする場合には、設計に着手する日より 30 日前までに、東北大学に対してその旨の書面を提出し、かつ、東北大学の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾を得た場合には、設計の全部又は一部を設計受託者に請け負わせることができる。なお、上記書面の提出後 30 日以内に東北大学から特段の通知がない場合は、東北大学が承諾したものとみなす。但し、基本協定書において設計業務を委託又は請け負わせることが明らかになっている者である場合には、本項の承諾を要しない。
 - 3 事業者は、全体スケジュール表に基づき、設計完了時に要求水準書の内容を充足する設計図書（別紙 2）その他の図書を東北大学に提出する。
 - 4 東北大学は、前項に基づき設計図書を事業者から受領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。
 - 5 第 2 項に基づく、設計受託者の使用は、すべて事業者の責任と費用負担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。

- 6 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が遅延した場合において、東北大学又は事業者が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。

(設計図書の変更)

- 第12条 東北大学は、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、東北大学から当該書面を受領した後14日以内に、東北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 東北大学は、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、事業者が増加費用が発生するときは、当該増加費用を合理的な範囲で負担する。但し、東北大学は、本件施設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、本件施設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。但し、かかる協議が整わない場合には、東北大学が合理的な変更内容を定め、事業者に通知する。東北大学及び事業者は、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、東北大学の書面による事前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、自らの請求により、東北大学の承諾を得て、設計図書の変更を行う場合、当該変更により生じた増加費用は、事業者が負担するものとする。
- 5 事業者が東北大学の請求により、又は東北大学の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該変更により本件施設費が減少したときには、関係者協議会において協議の上、東北大学はサービス購入料のうち本件施設費の減少額相当分を同額減少させることができる。
- 6 事業者が東北大学の請求により、又は東北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、東北大学はサービス購入料のうち維持管理業務に係る費用の減少額相当分を同額減少させることができる。
- 7 事業者が東北大学の請求により、又は東北大学の承諾を得て設計図書の変更を行う場合、当該変更により運営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、東北大学はサービス購入料のうち運営業務に係る費用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13条 法令変更(法令の新設及び廃止を含む。本契約において同じ。)により、本件施設の設計変更が必要となる場合に生じる増加費用及び損害は、別紙3に従って、東北大学及び事業者が負担する。
- 2 本件施設の完成までに東北大学が本件事業の入札手続において提供した本件土地に関する資料において明示されていない本件土地の瑕疵又は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

者は東北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 前項に基づく変更起因する設計、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、合理的な範囲で東北大学に帰属する。
- 4 第1項又は第2項に基づく変更起因して本件施設の完成の遅延が見込まれる場合、東北大学及び事業者は協議の上、本件引渡日を変更することができる。かかる変更に従い、維持管理・運営開始日は、本項により変更された本件引渡日の翌日に変更される。

(設計図書及び完成図書の著作権)

- 第14条 東北大学は、設計図書及び完成図書その他本契約に関して東北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、東北大学の裁量により利用(公表を含む。)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 設計図書等が著作権法(昭和45年法律第48号、その後の改正を含む。)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章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
 - 3 前項にかかわらず、事業者は、東北大学が設計図書等を次の各号に掲げる場所により利用をすることができるようにしなければならない。自ら又は著作者(東北大学を除く。以下、本条において同じ。)をして著作権法に定める権利(同法に定める著作者人格権を含み、これに限らない。)を行使し又は行使させてはならないものとする。
 - 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、東北大学及び東北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、次の各号に掲げる行為をしてはならない。但し、あらかじめ東北大学の書面による事前の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - 一 第2項の著作物に係る著作権の全部又は一部を第三者に譲渡し、担保として供与し、又は承継させること。
 - 二 設計図書等の内容を公表すること。
 - 三 本件施設に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること。

(著作権その他の権利の侵害の防止)

- 第15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その他の権利を侵害するものではないことを東北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その他の権利を侵害し、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 16 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。但し、東北大学が東北大学及び事業者以外の第三者の工業所有権の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を指定した場合において、本件入札説明書等に当該第三者の工業所有権の対象である旨の明示がなく、かつ事業者も当該第三者の工業所有権の対象であることを知らなかったときに限り、東北大学はその使用に関する責任を負う。

(設計の完了)

- 第 17 条 事業者は、第 11 条第 3 項に従って、基本設計の完了後遅滞なく、東北大学に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 事業者は、第 11 条第 3 項に従って、実施設計の完了後遅滞なく、東北大学に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。
 - 3 東北大学は、提示された設計図書が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書又は東北大学と事業者との協議において合意された事項に従っていない、若しくは提示された設計図書では本契約、基本協定書、本件入札説明書及び提案書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、かかる判断をした箇所及びその理由を示して、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。
 - 4 事業者は、東北大学からの前項の要求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、修正点について東北大学に報告し、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。
 - 5 事業者が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費内訳書及び建設工事工程表は、本契約に特に定める場合を除き、東北大学及び事業者を拘束するものではない。
 - 6 事業者は、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、本件施設費相当の内訳表及び維持管理・運営費相当の内訳表を作成し、東北大学に提出しなければならない。
 - 7 前項の本件施設費相当の内訳表及び維持管理・運営費相当の内訳表は、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、本件引渡日以前の東北大学及び事業者が別途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。

第 4 章 本件施設の建設

第1節 総則

(本件施設の建設)

- 第18条 事業者は、全体スケジュール表の日程に従い本件工事を設計・建設期間内に完成の上、第31条に基づいて本件施設を東北大学に引き渡し、東北大学にその所有権を取得させるものとする。東北大学は、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、維持管理・運営期間中（但し、本契約が維持管理・運営期間の満了前に終了した場合は、当該終了時点までとする。）本件施設を、本件事業に必要な範囲で無償にて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、自ら又は請負人等（第20条第4項に規定する。以下、本条において同じ。）をして、法令を遵守して、本件施設の建設工事を施工するものとする。
 - 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「事業者等が付保する保険」に定めるとおり保険に加入し、保険料を負担するものとする。事業者は、かかる保険の証書又はこれに代わるものを直ちに東北大学に提示しなければならない。

(施工計画書等)

- 第19条 事業者は、本件施設に関し性能確保の方法を明記した施工計画書を全体スケジュール表に記載された日程に従って東北大学に提出する。
- 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）を作成し東北大学に提出する。東北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東北大学に通知し、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、東北大学の要求があった際には速やかに開示する。

(設計・建設期間中の第三者の使用)

- 第20条 事業者は、本件工事の施工の全部又は一部を第三者（以下、「請負人」という。）に請け負わせようとする場合には、本件工事に着手する10日前までに、東北大学に対してその旨の書面を提出し、かつ、東北大学の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾を得た場合には、本件工事の施工の全部又は一部を請負人に請け負わせることができる。なお、上記書面の提出後10日以内に東北大学から特段の通知がない場合は、東北大学が承諾したものとみなす。但し、基本協定書において工事の施工を委託又は請け負わせることが明らかになっている者である場合には、本項の承諾を要しない。
- 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請負人がさらに本件工事の施工の一部をその他の第三者（以下「下請人」という。）に請け負わせる場合は、事業者は速やかに東北大学に対してその旨を記載した書面を提出するものとする。

- 3 東北大学は、必要と認めた場合には随時、事業者及び請負人等（次項に定義される。）から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。
- 4 第1項及び第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と費用負担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。
- 5 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、東北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。

(事業者による工事監理者の設置)

- 第21条 事業者は、自己の費用負担で、工事監理者を設置し、工事開始日までに東北大学に対して通知する。
- 2 事業者は、工事監理者をして、東北大学に対して、毎月 日（但し、当該日が東北大学の休日（以下「休日」という。）に当たるときは、直後の休日でない日とする。）本件工事につき定期的報告を行わせることとする。また、東北大学は、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報告を行わせるよう求めることができる。
 - 3 事業者は、工事監理者をして、東北大学に対して完成確認報告を行わせることとする。
 - 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負担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。

(安全管理)

- 第22条 事業者は、事業者の責任と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、第83条又は第86条に該当する場合を除き、当該追加費用はすべて事業者が負担する。

(建設に伴う各種調査)

- 第23条 東北大学は、東北大学が実施し、かつ、本件入札説明書にその結果を添付した測量の実施又は結果に誤りがあった場合には、当該誤りにより本件施設の設計を変更する必要があるときは変更を認めるものとし、当該変更により発生する合理的な範囲の増加費用及び損害を負担し、その責任を負うものとする。
- 2 事業者は、必要に応じて、本件工事のための測量及び地質調査その他の調査を自らの責任と費用負担により行い、当該測量及び地質調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する追加費用を負担するものとする。また、事業者はかかる調査等を行う場合、東北大学に事前に連絡するものとし、かつ、かかる調査等の結果について東北大学

の調査等の結果と齟齬がある場合には、自ら実施した調査結果に従い工事を行うものとする。

(本件施設の建設に伴う近隣対策)

- 第 24 条 本契約の契約締結日から建設工事の着工までの間に、事業者は、近隣住民に対し、本件事業の概要及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいう。以下同じ。）の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。東北大学は、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、騒音、悪臭、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、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施する。
 - 3 第 1 項及び前項に定める近隣調整（以下「近隣調整」という。）の実施について、事業者は、東北大学に対して、事前及び事後にその内容及び結果を説明及び報告するものとする。
 - 4 事業者は、自らの責任と費用負担において、近隣調整を行う。
 - 5 事業者は、東北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。この場合、東北大学は、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。
 - 6 近隣調整の結果、本件施設の完成の遅延が見込まれる場合には、東北大学及び事業者は協議の上、本件引渡日を変更することができる。
 - 7 近隣調整の結果、事業者に生じた費用（及びその結果、本件引渡日が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。

(工期の変更)

- 第 25 条 東北大学が事業者に対して工期の変更を請求した場合、東北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及び当該変更に起因する増加費用又は損害の費用負担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、東北大学と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。但し、東北大学と事業者の間において協議が整わない場合、東北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。

第 2 節 東北大学による確認等

(東北大学による説明要求及び建設現場立会い)

- 第 26 条 東北大学は、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、事業者は東北大学の要請があつた場合にはかかる報告を行わなければならない。また、東北大学は、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。事業者は、かかる中間確認の実施について、東北大学に対して最大限の協力を行うものとし、また請負人等をして、東北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。

- 2 東北大学は、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、東北大学からかかる質問を受領した後 7 日以内に、東北大学に対して回答を行わなければならない。東北大学は、事業者の回答内容が合理的でないとは判断した場合、関係者協議会において協議を行うことができる。
- 3 東北大学は、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 中間確認又は立ち会いの結果、建設状況が設計図書及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、東北大学は、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、事前に東北大学に対して通知するものとする。東北大学は、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 東北大学の事業者に対する報告の要請若しくは説明の要求、中間確認の実施又は東北大学の本件工事、本件施設の検査若しくは試験への立会いを理由として、東北大学は、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 27 条 東北大学は、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を通知して、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 東北大学は、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、必要と認めたときには、本件引渡日若しくは本件施設費を変更し、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増加費用が生じ、若しくは事業者が損害を被ったときは、当該増加費用又は被った損害を合理的な範囲で負担する。

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28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。なお、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、事業者の善管注意義務違反がない場合でも、事業者が、その損害を負担しなければならない。

- 2 前項の場合を除き、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は、当該損害のうち累計で本件施設費相当額の100分の1にあたる額まで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東北大学が負担するものとする。この場合、必要に応じて東北大学及び事業者は、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 本件施設の完成及び引渡し

(事業者による完成検査)

第29条 事業者は、事業者の責任と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、東北大学に対して、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 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する。

(東北大学による本件施設の完成確認及び完成確認通知の交付)

第30条 前条の完成検査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東北大学が受領した場合、東北大学は、本件施設が本契約、要求水準書、提案書、維持管理業務計画書、運営業務計画書、独立採算業務計画書(第57条第4項が準用する第45条第1項に定める独立採算業務の業務計画書をいう。以下同じ。)及び付帯事業計画書に規定された性能及び仕様を充足し、業務を実際実施する体制にあることを事業者が用意する施工記録簿及び検収実施結果報告書等により確認する。

- 2 東北大学は、前項に規定する完成確認の結果、不備が発見された場合、事業者に対して改善勧告を行うことができる。
- 3 第1項に規定する完成確認の方法その他の詳細については関係者協議会における協議で定める。
- 4 東北大学は、第1項による完成確認を行い、かつ、事業者が完成図書を東北大学に対して提出した後、事業者に対して完成確認通知書を交付する。
- 5 事業者は、東北大学の完成確認通知書を受領しなければ、本件施設の維持管理業務及び運営業務を開始することができない。
- 6 東北大学による完成確認の実施又は完成確認通知書の交付を理由として、東北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引渡し及び東北大学への所有権の移転)

第 31 条 事業者は、本件引渡日において、前条第 4 項に規定する完成確認通知書の受領と同時に、別紙 5 の様式による目的物引渡書を東北大学に交付し、本件施設の引渡しを行い、本件施設の所有権を東北大学に取得させる。

(本件施設の瑕疵担保)

第 32 条 東北大学は、本件施設又は事業者が本件施設内に設置した機器・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、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補（備品については交換を含む。以下同じ。）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、前条に基づき本件施設の引渡しを受けた日から 2 年以内に行われなければならない。但し、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、又は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には、当該請求を行うことができる期間は 10 年とする。

3 事業者が設置及び維持管理を行う造付家具について、使用開始時点から東北大学により更新が必要であると合理的に判断された時点までの年数が、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和四十年三月三十一日大蔵省令第十五号）」に定める耐用年数に満たない場合、事業者の費用負担にて更新をするものとする。但し、東北大学又は入居者の責による破損等により更新が必要となった場合は、東北大学の費用負担にて更新する。

4 東北大学は、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。但し、事業者が当該瑕疵を知っていたときは、この限りでない。

5 事業者は、請負人等をして、東北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、かかる保証書を請負人等から徴求し東北大学に差入れるものとする。当該保証書の様式は、別紙 6 に定める様式による。

6 東北大学は、本件施設又は本件施設内に設置された機器・備品等が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東北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。

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)

第 33 条 事業者は、設計図書完成後、本件引渡日の 6 ヶ月前までに本契約、要求水準書及び提案書に基づき維持管理業務計画書を作成し、東北大学に提出し、

確認を受けるものとする（維持管理業務計画書の内容には緊急時の対応も含まれる。）

- 2 事業者は、本件施設の維持管理業務の実施にあたっては、第1条第(28)号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、建築物保守管理業務年間計画書、建築設備保守管理業務年間計画書、外構施設保守管理業務年間計画書、備品維持管理業務年間計画書、清掃衛生管理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1ヶ月前までに東北大学に対して提出し、東北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、事業者が作成し、事前に東北大学に提出し確認を得るものとする。

（本件施設の維持管理に伴う近隣対策）

第34条 事業者は、自らの責任と費用負担において、本件施設の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、東北大学に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。東北大学は、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。

（維持管理・運営期間中の第三者の使用）

第35条 事業者は、本件施設の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。）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10日前までに、東北大学に対してその旨を記載した書面を提出し、かつ、東北大学の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾を得た場合には、本件施設の維持管理業務の全部又は一部を維持管理受託者に委託し、又は請け負わせることができる。なお、上記書面の提出後10日以内に東北大学から特段の通知がない場合は、東北大学が承諾したものとみなす。但し、基本協定書において本件施設の維持管理業務を委託又は請け負わせることが明らかになっている者である場合には、本項の承諾を要しない。

- 2 前項に基づき、維持管理受託者が事業者から委託を受け又は請け負った本件施設の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」という。）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、事業者は東北大学に対してその旨を記載した書面を提出するものとする。
- 3 東北大学は、必要と認められた場合には、随時、事業者及び維持管理受託者等（次項に定義される。）から本件施設の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 維持管理受託者及び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と費用負担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本件施設の維持管理業務に支障が生じた場合において、東北大学又は事業者に生じ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。

(維持管理業務開始の遅延)

- 第 36 条 東北大学の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営開始日に本件施設の維持管理業務を開始できない場合、東北大学は、維持管理・運営開始日から実際に本件施設の維持管理業務が開始されるまでの期間（両日を含む。）において、事業者が負担した、本件施設の維持管理業務にかかる増加費用及び損害に相当する額を、事業者に対して合理的な範囲で支払う。
- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営開始日に本件施設の維持管理業務を開始できない場合、事業者は、維持管理・運営開始日から実際に本件施設の維持管理業務が開始されるまでの期間（両日を含む。）において、東北大学が負担した、本件施設の維持管理業務にかかる増加費用及び損害に相当する額を負担する。
- 3 前項に定める場合、前項に定める増加費用及び損害額の負担とは別に、本件施設引渡までの延滞日数に応じ、本件施設費相当額につき年 3.6%の割合で計算した遅延損害金を東北大学に支払う。

第 2 節 本件施設の維持管理

(本件施設の維持管理)

- 第 37 条 事業者は、本契約、基本協定書、本件入札説明書及び提案書に定められた所要の性能及び機能を保つため、自らの責任と費用負担において、維持管理・運営期間中、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に基づき、本件施設の維持管理業務を行う。
- 2 東北大学は、事業者が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に定める条件に従い、適切な維持管理体制のもと、本件施設の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 54 条の規定に従いサービス購入料を事業者に対して支払うものとする。
- 3 東北大学は、維持管理業務計画書を変更する場合、事前に事業者に対して通知の上、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。但し、要求水準書に定める水準を超えて維持管理業務計画書を変更する場合で維持管理に係る費用が増加するときは、東北大学は当該増加費用を合理的な範囲で負担する。
- 4 本契約に特段の定めのない限り、本件施設の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 38 条 事業者が、自らの責任と費用負担において、本件施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に東北大学に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、東北大学の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 2 東北大学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、東北大学はこれに要した費用を合理的な範囲で負担する。

- 3 東北大学は、本件事業の事業期間中に本件施設の大規模修繕(本契約に基づかずに発注する施設の利用を制限して行う大規模な修繕に係る業務をいう。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、本件施設の維持管理業務に含めるものとする。但し、引渡後の、不可抗力による機能低下に起因する場合、法令変更により修繕が必要になった場合及び東北大学が機能向上のために行う場合は、大規模修繕として東北大学が行うものとする。)を行う必要が生じた場合には、東北大学の責任と費用負担において、かかる大規模修繕を行うものとする。
- 4 本件施設を第三者が損傷した場合で事業者の善管注意義務違反がない場合、東北大学が自らの責任と負担においてこれを修復する。

第3節 東北大学による業務の確認等

(東北大学による説明要求及び立会い)

- 第39条 東北大学は、事業者に対し、維持管理・運営期間中、本件施設の維持管理業務について、随時その説明を求めることができるものとし、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東北大学による確認の実施について東北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、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、東北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、事業者は東北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 第1項に規定する、東北大学の事業者に対する説明の要求又は東北大学による確認の実施を理由として、東北大学は、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担するものではない。

(業務報告書の提出)

- 第40条 事業者は、維持管理業務の履行結果を正確に記載した業務報告書(業務日誌、業務月報、半期報告書及び年間総括書を総称したものをいう。)を、次項以下の規定に従い、作成し東北大学に提出するものとする。業務報告書に記載されるべき具体的な項目及び内容は、維持管理業務計画書をもとに事業者がモニタリング計画書を作成して、関係者協議会における東北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・運営期間中は、毎日、本件施設の維持管理業務にかかる業務日誌を作成する。事業者は、維持管理・運営期間中、かかる業務日誌を、東北大学が常時閲覧できるように保管、管理しなくてはならない。
 - 3 事業者は、維持管理・運営期間中は、毎月、本件施設の維持管理業務にかかる業務月報を作成し、翌月の初日から起算して7日目(土日・祝日除く)までに東北大学に提出するものとする。

- 4 事業者は、維持管理・運営期間中は、本件施設の維持管理業務にかかる、毎年4月1日から9月30日までの期間についての半期報告書を作成し、その年の10月1日から起算して7日目(土日・祝日除く)までに、東北大学に提出するものとする。
- 5 事業者は、維持管理・運営期間中は、毎事業年度、本件施設の維持管理業務にかかる、年間総括書を作成し、当該事業年度終了後最初に訪れる4月1日から起算して7日目(土日・祝日除く)までに、東北大学に提出するものとする。但し、維持管理・運営開始日が属する事業年度については、年間総括書の提出を要しない。
- 6 事業者は、施設管理台帳を作成、整備及び保管し、東北大学の要請に応じて提示する。

(モニタリングの実施)

- 第41条 東北大学は、事業者が提供するサービスの質及び内容を確保するため、維持管理段階において、別紙8に定めるモニタリング(以下「本件モニタリング」という。)を行い、前条第3項に規定する業務月報の受領後10日(土日・祝日除く。)以内に当該月の業務状況について事業者に通知する。
- 2 本件モニタリングは、本件施設の維持管理業務の開始日が属する月から開始する。
 - 3 東北大学は、本件モニタリングの結果、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に記載された業務水準が維持されていないと判断した場合には、別紙8に定める方法に従いサービス購入料の減額その他の改善要求措置等を行うことができるものとする。
 - 4 本件モニタリングにかかる費用のうち、本条において事業者の義務とされているものを除く部分は、東北大学の負担とする。
 - 5 事業者は、何らかの事由で本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に記載された本件施設の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東北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東北大学に対してこれを報告しなければならない。

第4節 損害等の発生

(第三者に及ぼした損害)

- 第42条 事業者が、本件施設の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。なお、本件施設の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、事業者の善管注意義務違反がない場合でも、事業者がその損害を負担しなければならない。
- 2 前項の場合を除き、本件施設の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、当該損害のうち1事業年度につき累計で当該年

度の本件施設の維持管理費用相当額の100分の1にあたる額まで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東北大学が負担するものとする。この場合、必要に応じて東北大学及び事業者は、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。

- 3 事業者は、本件施設の維持管理・運営期間中、別紙4「事業者等が付保する保険」に定めるとおり保険に加入し、保険料を負担するものとする。事業者は、かかる保険の証書又はこれに代わるものを直ちに東北大学に提示しなければならない。

第5節 最終確認

(東北大学による維持管理業務の終了確認及び終了確認通知の交付)

第43条 理由のいかんを問わず本契約が終了した場合、東北大学は、本件施設が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に規定された性能及び仕様を充足していることを確認する。

- 2 東北大学は、前項に定める確認の結果、不備が発見された場合、事業者に対して修補を求めることができる。
- 3 第1項に規定する確認の方法その他の詳細については関係者協議会における協議で定める。
- 4 東北大学は、第1項による確認を行った後、事業者に対して維持管理業務終了確認通知書を交付する。
- 5 事業者は、東北大学の維持管理業務終了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終了することができない。
- 6 東北大学による第1項に定める確認の実施又は維持管理業務終了確認通知書の交付を理由として、東北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。

第6章 国際交流会館の維持管理

(国際交流会館の維持管理)

第44条 前章の規定(但し、第35条及び第36条第3項は除く。)は、国際交流会館の維持管理業務に準用する。この場合、「本件施設」とあるのは、すべて「国際交流会館」と読み替え、「維持管理業務年間計画書」とあるのは、すべて「国際交流会館維持管理業務年間計画書」と読み替え、第33条第2項の「第1条第(28)号」及び「建築物保守管理業務年間計画書、建築設備保守管理業務年間計画書、外構施設保守管理業務年間計画書、備品維持管理業務年間計画書、清掃衛生管理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。)」とあるのは、それぞれ「第1条第(9)号」及び「外構施設保守点検業務年間計画書、清掃衛生管理業務年間計画書及び警備業務年間計画書(以下総称して「国際交流会館維持管理業務年間計画書」という。)」と読み替える。

第7章 本件施設の運営業務

第1節 総則

(運営業務計画書)

第45条 事業者は、設計図書完成後、本件引渡日の6ヶ月前までに本契約、要求水準書及び提案書に基づき運営業務計画書を作成し、東北大学に提出し、確認を受けるものとする(運営業務計画書の内容には緊急時の対応も含まれる。)

- 2 事業者は、運営業務の実施にあたっては、第1条第(3)号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、管理業務年間計画書、ヘルプデスク業務年間計画書、傷病人への対応業務年間計画書、寄宿舍費等徴収代行業務年間計画書(以下総称して「運営業務年間計画書」という。)を作成の上、対応する事業年度が開始する日の1ヶ月前までに東北大学に対して提出し、東北大学の確認を受ける。それぞれの運営業務年間計画書の記載事項については、事業者が作成し、事前に大学に提出し確認を得るものとする。

(本件施設の運営業務に伴う近隣対策)

第46条 事業者は、自らの責任と費用負担において、運営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、東北大学に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告する。東北大学は、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。

(維持管理・運営期間中の第三者の使用)

第47条 事業者は、運営業務の全部又は一部を第三者(以下「運営受託者」という。)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10日前までに、東北大学に対してその旨を記載した書面を提出し、かつ、東北大学の書面による承諾を得なければならない。かかる承諾を得た場合には、運営業務の全部又は一部を運営受託者に委託し、又は請け負わせることができる。なお、上記書面の提出後10日以内に東北大学から特段の通知がない場合は、東北大学が承諾したものとみなす。但し、基本協定書において本件施設の運営にかかる業務を委託又は請け負わせることが明らかになっている者である場合には、本項の承諾を要しない。

- 2 前項に基づき、運営受託者が事業者から委託を受け又は請け負った運営業務の一部について、さらにその他の第三者(以下「運営再受託者」という。)にその一部を委託し又は下請人(以下、運営再受託者と併せて「運営再受託者等」という。)を使用するときは、事業者は東北大学に対してその旨を記載した書面を提出するものとする。
- 3 東北大学は、必要と認めた場合には、随時、事業者及び運営受託者等(次項に定義される。)から運営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 運営受託者及び運営再受託者等（以下総称して「運営受託者等」という。）の使用は、すべて事業者の責任と費用負担において行うものとし、運営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 運営受託者等に関する何らかの紛争等に起因して運営業務に支障が生じた場合において、東北大学又は事業者に生じ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。

(運営業務開始の遅延)

- 第 48 条 東北大学の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営開始日に運営業務を開始できない場合、東北大学は、維持管理・運営開始日から実際に運営業務が開始されるまでの期間（両日を含む。）において、事業者が負担した、運営業務にかかる増加費用及び損害に相当する額を、事業者に対して合理的な範囲で支払う。
- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、維持管理・運営開始日に運営業務を開始できない場合、事業者は、維持管理・運営開始日から実際に運営業務が開始されるまでの期間（両日を含む。）において、東北大学が負担した、運営業務にかかる増加費用及び損害に相当する額を負担する。

第 2 節 本件施設の運営業務

(本件施設の運営業務)

- 第 49 条 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、基本協定書、本件入札説明書及び提案書に定められた所要の性能及び機能を保つため、維持管理・運営期間中、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書及び運営業務年間計画書に基づき、運営業務を行う。
- 2 事業者は、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書及び運営業務年間計画書に定める条件に従い、維持管理・運営開始日以降、運営業務を開始する義務を負い、かつ、維持管理・運営期間中、本件施設の運営業務を行う責任を負う。東北大学は、事業者が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書及び運営業務年間計画書に定める条件に従い、適切な運営体制のもと、運営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 54 条の規定に従いサービス購入料を事業者に対して支払うものとする。
 - 3 東北大学は、運営業務計画書を変更する場合、事前に事業者に対して通知の上、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。但し、要求水準書に定める水準を超えて運営業務計画書を変更する場合で運営に係る費用が増加するときは、東北大学は当該増加費用を合理的な範囲で負担する。
 - 4 本契約に特段の定めのない限り、運営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。

第3節 東北大学による業務の確認等

(東北大学による説明要求及び立会い)

- 第50条 東北大学は、事業者に対し、維持管理・運営期間中、本件施設の運営業務について、随時その説明を求めることができるものとし、また、本件施設において運営業務にかかる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、前項に規定する運営業務にかかる状況その他についての説明及び東北大学による確認の実施について東北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、本件施設の運営業務にかかる状況が、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書及び運営業務年間計画書の内容を逸脱していることが判明した場合、東北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、事業者は東北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 第1項に規定する、東北大学の事業者に対する説明の要求又は東北大学による確認の実施を理由として、東北大学は、本件施設の運営業務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。

(業務報告書の提出)

- 第51条 事業者は、運営業務の履行結果を正確に記載した業務報告書（業務日誌、業務月報、半期報告書及び年間総括書を総称したものをいう。）を、次項以下の規定に従い、作成し東北大学に提出するものとする。業務報告書に記載されるべき具体的な項目及び内容は、運営業務計画書をもとに事業者がモニタリング計画書を作成して、関係者協議会における東北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・運営期間中は、毎日、運営業務にかかる業務日誌を作成する。事業者は、維持管理・運営期間中、かかる業務日誌を、東北大学が常時閲覧できるように保管、管理しなくてはならない。
 - 3 事業者は、維持管理・運営期間中は、毎月、運営業務にかかる業務月報を作成し、翌月の初日から起算して7日目（土日・祝日除く。）までに東北大学に提出するものとする。
 - 4 事業者は、維持管理・運営期間中は、運営業務にかかる、毎年4月1日から9月30日までの期間についての半期報告書を作成し、その年の10月1日から起算して7日目（土日・祝日除く）までに、東北大学に提出するものとする。
 - 5 事業者は、維持管理・運営期間中は、毎事業年度、運営業務にかかる、年間総括書を作成し、当該事業年度終了後最初に訪れる4月1日から起算して7日目（土日・祝日除く）までに、東北大学に提出するものとする。但し、維持管理・運営開始日が属する事業年度については、年間総括書の提出を要しない。

(モニタリングの実施)

- 第 52 条 東北大学は、事業者が提供するサービスの質及び内容を確保するため、運営段階において、別紙 8 に定めるモニタリング（以下「本件モニタリング」という。）を行い、前条第 3 項に規定する業務月報の受領後 10 日（土日・祝日除く。）以内までに当該月の業務状況について事業者に通知する。
- 2 本件モニタリングは、運営業務の開始日が属する月から開始する。
 - 3 東北大学は、本件モニタリングの結果、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書及び運営業務年間計画書に記載された業務水準が維持されていないと判断した場合には、別紙 8 に定める方法に従いサービス購入料の減額その他の改善要求措置等を行うことができるものとする。
 - 4 本件モニタリングにかかる費用のうち、本条において事業者の義務とされているものを除く部分は、東北大学の負担とする。
 - 5 事業者は、何らかの事由で本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書及び運営業務年間計画書に記載された運営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東北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東北大学に対してこれを報告しなければならない。

第 4 節 損害等の発生

(第三者に及ぼした損害)

- 第 53 条 事業者が、運営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。なお、通常運営業務の履行に伴い、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、事業者の善管注意義務違反がない場合でも、事業者がその損害を負担しなければならない。
- 2 前項の場合を除き、運営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、当該損害のうち 1 事業年度につき累計で当該年度の運営費用相当額の 100 分の 1 にあたる額まで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東北大学が負担するものとする。この場合、必要に応じて東北大学及び事業者は、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 8 章 サービス購入料の支払

(サービス購入料の支払)

- 第 54 条 東北大学は、事業者の遂行する本件施設の施設整備業務、本件施設及び国際交流会館の維持管理業務並びに本件施設の運営業務に関し、毎年度各半期に 1 回、事業者から受けた業務の報告その他により当該業務の状況を確認の上、かかるサービス提供の対価として別紙 7 に規定する金額（但し、別紙 8 の定めに従い減額されることがある。）を、同記載の支払方法（原則として、半期に 1 回、事業者の請求書が、東北大学に受理された日から 30

日以内とする。)で、事業者に対してサービス購入料として支払うものとする。

(サービス購入料の変更)

第55条 前条にかかわらず、サービス購入料の支払額は、物価変動に伴い、別紙7に従って、改定されることがある

(サービス購入料の返還)

第56条 第40条及び第51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、東北大学に対して、当該虚偽記載がなければ東北大学が減額し得たサービス購入料に相当する額を返還しなければならない。

第9章 本件施設の独立採算業務

(総則)

第57条 事業者は、運營業務の一環として、自己の責任と費用負担において、本件施設における、生活品レンタル業務(必須)及び朝食提供業務を行うものとし、さらに生活品レンタル業務(オプション)を行うことができる。

2 事業者は、前項の業務遂行のために、第三者と契約を締結する必要がある場合(第1項の業務の第三者への委託を含むがこれに限られない。)には、事業者(若しくは事業者の協力企業・受託者・下請人等の関係者)の名義及び計算でこれを締結するものとする。

3 事業者は、本契約の有効期間中、第1項及びの業務を中止、放棄してはならない。

4 第7章第1節ないし第3節の規定は、独立採算業務に準用する。この場合、「運営」とあるのは、すべて「独立採算」と読み替え、第45条第3項の「管理業務年間計画書、ヘルプデスク業務年間計画書、傷病人への対応業務年間計画書及び寄宿舍費等徴収代行業務年間計画書(以下総称して「運營業務年間計画書」という。)」とあるのは、「生活品レンタル業務年間計画書(必須)、朝食提供業務年間計画書及び生活品レンタル業務年間計画書(オプション)(以下総称して「独立採算業務年間計画書」という。)」(但し、生活品レンタル業務(オプション)を行わない場合は「生活品レンタル業務年間計画書(必須)及び朝食提供業務年間計画書(以下総称して「独立採算業務年間計画書」という。)」)と読み替える。

(建物等使用貸借契約)

第58条 東北大学は、事業者が独立採算業務を遂行するために、本件施設の一部を無償で使用することを認める。

2 事業者は、前項で東北大学より使用貸借をうけた本件施設の一部を善良なる管理者の注意をもって使用し、維持保全するものとする。

3 第1項の使用貸借契約は、本契約が有効に存続している間、これを双方とも解約できないものとする。

- 4 事業者は、第1項で使用貸借を受けた本件施設の一部に投じた修繕費等の必要費、改良費等の有益費その他の費用の支出があっても、これを東北大学に請求しないものとする。

(自己責任)

第59条 事業者は、独立採算業務に関する一切の責任を負うものとする。また、事業者(若しくは事業者の協力企業・受託者・下請人等の関係者)が独立採算業務を運営する過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害の一切を賠償しなければならず、上記損害賠償に関連して、東北大学に対して、補償等の名目の如何を問わずいかなる金銭支払請求権も有しないものとする。

- 2 不可抗力により独立採算業務に関連した事項について事故・トラブル等が発生した場合事業者が、当該事故・トラブルにより発生した損害・費用等を負担する。

(独立採算業務の業務不適正の場合の措置)

第60条 東北大学が、第57条第4項により準用する第52条に基づく本件モニタリングにより、事業者による独立採算業務が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、独立採算業務計画書及び独立採算業務年間計画書を満たさないと東北大学が判断した場合(以下「業務不適正」と総称する。)の手続は以下のとおりとする。

- (1) 維持管理・運営期間中において業務不適正が起きた場合、東北大学は事業者に改善措置をとることを通告し、改善方法及び改善期日を記した計画書又は説明書(以下「独立採算業務改善計画書」という。)を提出することを求めることができる。
- (2) 独立採算業務改善計画書の内容については関係者協議会を経て東北大学の承認を得ることを要する(但し、東北大学の承認による改善結果について、東北大学は一切責任を負わない。)。なお、関係者協議会では、東北大学の承認が得られるまで独立採算業務改善計画書を協議して完成させるものとする。
- (3) 東北大学は別紙8に定める定期モニタリングにより、独立採算業務改善計画書に従った改善措置が認められるか判断する。
- (4) 東北大学が別紙8に定める定期モニタリングの結果、独立採算業務改善計画書に従った改善措置が認められないと判断した場合、東北大学は、再び事業者に改善措置をとることの通告から独立採算業務改善計画書に基づく改善措置までの前記手続を行い、かかる手続が行われたにもかかわらず、事業者による業務改善が認められない場合、更に最長3ヶ月間にわたり業務改善方法等を関係者協議会で協議の上、東北大学は、事業者自らが独立採算業務を運営している場合には、事業者以外の適切な第三者に独立採算業務の運営を委託すべき旨、事業者以外の第三者が独立採算業務を運営している場合には、かかる者を変更すべき旨、の請求を事業者に対してなすことができる。
- (5) 東北大学は、前号又はの請求に事業者が合理的な理由なく適切に応じない場合には、本契約のうち、業務不適正が起きた業務部分を解除す

ることができる。この場合、事業者は、契約解除となった業務部分の前年度収入の10%相当額の違約金を東北大学に支払う。この場合において、東北大学が被った損害の額が上記違約金の額を超過する場合は、東北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。

第10章 付帯事業

(総則)

第61条 事業者は、本件土地において、事業の内容が国立大学法人法の目的に合致し、かつ東北大学の同意を条件として、自己の責任と費用負担によって付帯事業を行うことができる。

2 事業者は、前項の条件を満たした付帯事業を行うため、必要に応じて大学所有地に係る利用可能な床(計画地において許容される建築基準法上の容積対象面積の床から、本件施設の容積対象となる床面積の部分を除いた容積対象となる面積の床)に、自己の責任と費用負担によって、自己所有の付帯事業施設を本件施設と合築できる。

3 事業者は、前項の合築をするにあたっては、付帯事業施設を設計・建設の上その所有権を取得し、かつ維持管理・運営するものとし、このために必要な行政手続も自ら行うものとする。

4 事業者は、付帯事業施設を設計・建設及び維持管理・運営する場合、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、付帯事業計画書及び付帯事業年間計画書に従わなければならない。

5 事業者は、第1項の業務遂行のために、第三者と契約を締結する必要がある場合には、事業者(若しくは事業者の協力企業・受託者・下請人等の関係者)の名義及び計算でこれを締結するものとする。

6 事業者が付帯事業を行う場合、第7章第1節ないし第3節の規定は、付帯事業に準用する。この場合、「運営業務」又は「本件施設の運営業務」とあるのは、すべて「付帯事業」と読み替え、第45条第3項の「管理業務年間計画書、ヘルプデスク業務年間計画書、傷病人への対応業務年間計画書及び寄宿舎費等徴収代行業務年間計画書(以下総称して「運営業務年間計画書」という。)」とあるのは、「付帯事業年間計画書」と読み替える。

(付帯事業施設の完成及び事業期間)

第62条 本契約が期間満了、解除その他の理由により終了した場合でも、東北大学と事業者の協議により、事業者による付帯事業の実施をその後も継続することができる。

2 事業者は、付帯事業施設を合築する場合、本件引渡日までに、付帯事業施設を完成させなければならない。

3 付帯事業終了時の手続に関する諸費用及び事業者の清算に必要な費用等は、すべて事業者が負担する。

(敷地利用権の設定契約)

第63条 東北大学と事業者は、事業者が付帯事業施設の建設を開始するまでに、国

立大学法人東北大学不動産等管理事務取扱細則に基づき、公正証書により有償貸付契約（別紙 9）（以下「有償貸付契約」という。）を締結するものとする。東北大学と事業者は、有償貸付契約により設定される借地権は、借地借家法第 24 条に規定する事業用借地権であり、同契約の契約期間が満了した場合、同契約は終了し更新されないことを確認する。

- 2 事業者は、有償貸付契約の締結に際して、事前に、同契約により賃借する土地の使用目的その他東北大学が定める事項を記載した貸付申請書を東北大学に提出し、その承認を受けなければならない。
- 3 事業者は、付帯事業施設を第三者に貸し付けようとするときは、事前に当該第三者の概要及びその他東北大学が合理的に要求した内容を記載した書面によって東北大学に申請し、その承認を受けなければならない。
- 4 前項の場合、事業者が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号、その後の改正を含む。）第 38 条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、第 1 項に規定する有償貸付契約に定める貸付期間を超える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。
- 5 事業者は、有償貸付契約が終了したときは、速やかに付帯事業施設に関する第三者との建物賃貸借契約を終了させ、全ての入居者を退去させなければならない。この場合において、退去に要する費用（合理的な範囲の入居者への補償も含む。）は全て事業者の負担とする。

（自己責任）

- 第 64 条 事業者は、本契約において付帯事業施設における設計・建設及び維持管理・運営に関する一切の責任を負うものとする。また、事業者（若しくは事業者の協力企業・受託者・下請人等の関係者）が付帯事業施設を設計・建設及び維持管理・運営する過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者はその損害の一切を賠償しなければならない。その損害賠償に関連して、東北大学に対して、補償等の名目のいかなるかを問わずいかなる金銭支払請求権も有しないものとする。
- 2 不可抗力により付帯事業施設に関する設計・建設及び維持管理・運営業務に関連した事項について事故・トラブル等が発生した場合、事業者が、その当該事故・トラブルにより発生した損害・費用等を負担する。
 - 3 第 1 項及び第 2 項は、付帯事業施設を必要としない付帯事業についても準用する。

（東北大学への報告義務）

- 第 65 条 事業者は、以下の事項について、事業年度の半期ごとに東北大学に報告するものとする。
- (1) 付帯事業施設の利用に関する事項
 - (2) 付帯事業の業務実績に関する事項
 - (3) 付帯事業に係る財務に関する事項

（付帯事業の業務不適正の場合の措置）

- 第 66 条 東北大学が、第 61 条第 6 項により準用する第 52 条に基づく本件モニタリングにより、事業者による付帯事業が本契約、基本協定書、本件入札説明

書、提案書、付帯事業計画書及び付帯事業年間計画書を満たさないと東北大学が判断した場合（以下「業務不適正」と総称する。）の手續は以下のとおりとする。

- (1) 維持管理・運営期間中において業務不適正が起きた場合、東北大学は事業者に改善措置をとることを通告し、改善方法及び改善期日を記した計画書又は説明書（以下「付帯事業改善計画書」という。）を提出することを求めることができる。
- (2) 付帯事業改善計画書の内容については、関係者協議会を経て東北大学の承認を得ることを要する（但し、東北大学の承認による改善結果について、東北大学は一切責任を負わない。）。なお、関係者協議会では、東北大学の承認が得られるまで付帯事業改善計画書を協議して完成させるものとする。
- (3) 東北大学は、付帯事業改善計画書に従った改善措置が認められないと判断した場合には、事業者に対し、付帯事業改善計画書を修正させ、再度提出することを求めることができる。
- (4) 東北大学が事業者に対し前号の請求を行っても事業者がこれに従わない場合、又は再提出された付帯事業改善計画書に従った改善措置が認められない場合、東北大学は本件事業を継続するか否かを検討し、東北大学が本件事業を継続させないと判断した場合には、東北大学が事業者へ通知することにより、本契約のうち付帯事業にかかる部分を解除することができる。この場合、事業者は、付帯事業の前年度収入の10%相当額の違約金を大学に支払う。この場合において、大学が被った損害の額が上記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へ損害賠償請求を行うことができる。
- (5) 東北大学が前号に基づいて、本契約のうち付帯事業にかかる部分を終了させる場合、有償貸付契約（もしあれば）は終了し、事業者は、付帯事業施設がある場合には、原則として、付帯事業施設を撤去し東北大学から有償貸付契約に基づき借り受けている土地を原状回復して、東北大学に返還しなければならない。但し、東北大学が希望する場合は、協議の上、事業者は、付帯事業施設の全部又は一部を無償で東北大学に譲渡することができる。

（東北大学への所有権移転）

第67条 事業者は、付帯事業施設がある場合で、次の各号に掲げる場合には、原則として、付帯事業施設を撤去し東北大学から有償貸付契約に基づき借り受けている土地を原状回復して、東北大学に返還しなければならない。但し、事業者は、東北大学が希望する場合には、協議の上、付帯事業施設の全部又は一部を、無償で東北大学に譲渡することができる。

- (1) 有償貸付契約に定める貸付期間が満了したとき
- (2) 事業者が有償貸付契約に違反したことにより同契約が解除されたとき、又は本契約が契約期間中に中途終了したとき

(契約期間終了後の付帯事業施設の取扱い)

第 68 条 第 66 条第(5)号及び前条に基づく、付帯事業施設にかかる原状回復又は無償譲渡が予想される場合にあっては、東北大学及び事業者はこれらが予定される日の 2 年以上前に(2 年以内に上記原状回復又は無償譲渡が予想される場合には可及的速やかに)、有償貸付契約の更新及び付帯事業施設内の備品の取扱いを含む付帯事業施設の取扱いについて協議を開始するものとする。

第 11 章 契約期間及び契約の終了

第 1 節 契約期間

(契約期間)

第 69 条 本契約は、本契約の締結日から効力を生じ、平成 31 年 3 月 31 日をもって終了する。

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 70 条 次に掲げる場合は、東北大学は、事業者に対して通知した上で、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、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) 事業者の財務状況が著しく悪化するなどして、事業者において本契約に基づく本件事業の継続的履行が困難と合理的に認められるとき。
- (4) 事業者が、第 40 条及び第 51 条に定める(第 44 条、第 57 条第 4 項及び第 61 条第 6 項によって準用される場合を含む。)業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (5) 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東北大学が認めたとき。

(維持管理・運営開始日前の解除)

第 71 条 本契約締結以後本件施設の事業者から東北大学に対する引渡しまでの間において、事業者の責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、東北大学は、事業者に対して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、工事開始日を過ぎても本件工事に着手せず、東北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、事業者から東北大学に対して東北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東北大学が認めたとき。
- 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、東北大学に対して、サービス購入料のうち本件施設費相当分の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、東北大学は、本件施設の出来形部分を検査の上、買い受けることができるものとし（かかる場合、東北大学は第23条第2項に基づき事業者が自ら行った調査の結果が記載された書面その他事業者が保有する本件事業に関する書類を買い受けることができる。）当該出来形部分及び書類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、相殺後の残額があるときは、当該残額を、東北大学の選択により解除前の支払スケジュールに従って、一括払いにより、又は当初の支払期間を超えない範囲で東北大学が選択する分割支払スケジュールによって支払う。東北大学と事業者は、当該の場合に付される金利について協議を行う。
 - 3 東北大学が被った損害（他の業者に施設整備業務の引継ぎを行うまでの仮囲いの維持に要する費用その他引継ぎに要する費用を含み、この限りではない。）の額が前項の違約金の額を超過する場合は、東北大学は、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1項の場合において、東北大学は、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みて本件土地の原状（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、事業者の責任と費用負担で本件土地を原状（更地）回復するよう請求できる。
 - 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、東北大学は、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、東北大学の処分について異議を申し出ることができない。

(維持管理・運営開始日以後の解除)

第72条 本件引渡日以降において、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、東北大学は事業者に対して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、事業者に対して通知をした上で本契約の全部又は次に掲げた事項が発生した業務にかかる部分を解除することができる。但し、要求水準書に定める水準を満たしていない場合（別紙8に規定される。）の契約終了の手続は別紙8に従う。当該解除にかかわらず、東北大学は、本件施設の所有権を保持することができる。

- (1) 事業者が、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書に従った本件施設及び国際交流会館の維持管理業務を行わないとき。
 - (2) 事業者が、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書、運営業務年間計画書、独立採算業務計画書、独立採算業務年間計画書、付帯事業計画書及び付帯事業年間計画書に従った運営業務を行わないとき。
 - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
- 2 前項により契約が解除された場合、事業者は、維持管理・運営費相当額の残額の100分の20(ただし、前項に基づき本契約の部分解除をした場合は、部分解除された業務に相当するサービス購入料の残額の100分の20とする。)に相当する違約金を大学に対して支払わなければならない。東北大学は、当該違約金及び本件施設費相当分の残額を対当額で相殺することができる。この場合において、相殺後の残額があるときは、東北大学は当該残額を自らの選択により解除前の支払スケジュールに従って、一括払いにより、又は残存期間を超えない範囲で東北大学が選択する分割支払スケジュールによって支払う。東北大学と事業者は、当該の場合に付される金利について協議を行う。なお、東北大学は、本契約の終了日までに履行済みの本件施設及び国際交流会館の維持管理業務、並びに運営業務に係るサービス購入料の未払額を支払うこととする。
- 3 東北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、東北大学は、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。

(東北大学による任意解除)

第73条 東北大学は、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、他に特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部業務にかかる部分を解除することができる。本契約の全部を解除する場合、本件施設が東北大学に引き渡されているときは、その所有権は東北大学が保持するものとし、本件施設が東北大学に引き渡されていないときは、東北大学は出来形部分(引渡し前の当該本件施設を含む。)を検査の上、これを買取るものとする。なお、これらの場合、東北大学は、サービス購入料のうち本件施設費相当分の残額を一括して支払うか、又はサービス購入料のうち本件施設費相当分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、サービス購入料のうち本件施設費相当分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するものとする。但し、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。本契約の全部を解除する場合、東北大学は、本件施設の引渡しが完了しているときは本契約の終了日までに履行済みの本件施設及び国際交流会館の維持管理業務、並びに運営業務に係るサービス購入料の未払額を支払うこととする。また東北大学は事業者に対して、当該解除により事業者が被った一切の損害(逸失利益を含むがこれに限られない。)を速やかに賠償する。

- 2 前項に基づいて本件施設の引渡の完了前に東北大学が本契約を解除する場合で、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には、東北大学は、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、東北大学が当該原状回復の費用を負担するものとする。

第3節 東北大学の債務不履行による契約終了

(東北大学の債務不履行による契約終了)

- 第74条 東北大学は、本契約に基づいて事業者に対して履行すべき支払いを遅延し、かつ、東北大学が事業者から催告を受けた後 60 日を経てもかかる支払いを行わない場合、事業者は東北大学に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。
- 2 前項の場合、東北大学は、当該支払うべき金額につき、遅延日数に応じ 3.6%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。
 - 3 東北大学が本契約上の重要な義務（金銭支払義務を除く。）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。
 - 4 第1項又は第3項に基づき本契約が終了した場合において、本件施設の引渡し完了しているときは、東北大学が、本件施設の所有権を保持するものとし、本件施設の引渡し完了していないときは、東北大学が、本件施設の出来形部分を買取るものとする。これらの場合、東北大学は事業者に対して、 サービス購入料のうち本件施設費相当分の残額を一括して支払うか、又は、 サービス購入料のうち本件施設費相当分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、 サービス購入料のうち本件施設費相当分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。但し、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、東北大学は事業者に対して、本件施設の引渡し完了しているときは本契約の終了日までに履行済みの本件施設及び国際交流会館の維持管理業務、並びに運營業務に係るサービス購入料の未払額を支払う。
 - 5 前項の規定は、事業者が前項記載の金額以上に東北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。
 - 6 第4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、東北大学は、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、東北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 法令変更による契約終了

(法令変更による契約終了)

- 第75条 第82条第2項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、東北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、東北大学は、事業者に通知の上、本契約を解除することができる。この場合、本件施設が東北大学に引き渡されているときは、その所有権は東北大学が保持するものとし、本件施設が東北大学に引き渡されていないときは、東北大学は出来形部分（引渡し前の当該本件施設を含む。）を検査の上、これを買取るものとする。なお、これらの場合、東北大学は、サービス購入料のうち本件施設費相当分の残額を一括して支払うか、又は サービス購入料のうち本件施設費相当分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、 サービス購入料のうち本件施設費相当分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するものとする。但し、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。東北大学は、本件施設の引渡しが完了しているときは本契約の終了日までに履行済みの本件施設及び国際交流会館の維持管理業務、並びに運營業務に係るサービス購入料の未払額を支払うこととする。なお、東北大学は、本件施設の引渡の前後に拘わらず、本契約の終了により事業者が発生した増加費用を支払う。

- 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、東北大学は、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、東北大学が当該原状回復の費用を負担するものとする。

第5節 不可抗力による契約終了

(不可抗力による契約終了)

- 第76条 第84条第2項及び第85条の規定にもかかわらず、本契約の締結後における不可抗力により、東北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、東北大学は、事業者へ通知の上で、本契約を解除することができる。この場合、本件施設が東北大学に引き渡されているときは、その所有権は東北大学が保持するものとし、本件施設が東北大学に引き渡されていないときは、東北大学は出来形部分（引渡し前の当該本件施設を含む。）を検査の上、これを買取るものとする。なお、これらの場合、東北大学は、サービス購入料のうち本件施設費相当分の残額を一括して支払うか、又はサービス購入料のうち本件施設費相当分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、サービス購入料のうち本件施設費相当分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するものとする。但し、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。東北大学は、本件施設の引渡しが完了しているときは本契約の終了日までに履行済みの本件施設及び国際交流会館の維持管理業務、並びに運營業務に係るサービス購入料の未払額を支払うこととする。さらに、東北大学は、本件施設の引渡しの前後に拘わらず、本契約の終了により事業者へ発生した増加費用を支払う。
- 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、東北大学は、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、東北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 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77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、運営受託者等又は独立採算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東北大学の指示に従わなければならない。また、事業者は、本契約が終了した場合において、速やかに、本件施設を本件入札説明書に示す良好な状態にして、明け渡す。
- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき東北大学の指示に従わないときは、東北大学は、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、東北大学の処置について異議を

申し出ることができず、また、東北大学の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、東北大学に対し、本件施設及び付帯事業施設を維持管理及び運営するために必要な資料(本契約の一部終了の場合は終了した部分に関連する資料に限る。)を引き渡さなければならない。

(終了手続の負担)

第 78 条 本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用については、事業者がこれを負担する。

第 12 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 79 条 事業者は、東北大学に対して、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、商法に基づき適法に設立され、有効に存在する株式会社であり、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定款等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若しくは事業者の定款等社内規則に違反せず、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、次の事項を東北大学に対して誓約する。
- (1) 事業者が東北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及び譲渡担保の設定その他の処分をする場合には、関連する契約書案を東北大学に提出した上で事前に東北大学の承諾を得ること。但し、東北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ものとする。
 - (2) 本契約上の権利・義務若しくは契約上の地位又は本件事業に関し東北大学との間で締結した契約に基づく権利・義務若しくは契約上の地位について、特定の金融機関その他の第三者に対し、譲渡及び担保権の設定その他の処分を行うときは、予めその具体的内容を明らかにし、事前に担保設定等の契約書案を東北大学に提出した上で、東北大学の承諾を得ること。但し、東北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ものとする。
- 3 東北大学が前項各号但書の承諾を与える場合には、以下の条件を付すことができる。

- (1) 東北大学は、本契約に基づきサービス購入料の減額、支払停止ができること。
- (2) 東北大学が事業者に対して本契約に基づく金銭支払請求権（違約金請求権及び損害賠償請求権を含む。）を取得した場合には、当該請求権相当額をサービス購入料から控除できること。

(東北大学による事実の表明・保証及び誓約)

第 80 条 東北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し、誓約する。本項の事実の表明、保証及び誓約は、本契約締結日後も本契約の期間中、引き続きその効力を有する。

- (1) 本契約は、適法、有効かつ拘束力ある東北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東北大学の債務を執行すること。
- (2) 本契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、本件業務に必要な東北大学の維持すべき許認可を維持すること。

第 13 章 保証

(保証)

第 81 条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、東北大学又は事業者を被保険者とし、本件施設費相当の 100 分の 10 以上に相当する金額を保証金額とする履行保証保険契約を締結し、本事業契約締結後速やかに当該履行保証保険契約の写しを東北大学に提出しなければならない。なお、事業者は、事業者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、保険金請求権の上に、本契約に基づく違約金支払請求権を被担保債権として、東北大学のために、質権を設定する。かかる質権設定の費用は事業者が負担する。

第 14 章 法令変更

(通知の付与)

第 82 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、本件施設若しくは国際交流会館が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、維持管理業務計画書及び維持管理業務年間計画書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、又は本件施設が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、運営業務計画書、運営業務年間計画書、独立採算業務計画書、独立採算業務年間計画書、付帯事業計画書及び付帯事業年間計画書で提示された条件に従って運営できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに東北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、東北大学及び事業者は、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、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。但し、東北大学及び事業者は、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 東北大学が事業者から前条の通知を受領した場合、東北大学及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本契約の変更等につ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日以内に本契約の変更等について合意が成立しない場合は、東北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83条 法令変更により、本契約に別段の定めある場合を除き、本件施設の施設整備業務、本件施設の維持管理業務、国際交流会館の維持管理業務及び運営業務につき事業者が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3のとおり負担とする。この場合、東北大学及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用又は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15章 不可抗力

(通知の付与)

第84条 東北大学及び事業者は、不可抗力により本契約に基づく義務の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知の内容が合理的である場合に限り、通知を発した日以降、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。但し、各当事者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

- 2 東北大学が事業者から前項の通知を受領した場合、東北大学及び事業者は、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、引渡日、本契約等の変更につ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、東北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。

(不可抗力への対応)

第85条 不可抗力により本契約の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は不可抗力により本件施設若しくは国際交流会館への重大な損害が発生した場合、事業者は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、予め設定されている対応手順に則り、早急に対応措置をとるものとする。

(増加費用等の負担)

第86条 不可抗力により、本契約に別段の定めある場合を除き、本件施設の施設整備業務、本件施設の維持管理業務、国際交流会館の維持管理業務及び運営

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（但し、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増加費用又は損害の額から控除する。）のうち、以下の分類に従った金額までのものを事業者が負担するものとし、これを超える当該増加費用又は損害については東北大学が負担するものとする。この場合、必要に応じて東北大学及び事業者は、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。

- (1) 本件施設の施設整備業務の場合：累計で本件施設費相当額の100分の1
- (2) 本件施設の維持管理業務の場合：1事業年度につき累計で当該年度の維持管理費用相当額の100分の1
- (3) 国際交流会館の維持管理業務の場合：1事業年度につき累計で当該年度の維持管理費用相当額の100分の1
- (4) 運営業務の場合：1事業年度につき累計で当該年度の運営費用相当額の100分の1

第16章 その他

(公租公課の負担)

第87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租税は、すべて事業者の負担とする。東北大学は、事業者に対してサービス購入料（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、その後の改正を含む。）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、その後の改正を含む。）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租税について本契約に別段の定めある場合を除き負担しないものとする。

(第三者割り当て)

第88条 事業者は、事業者の株主又は出資者（匿名組合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、事前に東北大学の承諾を得るものとし、また、かかる場合、事業者は、新株の割当てを受ける者をして、東北大学に対して、速やかに別紙10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、[]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89条 事業者は、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れらの附属明細書をいう。）及び年間業務報告書を東北大学に提出し、かつ、関係者協議会において東北大学に対して監査報告を行うものとする。なお、東北大学は当該監査済財務書類及び年間業務総括書を公開することができる。

(秘密保持)

第 90 条 東北大学及び事業者は、互いに相手方の秘密（研究情報並びに学生及び被験者等の個人情報を含むがこれらに限られない。）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。但し、東北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。

(事業者の兼業禁止)

第 91 条 事業者は、本件事業以外の業務を行ってはならない。但し、あらかじめ東北大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

第 17 章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

第 92 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、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。

- 2 本契約の履行に関して東北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、その後の改正を含む。）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、その後の改正を含む。）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。

(準拠法)

第 93 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 94 条 本契約に関する紛争については、仙台地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(解釈)

第 95 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、東北大学及び事業者が、関係者協議会を開催するなどして誠実に協議の上、これを定めるものとする。

- 2 本契約、本件入札説明書、設計図書及び提案書の間には齟齬がある場合、本契約、本件入札説明書、設計図書、提案書の順にその解釈が優先するものとする。また、本契約及び本件入札説明書に定めがない場合、本件入札に対する質問及び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。

本契約の証として、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 3 月 日

国立大学法人 東北大学

住 所

氏 名

事業者

住 所

氏 名

別紙 1 本件施設等配置図（第 1 条関係（「本件土地」））

別紙 2 設計図書及び完成図書（第 1 条関係（「設計図書」、「完成図書」））**1. 基本設計図書**

表紙

図表目録

1) 建築(総合)

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 仕様概要書
- 4 仕上表
- 5 面積表及び求積表
- 6 敷地案内図
- 7 配置図
- 8 平面図(各階)
- 9 立面図(各面)
- 10 断面図
- 11 矩計図(主要部詳細)
- 12 その他必要図書
- 13 基本設計説明書
- 14 各種技術資料

2) 建築(構造)

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 計画案
- 4 構造計画概要書
- 5 仕様概要書
- 6 その他必要図書
- 7 各種技術資料

3) 電気設備

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 電気設備計画概要書
- 4 仕様概要書
- 5 その他必要図書
- 6 各種技術資料

4) 機械設備

- 1 設計条件整理表
- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 機械設備計画概要書
- 4 昇降機等設備計画概要書
- 5 仕様概要書
- 6 その他必要図書
- 7 各種技術資料

5) 工事費内訳書**6) 建設工事工程表**

提出時の体裁、部数等については、別途東北大学の指示するところによる。

2 . 実施設計図書

1) 建築(総合)

表紙

図面目録

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 仕様書
- 3 仕上表
- 4 面積表及び求積表
- 5 敷地案内図
- 6 配置図
- 7 平面図(各階)
- 8 立面図(各面)
- 9 断面図
- 10 矩計図
- 11 展開図
- 12 天井伏図
- 13 平面詳細図
- 14 断面詳細図
- 15 部分詳細図
- 16 建具表
- 17 外構図
- 18 透視図
- 19 その他必要図書(現況測量図、既存建物工作物、隣接建物、渡り廊下)
- 20 各種技術資料

2) 建築(構造)

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 仕様書
- 3 構造設計図
 - 伏図
 - 軸組図
 - 各部リスト
 - 各部断面図
 - 標準詳細図
 - 部分詳細図
- 4 構造計算書
- 5 その他必要図書
- 6 各種技術資料

3) 電気設備

表紙

図面目録

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 仕様書
- 3 敷地案内図
- 4 配置図
- 5 電灯設備系統図
- 6 電灯設備平面図
- 7 受変電設備図
- 8 非常電源設備図
- 9 幹線系統図
- 10 動力設備系統図
- 11 動力設備平面図(各階)

- 12 弱電設備系統図
- 13 弱電設備平面図(各階)
- 14 火報等設備系統図
- 15 火報等設備平面図(各階)
- 16 部分詳細図
- 17 屋外設備図
- 18 その他必要図書
- 19 各種計算書
- 4)機械設備(給排水衛生)
 - 表紙
 - 図面目録
 - 1 官公庁等打合せ記録
 - 2 仕様書
 - 3 敷地案内図
 - 4 配置図
 - 5 給排水衛生設備配管系統図
 - 6 給排水衛生設備配管平面図(各階)
 - 7 消火設備系統図
 - 8 消火設備平面図(各階)
 - 9 部分詳細図
 - 10 屋外設備図
 - 11 その他必要図書
 - 12 各種計算書
- 5)機械設備(空調換気)
 - 表紙
 - 図面目録
 - 1 官公庁等打合せ記録
 - 2 仕様書
 - 3 敷地案内図
 - 4 配置図
 - 5 空調設備系統図
 - 6 空調設備平面図(各階)
 - 7 換気設備系統図
 - 8 換気設備配置図(各階)
 - 9 計装(自動制御)図
 - 10 部分詳細図
 - 11 屋外設備図
 - 12 その他必要図書
 - 13 各種計算書
- 6)機械設備(昇降機等)
 - 表紙
 - 図面目録
 - 1 昇降機等設備図
- 7)工事費内訳書等
- 8)建設工事工程表
- 9)一団地認定及び確認申請関連図書
 - 1 必要図書

提出時の体裁、部数等については、別途東北大学の指示するところによる。

3. 完成図書

- 1 鍵及び工具引渡書
- 2 官公署・事業会社の許可書類（提出書類の写し）
- 3 検査試験成績書
- 4 保守点検指導書
- 5 保証書
- 6 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証（原本）
- 7 完成因(完成図一式)
- 8 工事完成写真（着工前、工事中含む）
- 9 東北大学の要求による登記に関する書類
- 10 確認通知書
- 11 建築基準法第 18 条第 7 項の規定による検査済証（原本）
- 12 建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
- 13 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書
- 14 その他必要となる検査済証、届出書、報告書等
- 15 その他必要図書

提出時の体裁、部数等については、別途東北大学の指示するところによる。

別紙3 法令変更による増加費用及び損害の負担（第13条第1項関係）

法令変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は以下の 又は のいずれかに該当する場合には東北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。

本件事業に直接的影響を及ぼす法令変更
消費税に関する法令変更

但し、東北大学が負担する場合において、1回の法令変更に係る増加費用及び損害額が20万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。

別紙 4 事業者等が付保する保険（第 18 条第 4 項、第 42 条第 3 項関係）

1. 設計・建設期間中の保険

事業者は、設計・建設期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、下記の「付保の条件」は最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い補償内容とすることを妨げるものではない。

(1) 建設工事保険

保険契約者：事業者又は請負人等
保険の対象：本件施設の建設工事
保険期間：工事開始日を始期とし、本件引渡日を終期とする。
保険金額（補償額）：請負代金額
補償する損害：水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

(2) 第三者賠償責任保険

保険契約者：事業者又は請負人等
保険期間：工事開始日を始期とし、本件引渡日を終期とする。
てん補限度額（補償額）：
・対人：1 名あたり 1 億円、1 事故あたり 10 億円以上
・対物：1 事故あたり 1 億円以上
補償する損害：本件工事に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額：50,000 円以下

事業者又は請負人等は、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東北大学に提示するものとする。事業者又は請負人等は、東北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。

事業者又は請負人等は、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・運営期間中の保険

事業者は、維持管理・運営期間中、次の要件を満たす保険に加入しなければならない。なお、保険契約は 1 年ごとの更新でも認めることとする。なお、下記の「付保の条件」は最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき更に担保範囲の広い補償内容とすることを妨げるものではない。また、入札説明書別紙 1 に示す東北大学が法人化後に新たに加入することとなった保険を考慮にいれること。

(1) 施設賠償責任保険

保険契約者：事業者
保険期間：維持管理・運営期間とする。（毎年度更新することでもよい。）
てん補限度額（補償額）：
・対人：1 名あたり 1 億円、1 事故あたり 10 億円以上
・対物：1 事故あたり 1 億円以上
補償する損害：本件施設の所有、使用もしくは管理及び本件施設内での事業遂行に伴う法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害
免責金額：50,000 円以下

その他：東北大学を追加被保険者として
交叉責任担保追加特約を付帯すること

(2)本件施設及び国際交流会館両方の維持管理業務を対象とした第三者賠償責任保険
保険契約者：事業者又は受託者等

保険期間：維持管理・運営期間とする。(毎年度更新することでもよい。)

てん補限度額(補償額)：・対人：1名あたり1億円、1事故あたり10億円以上

・対物：1事故あたり1億円以上

補償する損害：維持管理業務に起因して第三者の身体障害及び財物損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

免責金額：50,000円以下

別紙 5 目的物引渡書（第 31 条関係）

目的物引渡書

平成 年 月 日

国立大学法人東北大学大 財務担当理事殿

事業者 住 所
名 称
代表者

事業者は、以下の施設を、東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業に係る事業契約第 31 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	東北大学	
	事業者	

別紙 6 保証書の様式（第 32 条第 4 項関係）

国立大学法人 東北大学 様

保 証 書(案)

〔請負人等〕(以下「保証人」という。)は、東北大学(三条)学生寄宿舍整備事業(以下「本件事業」という。)に関連して、(以下「事業者」という。)が東北大学との間で締結した平成 17 年 月 日付事業契約(以下「事業契約」という。)に基づいて、事業者が東北大学に対して負担する本保証書の第 1 条の債務(以下「主債務」という。)を事業者と連帯して保証する(以下「本保証」という。)。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとする。

第 1 条 (保証)

保証人は、事業契約第 32 条に基づく事業者の東北大学に対する債務(以下「主債務」という。)を保証する。

第 2 条 (通知義務)

東北大学は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合には、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、東北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. 東北大学は、本保証による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、東北大学が別途定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
2. 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から[30]日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。東北大学及び保証人は、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、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。

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、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、仙台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部を東北大学に差し入れ、1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人

別紙 7 サービス購入料の支払方法及び支払額の改定について（第 54 条関係）

1. 入札金額等の算出方法

入札書に記載する金額（以下「入札金額」という。）は事業契約の契約期間中に東北大学が事業者を支払うサービス購入料の合計額から消費税及び地方消費税を控除した金額とする。

サービス購入料は、東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業（以下、「本事業」という。）に係る事前調査費、設計費及び建設工事費等の施設整備業務等に要する費用に相当する額（以下「施設整備費相当」という。）及び施設費相当にかかる消費税及び地方消費税、建物、設備及び外構等の維持管理業務、並びに運営業務等に要する費用に相当する額（以下「維持管理・運営費相当」という。）及び維持管理・運営費相当にかかる消費税及び地方消費税から構成される。

サービス購入料の構成の詳細については、「2 サービス購入料の構成」を参照すること。

落札者決定に当たっては、入札金額から割賦金利を控除した金額の 100 分の 5 に相当する額を加算した金額（当該金額に 1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とするので、入札参加者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額から割賦金利を控除した金額の 105 分の 100 に相当する金額に相当する金額に、割賦金利を加算した金額を入札書に記載すること。

【参照】

$$\text{入札金額(=提案金額)} = \frac{(\text{契約希望金額} - \text{割賦金利}) \times 100}{105} + \text{割賦金利}$$

$$\text{落札金額(=契約金額)} = \text{入札金額} + \frac{(\text{入札金額} - \text{割賦金利}) \times 5}{100}$$

2. サービス購入料の構成

事業契約の契約期間中、東北大学が毎年度事業者を支払うサービス購入料は以下のよう構成される。

区 分	支 払 期 間
施設整備費相当及び施設費相当にかかる消費税及び地方消費税	平成 19 年 4 月から平成 31 年 4 月まで
維持管理・運営費相当及び維持管理・運営費相当にかかる消費税及び地方消費税	平成 19 年 4 月から平成 31 年 4 月まで

施設整備費相当、維持管理・運営費相当に含まれる費用項目は以下のとおりである。

	区 分	入札説明書に記載の業務	構成される費用の内容
入 札 金 額	施設整備費相当	施設整備業務 (施設費相当)	事前調査業務(地質調査含む)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 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 周辺家屋影響調査・対策 電波障害調査・対策 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務(一団地申請関連業務を含む。) 事業者の開業に要する費用(引渡し業務に要する費用を含む。) 建中金利 事業者の資金調達に要する費用 その他施設整備に関して初期投資と認められる費用
		割賦金利	割賦支払に必要な割賦金利
	維持管理・運営費 相当	維持管理業務	新学生寄宿舍 建築物保守管理業務 建築設備保守管理業務 外構施設保守管理業務 備品維持管理業務 清掃衛生管理業務 警備業務 既存の国際交流会館 外構施設保守点検業務 清掃衛生管理業務 警備業務
		運営業務	管理業務 ヘルプデスク業務 傷病人への対応業務 寄宿舍費等徴収代行業務
		その他の費用	法人の利益に対してかかる税金、特別目的会社の税引き後利益(株主への配当への原資等)等

朝食提供業務、生活品レンタル業務は、事業者の独立採算にて実施し、サービス購入料には含まない。また、付帯事業及び東北大学が別途発注する可能性のあるオプションについても、サービス購入料には含まない。

3. 施設整備費相当

施設整備費相当は、施設建設に必要な一切の費用からなる施設費相当と施設費相当を東北大学が割賦で支払うことによって必要な割賦金利からなるものとする。

割賦金利の算定にあたっては、元本均等支払を前提とする支払金利によって算出し、支払金利は基準金利と入札参加者の提案による利回り格差(スプレッド)の合計とする。

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(TSR)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。なお、提案書類の提出時に使用する基準金利の基準日は、[平成 16 年 11 月 22 日]とする。なお、金利の固定は、[平成 17 年 7 月 1 日]をもって行うものとする。

4. 維持管理・運営費等相当

維持管理・運営費等相当は、後述する改定(「6. サービス購入料の改定方法」を参照)がない限り、毎支払時、原則として同額が支払われるものとする。

5. サービス購入料の支払方法

東北大学は、事業者に対し施設整備費相当、維持管理・運営費相当からなるサービス購入料を、PFI法第 10 条第 1 項に規定する東北大学と事業者との間で締結する本事業契約書の規定に基づき支払うものとする。なお東北大学からの支払は、施設整備費相当のうち割賦金利、及び維持管理・運営費相当のうち国際交流会館にかかる維持管理費については、費目を区分して支払を行う。

1) 支払方法

ア 施設整備費相当の支払方法

東北大学は 2 及び 3 で算出された施設整備費相当について、維持管理・運営開始後から維持管理・運営期間終了までの間に、平成 19 年 4 月を第 1 回とし、平成 31 年 4 月を最終回とする、年 2 回(初年度を除く。)・全 25 回に分けて支払うものとする。但し、実際の支払のタイミングについては、2) 支払手続きに従う。なお、施設整備費相当と施設費相当に係る消費税等の総額の各回の支払額は均等とする。

イ 維持管理・運営費相当及び維持管理・運営費相当に係る消費税等の支払方法

東北大学は、事業者の維持管理業務等の実施状況を定期的にモニタリングし、要求水準書に定める水準が満たされていることを確認した上で、2 で算出された施設費相当及び維持管理・運営費相当にかかる消費税等の総額について、維持管理業務の開始後から維持管理期間終了までの間に、平成 19 年 4 月を第 1 回とし平成 31 年 4 月最終回とする年 2 回・全 25 回に分けて支払うものとする。但し、実際の支払のタイミングについては、2) 支払手続きに従う。なお、施設費相当と維持管理・運営費相当に係る消費税等の総額の各回の支払額は原則として均等とする。但し、2)イの規定に従い維持管理・運営費相当の減額措置が取られた場合には、維持管理・運営費相当に係る消費税相当額から、維持管理・運営費相当の減額措置の 100 分の 5 に相当する金額を減額する。

2) 支払手続

ア 施設整備費相当の支払手続

事業者は、各年度の 4 月 1 日及び 10 月 1 日から 30 日以内に東北大学に対する請求書を送付し、東北大学は請求を受けとった日から 30 日以内に施設整備費相当を支払わなければならない。

イ 維持管理・運営費相当の支払手続

東北大学は、本件モニタリングを実施する。

東北大学は、本件モニタリングの結果、事業者の業務実施状況が要求水準書に定める水準を満たしておらず、維持管理・運営費相当のサービス購入料が減額される場合、業務月報提出後 10 日(土日・祝日を除く。)以内に事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

東北大学は毎月の減額ポイントを 6 ヶ月間合計し、当該 6 ヶ月間終了後 15 日以内に減額ポイントに基づく維持管理・運営費相当の減額率及び減額後のサービス購入料の支払額を事業者に通知する。

なお、減額ポイントが合計される 6 ヶ月と減額対象となる維持管理・運営費相当の関係は以下のとおり。

減額ポイントが合計される期間	支払期間
4 月から 9 月末	10 月支払分
10 月から翌年 3 月末	翌年 4 月支払分

事業者は、支払額の通知受領後速やかに東北大学に請求書を送付し、東北大学は請求を受けた日から 30 日以内に維持管理・運営費相当を支払う。

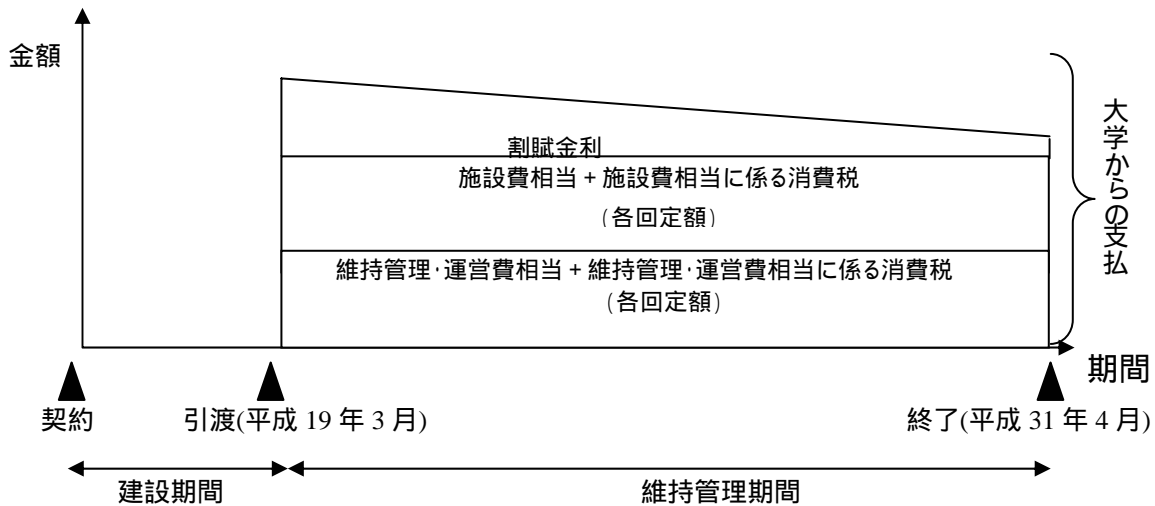
ウ サービス購入料に係る消費税等の支払手続

施設費相当に係る消費税等の支払方法

算出された施設費相当に係る消費税等については、施設整備費相当の支払方法に準じ、施設整備費相当と合わせて支払う。

維持管理・運営費相当に係る消費税等の支払方法

算出された維持管理・運営費相当に係る消費税等については、維持管理・運営費相当の支払方法に準じ、維持管理・運営費相当と合わせて支払う。



上図は構成のイメージ図であり、大きさ等は実際の金額や期間とは異なる。

6. サービス購入料の改定方法

1) 金利変動に伴う施設整備費相当の改定

提案書類の提出時に使用する基準日の基準金利と、金利固定日の基準金利に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当を改定する。なお、利回り格差(スプレッド)については、提案書類の提出時の利率によるものとし、改定の対象としないものとする。

2) 維持管理・運営費相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理・運営費相当を改定する。

ア 第1回支払額の改定

本事業契約締結日の属する月の指標と、平成19年2月の指標を比較し、3%を越える変動がある場合、第1回(平成19年4月)の支払額を以下「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

イ 第2回目以降の支払額の改定

第1回の支払額が改定されていない場合の改定

第1回の支払額が改定されていない場合、第2回(平成19年10月)以降の支払額に関しては、本事業契約締結日の属する月の指標と、改定対象となる支払額が属する事業年度の8月の指標を比較し、3%を越える変動があるときに、当該事業年度の10月及び次事業年度の4月の支払額を「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

第1回の支払額が改定された場合の改定

第1回の支払額が改定された場合、第2回(平成19年10月)以降の支払額に関しては、前回改定時の改定の基礎となった事業年度の8月の指標と、改定対象となる支払額が属する事業年度の8月の指標を比較し、3%を越える変動があるときに、当該事業年度の10月及び次事業年度の4月の支払額を「改定率及び支払額の算出方法」に記載された算式に基づき改定する。

改定率及び支払額の算出方法

第1回の支払額の改定

$$\cdot P1 = Po1 \times (CSPI19/CSPI16) \text{ 但し、} | ((CSPI19/CSPI16) - 1) | > 3\%$$

第3回以降の支払額の改定

(1) 第1回の支払額が改定されていない場合の改定

$$\cdot Pn = Po1 \times (CSPI n / CSPI16) \text{ 但し、} | ((CSPI n / CSPI16) - 1) | > 3\%$$

(2) 第1回の支払額が改定された場合の改定

$$\cdot Pn = Pr \times (CSPI n / CSPI r) \text{ 但し、} | ((CSPI n / CSPI r) - 1) | > 3\%$$

- ・ P1 : 第1回の維持管理・運営費等相当
- ・ Po1 : 本事業契約書に記載された第1回の維持管理・運営費等相当の支払額 (0<i
- ・ Pn : 改訂後の第n年度10月及び第(n+1)年度4月の維持管理・運営費等相当の支払額 (n>1)
- ・ Pr : 前回改訂時(第r年度)における改訂後の第r年度10月及び第(r+1)年度4月の維持管理・運営費等相当の支払額 (r-1)
- ・ CSPI19 : 平成19年8月の企業向けサービス価格指標「建物サービス」(物価指標統計月報・日銀調査統計局)(以下「価格指標」という。)
- ・ CSPI16 : 本事業契約締結日の属する月の価格資料
- ・ CSPI n : 改定対象の維持管理費等相当が属する事業年度(第n年度)の8月の価格指数 (n>1)

・CSPI_r : 前回改訂時の改定の基礎となった事業年度(第 r 年度)の8月の価格指数(n>1)

なお、上記改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとする。

7. 維持管理・運営費相当の減額

東北大学が事業者の維持管理業務等の実施状況をモニタリングした結果、要求水準書に定める水準が満たされていない場合には、維持管理・運営費相当は減額されることとなる。なお、減額後の維持管理・運営費相当は、6.2)の規定に従い物価変動する改定を行った後の額に減額率等乗じて算出されるものとする。

8. サービス購入料の各回の支払額及びスケジュール

サービス購入料の各回の支払額及びスケジュールは、以下のとおりである。

回数	支払想定年月	施設整備費相当		維持管理・運営費相当 2	
		施設費相当 1	割賦金利	本件施設	国際交流会館
1	平成 19 年 4 月	円	円	円	円
2	平成 19 年 10 月	円	円	円	円
3	平成 20 年 4 月	円	円	円	円
4	平成 20 年 10 月	円	円	円	円
5	平成 21 年 4 月	円	円	円	円
6	平成 21 年 10 月	円	円	円	円
7	平成 22 年 4 月	円	円	円	円
8	平成 22 年 10 月	円	円	円	円
9	平成 23 年 4 月	円	円	円	円
10	平成 23 年 10 月	円	円	円	円
11	平成 24 年 4 月	円	円	円	円
12	平成 24 年 10 月	円	円	円	円
13	平成 25 年 4 月	円	円	円	円
14	平成 25 年 10 月	円	円	円	円
15	平成 26 年 4 月	円	円	円	円
16	平成 26 年 10 月	円	円	円	円
17	平成 27 年 4 月	円	円	円	円
18	平成 27 年 10 月	円	円	円	円
19	平成 28 年 4 月	円	円	円	円
20	平成 28 年 10 月	円	円	円	円
21	平成 29 年 4 月	円	円	円	円
22	平成 29 年 10 月	円	円	円	円
23	平成 30 年 4 月	円	円	円	円
24	平成 30 年 10 月	円	円	円	円
25	平成 31 年 4 月	円	円	円	円

1:施設費相当にかかる消費税及び地方消費税を含む。

2:維持管理・運営費相当にかかる消費税及び地方消費税を含む。

9. サービス購入料以外の支払方法等

サービス購入料以外の支払方法等を以下に示す。支払料金等の体系については、要求水準書の資料19を参照のこと。

(1) 東北大学から事業者への支払（事業者は、東北大学に実費を請求する。）

	費目	支払のタイミング	摘要
共通部分(ユニット外)	電気料金	利用月の翌月	共通部分(ユニット外)の電気料金。契約全体にかかる基本料金を含む。
	水道・下水道料金	同上	共通部分(ユニット外)の水道・下水道料金。契約全体にかかる基本料金を含む。
	(ガス料金)	同上	共通部分(ユニット外)の水道・下水道料金。契約全体にかかる基本料金を含む。
共同利用部分(ユニット内)	NHK受信料	毎年	ユニット内の補食兼談話室に設置予定のテレビにかかるNHK受信料。
寄宿舍生分	レンタル料(必須)	提案	布団及びシーツ、足拭きマットのレンタル料金。要求水準書に定める上限の範囲内で、料金設定は事業者からの提案とする。
短期利用者分	電気料金	利用月の翌月	夏期休暇中の短期利用者が利用するユニット内の電気料金。事業者は、東北大学に実費を請求する。基本料金は東北大学が負担。
	水道・下水道料金	同上	夏期休暇中の短期利用者が利用するユニット内の水道料金。水道・下水道料金の当該月の総額を、当該月の延利用者数(寄宿舍生+短期利用者)で除することにより、一人一日当りの平均利用料金を算出する。基本料金は東北大学が負担。 ----- 短期利用者の水道・下水道料金 = 短期利用者の当該月の延利用者数 × 一人一日当りの平均利用料金 -----
	(ガス料金)	同上	上記と同様の考え方。
	レンタル料(必須)	同上	布団及びシーツ、足拭きマットのレンタル料金。
東北大学のオプション	備品更新費等	随時	備品の設置、備品更新費、入居者退去時のクリーニング及び修繕費等。東北大学のニーズに応じて実施。

(2) 利用者から事業者への支払 (事業者は利用者へ実費を請求)

		費目	支払のタイミング	摘要
寄宿舍生	ユニット内光熱水費	電気料金	利用月の翌月	ユニット内の電気料金。個室は個別メーターを基準に徴収。ユニット内の共同利用部分については、ユニットごとの人数で等分。基本料金は東北大学が負担。
		水道・下水道料金	同上	ユニット内の水道・下水道料金。水道・下水道料金の当該月の総額を、当該月の延利用者数 (寄宿舍生 + 短期利用者) で除することにより、一人一日当りの平均利用料金を算出する。基本料金は東北大学が負担。 ----- 寄宿舍生一人月当りの水道・下水道料金 = 当該寄宿舍生の当該月の契約日数 × 一人一日当りの平均利用料金 -----
		(ガス料金)	同上	上記と同様の考え方。
寄宿舍生・短期利用者	レンタル料	オプション	提案	テレビ (各個室内を想定。)、ビデオ、パソコン、小型冷蔵庫 (各個室内を想定。)、その他。料金設定は自由。
	朝食提供業務		提案	入居者のニーズにより、朝食を提供。料金設定は自由。
	付帯事業		提案	事業者による提案。料金設定は自由。

(3) 利用者から東北大学への支払 (事業者は徴収代行)

費目	支払のタイミング	摘要
寄宿舍料	利用月の前月末	東北大学の規定する寄宿舍料を利用者から徴収し、東北大学に納める。
共益費	同上	東北大学の規定する共益費 (レンタル料 (必須) を含む。) を利用者から徴収し、東北大学に納める。
駐車場利用料	同上	東北大学の規定する駐車場利用料を利用者から徴収し、東北大学に納める。

別紙 8 モニタリング及びサービス購入料の減額の方法について【第 41 条、第 52 条 関係】

維持管理・運営業務に関するモニタリング及び維持管理・運営業務の不履行に対するサービス購入料の減額等の手続は以下のとおりとする。

なお、東北大学は、維持管理・運営業務の不履行に対しては、サービス購入料の減額等の措置のほか、業務に関する指導等を随時行う。

1 維持管理・運営業務に関するモニタリングの方法

東北大学はその費用負担において、事業期間中、維持管理・運営業務に関するモニタリングを行う。

(1) 個別モニタリング

事業者は、維持管理業務の履行結果を正確に記載した業務報告書（業務日誌、業務月報、半期報告書及び年間総括書を総称したものをいう。）を、第 40 条及び第 51 条の規定（第 44 条、第 57 条第 4 項及び第 61 条第 6 項によって準用される場合を含む。）に従い、作成し東北大学に提出するものとする。

(2) 定期モニタリング

東北大学は、月 1 回、定期モニタリングを行う。定期モニタリングは、事業者が作成し提出した業務報告書の内容を確認し、事業者の業務実施状況をチェックする等の方法により実施する。また、東北大学は必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行い、事業者の業務実施状況をチェックする。事業者は、当該説明及び確認の実施につき東北大学に対して最大限の協力をを行うものとする。

(3) 随時モニタリング

東北大学は、維持管理・運営期間中、必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。随時モニタリングにおいては、事業者に事前に通知した上で、事業者に説明を求め、又は本件施設、国際交流会館若しくは付帯事業施設内において、本件事業の状況を事業者及び受託者等の立会いの上確認することができる。事業者は、当該説明及び確認の実施につき東北大学に対して最大限の協力をを行うものとする。

(4) 利用者ヒアリング等

東北大学は、必要に応じて、本件施設、国際交流会館若しくは付帯事業施設について入居者等へのヒアリング、苦情受付等を行うことができる。

2 維持管理・運営業務が要求水準書に定める水準を満たしていない場合の措置

モニタリングの結果、維持管理・運営業務が要求水準書に定める水準を満たしていないことを確認した場合、該当する業務区分について減額ポイントを加算する。なお、確認した時点で、未だ改善・復旧がなされていない場合、下記 3 の改善要求を行う。

維持管理の業務期間を通じ、同一の業務区分において 2 回の減額措置及び下記 3 の改善要求を経た後、更に要求水準書に定める水準を満たしていない状況（減額ポイントの発生）があった場合、東北大学は、事業者と協議の上、受託者等を変更させることがある。なお、サービス購入料の支払対象期間の途中に受託者等を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額の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。

受託者等の変更後も対象業務の改善が認められず、サービス購入料の支払の減額措置が行われる場合、又は受託者等の変更に応じない場合は、東北大学は 6 か月以内に本契約の全部又は当該業務にかかる部分を解除することができる。なお、サービス購入料の支払対象期間のうち、受託者等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 改善要求

東北大学は、維持管理・運営業務が要求水準書に定める水準を満たしていないと確認し、且つ、その時点において未だ改善・復旧が完了していない場合には、事業者に改善要求を行う。

事業者は、東北大学からの改善要求に基づき、直ちに要求水準書に定める水準を満たしていない状態を一定期間内に改善・復旧することを内容とする改善計画書を作成し、東北大学に提出する。東北大学は、事業者の提出した改善計画書について、要求水準書に定める水準を満たしていない状態の改善・復旧が一定期間内に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、東北大学は承認にあたって、改善計画書の変更を求めることがある。

事業者が改善計画書に示された一定期間内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合、東北大学は再度、改善要求を行い、また減額ポイントを加算し、事業者は改善計画書を再度提出する。再提出された改善計画書に示された一定期間内に業務の改善・復旧を実現することができなかった場合は、東北大学は、事業者と協議の上、受託者等を変更させることがある。なお、サービス購入料の支払対象期間の途中に受託者等を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額の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。

4 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

東北大学は、維持管理・運営業務が要求水準書に定める水準を満たしていないと確認された場合には、事業者に改善要求を行うと同時に減額ポイントを加算する。減額ポイントの加算の後、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・運営業務にかかる対象業務のサービス購入料の減額を行う。

維持管理・運営業務が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。

入居者が生活を行う上で明らかに重大な支障がある場合

入居者が生活を行う上で明らかに利便性を欠く場合

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。

入居者が生活を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

	業務区分	重大な支障の例
共通		<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の維持管理・運営業務の不履行等に起因する入居者の生活に重大な影響を及ぼす事態の発生 ・維持管理・運営業務の故意による放棄 ・故意に東北大学との連絡を行わない(長期にわたる連絡不通 等) 等
維持管理業務	本件施設の建築物保守管理業務	・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
	本件施設の建築設備保守管理業務	・定期点検の未実施、故障等の放置、安全措置の不備による人身事故の発生 等
	本件施設の外構施設保守管理業務	・外構施設保守管理業務の不履行により、施設利用が困難となる事態や、人身事故の発生等
	本件施設の備品保守管理業務	・備品の維持管理の不備による人身事故の発生等
	本件施設の清掃衛生管理業務	・衛生状況の悪化等により入居者の生活に重大な影響を及ぼす事態の発生 等
	本件施設の警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務の不備による不法侵入の未発見 ・警備業務の不備による情報の漏洩 ・警備業務の不備による人身事故の発生 等
	国際交流会館の外構施設保守点検業務	・外構施設保守管理業務の不履行により、施設利用が困難となる事態や、人身事故の発生等
	国際交流会館の清掃衛生管理業務	・衛生状況の悪化等により入居者の生活に重大な影響を及ぼす事態の発生 等
	国際交流会館の警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・警備業務の不備による不法侵入の未発見 ・警備業務の不備による情報の漏洩 ・警備業務の不備による人身事故の発生 等
運営業務	管理業務	・管理業務の不備による人身事故の発生 等
	ヘルプデスク業務	・ヘルプデスク業務の未実施等により入居者の生活に重要な影響を及ぼす事態の発生 等
	傷病人への対応業務	・不適切な対応による症状の悪化 等
	寄宿舍費等徴収代行業務	・料金徴収後の東北大学への未払い 等

入居者が生活を行う上で明らかに利便性を欠く場合の例

	業務区分	重大な事象以外の事象の例
共通		<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理・運営業務の怠慢 ・ 入居者等への対応不備 ・ 業務報告の不備 ・ 関係者への連絡不備 等
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物保守管理業務の不備 等
維持管理業務	本件施設の建築物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物保守管理業務の不備 等
	本件施設の建築設備保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	外構施設保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外構施設保守管理業務の不備 等
	本件施設の備品保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 備品維持管理業務の不備による備品の破損等
	本件施設の清掃衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 清掃衛生管理業務(建築物内部及び外部の清掃、ごみの収集等の業務)の不備 等
	本件施設の警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 警備業務の不備 等
	国際交流会館の外構施設保守点検業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外構施設保守管理業務の不備 等
	国際交流会館の清掃衛生管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 清掃衛生管理業務(建築物内部及び外部の清掃、ごみの収集等の業務)の不備 等
	国際交流会館の警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 警備業務の不備 等
運営業務	管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理業務の不備 等
	ヘルプデスク業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヘルプデスク業務の不備 等
	傷病人への対応業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 傷病人への対応業務の不備 等
	寄宿舍費等徴収代行業務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 寄宿舍等徴収代行業務の不備 等

(2) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

東北大学は、本件モニタリングを経て、対象業務に対応する当月の減額ポイントを確定する。

事 態	減 額 ポ イ ン ト
入居者が生活を行う上で明らかに重大な支障がある場合	1 回につき 20 ポイント
入居者が生活を行う上で明らかに利便性を欠く場合	1 回につき 2 ポイント

(3) 減額ポイントを加算しない場合

減額の対象となる「4 - (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「4 - (1) - 又は 」の状態が生じた場合で、かつ、事前に東北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「4 - (1) - 又は 」の状態が生じた場合。

(4) 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、事業者には減額ポイントを通知する。サービス購入料の支払に際しては、6 か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表に従って維持管理・運営業務にかかる対象となる業務区分のサービス購入料の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を事業者には通知する。減額ポイントは業務区分ごとに計算し、減額も業務区分ごとに行う。各業務区分ごとのサービス購入料は、事業者が提出する提案書を基礎として、事業契約締結後に東北大学と協議の上決定する。

なお、当該 6 ヶ月間に合計された減額ポイントは、当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、当該期間の減額措置の有無に関わらず、次の 6 ヶ月の期間に持ち越して減額ポイントの積算を行わないものとする。

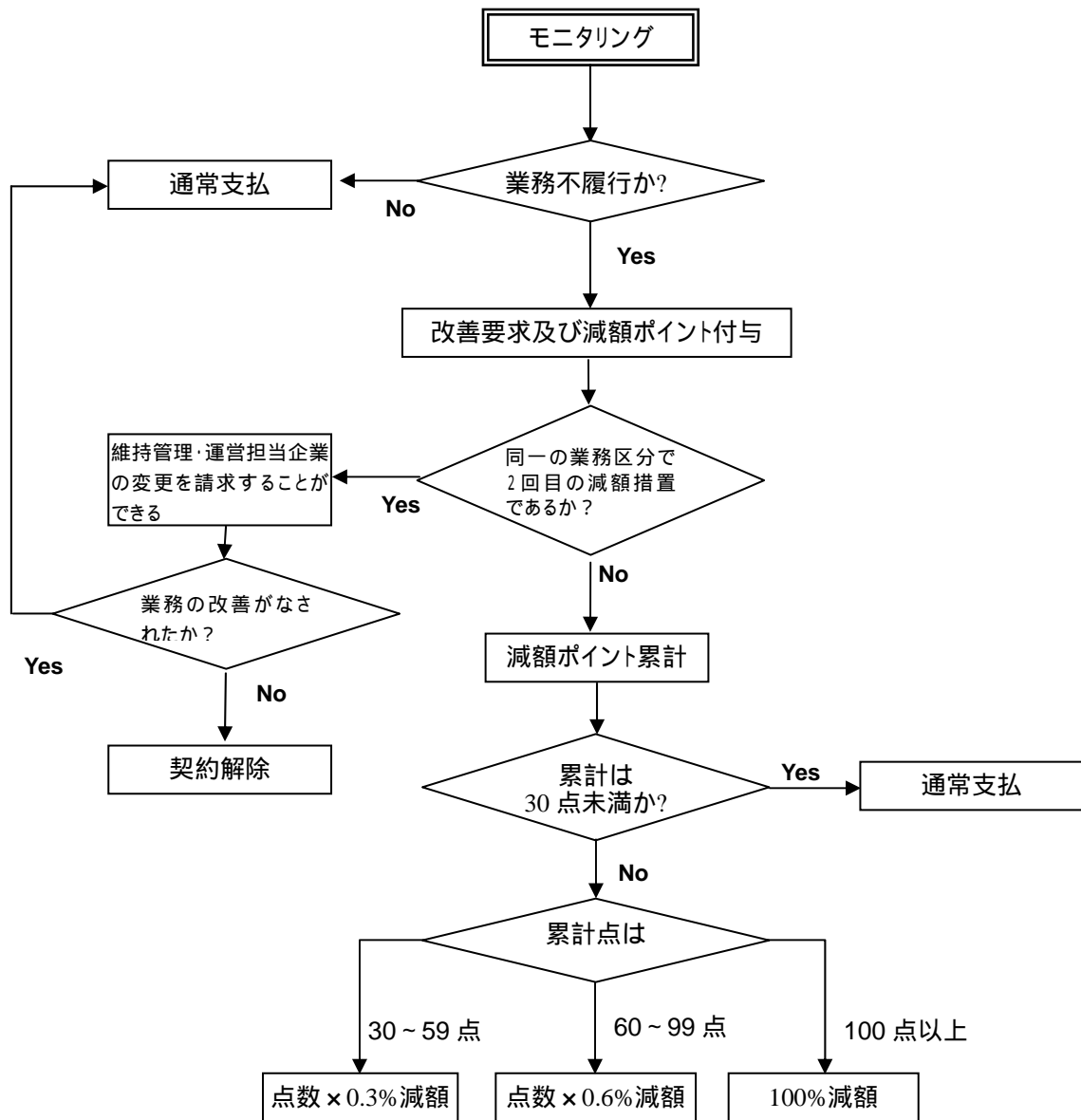
6 か月の減額ポイント合計	対象業務区分のサービス購入料の減額割合
100 以上	100%減額
60 ~ 99	1 ポイントにつき 0.6%減額 (36% ~ 60%の減額)
30 ~ 59	1 ポイントにつき 0.3%減額 (9% ~ 18%の減額)
0 ~ 29	0% (減額なし)

(%表示で小数点以下となる場合は切り上げとする。)

5 同一の業務区分で 2 回目の減額措置の場合

同一の業務区分にて 2 回目の減額措置の場合は、東北大学は、該当する業務区分を担当する事業者の変更を請求することができる。

< モニタリング及びサービス購入料の減額の流れ >



別紙 9 有償貸付契約【第 63 条第 1 項関係】

【借地借家法24条2項により、本契約により設定される借地権を事業用借地権とするためには、公正証書により本契約を締結する必要があります。】

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業

付帯事業に関する土地有償貸付契約書(案)

平成17年 月

国立大学法人 東北大学

東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 付帯事業に関する土地有償貸付契約（案）

貸主 国立大学法人東北大学（以下「東北大学」という。）と借主 [SPC名称]（以下「事業者」という。）とは、国立大学法人東北大学不動産等管理事務取扱細則に基づき、次の条項により、東北大学の所有する土地について土地有償貸付契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 （目的）

東北大学は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、その後の改正を含む。）の趣旨に則り事業者との間で平成17年3月 日に締結した東北大学(三条)学生寄宿舍整備事業 事業契約（以下「PFI事業契約」という。）第61条に定める付帯事業の実施にあたり、次条に掲げる不動産（以下「本物件」という。）を事業者に貸し付ける。

第2条 （対象不動産）

本契約により事業者に貸し付けられる不動産は、以下のとおりである。

所在	区分	数量	貸付部分	備考
宮城県仙台市青葉区三条町19-1	土地	㎡	別図のとおり。	

第3条 （指定用途）

事業者は、本物件を、PFI事業契約に基づき、貸付申請書に記載した使用目的並びに添付した利用計画及び事業計画のとおり用途に供さなければならない。

- 2 事業者は、本物件について前項に定める使用目的及び用途を変更しようとするときは、事前に書面をもって東北大学の承認を受けなければならない。

第4条 （権利金）

借地権利金は免除する。

第5条 （契約期間）

- 1 本契約の契約期間は、平成 年 月 日から、平成31年3月31日までとする。
- 2 東北大学は、本物件を借地借家法第24条に規定する事業用借地権として事業者に貸し付け、前項の契約期間が満了した場合、本契約を終了し、貸付契約を更新しない。

第6条 （区分所有権の成立）

事業者は、本件施設（PFI事業契約に定義される。）及び付帯事業施設（PFI事業契約に定義される。）を含む建物（以下「本件建物」という。）を東北大学と区分所有するものとする。

第7条 （賃料）

- 1 工事開始日である平成 年 月 日から平成 年 月 日までの期間についての賃料は、次に掲げるとおりとする。但し、急激な社会状況の変化により、賃料の見直しが合理的であると判断される場合においては、この限りではない。

年次	期間	賃料(年額)	備考
第1年次	自平成 年 月 日至 平成 年 月 日	円	
第2年次	自平成 年 月 日至 平成 年 月 日	円	
第3年次	自平成 年 月 日至 平成 年 月 日	円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間にかかる賃料は、[東北大学の定める賃料算定基準及び別紙の算定方法に基づき] 算定した金額によるものとし、東北大学から、前項に規定する期間が満了する 日前に通知する。かかる改定後の賃料の適用期間は、改定後年間とするが、急激な社会状況の変化により、賃料の見直しが合理的であると判断される場合においては、この限りではない。
- 3 前項に規定する改定後の賃料の適用期間が満了した後の賃料及びその適用期間等については、前項の規定を準用する。

第8条 (賃料の納入)

- 1 前条第1項に定める賃料は、次に定めるところにより、東北大学の発行する請求書により納入しなければならない。

年次	回数	納入金額	支払期限	備考
第1年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第2年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		
第3年次	第1回	円	平成 年 月 日	
	第2回	円	平成 年 月 日	
	第3回	円	平成 年 月 日	
	第4回	円	平成 年 月 日	
	計	円		

- 2 前項の規定は、前条第2項(同条第3項の規定により準用する場合を含む。)の規定により改定した賃料の納入方法に準用する。

第9条 (遅延損害金)

事業者は、第8条に定める支払期限までに賃料を納入しない場合には、支払期限の翌日から納入した日までの期間について当該賃料に年5.0%の割合により算定した遅延損害金を東北大学に支払わなければならない。

第10条 (充当の順序)

事業者が、賃料及び遅延損害金を納入すべき場合において、納入された金額が賃料及び遅延損害金の合計額に満たないときは、まず遅延損害金から充当する。

第11条 (本物件の引渡し)

東北大学は、第5条第1項に定める契約期間の初日に本物件を事業者に引き渡すものとす

る。

第12条 （物件保全義務等）

- 1 事業者は、善良な管理者としての注意をもって本物件の維持保全に努めなければならない。
- 2 事業者が、本物件の使用に関し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責任の一切を負うものとし、東北大学が事業者に代わってかかる賠償の責任を果たした場合には、事業者に対して求償することができる。
- 3 事業者が本物件に関し支出する費用は、全て事業者の負担とし、東北大学に対しその償還等の請求をすることはできない。

第13条 （権利譲渡等）

- 1 事業者は、本契約により設定された借地権を第三者に譲渡し、転貸し、担保を設定し又はその他処分をしようとするときは、事前にその理由、当該第三者の概要その他東北大学が合理的に要求した内容を記載した書面によって東北大学に申請し、その書面による承認を受けなければならない。
- 2 事業者は、本物件上の建物その他の工作物をPFI事業契約上の目的を超えて第三者に使用させ、譲渡し、貸し付け、担保を設定し又はその他の処分をしようとするときは、事前にその理由、当該第三者の概要その他東北大学が合理的に要求した内容を記載した書面によって東北大学に申請し、その書面による承認を受けなければならない。
- 3 第2項の承認を得て、事業者が第三者と締結する建物賃貸借契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借としなければならない。かつ、本契約第5条第1項に定める契約期間を越える契約期間の建物賃貸借契約を締結してはならない。

第14条 （通知義務）

事業者は、本物件の境界についての紛争が発生した場合、本物件に対して権利を主張する者が現れた場合その他本物件についての東北大学の権利に悪影響を及ぼすおそれのある事態が発生した場合には、直ちに書面をもって東北大学に通知しなければならない。

第15条 （実地調査等）

東北大学は、次の各号の一に該当する事由が生じたとき又は東北大学が必要と認めるときは、事業者に対し本物件、事業者の事業及び資産の状況等に関して質問し、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。

- 一 第7条に定める賃料の納入が遅滞したとき
- 二 第3条第2項及び第13条に定める承認申請があったとき
- 三 第14条に定める事態が発生したとき
- 四 事業者が本契約に定める義務に違反したとき

第16条 （違約金）

- 1 事業者は、本物件の事業者への貸付期間中に第3条、第12条第1項、第13条又は第14条に規定する義務に違反したときは、金 円（賃料年額）を違約金として、東北大学に支払わなければならない。
- 2 事業者は、第7条第1項に規定された賃料が改定された後に、前項に規定する違反をした場合における前項の違約金は、第7条第2項及び第3項に基づき改定された賃料の年額となることに同意する。
- 3 第1項に定める違約金は、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第17条 （事業者の債務不履行による契約の解除）

東北大学は、事業者が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除する

ことができる。

第18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、本契約もPFI事業契約の終了と同時に終了するものとする。

第19条 (原状回復)

- 1 事業者は、第5条第1項に定める契約期間が満了し、又は第17条若しくは第18条の規定により本契約が終了したときは、事業者は、原則として、自己の負担で、東北大学の指定する期日までに、本物件を原状に回復して返還しなければならない(第13条第3項に定める第三者との建物賃貸借契約を終了させ、かかる第三者への補償などを行うなどして退去させることを含む。)。但し、東北大学が希望したときは、協議の上、事業者は、本物件上の付帯事業施設の全部又は一部を東北大学に無償で譲渡することができる。
- 2 事業者が前項に定める原状回復の義務を履行しないときは、東北大学は、事業者の負担においてこれを行うことができる。この場合事業者は、何等の異議を申し立てることができず、かかる費用について、事業者は東北大学からの請求があった後直ちに支払う。

第20条 (賃料の精算)

東北大学は、本契約が解除された場合には、未経過期間にかかる賃料を〔日割計算をして〕返還する。但し、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

第21条 (損害賠償等)

- 1 事業者は、その責に帰する事由により、本物件の全部又は一部につき、き損する等損害を与えた時は、当該き損等による本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。
- 2 前項に掲げる場合のほか、事業者は、本契約に関し東北大学に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22条 (有益費等の請求権の放棄)

事業者は、第5条第1項に規定する契約期間が満了し、又は第17条若しくは第18条の規定により本契約が終了した場合において、本物件を返還するときは、事業者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、東北大学に対しその償還等の請求をすることができない。

第23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、事業者の負担とする。

第24条 (信義誠実等の義務・疑義の決定)

- 1 東北大学及び事業者は、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 事業者は、本物件が東北大学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又は本契約についてその解釈に疑義が生じた事項は、東北大学及び事業者による協議の上決定する。

第25条 (裁判管轄)

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

第26条 (準拠法)

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ものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主（東北大学） [住所]
国立大学法人東北大学
[総長の氏名]

借主（事業者） [住所]
[名称]
[代表取締役の氏名]

別紙10 出資者誓約書【第89条第1項関係】

平成 年 月 日

国立大学法人東北大学 総長 様

出 資 者 誓 約 書

国立大学法人東北大学（以下、「東北大学」という。）及び〔 〕（以下、「事業者」という。）間において、本日付けで締結された東北大学（三条）学生寄宿舍整備事業 事業契約（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、本日付けをもって、東北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、東北大学の事前の書面による承諾なく、当社らが保有する事業者の株式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の全部又は一部を金融機関に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を東北大学に対して書面により通知し、東北大学の書面による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東北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、事業者の株式を保有するものとし、東北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の全部又は一部を譲渡する場合においても、東北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