

別紙 1 日程表

工事着工予定日	平成 15 年 月 日
しゅん功予定日	平成 17 年 2 月 28 日
引渡予定日	平成 17 年 3 月 31 日
維持管理業務開始予定日	平成 17 年 4 月 1 日
事業期間終了日	平成 30 年 3 月 31 日

別紙 2 提出図書

VE提案による設計変更完了時

	体裁	部数	備考
設計変更図書	A1判	原図1部	VE提案を反映したもの
		2ツ折り製本1部	
	A3判	原図1部	
		2ツ折り製本10部	

建設工事着工時

	体裁	部数	備考
全体工程表	適宜	1部	工事着工予定日10日前
現場代理人・各種技術者届	A4判	1部	工事着工予定日10日前
建設業務実施体制表	適宜	1部	工事着工予定日10日前 連絡体制を記載

建設工事期間中

	体裁	部数	備考
月間工程表	A3判	1部	当該月開始1週間前
進捗状況報告書(月間)	A4判	片綴り1部	当該月終了後1週間以内 監理業務・建設業務を統括した報告書とする

しゅん功時

完成図等	体裁	部数	備考
配置図及び案内図	A3判	原図1部 陽画1部	敷地及び建築物等の面積表、屋外排水系統図
各階平面図			室名、室面積、耐震壁
各立面図			外壁仕上げ
断面図			階高、天井高等を表示し、2面以上作成
しゅん功図	A1判	原図1部 2ツ折り製本1部	元設計図書に、契約後に実施された設計変更の内容を反映
	A3判	原図1部 2ツ折り製本1部	
機器完成図	A4判	黒表紙製本1部	
試験成績書	A4判	黒表紙製本1部	機器及び施工の試験
国有財産目録	-	-	国有財産法施行細則第2条の国有財産台帳に準じて作成
保全に関する資料			
建築物等の保守に関する説明書	A4判	1部	保全指導書、保守点検要領書、取扱い説明書等を含む
負荷設備台帳	A4判	1部	
官公署届出書類	適宜	1部	
主要な材料・機器一覧表等	A4判	1部	
完成写真			
しゅん功写真	適宜	アルバム3部	撮影箇所数は、外部30・内部100程度とし、キャビネ版とする

維持管理業務着手時

	体裁	部数	備考
維持管理業務仕様書	A4判	1部	開始予定日30日前
総括責任者・業務責任者届	A4判	1部	開始予定日30日前

維持管理期間中

	体裁	部数	備考
年間業務計画書	A4判	1部	当該年度開始30日前
業務報告書	A4判	1部	月・半期に提出。翌月の7日まで。

事業終了時

	体裁	部数	備考
建設業務関連書類等	適宜	1部	施工計画書・施工図等の未提出分
しゅん功図	A1判	原図1部	施設引渡し後に発生する修繕等による変更を反映したもの
		2ツ折り製本1部	
	A3判	原図1部	
		2ツ折り製本1部	
機器完成図	A4判	黒表紙製本1部	施設引渡し後に発生する修繕等による変更を反映したもの
保全に関する資料	工事完了時と同じ		事業終了時点のもの
保守工具		一式	ポンプ、送風機、吹出口、柵等の保守点検に必要な工具一式
予備品及び付属品		一式	文部科学省電気設備工事標準仕様書・同機械設備工事標準仕様書に記載ある種別及び数量
修繕履歴書		一式	事業期間中に実施した修繕等の記録
修繕計画書	適宜	3部	事業終了後、当面必要な修繕計画(項目・時期・金額など)を取りまとめる。

完成図等・完成写真は、電子データも合わせて提出すること。なお、そのデータ形式等は大学と協議し決定すること。

完成写真を撮影する業者は、大学が承諾する者とする。

カット数には上空からの写真5カットを含む。

完成写真の著作権等については、次のとおりとすること。

事業者は大学による完成写真の使用が、第三者の有する著作権等を侵害するものでないことを大学に対して保証する。事業者は、かかる完成写真が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。事業者は完成写真の使用について下記の事項を保証する。

1. 完成写真は、大学が行う事務並びに大学が認めた公的機関の広報に、無償で使用することができる。この場合において、著作者名を表示しないことができる。
2. 事業者は、あらかじめ大学の承諾を受けた場合を除き、完成写真が公表されないようにし、かつ、完成写真が大学の承諾しない第三者に閲覧、複写又は譲渡されないようにする。

別紙 3 事業者等が付保する保険

1. 建設工事保険及び第三者損害責任保険(第 19 条関係)

事業者は以下の要件を満たす建設工事保険および第三者賠償責任保険に加入しその保険料を負担しなければならない。

保険契約者：事業者又は業務受託者

建設場所：東京都港区六本木 7 丁目 22 番 1 号

建設工事保険

被保険者：事業者、業務受託者又はそのすべての下請負業者

保険の対象：本件施設の建設工事

保険期間：工事着工予定日を始期とし、本件施設の引渡日を終期とする
保険金額：建設工事費

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

第三者損害責任保険

被保険者：支出負担行為担当官、事業者、業務受託者又はそのすべての下請負業者

保険期間：工事着工予定日を始期とし、本件施設の引渡日を終期とする

てん補限度額：事業者による提案

補償する損害：工事に起因する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

事業者又は業務受託者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券又は付保証明書その他付保を証明する文書を遅延なく大学に提示するものとする。

事業者又は業務受託者は、大学の承認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。

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

2. 維持管理期間中の保険（第 48 条第 2 項関係）

事業者は以下の要件を満たす施設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。）に加入し、その保険料を負担しなければならない。

保険契約者：事業者又は業務受託者

被保険者：施設賠償責任保険被保険者は大学、事業者、業務受託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、業務受託者及びそのすべての下請負業者とする。業務受託者とその他の被保険者相互間の交叉責任担保とする。

保険の対象：本件施設

保険期間：維持管理業務開始時から事業期間終了時まで（毎1～3年程度の期間ごとに都度更新を行う場合でもよい）

保険金額：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：5万円/1事故以下とする。

以上

別紙 4 不可抗力による追加費用の負担割合

1. 建設工事期間

建設工事期間中に不可抗力事由が発生した場合、本件施設につき、追加費用額が同期間中の累計でその建設工事費、VE提案による設計変更費及び工事監理費の合計額に相当する額の1000分の10に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については大学が負担する。ただし、大学又は事業者が不可抗力事由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

本件施設の維持管理期間中、不可抗力事由が発生した場合、本件施設につき、追加費用額が一事業年度につき累計で、年間の維持管理業務に係る対価の年間相当額（ただし、第50条による物価変動に伴う補正を考慮し、かつ、第51条による減額を考慮しない金額とする。）の1000分の10に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額については大学が負担する。ただし、大学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 5 保証書の様式

支出負担行為担当官

政策研究大学院大学事務局長 林 一夫 殿

保証書(案)

〔建設者〕(以下「保証人」という。)は、政策研究大学院大学施設整備等事業(以下「本件事業」という。)に関連して、事業者が政策研究大学院大学(以下「大学」という。)との間で締結した平成 年 月 日付け事業契約に基づいて、事業者が大学に対して負担する以下の第 1 条の債務を事業者と連帯して保証する(以下「本保証」という。)なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとする。

第 1 条 (保証)

保証人は、事業契約第 36 条第 5 項に基づく事業者の大学に対する債務(以下「主債務」という。)を保証する。

第 2 条 (通知義務)

大学は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、大学による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

第 3 条 (履行の請求)

- 1 大学は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、大学が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。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、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第7条（準拠法）

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとする。

以上の証として本保証書が2部作成され、保証人はこれに署名し、1部を大学に差し入れ、1部を自ら保有する。

平成 年 月 日

保証人：

別紙 6 業務報告書の構成

業務報告書の構成

1) 日報

- ・ 出入口開扉・閉扉時間
- ・ 施設内巡回・巡視・点検状況
- ・ 巡視・点検事項別の異状等の有無
- ・ ガス器具等点検結果
- ・ 修理・交換等実施状況
- ・ 清掃業務実施状況
- ・ 催物等開催事項
- ・ その他

)設備機器の運転日誌,定期点検整備,補修,事故・故障等の記録は別途記録する。

2) 業務報告書(月報)

業務報告書(月報)は、業務項目、月間計画、実施内容・状況、特記事項、改善事項、大学行事等、光熱水量使用状況、業務責任者名により構成する。実施内容・状況には、下記の事項等を記載する。

- ・ 日常作業報告
- ・ 定期作業報告
- ・ 施錠その他の報告
- ・ 機器・部材等の不具合報告
- ・ クレーム、依頼事項等報告
- ・ その他

3) 各種点検・保守等報告書

法令及び標準仕様書等に定める構成・書式による。

別紙 7 サービス購入費の金額と支払いスケジュール

1) 大学が支払うサービス購入費の構成

ア 建設に係る対価（本別紙 7 において「割賦料」という。）

大学が事業期間を通じて支払う割賦料は、入札参加者が提案する初期投資費用を元本の金額とし、入札参加者が提案する固定金利及び返済期間 14 年間の元利均等返済の方式によって算出される金利(以下「割賦手数料」という。)を合わせた元利償還金額とする。

割賦元本として支払う費用には、VE 提案による設計変更費、建設工事費（直接工事費及び共通費）、工事監理費、各種手続・申請費、各種調査・対策費、大学への所有権移転に伴う費用、事業者の開業に伴う諸費用、建中金利、ファイナンス組成費、保険料及びその他の費用を含むものとする。

割賦手数料は本件施設の引渡し日以降発生するものとする。

イ 維持管理業務に係る対価（本別紙 7 及び別紙 8 において「委託料」という。）

大学が事業期間を通じて支払う委託料は、入札参加者が提案する本件施設の維持管理業務のサービスの対価として定まる額とする。

委託料として支払う維持管理業務に係る対価には、各維持管理業務に係る人件費、物件費、事業者の負担する消耗品費、事業期間中の建築・設備の修繕・更新費、特別目的会社の利益及び運営費、公租公課、保険料及びその他の費用を含むものとする。

ウ 上記ア及びイに示す対価の内訳は、事業者が事業契約締結後速やかに提出する別添内訳書のとおりとする。

2) サービス購入費の金額及び支払いスケジュール

ア 割賦料

	支払対象期	支払金額
第 1 回	平成 16 年度下期	(建設に係る対価の 14 分の 1 に相当する額) 円
第 2 回	平成 17 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 3 回	平成 17 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 4 回	平成 18 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 5 回	平成 18 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 6 回	平成 19 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 7 回	平成 19 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 8 回	平成 20 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 9 回	平成 20 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 10 回	平成 21 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 11 回	平成 21 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円

第 12 回	平成 22 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 13 回	平成 22 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 14 回	平成 23 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 15 回	平成 23 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 16 回	平成 24 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 17 回	平成 24 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 18 回	平成 25 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 19 回	平成 25 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 20 回	平成 26 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 21 回	平成 26 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 22 回	平成 27 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 23 回	平成 27 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 24 回	平成 28 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 25 回	平成 28 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 26 回	平成 29 年度上期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円
第 27 回	平成 29 年度下期	(建設に係る対価の 28 分の 1 に相当する額) 円

イ 委託料

	支払対象期	支払金額
第 1 回	平成 17 年度上期	[]円
第 2 回	平成 17 年度下期	[]円
第 3 回	平成 18 年度上期	[]円
第 4 回	平成 18 年度下期	[]円
第 5 回	平成 19 年度上期	[]円
第 6 回	平成 19 年度下期	[]円
第 7 回	平成 20 年度上期	[]円
第 8 回	平成 20 年度下期	[]円
第 9 回	平成 21 年度上期	[]円
第10回	平成 21 年度下期	[]円
第11回	平成 22 年度上期	[]円
第12回	平成 22 年度下期	[]円
第13回	平成 23 年度上期	[]円
第14回	平成 23 年度下期	[]円
第15回	平成 24 年度上期	[]円
第16回	平成 24 年度下期	[]円
第17回	平成 25 年度上期	[]円
第18回	平成 25 年度下期	[]円
第19回	平成 26 年度上期	[]円
第20回	平成 26 年度下期	[]円
第21回	平成 27 年度上期	[]円
第22回	平成 27 年度下期	[]円
第23回	平成 28 年度上期	[]円
第24回	平成 28 年度下期	[]円
第25回	平成 29 年度上期	[]円
第26回	平成 29 年度下期	[]円

別紙 8 サービス購入費の変更

1. 委託料（維持管理業務に係る対価）の変更

委託料（維持管理業務に係る対価）の変更の手順は、次のとおりである。

1) 価格指数比の算出

第1回の支払に際しては、契約日の属する月と第1回の支払の対象となる維持管理期間の終了する日の属する月の前月との価格指数比

過去に対価の変更が行われていない場合の第2回以降の支払に際しては、当該支払の対象となる維持管理期間の終了する日の属する月の前月と契約日の属する月との価格指数比

過去に対価の変更が行われている場合の第2回以降の支払に際しては、当該支払の対象となる維持管理期間の終了する日の属する月の前月と前回の対価の変更の基礎となった月との価格指数比

2) 変更の基準

改定率（価格指数比から1を控除した率とする）の絶対値が3.0%以下であった場合には、物価変動に基づく変更は行わない。改定率の絶対値が3.0%を超える場合には、委託料の支払額に価格指数比を乗じて支払額を変更する。

〔改定率及び支払対価の計算方法〕

$$P_1 = P_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0) \quad \text{ただし、} | (CSPI_1 / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$$

$$P_n = P_0 \times (CSPI_n / CSPI_0) \quad \text{ただし、} | (CSPI_n / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$$

$$P_n = P_r \times (CSPI_n / CSPI_r) \quad \text{ただし、} | (CSPI_n / CSPI_r) - 1 | > 3.0\%$$

P_0 ：事業契約書に記載されている維持管理業務に係る対価

P_1 ：第1回に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

P_n ：第n回に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理業務に係る対価

P_r ：前対価変更となった維持管理業務に係る対価

$CSPI_0$ ：契約日の属する月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_1$ ：第1回の支払の対象となる維持管理期間の終了の日の属する月の前月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_n$ ：第n回の支払の対象となる維持管理期間の終了の日の属する月の前月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_r$ ：前対価改定の基礎となった月の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

) 価格指数比に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

CSPI：企業向けサービス価格指数（Corporate Service Price Index）
（物価指数月報：日本銀行調査統計局による）

別紙 9 サービス購入費の減額等の基準と方法

モニタリングの結果、本件施設の維持管理状況が要求水準書等が定める水準を満たしていないと大学が判断した場合におけるサービス購入費の減額その他の措置は以下のとおりとする。

1. 本件施設の維持管理状況が要求水準書等が定める水準を満たしていない場合

維持管理状況が要求水準書等が定める水準を満たしていない場合とは、以下に示す又は の状態と同等の事態をいう。

施設利用者が業務等を行う上で明らかに重大な支障がある場合

施設利用者が業務等を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

維持管理状況が上記 又は の状態となる基準は以下のとおりとする。

施設利用者が業務等を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

業 務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
維持管理業務共通	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
設備保守管理業務	定期点検の未実施 故障等（要求水準に示す機能を果たさない）の放置 不衛生状態の放置 災害時の未稼動（火災等発生時において適切な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

施設利用者が業務等を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例

業 務	明らかに利便性を欠く事態
維持管理業務共通	維持管理業務の怠慢 施設利用者等への対応不備 業務報告の不備 関係者への連絡不備 等
設備保守管理業務	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

2. 本件施設の維持管理状況が要求水準書等が定める水準を満たしていない場合の措置

(1) 減額ポイントの発生

大学は、第 47 条第 1 項による説明又は確認の結果、本件施設の維持管理状況が要求水準書等が定める水準を満たしていないと判断した場合に、第 1 条第 2 号に示す各対象業務に対応する当月の減額ポイントを以下の基準により発生させ、事業者に通知する。

事 態	減 額 ポ イ ン ト
施設利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合	各項目につき20ポイント
施設利用者が業務を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき2ポイント

ただし、「1」又は「2」の場合でも、やむを得ない事由による場合で、かつ事前に大学に連絡があった場合、又は明らかに事業者の責めに帰さない事由による場合、減額ポイントは発生しない。

(2) サービス購入費の減額

対価の支払いに際しては、6か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって維持管理業務に係る対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当月の支払額を事業者に通知した上で減額を行う。(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。)

減額割合

6か月の減額ポイント合計	対象業務の対価の減額割合
100以上	100%減額
58以上100未満	1ポイントにつき0.6%減額(34.8%~58.8%の減額)
32以上58未満	1ポイントにつき0.3%減額(9.6%~16.8%の減額)
32未満	0%(減額なし)

(3) 維持管理を行う者の変更

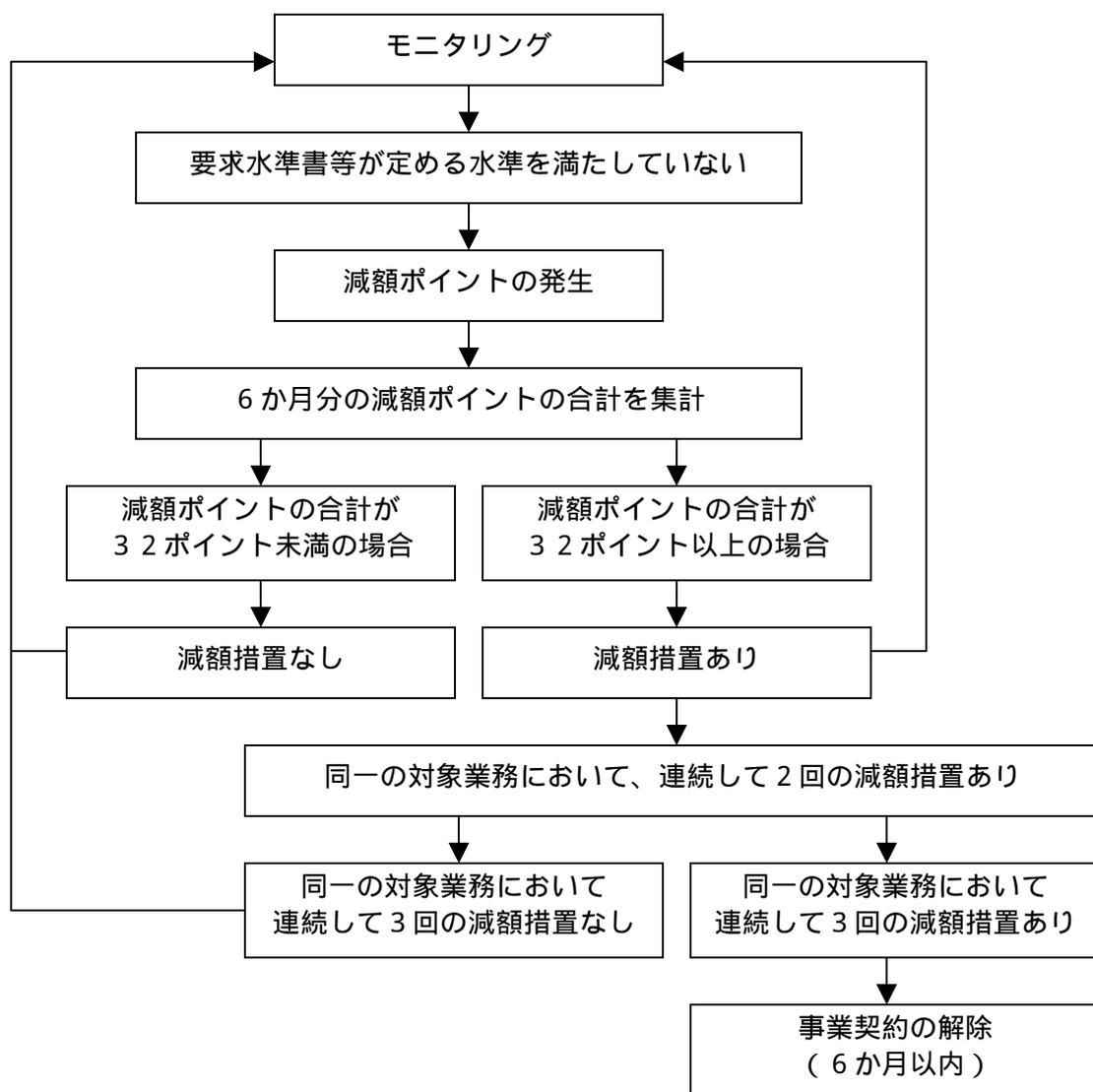
同一の対象業務において連続して2回の減額措置を経た後、さらに減額ポイントの発生があった場合、大学は、事業者に対して維持管理を行う者の変更に係る協議を求めることができる。

なお、事業者が対価の支払対象期間の途中で維持管理を行う者を変更しても、当該対象期間の減額ポイントは消滅しない。

(4) 事業契約の解除

同一の対象業務において連続して3回の減額措置が行われた場合、大学は6か月以内に事業契約を解除することができる。

《サービス購入費の減額等に関する手続の流れ》



別紙 10 法令変更による追加費用分担規定

法令変更による追加費用分担規定

<u>法令変更</u>	<u>大学負担割合</u>	<u>事業者負担割合</u>
a) 本件事業に直接関係する法令等の変更の場合	100%	0%
b) a)記載の法令等以外の変更の場合	0%	100%

なお、「本件事業に直接関係する法令等」とは、特に本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する施設の維持管理その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令の変更、サービス購入費に係る消費税等相当額の変更、法人税のうち事業者の利益以外に対する課税に係るものの相当額の変更及び外形標準課税に基づく変更を意味するものとし、これらに該当しない税制変更及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。ただし、法人税のうち事業者の利益以外に対する課税に係るものの相当額の変更及び外形標準課税に基づく変更における、追加費用の分担方法の詳細については、別途、大学と事業者との間で協議するものとする。