

筑波大学による
つくば市消防本部跡地利用計画事業

事業契約書（案）

令和3年2月19日

国立大学法人 筑波大学

第1章	用語の定義	1
	第1条 (定義)	1
第2章	総則	1
	第2条 (目的)	1
	第3条 (公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	1
	第4条 (事業日程)	1
	第5条 (本事業の概要)	1
	第6条 (事業実施協定)	2
	第7条 (事業者の責任)	2
	第8条 (事業者の資金調達)	2
	第9条 (関係者協議会)	2
	第10条 (許認可、届出等)	3
	第11条 (近隣対策)	3
	第12条 (契約保証金)	3
	第13条 (保険の付保)	4
第3章	定期借地権の設定	4
	第14条 (定期転借地権の設定)	4
	第15条 (土地調査)	4
第4章	本施設の整備業務	5
	第1節 設計業務	5
	第16条 (設計業務)	5
	第17条 (第三者による設計業務の実施)	5
	第18条 (大学への説明)	5
	第19条 (設計の変更)	5
	第20条 (法令変更による設計変更)	6
	第21条 (設計の完了)	6
	第22条 (児童発達支援センター等内装設計業務)	6
	第2節 建設業務	7
	第23条 (建設業務)	7
	第24条 (第三者による建設業務の実施)	7
	第25条 (大学の説明要求)	7
	第26条 (工期変更)	8
	第27条 (第三者に生じた損害)	8
	第28条 (児童発達支援センター等内装工事業務)	8
	第3節 工事監理業務	8
	第29条 (工事監理業務)	8

第 30 条	(第三者による工事監理業務の実施)	9
第 31 条	(児童発達支援センター等内装工事監理業務)	9
第 4 節	工事完成	9
第 32 条	(完了検査)	9
第 33 条	(運営・維持管理業務の開始準備)	10
第 34 条	(事業者と市との定期建物賃貸借契約締結)	10
第 5 章	運営・維持管理業務	10
第 35 条	(運営・維持管理業務)	10
第 36 条	(運営・維持管理年間業務計画書及び運営・維持管理年間業務報告書)	10
第 37 条	(第三者による運営・維持管理業務の実施)	11
第 38 条	(大学による説明要求及び立会い)	12
第 39 条	(第三者に生じた損害)	12
第 6 章	セルフモニタリング	12
第 40 条	(セルフモニタリング計画書及びセルフモニタリング報告書)	12
第 41 条	(大学によるモニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続)	13
第 7 章	契約期間及び契約の終了	13
第 1 節	契約期間	13
第 42 条	(契約期間)	13
第 2 節	事業者の債務不履行等による契約解除	13
第 43 条	(事業者の債務不履行等による契約解除)	13
第 3 節	大学の債務不履行による契約解除	16
第 44 条	(大学の債務不履行による契約解除)	16
第 4 節	本契約終了に際しての処置	17
第 45 条	(本契約終了に際しての処置)	17
第 46 条	(終了手続の費用負担)	18
第 5 節	要求水準書の変更等	18
第 47 条	(要求水準書の変更)	18
第 8 章	表明・保証及び誓約	18
第 48 条	(事業者による事実の表明・保証及び誓約)	18
第 49 条	(反社会的勢力の排除)	19
第 9 章	法令変更	19
第 50 条	(通知の付与及び協議)	19
第 51 条	(法令変更による増加費用等の扱い)	19
第 52 条	(法令変更による解除)	19
第 10 章	不可抗力	20

第 53 条	(通知の付与及び協議)	20
第 54 条	(不可抗力による増加費用・損害の扱い)	20
第 55 条	(不可抗力による解除)	20
第 11 章	雑則	20
第 56 条	(著作権等の帰属等)	20
第 57 条	(著作権等の利用等)	21
第 58 条	(著作権等の譲渡禁止)	21
第 59 条	(著作権等の侵害の防止)	21
第 60 条	(工業所有権)	21
第 61 条	(公租公課の負担)	21
第 62 条	(協議)	22
第 63 条	(財務書類の提出)	22
第 64 条	(秘密保持)	22
第 65 条	(請求、通知等の様式その他)	23
第 66 条	(延滞利息)	23
第 67 条	(解釈等)	23
第 68 条	(準拠法)	24
第 69 条	(管轄裁判所)	24
別紙 1	定義集	
別紙 2	本件日程表	
別紙 3	保険	
別紙 4	設計図書	
別紙 5	事業定期転借地権設定契約書 (案)	
別紙 6	定期建物賃貸借契約書 (案)	

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 事業契約書（案）

国立大学法人筑波大学（以下「大学」という。）と●●（以下「事業者」という。）は、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業（以下「本事業」という。）に関して、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 事業契約（以下「本契約」という。）をここに締結する。

第1章 用語の定義

第1条 （定義）

本契約において用いられる用語は、本契約において別途定義されているものを除き、別紙1に定義された意味を有する。

第2章 総則

第2条 （目的）

本契約は、大学及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

第3条 （公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

- 1 事業者は、本事業が公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重する。
- 2 大学は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重する。

第4条 （事業日程）

事業者は、本事業を別紙2として添付する本件日程表に従って遂行する。

第5条 （本事業の概要）

- 1 本事業は、設計業務、建設業務、工事監理業務、運営・維持管理業務、児童発達支援センター等内装設計業務、児童発達支援センター等内装工事業務、児童発達支援センター等内装工事監理業務及びこれらに付随し関連する一切の業務により構成される。
- 2 事業者は、本事業を、法令及び要求水準書等に従って誠実に遂行しなければならない。

- 3 事業者は、本契約において別段の定めのある場合を除き、事業者の本事業の実施に関する大学による確認、承認若しくは立会い又は事業者からの大学に対する報告、通知若しくは説明を理由として、いかなる本契約上の責任も免れず、当該確認、承認若しくは立会い又は報告、通知、若しくは説明を理由として、大学は何ら新たな責任を負担しない。

第6条 (事業実施協定)

本事業の実施にあたって、大学、市及び事業者との間で適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すことを目的として、本契約の締結後、大学、市及び事業者との間で事業実施協定（以下「事業実施協定」という。）を締結するものとする。

第7条 (事業者の責任)

- 1 事業者は、本事業の実施に係る業務に関して一切の責任を負うものとし、本契約又は児童発達支援センター等関連契約に特段の規定がある場合を除き、事由の如何を問わず当該業務に要する費用又は本事業から発生する収入が事業者の想定と異なった場合であっても、事業者は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。
- 2 本契約又は児童発達支援センター等関連契約の規定に基づき事業者に生じた追加費用又は損害を大学が負担する場合、本契約又は児童発達支援センター等関連契約に特段の規定がある場合を除き、その負担の原因の如何にかかわらず、当該追加費用及び損害には、事業者の逸失利益は含まれない。

第8条 (事業者の資金調達)

本契約の締結及び履行その他本事業の実施に関する一切の費用は、本契約又は児童発達支援センター等関連契約に特段の規定がある場合を除き、全て事業者が負担する。本事業に関する事業者の資金調達は全て事業者の責任と費用負担において行う。

第9条 (関係者協議会)

- 1 大学及び事業者は、本事業に関する協議を行うことを目的として、大学及び事業者により構成される関係者協議会を設置する。
- 2 大学及び事業者間の協議を要する事項が存在する場合、大学又は事業者は、相手方当事者に対して請求することにより、必要に応じて随時、関係者協議会を開催することができる。なお、関係者協議会開催に要する費用は、各自の負担とする。
- 3 大学及び事業者は、関係者協議会の決定事項を遵守する。

第10条 （許認可、届出等）

- 1 事業者は、本契約上の事業者の義務を履行するために必要となる一切の許認可の取得、届出等の手続を、自己の責任及び費用において行うものとする。
- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、大学に事前説明及び事後報告を行う。
- 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、届出等の手続及びそれらの維持等に必要な資料の提供その他の協力をする。
- 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、届出等の手続及びそれらの維持等に必要な資料の提供その他の協力をする。
- 5 事業者は、許認可の取得及び届出の遅延により増加費用又は損害が生じた場合、当該増加費用又は当該損害を負担する。但し、不可抗力により遅延した場合は、第10章の規定に従うものとする。

第11条 （近隣対策）

- 1 事業者は、自己の責任及び費用において、騒音・振動、臭気、ほこり、濁水、風、車輛交通、歩行者交通その他本事業の実施に伴い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策を実施するものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する近隣対策の実施について、大学に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとする。
- 3 事業者は、第1項に規定する近隣対策の実施にもかかわらず本事業に起因して周辺その他から苦情等が発生した場合、自らの責任及び費用において窓口対応を行い、これを処理するものとする。但し、本施設の設置自体への反対に起因するもの及び大学の指示により事業者が行い又は行わなかったことに起因するものについては、大学が合理的な範囲の費用を負担する。

第12条 （契約保証金）

- 1 事業者は、本契約の締結と同時に、【4】年分の定期借地権設定契約（転貸借）の貸付料（以下「貸付料」という。）に相当する金●円を、契約保証金として大学に納付しなければならない。なお、契約保証金の納付方法は、次の各号のいずれかに掲げる方法によるものとする。
 - (1) 契約保証金の納付
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- 2 前項の契約保証金は、本契約及び定期借地権設定契約（転貸借）に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金は、事業者が本契約及び定期借地権設定契約（転貸借）の履行を完了したときは、事業者の請求により遅滞なく事業者に返還する。
- 4 第1項の契約保証金には利息を付さない。

- 5 第1項の契約保証金の金額は、貸付料が定期借地権設定契約（転貸借）に従って改定され又は本件土地の範囲の変更等により貸付料が変更されたときでも、これを変更しないものとする。但し、大学が、貸付料の増額等の事由により契約保証金の金額が次項に定める事業者の金銭支払債務、損害賠償債務又は違約金債務に充当するための金額に不足すると認めて、事業者に対して増額を請求したときは、事業者はこれに応じるものとし、当該増額分を大学に納付しなければならない。
- 6 事業者は、第1項の契約保証金の一部又は全部について、本契約又は定期借地権設定契約（転貸借）に定める事業者の金銭支払債務（定期借地権設定契約（転貸借）に定める貸付料の支払債務及びその不払にかかる延滞金を含むがこれに限られない。）、損害賠償債務又は違約金債務に充当することができるものとする。また、大学が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、事業者は、直ちに大学が充当した金額に相当する金額を大学に納付しなければならない。

第13条 （保険の付保）

- 1 事業者は、自ら又は業務受託者をして、別紙3に定める保険を付保しなければならない。
- 2 事業者は、前項の規定により保険契約を締結したときは、直ちにその保険証券の原本又はその写しを大学に提出しなければならない。

第3章 定期借地権の設定

第14条 （定期転借地権の設定）

- 1 大学は、本件工事開始予定日までに、市と定期借地権設定契約を締結する。
- 2 大学及び事業者は、定期借地権設定契約締結後本件工事開始予定日までに、定期借地権設定契約（転貸借）を締結し、大学は本件土地を事業者に引き渡す。

第15条 （土地調査）

- 1 事業者は、本契約及び事業実施協定に基づき、自己の責任と費用において、本施設の整備業務及びその関連業務に伴い必要な情報を得るため必要な調査を実施する。
- 2 大学が本事業の要求水準書等にて提供した資料と齟齬がある場合又は合理的に予測できないものが本件土地にあることが判明した場合（建設業務の着手後に判明した場合を含む。）、事業者は、その旨を直ちに通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、大学及び事業者は、その対応につき協議する。
- 3 前項に起因して事業者に損害又は増加費用が発生する場合、大学及び事業者は、事業実施協定に基づき、市も含めた三者間で協議を行うものとする。

第4章 本施設の整備業務

第1節 設計業務

第16条 (設計業務)

事業者は、自己の責任と費用において、要求水準書等に従い、設計業務を行う。

第17条 (第三者による設計業務の実施)

- 1 事業者は、設計業務を設計受託者以外の者(以下、本条において「第三者」という。)に実施させてはならない。但し、事前に大学の書面による承諾を得た場合に限り、第三者に設計業務の一部を実施させることができる。
- 2 事業者は、前項に定める大学の承諾を得た上で、設計業務の一部を第三者に実施させる場合には、実施させる者の商号、住所その他必要な事項を、大学に事前に通知するものとする。
- 3 事業者が設計業務を設計受託者又は第三者に実施させる場合には、全て事業者の責任において行うものとし、設計業務に関して事業者が使用する一切の設計受託者又は第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

第18条 (大学への説明)

- 1 大学は、本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合理的な範囲で求めることができるものとする。
- 2 事業者は、前項に定める設計業務の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協力を行うものとし、また、設計受託者又は前条に定める第三者をして、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。
- 3 大学は、前2項に基づき説明、報告等を受け、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。

第19条 (設計の変更)

- 1 大学は、児童発達支援センター等の設計に関して必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わずかつ提案書類の範囲を逸脱しない限度で、児童発達支援センター等に関連する部分について本施設の設計変更を求めることができる。この場合、事業者は、当該変更の要否及び事業者の本事業の実施に与える影響を検討し、

大学に対して、別段の合意がある場合を除き、14 日以内にその結果を通知しなければならない。大学はかかる事業者の検討結果を踏まえて設計変更の可否を最終的に決定し、事業者に別段の合意がある場合を除き、14 日以内に通知する。事業者はかかる大学の通知に従うものとする。

- 2 前項の規定に従い大学の請求により事業者が設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用（金融費用を含むがこれに限らない。）が発生したときは、大学が当該費用を負担するものとする。
- 3 事業者は、大学の事前の承諾を得た場合を除き、本施設の設計変更を行うことはできないものとする。
- 4 前項の規定に従い事業者が大学の事前の承諾を得て本施設の設計変更を行う場合、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。

第20条 （法令変更による設計変更）

- 1 建築基準法、消防法等の法令の改正により、本施設の設計変更が必要となった場合、事業者がその費用を負担しなければならない。
- 2 前項に基づく設計変更に起因して本施設の完成の遅延が見込まれる場合、大学及び事業者は協議の上、本件日程表を変更することができる。
- 3 第 1 項に基づく変更に起因する事業者の費用の増減については、事業者が負担するものとする。

第21条 （設計の完了）

- 1 事業者は、本施設の設計業務の完了後遅滞なく、大学に別紙 4 に規定する本施設に係る設計図書を提出しその説明を行わなければならない。本施設の設計変更を行う場合も同様とする。なお、当該図書の提出は、別紙 2 に従うものとする。
- 2 大学は、提出された本施設に係る設計図書が要求水準書等又は大学と事業者の設計打合せにおいて合意された事項に従っていない、若しくは提出された本施設に係る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本施設に係る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。

第22条 （児童発達支援センター等内装設計業務）

事業者は、本契約締結後速やかに、児童発達支援センター等内装設計業務に係る費

用の見積り金額及び詳細な費用内訳を市に提出する。市が、児童発達支援センター等内装設計業務受託者に児童発達支援センター等内装設計業務を発注することが適当であると判断し、かつ、当該見積り金額及び費用内訳について児童発達支援センター等内装設計業務受託者と合意できた場合には、事業者は、児童発達支援センター等内装設計受託者をして、市との間で児童発達支援センター等内装設計業務契約を締結させ、同契約に基づき児童発達支援センター等内装設計業務を実施させる。

第2節 建設業務

第23条 (建設業務)

- 1 事業者は、自らの責任及び費用負担において、要求水準書等に従い本件工事を実施し、本件工事完成予定日までに本施設を完成させる。
- 2 本施設の施工方法その他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、本件工事の着工前に工事工程表を作成し、大学に対して提出するものとする。

第24条 (第三者による建設業務の実施)

- 1 事業者は、本件工事を工事請負人以外の者(以下、本条において「第三者」という。)に実施させてはならない。但し、事前に大学の書面による承諾を得た場合に限り、第三者に本件工事の一部を実施させることができる。
- 2 事業者は、前項に定める大学の承諾を得た上で、本件工事の一部を第三者に実施させる場合には、実施させる者の商号、住所その他必要な事項を、大学に事前に通知するものとする。
- 3 事業者が本件工事の一部を工事請負人又は第三者に実施させる場合には、全て事業者の責任において行うものとし、本施設の本件工事に関して事業者が使用する一切の工事請負人又は第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

第25条 (大学の説明要求)

- 1 大学は、本施設が要求水準書等及び設計図書(大学と事業者との打ち合わせの結果を含む。以下同じ。)に従い工事されていることを確認するために、本件工事の状況及び品質管理について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は工事請負人に対して本件工事の状況の説明を求めることができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する説明及び大学による確認の実施について、大学に対して協力を行うとともに、工事請負人又は前条に定める第三者をして、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 前二項に規定する説明の実施の結果、本件工事の状況が要求水準書等又は設計図書に従っていない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。
- 4 大学は事業者から施工体制台帳（建設業法（昭和24年法律第100号）第24条の7に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。
- 5 大学は、本条に規定する事業者に対する是正等の実施を理由として、本件工事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26条（工期変更）

- 1 事業者は、事業者の責めに帰すことができない事由により事由により本施設の完成の遅延が見込まれる場合には、直ちに大学へ通知し、大学と協議の上、本件日程表を変更することができる。
- 2 前項の協議が整わない場合は、関係者協議会にて検討するものとする。

第27条（第三者に生じた損害）

事業者が本件工事の過程で、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。但し、その損害のうち、大学の責めに帰すべき事由により生じたものは、合理的と認められる範囲で大学が負担する。

第28条（児童発達支援センター等内装工事業務）

事業者は、児童発達支援センター等内装設計業務の完了後、速やかに、児童発達支援センター等内装設計業務を踏まえた児童発達支援センター等内装工事業務に係る費用の見積り金額及び詳細な費用内訳を市に提出する。市が、児童発達支援センター等内装工事業務請負人に児童発達支援センター等内装工事業務を発注することが適当であると判断し、かつ、当該見積り金額及び費用内訳について児童発達支援センター等内装工事業務請負人と合意できた場合には、事業者は、児童発達支援センター等内装工事業務請負人をして、市との間で児童発達支援センター等内装工事業務請負契約を締結させ、同契約に基づき児童発達支援センター等内装工事業務を実施させる。

第3節 工事監理業務

第29条（工事監理業務）

事業者は、自己の責任と費用において、要求水準書等、設計図書及び工事工程表に従い、工事監理業務を行う。

第30条 （第三者による工事監理業務の実施）

- 1 事業者は、工事監理業務を工事監理者以外の者（以下、本条において「第三者」という。）に実施させてはならない。但し、事前に大学の書面による承諾を得た場合に限り、第三者に工事監理業務の一部を実施させることができる。
- 2 事業者は、前項に定める大学の承諾を得た上で、工事監理業務の一部を第三者に実施させる場合には、実施させる者の商号、住所その他必要な事項を、大学に事前に通知するものとする。
- 3 事業者が工事監理業務を工事監理者又は第三者に実施させる場合には、全て事業者の責任において行うものとし、本施設の工事監理業務に関して事業者が使用する一切の工事監理者又は第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 4 事業者は、工事監理者をして工事監理の状況を大学に毎月報告させるものとし、事業者は、かかる工事監理者の報告書を当該月の末日から 5 営業日以内に大学に提出するものとする。但し、事業者は、大学が要請したときは、工事監理者をして随時工事監理の状況の報告を行わせるものとする。
- 5 事業者は、工事監理者が工事監理業務を行い、かつ、本条の規定を遵守する上で必要となる協力を行うものとする。

第31条 （児童発達支援センター等内装工事監理業務）

事業者は、児童発達支援センター等内装設計業務の完了後、速やかに、児童発達支援センター等内装工事監理業務に係る費用の見積り金額及び詳細な費用内訳を市に提出する。市が、児童発達支援センター等内装工事監理業務受託者に児童発達支援センター等内装工事監理業務を発注することが適当であると判断し、かつ、当該見積り金額及び費用内訳について児童発達支援センター等内装工事監理業務受託者と合意できた場合には、事業者は、児童発達支援センター等内装工事監理業務受託者をして、市との間で児童発達支援センター等内装工事監理業務契約を締結させ、同契約に基づき児童発達支援センター等内装工事監理業務を実施させる。

第4節 工事完成

第32条 （完了検査）

- 1 事業者は、本施設の完成後、工事請負人又は第 24 条に定める第三者及び工事監理者の立会いのもと、自己の責任及び費用において、本施設の完了検査を行う。また、事業者は、事前に大学に完了検査を実施する旨を通知するものとする。
- 2 大学は、前項に規定する完了検査への立会いを求めることができる。
- 3 事業者は、完了検査に対する大学の立会いの有無を問わず、大学に対して完了検査

の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写し及び本施設に係る完成図書を添えて報告しなければならない。

- 4 第1項の立会いの結果、要求水準書等、設計図書及び関係法令等の内容と本施設の状態に相違がある場合、大学は事業者に対して合理的な期間を定めてその是正を求めることができ、事業者は、自らの責任と費用で必要な是正措置を行い、改めて大学の承認を得なければならない。
- 5 大学及び事業者は、第2項に基づき大学が立会いを実施したこと及び前項に基づき大学が承諾を行ったことにより、大学が本施設の整備業務の内容及び結果について責任を負うものではない。

第33条 (運営・維持管理業務の開始準備)

事業者は、本施設の全部又は一部において円滑な運営が行われるよう、自己の責任及び費用により、本施設の運営・維持管理業務の実施準備及び大学及び市が必要とする各種準備について合理的な範囲の支援を行う。

第34条 (事業者と市との定期建物賃貸借契約締結)

- 1 事業者は、令和●年●月●日までに、市との間で児童発達支援センター等に係る定期建物賃貸借契約を締結する。
- 2 事業者は、本施設の管理運営上必要な諸規則を定めるにあたっては、前項の契約の締結に先立って、市の承認を得なければならない。

第5章 運営・維持管理業務

第35条 (運営・維持管理業務)

事業者は、自らの責任及び費用負担において、要求水準書等に従い、運営・維持管理業務を行う。

第36条 (運営・維持管理年間業務計画書及び運営・維持管理年間業務報告書)

- 1 事業者は、運営・維持管理業務の実施にあたっては、運営維持管理期間中の毎事業年度につき、提案書類に従って、運営・維持管理年間業務計画書（以下「年間業務計画書」という。）を作成の上、当該事業年度が開始する日の1か月前（運営維持管理期間中の最初の事業年度については、大学が別途定める時期とする。）までに大学に対して提出し、大学の確認を受ける。
- 2 事業者は、大学からの指摘により又は自ら年間業務計画書に不備・不具合等を発見したときは、自らの責任及び費用負担において速やかに年間業務計画書の修正を行い、

修正点について大学に報告し、その確認を受ける。

- 3 大学は、事業者より提示された年間業務計画書が要求水準書等又は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と判断する場合、事業者の責任及び費用負担において修正することを求めることができる。
- 4 大学は、年間業務計画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、運営・維持管理業務の全部又は一部について責任を負担しない。
- 5 事業者は、運営維持管理期間中の毎事業年度につき、運営・維持管理年間業務報告書を作成のうえ、当該年度の終了後 3 か月後までに大学に対して提出し、大学の確認を受ける。

第37条 (第三者による運営・維持管理業務の実施)

- 1 事業者は、維持管理業務を維持管理業務受託者以外の者に実施させてはならない。但し、事前に大学の書面による承諾を得た場合に限り、維持管理業務受託者以外の者に運営・維持管理業務の一部を実施させることができる。
- 2 事業者は、運営業務を運営業務受託者以外の者に実施させてはならない。但し、事前に大学の書面による承諾を得た場合に限り、運営業務受託者以外の者(次項において運営・維持管理業務受託者以外の者を「第三者」という。)に維持管理業務の一部を実施させることができる。
- 3 事業者が運営・維持管理業務を運営・維持管理業務受託者又は第三者に実施させる場合には、全て事業者の責任において行うものとし、運営・維持管理業務に関して事業者が使用する一切の運営・維持管理業務受託者又は第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。
- 4 事業者は自らの責任において、本施設の運営のために本施設(児童発達支援センター等部分を除く。)の全部又は一部を第三者(市を除く。以下本項において「賃借人」という。)に賃貸する場合には、次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならない。
 - (1) 事業者と賃借人との賃貸借契約が借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されていること。
 - (2) 事業者と賃借人が締結する定期建物賃貸借契約の期間が定期借地権設定契約(転貸借契約)の存続期間を超えない(定期建物賃貸借契約の再契約又は賃借人の変更の場合は従前の期間を通算して定期借地権設定契約の存続期間を超えない)ものであること。
 - (3) 賃借人の事業内容が、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条各項に定義される風俗営業その他の営業、パチンコ若しくはマージャン営業その他子供の健全な育成に相応しくない営業、又は工場(小規模のものは除く。)に該当しないこと。

(4) 賃借人が第43条第1項第13号アからキに該当する者でないこと。

- 5 前項の規定は、転貸借、再転貸借等、本施設を賃借している全て全ての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

第38条 (大学による説明要求及び立会い)

- 1 大学は、事業者に対し、運営・維持管理業務期間中、運営・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、また、本施設において運営・維持管理業務の履行状況を自ら立会いの上確認することができる。
- 2 事業者は、前項に規定する運営・維持管理業務の履行状況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協力を行うものとし、また、運営・維持管理業務受託者又は前条第1項及び第2項に定める第三者をして、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。

第39条 (第三者に生じた損害)

事業者が運営・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。但し、その損害のうち、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、合理的と認められる範囲で大学が負担する。

第6章 セルフモニタリング

第40条 (セルフモニタリング計画書及びセルフモニタリング報告書)

- 1 事業者は、要求水準書等に基づき、整備業務に係るセルフモニタリング計画書を作成し、本契約の締結後速やかに大学に提出し、承諾を受けるものとする。また、事業者は、要求水準書等に基づき、運営・維持管理業務に係るセルフモニタリング計画書（以下、整備事業に係るセルフモニタリング計画書及び運営・維持管理業務に係るセルフモニタリング計画書を総称して「セルフモニタリング計画書」という。）を作成し、運営・維持管理業務開始予定日の●日前までに大学に提出し承諾を得るものとする。
- 2 前項のセルフモニタリング計画書に記載されるべき具体的な項目及び内容は、要求水準書等を基に関係者協議会における大学と市との協議を経て決定される。
- 3 事業者は、事業期間中、要求水準書等及び第1項のセルフモニタリング計画書に従い、セルフモニタリングを実施する。
- 4 事業者は、事業期間中、本事業の履行結果を正確に記載した報告書（以下「セルフモニタリング報告書」という。）を作成し、大学に提出する。セルフモニタリング報告書に記載されるべき具体的な項目、内容及び報告頻度は、要求水準書等及び第1項

のセルフモニタリング計画書を基に、関係者協議会における大学と市との協議を経て決定される。

第41条 (大学によるモニタリング及び業務要求水準未達成に関する手続)

- 1 大学は、事業者による業務要求水準に適合した本事業の遂行を確保するため、第18条、第25条及び第38条に規定する説明若しくは確認、又は前条に規定するセルフモニタリング報告書の内容その他事業者の実施する本事業に係る業務内容が業務要求水準を満たさないと判断した場合、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。この場合、事業者は大学に対して前条に規定するセルフモニタリング報告書においてかかる是正要求に対する対応状況を報告しなければならない。
- 2 事業者は、何らかの事由で本事業に関し、業務要求水準を満たしていない状況が生じ、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直ちに大学に対して報告・説明しなければならない。
- 3 第18条、第25条及び第38条に規定する大学の事業者に対する説明の要求若しくは大学による本事業の履行状況の確認の実施又は第1項に基づく是正要求を理由として、大学は、本事業の全部又は一部について何らの責任を負担しない。

第7章 契約期間及び契約の終了

第1節 契約期間

第42条 (契約期間)

本契約は、本契約締結日から効力を生じ、令和●年●月●日を以て終了する。

第2節 事業者の債務不履行等による契約解除

第43条 (事業者の債務不履行等による契約解除)

- 1 事業期間中において、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、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) 事業者が本事業の全部又は一部を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者が、本件工事開始予定日を過ぎても本件工事を開始せず、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。

- (3) 本件工事完成予定日までに本件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。
- (4) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算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。
- (5) 事業者が、大学に対して虚偽の報告書（第 40 条に定めるセルフモニタリング報告書を含む。）を提出する等虚偽の報告を行ったとき。
- (6) 事業者が、本契約に定める義務に違反し、大学が第 41 条第 1 項に定める改善要求措置その他相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、事業者に対し、相当の期間を定めて是正策の提出及び当該是正策の実施を求めることができる。）を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。ただし、事業者の違反が治癒できないことが明らかである場合には、大学は勧告を行うことを要しない。
- (7) 定期借地権設定契約（転貸借）が事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
- (8) 本契約に関して、事業者又は協力企業（以下「事業者等」という。）が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 3 条の規定に違反し、又は事業者等が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が事業者等に対し、同法第 50 条第 1 項に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
- (9) 本契約に関して、事業者等が独占禁止法 3 第条の規定に違反し、又は事業者等が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が事業者等に対し、同法第 49 条第 1 項に基づく排除措置命令を行い、当該命令が確定したとき。
- (10) 本契約に関して、公正取引委員会が、事業者等に独占的状态があったとして、独占禁止法第 65 条又は第 67 条の規定による審決（同法第 67 条第 2 項の規定による該当する事実がなかったと認められる場合の審決を除く。）を行い、当該審決が確定したとき（同法第 77 条第 1 項の規定により、当該審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。）。
- (11) 本契約に関して、公正取引委員会が、事業者等に独占的状态があったとして行った審決に対して、独占禁止法第 77 条第 1 項の規定により当該審決の取消しの訴えが提起され、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
- (12) 本契約に関して、事業者等の役員又は使用人について、刑法（明治 40 年法律第

45号)第96条の3若しくは同法第198条又は独占禁止法第89条第1項に規定する刑が確定したとき。

(13) 事業者等が次のいずれかに該当するとき。

ア 事業者等の役員等(以下「役員等」という。)が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員(以下この号において「暴力団員」という。)であると認められるとき。

イ 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して賃金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

カ 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 事業者等がアからオまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合(カに該当する場合を除く。)に、大学が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者等がこれに従わなかったとき。

(14) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、若しくは表明保証が真実でなく、その違反若しく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たとき、又は事業者の財務状況の著しい悪化その他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であると大学が認めたとき。

2 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、前項第4号に該当する場合とみなす。

(1) 事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法(平成16年法律第75号)の規定により選任された破産管財人

(2) 事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により選任された管財人

(3) 事業者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法(平成

11 年法律第 225 号) の規定により選任された再生債務者等

- 3 事業者は、第 1 項の各号（第 7 号を除く。）に定める事由が生じた場合、第三者に本契約及び定期借地権設定契約（転貸借）の地位並びに本施設の所有権（出来形を含む。以下、本条において同じ。）を譲渡することについての承認を大学に申請することができる。大学は、承認申請にかかる第三者が公募要項に従い、かつ提案書類の内容を実施できる能力があると認め、本契約の履行を事業者から引き継ぐことが相当と認めるときは、これを承認することができるものとする。ただし、事業者は、本件工事の着工前においては、大学に対し、上記承認申請をすることはできないものとする。
- 4 事業者は、前項の大学の承認が得られたときは、本施設の所有権を当該第三者に譲渡し、本契約及び定期借地権設定契約（転貸借）の契約上の地位を当該第三者に引き受けさせなければならない。
- 5 大学は、第 1 項の各号（第 7 号を除く。）に定める事由が生じたときにおいて、第 1 項の各号（第 7 号を除く。）に定める事由が生じてから [1] ヶ月以内に第 3 項の事業者の承認申請がないときは、大学又は大学が指定する第三者をして、本施設に相応する代金を事業者に対して一括又は分割で支払い、又は支払させた上で、本施設の所有権を全て当該第三者に取得させることができるものとし、事業者はこれを承諾する。
- 6 前項に従い大学の指定する第三者が本施設の所有権を取得するときは、大学及び事業者は、本契約及び定期借地権設定契約（転貸借）上の事業者の地位を当該第三者に引き受けさせなければならない。
- 7 第 1 項により本契約が解除された場合、定期借地権設定契約（転貸借）は、本契約の解除とともに終了するものとし、事業者は、定期借地権設定契約（転貸借）の定めるところに従い、本件土地を大学に返還するものとする。なお、本契約又は定期借地権設定契約（転貸借）に別段の規定のない限り、大学は、事業者が本施設に支出した必要費、有益費その他一切の費用（成果物の作成に要する費用を含むがこの限りではない。）は償還しない。
- 8 第 1 項により本契約が解除された場合事業者は、大学に対して、3 年分の定期借地権設定契約（転貸借）の貸付料に相当する金額を違約金として支払う。
- 9 第 1 項により本契約が解除されたことにより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。

第3節 大学の債務不履行による契約解除

第44条 （大学の債務不履行による契約解除）

- 1 事業期間中において、大学が、本契約上の重要な義務に違反し、かつ、大学が事業者による通知の後 30 日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約を解除す

- ることができる。
- 2 前項に基づく解除が本施設の完成前になされた場合であって、本施設の出来形部分が存在する場合、大学は、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。この場合、大学は、上記出来形部分に相応する代金を、大学の選択により、一括払又は分割払によって支払う。大学と事業者は、分割払の場合の金利及び支払スケジュールについて協議を行う。
 - 3 第1項に基づく解除がなされた場合で、本施設が既に完成していた場合は、大学は、事業者に対し、合意した本施設の時価相当額の代金を支払い、その所有権を取得する。この場合、大学は、上記代金を、大学の選択により、一括払又は分割払によって支払う。また、大学が分割払を選択した場合、大学と事業者は、分割払の場合の金利及び支払スケジュールについて協議を行う。
 - 4 第1項に基づき本契約が解除された場合、大学は、事業者に対し、当該解除により事業者が被った損害及び合理的な増加費用を賠償する。

第4節 本契約終了に際しての処置

第45条 (本契約終了に際しての処置)

- 1 事業者は、定期借地権設定契約（転貸借）の期間満了までに、自らの責任及び費用負担で、本施設を収去し、本件土地を原状に復して大学に明け渡す。
- 2 前項の規定にかかわらず、事業者は、大学及び市が事前に書面により承諾した場合には、本施設のうち、大学及び市が指定した部分について、大学、市及び事業者の協議に基づき、大学又は市に対して無償譲渡することができる。
- 3 前2項の規定にかかわらず、大学及び市が事前に書面により承諾した場合には、大学及び市が指定する第三者は、本施設を時価にて買い取ることができる。
- 4 大学は、事業者が第1項に定める本施設の撤去及び原状に復して本件土地の返還を行わないときは、事業者に代わって本施設を撤去し、本件土地を原状に復することができる。この場合において、事業者は、大学による本施設の収去について異議を申し立てることができず、大学が本施設の撤去及び本件土地の原状回復に要した費用を負担しなければならない。
- 5 事業者は、要求水準書等に従って、定期借地権設定契約（転貸借）の終了時の原状回復のために必要となる費用（解体費用を含むがこれに限られない。）を積み立て、かつ適切に管理しなければならない。大学は、事業者に対し、当該費用の積み立て及び管理状況について、いつでも報告、説明又は資料の提出を求めることができるとし、事業者は、これに応じなければならない。

第46条 (終了手続の費用負担)

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

第5節 要求水準書の変更等

第47条 (要求水準書の変更)

大学は、必要と認める場合には、要求水準書を変更することができる。但し、大学は予め事業者に対してその旨及び理由を記載した書面により通知し、事業者と協議を行わなければならない。

第8章 表明・保証及び誓約

第48条 (事業者による事実の表明・保証及び誓約)

- 1 事業者は、大学に対して、本契約締結日現在において、次の各号の事実を表明し、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は、事業者に適用のある法令及び事業者の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、次の各号の事項を大学に対して誓約する。
 - (1) 本契約を遵守すること。
 - (2) 事業者は、大学の事前の書面による承認なしに、本契約上の地位及び権利義務、並びに、本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及び権利義務について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。

第49条 (反社会的勢力の排除)

事業者は、大学に対し、それぞれ次の各号の事項を確約する。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- (4) 自ら又は第三者をして次の行為をしないこと。
 - イ) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

第9章 法令変更

第50条 (通知の付与及び協議)

- 1 本契約締結後に法令の変更（以下「法令変更」という。）により本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記した書面をもって直ちに大学に対し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、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、本契約に基づく履行義務を免れる。但し、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に努力しなければならない。
- 2 前項の通知があった場合、大学及び事業者は、当該通知の内容について確認し、法令変更であると認められたときは、対応方針について協議するものとする。
- 3 前項の措置を講じてもなお協議開始の日から 30 日以内に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事業を継続するものとする。

第51条 (法令変更による増加費用等の扱い)

法令変更により事業者が増加費用及び損害が生じるときは、当該増加費用又は損害の負担は、事業者が負担する。

第52条 (法令変更による解除)

- 1 本契約締結後に生じた法令変更により本事業の継続が不可能又は著しく困難であることが判明した場合、大学又は事業者は相手方に協議を要請の上、大学及び事業者の合意により本契約を解除することができる。
- 2 前項により本契約が解除された場合、本契約の解除によって大学又は事業者が発生した損害については各自の負担とする。

第10章 不可抗力

第53条 (通知の付与及び協議)

- 1 事業者は、不可抗力により、要求水準書等で提示された条件に従って本契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を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、事業者及び大学は、通知が発せられた日以降、当該不可抗力による履行不能の範囲において、本契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。但し、事業者及び大学は、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り、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要求水準書等の変更その他の不可抗力に対する対応方法について協議する。かかる協議にもかかわらず、協議開始の日から14日以内に不可抗力に対する対応方法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事業を継続する。

第54条 (不可抗力による増加費用・損害の扱い)

不可抗力により、本事業の実施につき、事業者に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の負担は、事業者が負担する。

第55条 (不可抗力による解除)

- 1 本契約締結後に生じた不可抗力により本事業の継続が不可能又は著しく困難であることが判明した場合、大学又は事業者は相手方に協議を要請の上、大学及び事業者の合意により本契約を解除することができる。
- 2 前項により本契約が解除された場合、本契約の解除によって大学又は事業者が発生した損害については各自の負担とする。

第11章 雑則

第56条 (著作権等の帰属等)

- 1 大学が本事業の公募手続において本契約に基づき事業者に対して提供した情報、書類、図面等(大学が著作権を有しないものは除く。)の著作権等は、大学に帰属する。
- 2 事業者が本契約に基づき作成した設計図書、その他の成果物の著作権その他の知的財産権は、全て事業者に帰属する。

- 3 事業期間が終了した場合、大学が引き続いて本施設の運営及び維持管理を実施するために必要な情報、書類、図面等の使用権は、大学に帰属する。

第57条 (著作権等の利用等)

- 1 本施設の運営及び維持管理、広報等のために必要な範囲で、事業者は、大学に対し、次の各号に掲げる本施設の利用を許諾する。
 - (1) 本施設を写真、模画、絵画その他の媒体により表現すること。
 - (2) 本施設を増築し、改築し、修繕し、模様替により改変し、又は取り壊すこと。
- 2 事業者は、大学に対し、本施設の内容を自由に公表することを許諾する。

第58条 (著作権等の譲渡禁止)

事業者は、本施設に係る著作権法（昭和45年法律第48号）第2章及び第3章に規定する事業者の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。但し、あらかじめ大学の承諾又は同意を得た場合は、この限りでない。

第59条 (著作権等の侵害の防止)

- 1 事業者は、本施設が、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。

第60条 (工業所有権)

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、大学が、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、運営及び維持管理方法等を指定した場合において、要求水準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、大学はその使用に関する責任を負う。

第61条 (公租公課の負担)

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、全て事業者の負担とする。大学は、事業者に対して、本契約に関連する全ての公租公課について、本契約に別段の定めのある場合を除き負担しない。

第62条 （協議）

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、誠意をもって協議し、これを定める。

第63条 （財務書類の提出）

事業者は、本契約締結日以降、事業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、本事業に関する年間収支報告（本事業における損益計算書及びキャッシュフロー計算書に相当する計算書類）¹を大学に提出し、かつ、大学に対して年間収支報告を行う。なお、大学は当該年間収支報告書を公開することができる。

第64条 （秘密保持）

- 1 大学及び事業者は、互いに本事業に関して知り得た相手方の秘密を相手方、自己若しくは相手方の代理人若しくはコンサルタント又は本事業に係る融資契約の貸付人、そ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、大学又は事業者が法令に基づき開示する場合はこの限りではない。
- 2 事業者は、事業期間中、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）、国立大学筑波大学個人情報保護管理規則（平成17年法人規則第6号）、筑波大学附属病院の保有する診療に係る個人情報の保護管理に関する細則（平成31年附属病院細則第79号）、その他個人情報の保護に関する全ての関係諸法令を遵守し、本事業に係る業務を遂行するに際して知り得た個人のプライバシーに関わる事実を漏洩してはならない。事業者は、事業期間中及び本契約終了後においても、大学の定めるその他個人情報保護に関わる基準に合致する個人情報の安全管理体制を整備し、これを維持する。
- 3 事業者は、本契約の履行のため、本事業の業務受託者に対して秘密情報の取扱いを再委託する必要がある場合は、当該業務受託者に対し、本条の義務と同等以上の義務を遵守させ、当該業務受託者をして、本条に規定する秘密及びプライバシーに関わる事実を漏洩しない旨の確約書を大学に差し入れさせる。
- 4 事業者若しくは業務受託者が本条の義務に違反したこと、又は、事業者若しくは業務受託者の責めに帰すべき事由に起因して個人情報の湿えい等の事故が発生したことによって、大学が損害を被った場合、事業者は大学に対しその損害を賠償するとともに、大学が必要と考える措置をとらなければならない。

¹ SPCの場合は、会社法（平成17年法律第86条）第435条及び法務省令により規定される大会社に準じた公認会計士の監査済財務書類及びキャッシュフロー計算書を想定しています。

第65条 (請求、通知等の様式その他)

- 1 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、説明、回答、申出、承認、同意、確認、勧告、催告、要請、契約終了通知及び解除は、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。
- 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、設計書類等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。
- 3 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（明治32年法律第48号）の定めるところによる。
- 4 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。

第66条 (延滞利息)

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には、大学又は事業者は、未払額につき遅延日数に応じ政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条により財務大臣が決定する率で計算した額の遅延利息を相手方に支払わなければならない。

第67条 (解釈等)

- 1 大学と事業者は、本事業につき、本契約と共に、実施方針（その後の変更を含み、公募要項において変更されたものは除く。）、公募要項、要求水準書、公募要項等に対する質問及び回答書、提案書類、基本協定書に定める事項が適用されることを確認する。
- 2 要求水準書等及び実施方針の間に齟齬がある場合、本契約、基本協定書、公募要項、要求水準書、提案書類（但し、提案書類提案書類の内容が、業務要求水準以上のものである場合には、当該内容に関して提案書類提案書類は、これに優先する。）、実施方針の順にその解釈が優先する。また、要求水準書等に定めがない場合、公募要項等に対する質問及び回答書のうち事業契約書（案）に係る部分に基づき解釈し、当該解釈は提案書類提案書類に優先する。
- 3 公募要項等の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、大学及び事業者は、協議の上、かかる記載内容に関する事項を決定する。
- 4 提案書類提案書類において、業務要求水準を満たしていない部分（以下、本条において「未充足部分」という。）のあることが判明した場合、事業者は、自己の責任及び費用で、本事業の遂行に悪影響が生じない措置を講じて、未充足部分につき業務要求水準を充足するために必要な設計変更その他の措置を講じ、提案書類を訂正しなければならない。なお、事業者は、優先交渉権者が決定されたことは、大学により未充足部分の不存在が確認されたものではないことを了解する。

- 5 事業者は、本事業を遂行するに際し、筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業提案審査委員会が提案書類に関して述べた意見、その他大学からの要望事項を尊重しなければならない。但し、かかる意見又は要望事項が、業務要求水準から逸脱している場合には、この限りではない。

第68条 (準拠法)

本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈する。

第69条 (管轄裁判所)

本契約に関する紛争については、水戸地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(以下余白)

本契約締結の証として、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。

令和●年●月●日

大学：茨城県つくば市天王台一丁目 1 番 1
国立大学法人筑波大学契約担当役
財務担当副学長 勝野 頼彦

事業者

●●

住所 ●●

代表取締役 ●●

定義集

- 1 「維持管理業務」とは、本施設の維持管理業務及び当該業務を実施する上で必要な関連業務をいう。
- 2 「維持管理業務受託者」とは、事業者が維持管理業務を委託する協力企業である●●をいう。
- 3 「運営維持管理期間」とは、運営・維持管理業務開始日から事業期間の末日までの期間をいう。但し、運営・維持管理業務開始日までに本件工事が完了していることを前提とする。
- 4 「運営・維持管理業務」とは、運営及び維持管理業務の総称をいう。
- 5 「運営・維持管理業務開始日」とは、運営・維持管理業務が実際に開始された日をいう。
- 6 「運営・維持管理業務開始予定日」とは、別紙 2 に運営・維持管理業務開始予定日として記載された日をいう。
- 7 「運営・維持管理業務受託者」とは、維持管理業務受託者及び運営業務受託者の総称をいう。
- 8 「運営業務」とは、本施設の運営及び当該業務を実施する上で必要な関連業務をいう。ただし、児童発達支援センター等の運営を除く。
- 9 「運営業務受託者」とは、事業者が運営業務を委託する協力企業である●●をいう。
- 10 「営業日」とは、国立大学法人筑波大学附属病院職員就業規則（平成 17 年法人規則第 12 号）第 50 条に定める休日以外の日をいう。
- 11 「関係者協議会」とは、第 9 条に規定される本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。
- 12 「基本協定書」とは、本事業に関し、大学及び優先交渉権者との間で令和●●年●●月●●日に締結された基本協定書（その後の変更を含む。）をいう。
- 13 「業務受託者」とは、事業者が、本契約の履行のため、業務を委託した者（設計受託者、工事請負人、工事監理者、運転・維持管理業務受託者、児童発達支援センター等内装設計業務受託者、児童発達支援センター等内装工事業務請負人、児童発達支援センター等内装工事監理業務受託者を含むが、これに限られない。）をいう。
- 14 「業務要求水準」とは、要求水準書等において、事業者が満たすべきものとして定められた業務要求水準をいう。
- 15 「協力企業」とは、基本協定書において協力企業と定義された企業をいう。
- 16 「建設業務」とは、本施設の建設に係る業務及び当該業務を実施する上で必要な関連業務をいう。ただし、児童発達支援センター等内装工事業務を除く。

- 17 「工事請負人」とは、事業者が、建設業務の全部又は一部を請け負わせる協力企業である●●をいう。
- 18 「工事監理業務」とは、民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書に示される業務を内容とする、本件工事に係る工事監理業務をいう。
- 19 「工事監理者」とは、事業者が、工事監理業務を行わせる協力企業である●●をいう。
- 20 「公募要項」とは、本事業に関し令和2年●月●日に公表された公募要項及び公募要項の添付資料並びに付属資料から、要求水準書を除いたものをいう（その後の変更を含む。）。
- 21 「公募要項等に対する質問及び回答書」とは、公募要項及び要求水準書の公表後に受け付けられた質問及びこれに対して大学が令和2年●月●日に公表した大学の回答を記載した書面（その後の変更を含む。）をいう。
- 22 「市」とは、つくば市をいう。
- 23 「事業期間」とは、本契約の締結日から令和●年●月●日までの期間をいう。但し、同日以前に本契約が解除された場合又は本契約上の規定に従って終了した場合は、本契約の締結日から本契約が解除された日又は終了した日までの期間をいう。
- 24 「事業実施協定」とは、本契約締結後、大学、市及び事業者の間のリスク分担等を定めることを目的として締結することを予定する本事業に関する協定をいう。
- 25 「提案書類」とは、優先交渉権者が、選定手続において大学に提出した事業提案書、大学からの質問に対する回答書その他優先交渉権者が本契約締結までに提出する一切の書類をいう。
- 26 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- 27 「実施方針」とは、大学が令和2年3月31日に公表した「筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 実施方針」（その後の変更を含む。）をいう。
- 28 「児童発達支援センター等」とは、児童発達支援センターその他つくば市が本施設内において運営する予定の施設部分を総称していう。
- 29 「児童発達支援センター等関連契約」とは、児童発達支援センター等内装設計業務契約、児童発達支援センター等内装工事業務請負契約及び児童発達支援センター等内装工事業務請負契約を個別に又は総称していう。
- 30 「児童発達支援センター等内装工事」とは、児童発達支援センター等の内装工事をいう。
- 31 「児童発達支援センター等内装工事監理業務」とは、民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書に示される業務を内容とする、児童発達支援センター等内装工事に係る工事監理業務をいう。
- 32 「児童発達支援センター等内装工事監理業務受託者」とは、協力企業である●●をいう。

- 33 「児童発達支援センター等内装工事監理業務契約」とは、市と児童発達支援センター等内装工事監理業務受託者間で締結する予定の児童発達支援センター等内装工事監理業務に係る委託契約又は請負契約をいう。
- 34 「児童発達支援センター等内装工事業務」とは、児童発達支援センター等の内装工事に係る業務をいう。
- 35 「児童発達支援センター等内装工事業務請負契約」とは、市と児童発達支援センター等内装工事業務請負人間で締結する予定の児童発達支援センター等内装工事業務に係る請負契約をいう。
- 36 「児童発達支援センター等内装工事業務請負人」とは、協力企業である●●をいう。
- 37 「児童発達支援センター等内装設計業務」とは、児童発達支援センター等の内装の設計に係る業務をいう。
- 38 「児童発達支援センター等内装設計業務契約」とは、市と児童発達支援センター等内装設計業務受託者間で締結する予定の児童発達支援センター等内装設計業務に係る委託契約又は請負契約をいう。
- 39 「児童発達支援センター等内装設計業務受託者」とは、協力企業である●●をいう。
- 40 「整備業務」とは、設計業務、建設業務及び工事監理業務をいう。
- 41 「設計業務」とは、本施設の設計に係る業務及び当該業務を実施する上で必要な関連業務をいう。ただし、児童発達支援センター等内装設計業務を除く。
- 42 「設計受託者」とは、事業者が、設計業務を委託する協力企業である●●をいう。
- 43 「設計図書」とは、事業者が作成し、提出する別紙 4 記載の書類をいう。
- 44 「定期借地権設定契約」とは、本件土地について、市及び大学が締結する借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下同じ。）第 23 条第 1 項の事業用定期借地権設定契約をいう。
- 45 「定期借地権設定契約（転貸借）」とは、大学が市より定期借地権設定契約に基づき定期借地権の設定を受けた本件土地について、大学及び事業者が別紙 5 の様式に従って締結する借地借家法第 23 条第 1 項の事業用定期借地権設定契約をいう。
- 46 「定期建物賃貸借契約」とは、本施設のうち、児童発達支援センター等に係る部分について事業者及び市が別紙 6 の様式に従って締結する借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借契約をいう。
- 47 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち通常の見可能な範囲外のもの（設計書類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、大学又は事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。但し、法令の変更は、不可抗力に含まれない。
- 48 「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。

- 49 「本件工事」とは、本施設の建設工事をいう。ただし、児童発達支援センター等内装工事は含まれない。
- 50 「本件工事開始予定日」とは、令和●年●月●日をいう。
- 51 「本件工事完成予定日」とは、別紙2に本件工事完成予定日として記載された日をいう。
- 52 「本件土地」とは、要求水準書において特定された本事業を実施する場所をいう。
- 53 「本件日程表」とは、別紙2に記載された日程表をいう。
- 54 「本施設」とは、本事業により事業者が整備する大学の各種機能と連携した宿泊施設、飲食物販施設及び児童発達支援センター等をいう。
- 55 「要求水準書」とは、本事業に関し令和●年●月●日に公募要項とともに公表された筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 要求水準書及びその別紙をいう（その後の変更を含む）。
- 56 「要求水準書等」とは、本契約、基本協定書、公募要項、要求水準書、公募要項等に対する質問及び回答及び提案書類を個別に又は総称していう。
- 57 「優先交渉権者」とは、つくば市消防本部跡地利用計画事業提案審査委員会から優秀提案者の選定を受けて、本契約の締結を予定する者として大学が決定した、●●及び●●によって構成されるグループをいう。

本件日程表

(提案書類における日程表を記載)

業務等	日程
本施設の設計図書提出期限	
本件工事完成予定日	
運営・維持管理業務開始予定日	
事業期間終了予定日	

保険

事業者が最小限度付保すべき保険は以下のとおりとする。ただし、事業者の判断に基づきその他の保険契約を締結することを妨げるものではない。

1. 建設期間中の保険

(1) 建設工事契約履行保証保険（又は類似の機能を有する保証等を含むものとし、事業者が本件工事を工事請負人又は第三者に実施させる場合）

- ① 保険の契約期間は、本件工事の開始日から完成する日までとする。
- ② 契約者は建設業務を実施する企業、被保険者は事業者とし、大学を権利者とする質権設定を事業者の費用により行うものとする。
- ③ 保険金額は、本施設の工事に係る契約金額（消費税及び地方消費税を含む。）の10%以上とする。
- ④ 保険の契約時期は、本契約締結後、可及的速やかに、（遅くとも本件工事に着手するまでに）契約するものとする。
- ⑤ 工事現場での突発的な事故により、工事目的物や工事用仮設物等に生じた物的損害を補償するものとする。

(2) 第三者賠償責任保険

付保内容	
保険契約者	事業者、工事請負人等
被保険者	事業者、工事請負人等及び大学
保険の対象	事業契約の対象となっている全ての工事の遂行に伴って派生した第三者に対する対人及び対物賠償損害を担保
保険期間	本施設の整備業務に係る期間
限度額	対人 1 億円 / 1 名以上かつ 1 0 億円 / 1 事故以上 対物 1 億円 / 1 事故以上
免責金額	提案による

2. 施設の運営・維持管理期間中の保険

(1) 火災保険

付保内容	
保険契約者	事業者
被保険者	事業者及び大学

保険の対象	本施設における、火災等に起因する損害を担保
保険期間	運営・維持管理期間
限度額	提案による
免責金額	提案による

(2) 第三者賠償責任保険

付保内容	
保険契約者	事業者、運営・維持管理業務受託者等
被保険者	事業者、運営・維持管理業務受託者等及び大学
保険の対象	事業者による提案業務に起因して発生した第三者に対する法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を担保する。
保険期間	運営・維持管理期間
限度額	提案による
免責金額	提案による

設計図書

【事業者選定後、協議の上記載】

事業定期転借地権設定契約書（案）

【※別途添付】

定期建物賃貸借契約書（案）

【※別途添付】