

国立研究開発法人国立循環器病研究センター

職員宿舎等整備・運営事業

事業契約書（案）

平成29年2月

（平成29年4月修正版）

国立研究開発法人国立循環器病研究センター

## 目 次

第1章	総則	1
第1条	(本契約の目的及び解釈)	1
第2条	(用語の定義)	1
第3条	(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	5
第4条	(事業の日程)	5
第5条	(事業の遂行)	5
第6条	(業務実施体制)	5
第7条	(事業協議会)	5
第8条	(施設の名称)	6
第9条	(事業の費用)	6
第10条	(事業者の資金調達)	6
第11条	(事業の収入)	6
第12条	(権利義務の譲渡等)	6
第13条	(制限物権の設定)	6
第14条	(許認可、届出等)	7
第15条	(本事業用地の使用)	7
第16条	(第三者との連絡等)	7
第2章	設計及び建設	7
第1節	総則	7
第17条	(事前調査)	7
第18条	(第三者への委託等)	8
第19条	(設計・建設期間中において第三者に生じた損害)	8
第20条	(ライフラインの確保)	9
第2節	設計	9
第21条	(施設の設計)	9
第22条	(設計条件の変更)	9
第23条	(設計の変更)	9
第24条	(設計変更に伴う増加費用の負担)	10
第25条	(書類の提出)	10
第3節	建設	10
第26条	(本工事の開始要件)	10
第27条	(事業者による工事監理者の設置)	11
第28条	(本工事の施工)	11
第29条	(工事期間中の近隣対策)	12

第30条	(本工事の中断)	12
第31条	(建設期間の変更)	12
第32条	(建設期間の変更の場合の費用負担)	13
第4節	本工事の施工確認	13
第33条	(センターによる説明要求及び建設現場立会い)	13
第34条	(中間確認)	13
第5節	完工確認	14
第35条	(完成検査)	14
第36条	(本事業施設の完工確認)	14
第37条	(長期修繕計画書)	15
第38条	(完工確認書の発行等)	15
第3章	維持管理及び運営	15
第1節	総則	15
第39条	(維持管理及び運営方法の変更)	15
第40条	(維持管理及び運営方法の変更に伴う増加費用の負担)	15
第41条	(維持管理・運営業務に関する近隣対策)	16
第42条	(第三者への委託等)	16
第43条	(ライフラインの維持管理)	17
第2節	維持管理及び運営	17
第44条	(維持管理及び運営体制の確保)	17
第45条	(維持管理及び運営)	17
第46条	(業務報告書の提出等)	17
第47条	(基準家賃等)	18
第48条	(入居補償料)	18
第49条	(研修生宿舍及び駐車場の借り上げ)	19
第50条	(保育所の維持管理委託費、運営委託費及び保育料)	19
第51条	(保育所の運営等の見直し)	19
第52条	(維持管理・運営期間中において第三者に生じた損害)	20
第53条	(モニタリングの実施)	20
第4章	契約期間及び契約の終了	21
第1節	契約期間	21
第54条	(契約期間)	21
第2節	事業者の債務不履行による契約解除	21
第55条	(設計・建設期間中の契約解除)	21
第56条	(設計・建設期間終了後の契約解除)	22
第3節	センターの債務不履行による契約解除	24

第57条	(センターの債務不履行による契約解除)	24
第4節	センターによる任意解除	25
第58条	(センターによる任意解除)	25
第5節	法令等の変更及び不可抗力による契約解除	25
第59条	(法令等の変更による契約解除)	25
第60条	(不可抗力による契約解除)	26
第6節	事業終了に際しての措置	26
第61条	(事業終了に際しての処置)	26
第62条	(本契約終了による本事業施設の所有権の移転等)	26
第63条	(瑕疵担保責任)	27
第64条	(引き継ぎの協力)	27
第5章	その他	27
第65条	(保険)	27
第66条	(法令等の変更)	27
第67条	(不可抗力)	28
第68条	(公租公課)	28
第69条	(秘密保持等)	29
第70条	(疑義についての協議)	29
第71条	(特許権等の使用)	29
第72条	(著作権)	30
第73条	(暴力団等からの不当介入の排除)	30
第74条	(附帯事業)	30
第75条	(雑則)	30

## 前文

国立研究開発法人国立循環器病研究センター（以下「センター」という。）と●●（以下「事業者」という。）とは、国立研究開発法人国立循環器病研究センター職員宿舎等整備・運営事業（以下「本事業」といい、第2条に定義する。）に関する契約（以下「本契約」という。）をここに締結する。

センターと事業者は、本事業の実施について、本契約のほか、公募型企画競争説明書等及び提案書類（それぞれ第2条に定義する。）に定める事項が適用されることをここに確認する。ただし、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類のそれぞれの内容が異なる場合には、本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類の順にその解釈が優先されるものとする。

## 第1章 総則

（本契約の目的及び解釈）

第1条 本契約は、センター及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることを目的とする。

2 本契約は、本契約の規定のほか、公募型企画競争説明書等及び提案書類を総合的にしん酌し、本契約の締結の目的、趣旨に照らして、合理的かつ合目的に解釈されなければならないものとする。

（用語の定義）

第2条 本契約において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 事業全体に関する用語

(ア) 「本事業」とは、国立研究開発法人国立循環器病研究センター職員宿舎等整備・運営事業をいい、本契約、公募型企画競争説明書等に基づく本事業施設の設計、建設、運営及び維持管理並びにこれらに付随し関連する一切の業務により構成されるものとする。

(イ) 「公募型企画競争説明書等」とは、本事業に関し公表された公募型企画競争説明書及びその添付資料（要求水準書、“企画競争提案基準、評価基準書”、様式集等）並びにこれら公募型企画競争説明書及びその添付書類に対する質問書及びこれに対するセンターの回答書をいう。

(ウ) 「要求水準書」とは、公募型企画競争説明書等の添付資料として示された、センターが本事業において事業者に対して求める事業実施条件、サービスの内容及び水準を記した図書をいう。

- (エ) 「設計図書」とは、施工前提出図書（別紙2）に定める本事業施設に係る基本設計図書及び実施設計図書をいい、詳細は要求水準書において規定される。
  - (オ) 「提案書類」とは、落札者が公募型企画競争説明書等に従い、センターに提出した本事業に関する提案が記載された書面のすべてをいう。
  - (カ) 「本事業施設」とは、本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書に基づき事業者が本事業用地に設計・建設する一切の施設をいい、本事業施設1及び本事業施設2を個別にまたは総称していう。
  - (キ) 「本工事」とは、本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書に従った本事業施設の建設工事をいう。
- (2) 体制に関する用語
- (ア) 「事業協議会」とは、本事業施設の設計、建設、維持管理・運営及びその関連業務について、センター及び事業者が協議するために設置する機関で、センター及び事業者その他本事業に関係する第三者により構成されるものをいう。
  - (イ) 「応募者」とは、本事業に応募する参加資格を有する単独の企業又は複数の企業で構成されるグループをいう。
  - (ウ) 「落札者」とは、応募者のうち、評価等委員会による評価をふまえてセンターが決定した企業グループをいう。
  - (エ) 「代表企業」とは、基本協定書において規定される代表企業をいう。
  - (オ) 「協力企業」とは、事業者からの一部を受託し又は請け負う者（ただし、落札者の選定手続において、協力企業として明記された者に限る。）をいう。
  - (カ) 「第三者」とは、センター及び事業者以外の者をいう。
  - (キ) 「融資機関」とは、本事業を実施するための資金を事業者に融資する機関をいう。
  - (ク) 「暴排条例」とは、大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）をいう。
  - (ケ) 「暴力団」とは、暴排条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。
  - (コ) 「暴力団員」とは、暴排条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。
  - (サ) 「暴力団員等」とは、暴排条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。
  - (シ) 「暴力団密接関係者」とは、暴排条例第2条第4号に規定する暴力団密接関係者をいう。
- (3) 施設及び施設利用者に関する用語
- (ア) 「本事業用地」とは、別紙1において特定される土地をいう。
  - (イ) 「本事業用地貸借契約」とは、センターと事業者との間で別途締結予定の、本事業用地を対象とする〔建物譲渡特約付借地権設定契約〕をいう。
  - (ウ) 「本事業施設1」とは、職員宿舎をいう。
  - (エ) 「本事業施設2」とは、研修生宿舎、保育所、及び付属施設を総称していう。

- (オ) 「共用施設」とは、当該施設に入居する者が共用するためのエントランス、教養室、談話コーナー、洗濯室、寝具倉庫、管理人室、廊下、エレベーター等及びこれに附帯する施設をいう。
  - (カ) 「研修生宿舎」とは、本事業施設 2 のうち、センターが実施する教育研修に参加する研修生のための宿舎（宿泊室及び共用施設により構成される。）並びにこれに附帯する設備（外構部分を含む。）を、個別に又は総称していう。
  - (キ) 「職員宿舎」とは、センター職員及びその家族のための職員宿舎（単身者向け住戸、世帯者向け住戸及び共用施設により構成される。）並びにこれに附帯する設備（外構部分を含む。）を、個別に又は総称していう。
  - (ク) 「駐車場」とは、職員宿舎の入居者及び研修生宿舎の宿泊者のための駐車場を個別に又は総称していう。
  - (ケ) 「駐輪場」とは、職員宿舎の入居者及び研修生宿舎の宿泊者のための駐輪場を、個別に又は総称していう。
  - (コ) 「保育所」とは、センター職員等の児童のための保育所並びにこれに附帯する設備（外構部分を含む。）を、個別に又は総称していう。
  - (サ) 「入居者」とは、事業者との間で職員宿舎の賃貸借契約を締結し、これに入居している者を、個別に又は総称していう。
  - (シ) 「利用者」とは、保育所又は駐車場等を利用する者を、個別に又は総称していう。
- (4) 業務に関する用語
- (ア) 「維持管理業務」とは、本事業施設に関する別紙 4 記載の業務をいう。
  - (イ) 「運営業務」とは、本事業施設に関する別紙 4 記載の業務をいう。
  - (ウ) 「維持管理・運営業務」とは、運営業務及び維持管理業務を総称していう。
  - (エ) 「維持管理・運営開始予定日」とは、事業日程表（別紙 3）に記載される各本事業施設にかかる維持管理・運営期間の開始日又は本契約の規定若しくはセンター及び事業者の協議により変更された場合には、その変更後の日をいう。
  - (オ) 「維持管理・運営期間」とは、維持管理・運営開始予定日から、維持管理・運営業務を終了する日までの期間をいう。
  - (カ) 「閉庁日」とは、行政機関の休日に関する法律（昭和 63 年法律第 91 号。その後の改正を含む。）に定める行政機関の休日をいう。
  - (キ) 「事業年度」とは、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までをいう。
  - (ク) 「契約期間」とは、第 54 条に定める期間をいう。
  - (ケ) 「建設期間」とは、本事業施設のそれぞれについての工事完工日までの期間をいう。
  - (コ) 「工事開始日」とは、本事業施設のいずれかの工事を開始する日又は本事業施設のいずれかの工事を開始する日としてセンター及び事業者の協議において定められる日のうち、いずれか早い方の日をいう。

- (ウ) 「工事完工日」とは、センターから事業者に本事業施設 1 又は本事業施設 2 のそれぞれにつき完工確認書が発行された日を個別に又は総称していう。
- (エ) 「設計・建設業務」とは、本事業施設に関する別紙 4 記載の業務をいう。
- (オ) 「設計・建設期間」とは、本契約締結日から本事業施設 1 の工事完工日又は本事業施設 2 の工事完工日のいずれか遅い方までの期間をいう。
- (カ) 「入居者契約」とは、事業者と入居者との間で締結される、職員宿舍の賃貸借契約を、個別に又は総称していう。
- (キ) 「家賃等」とは、事業者が、職員宿舍及び駐輪場の賃貸業務を行い、入居者から徴収する家賃及び駐輪場の利用者から徴収する駐輪場使用料をいう。
- (ク) 「基準家賃等」とは、事業者が入居者に職員宿舍を賃貸する場合における家賃、駐輪場使用料として、落札者が提案書類により提案した金額（消費税及び地方消費税を含む。）をいう。
- (ケ) 「実際家賃収入」とは、第 48 条において定義される実際家賃収入をいう。
- (コ) 「最大家賃収入」とは、第 48 条において定義される最大家賃収入をいう。
- (サ) 「平均入居率」とは、 $(\text{当該入居補償計算期間における職員宿舍の全戸数} \times \text{家賃発生延日数}) \div (\text{当該入居補償計算期間における職員宿舍の全戸数の入居可能延日数}) \times 100\%$ （小数点第 5 位以下を切り捨てる。）をいう。
- (シ) 「入居補償率」とは、第 48 条において定義される割合をいう。
- (ス) 「入居補償料」とは、第 48 条の規定により算定され、センターから事業者に支払われる金銭をいう。
- (セ) 「入居補償対象期間」とは、センターによる入居補償の対象となる期間を意味し、維持管理・運営開始予定日又は平成 31 年 3 月 30 日のいずれか遅い方から、本契約の終了日までの期間をいう。
- (ソ) 「入居補償計算期間」とは、第 48 条において定義される期間をいう。
- (タ) 「研修生宿舍等賃借料」とは、第 49 条において定義される研修生宿舍等賃借料をいう。
- (チ) 「保育料」とは、事業者が保育園の運営業務を行い、保育所の利用者から徴収する保育料をいう。
- (ツ) 「保育所維持管理委託費」とは、第 50 条において定義される保育所維持管理委託費をいう。
- (テ) 「保育所運営委託費」とは、第 50 条において定義される保育所運営委託費をいう。
- (ト) 「法令等」とは、法律、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、行政指導及びガイドライン、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断並びにその他公的機関の定める規定、判断、措置等（要求水準書において「遵守すべき法制度」として規定されるものを含むが、これらに限られない。）を指すものとする。従って、「法令等の変更」とは、「法令等」が制定又は改廃されることをいう。

- (ハ) 「不可抗力」とは、センター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、津波、地滑り、落盤、騒乱、暴動、第三者の行為（許認可を含む。）その他自然的又は人為的な現象のうち通常予見可能な範囲外のもの（公募型企画競争説明書等及び設計図書で定められた水準を超えたものに限る。）等をいう。ただし、法令等の変更は「不可抗力」に含まれないものとする。

（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第3条 事業者は、本事業がセンター職員の地域住民との共生を踏まえた居住用施設としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

- 2 センターは、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（事業の日程）

第4条 センター及び事業者は、事業日程表（別紙3）に従って本事業を実施するものとする。

（事業の遂行）

第5条 事業者は、本事業を、自己の責任及び費用負担において、法令等、並びに、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に従って遂行しなければならない。

（業務実施体制）

第6条 事業者は、設計・建設期間及び維持管理・運営期間のそれぞれにおいて、本事業全体を総括する総括責任者を定め、センターとのパートナーシップを構築し、各種事項に一元的に対応するものとする。

- 2 事業者は、各業務に対して業務責任者及び業務担当者を定めるものとし、これらの者が法令等による資格を必要とする場合には有資格者をして従事させるものとする。
- 3 事業者は、第1項に定める総括責任者、業務責任者及び業務担当者を定めた場合には速やかにセンターに通知し確認を受けるものとし、また、これらを変更しようとする場合には当該変更について速やかにセンターに通知し確認を受けるものとする。

（事業協議会）

第7条 センター及び事業者は、本契約締結後速やかに、事業協議会を設置するものとする。事業協議会の組織、構成メンバー、権限、運営方法等については、別途センター及び事業者の協議により決定するものとする。

(施設の名称)

第8条 職員宿舎及び研修生宿舎の名称は、センター及び事業者が協議して決定する。

(事業の費用)

第9条 本事業の実施に係る一切の費用は、本契約に定める場合を除き、すべて事業者が負担するものとする。

(事業者の資金調達)

第10条 本事業の実施に係る事業者の資金調達は、すべて事業者が自己の責任において行うものとする。

(事業の収入)

第11条 本契約に基づき事業者が履行する運營業務による家賃等収入、その他の本事業の実施に係る収入は、本契約に定める場合を除き、すべて事業者の収入とする。

(権利義務の譲渡等)

第12条 事業者は、事前にセンターの書面による承諾を得た場合を除き、本契約により生じる権利若しくは本契約上の地位を第三者に譲渡し、義務を第三者に承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

2 事業者は、前項に基づく承諾の請求を行うにあたっては、当該承諾の可否の判断に必要なものとしてセンターが合理的に請求する資料を提供するものとする。

3 センターは、事業者から前 2 項に基づく承諾の請求を受けたときは、それを認めない合理的な理由がある場合を除き、速やかに承諾するものとする。

(制限物権の設定)

第13条 事業者は、センターの事前の承諾を得た上で、本事業施設の全部若しくは一部及びこれに係る本事業用地貸借契約上の地位を担保のために譲渡し、又はこれに抵当権、質権等その他担保権若しくは用益物権（以下「制限物権」と総称する。）を設定することができるものとし、センター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 事業者は、本契約の終了時に本事業施設その他の物の所有権をセンターに移転する場合、当該移転対象物につき設定された制限物権、その他当該移転対象物の完全な所有権の移転を妨げるすべての権利の負担（ただし、当該時点における入居者の有する賃借権を除く。）を、その移転前に消滅させ、かつ対抗要件の抹消手続（不動産登記の変更登記手続を含むがこれに限定されない。）を完了しなければならない。

(許認可、届出等)

第14条 本契約に基づく義務を履行するために必要となる許認可は、事業者がその責任及び費用負担において取得するものとする。また、事業者が本契約に基づく義務を履行するために必要となる届出は、事業者の責任及び費用負担において作成し、提出するものとする。ただし、センターが許認可を取得し、又は届出をする必要がある場合には、センターがこれを行うものとする。

- 2 事業者がセンターに対して協力を求めた場合、センターは、事業者による前項に定める許認可の申請、届出等の手続に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
- 3 センターが事業者に対して協力を求めた場合、事業者は、センターによる許認可の申請、届出等の手続に必要な資料の提出その他について協力するものとする。
- 4 事業者は、第1項に規定する事業者の行う許認可の申請、届出等の手続については、センターに対して事前説明及び事後報告を行うものとする。

(本事業用地の使用)

第15条 センターは、契約期間中、本事業用地貸借契約に定める契約条件で、本事業用地を事業者に貸し付ける。

- 2 事業者は、本事業用地貸借契約の契約期間中、善良なる管理者の注意義務をもって本事業用地を使用するものとする。

(第三者との連絡等)

第16条 事業者が本契約の規定に基づき本事業の全部若しくは一部を第三者へ委託し、又は請け負わせた場合(再委託、下請負を含む。)、センターは必要に応じ、当該第三者と直接連絡及び調整を行うことができる。センターが当該第三者との連絡及び調整に関して事業者の協力を求めた場合、事業者はこれに応ずるものとする。

- 2 センターは、本事業の継続性を可能な限り確保する目的で、事業者に資金を提供する融資機関と協議することができる。センターが融資機関との協議に関して事業者の協力(事業者が融資機関に提供した事業者又は本事業に関する情報のセンターへの開示を含む。)を求めた場合、事業者はこれに応ずるものとする。

## 第2章 設計及び建設

### 第1節 総則

(事前調査)

第17条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、本工事のために必要な測量、地質調査、地盤調査、日影規制調査、建設工事により近隣に及ぼす電波障害等の諸影響の調査

等（以下「各種調査等」という。）を行うものとする。事業者は、各種調査等を行う場合には、センターに事前連絡するものとし、また、本工事の着工前にセンターに当該調査等の報告を行うものとする。

- 2 本事業用地にセンターがあらかじめ事業者の本事業用地についての情報として提示した本事業用地に関する資料及び本事業用地の視察から合理的に想定できなかった地質障害、地中障害物又は埋蔵文化財等が存在することが発覚した場合、合理的に必要な追加調査の費用及びこれらの障害を除去するために合理的に必要な増加費用については、センターが負担するものとする。また、この場合、事業者は、センターに対して、合理的な範囲で設計の変更又は本工事の変更を求めることができる。この設計の変更又は本工事の変更により発生する合理的に必要な増加費用についてもセンターが負担するものとする。
- 3 事業者は、自己の責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等その他本工事が近隣の生活環境に与える影響を本事業施設の着工に先立ち調査し、必要に応じて近隣住民への説明を行う。また、事業者は着工にあたっては事前に近隣への挨拶回りをし、工事工程及び作業時間等について十分に周知するものとする。事業者は、これら住民への説明や挨拶回を行う場合にはセンターに事前連絡するものとし、また、着工前に調査及び近隣住民への説明及び挨拶回りの結果をセンターに報告するものとする。

（第三者への委託等）

第18条 事業者は、事前にセンターの承諾を得た場合に限り、本工事に係る各種調査等又は設計・建設業務の全部若しくは一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。ただし、提案書類に基づいた協力企業への委託又は請負の場合は、かかるセンターの事前の承諾は不要とし、事業者によるセンターへの事前の通知により委託し、又は請け負わせることができる。

- 2 事業者は、前項の規定により第三者へ委託し、又は請け負わせた場合において、当該各種調査等又は設計・建設業務の一部について当該第三者が再委託し、又は下請負を使用するときは、センターに対して、事前にその旨を通知しなければならない。
- 3 前 2 項の規定に基づく委託、再委託、請負又は下請負の使用は、すべて事業者の責任において行うものとする。
- 4 事業者は、委託先、再委託先、請負先又は下請負先を変更する場合、前 3 項の規定に従うものとする。

（設計・建設期間中において第三者に生じた損害）

第19条 事業者は、設計・建設業務の実施によって第三者に損害が生じたときは、当該損害を賠償しなければならない。ただし、センターの責めに帰すべき事由により生じた損害

については、この限りではない。

- 2 設計・建設業務の実施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、大気汚染、水質汚染、臭気等により第三者に損害が生じたときは、事業者が当該損害を負担するものとする。

(ライフラインの確保)

第20条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に従い本事業施設の建設に必要な電力、ガス、上下水、電話の確保及び公共用排水路までの排水管の取り付けを行うものとする。

## 第2節 設計

(施設の設計)

第21条 事業者は、本契約締結後速やかに、要求水準書に定める設計業務計画書をセンターに対して提出するものとする。

- 2 事業者は、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に基づき、自己の裁量及び責任において、本事業施設の設計を行うものとする。
- 3 事業者は、前項の設計に当たっては、法令等を遵守しなければならない。
- 4 事業者は、本事業施設の設計に関するすべての責任（設計上の誤り及び事業者の都合による設計変更から生じる増加費用の負担を含む。）を負うものとする。
- 5 センターは、必要があると認める場合、事業者に対して、設計の進捗状況の報告書、設計図書等の提出を求めることができる。この場合、事業者はこの求めに応じなければならない。

(設計条件の変更)

第22条 事業者は、事前にセンターの承諾を得た場合を除き、公募型企画競争説明書等及び提案書類に記載された本事業施設の設計条件の変更を行うことはできない。

- 2 センターは、必要があると認める場合は、公募型企画競争説明書等及び提案書類に記載された本事業施設の設計条件の変更を事業者に求めることができる。

(設計の変更)

第23条 事業者は、前条の規定により、設計条件の変更が行われ、その変更された設計条件に従い設計の変更が必要な場合には、本事業施設の設計の変更を行うものとする。

- 2 センターは、前項に規定する場合を除き、必要があると認める場合、事業者に対して本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類の範囲を逸脱しない限度で、本事業施設の設計の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本工事の実施に与える影響（建設期間の変更の要否・期間、増加費用の概算見積（増加費用が

発生する場合。)を含むがこれらに限定されない。)を検討し、センターに対して、14日(閉庁日を含む。)以内にその結果を通知しなければならない。センターは、この検討結果を踏まえて当該変更の要否を最終的に決定した上、事業者に通知するものとし、事業者は、この通知に従わなければならない。

- 3 センター及び事業者は、前2項の規定による設計の変更に関し協議を行う場合、建設期間の変更の要否、維持管理・運営開始予定日の変更の要否及びその他関連する事項について決定するものとする。

(設計変更に伴う増加費用の負担)

第24条 前条の規定に従い設計の変更がなされた場合で、当該変更がセンターの責めに帰すべき事由に基づくものと認められ、当該変更により事業者が増加費用(設計費用及び建設工事費のほか、将来の維持管理・運營業務に係る増加費用を含むがこれに限られない。以下本条において同じ。)が生じたときは、センターは合理的な範囲でその費用を負担するものとする。

- 2 前条の規定に従い設計の変更がなされた場合で、当該変更が事業者の責めに帰すべき事由に基づくものと認められ、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 3 前条の規定に基づく設計の変更が法令等の変更又は不可抗力による場合で、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、当該増加費用の負担については別紙6又は別紙7の定めるところによる。

(書類の提出)

第25条 事業者は、センターとの協議により定める日までに設計を完了させ、施工前提出図書(別紙2)をセンターに提出し、確認を受けなければならない。

- 2 センターは、前項の規定に基づき提出された施工前提出図書に本契約、公募型企画競争説明書等又は提案書類に反する記載を含むと客観的に判断する場合、法令等において要求される事項を満たさないと客観的に判断する場合、その他不適切な内容を含むと客観的に判断する場合には、提出から14日(閉庁日を含む。)以内に事業者に対してその旨を通知しなければならない。
- 3 事業者は、前項に規定する通知を受けたときは、自らの責任及び費用において施工前提出図書を変更し、再度、センターの確認を受けなければならない。

### 第3節 建設

(本工事の開始要件)

第26条 本工事の開始に当たっては、次に掲げる要件がすべて満たされていない限り、

- (1) 本事業施設の建設を開始するために必要な許認可及び届出が、事業者の責任において取得、提出されていること。ただし、センターが取得すべき許認可及びセンターが提出すべき届出は、センターの責任において取得、提出するものとする。
  - (2) 事業者が、本工事の開始前において、センターに対して施工体制を報告していること。
  - (3) 事業者が、第 65 条第 1 項に規定する保険証券の写しを施工前提出図書（別紙 2）とともにセンターに提出し、センターの確認を受けていること。
- 2 事業者は、工事開始日の 2 ヶ月前までに、センターに対して、要求水準書に定める建設業務計画書を提出するものとする。
  - 3 事業者は、本工事の開始後に施工体制を変更した場合、これをセンターに対して速やかに報告するものとする。

（事業者による工事監理者の設置）

第27条 事業者は、工事開始日までに、自己の費用及び責任において建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「建築基準法」という。）第 5 条の 4 第 4 項に定める工事監理者を設置し、設置後速やかにセンターに対して当該設置に係る事実を証する書類を提出するものとする。

- 2 工事監理は、「四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款（平成 27 年 2 月 23 日版）及び業務委託書（基本業務委託書）（平成 27 年 2 月 23 日版）」に示された業務を行うものとする。
- 3 工事監理者は、センターが行うモニタリングに協力し、工事監理の状況を毎月センターに定期報告するものとし、また、工事が完成した後直ちにセンターに報告するものとする。センターは、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本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工事に関する報告を行わせるよう求めることができる。
- 4 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に関わらず、事業者がこれを負担する。

（本工事の施工）

第28条 事業者は、本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書に従い、本工事を施工するものとする。

- 2 事業者は、本工事の施工に当たっては、法令等を遵守しなければならない。
- 3 事業者は、本事業施設を完成させるために必要なすべての手段について、自らの責任において定めるものとする。
- 4 事業者は、要求水準書に定める建設業務計画書に従って、本工事につきセルフモニタ

リングを行うものとする。

- 5 事業者は、毎月 [15 日] までに、前月の月次工事進捗報告書と翌月の月間工程表をセンターに提出するものとする。

(工事期間中の近隣対策)

第29条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等その他本工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、近隣対策を実施するものとする。

- 2 事業者は、本工事に関して周辺その他から苦情等が発生した場合、自己の責任及び費用負担において対応を行い、これを処理するものとする。

- 3 前項の規定にかかわらず、本事業施設の設置そのものに反対することを目的とする苦情等が発生した場合には、センターは、自己の責任及び費用負担において対応を行い、これを処理するものとする。

(本工事の中断)

第30条 センターは、必要と認めた場合には、事業者に対して本工事の中断の理由及び内容を記載した書面を交付して、本工事の全部又は一部を中断させることができる。

- 2 前項に定めるところにより本工事が中断された場合、本工事の中断により事業者に直接生ずる合理的な損害、損失又は費用（事業者が本工事の再開に備え工事現場を維持し若しくは労働者、建設機械器具等を保持するために要する費用を含む。）の負担については、以下の各号に定めるところによる。

- (1) 本工事の中断がセンターの責めに帰すべき事由による場合は、センターがこれを負担する。
- (2) 本工事の中断が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者がこれを負担する。
- (3) 本工事の中断が法令等の変更又は不可抗力による場合は、別紙 6 又は別紙 7 の定めるところによる。

(建設期間の変更)

第31条 センターは、必要があると認める場合、事業者に対して本工事に係る建設期間の変更（建設期間の短縮を含む。以下同じ。）を請求することができる。

- 2 事業者は、本工事に係る建設期間の変更が必要となった場合、センターに対して当該建設期間の変更を請求することができる。

- 3 前 2 項に定めるところに従って、本工事に係る建設期間の変更が請求された場合、センターと事業者は、その協議により当該変更の当否を決定するものとする。ただし、センターと事業者の間における協議の開始から 14 日（閉庁日を含む。）以内にその協議が

整わないときは、センターが合理的な建設期間を定めた上、事業者に通知するものとし、事業者はこれに従うものとする。

(建設期間の変更の場合の費用負担)

第32条 前条の定めるところにより本工事に係る建設期間が変更された場合、当該建設期間の変更によりセンター又は事業者に生ずる合理的な損害、損失又は費用（本工事の施工に当たり事業者において生ずる追加的な費用を含む。）の負担については、以下の各号の定めるところによる。

- (1) 建設期間の変更がセンターの責めに帰すべき事由による場合は、センターがこれを負担する。
- (2) 建設期間の変更が事業者の責めに帰すべき事由による場合は、事業者がこれを負担する。
- (3) 建設期間の変更が法令等の変更又は不可抗力による場合は、別紙 6 又は別紙 7 の定めるところによる。

#### 第4節 本工事の施工確認

(センターによる説明要求及び建設現場立会い)

第33条 センターは、本事業施設が本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書に従い建設されていることを確認するため、事業者に事前の通知をした上で、本工事の施工状況その他について、事業者の説明を求め、又は事業者の立会いの上、本事業用地内に立ち入り本工事の施工状況を確認することができ、事業者は、センターに対して必要かつ適切な説明及び報告を行うものとする。

- 2 センターは、前項に規定する説明又は確認の結果、本工事の施工状況が本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書の内容との間に客観的に相違があると判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができる。この是正を求められた場合、事業者はこれに従わなければならない。
- 3 事業者は、建設期間中において本工事の検査又は試験のうち主要なものについて行う場合には、事前にセンターに対して通知するものとする。センターは当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 4 事業者は、センターが前 3 項に規定する確認、立会い等を行ったことをもって、本工事に係る責任を軽減又は免除されるものではない。

(中間確認)

第34条 センターは、本事業施設が本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書に従い建設されていることを確認するために、建設期間中、事業者に必要な事項に関する中間確認を求めることができる。

- 2 センターは、中間確認の結果、本工事の施工状況が本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書の内容に客観的に相違があると判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができる。センターからこの要求があったとき事業者はこれに従わなければならない。
- 3 事業者は、センターが第 1 項に規定する中間確認を行ったことをもって、本工事に係る責任を軽減又は免除されるものではない。

## 第5節 完工確認

(完成検査)

第35条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、建築基準法第 7 条に規定する完了検査と併せて、本事業施設が本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書の内容を満たしていることを確認するため、本事業施設の完成検査（機器・器具・什器備品等の試運転を含む。）を行うものとする。なお、事業者は、センターに対して、本事業施設 1 及び本事業施設 2 それぞれの完成検査の日程を同検査を行う 14 日（閉庁日を含む。）前までに通知するものとする。ただし、センター及び事業者は、本契約の規定により本工事の工程が変更された場合、当該期日の設定について、協議するものとする。

- 2 センターは、事業者が前項の規定に基づいて行う完成検査に立会うことができる。ただし、事業者は、センターが立会いを行ったことをもって本工事に係る責任を軽減又は免除されるものではない。
- 3 完成検査が終了したときは、事業者は、センターに対して、完成検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて書面で報告しなければならない。

(本事業施設の完工確認)

第36条 センターは、事業者から前条第 3 項に基づく報告を受けた場合、本事業施設について、本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書に従った本工事の施工が行われていることを確認するため、以下の方法により、報告を受けた日から 10 日（閉庁日を含む。）以内に完工確認を行うものとする。

- (1) センターは、事業者の立会いのもとで、本事業施設の建設現場で完工確認を実施する。事業者は施工記録を準備してセンターに提出の上、センターの確認を受ける。
  - (2) 完工確認は、本事業施設と本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書との照合により実施する。
  - (3) 事業者は、機器、器具、什器備品等の取扱いに関するセンターへの説明を試運転とは別に実施する。
- 2 センターは、第 1 項の検査の結果、本事業施設が本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類又は設計図書の内容を逸脱していると客観的に判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができ、事業者は直ちに修補して第 1 項に定める検査を受けなけ

ればならない。

- 3 事業者は、第 1 項の検査に要する費用及び前項の是正に要する費用を負担しなければならない。

(長期修繕計画書)

第37条 事業者は、維持管理・運営期間にわたる本事業施設の修繕業務に係る修繕計画（以下「長期修繕計画」という。）を作成し、センターの確認を得るものとする。

(完工確認書の発行等)

第38条 センターは、次に掲げる要件をすべて満たしていることを確認した場合、事業者に対して、完工確認の日から 10 日（閉庁日を含む。）以内に完工確認書の発行を行うものとする。

- (1) 第 36 条の規定に基づく確認を実施し、本事業施設が、本契約、公募型企画競争説明書等、提案書類及び設計図書に従い建設されていること。
- (2) 前条の規定に基づく長期修繕計画の確認が完了していること。
- (3) 事業者が、第 65 条第 2 項に規定する保険証券の写しを完工時提出図書（別紙 5）とともにセンターに提出していること。

- 2 事業者は、前項に基づき完工確認書を受領した後速やかに、当該本事業施設につき事業者名義での建物の表題登記及び所有権保存登記を事業者の費用で行い、当該登記手続完了後速やかにセンターに当該登記に係る不動産登記簿謄本を提出するものとする。

### 第3章 維持管理及び運営

#### 第1節 総則

(維持管理及び運営方法の変更)

第39条 センターは、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に定める維持管理・運営業務の方法を変更しようとする場合は、事前に事業者に対して変更の内容及び理由を通知し、事業者と協議しなければならない。ただし、センターと事業者の間において協議が整わない場合、センターは合理的な変更案を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

- 2 センターは、事業者の発案により、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に定める維持管理・運営業務の方法を変更することが合理的であると判断した場合は、事業者と協議の上、これを変更することができる。

(維持管理及び運営方法の変更に伴う増加費用の負担)

第40条 前条の規定に従い維持管理・運営業務の方法の変更がなされた場合で、当該変更

がセンターの責めに帰すべき事由に基づくものと認められ、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、センターは合理的な範囲でその費用を負担するものとする。なお、センターの負担方法には、家賃等、研修生宿舍等賃借料、保育所維持管理委託費又は保育所運営委託費の改定で対応することも含まれる。

- 2 前条の規定に従い維持管理・運営業務の方法の変更がなされた場合で、当該変更が事業者の責めに帰すべき事由に基づくものと認められ、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、事業者が当該費用を負担するものとする。
- 3 前条の規定に基づく維持管理・運営業務の方法の変更が法令等の変更又は不可抗力による場合で、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、当該増加費用の負担については別紙 6 又は別紙 7 の定めるところによる。

(維持管理・運営業務に関する近隣対策)

第41条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、維持管理・運営業務に関して、近隣対策を実施するものとする。

- 2 事業者は、維持管理・運営業務に関して入居者又は周辺住民からの苦情等が発生した場合、自己の責任及び費用負担において対応を行い、これを処理するものとする。

(第三者への委託等)

第42条 事業者は、維持管理・運営業務を遂行するに当たり、事前にセンターの承諾を得た場合に限り、維持管理・運営業務の全部若しくは一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができるものとする。ただし、提案書類に基づいた協力企業への委託又は請負の場合は、かかるセンターの事前の承諾は不要とし、事業者によるセンターへの事前の通知により委託し、又は請け負わせることができる。

- 2 事業者は、前項の規定により第三者へ委託し、又は請け負わせた場合において、維持管理・運営業務について当該第三者が再委託し、又は下請負を使用するときは、センターに対して、事前にその旨を通知しなければならない。
- 3 前 2 項の規定に基づく委託、再委託、請負及び下請負の使用は、すべて事業者の責任において行うものとする。
- 4 事業者は、委託先、再委託先、請負先及び下請負先を変更する場合、前 3 項の規定に従うものとする。
- 5 事業者は、本条に基づき維持管理・運営業務を第三者へ委託し若しくは請け負わせる場合、又は当該第三者が再委託し若しくは下請負を使用する場合、当該委託先、再委託先、請負先又は下請負先をして、別紙 13 の様式による誓約書をセンターに提出させるものとする。ただし、協力企業、又は維持管理・運営業務に必要なセンター競争入札参加資格を有する者への委託、請負、再委託又は下請負の場合はこの限りでない。

(ライフラインの維持管理)

第43条 事業者は、自己の責任及び費用負担において、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に従い維持管理・運営業務を行うために必要な電力、ガス、上下水、電話及び公共用排水路までの排水管等の維持管理を行うものとする。

## 第2節 維持管理及び運営

(維持管理及び運営体制の確保)

第44条 事業者は、維持管理・運営開始予定日の1ヶ月前までに、要求水準書に定める維持管理業務計画書及び運営業務計画書を、センターに対して提出するものとする。

- 2 事業者は、維持管理・運営開始予定日までに、維持管理・運営業務に必要な人員を確保し、かつ、これに必要な研修等を行わなければならない。
- 3 事業者は、前項に規定する研修等を完了し、かつ、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に従い維持管理・運営業務を遂行することが可能となったときは、センターに対してその旨を通知し、センターの確認を受けなければならない。
- 4 センターは、事業者から前項に規定する通知を受けた場合、維持管理・運営業務の実施体制を確認するため、事業者に予め通知の上、本事業施設内に立ち入り調査し、事業者に報告を求めることができる。事業者は、センターによる調査に最大限協力するとともに、センターに対する報告に要する費用を負担するものとする。
- 5 センターは、本項の規定に基づく確認の結果、維持管理・運営業務の実施体制が、法令等、並びに本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に基づく条件を満たしていないと判断したときは、事業者に対して、相当の期間を定めて改善措置を講ずるよう理由を付して命ずることができる。

(維持管理及び運営)

第45条 事業者は、維持管理・運営期間を通じて、法令等、並びに、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に従い、かつ善良なる管理者の注意義務をもって、本事業施設の維持管理・運営業務を実施しなければならない。

- 2 事業者は、本事業施設の機能を維持するために必要となる本事業施設の修繕、模様替え、改良等の適切な措置を講じなければならない。

(業務報告書の提出等)

第46条 事業者は、本契約及び公募型企画競争説明書等に基づき、維持管理・運営業務の履行結果を正確に記載した業務月報及び年間業務報告書を、業務報告書として作成するものとする(以下総称して「業務報告書」という。)。業務報告書の記載事項は、実施した業務内容、セルフモニタリングの結果、平均入居率などの業務統計、その他センター及び事業者が双方協議の上、定めた事項を含めるものとする。

- 2 事業者は、第1項に規定される業務月報を、当該月の最終日から14日(閉庁日を含む。)以内にセンターに提出するものとする。
- 3 事業者は、第1項に規定される年間業務報告書を、当該事業年度の最終日から1ヶ月以内にセンターに提出するものとする。
- 4 センターは、事業者に対して、前3項の報告のほか、本事業用地の中で発生した事故、入居者、利用者又は周辺住民からの重大な苦情等、当該苦情等への対応など、緊急性を要する事項について、随時、報告を求めることができる。
- 5 事業者は、当該事業年度の最終日から3ヶ月以内に、[本事業にかかる]損益計算書、貸借対照表、付属明細書(但し、事業者が本事業のために設立された特別目的会社でない場合には、左記各書類に準ずるものとしてセンターが合理的に満足する内容を記載した書類)をセンターに提出するものとする。

#### (基準家賃等)

第47条 職員宿舍の維持管理・運営開始予定日における家賃等は、別紙8-1記載の基準家賃等を基準とし、別紙8-2記載の手続き及び計算方法に従い改定した金額(消費税及び地方消費税を含む。)とする。

- 2 センター又は事業者は、維持管理・運営期間中、別紙8-2記載の手続き及び計算方法に従い、必要に応じて、家賃等の改定をするものとする。
- 3 事業者は、職員宿舍の入居者契約において、別紙8-2記載の手続き及び計算方法と同様の物価スライド条項を規定し、入居者契約の各更新時に当該条項に基づき家賃等を改定するものとする。

#### (入居補償料)

第48条 センターは、職員宿舍の平均入居率が[●%](以下「入居補償率」という。)に満たない場合、入居補償対象期間における毎年4月1日から翌年3月末日まで(ただし、1年目については入居補償対象期間の初日から当該入居補償対象期間の属する事業年度の翌事業年度の3月末日までとする。)を計算期間(以下「入居補償計算期間」という。)として下記の算式により算定される金額(以下「入居補償料」という。)を、入居補償計算期間の終了日の翌事業年度の5月末日(ただし、当該日が銀行営業日でない場合は、翌営業日)までに、事業者に支払うものとする。ただし、入居者契約に基づき当該入居補償計算期間におけるすべての入居者が当該入居補償計算期間において支払うべき家賃の総額(以下「実際家賃収入」という。)が、当該入居補償計算期間における平均入居率を100%と仮定した場合における、当該入居補償計算期間におけるすべての入居者が当該入居補償計算期間において支払うべき家賃の総額(以下「最大家賃収入」という。)に入居補償率を乗じた金額を超える場合は、入居補償料は発生しない。なお、当該入居補償計算期間が1年に満たない場合には、1年を365日とする日割計算とし、円未満は切り捨てる。

## 記

入居補償料 = (入居補償率 - 平均入居率) × 最大家賃収入

- 2 前項の規定にかかわらず、入居補償料は、最大家賃収入に入居補償率を乗じた金額から実際家賃収入を控除した金額を上限とする。

(研修生宿舎及び駐車場の借り上げ)

第49条 センターは、研修生宿舎及び駐車場を事業者より一括借り上げし、事業者に対して賃借料（以下「研修生宿舎等賃借料」という。）を〔別紙 8-3 に記載される支払方法により〕支払う。

- 2 維持管理・運営開始予定日における研修生宿舎等賃借料は、別紙 8-1 記載の基準研修生宿舎等賃借料を基準とし、別紙 8-2 記載の手続き及び計算方法に従い改定した金額（消費税及び地方消費税を含む。）とする。
- 3 センターは、維持管理・運営期間中、別紙 8-2 記載の手続き及び計算方法に従い、必要に応じて、研修生宿舎等賃借料の改定をするものとする。
- 4 センターは研修生宿舎及び駐車場を研修生、駐車場利用者、その他の者に貸し付け、その利用料金を自らの収入とすることができる。

(保育所の維持管理委託費、運営委託費及び保育料)

第50条 センターは、事業者に対して、保育所の維持管理に関する委託費（以下「保育所維持管理委託費」という。）及び運営に関する委託費（以下「保育所運営委託費」という。）を〔別紙 8-3 に記載される支払方法により〕支払うものとする。

- 2 維持管理・運営開始予定日における保育所運営委託費及び保育所維持管理委託費は別紙 8-1 記載の基準保育所運営委託費及び基準保育所維持管理委託費を基準とし、別紙 8-2 記載の手続き及び計算方法に従い改定した金額（消費税及び地方消費税を含む。）とする。
- 3 事業者は保育所の利用者から提案書類に記載される内容に従い保育料を受け取り、これを自らの収入とすることができる。

(保育所の運営等の見直し)

第51条 センターと事業者は、保育所の供用開始から 5 年ごとに保育所の運営内容及び保育所運営委託費の見直しについて誠実に協議を行うものとする。かかる協議は、供用開始の日から〔4年6ヶ月〕が経過した日の次の日から、〔供用開始の日から5年が経過する日の前日〕までの間に行われるものとする。

- 2 前項の協議の期間中にセンターと事業者が保育所の運営内容の見直しに合意できない場合、センターは事業者による保育所の運営業務を終了させることができる。
- 3 前項の場合、センターは、保育所の運営業務を自ら又は第三者をして行わせることが

できるものとし、事業者は、①維持管理・運営期間の終了まで、センターの要望に応じてセンター又は当該第三者に対して保育所を無償で使用させ、また、②自らの費用で保育所の運営に関する引き継ぎに必要な協力を行わなければならない。

(維持管理・運営期間中において第三者に生じた損害)

第52条 事業者は、維持管理・運営業務において、自己の責めに帰すべき事由により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害を賠償する責任を負うものとする。ただし、当該損害のうち本契約及び公募型企画競争説明書等によりセンターが指示した条件、仕様等を遵守したことに起因して第三者に損害を及ぼした場合については、この限りではない。

2 事業者は、センターが本事業用地の所有者として第三者に対し損害賠償の責任を負担する場合で、事業者が本事業施設の設置又は管理の瑕疵につき帰責性が認められるときは、センターと協議の上、センターの負担した損害賠償のうち事業者の責任に相当する賠償額をセンターに支払うものとする。

(モニタリングの実施)

第53条 センターは、自己の責任及び費用負担において、事業者が本事業施設を適切に運営及び維持管理していることを確認するため、別紙9「モニタリングの実施」の規定に従い、定期的なモニタリングを実施するものとする。事業者は、モニタリングの実施につき、最大限の協力を行うものとする。

2 センターは、前項のモニタリングの結果、事業者による維持管理・運営業務の内容が、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に規定する水準に達していないと判断した場合、別紙9「モニタリングの実施」の規定に従い、事業者に対して注意又は改善勧告その他の措置（本契約の全部又は一部の解除を含む。）をとることができる。

3 事業者は、センターが本条に規定するモニタリングを行ったことをもって、維持管理・運営業務に係る責任を軽減又は免除されるものではない。

4 事業者は、各業務の業務計画書に従って、各業務のセルフモニタリングを行うものとする。事業者は、当該セルフモニタリングにあたっては、入居者や施設利用者からのアンケート、聞き取り等を定期的実施し、利用者満足度を計測し、業務遂行の改善に役立てるようにするものとする。

5 事業者は、再委託者、下請先等が、各業務を行うために必要な許認可等を停止又は取消された場合は、直ちに当該再委託者、下請先等との契約を解除し、当該業務を支障なく遂行するために必要に応じて、センターの事前の承諾を得て、代替する再委託者、下請先等と契約を締結しなければならない。また、センターが、事業者の再委託者、下請先等につき、合理的な理由（暴排条例に該当する場合、人身事故を起こした場合、個人情報漏洩した場合などを含むが、これらに限定されない。）で入替えを要求する場合には、直ちに当該再委託者、下請先等との契約を解除し、センターの事前の承諾を得て、

代替する再委託者、下請先等と契約を締結しなければならない。

## 第4章 契約期間及び契約の終了

### 第1節 契約期間

(契約期間)

第54条 本契約は、本契約締結日からその効力を生じ、平成 71 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解除

(設計・建設期間中の契約解除)

第55条 センターは、設計・建設期間中に、次の各号の一つに該当する場合、事業者に対して通知し、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工事に着手せず、センターが相当の期間を定めて催告しても事業者から適切な説明がなされないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業施設 1 又は本事業施設 2 それぞれの工事完工予定日経過後相当の期間内に当該本事業施設が完工しないとき、又は本事業施設 1 又は本事業施設 2 それぞれの工事完工予定日経過後相当の期間内に当該本事業施設にかかる本工事を完成させる見込みがないとセンターが合理的に判断したとき。
- (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業用地貸借契約が解除されたとき。
- (4) 事業者が本事業を停止、中断又は中止し、センターの催告後も 30 日(閉庁日を含む。)間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (5) 事業者において、事業者に係る破産、会社更生、民事再生、特別清算その他の倒産法制上の手続の申立てが決議又は決定されたとき、又は他の第三者によりこれらの申立てがなされたとき。
- (6) 事業者が重大な法令等の違反をしたとき。
- (7) 代表企業又は協力企業のいずれかが基本協定書〔第 6 条各号〕に規定する事項に該当したとき。
- (8) 事業者が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者と認められたとき。
- (9) 事業者が、暴排条例第 12 条第 1 項に違反したと認められるとき。
- (10) 事業者が、暴排条例第 14 条第 1 項乃至第 3 項に違反したと認められるとき。
- (11) 事業者が、暴排条例第 15 条に違反したと認められたとき。
- (12) 事業者が、暴排条例第 19 条第 1 項乃至第 4 項に違反したと認められたとき。
- (13) 下請契約又はその他の契約にあたり、その相手方が暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者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。

- (14) 事業者が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者に該当する者を下請契約又はその他の契約の相手方としていた場合（第13号に該当する場合を除く。）に、センターが事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。
- (15) 前各号に規定する場合のほか、事業者が本契約の重大な条項に違反し、客観的にその違反により本契約の目的を達することができないとセンターが合理的に判断したとき。
- (16) 維持管理・運営期間が開始した後は、前各号に規定する場合に加えて、次条第1項の各号の一に該当する場合。
- 2 前項により本契約が解除された場合、事業者は、センターに対して、本事業施設の出来形部分が存在する場合における当該出来形部分（センターが、自己の責任及び費用負担において実施する検査（センターが必要と認めるときは、その理由を事業者に対して事前に通知し、出来形部分を最小限破壊して検査することができる。）に合格した部分を意味する。以下本条において同じ。）に相応する代金（消費税及び地方消費税を含む。以下同じ。）の100分の10を違約金として支払うものとする。センターが被った損害の額が上記違約金の額を超過する場合、センターは、かかる超過額について、事業者に対して損害賠償を請求することができる。これらの支払方法については、一括して支払うことを原則とし、センター及び事業者が双方協議の上、決定するものとする。
- 3 第1項により本契約が解除された場合、事業者は、自己の責任及び費用負担において、本事業用地を原状回復するものとする。この場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復の措置を行わないときは、センターは事業者に代わり原状回復を行うことができ、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、事業者はセンターの処分について異議を申し出ることができない。ただし、センターは、合格部分に相応する代金を事業者に支払った上で、合格部分の所有権を買取ることができる。
- 4 前3項の規定にかかわらず、本事業施設1又は本事業施設2の工事完工日以降、当該本事業施設に関しては次条第2項から第4項の規定を準用する。

（設計・建設期間終了後の契約解除）

第56条 設計・建設期間終了後において、次の各号の一に該当する場合、センターは、事業者に対して通知し、本契約を解除することができる。

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、センターの通告にもかかわらず、事業者が本事業施設について、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に従った維持管理・運営業務を行わないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業用地貸借契約が解除されたとき。
- (3) 事業者が業務報告書に著しい虚偽の記載を行ったとき。
- (4) 事業者が本事業を停止、中断又は中止し、センターの催告後も30日（閉庁日を含む。）

間以上にわたりその状態が継続したとき。

- (5) 事業者が、その責めに帰すべき事由により第 53 条第 2 項括弧書きに規定する解除事由に該当したとき（なお、解除の手続については別紙 9 の規定に従うものとする。）。
  - (6) 事業者において、事業者に係る破産、会社更生、民事再生、特別清算その他の倒産法制上の手続の申立てが決議又は決定されたとき、又は他の第三者によりこれらの申立てがなされたとき。
  - (7) 事業者が重大な法令等の違反をしたとき。
  - (8) 代表企業又は協力企業のいずれかが基本協定書〔第 6 条各号〕に規定する事項に該当したとき。
  - (9) 事業者が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者と認められたとき。
  - (10) 事業者が、暴排条例第 12 条第 1 項に違反したと認められるとき。
  - (11) 事業者が、暴排条例第 14 条第 1 項乃至第 3 項に違反したと認められるとき。
  - (12) 事業者が、暴排条例第 15 条に違反したと認められたとき。
  - (13) 事業者が、暴排条例第 19 条第 1 項乃至第 4 項に違反したと認められたとき。
  - (14) 下請契約、再委託契約又はその他の契約にあたり、その相手方が暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者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。
  - (15) 事業者が、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者のいずれかに該当する者を下請契約又はその他の契約の相手方としていた場合（第 14 号に該当する場合を除く。）に、センターが事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。
  - (16) 前各号に規定する場合のほか、事業者が本契約の重大な条項に違反し、客観的にその違反により本契約の目的を達することができないとセンターが合理的に判断したとき。
- 2 前項により本契約が解除された場合、事業者は、センターに対して、本事業施設 1 及び本事業施設 2 の設計・建設業務に係る費用を維持管理・運営期間で均等償却した本契約解除時点における残存価格又は双方が合意する不動産鑑定士による本契約解除時点における時価のいずれか低い価額（いずれも消費税及び地方消費税を含む。以下同じ。）の 100 分の 10 を違約金として支払うものとする。センターが被った損害の額が上記違約金の額を超過する場合、センターは、かかる超過額について、事業者に対して損害賠償を請求することができる。これらの支払方法については、一括して支払うことを原則とし、センター及び事業者が双方協議の上、決定するものとする。
- 3 第 1 項により本契約が解除された場合、センターは、本事業施設 1 又は本事業施設 2 の設計・建設業務に係る費用を維持管理・運営期間で均等償却した本契約解除時点における残存価格又は双方が合意する不動産鑑定士による本契約解除時点における時価のいずれか低い価額を当該本事業施設の取得代金として支払った上で、当該本事業施設の所

有権をすべて取得するものとする。当該取得代金の支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割払いにより支払う。分割払いとする場合、センター及び事業者は、支払期間、支払回数、金利等の支払方法について、双方協議の上、決定するものとする。

- 4 センターは、前項に基づき本事業施設の所有権を取得する場合、自己の本事業施設の取得代金支払債務と事業者の第 2 項に基づく違約金支払及び損害賠償債務とを対当額で相殺することにより決済することができる。

### 第3節 センターの債務不履行による契約解除

(センターの債務不履行による契約解除)

第57条 センターが本契約の重要な義務に違反し、事業者から催告を受けたにもかかわらず、センターが事業者からの催告を受けた日から 60 日（閉庁日を含む。）を経過しても当該違反が是正されない場合、事業者は、センターに通知し、本契約を解除することができる。

- 2 設計・建設期間中において、第 1 項により本契約が解除された場合で、本事業施設の出来形部分が存在する場合、センターは、自己の責任及び費用負担において、当該出来形部分を検査し、合格部分に相応する代金を事業者を支払った上で、合格部分の所有権をすべて取得するものとする。この場合、センターが必要と認めるときは、その理由を事業者に対して事前に通知し、出来形部分を最小限破壊して検査することができる。また、当該取得代金の支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割払いにより支払う。分割払いとする場合、センター及び事業者は、支払期間、支払回数、金利等の支払方法について、双方協議の上、決定するものとする。
- 3 本事業施設 1 又は本事業施設 2 それぞれの工事完工日以降において、第 1 項により本契約が解除された場合、センターは、各本事業施設の設計・建設業務に係る費用を維持管理・運営期間で均等償却した本契約解除時点における残存価格又は双方が合意する不動産鑑定士による本契約解除時点における時価のいずれか低い価額を当該本事業施設の取得代金として支払った上で、当該本事業施設の所有権をすべて取得するものとする。当該支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割払いにより支払う。分割払いとする場合、センター及び事業者は、支払期間、支払回数、金利等の支払方法について、双方協議の上、決定するものとする。
- 4 第 2 項の規定にかかわらず、本工事の進捗状況を考慮して、本事業用地の原状回復が社会通念上妥当であると認められる場合、センターは、合格部分に相応する代金を事業者を支払った上で事業者の本事業用地を原状回復するよう請求することができる。この場合において、センターが当該原状回復の費用を負担するものとする。
- 5 本条の規定は、事業者のセンターに対する損害賠償請求を妨げないものとする。センターが事業者に対して支払う損害賠償額は、事業者の株主又は融資機関から融資を受けるに要した費用、弁護士費用を含むものとし、合理的に説明可能な額とする。

## 第4節 センターによる任意解除

(センターによる任意解除)

第58条 センターは、センター、国、他の地方公共団体その他公共団体において本事業用地を公用又は公共用に供する必要があるとき、又は本事業施設の全部又は一部をセンターの事業の用に供する必要があるとき、又は本事業の実施の必要がなくなったときは、事業者に対し6ヶ月以上前に通知し、本契約の全部又は一部を解除することができる。

2 前項に基づいて本契約が解除された場合は、前条第2項から第5項を準用する。

## 第5節 法令等の変更及び不可抗力による契約解除

(法令等の変更による契約解除)

第59条 第66条の協議にもかかわらず、本契約の締結後における法令等の変更により、センター又は事業者が本事業自体を継続させえないと判断したときは、相手方に対し書面により通知した上で、本契約を解除することができる。

2 設計・建設期間中において、第1項により本契約が解除された場合で、本事業施設の出来形部分が存在する場合、センターは、自己の責任及び費用負担において、当該出来形部分を検査し、合格部分に相応する代金を事業者を支払った上で、合格部分の所有権をすべて取得するものとする。この場合、センターが必要と認めるときは、その理由を事業者に対して事前に通知し、出来形部分を最小限破壊して検査することができる。また、当該取得代金の支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割払いにより支払う。分割払いとする場合、センター及び事業者は、支払期間、支払回数、金利等の支払方法について、双方協議の上、決定するものとする。

3 本事業施設1又は本事業施設2それぞれの工事完工日以降において、第1項により本契約が解除された場合、センターは、各本事業施設の設計・建設業務に係る費用を維持管理・運営期間で均等償却した本契約解除時点における残存価格又は双方が合意する不動産鑑定士による本契約解除時点における時価のいずれか低い価額を当該本事業施設の取得代金として支払った上で、当該本事業施設の所有権をすべて取得するものとする。当該支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割払いにより支払う。分割払いとする場合、センター及び事業者は、支払期間、支払回数、金利等の支払方法について、双方協議の上、決定するものとする。

4 第2項の規定にかかわらず、本工事の進捗状況を考慮して、本事業用地の原状回復が社会通念上妥当であると認められる場合、センターは、事業者に対し、合格部分に相応する代金を事業者を支払った上で本事業用地を原状回復するよう請求することができる。この場合において、センターが当該原状回復の費用を負担するものとする。

(不可抗力による契約解除)

第60条 第 67 条の協議にもかかわらず、本契約の締結後における不可抗力により、センター又は事業者が本事業自体を継続させえないと判断したときは、相手方に対し書面により通知した上で、本契約を解除することができる。

2 前項に基づいて本契約が解除された場合は、前条第 2 項から第 4 項を準用する。

## 第6節 事業終了に際しての措置

(事業終了に際しての処置)

第61条 理由の如何を問わず本契約が終了した場合には、本事業用地貸借契約は、自動的に失効するものとする。

2 事業者は、理由の如何を問わず本契約が終了した場合には、本事業用地又は本事業施設内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、仮設物その他のもの(以下「器材等」という。)を、自己の費用をもって直ちに撤去するものとする。

3 前項の器材等を撤去以外の方法により処置することが適当と判断される場合、センター及び事業者は、器材等の処置内容及びその費用負担について、協議の上、決定するものとする。

4 センターは、第 1 項に規定する場合、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に器材等の処置を実施しないときは、事業者に代わって器材等を処分し、本事業用地又は本事業施設の修復、片付けその他適当な処置を行うことができる。この場合、事業者は、必要な費用を負担するものとし、事業者はセンターの処置について異議を申し出ることができない。

(本契約終了による本事業施設の所有権の移転等)

第62条 事業者は、本契約終了の日をもって、センターに本事業施設のすべてを引渡し、その所有権を移転し、本事業用地を明け渡し、かつ当該移転に係る手続(所有権移転の対抗要件具備の手続を含むがこれに限定されない。)を行うものとする。センターは、本契約終了時点における残存価格又は双方が合意する不動産鑑定士による本契約終了時点における時価のいずれか低い価格を所有権の対価として、事業者に対して、支払った上で、当該本事業施設の所有権をすべて取得するものとする。当該支払については、事業者の指定する口座に一括又は分割払いにより支払う。分割払いとする場合、センター及び事業者は、支払期間、支払回数、金利等の支払方法について、双方協議の上、決定するものとする。なお、当該対抗要件具備の手続にかかる費用はセンターの負担とする。

2 前項に規定する移転に当たって、センターは、自己の費用及び責任において別紙 11 の規定に基づき本事業施設を検査する。事業者は、センターが本事業施設を維持管理及び運営のために継続して使用することに支障のない状態にて、センターに対してこれを移転するものとする。

(瑕疵担保責任)

第63条 センターが事業者から本事業施設又はその出来形の所有権の移転を受けた後に、これに瑕疵があることが発覚した場合、センターは、事業者に対して、当該瑕疵に起因して発生する一切の損害の賠償(センターが当該瑕疵を修補するために第三者を使用した場合、当該第三者に対する報酬及び費用の支払いに要する金額を含む。)を請求することができる。なお、本条において瑕疵とは、本事業施設又はその出来形について、施工の不完全、維持管理の不徹底、その他これに類似する理由により本来の性状を満たない状態で、本事業施設又はその出来形の引渡し時にセンターに明らかでなく、かつ、次の各号に該当しないものを意味する。

- (1) センターの責めによる汚損、破損によるもの
- (2) 事業者が本契約に定めるところを逸脱せずに本事業を遂行したにもかかわらず避けることができなかつたもの
- (3) 通常の経年変化によるもの

2 前項に規定する損害賠償の請求は、本事業施設又はその出来形の引渡しの日から 6 ヶ月以内に行わなければならない。

(引き継ぎの協力)

第64条 事業者は、本事業施設の所有権の移転後において、センターが本事業施設を継続して使用できるよう、適宜本事業施設の運営及び維持管理に関する記録、要領、申し送り事項その他資料を提供するほか、積極的に引き継ぎに協力するものとする。

## 第5章 その他

(保険)

第65条 事業者は、本工事に関連する損失や損害に備えて、別紙 10 の「建設期間中の保険」に定められた種類及び内容の保険を、工事開始日までに自らの責任及び費用負担において付保するものとし、保険契約締結後速やかに当該保険証券の写しをセンターに提出しなければならない。

2 事業者は、維持管理・運營業務に関連する損失や損害に備えて、別紙 10 の「維持管理・運営期間中の保険」に定められた種類及び内容の保険を、維持管理・運営開始予定日までに自己の責任及び費用負担において付保するものとし、保険契約締結後又は当該保険契約更新後速やかに当該保険証券の写しをセンターに提出しなければならない。

(法令等の変更)

第66条 センター及び事業者は、法令等の変更により本契約に係る自らの義務の履行がで

- きなくなった場合、速やかにその内容を詳細に記載して相手方に通知しなければならない。
- 2 センター及び事業者は、前項の通知の後速やかに、当該法令等の変更により、事業者による収益に重大な影響が及んだ結果としての継続に支障をきたす場合を含め、本契約に係る事業者の義務の全部又は一部の履行が困難となった場合、これらに対応するための措置について協議するものとする。
  - 3 前項の対応措置としては、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に定める内容（家賃等を除く。）を見直すことにより本契約を継続することを原則とするが、6ヶ月以内に協議が整わないときは、センター又は事業者は本契約を解除することができる。
  - 4 法令等の変更により事業者に生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、別紙6によるものとする。

（不可抗力）

- 第67条 センター及び事業者は、不可抗力により本契約に係る自らの義務の履行ができなくなった場合、速やかにその内容を詳細に記載して相手方に通知しなければならない。この通知があった場合、センター及び事業者が双方協議により通知の内容について確認し、不可抗力によると認められたとき、センター及び事業者は、不可抗力が発生した日以降、不可抗力により履行ができなくなった義務について、本契約に基づく履行義務を免れるものとする。ただし、センター及び事業者は、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めなければならない。
- 2 センター及び事業者は、前項の通知の後速やかに、当該不可抗力により、事業者による収益に重大な影響が及んだ結果として事業の継続に支障をきたす場合を含め、本契約に係る事業者の義務の全部又は一部の履行が困難となった場合、これらに対応するための措置について協議するものとする。
  - 3 前項の対応措置としては、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に定める内容（家賃等を除く。）を見直すことにより本契約を継続することを原則とするが、6ヶ月以内に協議が整わないときは、センター又は事業者は本契約を解除することができる。
  - 4 不可抗力により事業者に生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、別紙7によるものとする。
  - 5 事業者は、不可抗力の発生に伴い増加費用が発生する場合でも、善良なる管理者の注意義務をもって、増加費用が最小となるよう努めなければならない。

（公租公課）

- 第68条 本契約に基づく業務の遂行に関する租税は、事業者がすべて負担するものとする。なお、センターは、本契約に基づく業務の遂行に関する租税について、本契約に別段の定めのある場合を除き負担しないものとする。

(秘密保持等)

第69条 センター及び事業者は、本契約の交渉、作成、締結、実施を通じて開示を受けた相手方(本条において、以下「情報開示者」という。)の営業上及び技術上の知識及び経験、資料、数値その他の情報であって、情報開示者が開示の時点において秘密として管理している複製物を含む情報(以下「秘密情報」という。)を、本契約上の義務の履行以外の目的に使用してはならず、また以下の各号に定める場合を除き、情報開示者の事前の承諾を得ずして第三者に開示してはならない。また、本契約の終了後においても同様とする。

- (1) 本事業に関して、協力企業及び融資機関に開示する場合
- (2) センター、事業者又は前号に定める者に対して本事業に関する助言を行う弁護士、会計士及びコンサルタントに開示する場合
- (3) センター又は事業者が法令等に基づき開示する場合。なお、この場合、法令等の趣旨に反しない範囲で、事前に開示内容等について情報開示者に通知するものとする。

2 以下の各号に該当する情報は、秘密情報に該当しない。

- (1) 情報開示者から開示を受ける前に既に適法に保有していた情報
- (2) 第三者から秘密保持義務を負うことなく適法に入手した情報
- (3) 情報開示者から提供を受けた情報によらず独自に開発した情報
- (4) 情報開示者から開示を受けた時点で公知となっており、又は本条に定める秘密保持義務に違反することなく公知となった情報

3 事業者は、その役員若しくは従業員、又は第1項に基づいて秘密情報を開示する者等が秘密情報を漏洩し又は本契約上の義務の履行以外の目的に使用しないよう、適切な措置を講じるものとする。

4 事業者は、本事業を実施するにつき、個人情報を取り扱う場合、適用される法令等及び行政機関の保有する電子計算機処理に係る個人情報の保護に関する法律(昭和63年法律第95号)の規定のほか、別紙12に定める個人情報取扱特記事項を遵守するものとし、また、その役員又は従業員、個人情報処理の委託先(協力企業を含む。)及び融資機関その他本事業を実施するにつき個人情報を取り扱う者(以下「個人情報取扱者」という。)をして遵守させるものとする。

(疑義についての協議)

第70条 本契約の各条項等の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、センター及び事業者が双方協議の上、互いに誠意をもってこれを定めるものとする。

(特許権等の使用)

第71条 事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令等に基づき保護されている第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用するときは、

その使用に関するすべての責任を負わなければならない。

(著作権)

第72条 事業者から提出される図書類について、その著作権は事業者に所属し、センターは、事前に事業者に通知することにより、本事業に関することに限り無償にてこれを利用することができるものとする。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第73条 事業者は、本契約の履行に当たって、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者から不当介入を受けた場合は、遅滞なくセンターに報告するとともに所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をしなければならない。

2 事業者は、不当介入を受けたことにより、いずれかの工事完工日に遅れが生じるおそれがある場合は、センターとの間で建設期間に関する協議を行わなければならない。その結果、いずれかの工事完工日に遅れが生じると認められた場合は、第31条第2項の規定により、センターに建設期間変更の請求を行うものとする。

3 事業者は、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者からの不当介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちにセンターに報告するとともに、被害届を速やかに所轄の警察署に提出しなければならない。

4 事業者は、不当介入による被害によりいずれかの工事完工日に遅れが生じるおそれがある場合は、センターとの間で建設期間に関する協議を行わなければならない。その結果、いずれかの工事完工日に遅れが生じると認められた場合は、第31条第2項の規定により、センターに建設期間変更の請求を行うものとする。

(附帯事業)

第74条 事業者は、本事業用地内において、提案書類に従って収益事業を実施することができ、これにより得られた収入は全て事業者の収入とすることができる。ただし、附帯事業の内容は本事業施設の利用者向けサービスに限るものとする。

(雑則)

第75条 本契約の履行に関してセンター及び事業者間で用いる言語は、日本語とする。

2 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。

3 本契約に基づく金銭債務の額は、円を最低額の単位として算定し、当該単位に満たない端数はこれを切り捨てる。

4 本契約に基づく金銭債務の遅延損害金は、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含む。）第514条に定める利率で計算した額によるものとする。

5 本契約の履行に関してセンター及び事業者間で用いる計量単位は、本契約、公募型企

画競争説明書等又は提案書類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。

- 6 本契約の履行に関する期間の定めについては、本契約、公募型企画競争説明書等又は提案書類に特別の定めがある場合を除き、民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含む。）及び会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含む。）の定めるところによるものとする。
- 7 本契約の履行に関して用いる時刻は、日本標準時とする。
- 8 本契約は、日本国の法令等に準拠するものとする。
- 9 本契約で規定されている法令等が改正（新たな制定を含む。）された場合には、当該改正された法令等が本契約に適用される。
- 10 本契約に関する紛争又は訴訟については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。
- 11 本契約及び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、申出、承諾、確認、質問、回答、解除、指示、是正勧告及び是正命令は、書面により行わなければならない。ただし、センターが書面によることを不要と認めた場合にはこの限りでない。
- 12 本契約においてセンター及び事業者による「協議」とは、必要に応じてセンターと事業者が事業協議会において協議することを含むものとする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、センター、事業者、両者記名押印の上、各自その1通を保有するものとする。

平成[ ]年[ ]月[ ]日

センター

住 所 [ ]

氏 名 [ ]

事 業 者

住 所 [ ]

商 号 [ ]

代表者 [ ]

## 別紙一覧

別紙 1 本事業用地の配置図

別紙 2 施工前提出図書

別紙 3 事業日程表

別紙 4 業務概要書

別紙 5 完工時提出図書

別紙 6 法令等の変更による費用負担

別紙 7 不可抗力による費用負担

別紙 8-1 基準家賃等

別紙 8-2 家賃等の改定

別紙 8-3 研修生宿舎等賃借料・保育所維持管理委託費・保育所運営委託費の支払いにつ

いて

別紙 9 モニタリングの実施

別紙 10 保険

別紙 11 検査の概要

別紙 12 個人情報取扱特記事項

別紙 13 誓約書の様式

別紙1 本事業用地の配置図

[契約締結時に記載します。]

## 別紙2 施工前提出図書

### 設計図書（写し） 2部

- ・基本設計図書一式
- ・工事費概算書一式
- ・実施設計図書一式
- ・工事費内訳書
- ・建築確認申請書類一式
- ・条例等に関する申請書類
- ・各種許認可等の書類の写し（必要に応じて）

### 工事着手時の提出書類 1部

- ・施工計画書
- ・工事着工届
- ・主要機材一覧表
- ・工程表（全体工程表と当初月間工程表）
- ・各種許認可等の書類の写し（必要に応じて）

### 別紙3 事業日程表

#### 1. 職員宿舎

内容	日程
設計・建設期間	本契約締結日～平成31年3月29日
共用開始（入居の開始）	平成31年3月30日
維持管理・運営期間	平成31年3月30日～平成71年3月31日
事業終了	平成71年3月31日

#### 2. 研修生宿舎

内容	日程
設計・建設期間	本契約締結日～平成31年6月30日
共用開始（宿泊の開始）	平成31年7月1日
維持管理・運営期間	平成31年7月1日～平成71年3月31日
事業終了	平成71年3月31日

#### 3. 保育所

内容	日程
設計・建設期間	本契約締結日～平成31年6月30日
共用開始（利用の開始）	平成31年7月1日
維持管理・運営期間	平成31年7月1日～平成71年3月31日
事業終了	平成71年3月31日

#### 4. 付属施設

内容	日程
設計・建設期間	本契約締結日～平成31年6月30日
共用開始（利用の開始）	平成31年7月1日
維持管理・運営期間	平成31年7月1日～平成71年3月31日
事業終了	平成71年3月31日

上記日程は予定とする。

## 別紙4 業務概要書

### 1. 施設概要

国立研究開発法人国立循環器病研究センター職員宿舎、研修生宿舎、保育所、附属施設

### 2. 事業の範囲

#### (1) 本事業施設の設計・建設業務

- (a) 事前調査業務
- (b) 設計業務
- (c) 建設業務
- (d) 工事監理業務
- (e) 建設に伴う住民説明及び近隣対策業務
- (f) 建設に伴う各種申請業務
- (g) 備品等の調達業務

#### (2) 本事業施設の維持管理業務

- (a) 建物保守管理業務
- (b) 設備保守管理業務
- (c) 附属施設保守管理業務
- (d) 外溝施設保守・植栽管理業務
- (e) 清掃業務
- (f) 大規模修繕業務等

#### (3) 本事業施設の運営業務

- (a) 職員宿舎の賃貸業務
- (b) ヘルプデスク業務
- (c) 職員宿舎及び研修生宿舎のクリーニング業務
- (d) 研修生宿舎の利用案内・リネンサービス業務
- (e) 保育所運営業務
- (f) 駐車場運営業務
- (g) 防犯防災管理業務
- (h) 生活利便サービス業務

その他これらを実施する上で必要な関連業務

別紙 5 完工時提出図書

名 称	部数
工事完了届	1 部
検査及び試験成績書	1 部
保守点検指導書	1 部
保証書	1 部
消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証	1 部
建築基準法第 7 条第 5 項の規定あるいは第 7 条の 2 第 5 項の規定による検査済証	1 部
建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理報告書	1 部
その他必要となる検査済証、届出書、報告書等	1 部
完成図（原図、A3 版、図面データを含む。）	2 部
施工図	1 部
登記に関する書類	1 部
確認通知書	1 部
什器備品リスト及びカタログ	1 部
その他必要図書	1 部

## 別紙6 法令等の変更による費用負担

### 1 法令等の変更

法令等の変更による追加的費用の負担割合は、下表のとおりとする。

表1 法令等の変更による追加的費用の負担割合

法令等の変更の種類	センター負担割合	事業者負担割合
本事業に直接関わる法令等の変更の場合	100%	0%
上記以外の法令等の変更の場合	0%	100%

「本事業に直接関わる法令等」とは、建築基準法、借地借家法等、特に本事業及び本事業と類似のサービスを提供する施設の運営及び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等を意味するものとする。

### 2 税制に関する法令等の変更

上記1の規定にかかわらず、税制度に関する法令等の変更に伴う、税率・税額の変更による追加的費用の負担割合は、下表のとおりとする。

表2 法令等の変更のうち、税制の変更による追加的費用の負担割合

法令等の変更の種類	センター負担割合	事業者負担割合
事業者の利益に関して課せられる税に関する税制度の新設、変更、廃止等	0%	100%
上記以外の税制度（消費税及び地方消費税、建物所有に関する税を含む。）の新設、変更、廃止等	100%	0%

### 3 家賃等への反映

センター負担とした費用については、家賃等、研修生宿舎等賃借料、保育所維持管理委託費又は保育所運営委託費の改定で対応することも含まれる。

## 別紙7 不可抗力による費用負担

### 1 設計・建設期間中（3の場合を除く）

設計・建設期間中、不可抗力の発生に起因して事業者に追加的費用が生じた場合は、同期間中の累計で設計・建設業務に相当する金額の1%に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額についてはセンターが負担する。ただし、不可抗力の発生により生じた追加的費用に対して保険金が支払われる場合は、当該保険金額相当額分は追加的費用の金額から控除するものとする。

### 2 維持管理・運営期間中（3の場合を除く）

維持管理・運営期間中、不可抗力の発生に起因して事業者に追加的費用が生じた場合は、一事業年度中の累計で当該年間の維持管理・運營業務に相当する金額の1%に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額についてはセンターが負担する。ただし、不可抗力の発生により生じた追加的費用に対して保険金が支払われる場合は、当該保険金額相当額分は追加的費用の金額から控除するものとする。

### 3 設計・建設期間中で、かつ維持管理・運営期間中

設計・建設期間中で、かつ維持管理・運営期間中に不可抗力の発生に起因して事業者に追加的費用が生じた場合は、維持管理・運営期間中の本事業施設については、一事業年度中の累計で当該年間の維持管理・運營業務に相当する金額の1%に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額についてはセンターが負担する。また、設計・建設期間中の本事業施設については、当該施設設計・建設期間中の累計で設計・建設業務に相当する金額の1%に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額についてはセンターが負担する。ただし、不可抗力の発生により生じた追加的費用に対して保険金が支払われる場合は、当該保険金額相当額分は追加的費用の金額から控除するものとする。

### 4 家賃等への反映

センター負担とした費用については、家賃等、研修生宿舎等賃借料、保育所維持管理委託費又は保育所運営委託費の改定で対応することも含まれる。

## 別紙 8-1 基準家賃等

基準家賃等は以下のとおりとする。【注：事業者からの提案を記載する。】

別紙 8-2 家賃等、研修生宿舍賃借料、駐車場賃借料、保育所運営委託費及び保育所維持管理委託費の改定

1 物価変動に伴う職員宿舍家賃・駐輪場使用料の改定

本契約期間中の物価変動に伴い、センター又は事業者は、供用開始時及びそれ以降の 5 事業年度に 1 度、次に掲げる方式により算定した額に職員宿舍家賃・駐輪場使用料を改定することができる。

(1) 家賃等の改定に使用する指標

改定に使用する指標は、それぞれ下表の指標を使用する。

類型	消費者物価指数	賃料指数
職員宿舍家賃	総務省統計局 消費者物価指数（全国・総合）	(財) 日本不動産研究所 全国賃料統計
駐輪場使用料		共同住宅賃料指数（市圏別大阪圏）

(2) 家賃等の改定の手順

- ①センター又は事業者が、相手方に対して家賃等の変更を申し出る。変更の申し出は、改定の 6 ヶ月前までに行うこと。
- ②家賃等の変更に関する協議開始の日については、センターが事業者の意見を聞いて定め、事業者へ通知しなければならない。センターが①の申し出を行った日又は受けた日から 7 日以内に協議開始の日を通知しない場合は、事業者は協議開始の日を定め、センターに通知することができる。

(3) 家賃等の改定方法

改定方法は、それぞれ以下のとおりとする。

職員宿舍家賃（月額）＝従前の職員宿舍家賃（月額）×変動率※

駐輪場使用料（月額）＝従前の駐輪場使用料（月額）×変動率※

※変動率とは、（消費者物価指数変動率＋賃料指数変動率）÷ 2 で算出される値

消費者物価指数変動率は、変更の申し出があった時点から直近の年の総務省統計局の「消費者物価指数（全国・総合）」の年平均値を、従前の職員宿舍家賃或いは駐輪場使用料を決定した時に採用した同消費者物価指数（全国・総合）※で除した数値とする。

賃料指数変動率は、変更の申し出があった時点から直近の年の「全国賃料統計 共同住宅賃料指数（都市圏別大阪圏）」を、従前の職員宿舍家賃或いは駐輪場使用料を決定した時点の同共同住宅家賃指数（都市圏別大阪圏）※で除した数値とする。

なお、家賃の月額の端数については、1 円未満を切り上げるものとする。

※最初の改定においては、提案時点（平成 29 年 5 月）の最新の指標とする。

※上記 5 事業年度の途中において下記 2 に基づく金額の変更がなされていた場合には、下記 2 に基づき変更がなされた時点の最新の指標とする。

## 2 市場環境の大幅な変動による職員宿舍家賃・駐輪場使用料の変更

1 にかかわらず、市場環境の予測できない大幅な変化、諸般の事情を勘案して、センター又は事業者が希望した際には、職員宿舍家賃・駐輪場使用料の改定方法について見直しのための協議を行うことができる。

協議において合意が成立しない場合、センターは、職員宿舍家賃・駐輪場使用料の変更の可否及び変更する場合には、合理的と判断する変更額を決定し、当該決定の理由を併記した書面により事業者に対して通知する。

## 3 物価変動に伴う研修生宿舍及び駐車場賃借料・保育所維持管理委託費の改定

本契約期間中の物価変動に伴い、センター又は事業者は、供用開始時及びそれ以降、次に掲げる方式により算定した方法により研修生宿舍賃借料、駐車場賃借料及び保育所維持管理委託費を改定することができる。

### (1) 研修生宿舍等賃借料・保育所維持管理委託費の改定に使用する指標

改定に使用する指標は、それぞれ下表の指標を使用する。

類型	物価指数
研修生宿舍等賃借料	日本銀行調査統計局
保育所維持管理委託費	CSPI(企業向けサービス価格指数) 建物サービス

### (2) 研修生宿舍等賃借料・保育所維持管理委託費の改定の手順

①センター又は事業者は、研修生宿舍等賃借料・保育所維持管理委託費について、3.(1)で示した物価指数について、前回改定時に比べて3%以上の変動（ただし消費税の税率の変更による影響を除く。）があった場合、相手方に対して金額の変更を申し出る。なお、維持管理・運営開始予定日の金額については、維持管理・運営開始予定日の6ヶ月前までに行うこと。

②研修生宿舍等賃借料・保育所維持管理委託費の変更に関する協議開始の日については、センターが事業者の意見を聞いて定め、事業者に通知しなければならない。ただし、センターが①の申し出を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合は、事業者は協議開始の日を定め、センターに通知することができる。

### (3) 研修生宿舍等賃借料・保育所維持管理委託費の改定方法

$$P_x = P_r \times (CSP I_{x-1} / CSP I_r)$$

$$\text{ただし } |(CSP I_{x-1} / CSP I_r) - 1| \geq 3.0\%$$

$P_r$  : 前回改定時の研修生宿舎等賃借料・保育所維持管理委託費

$P_x$  : 改定後の  $x$  年度の研修生宿舎等賃借料・保育所維持管理委託費

$CSP I_{x-1}$  : 前年度の指標(4月～3月)

$CSP I_r$  : 前回改定を行った年度(4月～3月)の指標(いずれも年度平均)。最初の改定においては、提案時点(平成29年5月)の最新の指標とする。

#### 4 補助金等受領による改定

1 ないし 3 にかかわらず、本事業に係る各種補助金等(保育所の整備、運営等に関する補助金等を含むがこれに限られない。)を事業者が受領することとなった場合には、センター及び事業者が協議のうえ、家賃等、研修生宿舎等賃借料、駐車場賃借料、保育所運営委託費、又は保育所維持管理委託費について、合理的な変更をするものとする。

当該協議開始の日については、センターが事業者の意見を聞いて定め、事業者に通知しなければならない。協議において合意が成立しない場合、センターは、合理的と判断する変更額を決定し、当該決定の理由を併記した書面により事業者に対して通知する。

#### 5 合意による改定

1 ないし 4 にかかわらず、センター及び事業者は、協議し合意の上、家賃等、研修生宿舎等賃借料、保育所運営委託費、及び保育所維持管理委託費を改定することができる。

別紙 8-3 研修生宿舎等賃借料・保育所維持管理委託費・保育所運営委託費の支払いについて

センターは、事業者に対し、下表に示す年額の研修生宿舎等賃借料・保育所維持管理委託費・保育所運営委託費の合計額を均等に4回に分割し（小数点以下は四捨五入する。）、毎年4月、7月、10月及び翌年1月に、事業者から請求書を受領し、翌々月の末日（支払日が土・日曜日または祝日（以下「休日」という。）に当たる時は、その日に最も近い休日でない前日）までに代金を支払うものとする。また、3ヶ月に満たない期間については、月あたり90日の日割計算により研修生宿舎等賃借料・保育所維持管理委託費・保育所運営委託費を算出するものとする。

なお、事業者の提案により、駐車場の供用開始日が早まった場合は、その提案による供用開始日から平成31年6月30日までの間は、以下の計算式により算出した賃借料を支払う。

$$\text{賃借料} = \text{当該期間の平均利用台数} / \text{駐車場総台数} \times \text{賃借料（当該期間の日割計算分）}$$

<支払額内訳>

年度	研修生宿舎賃借料	駐車場賃借料	保育所維持管理委託費	保育所運営委託費	消費税額	合計額
平成31年度分						
平成32年度分						
中略						
平成69年度分						
平成70年度分						

※ ただし、この支払額は本契約の規定により変更されることがある。

## 別紙9 モニタリングの実施

### 1 モニタリングの概要と基本原則

#### (1) 基本的な考え方

センターは、事業者の維持管理・運營業務の業務実施状況についてモニタリングを行い、事業者が本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類に定められた業務を確実に遂行しているか確認を行う。事業者は、センターが行うモニタリングに最大限の協力を行うこと。

また、事業者は、各業務の業務計画書に従って自らの提案に基づき、セルフモニタリングを行う。

#### (2) センターが行うモニタリング

##### ア 定期モニタリング

センターは、事業者から提出される業務報告書（業務月報、年間業務報告書）により、業務計画書の内容に基づいて各業務が実施されていることを定期的に確認する。

##### イ 随時モニタリング

センターは、随時、立ち入り検査を行い、事業者から提出された業務報告書（業務月報、年間業務報告書）の記載内容、各業務の履行状況について確認する。

##### ウ 入居者アンケート等

センターは、自らの費用負担において、入居者や利用者等に対してアンケート、ヒアリングを必要に応じて行うことができる。その結果、業務報告書（業務月報、年間業務報告書）の記載内容に疑義が生じた場合には、事業者と協議する。

#### (3) 事業者が行うセルフモニタリング

##### ア 定期モニタリング

(ア) 事業者は、事業者と、維持管理・運營業務を担当する協力企業で構成する「維持管理・運営定例会議」を月1回開催し、各協力企業の業務履行状況を確認する。

(イ) 事業者は、維持管理・運營業務を担当する協力企業に、業務履行状況に関する報告書を6ヶ月に1回提出させる。

(ウ) 事業者は、運營業務を担当する協力企業に、アンケート方式による入居者満足度調査を、年1回を目安に実施させ、報告させる。

##### イ センターへの報告

事業者は、センター等と構成する事業協議会において、上記ア(イ)及びウの内容につきセンターに報告する。

#### (4) モニタリングの費用負担

センター及び事業者は、(2)(3)で定めた自己が行うモニタリングに関する費用については、原則として自己にて負担するものとする。

#### (5) センターが行うモニタリングのサイクル

維持管理・運営期間中のモニタリングは、6ヶ月を1サイクル(1期)として実施する。

## 2 モニタリング結果に基づく注意・改善勧告等

### (1) 基本的な考え方

センターは、事業者が行う業務が要求水準に達していない(要求水準未達)と判断した場合には、事業者に対して注意又は改善勧告を行う。また、事業者は、業務遂行において要求水準に達していないことを認識した場合は、センターの注意又は改善勧告を待つことなく、自ら業務の要求水準未達の原因を検討し、改善のための計画を立案し、その後の業務の要求水準未達を回避し、サービスの質の維持向上を図らなければならない。

### (2) 要求水準未達の定義

事業者が行う維持管理・運営業務において、要求水準未達の場合とは、次に示す「重大な事象」又は「重大な事象以外の事象」が生じている場合をいう。

#### ア 重大な事象

重大な事象とは、事業者が行う維持管理・運営業務の不備に起因して、入居が不可能な事態や利用者の活動が不可能となる事態が発生しているか否かにより判断する。

重大な事象の例としては、要求水準書の別添資料4「職員宿舎保守管理基準」に示す基準等を全部又は一部について満たさないことにより、所要の機能が発揮できない状態、ひび割れ・腐食・カビ等の発生による不快な状態、災害時に防災機能が正常に作動しない状態などが発生し、住戸が利用できない状態などがあげられる。

#### イ 重大な事象以外の事象

重大な事象以外の事象とは、入居者の生活や利用者の活動に支障あるか否か、本契約、公募型企画競争説明書等及び提案書類どおりの性能が発揮されているか否か等により判断する。重大な事象以外の事象の例は次のとおり。

- ・ 業務要求水準が一定範囲内での未達の状態
- ・ 業務報告の不備
- ・ 業務の怠慢
- ・ 入居者、利用者等への対応の不備
- ・ 設計、建設が予定通りに進行できていない状態

### (3) 要求水準未達の場合の措置

#### ア 注意・改善勧告等

事業者が行う業務において要求水準未達の場合の措置は、次のとおりとする。

##### (ア) 注意

センターは、モニタリングの結果、重大な事象以外の事象が発生していると判断した場合には、事業者に対して書面により注意を行うことができるものとする。

事業者は、この場合において、対応状況を 14 日以内（閉庁日を含む。）にセンターに報告する。

##### (イ) 改善勧告

センターは、モニタリングの結果、重大な事象が発生していると判断した場合には、事業者に対して書面により改善勧告を行うことができるものとする。

事業者は、この場合において、対応状況を 7 日以内にセンターに報告する。

#### イ 平均入居率への反映（維持管理・運営期間中のみ）

改善勧告を行った場合において、センターは、入居が不可能となっていた住戸を平均入居率の算定の対象外とすることができる。

#### ウ 協力企業の変更（維持管理・運営期間中のみ）

同一業務を受託し又は請け負う協力企業に関係する事象により 2 期連続して注意・改善勧告が行われた場合又は同一期に 2 回以上注意・改善勧告が行われた場合には、センターは、事業者と協議のうえ、当該協力企業を変更させることができるものとする。なお、当該変更に伴い増加費用が生じても、センターは負担しないものとする。

#### エ 本契約の解除又は一部の解除（維持管理・運営期間中のみ）

同一業務において①3 期連続して注意・改善勧告が行われた場合、②同一期に 3 回以上注意・改善勧告が行われた場合、又は③連続する 2 期のうちに計 3 回以上の注意・改善勧告が行われた場合には、センターは、事業者と事業継続性について協議し、6 ヶ月以内に本契約を解除又は本契約の一部を解除することができるものとする。

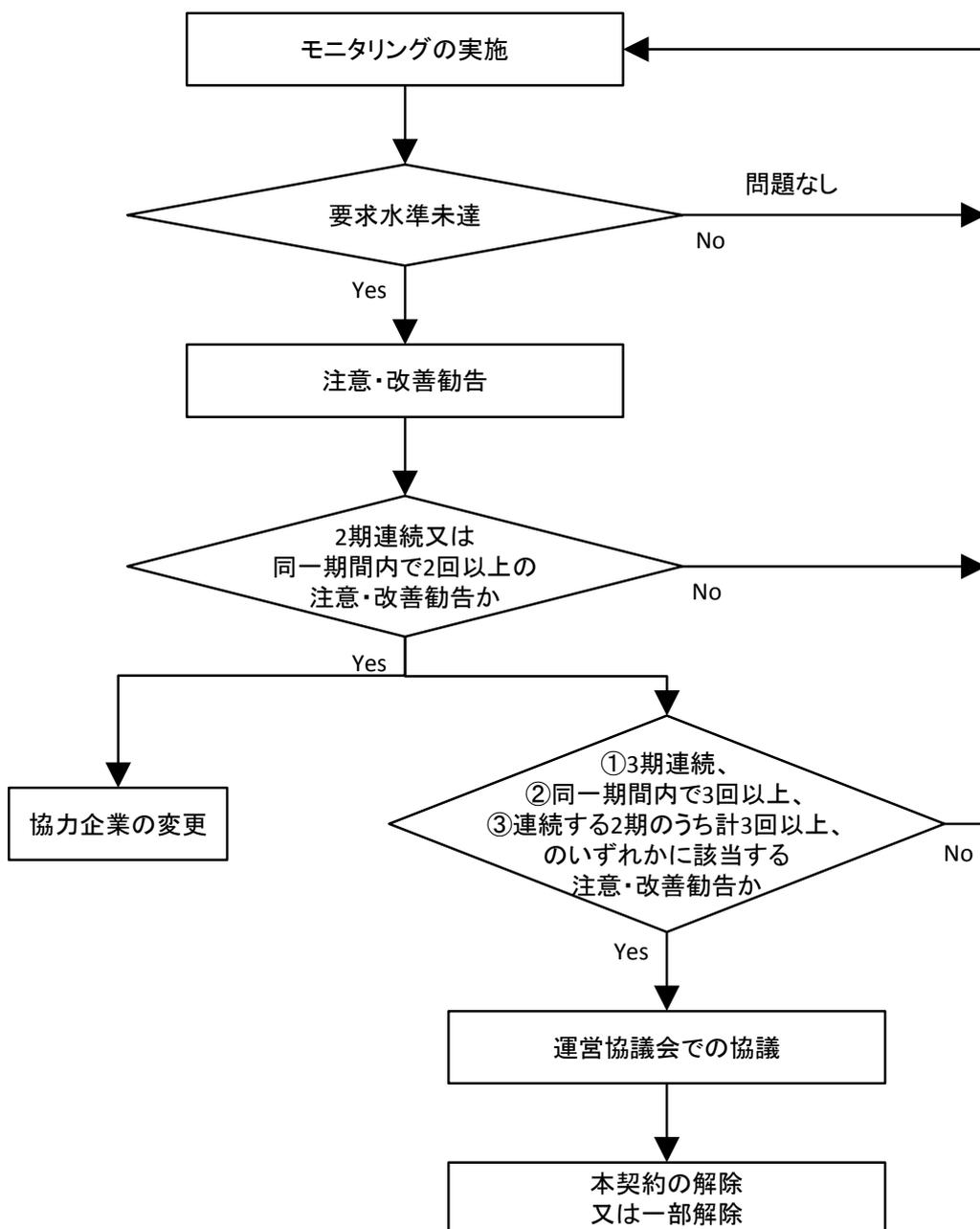
(4) 免責等

(2)に規定する「重大な事象以外の事象」が生じている状態又は「重大な事象」が生じている状態と認められたとしても、次に該当する場合には、センターは(3)の措置を講じない。

①不可抗力の場合

②明らかに事業者の責めに帰さない事由によってそれらの状態が生じた場合

(参考) 維持管理・運営期間中におけるモニタリングの流れ



## 別紙 10 保険

### 1. 建設期間中の保険

建設業務に関して、次の保険を付保することとし、その保険期間は工事開始日から工事完工日までとする。

- (1) 建設工事保険
- (2) 第三者賠償責任保険
- (3) 履行保証保険（保険金額は、本工事に係るすべての費用及び当該額に係る消費税及び地方消費税の合計額の 100 分の 10 以上とする。）

### 2. 維持管理・運営期間中の保険

維持管理・運營業務に関して、次の保険を付保することとし、その保険期間は維持管理・運営開始予定日から維持管理・運営期間終了日までとする。

- (1) 第三者賠償責任保険

## 別紙 11 検査の概要

- 1 センターは、事業者の立ち会いのもとで、本事業施設の所有権の移転等に伴う検査を実施する。事業者は本事業施設の運営及び維持管理に関する記録を準備してセンターに提出の上、センターの確認を受ける。
- 2 所有権の移転等に伴う検査は、別紙9-2(2)アに示す重大な事象が生じていないことについて確認する。
- 3 センターは、検査の結果、上記2の内容が満たされていないと客観的に判断した場合、事業者に対してその是正を求めることができる。ただし、次の各号に該当する場合は除く。
  - (1) センターの責めによる汚損、破損によるもの
  - (2) センターによる職員宿舎又はその出来形の変更、改良部分に係るもの
  - (3) 事業者が本契約に定めるところを逸脱せずに本事業を遂行したにもかかわらず避けることができなかつたもの
  - (4) 通常の経年変化によるもの
- 4 事業者は上記3の是正を求められた場合、直ちに修補して上記1に定める検査を受けなければならない。また、事業者は、修補に要する費用を負担しなければならない。

## 別紙 12 個人情報取扱特記事項

### (秘密等の保持)

第1条 事業者は、本契約による業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせてはならない。本契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

### (個人情報の取扱い)

第2条 事業者は、本契約による業務を処理するため個人情報を取り扱う場合は、関係法令等の規定に従い、その取扱いにより個人の権利利益を侵すことのないよう最大限努めなければならない。

### (責任体制の整備)

第3条 事業者は、個人情報の安全管理について、内部における責任体制を構築し、その体制を維持しなければならない。

### (責任者、従事者)

第4条 事業者は、本契約による個人情報の取扱いの責任者及び業務に従事する者（以下「従事者」という。）を定め、前条の責任体制とともに、あらかじめセンターに届け出なければならない。これらを変更しようとするときも、同様とする。

2 事業者は、責任者に、従事者が本特記事項に定める事項を適切に実施するよう監督させなければならない。

3 事業者は、従事者に、責任者の指示に従い本特記事項を遵守させなければならない。

4 事業者は、責任者及び従事者を変更する場合の手続を定めなければならない。

### (派遣労働者)

第5条 事業者は、本契約による業務を派遣労働者によって行わせる場合、労働者派遣契約書に、秘密保持義務等個人情報の取扱いに関する事項を明記しなければならない。その場合の守秘義務の期間は、第1条に準ずるものとする。

2 事業者は、派遣労働者に本契約に基づく一切の義務を遵守させるとともに、事業者と派遣元との契約内容にかかわらず、センターに対して派遣労働者による個人情報の処理に関する責任を負うものとする。

### (従事者等の教育及び研修)

第6条 事業者は、個人情報の保護及び情報セキュリティに対する意識の向上を図るため、責任者及び従事者に対し、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第59号。その後の改正を含む。）第8条、第9条の内容並びに本特記事項

において従事者が遵守すべき事項、その他本契約による業務の適切な履行に必要な事項について、教育及び研修を実施しなければならない。

- 2 事業者は、前項の教育及び研修を実施するに当たり、計画を策定し、実施体制を明確にしなければならない。

#### (再委託の禁止)

第7条 事業者は、センターが承諾した場合を除き、個人情報の処理を自ら行うこととし、第三者（協力企業を含む。）にその処理を委託（以下「再委託」という。）してはならない。

- 2 事業者は、個人情報の処理を再委託する場合又は再委託の内容を変更する場合には、再委託の相手方に本契約に基づく個人情報の取扱いに関する義務を遵守させるとともに、事業者と再委託の相手方との契約内容にかかわらず、センターに対し再委託の相手方による個人情報の処理に関する責任を負うものとする。
- 3 事業者は、再委託契約書において、再委託の相手方に対する監督及び個人情報の安全管理の方法について具体的に規定しなければならない。
- 4 事業者は、本契約による業務を再委託した場合、その履行を管理監督するとともに、センターの求めに応じて、その状況等をセンターに適宜報告しなければならない。
- 5 第2項から前項までの規定は、再委託した事務をさらに委託する場合について準用する。この場合について、「事業者」とあるのは「再委託した事務をさらに委託する者」と、「再委託の相手方」とあるのは「再委託した事務をさらに委託する相手方」と、「再委託契約書」とあるのは「再委託した事務をさらに委託する契約書」と読み替えるものとする。

#### (収集)

第8条 事業者は、本契約による業務を処理するため個人情報を収集する場合は、その目的を明確にし、目的達成のために必要な最小限のものとし、適法かつ公正な手段により収集しなければならない。

#### (目的以外の使用禁止)

第9条 事業者は、本契約による業務を処理するため収集、作成した個人情報又はセンターから引き渡された資料（資料に記録された個人情報の全部又は一部を複製等した他の媒体を含む。以下、本特記事項において同じ。）をセンターの指示又は承諾を得ることなく本契約の目的以外に使用し、又は第三者に提供してはならない。

#### (複写、複製の禁止)

第10条 事業者は、本契約による業務を処理するためセンターから引き渡された資料をセ

センターの指示又は承諾を得ることなく複写又は複製してはならない。

(個人情報の安全管理)

- 第11条 事業者は、本契約による業務を処理するため収集、作成した個人情報又はセンターから引き渡された資料に記録された個人情報を漏えい、き損及び滅失（以下「漏えい等」という。）することのないよう、当該個人情報の安全管理に努めなければならない。
- 2 事業者は、センターから資料の引き渡しを受けた場合は、センターに受領書を提出する。
  - 3 事業者は、第1項の個人情報を取り扱う場所（以下「作業場所」という。）を特定し、あらかじめセンターに届け出なければならない。その特定した作業場所を変更しようとするときも、同様とする。
  - 4 事業者は、センターが承諾した場合を除き、第1項の個人情報を作業場所から持ち出してはならない。
  - 5 事業者は、第1項の個人情報を運搬する場合は、その方法（以下「運搬方法」という。）を特定し、あらかじめセンターに届け出なければならない。その特定した運搬方法を変更しようとするときも、同様とする。
  - 6 事業者は、従事者に対し、身分証明書を常時携帯させ、及び事業者名を明記した名札等を着用させて業務に従事させなければならない。
  - 7 事業者は、本契約による業務を処理するために使用するパソコンや外部記録媒体（以下「パソコン等」という。）を台帳で管理するものとし、センターが承諾した場合を除き、当該パソコン等を作業場所から持ち出してはならない。
  - 8 事業者は、本契約による業務を処理するために、私用のパソコン等を使用してはならない。
  - 9 事業者は、本契約による業務を処理するパソコン等に、ファイル交換ソフトその他個人情報の漏えい等につながるおそれがあるソフトウェアをインストールしてはならない。
  - 10 事業者は、第1項の個人情報を、秘匿性等その内容に応じて、次の各号の定めるところにより管理しなければならない。
    - (1) 個人情報は、金庫、保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室に保管しなければならない。
    - (2) 個人情報を電子データとして保存又は持ち出す場合は、暗号化処理又はこれと同等以上の保護措置をとらなければならない。
    - (3) 個人情報を電子データで保管する場合、当該データが記録された外部記録媒体及びそのバックアップの保管状況及び個人情報の正確性について、定期的に点検しなければならない。
    - (4) 個人情報を管理するための台帳を整備し、個人情報の受け渡し、使用、複写又は複製、保管、廃棄等の取扱いの状況、年月日及び担当者を記録しなければならない。

11 事業者は、個人情報の取扱いに係る情報セキュリティ点検を定期的実施し、その結果をセンターに報告しなければならない。

(個人情報の帰属及び返還、廃棄又は消去)

第12条 センターから引き渡された資料に記録された個人情報のほか、本契約による業務を処理するためにセンターの指定した様式により、及びセンターの名において、事業者が収集、作成、加工、複写又は複製等した個人情報は、センターに帰属するものとする。

2 事業者は、本契約終了時に、センターの指示に基づいて、前項の個人情報を返還、廃棄又は消去しなければならない。

3 事業者は、第1項の個人情報を廃棄する場合、記録媒体を物理的に破壊する等当該個人情報が判読、復元できないように確実な方法で廃棄しなければならない。

4 事業者は、パソコン等に記録された第1項の個人情報を消去する場合、データ消去用ソフトウェアを使用し、通常の方法では当該個人情報が判読、復元できないように確実に消去しなければならない。

5 事業者は、第1項の個人情報を廃棄又は消去したときは、完全に廃棄又は消去した旨の証明書(情報項目、媒体名、数量、廃棄又は消去の方法、責任者、廃棄又は消去の年月日が記載された書面)をセンターに提出しなければならない。

6 事業者は、廃棄又は消去に際し、センターから立会いを求められたときはこれに応じなければならない。

(事故発生時の対応)

第13条 事業者は、本契約による業務の処理に関して個人情報の漏えい等があった場合は、当該漏えい等に係る個人情報の内容、数量、発生場所、発生状況等をセンターに速やかに報告し、その指示に従わなければならない。

2 事業者は、前項の漏えい等があった場合には、速やかに被害を最小限にするための措置を講ずるとともに、前項の指示に基づいて、当該漏えい等に係る事実関係を当該漏えい等のあった個人情報の本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態にする等の措置を講ずるものとする。

3 事業者は、センターと協議の上、二次被害の防止、類似事案の発生回避等の観点から、可能な限り当該漏えい等に係る事実関係、発生原因及び再発防止策の公表に努めなければならない。

(立入調査等)

第14条 センターは、本契約による業務の処理に伴う個人情報の取扱いについて、本特記事項の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうかを確認するため必要があると認めるときは、事業者に報告を求めると及び事業者の作業場所を立入調査することが

できるものとし、事業者は、センターから改善を指示された場合には、その指示に従わなければならない。

(損害賠償)

第 15 条 事業者は、本特記事項に定める義務に違反し、又は怠ったことによりセンターが損害を被った場合には、センターにその損害を賠償しなければならない。

## 誓 約 書

平成 年 月 日

国立研究開発法人国立循環器病研究センター 御中

住 所

氏名又は名称

及び代表者名

印

私は、大阪府暴力団排除条例に基づき、国立研究開発法人国立循環器病研究センター職員宿舍等整備・運営事業（以下「本事業」という。）により暴力団を利することとならないように、暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者を契約から排除していることを認識したうえで、下記事項について誓約いたします。

なお、これらの事項に反する場合、契約の解除等、貴センターが行う一切の措置について異議の申し立てを行いません。

### 記

- 1 本事業 事業契約書（以下「事業契約」という。）第 55 条第 1 項第 8 号から第 14 号及び第 56 条第 1 項第 9 号から第 15 号のいずれにも該当しません。
- 2 事業契約第 55 条第 1 項第 8 号又は第 56 条第 1 項第 9 号に該当する事由の有無の確認のため、役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
- 3 暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者に該当する者を下請負人としません。
- 4 暴力団、暴力団員等又は暴力団密接関係者を下請負人としていて、センターから当該下請負契約の解除（当該下請負人契約の当事者でない場合は、当事者に対して解除を求めることを含む。以下「解除等」という。）を求められた場合は、解除等の求めに従います。

\* 下請負人とは、一次及び二次下請負以降全ての下請負人をいう。