

大阪公立大学杉本キャンパス国際交流宿舎整備事業  
事業契約書（B00又はBOT版）

公立大学法人大阪

大阪公立大学杉本キャンパス国際交流宿舍整備事業（以下「本事業」という。）に関して、公立大学法人大阪（以下「本学」という。）と、●、●及び●を構成事業者とし、●を代表事業者とする事業者グループ（以下「事業者」という。）は、以下のとおり事業契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約は、事業者が事業契約の主体としてのS P C（特別目的会社）を設立しない場合を想定しており、S P Cの設置及び事業契約の締結を行う場合は、事業者と協議の上、本契約を修正するものとする。

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 本契約は、本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。

### （本契約の構成）

第2条 本契約を構成する事項の一切は、次の各号から構成される。

- (1) 契約条項一式
- (2) 要求水準書
- (3) 事業者の提案資料
- (4) 本事業の事業者募集時の質問及び回答
- (5) 大阪公立大学杉本キャンパス国際交流宿舍整備事業基本協定書（以下「基本協定書」という。）に定める事項

2 前項の各号に掲げるもののうち、相互に齟齬が発生した場合は、第1号、第5号、第4号、第2号、第3号の順に優先して解釈を行う。ただし、第3号の内容が要求水準以上のものである場合には第2号に対して優先されるものとする。

### （本事業の概要）

第3条 本事業は、基本事項、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、管理運営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 本学及び事業者は、本契約に基づき、信義に従って誠実に本契約を履行するものとする。

3 事業者は、第1項に規定する業務又は業務の一部を、協力事業者にそれぞれ委託又は請け負わせることができる。ただし、協力事業者の責めに帰すべき事項が発生した場合には、事業者がその責任を負うものとする。

### （契約期間及び事業日程）

第4条 契約期間は、2025年●月●日（ ）から●●年●月●日（ ）までとし、本学及び事業者は、別紙1に規定する日程表に基づき本事業を実施する。

2 前項の規定に関わらず、本契約中の規定に基づき本契約の解除がなされたときは、当該解除日までを契約期間とする。

(事業者の責務及び費用負担)

第5条 事業者は、第3条第1項に規定する各業務の実施及び責任を負うものとし、係る一切の費用を負担するものとする。ただし、別途定めがある場合又は本学と事業者が協議の上本学の負担若しくは入居者の負担とする場合はこの限りではない。

(地位又は権利義務の譲渡等)

第6条 事業者は、本契約上の地位又は本契約により生ずる権利若しくは義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、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。ただし、あらかじめ本学の承認を得た場合は、この限りでない。

(事業収入)

第7条 本事業において得られる一切の収入及びその帰属先は、別紙3に定める。

2 前項の規定に関わらず、事業期間中に、本契約等に定めのない新たな収入が見込まれる場合は、本学と事業者が協議の上その扱いを決定する。

(入居者負担額)

第8条 入居者が負担する家賃等の額（以下「入居者負担額」という。）については、別紙4に定める。

2 本事業は、専ら学生の居住に供するための宿舍を整備運営するものであり、事業者は商業的なコスト削減及び入居者負担額の軽減に努めなければならない。

3 入居者負担額を変更する合理的な理由がある場合は、本学と事業者が協議を行い対応を決定するものとする。

4 入居者負担額の変更が決定された場合は、事業者は入居者に対し、変更予定日の60日前までに通知を行うこと。

(許認可、届出等)

第9条 事業者は、本契約上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、自らの責任及び費用において行うものとする。ただし、本学が単独名義で申請すべきものについては、この限りでない。

2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、本学に事前説明及び事後報告を行う。

3 本学は、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行う。

4 事業者は、本学からの要請がある場合は、本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行う。

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。ただし、不可抗力により遅延した場合は、第41条第1項の規定に従うものとする。

6 事業者は、本事業の実施に係る許認可等の原本を保管し、本学の要請があった場合には原本を提示若しくは提供し、又は原本証明付き写しを本学に提出するものとする。

(近隣対策)

第10条 事業者は、自ら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 前項の近隣対策には、近隣の居住者に対する説明会の開催及びチラシ等による周知を含むものとする。

3 事業者は、前各項に規定する近隣対策の実施について、本学への事前相談及び事後の報告を行うこと。

4 事業者は、第1項及び第2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。ただし、本学としての方針や経営に係るもの及び本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、本学が合理的な範囲の説明責任を負う。

(保険加入)

第11条 事業者は、自ら又は協力事業者をして、次の各号に掲げる保険に加入しなければならない。

(1) 建設工事保険（建設工事における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）

(2) 建設工事における第三者賠償責任保険（建設工事において、第三者に対する法律上の対人又は対物賠償責任を担保するもの）

(3) 宿舎完成後運営中における火災保険（火災等に起因する損害を担保）

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写しを本学に提出しなければならない。

3 第1項に規定する各保険の保険金額は、本事業に照らして妥当な金額とする。

4 （コメント：事業者提案又は協議により事業者が加入する保険があれば記載）

(調査)

第12条 事業者は、本事業の実施において必要な情報を得るため、測量調査、地質調査及びその他必要な調査を実施するものとする。

2 前項の調査に基づき、本学が本事業の要求水準書等にて提供した資料や情報と齟齬があることが判明した場合、事業者はその旨を直ちに本学に通知し、本学が確認した上でその対応につき協議を行う。

(借入金利)

第13条 事業者が本契約の履行にあたり金融機関等からの資金の借入れを行う場合において、企画提案時の金利と実際に借入れを行う際の金利に差異が生じた場合は、本学及び事業者はそれぞれに対して、金利の差異に基づき、提案のあった入居者の家賃等負担額の増額又は減額について要求することができるものとする。

## 第2章 事業用地の提供

(事業用地)

第14条 事業用地の概要は、要求水準書を参照すること。

2 本学は、事業用地の提供にあたり、事業者による建設工事の着工までに、埋設電線(第4項に規定する高圧電線を除く)や配管等の撤去及び移設並びに文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく埋蔵文化財の発掘調査を行う予定である。なお、事業者は埋蔵文化財の発掘調査の範囲を縮小できるように協力すること。

3 本学は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)に基づく土壌汚染調査を実施するが、土壌入れ替え等の対策が必要であることが判明した場合は、本契約締結後に事業者により実施することとし、かかる費用は別途本学が負担するものとする。

4 第2項の規定に関わらず、要求水準書にて示すとおり、事業用地の一部に高圧電線が埋設されており、移設はできない。万一、施工時に破損又は分断させた場合、本学が被る損害は事業者が補償すること。

(定期借地権の設定)

第15条 本学及び事業者は、本事業の実施にあたり必要である場合は、工事開始(着工)予定日までに、一般定期借地権設定契約(BOO方式の場合)又は建物譲渡特約付定期借地権設定契約(BOT方式の場合)(以下、「定期借地権設定契約」という。)を締結し、本学は事業用地を事業者に引き渡す。

2 借地期間及び事業者が本学に支払う借地料額については、事業者の提案に基づき、本学と事業者が協議の上、定期借地権設定契約において定める。

3 事業用地に係る公租公課は本学の負担とする。

4 本学は、事業者からの求めに応じて、事業用地の分筆登記及び第三者の権利の抹消登記を行い、定期借地権設定契約期間中は、事業用地に新たな権利を付着させないものとする。

5 その他必要な事項は、定期借地権設定契約において定める。

### 第3章 設計及び建設業務

#### 第1節 設計業務

(設計)

第16条 事業者は、要求水準書及び提案内容等に基づき、別紙1に規定する期限までに設計業務を行うものとする。

2 前項に定める設計業務への着手にあたり、事前に本学と打合せを行うこと。

3 本学は、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、事業者に対して、本施設の設計状況について随時説明及び係る書類や資料等の提供を求めることができる。

4 事業者は、前項に定める求めに対し誠実に対応するものとし、本学から説明に対しての意見及び指摘事項がある場合は、事業者は当該意見等に最大限に配慮しなければならない。

(設計図書の提出及び確認)

第17条 事業者は、本施設の設計業務の完了後遅滞なく、設計図書を本学に提出しその説明を行

わなければならない、設計変更を行う場合も同様とする。

2 本学は、提出された設計図書が要求水準書及び提案事項等に基づいていないと判断する場合には、事業者の負担において修正を求めることができる。

3 事業者は、前項に基づく要求を受けた場合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、本学の確認を受けるものとし、設計変更の場合も同様とする。

## 第2節 建設業務

### (建設工事)

第18条 事業者は、要求水準書、提案内容及び設計図書等に基づき、別紙1に規定する期限までに建設工事を完了するものとする。

2 事業者は、建設工事の着工前に施工計画書を作成し、本学に提出しなければならない。

3 設計図書において指定されているものを除き、建設工事を実施するために必要な施工方法その他一切の手段は、事業者の責任及び費用負担において定める。

### (進捗状況の報告及び確認)

第19条 事業者は、建設工事の進捗状況を管理及び把握し、施工期間中の毎月1回、進捗状況及び施工監理の状況を記録した月間工事進捗状況報告書を作成のうえ、翌月の10日までに本学に提出すること。

2 前項に規定するほか、本学は、随時事業者に対して進捗状況及び品質管理その他について説明及び合理的な範囲の資料等の提供を求めることができ、事業者はこれに誠実に対応すること。

3 本学は、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）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。

4 前各項の報告及び説明の結果、建設工事が要求水準書及び提案事項等に基づいていないことが判明した場合には、本学は事業者に対し事業者の負担において是正を行うよう求め、事業者はこれに従わなければならない。

### (工期の変更)

第20条 事業者は、施工計画書に定められた工期(以下「工期」という。)の変更の必要性又はその恐れが発生した場合は、直ちに本学に報告するものとする。

2 第41条第1項に規定する不可抗力又はいずれの責めにも帰さない理由により、工期を遵守できない場合は、本学と事業者が協議の上新しい工期を定め、施工計画書を変更するものとする。

3 前項の協議が整わない場合、本学は、新しい工期を合理的に定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

4 事業者の責めに帰すべき理由により工期が遅延した場合、かかる遅延により生じた一切の費用及び損害は事業者が負担する。

5 本学の責めに帰すべき理由により工期が遅延した場合、本学は、かかる遅延に伴い事業者が発生した合理的な費用及び損害を負担する。ただし逸失利益は除くものとする。

(第三者に生じた損害)

第21条 事業者は、建設工事の実施にあたり第三者に損害を及ぼした場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち、本学の責めに帰すべき理由により生じたものは、合理的と認められる範囲で本学が負担する。

(事業者による完了検査)

第22条 事業者は、建設工事の完了後に完了検査を行い、あらかじめ本学に完了検査を実施する旨を通知するものとする。

2 本学は、前項に規定する完了検査へ立会うことがある。

3 事業者は、完了検査への本学の立会い有無を問わず、本学へ、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。

(本学による完了確認)

第23条 本学は別段の定めがある場合を除き、前条第3項の規定による完了検査の結果の提出を受けた日から14日以内に、事業者立ち会いの下、完了確認を実施するものとする。

2 前項の完了確認の結果、本施設が設計図書等の内容に基づいていない又は満たしていないことが判明した場合、本学は、事業者に対して是正を求めることができる。

3 事業者は、前項の規定に基づく是正要求を受けた場合は速やかに是正し、係る結果について本学に報告し、確認を受けなければならない。

4 前項の規定に基づく是正に係る費用は、事業者が負担すること。

5 本学は、第1項に定める完了確認を行ったことにより、本施設の建設工事の内容及び結果について責任を負うものではない。

#### 第4章 維持管理業務・管理運営業務

(維持管理業務・管理運営業務)

第24条 事業者は、要求水準書及び提案内容等に基づき、維持管理業務及び管理運営業務を行うものとする。

(計画書)

第25条 事業者は、維持管理業務及び管理運営業務を実施するにあたり、事業期間中の毎年度、それぞれの業務に含まれる個々の業務単位で年間業務計画書（以下「年間業務計画書」という。）を作成の上、当該年度が開始する日の1か月前（事業期間の最初の年度については、本学が別途定める時期とする。）までに本学に対して提出し確認を受けるものとする。

2 本学は、事業者より提示された年間業務計画書が要求水準書等に基づいていないと判断する場合、事業者の負担において修正を求めることができる。

3 事業者は、前項に基づく要求を受けた場合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、速やかに年間業務計画書の修正を行い、本学へ報告し確認を受けるものとする。

4 本学は、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、維持

管理業務及び管理運営業務の内容及び結果について責任を負担するものではない。

(第三者に生じた損害)

第26条 事業者は、維持管理業務及び管理運営業務の実施にあたり第三者に損害を及ぼした場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち、本学の責めに帰すべき理由により生じたものは、合理的と認められる範囲で本学が負担する。

(事業者によるモニタリング)

第27条 事業者は、常に自らが実施する維持管理業務及び管理運営業務の実施状況を把握し円滑な実施に努め、何らかの理由により、要求水準書、提案内容若しくは年間業務計画書等に基づいた維持管理業務及び管理運営業務が実施できないとき、又はその恐れがある場合は、直ちにその状況及び対応方法等について本学に報告しなければならない。

(定期報告)

第28条 事業者は、維持管理業務及び管理運営業務の実施にあたり、前条におけるモニタリングを踏まえて、次の各号に定める報告書により実施状況を本学へ報告するものとする。

- (1) 業務月次報告書 (月報) 作成月の翌月5日まで
- (2) 半期業務報告書 (半年) 当年度10月15日及び次年度4月15日まで
- (3) 各種点検・保守等報告書 随時

2 前項に規定する報告書に記載すべき内容は、本学と事業者が協議の上、決定する。  
3 本学は、第1項に定める報告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、維持管理業務及び管理運営業務の内容及び結果について責任を負担するものではない。

(本学によるモニタリング)

第29条 前条第1項第2号に規定する報告書の提出に合わせて報告会を開催し、事業者は本学に対し、報告書の内容説明を行うこと。

2 前項の規定に関わらず、本学は、維持管理業務又は管理運営業務において疑義が発生した場合は、随時事業者にその説明を求めることができ、また、本施設において本学が立会いの上、実施状況を確認することができる。

3 事業者は、前各項に定める説明及び本学による実施状況確認に誠実に対応すること。なお、説明及び本学による実施状況確認の結果、維持管理業務又は管理運営業務が要求水準書及び年間業務計画書等の内容に基づいていない又は満たしていないことが判明した場合、本学は、事業者に対して是正を求めることができる。

4 事業者は、前項の是正要求を受けた場合は速やかに是正し、係る結果について本学に報告し、確認を受けなければならない。また、是正に係る費用は、事業者が負担すること。

(窓口)

第30条 事業者は、維持管理業務及び管理運営業務に関する本学からの問い合わせや意見



を受け付けるための窓口を設置するものとし、担当者の氏名、連絡先、対応可能時間等を本学に報告すること。

2 前項の報告内容に変更があるときは、事業者は、速やかに変更内容を本学に報告する。

3 事業者は、窓口を通して収集した問合せや意見を維持管理業務・管理運営業務に適切に反映し、より円滑な業務実施に努めるものとする。

## 第5章 本契約終了に際しての措置

(契約満了)

(コメント：B O Oの場合)

第31条 事業者は、本契約の満了又は定期借地権設定契約が満了した際は、事業者は自らの費用負担により事業用地を原状に回復の上、本学に返還しなければならない。

2 前項において、事業者が正当な理由なく相当の期間内に原状回復を行わない場合は、本学は事業者に代わってこれを実施し、要した費用を事業者に求めるものとする。

(コメント：B O Tの場合)

第32条 事業者は、本契約の満了又は定期借地権設定契約の満了により本事業が終了する際は、事業用地及び事業用地上の建物、設備及び工作物等は無償で本学に譲渡する。

2 事業者及び協力事業者は、本施設を本学が円滑に継続使用できるよう、事業者が用いた各種操作要領、申し送り事項その他関連する資料を無償で譲渡し、引継ぎのための説明を行うこと。

3 本学は、本契約の満了に先立ち、本施設が要求水準書に示された水準（継続して使用することに支障がない程度の通常の劣化、損傷等を除く。）を満たしており、かつ、同施設を継続して使用することに支障がないことを確認するため検査を実施するものとし、事業者は、当該検査に協力するものとする。

4 前項に規定する検査において、本学が事業者による修繕又は補修等をすべき箇所と判断した場合、事業者は、本学からの請求があり次第速やかに当該箇所の修繕等を行い、本学の確認を受けなければならない。なお、修繕又は補修等に係る費用は事業者が負担するものとする。

(終了手続に係る費用負担)

第33条 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、別段の定めがある場合を除き、事業者がこれを負担するものとする。

(事業者の債務不履行等による契約解除)

第34条 本学は、事業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、相当の期間を定めてその履行又は是正を催告した上で、なお履行又は是正に至らない場合は、本契約を解除することができる。

(1) 正当な理由なく本契約の全部又は一部を履行しないとき。

(2) 事業者の責めに帰する理由により、別紙1に定める事業日程に間に合わないことが

明白であるとき。

(3) 前各号に掲げる場合のほか、本契約に違反したとき。

2 本学は、事業者が次の各号のいずれかに該当する場合は、催告なく直ちに本契約を解除することができる。

(1) 第6条の規定に違反したとき。

(2) 債務のすべてが履行不能であるとき。

(3) 債務の一部の履行が可能である場合又は事業者が債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に示した場合において、残存する部分のみでは本契約の目的を達することができないとき。

(4) 維持管理業務及び管理運営業務に係る報告書に虚偽記載を行ったとき。

(5) 第36条に定める表明保証及び誓約に違反したと本学が認めたとき。

(6) 破産手続、会社更生手続、民事再生手続若しくは特別清算その他の倒産法制上の手続の開始に係る申し立てがなされたとき、又は解散、会社分割、事業譲渡、合併若しくは株式処分等により本契約を継続し難いと本学が認めたとき。

(7) 基本協定書第13条第2項及び第3項の各号のいずれかに該当したとき。

3 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、前項第6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

4 事業者は、第1項から第3項に定める事由が生じた場合、第三者に本契約から生じる契約上の地位を譲渡することについての承認を本学に申請することができる。本学は、承認申請にかかる第三者が本契約に規定された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。

5 本学は、第1項から第3項に定める事由が生じた場合、当該事由が生じてから1か月以内に第4項に定める事業者からの承認申請がない場合、又は承認申請にかかる第三者が本契約の履行を事業者から引き継ぐことが相当と認められなかった場合は、本学又は本学が指定する第三者をもって、本施設（建設中の場合、その出来高部分）に相応する代金を事業者に対して一括若しくは分割で支払い、又は支払させた上で、本契約から生じる契約上の地位を当該第三者に譲渡することができるものとし、事業者はこれを承諾するものとする。

6 第4項又は第5項に基づき第三者が本契約の地位を取得する場合は、本学及び事業者は、定期借地権設定契約上の事業者の地位を、併せて当該第三者に引き受けさせなければならない。

7 第1項から第3項に定める事由により、第4項又は第5項の規定によらず本契約が解除された場合は、併せて定期借地権設定契約は終了するものとし、事業者は、事業用地を原状に復して本学に返還するものとする。なお返還にあたって必要な費用は事業者の負担とする。

8 第1項から第3項に定める事由により本契約が解除された場合は、本学は、事業者が本事業のため支出した経費の一切を補償しないものとする。一方、本学に損害が生じた場合

は、その賠償を事業者に対し請求することができる。

(本学の債務不履行等による契約解除)

第35条 本学が、本契約上の重要な義務に違反した場合、かつ本学が当該違反を是正しない場合は、事業者は本契約を解除することができる。

2 前項の規定に基づき本契約が解除された場合は、事業者はこれによって生じた損害の賠償を本学に対し請求することができる。

## 第6章 表明・保証及び誓約

(事業者による表明保証及び誓約)

第36条 事業者は本学に対し、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、適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自らの財産を所有し、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、法律上及び事業者内の規則上要求されている一切の手続を行ったものであること。
- (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が、事業者に適用のある法令に違反せず、事業者が当事者であり若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず又は事業者に適用される判決、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。
- (4) 本契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力ある事業者の債務を構成し、本契約の規定に従い強制執行可能な事業者の債務が生じること。

(本学による誓約)

第37条 本学は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅するまで、維持管理業務及び管理運営業務の実施に必要な本学が維持すべき許認可を維持することを誓約する。

## 第7章 法令変更

(法令変更による増加費用等の扱い)

第38条 本事業の実施に際して、国や地方公共団体等における法律、政令、条例、規則、条例及びその他公的機関の決定及び判断等に変更（以下「法令変更」という。）が発生したことにより、事業者が増加費用又は損害が生じた場合、原則として事業者が負担するが、法令変更の内容によっては、入居者負担額の改正を行う必要があるため、本学に相談すること。

(通知及び協議)

第39条 本契約の締結後における法令変更により、本事業の実施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本学に通知しなければならない。

2 前項の通知があった場合、本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

によるやむを得ない事情であると認めるときは、対応方針について協議するものとする。

(法令変更による解除)

第40条 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、本学又は事業者は相手方に協議を要請の上、双方の合意により本契約の全部又は一部を解除することができる。

2 前項の規定により本契約の全部が解除された場合、事業者は、事業用地を原状に復して本学に返還するものとする。なお返還にあたって必要な費用は事業者の負担とする。

3 第1項の規定により本契約が解除された場合、本学又は事業者に発生した損害については各自の負担とする。

## 第8章 不可抗力

(不可抗力による措置)

第41条 本事業の実施に際して、不可抗力により事業者が増加費用又は損害が生じた場合、合理的な金額を事業者負担とするよう、本学と事業者が協議の上、それぞれの負担額を決定する。なお、負担額は、保険金等による補填額を除いて算出するものとする。

2 不可抗力により本事業の実施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本学に通知しなければならない。

3 前項の通知があった場合、本学は当該通知の内容について確認し、不可抗力によるやむを得ない事情であると認めるときは、対応方針について事業者と協議するものとする。

(不可抗力による解除)

第42条 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、本学又は事業者は、双方の合意により本契約の全部又は一部を解除することができる。

2 前項の規定により本契約の全部が解除された場合、事業者は、事業用地を原状に復して本学に返還するものとする。なお返還にあたって必要な費用は事業者の負担とする。

2 第1項の規定により本契約が解除された場合、本学又は事業者に発生した損害については各自の負担とする。

### 【定義】

「法令変更」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程、判断、措置等が制定又は改廃されることをいう。

「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動、戦争、疫病その他の人為的な現象(公募要項等、事業者提案又は設計図書に基準の定めがあるものについては、当該基準を超えたものに限る。)のうち、通常の予見可能な範囲外のものであって、本学及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいう。

## 第9章 雑則

### (著作権等の帰属等)

第43条 本学が、本事業の公募手続及び本契約に基づき事業者に提供した情報、書類、図面等（本学が著作権を有しないものは除く。）の著作権等は、本学に帰属する。

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、事業者に帰属する。

### (著作権等の利用等)

第44条 本学は、事業者が公募手続及び本契約に基づき本学に提出した書類、図面、写真及び映像等（以下「成果物」という。）について、本学の裁量により広報等のために利用する権利を有するものとし、その利用の権利は、本契約の終了後も存続するものとする。

2 著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当するものに係る同法第2章及び第3章に規定する作者の権利の帰属は、同法の定めるところによる。

3 本学が成果物を利用するにあたり、事業者は、自ら又は著作権者（本学を除く。）をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。

### (著作権等の譲渡禁止)

#### 第45条

事業者は、本事業により生じた作者の権利を第三者に譲渡し又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ本学の承諾又を得た場合は、この限りでない。

### (著作権等の侵害の防止)

第46条 事業者は、本事業において第三者の有する著作権を侵害しないことを本学に対して保証する。

2 事業者は、本事業において第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該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。

### (特許権等の使用)

第47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に基づき保護される第三者の権利の対象となっている業務仕様又は工法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

### (秘密の保持及び資料等転用の禁止等)

第48条 事業者は、本事業を実施する上で知り得た業務上の秘密を他人に漏らし、又は他の目的に利用してはならず、協力事業者においても徹底を図ること。

2 前項の規定は、事業者及び協力事業者の業務従事者等にも適用するものとする。

3 事業者は、本学が提供する一切のデータ、プログラム及び資料等を業務以外の用に供し、又は複製してはならない。

(通知等の様式その他)

第49条 本契約に基づく催告、請求、通知、報告、申出、承認及び解除等は、書面により行わなければならない。

2 本契約の履行に関して本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 本契約の履行に関して本学及び事業者間で用いる言語は、日本語とする。

5 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。

(延滞利息)

第50条 本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、本学又は事業者は、遅延日数に応じ、支払期日の翌日における民事法定利率（民法第404条第3項の規定に基づき法務省令で定めた率をいう。）の割合で計算して得た額の遅延利息を相手方に支払わなければならない。

(公租公課の負担)

第51条 本契約に関連して生じる公租公課は、別に定めがある場合を除き、すべて事業者の負担とする。ただし、本学は、所有者として課税される固定資産税について負担する。

(リスク分担)

第52条 本契約の履行において発生する可能性があるリスク並びにそれらに対する本学及び事業者の責任分担については、別紙5リスク分担表のとおりとする。

(協議)

第53条 本契約に定めのない事項若しくは本契約に関して疑義が生じた場合、又は本契約の変更の必要が生じた際は、本学と事業者は、誠意をもって協議しこれを定めるものとする。

(準拠法)

第54条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

(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。

2025年●月●日

公立大学法人大阪  
大阪市阿倍野区旭町一丁目 2 番 7 -601号  
理事長 福島 伸一

**【代表事業者】**

住所、事業者名又は屋号、代表者名、代表者印

**【その他構成事業者】**

住所、事業者名又は屋号、代表者名、代表者印

**【その他構成事業者】**

住所、事業者名又は屋号、代表者名、代表者印

(別紙 1)

(コメント：事業スケジュールを記載)

(別紙 2)

(コメント：収入種別及び帰属先を記載)

(別紙 3)

(コメント：入居者負担額を記載)

(別紙 4)

リスク分担表

リスク分担表

別紙 4

凡例：○責任者、△協力者

段階	リスクの種類	項番	内容	負担者				備考	
				BOO・BOT		BTO			
				本学	事業者	本学	事業者		
共通	募集要項等	1	募集要項等に係る内容の誤り又は変更に関するもの	○		○			
	資金調達	2	事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		○		○		
	契約	遅延・不能	3	事業契約が締結できない又は遅延に関するもの	○	○	○	○	帰責事由による
		政治・行政	4	本事業に直接影響を及ぼす「本学」に係る政策変更に関するもの	○		○		
		法制度	5	本事業に直接関係する法令等の制定・改正に関するもの（課税制度を含む）		○	○		
			6	上記以外の法令等の制定・改正に関するもの		○		○	※1
		許認可	7	事業者が取得すべき許認可の遅延等に関するもの		○		○	
		債務不履行	8	本学の指示若しくは債務不履行又は本学の責めに帰すもの	○		○		
	9		事業者の債務不履行又は責めに帰すもの		○		○		
	10		事業者が本事業を実施したことに伴い発生した損害に関するもの（本学の責めに帰すものを除く）		○		○		
	社会	住民対応	11	事業そのものに対する反対運動又は訴訟に関するもの	○		○		
		環境問題	12	各事業の実施内容及び結果に対する反対運動又は訴訟に関するもの		○		○	
			13	有害物質等の排出・漏えい、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁又は光・臭気に関するもの		○		○	
	土地の瑕疵	14	土壌及び地下水の汚染、地中障害物等、土地の瑕疵に関するもの	○		○			
	不可抗力	15	天災・暴動等、自然災害又は人為的な現象のうち、通常予見可能な範囲を超えるもの	○		○	○	※2	
設計	発注者責任	16	本学の指示の不備又は変更による設計内容の変更に関するもの	○		○			
		17	事業者の指示・判断の不備又は変更による設計内容の変更に関するもの		○		○		
	測量・調査・設計	18	本学が実施した測量・調査・設計に関するもの	○		○			
		19	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○		○		
	設計変更	20	地質障害、地中障害物により必要となる費用及び工期の延長に関するもの	○		○			
		21	本学の事業者への提示条件・指示の不備又は変更に関するもの	○		○			
	要求水準不適合	22	事業者の設計者への提示条件・指示の不備又は変更に関するもの		○		○		
		23	要求水準不適合に関するもの		○		○		
建設	用地取得	24	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○		○		
		25	事業用地の提供、確保に関するもの	○		○			
	設計変更	26	本学の事業者への提示条件・指示の不備又は変更に関するもの	○		○			
		27	事業者の設計者への提示条件・指示の不備又は変更に関するもの		○		○		
	工事遅延	28	本学に起因する工事遅延	○		○			
		29	事業者に起因する工事遅延		○		○		
	建設コスト	30	本学の指示又は依頼による工事費の増加に関するもの	○		○			
		31	上記以外の工事費の増加に関するもの（法令変更及び不可抗力については別途規定）		○		○		
	工事監理	32	工事監理に関するもの		○		○		
	要求水準不適合	33	要求水準不適合に関するもの		○		○		
施設損傷	34	建設中の目的物や材料等に生じた損害に関するもの		○		○			
維持管理・管理運営	契約不適合	35	施設の隠れた瑕疵に係る担保責任に関するもの		○		○		
	計画変更	36	本学都合による事業契約・内容の変更に関するもの	○		○			
	空室	37	空室の発生に関するもの	△	○	○	△	※3	
	家賃等の未収	38	入居者からの家賃等の未収に関するもの		○		○		
	維持管理・管理運営コスト	39	本学の指示又は依頼による維持管理・管理運営コストの増加に関するもの	○		○			
		40	上記以外の維持管理・管理運営コストの増加に関するもの（法令変更及び不可抗力については別途規定）		○		○		
	施設損傷	41	事故又は火災等による施設の損傷に関するもの		○		○		
		42	適切な維持管理・管理運営業務がなされなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○		○		
	要求水準不適合	43	要求水準不適合に関するもの		○		○		
	セキュリティ	44	適切な維持管理・管理運営業務がなされなかったことに起因する事故・情報漏えい等の発生に関するもの		○		○		
45		事業者の責めに帰さない事故・情報漏えい等の発生に関するもの	○		○				
終了	施設の性能	46	事業終了時の施設性能の担保及び維持管理・管理運営業務の引継ぎに関するもの		○		○	BOOは除く	
	終了手続	47	事業期間終了時の手続に伴う諸費用の発生に関するもの		○		○		

※1 「本事業に直接関係する法令等」とは、特に本施設及び本施設と類似のサービスを提供する施設の維持管理及び管理運営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指す（消費税の範囲変更及び税率変更も含む）。  
これらに該当しない、例えば法人の所得に課税される法人税の税制変更等、事業者に対して一般に適用される法令等については含まれないものとする。

※2 【BOO・BOT】 損害・追加費用が発生した場合、保険等の補填額を除き、合理的な金額までを事業者負担とする。  
なお、契約解除に至る場合、双方がそれぞれに発生する損害を負担する。  
【BTO】 損害・追加費用が発生した場合、設計・建設・工事監理、維持管理、管理運営のそれぞれに係る1/100を事業者負担、それ以外を本学負担とする（保険金等の補填額を差し引いた上で計算する）。  
なお、契約解除に至る場合、本学は、施設整備部分のサービス料支払残金を契約解除前のスケジュールに基づき事業者に支払うものとする。

※3 【BTO】 本学と事業者が協議の上、入居保証（入居率）について定めることができる。