

別紙1 提出書類及び完成図書

1. 基本設計図書等

(1) 建築(総合)

- 1) 設計条件整理表
- 2) 基本計画説明書
- 3) 基本設計図
 - ・表紙
 - ・図面リスト
 - ・仕様概要書
 - ・仕上概要表
 - ・面積表及び求積図
 - ・敷地案内図
 - ・配置図
 - ・平面図(各階)
 - ・立面図
 - ・断面図
 - ・矩形図(主要部詳細)
 - ・日影図
 - ・その他必要図書
- 4) 各種技術資料

(2) 建築(構造)

- 1) 設計条件整理表
- 2) 構造計画説明書
- 3) 構造計画概要書
- 4) その他必要図書
- 5) 各種技術資料

(3) 電気設備(電気設備、昇降機設備)

- 1) 設計条件整理表
- 2) 電気設備計画説明書
- 3) 電気設備設計概要書
- 4) その他必要図書
- 5) 各種技術資料

(4) 機械設備(給排水衛生設備、空調換気設備)

- 1) 設計条件整理表
- 2) 機械設備計画説明書
- 3) 機械設備設計概要書
- 4) その他必要図書
- 5) 各種技術資料

(5) 建設工事工程表

(6) 工事費概算書(工種等別)

(7) 官公庁等打合せ記録

2. 実施設計図書等

(1) 総合（意匠）

1) 建築物概要書

2) 総合（意匠）設計図

- ・ 図面リスト
- ・ 特記仕様書
- ・ 敷地案内図
- ・ 配置図
- ・ 仕上表
- ・ 面積表及び求積表
- ・ 平面図(各階)
- ・ 立面図(各面)
- ・ 断面図
- ・ 矩計図
- ・ 展開図
- ・ 天井伏図（各階）
- ・ 平面詳細図
- ・ 断面詳細図
- ・ 部分詳細図
- ・ 建具表
- ・ 外構図
- ・ 設置備品等リスト・レイアウト図（要求水準書別表3対応）

3) その他必要図書

(2) 建築（構造）

1) 構造設計図

- ・ 特記仕様書
- ・ 伏図（各階）
- ・ 軸組図
- ・ 部材断面図
- ・ 標準詳細図
- ・ 部分詳細図

2) 構造計算書

3) その他必要図書

(3) 電気設備

1) 電気設備設計図

- ・ 図面リスト
- ・ 特記仕様書
- ・ 敷地案内図
- ・ 配置図
- ・ 電灯設備図
- ・ 動力設備図
- ・ 電熱設備図
- ・ 雷保護設備図
- ・ 受変電設備図
- ・ 静止形電源設備図
- ・ 発電設備図
- ・ 構内情報通信網設備図

- ・構内交換設備図
 - ・情報表示設備図
 - ・映像・音響設備図
 - ・拡声設備図
 - ・誘導支援設備図
 - ・テレビ共同受信設備図
 - ・監視カメラ設備図
 - ・防犯・入退室管理設備図
 - ・火災報知設備図
 - ・中央監視制御設備図
 - ・構内配電線路図
 - ・構内通信線路図
 - ・テレビ電波障害防除設備図
- 2) 昇降機設備設計図
- ・図面リスト
 - ・特記仕様書
 - ・敷地案内図
 - ・配置図
 - ・自動制御設備図
 - ・昇降機設備図
- 3) その他必要図書
- (4) 機械設備
- 1) 給排水衛生設備設計図
- ・図面リスト
 - ・特記仕様書
 - ・敷地案内図
 - ・配置図
 - ・機器表
 - ・衛生器具設備図
 - ・給水設備図
 - ・排水設備図
 - ・雨水・排水再利用設備図
 - ・給湯設備図
 - ・消火設備図
 - ・ガス設備図
 - ・ゴミ処理施設図
 - ・屋外設備図
- 2) 空気調和設備設計図
- ・図面リスト
 - ・特記仕様書
 - ・敷地案内図
 - ・配置図
 - ・機器表
 - ・暖房設備図
 - ・空気調和設備図
 - ・換気設備図
 - ・自動制御設備図

- ・排煙設備図
- ・屋外設備図
- 3) その他必要図書
- (5) 各種技術資料（建築、電気設備、機械設備）
- (6) 各種計算書（建築、電気設備、機械設備）
- (7) 工事費内訳明細書等
- (8) 許可申請、各種評定及び計画通知等
 - ・建築許可申請書
 - ・省エネルギー関係計画書
 - ・超高層建築性能評定図書
 - ・防災計画評定図書
 - ・防災性能評定図書
 - ・建築計画概要書
 - ・計画通知図書（建築物、昇降機）
 - ・その他建物建設に必要な各種申請図書
- (9) 透視図（外観2枚（A2又はA3版程度）、アルミ額入り）
- (10) 模型（縮尺1/200又は1/300程度、主要材料：アクリル製）
- (11) 官公庁等打合せ記録

*基本設計図書、実施設計図書とも提出部数及び体裁等は、別途大学の指示による。また、図書の表記方法については、事業者が大学と協議するものとする。

*全ての提出資料は電子媒体(CD-R又はDVD-R等)で提出する。保存形式は作成ソフト形式及びPDF形式とする。

*設計図書にはJ2棟部分も含むものとし、必要な設計図書は基本協定締結後、協議する。

*上記以外にも、入札説明書等において提出が指定されるものを含む。

3. 工事着手時の提出図書

- (1) 施工計画書
- (2) 全体工程表
- (3) 現場代理人・各種技術者届
- (4) 建設業務実施体制表
- (5) その他必要図書

*提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。なお、上記以外にも、入札説明書等において提出が指定されたものを含む。

4. 施工時の提出書類

- (1) 月間工事工程表
- (2) 月間工事報告書
- (3) 月間工事監理報告書
- (4) その他必要図書

*** 提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。なお、上記以外にも、入札説明書等において提出が指定されたものを含む。**

5 完成に伴う提出図書

(完成図書)

- (1) 完成通知書
- (2) 目的物引渡書
- (3) 完成図一式
- (4) 施工図一式
- (5) 引渡関連書類(施工業者・主要機材発注先リスト、内外仕上げメーカー・材料名・品番リスト、鍵及び工具引渡書、予備品リスト、建物維持管理要領等))
- (6) 機器完成図検査試験成績書、保証書、念書等
- (7) 保全に関する資料一式
- (8) 機器性能試験成績書
- (9) 各種試験成績書、保証書、念書等
- (10) 着工前写真、工事写真、工事完成写真
- (11) 計画通知書その他の許可申請書
- (12) 官公署・事業会社の許可書類一覧表
- (13) 建築基準法第18条第16項の規定による検査済証
- (14) 建築士法第20条第3項の規定による工事監理報告書
- (15) その他必要となる検査済証(消防法第17条の3の2の規定による検査済証等)、届出書、報告書等
- (16) 負荷設備台帳、設備機器台帳等
- (17) 完成建物等概要図書
- (18) その他必要図書(大学の要求による登記に関する書類、登記に必要な書類等)

*** 提出時の体裁、部数等については、別途大学の指示するところによる。なお、上記以外にも、入札説明書等において提出が指定されたものを含む。**

*** 維持管理業務期間中に変更が生じた場合は、速やかに大学が保管する上記書類に変更箇所を修正する。**

別紙 2 本件施設配置図

別紙 3 日程表

別紙 4 事業者等が付保する保険

契約書に規定する、事業者等が付保する保険等の保険条件は以下のとおりとする。但し、本条件は最少限度の条件であり、事業者の判断に基づき、これよりも担保範囲の広い補償内容とすることを妨げるものではない。また、下記保険以外の保険の付保については、事業者の提案とする。

1. 建設期間中の保険（第 11 条）

(1) 建設工事保険等

①保険種目

建設工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

②保険内容

建物の建築工事中に発生した工事目的物の損害を担保するものである。

（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）

③付保条件

- ・ 保険目的の範囲は、本件事業の契約対象となるすべての工事を対象とする。
- ・ 保険期間は、本件施設の着工日から本件引渡日までの期間とする。
- ・ 保険契約者は、事業者又は建設企業とする。
- ・ 被保険者は、事業者、監理企業、建設企業及びそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合は、リース業者を含む。）、東京工業大学を含むものとする。
- ・ 保険金額は、本件施設の建設工事費等（消費税を含む。）とする。
- ・ 控除額（被保険者自己負担額）は、10 万円／一事故以下とする。
- ・ 水災危険担保とする。

(2) 第三者賠償責任保険

①保険種目

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

②保険内容

請負業者賠償責任保険とは、工事遂行中第三者（東京工業大学及びその役職員、本件施設の利用者、来訪者、見学者、通行者、近隣居住者を含む。）に対する対人及び対物賠償損害を担保する。

③付保条件

- ・ 担保範囲は、本件事業の契約対象となっているすべての工事を対象とする。
- ・ 保険期間は、本件施設の着工日から本件引渡日までの全期間とする。
- ・ 保険契約者は、事業者又は建設企業とする。
- ・ 被保険者は、東京工業大学、事業者、監理企業、建設企業及びそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。）を含むものとする。
- ・ 建設企業（下請負者を含む。）とその他の被保険者は第三者とみなすような交叉責任担保特約を付する。
- ・ 保険金額は、対人・対物共通で 10 億円／一事故以上とする。
- ・ 免責金額（被保険者自己負担額）は 5 万円／一事故以下とする。

- ・被保険者（東京工業大学を除く。）が直接作業を加えている財物の損壊について復活担保する特約を付すること。

事業者又は建設企業は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく甲に提示するものとする。

事業者又は建設企業は、大学の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

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

2. 維持管理期間中の保険（第 11 条）

(1) 第三者賠償責任保険

①保険種目

第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

②保険内容

第三者賠償責任保険とは、施設の所有及び維持管理期間中業務遂行に伴う第三者（東京工業大学及びその役職員、本施設の利用者、来訪者、見学者、通行者、近隣居住者を含む。）に対する対人及び対物賠償損害を担保する。

③付保条件

- ・担保範囲は、本件事業の契約対象となっているすべての業務を対象とする。
- ・保険期間は、維持管理業務開始日から本件事業の終了日までとする。

なお、一年ごとの更新も認める。

- ・保険契約者は、事業者又は維持管理受託者とする。
- ・被保険者は、東京工業大学、事業者、維持管理受託者及びそのすべての下請負者（リース仮設材を使用する場合はリース業者を含む。）を含むものとする。
- ・維持管理受託者（下請負者を含む。）とその他の被保険者は第三者とみなすような交叉責任担保特約を付する。
- ・保険金額は、対人・対物共通で 10 億円／一事故以上とする。
- ・免責金額（被保険者自己負担額）は 5 万円／一事故以下とする。

(2) 火災保険

①保険種目

普通火災保険

②保険内容

普通火災保険とは、維持管理期間中における火災を含む不測かつ突発的な事故による損害を担保する。

③付保条件

- ・担保範囲は、本件施設のうち事業者の専有部分及び共用部分のうち事業者の共有持分を対象とする。
- ・保険期間は、維持管理業務開始日から本件事業の終了日までとする。

なお、一年ごとの更新も認める。

- ・保険契約者は、事業者又は維持管理受託者とする。
- ・被保険者は、東京工業大学、事業者、維持管理受託者を含むものとする。
- ・保険金額は、再調達価格に相当する金額とする。

なお、大学は、本件施設のうち大学の専有部分及び共用部分のうち大学の共有持分を対象とし、再調達価格を保険金額とする火災保険を付保する予定である。

事業者、維持管理受託者又は維持管理業務を実施する者で大学の承諾を受けた者は、上記の保険契約を締結したときは、その保険証券を遅延なく大学に提示するものとする。

事業者、維持管理受託者又は維持管理業務を実施する者で大学の承諾を受けた者は、大学の承諾なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができない。

別紙 5 目的物引渡書

目的物引渡書

平成 年 月 日

国立大学法人東京工業大学事務局長殿

事業者 住 所
名 称
代表者

事業者は、以下の施設を、東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業における「建物等の設計、建設及び維持管理に関する事業契約書」第 31 条の規定に基づき、下記引渡年月日付で引き渡します。

	工事名	
	工事場所	
	施設名称	
	引渡年月日	
立 会 人	東京工業大学	
	事業者	

別紙 6 保証書の様式

国立大学法人東京工業大学長 ●● 様

保証書(案)

〔建設企業等〕（以下「保証人」という。）は、東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業（以下「本件事業」という。）に関連して、●●（以下「事業者」という。）が国立大学法人東京工業大学（以下「大学」という。）との間で締結した平成 22 年●月●日付け建物等の設計、建設及び維持管理に関する事業契約（以下「事業契約」という。）に基づいて、事業者が大学に対して負担する第 1 条に定義される主債務を事業者と連帯して保証する（以下「本保証」という。）。なお、本保証書において用いられる用語は、本保証書において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるのと同様の意味を有する。

第 1 条（保証）

保証人は、事業契約第 32 条第 1 項及び第 59 条第 1 項に基づく事業者の大学に対する債務（以下「主債務」という。）を保証する。

第 2 条（通知義務）

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

第 3 条（保証債務の履行の請求）

1. 大学は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、大学が別途定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。
2. 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。大学及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定する。
3. 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

第 4 条（代位等）

保証人は、事業契約に基づく事業者の債務が全て履行されるまで、保証人が本保証に基づく保証債務を履行したことにより、代位によって取得した権利を行使することができない。

第 5 条（終了及び解約）

1. 保証人は、本保証を解約することができない。
2. 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了する。

第 6 条（管轄裁判所）

本保証に関する一切の紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第 7 条（準拠法）

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈される。

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

平成●年●月●日

保証人

別紙 7 モニタリング及びサービス対価の減額等の方法(第 48 条関係)

1. モニタリングの概要

大学は、維持管理業務の実施状況をモニタリングし、事業者が事業契約書に定められた業務を確実に遂行し、かつ本契約、要求水準書、提案書、長期業務計画書、事業計画書及び維持管理業務年間計画書において定められた要求水準（以下、本別紙 7 において「要求水準」という。）を満たしているかの確認を行う。モニタリングの結果、要求水準が維持されていないことが判明した場合には、サービス対価の減額等を行う。

(1) モニタリングの実施期間
維持管理期間

(2) モニタリングの対象業務

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 清掃業務
- ④ 受付業務
- ⑤ レンタルラボへの入居者募集業務

(3) モニタリング実施計画書の作成

事業者は、事業契約締結後、モニタリング実施計画書の案を作成し、大学に提出する。大学は、事業者と協議の上、モニタリング実施計画書を確定する。モニタリング実施計画書には、モニタリングの時期、内容、実施体制、手順、評価基準等を記載する。

2. 維持管理業務のモニタリング

(1) モニタリングの開始時期

維持管理業務のモニタリングは、維持管理業務の開始日が属する月から開始する。

(2) モニタリング方法

1) 維持管理業務におけるモニタリング方法

① 個別モニタリング

大学は、点検・保守の実施時期に合わせ、業務の結果を確認する。

- ・事業者は、維持管理業務の中で、月単位よりも短い周期で行う点検・保守については、業務実施後に、その結果を大学に報告する。

② 定期モニタリング

大学は、月 1 回定期モニタリングを実施する。

- ・事業者は、毎月業務終了後 7 日以内（土日・祝日除く。）に、業務報告書を大学に提出する。
- ・大学は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。

③ 随時モニタリング

大学は、必要に応じて、随時モニタリングを実施する。

2) レンタルラボへの入居者募集業務におけるモニタリング方法

① レンタルラボの入居状況の評価

大学は、レンタルラボへの入居者募集業務について、上記 1)②及び③のモニタリングに加えて、レンタルラボの入居状況を定期的に評価する。

- ・事業者は、半期（4月～9月、10月から3月）業務終了後7日以内（土日・祝日除く。）に、当該期間の全体入居率及び民間企業等をレンタルラボに入居させた実績を大学に報告する。

(3) モニタリング結果の通知

大学は、個別モニタリング、定期モニタリング及び随時モニタリングの結果を基に、月に1度、業務状況の良否を判断し、業務報告書の受領後7日以内（土日・祝日除く。）に事業者へ通知する。

(4) 要求水準が満たされていなかった場合の措置

大学は、モニタリングの結果、要求水準が維持されていないと判断した場合には、サービス対価の減額を行う。

(5) モニタリング費用の負担

モニタリングに係る費用のうち、大学が実施するモニタリングに係る費用は、大学の負担とする。

3. サービス対価の減額等

大学が行う維持管理業務に関するモニタリングの結果、要求水準が維持されていないことが判明した場合には、サービス対価の減額等を行う。

なお、維持管理業務の不履行に対しては、サービス対価の減額等の措置のほか、業務に関する指導等を随時行う。

(1) 維持管理業務に係る減額等

1) モニタリングに基づく減額等

- ① 大学は、モニタリングの結果、維持管理業務が要求水準を満たしていないと判断した場合、対象業務に対応する対価の減額を行う。
- ② 維持管理期間を通じ、同一の対象業務において2回の減額措置を経た後、更に要求水準を満たしていない場合、大学は、事業者と協議の上、減額対象業務を行う者を変更させることがある。なお、対価の支払い対象期間の途中で減額対象業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、累計で減額の実行される基準に達した場合には、この期間も減額措置を行う。
- ③ 維持管理業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、対価の支払いの減額措置が行われる場合、又は減額対象業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は6ヶ月以内に契約を解約することができる。なお、対価の支払い対象期間のうち、減額対象業務を行う者が変更した後の期間のみにおいて要求水準を満たしていない事態が生じた場合も当然に解約することができる。

2) 減額の方法

維持管理業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、減額ポイントを生じる。減額ポイントを累計し、6ヶ月分の減額ポイントが一定値に達した場合には、維持管理業務にかかる対象業務の対価の減額を行う。

ア) 減額の対象となる事態

維持管理業務が契約書に定める要求水準を満たしていない場合とは、以下に示す①又は②の状態と同等の事態をいう。

- ① 利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合
- ② 利用者が業務を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合

維持管理業務について、①又は②の状態となる基準は以下のとおりとする。

① 利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

対象業務	明らかに重大な支障があるとみなす事態
建物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の放棄 ・大学との連絡を行わない(長期にわたる連絡不通等) ・大学からの指導・指示に従わない ・定期点検の未実施 ・故障等(機能を果たさない状態)の放置 ・整備不良によるエレベーターの機能停止 ・不衛生状態の放置 ・災害時の不稼動(火災等発生時において適切な機能を果たさない事態の発生) ・安全措置の不備による人身事故の発生 等
設備保守管理業務	
清掃業務	
受付業務	
レンタルラボへの入居者募集業務	

② 利用者が業務を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例

対象業務	明らかに利便性を欠く事態
建物保守管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務の怠慢 ・保全上必要な修理等の未実施 ・利用者等への対応不備 ・業務報告の不備 ・整備不良によるエレベーターの不具合の発生 ・関係者への連絡不備 等
設備保守管理業務	
清掃業務	
受付業務	
レンタルラボへの入居者募集業務	

イ) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

大学は、個別モニタリング、定期モニタリング及び随時モニタリングを経て、対象業務に対応する当月の減額ポイントを確定する。

事 態	減 額 ポ イ ン ト
利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある場合	各項目につき 10 ポイント
利用者が施設を利用することはできるが、明らかに利便性を欠く場合	各項目につき 1 ポイント

ウ) 減額ポイントを加算しない場合

減額の対象となる「3. (1)2) ①又は②」の状態と認められたとしても、以下の①又は②に該当する場合には減額ポイントを計算しない。

- ① やむを得ない事由により「3. (1)2)ア)①又は②」の状態が生じた場合で、かつ事前に大学に連絡があった場合。
- ② 明らかに事業者の責めに帰さない事由によって「3. (1)2)ア)①又は②」の状態が生じた場合。

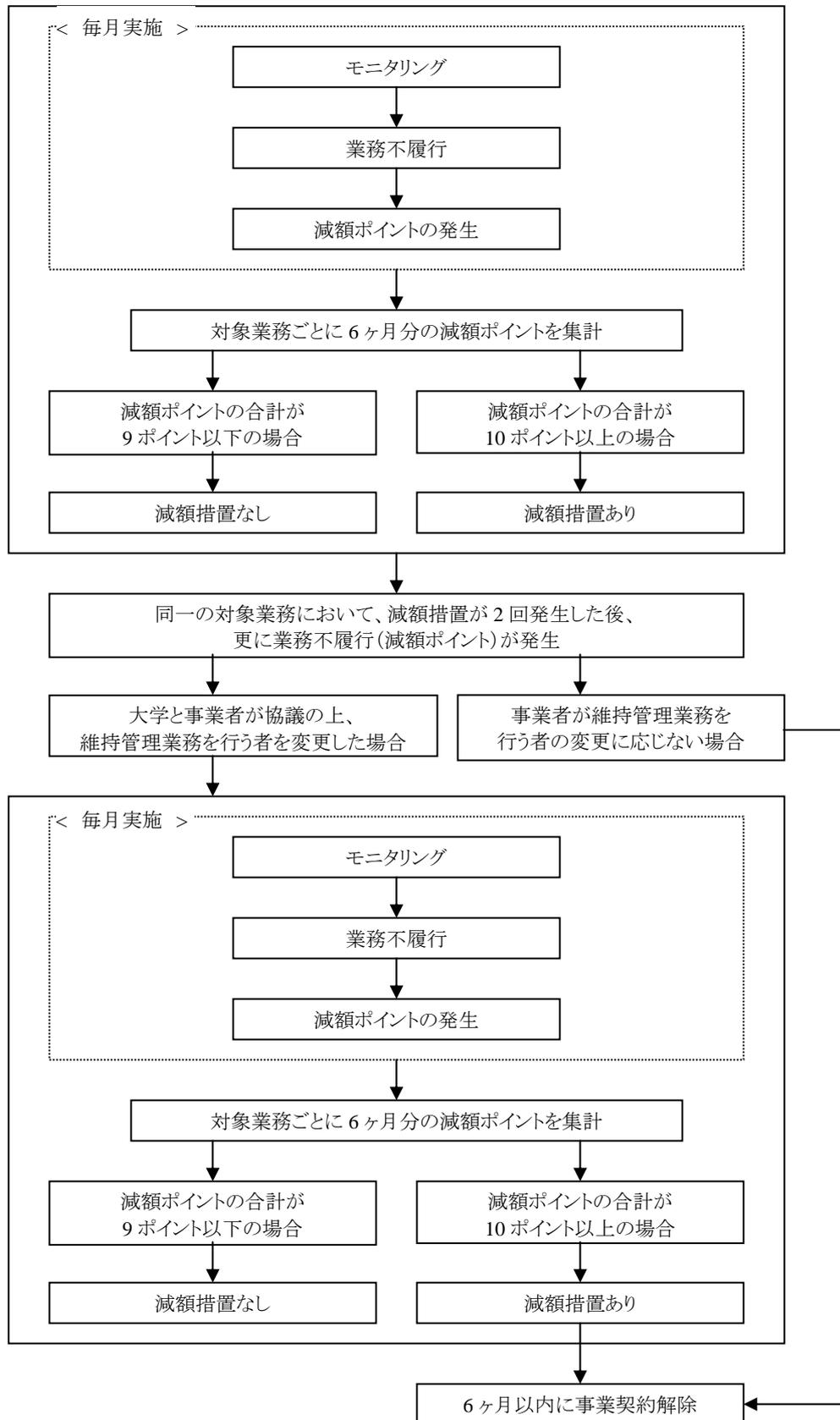
エ) 減額ポイントの支払額への反映

対価の支払いに際しては、6ヶ月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって維持管理業務にかかる対象業務の対価の減額割合を定め、減額の必要がある場合には、当該6ヶ月分の支払額を事業者へ通知した上で減額を行う。(減額ポイントは対象業務ごとに計算し、減額も対象業務ごとに行う。)なお、減額ポイントは、次の6ヶ月に持ち越さない。

◆ 減額割合

当該6か月の減額ポイント合計	維持管理業務の対価の減額割合
100以上	100%減額
50～99	1ポイントにつき0.9%減額 (45%～89.1%の減額)
30～49	1ポイントにつき0.6%減額 (18%～29.4%の減額)
10～29	1ポイントにつき0.3%減額 (3%～8.7%の減額)
0～9	0% (減額なし)

オ) 維持管理業務に係る減額等に関する手続きの流れ



(2) レンタルラボ施設費の減額等

事業者には大学が運営するレンタルラボの入居者募集を行い、民間企業等の入居を中心にレンタルラボの入居率向上に貢献することが期待されているため、レンタルラボの入居状況に応じてレンタルラボ施設費を支払う。

1) レンタルラボの入居状況の評価

下記に示す要件を満たさない場合、当期のレンタルラボ施設費を減額する。ただし、入居状況の評価にあたっては、当該半年間においてレンタルラボの居室部分に入居者が3ヶ月以上入居し、賃料が支払われている場合、当該居室については当該半年間は入居状態にあるものとみなす。また、事業者の入居者獲得による入居状況の評価は、居室部分を事業者が大学から借り受け、これを民間企業等に転貸する契約が成立したことをもって、入居状態にあるとみなし、実際に民間企業等をレンタルラボに入居させた居室の単位数（1単位：約25㎡）（以下「入居支援単位」という。）をもって行う。

2) レンタルラボ施設費の減額要件

入居状況の確認は、2.(2)2)により行い、以下に示す要件を満たさない場合、当期のレンタルラボ施設費を減額する。

① 以下の条件のうち1つを充足する場合、減額せず、レンタルラボ施設費を全額支払う

- ・ 入居支援単位が6単位以上の場合
- ・ 全体入居率が90%以上の場合

※ ここでいう「全体入居率（算定式上は「 α 」と表現する。）」とはレンタルラボの賃貸居室単位数（入居者に賃貸できるレンタルラボの居室単位数の合計）のうち、実際に入居者が入居している居室単位数の割合を指す。

② 上記①以外の場合、以下の算定式に基づきレンタルラボ施設費を支払う。

i) 入居支援単位が2単位未満の場合

$$\text{支払額} = \text{レンタルラボ施設費} \times (27/30 + 3\alpha/27)$$

ii) 入居支援単位が2単位以上4単位未満の場合

$$\text{支払額} = \text{レンタルラボ施設費} \times (28/30 + 2\alpha/27)$$

iii) 入居支援単位が4単位以上6単位未満の場合の場合

$$\text{支払額} = \text{レンタルラボ施設費} \times (29/30 + \alpha/27)$$

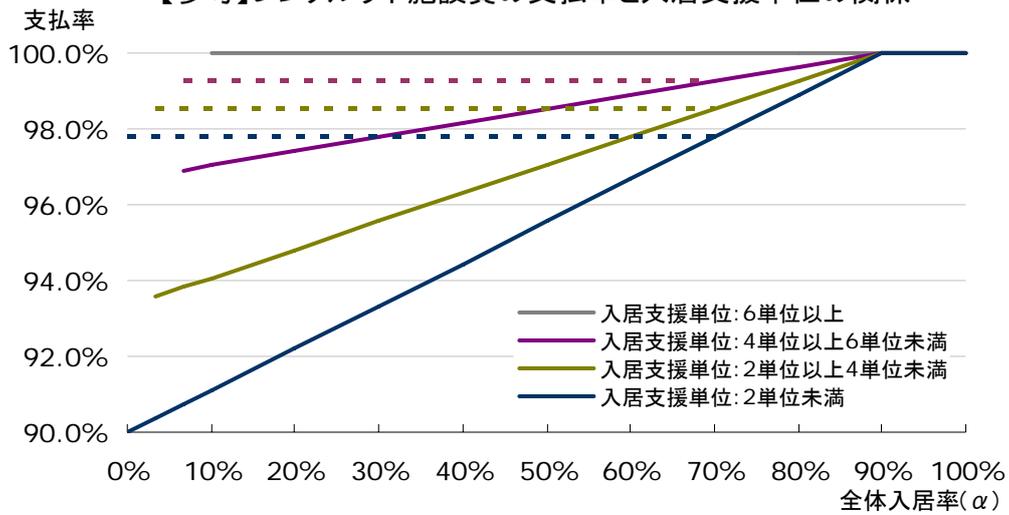
※ レンタルラボ施設費 = BOT施設費 \times 1,500㎡ / BOT施設の床面積

ただし、事業者が適切に入居者募集を行い、入居率向上を図っているにもかかわらず、レンタルラボ施設費に減額が生じる場合、全体入居室70%まで大学がこれを保証する。（すなわち、上記i)～iii)の算定式において $\alpha=70\%$ を適用し、支払額を算出する。）

なお、支払額の算定に当たり、係数の算定時は小数点第4位未満を切り上げ、レンタルラボ施設費の支払額については、1円未満の端数を切り捨てる。

上記の計算式に基づく支払率（レンタルラボ施設費に対する、入居率を加味した支払額の割合）は以下のグラフ及び表を参考にすること。

【参考】レンタルラボ施設費の支払率と入居支援単位の関係



※点線は、3. (2)2)ただし書きを適用する場合に、大学が全体入居率70%を保証した際の支払い率を表している。

【参考】レンタルラボ施設費の支払率算定表

全体入居率(α)	入居支援単位			
	2単位未満	2単位以上 4単位未満	4単位以上 6単位未満	6単位以上
0%	90.0%	-	-	-
10%	91.1%	94.1%	97.0%	100.0%
20%	92.2%	94.8%	97.4%	100.0%
30%	93.3%	95.6%	97.8%	100.0%
40%	94.4%	96.3%	98.1%	100.0%
50%	95.6%	97.0%	98.5%	100.0%
60%	96.7%	97.8%	98.9%	100.0%
70%	97.8%	98.5%	99.3%	100.0%
80%	98.9%	99.3%	99.6%	100.0%
90%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

別紙 8 入札金額の算出方法及びサービス対価の支払方法等

入札説明書別添資料「入札金額の算出方法及びサービス対価の支払方法等」による。

別紙9 サービス対価の金額と支払いスケジュール

各年度のサービス対価の支払金額及び支払いスケジュールは以下のとおりとする。

なお、BOT金利支払額は、別紙8「入札金額の算出方法及びサービス対価の支払方法等」で定める方法により決定し、改定する。

支払対象期間	サービス対価			
	BTO 施設整備費相当	BOT施設整備費相当		維持管理費相当
		BOT施設費	BOT金利支払額	
平成22年●月～ 平成23年3月				
平成23年4月～ 平成24年3月				
平成24年4月～ 平成24年9月				
・・・				
・・・				
・・・				
平成35年10月～ 平成36年3月				

別紙 10 サービス対価の改定について(第 46 条関係)

1. BTO施設整備費及びBOT施設整備費相当の支払額の改定

BTO施設整備費相当及びBOT施設整備費相当については、基準金利の確定日までの金利変動相当分を除き、原則改定を行わない。

ただし、大学又は事業者は、事業契約の締結日から竣工までの間において次のいずれかに該当すると判断した場合には、BTO施設整備費及びBOT施設整備費相当のうち建設工事費の変更を相手方に請求して協議することができる。

- ・ 特別な要因により、主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動が生じ、建設工事費が不相当となった場合
- ・ 予想することができない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、建設工事費が著しく不相当となった場合

2. 維持管理費等の対価の支払額の改定

(1) 価格指数比の算定

以下に従い、価格指数比を算定する。なお、価格指数とは、Corporate Service Price Index(日本銀行調査統計局による物価指数月報)を指すこととし、価格指数比とは、ある価格指数と別の価格指数との商を指す。

価格指数比に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

- ① 第1回目の支払に際しては、契約日の属する月と、第1回目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の1月(平成24年1月)との価格指数比
- ② 過去に対価の改定が行われていない場合の第2回目以降の支払に際しては、契約日の属する月と、当該支払の対象となる維持管理期間が属する事業年度(平成n年度)の前年度の1月(平成n年1月)との価格指数比
- ③ 過去に対価の改定が行われている場合の第2回目以降の支払に際しては、前回の対価の改定の基礎となった月(平成r年1月)と、当該支払の対象となる維持管理期間が属する事業年度(平成n年度)の前年度の1月(平成n年1月)との価格指数比

(2) 改定の条件

1) 改定率

改定率(価格指数比から1を控除した率とする。)の絶対値が3.0%以下であった場合には、物価変動に基づく改定を行わない。一方、改定率の絶対値が3.0%を超える場合には、維持管理費相当分支払額に価格指数比を乗じて支払額を確定する。

2) 改定の頻度等

改定の頻度は、毎事業年度中に1回(1月)とする。対象となる価格指数の公表後、事業者は、対象となる価格指数による改定の有無にかかわらず、改定率及び改定後の対価を算定の上、大学に提出する。

◆ 改定率及び支払対価の計算方法

1) 維持管理業務

① $P_1 = P_0 \times (CSPI_1 / CSPI_0)$

但し、 $| (CSPI_1 / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

② $P_n = P_0 \times (CSPI_n / CSPI_0)$

但し、 $| (CSPI_n / CSPI_0) - 1 | > 3.0\%$

③ $P_n = P_r \times (CSPI_n / CSPI_r)$

但し、 $| (CSPI_n / CSPI_r) - 1 | > 3.0\%$

P_0 : 契約書に記載されている維持管理費相当

P_1 : 第1回目に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理費相当

P_n : 平成n年度上半期末または下半期末に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理費相当

P_r : 前回対価改定となった維持管理費相当

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

$CSPI_1$: 第1回目の支払の対象となる維持管理期間の前年度の1月（平成24年1月）の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

$CSPI_n$: 支払の対象となる維持管理期間が属する事業年度（平成n年度）（平成n年度）の前年度の1月（平成n年1月）の企業向けサービス価格指数「建物サービス」

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

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

(3) 固定資産税相当額の改定

別紙13 第5条に定める固定資産税相当額を改定する場合には、当該改定額に応じてその他の費用を改定する。

別紙 11 法令変更による増加費用及び損害の負担

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は以下の①ないし②のいずれかに該当する場合には大学が負担するものとし、それ以外の法令変更については事業者が負担する。

①本件事業に直接関係する法令変更

②消費税に関する法令変更

なお、「本件事業に直接関係する法令」とは、特に本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する施設の設計、建設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を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。

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

別紙 12 出資者誓約書

平成 年 月 日

国立大学法人東京工業大学長 様

出 資 者 誓 約 書

国立大学法人東京工業大学（以下「東京工業大学」という。）及び[](以下「事業者」という。)との間において、平成●年●月●日付けで締結された「東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業建物等の設計、建設及び維持管理に関する事業契約書」（以下「本契約」という。）に関して、当社は、本日付けをもって、東京工業大学に対して下記の事項を誓約し、かつ、表明及び保証いたします。なお、特に明示の無い限り、本出資者誓約書において用いられる用語の定義は、本契約に定めるとおりとします。

記

1. 事業者が、平成 年 月 日に会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の株式会社として適法に設立され、本日現在有効に存在すること。
2. 事業者の本日現在における発行済株式総数は [] 株であり、うち、[] 株を [] が、[] 株を [] が、及び [] 株を [] が、それぞれ保有していること。
3. 当社が保有する事業者の株式の全部又は一部を第三者に対して譲渡し、又は同株式上に担保権を設定する場合、事前にその旨を東京工業大学に対して書面により通知し、東京工業大学の承諾を得た上で行うこと（譲渡又は担保権の設定に際しては、譲受予定者から本書と同様の様式による書面が、東京工業大学に差し入れられるようにしなければならない）。また、譲渡を証する書面又は担保権設定契約書の写しを、その締結後速やかに東京工業大学に対して提出すること。
4. 前項に規定する場合を除き、当社は、本契約の終了までの間、事業者の株式を保有するものとし、東京工業大学の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。また、事業者の他の株主に対して当社が保有する事業者の株式の全部又は一部を譲渡する場合においても、東京工業大学の事前の書面による承諾を得て行うこと。

住所
代表取締役

印
以 上

別紙 13 土地使用貸借契約書の書式

土地使用貸借契約書（案）

貸付人国立大学法人東京工業大学（以下「甲」という。）と借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、平成22年〇月〇日付け東京工業大学すずかけ台J3棟整備等事業 建物等の設計、建設及び維持管理に関する事業契約（以下「事業契約」という。）第9条第1項に基づき、次の条項により使用貸借契約を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので事業契約に定義があるものは、事業契約の例による。

（信義誠実等の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

2 乙は、以下に定義する本物件を適正に使用するように留意しなければならない。

（契約内容）

第2条 甲は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に係る法律第11条の2第2項及び第12条第1項により、別紙の甲及び乙の区分所有建物のため、神奈川県横浜市緑区長津田町字馬ノ背4259番1の土地〇〇〇〇〇〇〔本件施設の外壁線の内側相当の土地面積〕㎡（以下「本物件」という。）に使用貸借権を設定し、乙に対して、乙が事業契約に基づき、別紙の区分所有建物のうち乙の専有部分（以下「本建物」という。）を所有する目的で、本物件を使用させることを約して、その引渡しをした。

2 乙は、本物件を、第1項に規定する目的のためのみ使用し、それ以外の目的のために使用（本建物を第三者に譲渡、賃貸又はその他の処分を行うことを含む。）してはならない。

（契約期間）

第3条 本契約の有効期間は、平成24年4月1日から平成36年3月31日までとする。

2 契約期間中に特別の理由により解約の必要が生じたときは、甲、乙双方協議のうえこれを決定するものとする。

（使用料）

第4条 使用料は無償とする。

（租税公課）

第5条 本物件につき発生した固定資産税相当額については、乙が負担するものとする。

（権利譲渡等の禁止）

第6条 乙は、本物件にかかる権利義務を第三者に譲渡、転貸又はその他の処分をしてはならない。

（物件保全義務等）

第7条 乙は、善良な管理者としての注意をもって本物件の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、本建物の原状を変更しようとするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって、甲の承認を得なければならない。

3 甲は、乙から前項の承認申請があった場合は、遅延なく事情を調査し、書面により回答するものとする。

(実地調査等)

第8条 甲は、乙に対して、本建物について随時調査し又は所要の報告を求めることができるものとする。この場合、乙はその調査を拒み又は報告を怠ってはならない。

(契約の解除等)

第9条 甲は、乙が本契約に定める各条項の一つにでも違反したときは、本契約を解除することができるものとする。

2 事業契約が効力を失った場合には、本契約も当然に終了する。

(本物件の滅失等)

第10条 乙は、本物件の全部又は一部を滅失及び毀損した場合は、直ちに甲に状況を報告しなければならない。

(損害賠償等)

第11条 乙は、本件契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(有益費等の放棄)

第12条 乙は、第3条に規定する使用期間が満了し更新されない場合又は第9条の規定により契約を解除された場合において本物件を返還するときは、乙が支出した必要費及び有益費等、名目の如何を問わず一切の費用について甲に請求することができない。

(紛争の処理)

第13条 本契約に関する紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的な所轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第14条 本契約について疑義が生じた場合又は本契約に定めのない事項について、これを定める必要がある場合は、甲・乙間において協議して定めるものとする。

この契約の成立を証するため、本書2通を作成し、記名押印の上、甲及び乙が各1通を保有する。

平成20年〇月〇日

甲 東京都目黒区大岡山2丁目12番1号
国立大学法人東京工業大学
学 長 伊 賀 健 一

乙

別紙 14 レンタルラボ賃貸借契約書の書式

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人 国立大学法人東京工業大学（以下「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、平成 22 年●月●日付東京工業大学すずかけ台 J3 棟整備等事業 建物等の設計、建設及び維持管理に関する事業契約（以下「事業契約」という。）第 41 条に基づき、次のとおり借地借家法第 38 条第 1 項に定める契約期間の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約に用いられる用語であって、本契約において特段の定義が付されていないもので事業契約に定義があるものは、事業契約の例による。

（信義誠実の原則）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

（貸借）

第2条 甲は、乙に対し、事業契約第31条第1項に基づき甲が占有する次条の本物件を賃貸する。

（貸借物件）

第3条 甲は、神奈川県横浜市緑区長津田町馬ノ背〇〇〇のJ3棟〇〇室（〇〇㎡）（以下「本物件」という。）を次条以下の条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

（使用目的）

第4条 乙は、本物件を、甲により認められた実験研究実施のため使用する入居者（以下「レンタルラボ入居者」という。）に転貸して使用させることを目的として使用し、その他の目的に使用してはならない。

（賃貸借期間）

- 第5条 本物件の賃貸借期間は、甲がレンタルラボ入居者に認めた研究期間である平成●年●月●日から平成●年●月●日までとする。
- 2 本契約は前項の期間の満了をもって終了し、契約の更新はしないものとする。ただし、甲及び乙は、協議の上、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とするあらたな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができる。
 - 3 甲は、前項の賃貸借期間の開始日に、本物件を乙に引き渡したものとみなす。

（期間の終了等）

- 第6条 前条第2項に基づき契約を終了させるには、甲は、本契約の期間の満了の1年前から6ヶ月前までの間（以下「通知期間」という。）に、乙に対して、期間の満了により本契約が終了する旨を通知するものとする。
- 2 前条第2項の規定にかかわらず、甲が通知期間の経過後に乙に対してその旨の通知をしたときには、その通知の日から6ヶ月を経過したときに、本契約は終了する。
 - 3 前条第2項の規定にかかわらず、乙は、賃貸借期間内であっても、甲と協議のうえ甲との協議が整ったときには、本契約を解約することができる。

（保証金）

第7条 本物件の賃貸借に伴う保証金は免除する。

（貸料）

第8条 貸料は別表に定めるとおりとする。

- 2 乙は、甲の発行する請求書に従い甲の指定する口座に、毎月末日までにその翌月分の賃料を振り込まなければならない。ただし、賃貸借期間が1ヶ月に満たない月の賃料は日割り計算とする。
- 3 乙は、前項に定める支払期日までに賃料を支払わないときは、国立大学法人東京工業大学会計事務取扱細則第18条に基づく延滞金を、甲に支払わなければならない。

(賃料の改定)

第9条 甲は、前条の賃料を原則1年毎に改定するものとする。

- 2 諸物価の高騰、近隣土地建物の賃料若しくは土地建物に対する公租公課の著しい上昇その他経済情勢の変動があったとき、本物件若しくは本建物の改造・改修等があったとき、又は運営管理費の著しい上昇があったとき等は、前項の規定に関わらず、また時期を問わず、甲が乙に対し、賃料の増額を請求することができる。

(諸経費負担)

第10条 乙は、次の経費を負担する。

- 一 本物件の維持費。
- 二 本物件の修繕費。
- 三 乙が直接使用する上下水道・電気・ガス等の公共料金。なお、これらの公共料金は、各個別計量器によって算出する。ただし、個別計量器を設置しない場合には、甲の請求に基づき支払うものとする。
- 四 本物件に乙が付設した内装・設備に対する公租公課及び火災保険料。
- 五 廃棄物処理、清掃、衛生、防火、防犯、電話等の通信その他事業主として負担すべき費用。
- 六 本物件の建物躯体部分の損傷について乙の使用 방법에原因が存するときの修繕等の費用。
- 七 第8条の賃料及び本条各号に係る消費税及び地方消費税相当額。

(禁止事項)

第11条 乙は、甲の文書による事前の承諾ある場合を除いて次の事項をしてはならない。

- 一 本契約に基づく乙の権利を第三者に譲渡し、若しくは本物件を転貸（共同使用その他転貸に類する一切の行為を含む。）すること
- 二 前号に掲げるほか、名義のいかんを問わず第三者に本物件を使用させること
- 三 本物件の原状を変更すること
- 四 危険物・重量物を搬入すること
- 五 建物の保全に害となる行為

(転貸借の制限)

第12条 乙は、本契約第4条により、乙がレンタルラボ入居者に本物件を転貸する場合には、以下の各号を遵守すること。

- 一 事業契約及び本契約の範囲内で、本物件についてレンタルラボ入居者と借地借家法第38条第1項に定める契約期間の更新のない定期建物賃貸借契約（以下「転貸借契約」という。）を締結すること。
- 二 借地借家法第26条、同法第28条及び同法第29条の適用はないものとする。
- 三 転貸借契約期間は、本契約の契約期間の範囲内であること。
- 四 甲により認められた実験研究の実施のためのみに使用すること。
- 五 賃料は、本契約に定める貸付料以下とし、貸付料の改定方法は、本契約と同条件とすること。
- 六 乙及びレンタルラボ入居者は、転貸借契約を締結する場合、事前に転貸借契約書案を甲に提出し、書面にて承諾を得ること。乙及びレンタルラボ入居者は、転貸借契約締結後すみやかに、甲へ転貸借契約書の写しを一部提出すること。
- 七 レンタルラボ入居者が、本物件を第三者へ転貸することを禁止すること。
- 八 本契約又は事業契約が解除された場合には、当然に転貸借契約も解除されること。

- 九 乙は、レンタルラボ入居者が甲又は第三者に損害を与えた場合には、甲又は第三者に対してレンタルラボ入居者と連帯し一切の損害の責めを負うものとする。
- 十 東京工業大学すずかけ台レンタルラボラトリー運用方針（仮称）に従うこと。

（管理責任）

第13条 乙は本物件を使用するにあたり善良な管理者の注意を持って管理責任義務を負うものとする。

（損害賠償）

第14条 乙（乙の使用人、訪問者、請負人、レンタルラボ入居者等を含む。）が故意又は過失により本物件又は第三者に人的又は物的損害を与えた時は、乙は速やかにその旨を甲に通知し、且つその請求に従い直ちに原状回復その他の方法により損害の賠償をするものとする。

- 2 天災・地震・火災・盗難その他甲の責に帰することのできない事由により、乙が本物件を使用することができなくなったときは、乙は使用できなかった期間の賃付料支払義務を免れるものとし、且つこれによって蒙った乙の損害については、甲はその責を負わず、乙は名目の如何を問わず甲に対し金銭その他何等の請求をしないものとする。

（契約の解除）

第15条 乙が次の各号に該当するときは、甲は乙に対して何等の通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

- 一 第8条所定の賃料の支払いを遅延したとき。
二 事業契約又は転貸借契約が解除されたとき。
三 本契約の各条項に違反したとき。
四 本契約に付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき。

（明渡、原状回復義務）

第16条 本契約が期間満了により終了する場合は、乙は期間満了前までに本物件を使用開始時の現状に復して、期間満了前に本物件を甲に明け渡すものとする。本契約が期間満了前に終了する場合は、乙は本契約終了後直ちに本物件を使用開始時の原状に復して、甲に明け渡すものとする。

- 2 本契約が終了したにも拘らず本物件内に乙（レンタルラボ入居者等を含む。）が残置した物件があるときは、乙がその所有権を放棄したものとみなし甲は任意に、乙の費用負担により、これを処分することができる。
- 3 乙は、本物件の明渡しに際し、本物件内の造作及び設備について支出した諸費用の償還請求又は移転料・立退料・権利金等一切の請求はしないことは勿論、事業契約上認められる場合を除き、本物件内に乙が設置した造作その他設備等の買取を甲に請求することができない。
- 4 乙は、レンタルラボ入居者から、本物件に関連して支出した必要費若しくは有益費の償還請求、移転料、立退料若しくは権利金等の請求、レンタルラボ入居者の費用をもって設置した諸造作、設備等の買取請求があった場合、乙の費用と責任において対処するものとし、かかるレンタルラボ入居者からの請求に関連して甲が損害、損失又は費用を被った場合には、これを補償するものとする。
- 5 乙は本契約の終了後本物件を明渡さない時（レンタルラボ入居者が明け渡さない場合を含む。）は、本契約が終了した日の翌日から明渡し完了に至るまでの賃料相当額の倍額の使用損害金を乙は甲に支払い、且つ明渡し遅延により甲が蒙った損害を賠償しなければならない。

（実地調査等）

第17条 甲は、乙にあらかじめ通知の上、本物件の状況調査、又は保存行為等のために本物件内に立入これを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講ずることができる。

- 2 乙は、正当な理由なく前項に基づく甲の立入を拒否することができない。

（定めなき事項）

第18条 本契約に定めなき事項については、甲・乙互いに誠意をもって協議の上処理するものとする。

(裁判管轄)

第19条 本契約に関する訴えの管轄は、東京地方裁判所とする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名捺印の上各1通宛保有する。

平成●年●月●日

甲 東京都目黒区大岡山2丁目12番1号
国立大学法人 東京工業大学
学長 伊賀 健一

乙 住所

氏名 ●●
●●