

東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ  
施設整備等事業

事業契約書（案）

平成16年9月10日

国立大学法人東京大学

< 目 次 >

<b>第 1 章 用語の定義</b> .....	<b>8</b>
(定義) .....	8
<b>第 2 章 総則</b> .....	<b>10</b>
(目的及び解釈) .....	10
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重) .....	10
(事業日程) .....	10
(本件事業の概要) .....	10
(本件土地の利用) .....	11
(許認可及び届出等) .....	11
(事業者の資金調達) .....	11
(履行保証金) .....	11
<b>第 3 章 本件施設の設計</b> .....	<b>12</b>
(本件施設の設計) .....	12
(第三者による実施) .....	12
(設計の変更) .....	13
(法令変更等による設計変更等) .....	13
(設計モニタリング) .....	13
(設計の完了) .....	14
<b>第 4 章 本件施設の建設</b> .....	<b>14</b>
<b>第 1 節 建設工事の着手等</b> .....	<b>14</b>
(本件施設の建設及び整備) .....	14
(施工計画書等) .....	14
(建設期間中の保険) .....	15
(第三者への委託等) .....	15
(工事監理者) .....	15
<b>第 2 節 建設工事の実施</b> .....	<b>16</b>
(建設場所の管理) .....	16
(建設に伴う各種調査) .....	16
(本件施設の建設に伴う近隣対策等) .....	16

(備品の整備・搬入) .....	17
第3節 報告、検査等.....	17
(大学による中間確認及び建設現場立会い等) .....	17
第4節 建設工事の完成.....	18
(本件施設の完成検査) .....	18
(大学による本件施設の完成確認) .....	18
(事業者による本件施設の維持管理・運営業務体制整備) .....	19
(大学による本件施設の維持管理・運営業務体制確認) .....	19
(大学による本件施設の完成確認通知) .....	19
第5節 工期の変更等.....	19
(工期の変更) .....	19
(工事の中止) .....	19
(工期変更の場合の費用負担) .....	20
(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害) .....	20
(不可抗力による損害) .....	20
第6節 本件施設の引渡し等.....	21
(引渡手続) .....	21
(本件施設の引渡し遅延による費用負担) .....	21
(瑕疵担保責任) .....	21
<b>第5章 本件施設の維持管理・運営業務.....</b>	<b>22</b>
第1節 共通事項.....	22
(維持管理・運営業務) .....	22
(業務計画書の提出) .....	22
(従事職員名簿の提出等) .....	23
(法令変更等による維持管理・運営業務要求水準の変更) .....	23
(協議による維持管理・運営業務要求水準の変更) .....	23
(近隣対策) .....	23
(モニタリングの実施) .....	23
(自己モニタリング) .....	24
(業務報告書) .....	24
(第三者に及ぼした損害等) .....	24
(維持管理・運営業務開始の遅延) .....	24
(支援業務等) .....	25
第2節 維持管理業務.....	25
(維持管理業務の実施) .....	25
(維持管理業務の範囲) .....	25

(第三者による実施) .....	25
(施設の提供等) .....	26
(非常時、緊急時の対応) .....	26
(施設管理台帳) .....	26
(費用負担) .....	26
(本件施設の修繕) .....	26
第3節 運營業務.....	27
(運営窓口) .....	27
(第三者による実施) .....	27
(学校事務業務及び教育研究の補助業務) .....	28
(購買業務及び書籍業務) .....	28
(食堂運營業務) .....	28
(食堂運營業務の費用負担) .....	29
<b>第6章 サービス購入費の支払.....</b>	<b>29</b>
(サービス購入費の支払) .....	29
(サービス購入費の変更) .....	29
(サービス購入費の減額) .....	29
(サービス購入費の返還) .....	29
<b>第7章 契約期間及び契約の終了.....</b>	<b>30</b>
第1節 契約終了時の取り扱い.....	30
(契約期間) .....	30
(契約期間満了時の検査) .....	30
(本件施設の譲渡及び返還) .....	30
(北館の瑕疵担保責任) .....	31
第2節 契約の早期終了.....	31
(事業者の債務不履行による契約の早期終了) .....	31
(大学の債務不履行) .....	32
(大学による任意解除) .....	32
(大学及び事業者に帰責事由のない場合) .....	32
(引渡前の解除の効力) .....	32
(引渡後の解除の効力 (南館及び和館)) .....	33
(占有移転後の解除の効力 (北館)) .....	34
(保全義務) .....	36
(関係書類の引渡し等) .....	36
<b>第8章 表明保証及び誓約.....</b>	<b>36</b>
(事業者による表明保証及び誓約) .....	36

(大学による誓約) .....	37
<b>第9章 法令変更</b> .....	<b>37</b>
(通知の付与) .....	37
(協議及び追加費用の負担) .....	38
(法令変更による契約の終了) .....	38
<b>第10章 不可抗力</b> .....	<b>38</b>
(通知の付与) .....	38
(協議及び追加費用の負担) .....	39
(不可抗力への対応) .....	39
(契約の終了) .....	39
<b>第11章 雑則</b> .....	<b>39</b>
(公租公課の負担) .....	39
(協議) .....	40
(関係者協議会) .....	40
(銀行団との協議) .....	40
(財務書類の提出) .....	40
(秘密保持) .....	40
(著作権の帰属等) .....	40
(著作権等の利用等) .....	41
(著作権等の譲渡禁止) .....	41
(著作権の侵害防止) .....	41
(工業所有権) .....	42
(事業者に対する制約) .....	42
(事業者の兼業禁止) .....	42
(事業者の解散の制限) .....	42
(遅延利息) .....	42
(管轄裁判所) .....	43
(解釈) .....	43
(その他) .....	43
<b>別紙1 日程表</b> .....	<b>44</b>
<b>別紙2 事業概要書</b> .....	<b>45</b>
<b>別紙3 使用貸借契約書の様式</b> .....	<b>46</b>
<b>別紙4 設計に伴う提出図書</b> .....	<b>50</b>
<b>別紙5 着手時の提出書類</b> .....	<b>54</b>
<b>別紙6 施工時の提出書類</b> .....	<b>55</b>
<b>別紙7 事業者等が付保する保険等</b> .....	<b>56</b>

別紙 8	完成に伴う提出図書.....	58
別紙 9	不可抗力による追加費用の負担割合 .....	59
別紙 10	保証書の様式.....	60
別紙 11	サービス購入費の金額と支払方法及び改定等 .....	62
別紙 12	サービス購入費の減額の基準と方法 .....	67
別紙 13	法令変更による追加費用分担規定.....	74
別紙 14	不動産（建物）賃貸借契約書の様式.....	75

## 前 文

- 1 国立大学法人 東京大学（以下「大学」という。）は、大学における福利厚生及び教育研究環境の向上のために東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設（以下「本件施設」といい、第1条において定義される。）の整備を行うこととした。
- 2 大学は本件施設の整備の実施にあたり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号）（以下「PFI促進法」という。）の趣旨に則り、本件施設の設計、建設及び維持管理・運営からなる事業を民間事業者に対して一体の事業として発注及び委託することにした。
- 3 大学は、本件事業（第1条において定義された通り。）の入札説明書（第1条において定義された通り。）に従い入札を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者グループ「●グループ」を落札者として決定し、当該民間事業者グループは、入札説明書に従い本件事業を実施するために大学と平成17年●月●日付の基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結し、これに基づき〔事業者名〕（以下「事業者」という。）を設立した。

大学と事業者は、基本協定書に基づき、本件事業の実施に関して、次の通り合意する。

- |          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| 1. 事業名   | 東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 |
| 2. 事業の場所 | 東京都目黒区駒場三丁目8番1号 駒場Ⅰキャンパス内       |
| 3. 契約期間  | 自 平成17年2月●日<br>至 平成31年3月●日      |
| 4. 契約金額  | ●円                              |

(内訳)

うち消費税及び地方消費税の額	●円
施設整備費相当	●円
うち建設工事費	●円
うち建設工事費等に対する金利分	●円（非課税）
施設整備費相当に係る消費税及び地方消費税	●円
維持管理・運営費相当	●円
維持管理・運営費相当に係る消費税及び地方消費税	●円

5. 契約保証金 免除  
6. 支払条件 別途事業契約書中に記載のとおり

上記事業について、発注者と事業者とは、各々対等な立場における合意に基づいて、次の条項によって事業契約を締結し、信義に従って誠実にこれを履行するものとする。

本契約の証として、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。

平成17年2月●日

発注者

住所 東京都文京区本郷七丁目3番1号

氏名 国立大学法人東京大学

総長 佐々木 毅

代理人

東京都文京区本郷七丁目3番1号

国立大学法人東京大学

施設部長 山田 泰二

事業者

住所 ●

氏名 株式会社 ●●

代表取締役社長 ● ● ● ●



## 第1章 用語の定義

(定義)

第1条 本契約において使用する用語の定義は、本文中に特に定義されているものを除き、次の通りとする。

1. 「維持管理・運営期間」とは、北館、南館、和館につき、それぞれの供用開始日から平成31年3月31日までの期間をいう。
2. 「維持管理業務」とは、本件施設に関する以下の業務をいう。
  - ① 建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
  - ② 建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
  - ③ 外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他の一切の保守管理業務を含む）
  - ④ 清掃業務（建物内部及び外部・事業敷地内の清掃業務）
  - ⑤ 保安警備業務
  - ⑥ 植栽維持管理業務
3. 「維持管理・運営業務」とは、維持管理業務と運営業務の総称をいう。
4. 「運営業務」とは、本件施設に関する以下の業務をいう。
  - ① 北館（教育研究施設部分）の学校事務業務及び教育研究の補助業務
  - ② 北館（福利厚生施設部分）の購買業務（物品の販売・サービスの提供等）及び書籍業務（書籍・教科書等の販売等）
  - ③ 南館（食堂A・食堂B・食堂C・食堂D）の食堂運営業務
5. 「建設企業」とは、●及び第19条第1項により事業者から直接建設工事を請け負う者をいう。
6. 「応募者提案」とは、本事業の入札で落札者に選定された●グループが本事業の入札手続において大学に提出した入札提案書類、大学からの質問に対する回答書及び基本協定書締結までに提出したその他一切の書類をいう。
7. 「北館」とは、本件施設のうち、本件土地の北側に配した、教育研究施設部分及び福利厚生施設部分等からなる施設（付帯する設備及び外構を含む。）をいう。
8. 「基本協定書」とは、前文第3項に定義された通りの意味を有する。
9. 「基本設計図書」及び「実施設計図書」とは、別紙4第1項に規定される図書として事業者が作成したものをいう。
10. 「供用開始日」とは、北館については平成18年4月1日、南館及び和館については平成18年10月1日をいう。ただし、本契約の規定によって延期された場合は、延期後の日とする。

11. 「建設工事」とは、事業者が建設企業に請け負わせて実施する、本件施設の整備にかかる工事をいう。
12. 「サービス購入費」とは、第 69 条及び別紙 11 に基づき大学が事業者に対して支払う金銭をいい、本件施設の設計、工事監理及び建設に係る対価（以下「施設整備費相当」という。）と維持管理・運営業務に係る対価（以下「維持管理・運営費相当」という。）から構成されるものをいう。
13. 「事業期間」とは、本契約の締結日から本契約の終了する日（維持管理・運営期間の満了日である平成 31 年 3 月 31 日又は中途解除の日）までをいう。
14. 「事業者」は、前文第 3 項に定義された通りの意味を有する。
15. 「事業年度」とは、維持管理・運営期間中の各暦年の 4 月 1 日に始まり、翌年の 3 月 31 日に終了する 1 年間をいう。
16. 「従事職員」とは、維持管理業務及び運営業務に従事する者をいう。
17. 「出資者」とは、事業者に対して出資を行い、その株式を保有する者をいう。
18. 「消費税」とは、消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）に定める消費税及び地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 2 章第 3 節に定める地方消費税をいう。
19. 「設計企業」とは、●及び第 11 条により事業者から直接に本件施設の設計の委託を受け、又はこれを請け負う者をいう。
20. 「設計図書」とは、大学の確認を受けた基本設計図書及び実施設計図書をいう。
21. 「設計・建設期間」とは、本件施設の各施設について、本契約の締結日の翌日から各施設が大学に引き渡されるまでの期間をいう。
22. 「大学」とは、前文第 1 項に定義された通りの意味を有する。
23. 「独立採算業務」とは、運営業務のうち北館の学校事務業務及び教育研究の補助業務を除いた業務をいう。
24. 「入札説明書等」とは、本件事業に係る入札説明書及びその添付資料（要求水準書及び契約書案を除く。）、第 1 回及び第 2 回質問回答書（ただし要求水準書及び契約書（案）にかかる質問回答を除く。）及びその添付資料をいう。
25. 「PFI 促進法」とは、前文第 2 項に定義された通りの意味を有する。
26. 「引渡予定日」とは、北館については平成 18 年 3 月 31 日、南館及び和館については平成 18 年 9 月 30 日をいう。ただし、本契約の規定によって延期された場合は、延期後の日とする。
27. 「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、暴動その他の人為的な現象（但し、要求水準書又は設計図書において基準が定められている場合は、当該基準を超えるものに限る。）のうち、通常の見込み可能な範囲外のものであって、大学及び事業者のいずれの責めにも帰さないものをいう。
28. 「本件事業」とは、事業者が本契約に基づき実施する本件施設の設計、建設、維持管理、

運営、本件施設の大学への譲渡及びこれらに関連付随する一切の事業からなる事業をいう。

29. 「本件施設」とは、本契約に従い事業者が本件土地に建設する施設（建築中の建物を含む。）をいう。
30. 「本件土地」とは、要求水準書 資料 1 及び 2 に示された事業計画地をいう。
31. 「南館」とは、本件施設のうち、本件土地の南側に配した、福利厚生施設部分等からなる施設（付帯する設備及び外構を含む。）をいう。
32. 「要求水準書」とは、本件事業における本件施設の設計業務、建設業務、維持管理業務、運營業務の各業務の実施について、大学が事業者に要求する業務水準を示すものとして入札説明書と同時に配布した書類、第 1 回及び第 2 回質問回答書（但し、要求水準書に関する質問に限る。）並びにその添付資料をいう。
33. 「和館」とは、本件施設のうち、本件土地の東側に配した、福利厚生施設部分（和室）等からなる施設（付帯する設備及び外構を含む。）をいう。

## 第 2 章 総則

### （目的及び解釈）

第2条 本契約は、大学及び事業者が相互に協力し、本件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。

### （公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

第3条 事業者は、本件事業が学校教育施設の整備事業としての公共性を有することを十分理解し、本件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 大学は、本件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。

### （事業日程）

第4条 本件事業は、別紙 1（日程表）に従って実施されるものとする。

### （本件事業の概要）

第5条 本件事業は、本件施設の設計及び建設、本件施設のうち北館の所有及び事業期間満了時における所有権の大学に対する譲渡、本件施設のうち南館及び和館の完成時における所有権の大学に対する譲渡、本件施設の維持管理業務及び運營業務並びにこれらに付随し、関連する一切の事業により構成されるものとする。

2 事業者は、本件事業を、本契約、入札説明書、要求水準書及び応募者提案に従って遂

行しなければならない。なお、本件施設の設計及び建設、本件施設の維持管理・運營業務の概要は、別紙2の事業概要書において明示されるものとする。

- 3 本件施設の名称は、東京大学（駒場Ⅰ）駒場コミュニケーション・プラザ施設とする。
- 4 本契約、入札説明書等及び応募者提案の規定に矛盾、齟齬がある場合、本契約、入札説明書等、応募者提案の順にその解釈が優先するものとする。
- 5 入札説明書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ものとする。

#### （本件土地の利用）

第6条 大学及び事業者は、事業期間中、事業者が本件事業を実施する目的で本件土地を無償で利用できるようにするため、別紙3の様式に従い、本件土地のうち本件事業実施に必要な範囲に係る部分に関する使用貸借契約を締結する。

- 2 事業者は、前項の目的以外の目的で本件土地を利用する場合、又は本件土地以外の場所を建設工事のために使用する場合、事前に大学の許可を得なければならない。

#### （許認可及び届出等）

第7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を、自己の責任及び費用において取得し、届出等を行う。但し、大学の単独名義で申請すべきものについては、大学が許認可を取得する。

- 2 事業者が大学に対して協力を求めた場合、大学は事業者による前項に定める許認可の取得及び届出等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 大学が事業者に対して協力を求めた場合、事業者は大学による許認可の取得及び届出等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。

#### （事業者の資金調達）

第8条 本件施設の設計費用、本件施設の施設整備費用、並びにこれらに関連する一切の費用は、全て事業者が負担するものとし、また本件事業に関する事業者の資金調達は、本契約に別段の規定がある場合を除き、全て事業者が自己の責任において行うものとする。

- 2 事業者は、本件事業に関する資金調達に対して、PFI 促進法第 16 条（支援等）に規定された国による財政上及び金融上の支援が適用されるよう努力しなければならない。また大学は、事業者が、PFI 促進法第 16 条（支援等）に規定された法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができるよう努めるものとする。

#### （履行保証金）

第9条 事業者は、本件施設の建設工事の履行を確保するため、大学若しくは事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、又は事業者を被保険者とする履行保証保険契約を

建設企業に締結させなければならない。

- 2 前項の履行保証保険の保険金額は、施設費相当及びこれにかかる消費税相当額の総額の10パーセント以上とし、有効期間は設計・建設期間全体とする。但し、北館の引渡予定日以降は南館及び和館の施設費相当及びこれにかかる消費税相当額の総額の10パーセント以上とする。
- 3 事業者は、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が締結される場合、保険金請求権に、第84条第1項(1)号による違約金支払債務を被担保債務とする質権を、大学のために設定するものとする。かかる質権の設定の費用は、事業者が負担する。
- 4 事業者は、本契約の締結と同時に、第1項の履行保証保険契約に基づく保険証券の原本を大学に提出するものとする。ただし、事業者を被保険者とする履行保証保険契約を建設企業に締結させた場合は、第2項に従い質権を設定したうえで、本契約の締結と同時に保険証券の原本を大学に提出しなければならない。

### 第3章 本件施設の設計

(本件施設の設計)

第10条 事業者は、本契約締結後速やかに、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき、大学と協議の上、本件施設の設計を実施するものとする。

- 2 事業者は、本件施設の設計の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに大学に図書等を提出するなどの中間報告をし、十分に大学に打ち合わせなければならない。
- 3 事業者は、別紙4に示された図書を大学に提出し、大学の確認を受けなければならない。ただし、大学はかかる確認の実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
- 4 事業者は、官庁協議及び消防協議の結果を大学に報告しなければならない。

(第三者による実施)

第11条 事業者は、本件施設の設計及びこれに係るその他の付随業務を●に委託し又は請け負わせて実施する。事業者は、事前に大学の承諾を得た場合を除き、●以外の者に本件施設の設計の全部又は大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、本件施設の設計の一部を第1項に記載する者以外の者に実施させる場合、かかる設計の一部を実施する者の商号、住所その他必要な事項を大学に事前に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。
- 3 設計企業への設計の委託又は請負は全て事業者の責任において行うものとし、設計企業その他本件施設の設計に関して事業者が使用する一切の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

(設計の変更)

第12条 大学は、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応募者提案の範囲を逸脱しない限度で、本件施設の設計変更（要求水準書に規定された設計条件の追加及び変更を含む。以下同じ。）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件事業の実施に与える影響を検討し、大学に対して15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、大学と事業者とが協議の上、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（設計費用及び直接工事費のほか、将来の維持管理・運營業務及び保守点検にかかる増加費用を含むがこれらに限られない。）が発生したときは、大学が当該費用を負担するものとし、費用の減少が生じたときには第6章に規定するサービス購入費の支払額を減額する。
- 3 事業者は、大学の承諾を得た場合を除き、本件施設の設計変更を行うことはできない。
- 4 前項の規定に従い事業者が大学の承諾を得て本件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し、費用の減少が生じたときには第6章に規定するサービス購入費の支払額を減額する。

(法令変更等による設計変更等)

第13条 本契約締結後の建築基準法、消防法等の法令制度の改正により、本件施設の設計変更が必要となった場合、事業者は大学に対して設計変更の承諾を求めることができる。

- 2 本件施設の完成までに大学が本件事業の入札手続において提供した本件土地に関する調査資料から確認されない本件土地の瑕疵、埋蔵文化財の発見等に起因して、設計変更をする必要性が生じた場合には、事業者は大学に対し設計又は建設工事の変更の承諾を求めることができる。
- 3 第1項又は第2項に基づく変更起因する、設計、建設工事、維持管理・運營業務及び資金調達に係る事業者が生じた合理的な追加費用は、大学が負担する。また、事業者に費用の減少が生じた場合は、協議によりサービス購入費を減額する。
- 4 第1項又は第2項に基づく変更起因して本件施設の引渡しの遅延が見込まれる場合、大学及び事業者は協議の上、引渡予定日及び供用開始日を変更することができる。

(設計モニタリング)

第14条 大学は、本件施設が本契約書、入札説明書及び応募者提案に基づき設計されていることを確認するために、本件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最大限の協力を行うものとし、また設計企業をして、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 大学は、前 2 項に基づき説明、報告等を受けたときは、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。

(設計の完了)

第15条 事業者は、基本設計及び実施設計の完了後遅滞なく、大学にそれぞれ別紙 4 に規定する図書を提出しその説明を行い、その内容について確認を受けなければならない。設計の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 1 の日程に従うものとする。

- 2 大学は、提示された当該図書が本契約、入札説明書、応募者提案又は大学と事業者の打ち合わせにおいて合意された事項に従っていない、若しくは提示された当該図書では本契約、入札説明書及び応募者提案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当該図書の修正を行い、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。
- 4 事業者が本条に従い提出した当該図書のうち、工事費概算書は、本契約に特に定める場合を除き、大学及び事業者を拘束するものではない。

## 第 4 章 本件施設の建設

### 第 1 節 建設工事の着手等

(本件施設の建設及び整備)

第16条 事業者は、建設企業をして、日本国の法令を遵守の上、本契約、入札説明書、要求水準書、設計図書及び応募者提案に従い、建設工事を実施させるものとする。

- 2 仮設、施工方法その他本件施設を完成するために必要な一切の手段については、要求水準書、応募者提案又は設計図書に定めがある場合を除き、事業者が自己の責任において定めるものとする。

(施工計画書等)

第17条 事業者は、建設企業をして、別紙 5 に規定する書類を、建設工事の着手前に大学

に提出させるものとする。

- 2 事業者は、建設企業をして、工事工程表を作成し、大学に提出の上、これに従って工事を遂行させるものとする。
- 3 事業者は、建設企業をして、本件施設の工期中、工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。
- 4 事業者は、建設企業をして、別紙 6 に規定する書類を施工時に大学に提出させるものとする。
- 5 大学は、事業者から施工体制台帳（建築業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 24 条の 7 に規定する施工台帳をいう。）及び施工体制にかかる事項について報告を求めることができる。

#### （建設期間中の保険）

- 第18条 事業者は、本件施設の建設期間中、自己又は建設企業をして別紙 7 第 1 項に掲げる保険に加入し、保険料を負担するものとする。
- 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、その証券又はこれに代わるものを直ちに大学に提示しなければならない。

#### （第三者への委託等）

- 第19条 事業者は、建設工事を●に委託又は請負わせるものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、●以外の者に、建設工事の全部又は大部分を委託し、又は請負わせてはならない。
- 2 事業者は、建設工事の一部を第 1 項に記載する者以外の者に実施させる場合、建設工事の一部を実施する者の商号、住所その他必要な事項を大学に事前に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。
  - 3 建設企業（下請負者を含む。）の使用は全て事業者の責任において行うものとし、建設企業その他本件施設の建設に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、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。

#### （工事監理者）

- 第20条 事業者は、建設工事に着手する前に工事監理者を設置し、速やかに当該工事監理者の名称を大学に対して通知するものとする。なお、建設企業が工事監理者を兼ねることはできない。
- 2 大学は、事業者を通じて工事監理者に随時報告を求めることができるものとし、また事業者は、工事監理者をして事業者を通じて大学に定期的に報告を行わせるものとする。



## 第2節 建設工事の実施

### (建設場所の管理)

第21条 本件土地及びその他事業者が建設工事のために第6条第2項により大学の許可を受けて使用する場所の管理は、事業者が善良なる管理者の注意義務をもって行う。

- 2 事業者は、工事現場における安全管理及び警備等に努めるものとする。
- 3 本件工事の施工に関し、労働者が災害を被り又は建設機械器具等必要な設備の盗難又は損傷等により追加の費用が発生した場合、不可抗力事由に起因する追加費用として大学が負担する場合を除き、当該追加費用は事業者が負担する。

### (建設に伴う各種調査)

第22条 事業者は、本件施設の建設を含む本件施設の整備等のために大学が行った測量及び地質調査の結果に基づき、本件施設を建設及び整備するものとする。

- 2 大学が前項に従い実施した測量及び地質調査の誤謬等から発生する追加費用は、合理的な範囲で大学がこれを負担するものとする。
- 3 事業者は、本件施設の建設を含む本件施設の整備に伴う各種調査等を行う場合、大学に事前に連絡し、その承諾を得た上で実施するものとする。
- 4 第1項及び第3項に定める地質調査等に加えて更に地質調査等を必要と判断する場合は、本契約締結後、事業者がその判断と費用により実施しなければならない。この場合、事業者が本件土地に関して現地調査を行う場合は、自らの責任においてこれを行うものとする。
- 5 前項に基づく地質調査等又は本件施設の建設等に伴い、大学が本件事業の入札において提供した本件土地に関する調査資料から確認されないもので通常予期し得ない地中障害物又は文化財等が出土した場合、事業者及び大学は本件事業の内容変更について協議するものとする。

### (本件施設の建設に伴う近隣対策等)

第23条 事業者は、本契約締結日から建設工事の着工までの間に、自己の責任及び費用において、合理的に要求される範囲の近隣調整を実施する。また、事業者は、建設工事に先立ち、周辺住民に対する工事の説明を行わなければならない。

- 2 前項に定める近隣調整の実施について、事業者は、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、建設工事中、周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、苦情が発生した場合は事業者を窓口として、建設工事の工程に支障をきたさないように対応しなければならない。
- 4 事業者は、大学の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として別紙2の事業概要

書で示された事業計画の変更をすることはできない。

- 5 本条の近隣調整等の結果、事業者が生じた費用（引渡予定日が変更されたことにより発生する費用も含む。）については、事業者が負担するものとする。ただし、大学が設定した条件に直接起因するものについては大学が負担するものとする。
- 6 事業者は前各号に定める事項のほか、自己の費用で、要求水準書に従い、安全対策及び環境対策を実施し、既存環境の保護をはからなければならない。

（備品の整備・搬入）

- 第24条 事業者は、本契約、入札説明書、要求水準書、設計図書及び応募者提案に基づき、自己の責任及び負担において、本件施設の維持管理及び運営に必要な備品について、購入、製作又は作成を行い、その設置を行うものとする。
- 2 事業者は、本件施設のうち南館及び和館に設置した備品について大学の指定する書式に従ってそれぞれ備品一覧表を作成し、本件施設のうち南館及び和館の引渡しと同時に、各施設の備品一覧表を大学に提出するものとする。
  - 3 大学が別途発注する備品の搬入作業が、事業者の業務に密接に関連する場合において、必要がある場合にはスケジュールの調整を行い、備品の搬入に協力する。
  - 4 前項の事業者の協力に要する費用は事業者の負担とする。

### 第3節 報告、検査等

（工事施工に関する報告）

- 第25条 事業者は、大学からの要請を受けたときは、工事施工の事前説明及び事後報告を行う。また、大学は、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- 2 大学は、建設工事の開始前及び工事中、随時、建設工事について事業者に対して質問をし、及び説明を求めることができる。事業者は、大学からかかる質問又は説明の求めを受けた場合、すみやかにこれに対応しなければならない。
  - 3 大学は、建設工事期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、建設工事の現場に立ち会うことができる。

（大学による中間確認及び建設現場立会い等）

- 第26条 大学は、本件施設が本契約、入札説明書、要求水準書、設計図書及び応募者提案に従い建設されていることを確認するために、建設工事について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は建設企業に対して中間確認を求めることができるものとし、また建設現場において建設状況を立会いの上確認することができるものとする。
- 2 事業者は、前項に規定する中間確認及び建設状況の確認の実施について、大学に対し

て最大限の協力を行うものとし、また建設企業をして、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2項に規定する説明又は確認の結果、建設状況が本契約、入札説明書、要求水準書、設計図書又は応募者提案の内容を逸脱している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 事業者は、工期中において事業者が行う、工事監理者が定める本件施設の検査又は試験について、事前に大学に対して通知するものとする。大学は、当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 5 大学は、本条に規定する立会い又は確認等の実施を理由として、本件施設の建設を含む本件施設の整備の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

#### 第4節 建設工事の完成

(本件施設の完成検査)

- 第27条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の各施設について完成検査を行うものとする。なお、事業者は、本件施設の完成検査の日程を事前に大学に対して通知するものとする。
- 2 大学は、事業者が前項の規定に従い行う完成検査への立会いを求めることができる。ただし、大学はかかる立会いの実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
  - 3 事業者は、完成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報告しなければならない。

(大学による本件施設の完成確認)

- 第28条 大学は、事業者による前条の完成検査の終了後、本件施設の各施設の引渡しに先立ち、以下の方法により各施設ごとに完成確認を実施するものとする。
- (1) 大学は、建設企業及び工事監理者立会いのもとで、完成確認を実施する。
  - (2) 完成確認は、設計図書との照合により実施する。
  - (3) 設備、備品等の試運転等は、大学による完成確認前に事業者が実施し、その報告書を大学に提出する。なお、大学は、試運転等に立会うことができる。設備、備品等の試稼動等は、事業者の責任及び費用により行うものとする。
  - (4) 事業者は、試運転とは別に、設備、備品等の取扱いに関する大学への説明を実施する。
- 2 前項の確認を実施したことを理由として、大学は本件施設の設計及び建設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。

(事業者による本件施設の維持管理・運營業務体制整備)

第29条 事業者は、本件施設の各施設の供用開始日までに、本件施設の各施設について維持管理・運營業務に必要な人員を確保し、かつ、維持管理・運營業務に必要な訓練、研修等を行うものとする。

2 事業者は、本件施設の各施設について、前項に規定する研修等を完了し、かつ、要求水準書に従って本件施設を維持管理・運営することが可能となった段階で、大学に対して通知を行うものとする。

(大学による本件施設の維持管理・運營業務体制確認)

第30条 大学は、本件施設の各施設の引渡し又は占有の移転に先立ち、要求水準書との整合性の確認のため、本件施設の維持管理・運營業務の実施体制の確認を行うものとする。

(大学による本件施設の完成確認通知)

第31条 本件施設の各施設について大学が第 28 条に基づき設計図書に従い建設されていること、及び前条に基づきその維持管理・運營業務の実施体制を確認し、かつ、事業者が別紙 7 第 2 項に掲げる種類及び内容を有する保険に加入しその保険証書の写しを別紙 8 に掲げる完成図書と共に大学に対して提出した場合、大学は事業者に対して速やかに各施設の完成確認書を交付するものとする。

2 事業者は、本件施設の各施設について大学の完成確認書を受領しなければ維持管理・運營業務を開始することはできないものとする。

## 第 5 節 工期の変更等

(工期の変更)

第32条 大学が事業者に対して工期の変更を請求した場合、大学と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。

2 不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として事業者が工期の変更を請求した場合、大学と事業者は協議により当該変更の可否を定めるものとする。ただし、大学と事業者の間において協議が整わない場合、大学が合理的な工期を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

3 大学は、第 1 項又は前項により工期が変更された場合、必要に応じて引渡予定日及び供用開始日を変更しなければならない。但し、引渡予定日及び供用開始日が変更された場合でも、第 73 条第 1 項に定める本契約期間の終期は変更しない。

(工事の中止)

第33条 大学は、必要があると認める場合、その理由を事業者に通知した上で、本件施設の建設工事の全部又は一部の施工を一時中止させることができる。

2 大学は、前項に従い工事の施工を一時中止させた場合、必要があると認めるときは工期及び引渡予定日並びに供用開始日を変更することができる。但し、引渡予定日及び供用開始日に変更された場合でも、第73条第1項に定める本契約期間の終期は変更しない。

(工期変更の場合の費用負担)

第34条 前2条により工期が変更された場合で、事業者が費用の増加又は追加が生ずる場合、かかる増加又は追加費用の負担については、次のとおりとする。なお、本条の増加費用には、工期の変更に起因して、入札説明書に示された、北館についての不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置が受けられなくなった場合の事業者が生ずる増加費用を含む。

- (1) 大学の責めに帰すべき事由による場合は、合理的な範囲で大学が負担する。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由による場合は、すべて事業者が負担する。
- (3) 不可抗力による場合は、別紙9の負担割合に従い、大学及び事業者が負担する。但し、大学の負担は、合理的な範囲に限るものとする。

(建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)

第35条 事業者が本件施設の建設及び整備工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち事業者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、事業者が当該損害を賠償しなければならない。

2 事業者が本件施設の建設及び整備工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合において、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じた損害についても、事業者がその損害を賠償しなければならない。

(不可抗力による損害)

第36条 大学に本件施設の引渡し又は占有の移転を行なう前に、不可抗力により、本件施設、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料その他建設機械器具等に損害が生じた場合、事業者は、当該事実の発生後直ちにその状況を大学に通知しなければならない。

- 2 前項の規定による通知を受けた場合、大学は直ちに調査を行い、損害の状況を確認し、その結果を事業者に通知するものとする。
- 3 第1項に規定する損害及び追加費用(追加工事に要する費用を含む。事業者が善良なる管理者の注意義務を怠ったことに基づくものを除く。)は別紙9に規定する負担割合に従い、大学及び事業者が負担するものとする。

## 第6節 本件施設の引渡し等

### (引渡手続)

第37条 事業者は、大学から本件施設のうち南館及び和館の完成確認書の交付を受けた場合、引渡予定日に本件施設のうち南館及び和館を大学に引渡し、所有権を移転するものとする。譲渡された本件施設のうち南館及び和館について、大学が建物の登記を行う場合、事業者はこれに協力するものとする。

2 事業者は、本件施設のうち北館の完成確認書を大学から受けた場合、引渡予定日に北館の占有のみを大学に移転するものとする。なお、大学は、北館の所有権留保特約付売買の購入対価として、第6章の規定に従い、北館にかかる施設整備費相当を支払うものとする。

3 事業者は、前項に規定する北館の所有権留保特約付売買に基づく大学の所有権引渡請求権を保全するため、自己の費用で、大学のために仮登記を行わなければならない。

### (本件施設の引渡し遅延による費用負担)

第38条 大学の責めに帰すべき事由、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により本件施設の各施設の引渡しが遅延した場合、大学は、当該遅延に伴い事業者が負担した合理的な増加費用に相当する金額を事業者に対して支払うものとする。この場合、大学は遅延損害金を負担しない。

2 事業者の責めに帰すべき事由により本件施設の各施設の引渡しが遅延した場合、事業者は、当該施設の引渡予定日の翌日から実際に本件施設が事業者から大学に対して引渡された日までの期間において、当該施設の施設費相当額及び消費税相当額の総額につき、遅延損害金の支払い日における東京大学工事請負契約要領別記第1号工事請負契約基準第40第2項を適用して計算した額の遅延損害金を支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を支払わなければならない。

### (瑕疵担保責任)

第39条 大学は、本件施設のうち南館及び和館に瑕疵があるときは、事業者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、大学は、修補を請求することができない。

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、前条に基づく本件施設のうち南館及び和館の引渡しの日から2年以内に行わなければならない。ただし、その瑕疵が事業者又は建設者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は、10年間とする。

3 大学は、本件施設のうち南館及び和館の引渡しの際に瑕疵があることを知ったときは、

第1項にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、当該瑕疵の修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、事業者がその瑕疵のあることを知っていたときは、この限りでない。

- 4 大学は、本件施設のうち南館及び和館が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損を大学が知った日から1年以内に第1項の権利を行使しなければならない。
- 5 事業者は、建設企業をして、大学に対し本条による瑕疵の修補及び損害の賠償をなすことについて保証させるべく、かかる保証書を建設企業から徴求し大学に差し入れるものとする。当該保証書の様式は、別紙10に定める様式による。

## 第5章 本件施設の維持管理・運營業務

### 第1節 共通事項

(維持管理・運營業務)

第40条 事業者は、本契約、入札説明書等、応募者提案に従い、維持管理業務及び運營業務を実施しなければならない。

- 2 事業者は、要求水準書に規定された業務要求水準を満たすよう、維持管理業務及び運營業務を実施しなければならない。

(業務計画書の提出)

第41条 事業者は、維持管理業務及び運營業務の各業務について、本契約、入札説明書及び応募者提案に基づき次の各号に掲げる事項を作成し大学に提出して、各号に規定された時期までに大学の確認を受けなければならない。

- (1) 維持管理業務計画書は本件施設の各施設につき供用開始日の30日前まで。
  - (2) 第1条第2号に規定する維持管理業務を構成する各業務ごとの年間維持管理業務計画書は毎事業年度の開始の30日前まで（但し、平成18年度の南館及び和館にかかるものについては、南館及び和館の供用開始日の30日前まで）。
  - (3) 年間運營業務計画書は毎事業年度の開始の30日前まで（但し、平成18年度の南館及び和館にかかるものについては、南館及び和館の供用開始日の30日前まで）。
- 2 事業者は、前項に従い大学の確認を受けた業務計画書に従って維持管理・運營業務を実施することを要する。
  - 3 事業者は、大学の確認を受けた業務計画書の内容を変更しようとする場合、予め大学の承諾を得なければならない。

(従事職員名簿の提出等)

- 第42条 事業者は、従事職員の名簿を、業務開始までに大学に提出するものとする。また、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに報告しなければならない。
- 2 大学は、事業者の従事職員がその業務を行うにあたり不相当と認められるときは、その事由を明記して、事業者に対して交代を請求することができる。

(法令変更等による維持管理・運営業務要求水準の変更)

- 第43条 法令制度の新設又は改正により、要求水準書の変更が必要又は可能となった場合には、大学は事業者と協議の上、法令の要求する水準に見合うように要求水準書を変更するものとする。
- 2 前項に規定する要求水準書の変更により事業者に追加費用が生じた場合には、大学が当該追加費用を負担するものとし、維持管理・運営費相当の支払額に算入する。
- 3 第1項に定める変更により事業者の費用の減額が生じた場合には、当該減額部分は維持管理・運営費相当から控除するものとする。
- 4 第2項及び第3項の規定は、要求水準書の変更が独立採算業務にかかる場合には適用しない。
- 5 第1項の協議が協議開始の日より60日以内に整わない場合には、大学は本契約を解除することができる。この場合、法令制度の新設又は改正等により本事業の継続が困難と認められる場合とし、第91条の規定により解除されたものとみなす。

(協議による維持管理・運営業務要求水準の変更)

- 第44条 大学及び事業者は、それぞれ維持管理・運営期間中に合理的な必要が生じた場合、要求水準書の変更を大学に求めることができる。かかる場合、大学は事業者との協議に応じなければならない。
- 2 大学は前項に定める協議が成立した場合、要求水準書の変更を行う。この場合の支払額の変更については、大学と事業者の合意したところによる。

(近隣対策)

- 第45条 事業者は、自己の責任及び費用において、その実施する維持管理・運営業務に関して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、大学は事業者に対して必要な協力を行う。

(モニタリングの実施)

- 第46条 大学は自らの費用負担において、本件施設の維持管理・運営業務に関して、要求水準書が規定するサービスが提供されていることを確認するために、要求水準書に記載ある項目に従い、別紙12に従いモニタリングを行うものとする。



(自己モニタリング)

第47条 事業者は常に自己が実施する維持管理・運營業務の実施状況を把握し、何らかの理由で要求水準書、業務計画書若しくは応募者提案に従った維持管理・運營業務の実施が出来ないとき、又は要求水準書、業務計画書若しくは応募者提案に規定された水準若しくは仕様が達成出来ない場合、又はそれらの事態が生じるおそれを認める場合、その理由及び対処方法等を直ちに大学に報告しなければならない。

(業務報告書)

第48条 事業者は、別紙 12 及び要求水準書に基づき、本件施設の維持管理・運營業務状況を正確に反映した業務日誌、月報、半期及び年間報告書を業務報告書として作成するものとする。

- 2 前項に規定する業務報告書に記載すべき内容は、大学と事業者が協議の上、大学が定める。
- 3 事業者は、第 1 項に基づき作成した業務日誌を、原則として作成日の翌日に、大学に対して提出するものとする。
- 4 事業者は、第 1 項に基づき作成した月報を、作成月の翌月の 7 日までに、大学に対して提出するものとする。
- 5 事業者は、第 1 項に基づき作成した半期報告書を、毎年 10 月 7 日までに、大学に対して提出するものとする。
- 6 事業者は、第 1 項に基づき作成した年間総括書を、毎年 4 月 7 日までに、大学に対して提出するものとする。
- 7 事業者は、その他、要求水準書に定めるところに従い、日誌、記録等を作成し、保管しなければならない。

(第三者に及ぼした損害等)

第49条 事業者は、本件施設の維持管理・運營業務に際して、事業者の責めに帰すべき事由により、大学又は第三者に損害を与えた場合及び大学又は第三者に損害が生じた場合、大学又は第三者が被った損害を賠償しなければならない。

- 2 本件施設の維持管理・運營業務に伴い通常避けることができない騒音等の理由により第三者に損害を及ぼした場合でも、事業者がその損害を賠償しなければならない。
- 3 事業者は、第 1 項に定める損害賠償に係る事業者の負担に備えるために、本件施設の維持管理・運營業務期間中は、別紙 7 第 2 項に記載の保険に加入し、又は事業者から維持管理・運營業務の委託を受ける者に加入させ、保険料を負担するものとする。

(維持管理・運營業務開始の遅延)

第50条 本件施設の維持管理・運營業務の開始が引渡予定日より遅延した期間について、大学は、サービス購入費の支払義務を負わない。

(支援業務等)

第51条 事業者は、本件施設の大学への引渡しから2年間、LCCを低減するための施設運用方法などについて専門的な立場から各種の支援を行わなければならない。

2 事業者は、本件施設の大学への引渡しから5年目及び10年目の時期に、LCCを低減するための施設運用方法等について、専門的な立場から調査・検討し、提言を行わなければならない。

3 前2項の業務の対価は第6章のサービス購入費に含まれるものであり、前項の業務の遂行について大学が事業者に対してサービス購入費の増額、追加費用の支払を行うことを要しない。

## 第2節 維持管理業務

(維持管理業務の実施)

第52条 事業者は、本件施設の各施設につき、供用開始日から、本契約の終了のときまで、維持管理業務を実施する。

(維持管理業務の範囲)

第53条 本件施設のうち第61条により事業者が独立採算業務の実施のために大学から提供を受けて使用する部分及び自己の費用で設置した什器備品等については、事業者が自己の責任及び費用で清掃その他の維持管理を行うものとする。なお、維持管理業務の対象範囲の詳細は要求水準書の定めるところによる。

(第三者による実施)

第54条 事業者は、維持管理業務を●に実施させるものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、上記以外の者にその業務の全部又は大部分を実施させてはならない。

2 事業者は、維持管理業務の一部を第1項に記載する者以外の者に実施させる場合には、かかる維持管理業務の一部を実施させる者の商号、住所その他大学が別途定める事項を、大学に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。

3 事業者が維持管理業務の全部又は一部を第1項に記載する者又は第三者に実施させる場合、すべて事業者の責任において行うものとし、維持管理業務に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべ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。

(施設の提供等)

第55条 大学は、維持管理期間中、応募者提案に基づく施設管理室（本件施設の共用部分に配置）を作業員詰所として、事業者が無償で提供する。

- 2 事業者は、前項に基づき提供された作業員詰所に専用電話を設置する場合は、自己の負担で設置しなければならない。
- 3 事業者は、提供された作業員詰所にかかる光熱水費を負担しなければならない。
- 4 事業者は、提供された作業員詰所について、通常必要とする修繕費その他の経費を負担し、大学にその費用を請求しないものとする。
- 5 事業者は、維持管理期間が終了したときは、事業者の負担で、提供された施設を使用開始時の原状に回復して大学に返還しなければならない。

(非常時、緊急時の対応)

第56条 事業者は、非常時、緊急時の対応をあらかじめ大学と協議し、要求水準書をふまえた計画書を作成しなければならない。また、災害、事故等の発生時には、当該計画書に基づき必要な措置をとると共に、関係機関及び大学に報告しなければならない。

- 2 前項の業務の対応は第6章のサービス購入費に含まれるものであり、第1項の業務の実施について大学はサービス購入費の支払やその他の追加の支払を行うことを要しない。

(施設管理台帳)

第57条 事業者は、施設管理台帳を整備して保管し、大学の要請ある場合には、これを大学に提示しなければならない。

(費用負担)

第58条 維持管理業務の実施に要する費用は、消耗品の購入費用を含め事業者の負担とする。但し、要求水準書において大学の負担とされるものを除く。

- 2 前項の規定にかかわらず、本件施設の維持管理業務の実施に必要な光熱水費は大学の負担とし、サービス購入費に含まれないものとする。

(本件施設の修繕)

第59条 事業者が、自己の責任と費用において、年間維持管理業務計画書に記載のない模様替え若しくは本件施設に重大な影響を及ぼす修繕を行う場合、事前に大学に対してその内容その他必要な事項を通知し、かつ、大学の事前の承諾を得なければならない。

- 2 大学の責めに帰すべき事由により本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、大学はこれに要した一切の費用を負担する。
- 3 本件施設の事業者の責めによらない事故若しくは火災等による損傷については、南館

及び和館に関しては大学の責任と費用において、これを修補するものとし、当該修補の時期、方法等については、大学が定めるものとする。北館については、大学と事業者が協議して定める。

- 4 事業者が修繕等を実施し、完成図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させて、大学の確認を受けなければならない。

### 第3節 運営業務

#### (運営業務の実施)

第60条 事業者は、本契約、業務要求水準書、業務計画書及び応募者提案に基づき、運営業務を実施するものとする。

- 2 運営業務のうち、独立採算業務は事業者が独立採算の事業として行うものとし、これらの業務の実施に対する対価は大学からは支払われない。
- 3 事業者は、独立採算業務については、事業者が行う他の業務の会計とは分離させた会計としなければならない。
- 4 独立採算業務から得られる収入は事業者に帰属するものとする。

#### (独立採算業務の実施場所)

第61条 大学は、事業者が独立採算業務を実施するために必要な場所を提供する。この場合、事業者は当該場所の提供を受けるため、別紙14の様式による不動産（建物）賃貸借契約を大学と締結しなければならない。

#### (運営窓口)

第62条 事業者は運営業務に関する大学の意見を受け付けるための運営業務窓口を設置するものとし、担当者の氏名、連絡先等を大学に通知しなければならない。なお、事業者は当該担当者を本件施設に常駐（常勤）させるものとする。

- 2 前項により大学に通知した事項に変更あるときは、事業者は、速やかに当該変更の内容を大学に通知しなければならない。
- 3 事業者は、運営窓口を通じて得た大学の意見を運営業務の実施に反映させなければならない。

#### (第三者による実施)

第63条 事業者は、運営業務のうち、学校事務業務を●に、教育研究の補助業務を●に、購買業務を●に、書籍業務を●に、食堂運営業務を●に、それぞれ委託して実施させるものとし、事前に大学の承諾を得た場合を除き、これらの者以外の者にその業務の全部又は

大部分を実施させてはならない。

- 2 事業者は、運營業務を構成する各業務の一部を前項に掲げた者以外の第三者に実施させる場合には、当該第三者の商号、住所その他大学が別途定める事項を大学に通知して、あらかじめ大学の承諾を得るものとする。
- 3 事業者が運營業務の全部又は一部を第三者に実施させる場合、すべて事業者の責任において行うものとし、運營業務に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべ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。

(学校事務業務及び教育研究の補助業務)

第64条 事業者は、本契約、要求水準書、業務計画書及び応募者提案に従い、学校事務業務及び教育研究の補助業務を実施しなければならない。

- 2 前項の業務実施に要する費用は、大学が支給するところの所定の用紙等を除き、全て事業者が負担する。なお、事業者が当該業務を実施するために什器備品を設置する場合には、予め大学の承諾を得なければならない。

(購買業務及び書籍業務)

第65条 事業者は、本契約、要求水準書、業務計画書及び応募者提案に従い、購買業務及び書籍業務を実施しなければならない。

- 2 事業者は、購買業務の設置目的を損なわず、購買業務の実施に支障をきたさないものと大学が認める場合には、予め大学の許可を得たうえで、その他の運營業務を行うことができる。(規定以外の場所による期間の限定的な物品販売の提供、カフェの併設を含む。)

(購買業務及び書籍業務の費用負担)

第66条 購買業務及び書籍業務を実施するために必要な什品、備品、消耗品等は事業者の費用において調達しなければならない。

- 2 購買業務及び書籍業務を実施するために必要な光熱水費は事業者が負担しなければならない。

(食堂運營業務)

第67条 事業者は、本契約、要求水準書、業務計画書及び応募者提案等に従って、食堂A、食堂B、食堂C及び食堂Dの運營業務を実施しなければならない。

- 2 事業者は、食堂A、食堂B、食堂C及び食堂Dの設置目的を損なわず、食堂運營業務の実施に支障をきたさないものと大学が認める場合には、予め大学の許可を得たうえで、物品販売、出張サービス等の食堂運營業務以外の業務を行うことができる。

(食堂運營業務の費用負担)

第68条 食堂運營業務を実施するために必要な厨房設備、什器、備品等は、事業者の費用で調達しなければならない。但し、食堂ホールのテーブル及び椅子は本事業とは別途に大学が用意する。

- 2 食堂運營業務を実施するために必要な光熱水費は事業者が負担しなければならない。但し、食堂ホールの清掃は維持管理業務の範囲内とし、大学は食堂ホールの清掃に対する対価をサービス購入費の一部として支払うものとする。

## 第6章 サービス購入費の支払

(サービス購入費の支払)

第69条 大学は、本契約の規定に従い、事業者に対して、別紙11に定める金額及びスケジュールに従い、サービス購入費を支払うものとする。

- 2 サービス購入費の計算は、施設整備費相当及び維持管理・運営費相当に分割して計算するものとする。
- 3 大学は、事業者に対し、施設整備費相当の支払として金●円を別紙11に従い支払うものとする。
- 4 大学は、事業者に対し、維持管理・運営費相当の支払として金●円を別紙11に従い支払うものとする。ただし、その支払額は第●条に従い改定されることがある。
- 5 本契約が第72条に定める契約期間前に終了した場合であって、維持管理・運營業務のサービス購入費の支払対象期間が6か月に満たない場合、大学が事業者に対して支払うべき当該期間の維持管理・運営費相当は、日割りで計算して支払うものとする。

(サービス購入費の変更)

第70条 前条第1項にかかわらず、業務に対するサービス購入費の支払額は、別紙11に従って、改定される。

(サービス購入費の減額)

第71条 第46条のモニタリングにより、本件施設の維持管理・運營業務について、要求水準書の、業務計画書又は応募者提案に示される仕様又は水準を満たしていない事項が存在することが大学に判明した場合、大学は別紙12に従い、事業者に対して当該事項の是正を指導することができるものとし、また、事業者に対して支払うサービス購入費の額を減額することができるものとする。

(サービス購入費の返還)

第72条 業務報告書に虚偽の記載があることが判明した場合、事業者は大学に対して、当該虚偽記載がなければ大学が減額し得たサービス購入費の相当額を返還しなければならない。

2 前項の場合において、大学は、別紙 12 に従い、サービス購入費の減額を行う。

## 第 7 章 契約期間及び契約の終了

### 第 1 節 契約終了時の取り扱い

#### (契約期間)

第73条 本契約は、締結の日から効力を生じ、平成 31 年 3 月 31 日をもって終了する。

2 事業期間の満了にあたり、事業者は、維持管理・運営業務を終了し、自己又は事業者から維持管理・運営業務の委託を受けてこれを実施する者(下請人等を含む。)の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、速やかに取片付け、又は撤去するものとする。

3 事業者は、契約終了にあたっては、大学に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本件施設を大学が継続使用できるよう本件施設の維持管理・運営業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理・運営業務に関する操作要領、申し送り事項その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。

4 第 61 条により大学から提供を受けた独立採算業務実施のための場所については、第 2 項に従い物品等を撤去し、使用開始時の通常内装の状態に復した上で、期間満了時に大学に返還しなければならない。但し、大学の承諾を得たものにあつては、この限りでない。また、事業者が独立採算業務実施のために保有する物品等で大学の承諾を受けたものについては、契約期間満了時の現状にて大学に所有権を譲渡し、大学の指定する場所に残置することができる。

#### (契約期間満了時の検査)

第74条 大学は、本契約の期間満了に先立ち、本件施設が要求水準書に示された水準を満たしており、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。

2 前項に規定する検査において事業者が修繕又は補修等(以下、本項において「修繕等」という。)をすべき箇所が発見された場合、事業者は、大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、大学の確認を受けなければならない。

#### (本件施設の譲渡及び返還)

第75条 北館の所有権は、第73条第1項の本契約の期間中は事業者に留保されるものとし、本契約の期間満了時に大学に移転するものとする。また、事業者は、自己の責任及び費用において大学に対する北館の所有権移転登記手続の事務を行うものとする。

2 事業者は、本条により大学に北館の所有権を譲渡する場合、賃借権、抵当権、及びその他の担保物件並びに用役物権等、所有権を制限する何らの物権的権利の負担がない完全な所有権を大学に譲渡しなければならない。

3 事業者は、北館にかかる第26回目の施設整備費相当の請求書は、北館にかかる不動産登記簿（大学への所有権移転が示されているもの）の謄本を添えて大学に送付しなければならない。

（北館の瑕疵担保責任）

第76条 大学は、前条第1項に従い事業者からその所有権の譲渡を受けた北館に瑕疵があるときは、事業者に対して相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、大学は、修補を請求することができない。

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、第73条第1項の本契約の期間満了のときから1年以内に行わなければならない。

3 第1項の瑕疵は、事業者の維持管理業務の履行が要求水準書、業務計画書及び応募者提案に示された水準又は仕様を満たさないことにより生じたものに限る。

## 第2節 契約の早期終了

（事業者の債務不履行による契約の早期終了）

第77条 事業期間中、次に掲げる場合は、大学は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部を終了させることができる。

- (1) 事業者が、事業を放棄し、30日間以上に渡りその状態が継続したとき。
- (2) 事業者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算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。）によってその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、自己の負担する金2億円以上の債務の履行を30日間以上に渡り遅延したとき。
- (4) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (5) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、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大学が認めたとき。
- (6) 第6条第1項に基づき大学と事業者が締結した土地使用貸借契約又は第61条に基



づき大学と事業者が締結した建物賃貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由によりその効力を失ったとき。

(7) 供用開始日以降、大学に対する所有権の譲渡又は施設の滅失以外の事由により事業者が北館の所有権を失ったとき。

2 維持管理・運営期間開始前において、次に掲げる場合は、大学は、事業者に対して書面により通知した上で本契約の全部を終了させることができる。

(1) 事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、大学が、事業者に対し、相当の期間を定めて催告しても、事業者が、大学に対し、当該遅延について大学が満足すべき合理的な説明がないとき。

(2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件施設の引渡予定日から 30 日が経過しても本件施設の引渡しができないとき、又はその見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。

(3) 事業者の責めに帰すべき事由により、本件施設の各施設について供用開始日から 30 日を経過しても維持管理・運營業務が開始できないとき、又はその見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。

3 大学は、別紙 12 に従い、本契約を終了させることができる。

(大学の債務不履行)

第78条 大学が本契約に基づいて履行すべきサービス購入費その他の金銭の支払を遅延した場合、当該支払うべき金額につき、遅延損害金の支払い日における東京大学工事請負契約要領別記第 1 号工事請負契約基準第 40 第 3 項に規定する率を適用して計算した額を事業者に対し遅延損害金として支払うものとする。

2 大学が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による通知の後 60 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。

(大学による任意解除)

第79条 大学は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約を解除することができる。

(大学及び事業者に帰責事由のない場合)

第80条 本契約の締結後における法令変更又は不可抗力により事業の継続が不能となった場合又は本契約の履行のために多大な費用を要する場合は、それぞれ第 91 条及び第 95 条に従い本契約が終了する。

(引渡前の解除の効力)

第81条 第 78 条第 2 項、第 79 条、第 81 条又は第 95 条の規定により本契約が解除された

場合で、本件施設の各施設のうち第 37 条の引渡し又は占有移転前の施設がある場合、大学は、自己の責任及び費用により当該施設の出来高部分（設計図書が出来高部分を含む。以下同じ。）を検査の上、当該検査に合格した部分（以下「合格部分」という。）を事業者より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、大学は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ事業者へ通知の上、出来高部分を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 第 77 条各項の規定により本契約が解除された場合で、大学が本件施設の出来高部分を利用する場合には、事業者の責任及び費用において当該出来高部分を検査するものとし、大学は合格部分を事業者より買い受け、その引渡しを受けることができる。
- 3 第 77 条各項の規定に基づき本契約が解除された場合において、大学が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、大学は、合格部分の対価支払債務と事業者の第 84 条第 1 項の規定による違約金支払債務及びその他事業者の大学に対する債務とを対等額で相殺することができる。この場合において、大学は、相殺後の残額を、支払日までの利息を付し、本契約の解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。
- 4 第 78 条第 2 項又は第 79 条の規定に基づき本契約が解除された場合において、大学が第 1 項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、大学は、合格部分の対価及び第 84 条第 4 項に規定する賠償額の総額を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより事業者に対して支払う。
- 5 第 91 条又は第 95 条の規定により本契約が解除された場合において、大学が第 1 項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、大学は、合格部分の対価を、予算の範囲内で、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより、事業者に対して支払う。また、大学は事業者が本契約に基づく業務を終了させるために要する費用を事業者に対して支払うものとする。
- 6 第 1 項の規定にかかわらず、大学は、本件工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断した場合、合格部分の買取りを行わず、事業者に対して本件土地の原状回復を請求することができ、事業者は、これに従わなければならない。この場合において本契約の解除が、第 78 条第 2 項、第 79 条、第 91 条又は第 95 条の規定によるものであるときは大学がその費用を負担するものとする。
- 7 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、大学は、事業者に代わり原状回復の処分を行うことができ、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、大学の処分について異議を申し出ることができない。

（引渡後の解除の効力（南館及び和館））

第82条 本件施設のうち南館及び和館の引渡後に第 77 条各項、第 78 条第 2 項、第 79 条、第 91 条又は第 95 条の規定により本契約が解除された場合、南館及び和館に係る部分につ

いては本契約は将来に向かって終了するものとし、大学は、南館及び和館の所有権を引き続き保有するものとする。

- 2 事業者は、南館の食堂運營業務については、解除により業務を終了し、直ちに事業者の所有する備品等を撤去し、使用開始の状態に復旧（但し、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）した上で、次項の大学の検査を受けるものとする。その他、業務終了時の取り扱いについては第 73 条第 2 項を準用する。
- 3 大学は、第 1 項に掲げる規定により本契約が解除された日から 15 日以内に南館及び和館の現況を検査するものとし、当該検査により、南館又は和館に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等若しくは前項による使用開始の状態への復旧が不十分と認めるときは、大学は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、事業者は、必要な修繕、補修等を実施した後、速やかにその旨を大学に通知しなければならないこととし、大学は、当該通知の受領後 10 日以内に当該修繕、補修等の完了の検査を行わなければならない。
- 4 事業者は、前項の手續終了後速やかに南館及び和館にかかる維持管理・運營業務を大学又は大学の指定する者に引き継ぐものとする。但し、運營業務のうち食堂運營業務については、引継ぎを要しない。
- 5 第 77 条各項の規定により本契約が解除され、前項の規定に従い大学又は大学の指定する者が維持管理・運營業務の引継ぎを受けた場合、大学は、南館及び和館にかかる施設整備費相当の残額を、解除前のスケジュールに従って支払う。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により本件施設が損傷しており、全壊又は損傷がひどく修繕を施しても利用が困難と客観的に判断され、かつ、大学の被る損害額が施設整備費部分の支払残額を上回る場合には、大学は、施設整備費相当の残額の支払期限が到来したものとみなして、かかる施設整備費相当の残額と当該損害額とを相殺することにより、施設整備費相当の残額の支払義務を免れることができるものとし、なお損害あるときは、その賠償を請求できるものとする。
- 6 第 78 条第 2 項又は第 79 条の規定により本契約が解除され、第 3 項の規定に従い大学又は大学の指定する者が維持管理・運營業務の引継ぎを受けた場合、大学は、施設整備費相当の残額を解除前のスケジュールに従って事業者を支払うとともに、第 84 条第 4 項に規定する損害額の総額を事業者に対し支払うものとする。
- 7 第 91 条又は第 95 条の規定により本契約が解除され、第 3 項の規定に従い大学又は大学の指定する者が維持管理・運營業務の引継ぎを受けた場合、大学は、施設整備費部分の支払残額を解除前のスケジュールに従って事業者を支払うものとする。

（占有移転後の解除の効力（北館））

第83条 本件施設のうち北館の占有移転後に本契約が解除された場合第 77 条各項、第 78 条第 2 項、第 79 条、第 91 条又は第 95 条の規定により、北館に係る部分については本

契約は将来に向かって終了するものとし、大学は、本契約の定めるところに従い、北館を事業者から買い取るものとする。

- 2 事業者は、北館の購買業務及び書籍業務については、解除により業務を終了し、直ちに事業者の所有する備品等を撤去し、使用開始の状態に復旧（但し、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）した上で、次項の大学の検査を受けるものとする。その他、業務終了時の取り扱いについては第73条第2項を準用する。
- 3 大学は、第1項に掲げる規定により本契約が解除された日から15日以内に北館の現況を検査するものとし、当該検査により、北館に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等若しくは前項による使用開始の状態への復旧が不十分と認めるときは、大学は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、事業者は、必要な修繕、補修等を実施した後、速やかにその旨を大学に通知しなければならないこととし、大学は、当該通知の受領後10日以内に当該修繕、補修等の完了の検査を行わなければならない。
- 4 事業者は、前項の手続終了後速やかに北館にかかる維持管理・運營業務を大学又は大学の指定する者に引き継ぐものとする。但し、購買業務及び書籍業務については、引継ぎを要しない。
- 5 第3項による大学の検査が完了し、北館に事業者が修繕、補修等すべき箇所がないものと認めた場合又は事業者が修繕、補修等を実施し、大学がその完了の検査を終了した場合で、前項の引継ぎを修了した場合、大学は、次項に従い定められた北館の買取代金を事業者に支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより事業者に対して支払うことを約することにより、北館を事業者から買い取るものとする。
- 6 前項による北館の買取代金は未払いの施設費相当の総額に消費税相当額を加えた額とする。
- 7 本条に従い大学が北館の所有権を事業者から譲り受ける場合、事業者は、賃借権、抵当権、その他の担保物権及び用益物権等、所有権を制限するなんらの物権的権利の負担がない完全な所有権を大学に譲渡しなければならない。
- 8 本条に従い大学が事業者から北館を譲り受ける場合、事業者は大学に対し瑕疵担保責任を負うものとし、第76条を準用する。但し大学が瑕疵担保責任を請求できる期間は大学が北館の所有権の移転を受けた日から1年間とする。

(違約金等)

第84条 第77条各項の規定により本契約が解除された場合、事業者は、次の各号に定める額の総額を違約金として大学の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1)解除時点で第37条による大学への引渡し又は占有の移転を経ていない本件施設の各施設があるときには、当該施設の施設費相当及びこれにかかる消費税の総額の100分の10に相当する額

- (2) 解除時点で第 37 条による大学への引渡し又は占有の移転を経ていた本件施設の各施設がある場合には、解除の日が属する事業年度にかかる維持管理・運営費相当及びこれにかかる消費税の総額うち当該施設にかかる部分の総額の 100 分の 20 に相当する額
- 2 前項第 1 号の場合において、大学は、受領した履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当することができるものとする。
  - 3 第 1 項の場合において事業者は、解除に起因して大学が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を大学の請求に基づき、支払わなければならない。
  - 4 第 78 条第 2 項又は第 79 条の規定により本契約が解除された場合、事業者は、大学に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。
  - 5 第 91 条又は第 95 条の規定により本契約が解除された場合、大学は、事業者に対して、事業者が本契約に基づく業務（但し独立採算業務を除く。）の履行を終了するために必要な費用を負担する。

(保全義務)

第85条 事業者は、契約解除の通知の日から第 81 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による合格部分の引渡し又は第 82 条第 4 項の規定による南館及び和館及び第 83 条第 4 項による北館の維持管理・運營業務の引継ぎの完了の時まで、本件施設の出来高部分又は本件施設について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(関係書類の引渡し等)

- 第86条 事業者は、第 81 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による合格部分の引渡し又は第 82 条第 4 項の規定による南館及び和館及び第 83 条第 4 項による北館の維持管理業務及び引継ぎの完了と同時に、設計図書、完成図書（本契約が本件施設の引渡し前に解除された場合にあっては、図面等は、事業者が既に作成を完了しているものに限る。）等本件施設の建設に係る書類その他本件施設の設計・建設、運営及び維持管理に必要な一切の書類を大学に引き渡さなければならないこととする。
- 2 大学は、前項の規定により引渡しを受けた書類について、本件施設の設計・建設、運営及び維持管理のために無償で自由な使用（複製、頒布、改変及び翻案を含む。次項において同じ。）に供することができるものとする。
  - 3 前項の場合において、事業者は、大学による書類の自由な使用が第三者の著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとらなければならないこととする。

## 第 8 章 表明保証及び誓約

(事業者による表明保証及び誓約)

第87条 事業者は、大学に対して、契約締結日現在において、次の事実を表明し、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律上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続きを履践したこと。
- (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。

2 事業者は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、次の事項を大学に対して誓約する。

- (1) 事業者は、大学の書面による事前の同意なしに、本契約に基づき大学に対して有する債権を第三者に譲渡し、又はこれに対して質権の設定その他の担保提供をしないこと。
- (2) 事業者は、大学の書面による事前の同意なしに、本契約上の地位及び本件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について、譲渡、担保提供その他の処分をしないこと。
- (3) 事業者は、本契約で定める大学への譲渡又は北館の滅失による所有権の喪失の場合を除き、北館の所有権を保持するものとし、事前に大学の承諾を得た場合でなければ、北館について、第三者に譲渡又は貸借し、若しくはこれに担保権を設定し、又はその他の一切の処分をしてはならない。

(大学による誓約)

第88条 大学は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅するに至るまで、本件施設の維持管理・運営業務に必要な大学の維持すべき許認可を維持することを事業者に対して誓約する。

## 第9章 法令変更

(通知の付与)

第89条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本件施設が設計図書に従い建設若しくは整備できなくなった場合、本件施設が本契約、要求水準書で提示された条件

に従って維持管理・運營業務できなくなった場合又は本契約の履行のための費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを大学に対して通知するものとする。

- 2 大学及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、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場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。ただし、当該大学又は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努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第90条 大学が事業者から前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本件施設の設計、供用開始日、本契約、要求水準書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から120日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、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件事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙13に記載する負担割合によるものとする。

(法令変更による契約の終了)

第91条 本契約の締結後における法令変更により、大学が本件事業の継続が困難と判断した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、大学は、事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を終了することができる。

## 第10章 不可抗力

(通知の付与)

第92条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本件施設が設計図書に従い建設又は整備できなくなった場合、本件施設が本契約、要求水準書で提示された条件に従って維持管理・運營業務ができなくなった場合又は本契約の履行のための費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを大学に対して通知しなければならない。

- 2 大学及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となった場合、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。ただし、大学又は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力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第93条 大学が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、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本件施設の設計、供用開始日、本契約、要求水準書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項に規定する協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、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件事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙9に記載する負担割合によるものとする。

(不可抗力への対応)

第94条 不可抗力により本契約の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は不可抗力により本件施設への重大な損害が発生した場合、事業者は当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、要求水準書に従った対応を行うものとする。

(契約の終了)

第95条 第93条第1項に規定する協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合においては、大学は、第94条第2項にかかわらず、事業者への書面による通知をすることにより、本契約の全部又は一部を解約することができるものとする。また、事業者は、大学が第94条第2項に規定する通知をしない場合には、大学への書面による通知をすることにより、本契約の全部又は一部を解約することができるものとする。

2 事業者は、不可抗力により独立採算業務の全部若しくは大部分が実施不能となり、再開の目途が立たないか若しくは再開に多大な費用を要する場合、独立採算業務の部分のみ解除することができる。この場合、第61条により大学と事業者で締結した不動産(建物)賃貸借契約は終了するものとし、大学から提供を受けた場所を取り片付けて速やかに大学に明け渡さなければならない。

## 第11章 雑則

(公租公課の負担)

第96条 本契約に関連して生じる公租公課は、本契約に別段の定めがある場合を除き、全て事業者の負担とする。ただし、大学は、事業者に対して、サービス購入費、これに対する消費税相当額を支払うものとする。また、本契約締結時点で大学及び事業者が予測不可



能であると認められる新たな公租公課の負担が事業者が発生した場合には、その負担について、事業者は大学と協議することができるものとする。

(協議)

第97条 本契約において両当事者による協議が予定されている事由が発生した場合、大学及び事業者は、速やかに協議の開催に応じなければならない。

(関係者協議会)

第98条 本件事業の適正な実施を図るため、大学と事業者が協議の上、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。関係者協議会に関する詳細は、大学と事業者が協議の上決定する。

2 関係者協議会の事務局は事業者に置くこととし、関係者協議会の運営に要する費用は全て事業者が負担する。

(銀行団との協議)

第99条 大学は、本件事業に関して事業者に融資する銀行団との間において、大学が本契約に基づき事業者に損害賠償を請求し、また契約を終了させる際の銀行団への事前通知、担保権の設定及び実行並びに協議に関する事項につき、本契約とは別途定めるものとする。

(財務書類の提出)

第100条 事業者は、事業期間の終了に至るまで、毎会計年度ごとに会計年度の最終日より3ヶ月以内に、公認会計士又は監査法人の監査済財務書類を大学に提出し、かつ、大学に対して監査報告及び年間業務報告を行うものとする。なお、大学は当該監査報告及び年間業務報告を公開することができる。

(秘密保持)

第101条 大学及び事業者は、互いに本件事業に関して知り得た相手方の秘密及び本件事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント、建設企業及びその下請会社又は出資者以外の第三者に漏らし、また、本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、本件事業に関して知る前に既に自ら保有していたもの、本件事業に関して知る前に公知であったもの、本件事業に関して知った後自らの責めによらないで公知となったもの、本件事業に関して知った後正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得したものについては、秘密保持義務の対象から除くものとする。

(著作権の帰属等)

第102条 大学が、本件事業の入札手続において及び本契約に基づき、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を除く。）の著作権等は、大学に帰属する。

（著作権等の利用等）

第103条 大学は、成果物及び本件施設について、大学の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続するものとする。

2 成果物及び本件施設のうち著作権法（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章に規定する著作者の権利（次条において「著作者の権利」という。）の帰属は、同法の定めるところによる。

3 事業者は、大学が成果物及び本件施設を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならず、自ら又は著作権者（大学を除く。）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。

(1) 著作者名を表示することなく成果物の全部若しくは一部又は本件施設の内容を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は大学が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

(2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

(3) 本件施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で大学又は大学が委託する第三者をして成果品について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

(4) 本件施設を写真、模型、絵画その他の方法により表現すること。

(5) 本件施設を増築、改築、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

4 事業者は、自ら又は著作権者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

(1) 成果物及び本件施設の内容を公表すること。

(2) 本件施設に事業者の実名又は変名を表示すること。

(3) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

（著作権等の譲渡禁止）

第104条 事業者は、自ら又は著作者をして、成果物及び本件施設に係る著作者の権利を第三者に譲渡し、若しくは継承し、又は譲渡させ、若しくは継承させてはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

（著作権の侵害防止）

第105条 事業者は、成果物及び本件施設が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを大学に対して保証する。

2 事業者は、成果物又は本件施設が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。

(工業所有権)

第106条 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ねばならない。ただし、大学が当該技術等の使用を指定した場合であって事業者が当該工業所有権の存在を知らなかったときは、大学は、事業者がその使用に関して要した費用を負担しなければならない。

(事業者に対する制約)

第107条 事業者は、事業期間中、大学の事前の承諾を得ない限り、出資者以外の第三者に対して株式、新株予約権付社債を発行せず、また、事業者の株式を引き受ける権利を出資者以外の第三者に対して与えないものとする。

(事業者の兼業禁止)

第108条 事業者は、本契約で実施が認められている業務以外の業務を行ってはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

(事業者の解散の制限)

第109条 事業者は、第39条第2項及び第76条第2項の瑕疵担保責任の請求期間が経過するまでの間、解散してはならない。ただし、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りでない。

(遅延利息)

第110条 大学が、本契約に基づき行うべき支払が遅延した場合、大学は、未払い額につき遅延利息の支払い日における東京大学工事請負契約要領別記第1号工事請負契約基準第40第3項を適用して計算した額の延滞金を事業者に支払わなければならない。

2 事業者が本契約に基づき支払うべき金銭の支払を大学の指定する期間内に支払わないときは、支払わない額につき、その期間を経過した日から支払う日までの日数に応じ、延滞金の支払い日における東京大学工事請負契約要領別記第1号工事請負契約基準第48第1項を適用して計算した額の延滞金を大学に対して支払わなければならない。但し、第72条第2項に基づく債務については、支払い日における東京大学工事請負契約要領別記第1号工事請負契約基準第46第3項を適用して計算した額の延滞利息を支払うものとする。

(管轄裁判所)

第111条 本契約に関する紛争は、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(解釈)

第112条 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は、その都度、大学及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。

(その他)

第113条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、指導、催告及び契約終了告知ないし解約は、相手方に対する書面をもって行われなければならない。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ものとする。

2 本契約の履行に関して大学と事業者間で用いる言語は、日本語とする。

3 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。

4 本契約の履行に関して大学と事業者間で用いる計算単位は、設計図書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）に定めるものとする。

5 本契約上の期間の定めは、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）が規定するところによるものとする。

6 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される。

## 別紙1 日程表

基本設計図書提出	平成●年●月●日
実施設計図書提出	平成●年●月●日
工事着手予定日	平成●年●月●日
北館引渡予定日	平成●年●月●日
南館・和館引渡予定日	平成●年●月●日
契約終了日（維持管理・運営期間終了日）	平成31年3月末日

※ 応募者提案にもとづいて記載します。

## 別紙2 事業概要書

※ 要求水準書及び応募者提案に基づいて記載します。

### 別紙 3 使用貸借契約書の様式

#### 土地使用貸借契約書

貸付人 国立大学法人東京大学学長（以下「甲」という。）と借受人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、東京大学（駒場 I）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 事業契約（以下「事業契約」という。）第 6 条第 1 項に基づき、甲所有の土地（以下「物件」という。）の使用貸借について次のとおり使用貸借契約（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。

（目的及び物件の表示）

第 1 条 甲は、P F I 促進法第 12 条第 2 項の規定により、次条以下の条件で物件を乙に無償で貸し、乙はこれを借り受けする。

<使用貸借物件の表示>

物件 A  
所在地

面 積 〇〇. 〇〇㎡  
(別添図面 A 中赤線で囲んだ部分)

物件 B  
所在地

面 積 〇〇. 〇〇㎡  
(別添図面 B 中赤線で囲んだ部分)

（使用目的）

第 2 条 乙は、物件 A については北館の建設及び所有のために使用し、物件 B については南館及び和館の建設のために使用し、それら以外の目的に使用してはならない。

（使用貸借期間）

第 3 条 物件 A の使用貸借期間は北館の建設工事の着工より以前の日で甲と乙が協議して定める日から平成 3 1 年 3 月 3 1 日まで、物件 B の使用貸借期間は南館及び和館の建設

工事の着工より以前の日で甲と乙が協議して定める日から平成18年9月30日までとする。但し、事業契約に基づき、南館又は和館の引渡予定日に変更された場合は、甲乙は必要に応じ物件Bの使用貸借期間を変更するものとする。

(物件の引渡し)

第4条 甲は、前条に従い乙との協議により定めた使用貸借期間の開始日に、物件A及び物件Bを乙に引き渡したものとみなす。

(水道光熱費)

第5条 本物件(物件A及び物件Bをいう。以下同じ。)に係る水道光熱費については、乙の負担とする。

(転貸等の禁止)

第6条 乙は次の行為をしてはならない。

- 一 本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。
- 二 本物件を第2条に定める目的以外に使用すること。
- 三 甲又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

第7条 乙は、本物件が学校教育施設に係る土地であることに常に配慮し、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。

(原状変更)

第8条 乙は本物件内において造作設備の新設・除去・変更等の原状を変更しようとするときは、甲の承諾を得て工事を実施しなければならない。但し、事業契約の履行に必要なものについては、甲の承諾を得ることを要しない。

(損害賠償)

第9条 乙(乙の使用人、訪問者、請負人等を含む。)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。

(契約の解除)

第10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6条の各号に該当する行為をなしたとき。



- 二 その他、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき。
- 2 事業契約が効力を失ったときは、本契約も終了する。

(明渡し、原状回復義務)

- 第11条 物件A及び物件Bについて、それぞれの使用貸借期間満了時においては事業契約に従い本件施設の各施設の所有権を甲に移転し、物件Aについては乙及び乙から維持管理・運營業務の委託を受けた者（下請人等を含む。）が所有又は管理する物品等を取り片づけ、撤去した上で、甲に明け渡さなければならない。
- 2 本契約が期間満了前に修了する場合は、本物件上の施設又はその出来形を甲が事業契約に基づき買い取る場合は、当該施設又は出来型の所有権を甲に移転し、事業契約に従い本物件を取り片付け、甲に返還するものとし、甲が当該施設又は出来型を譲り受けない場合は、乙が設置した本物件上の造作、設備その他の物品を撤去し、本物件を更地にして甲に明け渡さなければならない。
- 3 甲は、本契約の期間満了前の修了の場合には、乙が前項及びその他事業契約に規定された方法により本物件を甲に明け渡すために要すると認められる期間、本物件の明渡しの請求を猶予する。
- 4 乙は、本物件に投じた補修費等の必要費、改良費等の有益費その他本物件の使用に伴い発生する費用の支出があっても、これを甲に請求しないものとする。ただし、別途事業契約で費用負担について定めのあるものについてはこの限りではない。

(実地調査等)

- 第12条 甲は、乙にあらかじめ通知の上、物件の状況調査、又は保存行為等のために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13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14条 本契約に関する訴えの管轄は、国立大学法人東京大学所在地を管轄区域とする東京地方裁判所とする。

以 上

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

貸付人（甲） 東京都文京区本郷7-3-1

国立大学法人 東京大学  
総 長 佐々木 毅

借受人（乙） 住 所

氏 名

## 別紙 4 設計に伴う提出図書

- 1 基本設計図書
  - 1) 建築（総合）
    - 1 設計条件整理表
    - 2 官公庁等打合せ記録
    - 3 仕様概要書
    - 4 仕上表
    - 5 面積表及び求積表
    - 6 敷地案内図
    - 7 配置図
    - 8 平面図（各階）
    - 9 立面図（各面）
    - 10 断面図
    - 11 矩計図（主要部詳細）
    - 12 その他必要図書
    - 13 計画説明書
    - 14 各種技術資料
  - 2) 建築（構造）
    - 1 設計条件整理表
    - 2 官公庁等打合せ記録
    - 3 計画案
    - 4 構造計画概要書
    - 5 仕様概要書
    - 6 その他必要図書
    - 7 各種技術資料
  - 3) 電気設備
    - 1 設計条件整理表
    - 2 官公庁等打合せ記録
    - 3 電気設備計画概要書
    - 4 仕様概要書
    - 5 その他必要図書
    - 6 各種技術資料
  - 4) 機械設備
    - 1 設計条件整理表

- 2 官公庁等打合せ記録
- 3 機械設備計画概要書
- 4 昇降機等設備計画概要書
- 5 仕様概要書
- 6 その他必要図書
- 7 各種技術資料

## 2 実施設計図書

### 1) 建築（総合）

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 仕様書
- 3 仕様概要書
- 4 仕上表
- 5 面積表及び求積表
- 6 敷地案内図
- 7 配置図
- 8 平面図（各階）
- 9 立面図（各面）
- 10 断面図
- 11 矩計図
- 12 展開図
- 13 天井伏図
- 14 平面詳細図
- 15 断面詳細図
- 16 部分詳細図
- 17 建具表
- 18 外構図
- 19 透視図及び模型
- 20 その他必要図書
- 21 各種技術資料

### 2) 建築（構造）

- 1 官公庁等打合せ記録
- 2 構造設計図
  - ① 伏図
  - ② 軸組図
  - ③ 各部断面図

- ④ 標準詳細図
- ⑤ 各部詳細図
- 3 構造計画書
- 4 仕様書
- 5 その他必要図書
- 6 各種技術資料
- 3) 電気設備
  - 1 官公庁等打合せ記録
  - 2 仕様書
  - 3 敷地案内図
  - 4 配置図
  - 5 受変電設備図
  - 6 非常電源設備図
  - 7 幹線系統図
  - 8 動力設備系統図
  - 9 動力設備平面図 (各階)
  - 10 弱電設備系統図
  - 11 弱電設備平面図 (各階)
  - 12 火報等設備系統図
  - 13 火報等設備平面図 (各階)
  - 14 屋外設備図
  - 15 その他必要図書
  - 16 各種計算書
- 4) 機械設備 (給排水衛生)
  - 1 官公庁等打合せ記録
  - 2 敷地案内図
  - 3 配置図
  - 4 給排水衛生設備配管系統図
  - 5 給排水衛生設備配管平面図 (各階)
  - 6 消火設備系統図
  - 7 消火設備平面図 (各階)
  - 8 特殊設備系統図
  - 9 特殊設備設計図
  - 10 部分詳細図
  - 11 屋外設備図
  - 12 その他必要図書

- 13 各種計算書
- 5) 機械設備（空調換気）
  - 1 官公庁等打合せ記録
  - 2 敷地案内図
  - 3 配置図
  - 4 空調設備系統図
  - 5 空調設備平面図（各階）
  - 6 換気設備系統図
  - 7 換気設備配置図（各階）
  - 8 特殊設備設計図
  - 9 部分詳細図
  - 10 屋外設備図
  - 11 その他必要図書
  - 12 各種計算書
- 6) 機械設備（昇降機等）
  - 1 昇降機等設備図
- 7) 工事費内訳明細書等
- 8) 確認申請関係図書
  - 1 建築（総合）
  - 2 建築（構造）
  - 3 電気設備
  - 4 機械設備（給排水衛生）
  - 5 機械設備（空調換気）
  - 6 機械設備（昇降機）

※ 基本設計図書、実施設計図書とも、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。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。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るものを含む。

## 別紙5 着手時の提出書類

- 1 施工計画書
- 2 工事工程表
- 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るものを含む。

## 別紙6 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

※ 提出の時期、体裁及び部数等については、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るものを含む。



## 別紙7 事業者等が付保する保険等

### 1. 建設工事期間中にかかる保険

事業者は以下の要件を満たす建設工事保険及び第三者損害賠償保険に加入し、その保険料を負担するものとする。

#### 1) 共通

##### ア 契約者

事業者又は建設企業

##### イ 建設場所

東京都目黒区駒場3丁目8番1号（東京大学駒場Iキャンパス構内）

#### 2) 建設工事保険

##### ア 被保険者

事業者又は建設企業

##### イ 保険の対象

本件施設の建設工事費

##### ウ 保険期間

建設工事着工日を始期とし、予定日を終期とする。

##### エ 保険金額（補償額）

請負代金額

##### オ 補償する損害

水災危険を含む不測かつ突発的な事故による損害

#### 3) 第三者賠償責任保険

##### ア 被保険者

事業者又は建設企業

##### イ 保険期間

建設工事着工日を始期とし、工事完成の予定日を終期とする。

##### ウ てん補限度額（補償額）

対人：1億円／1名・10億円／1事故、対物：1億円／1事故 以上

##### エ 補償する損害

工事に起因する第三者の身体損害及び財物障害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害

##### オ 免責金額

50,000円以下

#### 4) その他

ア 事業者は、上記の保険契約を締結したときまたは建設企業により締結されたとき

は、その保険証券を遅滞なく大学に提示するものとする。

イ 事業者又は建設企業は大学の承認なく保険契約及び保険金額の変更又は解約をすることができないものとする。

ウ 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・運営期間中にかかる保険

事業者は、維持管理・運営期間中に自らが所有する建物（北館）について普通火災保険に加入すること。なお、保険金額は、再調達価格に相当する額とする。

事業者は、普通火災保険に加入した場合は、速やかに保険証券を大学に提示し、内容の確認を受けなければならない。

## 3. その他の保険

上記1、2以外の保険を付保することを条件とはしないが、事業者が事業の安全に資するために自らが提案した保険は必ず付保すること。

## 別紙 8 完成に伴う提出図書

(完成図書)

- 1 完成通知書
- 2 完成引渡書（完成用）
- 3 鍵及び工具引渡書
- 4 官公署・事業会社の許可書類一覧表
- 5 検査試験成績書
- 6 保守点検指導書
- 7 消防法第 17 条の 3 の 2 の規定による検査済証
- 8 完成図（完成図一式）
- 9 工事完成写真
- 10 保全に関する資料一式
- 11 建築主の要求による登記に関する書類
- 12 確認通知書
- 13 建築基準法第 18 条第 7 項の規定による検査済証
- 14 建築基準法第 12 条第 3 項の規定による届出書の副本
- 15 建築士法第 20 条第 2 項の規定による工事監理報告書
- 16 その他必要となる検査済証、届出書、報告書等
- 17 建物の登記に必要な図書
- 18 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るものを含む。

## 別紙9 不可抗力による追加費用の負担割合

### 1. 設計・建設期間

設計・建設期間中に不可抗力が生じ、損害又は追加費用が発生した場合、損害（但し、得べかりし利益を含まない。以下、本別紙9の本項及び次項で同じ。）及び追加費用額が設計・建設期間中に累計で施設整備費相当の100分の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大学が負担する。ただし、不可抗力により保険金が支払われる場合、当該保険金額相当額は大学が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

### 2. 維持管理・運営期間

維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、追加費用が発生した場合、追加費用額が一事業年度につき累計で一年間の維持管理費相当額（ただし、第70条による物価変動に伴う改定を考慮した金額とする。）の100分の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大学が負担する。ただし、不可抗力により保険金が支払われる場合、当該保険金額相当額は大学が負担すべき損害及び追加費用額から控除する。

### 3. 独立採算業務

前2項の規定にかかわらず、独立採算業務にかかる損害及び追加費用の一切は事業者の負担とする。

## 別紙 10 保証書の様式

国立大学法人東京大学

総 長 \_\_\_\_\_ 様

### 保 証 書 (案)

[建設企業] (以下「保証人」という。) は、東京大学 (駒場 I) 駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業 (以下「本件事業」という。) に関連して、事業者が東京大学 (以下「大学」という。) との間で締結した平成 17 年 2 月●日付け事業契約に基づいて、事業者が大学に対して負担するこの保証書の第 1 条の債務を事業者と連帯して保証する (以下「本保証」という。)。なお、本保証において用いられる用語は、本保証において特に定義された場合を除き、事業契約において定められるのと同様の意味を有するものとする。

#### (保証)

第 1 条 保証人は、事業契約第 39 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。

#### (通知義務)

第 2 条 大学は、工期の変更、延長、工事の中止その他事業契約又は主債務の内容に変更が生じたことを知った場合、遅滞なく当該事項を保証人に対して通知しなければならない。本保証の内容は、大学による通知の内容に従って、当然に変更されるものとする。

#### (履行の請求)

第 3 条 大学は、保証債務の履行を請求しようとするときは、保証人に対して、大学が別途定めた様式による保証債務履行請求書を送付しなければならない。

2 保証人は、前項に規定する保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を開始しなければならない。大学及び保証人は、本項に規定する保証債務の履行期限を、別途協議の上、決定するものとする。

3 保証人は、主債務が金銭の支払を内容とする債務である保証債務の履行については、当該保証債務履行請求書を受領した日から 30 日以内に、当該請求に係る保証債務の履行を完了しなければならない。

#### (求償権の行使)

第 4 条 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。

(終了及び解約)

第5条 保証人は、本保証を解約することができない。

2 本保証は、事業契約に基づく事業者の債務が終了又は消滅した場合、終了するものとする。

(管轄裁判所)

第6条 本保証に関する訴訟、和解及び調停に関しては、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(準拠法)

第7条 本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈されるものとする。

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

平成 年 月 日

保証人

## 別紙 11 サービス購入費の金額と支払方法及び改定等

### 1. 大学が支払うサービス購入費の構成

#### (1) 施設整備費相当

大学が維持管理・運営期間中に支払う施設整備費相当は、施設整備業務に必要な一切の費用からなる施設費相当と施設費相当を大学が割賦で支払うことによって必要な金利支払額からなるものとする。

施設費相当は以下の費用から構成されるものとする。

- 1) 事前調査費
- 2) 設計費
- 3) 敷地造成等費、建設工事費
- 4) 工事監理費
- 5) 周辺家屋影響調査・対策費
- 6) 電波障害調査・対策費
- 7) 各種申請等に要する費用
- 8) 事業者の開業に要する費用
- 9) 建中金利
- 10) 事業者の資金調達に要する費用
- 11) その他施設整備業務に関して初期投資として必要となる費用

金利支払額は、本件施設の各施設の引渡日以降に発生するものとする。

#### (2) 維持管理・運営費相当

大学が維持管理・運営期間中に支払う維持管理・運営費相当は、以下の業務に関する人件費、諸経費、その他からなる一切の費用とその他の費用からなるものとする。

- 1) 建物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 外構施設保守管理業務
- 4) 清掃業務
- 5) 保安警備業務
- 6) 植栽維持管理業務
- 7) 学校事務業務
- 8) 教育研究の補助業務
- 9) その他の費用

2. サービス購入費の金額及び支払いスケジュール等

(1) 施設整備費相当の額及び支払スケジュール

回数	支払時期	支払金額（施設整備費相当）			消費税及び地方 消費税相当額
		施設費相当	金利支払額	合計	
第1回目 (南和 - )	平成18年10月	円	円	円	円
第2回目 (南和第1・2回目)	平成19年4月	円	円	円	円
第3回目	平成19年10月	円	円	円	円
第4回目	平成20年4月	円	円	円	円
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
第23回目	平成29年10月	円	円	円	円
第24回目	平成30年4月	円	円	円	円
第25回目	平成30年10月	円	円	円	円
第26回目	平成31年4月	円	円	円	円

(2) 維持管理・運営費相当の額及び支払スケジュール

回数		支払時期	維持管理・運営費相当	消費税及び地方 消費税相当額
北館	南館・和館			
第1回目	—	平成18年10月	円	円
第2回目	第1回目	平成19年4月	円	円
第3回目	第2回目	平成19年10月	円	円
第4回目	第3回目	平成20年4月	円	円
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
第23回目	第22回目	平成29年10月	円	円
第24回目	第23回目	平成30年4月	円	円
第25回目	第24回目	平成30年10月	円	円
第26回目	第25回目	平成31年4月	円	円



### 3. サービス購入費の支払手続

#### (1) 施設整備費相当の支払手続

事業者は各年度の4月1日及び10月1日から30日以内に大学に対して請求書を送付し、大学は請求を受けた日の翌月25日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）に施設整備費相当のサービス購入費を支払うものとする。

#### (2) 維持管理・運営費相当の支払手続

大学は別紙12のモニタリングの結果、事業者の業務実施状況が要求水準を満たしておらず、維持管理・運営費相当のサービス購入費に対して減額ポイントを計上する場合、業務報告書の受領後7日以内に選定事業者に対して当該月の減額ポイントを通知する。

大学は毎月の減額ポイントを6か月間合計し、当該6か月間終了後15日以内に減額ポイントに基づく維持管理・運営費相当のサービス購入費の減額率及び減額後のサービス購入費の支払額を選定事業者へ通知する。

事業者は支払額の通知を受領後速やかに大学に請求書を送付し、大学は請求を受けた日の翌月25日（なお、当該支払日が金融機関の営業日でない場合には、その直前の営業日）に維持管理・運営費相当のサービス購入費を支払うものとする。

### 4. サービス購入費の改定方法

#### (1) 支払金利変動に伴う施設整備費相当の改定

提案書類の提出時に使用する基準金利（平成16年11月22日（月）のスワップレート）と、実際の支払いに使用する基準金利（平成17年7月1日（水）のスワップレート）に差が生じた場合、この差に応じて施設整備費相当を改定する。なお、利回り格差（スプレッド）については、提案書類の提出時の利率によるものとし、改定の対象としないものとする。また、消費税等の変更による改定は行わないものとする。

#### (2) 維持管理・運営費相当の改定

事業期間中の物価変動に対応して維持管理・運営費相当を改定する。なお、消費税等の変更は下記の指数に反映されているため、消費税等の変更による別途の改定は行わないものとする。

1) 初事業年度（平成18年度）の1回当たりの支払額（北館の場合は第1回目（平成18年10月）及び第2回目（平成19年4月）の支払額、和館及び南館等の場合は第1回目（平成19年4月）の支払額）の改定

提案書類の提出期限日の属する月（平成16年12月）の指数と、初事業年度（平成18年度）と同年（平成18年）の1月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、初事業年度（平成18年度）の1回当たりの支払額を以下の算式に基づき改定する。

$$P18 = P16 \times (CSPI18 \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) \quad \text{ただし、} |(CSPI18 \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) - 1| > 3\%$$

- ・ P18 : 初事業年度の1回当たりの支払額
- ・ P16 : 入札に基づく1回当たりの支払額
- ・ CSPI18・01 : 平成18年 1月の指数
- ・ CSPI16・12 : 平成16年12月の指数

2) 次事業年度（平成19年度）以降の1回当たりの支払額（北館の場合は第3回目（平成19年10月）以降の支払額、和館及び南館等の場合は第2回目（平成19年10月）以降の支払額）の改定

① 前事業年度までに支払額が一度も改定されたことがない場合の改定

提案書類の提出期限日の属する月（平成16年12月）の指数と、改定対象となる支払額が属する事業年度（平成n年度）と同年（平成n年）の1月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成n年度）の1回当たりの支払額（平成n年10月の支払額及び平成n+1年4月の支払額）を以下の算式に基づき改定する。

$$Pn = P16 \times (CSPIn \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) \quad \text{ただし、} |(CSPIn \cdot 01 / CSPI16 \cdot 12) - 1| > 3\%$$

- ・ Pn : 平成n年度の1回当たりの支払額
- ・ P16 : 入札に基づく1回当たりの支払額
- ・ CSPI n・01 : 平成 n 年 1月の指数
- ・ CSPI16・12 : 平成16年12月の指数
- ※ n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数

② 前事業年度までに支払額が一度以上改定されたことがある場合の改定

前回（最も最近）の改定時の事業年度（平成r年度）と同年（平成r年）の1月の指数と、改定対象となる支払額が属する事業年度（平成n年度）と同年（平成n年度）の1月の指数を比較し、±3%を超える変動がある場合、当該事業年度（平成n年度）の1回当たりの支払額（平成n年10月の支払額及び平成n+1年4月の支払額）を以下の算式に基づき改定する。

$$Pn = Pr \times (CSPIn \cdot 01 / CSPIr \cdot 01) \quad \text{ただし、} |(CSPIn \cdot 01 / CSPIr \cdot 01) - 1| > 3\%$$

- ・ Pn : 平成n年度の1回当たりの支払額
- ・ Pr : 平成r年度の1回当たりの支払額
- ・ CSPI n・01 : 平成 n 年 1月の指数
- ・ CSPI r・01 : 平成 r 年 1月の指数
- ※ n : 改定対象となる支払額が属する事業年度の年数
- ※ r : 前回（最も最近）の改訂時の事業年度の年数

共通 使用する指数は、「企業向けサービス価格指数・建物サービス(確報)」(日本銀行調査統計局)とする。なお、改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

#### 5. サービス購入費(維持管理・運営費相当)の減額方法

大学が事業者の維持管理業務及び運營業務の実施状況をモニタリングした結果、要求水準が満たされていない場合には、維持管理・運営費相当のサービス購入費を減額することとなる。なお、減額後の維持管理・運営費相当のサービス購入費は、4の規定に従い物価変動による改定を行った後の額に減額率等を乗じて算出されるものとする。

## 別紙 12 サービス購入費の減額の基準と方法

維持管理業務及び運営業務に関するモニタリング並びに維持管理業務及び運営業務の不履行に対するサービス購入費の減額等の手続は以下のとおりとする。なお、維持管理業務及び運営業務の不履行に対しては、サービス購入費の減額等の措置のほか、業務に関する指導等を随時行う。

※ 維持管理業務は、大学が支払うサービス購入費の対象とする建物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃業務、保安警備業務、植栽維持管理業務からなる。

運営業務は、大学が支払うサービス購入費の対象とする学校事務業務、教育研究の補助業務と、大学が支払うサービス購入費の対象とはせず事業者が自らの負担で実施する購買業務、書籍業務、食堂運営業務とからなる。

### 1. 維持管理業務及び運営業務に関するモニタリングの方法

大学はその費用負担において、事業期間中、維持管理業務及び運営業務に関するモニタリングを行う。

#### (1) 事業者からの業務報告書の提出

事業者は、本契約第 48 条に定められた本件施設の維持管理状況を正確に反映した維持管理業務報告書と、本件施設の運営状況を正確に反映した運営業務報告書その 1（学校事務業務、教育研究の補助業務）及び運営業務報告書その 2（購買業務、書籍業務、食堂運営業務）を作成し、大学に提出する。大学は提出された維持管理業務報告書及び運営業務報告書その 1、運営業務報告書その 2 の内容を確認する。

事業者が提出する維持管理業務報告書及び運営業務報告書その 1、運営業務報告書その 2 の内容と提出時期は以下のとおりとする。

<維持管理業務報告書>

- ① 業務日誌：作成日の翌日までに提出
- ② 業務月報：翌月の 7 日までに提出
- ③ 半期報告書：毎年 10 月 7 日までに提出
- ④ 年間総括書：毎年 4 月 7 日までに提出

<運営業務報告書その 1 >

- ① 業務日誌：作成日の翌日までに提出
- ② 業務月報：翌月の 7 日までに提出
- ③ 半期報告書：毎年 10 月 7 日までに提出
- ④ 年間総括書：毎年 4 月 7 日までに提出

<運營業務報告書その2>

- ① 業務月報：翌月の7日までに提出
- ② 半期報告書：毎年10月7日までに提出
- ③ 年間総括書：毎年4月7日までに提出

(2) 定期モニタリング

大学は、月1回、定期モニタリングを行う。定期モニタリングは、事業者が作成し提出した維持管理業務報告書及び運營業務報告書その1、運營業務報告書その2の内容を確認し、事業者の維持管理業務及び運營業務の実施状況をチェックする等の方法により実施する。また、大学は必要に応じて施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行い、事業者の維持管理業務及び運營業務の実施状況をチェックする。

(3) 随時モニタリング

大学は、維持管理運営期間中、必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。随時モニタリングにおいては、事業者に事前に通知した上で、本件施設の維持管理業務及び運營業務について事業者の説明を求める。また、本件施設内において維持管理状況及び運営状況を事業者並びに維持管理者及び運営者の立会いの上確認することができる。事業者は、当該説明及び確認の実施につき大学に対して最大限の協力を行うものとする。

(4) 利用者ヒアリング等

大学は、必要に応じて、本件施設について学生及び教職員等の利用者へのヒアリング、苦情受付等を行うことができる。

2. 維持管理業務及び運營業務が要求水準を満たしていない場合の措置

(1) モニタリングの結果、維持管理業務及び運營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サービス購入費の減額を行う。ただし、大学が支払うサービス購入費の対象とはせず事業者が自らの負担で実施する購買業務、書籍業務、食堂運營業務にあっては、その他費用の減額を行う。

(2) 維持管理及び運営の業務期間を通じ、同一の対象業務において2回の減額措置を経た後、更に業務不履行（減額ポイントの発生）があった場合、大学は、事業者と協議の上、維持管理業務及び運營業務を行う者を変更させることがある。なお、サービス

購入費の支払い対象期間の途中で維持管理業務及び運営業務を行う者を変更しても、期間中の減額ポイントが、減額が行わ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) 維持管理業務及び運営業務を行う者の変更後も対象業務の改善が認められず、サービス購入費の支払いの減額措置が行われる場合、または維持管理業務及び運営業務を行う者の変更に応じない場合は、大学は6か月以内に契約を解除することができる。なお、サービス購入費の支払対象期間のうち、維持管理業務及び運営業務を行う者が変更した後の期間のみで減額が行われる基準に達した場合も当然に解除することができる。

### 3. 減額の方法

#### (1) 減額の対象となる事態

維持管理業務及び運営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、減額ポイントを加算する。その減額ポイントの加算の後、6か月分の減額ポイントが一定値に達した場合には、維持管理業務及び運営業務にかかる対象業務に対応するサービス購入費の減額を行う。ただし、大学が支払うサービス購入費の対象とはせず事業者が自らの負担で実施する購買業務、書籍業務、食堂運営業務にあつては、その他費用の減額を行う。

維持管理業務及び運営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 学生及び教職員等の関係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
- ② 学生及び教職員等の関係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 学生及び教職員等の関係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の例

	業績監視の区分	重大な事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の維持管理業務及び運営業務の不履行等を起因として施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生</li> <li>・維持管理業務及び運営業務の故意による放棄</li> <li>・故意に大学との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等）等</li> </ul>
維持管理業務	建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期点検の未実施、故障等の放置、安全装置の不備による人身事故の発生等</li> </ul>
	建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期点検の未実施、故障等の放置、安全装置の不備による人身事故の発生等</li> </ul>
	外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構施設保守管理業務の不履行により、施設利用が困難となる事態や、人身事故の発生等</li> </ul>
	清掃業務（建築物内部及び外部・事業計画地内の清掃業務）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衛生状況の悪化等により施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生等</li> </ul>
	保安警備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保安警備業務の不備による不法侵入の未発見や、情報の漏洩、人身事故の発生等</li> </ul>
	植栽維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植栽維持管理業務の不履行により、施設の利用が困難となる事態や、人身事故の発生等</li> </ul>
運営業務	学校事務業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校事務業務の不履行により、施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生等</li> </ul>
	教育研究の補助業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・教育研究の補助業務の不履行により、施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生等</li> </ul>
	購買業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・購買業務の不履行により、施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生等</li> </ul>
	書籍業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・書籍業務の不履行により、施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生等</li> </ul>
	食堂運営業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂運営業務の不履行により、施設利用者等の活動に重大な影響を及ぼす事態の発生等</li> </ul>

- ② 学生及び教職員等の関係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の例

	業績監視の区分	重大な事象以外の事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務及び運営業務の怠慢</li> <li>・施設利用者等との対応不備</li> <li>・業務報告の不備</li> <li>・関係者への連絡不備等</li> </ul>
維持管理業務	建物保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・建物保守管理業務の不備等
	建築設備保守管理業務（設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・保全上必要な修理等の未実施、業務報告の不備、関係者への連絡不備等
	外構施設保守管理業務（点検・保守・修繕・更新その他一切の保守管理業務を含む）	・外構施設保守管理業務の不備等
	清掃業務（建築物内部及び外部・事業計画地の清掃業務）	・清掃業務の不備等
	保安警備業務	・保安警備業務の不備等
	植栽維持管理業務	・植栽維持管理業務の不備等
運営業務	学校事務業務	・学校事務業務の不備等
	教育研究の補助業務	・教育研究の補助業務の不備等
	購買業務	・購買業務の不備等
	書籍業務	・書籍業務の不備等
	食堂運営業務	・食堂運営業務の不備等

(2) 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、定期モニタリング及び日常モニタリング、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
学生及び教職員等の関係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20ポイント
学生及び教職員等の関係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2ポイント

(3) 減額ポイントを加算しない場合

減額の対象となる「3-(1)-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加算しない。

- ① やむを得ない事由により「3-(1)-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)-①又は②」の状態が生じた場合。

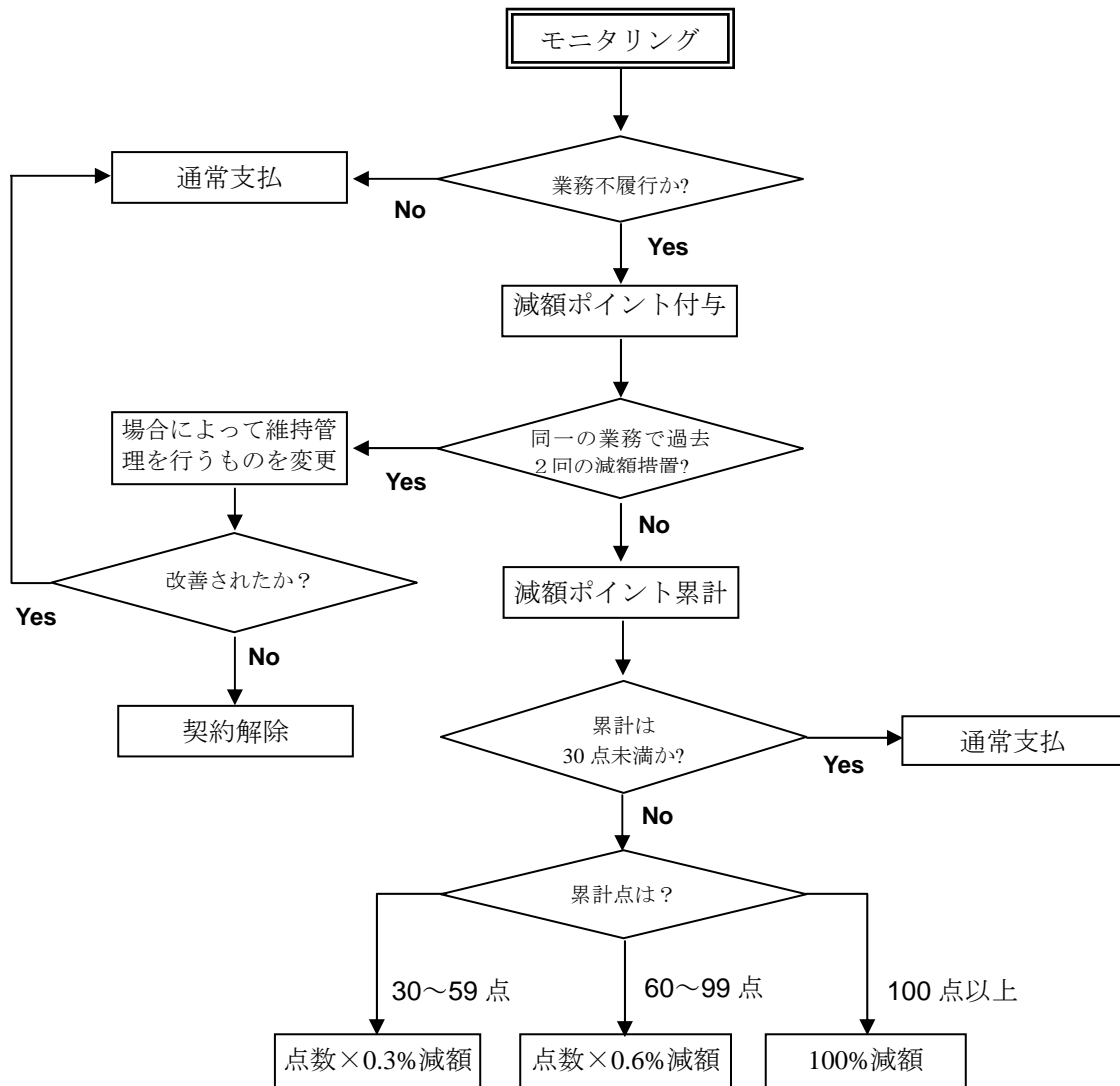
(4) 減額ポイントの支払額への反映

モニタリングが終了し、減額ポイントがある場合には、事業者には減額ポイントを通知する。サービス購入費の支払いに際しては6か月分の減額ポイントの合計を計算し、下表にしたがって維持管理業務及び運營業務にかかる対象業務のサービス購入費の減額割合を定め、減額の必要がある場合には当月の支払額を事業者に通知する。(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。また、大学が支払うサービス購入費の対象とはせず事業者が自らの負担で実施する購買業務、書籍業務、食堂運營業務にあつては、その他費用の減額を行う。) なお、当該6か月間に合計された減額ポイントは当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、当該期間の減額措置の有無に関わらず次の期に持ち越して減額ポイントの積算を行わないものとする。

6か月の減額ポイント合計	対象業務のサービス購入費の減額割合
100 以上	100%減額
60 ~ 99	1ポイントにつき0.6%減額 (36%~60%の減額)
30 ~ 59	1ポイントにつき0.3%減額 (9%~18%の減額)
0 ~ 29	0% (減額なし)

(%表示で小数点以下となる場合は切り上げとする)

<モニタリング及びサービス購入費の減額の流れ>



### 別紙 13 法令変更による追加費用分担規定

	大学負担割合	事業者負担割合
① 本件施設等整備事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
② ①記載の法令以外の法令の変更の場合	0%	100%

なお、「本件施設整備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維持管理・運営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。

但し、独立採算業務にかかる追加費用については、全てを事業者が負担する。

## 別紙 14 不動産（建物）賃貸借契約書の様式

### 建物賃貸借契約書

賃貸人 国立大学法人東京大学（以下「甲」という。）と賃借人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、甲所有の建物（以下「物件」という。）の賃貸借について次のとおり賃貸借契約（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甲と乙の平成 17 年 2 月●日付の東京大学（駒場 I）駒場コミュニケーション・プラザ施設整備等事業（以下「事業契約」という。）に定義があるものは、事業契約の例による。

（目的及び物件の表示）

第 1 条 甲は、事業契約第 61 条に基づき、次条以下の条件で物件を乙に賃貸し、乙はこれ賃借する。なお、次の物件 A ないし F をまとめて「本物件」という。

< 賃貸借物件の表示 >

物 件 A

所 在 地

建物名称等 〇〇学部〇号館 〇階

面 積 〇〇. 〇〇㎡

(別添図面 A 中赤線で囲んだ部分)

物 件 B

所 在 地

建物名称等 〇〇学部〇号館 〇階

面 積 〇〇. 〇〇㎡

(別添図面 B 中赤線で囲んだ部分)

物 件 C

所 在 地

建物名称等 〇〇学部〇号館 〇階

面 積 〇〇. 〇〇㎡

(別添図面 C 中赤線で囲んだ部分)

物 件 D

所 在 地

建物名称等 〇〇学部〇号館 〇階

面 積 〇〇. 〇〇㎡

(別添図面 D 中赤線で囲んだ部分)

物 件 E  
所 在 地  
建物名称等 ○○学部○号館 ○階  
面 積 ○○. ○○㎡  
(別添図面 E 中赤線で囲んだ部分)

物 件 F  
所 在 地  
建物名称等 ○○学部○号館 ○階  
面 積 ○○. ○○㎡  
(別添図面 F 中赤線で囲んだ部分)

(使用目的)

第2条 乙は、物件Aについては書籍業務の実施のため、物件Bについては購買業務の実施のため、物件Cについては食堂Aの食堂運営業務の実施のため、物件Dについては食堂Bの食堂運営業務の実施のため、物件Eについては食堂Cの食堂運営業務の実施のため、物件Fについては食堂Dの食堂運営業務の実施のため、それぞれ使用し、それら以外の目的に使用してはならない。

(賃貸借期間)

第3条 物件A及び物件Bの賃貸借期間は北館の供用開始日から平成31年3月31日まで、物件C、D、E及びFの賃貸借期間は南館の供用開始日から平成31年3月31日までとする。

2 前項の賃貸借期間の各開始日に、物件AないしFを乙に引き渡したものとみなす。

(保証金)

第4条 物件の貸し付けに伴う保証金は免除する。

(貸付料)

第5条 貸付料は別表に定めるとおりとし、乙は甲の発行する請求書により次の支払期限までに、甲指定の銀行口座へ振込送金の上支払うものとする（振込手数料は乙の負担とする。）。

① 毎年度4月から9月までの賃料は4月末日まで。

② 毎年度10月から翌年度3月までの賃料は当該年度の10月末日まで。

2 賃貸借期間が1ヶ月に満たない場合は、その貸付料はその月の日割り計算によるものとする。

3 指定期日までに貸付料を支払わないときは、その翌日から納入の日までの日数に応

じ、年5.00%の割合で計算した金額を遅延損害金として支払わなければならない。

(貸付料の改定)

第6条 甲は、貸付料を原則3年毎に改定することとし、初回の改定期日は平成21年4月1日とする。

2 経済情勢の変動、公租公課その他の負担の変動が著しいと認められる場合は、前項の規定に関わらず賃料を改定することができる。

(水道光熱費)

第7条 本物件に係る水道光熱費については、事業契約の定めに従う。

(転貸等の禁止)

第8条 乙は次の行為をしてはならない。

- 一 一部又は全部を問わず、第三者に賃借権を譲渡すること。
- 二 本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。
- 三 本物件を第2条に定める目的以外に使用すること。
- 四 甲又は第三者に危険又は迷惑を及ぼす行為、その他本物件の維持保全を害すること。

(管理責任)

第9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。

(原状変更)

第10条 乙は本物件内において造作設備の新設・除去・変更等の原状を変更しようとするときは、甲の承諾を得て工事を実施しなければならない。

(損害賠償)

第11条 乙(乙の使用人、訪問者、請負人等を含む。)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・地変・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12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5条所定の賃料の支払いを3ヶ月以上遅延したとき。
- 二 第8条の各号に該当する行為をなしたとき。
- 三 その他、本契約又はこれに付帯して締結した契約・覚書の各条項に違反したとき。

(明渡し、原状回復義務)

第13条 本契約が期間満了により終了する場合は、乙は期間満了日までに本物件を事業契約の定めるところに従い使用開始時の現状に復して、期間満了日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事業契約の定めるところに従い使用開始時の現状に復して、本物件を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これを処分し、これに要した撤去費用を乙に請求することができる。

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 乙は本契約の終了後又は第2項による明け渡しの猶予期間の経過後1ヶ月以内に本物件を明渡さない時は、本契約終了又は第2項による明け渡しの猶予期間の経過後の翌日から明渡し完了に至るまでの貸付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14条 甲は、乙にあらかじめ通知の上、物件の状況調査、又は保存行為等のために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15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16条 本契約に関する訴えの管轄は、国立大学法人東京大学所在地を管轄区域とする東京地方裁判所とする。

以 上

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

賃貸人（甲） 東京都文京区本郷7-3-1

国立大学法人 東京大学

総長 佐々木 毅

賃借人（乙） 住 所

氏 名



別 表

物 件	賃 料
物件A	月額●円（うち固定資産税相当額●円、都市計画税相当額●円、消費税及び地方消費税相当額●円）
物件B	月額●円（うち固定資産税相当額●円、都市計画税相当額●円、消費税及び地方消費税相当額●円）
物件C	月額●円（うち固定資産税相当額●円、都市計画税相当額●円、消費税及び地方消費税相当額●円）
物件D	月額●円（うち固定資産税相当額●円、都市計画税相当額●円、消費税及び地方消費税相当額●円）
物件E	月額●円（うち固定資産税相当額●円、都市計画税相当額●円、消費税及び地方消費税相当額●円）
物件F	月額●円（うち固定資産税相当額●円、都市計画税相当額●円、消費税及び地方消費税相当額●円）