

**東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)  
施設整備事業**

**事業契約書(案)**

**平成21年 8月 4日**

**国立大学法人東京大学**

## < 目次 >

第1章 用語の定義	3
第1条(定義)	3
第2章 総則	6
第2条(目的及び解釈)	6
第3条(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	6
第4条(事業日程)	6
第5条(本件事業の概要)	6
第6条(本件土地の利用)	6
第7条(許認可及び届出等)	6
第8条(事業者の資金調達)	7
第9条(履行保証金)	7
第3章 本件施設の設計	7
第10条(本件施設の設計)	7
第11条(第三者による実施)	8
第12条(設計の変更)	8
第13条(法令変更等による設計変更等)	9
第14条(設計モニタリング)	9
第15条(設計の完了)	9
第4章 本件施設の建設	10
第1節 建設工事の着手等	10
第16条(本件施設の建設及び整備)	10
第17条(施工計画書等)	10
第18条(建設期間中の保険)	10
第19条(第三者による実施)	10
第20条(工事監理者)	11
第2節 建設工事の実施	11
第21条(建設場所の管理)	11
第22条(建設に伴う各種調査)	11
第23条(本件施設の建設に伴う近隣対策等)	12
第24条(備品の整備・搬入)	12
第3節 報告、検査等	12
第25条(工事施工に関する報告)	12
第26条(大学による中間確認等)	13
第4節 建設工事の完成	13
第27条(本件施設の完成検査)	13
第28条(大学による本件施設完成確認)	13
第29条(事業者による本件施設の維持管理・運營業務体制整備)	14
第30条(大学による本件施設の維持管理・運營業務体制確認)	14
第31条(大学による本件施設の完成確認通知)	14
第5節 工期の変更等	14
第32条(工期の変更)	14
第33条(工事の中止)	15

第34条（工期変更等の場合の費用負担）	15
第35条（建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害）	15
第36条（不可抗力による損害）	15
第6節 本件施設の引渡等	16
第37条（所有権の移転）	16
第38条（賃貸借契約）	16
第39条（本件施設の引渡し遅延による費用負担）	16
第40条（瑕疵担保責任）	16
第5章 既存施設の解体	17
第41条（既存施設の解体工事）	17
第42条（解体工事に伴う事前調査）	17
第43条（解体工事の設計）	18
第44条（解体工事の開始）	18
第45条（既存施設の解体工事）	18
第46条（大学による解体工事の完了確認通知）	18
第6章 本件施設の維持管理業務	18
第1節 総則	18
第47条（維持管理業務）	18
第48条（維持管理業務の開始）	19
第49条（業務計画書の提出）	19
第50条（従事職員名簿の提出等）	19
第51条（法令変更等による維持管理業務の要求水準の変更）	19
第52条（協議による維持管理業務要求水準の変更）	20
第53条（近隣対策）	20
第54条（モニタリングの実施）	20
第55条（自己モニタリング）	20
第56条（業務報告書）	20
第57条（維持管理業務窓口）	21
第58条（第三者に及ぼした損害等）	21
第59条（維持管理業務開始の遅延等）	21
第2節 維持管理業務	22
第60条（維持管理業務の範囲）	22
第61条（第三者による実施）	22
第62条（施設の提供等）	22
第63条（非常時、緊急時の対応）	22
第64条（施設管理台帳）	23
第65条（費用負担）	23
第66条（本件施設の修繕）	23
第7章 運営業務	23
第67条（運営業務の実施）	23
第68条（第三者による実施）	24
第69条（収支報告書の提出）	24
第8章 附帯事業	24
第70条（総則）	24
第71条（第三者による実施）	24
第72条（実施場所）	25

第 7 3 条 ( 附帯事業の事業期間 )	25
第 7 4 条 ( 自己責任 )	25
第 7 5 条 ( 大学への報告義務 )	25
第 7 6 条 ( 法令等の変更等及び不可抗力 )	25
第 9 章 サービス購入費の支払	25
第 7 7 条 ( サービス購入費の支払 )	26
第 7 8 条 ( サービス購入費の変更 )	26
第 7 9 条 ( サービス購入費の減額 )	26
第 8 0 条 ( サービス購入費の返還 )	26
第 1 0 章 契約期間及び契約の終了	27
第 1 節 契約終了時の取り扱い	27
第 8 1 条 ( 契約期間 )	27
第 8 2 条 ( 契約期間満了時の検査 )	27
第 8 3 条 ( 本件施設の譲渡及び返還 )	27
第 8 4 条 ( B O T 方式部分の瑕疵担保責任 )	28
第 2 節 契約の早期終了	28
第 8 5 条 ( 事業者の債務不履行 )	28
第 8 6 条 ( 事業者の附帯事業に関する債務不履行 )	29
第 8 7 条 ( 大学の債務不履行 )	29
第 8 8 条 ( 大学による任意解除 )	30
第 8 9 条 ( 大学及び事業者に帰責事由のない場合 )	30
第 9 0 条 ( 引渡前又は占有移転前の解除の効力 )	30
第 9 1 条 ( 引渡後の解除の効力 ( B T O 方式部分 ) )	31
第 9 2 条 ( 占有移転後の解除の効力 ( B O T 方式部分 ) )	32
第 9 3 条 ( 附帯事業解除の効力 )	33
第 9 4 条 ( 違約金等 )	33
第 9 5 条 ( 保全義務 )	34
第 9 6 条 ( 関係書類の引渡し等 )	34
第 1 1 章 表明保証及び誓約	35
第 9 7 条 ( 事業者による表明保証及び誓約 )	35
第 9 8 条 ( 大学による誓約 )	35
第 1 2 章 法令変更	36
第 9 9 条 ( 通知の付与 )	36
第 1 0 0 条 ( 協議及び追加費用の負担 )	36
第 1 0 1 条 ( 法令変更による契約の終了 )	36
第 1 3 章 不可抗力	36
第 1 0 2 条 ( 通知の付与 )	36
第 1 0 3 条 ( 協議及び追加費用の負担 )	37
第 1 0 4 条 ( 不可抗力への対応 )	37
第 1 0 5 条 ( 不可抗力による契約の終了 )	37
第 1 4 章 雑則	37
第 1 0 6 条 ( 公租公課の負担 )	38
第 1 0 7 条 ( 協議 )	38
第 1 0 8 条 ( 関係者協議会 )	38
第 1 0 9 条 ( 銀行団との協議 )	38
第 1 1 0 条 ( 財務書類の提出 )	38

第111条（秘密保持）	38
第112条（著作権の帰属等）	39
第113条（著作権等の利用等）	39
第114条（著作権等の譲渡禁止）	39
第115条（著作権の侵害防止）	40
第116条（工業所有権）	40
第117条（事業者に対する誓約）	40
第118条（事業者の兼業禁止）	40
第119条（事業者の解散の制限）	40
第120条（遅延利息）	40
第121条（管轄裁判所）	41
第122条（解釈）	41
第123条（その他）	41
別紙1 日程表	42
別紙2 事業概要書	43
別紙3 使用貸借契約書の書式	44
別紙4 設計に伴う提出図書	48
別紙5 着手時の提出書類	52
別紙6 施工時の提出書類	53
別紙7 事業者等が付保する保険等	54
別紙8 完成に伴う提出図書	55
別紙9 不可抗力による追加費用の負担割合	56
別紙10 定期建物賃貸借契約の様式	57
別紙11 保証書の様式	60
別紙12 レンタルラボ運営業務委託契約の様式	62
別紙13 利用許諾契約書の様式	66
別紙14 サービス購入費の金額と支払方法及び改定等	70
別紙15 サービス購入費の減額の基準と方法	71
別紙16 法令変更による追加費用分担規定	75

## 前 文

- 1 国立大学法人東京大学（以下「大学」という。）は、大学における教育研究環境の向上のために東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）棟（以下「本件施設」という。）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当たり、「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、その後の改正も含む。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・運営等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とおり。）の入札説明書（第1条において定義されたとおり。）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〔 〕（以下、「民間事業者」という。）を落札者として決定し、当該民間事業者は、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22年2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〔 〕（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、次のとおり合意する。

- |          |                              |
|----------|------------------------------|
| （1）事業名   | 東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新3号館）施設整備事業 |
| （2）事業の場所 | 東京都文京区本郷（東京大学本郷キャンパス内）       |
| （3）契約期間  | 自 平成22年3月 日<br>至 平成36年3月31日  |
| （4）契約金額  | 金 円<br>(内訳)                  |
| （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、大学と事業者とは、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。

平成22年3月 日

大 学  
住 所

氏 名

事 業 者  
住 所  
氏 名

## 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、前文及び本文中に特に定義されているものを除き、次のとおりとする。

(1)「維持管理期間」、「運営期間」又は「維持管理・運営期間」とは、供用開始日から平成36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。

建物保守管理業務(外構施設を含む、点検・保守・修繕・更新・その他の業務)

建築設備保守管理業務(外構設備を含む、設備運転・監視・点検・保守・修繕・更新その他の業務)

清掃業務(外構部分を含む、建築物内部及び外部・ガラスの清掃業務)

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、本件施設のうちレンタルラボ部分に関する以下の業務をいう。

賃借人の募集及び選定業務

賃借人と大学との契約管理業務(賃貸借契約の締結、物件引渡の代行、契約条件の変更、契約更新、契約解除、賃借人からの苦情の受付・相談・トラブル対応、契約違反者の大学への通告、その他一切の契約管理業務)

賃料回収管理業務(賃料及び共益費等の計算徴収、敷金、保証金、及び預り金の計算徴収、光熱水費の計算徴収並びに物件にかかわる必要経費の支払等の収支管理業務を含む。)

賃借人退去時の原状回復の確認業務。

(5)「応募者提案」とは、本件事業の入札で落札者に選定された民間事業者〔 〕が本件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の一切の書類をいう。

(6)「解体企業」とは、〔 〕及び第45条により準用される第19条第1項により事業者から直接解体工事を請け負う者をいう。

(7)「解体工事開始日」とは、事業者が既存施設の解体工事を開始すべき日をいい、平成22年 月 日又は本契約に基づいて変更された場合には変更された日をいう。

(8)「解体工事」とは、解体企業が実施する本件土地上の既存施設の解体に関する以下の工事をいう。

土壌汚染等調査

既存建物等調査その他解体にともなって必要となる調査等

解体に関する設計

解体に関する工事・各種申請等



## 発生材の処理

- ( 9 ) 「既存施設」とは、本件土地上に存在する東京大学現工学部 3 号館をいう。
- ( 1 0 ) 「基本設計図書」及び「実施設計図書」とは、別紙 4 第 1 項及び第 2 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。
- ( 1 1 ) 「供用開始日」とは、平成 2 5 年 4 月 1 日をいう。但し、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。
- ( 1 2 ) 「建設企業」とは、〔 〕及び第 1 9 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。
- ( 1 3 ) 「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。
- ( 1 4 ) 「サービス購入費」とは、第 7 7 条及び別紙 1 4 に基づき大学が事業者に対して支払う金銭をいい、本件施設のうち B T O 方式部分の設計、建設に係る対価 B O T 方式部分の賃料（以下「施設整備費相当額」という。）と維持管理に係る対価（以下「維持管理費相当額」という。）から構成されるものをいう。
- ( 1 5 ) 「施設整備業務」とは、本件施設の施設整備に関する以下の業務をいう。  
事前調査（地盤調査、埋蔵文化財調査を含む）業務及びその関連業務  
設計（基本設計の見直し・実施設計）業務及びその関連業務  
建設工事（既存建物の解体を含む）及びその関連業務  
工事監理業務  
周辺家屋影響調査業務及びその対策業務  
電波障害調査業務及びその対策業務  
各種申請等の業務
- ( 1 6 ) 「事業期間」とは、本契約の締結日の翌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 3 6 年 3 月 3 1 日又は中途解除の日）までをいう。
- ( 1 7 ) 「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 3 1 日に終了する 1 年間をいう。
- ( 1 8 ) 「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。
- ( 1 9 ) 「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。
- ( 2 0 ) 「消費税」とは、消費税法（昭和 6 3 年法律第 1 0 8 号）に定める消費税及び地方税法（昭和 2 5 年法律第 2 2 6 号）第 2 章第 3 節に定める地方消費税をいう。
- ( 2 1 ) 「設計企業」とは、〔 〕並びに第 1 1 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。
- ( 2 2 ) 「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。
- ( 2 3 ) 「設計・建設期間」とは、本件施設について、本契約の締結日の翌日から本件施設が大学に引き渡されるまでの期間をいう。
- ( 2 4 ) 「B O T 方式部分」とは、本件施設のうち、事業者が当該本件施設を設計・建設した

- 後、事業期間中大学に一括賃貸借しかつ維持管理業務を実施し、事業期間終了時に大学に当該本件施設の所有権を無償で引き渡す部分（専有部分面積  $m^2$ ）をいう。
- (25)「BTO方式部分」とは、本件施設のうち、事業者が当該本件施設を設計・建設した後、大学に当該本件施設の所有権を引渡し、事業期間中に係る維持管理業務を実施する部分（専有部分面積  $m^2$ ）をいう。
- (26)「入札説明書」とは、本件事業の入札手続において大学が平成21年8月4日付で公表した入札説明書、及び質問回答書のうち前記入札説明書に係るものをいう。
- (27)「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を除く。）質問回答書（但し、要求水準書及び事業契約書（案）に係る質問回答を除く。）及びその添付資料をいう。
- (28)「引渡予定日」とは、平成25年3月31日をいう。但し、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。
- (29)「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た場合は、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。
- (30)「福利厚生部分」とは、本件施設のBOT方式部分のうち、事業者が附帯事業を行う部分（専有面積  $m^2$ ）をいう。
- (31)「附帯事業」とは、第70条に基づき、本件施設内の福利厚生部分において、事業者が自己責任で行う自らの収益に資する事業で福利厚生（軽食・物販等）のサービスを提供する事業をいう。
- (32)「本件事業」とは、事業者が本契約に基づき実施する既存施設の解体、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。なお、附帯事業はこれに含まれない。
- (33)「本件施設」とは、前文第1項に規定する、本契約に従い事業者が本件土地に建設する施設（建設中の建物を含む。）をいう。
- (34)「本件土地」とは、要求水準書に示された事業計画地をいう。
- (35)「要求水準書」とは、本件事業における既存施設の解体、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、質問回答書（但し、要求水準書に関する質問に限る。）並びに添付資料をいう。なお、「要求水準書」には、附帯事業に関する大学の事業者に対する要求水準も含まれるものとする。
- (36)「レンタルラボ部分」とは、本件施設のBOT方式部分のうち、事業者が大学より委託を受けて運營業務を行う部分（専有面積  $m^2$ ）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、本件事業が教育研究施設の整備事業としての公共性を有することを十分に理解し、本件事業の実施に当たっては、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の日程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、既存施設の解体、本件施設の設計及び建設、BTO方式部分の所有権の大学に対する譲渡、BOT方式部分の大学に対する一括賃貸借、本件施設の維持管理業務、レンタルラボ部分の運營業務及びこれに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、入札説明書等、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の事業概要において明示するものとする。

3 本件施設の名称は、〔 〕とする。

4 本契約、入札説明書等、要求水準書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、要求水準書、応募者提案の順にその解釈が優先するものとする。

5 入札説明書等及び要求水準書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使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の実施に必要な範囲に係る部分に関する使用賃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解体工事又は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、大学が自らの責任及び費用において許認可を取得する。

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 本契約に別段の規定がある場合を除き、既存施設の解体費用、本件施設の設計建設費用、本件施設の維持管理費用並びにこれらに関する一切の費用は、全て事業者が負担するものとし、本件事業に関する事業者の資金調達は、全て事業者が自己の責任にて行うものとする。

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受けら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、既存施設の解体工事及び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 前項の履行保証契約の保険金額は、施設整備費相当額(但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。)の100分の10以上とし、有効期間は設計・建設期間全体とする。

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94条第1項第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、本契約と締結と同時に、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。但し、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、前項に従い質権を設定した上で、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、設計企業をして、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させるものとする。

- 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、十分に大学と打合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。但し、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設計企業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、設計企業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前項に記載する者以外に実施させる場合、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なければならない。
- 3 設計企業の使用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、その原因及び結果のいかんを問わず、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本件事業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、建設、維持管理・運營業務及び資金調達等にかかる合理的な追加費用を含む。以下、本条で同じ。)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は、第7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、本件施設の設計の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は、第8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項に基づく変更等に起因する、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項に基づく変更等に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、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に基づき設計され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及び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、入札説明書等、要求水準書、応募者提案若しくは大学と事業者の打合せにおいて合意された事項に従っていない、又は提示された当該図書では本契約、入札説明書等、要求水準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、事業者の判断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・不都合を発見したときは、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・不都合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図書のうち、工事費内訳明細書等は、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、入札説明書等、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 本件施設の施工方法その他の建設工事のために必要な一切の手段は、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、工事日程表を作成させ、これを大学に提出させるものとする。建設企業は、大学に提出した工事日程表に従って工事を遂行するものとする。
- 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（建設業法第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。

#### (第三者による実施)

第19条 事業者は、本件施設の建設工事を建設企業に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、建設企業以外の者に本件施設の建設工事の全部又は大部分を請け負わせてはならない。

- 2 事業者は、本件施設の建設工事の一部を前項に記載する者以外に実施させる場合、かかる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(下請業者を含む。)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、その原因及び結果のいかんを問わず、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。

#### (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られ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。
- 3 事業者は、工事監理者をして月間工事監理報告書を大学に提出させるものとする。

### 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、その責任と費用において、工事現場における安全管理及び警備等を行うものとする。
- 3 建設工事の施工に関し、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生じた場合、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項に定める各種調査等に加えて更に各種調査等を必要とする場合は、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。なお、本件事業の内容変更により事業者の本件事業実施の費用に増減が生ずる場合には、第13条第3項に準じてサービス購入費の調整を行うものとする。

(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、近隣住民に対し、本件事業の概要及び工事実施計画(施工時期、施工方法等の計画)の説明を行わなければならない。

- 2 事業者は、自己の責任及び負担において、本件建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案して、合理的に要求される範囲の近隣調整を実施する。
- 3 第1項及び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。
- 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 本条の近隣調整の結果、事業者に生じた費用(引渡予定日が変更されることにより発生する費用を含む。)については、事業者が負担するものとする。但し、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、既存環境の保護を図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、入札説明書等、要求水準書、設計図書及び応募諸提案に基づき、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 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。
- 3 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、速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等)

第26条 大学は、本件施設が本契約、入札説明書等、要求水準書、設計図書又は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、工事管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14日前まで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。但し、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、本件施設の引渡しに先立ち、以下

の方法により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、試運転等に立合うことができる。設備、備品等の試運転等は、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 大学は、前項の確認を実施したことを理由として、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・運営業務体制整備)

- 第29条 事業者は、本件施設の供用開始日までに、本件施設について維持管理・運営業務に必要な人員を確保し、かつ、維持管理・運営業務に必要な訓練、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になった段階で、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・運営業務体制確認)

- 第30条 大学は、本件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・運営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・運営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提出した場合、大学は事業者に対して速やかに完成確認書を交付するものとする。
- 2 事業者は、本件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・運営業務を開始することができないものとする。
- 3 大学は、第1項の完成確認書の交付により本件施設の設計及び建設の全部又は一部について責任を負担するものではない。

## 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当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当否を定めるものとする。但し、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81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が変更された場合でも、第81条第1項に定める本契約期間の終期は変更しない。

#### (工期変更等の場合の費用負担)

第34条 前条により本件施設の建設工事の全部又は一部の施工が一時中断された場合又は前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。

- (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、全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工事の実施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工事の実施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のできない騒音、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項の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。)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 本件施設の引渡等

### (所有権の移転)

第37条 事業者と大学は、本件施設につきBTO方式部分とBOT方式部分とを区分所有するものとし、事業者は、本件施設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BTO方式部分を大学に引渡し、その所有権を移転するものとする。譲渡された本件施設のBTO方式部分について、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。

### (賃貸借契約)

第38条 大学は、事業者との間で、本件施設のうちBOT方式部分について別紙10に規定する内容の定期建物賃貸借契約を締結し、同契約に基づく賃料として、第9章の規定に従い賃料を支払うものとする。

- 2 事業者は、前項に規定する定期建物賃貸借契約に基づいて、引渡予定日にBOT方式部分の占有を大学に引渡すものとする。

### (本件施設の引渡し遅延による費用負担)

第39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ることのできない事由により本件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。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により本件施設の引渡しが遅延した場合、事業者は、本件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、本件施設の施設整備費相当額(但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。)につき、遅延損害金の支払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40条 大学は、BTO方式部分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当該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。但し、当該瑕疵が重要ではなく、かつ、当該瑕疵の修補に過分の費用を要するときは、大学は、当該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、当該BTO方式部分の引渡日からそれぞれ2年以内に行わなければならない。但し、当該瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求をすることができる期間は、10年間とする。
- 3 大学は、BTO方式部分に瑕疵があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに事業者へ通知しなければ、当該瑕疵の修補及び損害賠償の請求をすることはできない。但し、事業者が当該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、BTO方式部分が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項で定めた期間内で、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11に定める様式による。

## 第5章 既存施設の解体

### (既存施設の解体工事)

第41条 大学は、解体工事開始予定日までに、既存施設につき、事業者が解体工事を開始できるよう、既存施設の利用者の移転その他必要な措置を実施するものとする。

### (解体工事に伴う事前調査)

第42条 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案書に従い、埋蔵文化財調査、解体に伴う土壌汚染調査、既存建物の実測調査(その結果の記録を含む。)及びその他解体に伴い必要となる事前調査を実施する。

- 2 事業者は、前項に定める調査等を実施する場合、調査等に着手する前に、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案書に従って、調査計画書を作成し、大学に提出しなければならない。
- 3 事業者は、第1項に定める調査等が終了したときは、調査報告書を大学に提出しなければならない。
- 4 大学は、調査計画書又は調査報告書を受け、必要があると判断したときは、事業者に対し、調査等の内容及び方法その他当該報告又は記録等に合理的に関連する事項について、協議又は説明を求めることができる。
- 5 事業者が第1項の規定に従って調査等を行った結果、本件土地又は既存施設に関して、入札説明書等に明示されていた事実と異なるもので通常予期し得ない有害物質等が発見された場合、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。なお、本

件事業の内容変更により事業者の本件事業実施の費用に増減が生ずる場合には、第13条第3項に準じてサービス購入費の調整を行うものとする。但し、事業者は、当該増加費用又は損害の発生及び拡大を防止・低減するため最大限の努力をしなければならないものとする。

(解体工事の設計)

第43条 解体工事に関する設計については、第3章「本件建物の設計」の規定を準用する。但し、大学と事業者の協議により、その内容を変更することができる。準用にあたり、「本件施設」は「既存施設」に、「設計企業」は「解体企業」に、「建設」は「解体」に読み替える。

(解体工事の開始)

第44条 事業者は、解体工事開始予定日において、大学に通知した上で、既存建物の解体工事を開始するものとする。

(既存施設の解体工事)

第45条 既存施設の解体工事については、第4章「本件建物の建設」の規定を第29条、第30条、第31条及び第6節の規定を除いて準用する。但し、大学と事業者の協議により、その内容を変更することができる。準用にあたり、「建設企業」は「解体企業」に、「本件施設」は「既存施設」に、「建設工事」は「解体工事」に、「建設工事期間中」は「解体工事期間中」に、「建設」を「解体」に読み替えるものとする。

(大学による解体工事の完了確認通知)

第46条 既存施設の解体工事について、大学が、前条の規定で準用する第28条に基づき解体工事が完了していることを確認した場合、大学は事業者に対して速やかに完了確認書を交付するものとする。

2 大学は、前項の完了確認書の交付により既存施設の解体工事又はその一部について責任を負担するものではない。

## 第6章 本件施設の維持管理業務

### 第1節 総則

(維持管理業務)

第47条 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書及び応募者提案に従い、維持管理業務を行わなければならない。

- 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、維持管理業務を行わなければならない。

(維持管理業務の開始)

第48条 事業者は、本件施設につき、供用開始日から、本契約の終了のときまで、維持管理業務を行う。

(業務計画書の提出)

第49条 事業者は、維持管理業務について、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、本件施設の供用開始日の30日前まで
- (2) 第1条第3号に規定する維持管理業務を構成する各業務の年間維持管理業務計画書は、毎事業年度の開始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、あらかじ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50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当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業務の要求水準の変更)

第51条 法令制度の新設又は改正により、要求水準書中維持管理業務にかかる部分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要求水準書に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、維持管理費相当額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費相当額から控除するものとする。
- 4 第1項の協議が協議の開始の日より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件事業の継続が困難と認められる場合とし、第101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業務要求水準の変更)

第52条 大学及び事業者は、それぞれ維持管理期間中に合理的な必要が生じた場合、要求水準書中維持管理業務にかかる部分の変更を相手方に求めることができる。かかる場合、大学又は事業者は、相手方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、要求水準書中維持管理業務にかかる部分の変更を行う。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53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を行う。

(モニタリングの実施)

第54条 大学は、自らの費用負担において、本件施設の維持管理業務に関して、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ついて、別紙15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55条 事業者は、常に自己が実施する維持管理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業務の実施ができないとき、又は要求水準書、業務契約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できない場合、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56条 事業者は、別紙15及び要求水準書に基づき、本件施設の維持管理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日及び4月7日までに、大学に対し提出するものとする。

- 6 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。

(維持管理業務窓口)

第57条 事業者は、維持管理業務に関する大学の意見を受け付けるための維持管理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。

- 2 前項により大学に通知した事項に変更があるときは、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、維持管理業務窓口を通じて得た大学の意見を維持管理業務の実施に反映するよう努力しなければならない。

(第三者に及ぼした損害等)

第58条 事業者は、本件施設の維持管理業務に際して、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。

(維持管理業務開始の遅延等)

第59条 大学は、本件施設の引渡以降、事業者の責めに帰すべき事由により事業者による維持管理業務が開始されない場合には、本件施設の引渡以降から実際に維持管理業務が開始された日の前日までの期間に相当する維持管理費相当額を支払わない。

- 2 大学は、本件施設の引渡以降、事業者の責めに帰すべき事由により事業者が維持管理業務の全部又は一部を開始できない場合には、当該維持管理業務の全部又は一部に相当する維持管理費相当額を支払わない。但し、本項の場合において、当該維持管理業務の全部又は一部に関して事業者が負担を免れない合理的な費用に相当する金額については大学が負担するものとし、大学は事業者との協議により当該金額とその支払方法について定めるものとする。
- 3 大学は、法令変更等又は不可抗力により、維持管理業務の全部又は一部が履行不能となった場合には、維持管理業務の全部又は一部の履行不能状態が継続している業務範囲及び期間に相当する維持管理業務費相当額を支払わない。但し、本項の場合において、当該維持管理業務の全部又は一部に関して事業者が負担を免れない合理的な費用に相当する金額については、別紙9又は別紙16に従って定めるものとする。

## 第2節 維持管理業務

### (維持管理業務の範囲)

第60条 事業者は、本件施設について維持管理業務を行う。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61条 事業者は、本件施設の維持管理業務を〔 〕に委託し又は請け負わせて実施する。事業者は、事前に大学に承諾を得た場合を除き、上記以外の者に本件施設の維持管理業務の全部又は一部を実施させてはならない。

2 事業者は、本件施設の維持管理業務の一部を前項に記載する者以外に実施させる場合、かかる維持管理業務の一部を実施させる者の商号、住所その他必要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なければならない。

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、全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、その原因及び結果のいかんを問わず、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。

### (施設の提供等)

第62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、事業者に無償で提供する。

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、自己の負担で、提供された施設を使用開始時の現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63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ともに、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9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64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65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66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、BTO方式部分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。BOT方式部分については、大学と事業者が協議により定めるものとする。

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7章 運営業務

(運営業務の実施)

第67条 事業者は、本契約、入札説明書等、要求水準書、業務計画書、応募者提案及び別紙12のレンタルラボ運営業務委託契約に従い、本件施設のうちレンタルラボ部分の運営業務を行わなければならない。なお、運営業務の詳細は、要求水準書及び別紙12に定めるところによる。

2 事業者は、本件施設のうちレンタルラボ部分につき、供用開始日から、本件契約の終了のときまで、運営業務を行う。

3 事業者が運営業務を行うに当たっては、第6章第1節の規定を準用する。但し、「維持管理業務」とあるのは、全て「運営業務」と読み替え、第49条の「維持管理業務計画書」とあるのは「運営業務計画書」、「年間維持管理業務計画書」とあるのは「年間運営業務計

画書」と読み替えるものとする。

(第三者による実施)

第68条 事業者は、本件施設の運営業務を〔 〕に委託し又は請け負わせて実施する。事業者は、事前に大学に承諾を得た場合を除き、上記以外の者に本件施設の運営業務の全部又は一部を実施させてはならない。

2 事業者は、本件施設の運営業務の一部を前項に記載する者以外の者に実施させる場合、かかる運営業務の一部を実施させる者の商号、住所その他必要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なければならない。

3 事業者が運営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、全て事業者の責任において行うものとし、運営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、その原因及び結果のいかんを問わず、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。

(収支報告書の提出)

第69条 事業者は、レンタルラボ部分の運営に関する収支報告書を毎月作成し、翌月7日までに大学に提出しなければならない。

## 第8章 附帯事業

(総則)

第70条 事業者は、本件施設内の福利厚生部分において、事業の内容が国立大学法人法の目的に合致し、かつ大学が承諾することを条件として、自己の責任及び負担において、福利厚生のサービスを提供する附帯事業を行う。

2 事業者は、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、附帯事業を行わなければならない。

3 附帯事業に関しては、第6章第1節の規定のうち、第49条、第50条、第53条、第54条、第55条、第56条の規定を準用する。この場合、「維持管理業務」は「附帯事業」に、「維持管理業務計画書」は「附帯事業計画書」に、「年間維持管理業務計画書」は「年間附帯事業計画書」に読み替えるものとする。

(第三者による実施)

第71条 事業者は、前条の附帯事業を〔 〕に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、この者以外にその業務の全部又は一部を実施させてはならない。

(実施場所)

第72条 大学は、事業者が附帯事業を実施するために本件施設に福利厚生部分を提供する。  
この場合、事業者は当該場所の提供を受けるため、本件施設の福利厚生部分に関し、別紙  
13の利用許諾契約を大学と締結しなければならない。

(附帯事業の事業期間)

第73条 附帯事業の事業期間は、供用開始日から本契約の終了時までとし、その間、附帯事業の内容は変更できないものとする。但し、施設の供用開始後5年を超えた場合には、事業者は大学と協議し、大学が承諾した場合には、附帯事業の内容を変更することができる。但し、変更後の附帯事業の内容も、福利厚生(軽食・物販等)のサービス提供でなければならない。

- 2 本契約の期間満了、解除その他の理由により終了した場合でも、大学と事業者の協議により、事業者は附帯事業をその後も継続して行うことができる。また、両者が合意した場合には、第三者が継続することもできるものとする。
- 3 事業者は、附帯事業終了時の手続に関する諸費用及び事業者の清算に必要な費用等を全て負担する。

(自己責任)

第74条 事業者は、本契約において附帯事業に関する一切の責任を負うものとする。  
2 事業者及び事業者が使用する一切の第三者が附帯事業を行う過程で第三者に損害を及ぼしたときは、事業者はその損害の一切を賠償しなければならず、その損害賠償に関連して、大学に対して、その名目にかかわらず一切の金銭支払請求権を有しない。  
3 附帯事業を行うに当たり、不可抗力により事故・トラブル等が発生した場合、事業者が、その当該事故・トラブルにより発生した損害・費用等を負担する。

(大学への報告義務)

第75条 事業者は、以下の事項について、事業年度の半期ごとに大学に報告する。

- (1) 福利厚生部分の利用に関する事項
- (2) 附帯事業の業務実績に関する事項
- (3) 附帯事業に係る財務に関する事項

(法令等の変更等及び不可抗力)

第76条 法令等の変更等若しくは不可抗力又はその他の事業者の責めに帰すべからざる事由により附帯事業の実施に要する費用が増加した場合には、事業者がこれを負担する。

第9章 サービス購入費の支払

(サービス購入費の支払)

第77条 大学は、本契約の規定に従い、事業者に対して、別紙14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、施設整備費相当額及び維持管理相当額に分割して計算するものとする。

3 大学は、事業者に対し、施設整備費相当額の支払として、金 円を別紙14に従い支払うものとする。但し、その支払額は、次条に従い改定されることがある。

4 大学は、事業者に対し、維持管理費相当額の支払として金 円を別紙14に従い支払うものとする。但し、その支払額は、次条に従い改定されることがある。

5 本契約が第81条第1項に定める契約期間の満了前に終了した場合であって、維持管理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費相当額は、日割りで計算して支払うものとする。

6 事業者は、施設整備費相当額のうち建設期間中に支払を受けるサービス購入費について、その支払を受ける前に、大学と協議して、当該サービス購入費を保証する保証契約を締結するなどの措置を講じるものとする。

7 事業者は、施設整備費相当額のうち建設期間中に支払を受けるサービス購入費を本件施設の設備整備以外の目的で使用してはならない。

(サービス購入費の変更)

第78条 前条第1項にかかわらず、サービス購入費の支払額は、別紙14に従って、改定される。

2 本件事業に関して、不動産取得時、固定資産税、都市計画税等の減免措置があった場合には、相応する金額をサービス購入費から減額するものとする。その詳細について、大学と事業者は協議するものとする。

(サービス購入費の減額)

第79条 第54条のモニタリングにより、本件施設の維持管理業務について、本契約、入札説明書等、要求水準書、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15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を減額できるものとする。

(サービス購入費の返還)

第80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 15 に従い、サービス購入費の減額を行う。

## 第 10 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 8 1 条 本契約は、締結の日から効力を生じ、平成 36 年 3 月 31 日をもって終了する。

- 2 事業期間の満了に当たり、事業者は、維持管理業務及び運営業務を終了し、自己又は事業者から維持管理業務及び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、契約終了に当たっては、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業務及び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 事業者は、契約終了に当たって、大学に対し、レンタルラボ部分の賃貸借契約に関する賃貸借契約書その他一切の書類を引き渡すものとする。
- 5 第 7 2 条により附帯事業のため大学と事業者が締結した利用許諾契約は、本契約が終了したときに終了する。事業者は、福利厚生部分について、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、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、事業者が附帯事業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、事業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 8 2 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（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。

- 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 8 3 条 事業者は、第 8 1 条第 1 項の本契約の期間満了時に、BOT 方式部分の所有権を大



学は無償で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BOT方式部分の所有権移転登記手続を行うものとする。

- 2 事業者は、本条により大学にBOT方式部分の所有権を移転する場合、賃借権、抵当権及びその他の担保権並びに用役物権等、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移転しなければならない。

但し、レンタルラボ部分に賃借人がいる場合には、当該部分の賃借権の負担はこの限りでない。

- 3 事業者は、BOT方式部分の第22回目（最終回）の施設整備費相当額の請求書は、BOT方式部分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。

#### （BOT方式部分の瑕疵担保責任）

第84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BOT方式部分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。但し、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81条第1項の本契約の期間の満了のときから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）

第85条 事業期間中、次に掲げる場合、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、本事業を放棄し、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、業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- （4）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。
- （5）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38条第1項に基づき大学と事業者が締結したBOT方式部分の定期建物賃貸借契約が事業者の責め

に帰すべき事由により期間の満了前に終了したとき。

- (6) 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BOT方式部分の所有権を失ったとき。
- 2 維持管理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又はその一部を終了させることができる。
  - (1) 事業者が、既存建物の解体工事、本件施設の設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても既存建物の解体工事、本件施設の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、事業者から大学に対し、当該遅延について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、本件施設について供用開始日から30日を経過しても維持管理業務を開始できないとき、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。
  - (4) 事業者の責めに帰すべき事由により、レンタルラボ部分について供用開始日から30日を経過しても運営業務を開始できないとき、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15に従い、本契約を終了させることができる。

(事業者の附帯事業に関する債務不履行)

第86条 事業期間中、次に掲げる場合、大学は事業者に対して書面により通知した上で、本契約のうち附帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

- (1) 事業者が、附帯事業を放棄し、30日間以上に渡りその状態が継続したとき
- (2) 事業者が、附帯事業計画書に重大な虚偽記載を行ったとき
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により附帯事業の目的を達することができないと大学が認めたとき。
- (4) 第72条に基づき大学と事業者が締結した利用許諾契約が事業者の責めに帰すべき事由により期間満了前に終了したとき。

(大学の債務不履行)

第87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。

- 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。
- 3 大学が本契約上の附帯事業に関する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、事業者は本契約のうち附帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

(大学による任意解除)

第88条 大学は、事業者に対して、本件事業を継続する必要がなくなった場合又はその他大学が必要と認める場合には、180日以上前に事業者へ通知を行うことにより、本契約を解除することができる。

- 2 大学は、事業者に対して、附帯事業を継続する必要がなくなった場合又はその他大学が必要と認める場合には、180日以上前に通知を行うことにより、本契約のうち附帯事業に関する部分の一部又は全部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89条 本契約の締結後における法令の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101条第1項及び第105条第1項に従い本契約は終了するものとする。

- 2 本契約の締結後における法令の変更又は不可抗力により附帯事業の継続が不能となった場合又は附帯事業の履行のために多大な費用を要する場合は、それぞれ第101条第2項又は第105条第2項に従い本契約のうち附帯事業に関する部分の一部又は全部は終了するものとする。

(引渡前又は占有移転前の解除の効力)

第90条 第87条第2項、第88条第1項、第101条第1項又は第105条第1項の規定により本契約が解除された場合で、本件施設のうち第37条又は第38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(解体工事ならびに設計図書の出來高部分を含む。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85条各項の規定により本契約が解除された場合で、大学が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より当該施設の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85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94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87条第2項又は第88条第1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94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101条第1項又は第105条第1項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、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、建設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87条第2項、第88条第1項、第101条第1項又は第105条第1項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、事業者は正当な理由なく、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を行うことができるものとし、本契約の解除が第85条各項の規定によるものであるときは、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(BTO方式部分))

- 第91条 本件施設のうちBTO方式部分の引渡後に第85条各項、第87条第2項、第88条第1項、第101条第1項又は第105条第1項の規定により本契約が解除された場合、BTO方式部分について、本契約は、将来に向かって終了するものとし、大学は、BTO方式部分の所有権を引き続き保有するものとする。
- 2 業務終了時の取扱については、第81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BTO方式部分の現況を検査するものとし、当該検査により、BTO方式部分に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等(但し、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。)があると認めるときは、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ＢＴＯ方式部分にかかる維持管理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。
- 5 第８５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業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）大学は、ＢＴＯ方式部分にかかる施設整備費相当額の残額を、解除前のスケジュールに従って支払う。但し、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、施設整備費相当額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額の残額と当該損害額を相殺することにより、施設整備費相当額の残額の支払義務を免れることができるものとし、なお損害があるときは、その賠償を請求できるものとする。
- 6 第８７条第２項又は第８８条第１項の規定により本契約が解除され、第４項の規定に従い、大学又は大学の指定する者が維持管理業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）大学は、施設整備費相当額の残額を解除前のスケジュールに従って事業者に支払うとともに、第９４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１０１条第１項又は第１０５条第１項の規定により本契約が解除され、第４項の規定に従い大学又は大学の指定する者が維持管理業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）大学は、施設整備費相当額の支払残額を解除前のスケジュールに従って事業者に支払うものとする。

（占有移転後の解除の効力（ＢＯＴ方式部分））

- 第９２条 本件施設のうちＢＯＴ方式部分の占有移転後に本契約が解除された場合、第８５条各項、第８７条第２項、第８８条第１項、第１０１条第１項、第１０５条第１項の規定により、ＢＯＴ方式部分について、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、ＢＯＴ方式部分を事業者から買取るものとする。
- 2 事業者は、ＢＯＴ方式部分における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、供用開始時の状態に復旧（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、業務終了時の取扱については第８１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ＢＯＴ方式部分の現況を検査するものとし、当該検査により、ＢＯＴ方式部分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供用開始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BOT方式部分にかかる維持管理業務及び運営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。
- 5 第3項による大学の検査が完了し、BOT方式部分に事業者が修繕、補修等すべき箇所がないものと認めた場合で、前項の引継ぎを終了した場合、大学は、次項に従い定められたBOT方式部分の買取代金を、支払日までの利息を付して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、BOT方式部分を事業者から買取るものとする。
- 6 前項によるBOT方式部分の買取代金は未払の施設整備費相当額(但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。)とする。
- 7 本条に従い大学がBOT方式部分を事業者から買取る場合、事業者は、賃借権、抵当権、その他担保物権及び用役物権等、所有権を制限する何らの物権的権利の負担の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BOT方式部分を譲り受ける場合、事業者は大学に対し瑕疵担保責任を負うものとし、第84条の規定を準用する。但し、大学が瑕疵担保責任を請求できる期間は大学がBOT方式部分の所有権の移転を受けた日から1年間とする。
- 9 事業者は、本条による本契約の解除に当たって、大学に対し、レンタルラボ部分の賃貸借契約に関する賃貸借契約書その他一切の書類を引き渡すものとする。

( 附帯事業解除の効力 )

第93条 本契約が中途終了した場合又は第86条、第87条第3項、第88条第2項、第89条第2項、第101条第2項若しくは第105条第2項の規定により本件附帯事業に関する範囲で本契約が解除された場合、第72条により大学と事業者が締結した利用許諾契約は終了する。

- 2 前項の場合、事業者は、本件施設の福利厚生部分を原状回復の上で大学に明け渡さなければならない。この場合において、附帯事業の終了が第87条第2項、同条第3項又は第88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。
- 3 第86条の規定に基づき、本件附帯事業に関する範囲で本契約が解除された場合、事業者は大学に対して、違約金として、大学の指定する期限までに、別紙13の利用許諾契約で定められた負担金の2年分(ただし、本項において、売上歩合分を含まない。)を支払わなくてはならない。

( 違約金等 )

第94条 第85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条及び第38条第2項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があるときには、当該施設の施設整備費相当額(但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。)の100分の10に相当する額。
- (2) 解除時点で第37条及び第38条第2項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がある場合には、維持管理費相当額(但し、本項において、消費税を含むものとする。)の支払残額の100分の10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87条第2項又は第88条第1項の規定により、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105条の規定により本契約が解除された場合、大学は、事業に対して、事業者が本契約に基づく業務(但し、付帯事業を除く。)の履行を終了するために必要な費用を負担する。
- 6 第101条の規定により本契約が解除された場合、事業者が本契約に基づく業務(但し、付帯事業を除く。)の履行を終了するために必要な費用は別紙16の追加費用とみなし、解除の原因となった法令変更の法令の性質により、別紙16に定めるところに従って、大学及び事業者が負担する。

#### (保全義務)

第95条 事業者は、第90条第1項若しくは第2項の規定に定める合格部分の引渡し、第91条第4項に定めるBTO方式部分及び第92条第4項によるBOT方式部分の維持管理業務並びにレンタルラボ部分の運営業務の引継ぎの完了のときまで、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96条 事業者は、第90条第1項の規定による合格部分の引渡し又は第91条第4項の規定によるBTO方式部分及び第92条第4項によるBOT方式部分の維持管理業務並びに運営業務の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、維持管理及び運営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、維持管理及び運営のために無償で自由な使用(複製、頒布、改変及び翻訳を含む。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。

## 第11章 表明保証及び誓約

### (事業者による表明保証及び誓約)

第97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續を履践したこと。
- (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の提供をしないこと。
- (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による所有権の喪失の場合を除き、BOT方式部分の所有権を保持するものとし、事前に大学に承諾を得た場合でなければ、BOT方式部分を第三者に譲渡又は賃借し、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98条 大学は、本契約に基づく一切の債権債務が消滅に至るまで、本件施設の維持管理業務及び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12章 法令変更

### (通知の付与)

第99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って建設若しくは整備することができなくなった場合、本件施設について本契約及び要求水準書で提示された条件に従って維持管理業務又は運営業務を行うこと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により直ちに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。但し、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に努力しなければならない。

### (協議及び追加費用の負担)

第100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16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101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。

- 2 本契約の締結後における法令変更により、大学が附帯事業の継続が困難と判断した場合又は附帯事業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、本契約のうち附帯事業に関する部分の全部又は一部を終了することができる。

## 第13章 不可抗力

### (通知の付与)

第102条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本件施設を設計図書に従って建設し若しくは整備することができなくなった場合、本件施設について本契約及び要求水準書で提示

された条件に従って維持管理業務又は運営業務を行うことができなくなった場合又は本契約の履行のために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により直ちに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。但し、大学及び事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

#### (協議及び追加費用の負担)

第103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 前項の協議にかかわらず、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104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。

#### (不可抗力による契約の終了)

第105条 第103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103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103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、不可抗力により附帯事業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、本契約のうち附帯事業に関する部分のみ解約することができる。

#### 第14章 雑則

( 公租公課の負担 )

第 1 0 6 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。但し、大学は、事業者に対して、サービス購入費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に発生した場合には、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 1 0 7 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、速やかに協議を開催しなければならない。

( 関係者協議会 )

第 1 0 8 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 1 0 9 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 1 1 0 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 か月以内に、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 1 1 1 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、民間事業者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。但し、本件事業に関して知る前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。また、あらかじめ、相手方の同意を得た場合は、この限りでない。

(著作権の帰属等)

第112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113条 大学は、成果物(事業者が本契約又は要求水準書に基づいて大学に提出した一切の書類、図面、写真映像等をいう。以下同じ。)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定め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、複製させ、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。但し、あらかじめ大学の承諾を得た場合は、この限りではない。

(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、複製させ、又は譲渡すること。

(著作権等の譲渡禁止)

第114条 事業者は、自ら又は著作権者をして、成果物及び本件施設にかか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。但し、

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115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116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なければならない。但し、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。

(事業者に対する誓約)

第117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118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。但し、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119条 事業者は、第40条第2項及び第84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。但し、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120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、未払額につき遅延利息の支払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を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までの日数に応じ、延滞金の支払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支払わなければならない。

( 管轄裁判所 )

第 1 2 1 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 1 2 2 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 1 2 3 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 本契約に定める金額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 5 1 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 2 9 年法律第 8 9 号）及び会社法（平成 1 7 年法律 8 6 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

1	基本設計図書提出日	平成	年	月	日
2	実施設計図書提出日	平成	年	月	日
3	埋蔵文化財調査着手予定日	平成	年	月	日
4	既存施設解体工事着手予定日	平成	年	月	日
5	本件施設建設工事着手予定日	平成	年	月	日
6	本件施設引渡予定日	平成25年	3月	31日	
7	本件施設維持管理・運営開始予定日	平成25年	4月	1日	
8	契約終了日	平成36年	3月	31日	

## 別紙 2 事業概要書

(入札説明書等及び民間事業者の提案により記載)



### 別紙3 使用貸借契約書の書式

貸付人国立大学法人東京大学(以下「甲」という。)と借受人〔 〕(以下「乙」という。)  
とは、東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)施設整備事業契約(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、PFI促進法の趣旨に則り、次条以下の条件で下記の物件を乙に無償で貸し、乙はこれを借り受けるものとする。

<使用貸借の表示>

物件A

所在地

面積

物件B

所在地

面積

(使用目的)

第2条 乙は、物件A及び物件B(以下「本物件」という。)については、本件施設の建設のために使用し、物件Bについては本件施設のうちBOT部分の所有のために使用し、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、本件施設の建設工事着工より以前の日で甲と乙とが協議して定める日から、平成25年3月31日までとし、物件Bについては本件施設の建設工事着工より以前の日で甲と乙とが協議して定める日から、平成36年3月31日までとする。

但し、事業契約に基づき、本件施設の引渡予定日が変更された場合は、甲及び乙は必要に応じ物件A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までに、物件A及び物件Bを乙に引渡したものとみなす。

(水道光熱費)

第5条 本物件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。

- (1) 本物件の一部又は全部を第三者に転貸すること。
- (2) 本物件を第2条に定める目的以外に使用すること。
- (3) 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、本物件が教育研究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。

(原状回復)

第8条 乙は、本物件内において造作設備の新設・除去・変更等の現状を変更しようとするときは、甲の承諾を得て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は要しない。

(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、かつその請求に従い、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 乙が次に各号に該当するときは、甲は乙に対して何らの通知、催告をせずに直ちに本契約を解除することができる。

- (1) 第6条の各号に該当する行為をなしたとき
- (2) 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。
- (3) 事業契約が効力を失った時

(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各物件上の区分所有権を甲に移転し、乙及び乙から維持管理・運營業務の委託を請けた者(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、甲に明渡さなければならない。

2 本契約が期間満了前に終了する場合は、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、当該施設又は出来形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、甲が出来形を譲り受けない場合は、事業契約に従い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渡さなければならない。

3 甲は、本契約の期間満了間の終了の場合には、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。但し、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。

(実施調査等)

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りこれを点検し、必要があればこれに適宜の措置を講じることができる。

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・乙が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、東京地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

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通を保有する。

平成 年 月 日

貸付人（甲） 住所

氏名

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) 計画面
- 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) 仕様概要書
- 5) その他必要図書
- 6) 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
  - 伏図
  - 軸組図
  - 各部断面図
  - 標準詳細図

## 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) 昇降機等設備図
  - 15) 屋外設備図
  - 16) その他必要図書
  - 17) 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) 工事費内訳明細書等
- (7) 確認申請関係図書
  - 1) 建築（総合）
  - 2) 建築（構造）
  - 3) 電気設備（昇降機を含む）
  - 4) 機械設備（給排水衛生）
  - 5) 機械設備（空調換気）

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

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

(入札説明書等及び民間事業者の提案により記載)

## 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 建築士法第20条第2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、届出書、報告書等
- 16 建物の登記に必要な図書
- 17 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、損害及び追加費用が設計・建設期間中に累計で施設整備費相当額（但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。）の100分の1に至るまでは事業者が負担するものとし、これを超える額は大学が負担する。但し、当該損害及び追加費用について、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 維持管理期間

維持管理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（但し、本項において、消費税を含むものとする。また、第78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。但し、不可抗力により保険金が支払われる場合、当該保険金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 附帯事業

前2項の規定にかかわらず、附帯事業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 定期建物賃貸借契約の様式

### 定期建物賃貸借契約書

賃貸人〔 〕(以下「甲」という。)と賃借人国立大学法人東京大学(以下「乙」という。)は、東京大学(本郷)総合研究棟(工学部新3号館)施設整備事業・事業契約第38条第1項に基づき、甲所有の建物部分の(以下「本物件」という。)の賃貸借について次のとおりの定期建物賃貸借契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(目的及び物件の表示)

第1条 甲は、乙に対して、本物件について、次条以下の条件で本物件を貸し、乙はこれを借り受けする。

<使用物件の表示>

所在地  
建物名称等  
面積

(契約期間)

第2条 契約期間は、平成25年4月1日から平成36年3月31日までとする。但し事業契約に基づき本物件の引渡予定日が変更された場合は、甲と乙は必要に応じて本契約の始期を変更するものとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がないものとする。

3 甲は、第1項に規定する期間の満了の1年前から6月前までの間(以下「通知期間」という。)に、乙に対し、期間満了により賃貸借期間が終了する旨を書面によって通知するものとする。

(物件の引渡し)

第3条 甲は、前条第1項の定める賃貸借契約の開始日に、本物件を乙に引き渡したものとみなす。

(賃料)

第4条 本物件の賃料は、事業契約第9章の施設整備費相当に含めて支払うものとする

(修繕等)

第5条 甲は、自己の費用及び責任において、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。但し、乙の故意又は過失によって必要になった修繕に関する費用については、乙が合理的範囲の中で負担しなければならない。

2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合、甲は、事前にその旨を乙に通知しなければならない。

(乙の債務不履行による契約の解除)

第6条 甲は、乙が賃料の支払いを遅延した場合又は本契約上の重大な義務に違反し、かつ甲による通知から60日以内になんらの是正がないときは本契約を解除することができる。

(甲の債務不履行による契約の解除)

第7条 乙は、甲がその責めに帰すべき事由により本契約上の義務に違反した場合、本契約を解除することができる。

(甲及び乙に帰責事由がない場合)

第8条 本契約の締結後、不可抗力により本契約の義務の履行が困難となった場合、甲及び乙は、書面によって通知することにより本契約を解除することができる。

(事業契約との関係)

第9条 事業契約が、解除その他の理由で期間満了前に終了した場合には、本契約も事業契約の終了と同時に終了するものとする。

(解除の効力)

第10条 本契約が第8条若しくは第9条の規定により終了する場合、本契約は将来に向かって終了するものとし、乙は、事業契約の定めるところに従い、本物件を買い取るものとする。

2 前項に従い、乙が甲より本物件の所有権を譲り受ける場合、甲は、賃借権、抵当権、その他担保物権及び用役物権等、所有権を制限する何らかの物権的権利の負担のない完全な所有権を乙に譲渡しなければならない。

(契約の費用)

第11条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、事業者の負担とする。

(協議)

第12条 甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の解釈に疑義が生じた場合は、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議をし、解決するものとする。

(裁判管轄)

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管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、各当事者押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

貸主 氏名

住所

借主 氏名

住所



## 別紙 1 1 保証書の様式

国立大学法人京都大学

総長 殿

### 保証書

[ ](以下「保証人」という。)は、東京大学(本郷)総合研究棟施設整備等事業(以下「本件事業」という。)に関連して、事業者が京都大学(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いて、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40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。

2 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権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。但し、事業者は、保証人の当該権利が時効消滅しないよう、保証人の求めに応じて求償債務の承諾等、必要な時効中断手続をとることができるものとし、大学は、保証人が求償権保全のために協力を求めたときは、これに応ずるものとする。

( 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は、東京地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

( 準拠法 )

第7条 本保証は、日本法を準拠法とし、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 1 2 レンタルラボ運營業務委託契約の様式

### レンタルラボ運営委託契約書

委託者 国立大学法人東京大学（以下「甲」という。）と受託者〔 〕（以下「乙」という。）とは、レンタルラボ部分の運営について次のとおり委託契約（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 2 2 年 3 月 日付の東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新 3 号館）施設整備事業（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 甲は乙に対し、以下の建物のレンタルラボ部分（以下「本物件」という。）の運営を委託し、乙はこれを受託した。

< 物件の表示 >

所在地

面積

#### （運營業務の内容）

第 2 条 甲が乙に委託する運營業務は次のとおりとする。

- （ 1 ）賃借人の募集及び選択
- （ 2 ）賃貸借契約の締結、本物件の引渡の代行、契約条件の変更、契約更新及び契約解除、賃借人からの苦情の受付・相談・トラブル対応、契約違反者の甲への通告等の契約管理
- （ 3 ）賃料、共益費の計算徴収
- （ 4 ）敷金、保証金、及び預り金の計算徴収
- （ 5 ）光熱水費の計算徴収
- （ 6 ）本物件にかかわる必要経費の支払い収支管理
- （ 7 ）賃借人退去時の原状回復の確認

#### （契約期間）

第 3 条 契約期間は、平成 2 5 年 4 月 1 日から平成 3 6 年 3 月 3 1 日までとする。但し事業契約に基づき本物件の引渡予定日が変更された場合は、甲と乙は必要に応じて本契約の始

期を変更するものとする。

2 本契約は、前項に規定する期間の満了により終了し、更新がないものとする。

(賃貸借契約の締結業務)

第4条 乙は、入札説明書及び要求水準書に掲げる基準に基づき賃借人を選定し、甲の承諾を得た場合、貸室賃貸借契約を締結するものとする。但し、甲は、入札説明書等及び要求水準書で提示する基準に基づく理由がない限り、これを承諾する。

2 乙は、本物件を第三者に賃貸するときは、当該第三者の概要その他甲が要求した内容を記載した書面をもって甲に申請し、その書面による承諾を得なければならない。

3 乙と第三者が締結する貸室賃貸借契約は、最長1年間とし更新することができるものとする。

(賃料の徴収及び委託料)

第5条 乙は、賃借人から直接賃料及び共益費を徴収するものとする。

2 甲は、乙が徴収した賃料の100分の15の割合による金額を委託料として支払う。

(賃料の支払)

第6条 乙は、賃借人から徴収した賃料(以下「徴収賃料」という。)及び共益費から第5条に定める委託料を差し引いた金額を、翌月7日までに、甲の指定する預金口座に送金して支払うものとする。

2 本物件における賃料収入が、甲があらかじめ定める1平方メートルあたりの標準賃料の総額(標準賃料/㎡×レンタルラボ部分の専有面積㎡)に満たない場合、乙は、下記の金額(以下「空室リスク賃料」という。)の範囲で自らこれを負担する。

なお、供用開始当初の標準賃料は4,200円/月・㎡(消費税込み)とし、その後、経済情勢の変動、その他建物の維持管理費の変動が著しいと認められる場合は、改定する場合がある。

記

標準賃料総額 - 徴収賃料 - (標準賃料総額 × (80% - 入居率))

3 乙は、貸室面積の入居率の割合に応じて、徴収賃料及び共益費の総額から委託料を控除した金額に、前項で計算した空室リスク賃料を合算した金額を、甲に支払うものとする。

4 乙と賃借人との間の賃貸借契約が期間途中で終了した場合、当該賃貸借契約が終了した月の徴収賃料及び入居率の計算に当たっては、当該月の最終日まで当該賃貸借契約は有効であったものとして計算する。

(敷金、保証金、預かり金等の徴収)

第7条 乙は、賃借人から直接敷金、保証金、預かり金等(以下「敷金等」という。)貸室賃

貸借契約で定める金員を徴収するものとする。乙は、甲に対し、徴収した敷金等を翌月7日までに、甲の指定する預金口座に送金して支払うものとする。

(収支報告書の提出)

第8条 乙は、管理に関する収支報告書を毎月作成するものとし、その収支は毎月末日で締めるものとし、翌月7日までに収支報告書を甲に提出しなければならない。

(諸費用の負担)

第9条 第2条の業務遂行に必要な費用その他本物件の管理に必要な諸経費はすべて乙の負担とする。

(紛争等の対応)

第10条 乙は、甲に対し、第2条各号に掲げる事項のほか、紛争その他通常生ずべき事項に属さない事項について、遅滞なく報告するとともに、甲の指示にしたがって、交渉の代行その他必要な行為を行うことができる。

2 前項の場合において、乙が特別の費用・経費を要した場合、乙は甲に対して、別途費用を請求することができる。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙がその責めに帰すべき事由により本契約上の義務に違反した場合、本契約を解除することができる。

2 乙は、甲が本契約上の重大な義務に違反し、かつ乙による通知から60日以内にならぬ是正がないときは、本契約を解除することができる。

3 事業契約が、解除その他の理由で期間満了前に終了した場合には、本契約も事業契約の終了と同時に終了するものとする。

(解除の効力)

第12条 乙は、本契約が終了した場合、甲に対し、本物件の賃貸借契約に関する賃貸借契約書その他一切の書類を引き渡すものとする。

2 乙は、賃借人から徴収した敷金、保証金、預り金等(以下「敷金等」という。)その他賃貸借契約で定める金員を保有している場合、速やかに甲の指定する預金口座に送金して支払うものとする。

(信義誠実の義務)

第13条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に定めのない事項又は本契約について解釈に疑義が生じた事項は、甲及び乙によ

る協議の上決定する。

(裁判管轄)

第14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管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、各当事者記名押印の上、各自その一通を保有する。

平成 年 月 日

委託者 氏名

住所

受託者 氏名

住所

## 別紙 1 3 利用許諾契約書の様式

### 利用許諾契約書

許諾者国立大学法人東京大学（以下「甲」という。）と利用者〔 〕（以下「乙」という。）とは、甲所有の建物の福利厚生部分（以下「物件」という。）について次のとおり契約（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 2 2 年 3 月 日付の東京大学（本郷）総合研究棟（工学部新 3 号館）施設整備事業（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 7 2 条に基づき、次条以下の条件で本物件を乙が利用することを許諾する。

< 本物件の表示 >

所在地  
建物名称等  
面積

（利用目的）

第 2 条 乙は、本物件を甲のための福利厚生（軽食・物販等）のサービスを提供する業務の実施のために利用するものとし、それら以外の目的に利用してはならない。

（利用期間）

第 3 条 本物件の利用期間は本件施設の供用開始日から平成 3 6 年 3 月 3 1 日までとする。  
2 前項の利用期間の開始日に、本物件を乙に引き渡したものとみなす。

（保証金）

第 4 条 本物件の利用に伴う保証金は、次条に定める負担金の 3 か月分とし、乙は、かかる保証金を供用開始日までに甲に預託する。甲は、保証金を、負担金の未払分及び第 1 1 条又は第 1 3 条所定の損害等に充当することができる。

（負担金）

第5条 乙の本物件の利用に伴う負担金は下記により算定するものとし、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。

記

福利厚生部分の専有部分から軽食のサービスを提供する場合の客が利用できる面積を控除した面積当たり1,260円/月・㎡(消費税込み)に売上(消費税込み)の3パーセントを加えた額とする。

ただし、当該客が利用できる面積は、営業時間以外も解放するものとし、事業者が維持管理を行うものとする。

2 利用期間が1か月に満たない場合は、その月の負担金はその月の日割り計算によるものとする。

3 指定期日までに負担金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。

(負担金の改定)

第6条 甲は、負担金を原則3年毎に改定することとし、初回の改定期日は平成28年4月1日とする。

2 経済情勢の変動、その他の建物の維持管理費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負担金を改定することができる。

(光熱水費)

第7条 本物件に係る光熱水費については、事業契約の定めに従い、乙の負担とする。

(貸与等の禁止)

第8条 乙は次の行為をしてはならない。

(1) 甲の承諾を得ることなく、本契約に基づく権利を第三者に譲渡し、又は第三者のために担保権等を設定すること。

(2) 甲承諾を得ることなく、本物件の一部又は全部を第三者に貸与すること。

(3) 本物件を第2条に定める目的以外に使用すること。

(4) 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 乙は本物件を利用するにあたり善良な管理者の注意を持って利用する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使用料の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。

- (1) 第4条所定の保証金を供用開始日までに支払わないとき。
- (2) 第5条所定の使用料の支払いを2か月以上遅延したとき。
- (3) 第8条の各号に該当する行為をなしたとき。
- (4) 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。
- (5) 事業契約が効力を失ったとき。

(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利用開始時の原状(利用目的に従った利用期間中の使用による経年劣化及び損耗に係るものを除く。以下本項において同じ。)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利用開始時の原状に復して、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のみならず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1か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甲が合理的に算定した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専属管轄裁判所は、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)

借受人(乙)

## 別紙 1 4 サービス購入費の金額と支払方法及び改定等

(入札説明書等及び民間事業者の提案により記載)

## 別紙 15 サービス購入費の減額の基準と方法

維持管理業務に関するモニタリング及び維持管理業務の不履行に対するサービス購入費の減額等の手続きは以下のとおりとする。なお、維持管理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、清掃業務、植栽維持管理業務からなる。

レンタルラボ部分の運営業務及び福利厚生部分の附帯事業についても、本別紙 15 の規定に準じてモニタリングを行うが、サービス購入費の減額は適用されない。

### 1 維持管理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 5 6 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の内容と提出時期は以下のとおりとする。

- 1) 業務日誌 : 作成日の翌日
- 2) 業務月報 : 翌月の 7 日
- 3) 半期報告書 : 毎年 10 月 7 日、4 月 7 日
- 4) 年間総括書 : 毎年 4 月 7 日

#### (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の内容を確認し、事業者の維持管理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、事業者に事前に通知した上で、本件施設の維持管理業務状況を事業者及び維持管理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。なお、本別紙における「対象業務」は、以下のとおりとする。

- 1) 建物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 清掃業務
- 4) 植栽維持管理業務

(2) 維持管理の業務期間を通じ、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対象期間の途中で維持管理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、又は維持管理業務を行な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。

## 3 減額の方法

(1) 減額の対象となる事態

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、減額ポイントを加算する。その減額ポイントの加算の後、6か月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に対応するサービス購入費の減額を行う。

維持管理業務が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(例)は以下のとおりとする。

< 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使用がある場合 >

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）</li> </ul>
維持管理業務	建物保守管理業務	・ 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
	建築設備保守管理業務	・ 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
	清掃業務	・ 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
	植栽維持管理業務	・ 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

< 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 >

業績監視の区分		重大な事情以外の事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理業務の怠慢</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	・ 建物保守管理業務の不備等
	建築設備保守管理業務	・ 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
	清掃業務	・ 清掃業務の不備等
	植栽維持管理業務	・ 植栽維持管理業務の不備等

## (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、随時モニタリングウを経て、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使用がある場合	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に帰さない事由によって3(1)1)又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、事業者へ減額ポイントを通知する。サービス購入費の支払に際しては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にかかる対象業務のサービス購入費減額割合を定め、減額の必要がある場合には当月の支払額を事業者へ通知する（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個々に行う。）。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の合計	対象業務のサービス購入費の減額割合
100以上	100パーセント減額
60 ~ 99	1ポイントにつき0.6%減額
30 ~ 59	1ポイントにつき0.3%減額
0 ~ 29	0パーセント（減額なし）

## 別紙 16 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
本件施設整備事業に直接関係する法令の変更の場合	100%	0%
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、附帯事業にかかる追加費用については、全て事業者が負担する。