

東京工業大学すすかけ台 J 3 棟整備等事業

建物等の設計、建設及び維持管理 に関する事業契約書（案）

平成 21 年 7 月 31 日
国立大学法人 東京工業大学

目 次

第1章	用語の定義	2
	第1条(定義)	2
第2章	総則	4
	第2条(目的)	4
	第3条(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	4
	第4条(事業日程)	4
	第5条(本件事業の概要)	4
	第6条(事業者の資金調達)	4
	第7条(事業者)	4
	第8条(関係者協議会)	4
	第9条(本件事業用地の利用)	4
	第10条(許認可、届出等)	5
	第11条(保険)	5
第3章	設計	5
	第12条(本件施設の設計)	5
	第13条(設計の変更)	6
	第14条(設計図書及び完成図書の著作権)	7
	第15条(著作権の侵害の防止)	7
	第16条(特許権等の使用)	7
	第17条(設計の完了)	7
第4章	本件施設の建設	8
第1節	総則	8
	第18条(本件施設の建設)	8
	第19条(施工計画書等)	8
	第20条(建設期間中の第三者の使用)	8
	第21条(事業者による工事監理者の設置)	9
	第22条(建設用地の管理)	9
	第23条(建設に伴う各種調査)	9
	第24条(本件施設の建設に伴う近隣対策)	10
	第25条(工期変更の場合の費用負担)	10
第2節	大学による確認等	10
	第26条(大学による説明要求及び建設現場立会い)	10
第3節	工事の中止	11
	第27条(工事の中止)	11
第4節	損害等の発生	11
	第28条(第三者に対する損害)	11
第5節	本件施設の完工及び引渡し	11
	第29条(事業者による完成検査)	11
	第30条(大学による完工確認)	12
	第31条(事業者による本件施設の引渡し及び大学への所有権の移転)	12
	第32条(BT0スペース及びJ2棟の一部改修部分の瑕疵担保)	12
第5章	本件施設の維持管理	13
第1節	総則	13

	第33条(総則)	13
	第34条(長期業務計画書及び事業計画書の提出)	13
	第35条(本件施設の維持管理に伴う近隣対策)	14
	第36条(維持管理期間中の第三者の使用)	14
	第37条(維持管理開始の遅延)	14
	第38条(善管注意義務)	15
第2節	維持管理業務	15
	第39条(本件施設の維持管理業務の実施)	15
	第40条(本件施設の修繕)	15
	第41条(民間企業等へのレンタルラボの賃貸)	16
第3節	大学による業務の確認等	16
	第42条(大学による説明要求及び立会い)	16
	第43条(業務報告書等の提出)	16
	第44条(モニタリングの実施)	16
第4節	サービス対価の支払	17
	第45条(サービス対価の支払)	17
	第46条(サービス対価の変更)	18
	第47条(サービス対価の返還)	18
	第48条(サービス対価の減額)	18
第5節	損害等の発生	18
	第49条(第三者に対する損害)	18
第6章	契約期間及び契約の終了	18
第1節	契約期間	18
	第50条(契約期間)	18
第2節	事業者の債務不履行による契約終了	18
	第51条(総則)	18
	第52条(維持管理開始日前の解約)	19
	第53条(維持管理開始日以後の解約)	19
第3節	大学の債務不履行による契約終了	21
	第54条(大学の債務不履行による契約終了)	21
第4節	大学による任意解約	22
	第55条(大学による任意解約)	22
第5節	法令変更による契約終了	22
	第56条(法令変更による契約の終了)	22
第6節	不可抗力による契約終了	23
	第57条(不可抗力による契約終了)	23
第7節	事業関係終了に際しての処置	23
	第58条(BOTスペースの譲渡及び返還)	23
	第59条(BOTスペースの瑕疵担保)	23
	第60条(事業関係終了に際してのその他の処置)	24
	第61条(終了手続の負担)	24
第7章	表明・保証及び誓約	24
	第62条(事業者による表明・保証及び誓約)	24
第8章	保証	25
	第63条(保証)	25

第9章	法令変更	25
	第64条(通知の付与)	25
	第65条(増加費用等の負担)	25
第10章	不可抗力	25
	第66条(通知の付与)	26
	第67条(不可抗力への対応)	26
	第68条(増加費用等の負担)	26
第11章	その他.....	26
	第69条(公租公課の負担)	26
	第70条(第三者割り当て)	26
	第71条(財務書類の提出)	27
	第72条(秘密保持)	27
第12章	雑則	27
	第73条(請求、通知等の様式その他)	27
	第74条(延滞利息)	27
	第75条(準拠法)	27
	第76条(管轄裁判所)	27
	第77条(解釈)	27
	第78条(直接協定)	27
別紙		
別紙1	提出書類及び完成図書	29
別紙2	本件施設配置図	34
別紙3	日程表	35
別紙4	事業者等が付保する保険	36
別紙5	目的物引渡書	39
別紙6	保証書の様式	40
別紙7	モニタリング及びサービス対価の減額等の方法(第48条関係)	42
別紙8	入札金額の算出方法及びサービス対価の支払方法等	49
別紙9	サービス対価の金額と支払いスケジュール	50
別紙10	サービス対価の改定について(第46条関係)	51
別紙11	法令変更による増加費用及び損害の負担	53
別紙12	出資者誓約書	54
別紙13	土地使用貸借契約書の書式	55
別紙14	レンタルラボ貸借契約書の書式	57

前 文

- 1 国立大学法人東京工業大学（以下「大学」という。）は、実験・研究施設及びレンタルラボラトリー（以下「レンタルラボ」という。）を東京工業大学すずかけ台キャンパスに配置し、整備を行うこととした。
- 2 大学は実験・研究施設及びレンタルラボ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 法」という。）の趣旨に則り本件施設（第 1 条において定義される。）の設計、建設及び維持管理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る。）の本件入札説明書（第 1 条において定義される。以下同じ。）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〔グループ名称〕を落札者として決定し、当該民間事業者グループは、本件入札説明書に従い本件事業を実施するために大学との間で平成●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「〔SPC 名称〕」（以下「事業者」という。）を設立した。

大学と事業者は、本件事業の実施に関して、次のとおり合意する。

1. 事業名 東京工業大学すずかけ台 J 3 棟整備等事業
2. 事業の場所 神奈川県横浜市緑区長津田町 4259 番（東京工業大学構内）
3. 契約期間 自 平成 2 2 年●月●日
至 平成 3 6 年 3 月 3 1 日
4. 契約金額 金 ●●円
（うち消費税及び地方消費税の額 金●●円）
5. 契約保証金 別途本文中に記載のとおり
6. 支払条件 別途本文中に記載のとおり

本件事業について、事業者と大学とは、各々対等な立場における合意に基づいて、以下の条項によって本件施設の設計、建設及び維持管理に関する契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。事業者と大学は、本契約と共に、基本協定書、実施方針、実施方針質問回答（実施方針、実施方針質問回答については、本件入札説明書において変更されたものは除く。）、本件入札説明書、本件入札に対する質問及び回答書（それぞれ以下に定義する。）、並びに本件入札説明書に記載の大学の指定する様式に従い作成され、入札時に提出した「入札書」及び「提案書」に定める事項が適用されることをここに確認する。

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、次のとおりとする。

- (1) 「維持管理期間」とは、本件施設についての本件引渡日の翌日（以下「維持管理開始日」という。）から平成36年3月31日までの期間をいう。但し、本件施設について維持管理開始日の前日までに本件工事が完了していることを前提とする。
- (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。
 - ア 建物保守管理業務
 - イ 設備保守管理業務
 - ウ 清掃業務
 - エ 受付業務
 - オ レンタルラボへの入居者募集業務
- (3) 「関係者協議会」とは、本件事業に関して大学と事業者との間の協議を行うための機関で、大学及び事業者により構成されるものをいう。
- (4) 「完成図書」とは、本件工事完成時に事業者が作成する別紙1に記載する図書をいう。
- (5) 「基本協定書」とは、本件事業に関して大学と構成員との間で平成●年●月●日に締結された基本協定書をいう。
- (6) 「建設期間」とは、本件施設について本契約締結日の翌日から本件引渡日までの期間をいう。
- (7) 「工事開始日」とは、日程表において指定された本件工事を開始する日をいう。
- (8) 「構成員」とは、落札者のうち事業者に株主として出資するものをいう。
- (9) 「サービス対価」とは、本契約に基づく事業者の債務履行に対し、大学が一体として支払う対価をいう。
- (10) 「J3棟」とは、本件事業で整備する東京工業大学すずかけ台合同棟3号館をいう。
- (11) 「J2棟」とは、既設建物である東京工業大学すずかけ台合同棟2号館をいう。
- (12) 「事業計画書」とは、第34条第2項の規定に基づき事業者により作成される書面をいう。
- (13) 「事業者」とは、大学と本契約を締結し、本件事業を遂行する者をいう。
- (14) 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- (15) 「実施方針」とは、平成21年2月27日に公表され、平成21年5月15日に変更された実施方針をいう。
- (16) 「実施方針質問回答」とは、平成21年4月20日に公表された実施方針に関する質問への回答、並びに平成21年6月12日に公表された要求水準書（案）に関する質問への回答及び実施方針の変更箇所に関する質問への回答をいう。
- (17) 「施設整備業務」とは、J3棟の建設工事及びJ2棟の一部改修に関する以下の業務をいう。
 - ア 設計業務
 - イ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
 - ウ 工事監理業務
 - エ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

- (18) 「設計図書」とは、要求水準書に基づき、事業者が作成した別紙 1 記載の図書その他の本件施設についての設計に関する図書（第 13 条に基づく設計図書の変更部分を含む。）をいう。
- (19) 「長期業務計画書」とは、第 34 条第 1 項の規定に基づき事業者により作成される書面をいう。
- (20) 「提案書」とは、落札者が大学に提出した応募提案、大学からの質問に対する回答書その他の落札者及び事業者が本契約締結までに提出した一切の書類をいう。
- (21) 「日程表」とは、第 4 条に規定されるものをいう。
- (22) 「入札価格」とは、事業者として選定された応募者が本件事業に関し入札時に提示した額をいう。
- (23) 「不可抗力」とは、大学及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由を意味し、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、騒乱、暴動、第三者の行為その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見可能な範囲外のもの（本件入札説明書で水準が定められている場合にはその水準を超えるものに限る。）等をいう。但し、「法令」の変更は、「不可抗力」に含まれない。
- (24) 「法令」とは、法律・命令・条例・政令・省令・規則、若しくは通達・行政指導・ガイドライン、又は裁判所の判決・決定・命令・仲裁判断、若しくはその他公的機関の定める一切の規定・判断・措置等をいう。
- (25) 「本件工事」とは、本件事業に関し本件入札説明書、提案書及び設計図書に従った J 3 棟の建設工事、J 2 棟の一部改修、及びその他の本件施設の整備業務に基づく業務をいう。
- (26) 「本件工事費等」とは、別紙 8 に定める BOT 施設整備費及び BOT 施設費を総称していう。
- (27) 「本件事業」とは、本件施設に関する次の業務をいう。
ア 施設整備業務
イ 維持管理業務
ウ その他上記に関連する業務
- (28) 「本件事業用地」とは、頭書 2. にある東京工業大学すずかけ台キャンパスのうち、別紙 2 において特定された本件施設の設置及び本件施設の維持管理を履行する場所をいう。
- (29) 「本件施設」とは、J 2 棟及び J 3 棟の総称をいう。
- (30) 「本件入札説明書」とは、本件事業に関し平成 21 年 7 月 31 日に公表された入札説明書本編及び資料（要求水準書、落札者決定基準及び様式集等）をいう。
- (31) 「本件入札に対する質問及び回答書」とは、本件入札説明書の公表後に受け付けられた質問及びこれに対する大学の回答を記載した書面をいう。
- (32) 「本件引渡日」とは、本件施設の引渡日をさし、平成 24 年 3 月 31 日をいう（平成 24 年 3 月 31 日の翌日を、「維持管理開始予定日」という。）。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。
- (33) 「BOT スペース」とは、J 3 棟のうち、本契約の規定に従い、本件事業の終了時に大学に所有権が移転される施設をいう。
- (34) 「BTO スペース」とは、J 3 棟のうち、本契約の規定に従い、施設の完成時に大学に所有権が移転される施設をいう。
- (35) 「落札者」とは、本件事業の実施にかかる入札の方法により選定された者又は共同企業体をいう。

(36) 「要求水準書」とは、本件入札説明書で添付される要求水準書のことをいう。

第2章 総則

(目的)

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、本件事業が実験・研究施設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。

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。

(事業日程)

第4条 本件事業は、別紙3に定める「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 事業者は、本契約の規定に従い、本件事業用地において、本件施設のうち BOT スペースについては、設計、建設工事、及び本件事業の終了時における所有権の大学に対する移転、並びに本件施設のうち BT0 スペース及び J 2 棟については、それらの設計、建設及び一部改修工事、並びにそれらの完成時における所有権の大学に対する移転を行うとともに、平成 36 年 3 月 31 日までの期間、本件施設の維持管理業務を行う。

2 事業者は、本件事業を、本契約、本件入札説明書及び提案書に従って遂行しなければならない。

(事業者の資金調達)

第6条 本件事業の実施に関する一切の費用は、本契約で特段の規定がある場合を除きすべて事業者が負担する。本件事業に関する事業者の資金調達はすべて事業者の責任と費用負担において行う。

2 事業者は、PFI 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が適用されるよう努力する。事業者は、かかる支援が適用される場合には、これを大学が事業者に対して支払うサービス対価の軽減に充当することについて、大学と協議する。

(事業者)

第7条 事業者は、本件事業の遂行を目的として会社法(平成 17 年法律第 86 号)に定める株式会社として設立される特別目的会社とする。

2 事業者は、大学の事前の承認なく、本件事業及びこれに付帯する業務以外の事業を行ってはならない。

(関係者協議会)

第8条 大学及び事業者は、本件事業に関する協議を行うことを目的とした、大学及び事業者により構成する関係者協議会を設置する。関係者協議会の詳細については、別途覚書を取り交わす。

(本件事業用地の利用)

第9条 事業者は、施設整備業務の実施につき必要となる本件事業用地の使用の許可を得るため、不動産貸付申請書を大学に提出しなければならない。大学は、不動産貸付申請書

を受領した場合、当該不動産貸付申請書の内容が、大学の用途又は目的を妨げないものであることを確認し、不動産貸付許可書を交付し、本件事業用地を無償で事業者に対して使用させる。

- 2 大学及び事業者は、本件事業の維持管理期間中、事業者が本件事業を実施する目的で本件事業用地を無償で利用できるようにするため、別紙 13 の様式に従い、本件事業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貸借契約を締結する。
- 3 事業者は、前項の目的以外の目的で本件事業用地を利用する場合、又は本件事業用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、届出等)

第10条 本契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自らの責任と費用負担において取得・維持し、また、必要な一切の届出についても事業者が自らの責任と費用負担において提出する。但し、大学が取得・維持すべき許認可及び大学が提出すべき届出はこの限りでない。

- 2 事業者は、前項の許認可等の申請に際しては、大学に事前説明及び事後報告を行うとともに、各種許認可又は届出等の書類の写しを大学に提出する。
- 3 大学は、事業者からの要請がある場合は、事業者による許認可の取得、届出等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 4 事業者は、大学からの要請がある場合は、大学による許認可の取得、届出及びその維持等に必要な資料の提供その他について協力する。
- 5 事業者は、許認可等の申請の遅延により増加費用が生じた場合、当該増加費用を負担する。但し、当該遅延が大学の責めに帰すべき場合は、大学が当該増加費用を負担する。

(保険)

第11条 事業者は、本件施設の建設期間中及び維持管理期間中、事業者の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任において、自ら、又は建設企業等（第 20 条 4 項に定義する。以下同じ。）若しくは維持管理受託者等をして、別紙 4「事業者等が付保する保険」に定めるとおり保険に加入し、又は加入させ、保険料を負担する。事業者は、かかる保険の保険証書又はこれに代わるものを保険加入後直ちに大学に提示しなければならない。

第3章 設計

(本件施設の設計)

第12条 事業者は、本件入札説明書及び提案書に記載された内容を満たす範囲内において、自らの責任と費用負担において本件施設の設計を行う。事業者は、設計に関する一切の責任（設計上の不備及び瑕疵並びに事業者による設計の変更から発生する増加費用の負担を含む。）を負担する。

- 2 事業者は、予め設計工程表を作成し大学に提出の上、これに従って設計を遂行する。事業者は、設計工程表に記載し、大学の事前の書面による承諾を得た場合には、当該設計の全部又は一部を第三者（以下「設計受託者」という。）に委託することができる。
- 3 事業者は、日程表に基づき、基本設計の完了時に要求水準書の内容を充足する設計図書（別紙 1）その他の図書を大学に提出する。
- 4 事業者は、日程表に基づき、実施設計の完了時に要求水準書の内容を充足する設計図書（別紙 1）その他の図書を大学に提出する。
- 5 大学は、前項に基づき設計図書を事業者から受領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責任を負担するものではない。

- 6 第2項に基づく設計受託者の使用は、すべて事業者の責任と費用負担において行うものとし、設計受託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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 7 設計受託者に関する何らかの紛争等に起因して本件工事が遅延した場合において、大学又は事業者が生じることとなる増加費用及び損害については、すべて事業者が負担する。
- 8 事業者は、本件施設の設計の進捗状況に関して定期的に大学と打ち合わせを行うとともに、必要に応じて設計内容に関する協議を行う。
- 9 事業者は、大学から求められた場合、大学の教員等との調整・協議に参加し、助言・提案などの補助作業を行わなければならない。

(設計の変更)

- 第13条 大学は、本件工事開始前及び本件工事中において必要があると認めるときは、事業者に対して変更内容を記載した書面を交付して、本件施設の設計の変更を求めることができる。事業者は、大学から当該書面を受領した後 [14] 日以内に、大学に対してかかる設計の変更に伴い発生する費用、工期又は工程の変更の有無等の検討結果を記載した書面を提出しなければならない。設計の変更の内容は、関係者協議会において協議の上、これを定める。但し、かかる協議が整わない場合には、大学が合理的な変更内容を最終的に定めて事業者へ通知し、事業者はかかる通知内容に従う。
- 2 大学は、自らの要求に基づき本件施設の設計を変更することにより、事業者に合理的な増加費用が発生するときは、その増加費用を負担する。なお、大学は、本件工事費等を増額すべき場合又は費用を負担すべき場合において、特別の理由があるときは、本件工事費等の増額又は費用の全部若しくは一部の負担に代えて設計を変更することができる。この場合において、設計の変更の内容は、関係者協議会において協議の上、これを定める。但し、かかる協議が整わない場合には、大学が合理的な変更内容を定めて事業者へ通知し、事業者はかかる通知内容に従う。大学及び事業者は、関係者協議会において、その支払条件等について協議する。
 - 3 本件事業用地に関する調査資料において明示されていない本件事業用地の瑕疵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。大学は、設計又は建設工事の変更の必要性が本件事業用地に関する調査資料において明示されていない本件事業用地の瑕疵等に起因していると判断する場合には、かかる変更を承諾する。但し、具体的な変更内容については、関係者協議会において協議の上で定める。かかる設計又は建設工事の変更により合理的な追加費用が発生するときは、大学が当該費用を負担するものとし、サービスの対価に算入する。その他大学の承諾を得た場合を除き、事業者は、設計又は建設工事の変更を行うことはできない。
 - 4 事業者が大学の承諾を得て、事業者の請求により設計の変更を行う場合、当該変更により事業者が増加費用が生じたときは、事業者がその増加費用を負担する。
 - 5 事業者が大学の請求により、又は大学の承諾を得て、設計の変更を行う場合、当該変更により設計・建設に係る費用が減少したときには、関係者協議会において協議の上、大学は第45条に基づき大学が事業者へ支払うサービス対価のうち本件工事費等の減少額相当分を同額減少させることができる。
 - 6 事業者が大学の請求により、又は大学の承諾を得て設計の変更を行う場合、当該変更により維持管理業務に係る費用が減少したときには、関係者協議会において協議の上、大学は第45条に基づき大学が事業者へ支払うサービス対価のうち維持管理の対価の減少額相当分を同額減少させることができる。

(設計図書及び完成図書の著作権)

- 第14条 大学は、設計図書及び完成図書その他本契約に関して大学の要求に基づき作成される一切の書類（以下「設計図書等」という。）並びに本件施設について、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。
- 2 本契約で別段の定めがある場合を除き、前項の設計図書等及び本件施設が著作権法（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場合には、著作権法第2章及び第3章に規定する著作権者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
 - 3 事業者は、大学が当該設計図書等及び本件施設を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、自ら又は著作者（大学を除く。以下、本条において同じ。）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行使させてはならない。
 - (1) 成果物又は本件施設の内容を公表すること。
 - (2) 本件施設の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、大学及び大学の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。
 - (3) 本件施設を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。
 - (4) 本件施設を増築し、改築し、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、次の各号に掲げる行為をしてはならない。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。
 - (1) 第2項の著作物に係る著作権の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は承継させること。
 - (2) 第1項に掲げるもの及び本件施設の内容を公表すること。
 - (3) 本件施設に事業者又は著作権者の実名又は変名を表示すること。

(著作権の侵害の防止)

- 第15条 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権を侵害するものではないことを大学に対して保証する。
- 2 事業者は、その作成する成果物及び関係書類が、第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対してその損害の賠償を行い、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。

(特許権等の使用)

- 第16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。

(設計の完了)

- 第17条 事業者は、第12条第3項に従って、基本設計の完了後遅滞なく、大学に設計図書を提出し、大学の確認を得なければならない。本契約の規定に従い、設計の変更を行う場合も同様とする。なお、大学は、合理的期間内に基本設計図書を確認するものとし、確認後事業者に対し、確認を終えた旨通知する。大学はかかる確認を理由として本件事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものでない。
- 2 事業者は、第12条第4項に従って、実施設計の完了後遅滞なく、大学に設計図書を提出し、大学の確認を得なければならない。本契約の規定に従い、設計の変更を行う場合も同様とする。なお、大学は、合理的期間内に実施設計図書を確認するものとし、確認後事業者に対し、確認を終えた旨通知する。大学はかかる確認を理由として本件事業の実施の全部又は一部について何ら責任を負担するものでない。

- 3 大学は、提示された基本設計又は実施設計にかかる設計図書が、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書若しくは大学と事業者との協議において合意された事項に従っていない、又は提示された設計図書では本契約、基本協定書、本件入札説明書若しくは提案書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、かかる判断をした箇所及び理由を示して、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。
- 4 事業者は、大学からの前項の要求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設計図書の修正を行い、修正点について大学に報告し、その確認を受ける。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。
- 5 事業者が本条に従い提出した設計図書のうち、工事費内訳明細書及び建設工事工程表は、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。
- 6 事業者は、基本設計を終了した後において、設計・建設の対価内訳表及び維持管理費内訳表を作成し、大学に提出しなければならない。
- 7 前項の設計・建設の対価内訳表及び維持管理費内訳表は、実施設計の全部を終了した時点において、その内容を明確化し、本件引渡日以前の大学及び事業者が別途協議して定める時期において、その内容の確定を行う。

第4章 本件施設の建設

第1節 総則

(本件施設の建設)

- 第18条 事業者は、日程表の日程に従って、本件工事を建設期間内に完成の上、本件引渡日において、BTO スペース及びJ 2棟の一部改修部分については、大学に所有権を取得させ、BOT スペースについては所有権を留保した上で、第31条に基づいて本件施設を大学に引き渡す。
- 2 本件施設の施工方法その他の本件工事のために必要な一切の手段は、事業者がその責任において定める。
 - 3 事業者は、自ら又は建設企業等に、法令を遵守させ、本件施設の建設工事を施工させる。
 - 4 事業者は、本件施設の建設工事の施工にあたり、別紙1記載の提出書類を遅滞なく大学に提出する。

(施工計画書等)

- 第19条 事業者は、本件施設に関し性能確保の方法を明記した施工計画書を、日程表に記載された日程に従って大学に提出する。
- 2 事業者は、日程表に記載された日程に従って詳細な月間工事工程表を作成し大学に提出する。事業者は、大学に提出した月間工事工程表に従って工事を遂行する。事業者は、大学に提出した月間工事工程表に変更が生じた場合は速やかに大学に通知し、承諾を得る。
 - 3 事業者は、建設期間中、工事現場に常に工事記録を整備し、大学の要求があった際には速やかに開示する。
 - 4 事業者は、大学の求めに応じ、随時建設場所で建設状況を説明しなければならない。
 - 5 大学は、事業者から「建設業法」(昭和24年法律第100号)第24条の7に規定する施工体制台帳、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。

(建設期間中の第三者の使用)

- 第20条 事業者は、本件工事に着手する[21]日前までに、大学に対して本件工事の施工の全部又は一部を第三者(以下「建設企業」という。)に請け負わせる旨の書面を提出し、かつ、大学の承認を得た場合には、本件工事の施工の全部又は一部を建設企業に請け負

わせることができる。なお、かかる書面の提出後[14]日以内に大学から何らの通知がない場合は、大学が承諾したものとみなす。但し、基本協定書第5条第1項において工事の施工を請け負わせることが明らかになっている者である場合には、本項の承諾を要しない。

- 2 前項に基づき、本件工事の施工の全部又は一部を請け負った建設企業がさらに本件工事の施工の一部をその他の第三者（以下「下請人」という。）に請け負わせる場合は、事業者は速やかに大学に対してその旨を記載した書面を提出する。
- 3 大学は、必要と認めた場合には随時、事業者から施工体制台帳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。
- 4 第1項及び第2項に基づく、建設企業及び下請人（以下、総称して「建設企業等」という。）の使用は、すべて事業者の責任と費用負担において行うものとし、建設企業等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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 建設企業等に関する何らかの紛争等に起因して本件工事が遅延した場合において、大学又は事業者に生じることとなる増加費用及び損害については、すべて事業者が負担する。

(事業者による工事監理者の設置)

第21条 事業者は、工事開始日までに、自己の費用及び責任において工事監理者を設置し、大学に対して通知する。

- 2 事業者は、工事監理者をして、大学に対して、毎月1回本件工事につき定期的報告を行わせる。事業者は、工事監理者の作成した月報及び監理報告書を、作成対象月の翌月10日(当該日が大学の休日に当たるときは、直後の休日でない日とする。)までに大学に対して提出する。大学は、必要と認めた場合には、随時、工事監理者に本件工事に関する報告を求め、又は事業者に対して工事監理者をして本件工事に関する報告を行わせるよう求めることができる。
- 3 事業者は、工事監理者をして、大学に対して完成確認報告を行わせる。
- 4 第1項により設置する工事監理者は、建設企業等以外の者であることを要する。
- 5 工事監理者の設置は、すべて事業者の責任と費用負担において行うものとし、工事監理者の設置及びその活動により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果のいかんを問わず、事業者がこれを負担する。

(建設用地の管理)

第22条 事業者は、事業者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。本件工事の施工に関し、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、大学の責めに帰すべき事由による場合を除き、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23条 大学は、大学が実施し、かつ、本件入札説明書にその結果を添付した測量の実施又は結果に誤りがあった場合には、当該誤りにより本件施設の設計を変更する必要があるときは変更を認めるものとし、合理的な範囲で当該変更により発生する増加費用及び損害を負担し、その責任を負う。

- 2 事業者は、必要に応じて、本件工事のための測量その他の調査を自らの責任と費用負担により行い、当該測量の不備、誤謬等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する追加費用を負担する。また、事業者はかかる調査等を行う場合、大学に事前に連絡するものとし、かつ、かかる調査等の結果について大学の調査等の結果と齟齬がある場合には、自ら実施した調査結果に従い工事を行う。

(本件施設の建設に伴う近隣対策)

第24条 本契約の契約締結日から建設工事の着工までの間に、事業者は、近隣住民に対し、本件事業の概要及び工事実施計画（施設の配置、施工時期、施工方法等の計画をいい、第12条及び第13条に定める事項及び内容を含む。以下同じ。）の説明を行い、了解を得るよう努めなければならない。大学は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力する。

- 2 事業者は、騒音、悪臭、粉塵発生、交通渋滞、振動その他建設及び整備工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施する。
- 3 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。
- 4 事業者は、自らの責任と費用負担において、近隣調整を行う。
- 5 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事業計画の変更をすることはできない。この場合、事業者が事業計画を変更せずに更なる調整を行っても近隣住民の了解が得られないことを事業者が大学に明らかにした場合に限り、大学は事業計画の変更を承諾する。
- 6 近隣調整の結果、本件施設の完成の遅延が見込まれる場合には、大学及び事業者は協議の上、速やかに本件引渡日を変更することができる。
- 7 近隣調整の結果、事業者に生じた費用（及びその結果本件引渡日に変更されたことによる費用増加も含む。）については、事業者が負担する。

(工期変更の場合の費用負担)

第25条 大学が事業者に対して工期の変更を請求した場合で、大学又は事業者に合理的な増加費用又は損害が生じる場合、その増加費用又は損害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、すべて大学が負担する。この場合、事業者が生じる増加費用は、サービス対価に算入する。
- (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、第68条に規定する負担割合に従い、大学及び事業者が負担する。なお、事業者の損害を大学が負担する場合、当該損害は実損に限り、得べかりし利益を含まない。

第2節 大学による確認等

(大学による説明要求及び建設現場立会い)

第26条 大学は、本件工事の進捗状況について、随時、事業者に対して報告を要請することができ、事業者は大学の要請があつた場合にはかかる報告を行わなければならない。また、大学は、本件施設が本件入札説明書、設計図書及び提案書に従い建設されていることを確認するために、本件施設の建設について、事業者に事前に通知した上で、事業者又は建設企業等に対して中間確認を求めることができる。事業者は、かかる中間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、また建設企業等をして、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。

- 2 大学は、建設期間中、随時、事業者に対して質問をし、本件工事について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を受領した後[14]日以内に、大学に対して回答を行わなければならない。大学は、事業者の回答内容が合理的でないと判断した場合、関係者協議会において協議を行うことができる。
- 3 大学は、建設期間中、事業者に対する事前の通知を行うことなく、随時、本件工事に立ち会うことができる。

- 4 中間確認又は立ち会いの結果、建設状況が本件入札説明書、設計図書及び提案書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。
- 5 事業者は、建設期間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。大学は、当該検査又は試験に立ち会うことができる。
- 6 大学の事業者に対する説明の要求又は大学の本件工事への立会いを理由として、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。

第3節 工事の中止

(工事の中止)

第27条 大学は、必要と認めた場合には、事業者に対して本件工事の中止の内容を通知して、本件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、前項により本件工事の全部又は一部の施工を一時中止させた場合において、必要と認めるときには、建設期間又は本件工事費等を変更することができる。
- 3 第1項の工事の施工の一時中止が事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除き、事業者が本件工事の続行に備え工事現場を維持するための費用、労働者、建設機械器具等を保持するための費用、若しくはその他の本件工事の施工の一時中止及びその続行に起因して合理的な増加費用が必要となったとき、又は、事業者が本件工事の施工の一時中止により損害を被ったときは、大学は必要となった合理的な増加費用又は被った合理的な損害を負担する。

第4節 損害等の発生

(第三者に対する損害)

第28条 事業者は、本件工事の施工について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の場合において、本件工事の施工について事業者の善管注意義務違反がない場合で、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、臭気の発生等により第三者に損害が発生した場合は、大学がその損害（但し、第11条に基づき事業者等が加入した保険等により填補された部分を除く。）を負担する。

第5節 本件施設の完工及び引渡し

(事業者による完成検査)

第29条 事業者は、事業者の費用及び責任において本件施設の完成検査を行う。

- 2 事業者は、大学に対して、事業者が前項の完成検査を行う[7]日前までに、当該完成検査を行う旨を記載した書面を提出する。
- 3 事業者は、第1項の完成検査において、本件施設の仕様が充足されているか否かについて検査する。
- 4 大学は、事業者が前項の規定に従って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、本件事業の実施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。
- 5 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。

(大学による完工確認)

第30条 前条の完成検査及び維持管理業務の準備が完了したことを受けて、事業者から提出された完成通知書を大学が受領した場合、大学は、以下の方法により完工確認を実施し、本件施設が本契約、基本協定書、本件入札説明書、設計図書、提案書及び長期業務計画書に規定された性能及び仕様を充足し、業務を実際に実施しうる体制にあることを確認する。

- (1) 大学は、建設企業及び工事監理者立会いのもとで、完工確認を実施する。事業者は施工記録を準備して、現場で大学の検査を受ける。
 - (2) 完工確認は、本件施設と大学の確認を受けた設計図書、施工記録簿及び第29条第5項に基づく完成検査報告書等との照合により実施する。
 - (3) 施設等の試稼働等は、事業者の責任及び費用により行う。なお、各種設備の点検、試運転等は、大学による完工確認前に事業者が実施し、その報告書を大学に提出する。点検試運転等の必要な各種設備については、大学と事業者の協議により決定し、大学は、試運転等に立ち会うことができる。
 - (4) 事業者は、試運転とは別に、各種設備、備品等の取扱いに関する大学への説明を実施する。
- 2 完工確認の結果、本件施設が本契約、基本協定書、本件入札説明書、設計図書、提案書及び長期業務計画書に従っていないと大学が認めた場合、大学は、事業者に対して是正を求めることができる。事業者は、大学から是正を求められた場合は事業者の負担により当該箇所を是正し、改めて大学の確認を受ける。
 - 3 事業者は、本件施設の完成検査後、要求水準書に従いホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を速やかに大学に報告しなければならない。測定値が厚生労働省の定める指針値を上回った場合には、事業者は自己の負担で是正措置を講じ、大学の確認を受ける。その他、完工確認の方法等の詳細については関係者協議会における協議で定める。
 - 4 大学は、第1項による確認を行い、かつ、事業者が完成図書及び第11条に規定する保険証書又はこれに代わるものを大学に対して提出した後、事業者に対して完工確認通知書を交付する。
 - 5 事業者は、大学の完工確認通知書を受領しなければ、本件施設の維持管理業務を開始することができない。
 - 6 大学は、完工確認通知書を交付した場合でも、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。

(事業者による本件施設の引渡し及び大学への所有権の移転)

第31条 事業者は、本件施設の完工確認通知書を受領と同時に、別紙5の様式による目的物引渡書を大学に交付し、本契約の規定に従い、本件引渡日において、BTOスペース及びJ2棟の一部改修部分については、大学に所有権を取得させた上で引渡しを行い、BOTスペースについては、所有権を留保した上で引渡しを行う。

- 2 事業者は、本件施設の表示登記及び所有権保存登記を、自己の費用で行うとともに、大学が行う登記について協力する。
- 3 BOTスペースの所有権については、本契約の規定に従い、本件事業の終了時に大学に移転されるが、事業者は、大学のかかる所有権移転請求権を保全する為、自己の費用で、本件施設の完成後直ちに、大学のために仮登記を行わなければならない。

(BTOスペース及びJ2棟の一部改修部分の瑕疵担保)

第32条 大学は、事業者が整備したBTOスペース及びJ2棟の一部改修部分又はこれらの施設内に事業者により設置され、大学に所有権が移転された機器・備品等に瑕疵があると

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(備品については交換を含む。以下同じ。)とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、前条に基づき本件施設の引渡しを受けた日からそれぞれ2年以内に行わなければならない。但し、その瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合、構造耐力上主要な部分若しくは雨水の侵入を防止する部分について生じた場合、又は「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(令昭和四十年三月三十一日大蔵省令第十五号)に定める耐用年数が10年を超える資産について生じた場合には、当該請求を行うことができる期間は10年とする。
- 3 事業者は、建設企業等をして、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等から徴求し大学に差入れる。当該保証書の様式は、別紙6に定める様式による。
- 4 大学は、事業者が整備したBTOスペース及びJ2棟の一部改修部分又はこれらの施設内に事業者により設置され、大学に所有権が移転された機器・備品等が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。

第5章 本件施設の維持管理

第1節 総則

(総則)

第33条 事業者は、維持管理開始日以降、本契約に従って、維持管理業務を開始する義務及び責任を負い、かつ、維持管理期間中、本契約に従って、維持管理業務を行う義務及び責任を負う。

(長期業務計画書及び事業計画書の提出)

第34条 事業者は、維持管理開始日までに本契約、基本協定書、本件入札説明書及び提案書に基づき、本件施設の維持管理期間中に必要な維持管理業務の方法、内容等を定めた長期業務計画書を作成し、大学に提出し、確認を受ける(長期業務計画書には緊急時の対応も含む)。

- 2 事業者は、各事業年度の維持管理業務について定めた事業計画書を、当該年度が開始する日までに大学に提出し、確認を受けなければならない。
- 3 事業者は、維持管理業務の実施にあたっては、前項に規定する事業計画書に従って、第1条第(2)号に記載されるそれぞれの業務区分について、毎年度、建物保守管理業務年間計画書、設備保守管理業務年間計画書、清掃業務年間計画書、受付業務年間計画書及びレンタルラボ入居者募集業務年間計画書(以下総称して「維持管理業務年間計画書」という。)を作成の上、対応する事業年度が開始する日までに大学に対して提出し、大学の確認を受ける。それぞれの維持管理業務年間計画書の記載事項については、事業者が作成して大学に対して通知し、大学の確認を受ける。
- 4 事業者は、本件施設が、本契約、基本協定書、本件入札説明書及び提案書に定められた所要の性能及び機能を保つため、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、長期業務計画書、事業計画書及び維持管理業務年間計画書に従って、維持管理業務を実施する。
- 5 大学は、要求水準書を変更する場合、事前に事業者に対して通知の上、その対応について関係者協議会において協議を行い、事業者の合意を得る。
- 6 事業者は、第3項に定める維持管理業務年間計画書を変更しようとするときは、あらかじめ変更の内容について大学の承諾を得て行なわなければならない。

- 7 事業者は、維持管理開始日までに、大学に対して従事職員の名簿を提出する。また事業者は、従事職員に異動があった場合、その都度速やかに大学に報告しなければならない。
- 8 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。

(本件施設の維持管理に伴う近隣対策)

第35条 事業者は、自らの責任と費用負担において、維持管理業務を実行するに当たって合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。かかる近隣対策の実施について、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。大学は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力する。

(維持管理期間中の第三者の使用)

第36条 事業者は、維持管理業務の全部又は一部を第三者（以下「維持管理受託者」という。）に委託し又は請け負わせようとするときは、かかる委託又は請負の発注の[21]日前までに、大学に対してその旨を記載した書面を提出し、かつ、大学の承諾を得た場合に限り、維持管理業務の全部又は一部を維持管理受託者に委託し、又は請け負わせることができる。なお、かかる通知後[14]日以内に大学から何らの通知がない場合は、大学が承諾したものとみなす。但し、基本協定書第5条第1項において本件施設の維持管理にかかる業務を委託又は請け負わせることが明らかになっている者である場合には、本項の承諾を要しない。

- 2 前項に基づき、維持管理受託者が事業者から委託を受け又は請け負った維持管理業務の一部について、さらにその他の第三者（以下「維持管理再受託者」という。）にその一部を委託し又は下請人（以下、維持管理再受託者と併せて「維持管理再受託者等」という。）を使用するときは、事業者はあらかじめ大学に対してその旨を記載した書面を提出し、大学の書面による承諾を得る。
- 3 大学は、必要と認めた場合には、随時、事業者から維持管理業務の遂行体制について報告を求めることができる。
- 4 維持管理受託者、維持管理再受託者等（以下総称して「維持管理受託者等」という。）の使用は、すべて事業者の責任と費用負担において行うものとし、維持管理受託者等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、事業者の責めに帰すべき事由とみなす。
- 5 維持管理受託者等に関する何らかの紛争等に起因して維持管理業務に支障が生じた場合において、大学又は事業者に生じることとなる増加費用については、すべて事業者が負担する。

(維持管理開始の遅延)

第37条 大学の責めに帰すべき事由により、工期延長等が生じ、維持管理開始予定日に維持管理業務が開始できない場合、大学は、維持管理開始予定日から実際に維持管理業務が開始されるまでの期間（両日を含む。）において事業者が負担した合理的な増加費用及び損害に相当する額を、事業者に対して支払う。

- 2 事業者の責めに帰すべき事由により、工期延長等が生じ、維持管理開始予定日に維持管理業務が開始できない場合、事業者は、維持管理開始予定日から実際に維持管理業務が開始されるまでの期間（両日を含む。）について、遅延にかかる本件施設に関する本件工事費等につき国立大学法人東京工業大学工事請負契約基準に定める遅延利率の割合で計算した遅延損害金を大学に対して支払う。
- 3 前項の場合において、大学が負担した増加費用及び損害が上記遅延損害金の額を上回る場合には、事業者は、その増加費用及び損害に相当する額を大学に対して支払う。

(善管注意義務)

第38条 事業者は、維持管理業務を実施する場合には、善良な管理者の注意をもって実施しなければならない。

第2節 維持管理業務

(本件施設の維持管理業務の実施)

第39条 事業者は、自らの責任と費用負担において、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、長期業務計画書、事業計画書及び維持管理業務年間計画書に基づき、維持管理業務を行う。

- 2 大学は、事業者が本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、長期業務計画書、事業計画書及び維持管理等業務年間計画書に定める条件に従い、適切な維持管理体制のもと、維持管理業務に関し必要とされる水準のサービスを継続的に提供することに対して、第45条の規定に従いサービス対価を事業者に対して支払う。
- 3 大学は、第34条第5項に従って、要求水準書を変更する場合で、維持管理業務に係る費用が増加するときは、当該増加費用を負担するが、かかる費用が減少する場合には、当該減少費用相当額をサービス対価から減額する。
- 4 前項の場合のほか、本契約に特段の定めのない限り、維持管理業務に係る費用が増加した場合、事業者が当該増加費用を負担する。
- 5 事業者は、維持管理開始日までに、維持管理業務の実施に必要な人員を確保し、かつ、維持管理業務の実施に必要な訓練、研修等を行う。
- 6 事業者は、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維持管理業務を実施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。
- 7 大学は、前項の通知を受領した後、要求水準書及び応募者提案との整合性の確認のため、維持管理業務体制の確認を行う。

(本件施設の修繕)

第40条 事業者は、自らの責任と費用負担において、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、大学の事前の書面による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 大学は、本件事業の事業期間中に本件施設の大規模修繕(本契約に基づかずに発注する施設の利用を制限して行う大規模な修繕に係る業務をいう。)を行う必要が生じた場合には、大学の責任と費用負担において、かかる大規模修繕を行う。
- 4 BT0 スペース及び J2 棟が損傷を受けた場合で事業者の善管注意義務違反がない場合、大学は、自らの責任と負担においてこれを修復する。BOT スペースに瑕疵が存在し、又は損傷された場合等、大学が、本契約に従って BOT スペースを完全に利用することに支障を生じ又はそのおそれがある場合には、事業者は自らの責任と負担においてこれを修復する(但し、第68条第1項第2号の制限に従う)。
- 5 事業者は、本件事業の事業期間中に本件施設の修繕を実施した場合には、修繕実施に伴う完成図書の修正を行い、大学の確認を受けなければならない。

(民間企業等へのレンタルラボの賃貸)

第41条 事業者によるレンタルラボへの入居者募集業務の結果、民間企業等（要求水準書に定義する。）がレンタルラボに入居することとなった場合、当該賃貸対象部分について、事業者は、大学と別紙 14 の様式に基づき賃貸借家約を締結し、大学から賃借を受けた上で、民間企業等と転貸借契約を締結し、民間企業等に転貸する。

第3節 大学による業務の確認等

(大学による説明要求及び立会い)

第42条 大学は、事業者に対し、維持管理期間中、本件施設の維持管理業務について、随時その説明を求めることができるものとし、また、本件施設において維持管理状況を自ら立会いの上確認することができる。

- 2 事業者は、前項に規定する維持管理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いて、大学に対しての協力を行わなければならない。
- 3 前2項に規定する説明又は確認の結果、本件施設の維持管理状況が、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、長期業務計画書、事業計画書又は維持管理業務年間計画書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期限を定めてその是正を請求することができる。この場合、事業者は、大学に対して、かかる請求において定められた期間内においてかかる請求に対する対応状況を報告しなければならない。

(業務報告書等の提出)

第43条 事業者は、維持管理業務の履行結果を正確に記載した業務日報を毎日作成する。業務日報に記載されるべき具体的な項目及び内容は、本契約締結後に事業者が作成し大学に対して提出する長期業務計画書及び事業計画書を元に、関係者協議会における大学との協議を経て決定する。

- 2 事業者は、維持管理期間中は、毎月、維持管理業務にかかる業務報告書を作成し、翌月の初日から起算して[7]日目（土日・祝日除く。）までに大学に提出する。
- 3 事業者は、次条第1項第(1)号に規定する業務結果の報告に関する報告書を、大学に提出する。

(モニタリングの実施)

第44条 大学は、事業者が提供するサービスの質及び内容を確保するため、本件施設の維持管理期間中に以下のとおりモニタリングを行い、業務報告の受領後[10]日（土日・祝日除く。）以内までに当該月の業務状況について事業者に通知する。

(1) 個別モニタリング

事業者は、維持管理業務のうち、建物保守管理業務及び設備保守管理業務に関して1ヶ月を超えない周期で行われる点検・保守等の業務について、その実施後直ちに、業務結果を大学に報告する。かかる個別モニタリングの項目及び方法は、本契約締結後に事業者が作成する長期業務計画書及び事業計画書を元に大学で策定する。

(2) 定期モニタリング

大学は、月に1回、前条に基づき提出された業務報告書を確認する他、必要なモニタリングを行う。

(3) 随時モニタリング

大学は必要と認めるときは、随時モニタリングを実施する。

(4) レンタルラボの入居状況のモニタリング

大学は、半期（4月から9月、10月から3月）毎に、入居状況の評価を行う。

- 2 前項に定める個別モニタリング、定期モニタリング、随時モニタリング及びレンタルラボの入居状況のモニタリング（以下「本件モニタリング」という。）は、本件施設の各維持管理業務の開始日が属する月から開始する。
- 3 大学は、本件モニタリングの結果、本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、長期業務計画書、事業計画書及び維持管理業務年間計画書に記載された業務水準が維持されていないと判断した場合には、別紙7「モニタリング及びサービス対価の減額等の方法」に定める方法に従い、サービス対価の減額その他の改善要求措置等を行うことができる。
- 4 本件モニタリングにかかる費用のうち、本条において事業者の義務とされているものを除く部分は、大学の負担とする。
- 5 事業者は、何らかの事由で本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、長期業務計画書、事業計画書及び維持管理業務年間計画書に記載された維持管理業務に係るサービスの質又は内容を達成できない状況が生じ、かつ、これを事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を記載した書面を直ちに大学に対して提出するとともに、かかる書面の提出と同時に口頭にて大学に対してこれを報告しなければならない。

第4節 サービス対価の支払

（サービス対価の支払）

- 第45条 大学は、事業者の遂行する本件施設の施設整備業務及び維持管理業務に関し、第44条に基づき事業者から受けた業務の報告及び必要に応じて大学が実施した巡回により当該業務の状況を確認した上で、かかるサービス提供の対価として、別紙9「サービス対価の金額と支払いスケジュール」に規定する金額(但し、前条に従い減額されることがある。)を、別紙9に規定するスケジュールに従って支払う。但し、緊急時の対応業務についてはこれに含まれるものとして、別途サービス対価の支払やその他の追加の支払を行うことを要しない。
- 2 事業者は、前項に定めるサービス対価につき、平成23年4月1日以降、毎年4月1日以降及び10月1日以降の大学が指定する期間内に、大学に対して請求書を送付する。
 - 3 大学は、事業者から請求書を受領した日から40日以内に、第1項に定めるサービス対価を支払う。

(サービス対価の変更)

第46条 前条の規定にかかわらず、サービス対価の支払額は、物価変動に伴い、別紙10「サービス対価の改定について」に従って、改定されることがある。

(サービス対価の返還)

第47条 第43条に定める業務報告書等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対価に相当する額を返還しなければならない。また、事業者の過失が軽微である場合を除き、当該相当額に10%の違約金を付して返還しなければならない。

(サービス対価の減額)

第48条 第45条の規定にかかわらず、大学は、維持管理業務に関して業務要求水準の未達成があると判断した場合には、別紙7「モニタリング及びサービス対価の減額等の方法」に定めるとおりサービス対価の減額を行うことができる。

第5節 損害等の発生

(第三者に対する損害)

第49条 事業者は、維持管理業務の履行について第三者に損害が発生した場合は、その損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の場合において、維持管理業務の履行について事業者の善管注意義務違反がない場合で、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、臭気が発生等により第三者に損害が発生した場合は、大学がその損害（但し、第11条に基づき事業者が加入した保険等により填補された部分を除く。）を負担しなければならない。

第6章 契約期間及び契約の終了

第1節 契約期間

(契約期間)

第50条 本契約は、本契約の締結日から効力を生じ、平成36年3月31日をもって終了する。

第2節 事業者の債務不履行による契約終了

(総則)

第51条 次に掲げる場合には、大学は、事業者に対して通知した上で、本契約の全部を解約することができる。

- (1) 事業者が本件事業の一部を放棄し、30日間以上にわたってその状態が継続したとき。
- (2) 事業者にかかる破産申立、会社更生手続開始、民事再生手続開始、会社整理手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又はその他第三者（事業者の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (3) その他事業者の財務状況が著しく悪化し、本契約に基づく本件事業の継続的履行が困難になったと大学が合理的に判断した場合
- (4) 事業者が第63条第1項の表明・保証に違反したとき。

(維持管理開始日前の解約)

第52条 建設期間中において、施設整備業務について、事業者の責に帰すべき事由により、建設期間経過後相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかに存在しないと大学が認めた場合（以下の各号に定める場合を含むが、これらに限られない。）は、大学は、事業者に対して通知した上で、本契約を解約することができる。

- (1) 事業者が、日程表に記載された工事開始日を過ぎても本件施設の本件工事に着手せず、大学が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から大学に対して大学が満足すべき合理的説明がなされないとき。
 - (2) 本件施設に関して生じた事由が重大であり、本契約を解約する合理性があると大学が合理的に判断したとき。
- 2 前項に規定する場合においても、最長 [6] ヶ月間にわたる関係者協議会における検討の結果、大学が本件事業を継続させると判断した場合、大学は事業者をして事業者の本契約上の地位を大学が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をしてその全株式を大学が承認する第三者へ譲渡させることができる。
 - 3 前条又は本条第1項により本契約が建設期間中に解約された場合、事業者は、特段の合意がない限り、大学に対して、本件工事費等の100分の10に相当する金額を違約金として支払わなければならない。また、大学は、本件施設の出来形部分（もしあれば）を検査の上、買い受けることができるものとし、当該出来形部分の買受代金と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる。この場合、大学は、①サービス対価のうち出来高部分相当分の残額（出来高部分相当分のサービス対価のうち、支払済のサービス対価を控除したものを「残額」といい、相殺により決済した場合には、決済後の残額をさす。以下、同じ。）を一括して支払うか、②サービス対価のうち出来高部分相当分の残額（相殺により決済した場合には、決済後の残額）にこれにかかる支払利息（別紙8に記載の「BOT金利支払額」をいう。以下同じ。）を加算して得られる金額を解約前の支払スケジュールに従って支払うか（ただし、かかる取扱いはサービス対価のうちBOT施設費（別紙8に記載の「BOT施設費」をいう。以下同じ。）に限る。）、又は③事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択できる。
 - 4 大学が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合は、大学は、かかる超過額についても事業者に損害賠償請求を行うことができ、大学は解約にかかる本件施設の出来形部分を買受ける場合、当該出来形部分の買受代金と上記損害賠償請求権を対当額で相殺することにより決済できる。
 - 5 第1項の場合において、本件施設の建設進捗程度からみてJ2棟の原状回復が社会通念上合理的であると認められる場合、第3項の規定にかかわらず、大学は、事業者に対し、事業者の負担でJ2棟を原状回復するよう請求できる。
 - 6 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の処分を行わないときは、大学は、事業者に代わって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。この場合においては、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。

(維持管理開始日以後の解約)

第53条 維持管理期間中において、維持管理業務について、事業者の責めに帰すべき事由により、次に掲げる事由が発生した場合は、大学は、事業者に対して通知した上で本契約を解約することができる。

- (1) 第3項に規定する業務不履行が著しく重大であると大学が合理的に判断した場合
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
- (3) 本件施設の維持管理体制が本件引渡日より30日経過しても整わないとき。

- 2 前項の事由が生じたにもかかわらず、最長[6]ヶ月間にわたる関係者協議会における検討の結果、大学が本件事業を継続させると判断した場合、大学は事業者をして事業者の本契約上の地位を大学が選定した第三者へ譲渡させ、又は事業者の株主をしてその全株式を大学が承認する第三者へ譲渡させることができる。
- 3 大学が、本件モニタリングにより、事業者による維持管理業務が要求水準書を満たさないと判断した場合（以下「業務不履行」という。）の手續は、以下のとおりとする。
 - (1) 大学による本件モニタリングの結果、維持管理期間中において業務不履行が確認された場合、大学は、事業者に通知して、不履行が確認された業務に対応するサービス対価のうち、不履行が確認された月数に相当する額を減額することができる。
 - (2) 前号の場合、大学がその後の本件モニタリングの結果、当該業務不履行が改善されていないと判断した場合、大学は、事業者に改善措置をとることを要請し、改善方法及び改善期日を記した計画書又は説明書（以下「改善計画書」という。）の提出を求めることができる。改善計画書の内容については関係者協議会を経て大学の承認を得ることを要する（但し、大学の承認による改善結果について、大学は一切責任を負わない。）。
 - (3) 前2号にもかかわらず、事業者による業務改善が認められない場合、更に最長2ヶ月間にわたり業務改善方法等を関係者協議会で協議の上、大学は、事業者をして業務不履行にかかる協力企業・受託者・下請人等の関係者を変更させることができる。
 - (4) 前号による事業者の協力企業・受託者・下請人等の関係者の変更後の大学による本件モニタリングによっても当該業務の改善が認められない場合、大学は、事業者に通知の上、最長[6]ヶ月間にわたり大学が選定する第三者に本件施設の維持管理業務を委託することができる。上記業務を大学の選定した第三者が行う期間、事業者は、第三者に委託する上記業務にかかる費用の一切を負担する。
 - (5) 前各号によっても業務改善がみられない場合、最長 [12]ヶ月間にわたる関係者協議会における検討を経て、大学は、事業者に通知することにより、業務不履行が発生した当該業務に関する範囲で本契約を解約することができる。
- 4 第51条又は本条の規定に従って本契約が維持管理期間中に解約された場合、事業者は、特段の合意がない限り、大学に対して、事業全体の維持管理業務に係るサービス対価の未払額の100分の10に相当する金額を違約金として支払わなければならない。また、大学は、BTOスペースの所有権を保持するとともに、BOTスペースを検査の上、これをBOT施設費の残額で買い受け、所有権を取得することができる。この場合、大学はサービス対価のうちBOT施設費の残額及び本契約の終了日までに履行済の維持管理業務のサービス対価の未払額と、上記違約金を対当額で相殺することにより決済し、①決済後の残額を一括して支払うか、②当該残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解約前の支払スケジュールに従って支払うか、又は③事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択することができる。
- 5 大学が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合は、大学は、かかる超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができ、大学は、サービス対価のうちBOT施設費の残額及び本契約の終了日までに履行済の維持管理業務のサービス対価の未払額と上記損害賠償請求権を対当額で相殺することにより決済できる。

第3節 大学の債務不履行による契約終了

(大学の債務不履行による契約終了)

第54条 大学が、本契約に基づいて事業者に対して履行すべき支払いを遅延し、かつ、大学が事業者から催告を受けた後60日を経てもかかる支払いを行わない場合、事業者は大学に本契約を終了する旨の通知を行い、本契約を終了させることができる。

- 2 前項の場合、大学は、当該支払うべき金額につき、遅延日数に応じ国立大学法人東京工業大学工事請負契約基準に定める遅延利率の割合で計算した額を事業者に対して遅延損害金として支払う。
- 3 第1項に規定する場合のほか、大学が本契約上の重要な義務（金銭支払義務を除く。）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、事業者は本契約の全部を解約することができる。
- 4 第1項又は第3項に基づき本契約が終了した場合において、本件施設の引渡しが完了しているときは、大学は、BTOスペースの所有権を保持するとともに、BOTスペースを検査の上、これをBOT施設費の残額で買い取り、所有権を取得するものとし、本件施設の引渡しが完了していないときは、大学は、本件施設の出来形部分を買取る。これらの場合、大学は、①サービス対価のうち本件施設に関する本件工事費等の残額（本件施設が引き渡されているときは、BOT施設費の残額）を一括して支払うか、②当該残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解約前の支払スケジュールに従って支払うか（ただし、かかる取扱いはサービス対価のうちBOT施設費に限る。）、又は③事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択することができる。但し、本件施設が未完成であるときは、本件施設の出来高部分に相応する工事費相当額に限る。また、本件施設の引渡しが完了しているときは、大学は事業者に対して、本契約の終了日までに履行済の本件施設に係る維持管理業務のサービス対価の未払額を支払う。
- 5 大学は、本件施設の引渡しの前後にかかわらず、本条による本契約の終了により事業者が発生した増加費用及び損害を支払う。
- 6 第4項の規定にかかわらず、本件施設の建設進捗程度から見てJ2棟の原状回復が社会通念上合理的であると認められる場合、大学は、事業者に対し、J2棟を原状回復するよう請求できる。かかる場合には、大学が当該原状回復の費用を負担する。

第4節 大学による任意解約

(大学による任意解約)

第55条 大学は、やむを得ない理由がある場合には、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、本契約の全部を解約することができる。この場合、本件施設の引渡し完了しているときには、大学は、BTO スペースの所有権を保持するとともに、BOT スペースについては、検査の上、サービス対価のうち BOT 施設費の残額にこれにかかる支払利息を加算した金額及び履行済みの本件施設に係る維持管理業務のサービス対価の未払額を加えた金額を、解約前の支払スケジュールに従って支払うことにより、これを買取り、その所有権を取得する。本件施設の引渡し完了していないときは、大学は、本件施設の出来形部分を買取るものとし、①本件施設に関する本件工事費等（本件施設の出来高部分に相応する額に限る。）の残額を一括して支払うか、②当該残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解約前の支払スケジュールに従って支払うか（ただし、かかる取扱いはサービス対価のうち BOT 施設費に限る。）、又は③事業者との別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択することができる。また大学は事業者に対して、当該解約により事業者が被った損失を補償する。

- 2 前項に基づいて本件施設の引渡しの完了前に大学が本契約の全部を解約する場合で、本件施設の建設進捗程度から見て J2 棟の原状回復が社会通念上合理的であると認められる場合には、大学は、事業者に対し、J2 棟を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、大学が当該原状回復の費用を負担するものとする。

第5節 法令変更による契約終了

(法令変更による契約の終了)

第56条 第64条第2項の規定にかかわらず、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増加費用を要すると判断した場合、大学は、事業者へ通知の上、本契約の全部を解約することができる。

- 2 前項の場合、本件施設が大学に引き渡されているときは、大学は、BTO スペースの所有権を保持するとともに、BOT スペースを検査の上、BOT 施設費の残額で買取り、所有権を取得するものとし、本件施設が大学に引き渡されていないときは、大学は本件施設の出来形部分を検査の上、これを買取る。これらの場合、大学は、①サービス対価のうち本件施設に関する本件工事費等の残額（本件施設が引き渡されているときは、BOT 施設費の残額）を一括して支払うか、②当該残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解約前の支払スケジュールに従って支払うか（ただし、かかる取扱いはサービス対価のうち BOT 施設費に限る。）、又は③事業者と別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択する。但し、本件施設が未完成であるときは、本件施設の出来高部分に相応する工事費相当額に限る。大学は、本件施設の引渡し完了しているときは、本契約の終了日までに履行済の本件施設に係る維持管理業務のサービス対価の未払額を支払う。
- 3 大学は、本件施設の引渡しの前後にかかわらず、本契約の終了により事業者が発生した増加費用を支払う。
- 4 前3項の規定にかかわらず、本件施設の建設進捗程度から見て設 J2 棟の原状回復が社会通念上合理的であると認められる場合、大学は、事業者に対し、J2 棟を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、大学が当該原状回復の費用を負担する。

第6節 不可抗力による契約終了

(不可抗力による契約終了)

- 第57条 第66条第2項及び第67条の規定にかかわらず、本契約の締結後における不可抗力により、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増加費用を要すると判断した場合、大学は、事業者へ通知の上で、本契約の全部を解約することができる。
- 2 前項の場合、本件施設が大学に引き渡されているときは、大学は、BOTスペースの所有権を保持するとともに、BOTスペースを検査の上、これをBOT施設費の残額で買い取り、所有権を取得するものとし、本件施設が大学に引き渡されていないときは、大学は本件施設の出来形部分を検査の上、これを買取る。これらの場合、大学は、①サービス対価のうち本件施設に関する本件工事費等の残額(本件施設が引き渡されているときは、BOT施設費の残額)を一括して支払うか、②当該残額にこれにかかる支払利息を加算して得られる金額を解約前の支払スケジュールに従って支払うか(ただし、かかる取扱いはサービス対価のうちBOT施設費に限る。)、又は③事業者と別段の合意に基づく支払方法に従って支払うかのいずれかを選択する。但し、本件施設が未完成であるときは、本件施設の出来高部分に相応する工事費相当額に限る。大学は、本件施設の引渡し完了しているときは、本契約の終了日までに履行済の維持管理業務のサービス対価の未払額を支払う。
 - 3 本件施設の引渡しの前に不可抗力により本契約が終了したときは、本契約の終了により事業者が発生した増加費用及び損害(但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は増加費用又は損害の額から控除する。)のうち、本件工事費等の100分の1を超える部分については、大学がこれを支払う。
 - 4 本件施設の引渡し後に不可抗力により本契約が終了したときは、本契約の終了により事業者が発生した増加費用のうち、当該時点で維持管理業務に係るサービス対価の未払額の100分の1に相当する額を超える部分については、大学がこれを支払う。
 - 5 前4項の規定にかかわらず、本件施設の建設進捗程度から見て設J2棟の原状回復が社会通念上合理的であると認められる場合、大学は、事業者に対し、J2棟を原状回復するよう請求できる。かかる場合において、原状回復の費用のうち、本件工事費等の100分の1を超える部分については、大学がこれを負担する。

第7節 事業関係終了に際しての処置

(BOTスペースの譲渡及び返還)

- 第58条 BOTスペースの所有権は、第50条の本契約の期間中は事業者へ留保されるものとし、本契約に別段の定めのある場合を除き、本契約の期間満了時に大学へ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スペース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、本契約により大学へBOTスペース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権並びに用役物権等、所有権を制限する何らの権利の負担がない完全な所有権を大学へ譲渡しなければならない。
 - 3 事業者は、BOTスペースにかかる第24回目の施設整備費相当の請求書は、BOTスペース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へ送付しなければならない。

(BOTスペースの瑕疵担保)

- 第59条 大学は、本契約の規定に従い、事業者からその所有権の譲渡を受けたBOTスペース又はこれらの施設内に事業者により設置された機器・備品等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(備品については交換を含む。以下同じ。)とともに損害の賠償を請求することができる。

- 2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、BOT スペースの引渡しを受けた日から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、長期業務計画書及び提案書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。

(事業関係終了に際してのその他の処置)

第60条 事業者は、本契約が終了した場合において、本件施設内(事業者のために設けられた控室等を含む。)に事業者が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件(建設企業等又は維持管理受託者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。)があるときは、当該物件の処置につき大学の指示に従わなければならない。

- 2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき大学の指示に従わないときは、大学は、事業者に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者は、大学の処置について異議を申し出ることができず、また、大学の処置に要した費用を負担する。
- 3 事業者は、本契約が終了した場合において、その終了事由のいかんにかかわらず、直ちに、大学に対し、本件施設を維持管理するために必要な資料を引き渡さなければならない。

(終了手続の負担)

第61条 本契約に別段の定めがある場合を除き、本契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用及び事業者の清算に伴う損益等については、事業者に帰属する。

第7章 表明・保証及び誓約

(事業者による表明・保証及び誓約)

第62条 事業者は、大学に対して、本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、日本国の法律に基づき適法に設立され、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令上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手続を履行したこと。
 - (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) 事業者が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及び譲渡担保の設定その他の処分をする場合には、関連する契約書案を大学に提出した上で事前に大学の承諾を得ること。

- (2) 本契約上の権利・義務又は地位及び本件事業に関し大学との間で締結した契約に基づく契約上の権利・義務又は地位について、特定の金融機関その他の第三者に対し、譲渡及び担保権の設定その他の処分を行うときは、予めその具体的内容を明らかにし、事前に担保設定等の契約書案を大学に提出した上で、大学の承諾を得ること。
- 3 大学が前項各号但し書きの承諾を与える場合には、以下の条件を付すことができる。
- (1) 大学は、本契約に基づきサービス対価の減額ができること
- (2) 大学が事業者に対して本契約に基づく金銭支払請求権（違約金請求権及び損害賠償請求権を含む。）を取得した場合には、当該請求権相当額をサービス対価から控除できること

第8章 保証

(保証)

第63条 契約保証金は、免除する。但し、事業者は、建設工事の履行を確保するため、本契約締結の日から本件引渡日までを期間として、本件工事費等の100分の10以上を保険金額として、大学又は事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、事業契約締結後、速やかに当該履行保証保険契約に係る保証証券を大学に提出する。なお、事業者を被保険者とする履行保証保険契約が建設企業等によって締結される場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に、第52条第4項及び第5項に定める違約金及び損害賠償請求権を被担保債務とする質権を大学のために設定する。

第9章 法令変更

(通知の付与)

第64条 事業者は、本契約の締結日以降に法令が変更されたことにより、本件入札説明書、設計図書及び提案書に従って施設整備業務が行えなくなった場合、若しくは本契約、基本協定書、本件入札説明書、提案書、長期業務計画書、事業計画書及び維持管理業務年間計画書で提示された条件に従って維持管理業務が行えなくなった場合等、本件事業の実施が不可能となったと認められる場合、又は本件事業の実施に追加費用が必要となったと認められる場合、その内容の詳細を直ちに大学に対して通知しなければならない。当該通知以降、大学及び事業者は、法令に違反することとなった本契約上の自己の義務を免れる。但し、大学及び事業者は、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。

- 2 大学が事業者から前項の通知を受領した場合、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及び建設、本件引渡日、本契約等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、変更された法令の公布日から60日以内に本契約等の変更について合意が成立しない場合、大学は、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。

(増加費用等の負担)

第65条 本契約に別段の定めある場合を除き、法令変更により、施設整備業務及び維持管理業務につき事業者に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害は、別紙11のとおり負担とする。この場合、大学及び事業者は、必要に応じ、関係者協議会においてかかる増加費用又は損害の負担方法等について協議して決定することができる。

第10章 不可抗力

(通知の付与)

第66条 大学及び事業者は、不可抗力により本契約に基づく義務の履行ができなくなったときは、その内容の詳細を直ちに相手方に通知しなければならない。この場合において、通知を行った者は、通知を発した日以降、不可抗力により履行不能となった本契約上の自己の義務を免れる。但し、各当事者は、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。

- 2 大学が事業者から前項の通知を受領した場合、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及び建設、本件引渡日、本契約等の変更について協議する。かかる協議にもかかわらず、不可抗力が発生した日から60日以内に本契約等の変更について合意が成立しない場合は、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。

(不可抗力への対応)

第67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、予め設定されている対応手順に則り、早急に対応措置をとる。

(増加費用等の負担)

第68条 本契約に別段の定めある場合を除き、不可抗力により、施設整備業務及び維持管理業務につき合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害（但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は増加費用又は損害の額から控除する。）のうち、以下の分類に従った金額までのものは事業者の負担とし、これを超える部分については大学の負担とする。この場合、大学及び事業者は、必要に応じて関係者協議会においてかかる増加費用の負担方法等について協議して決定することができる。

- (1) 施設整備業務について発生した増加費用又は損害：発生した増加費用又は損害の累計額につき、本件工事費等の100分の1
- (2) 維持管理業務について発生した増加費用又は損害：1事業年度に発生した増加費用又は損害の累計額につき、当該事業年度において支払われる維持管理業務に対するサービス対価相当額の100分の1

第11章 その他

(公租公課の負担)

第69条 本契約及びこれに基づき締結される合意に関連して生じる租税は、すべて事業者の負担とする。大学は、事業者に対してサービス対価（及びこれに対する消費税相当額（消費税（「消費税法」（昭和63年法律第108号）に定める税をいう。）及び地方消費税（「地方税法」（昭和25年法律第226号）第2章第3節に定める税をいう。）相当額をいう。）を支払うほか、本契約に関連するすべての租税について本契約に別段の定めある場合を除き負担しない。

(第三者割り当て)

第70条 事業者は、事業者の株主又は出資者（匿名組合出資をした者を含む。）以外の第三者に対し新株を割り当てるときは、事前に大学の承諾を得るものとし、また、かかる場合、事業者は、新株の割り当てを受ける者をして、大学に対して、速やかに別紙12の様式及び内容の誓約書を提出させる。

- 2 前項の場合、事業者は、契約期間の終了に至るまで、構成員が事業者の発行済み株式総数の過半数を保持するよう新株の発行を行う。

(財務書類の提出)

第71条 事業者は、本契約締結日以降、契約期間の終了に至るまで、事業年度の最終日より3ヶ月以内に、会社法上の大会社に準じた公認会計士又は監査法人の監査済財務書類(会社法第435条第2項に定める計算書類及びその附属明細書をいう。)及び年間業務報告書を大学に提出し、かつ、関係者協議会において大学に対して監査報告及び年間業務報告を行う。なお、大学は当該監査済財務書類及び年間業務報告書を公開することができる。

(秘密保持)

第72条 大学及び事業者は、互いに相手方の秘密を、相手方又は相手方の代理人若しくはコンサルタント以外の第三者に漏らし、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。但し、大学又は事業者が法令等に基づき開示する場合はこの限りではない。

第12章 雑則

(請求、通知等の様式その他)

- 第73条 本契約及びこれに基づき締結される一切の合意に定める請求、通知、報告、回答、申出、承諾、契約終了通知及び解約は、書面により行わなければならない。
- 2 本契約の履行に関して大学と事業者の間で用いる計量単位は、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)に定めるところによる。
 - 3 契約期間の定めについては、「民法」(明治29年法律第89号)及び「商法」(明治32年法律第48号)の定めるところによる。
 - 4 本契約の履行に関して用いる時刻は日本標準時とする。

(延滞利息)

第74条 本契約に別段の定めがある場合を除き、大学又は事業者が本契約に基づき行うべき支払を遅延した場合、大学又は事業者は未払額につき、延滞日数に応じ国立大学法人東京工業大学工事請負契約基準に定める遅延利率の割合で計算した額の延滞利息を相手方に支払わなければならない。

(準拠法)

第75条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第76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管轄裁判所とする。

(解釈)

- 第77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。
- 2 本契約、本件入札説明書、設計図書及び提案書の間に齟齬がある場合、本契約、本件入札説明書、設計図書、提案書の順にその解釈が優先する。また、本契約及び本件入札説明書に定めがない場合、本件入札に対する質問及び回答書のうち契約書(案)にかかる部分に基づき解釈し、当該解釈は提案書に優先する。

(直接協定)

第78条 大学は、大学において必要と認めた場合には、本件事業に関し、事業者に融資を行う融資団との間で協議のための協定を締結することができる。

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22年●月●日

国立大学法人東京工業大学

住 所

氏 名 東京工業大学事務局長 ●●

事 業 者

住 所

氏 名

別紙1 提出書類及び完成図書

1. 基本設計図書等

- (1) 建築(総合)
 - 1) 設計条件整理表
 - 2) 基本計画説明書
 - 3) 基本設計図
 - ・表紙
 - ・図面リスト
 - ・仕様概要書
 - ・仕上概要表
 - ・面積表及び求積図
 - ・敷地案内図
 - ・配置図
 - ・平面図(各階)
 - ・立面図
 - ・断面図
 - ・矩形図(主要部詳細)
 - ・日影図
 - ・その他必要図書
 - 4) 各種技術資料
- (2) 建築(構造)
 - 1) 設計条件整理表
 - 2) 構造計画説明書
 - 3) 構造計画概要書
 - 4) その他必要図書
 - 5) 各種技術資料
- (3) 電気設備(電気設備、昇降機設備)
 - 1) 設計条件整理表
 - 2) 電気設備計画説明書
 - 3) 電気設備設計概要書
 - 4) その他必要図書
 - 5) 各種技術資料
- (4) 機械設備(給排水衛生設備、空調換気設備)
 - 1) 設計条件整理表
 - 2) 機械設備計画説明書
 - 3) 機械設備設計概要書
 - 4) その他必要図書
 - 5) 各種技術資料
- (5) 建設工事工程表
- (6) 工事費概算書(工種等別)
- (7) 官公庁等打合せ記録

2. 実施設計図書等

(1) 総合（意匠）

1) 建築物概要書

2) 総合（意匠）設計図

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

3) その他必要図書

(2) 建築（構造）

1) 構造設計図

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

2) 構造計算書

3) その他必要図書

(3) 電気設備

1) 電気設備設計図

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

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

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

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

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

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

*上記以外にも、入札説明書等において提出が指定されるものを含む。

3. 工事着手時の提出図書

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

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

4. 施工時の提出書類

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

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

5 完成に伴う提出図書

(完成図書)

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

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

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

別紙 2 本件施設配置図

別紙 3 日程表

別紙 4 事業者等が付保する保険

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

1. 建設期間中の保険（第 11 条）

(1) 建設工事保険等

①保険種目

建設工事保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

②保険内容

建物の建築工事中に発生した工事目的物の損害を担保するものである。

（一部に付帯設備工事、土木工事を含む場合も対象とする。）

③付保条件

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

(2) 第三者賠償責任保険

①保険種目

請負業者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

②保険内容

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

③付保条件

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

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

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

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

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

2. 維持管理期間中の保険（第 11 条）

(1) 第三者賠償責任保険

①保険種目

第三者賠償責任保険（又は類似の機能を有する共済等を含む。以下同じ。）

②保険内容

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

③付保条件

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

なお、一年ごとの更新も認める。

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

(2) 火災保険

①保険種目

普通火災保険

②保険内容

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

③付保条件

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

なお、一年ごとの更新も認める。

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

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

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

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

別紙 5 目的物引渡書

目的物引渡書

平成 年 月 日

国立大学法人東京工業大学事務局長殿

事業者 住 所
名 称
代表者

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

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

別紙 6 保証書の様式

国立大学法人東京工業大学長 ●● 様

保証書(案)

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

第 1 条 (保証)

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

第 2 条 (通知義務)

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

第 3 条 (保証債務の履行の請求)

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

第 4 条 (代位等)

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

第 5 条 (終了及び解約)

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

第 6 条 (管轄裁判所)

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

第 7 条 (準拠法)

本保証は、日本法に準拠するものとし、これによって解釈される。

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

平成●年●月●日

保証人

別紙 7 モニタリング及びサービス対価の減額等の方法(第 48 条関係)

1. モニタリングの概要

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

(1) モニタリングの実施期間

維持管理期間

(2) モニタリングの対象業務

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

(3) モニタリング実施計画書の作成

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

2. 維持管理業務のモニタリング

(1) モニタリングの開始時期

維持管理業務のモニタリングは、維持管理業務の開始日が属する月から開始する。

(2) モニタリング方法

1) 維持管理業務におけるモニタリング方法

① 個別モニタリング

大学は、点検・保守の実施時期に合わせ、業務の結果を確認する。

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

② 定期モニタリング

大学は、月 1 回定期モニタリングを実施する。

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

③ 随時モニタリング

大学は、必要に応じて、随時モニタリングを実施する。

2) レンタルラボへの入居者募集業務におけるモニタリング方法

① レンタルラボの入居状況の評価

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

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

(3) モニタリング結果の通知

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

(4) 要求水準が満たされていなかった場合の措置

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

(5) モニタリング費用の負担

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

3. サービス対価の減額等

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

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

(1) 維持管理業務に係る減額等

1) モニタリングに基づく減額等

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

2) 減額の方法

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

ア) 減額の対象となる事態

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

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

維持管理業務について、①又は②の状態となる基準は以下のとおりとする。

① 利用者が業務を行う上で明らかに重大な支障がある場合の例

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

② 利用者が業務を行うことはできるが、明らかに利便性を欠く場合の例

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

イ) 減額ポイント

減額ポイントは以下のとおりとする。

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

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

ウ) 減額ポイントを加算しない場合

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

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

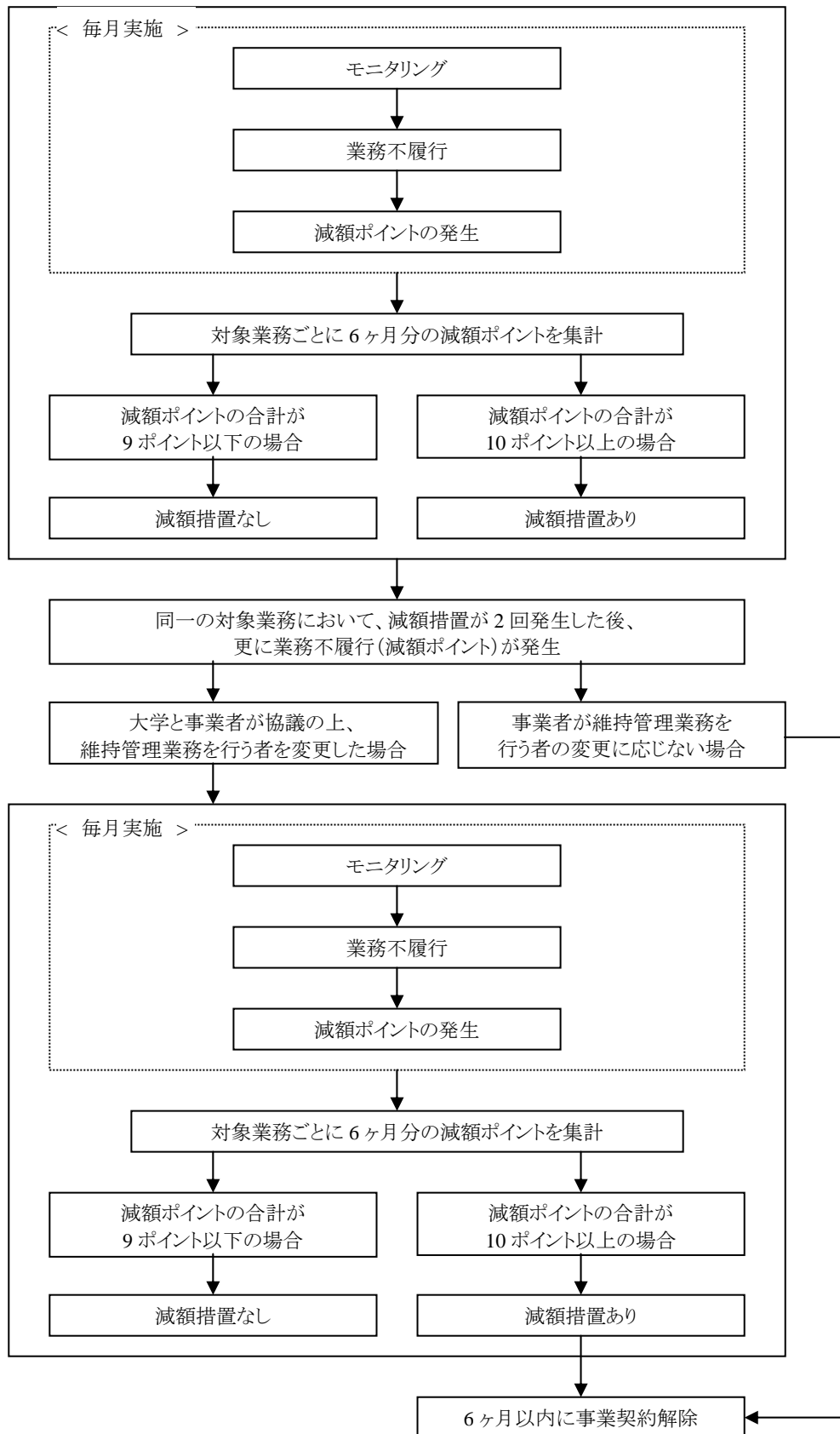
エ) 減額ポイントの支払額への反映

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

◆ 減額割合

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

オ) 維持管理業務に係る減額等に関する手続きの流れ



(2) レンタルラボ施設費の減額等

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

1) レンタルラボの入居状況の評価

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

2) レンタルラボ施設費の減額要件

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

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

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

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

② 上記①以外の場合、以下の算定式に基づきレンタルラボ施設費を支払う。

i) 入居支援単位が2単位未満の場合

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

ii) 入居支援単位が2単位以上4単位未満の場合

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

iii) 入居支援単位が4単位以上6単位未満の場合の場合

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

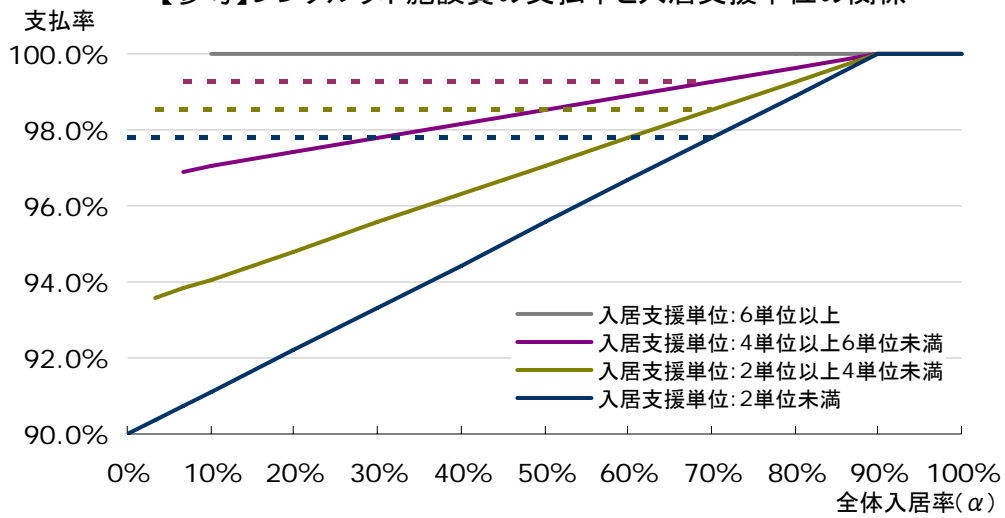
※ レンタルラボ施設費 = BOT施設費 \times 1,500㎡ / BOT施設の床面積

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

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

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

【参考】レンタルラボ施設費の支払率と入居支援単位の関係



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

【参考】レンタルラボ施設費の支払率算定表

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

別紙 8 入札金額の算出方法及びサービス対価の支払方法等

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

別紙9 サービス対価の金額と支払いスケジュール

各年度のサービス対価の支払金額及び支払いスケジュールは以下のとおりとする。

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

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

別紙 10 サービス対価の改定について(第 46 条関係)

1. BTO施設整備費及びBOT施設整備費相当の支払額の改定

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

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

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

2. 維持管理費等の対価の支払額の改定

(1) 価格指数比の算定

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

価格指数比に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

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

(2) 改定の条件

1) 改定率

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

2) 改定の頻度等

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

◆ 改定率及び支払対価の計算方法

1) 維持管理業務

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

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

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

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

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

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

P_0 : 契約書に記載されている維持管理費相当

P_1 : 第1回目に実際に支払われる物価変動反映後の維持管理費相当

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

P_r : 前回対価改定となった維持管理費相当

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

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

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

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

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

(3) 固定資産税相当額の改定

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

別紙 11 法令変更による増加費用及び損害の負担

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

①本件事業に直接関係する法令変更

②消費税に関する法令変更

なお、「本件事業に直接関係する法令」とは、特に本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する施設の設計、建設及び維持管理その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令を意味するものとし、これに該当しない法人税その他の税制変更及び事業者に対して一般に適用される法律の変更は含まれないものとする。

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

別紙 12 出資者誓約書

平成 年 月 日

国立大学法人東京工業大学長 様

出 資 者 誓 約 書

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

記

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

住所
代表取締役

印
以 上

別紙 13 土地使用貸借契約書の書式

土地使用貸借契約書（案）

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

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

（信義誠実等の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

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

（契約内容）

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

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

（契約期間）

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

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

（使用料）

第4条 使用料は無償とする。

（租税公課）

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

（権利譲渡等の禁止）

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

（物件保全義務等）

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

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

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

(実地調査等)

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

(契約の解除等)

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

2 事業契約が効力を失った場合には、本契約も当然に終了する。

(本物件の滅失等)

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

(損害賠償等)

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

(有益費等の放棄)

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

(紛争の処理)

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

(疑義の決定等)

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

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

平成20年〇月〇日

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

乙

別紙 14 レンタルラボ賃貸借契約書の書式

定期建物賃貸借契約書（案）

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

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

（信義誠実の原則）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実に本契約を履行しなければならない。

（貸借）

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

（貸借物件）

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

（使用目的）

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

（賃貸借期間）

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

（期間の終了等）

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

（保証金）

第7条 本物件の賃貸借に伴う保証金は免除する。

（貸料）

第8条 貸料は別表に定めるとおりとする。

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

(賃料の改定)

第9条 甲は、前条の賃料を原則1年毎に改定するものとする。

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

(諸経費負担)

第10条 乙は、次の経費を負担する。

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

(禁止事項)

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

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

(転貸借の制限)

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

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

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

（管理責任）

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

（損害賠償）

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

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

（契約の解除）

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

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

（明渡、原状回復義務）

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

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

（実地調査等）

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

- 2 乙は、正当な理由なく前項に基づく甲の立入を拒否することができない。

（定めなき事項）

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

(裁判管轄)

第19条 本契約に関する訴えの管轄は、東京地方裁判所とする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名捺印の上各1通宛保有する。

平成●年●月●日

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

乙 住所

氏名 ●●
●●