

東京工業大学（西蒲田）職員宿舍整備運営事業
事業協定書
（案）

2022年●月
国立大学法人東京工業大学

目次

第1章 総則	4
第1条 (本協定書の目的)	4
第2条 (用語の定義)	4
第3条 (甲乙の役割及び日程)	6
第4条 (許認可等及び届出等)	7
第5条 (募集要項等の遵守)	8
第6条 (契約保証金)	8
第2章 事業計画書の策定及び設計理業務の実施	8
第7条 (事業計画書の策定・提出)	8
第8条 (基本設計の実施)	9
第9条 (本件設計の第三者による実施)	9
第10条 (基本設計図書の提出及び確認)	9
第11条 (実施設計の実施)	10
第12条 (実施設計図書の提出及び確認)	10
第3章 既存施設の解体撤去工事の実施	11
第13条 (既存施設の解体撤去工事)	11
第14条 (本件解体撤去工事の確認)	11
第4章 本件定期借地権の設定	11
第15条 (定期借地権の設定)	11
第16条 (定期借地権設定契約の締結)	12
第5章 本件施設の建設業務及び工事監理業務の実施	12
第17条 (本件施設の建設業務及び工事監理業務の実施)	12
第18条 (本件工事の進捗状況の報告)	12
第19条 (甲のモニタリング)	13
第20条 (埋設物及び土壌汚染等による建設障害)	13
第21条 (職員宿舎の完成確認)	13
第22条 (本件施設の登記)	14
第23条 (処分の禁止等)	14
第6章 定期建物賃借権及び駐車場敷地に係る転借権の設定	14
第24条 (定期建物賃借権の設定)	14
第25条 (定期建物賃借契約の締結)	14
第26条 (駐車場敷地に係る転借権の設定)	15
第27条 (駐車場敷地転賃借契約の締結)	15
第28条 (職員宿舎及び駐車場敷地の供用開始の遅延)	15
第7章 職員宿舎及び駐車場敷地に係る維持管理業務及び運営業務の実施	15
第29条 (維持管理業務の実施)	15
第30条 (運営業務の実施)	16
第31条 (民間施設の維持管理及び運営)	16
第32条 (職員宿舎部分及び駐車場敷地の借受戸数の見直し)	16
第33条 (甲のモニタリング)	17
第8章 本協定書の期間及び解除	17
第34条 (本協定書の期間)	17
第35条 (定期借地権設定契約、定期建物賃借契約又は駐車場敷地転賃借契約の終	

	了)	17
第36条	(乙の債務不履行等による解除)	17
第37条	(甲の任意による解除)	20
第38条	(甲の債務不履行による解除)	20
第39条	(不可抗力による解除)	20
第40条	(合意解除)	20
第41条	(解除の効果)	20
第42条	(乙の債務不履行等による解除の効果)	22
第43条	(甲の任意又は甲の債務不履行による解除の効果)	22
第44条	(不可抗力による解除の効果)	22
第45条	(違約金等)	22
第9章	一般規定	23
第46条	(乙の守秘義務)	23
第47条	(知的財産権)	23
第48条	(損害賠償)	24
第49条	(権利の譲渡等)	24
第50条	(延滞金の算定)	24
第51条	(本協定書に係る日割計算)	24
第52条	(請求、通知等の様式その他)	24
第53条	(信義誠実等の義務・疑義の決定)	25
第54条	(修正・変更)	25
第55条	(準拠法)	25
第56条	(裁判管轄)	25
第57条	(その他)	25
別紙1	事業敷地の表示	27
別紙 A	定期借地権設定契約 (案)	28
別紙 B	定期建物賃貸借契約 (案)	35
別紙 C	駐車場敷地転貸借契約 (案)	41

事業協定書（案）

国立大学法人東京工業大学（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）¹とは、東京工業大学（西蒲田）職員宿舍整備運営事業に関し、次の条項によりこの事業協定書（以下「本協定書」という。）を締結する。

第1章 総則

第1条 （本協定書の目的）

本協定書は、本事業敷地（第2条に定義する。）に対する借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権設定契約の締結、本件施設（第2条に定義する。）の整備及び維持管理・運営にかかる事項、職員宿舍（第2条に定義する。）に対する法第38条の規定に基づく定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地（第2条に定義する。）に対する民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含む。以下「民法」という。）第601条及び同法第613条の規定に基づく駐車場敷地転貸借契約の締結、並びにその他の関連する事項を定めることを目的とする。

第2条 （用語の定義）

本協定書において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、次に定めるところによる。

- (1) 「維持管理企業」とは、維持管理業務を実施する者である●●をいう。
- (2) 「維持管理業務」とは、要求水準書第3章に規定する維持管理業務をいう。
- (3) 「運営企業」とは、運営業務を実施する者である●●をいう。
- (4) 「運営業務」とは、要求水準書第4章に規定する運営業務をいう。
- (5) 「応募者」とは、乙を代表企業とし、●●、●●、●●を構成員とする応募グループをいう。
- (6) 「貸付料」とは、本件定期借地権に係る年額の貸付料相当額として、乙が甲に支払う金額をいう。
- (7) 「完成図書」とは、本件施設の完成時における募集要項第3章2(1)に規定する設計図書をいう。
- (8) 「既存施設」とは、本事業敷地上に建築されている施設であって、募集要項別紙1参考資料7に示される施設をいう。
- (9) 「基本設計図書」とは、募集要項第3章2(1)に規定する設計図書を前提として、甲乙協議の上決定する基本設計に関する図書をいう。

¹ 本協定書は、乙が代表企業1社であり、かつ、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約も乙（代表企業1社）と締結することを想定して規定しています。提案書における事業スキームの想定が異なる場合、事業者選定後、提案内容に応じて適宜、必要な箇所を調整いたします。

- (10) 「許認可等」とは、本事業の遂行に必要な許可、認可、登録、届出及び資格等（本事業の遂行のために必要な環境対策及び近隣対策を含むが、これに限られない。）をいう。
- (11) 「建設企業」とは、建設業務を実施する者である●●をいう。
- (12) 「建設業務」とは、要求水準書第2章に規定する施設整備業務のうち本件施設の建設に関する業務をいう。
- (13) 「工事監理企業」とは、工事監理業務を実施する者である●●をいう。
- (14) 「工事監理業務」とは、要求水準書第2章に規定する施設整備業務のうち本件施設の工事監理に関する業務をいう。
- (15) 「事業計画書」とは、乙が募集要項等及び提案書に従い、第7条に基づき策定する事業計画書をいう。
- (16) 「職員宿舎」とは、本件施設のうち、本事業敷地内に整備される職員宿舎（同施設の詳細は、要求水準書第2章2参照。）をいう。
- (17) 「職員宿舎部分」とは、職員宿舎のうち共用部分を除いた住戸部分をいう。
- (18) 「時価」とは、甲又は甲の指定する第三者が本件施設を買い取る場合において、本件施設の乙から甲への譲渡日を基準として、甲が指定する不動産鑑定士等の専門家による評価等の客観的方法により定められた価格をいう。
- (19) 「実施設計図書」とは、募集要項第3章2(1)に規定する設計図書をいう。
- (20) 「成果物」とは、本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の履行に関し、乙が甲に提出した文書、図面、写真、映像等の一切をいう。
- (21) 「設計企業」とは、設計業務を実施する者である●●をいう。
- (22) 「設計業務」とは、要求水準書第2章に規定する施設整備業務のうち本件施設の設計に関する業務をいう。
- (23) 「設計図書」とは、乙が甲に提出した基本設計図書及び実施設計図書を総称していう。
- (24) 「駐車場敷地」とは、職員宿舎利用者用の駐車場敷地をいい、本事業敷地のうち、駐車場敷地転貸借契約別紙に示される土地をいう。
- (25) 「駐車場敷地転貸借契約」とは、大要、別紙Cの内容による甲と乙が締結する職員宿舎利用者用の駐車場敷地に係る転貸借契約をいう。
- (26) 「提案書」とは、本事業に関し乙を代表企業とする応募者が甲に提出し、かつ甲の定めた審査委員会が特定した提案書（応募者が提出した提案書の中で甲が不要又は要改善と判断し、乙と協議の上変更した場合には、変更後の内容）、提案書に係わる乙による一切の説明及び関連書類をいう。
- (27) 「定期借地権設定契約」とは、大要、別紙Aの内容による甲と乙が締結する定期借地権設定契約をいう。
- (28) 「定期建物賃貸借契約」とは、大要、別紙Bの内容による甲と乙が締結する定期建

物賃貸借契約をいう。

- (29) 「不可抗力」とは、天災その他自然的又は人為的な事象であり、かつ、本協定書の義務の履行に直接かつ不利に影響を与えるものであって、甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない事由（経験ある者によっても予見しえず、若しくは予見できてもその損失、損害又は障害発生の防止手段を合理的に期待できない一切の事由）をいう。
- (30) 「法令」とは、法律、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、行政指導及びガイドライン、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、並びにその他の公的機関（甲を含む。）の定める全ての規定、判断、措置等をいう。
- (31) 「募集要項等」とは、甲が2022年3月31日付で公表した東京工業大学（西蒲田）職員宿舍整備運営事業募集要項（別添資料、参考資料、公表後の修正及びこれらに対する質問回答（対話での確認事項を含む。）を含む。）をいう。
- (32) 「本件施設」²とは、本事業敷地内に整備される職員宿舍及び民間施設並びにそれに付随する外構、設備等の総称をいう。
- (33) 「本件施設の完成日」とは、甲が第21条第3項又は第6項に基づき完成確認の結果を乙に通知した日をいう。
- (34) 「本件定期建物賃借権」とは、定期建物賃借借契約に基づき職員宿舍に設定される定期建物賃借権をいう。
- (35) 「本件定期借地権」とは、定期借地権設定契約に基づき本事業敷地に設定される定期借地権をいう。
- (36) 「本件転借権」とは、駐車場敷地転賃借契約に基づき駐車場敷地に係る本件定期借地権上に設定される転借権をいう。
- (37) 「本事業」とは、東京工業大学（西蒲田）職員宿舍整備運営事業を総称していう。
- (38) 「本事業敷地」とは、別紙1に示された土地をいう。
- (39) 「民間施設」とは、本件施設のうち、乙が本事業敷地の余剰容積を活用して整備・所有する賃貸住宅その他の収益施設をいう。
- (40) 「民間施設部分」とは、民間施設のうち共用部分を除いた部分をいう。
- (41) 「要求水準書」とは、募集要項別添資料1の東京工業大学（西蒲田）職員宿舍整備運営事業要求水準書及びこれに対する質問回答（その後の変更を含む。）をいう。

第3条 （甲乙の役割及び日程）

- 1 本事業にかかる甲乙の役割の概要は、次のとおりとし、詳細は本協定書のほか、募集要項等及び提案書による。
 - (1) 乙は、本協定書、募集要項等及び提案書に従い、既存施設を解体撤去し、本件設計

² 「本件施設」は、職員宿舍部分及び民間施設部分から構成される1棟の建物（合築）を想定しています。提案書において、2棟（分棟）を想定されている場合には、契約交渉の際、当該提案書に従って必要な規定を修正させていただきます。

(第9条第1項に定義する。)を行う。

- (2) 甲は、乙に対し、本事業敷地について本件定期借地権を設定する。
 - (3) 乙は、本協定書、募集要項等及び提案書に従い、建設業務を実施し、本事業敷地に本件施設を整備する。
 - (4) 乙は、本件施設の完成日の翌日、甲との間で定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約を締結し、職員宿舎及び職員宿舎利用者用駐車場を甲に賃貸する。
 - (5) 乙は、本協定書、募集要項等及び提案書に従い、本件施設の維持管理業務及び運営業務を行う。
 - (6) 乙は、本件定期借地権の終了日までに、定期借地権設定契約の規定に従い、本事業敷地上に存する本件施設を収去の上、更地（建物及び工作物並びに地下構造物の全てを撤去し、整地した状態をいう。）にし、甲に返還する。
- 2 本事業にかかる日程は次のとおりとし、乙は当該日程を遵守するものとする³。
- | | |
|--------|--|
| ●年●月●日 | 定期借地権設定契約の締結予定日 |
| ●年●月●日 | 本件施設の完成予定日（以下「完成予定日」という。） |
| ●年●月●日 | 定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の締結予定日並びに職員宿舎及び駐車場敷地の供用開始予定日（以下「供用開始予定日」という。） |
| ●年●月●日 | 定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の終了予定日 |
| ●年●月●日 | 本事業敷地の返還並びに定期借地権設定契約及び本事業の終了予定日 |
- 3 前項の日程を変更するときは、甲乙が協議して定める。ただし、協議開始から3ヶ月以内に協議が調わないときは、甲が決定して乙に通知する。

第4条 （許認可等及び届出等）

- 1 本協定書に基づく義務を履行するために必要となる一切の許認可等は、乙が自らの責任及び費用負担により取得するものとする。また、乙が本協定書に基づく義務を履行するために必要となる一切の届出及び報告は、乙がその責任において作成し、提出するものとする。ただし、甲が許認可等の取得又は届出をする必要がある場合には、甲が必要な措置を講ずるものとし、当該措置について乙の協力を求めた場合には、乙はこれに応じるものとする。
- 2 乙は、前項ただし書に定める場合を除き、本協定書に基づく義務の履行に必要な許認可等の取得及び維持に関する責任及び損害を負担するものとする。
- 3 甲は、乙が甲に対して書面により要請した場合、乙による許認可等の取得について、

³ 具体的日付は、事業協定締結時に提案書に基づき記載いたします。

法令の範囲内において必要に応じて協力するものとする。

第5条 (募集要項等の遵守)

- 1 乙は、本協定書を履行するに当たって、本協定書のほか、募集要項等（参考資料を除く。以下、本条において同じ。）及び提案書を遵守しなければならない。
- 2 本協定書、募集要項等及び提案書の内容に齟齬があるときは、本協定書、募集要項等、提案書の順に優先して適用し、解釈する。なお、提案書の記載が要求水準書に定める要求水準を上回る部分については、提案書の記載が要求水準書に優先する。
- 3 乙は、本協定書締結後本件定期借地権設定契約の終了日まで、提案書を変更して本協定書を履行しようとするときは、甲の事前の承認を受けなければならない。

第6条 (契約保証金)

- 1 乙は、本協定書の締結日から本件施設の完成日までの間は〔本件施設に係る初期投資額の5%に相当する金額〕を、職員宿舍及び駐車場敷地の供用開始日（以下「供用開始日」という。）から本事業の終了日までの間は25,000,000円を、それぞれ契約保証金として甲に納付しなければならない。なお、契約保証金の納付方法は、次の各号のいずれかに掲げる方法によるものとする。
 - (1) 契約保証金の納付
 - (2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- 2 前項の契約保証金は、本協定書及び定期借地権設定契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金は、第1項の期間満了日の到来又は乙が本協定書及び定期借地権設定契約の履行を完了したときは、乙の請求により遅滞なく乙に返還する。
- 4 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 5 甲は、第1項の契約保証金の一部又は全部について、本協定書に定める乙の金銭支払債務（定期借地権設定契約に定める貸付料の支払債務及びその不払にかかる延滞金を含むがこれに限られない。）、損害賠償債務又は違約金債務に充当することができるものとする。また、甲が本項に基づき契約保証金を充当した場合には、乙は、直ちに充当した金額に相当する金額を甲に納付しなければならない。

第2章 事業計画書の策定及び設計業務の実施

第7条 (事業計画書の策定・提出)

- 1 乙は、本協定書の締結日から1ヶ月以内に、募集要項等及び提案書に従い、甲と協議の上、本事業全体の事業計画書を策定して甲に提出し、甲の書面による承認を得るものとする。

- 2 乙は、前項に基づく甲の承認を得た事業計画書の内容を変更しようとするときは、甲の事前の書面による承認を得なければならない。

第8条 (基本設計の実施)

- 1 乙は、本協定書の締結日以降速やかに、本協定書、募集要項等及び提案書に従い、設計業務のうち、本件施設の基本設計（以下「本件基本設計」という。）を開始する。
- 2 甲は、乙に対し、本件施設の設計に関して意見を表明することができる。乙は、乙による本件基本設計が本協定書、募集要項等及び提案書に反する場合を除き、甲からの本件施設の設計に関する意見に従うことを義務付けられるものではないが、かかる意見を最大限考慮するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、甲が本件基本設計に関して、本協定書、募集要項等及び提案書に反する旨指摘した場合又は合理的な意見を述べた場合、乙は、甲の当該意見に従わなければならない。
- 4 甲は、基本設計図書の提出を受けたこと又は前2項に基づき本件施設の設計に関する意見を表明したことを理由として、何らの責任を負うものではない。
- 5 乙は、本件基本設計を行うに当たり、定期的に甲との打合せを行い、本件基本設計の進捗状況の報告・説明を行うとともに、必要に応じて本件基本設計の内容に関する協議を行うものとする。

第9条 (本件設計の第三者による実施)

- 1 乙は、本件基本設計開始前に、提案書に基づき、本件基本設計及び本件実施設計（第11条に定義する。以下、本件基本設計及び本件実施設計を総称して「本件設計」という。）を実施する設計企業の名称その他甲が合理的に要求する情報を甲に届け出て、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 2 乙は、本件設計を設計企業に委託し又は請け負わせなければならないが、前項に基づき届け出た設計企業を変更しようとするときは、甲と協議するものとし、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 3 本件設計の設計企業への委託又は請負は、全て乙の責任において行うものとし、設計企業その他本件設計に関して乙又は設計企業が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は全て乙の責めに帰すべき事由とみなして、乙が責任を負うものとする。

第10条 (基本設計図書の提出及び確認)

- 1 乙は、本件基本設計の完了後遅滞なく、基本設計図書を甲に提出し、設計企業とともにその説明を行わなければならない。
- 2 甲は、前項に基づき提出された基本設計図書が、本協定書、募集要項等及び提案書その他甲及び乙の合意事項に従っていないと合理的に判断する場合には、乙と協議の上、

乙の負担において修正することを求めることができる。甲は、かかる修正を求めない場合は、基本設計図書の確認を乙に通知するものとする。

- 3 乙は、前項の規定に基づき甲より修正要求を受けた場合、設計企業をして速やかに基本設計図書を修正させなければならない。この場合、乙は、速やかに当該修正の結果について書面により甲に報告し、確認を受けなければならない。当該修正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 4 甲は、第2項の修正要求又は確認を行ったことを理由として、何らの責任を負うものではない。
- 5 乙は、第2項に規定する通知若しくは確認又は第3項に規定する確認を行った後に基本設計図書の変更を行う場合は、あらかじめ甲の確認を受けなければならないものとする。

第11条（実施設計の実施）

- 1 乙は、前条に基づく基本設計図書の甲による確認が完了した場合には、当該確認完了後遅滞なく、設計業務のうち、本件施設の実実施設計（以下「本件実施設計」という。）を開始する。
- 2 乙は、本件実施設計を行うに当たり、定期的に甲との打合せを行い、本件実施設計の進捗状況の報告・説明を行うとともに、必要に応じて本件実施設計の内容に関する協議を行うものとする。

第12条（実施設計図書の提出及び確認）

- 1 乙は、募集要項等に定める時期において、実施設計図書を甲に提出し、設計企業とともにその説明を行わなければならない。
- 2 甲は、前項に基づき提出された実施設計図書が、本協定書、募集要項等及び提案書その他甲及び乙の合意事項に従っていないと合理的に判断する場合には、乙と協議の上、乙の負担において修正することを求めることができる。甲は、かかる修正を求めない場合は、実施設計図書の確認を乙に通知するものとする。
- 3 乙は、前項の規定に基づき甲より修正要求を受けた場合、設計企業をして速やかに実施設計図書を修正させなければならない。この場合、乙は、速やかに当該修正の結果について書面により甲に報告し、確認を受けなければならない。当該修正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 4 甲は、第2項の修正要求又は確認を行ったことを理由として、何らの責任を負うものではない。
- 5 乙は、第2項に規定する通知若しくは確認又は第3項に規定する確認を行った後に実施設計図書の変更を行う場合は、あらかじめ甲の確認を受けなければならないものとする。

第3章 既存施設の解体撤去工事の実施

第13条 (既存施設の解体撤去工事)

- 1 乙は、本協定書、募集要項等、提案書、設計図書及びその他甲と乙の打合せによる合意事項に従い、既存施設の解体撤去工事（以下「本件解体撤去工事」という。）を実施する。
- 2 乙は、提案書に従い、本件解体撤去工事着手前に、本件解体撤去工事を実施する者を決定し、本件解体撤去工事を実施する者の名称その他甲が合理的に要求する情報を甲に届け出て、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 3 乙は、前項に基づき届け出た本件解体撤去工事を実施する者を変更しようとするときには、甲に届け出て、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。

第14条 (本件解体撤去工事の確認)

- 1 乙は、本件解体撤去工事が完了したときは、速やかに甲に報告し、本件解体撤去工事が、本協定書、募集要項等、提案書及び甲と乙の打合せによる合意事項に従って整備されていることを、甲に説明しなければならない。
- 2 甲は、別段の合意がある場合を除き、前項の報告を受けた日から14日以内に、本件解体撤去工事が、本協定書、募集要項等、提案書及び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成しているか否かを確認するため、乙の立会いの上、本件解体撤去工事の完成確認を実施する。
- 3 前項の完成確認の結果、本件解体撤去工事の全部につき、本協定書、募集要項等、提案書及び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成していることを確認したときは、甲は、乙に対して本件解体撤去工事に係る完成確認の結果を通知するものとする。
- 4 第2項の完成確認の結果、本件解体撤去工事が、本協定書、募集要項等、提案書及び甲と乙の打合せによる合意事項の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は、乙に対して是正を要求することができる。
- 5 乙は、前項の規定に基づき、甲より是正の要求を受けたときは、速やかに是正をしなければならない。かかる是正の結果について甲に報告し、確認を受けなければならない。この是正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 6 甲は、前項の確認の結果、是正が適正に実施されていると認めるときは、第3項に従って乙に対して完成確認の結果を通知するものとする。なお、乙は、当該完成確認の結果の通知を受けるまで、本件工事（第17条に定義する。）に着手してはならない。

第4章 本件定期借地権の設定

第15条 (定期借地権の設定)

- 1 甲は、本件施設の所有及び利用を目的として、乙と定期借地権設定契約を締結し、乙の

ために本事業敷地に本件定期借地権を設定する。

- 2 本件定期借地権は、法第22条の定期借地権とする。

第16条 (定期借地権設定契約の締結)

- 1 定期借地権設定契約は、大要、別紙Aに定める内容とし、甲の不動産貸付基準に定める貸付申請書を、乙が甲に対して提出し、甲が当該貸付申請書の内容を承諾した場合に、公正証書により締結するものとする。本件定期借地権の始期は、第14条第3項又は同条第6項に基づき本件解体撤去工事に係る完成確認通知が行われた後、本件工事（次条第4項に定義する。）に着手する日の前日として甲及び乙の間で別途定める日とし、終期は当該定期借地権の始期から50年が経過した日とする。
- 2 定期借地権設定契約の締結手続（公正証書の作成を含む。）は、乙が主体的に実施するものとし、同契約の締結に要する費用は、公正証書作成の費用を含め、乙が負担する。

第5章 本件施設の建設業務及び工事監理業務の実施

第17条 (本件施設の建設業務及び工事監理業務の実施)

- 1 乙は、募集要項等、提案書、設計図書及びその他甲と乙の打合せによる合意事項に従い、建設業務及び工事監理業務を実施する。
- 2 乙は、提案書に従い、建設業務着手前に建設企業及び工事監理企業の名称その他甲が合理的に要求する情報を甲に届け出て、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 3 乙は、建設業務を建設企業に請け負わせなければならないが、前項に基づき届け出た建設企業を変更しようとするときには、甲と協議するものとし、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 4 乙は、本件施設の建設工事（以下「本件工事」という。）の工事監理業務を工事監理企業に請け負わせなければならないが、第2項に基づき届け出た工事監理企業を変更しようとするときには、甲と協議するものとし、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。

第18条 (本件工事の進捗状況の報告)

- 1 乙は、毎月末日時点における本件工事の進捗状況を管理及び把握し、毎月1回、本件工事の進捗状況並びに施工管理及び工事監理の状況を記録した月間工事進捗状況報告書を作成の上、その翌月末日までに甲に対して提出する。
- 2 乙は建設企業をして、本件工事の着工から本件施設の完成まで、工事現場に本件工事に係る工事記録及び施工体制台帳を整備させなければならない。また、乙は工事監理企業をして、本件工事の着工から本件施設の完成まで、工事現場に本件工事に係る工

事監理書類を整備させなければならない。

- 3 甲は、本件工事の期間中、乙に対し、前2項に係る事項について報告を求めることができる。

第19条（甲のモニタリング）

甲は、乙が本協定書、募集要項等、提案書の内容及びその他甲乙の打合せによる合意事項を遵守して、適切に義務を履行していることをチェックするために、工事監理業務及び建設業務の内容について、モニタリングを実施し、乙に対して、随時に実地調査を行うほか、報告・説明若しくは資料の提出を求め、その内容を検証し、必要がある場合は指示を行う等、その実施状況についてモニタリングを行うことができる。乙は、正当な理由なく甲の実地調査や是正指示に対する対応を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第20条（埋設物及び土壌汚染等による建設障害）

- 1 定期借地権設定契約の締結後に、本事業敷地に本件施設を建設するに際し、土壌汚染、支障埋設物（埋蔵文化財、地下構造物及び建設ガラを含むが、これらに限られない。）、電波障害、アスベスト等の建設障害（以下「建設障害等」という。）が発見されたときは、乙がその費用で対処するものとし、甲は補償、損害賠償等は一切行わない。ただし、募集要項等から合理的に推測し得なかつた建設障害等の撤去及び対策等については、当該建設障害等の撤去及び対策等により本事業の実施が困難となることが合理的に認められる場合、甲は費用負担について協議に応じる。なお、電波障害については、甲はいかなる場合も補償又は費用負担等を行わないものとする。
- 2 前項の建設障害等が発見され、事業日程の変更が必要であると甲が合理的に認めるときは、第3条第3項に従い、甲は同条第2項の日程の変更について協議に応じる。

第21条（職員宿舎の完成確認）

- 1 乙は、本件施設が完成したときは、速やかに甲に報告するとともに職員宿舎（本件施設の共用部分その他甲又は甲の職員が使用する場所を含む。以下、本条において同じ。）に係る完成図書を提出し、職員宿舎が本協定書、募集要項等、提案書、事業計画書、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項に従って整備されていることを、甲に説明しなければならない。
- 2 甲は、別段の合意がある場合を除き、前項の報告を受けた日から14日以内に、職員宿舎が、本協定書、募集要項等、提案書、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成しているか否かを確認するため、乙の立会いの上、職員宿舎の完成確認を実施する。ただし、乙は、遅くとも甲が本件施設の完成予定日の1ヶ月前までに職員宿舎の完成確認を実施できるようにしなければならない。
- 3 前項の完成確認の結果、職員宿舎が、本協定書、募集要項等、提案書、設計図書、及

び甲と乙の打合せによる合意事項のとおり完成していることを確認したときは、甲は、乙に対して職員宿舎に係る完成確認の結果を通知するものとする。

- 4 第2項の完成確認の結果、職員宿舎が、本協定書、募集要項等、提案書、設計図書及び甲と乙の打合せによる合意事項の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は、乙に対して是正を要求することができる。
- 5 乙は、前項の規定に基づき、甲より是正の要求を受けたときは、速やかに是正をしなければならず、かかる是正の結果について甲に報告し、確認を受けなければならない。この是正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は乙の負担とする。
- 6 甲は、前項の確認の結果、是正が適正に実施されていると認めるときは、第3項に従って乙に対して完成確認の結果を通知するものとする。

第22条（本件施設の登記）

- 1 本件施設に係る必要な登記手続は乙が行う。
- 2 乙は、第1項に定める登記手続に必要な書類作成等の事務を自らの費用で行う。
- 3 甲は、乙の実施する登記手続に協力するものとする。

第23条（処分の禁止等）

乙は、職員宿舎について、第三者に対し、甲の事前の書面による承諾を得ることなく、所有権を移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利、並びに抵当権及びその他の担保権の設定をしてはならない。ただし、乙が、第三者に対し、提案書に基づき職員宿舎の所有権を移転し、又は賃借権を設定する場合を除く。

第6章 定期建物賃借権及び駐車場敷地に係る転借権の設定

第24条（定期建物賃借権の設定）

- 1 乙は、甲による職員宿舎の利用を目的として、甲と定期建物賃借契約を締結し、甲のために職員宿舎に本件定期建物賃借権を設定する。
- 2 本件定期建物賃借権は、法第38条の定期建物賃借とする。

第25条（定期建物賃借契約の締結）

- 1 定期建物賃借契約は、大要、別紙Bに定める内容とし、公正証書により締結するものとする。定期借地権の始期は、本件施設の完成日の翌日とし、終期は本件施設の解体着手予定日の前日（●年●月●日）までとする。
- 2 定期借地権設定契約の締結手続（公正証書の作成を含む。）は、乙が主体的に実施するものとし、同契約の締結に要する費用は、公正証書作成の費用を含め、乙が負担する。

第26条（駐車場敷地に係る転借権の設定）

- 1 乙は、甲による職員宿舎利用者による駐車場の利用を目的として、甲と駐車場敷地転貸借契約を締結し、甲のために駐車場敷地に本件転借権を設定する。
- 2 本件転借権は、民法第601条及び同法第613条の土地賃貸借（転貸借）とする。

第27条（駐車場敷地転貸借契約の締結）

駐車場敷地転貸借契約は、大要、別紙Cに定める内容とし、本件転借権の始期は、本件施設の完成日の翌日とし、終期は本件施設の解体着手予定日の前日（●年●月●日）までとする。

第28条（職員宿舎及び駐車場敷地の供用開始の遅延）

- 1 乙は、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の締結日及び供用開始日が第3条第2項に定める供用開始予定日より遅延することが見込まれるときは、遅くとも同条第2項で定める供用開始予定日の6ヶ月前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を甲に通知しなければならない。
- 2 乙は、前項に規定する対応計画において、供用開始日の遅延を最小限とする対策を明らかにしなければならない。
- 3 甲は、第1項の通知を受けた場合において、必要と認めるときは、第3条第2項の日程を同条第3項に従い変更するものとする。
- 4 乙の責めに帰すべき事由により供用開始日が第3条第2項に記載された供用開始予定日より遅延した場合、乙は、甲に対し、違約金として、遅延日数に応じ、〔本件施設に係る初期投資額の5%に相当する金額〕に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号。その後の変更を含む。）第8条第1項の規定に基づく、政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を乗じて計算した額を違約金として支払うものとする。なお、甲に当該違約金を超える損害があるときは、甲は、乙に対し、その損害額を請求することができる。

第7章 職員宿舎及び駐車場敷地に係る維持管理業務及び運営業務の実施

第29条（維持管理業務の実施）

- 1 乙は、募集要項等、提案書及びその他甲と乙の打合せによる合意事項に従い、職員宿舎及び駐車場敷地に係る維持管理業務を実施する。
- 2 乙は、提案書に従い、維持管理業務着手前に維持管理企業の名称その他甲が合理的に要求する情報を甲に届け出て、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 3 乙は、維持管理業務を維持管理企業に請け負わせなければならないが、前項に基づき届け出た維持管理企業を変更しようとするときには、甲と協議するものとし、甲の事前の

書面による承諾を得なければならない。

第30条 (運營業務の実施)

- 1 乙は、募集要項等、提案書及びその他甲と乙の打合せによる合意事項に従い、職員宿舎及び駐車場敷地に係る運營業務を実施する。
- 2 乙は、提案書に従い、運營業務着手前に運営企業の名称その他甲が合理的に要求する情報を甲に届け出て、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 3 乙は、運營業務を運営企業に請け負わせなければならず、前項に基づき届け出た運営企業を変更しようとするときには、甲と協議するものとし、甲の事前の書面による承諾を得なければならない。
- 4 乙は、要求水準書第4章4に従って、職員宿舎の利用者の入居手続及び同利用者から職員宿舎部分に係る職員宿舎賃料及び駐車場利用料（以下「職員宿舎賃料等」という。）を徴収する業務（以下「入居手続・職員宿舎賃料等の徴収業務」という。）を行う。
- 5 入居手続・職員宿舎賃料等の徴収業務の詳細（職員宿舎利用者から家賃等を徴収する時期及び甲への職員宿舎賃料等の納付の時期等を含むが、それに限らない。）は、甲乙間の協議により決定する。
- 6 乙が要求水準書第4章4の規定に従って職員宿舎賃料等の徴収に係る業務を実施し、職員宿舎の利用者に再三催告をしたにもかかわらず、職員宿舎の利用者が職員宿舎賃料等を支払わない場合、乙は、甲に報告し、その対応につき協議するものとする。ただし、乙が自らの責めに帰すべき事由により、職員宿舎及び駐車場の利用者から職員宿舎賃料等を徴収できない場合を除く。

第31条 (民間施設の維持管理及び運営)

乙は、募集要項等、提案書及びその他甲と乙の打合せによる合意事項に従い、自らの責任及び費用において、民間施設の維持管理及び運営を実施する。

第32条 (職員宿舎部分及び駐車場敷地の借受戸数の見直し)

- 1 甲は、別段の合意のある場合を除き、定期借地権設定契約の貸付料の見直し時期の1年前までに、乙に対し、募集要項等その他甲と乙の打合せによる合意事項に従い、職員宿舎部分及び駐車場敷地の借受戸数（本件定期建物賃借権及び本件転借権の範囲）の見直しを申し入れることができる。
- 2 甲が前項の申入れを行った場合、乙は、誠実に協議するものとする。
- 3 前項の協議が整った場合、甲及び乙は、募集要項等及び当該合意内容に従い、定期借地権設定契約、定期建物賃借契約及び駐車場敷地転賃借契約を変更するものとする。当該契約の変更に係る費用は、乙の負担とする。
- 4 第2項の協議の結果、職員宿舎部分の住戸を民間施設に変更した場合、乙は、民間施

設に変更した職員宿舎部分1㎡につき以下の算定式により算定された金額を定期借地権の貸付料に追加して甲に支払うものとする。

1㎡あたりの定期借地権の貸付料の追加額（年額）＝25,000,000円（固定額）/職員宿舎部分の面積

第33条（甲のモニタリング）

甲は、乙が本協定書、募集要項等、提案書の内容及びその他甲乙の打合せによる合意事項を遵守して、適切に義務を履行していることをチェックするために、維持管理業務及び運営業務の内容について、モニタリングを実施し、乙に対して、随時に実地調査を行うほか、報告・説明若しくは資料の提出を求め、その内容を検証し、必要がある場合は指示を行う等、その実施状況についてモニタリングを行うことができる。乙は、正当な理由なく甲の実地調査や是正指示に対する対応を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第8章 本協定書の期間及び解除

第34条（本協定書の期間）

本協定書の期間は、本協定書の締結日から、本協定書又は定期借地権設定契約の解除又は終了日のいずれか早い日までとする。

第35条（定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転貸借契約の終了）

- 1 定期借地権設定契約が期間満了又は定期借地権設定契約の解除により終了するときは、乙は、定期借地権設定契約の定めるところにより、本事業敷地を甲に返還するものとする。
- 2 定期建物賃貸借契約が期間満了又は定期借地権設定契約の解除により終了するときは、甲は、定期建物賃貸借設定契約の定めるところにより、職員宿舎を乙に明け渡すものとする。
- 3 駐車場敷地転貸借契約が期間満了又は駐車場敷地転貸借契約の解除により終了するときは、甲は、駐車場敷地転貸借契約の定めるところにより、駐車場敷地を乙に明け渡すものとする。
- 4 定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の全部又は一部が解除により終了した場合において、乙が本件施設の運営の継続を望む場合、本件定期借地権設定契約は終了しないものとし、甲及び乙は、乙が本件施設の運営を継続するに当たって必要な事項について協議するものとする。

第36条（乙の債務不履行等による解除）

- 1 乙について次に掲げる事由が発生したときは、甲は、本協定書を催告することなく解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由により本協定書の履行が不能となったとき。
- (2) 乙に係る破産、会社更生、民事再生又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされたとき。
- (3) 乙に手形取引停止処分がなされたとき。
- (4) 乙が本協定書の履行を放棄したと認められるとき。
- (5) 定期借地権設定契約が乙の責めに帰すべき事由により解除されたとき。
- (6) 乙が次の①から⑥のいずれかに該当したとき。
 - ① 乙の役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき。
 - ② 乙の役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用する等しているとき。
 - ③ 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
 - ④ 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用する等しているとき。
 - ⑤ 乙の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
 - ⑥ 本事業敷地及び本件施設を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき。
- (7) 応募者のいずれかに本協定書の締結に関し次の①から③のいずれかの事由が生じたとき。
 - ① 公正取引委員会が応募者に対して、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第7条又は第8条の2（同法第8条第1号又は第2号に該当する行為の場合に限る。）の規定による排除措置命令を行ったとき。
 - ② 公正取引委員会が応募者に対して、独占禁止法第7条の2第1項（同法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令を行ったとき、又は同法第7条の4第7項若しくは第7条の7第3項の規定による課徴金の納付を命じない旨の通知を行ったとき。
 - ③ 応募者の代表者、役員又は使用人について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定による罪の嫌疑により公訴を提起されたとき。

- 2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当し、相当な期間の催告をしても改善されないときは、本協定書を解除することができる。
 - (1) 本協定書にて定める期限までに設計図書が提出されないとき。
 - (2) 乙が定期借地権設定契約を締結しないとき。
 - (3) 乙が本件工事に着手すべきであるのに着手しないとき。
 - (4) 乙が正当な理由なく甲の実地調査、モニタリング結果及び完成確認の結果に基づく是正の要求、又は是正指示に対する対応を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告、説明若しくは資料の提出を怠ったとき。
 - (5) 乙が第6条第1項又は第5項の契約保証金を納付しないとき。
 - (6) 乙の責めに帰すべき事由により、本件施設の完成予定日までに本件施設が完成しないとき。
 - (7) 乙が供用開始予定日に定期建物賃貸借契約若しくは駐車場敷地転貸借契約を締結せず、又は職員宿舍若しくは駐車場敷地を甲が利用できないとき。
 - (8) 乙が募集要項等及び提案書その他甲乙間の合意内容に従って設計業務、工事監理業務、本件解体撤去工事、建設業務、維持管理業務又は運営業務を適切に実施しないとき。
 - (9) 前各号に定める場合の外、乙が本協定書（募集要項等を含む。）、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転貸借契約に従った義務の履行をしないとき。
- 3 乙は、前2項の各号（第1項第5号を除く。）に定める事由が生じたときにおいて、第三者に本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の地位並びに本件施設（建築中のものを含む。以下、本条において同じ。）の所有権を譲渡することについての承認を甲に申請することができる。甲は、承認申請にかかる第三者が募集要項等に従い、かつ提案書の内容を実施できる能力があると認め、本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の履行を乙から引き継ぐことが相当と認めるときは、これを承認することができるものとする。ただし、乙は、本件施設に係る本件工事の着工前においては、甲に対し、上記承認申請をすることはできないものとする。
- 4 乙は、前項の甲の承認が得られたときは、本件施設の所有権を当該第三者に譲渡し、本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の契約上の地位を当該第三者に引き受けさせなければならない。
- 5 前2項の規定にかかわらず、甲は、第1項又は第2項の各号（第1項第5号を除く。）に定める事由が生じたとき、本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の全部又は一部を解除することができる。本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の全部が解除された場合、乙は、定期借地権設定契約第17条の定めるところに従い、本事業敷地を甲に返還するものとする。

第37条（甲の任意による解除）

甲は、甲が本協定書を継続する必要がなくなったと判断した場合には、乙と協議の上、本協定書を解除することができる。

第38条（甲の債務不履行による解除）

乙は、甲が次の各号のいずれかに該当するときは、本協定書を解除することができる。

- (1) 甲の責めに帰すべき事由により、甲が本協定書に従った履行を行わず、相当期間の催告をしても履行されないとき。
- (2) 甲の責めに帰すべき事由により、甲が定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約を締結しないとき。
- (3) 前各号に定める場合の外、甲の責めに帰すべき事由により、甲が定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転貸借契約に従った義務の履行をせず、いずれかの契約が解除されたとき。

第39条（不可抗力による解除）

本協定書締結後に生じた不可抗力により本事業の継続が不可能又は著しく困難であることが判明した場合、甲又は乙は相手方に協議を要請の上、甲及び乙の合意により、本協定書を解除できる。

第40条（合意解除）

甲及び乙は、合意により本協定書を終了させることができる。この場合、本協定書に別途定めるほか、解除の効果については甲及び乙の合意により決定する。

第41条（解除の効果）

- 1 第36条ないし第40条に基づき本協定書が解除された場合は、本協定書は将来に向かってのみ効力を失い、解除前の履行の効力は失われないものとする。
- 2 第36条ないし第40条に基づき本協定書が解除された場合、定期借地権設定契約は、本協定書の解除とともに終了するものとし、乙は、定期借地権設定契約第17条の定めるところに従い、本事業敷地を甲に返還するものとする。なお、本協定書又は定期借地権設定契約に別段の規定のない限り、甲は、乙が本件施設に支出した必要費、有益費その他一切の費用（成果物の作成に要する費用を含む。）は償還しない。
- 3 第36条ないし第40条に基づき本協定書が解除された場合、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約は、本協定書の解除とともに終了するものとし、甲は、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約の定めるところに従い、職員宿舍及び駐車場敷地を乙に明け渡すものとする。
- 4 第2項の規定にかかわらず、第36条ないし第40条又は定期借地権設定契約に基づき、本件施設の完成日より前に本協定書が解除された場合の本件施設の取扱い等は、次のと

おりとする。

- (1) 定期借地権設定契約が締結される前に本協定書が解除された場合、甲は、乙が甲に提出した成果物（設計図書の出来高を含むが、これに限られない。）がある場合、甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、甲又は当該第三者の責任及び費用負担において、当該出来形を検査し、当該検査に合格した部分（以下、本項において「合格部分」という。）に係る所有権を全て取得させることができる。ただし、第36条に基づき本協定書が解除された場合において甲が合格部分を取得する場合、甲は代金を支払うことなく無償で取得するものとする。
 - (2) 本件解体撤去工事が完了する前に本協定書が解除された場合、乙は、第36条に基づき本協定書が解除された場合、無償にて第13条及び第14条の規定に従って本件解体撤去工事を完了させるものとする。
 - (3) 定期借地権設定契約締結後、本件施設の完成日より前に本協定書及び定期借地権設定契約が解除された場合において、本件施設の出来形部分（本件解体撤去工事部分及び関連する成果物（設計図書を含むがこれに限られない。）を含む。以下、本号において同じ。）がある場合、甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、甲又は当該第三者の責任及び費用負担において、当該出来形を検査し、当該検査に合格した部分（以下、本項において「合格部分」という。）に係る所有権を全て取得させることができる。この場合、甲は、甲の指定する第三者をして、必要と認めるときは、その理由を乙に対して通知し、出来形部分を最小限破壊して検査することができる。ただし、第36条に基づき本協定書が解除された場合において甲が合格部分を取得する場合、甲は代金を支払うことなく無償で取得するものとする。
- 5 第2項の規定にかかわらず、第36条ないし第40条又は定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約若しくは駐車場敷地転貸借契約に基づき、本件施設の完成日以降に本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転貸借契約が解除された場合、甲及び乙は、次の各号に定める方法により、清算を行うものとする。
- (1) 甲及び乙は、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転貸借契約に定めるところに従い貸付料及び家賃等の清算を行うほか、各契約の定めるところに従い、各契約を終了させる。
 - (2) 前号その他本協定書又は定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約若しくは駐車場敷地転貸借契約に別途定めるもののほか、甲は、乙に対し、一切の支払を行わないものとする。ただし、第37条又は第38条に基づき解除された場合を除く。
 - (3) 甲は、甲又は甲の指定する第三者をして、本件施設の全部又は一部を時価にて取得することができる。ただし、第36条に基づき本協定書が解除された場合、甲が本件施設の全部又は一部を取得する場合には代金を支払うことなく無償で取得するものとする。
- 6 前2項の場合、乙は、甲が本協定書の解除後、甲が設計業務、工事監理業務、本件解体撤去工事、設計業務、建設業務、維持管理業務及び運営業務を乙以外の甲が指定する

第三者に実施させようとするときは、かかる第三者による事業の実施が円滑に行われるよう、資料の提出、現場説明等の協力を行うものとする。甲は、提出された資料について、当該第三者に無償で使用させることができるものとする。

7 本条の規定は本協定書の解除後も効力を有するものとする。

第42条 (乙の債務不履行等による解除の効果)

甲が第36条第1項又は第2項により本協定書を解除したときは、甲は乙に生じた損害について何ら賠償ないし補償することは要せず、甲に損害が生じた場合は、乙はその損害を賠償する。

第43条 (甲の任意又は甲の債務不履行による解除の効果)

第37条又は第38条により本協定書が解除されたときは、甲は、乙に対して、損失の補償を行う。ただし、乙の責めに帰すべき事由によって発生した損失等がある場合にはこれを控除するものとする。

第44条 (不可抗力による解除の効果)

- 1 第39条により本協定書が終了した場合には、甲乙いずれも、同条による本協定の解除又は終了によって発生した損害については、自ら負担するものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、第39条により本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約又は駐車場敷地転貸借契約が解除された場合において、乙が定期借地権設定契約第17条の定めるところに従い本事業敷地を甲に返還する場合、本事業敷地の更地による返還のために必要となる費用は、全て乙の負担とする。

第45条 (違約金等)

- 1 乙は、第36条第1項第7号に掲げる①から③のいずれかに該当した場合には、速やかに、当該処分等に係る関係書類を甲に提出しなければならない。
- 2 乙は、以下の各号に定める事由が生じた場合、甲に対して、甲の指定する期限までに、本協定書の締結日から本件施設の完成日までの間は [本件施設に係る初期投資額の5%に相当する金額] を、供用開始日から本事業の終了日までの間は25,000,000円を、違約金として一括で支払わなければならない。ただし、両者の間で協議の上、分割払いとすることを妨げない。
 - (1) 第36条の規定に基づき本協定書が解除され又は終了した場合 (同条第3項により第三者に引き継ぐ場合を含む。)。
 - (2) 定期借地権設定契約書に基づき違約金を支払う場合。
- 3 前項の違約金は、本協定書及び定期借地権設定契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第9章 一般規定

第46条 (乙の守秘義務)

- 1 乙は、本協定書の履行に関し甲から開示を受けた全ての情報のうち、次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を漏らしてはならない。
 - (1) 開示の時に公知である情報
 - (2) 甲から開示を受ける以前に既に乙が自ら保有していた情報
 - (3) 甲が本協定書に基づく秘密保持義務の対象としないことを承諾した情報
 - (4) 甲から開示を受け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されることなく取得した情報
 - (5) 甲から開示を受けた後乙の責めによらないで公知となった情報
 - (6) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
 - (7) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報
- 2 乙は、本協定書で定める義務の履行以外の目的で秘密情報を使用してはならない。
- 3 応募者、乙から請負又は受託した者及びその者から更に請負又は受託した者による第1項及び前項の違反は、乙による違反とみなす。
- 4 乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等を行う場合等、相手方に本条と同等の守秘義務を負わせた上で、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。
- 5 前項の場合において、乙は、秘密情報の開示を受けた第三者が当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

第47条 (知的財産権)

- 1 本協定書の履行に関連して、甲が乙に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権で甲が保有するものは、甲に留保される。
- 2 本協定書の履行に関連して、乙が甲に対して提供した図面等の成果物の著作権及びその他の知的財産権で乙が保有するものは、乙に属する。ただし、乙は、甲に提出した成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る乙の著作権（同法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を当該成果物の提出時から無償にて利用することができるものとする。
- 3 甲は、甲が必要と認めるときは、乙から提出を受けた成果物を無償で利用できるものとする。ただし、甲が、乙から提出を受けた成果物を公開する場合は、法令に基づく場合を除き、事前に乙の承認を得なければならない。なお、乙は承認を不合理に留保又は拒否しないものとする。

- 4 前項ただし書きにかかわらず、成果物のうち職員宿舎及び駐車場敷地にかかるものについては、甲は、成果物が著作物に該当するとしないうにかかわらず、当該成果物の内容を乙の承諾なく公表することができる。
- 5 乙は、職員宿舎及び駐車場敷地に係る成果物（業務を行う上で得られた記録等を含む。）について、著作物に該当するとしないうにかかわらず、甲が承諾した場合には、当該成果物を使用又は複製すること、及び守秘義務の規定にかかわらず当該成果物の内容を公表することができる。

第48条（損害賠償）

乙は、本協定書に定める義務を履行しないため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。

第49条（権利の譲渡等）

- 1 乙は、本協定書、定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約及び駐車場敷地転貸借契約により生ずる権利（契約保証金返還請求権を含むがこれに限られない。）又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又は担保の目的に供することができない。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、本件施設の完成日以降、第三者に民間施設の全部又は一部を譲渡することを計画する場合、定期借地権設定契約に基づく条件及び手続に従うものとする。

第50条（延滞金の算定）

本協定書に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金に係る利息は、次の式により算定するものとする。

算定式 延滞に相当する金額（延滞金）×民法第404条所定の法定利率（延滞金利率）×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

第51条（本協定書に係る日割計算）

甲及び乙が本協定書に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

第52条（請求、通知等の様式その他）

- 1 本協定書に定める請求、通知、報告、是正、承認、催告、提出及び解除は、書面により行わなければならない。
- 2 本協定書の履行に関して甲と乙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。その後の改正を含む。）の定めに従う。
- 3 本協定書における期間の定めについては、本協定書に別段の定めがある場合を除き、民法及び商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含む。）の定めるところによる。

4 本協定書に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

第53条（信義誠実等の義務・疑義の決定）

- 1 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本協定書を履行しなければならない。
- 2 本協定書に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

第54条（修正・変更）

本協定書の条項は、甲及び乙の書面による合意によってのみ修正又は変更される。

第55条（準拠法）

本協定書は、日本国の法令に準拠するものとする。

第56条（裁判管轄）

本協定書に関する第1審の訴えの管轄は、東京地方裁判所とすることに合意する。

第57条（その他）

本協定書に記載のない事項又は検討すべき事項その他不測の事態が生じたときは、本協定書の趣旨に従い、甲乙間の協議により、信義誠実を旨として、これを処理するものとする。

上記の合意を証するため本協定書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

○年○月○日

甲 東京都目黒区大岡山二丁目12番1号
国立大学法人東京工業大学
契約担当役 事務局長 ●●

乙 住所（所在地）
商号又は名称
代表者名

別紙1 事業敷地の表示

別紙 A 定期借地権設定契約（案）

本協定書第15条に定める定期借地権設定契約の内容は、次のとおりとし、公正証書により締結する。

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●（以下「乙」という。）とは、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条の規定に基づく定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 （用語の定義）

本契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付事業協定書（以下「本協定書」という。）に定めるところによる。

第2条 （貸付財産等）

貸付財産は、本協定書別紙1に記載される事業敷地をいう。

第3条 （利用用途）

- 1 乙は、貸付財産を、本協定書第16条第1項に基づき甲に提出した貸付申請書に記載又は添付した利用用途、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び提案書に従った用途で利用し、甲の承認を得ずに変更してはならない。
- 2 乙は、貸付財産を次の各号に掲げる用途に利用してはならない。
 - (1) 甲の業務の遂行に支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (2) 甲の財産の管理上支障の生じるおそれがある方法での利用
 - (3) 甲の業務の公共性に鑑み、貸付財産の利用用途が以下に該当するおそれがある方法での利用
 - ① 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途に使用するものであること
 - ② 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途その他国立大学法人等の品位を損なうような用途に使用するものであること
 - ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとするものであること
 - (4) 上記のほか、その利用により公共性、公益性を損なうおそれがある用途に使用するものであること

第4条 （貸付期間）

貸付財産の貸付期間は、乙が本件施設の建設のため貸付財産の使用を開始する日を始期

とし、本契約締結日から50年が経過した日又は本契約若しくは本協定の終了日のいずれか早い日までを終期とする。

第5条 (定期借地権の設定等)

- 1 甲は、第2条に定める貸付財産を本協定書及び本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙はこれを賃借するものとし、定期借地権を設定する。
- 2 前項の定期借地権（以下「本件定期借地権」という。）は法第22条の定期借地権とする。借地権の種類は法第2条に規定される土地の賃借権とし、民法第601条に規定される賃貸借を行うものとする。
- 3 本件定期借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による期間の延長がなく、また、本件定期借地権は、法第24条に定める建物譲渡特約付借地権ではない。
- 4 本件定期借地権は、法第13条の規定による本件建物の買取りを請求することはできないものとし、法第4条ないし法第8条、法第13条及び法第18条並びに民法第619条の規定は適用しないものとする。

第6条 (特則)

乙は、貸付財産において、本協定書に基づいて本件施設を完成させ、本件施設を所有し職員宿舎を甲に貸し付け、民間施設を運営しなければならない。

第7条 (貸付料の適用期間及び改定)

- 1 本件定期借地権にかかる貸付料（年額）は、当該年度の事業敷地の固定資産税相当額とする。
- 2 前項に定める貸付料は、1か月より短い期間については日割り計算による。
- 3 第1項にかかわらず、社会経済情勢の変動等（固定資産税相当額の変更を含む。）その他理由により甲又は乙が、貸付料を著しく不相当と認めるときは、相手方に貸付料改定の申出ができるものとする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、本協定書の規定に従い職員宿舎部分の住戸を民間施設に変更した場合、貸付料は変更されるものとし、乙は、民間施設に変更した職員宿舎部分1㎡につき以下の算定式により算定された金額を定期借地権の貸付料に追加して甲に支払うものとする。

$$1\text{㎡あたりの定期借地権の貸付料の追加額（年額）} = 25,000,000\text{円（固定額）} / \text{職員宿舎部分の面積}$$

第8条 (貸付料の納付)

- 1 乙は、貸付料を甲の発行する請求書により、請求書発行日から3か月以内一括で納付

しなければならない。

- 2 乙は、前項に基づく貸付料の納付に当たっては、甲の指定する銀行口座へ振り込む方法により支払うものとする。なお、振込手数料は借主の負担とする。
- 3 甲は、前条に定める甲の乙に対する貸付料債権と、甲乙間で締結される定期建物賃貸借契約及び駐車場転貸借契約に基づく乙の甲に対する家賃等債権を対当額により相殺することができる。

第9条 (貸付料の延滞金)

乙は、甲が定める納付期限までに、第7条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第21条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

第10条 (充当の順序等)

乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

第11条 (使用上の制限)

乙は、本件施設について、貸付期間中に本件施設が滅失又は毀損したことにより新たに建物の築造（以下「再建築」という。）をしようとするとき、又は増改築等による変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に再建築又は増改築等をしようとする理由及び当該再建築又は増改築等の計画を記載した再建築・増改築等承認申請書及び甲が別途指定する必要書類を添付の上、甲に申請し、甲の承認を得なければならない。

第12条 (財産保全義務)

- 1 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。
- 2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、甲は乙に対し、当該賠償額を求償することができる。
- 3 乙は、次に掲げる事項について嚴重な管理を行い、問題が発生したときは、速やかに甲に通知するものとする。
 - (1) 貸付財産の隣地地権者との境界にかかる越境等
 - (2) 貸付財産地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄
 - (3) 前各号に掲げるもののほか、貸付財産の管理及び施設運営に重大な影響を及ぼしうるもの

第13条 (禁止事項)

- 1 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。
 - (1) 甲の事前の書面による承諾なく貸付財産を転貸しないこと。
 - (2) 甲の事前の書面による承諾なく本件定期借地権を譲渡しないこと。
 - (3) 貸付財産を提案書及び貸付申請書に定める用途（第3条による変更を含む。）以外に使用しないこと。
 - (4) その他本契約に定める義務等に違反する事項を行わないこと。
- 2 甲は、乙が前項各号に違反した場合には、第19条に従い違約金を徴収し、本契約を解除することができる。
- 3 第1項第1号の規定にかかわらず、乙は、本件施設の完成日の翌日以降、転貸承認申請書及び甲が別途指定する必要書類を添付の上、書面による甲の承認を受けたときは、第三者に本件施設を譲渡し、かつ本件定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行うことができる。なお、乙が、本件施設の譲受人と建物譲渡契約及び定期転貸借契約を締結するに当たっては、当該各契約内容につき、甲の事前の承認を経なければならない。ただし、乙が、提案書の記載に基づき、提案書に記載された第三者に本件施設を譲渡し、かつ本件定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行う場合を除く。
- 4 第1項第3号の規定にかかわらず、乙は、利用用途変更承認申請書及び甲が別途指定する必要書類を添付の上、書面による甲の承認を受けたときは、貸付財産の利用用途の変更を行うことができる。

第14条（民間施設の第三者に対する貸付）

乙は、民間施設を第三者に貸し付ける場合には、当該貸付を行う相手方との契約において、次に掲げる事項を定めなければならない。

- (1) 当該第三者の利用等により、本契約における貸付条件の適切な履行が妨げられないよう乙において責任を持つこと。
- (2) 当該第三者による本契約違反が確認された場合には、乙は甲に速やかに通知の上、乙の責任において、違反の是正のための措置をとること。

第15条（実地調査等）

- 1 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 甲は、提案書に従った貸付財産及び本件施設の運営状況等を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができ、乙はこれに協力するものとする。
- 3 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはなら

ない。

第16条（本契約の解除）

- 1 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、直ちにその是正を求めるものとし、乙が当該是正に応じない場合には、本協定書に定める違約金を徴収する旨を乙に通知して違約金を徴収するとともに、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、本協定書が解除された場合、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、第1項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第1項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

第17条（更地による返還）

- 1 乙は、本件定期借地権の終了時まで、あらかじめ返還の態様、解体業者及び工法等について甲と協議を行うものとし、貸付財産上に存する本件施設、立木竹及び工作物等を収去の上、貸付財産を更地（乙が建築又は設置した建物及び工作物並びに地下構造物の全てを撤去し、整地した状態をいう。以下同じ。）にし、甲に返還する。ただし、乙との協議を経て甲が指示した場合には、当該建築物等、立木竹及び工作物等の全部又は一部を収去せず、甲に無償譲渡するものとする。
- 2 乙は、本件定期借地権の終了時に更地による返還のために必要となる費用（解体費用を含むがこれに限られない。）を、提案書に基づき自らの負担で積み立て、これを適切に管理しなければならない。甲は、当該積み立て及び管理状況について、乙に対して、報告、説明又は資料の提出を求めることができるものとする。
- 3 乙は、前条の規定により本契約が解除された場合は、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産を更地にして返還するものとする。ただし、本協定書の定めに従い、本件施設（出来高を含む。）を甲又は甲の指定する第三者に取得させる場合は、この限りではない。
- 4 乙が第1項又は第3項に従い貸付財産を更地で甲に返還する義務を負担する場合で、これを履行しないときは、甲は貸付財産を更地とするために要する費用及び当該費用の請求のときから支払のときまでの期間に応じ第21条の算定式により算出した金額を乙に請求するものとする。
- 5 前項に定める金員は、第20条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 6 乙は、第1項に定める貸付財産の更地返還に際して、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

第18条 (貸付料等滞納時の強制執行)

乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

第19条 (違約金等)

- 1 乙は、本契約に関し、違約金を支払う義務が生じた場合には、本協定書第45条に定める金額を、甲に支払わなければならない。
- 2 前項の違約金は、本契約に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第20条 (損害賠償)

乙は、本契約に定める義務を履行しないため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。

第21条 (延滞金の算定)

本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式 延滞に相当する金額 (延滞金) × 民法第404条所定の法定利率 (延滞金利率) × (延滞金起算日から納付の日までの日数÷365)

第22条 (本契約に係る日割計算)

甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

第23条 (信義誠実等の義務・疑義の決定)

- 1 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 乙は、貸付財産を適正に使用するように留意しなければならない。
- 3 本契約に関して疑義があるときは、本協定書、本契約、認可基準及びその他甲乙間の一切の合意事項の趣旨を踏まえ、甲乙協議の上決定する。

第24条 (準拠法)

本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

第25条 (裁判管轄)

本契約に関する訴えの管轄は、東京地方裁判所とする。

第26条 (その他)

本契約に記載のない事項又は検討すべき事項その他不測の事態が生じたときは、本契約及び本協定書の趣旨に従い、甲乙間の協議により、信義誠実を旨として、これを処理す

るものとする。

○年○月○日

甲 東京都目黒区大岡山二丁目12番1号
国立大学法人東京工業大学
契約担当役 事務局長 ●●

乙 住所（所在地）
商号又は名称
代表者名

別紙 B 定期建物賃貸借契約（案）

貸付人●●（以下「甲」という。）と借受人国立大学法人東京工業大学（以下「乙」という。）とは、別紙に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）について、以下の条項により、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条に規定する定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 （用語の定義）

本契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付事業協定書（以下「本協定書」という。）に定めるところによる。

第2条 （貸付財産等）

貸付財産は、別紙に記載される本物件をいう。

第3条 （賃貸借期間）

- 1 本契約の賃貸借契約期間は、●年●月●日から●年●月●日までとする。
- 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。
- 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、期間の満了により賃貸借が終了する旨を書面によって通知するものとする。
- 4 甲は、前項に規定する通知をしなければ、賃貸借の終了を乙に主張することができず、乙は、第1項に規定する期間の満了後においても、本物件を引き続き賃借することができる。ただし、甲が通知期間の経過後乙に対し期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した日に賃貸借は終了する。

第4条 （使用目的）

乙は、甲と別段の合意がある場合を除き、本物件を職員その他大学関係者の居住用を目的として使用するものとする。

第5条 （賃借料等）

- 1 乙は、以下のとおり、賃借料及び共益費（以下「賃借料等」という。）を甲に支払うものとする。

賃借料・共益費		支払期限	支払方法	
賃借料	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで	振込、 口座 振替 又は 持参	振込先金融機関名：
共益費	円	当月分・翌月分を 毎月 日まで		預金：普通・当座 口座番号： 口座名義人： 振込手数料負担者：貸主・借主
敷金	なし			
附属施設使用料				
その他				

- 2 1か月に満たない期間の賃借料等は、日割り計算とする。
- 3 第1項の賃借料等は、租税その他の負担の増減、諸物価の上昇及び経済状況等の変動、近隣の比較から不相当となった場合は、甲乙協議の上改定できるものとする。
- 4 乙は、甲乙間で締結された令和●年●月●日付定期借地権設定契約に定める乙の甲に対する貸付料債権と、第1項に定める甲の乙に対する賃借料等債権を対当額により相殺することができる。

第6条 (延滞金)

本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式 延滞に相当する金額（延滞金）×民法第404条所定の法定利率（延滞金利率）×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

第7条 (反社会的勢力の排除)

乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本物件の全部又は一部につき、以下の各号に該当する者に賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

第8条 (契約期間中の修繕)

- 1 甲は、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。この場合の修繕に要する費用については、乙又は入居者の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
乙は、本物件内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 3 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

第9条 (通知・届出事項)

甲及び乙は、その本所在地・名称等の重要な変更があった場合は、直ちにその旨を書面により通知するものとする。

第10条 (禁止事項)

- 1 乙は、自ら及び入居者をして、本物件の全部又は一部について賃借権の譲渡・転貸又は使用貸借等をし、入居者以外の第三者に使用させないものとする。
- 2 甲及び乙は、相手方の事前の書面による承諾がない限り、本契約に基づく債権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供しないものとする。
- 3 甲及び乙は、相手方の事前の書面による承諾がない限り、本契約に基づく債務を第三者に引き受けさせないものとする。
- 4 乙は、自ら及び入居者は、甲の事前の書面による承諾を得ずして、本物件の増築・改築・改造若しくは室内の修理・塗り替え・工作を伴う模様替え、本物件敷地内における工作物の設置等を行わないものとする。

第11条 (制限・指導事項等)

甲は、要求水準書に従って、入居者に対し、本物件の利用方法を説明・指導するものとする。

第12条 (本契約の解除)

- 1 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、通知催告の上本契約を解除することができる。
 - 一 賃借料の支払を2回以上怠ったとき。
 - 二 解散、整理、破産手続開始の申立て、民事再生手続開始、その他これに類する申立てがあったとき。

- 三 本契約第10条に違反したとき。
- 四 その他、乙が本契約に規定する乙の義務を怠ったとき。
- 2 乙は、本物件の全部又は一部が使用できないときその他甲が本契約に規定する甲の義務を怠ったときは、通知催告の上、本契約を解除することができる。
- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せず、本契約を解除することができる。
 - 一 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合。
 - 二 乙が第7条に規定する義務に違反した場合。
- 4 乙は、本協定書が解除された場合、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

第13条 (解約の申出)

- 1 甲及び乙は、第3条の賃貸借契約期間内の解約申入れはできないものとする。ただし、経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない事情があるときは甲乙協議の上本契約を解約することができるものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し、本協定書の規定に従って、本物件の借受戸数（本物件の範囲）の見直しを申し入れることができる。

第14条 (明渡し、原状回復)

- 1 乙は、本契約の全部又は一部が終了したとき（前条第2項に基づく本物件の借受戸数の見直しを含む。）は、速やかに本物件を明け渡すものとする。なお、本契約の期間満了による終了の場合、乙は、本物件の原状回復を行う必要はなく、本契約の全部又は一部が本契約の期間満了前に終了した場合、乙の故意・過失による本物件の原状回復は乙の責において行うものとする。
- 2 乙の責に基づき実施する原状回復工事は、別段の合意のある場合を除き、甲の指定する業者に依頼して行うものとする。
- 3 乙は、甲の承諾を得てなした造作等であっても原状に回復する義務を負い、同造作物等を甲に対して買取り請求をすることはできない。
- 4 乙が、本契約終了にもかかわらずその所有物を残置した場合には、これに対する所有権を放棄したものとみなし、この場合、甲は前記所有物を処分することができ、処分に要した合理的な範囲の諸費用を乙に対して請求することができる。

第15条 (物件への立入り)

- 1 甲は、本物件の防火、保全その他本物件の管理上必要があるときは、あらかじめ乙及び入居者の承諾を得て本物件内に立ち入ることができるものとする。
- 2 甲は、防災、防犯、救護その他、緊急を要する場合は、あらかじめ乙及び入居者の承諾を得ることなく本物件内に立ち入ることができるものとし、この場合、甲は後

日その旨を乙及び入居者に通知するものとする。

第16条（善管注意義務と損害賠償）

乙の入居者、代理人、請負人その他関係者が、故意又は過失により、本物件の使用に関し、甲又は第三者に損害を与えた場合、乙は、その損害を賠償するものとする。

第17条（協議）

甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び各条項の解釈について疑義が生じた場合は、関係法令並びに慣行に従い誠意をもって協議し解決するものとする。

第18条（紛争等の解決方法）

当事者は、本契約に関し、訴訟、調停を提起する場合、東京地方裁判所を第1審の専属管轄裁判所とすることに合意をする。

第19条（特約条項）

乙は、本物件内の家財に対する賠償責任特約付の住宅総合保険に加入するものとし、本契約を更新する際も同様とする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名・押印の上各1通を保有する。

賃貸人(甲) 住所
氏名

賃借人(乙) 住所 東京都目黒区大岡山2-12-1
氏名 国立大学法人 東京工業大学
契約担当役 事務局長 ●●

別紙

本物件

別紙C 駐車場敷地転貸借契約（案）

貸付人●●（以下「甲」という。）と借受人国立大学法人東京工業大学（以下「乙」という。）とは、別紙に記載する転貸借の目的物（以下「本件駐車場」という。）について、以下の条項により、駐車場転貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条 （用語の定義）

本契約において用いる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、甲乙間で締結された●年●月●日付事業協定書（以下「本協定書」という。）に定めるところによる。

第2条 （貸付財産）

貸付財産は、別紙に記載される駐車場の専有部分（本件駐車場）をいう。

第3条 （賃貸借期間）

- 1 本契約の転貸借契約期間は、●年●月●日から●年●月●日（定期建物賃貸借契約の終了日と同日）までとする。
- 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。

第4条 （使用目的）

乙は、甲と別段の合意がある場合を除き、本件駐車場を職員その他大学関係者の駐車場として使用するものとする。

第5条 （転借料）

- 1 乙は、転借料（〔年額／月額〕●円）を、●●までに別途甲が指定する銀行口座に振り込む方法にて甲に支払うものとする。なお、振込みに要する手数料は乙の負担とする。
- 2 1か月に満たない期間の転借料は、日割り計算とする。
- 3 第1項の転借料は、租税その他の負担の増減、諸物価の上昇及び経済状況等の変動、近隣の比較から不相当となった場合は、甲乙協議の上改定できるものとする。
- 4 乙は、甲乙間で締結された令和●年●月●日付定期借地権設定契約に定める乙の甲に対する貸付料債権と、第1項に定める甲の乙に対する転借料債権を対当額により相殺することができる。

第6条 （延滞金）

本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式 延滞に相当する金額（延滞金）×民法第404条所定の法定利率（延滞金利率）×
（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

第7条 （反社会的勢力の排除）

乙は、甲の承諾の有無にかかわらず、本件駐車場の全部又は一部につき、以下の各号に該当する者に転借権を譲渡し、又は再転貸してはならない。

- 一 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 二 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
- 四 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

第8条 （契約期間中の修繕）

- 1 甲は、乙が本件駐車場を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合の修繕に要する費用については、乙（乙が本件駐車場を利用させる大学職員等（以下「利用者」という。）を含む。以下本条において同じ。）の責めに帰すべき事由により必要となったものは乙が負担し、その他のものは甲が負担するものとする。
- 2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。
- 3 乙は、本件駐車場内に修繕を要する箇所を発見したときは、甲にその旨を通知し修繕の必要について協議するものとする。
- 4 前項の規定による通知が行われた場合において、修繕の必要が認められるにもかかわらず、甲が正当な理由なく修繕を実施しないときは、乙は自ら修繕を行うことができる。この場合の修繕に要する費用については、第1項に準ずるものとする。

第9条 （通知・届出事項）

甲及び乙は、その本所在地・名称等の重要な変更があった場合は、直ちにその旨を書面により通知するものとする。

第10条 （禁止事項）

- 1 乙は、自ら及び利用者をして、本件駐車場の全部又は一部について転借権の譲渡・再転貸又は使用貸借等をし、利用者以外の第三者に使用させないものとする。
- 2 甲及び乙は、相手方の事前の書面による承諾がない限り、本契約に基づく債権を第三者に譲渡し、又は担保の用に供しないものとする。

- 3 甲及び乙は、相手方の事前の書面による承諾がない限り、本契約に基づく債務を第三者に引き受けさせないものとする。
- 4 乙は、自ら及び入居者は、甲の事前の書面による承諾を得ずして、本件駐車場内における工作物の設置等を行わないものとする。

第11条 (制限・指導事項等)

甲は、要求水準書に従って、入居者に対し、本件駐車場の利用方法を説明・指導するものとする。

第12条 (本契約の解除)

- 1 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、通知催告の上本契約を解除することができるものとする。
 - 一 転借料の支払を2回以上怠ったとき。
 - 二 解散、整理、破産手続開始の申立て、民事再生手続開始、その他これに類する申立てがあったとき。
 - 三 本契約第10条に違反したとき。
 - 四 その他、乙が本契約に規定する乙の義務を怠ったとき。
- 2 乙は、本件駐車場の全部又は一部が使用できないときその他甲が本契約に規定する甲の義務を怠ったときは、通知催告の上、本契約を解除することができる。
- 3 甲又は乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せず、本契約を解除することができる。
 - 一 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当した場合。
 - 二 乙が第7条に規定する義務に違反した場合。
- 4 乙は、本協定書が解除された場合、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

第13条 (解約の申出)

- 1 甲及び乙は、第3条の本契約期間内の解約申入れはできないものとする。ただし、経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない事情があるときは甲乙協議の上本契約を解約することができるものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、甲に対し、本協定書の規定に従って、本件駐車場の借受戸数（本件駐車場の範囲）の見直しを申し入れることができる。

第14条 (明渡し、原状回復)

- 1 乙は、本契約の全部又は一部が終了したとき（前条第2項に基づく本件駐車場の借受戸数の見直しを含む。）は、速やかに本件駐車場を明け渡すものとする。
- 2 乙が、本契約終了にもかかわらずその所有物を残置した場合には、これに対する所有権を放棄したものとみなし、この場合、甲は前記所有物を処分することができ、処分に要した合理的な範囲の諸費用を乙に対して請求することができる。

第15条 (善管注意義務と損害賠償)

乙、利用者、代理人、請負人その他関係者が、故意又は過失により、本件駐車場の使用に関し、甲又は第三者に損害を与えた場合、乙は、その損害を賠償するものとする。

第16条 (協議)

甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び各条項の解釈について疑義が生じた場合は、関係法令並びに慣行に従い誠意をもって協議し解決するものとする。

第17条 (紛争等の解決方法)

当事者は、本契約に関し、訴訟、調停を提起する場合、東京地方裁判所を第1審の専属的管轄裁判所とすることに合意をする。

本契約を証するため本書2通を作成し、甲・乙記名・押印の上各1通を保有する。

転貸人(甲) 住所
氏名

転借人(乙) 住所 東京都目黒区大岡山2-12-1
氏名 国立大学法人 東京工業大学
契約担当役 事務局長 ●●

別紙

本件駐車場

