

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）第10条の2第3項の規定により、「東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター施設整備事業」（以下「本事業」という。）に係る事業契約内容をここに公表する。

平成24年10月4日

国立大学法人東京大学 総長 濱田 純一

東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター施設整備事業

事業契約の内容の公表について

平成24年 10月4日

国立大学法人 東京大学

< 目 次 >

1. 公共施設等の名称及び立地	1
2. 選定事業者の称号又は名称	1
3. 契約期間	1
4. 契約金額	1
5. 公共施設等の整備等の内容	1
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	2
7. 契約終了時の措置に関する事項	7

1. 公共施設等の名称及び立地

東京大学（本郷）クリニカルリサーチセンター
東京都文京区本郷（東京大学本郷キャンパス内）

2. 選定事業者の称号又は名称

クリニカルリサーチセンターPFI株式会社

3. 契約期間

平成24年9月25日から平成45年3月31日

4. 契約金額

35,956,224,697円（税込み）

5. 公共施設等の整備等の内容

(1) A棟Ⅰ期

- ①構造種別：鉄筋コンクリート構造（一部、鉄骨造）基礎免震構造
- ②階数：地上9階／地下2階
- ③延べ面積：19,160.69 m²
- ④建築面積：2,005.68 m²
- ⑤建物高さ：42.40m（TP+16.50 から屋上目隠し壁天端）

(2) A棟Ⅱ期

- ①構造種別：鉄筋コンクリート構造（一部、鉄骨造）基礎免震構造
- ②階数：地上6階／地下1階
- ③延べ面積：15,903.66 m²
- ④建築面積：2,443.60 m²
- ⑤建物高さ：30.40m（TP+16.50 から屋上目隠し壁天端）

(3) B棟本棟

- ①構造種別：制震構造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造
- ②階数：地上13階／地下2階 塔屋2階
- ③延べ面積：34,400.01 m²
- ④建築面積：3,777.05 m²
- ⑤建物高さ：57.20m（TP+17.68 から屋上目隠し壁天端）

(4) B棟低層棟1

- ①構造種別：鉄筋コンクリート造
- ②階数：地上6階 塔屋1階
- ③延べ面積：2,579.00 m²
- ④建築面積：511.15 m²
- ⑤建物高さ：18.20m（TP+16.45 からパラペット天端）

(5) B棟低層棟2

- ①構造種別：鉄筋コンクリート造

- ②階 数： 地上5階/地下1階 塔屋1階
- ③延べ面積： 2,203.11㎡
- ④建築面積： 531.36㎡
- ⑤建物高さ： 19.40m (TP+19.48 から屋上目隠し壁天端)

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業契約書における以下の条項のとおりである。

(事業者の債務不履行)

第85条 事業期間中、次に掲げる場合、大学は、事業者に対して書面により通知した上で、本契約の全部又は一部を終了させることができる。

- (1) 事業者が、本事業の全部又は一部を放棄し、30日間以上に渡りその状態が継続したとき。
 - (2) 事業者が、破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続について事業者の取締役会でその申立を決議したとき、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
 - (3) 事業者が、業務報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
 - (4) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により本契約の目的を達することができないと大学が認めたとき。
 - (5) 第6条第1項に基づき大学と事業者が締結した土地使用貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由により同契約の期間の満了前に終了したとき。
- 2 第37条に基づく引渡し未了の対象施設が存在する場合において、対象施設のいずれかに次に掲げる状況が生じた場合は、大学は事業者に対して書面により通知した上で本契約の全部又はその一部を終了させることができる。
- (1) 事業者が、既存建物の解体工事、対象施設の設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても既存建物の解体工事、対象施設の設計又は建設工事に着手せず、大学が、事業者に対し、相当の期間を定めて催告しても、事業者から大学に対し、当該遅延について合理的な説明がないとき。
 - (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、対象施設の引渡し予定日から30日が経過しても各施設の引渡しができないとき、又は見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。
 - (3) 事業者の責めに帰すべき事由により、対象施設について引渡日の翌日から30日を経過しても維持管理業務を開始できないとき、又はその見込みが明らかに存在しないと大学が認めたとき。
- 3 前2項に規定する場合の他、大学は別紙14に従い、本契約を終了させることができる。

(事業者の附帯事業に関する債務不履行)

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

- (1) 事業者が、附帯事業を放棄し、30日間以上に渡りその状態が継続したとき。
- (2) 事業者が、附帯事業の計画書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (3) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約に違反し、その違反により附帯事業の目的を達することができないと大学が認めたとき。
- (4) 第74条に基づき大学と事業者が締結した賃貸借契約が事業者の責めに帰すべき事由により期間満了前に終了したとき。

(大学の債務不履行)

第87条 大学が本契約に基づいて履行すべきサービス購入費その他の金銭の支払を遅延した

場合、当該支払うべき金額につき、遅延損害金の支払日における東京大学工事請負契約要領別記第1号工事請負契約基準第40第3項に規定する率を適用して計算した額を事業者に対し遅延損害金として支払う。

- 2 大学が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による通知の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約を解除することができる。
- 3 大学が本契約上の附帯事業に関する重要な義務に違反し、かつ、事業者による通知の後60日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本契約のうち附帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

(大学による任意解除)

第88条 大学は、事業者に対して、本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他大学が必要と認める場合には、180日以上前に事業者に通知を行うことにより、本契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 大学は、事業者に対して、附帯事業を継続する必要がなくなった場合又はその他大学が必要と認める場合には、180日以上前に通知を行うことにより、本契約のうち附帯事業に関する部分の一部又は全部を解除することができる。

(引渡前の解除の効力)

第89条 第87条第2項、第88条第1項、第101条第1項又は第105条第1項の規定により本契約が解除された場合で、各施設のうち第37条の引渡し前の施設がある場合、大学は自己の責任及び費用により当該施設の出来高部分（解体工事並びに設計図書の出来高部分を含む。以下同じ。）を検査の上、当該検査に合格した部分（以下「合格部分」という。）を事業者より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、大学は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ事業者に通知の上、出来高部分を最小限度破壊して検査することができる。

- 2 第87条第2項又は第88条第1項の規定に基づき本契約が解除された場合において、大学が第1項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、大学は、合格部分の対価及び第94条第4項に規定する賠償額の総額を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより事業者に対して支払う。
- 3 第101条第1項又は第105条第1項の規定により本契約が解除された場合において、大学が第1項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、大学は、合格部分の対価を、支払日までの利息を付し、一括又は分割払いにより、事業者に対して支払う。また、大学は、事業者が本契約に基づく業務を終了させるために要する費用を事業者に対して支払うものとする。
- 4 第1項の規定にかかわらず、大学は、建設工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断したときは、合格部分の買取りを行わず、事業者に対して本件土地の原状回復を請求することができ、事業者はこれに従わなければならない。この場合、大学がその費用を負担するものとする（但し、第101条第1項又は第105条第1項によるものであるときは、それぞれ別紙9及び別紙15により大学が負担すべき範囲に限る）。
- 5 前項の場合において、事業者は正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、大学は、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、本契約の解除が第101条第1項又は第105条第1項によるものであるときは、それぞれ別紙9及び別紙15に従って、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、大学の処分について異議を申し出ることができない。
- 6 第1項の場合において、各施設のうち、第37条に基づく引渡し後の対象施設もある場合には、引渡後の対象施設については第91条の規定を準用するものとする。

(引渡前の解除の効力—事業者の帰責の場合)

第90条 第85条各項の規定により本契約が解除された場合で、大学が出来高部分を利用す

る場合には、事業者の責任及び費用により当該施設の出来高部分を検査するものとし、大学は合格部分を事業者より買い受け、その引渡しを受けることができる。なお、第85条各項の規定により本契約が解除された場合で、大学が出来高部分を買取らない旨決定した場合、事業者はその費用により本件土地の原状回復を行うものとする。

- 2 大学が前項の規定より合格部分の引渡しを受けたときは、大学は、合格部分の対価支払債務と事業者の第94条第1項の規定による違約金支払債務及びその他事業者の大学に対する債務とを対当額で相殺することができる。この場合において、大学は、相殺後の残額を、支払日までの利息を付し、本契約の解除前の支払スケジュールに従って支払うものとする。
- 3 第1項後段の場合において、事業者は正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、大学は、事業者に代わり原状回復を行うことができるものとし、これに要した費用を事業者に求償することができる。この場合、事業者は、大学の処分について異議を申し出ることができない。
- 4 第1項の場合において、各施設のうち、第37条に基づく引渡し後の対象施設もある場合には、引渡後の対象施設については第91条の規定を準用するものとする。

(引渡後の解除の効力)

第91条 本施設全ての引渡後に第85条各項、第87条第2項、第88条第1項、第101条第1項又は第105条第1項の規定により本契約が解除された場合、本施設の係る部分について、本契約は、将来に向かって終了するものとし、大学は、本施設の所有権を引き続き保有するものとする。

- 2 業務終了時の取扱いについては、第82条第1項を準用する。
- 3 大学は、第1項に掲げる規定により本契約が解除された日から15日以内に本施設の現況を検査するものとし、当該検査により、本施設に事業者の責めに帰すべき事由による損傷等（但し、通常の劣化、損傷等を除く。以下、本条で同じ。）があると認めるときは、大学は、事業者に対してその修繕、補修等を求めることができる。この場合において、事業者は、必要な修繕、補修等を実施した後、速やかにその旨を大学に通知しなければならないこととし、大学は、当該通知の受領後10日以内に当該修繕、補修等の完了の検査を行わなければならない。
- 4 事業者は、前項の手続終了後速やかに維持管理業務及び運營業務を大学又は大学の指定する者に引き継ぐものとする。
- 5 第85条各項の規定により本契約が解除され、前項の規定に従い大学又は大学の指定する者が維持管理業務及び運營業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、大学は、施設整備費相当額の残額を、解除前のスケジュールに従って支払う。但し、事業者の責めに帰すべき事由により本施設が損傷しており、全壊又は損傷がひどく修繕を施しても利用が困難と客観的に判断され、かつ、大学の被る損害額が施設整備費部分の支払残額を上回る場合には、大学は、施設整備費相当額の残額の支払期限が到来したものとみなして、かかる施設整備費相当額の残額と当該損害額を相殺することにより、施設整備費相当額の残額の支払義務を免れることができるものとし、なお損害があるときは、その賠償を請求できるものとする。
- 6 第87条第2項又は第88条第1項の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い、大学又は大学の指定する者が維持管理業務及び運營業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、大学は、施設整備費相当額の残額を解除前のスケジュールに従って事業者を支払うとともに、第94条第4項に規定する損害額の総額を事業者に対し支払うものとする。
- 7 第101条第1項又は第105条第1項の規定により本契約が解除され、第4項の規定に従い大学又は大学の指定する者が維持管理業務及び運營業務の引継ぎを受けた場合（但し、事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、大学は、施設整備費相当額の支払残額を解除前のスケジュールに従って

事業者を支払うものとする。

(附帯事業及びレンタルラボC及びの解除等)

第92条 附帯事業のいずれか又はレンタルラボCの運営関連業務に関し、市場環境の変化(不可抗力又は法令変更による場合も含む。)、大学を取り巻く状況の変化などから見て、事業者が、合理的努力を尽くしても採算性を確保することが困難となった場合、事業者は、大学に対して書面により通知した上で、当該業務に係る業務の継続の是非又は条件の変更に関する協議を申し入れることができるものとし(なお、レンタルラボCの運営関連業務については、レンタルラボCの一部のレンタルラボBへの変更を提案することもできるものとする)、協議が整った場合、当該部分の契約を終了し、又は条件が変更されるものとする。

(レンタルラボCの運營業務及び附帯事業の解除の効力)

第93条 レンタルラボCの運營業務又は福利厚生部分附帯事業が解除された場合、事業者は、本施設の当該部分を原状回復の上で大学に明け渡さなければならない。但し、レンタルラボC運營業務において、解除時に入居者が存する室についてはこの限りではない。本項の場合において、レンタルラボCの運営又は附帯事業の終了が第87条第2項、同条第3項又は第88条の規定によるものであるときは、大学がその費用を負担するものとする。

2 第86条の規定に基づき、福利厚生部分附帯事業が解除された場合、事業者は大学に対して、違約金として、大学の指定する期限までに、別紙12の賃貸借契約で定められた賃料の2年分を支払わなくてはならない。

3 第67条に基づき締結されるレンタルラボCの運営委託契約書が、事業者の責めに帰すべき事由により解除された場合、事業者は大学に対して、違約金として、大学の指定する期限までに、同契約で定められた賃料の2年分を支払わなくてはならない。

4 第1項の規定は、サービス施設部分附帯事業に準用する。

(違約金等)

第94条 第85条各項の規定により本契約の全部又は一部が解除された場合、事業者は、次の各号に定める額の総額を違約金として大学の指定する期限までに支払わなければならない。

(1) 各施設のうち、解除時点で第37条による大学への引渡しを経ていない施設については、当該施設の施設整備費相当額(但し、本項において、金利支払額を含まず、消費税を含むものとする。)の100分の10に相当する額。

(2) 各施設のうち、解除時点で第37条による大学への引渡しを経ている施設については、年間の維持管理費相当額及び運営費相当額(但し、本項においては、いずれも消費税を含むものとする。)の100分の10に相当する額。

2 前項第1号の場合において、大学は、受領した履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当することができるものとする。

3 第1項の場合において事業者は、解除に起因して大学が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を大学の請求に基づき、支払わなければならない。

4 第87条第2項又は第88条第1項の規定により、本契約が解除された場合、事業者は、大学に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。

5 第105条の規定により本契約が解除された場合、大学は、別紙9に規定する負担割合に従って、事業に対して、事業者が本契約に基づく業務(但し、附帯事業を除く。)の履行を終了するために必要な費用を負担する。

6 第101条の規定により本契約が解除された場合、事業者が本契約に基づく業務(但し、附帯事業を除く。)の履行を終了するために必要な費用は別紙15の追加費用とみなし、解除の原因となった法令変更の法令の性質により、別紙15に定めるところに従って、大学及び事業者が負担する。

(保全義務)

第95条 事業者は、第89条第1項又は第90条第1項の規定に定める合格部分の引渡し、第91条第4項に定める本施設の維持管理業務及び運営業務の引継ぎの完了のときまで、本施設の出来高部分又は本施設について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第96条 事業者は、第89条第1項又は第90条第1項の規定による合格部分の引渡し又は第91条第4項の規定による本施設の維持管理業務及び運営業務の引継ぎの完了と同時に、設計図書、完成図書（本契約が本施設の引渡し前に解除された場合にあっては、図面等は、事業者が既に作成を完了しているものに限る。）等本施設の建設に係る書類その他本施設の設計・建設、維持管理及び運営に必要な一切の書類を大学に引き渡さなければならないこととする。

- 2 大学は、前項の規定により引渡しを受けた書類について、本施設の設計・建設、維持管理及び運営のために無償で自由な使用（複製、頒布、改変及び翻訳を含む。次項において同じ。）に供することができるものとする。
- 3 前項の場合において、事業者は、大学による書類の自由な使用が第三者の著作権及び著作人格権を侵害しないよう必要な措置をとらなければならない。

(通知の付与)

第99条 本契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本施設が設計図書に従って建設若しくは整備することができなくなった場合、本施設について本契約及び要求水準書で提示された条件に従って維持管理業務又は運営業務を行うことができなくなった場合又は本契約の履行のための費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに大学に対して通知しなければならない。

- 2 大学及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務が適用法令に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用法令に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。但し、大学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に努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第100条 大学が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに本施設の設計、供用開始日、本契約、要求水準書、設計図書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、法令変更の公布日から120日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、大学が法令変更に対する対応方法を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙15に記載する負担割合によるものとする。

(法令変更による契約の終了)

第101条 本契約の締結後における法令変更により、大学が本事業の継続が困難と判断した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、大学は事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を終了することができる。

- 2 本契約の締結後における法令変更により、大学が附帯事業の継続が困難と判断した場合又は附帯事業履行のために多大な費用を要すると判断した場合、大学は事業者と協議の上、本契約のうち附帯事業に関する部分の全部又は一部を終了することができる。

(通知の付与)

第102条 本契約の締結日の後に不可抗力により、本施設を本契約、入札説明書等、要求水準書、提案書及び設計図書に従って建設し若しくは整備することができなくなった場合、本

施設について本契約及び要求水準書で提示された条件に従って維持管理業務又は運営業務を行うことができなくなった場合、又は本契約の履行のために費用が増加すると判断した場合、事業者はその内容の詳細を記載した書面により直ちに大学に対して通知しなければならない。

- 2 大学及び事業者は、前項の通知がなされた時点以降において、本契約に基づく自己の義務が不可抗力により履行不能となった場合、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。但し、大学及び事業者は、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第103条 大学が事業者から、前条第1項の通知を受領した場合、本契約に別段の定めがある場合を除き、大学及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに本施設の設計、供用開始日、本契約、要求水準書の変更及び追加費用の負担について協議しなければならない。

- 2 前項の協議にかかわらず、不可抗力が生じた日から60日以内に本契約等の変更及び追加費用の負担についての合意が成立しない場合、大学が不可抗力に対する対応方法を事業者に通知し、事業者はこれに従い本事業を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙9に記載する負担割合によるものとする。

(不可抗力への対応)

第104条 不可抗力により本契約の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は不可抗力により本施設への重大な損害が発生した場合、事業者は当該不可抗力の影響を早期に除去すべく、要求水準書に従った対応を行うものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第105条 不可抗力の発生により、大学が本事業の継続が困難と判断した場合又は本契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、大学は事業者と協議の上、本契約の全部又は一部を終了することができる。

- 2 事業者は、不可抗力により附帯事業の全部又は大部分が実施不能となり、再開の目途が立たないか又は再開に多大な費用を要する場合、本契約のうち附帯事業に関する部分のみ解除することができる。

7. 契約終了時の措置に関する事項

事業契約書における以下の条項のとおりである。

(契約終了時の事務)

第82条 事業期間の満了に当たり、事業者は、維持管理業務及び運営業務を終了し、自己又は事業者から維持管理業務及び運営業務の委託を受けてこれを実施する者（下請人等を含む。）の所有又は管理する物品等を、自己の責任及び費用において、速やかに取片付け、又は撤去するものとする。

- 2 事業者は、契約終了に当たっては、大学に対して、要求水準書記載の業務その他それに付随する業務のために本施設を大学が継続使用できるよう本施設の維持管理業務及び運営業務に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理・運営業務に関する操作要領、申し送り事項、その他の資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行う。
- 3 事業者は、契約終了に当たって、大学に対し、レンタルラボC部分の賃貸借契約に関する賃貸借契約書その他一切の書類を引き渡すものとする。

(附帯事業の終了時の事務)

第83条 事業期間が満了したときは、事業者は、福利厚生部分及びサービス施設部分につい

て、前条第1項に従い物品等を撤去し、使用開始時の通常内装の状態に復した上で、大学に返還しなければならない。但し、大学の承諾を得たものにあつてはこの限りでない。また、事業者が附帯事業実施のために保有する物品等で大学の承諾を受けたものについては、事業期間満了時の現状にて大学に所有権を譲渡し、大学の指定する場所に残置することができる。

(契約期間満了時の検査)

第84条 大学は、本契約の期間満了に先立ち、本施設が要求水準書に示された水準（継続して使用することに支障がない程度の通常の劣化、損傷等を除く。）を満たしており、かつ同施設を継続して使用することに支障がないことを確認するため検査を実施するものとし、事業者は、当該検査に協力するものとする。

2 前項に規定する検査において、事業者が修繕又は補修等（以下、本項において「修繕等」という。）をすべき箇所が発見された場合、事業者は、大学からの請求があり次第速やかに当該箇所の修繕等を行い、大学の確認を受けなければならない。