

都有地活用による魅力的な移転先整備事業
(足立区江北地区)

契約条件書

令和 2 年 6 月
東京都都市整備局

※本契約条件書の内容については、事業予定者の具体的な提案内容に応じ、変更を行う予定である。また、本契約条件書は、事業予定者が民間法人グループの場合を想定したものであり、事業予定者が単独の民間法人の場合は、必要な修正を行う。

<目次>

第1 用語の定義	1
第2 契約の概要	3
別紙A 所有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）基本協定書 (案)	4
（基本協定の目的及び解釈）	4
（本事業の趣旨の尊重）	4
（本事業の概要等）	4
（本事業における事業者の役割）	4
（事業者の責任）	5
（代表法人及び事業者構成員の役割）	5
（租税公課の負担）	6
（事業用地）	6
（定期借地権設定契約の締結）	6
（事業用住宅及び関連施設の譲渡等）	6
（整備計画）	7
（地盤調査等）	7
（近隣対策）	7
（設計業務の実施）	7
（建設業務の実施）	8
（第三者に与える損害）	8
（運営維持管理計画）	8
（運営維持管理の実施）	8
（事業者の債務不履行による解除）	9
（都の債務不履行による解除）	10
（解除の効果）	10
（解除に関する合理的な措置）	10
（定期借地権設定契約の解除）	10
（損害賠償）	10
（違約金）	11
（不可抗力に関する通知の付与）	11

(不可抗力に関する協議及び追加費用の負担)	11
(不可抗力に基づく解除)	11
(協議解除の効果)	11
(法令変更に関する通知の付与)	12
(法令変更に関する協議及び追加費用の負担)	12
(法令変更に基づく解除)	12
(協議解除の効果)	12
(知的財産権)	12
(契約の地位の譲渡)	13
(通知等)	13
(秘密の保持)	13
(個人情報保護)	13
(共通事項)	14
(事業実施に係る事項)	14
(管轄裁判所)	14
(疑義についての協議)	14
別紙1 事業者構成員の役割	16
別紙2 事業用地	17
別紙3 移転対象地域等	18
別紙B 都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）定期借地権設定契約書（案）	19
(賃貸物件等)	19
(本事業の趣旨の尊重)	19
(使用の目的)	19
(賃貸借の期間)	19
(物件の引渡し)	20
(保証金の納付)	20
(保証金の返還)	20
(対抗要件の具備)	20
(賃料の支払)	20
(賃料の改定)	21
(延滞金)	21
(充当の順序)	21

(転貸の禁止等)	21
(賃借人の義務)	22
(土地の使用状況の変更)	22
(有益費等の請求権の放棄)	22
(住所等の変更の届出)	22
(調査協力義務)	22
(違約金)	22
(原状回復)	23
(損害賠償等)	24
(公正証書の作成及び強制執行の認諾)	24
(契約の費用)	24
(管轄裁判所)	24
(疑義の決定等)	24
(暴力団等排除に関する特約条項)	24
(その他特約事項)	24
別紙1 建物の概要	26
別紙2 物価変動率等による調整	27
別紙3 暴力団等排除に関する特約条項	28
別紙4 その他特約条項	29

都有地活用による魅力的な移転先整備事業 (足立区江北地区) 契約条件書

本契約条件書は、東京都都市整備局が行う都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）（以下「本事業」という。）の契約の条件に関する基本的事項を示したものである。

本事業においては、「第2 契約の概要」に示すとおり、東京都（以下「都」という。）及び事業予定者との間で基本協定を締結し、その後、基本協定に基づいた本事業の進行に従い、都は事業者と定期借地権設定契約を締結することを予定している。

基本協定及び定期借地権設定契約における基本事項は、本契約条件書に示すとおりとし、本契約条件書に記載のない事項については募集要項等及び事業者提案に記載の条件によるものとする。

第1 用語の定義

本契約条件書、基本協定書（別紙A）及び定期借地権設定契約書（別紙B）において使用する用語の意義は、次のとおりとする。

- 1 「完成予定日」とは、事業用住宅及び関連施設の完成予定日をいう。
- 2 「関連契約」とは、定期借地権設定契約その他都と事業者、事業者構成員とが本事業に関して締結した契約及び協定（基本協定を除く。）を総称したものをいう。
- 3 「建設期間」とは、事業用住宅及び関連施設の建築着工後完成までの期間を個別に指し、又は総称したものをいう。
- 4 「更地」とは、地上の構造物及び地下の構造物を撤去し、整地した状態をいう。
- 5 「事業期間」とは、基本協定締結日から事業用地における定期借地権設定契約の期間満了日までの期間をいう。
- 6 「事業予定者」とは、本事業を実施する予定の法人グループをいう。
- 7 「事業者」とは、都と基本協定を締結した法人グループをいう。
- 8 「事業者構成員」とは、事業者を構成する個々の法人をいう。
- 9 「事業者提案」とは、募集要項等及び基本協定の規定に従い、事業予定者が都に対して提出した本事業に関する提案の一切をいう。
- 10 「事業年度」とは、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間をいう。
- 11 「成果物」とは、基本協定の履行又は本事業の実施に関し、都以外の当事者が都に提出した文書、図面、写真、映像等の一切をいう。
- 12 「代表法人」とは、公募プロポーザル時に法人グループで参加した場合に定めた代表者をいう。
- 13 「建物所有者」とは、別紙A別紙1に建物所有者として記載される者をいう。
- 14 「定期借地権」とは、借地借家法第22条に定める借地権をいう。
- 15 「定期借地権設定契約」とは、「第2 契約の概要」の「2 定期借地権設定契約」及び別紙A第2章第9条に定める所定の内容を有する契約をいう。

- 16 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動その他通常予想を超えた自然的又は人為的な事象であって当事者の責めに帰すことができない事由をいう。
- 17 「物価変動率等」とは、別紙B別紙2に記載のいずれかの物価変動率等をいう。
- 18 「募集要項」とは、本事業に関連して都の配付した事業者募集要項をいう。
- 19 「募集要項等」とは、都の配付した事業者募集要項及びそれに関連する資料（別紙、添付資料及び配付資料）、質問に対する回答その他の資料をいう。
- 20 「事業用地」とは、別紙A別紙2に定める本事業の実施予定地をいう。
- 21 「移転対象者」とは、別紙A別紙3に定める本事業における移転の対象者をいう。
- 22 「事業用住宅」とは、事業者が事業用地に建設する移転対象者の移転先となる賃貸形式の集合住宅を総称したものをいう。
- 23 「事業用住宅及び関連施設」とは、事業用住宅を含め、事業者が事業用地に建設しようと提案する建築物及び共有空間を総称したものをいう。
- 24 「事業用住宅及び関連施設完成予定日」とは、定期借地権設定契約の締結日から事業用住宅への入居を開始させるまでの間において、事業者が事業者提案で定めた事業用住宅及び関連施設の完成予定日をいう。
- 25 上記に掲げるもののほか、基本協定書で使用する用語の意義は、募集要項等で使用する用語の例による。

第2 契約の概要

1 基本協定

(1) 当事者

基本協定に参加する当事者は、都及び事業予定者とする。

(2) 協定の目的

基本協定は、本事業における基本的合意事項について定めるとともに、事業者の役割、定期借地権設定契約の締結、事業用住宅及び関連施設の設計、建設、運営及び維持管理等の条件等を定める。

(3) 締結時期

●年●月を予定する。

(4) 協定期間

別段の定めがある場合を除き、基本協定締結日から事業用地における定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

(5) 基本協定書(案)

別紙Aの基本協定書(案)による。

2 定期借地権設定契約

(1) 当事者

定期借地権設定契約の当事者は、都及び建物所有者とする。

(2) 契約の目的

事業用地に、本事業を実施することを目的とし、定期借地権設定契約を締結する。

(3) 締結時期

事業用住宅及び関連施設の建築工事着工前とする。

(4) 契約期間

定期借地権設定契約締結時から50年間の期間に、事業者提案で示された事業用住宅及び関連施設の建設及び除却期間を加算した期間とする。

(5) 定期借地権設定契約書(案)

別紙Bの定期借地権設定契約書(案)による。

**別紙A 都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）
基本協定書(案)**

都及び事業予定者は、本事業の実施に関して、次のとおり合意し、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）基本協定」（以下「本協定」という。）を締結する。

第1章 総則

（基本協定の目的及び解釈）

- 第1条 本協定は、本事業における基本的合意事項について定めるとともに、事業者の役割、定期借地権設定契約の締結、事業用住宅及び関連施設の設計、建設、運営及び維持管理等の条件等を定めることを目的とする。
- 2 本協定で使用する用語の意義は、特段の定めがある場合を除くほか、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）契約条件書」で使用する用語の例による。
- 3 本協定における各条項の見出しは、参照の便宜のために付したものであり、本協定の各条項の解釈に影響を与えない。
- 4 都及び事業者は、今後、事業者提案の内容を具体化するため互いに協力するものとし、都又は事業者が事業内容について申入れを行った場合は、互いに誠実に協議に応じることとする。

（本事業の趣旨の尊重）

- 第2条 事業者は、本事業の目的がコミュニティを維持しながら権利者などの移転を促すことで木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）の改善を加速するものであることを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。

（本事業の概要等）

- 第3条 本事業は、事業者による土地の借受け、事業用住宅及び関連施設の設計業務、建設業務及び運営維持管理並びにこれらに付随する事業によって構成される。
- 2 事業者は、事業用地を借り受け、以下の取組を実施する。
- （1）木密地域に居住する者の移転先となる集合住宅の整備
- （2）前号で整備した住宅の事業期間内における継続的な管理・運営
- （3）移転元の土地等の買取りなど、木密地域からの移転を促進し、市街地の不燃化を加速する取組
- 3 本協定の期間は、基本協定締結日から定期借地権設定契約の期間満了日までとする。
- 4 第2項に示す木密地域は、別紙3に示す範囲とする。

（本事業における事業者の役割）

- 第4条 本事業において、事業者は、おおむね以下の役割を果たすものとする。詳細は、第11条以下に定める。
- （1）事業者は、都との間で本協定及び定期借地権設定契約を締結する。
- （2）事業者は、基本協定等に従って、自らの費用負担において、事業者提案に基づき、事業用住宅及び関連施設の設計、建設及び関連業務を行う。

- (3) 事業者は、事業用住宅及び関連施設完成予定日までに事業用住宅及び関連施設を完成させ、自らの責任及び費用負担において、完成検査を行い、都に完成検査の結果を提出する。
 - (4) 事業者は、事業用住宅及び関連施設完成後、基本協定等に従って、自らの費用負担において、事業者提案に基づき、適切に事業用住宅及び関連施設の運営及び維持管理を実施する。
 - (5) 事業者は、定期借地権設定契約開始日から定期借地権設定契約の期間満了日まで、貸付料を都に納付する。
 - (6) 事業者は、定期借地権を設定した事業用地における事業用住宅及び関連施設完成予定日より50年を経過した日から事業用住宅及び関連施設の除却作業に着手するものとし、同契約の期間満了日までに事業用地を更地とした上で都に返還する。
- 2 事業者は、協定期間中、本協定、定期借地権設定契約、事業者募集要項等及び事業者提案に従って、木造住宅密集地域からの移転を促進し、市街地の不燃化を加速する取組に資する方策を実施するとともに、その実施状況等について、年に1回以上、都に報告しなければならない。都は、必要に応じて事業者の実施状況等について公表することができる。
 - 3 前二項のほか、事業者は、本協定、定期借地権設定契約、事業者募集要項等及び事業者提案に従い、本事業を実施する。

また、本協定、定期借地権設定契約及び事業者募集要項等の内容に矛盾がある場合には、本協定、定期借地権設定契約、事業者募集要項等の順に、その内容が優先する。

なお、事業者提案の内容が、本協定、定期借地権設定契約及び事業者募集要項等と反する場合は、本協定、定期借地権設定契約及び事業者募集要項等の内容が優先されるが、事業者提案の内容が、本協定、定期借地権設定契約及び事業者募集要項等で示す要求水準を超えている場合には、その限りにおいて事業者提案の内容が優先される。

(事業者の責任)

- 第5条 事業者は、本協定に別段の定めがある場合を除き、本協定、事業者募集要項等及び事業者提案に従い、本事業を履行するために必要な一切の手段を自らの責任において定め、本事業を適正かつ確実に実施するとともに、本事業の実施に係る一切の責任を負う。
- 2 前項において、事業者は、都の責めに帰すべき事由による場合を除き、本協定上のいかなる責任をも免れない。
 - 3 事業者は、第三者の知的財産権の対象となっている設計、工事材料、施工方法等を使用する場合は、その使用に関して一切の責任を負う。
 - 4 本協定に別段の定めがある場合を除き、都の本事業に関する確認若しくは立会い又は事業者から都に対する報告、通知若しくは説明を理由として、事業者はいかなる本協定における事業者の責任をも免れず、当該確認若しくは立会い又は報告、通知若しくは説明を理由として、都は何ら責任を負担しない。
 - 5 事業者は、事業用住宅及び関連施設の移転対象者への賃借に当たっては、都及び足立区が何ら責任を負わない旨の趣旨を、募集時に当該移転対象者に対して示すこと。

(代表法人及び事業者構成員の役割)

- 第6条 事業者構成員が果たす役割は、別紙1に定めるとおりとする。
- 2 事業者構成員の代表法人は、前項に加えて、以下の役割を果たさなければならない。
 - (1) 事業者を代表して事業者構成員の取りまとめを行うとともに、前二条に定める事業者の役割及び責任について、各事業者構成員の担う範囲を整理し都に報告すること。

- (2) 事業用住宅及び関連施設の確実な完成に向けて、各事業者構成員が、前号により整理された役割及び責任を適切に果たすよう、最大限努力すること。
- (3) 事業用住宅及び関連施設の完成後も、事業の継続に向けて、各事業者構成員が、第1号により整理された役割及び責任を適切に果たすよう、最大限努力すること。
- (4) 事業者から都に対する通知、報告等は代表法人がこれを行うこと。

(租税公課の負担)

第7条 本協定及び本事業に関連して生じる租税公課は、本協定に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担する。

第2章 事業用地

(事業用地)

第8条 事業用地は、別紙2で示す足立区江北四丁目894番(面積776.99㎡)とする。

(定期借地権設定契約の締結)

第9条 都は、事業者との間で、本事業の実施を目的とし、事業用住宅及び関連施設の建築工事着工前までに、基本協定に記載の条件及び都と事業者との間の協議により決定された条件に従い、別紙Bの文案を踏まえて別途協議の上、定期借地権設定契約を締結して、事業用地を賃貸する。

2 定期借地権設定契約締結時における事業用地の賃料は、事業者提案に示された貸付料を基準に、定期借地権設定契約書別紙2に記載の物価変動率等による調整式により調整した金額とする。ただし、定期借地権設定契約締結時における事業用地の賃料が土地価格の変動等により、近隣の土地の地代又は賃料に比較して不相当となった場合には、都は事業者提案で示された賃料を物価変動による調整式によらず調整することができる。

3 事業者は、定期借地権設定契約に基づき賃借した事業用地につき、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による都の承諾を受けた時は、この限りでない。

(1) 事業用地を転貸し、又は事業用地の賃借権を譲渡しないこと。

(2) 事業用地の形質を変改しないこと。

(3) 事業用地を定期借地権設定契約に定める用途以外に使用しないこと。

4 事業者は、定期借地権設定契約に基づき賃借した事業用地に新たに建物を建築し、又は定期借地権設定契約に定める建物の増改築(再築を含む。)を行おうとするときは、あらかじめ書面による都の承諾を得なければならない。

5 定期借地権設定契約は、公正証書により作成するものとし、都及び事業者は、契約書の作成に必要な手続に協力しなければならない。契約書及び公正証書作成に要する費用は事業者の負担とする。

(事業用住宅及び関連施設の譲渡等)

第10条 事業者は、事業用住宅及び関連施設の運営開始後、第三者に事業用住宅及び関連施設の譲渡(一部譲渡を含む。)、担保設定その他の処分及び定期借地権設定契約に基づく定期借地権への担保設定その他の処分を行えない。ただし、あらかじめ書面による都の承諾を受けた場合はこの限りではない。

- 2 事業者が、運営開始後に前項に定める譲渡の承諾を求めた場合、都は合理的事由があり、かつ、事業用住宅及び関連施設の譲渡後も本協定で定めた本事業における事業者の役割及び本事業における事業者構成員の役割を果たすことが担保されると認めるときは、これを承諾することができる。
- 3 事業者は、前二項に基づき、都の承諾を得て事業用住宅及び関連施設を譲渡する場合には、譲受人に対し、事業者の基本協定上の地位を引き継ぐものとし、必要な基本協定の変更を行う。
- 4 事業者は、譲受人と建物譲渡契約を締結したときは、当該契約書の写しを都に提出しなければならない。

第3章 事業用住宅及び関連施設の設計・建設等

(整備計画)

- 第11条 都及び事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づき、協議の上、事業用住宅及び関連施設の整備計画を作成し、基本協定に添付する。
- 2 前項の事業用住宅及び関連施設に係る整備計画については、事業用住宅及び関連施設の設計を踏まえて、事業用住宅及び関連施設の工事着工までに、都及び事業者による協議の上、必要な見直しを行う。
 - 3 事業用住宅及び関連施設の工事着工以降に整備計画の変更が必要な場合、事業者は、都に事前に報告し、あらかじめ書面による都の承諾を得るものとする。

(地盤調査等)

- 第12条 事業者は、事業用住宅及び関連施設の建設のため、必要に応じて事業用地の地盤調査等を自己の責任及び費用において行う。
- 2 都は、前項の地盤調査等について、事前説明又は事後報告を求めることができる。
 - 3 事業用地が引き渡される前に、事業者が事業用住宅及び関連施設の施工に伴う各種調査等を行う場合は、事業者は、都に事前に連絡し、その承諾を得た上で行わなければならない。

(近隣対策)

- 第13条 事業者は、本事業の実施に当たっては、自己の責任及び費用において、近隣説明を行う。

(設計業務の実施)

- 第14条 事業者は、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画に従い、事業用住宅及び関連施設を設計する。
- 2 事業者は、事業者提案の内容に影響を与える設計変更を行う場合には、事前に都に変更内容を書面で報告し、都の確認を受けなければならない。
 - 3 事業者は、事業用住宅及び関連施設の設計業務に係る法令上必要とされる手続きを自らの責任及び費用負担において行わなければならない。
 - 4 事業者は、事業用住宅及び関連施設の設計業務の完了後、速やかに設計図書その他都が指定する資料を都に提出する。

(建設業務の実施)

第 15 条 事業者は、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画に従い、事業用住宅及び関連施設を建設する。

2 業務の開始において事業者は、近隣住民への説明並びに必要な許認可等の取得を、自らの責任及び費用負担において取得しておくこと。

(第三者に与える損害)

第 16 条 工事の施工により第三者に損害を与えた場合は、事業者が、法令に従い当該損害を賠償しなければならない。

第 4 章 事業用住宅及び関連施設の運営及び維持管理

(運営維持管理計画)

第 17 条 事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づき、都と協議の上、事業用住宅及び関連施設の運営維持管理計画を作成し、基本協定に添付する。

2 事業者は、事業用住宅及び関連施設の完成後、●年●月●日までに本協定、定期借地権設定契約、事業者募集要項等及び事業者提案、運営維持管理計画に基づき事業用住宅への入居を開始させるものとする。

3 事業用住宅及び関連施設の工事着工以降に運営維持管理計画の変更が必要な場合、事業者は、都に事前に報告し、あらかじめ書面による都の承諾を得るものとする。

(運営維持管理の実施)

第 18 条 事業者は、事業用住宅及び関連施設に係る運営維持管理計画に従って、善良なる管理者の注意義務をもって運営及び維持管理する。

2 事業用住宅及び関連施設の運営及び維持管理は、事業者が自己の責任及び費用において行う。

3 事業者は、事業年度ごとに事業用住宅及び関連施設の運営及び維持管理の状況を正確に反映した年間業務報告書を作成し、毎年度 5 月末日までに、都に対して提出する。

なお、年間業務報告書への記載事項は、都と事業者とが協議して定める。

4 事業者は、運営及び維持管理等の一部又は全部を委託している者及び事業者の会計事務その他法人としての事務を委託している者に、業務報告書の作成に協力させなければならない。

5 都は、前二項の業務報告書について、随時、調査し又は事業者から必要な説明を求めることができる。

この場合において、事業者は、これに協力しなければならない。

6 事業者は、都の事前の承諾がある場合を除き、基本協定において定められた用途以外の用に事業用住宅及び関連施設を供してはならない。

第5章 当事者の債務不履行

(事業者の債務不履行による解除)

第19条 事業者又は事業者構成員について次に掲げる事由が発生したときは、都は、本協定を催告することなく解除できる。ただし、事業者から、解除原因について帰責性のある事業者構成員の地位を他の事業者構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、かつ、当該事業者構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定めた事業者及び事業者構成員の債務の履行が可能であると都が判断した場合は、都は、本協定を解除せず、本協定上の当該事業者構成員の地位の移転を承諾するものとする。

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。
- (2) 事業者構成員のいずれかに係る破産、会社更生、民事再生、特別清算のいずれかの手続開始について申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、事業者の責めに帰すべき事由により、事業用住宅及び関連施設完成予定日から3月以内に完成しないとき又は完了する見込みがないと明らかに認められるとき。この場合において、事業用住宅及び関連施設の完成とは、事業者が都に提出した設計図書のとおり事業用住宅及び関連施設が施工され、都に完成を報告したことをいう。
- (4) 事業者が正当な理由なく、本事業を放棄したと認められるとき。
- (5) 事業者構成員のいずれかについて、手形取引停止処分がなされたとき。ただし、別紙1記載の役割の終了した事業者構成員は除く。
- (6) 正当な理由なく、事業用住宅及び関連施設の工事が30日以上中断されたとき。
- (7) 事業者又は事業者構成員のいずれかが暴力団（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項に規定する暴力団をいう。以下同じ。）となったとき。また、暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者又はそれらの者の統制下にある者が人事に関与することとなったとき。

2 次に掲げる事由が発生し、都が事業者に対し、60日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、なお治癒されない場合は、都は、本協定を解除することができる。ただし、事業者から、解除原因について帰責性のある事業者構成員の地位を他の事業者構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、かつ、当該事業者構成員又は当該第三者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定めた事業者及び事業者構成員の債務の履行が可能であると都が判断した場合は、都は、本協定を解除せず、本協定上の当該事業者構成員の地位の移転を承諾するものとする。

- (1) 事業者が、事業用住宅及び関連施設の工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なく、工事に着手しないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本協定に基づく事業者の義務を履行しないとき。
- (3) 都の承諾なく、事業者が事業用住宅及び関連施設を建設する事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は土地の形質を変更したとき。
- (4) 都の承諾なく、事業者が事業用地において、本協定に記載の条件に反して、新築及び増改築を行おうとするとき。
- (5) 都の承諾なく、事業者が事業用地を本協定に記載の条件に反して、賃借権を譲渡又は転貸したとき。
- (6) その他基本協定において、都の承諾を得ることとしている事項について、これを得なかったとき。

- 3 事業者構成員のいずれかに前二項各号に掲げる事由により不履行が生じ、都が本協定を解除できる場合において、前二項各号に定める事由により不履行が生じている事業者構成員（以下「不履行事業者構成員」という。）が本協定から脱退しようとするとき又は都が脱退を認めても本事業の継続に影響がないと認めるときは、都及び不履行事業者構成員以外の事業者構成員の合意により、不履行事業者構成員を本協定から脱退させることができる。
- 本協定から脱退する不履行事業者構成員は、脱退時以降、既に生じているものを除き、本協定上の権利を有せず、義務を負担しない。

（都の債務不履行による解除）

- 第 20 条 都の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となった場合（事業用地の使用収益がなし得なくなった場合を含む。）、事業者は、催告することなく本協定を解除することができる。
- 2 都が、その責めに帰すべき事由により本協定に基づく都の義務を履行しない場合（前項の場合を除く。）、事業者は、都に対し 60 日以上当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行った上で、本協定を解除することができる。
- 3 前二項に規定する解除権は、事業者が複数の者から構成される場合は、事業者構成員が全員でこれを行行使しなければならない。

（解除の効果）

- 第 21 条 都は、第 19 条の規定に基づき本協定を解除する場合は、事業者に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。
- 2 事業者は、前条の規定に基づく本協定を解除する場合は、都に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。
- 3 本協定が解除された場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。ただし、履行が完了している関連契約については、その効力は解除による影響を受けないものとする。

（解除に関する合理的な措置）

- 第 22 条 第 19 条第 1 項もしくは第 2 項の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、都は、本事業の目的が実質的に達成できるように、適当な第三者と本事業の実質的継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができる。

（定期借地権設定契約の解除）

- 第 23 条 定期借地権設定契約が同契約の規定に従い解除された場合、本協定は、全ての当事者との関係において終了する。ただし、履行が完了している規定については、その効力は解除による影響を受けないものとする。

第 6 章 損害賠償

（損害賠償）

- 第 24 条 本協定の当事者が基本協定に定める債務の履行に関して、本協定の他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を受けた場合は、その損害につき、当該当事者に対して、賠償

を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合は、その定めるところによる。

(違約金)

第25条 第19条第1項各号に掲げる事由が発生した場合又は同条第2項各号に掲げる事由が発生し、都が事業者に対し、60日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、なお治癒されない場合は、都は本協定を解除するか否かにかかわらず、違約金を事業者に請求することができる。

なお、同一の事由に起因して定期借地権設定契約に基づく違約金が発生している場合には、本項に基づく違約金は当該定期借地権設定契約に基づく違約金額を控除した金額とする。

2 都が請求できる違約金の範囲は、定期借地権設定契約締結前は、提案時における貸付料単価に基づく年額貸付料相当額を超えないものとし、当該契約締結後は、別段の定めがある場合を除き、事業者が都に支払う年額貸付料の総額を超えないものとする。

3 前項において、都が被った損害の額が前項で規定する違約金の額を超過する場合、都は、事業者に対して、係る超過額につき賠償を請求することができる。

4 第1項に規定する違約金は、前条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第7章 不可抗力

(不可抗力に関する通知の付与)

第26条 本協定締結日以降、不可抗力により、本協定、事業者募集要項等、及び事業者提案等に従い、本事業の遂行が困難となった場合、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに都に対して通知しなければならない。

(不可抗力に関する協議及び追加費用の負担)

第27条 事業者が前条に基づく通知を行った場合、本協定に別段の定めがある場合を除き、都及び事業者は、本事業の趣旨に反しない限度において、当該不可抗力に対応するために速やかに本協定、事業者募集要項等、事業者提案等(事業スケジュールの変更を含む。)を変更することができる。ただし、当該変更により追加費用が生じるときは、事業者が当該追加費用を負担するものとする。

(不可抗力に基づく解除)

第28条 本協定締結後に生じた不可抗力により、本事業の継続が不能となったとき又は本事業の継続に過分の費用を要するときは、都及び事業者は協議の上、本協定を解除することができる。

(協議解除の効果)

第29条 都及び事業者は、前条の規定に基づく解除により生じた損害及びその増加費用を相互に請求できない。

2 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。ただし、履行が完了している関連契約については、その効力は解除による影響を受けないものとする。

- 3 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、事業者は、自らの費用で事業用地を更地にして都に返還する。

第8章 法令変更

(法令変更に関する通知の付与)

- 第30条 本協定締結日以降、法令変更により、本協定、事業者募集要項等及び事業者提案等に従い、本事業の遂行が困難となった場合は、事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに都に対して通知しなければならない。

(法令変更に関する協議及び追加費用の負担)

- 第31条 事業者が前条の規定に基づく通知を行った場合は、本協定に別段の定めがある場合を除き、都及び事業者は、本事業の趣旨に反しない限度において、当該法令変更に対応するために速やかに本協定、事業者募集要項等及び事業者提案等（事業スケジュールの変更を含む。）を変更することができる。ただし、当該変更により追加費用が生じるときは、事業者が当該追加費用を負担するものとする。

(法令変更に基づく解除)

- 第32条 本協定締結後に行われた法令変更により、本事業の継続が不能となったとき又は本事業の継続に過分の費用を要するときは、都及び事業者は協議の上、本協定を解除することができる。

(協議解除の効果)

- 第33条 都及び事業者は、前条の規定に基づく解除により生じた損害及びその増加費用を相互に請求できない。
- 2 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する。ただし、履行が完了している関連契約については、その効力は解除による影響を受けないものとする。
 - 3 前条の規定に基づき本協定が解除された場合、事業者は、自らの費用で事業用地を更地にして都に返還する。

第9章 知的財産権

(知的財産権)

- 第34条 本事業に関連して、都が事業者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は、都に留保される。
- 2 本事業に関連して、事業者が都に対して提供した事業用住宅及び関連施設に係る成果物の知的財産権は、事業者に属する。
 - 3 都は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者が作成した事業用住宅及び関連施設に係る成果物を無償で利用できる。
 - 4 事業者は、都に対して、事業用住宅及び関連施設を写真、透視図、絵画その他の媒介により表現することについて、著作権等の無償利用を許諾する。

- 5 事業者は、都に対して、事業者の作成した事業用住宅及び関連施設に係る成果物及び事業用住宅及び関連施設の内容を、本事業の実施に必要な場合は、自由に公表することを許諾する。ただし、都は、公表しようとする資料に事業者のノウハウ、公知になっていない経営情報が含まれると認める場合は、事前に事業者の意見を聴くものとする。
- 6 第3項の規定に基づく無償利用及び前二項に基づく許諾は、本協定の期間終了後もなお効力を有する。

第10章 雑則

(契約の地位の譲渡)

第35条 都及び事業者は、本協定に別段の定めのある場合を除き、他の全ての者の事前の書面による承諾がない限り、本協定上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

(通知等)

第36条 本協定に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等（以下この項において「通知等」という。）は、書面により、本協定に記載された当事者（事業者については代表法人）の名称、所在地宛てになされるものとする。この場合において、通知等は、代表法人に対してなされたことをもって、事業者構成員全員に対してなされたものとみなす。

- 2 事業者構成員がその名称若しくは所在地を変更した場合又は代表者が交代した場合は、都に変更内容を通知しなければならない。この場合において、事業者構成員が当該通知を行わない場合には、事業構成員は、その不到達をもって都に対抗できない。

(秘密の保持)

第37条 都及び事業者は、本協定の内容、本協定に関する協議の内容及び本事業に関して本協定の相手方当事者から書面により提供を受けた情報であって当該提供の時点において秘密として管理されているものについて、本協定の相手方当事者の事前の承諾を得ずして第三者に開示せず、かつ、本協定の目的以外の目的には使用しない。ただし、都若しくは事業者が、司法手続若しくは法令等に基づき開示する場合又は都若しくは事業者がアドバイザーや本事業に融資等を行う金融機関等に対し、本協定と同等の秘密保持義務を課して開示する場合はこの限りでない。

- 2 前項の規定は、次のいずれかに該当する情報については適用しない。

- (1) 開示の時点で公知となっており、又は開示を受けた当事者による本協定上の義務違反によることなく公知となった情報
- (2) 開示の時点で開示を受けた当事者が既に保有していた情報
- (3) 開示を受けた当事者が、第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報
- (4) 本協定書

(個人情報保護)

第38条 事業者は、東京都個人情報の保護に関する条例（平成2年東京都条例第113号）を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(共通事項)

第 39 条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

- 2 本協定の履行に関して都及び事業者間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本協定に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本協定に基づく金銭債務の額は、円を最低額の単位として算定し、当該単位に満たない端数はこれを切り捨てる。
- 5 本協定の履行に関して都及び事業者間で用いる計量単位は、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）の定めによる。
- 6 本協定の履行に関する期間の定めについては、特別の定めがある場合を除き、民法（明治 29 年法律第 89 号）及び商法（明治 32 年法律第 48 号）の定めによる。
- 7 本協定の履行に関して、都及び事業者間で用いる時刻は日本標準時とする。
- 8 本協定で定める法令等が改正（本協定に定める規定に影響を及ぼす新たな法令等の制定を含む。）された場合は、当該改正された法令等が本協定に適用される。

(事業実施に係る事項)

第 40 条 都と事業者は、事業者による本事業の実施に関し、協議を行い、事業者募集要項等及び事業者提案の趣旨に反しない限りで合意することができる。この場合において、事業者は、本協定、定期借地権設定契約、事業者募集要項等及び事業者提案ほか、当該合意の内容に従い、本事業を実施しなければならない。

- 2 前項の規定に基づく合意は、書面によらなければその効力を生じない。
- 3 都は、事業者構成員の経営状況の確認のため、事業者構成員に対して財務諸表等その他必要な資料の提出を求めることができる。
- 4 事業者構成員は、前項の規定により、都から財務諸表等その他必要な資料の提出を求められたときは、これに応じなければならない。

(管轄裁判所)

第 41 条 本協定に起因する訴訟については、東京地方裁判所をもって第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義についての協議)

第 42 条 本協定の各条項等の解釈について疑義が生じたとき又は本協定に定めのない事項については、都と事業者が協議して、これを定める。

本協定締結の証として、本協定●通を作成し、各当事者記名押印の上、各々1通を保有する。

●年●月●日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都

代表者 東京都知事 小池 百合子 印

(所在地)

(名 称)

代表者 代表取締役 ● ● ● ● 印

(所在地)

(名 称)

代表者 代表取締役 ● ● ● ● 印

別紙1 事業者構成員の役割

事業者構成員の役割

(1) 建物所有者：【民間事業者名】

建物所有者は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い事業用住宅及び関連施設を所有する。

(2) 設計者：【民間事業者名】

設計者は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い事業用住宅及び関連施設の設計を行う。

(3) 工事請負人：【民間事業者名】

工事請負人は、事業者又は建物所有者の発注に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い事業用住宅及び関連施設を完成させる。

(4) 運営維持管理者：【民間事業者名】

運営維持管理者は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い事業用住宅及び関連施設の運営維持管理を行う。

(構成員の数と役割に応じて追記する。)

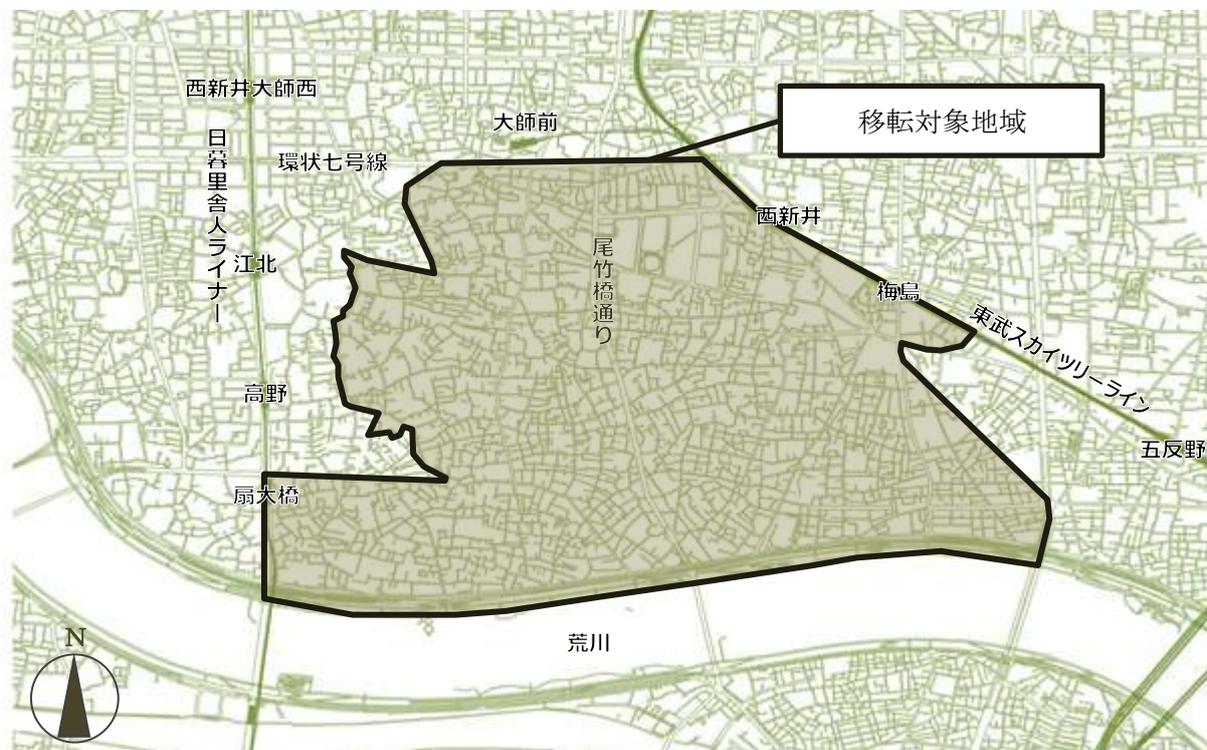
別紙 2 事業用地

※本協定の締結時に、事業用地の概要図を添付します。

別紙3 移転対象地域等

1 移転対象地域

(1) 本事業における、移転対象地域は次に示す範囲とする。



(2) 前記(1)に示す移転対象地域内では、防災都市づくり推進計画における木造住宅密集地域の改善を目的とし、次の事業地域等に指定され、防災都市づくりが実施されている。

- ・西新井駅西口一帯地域（整備地域）
- ・西新井駅西口周辺地区（不燃化特区）
- ・足立区中南部一帯地区（不燃化特区）

2 移転対象者

前記1(1)に示す地域にお住まいの方々のうち防災都市づくり推進計画に基づき都又は足立区が実施する道路や公園の整備、老朽木造住宅の除却や建替えなどに伴い移転を要する方、昭和56年5月31日以前に建築された建築物などの老朽建築物にお住まいの方のうち経済的理由などにより移転先の確保が困難な方、又は接道状況などにより現地での建替えが困難な方

**別紙B 都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）
定期借地権設定契約書（案）**

賃貸人東京都を甲とし、賃借人(●●●●)を乙とし、甲、乙及び事業者構成員である●●●●、●●●●及び●●●●が〔●〕年〔●〕月〔●〕日に締結した「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条に定める定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（賃貸物件等）

第1条 甲は乙に対し、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）に、定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所 在（ 地 番 ）	地 目	実測地積（㎡）
東京都足立区江北四丁目894番	宅地	776.99㎡

2 この土地の賃貸借（以下「本賃貸借」という。）については、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存続期間の延長はない。

また、乙は、法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできない。

3 本賃貸借については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

（本事業の趣旨の尊重）

第2条 事業者は、本事業の目的がコミュニティを維持しながら権利者などの移転を促すことで木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）の改善を加速するものであることを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。

（使用の目的）

第3条 乙は、この土地を、次項に定める建物の敷地として使用するものとする。

2 この土地に乙が所有する建物の種類、構造及び規模等は、別紙1のとおりとする。

3 乙は、この土地を借り受け、以下の取組を実施する。

- (1) 木密地域に居住する者の移転先となる集合住宅の整備
- (2) 前号で整備した住宅の事業期間内における継続的な管理・運営
- (3) 木密地域からの移転を促進し、市街地の不燃化を加速する取組

（賃貸借の期間）

第4条 本賃貸借の期間は、●年●月●日から●年●月●日までの●年間とする。

(物件の引渡し)

第5条 甲は、この土地を、前条に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとす
る。ただし、当該日において乙が第6条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保
証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

(保証金の納付)

第6条 乙は、保証金として、金 ●●円※を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）ま
でに、その発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。
※月の貸付料の30か月分を保証金として納付すること。

2 第10条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基
に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、
その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日ま
でに、その発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(保証金の返還)

第7条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき、又は第20条の規定によりこの契約が解除
されたときは、乙による第21条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認した
後に、保証金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有す
るときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引
いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第19条第1項に規定する違約金

(3) 第22条第2項に規定する遅延違約金

3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たな
いときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 保証金には利子を付さない。

5 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(対抗要件の具備)

第8条 乙は、第6条第1項に基づく保証金を甲に預託した後、定期借地権の登記をなすこと
ができる。この場合において、乙が登記具備を希望するときは、甲は、定期借地権の登記に
必要な書類を乙に交付するものとする。

2 前項の登記に要する費用（書類作成のための事務手数料を含む。）は、乙が負担する。

(賃料の支払)

第9条 乙は、別紙2(1)の計算式により、この土地の賃料として年額金 ●●円（月額●円）
を、毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所
において支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
4月分から6月分まで	円	5 月 末 日
7月分から9月分まで		8 月 末 日
10月分から12月分まで		11 月 末 日
1月分から3月分まで		2 月 末 日

2 前項の規定にかかわらず、●●年度の賃料は金 ●●円とし、乙は、その賃料を、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支 払 金 額	支 払 期 限
	円	年 月 末 日
		年 月 末 日
		年 月 末 日
		年 月 末 日

(賃料の改定)

第10条 甲は、前条第1項の賃料が土地価格の変動等により、又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは、将来に向かって、賃料を改定することができる。
2 定期的な賃料の改定方法は、別紙2に定めるところによる。

(延滞金)

第11条 乙は、第9条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(充当の順序)

第12条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第13条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を受けたときは、この限りでない。

- (1) 事業用地を転貸し、又は事業用地の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) 事業用地の形質を変改しないこと。

(3) 事業用地を定期借地権設定契約に定める用途以外に使用しないこと。

2 乙は、事業用住宅及び関連施設の運営開始後、第三者に事業用住宅及び関連施設の譲渡（一部譲渡を含む。）、担保設定その他の処分及び定期借地権設定契約に基づく定期借地権への担保設定その他の処分を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(賃借人の義務)

第 14 条 乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

3 乙は、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

4 乙は、この土地を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等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

5 甲がこの土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

6 乙は、この土地の使用に当たっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

(土地の使用状況の変更)

第 15 条 乙は、この土地に新たに建物を建築し、又は第 3 条第 2 項に定める建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、基本協定に基づき、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第 16 条 他に特段の定めがある場合を除き、乙は、この土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、甲に請求しないものとする。

(住所等の変更の届出)

第 17 条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては、所在地又は名称）に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(調査協力義務)

第 18 条 甲は、この土地について、随時、その使用状況を实地に調査することができる。この場合において、乙は、当該調査に協力しなければならない。

(違約金)

第 19 条 乙は、次条（第 3 項及び第 4 項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、第 9 条第 1 項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第 13 条又は第 14 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 9 条第 1 項の年額賃料の 3 倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第9条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第6条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
 - (2) 支払期限後3月以上賃料の支払いを怠ったとき。
 - (3) 第13条の規定に違反したとき。
 - (4) 第14条第4項の規定に違反したとき。
 - (5) 第15条の規定に違反したとき。
 - (6) 第19条第2項又は第3項の規定に違反したとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。
 - 3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき、この契約を解除することができる。この場合において、契約の解除に伴うこの土地の原状回復及びこの土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。
 - 4 乙から解約の申し出があった場合、甲が合理的事由があり、かつ、第3条でいう木密地域からの移転を促進し、市街地の不燃化を加速する取組を行うことなどにより、不燃化が達成されていると都が判断した場合において、甲はこれを承諾することができる。ただし、その場合において乙は施設運営期間満了日の1年前までに甲に対し書面で申し入れるものとする。

(原状回復)

第21条 乙は、前条第1項、第2項若しくは第4項の規定又は別紙3に定める事由によりこの契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了する場合においては満了日までに、自己の責任と負担で、この土地を更地（地上の構造物及び地下の構造物を撤去し、整地した状態をいう。以下同じ。）とした上で甲に返還する。ただし、乙による地中障害物の撤去前である場合等、甲がこの土地を更地にすることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。具体的な返還の方法、内容については、第3項の定めによるほか、この契約の終了時まで、甲及び乙の間で協議を行う。

なお、前条第1項、第2項若しくは第4項の規定に定める事由又は別紙3に定める事由によりこの契約を解除する場合においてかかる協議が調わない場合は、甲がその内容を定めるものとする。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、この土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、前項の場合において、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害が生じている場合には、乙は、甲の請求に応じその損害を賠償するものとする。
- 3 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、施設運営期間（定期借地権設定契約に基づき乙が最初に定期借地権設定契約を締結する事業用地における建物の完成予

定日から50年間をいう。)満了日の1年前までに、建物等の取去の計画及び建物賃借人の明渡し等この土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(損害賠償等)

- 第22条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
- 2 乙は第20条(第3項の場合を除く。)の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この土地を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の1日当たりの賃料相当額は、第9条第1項に規定する賃料(年額)の額を365(閏年の日を含む期間については366)で除して得た金額(1円未満の端数は切り捨てる。)とする。
- 4 乙は、第20条第3項の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

- 第23条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第11条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

- 第24条 次に掲げる費用は、乙が負担する。
- (1) この契約の締結に要する費用
 - (2) 公正証書作成に要する費用
 - (3) その他この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

- 第25条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

- 第26条 この契約の各条項の解釈について生じた疑義及びこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

- 第27条 暴力団等排除に関する特約条項は、別紙3に定めるところによる。

(その他特約事項)

- 第28条 その他この契約に関する特約条項は、別紙4に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

●年●月●日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

甲 東京都

代表者 東京都知事 小池 百合子 印

(所在地)

乙 (名 称)

代表者 代表取締役 ● ● ● ● 印

別紙1 建物の概要

名称 都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）
 構造 ○○○○造
 規模 地上○○階
 延床面積 ○○○○○m²
 用途 ○○○○、○○○○、○○○○、○○○○
 建設工期 ○○年○月 から ○○年○月 まで

事業用住宅

区分	専用床面積	戸数
	m ²	戸

別紙 2 物価変動率等による調整

(1) 定期借地権設定契約の当初賃料

① 計算式

◆当初賃料＝（提案時における賃料）×（物価変動率）

1円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

② 物価変動率の算定方法

◆物価変動率＝（定期借地権設定時において数値の確定している月を含めた直近の過去12か月間の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）の平均値）
÷（提案時において数値の確定している月を含めた過去12か月間の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数）の平均値）

小数点以下第2位まで（小数点以下第3位を四捨五入）とする。

(2) 定期借地権設定契約締結後の賃料改定

定期借地権設定契約締結後の賃料は、定期借地権設定契約締結後3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。ただし、改定前賃料と改定後賃料の変動率が1パーセント未満の場合、賃料の改定は行わないものとする。

① 計算式

◆改定賃料＝（従前の賃料）×（物価変動率）

1円未満の端数があるときは切り捨てる。

② 物価変動率の算定方法

◆物価変動率＝（地代改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数））
÷（従前の地代決定時に採用した総務省統計局発表の消費者物価指数（東京都区部・総合指数））

小数点以下第2位まで（小数点以下第3位を四捨五入）とする。

別紙 3 暴力団等排除に関する特約条項

(暴力団等排除に係る契約解除)

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、定期借地権設定契約書第9条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 定期借地権設定契約書第7条、第21条第1項及び第2項並びに第22条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

(不当介入に関する通報報告)

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。
- なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、甲の契約から排除する措置を講ずることができる。

別紙4 その他特約条項

この契約に定めるその他特約条項は以下のとおりであり、具体的な条項については、甲と乙とが協議して定めるものとする。

(用語の定義)

第1条 この契約において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- 一 「関連契約」とは、この契約その他甲と乙、事業者構成員とが本事業に関して締結した契約及び協定（基本協定を除く。）を総称したものをいう。
- 二 「基本協定」とは、甲、乙及び事業者構成員が〔●〕年〔●〕月〔●〕日に締結した「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）基本協定」をいう。
- 三 「事業者構成員」とは、事業予定者の構成員である●●●●、●●●●及び●●●●をいう。
- 四 「本事業」とは、足立区江北四丁目 894 番に関して計画する「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）」をいう。
- 五 前各号に掲げるもののほか、この契約書で使用する用語の意義は、募集要項等で使用する用語の例による。

(当事者の債務不履行)

第2条 この契約が解除されたときは、甲及び乙は、基本協定及び関連契約（この契約を除く。）を全ての当事者との関係において終了させる。

- 2 基本協定が同協定の規定に従い全ての当事者との関係において解除されたときは、この契約は終了するものとする。
- 3 関連契約（この契約を除く。）のうちいずれか一つが当該各契約の規定に従い解除されたときは、甲及び乙は、この契約を全ての当事者との関係において終了させ、又はこの契約の内容の一部を変更し、本事業を継続させるか等について誠実に協議した上で、甲がこれを決定するものとする。

(雑則)

第3条 甲及び乙は、この契約に別段の定めのあるほか、相手方の事前の承諾がない限り、この契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

- 2 この契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等（以下この項及び次項において「通知等」という。）は、書面により、この契約に記載された当事者の住所又は氏名（法人の場合にあっては、所在地又は名称。以下この項において同じ。）宛てになされるものとする。この場合において、乙がその住所又は氏名を変更したときは、乙は、甲にその変更内容を通知しなければならない。
- 3 乙は、前項の通知等を行わない場合には、その不到達をもって甲に対抗できない。
- 4 甲及び乙は、東京都個人情報の保護に関する条例(平成2年東京都条例第113号)を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適正に取り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。
- 5 甲及び乙は、この契約の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏えいし、又はこの契約の履行以外の目的に使用してはならない。

なお、本項の規定は、本契約の期間終了後も存続するものとする。ただし、法令に基づく場合及び行政機関、裁判所その他の公的機関からの要請に応じる場合はこの限りではない。

6 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。