

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

契約条件書

平成30年3月

東京都都市整備局

<目 次>

第1	用語の定義	1
第2	契約の概要	3
1	契約の概要	3
(1)	基本協定	3
(2)	事業用定期借地権設定契約のための覚書	3
(3)	事業用定期借地権設定契約	3
第3	基本協定	4
1	本事業の概要及び当事者の役割等	4
(1)	基本協定を締結する当事者	4
(2)	基本協定の目的	4
(3)	本事業における事業構成員の役割	4
(4)	本事業における事業者の役割	4
(5)	基本協定の期間	4
(6)	費用負担	4
2	事業用地	5
(1)	事業用地	5
(2)	事業用定期借地権設定契約	5
(3)	公正証書の作成	5
(4)	対抗要件の具備	5
3	複合施設の設計及び建設	5
(1)	複合施設の設計及び建設	5
(2)	近隣対策	6
4	複合施設の運営及び維持管理	6
(1)	複合施設の運営及び維持管理	6
(2)	第三者への委託	6
(3)	近隣対応	7
(4)	整備計画及び運営計画	7
(5)	許認可及び届出等	7
(6)	事業計画書	7
(7)	事業報告書	7
5	事業用定期借地権設定後の事業構成員の役割	7
6	当事者の債務不履行等	7
(1)	事業者の債務不履行等による解除	7
(2)	都の債務不履行による解除	8
(3)	事業用定期借地権設定契約の解除	8
7	損害賠償	8

8	違約金	9
	(1) 総則	9
	(2) 損害賠償との関係	9
9	不可抗力	9
	(1) 通知の付与	9
	(2) 協議及び追加費用の負担	9
	(3) 協議解除	9
	(4) 協議解除に伴う損害賠償	9
10	法令変更	10
	(1) 通知の付与	10
	(2) 協議及び追加費用の負担	10
	(3) 協議解除	10
	(4) 協議解除に伴う損害賠償	10
11	知的財産権	10
	(1) 知的財産権	10
12	雑則	10
	(1) 契約の地位の譲渡	10
	(2) 通知等	11
	(3) 秘密の保持	11
	(4) 個人情報の保護	11
	(5) 準拠法	11
	(6) 管轄裁判所	11
	(7) 疑義についての協議	11
第4	事業用定期借地権設定契約	12
	別紙A 事業構成員の役割	13
	別紙B 事業用定期借地権設定契約書（案）	14

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

契約条件書

本契約条件書は、八王子市長房地区まちづくりプロジェクト（以下「本事業」という。）の契約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。）と事業予定者との間で、基本協定を締結する。その後、都と事業者代表企業が事業用定期借地権設定契約のための覚書及び事業用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、以下に示すとおりとし、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

本契約条件書において使用する用語の意義は次のとおりとする。

- 1 「工事請負人」とは、別紙Aに工事請負人として記載される者をいう。
- 2 「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。
- 3 「事業予定者」とは、本事業を実施する予定の単独の民間企業又は民間企業グループをいう。
- 4 「事業者」とは、都と基本協定を締結した単独の民間企業又は民間企業グループをいう。
- 5 「事業者代表企業」とは、公募プロポーザル時に民間企業グループで参加した場合に定めた代表者をいう。
- 6 「事業構成員」とは、事業者を構成する個々の民間企業をいう。
- 7 「事業者提案」とは、事業応募者が募集要項等の規定に従い、都に対して提出した本事業に関する提案のうち、事業構成員が提出したものをいう。
- 8 「事業用地」とは、本事業の実施予定地をいう。
- 9 「借地借家法」とは、借地借家法（平成3年法律第90号）をいう。
- 10 「複合施設」とは、本事業に関連して、事業用地に建設される予定の又は建設された、「商業施設」、「医療・福祉施設」、「緑とオープンスペース」及び「交流スペース」を備えた1棟又は複数棟の建物をいう。
- 11 「設計者」とは、別紙Aに設計者として記載される者をいう。
- 12 「事業用定期借地権設定契約」とは、別紙Bに従って、都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業とする。）との間で締結する事業用定期借地権設定契約をいう。
- 13 「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、その他通常の前予想を越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。
- 14 「物価変動率等」とは、事業用定期借地権設定契約書別紙2に記載の物価変動率等をいう。
- 15 「募集要項」とは、本事業に関連して都の配付する事業者募集要項をいう。
- 16 「募集要項等」とは、都の配付する事業者募集要項等（事業者募集要項、別紙、添付資料、配付資料

及び参考資料)、質問に対する回答及びその他の資料をいう。

17 その他の本契約条件書に使用される用語の定義は、募集要項等に記載の例に従う。

第2 契約の概要

1 契約の概要

(1) 基本協定

ア 当事者

基本協定を締結する当事者は、都及び事業予定者とする。

イ 契約の目的

基本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、事業者の備えるべき要件及び事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項等を定める。

ウ 締結時期

平成31年2月を予定する。

エ 協定期間

基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約期間満了日までとする。

(2) 事業用定期借地権設定契約のための覚書

ア 当事者

事業用定期借地権設定契約のための覚書の当事者は、都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業とする。以下イにおいて同じ。）とする。

イ 契約の目的

公正証書による事業用定期借地権設定契約に先立ち、都及び事業者の間で事業用定期借地権設定契約に関する事項を定める。

ウ 締結時期

事業用定期借地権設定契約前とする。

(3) 事業用定期借地権設定契約

ア 当事者

事業用定期借地権設定契約の当事者は、都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業とする。以下イにおいて同じ。）とする。

イ 契約の目的

事業用地に、本事業の実施に必要な複合施設を所有することを目的とする事業用定期借地権を設定するとともに事業者によって実施される複合施設の設計、建設、賃貸、管理及び除却に際しての条件を定める。

ウ 締結時期

複合施設の建築工事着工前とする。

エ 契約期間

事業用定期借地権設定契約締結日から起算して30年に事業者提案で示された複合施設の建設及び除却期間を加えた期間とする。

第3 基本協定

1 本事業の概要及び当事者の役割等

(1) 基本協定を締結する当事者

基本協定を締結する者は、都及び事業予定者とする。

(2) 基本協定の目的

基本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、事業者の備えるべき要件、複合施設の建設及び維持管理に関する事項並びに事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項を定める。

(3) 本事業における事業構成員の役割

事業構成員が果たす役割は、別紙A記載のとおりとする。

なお、詳細は事業者提案による。

(4) 本事業における事業者の役割

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。

ア 事業者は、複合施設の建築工事着工前に、都との間で事業用定期借地権設定契約を締結する。

イ 事業者は、事業者の費用負担において事業者提案に基づき、自ら又は設計者若しくは工事請負人をして、複合施設の設計、建設及び関連業務を行う。

ウ 事業者は、工事の進捗状況を都に報告し、複合施設完成予定日までに複合施設を完成させ、完成検査を終了し、都に完成検査の結果を提出する。

エ 事業者は、複合施設完成後、事業運営期間中、本事業の趣旨を損なうことのないように、基本協定等に従い、自ら又は施設維持管理者をして、適切に複合施設の運営業務及び維持管理、修繕業務を実施しなければならない。

オ 事業者は、事業用定期借地権設定契約締結日から同契約の期間満了日まで、賃付料を都に納付しなければならない。

カ 事業者は、完成予定日から30年を経過した日から複合施設の除却作業に着手するものとし、複合施設を事業用定期借地権設定契約の期間満了日までに事業用地を更地の状態とした上で、都に返還するものとする。

(5) 基本協定の期間

ア 基本協定の期間は、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定期借地権設定契約期間満了日までとする。

(6) 費用負担

本事業は、民間事業者が主体となって行う事業であるから、別途定めるものを除き、その費用は全て事業者が負担しなければならない。

2 事業用地

(1) 事業用地

事業用地は、東京都八王子市長房町 340 番 12、340 番 39（面積：31,085.76 m²）とする。

(2) 事業用定期借地権設定契約

ア 都は、事業者との間で、本事業の実施を目的とし、基本協定締結後、建築工事着工前までに、「第 4 事業用定期借地権設定契約」に記載の条件に従った事業用定期借地権設定契約を締結して、事業用地を賃貸する。

イ 事業用定期借地権設定契約時の事業用地の賃料は、事業者提案に示された貸付料を基準に、事業用定期借地権設定契約別紙 2 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、事業用定期借地権設定契約締結時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場合には、都は事業者提案で示された賃料を調整することができる。

(3) 公正証書の作成

事業用定期借地権設定契約は公正証書により作成されるものとし、各当事者は契約作成に必要な手続に協力しなければならない。契約書の作成に係る費用は各自の負担とするが、公正証書作成に要する費用は事業者の負担とする。

(4) 対抗要件の具備

事業者は、事業用定期借地権設定契約締結と同時に保証金を都に納付した上で、事業用定期借地権の登記をすることができる。事業者が事業用定期借地権の登記を希望する場合には、都は、事業用地における事業用定期借地権の登記に必要な協力を行う。ただし、この登記に要する費用（登記申請に必要な書類の作成に係る費用を含む。）は、事業者の負担とする。

3 複合施設の設計及び建設

事業者は、別紙 A に定めるところに従い、自ら又は設計者若しくは工事請負人をして、複合施設の設計及び建設を行う。

(1) 複合施設の設計及び建設

ア 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、複合施設の整備計画を作成し、基本協定に添付する。

イ 上記アの民間複合施設に係る整備計画については、複合施設の設計を踏まえて、複合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。

ウ 事業者は、自ら又は設計者をして、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設を設計する。事業者は、設計図書等の作成に当たっては、都と十分に協議を行い、完成前に都の確認を受ける。

エ 事業者は、自ら又は工事請負人をして、複合施設に係る整備計画に従い、複合施設を整備する。

オ 事業者は、自ら又は工事請負人をして、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施

設を建設(必要に応じて、地中に埋設されている既存の上下水道管、ガス管の除却業務を含む。)する。

なお、建設に当たっても、都と十分に協議を行い、法定手続等、必要な業務を行う。

なお、関係諸官庁との協議により、施設整備に関連して道路改修等、事業区域外の工事等が必要となった場合は、事業者の責任及び負担により行うものとする。

カ 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複合施設を供してはならない。

キ 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる各種調査、上下水道、電気、ガス、電話等に関する協議、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明及び各種許認可手続等の関連業務を行う。

ク 事業者は、設計者又は工事請負人を変更する場合は、都に事前に書面により報告し、都の承諾を得るものとする。

ケ 複合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。この場合において、当該都の承諾をもって有効に変更がなされたものとし、当該都の承諾以降、事業者は、変更後の整備計画に従って複合施設を整備する。

コ 都は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設が整備されているかの確認を行うものとし、事業者は、都による確認に当たって必要な協力を行うものとする。

サ 上記コの確認は、事業者が自ら又は工事請負人をして、定期的に工事の進捗状況等を都に報告し、報告内容を都が確認することにより行う。報告の時期及び内容は、都と事業者とが協議して定める。

また、都は、施設完成時においても確認を行うものとし、その他、必要と認めるときは、事業者又は工事請負人に対し、工事の進捗状況等の説明を求めることができるものとする。

(2) 近隣対策

ア 事業者は、その責任及び費用において、複合施設の設計及び建設に係る騒音、振動、悪臭、光害、粉じん、交通渋滞及びその他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。ただし、都が別途指示した条件に直接起因して近隣対策の必要が特に生じた場合においては、都がその責任及び費用を負担する。

イ 上記アに基づく近隣対策について都がその報告を求めた場合、事業者は、都に対して、その内容及び結果を報告する。

4 複合施設の運営及び維持管理

(1) 複合施設の運営及び維持管理

事業者は、複合施設を募集要項等及び事業者提案に従い、商業施設、医療・福祉施設、緑とオープンスペース、交流スペース、駐車場等の用途に供用し、運営、維持管理するものとする。

(2) 第三者への委託

事業者は複合施設の運営及び維持管理業務を都に事前に通知した上で、第三者に委託することが出来る。ただし、事業構成員以外の者に複合施設の運営の全部又は重要な部分を委託する場合には、事前に都の承諾を得なければならない。

(3) 近隣対応

事業者は、自己の責任及び負担において複合施設の運営及び維持管理に関して必要となる近隣対応を実施する。

(4) 整備計画及び運営計画

事業者は、事業用定期借地権設定契約までに、募集要項及び事業者提案に基づき、複合施設の整備計画及び運営計画を作成し、都に提出しなければならない。

(5) 許認可及び届出等

複合施設の運営及び維持管理に必要な一切の許認可の取得及び届出は、事業者が自己の責任及び負担において行う。

(6) 事業計画書

事業者は、各事業年度の開始1か月前までに、当該事業年度の複合施設の運営及び維持管理計画、予想収支計画等を記載した事業計画書を作成し、都に提出する。事業計画書への記載事項は、都と事業者とが協議して定める。

(7) 業務報告書

事業者は、複合施設のしゅん工後、各半期事業年度ごとに複合施設の運営及び維持管理の状況を正確に反映した業務報告書を作成し、半期末の翌月の[]営業日前までに都に提出する。業務報告書への記載事項は、別途、都が指定する。

また、事業者から複合施設の運営及び維持管理業務を受託している者は、業務報告書の作成に協力しなければならない。

5 事業用定期借地権設定後の事業構成員の役割

事業構成員は、別紙Aの各役割に従って、複合施設の設計・施工業務及び複合施設の運営業務を実施しなければならない。

6 当事者の債務不履行等

(1) 事業者の債務不履行等による解除

ア 事業者又は各事業構成員のいずれかに次に掲げる事由が発生したときには、都は、基本協定を催告することなく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構成員の地位を他の事業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、基本協定に定めた事業者及び事業構成員の債務の履行が可能であると都が判断した場合には、都は、基本協定を解除せず、基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。

(ア) 事業者の責めに帰すべき事由により、基本協定の履行が不能となったとき。

(イ) 事業者が破産、会社更生、民事再生若しくは特別清算の手続を申し立て、又は申し立てら

れたとき。

(ウ) 事業者の責めに帰すべき事由により、複合施設完成予定日から3か月以内に複合施設が完成しないとき又は完成する見込がないと明らかに認められるとき。

(エ) 正当な理由なく、複合施設の工事を30日以上中断し、又は本事業を放棄したと認められるとき。

(オ) 事業者到手形取引停止処分がなされたとき。

(カ) 工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして、工事に着手されないとき。

(キ) 事業者が暴力団（暴力団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条）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）であるとき又はその構成員（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年を経過していない者若しくはそれらの者の統制下にある者が人事面で関与しているとき。

イ 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、都は全ての基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構成員の地位を他の事業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、基本協定に定めた事業者及び事業構成員の債務の履行が可能であると都が判断した場合には、都は、基本協定を解除せず、基本協定上の当該事業者構成員の地位の移転を承諾する。

(ア) 事業者の責めに帰すべき事由により基本協定に基づく事業者の義務を履行しないとき（上記アに掲げる場合を除く。）。

(イ) 都の承諾なく、事業者が、事業用地を本事業の遂行以外を目的として使用収益し、又は事業用地の形質を変更した場合

(2) 都の債務不履行による解除

ア 都の責めに帰すべき事由により基本協定の履行が不能となった場合（事業用地の使用収益をなし得なくなった場合を含む。）には、事業者は、催告することなく基本協定を解除することができる。

イ 都が、その責めに帰すべき事由により基本協定に基づく都の義務を履行しない場合（上記アに掲げる場合を除く。）には、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、基本協定を解除することができる。

(3) 事業用定期借地権設定契約の解除

事業用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は、基本協定は当然に終了するものとする。

7 損害賠償

基本協定の当事者が、基本協定に定める債務の履行に関して、基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被った場合には、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については、その規定に従う。

8 違約金

(1) 総則

ア 事業者は 6 (1) に定める事由が発生し、本協定が解除された場合、都は違約金を事業者に請求することができる。事業者は、違約金の請求を受けたときは、これを支払わなければならない。

イ 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。

(2) 損害賠償との関係

上記(1)の場合において、都が被った損害の額が上記(1)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、当該超過額につき賠償を請求することができる。

9 不可抗力

(1) 通知の付与

基本協定締結日以降、不可抗力により、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。

(2) 協議及び追加費用の負担

事業者が上記(1)の通知をした場合において、別段の定めがあるときを除き、都及び事業者は、当該不可抗力に対応するために速やかに基本協定の変更等（事業スケジュールの変更を含む。）を行うとともに、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。

(3) 協議解除

基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場合には、事業者は都と協議の上、全ての基本協定を解除することができる。

(4) 協議解除に伴う損害賠償

ア 都及び事業者は、上記(3)の規定による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ものとする。

イ 上記(3)の規定に基づき基本協定が解除された場合において、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。

ウ 上記(3)の規定に基づき基本協定が解除された場合において、事業者は、自らの費用で民活事業区域を更地にして（ただし、事業者による地中障害物の撤去前の借地については原状に回復するものとする。）、都に返還する。

10 法令変更

(1) 通知の付与

基本協定締結日の後に法令が変更されたことにより、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。

(2) 協議及び追加費用の負担

事業者が上記(1)の通知をした場合において、別段の定めがあるときを除き、都及び事業者は、当該法令変更に対応するために速やかに基本協定の変更(事業スケジュールの変更を含む。)を行うとともに、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。

(3) 協議解除

基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、事業者は都と協議の上、全ての基本協定を解除することができる。

(4) 協議解除に伴う損害賠償

ア 都及び事業者は、上記(3)の規定による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ものとする。

イ 上記(3)の規定に基づき基本協定が解除された場合において、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。

ウ 上記(3)の規定に基づき基本協定が解除された場合において、事業者は、自らの費用で事業区域を更地にして(ただし、事業者による地中障害物等の撤去前の借地については原状に回復するものとする。)、都に返還する。

11 知的財産権

(1) 知的財産権

ア 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、図面等の著作権その他の知的財産権は、都に留保される。

イ 本事業に関連して、事業者が、都に対して提供した図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、全て事業者に属する。

ウ 都は、本事業の目的を達するために必要な限度で、事業者が作成した成果物を利用できる。都が事業者の作成した成果物を公開する場合は、法令に基づくときを除き、事前に事業者の承諾を得なければならない。

12 雑則

(1) 契約の地位の譲渡

都及び事業者は、基本協定に別段の定めのあるほか、他の全ての当事者の事前の書面による承諾がない限り、基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。

(2) 通知等

ア 基本協定に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、基本協定に記載された当事者の名称、住所（後記イの通知後は通知された名称、所在地宛）宛てになされるものとする。

イ 事業者がその名称又は住所を変更した場合は、都に変更内容を通知しなければならない。事業者は、この通知を行わない場合には、不到達をもって都に対抗できない。

(3) 秘密の保持

全ての当事者は、基本協定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、又は基本協定の履行以外の目的に使用してはならない。

(4) 個人情報の保護

全ての当事者は、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措置を講じなければならない。

(5) 準拠法

基本協定は、日本国の法令に準拠するものとする。

(6) 管轄裁判所

基本協定に係る訴訟については、東京地方裁判所をもって第1審の専属管轄裁判所とする。

(7) 疑義についての協議

基本協定について、契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又は契約に定めのない事項については、都と各契約の当事者が協議の上、これを定めるものとする。

第4 事業用定期借地権設定契約

現時点における事業用定期借地権設定契約書（案）を別紙Bに示す。

別紙A 事業構成員の役割

1 設計者： [事業者の該当構成員の名称]

設計者は、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設の設計を実施する。

2 工事請負人： [事業者の該当構成員の名称]

工事請負人は、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）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、複合施設を完成させる。

3 開発業務担当者： [事業者の該当構成員の名称]

開発担当者は、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設の開発業務を行う。

4 運営維持管理者： [事業者の該当構成員の名称]

運営維持管理者は、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設の運営維持管理を行う。

5 [構成員の数と役割に応じて追記する。]

別紙B 事業用定期借地権設定契約書（案）

（注）現時点における事業用定期借地権設定契約書（案）を以下に示す。

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 _____ を乙とし、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23条に定める事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結する。

（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、事業用定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所 在	地 目	実測地積（㎡）
計		

2 この土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」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がなく、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 本件賃貸借については、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。

（使用の目的）

第2条 乙は、この土地を、専ら _____ の事業の用に供する次項に定める建物を所有するための敷地として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

2 この土地に乙が所有する建物の種類、構造、規模等は、別紙1に定めるとおりとする。

（賃貸借の期間）

第3条 本件賃貸借の期間は、公正証書で定められた始期から _____ 年 _____ 月 _____ 日までの _____ 年間とする。

（物件の引渡し）

第4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、乙が次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5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。

2 第8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、前項に規定する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6条 甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき又は第18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19条に基づく現状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、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20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、書面による甲の承認なくして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。

(賃料の支払)

第7条 乙は、この土地の賃料として年額金 円(月額平方メートル当たり 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 ~ 6 月	円	5 月 末 日
7 月 ~ 9 月		8 月 末 日
10 月 ~ 12 月		11 月 末 日
1 月 ~ 3 月		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8条 甲は、前条第1項に規定する賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに別紙2に定める方式により改定できるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、前条第1項に規定する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になったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって、賃料を改定することができる。

(延滞金)

第9条 乙は第7条の賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払い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10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ときには、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11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認を受けたときは、この限りでない。

- (1) この土地を転貸し、又はこの土地の賃貸権を譲渡しないこと。
- (2) この土地の形質を変改しないこと。
- (3) この土地を第2条第1項に定める用途以外の用途に供しないこと。

(賃借人の義務)

第12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等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は、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13条 乙は、この土地に新たに建物を建築し、又は第2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、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第14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、これを甲に請求しないものとする。

(所在地等の変更の届出)

第15条 乙は、その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16条 甲は、この土地について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第17条 乙は、次条（第3項の場合を除く。）の規定により、この契約を解除された場合においては、

甲に対し、第7条第1項に規定する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11条及び第12条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第7条第1項に規定する年額賃料の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7条第1項に規定する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18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第5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月以上賃料の支払を怠ったとき。
- (3) 第11条の規定に違反したとき。
- (4) 第12条第4項の規定に違反したとき。
- (5) 第13条の規定に違反したとき。
- (6) 第17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（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）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、甲乙協議して定めるものとする。

(原状回復)

第19条 乙は、前条第1項又は第2項の規定及び別紙4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した場合には賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担で、この土地に存する建物その他の工作物を収去し、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させ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項の規定によるほか、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項又は第2項の規定及び別紙4に定める事由によりこの契約を解除する場合において、当該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 乙は前項の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、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

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、複合施設を運営する期間（30年間）満了日の1年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃貸借人の明渡し等、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20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18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7条第1項に規定する賃料（年額）の額を365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、地方自治法第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）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、同条第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（強制執行の認諾）

第21条 乙は、遅滞に係る賃料及び第9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22条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- （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）この契約の履行に関して必要な費用

（管轄裁判所）

第23条 この契約から生じ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管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第24条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこれら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25条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙3に定めるところによる。

（その他特約事項）

第26条 その他この契約に関する特約事項については別紙4に定めるところによる。

甲と乙とは、本書2通を作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

年 月 日

甲 東 京 都

乙

別紙1 建物の概要

名称	八王子市長房地区まちづくりプロジェクト複合施設
構造	〇〇造
規模	地上〇階 地下〇階 延床面積〇㎡
用途	〇〇、〇〇、〇〇、〇〇
建設工期	平成〇〇年〇月～平成〇〇年〇月

別紙2 物価変動率等による調整

(1) 事業用定期借地権設定契約の当初賃料

① 計算式

$$\text{◆当初賃料} = (\text{提案時における賃料}) \times \{ (\text{物価変動率}) + (\text{固定資産税路線価変動率}) \} \div 2$$

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

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

少数点以下第2位まで(少数点以下第3位を四捨五入)とする。

③ 固定資産税路線価変動率の算定方法

$$\text{◆固定資産税路線価変動率} = (\text{当初賃料設定時における直近の固定資産税路線価}) \div (\text{提案時における固定資産税路線価})$$

少数点以下第2位まで(少数点以下第3位を四捨五入)とする。

(2) 事業用定期借地権設定契約締結後の改定賃料

事業用定期借地権設定契約後の改定賃料は、事業用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

$$\text{◆改定賃料} = (\text{従前の賃料}) \times \{ (\text{物価変動率}) + (\text{固定資産税路線価変動率}) \} \div 2$$

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

$$\text{◆物価変動率} = (\text{賃料改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)}) \div (\text{従前の賃料決定時に採用した総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)})$$

少数点以下第2位まで(少数点以下第3位を四捨五入)とする。

③ 固定資産税路線価変動率の算定方法

$$\text{◆固定資産税路線価変動率} = (\text{賃料改定年における直近の固定資産税路線価}) \div (\text{従前の賃料決定時における固定資産税路線価})$$

少数点以下第2位まで(少数点以下第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、事業用定期借地権設定契約書第7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 事業用定期借地権設定契約書第6条、第19条第1項及び第2項並びに第20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、都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件は以下のとおりであり、具体的な条項については甲乙が協議して定めるものとする。

なお、契約書本文とこの特約条項に相違がある場合には、この特約条項が優先される。

(用語の定義)

第1条 この特約条項において使用する用語の意義は、次のとおりとする。

- 1 「工事請負人」とは、別紙4-1に工事請負人として記載される者をいう。
- 2 「事業者」とは、都と基本協定を締結した単独の民間企業又は民間企業グループをいう。
- 3 「事業者代表企業」とは、(○)をいう。
- 4 「事業構成員」とは、事業者を構成する個々の民間企業をいう。
- 5 「事業者提案」とは、事業構成員が募集要項等及び本契約条件書の規定に従い、都に対して提出した本事業に関する提案をいう。
- 6 「事業用地」とは、本文で定める「この土地」をいう。
- 7 「複合施設」とは、乙がこの土地に整備する別紙1記載の建物をいう。
- 8 「設計者」とは、複合施設の設計を担当する(○)をいう。
- 9 「特許権等」とは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される無体財産権をいう。
- 10 「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、その他通常予想を越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。
- 11 「募集要項」とは、本事業に関連して甲の配付する事業者募集要項をいう。
- 12 「募集要項等」とは、甲の配付する事業者募集要項等(事業者募集要項、別紙、添付資料、配付資料及び参考資料)、質問に対する回答及びその他の資料をいう。
- 13 「本事業」とは、八王子市長房地区まちづくりプロジェクトをいう。

(対抗要件の具備)

第2条 乙は、保証金を甲に預託した後、事業用定期借地権の登記をすることができる。乙が登記具備を希望する場合には、甲は、事業用地について事業用定期借地権の登記に必要な資料を乙に交付するものとする。

なお、こ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。

(複合施設の建設)

第3条 乙は、工事請負人をして、複合施設を完成させる。複合施設の建設手順は別紙4-2のとおりとする。

- 2 乙は、工事請負人を変更する場合は、甲に事前に書面をもって報告し、甲の承諾を得るものとする。当該甲の承諾をもって、以降当該変更の承諾を受けた者が施工業務を実施するものとする。

(複合施設の管理運営)

第4条 乙は、別途作成する複合施設の整備計画及び運営計画に従って複合施設を整備し、運営する。

整備計画及び運営計画の変更が必要な場合には、乙は、甲に事前に報告し、甲の承諾を得るものとする。当該甲の承諾をもって有効に変更がなされたものとし、以降乙は、変更後の整備計画又は運営計画に従って複合施設を整備し、運営するものとする。

- 2 複合施設の実備計画及び運営計画は、募集要項及び事業者提案に基づいて作成する。
- 3 乙は、複合施設を、善良なる管理者の注意義務をもって管理するものとする。

(複合施設の譲渡)

第5条 乙は、複合施設の運営に当たり、事業用定期借地権の譲渡及び定期転貸借権の設定を行うことはできない。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙が前項の定期転貸借権の設定の承諾を求めた場合、甲はやむをえない事由があり、かつ、複合施設の適切な運営が担保されると認めるときは、これを承諾する。

なお、乙が複合施設の定期転貸借の設定を行う場合においては、乙と転借人との間で事業者提案による複合施設の運営業務が実施されるよう取り決めなければならない。

- 3 乙が転借人と建物譲渡契約を締結した場合、当該契約書の写しを甲に提出しなければならない。

(当事者の債務不履行等)

第6条 次に掲げる事由が発生したときは、甲はこの契約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この契約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されたとき。
 - (3) 乙の責めに帰すべき事由により、別紙4-2に定める完成予定日から3か月以内に複合施設が完成しないとき又は完成する見込がないと明らかに認められるとき。
 - (4) 正当な理由無く、複合施設の工事が30日以上中断されたとき又は本事業を放棄したと認められるとき。
 - (5) 乙について、手形取引停止処分がされたとき。
 - (6) 工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして、工事に着手されないとき。
 - (7) 乙が暴力団（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号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）であるとき又はその構成員（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年を経過していない者若しくはそれらの者の統制下にある者が人事面で関与しているとき。
- 2 甲の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権設定契約の履行が不能となった場合（この土地を使用収益し得なくなった場合を含む。）には、乙はこの契約を解除することができる。
 - 3 甲が、その責めに帰すべき事由により、この契約に基づく甲の義務を履行しない場合、（前項の場合を除く。）、乙は、甲に対し60日以上当該不履行を治癒するのに合理的に必要な時間を設けて催告を行った上で、この契約の全部又は一部を解除することができる。

(解除の効果)

第7条 前条の規定により、この契約が解除された場合、この契約は終了し、基本協定も全ての当事者との関係において終了する。

- 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場合、この契約は終了する。

(不可抗力)

第8条 事業用定期借地権設定契約締結日以降、不可抗力により、本事業の遂行が困難となった場合には、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに甲に対して通知しなければならない。

2 乙が前項の通知を付与した場合には、別段の定めがある場合を除き、甲及び乙は、当該不可抗力に対応するために速やかにこの契約の変更等を行うとともに、追加費用が生じるときは、乙が当該追加費用を負担するものとする。

なお、この場合において、乙は甲の承諾を得た上で、事業スケジュールを見直すことができる。

3 この契約の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、乙は甲と協議の上、この契約を解除することができる。

4 甲及び乙は、前項の解除により生じた損害及びその追加費用を相互に請求できないものとする。

(法令変更)

第9条 この契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、本事業の遂行が困難となった場合には、乙は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに甲に対して通知しなければならない。

2 乙が前項の通知を付与した場合には、別段の定めがある場合を除き、甲及び乙は、当該法令変更に対応するために速やかにこの契約の変更を行うとともに、追加費用が生じるときは乙が当該追加費用を負担するものとする。

なお、この場合、乙は、甲の承諾を得た上で、事業スケジュールを見直すことができる。

3 この契約の締結日の後に法令が変更されたことにより、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、乙は甲と協議の上、事業用定期借地権設定契約を解除することができる。

4 甲及び乙は、前項の規定による解除により生じた損害及びその追加費用を相互に請求できないものとする。

(知的財産権)

第10条 本事業に関連して、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は、甲に留保される。

2 本事業に関連して、乙が甲に対して提供した情報、書類、図面等の成果物の著作権及びその他の知的財産権は、乙に属する。

3 甲は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、乙が作成した成果物を利用できる。

4 甲が、乙の作成した成果物を公開する場合は、法令に基づくとき及び都議会に提出するときを除き、事前に乙の承認を得なければならない。

5 乙は、甲に対して、複合施設を写真、模画、絵画その他の媒介により表現することについて、著作権等の利用を許諾する。

6 乙は、甲に対して、複合施設の内容を本事業実施に必要な場合は自由に公表することを許諾する。

(雑則)

第11条 甲及び乙は、本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 この契約と基本協定との間に相違がある場合には、この契約が優先して適用される。

3 この契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、この契約に記載された

当事者の名称、所在地宛てになされるものとする。

- 4 乙がその名称又は所在地を変更した場合は、甲に変更内容を通知しなければならない。乙はこの通知を行わない場合には、不到達をもって甲に対抗できない。
- 5 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。
- 6 甲及び乙は、事業用定期借地権設定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、又は事業用定期借地権設定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、賃貸借の期間終了後も存続するものとする。ただし、法令等に基づく場合又は行政機関及び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ない。
- 7 事業用定期借地権設定契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

別紙 4 - 1 事業構成員の役割

1 設計者： [事業者の該当構成員の名称]

設計者は、乙の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設の設計を実施する。

2 工事請負人： [事業者の該当構成員の名称]

工事請負人は、乙の発注に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設を完成させる。

3 開発担当者： [事業者の該当構成員の名称]

開発担当者は、乙の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設の開発業務を行う。

4 運営維持管理者： [事業者の該当構成員の名称]

運営維持管理者は、乙の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設の運営維持管理を行う。

5 [構成員の数と役割に応じて追記する。]

別紙4-2 複合施設の建設

(1) 総則

- ア 乙は、設計者をして、この契約、募集要項等及び事業者提案に従い、複合施設設計を行わせる。
- イ 乙は、乙の責任において、別紙4-1に記載の工事請負人をして、この契約、募集要項等及び事業者提案に従い、乙の費用により、この土地に複合施設の建設を行わせる。
- ウ 仮設、施工方法、その他複合施設を完成するために必要な一切の事項については、乙がその責任において定める。仮設工事を含めて、複合施設に必要な一連の工事（ただし、電気、水道にかかる工事等、性質上事業用地内でなしえない工事を除く。）は、全てこの土地で行わなければならない。
- エ 複合施設の設計及び施工に要する費用並びにこれに関連する一切の費用は、全て乙が負担し、それに係る資金調達は全て乙の責任において行う。
- オ 事業用地及び複合施設の管理は、乙が善良な管理者の注意義務をもって行う。

(2) 許認可及び届出等

複合施設の設計及び建設に関するこの契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、乙（設計者及び工事請負人を含む。）が自己の責任及び費用において取得する。

(3) 建設に伴う各種調査

- ア 乙は、複合施設の建設のため、必要に応じて、この土地の測量及び土質調査を自己の責任及び費用において行う。
- イ 乙は、自己が実施した測量及び土質調査の不備、誤り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。
- ウ この土地に引き渡される前に乙が建設に伴う各種調査等を行う場合は、乙は、甲に事前に連絡し、その承諾を得た上で行わなければならない。

(4) 現存する工作物等の除却

- ア 乙は、事業者提案に従い、複合施設の整備に当たって必要な場合には、自らの責任と費用において、現存する工作物等の除去を行う。
- イ 工作物等の除去に係る費用については、全て乙が負担するものとし、事業者提案による見積りと実際の除去費用が異なったとしても、甲は一切の追加費用を負担しない。

(5) 近隣対策

- ア 乙は、自己の責任及び費用において、複合施設の設置についての近隣説明を行う。
- イ 乙は、自己の責任及び費用において、複合施設全体の設計及び建設に係る騒音、振動、地盤沈下、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、近隣対策を実施する。
- ウ 上記の近隣対策について甲がその報告を求めた場合には、乙は、甲に対して、その内容及び結果を報告する。

(6) 地中障害物等

ア 基本協定に基づく建築工事に支障のある地中障害物等の撤去、除去等については、以下のとおりとする。

(ア) 樹木、募集要項等に示す地中障害物等については、乙が自らの責任と費用において撤去を行う。

(イ) 募集要項等に示されたもの以外の地中障害物等の撤去に要する費用は、甲及び乙との協議により、その費用負担を定める。

(ウ) 甲は、事業スケジュールの変更に伴うその他の費用の増加分等は負担しない。

イ 定期借地権設定契約の締結後、甲による事前の調査では発見されなかった土壤汚染等が発見された場合の処理方法、対策費用の負担その他の条件については、甲及び乙の協議により定める。土壤汚染が事業実施の支障となる場合は、甲と乙で協議を実施する。

(7) 設計

ア 設計

乙は、複合施設の設計を設計者に請け負わせる。設計者への設計の委託又は請負は、全て乙の責任において行うものとし、設計者その他複合施設の設計に関して乙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。

イ 設計図書の提出

乙は、この契約並びに募集要項等及び事業者提案に基づき、設計者に設計を行わせる。乙は設計完了時に設計図書その他甲が指定する資料（以下「設計図書」という。）を甲に提出する。

なお、乙は、適宜甲に対し、設計の進捗状況を報告するものとする。

ウ 設計図書の承諾・確認

(ア) 甲は、原則として、複合施設全体につき、その内容を確認し、その旨を記載した通知書又は修正要求の通知書を交付しなければならない。この場合において、甲は提出された設計図書が、基本協定、この契約、募集要項等、事業者提案及び甲との合意事項の結果と一致していないことを理由とする場合のみ、修正要求をすることができる。この修正要求の通知書は、理由を付した上で乙に交付しなければならない。

(イ) 乙は、上記（ア）に基づき修正要求を受けた場合は、速やかに当該不一致を是正しなければならない。是正の結果について甲に報告するものとする。この修正により追加費用が発生した場合の当該追加費用は、乙の負担とする。

エ 設計の^か瑕疵

乙は、複合施設の設計の瑕疵について瑕疵担保責任を負うものとし、甲が設計図書の承諾又は確認を与えた場合であっても、甲は複合施設の設計及び建設について何ら責任を負わないものとする。

(8) 施工

ア 施工に必要な書面

(ア) 乙は、複合施設の着工までに、基本施工計画、施工体制図及びその他の甲が指定する書面を、甲に提出する。この基本施工計画の提出後に修正が必要となった場合は、乙は、適宜こ

れを修正する。

(イ) 乙は工事全体工程表を作成し、甲に提出の上、工事請負人をして、これに従って工事を遂行させる。この工事全体工程表の提出後に修正が必要となった場合は、乙は適宜これを修正する。

イ 施工及び施工監理

(ア) 乙は、工事請負人をして、複合施設等の工事を施工させる。

(イ) 乙は、現場にて遵守されるべき現場規則を制定して、工事請負人に遵守させ、付近住民の生活等への支障が生じないように工事を実施させなければならない。

(ウ) 乙は、複合施設の工事開始から完成時まで、複合施設及び事業用地に存する資材、建造物、その他一切の搬入物の保存又は保管、及び作業の結果について、その責任を負う。

また、工事請負人その他複合施設の施工に関して乙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。

ウ 月次報告

乙は、工事の進捗状況を管理・把握し、毎月1回、工事の進捗状況を記載した月間工事進捗状況報告書を、甲に提出する。

また、甲は、乙に対して、随時、工事の状況を記載した報告書の提出を請求することができる。

エ 事業用地への立入り

甲は、施工期間中いつでも、複合施設の工事が設計図書及び基本施工計画に従い施工されていることを確認するため、乙に事前に通知の上、事業用地に立ち入り、乙又は工事請負人から説明を受けることができるものとする。この場合において、甲は基本協定、この契約、募集要項等及び事業者提案の結果と一致していないことを理由とする場合に限り乙に是正要求をすることができる。

オ 工事用電力等の確保

乙は、複合施設の建設に必要な電力及び、用水、燃料等の調達を自己の責任で行う。

(9) 工期の変更

ア 工期の変更

(ア) 乙は、工期の変更の必要がある場合又はそのおそれが明らかになった場合には、その理由のいかんを問わず、その旨を甲に報告する。

(イ) 工期の変更は、いずれの者から申出であるかにかかわらず、原則として、不可抗力又は乙の責めに帰すことのできない事由その他やむを得ず工期の変更が必要となる事由が生じた場合にのみ認められるものとし、いずれかの者が工期の変更を請求したときは、甲及び乙の協議によりこれを定める。

イ 工期の変更による費用負担

(ア) 上記アに基づく工期の変更により追加費用が生じる場合、甲の責めに帰すべき事由による場合は甲が、複合施設の完成遅延により生じる合理的追加費用を負担するものとする。ただし、この場合において、甲は乙の実損害についてのみ賠償し、その逸失利益等（完成時期が遅延した場合の転借料及び第三者への違約金を含む。）については、賠償しないものとする。

(イ) 上記アに基づく工期の変更のうち、当該変更の原因が不可抗力又は法令変更による場合その他甲の責めに帰すべき事由によらない場合は、複合施設の完成遅延により生じる費用は、

全て乙の負担とする。

(10) 第三者に及ぼした損害

工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、乙が法令に従って当該損害を賠償しなければならない。

また、第三者に生じた損害が工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等によるものであっても、乙がその損害を賠償しなければならない。

(11) 複合施設の完成検査、完成確認等

ア 乙による完成検査

(ア) 乙は、自己の責任及び費用において、複合施設全体の完成検査、備品のテスト等を行う。

(イ) 完成検査に対する甲の立会いの有無を問わず、乙は、甲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する。

イ 複合施設の完成日

(ア) 複合施設の完成日は、甲が上記アに記載する乙からの完成検査の結果を受領した日とする。

(イ) テナントは、複合施設の完成日以後、引渡しを乙から受け、その供用を開始できる。

(ウ) 複合施設のしゅん工図書は、乙において保管するものとし、テナントは必要な範囲においてこれを閲覧できるものとする。

ウ 複合施設の完成予定日

複合施設の完成予定日は、平成[]年[]月[]日とする

(12) 特許権侵害等

乙は、第三者の特許権等の対象となっている設計・工事材料及び施工方法等について、その使用に関して一切の責任を負う。