

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト
契約条件書

令和8年7月
東京都住宅政策本部

<目 次>

第 1	用語の定義	2
第 2	既存店舗権利者に関する条件	4
1	既存店舗権利者との出店等協議	4
2	既存店舗の損失補償	4
第 3	契約の概要	6
1	基本協定	6
2	事業用定期借地権設定契約のための覚書	6
3	事業用定期借地権設定契約	6
第 4	基本協定	8
1	総則	8
2	事業用定期借地権設定契約	9
3	複合施設の開発	10
4	複合施設の設計及び建設並びに除却	10
5	複合施設の運営及び維持管理	16
6	都営中野団地内での建築及び都市基盤整備への協力	17
7	当事者の債務不履行	17
8	損害賠償	19
9	違約金	19
10	不可抗力	20
11	法令改正	20
12	知的財産権	21
13	雑則	21
第 5	事業用定期借地権設定契約	24
別紙 A	事業構成員の役割	25
別紙 B	事業用定期借地権設定契約書（案）	26
別紙 B－1	建物の概要	32
別紙 B－2	物価変動率による調整	33
別紙 B－3	暴力団等排除に関する特約条項	34
別紙 B－4	その他特約条項	35

八王子市中野山王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、八王子市中野山王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3 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。

基本協定及び事業用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。

※ 本契約条件書の内容を基に、事業予定者の具体的な提案内容に応じて、基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結する予定である。

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 「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。
- 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、応募時に民間企業グループで参加した場合に定めた単独の代表者をいう。
- 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 「事業用地」とは、本事業を実施する予定の又は実施している土地をいう。
- 6 「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・福祉施設等」、「地域の居場所となる交流スペース等」、「緑とオープンスペース」を備えた複数棟の建物及びその付属物をいう。
- 7 「事業用定期借地権設定契約」とは、別紙Bに従って、都と事業者代表企業との間で締結する事業用定期借地権設定契約をいう。
- 8 「募集要項等」とは、都の配布する事業者募集要項、審査基準、契約条件書及び質問に対する回答その他の資料をいう。
- 9 「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、事業者が提出したものをいう。
- 10 「開発業務担当者」とは、別紙Aに開発業務担当者として記載される者をいう。
- 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 「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。
- 13 「運営維持管理者」とは、別紙Aに運営維持管理者として記載される者をいう。
- 14 「既存店舗」とは、事業用地内に存する都営中野町アパート4号棟、5号棟に合築している店舗をいう。
- 15 「既存施設」とは、事業用地内に存する都営中野町アパート4号棟・5号棟、給水塔及びポンプ室の地上部分をいう。
- 16 「既存工作物等」とは、事業用地内に存する柵、門、塀、擁壁、埋設管、立木等をいう。
- 17 「既知の地中障害物」とは、事業用地内に存する都営中野町アパート4号棟・5号棟、給水塔及びポンプ室の地下部並びに除却済の旧都営中野町アパートの基礎及び杭をいう。
- 18 「更地」とは、事業者が新たに設けた事業用地に存する建物その他の工作物及び樹木を除却し、整地した状態をいう。
- 19 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動及びその他通常の前想を越えた自然的又は人為的な事象であつて、当事者の責めに帰すことができない事由をいう。

- 20 「関連契約」とは、事業用定期借地権設定契約その他都と事業者又は事業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。）の一切をいう。
- 21 「借地借家法」とは、借地借家法（平成3年法律第90号）をいう。
- 22 前各号及び本文中に定めるもののほか、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 既存店舗権利者に関する条件

1 既存店舗権利者との出店等協議

(1) 既存店舗権利者との出店等協議の進め方

ア 事業者は、既存店舗権利者の意向に配慮した上で、事業者募集要項等と提案内容に基づき、既存店舗権利者と複合施設への出店に関して協議し、支援を行うものとする。

イ 事業者は、既存店舗権利者と協議の上、必要に応じて仮設店舗の計画を作成する。

ウ 事業者は、既存店舗権利者と協議の上、必要に応じて事業用定期借地権を転貸し、複合施設等の一部を譲渡する。

エ 事業者は、既存店舗権利者と協議の上、複合施設以外への移転や既存店舗の閉鎖等に関して支援する。

オ 事業者は、既存店舗権利者との調整内容及び進捗状況を定期(月1回程度)及び随時都の要求に応じて都に報告するものとする。

カ 事業者は、出店等協議について既存店舗権利者と合意した後、合意内容を都に報告する。

キ 既存店舗権利者との協議の結果、施設計画の変更が必要な場合は都の承諾を得た上で、第4・4・(1)総則アに定める整備計画を変更することができる。

ク 都は、事業者又は既存店舗権利者からの要請等により、必要に応じて、事業者と既存店舗権利者との協議に立ち会うことができる。

ケ 事業者は、既存店舗権利者との協議に当たっては、関係法令を遵守する。

(2) 出店等協議の期間

出店等協議の期間は基本協定締結日から1年以内とする。ただし、やむを得ない場合は1年の範囲で延長可能とする。

2 既存店舗の買収

(1) 都は、既存店舗権利者の土地の権利及び建物等について損失補償を行う。

(2) 都と既存店舗権利者との間で第2・1・(2)の期間内に損失補償に関して合意に至らない場合は、基本協定を解消する。この場合、事

業者が本件事業の準備に関して既に支出した費用は、事業者の負担とする。

第3 契約の概要

1 基本協定

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 締結時期
令和9年度を予定する。
- (4) 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

- (1) 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、都と事業者代表企業とする。
- (2) 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、都及び事業者代表企業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。
- (3) 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

- (1) 当事者
事業用定期借地権設定契約の当事者は、都と事業者代表企業とする。
- (2) 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。
- (3) 締結時期
複合施設の建設工事着手前とする。

(4) 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年に複合施設の建設（既存施設及び既存工作物等の除却を含む。）及び除却工事期間を加えた期間とする。ただし、複合施設の建設工事（既存施設及び既存工作物等の除却を含む。）の着手前に、事業者が行う埋蔵文化財調査及び既知の地中障害物の除却工事の期間は、貸付期間には含めないことができるものとし、詳細については都と協議を行うこととする。

第4 基本協定

1 総則

(1) 基本協定を締結する当事者

基本協定を締結する当事者は、都及び事業予定者とする。

(2) 基本協定の目的

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、当事者の役割、事業用定期借地権設定契約の締結、複合施設の開発、設計、建設、運営及び維持管理並びに除却に関する事項等を定める。

(3) 基本協定の期間

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。

(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、事業者提案及び基本協定に従って、おおむね以下の役割を果たすものとする。

ア 事業者は、事業者代表企業をして、複合施設の工事着手前に、都との間で事業用定期借地権設定契約を締結させる。

イ 事業者は、自らの費用負担において、複合施設の開発、設計、建設並びに運営及び維持管理（運営及び維持管理には、事業者提案に基づき実施する、多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組が含まれる。以下本契約条件書において同じ。）を実施するとともに、実施に係る実施体制図を作成し、基本協定締結後速やかに都に提出する。

ウ 事業者は、複合施設の完成予定日までに複合施設を完成させ、都の確認を受ける。

複合施設の完成予定日は、令和[]年（20[]年）[]月末日を目途とし、別途、事業用定期借地権設定契約において定める。

エ 事業者は、事業者代表企業をして、事業用定期借地権設定契約開始日から同契約の期間満了日まで、賃料を都に納付させなければならない。

オ 事業者は、事業者代表企業をして、複合施設完成予定日より30年を経過した日から複合施設の除却作業に着手させるものとし、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させるものとする。

(5) 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に記載のとおりとする。なお、詳細は

事業者提案及び事業者が作成する実施体制図による。

(6) 費用負担

本事業に係る費用は、基本協定及び募集要項等に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担する。

2 事業用定期借地権設定契約

(1) 事業用地

事業用地は、東京都八王子市中野山王三丁目1674番1及び同番9
(地積：19,850.39㎡)とする。

(2) 事業用定期借地権設定契約

ア 都は、事業者代表企業との間で、本事業の実施を目的とし、基本協定締結後、複合施設の工事着手前までに、別紙B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賃料を基準に、別紙B-2記載の物価変動率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同調整式によらず調整することができる。

(3) 複合施設の譲渡等

ア 事業者代表企業は、複合施設の運営に当たり、事業用定期借地権の譲渡及び転貸を行うことはできない。ただし、既存店舗権利者に対し、事業用定期借地権を転貸し、複合施設等の一部を譲渡する場合は、この限りではない。なお、転貸期間は、事業用定期借地権設定契約の貸付期間を超える期間を設定することはできない。

イ 事業者代表企業が上記アの転貸の承諾を求めた場合、都はやむを得ない事由があり、かつ、複合施設の適切な運営が担保されると認めたときは、これを承諾することができる。

ウ 事業者代表企業は、上記ア又はイの転貸を行う場合において事業用定期借地権の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都に提出しなければならない。

エ なお、事業者代表企業が複合施設を一括して賃貸する場合においては、事業者代表企業と賃貸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、その旨を都に届け出なければならない。

(4) 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代表企業の負担とする。

(5) 対抗要件の具備

事業者代表企業は、事業用定期借地権設定契約に定める期日まで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。事業者代表企業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、事業者代表企業の負担とする。

3 複合施設の開発

(1) 複合施設の開発

ア 事業者は、基本協定、募集要項等、事業者提案、第4・4・(1)総則アに定める整備計画及び第4・5・(1)複合施設の運営及び維持管理イに定める運営計画に従い、複合施設の設計、建設、運営及び維持管理にかかる計画を総合的に調整し、複合施設の開発業務を行う。

イ 事業者代表企業は、別紙Aに定めるところにより、開発業務担当者をして、開発業務をさせる。

ウ 事業者は、開発業務担当者を変更又は追加することができない。ただし、事業者提案の同一性が損なわれず、かつ、事業者募集要項第2・4・(3)資格要件を満たすときに限り、都はこれを承諾することができる。この場合、事業者は実施体制図の変更を行い、速やかに都に提出する。

4 複合施設の設計及び建設並びに除却

(1) 総則

ア 事業者は、基本協定及び募集要項等並びに事業者提案に基づき、都と協議の上、複合施設の整備の内容を定めた計画（以下「整備計画」といい、次項による変更があったときは変更後のものをいう。）を作成し、基本協定締結後速やかに都に提出し、都の承諾を得る。

イ 整備計画の変更が必要な場合、事業者は都の承諾を得るものとする。この場合において、都の承諾をもって有効に変更がなされたものとし、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。

ウ 事業者は、設計者又は工事請負人を変更又は追加することはできない。ただし、事業者提案の同一性が損なわれず、かつ、事業者募集要項第2・4・(3)資格要件を満たす場合に限り、都はこれを承諾することができる。

この場合、事業者は実施体制図の変更を行い、速やかに都に提出する。

- エ 複合施設の設計及び建設に関する基本協定上の事業者の義務を履行するために必要な一切の許認可は、事業者が自らの責任及び費用において取得する。
- オ 事業者は、第三者の特許権等の対象となっている設計及び工事材料並びに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。
- カ 都は、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画に従い、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。
- キ 事業者は、複合施設の設計及び建設に当たって必要となる各種調査、上下水道、ガス、電気、電話等に関する協議及び関連諸官庁との協議等の関連業務を行う。
- ク 事業者は、複合施設の建設のため、必要に応じて、事業用地の測量及び土質調査を自らの責任及び費用において行う。
- ケ 事業者は、自ら実施した測量及び土質調査の不備並びに誤びゅう等から発生する一切の責任を負い、かつ、これに起因する追加費用を負担する。
- コ 都が事業者に事業用地を引き渡す前に事業者が建設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。

(2) 複合施設の設計及び工事監理

- ア 事業者代表企業は、別紙Aに定めるところにより、設計者をして、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画に従い、複合施設を設計及び工事監理させる。設計者への設計の委託は、全て事業者代表企業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事業者代表企業が使用する全ての第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者代表企業の責めに帰すべき事由とみなして、事業者代表企業が責任を負う。
- イ 事業者は、複合施設の設計に当たっては、都と十分に協議を行い、その内容について都の確認を受ける。確認の時期及び内容は都と事業者の協議により定める。
- ウ 都は、上記イの確認に際し、基本協定、募集要項等、事業者提案、整備計画及び都との合意事項の結果と設計内容とが一致していない場合に限り、修正を要求することができる。
- エ 事業者は、上記ウの規定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ず、是正の結果について都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費用は、事業者の負担とする。
- オ 事業者は、設計完了時に設計図書その他都が指定する資料（以下「設計図書等」という。）を都に提出する。

カ 複合施設の設計委託契約の当事者は、同契約の契約不適合について責任を負うものとし、都が設計図書等の確認を与えた場合であっても、都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。

(3) 複合施設の建設

ア 事業者代表企業は、別紙Aに定めるところにより、工事請負人をして、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画に従い、複合施設を整備させる。建設に当たっては、事業者は都と十分に協議を行う。

イ 事業者は、複合施設の工事着手までに、基本施工計画及び施工体制図並びにその他の都が指定する書面（以下「基本施工計画」という。）を、都に提出する。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、事業者は、適宜これを修正する。

ウ 事業者は工事全体工程表を作成し、都に提出の上、これに従って工事を遂行する。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、事業者は適宜これを修正する。

エ 事業者は、現場にて遵守されるべき現場規則を制定して、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しなければならない。

オ 事業者は、複合施設の工事開始から完成時まで、複合施設、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事業者代表企業が使用する全ての第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者代表企業の責めに帰すべき事由とみなして、事業者代表企業が責任を負うものとする。

カ 事業者は、工事の進捗状況を管理及び把握し、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、都に提出する。また、都は、事業者に対して、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。

キ 都は、施工期間中いつでも、複合施設の工事が設計図書等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、事業者に事前に通知の上、事業用地に立ち入り、事業者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、都は基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画の結果と一致していないことを理由とする場合に限り、事業者には是正要求をすることができる。

ク 事業者は、複合施設の建設に必要な電力及び用水並びに燃料等の調達を、自らの責任及び費用において行う。

ケ 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、事業者がその責任において定める。

コ 関係諸官庁との協議により、複合施設の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、事業者の責任及び費用において

行う。

(4) 工期の変更

- ア 複合施設の工期は、事業用定期借地権設定契約において定める。事業者は同契約の締結後に、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、その旨を都に報告する。
- イ 工期の変更は、いずれの者からの申出であるかにかかわらず、原則として、不可抗力又は事業者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、都及び事業者は速やかに基本協定の協議を行う。
- ウ 上記イに基づく工期の変更により追加費用が生じる場合は、都の責めに帰すべき事由によるときは都が、都の基準により算定した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、都は事業者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を含む。)については、賠償しないものとする。
- エ 上記イ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改正による場合その他都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、全て事業者の負担とする。

(5) 既存施設の除却

- ア 事業者は、事業者提案に従い、複合施設の整備に当たり、既存施設の除却を行う。
- イ 既存施設の除却に係る費用は、全て事業者の負担とし、事業者提案に基づく見積金額と実際の除却費用に差異が生じた場合であっても、都は一切の追加費用を負担しない。

(6) 既存工作物等の除却

- ア 事業者は、事業者提案に従い、複合施設の整備に当たり必要となる場合には、自らの責任と費用において、既存工作物等の除却を行う。ただし、既存樹木の伐採等については都と協議の上、都の承諾を得て実施するものとする。複合施設の整備に支障のない既存工作物等については、都と協議の上、除却しないことができる。
- イ 既存工作物等の除却に係る費用は、全て事業者の負担とし、事業者提案に基づく見積金額と実際の除却費用に差異が生じた場合であっても、都は一切の追加費用を負担しない。

(7) 地中障害物等の除却

事業用地において、基本協定に基づく複合施設の整備に支障を生じさせる地中障害物等のうち、次に掲げる(ア)及び(イ)を除くもの(以下「未知の地中障害物等」という。)が発見された場合の取扱いは、本項の定めによる。

(7) 既知の地中障害物

(イ) 第(8)項に定める土壤汚染等

ア 既知の地中障害物の除却に当たっては、除却範囲等について都と協議の上、都の承諾を得て実施するものとする。また、既知の地中障害物の除却にかかる費用については、事業者と協議の上、事業の実施に必要な費用について、都の積算基準及び単価を使用し算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担する。

イ 上記アの費用は、原則として事業用定期借地権設定契約後に完了払いとする。ただし、既存店舗権利者との出店等協議状況をふまえ都が認めた場合はこの限りでない。

ウ 未知の地中障害物等の除却の方法、費用負担の有無及び条件その他必要な事項については、都と事業者が協議の上、定めるものとする。

エ 都は、未知の地中障害物等の除却に起因し、複合施設の完成予定日の変更が必要となる場合には、事業者と協議の上、完成予定日を変更することができる。この場合において、都及び事業者は速やかに基本協定の変更を行うものとする。

オ 前号に基づき完成予定日を変更した場合であっても、当該変更に伴い生じる追加費用については、都は負担しない。

(8) 土壤汚染等

基本協定締結後、契約締結時点において合理的に予見できなかった土壤汚染その他これに類する事由（以下「土壤汚染等」という。）が発見され、事業の実施に支障を生じさせる場合には、当該土壤汚染等の処理方法、対策内容、費用負担その他必要な条件について、都と事業者が協議の上、定めるものとする。

(9) 埋蔵文化財

ア 事業者は、自らの責任において埋蔵文化財調査を必要な場所において実施する。埋蔵文化財調査に当たって、事業者は、市の文化財所管部署と協議し、協議結果を都へ報告する。また、実施範囲等について都と協議の上、都の承諾を得て実施するものとする。この場合における埋蔵文化財調査の費用については、事業者と協議の上、事業の実施に必要な費用について、都の積算基準及び単価を使用し算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担する。

イ 上記アの費用は、原則として事業用定期借地権設定契約後に完了払いとする。ただし、既存店舗権利者との出店等協議状況をふまえ都が認めた場合はこの限りでない。

(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、当該損害のうち都の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、事業者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及び振動並びに地盤沈下等によるものであっても、事業者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 事業者は、自らの責任及び費用において、複合施設が本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画の結果と一致していることについて、完成検査を行う。
- イ 完成検査に対する都の立会いの有無を問わず、事業者は、都に対して完成検査の結果を建築基準法に基づく検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告し、都の確認を受ける。
- ウ 複合施設の完成日は、都が上記イに記載する事業者からの完成検査の結果を受領した日とする。
- エ 事業者は、複合施設の完成日以降速やかに竣工図書その他都が指定する資料を都に提出する。

(12) 近隣対策

- ア 事業者は、自らの責任及び費用において、複合施設の整備についての近隣説明を行う。
- イ 事業者は、その責任及び費用において、複合施設の設計、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。
- ウ 上記イ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。

(13) 複合施設の改修等

- ア 事業者は、複合施設の開業後に、複合施設の改修又は増築(修繕を除く。以下「改修等」という。)を行う場合には、あらかじめ書面による都の承諾を得るものとする。
- イ 複合施設の改修等を行う場合は、第4・4・(1)総則から(10)第三者に及ぼした損害までの規定を準用する。
- ウ 事業者は、複合施設の改修等に係る設計及び工事を受託した者に、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画に従い、複合施設の改修等をさせなければならない。

(14) 複合施設の除却

- ア 事業者代表企業は、基本協定及び募集要項等並びに事業者提案に従い、複合施設完成予定日より30年を経過した日から複合施設を除却する。
- イ 事業者代表企業は、複合施設の除却に係る設計及び工事を受託した者に、基本協定及び募集要項等並びに事業者提案に従い、複合施設の除却をさせ

なければならない。

5 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

- ア 事業者は、複合施設を基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備計画に従い、商業施設、医療・福祉施設等、地域の居場所となる交流スペース等、緑とオープンスペース及び駐車場等の用途に供用し、運営及び維持管理を行う。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。
- イ 事業者は、都と協議の上、複合施設の運営及び維持管理の内容を定めた計画（以下「運営計画」といい、下記ウによる変更があったときは変更後のものをいう。）を作成し、基本協定の締結後速やかに都に提出する。
- ウ 上記イの運営計画の変更が必要な場合は、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、都の承諾をもって有効に変更がなされたものとし、都の承諾以降、事業者は、変更後の運営計画に従って複合施設を運営及び維持管理する。
- エ 事業者代表企業は、運営計画に従って、別紙Aに定めるところにより、運営維持管理者をして、善良なる管理者の注意義務をもって運営及び維持管理させる。
- オ 事業者は、運営維持管理者を変更又は追加することができない。ただし、事業者提案の同一性が損なわれず、かつ、事業者募集要項第2・4・(3)資格要件を満たすときに限り、都はこれを承諾することができる。この場合、事業者は実施体制図の変更を行い、速やかに都に提出する。
- カ 複合施設の運営及び維持管理は、事業者又はその承継人（第4・2・(3)複合施設の譲渡の規定に基づき複合施設を譲渡した場合のその譲受人）が自らの責任及び費用において行う。

(2) 第三者への委託

- ア 事業者は、事業構成員以外の者又は事業者提案とは異なる者に複合施設の運営及び維持管理を委託する場合は、あらかじめ書面による都の承諾を得るものとする。ただし、清掃、警備、修繕及び樹木のせん定等の日常的な維持管理等の軽微な業務については、法令に反しない場合に限り、書面による都の承諾を得ずに事業構成員以外の第三者に委託することができる。
- イ 事業者は、上記アの場合、複合施設の運営及び維持管理を受託した者に、基本協定、募集要項等、事業者提案及び運営計画に従い複合施設の運営及び維持管理をさせなければならない。

(3) 地域の居場所の創出等に資する取組の事業者以外の者との協力

事業者は、多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組の全部又は一部を事業者以外の者と協力して実施する場合は、事業者以外の者で取組を実施する者に基本協定、事業者募集要項等、事業者提案及び運営計画を遵守させなければならない。

(4) 第三者に及ぼした損害

事業者が、複合施設の運営及び維持管理に際して、事業者の責めに帰すべき事由により都又は第三者に対して損害を与えた場合、事業者がその損害を賠償しなければならない。

(5) 近隣対応

事業者は、自らの責任及び費用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。

(6) 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、事業者が自らの責任及び費用において行う。

(7) 複合施設の運営開始後の都への報告等

ア 事業者代表企業は、各事業年度の開始1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並びに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、都と事業者代表企業の協議により定める。

イ 事業者代表企業は、事業年度の半期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、半期末の翌月末日までに都に提出する。業務報告書への記載事項は、都と事業者代表企業の協議により定める。

ウ 事業者代表企業は、複合施設の運営及び維持管理の一部又は全部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。

(8) 地域への貢献

事業者は、募集要項等及び事業者提案並びに運営計画に従い、地域への貢献について、特段の配慮に努めるものとする。

6 都営中野団地内での建築及び都市基盤整備への協力

(1) 都営中野団地内での都市基盤整備等への協力

事業者は、都が都営中野団地内の事業用地に接する範囲において道路整備等を行う場合、必要な協力を行うものとする。

7 当事者の債務不履行

(1) 事業者の債務不履行等による無催告解除

事業構成員のいずれかが基本協定の履行が不能となった場合又は次に掲げる事由が発生したときには、都は、催告することなく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構成員の地位の移転を承諾する。

ア 事業構成員が破産、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。

イ 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。

ウ 事業構成員に手形取引停止処分がなされたとき。

エ 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。

オ 事業構成員が暴力団（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) 事業者の債務不履行等による催告解除

次に掲げる事由が発生した場合、都は、事業者に対し60日以上当該不履行を治癒するため合理的に必要な期間を設けて催告を行った上で、基本協定の全部又は一部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。

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及び収益し、又は事業用地の形質を変更した場合。

ウ 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) 都の債務不履行等による解除

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ため合理的に必要な期間を設けて催告を行った上で、基本協定の全部又は一部を解除することができる。

(4) 解除の効果

ア 上記(1)、(2)又は(3)の規定に基づき基本協定の全部が解除された場合、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。

イ 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、基本協定は、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。

8 損害賠償

(1) 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。

9 違約金

(1) 総則

ア 事業者は第4・7・(1)事業者の債務不履行等による無催告解除又は(2)事業者の債務不履行等による催告解除に定める事由が発生し、事業者の責めに帰すべき事由により基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 上記アの場合において、都が請求できる違約金の範囲は、事業用定期借地権設定契約締結前は、提案時における賃料に基づく年額賃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賃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。

10 不可抗力

(1) 都に対する通知

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、別段の定めがある場合を除き、都及び事業者は、当該不可抗力に対応するために必要に応じ基本協定の変更等を行う。また、追加費用が生じる場合は、事業者が当該費用を負担する。

(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、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等

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追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、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、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。

11 法令改正

(1) 都に対する通知

基本協定締結日の後に法令が改正されたことにより、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、別段の定めがある場合を除き、都及び事業者は、当該法令改正に対応するために必要に応じ基本協定の変更を行うとともに、当該法令改正により追加費用が生じる場合は、事業者が当該費用を負担する。

(3) 協議解除

基本協定締結日の後に法令が改正されたことにより、本事業の継続が不能となったものと都が判断した場合には、都は事業者と協議の上、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等

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追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、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、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。

12 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、図面等の著作権及び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。

13 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場合を除き、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、承諾及び解除等は、書面により、基本協定に記載された当事者の名称及び所在地（下記イに基づく通知後は通知された名称及び所在地）宛てになされるものとする。

イ 事業構成員がその名称又は所在地を変更した場合は、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。

ウ 都が事業者に対して通知、請求その他の意思表示を行うときは、これを事業者代表企業に対して行うものとし、都が事業者代表企業に対して行っ

た通知、請求その他の意思表示は、全ての事業構成員に対して行ったものとみなす。また、事業者が都に対して通知、請求その他の意思表示を行うときは、事業者代表企業を通じて行わなければならない。

(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、自己の代理人及び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) 暴力団等排除に関する特約条項

ア 基本協定締結時において、事業構成員は、他の事業構成員に対し、次に掲げる事項を確約する。

(ア) 自ら又は自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役及びこれらに準ずる者をいう。）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。

(イ) 反社会的勢力に自らの名義を利用させ、基本協定の締結をするものではないこと。

イ 事業構成員が上記アに掲げる事項のいずれかに違反した場合、他の事業構成員は何らの通知・催告等することなく、本事業から当該違反した事業構成員を脱退させることができる。

ウ 上記イの規定に基づき本事業から事業構成員を脱退させる場合は、第4・7・(1)事業者の債務不履行等による無催告解除ただし書に定める解除の規定を準用する。

(5) 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、き損の防止及びその他個人情報の適切な措置を講じなければならない。

(6) 準拠法

基本協定は、日本国の法令に準拠するものとする。

(7) 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一審の専属管轄裁判所とする。

(8) 疑義についての協議

基本協定について、各条項等の解釈に疑義を生じたとき又は基本協定に

定めのない事項については、当事者が協議の上、これを定めるものとする。

第5 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 開発業務担当者：[事業者の該当構成員の名称]

事業者代表企業である開発業務担当者は、基本協定及び募集要項等並びに事業者提案に従い、複合施設の開発業務を行う。

2 設計者：[事業者の該当構成員の名称]

設計者は、事業者代表企業の委託に基づいて、基本協定及び募集要項等並びに事業者提案に従い、複合施設の設計及び工事監理を実施する。

3 工事請負人：[事業者の該当構成員の名称]

工事請負人は、事業者代表企業の発注に基づいて、基本協定及び募集要項等並びに事業者提案に従い、複合施設を完成させる。

4 運営維持管理者：[事業者の該当構成員の名称]

事業者代表企業である運営維持管理者は、基本協定及び募集要項等並びに事業者提案に従い、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）

賃貸人東京都を甲とし、賃借人[]を乙とし、甲、乙並びに事業構成員である[]、[]及び[]が令和[]年[]月[]日に締結した「八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト基本協定」（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23条第1項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、専ら八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクトの事業の用に供す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名称、構造、規模、用途、工期及び完成予定日は、別紙B-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、令和[]年（20[]年）[]月[]日から令和[]年（20[]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、乙が第5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条に基づく原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。

(賃料の支払い)

第7条 乙は、この土地の賃料として年額金[]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。

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項の賃料について、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B-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、^{じゅん}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、同条第11項に規定する特定遊興飲食店業及び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、甲乙協議の上定めるものとする。

（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おいては賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担で、事業者が新たに設けた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たときは、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に、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、甲が合理的に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き損しているときは、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B-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B-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。

令和[]年[]月[]日

甲 東京都

乙

別紙B－1 建物の概要

名称 八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト複合施設

構造及び規模 []造、地上[]階 延床面積[]. []m²

(注) 今後の設計により変更が生じた場合はそれによる。

用途 [], [], [], []

建設工期 令和[]年(20[]年)[]月から令和[]年(20[]年)[]月まで

(注) 今後の設計により変更が生じた場合はそれによる。

複合施設の
完成予定日 令和[]年[]月

(注) 今後の設計により変更が生じた場合はそれによる。

別紙B－2 物価変動率による調整

(1) 事業用定期借地権設定契約締結後の改定賃料

甲は、事業用定期借地権設定契約後の賃料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。改定後の賃料は、賃料改定年度の翌4月から適用する。ただし、改定後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、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。

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＝（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））÷（従前の賃料決定時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））

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B－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のための覚書第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Ｂ－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、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 「事業用地」とは、本文で定める「この土地」をいう。
- ２ 「基本協定」とは、甲、乙及び事業構成員が令和[]年（20[]年）[]月[]日に締結した「八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト基本協定」をいう。
- ３ その他この特約条項に使用する用語の定義は、基本協定の例による。

(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。

(契約解除の効果)

第３条 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。

(雑則)

第４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、承諾及び解除等は、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。

３ 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。

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扱い、個人情報の漏えい、滅失、き損の防止及び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、自己の代理人及び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、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。

6 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。