

東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業に係る特定建築者の業務に関する基本協定書（案）

東京都（以下「甲」という。）及び〇〇〇〇（以下「乙」という。）という。）は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）第2条の2第4項の規定により甲が施行する東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）に関し、乙が特定建築者として行う特定施設建築物の建築について、次の条項により基本協定を締結する。

（目的）

第1条 この基本協定は、本事業において、乙が特定建築者としての業務を行うに当たり必要な事項を定めることにより、本事業の円滑な推進を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この基本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）事業計画 法第51条第1項の規定に基づき決定された、東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業事業計画書をいう。
- （2）管理処分計画 法第118条の6第1項の規定に基づき決定された、東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業管理処分計画をいう。
- （3）建築計画 乙が甲に提出した法第118条の28第2項において準用する同法第99条の4に規定する建築計画及び特定施設建築物の管理処分に関する計画をいう。
- （4）特定施設建築物 法第118条の28第1項及び同条第2項において準用する同法第99条の2第3項に基づき、事業計画、管理処分計画及び建築計画に従い、甲が乙に建築を行わせる特定施設建築物（外構等を含む。）をいう。
- （5）敷地 特定施設建築物を建築する敷地をいう。
- （6）特定建築者 法第118条の28第2項において準用する同法第99条の2第2項に規定する特定建築者をいう。
- （7）権利床等 特定施設建築物のうち、権利者が取得する専有部分を権利床といい、甲又は権利者が取得する専有部分を権利床等という。
- （8）権利床等に関する共用部分の共有持分 特定施設建築物の共用部分のうち、権利床等の持分に応じた共用部分の持分をいう。
- （9）権利床等の部分 権利床等及び権利床等に関する共用部分の共有持分を合わせた部分をいう。
- （10）敷地の共有持分 都市再開発法施行令（昭和44年政令第232号）第46条の5で準用する同令第26条に基づき定められた敷地の共有持分をいう。
- （11）保留床 権利床以外の専有部分をいう。
- （12）交通局取得床 保留床のうち、東京都交通局（以下「交通局」という。）が取得する専有部分をいう。
- （13）駅改良工事 交通局が施工する泉岳寺駅改良工事をいう。
- （14）実施設計 設計図書、積算内訳書及び国庫補助申請資料を作成することをいう。
- （15）募集要領 「東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業 特定建築者の募集要領」（令和2年12月22日）をいう。
- （16）指示 甲が乙に対し、この基本協定の履行に必要な事項について書面により示し、実施させることをいう。
- （17）承諾 この基本協定において定める事項について、甲と乙とが書面により同意することをいう。

- (18) 協議 この基本協定において定める事項について、書面により、甲と乙とが対等の立場で合議し、結論を得ることをいう。
- (19) 提出 甲が乙に対し、又は乙が甲に対し、この基本協定の履行に際し必要となる事項について書面又はその他の方法により資料を提示し、説明することをいう。
- (20) 報告 乙が甲に対し、この基本協定の履行状況又は結果について書面により知らせることをいう。
- (21) 通知 甲が乙に対し、又は乙が甲に対し、この基本協定の履行に際し必要となる事項について、書面により知らせることをいう。

(基本協定締結保証金)

第3条 この基本協定の締結に当たり、乙は、甲に対して、基本協定締結保証金として（金 円）を、基本協定の締結の日までに支払うものとする。

- 2 前項の基本協定締結保証金は、第8条第3項の契約保証金に充当する。
- 3 第1項の基本協定締結保証金は、乙がこの基本協定に定める義務を履行しないときは、違約金として甲に帰属する。

(その他の契約、協定等)

第4条 乙は、第1条の目的を達成するため、甲との間において、次に掲げる契約又は協定を締結しなければならない。

- (1) 敷地の譲渡及び敷地譲渡金額に関すること。
 - (2) 特定施設建築物の実施設計及び工事監理に関すること。
 - (3) 特定施設建築物の施工、検査及び引渡し等に関すること。
 - (4) 特定施設建築物の建築に係る電波障害防除対策に関すること。
 - (5) 既存工作物の解体及び撤去に関すること。
 - (6) 汚染土壌の処理に関すること。
- 2 甲、乙及び交通局は、駅改良工事及び交通局取得床に関する工事のために、当該工事の施工に関する協定を締結しなければならない。
 - 3 甲及び乙は、甲乙協議の上、第1項各号に掲げる契約又は協定のほか必要な契約又は協定を締結することができる。

(特定建築者の決定及び取消し)

第5条 甲は、この基本協定の締結後、乙を特定建築者として決定する。

- 2 甲は、特定施設建築物の建築に当たり、乙が建築計画に従わなかったときは、法第118条の28第2項において準用する同法第99条の8の規定により、特定建築者の決定を取り消すことができる。

(特定建築者の業務及び責務)

第6条 乙は、特定建築者として、事業計画、建築計画の内容等に適合する特定施設建築物を、第9条第1項の完了期日までに整備しなければならない。ただし、天災地変等の不可抗力、関係諸官庁の指導等その他当該完了期日までに特定施設建築物の建築を終えることができない正当な理由があるときは、乙は、甲に対してその理由を明示して、完了期日の延期その他必要な事項に関する協議を申し入れることができる。

- 2 乙は、施行者である甲に代わり、次に掲げる業務及び特定施設建築物の完成のために必要な一切の業務を行わなければならない。この場合において、当該業務に要する費用は、乙が負担するものとする。
 - (1) 工事实施に必要な諸手続に関すること。

- (2) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の交付に関すること。
 - (3) 設計、施工管理、工事監理及び検査に関すること。
 - (4) 国庫補助等の受入れの申請資料作成に関すること。
 - (5) 各種監査等の対応に関すること。
 - (6) 管理規約の原案作成に関すること。
 - (7) 登記申請の図書作成に関すること。
 - (8) 各種調査等への協力に関すること。
 - (9) 権利床等の仕様変更に関すること。
 - (10) 地域住民等（権利床を取得する権利者を含む。）への対応に関すること。
 - (11) 管理組織の立ち上げに関すること。
 - (12) 権利床等の引渡しに関すること。
 - (13) 工事中における工事の影響による被害に対する復旧、補修等の対策に関すること。
 - (14) 周辺関連工事との競合による工程の調整、搬入・搬出路の調整等に関すること。
 - (15) 前各号に付随し、又は関連する一切の業務
- 3 前項の業務には、次に掲げる資料等の作成並びに当該資料等の甲への提出及び報告を含むものとする。
- (1) 前項第3号から第7号までの事項に該当する説明等資料
 - (2) 前項第6号、第8号、第9号及び第13号に係る検討、設計及び図面の作成
 - (3) 積算内訳書及び関連資料
 - (4) 工事記録（写真等の撮影を含む。）
 - (5) 前各号に付随し、又は関連する一切の業務
- 4 本事業について第2項各号に定める業務以外の業務（特定施設建築物の建築に伴い必要となる関係権利者との調整を含む。）は、甲が行うものとする。
- 5 本事業に関し関係機関との調整は、甲と乙が協力して行うものとする。
- 6 乙は、管理処分計画において特定建築者が管理処分するものと定められた保留床を、建築計画の内容に従って管理し、又は処分することができる。

（甲の監督権限等）

第7条 甲は、法第118条の28第2項において準用する同法第99条の9の規定に基づき、特定施設建築物の整備に関する適切な遂行を確保するため、乙に対し、必要な限度において、次に掲げる事項を行うことができる。

- (1) 特定施設建築物の整備の促進を図るため必要な指示、助言又は援助
- (2) 前条第3項に定める資料等の作成及び提出に関する指導

（敷地譲渡契約）

第8条 甲及び乙は、当該特定施設建築物敷地のうち、乙が取得する保留床に係る敷地の共有持分について、特定建築者募集時に乙が提示した金額に基づき、（金_____円）をもって、別途、敷地譲渡契約を締結するものとする。

- 2 特定建築者応募時に提案した資金計画に比べ著しく収益増となることが明らかとなったときは、敷地譲渡金額の増額変更について別途協議する。
- 3 乙は、第1項の敷地譲渡契約を締結するに当たり、当該契約に定める契約保証金として（金_____円）を納入するものとする。

（完了期日）

第9条 法第118条の17の規定による特定施設建築物の建築工事の完了の公告の日を、この基本協定における特定施設建築物の建築の完了期日とし、当該完了期日は令和10年3月を超え

てはならないものとする。ただし、第6条第1項ただし書の規定により、完了期日の延期について甲が承認した場合はこの限りではない。

- 2 第6条第1項ただし書の規定による完了期日の延期に伴い、特定施設建築物の建築に係る完了期日を改めて定めるときは、乙は、法第118条の17の規定により甲が行う完了の公告に関する手続に要する期間に留意し、当該手続に必要な日数が確保されるよう当該完了期日を定めなければならない。
- 3 乙は、第1項の完了の公告に先立ち、次に掲げる事項を完了していなければならない。
 - (1) 法第118条の28第2項において準用する同法第99条の6第1項の規定による完了の届出及び同条第2項の規定による施行者の認定
 - (2) 敷地譲渡契約に基づく敷地譲渡代金の納付
 - (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条又は同法第7条の2に基づく完了検査及び検査済証の收受
 - (4) 前号に掲げる検査のほか、その他法令に基づく検査
 - (5) 権利床等の取得者による入居点検
- 4 甲は、第1項の完了の公告の手続に必要な期間について、乙に対して別途指示する。
- 5 第11条第1項の期日及び第12条第2項に規定する期間に変更が生じたときは、甲乙協議の上、第1項の完了期日を変更することができる。

(費用負担)

第10条 乙は、第8条第1項の規定に基づき支払う敷地譲渡契約に係る金額のほか、この基本協定の実施に必要な費用については、次に掲げる費用を除き、その全額を負担しなければならない。

- (1) 権利床等の部分の整備費に相当する費用
- (2) この基本協定において、甲が負担するものとされている費用
- (3) この基本協定のほか、別途締結する協定等において別に負担者を定める費用
- (4) 乙に負担させることが適当でないものとして甲が認めた費用

(特定施設建築物の敷地の整備及び使用)

第11条 甲は、令和5年3月末日までに敷地の整備を完了するものとする。

- 2 甲は、前項の整備が完了したときは、法第118条の28第2項において準用する同法第99条の5第1項の規定により、速やかに乙にその旨を通知しなければならない。
- 3 乙は、前項の通知を受けた場合においては、当該通知のあった日から第9条第1項の完了期日までの間(次項において「使用期間」という。)、法第118条の28第2項において準用する同法第99条の5第3項の規定により、敷地を無償で使用することができる。
- 4 乙は、前項の規定により敷地を無償で使用するときは、使用期間中、当該敷地を自らの責任において使用し、及び管理しなければならない。
- 5 特定施設建築物の敷地内に残置された地下の既存工作物の部分については、乙が解体及び撤去を行うものとし、その費用は甲が負担するものとする。
- 6 甲及び乙は、前項の解体及び撤去の施工及び費用負担について、別途協定を締結する。
- 7 甲は、第1項の整備の完了日に変更が生じたときは、乙に速やかに通知するものとする。

(敷地の共用)

第12条 前条第3項及び第4項の規定の場合において、乙は、敷地の使用に当たり、募集要領第3章3(4)に示す駅改良工事の範囲については、交通局と当該敷地を共用するものとする。

- 2 前項の共用に係る期間は、乙が施工するRC躯体兼用山留めの完了の日から令和9年1月までとする。

- 3 乙は、前項の期間における第1項に規定する範囲の使用及び管理の方法について、交通局と協議するものとする。

(特定施設建築物に係る実施設計)

第13条 乙は、この基本協定の締結後、速やかに特定施設建築物に関する設計者を選任し、実施設計を行わなければならない。この場合において、乙は、甲に対し、当該設計者の氏名等を報告しなければならない。

- 2 甲は、乙から請求があったときは、前項の実実施設計に必要な事項（権利者対応等）について、乙に協力するものとする。
- 3 乙は、権利床に関する概要書及び特定施設建築物の計画概要書を基に、関係法令等に適合するよう設計図書を作成し、特定施設建築物の整備費を積算しなければならない。
- 4 乙は、第1項の実実施設計が完了したときは、その旨を甲に届け出て、設計図書及び整備費の積算結果について甲の承認を受けなければならない。
- 5 前項の場合において、甲は、次の各号のいずれかに該当する事項が確認されたときは、実施設計を承認しないものとする。ただし、他の法令の規定等により、甲がやむを得ないと認めるときは、この限りではない。
 - (1) 実施設計が建築計画に適合していないとき。
 - (2) 応募図書の提出の際に提案した事項が網羅されていないとき。
 - (3) 権利者の承諾が得られないとき。
 - (4) 適正な単価及び工法により、特定施設建築物の整備費を積算していないとき。
 - (5) 特定施設建築物の権利床及び保留床の仕上げ及び仕様が異なるとき。
 - (6) その他甲が指示した事項が実施設計の内容に含まれていないとき。
- 6 乙は、前項ただし書の規定に基づき、実施設計の承認を受けようとするときは、理由書及び代替案を書面により甲に提出し、甲の指示を受けなければならない。ただし、新たに必要となった作業は乙が行い、及び当該作業に要する費用は全て乙の負担とする。この場合において、完了期日の変更は行わないものとする。
- 7 第4項の規定による実施設計の承認を得るために、事業計画及び管理処分計画の変更を行う際には、当該変更に係る図書の作成は乙が行うものとする。

(実施設計費及び工事監理費)

第14条 甲は、権利床等の部分に係る実施設計及び工事監理の費用を負担するものとし、当該実施設計及び工事監理の実施並びに費用の支払等に関し、「泉岳寺駅地区特定施設建築物の実実施設計等に関する協定書」（以下「設計協定」という。）を締結する。

- 2 保留床部分に係る実施設計及び工事監理の費用について、甲は、乙に対し、その補助金等（都市局所管補助事業として甲が国に補助申請を行う補助金等及び東京都負担分をいう。）に相当する額を支払うものとする。この場合において、当該補助金等の支払に係る取扱いについては、設計協定において定めるものとする。

(特定施設建築物の整備費)

第15条 権利床等の部分の整備に要する費用は、乙が特定建築者に応募時に提案した整備費（金 円）の額とし、当該費用の支払については、甲と乙とが別途締結する「泉岳寺駅地区特定施設建築物の整備に関する施工協定」（以下「施工協定」という。）において定めるものとする。

- 2 主要な工事材料の日本国内における価格について、特定施設建築物の工期内に、特別な要因により著しい変動が生じたことにより、前項の整備費が不相当となったときは、前項の規定にかかわらず、甲又は乙は、前項の費用の変更を請求することができる。

- 3 保留床部分に相当する共同施設整備費（都市局所管補助事業として甲が国に補助申請を行う補助金等及び東京都負担分をいう。）について、甲は、乙に対し、当該共同施設整備費に相当する額を支払うものとする。この場合において、その取扱いについては、施工協定において定めるものとする。

（交通局取得床の整備）

第 16 条 乙は、交通局と別途協議の上、交通局取得床のうち事務所（乗務管理所）部分の内装、設備等の仕上げを施工するものとする。この場合において、標準仕様以外の内装、設備等の工事に必要な費用については、交通局の負担（乙工事）とする。

- 2 交通局取得床のうち地下鉄駅施設（機械設備室、改札内コンコース等）部分の工事について、乙は躯体部分を施工するものとし、内装、設備等の仕上げは交通局が施工するものとする。この場合において、乙は、当該工事について、交通局と別途協議の上、建築計画に定める工期内に工事が完了するよう工程を調整するものとする。

（敷地の譲渡）

第 17 条 乙は、特定施設建築物の建築工事を完了したときは、法第 118 条の 28 第 2 項において準用する同法第 99 条の 6 第 1 項の規定により、速やかにその旨を甲に届け出るものとする。

- 2 甲は、前項の届出があった場合において、乙が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したと認めるときは、法第 118 条の 28 第 2 項において準用する同法第 99 条の 6 第 2 項の規定により、乙が取得することとなる保留床部分の所有を目的とする特定施設建築物の敷地の共有持分を、乙に対して速やかに譲渡するものとする。

（特定建築者が取得する部分以外の建物の引渡し）

第 18 条 乙は、特定施設建築物の建築が完了したと認められた日に、管理処分計画及び建築計画に従い、乙が取得する部分以外の建物（共用部分の共有持分を含む。）を甲に引き渡すものとし、甲は、当該乙が取得する部分以外（第 16 条第 2 項に規定する部分を除き）を、当該特定建築者が取得する部分以外の建物を法第 118 条の 17 の規定による完了公告の日の翌日に権利者に引き渡すものとする。

- 2 前項の場合において、乙は、権利者に引き渡すまでの間、特定施設建築物の維持管理を乙の責任と費用負担において行う。

（特定施設建築物の仕様の変更）

第 19 条 甲は、第 13 条第 4 項の規定に基づき実施設計を承認した後において、必要があると認めるときは、特定施設建築物のうち権利床等の部分の仕様等に関する内容を変更することができる。この場合において、当該変更に必要な費用の負担、手続等については、施工協定において定めるものとする。

- 2 共用部分の仕様等の変更について甲が負担する費用は、権利床等の整備費の割合による。

（履行遅滞の場合における違約金等）

第 20 条 甲は、乙が乙の責めに帰すべき事由により第 9 条第 1 項の完了期日内に特定施設建築物の整備を完了することができないときは、乙から遅延違約金として、当該完了期日からの遅延日数に応じ、敷地譲渡代金に年 2.6%を乗じた額を徴収した上で、完了期日を延長することができる。

- 2 前項の場合において、乙は、第 8 条第 1 項の敷地譲渡契約の内容に関しあらかじめ甲と協議し、甲の承諾を得なければならない。

(権利床の譲受け希望の申出の撤回の処理)

第21条 権利床の譲受け希望の申出の撤回(権利床について、法第118条の5第1項の規定により譲受け希望の申出を撤回することをいう。以下「撤回」という。)があったときは、当該権利床は特定建築者に帰属することとなる保留床とする。

2 甲は、撤回があったときは、法の定めに従い、事業の遂行に重大な支障がない限り当該撤回を認めるものとする。

3 甲は、撤回があり、当該撤回に同意したときは、管理処分計画の変更を行うとともに、敷地譲渡契約、施工協定、施工年度協定等の権利床等の整備費用に関する協定の内容を変更するものとする。この場合において、管理処分計画の変更に係る図書の作成は、乙が行うものとする。

4 前項に規定する権利床等の整備費用に関する協定における金額の変更については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 敷地譲渡契約における敷地譲渡金額 乙が取得する保留床に係る敷地の共有持分割合(41.93368595%)に、撤回した権利床に係る敷地の共有持分割合を加えた割合により算出した敷地譲渡金額により変更するものとする。

(2) 権利床等の部分の整備費 当初の権利床等の部分の整備費の割合(55.02264792%)から、撤回した権利床等の整備費の割合を減じた割合により算出した整備費により変更する

6 第3項の規定により、同項に規定する権利床等の整備費用に関する協定の内容を変更した場合における当該変更に係る金額の支払については、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 敷地譲渡金額 工事完了時の敷地譲渡金額の支払に合わせて支払う。

(2) 権利床等の整備費 撤回があった年度末の出来高の支払に合わせて支払う。

(登記)

第22条 特定施設建築物の区分所有等に関する登記は、法第118条の17の規定による完了の公告後、遅滞なく行うものとし、甲は、表示登記について、法第118条の21第1項の規定による嘱託と合わせ、不動産登記法(平成16年法律第123号)における一括申請の原則に基づき、乙のために必要な登記を代位するものとする。この場合において、甲は、乙又は乙が委託する土地家屋調査士を代理人として当該一括申請を行うものとし、登記に要する費用は、乙が支払うものとする。所有権保存登記は、甲乙それぞれが管轄の法務局の指示に従って行う。

2 甲及び乙は、前項の登記を行うに当たり、管轄の法務局と十分に協議するものとする。登記申請に係る図書等の作成は、乙又は乙が委託する土地家屋調査士が行うものとする。

3 第1項に規定する嘱託及び代位登記の手続は、前項の土地家屋調査士を代理人として行う。

4 建築敷地の持分の所有権移転登記は、甲が建築工事の完了を確認し、及び敷地の譲渡代金の納付を確認した後に行うものとする。乙が取得する部分の登記に要する費用は、乙が支払うものとする。

(管理規約)

第23条 乙は、特定施設建築物及びその敷地の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項について定める管理規約(以下「管理規約」という。)の原案を作成し、甲の同意及び権利者の承諾を得るものとする。

2 管理規約は、前項の原案に基づき、法第133条第1項の規定に基づき甲が定める。

3 第1項の原案の作成に当たって、乙は、法、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)などの当該施設建築物の管理規約の作成に係る関係法令の主旨を十分に理解し、

かつ、市街地再開発事業における施設建築物の管理規約の特殊性を理解している担当者に当該原案を作成させるものとする。

(甲の解除権等)

第24条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、法第118条の28第2項において準用する同法第99条の8第1項の規定により、乙を特定建築者とする決定を取り消し、この基本協定及び第4条第1項各号に掲げる事項に係る契約又は協定を解除することができる。

(1) 建築計画に従って特定施設建築物の建築を行わなかったとき。

(2) 建築計画に従って特定施設建築物を建築する見込みが明らかでないとき。

(3) 前2号に掲げるほか、法令、募集要領、この基本協定又は第4条第1項の契約又は協定等に違反したために第1条の目的を達成することができないと認められるとき。

2 前項の場合において、乙が同項第1号に該当するときは、甲は、乙に対し催告することなしに、第4条第1項の契約又は協定を解除することができる。

(解除に伴う敷地の明渡し等)

第25条 甲は、前条第1項の規定によりこの基本協定を解除するときは、法第118条の28第2項において準用する同法第99条の8第2項の規定により、乙に対し、敷地の明渡しを求めらるものとする。

2 乙は、契約が解除された場合において、敷地に工事材料、建設機械器具、仮設物その他の物件(支給材料、貸与品及び発生品を含む。以下この条において同じ。)があるときは、当該物件を撤去し、原状回復の上、甲に明け渡さなければならない。

3 前項の場合において、乙が正当な理由なく相当の期間内に物件を撤去せず、原状回復を行わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、及び原状回復を行うことができる。この場合において、乙は、甲に対して異議を申し出ることができず、また、甲が行った処分又は原状回復に要した費用を負担しなければならない。

4 第2項に規定する物件の撤去及び原状回復に係る期限及び方法は、甲が定める。

(解除に伴う違約金等)

第26条 乙が第24条第1項の規定によりこの基本協定を解除された場合には、甲は、第3条第3項の規定に基づき、違約金を徴収する。この場合においては、甲は、当該違約金の徴収について、書面により乙に通知するものとする。

2 前項に規定する場合において、乙が次に掲げる事項のいずれかに該当することにより甲に損害を及ぼしたときは、乙はその損害を賠償しなければならない。

(1) 権利者の生活再建に支障を来したとき。

(2) 事業の進捗に重大な支障を来したとき。

3 前項の損害の額については、甲が算定し、定めるものとする。

(基本協定の優越)

第27条 この基本協定の規定と、甲乙間で別途締結する契約又は協定の規定とが矛盾するときは、この基本協定の規定を優先して適用するものとする。

(有効期間)

第28条 この基本協定の有効期間は、基本協定の締結の日から次に掲げる日のいずれか遅い日までとする。

(1) 第8条第2項の敷地譲渡金額の増額変更を行わないことを甲乙間において確認した日

(2) 第8条第2項の敷地譲渡金額の増額変更があった場合において、当該増額変更後の額に

よる敷地譲渡金額の支払を完了した日
(3) 第9条第1項に規定する完了期日

(補則)

第29条 この基本協定の解釈に疑義を生じた場合及びこの基本協定に定めのない事項については、必要に応じて甲乙が協議して定める。

上記協定締結の証として本協定書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各々1通を保有する。
令和 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
甲 東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業
施行者 東京都
東京都知事

(所在地)
乙 (名称)

敷地譲渡契約書(案)

(東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業)

東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）の施行者である東京都（以下「甲」という。）を譲渡人とし、本事業の特定建築者 ○○○（以下「乙」という。）を譲受人として、東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業に係る特定建築者の業務に関する基本協定書（令和3年○月○○日付け。以下「基本協定書」という。）第8条第1項の規定に基づき、甲乙間において、次の条項により敷地譲渡契約（以下「この契約」という。）を締結する。

(趣旨)

第1条 この契約は、本事業に係る特定施設建築物（基本協定書第2条第4号の特定施設建築物をいう。）の敷地の譲渡について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この契約において使用する用語は、特段の定めがある場合を除くほか、基本協定書において使用する用語の例による。

(対象となる敷地及び敷地譲渡金額)

第3条 甲は、次に掲げる本事業の敷地（以下「この敷地全体」という。）のうち、特定建築者が取得する保留床部分の所有を目的とする施設建築物敷地の共有持分41.93368595%（以下「この敷地」という。）を、金_____円にて乙に譲渡するものとする。

所在	地番	地目	地積 (㎡)	区分地上権設定の概要 (高さの範囲)
東京都港区 高輪二丁目	81番6 の一部外	宅地	6, 331, 45	—
	81番1 の一部外	宅地	2, 154.39	都市高速鉄道第1号線 (TP-16.5m、TP+2.0m 未満)
合 計			8, 485.84	

※ TPとは、「東京湾平均海面高さ」を指す。

- 権利床の部分の譲受け希望の申出の撤回が生じたときは、基本協定書第21条第1項の規定により当該権利床を特定建築者に帰属する保留床とし、同条第4項第1号に定めるところにより、撤回した権利床に相当する敷地共有持分割合に応じ、敷地譲渡金額を変更する。
- 特定建築者応募時に提案した資金計画に比べ著しく収益増となることが明らかとなったときは、敷地譲渡金額の増額変更について別途協議する。

4 法第118条の25第2項において準用する同法第109条の2第6項の規定により管理処分計画において定められているところに従い、この敷地に設定される区分地上権の帰属先、存続期間その他の条件は次に掲げるとおりとし、当該区分地上権の設定に係る範囲は別紙のとおりとする。

(1) 帰属先 交通局

(2) 存続期間 地上権設定の日から鉄道施設存続中

(3) 地代 無償

(4) 特約 次に掲げるとおり

ア 土地の所有者は、この土地に新たに工作物等を築造する場合は、あらかじめ設計、工法等について交通局と協議し、書面により交通局の同意を得るものとする。

イ 鉄道施設に加わる建物、工作物等の荷重は、現地表面1平方メートル当たり6トン以下とする。

ウ 乙は、鉄道の運行の障害となる建物、工作物等を設置しないこととする。

(特定施設建築物の建築)

第4条 乙は、事業計画及び建築計画の内容に適合する特定施設建築物を令和10年1月までに建築しなければならない。

(特定施設建築物の完了)

第5条 法第118条の17の規定による特定施設建築物の建築工事の完了の公告は、令和10年3月とする。ただし、基本協定書第9条第1項ただし書の規定により完了期日の延期について甲が承認した場合又は同条第5項の規定により完了期日を変更した場合は、この限りでない。

(契約保証金)

第6条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円を、この契約の締結の日までに甲が発行する納入通知書により、納入しなければならない。基本協定の締結に当たり受領した基本協定締結保証金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円は、基本協定書第3条第2項の規定により、当該契約保証金に充当する。

2 前項の契約保証金は、第3条第1項に定める敷地譲渡金額の一部とする。

3 第1項の契約保証金は、乙がこの契約上の義務を履行しないときは、第16条第1項に規定する違約金として甲に帰属するものとする。

(敷地譲渡金額の納入)

第7条 乙は、甲に対して、第3条第1項に定める敷地譲渡金額を、第5条に規定する完了の公告の日(次条において「支払期日」という。)までに、甲が発行する納入通知書により納入しなければならない。

2 第3条第2項の規定により敷地譲渡金額の変更を行う場合における当該変更後の敷地譲渡金額の納入の時期、方法等については、甲乙が別途協議して定めるものとする。

(延滞金)

第8条 乙は、第3条第1項に定める敷地譲渡金額を支払期日までに支払わないときは、支払期日の翌日から支払を行った日までの日数に応じ、未納金額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した延滞金（当該延滞金の総額が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日当たりの割合とする。

(所有権の移転)

第9条 甲が特定施設建築物の建築が完了したことを認め、乙が第7条第1項に定めるところにより敷地譲渡金額（前条の延滞金があるときは、当該延滞金の支払を含む。）の納入を完了したときは、甲は、乙に対してこの敷地の共有持分の所有権を速やかに移転するものとし、法第118条の21第1項の規定により、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(敷地の使用)

第10条 乙は、法第118条の28で準用する法第99条の5第1項の規定による敷地の整備を完了した旨の通知（以下「敷地整備完了通知」という。）のあった日から第5条に規定する完了の公告の日までの間、この敷地全体を第4条に定める特定施設建築物の建築のために使用できる。この場合において、当該使用に係る使用料は、無償とする。

2 前項の規定にかかわらず、基本協定書第12条第1項に規定する敷地の部分については、同項の規定に基づき交通局と共用するものとする。

3 甲は、この敷地全体について、敷地整備完了通知の日までに、甲の責任と負担において実測を行い、境界標を設置して境界を明示し、乙の確認を求めるとともに、地積測量図の写しを乙に交付する。

4 乙は、第1項に規定する使用の期間中、境界標を保全し、この敷地全体を乙の責任と負担において管理しなければならない。

(契約不適合責任)

第11条 甲は、この敷地全体にこの契約の内容に適合しない個所があっても、乙に対して何らの責任を負わないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、汚染土壌及び従前建築物の残存基礎等の地中障害物（特定施設建築物の建築の支障となる部分に限る。）については、甲乙協議の上、乙が当該地中障害物を処理し、その処理に要した費用は甲の負担とする。

(建築開始指定期日等)

第12条 乙は、敷地整備完了通知があった日以後、建築計画に従い、速やかに特定施設建築物の建築を開始しなければならない。

2 乙は、特定施設建築物の建築工事に着手したときは、その旨を甲に届け出なければ

ならない。

3 乙は、やむを得ない理由により、建築計画で定めるところにより特定施設建築物の建築を開始し、又は建築工事を完了することができないときは、あらかじめ次に掲げる事項を記載した書面により甲に協議し、甲の承認を受けなければならない。

(1) 建築工事の開始又は完了の期日の延期を必要とする理由

(2) 延期後の建築工事の開始日又は完了期日

4 乙は、特定施設建築物の建築工事が完了したときは、その旨を甲に届け出なければならない。

(建築計画等の変更)

第13条 乙は、建築計画、工期等の内容を変更するときは、当該変更前の建築計画等の内容により特定施設建築物を建築することができない理由を記載した書面によりあらかじめ甲に協議し、甲の承認を受けなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、敷地整備完了通知の日から特定施設建築物の完了の日までの間、特定施設建築物の施工状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。この場合において、乙は、当該実地調査に協力しなければならない。

2 甲は、必要と認める場合において、乙に対し、施工状況等に関する報告を求めることができる。この場合において、乙は、事実を証する資料を添えて、施行状況等について甲に報告しなければならない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が基本協定書第24条第1項各号のいずれか又は次の各号のいずれかに該当したときは、この契約を解除することができる。この場合において、この契約の解除により乙に生じた損害について、甲はその責めを負わないものとする。

(1) この契約の内容に違反したとき。

(2) この契約の締結に当たり、虚偽の申立て若しくは記載をし、又は不正を行ったことが明らかになったとき。

(3) 違法行為等により社会的信用を失墜したとき。

(4) 建築工事の施行に当たって、地域住民との良好な関係を損なったとき。

2 甲は、前項の規定によりこの契約を解除するときは、書面により乙に通知しなければならない。

3 甲が第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲は、乙に対し、この契約の締結に際して乙が負担した費用、乙が支出した必要経費その他一切の費用を還付しないものとする。

(違約金)

第16条 乙は、甲が前条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲は、第6条第3項の規定に基づき、違約金を徴収する。この場合においては、甲は、当該違約金

の徴収について、書面により乙に通知するものとする

- 2 甲は、前項の規定により違約金を徴収するときは、書面により乙に通知しなければならない。
- 3 前条第1項の規定による解除は、甲から乙に対する損害賠償の請求を妨げない。この場合において、乙は、第1項に規定する違約金のほかに、甲が算定した損害額を、甲が定めるところにより甲に支払うものとする。

(原状回復)

第17条 乙は、甲が第15条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、甲が別途指示する期間内に、乙の費用負担においてこの敷地全体を原状に回復しなければならない。

(危険負担)

第18条 この敷地全体が、敷地整備完了通知のあった日より前に、地震、暴風雨、洪水等の天災地変その他の不可抗力により、その全部又は一部について滅失又は毀損したときは、その損失は甲の負担とする。

- 2 前項に規定する滅失又は毀損が生じたことにより、乙がこの契約を締結した目的を達することができないときは、乙は、この契約を解除することができる。
- 3 乙が前項の規定によりこの契約を解除したときは、甲は、第6条第1項の規定に基づき受領した契約保証金に相当する金額を乙に還付する。ただし、当該還付金には、利息を付さないものとする。
- 4 乙が第2項の規定によりこの契約を解除したときは、甲は、乙に対し、この契約の締結に際して乙が負担した費用、乙が支出した必要経費その他一切の費用を還付しないものとする。

(公租公課の負担)

第19条 この敷地に係る公租公課は、この敷地の引渡日（所有権移転登記の完了をもって引渡しがあったものとする。）までを甲の負担とし、その翌日以降分を乙の負担とする。

(所在地等の変更の届出)

第20条 乙は、この契約締結の日から第9条第1項の所有権移転登記が完了するまでの間において、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、遅滞なく書面により甲に届け出るものとする。

- (1) 主たる事務所の所在地又は名称を変更したとき。
- (2) 解散又は合併したとき。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(契約期間)

第22条 この契約の有効期間は、この契約締結の日から次に掲げる日のいずれか遅い日までとする。

- (1) 第3条第2項の敷地譲渡金額の変更を行わないことを甲乙間において確認した日
- (2) 第5条に規定する完了の公告の日
- (3) 第3条第2項の敷地譲渡金額の変更があった場合において、第7条第2項の規定に基づき定めるところにより、当該変更による増額分の額の支払を完了した日

(合意管轄等)

第23条 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

2 この契約に関し裁判上の紛争が生じたときは、東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第24条 この契約の解釈に疑義を生じた場合並びにこの契約及び基本協定書に定めのない事項については、その都度、甲乙が協議して定めるものとする。

上記契約締結の証として本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各々1通を保有する。

令和 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

甲 東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業
施行者 東京都
契約担当者 東京都都市整備局長

(所在地)

乙 (名称)