

都市再生ステップアップ・プロジェクト  
(竹芝地区)

基本協定条件書

平成 24 年 7 月

東京都都市整備局

<目次>

第1	用語の定義	2
第2	契約の概要	5
1	基本協定	5
2	定期借地権設定契約	5
3	建物譲渡契約	6
4	土壌汚染対策等に関する協定	6
5	新産業貿易センターに係る管理規約及び共用部分管理委託契約	7
第3	基本協定	8
1	本事業の概要及び当事者の役割等	8
2	活用都有地に係る定期借地権設定契約	9
3	新産業貿易センターの設計及び建設	12
4	新産業貿易センターの譲渡・引渡手続	12
5	エリアマネジメント業務に関する事業者の役割	13
6	民間複合施設等の設計、建設並びに運営及び維持管理	14
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	19
11	法令変更	20
12	都市開発諸制度等の活用に関する事前協議	21
13	知的財産権	21
14	雑則	22
別紙A	事業者構成員の役割	24
別紙B	新産業貿易センターの設計及び施工	25
別紙C	エリアマネジメント業務実施計画書	36
別紙D	物価変動率等による貸付料の調整	37

## 都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）

### 基本協定条件書

東京都（以下「都」という。）では、「10年後の東京」計画（平成18年）の理念、基本的な考え方を着実に継承し、これを充実・強化するとともに、東日本大震災後の新たな社会経済状況に対して、中長期的な視点からの確に対応し、日本の再生と東京の更なる進化を目指して、新たな都市戦略としての「2020年の東京」（平成23年）を策定した。

この中では、竹芝地区（以下「地区」という。）を、目標4「陸と海と空を結び、東京の国際競争力を引き上げる」及び目標2「低炭素で高効率な自立・分散型エネルギー社会を創出する」に位置付けている。

都は、このような状況を踏まえ、都有地を有効活用することにより、地域経済の活性化、質の高い都市環境及び生活環境の形成並びに国際競争力の強化を図るとともに、地域全体を効果的に都市再生することを目的として「都市再生ステップアップ・プロジェクト」（以下「本事業」という。）を展開していくこととした。

本事業は、更新時期を迎える都有施設が集積する地区において、民間活力により複数の都有地の総合的活用を図るとともに、周辺の民間都市開発等を促進することにより、東京の魅力を高めるまちづくりを推進するものである。

本地区では、「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点形成」をまちづくりのコンセプトとして、国際競争力の強化に資するビジネス拠点の形成、防災対応力を備えたスマートシティの推進、魅力ある都市環境の創出を都有地開発におけるまちづくりの目標に掲げ、開発を推進する。

同時に、事業者自らがエリアマネジメントの実施主体となるエリアマネジメント組織を設立及び運営し、事業期間を通じて様々な主体と連携した官民のパートナーシップによる活動を行うことで、東京の魅力を享受できるまちづくりを推進する。

本基本協定条件書（以下「本条件書」という。）は、東京都都市整備局が事業予定者を公募する、「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」の基本協定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、都と事業予定者との間でまず基本協定を締結し、その後、基本協定に基づいた本事業の進行に従い、定期借地権設定契約及び建物（区分所有権）譲渡契約（以下「建物譲渡契約」という。）を都及び事業者間でそれぞれ締結することを予定している。

基本協定における基本的事項は、以下に示すとおりとし、本条件書に記載のない事項については募集要項等記載の条件によるものとする。

なお、本条件書に記載のない定期借地権設定契約及び建物譲渡契約の詳細については、事業者の決定後、条件等につき都と事業者との間で協議を行うことを予定している。

## 第1 用語の定義

本条件書において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- ア 「運営維持管理業務担当者」とは、別紙Aに運営維持管理業務担当者として記載される者をいう。
- イ 「エリアマネジメント」とは、特定エリア内の地権者等の各種権利者、事業主、関連する公共団体等が連携し、公共空間の維持管理、地区全体の低炭素化の推進、まちなみ景観の誘導及び形成、地区のにぎわいの創出、防犯性及び防災性の向上等に資する活動等により、地区の魅力や活力を高めていく取組をいう。
- ウ 「エリアマネジメント業務」とは、事業者自らがエリアマネジメント組織を設立及び運営し、都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携しながら、事業期間を通してエリアマネジメントに係る各種活動を実施することをいう。
- エ 「エリアマネジメント組織」とは、エリアマネジメントの実施主体をいう。
- オ 「エリアマネジメント業務担当者」とは、別紙Aにエリアマネジメント業務担当者として記載される者をいう。
- カ 「会社法」とは、会社法（平成17年法律第86号）をいう。
- キ 「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。
- ク 「関連契約」とは、定期借地権設定契約及び建物譲渡契約を総称していう。
- ケ 「完成予定日」とは、新産業貿易センター完成予定日及び民間複合施設完成予定日を総称していう。
- コ 「共用部分」とは、新産業貿易センター及び民間複合施設の各区分所有者の専有部分を除いた部分をいう。
- サ 「建設期間」とは、新産業貿易センター及び民間複合施設の建築着工後完成までの期間を個別に又は総称していう。
- シ 「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。
- ス 「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。
- セ 「事業者」とは、本事業を実施するために、都と基本協定を締結した事業予定者をいう。
- ソ 「事業者構成員」とは、事業者の構成員をいう。
- タ 「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

- グループの代表企業をいう。
- チ 「事業者提案」とは、事業者が募集要項等及び本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の一切をいう。
- ツ 「活用所有地」とは、本事業の実施予定地である東京都公文書館跡地、東京都計量検定所跡地及び東京都立産業貿易センター跡地を個別に又は総称していう。
- テ 「建物譲渡契約」とは、「第2 契約の概要」及び「第3 基本協定」に定める所定の内容を有する契約をいう。
- ト 「借地借家法」とは、借地借家法（平成3年法律第90号）をいう。
- ナ 「新産業貿易センター」とは、本事業において、活用所有地に新たに整備される予定の、東京都立産業貿易センター浜松町館の専有部分及び共用部分の共有持分をいう。
- ニ 「新産業貿易センター完成予定日」とは、事業者提案で示された新産業貿易センターの完成予定日をいう。
- ヌ 「成果物」とは、本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。
- ネ 「設計者」とは、別紙Aに設計者として記載される者をいう。
- ノ 「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。
- ハ 「定期借地権設定契約」とは、「第2 契約の概要」及び「第3 基本協定」に定める所定の内容を有する契約をいう。
- ヒ 「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知的財産権をいう。
- フ 「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、その他通常の見込み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。
- ヘ 「物価変動率」とは、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）をいう。
- ホ 「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。
- マ 「募集要項等」とは、都の配付する事業者募集要項及びそれに関連する資料（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。
- ミ 「ガイドライン」とは、都が平成22年12月に公表し、その後平成24年7月に改訂した「竹芝地区まちづくりガイドライン」（その後の修正、変更等を含む。）をいう。
- ム 「民間複合施設」とは、本事業に関連して、活用所有地に建設される予定の又は建設された事業者が保有する建物の全部及び建物の一部分をいう。
- メ 「民間複合施設完成予定日」とは、事業者提案で示された民間複合施設の完成

予定日をいう。

モ その他の本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 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) 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、事業者の備えるべき要件並びに都及び事業者間の定期借地権設定契約及び建物譲渡契約の締結に関する事項を定めるとともに、民間複合施設等の設計、建設、運営及び維持管理並びにエリアマネジメント業務についての条件を定める。

(3) 締結時期

平成25年6月を予定する。

(4) 契約期間

別段の定めがある場合を除き、基本協定締結日から活用都有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。

### 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、都及び事業者とする。

(2) 契約の目的

活用都有地のうち民間複合施設の各施工予定地に、同施設の所有を目的とする定期借地権を設定する。

(3) 締結時期

都による既存施設の除却後、新産業貿易センター及び民間複合施設の建築工事着工前とする。ただし、既存施設の除却時期が活用都有地により異なるため、締結時期は活用都有地ごとに異なる。

(4) 契約期間

最初に定期借地権設定契約を締結する活用所有地においては、施設運用期間の 70 年間に、事業者提案で示された当該活用所有地における建物の建設及び除却期間を加算した期間とする。ただし、その他の活用所有地においては、最初に締結した定期借地権設定契約の契約終了日に合わせて定期借地権設定契約の終了日を設定するものとする。

なお、本契約は、借地借家法第 22 条による定期借地権の設定によるものであり、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く、また、同法第 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旨規定する。

### 3 建物譲渡契約

(1) 当事者

建物譲渡契約の当事者は、都及び事業者とする。

(2) 契約の目的

事業者が基本協定に基づき設計及び施工を行った、新産業貿易センターを都に譲渡することを目的とする。

(3) 締結時期

基本協定締結後に都と事業者で行う、新産業貿易センターの設計協議が終わった後から、同センターの建築工事着工までの間とし、当事者間で協議の上、定める。

### 4 土壌汚染対策等に関する協定

(1) 当事者

土壌汚染対策等に関する協定の当事者は、都及び事業者とする。

(2) 契約の目的

基本協定に基づき、活用所有地の土壌汚染対策等の処理方法その他の条件について定める。

(3) 締結時期

定期借地権設定契約の締結前までに、当事者間での協議の上、定める。



## 5 新産業貿易センターに係る管理規約及び共用部分管理委託契約

(1) 当事者

管理規約及び共用部分管理委託契約の当事者は、都及び事業者とする。

(2) 管理規約及び共用部分管理委託契約の目的

管理規約において、新産業貿易センターに係る活用所有地及び建物の管理、使用等について入居者及び事業者が守るべき規定を定めるとともに、共用部分管理委託契約において、新産業貿易センターの共用部分に係る管理業務の委託について、その費用負担等を定める。

(3) 締結時期

新産業貿易センターの完成までに締結するものとする。

なお、共用部分管理委託契約の契約期間は、新産業貿易センターの引渡しから1年間とし、協議により更新することもできる。

### 第3 基本協定

#### 1 本事業の概要及び当事者の役割等

(1) 基本協定に参加する当事者

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) 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、事業者の備えるべき要件、関連当事者間の定期借地権設定契約及び建物譲渡契約の締結、新産業貿易センターの設計及び建設並びにエリアマネジメント業務に関する事項を定めるとともに、民間複合施設等の設計、建設、運営及び維持管理並びにエリアマネジメント業務に際しての条件を定める。

(3) 本事業における事業者構成員の役割

事業者構成員が果たす役割は、別紙A記載のとおりとする。詳細は事業者提案による。

(4) 本事業における都及び事業者の役割

本事業において、都及び事業者は、おおむね以下の役割を果たすものとする。

ア 事業者は、基本協定締結後、事業期間を通じ、事業者提案に基づき、自ら活用都所有地を含む竹芝地区のエリアマネジメント業務を実施する。

イ 事業者は、平成 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日までに、都との間で建物譲渡契約を締結する。

ウ 事業者は、基本協定の条件に従って、自らの費用負担において、都と協議の上、自ら、あるいは、設計者及び工事請負人をして、それぞれ新産業貿易センターの設計及び建設を行うものとする。

エ 事業者は、都による既存施設の地上部分の除却後、新産業貿易センター及び民間複合施設の建築工事着工前に、都との間で定期借地権設定契約を締結する。

オ 事業者は、新産業貿易センター完成予定日までに新産業貿易センターを完成させ、完成検査を終了し、都による完成確認を受けた後、建物譲渡契約に基づき、都に対して、新産業貿易センターを譲渡し、都から対価を受領する。

カ 事業者は、基本協定の条件に従って、自らの費用負担において、事業者提案に基づき、自ら、あるいは、設計者及び工事請負人をして、民間複合施設の設計及び建設を行うものとする。

- キ 事業者は、民間複合施設完成予定日までに民間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報告する。
- ク 事業者は、民間複合施設完成後、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、運営維持管理業務担当者をして、適切に民間複合施設の運営及び維持管理を実施させる。
- ケ 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。
- コ 事業者は、最初に定期借地権を設定した活用所有地における建設期間の終了日より70年が経過した日から民間複合施設の除却作業に着手するものとし、民間複合施設を定期借地権設定契約に従って除却し、同契約の期間満了日までに活用所有地のうち定期借地権設定契約の対象地を更地とした上で都に返還する。

(5) 基本協定の期間

基本協定の期間は、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。

(6) 費用負担

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、本事業において、各当事者の義務を履行するために必要とする費用は各当事者がそれぞれ負担する。事業者は、本事業を行うために必要な資金について、自己の責任において調達しなければならない。

## 2 活用所有地に係る定期借地権設定契約

(1) 活用所有地

活用所有地は、東京都港区海岸一丁目20番3、20番9及び20番11(地番)(15,618.27㎡)とする。

(2) 定期借地権設定契約の概要

ア 都は、事業者との間で、本事業の実施を目的とし、都の既存施設の除却後、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った定期借地権設定契約を締結して、活用所有地を賃貸する。

なお、都は、新産業貿易センターの譲渡時において、新産業貿易センターに係る活用所有地について、自己借地権を有し、当該活用所有地についての借地権を事業者と準共有する。この場合の準共有の割合は、当該建物における新産業貿易センターと民間複合施設の専有部分の床面積の割合(いわゆる都と事業者の持分比率)に

- 応じて決定される。
- イ 定期借地権設定契約締結時における活用所有地の貸付料は、事業者提案に示された貸付料単価を基準に、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、貸付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貸付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貸付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。
- ウ 定期借地権設定契約の貸付料は、2(2)イのほか、契約締結日後3年ごとに、別紙D記載の物価変動率等による調整式により改定できるものとする。
- エ 都及び事業者は、都が先行して行った事前の調査結果に基づき、協議の上、土壌汚染の除去等の対策に係る計画を策定した上で、当該計画の実施に要する費用について、定期借地権設定契約締結前に、第2 4に定める土壌汚染対策等に関する協定を締結する。
- オ 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残存物の撤去、除去等については、以下のとおりとする。
- (ア) 都の事前の調査によって判明した土壌汚染については、事業者が自らの責任において除去等を行う。ただし、その費用については、第3 2(2)エの土壌汚染対策等に関する協定に基づくものとする。
- (イ) 既存施設の基礎、杭、地下構造物のうち、募集要項等に示すものについては、事業者が自らの責任と費用において撤去を行う。
- (ロ) 樹木、添付資料に示す地中障害物等の残存物については、事業者が自らの責任と費用において撤去を行う。
- (エ) 事業者が行う土壌汚染の除去等の措置の実施段階で、都が事前の調査結果として提示した条件と著しく異なる土壌汚染が発見された場合、事業者は、2(2)エにおいて策定した計画の見直しを行うものとする。この場合において、都及び事業者は、協議により、2(2)エに基づき定めた費用の負担方法のほか、民間複合施設完成予定日、新産業貿易センター完成予定日及び新産業貿易センターの所有権移転時期を見直すことができる。この場合においても、定期借地権設定契約の借地期間は伸長されず、かつ、都はこれに関して、事業者に対して補償金の支払等の損失補填を一切行わないものとする。
- (オ) 募集要項等に示されたもの以外の撤去費用については、都及び事業者の協議により定める。
- (カ) 都が負担する費用は2(2)オ(ア)、(エ)及び(オ)に限られ、都は、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。
- カ 2(2)エ及びオに関連して、事業者の負担する費用が膨大となった場合、基本協定に基づく民間複合施設の運営及び維持管理の期間が著しく短期となった場合等、事業者が定期借地権設定契約を締結し、民間複合施設の建設並びに運営及び維持管

理を行うことが客観的に著しく不相当といえる状況となった場合には、都と事前に協議の上、事業者は定期借地権設定契約を締結しないことができるものとする。この場合、都と事業者とは、基本協定全体を解除するか、他の契約は維持して本事業を継続させるか等の対応について誠実に協議し決定するものとする。

キ 事業者が次の(ア)から(キ)までの各規定に該当した場合、都は催告することなく定期借地権設定契約を解除できる。

- (ア) 定期借地権設定契約に定める保証金をその指定期日までに納付しないとき。
- (イ) 支払期限後3か月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
- (ロ) 都の承諾なく、事業者が活用所有地の賃借権を譲渡又は転貸したとき。
- (エ) 都の承諾なく、事業者が活用所有地の土地の形質を変改したとき。
- (オ) 事業者が、活用所有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たとき。
- (カ) 都の承諾なく、事業者が活用所有地に民間複合施設及び新産業貿易センター以外に新たに建物を建築し又はこれらの増改築(再築を含む。)を行ったとき。
- (キ) 事業者が定期借地権設定契約に定める違約金を支払わなかったとき。

### (3) 公正証書の作成

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、各当事者は契約書の作成に必要な手続に協力しなければならない。

なお、契約書の作成に係る費用は、公正証書作成に要する費用を含め事業者の負担とする。

### (4) 対抗要件の具備

事業者は、定期借地権設定契約に定められた保証金を都に預託した上で、定期借地権の設定登記をすることができる。事業者が定期借地権の設定登記を希望する場合、都は、活用所有地における定期借地権の設定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。

### (5) 保証金

事業者は、定期借地権設定契約の締結に際し、都に保証金を預託するものとする。かかる保証金は、事業者の都に対する未払貸付料その他の未払債務、民間複合施設の除却を怠った際の除却に要した費用等、その他の定期借地権設定契約に基づき事業者が負担すべき一切の債務を担保するものとする。保証金は貸付料の30月分とする。

### 3 新産業貿易センターの設計及び建設

新産業貿易センターの設計及び建設については、別紙Bのとおりとする。

### 4 新産業貿易センターの譲渡・引渡手続

#### (1) 新産業貿易センターの建物譲渡契約

都及び事業者は、新産業貿易センターの設計完了後、遅くとも平成〔 〕年〔 〕月までに、建物譲渡契約を締結する。

#### (2) 譲渡及び引渡手続

事業者は、建物譲渡契約の規定に従い、新産業貿易センターの土地の借地権の準共有部分並びに建物所有権に関する専有部分及び共用部分の共有持分を都に譲渡し、都から対価を受領する。

#### (3) 対価の支払時期

都は、事業者に対し、新産業貿易センターに係る区分所有権についての登記手続が完了していること及び引渡しがなされていることを条件に事業者の請求により支払う。

なお、本件譲渡においては、手付金は交付されないものとする。

#### (4) 登記

ア 新産業貿易センターに係る建物の表示登記は事業者がこれを行う。

イ 新産業貿易センターに係る建物について、新産業貿易センター部分の保存登記は都が行う。事業者は、当該保存登記の申請に必要な書類作成等の事務を自らの費用で行う。

#### (5) 瑕疵担保責任

新産業貿易センターの引渡し後 10 年以内に、新産業貿易センター部分又は共用部分に瑕疵が発見された場合、都は、事業者に対してその責任と費用において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。

上記の瑕疵の修補又は損害賠償債務について、事業者は、都に対して、自ら、あるいは、工事請負人をして、これらの債務の履行を保証するものとする。

(6) その他

新産業貿易センターの譲渡に伴う限りで必要となる定期借地権設定契約の変更に係る手続きは、都と事業者が協議して定める。

## 5 エリアマネジメント業務に関する事業者の役割

竹芝地区では、本事業を契機として、地区の新たなまちづくりの機運を醸成させるため、所有地を活用した都市開発のみならず、その後のまちの育成に係るエリアマネジメントの取組を進める必要がある。

本事業の事業者は、エリアマネジメント業務の中核として、エリアマネジメントの実施主体となるエリアマネジメント組織を設立及び運営し、都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携し、事業期間を通じてエリアマネジメントに係る各種活動を行う。これにより、事業者が行う所有地活用事業との相乗効果として、地区のブランド力の形成や資産価値の向上が期待でき、施設の整備後も良好な環境を維持し、地区の魅力を高めていくことが可能となる。

(1) 総則

ア 事業者は、その責任及び費用において、基本協定並びに事業者募集要項等及び事業者提案に従い、エリアマネジメント組織を設立、運営し、事業期間を通じてエリアマネジメント業務を実施する。

イ 事業者は別紙A記載のエリアマネジメント業務担当者に委託して、又はその他の支援を受けて、エリアマネジメント業務を実施する。事業者は、エリアマネジメント業務担当者以外の者にエリアマネジメント業務を実施させるときは、あらかじめ都の承諾を得なければならない。

ウ 事業者は、有効なエリアマネジメント業務の実施により得られる利益を享受する。

エ 事業者が実施するエリアマネジメント業務に要する費用及びこれに関連する一切の費用は、全て事業者が負担し、それに係る資金調達は全て事業者の責任において行う。

オ エリアマネジメント業務の実施に係る地権者等とのトラブル、紛争等については、全て事業者の責任において処理する。

(2) エリアマネジメント業務の実施区域

エリアマネジメント業務の実施区域は、ガイドラインの対象範囲とする。

(3) エリアマネジメント業務の内容

エリアマネジメント業務は、事業者がエリアマネジメント組織を設立、運営し、事

業期間を通じ、地区における自然環境と歴史的資源を生かした魅力的な景観の形成、地域の資源を生かしたにぎわいの創出及び都市再生の促進を目的とした活動を行う業務である。

エリアマネジメント業務の内容は、事業者の提案内容を基に都及び事業者が協議の上作成する別紙Cのエリアマネジメント業務実施計画書に定める。事業者は、当該実施計画書に従い、エリアマネジメント業務を誠実に実施する。

#### (4) 活動状況報告

ア 事業者は、エリアマネジメント業務の実施に当たり、次の実施内容を日報として記録し、エリアマネジメント業務終了後1年間保管する。事業者は、都が請求したときは、日報を都の閲覧に供しなければならない。

(ア) エリアマネジメント業務の内容

(イ) 対応した地権者等の住所、氏名、連絡先等

(ウ) 対応内容の詳細

(エ) その他特記すべき内容

イ 事業者は、(4)アの日報に基づき業務別に概要版を作成の上、一月単位で取りまとめ、都に対して事業期間中、都が指定する日に定期的に報告する。

ウ 事業者は、実施するエリアマネジメント業務について、都から指導又は是正要求があった場合は、正当な理由がない限り、その指導等に従う。

エ 事業者が、(4)ウの指導又は是正要求について従わなかった場合、都は、その事実について公表することがある。

## 6 民間複合施設等の設計、建設並びに運営及び維持管理

### (1) 総則

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民間複合施設を供してはならない。

事業者は、民間複合施設に係る運営及び維持管理の全ての費用を負担する。

### (2) 民間複合施設の設計及び建設

事業者は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、民間複合施設を設計する。

民間複合施設の建設手順（既存建物の地下部分の除却業務を含む。）は、事業者提案のとおりとするが、新産業貿易センターとの合築施設となる棟については、新産業貿易センターの設計内容を踏まえたものとする。

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。



なお、民間複合施設を複数棟の建物として構成する場合には最大3棟までとする。  
民間複合施設建設後、事業者は、自己の責任及び費用において、民間複合施設全体の完成検査及び備品のテスト等を行う。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。

(3) 近隣対策

事業者は、その責任及び費用において、民間複合施設全体の設計及び建設に係る騒音、振動、悪臭、光害、粉じん発生、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。

本項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) 民間複合施設の運営及び維持管理

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、民間複合施設の整備計画及び運営計画を作成し、基本協定書に添付する。

事業者は、民間複合施設に係る整備計画及び運営計画に従って、開発業務担当者をして、民間複合施設を整備し、運営維持管理業務担当者をして、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。

なお、民間複合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。

整備計画及び運営計画の変更が必要な場合、事業者は、都に事前に報告し、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、変更後の整備計画又は運営計画に従って民間複合施設を整備し、運営及び維持管理するものとする。

事業者は、法令に反しない場合に限り、民間複合施設の運営及び維持管理のうち、軽微な業務については都に事前に通知した上で、事業者構成員以外の第三者に委託することができる。ただし、事業者構成員以外の者に民間複合施設の運営及び維持管理の全部又は重要な部分を委託する場合は、事前に都の承諾を得なければならない。

事業者は自己の責任及び負担において、民間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ものとする。

事業者の運営及び維持管理のために必要な一切の許認可は、事業者が自己の責任及び負担において取得する。

事業者が、民間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。

事業者は、民間複合施設の完成後も、募集要項等及び事業者提案に基づき、再生可能エネルギーの利用の推進を図るものとする。

(5) 都への報告

事業者は、各事業年度開始の1か月前までに、当該事業年度の民間複合施設の運営及び維持管理の計画、事業者の予想収支計画等を記載した年度計画書を作成し、都に対して提出する。年度計画書への記載事項は、都と事業者とが協議して定める。

事業者は、事業年度の半期ごとに民間複合施設の運営及び維持管理の状況を正確に反映した半期業務報告書を作成し、半期末の翌月の〔 〕営業日後までに、都に対して提出する。半期ごとの業務報告書への記載事項は、別途都が指定する。

事業者は、運営及び維持管理業務等の一部また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。

(6) 帰宅困難者への対応

事業者は、募集要項等及び事業者提案に従い、民間複合施設を大規模震災等の非常時における帰宅困難者の一時受入施設として、帰宅困難者に対する支援、災害等に備えた物資等の備蓄、災害時における的確な情報の提供、都民生活における地震等の災害への備え等について、特段の配慮に努め、さらには、必要十分な電源の確保等を行うものとする。

(7) 自立・分散型エネルギーへの対応

事業者は、募集要項等及び事業者提案に従い、低炭素で高効率な自立・分散型のエネルギーの導入及びエネルギーの効率化を図る取組について、特段の配慮に努める。

(8) その他施設

事業者は、新産業貿易センター及び民間複合施設以外の施設について、募集要項等及び事業者提案に従い、設計、建設並びに運営及び維持管理を行う。

なお、施設の設計、建設並びに運営及び維持管理を行うにあたっては、上記(1)から(4)までの規定に準じるものとする。

## 7 当事者の債務不履行

### (1) 事業者の債務不履行による無催告解除

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、基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、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等の債務の履行が可能であると都が判断した場合にあっては、都は、基本協定を解除せず、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。

ア 事業者又は事業者構成員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 事業者又は事業者構成員のいずれかに係る破産、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出がなされたとき。

ウ 事業者又は事業者構成員の責めに帰すべき事由により、工期内に新産業貿易センター若しくは民間複合施設が完成しないとき又は工期内に完成する見込みがないと明らかに認められるとき。

エ 正当な理由なく、新産業貿易センター及び民間複合施設の工事が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。

オ 事業者又は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。

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、工事に着手しないとき。

キ 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。）若しくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）又は暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しないものの統制下にある者となったとき。

### (2) 事業者の債務不履行による催告解除

事業者について次に掲げる事由が発生したときは、都は、60日以上の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った場合で、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等の債務の履行が可能であると都が判断したときは、都は、基本協定を解除せず、本協定上の当該事業者構成員の地位の移転を承諾する。

ア 事業者がそ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場合

イ 事業者が定期借地権設定契約に定める貸付料を所定の支払期日から3か月以上支

払わない場合

- ウ 都の承諾なく、事業者が活用所有地において、基本協定又は定期借地権設定契約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。
- エ 都の承諾なく、事業者が活用所有地を基本協定又は定期借地権設定契約に記載の条件に反して、事業者が賃借権を譲渡又は転貸したとき。
- オ 都の承諾なく、事業者が活用所有地を本事業の遂行以外を目的として使用収益したとき又は土地の形質を変更したとき。
- カ 事業者が、エリアマネジメント業務について、誠実に実施しないと都が認めるとき又は都の承諾なくエリアマネジメント業務をエリアマネジメント業務担当者以外の者に実施させたとき。

(3) 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（活用所有地の使用収益がなし得なくなった場合を含む。）、事業者は、催告することなく基本協定を解除することができる。
- イ 都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。）、事業者は、都に対し 60 日以上の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)から(3)まで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。
- イ 全ての関連契約が同各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。
- ウ 新産業貿易センターの完成前に、上記(1)又は(2)の規定に基づき基本協定が終了した場合、事業者は、定期借地権設定契約を設定した活用所有地を更地にして（ただし、事業者による地中障害物の撤去前に上記(1)又は(2)の規定に基づき基本協定が終了した場合には、原状に回復するものとする。）、都に返還しなければならない。

(5) 解除に関する合理的な措置

上記(1)若しくは(2)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、募集要項に規定する建設業務、開発業務の資格要件を満たす構成員として申請した事業者構成員又はその他の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。

## 8 損害賠償

基本協定又は関連契約の当事者が、基本協定又は関連契約に定める債務の履行に関して、当該契約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

事業者が7(1)に掲げる事由が発生した場合、又は7(2)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、都は基本協定の解除を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。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。

なお、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、民間複合施設の建設費用の1割を超えないものとし、当該契約締結後は、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

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。

## 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(1)の通知をした場合、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。)等を行うとともに、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ときは、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) 協議解除の効果

締結済みの関連契約については契約が終了するものとし、事業者は自らの費用で定期借地権を設定した活用所有地を更地にして（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。）都に返還しなければならない。

## 11 法令変更

(1) 都に対する通知

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、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(1)の通知をした場合、別段の定めがある場合を除き、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は、事業者及び事業者構成員は都と協議の上、基本協定を解除することができる。

(4) 協議解除の効果

都並びに事業者及び事業者構成員は、上記(3)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。

この場合、締結済みの関連契約についても契約が終了するものとし、事業者は自らの費用で定期借地権を設定した活用所有地を更地にして（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。）都に返還しなければならない。

## 12 都市開発諸制度等の活用に関する事前協議

### (1) 都に対する通知

当初の事業者提案（以下「当初提案」という。）が、都市再生特別地区が定められることを前提としたものである場合において、基本協定締結日の後、平成〔 〕年〔 〕月〔 〕日までの間に、関係する諸官庁との間で事前協議を行った結果、当初提案を実現できる見込みがなくなったときは、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(1)の通知を行った場合、都と事業者は、事業者提案の変更に関して協議を行う。その後、都は、変更された事業者提案（以下「変更提案」という。）の審査に係る審査委員会を開催し、当該審査委員会において、変更提案であっても事業予定者決定時の他の提案者に対する評価上の優位性を維持していると認められるときは、都及び事業者等とは、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。この場合において、当初提案と比較して追加費用が生じるときは、事業者又は事業者構成員が当該追加費用を負担するものとする。

### (3) 協議解除

ア (2)の審査委員会において、変更提案では事業予定者決定時での他の提案者に対する評価上の優位性を喪失したと明らかに認められる等のときは、都は、事業者との基本協定を解除することができる。

イ 都及び事業者は、上記ア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。

## 13 知的財産権

(1) 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、事業者が他の当事者に対して提供した図面等の成果物の著作権及びその他の知的財産権は、全て事業者に属する。ただし、新産業貿易センターに係る成果物については、基本設計図書、実施設計図書、竣工<sup>しゅん</sup>図書及びその他事業者が新産業貿易センターの建設に伴い都に提出した成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物に係る事業者の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定す

る権利をいう。)を当該著作物の引渡し時に都に無償で譲渡する。

- (3) 新産業貿易センターの成果物が著作物に該当する場合には、都は、事業者が承諾したときに限り、既に事業者が当該著作物に表示した氏名を変更することができる。
- (4) 新産業貿易センターの成果物が著作物に該当する場合において、都が当該著作物の利用目的の実現のためにその内容を改変するときは、事業者はその改変に承諾するものとする。  
また、新産業貿易センターの成果物が著作物に該当しない場合には、都は、当該成果物の内容を事業者の承諾なく自由に改変することができる。
- (5) 都は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者が作成した成果物を利用できる。  
また、都が、事業者の作成した成果物を公開する場合は、法令に基づくとき及び都議会に提出するときを除き、事前に事業者の承認を得なければならない。ただし、新産業貿易センターに係る成果物については、都は、成果物が著作物に該当するとしなにかかわらず、当該成果物の内容を事業者の承諾なく自由に公表することができる。
- (6) 事業者は、成果物（業務を行う上で得られた記録等を含む。）が著作物に該当するとしなにかかわらず、都が承諾した場合には、当該成果物を使用又は複製すること、及び守秘義務の規定にかかわらず当該成果物の内容を公表することができる。

## 14 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、住所宛になされるものとする。

イ 事業者及び事業者構成員がその名称又は住所を変更した場合は、直ちに都に変更内容を通知しなければならない。事業者及び事業者構成員は、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、従業員、代理人並びに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管理のために必要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一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、協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又は協定に定めのない事項については、各当事者が別途協議の上定めるものとする。

## 別紙A 事業者構成員の役割

- 1 設計者：[事業者の該当構成員の名称]  
設計者は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、新産業貿易センター及び民間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、新産業貿易センター及び民間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]  
開発業務担当者は、事業者の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、民間複合施設を含む施設の開発業務を行う。
- 4 運営維持管理業務担当者：[事業者の該当構成員の名称]  
運営維持管理業務担当者は、事業者の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、民間複合施設を含む施設の運営及び維持管理業務を行う。
- 5 エリアマネジメント業務担当者：[事業者の該当構成員の名称]  
エリアマネジメント業務担当者は、事業者の委託等に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、エリアマネジメント業務を行う。

## 別紙B 新産業貿易センターの設計及び施工

### 1 総則

- (1) 事業者は、都と協議の上、自らの責任において、自ら、あるいは、別紙Aに記載の設計者をして、募集要項等に従い、日本国の法令を遵守の上、新産業貿易センターの設計を行うものとする。
- (2) 事業者は、自らの責任において、自ら、あるいは、別紙Aに記載の工事請負人をして、募集要項等に従って作成した新産業貿易センターの設計に基づき、自ら調達した資金により、活用都有地内に新産業貿易センターの建設を行うものとする。
- (3) 仮設、施工方法、その他新産業貿易センター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。仮設工事を含め、新産業貿易センターに必要な一連の工事（ただし、電気、水道に係る工事等性質上活用都有地内で行うことができない工事は除く。）は全て活用都有地内で行わなければならない。
- (4) 新産業貿易センターの設計及び施工に当たっては、原則として、東京都財務局建築保全部所管の標準仕様書のほか、公共施設の整備において通常求められる技術基準等を満たすものとする。
- (5) 新産業貿易センター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、全て事業者が負担し、建物譲渡契約が締結されない場合であっても、それが都の責めに帰すべき事情によらない限り、設計及び施工に要する費用を都に請求することはできない。  
また、当該費用に関する資金調達は全て事業者の責任において行う。
- (6) 建設工事期間中における活用都有地及び新産業貿易センターの管理は、事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。

### 2 許認可、届出等

- (1) 新産業貿易センターの設計及び建設に関する基本協定上の義務を履行するために必要な一切の許認可は、都が法令上自ら申請しなければならないものを除き、事業者（設計者及び工事請負人を含む。）がその責任及び費用において取得する。

- (2) 都は、事業者の要請がある場合は、事業者による2(1)に定める許認可の取得、届出等に必要な資料の提出その他について協力する。
- (3) 事業者は、都の要請がある場合は、都による許認可取得、届出等に必要な資料の提出その他について協力する。

### 3 近隣対策

- (1) 都は、その責任及び費用において、新産業貿易センターの設置についての近隣説明を行うものとする。ただし、民間複合施設に関連する事項につき、事業者は必要に応じて都の近隣説明について協力するものとする。
- (2) 事業者は、その責任及び費用において、新産業貿易センター全体の設計、建設に係る騒音、振動、悪臭、光害、粉じん発生、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、都が提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。
- (3) 3(1)及び(2)の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 設計

- (1) 設計  
事業者は、都と協議の上、募集要項等及び事業者提案の範囲内で、善良な管理者の注意義務をもってその裁量において、自ら、あるいは、設計者をして、新産業貿易センターの設計を行うものとする。
- (2) 基本設計図書の提出  
事業者は、募集要項等に基づき、自ら、あるいは、設計者をして、基本設計を行うものとする。事業者は、定期的に都との間で協議を行うこととし、基本設計完了時に基本設計図書を都に提出する。都に提出すべき基本設計図書は、関連する当事者間において協議の上、都が指定する。
- (3) 基本設計図書の承諾

ア 都は、原則として、事業者に対し、基本設計図書が提出された日から14日以内に、その内容を承諾した旨の記載を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。

イ 4(3)アにおいて、都は、提出された基本設計図書について、それが募集要項等、又は協議の結果と一致していないことを理由として、新産業貿易センターについて修正要求をすることができる。当該修正要求の通知書は、理由を付した上で事業者に交付しなければならない。

ウ 事業者は4(3)イに基づき修正要求を受けた場合、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関連する当事者に報告するものとする。この場合において是正により追加費用が発生した場合、当該追加費用は事業者の負担とする。

#### (4) 実施設計図書の提出

事業者は、基本設計終了後、基本設計及び募集要項等に基づき、自ら、あるいは、設計者をして、実施設計を行うものとする。事業者は、定期的に都との間で打合せを行うとともに、実施設計完了時に実施設計図書を都に提出する。都に提出すべき実施設計図書は、関連する当事者間において協議の上、都が指定する。

#### (5) 実施設計図書の承諾・確認

ア 都は、事業者に対し、原則として、新産業貿易センターの実実施設計図書が提出された日から14日以内に、その内容を承諾した旨の記載を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。

イ 4(5)アにおいて、都は、提出された実施設計図書について、それが基本設計、募集要項等又は協議の結果と一致していないことを理由として、新産業貿易センターについて修正要求をすることができる。当該修正要求の通知書は、理由を付した上で事業者に交付しなければならない。

ウ 事業者は4(5)イに基づき修正要求を受けた場合、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関連する当事者に報告するものとする。この場合において是正により追加費用が発生した場合、当該追加費用は事業者の負担とする。

#### (6) 設計図書の変更

ア 都は、既に承諾した設計図書（基本設計図書及び実施設計図書をいう。以下同じ。）について、新産業貿易センターに関し、いつでも設計の変更を申し出ることができ、事業者は原則としてこれに従う。

イ 事業者から、新産業貿易センターについて承諾済みの設計図書の変更を申し出る

場合は、新産業貿易センター完成予定日に変更を及ぼさず都の承諾がある場合に限りこれを行うことができる。

ウ 設計の変更により追加費用が生じる場合、当該追加費用は全て事業者が負担する。ただし、当該追加費用のうち事業者の責めに帰すべき事由によるもの以外は、工事費の積算に含めることを認める。

なお、新産業貿易センターに係る専有部分についての追加費用は、工事費の積算に含めることを認めるものとし、共用部分についての追加費用は、当該共有部分の性質に応じ都と事業者が協議の上費用の負担を定めるものとする。この場合であっても、当該各追加費用が事業者の責めによる事由を原因として発生した場合には、全て事業者が負担するものとする。

#### (7) 設計の瑕疵

事業者は、新産業貿易センターの設計の瑕疵について瑕疵担保責任を負うものとし、都が基本設計図書及び実施設計図書の承諾を与えた場合であっても、事業者は設計の瑕疵に係る責任を回避できないものとする。ただし、都の具体的指図に基づく設計の部分については、事業者が善良な管理者の注意義務を尽くしている限り事業者は責任を負わない。

### 5 設計業務の仕様については、次のとおりとする。

#### (1) 工程表の提出

ア 事業者は、基本協定締結後速やかに業務工程表を作成し、都に提出しなければならない。

イ 都は、必要があると認めるときは、5(1)アの業務工程表を受理した日から5日以内に、事業者に対してその修正を請求することができる。

ウ 基本協定書の条項に従い事業スケジュールが変更になった場合において、都は、必要があると認めるときは、事業者に対して業務工程表の再提出を請求することができる。この場合において、5(1)ア中「基本協定締結後」とあるのは「当該請求があった日から」と読み替えて、5(1)イ及びウの規定を準用する。

エ 業務工程表は、都及び事業者を拘束するものではない。

#### (2) 成果物

ア 事業者は、設計成果物（新産業貿易センターの設計に関し都に提出された成果物をいい、未完成の成果物及び業務を行う上で得られた記録等を含む。以下同じ。）を第三者に譲渡し、貸与し、又は質権その他の担保の目的に供してはならない。ただし、あらかじめ、都の承諾を得た場合は、この限りでない。

イ 都は、設計成果物の内容を公表することができる。

(3) 一括委託の禁止

ア 事業者は、業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分を設計者以外の第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、民間複合施設についてのみ業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分を設計者以外の第三者に委任し、又は請け負わせる場合はその限りでない。

イ 事業者は、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、都の承諾を得なければならない。ただし、5(3)アのただし書の規定に該当する場合又は都が軽微な部分を委任若しくは請け負わせようとするときは、この限りでない。

ウ 都は、事業者に対して、業務の一部を委任し、又は請け負わせた者の商号又は名称その他必要な事項の通知を請求することができる。

(4) 特許権等の使用

事業者は、特許権等の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

(5) 管理技術者

ア 事業者は、業務の技術上の管理を行う管理技術者を定め、その氏名その他必要な事項を都に通知しなければならない。管理技術者を変更したときも、同様とする。

イ 管理技術者は、基本協定の履行に関し、設計業務の管理及び統括を行うほか、新産業貿易センターの設計に係る事業者の一切の権限を行使することができる。

ウ 事業者は、前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうちこれを管理技術者に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を都に通知しなければならない。

エ 都は、その意図する成果物を完成させるため、業務に関する指示を事業者又は事業者の管理技術者に対して行うことができる。この場合において、事業者又は事業者の管理技術者は、当該指示に従い業務を行わなければならない。

(6) 管理技術者に対する措置請求

ア 都は、管理技術者又は事業者の使用人若しくは事業者から業務を委任され、若しくは請け負った者がその業務の実施につき著しく不相当と認められるときは、事業者に対して、その理由を明示した書面により、必要な措置を講じるべきことを請求することができる。

イ 事業者は、5(6)アの規定による請求があったときは、当該請求に係る事項につい

で決定し、その結果を、請求を受けた日から 10 日以内に都に通知しなければならない。

(7) 損害賠償等

ア 設計成果物の引渡し前に、設計成果物に生じた損害その他業務を行うにつき生じた損害については、事業者がその費用を負担する。ただし、その損害のうち都の責めに帰すべき事由により生じたものについては、都が負担する。

イ 業務を行うにつき第三者に及ぼした損害（5(7)ウに規定する損害を除く。）について、当該第三者に対して損害の賠償を行わなければならないときは、事業者がその賠償額を負担する。

ウ 5(7)イの規定にかかわらず、5(7)イに規定する賠償額（保険により填補された部分を除く。）のうち、都の責めに帰すべき事由により生じたものについては、都がその賠償額を負担する。ただし、事業者が、都の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

エ 業務を行うにつき第三者との間に紛争を生じた場合においては、都と事業者は協力してその処理解決に当たるものとする。

(8) 施設引渡し前の使用

都は、新産業貿易センターの引渡し前であっても、事業者から提出された設計成果物を使用することができる。

## 6 施工

(1) 施工に必要な書面

ア 事業者は、新産業貿易センターの着工までに、基本施工計画、施工体制図及びその他の都が指定する書面を、都に提出する。これら書面の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、適宜これを修正するものとする。

イ 事業者は、工事全体工程表を作成し、都に提出の上、自ら、あるいは、工事請負人をして、これに従って工事を遂行するものとする。工事全体工程表の提出後に修正が必要となった場合、事業者は、適宜これを修正するものとする。

(2) 施工及び施工監理

ア 事業者は、自ら、あるいは、工事請負人をして、募集要項等に従い工事を施工するものとする。

イ 事業者は、現場にて遵守されるべき現場規則を制定して、自ら、あるいは、工事請負人をして遵守し、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



なければならない。

ウ 事業者は、新産業貿易センターの完成時まで、新産業貿易センターの出来形（工事を終えた部分）及び活用都有地に存する資材、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。

(3) 工事監理者

ア 事業者は、速やかに工事監理者の名称を都に対して通知する。

イ 工事監理者は、募集要項等に従い工事監理を行う。

ウ 工事監理者は、事業者を通じて都へ定期的に報告を行うものとし、また、都は、事業者を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができる。

エ 事業者は、工事監理者をして、6(3)イ及びウを遵守させ、かつ、工事監理者がこれらを遵守する上で必要となる協力を行う。

(4) 月次報告

事業者は、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、都に対して提出するものとする。

また、都は、事業者に対して、随時、工事の状況を記載したレポートの提出を請求することができる。

(5) 活用都有地への立入り

都は、施工期間中いつでも、新産業貿易センターの工事が都の承諾を受けた実施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、事業者に対する事前の通知により、活用都有地に立ち入り、事業者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。

(6) 試験及び検査

事業者は、事業者提案に従い、建設中の新産業貿易センターの試験及び検査等を自己の責任と費用において行うものとする。都は、新産業貿易センターの工事が、基本施工計画に従い遂行されていることの確認のため、各種の試験及び検査の結果の確認を行うことができる。都による結果の確認は、事業者の責任を何ら軽減又は免除させるものではない。

(7) 工事用電力等の確保

事業者は、新産業貿易センターの建設に必要な電力、用水、燃料等の調達を自己の責任で行う。

## 7 保険

- (1) 事業者は、自ら、あるいは、工事請負人をして、次に掲げる全ての保険を付保しなければならない。保険契約の内容及び保険証書の内容については、都の確認を受けるものとする。

なお、事業者が自ら、あるいは、工事請負人をして付保する保険は以下のものに限定されない。

ア 建設中の新産業貿易センターに関する建設工事保険

イ 新産業貿易センター建設中の労働災害保険

- (2) 事業者は、工事開始の [ ] 日前までに、7 (1) アの保険証書の写しを都に提出しなければならない。

## 8 工期の変更

- (1) 工期の変更

ア 事業者は、工期の変更又はそのおそれが明らかになった場合、その理由の如何を問わず、その旨を都に報告するものとする。

イ 工期の変更は、都又は事業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、事業者の責めに帰すことのできない事由又は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、都又は事業者が工期の変更を請求したときは、都及び事業者間の協議によりこれを定める。

- (2) 工期の変更による費用負担

工期の変更により追加費用が生じる場合、当該追加費用は全て事業者が支払い、上記の事業者が支払うこととなる追加費用のうち、事業者の責めに帰すべき事由によるもの以外については、工事費の積算に含め、都に請求することができる。ただし、新産業貿易センターに係る専有部分についての追加費用は、都がこれを負担するものとし、共有部分についての追加費用は、当該共有部分の性質に応じ都と事業者が協議の上費用の負担を定めるものとする。この場合であっても、当該各追加費用が事業者の責めによる事由を原因として発生した場合には、全て事業者が負担するものとする。

なお、新産業貿易センターの建設に支障のある地中障害物等の撤去及び土壌汚染の対策に係るスケジュールの変更に伴う費用については、第3 2 (2) オ (エ) に定めるところによるものとする。

## 9 工事の停止

### (1) 工事停止命令

都は、以下に掲げる場合に、事業者に対して工事の停止を命ずることができる。この場合において、事業者は、停止の命令の解除があるまで工事を一時停止するものとする。

- ア 事業者の建設工事の実施が基本協定、実施設計図書又は法令に反している場合
- イ 都が建設工事の保安上、又は周辺住民の健康若しくは周辺地域の環境保全上必要であると認めた場合
- ウ その他事業者の工事を停止すべき緊急の事由が生じた場合

### (2) 工事停止命令の原因の消滅

事業者の責めに帰さない事由により工事停止命令がなされている場合で、停止の原因たる事由が止んだときには、事業者は、工事の再開及び工事工程の改訂又はそれらのいずれかを行うよう都に求めることができる。

### (3) 工事の停止による費用の負担

工事の停止による費用負担は、8(2)の規定を準用するものとする。

## 10 第三者に及ぼした損害

(1) 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。

(2) 工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等の理由により第三者に損害を及ぼした場合、事業者がその損害を賠償しなければならない。ただし、当該損害のうち保険で填補されないものについて、工事費の積算に含めることを認める。

## 11 新産業貿易センターの完工検査、完工確認等

### (1) 事業者による完工検査

- ア 事業者は、自己の責任及び費用において、新産業貿易センターの完工検査及び備品のテスト等を行う。
- イ 11(1)アの場合、都は、事業者が行う完工検査への立会いを求めることができる。

ウ 事業者は、都に対して、事業者が行う完工検査の7日前に、完工検査を行う旨を通知する。

エ 完工検査に対する都の立会いの有無を問わず、事業者は、都に対して完工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。

## (2) 都による完工検査、完工確認

都は、事業者による11(1)アの完工検査の終了後、次の方法により完工検査を実施する。ただし、完工検査の対象は、新産業貿易センターに限る。

ア 都は、新産業貿易センターにつき、事業者立会いの下で、完工検査を実施する。

イ 完工検査の方法は、別途都が定めて事業者に通知する。

ウ 完工確認は、原則として実施設計図書との照合により実施する。

エ 機器等の試運転等は、都による完工検査又は完工確認前に事業者が実施し、その報告書を都に提出する。

オ 事業者は、機器及び備品等の取扱いに関する都への説明を、試運転とは別に実施する。

## (3) 都による完工検査終了通知

都が、新産業貿易センターについて11(2)の完工検査を完了し、事業者が竣工図書を都に対して提出した場合、都は、事業者に対して速やかに完工検査終了通知書を交付する。提出すべき竣工図書は、都と事業者との協議の上、都が指定する。

## 1.2 新産業貿易センター完成の遅延損害金

新産業貿易センターの完成が新産業貿易センターの完成予定日より遅れた場合で、事業者の責に帰すべき事由があるときは、事業者は、都に対し、建物譲渡契約において定められる当該当事者が支払うべき買取価格に政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率(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。)を乗じて得た金額を、遅延した日数につき日割計算により支払うものとする。ただし、都に遅延の帰責性がある場合は、この限りでない。

## 1.3 特許権等の侵害等

事業者は、第三者の特許権等の対象となっている設計、工事材料、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。

また、都に対して、新産業貿易センターの設計、施工、運営及び維持管理に関する

訴訟又は何らかの法的手続等を含む特許権等の侵害の主張が第三者からなされた場合にあっては、事業者は、都を防御し、都の被った損害又はその他一切の費用（都の支払った弁護士費用を含む。）を全て補償しなければならない。ただし、当該侵害行為が都の具体的指示に基づいている場合は、この限りでない。

## 別紙C エリアマネジメント業務実施計画書

(事業者の提案内容を基に都及び事業者が協議の上記載)

1. 目的
2. 実施スケジュール
3. 実施内容
4. 実施方法
5. その他必要事項

## 別紙D 物価変動率等による貸付料の調整

### 1 定期借地権設定契約の当初貸付料

#### (1) 計算式

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

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

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

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。

#### (3) 固定資産税路線価変動率の算定方法

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

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改定貸付料

定期借地権設定契約締結後の貸付料は、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、改定前貸付料と改定後貸付料の変動率が1パーセント未満の場合、貸付料の改定は行わないものとする。

#### (1) 計算式

$$\text{◆改定貸付料} = (\text{従前の貸付料}) \times \{ (\text{物価変動率}) + (\text{固定資産税路線価変動率}) \} \div 2$$

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

$$\text{◆物価変動率} = (\text{地代改定年の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)}) \div (\text{従前の地代決定時の前年の年平均の総務省統計局発表の消費者物価指数(東京都区部・総合指数)})$$

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。

#### (3) 固定資産税路線価変動率の算定方法

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

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。