

築地地区まちづくり事業

別紙3 契約条件書

令和4年11月

東京都都市整備局

※本契約条件書は、事業予定者が民間企業グループの場合でかつ当該民間企業グループが本事業実施のみを目的とした1つの株式会社を設立することを想定したものである。本契約条件書の内容については、事業予定者の具体的な提案内容（貸付敷地を複数に分割して段階的に整備する場合等）に応じ、必要な修正を行う予定である。

<目 次>

| | |
|------------------------------------|----|
| 第1 用語の定義 | 2 |
| 第2 契約の概要 | 6 |
| 1 基本協定 | 6 |
| 2 土地賃貸借契約（先行的創出区域） | 6 |
| 3 定期借地権設定契約（定借区域） | 6 |
| 4 土壌汚染対策に関する協定 | 7 |
| 5 盛土に関する合意書 | 8 |
| 6 存置物（その他）の撤去に関する協定 | 8 |
| 7 埋蔵文化財本掘調査に関する協定 | 8 |
| 第3 基本協定 | 10 |
| 1 本事業の概要及び当事者の役割等 | 10 |
| 2 事業体制等 | 12 |
| 3 土地賃貸借契約（先行的創出区域） | 15 |
| 4 定期借地権設定契約（定借区域） | 15 |
| 5 エリアマネジメント | 21 |
| 6 事業区域及び本施設等の設計、建設並びに本施設等の運営及び維持管理 | 22 |
| 7 当事者の債務不履行 | 25 |
| 8 損害賠償 | 29 |
| 9 違約金 | 29 |
| 10 不可抗力 | 30 |
| 11 法令改正 | 31 |
| 12 知的財産権 | 31 |
| 13 事前協議、社会経済情勢の変化等 | 32 |
| 14 雑則 | 33 |
| 別紙A 事業者構成員の役割 | 35 |
| 別紙B-1 誓約書の様式 | 36 |
| 別紙B-2 誓約書の様式 | 37 |
| 別紙C 事業区域 | 39 |
| 別紙D 定期借地権設定契約（定借区域）（案） | 40 |
| 別紙1 建物の概要 | 48 |
| 別紙2 物価変動率等による調整 | 49 |
| 別紙3 暴力団等排除に関する特約条項 | 51 |
| 別紙4 その他特約条項 | 52 |
| 別紙E 本施設（定借区域）の内容 | 54 |

築地地区まちづくり事業

契約条件書

東京都（以下「都」という。）は、平成30年5月に築地再開発検討会議によって取りまとめられた「築地まちづくりの大きな視点」において、築地の新たなまちづくりに当たっての目標として、将来の都民にとっての価値（文化的・経済的価値を含む総合的価値）を最大にすることや東京の魅力を国内とともに世界へ明確に発信できる拠点とするとされたことを踏まえ、平成31年3月に「築地まちづくり方針」（以下「まちづくり方針」という。）を策定した。まちづくり方針において、東京都心の大規模な土地における築地地区の開発は、周辺地域に効果を波及し、東京全体にインパクトを与えるものであるとしており、当地区の開発を進めるに当たっては、大規模な土地のポテンシャルを最大限引き出すとともに、周辺地域との相乗効果や機能分担を図りながら、段階的に適切な機能を順次導入・整備していくことが定められている。

また、東京ベイeSGまちづくり戦略2022（令和4年3月）において、ベイエリアは、気候危機に対応し、海と緑の環境に調和したサステナブルな次世代都市として、世界から人と投資を呼び込み、“成長と成熟が両立した持続可能な都市・東京”を先導するエリアとして発展していくことが定められている。

都は、これらを踏まえ、築地地区を「水と緑に囲まれ、世界中から多様な人々を出迎え、交流により、新たな文化を創造・発信する拠点」にすべく、水と緑に囲まれた都心の大規模な土地、歴史・文化資源等のポテンシャルを生かしながら、都心と臨海部を効果的に結びつけ、民間の力を最大限に活用して、東京や日本の持続的な成長につながるまちづくりを進めていくため、「築地地区まちづくり事業」（以下「本事業」という。）を実施する。

この契約条件書（以下「本契約条件書」という。）は、本事業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、都と事業予定者との間で初めに基本協定を締結し、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等を都及び事業者間で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等における基本的事項は、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定義は次のとおりとする。

- 1 「運営・維持管理業務」とは、事業区域、本施設等の運営・維持管理に関する業務をいう。
- 2 「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。
- 3 「エリアマネジメント」とは、築地地区のエリアマネジメントをいう。
- 4 「エリアマネジメント業務」とは、エリアマネジメントに関する業務をいう。
- 5 「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。
- 6 「会社法」とは、会社法（平成17年法律第86号）をいう。
- 7 「開発業務」とは、事業区域、本施設等の開発に関する業務をいう。
- 8 「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。
- 9 「河川区域」とは、別紙Cに河川区域と記載された部分（スーパー堤防の管理用通路・水面側の法面、テラス、防災船着場、事業者が提案する船着場の整備範囲及び水面のうち、事業者がイベントや修景を提案する範囲）をいう。
- 10 「活用都有地」とは、別紙Cに活用都有地と記載された部分をいう。
- 11 「完成予定日」とは、完成予定日（先行的創出区域）及び完成予定日（定借区域）を総称していう。
- 12 「完成予定日（先行的創出区域）」とは、本施設（先行的創出区域）の完成予定日をいう。
- 13 「完成予定日（定借区域）」とは、本施設（定借区域）の完成予定日をいう。
- 14 「関連契約」とは、土地賃貸借契約（先行的創出区域）、定期借地権設定契約（定借区域）その他都と事業者、事業者構成員が本事業に関して締結した契約、協定及び合意書（ただし、基本協定を除く。）を総称していう。
- 15 「既存施設」とは、都等が撤去する予定の構造物及び存置物の総称をいう。
- 16 「基本協定等」とは、第2の1に規定する基本協定、同2に規定する土地賃貸借契約（先行的創出区域）、同3に規定する定期借地権設定契約（定借区域）、募集要項等の総称をいう。
- 17 「区分地上権設定区域」とは、事業区域のうち、区分地上権を設定する地域として示された区域をいう。
- 18 「建設業務」とは、本施設等の建設（建築、土木）その他関連する業務を

- いう。
- 19 「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。
 - 20 「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。
 - 21 「事業期間」とは、基本協定締結日から定期借地権設定契約（定借区域）の期間満了日までとする。
 - 22 「事業区域」とは、定借区域及び河川区域の総称をいう。
 - 23 「事業者」とは、事業予定者が本事業の実施のみを目的として設立する会社法に基づく株式会社をいう。
 - 24 「事業者構成員」とは、事業予定者の構成員をいう。
 - 25 「事業者提案」とは、募集要項等及び基本協定の規定に従い、事業予定者が都に対して提出した本事業に関する提案の一切をいう。
 - 26 「事業年度」とは、毎年4月1日から3月31日までとする。
 - 27 「事業予定者」とは、本事業を実施する予定の民間企業グループ又は単独の民間企業をいう。
 - 28 「施設整備業務」とは、設計業務、建設業務、開発業務及びこれに関連する業務の総称をいう。
 - 29 「舟運利便施設等」とは、都による防災船着場の先行整備に合わせて、事業者が整備する待合等の舟運利便施設やにぎわい機能、観光バス等の乗降スペースや水辺への円滑なアクセス動線等をいう。
 - 30 「除却期間」とは、事業者による本施設等の除却にかかる期間をいう。
 - 31 「成果物」とは、基本協定の履行又は本事業の実施に関し、都以外の当事者が都に提出した文書、図面、写真、映像等の一切をいう。
 - 32 「設計業務」とは、本施設等の設計その他関連する業務をいう。
 - 33 「設計者」とは、別紙Aに設計者として記載される者をいう。
 - 34 「設計図書等」とは、本施設等の基本設計図書、実施設計図書及びこれに関連する図書を総称していう。
 - 35 「先行的創出区域」とは、活用所有地のうち、事業者提案を基に都が決定する、にぎわいの先行的な創出のための区域をいう。
 - 36 「占用工作物等」とは、河川区域内に事業者が整備する工作物等を総称していう。
 - 37 「存置物」とは、活用所有地内の都等が撤去する予定の構造物以外の一切の存置物（旧築地市場の構造物、地下構造物及び基礎、杭、地下埋設物（埋設管、共同溝等）、囲障等を含む。）をいう。
 - 38 「存置物（維持管理対象）」とは、募集要項第4、2（3）イ（ア）に記載のものをいう。

- 39 「存置物（移転対象）」とは、募集要項第4、2（3）イ（イ）に記載のものをいう。
- 40 「存置物（区分地上権設定区域）」とは、区分地上権設定区域内の一切の存置物をいう。ただし、存置物（維持管理対象）及び存置物（移転対象）を除く。
- 41 「存置物（その他）」とは、存置物から存置物（維持管理対象）、存置物（移転対象）及び存置物（区分地上権設定区域）を除いたものをいう。
- 42 「代表企業」とは、事業予定者の構成員を代表する企業をいう。
- 43 「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。
- 44 「定期借地権設定契約等」とは、土地賃貸借契約（先行的創出区域）及び定期借地権設定契約（定借区域）の総称をいう。
- 45 「定期借地権設定契約（定借区域）」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、定借区域に定期借地権を設定する別紙Dの様式による契約をいう。
- 46 「定借区域」とは、活用所有地のうち、定期借地権を設定する区域をいう。
- 47 「土地賃貸借契約（先行的創出区域）」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、先行的創出区域に係る土地賃貸借契約をいう。
- 48 「都等が撤去する予定の構造物」とは、旧厚生会館、旧勝どき門駐車場等の地上建物、舗装及び囲障等（杭を除く。）、民間の第三者名義で登記されている施設（基礎を除く。）¹並びに隅田川及び築地川の栈橋（募集要項第4、2（3）アに記載された施設）をいう。
- 49 「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ることができない事由をいう。
- 50 「法令」とは、法律、政令、省令、条例、規則、通達、行政指導及びガイドラインをいう。
- 51 「募集要項」とは、本事業に関連して都の配付した事業者募集要項をいう。
- 52 「募集要項等」とは、都の配付した事業者募集要項及びそれに関連する資料（別紙、添付資料及び配付資料）、質問に対する回答並びにその他の資料をいう。
- 53 「本施設」とは、本施設（先行的創出区域）及び本施設（定期区域）の総称をいう。

¹ 民間の第三者名義で登記されている施設（基礎を除く。）は、基本協定締結までに撤去される予定であり、撤去された場合には、同箇所を削除する予定である。

- 54 「本施設（先行的創出区域）」とは、事業者が先行的創出区域に建設する施設の総称をいう。
- 55 「本施設（定借区域）」とは、別紙E²に記載される事業者が定借区域内に建設又は設置する建物及び工作物の総称をいう。
- 56 「本施設等」とは、本施設その他事業区域内に設置される建物及び工作物（占有工作物等を含む。）の総称をいう。
- 57 「本設整備」とは、本施設（定借区域）及び定借区域内の整備をいう。
- 58 その他基本協定に使用する用語の定義は、募集要項等に記載の例に従う。

² 別紙Eの内容は、基本協定締結時に、事業者提案の内容を踏まえ、具体的に記載することとする。

第2 契約の概要

1 基本協定

(1) 当事者

基本協定に参加する当事者は、都、事業者及び事業者構成員とする。

(2) 協定の目的

基本協定は、事業者提案に基づき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、先行的創出区域に係る土地賃貸借契約（先行的創出区域）の締結、定借区域における定期借地権設定契約（定借区域）の締結、事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設、本施設等の運営及び維持管理、エリアマネジメント等の条件等を定める。

(3) 締結時期

令和6年度を予定する。

(4) 協定期間

別段の定めがある場合を除き、基本協定締結日から定期借地権設定契約（定借区域）の期間満了日までとする。

2 土地賃貸借契約（先行的創出区域）

(1) 当事者

土地賃貸借契約（先行的創出区域）の当事者は、都及び事業者とする。

(2) 契約の目的

本設整備に支障のない範囲で、先行的創出区域に土地賃借権を設定する。

(3) 締結時期

本施設（先行的創出区域）の建築工事着工前とし、その具体的時期は、事業者提案に基づき、都と事業者の協議の上決定される。

(4) 契約期間

契約締結日を始期とし、その終期は、事業者提案をもとに都が決定する。

3 定期借地権設定契約（定借区域）

(1) 当事者

定期借地権設定契約（定借区域）の当事者は、都及び事業者とする。

(2) 契約の目的

定借区域に定期借地権を設定する。

(3) 締結時期

本施設（定借区域）の建築工事着工前とし、その具体的時期は、事業者提案に基づき、都と事業者の協議の上決定される。

(4) 契約期間

舟運利便施設等の運用期間（70年間）に、建設及び除却期間を加算した期間とする。³

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。

4 土壌汚染対策に関する協定

(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、先行的創出区域（土壌汚染対策の必要がある場合）及び定借区域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

事業者提案の内容に従って、土地賃貸借契約（先行的創出区域）又は定期借地権設定契約（定借区域）の最初の締結前までに、当事者間での協議

³ 事業者は、必要に応じて複数の貸付敷地に区分し、それぞれの貸付敷地に異なる貸付開始時期を設定することができるが、土地の貸付終了時期は事業区域全体で同一とする。また、先行的創出区域については、土地賃貸借契約（先行創出区域）の終了後、定借区域として定期借地権の設定を行う。

の上、締結する。

5 盛土に関する合意書

- (1) 当事者
盛土に関する合意書の当事者は、都及び事業者とする。
- (2) 契約の目的
都が実施する隅田川スーパー堤防整備事業に関し、盛土に関する費用負担等を定める。
- (3) 締結時期
当事者間で協議の上、定める。

6 存置物（その他）の撤去に関する協定

- (1) 当事者
存置物（その他）の撤去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
事業者が実施する存置物（その他）の撤去に関し、費用負担等を定める。
- (3) 締結時期
事業者提案の内容に従って、土地賃貸借契約（先行的創出区域）又は定期借地権設定契約（定借区域）の最初の締結前までに、当事者間で協議の上、締結する。

7 埋蔵文化財本掘調査に関する協定

- (1) 当事者
本掘調査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
事業者が実施する本掘調査に関し、費用負担等を定める。
- (3) 締結時期
事業者提案の内容に従って、土地賃貸借契約（先行的創出区域）又は定

期借地権設定契約（定借区域）の最初の締結前までに、当事者間で協議の上、締結する。

第3 基本協定

1 本事業の概要及び当事者の役割等

(1) 基本協定に参加する当事者

基本協定に参加する当事者は、都、事業者及び事業者構成員とする。

(2) 基本協定の目的等

ア 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、土地賃貸借契約（先行的創出区域）の締結、定期借地権設定契約（定借区域）の締結、事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設、本施設等の運営及び維持管理、エリアマネジメントその他関連する事項の条件等を定める。

イ 基本協定において用いる語句は、本文中において特に明示するものを除き、第1において定められた意味を有するものとする。

ウ 都、事業者及び事業者構成員は、今後、事業者提案の内容を具体化するため、互いに協力するものとする。

また、都、事業者又は事業者構成員が事業内容について申入れを行った場合は、互いに誠実に協議に応じることとする。

(3) 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（定借区域）の期間満了日までとする。

(4) 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。

(5) 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、自ら提案する開発相互の順序や事業スケジュール等（開発スケジュール等）と、募集要項第4、2（1）に規定する関連するインフラの整備との調整を行うものとする。都及び事業者は、当該スケジュール等を踏まえ、協議を行い、貸付開始時期、貸付期間等を定めるものとする。

- (イ) 都及び事業者は、事業者提案に基づき、協議の上決定した時期に、土地賃貸借契約（先行的創出区域）を締結する。事業者は、自らの費用負担において、同契約書作成及び締結に係る手続等を実施する。
- (ウ) 都及び事業者は、事業者提案に基づき、協議の上決定した時期に、定期借地権設定契約（定借区域）を締結する。事業者は、自らの費用負担において、同契約書作成及び締結に係る手続（定期借地権設定等に係る登記が必要な場合、同登記手続を含む。）等を実施する。
- (エ) 事業者は、基本協定等に従って、自らの費用負担において、事業者提案に基づき、設計者、工事請負人及び開発業務担当者に委託し、又は請け負わせて、事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設を行う。
- (オ) 事業者は、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させ、都の確認を受ける。
- (カ) 事業者は、完成予定日までに本施設等を完成させ、完成検査を終了し、都に完成検査の結果を報告する。
- (キ) 事業者は、本施設等完成後、基本協定等に従って、自らの費用負担において、事業者提案に基づき、運営・維持管理業務担当者及びエリアマネジメント業務担当者をして、適切に運営・維持管理業務及びエリアマネジメント業務を実施させる。
- (ク) 事業者は、土地賃貸借契約（先行的創出区域）の条件に従い、貸付料を都に納付する。事業者は、定期借地権設定契約（定借区域）開始日から定期借地権設定契約（定借区域）の期間満了日まで、貸付料を都に納付する。
- (ケ) 事業者は、定期借地権設定契約（定借区域）の期間満了日までに本施設等を除却し、定借区域を更地とした上で、土地を一括して都に返還する。ただし、事業者は、募集要項第3、2（2）ア（ア）から（エ）までの規定に基づき事業者が整備したもの及び同第4、2（1）アの規定に基づき事業者が整備したスーパー堤防の構造を保持するための擁壁等の取扱いについては、都と別段の合意がある場合を除き、定期借地権設定契約（定借区域）の期間満了日の10年前から都と協議し、当該協議内容に従って処理するものとする。
- (コ) 事業者は、定期借地権設定契約（定借区域）の期間満了日までに河川区域内で事業者が整備した占用工作物等を自らの負担により除却する。ただし、事業者は、都と別段の合意がある場合を除き、定期借地権設定契約（定借区域）の期間満了日の10年前から都と協議し、協議の結果存置することが適切と認められた占用工作物等を存置することができる。

(6) 費用負担

基本協定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。

なお、関係諸官庁等との協議により、本施設等の整備等に関連して道路改修等、事業区域外における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。

2 事業体制等

(1) 事業体制等

ア 基本協定締結時において、事業者は、本事業を行うことのみを目的とする会社法上の株式会社とする。

イ 基本協定締結時の事業者の本店所在地は、東京都内に置くものとする。

ウ 定期借地権設定契約（定借区域）における保証金の当初納付時において、事業者の資本金及び資本準備金の合計額は、定期借地権設定契約（定借区域）に定める保証金の合計額以上とする。

エ 事業者及び事業者構成員は、基本協定締結時の事業者の株式の保有に関し、都に対して次の事項を表明し、及び保証する。

(ア) 事業者構成員は、事業者の発行済株式のうち議決権株式（議決権の発生又は不発生、議決権の行使又は不行使等が一定の事実の発生又は不発生によるもの、行使できる議決権の範囲に制約があるもの等を含む。以下同じ。）を保有しなければならない。

なお、設計業務、運営・維持管理業務又はエリアマネジメント業務のみ実施する事業者構成員は、必ずしも株主となることを要しない。

(イ) 事業者の発行済株式のうち議決権株式の過半数は、事業者構成員が保有し、かつ、代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大でなければならない。なお、事業期間を通じ、代表企業の変更は認めない。

オ 全ての本施設等の完成日⁴（6(1)シ及びスに基づく都による本施設等

⁴ 複数の貸付敷地に分割して段階的に整備する場合における本施設等の完成日とは、各貸付敷地に予定された本施設等の各完成日を意味する。すなわち、ある貸付敷地に係る本施設等の完成日以降、当該敷地にのみに関与する事業者構成員の株式譲渡等の条件については、第3、2(1)カが適用されることになる。

の完成の確認を経たことをいう。以下、本項において同じ。)までの事業者の株式に関する譲渡等の条件は次のとおりとする。

- (ア) 事業者は、事業者の株式を譲渡させないものとし、株主又は譲受人から株式譲渡を承諾する請求がなされた場合には、これを拒否するものとする。
 - (イ) 事業者は、6(1)ケの規定に従い、都の承諾を得て設計者、工事請負人又は開発業務担当者を追加する場合であって、事業者の発行済株式のうち議決権株式の過半数を事業者構成員（その後の承継人を含む。）が保有し、かつ、代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大であること及び追加後の設計者、工事請負人又は開発業務担当者が本事業における事業者構成員の役割を果たすことが担保されることを条件にあらかじめ書面による都の承諾を得た場合においては、当該設計者、工事請負人又は開発業務担当者に対して新株を発行又は譲渡することができる。
 - (ウ) 事業者の株式については、あらかじめ書面による都の承諾を得ることによって事業者に融資する金融機関等のために担保権を設定することができる。都は、担保権設定を承諾する際に、事業継続を優先するための条件を付すことができる。
- カ 本施設等の完成日後⁵の事業者の株式に関する条件は、次のとおりとする。
- (ア) 事業者の株式については、事業者の発行済株式のうち議決権株式の過半数を事業者構成員（その後の承継人を含む。）が保有し、かつ、代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大であることを条件に、都が譲渡先につき合理的と判断する場合においては、あらかじめ書面による都の承諾を得ることによって、譲渡することができるものとする。
 - (イ) 事業者は、事業者の発行済株式のうち議決権株式の過半数を事業者構成員（その後の承継人を含む。）が保有し、かつ、代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大であることを条件にあらかじめ書面による都の承諾を得て、新株を発行することができる。
 - (ウ) 都は、(ア)又は(イ)の承諾の請求があった場合には、当該請求に合理的事由があり、かつ、株式譲渡後又は新株発行後においても1(4)で定めた本事業における事業者構成員の役割及び1(5)で定めた本事業に

⁵ 複数の貸付敷地に分割して段階的に整備する場合における本施設等の完成日とは、各貸付敷地に予定された本施設等の各完成日を意味する。

おける事業者の役割を果たすことが担保されると認めるときは、これを承諾する。

(エ) 事業者は、(ア)及び(イ)に基づき株式を取得しようとする第三者から、都の事前の承諾なくして株式の譲渡、担保の設定その他処分をしないことを内容とする誓約書（別紙B-1）を徴求し、都に提出しなければならない。

キ 事業者構成員で事業者の発行済株式のうち議決権株式を有する者は、全ての本施設等の完成日までに、上記カに基づき議決権株式の過半数を事業者構成員が保有することを条件にあらかじめ書面による都の承諾を得ない限りは、当該株式を譲渡、担保の設定その他処分をしないことを内容とする誓約書（別紙B-2）を、都に提出しなければならない。

ク 事業者は、その定款に、譲渡による事業者の株式の取得について事業者の株主総会又は取締役会の事前の承諾を要する旨の規定が設けられていることを表明及び保証し、基本協定の契約期間中これを維持するものとする。

ケ 事業者は、各事業年度の終了の日から3か月以内に、その資本金の額にかかわらず、会社法で規定される会計監査人による計算書類の監査を受けるものとし、監査報告書を添付した計算書類を作成して都に提出しなければならない。

コ 事業者は、その設立後速やかに、取締役、代表取締役、監査役及び会計監査人を選任し、それらの者の住所、氏名、所属等を速やかに都に報告するものとし、都に報告した事項に変更が生じたとき又は新たに取締役、代表取締役、監査役若しくは会計監査人を選任したときは、速やかに都に報告しなければならない。

サ 事業者は、商業登記の記載事項に変更があったとき、又は定款を変更したときは、速やかに変更の内容を都に報告しなければならない。

シ 事業者は、事業者提案に従い、その責任及び費用において、本事業の実施に必要な資金を調達しなければならない。

(2) 誓約事項

事業者及び事業者構成員は、基本協定の期間中、以下の事項を誓約する。

(ア) 本事業を行うことのみを目的とする株式会社であり、株式会社としての組織形態を変更しないこと。

(イ) 本店所在地を東京都内に置くこと。

(ウ) 資本金及び資本準備金の合計額を、定期借地権設定契約に定める保証金の合計額以上に維持すること。

3 土地賃貸借契約（先行的創出区域）

(1) 先行的創出区域

都は、事業者提案を踏まえ、事業者と協議の上、先行的創出区域を定める。

(2) 土地賃貸借契約（先行的創出区域）

一時使用のための土地の貸付けとする。

都は、事業者提案を踏まえ、貸付条件を決定するものとする。

4 定期借地権設定契約（定借区域）

(1) 活用所有地

活用所有地は、別紙Cで示される東京都中央区築地五丁目及び築地六丁目地内（面積 194,679.11 m²）とする。

(2) 定期借地権設定契約（定借区域）

ア 都は、事業者との間で、本施設（定借区域）の建築工事着工前までに、基本協定に記載の条件及び都と事業者との間の協議により決定された条件に従い、別紙Dの文案を踏まえて別途協議の上、定期借地権設定契約（定借区域）を締結して、定借区域を賃貸する。

イ 定期借地権設定契約（定借区域）締結時における貸付料は、別紙Dの文案の第8条で定める金額とし、同契約期間の初日から満了日までの期間につき、3年ごとに別紙Dの文案の第9条第2項及び別紙2（2）で定める調整式により、調整できるものとし、また、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定等により、計画に影響を及ぼす土地の使用制限が生じた場合又は都心部・臨海地域地下鉄新駅開業後等の状況変化が生じた場合には、同項及び別紙2（3）で定める調整式により、調整できるものとする。ただし、貸付料が土地価格の変動等により、近隣の土地の地代又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調整式によらず調整することができる。

なお、都が事業者との協議に基づき、河川区域内に加えて、定借区域内についても盛土を行う場合、事業者は、都が使用する範囲においても、貸付料を負担する。

ウ 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（定借区域）締結前に、第2の4に定める土壌汚染対策に関する協定を締結する。

- エ 都は、本事業と並行して、隅田川スーパー堤防整備事業を行い、河川区域等の盛土を行う。都及び事業者は、都が同事業を実施するに当たっては、盛土に関する費用等について第2の5に定める盛土に関する合意書を締結する。
- オ 基本協定等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) 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2の4に定める土壌汚染対策に関する協定に基づくものとする。
- なお、同協定に基づき、事業者が費用請求を行う場合には、全ての本施設等の完成日⁶までに請求するものとする。
- また、本施設等の完成に必要な対策費用以外の費用（本施設等の建替えや整備計画外の増築に係る費用を含む。）について、都は負担しない。
- (イ) 都等が撤去する予定の構造物は、都等において撤去を行う。
- (ウ) 存置物（区分地上権設定区域）については、都と事業者の間で別段の合意がある場合を除き、地上部については、事業者が撤去・解体を行い、地下部については、都及び事業者、インフラ事業者（区分地上権設定区域におけるインフラ事業の事業主体をいう。）で解体・撤去の実施主体等について協議を行う。
- 事業者が存置物（区分地上権設定区域）の解体・撤去を行うこととなった場合における解体・撤去の実施内容及び費用負担については、個別に都及び事業者で協議する。
- なお、上記協議に基づき、事業者が費用請求を行う場合には、全ての本施設等の完成日⁷までに請求するものとする。
- (エ) 存置物（その他）については、事業者は、都と協議の上、自らの責任において解体・撤去を行うこととする。この場合における解体・撤去費用については、都と事業者との間で第2の6に定める存置物（その他）の撤去に関する協定を締結する。
- なお、同協定に基づき、事業者が費用請求を行う場合には、全ての本施設等の完成日⁸までに請求するものとする。
- (オ) 前号の規定にかかわらず、存置物（その他）について、基礎杭を引

⁶ 注釈4と同様である。

⁷ 注釈4と同様である。

⁸ 注釈4と同様である。

き続き地中に存置することに有用性があり、かつ、生活環境保全上の支障が生ずるおそれがないと考えられる場合、事業者は、都と協議の上、一般社団法人日本建設業連合会による「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」（令和2年2月）に示される条件に基づき存置して差し支えないと判断される基礎杭を、事業期間中及び定期借地権設定契約（定借区域）の終了後においても存置することができる。

(カ) 存置物（移転対象）については、事業者は、自らの責任及び負担において、解体・撤去を行うことができる。

(キ) 全ての本施設等の完成日⁹後において存置物（その他）を撤去する必要がある場合の費用（本施設等の建替えや整備計画外の増築に係る費用を含む。）は、別段の合意がある場合を除き、その必要がある者が負担するものとし、詳細については都と事業者で協議を行うものとする。

(ク) 事業者は、都が実施した埋蔵文化財試掘調査の調査結果に基づき、自らの責任において本掘調査を必要な場所において実施する。この場合における本掘調査の費用については、都と事業者との間で第2の7に定める本掘調査に関する協定を締結する。

なお、同協定に基づき、事業者が費用請求を行う場合には、全ての本施設等の完成日¹⁰までに請求するものとする。

また、本施設等の完成に必要な調査費用以外の費用（本施設等の建替えや整備計画外の増築に係る費用を含む。）について、都は負担しない。

本掘調査に当たって、事業者は、試掘調査の結果に基づき、都及び区の文化財所管部署と協議し、当該協議結果を都に報告した後、都の承諾を得て実施する。

(ケ) 事業者は、自らの責任と費用において、必要に応じて液状化対策を実施する。

(コ) 事業者が行う土壤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壤汚染が発見された場合、事業者は、4(2)ウ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、4(2)ウに基づき定めた費用負担や完成予定日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（定借区域）の借地期間は伸長されず、かつ、

⁹ 注釈4と同様である。

¹⁰ 注釈4と同様である。

都はこれに関して、事業者に発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。

- (㊦) 募集要項等に示す既存施設以外の地中障害物等が確認され、事業者提案の内容に著しく支障が生じる場合は、都及び事業者は協議により、その費用負担や完成予定日を見直すことができる。

なお、本施設等の完成に必要な解体・撤去費用以外の費用（本施設等の建替えや整備計画外の増築に係る費用を含む。）について、都は負担しない。

また、この場合においても、定期借地権設定契約（定借区域）の借地期間は伸長されず、かつ、都はこれに関して、上記の協議によって都が負担することとなった費用を除き、事業者に発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。

事業者が上記協議の結果、都に費用負担を求める場合には、本施設等の完成日¹¹までに請求を行うものとする。

- (㊧) 事業者が行う埋蔵文化財本掘調査の実施段階で、都が試掘調査結果として提示した条件と著しく異なる埋蔵文化財が発見された場合、都及び事業者は、協議により、費用負担及び完成予定日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（定借区域）の借地期間は伸長されず、かつ、都はこれに関して、募集要項等に基づき都が負担する費用を除き、事業者に発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。

- (㊨) 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。

- (㊩) 都は、募集要項第4、2(1)ア、イ及びエ並びに(3)アに規定する都が実施するインフラ整備等及び都等が撤去する予定の構造物の撤去のスケジュールが変更になった場合においても、当該事業スケジュールの変更に伴い事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。

- (㊪) 都は、募集要項第4、2(1)オ及びカに規定する都市高速道路晴海線等及び都心部・臨海地域地下鉄に係る整備スケジュールの遅延等に伴い事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。

カ 本事業を原因とするテレビ電波障害の対策費用は、事業者が負担する。
キ 上記ウ、オ及びカに関連して、事業者の負担する費用が膨大となった

¹¹ 注釈4と同様である。

場合、基本協定等に基づく本施設等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（定借区域）を締結し、本施設等の建設並びに本施設等の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（定借区域）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、基本協定の内容の一部を変更し、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。

ク 事業者は、定借区域の定期借地権を譲渡してはならない。

ケ 事業者は、定期借地権設定契約（定借区域）に基づき賃借した定借区域につき、次に掲げる事項を行おうとするときは、あらかじめ書面による都の承認を得なければならない。

(ア) 定借区域を転貸しようとするとき（一部を転貸しようとする場合及び全部又は一部の転貸後に転借人が変更又は追加される場合を含む。）。

(イ) 定借区域の形質を更改しようとするとき。

(ウ) 定借区域を定期借地権設定契約（定借区域）に定める用途以外に使用しようとするとき。

コ 事業者が、上記ケに定める各事項にかかる承認を求めた場合、都は基本協定に基づく本事業の目的の達成に資する合理的事由があり、かつ、各事項の実行後も1(4)で定めた本事業における事業者構成員の役割及び1(5)で定めた本事業における事業者の役割を果たすことが担保されると認められる場合に限り、これを承認する。

サ 事業者は、事業者提案に記載されている場合を除き、定期借地権設定契約（定借区域）に基づき賃借した定借区域に新たに建物を建築し、又は定期借地権設定契約（定借区域）に定める建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による都の承認を得なければならない。

(3) 本施設（定借区域）の譲渡等¹²

ア 事業者は、本施設（定借区域）の運営開始後、本施設（定借区域）の譲渡（一部譲渡¹³を含む。）、担保設定その他の処分及び定期借地権設定契

¹² 定借区域において分譲住宅を整備する提案の場合は、同提案の内容に応じて必要な規定を追加する場合がある。

¹³ 本施設の一部譲渡とは、一棟の建物の譲渡を想定しており、一棟の建物を複数の者で所有する形態（定期転借地権を準共有するような場合）は想定していない。

約（定借区域）に基づく定期借地権又は定期転借地権への担保設定その他の処分（以下「本施設（定借区域）の譲渡等」という。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による都の承認を得なければならない。

イ 事業者が、運営開始後に上記アに定める譲渡の承認を求めた場合、都は基本協定に基づく本事業の目的の達成に資する合理的事由があり、かつ、本施設（定借区域）の譲渡等の実行後も1(4)で定めた本事業における事業者構成員の役割及び1(5)で定めた本事業における事業者の役割を果たし、施設等の適切な運営が担保されると認められる場合に限り、これを承認する。

ウ 事業者は、アに基づき、都の事前の書面による承認を得て本施設（定借区域）を譲渡する場合には、譲受人に対し、当該本施設（定借区域）の所有者及び当該本施設（定借区域）に係る運営・維持管理業務の発注者としての事業者の基本協定上の地位を引き継ぐものとする。この場合において、都、事業者及び事業者構成員は、事業者構成員の役割を果たす譲受人を基本協定の当事者として追加し、必要な変更を行うものとする。合わせて、本施設（定借区域）の譲渡後においても、運営及び維持管理業務を引き続き実施するよう譲受人と運営・維持管理業務担当者間で必要な取り決めを行わなければならない。ただし、6(3)エによる運営・維持管理業務担当者の変更の場合を除く。

エ 事業者が譲受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。

(4) 公正証書の作成

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

(5) 定期借地権の登記、分筆

事業者は、定期借地権に係る登記具備を希望する場合、定期借地権設定契約（定借区域）に基づき保証金を都に預託した後、都から定期借地権の登記に必要な書類の交付を受け、定期借地権の登記を行うことができる。なお、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、事業者が負担する。

事業者が定借区域の分筆を希望し、都が本事業を推進する上で必要と認める場合には、都は、定借区域の分筆を行うことができる。

なお、この分筆に要する費用は、事業者が負担する。

- (6) 区分地上権の設定についての承諾
事業者は、区分地上権設定区域について、都が区分地上権を設定することに同意する。

5 エリアマネジメント

- (1) エリアマネジメント組織の設立
事業者は、地域のにぎわいの創出や防災性向上等を図るため、自らが中心となり、自らの責任と費用において、エリアマネジメント組織を設立し、運営するとともに、各種イベントの開催や河川空間の活用等、築地地区全体のエリアマネジメントに係る各種活動を行う。
- (2) エリアマネジメント実施計画書の作成
ア 事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づき、都と協議の上、エリアマネジメント実施計画書を作成し、基本協定に添付する。
イ エリアマネジメント実施計画書は、必要に応じて都の承諾を得て見直しを行うことができるものとする。
- (3) エリアマネジメント業務の実施
ア 事業者は、基本協定等、事業者提案及びエリアマネジメント実施計画書に従って、エリアマネジメント担当者をして、善良なる管理者の注意義務をもって、エリアマネジメント業務を実施させる。
イ 事業者は、エリアマネジメント業務担当者を変更する場合は、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。
ウ エリアマネジメント業務は、事業者が自己の責任及び費用において行う。
エ 事業者は、事業者構成員以外の者にエリアマネジメント業務を委託する場合は、あらかじめ書面による都の承諾を得なければならない。ただし、軽微な業務については、法令に反しない場合に限り、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。
オ 事業者は自己の責任及び負担において、エリアマネジメント業務に関して必要となる近隣対応を実施する。
カ 事業者のエリアマネジメント業務を実施する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。
キ 事業者が、エリアマネジメント業務に際して、事業者（事業者構成員その他事業者又は事業者構成員が使用する第三者を含む。）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。

ク 事業者は、「河川敷地の占用許可について」（平成 11 年 8 月 5 日建設省河政発第 67 号。平成 28 年 5 月最終改正）に定める都市及び地域の再生等のために利用する施設に係る占用の特例の利用等により河川空間の活用に努める。

ケ 事業者は、エリアマネジメント業務の実施内容について、定期的に都へ報告する。

なお、報告内容については、必要に応じ、適宜ホームページ等を通じ、公表することとする。

6 事業区域及び本施設等の設計、建設並びに本施設等の運営及び維持管理

(1) 事業区域及び本施設等の施設整備業務

ア 事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づき、都と協議の上、事業者の費用負担により、事業区域及び本施設等の整備計画（以下「整備計画」という。）を作成し、基本協定に添付する。

イ 上記アの整備計画については、事業区域及び本施設等の設計を踏まえて、定借区域の整備に係る工事着工までに、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、基本協定等及び事業者提案に従い、自らの費用負担により、開発業務担当者をして、開発業務を実施する。

エ 事業者は、基本協定等及び事業者提案に従い、自らの費用負担により、設計者をして、設計業務を実施する。事業者は、設計図書等の作成に当たって、都と十分に協議を行い、完成前に都の確認を受ける。

オ 事業者は、基本協定等、事業者提案、整備計画及び設計図書等に従って、自らの費用負担により、工事請負人をして、事業区域を整備（必要に応じて行う、地中に埋設されている既存の上下水道管及びガス管の除却業務を含む。）させる。

なお、関係諸官庁との協議により、定借区域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、事業者の責任及び負担により行うものとする。

カ 事業者は、基本協定等、事業者提案、整備計画及び設計図書等に従って、自らの費用負担により、工事請負人をして、建設業務を実施する。

なお、事業区域の整備及び本施設等の建設に当たっても、都と十分に協議を行い、法定手続等必要な業務を行う。

また、関係諸官庁との協議により、本施設等の建設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。

キ 事業者は、都の事前の承諾がある場合を除き、基本協定等において定められた用途以外の用に事業区域及び本施設等を供してはならない。

ク 事業者は、事業区域及び本施設等の開発、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、各種許認可手続等の関連業務を行う。

ケ 全ての本施設等の完成日までの間、設計者、工事請負人及び開発業務担当者の変更は認めないものとする。ただし、基本協定に基づく本事業の目的の達成のために、やむを得ず事業者が設計者、工事請負人又は開発業務担当者を追加する場合であって、事前に都の承諾を得た場合はこの限りではない。

なお、都の承諾を得て、設計者、工事請負人又は開発業務担当者を追加する場合、都、事業者及び事業者構成員（事業期間中、基本協定の当事者として追加されたものを含む。）は、当該設計者、工事請負人又は開発業務担当者を基本協定の当事者として追加し、必要な変更を行うものとする。

また、本施設等の完成日後、設計者、工事請負人又は開発業務担当者を変更する場合は、都へ事前に書面により報告し、都の承諾を得るものとする。

コ 事業者は、事業区域及び本施設等に係る工事と都又は都の発注に係る第三者の施工する他の工事等が密接に関連する場合において、都及びその他関連諸官庁等と協議を行い、円滑な工事の実施に配慮しなければならない。

サ 事業区域又は本施設等の工事着工以降に当該区域に係る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事業区域及び本施設等を整備する。

シ 都は、基本協定等、事業者提案、整備計画及び設計図書等に従い、本施設等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。

ス 前項の確認は、工事請負人が、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、都と工事請負人が協議して定める。

また、都は、事業区域及び本施設等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、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、事業区域及び本施設等の開発、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。

(3) 本施設等の運営及び維持管理

ア 事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づき、都と協議の上、本施設等の運営維持管理計画（以下「運営維持管理計画」という。）を作成し、基本協定に添付する。

イ 上記アの運営維持管理計画については完成予定日までに、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、基本協定等、事業者提案及び運営維持管理計画に従って、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・維持管理業務を実施させる。

エ 事業者は、運営・維持管理業務担当者を変更する場合は、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。

オ 本施設等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。

カ 本施設等の工事着工以降に運営維持管理計画の変更が必要な場合、事業者は、都に事前に報告し、あらかじめ書面による都の承諾を得るものとする。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、変更後の運営維持管理計画に従って運営・維持管理業務を実施する。

キ 事業者は、事業者構成員以外の者に運営・維持管理業務を委託する場合は、あらかじめ書面による都の承諾を得なければならない。ただし、軽微な業務については、法令に反しない場合に限り、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。

ク 事業者は自己の責任及び負担において、運営・維持管理業務に関して

必要となる近隣対応を実施する。

- ケ 事業者の運営・維持管理業務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。
- コ 事業者が、運営・維持管理業務に際して、事業者（事業者構成員その他事業者又は事業者構成員が使用する第三者を含む。）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。
- サ 事業者は、自らの責任及び負担において、存置物（維持管理対象）の維持管理を行う。

(4) 本施設等の運営開始後の都への報告

- ア 事業者は、各事業年度開始の1か月前までに、当該事業年度の運営・維持管理業務の実施計画、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。
- イ 事業者は、事業年度の半期ごとに運営・維持管理業務の状況を正確に反映した半期業務報告書を作成し、半期末の翌月の末日までに、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、都と事業者とが協議して定める。
- ウ 事業者は、運営・維持管理業務の一部又は全部を委託している者及び事業者の会計事務その他法人としての事務を委託している者に、業務報告書の作成に協力させなければならない。
- エ 都は、上記アからウまでの年度計画書及び業務報告書について、随時調査し、又は事業者から必要な説明を求めることができる。この場合において、事業者は、これに協力しなければならない。

(5) 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、本施設等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、必要十分な電源の確保等について、特段の配慮に努めるものとする。

7 当事者の債務不履行

- (1) 事業者又は事業者構成員の債務不履行による無催告解除

ア 基本協定の全部解除

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、基本協定の全部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、基本協定に定めた事業者及び事業者構成員の債務の履行が可能であると都が判断した場合は、都は、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全部の履行が不能となったとき。
- (イ) 事業者又は事業者構成員が基本協定の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (ロ) 基本協定の一部の履行が不能である場合又は事業者若しくは事業者構成員が基本協定の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは基本協定を締結した目的を達することができないとき。
- (ハ) 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立てがなされたとき。
- (ニ) 事業者又は事業者構成員の責めに帰すべき事由により、工期内に事業区域の整備及び本施設等の全部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。
- (ホ) 正当な理由なく、事業区域又は本施設等の全部の工事が 30 日以上中断されたとき又は本事業の全部を放棄したと認められるとき。
- (ヘ) 事業者又は事業者構成員（ただし、別紙 A 記載の役割の終了した事業者構成員は除く。）のいずれかについて、手形取引停止処分がなされたとき。
- (ヘ) 事業区域の整備に係る工事に着工すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして、かかる工事に着工しないとき。
- (ケ) 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。）となったとき。

また、暴力団の構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者又はそれらの者の統制下にある者が人事に関与することとなったとき。

イ 基本協定の一部解除

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、基本協定の一部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、基本協定に定めた事業者及び事業者構成員の債務の履行が可能であると都が判断した場合は、都は、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一部の履行が不能となったとき。
- (イ) 事業者又は事業者構成員が基本協定の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (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、工期内に事業区域の整備及び本施設等の一部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、事業区域又は本施設等の一部の工事が30日以上中断されたとき又は本事業の一部を放棄したと認められるとき。

(2) 事業者又は事業者構成員の債務不履行による催告解除

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、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、基本協定に定めた事業者又は事業者構成員の債務の履行が可能であると都が判断したときは、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) 事業者又は事業者構成員がその責めに帰すべき事由により基本協定等に基づく事業者又は事業者構成員の義務を履行しないとき。
- (イ) 事業者が定期借地権設定契約等に定める保証金又は貸付料を所定の支払期日から3か月以上支払わないとき。
- (ウ) 都の承諾なく、事業者又は事業者構成員が事業区域において、基本協定等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、事業者が基本協定等に記載の条件に反して、定期借地権の全部又は一部を譲渡又は転貸したとき。

また、都の承諾なく、又は事業者構成員が基本協定等に記載の条件に反して、定期転借地権の全部又は一部を譲渡又は転貸したとき。

- (オ) 都の承諾なく、事業者又は事業者構成員が事業区域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改したとき。
- (カ) 基本協定等において、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。
- (キ) その他、事業者又は事業者構成員が基本協定等に違反したとき。

(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全部の履行が不能となった場合（事業区域の全部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の全部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の一部の履行が不能となった場合（事業区域の一部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の一部（当該履行不能部分に係るものに限る。）を解除することができる。
- ウ 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。）、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、基本協定の全部又は一部を解除することができる。

(4) 定期借地権設定契約等の終了

定期借地権設定契約等の全部が終了した場合、基本協定及び関連契約も全て終了する。

(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、工事請負人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。

(6) 解除の効果

ア 上記(1)から(3)までに基づき基本協定の全部が解除された場合、定期借地権設定契約等その他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 土地賃貸借契約（先行的創出区域）又は定期借地権設定契約（定借区域）のいずれかが解除された場合、都と事業者は、基本協定及び継続している関連契約を全ての当事者との関係において終了させるか、基本協定、継続している定期借地権設定契約等その他締結済みの関連契約の内容の一部を変更し、本事業を継続させるか等について誠実に協議した上で、都がこれを決定するものとする。
- ウ 定期借地権設定契約等が同契約の規定に従い全て解除された場合、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。
- エ 関連契約（定期借地権設定契約等を除く。）が一つでも同各契約の規定に従い解除された場合、都と事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約等を全ての当事者との関係において終了させるか、基本協定及び定期借地権設定契約等の内容の一部を変更し、本事業を継続させるか等について誠実に協議した上で、都がこれを決定するものとする。

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

- ア 事業者又は事業者構成員に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日以上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、都は基本協定を解除するか否かにかかわらず、違約金を事業者に請求することができる。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（定借区域）締結前は、提案時における貸付料単価に基づく年額貸付料相当額を超えないものとし、当該契約締結後は、別段の定めがある場合を除き、事業者

が都に支払う年額貸付料の総額を超えないものとする。

(2) 損害賠償との関係

上記(1)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、かか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

事業者が上記(1)の通知をした場合、別段の定めがある場合を除き、都、事業者及び事業者構成員は、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、事業者の負担とする。

(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

ア 都、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。

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、都と別段の合意がある場合を除き、自らの費用で定借区域（土地賃貸借契約（先行的創出区域）の終了前は、先行的創出区域も含む。）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 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、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、別段の定めがある場合を除き、都、事業者及び事業者構成員は、当該法令の改正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、事業者の負担とする。

(3) 協議解除

基本協定締結後に行われた法令の改正により、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

ア 都、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。

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、都と別段の合意がある場合を除き、自らの費用で定借区域(土地賃貸借契約(先行的創出区域)の終了前は、先行的創出区域も含む。)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。

12 知的財産権

(1) 知的財産権

- ア 本事業に関連して、都が事業者又は事業者構成員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、事業者又は事業者構成員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、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者又は事業者構成員が作成した成果物を利用できる。都が、事業者又は事業者構成員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 事前協議、社会経済情勢の変化等

(1) 都に対する通知

事業者は、基本協定締結後、事業者提案が、関係機関等との間で協議を行った結果、変更しなければならなくなった場合、募集要項第4、2(1)オ及びカに規定する都市高速道路晴海線等及び都心部・臨海地域地下鉄の計画具体化に伴う調整の結果、変更しなければならなくなった場合若しくは社会経済情勢の著しい変化等により変更しなければならなくなった場合は、都に通知し、協議を行う。

(2) 協議及び追加費用の負担

都は、事業者提案の変更合に合理的な理由があり、変更後の事業者提案（以下、本項及び次項において「変更提案」という。）においても、まちづくりのコンセプト等、事業者提案の同一性及び事業者の優位性（ただし、関係機関等との協議等によってはその限りではない。）が明らかに維持されると認められるときは、当該事業者提案の変更を承諾し、さらに必要がある場合は、都、事業者及び事業者構成員との間で基本協定を変更する。この場合において、事業者提案と変更提案を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。

また、都は、軽微な変更と判断される場合を除き、上記承諾を行うに当たっては、変更提案を審査するための審査委員会を開催し、審査委員の意見を聞くものとする。

(3) 協議解除

都は、変更提案を採用した結果、事業者提案との同一性が損なわれ、若しくは事業者としての優位性を喪失すると明らかに認められる場合又は変更提案に係る都と事業者との協議が整わない場合、事業者との基本協定を

解除できる。都及び事業者は、この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こととする。

(4) 都による協議要請

都は、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応し、中長期的に東京全体としての価値の最大化を図る観点から、事業者に対し、事業者提案の変更に関する協議を求めることができ、事業者は誠意をもって協議に応じるものとする。

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、承認、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、住所宛て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) 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合意管轄裁判所とする。

(7) 疑義についての協議

基本協定の各条項等の解釈について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、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：[該当する事業者構成員の名称]
設計者は、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、事業区域及び本施設等の設計業務を実施する。
- 2 工事請負人：[該当する事業者構成員の名称]
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、事業者提案及び設計図書等に従い、建設業務を実施し、事業区域及び本施設等を完成させる。
- 3 開発業務担当者：[該当する事業者構成員の名称]
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、開発業務を行う。
- 4 運営・維持管理業務担当者：[該当する事業者構成員の名称]
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、運営・維持管理業務を行う。
- 5 エリアマネジメント業務担当者：[該当する事業者構成員の名称]
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-1 誓約書の様式

令和 [] 年 [] 月 [] 日

東京都知事

殿

誓約書

東京都（以下「都」という。）、●●●●（以下「事業者」という。）並びに事業者構成員である●●●●、●●●●及び●●●●との間で、令和 [] 年 [] 月 [] 日付けで締結された築地地区まちづくり事業基本協定に関して、当社は、事業者から新株の発行を受け、又は事業者設立時の議決権株主である●●●●及び●●●●又はその承継人から事業者の株式を譲り受けました。つきましては、本事業を円滑に継続することを優先し、以下の事項を事業者の他の株主と共に遵守することを誓約いたします。

記

- 1 事業者の株式に、特別目的会社たる事業者に融資する金融機関等の担保権の設定をしようとする場合は、あらかじめ書面による都の承諾を得ること。
- 2 事業者の発行済株式のうち議決権株式の過半数は事業者構成員（その後の継承人を含む。）が保有することを条件に、あらかじめ書面による都の承諾を得た場合を除き、事業者の株式について譲渡、担保権の設定その他一切の処分をしないこと。
- 3 前項に基づき、あらかじめ書面による都の承諾を得て事業者の株式を譲渡する場合、当社は、かかる譲渡の際の譲受人をして、当該譲渡と同時に、あらかじめ書面による都の承諾を得ずに株式の譲渡、担保の設定その他処分をしないことを内容とする、本誓約書と同様の様式の誓約書を都へ提出させること。

以上

住 所 :

会社名 :

代表者 :

印

別紙B-2 誓約書の様式

令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日

東京都知事

殿

誓約書

東京都（以下「都」という。）、●●●●（以下「事業者」という。）並びに事業者構成員である●●●●（以下「代表企業」という。）、●●●●及び●●●●●（以下構成員●社を「当社ら」という。）との間で、令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日付けで締結された築地地区まちづくり事業基本協定に関して、当社らは、本日付けをもって、本事業を円滑に継続することを優先し、下記の事項を都に対して誓約し、かつ、表明・保証いたします。

記

- 1 事業者が、令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日に会社法（平成17年法律第86号）上の株式会社として適法に設立され、かつ、本日現在有効に存在すること。
- 2 事業者の本日現在における発行済株式総数は〔 〕株であり、うち〔 〕株を当社らが保有し、その内訳は、〔 〕株は〔代表企業名称〕、〔 〕株は〔事業者構成員名称〕、〔 〕株は〔事業者構成員名称〕であること。
- 3 事業者の本日現在における株主構成は、当社らによって全議決権の2分の1を超える議決権が保有されており、かつ代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大であること。
- 4 あらかじめ書面による都の承諾を得ない限りは、事業者の株式について譲渡、担保の設定その他処分をしないこと。
- 5 前項の承諾を得て事業者の株式を譲渡する場合においても、事業者の全議決権の2分の1を超える議決権を当社らが保有する状況を維持すること。
- 6 前項に基づき当社らが、あらかじめ書面による都の承諾を得て事業者の株式を譲渡する場合、当社らは、かかる譲渡の際の譲受人をして、当該譲渡と同時に、あらかじめ書面による都の承諾を得ずに株式の譲渡、担保の設定その他処分をしないことを内容とする、本誓約書と同様の様式の誓約書を都へ提出させること。

以上

住 所 :
会社名 :
代表者 : 印

住 所 :
会社名 :
代表者 : 印

住 所 :
会社名 :
代表者 : 印

別紙C 事業区域

- 1 所在地：東京都中央区築地五丁目及び築地六丁目地内
- 2 面積：
 - (1)活用都有地 (194,679.11 m²)
 - (2)河川区域 (約●ha)

別紙D 定期借地権設定契約（定借区域）（案）

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 _____ を乙とし、甲、乙及び事業者構成員たる●●●●、●●●●及び●●●●が令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日に締結した築地地区まちづくり事業基本協定（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22条に定める定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（賃貸物件等）

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

| 所 在 | 地 目 | 実測地積（㎡） |
|-----|-----|---------|
| | | ㎡ |
| | | |
| 計 | | ㎡ |

- 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。
- 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、次項に定めるとおり、築地まちづくり事業の用に供する建物及び工作物の敷地として使用するものとする。

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

（賃貸借の期間）

第3条 本件賃貸借の期間は、 _____ 年 月 日から _____ 年 月 日までの _____ 年間とする。

（物件の引渡し）

第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。※月の貸付料の30か月分を保証金として納付すること。

2 第9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19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20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21条第2項に規定する遅延違約金

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

4 保証金には利子を付さない。

5 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(対抗要件の具備)

第7条 乙は、第5条に基づく保証金を甲に預託した後、定期借地権の登記をなすことができる。乙が登記具備を希望する場合、甲は、定期借地権の登記に必要な書類を乙に交付するものとする。

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。

(賃料の支払)

第8条 乙は、別紙2(1)の計算式により、この土地の賃料として年額金 円(月額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 分 | 円 | 5 月 末 日 |
| 7 月 ~ 9 月 分 | | 8 月 末 日 |
| 10 月 ~ 12 月 分 | | 11 月 末 日 |
| 1 月 ~ 3 月 分 | | 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9条 甲又は乙は、前条第1項の賃料が土地価格の変動により、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、甲乙協議の上、将来に向かって、賃料を改定することができる。

2 定期的な賃料の改定方法等については、別紙2に定めるところによる。

(延滞金)

第10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 11 条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第 12 条 乙は、本件定期借地権を譲渡してはならない。

2 乙は、次に掲げる事項を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(1) この土地を転貸しようとするとき（一部を転貸しようとする場合を含む。）。
(2) この土地の形質を変改しようとするとき。

(3) この土地を第 2 条第 1 項に定める用途以外に使用しようとするとき。
(4) 本施設（定借区域）の運営開始後、第三者に本施設（定借区域）の譲渡（一部譲渡を含む。）、担保設定その他の処分及びこの契約に基づく本件定期借地権又は定期転借地権への担保設定その他の処分を行おうとするとき。

3 乙は、譲受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。

(賃借人の義務)

第 13 条 乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

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

4 乙は、この土地を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

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

6 乙は、この土地の使用にあたっては、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 14 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、基本協定に基づき、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15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。

(住所等の変更の届出)

第16条 乙は、その住所又は氏名（法人の場合にあっては、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17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18条 乙は、次条（第3項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、第8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12条又は第13条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第8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8条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第19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月以上賃料の支払いを怠ったとき。

(3) 第12条の規定に違反したとき。

(4) 第13条第4項の規定に違反したとき。

(5) 第14条の規定に違反したとき。

(6) 第18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20条 乙は、前条第1項若しくは第2項の規定により、又は別紙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する場合においては満了日までに、自己の責任と負担で、この土地を更地（地上の構造物及び地下の構造物を撤去し、整地した状態をいう。以下同じ。）とした上で甲に返還する。ただし、乙による地中障害物の撤去前である場合等、甲がこの土地を更地にすることが適当でないとき認めるときは、原状のまま返還することができる。具体的な返還の方法、内容については、第3項の定めによるほか、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かかる協議が調わない場合は、甲がその内容を定めるものとする。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、この土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

また、前項の場合において、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害が生じている場合には、乙は、甲の請求に応じその損害を賠償するものとする。

- 3 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、甲と別段の合意がある場合を除き、期間満了日の10年前から甲と協議し、3年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃借人の明渡し等この土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

（損害賠償等）

第21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19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8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238条の5第5項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（公正証書の作成及び強制執行の認諾）

第22条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第10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23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) その他この契約の履行に関して必要な費用

（管轄裁判所）

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第25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26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27条 その他この契約に関する特約条項については、別紙4に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

年 月 日

甲 東 京 都

乙

別紙1 建物等の概要

名 称
構 造
規 模
用 途
建設工期

別紙2 物価変動率等による調整

(1) この契約の当初賃料

ア 計算式

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

1円未満の端数があるときは切り捨てる。

イ 物価変動率の算定方法

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

小数点以下第2位まで（小数点以下第3位を四捨五入）とする。

ウ 固定資産税路線価変動率の算定方法

◆固定資産税路線価変動率＝（当初賃料設定時における直近の固定資産税路線価）÷（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) この契約締結後の賃料改定

この契約締結後の賃料は、この契約締結後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。

ア 計算式

◆改定賃料＝（従前の賃料）×{（物価変動率）＋（固定資産税路線価変動率）}÷2

1円未満の端数があるときは切り捨てる。

イ 物価変動率の算定方法

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

小数点以下第2位まで（小数点以下第3位を四捨五入）とする。

ウ 固定資産税路線価変動率の算定方法

◆固定資産税路線価変動率＝（地代改定年における直近の固定資産税路線価）÷（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。

(3) その他（埋蔵文化財調査結果又は都心部・臨海地域地下鉄等に係る計算式）

事業予定者決定後、文化財保護法の規定等により、計画に影響を及ぼす土地の使用制限が生じた場合の賃料、又は都心部・臨海地域地下鉄新駅開業後等の状況変化に伴う賃料は、次に掲げる方式により改定できるものとする。

ア 計算式

改定賃料＝（提案時における賃料）×（都の再鑑定評価による賃料単価）／（都
が募集要項で提示する基準単価）

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、この契約第8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 この契約第6条、第20条第1項及び第2項並びに第21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。この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、甲の契約から排除する措置を講ずることができる。

別紙4 その他特約条項

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

(用語の定義)

第1条 この契約において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- 一 「関連契約」とは、この契約その他甲と乙又は事業者構成員が本事業に関して締結した契約及び協定（ただし、基本協定を除く。）を総称していう。
- 二 「基本協定」とは、甲、乙及び事業者構成員が令和〔 〕年〔 〕月〔 〕日に締結した「築地地区まちづくり事業 基本協定」をいう。
- 三 「事業者構成員」とは、事業予定者の構成員である●●●●、●●●●及び●●●●をいう。
- 四 「本事業」とは、中央区築地五丁目及び六丁目に所在する築地地区に関して計画する「築地地区まちづくり事業」をいう。
- 五 その他のこの契約に使用される用語の定義は、基本協定に記載の例に従う。

(当事者の債務不履行)

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

- 2 基本協定が同協定の規定に従い全ての当事者との関係において解除された場合、この契約は終了するものとする。また、基本協定の一部が同協定の規定に従い解除された場合、都は、基本協定の一部解除の範囲に応じて、この契約の内容の一部を変更又は終了することができる。
- 3 関連契約（この契約を除く。）が一つでも同各契約の規定に従い解除された場合、甲及び乙は、この契約を全ての当事者との関係において終了させるか、この契約の内容の一部を変更し、本事業を継続させるか等について誠実に協議した上で、甲がこれを決定するものとする。

(雑則)

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

- 2 この契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、この契約に記載された当事者の名称、住所宛てになされるものとする。
- 3 乙がその名称又は住所を変更した場合は、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り扱い、個人情報の漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理のために必

要な措置を講じなければならない。

- 5 甲及び乙は、この契約の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏えいし、又はこの契約の履行以外の目的に使用してはならない。

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

- 6 この契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

別紙E 本施設（定借区域）の内容¹⁴

¹⁴ 別紙Eの内容は、基本協定締結時に、事業者提案の内容を踏まえ具体的に記載することとする。