

# 東村山市本町地区プロジェクト

## 契約条件書

平成16年7月

## 東京都都市整備局

この契約条件書は、東村山市本町地区プロジェクト（まちづくり）の優先交渉権者が、同プロジェクト（実証実験）の優先交渉権者と協議し、その協議結果に基づいて締結される契約の基本条件を示したものです。

この契約条件書に規定のない事項並びに同プロジェクトの募集要項及びこの契約条件書で協議により内容が定められるとされているものについては、基本協定締結時に適宜その内容を加えるものとします。

## < 目 次 >

第 1	用語の定義	1
第 2	契約の概要	4
1	基本協定	4
2	定期借地権設定契約	4
第 3	基本協定	6
1	本件事業の概要及び当事者の役割等	6
(1)	基本協定の当事者	6
(2)	契約の目的	6
(3)	本件事業における事業会社構成員の役割	6
(4)	本件事業における事業会社の役割	6
(5)	基本協定の期間	7
(6)	費用負担	7
2	事業体制等	8
3	事業用地	9
(1)	事業用地	9
(2)	定期借地権設定契約	9
(3)	公正証書の作成	9
(4)	事業用地の分筆・登記に関する事項	9
4	都市基盤施設の整備等	10
(1)	詳細図面の提出	10
(2)	整備内容	10
(3)	許認可及び届出等	10
(4)	建設に伴う各種調査	11
(5)	近隣対策	11
5	整備施設の建設	11
6	分譲住宅等の販売	15
7	整備施設の維持管理等	18
8	定期借地権設定後の事業会社構成員の役割	19
9	表明保証	19
10	当事者の債務不履行	20
(1)	事業会社又は事業会社構成員の債務不履行による解除	20
(2)	都の債務不履行による解除	21
(3)	解除の効果	21
(4)	定期借地権設定契約の解除	21

11	損害賠償	21
12	不可抗力	21
	(1) 通知の付与	22
	(2) 協議及び追加費用の負担	22
	(3) 協議解除	22
	(4) 協議解除に伴う損害賠償	22
13	法令変更	22
	(1) 通知の付与	22
	(2) 協議及び追加費用の負担	22
	(3) 協議解除	23
	(4) 協議解除に伴う損害賠償	23
14	知的財産権	23
15	雑則	24
	(1) 契約の地位の譲渡	24
	(2) 通知等	24
	(3) 秘密の保持	24
	(4) 準拠法	24
	(5) 管轄裁判所	24
	(6) 疑義についての協議	24
第4	定期借地権設定契約	26
第4	定期借地権設定契約	26
1	定期借地権設定契約の当事者	26
2	賃貸借の目的	26
3	賃貸借期間	26
4	引渡し	26
5	借地料	26
6	保証金	27
7	事業用地の分筆・登記に関する事項	28
8	用途指定	28
9	定期借地権の処分	29
10	期間満了時における建物買取請求	30
11	延滞金	31
12	充当の順序	31
13	新築・増改築等の制限	31
14	瑕疵担保責任	31
15	保全義務、調査協力義務	31

16	更地返還	32
17	公正証書の作成及び強制執行の承諾	32
18	表明保証	32
19	当事者の債務不履行	33
20	定期借地権設定契約の解除に伴う処置	34
21	損害賠償	35
22	不可抗力	35
23	法令変更	35
24	雑則	36
別紙 A	まちづくり計画	38
別紙 B	事業会社構成員の役割	39
別紙 C	物価変動率による調整	40

# 東村山市本町地区プロジェクト

## 契約条件書

本契約条件書は、東京都都市整備局が民間事業者を公募する、東村山市本町地区プロジェクト（以下「本件事業」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。

本件事業においては、「第2 契約の概要」に示すとおり、まず、東京都（以下「都」という。）事業会社及び事業会社構成員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件事業の進行に従い、定期借地権設定契約を都及び事業会社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 「運用開始日」とは、事業会社が全ての分譲住宅の販売を終了した日をいう。
- 2 「建設期間」とは、都市基盤施設及び整備施設の着工後完成までの期間をいう。
- 3 「最終譲受人」とは、分譲住宅を事業会社又は住宅生産者から譲り受けた者（その承継人を含み、戸建住宅の販売未了によりこれを買取った住宅生産者を含まない。）をいう。
- 4 「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。
- 5 「事業会社構成員」とは、本件事業の応募段階において、まちづくり事業予定者又は実証実験事業予定者を構成していた各民間企業の全部をいう。
- 6 「事業者提案」とは、事業会社構成員が募集要項等及び本契約条件書の規定に従い、都に対して提出した本件事業に関する提案をいう。
- 7 「事業用地」とは、本件事業の実施予定地をいう。
- 8 「実証実験区画」とは、まちづくり事業予定者の提案に基づき、実証実験として割り当てられる区画をいう。
- 9 「実証実験事業者」とは、「実証実験区画」に戸建住宅を設計、建設する「事業会社構成員」をいう。

- 10 「借地権管理業務受託者」とは、別紙Bに借地権管理業務受託者として記載される者をいう。
- 11 「借地区域」とは、事業用地から都市基盤施設用地を除いた区域をいう。
- 12 「借地借家法」とは、借地借家法（平成3年法律第90号）をいう。
- 13 「住宅生産者」とは、別紙Bに住宅生産者として記載される者をいう。
- 14 「住宅販売者」とは、別紙Bに住宅販売者として記載される者をいう。
- 15 「商法」とは、商法（明治32年法律第48号）をいう。
- 16 「生活利便施設」とは、事業者提案に基づき各運営主体又は事業会社が所有し運営する商業施設及び集会スペースをいう。
- 17 「生活利便施設運営事業者」とは、「生活利便施設」を運営する運営主体の総称をいう。
- 18 「整備施設」とは、本件事業に関連して、事業用地内に建設される予定の又は建設された「分譲住宅」、「生活利便施設」、「福祉施設」その他事業用地に建設される施設から「都市基盤施設」を除いた施設一切をいう。
- 19 「建物譲渡契約」とは、本書第3に定める所定の内容を有する契約をいう。
- 20 「地区施設」とは、「整備施設」のうち、「分譲住宅」、「生活利便施設」及び「福祉施設」を除いた部分をいう。
- 21 「定期借地権設定契約」とは、本書第4に定める所定の内容を有する契約をいう。
- 22 「都市基盤施設」とは、幹線道路及び外周道路並びに都市計画公園（天王森公園）をいう。
- 23 「都市基盤整備」とは、都市基盤施設の整備（ライフラインの整備を含む。）をいう。
- 24 「まちづくり計画」とは、まちづくり事業者の提案に基づき、基本協定締結前に実証実験事業者と協議のうえ作成された事業用地全体の開発に関する基本計画であって、都が承諾した別紙Aに示すものをいう。
- 25 「都市基盤整備者」とは、別紙Bに都市基盤整備者として記載される者をいう。
- 26 「都市基盤施設用地」とは、都市基盤施設に使用される用地をいう。
- 27 「特許権等」とは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される無体財産権をいう。
- 28 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動、その他通常の前想を越えた自然的又は人為的な事象であって当事者の責めに帰すことができない事由をいう。
- 29 「福祉施設」とは、事業者提案に基づき各運営主体又は事業会社が所有し運営する保育所及び居宅介護支援事業所をいう。
- 30 「福祉施設運営事業者」とは、「福祉施設」を運営する運営主体の総称をいう。
- 31 「物価変動率」とは、別紙Cに示す物価変動率をいう。
- 32 「分譲住宅」とは、整備施設のうち戸建住宅及び集合住宅部分（住宅として使用され

る部分)をいう。

- 33 「募集要項」とは、本件事業に関連して都の配付する事業者募集要項をいう。
- 34 「募集要項等」とは、都の配付する事業者募集要項等（事業者募集要項、別紙、添付資料、配付資料及び参考資料）、質問に対する回答及びその他の資料をいう。
- 35 「まちづくり事業者」とは、「実証実験事業者」以外の事業会社構成員をいう。
- 36 その他の本契約条件書に使用される用語の定義は、募集要項等記載の例に従う。

## 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、事業会社及び事業会社構成員とする。

(2) 契約の目的

基本協定は、本件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、都市基盤整備に関する事項、整備施設の建設、販売及び維持管理に関する事項並びに都及び事業会社たる特別目的会社間の定期借地権設定契約の締結に関する事項を定める。

(3) 締結時期

平成17年5月を予定する。

(4) 契約期間

基本協定締結日から定期借地権設定契約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、都と事業会社たる特別目的会社（以下「事業会社」という。）とする。

(2) 契約の目的

借地区域に、本件事業の実施（整備施設の建築及び分譲）を目的とする定期借地権を設定するとともに、事業会社によって実施される都市基盤施設の整備並びに整備施設の設計、建設、分譲、地区施設の管理及び除却に際しての条件を定める。

(3) 締結時期

基本協定締結後、借地区域内の工事に着手する前とする。

(4) 契約期間

定期借地権設定契約締結時から70年に事業者提案で示された整備施設の建設及び

整備施設の除却期間を加算した期間とする。ただし、事業者提案に基づき段階的に借  
地区域の貸付が行われる場合は、最初に分譲を行った分譲住宅の最終譲受人が利用す  
ることができる期間を70年とし、かつ契約終了時期は同一となるよう契約期間を設定  
する。

## 第3 基本協定

### 1 本件事業の概要及び当事者の役割等

(1) 基本協定の当事者

基本協定の当事者は、都、事業会社及び事業会社構成員とする。

(2) 契約の目的

基本協定は、本件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、都市基盤整備に関する事項、整備施設の建設、販売及び維持管理に関する事項並びに都及び事業会社たる特別目的会社間の定期借地権設定契約の締結に関する事項を定める。

(3) 本件事業における事業会社構成員の役割

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

(4) 本件事業における事業会社の役割

本件事業において、事業会社は、概ね以下の役割を果たすものとする。

ア 事業会社は、事業会社の費用負担において、まちづくり計画に基づき、都市基盤整備を行う。都市基盤整備に工事が必要な場合、事業会社は、都市基盤整備者に請け負わせて行わなければならない。完成した都市基盤施設は都に帰属するものとする。なお、都市基盤施設は、都市基盤施設用地において整備されなければならない。

イ 事業会社は、基本協定締結後、借地区域内の工事に着手する時まで、都との間で定期借地権設定契約を締結する。

ウ 事業会社は、整備施設が分譲住宅、生活利便施設及び福祉施設として利用されることを認識したうえで、事業会社の責任及び費用負担において、基本協定、募集要項等及び事業者提案に基づき、分譲住宅の設計及び建設を行う。ただし、事業会社は、分譲住宅の建設は住宅生産者をして行わせなければならない。また、分譲住宅のうち実証実験区画における分譲住宅の設計及び建設は、実証実験事業者に行わせなければならない。

事業会社は、整備施設が分譲住宅、生活利便施設及び福祉施設として利用されることを認識したうえで、事業会社の責任及び費用負担において、基本協定、募集要項等、事業者提案及び以下の条件に基づき、自ら同施設の整備を行い、又は生活利便施設運営事業者若しくは福祉施設運営事業者をして同施設の整備を行わせる。

事業会社は、募集要項等、事業者提案及びまちづくり計画に従い、地区施設の整備（ライフラインの整備を含む。）を行う。

[事業会社は、募集要項及び事業者提案に従い、集合住宅に関する事業を行う。]<sup>1</sup>

エ 事業会社又は各施設の運営事業者は、整備施設完成予定日までに整備施設を完成させ、完成検査を終了し、都にこの完成検査の結果を提出しなければならない。都は、かかる完成検査の結果を受け取った後速やかに業務完了を確認する。

オ 事業会社は、整備施設完成後、各宅地毎に事業用地を分筆、登記したうえ、同施設のうち、分譲住宅の最終譲受人に対して分譲住宅の各所有権及び定期借地権の転借権を建物譲渡契約及び転貸借契約に従い譲渡及び設定する。なお、事業会社は、分譲住宅の販売に際し、住宅販売者に販売を委託することができる。

[地区施設は、定期借地権設定期間中事業会社が所有する。]<sup>2</sup>

カ 事業会社は、最終譲受人、生活利便施設運営事業者及び福祉施設運営事業者から転借料を徴収するとともに、定期借地権設定契約締結日から定期借地権設定契約の期間満了日まで、都に対し借地料を納付しなければならない。なお、事業会社は、最終譲受人、生活利便施設運営事業者及び福祉施設運営事業者から転借料を徴収する事務及び借地料の東京都への納付事務を、法律の範囲内で借地権管理業務受託者に委託することができる。<sup>3</sup>

キ [事業会社は、募集要項等及び事業者提案に従い、まちなみの管理を行う。]<sup>4</sup>

ク 事業会社は、定期借地権設定契約期間満了の時までに、借地区域から整備施設を事業会社の責任において収去し、借地区域を更地の状態にして、直ちに都に返還しなければならない。

#### (5) 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定期借地権設定契約満了日までとする。

#### (6) 費用負担

本件事業は、民間事業者が主体となって行う事業であるから、その費用は全て事業会社構成員及び事業会社が負担しなければならない。

---

<sup>1</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

<sup>2</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

<sup>3</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

<sup>4</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

## 2 事業体制等

本件事業を行う事業会社は、以下の要件を満たす株式会社でなければならない。

- ア 事業会社は、新規に設立される会社とする。
- イ 事業会社の本店所在地は、東京都内でなければならない。
- ウ 事業会社は、本件事業を行うことのみを目的とする商法上の株式会社でなければならない。
- エ 事業会社の設立時の資本金は、事業者提案による。
- オ 設立時の事業会社の株主構成は、以下のとおりとする。
  - (ア) 事業会社構成員のうち、都市基盤整備者、住宅生産者、住宅販売者[及び借地権管理業務受託者]<sup>5</sup>は、事業会社の発行済株式のうち議決権株式を保有しなければならない。
  - (イ) 事業会社の発行済株式のうち議決権株式の過半数は、事業会社構成員のうちまちづくり事業者が保有しなければならない。
  - (ウ) 事業会社の筆頭株主（全株主のうち保有比率が最大の株主をいう。）は、まちづくり事業者の応募時の代表企業でなければならない。
  - (エ) 各株主の事業会社の株式の保有割合は50パーセント未満とする。
  - (オ) 各実証実験事業者は、事業会社構成員間の協議により別に定める場合を除き、それぞれ少なくとも以下に定める式で計算した額以上を事業会社に出資しなければならない。  
$$1,000 \text{ 万円} \times (\text{各実証実験事業者が自ら住宅を建設する宅地部分の転借料}^6 / \text{転借料の総額})$$
- カ 事業会社の株式は、譲渡することができない。ただし、都の事前の書面による承諾を得て、事業会社の株式を譲渡することができる。
- キ 事業会社は、都の事前の書面による承諾を得て、新株を発行することができる。
- ク 事業会社は、都の書面による事前の承諾を得て、事業会社の資本を減少することができる。
- ケ 事業会社の株式の保有者は、都の書面による事前の承諾を得て、事業会社の株式に対し担保を設定することができる。
- コ 事業会社は、上記カ及びキに基づき都の承諾を得て事業会社の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

---

<sup>5</sup> 転借料の徴収事務や借地料の東京都への納付事務を事業会社が自ら行うのではなく、法律の範囲内で借地権管理業務受託者に委託する提案内容の場合は、借地権管理業務受託者は必ず事業会社構成員にならなければならない、事業会社株式を保有する義務を負う必要があります。又、事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

<sup>6</sup> まちづくりの事業者提案に記載された転借料を基準に算出する予定です。

いことを内容とする誓約書を徴求し、都に提出しなければならない。

サ 事業会社は、各事業年度の終了の日から3か月以内に、公認会計士又は監査法人による監査を受けるものとし、監査済みの計算書類を都に提出しなければならない。

シ 事業会社は、その創立総会において取締役及び監査役を選任したとき、並びに取締役会において代表取締役を選任したときは、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及び新たに取締役、代表取締役又は監査役を選任したときは、速やかに都に報告しなければならない。

ス 事業会社は、基本協定締結後速やかにその定款の写しを都に提出するものとし、かかる定款を変更したときは、速やかに都に報告しなければならない。

### 3 事業用地

#### (1) 事業用地

事業用地は、東京都東村山市本町三丁目1番他(約10ha)とする。

#### (2) 定期借地権設定契約

ア 都は、事業会社との間で、本件事業の実施(整備施設の建築及び分譲)を目的とし、基本協定締結後、借区域内の工事に着手する時までに、「第4 定期借地権設定契約」に記載の条件に従った定期借地権設定契約を締結して、借地区域を賃貸する。

イ 定期借地権設定契約時の借地区域の借地料は、事業者提案に示された借地料単価を基準に、別紙C(1)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、定期借地権設定契約締結時の借地料が土地価格の変動等により若しくは近隣の土地の地代若しくは借地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借地料を調整することができる。

ウ 都市基盤整備終了後、都及び事業会社は、都に移管された都市基盤施設の測量を実施し、定期借地権設定契約における借地権面積及び借地料の調整を行う。

#### (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(公正証書作成に要する費用を含む。)は事業会社負担とする。

#### (4) 事業用地の分筆・登記に関する事項

ア 事業会社は、その方法及び時期につき都と協議のうえ、分譲住宅の販売開始前までに、各宅地毎に事業用地の分筆、登記を行う。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、事業会社の負担とする。

イ 事業会社は、定期借地権設定契約締結と同時に保証金を都に納付したうえで、事業会社の責任及び費用において、借地域域に対し各宅地毎に定期借地権の登記を行う。都は、借地域域における定期借地権の登記に必要な協力を行う。

#### 4 都市基盤施設の整備等

##### (1) 詳細図面の提出

事業会社は、まちづくり計画に基づき、都市基盤施設の詳細図面を作成し、都市基盤施設の整備の着工前に都に提出しなければならない。

##### (2) 整備内容

事業会社は、前項詳細図面に従い都市基盤施設の整備を行う。都市基盤整備に工事が必要な場合、事業会社は、都市基盤整備者に請け負わせて実施しなければならない。なお、具体的な整備手続等については、事業会社が市と協議のうえ定める。

事業会社は、都市基盤施設の整備終了後、都市基盤施設を無償で都に帰属させ、さらに都が東村山市に当該施設を移管するのに協力する。なお、都市基盤施設は、都市基盤施設用地において整備されなければならない。

事業会社は、都市基盤施設完成予定日までに、都市基盤施設を完成させ、完成検査を終了し、都に完成検査の結果を提出しなければならない。都は、かかる完成検査の結果を受け取った後速やかに業務完了を確認する。

事業会社は、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。また、都は、事業会社に対して、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。都は、都市基盤施設の建設期間中いつでも、事業会社に対する事前の通知を行ったうえ、事業用地に立ち入り、事業会社又は都市基盤整備者から説明をうけることができるものとし、事業会社はかかる都の説明要求に誠実に対応しなければならない。この場合、都は、基本協定、定期借地権設定契約、募集要項等、事業者提案、まちづくり計画及び詳細図面の結果と一致していないことを理由とする場合は、是正を要求することができ、事業会社はこれに従う。

都市基盤整備に係る費用はすべて事業会社の負担とする。

##### (3) 許認可及び届出等

都市基盤施設の整備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、事業会社(都市基盤整備者を含む。)が自己の責任及び費用において取得する。

(4) 建設に伴う各種調査

- ア 事業会社は、都市基盤施設の整備のため、必要に応じて事業用地の測量及び土質調査を自己の責任及び費用において行う。
- イ 上記アに基づき事業会社が行った土質調査及びその他の調査によって、都が提示しなかった土壌汚染や埋蔵文化物等が発見され、本件事業実施の支障となる場合、原則として都がその責任を負い、事業会社と協議のうえ必要な措置をとる。なお、事業用地に募集要項等に記載されている瑕疵以外の瑕疵が発見された場合、都及び事業会社は、本事業スケジュール、上記(1)に定める詳細設計の内容及び費用負担について協議するものとする。
- ウ 事業会社は、自己が実施した測量及び土質調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する追加費用を負担する。

(5) 近隣対策

- ア 事業会社は、自己の責任及び費用において、まちづくり計画の内容、都市基盤整備の具体的内容及び都市基盤施設の建設についての近隣説明を行う。
- イ 事業会社は、自己の責任及び費用において、都市基盤施設の整備に係る騒音、振動、地盤沈下、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、近隣対策を実施する。
- ウ 上記の近隣対策について都がその報告を求めた場合、事業会社は、都に対して、速やかにその内容及び結果を報告しなければならない。

## 5 整備施設の建設

- (1) 事業会社は、整備施設が分譲住宅、生活利便施設及び福祉施設として利用されることを認識したうえで、事業会社の責任及び費用負担において、基本協定、募集要項等、事業者提案及び以下の条件に基づき、分譲住宅の設計及び建設を行う。ただし、事業会社は、分譲住宅の建設は住宅生産者をして行わせなければならず、また、分譲住宅のうち実証実験区画における分譲住宅の設計及び建設は、実証実験事業者に行わせなければならない。

事業会社は、整備施設が分譲住宅、生活利便施設及び福祉施設として利用されることを認識したうえで、事業会社の責任及び費用負担において、基本協定、募集要項等、事業者提案及び以下の条件に基づき、自ら同施設の整備を行い、又は生活利便施設運営事業者若しくは福祉施設運営事業者をして同施設の整備を行わせる。

事業会社は、次に記載するもののほか、募集要項等、事業者提案及びまちづくり計画に従い、地区施設の整備(ライフラインの整備を含む。)を行う。

ア まちづくり区画における戸建住宅の条件

- (ア) 敷地規模165㎡(50坪)、建物132㎡(40坪)程度を最頻規模として計画すること。なお、敷地規模は132㎡(40坪)から264㎡(80坪)程度の間(平均165㎡以上)で計画すること。その詳細は事業者提案に従う。
- (イ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度の設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を取得すること。その際、住宅の長寿命化の観点から、劣化対策等級、維持管理対策等級については、等級3を取得すること。
- (ウ) 「住宅における犯罪防止に関する指針」(平成15年10月東京都)(第2-2-1戸建て住宅)の規定に適合すること。
- (エ) 戸建住宅に対して地耐力が十分であることを確認のうえ適切に計画すること。なお、地耐力確保のための地盤改良等の費用が発生した場合、その費用は事業会社が負担するものとする。
- (オ) 事業会社の構成員である住宅供給者が、資本金3億円以下の法人、または常時使用する従業員数300人以下の法人若しくは個人の場合には、次の措置を講ずること。

第三者機関による瑕疵に対する保証制度を利用すること。

住宅の完成の保証について、次のいずれかの措置を講ずること。

- ・第三者機関による完成保証制度を利用すること。
- ・グループの構成員相互間で完成保証を行うこと。
- ・工事を引き継ぐことができる他の住宅生産者を確保すること。

イ 実証実験区画における戸建住宅の条件

- (ア) 100戸の戸建住宅が建設できるよう実証実験区画を計画すること。
- (イ) 段階的に開発する場合、各開発ブロックに実証実験区画が含まれるように配置すること。なお、実証実験区画の空間配置は分散配置、集約配置のいずれでもよいこととし、その詳細は事業者提案に従う。
- (ウ) 実証実験区画の形状は、実証実験住宅の設計の自由度に配慮して整形とする。敷地規模は165㎡(50坪)程度を最頻規模とし、132㎡(40坪)から198㎡(60坪)程度(平均165㎡(50坪)以上)とする。
- (エ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度の設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を取得すること。その際、住宅の長寿命化の観点から、劣化対策等級、維持管理対策等級については、等級3を取得すること。
- (オ) 「住宅における犯罪防止に関する指針」(平成15年10月東京都)(第2-2-1戸建て住宅)の規定に適合すること。
- (カ) 戸建住宅に対して地耐力が十分であることを確認のうえ適切に計画する

こと。なお、地耐力確保のための地盤改良等の費用が発生した場合、その費用は事業会社が負担するものとする。

- (キ) 実証実験の住宅生産者が、資本金3億円以下の法人、または常時使用する従業員数300人以下の法人若しくは個人の場合には、次の措置を講ずること。

第三者機関による瑕疵に対する保証制度を利用すること。

住宅の完成の保証について、次のいずれかの措置を講ずること。

- ・第三者機関による完成保証制度を利用すること。
- ・グループの構成員相互間で完成保証を行うこと。
- ・工事を引き継ぐことができる他の住宅生産者を確保すること。

#### ウ 集合住宅の条件

- (ア) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を取得すること。その際、住宅の長寿命化の観点から、劣化対策等級、維持管理対策等級については、等級3を取得すること。

- (イ) 「住宅における犯罪防止に関する指針」(平成15年10月東京都)(第2-1共同住宅)の規定に適合すること。

- (ウ) 集合住宅に対して地耐力が十分であることを確認のうえ適切に計画すること。なお、地耐力確保のための地盤改良等の費用が発生した場合、その費用は事業会社が負担するものとする。

#### エ 生活利便施設の条件

- (ア) 整備する生活利便施設は、本事業用地内の居住者等の日常生活を支える商業施設等とし、以下の条件とする。

原則として複合利用ゾーンに計画すること。具体的な施設の内容及び規模は、事業者提案によるものとし、複合利用ゾーンでの計画にあたっては、第1種住居地域への用途地域変更の可能性を想定し、最大で延面積は3,000㎡までの提案を可能とする。

事業用地北側の朝日商店会及び本町団地南側の本町商店会に配慮した業種・業態とすること。

事業用地内の居住者のために集会スペースを設けること。規模は、「東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱」第26条に則って計画すること。なお、具体的な施設の内容は事業者提案による。

周辺の交通対策等に配慮した駐車場計画とすること。

- (イ) 生活利便施設に係る転借権については、事業用定期転借権によることも可能とする。

#### オ 福祉施設の条件

- (ア) 整備する保育園の施設内容及び規模は以下のとおりとするが、詳細については東村山市と協議すること。

民設民営による、定員100名程度の認可保育園とすること。

土地面積1,800㎡程度相当、延べ床面積800㎡程度で計画すること。

附帯施設として、屋外運動場（遊戯場）を必ず計画すること。

施設建設・運営に当たっては、児童福祉施設最低基準（昭和23年 厚生省令第63号）保育所設置認可等事務取扱要綱（東京都）及び東村山市私立保育所設置指導指針に則ったものとする。

- (イ) 整備する居宅介護支援事業所の施設内容及び規模は以下のとおりとするが、詳細については東村山市と協議すること。

介護保険法第79条に規定する指定居宅介護支援事業者による事業所とすること。

提供するサービス内容及び必要となる諸室の規模などについては、応募者の提案とする。

- (ウ) 福祉施設に係る転借権については、事業用定期転借権によることも可能とする。

- (2) 事業会社又は各施設の運用事業者は、整備施設完成予定日までに整備施設を完成させ、完成検査を終了し、都にこの完成検査の結果を提出する。

事業会社は、工事の進捗状況を管理・把握し、四半期に1回程度、工事の進捗状況を記載した工事進捗状況報告書を都に対して提出する。また、都は、事業会社に対して、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。

都は、整備施設の建設期間中いつでも、事業会社に対する事前の通知を行ったうえで、事業用地に立ち入り、事業会社又は住宅生産者から説明をうけることができるものとし、事業会社はかかる都の説明要求に誠実に対応しなければならない。この場合、都は、基本協定、定期借地権設定契約、募集要項等、事業者提案の結果と一致していないことを理由とする場合のみ、是正要求をなすことができ、事業会社はこれに従う。

- (3) 近隣対策

ア 事業会社は、自己の責任及び費用において、整備施設の具体的内容及び整備施設の建設についての近隣説明を行う。

イ 事業会社は、自己の責任及び費用において、整備施設全体の整備に係る騒音、振動、地盤沈下、悪臭、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、近隣対策を実施する。

ウ 上記の近隣対策について都がその報告を求めた場合、事業会社は、都に対して、

速やかにその内容及び結果を報告しなければならない。

## 6 分譲住宅等の販売

事業会社は、最終譲受人との間で分譲住宅[並びに生活利便施設及び福祉施設]に関する建物譲渡契約を締結し、事業者提案及び以下の条件に従って、整備施設を最終譲受人に譲渡する。なお、事業会社は、分譲住宅の販売に際し、住宅販売者にその販売を委託することができる。

都は、募集要項に定める方法によるほか都が適宜示す方法及び内容により事業会社が実際に締結する分譲住宅の仕様、設備、価格等について調査を行うことができ、事業会社はこれに協力しなければならない。

### (1) 戸建住宅

#### ア まちづくり区画における戸建住宅の条件

(ア) 販売方法は、事業会社による住宅金融公庫融資を受ける際の一般公募と同じ方法で公募すること。

(イ) その他、募集要項等に定められた条件を遵守すること。

#### イ 実証実験区画における戸建住宅の条件

(ア) 販売方法は、事業会社による住宅金融公庫融資を受ける際の一般公募と同じ方法で公募とすること。

(イ) その他、募集要項等に定められた条件を遵守すること。

#### ウ 建物譲渡契約の条件

- ・ 土地に対する権利は、定期借地権設定契約に示す転借権とする。
- ・ 用途制限
- ・ 新築・増改築の制限

事業期間中の建替え、増改築等については、まちなみのルール等を遵守すること。

#### エ 戸建住宅の販売未了の場合の処理

住宅生産者は、その者に係る区画について、建築敷地としての利用が可能になった時点から12ヶ月以内に事業会社が戸建住宅を販売することができなかった場合は、以下のような買取りの措置を講ずること。

(ア) 建売方式(募集要項(まちづくり編)第1-6-(4)参照)にあつては、事業者から当該戸建住宅及び転借地権を買い取ること。

(イ) 売建方式(募集要項(まちづくり編)第1-6-(4)参照)にあつては、事業会社から当該転借地権を買い取ること。

なお、住宅生産者は、戸建住宅区画の割当てにあたり、事業会社に対して、上記の買取りに必要な経営能力を有することを示すものとする。

オ その他

その他、募集要項等に定められた条件を遵守すること。

(2) 集合住宅

事業会社は、事業者提案及び以下の条件に従い、集合住宅を分譲住宅又は賃貸住宅とすることができる。

ア 分譲住宅の場合

(ア) 販売方法

事業会社による住宅金融公庫融資を受ける際の一般公募と同じ方法で公募すること。その他募集要項等に定められた条件を遵守すること。

(イ) 建物譲渡契約の条件

- ・ 土地に対する権利は、定期借地権設定契約に記載する転借権とする。
- ・ 用途制限
- ・ 新築・増改築の制限

事業期間中の建替え、増改築等については、まちなみのルール等を遵守すること。

- ・ 解体積立金

(ウ) 集合住宅の販売未了の場合の処理

事業会社を売り主とする転借地権付き住宅分譲の場合は、建築敷地としての利用が可能になった時点から 18 ヶ月以内に事業会社が集合住宅を販売することが出来なかった場合は、事業予定者の構成員である住宅供給者は、未販売の住宅を事業会社から買い取らなければならない。

イ 賃貸住宅の場合

事業会社は、以下のいずれかの方法により、集合住宅を賃貸住宅とすることができる。

(ア) 事業会社が集合住宅を自ら所有したうえで、賃貸住宅として運用する。

(イ) 事業会社はその構成員に集合住宅を一括して譲渡し、かかる構成員が賃貸住宅として運用する。なお、事業会社が第三者に集合住宅を一括譲渡するにあたっては、上記アの条件に従うことを要する。

(ウ) 事業会社が住宅生産者に対し転借権を設定し、当該住宅生産者が集合住宅を建設したうえで、賃貸住宅を運用する。

ウ 解体積立金

集合住宅については除却費用を想定し、その額に応じて解体積立金又は解体積立基金を設定する。なお、事業会社は、当該基金を事業者提案に従い保全しなければならない。

エ その他

その他、募集要項等に定められた条件を遵守すること。

### (3) 生活利便施設

ア 生活利便施設の整備・運営は、事業者提案に基づき以下のいずれかの方式によって行うこととする。

(ア) 事業者自ら整備・運営を行う。

(イ) 事業者が整備し、生活利便施設を生活利便施設運営事業者に譲渡又は賃貸したうえで事業者以外の生活利便施設運営事業者が運営する。

(ウ) 事業者が生活利便施設運営事業者に土地を転貸し、生活利便施設運営事業者が整備・運営する。

イ (売買契約又は賃貸借契約の) 契約条件

- ・ 土地に対する権利は、定期借地権設定契約に記載する転借権とする。なお、生活利便施設への転借権設定については、事業用定期転借権を設定することも可能とする。

- ・ 用途制限

事業者は、定期借地権設定期間中、事業者提案に従って、生活利便施設を利用しなければならない。ただし、都の承諾がある場合は利用目的の変更を認める。

- ・ 新築・増改築の制限

事業期間中の建替え、増改築等については、まちなみのルール等を遵守すること。

- ・ 生活利便施設運営事業者による所有権の譲渡、転貸

生活利便施設運営事業者は、自己の持分を第三者に対し譲渡若しくは賃貸し又は第三者に使用をさせることができる。ただし、この場合、生活利便施設運営事業者は当該第三者に対し、定期借地権の賃貸期間が更新若しくは延長されないものであること、整備施設の存続期間が定期借地権の賃貸期間に制限されるものであること、及び賃貸借期間満了時に取り壊し予定の建物であることを告知しなければならない。

ウ 生活利便施設運営事業者が変更された場合、事業者は、都に対し、新たな生活利便施設運営事業者の名称、新たな生活利便施設の運営内容及び生活利便施設運営事業者による生活利便施設の所有形態又は利用形態について通知しなければならない。

エ その他

その他、募集要項等に定められた条件を遵守すること。

### (4) 福祉施設

ア 福祉施設の整備・運営は、事業者提案に基づき以下のいずれかの方式によって行うこととする。

- (ア) 事業会社自ら整備・運営を行う。
- (イ) 事業会社が整備し、福祉施設を福祉施設運営事業者に譲渡又は賃貸したうえで事業会社以外の福祉施設運営事業者が運営する。
- (ウ) 事業会社が福祉施設運営事業者に土地を転貸し、福祉施設運営事業者が整備・運営する。

イ (売買契約又は賃貸借契約の) 契約条件

- ・ 土地に対する権利は、定期借地権設定契約に記載する転借権とする。なお、福祉施設への転貸権設定については、事業用定期借地権を設定することも可能とする。

- ・ 用途制限

事業会社は、定期借地権設定期間中、事業者提案に従って、福祉施設を利用しなければならない。ただし、都の承諾がある場合は利用目的の変更を認める。

- ・ 新築・増改築の制限

- ・ 福祉施設運営事業者による所有権の譲渡、転貸

福祉施設運営事業者は、自己の持分を第三者に対し譲渡若しくは賃貸し又は第三者に使用をさせることができる。ただし、この場合、福祉施設運営事業者は当該第三者に対し、定期借地権の賃貸期間が更新若しくは延長されないものであること、整備施設の存続期間が定期借地権の賃貸期間に制限されるものであること、及び賃貸借期間満了時に取り壊し予定の建物であることを告知しなければならない。

ウ 福祉施設運営事業者が変更された場合、事業会社は、都に対し、新たな福祉施設運営事業者の名称、新たな福祉施設の運営内容及び福祉施設運営事業者による福祉施設の所有形態又は利用形態について通知しなければならない。

エ その他

その他、募集要項等に定められた条件を遵守すること。

(5) その他

事業会社は、建物譲渡契約を締結する前に、当該契約内容につき都の承諾を得なければならない。また、事業会社が最終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。

## 7 整備施設の維持管理等

(1) 借地料の徴収

事業会社は、最終譲受人、生活利便施設運営事業者及び福祉施設運営事業者から転借料を徴収するとともに、定期借地権設定契約締結日から定期借地権設定契約の

期間満了日まで、都に対し借地料を納付しなければならない。

なお、事業会社は、なお、事業会社は、最終譲受人、生活利便施設運営事業者及び福祉施設運営事業者から転借料を徴収する事務及び借地料の東京都への納付事務を、法律の範囲内で借地権管理業務受託者に委託することができる。<sup>7</sup>

## (2) まちなみの維持管理

事業会社は、募集要項等及び事業者提案に従い、事業用地の景観や環境を良好な状態に維持するため、[自己の所有する]地区施設を始めとする事業用地のまちなみの管理を行う<sup>8</sup>。なお、具体的な管理の方法は、別紙Aに定めるまちづくり計画に従い、事業会社が定める。

## 8 定期借地権設定後の事業会社構成員の役割

事業会社構成員は、別紙Bの各役割に従って、都市基盤施設の整備業務、整備施設の設計、施工業務、整備施設の最終譲受人に対する譲渡に関する業務及び地区施設の維持管理業務を実施しなければならない<sup>9</sup>。

## 9 表明保証

(1) 事業会社は、都に対して、基本協定締結日において、次の事実を表明し、保証する。

ア 事業会社が適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、基本協定を締結し及び基本協定の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。

イ 事業会社による基本協定の締結及び履行は、事業会社の目的の範囲内の行為であり、事業会社が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業会社の社内規則上要求されている一切の手続を実践したこと。

ウ 基本協定の締結及び基本協定に基づく義務の履行が事業会社に適用ある法令に違反せず、事業会社が当事者であり若しくは事業会社が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業会社に適用される判例、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。

エ 基本協定は、その締結により適法、有効かつ拘束力のある事業会社の債務を構

---

<sup>7</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

<sup>8</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

<sup>9</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定を変更する予定です。

成し、基本協定の規定に従い、強制執行可能な事業会社の債務が生じること。

(2) 事業会社構成員は、各々、都に対して、基本協定締結日において、次の事実を表明し、保証する。

ア 事業会社構成員がそれぞれ適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、基本協定を締結し及び基本協定の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。

イ 事業会社構成員による基本協定の締結及び履行は、それぞれの事業会社構成員の目的の範囲内の行為であり、事業会社構成員が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業会社構成員の社内規則上要求されている一切の手続を実践したこと。

ウ 基本協定の締結及び基本協定に基づく義務の履行が事業会社構成員に適用ある法令に違反せず、事業会社構成員が当事者であり若しくは事業会社構成員が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業会社構成員に適用される判例、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。

エ 基本協定は、その締結により適法、有効かつ拘束力のある事業会社構成員の債務を構成し、基本協定の規定に従い、強制執行可能な事業会社構成員の債務が生じること。

## 10 当事者の債務不履行

(1) 事業会社又は事業会社構成員の債務不履行による解除

ア 次に掲げる事由が発生したときには、都は、基本協定を催告することなく解除することができる。ただし、事業会社から、解除原因について帰責性のある事業会社構成員の地位を他の事業会社構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該事業会社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会社構成員の責務の履行が可能であると都が判断した場合においては、都は、基本協定を解除せず、本協定上の当該事業会社構成員の地位の移転を承諾する。

(ア) 事業会社又は事業会社構成員のいずれかの責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) 事業会社又はいずれかの事業会社構成員にかかる破産、会社更生、民事再生、会社整理若しく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) 事業会社又は事業会社構成員が正当な理由なく、本件事業を放棄したと認められるとき。

イ 事業会社又は事業会社構成員の責に帰すべき事由により基本協定に基づく事業会社又は事業会社構成員の義務を履行しない場合であって、都が事業会社又は事業会社構成員に対し、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、都は基本協定を解除することができる。ただし、事業会社から、解除原因について帰責性のある事業会社構成員の地位及び当該事業会社構成員が保有する事業会社の株式を他の事業会社構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該事業会社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の継続が可能であると都が判断した場合においては、都は、基本協定を解除せず、本協定上の当該事業会社構成員の地位の移転を承諾する。

(2) 都の債務不履行による解除

ア 都の責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がなし得なくなった場合を含む。）事業会社は、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。）事業会社構成員は、都に対し60日以上当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行った上で、基本協定を解除することができる。

(3) 解除の効果

上記(1)ないし(2)に基づき基本協定が解除された場合、基本協定は、全ての当事者との関係において終了する。

(4) 定期借地権設定契約の解除

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。

## 11 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、損害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。

## 12 不可抗力

(1) 通知の付与

基本協定締結日以降、不可抗力により、基本協定、募集要項等又は事業者提案に基づく本件事業の遂行が困難となった場合、事業会社は、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

事業会社が(1)の通知を付与した場合、別段の定めがある場合を除き、都及び事業会社は、当該不可抗力に対応するために速やかに基本協定の変更等の協議を行うとともに、事業継続のため追加費用が生じるときは、事業会社が当該追加費用を負担するものとする。なお、この場合、事業会社は、都の承諾を得た上で、事業スケジュール並びに分譲住宅の販売価格を見直すことができる。

(3) 協議解除

基本協定締結後に生じた不可抗力により、本件事業の継続が不能となったとき又は本件事業の継続に過分の費用を要するときは、事業会社は都と協議の上、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

都並びに事業会社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増加費用を相互に請求できないものとする。

## 13 法令変更

(1) 通知の付与

基本協定締結日の後に法令が変更されたことにより、基本協定、募集要項等又は事業者提案に基づく本件事業の遂行が困難となった場合、事業会社は、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

事業会社が(1)の通知を付与した場合、別段の定めがある場合を除き、都及び事業会社は、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の協議を行うとともに、事業継続のため追加費用が生じるときは事業会社が当該追加費用を負担するものとする。

なお、この場合、事業会社は、都の承諾を得た上で、事業スケジュール並びに分譲住宅の販売価格を見直すことができる。

(3) 協議解除

基本協定締結後に行われた法令変更により、本件事業の継続が不能となったとき又は本件事業の継続に過分の費用を要するときは、事業会社は都と協議の上、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

都並びに事業会社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増加費用を相互に請求できないものとする。

## 14 知的財産権

(1) 本件事業に関連して、都が事業会社又は事業会社構成員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) 本件事業に関連して、事業会社又は事業会社構成員が、都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、事業会社又は事業者構成員に属する。

(3) 都は、本件事業の目的を達成するために必要な限度で、協議のうえ事業会社又は事業会社構成員が作成した成果物を利用できる。

(4) ア 実証実験事業者は、合理的な生産システムの中小工務店等への普及を促進するため、都と協議のうえ、事業者提案に係る生産システムの概要の一般への情報提供に協力する。

イ 実証実験事業者は、都が主要な材料及び設備の種類、規格並びに価格等の表示ルールを策定するにあたって、都に対し、これに関連する一定の情報を提供し、策定作業に協力する。

ウ 下記(5)にも関わらず、都は、ア、イに従って都に提供された情報を、その目的のために使用、公表等を行うことができる。

(5) 都が、事業会社又は事業会社構成員の作成した成果物を公開する場合は、法令に基づくとき並びに都議会に提出するときを除き、事前に事業会社の承認を得なければならない。

(6) 事業会社又は事業会社構成員は、都に対して、整備施設を写真、模画、絵画その他の媒介により表現することについて、著作権等の利用を許諾する。

- (7) 事業会社又は事業会社構成員は、都に対して、整備施設の内容を本件事業実施に必要な場合は自由に公表することを許諾する。

## 15 雑則

### (1) 契約の地位の譲渡

都並びに事業会社及び事業会社構成員は、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（以下「通知等」という。）は、書面により、基本協定に記載された当事者の名称、住所あてになされるものとする。ただし、都が事業者構成員に通知等を行う場合、事業会社への通知等をもって事業者構成員に対する通知等を行ったものとみなす。

イ 事業会社又は事業会社構成員がその名称又は住所を変更した場合は、都に変更内容を通知しなければならない。事業会社又は事業会社構成員は、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

すべての当事者は、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件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洩し、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) 準拠法

基本協定は、日本国の法令に準拠するものとする。

### (5) 管轄裁判所

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

### (6) 疑義についての協議

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

る。

## 第4 定期借地権設定契約

### 1 定期借地権設定契約の当事者

定期借地権設定契約の当事者は、都及び事業会社とする。

### 2 賃貸借の目的

都は、本件事業の実施（整備施設の建設及び分譲等）を目的として、借区域に借地借家法第22条の定期借地権を設定して、事業会社にこれを貸し渡すものとする。事業会社は、整備施設を建設し、整備施設の所有権（区分所有建物の場合は区分所有権）を、最終譲受人に譲渡する。

### 3 賃貸借期間

- (1) 定期借地権の存続期間は、平成[ ]年[ ]月[ ]日（基本協定締結後、借区域内の工事に着手する以前の日を記入）から、平成[ ]年[ ]月[ ]日（70年に事業者提案で示された都市基盤施設建設、整備施設建設及び整備施設除却期間を加算した期間）とする。この賃貸借の期間は、いかなる賃借人又はその承継者との関係でも延長・更新されないものとし、いかなる賃借人又はその承継者も、賃借人たる都に対して、契約終了時に建物買取りを請求することはできない。
- (2) 事業者提案に基づき段階的に借区域の貸付が行われる場合は、最初に分譲が行われた分譲住宅の最終譲受人が利用できる期間を70年とし、かつ契約終了時期は同一となるよう契約期間を設定する。

### 4 引渡し

借区域は、現状にて引き渡すものとし、定期借地権の存続期間開始日に、都から事業会社に引き渡されたものとみなす。

### 5 借地料

- (1) 事業会社は、定期借地権の存続期間中、借地料を、毎年度以下に定めるところに従って、都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うものとする。

る。ただし、賃貸借の期間が1か月に満たない場合には日割にて計算する。

#### ア 借地料

[ (借地料の基準単価月額 (円/m<sup>2</sup>) 以上であることを条件として事業者提案に示された借地料単価を基準に、別紙C(1)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。

#### イ 支払期限

- (ア) 毎年4月から6月分は、5月末日まで。
- (イ) 毎年7月から9月分は、8月末日まで。
- (ウ) 毎年10月から12月分は、11月末日まで。
- (エ) 毎年1月から3月分は、2月末日まで。

ウ 下記19の規定により本契約が解除された場合又は下記9の規定に基づき都の承諾を得て、事業会社が第三者に対し定期借地権を譲渡した場合において、上記イの規定による借地料を既に都が受領している場合には、都は、既に受領した借地料を事業会社に返還しない。

### (2) 借地料の改定

ア 上記(1)の借地料は、定期借地権設定契約締結後3年ごとに別紙C(2)に掲げる方式により改定できるものとする。なお、初回の借地料改定は、平成[ ]年4月分から行い、この場合の「従前借地料決定時のみなし公租公課の月額」は金[ ]円とする。

ここにおいて、みなし公租公課とは、借地区域に課税されると想定される固定資産税、都市計画税その他の公租公課相当分をいい、当該年度相当分の12分の1を月額とする。また、物価変動率とは、別紙C(2)に示すとおりとする。

イ アの場合にかかわらず、借地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借地料に比較して不相当となったときには、都は将来に向かって借地料を改定できる。

ウ アにかかわらず、都市基盤整備終了後、都及び事業会社は、都に移管された都市基盤施設の測量を実施し、定期借地権設定契約における借地権面積及び借地料の調整を行う。

## 6 保証金

### (1) 保証金の預託

事業会社は、都に対し、定期借地権設定契約締結と同時に定期借地権設定契約上の事業会社の債務を担保するため、保証金として、都の指定する期日までに都が発行する納入通知書により、上記5(1)に記載の借地料の30か月分に相当する金銭

を預託する。事業者提案に基づき段階的貸付を行う場合は、対象区画毎にその敷地面積に該当する借地料の30か月分に相当する金銭を預託する。

保証金に利息は付さない。

(2) 保証金の変更

借地料の金額に変更があった場合には、借地料の30か月分の金額まで、都は保証金額の増額を、事業者は保証金額の減額を請求することができる。

(3) 保証金の担保

上記(1)に基づき事業者が預託した保証金は、事業者の都に対する未払債務、整備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。

(4) 保証金の返還

都は、定期借地権設定契約が終了し、かつ土地の返還が終了したことを確認したうえで、事業者から保証金返還の請求書受領後30日以内に、事業者から預託されている保証金から(3)記載の被担保債権額を差引いた額を事業者に返還する。

なお、(3)記載の被担保債権額が事業者から預託されている保証金額に満たない場合、事業者は、その不足額を都に支払わなければならない。

## 7 事業用地の分筆・登記に関する事項

(1) 事業者は、その方法及び時期につき都と協議のうえ、分譲住宅の販売開始前までに各宅地毎に事業用地の分筆、登記を行う。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。

(2) 事業者は、定期借地権設定契約締結と同時に保証金を都に納付したうえで、事業者の責任及び費用において、借地区域に対し各宅地毎に定期借地権の登記を行う。都は、借地区域における定期借地権の登記に必要な協力を行う。

## 8 用途指定

事業者は、定期借地権設定契約期間中、借地区域を本件事業の実施以外の目的に使用してはならないものとする。

## 9 定期借地権の処分

### (1) 定期借地権の譲渡・転貸

ア 事業会社が、基本協定6の規定に基づき整備施設を譲渡する場合は、都の事前の承諾を要せず、分譲住宅の最終譲受人又は生活利便施設運営事業者若しくは福祉施設運営事業者に対して、以下の条件に従い、定期転借権（以下「転借権」という。）を設定することができる。

#### (ア) 転借保証金

転借保証金は都に支払う保証金以上であることを条件として事業会社から提案された金額とする。

#### (イ) 転借料

当初の転借料は、[（都に支払う借地料に手数料を加えた額として提案された金額）]円とする。

#### (ウ) 転借期間

転借権の存続期間は、平成[ ]年[ ]月[ ]日から平成[ ]年[ ]月[ ]日（定期借地権の期間満了日）とする。この転借権の存続期間は、いかなる転借人又はその承継者との関係でも延長・更新されないものとし、いかなる転借人及びその承継人は、転借権の存続期間満了時に建物買取請求を行わず、また、整備施設から速やかに退去すること及び整備施設を解体することにあらかじめ合意する。

#### (エ) 契約条件

- ・ 転借料
- ・ 転借料改定方法
- ・ 用途指定
- ・ 新築・増改築の制限

事業期間中の建替え、増改築等については、まちなみのルール等を遵守すること。

- ・ 最終譲受人（生活利便施設運営事業者及び福祉施設運営事業者を含む。以下本項において同じ。）による所有権の譲渡制限

最終譲受人は、自己の持分を第三者に対し譲渡する場合にのみ、転借権を当該第三者に譲渡することができる。ただし、この場合、最終譲受人は当該第三者に対し、基本協定6（1）ウ及び同6（2）イ記載の分譲住宅譲渡の際の告知事項に加えて、転借権の期間が更新若しくは延長されないものであること、定期借地権の賃貸期間に制限されるものであることを告知しなければならない。

- ・ 最終譲受人の通知事項

- ・ 解除事由
- ・ 定期借地権設定期間満了時に事業者が都に借地区域を更地返還するための退去協力義務
- ・ 集合住宅の場合の解体準備金
- ・ 定期借地権設定契約解除の場合の転貸借契約の扱い
  - 転貸借契約における事業者の転借権設定者としての地位を都が承継すること。
  - 転貸借契約は同一の内容により都と最終譲受人との間で引き継がれ、改めて都と最終譲受人との間での契約締結を要しないこと。
  - 最終譲受人は、都の指定する方法で転借料を支払うこと。
  - 最終譲受人は、事業者が最終譲受人から預託を受けた転借保証金を都が承継することを、あらかじめ承諾すること。
  - 最終譲受人が事業者の転借権設定者の地位を都が承継した日の属する月の借地料を既に事業者に支払っているとき、都は最終譲受人に対して当該借地料を二重に請求しないこと。

イ 事業者は、上記アの場合のほかは、都の事前の書面による承諾なくして、定期借地権の譲渡・転貸を行ってはならない。

ウ 事業者が、都の承諾を得て定期借地権を第三者に譲渡する場合、当該時点において別段の合意がなされない限り、基本協定、定期借地権設定契約及び転貸借契約の契約上の事業者の地位は当該第三者に承継されるものとし、事業者は、当該第三者をして定期借地権設定契約及び転貸借契約の内容を承認してこれらを承継する旨の確認書を提出せしめなければならない。

## (2) 定期借地権にかかる担保設定

ア 事業者は、都の事前の承諾がある場合に限り、定期借地権に担保権を設定することができる。都は、合理的理由があると認めた場合はこれを承諾する。

イ 都は、担保権の実行について担保権者と協議を行い、協定書を締結することができる。

## 10 期間満了時における建物買取請求

事業者は、借区域に存在する整備施設全体又は各最終譲受人所有部分につき、賃貸借期間満了の時に都に対し建物買取請求権を有さず、定期借地権設定契約の定めに従い借地区域を更地の状態にして都に明け渡す義務を負う。

## 11 延滞金

事業会社は、上記5の借地料及び上記6の保証金をそれぞれの支払期限までに支払わないときは、支払期限の翌日から現実の支払日までの日数に応じ、当該借地料の金額に年14.6パーセントを乗じた金額の延滞金を都に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。

## 12 充当の順序

都は、事業会社から現実に納付のあった金額が、その時点で弁済期が到来している保証金、借地料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、保証金、借地料の順序で充当する。

## 13 新築・増改築等の制限

- (1) 事業会社は、借区域において新たに整備施設以外の建物を建築し又は整備施設の増改築等を行おうとするときは、あらかじめ書面により、都の承認を受けなければならない。
- (2) 上記(1)に従って新築又は増改築を行った場合でも、賃貸借期間の延長・更新はなされないものとし、当該建物所有者が借区域上の建物の買取りを請求することもできない。

## 14 瑕疵担保責任

募集要項等に記載のない借区域の瑕疵については、原則として都がその責任を負い、事業会社と協議のうえ必要な措置をとる。なお、借区域に募集要項等に記載のない瑕疵が発見された場合、都及び事業会社は、本事業スケジュール及び費用負担について協議するものとする。

## 15 保全義務、調査協力義務

- (1) 事業会社は、善良な管理者としての注意義務をもって、借区域を管理しなければならない。
- (2) 事業会社は、まちづくり計画の実施に必要なもの以外、都の承諾を得ることなく

借地区域の形質を変改してはならない。

- (3) 都は、随時、借地区域について、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、事業会社は、これに協力しなければならない。

## 16 更地返還

事業会社は、定期借地権設定契約の規定に従い、定期借地権設定契約期間満了の時までに、借地区域から整備施設（上記13に従った新築・増改築部分を含む。）を事業会社の責任において収去し、借地区域を更地の状態にして、直ちに都に返還しなければならない。ただし、返還方法の詳細については、定期借地権設定契約期間満了前に都と事業会社との間で協議してこれと異なる方法を定めることができる。

## 17 公正証書の作成及び強制執行の承諾

- (1) 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（公正証書作成に要する費用を含む。）は事業会社負担とする。
- (2) 事業会社は、延滞に係る保証金、借地料及び延滞金につき、都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、異議がないことを承諾する。

## 18 表明保証

事業会社は、都に対して、定期借地権設定契約締結日において、次の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業会社が適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本契約を締結し及び本契約の規定に基づき義務を履行する権限及び権利を有していること。
- (2) 事業会社による本契約の締結及び履行は、事業会社の目的の範囲内の行為であり、事業会社が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業会社の社内規則上要求されている一切の手続を實踐したこと。
- (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が事業会社に適用ある法令に違反せず、事業会社が当事者であり若しくは事業会社が拘束される契約その他の合意に違

反せず、又は事業会社に適用される判例、決定若しくは命令の条項に違反しないこと。

- (4) 本契約は、その締結により適法、有効かつ拘束力のある事業会社の債務を構成し、本契約の規定に従い、強制執行可能な事業会社の債務が生じること。

## 19 当事者の債務不履行

### (1) 事業会社の債務不履行による解除

ア 次に掲げる事由が発生したときは、都は、定期借地権設定契約を催告することなく解除することができる。

(ア) 事業会社の責に帰すべき事由により定期借地権設定契約の履行が不能となったとき。

(イ) 事業会社にかかる破産、会社更生、民事再生、会社整理もしく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) 事業会社の責に帰すべき事由により、完成予定日より3か月以内に整備施設が完成しないとき又は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、整備施設の工事が30日以上中断されたとき又は本件事業を放棄したと認められるとき。

(オ) 事業会社について、手形取引停止処分がなされたとき。

(カ) 上記18の表明保証条項に違反したとき。

イ 次に掲げる事由が発生し、都がかかる事由を治癒するのに60日以上の合理的必要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、都は、定期借地権設定契約を解除することができる。

(ア) 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。

(イ) 事業会社はその責に帰すべき事由により定期借地権設定契約に基づく事業会社の義務を履行しないとき(上記ア及びイ(ア)に掲げる場合を除く。)

(ウ) 都の承諾なく、事業会社が事業用地を本件事業の遂行以外を目的として使用収益したとき。

(エ) 事業会社が負担すべき借地区域の借地料を所定の支払期日から3か月以上支払わないとき。

(オ) 都の承諾なく、事業会社が事業用地を本件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) 都の承諾なく、事業会社が借地区域において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ったとき。

(キ) 都の承諾なく、定期借地権設定契約に記載の条件に反して、事業会社が借地区域の借地権を第三者に譲渡したとき。

(2) 都の債務不履行による解除

ア 都の責に帰すべき事由により定期借地権設定契約の履行が不能となった場合（借地区域を使用収益し得なくなった場合を含む。）事業会社は、定期借地権設定契約を解除することができる。

イ 都が、その責に帰すべき事由により、定期借地権設定契約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。）事業会社は、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、定期借地権設定契約の全部又は一部を解除することができる。

(3) 解除の効果

定期借地権設定契約が解除された場合、定期借地権設定契約は終了し、基本協定もすべての当事者との関係において終了する。

(4) 基本協定の解除

基本協定が同協定の規定に従いすべての当事者との関係において解除された場合、定期借地権設定契約は終了する。ただし、整備施設完成後はこの限りではない。

## 20 定期借地権設定契約の解除に伴う処置

(1) 都が、上記19により事業会社との定期借地権設定契約を解除するときは、事業会社と最終譲受人との間に締結した転貸借契約における事業会社の転借権設定者としての地位を都が承継する。

(2) 上記(1)の場合において、転貸借契約は同一の内容により都と最終譲受人との間で引き継がれ、改めて都と最終譲受人との間で契約を締結することを要しないものとする。この場合において、事業会社が最終譲受人から預託を受けた保証金は、都が承継する。

(3) 事業会社が第三者に地位の継承を行う場合は、その旨を書面により最終譲受人に対して速やかに通知するものとし、事業会社は、上記(1)及び(2)についても、当該第三者に承継させるものとする。

(4) その他必要事項については、都と事業会社が協議のうえ、決定することとする。

## 21 損害賠償

都又は事業会社が、定期借地権設定契約に定める債務の履行に関して、他方当事者の責に帰すべき事由により損害を被った場合は、当該当事者に対して、その損害につき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。

## 22 不可抗力

### (1) 通知の付与

定期借地権設定契約締結日以降、不可抗力により、基本協定、募集要項等又は事業者提案に従った本件事業の遂行が困難となった場合、事業会社は、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

事業会社が(1)の通知を付与した場合、別段の定めがある場合を除き、都及び事業会社は、当該不可抗力に対応するために速やかに定期借地権設定契約の変更等の協議を行うとともに、事業継続のため追加費用が生じるときは、事業会社が当該追加費用を負担するものとする。なお、この場合、事業会社構成員は、都の承諾を得た上で、事業スケジュール並びに分譲住宅の販売価格を見直すことができる。

### (3) 協議解除

定期借地権設定契約締結後に生じた不可抗力により、本件事業の継続が不能となったとき又は本件事業の継続に過分の費用を要するときは、事業会社は都と協議の上、定期借地権設定契約を解除することができる。

### (4) 協議解除に伴う損害賠償

都及び事業会社は、上記(3)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ものとする。

## 23 法令変更

### (1) 通知の付与

定期借地権設定契約締結日の後に法令が変更されたことにより、基本協定、募集

要項等又は事業者提案に従った本件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)の通知を付与した場合、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定期借地権設定契約の変更等の協議を行うとともに、事業継続のため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。なお、この場合、事業者構成員は、都の承諾を得た上で、事業スケジュール並びに分譲住宅の販売価格を見直すことができる。

(3) 協議解除

定期借地権設定契約締結後に行われた法令変更により、本件事業の継続が不能となったとき又は本件事業の継続に過分の費用を要するときは、事業者は都と協議の上、定期借地権設定契約を解除することができる。

(4) 協議解除に伴う損害賠償

都及び事業者は、上記(3)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ものとする。

## 24 雑則

(1) 契約の地位の譲渡

都及び事業者は、定期借地権設定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、定期借地権設定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) 費用負担

定期借地権設定契約に別段の定めがある場合を除き、本件事業遂行に関する費用は、すべて事業者の負担とする。

(3) 優先関係

定期借地権設定契約と基本協定との間に齟齬がある場合、定期借地権設定契約が優先して適用される。

(4) 通知等

ア 定期借地権設定契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾及び解除等は、書面により、定期借地権設定契約に記載された当事者の名称、住所あてになされるものとする。

イ 事業会社はその名称又は住所を変更した場合は、都に変更内容を通知しなければならない。事業会社は、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。

(5) 秘密の保持

都及び事業会社は、定期借地権設定契約の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密及び本件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洩し、又は定期借地権設定契約の履行以外の目的に使用してはならない。なお、本項の規定は、定期借地権設定契約期間終了後も存続するものとする。

(6) 準拠法

定期借地権設定契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

(7) 管轄裁判所

定期借地権設定契約に係る訴訟については東京地方裁判所をもって第1審の専属管轄裁判所とする。

(8) 疑義についての協議

定期借地権設定契約について、契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又は契約に定めのない事項については、都と事業会社が協議の上これを定める。

## 別紙A まちづくり計画<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> 基本協定締結までに、まちづくり事業者の提案に基づき、まちづくり事業者と実証実験事業者が協議してまちづくりの基本計画を作成し、それを都が承諾する手続を踏む予定です。この別紙には、都が承諾した基本計画を添付する予定です。

## 別紙 B 事業会社構成員の役割<sup>11</sup>

- 1 都市基盤整備者：[事業会社の該当構成員の名称]  
都市基盤整備者は、事業会社の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、都市基盤整備の建設を実施する。
- 2 住宅生産者：[事業会社の該当構成員の名称]  
住宅生産者は、事業会社の発注に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、住宅を完成させる。
- 3 住宅販売者：[事業会社の該当構成員の名称]  
住宅販売者は、事業会社の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、事業会社の行う整備施設の販売に関する業務を代行する。
- 4 [借地権管理業務受託者：[事業会社の該当構成員の名称]  
借地権管理業務受託者は、事業会社の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、法律の範囲内で最終譲受人から転借料を徴収する事務及び借地料の東京都への納付事務を行う。]<sup>12</sup>
- 5 [構成員の数と役割に応じて追記する。]

---

<sup>11</sup> 現在の別紙 B は、募集要項において事業会社構成員になることが義務付けられている事業会社構成員の役割を例示したものです。事業者提案の内容に応じ、その構成員名と役割を規定する予定です。

<sup>12</sup> 事業者提案の内容に応じ、規定する予定です。

## 別紙C 物価変動率による調整

### (1) 定期借地権設定契約の当初借地料

計算式

当初借地料 = { (提案時における借地料) - (提案時みなし公租公課分) } × (物価変動率) + (定期借地権設定時みなし公租公課分)

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) ÷ (平成 年 月から平成 年 月までにおける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)

### (2) 定期借地権設定契約締結後の改定借地料

計算式

改定借地料 = { (従前の借地料) - (従前借地料決定時のみなし公租公課分) } × (物価変動率) + (借地料改定時のみなし公租公課分)

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))