

東大和市向原地区プロジェクト

契約条件書

平成23年7月

東京都都市整備局

< 目 次 >

第1	用語の定義	1
第2	契約の概要	3
1	基本協定	3
2	定期借地権設定契約	3
第3	基本協定	5
1	本件事業の概要及び当事者の役割等	5
(1)	基本協定の当事者	5
(2)	協定の目的及び解釈	5
(3)	本件事業の概要	5
(4)	本件事業における事業予定者構成員の役割	5
(5)	本件事業における事業者の役割	5
(6)	基本協定の期間	6
(7)	責任と費用負担	6
2	事業体制等	7
3	事業用地	8
(1)	事業用地	8
(2)	定期借地権設定契約	8
(3)	公正証書の作成	8
(4)	事業用地の分筆・登記に関する事項	8
4	整備施設の建設	9
(1)	総則	9
(2)	許認可及び届出等	9
(3)	建設に伴う各種調査	9
(4)	近隣対策	9
(5)	整備施設計画書の提出	10
(6)	工事進捗状況の報告等	10
(7)	道路・公園等の整備	10
(8)	戸建住宅の整備	10
(9)	完成検査	11
5	戸建住宅の販売	11
6	整備施設の維持管理等	12
(1)	借地料の徴収	12

(2) まちなみの維持管理.....	12
7 定期借地権設定後の事業予定者構成員の役割	12
8 表明保証	13
9 当事者の債務不履行	13
(1) 事業者又は事業予定者構成員の債務不履行による解除.....	13
(2) 都の債務不履行による解除.....	14
(3) 解除の効果.....	14
(4) 定期借地権設定契約の解除.....	15
10 損害賠償	15
11 不可抗力	15
(1) 通知の付与.....	15
(2) 協議及び追加費用の負担.....	15
(3) 協議解除	15
(4) 協議解除に伴う損害賠償.....	15
12 法令変更	16
(1) 通知の付与.....	16
(2) 協議及び追加費用の負担.....	16
(3) 協議解除	16
(4) 協議解除に伴う損害賠償.....	16
13 知的財産権	16
14 都への報告等	17
15 雑則	17
(1) 契約の地位の譲渡.....	17
(2) 通知等	17
(3) 秘密の保持.....	17
(4) 優先関係	18
(5) 準拠法	18
(6) 管轄裁判所.....	18
(7) 疑義についての協議.....	18
別紙1 定期借地権設定契約の様式	19
別紙2 事業予定者構成員の役割	35
別紙3 事業用地	36
別紙A 借地権の設定	37
別紙B 物価変動率による調整	38

東大和市向原地区プロジェクト

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して実施する、東大和市向原地区プロジェクト（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。）、本件事業を実施する特別目的会社（以下「事業者」という。）及び事業者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における基本事項は、以下に示すとおりとし、住宅建設者が戸建住宅の売主となる場合や集合住宅を建設する場合など本契約条件書に記載がない場合には、事業者提案に従い基本協定を修正する。その他、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

本協定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、整備施設の全てが完成し、戸建住宅の全てが最終譲受人に譲渡された日をいう。
- 2 「建設期間」とは、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、住宅を事業者から譲り受けた者（その承継人を含む。）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 「事業予定者構成員」とは、本事業の公募プロポーザルで事業予定者に選定された企業グループを構成する各民間企業をいう。
- 6 「事業者提案」とは、募集要項等の規定に従い、本事業の公募プロポーザルで、事業予定者が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、別紙3に示す本件事業の実施予定地をいう。
- 8 「借地借家法」とは、借地借家法（平成3年法律第90号）をいう。
- 9 「住宅設計者」とは、別紙2に住宅設計者として記載される者をいう。

- 10 「住宅建設者」とは、別紙2に住宅建設者として記載される者をいう。
- 11 「販売業務受託者」とは、別紙2に販売業務受託者として記載される者をいう。
- 12 「借地権管理業務受託者」とは、別紙2に借地権管理業務受託者として記載される者をいう。
- 13 「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戸建住宅、住宅に付帯する集会施設等及び道路・緑地等をいう。
- 14 「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。
- 15 「定期借地権設定契約」とは、基本協定締結後、都と事業者との間で締結される別紙1に定める所定の内容を有する契約をいう。
- 16 「道路・緑地等」とは、区画道路・その他の通路及び小公園・緑地をいう。
- 17 「道路・緑地等整備」とは、道路・緑地等の整備（ライフラインの整備を含む。）をいう。
- 18 「道路・緑地等設計者」とは、別紙2に道路・緑地等設計者として記載される者をいう。
- 19 「道路・緑地等整備者」とは、別紙2に道路・緑地等整備者として記載される者をいう。
- 20 「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。
- 21 「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。
- 22 「物価変動率」とは、別紙Bに示す物価変動率をいう。
- 23 「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。
- 24 「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、別添資料、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。
- 25 「本件事業」とは、東大和市向原地区プロジェクトをいう。
- 26 「まちなみのルール」とは、事業者が事業者提案に基づいて定めるまちなみの具体的な管理ルール等をいう。
- 27 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、事業者及び事業予定者構成員とする。

(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、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者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

平成〇年〇月を予定する。

(4) 契約期間

基本協定締結日から定期借地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、都と事業者とする。

(2) 契約の目的

事業用地に、本件事業の実施を目的とする定期借地権を設定するとともに、事業者によって実施される整備施設の設計、建設、分譲、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、事業用地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（戸建住宅を除く）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事業用地の貸付けが行われる場合は、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、事業者及び事業予定者構成員とする。

(2) 協定の目的及び解釈

ア 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、都と事業者における定期借地権設定契約の締結に関する事項を定める。

イ 基本協定において用いられる語句は、本文中で特に明示されているものを除き、「第一 用語の定義」に定められた意味を有するものとする。

ウ 基本協定における各条項の見出しは、参照の便宜のためのものであり、基本協定の各条項の解釈に影響を与えるものではない。

(3) 本件事業の概要

ア 本件事業は、事業者及び事業予定者構成員による整備施設の建設、販売（譲渡）等、まちなみの維持管理、転借料の徴収、借地料の都への納付及び借地期間満了時の更地返還並びにこれらに付随する事業によって構成される。

イ 本件事業は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従って実施する。

(4) 本件事業における事業予定者構成員の役割

ア 事業予定者構成員の果たす役割は、別紙2記載のとおりとする。

イ 前項に定める事業予定者構成員の業務のほか、事業予定者構成員は事業者とともに、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従って、本件事業を実施する。

(5) 本件事業における事業者の役割

本件事業において、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、基本協定締結後、事業用地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。

イ 事業者は、事業用地の登記申請に必要な書類の作成に係る費用を負担する。

なお、分筆、登記等については、その方法及び時期を事業者と協議の上、都が実施する。

ウ 事業者は、設計を道路・緑地等設計者に委託し、工事は道路・緑地等整備者に請け負わせ、道路・緑地等（ライフラインの整備を含む。）の整備を行う。道路・緑地等の

うち区画道路については、原則として市が管理を行うこととし、事業者が整備したのち、管理を市に移管する。事業者は区画道路の管理を市に移管する場合は、市が行う区画道路の管理に対して、市と協議し決定した金額を負担し、引き渡し時に一括して市に支払う。

エ 事業者は、設計を住宅設計者に委託し、工事を住宅建設者に請け負わせ、戸建住宅の建築を行う。

オ 事業者は、完成予定日までに整備施設を完成させ、完成検査を行い、都に完成検査の結果を提出して確認を受けなければならない。

カ 事業者は、やむを得ず完成予定日までに整備施設を竣工させることができない場合は、その理由及び新たな完成予定日を申し出て、あらかじめ書面による都の承諾を得なければならない。この場合における承諾に当たっては、都は、必要と認める条件を付すことができる。

キ 前項の場合において、事業者は、都の承諾した日までに整備施設を竣工させなければならない。

ク 事業者は、戸建住宅のアフターサービス業務（不具合等に関する顧客対応を含む。）を行う。

ケ 事業者は、整備施設完成後、販売業務受託者の媒介又は代理により最終譲受人に対し、同施設のうち戸建住宅について、建物譲渡契約及び転貸借契約に従い、各所有権及び定期借地権の転借権を譲渡及び設定する。

コ 事業者は、借地権管理業務受託者をして、最終譲受人から転借料等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、都に対して借地料を納付しなければならない。

サ 事業者は、基本協定及び事業者提案に従い、まちなみの管理を行う。

シ 事業者は、定期借地権設定契約期間満了の時までに、事業用地から整備施設を事業者の責任において取去し、事業用地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。

ス 前項に定める事業者の業務のほか、事業者は事業予定者構成員とともに、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従って、本件事業を実施する。

(6) 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。

(7) 責任と費用負担

本件事業は、民間事業者が主体となって行う事業であり、本文中で特に明示されているものを除き、事業者及び事業予定者構成員の責任と費用負担で事業を実施する。

2 事業体制等

本件事業を行う事業者は、以下の要件を満たす株式会社でなければならない。

- ア 事業者は、新規に設立される会社とする。
- イ 事業者の本店所在地は、東京都内でなければならない。
- ウ 事業者は、本件事業を行うことのみを目的とする会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の株式会社でなければならない。
- エ 事業者の設立時の資本金は、事業者提案による。
- オ 設立時の事業者の株主構成は、以下のとおりとする。
 - (ア) 事業予定者構成員のうち、応募時の代表企業、道路・緑地等整備者、住宅建設者、販売業務受託者及び借地権管理業務受託者は、事業者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) 事業者の発行済株式のうち議決権株式の過半数は、事業予定者構成員のうち応募時の代表企業、低CO₂住宅の住宅建設者、借地権管理業務受託者が保有しなければならない。
 - (ウ) 事業者の筆頭株主（全株主のうち保有比率が最大の株主をいう。）は、応募時の代表企業でなければならない。
- カ 事業者の株式は、都の書面による事前の承諾を得て、譲渡することができる。
- キ 事業者は、都の書面による事前の承諾を得て、新株を発行することができる。
- ク 事業者は、上記カ及びキに基づき都の承諾を得て事業者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。
- ケ 事業者は、都の書面による事前の承諾を得て、事業者の資本が 1,000 万円を下回らない範囲で、資本を減少することができる。
- コ 事業者の株式の保有者は、都の書面による事前の承諾を得て、事業者の株式に対し担保を設定することができる。
- サ 運用開始日以降、譲渡、新株発行又は資本減少で事業者の株式構成を変更する場合、変更後の株式構成は、応募時の代表企業、低CO₂住宅の住宅建設者、借地権管理業務受託者がそれぞれ株式を保有し、合計した議決権持株比率が全体の 50%を超えることを条件とする。
- シ 事業者は、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。
- ス 事業者は、基本協定締結後速やかに、取締役、代表取締役及び監査役の住所、氏名、所属等を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。

セ 事業者は、基本協定締結後速やかに、事業者に係る商業登記簿謄本及び定款の原本証明付の写しを都に提出するものとし、その内容を変更したときは、変更後の商業登記簿謄本及び定款の原本証明付の写しを添えて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、別紙3で示される以下の地名地番とする（約4.5ha）。

東大和市向原三丁目818番1、818番16、867番7、867番10

東大和市向原六丁目1番1、1番4、1番9の一部、1番11、952番1、952番2、1001番4

(2) 定期借地権設定契約

ア 都は事業者との間で、本件事業の実施を目的とし、基本協定締結後、事業用地内の工事に着手する時までに、「別紙1 定期借地権設定契約の様式」に記載の条件に従った定期借地権設定契約を締結して、事業用地を賃貸する。

イ 事業者提案により段階的に開発を行う場合は、貸付けの始期は段階的に開発される各ブロックの工事に着手する時以前とし、終期は全ての定期借地権設定契約で同一となるよう定める。

ウ 定期借地権設定契約時の事業用地の借地料は、事業者提案に示された借地料単価を基準に、別紙B(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。

(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。）は事業者負担とする。

(4) 事業用地の分筆・登記に関する事項

ア 都は、その方法及び時期につき事業者と協議の上、戸建住宅の販売開始前までに、宅地ごとに事業用地の分筆、登記を行う。ただし、この登記申請に必要な書類の作成に係る費用は、事業者の負担とする。

イ 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上で、事業者の責任及び費用において、事業用地に対し宅地ごとに定期借地権の登記を行う。都は、

事業用地における定期借地権の登記に必要な協力を行う。

4 整備施設の建設

(1) 総則

ア 事業者は、別紙2に記載された事業予定者構成員の役割に従い、整備施設の建設を行う。

イ 事業者は、事業用地の管理を善良な管理者の注意義務をもって行わなければならない。

ウ 整備施設は、募集要項第3、3(1)「事業全体に関する条件」に定める各条件によるほか、基本協定、募集要項等及び事業者提案に基づき、建設する。

エ 事業者は、整備施設の建設に起因して、都又は第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(2) 許認可及び届出等

整備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、事業者が自己の責任及び費用において取得する。

(3) 建設に伴う各種調査

ア 事業者は、整備施設の整備のため、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 都は、この土地に隠れた^{かし}瑕疵があっても、原則としてその責めを負わないものとする。

ただし、上記アに基づき事業者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地中障害物や土壌汚染等が発見され、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、事業者と協議の上必要な措置をとる。この場合において、都及び事業者は、協議により整備施設の完成予定日を見直すことができるが、都は事業者に対し完成予定日の見直しによる損害賠償は行わない。

ウ 事業者は、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。

エ 事業場所が引き渡される前に事業者が建設に伴う各種調査等を行う場合、事業者は都に事前に連絡し、その承諾を得た上で行わなければならない。

(4) 近隣対策

ア 事業者は、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 事業者は、自己の責任及び費用において、整備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、事業者は、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) 整備施設計画書の提出

事業者は、工事に着手する前に、整備施設の計画・設計に関する図書のうち都が指定する図書（以下、「整備施設計画書」という。）を都に提出し、確認を受けなければならない。提出された整備施設計画書が、基本協定、定期借地権設定契約、募集要項等及び事業者提案に相違する場合は、都は是正を要求することができ、事業者はこれに従う。

(6) 工事進捗状況の報告等

ア 事業者は、工事の進捗状況を把握し、四半期に1回、工事の進捗状況を記載した報告書を都に提出する。都は四半期に1回の報告書提出のほか、随時、事業者に工事の進捗状況を記載した報告書の提出を求めることができる。事業者は、この求めがあった場合は、速やかに報告書を提出する。

イ 都は、整備施設の建設期間中いつでも、事業用地に立ち入り、事業者又は事業予定者構成員に説明を求めることができ、説明を求められた事業者又は事業予定者構成員は、誠実に対応しなければならない。

ウ 整備施設の整備内容が、基本協定、定期借地権設定契約、事業者提案及び整備施設計画書と一致していない時は、都は、是正を要求することができ、事業者はこれに従う。

エ 整備施設を整備するために必要な一切の許認可及び届出は、事業者が自己の費用と責任で行う。

(7) 道路・公園等の整備

ア 事業者は、募集要項第3、3(3)「道路・緑地等に関する条件」に定める各条件のほか、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備施設計画書に従い、道路・緑地等（ライフラインの整備を含む。）の整備を行う。

イ 事業者は、道路・公園等のうち区画道路の整備終了後、原則として管理を市に移管し、市が行う区画道路の管理に対して、市と協議し決定した金額を負担する。

(8) 戸建住宅の整備

ア 事業者は、戸建住宅全体については募集要項第3、3(4)「戸建住宅に関する条件」

に定める各条件により、成果普及住宅については、募集要項第3、3(5)「成果普及住宅についての条件」に定める各条件により、低CO₂住宅については、募集要項第3、3(6)「低CO₂住宅についての条件」に定める各条件によるほか、基本協定、募集要項等、事業者提案及び整備施設計画書に従い戸建住宅の建設を行う。

イ 戸建住宅の瑕疵に対する保証及び完成の保証については募集要項等の条件に従う。

(9) 完成検査

事業者は、事業者提案に記載される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、都に完成検査の結果を提出する。

5 戸建住宅の販売

(1) 事業者は、以下の条件に基づき、自らが売主となって販売業務受託者の媒介又は代理により戸建住宅の販売を行う。

ア 販売方法は、全ての戸建住宅について、抽せんその他公正な方法により行う。

また、分譲に当たっては、申込の期間の初日から起算して少なくとも一週間前に、分譲する住宅、土地又は定期借地権の目的となっている土地の所在地において発行部数の多い新聞紙に掲載し、又はこれに代わるべき相当な方法により広告して行うこととする。

イ 建物譲渡契約の条件

(ア) 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。

(イ) 用途制限について規定すること。

(ウ) 新築・増改築の制限について規定すること。

(エ) 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を規定すること。

(オ) 次のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ事業者の承諾を得ることを規定すること。

- ・ 建物を譲渡しようとするとき。
- ・ 建物の全部若しくは一部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- ・ 建物を増改築しようとするとき。

ウ その他、事業者提案や募集要項等に示された条件を遵守すること。

(2) 都は、基本協定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本件事業の実施に当たり事業者が販売する戸建住宅の材質、仕様、設備、価格その他都が指

定する事項について調査を行うことができ、事業者及び事業予定者構成員はこれに協力する。

(3) 事業者は、都と協議の上、戸建住宅の販売に当たり、戸建住宅の材質、仕様、設備、価格その他都が指定する事項を別途都が示す方法により適切に表示しなければならない。

(4) その他

ア 事業者は、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、事業者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。

イ 事業者は、建物譲渡契約を締結したときは、当該契約に基づき建物の所有権移転の登記を行わなければならない。

6 整備施設の維持管理等

(1) 借地料の徴収

事業者は、借地権管理業務受託者をして、最終譲受人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。

(2) まちなみの維持管理

事業者は、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の計画を作成し、都の確認を得た後、この計画に従ってまちなみの維持管理を行う。

7 定期借地権設定後の事業予定者構成員の役割

事業予定者構成員は、別紙2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。

8 表明保証

- (1) 事業者は、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 事業者が適法に設立され、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 事業者による基本協定の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手續を実践したこと。
 - 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者に適用ある法令に違反せず、事業者が当事者である若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判例、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者の債務を構成し、基本協定の規定に従い、強制執行可能な事業者の債務が生じること。

- (2) 事業予定者構成員は、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 事業予定者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 事業予定者構成員による基本協定の締結及び履行は、それぞれの事業予定者構成員の目的の範囲内の行為であり、事業予定者構成員が基本協定を締結し、履行することにつき法律上及び事業予定者構成員の社内規則上要求されている一切の手續を実践したこと。
 - 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予定者構成員に適用ある法令に違反せず、事業予定者構成員が当事者である若しくは事業予定者構成員が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業予定者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予定者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予定者構成員の債務が生じること。

9 当事者の債務不履行

- (1) 事業者又は事業予定者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、事業者から、解除原因について帰責性のある事業予定者構成員の地位を他の事業予定者構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該事業予定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予定者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、基本協定上の当該事業予定者構成員の地位の移転を承諾する。

(7) 事業者又はいずれかの事業予定者構成員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) 事業者又はいずれかの事業予定者構成員にかかる破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続について申出がなされたとき。

(ウ) 事業者又は事業予定者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 事業者又は事業予定者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者又は事業予定者構成員の義務を履行しない場合であって、都が事業者又は事業予定者構成員に対し、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にもかかわらずなお治癒されない場合、都は、事業者又は事業予定者構成員の名称の公表、戸建住宅の一定期間販売中止、違約金の徴収その他必要な措置を講ずることができる。事業者又は事業予定者構成員に係る措置に応じない場合、又は係る措置を講じても契約義務不履行状態が治癒されない場合、都は基本協定を解除することができる。ただし、事業者から、解除原因について帰責性のある事業予定者構成員の地位及び当該事業予定者構成員が保有する事業者の株式を他の事業予定者構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該事業予定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、基本協定上の当該事業予定者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。）、事業者は、催告することなく基本協定を解除することができる。

イ 都が、その責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。）、事業予定者構成員は、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）又は（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。

10 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。

11 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、事業者は、都の承諾を得た上で、事業スケジュール及び戸建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、事業者は都と協議の上、基本協定を解除することができる。

(4) 協議解除に伴う損害賠償

都並びに事業者及び事業予定者構成員は、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しない。

12 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、事業者は、都の承諾を得た上で、事業スケジュール及び戸建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、事業者は都と協議の上、基本協定を解除することができる。

(4) 協議解除に伴う損害賠償

都並びに事業者及び事業予定者構成員は、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しない。

13 知的財産権

(1) 本件事業に関連して、都が事業者又は事業予定者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、事業者又は事業予定者構成員が、都に対して提供した図面等の成果物の著作権及びその他の知的財産権は、事業者又は事業予定者構成員に属する。

(3) 都は、本件事業の目的を達成するために必要な限度で、協議の上事業者又は事業予定者構成員が作成した成果物を利用できる。

(4) 都が、事業者又は事業予定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。

14 都への報告等

- (1) 事業者は、事業の進捗に関する情報を一元的に管理し、都に定期的に報告する。事業予定者構成員は、事業者の情報一元化に協力する。
- (2) 都は、業務の遂行上必要があると認めるときは、事業者又は事業予定者構成員に対して情報の提供を求めることができる。
- (3) 事業者及び事業予定者構成員は、都が行う都民向けイベント等の広報活動に協力する。

15 雑則

(1) 契約の地位の譲渡

都、事業者及び事業予定者構成員は、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、住所宛てになされるものとする。ただし、都が事業予定者構成員に通知等を行う場合、事業者への通知等をもって事業予定者構成員に対する通知等を行ったものとみなす。

イ 事業者又は事業予定者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。事業者又は事業予定者構成員は、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) 優先関係

本件事業の実施に当たり参照する関係図書の優先順位は、優先度の高いものから順に①整備施設計画書、②基本協定、③事業者提案、④募集要項等とする。

(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1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、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。

別紙1 定期借地権設定契約の様式

定期借地権設定契約書

東京都（以下「都」という。）及び●（以下「事業者」という。）は、東大和市向原地区プロジェクト（以下「本件事業」という。）の実施に当たって事業場所を賃貸するため、平成●年●月●日付け東大和市向原地区プロジェクト基本協定（以下「基本協定」という。）第●条第●項に基づき、ここに借地借家法（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（以下「定期借地権」という。）の設定を目的とする定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 総 則

（定義）

- 第1条 基本協定において定義されている用語は、本契約において別段の定めがない限り、本契約においても同じ意味を有するものとする。
- 2 基本協定と本契約の内容にそごがある場合、本契約が基本協定に優先して適用される。
 - 3 本契約における各条項の見出しは参照の便宜のためのものであり、本契約の条項の解釈に影響を与えないものとする。
 - 4 定期借地権については、法第4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条）第619条の規定の適用はないものとする。

第2章 定期借地権の設定

（賃貸借の目的）

- 第2条 都は、本件事業（整備施設の建設等）の実施を目的として、事業用地に別紙A「借地権の設定」記載のとおり借地借家法第22条の定期借地権を設定して、事業者にこれを貸し渡すものとする。
- 2 事業者は、整備施設を建設し、整備施設のうち戸建住宅の所有権を、最終譲受人に譲渡する。

（賃貸借期間）

- 第3条 定期借地権の存続期間は、別紙A記載のとおりとする。この賃貸借の期間は、いか

なる賃借人又はその承継人との関係でも延長・更新されないものとし、いかなる賃借人又はその承継人も、土地賃借人たる都に対して、契約終了時の建物買取を請求することはできない。

- 2 前項の存続期間の満了前に事業者（転貸人を含む。）が所有する事業用地上の建物が滅失（事業者（転貸人を含む。）による取壊しを含む。）し、事業者（転貸人を含む。）が新たに建物を築造した場合でも、本契約は前項の存続期間の満了により当然に終了するものとする。

（引き渡し）

第4条 事業用地は、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、都から事業者に引き渡されたものとみなす。

（借地料）

第5条 事業者は、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。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。

(1) 借地料

〔(借地料の基準単価月額（●円／㎡）を基準に、別紙B（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。

(2) 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。

(3) その他

第6章の規定により本契約が解除された場合において、第1号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者に返還しない。

（借地料の改定）

第6条 前条第1号の借地料は、本契約締結後3年ごとに別紙B（2）①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〔 〕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、事業用地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B (2) に示すとおりとする。

- 2 前項にかかわらず、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。

(保証金の預託)

第7条 事業者は、都に対し、本契約締結と同時に本契約上の事業者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、第5条第1号に記載の借地料の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けを行う場合、事業者は、対象区画ごと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。

- 2 前項に基づき預託された保証金に利息は付さないものとする。

(保証金の変更)

第8条 第6条の規定に基づき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。

(保証金の担保)

第9条 第7条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、第19条に規定する違約金、その他の本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。

(保証金返還請求権の譲渡性)

第10条 保証金返還請求権の譲渡及び担保設定は、第21条第6項に基づく定期借地権の処分に伴う場合及び第22条第1項に基づく定期借地権に係る担保設定の場合を除き、できない。

(保証金の返還)

第11条 都は、本契約が終了し、かつ事業用地の返還が終了したことを確認した上で、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第9条記載の被担保債権額を差し引いた額を事業者に返還する。この場合において、都は、保証金から差し引く金額の内訳を事業者に明示する。

- 2 第9条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。
- 3 事業者は、事業用地を原状に復して都に返還するまでの間、保証金返還請求権をもって、都に対する賃料その他の債務と相殺することはできない。

- 4 都は事業者に対する保証金返還債務を担保するため、保証金全額を被担保債務額とし、延滞金を年 14.6 パーセントとして、事業用地に事業者を抵当権者とする抵当権を設定する。

(延滞金)

第 12 条 事業者は、第 5 条に規定する借地料及び第 7 条に規定する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、当該借地料及び当該保証金の金額に年 14.6 パーセントを乗じた金額の延滞金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 13 条 都は、事業者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、賃料及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、保証金、賃料の順序で充当する。

(事業用地の分筆・登記に関する事項)

第 14 条 都は、その方法及び時期につき事業者と協議の上、戸建住宅の販売開始までに宅地ごとに事業用地の分筆、登記を行う。この登記申請に必要な書類の作成に関する費用は、事業者の負担とする。

- 2 事業者は、第 7 条に定める方式により保証金を都に納付した上で、事業者の責任及び費用において、事業用地に対し宅地ごとに定期借地権の登記を行う。
- 3 都は、前項に基づき事業者が実施する事業用地における定期借地権の登記に必要な協力を行う。

(用途指定)

第 15 条 事業者は、本契約期間中、事業用地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。

(新設・増設・改修等の制限)

第 16 条 事業者は、事業用地において整備施設以外の施設を新設し又は整備施設の増設・改修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 前項に従って新設、増設又は改修等を行った場合でも、賃貸借期間の延長・更新はなされないものとし、事業用地上の建物の買取りを請求することもできない。

(瑕疵担保責任)

第17条 都は、事業用地に隠れた瑕疵があっても、原則としてその責めを負わないものとする。ただし、事業者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地中障害物や土壌汚染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、事業者と協議の上必要な措置をとる。この場合において、都及び事業者は、協議により整備施設の完成予定日及び設計の内容を見直すことができるが、都は事業者に対して整備施設の完成予定日及び設計の見直しに伴う損害の賠償は行わない。

- 2 事業者は、自己が実施した測量及び土質調査の不備、誤り等から生ず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。

(保全義務、調査協力義務)

第18条 事業者は、善良な管理者としての注意義務をもって、事業用地を管理し、人命等に対する危険防止に万全の措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、事業用地の使用に当たり、都又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任で損害を賠償しなければならない。
- 3 事業者は、基本協定及び事業者提案の実施に必要なもの以外、都の承諾を得ることなく事業用地の形質を変改してはならない。
- 4 事業者は、本件土地に投じた有益費又は必要費があっても、これを都に請求しないものとする。
- 5 都は、随時、事業用地について、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、事業者は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第19条 事業者が次の各号のいずれかに該当した場合は、都は、預託されている保証金の額に100分の30を乗じて得た額を超えない範囲内で定める違約金を事業者に請求することができる。

- (1) 第15条の定めに反し、本件土地の利用を行ったとき。
- (2) 第16条の定めに反し、新築又は増改築を行ったとき。
- (3) 第18条の定めに反し、この土地の形質を変改したとき。
- (4) 第21条の定めに反し、本件借地権の転貸等を行ったとき。
- (5) 完成予定日までに整備施設を竣工させなかったとき。

(公正証書の作成及び強制執行の承諾)

第20条 本契約は、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。)は事業者負担とする。

- 2 事業者は、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。

第3章 定期借地権の転貸

(定期借地権の転貸)

第21条 事業者は、整備施設の譲渡及び本件借地権の転貸（以下「整備施設の譲渡等」という。）を受ける者との間に、整備施設の譲渡契約を締結するとともに、本件借地権の転貸借契約（以下「借地権転貸借契約」という。）を締結し、整備施設及び本件借地権を最終譲受人に譲渡及び転貸する。

- 2 事業者は、前項の規定に基づく整備施設の譲渡等に際しては、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）、その他の関連法令等を遵守する。

- 3 事業者が、基本協定第[]章の規定（5 戸建住宅の販売）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しない。

- 4 事業者は、最終譲受人に対して、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。

(1) 転借保証金

各住宅に係る転借保証金は、[事業者提案の額を基に記載する。]とする。

(2) 転借料

各住宅に係る当初の転借料は、[事業者提案の額を基に記載する。]とする。

(3) 転借期間

転借権の存続期間の終期は、平成[]年[]月[]日（定期借地権の期間中の道路・緑地等除却開始日）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も、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。

(4) 契約条件

事業者が戸建住宅の最終譲受人との間で締結する転貸借契約には、前3号のほか、以下の条項を定めなければならない。

ア 転借料改定方法

イ 道路・緑地等整備負担金

ウ 用途指定又は建築条件

エ 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。

オ 事前承諾事項

最終譲受人は、次のいずれかに該当する行為をしようとするときは、あらかじめ事業者の承諾を得ること。

(ア) 転借権を転貸しようとするとき。

(イ) 整備施設を増改築するために通常必要とされる限度を超えて事業用地の現状を変更しようとするとき。

カ 最終譲受人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 5(1)イ記載の戸建住宅譲渡の際の告知事項に加えて、転借権の期間が更新又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。

キ 保証金返還請求権

最終譲受人は、オに基づき転借権を当該第三者に譲渡する場合、自己が事業者に預託した保証金返還請求権を当該第三者に譲渡しなければならない。

ク 最終譲受人の通知事項

最終譲受人（最終譲受人の相続人、法定代理人等を含む。）は、次のいずれかに該当する事由の生じたときは、直ちに事業者にその旨を通知すること。

(ア) 死亡し、後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始され、又はこれらを取り消され、終了したとき。

(イ) 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき。

(ウ) 相続等により、整備施設の所有権又は本件借地権の転借権が移転したとき。

(エ) 整備施設が法令の規定により収容され、又は使用されたとき。

(オ) 整備施設又は本件土地が著しい損傷を受けたとき。

ケ 解除事由

最終譲受人が、次のいずれかに該当すると事業者が認めるときは、事業者は、借地権転貸借契約を解除できること。

(ア) 本件土地を目的外に使用したとき。

(イ) 事業者の承諾を得ないで、オに掲げる行為をしたとき。

(ウ) 整備施設の譲受又は本件借地権の転借に際して、その申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により整備施設を譲り受け、又は本件借地権の転借を受けたとき。

(エ) 賃料の支払を3月以上遅延したとき。

(オ) その他整備施設の譲渡契約若しくは借地権転貸借契約に違反し、又は重大な背信行為のあったとき。

コ 事業用地に係る賃貸借の終了した場合には、最終譲受人は速やかに退去し、事業者が、直ちに本件土地に存する建物その他の工作物を収去して、本件土地を、都が定めるところに従い、都に更地で返還することに協力すること。

サ 前号の場合における建物等の収去到要する費用は、事業者が最終譲受人から預託を受けた解体積立金を充てること。

シ クの場合において、事業者が定める期日までに建物等を収去しないときは、都は、最終譲受人及び事業者の承諾を得ないで、自ら建物等を収去できること。

ス 前号の規定により都が建物等を収去した場合においては、事業者が最終譲受人から預託を受けた解体積立金等を事業者から譲り受けるものとし、建物等の収去到要する費用が、当該解体積立金を上回った場合には、その差額分を事業者が都に支払うこと。

セ 本契約解除の場合の転貸借契約の扱い

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 最終譲受人は、都の指定する方法で転借料を支払うこと。

(エ) 最終譲受人は、事業者が最終譲受人から預託を受けた保証金を都が承継することを、あらかじめ承諾すること。

(オ) 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を支払っているとき、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。

ソ 本契約解除の場合の保証金返還請求権の扱い

[定期借地権設定契約締結までに、本契約解除の場合の保証金返還請求権の取扱いについて、都と事業者との間で別途協議して定めた内容を記載する。]

(5) その他

事業者は、転借権を設定する場合、事前に転貸借契約の内容につき都の確認を得なければならない。

また、事業者が転借権を設定した場合、当該契約書の写しを都に提出しなければならない。

5 事業者は、前項に規定する場合のほかは、都の書面による事前の承諾なくして、定期借地権の転貸を行ってはならない。ただし、住宅建設者が売主となる場合の土地利用許諾については、この限りではない。

- 6 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、本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、当該第三者をして本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。
- 7 事業者が、第三者に地位の承継を行う場合は、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する。

(定期借地権に係る担保設定)

- 第 22 条 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。
- 2 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。

第 4 章 期間満了時の処理

(期間満了時における建物買取請求)

- 第 23 条 事業者は、事業用地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、本契約の定めに従い事業用地を更地の状態にして都に明け渡す義務を負う。

(更地返還)

- 第 24 条 事業者は、本契約期間満了の時までに、事業用地から整備施設（第 20 条の規定に従った新設・増設・改修部分を含む。）を事業者の責任において収去し、事業用地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、本契約期間満了前に都と事業者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。
- 2 本件賃貸借権の期間が満了する場合において、事業者は都に対し、期間満了 1 年前までに、建物等の収去の計画及び転貸人の明渡し等本件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。
 - 3 都は、事業者が第 1 項に定める原状回復を直ちに行わないときは、事業者に代わって、本件土地に存する建物その他の工作物を収去し、本件土地を原状回復することができる。この場合において、事業者は、都による原状回復について異議を申し出ることができず、また、都が原状回復に要した費用を負担しなければならない。
 - 4 前項の規定により都が建物等を収去した場合においては、事業者が最終譲受人か

ら預託を受けた解体積立金等を事業者から譲り受けるものとし、建物等の収去に要する費用が、当該解体積立金を上回った場合には、その差額分を事業者が都に支払う。

- 5 第1項に定める本件土地の返還が遅延した場合又は第3項により都が事業者に代わって原状回復を行ったため本件土地の返還が遅延した場合には、事業者は都に対し、遅延違約金として、本件土地の返還までの賃料相当額の2倍に相当する額を支払わなければならない。
- 6 第1項に関わらず、事業者が本件土地に建築した建築物の杭については、都と事業者間の協議により、その収去の一部を免除することができるものとする。
- 7 返還方法の詳細については、本契約期間満了前に都と事業者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。

第5章 表明保証

(表明保証)

第25条 事業者は、都に対して、本契約締結日において、次の事実を表明し、保証する。

- (1) 事業者が適法に設立され、有効に存在する法人であり、かつ、自己の財産を所有し、本契約を締結し並びに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) 事業者による本契約の締結及び履行は、事業者の目的の範囲内の行為であり、事業者が本契約を締結し、履行することにつき法律上及び事業者の社内規則上要求されている一切の手續を實踐したこと。
- (3) 本契約の締結及び本契約に基づく義務の履行が事業者に適用ある法令に違反せず、事業者が当事者である若しくは事業者が拘束される契約その他の合意に違反せず、又は事業者に適用される判例、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者の債務を構成し、本契約の規定に従い、強制執行可能な事業者の債務が生じること。

第6章 当事者の債務不履行

(事業者の債務不履行による解除)

第26条 都は、次に掲げる事由が発生したときは、本契約を催告することなく解除することができる。

- (1) 事業者が、保証金を所定の支払期限までに支払わないとき。

- (2) 事業者が、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。
 - (3) 事業者の責に帰すべき事由により本契約の履行が不能となったとき。
 - (4) 事業者に係る破産、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。
 - (5) 事業者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。
 - (6) 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。
 - (7) 事業者が、第19条第1項の各号のいずれかに該当し、かつ同項に定める違約金を請求してもなお是正されないとき。
 - (8) 事業者について、手形取引停止処分がなされたとき。
 - (9) 前条の表明保証条項に違反したとき。
- 2 都は、次に掲げる事由が発生し、係る事由を治癒するのに60日以上 of 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、本契約を解除することができる。
- (1) 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。
 - (2) 事業者がその責に帰すべき事由により本契約に基づく事業者の義務を履行しないとき（前項及び前号に掲げる場合を除く。）。
 - (3) 都の承諾なく、事業者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。
 - (4) 都の承諾なく、事業者が事業用地を本件事業の遂行以外を目的として土地の形質を変改したとき。
 - (5) 都の承諾なく、事業者が事業用地において本契約に記載の条件に反して、新設・増設・改修を行ったとき。

（都の債務不履行による解除）

第27条 都の責に帰すべき事由により本契約の履行が不能となった場合（事業用地を使用収益し得なくなった場合を含む。）、事業者は、本契約を解除することができる。

- 2 都が、その責に帰すべき事由により、本契約に基づく都の義務を履行しない場合（前項に掲げる場合を除く。）、事業者は、都に対し60日以上 of 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、本契約の全部又は一部を解除することができる。

（解除の効果）

第28条 本契約が解除された場合、本契約は終了し、基本協定も全ての当事者との関係にお

いて終了する。

(基本協定の解除の効果)

第 29 条 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、本契約は終了する。ただし、整備施設完成後はこの限りではない。

(本契約の解除に伴う処置)

第 30 条 都が、第 26 条又は第 29 条により事業者との本契約を解除するときは、事業者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者の転借権設定者としての地位を都が承継する。

2 本契約が解除された場合、事業者の有していた定期借地権は、都に属する。

3 第 1 項の場合において、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。この場合において、最終譲受人は、事業者が最終譲受人から預託を受けた保証金を都が承継することを、あらかじめ承諾する。

4 前四項の他必要事項については、都と事業者が協議の上、決定することとする。

5 整備施設の完成前に本契約が解除された場合、事業者は、都から別段の指示がなされない限り、本件事業用地から整備施設を収去し、本件事業用地を都に返還するものとする。

また、第 26 条又は 29 条の規定に従い本契約が解除された場合、事業者は、借地権者の地位を失ったことに起因して、都に損害の生じた場合には、都に対してその損害を賠償しなければならない。

第 7 章 損害賠償

(損害賠償)

第 31 条 都又は事業者が、本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。

第 8 章 不可抗力

(通知の付与)

第 32 条 本契約締結日以降、不可抗力により、基本協定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。

(協議及び追加費用の負担)

第 33 条 事業者が前条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、当該不可抗力に対応するために速やかに本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。

2 前項の場合、事業者は、都の承諾を得た上で、事業者提案に記載する日程、戸建住宅の販売価格等を見直すことができる。

(協議解除)

第 34 条 本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、事業者は都と協議の上、本契約を解除することができる。

(協議解除に伴う損害賠償)

第 35 条 都及び事業者は、前条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。

第 9 章 法令変更

(通知の付与)

第 36 条 本契約締結日の後に法令が変更されたことにより、基本協定及び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。

(協議及び追加費用の負担)

第 37 条 事業者が前条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本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。

2 前項の場合、事業者は、都の承諾を得た上で、事業者提案に記載する日及び戸建住宅の販売価格等を見直すことができる。

(協議解除)

第 38 条 本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、本契約を解除することができる。

(協議解除に伴う損害賠償)

第 39 条 都及び事業者は、前条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。

第 10 章 雑 則

(契約の地位の譲渡)

第 40 条 都は、本契約に別段の定めのあるほか、事業者の事前の承諾がない限り、本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。

(費用負担)

第 41 条 本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、全て事業者の負担とする。

(優先関係)

第 42 条 本契約と基本協定との間にそごがある場合、本契約が優先して適用される。

(通知等)

第 43 条 本契約に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、本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。

2 事業者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。事業者は、この通知を行わない場合には、不到達をもって都に対抗できない。

(組織変更の禁止)

第 44 条 事業者は、都の事前の書面による承諾なしに、他の法人との合併、会社分割等、事業者の会社組織上の重大な変更をしてはならない。

(秘密の保持)

第 45 条 都及び事業者は、本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並びに自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏洩し、又は本契約の履行以外の目的に使用してはならない。

2 前項の規定は、本契約期間終了後も存続するものとする。

(準拠法)

第 46 条 本契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

(管轄裁判所)

第 47 条 本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。

(疑義についての協議)

第 48 条 本契約について、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、都と事業者が協議の上これを定める。

本契約の成立を証するため、本契約 2 通を作成し、各当事者記名押印の上、都及び事業者が各々原本各 1 通を所持する。

平成[]年[]月[]日

住 所 : 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

東京都

代表者 : 東京都知事 ● 印

住 所 :

会社名 :

代表者 :

別紙2 事業予定者構成員の役割

<道路・緑地等>

1 道路・緑地等設計者：●

道路・緑地等設計者は、事業者の委託に基づいて、本協定及び事業者提案に従い、道路・緑地等の設計を実施する。

2 道路・緑地等整備者：●

道路・緑地等整備者は、事業者からの請負契約により、本協定及び事業者提案に従い、道路・緑地等の建設工事を実施する。

<戸建住宅>

1 住宅設計者：●

住宅設計者は、事業者の委託に基づいて、本協定及び事業者提案に従い、戸建住宅の設計を実施する。

2 住宅建設者：●

住宅建設者は、事業者からの請負契約により、本協定及び事業者提案に従い、戸建住宅を建築する。

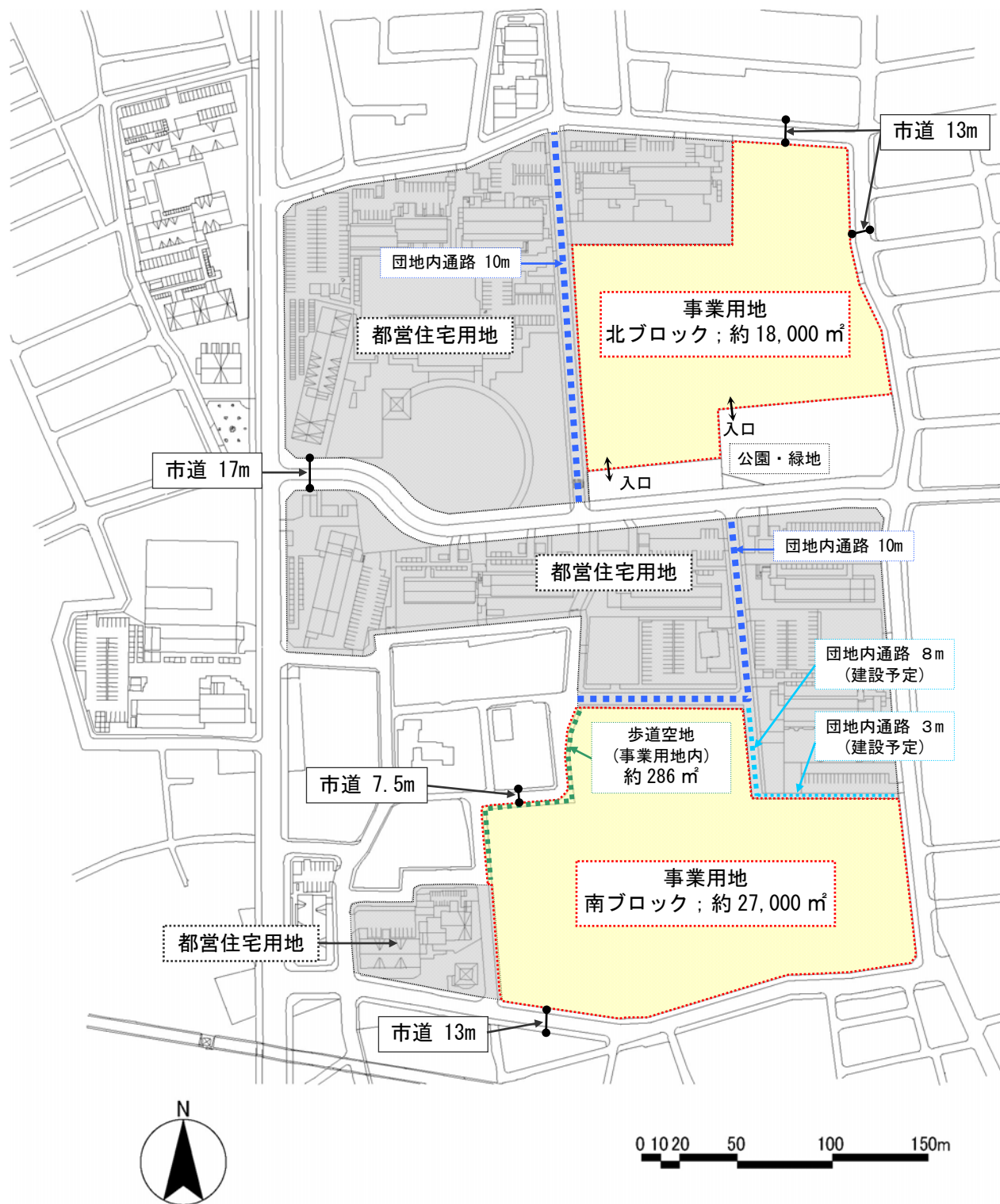
3 販売業務受託者：●

販売業務受託者は、事業者からの依頼に基づいて、本協定及び事業者提案に従い、媒介又は代理の方法で、住宅の販売を行う。

4 借地権管理業務受託者：●

借地権管理業務受託者は、事業者の依頼に基づいて、本協定及び事業者提案に従い、借地権管理業務を行う。

別紙3 事業用地



別紙A 借地権の設定

[1 事業者提案に基づき段階的な貸付けを行う場合は、最初に分譲が行われた戸建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。

2 段階的な貸付けを行う区域ごとに、面積、開始時期、終了時期、借地料、保証金、貸付けの範囲、用途等を記載する。]

別紙B 物価変動率による調整

(1) 本契約締結時の借地料

① 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)

◆1円未満の端数は切捨てる。

② 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)

◆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) 本契約締結後の改定借地料

① 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)

◆1円未満の端数は切捨てる。

② 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。

(3) 改訂前の借地料と改訂後借地料の変動率が1パーセント未満の場合は、借地料の改定は行わない。