

敷地譲渡契約書

(亀戸・大島・小松川第三地区Pe30街区)

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業の施行者東京都(以下「甲」という。)を譲渡人とし、同事業の特定建築者____(以下「乙」という。)を譲受人として、甲乙間において、次の条項により敷地譲渡契約(以下「この契約」という。)を締結する。

(目的)

第1条 この契約は、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業の敷地の譲渡に関し、必要な事項を定め、もって事業の円滑な推進を図ることを目的とする。

(対象となる敷地及び敷地譲渡金額)

第2条 甲は、次に掲げる敷地(以下「この敷地」という。)を、この敷地内に残存する土壌汚染対策を土地の改変時に実施することを条件に、金_____円をもって乙に譲渡するものとする。

街区	所在	地番	地目	地積 (㎡)
Pe30	江戸川区小松川三丁目	11-4	宅地	7,239.99

2 前項の金額は、この敷地の「形質変更時要届出区域」のうち高規格堤防の計画地盤面から3mの部分までの土壌汚染調査費及び余盛撤去費を考慮した価格とする。

(特定施設建築物の建築)

第3条 乙は、事業計画等(都市再開発法(昭和44年法律第38号。以下「法」という。)第118条の28第2項において準用する同法第99条の4に規定する建築計画の内容を含む。)に適合する特定施設建築物を、次条に定める完了公告を行うため、別途協議して定める日までに整備しなければならない。

(特定施設建築物工事の完了公告の日)

第4条 法第118条の17の規定に基づく当該特定施設建築物に関する建築工事の完了公告の日(以下「完了公告の日」という。)は、平成30年3月末日とする。

ただし、天災地変その他の不可抗力、関係諸官庁の指導その他正当な理由に基づく乙による完了公告の日に関する協議を甲が承認したときは、この限りではない。

(契約保証金)

第5条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金_____円を、甲が指定する日までに甲の発行する納入通知書により、納入しなければならない。

2 仮契約保証金_____円については、前項の契約保証金に充当する。

3 第1項の契約保証金は、第2条の敷地譲渡金額の一部に充当するものとする。

(敷地譲渡金額の納入方法及び期限)

第6条 乙は甲に対して、第2条に定める敷地譲渡金額を、完了公告の日までに、甲が発行する納入通知書により、納入しなければならない。

(延滞金)

第7条 乙は、第2条に定める敷地譲渡金額を、前条に定める支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該未納金額につき年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日当たりの割合とする。

(所有権の移転)

第8条 甲が特定施設建築物の建築の完了を認め、乙が第6条に定める敷地譲渡金額(前条に定める延滞金があるときは、この支払を含む。)の納入を完了したときは、甲から乙へ、この敷地の所有権が移転するものとし、法第118条の28第2項で準用する法第99条の6第2項の規定により、甲は速やかに所有権移転登記を囑託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(敷地の使用)

第9条 乙は、法第118条の28で準用する法第99条の5に規定する敷地整備完了通知により通知のあった日(以下、「完了通知の日」という。)から第4条に定める完了公告の日までの間、この敷地を第3条に定める特定施設建築物の建築のために使用できる。

2 前項に規定する用途にこの敷地を使用する場合、乙は無償で使用することができる。

3 乙は、使用期間中、この敷地を自己の責任と負担の下に管理しなければならない。

(瑕疵担保責任)

第10条 甲は、この敷地に隠れた^か瑕疵があっても、その責めを負わないものとする。

2 前項の^か瑕疵は、特定施設建築物の建築の支障となる地中障害物や汚染土壌を含むものとする。

(汚染土壌の処理)

第11条 この敷地は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号。以下「条例」という。)及び条例第113条の規定に基づく東京都土壌汚染対策指針(平成15年東京都告示第150号。以下、「指針」という。)に従って土壌の汚染状況調査を実施し、「汚染状況調査報告書」を環境局に届け出た後、「汚染拡散防止計画書」を作成した上で、調査当時の地盤面から3mの深さまで、汚染土壌処理を行い完了している。

その後、高規格堤防工事に伴い、平成26年3月に「形質変更時要届出区域」に指定されたため、今後3,000㎡を超える土地の改変を行う場合については、乙の責任において、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)に基づく汚染土壌の処理及び手続等が必要となることを乙は承知するものとする。

- 2 前項により乙が行う汚染土壌の処理及び手続等のうち、「形質変更時要届出区域」内において高規格堤防の計画地盤面から3mの部分については、法第16条第1項の環境省令に定める方法による指定調査機関の調査（以下「認定調査」という。）に要する必要な費用は、第2条第2項の規定に基づき、甲が負担し、乙が行うものとする。
- 3 第1項により乙が行う汚染土壌の処理及び手続等に要する費用は、前項の場合を除き、全て乙が負担するものとする。ただし、高規格堤防の計画地盤面から3mの部分に汚染土が判明し、その対策に費用を要する場合は、協議の上、甲が負担するものとし、第2条に定める敷地譲渡金額から差し引くものとする。
- 4 所有権の移転後に、汚染土壌の処理が必要になった場合も、乙はその処理等に要する費用を甲に請求することはできないものとする。
- 5 乙は、この敷地の所有権を第三者に譲渡する場合は、土壌汚染対策に関する法令を遵守することを譲渡の条件としなければならない。

（余盛の処理）

- 第12条 この敷地の一部にある余盛（別図1「高規格堤防余盛の範囲平面図」及び別図2「高規格堤防余盛工事の施工横断面図」のとおりとする。）については、国土交通省関東地方整備局（以下「関東地方整備局」という。）の立会いの下、第2条第2項の規定に基づき、甲がその費用を負担し、乙の責任において、処理するものとする。
- 2 河川法（昭和39年法律第167号）第6条第2項の規定に基づく高規格堤防特別区域の指定は、余盛除去後、官報への登載をもって、完了する。
 - 3 第4条の完了公告後、この敷地を河川区域及び高規格堤防特別区域とその他の敷地とに分筆するため、関東地方整備局が嘱託登記を行う。この嘱託登記を行うに当たり、乙は、関東地方整備局に対して登記承諾書を提出する。
 - 4 前項の登記承諾書提出後、高規格堤防特別区域である旨の標識を、関東地方整備局と協議の上、設置する。なお、地代等は無償とする。

（建築開始指定期日等）

- 第13条 乙は、完了通知の日以降、速やかに建築計画に従って特定施設建築物の建築を開始しなければならない。
- 2 乙は、特定施設建築物の建築工事に着手したとき及び建築工事が完了したときは、甲に対し遅滞なくその旨を届け出なければならない。
 - 3 乙は、やむを得ない理由により、特定施設建築物の建築を開始し、又は建築工事を完了することができない場合は、その理由及び建築工事を開始又は完了する日を記載した書面により、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

（建築計画等の変更）

- 第14条 乙は、建築計画等の内容を変更する場合は、事前に建築計画等の内容を変更する理由を記載した書面により協議し、甲の承認を受けなければならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

- 第15条 乙は、この敷地を東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第4号に規定する暴力団関係者の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この

敷地の所有権を第三者に移転し、又はこの敷地を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、完了通知の日から完了公告の日までの間、施工状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。この場合において、乙は甲に協力しなければならない。

- 2 乙は、甲が必要と認め、施工状況等の報告を請求したときは、事実を証する資料を添えて、甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、公序良俗に反する使用等のおそれがあると客観的に認められる場合において、甲から請求があるときは、この敷地の利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて、この敷地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。なお、契約解除により乙に損害が生じても、甲はその責めを負わないものとする。

- (1) この契約条項に違反したとき。
 - (2) 建築計画に従って特定施設建築物を建築しなかったとき。
 - (3) この契約に当たり、虚偽の申立て若しくは記載又は不正の手段により購入したことが明らかになったとき。
 - (4) 違法行為等により社会的信用を失墜したとき。
 - (5) 建築工事の施工に当たって、良好な地域住民関係を損なったとき。
- 2 甲は、乙が第14条の規定に違反したときは、催告をしないでこの契約を解除することができる。
- 3 甲は、第1項の規定により契約を解除する場合は、書面で乙に通知しなければならない。
- 4 甲は、この契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用、乙が支出した経費その他一切の費用を負担しないものとする。

(違約金)

第18条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、第5条の契約保証金に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。ただし、甲が乙から第5条に定める契約保証金を既に受領している場合は、甲は当該契約保証金を違約金に充当するものとする。

- 2 甲は、前項の規定により違約金を徴収する場合は、書面で乙に通知しなければならない。
- 3 第1項において定める違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、甲が前条の規定に基づきこの契約を解除したことによって、甲が損害を受けたときは、第1項の違約金のほか、甲が算定した損害額を、甲が定めるところにより甲に支払うものとする。

(原状回復)

第19条 乙は、第17条の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の指示する期間内に、自己の負担により、この敷地を原状に回復しなければならない。ただし、甲がこ

の敷地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

(危険負担)

第20条 この敷地の全部又は一部が完了通知の日以前に天災地変その他の不可抗力により、滅失又は毀損したときは、その損失は甲の負担とする。

2 前項の場合において、乙がこの契約を締結した目的を達することができないときは、乙はこの契約を解除することができる。

3 乙が前項によりこの契約を解除したときは、甲は第5条により受領した契約保証金に相当する金額を返還する。ただし、当該還付金には、利息を付さないものとする。

4 本条の規定により乙がこの契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用、乙が支出した経費その他一切の費用を甲は負担しないものとする。

(公租公課)

第21条 この敷地の所有権移転登記の完了後、この敷地に対する公租公課は乙の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第22条 乙は、この契約の締結の日から第8条第1項による所有権移転登記が完了するまでの間において、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、遅滞なく書面をもって甲に届け出るものとする。

(1) 名称又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 解散又は合併するとき。

(契約の費用)

第23条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第25条 この契約に定めのない事項又はこの契約の解釈に疑義を生じた場合については、甲乙が協議して定めるものとする。

以上、契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都計画事業亀戸・大島・小松川第三地区
第二種市街地再開発事業 施行者
東京都 契約担当者
東京都都市整備局長

乙