

千客万来施設事業用地（5街区）を活用した

賑わい創出事業

契 約 条 件 書

平成31年1月

東京都中央卸売市場

<目 次>

第1	用語の定義	- 1 -
第2	契約の概要	- 2 -
1	契約の概要	- 2 -
第3	基本協定	- 3 -
1	本事業の概要及び当事者の役割等	- 3 -
2	事業体制	- 4 -
3	本敷地	- 4 -
4	本事業の実施	- 4 -
5	当事者の債務不履行	- 6 -
6	損害賠償	- 7 -
7	違約金	- 7 -
8	不可抗力	- 8 -
9	法令変更	- 8 -
10	知的財産権	- 9 -
11	雑則	- 9 -
第4	土地賃貸借契約書（案）	- 11 -
別紙	暴力団等排除に関する特約条項（土地賃貸借契約）	- 16 -
別紙A	本施設等の設置・設置	- 17 -

千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業 契約条件書

千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業契約条件書（以下「本契約条件書」という。）は、千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業（以下「本事業」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。

本事業においては、「第2 契約の概要」に示すとおり、東京都（以下「都」という。）は、本契約条件書に記載の事項及び募集要項等に記載の条件を基本に、都と事業予定者で詳細を協議の上、基本協定を締結する。その後、事業者が、基本協定に基づき、都及び関係者と協議の上、事業計画を策定した後、都と事業者が一時使用目的の賃貸借契約を締結することを予定している。

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、次に掲げるほか、文脈上別異に解すべきことが明らかな場合を除き、募集要項に定める意味を有するものとする。

1. 「テナント」とは、本施設につき事業者から賃貸を受けた者（その承継人を含む。）の個別又は総称をいう。
2. 「当事者」とは、基本協定及び一時使用目的の賃貸借契約の各契約に定める法律関係並びに事業計画に記載される事項等についての直接の関係者をいう。
3. 「事業者等」とは、「事業者」及び「参画者」という。
4. 「募集要項」とは、本事業に関連して都が公表・配布する千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業募集要項をいう。
5. 「募集要項等」とは、都が公表・配布する募集要項、募集要項別紙、参考資料及び質問に対する回答その他の資料をいう。
6. 「提案書等」とは、事業応募者が募集要項の規定に従い、都に対して提出した様式集に定める提案書一式をいう。
7. 「基本協定等」とは、募集要項等、基本協定、事業計画、一時使用目的の賃貸借契約をいう。
8. 「事業スケジュール」とは、事業者が都と協議の上、本事業の実施日程の予定を記載したものをいう。
9. 「本施設完成予定日」とは、基本協定等で示された本施設の完成予定日をいう。
10. 「特許権等」とは、特許権、実用新案権、意匠権及び商標権その他日本国の法令に基づき保護される知的財産権をいう。
11. 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱及び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。

第2 契約の概要

1 契約の概要

(1) 基本協定

ア 当事者

基本協定の当事者は、都及び事業予定者とする。

イ 契約の目的

基本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、事業者の備えるべき要件、都及び事業者の間の一時使用目的の賃貸借契約の締結に関する事項、事業者によって実施される本施設等の企画、設計、設置、運営及び除却に関する事項等を定める。

ウ 締結時期

平成31年（2019年）5月を予定する。

エ 契約期間

基本協定締結の日から千客万来施設（6街区）が運用開始する予定の平成35年（2023年）3月31日までとする。

(2) 一時使用目的の賃貸借契約

ア 当事者

一時使用目的の賃貸借契約の当事者は、都と事業者とする。

イ 契約の目的

本敷地を専ら本事業の用に供する施設の設置・運営を目的として、一時使用するための、一時使用目的の賃貸借契約に関する事項を定める。

ウ 締結時期

平成31年（2019年）6月を予定する。

エ 契約期間

契約締結の日から1年間（但し、平成35年（2023年）3月31日まで更新できるものとする）。なお、当該期間には本施設等の設置工事及び本施設除却工事等の原状回復期間を含むものとする。

第3 基本協定

現時点における基本協定の基本的事項を以下に示す。都と事業予定者は、以下の基本的事項を踏まえ詳細を協議の上、合意した内容で基本協定を締結する。

1 本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、都及び事業予定者とする。

(2) 基本協定の目的

基本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、事業者の備えるべき要件、都及び事業者の間の一時使用目的の賃貸借契約の締結に関する事項、事業者によって実施される本施設の企画、設計、設置、運営及び除却に関する事項等を定める。

(3) 本事業における事業者等の責務

事業者等が負う責務は、以下のとおりとする。なお、事業者等の数と役割に応じて加除修正することとする。

ア 本事業の中心的立場で、本事業に関する企画・運営及び本事業の関係者の相互調整を統括して行う役割を担うとともに、都との連絡調整及び必要手続を行い、事業の円滑な遂行に責任を持つ者：「民間事業者名称」

イ 本事業に関し、都と一時使用目的の賃貸借契約を締結するほか、本施設を設置・運営する者：「民間事業者名称」

(4) 本事業における事業者等の役割

本事業において、事業者等は、概ね以下の役割を果たすものとする。

ア 事業者は、都及び関係者と十分な協議の上、提案書等を踏まえた事業計画を策定する。

イ 事業者は、都及び関係者と十分な協議の上、都との間で一時使用目的の賃貸借契約を締結する。

ウ 事業者は、一時使用目的の賃貸借契約締結日から1年間分の貸付料を契約締結時に都が定める期日までに納付する。(但し、平成35年(2023年)3月31日まで更新できるものとする)。

エ 事業者は、事業者の費用負担において提案書等及び基本協定等に基づき、本施設の企画、設計、設置を行う。

オ 事業者は、本施設完成予定日までに本施設を完成させ、都の確認を受ける。

カ 事業者は、本施設完成後、事業者の費用負担において提案書等及び基本協定等に基づき、本施設の運営を行う。

キ 事業者は、事業期間中、本事業の趣旨を損なうことのないように、基本協定等に従い、本事業を適切に実施する。

ク 事業者は、千客万来施設(6街区)が運用開始する予定の平成35年(2023年)3月までに事業者の責任及び費用において、本敷地を原則として更地の状態にした上で、都の事業者に対する引渡時と同様の状態で都に一括して返還する。

なお、更地とは、地上の構築物及び地下の構築物を除去し、整地した状態とする。

(5) 基本協定の期間

基本協定締結の日から千客万来施設（6街区）が運用を開始する予定の平成35年（2023年）3月31日までとする。

(6) 費用負担

本事業は、民間事業者が主体となつて行う事業であるため、基本協定等に別段の定めがある場合を除き、その費用は事業者が負担するものとする。

2 事業体制

(1) 事業体制

都と事業予定者は、事業予定者の提案に基づき、都と協議の上、合意した事業体制等（事業予定者がSPCを設立する場合には、当該SPCの事業体制を含む。）に関する条件を本協定において確認するものとする。

3 本敷地

本敷地は、次のとおりとし、別添 参考資料「案内図、配置図、明細図」に図示する。

(1) 本敷地

ア 本敷地：5街区（仮換地）東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）地区内5街区の一部（従前地）江東区豊洲六丁目21番3のうち

イ 本敷地の現況は、土地区画整理事業に伴う仮換地であり、土地区画整理事業後、平成32年（2020年）には、換地処分を行う予定であるため、前項に規定する従前地の所在は、土地区画整理事業に基づく換地処分前であるが、当該従前地と換地処分後に定められた換地は、同一とみなすものとする。

ウ 本敷地において、換地処分及び実測の結果、面積に増減があつた場合は、それによることとするが、この場合においても提案金額により決定する賃料は、変更しないものとする。

(2) 一時使用目的の賃貸借契約

ア 都は、事業者との間で、本施設の設置に着手する前に、本事業の実施を目的とする一時使用目的の賃貸借契約を締結する。

イ 事業者は、一時使用目的の賃貸借契約の期間中、別に定める貸付料を都に支払うこととする。

4 本事業の実施

(1) 総則

事業者は、基本協定等に記載の条件に従つて本事業を実施しなければならない。

(2) 都及び関係者との協議、調整

事業者は、必要に応じ、スケジュール調整や、江東区、豊洲地区まちづくり連絡会議など関係機関への説明等を、事業者の責任及び費用において行う。都は、事業者と協議の上、必要に応じて協議、調整に協力する。

(3) 事業スケジュール

事業者は、募集要項等及び提案書等に基づき、都と協議の上、本事業の事業スケジュールを作成し、基本協定に添付する。

(4) 事業計画の策定

事業者は、基本協定締結後、都及び関係者と協議の上、提案内容を踏まえた事業計画を速やかに策定し、都に提出する。

(5) 本施設の設計、設置

事業者は、別紙A 本施設等の設計・設置に定めるところに従い、事業者の責任及び費用において本施設等の設計及び設置を行う。

(6) 本施設の運営及び維持管理等

事業者は、提案書等及び基本協定等に従い、事業者の責任及び費用において本施設等の運営を行う。

(7) 定期報告等

ア 事業者は、事業期間中、1年に一度以上、定期的に、都に対して本事業の実績及び計画並びに収支等に関する報告をすることとする。

イ 事業者は、アの報告の際、都に対して、本事業の事業収支がわかる監査済みの計算書類など、都が指定する資料を提出しなければならない。報告すべき内容及び提出すべき資料等については、都と事業予定者で協議の上、基本協定で確認することとするが、都は、来場者数実績、テナント一覧、事業運営計画・運営実績、本事業の収支に関する計算書類、SPCの出資者・出資構成一覧等を提出させる予定である。

ウ 都は、必要に応じて、本事業の実施状況について、事業者に報告を求めることができる。

エ 事業者は、本事業の安定性や継続性に影響する問題が発生した場合、都に対して直ちに報告し、都と協議することとする。

(8) 本施設等の用途

ア 事業者は、都の事前の書面による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本施設等を供してはならない。

イ 事業者は、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及び同条第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、本施設等を供してはならない。

ウ 事業者は、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（同条第5号に規定する指定暴力団等を含む。）の事務所等その活動の拠点となる施設の用に、本施設等を供してはならない。

エ 事業者は、基本協定等において定める用途について、都と協議できることと

する。

5 当事者の債務不履行

(1) 事業者の債務不履行による解除

ア 次に掲げる事由のいずれかが発生したときには、都は、催告することなく基本協定等を解除することができる。ただし、当該事由を発生させた参画者の地位を他の参画者又は第三者に移転することにより、事業者の債務の履行が可能であると都が判断し、当該移転がなされることとなった場合はこの限りではない。

- (ア) 事業者の責めに帰すべき事由により基本協定等の履行が不可能となったとき。
- (イ) 事業者に係る破産、会社更生、民事再生若しく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。
- (ウ) 事業者の責めに帰すべき事由により、本施設完成予定日から3月以内に本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、本施設等の工事を30日以上中断したとき又は本事業を放棄したと認められるとき。
- (オ) 事業者について、銀行取引停止処分、手形取引停止処分又は電子債権記録機関による取引停止処分がなされたとき。
- (カ) 正当な理由なく、本施設等に係る工事に着手すべき期日を過ぎても工事に着手しないとき。
- (キ) 事業者が暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。）であるとき。又は、その構成員（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年を経過していない者であるとき、又はそれらの者の統制下にある者が人事面で関与しているとき。

イ 次に掲げる事由のいずれかが発生し、都が事業者に対し、60日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらず、治癒されない場合は、都は基本協定等を解除することができる。ただし、当該事由を発生させた参画者の地位を他の参画者又は第三者に移転することにより、事業者の債務の履行が可能であると都が判断し、当該移転がなされることとなった場合はこの限りではない。

- (ア) 事業者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の義務を履行しないとき（上記アに掲げる場合を除く。）。
- (イ) 事業者が、一時使用目的の賃貸借契約に基づく賃料を支払わないとき。
- (ウ) 都の承諾なく、事業者が、基本協定等に記載のある条件に反して、本敷地の新築、増改築及び本施設等の運営を行おうとしたとき又は行ったとき。
- (エ) 都の承諾なく、事業者が、本敷地を本事業の遂行以外を目的として使用収益したとき又は本敷地の土地の形質を変改したとき。

(2) 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等の履行が不能となった場合（本敷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等を解除することができる。

イ 都が、その責めに帰すべき事由により、基本協定等に基づく都の義務を履行しない場合（上記アに掲げる場合を除く。）、事業者は、都に対し 60 日以上の当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行った上で、基本協定等を解除することができる。

(3) 解除の効果

上記（1）又は（2）に基づき基本協定等が解除された場合、基本協定等は、すべての当事者との関係において終了する。当該解除の効力は、将来に向かってのみ生じ、履行済みの行為については、その効力は解除による影響を受けない。

(4) 本施設等の設置中における契約解除に伴う損害賠償等

ア 本施設等の完成前に、上記（1）又は（2）の規定に基づき基本協定等が終了した場合、事業者は本敷地を更地にした上で、都の事業者に対する引渡時と同様の状態で都に一括して返還しなければならない。ただし、本敷地を都の事業者に対する引渡時と同様の状態にして返還することが適当でないとなつたと都が判断し、その旨を事業者に書面にて通知した場合は現状のまま返還することができる。

イ 上記（1）又は（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、当該事由を発生させた参画者の地位を他の参画者又は第三者に移転し、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 損害賠償

基本協定等の当事者が、基本協定等に定める債務の履行に関して、基本協定等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。

7 違約金

事業者の債務不履行により、基本協定が解除された場合、都は、事業者に対し、貸付料の年額に相当する違約金を請求することができる。都が被った損害の額が、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損害賠償を請求することができる。

8 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、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) 協議及び損害・増加費用の負担

事業者が上記(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を行うとともに、都又は事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増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事業計画など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、本事業の継続が不能となったとき又は本事業の継続に過分の費用を要するときは、都及び事業者は、基本協定の他の当事者と協議の上、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等

上記(3)の解除により都又は事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。

上記(3)の解除により、締結済みの一時使用目的の賃貸借契約についても契約が終了するものとし、事業者はその責任及び費用で本敷地を更地にした上で、都の事業者に対する引渡時と同様の状態で、都に一括して返還しなければならない。ただし、本敷地を都の事業者に対する引渡時と同様の状態にして返還することが適当でないとなつたと都が判断し、その旨を事業者に書面にて通知した場合は現状のまま返還することができる。

9 法令変更

(1) 通知の付与

基本協定締結日の後に、法令の新設及び変更又は許認可の新設及び変更がなされたことにより、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) 協議及び増加費用の負担

事業者が上記(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等を行うとともに、都又は事業者に損害又は増加費用が生じる時は、事業者が当該損害又は増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事業計画など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、本事業の継続が不可能となった時

又は本事業の継続に過分の費用を要する時は、都及び事業者は、基本協定の他の当事者と協議の上、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等

上記(3)の解除により都又は事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。

上記(3)の解除により、締結済みの一時使用目的の賃貸借契約についても契約が終了するものとし、事業者はその責任及び費用で本敷地を更地にした上で、都の事業者に対する引渡時と同様の状態で、都に一括して返還しなければならない。ただし、本敷地を都の事業者に対する引渡時と同様の状態にして返還することが適当でないときが判断し、その旨を事業者に書面にて通知した場合は現状のまま返還することができる。

10 知的財産権

- (1) 本事業に関連して、都が事業者に提供した都が所有する情報、書類及び図面等の著作権その他の知的財産権は、都に留保される。
- (2) 本事業に関連して、事業者が都に提供した事業者が所有する情報、書類及び図面等の成果物の著作権その他の知的財産権は、すべて事業者に属する。ただし、公表、展示、その他都が必要と認めるときには、都はこれを無償で使用する事ができる。
- (3) 都が、事業者の作成した成果物を公開する場合は、法令に基づくとき及び都議会に提出するときを除き、事前に事業者の承認を得なければならない。

11 雑則

(1) 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。

イ 事業者がその名称又は住所を変更した場合は、速やかに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。

(2) 秘密の保持

すべての当事者は、本事業に関して知り得た他の当事者に係る秘密及び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、又は本事業の履行以外の目的に使用してはならない。

(3) 個人情報の保護

すべての当事者は、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、個人情報の漏洩、滅失及びき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。

(4) 準拠法

基本協定等は、日本国の法令に準拠するものとする。

(5) 管轄裁判所

基本協定等に係る訴訟については東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(6) 契約の変更

基本協定、一時使用目的の賃貸借契約の内容の一部変更は、当該変更内容について、事前に都と各契約の当事者が協議の上、別途、変更契約を締結することによってのみ行うことができる。

なお、都に提出した事業計画の一部を変更する場合は、都の事前の書面による承諾を得た上で、事業計画を変更することができる。

(7) 疑義についての協議

基本協定等について、契約の各条項等の解釈に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、これを定めることとする。

第4 土地賃貸借契約書（案）

（注）現時点における一時使用目的の賃貸借契約書（案）を以下に示す。

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 を乙とし、甲及び乙が 年 月 日に締結した「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、一時使用を目的とする土地賃貸借契約を締結する。

（賃貸物件等）

第1条 甲は乙に対し、甲の所有する次に掲げる土地（別紙図面のとおりとする。以下「この土地」という。）を、乙に賃貸する。

所 在	地 目	地 積 (㎡)
(仮換地) 東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業 地区内5街区の一部 (従前地) 江東区豊洲六丁目21番3のうち	宅 地	3,035.79

2 この土地の現況は、東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）に伴う仮換地であり、土地区画整理事業後、換地処分を行う予定であるため、前項に規定する従前地の所在は、土地区画整理事業に基づく換地処分前であるが、当該従前地と換地処分後に定められた換地は、同一とみなすものとする。

（使用の目的）

第2条 乙は、6街区が運用を開始するまでの暫定事業用地であるこの土地を、専ら千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業（以下「本事業」という。）の用に供する施設の設置・運営を目的として一時使用するものとする。

（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 日までとする。

（期間の更新）

第4条 乙は、賃貸借期間の満了後、本契約を更新し、引き続いてこの土地を第2条の目的で賃借するにあたっては、賃貸借の期間満了前3月までに書面をもって、甲に申し出なければならない。

2 前項により更新する賃貸借期間は、1年間とし、千客万来施設（6街区）が運用を開始する予定の平成35年（2023年）3月31日までを限度として、更新することが出来る。なお、更新後の期間における賃貸借条件は、更新前の条件と同一とするが、平成34年（2022年）の更新における賃料については、年間賃料を賃貸借期間に応じて日割りした額とする。この場合において、年あたりの割合は、365日の割合とする。

3 期間の更新は、改めて契約を締結することにより処理する。

(物件の引渡し)

第5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。

(賃料の支払)

第6条 乙は、この土地の賃料として金 円を、この契約締結と同時に、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。

(転貸の禁止等)

第7条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を得たときは、この限りではない。

(1) この土地を転貸し、又はこの土地の賃借権を譲渡しないこと。

(2) この土地の形質を変改しないこと。

(3) この土地を第2条の目的以外に使用しないこと。

2 乙は、前項の承認を求めるにあたっては、相手方の指定する資料を提供しなければならない。

(賃借人の義務)

第8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本事業目的に反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（同条第5号に規定する指定暴力団等を含む。）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。

(設計協議時に乙が提出した土地利用計画の変更)

第9条 乙は、基本協定に基づき甲に設計協議し承認された土地利用計画の内容を変更しようとする場合には、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第10条 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 11 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 12 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 13 条 乙は、次条（第 3 項の場合を除く。）の規定により、この契約を解除された場合においては、甲に対し、第 6 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。なお、第 2 項及び第 3 項に定める各義務に違反したことを理由としてこの契約を解除された場合には、第 2 項及び第 3 項に定める違約金とともに、本項に定める違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第 8 条第 3 項及び第 4 項に定める義務に違反したときは、甲に対し、第 6 条の年額賃料の 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 6 条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 14 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 6 条の賃料を支払わなかったとき。

(2) 第 7 条の規定に違反したとき。

(3) 第 8 条第 3 項又は第 4 項の規定に違反したとき。

(4) 第 13 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本敷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 15 条 乙は、前条の規定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した場合においては賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担で、この土地に存する建物その他の工作物を収去し、この土地を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができる。具体的な返還の方法及び内容については、この契約の終了時までに甲及び乙の間で協議の上、これを定める。かかる協議が整わない場合には、甲がその内容を定めるものとする。

(立退料等)

第 16 条 乙は、前条第 1 項の規定に基づきこの土地を甲に返還する場合において、返還に伴って発生する費用及び立退料等を一切甲に請求してはならない。

(損害賠償等)

第 17 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 14 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、第 15 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 6 条に規定する賃料（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、同条第 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 18 条 甲が請求した時は、この契約は、公正証書により作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料、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 19 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) この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第 20 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、東京地方裁判所をもって、第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 21 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 22 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

(その他の特約条項)

第 23 条

この土地において、施設建設に伴い撤去等が必要となる敷地内既存構築物等の処理については、乙が責任及び費用を負うものとする。

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 (事業者)

[所在地]

[商号]

[事業者]

別紙 暴力団等排除に関する特約条項（土地賃貸借契約）

（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、土地賃貸借契約書第6条の年額賃料の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 土地賃貸借契約書第13条第1項及び第4項、第15条並びに第17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。なお、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、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

別紙A 本施設等の設置・設置

(1) 総則

- ア 事業者は、提案書等及び基本協定等に従い、本施設の設計、設置を行わなければならない。
- イ 仮設、施工方法、その他本施設等を完成するために必要な一切の事項については、必要に応じて都及び関係者と協議の上、事業者の責任及び費用負担において実施する。仮設工事を含めて、本施設等に必要の一連の工事（ただし、電気・ガス・水道等性質上本敷地内でなし得ない工事は除く。）はすべて本敷地内で行わなければならない。
- ウ 本施設の設計及び設置に要する費用並びにこれに関連する一切の費用は、事業者が負担し、それに係る資金調達は事業者の責任において行う。
- エ 本敷地及び本施設等の管理は、事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。
- オ 本施設等の設計変更、工期延長、設置費用の増加等が生じた場合は、それが都の要求に基づき、事業者が事前に予見できない大幅な変更がなされた場合（事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）には都が責任を負い、それ以外のもの（不可抗力及び法令変更に基づくものについては、本契約条件書に別途規定するところによる。）については事業者が責任を負う。

(2) 許認可及び届出等

本施設の設計及び建設に関する基本協定、事業計画、一時使用目的の賃貸借契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可及び届出等は、事業者が自己の責任及び費用において取得し、実施する。

(3) 設置に伴う各種調査

- ア 事業者は、本施設の設置のため、必要に応じて本敷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 事業者は、自己が実施した測量及び土質調査の不備及び誤びゅう等から発生する一切の責任を負い、かつ、これに起因する増加費用を負担する。
- ウ 事業者が設置に伴う各種調査等を行う場合は、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、本施設の設置についての近隣住民等に対する説明及び必要な対応を行う。
- イ 上記ア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。

(5) 敷地内既存構築物、土壌汚染対策等

ア 本敷地において、本施設の建設に支障のある敷地内既存構築物等の処理は、事業者の責任及び費用において実施する。

イ 公共下水道施設から本敷地までの汚水排水設備は、平成 31 年度の整備を予定している。同設備への接続及び維持管理の方法等については、都と協議することとする。

(6) 設計、施工

ア 事業者は、提案書等及び基本協定等に基づき、設計を行う。事業者は、設計図書等の作成にあたって、都と協議を行い、完成前に都の確認を受ける。

イ 都は、必要と認めるときは、事業者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。

(7) 都又は第三者に及ぼした損害

工事の施工により都又は第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち都の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、事業者が、法令に従って当該損害を賠償しなければならない。また、都又は第三者に生じた損害が工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動等によるものであっても、事業者がその損害を賠償しなければならない。

(8) 特許権等の侵害等

事業者は、第三者の特許権等の対象となっている設計・工事材料及び施工方法等について、その使用に関して一切の責任を負う。