

南大沢駅北側都有地活用事業

契約条件書

令和6年2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
第 3	南大沢駅北側都有地活用事業基本協定	4
第 4	事業用定期借地権設定契約	5
別紙 A	事業構成員の役割	6
別紙 B	南大沢駅北側都有地活用事業基本協定書（案）	7
別紙 C	事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）	23

南大沢駅北側都有地活用事業

契約条件書

本契約条件書は、「南大沢駅北側都有地活用事業」（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。）と事業予定者との間で、基本協定を締結する。その後、都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）が事業用定期借地権設定契約を締結することを予定している。

基本協定及び事業用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、募集要項等に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。なお、その他の本契約条件書に使用される用語の定義は、募集要項等に記載の例に従う。

- 1 「事業予定者」とは、公募により選定された民間企業グループ又は単独の民間企業をいう。
- 2 「事業者」とは、本事業を実施するために、都と協定を締結した事業予定者をいう。
- 3 「事業者代表企業」とは、公募プロポーザル時に民間企業グループで参加した場合に定めた代表者をいう。
- 4 「事業構成員」とは、民間企業グループである事業者を構成する個々の民間企業をいう。
- 5 「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。
- 6 「設計者」とは、**別紙A**に設計者として記載される者をいう。
- 7 「事業用地」とは、本事業の実施予定地をいう。
- 8 「本件施設」とは、本事業に関連して、事業用地に整備される予定の、又は整備された、募集要項等に定められた機能を備えた1棟又は複数棟の建物をいう。
- 9 「募集要項」とは、本事業に関連して都の配付する事業者募集要項をいう。
- 10 「募集要項等」とは、都の配付する募集要項等（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。
- 11 「基本協定」とは、**別紙B**に従って、都と事業者予定者との間で締結する協定をいう。

- 12 「事業用定期借地権設定契約」とは、別紙Cに従って、都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）との間で締結する事業用定期借地権設定契約をいう。
- 13 「事業者提案」とは、事業者が、募集要項等の規定に従い、都に対して提出した本事業に関する提案をいう。
- 14 「まちづくり方針」とは、令和5年3月に東京都が策定・公表した「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」をいう。
- 15 「物価変動率等」とは、事業用定期借地権設定契約のための覚書別紙2に記載の物価変動率等をいう。
- 16 「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、その他通常予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。
- 17 「更地」とは、土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。
- 18 「借地借家法」とは、借地借家法（平成3年法律第90号）をいう。

以上

第2 契約の概要

1 基本協定

(1) 当事者

基本協定を締結する当事者は、都及び事業予定者とする。

(2) 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及び事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項等を定める。

(3) 締結時期

令和6年10月を予定する。

(4) 協定期間

基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

2 事業用定期借地権設定契約

(1) 当事者

事業用定期借地権設定契約の当事者は、都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業。以下（2）において同じ。）とする。

(2) 契約の目的

事業用地に、本事業の実施に必要な本件施設を所有することを目的とする事業用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本件施設の設計、建設、賃貸、管理及び除却に際しての条件を定める。

(3) 締結時期

本件施設の建築工事着工前とする。

(4) 契約期間

事業用定期借地権設定契約締結日から起算して施設を運営する期間（30年間）に事業者提案で示された本件施設の建設及び除却期間を加えた期間とする。

以上

第3 南大沢駅北側都有地活用事業基本協定

現時点における南大沢駅北側都有地活用事業基本協定書（案）を別紙Bに示す。

第4 事業用定期借地権設定契約

現時点における事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）を別紙Cに示す。

別紙A 事業構成員の役割

(注) 以下は民間企業グループによる応募を想定しており、単独の民間企業による応募の場合、適宜調整を行うことを想定している。

1 設計者：【事業者の該当構成員の名称】

設計者は、事業者代表企業の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の設計を実施する。

2 工事請負人：【事業者の該当構成員の名称】

工事請負人は、事業者代表企業の発注に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設を完成させる。

3 開発担当者：【事業者の該当構成員の名称】

開発担当者は、事業者代表企業の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の開発業務を行う。

4 運営維持管理者：【事業者の該当構成員の名称】

運営維持管理者は、事業者代表企業の委託に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の運営維持管理を行う。

5 【その他、事業構成員の数と役割に応じて追記する。】

以上

別紙B 南大沢駅北側都有地活用事業基本協定書（案）

（注）現時点における基本協定書（案）を以下に示す（なお、以下は民間企業グループによる応募を想定した条項であり、単独の民間企業による応募の場合、適宜調整を行うことを想定している）。

東京都（以下「都」という。）及び事業者は、南大沢駅北側都有地活用事業（以下「本事業」という。）の実施に関して、次のとおり合意し、南大沢駅北側都有地活用事業基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。なお、本協定に記載のない事項については募集要項等に記載の条件に従う。

第1章 総則

（協定の目的及び解釈）

- 第1条 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、本件施設の設計業務、建設業務、運營業務、維持管理業務、エリアマネジメント活動、「南大沢スマートシティ」における取組の実施、にぎわいを継続させる工夫等の本事業の実施に関する事項を定める。
- 2 本協定において用いる用語については、本文中において特に明示されているものを除き、募集要項等の例による。
- 3 本協定における各条項の見出しは、参照の便宜のために付したものであり、本協定の各条項の解釈に影響を与えない。

（本事業の趣旨の尊重）

- 第2条 事業者は、本事業が事業用地の利活用を図ることにより南大沢駅北側都有地のまちづくりに資するものであることを十分に理解し、本事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重する。
- 2 都は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重する。

（本事業の概要等）

- 第3条 本事業は、事業者による本件施設の設計業務、建設業務、運營業務、維持管理業務、エ

リアマネジメント活動、「南大沢スマートシティ」における取組の実施、にぎわいを継続させる工夫並びにこれらに付随する事業によって構成される。

2 本事業は、以下の日程に従って実施する。

- (1) 協定期間は、本協定締結日を始期とし、事業用定期借地権設定契約の期間満了日を終期とする期間とする。
- (2) 建設期間は、令和●年●月●日から令和●年●月●日（ただし、本協定の規定に基づき本件施設完成予定日が変更された場合には、変更後の日）までとする。

(本事業における事業者の役割)

第4条 本事業において、事業者は、以下の役割を果たすものとする。詳細は、第10条以下に定める。

- (1) 事業予定者は、都との間で本協定を締結する。
 - (2) 事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、事業者の費用負担において本件施設の設計・建設を行う。
 - (3) 事業者は、建設期間内に本件施設を完成させ、自己の責任及び費用において完成検査を行い、都に完成検査の結果を提出する。
 - (4) 事業者は、協定期間中、まちづくり方針の範囲における地域の特徴を十分に精査し、既存のエリアマネジメント活動との連携に配慮しながら地域活性化に取り組むなどのエリアマネジメント活動を実施する。
 - (5) 施設整備に当たり、南大沢駅周辺地区のにぎわいを継続及び発展させる観点を十分に考慮しながら、既存建物を使用する場合、更地から整備する場合の撤去・新築工事期間中ともに、にぎわいを継続すること。
- 2 事業者は、協定期間中、本協定、募集要項等及び事業者提案に従って、エリアマネジメント活動を実施するとともに、その実施状況等について、年に1回以上、都に報告しなければならない。都は、必要に応じて事業者のエリアマネジメント活動の実施状況等について公表することができる。
- 3 前2項のほか、事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本事業を実施する。また、本協定、募集要項等及び事業者提案の内容に矛盾がある場合には、本協定、募集要項等、事業者提案の順に、その内容が優先する。なお、事業者提案の内容が、本協定及び募集要項等で示す要求水準を超えている場合には、その限りにおいて事業者提案の内容が優先さ

れる。

(事業者の責任)

第5条 事業者は、本協定に別段の定めがある場合を除き、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本事業を履行するために必要な一切の手段を自らの責任において定め、本事業を適正かつ確実に実施するとともに、本事業の実施に係る一切の責任を負う。

- 2 前項において、事業者は、都の責めに帰すべき事由による場合を除き、本協定上のいかなる責任をも免れない。
- 3 事業者は、第三者の知的財産権の対象となっている設計、工事材料、施工方法等を使用する場合は、その使用に関して一切の責任を負う。
- 4 本協定に別段の定めがある場合を除き、都の本事業に関する確認若しくは立会い又は事業者から都に対する報告、通知若しくは説明を理由として、事業者はいかなる本協定における事業者の責任をも免れず、当該確認若しくは立会い又は報告、通知若しくは説明を理由として、都は何ら責任を負担しない。

(代表企業及び事業者構成員の役割)

第6条 事業者構成員が果たす役割は、**別紙**に定めるとおりとする。

- 2 事業者代表企業は、事業者を代表して事業者構成員の取りまとめを行い、事業者の本協定に基づく都に対する権利行使は、事業者代表企業を通じて行わなければならない。
- 3 事業者構成員は、本協定に基づき事業者として負担する一切の債務（本協定に基づく違約金支払債務及び損害賠償債務を含むがこれに限られない。以下同じ。）について、各事業者構成員が**別紙**に定める役割の範囲内で責任を負う。
- 4 前項に定める一切の債務について、責任の所在が不明確である場合には、事業者代表企業がこれを負担するものとする。ただし、法令により特定の許認可取得者等以外に履行ができない業務の履行については、**別紙**の分担に従う。

(費用負担)

第7条 事業者は、本事業の遂行に当たり、以下の費用を負担しなければならない。なお、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資金調達を行わなければならない。

- (1) 本件施設的设计・建設に係る費用
 - (2) 本件施設に係る貸付料
 - (3) 本件施設の維持管理・運営に係る費用
 - (4) エリアマネジメント活動の費用・南大沢スマートシティの取組・賑わいの継続に係る費用
 - (5) その他事業者の業務範囲における本事業を遂行するために必要となる費用
- 2 都は、本協定に別段の定めがある場合を除き、事業者に対する保証、出資その他資金調達に対する財政上又は金融上の支援を行わない。

(租税公課の負担)

第8条 本協定及び本事業に関連して生じる租税公課は、本協定に別段の定めがある場合を除き、全て事業者が負担する。

第2章 事業用地

(事業用地)

第9条 事業用地は、東京都八王子市南大沢一丁目6番(面積23,012.16㎡)(A画地)、同丁目7番(面積20,517.00㎡)(B画地)及び同丁目8番1の一部(面積4,008.89㎡)(C画地)とする。

第3章 本件施設的设计・建設等

(事前調査)

第10条 事業者は、本件施設の建設のため、必要に応じて事業用地の測量、土質調査その他調査(以下「土質調査等」という。)を自己の責任及び費用において行う。

- 2 前項に基づき事業者が行った土質調査等によって、募集要項等から確認できない土壌汚染又は地中障害物(以下「土壌汚染等」という。)が発見され、事業実施の支障となる場合は、事業者は速やかに都に報告し、必要な措置を講ずるものとする。
- 3 前項の場合において、都及び事業者は、協議により本件施設完成予定日を変更することができるものとする。ただし、土壌汚染等に起因する追加費用又は損害は、事業者の負担とする。

- 4 事業者は、自己が実施した測量及び土質調査の不備、誤びゅう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又は損害を負担する。
- 5 事業用地が引き渡される前に、事業者が本件施設の施工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。

(埋蔵文化財発掘調査の実施)

- 第 11 条 事業者は、本件施設の設計・建設に先立ち、都との協議及び調整の結果、埋蔵文化財発掘調査が必要と判断された場合には、当該調査を行う。
- 2 前項の埋蔵文化財発掘調査は、建設期間において遺構等が発見された場合についても実施するものとする。
 - 3 前 2 項の場合において、試掘等調査に要する費用は、事業者の負担とするが、その他埋蔵文化財に関連して発生する費用の負担については、都と事業者との間で協議する。

(近隣対策)

- 第 12 条 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の建設についての近隣説明を行う。
- 2 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の建設に係る騒音、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。
 - 3 前項に規定する近隣対策について都がその報告を求めた場合は、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。

(設計業務の実施)

- 第 13 条 事業者は、自らの責任及び費用において、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の設計業務を行う。
- 2 事業者は、事業者提案の内容に影響を与える設計変更を行う場合には、事前に都に変更内容を書面で報告し、都の確認を受けなければならない。
 - 3 事業者は、本件施設の設計業務の完了後、速やかに設計図書その他都が指定する資料を都に提出する。

(建設業務の開始要件)

第 14 条 事業者は、建設業務を開始するため、建設期間の初日までに次に掲げる事項を全て完了しなければならない。

- (1) 自らの責任において、必要な許認可を取得し、確認等を得ること。
- (2) 工事全体工程表、基本施工計画、施工体制図その他都が指定する書面を作成し、都に提出すること。
- (3) 都に対して、建設業務の実際の開始日を書面により通知すること。
- (4) 建設業務の開始日までに、都の確認を得た対策及び周辺住民との調整を実施すること。

(建設業務の実施)

第 15 条 事業者は、自らの責任及び費用において、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の建設業務を行う。

(工期の変更)

第 16 条 事業者は、工期の変更又はそのおそれが明らかになった場合、その理由のいかんを問わず、その旨を都に報告しなければならない。

- 2 工期の変更は、都又は事業者のいずれの者からの申出であるかにかかわらず、原則として、不可抗力、事業者の責めに帰すことのできない事由又はその他やむを得ず工期の変更が必要となる事由が生じた場合にのみ認められるものとし、都又は事業者が工期の変更を請求したときは、都と事業者との協議により、これを定める。
- 3 前項に基づく工期の変更に係る追加費用の負担は以下のとおりとする。
 - (1) 当該工期の変更の原因が不可抗力又は法令変更の場合において、工期の変更により生じる追加費用の負担については、不可抗力のときは第 7 章の規定によるものとし、法令変更のときは第 8 章の規定によるものとする。
 - (2) 当該工期の変更の原因が前号に掲げる場合以外の場合は、工期の変更により生じる追加費用は、事業者が負担する。
- 4 前 3 項の規定にかかわらず、事業用定期借地権設定契約締結以降の建設期間の延伸等による存続期間の変更は認めない。

(工事の中止)

第 17 条 都は、次に掲げる場合に該当すると認めるときは、事業者に対して工事の中止を命ずることができる。この場合において、事業者は、当該工事中止命令の解除があるまで、工事を中止しなければならない。

(1) 事業者の工事の実施が、本協定、募集要項等及び事業者提案と一致していない場合又は法令に反している場合

(2) 都が、工事の保安上、周辺住民の健康上又は周辺地域の環境保全上必要であると認める場合

(3) その他事業者の工事を中止すべき緊急の事由が生じた場合

2 事業者の責めに帰すことができない事由により工事中止命令を受けている場合において、事業者は、中止の原因となる事由が止んだときは、工事の再開又は工事工程の改定を行うよう都に求めることができる。

3 第 1 項に基づく工事の中止に係る追加費用の負担は次に掲げるとおりとする。

(1) 当該工事の一時中止の原因が不可抗力又は法令変更による場合において、工事の一時中止により生じる追加費用の負担については、不可抗力のときは第 7 章の規定によるものとし、法令変更のときは第 8 章の規定によるものとする。

(2) 当該工事の一時中止の原因が前号に掲げる場合以外の場合は、工事の一時中止により生じる追加費用は、事業者が負担する。

(第三者に与える損害)

第 18 条 事業者は、施工により第三者に損害を与えた場合は、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、法令に従い当該損害を賠償しなければならない。第三者に与えた損害が、施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等の理由によるものであっても、同様とする。

(本件施設の完成検査、完成確認等)

第 19 条 事業者は本件施設について、次に定めるところにより完成検査を行う。

(1) 事業者は、自己の責任及び費用において、本件施設の完成検査及び備品のテスト等を行う。

(2) 完成検査に対する都の立会いの有無にかかわらず、事業者は、都に対して完成検査の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

本件施設の完成日は、都が前項に規定する事業者から完成検査の結果を受領した日とする。なお、本件施設完成予定日は、令和●年●月●日とする。

(本件施設の設計・建設に関する条件)

第 20 条 本件施設の設計・建設に関する条件は、次に定めるとおりとする。

- (1) 募集要項等に示す事業の目的を踏まえた計画とすること。
- (2) 本件施設の整備、運営等事業全体に関し、関係法令に基づいた計画とすること。
- (3) 南大沢駅北側都有地の魅力の向上に資する計画とすること。
- (4) 周辺環境に配慮した計画とすること。
- (5) 上記のほか、本協定、募集要項等及び事業者提案に基づくこと。

第 4 章 本件施設の維持管理・運営

(維持管理・運営)

第 21 条 事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件施設の維持管理・運営（エリアマネジメント活動を含む。）を行う。

(実地調査)

第 22 条 都は、事業者に対し、事業者の本協定に定める履行状況を確認するため、随時に実地調査を実施し、又は報告書若しくは資料の提出を求めることができる。

2 事業者は、正当な理由なくして前項に定める実地調査又は報告書若しくは資料の提出を拒み、妨げ又は忌避してはならない。

第 5 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 23 条 次に掲げる事由が発生した場合は、都は、本協定につき、事業者に対して催告することなく解除することができる。ただし、事業者構成員から、解除原因について帰責性のある事業者構成員（以下「解除原因者」という。）の地位を他の事業者構成員又は事業者があら

かじめ定め都が認めた者（以下「事業引継者」という。）に引き継ぐ旨の申請があり、かつ当該事業者構成員又は事業引継者がその地位を引き継ぎ、本協定に定める事業者の責務の履行が可能であると都が判断したときは、都は、本協定を解除せず、本協定上の解除原因者の地位の移転を承諾する。

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。
- (2) 事業者構成員のいずれかに係る破産、会社更生、民事再生、特別清算のいずれかの手続開始について申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、事業者の責めに帰すべき事由により、本件施設完成予定日から3か月以内に本件施設が完成しないとき又は完了する見込みがないと明らかに認められるとき。この場合において、本件施設の完成とは、事業者が都に提出した設計図書のとおり本件施設が施工され、都に完成を報告したことをいう。
- (4) 事業者が正当な理由なく、本事業を放棄したと認められるとき。
- (5) 事業者構成員のいずれかについて、手形取引停止処分がなされたとき。
- (6) 正当な理由なく、工事が30日以上中断されたとき。
- (7) 事業者又は事業者構成員のいずれかが、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であるとき、又は暴力団若しくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくはその構成員でなくなった日から5年を経過していない者若しく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。

2 次に掲げる事由が発生し、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、なお治癒されない場合は、都は、本協定を解除することができる。ただし、事業者構成員から、解除原因者の地位を他の事業者構成員又は事業引継者が引き継ぐ旨の申請があり、かつ、当該事業者構成員又は事業引継者がその地位を引き継ぐことにより、本協定に定める事業者構成員の責務の履行が可能であると都が判断したときは、都は、本協定を解除せず、本協定上の解除原因者の地位の移転を承諾する。

- (1) 事業者が、本件施設の工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なく、工事に着手しないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本協定に基づく事業者の義務を履行しないとき。
- (3) 都の承諾なく、事業者が本件施設を建設する事業用地を本事業の遂行以外の目的に

使用収益したとき又は土地の形質を変更したとき。

- 3 事業者構成員のいずれかに前2項各号に掲げる事由により不履行が生じ、都が本協定を解除できる場合において、前2項各号に定める事由により不履行が生じている事業者構成員（以下「不履行事業者構成員」という。）が本協定から脱退しようとするとき又は都が脱退を認めても本事業の継続に影響がないと認めるときは、都及び不履行事業者構成員以外の事業者構成員の合意により、不履行事業者構成員を本協定から脱退させることができる。本協定から脱退する不履行事業者構成員は、脱退時以降、既に生じているものを除き、本協定上の権利を有せず、義務を負担しない。

（都の債務不履行による解除）

第24条 都の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となった場合、事業者は催告することなく、本協定を解除することができる。

- 2 都が、その責めに帰すべき事由により本協定に基づく都の義務を履行しない場合（前項の場合を除く。）は、事業者は、都に対し60日以上当該不履行の治癒に必要な合理的な期間を設けて催告を行った上で、本協定を解除することができる。
- 3 前2項に規定する解除権は、事業者が複数の者から構成される場合は、事業者構成員が全員でこれを行行使しなければならない。

（解除の効果）

第25条 都は、第23条の規定に基づき本協定を解除する場合は、事業者に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。

- 2 事業者は、前条の規定に基づき本協定を解除する場合は、都に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。
- 3 都は、第31条又は第35条の規定に基づき本協定を解除する場合は、事業者に対して本協定を解除する旨を通知し、本協定を解除する。
- 4 本協定が解除された場合は、本協定は、全ての当事者との関係において終了する。

（事業用定期借地権設定契約の解除）

第26条 事業用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、本協定は、全ての当事者との関係において終了する。

第6章 損害賠償

(損害賠償)

第 27 条 本協定の当事者が、本協定に定める債務の履行に関して、本協定の他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を受けた場合は、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、賠償額等について別段の定めがある場合は、その規定に従う。

(違約金)

第 28 条 第 23 条第 1 項各号に掲げる事由が発生した場合、又は同条第 2 項各号に掲げる事由が発生した場合において都が事業者に対し 60 日の期間を設けて催告を行ったにもかかわらずなお治癒されないときは、都は本協定を解除するか否かにかかわらず、事業者には違約金を請求することができる。この場合において、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。

- 2 都が請求できる違約金の範囲は、事業用定期借地権設定契約前は、提案時における貸付料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、事業者が都に支払う年額賃料の総額を超えないものとする。
- 3 事業用定期借地権設定契約において前項と同一の事由により違約金が発生する場合は、当該契約の定めに従うこととし、本条による違約金は発生しないものとする
- 4 本条に規定する違約金は、前条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

第7章 不可抗力

(不可抗力に関する通知の付与)

第 29 条 本協定締結日以降、不可抗力により、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、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。

(不可抗力に関する協議及び追加費用の負担)

第 30 条 事業者が前条に基づく通知を行った場合、本協定に別段の定めがある場合を除き、都及び事業者は、本事業の趣旨に反しない限度において、当該不可抗力に対応するために速やかに本協定、募集要項等及び事業者提案を変更することができる。ただし、当該変更により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。

(不可抗力に基づく解除)

第 31 条 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、都は事業者と協議の上、本協定を解除することができる。

(不可抗力に基づく解除に伴う損害賠償)

第 32 条 都及び事業者は、前条の規定に基づく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。

第 8 章 法令変更

(法令変更に関する通知の付与)

第 33 条 本協定締結日以降、法令変更により、本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本事業の遂行が困難となった場合は、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。

(法令変更に関する協議及び追加費用の負担)

第 34 条 事業者が前条の規定に基づく通知を行った場合は、本協定に別段の定めがある場合を除き、都及び事業者は、本事業の趣旨に反しない限度において、当該法令変更に対応するために速やかに本協定、募集要項等及び事業者提案を変更することができる。ただし、当該変更により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。

(法令変更に基づく解除)

第 35 条 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、都は事業者と協議の上、本協定を解除することができる。

(法令変更に基づく解除に伴う損害賠償)

第 36 条 都及び事業者は、前条の規定に基づく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。

第9章 知的財産権

(知的財産権)

第 37 条 本事業に関連して、都が事業者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。

2 本事業に関連して、事業者が都に対して提供した本件施設に係る成果物の知的財産権は、事業者に属する。

3 都は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者が作成した本件施設に係る成果物を無償で利用できる。

4 事業者は、都に対して、本件施設を写真、透視図、絵画その他の媒介により表現することについて、著作権等の無償利用を許諾する。

5 事業者は、都に対して、事業者の作成した本件施設に係る成果物及び本件施設の内容を、本事業の実施に必要な場合は、自由に公表することを許諾する。ただし、都は、公表しようとする資料に事業者のノウハウ、公知になっていない経営情報が含まれると認める場合は、事前に事業者の意見を聴くものとする。

6 第3項の規定に基づく無償利用及び前2項に基づく許諾は、本協定の期間終了後もなお効力を有する。

第10章 雑 則

(契約の地位の譲渡)

第 38 条 都及び事業者は、本協定に別段の定めのある場合を除き、他の全ての者の事前の承諾がない限り、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。

(通知等)

第 39 条 本協定に定める請求、通知、報告、申出、承諾、解除等は、書面により、本協定に記載された当事者（事業者については代表企業）の名称、所在地宛てになされるものとする。当該通知等が代表企業になされたことをもって、事業者構成員全員に対して通知等がなされ

たものとみなす。

- 2 事業者構成員がその名称若しくは所在地を変更した場合又は代表者が交代した場合は、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。

(秘密の保持)

第 40 条 都及び事業者は、本協定の内容、本協定に関する協議の内容及び本事業に関して本協定の相手方当事者から書面により提供を受けた情報であつて当該提供の時点において秘密として管理されているものについて、本協定の相手方当事者の事前の承諾を得ずして第三者に開示せず、かつ、本協定の目的以外の目的には使用しない。ただし、都若しくは事業者が司法手続若しくは法令等に基づき開示する場合又は都若しくは事業者がアドバイザーや本事業に融資等を行う金融機関等に対し、本協定と同等の秘密保持義務を課して開示する場合はこの限りでない。

- 2 前項の規定は、次のいずれかに該当する情報については適用されない。
 - (1) 開示の時点で公知となっており、又は開示を受けた当事者による本協定上の義務違反によることなく公知となった情報
 - (2) 開示の時点で開示を受けた当事者が既に保有していた情報
 - (3) 開示を受けた当事者が、第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報

(個人情報保護)

第 41 条 事業者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 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。

(共通事項)

第 42 条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

- 2 本協定の履行に関して都及び事業者間で用いる言語は、日本語とする。
- 3 本協定に定める金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。
- 4 本協定に基づく金銭債務の額は、円を最低額の単位として算定し、当該単位に満たない端

数はこれを切り捨てる。

- 5 本協定の履行に関して都及び事業者間で用いる計量単位は、特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）の定めによる。
- 6 本協定の履行に関する期間の定めについては、特別の定めがある場合を除き、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めによる。
- 7 本協定の履行に関して、都及び事業者間で用いる時刻は日本標準時とする。
- 8 本協定で定める法令等が改正（本協定に定める規定に影響を及ぼす新たな法令等の制定を含む。）された場合は、当該改正された法令等が本協定に適用される。

（事業実施に係る事項）

第43条 都と事業者は、事業者による本事業の実施に関し、協議を行い、募集要項等及び事業者提案の趣旨に反しない限りで合意することができる。この場合において事業者は、本協定、募集要項等及び事業者提案のほか、当該合意の内容に従い、本事業を実施しなければならない。

- 2 前項の規定に基づく合意は書面によらなければその効力を生じない。

（管轄裁判所）

第44条 本協定に起因する訴訟については、東京地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

（疑義についての協議）

第45条 本協定の各条項等の解釈について疑義が生じたとき又は本協定に定めのない事項については、都と事業者が協議して、これを定める。

本協定締結の証として、本協定2通を作成し、各当事者記名押印の上、各々1通を保有する。

●年●月●日

甲 東京都

乙（事業予定者各社）

別紙

(注)「別紙A 事業構成員の役割」を添付する。