

上目黒一丁目地区プロジェクト  
契約条件書

平成 27 年 1 月

目 黒 区

東京都都市整備局

## &lt; 目次 &gt;

第 1	用語の定義 .....	1
第 2	契約の概要 .....	3
1	基本協定 .....	3
2	土地売買契約 .....	3
第 3	基本協定 .....	4
1	本事業の概要及び当事者の役割等 .....	4
2	事業用地 .....	5
3	「まちづくり計画書」の作成、施設等の設計、建設及び管理運営 .....	6
4	当事者の債務不履行 .....	8
5	損害賠償 .....	10
6	不可抗力 .....	10
7	法令変更 .....	11
8	知的財産権 .....	12
9	雑則 .....	12
第 4	土地売買契約 .....	14
別紙 A	事業者構成員の役割 .....	15
別紙 B	土地売買契約書 .....	16

本条件書は、事業予定者が、事業者として本事業の実施のみを目的とする、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社（以下「SPC」という。）を設立しない場合を想定している。SPC を設立する場合は、区及び都並びに事業予定者との協議において、本条件書の内容について必要な修正を行うものとする。

# 上目黒一丁目地区プロジェクト

## 契約条件書

本契約条件書（以下「本条件書」という。）は、目黒区（以下「区」という。）及び東京都（以下「都」という。）が事業予定者を公募する「上目黒一丁目地区プロジェクト」（以下「本事業」という。）の基本協定の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、区及び都並びに事業予定者との間でまず基本協定を締結し、その後、土地売買契約を区及び都並びに事業者間でそれぞれ締結することを予定している。

基本協定における基本的事項は、以下に示すとおりとし、本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。

- ア 「募集要項」とは、本事業に関連して区及び都が配布する事業者募集要項をいう。
- イ 「募集要項等」とは、区及び都が共同して実施する本事業に関する事業応募者の公募、事業予定者の選定手続において配布した募集要項及びその他募集要項に記載する一切の資料並びにそれらに係る質問回答書をいう。
- ウ 「事業者提案」とは、事業者が募集要項、本条件書等の規定に従い、区及び都に対して提出した本事業に関する提案の一切をいう。
- エ 「まちづくりの誘導目標」とは、本事業のコンセプトである「中目黒と代官山を結ぶ美しいまちづくり」の実現に向けて、事業者が区及び都と協議の上、募集要項の事業の目的において掲げた目標及び必要な要件等をいう。
- オ 「基本協定」とは、本事業において、区及び都並びに事業予定者が三者間での各当事者の役割及び基本的合意事項等を定めたものをいう。
- カ 「まちづくり計画書」とは、基本協定、募集要項等及び事業者提案に基づき、事業用地の用途、事業用地における施設計画、運営計画、区及び都に対する報告方法その他必要な事項について、事業者が作成し、区及び都が承認した計画書をいう。
- キ 「土地売買契約」とは、本条件書別紙Bに従って区及び都並びに事業者の間で締結する土地売買契約をいう。
- ク 「事業予定者」とは、本事業を実施する予定の、単独の法人又は法人グループを

- いう。
- ケ 「事業者」とは、本事業を実施するために、区及び都と基本協定を締結した事業予定者をいう。
- コ 「事業者構成員」とは、事業予定者が法人グループである場合において、事業予定者の構成員である法人等を個別に又は総称していう。
- サ 「事業用地」とは、本事業の実施予定地である区有地及び都所有地の総称をいう。
- シ 「区有地」とは、「事業用地」のうち、区が所有する土地（地番：東京都目黒区上目黒一丁目70番17、面積（公簿）：4,270.00 m<sup>2</sup>）をいう。
- ス 「都所有地」とは、「事業用地」のうち、都が所有する土地（地番：東京都目黒区上目黒一丁目70番3、面積（公簿）4,268.00 m<sup>2</sup>）をいう。
- セ 「施設」とは、本事業において事業者が募集要項等、基本協定、土地売買契約等及び事業者提案に従い、事業用地内に整備する事業施設、広場等の総称をいう。
- ソ 「売買代金」とは、土地売買契約に定められた売買価額をいう。
- タ 「土地購入者」とは、本条件書別紙Aに土地購入者として記載される者をいう。
- チ 「設計者」とは、本条件書別紙Aに設計者として記載される者をいう。
- ツ 「工事請負人」とは、本条件書別紙Aに工事請負人として記載される者をいう。
- テ 「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、その他通常予想を超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。
- ト 「知的財産権」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知的財産権をいう。
- ナ 「成果物」とは、基本協定の履行又は本事業の実施に関し、区及び都以外の当事者が区及び都に提出した文書、図面、写真、映像等の一切をいう。
- ニ その他の本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。

## 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、区及び都並びに事業予定者とする。

(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、事業者の備えるべき要件、土地売買契約に関する事項、施設の設計、建設、運営及び維持管理に際しての条件及びその他必要な事項について定める。

(3) 締結時期

事業予定者決定後、速やかに締結する。

(4) 協定期間

基本協定締結の日から起算して 50 年間とする。なお、本事業の実施状況等を踏まえ、区及び都並びに事業者の協議により協定期間を延長できるものとする。

### 2 土地売買契約

(1) 当事者

土地売買契約に参加する当事者は、区有地に関しては区と事業者（ただし、事業予定者が法人グループの場合、土地購入者とする。以下同じ。） 所有地に関しては都と事業者とする。

(2) 契約の目的

土地売買契約は、区は区有地を、都は所有地を、それぞれ事業者に売り払う条件について定める。

(3) 締結時期

区及び都による「まちづくり計画書」の承認以降とする。

### 第3 基本協定

#### 1 本事業の概要及び当事者の役割等

(1) 基本協定に参加する当事者

基本協定に参加する当事者は、区及び都並びに事業予定者とする。

(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、事業者の備えるべき要件、土地売買契約に関する事項、施設の設計、建設、運営及び維持管理に際しての条件その他必要な事項について定める。

(3) 本事業における区及び都の役割

本事業において、区及び都が果たすべき役割は、以下のとおりとする。

ア 土地売買契約に従い、事業者に事業用地を売り払う。

イ 事業者が作成する「まちづくり計画書」について、承認を行う。

ウ 事業者が作成する設計図書について、確認を行う。

(4) 本事業における事業者の役割

本事業において、事業者が果たすべき役割は、以下のとおりとする。

ア 事業者は、土地売買契約に従い、区及び都から事業用地を購入する。

イ 事業者は、「まちづくり計画書」を作成し、区及び都の承認を受ける。事業者は、「まちづくり計画書」に従って事業を実施する。

ウ 事業者は、区及び都の承認を受けた「まちづくり計画書」に基づき施設整備に係る設計、建設及び関連業務を行う。

エ 事業者は、設計図書等の作成に当たって、区及び都に報告の上、必要に応じ協議を行い、設計図書完成前に区及び都の確認を受ける。また、建設に当たっても、区及び都と十分に協議を行い、法定手続等必要な業務を行う。

オ 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる各種調査、上下水道、電気、ガス、電話等に関する協議、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明及び各種許認可手続などの関連業務を行う。

カ 事業者は、本事業の実施に当たって、基本協定及び土地売買契約に定められた事項を遵守する。

- (5) 本事業における事業者構成員の役割  
本事業において、事業者構成員が果たす役割は、別紙A記載のとおりとする。詳細は事業者提案による。
- (6) 協定期間  
基本協定の期間は、基本協定締結の日から起算して 50 年間とする。なお、本事業の実施状況等を踏まえ、区及び都並びに事業者の協議により協定期間を延長できるものとする。
- (7) 費用負担  
基本協定及び募集要項等に別段の定めがある場合を除き、本事業において、各当事者の義務を履行するために必要とする費用は各当事者がそれぞれ負担する。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調達しなければならない。
- (8) 違約金の徴収  
事業者は、この基本協定に違反した場合は、売買代金の100分の30を違約金として支払わなければならない。この違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。なお、事業者の行為が基本協定及び土地売買契約いずれの違約金支払規定にも該当する場合、事業者は売買代金の100分の30(土地売買契約に定める額がこれよりも高い場合は当該額)を違約金として支払うものとする。また、3(5)の調査協力義務に関する違約金については、土地売買契約の規定に従うものとする。

## 2 事業用地

- (1) 事業用地  
事業用地は、東京都目黒区上目黒一丁目 70 番 17 (面積 (公簿): 4,270.00 m<sup>2</sup>) 及び同区同番 3 (面積 (公簿): 4,268.00 m<sup>2</sup>) とする。  
事業者は、基本協定の締結から土地売買契約の締結までの間、都及び区の承諾を得て、事業用地について必要な調査を事業者の費用負担において実施することができる。  
なお、事業者が調査を行ったときは、区及び都が認めた場合を除き事業用地を原状に復さなければならない。
- (2) 土地売買契約  
区及び都は、事業者と土地売買契約をそれぞれ締結し、区有地及び都所有地を売り払う。事業者は、(1)の調査の結果、募集要項等から合理的に推測されない土地のかが

明らかになった場合は、必要な措置について、区及び都に対して協議を申し入れることができる。

なお、協議の結果、区及び都が、事業者による「まちづくり計画書」に定めた内容の実施が著しく困難又は当該実施のために過大な追加費用が必要と認めた場合は、区及び都は、事業者と土地売買契約を締結せず、基本協定を解除することができる。この場合、基本協定は将来に向かい無効となるものとし、事業者、区及び都は、それぞれ他の当事者に対して、損害金、補償金等の一切の請求を行わない。

(3) 用途の指定

事業者は、所有権移転の日から起算して10年間、事業用地を「まちづくり計画書」に定める用途として使用しなければならない。

なお、用途指定に違反した場合は、売買代金の100分の30を違約金として支払わなければならない。この違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

また、区及び都は、この違約金の徴収に加え、事業用地の返還を求めることができる。

(4) 処分等の制限

事業者は、所有権移転の日から起算して10年間は、事業用地の所有権を移転する他、用益物権、担保物権（抵当権を除く。）、借地権（使用貸借を含む。）その他の使用及び収益を目的とする権利を設定することができない。なお、これらに違反した場合は、売買代金の100分の30を違約金として支払わなければならない。この違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。ただし、あらかじめ書面により区及び都の承認を得た場合はこの限りでない。

(5) 第三者への義務の承継

事業者は、「まちづくり計画書」に基づく場合又はあらかじめ書面により区及び都の承認を得た上で、事業用地の所有権を移転する場合は、基本協定及び土地売買契約に定められた義務を承継させなければならない。

### 3 「まちづくり計画書」の作成、施設等の設計、建設及び管理運営

(1) 「まちづくり計画書」の作成

ア 事業者は、基本協定締結の日から起算して3月以内に、基本協定、募集要項等及び事業者提案に基づき、事業用地の用途、事業用地における施設計画、運営計画、区及び都に対する報告方法その他必要な事項について定めた「まちづくり計画書」を作成し、区及び都の承認を受けるものとする。



イ 事業者は、基本協定の有効期間中、「まちづくり計画書」の内容に従って、事業を実施するものとする。

ウ 事業者は、「まちづくり計画書」の内容を変更せざるを得ない場合は、あらかじめ書面による区及び都の承認を得るものとする。

(2) 施設の設計及び建設

ア 事業者は、基本協定、募集要項等、事業者提案及び「まちづくり計画書」に従い、施設を設計する。

イ 事業者は、所有権移転の日から起算して3年以内に着工するとともに、所有権移転の日から起算して5年以内に、事業用地を土地売買契約に定める用途として使用しなければならない。

ウ 事業者は、設計者又は工事請負人を変更する場合は、区及び都に事前に書面により報告し、区及び都の承認を得るものとする。

エ 事業者は、設計図書等の作成に当たって、区及び都に報告の上、必要に応じ協議を行い、設計図書等の完成前に区及び都の確認を受ける。また、建設に当たっても、区及び都と十分に協議を行い、法定手続等必要な業務を行う。

オ 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる各種調査、上下水道、電気、ガス、電話等に関する協議、関連諸官庁との協議及び各種許認可手続などの関連業務を行う。

カ 事業者は、やむを得ず期限までに、事業用地を土地売買契約に定める用途として使用開始できない事由が生じた場合は、あらかじめ延期を必要とする事由及び新たな期限を記載した書面をもって区及び都の承認を受け、区及び都の承認した新たな期限までに使用を開始するものとする。

キ 事業者は、事業用地を土地売買契約に定める用途として使用開始したときは、使用を開始した日から、10日以内に書面をもって区及び都に届け出るものとする。

(3) 施設の維持管理及び運営

事業者は、基本協定の有効期間中、基本協定、募集要項等、事業者提案及び「まちづくり計画書」に従い、適切に施設の維持管理及び運営を実施する。

(4) 土地の利用等に係る制限

事業者は、基本協定の有効期間中、「まちづくり計画書」に記載の内容に反して、土地の区画形質の変更、新築及び増改築を行ってはならない。この場合、売買代金の100分の30を違約金として支払わなければならない。ただし、あらかじめ書面による区及び都の承認を得た場合はこの限りでない。この違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(5) 調査協力義務

区及び都は、基本協定の有効期間中、基本協定、募集要項等、事業者提案及び「まちづくり計画書」に定める事業者の義務の履行状況並びに事業用地の使用状況を確認するため、必要に応じ報告を求め、又は随時に実地調査を行うことができる。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。

(6) 「まちづくりの誘導目標」の実現に資する方策の実施

事業者は、基本協定の有効期間中、基本協定、募集要項等、事業者提案及び「まちづくり計画書」に従い、「まちづくりの誘導目標」の実現に資する方策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、区及び都に報告をしなければならない。区及び都は、必要に応じて、事業者の実施状況等について公表することができる。

なお、「まちづくりの誘導目標」の実現に資する方策の内容については、事業者が作成する「まちづくり計画書」において具体的に定めることとする。

(7) 近隣対策

事業者は、その責任及び費用において、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。

本項に基づく近隣対策について区又は都がその報告を求めた場合、事業者は、区及び都に対して、その内容及び結果を報告する。

#### 4 当事者の債務不履行

(1) 事業者の債務不履行による無催告解除

事業者又は事業者構成員について次に掲げる事由が発生したときは、区及び都は、催告することなく基本協定を解除できる。ただし、事業者から、解除原因について帰責性のある事業者構成員の地位を他の事業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、本協定に定めた事業者等の債務の履行が可能であると区及び都が判断した場合にあっては、区及び都は、基本協定を解除せず、本協定上の当該事業者構成員の地位の移転を承諾するものとする。なお、本項に定める解除権は、区及び都が共同で行使するものとする。

ア 事業者又は事業者構成員の責め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 事業者又は事業者構成員（ただし、すでに自己の業務が終了した事業構成員を除

- く。)のいずれかについて破産、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。
- エ 事業者が土地売買契約に定める売買代金を納入通知書に定められた期日までに支払わないとき。
- オ 工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして、工事に着手しないとき。
- カ 事業者又は事業者構成員のいずれかが暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項に規定する暴力団をいう。）となったとき。また、暴力団の構成員（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年を経過しない者又はそれらの者の統制下にある者が人事に関与することとなったとき。

(2) 事業者の債務不履行による催告解除

事業者が、その責めに帰すべき事由により基本協定及び「まちづくり計画書」に基づく義務を履行しない場合は、区及び都は、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、基本協定の全部又は一部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者構成員の地位を他の事業者構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があった場合で、当該事業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、本協定に定めた事業者等の債務の履行が可能であると区及び都が判断したときは、区及び都は、基本協定を解除せず、本協定上の当該事業者構成員の地位の移転を承諾する。なお、本項に定める解除権は、区及び都が共同で行使するものとする。

(3) 区又は都の債務不履行による解除

- ア 区又は都の責め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、事業者は、催告を行った上で基本協定を解除することができる。
- イ 区又は都の責めに帰すべき事由により基本協定に基づく区又は都の義務を履行しない場合（アに規定する場合を除く。）においては、事業者は、区又は都に対し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、基本協定を解除することができる。

(4) 解除の効果

(1)から(2)までに基づき基本協定が解除された場合、事業者は、売買代金の100分の30を違約金として支払わなければならない。この違約金を支払った上で、全ての土地売買契約も全ての当事者との関係において終了するものとする（なお、土地売買契約に基づく指定期間終了日の前日までは遡及的に無効となるものとし、指定期間の

終了する日以降は、将来に向かい無効となるものとする。6(4)及び7(4)について同じ。)。また、区又は都のいずれかの土地売買契約が解除された場合、基本協定も全ての当事者との関係において終了し、将来に向かい無効となるものとする。

なお、この違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

(5) 解除に関する合理的な措置

区及び都は、(1)又は(2)の解除原因が認められる場合若しくはそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、募集要項に規定する資格要件を満たす構成員として申請した事業者構成員又はその他の適当な第三者と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) 解除に伴う措置

区又は都は、(1)又は(2)に基づき基本協定が解除された場合、事業者名及び解除の事由等について公開することができる。ただし、(2)に基づく解除の場合は、催告時に当該措置を採ることについても事業者に通知して解除事由の是正を求めることを前提とする。

## 5 損害賠償

基本協定の当事者が、本協定に定める債務の履行に関して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（本協定の規定に基づき解除権が行使された場合も含む。）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。

## 6 不可抗力

(1) 区及び都に対する通知

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、直ちに区及び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)の通知をした場合、別段の定めがある場合を除き、区及び都並びに事業者は、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（事業スケジュールの変更を含む。）等を行うとともに、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。

(3) 協定解除

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は、事業者は区及び都と協議の上、基本協定を解除することができる。

(4) 協定解除の効果

(3)に基づき基本協定が解除された場合、全ての土地売買契約も全ての当事者との関係において解除されるものとする。

## 7 法令変更

(1) 区及び都に対する通知

基本協定締結日の後に法令が変更されたことにより、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、直ちに区及び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)の通知をした場合、別段の定めがある場合を除き、区及び都並びに事業者は、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(事業スケジュールの変更を含む。)を行うとともに、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。

(3) 協議解除

基本協定締結後に行われた法令改正により、本事業の継続が不能となったときは、事業者及び事業者構成員は区及び都と協議の上、基本協定を解除することができる。

(4) 協議解除の効果

(3)に基づき基本協定が解除された場合、全ての土地売買契約も全ての当事者との関係において解除されるものとする。

## 8 知的財産権

(1) 本事業に関連して、区又は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、区又は都に属する。

- (2) 本事業に関連して、事業者が他の当事者に対して提供した図面等の成果物の著作権及び知的財産権は、全て事業者に属する。
- (3) 区及び都は、本事業の目的を達成するために必要な限度で、事業者が作成した成果物を利用できる。  
また、区及び都が、事業者の作成した成果物を公開する場合は、法令に基づく場合並びに都議会及び区議会に提出する場合を除き、事前に事業者の承認を得なければならない。
- (4) 事業者は、成果物（業務を行う上で得られた記録等を含む。）が著作物に該当するとしないとにかかわらず、区及び都が承諾した場合には、当該成果物を使用又は複製すること、及び守秘義務の規定にかかわらず当該成果物の内容を公表することができる。

## 9 雑則

- (1) 協定の地位等の譲渡  
区及び都並びに事業者は、基本協定に別段の定めのある場合を除き、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、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、所在地宛てに行うものとする。
  - イ 事業者及び事業者構成員がその名称又は所在地を変更した場合は、直ちに区及び都に変更内容を通知しなければならない。事業者及び事業者構成員は、この通知を行わない場合には、不到達をもって区及び都に対抗できないものとする。
- (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事業に関して知り得た情報を、自己の役員、従業員、代理人及びコンサルタント以外の第三者に漏えいし、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) 個人情報の保護  
全ての当事者は、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）及び目黒区個人情報保護条例（昭和63年目黒区条例第16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。

(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、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(7) 疑義についての協議

基本協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき又は協定に定めのない事項については、各当事者が別途協議の上、定めるものとする。

## 第4 土地売買契約

現時点における土地売買契約書（案）を別紙Bに示す。

なお、土地売買契約書（案）第2条、第3条、第4条、第7条、第9条第2項及び第3項、第13条第1項、第14条、第15条並びに第16条について、区と締結する土地売買契約と、都と締結する土地売買契約は、それぞれ示されたものを使用するものとする。

また、別紙1については、区と締結する土地売買契約は別紙1-1を使用し、都と締結する土地売買契約については別紙1-2を使用するものとする。



## 別紙 A 事業者構成員の役割

(以下の記載は、事業予定者が法人グループであることを想定している。詳細は事業者の提案に基づく。)

- 1 設計者 : [ 該当する事業者構成員の名称 ]  
設計者は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、施設の設計を実施する。
  
- 2 工事請負人 : [ 該当する事業者構成員の名称 ]  
工事請負人は、事業者の発注に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、施設を完成させる。
  
- 3 土地購入者 : [ 該当する事業者構成員の名称 ]  
土地購入者は、区及び都とそれぞれ土地売買契約を締結し、区有地及び都所有地を購入する。

## 別紙 B 土地売買契約書（案）

売主 を甲とし、買主 を乙とし、甲乙及び の間で平成 年 月 日付けで締結した、上目黒一丁目地区プロジェクトに関する基本協定（以下「基本協定」という。）に基づくまちづくり事業を実施するために、甲乙間において、次の条項により、土地売買契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（売買物件及び売買価額）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を、  
金 円（以下「売買代金」という。）をもって乙に売り渡す。なお、この土地の面積は公簿面積によるものとし、乙が実測を行った結果、公簿面積との間に相違が生じても、甲乙ともに売買代金の増減の要求その他何らの異議を申し出ないものとする。

所 在	地 目	地 積
計		

（契約保証金） 区の契約の場合

第2条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金 円を、この契約の締結と同時に、甲の発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第4条に定める延滞金、第13条に定める違約金及び第17条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

4 第1項の契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。

5 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰すべき事由により、この契約及び基本協定の解除に伴いこの契約が終了したときは、甲は、その返還義務を負わないものとする。

（契約保証金） 都の契約の場合

第2条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金 円を、この契約の締結と同時に、甲の発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

3 第1項の契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。

4 第1項の契約保証金は、乙の責めに帰すべき事由により、この契約及び基本協定の解除に伴いこの契約が終了したときは、甲は、その返還義務を負わないものとする。

(代金の支払) 区の契約の場合

第3条 乙は、前条第4項に規定する契約保証金を充当した場合の売買代金の残額(以下「売買代金の残額」という。)を、甲の発行する納入通知書により、 年 月 日までにその指定する場所において支払わなければならない。

(代金の支払) 都の契約の場合

第3条 乙は、前条第3項に規定する契約保証金を充当した場合の売買代金の残額(以下「売買代金の残額」という。)を、甲の発行する納入通知書により、 年 月 日までにその指定する場所において支払わなければならない。

(延滞金) 区の契約の場合

第4条 乙は、売買代金の残額をその支払期日までに支払わないときは、遅延日数に応じ、当該代金に年当たり政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項に規定する財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率(年当たりの場合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。)で計算した額(100円未満の端数があるときは、その端数額を切り捨てる。)を延滞金として、甲に支払わなければならない。

(延滞金) 都の契約の場合

第4条 乙は、売買代金の残額を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、売買代金の残額につき年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日の割合とする。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第5条 この土地の所有権は、乙が売買代金の残額(前条に規定する延滞金がある場合は、これを含む。)の支払を完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この土地(フェンス等土地に定着する工作物を含む。)は、前項の規定によりその所有権が移転したときに、乙に対し現状の状態で引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第6条 乙は、前条第1項の規定によりこの土地の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なくこの土地の

所有権の移転登記を囑託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(用途の指定及び期間等) 区の契約の場合

第7条 乙は、この土地を、基本協定に基づき甲の承認を受けたまちづくり計画書(以下「まちづくり計画書」という。)に定める用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

2 乙がこの土地を指定用途に供すべき期間は、所有権移転の日から起算して10年間(以下「指定期間」という。)とする。

3 乙は、この土地を指定用途に供するため、まちづくり計画書に定める期日(以下「指定期日」という。)までに必要な工事等を完了させるものとする。ただし、乙の責めに帰すことのできない事由により指定期日までに必要な工事等が完了しないことにつき、あらかじめ書面による甲の承認を受けた場合は、この限りでない。

(用途の指定及び期間等) 都の契約の場合

第7条 乙は、この土地を、基本協定に基づき甲の承認を受けたまちづくり計画書(以下「まちづくり計画書」という。)に定める用途(以下「指定用途」という。)に供さなければならない。

2 乙がこの土地を指定用途に供すべき期間は、所有権移転の日から起算して10年間(以下「指定期間」という。)とする。

3 乙は、この土地を指定用途に供するため、まちづくり計画書に定める期日(以下「指定期日」という。)までに必要な工事等を完了させるものとする。ただし、乙の責めに帰すことのできない事由により指定期日までに必要な工事等が完了しないことにつき、あらかじめ書面による甲の承認を受けた場合は、この限りでない。

4 乙は、第1項に規定する用途指定の義務に違反したときは、甲に対し、売買代金の100分の30に相当する額の違約金を支払わなければならない。ただし、指定期間終了後はこの限りでない。

5 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。

(風俗営業等の禁止)

第8条 乙は、この契約締結の日から5年間、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業の用に供し、又はその他これらに類する業の用に供されることを知りながら、この土地の所有権を第三者に移転し、若しくはこの土地を第三者に貸してはならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第9条 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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、又は、これらの用に供されることを知りながら、この土地の所有権を第三者に移転し、若しくはこの土地を第三者に貸してはならない。

2 乙は、第14条第2項第4号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、売買代金の[100分の30( 区の場合)/100分の20( 都の場合)]に相当する額の違約金(損害賠償額の予定)を支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定める義務に違反し、この土地を暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供したと認められる場合において、甲が第14条第2項第4号の規定によりこの契約を解除するときは、甲に対し、前項の違約金に加え、売買代金の[100分の70( 区の場合)/100分の80( 都の場合)]に相当する額を違約罰として支払わなければならない。

4 甲は、第14条第2項第4号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。

(かし担保責任)

第10条 甲は、この土地に隠れたかしがあっても、その責めを負わないものとする。

(調査協力義務)

第11条 甲は、基本協定及びこの契約に定める乙の義務の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは、この土地について実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲が必要と認めるときは、この土地について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土地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由無く、前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ、又はこれを忌避してはならない。

(危険負担)

第12条 甲は、土地売買契約締結後引渡しまでの間に、この土地が甲の責めに帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合においても、売買代金を減額しないものとする。

(違約金)

第13条 乙は、基本協定(調査協力義務に関するものを除く。)及びこの契約(第7条( 都の場合)、第9条、第11条及び第22条に関するものを除く。)に定める義務に違反したときは、甲に対し、売買代金の100分の30に相当する額の違約金を支払わなけ

ればならない。ただし、指定期間の終了する日以降の場合はこの限りでない。

- 2 乙は、正当な理由なく第 11 条に定める義務に違反して調査に協力しなかったときは、甲に対し、売買代金の 100 分の 10 に相当する額の違約金を支払わなければならない。ただし、指定期間の終了する日以降の場合はこの限りでない。
- 3 前 2 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 ) 区の契約の場合

第 14 条 甲は、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。

- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、前項の規定にかかわらず、何らの催告をしないで、この契約を解除することができる。ただし、指定期間終了後において、次の各号(第 4 号を除く。)の一に該当した場合はこの限りでない。

- (1) 第 2 条の規定に違反したとき。
- (2) 第 3 条の規定に違反したとき。
- (3) 第 7 条の規定に違反したとき。
- (4) 第 9 条第 1 項の規定に違反したとき。
- (5) 第 13 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反したとき。

- 3 基本協定がその定めるところにより解除された場合、この契約も解除されるものとする。

( 契約の解除 ) 都の契約の場合

第 14 条 甲は、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。

- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、前項の規定にかかわらず、何らの催告をしないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第 2 条の規定に違反したとき。
- (2) 第 3 条の規定に違反したとき。
- (3) 第 7 条の規定に違反したとき。
- (4) 第 9 条第 1 項の規定に違反したとき。
- (5) 第 13 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反したとき。

- 3 基本協定がその定めるところにより解除された場合、この契約も解除されるものとする。

- 4 第 2 項の規定は、指定期間の終了する日以降において、第 1 号から第 3 号まで及び第 5 号に該当した場合、この限りでない。

( 返還金等 ) 区の契約の場合

第 15 条 甲は、前条第 1 項及び第 2 項の規定によりこの契約を解除したとき又は基本協定が解除されたときは、第 3 条により乙が支払った売買代金を返還する。なお、当該返還金には利息を付さない。

2 前項に規定する甲による金員の返還は、乙が次条第 1 項に定める義務を履行した上でこの土地を返還し、及び当該返還に伴い必要となる所有権移転登記等の一切の手続が完了した後に、これを行うこととする。

3 甲は、前条第 1 項及び第 2 項の規定によりこの契約を解除したとき又は基本協定が解除されたときは、乙が支払った延滞金及び違約金並びに乙が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は、償還しない。また、第 19 条により乙が負担した費用がある場合についても同様とする。

4 指定期間終了後に、前条第 1 項及び第 2 項（第 4 号を除く。）により契約を解除したとき又は基本協定が解除されたときは、第 1 項及び第 2 項の規定を適用しない。

（返還金等） 都の契約の場合

第 15 条 金員の返還は、次条第 1 項によるこの土地の返還及び当該返還に伴う所有権移転登記等の一切の手続が完了した後に、これを行う。

2 乙が支払った延滞金及び違約金並びに乙が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は、前条の規定により、甲は、この契約を解除したときは、償還しない。また、第 19 条により乙が負担した費用がある場合についても同様とする。

3 甲は、前条の規定により本契約を解除したとき及び本契約とは別に定める基本協定を解除したときは、第 3 条により乙が支払った売買代金を返還する。なお、当該返還金には利息を付さない。

4 指定期間終了後に、前条により本契約又は基本協定が解除された場合（前条第 2 項第 4 号を除く。）は、第 3 項の規定を適用しない。

（土地の返還及び原状回復義務等） 区の契約の場合

第 16 条 乙は、第 14 条第 1 項及び第 2 項の規定によりこの契約を解除したとき又は基本協定が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、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認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時及び契約終了時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第 1 項の規定によりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地の所有権移転登記の承諾書その他必要な書類を甲に提出しなければならない。

- 4 指定期間終了後に、第 14 条第 1 項及び第 2 項（第 4 号を除く。）により契約が解除されたとき又は基本協定が解除されたときは、第 1 項及び第 2 項の規定を適用しない。

（原状回復） 都の契約の場合

第 16 条 乙は、第 14 条の規定によりこの契約又は基本協定が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、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したときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書の場合において、この土地が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約又は基本協定解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

- 3 乙は、第 1 項の規定によりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地の所有権移転登記の承諾書その他必要な書類を甲に提出しなければならない。

- 4 指定期間終了後に、第 14 条により契約が解除された場合（第 14 条第 2 項第 4 号を除く。）は、第 1 項及び第 2 項の規定を適用しない。

（損害賠償）

第 17 条 甲は、乙がこの契約に定める義務（第 9 条及び第 22 条の場合を除く。）を履行しないため損害を受けたときは、乙に対してその損害の賠償を請求することができる。

（返還金の相殺）

第 18 条 甲は、乙が甲に支払うべき債務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

（契約の費用）

第 19 条 この契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

（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、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（信義誠実の義務及び疑義の決定等）

第 21 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

- 2 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の契約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。

以上この契約の締結を証するため、本書を 2 通作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

甲(売主)

乙(買主)

別紙 1 - 1

暴力団等排除に関する特約条項

甲は、目黒区暴力団排除条例（平成 24 年 3 月目黒区条例第 3 号。以下「条例」という。）の趣旨を踏まえ、以下の特約条項を定める。乙は、この特約条項を遵守しなければならない。

（ 1 ）乙は、次の各号の事項を確約する。

自らが、条例第 2 条に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団関係者（以下総称して「暴力団等」という。）ではないこと。

自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団等ではないこと。

暴力団等に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

この土地の引渡し完了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用をき損する行為

（ 2 ）甲は、乙が次のいずれかに該当した場合には、催告をしないでこの契約を解除することができる。

（ 1 ） 又は の確約に反することが判明した場合

（ 1 ） の確約に反し契約を締結したことが判明した場合

（ 1 ） の確約に反した行為をした場合

（ 3 ）乙は、自ら又は第三者をしてこの土地を暴力団等の事務所その他の活動の拠点に供しないこと及びこれらに転売しないことを確約する。

（ 4 ）甲は、乙が（ 3 ）に反した行為をした場合には、催告をしないでこの契約を解除することができる。

（ 5 ）乙は、（ 2 ）又は（ 4 ）の規定によりこの契約を解除された場合には、甲に対し土地売買契約書第 1 条の売買代金の 100 分の 30 に相当する額の違約金を支払わなければならない。

（ 6 ）乙は、（ 2 ）又は（ 4 ）の規定により、この契約を解除された場合には、甲に対し、解除により生じた損害について一切の損害賠償請求することができない。

（ 7 ）この契約第 2 条第 5 項、第 15 条、第 16 条及び第 18 条の規定は、（ 2 ）又は（ 4 ）の規定によりこの契約を解除された場合に準用する。

別紙 1 - 2

暴力団等排除に関する特約条項

(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、土地売買契約書第1条の代金の100分の30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 土地売買契約書第2条第4項、第15条、第16条及び第18条の規定は、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。