別紙２

豊 洲 新 市 場 給 油 所 事 業

契 約 条 件 書

平成 26 年９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

第３　基本協定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
　1　本事業の概要及び当事者の役割等
　2　事業体制等
　3　本敷地
　4　本事業の実施
　5　保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約締結後の事業者の役割等
　6　当事者の債務不履行
　7　損害賠償
　8　違約金
　9　不可抗力
　10　法令変更又は許認可の新設・変更
　11　税制度の新設又は変更
　12　事故等
　13　知的財産権
　14　雑則

第４　保留地予定地の使用収益に関する契約書（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
　別紙１　建物の概要
　別紙２　暴力団等排除に関する特約条項

第５　事業用定期借地権設定契約書（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
　別紙１　建物の概要
　別紙２　暴力団等排除に関する特約条項

第６　別紙Ａ　給油所の設計・建設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・27

豊洲新市場給油所事業
契約条件書

豊洲新市場給油所事業契約条件書（以下「本契約条件書」という。）は、豊洲新市場給油所事業（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に、都と事業予定者で詳細を協議の上、基本協定及び保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書を締結する。その後、事業者が基本協定に基づき、都及び関係者との協議の上、事業計画を策定したのち、本敷地の換地処分の公告後、面積確定までの期間については、保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書に基づき、保留地予定地の使用収益に関する契約を締結する。

また、本敷地の換地処分の公告後、本敷地の面積が確定したのち、都と事業者は速やかに事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結し、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、保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書、保留地予定地の使用収益に関する契約、事業用定期借地権設定契約のための覚書及び事業用定期借地権設定契約における基本事項は、以下に示すとおりである。本契約条件書に記載のない事項については募集要項等の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　「当事者」とは、基本協定、保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書、保留地予定地の使用収益に関する契約、事業用定期借地権設定契約のための覚書及び事業用定期借地権設定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。

２　「募集要項」とは、本事業に関連して都が公表・配布する豊洲新市場給油所事業事業者募集要項をいう。

３　「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。

４　「提案書等」とは、事業応募者が募集要項等及び本契約条件書の規定に従い、都に対して提出した様式集に定める提案書一式をいう。

５　「基本協定等」とは、募集要項等、基本協定、事業計画、保留地予定地の使用収益に関する契約（保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書を含む。）及び事業用定期借地権設定契約（事業用定期借地権設定契約のための覚書を含む。）をいう。

６　「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。

７　「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。

８　「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。

９　「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。

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保留地予定地の使用収益に関する契約の締結に関する事項、事業用定期借地権設定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、建設、運営、維持管理、修繕及び除却に関する事項等を定める。

ウ　締結時期

平成 27 年４月頃

エ　契約期間

別段の定めがある場合を除き、基本協定締結の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）　保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書

ア　当事者

保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書の当事者は、都及び事業者とする。

イ　覚書の目的

公正証書による保留地予定地の使用収益に関する契約締結に先立ち、都及び事業予定者の間で保留地予定地の使用収益に関する契約の締結に関する事項を定める。

ウ　締結時期

平成 27 年４月頃

エ　契約期間

保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書締結の日から保留地予定地の使用収益に関する契約締結の日までとする。

（３）　保留地予定地の使用収益に関する契約

ア　当事者

保留地予定地の使用収益に関する契約の当事者は、都及び事業者とする。

イ　契約の目的

本敷地の換地処分の公告後に都が実施する測量により、本敷地の面積が確定するまでの間、公正証書に基づき、本事業の実施を目的として一時的に本敷地を使用する。

ウ　締結時期

基本協定締結後、本敷地内の本施設の建設工事に着手する日までとする。

エ　契約期間

保留地予定地の使用収益に関する契約締結の日から事業用定期借地権設定契約締結の日までの期間とする。

（４）　事業用定期借地権設定契約のための覚書

ア　当事者

事業用定期借地権設定契約のための覚書の当事者は、都及び事業者とする。

イ　覚書の目的

公正証書による事業用定期借地権設定契約締結に先立ち、都及び事業者の間で事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項を定める。

ウ　締結時期

本敷地の換地処分の公告後に都が実施する測量により、本敷地の面積が確定した日の翌日とする。

エ　契約期間

事業用定期借地権設定契約のための覚書締結の日から事業用定期借地権設定契約締結の日までとする。

（５）　事業用定期借地権設定契約

ア　当事者

事業用定期借地権設定契約の当事者は、都及び事業者とする。

イ　契約の目的

本敷地に、公正証書に基づき、本事業の実施を目的とする事業用定期借地権を設定する。

ウ　締結時期

事業用定期借地権設定契約のための覚書締結後、速やかに締結するものとする。

エ　契約期間

保留地予定地の使用収益に関する契約締結の日から 20 年間に、保留地予定地の使用収益に関する契約に基づく本敷地の契約期間を控除した期間に、本施設建設工事及び本施設除却工事の期間を加えた期間とする。

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）　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保留地予定地の使用収益に関する契約の締結に関する事項、事業用定期借地権設定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、運営、維持管理、修繕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定義

事業者等が果たす役割は、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。

「民間事業者名称」

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。

イ　本事業に関し、都と保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約を締結するほか、本施設を所有する。

（４）　本事業における事業者の役割

本事業において、事業者は、概ね以下の役割を果たすものとする。

ア　事業者は、都との間で保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書を締結する。

イ　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。

ウ　事業者は、都及び関係者と十分な協議の上、上記アの保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書に基づき、都との間で保留地予定地の使用収益に関する契約を締結する。

エ　事業者は、保留地予定地の使用収益に関する契約に際し、保証金を都に納付する。

オ　事業者は、都及び関係者と十分な協議の上、本敷地の換地処分の公告後に都が実施する測量により本敷地の面積が確定した日の翌日に、事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結するものとする。

カ　事業者は、事業用定期借地権設定契約のための覚書締結後、速やかに、都との間で事業用定期借地権設定契約を締結する。なお、本契約締結をもって、保留地予定地の使用収益に関する契約の効力を失わせるものとする。

キ　事業者は、事業用定期借地権設定契約に際し、保証金を都に納付する。

ク　事業者は、保留地予定地の使用収益に関する契約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の貸付料（保留地予定地の使用収益の対価を含む。）を都に納付する。

ケ　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、本施設の設計者及び工事請負人をして、本施設の企画、設計及び建設を行う。

コ　事業者は、本施設完成予定日までに本施設を完成させ、完成検査を終了し、都にこの完成検査の結果を報告する。

サ　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、維持管理及び修繕を行う。

シ　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。

ス　事業者は、事業用定期借地権設定契約の期間満了日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（タンク等を含む。）を除去し、整地した状態とする。

（５）　基本協定の期間

別段の定めがある場合を除き、基本協定締結の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。

（６）　費用負担

本事業は、民間事業者が主体となって行う事業であるため、保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約等で別途定めるものを除き、その費用は全て事業者が負担するものとする。

２　事業体制等

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に関する条件を、基本協定において確認するものとする。

３　本敷地

（１）　本敷地

ア　本敷地：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

イ　本敷地の現況は、土地区画整理事業に伴う保留地予定地であり、換地処分の公告後に確定する。

ウ　本敷地において、換地処分及び実測の結果、面積に増減があった場合は、それによることとする。

（２）　保留地予定地の使用収益に関する契約

ア　保留地予定地の使用収益に関する契約は、土地区画整理事業施行者（都）と都の間で締結した保留地売買契約において、土地区画整理事業施行者（都）の承諾を得た上で、都が有する、本敷地の使用及び収益する権利に基づき、都が事業者に本敷地の使用収益をさせるものである。

敷地の換地処分の公告後に都が実施する測量により、本敷地の面積が確定した後、速やかに保留地予定地の使用収益に関する契約の効力を失わせるものとし、都と事業者の間で事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

イ　都と事業者は、本施設の建設に着手する前に、本事業を実施するために、本敷地を一時的に使用することを目的とする保留地予定地の使用収益に関する契約を締結する。

ウ　事業者は、保留地予定地の使用収益に関する契約に際し、別に定める保証金を都に納付するとともに、保留地予定地の使用収益に関する契約の期間中、別に定める貸付料を都に支払うこととする。

エ　保留地予定地の使用収益に関する契約時の本敷地の貸付料は、提案書等に示された基準月額（事業用定期借地権設定契約時の貸付料と同額）とする。ただし、保留地予定地の使用収益に関する契約締結時の貸付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貸付料に比較して不相当となった場合には、都は、提案書等で示された貸付料を調整することができる。

（３）　事業用定期借地権設定契約

ア　都は、事業者との間で、事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結後、速やかに本事業の実施を目的とする事業用定期借地権設定契約を締結して、事業者のために本敷地に事業用定期借地権を設定する。

イ　事業者は、事業用定期借地権設定に際し、別に定める保証金を都に納付するとともに、事業用定期借地権設定契約の期間中、別に定める貸付料を都に支払うこととする。

ウ　事業用定期借地権設定契約時の本敷地の貸付料は、提案書等に示された基準月額とする。ただし、事業用定期借地権設定契約締結時の貸付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貸付料に比較して不相当となった場合には、都は、提案書等で示された貸付料を調整することができる。

（４）　公正証書の作成

保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとし、各当事者は契約書の作成及び変更に必要な手続に協力しなければならない。公正証書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

（５）　対抗要件の具備

事業者は、事業用定期借地権設定契約締結の際に保証金を都に納付した上で、事業用定期借地権の登記をすることができる。事業者が事業用定期借地権の登記を希望する場合、都は、本敷地における事業用定期借地権の登記に必要な協力を行う。ただし、この登記に要する費用等（登記申請に必要な書類の作成に係る費用を含む。）は、事業者の負担とする。

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っ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（豊洲新市場整備事業建設事業者等との調整などを含む）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、建設

事業者は、「第６　別紙Ａ 給油所の設計・建設」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の設計及び建設を行う。

（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の運営、維持管理及び修繕（隠れた瑕疵及び大規模修繕に関するものを含む。）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、利用者数実績、事業運営計画・運営実績、本事業の収支に関する

計算書類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を供してはならない。

イ　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、本施設を供してはならない。

ウ　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　保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約締結後の事業者の役割等

事業者は、各々の役割、提案書等及び基本協定等の役割に従って、本事業を実施しなければならない。

６　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）　事業者の破産、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（平成３年法律第 77 号）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、保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定

契約に定める貸付料を、所定の支払期日から３月以上支払わないとき。

（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、基本協定等に記載のある条件に反して、事業用定期借地権を譲渡又は転貸したとき。

（オ）　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可能となった場合（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、全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）　保留地予定地の使用収益に関する契約等又は事業用定期借地権設定契約等の解除

保留地予定地の使用収益に関する契約（保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書を含む。）又は事業用定期借地権設定契約（事業用定期借地権設定契約のための覚書を含む。）が各覚書又は契約の規定に従い解除された場合、基本協定等は、全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。

（５）　建設中における契約解除に伴う損害賠償等

ア　本施設の完成前に、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必要がないと都が判断し、その旨を事業者に書面にて通知した場合はこの限りではない。

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。

７　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。

８　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、保留地予定地の使用収益に関する契約（保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書を含む。）に定める貸付料又は事業用定期借地権設定契約（事業用定期借地権設定契約のための覚書を含む。）で定める貸付料の 12 月分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。

９　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（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及び増加費用が生じるときは、事業者が当該損害及び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その他の事業計画等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、締結済みの保留地予定地の使用収益に関する契約（保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書を含む。）及び事業用定期借地権設定契約（事業用定期借地権設定契約のための覚書を含む。）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必要がないと都が判断し、その旨を事業者に書面にて通知した場合はこの限りではない。

10　法令又は許認可の新設及び変更

（１）　通知の付与

基本協定締結日の後に、法令又は許認可の新設及び変更がなされたこと（以下「法令変更等」という。）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、当該法令変更等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、本施設の設計内容及びその他の事業計画等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等により、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、締結済みの保留地予定地の使用収益に関する契約（保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書を含む。）及び事業用定期借地権設定契

約（事業用定期借地権設定契約のための覚書を含む。）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必要がないと都が判断し、その旨を事業者に書面にて通知した場合はこの限りではない。

11　税制度の新設又は変更

税制度の新設又は変更により事業者に損害又は増加費用が生じた場合は、事業者が負担するものとする。

12　事故等

本事業に起因して発生する事故等については、事業者がその責任及び費用により対応するものとする。

13　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、全て事業者に属する。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ことができる。

（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。

14　雑則

（１）　契約上の地位の譲渡

都及び事業者は、基本協定等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、基本協定等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。

（３）　秘密の保持

全ての当事者は、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。

（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）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。

（５）　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。

（６）　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。

（７）　契約の変更

基本協定、保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書、保留地予定地の使用収益に関する契約、事業用定期借地権設定契約のための覚書及び事業用定期借地権設定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。

（８）　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、これを定めることとする。

第４　保留地予定地の使用収益に関する契約書（案）

（注）現時点における保留地予定地の使用収益に関する契約書（案）を以下に示す。

東京都を甲とし、　　を乙とし、甲乙間において、次の条項により、換地処分までの間の一時使用を目的として、保留地予定地の使用収益に関する契約を締結する。

（使用収益対象物件）

第１条　甲は、次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を、乙に使用収益させる。

所　　在	地　　目	地　　積（㎡）
江東区豊洲六丁目８のうち、９のうち （第５街区保５－１のうち）	宅地	1,955.13 ㎡

２　前項の規定により定めるこの土地の所在及び地目は、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。）に基づく換地処分前の保留地予定地であるが、当該保留地予定地と換地処分後に定められた土地は同一とみなされ、共に「この土地」に該当するものとする。

３　この土地の使用収益（以下「本件使用収益」という。）については、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定の適用はないものとする。

（使用の目的）

第２条　乙は、この土地を、専ら豊洲新市場給油所事業（以下「本事業」という。）の用に供するために一時的に使用するものとする。

２　この土地に乙が所有する建物の種類、構造及び規模等は、別紙１のとおりとする。

（使用収益の期間）

第３条　本件使用収益の期間は、　年　月　日から事業用定期借地権設定契約締結の日までとする。

（保証金の納付）

第４条　乙は、保証金として、金　　円を、甲の指定する期日（使用収益期間の開始前）までにそ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。

（保証金の返還）

第５条　甲は、本件使用収益の期間が満了したとき又は第 16 条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第 17 条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、保証金を乙に返還する。ただし、第 15 条２項の規定により、乙がこの土地を返還する場合は、原状回復及びこの土地の明渡しの完了の確認を要しない。

２　甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1)　この契約から生じる乙の甲に対する未払貸付料等の債務

(2)　第 18 条第２項に規定する遅延違約金

３　乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

４　保証金には利子を付さない。

５　乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

（貸付料の支払い）
第６条　乙は、この土地の貸付料として年額金　　円（月額平方メートル当たり　　円）を、毎年度次に定めるところに従って、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。

区　　分	支払金額	支払期限
４月～６月分	円	５月末日
７月～９月分		８月末日
10 月～12 月分		11 月末日
１月～３月分		２月末日

２　前項の規定にかかわらず、　　年度の貸付料は金　　円とし、乙は、その貸付料を、次に定めるところに従って、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。

区　　分	支　払　金　額	支　払　期　限
	円	年　　月末日
		年　　月末日
		年　　月末日
		年　　月末日

３　使用を終了する日が月の末日でない場合の当該月の賃料は日割計算とする。この場合において、１日当たりの賃料の額は、１月当たりの額を 12 倍し、365 で除して得た額とし、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する日までに指定する場所において支払うものとする。

（延滞金）
第７条　乙は、第６条の貸付料をその支払期限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、貸付料の金額につき年 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（じゅん）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８条　乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、貸付料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、貸付料の順序で充当する。

（転貸の禁止等）
第９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諾を得たときは、この限りではない。
(1)　この土地を転貸し、又はこの土地の使用収益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条に定める目的及び用途以外に使用しないこと。
２　甲及び乙は、前項の承諾を求める場合、相手方の指定する資料を提供しなければならな

い。

（乙の義務）
第10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。

（土地の使用状況の変更）
第11条　乙は、この土地に新たに建物を建築し、又は第２条第２項に定める建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）
第12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13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14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15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項の年額貸付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９条及び第10条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第６条第１項の年額貸付料の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条の年額貸付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16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)　支払期限後３月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
(2)　第９条の規定に違反したとき。
(3)　第 10 条第３項又は第４項の規定に違反したとき。
(4)　第 11 条の規定に違反したとき。
(5)　第 15 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。

（原状回復）

第 17 条　乙は、前条の規定により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、本件使用収益の期間が満了した場合においては使用収益期間の満了日までに、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。

２　前項の規定にかかわらず、甲及び乙が、本件使用収益期間の満了後、この土地に関する事業用定期借地権設定契約を締結する場合は、乙はこの土地を原状に回復して甲に返還することを要しない。

（損害賠償等）

第 18 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 16 条の規定によるこの契約の解除又は使用収益期間の満了により、この土地を返還する場合において、前条第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日当たりの貸付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日当たりの貸付料相当額は、第６条第１項に規定する貸付料（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。

（公正証書の作成及び強制執行の認諾）

第 19 条　この契約は、公正証書により作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第７条に定める延滞金、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 20 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

（清算金の取扱）

第 21 条　土地区画整理事業において、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 94 条に基づき、この土地に関する清算金の交付又は徴収がある場合は、当該清算金の交付又は徴収に係る権利義務は、すべて甲が取得又は負担する。なお、かかる権利義務の甲に対する移転又は甲による承継の対価は第６条に定める賃料に含まれるものとし、甲及び乙の間でかかる移転等についての別途の対価の授受はなされないものとする。

２　甲及び乙は、前項の目的を達成するために必要となる一切の行為（当該清算金の徴収又は交付に係る権利義務の移転に係る第三者対抗要件の具備手続及び土地区画整理法上必要となる手続を含むが、これらに限られない。）をなすものとする。

（管轄裁判所）

第 22 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 23 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 24 条　暴力団等排除に関する特約条項については、別紙２に定めるところによる。

（その他の特約条項）
第 25 条　この土地における直接の使用収益する者は乙であり、乙が甲の承諾を得た上でこの土地を転貸した場合でも、甲に対する貸付料の支払いをはじめ、使用収益する者としての義務等は、乙が責任を負うものとする。
２　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。
３　この土地において、土壌汚染の処理については、乙が責任及び費用を負うものとする。ただし、東京ガス株式会社が原因者である場合の土壌汚染の処理にかかる費用については、甲が負うものとする。

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）

別紙１　建物の概要

（建物の表示）

名　　称	豊洲新市場給油所事業
種　　類	給油所及び
構　　造	造
規　　模	地上　　階 建築面積　　㎡ 延床面積　　㎡
用　　途	給油所、
建設期間	平成　　年　　月～平成　　年　　月

別紙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、保留地予定地の使用収益に関する契約書第６条第１項の年額貸付料の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　保留地予定地の使用収益に関する契約書第 15 条第１項及び第６項、第 17 条第１項並びに第 18 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、甲の契約から排除する措置を講ずることができる。

第５　事業用定期借地権設定契約書（案）

（注）現時点における事業用定期借地権設定契約書（案）を以下に示す。

賃貸人東京都を甲とし、賃借人　　を乙とし、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法（平成３年法律第 90 号）（以下「法」という。）第 23 条に定める事業用定期借地権の設定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、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）に、事業用定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所　　在	地　　目	実測地積（㎡）

２　この土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は法第 13 条の規定による建物の買取りを請求することはできない。
３　本件賃貸借については、法第３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 号）第 619 条の規定の適用はないものとする。

（使用の目的）
第２条　乙は、この土地を、専ら豊洲新市場給油所事業（以下「本事業」という。）の用に供する建物を所有するための敷地として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。
２　この土地に乙が所有する建物の種類、構造及び規模等は、別紙１のとおりとする。

（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　日までの　　年間とする。

（物件の引渡し）
第４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る。ただし、当該日において、乙が第５条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

（保証金の納付）
第５条　乙は、保証金として、金　　円を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにそ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　第８条に定める貸付料の改定により、貸付料が増額改定された場合には、改定後の貸付料を基に、前項の保証金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな保証金とし、その金額に対し、既納の保証金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日までにそ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。

（保証金の返還）
第６条　甲は、本件賃貸借の期間が満了したとき又は第 18 条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第 19 条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、保

証金を乙に返還する。

2　甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1)　この契約から生じる乙の甲に対する未払貸付料等の債務

(2)　第20条第２項に規定する遅延違約金

3　乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4　保証金には利子を付さない。

5　乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

（貸付料の支払い）

第７条　乙は、この土地の貸付料として年額金　　円（月額平方メートル当たり　　円）を、毎年度次に定めるところに従って、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。

区　　分	支　払　金　額	支　払　期　限
4 月 ～ 6 月 分	円	5 月 末 日
7 月 ～ 9 月 分		8 月 末 日
10 月 ～ 12 月 分		11 月 末 日
1 月 ～ 3 月 分		2 月 末 日

2　前項の規定にかかわらず、　　年度の貸付料は金　　円とし、乙は、その貸付料を、次に定めるところに従って、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。

区　　分	支　払　金　額	支　払　期　限
	円	年　　月末日
		年　　月末日
		年　　月末日
		年　　月末日

3　使用を終了する日が月の末日でない場合の当該月の賃料は日割計算とする。この場合において、１日当たりの賃料の額は、１月当たりの額を 12 倍し、365 で除して得た額とし、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する日までに指定する場所において支払うものとする。

4　第１項に規定する賃料について、次条に定める賃料改定時に改定賃料が未定の場合は、乙は、当面の賃料として、改定前の賃料に相当する金額を支払期限までに支払うものとする。この場合において、支払った賃料と改定された賃料との差額が生じた場合は、直近の支払期限までに精算するものとする。

（貸付料の改定）

第８条　甲は、前条第１項の貸付料について、契約期間の初日からその満了日までの期間につき、３年ごとに次に掲げる方式により改定できるものとする。

改定貸付料（円）＝Ａ×Ｂ

なお、１円未満の端数がある場合、これを切り捨てる。

Ａ（円）：従前貸付料の金額
Ｂ（％）：ａ÷ｂで算出される値
なお、小数点以下第２位までとする（小数点以下第３位がある場合、これを四捨五入する。）。
ａ：貸付料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）
ｂ：従前の貸付料決定時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）

２　前項の規定にかかわらず、前条第１項の貸付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貸付料に比較して不相当となったときは、甲は、適正な範囲内で将来に向かって、貸付料を改定することができる。

（延滞金）
第９条　乙は、第７条の貸付料をその支払期限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、貸付料の金額につき年 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（じゅん）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 10 条　乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、貸付料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、貸付料及び保証金の順序で充当する。

（転貸の禁止等）
第 11 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受けたときは、この限りでない。
(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条第１項に定める用途以外の用途に供しないこと。
２　甲及び乙は、前項の承諾を求める場合、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 12 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。

（土地の使用状況の変更）
第 13 条　乙は、この土地に新たに建物を建築し、又は第２条第２項に定める建物の増改築（再

築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）
第 14 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 15 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 16 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 17 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７条第１項の年額貸付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 11 条及び第 12 条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第７条第１項の年額貸付料の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７条第１項の年額貸付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 18 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５条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
(2)　支払期限後３月以上貸付料の支払いを怠ったとき。
(3)　第 11 条の規定に違反したとき。
(4)　第 12 条第３項又は第４項の規定に違反したとき。
(5)　第 13 条の規定に違反したとき。
(6)　第 17 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この土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19条　乙は、前条第１項又は第２項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認めたときは、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。

２　乙は、前項のただし書きの場合において、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　本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、期間満了１年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃借人の明渡し等この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。具体的な返還の方法及び内容については、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。

（損害賠償等）

第 20 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 18 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、前条第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日当たりの貸付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日当たりの貸付料相当額は、第７条第１項に規定する貸付料（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 21 条　この契約は、公正証書により作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料及び第９条に定める延滞金、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 22 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

（清算金の取扱）

第 23 条　土地区画整理事業において、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 94 条に基づき、この土地に関する清算金の交付又は徴収がある場合は、当該清算金の交付又は徴収に係る権利義務は、すべて甲が取得又は負担する。なお、かかる権利義務の甲に対する移転又は甲による承継の対価は第７条に定める賃料に含まれるものとし、甲及び乙の間でかかる移転等についての別途の対価の授受はなされないものとする。

２　甲及び乙は、前項の目的を達成するために必要となる一切の行為（当該清算金の徴収又は交付に係る権利義務の移転に係る第三者対抗要件の具備手続及び土地区画整理法上必要となる手続を含むが、これらに限られない。）をなすものとする。

（管轄裁判所）
第 24 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 25 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 26 条　暴力団等排除に関する特約条項については、別紙２に定めるところによる。

（その他の特約条項）
第 27 条　この土地における直接の賃借人は乙であり、乙が甲の承諾を得た上でこの土地を転貸した場合でも、甲に対する貸付料の支払いをはじめ、賃借人としての義務等は、乙が責任を負うものとする。
２　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。
３　この土地において、土壌汚染の処理については、乙が責任及び費用を負うものとする。ただし、東京ガス株式会社が原因者である場合の土壌汚染の処理にかかる費用については、甲が負うものとする。

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）

別紙１　建物の概要

（建物の表示）

名　　称	豊洲新市場給油所事業
種　　類	給油所及び
構　　造	造
規　　模	地上　　階 建築面積　　㎡ 延床面積　　㎡
用　　途	給油所、
建設期間	平成　　年　　月～平成　　年　　月

別紙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、事業用定期借地権設定契約書第７条第１項の年額貸付料の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　事業用定期借地権設定契約書第６条、第 17 条第１項及び第４項、第 19 条第１項及び第２項並びに第 20 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、甲の契約から排除する措置を講ずることができる。

第６　別紙Ａ　給油所の設計・建設

（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、建設を行わなければならない。

イ　仮設、施工方法、その他本施設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、本施設に必要な一連の工事（ただし、電気・ガス・水道・下水道・地域冷暖房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　本施設の設計及び建設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　本施設に必要な一連の工事は、都及び関係者と協議の上、市場本体施設の工事と調整の上、行わなければならない。

カ　本施設の設計変更、工期延長、建設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、保留地予定地の使用収益に関する契約、事業用定期借地権設定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）　建設に伴う各種調査

ア　事業者は、本施設の建設のため、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　本敷地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　事業者は、自己の責任及び費用において、本施設全体の設計及び建設に係る騒音、振動、地盤沈下、悪臭、粉じん発生、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　上記ア、イ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　本敷地において、土壌汚染については、事業者は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づき、事業者の責任及び費用において、必要に応じて適切に処理す

る。ただし、東京ガス株式会社による工場操業由来であることが明らかな土壌汚染の処理にかかる費用については、都が負担する。

（６）　出入口の設置

ア　本敷地南側入口から北側出口へ車両が通過できる計画とする場合において、都及び事業者は、本敷地内の南側入口に車両を管理するゲートを設置する。

イ　都及び事業者は、双方の責任及び費用負担において、ゲートの設置工事、維持管理及び修繕等を行う。

ウ　ゲートの設置工事については、車両検知センサー、カメラの設置及び配線（以下「主要設備」という。）の工事は都が責任及び費用を負担し、アイランド、導流マーク・駐停車禁止エリアの白線、カメラ柱等の付属的な設備（以下「付属設備」という。）の工事は事業者が責任及び費用を負担して実施するものとする。なお、電源供給等、詳細な運用に関しては、都と協議の上、決定するものとする。

エ　ゲートの維持管理及び運用については、主要設備については都が責任及び費用を負い、付属設備については事業者が責任及び費用を負うものとする。なお、事業者の責めに帰すべき事由により、ゲートの機能が損なわれることが予見される場合は、都は事業者に対して、付属設備の修繕を催告することができる。

（７）　設計

ア　設計図書の提出

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、設計完了時に設計図書その他都が指定する資料（以下「設計図書」という。）を都に提出する。なお、事業者は、適宜都に対し、設計の進捗状況を報告するものとする。

イ　設計図書の承諾・確認

（ア）　都は、原則として、本施設全体につき、設計図書が提出された日から 14 日以内に、その内容を確認し、その旨の記載をした通知書又は修正要求の通知書を交付しなければならない。この場合において、都は、提出された設計図書が、基本協定等、提案書等及び都との合意事項の結果と一致していないことを理由とする場合のみ修正要求をすることができる。この修正要求の通知書は、理由を付した上で事業者に交付しなければならない。

（イ）　事業者は上記（ア）に基づき修正要求を受けた場合、速やかに当該不一致を是正しなければならず、是正の結果について都に報告するものとする。この修正により増加費用が発生した場合、当該増加費用は事業者の負担とする。

ウ　設計の瑕疵

事業者は、本施設の設計の瑕疵について責任を負うものとし、都が設計図書の承諾又は確認を与えた場合であっても、都は、本施設の設計及び建設について何ら責任を負わないものとする。

（８）　施工

ア　施工に必要な書面

（ア）　事業者は、本施設の着工までに、基本施工計画及び施工体制図その他の都が指定する書面を、都に提出する。都に提出した書面等に修正が必要となった場合は、事業者は、適宜これを修正する。

（イ）　事業者は、工事全体工程表を作成し、都に提出の上、工事を遂行する。この工事全体工程表の提出後に修正が必要となった場合は、事業者は、適宜これを修正する。

イ　施工及び施工監理

（ア）　事業者は、現場にて遵守されるべき現場規則を制定の上、近隣住民の生活

等への支障が生じないように工事を実施する。

（イ）　事業者は、本施設の工事開始から完成時まで、本施設及び本敷地に存する資材、建造物その他一切の搬入物の保存又は保管及び作業の結果について、その責任を負う。また、工事請負人その他本施設の施工に関して事業者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、すべて事業者の責めに帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

ウ　月次報告

事業者は、工事の進捗状況を監理・把握し、毎月１回、工事の進捗状況を記載した月間工事進捗状況報告書を、都に提出する。また、都は、事業者に対して、随時、工事の状況を記載した報告書の提出を請求することができる。

エ　本敷地への立入り

都は、施工期間中、本施設の工事が設計図書及び基本施工計画に従い施工されていることを確認するため、事業者に事前に通知の上、本敷地に立ち入り、事業者から説明を受けることができるものとする。この場合、都は基本協定等、提案書等及び都との合意の結果と一致していないことを理由とする場合のみ事業者に是正要求することができる。

オ　工事用電力等の確保

事業者は、本施設の建設に必要な電力、用水及び燃料等の調達を自己の責任及び費用において行う。

（９）　工期の変更

ア　工期の変更

（ア）　事業者は、工期を変更する必要がある場合又はそのおそれが明らかになった場合、その理由の如何を問わず、直ちにその旨を都に報告する。

（イ）　工期の変更は、いずれの者からの申出であるかにかかわらず、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由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、いずれかの者が工期の変更を請求したときは、都及び事業者の協議によりこれを定める。

イ　工期の変更による費用負担

（ア）　上記アに基づく工期の変更により増加費用が生じる場合、都の責めに帰すべき事由によるときは、都が本施設の完成遅延により生じる合理的増加費用を負担するものとする。ただし、この場合において、都は事業者の実損害についてのみ賠償し、その逸失利益等（完成時期が遅延した場合の転借料及び第三者への違約金を含む。）については、賠償しないものとする。

（イ）　上記アに基づく工期の変更のうち、当該変更の原因が事業者の責めに帰すべき事由による場合又は不可抗力若しくは法令変更による場合その他都の責めに帰すべき事由によらない場合は、本施設の完成遅延により生じる費用は、事業者の負担とする。

(10)　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、振動及び地盤沈下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。

(11)　本施設の完成検査、完成確認等

ア　事業者による完成検査

（ア）　事業者は、自己の責任及び費用において、本施設全体の完成検査及び備品のテスト等を行う。

（イ）　完成検査に対する都の立会いの有無を問わず、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。

イ　本施設の完成日

（ア）　本施設の完成日は、都が上記アに記載する事業者から完成検査の結果を受領した日とする。

（イ）　テナントは、本施設の完成日以後、引渡しを事業者から受け、その供用を開始できる。

（ウ）　本施設のしゅん工図書は、事業者において保管するものとし、都は必要な範囲においてこれを閲覧できるものとする。

ウ　本施設の完成予定日

本施設の完成予定日は、　　年　月　日とする。

(12)　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。