

有楽町日比谷地区における公共施設等の維持管理及び運営に関する 基本協定書

千代田区（以下「甲」という。）及び一般社団法人日比谷エリアマネジメント（以下「乙」という。）は、有楽町日比谷地区（以下、「本地区」という。）において、有楽町日比谷地区地区計画（以下、「地区計画」という。）に定める多様な機能が複合した風格と賑わいのある都心の形成と、周辺とつながる緑豊かな回遊拠点の形成を通じた地域活性化を推進すべき地区を実現するための、公共施設等の一体的な維持管理及び運営に関し、以下のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、本地区の特色である文化・エンターテインメント、歩行者優先のまちづくりにふさわしい公共施設等を一体的に活用し、地域住民の交流やそれに基づく自律的な地域の活性化促進を支援し、賑わいの創出を図るために必要となる高質な維持管理及び運営を行うにあたって必要な事項を定めることを目的とする。

（対象区域及び対象施設）

第2条 本協定の対象区域は、本地区のうち、千代田区有楽町一丁目に係る別紙1の区域とする。

2 本協定の対象施設（以下「対象施設」という。）は、次の各号の施設とし、その位置及び種類は別紙2のとおりとする。

- (1) 道路及びその附属物（以下「道路等」という。）
- (2) 広場及び地下の施設（以下「広場等」という。）

（土地及び建物の使用貸借）

第3条 甲は、乙に対して、別に締結する使用貸借契約により、広場等の土地及び建物を無償で貸し付ける。

2 甲は、乙が、広場等の土地及び建物を、第三者へ有償で転貸することをあらかじめ承諾する。ただし、土地の賃貸については、借地借家法（平成3年法律第90号）第25条に規定する一時使用目的に限る。

（定義）

第4条 本協定における次の各号の用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 用途区画 広場等内に設ける各用途に供する区画をいう。
- (2) 維持管理 関係法令等に基づく保全、防犯、防火並びに善良な管理者の注意義務に基づく日常管理、修繕、施設更新をいう。
- (3) 日常管理 日常的な清掃、点検、巡回、監視、応急措置をいい、事故・災害等による被害発生時や不法占拠発生時等、緊急対応が必要な場合の応急処置及び通報等の措置を含む。
- (4) 修繕 日常管理を超える範囲で、対象施設に損傷が認められる場合に現状を維持し又は原状に復旧することをいう。
- (5) 施設更新 大規模な建築部材・設備・施設の取替及び改修・リニューアルをいう。
- (6) 運営 第1条に掲げる目的に沿った積極的な広場等の活用をいう。

(有効期間)

- 第5条 本協定の有効期間は、平成24年8月24日付で施行認可された「有楽町一丁目地区土地区画整理事業」において、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第106条第2項に基づき、甲が事業施行者から対象施設の管理を引き継いだ後、当該対象施設を甲から乙へ引き渡した日から起算して20年間とする。
- 2 甲及び乙は、前項の協定期間中、第17条第3項、第22条第1項及び第2項による場合その他合意による場合を除き、本協定を解除することはできない。

(協定の更新)

- 第6条 本協定は、前条の期間の満了の日（以下、「期間満了日」という。）の1年前から6か月前までの間に甲又は乙から更新しない旨の書面による通知がなされなかったときは、自動的に期間満了日の翌日から10年間更新されるものとし、以後も同様とする。
- 2 甲は、有楽町日比谷地区地区計画を変更し、広場等を行政の用に供するため特に合理的な必要がある場合に限り、更新の拒絶をすることができる。

(環境配慮)

- 第7条 乙は、千代田区地球温暖化対策条例（平成19年千代田区条例第29号）に基づき、環境に配慮した維持管理及び運営を行うものとする。

(広場等の用途)

- 第8条 広場等には、次の各号に掲げる用途区画を別紙3のとおり設置するものとし、その内容を変更する際には、甲乙双方において協議するものとする。
- (1) 地域交流スペース
 - (2) 倉庫
 - (3) 駐輪場
 - (4) 販わい創出施設
 - (5) 駐車場ネットワーク車路
 - (6) 前各号に定める用途区画等の維持管理及び運営に必要な施設及び設備機械
- 2 広場は、都市計画法に定める地区施設として、常時開放するものとする。

(維持管理及び運営等)

- 第9条 乙は、第1条に定める趣旨に鑑み、広場等の維持管理及び運営並びに道路等の日常管理及び修繕を、善良な管理者の注意をもって行う。ただし、別紙4に定める設備については、乙の維持管理の対象外とする。
- 2 広場等の維持管理及び運営の詳細については、別途定める。
- 3 別紙2に定める道路区域①に係る日常管理及び修繕の内訳については、別紙5のとおりとし、当該内訳の詳細については、別途定める。
- 4 別紙2に定める道路区域②に係る日常管理及び修繕の内訳については、甲と日比谷モール協議会が平成5年7月22日付けで締結した「日比谷コミュニティ道路の維持管理等に関する協定」が終了する日までに、甲乙で別途協議して定める。
- 5 道路等の日常管理及び修繕のうち、次の各号の行為については、乙の故意又は重大な過失がない限り、乙は責任を負わないものとする。
- (1) 道路等の異常に関する通報と異常発生時の簡易的な補修等を含む一時的な緊急対応
 - (2) 車道の舗装等に関する欠損、ひび割れ等、安全管理上著しく支障が認められる

場合の簡易的な補修対応

(費用負担)

- 第 10 条 乙は、広場等の維持管理費用並びに道路等の日常管理費用及び修繕費用を負担する。
- 2 別紙 2 に定める道路区域①に係る日常管理費用及び修繕費用の内訳については、別紙 5 のとおりとする。
 - 3 別紙 2 に定める道路区域②に係る日常管理費用及び修繕費用については、前条第 4 項の協議において定める。

(維持管理・運営の再委託)

- 第 11 条 乙は、第 9 条に定める維持管理及び運営等の一部を第三者に委託することができる。
- 2 前項の委託は、すべて乙の責任において行うものとし、当該業務に関して受託者の責に帰すべき事由により甲又は第三者に生じた損害については、乙の責に帰すべき事由により生じたものとみなす。

(イベント等の実施)

- 第 12 条 乙は、対象施設を活用して、区域内の賑わいの創出に資するイベント等(以下「イベント等」という。)の活動を自己の責任と負担により行うことができる。
- 2 乙は、前項の規定によりイベント等を企画及び実施する場合は、あらかじめその内容を甲に通知するものとする。
 - 3 乙は、第 1 項の規定に基づき、道路上においてイベント等を開催する場合は、事前に道路法(昭和 27 年法律第 180 号)第 32 条に基づく道路占用許可及び道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)第 77 条に基づく道路使用許可を得なければならない。ただし、道路管理者が当該道路占用許可を得る必要がないと判断した場合及び当該イベント等に係る場所を管轄する警察署長が当該道路使用許可を得る必要がないと判断した場合を除く。
 - 4 乙は、イベント等において、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると合理的に認められる行為をし、又は許してはならない。
 - 5 前 3 項に反してイベント等が行われたときは、甲は、乙に是正を指示することができる。甲の指示にかかわらず、乙が是正を行わない場合、甲は、乙に対して速やかに当該イベント等を中止するよう指示することができる。

(広告物の掲出)

- 第 13 条 乙は、広場等内で広告物を掲出する場合は、次の各号に定めるところによる。
- (1) 東京都景観条例(平成 18 年東京都条例第 136 号)及び東京都屋外広告物条例(昭和 24 年東京都条例第 100 号)に適合するものに限る。
 - (2) 広告物掲出の箇所及びデザイン等については、甲乙で協議の上広告物等の掲出に係るガイドラインを別途定めることとし、その景観には十分に配慮するものとする。
- 2 前項各号に反して広告物が掲出されたときは、甲は、乙に対して速やかに当該広告物を変更又は撤去するよう指示することができる。

(収益の充当)

第 14 条 広場等の運営並びにイベント等の実施及び広告物の掲出に伴う乙の収益は、次の各号に掲げる活動に全て充てるものとする。

- (1) 第 9 条に定める維持管理及び運営等
- (2) 第 12 条に定めるイベント等の実施
- (3) 第 13 条に定める広告物の掲出
- (4) 乙の法人運営活動

(業務実施計画書)

第 15 条 乙は、毎年 2 月末日までに、別紙 6 の書式に基づき、翌会計年度の業務実施計画書を甲に提出しなければならない。

2 業務実施計画書の変更は、甲乙協議して決定する。

(業務実施報告書)

第 16 条 乙は、毎会計年度終了後、翌会計年度の 6 月末日までに別紙 7 の書式に基づき、業務実施報告書を甲に提出しなければならない。

2 乙は、前項に規定する報告の他、維持管理及び運営について甲が報告を求めたときは、正当な理由なくしてこれを拒むことはできない。

(暴力団排除)

第 17 条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- (1) 自ら又はその役員（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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - (2) 本協定の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
- 2 甲及び乙は、反社会的勢力の排除に厳正に取り組んでおり、双方が相手方による前項の確約に依拠して本協定の締結及び履行をするものであることを確認する。
- 3 甲又は乙が前 2 項に反する事実が判明したときは、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、直ちに本協定を解除することができる。

(緊急事態への対応)

第 18 条 乙は、維持管理及び運営に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合は、速やかに必要な措置を講じるとともに、甲及び関係機関に対して緊急事態発生を通報しなければならない。

2 乙は、緊急事態が発生した場合は、甲と協力して緊急事態発生の原因調査にあたるものとする。

(守秘義務)

第 19 条 甲及び乙は、業務上知りえた秘密及び一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。本協定が終了した後においても同様とする。

2 甲及び乙は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び千代田区個人情報保護条例（平成 10 年千代田区条例第 43 号。以下「個人情報保護条例」という。）の規定に従い、本業務の実施に関して知りえた個人情報の漏えい、滅失及びき損等の事故の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

- 3 甲及び乙は、前項に係る個人情報保護に関する措置を怠る等、自らの過失により個人情報の漏えい等を発生させ、当該個人又は相手方に損害を与えたときは、当該個人又は相手方に対し、その全額について賠償の責を負うものとする。
- 4 甲及び乙は、個人情報を不正に取り扱ったときは、個人情報保護条例第 39 条各項に規定する罰則の適用を受ける。

(情報公開)

第 20 条 甲は、千代田区情報公開条例（平成 13 年千代田区条例第 2 号）の規定に基づき、本業務に係る情報について公開請求があったときは、当該条例の規定に従い適切に対応するものとし、乙はこれに協力する。

(協定の変更)

- 第 21 条 本協定を変更する場合には、甲乙誠意をもって協議するものとする。
- 2 本協定の当事者の変更が生じる場合は、原則として事前に相手方の了承を得なければならない。
 - 3 当事者の変更にあたっては、本協定上の債務を確実に承継させなければならない。ただし、承継になじまない債務についてはこの限りでない。

(協定の解除)

- 第 22 条 甲又は乙が本協定に基づく債務を履行せず、又は義務に違反したときは、その相手方は相当の期間を定め、書面による是正を求めるものとし、相当の期間経過後も是正を行わない場合は本協定を解除することができる。
- 2 乙が、次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、乙に相当の期間を定め、書面による是正を求めるものとし、乙が相当の期間経過後も是正を行わない場合は、甲は本協定を解除することができる。
 - (1) 維持管理及び運営に際し、不正行為があったとき。
 - (2) 甲に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
 - 3 第 5 条及び第 6 条の規定にかかわらず、本協定は、第 3 条に基づく広場等の土地及び建物の使用貸借契約が期間満了又は解除等により終了したときは、終了する。

(損害賠償等)

- 第 23 条 甲又は乙は、本協定に基づく債務を履行せず、又は義務に違反した場合に、相手方に損害が生じたときは、本協定解除の有無にかかわらず、これを賠償しなければならない。その額については、甲乙で協議して決定する。
- 2 乙は、乙の責に帰する事由により、対象施設の全部又は一部を滅失又はき損したときは、書面をもって速やかに甲に報告し、当該滅失又はき損による対象施設の損害を賠償しなければならない。ただし、乙の責任及び負担により対象施設を当該滅失又はき損前の状態に回復した場合は、この限りではない。
 - 3 甲又は乙は、維持管理及び運営において、第三者に損害を及ぼしたときは、それぞれの責に帰すべき事由に応じてその損害を賠償しなければならない。
 - 4 甲又は乙は、それぞれ相手方の責に帰すべき事由により第三者に発生した損害について当該第三者に対して賠償した場合は、当該賠償した金額及び賠償に伴う費用を求償することができる。

(天災等の場合の合意解除)

第 24 条 甲及び乙は、天災（津波、落雷、暴風雨、洪水、異常降雨、土砂崩壊等）

等の不可抗力の発生その他甲乙双方の責に帰することのできない事由により、双方が本協定に基づく維持管理及び運営の継続が困難と判断した場合は、第 22 条第 3 項に該当して本協定が終了する場合を除くほか、協議により本協定を解除することができる。

2 前項の規定に基づき本協定が合意解除された場合は、甲及び乙は互いに損害賠償の責を負わない。

(裁判の管轄)

第 25 条 本協定に関する紛争は、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。

(疑義についての協議)

第 26 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、甲乙誠意をもって協議のうえ、これを定めるものとする。

本協定の成立を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保有する。

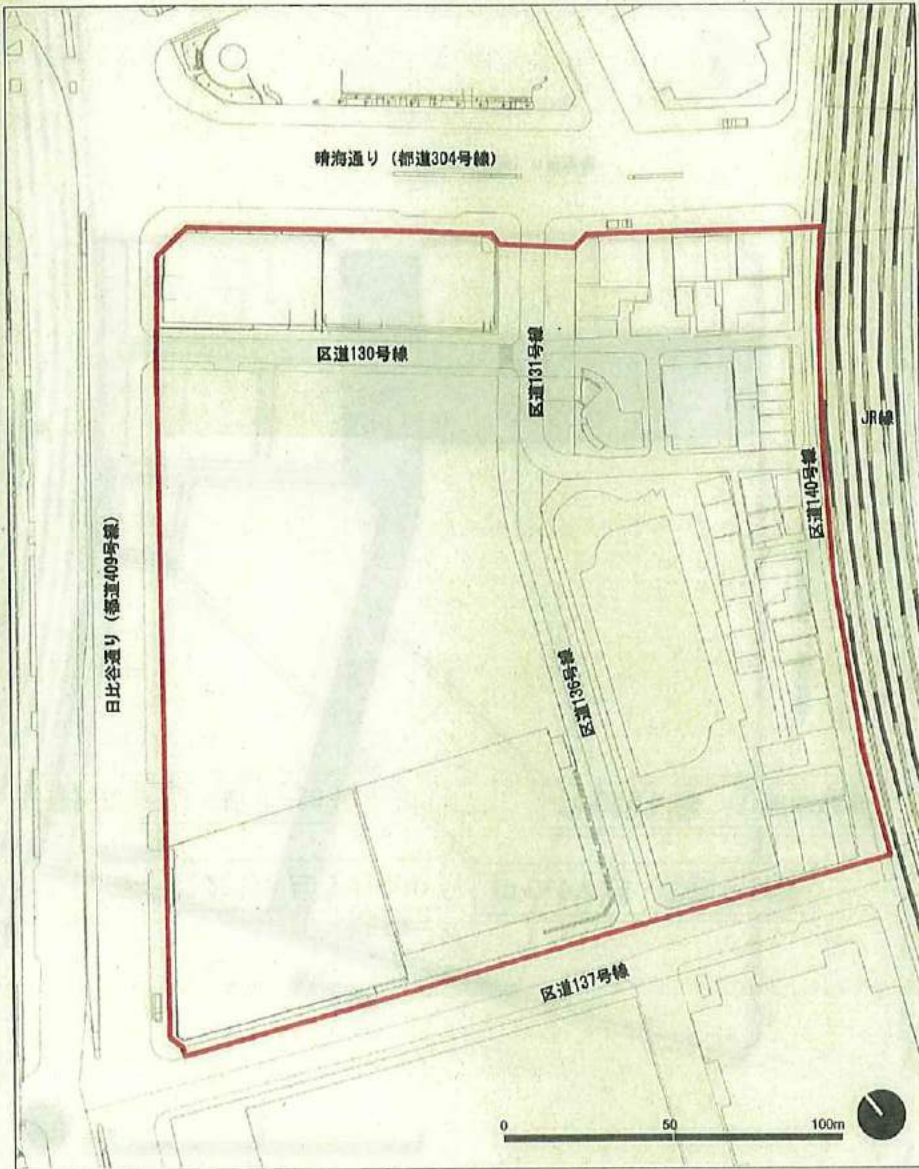
平成 28 年 6 月 3 日

甲 東京都千代田区九段南一丁目 2 番 1 号
千代田区
区長 石川 雅己

乙 東京都千代田区有楽町一丁目 5 番 1 号 日比谷マリビル 10 階
一般社団法人日比谷エリアマネジメント
代表理事 山下 和則

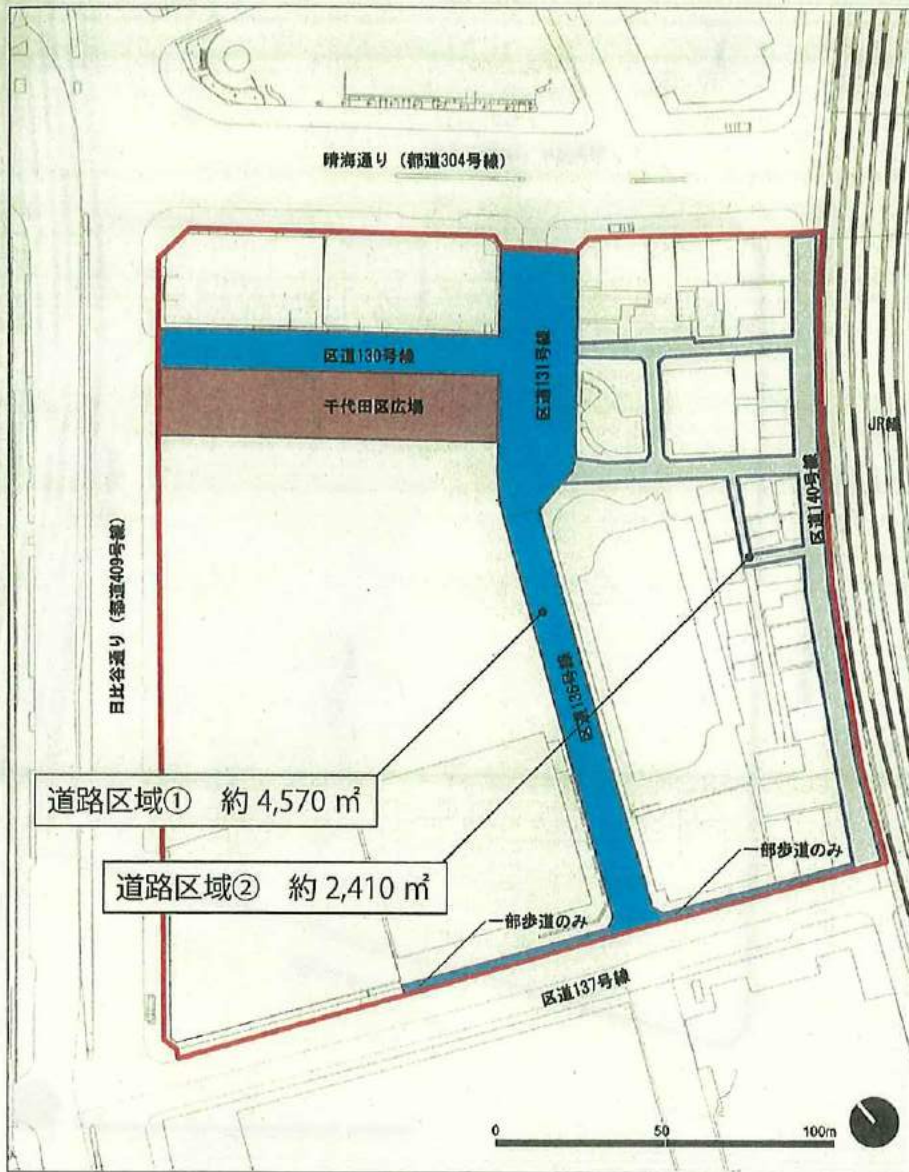
別紙 1 対象区域
別紙 2 対象施設
別紙 3 広場等の用途区画
別紙 4 維持管理対象外の設備
別紙 5 維持管理等及び費用負担区分
別紙 6 公共施設等維持管理業務実施計画書
別紙 7 公共施設等維持管理業務実施報告書

■ 地上(S=1:2,000)



凡例
■ 対象区域

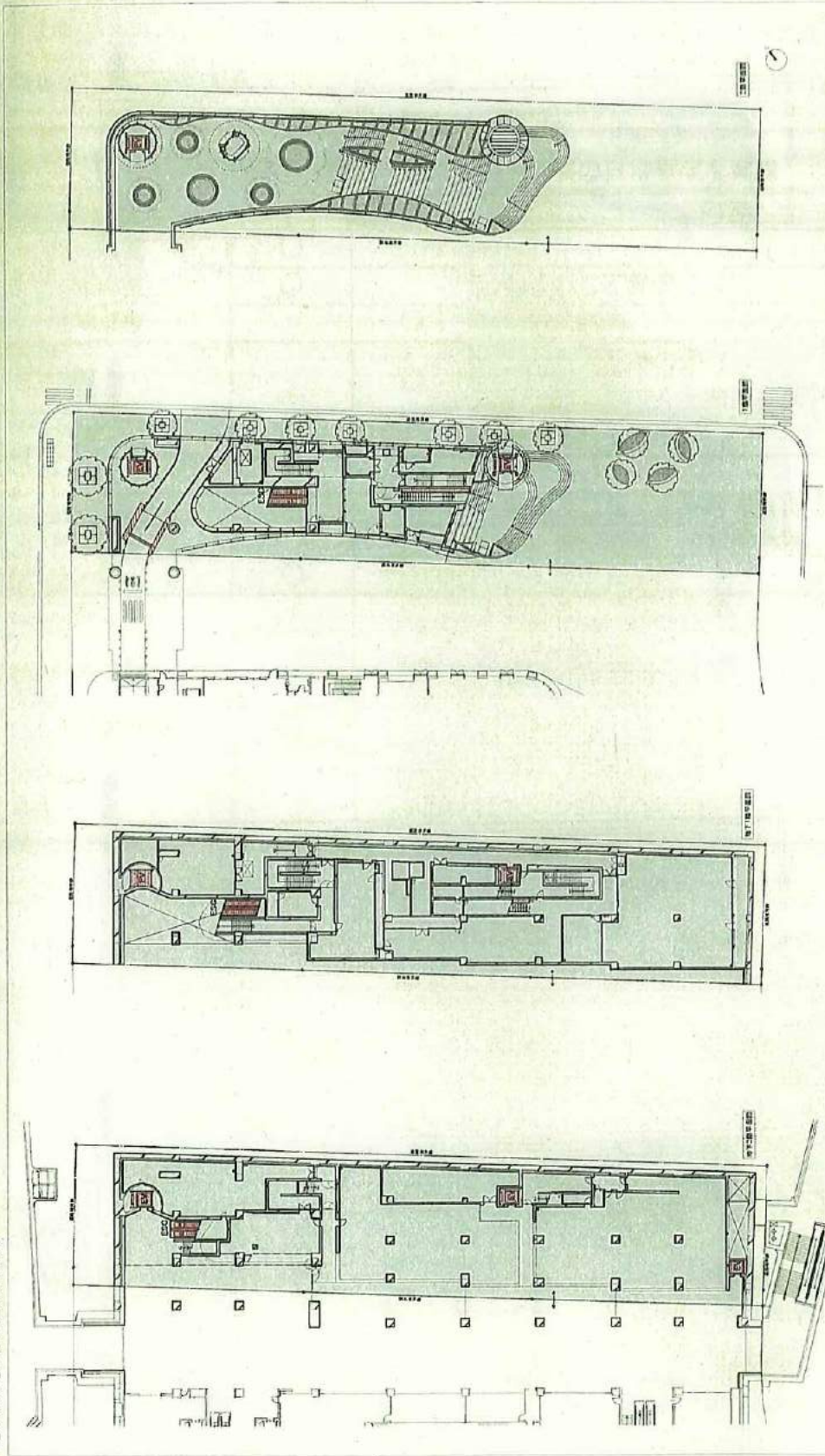
■ 地上 (S=1:2,000)



凡例	
	対象区域
	広場等
	道路等(道路区域①)
	道路等(道路区域②)

維持管理対象外の設備

■ 地下及び地上平面図 (S=1:600)



5

- 凡例
- 維持管理対象
 - 維持管理対象外
(EV, ESC, 駐車場等、自動ドア、バルコニー等)

道路区域① : 点検・道路清掃、植栽・道路照明・舗装の日常管理を実施

	項目	甲	乙	内容
点検	定期点検	○		年1回
	臨時点検	○		必要に応じて都度
	日常点検		○	日常的に実施。
	通報		○	異常箇所発見時の通報 区の要請に基づく一時的な緊急対応
道路清掃	臨時	○		必要に応じて都度
	日常		○	拾いばき
植栽	通常管理		○	街路樹及び植え込み等の維持管理 剪定、害虫駆除、故損木植替
街路灯	電気代	○	○	官民で分担
	清掃		○	必要に応じて都度実施
	簡易補修		○	球の取替 器具の故障修理 (凡そ20万円以下)
舗装	大規模補修	○		道路陥没事故等の補修
	簡易補修		○	段差、ひび割れ、剥がれ、目地の欠損等 (部材は事業者が提供)

○本計画書の対象期間：〇〇年 4月1日～〇〇年3月31日

○管理業務実施計画

<管理業務項目>

日常管理業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) 別途覚書に基づく日常管理業務を原則として毎日実施する</p>
修繕業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) 別途覚書に基づく修繕業務を必要が生じた際に実施する</p> <p>(例) 別途覚書に基づく修繕業務として、★★の全面張替えを行う</p>
施設更新業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) 本計画書対象期間においては、別途覚書に基づく設備更新業務は実施しない</p> <p>(例) 別途覚書に基づく設備更新業務として、★★の更新を行う</p>
運営業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) 広場空間を活用したイベント等の実施 (200日)</p> <p>(例) サイクルステーションの運営</p> <p>(例) 広告スペース運営</p>

<収支計画>

収入		支出	
賑わい施設使用料	円	一般管理費	円
自転車駐輪場使用料	円	管理費	円
地域交流スペース使用料	円	修繕費	円
イベントスペース使用料	円	施設更新費	円
広告物掲出料	円	運営費	円
協賛金	円		
合計	円	合計	円

○実施期間：〇〇年4月1日～〇〇年3月31日

○管理業務実施計報告

<管理業務項目>

日常管理業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) 別途覚書に基づく日常管理業務を原則として毎日実施した</p>
修繕業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) ★★について破損があったため、計☆☆回修繕を実施した。</p>
施設更新業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) 本年は設備更新業務を実施しなかった。</p>
運営業務	<p><実施予定内容を記載></p> <p>(例) 広場空間を活用したイベント等の実施 (計 200 日)</p> <p>(例) サイクルステーションの運営 (稼働率☆☆%)</p> <p>(例) 広告スペース運営 (各広告スペースの平均掲示日数 320.5 日)</p>

<収支計画>

収入		支出	
賑わい施設使用料	円	一般管理費	円
自転車駐輪場使用料	円	管理費	円
地域交流スペース使用料	円	修繕費	円
イベントスペース使用料	円	設備更新費	円
広告物掲出料	円	運営費	円
協賛金	円		
合計	円	合計	円

土地建物使用貸借契約書

貸付人 千代田区（以下「甲」という。）と借受人 一般社団法人日比谷エリアマネジメント（以下「乙」という。）は、平成28年6月3日付で締結した「有楽町日比谷地区における公共施設等の維持管理及び運営に関する基本協定書」（以下「基本協定」という。）に基づき、次のとおり、使用貸借契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（貸付物件）

第1条 甲は、その所有する以下の物件（別紙1及び別紙2のとおり。以下「本物件」という。）を乙に無償で貸し付ける。

- 土地 東京都千代田区有楽町一丁目10番、12番5、10番地先
敷地面積1990.01㎡
（「有楽町一丁目地区土地区画整理事業」（平成24年8月24日認可、以下「土地区画整理事業」という。）における広場予定地）
- 建物 上記土地の建造物
規模 地下2階地上2階
建築面積956.9㎡
延床面積3604.4㎡
建物高さ11.41m

- 2 本物件の表示（地番、地積）について、土地区画整合法（昭和29年法律第119号）第103条に基づく土地区画整理事業の換地処分に伴い後に変更されるものであることを、甲乙は確認する。

（使用目的）

第2条 乙は、基本協定に基づき、有楽町日比谷地区における地域住民の交流を促進し、賑わいの創出を図ることを目的として、同地区のゲート空間としてふさわしい魅力的な広場空間として本物件を一体的に活用し、賑わいの中核を創出するとともに、本物件にふさわしい充実した管理を行うために、甲から本物件の貸与を受ける。

（使用貸借期間）

- 第3条 甲は、土地区画整理事業において、土地区画整合法第106条第2項に基づき、甲が事業施行者から対象施設の管理を引き継いだ日をもって、本物件を乙に引き渡す。
- 2 本契約の有効期間は、前項に基づき本物件が乙に引き渡された日から起算して20年間とする。
- 3 甲及び乙は、前項の契約期間中、第5条第5項、第9条第4項及び第13条による場合を除き、本契約を解除することはできない。

（契約の更新）

- 第4条 本契約は、前条の期間の満了の日（以下、「期間満了日」という。）の1年前から6か月前までの間に甲又は乙から更新しない旨の書面による通知がなされなかったときは、自動的に期間満了日の翌日から10年間更新されるものとし、以後も同様とする。
- 2 甲は、有楽町日比谷地区地区計画を変更し、本物件を行政の用に供するため特に合理的な必要がある場合に限り、更新の拒絶をすることができる。

(転貸)

- 第5条 甲は、第2条の目的を達するために、乙が本物件の一部を甲乙以外の第三者に賃貸借契約により転貸すること及び転借人が賃貸借契約により再転貸することを予め承諾する。ただし、乙が、本物件の全部を第三者に転貸することは認めないものとし、また、土地の賃貸については、借地借家法（平成3年法律第90号）第25条に規定する一時使用目的のものに限る。
- 2 乙は、本物件の一部を第三者に転貸する場合は、前2条の使用貸借期間の範囲内において行い、本物件の所有者が甲であること及び当該契約が転貸借契約であることを当該第三者に明示するものとする。
 - 3 乙は、前2項の転貸借契約を締結したときは、速やかに甲にその内容について報告する。
 - 4 乙は、本物件を公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められる者に転貸してはならない。
 - 5 前項に反し、乙が本物件を公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると甲が合理的に判断する者に転貸したときは、甲は、乙に相当の期間を定め、書面による是正を求めることができる。乙が相当の期間経過後も是正を行わない場合は、甲は本契約を解除することができる。
 - 6 第2項から前項までの規定は、第1項に基づき本物件を転借人が再転貸する場合について準用する。
 - 7 乙は、前項により準用される第3項に基づく再転貸の報告を受けたときは、甲にその内容を報告するものとする。

(基本協定終了に伴う契約の終了)

- 第6条 基本協定が期間満了により終了したとき又は基本協定第17条第3項、第22条第1項若しくは第2項の規定に基づき解除されたときその他合意解除されたときは、本契約は当然に終了するものとする。

(原状回復)

- 第7条 乙は、本契約が期間満了、解除その他の事由により終了したときは、乙の費用をもって本物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、本物件を現状のまま返還することを甲が承諾した場合は、この限りではない。
- 2 甲の責に帰すべき事由により本契約が終了したときは、甲は、乙に対し、前項に定める原状回復の義務を免除するものとする。

(有益費等の請求権の放棄)

- 第8条 乙、転借人及び再転借人は、本契約の終了により甲に本物件の明渡しを行う場合は、甲に対し、必要費、有益費等の償還請求権その他一切の権利等について請求ができないものとする。

(瑕疵担保責任)

- 第9条 本物件に瑕疵があるときは、乙は、甲に対して相当の期間を定めて当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害賠償を請求することができる。
- 2 前項の規定による瑕疵修補の請求又は損害賠償の請求は、乙が甲から本物件の貸与を受けた日から10年以内に行わなければならない。
 - 3 乙は、本物件の貸与の際に瑕疵があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに甲へ通知しなければ、当該瑕疵修補の請求又は損害賠償の請求をすることができない。ただし、甲が当該瑕疵を知っていたときは、この

限りではない。

- 4 乙は、本物件の瑕疵により本契約を締結した目的を達せられないときは、本契約を解除することができる。
- 5 前項の規定による解除により乙に損害が生じた場合は、甲は、これを賠償しなければならない。
- 6 第4項の規定による解除については、第2項及び第3項を準用する。

(危険負担)

- 第10条 天災(地震、津波、落雷、暴風雨、洪水、異常降雨、土砂崩壊等)等の不可抗力の発生その他甲又は乙の責めに帰することのできない事由により、本物件が滅失したときは、本契約は当然に終了し、本物件がき損したときは、乙は、甲に対して本物件の補修を求めることができるものとする。
- 2 不可抗力により本物件がき損したときは、乙は甲と協議し、不可抗力の影響を早期に除去すべく速やかに必要な対応措置をとり、不可抗力により発生する損害及び増加する費用を最小限に留めなければならない。
 - 3 不可抗力により本物件がき損したときは、乙は、その内容を書面をもって速やかに甲に報告しなければならない。
 - 4 第1項の規定に基づく、本物件の補修にかかる費用の負担については、乙はその責任を負わない。

(地位譲渡の禁止等)

- 第11条 甲は、本契約の期間中は、本物件の所有権を第三者に譲渡しないものとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲がやむを得ない事由により第三者に本物件の所有権を譲渡するときは、甲は、本契約に基づく本物件の貸主としての地位を当該第三者に承継させるものとする。
 - 3 乙は、予め甲の承諾を得ない限り、本契約に基づく本物件の借主の地位を第三者に譲渡することはできない。

(契約の変更)

- 第12条 本契約に関し、内容等に変更が生じたとき、又は特別な事情が生じたときは、甲乙協議の上、本契約の規定を変更することができるものとする。

(契約の解除)

- 第13条 甲又は乙が本契約に基づく債務を履行せず、又は義務に違反したときは、それぞれの相手方は本契約を解除することができる。
- 2 本契約は、有楽町日比谷地区地区計画を変更し、本物件を行政の用に供するため特に合理的な必要がある場合に限り、甲から解除することができる。

(損害賠償等)

- 第14条 甲又は乙が本契約に基づく債務を履行せず、又は義務に違反したときは、当該事由に該当した甲又は乙は、相手方に損害が生じた場合には、契約解除又は更新の拒絶の有無に関わらず、これを賠償しなければならない。その額については、甲乙で協議して決定する。
- 2 乙が本契約に基づく義務を履行せず、又はこれらに違反したことにより本契約を解除又は更新の拒絶をされた場合において、転貸人若しくは再転借人又は第三者に損害が生じて、甲は一切責任を負わない。甲に損害が生じたときは、乙はこれを賠償する責任を負う。

- 3 甲が前条第2項により本契約を解除し又は更新を拒絶した場合の損失補償又は当該解除又は更新の拒絶が違法であった場合の損害賠償については、甲が責任を負う。
- 4 乙は、乙又は転借人若しくは再転借人の責に帰する事由により、本物件の全部又は一部を滅失又はき損したときは、書面をもって速やかに甲に報告し、当該滅失又はき損による本物件の損害を賠償しなければならない。ただし、乙の責任及び負担にて本物件を当該滅失又はき損前の状態に回復した場合は、この限りではない。

(裁判の管轄)

第15条 本契約に関する紛争は、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。

(疑義についての協議)

第16条 本契約の各条項等の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、基本協定に定める内容に従うものとし、基本協定にも定めがない事項については、甲乙誠意をもって協議のうえ、これを定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

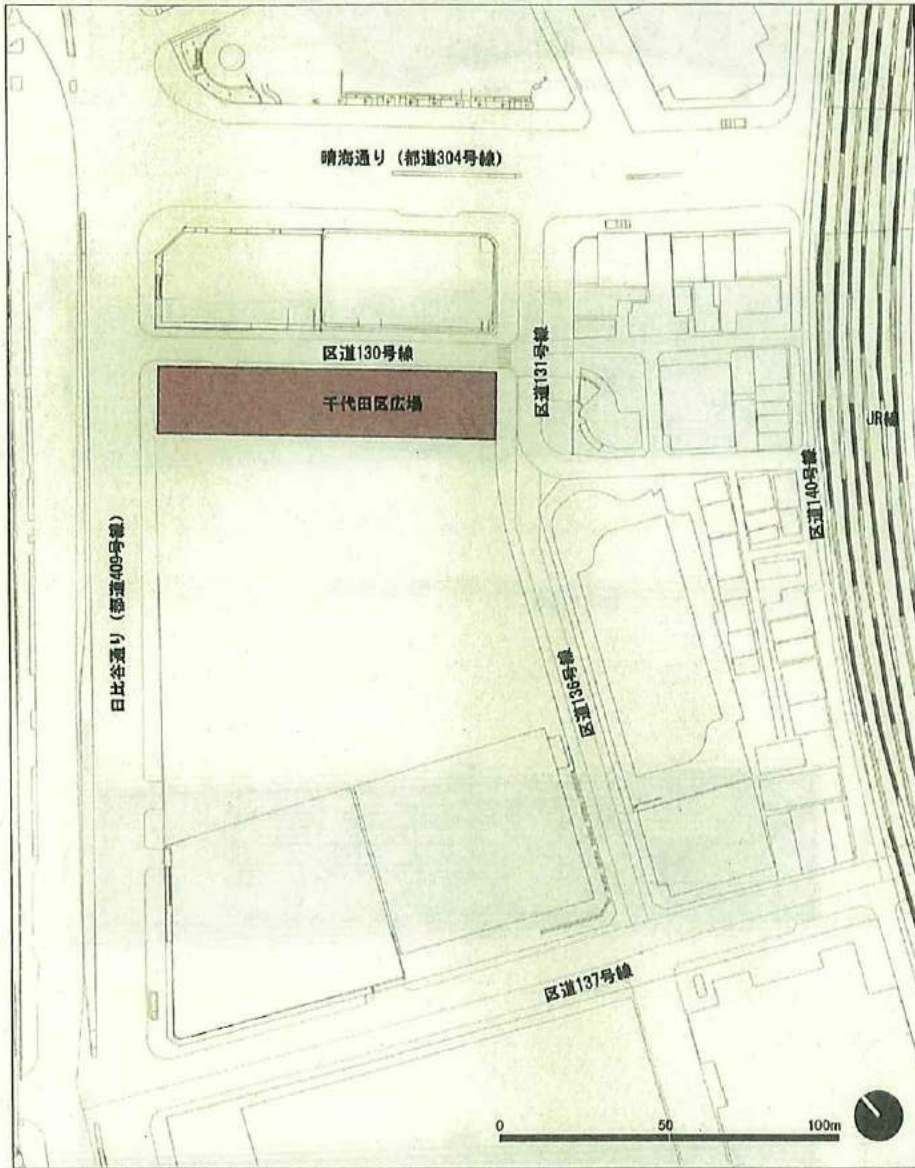
平成28年6月3日

甲 東京都千代田区九段南一丁目2番1号
千代田区
区長 石川 雅 己

乙 東京都千代田区有楽町一丁目5番1号 日比谷マリビル10階
一般社団法人日比谷エリアマネジメント
代表理事 山下 和 則

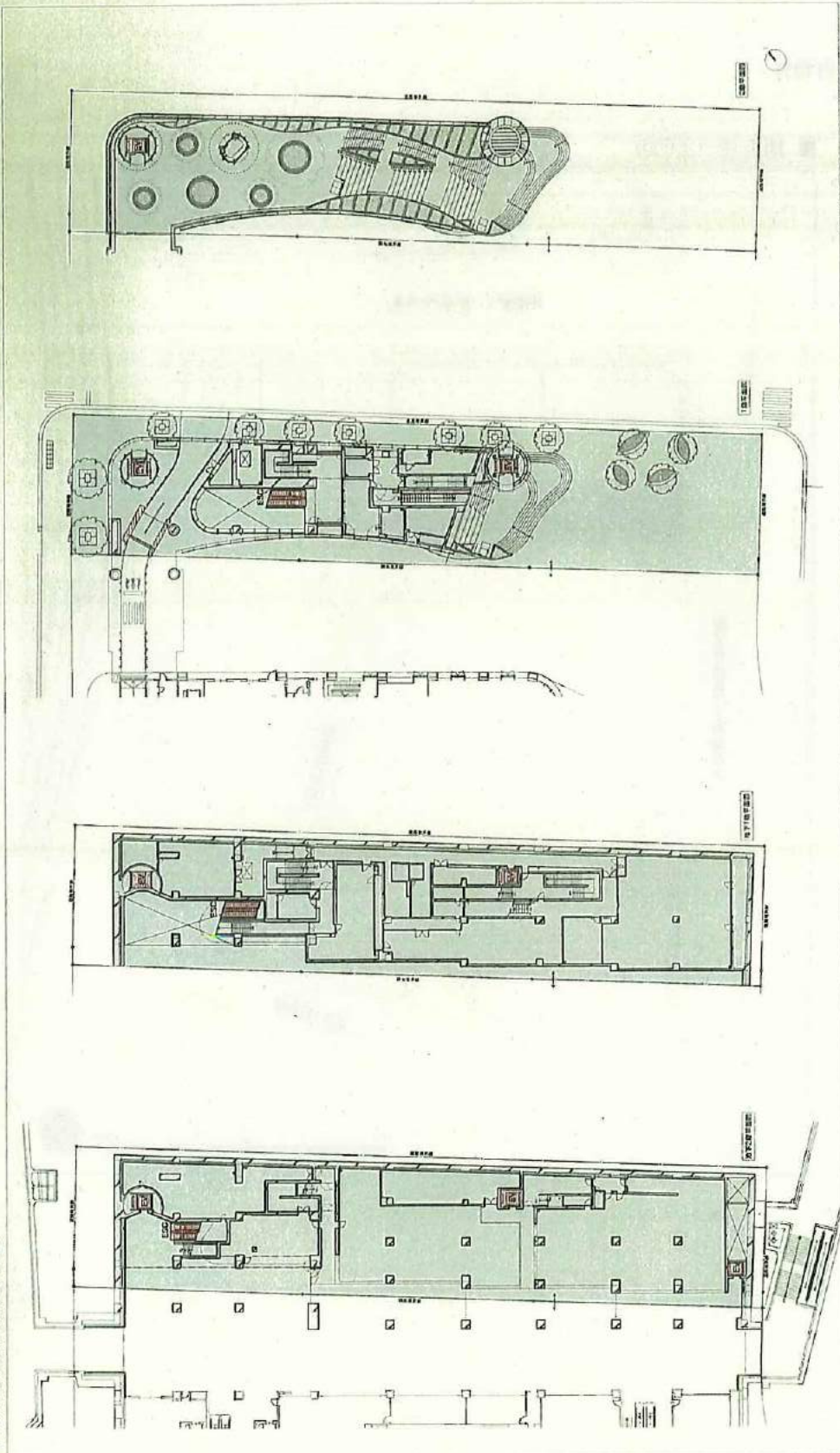
別紙1 貸付物件 平面図
別紙2 貸付物件 平面詳細図

■ 地上(S=1:2,000)



平面詳細図

■ 地下及び地上平面図 (S=1:600)



- 凡例
- 既存建物
 - 新築対象外

※地上部等以外に關わる内容は今後変更の可能性あり