

協定書変更案
(再開発組合と葛飾区で締結している庁舎床の譲渡に関する協定の変更案)

組合保留床の譲渡に関する協定書 (案)

- 1 立石駅北口地区市街地再開発組合(以下「甲」という。)と葛飾区(以下「乙」という。)とは、甲が都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号以下「法」という。)に基づき施行する立石駅北口地区第一種市街地再開発事業(以下「本事業」という。)に係る権利変換計画(法第 72 条の規定により甲が作成する権利変換計画をいう。)において、法第 108 条第 1 項第 1 号により甲が乙に譲渡する予定の施設建築物の部分(以下「組合保留床」という。)に関して、次のとおり協定書を締結する。
- 2 令和 5 年 2 月 6 日付けで甲と乙が締結した「組合保留床の譲渡に関する協定書」は、廃止する。

(目的)

第 1 条 甲及び乙は、本事業により整備される組合保留床の概要及び甲から乙へ譲渡する予定の組合保留床に関する事項を確認するため本協定書を締結する。

(組合保留床の概要)

第 2 条 甲が乙に譲渡する予定の組合保留床の概要は、次の表のとおりとする。

組合保留床の概要				
	用途	構造	位置	専有部分面積
施設建築物 (東棟)の専有部分	庁舎、駐車場、 アンテナ機械室	鉄筋コンクリート造	地下 3 階から 地上 13 階までの 一部、 塔屋の一部	22,371.20 m ² 及び 2 階、 3 階 2,131.90 m ² のうち 213190 分の 79584
施設建築物 (東棟)の共用 部分の共有持 分	庁舎共用部分(予定 面積 5,399.06 m ²) の共有持分	2 階及び 3 階 : 1000000 分の 99799 のうち持分 213190 分の 79584 4 階 : 1000000 分の 100951 5 階 : 1000000 分の 100694 6 階 : 1000000 分の 99432 8 階 : 1000000 分の 99432 9 階 : 1000000 分の 99432 10 階 : 1000000 分の 99432 11 階 : 1000000 分の 99432 12 階 : 1000000 分の 53312 13 階 : 1000000 分の 40096 アンテナ機械室 : 1000000 分の 1415		
	庁舎・施設共用部分 (予定面積 1,035.15 m ²) の共有持分	2 階及び 3 階 : 1000000 分の 94798 のうち持分 213190 分の 79584 4 階 : 1000000 分の 95892 5 階 : 1000000 分の 95648 6 階 : 1000000 分の 94450 8 階 : 1000000 分の 94450		

第 30 条 請負代金額の変更

(1) 次の各号の一にあたるときは、甲および乙は、各相手方に対して、その理由を明示して、必要と認められる請負代金額の変更を求めることができる。

- a 工事の追加または変更があったとき。
- b 工期の変更があったとき。
- c 第 4 条の関連工事の調整に従ったために、請負代金額に増減が生じたとき。
- d 支給材料または貸与品について、品目、数量、受渡時期、受渡場所または返還場所の変更があったとき。
- e 契約期間内に予期することのできない法令の制定もしくは改廃または経済事情の激変などによって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。
- f 長期にわたる契約で、法令の制定・改廃、物価・賃金などの変動によって、甲が乙より本請書を受領した時から 1 年を経過したのちの工事部分に対する請負代金相当額が適当でないと認められるとき。
- g 中止した工事または災害をうけた工事を続行する場合であって、請負代金額が明らかに適当でないと認められるとき。

(2) 請負代金額を変更するときは、原則として、工事の減少部分については、丙の承認を受けた内訳書の単価により、増加部分については時価による。なお、工事の増加部分について、甲が乙に対し、合理的な範囲で乙が提示した時価に対して説明を求めた場合、乙は甲に対して合理的な範囲で当該時価の妥当性についての説明を行うものとする。

第 30 条の 2 (東街区) 物価・賃金などの変動による請負代金額の変更

(1) 前条(2)の規定に関わらず、同条(1) e 又は f に掲げる場合における東街区に係る請負代金額の変更の算定は、国土交通省スライド条項マニュアル(国土交通省大臣官房技術調査課「工事請負契約書第 25 条第 1 項～第 4 項(全体スライド条項)運用マニュアル(暫定版)(平成 25 年 9 月)」、「工事請負契約書第 26 条第 5 項(単品スライド条項)運用マニュアル(案)(令和 4 年 7 月)」及び「賃金等の変動に対する工事請負契約書第 25 条第 6 項(インフレスライド条項)運用マニュアル(暫定版)(平成 26 年 1 月)」をいう。以下同じ。)に準拠して行う。

(2) 本条(1)の場合において、国土交通省スライド条項マニュアル中「官積算額」とあるのは、甲が公共建築工事積算基準に準拠して作成し、国庫補助申請に関し国土交通省に提出した工種別内訳書の額、又は基準日において当該内訳書と同様の方法で算定する額のことをそれぞれ云うものとする。

3 乙は、必要があると認めるときは、甲に対して、立石駅北口地区第一種市街地再開発事業施設建築物等新築工事の請負契約に基づくスライド条項の適用を求めるものとする。

4 甲は、VECD により請負契約の金額が減額される場合にあつては、減額される額を組合保留床の譲渡予定価額から減額する。ただし、VECD により請負契約の金額が減額されることに伴い、甲が受給する補助金等が減額される場合にあつては、当該補助金等が減額される額については、組合保留床の譲渡予定価額から減額しないものとする。

5 甲は、乙が必要と認めるときは、建設関連資材又は工事費の変動等について、乙が必要と認める資料を乙に提供するものとする。

6 別表の組合保留床の譲渡予定価額に含まれる消費税及び地方消費税相当額は、税率を 10%として算

定したものとし、本事業の施行期間中に消費税及び地方消費税率が変更となった場合には、当該税率を適用する場合の組合保留床の建物部分に関わる消費税及び地方消費税額の増減額を算定し、増減額分につき譲渡予定価額を増額又は減額調整するものとする。

(組合保留床譲渡契約)

第4条 甲及び乙は、本協定書に基づく組合保留床譲渡契約（以下「譲渡契約」という。）を法第100条に規定する工事完了公告の日までに締結するものとする。

2 本協定書において確認された事項の他、組合保留床の譲渡代金の支払条件、契約の目的物の引渡条件などの詳細は、甲乙間で別途協議の上、譲渡契約において定める。

3 譲渡契約の締結に当たっては、葛飾区議会の議決を得た上で手続きを進めるものとする。

(協議事項)

第5条 本協定書に定めのない事項が生じたとき、又は本協定書の各条項の解釈について疑義が生じたときは、甲及び乙は相互に誠意をもって協議し解決するものとする。

本協定書の締結を証するため、本書を2通作成し、甲及び乙は記名押印の上、各1通を保有する。

年 月 日

甲:東京都葛飾区立石七丁目3番18号
立石駅北口地区市街地再開発組合
理事長 徳田 昌久

乙:東京都葛飾区立石五丁目13番1号
葛飾区
葛飾区長 青木 克徳

別表（第3条関係）

用途	位置	専有面積（㎡）	譲渡予定価額	
			床予定価額 （千円）	追加仕様費 等予定価額 （千円）
庁舎	3階、エスカレーター、 2階エスカレーター乗り場 含む	2,131.90のうち 持分 213190 分の 79584	1,338,926	2,352,724
庁舎	4階	2,156.51	3,628,124	
庁舎	5階	2,151.03	3,618,904	
庁舎	6階	2,124.08	3,573,563	
庁舎	8階	2,124.08	3,573,563	
庁舎	9階	2,124.08	3,573,563	
庁舎	10階	2,124.08	3,573,563	
庁舎	11階	2,124.08	3,573,563	
庁舎	12階	1,138.85	1,916,007	
庁舎	13階	856.53	1,441,031	
アンテナ 機械室	塔屋1階	30.22	15,346	
駐車場	1階・地下2階 ・地下3階	5,417.66	3,096,714	
合計		22,371.20 及び 2,131.90 のうち 持分 213190 分の 79584	32,922,867	2,352,724