

みなとみらい21中央地区
20街区MICE施設整備事業
土地売買契約書（案）

平成27年1月6日

横浜市

目 次

第 1 条	本件土地	1
第 2 条	売買代金	1
第 3 条	売買代金の納付	1
第 4 条	P F I 事業①及び P F I 事業②との関係	1
第 5 条	他事業との調整・連携	1
第 6 条	用途の指定	2
第 7 条	指定用途の変更等の承認	2
第 8 条	本件土地の譲渡等の禁止	3
第 9 条	所有権の移転及び登記の嘱託	3
第 1 0 条	本件土地の引渡し	3
第 1 1 条	瑕疵担保	3
第 1 2 条	契約の解除	4
第 1 3 条	返還金等	4
第 1 4 条	実地調査等	4
第 1 5 条	違約金	4
第 1 6 条	買戻しの特約	5
第 1 7 条	原状回復等	5
第 1 8 条	暴力団等からの不当介入の排除	6
第 1 9 条	損害賠償	6
第 2 0 条	返還金の相殺	6
第 2 1 条	民間収益事業者の提出・報告義務	6
第 2 2 条	周辺住民等との調整等	6
第 2 3 条	近隣対策	6
第 2 4 条	契約の費用	6
第 2 5 条	信義誠実等の義務・疑義の決定	7
第 2 6 条	解釈	7
第 2 7 条	本契約の変更	7
第 2 8 条	準拠法及び裁判管轄	7

売払人横浜市（以下、「市」という。）と買受人〔民間収益事業者の名称〕（以下、「民間収益事業者」という。）とは、市の所有する第1条記載の土地（以下、「本件土地」という。）について、土地売買に関する契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、市が平成27年1月6日付けで公表した、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業 入札説明書における定義と同一とする。

第1条 本件土地

市は、みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業（以下、「本事業」という。）における〔代表企業の名称〕を代表とする提案書の内容に基づいた民間収益事業の実施にかかる民間収益施設の所有を目的として、次に示す本件土地を民間収益事業者に売払う。

所在	区分	数量	備考
	土地	●㎡	

第2条 売買代金

売買代金は、〔金●円〕とする。

第3条 売買代金の納付

民間収益事業者は、売買代金を、市の発行する納入通知書により本契約の締結と同時に納付しなければならない。

第4条 PFI事業①及びPFI事業②との関係

民間収益事業者は、民間収益事業が、市が発注するPFI事業①及びPFI事業②と密接な関係にあること、従って民間収益事業の遅延、瑕疵、債務不履行等がPFI事業①及びPFI事業②に重大な影響を及ぼしうること、このため市がかかる遅延等に起因してPFI事業①及びPFI事業②にかかる増加費用及び損害を負担した場合にはこれにつき、民間収益事業者が損害賠償する必要がある可能性があることを十分理解し、民間収益事業の遅延等が発生しないよう最大限の努力をするものとする。

第5条 他事業との調整・連携

- 1 民間収益事業者は、民間収益事業の設計及び建設工事期間中、市、PFI事業者①及びPFI事業者②との間で20街区MICE施設、民間収益施設及び周辺基盤施設③の工程その他の計画間での調整を十分に行い、効果的・効率的な業務の実施及び意匠計画等での一体性の確保等に努める。
- 2 民間収益事業者は、民間収益事業の運営にあたっては、PFI事業者①及びPFI事業者②との日常的な意見交換、各種調整等を適切に行うことにより、維持管理・運営上の連携・協働に努める。
- 3 PFI事業①と民間収益事業との間の費用分担等については、提案書によるものとする。

第6条 用途の指定

- 1 民間収益事業者は、平成●年●月●日[P F I 事業①基本協定の締結日から1年後の日付]までに、市及びP F I 事業者①と協議の上、提案書に基づいて基本計画（開発の基本方針、施設計画（建築計画、景観・デザイン、地区施設、緑化、交通処理等）、事業運営計画、事業実施スケジュール等を定めたもの。）を策定し、市及びP F I 事業者①と基本計画協定（以下、「基本計画協定」という。）を締結しなければならない。
- 2 民間収益事業者は、前項の基本計画協定を遵守しなければならない。
- 3 民間収益事業者は、本件土地を平成●年●月●日[民間収益事業者が提案した期日]（以下、「指定期日」という。）までに、第1項の基本計画協定に記載した使用目的並びに事業計画及び土地利用計画の用途（民間収益施設を完成させることを含む。以下、「指定用途」という。）に供さなければならない。
- 4 民間収益事業者は、本件土地を指定期日から平成52年3月31日までの間（以下、「指定期間」という。）、引き続き指定用途に供しなければならない。
- 5 民間収益事業者は、前項に規定する指定期間が満了するまで、指定用途以外に本件土地を使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、市が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、その範囲内の用途のために使用することができる。
- 6 民間収益事業者は、本件土地を、次の各号の一に該当する目的の用途に使用してはならない。
 - (1) 暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途
 - (2) 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
 - (3) 住宅
- 7 民間収益事業者は、本件土地が前項第1号の用途に供されることを知りながら、本件土地を第三者に譲渡し、又は本件土地について地上権、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をしてはならない。
- 8 民間収益事業者は、民間収益事業者の事情により、指定期日までに本件土地を指定用途に供することが出来ないときは、速やかに市に報告するものとする。民間収益事業者が市の承認を得て指定期日を延長する場合、市は民間収益事業者に対し遅延損害金を徴収することができる。

第7条 指定用途の変更等の承認

- 1 民間収益事業者は、次の各号のいずれかに掲げる場合において、指定用途の変更若しくは解除又は指定期日若しくは指定期間の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、市の承認を得なければならない。
 - (1) 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合
 - (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合
- 2 前項の市の承認は、書面によるものとする。

第8条 本件土地の譲渡等の禁止

- 1 民間収益事業者は、指定期間の末日まで、市の承認を得ないで、次の各号に該当する行為をしてはならない。
 - (1) 本件土地を譲渡し、貸し付け、又は担保に供すること。
 - (2) 本件土地上の建物を譲渡し、又は担保に供すること。
 - (3) 本件土地が信託譲渡された場合、当該信託の受益権を譲渡し、又は担保に供すること。
- 2 前項の市の承認は、書面によるものとする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる条件が全て充足される場合又は第1項に規定する譲渡、貸付け又は担保提供（以下「譲渡等」と総称する。）の内容が基本計画協定で合意されている内容の場合、市は、正当な理由がある場合を除き、速やかに同項に規定する承認をしなければならない。
 - (1) 譲渡等を受ける者（以下「譲受人等」と総称する。）が第6条に規定する民間収益事業者の義務を遵守することを確約していること。
 - (2) 譲受人等が第12条第2項に掲げる者その他の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」と総称する。）でなく、かつ、反社会的勢力と密接な関係を有していないこと。

第9条 所有権の移転及び登記の嘱託

- 1 本件土地の所有権は、民間収益事業者が第3条に基づき売買代金を納付したとき、市から民間収益事業者に移転する。
- 2 民間収益事業者は、本件土地の所有権が移転した後、市に対し所有権の移転登記を請求するものとし、市は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託する。なお、所有権の移転登記に要する費用は、民間収益事業者の負担とする。

第10条 本件土地の引渡し

市は、前条第1項の規定により本件土地の所有権が民間収益事業者に移転したときに、本件土地を現状有姿の状態民間収益事業者に引き渡したものとし、民間収益事業者は、本件土地の受領書を市に提出する。

第11条 瑕疵担保

- 1 民間収益事業者は、本契約締結後に、本件土地（事業契約書に定める本敷地拡張部分に含まれる範囲を除く。以下、本条について同じ。）に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び残存地中障害物を含む。）があることを発見したとき又は本件土地の状況が市が事前に提示した内容と著しく異なるときは、速やかに市に連絡し、市の確認を受けるものとする。
- 2 前項の数量の不足その他隠れた瑕疵又は本件土地の状況と市が事前に提示した内容との著しい不一致が市が事前に提示した内容その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものである場合において、当該瑕疵等又は著しい不一致に起因して民間収益事業者に追加的な費用又は損害が生じたときは、市は、合理的な範囲でこれを負担するものとする。

第12条 契約の解除

- 1 市は、民間収益事業者が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。
- 2 市は、前項に定めるもののほか、次の各号に掲げることが判明したときには、何らの催告を要せず本契約を解除することができるものとする。
 - (1) 民間収益事業者が、横浜市暴力団排除条例（平成23年12月横浜市条例第51号。以下、「市条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、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。）が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。）であることが判明したとき
 - (2) 民間収益事業者が、神奈川県暴力団排除条例（平成22年神奈川県条例第75号）第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者であることが判明したとき
 - (3) 本契約に関して〔応募グループ名称〕の構成員に民間収益事業基本協定書第7条第1項各号のいずれかに掲げる事由が生じたとき
- 3 前2項の場合において、解除により民間収益事業者に損害が生じても、市はその損害の賠償の責を負わないものとする。

第13条 返還金等

- 1 市は、前条に定める解除権を行使したときは、民間収益事業者が支払った売買代金を返還する。この場合において、返還金には利息を付さない。
- 2 市は、前条に定める解除権を行使したときは、民間収益事業者の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 市は、前条に定める解除権を行使したときは、民間収益事業者が支払った違約金及び民間収益事業者が本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しない。

第14条 実地調査等

- 1 市は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、民間収益事業者に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 2 市は、第6条第5項乃至第7項に定める民間収益事業者の義務の履行状況について随時実地に調査し、又は民間収益事業者に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。
- 3 民間収益事業者は、正当な理由がなく前2項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前2項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第15条 違約金

- 1 民間収益事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、違約金として、規定金額を市に支払

わなければならない。

- (1) 第6条又は第8条第1項に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30
 - (2) 第12条第2項の規定により、市が契約を解除したときは、売買代金の100分の30
 - (3) 前条第3項の規定に違反して正当な理由がなく同条第1項及び第2項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は第1項及び第2項の報告若しくは資料の提出を怠ったときは、売買代金の100分の10
 - (4) 本契約に関して〔応募グループ名称〕の構成員に民間収益事業基本協定書第7条第1項各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、民間収益事業基本協定書第8条第2項の規定に従い、売買代金の100分の30
- 2 前項に定める違約金は、第19条に定める損害賠償額とは別個に支払われるものとする。

第16条 買戻しの特約

- 1 市は、民間収益事業者が第6条又は第8条第1項に定める義務に違反したときは、市が受領した売買代金を民間収益事業者に返還して、本件土地を無条件で買い戻すことができる。この場合、売買契約に要した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等民間収益事業者の負担した一切の費用は償還しないものとする。
- 2 前項の規定により、市が本件土地を買い戻す場合は、市の返還する売買代金には利息を付さない。
- 3 第1項の規定による買戻しの期間は、本契約の締結日から10年とする。
- 4 買戻しの特約の登記及び買戻しの手続は、すべて市の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は民間収益事業者の負担とする。
- 5 市は、指定期間が満了した場合において、民間収益事業者に第6条又は第8条に定める義務に違反する事実がないと認めたときは、買戻しの特約を解除するものとする。この場合、民間収益事業者の請求により買戻しの特約の登記の抹消登記を嘱託し、この登記に要する費用は民間収益事業者の負担とする。
- 6 買戻しをした場合において、民間収益事業者又は第三者に損害が生じても、市はその責任を負わない。

第17条 原状回復等

- 1 民間収益事業者は、市が第12条の規定により解除権を行使したとき、又は前条第1項の規定により買戻権を行使したときは、本件土地を原状に回復し、市の立会い及び確認を得て市の指定する期日までに返還しなければならない。
- 2 民間収益事業者は、前項の規定により本件土地を市に返還するときは、市が指定する期日までに、本件土地の所有権移転登記承諾書及びその他必要書類を市に提出しなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、市が第12条の規定により解除権を行使した場合、又は前条第1項の規定により買戻権を行使した場合、市は、民間収益事業者に対し、民間収益事業者の民間収益施設を有償又は無償で譲渡するよう請求することができる。

第18条 暴力団等からの不当介入の排除

民間収益事業者は、本契約の履行に当たって、市条例第2条第2号に規定する暴力団又は同条第4号に規定する暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく市に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

第19条 損害賠償

民間収益事業者は、本契約に定める義務を履行しないことにより市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として市に支払わなければならない。

第20条 返還金の相殺

市は、第12条の規定による解除権の行使又は第16条第1項の規定による買戻権の行使により売買代金を返還する場合において、第15条に定める違約金及び前条に定める損害賠償金と返還する売買代金を対等額について、相殺する。

第21条 民間収益事業者の提出・報告義務

- 1 民間収益事業者は、民間収益施設の管理・運営の内容を記載した業務計画書を作成するとともに、当該業務計画書を各事業年度（毎年●月●日から●月●日までの期間をいう。）の開始30日前までに市に提出する。なお、業務計画書の記載事項の詳細は、市及び民間収益事業者の協議のうえ、別途定める。
- 2 民間収益事業者は、前項に定める業務計画書にかかる四半期ごとの業務報告書を作成し、各四半期の最終月の翌月末日までに市に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、市及び民間収益事業者の協議のうえ、別途定める。
- 3 市は、前項に定める業務報告書を受領した場合には、受領日から14日以内に、確認結果を民間収益事業者に通知する。

第22条 周辺住民等との調整等

市は、本事業施設の設置に関する周辺住民との調整及び説明会等を行うものとし、民間収益事業者は合理的な範囲でこれに協力するものとする。

第23条 近隣対策

民間収益事業者は、自己の責任及び費用負担において、民間収益事業を実施するに際して、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。なお、かかる近隣対策の実施について、民間収益事業者は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとし、市は、民間収益事業者に対して、合理的な範囲内で必要な協力を行う。ただし、市が設定した条件に直接起因して、周辺その他から苦情等が発生した場合は、市が対応するものとする。

第24条 契約の費用

本契約の締結に関して必要な費用は、民間収益事業者の負担とする。

第25条 信義誠実等の義務・疑義の決定

- 1 市及び民間収益事業者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。
- 2 本契約に関し疑義があるときは、市及び民間収益事業者の協議のうえ決定する。

第26条 解釈

本契約に定めのない事項については、市及び民間収益事業者の協議のうえ決定する。

第27条 本契約の変更

本契約の規定は、市及び民間収益事業者の書面による合意がなければ変更できない。

第28条 準拠法及び裁判管轄

本契約は、日本国の法令に従い解釈され、本契約に関する紛争は、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(条文以上)

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成●年●月●日

売 払 人 住 所 横浜市
氏 名
契約事務受任者
横浜市 文化観光局長 ●●

買 受 人 住 所 ●●
名 称 ●●株式会社
氏 名 代表取締役 ●●