

## 公有財産売買契約書（例）

売払人横浜市(以下「甲」という。)と買受人〔事業予定者〕(以下「乙」という。)とは、教育文化センター跡地活用事業に関する募集要項の規定に基づき、次の条項により公有財産売買契約(以下「本契約」という。)を締結する。

## (信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

## (売買物件)

第2条 売買物件は、別紙物件明細書のとおりとする。

## (売買代金)

第3条 売買代金は、金〔土地評価額－提案金額〕円とする。

## (売買代金の納付)

第4条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入通知書により本契約締結と同日に納付しなければならない。

## (用途指定)

第5条 乙は、売買物件を、甲と乙が平成○年○月○日付けで締結した教育文化センター跡地活用事業に関する基本計画協定書(以下「本件協定書」という。)の付属文書として添付された基本計画書(ただし、本件協定書第2条第2項によって変更されたときは変更後のもの。以下「基本計画書」という。)に記載の用途(以下「指定用途」という。)に供しなければならない。

2 乙は、本契約締結後速やかに売買物件において必要な作業に着手し、売買物件を平成●年●月●日(以下「指定期日」という。)までに指定用途に供しなければならない。

3 乙は、売買物件を指定期日から10年間(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。

## (指定用途の変更等の承認)

第6条 乙は、次の各号の一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の変更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、甲の書面による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売買物件が滅失又はき損し、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、売買物件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 乙は、前項に従い指定用途の変更若しくは解除又は指定期日の変更若しくは指定期間の変更が行われたときは、必要に応じ、本件協定書の規定に従い基本計画書を変更するものとする。

(処分等の制限)

第7条 乙は、指定期間満了の日までは、売買物件の所有権を移転し、又は売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、やむを得ない事情により、乙が甲と協議し、甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

- 2 乙は、前項ただし書きに定めるところにより、指定期間満了前に売買物件の所有権を第三者に移転し、又は貸し付けることについて、同項の承認を得た場合には、第5条第3項、第13条及び第15条に定める義務の履行のために必要な措置を講じるものとする。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第8条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付したときに乙に移転する。

- 2 乙は、売買物件の所有権が移転した後、甲に対し所有権の移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により速やかに所有権の移転登記を嘱託する。この場合の登記に要する費用は乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第9条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡したものとし、乙は売買物件の受領証を甲に提出する。

(かし担保)

第10条 乙は、この契約締結後に、売買物件に数量の不足その他隠れたかしがあることを発見しても、売買代金の減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約の解除)

第11条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、前項に定めるもののほか、神奈川県警察本部からの通知等に基づき、乙が次の各号に掲げる者であることが判明したときには、何らの催告を要せず、こ

の契約を解除することができるものとする。

- (1) 横浜市暴力団排除条例(平成 23 年 12 月横浜市条例第 51 号)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。)
  - (2) 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
- 3 前 2 項の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲は、その損害を賠償する責任を負わないものとする。

(返還金等)

- 第 12 条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、この返還金には利息を付さない。
- 2 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
  - 3 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(用途制限)

- 第 13 条 乙は、指定期間満了の日までに、売買物件を次の各号に掲げる用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件を第三者に譲渡し、若しくは売買物件について地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。
- (1) 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その他これらに類するものの用
  - (2) 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
  - (3) 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

(建物の解体及び撤去)

- 第 14 条 乙は、基本計画書に基づき、別紙物件明細書の建物(以下「建物」という。)の解体及び撤去(以下「解体撤去」という。)を、乙の費用において実施し、完了しなければならない。

- 2 解体撤去の範囲は、建物のほか、地下埋設物、建物の付属物等も含まれるものとする。
- 3 乙は、解体撤去の設計について、解体撤去にかかる工事の着工時における成果を表現した図面・仕様書等（以下本条で「解体設計図書」という。）に関して必要な説明を市に対して行ったうえ、これらを市に提出するものとする。
- 4 甲は、提出を受けた解体設計図書を確認し、解体設計図書が基本計画に従った内容でないと認めるときは、修正等の指示をすることができる。乙は、かかる指示を受けたときは、指示の内容に従い解体設計図書を修正等したうえ、再度甲の確認を受けるものとする。
- 5 乙は、市に提出した解体設計図書に従って、解体撤去を実施しなければならない。甲は、乙が実施する解体撤去が解体設計図書に従ったものでないと認めるときは、解体設計図書に従った工事等を行うよう、乙に改善を求めることができる。
- 6 乙は、建物の解体撤去が完了したときは、速やかに、甲に解体撤去の完了を書面により報告することとし、甲及び乙は現地立会の上解体撤去を確認するものとする。
- 7 乙は、管理上又は解体撤去に必要な範囲を超えて建物を使用してはならない。また、第三者に建物を譲渡し、又は使用させてはならない。
- 8 乙は、建物の解体撤去において、雇用及び環境に係る関係法令等を遵守するとともに、解体撤去に伴い第三者から苦情又は異議申立があったときは、乙の責任において解決するものとする。この場合において、第三者に危害又は損害を与えた場合は、乙はその責めを負うものとする。
- 9 乙は、建物の解体撤去に伴い官公署等との協議、届出等が必要なときは、乙の責任において行うものとする。

#### （実地調査等）

- 第 15 条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対してその業務若しく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 乙は、正当な理由がなく前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

#### （違約金）

- 第 16 条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、売買代金の 10 分の 3 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- (1) 第 5 条、第 7 条、第 13 条、第 14 条第 1 項、又は同条第 7 項に定める義務に違反したとき。

- (2) 第 11 条の規定により、甲が契約を解除したとき。
- 2 乙は、第 14 条第 3 項の解体設計図書を提出しないとき、同条第 4 項の指示又は同条第 5 項の改善に従わないとき、前条第 2 項の規定に違反して正当な理由がなく同条第 1 項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同条第 1 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 10 分の 1 に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。
- 3 前 2 項に定める違約金は、第 20 条に定める損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。

#### (買戻しの特約)

- 第 17 条 甲は、乙が第 5 条、第 7 条、第 13 条、第 14 条第 1 項、同条第 3 項から第 5 項、同条第 7 項、又は第 15 条第 2 項、第 16 条第 1 項又は同条第 2 項に定める義務に違反したときは、既納の売買代金を乙に返還して、売買物件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売買物件に投じた必要費、有益費等乙の負担した一切の費用は償還しないものとする。
- 2 前項の規定による買戻しの場合、甲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、この契約締結の日から 10 年とする。
- 4 買戻しの特約の登記及び買戻しの手続は、全て甲の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は乙の負担とする。
- 5 甲は、前項のほか、乙が第 7 条第 1 項ただし書きによる売買物件の譲渡等を行う場合において、同条第 2 項の規定による乙の措置を確認したときに、買戻しの特約を解除することができるものとし、買戻権の登記の抹消登記及びその費用については、前項に準ずる。
- 6 本条に定める買戻しをした場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

#### (原状回復等)

- 第 18 条 乙は、甲が第 11 条第 1 項又は第 2 項の規定により解除権を行使したとき、若しくは前条第 1 項の規定により買戻権を行使したときは、売買物件を本契約締結時の原状に回復し、甲の立会い及び確認を得て甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させる必要がないと認めたときは、この限りでない。
- 2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記の承諾書等を甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、第 1 項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、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ものとする。また、乙の責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ものとする。

- 4 建物の解体撤去完了前に本契約が解除され又は買戻権が行使されたときは、乙は解除時の現状にて建物を甲に返還すれば足りるものとする。なお、この場合の解体撤去に要した費用の清算は行わない。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第 19 条 乙は、本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などをしなければならない。

(損害賠償)

第 20 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲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甲に支払わなければならない。

(返還金の相殺)

第 21 条 甲は、第 11 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による解除権の行使又は第 17 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、乙が第 16 条に定める違約金又は第 18 条第 3 項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、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 22 条 本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

(相隣関係等への配慮)

第 23 条 乙は、売買物件の引渡し以後においては、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するものとする。

(疑義の決定)

第 24 条 本契約に関し疑義のあるとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第 25 条 本契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

売出人(甲) 横浜市中区港町 1 丁目 1 番地  
横浜市  
契約事務受任者  
都市整備局長 ●● ●●

買受人(乙)

## 物件明細書

財産の区分	土地				
	財産の所在 地目	地積 (㎡)		単価 (円/㎡)	金額
公簿		実測			
横浜市中区万代町一丁目1番1	宅地	326.11	1636.08		
横浜市中区万代町一丁目1番2	宅地	83.07			
横浜市中区万代町一丁目1番3	宅地	114.31			
横浜市中区万代町一丁目1番4	宅地	133.92			
横浜市中区万代町一丁目1番5	宅地	114.21			
横浜市中区万代町一丁目1番6	宅地	73.45			
横浜市中区万代町一丁目1番7	宅地	67.57			
横浜市中区万代町一丁目1番8	宅地	135.04			
横浜市中区万代町一丁目1番9	宅地	128.30			
横浜市中区万代町一丁目1番10	宅地	99.17			
横浜市中区万代町一丁目1番11	宅地	137.77			
横浜市中区万代町一丁目1番12	宅地	2.39			
横浜市中区万代町一丁目1番13	宅地	13.55			
横浜市中区万代町一丁目1番14	宅地	207.44			
横浜市中区万代町一丁目2番1	宅地	159.40	711.04		
横浜市中区万代町一丁目2番13	宅地	303.27			
横浜市中区万代町一丁目2番14	宅地	148.92			
横浜市中区万代町一丁目2番15	宅地	99.17			
横浜市中区万代町一丁目7番8	宅地	300.66	300.66		
合計 (19筆)	—	2,647.72	2,647.78		



物 件 明 細 書

財 産 の 区 分	建 物
財 産 の 所 在	横浜市中区万代町1丁目1番1ほか18筆
名称	旧教育文化センター
築年度	昭和49年
構造	鉄筋コンクリート造 地上11階・地下2階・塔屋2階
床面積	地下二階 2,393.55㎡
	地下一階 2,168.26㎡
	一階 2,088.74㎡
	二階 1,558.36㎡
	三階 1,721.90㎡
	四階 1,933.66㎡
	五階 1,499.74㎡
	六階 1,508.65㎡
	七階 1,501.18㎡
	八階 1,379.47㎡
	九階 1,049.87㎡
十階 1,049.47㎡	
十一階 701.10㎡	
備考	附属設備を含む

## 教育文化センター跡地活用事業に関する基本計画協定書（例）

横浜市（以下「甲」という。）と〔事業予定者〕（以下「乙」という。）は、教育文化センター跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、基本的事項を定めるため、本事業の募集要項に基づき、次のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本協定を履行しなければならない。

（基本計画）

第2条 乙が本事業の公募にかかる募集要項に従い作成し、甲の承認を得た本事業に係る基本計画書を、本協定の付属文書として添付する。

2 乙は、前項の基本計画書を変更しようとするときは、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない。

（基本計画の遵守）

第3条 乙は、この協定締結後に甲乙間で締結する土地売買契約において定める指定期間満了まで、前条第1項の基本計画書（同条第2項により変更したときは変更後のもの。以下「基本計画書」という。）を遵守して本事業を実施するものとする。

（遵守事項）

第4条 乙は、本事業の実施に当たっては、関連法令を遵守するものとする。

2 乙は、建築基準法第6条第1項に規定する建築物の建築に関する確認の申請書を提出する際は、あらかじめ申請内容の概要について甲に書面等で届け出なければならない。

（基本計画の趣旨の尊重）

第5条 乙は、指定期間満了後においても、基本計画の趣旨を尊重して、事業を実施するものとする。

（事業に関する報告）

第6条 乙は、指定期間内において、本事業や、それによる周辺地域の活性化の状況等について、報告を行うこととする。

（疑義の決定）

第7条 この協定に関し疑義のあるとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、この協定書2通を作成し、それぞれに甲乙記名押印して各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 横浜市中区港町1丁目1番地  
横浜市  
横浜市長 林 文子

乙 ○○○○○○○○  
○○○○○○○  
○○○○ ○○○○