

土地売買に関する基本協定書（案）

浜北区役所跡地等スマート化事業のため、浜松市（以下「甲」という。）と浜北区役所跡地等売却先事業者である〔 〕（以下「乙」という。）との間で、公有財産たる土地の売買に関し、以下のとおり合意し、本基本協定を締結する。なお、本基本協定における用語は、別途定義されているもの及び文脈上別異に解釈すべき場合を除き、募集要項に定義された意味を有するものとする。

（目的等）

第 1 条 本基本協定は、別紙物件明細書記載の土地（以下「本土地」という。）に係る土地売買契約の締結に向けて、甲及び乙双方の義務等について、必要な事項を定めることを目的とする。

（募集要項及び提案図書の遵守）

第 2 条 乙は、本事業の実施に当たり、募集要項及び募集要項に基づき乙が提出した提出書類の内容（以下「提案図書」という。）を遵守し、本事業の趣旨を尊重し、誠実に対応するものとする。

（売買契約の締結）

第 3 条 甲及び乙は、次条に定めるところに従い、令和 2 年 12 月 18 日までに土地売買契約を締結する。

2 前項の規定にかかわらず、甲は、土地売買契約締結前に、乙（乙が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この項において同じ。）が、本事業に関して次の各号のいずれかの事由が生じたときは、乙との間で土地売買契約を締結しないことができる。

(1) 乙が次のいずれかに該当したとき。

ア 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 3 条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第 8 条第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（独占禁止法第 8 条の 3 において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。

イ 納付命令又は独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）

に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。)において、本契約に関し、独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

ウ 納付命令又は排除措置命令により、乙等に独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

エ この契約に関し、乙（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは情報処理の高度化等に対処するための刑法等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 74 号）による改正前の刑法第 96 条の 3（情報処理の高度化等に対処するための刑法等の一部を改正する法律附則第 8 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合における当該規定を含む。）又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

(2) 前号に定めるものを除くほか、乙又はその代理人若しくは使用人が、この契約の締結又は履行に当たり、不正な行為をしたとき。

(3) 乙が、地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当すると判明したとき

(4) 乙が次のいずれかに該当するとき。

ア 役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又は支店若しくは常時業務委託の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

イ 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第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している

と認められるとき。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(売買契約の内容等)

第4条 売買代金は、乙が買受価格希望書に記載した金額とする。

2 土地売買契約は、大要別紙2の内容によるものとし、甲及び乙は、前条第1項に定める期限までに、土地売買契約を締結するものとする。

3 本土地に係る登記手続の完了に必要な費用は、乙の負担とする。

(有効期間)

第5条 本基本協定の有効期間は、本基本協定が締結された日を始期とし、土地売買契約に基づき本土地の所有権が乙に移転した日を終期とする期間とし、当事者を法的に拘束するものとする。ただし、本基本協定の有効期間の終了にかかわらず、本条、次条から第8条まで及び第11条の規定の効力は、存続するものとする。

2 第6条第1項第1号、2号及び3号以外の事由により土地売買契約が締結に至らなかった場合には、土地売買契約の締結不調が確定した日をもって本基本協定は終了するものとする。ただし、本基本協定の終了後も、本条、次条から第8条まで及び第11条の規定の効力は、存続するものとする。

(解除等)

第6条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対し書面で通知することにより、本基本協定を解除することができる。

(1) 第3条第2項の規定により、土地売買契約が締結しないとき。

(2) 乙が土地売買契約を締結しないとき。

(3) 土地売買契約の締結後、本土地の引渡し前に土地売買契約を解除するとき。

2 乙は、乙¹によって募集要項及び提案図書に従った事業が開始されない場合（理由のいかんにかかわらず、土地売買契約に基づく債務が履行されない場合を含むが、甲の責めに帰すべき事由による場合を除く。）において、甲が要求するときには、甲が合理的に満足する乙の代替事業者を確保するよう、最大限努力しなければならない。

3 甲が、第1項に規定する解除権を行使した場合であっても、乙は、負担した本基本協定の費用を甲に請求することができない。

4 甲が、第1項に規定する解除権を行使したことにより、乙又は第三者に損失又は損害を生じた場合であっても、甲はその責めを負わない。

¹ 浜北区役所跡地売却先事業者である「乙」が本土地の開発事業者を兼ねる場合を想定した規定としているが、乙が甲に提出した提案図書等の内容に従い修正する。

(違約金等)

第 7 条 乙は、乙の責めに帰すべき事由により次の各号のいずれかに該当するときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、甲の指定する期日までに当該各号に定める金額の違約金を支払わなければならない。

- (1) 第 3 条第 2 項第 1 号に該当したとき 売買代金の 30%に相当する額
- (2) 前条第 1 項各号のいずれかに該当したとき（前号に規定する場合を除く。） 売買代金の 10%に相当する額

- 2 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。
- 3 乙が前 2 項の違約金等を甲の指定する期間内に支払わないときは、前 2 項の違約金等とは別に、遅延損害金を甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。
- 4 前項に規定する遅延損害金の額は、違約金等の額につき、遅延日数に応じ、この契約の締結日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項の規定に基づき財務大臣が決定する率（以下「遅延損害金約定利率」という。）の割合で計算した額とする。

(秘密保持)

第 8 条 甲及び乙は、本基本協定に規定する各事項について、相手方の書面による事前の同意を得ることなく、これを第三者に開示及び本基本協定の目的以外に使用してはならない。ただし、裁判所より開示が命ぜられた場合、弁護士等の法令上守秘義務を負う者に開示する場合及び甲が法令に基づき開示する場合は、この限りでない。

(基本協定の変更)

第 9 条 本基本協定の規定は、全当事者の書面による合意がなければ、変更することはできないものとする。

(権利義務の譲渡等)

第 10 条 乙は、本協定により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

(準拠法及び裁判管轄)

第 11 条 本基本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、また、本基本協定に関する当事者間に生じた一切の紛争については、本土地を管轄する地方裁判所をもって専属の管轄裁判所とする。

(その他)

第12条 本基本協定に定めのない事項が発生したとき及び疑義が生じたときは、必要に応じ甲及び乙が協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、当事者記名押印のうえ、各自1通を保有する。

年 月 日

浜松市 浜松市中区元城町103番地の2
浜松市
代表者 浜松市長 鈴木康友 ⑩

乙 所在地
名称
代表者 ⑩

別紙

物件明細書

(1) 所在、地積等

| 所在 | 登記地積 (㎡) | 実測地積 (㎡) | 備考 |
|-----------|-------------|-------------|-------------------|
| 西美蘭 6-1 | 3,972.00 | 3,972.00 | 全筆、電柱(2)、制水弁 |
| 西美蘭 29-3 | 276.45 | 276.45 | 全筆 |
| 西美蘭 29-4 | 1,086.64 | 1,086.64 | 全筆 |
| 西美蘭 37-1 | 562.00 | 562.89 | 全筆、電柱(1) |
| 西美蘭 38-1 | 675.00 | 675.07 | 全筆、電柱(1) |
| 西美蘭 49-1 | 741.00 | 741.16 | 全筆 |
| 西美蘭 68-1 | 343.00 | 343.33 | 全筆、電柱(1)、側溝、マンホール |
| 西美蘭 68-4 | 15.00 | 15.43 | 全筆 |
| 西美蘭 28-19 | 655.59 | 655.59 | 全筆、電柱(2)、横断歩道標識 |
| 西美蘭 28-20 | 130.00 | 130.00 | 全筆、電柱(1)、制水弁 |
| 沼 330-2 | 277.07 | 277.07 | 全筆 |
| 沼 332-2 | 80.00 | 80.62 | 全筆 |

(2) 画地条件

| 区分 | ①浜北区役所跡地 | ②西側駐車場跡地 |
|----|---|---|
| 間口 | 約44m | 約50m |
| 奥行 | 約132m | 約18～25m |
| 形状 | 不整形地 | ほぼ台形地 |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> 南側幅員約44mが幅員約15mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面 東側約132mが幅員約5.4～約15mの舗装市道(一部両側歩道)に概ね等高に接面 西側約55mが幅員約7.9mの片側歩道付舗装市道に概ね等高に接面 南東角約12mのすみ切り | <ul style="list-style-type: none"> 南側幅員15mの両側歩道付舗装市道に概ね等高に接面 |

(3) 供給施設の状況

| 供給施設 | 状況 |
|------|-------|
| 水道 | 上水道 |
| 下水道 | 公共下水道 |
| ガス | 都市ガス |
| 電気 | 引込可 |

(4) 事業対象地の用途地域等

| | |
|----------|--------------|
| 用途地域 | 第2種住居地域、日影規制 |
| 建ぺい率 | 60% |
| 容積率 | 200% |
| 最低敷地面積 | なし |
| 絶対高さ | なし |
| 防火・準防火地域 | なし |
| 高度地区 | なし |
| 屋外広告物規制 | 第1種普通規制地域 |