

土地売買及び晴美台エコモデルタウン創出事業に関する契約書(案)

売出人堺市(以下「甲」という。)と買受人□□□□□□□(以下「乙」という。)とは、晴美台エコモデルタウン創出事業プロポーザル参加事業者募集要項(以下「本要項」という。)に基づいて市有財産の有効活用を前提とする当該市有財産の売買及び当該活用についての契約を締結する。

なお、この契約は、堺市議会の議決を経たときに、何らの手続きを要することなく契約としての効力を生ずるものとする。

(信義誠実の義務)

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(土地の表示)

第2条 甲はその所有する次に掲げる土地(以下「当該土地」という。)を乙に売り払い、乙はこれを買受ける。

土地の所在地	地目	地積(m ²)		摘要
		公簿	実測	
堺市南区晴美台1丁38番1	宅地	16,832.44	16,832.44	

(売買代金)

第3条 当該土地の売買代金は、金□□□□□□□円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約締結と同時に契約保証金として金□□□□□□□□円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第25条に規定する損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、乙が第5条に定める義務を履行したときは、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当する。

4 甲は、乙が第5条に定める義務を履行しないことにより、第21条第1項の定めに基づき、この契約を解除したときは、第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

5 第1項に定める契約保証金には利息を付さない。

(代金の支払い)

第5条 乙は、第3条の売買代金のうち前条第1項に定める契約保証金を除いた金□□□□□□□□□□円を甲の発行する納入通知書により平成2□年□□月□□日までに甲へ支払わなければならない。ただし、同日までに本契約としての効力が生じていなかった場合は、甲乙協議のうえ、これを処理するものとする。

(所有権の移転及び登記)

第6条 当該土地の所有権は、売買代金の全額支払時をもって乙に移転する。

2 甲は、前項の規定による当該土地の所有権移転後、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとし、乙は、これに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(土地の引渡し)

第7条 当該土地は、売買代金支払と同時に別に何らの手続を用いなくて、当該土地の所在地において、現状有姿のまま乙に引き渡したものとす。

(危険負担)

第8条 乙は、この契約締結のときから当該土地の引渡しのときまでにおいて、当該土地が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失を負担する。

(公租公課の負担)

第9条 売買代金完納後における公租公課については、すべて乙の負担とする。

(かし担保等)

第10条 乙は、この契約締結後、当該土地に数量の不足又は隠れたかしのあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(事業提案の履行)

第11条 乙は、甲と協議が成立した本要項に基づいた事業提案の内容を誠実に履行しなければならない。

(建築協定の締結)

第12条 乙は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第4章及び堺市建築協定条例(昭和48年条例第41号)の規定に基づき、次の各号の条件をすべて盛り込んだ建築協定(1人協定)を速やかに締結し、堺市建築指導課から同建築協定の認可を受けなければならない。なお、当該建築協定は2以上の土地の所有者が生じるまでは、廃止してはならない。

(1) 建築物の敷地面積は、150平方メートル以上とすること。

(2) 建築物の用途は、一戸建の専用住宅とすること。ただし、法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項に掲げる建築物(1号を除く。)のうち、騒音、振動、悪臭、駐車、駐輪又はプライバシーの侵害等、住環境上支障がないと、当該建築協定の運営委員会が認めた場合は、この限りでない。

(3) 容積率は、10分の10以下とすること。

(4) 建ぺい率は、10分の5以下とすること。ただし、堺市建築基準法施行細則第6条に定める、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地にある建築物の建ぺい率は、10分の6以下とすることができる。

(5) 建築物の高さは10メートル以下、かつ、高度地区(第1種)の制限以下としなければならない。

(6) 外壁、屋根等の意匠、色彩については、周辺の街並みや景観を損なわないものとする。

(7) 敷地内はできるだけ緑化を図り、周囲に迷惑をかけないように維持管理に努めなければならない。

2 乙は、所有権移転日から2年を経過する日(以下「指定期日」という。)までに、事業提案書に基づく宅地造成工事を着手しなければならない。ただし、やむを得ない理由により指定期日までに着工できないことについて、理由を記載した書面を甲に提出して、その承認を得た場合は、この限りでない。

3 乙は、平成29年3月末までに事業提案書に基づく住宅(以下「当該建築物」という。)の建築を完了しなければならない。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りでない。

(既存建物等の撤去)

第13条 乙は、指定期日までに、当該土地の既存建物(基礎杭を含む。)等を撤去しなければならない。

(所有権の移転等の禁止)

第14条 乙は、甲の承認を得ないで、当該土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(この所有権の移転には分譲を目的とする所有権の移転は含まれない。)をし、若しくは当該土地に地上権、質権、賃借権又は使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(この権利の設定には抵当権の設定は含まれない。)をしてはならない。

(法令等の遵守)

第15条 乙は、当該建築物の建築に当たっては、法その他各種関係法令(堺市の条例等を含む。)を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第16条 乙は、当該建築物の建築に伴い生じる電波障害、騒音、風害、日照阻害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

第17条 乙は、上下水道、電気、ガス、電話等の供給を受けるときは、各々の供給者、管理者等と協議のうえ、自らの負担により行わなければならない。

(実地調査等)

第18条 乙は、開発許可申請、建築確認申請等の手続き前に、土地利用計画図及び建物平面図等を、甲に提出しなければならない。

2 甲は、乙の第11条ないし第12条に定める用途指定等の履行状況を確認するため、随時に実地調査を行い、又は乙から法第7条第5項に基づく建築物に関する検査済証(以下「検査済証」という。)が交付されたこと等の必要な報告若しくは資料の提出を求めることができる。

3 乙は、正当な理由なく前項に定める実地調査を妨げ、又は必要な報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(第三者への義務の承継)

第19条 乙は、第14条に定める甲の承認を得て、当該土地又は当該建築物の譲渡等を行う場合にあっては、乙の責任において、譲渡を受けた者に対し第11条に定める乙の義務を承継させるための措置をとらなければならない。

(違約金)

第20条 乙は、第11条ないし第14条に定める義務に違反したときは、売買代金の30パーセントに相当する額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第25条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第21条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、催告その他何らの手続を用いなくて、この契約を解除することができる。

(1) 資格を偽る等不正な行為により当該土地を買い受けたとき。

(2) 破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立て、解散等があった場合で、これによりこの契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。

(3) 前号に掲げるもののほか、この契約に規定する義務を履行しないとき。

2 前項の定めに基づき甲がこの契約を解除したことにより、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。

(乙の契約解除の禁止)

第22条 乙は、自己の都合によりこの契約を解除することができない。ただし、甲がやむを得ない

事情があると認めた場合は、この限りでない。

- 2 前項ただし書に基づきこの契約を解除したことにより、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。

(返還金等)

第23条 甲は、第21条第1項又は前条第1項ただし書の定めによりこの契約が解除されたときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲は、この契約を解除した場合において、乙が負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、この契約を解除した場合において、乙が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。
- 4 甲は、この契約を解除した場合において、乙が当該土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復の義務)

第24条 乙は、第21条第1項又は第22条第1項ただし書の定めによりこの契約が解除されたときは、自己の負担において、当該土地を原状に回復し、甲の検査を受けて、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、甲が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

- 2 甲は、前項の定めにより当該土地を返還する場合において、乙が原状に回復して返還しないときは、乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。
- 3 乙は、第1項の定めにより当該土地を甲に返還する場合は、当該土地の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第25条 乙は、この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、第20条第1項に規定する違約金とは別に、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第26条 甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条第1項若しくは第24条第2項又は前条の定めにより甲に支払うべき金額があるときは、売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第27条 この契約に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(近隣住民等への配慮)

第28条 乙は、土地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し、紛争が生じた場合は乙の責任において解決するものとする。

(管轄裁判所)

第29条 この契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(疑義の決定)

第30条 この契約に関し疑義のある事項又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

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

平成 年 月 日

「甲」 堺市堺区南瓦町3番1号
堺 市
代表者 堺市長 竹 山 修 身

「乙」 住 所

氏 名