

以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、グループで応募する場合等状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。

参考資料 1

野跡駅前市有地活用に関する基本協定書

名古屋市（以下「甲」という。）と〇〇〇（以下「乙」という。）は、野跡駅前市有地活用提案募集に係る事業において、乙より提出された提案書に記載されている事業内容（以下「提案事業」という。）の実現に関する基本的事項について、次のとおり合意し、野跡駅前市有地活用に関する基本協定書（以下「本基本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本基本協定は、野跡駅前市有地活用を円滑に実施するための必要な諸手続き並びに甲及び乙の義務について定めることを目的とする。

（提案内容の履行）

第2条 乙は、提案事業のすべてを誠実に実施しなければならない。

2 乙は、前項の提案事業の実施にあたっては、野跡駅前市有地活用提案募集要項（以下「募集要項」という。）に定める各条項を遵守しなければならない。

3 乙は、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更をしてはならない。

4 甲は、乙に対し、公共公益上、必要と認めるものについて、合理的な範囲で提案事業の変更を求めることができる。

5 乙は、提案事業に含まれないものであっても、提案事業の内容向上に資すると考えられるものについては、甲に対し、提案事業に反映することを申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業への反映は行うことができない。

6 法制度の変更などやむを得ない事由により、提案事業を変更する必要がある場合は、乙は、甲に対し、提案事業の内容を損なわない範囲内で、変更を申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更を行うことができない。

7 乙は、提案事業により整備するすべての施設（以下「提案施設」という。）を貸し付ける場合、賃貸借契約の締結に際し、賃借人が募集要項第4章1（1）②クに該当する者であるときは、契約を解除することを契約書に定めなければならない。

8 前各項に定めるもののほか、乙は、提案事業の実施に際して、疑義を生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

（土地売買契約）

第3条 甲及び乙は、本基本協定の締結後、速やかに対象敷地に関する土地売買契約を締結するものとする。

（整備完了の期日）

第4条 乙は、令和5年3月31日までに、提案施設のすべてを整備し、甲が実施する完了検査を受けものとする。

2 乙は、やむを得ず前項に定める期日までに提案施設の整備を完了させることができない場合は、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

（基本協定の期間）

第5条 本基本協定の期間は、本基本協定締結日から事業完了日までとする。なお、事業完了日とは、提案施設のすべてを整備し、甲が実施する完了検査に合格した日をいう。

（設計等協議）

第6条 乙は、提案施設の設計にあたり、甲からの求めに応じ必要書類等を開示し、又は、甲からの質問に対し回答を行わなければならない。

- 2 乙は、提案施設の整備に必要な協議については、甲と緊密に連携してこれを行うものとする。
- 3 前各項に定めるもののほか、乙は、提案施設の設計に際して、疑義が生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処するものとする。

(基本協定の地位の譲渡等)

- 第7条 乙は、甲の事前承諾がない限り、本基本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供してはならない。
- 2 前項に定める譲渡等は、本基本協定締結から竣工までの期間は、原則これを認めないものとする。
 - 3 第1項による譲渡等にあたっては、本基本協定に定める甲、乙の権利義務関係を承継する条項が含まれなければ、甲は、承諾を行わないものとする。
 - 4 第1項による甲の承諾は書面によるものとする。

(協定履行の調査等)

- 第8条 乙は、甲が、本基本協定の履行に関して調査をするときは、これに協力するものとし、提案事業の実施に関して、報告、説明を求め、又は必要な資料の提示を求めたときは、これに応ずるものとする。

(甲に対する通知義務)

- 第9条 乙は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に書面で通知するとともに、提案事業の実施・継続に関して、速やかに甲と協議しなければならない。
- (1) 住所、名称、定款、若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき
 - (2) 解散し、若しくは合併したとき、又は営業を停止し、廃止し、若しくは譲渡したとき
 - (3) 滞納処分、強制執行、仮差押え、若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき
 - (4) 企業担保権実行手続き開始の申立てがあったとき、破産若しくは更正手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき又は民事再生手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき
 - (5) 特別清算開始の申立てがあったとき
 - (6) 第4条に定める期日までに、整備を完了させることが不可能であることが明らかになったとき
 - (7) 手形不渡り、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止、有価証券報告書の虚偽記載など、提案事業の実現・継続に重大な支障となるような信用不安事由が発生したとき
 - (8) 前各号に定めるもののほか、提案事業の実施・継続が困難となるような事態が発生したとき

(基本協定の解除権)

- 第10条 本基本協定の各条に違反する事実があり、甲の催告にも関わらず乙がこれを是正しないとき、甲は本基本協定を解除することができる。
- 2 乙が、「名古屋市が行う契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する合意書（平成20年1月28日）」及び「名古屋市が行う公有財産の売払い及び貸付の契約等からの暴力団関係事業者の排除に関する取扱要綱（19財管第253号）」に基づく排除措置の対象となる法人等となった場合は、甲は本基本協定を解除する。

(違約金)

- 第11条 乙は、本基本協定に定める義務に違反したときは、金〇〇〇円（土地売買代金の100分の30）の違約金を甲に納付しなければならない。
- 2 前項の違約金は、次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。
 - 3 第1項の違約金は、別途甲と締結する土地売買契約書による違約金該当事由と重複するときは、甲はどちらか一方を選択して納付させるものとする。
 - 4 第8条及び第9条に定める義務に違反する場合の違約金は、第1項に定める金額に関わらず、金〇〇〇円（土地売買代金の100分の20）とする。

(損害賠償)

第 12 条 甲は、乙が本基本協定に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(基本協定の費用)

第 13 条 本基本協定の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 14 条 本基本協定に関する一切の法律関係に基づく訴えについては、名古屋地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第 15 条 本基本協定に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲及び乙が協議して定めるものとする。

この協定の締結の証として、本書 2 通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 2 年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目 1 番 1 号
名古屋市
代表者 名古屋市長 河村 たかし

乙 ○○○

以下に掲げる文案は、あくまでも標準例であり、グループで応募する場合等状況に応じて、各条項が変更・追加となることがあります。

参考資料 2

土地売買契約書

売払人名古屋市（以下「甲」という。）と買受人〇〇〇（以下「乙」という。）とは令和〇年〇月〇日付けで締結した野跡駅前市有地活用に関する基本協定（以下「基本協定」という。）第3条に基づき、次の条項により土地売買契約を締結する。

（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 売買物件は末尾記載のとおりとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〇〇〇円とする。

2 売買物件の実測結果が、前項の売買代金の基礎となった数量と差異が判明しても、売買代金は変更しないものとする。

（売買代金の納付）

第4条 乙は、甲が指定する日までに、売買代金を甲の発行する納入通知書により、甲に納付しなければならない。

（延滞金）

第5条 乙は、前条に定める売買代金の支払いを遅滞したときは、支払い期日の翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該未納金額につき名古屋市契約規則（昭和39年名古屋市規則第17号）第33条第1項に定める割合を乗じて算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序）

第6条 甲は乙が、第3条の売買代金のほか、前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現に納付のあった金額が、売買代金と延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、売買代金の順序でこれを充当する。

（所有権の移転）

第7条 本件土地の所有権は、乙が、第3条に規定する売買代金及び第5条に規定する延滞金の支払いを完了した日に移転するものとする。

（売買物件の引渡し）

第8条 売買物件の甲から乙への引渡しは、土地の所有権移転登記が完了し、かつ乙が売買代金の全額を納付したときに、現状有姿のままこれを完了したものとする。

（所有権移転登記）

第9条 本件土地の所有権移転登記は、甲が行う。

2 乙は、甲が前項の登記に要する書類その他必要と認める書類の提出を求めたときは、速やかに甲に提出しなければならない。

3 所有権移転登記に必要な登録免許税その他一切の費用は、すべて乙の負担とする。

（危険負担）

第10条 甲、乙は、第8条に規定する本件土地の引渡し前に天災地変、その他甲、乙いずれの責めにも帰することのできない事由により、本件土地が滅失又は毀損して本契約の履行が不可能となったときは、互いに書面により通知し、本契約を解除することができるものとする。ただし、修復が可能なときは、甲は、乙に対し、その責任と負担において修復して現状のまま引渡しものとする。

2 前項により本契約が解除されたときは、甲は、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は付さない。

（転売等の禁止）

第11条 乙は、本契約を締結した日から10年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、甲の承認を得ないで、本件土地について、売買、贈与、交換、出資等により第三者へ所有権又は借地権その他第三者が使用及び収益を目的とする権利を設定することができない。

2 乙は、甲の承認を得て、前条に定める行為をしたときは、その者に本契約の各条項を引き継

ぐものとする。

3 前2項の甲の承認は書面によるものとする。

(瑕疵担保)

第12条 乙は本契約締結後、民法(明治29年法律第89号)以外の法令に特別の定めがあるものを除くほか、売買物件に数量その他の隠れた瑕疵のあることを発見しても、損害賠償の請求、修補請求又は契約の解除をすることができない。

(土壌汚染)

第13条 この土地において、土壌調査又は汚染拡散防止措置等が必要となったときは、当該調査又は汚染拡散防止措置等に要する費用は乙の負担とする。

(用途の禁止)

第14条 乙は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これに類する業の用途に供し、又は供させてはならない。

2 乙は、本件土地について、暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団その他の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など、公序良俗に反する用途に供し、又は供させてはならない。

(提案事業の実施)

第15条 乙は、基本協定に定めるところに従い、野跡駅前市有地活用提案募集において乙より提出された提案書に記載されている事業内容(以下「提案事業」という。)を実施しなければならない。

2 法制度の変更などやむを得ない事由により、提案事業を変更する必要がある場合は、乙は、甲に対し、提案内容を損なわない範囲内で、変更を申し入れることができる。ただし、甲の書面による承諾がない限り、提案事業の変更を行うことができない。

(竣工期限等)

第16条 乙は、基本協定第4条に定める期日までに、この土地に建築する建築物を竣工させ、遅滞なく前条に定める提案事業を開始しなければならない。

2 乙は、やむを得ず前項に定める竣工期限までに建築物を竣工させることができない場合は、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

3 前項の場合において、乙は甲の承諾した日までに建築物を竣工しなければならない。

4 乙はこの土地に建築する建築物を竣工させたときは、竣工の日から10日以内に、その旨を甲に申し出なければならない。

(買戻しの特約)

第17条 甲は、指定期間において、乙が次の各号の一に該当する場合は、売買物件の買戻しをすることができる。

(1) 第11条に定める義務に違反して所有権又は所有権移転を条件とする使用収益権の移転又は権利の設定等をしたとき。

(2) 第14条に定める義務に違反して禁止された用途に供し、又は供させたとき。

(3) 第15条に定める義務に違反して提案事業に定められていない建築物等の建築、事業経営等を行ったとき。

(4) 前条に定める義務に違反して期日までに建築物等を竣工させることができないとき。

(5) その他、野跡駅前市有地活用提案募集要項にて定めのある事項に違反したと甲が判断したとき。

(買戻しの登記)

第18条 乙は、甲が前条に定める買戻権及び次条に定める事項を登記することに同意する。

(買戻権の行使)

第19条 甲は、第17条に定める買戻権を行使するときは、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は付きしない。

2 甲は買戻権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使したときは、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返還しない。

4 甲は、第17条に定める買戻権の行使があった場合において、乙が第21条に定める違約金又は第24条に定める損害賠償金を支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの

違約金等を対等額について相殺する。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないとき、及び本契約の締結又は履行について不正の行為があったときは、本契約を解除することができる。

(違約金)

第21条 乙は次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。

- (1) 本契約に定める義務を履行しないときは金〇〇〇円(売買代金の100分の30)
 - (2) 本契約の締結又は履行について不正の行為があったときは金〇〇〇円(売買代金の100分の30)
 - (3) 第25条の定め違反して、正当な理由なく実地調査等を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、金〇〇〇円(売買代金の100分の20)
- 2 前項の違約金は、第24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。

(売買物件の返還)

第22条 乙は第17条の規定により甲が買戻権を行使したとき又は第20条の規定により解除権を行使したときは、自己の負担で甲の指定する期日までに売買物件を甲の指定する状態に回復して返還しなければならない。

- 2 乙は、前項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当該物件の乙から甲へ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。

(返還金等)

第23条 甲は、第20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、当該返還金には利息は付さない。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、解除権を行使したときは、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返還しない。
- 4 甲は、解除権の行使があった場合において、乙が第21条に定める違約金又は次条に定める損害賠償金を支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金等を対等額について相殺する。

(損害賠償)

第24条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(契約履行の確保等)

第25条 乙は、甲が本契約の履行に関して調査をするときは、これに協力するものとし、土地の使用状況及び本件土地で行う事業の経営状況に関して、報告、資料の提出又は実地調査を求めたときは、これに応ずるものとする。

- 2 乙は、建築物について、確認の申請書(建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項に規定する確認の申請書をいう。)を提出する前並びに確認済証(建築基準法第6条第1項に規定する確認済証をいう。)及び検査済証(建築基準法第7条第5項に規定する検査済証をいう。)の交付を受けた後、速やかに、甲に対して、その写しその他の関係図書を提出するものとする。

(契約の費用)

第26条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な一切の費用はすべて乙の負担とする。

(公租公課)

第27条 売買物件引渡し後、本件土地に対する公租公課は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第28条 本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ、決定し、甲乙間に権利義務の争いがあるときは、名古屋地方裁判所を合意の管轄裁判所とするものとする。

この契約の締結の証として、本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和2年 月 日

甲 名古屋市中区三の丸三丁目1番1号
名古屋市
代表者 名古屋市長 河村 たかし

乙 ○○○

土地の表示

名古屋市

所在	地番	地目	地積 (㎡)	価額 (円)
港区野跡三丁目	1番3	宅地	7,083.32	○○○