

## 土地売買契約書（案）

吹田市（以下「甲」という。）と【 優先交渉権者 】（以下「乙」という。）は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）について、次のとおり売買契約を締結する。

### （信義誠実の義務）

第1条 甲乙双方は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

### （目的）

第2条 甲は、本件土地を、フェンス、側溝等の工作物及び存在の可能性がある地中埋設物も含め、現状有姿で乙に売渡すものとする。ただし、第7条に定める公共下水道施設（管渠及び人孔）は除く。

### （売買代金及びその支払い）

第3条 本件土地の売買代金は、金【 売買契約金額 】円とする。

2 乙は、前項の売買代金を甲の定める方法により、平成【●●】年【●】月【●●】日までに甲に支払うものとする。

3 本売買契約は、平成28年【●】月【●●】日時点における登記記録数量で本件土地の売買を行うものとする。登記記録数量が実測数量と相違した場合においても、甲と乙は売買金額の精算は行わない。

### （契約保証金）

第4条 乙は、本契約の締結と同時に契約保証金として、金【 売買代金の100分の5以上の金額 】円を甲に納付するものとする。

2 前項の契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

3 乙が、前条第2項に定める義務を履行したときは、契約保証金を無利息で売買代金の一部に充当するものとする。

4 乙が、前条第2項に定める義務を履行しないとき、又は、乙の責めに帰すべき事由により本契約が無効若しくは履行不能となったときは、契約保証金は甲に帰属するものとする。

### （所有権移転及び引渡しの時期）

第5条 本件土地の所有権移転及び引渡しの時期は、第3条第2項に定める期日までに乙が売買代金を完納し、かつ、甲がこれを確認した日とする。

### （所有権移転登記及び費用の負担）

第6条 甲は、前条の規定による所有権移転及び引渡しがあった後に、速やかに所有権移転登記の手続を行うものとし、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。

2 乙は、前項の所有権移転登記に要する登録免許税等の費用を負担する。

(公共下水道施設の扱い) **【画地工又はオを含む提案の場合、本条項を追加】**

第7条 甲は、所有権移転登記にあたり、本件土地に埋設されている公共下水道施設（管渠及び人孔）の維持管理の作業等を行うため、別図1に示す部分の分筆を行うとともに地上権及び地役権を設定する。乙は、これに了承し、協力する。

(危険負担)

第8条 甲は、本件土地が、本契約を締結してから引渡しまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により、滅失又はき損してもその損失を負担しないものとする。

(瑕疵担保責任)

第9条 乙は、本契約締結にあたり、別紙1「物件調書」記載事項を容認の上、甲より本契約日時点における現状有姿にて本件土地の引き渡しを受けるものとする。

2 乙は、本契約締結後、本件土地に数量の不足、土壌汚染、地盤状況、地下埋設物その他隠れた瑕疵の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。

(計画提案内容等の遵守)

第10条 乙は、平成【●●】年【●】月【●●】日に提出された「吹田市健都イノベーションパーク利用事業提案書（以下「事業提案書」という。）」に記載した【様式3-3で示す用途】として使用するものとし、本契約締結の日から10年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という）は、本件土地の用途については他の用途には変更しないものとする。

2 乙は、本件土地の開発に際し、建築確認申請を行う前に、事業提案書に基づく「建築計画書」を甲に提出し、承認を得るものとする。

3 乙が本条に違反した場合、甲は第22条に基づく買戻特約を行使するとともに、本契約を解除することができる。この場合、甲は本契約解除に関する一切の費用等を負担しないものとする。

(工事の着手時期)

第11条 乙は、甲から本件土地の引渡しを受けた日から起算して2年以内に、建築計画書に基づく工法により建設工事に着手するものとする。

2 乙は、甲から本件土地の引渡しを受けた日から起算して3年以内に、操業を開始するものとする。

3 乙は、真にやむを得ない事情により期限までに建設工事に着手する又は操業を開始することができない場合、甲に対しその理由及び新たな期限を申し出るとともに、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(指定用途等の変更の承認)

第12条 乙は、収支状況等、真にやむを得ない事情により第10条第1項に定める本件土地の用途としての使用の継続が困難となった場合、6か月前までに甲に報告のうえ、甲と協議し、甲の書面による承諾を得た上で用途の変更を行うことができるものとする。

(売買物件の譲渡等の禁止)

第13条 乙は、甲の書面による事前の承諾を得ることなく、第三者に対して本件土地の権利を設定すること及び本件土地の所有権を第三者へ移転することを禁止する。

2 乙は、甲の書面による事前の承諾を得て本件土地の所有権を第三者へ移転する場合は、前項の禁止について、甲と当該第三者が協議し契約を締結する必要があることを書面による同意を得て承継させるものとする。

3 乙が本条に違反した場合、甲は第22条に基づく買戻特約を行使するとともに、本契約を解除することができる。この場合、甲は本契約解除に関する一切の費用等を負担しないものとする。

(用途の禁止等)

第14条 乙は、本件土地を次に掲げる用途に使用してはならない。

(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号に定め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用途等

(2) 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項に規定する風俗産業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他それに類する用途等

(3) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・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

(4) 居住の用途(分譲、賃貸)

2 乙は、甲の書面による事前の承諾を得て本件土地の所有権を第三者へ移転する場合は、前項の使用の禁止について、甲と当該第三者が協議し契約を締結する必要があることを書面による同意を得て承継させるものとし、当該第三者に対して前項の定めを反する使用をさせてはならない。

3 乙は、甲の書面による事前の承諾を得て本件土地について第三者に対して権利を設定する場合は、当該第三者に対して本条第1項の定めを反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は本条第1項の使用の禁止を免れるものではない。

4 甲は、乙が本条に違反した場合、ただちに乙に是正措置を要求することができる。乙がすみやかに是正措置に応じない場合、甲は、第22条に基づく買戻特約を行使するとともに、本契約を解除することができる。この場合、甲は本契約解除に関する一切の費用等を負担しないものとする。

(事業実施に係る報告等)

- 第15条 甲は、乙が第10条第1項に定める事業提案書の提案内容の水準を維持し、目的を達成できているかを確認するため、事業実施にかかる本施設の設計、建設、運営及び維持管理に関し、調査を行うことができるものとし、乙は、甲の要請に従い、速やかにこれに協力するものとする。
- 2 甲は、本条第1項に規定する調査を実施するため、乙に対し、随時、監査済みの財務諸表その他の資料及び情報等の提出を要請できるものとし、乙は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。
- 3 甲は、本条第1項の規定による調査を実施した場合において、乙が第10条第1項に定める事業提案書の提案内容の水準が維持できていないと判断したときは、乙に業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、乙は、当該計画書に従い、業務改善を行うものとする。
- 4 甲は、前各項に規定する内容を確認するため、本施設への立入調査を実施することができるものとする。

(相隣関係等への配慮)

- 第16条 乙は、本件土地の引渡し以後においては、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。
- 2 乙は、本件土地の利用及び建築物の建築に当たっては、摂津市開発協議基準等に基づき、騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等による周辺住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図るとともに、周辺住民の安全の確保及びプライバシー確保に配慮しなければならない。
- 3 乙は、第1種住居地域と同程度の騒音及び振動に係る規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を図り、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行うものとする。
- 4 乙は、本件土地の利用及び建築物の建築等に起因する周辺住民への悪影響(騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等)が生じた場合、乙が責任を持って対応し、補修、安全等に努めなければならない。

(健都イノベーションパーク基本計画等の遵守)

- 第17条 乙は、本件土地の利用にあたり、摂津市の「千里丘新町地区地区計画(平成28年6月24日告示)」に定められた内容を遵守するとともに、「イノベーションパーク(仮称)利用基本計画」の利用に係る基本方針及び国立循環器病研究センターを核とした医療クラスター推進協議会でまとめられた「これまでの検討の中間整理」の趣旨を認識し、複合医療産業拠点の形成に寄与する施設を整備するものとする。

(エリアマネジメント等への参画)

- 第18条 甲が、北大阪健康医療都市における健康・医療のまちづくりの実現に向けた、

事業者及び関係者間での協議の場を設ける場合、乙はその協議の場に参画するものとする。

(法令等による規制の遵守)

第19条 乙は、本件土地の法令等による規制を承知したうえで、本契約を締結したものであることを確認し、本件土地における利用、造成、建築物の建築又は第三者への売却に当たっては、当該法令を遵守するものとする。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が本契約に定める条項に違反したときは、本契約を解除することができるものとする。

2 甲は、前項の解除をした場合、契約保証金を返還しないものとする。

3 乙は、本条第1項の場合において、本件土地に投じた有益費及び必要費、その他の費用があっても、これを甲に請求することはできない。

(違約金)

第21条 乙は、第20条の規定により甲が本契約を解除した場合は、違約罰としての違約金として金【 売買金額の2割の金額(円未満切上げ) 】円を、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

(買戻特約及び特約の登記)

第22条 甲は、乙が、第10条、第13条及び第14条の義務を履行しない場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しをできる期間は、第10条第1項に定める指定期間とする。

3 甲は、前2項の定めに基づく買戻特約の登記手続きを行う。乙は、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。

4 甲は、指定期間が満了した場合において、乙に第10条、第13条及び第14条の義務を違反する事実がないと認めたことにより買戻しの特約を解除するものとする。この場合、乙の申し出により前項の登記を抹消することに同意する。

5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第23条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) 買戻代金は、本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。

(2) 乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。

(3) 甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。

(4) 乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

(損害賠償)

第24条 第20条の定めにより甲が本契約を解除した場合において、甲に損害あるときは、甲は乙に対し、第21条に定める違約金とは別にその賠償を請求することができる。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

(原状回復)

第25条 乙は、甲が第22条の定めにより買戻権を行使したとき又は第20条の定めにより本契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、乙の負担において本件土地を引渡されたときの原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でない認めるときはこの限りではない。

2 前項において、乙は、甲が指定する期日までに以下の義務を負う。

- (1) 本件土地に、抵当権、賃借権その他所有権の行使を妨げる権利が設定されているときは、これを消滅させ、かつ、その権利に登記があるときはその登記を抹消すること。ただし、第7条に定める公共下水道施設の権利設定は除く。
- (2) 本件土地を、乙から甲へ所有権移転する登記に必要な登記承諾書等を、甲に提出すること。

(越境の処理)

第26条 乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(公租公課の負担)

第27条 本件土地の公租公課については、乙名義の納税通知書等によるものは、乙の負担とし、甲に対して請求しないものとする。

(契約費用の負担)

第28条 本契約を締結するために必要な印紙税その他一切の費用は、乙の負担とする。

(本契約としての成立) 【合計 5,000 m<sup>2</sup>以上の画地を提案した場合、本条項を追加】

第29条 この契約は仮契約であり、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づき、吹田市議会の議決を得たときに本契約としての効力を生ずる。

- 2 第4条第1項に規定する契約保証金の支払いは、仮契約と同時に納付すること、と読み替えるものとする。
- 3 仮契約の締結後、本契約としての効力を生ずるまでの期間中、乙が応募者要件に係る欠格事項に該当する者となった場合、応募の際に提出された書類等の記載内容の全部又は一部が虚偽であることが判明した場合、若しくは、甲が契約の相手として、乙がふさわしくないと判断した場合には、本仮契約は解除するものとする。

4 前項の理由により仮契約を解除した場合、甲は契約保証金の返還を行わない。また、仮契約の解除に伴い、甲に損害が発生した場合は、乙は甲に当該解除事由によって生じた損害を賠償するものとする。

(管轄裁判所)

第30条 本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31条 本契約に定めのない事項については、吹田市の定める諸規程に従うものとし、その他疑義が生じたときは、必要に応じて甲乙協議のうえ決定するものとする。

#### 土地の表示

所 在	地 番	登記地目	面積 (㎡)	売買金額 (円)
摂津市千里丘新町	200 番**	宅地	**.*	***, ***, ***

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙双方記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 吹田市泉町一丁目3番40号  
代表者 吹田市長 後藤 圭二

乙