

五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定に係る
土地売買契約書(案)

伊勢市(以下「市」という。)と五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定における優先交渉権者である●●グループ代表構成員【法人名】、構成員【法人名】、【法人名】(以下「事業者グループ」という。)は、次のとおり土地の売買契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 市及び事業者グループは、信義に従い、誠実にこの契約を履行するものとする。

(売買物件)

第2条 市は、その所有する別紙1「物件表示」に記載の土地(以下「売買物件」という。)を別紙2事業条件に基づき実施する事業(以下「指定事業」という。)の用に供するため、事業者グループに売り渡し、事業者グループはこれを買受けるものとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金●●●●,●●●●,●●●●円とする。

2 市及び事業者グループは、本契約締結の日から第7条に定める売買物件の引渡しの日までの間において、物価の高騰、地価の変動、その他の経済情勢の変動が生じた場合であっても、前項に定める売買代金の変更を求めすることはできず、名目のいかんを問わず、相手方に対する売買代金の増額請求権及び減額請求権を一切放棄するものとする。

(契約保証金)

第4条 事業者グループは、本契約を締結するに当たり、契約保証金として金●●●,●●●●,●●●●円を市に支払うものとし、市はこれを受領する。

2 前項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

(売買代金の支払い)

第5条 事業者グループは、第3条に定める売買代金を、市が発行する納入通知書により、令和●年●月●日(●)までに市に支払うものとする。

2 前条第1項に定める契約保証金は、事業者グループの申し出により売買代金の一部に充当することができるものとする。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第6条 売買物件の所有権は、市が行う五十鈴川中村浄化センター(以下、「浄化センター」)の解体

工事を完了及び事業者グループによる売買代金の全額の支払いが完了したときに、市から事業者グループに移転するものとする。

2 前項の規定による事業者グループへの所有権移転登記は、市が発行する登記承諾書により、事業者グループ自らが行うものとし、登記に要する登録免許税、その他の費用は事業者グループが負担する。

3 事業者グループは、第1項に定める売買代金又は本契約に定める違約金等を市が指定する期日までに支払わなかったときは、当該期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、その未払額につき年14.6パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金を加算して市に支払うものとする。

(売買物件の引渡し)

第7条 売買物件は、前条の規定によりその所有権が移転した時に、事業者グループに対し浄化センター解体後の現状有姿のまま引き渡されたものとする。

(危険負担)

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、市の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は事業者グループが負担する。

(相隣関係等)

第9条 事業者グループは、売買物件の引き渡し以降においては、売買物件を十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないよう留意しなければならない。

(契約不適合責任)

第10条 市は、この契約締結後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき(以下「契約不適合」という。)も、事業者グループに対して責任を一切負わず、事業者グループは、市に対して何らの請求もできず、かつ、契約の解除もできないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、地中障害物及び土壌汚染については、以下のとおり取り扱うものとする。

(1) 市は、解体時において地中障害物又は土壌汚染の調査を実施し、その結果を事業者グループに開示するものとする。

(2) 前号の調査により地中障害物又は土壌汚染が発見され、その対策(撤去又は浄化等)が必要となった場合は、市及び事業者グループで協議の上、市において適切に処理するものとする。

(3) 事業者グループは、第1号及び第2号に定める地中障害物及び土壌汚染を除き、引渡し後の汚染等について、市に対して浄化費用の負担、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ものとする。ただし、市が本調査結果を作成する過程において重大な虚偽の報告を行った場合、又は市に故意若しくは重大な過失があったことが判明した場合はこの限りではない。

(事業条件の特約)

第11条 市及び事業者グループは、売買物件に関し、本契約の第12条から第16条に定める事項を本契約上の特約として合意するものとする。

(指定事業)

第12条 事業者グループは、売買物件において、指定事業を実施しなければならないものとする。

2 市は、事業者グループに対し、公益上必要と認めるものについて、合理的な範囲内で指定事業の変更を求めることができる。

3 事業者グループは、指定事業の実施に際して疑義が生じたときは、速やかに市と協議を行い誠実にこれに対処する。

(指定期日)

第13条 事業者グループは、売買物件について、令和15年秋までに開業しなければならないものとする。

(指定期間)

第14条 事業者グループは、売買物件について開業から10年間(以下「指定期間」という。)指定事業の用に供さなければならないものとする。

2 事業者グループは、本契約締結の日から指定期間の終了日までの間、市の承諾を得ないで売買物件を指定事業以外の用に供してはならないものとする。

(権利設定等の禁止)

第15条 事業者グループは、指定期間中に次の各号に掲げる行為等を行おうとする場合には、あらかじめ市の書面による承諾を得なければならない。

- 一 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡、若しくは転貸しようとするとき。
- 二 指定事業に関する土地、施設及び工作物の所有権を移転しようとするとき。
- 三 指定事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の用途以外に使用しようとするとき。
- 四 指定事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の者以外に使用させようとするとき。

2 事業者グループは、前項第一号及び第二号に定める行為を行う場合は、その相手方に本契約に係る権利及び義務を承継させるものとする。

(実地調査等)

第16条 市は、第12条から第15条までに定める指定事業の履行状況を確認するため、事前に事業者グループに通知のうえ実地調査を行うことができ、事業者グループに対し本契約に基づく合理的な範囲で報告を求めることができる。この場合において、事業者グループは、正当な理由なく調査を拒み、若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならないものとする。

(暴力団等の不当介入に対する措置)

第17条 事業者グループは、契約の履行にあたり、暴力団等による不当介入を受けたときは、所轄の警察に通報するとともに捜査上必要な協力を行わなければならない。

2 事業者グループは、前項の規定による通報を行ったときは、その旨を直ちに市に報告しなければならない。

(違約金)

第18条 事業者グループは、第12条から第15条までに定める指定事業に関する義務に違反したとき、又は第19条第2項各号に規定する事項に該当したときは、次の各号に定めるところにより、市に対し、違約金を支払うものとする。

一 第12条に定める義務に違反して指定事業以外の事業の用に供したとき、売買代金の30%に相当する金額。

二 第13条に定める義務に違反して令和15年秋までに開業しなかったとき、売買代金の10%に相当する金額。

三 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定事業の用に供さなくなったとき、売買代金の30%に相当する金額。

四 第15条に定める義務に違反して土地、施設及び工作物の権利の設定、所有権の移転等をしたとき、売買代金の30%に相当する金額。

五 第19条第2項各号のいずれかに該当したとき、売買代金の30%に相当する金額。

2 前項の規定にかかわらず、市は、事業者グループが当該義務を履行しがたい特別の事由があると認めるときは、違約金の減免又は免除をすることができる。

3 第1項に定める違約金は、第21条に定める損害賠償の一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第19条 市は、事業者グループが本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができるものとする。

2 市は、事業者グループが次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

一 役員等(法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあってはその者及び支配人並びに支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)が暴力団員(暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

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

三 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、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を利用していると認められるとき。

- 四 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- 五 役員等が、暴力団又は暴力団員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。
- 六 本契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を市に報告せず、又は警察に届け出なかったとき。
- 3 前項の規定により契約が解除された場合、事業者グループは、売買代金の10%に相当する額を損害賠償金として市が指定する期間内に納付しなければならないものとする。
- 4 市は、第4条に規定する契約保証金を前項に規定する損害賠償金に充当することができるものとする。
- 5 市は、浄化センターの解体までの間に天変地異等により、浄化センターの全部又は一部を利用する必要が生じた場合など、やむを得ない事由があるときは、本契約を解除することができるものとする。
- 6 前項の規定により契約が解除された場合、事業者グループは市に対して損害賠償の請求ができないものとする。

(返還金等)

- 第20条 市は、解除権を行使したときは、事業者グループが支払った売買代金を返還するものとする。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。
- 2 市は、解除権を行使したときは、事業者グループ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、償還しないものとする。
- 3 市は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、第21条に定める損害賠償金を市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ことができるものとする。
- 4 事業者グループは、市が解除権を行使したときは、市の指定する期日までに、次の各号に定める事項を実行しなければならないものとする。
- 一 売買物件について設定された抵当権、その他当該物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
- 二 市名義に所有権移転登記をするために必要な書類を市に提出すること。なお、市名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて事業者グループの負担とする。
- 三 売買物件に存在する事業者グループが設置した建物及びその他の工作物等を収去したうえで市に返還すること。ただし、市が原状に復する必要がないと認めたときは、事業者グループは、市に対し現状のまま返還することができる。
- 5 前項第3号ただし書により、売買物件を返還したときは、当該売買物件内に残置したものの所有権はすべて市に帰属する。なお、これにより、事業者グループが損害を被っても市に対して一切の請求をすることができないものとする。
- 6 事業者グループは、第4項第3号ただし書の場合において、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、減損額に相当する金額を市に支払わなければならない。また、事業者グループの責めに帰すべき事由により市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市に支払わなければならないものとする。

(損害賠償)

第 21 条 事業者グループは、本契約に定める義務を履行せず市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないものとする。

(構成員の連帯責任)

第 22 条 事業者グループを構成する各法人は、本契約に基づき市に対して負う債務について、連帯して履行の責めを負うものとする。

(費用の負担)

第 23 条 次に掲げる費用は、事業者グループの負担とする。

- 一 本契約の締結に要する費用
- 二 市から事業者グループへの所有権移転登記等必要な登記費用等

(法令等の規制の遵守)

第 24 条 事業者グループは、売買物件に係る法令等の規制を熟知の上で、本契約を締結したことを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第 25 条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、市の事務所の所在地を管轄する津地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 26 条 この契約に定めのない事項又は本契約に関して疑義が生じたときは、市及び事業者グループが誠意をもって協議の上、これを定めるものとする。

以上を証するため、本契約書を●通作成し、市及び事業者グループの各構成員が記名押印の上、各 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

(市)

所在地 三重県伊勢市岩淵1丁目7番29号
名称 伊勢市
代表者氏名 伊勢市長 鈴木 健一

(事業者グループ)

【代表構成員】

所在地 ○○県○○市○○町○○番地
名称 ○○株式会社
代表者氏名 代表取締役 ○○

【構成員】

所在地 ○○県○○市○○町○○番地
名称 ○○株式会社
代表者氏名 代表取締役 ○○

【構成員】

所在地 ○○県○○市○○町○○番
名称 ○○株式会社
代表者氏名 代表取締役 ○○

(別紙 1) 物件表示

1 土地

所在地:伊勢市中村町字漆シ 1355 番 3、伊勢市中村町字下漆シ 1524 番 2

地 目:宅地

地 積:12,866 m²

(別紙 2) 事業条件

以下の条件を満たした宿泊施設とすること。なお、本紙に限り、用語の定義・解釈については、五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定に係る公募型プロポーザル募集要項に記載された事項が優先されるものとし、解釈が分かれる場合は、市及び事業者グループ間で別途協議するものとする。

1. 宿泊施設の条件

以下の条件を有するものとする。

- (1) 旅館業法(昭和 23 年法律第 138 号)第 2 条第 2 項に規定する旅館・ホテル営業であること。
- (2) 令和 15 年の秋までに開業すること。

2. 売却地に係る条件

項目	内容
上水道	給水装置は、敷地西側道路の本管 DCP-SⅡφ150 からの引込みとしてください。なお、給水装置新設の申し込みは、給排水サービス課へ提出してください。
下水道	供用区域であるため、下水道への汚水排除が必須となることから、本市が設置した公共汚水ますに排水設備を接続してください。なお、事前に排水設備等確認申請書を給排水サービス課へ提出し、確認を受けてください。 提案する施設規模等に伴い、管渠の布設替え等(増強工事)が必要となる場合、その工事に要する費用はすべて事業者の負担とします。
構造物	売却予定地の西側の擁壁及び南側の擁壁については、売却地に含みます。
地中障害物	現時点で計画地における地中障害物や土壌汚染は確認していませんが、解体時に土壌調査等を実施し、これらが発見され土壌汚染対策(浄化等)が必要となる場合は、その対策について事業者との協議の上、本市で適切に処理します。 なお、土壌汚染対策に日数を要したことによる引き渡し時期の遅延があっても、本市はその責を負いません。
供給処理施設等	本事業に係る電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等への引き込みについては、各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。
地盤条件	浄化センター建設時のボーリング調査資料は別添のとおりです。それ以外の調査は行っていません。
車両の制限	計画地の周辺は、観光客や県営陸上競技場利用者など交通量が多いことから、工事期間中や宿泊施設運営中の車両の通行については、関係者と協議を行ってください。

	<p>また、資材搬入等に関して、計画地周辺の生活道路の利用は控え、市道中村楠部 17-1 号線及び県道館町通線を利用ください。</p>
<p>周辺環境の配慮</p>	<p>隣接地は国立公園内の第 2 種特別地域に指定されており、国立公園の中でも特に景観保護の必要性が高い区域になっております。また、付近を通る朝熊山スカイラインは公園事業道路として整備されており、公園利用者の方に周辺の風景を楽しんでいただくうえで重要な役割を果たしております。当該道路から視認される可能性があるため、建築物の高さ・設置位置・色彩などについては、周辺環境との調和や良好な景観形成に十分配慮した計画としてください。</p> <p>なお、色彩については、「伊勢志摩国立公園管理計画書_建築物(抜粋版)(PDF)」の基準を参考にしてください。</p>
<p>周辺施設及び住民への説明</p>	<p>事業計画、施工計画及び宿泊施設の内容等について関係者等に対して十分に説明するとともに、意見や要望があった場合には事業者が自ら誠実かつ責任をもって対応してください。</p> <p>また、事業計画の実施に当たり、関係者等に対して十分に説明するとともに、騒音・振動・粉塵・水質汚濁等の発生について十分に配慮してください。</p>
<p>法令等の遵守</p>	<p>事業者は、関係法令並びに三重県及び伊勢市の条例・規則・要綱等を遵守すること。また、法令及び条例等は、最新版を適用するものとします。</p> <p>なお、事業計画の実施に当たり開発許可が必要な場合は、伊勢市土地開発事業指導要綱に基づき、対応してください。</p>
<p>バリアフリー化</p>	<p>建築物等の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください。</p>
<p>市道中村 12 号線</p>	<p>【道路配置の必須条件】</p> <p>①幅員は 4 m 以上としてください。道路に雨水が溜まらないようにし、通行の安全対策を講じてください。</p> <p>②現道と同等とし、山林や朝熊山への往来を最優先に安全性を確保してください。</p> <p>③道路の建設及び建設に係る費用負担は事業者が行うこととします。</p> <p>④宿泊施設建設中の道路(山林や朝熊山への進入路)を確保してください。</p>

	<p>【道路の管理について】</p> <p>新設した道路敷地を整備完了後に本市へ無償譲渡（寄附）いただいた際には、市道として本市が管理します。</p>
緑化等	各種法令及び伊勢市土地開発事業指導要綱等に従い、適切な緑化を行ってください。
事業の実施体制	事業者は、市と円滑で的確な意思疎通が図れる体制を構築して事業を実施してください。
その他	土地売買契約の締結後、計画地に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（市が知りながら事業者に告げなかった事実によるものを除く。）があるときにおいても売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

3. その他の条件

この募集に係る工事や事業の実施に当たっては、本市の地域経済の活性化に向けた取組の趣旨をご理解の上、市内事業者との連携に努めること。

また、事業の実施にあたっては、市内の雇用を創出するよう努めること。

五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定に提案した事項を実施すること。