

6 府有財產売買契約書(案)

府有財産売買契約書(案)

売払人 大阪府(以下「甲」という。)と買受人 ●●(以下「乙」という。)は、平成 27 年度府営住宅用地活用事業一般競争入札(第2回)実施要領(以下「実施要領」という。)に基づき、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する

「なお、乙の各々は本件にかかる債務を連帯して負い、かつ、記載順位第一位の者が、甲への債務の一切を代表する。」

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの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***, ***, ***円とする。

※建物付土地を売買するときは、次のとおりとする。

(売買代金)

第3条 売買代金は、金***, ***, ***円(うち、消費税及び地方消費税額金***, ***円)とする。

(支払方法)

第4条 乙は、前条に定める売買代金をこの契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書等により、甲に支払わなければならない。

(所有権の移転及び登記嘱託)

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものとす。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記及び第 18 条に定める買戻特約の登記を嘱託するものとする。

3 乙は前項の登記に必要な書類等を、予め甲に提出するものとする。

(物件の引渡し)

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したことをもって現状有姿のまま売買物件を乙に引渡したものとする。

2 甲と乙は、前項による引渡しが行われたとき、直ちに当該物件の引渡しを確認する書面を交わすものとする。

(担保責任)

第7条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足その他かくれたかしのあることを発見しても、売買代金の減免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。ただし、乙が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、この限りではない。

(土地利用条件)

第8条 乙は、売買物件を「○○○(例:医療施設、介護施設及び戸建住宅)」の用途に供しなければならない。

2 乙は末尾添付の土地利用条件を遵守しなければならない。

3 乙は、事業の着手に先立ち、実施要領に定める土地利用条件に適合していると甲の確認を受けた土地利用計画について、計画を変更しようとするときは、甲の承認を受けなければならない。

4 乙は、この契約締結の日から起算して、5年以内に第1項に定める建築物(以下「建築物」という。)の建築を完了しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

(公害等の防止)

第9条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照障害等の防止に留意するとともに、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10条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

(地元協議等)

第11条 乙は、建築物の建築にあたって、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わなければならない。

(権利の設定等)

第12条 乙は、売買物件及び売買物件に建築された建築物について、第8条第1項に定める利用のため、自己の居住の用に供する者に譲渡(以下「分譲」という。)する場

合を除き、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承諾を得た場合はこの限りでない。なお、乙が建築確認又は開発許可を受けた後に販売活動を行うことを甲は妨げない。

- 2 乙は、第三者によって売買物件に抵当権その他の担保権を設定させようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第 13 条 乙は、この契約締結の日から5年間、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号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第 13 条の2 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、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てはならない。

(実地調査及び報告義務)

第 14 条 甲は、乙が分譲するまでの間、売買物件について随時その使用状況を実地に調査できるものとし、乙はこれに応じなければならない。

2 乙は、売買物件に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。

- (1) 都市計画法第 29 条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可(以下「開発許可」という。)を受けたとき
- (2) 都市計画法第 36 条第 1 項の規定による開発行為が完了する旨を届け出る予定日の概ね1ヶ月前及び同条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証(以下「開発検査済証」という。)の交付を受けたとき
- (3) 医療施設・介護施設及びその他施設の建築に際し、建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による計画の建築基準関係規定に適合する旨の確認済証(以下「建築確認済証」という。)の交付を受けたとき
- (4) 医療施設・介護施設及びその他施設の建築に際し、建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の規定による建築物及び敷地の建築基準関係規定に適合する旨の検査済証の交付を受けたとき

(違約金)

第 15 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求によりそれぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第 13 条の2に定める義務に違反したときは、金(売買代金の1割)円
- (2) 第 13 条に定める義務に違反したときは、金(売買代金の3割)円
- (3) 第 16 条第1号から第6号に該当することが判明したときは、金(売買代金の3割)円

2 前項の違約金は第 23 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 16 条 甲は、乙が分譲するまでの間に次のいずれかに該当することが明らかになった場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 実施要領で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき
- (2) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て(自己申立てを含む。)等があったとき
- (3) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき
- (4) 乙が、大阪府暴力団排除条例第2条第2号及び第4号の規定に該当する者と認められるとき。
- (5) 第8条(土地利用条件)の定めに違反したとき
- (6) 第 12 条(権利の設定等)の定めに違反したとき
- (7) 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき

(買戻しの特約)

第 17 条 甲は、前条の定めにより契約を解除したときは、売買物件を買戻すことができる。

2 前項の期間は、この契約締結の日から5年間とする。

(買戻しの登記)

第 18 条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻しの特約の登記を行う。

(買戻しの登記の抹消)

第 19 条 乙は、次の各号のひとつに該当する場合で、第 17 条に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合は、次項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

- (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき
- (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき
- (3) 戸建住宅のみを建築する計画である場合で、開発検査済証の交付を受け、各区分画の分筆登記が完了したとき
- (4) 建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき
- (5) 開発許可にかからない場合にあつて分譲するとき

2 前項の書面は次の各号のとおりとする。

- (1) 前項第 1 号に該当する場合 都市計画法第 35 条第 2 項の規定による開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
- (2) 前項第 2 号に該当する場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の土地記載事項全部証明書等及び地積測量図
- (3) 前項第 3 号に該当する場合 開発検査済証の写し、各区画の土地記載事項全部証明等及び地積測量図
- (4) 前項第 4 号に該当する場合 建築確認済証の写し
- (5) 前項第 5 号に該当する場合 分譲にかかる土地売買契約書及び乙を相手方とする建築工事請負契約書
- (6) 前各号に加え、第 8 条の土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類
- (7) 公図の原本

3 乙が第 1 項の買戻し特約の解除の承認を受けた場合は、甲は第 17 条第 2 項に定める買戻しの期間満了前であっても、乙からの申請により、買戻し特約を抹消するものとする。ただし、第 1 項第 1 号もしくは同第 2 号に該当する場合にあっては、帰属もしくは寄付等をする土地についてのみ買戻し特約を抹消するものとする。

(返還金等)

第 20 条 甲は、甲がこの契約を第 16 条の定めにより契約を解除したとき(以下「契約を解除したとき」という。)は、乙が第 21 条に定める義務を完全に履行した後、乙が第 3 条の定めにより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 甲が契約を解除したときは、乙は自らが負担した契約の費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第 21 条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲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。

- (1) 売買物件について設定された抵当権、その他売買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。
- (2) 甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。
- (3) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去し、売買物件を第 6 条の引渡し時の原状に復して返還すること。ただし、甲が原状に復する必要があると認めたときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

2 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甲に帰する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。

3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲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甲に支払わなければならない。

(使用料相当損害金)

第 22 条 乙は、甲が契約を解除したときは、次の各号に定める使用料相当額損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、使用料相当額は、第3条に定める売買代金に年率 7.4 パーセントを乗じて算出した額とする。

- (1) 第6条の定めにより売買物件の引渡しを受けた日から、甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日までの間の使用料相当額
- (2) 甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日の翌日から、前条第1項に定める義務を完全に履行して売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額

(損害賠償)

第 23 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 15 条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第 24 条 甲が第 16 条に基づきこの契約を解除したとき及び第 17 条第 1 項に基づき売買物件を買い戻したとき、これ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。

(返還金の相殺)

第 25 条 甲は、第 20 条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第 15 条第 1 項に定める違約金
- (2) 第 21 条第1項第2号に定める登記費用等
- (3) 第 21 条第3項に定める損害賠償金
- (4) 第 22 条に定める使用料相当額
- (5) 第 23 条に定める損害賠償金

(費用の負担)

第 26 条 次に掲げる費用は乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 所有権移転登記及び買戻権の設定登記並びに抹消登記に要する費用

(収益の帰属、負担金の分担)

第 27 条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金等の負担については、引渡日の前日までの分を甲が、引渡日以降の分を乙が、それぞれ分担する。

(法令等の規制の遵守)

第 28 条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、当該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 29 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 30 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大阪府
代表者 大阪府知事 松井一郎 印

乙 所在地
名称

所在地
名称

※買受人「乙」が共同入札による落札者である場合は、次の共有持分割合の表を追記する

乙の共有持分割合

買受人名称	持分割合

物件の表示

○土地

所在	地番	地目	公簿面積(m ²)	実測面積(m ²)
枚方市東牧野町	50番2	宅地	14,137.69m ²	14,137.69m ²

[末尾添付]

《枚方東牧野住宅活用用地（(仮称) 枚方東牧野スマートエイジング・タウン地区）》

当該活用用地の開発にあたっては、当該区域全体をスマートエイジング・シティ(注1)の理念に基づき、地域で安心して快適に住み続けられ、多様な世代の新たな住民を惹きつける、超高齢社会における課題解決型の活気あるまちのモデルを実現するとともに、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮し、下記の土地利用条件を遵守しなければならない。

1. 土地利用制限等

- (1) 当該区域の20パーセント以上は、医療施設・介護施設の用に供さなければならない。
- (2) 上記の用途に供した残りの敷地は、住宅地とすること。
- (3) 周辺環境への大きな影響がなく、地域の利便性の向上に資すると認められる場合に限り、その他施設とすることができる。
- (4) 上記、いずれも事業者自らが用地を取得し、運営すること。ただし、(3)については転売若しくは貸付けは可能とする。

2. 公共施設等の整備について

- (1) 事業用地については、周辺道路等とのバリアフリー化を図るとともに、事業用地内に整備する開発道路の幅員は6.8メートル以上とすること。
- (2) 事業用地に設置する開発公園については、健康遊具の設置を枚方市と協議すること。

3. 建築物の用途等

- 1. (1)における医療施設については必須とし、医療法第1条の2第2項に規定する医療提供施設であって、超高齢社会において、一層の増大が予想される医療ニーズに対応する機能を有すること。
- 1. (1)における介護施設については選択実施するものとし、医療施設に併設若しくは合築する以下のようなものであって、枚方市が本年3月に策定した「ひらかた高齢者保健福祉計画21」（第6期）の趣旨に沿った高齢者関連事業所による介護サービスであること。
 - ・ 高齢者の福祉等に資する施設（居宅サービス事業関連施設、地域密着型サービス事業関連施設、施設サービスを提供する施設）

- ・高齢者の健康維持・増進、介護予防に資するサービスを提供する施設
- ・その他、高齢者福祉に資するサービスを提供する施設（サービス付き高齢者住宅を含む）

○2.(2)における住宅については以下のことを遵守すること。

- ・住宅の種類は戸建住宅とすること。ただし、建築基準法上、第一種低層住居専用地域内に建築することができる用途の兼用住宅は可能とする。
- ・一住戸当たりの敷地面積を120平方メートル以上とすること。
- ・住宅はバリアフリーに配慮したものとする。
- ・全体戸数の1割程度については、二世帯住宅若しくは分離型二世帯住宅を建設すること。
- ・医療施設・介護施設と連携した、安心・安全な住宅の提供を検討すること。（ICT環境整備、ヘルスケア、健康管理、介護支援などの連携など）

○1.(3)におけるその他施設については以下のことを遵守すること。

- ・周辺環境への大きな影響がなく、地域の利便性の向上に資すると認められる場合に限り、事業用地の一部（当該区域の概ね5パーセント以内）を他の用途に供することができるものとする。

3. 工事に関する事項

○工事に際しては、以下の事項を遵守すること。

- ア. 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。
- イ. 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。
- ウ. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。

4. その他

- 事業用地全体を開発区域と設定し、都市計画法、建築基準法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱等を遵守すること。
- 本募集要領は医療・介護施設の認可・補助金等を保証するものではありませんのでご注意ください。また、認可等が必要な場合は、所管行政庁の担当部局と事前に協議・調整を行うこと。

(注1) スマートエイジング・シティとは

大阪府及び大阪市では、医療・健康づくりサービスの向上と関連産業の振興方策について、戦略的観点から検討するため、平成25年4月1日から平成26年3月31日まで大阪府市医療戦略会議を設置し、検討しました。

平成26年1月、大阪府市医療戦略会議より健康寿命の延伸と関連産業の振興をめざす7つの具体的戦略を柱とする提言をいただきました。

戦略の1つ「スマートエイジング・シティ」は、「ヘルスケア」や「エイジング」をコンセプトに人口減少社会における課題を分野横断的に解決するまちづくりをめざす戦略です。現在お住まいの方が住み慣れた地域で安心して快適に住み続けられ、多様な世代の新たな住民を惹きつける、さらには民間投資も呼び寄せることのできる活気あるまちのモデルの実現をめざす取り組みです。

当該市である枚方市でも「健康医療都市ひらかたコンソーシアム」を提案しており、これは府市戦略会議で提言されたスマートエイジング・シティ戦略の考え方と同じくするものです。

<参考：大阪府市医療戦略会議提言URL

<http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/19411/00000000/teigen.pdf>>

<参考：枚方市健康医療都市ひらかたコンソーシアムURL

<https://www.city.hirakata.osaka.jp/site/kenkouiryoutoshi/consortium.html>>