

土地売買に関する基本協定書（案）

（令和元年9月修正版）

中規模ホール整備官民連携事業における民間付帯事業のため、富山市（以下「市」という。）と余剰地売却先事業者である〔 〕（以下「事業者」という。）との間で、公有財産たる土地の売買に関し、以下のとおり合意し、本基本協定を締結する。なお、本基本協定における用語は、別途定義されているもの及び文脈上別異に解釈すべき場合を除き、募集要項に定義された意味を有するものとする。

（目的等）

第1条 本基本協定は、別紙1により特定される範囲の土地（以下「売買物件」という。）に係る土地売買契約の締結に向けて、市及び事業者双方の義務等について、必要な事項を定めることを目的とする。

（売買契約の締結）

第2条 市及び事業者は、①事業契約の規定に従った既存施設解体撤去・杭撤去業務が完了し、かつ、②両者が別途合意する方法による売買物件に係る測量、分筆及び登記手続が完了したことを条件として（以下「本売買条件」という。）、次条に定めるところに従い売買物件及び売買代金を確定させ、その後速やかに（遅くとも、本売買条件が充足した後に市が別途指示する期限までとする。なお、本基本協定締結時点においては、令和3年4月以降を目処とする。）土地売買契約を締結する。

（売買物件等の確定等）

第3条 市及び事業者は、本売買条件が充足された後速やかに、登記簿上の記載に従って売買物件を確定させるものとする。

- 市は、本売買条件が充足された後速やかに、前項により確定された売買物件について、市が選定する不動産鑑定会社による不動産鑑定評価書を取得し、売買代金は、かかる不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額以上の金額で、市及び事業者が別途合意した金額とする。
- 土地売買契約は、大要別紙2の内容によるものとし、市及び事業者は、第2条に定める期限までに、土地売買契約を締結するものとする。
- 売買物件に係る測量、分筆及び登記手続の完了に必要な費用、その他第1項による売買物件の確定のために必要な費用は、事業者の負担とする。
- 第3項の規定にかかわらず、市は、土地売買契約締結前に、本事業の公募手続に関し、事業者において次の各号のいずれかの事由が生じたときは、事業者との間で土地売買契

約を締結しないことができる。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 8 章第 2 節に規定する手続に従って、同法第 7 条、第 8 条の 2、第 17 条の 2、又は第 20 条のいずれかの排除措置命令を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
- (2) 独占禁止法第 8 章第 2 節に規定する手続に従って、同法第 7 条の 2、第 8 条の 3、又は第 20 条の 2～6 のいずれかの課徴金納付命令を受け、当該課徴金納付命令が確定したとき。
- (3) 自ら又はその役員若しくは使用人その他の従業者について、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は第 198 条の規定に違反し、これらの規定による刑が確定したとき。
- (4) 富山市暴力団排除条例（平成 24 年富山市条例第 13 号）第 6 条に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者であることが判明したとき、又はこれらの者に該当するに至ったとき。

（解除等）

第 4 条 市は、次の各号のいずれかに該当する場合には、事業者に対し書面で通知することにより、本基本協定を解除することができる。ただし、この場合、市が第 3 項及び第 4 項の請求をすることを妨げない。

- (1) 本売買条件が充足されないとき。
 - (2) 本売買条件が充足されたにもかかわらず事業者が土地売買契約を締結しないとき。
 - (3) 土地売買契約の締結後、売買が実行される前に土地売買契約が解除されたとき。
- 2 事業者は、事業者¹によって募集要項及び事業者提案に従った民間付帯事業が開始されない場合（理由のいかんにかかわらず、土地売買契約に基づく売買物件の売買が実行されない場合を含むが、市の責めのみにより帰すべき事由による場合を除く。）において、市が要求するときには、市が合理的に満足する事業者の代替事業者を確保するよう、最大限努力しなければならない。
- 3 市は、事業者の責めに帰すべき事由により第 1 項各号のいずれかに該当する場合には、事業者に対し違約金を請求することができるものとする。なお、違約金は、金 74,000 千円²とする。
- 4 前項の規定は、市に生じた損害額が前項に規定する違約金額を超える場合、市がその超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。

¹ 余剰地売却先事業者である「事業者」が民間施設開発事業者を兼ねる場合を想定した規定としているが、事業者提案に従い修正する。

² 余剰地売却先事業者である「事業者」が複数の場合、74,000 千円を売買予定の面積で按分してそれぞれの違約金とする。

- 5 事業者が前2項の賠償金を市の指定する期間内に支払わないときは、富山市契約規則第39条の規定により、事業者は、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、契約日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定した率（以下「支払遅延防止法の率」という。）で計算した金額を遅延損害賠償金として、市に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。

（有効期間）

- 第5条 本基本協定の有効期間は、本基本協定が締結された日を始期とし、土地売買契約に基づき売買物件の所有権が事業者に移転した日を終期とする期間とし、当事者を法的に拘束するものとする。ただし、本基本協定の有効期間の終了にかかわらず、第4条、本条、第6条、第7条及び第9条の規定の効力は存続するものとする。
- 2 第4条第1項第1号及び第2号以外の事由により土地売買契約が締結に至らなかった場合には、土地売買契約の締結不調が確定した日をもって本基本協定は終了するものとする。ただし、本基本協定の終了後も、第4条、本条、第6条、第7条及び第9条の規定の効力は存続するものとする。

（談合等の不正行為に係る損害の賠償）

- 第6条 市は、本事業の公募手続きに関し、第3条第5項各号のいずれかの事由が生じたときは、事業者に対し、金148,000千円を違約金として請求することができるものとする。
- 2 前項の規定は、市に生じた損害額が前項に規定する違約金額を超える場合は、市がその超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。
 - 3 事業者が前2項の賠償金を市の指定する期間内に支払わないときは、富山市契約規則第39条の規定により、事業者は、当該期間を経過した日から支払をする日までの日数に応じ、支払遅延防止法の率で計算した金額を遅延損害賠償金として、市に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とする。

（秘密保持）

- 第7条 市及び事業者は、本基本協定に規定する各事項について、相手方の書面による事前の同意を得ることなく、これを第三者に開示及び本基本協定の目的以外に使用してはならない。ただし、裁判所より開示が命ぜられた場合、弁護士等の法令上守秘義務を負う者に開示する場合及び市が法令に基づき開示する場合は、この限りでない。

（基本協定の変更）

- 第8条 本基本協定の規定は、全当事者の書面による合意がなければ、変更することはできないものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第 9 条 本基本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、また、本基本協定に関する当事者間に生じた一切の紛争については、富山地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(その他)

第 10 条 本基本協定に定めのない事項が発生したとき及び疑義が生じたときは、必要に応じ市及び事業者が協議のうえ定めるものとする。

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

令和 2 年●月●日

富山市 富山市新桜町 7 番 38 号
富山市長 森 雅 志 ④

事業者 所在地
名称
代表者 ④

別紙 1

[事業者提案に基づく図面を添付する。]

別紙2（土地売買契約の内容）

[別途公表する「土地売買契約書（案）」を添付する。]