

市営野庭住宅（J街区）建替事業
土地売買契約書
（案）

【修正版：令和7年3月25日】

令和7年1月14日

横浜市

目 次

第1条	(本件土地)	1
第2条	(土地売買代金)	1
第3条	(売買代金の納付)	1
第4条	(他事業との調整・連携)	1
第5条	(用途の指定)	1
第6条	(指定用途の変更等の承認)	2
第7条	(本件土地の譲渡等の禁止)	2
第8条	(所有権の移転及び登記の囑託)	3
第9条	(本件土地の引渡し)	3
第10条	(契約不適合責任)	3
第11条	(契約の解除)	3
第12条	(返還金等)	4
第13条	(実地調査等)	4
第14条	(違約金)	5
第15条	(買戻しの特約)	5
第16条	(原状回復等)	5
第17条	(暴力団等からの不当介入の排除)	6
第18条	(損害賠償金)	6
第19条	(返還金等の相殺)	6
第20条	(余剰地活用業務企業の提出・報告義務)	6
第21条	(周辺住民等との調整等)	6
第22条	(近隣対策及び近隣対応)	6
第23条	(信義誠実等の義務・疑義の決定)	7
第24条	(解釈)	7
第25条	(本契約の変更)	7
第26条	(準拠法及び裁判管轄)	7

売払人横浜市（以下、「市」という。）と買受人〔余剰地活用業務企業の名称〕（以下、「余剰地活用業務企業」という。）とは、市の所有する第1条記載の土地（以下、「本件土地」という。）について、土地売買に関する契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約において用いられる用語の定義は、本文中において明示されているものを除き、市が令和7年1月14日付けで公表した、市営野庭住宅（J街区）建替事業 入札説明書における定義と同一とする。

（本件土地）

第1条 市は、市営野庭住宅（J街区）建替事業（以下、「本事業」という。）における●●を代表とする提案書の内容に基づいた余剰地活用業務の実施にかかる民間施設等の所有を目的として、次に示す本件土地を余剰地活用業務企業に売払う。

所在	区分	数量	備考
	土地	●㎡	

（土地売買代金）

第2条 土地売買代金は、〔金●円〕とする。

（売買代金の納付）

第3条 余剰地活用業務企業は、土地売買代金を、市の発行する納入通知書により本契約の締結と同時に納付しなければならない。

（他事業との調整・連携）

第4条 余剰地活用業務企業は、民間施設等の設計・建設期間中、市及びPFI事業者との間で、本施設、民間施設等①及び民間施設等②の工程その他必要な事項について、計画間での調整を十分に行い、効率的・効果的な業務の実施及び意匠計画等での一体性の確保等に努めるものとする。

2 余剰地活用業務企業は、民間施設等の維持管理及び運営にあたっては、PFI事業者との日常的な意見交換、各種調整等を適切に行うことにより、維持管理・運営上の連携・協働に努めるものとする。

3 PFI事業と余剰地活用業務との間の費用分担等については、提案書によるものとする。

（用途の指定）

第5条 余剰地活用業務企業は、本件土地を令和●年●月●日〔民間施設等の供用開始日として余剰地活用業務企業が提案した期日〕（以下、「指定期日」という。）までに、第1条に記載した使用目的（民間施設等を完成させることを含む。以下、「指定用途」という。）に供さなければならない。

2 余剰地活用業務企業は、本件土地を指定期日から令和●年●月●日以降の余剰地活用業務企業が定める任意の日までの間（以下、「指定期間」という。）、引き続き指定用途に供しなければならない。

3 余剰地活用業務企業は、前項に規定する指定期間が満了するまで、指定用途以外に本件土地を使用し、又は第三者に使用させてはならない。ただし、市が類似使用の範囲内として事前に書面により承認した場合は、その範囲内の用途のために使用することができる。

4 余剰地活用業務企業は、本件土地を、次の各号の一に該当する目的の用途に使用してはならない。

- (1) 暴力団の事務所その他これに類する施設の用、公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用途
 - (2) 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすおそれのある用途
- 5 余剰地活用業務企業は、本件土地が前項第1号の用途に供されることを知りながら、本件土地を第三者に譲渡し、又は本件土地について地上権、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定をしてはならない。
- 6 余剰地活用業務企業は、余剰地活用業務企業の事情により、指定期日までに本件土地を指定用途に供することが出来ないときは、速やかに市に報告するものとする。余剰地活用業務企業が市の承認を得て指定期日を延長する場合、市は余剰地活用業務企業に対し、延長前の指定期日から起算して、延長後の指定期日までの期間について、土地売買代金に相当する金額に、延長前の指定期日における支払遅延防止法第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じて日割り計算した金額に相当する遅延損害金を請求することができる。

(指定用途の変更等の承認)

第6条 余剰地活用業務企業は、次の各号のいずれかに掲げる場合において、指定用途の変更若しくは解除又は指定期日若しくは指定期間の変更を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した願書を提出し、市の承認を得なければならない。

- (1) 不可抗力又は過失によって本件土地が滅失又はき損し、引き続きその用に供することが著しく困難又は不可能である場合
- (2) 社会経済情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、本件土地を引き続きその用途に供することが真に困難又は不適切となった場合

(本件土地の譲渡等の禁止)

第7条 余剰地活用業務企業は、指定期間の末日まで、市の承認を得ないで、次の各号に該当する行為をしてはならない。

- (1) 本件土地を譲渡し、貸し付け、又は担保に供すること。
 - (2) 本件土地上の建物を譲渡し、又は担保に供すること。
 - (3) 本件土地が信託譲渡された場合、当該信託の受益権を譲渡し、又は担保に供すること。
- 2 第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる条件が全て充足され、かつ第1項に規定する譲渡、貸付け又は担保提供（以下、「譲渡等」と総称する。）の内容が提案書に記載されている内容の場合、市は、正当な理由がある場合を除き、同項に規定する承認をしなければならない。
- (1) 譲渡等を受ける者（以下、「譲受人等」と総称する。）が第5条に規定する余剰地活用業務企業の義務を遵守することを確約していること（但し、[別途]、本号に代わる要件について市との間で書面で合意している場合には、その要件を充足することによって、本号の要件を充足したものとみなす。）。
 - (2) 譲受人等が第11条第2項に掲げる者その他の反社会的勢力（以下、「反社会的勢力」と総称する。）でなく、かつ、反社会的勢力と密接な関係を有していないこと。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第8条 本件土地の所有権は、余剰地活用業務企業が第3条に基づき土地売買代金を納付したとき、市から余剰地活用業務企業に移転するものとする。

2 余剰地活用業務企業は、本件土地の所有権が移転した後、市に対し所有権の移転登記を請求するものとし、市は、その請求により遅滞なく所有権の移転登記を嘱託するものとする。なお、本件土地の取得にかかる測量、所有権の移転登記その他に要する費用は、余剰地活用業務企業の負担とする。

(本件土地の引渡し)

第9条 市は、前条第1項の規定により本件土地の所有権が余剰地活用業務企業に移転したときに、本件土地を現状有姿の状態余剰地活用業務企業に引き渡したものとし、余剰地活用業務企業は、本件土地の受領書を市に提出するものとする。

(契約不適合責任)

第10条 余剰地活用業務企業は、本契約締結後に、本件土地に数量の不足その他隠れた瑕疵(入札説明書等に明示されていない地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財その他の土地の瑕疵を含む。以下同じ。)があることを発見したとき、又は本件土地の状況が入札説明書等の内容と著しく異なるときは、速やかに市に連絡し、市の確認を受けるものとする。

2 前項に定める数量の不足その他隠れた瑕疵があり、又は本件土地の状況の入札説明書等との著しい不一致があり、これらが入札説明書等その他一般に利用できる資料等によっては予測できないものであるときは、当該瑕疵等又は著しい不一致に起因して余剰地活用業務企業に追加的な費用又は損害が生じたときは、市は、合理的な範囲でこれを負担するものとする。

(契約の解除)

第11条 市は、余剰地活用業務企業が本契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

2 市は、前項に定めるもののほか、次の各号に掲げることが判明したときには、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。

(1) 余剰地活用業務企業が、横浜市暴力団排除条例(令和23年12月横浜市条例第51号。以下、「市条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団、同条第4号に規定する暴力団員等、同条第5号に規定する暴力団経営支配法人等又は同条例第7条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者(法人その他の団体にあつては、その役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。))が暴力団員等と密接な関係を有すると認められるものをいう。)であることが判明したとき。

(2) 余剰地活用業務企業が、神奈川県暴力団排除条例(令和22年12月神奈川県条例第75号)第23条第1項又は第2項に違反している事実がある者であることが判明したとき。

3 市は、本事業の入札手続に関して〔応募グループ名称〕の構成企業又はその他企業が、次の各号のいずれかに該当したときは、相当の期間を定めて催告のうえ、本契約を解除することができる。ただ

し、本事業の入札手続において、当該構成企業又はその他企業が余剰地活用業務に関与していないことを証明した場合は、この限りではない。

- (1) 構成企業若しくはその他企業、又はこれを構成事業者（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。）において定義された意味を有する。）とする独占禁止法第 2 条第 2 項の事業者団体（以下、「構成企業等」という。）が、本事業の入札手続について同法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反したとして、同法第 7 条又は第 8 条の 2 の規定による排除措置命令（以下、「排除措置命令」という。）が確定したとき。
- (2) 本事業の入札手続について、構成企業等に、独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（独占禁止法第 8 条の 3 において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下、「納付命令」という。）が確定したとき（確定した納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消されたときを含む。以下同じ。）。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、確定した排除措置命令又は納付命令により、構成企業等に、本事業の入札手続について独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされたとき。
- (4) 確定した排除措置命令又は納付命令により、構成企業等に、独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該行為の対象となった取引分野が示された場合において、当該期間に本事業の入札が行われたものであり、かつ、本事業の入札手続が当該取引分野に該当するものであるとき。
- (5) 構成企業又はその他企業が、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 又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

4 第 1 項乃至第 3 項の場合において、本契約の解除により余剰地活用業務企業に損害が生じても、市はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

（返還金等）

第 1 2 条 市は、前条に定める解除権を行使したときは、余剰地活用業務企業が支払った土地売買代金を返還するものとする。この場合において、返還金には利息を付さないものとする。

2 市は、前条に定める解除権を行使したときは、余剰地活用業務企業の負担した契約の費用は返還しないものとする。

3 市は、前条に定める解除権を行使したときは、余剰地活用業務企業が支払った違約金及び余剰地活用業務企業が本件土地に関して支出した必要費、有益費その他一切の費用を償還しないものとする。

（実地調査等）

第 1 3 条 市は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、余剰地活用業務企業に対しその業務又は資産の状況に関して質問し、実地に調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 市は、第 5 条第 1 項乃至第 6 項に定める余剰地活用業務企業の義務の履行状況について随時実地に調査し、又は余剰地活用業務企業に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 3 余剰地活用業務企業は、正当な理由がなく前2項の規定に基づく市の調査を拒み、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。

(違約金)

第14条 余剰地活用業務企業は、次の各号のいずれかに該当するときは、違約金として、規定金額を市に支払わなければならない。

- (1) 第5条又は第7条第1項に定める義務に違反したときは、土地売買代金の100分の30
 - (2) 第11条第2項の規定により、市が本契約を解除したときは、土地売買代金の100分の30
 - (3) 第11条第3項の規定により、市が本契約を解除したときは、土地売買代金の100分の30
 - (4) 前条第3項の規定に違反して、正当な理由がなく、同条第1項及び第2項の規定に基づく市の調査を拒み、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たときは、土地売買代金の100分の10
- 2 余剰地活用業務企業は、前項に定める違約金について、第18条に定める損害賠償額とは別に支払わなければならない。

(買戻しの特約)

第15条 市は、余剰地活用業務企業が第5条又は第7条第1項に定める義務に違反したときは、市が受領した土地売買代金を余剰地活用業務企業に返還して、本件土地を無条件で買い戻すことができる。この場合、市は、本契約に要した費用及び本件土地に関して支出した必要費、有益費等余剰地活用業務企業の負担した一切の費用を償還しないものとする。

- 2 前項の規定により、市が本件土地を買い戻す場合は、市の返還する土地売買代金には利息を付さないものとする。
- 3 第1項の規定による買戻しの期間は、本契約の締結日から10年とする。
- 4 買戻しの特約の登記及び買戻しの手続は、すべて市の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は余剰地活用業務企業の負担とする。
- 5 市は、本契約の締結日から10年が経過した場合、または、余剰地活用業務の目的が達成されたと市が認める場合は、余剰地活用業務企業の請求により買戻しの特約の登記の抹消登記を囑託し、この登記に要する費用は余剰地活用業務企業の負担とする。
- 6 買戻しをした場合において、余剰地活用業務企業又は第三者に損害が生じても、市はその責任を負わないものとする。

(原状回復等)

第16条 余剰地活用業務企業は、市が第11条の規定により解除権を行使したとき、又は前条第1項の規定により買戻権を行使したときは、本件土地を原状に回復し、市の立会い及び確認を得て市の指定する期日までに返還しなければならない。

- 2 余剰地活用業務企業は、前項の規定により本件土地を市に返還するときは、市が指定する期日までに、本件土地の所有権移転登記承諾書及びその他必要書類を市に提出しなければならない。
- 3 第1項の規定にかかわらず、市が第11条の規定により解除権を行使した場合、又は前条第1項の

規定により買戻権を行使した場合、市は、余剰地活用業務企業に対し、余剰地活用業務企業の民間施設等を有償又は無償で譲渡するよう請求することができる。

(暴力団等からの不当介入の排除)

第17条 余剰地活用業務企業は、本契約の履行に当たって、市条例第2条第2号に規定する暴力団又は同条第4号に規定する暴力団員等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく市に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力等を行わなければならない。

(損害賠償金)

第18条 余剰地活用業務企業は、本契約に定める義務を履行しないことにより市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償金として市に支払わなければならない。

(返還金等の相殺)

第19条 市は、第11条の規定による解除権の行使又は第15条第1項の規定による買戻権の行使により土地売買代金を返還する場合において、第14条に定める違約金及び前条に定める損害賠償金と返還する土地売買代金を対等額で相殺するものとする。

(余剰地活用業務企業の提出・報告義務)

第20条 余剰地活用業務企業は、民間施設等の維持管理及び運営の内容を記載した業務計画書を作成するとともに、当該業務計画書を各事業年度（毎年●月●日から●月●日までの期間をいう。）の開始30日前までに市に提出するものとする。なお、業務計画書の記載事項の詳細は、市及び余剰地活用業務企業の協議のうえ、別途定めるものとする。

2 余剰地活用業務企業は、前項に定める業務計画書にかかる業務報告書を作成し、各事業年度の最終月の翌月末日までに市に提出するものとする。なお、業務報告書への記載事項の詳細は、市及び余剰地活用業務企業の協議のうえ、別途定めるものとする。

3 市は、前項に定める業務報告書を受領した場合には、受領日から30日以内に、受領した旨を余剰地活用業務企業に通知する。

(周辺住民等との調整等)

第21条 余剰地活用業務企業は、民間施設等の整備に関する周辺住民との調整及び説明会等を行うものとし、市は合理的な範囲でこれに協力するものとする。

(近隣対策及び近隣対応)

第22条 余剰地活用業務企業は、自己の責任及び費用において、余剰地活用業務を実施するに際して、合理的に要求される範囲の近隣対策及び近隣対応を実施するものとする。なお、かかる近隣対策又は近隣対応の実施について、余剰地活用業務企業は、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとし、市は、余剰地活用業務企業に対して、合理的な範囲内で必要な協力を行うものとする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第23条 市及び余剰地活用業務企業は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、市及び余剰地活用業務企業の協議のうえ決定するものとする。

(解釈)

第24条 本契約に定めのない事項については、市及び余剰地活用業務企業の協議のうえ決定するものとする。

(本契約の変更)

第25条 本契約の規定は、市及び余剰地活用業務企業の書面による合意がなければ変更できないものとする。

(準拠法及び裁判管轄)

第26条 本契約は、日本国の法令及び市の定める条例に従って解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争は、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(条文以上)

