

土地譲渡契約書（案）

売主 神戸市（以下「甲」という。）と買主 ○○○○株式会社（以下「乙」という。）とは、新港突堤西地区（第二突堤）再開発事業用地の譲渡について、次の条項により契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（契約の目的）

第2条 乙は、末尾目録記載の新港突堤西地区（第二突堤）再開発事業用地（以下「本件土地」という。）を、甲に提出した令和○年○月○日付け新港突堤西地区（第二突堤）再開発事業 事業者応募申込書（以下「申込書」という。）に記載した都市開発事業（以下「指定事業」という。）に使用することを目的に、本件土地を取得する。

（譲渡物件及び譲渡代金）

第3条 甲は、本件土地を現状有姿のまま乙に売り渡す。

2 本件土地の譲渡代金（以下「土地代金」という。）は、金○○○○○○○○○○円とし、乙は、令和3年○月○日までに、甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付するものとする。

（土地利用の制限）

第4条 乙は、本件土地に新港突堤西地区（第二突堤）再開発事業事業者募集要項に基づき甲の承認を受けた事業実施計画（以下「事業実施計画」という。）の内容を遵守した建物及び建物以外の工作物を設置し、本件土地を事業実施計画に基づいた事業の用に供しなければならない。

2 乙は、指定事業について、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第20条に基づく民間都市再生事業計画の認定を受けなければならない。

3 乙は、本契約締結の日の翌日から起算して10年間は、やむを得ない事由により、指定事業を変更しようとするときは、あらかじめ甲と協議し、甲の書面による承認を得なければならない。

4 乙は、事業の実施にあたっては、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第5条

の2第1項に定める「建築にあたっての事前届出書」を提出する2週間前までに「実施計画申請書」を甲に提出して、甲の承認を得なければならない。甲は、乙から提出された「実施計画申請書」に支障がないと認める場合には、この承認手続を行うものとする。

5 前項により承認を得た計画の内容に変更を生じたときは、乙は、速やかに甲に届け出て、その承認を得なければならない。本件土地に新たに建築物等を設置しようとする場合又は外観・デザインが大きく変更される建物等の増改築、模様替え若しくは大修繕等を行う場合も同様とする。甲は、乙から届け出られた「実施計画変更申請書」の内容に支障がないと認める場合には、この承認手続を行うものとする。

6 近隣事業者に対して必要な建設工事等の事前説明及び建物建築に伴う風害及び電波障害等の対策は、乙の負担と責任において行うものとする。

7 乙は、本件土地の引渡しを受けた後3年以内に、少なくとも一部の操業を開始しなければならない。ただし、甲が特別の事由があると認める場合を除く。

(遅延利息)

第5条 乙は、土地代金を納付期限までに納付できないときは、あらかじめ甲に届け出て、その承認を得なければならない。

2 乙は、土地代金その他甲に納付しなければならない金銭を納付期限までに納付しない場合は、納付期限の翌日から納付の日までの期間に応じて、当該未払金額に対する年14.6パーセントの率で計算した遅延利息を甲の発行する納入通知書により、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。

(所有権の移転及び移転登記)

第6条 本件土地の所有権は、乙が土地代金及び前条に規定する遅延利息（以下「土地代金等」という。）を完納した時に、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、乙が土地代金等を完納し、登記に必要な書類を甲に提出した後速やかに、所轄法務局に対し、本件土地の所有権移転登記を嘱託するものとする。

3 甲が前項の規定により行う本件土地にかかる所有権の移転登記に要する費用については、乙が負担する。

(土地の引渡し)

第7条 甲は、前条第1項の所有権移転の後、速やかに甲の作成する土地引渡書により本件土地を引き渡すものとする。

(土地の使用基準)

第8条 乙は、本件土地の利用にあたっては特に次の点に留意し、関係法令、条例、

規則，地区計画等を遵守しなければならない。

- (1) 第4条第4項及び第5項により承認を受けた計画の内容を遵守して使用するものとし，建物の全部又は一部を居住の用に供してはならない。
 - (2) 自己の敷地内に十分な駐車スペースを確保することとし，周辺道路上・歩道上に駐車させてはならない。
 - (3) 建物の美観に留意し周囲の環境との調和を図らなければならない。また，配置，規模，意匠，使用する材料の材質等について十分配慮しなければならない。
 - (4) 屋外広告物は，自己の敷地内に設置することとし，美観の確保並びに周囲の環境との調和を図り，その掲示の範囲は乙の名称表示の範囲内とすること。（神戸市屋外広告物条例等）
 - (5) 防火施設の設置については，甲と協議し，甲の指示に従うものとする。（なお，防火水槽の設置に要する費用は，甲の負担とする。）
 - (6) 周辺公共施設の利用を阻害しないこと。
 - (7) 公害の発生を未然に防止するため万全の対策を講じること。（公害対策基本法，大気汚染防止法，水質汚濁防止法，騒音規制法，悪臭防止法，神戸市民の環境をまもる条例等）
 - (8) 甲が環境保全のため行う施策に協力すること。
 - (9) 地下工作物については，道路及び隣地に影響をあたえないよう施工すること。
 - (10) 危険物の取扱いに万全の対策を講じること。
- 2 乙が本件土地上に設置する建築物等は，神戸市建築物総合環境評価制度（C A S B E E神戸）による評価のAランク以上とする。
- 3 本件土地は，重力式ケーソン構造であり，乙が建築物等を建築するにあたっては，乙は，本件土地の耐久性及び耐震性等について甲が有する情報をもとに説明を受けるとともに，自己の負担と責任を持って，合理的な範囲で調査を行い，杭基礎以外の構造物を設置する場合は甲と協議することとし，岸壁の安全性に十分配慮した措置を取らなければならない。
- 4 本件土地内に越波・浸水する海水等による被害防止については，乙は自己の負担と責任により対策を講じるものとし，甲は一切の責任を負わない。また，工事中の高潮対策についても，甲と協議の上，必要な措置を取らなければならない。
- 5 本件土地には，旧上屋基礎杭及び雨水配水管等が残置されているため，建築工事にあたっては，乙は，これらに留意し，現地調査を行い，自己の負担と責任により

必要な措置を取らなければならない。

6 乙は、申込書に記載した下記の項目を遵守しなければならない。

- (1) みなと神戸海上花火大会等の各種イベント開催時に、甲に協力すること。
- (2) 旅客船等の着岸時には、甲に協力すること。
- (3) 周辺緑地の日常清掃等を行うため、別途協定書を締結し、これを遵守すること。

7 将来、本件土地を第三者に処分する場合、第1項乃至第6項の規定を当該第三者に承継するものとする。

(権利義務の譲渡等の制限)

第9条 乙は、本契約締結の翌日から起算して10年間は、本件土地又は本件土地上の建物に係る所有権、地上権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権その他の担保権を設定又は移転してはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承認を得た場合及び、乙が本契約に基づく権利義務を構成員企業に譲渡する場合は、この限りではない。

2 乙は、前項に定める期間が満了する日まで、前項の権利の設定又は移転の有無に関する甲が行う調査を正当な理由なく拒み、妨げ又は忌避してはならない。

3 甲は、本件土地について令和〇年〇月〇日を「指定期日」とし、指定期日の翌日から7年を「指定期間」として、乙に次の条件を付する。

- (1) 乙は、甲との本契約締結の日の翌日から指定期間満了まで指定事業以外に使用しないこと。
- (2) 乙は、甲との本契約締結の日の翌日から指定期間満了まで、第1項但し書による場合を除き、所有権を移転してはならない。
- (3) 乙は第1項但し書による場合を除き、やむを得ない事由により所有権を移転しようとする場合は、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。
- (4) 乙は、前2号に定める義務に違反して、あらかじめ甲の承認を受けずに所有権を第三者に移転したときは、土地代金の10パーセントに相当する額の違約金を甲に支払うものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、本件土地について品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(地中障害物を含む。以下「契約不適合」という。)があったとしても、甲に対して、本件土地の修補若しくは不足分の引渡し又は、土地代金の減額若しくは、損

害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができない。ただし、当該契約不適合が、甲の行為によって生じたものである場合に限り、乙は、履行の追完請求、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について、土地の引渡し日から2年以内に甲に対して協議を申し出ることができるものとし、甲は協議に応じるものとする。

- 2 前項但書きの場合であっても、突堤部に存置する地中障害物（建物杭、管路、埋立用材を含む）、高潮時の越波及び大阪湾断層帯の動きに起因する場合は、一切の責任を負わないものとする。

（公序良俗に反する使用の禁止）

第11条 乙は、本件土地を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等公序良俗に反する用に使用してはならない。

- 2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によっ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、前項の第三者が本件土地の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

- 4 乙は、本件土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第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、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

- 5 乙は、前項の第三者が新たな第三者に本件土地を使用させる場合も同様に、第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

（風俗営業等の禁止）

第12条 乙は、本件土地を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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業の用に使用してはならない。

- 2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によっ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、本件土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第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、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(危険負担)

第13条 第6条第1項の所有権移転の後、第7条の土地引渡しまでの間に天災地変等、甲、乙いずれの責めにも帰し得ない事由により、本件土地の全部若しくは一部が滅失又は毀損した場合であっても、乙は、甲に対して売買代金の減免の請求又は契約の解除をすることができない。

(買戻の特約)

第14条 甲は、乙が第16条に定める各号の一に該当する場合には、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の期間は、本契約締結の日の翌日から10年間とする。

(買戻権の登記)

第15条 甲は、第6条に定める本件土地にかかる所有権の移転登記に付して、前条に規定する買戻特約にかかる登記を嘱託により行うものとし、乙は、本契約の締結と同時に本件土地にかかる買戻特約の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(買戻権の行使)

第16条 甲は、乙が次に定める各号の一に該当する場合には、前2条の規定に基づく買戻権を行使し、本件土地の全部又は一部を買い戻すことができる。この場合において乙又は第三者に損害が生じても甲はその責めを負わない。

- (1) 第4条、第9条、第11条及び第12条の規定に違反したとき。
- (2) 本契約の締結に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったとき。
- (3) 乙が、仮差押、仮処分、強制執行、又は競売の申立てを受けたとき。
- (4) 乙が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てを行い、又は申立てを受けたとき。
- (5) 乙が、合併によらないで解散をしたとき。
- (6) 乙の財産について、強制競売又は任意競売の開始決定があったとき。
- (7) 乙が、当該行政庁より滞納処分の通知を受けたとき、又は乙の財産について、滞納処分としての公売の公告があったとき。
- (8) 乙が、営業の譲渡をしたとき。
- (9) 前各号のほか、本契約に定める条項に違反したとき。

(買戻権の行使に伴う措置)

第17条 甲は、前条の買戻権を行使した場合は、次の各号の定めにより措置するものとする。

- (1) 甲は、乙に対し、本件土地の譲渡に伴い乙が支払った土地代金（本件土地の一部について買戻権を行使する場合にあっては、買戻し対象地の面積が本件土地の総面積に占める割合を土地代金に乗じた額）を提供して買戻しを請求する。ただし、乙が第19条に定める義務を履行した後、利息を付さないで返還するものとする。なお、乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息その他の既納金銭について補償及び返還はしないものとする。
- (2) 乙は、違約金として土地代金の10パーセントに相当する額を甲に支払うものとする。この場合において、当該違約金は、違約罰であって損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。
- (3) 乙は、本件土地又は本件土地の上に新たに建築された建物にかかる所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権その他の担保物権等を抹消し、又は解消しなければならない。

(甲の解除権)

第18条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合は、本契約を解除することができる。この場合において、乙又は第三者に損害を生じても、甲はその責めを負わない。

- 2 前項の規定に基づき、甲が本契約を解除した場合は、甲がやむを得ない理由があると認める場合を除き、乙は違約金として土地代金の10パーセントに相当する額を甲に支払うものとする。この場合において、当該違約金は違約罰であって損害賠償額の予定又はその一部とはしないものとする。
- 3 甲は、第1項の解除権を行使した場合、前項に規定する違約金を乙の既納土地代金から差し引いて徴収のうえ、その残金を第19条に規定する原状回復がされた後、乙に返還するものとする。
- 4 前項の規定による返還金に対しては、利息を付さない。

5 第1項の規定により、甲が本契約を解除した場合は、次の各号によるものとする。

- (1) 乙が負担した契約費用及び本件土地に支出した必要費、有益費その他一切の費用並びに乙が支払った第5条第2項の規定による遅延利息、及び違約金は、償還又は返還しないものとする。
- (2) 甲に損害が生じた場合、甲は、乙にその賠償を請求することができる。

(原状回復の義務)

第19条 甲が第16条の買戻権あるいは前条の解除権を行使した場合、乙は自己の

費用と責任において乙が設置した造作・設備等をすべて撤去し、本件土地を原状に回復し、甲の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、甲が原状に復することを必要としないと認める場合は、この限りではない。

2 乙は、本件土地に自らが投下した有益費、必要費等の償還を甲に請求することができない。

3 乙が第1項の規定による義務を履行しない場合は、甲は乙に代わって本件土地を原状に回復することができる。この場合において、乙は甲が負担した費用を甲に支払わなければならない。

4 本件土地又は本件土地の上に建築された建物にかかる所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権その他の担保物権等については、乙が抹消し、又は解消するものとする。

(損害賠償)

第20条 乙は、本契約に定める義務を履行しなかったために甲に損害を与えた場合は、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。

(相殺)

第21条 甲は、第16条の買戻権を行使した場合、又は第18条の規定により本契約を解除した場合は、甲が乙に支払うべき買戻し特約金額又は返還金額と、本契約に基づき乙が甲に支払う損害賠償金その他の金銭債務の相当額とを相殺するものとする。

(公租公課)

第22条 本件土地に対して賦課される公租公課で、乙を義務者として課されるものについては、本件土地の所有権移転後は乙の負担とする。

(費用負担)

第23条 本契約に要する費用は乙の負担とする。

(まちづくり協定書の締結)

第24条 甲及び乙は、新港突堤西地区の持続的な発展及び良好な環境の創造のため、本契約締結と同時に別途「新港突堤西地区まちづくり協定書」を締結するものとし、乙はこれを遵守しなければならない。

(相隣関係等)

第25条 乙は、本件土地の引渡しを受けた以後においては、十分な注意をもって本件土地を管理し、第三者との間で紛争が生じないよう留意するものとする。

(乙の協力義務)

第26条 乙は、甲が本契約の履行に関して、必要な調査、説明若しくは資料の提出を求めた場合は、これに協力しなければならない。

(暴力団等に対する除外措置)

第27条 本契約締結にあたり乙が提出した申込書の記載に反し、神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第4条第1項第2号又は第6号に掲げる者が同要綱第5条に掲げる事項のいずれかに該当することが判明した場合には、甲は乙に対して、第16条の買戻権の行使及び第18条の規定に基づく契約の解除を行うことができる。

(管轄裁判所)

第28条 本契約から生じる一切の法律上の争訟については、神戸地方裁判所または神戸簡易裁判所をもって第一審の専属的管轄裁判所とする。

(疑義の解決)

第29条 本契約について疑義が生じた場合、又は本契約に規定のない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号

甲 神戸市
代表者 神戸市長 久元 喜造

〇〇〇〇

乙 〇〇〇〇

〇〇〇〇

目 録

所在及び地番	地目	地積
神戸市中央区新港町 130 番 2	雑種地	19,341.63 m ²

