

J T跡地に係る基本協定及び土地売買仮契約を締結するまでの  
基本的事項に関する覚書（案）

土地所有者・明石市（以下「甲」という。）と優先交渉権者・〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、「J T跡地の売却に係る公募型プロポーザル実施要項（平成 30 年 5 月）」（以下「実施要項」という。）に基づき、別添 1 記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る基本協定（以下「基本協定」という。）及び土地売買仮契約（以下「仮契約」という。）を締結するにあたり、その基本的事項について、次のとおり覚書（以下「本覚書」という。）を交わす。

（優先交渉権者の地位等）

- 第 1 条 乙は、本件土地について、甲との間の仮契約の締結に係る交渉を優先的に行う権利を有する。ただし、乙は、本覚書に規定する内容以外、いかなる権利も付与されるものではない。
- 2 乙は、本覚書に係る優先交渉権者の地位について、第三者に委譲若しくは転貸又は担保権設定等の処分（合併等による組織変更の場合を含む。）をしてはならない。
- 3 乙は、自らの都合により、優先交渉権者の地位を放棄してはならない。

（実施要項等の遵守）

- 第 2 条 乙は、実施要項の記載事項及び乙が事業計画等において提案した事項を誠実に遵守しなければならない。

（事業内容の確定等）

- 第 3 条 乙は、優先交渉権者の決定通知日から 30 日以内に、乙の提案に係る事業計画、実施要項に記載された J T跡地の売却条件、プレゼンテーションの内容（応募者の発言及び質疑に対する回答等）及び市道に求められる仕様等に基づき、乙が実施する事業の詳細について甲と協議し、甲の承認を得た上で、次に掲げる事項を確定させなければならない。

（1）全体計画

- ① 事業計画概要
- ② 全体コンセプト
- ③ 将来の公共公益施設用地及び民間活用用地の設定
- ④ 動線・道路計画

（2）民間活用用地に係る住環境整備計画等

- ① 住環境整備計画
- ② 生活環境への配慮

- ③ 先進的な住環境
  - ④ 防災計画
  - (3) 誰にもやさしいまちづくり貢献施設整備計画
  - (4) 事業遂行性（資金計画、事業実績及び実施体制等）
  - (5) 工程計画及び周辺環境への配慮
  - (6) その他の提案
  - (7) 図面集
    - ① 土地利用・施設配置計画図
    - ② 区画割図面
    - ③ 公園・緑地等計画図及び交通動線計画図
  - (8) 開発関連区域図
  - (9) 地区計画案（再開発等促進区及び地区整備計画）
- 2 乙は、前項に掲げる事項を確定させた後、甲との間で基本協定を締結した上で、仮契約を締結するものとする。

（覚書の解除）

第4条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合、本覚書を解除し、乙の優先交渉権者の地位を一方的に喪失させることができる。

- (1) 甲の政策変更その他やむを得ない事由により本件土地の売却を行わないこととしたとき
- (2) 乙（共同事業体にあつては、構成員の一人。以下この条において同じ。）が次のいずれかに該当するとき
  - ア 本件土地の購入、提案する住宅地の造成・分譲、施設の開発及び運営・維持管理等の業務を行うために必要な企画力、資本力等の経営能力を備えていないことが判明したとき。
  - イ 次の法律の規定に基づく申立てがなされている者であることが判明したとき。
    - (ア) 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産申立て。
    - (イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て（同法第41条に規定する更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）、又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条に基づく更生手続開始の申立て。
    - (ウ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始

の申立て（同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている場合を除く。）、又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件に係る同法施行による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立て。

(エ) 清算中の株式会社である応募者について、会社法（平成17年法律第86号）第511条に基づく特別清算の申立て。

ウ 直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納があるとき。

エ 明石市契約規則第3条の規定に該当するとき。

オ 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号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体であるとき。

カ 明石市暴力団排除条例（平成24年条例第2号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者であるとき。

キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属している又は関与しているとき。

ク 仮契約を締結するまでの間に、乙又はその使用人が甲の信頼を失墜させ、又は秩序を害すると認められる行為を行ったとき。

ケ 仮契約を締結するまでの間に、乙又はその使用人が営業内容、信用状態等の事業を遂行する上で重要な事項に関し、虚偽の報告を行っていたことが判明したとき。

コ 乙又はその使用人に、本覚書を継続しがたい背信行為があったとき。

サ 提出書類に虚偽の記載があることが発見されたとき、又は提出書類と異なる内容を主張するとき。

シ 乙と連絡が取れなくなったとき。

ス 乙の提案に係る事業計画を実施するための能力が乙に欠けていると認められるとき（必要な許認可を受けられる見込みがないとき、必要な事業実施体制を構築できる見込みがないとき等）。

セ 乙の経済的信用が欠けていると認められるとき（必要な融資を受けられる見込みがないとき等）。

ソ 優先交渉権者の決定通知日から30日以内に仮契約の締結に至らなかったとき。

タ 乙が実施要項の記載事項又は本覚書の条項に違反したとき。

2 甲は、前項第2号に基づき本覚書を解除した場合、次順位の交渉権者との間で仮契約を締結するまでの基本的事項に関する交渉を開始することができる。

3 第1項の解除により乙又は第三者に損害が生じたとしても、乙は、甲に対しいかなる損害の賠償も請求することができない。

(契約保証金)

第5条 乙は、本覚書締結と同時に、契約保証金として金〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（本件土地の売買代金の10分の1以上）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入しなければならない。

2 前項の契約保証金は、民法（明治29年法律第89号）第557条第1項の手付ではない。

3 第1項の契約保証金は、本件土地の売買代金の一部に充当するものとする。

4 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

5 乙が第1条第3項に定める義務に違反した場合又は甲が前条第1項第2号に基づき本覚書を解除した場合、第1項の契約保証金は甲に帰属するものとする。

(分筆)

第6条 甲は、仮契約の締結日までに、本件土地を将来の公共施設用地と民間活用用地とに分筆する登記が完了するように登記申請を行うものとする。

2 前項の分筆に係る費用は、甲の負担とする。

(費用)

第7条 前条第2項に係る費用を除き、本覚書の締結及び履行に係る費用は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第8条 本覚書に関する専属管轄裁判所は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

(協議事項)

第9条 本覚書に定める事項に疑義が生じたとき又は本覚書に定めのない事項については、信義誠実の原則に従い、甲乙協議の上これを定めるものとする。

本覚書の成立を証するため、本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

2018年（平成30年） 月 日

甲 住所 明石市中崎1丁目5番1号  
氏名 明石市  
明石市長 泉 房穂

乙 住所  
氏名

[土地]

所在	地番	地目	登記簿面積 (㎡)	
明石市大久保町 ゆりのき通2丁目	番	宅地		