

泉区役所建替事業
関連契約条件書

令和3年7月
仙台市

令和3年9月16日修正版公表

目次

第 1	用語の定義.....	2
第 2	契約の概要.....	2
1	泉区役所等売買仮契約.....	3
2	民活用地賃貸借契約.....	4
3	民活用地売買契約.....	4
第 3	契約条件.....	5
1	泉区役所等売買仮契約.....	5
2	民活用地賃貸借契約.....	8
3	民活用地売買契約.....	16
4	違約金.....	24

泉区役所建替事業 関連契約条件書

泉区役所建替事業 関連契約条件書（以下「本条件書」という。）は、仙台市（以下「市」という。）が泉区役所建替事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、市と各事業者との間でそれぞれ締結する本事業の関連契約のうち、泉区役所等売買取契約、民活用地賃貸借契約及び民活用地売買取契約の条件に関する基本的事項を示したものである。

本事業においては、まず市と全事業者との間で泉区役所建替事業 基本協定書（以下「基本協定書」という。）を締結し、その後、基本協定書の規定に基づいた本事業の実施に伴い、市と各事業者との間で、既存庁舎解体協定書及び設計施工協定書のほか、「第 2 契約の概要」に示すとおり、泉区役所等売買取契約、民活用地賃貸借契約及び民活用地売買取契約をそれぞれ締結することを予定している。

泉区役所等売買取契約、民活用地賃貸借契約及び民活用地売買取契約の基本的事項は、以下に示すとおりとし、本条件書に記載のない事項については、公募要領等記載の条件によるものとする。

なお、本条件書に記載のない泉区役所等売買取契約、民活用地賃貸借契約及び民活用地売買取契約の詳細については、事業者の決定後、条件等につき、市と事業者との間で協議を行うことを予定している。

第1 用語の定義

本条件書において用いられる用語の意義は、本条件書に別段の定めがある場合を除き、泉区役所建替事業 基本協定書（案）又は公募要領等に定めるところによる。

第2 契約の概要

1 泉区役所等売買取契約

(1) 当事者

泉区役所等売買取契約の当事者は、市及び事業者とする。

(2) 契約の目的

事業者が基本協定書及び設計施工協定書の規定に基づき設計及び施工を行う泉区役所等を市に対して売却することを目的とする。

(3) 締結時期

市及び事業者が設計施工協定書を締結した後、事業者が基本協定書及び設計施工協定書の規定に基づき泉区役所等の工事に着手する前に締結するものとする。

2 民活用地賃貸借契約

(1) 当事者

民活用地賃貸借契約の当事者は、市及び事業者とする。

(2) 契約の目的

事業者が市から民活用地（賃貸借）を賃借し、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。）を所有することを目的とする。

(3) 締結時期

既存庁舎の解体が完了した後速やかに締結するものとする。ただし、事業者からの提案があり、本事業の遂行や市の行政機能に支障を及ぼさないと市が認めた場合には既存庁舎の解体よりも前に締結することができる。

(4) 契約期間

ア 期間は、10年以上50年未満の間で、事業者の提案により決定する。

イ 当該期間には、民活用地（賃貸借）の分筆並びに民間施設等（賃貸借）の建設及び除去に係る期間も含まれるものとする。

ウ 民活用地賃貸借契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項又は第2項の規定による事業用定期借地権等を設定するものであり、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、同法第13条の規定による建物の買取りを請求することができない旨を規定する。

3 民活用地売買契約

(1) 当事者

民活用地売買契約の当事者は、市及び事業者とする。

(2) 契約の目的

事業者が市から民活用地（売買）を購入することを目的とする。

(3) 締結時期

既存庁舎の解体が完了した後速やかに締結するものとする。ただし、事業者からの提案があり、本事業の遂行や市の行政機能に支障を及ぼさないと市が認めた場合には既存庁舎の解体よりも前に締結することができる。

第3 契約条件

1 泉区役所等売買仮契約

(1) 売却及び引渡手続

事業者は、泉区役所等を竣工させ、事業者から市への泉区役所等の売買について、仙台市議会の議決を得て、泉区役所等売買契約が成立した場合には、泉区役所等売買契約

の規定に基づき、泉区役所等を市に売却し、市から対価を受領する。

(2) 対価の支払時期

市は、事業者が次に掲げる事項を完了させていることを条件に、事業者の請求により、事業者に対し、泉区役所等の対価を支払う。なお、泉区役所等の売却においては、手付金は、交付されないものとする。

ア 泉区役所等の表題登記及び所有権の保存の登記の申請手続

イ 仙台市議会における泉区役所等売買契約の議決

ウ 市に対する泉区役所等の引渡し

(3) 登記

ア 事業者は、自らの責任及び費用負担により、泉区役所等の表題登記及び所有権の保存の登記の申請手続（当該申請手続に必要な書類作成等の事務を含む。）を完了させる。

イ 事業者は、市が泉区役所等の所有権の移転の登記の囑託をするために必要な関係書類その他市が必要と認めて提出を求めた書類を、遅滞なく市に提出するものとする。

(4) 契約不適合責任

ア 市は、泉区役所等が、泉区役所等売買契約及び泉区役所等売買契約において企図される取引における目的及び内容に適合しないもの（種類、品質若しくは数量に関するもの（耐震性その他の遵法性の問題を含むが、これらに限らない。）、権利に関するもの（権利の一部が他人に属する場合においてその権利の一部を移転しない場合を含むが、これに限らない。）又は法律上の制限に関するものを含むが、これらに限らない。以下「契約不適合」という。）である場合には、事業者が市に対して泉区役所等を引き渡した時から ~~10~~2 年間、事業者に対して、事前に何らの催告をすることなく、市の任意の選択により、契約不適合を理由とする追完の請求、売買代金の減額の請求、損害（弁護士その他の専門家に対する費用又は第三者からの請求によるものを含む。以下同じ。）賠償の請求又は泉区役所等売買契約の解除権の行使のうちから 1 つ又は複数の手段を任意に選択し、請求又は行使することができる。

イ アの規定に基づく追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び泉区役所等売買契約の解除権の行使には、民法（明治 29 年法律第 89 号）~~民法第 415 条第 1 項ただし書、民法第 541 条ただし書、民法第 543 条、第 562 条第 1 項ただし書、第 562 条第 2 項、第 563 条第 3 項及び第 566 条並びに及び~~商法（明治 32 年法律第 48 号）第 526 条の規定は、適用しない。

2 民活用地賃貸借契約

(1) 民活用地（賃貸借）

民活用地（賃貸借）は、本事業対象地のうち、市が事業者に対して賃貸する部分であって、かつ、本事業において事業者が民間施設等（賃貸借）を整備する部分として、事

業者提案で特定される部分とする。

(2) 民活用地賃貸借契約の概要

市は、事業者との間で、本事業の実施を目的とし、既存庁舎の解体が完了した後速やかに、基本協定書記載の条件及び市と事業者との間の協議により決定された条件に従った民活用地賃貸借契約を締結して、民活用地（賃貸借）を賃貸する。

(3) 貸付料

ア 民活用地賃貸借契約締結時における民活用地（賃貸借）の貸付料の金額は、次に掲げる額のいずれか高い額とする。

a 事業者提案における民活用地（賃貸借）の貸付料の額

b 市指定の不動産鑑定士による鑑定評価額を踏まえ、仙台市公有財産価格審議会の答申を受けて市が設定した民活用地（賃貸借）の貸付料の額

イ 1円未満の端数がある場合には、切り捨てる。

ウ 貸付料が、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代若しくは借賃に比較して不相当となった場合には、市又は事業者は、相手方当事者との協議による合意により、将来に向かって貸付料の額を改定することができる。

(4) 指定用途

ア 事業者は、民活用地（賃貸借）を、事業者からの提案に基づき市と協議のうえ定めた期日（ただし、民活用地賃貸借契約の規定による見直しが行われた場合にあっては、当該見直し後の日。以下本項において「指定期日」という。）までに基本協定書、民活用地賃貸借契約、要求水準書、公募要領等及び事業者提案に定められた用途（市に対する駐車場（来庁者等）の無償貸付を含むが、これに限らない。以下本項において「指定用途」という。）に供しなければならない。

イ 事業者は、民活用地（賃貸借）を指定期日から民活用地賃貸借契約の貸付期間が終了する日までの間、引き続き指定用途に供しなければならない。

ウ 事業者が指定用途の変更を必要とする場合には、民活用地賃貸借契約の規定に基づくものとする。

エ 事業者は、民活用地賃貸借契約が発効した日から民活用地賃貸借契約の貸付期間が終了する日までの間、基本協定書、民活用地賃貸借契約、要求水準書、公募要領等若しくは事業者提案で明示的に許容する場合、又は市の事前の書面による承諾がある場合を除き、民活用地（賃貸借）（民活用地（賃貸借）に係る権利を含む。）又は民間施設等（賃貸借）を第三者に譲渡し、第三者への担保に供し、第三者に使用させてはならない。

(5) 土壌汚染

ア 民活用地（賃貸借）に係る土壌汚染については、事業者は、自らの責任において除去等を行う。ただし、その費用については、市が負担するものとする。

イ 事業者が民活用地（賃貸借）に係る土壌汚染の除去等を行う段階で、市が提示した資料から合理的に想定できない土壌汚染が発見された場合には、市及び事業者は、協議により、指定期日を見直すことができる。

ウ イの場合においても、民活用地賃貸借契約の貸付期間は伸長されず、かつ、市は、これに関して、事業者に対して補償金の支払等の損失補填を一切行わないものとする。

(6) 埋蔵文化財

ア 民活用地（賃貸借）に係る埋蔵文化財については、事業者は、自らの責任において除去等を行う。ただし、その費用については、市が負担するものとする。

イ 事業者が民活用地（賃貸借）に係る埋蔵文化財の除去等を行う段階で、市が提示した資料から合理的に想定できない埋蔵文化財が発見された場合には、市及び事業者は、協議により、指定期日を見直すことができる。

ウ イの場合においても、民活用地賃貸借契約の貸付期間は伸長されず、かつ、市は、これに関して、事業者に対して補償金の支払等の損失補填を一切行わないものとする。

(7) 地質障害・地中障害物

ア 民活用地（賃貸借）に係る地質障害・地中障害物については、事業者は、自らの責任及び費用において除去等を行う。

イ アの規定にかかわらず、アの地質障害・地中障害物のうち、市が提示した資料から合理的に想定できなかったものの除去等に係る費用は、市が負担する。

ウ 事業者が民活用地（賃貸借）に係る地質障害・地中障害物の除去等を行う段階で、市が提示した資料から合理的に想定できない地質障害・地中障害物が発見された場合には、市及び事業者は、協議により、指定期日を見直すことができる。

エ ウの場合においても、民活用地賃貸借契約の貸付期間は伸長されず、かつ、市は、これに関して、事業者に対して補償金の支払等の損失補填を一切行わないものとする。

(8) 解除事由

市は、基本協定書、民活用地賃貸借契約、要求水準書、公募要領等又は事業者提案で明示的に許容する場合を除き、次に掲げる場合には、事業者に催告することなく民活用地賃貸借契約を解除できる。

ア 事業者が民活用地賃貸借契約に定める保証金を指定期日までに納付しない場合

イ 事業者が支払期限後3か月以上貸付料の支払を怠った場合

ウ 事業者が、市の事前の書面による承諾なく、民活用地（賃貸借）の賃借権を譲渡又は転貸した場合

エ 事業者が、市の事前の書面による承諾なく、民活用地（賃貸借）の土地の形質を変更した場合

オ 事業者が、民活用地（賃貸借）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号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供した場合

カ 事業者が、市の事前の書面による承諾なく、民活用地（賃貸借）に民間施設等（賃貸借）以外の建物を建築し、又は民間施設等（賃貸借）その他の建物の増改築（再築を含む。）を行った場合

キ 事業者が基本協定書又は本関連契約に定める違約金を支払わなかった場合

(9) 公正証書の作成

ア 民活用地賃貸借契約は、公正証書により作成されるものとし、各当事者は、契約書の作成に必要な手続に協力しなければならない。

イ 契約書の作成に係る費用は、公正証書作成に要する費用を含め、事業者の負担とする。

(10) 対抗要件の具備

ア 事業者は、民活用地賃貸借契約に定める保証金を市に預託した上で、事業用定期借地権の設定登記の申請手続をすることができる。

イ 事業者が事業用定期借地権の設定登記を希望する場合には、市は、民活用地（賃貸借）における事業用定期借地権の設定登記の申請手続に必要な協力を行う。

ウ 登記の申請手続に要する費用（登記申請に必要な書類の作成に係る費用を含む。）は、事業者の負担とする。

(11) 保証金

ア 事業者は、民活用地賃貸借契約の締結に際し、市に保証金を預託するものとする。

イ 保証金は、事業者の市に対する未払貸付料その他の未払債務、民間施設等（賃貸借）の除却を怠った際の除却に要した費用等に係る債務、その他の民活用地賃貸借契約に基づき事業者が負担すべき一切の債務を担保するものとする。

ウ 保証金は、貸付料の12か月分とする。

(12) モニタリング

ア 事業者は、事業者が民間施設等（賃貸借）を用いて行う事業の実施状況、当該事業による周辺地域の活性化の状況及び当該事業の財務状況に関する資料を作成し、事業者の毎会計年度終了後3か月以内に、市に提出し、かつ、市の確認を得ることとする。なお、事業者は、当該事業の財務状況に関する資料については、公認会計士又は監査法人による財務調査を経た後に市に提出するものとする。

イ 市は、アの事業の実施状況、当該事業による周辺地域の活性化の状況及び当該事業の財務状況に関する資料の書式並びに当該資料に記載すべき事項について、事業者と協議した上で、別途定めるものとする。

3 民活用地売買契約

(1) 民活用地（売買）

民活用地（売買）は、本事業対象地のうち、市が事業者に対して売却する部分であって、かつ、本事業において事業者が民間施設等（売買）を整備する部分として、事業者

提案で特定される部分とする。

(2) 民活用地売買契約の概要

市は、事業者との間で、本事業の実施を目的とし、既存庁舎の解体が完了した後速やかに、基本協定書記載の条件及び市と事業者との間の協議により決定された条件に従った民活用地売買契約を締結して、民活用地（売買）を売却する。

(3) 売買代金

民活用地（売買）の売買代金は、次に掲げる額のいずれか高い額に、民活用地（売買）の実測面積を乗じて得た金額とする。

ア 事業者提案における民活用地（売買）の面積単価の額

イ 市指定の不動産鑑定士による鑑定評価額を踏まえ、仙台市公有財産価格審議会の答申を受けて市が設定した民活用地（売買）の面積単価の額

(4) 指定用途

ア 事業者は、民活用地（売買）を、事業者からの提案に基づき市と協議のうえ定めた期日（ただし、民活用地売買契約の規定による見直しが行われた場合にあっては、当該見直し後の日。以下本項において「指定期日」という。）までに基本協定書、民活用地売買契約、要求水準書、公募要領等及び事業者提案に定められた用途（以下本項において「指定用途」という。）に供しなければならない。

イ 事業者は、民活用地（売買）を指定期日から 10 年を経過する日までの間（以下本項において「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。

ウ 事業者が指定用途の変更を必要とする場合には、民活用地売買契約の規定に基づくものとする。

エ 事業者は、民活用地売買契約が発効した日から指定期間満了の日までの間、基本協定書、民活用地売買契約、要求水準書、公募要領等若しくは事業者提案で明示的に許容する場合、又は市の事前の書面による承諾がある場合を除き、民活用地（売買）（民活用地（売買）に係る権利を含む。）又は民間施設等（売買）を第三者に譲渡し、第三者への担保に供し、第三者に使用させてはならない。

(5) 違約金

ア 事業者が第(4)号アからエまでの規定に違反した場合には、市は、事業者に対し、事業者提案における民活用地（売買）の売買代金額の 30%相当額を違約金として請求することができる。事業者は、市から違約金の請求を受けた場合には、速やかにこれを支払わなければならない。

イ アの違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈せず、市は、ア前段に規定する場合において、ア前段の違反に起因して損害が生じたときは、事業者に対して、当該損害の賠償を請求することができる。事業者は、市から当該損害の請求を受けた場合には、速やかにこれを支払わなければならない。

(6) 土壌汚染

ア 民活用地（売買）に係る土壌汚染については、事業者は、自らの責任において除去等を行う。ただし、その費用については、市が負担するものとする。

イ 事業者が民活用地（売買）に係る土壌汚染の除去等を行う段階で、市が提示した資料から合理的に想定できない土壌汚染が発見された場合には、市及び事業者は、協議により、指定期日を見直すことができる。

ウ イの場合においても、市は、これに関して、事業者に対して補償金の支払等の損失補填を一切行わないものとする。

(7) 埋蔵文化財

ア 民活用地（売買）に係る埋蔵文化財については、事業者は、自らの責任において除去等を行う。ただし、その費用については、市が負担するものとする。

イ 事業者が民活用地（売買）に係る埋蔵文化財の除去等を行う段階で、市が提示した資料から合理的に想定できない埋蔵文化財が発見された場合には、市及び事業者は、協議により、指定期日を見直すことができる。

ウ イの場合においても、市は、これに関して、事業者に対して補償金の支払等の損失補填を一切行わないものとする。

(8) 地質障害・地中障害物

ア 民活用地（売買）に係る地質障害・地中障害物については、事業者は、自らの責任及び費用において除去等を行う。

イ アの規定にかかわらず、アの地質障害・地中障害物のうち、市が提示した資料から合理的に想定できなかったものの除去等に係る費用は、市が負担する。

ウ 事業者が民活用地（売買）に係る地質障害・地中障害物の除去等を行う段階で、市が提示した資料から合理的に想定できない地質障害・地中障害物が発見された場合には、市及び事業者は、協議により、民活用地（売買）の指定期日を見直すことができる。

エ ウの場合においても、市は、これに関して、事業者に対して補償金の支払等の損失補填を一切行わないものとする。

(9) 解除事由

市は、基本協定書、民活用地売買契約、要求水準書、公募要領等又は事業者提案で明示的に許容する場合を除き、次に掲げる場合には、事業者に催告することなく民活用地売買契約を解除できる。

ア 事業者が民活用地売買契約に定める保証金を指定期日までに納付しない場合

イ 事業者が売買代金の支払を怠った場合

ウ 事業者が、市の事前の書面による承諾なく、民間施設等（売買）又は民活用地（売買）を譲渡又は賃貸した場合

エ 事業者が、市の事前の書面による承諾なく、民活用地（売買）の土地の形質を変更した場合

- オ 事業者が、民活用地（売買）を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供した場合
- カ 事業者が、市の事前の書面による承諾なく、民活用地（売買）に民間施設等（売買）以外の建物を建築し、又は当該建物の増改築（再築を含む。）を行った場合
- キ 事業者が民活用地売買契約に定める違約金を支払わなかった場合

(10) 対抗要件の具備

- ア 事業者は、民活用地（売買）の所有権の移転後、民活用地（売買）の所有権の移転登記の申請手続きをすることができる。
- イ 市は、民活用地（売買）における民活用地（売買）の所有権の移転登記の申請手続きに必要な協力を行う。
- ウ 登記の申請手続きに要する費用（登記申請に必要な書類の作成に係る費用を含む。）は、事業者の負担とする。

(11) 保証金

- ア 事業者は、民活用地売買契約の締結に際し、市に保証金を預託するものとする。
- イ 市は、事業者が売買代金の支払義務を履行しない場合には、保証金を市に帰属させることができる。
- ウ 保証金は、売買代金の10%相当額とする。

(12) 買戻しの特約

- ア 市は、事業者が民活用地（売買）を指定用途に供する義務に違反した場合には、市が受領した売買代金を事業者に返還して、民活用地（売買）を無条件で買い戻すことができる。この場合には、市は、民活用地売買契約に関して事業者が要した費用及び民活用地（売買）に関して事業者が支出した必要費、有益費等、事業者の負担した一切の費用を償還することを要しない。
- イ アの規定により、市が民活用地（売買）を買い戻す場合には、市の返還する売買代金には、利息を付さない。
- ウ アの規定に基づく民活用地（売買）買戻しの期間は、民活用地売買契約の締結日から10年を経過する日までとする。
- エ 民活用地（売買）について、本号の規定に関する買戻しの特約の登記及び買戻しの手続きは、すべて市の指示によって行わなければならない。その登記に要する費用は、事業者の負担とする。
- オ 市は、民活用地売買契約の締結日から10年を経過した場合には、事業者の請求により、民活用地（売買）について、買戻しの特約の登記の抹消登記を嘱託しなければならない。当該登記に要する費用は、事業者の負担とする。
- カ 市が本号の規定に基づき民活用地（売買）の買戻しをした場合において、事業者又は第三者に損害が生じても、市は、その責任を負わない。

[以下本頁余白]