

中原新池・中ノ池の活用に係る開発事業者公募に係る売却条件等

1 契約にあたって付する主な特約

(1) 土地利用条件等

- ①買受者は、売買契約締結後、事業計画書（土地利用計画書も含む）を那珂川市等に提出し、承認を受けることとする。
- ②買受者は、契約締結の日から 10 年以内に、開発工事及び建築工事を完了することとする。

(2) 用途の制限

- ①公序良俗に反する使用の禁止
- ②風俗営業等の禁止

(3) 権利設定等

本件土地の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

ただし、次の各号に掲げる場合はこの限りではない。

- 1 事業計画に基づく分譲住宅用地としての譲渡
- 2 マンション、商業施設用の分譲又は区分所有を目的とする譲渡
- 3 前二号に準ずるものであって、事業計画の実現に資するものとして那珂川市等が認めるもの。

(4) 義務の承継

買受者は、契約締結日から 10 年間又は事業計画書に記載された用途に供した日から 10 年間のいずれか遅い方までの間は、募集条件や承認を受けた事業計画について承継させることとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、分譲住宅の最終取得者その他これに準ずる者については除くこととする。

(5) 違約金

契約違反により契約が解除された場合、事業者は売買代金の 30%に相当する額を違約金として支払うものとする。

(6) 買戻特約

所有権移転と同時に、買戻特約登記を行い、買戻し期間は 10 年間とする。ただし、開発工事及び建築工事が完了した場合は、事業者の申請により抹消することができるものとする。

(7) 土地に関する権利の制限

事業者は、事業計画書に記載されている用途の供した日から 10 年間は、事業計画書に記載する目的以外で事業用地を使用してはならない。ただし、事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による那珂川市等の事前の承認を得た場合はこの限りではない。

2 売却条件

- (1) 売買物件は、現状有姿での引渡しとなる。
- (2) 埋設物撤去、造成、地盤改良等の費用は買受者の負担となる。
- (3) 売買物件の土壌汚染対策に基づく土壌汚染調査は行っていない。売買物件に土壌汚染が判明した場合でも、那珂川市等は一切の費用負担及び責任を負わないものとする。
- (4) 売買物件の地盤改良工事の費用等は買受者の負担とする。
- (5) 調整池及び排水施設は、開発区域外からの流入も考慮し計画すること。
- (6) 開発工事等は、都市計画法及び那珂川市及び春日市の開発行為等整備要綱、各種法や条例等を遵守したうえで、必要に応じて計画し整備すること。
- (7) 本件土地において、文化財保護法その他関係法令に基づく調査、試掘、発掘その他必要な措置が生じた場合に要する費用は、すべて買受者の負担とする。

3 那珂川市及び春日市の市境について

- (1) 本物件は、那珂川市及び春日市に跨って立地している。本事業については、行政区域の変更（市境変更）を行わない。市境は、原則として道路・水路等の公共用施設に沿って、市境が設定されるように計画し、開発区域内において、市境上に住宅等の私有地を配置しないこと。また、各市の区域内における法的・制度的整合性を維持することを条件とする。
- (2) 境界確定手続きにかかる調整及び費用負担については、買受者の責任と負担において行うこと。

4 協定書の締結

(1) 協定書の締結

買受者は、那珂川市等それぞれと協定書を締結することとする。

協定書締結の際、協定締結に係る保証金（以下、「協定保証金」という。）として提案価格の100分の2以上（円未満切上げ）を納付すること。

協定保証金は、契約保証金に充当することができるものとする。

5 仮契約書の締結

(1) 仮契約書の締結

買受者は、事業計画書（土地利用計画書も含む）等を那珂川市等に提出し、承認を受けてください。その後、那珂川市等それぞれと仮契約書を締結する。

仮契約書の締結までに、契約保証金として売買価格の100分の10以上（円未満切上げ）を那珂川市へ納付すること。

仮契約書については、那珂川市議会での議決をもって本契約とする。