

呉駅周辺地域総合開発（第1期）
Cゾーンに係る市有財産無償譲渡契約書 概要

（目的）

第1条 基本協定に基づいて、旧そごう呉店建物の解体撤去と、居住用後継建物の整備等のため、土地（Cゾーン）と建物全部を無償譲渡することを目的とします。

（用語の定義）

第2条 用語の定義は、基本協定の例によることとしています。

抵触すると大きな違約金を生じさせることとなる「再整理後の整備条件」は、令和4年9月に呉市が市議会へ行政報告をした整備条件とし、その概要は次のとおりです。

- ① 土地無償譲渡の条件として、民間の費用負担で既存建物の解体撤去をすること。
- ② 居住機能の導入条件は、120戸以上
- ③ 建物OS、ZEBReady、BEMSなど、スマートシティの発信拠点の形成に資する整備を行うこと。
- ④ 官民同等の負担で、アーバンデザインセンターを組成・運営すること。

（本契約の対象となる財産）

第3条 この契約の対象となる財産を規定しています。

- 呉駅前西再開発ビル（旧そごう呉店）
- 呉市西中央1丁目2番5の土地2,000.01㎡（Cゾーン）

（所有権の移転）

第4条 この契約が発効したとき（令和5年4月1日）に、建物と土地の所有権を移転することを規定しています。

（対象財産の引渡し）

第5条 建物と土地の所有権が移転したときに、財産を引き渡す旨を規定しています。

（危険負担）

第6条 引き渡しまでの間に天災地変により財産が滅失等した場合、契約を解除することができる旨を規定しています。

(公租公課の負担)

第7条 財産の引渡しを完了した後、法令に基づき公租公課を負担することを規定しています。

(本件土地に係る登記嘱託請求書等)

第8条 土地の所有権移転登記に必要な登記嘱託請求書の提出について規定しています。

(特約条項)

第9条 相手方は、財産の物件説明書とプロポーザル募集要項に記載された内容を承諾し、譲り受けることとしています。

(契約不適合責任)

第10条 呉市は、一切の契約不適合責任を負わないことを規定しています。

(本件撤去対象物件の解体撤去)

第11条 旧そごう呉店建物の解体撤去を、くれみらい特定目的会社が自らの費用と責任において行うことを規定しています。

- 呉市は、一切の費用負担をしない。
- 解体撤去対象建物であるため、解体撤去の完了後に、くれみらいの負担により、滅失登記を行います。

(居住用後継建物の整備等)

第12条 旧そごう呉店建物の解体撤去後、整備計画書に即して、居住用後継建物を整備することを規定しています。

- 整備計画書の変更に当たっての取扱いは次のとおりです。

【再整理後の整備条件の変更】

呉市が書面により承諾する場合に限り変更可能

【その他重要な変更】

呉市が書面で承諾する場合に限り変更可能。ただし、呉市が変更を拒否するときは、合理的理由を表明することとする。

【軽微な変更】

適宜、情報共有して変更

(用途指定等)

第13条 居住用後継建物の開業後10年間を指定期間として、この機能と規模を維持することを規定しています。

(用途制限)

第14条 指定期間を経過するまでの間、暴力団事務所等に使用されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は貸し付けることを制限しています。

(権利譲渡等)

第15条 指定期間を経過するまでの間は、呉市の承認がある場合にのみ、建物と土地の所有権等を第三者に移転することができることとしています。(マンション分譲を除く。)

(実地調査等)

第16条 呉市は、義務の履行状況を確認するため実地調査ができることとしています。

(報告義務)

第17条 解体撤去や後継建物の整備等に関して、着工・完了等する場合には、呉市に報告することとしています。

(違約金)

第18条 違約金について規定しています。

○ あらかじめ提出した解体計画に基づかず、解体撤去に着手しない場合
正常価格の1割

○ あらかじめ提出した解体計画どおりに解体撤去を完了しない場合
正常価格の3割

○ 第12条、第13条の用途指定等の義務違反については、
・ 再整理後の整備条件（住戸120戸以上等）に抵触する場合
正常価格の3割

・ その他重大な義務違反
正常価格の2割

○ 14条の用途制限の義務違反
正常価格の3割 等

(契約の解除)

第19条 第11条の解体撤去に関する違反、第12条・第13条の用途指定等の義務違反、第14条の用途制限の義務違反等に抵触する場合は、呉市は、契約を解除し得ることを規定しています。

(乙の原状回復義務)

第20条 契約解除した場合、呉市の指定する状態で原状回復すること等について規定しています。

(損害賠償)

第21条 契約違反により損害が生じた場合は、民法の規定により、相手方に損害賠償を請求できる旨を規定しています。

(契約の費用)

第22条 この契約の締結、履行、登記等に関する費用の負担は全てくれみらいが負担することとしています。

(守秘義務)

第23条 契約に関連して知り得た秘密について、守秘義務がある旨を規定しています。

(契約等に関する紛争の解決)

第24条 紛争等の解決に係る協力義務等について規定しています。

(契約外の事項)

第25条 契約外の事項については、別途協議する旨を規定しています。

(裁判管轄)

第26条 裁判所の管轄を広島地方裁判所とすること等について規定しています。

(停止条件)

第27条 本契約は、財産無償譲渡議案の議決を得た場合に、令和5年4月1日に発効することを規定しています。