

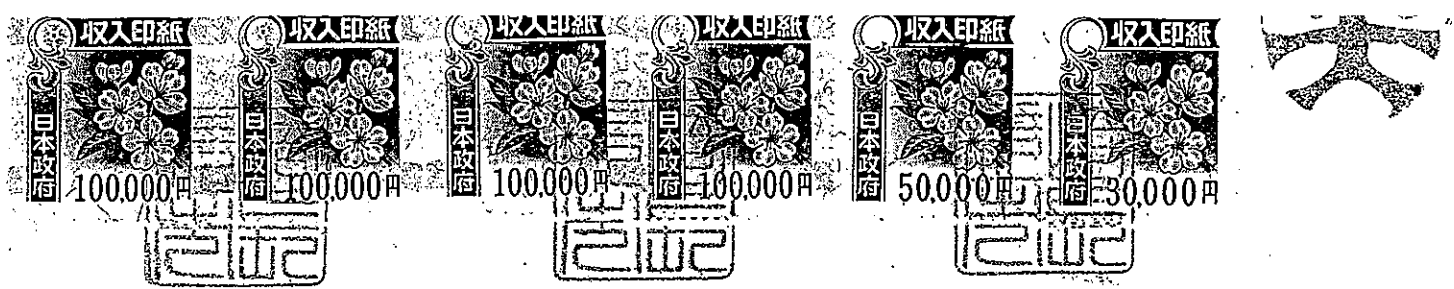
事業契約締結後、事業者の責任で契約解除となる場合

起因

- (事業契約書案 第87条)事業者の債務不履行等による契約解除 (抜粋)
- 事業者がMICE事業の実施を放棄し、市が催告したにもかかわらず3日間以上にわたりその状態が継続したとき
 - 事業者が、正当な理由なく、設計業務に着手せず、又は本件工事着工予定日を過ぎて本件工事に着手せず、甲が、乙に対し、相当の期間を定めて催告しても、事業者から当該遅延について市の満足する説明が得られないとき
 - 事業者の責めに帰すべき事由により、本件施設の引渡予定日から30日が経過しても本件施設の引渡しが行われないうとき、又は明らかに引渡しの見込みがないとき
 - 事業者の責めに帰すべき事由により、維持管理業務及び運営・MICE誘致業務開始予定日から30日が経過しても維持管理業務が開始されないとき、又は明らかに開始の見込みがないとき
 - 維持管理業務及び運営・MICE誘致業務期間中、事業者が5事業年度続けて事業年度決算において赤字を計上したとき(ただし、維持管理業務及び運営・MICE誘致業務期間の初年度は除く)
 - 事業者が定められた期限までに支払うべき納付金を支払わず、合理的期間を設けて催告したにも関わらず当該期間内に納付金が支払われないとき
 - 市は、事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が実施する維持管理業務及び運営・MICE誘致業務等の水準が要求水準を満たさない場合、モニタリング基本計画書又は実施計画書の規定に従い、本契約の全部又は一部を解除することができる。
- (事業契約書第116条)事業者による契約解除協議の申し入れ
- 経営環境の変化等のために長期に渡り著しく事業者の経営状況が悪化し、改善の見込みが立たない場合に、事業者は市に契約解除に関する協議を申し入れた場合

違約金

- (事業契約書案 第90条第1項第2号)違約金
- 残存契約期間の維持管理・運営MICE誘致業務費相当額の10分の1



土地売買仮契約書

売主 日本貨物鉄道株式会社（以下、「甲」という。）と買主 長崎市（以下、「乙」という。）は、次のとおり土地売買仮契約（以下、「この契約」という。）を締結する。

（契約の成立）

第1条 この契約について、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年長崎市条例第12号）第3条の規定による議会の議決を得た場合には、その議決を得たときから、本契約としての効力を生じるものとする。なお、平成27年3月25日までに、議会の議決を得られない場合には、この契約は本契約としての効力を生じない。

（契約の主旨）

第2条 甲は、その所有に係る末尾記載の土地（以下「契約土地」という。）を次条以下の約定により乙に売り渡し、乙は長崎市交流拠点施設等の用地としてこれを買受ける。

（売買代金）

第3条 契約土地の売買代金は、金6,797,798,000円とする。

（所有権移転登記）

第4条 甲は、この契約が第1条の規定により本契約としての効力を生じた場合には、契約土地の所有権移転登記に必要な一切の書類を乙に交付し、乙は速やかに所有権移転登記を行うものとする。

2 前項の所有権移転登記手続きに要する費用は、乙が負担して行う。

（所有権以外の権利の消滅）

第5条 甲は、契約土地に所有権以外の第三者の権利が存するときは、第9条に定める契約土地の引渡し期限までにこれらの権利を消滅させるものとする。ただし、乙が承認した権利についてはこの限りではない。

（土壌汚染対策費用の支払い）

第6条 甲は、契約土地における土壌汚染対策費用として金36,147,600円を平成27年5月29日までに乙に支払うものとする。

2 乙は、甲に対し前項の支払いに加え更なる土壌汚染対策費用の負担を求めないものとする。

（売買代金の支払い）

第7条 乙は、契約土地の引渡しを受けたときは、甲に対し第3条の売買代金を甲の請求に基づき遅滞なく支払うものとする。

(地上物件)

第8条 甲は、契約土地に地上物件が存するときは、当該地上物件を次条に定める契約土地の引渡期限までに移転（又は除却）するものとする。ただし、乙が別に施行している「長崎駅周辺土地区画整理事業」により処理されるもの及び乙が承認するものを除くものとする。

(引渡し)

第9条 甲は、平成27年3月31日までに契約土地を引渡すものとし、所有権移転登記完了後に乙に土地引渡し証を交付し、乙は、甲に土地受領証を交付する。

(禁止事項)

第10条 甲は、この契約締結後においては、次に掲げる行為をしてはならない。

- (1) 契約土地を第三者に譲渡又は貸与し、若しくは担保に供すること。
- (2) 契約土地に新たに地上物件を設置すること。
- (3) 契約土地の形状を変更すること。

(瑕疵担保責任)

第11条 乙は、契約土地に隠れた瑕疵があった場合は、損害賠償の請求を甲に対してすることができるものとする。ただし、土壤汚染対策費用については第6条に定めるとおりとする。

2 前項の請求は、契約土地の引渡し後2年を経過したときはできないものとする。

(契約に関する紛争の解決)

第12条 甲は、この契約に関し、第三者から異議の申し立て又は権利の主張があったときは、自己の責任において解決するものとする。

(契約の解除)

第13条 甲又は乙がこの契約に違反したときは、その相手方はこの契約を解除することができる。

(損害賠償)

第14条 甲又は乙がこの契約に違反したときは、他の一方は、違反者に対し被った損害の賠償を請求することができるものとする。

(印紙代の負担)

第15条 この契約書に貼付する印紙の代金については、乙の負担とする。

(協議)

第16条 この契約に疑義が生じたとき、またはこの契約に定めのない事項については、甲と乙が協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第17条 この契約に関する訴えの管轄は、長崎市の所在地を管轄区域とする長崎地方裁判所とする。

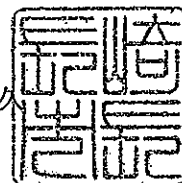
この契約締結の証として、契約書2通を作成し、甲と乙がそれぞれ記名押印のうえそれぞれ1通を保有する。

平成27年 2月19日

甲（売主） 北九州市小倉北区室町三丁目1番27号
日本貨物鉄道株式会社
九州支社長 遠藤 雅彦



乙（買主） 長崎市桜町2番22号
長崎市
代表者 長崎市長 田上 富久



議会議決 平成27年 3月13日

契約物件の表示

	所 在		地 目		地 積 (㎡)		売買代金内訳 (円)	
	町名	地番	公簿	現況	公簿	実測	単価	金額
従前地	尾上町	1番57	鉄道 用地	宅地	38,926	38,926.19		
仮換地	尾上町	15街区 1画地		宅地		20,662	329,000	6,797,798,000

※上記土地は、長崎駅周辺土地区画整理事業における15街区1画地(20,662㎡)へ仮換地指定が行われている土地であり、換地処分時には換地となる予定である。

交流拠点施設のフルコストについて

1 算出項目

《収入》

- ・ 国庫補助金
- ・ 交付税
- ・ 施設利用料収入
- ・ 固定納付金
- ・ 土地貸付料
- ・ 公租公課

《支出》

- ・ 維持管理・運営費
- ・ 減価償却費
- ・ 公債費利子
- ・ 大規模改修費
- ・ 開業準備費等
- ・ 検討・調査委託料

2 大規模改修費の試算

(試算の条件)

- ・ 大規模改修費は施設整備費の15%
- ・ 耐用年数50年間のうち大規模改修を2回想定
- ・ 約140億円×15%×2回＝約42億円

九州内の既存 MICE 施設

自治体名	施設名称	施設整備費
福岡市	福岡国際会議場	100 億円
福岡市	福岡国際センター	39 億円
福岡市	マリンメッセ福岡	320 億円
北九州市	北九州国際会議場	77 億円
北九州市	西日本総合展示場（新館）	123 億円
熊本県	グランメッセ熊本	183 億円
沖縄県	沖縄コンベンションセンター	108 億円

九州内で新たに整備が予定されている MICE 施設等

自治体名	施設名（事業名等）	施設整備費	開業時期等
福岡市	福岡市第 2 期展示場等整備事業	予定価格 91 億円	平成 33 年 4 月
熊本市	熊本城ホール	283 億円	平成 31 年度
沖縄県	沖縄県大型 MICE 施設整備運営事業	462 億円	平成 32 年 9 月
薩摩川内市	薩摩川内市コンベンション施設整備・運営事業	32 億円	平成 32 年 7 月
長崎市	（仮称）長崎市交流拠点施設整備・運営事業	予定価格 147 億円	平成 33 年 11 月

※ 施設整備費等については、公表資料及び聞き取りによるもの

他の地方都市の MICE 施設の建設費及び指定管理費

指定管理業務の内容・施設の規模は異なるが、指定管理料はおよそ 6,000～9,000 万円

指定管理料

施設名	延床面積	建設費	指定管理料
朱鷺メッセ (新潟)	約 34,000 m ²	216 億円	約 6,000 万円
国際会議場 (広島)	約 25,000 m ²	112 億円	約 8,200 万円
沖縄コンベンションセンター	約 21,000 m ²	108 億円	約 6,500 万円
北九州国際会議場	約 9,000 m ²	48 億円	約 9,600 万円

(参考) 長崎市交流拠点施設

約 24,378 m²

なし