

# 公文書開示請求書

令和4年7月6日

小山町長 様

請求者 住所



氏名 牧野 恵一

電話番号



小山町情報公開条例第6号の規定により、次の通り請求します。

開示の方法	1 閲覧	② 写しの交付	3 視聴	4 聴取
請求する公文書の 件名又は内容	小山町が開発した工業団地「新産業集積エリア」から廃棄物が見つかった際に、民間事業者に所有権が設定されていても小山町が処分すると定めた土地売買契約書及び起案・決裁書の写し。 同契約に基づいて土地所有者から町に提出された請求書及び小山町からの支払いを通知した書類の写し。			
請求者の区分	町内に住所を有する者			

公文書部分開示決定通知書

小フ企 第13号  
令和4年7月20日

牧野 恵一 様

静岡県駿東郡小山町長職務代理者  
小山町副町長 大森 康 弘

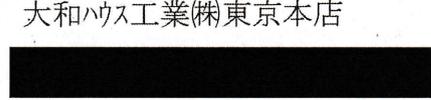


令和4年7月6日付けで請求のありました公文書の開示については、次のとおり部分開示することと決定しましたので、小山町情報公開条例第11条第1項の規定により通知します。

開示の方法	1 閲覧 <input checked="" type="checkbox"/> 2 写しの交付(□郵送希望) 3 視聴 4 聴取
公文書の件名又は内容	①小山町が開発した工業団地「新産業集積エリア」から廃棄物が見つかった際に、民間事業者に所有権が設定されていても小山町が処分すると定めた土地売買契約書及び起案・決裁書の写し。 ②同契約に基づいて土地所有者から町に提出された請求書及び小山町からの支払を通知した書類の写し。
開示の日時及び場所	令和4年7月26日(午前・午後)9時30分から10時30分までの間に、 <u>フロンティア推進課</u> にお越しください。 なお、当日都合が悪い場合には、あらかじめその旨を電話等でご連絡ください。
開示をしないと決定した部分	①及び②に関する文書の内。
開示しない理由	①及び②に関する文書。小山町情報公開条例第7条第3号の規定による法人その他の団体に関する情報。
開示することができるようになる期日	
担当	・フロンティア推進課企業誘致・雇用班 班長 室伏 智明 電話番号 0550-76-6129
備考	・開示する文書の写しの作成に係る費用の内訳 ①A4判のサイズによる文書の写し 白黒14枚×10円=140円 ②納入金額140円 ・納付確認後、写しをお渡しさせていただきます。

- (注) 1 公文書の開示を受けるときには、この通知書を提示してください。  
2 この決定に不服がある場合には、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、小山町長に対して審査請求をすることができます。この処分については、上記の審査請求のほか、この決定があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、小山町を被告として(訴訟において小山町を代表する者は小山町長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

(様式第6号)

専決区分		なし		起 案 用 紙			保存期間	5年	
町長	副町長	教育長	起 案 者	所 属 未来創造部		分 類	— — —		
 		未来拠点課 未来拠点班		起 案	令和元年10月29日				
		職(役職)名			決 裁	令和元年10月29日			
		氏 名			施 行	令和元年10月29日			
		部 長	課 長	課長補佐	班・室長	課 僚	文書番号		
							小未未 第 号		
								取扱区分	機密性2
合 議			用地班				公 印		
							要		
						公印押印 承認者印			
指示・意見						発送種別			
-----						直渡(手渡)			
-----						調整会議(部長等記入)			
-----						要・不要			
先方の文書				情報公開の取扱い					
月 日付 第 号				開示					
				(非開示等の理由) 条例第 条第 号該当					
あて先	大和ハウス工業(株)東京本店			発信者名	町長				
									
標 題	小山町湯船原地区新産業集積エリア造成事業								
	土地売買契約書及び代物弁済契約書								
このことについて 別紙 のとおり 締結 します。									

収入  
印紙 30000

【建築条件付土地売買 実測取引】

公印押捺



土地売買契約書及び代物弁済契約書

(A) 登記簿の記録による 一 地積測量図作成の為の实地測量による

土地	所在	地番	地目	地積
①	静岡県駿東郡現所有者新産業集積エリア	静岡県駿東郡 小山町上野字 1029 番地の1 外	宅地	304,695.48 m <sup>2</sup>
			合計	304,695.48 m <sup>2</sup>

※各区画に存する仮地番は別表により示す。売主：小山町は、法務局から地番が表示された後、本地番を付した別表を作成し別途覚書を締結する。

(B) 売買代金、支払方法および精算金

売買代金 (B)	区画面積 (平地面積)	304,695.48 m <sup>2</sup> (242,949.73 m <sup>2</sup> )
代物弁済部分 (B 1)	区画① (一部)	52,707.86 m <sup>2</sup> (38,677.90 m <sup>2</sup> )
	区画③	92,882.14 m <sup>2</sup> (77,402.02 m <sup>2</sup> )
	合計	145,590.00 m <sup>2</sup> (116,079.92 m <sup>2</sup> )
土地売買部分 (B 2)	区画① (一部)	4,054.40 m <sup>2</sup> (3,326.82 m <sup>2</sup> )
	区画④	31,954.55 m <sup>2</sup> (22,968.55 m <sup>2</sup> )
	区画⑤	31,858.29 m <sup>2</sup> (23,943.54 m <sup>2</sup> )
	利便A	13,353.89 m <sup>2</sup> (11,051.44 m <sup>2</sup> )
	小計	81,221.13 m <sup>2</sup> (61,290.35 m <sup>2</sup> )
土地売買部分 (B 3)	区画②	77,884.35 m <sup>2</sup> (65,579.46 m <sup>2</sup> )
土地売買部分合計額 (B 2 + B 3)	区画面積 (平地面積)	159,105.48 m <sup>2</sup> (126,869.81 m <sup>2</sup> )
1平方メートル当り 標記精算金額	区画面積 (平地面積)	

(C) 引渡日

1 工区：区画①、③、④、⑤、利便A

所有権移転登記完了日

2 工区：区画②

所有権移転登記完了日

## 契約条項

買主：大和ハウス工業株式会社（以下「買主」という）と売主：小山町（以下「売主」という）とは、以下の条項に従い土地売買契約及び代物弁済契約（以下「本契約」という）を締結する。

### 第1条（売買の目的および売買代金）

売主は、その所有する標記土地（A）（以下「本件土地」という）を標記売買代金（B）にて買主に売り渡し、買主はこれを買受ける。

- 2 売主は、小山町湯船原地区新産業集積エリア造成事業の造成工事費に変えて、標記売買代金（B）の内、代物弁済部分（B1）を買主に代物弁済する。

### 第2条（売買代金の支払方法）

売主は、標記（C）引渡日で示した工区毎に行う都市計画法第36条第3項の完了公告後、土地売買部分（B2）及び土地売買部分（B3）の代金を買主に請求する。

- 2 買主は、標記売買代金のとおり、前項の売買代金を各々売主に支払う。

### 第3条（所有権移転登記手続）

売主は、買主の名義にするために、前条に定める各々の売買代金が買主から納入され次第、当該部分の所有権移転登記手続を行うものとする。

### 第4条（本件土地の引渡し）

売主は、前条に定める各々の登記完了日をもって買主に当該部分の土地を引き渡すものとする。

### 第5条（境界の確認）

売主は、できるだけ速やかに、本件土地と隣地及び道路との境界等を買主に明示し、これを確認する。

### 第6条（管理責任）

本件土地の管理責任は、引渡し後は買主の責任と負担において、本件土地を管理する。

### 第7条（担保責任）

売主は、本件土地について抵当権、質権設定、その他買主の完全な所有権の行使を阻害する制限があるときはもちろん、公租公課その他賦課金および負担金の未納等があるときは、所有権移転の時期までにその権利及び負担の全部を取り除いて完全な所有権を買主に移転しなければならない。

ただし、買主は、敷地の東側及び北側に東京電力の鉄塔及び送電線があることを確認し、また、南側、道路面緑地帯付近東西に中日本高速道路株式会社のトンネルがあることも確認し、それぞれの必要な権利が付されていることを確認する。

### 第8条（登記費用等の負担）

本件土地の売渡証書等の作成費用は売主が負担し、所有権移転登記手続等に要する登録免許税及びこれに付随する費用は買主が負担する。

なお、本契約書に課税される印紙税は、買主・売主各々の負担とする。

### 第9条（公租公課の負担等）

本件土地について、公租公課及びその他の賦課金、負担金、果実、その他収益については、宛名名義のいかんにかかわらず、所有権移転登記完了日をもって区分し、その前日までに相当する部分は売主の負担または帰属とし、その日以降に相当する部分は買主の負担または帰属とする。

### 第10条（危険負担）

本契約締結時以降引渡日までは、天災地変、その他買主・売主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本件土地の全部または一部が滅失、または毀損した場合、売主が修復をして買主に引き渡すものとする。ただし、本件土地が毀損した場合で、毀損の修復が著しく困難である、または毀損の修復に多額の費用を要する場合は、買主、売主双方協議の上、処理するものとする。

## 第11条 (契約解除)

買主または売主のいずれか一方が本契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めた履行の催告をしたうえ、本契約を解除することができる。

2. 前項の契約解除に伴う損害賠償は、次のとおりとする。

①売主の債務不履行による契約解除の場合、売主は、買主に対し受領済みの金員を無利息にて返還し、売買代金の20%に相当する額の金員を損害賠償金として支払う。

②買主の債務不履行による契約解除の場合、買主は、売主に対し売買代金の20%に相当する額の金員を損害賠償金として支払う。

なお、売主は、買主から受領済みの金員がある場合、これを損害賠償金に充当することができる。この場合において、受領済みの金員が損害賠償金を上回るときは、売主は損害賠償金を控除した残額を無利息で買主に返還する。

3. 前項各号の損害賠償金の額は、損害賠償額の予定とし、これを増減することができない。

4. 売買代金の完済時まで、買主または売主のいずれか一方が次の各号の一に該当したときは、相手方はなんらの催告をすることなく、直ちに本契約を解除することができる。

①差押、公売処分、租税滞納処分、その他公権力の処分を受け、または民事再生手続の開始、会社更生手続の開始、破産手続の開始、もしくは競売を申し立てられ、または自ら民事再生手続の開始、会社更生手続の開始、もしくは破産手続の開始の申立てをしたとき。

②自ら振出し、もしくは引き受けた手形または小切手につき、不渡り処分を受ける等支払停止状態に至ったとき。

③監督官庁より営業停止または営業免許、もしくは営業登録の取消し処分を受けたとき。

④資本を減少し、または営業の廃止、変更、もしくは解散の決議をしたとき。

⑤前各号に掲げる場合の他、資産、信用状態が悪化し、またはそのおそれがあると認められる相当の事由(金融機関から融資を得られない等、買主の支払能力がないことが明らかになった場合等)があるとき。

5. 買主または売主が前項により本契約を解除した場合、本条第2項および第3項の規定を準用する。

## 第12条 (手付による契約解除)

買主及び売主は、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主においては支払済みの手付金を放棄し、売主においては受領済みの手付金の倍額を償還して、本契約を解除することができる。

## 第13条 (反社会的勢力等の排除)

買主及び売主は、相手方に対して、自らが暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、特殊知能暴力集団、その他これに準じる反社会的勢力(以下「反社会的勢力等」という)ではなく、また反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等ではないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

2. 買主及び売主は、相手方が前項に違反しまたは相手方が次の各号のいずれかに該当したときは、何ら催告することなしに売買契約を解除することができるものとする。

①相手方または相手方の関係者が、反社会的勢力等であると認められるとき

②相手方が、反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等であると認められるとき

③本件土地が反社会的勢力等により使用され、または反社会的勢力等の組織的な活動の用に供されていると認められるとき

3. 買主または売主が前項にもとづき売買契約を解除した場合、解除により被った損害の賠償を相手方に対して請求できるものとする。

## 第14条 (禁止行為)

買主と進出企業は本件土地が所在する地域内で、次の各号の事項を行うことができない。

①危険防止及び衛生・風紀の維持に反する行為

②近隣居住者または事業者の迷惑となる事業または建造物の建設

## 第15条 (管理規約等の承継)

買主は、本件土地に関し、管理規約・協定等があるときは、異議なく売主より承継しなければならない。

2. 買主は、本件土地を譲渡する場合においては、前条第2項に定める禁止行為と併せて、管理規約・協定等がある場合は譲受人に承継させなければならない。

#### 第16条 (瑕疵担保責任)

売主は、本件土地について、引渡日より2年間に限り、瑕疵担保責任を負うものとする。ただし、第23条の場合はこの期限を適用しない。

#### 第17条 (遅延損害金)

買主は、支払期日までに売買代金を支払わなかった場合、支払期日の翌日から支払いに至るまでの遅延日数1日につき、支払いが遅れた売買代金の2500分の1と同額の遅延損害金を売主に支払わなければならない。

#### 第18条 (規定外事項)

本契約に定めない事項については、民法その他関係法令及び不動産取引慣行に従い、買主・売主互いに誠意をもって協議するものとする。

#### 第19条 (管轄裁判所)

本契約に関して生じる買主と売主間の権利義務にかかる紛争については、本件土地の所在地を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることに買主及び売主は合意する。

#### 第20条 (準拠法)

本契約の準拠法は日本法とし、日本法に従い解釈される。

#### 第21条 (遅延利息)

買主は、売主に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365日当たり)14.56パーセントの割合により算定した額を遅延利息として売主に支払うものとする。

#### 第22条 (契約履行の調査等)

買主は、売主が土地の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力するものとする。

#### 第23条 (埋設廃棄物対応)

1. 売主は、小山町湯船原地区新産業集積エリア事業区域内において埋設廃棄物が発見されたため、売主の責任と第三者機関において必要な調査を行い、優良な土地であることを確認した。売主は区画③については令和元年7月18日、区画①④⑤利便Aは令和元年7月26日に安全宣言を行った。その上で、今後万が一隠れたる埋設廃棄物が確認された場合は、売主は当該埋設廃棄物を適正に処分し、優良な用地とするべく対策工事を行う。
2. 万が一対策工事を行う場合、または建設工事中に埋設廃棄物や地中障害物、土壌汚染が確認された場合は、売主が処理を行う。
3. 造成区域内において、埋設物(埋設廃棄物、地中障害物、土壌汚染を含む)の可能性が判明した場合は、売主の責任及び費用負担において、本事業の支障となる埋設物の全量撤去を行うものとする。

#### 第24条 (特約条項)

標記、区画②の土地売買契約は当該土地について都市計画法第36条第3項の完了公告がなされることを条件とする。

#### 第25条

別紙1を合意事項として確認するものとする。

別紙 1

売主と買主は下記事項を確認する。

- ①区画①③④⑤利便Aについて埋設廃棄物調査を完了し安全宣言がなされた土地であること。
- ②区画②は廃棄物処理後、埋設廃棄物調査を実施し安全宣言を行う土地であること。
- ③造成区域内において、埋設物（埋設廃棄物、地中障害物、土壌汚染を含む）の可能性が判明した場合は、売主の責任及び費用負担において、本事業の支障となる埋設物の全量撤去を行うものとする。
- ④双方協力して企業誘致を行い情報を共有すること。
- ⑤造成計画に合わせて売主において職権により登記を行うこと。
- ⑥固定資産税は、緑地部分と宅地部分とわけて課税を行うこと。
- ⑦企業誘致における助成制度を含め、ワンストップサービスで誘致企業の負担を軽減すること。
- ⑧インフラ等の必要な設備について最大限の支援を行うこと。
- ⑨代物弁済部分と土地売買部分があること。
- ⑩事前の土地であり、都市計画等の地区計画や制約条件が未確定であることを買主は確認する。
- ⑪小山町が調査井戸として利用した井戸を誘致企業の為に利用すること。
- ⑫排水に関する他、小山町土地利用事業の適正化に関する指導要綱に掲げる基準を遵守すること。
- ⑬オリンピックパラリンピックの開催により、工事に制限が出る可能性があること。

	仮地番
区画①	上野字一沢 1024-1A、1459-8、1459-9、1464-3、1464-5 湯船字下原 1279-1A、1277-949、1277-1327、1277-1348、1277-1627、1277-1628、 1277-1634、1277-1637、1277-1323、1278-9、1279-5、1279-6
区画②	上野字一沢 1024-1B、1459-8A、1459-10、1464-3A、1464-5A 湯船字下原 1278-2A、1277-1327A、1277-1627C、1277-1634A、1277-1637A、1278-9A
区画③	湯船字下原 1277-1629、1278-2B、1277-1627A、1277-1627D、1277-1628A、1277-949A 1277-592A、1277-1459A
区画④	上野字一沢 1024-1C 湯船字下原 1278-2C
区画⑤	湯船字下原 1278-2D
利便A	湯船字下原 1277-592、1277-1221、1277-1222、1277-1223、1277-1225、1277-1432 1277-1459、1277-1619、1277-1621、1277-1624、1277-1630、1277-514A、1278-2G 1278-2E、1278-2F

以上、本契約締結の証として本書2通を作成し、買主・売主各々署（記）名押印のうえ、各1通宛保有する。

令和元年/0月29日

売主 住所 〒410-1395 静岡県駿東郡小山町藤曲57番地の2  
氏名 小山町長 池谷 晴一



買主 住所 〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3丁目13-1  
氏名 大和ハウス工業株式会社 東京本店







〒410-1304  
静岡県駿東郡小山町藤曲57-2

〒102-8112  
東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号

小山町長 池谷 晴一 様

大和ハウス工業株式会社

請求書

毎々格別なるお引立てに預り有難うございます  
下記の通りご請求申し上げます

※	ご請求金額	¥14,850,000-
---	-------	--------------

振込手数料は貴社にてご負担願います

2022年07月29日 までにお振込頂きますようお願い申し上げます

--	--	--

ご請求内容	ご請求金額 (税込)	消費税率	摘要
産業廃棄物処理費用	14,850,000	10%	
合計	14,850,000		



備考

<ご請求金額の内訳>

消費税率	ご請求金額 (税込)	消費税額
10%	14,850,000	1,350,000