

旧若葉小学校活用事業に関する基本協定書（案）

立川市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、旧若葉小学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）の実施について、次の条項により基本協定を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 本協定は、本事業の円滑な遂行を図ることを目的に、本事業に係る基本的事項を定めるとし、甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの協定を履行しなければならない。

（目的）

第2条 この基本協定は、乙が本事業の事業予定者として選定されたことを確認し、本事業実施のため第4条に掲げる契約を締結し、その他本事業の円滑な実施に必要な諸手続きに係る事項を確認することを目的とする。

2 乙は、第4条の契約締結をもって、本事業の事業者とする。

（事業計画書の提出）

第3条 乙は、本事業における乙の企画提案書に基づき、この協定の締結日から6か月以内に甲の所有する別紙物件明細書の土地（以下「本件土地」という。）における具体的な事業運営や工事内容について記載した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を甲に提出するものとする。

2 甲は、前項の規定により提出された事業計画書が適正でないと認める場合には、一定の期間を定めて乙に再提出を指示できるものとし、乙はこれに従わなければならない。

3 乙は、前2項の規定により提出した事業計画書について、甲の書面による承認を得るものとし、乙が事業計画書を提出後にその内容を変更する場合も同様とする。

（事業用定期借地権設定契約及び公有財産売買契約の締結）

第4条 甲及び乙は、次の各号のいずれも満たすこととなった場合、本事業に関する事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）及び公有財産売買契約（以下「売買契約」という。）を同時に締結することとする。

（1） 乙が前条第3項に規定する事業計画書に係る甲の書面による承認を得ること。

（2） その他、甲が特に必要と認める事項について、乙が手続き等を完了させること。

2 甲は、前項各号のいずれをも満たすこととなった場合、乙に対し、その旨を通知する。

3 第1項の契約は、令和9年3月31日までに締結することとする。

（借地契約の期間及び賃料）

第 5 条 本件土地の定期借地権の期間は 20 年間とし、借地借家法（平成 3 年法第 90 号）第 23 条で定める事業用定期借地権とする。

2 事業用定期借地権の賃料は年額金 円とする。

（売買物件及び売買代金）

第 6 条 売買物件は、別紙物件明細書のとおりとする。

2 売買代金は、金 円とする。

（用途指定）

第 7 条 乙は、本件借地権の存続期間中、本件土地及び本件土地に存する建物（以下、「本件建物」という。）を次の用途（以下、「指定用途」という。）に供しなければならない。

用 途 [提案内容に基づいて記載]

2 乙は、本件土地等に係る契約の締結後、事業計画書に基づき、本件建物に係る必要な工事等に着手し、当該契約で定める指定期日までに本件土地等を指定用途に供しなければならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾がある場合は、この限りではない。

（乙が行う工事等）

第 8 条 乙は、本件土地及び本件土地に存する建物（以下、「本件建物」という。）の所有権移転後に事業計画書に基づく、建築物の設計及び工事・調査等を実施するものとする。

2 乙は、事業計画書に基づく前項の工事等について、乙の責任において必要な関係機関との協議を行い、その指示に従って実施するものとする。

3 詳細な施工区分は、詳細設計を進める中で甲と協議し決定するものとする。

4 本件土地及び本件建物を、乙の費用と負担のもとにおいて工事（解体及び撤去含む）することとする。

5 乙は、事業計画書に基づく工事等（甲が行う工事は除く。）に係る周辺住民への計画・工事説明及び周辺の環境対策等について、乙の責任において適切に実施するものとする。

（本件土地に係る契約不適合責任）

第 9 条 乙は、借地契約締結後、本件土地に直ちに発見することができない借地契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）があることが判明した場合、引渡しの日から 1 年に限り、甲に対し、当該契約不適合に係る代金減額を請求できる。ただし、履行の追完請求、損害賠償の請求及び契約の解除はできない。

2 前項における代金減額の上限は、第 5 条に定める借地契約の期間における賃料の総額に相当する額とする。

3 前 2 項における代金減額の請求額が、上限と同程度又は超過する場合、甲は、借地契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、当該解除を理由とした損害賠償を請

求することができない。

(本件建物に係る契約不適合責任)

第 10 条 乙は、売買契約締結後、本件建物に直ちに発見することができない売買契約の内容に適合しないものがあること理由として、甲に対し、履行の追完請求、代金減額請求並びに損害賠償請求及び契約の解除をすることができないものとする。

(公正証書の作成)

第 11 条 第 4 条に規定する事業用定期借地権設定契約は、公正証書を作成するものとする。作成に要する費用は乙の負担とする。

(疑義の決定)

第 12 条 この基本協定に関し疑義のあるとき又はこの基本協定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。

(裁判所轄)

第 14 条 本基本協定から生じる一切の法律上の争訟については、東京地方裁判所立川支部を第一審の専属的管轄裁判所とする。(甲の住所地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。)

この協定の締結を証するため、協定書 2 通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ、各自その 1 通を保有する。

令和 年 日

東京都立川市泉町 1156 番地の 9
甲 立 川 市
代表者 立川市長 酒井 大史

乙

物件明細書

土地の表示

所在	地目	公簿面積（平方メートル）
立川市若葉町4丁目24番地の1	宅地	16,216.84

※公募面積のうち、2,150平方メートルは若葉児童館、若葉学童保育所の移転用地として甲が確保し、借地契約から除外する。

建物の表示

財産の所在		立川市若葉町4丁目24番地の1	
区分	種類	構造	床面積（㎡）
主たる 建物	校舎	鉄筋コンクリート造4階建	5,578
	体育館	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造2階建	659
付属 建物	体育館	鉄骨造平屋建	78
	ポンプ室	鉄骨造平屋建	9
	プール更衣室	木造平屋建	不明
	ポンプ室	鉄骨造	不明
	体育倉庫	木造平屋建	32
	焼窯小屋	鉄骨造平屋建	18
	機械室	鉄筋コンクリート造平屋建	49
	作業室	鉄骨造平屋建	29
	機械室	鉄筋コンクリート造平屋建	55
	機械室	鉄筋コンクリート造平屋建	55
	面積合計		6,562

※防球ネット、水飲み場等の工作物、立木を含む。

面積合計に面積不明な建物の面積は含まない。