

立川市旧若葉小学校利活用事業に関する基本協定書（案）

立川市（以下「市」という。）と〇〇〇（以下「事業者」という。）とは、立川市旧若葉小学校利活用事業（以下「事業」という。）に関して、次のとおり基本協定を締結する。

（目的）

第1条 基本協定は、事業者が事業の実施予定者として選定されたことを確認するとともに、事業の実施に関する基本的な事項を定めることを目的とする。

（借地契約及び譲与契約）

第2条 事業者は、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。）及び建物譲与契約（以下「譲与契約」という。）の契約締結をもって、本事業の事業者とする。

2 市及び事業者は、次の各号のいずれも満たすこととなった場合、借地契約及び譲与契約を締結するものとする。

- （1）事業者が第4条に規定する事業計画書について、市の書面による確認を得ること。
- （2）その他市が特に必要と認める事項について、事業者が手続等を完了させること。

3 前項各号に掲げる事由を満たしたときは、市は、事業者に対しその旨を通知するものとする。

4 借地契約及び譲与契約は、令和10年3月31日までに締結するものとする。

（基本協定の有効期間）

第3条 基本協定の有効期間は、基本協定が締結された日を始期とし、借地契約が終了する日を終期とする期間とする。

（事業計画書の提出）

第4条 事業者は、この協定の締結日から6か月以内に、別紙1物件明細書に規定する土地（以下「本件土地」という。）における工事内容、事業運営等を記載した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を市に提出し、確認を受けるものとする。

2 市は、事業計画書が適正でないと認めるときは、一定の期間を定めて事業者に再提出を指示できるものとし、事業者はこれに従わなければならない。

3 事業者は、市の確認を受けた事業計画書（以下「確認後事業計画書」という。）の内

容を変更する場合は、当該変更内容について市の承諾を得た後、変更後の事業計画書を市に提出し、確認を受けるものとする。

(用途指定)

第5条 事業者は、借地権の存続期間中、確認後事業計画書に基づき、本件土地及び別紙

1 物件明細書に規定する建物（以下「本件建物」という。）（以下これらを「本件土地等」という。）において次の各号に掲げる用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

(1) ○○事業 ※提案内容に基づいて記載。

2 指定用途は、全て事業者の責任において行うものとする。

3 事業者は、借地契約及び譲与契約の締結後、確認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、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、あらかじめ市の書面による承諾がある場合は、別に定めるものとする。

(事業者の義務)

第6条 事業者は、本件土地等を指定用途のために使用するものとし、その他の用途に供してはならない。

2 事業者は、本件土地が立川市地域防災計画に定める一次避難所又は水害時の緊急避難先として機能する場合は、各種事業を中止し、必要な対応を行うものとする。

3 事業者は、本件土地が立川市地域防災計画に定める一次避難所として機能することを踏まえ、市、市内の自治会、市民防災組織等が訓練等を行う場合は、必要な協力を行うものとする。

4 事業者は、本件建物の所有権移転後に事業計画書に基づく、建築物の設計、工事、調査等（以下「工事等」という。）を実施するものとする。

5 事業者は、工事等について、自ら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。

6 工事等に係る詳細な施工区分は、詳細設計を進める中で市と協議し決定するものとする。

7 本件建物は、借地契約が終了するまでに事業者の費用及び負担のもとにおいて工事（解体及び撤去を含む。）するものとする。

(事業の実施状況等に係る報告、調査等のモニタリング)

第7条 事業者は、指定用途の実施状況等を記載した年次事業報告書を毎年作成し、指定

期日までに、市に提出し、確認を受けるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、市の請求があるときは、事業者は、随時、事業の実施状況等を報告するものとする。
- 3 市は、事業者による契約の履行状況、事業の実施状況等を確認するために、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明の要求、立会い等を行うことができる。
- 4 市は、前各項のモニタリングの結果、事業者の責めに帰すべき事由により、債務が履行されていないこと、確認後事業計画書に基づく事業が実施されていないこと等が明らかな場合には、事業の改善要求、業務改善計画書の提出要求等の催告を行うことができる。

（本件土地に係る契約不適合責任）

第8条 事業者は、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こと（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、市に対し、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、契約解除又は損害賠償請求をすることはできない。

- 2 前項の規定による代金減額の上限は、借地契約における賃料の総額に相当する額とする。
- 3 第1項の規定による代金減額の請求額が、代金減額の上限と同程度又は超過する場合、市は、借地契約を解除することができる。この場合において、事業者は市に対し、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9条 事業者は、譲与契約締結後、本件建物に直ちに発見することができない譲与契約の内容に適合しないことがあることを理由として、市に対し、履行の追完請求、契約解除又は損害賠償請求をすることはできないものとする。

（協定の締結に係る費用）

第10条 基本協定の締結に関し事業者が生じる費用については、事業者が負担する。

（事業の実施に係る費用）

第11条 事業の実施に関連する一切の費用は、基本協定に特に定める場合を除き、全て事業者が負担する。

（債務不履行解除等）

第12条 市は、次の各号のいずれかに該当するときは、基本協定を解除することができる。

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が基本協定に定める債務を履行せず、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、その期間中に履行しないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、基本協定における事業者の債務の履行の全部又は一部が不能となったとき。
- (3) 事業者について、破産、民事再生、会社更生の手続の開始その他これらに類似する手続の開始が申立てられたとき。
- (4) 事業に関連して、贈賄、談合その他重大な不正行為が行われたことが判明したとき。

2 市が前項の規定に基づき基本協定を解除した場合は、事業者は、違約金を市の指定する期間内に市に支払わなければならない。

3 事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、基本協定を解除することができる。

- (1) 市の責めに帰すべき事由により、市が基本協定に定める債務を履行せず、事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、その期間中に履行しないとき。
- (2) 市の責めに帰すべき事由により、基本協定における市の債務の履行の全部又は一部が不能となったとき。

(約定解除等)

第13条 市及び事業者は、やむを得ない事由があるときは、6箇月前までに相手方に書面で通知することにより、基本協定を解除することができる。

2 市は、前項の規定により基本協定を解除する場合は、事業者が被る損害を合理的な範囲で賠償しなければならない。

3 事業者は、第1項の規定により基本協定を解除する場合は、違約金を市の指定する期間内に支払わなければならない。

4 市において、施設を国、地方公共団体その他の公共団体において公用又は公共の用に供する必要が生じたときは、市は、基本協定を解除することができる。

5 前項の規定により基本協定を解除した場合は、事業者は、これによって生じた損失についてその補償を求めることができる。

(法令変更、不可抗力等の場合の解除)

第14条 市及び事業者は、法令変更若しくは不可抗力による損害のために、指定用途の全部又は重要な一部を実施することができないときは、相手方と協議のうえ、基本協定を解除することができる。

(他の契約等の解除による解除)

第15条 借地契約又は譲与契約のいずれかが解除された場合は、当該解除された日をもって、基本協定は解除されたものとみなす。

(業務の引継ぎ等)

第16条 基本協定の有効期間が満了したとき又は第8条第3項若しくは第12条から前条までの規定により基本協定が解除された場合は、事業者は、市又は市が指定するものに対し、管理が安定的に継続されるよう引き継ぎ等を行わなければならない。

(基本協定の終了後の原状回復等)

第17条 基本協定の解除の効果は、将来に向かって発生するものとし、特に定める場合を除き、解除に至るまでの間に行った行為の効力は失われないものとする。

2 本件土地の返還義務及び原状回復義務については、借地契約において定めるものとする。

(損害賠償請求)

第18条 市又は事業者が、その責めに帰すべき事由により、基本協定の債務の本旨に従った履行をしない場合は、相手方は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(第三者に及ぼした損害等)

第19条 事業者は、事業を実施するに当たり、第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害のうち、市の責めに帰すべき事由により生じたものについては、その帰責の割合に応じて市が負担する。

2 市は、前項に規定する損害を第三者に対して賠償した場合は、市の責めに帰すべき事由のみにより生じた損害を除き、事業者に対して、帰責の割合に応じて賠償した金額を求償することができる。

(事業者の権利義務の譲渡等)

第20条 事業者は、事前に市の承諾を得なければ、基本協定上の地位又は基本協定にかかる権利義務の全部若しくは一部を第三者に譲渡し、担保権を設定し、又はその他の処分をすることができない。

(近隣対応関係)

第21条 事業者は、事業の実施に当たり必要となる近隣住民等への周知、説明対応等について、自らの責任及び負担により誠意をもって取組むものとする。この場合において、

紛争等が生じた場合には、自らの責任及び負担により対応するものとする。

- 2 工事等に起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影、騒音、振動等）について、事業者は、自らの責任及び負担により対応するものとする。

（許可又は認可の取得）

第22条 事業者は、事業を行ううえで必要となる許可又は認可のうち、市が取得すべきものを除き、全て自己の責任及び費用で取得し維持する。

- 2 市は、事業者から許可又は認可の取得又は維持に関し協力を求められた場合は、合理的な範囲内でこれに協力する。
- 3 事業者は、市が事業に関連して許可又は認可を取得する必要がある場合は、合理的な範囲内でこれに協力する。

（秘密保持）

第23条 市及び事業者は、次の各号に掲げる場合を除き、基本協定の締結及び履行に伴い入手した相手方に関する秘密情報を、第三者に漏らし又は事業の遂行以外の目的に利用することができない。

- (1) 基本協定締結時に公知である情報又は情報を受領した当事者の責に帰すべき事由によらずに基本協定締結後に公知となった情報を開示する場合
- (2) 基本協定締結時に、守秘義務を負うことなく適法に所持していた情報を開示する場合。ただし、基本協定締結に関連して相手方に開示された情報を除く。
- (3) 法令により開示が義務付けられる場合において、法令上必要である範囲内において開示する場合
- (4) 弁護士、公認会計士又は税理士に対して、必要である範囲内において開示する場合
- (5) 相手方が書面により承諾した場合
- (6) 立川市情報公開条例（平成12年立川市条例第49号）に基づき開示する場合

- 2 前項の規定による義務は、基本協定終了後も存続するものとする。

（個人情報の取扱い等）

第24条 事業者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の趣旨にのっとり、事業を行うに当たり、保有する個人情報の漏えい、改ざん、滅失、毀損等の防止その他の保有する個人情報の適正な管理について必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者の業務に従事する者又は従事していた者は、当該業務について知り得た個人情報

報を他人に知らせ又は不当な目的に使用してはならない。

3 事業者は、立川市情報公開条例の趣旨にのっとり、施設に関する情報の公開を行うため、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(暴力団の排除等)

第25条 事業者は、事業の実施に当たり、別紙2「暴力団の排除等に関する特約」(以下「特約」という。)の規定を遵守しなければならない、特約の規定は、基本協定の一部を成すものとして効力を有するものとする。

(著作権)

第26条 事業計画書の著作権は、事業者に帰属する。ただし、事業の内容を公表する場合その他市が必要と認める場合には、市は、事業計画書の全部又は一部を将来にわたって無償で利用できるものとする。

(工業所有権)

第27条 事業者は、特許権等の工業所有権の対象となっている技術等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負う。

(疑義に関する協議等)

第28条 市及び事業者は、基本協定に関する疑義が生じた場合には、誠意を持って協議するものとする。

2 市及び事業者は、基本協定に定めのない事項については、市と事業者の協議により定めるものとする。

(基本協定の変更)

第29条 基本協定の規定は、市及び事業者の書面による合意によらなければ、変更することができない。

(裁判所轄)

第30条 基本協定に関する訴訟は、市の事務所の所在地を管轄する日本国の裁判所の専属的管轄に服するものとする。

基本協定の締結を証するため、基本協定書を2通作成し、市及び事業者が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和8年〇月〇日

市	所在地	立川市泉町1156番地の9
	名 称	立川市
	代表者	立川市長 酒井 大史

事業者	所在地	〇〇〇
	名 称	〇〇〇
	代表者	〇〇〇 〇〇 〇〇

別紙 1

物件明細書

土地の表示

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

※1 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
附属建物	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※2			6,562

※2 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。

別紙2「暴力団の排除等に関する特約」

(総則)

第1条 この特約は、この特約が添付される協定と一体をなす。

(用語の定義)

第2条 この特約において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところとする。

- (1) 市 立川市をいう。
 - (2) 事業者 立川市との協定の相手方をいう。当該相手方が共同企業体（協力団体を含む。）であるときは、その構成員すべてを含む。
 - (3) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
 - (4) 暴力団員等 暴対法第2条第6号に規定する暴力団員及び暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。
 - (5) 反社会的勢力 暴力団、暴力団員等、暴力団関係企業、総会屋、社会運動又は政治活動を標榜して不正行為を行う者又は団体その他不当要求等の反社会的活動を行う者又は団体をいう。
 - (6) 不当要求行為等 次に掲げる行為をいう。
 - ア 暴力行為、脅迫行為又はこれらに類する行為
 - イ 威圧的又は乱暴な言動により嫌悪感を与える行為
 - ウ 正当な理由なく面会を強要する行為
 - エ 正当な権利行使を仮装し、又は社会的常識を逸脱した手段により金銭又は権利を不当に要求する行為
 - オ アからエまでに掲げるもののほか、作業現場の秩序の維持、安全確保又は作業の実施に支障を生じさせる行為
 - (7) 個人又は法人の役員若しくは使用人 個人事業主、法人(法人に準ずるものを含む。以下同じ。)の代表者、法人の役員（役員として登記又は届出されていないが、実質上経営に関与している者を含む。）、支店若しくは営業所を代表する者又は直接雇用契約を締結している正社員
- (事業者が暴力団員等であった場合の市の解除権)

第3条 市は、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、この協定を解除することができる。

- (1) 個人又は法人の役員若しくは使用人が暴力団員等であるとき、又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (2) 個人又は法人の役員若しくは使用人がいかなる名義であるかを問わず、暴力団員等に対して金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与え、又は便宜を供与するなど、暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- (3) 個人又は法人の役員若しくは使用人が自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団等を利用するなどしていると認められるとき。
- (4) 個人又は法人の役員若しくは使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるような関係を有していると認められるとき。
- (5) 個人又は法人の役員若しくは使用人が、下請契約、資材・原材料の購入契約その他自らが行う契約において、その相手方が前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、当該契約を締結したと認められるとき。

2 事業者が前項各号のいずれかに該当したときは、市が協定を解除するか否かにかかわらず、事業者は、違約金を市の指定する期間内に市に支払わなければならない。

3 前項の規定は、この協定の履行が完了した後も5年間適用する。

4 第1項に規定する場合において、事業者が共同企業体であり、既に解散しているときは、市は、事業者の代表者であった者又は構成員であった者に違約金の請求をすることができる。この場合において、事業者の代表者であった者又は構成員であった者は、当該違約金を連帯して支払わなければならない。

(不当要求等を受けた場合の措置)

第4条 市及び事業者は、警察と連携し、この協定に関与又は介入しようとする反社会的勢力を排除するために必要な情報交換、調査協力等を行うものとする。

(不当要求行為等を受けた場合の措置)

第5条 事業者は、この協定の履行に当たり、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) この協定に関して不当要求行為等を受けた場合は、毅然として拒否し、その旨を速やかに市に報告するとともに、警察に届け出ること。

(2) 下請業者又は工事関係業者（以下「下請業者等」という。）が不当要求行為等を受けたときは、毅然として拒否し、事業者に速やかに報告するよう当該下請業者等を指導すること。下請業者等から報告を受けたときは、速やかに市に報告するとともに、警察に届け出ること。

(3) 事業者が下請業者等と契約を締結する場合は、当該契約において第3条第1項及び前2号の規定と同様の内容を規定しなければならない。

2 事業者が前項に規定する報告、届出等を怠ったときは、市は、必要に応じて協定解除、参加停止、違約金の請求等の必要な措置を講じることができる。下請業者等が報告を怠った場合も同様とする。

3 第3条第2項から第4項までの規定は、前項の場合に準用する。