

旧豊中市立野田小学校
跡地活用事業
売買契約に係る
条件規定書（案）

令和 8 年（2026 年） 2 月

豊中市

令和●年（●●年）●月●日、売払人豊中市（以下「甲」という。）と買受人●（以下「乙」という。）とは、甲が公表した令和8年（2026年）2月25日付「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業募集要項」（一切の附属書類、甲により公表された質問回答並びにその後の変更及び修正を含み、以下「募集要項等」という。）に記載の旧豊中市立野田小学校跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関して、甲と●●グループとの間で締結された令和●年（●●年）●月●日付基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づき、甲の所有する別紙1（物件目録）記載の土地（以下「本件土地」という。）について、売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。なお、本契約において定義されていない用語については、文脈上別異に解すべき場合を除き、基本協定における意義を有する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有する、次に掲げる本件土地を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙はこれを買受けるものとする。

種別	所在地	地目	面積（㎡）
土地	豊中市野田町		
・・・			

（売買代金及び支払方法）

第3条 前条における売買代金（以下「代金」という。）は、金●●●●,●●●●,●●●●円とする。

2 乙は、前項の売買代金を、甲の定める方法により、本契約締結日から30日以内に甲に支払わなければならない。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約に基づいて生ずる一切の乙の債務を担保するため、本契約の締結日までの間に契約保証金として金●●●●,●●●●,●●●●円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償の予定又は第16条に定める違約金の全部若しくはその一部と解釈しないものとする。

3 前条第2項の場合において、第1項の規定により、契約保証金の納付が行われているときは、甲は、当該契約保証金をもって売買代金の一部に充当するものとする。

4 乙が前条第2項に規定する義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金は甲に帰属する。また、乙の責に帰すべき事由により本契約が無効又は履行不能となった場合においても同様とする。

5 第1項に規定する契約保証金には利息を付さない。

（所有権の移転及び登記）

第5条 この本件土地等の所有権は、乙が売買代金を完納したときに乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定によりこの本件土地等の所有権が移転した後、速やかに所有権移転登記の手続き

をするものとする。

- 3 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。
- 4 本件土地は、乙が自らの費用と責任において分筆登記後に付される地番及び当該分筆後の面積により決定するものとする。
- 5 本件土地の売買価格は、前項に基づき確定した面積に基づき算定する。
- 6 売却の範囲については、乙から提案の上、甲が認めたものとする。

(引渡し)

第6条 この本件土地等は、所有権移転と同時に現状有姿のまま乙に引渡すものとする

(公租公課の負担)

第7条 この本件土地等に対して賦課される公租公課で、乙が義務者として課されるものについては、本件土地等の所有権移転後は乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第8条 甲は乙に対し、募集要項等に定める事由を含む一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は甲に対し、本件土地が本契約に不適合であることを理由として売買代金の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができない。

(用途指定)

- 第9条 乙は、本件土地上に建築を予定する建物（以下「本件建物」という。）の供用開始日から10年間は、本件土地を別紙2記載の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。
- 2 乙は、既存施設（基本協定において定義される。）の解体撤去を令和●年（●●年）●月までに完了し、本件建物を令和●年（●●年）●月までに供用開始しなければならない。
 - 3 乙は、公園（基本協定において定義される）の整備を令和●年（●●年）●月までに完了し、本件建物を令和●年（●●年）●月までに供用開始しなければならない。
 - 4 乙は、共同利用施設整備予定区域の分筆を令和●年（●●年）●月までに完了しなければならない。
 - 5 乙は、本件建物を、騒音、振動など近隣環境を損なうと予想される用途に供することはできない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

- 第10条 乙は、本件土地を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）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。
- 2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面により承継させるものとし、当該第三者に対して前項の規定に反する使用をさせてはならない。
 - 3 乙は、本件土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止を免れるものではない。

(風俗営業等の禁止)

第11条 乙は、本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)

第2条第1項に定める風俗営業及び同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならない。

- 2 乙は、本件土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるものとし、当該第三者に対して前項の規定に反する使用をさせてはならない。
- 3 乙は、本件土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して第1項の規定に反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は第1項の使用の禁止を免れるものではない。

(安全対策及び地域への協議等)

第12条 乙は、隣接地家屋等の安全対策を十分に行った上で、本件土地の土地利用を行わなければならない。なお、これに要する費用については、乙の負担とする。

- 2 乙は、本件土地の工事等着手に当たっては、事前に説明会を開催するなど、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(建築物の内容)

第13条 乙が、募集要項等、本事業に関して甲が実施した公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）における乙の提案内容（本契約締結日までに提案内容の説明又は補足として甲に提出した一切の書類を含み、以下「本件提案」という。）及び基本協定に定める条件（以下「事業条件」という。）に従って本件建物の概要（種類、構造、規模及び用途）は、別紙3記載のとおりとする。ただし、法令上の制約その他の事情により本件建物の仕様を変更する場合、乙はあらかじめ甲に図面を添えて報告のうえ甲の承認を得て本件建物の建築に着工しなければならない。

- 2 本件提案において既存施設の活用が含まれている場合、当該活用される既存施設の部分については、本件建物に含まれるものとし、本契約の規定を適用する。
- 3 事業条件の解釈にあたっては、基本協定、募集要項等及び本件提案の順番で優先的に適用されるものとするが、本件提案の内容が募集要項等に定める水準を上回っている部分に限っては、本件提案の内容が募集要項等に優先して適用される。

(実地調査等及び報告義務)

第14条 甲は、第10条、第11条、第13条から第15条に規定する義務の履行状況を確認するため、本件土地について、随時に実地調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

- 2 乙は、本件土地に関わって次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報

告しなければならない。

- (1) 既存施設の解体撤去作業に着手したとき。
- (2) 既存施設の解体撤去作業が完了したとき。
- (3) 豊中市土地利用の調整に関する条例第23条1項による開発行為等に係る協議を行ったとき。
- (4) 都市計画法第29条の規定による開発行為の許可に係る申請を行ったとき及び許可されたとき。
- (5) 都市計画法第36条第2項の規定による開発行為に関する工事検査済証の交付を受けたとき。

(権利の設定等)

第15条 乙は、第19条第1項の規定により設定された買戻特約の登記が抹消されるまでの間、本件土地について地上権、賃貸借権等使用収益を目的とする権利の設定又は売買、贈与、交換、出資等の所有権の移転をしてはならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りではない。

(違約金)

第16条 乙は、第10条、第11条及び第13条から第15条までに規定する義務に違反したときは、第3条第1項に規定する売買代金の20%に相当する金額（ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。）を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第23条に規定する損害賠償の予定又は一部と解釈しない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、催告その他何らの手続きを用いずに、本契約を解除することができる。

- (1) 乙が、本契約に規定する義務を履行しないとき。
- (2) 乙が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第4号まで若しくは第6号又は豊中市暴力団排除条例（平成25年豊中市条例第25号）第2条第3号の規定に該当すると認められるとき。
- (3) 資格を偽る等、不当な行為により本契約を締結したとき。
- (4) 乙が本契約の規定に違反したとき。

(買戻しの特約)

第18条 甲は、乙が第10条、第11条及び第13条から第15条までの定め及び募集要項等の土地利用条件に違反したときは、この本件土地等は無条件で買戻しをすることができる。

2 前項の規定に基づき、甲が本件土地等の買戻しをしたことにより、乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(買戻しの登記)

第19条 甲及び乙は、所有権の移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻特約の登記を行うものとする。

2 前項の期間は10年間とする。

3 甲は、募集要項等の土地利用条件を確認したとき、前項の期間満了前であっても乙からの申請によ

りこの登記を抹消することができる。

(返還金等)

- 第20条 甲は、第 17 条の規定により本契約を解除したときは、乙が第 21 条第 1 項に規定する義務を完全に履行した後、乙が第 3 条の規定により支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。
- 2 第 17 条の規定により本契約を解除した場合において、乙は自らが負担した本契約の費用及び本件土地に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。
- 3 甲は、第 17 条の規定により本契約を解除した場合において、乙が損害を受けることがあっても、これを賠償しない。

(原状回復)

- 第21条 乙は、甲が本契約を第 17 条の規定により解除したときは、甲の指定する期日までに次の各号に規定する事項を実行しなければならない。
- (1) 本件土地について設定された抵当権その他本件土地の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。
- (2) 甲名義に所有権移転登記するための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、全て乙の負担とする。
- (3) 本件土地に存在する建物及びその他の工作物等を収去した上で甲に返還すること。ただし、甲が原状に復する必要がないと認めたときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。
- 2 前項第 3 号ただし書により本件土地を返還したときは、本件土地に残置したものの所有権はすべて甲に帰属する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。
- 3 乙は、第 1 項第 3 号ただし書の場合において、本件土地が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 4 甲は、第 1 項の規定に関わらず、乙が本物件を原状に回復して返還しない時は、甲が乙に代わって原状に回復することができるものとし、乙はその費用を負担しなければならない。

(使用料相当損害金)

- 第22条 乙は、甲が本契約を第 17 条の規定により解除したときは、次の各号に規定する使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。
- (1) 第 6 条の規定により本件土地の引渡しを受けた日から、甲が本契約の解除を通知した日までの間の使用料相当額
- (2) 甲が本契約の解除を通知した日の翌日から、乙が前条に規定する義務を完全に履行して、本件土地を甲に返還する日までの使用料相当額
- 3 前項各号の使用料相当額は、第 3 条に規定する売買代金に年率 8.7 パーセントを乗じて算出する

ものとする。

(損害賠償責任)

第23条 乙は、本契約に規定する義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第16条に規定する違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の控除)

第24条 甲は、第20条第1項の規定により売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第16条に規定する違約金
- (2) 第21条第1項第2号に規定する登記費用等
- (3) 第21条第3項に規定する損害賠償金
- (4) 第22条に規定する使用料相当損害金
- (5) 第23条に規定する損害賠償金

(契約の費用)

第25条 本契約の締結に要する印紙税等の必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 甲から乙への所有権移転登記に必要な登記費用等はすべて乙の負担とする。

(その他)

第26条 本契約は、旧豊中市立野田小学校跡地活用事業募集要項等に基づくものであり、乙はその内容を遵守するものとする。

2 甲は乙による本件土地の利活用に関して一切の関与を行わない。

3 甲及び乙は、本事業又は本契約に関して知り得たすべての情報のうち次の各号に掲げるもの以外のもの（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏洩してはならず、本契約の目的以外には使用しないことを確認する。

- (1) 開示の時に公知であるか、又は開示を受けた後被開示者の責めによらず公知となった情報
- (2) 開示者から開示を受ける以前に既に被開示者が自ら保有していた情報
- (3) 開示者が本契約に基づく守秘義務の対象としないことを承諾した情報
- (4) 開示者から開示を受けた後正当な権利を有する第三者から何らの守秘義務を課されることなく取得した情報
- (5) 裁判所等により開示が命ぜられた情報
- (6) 甲が法令又は情報公開条例等に基づき開示する情報

4 甲及び乙は、委託先や請負発注先等への見積依頼や契約の締結、弁護士や公認会計士等への相談依頼等の際に、当該業務に必要な限りで第三者に秘密情報を開示することができる。

5 前項の場合において、甲及び乙は、秘密情報の開示を受けた第三者に本条と同等の守秘義務を負わせるとともに、当該秘密情報を目的外で使用することのないよう適切な配慮をしなければならない。

(準拠法及び裁判管轄)

第27条 本契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本契約に関する一切の紛争（調定を含む。）については、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第28条 本契約に規程のない事項又は本契約の条項の解釈に疑義が生じたときは、甲乙協議のうえこれを決定するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。

令和●年（●●年）●月●日

【 甲 】 豊中市中桜塚三丁目 1 番 1 号
豊中市
豊中市長 長内 繁樹

【 乙 】

別紙 1 物件目録

所 在	地 番	地 目	地 積

別紙2 本件土地の用途

別紙 3 本件建物の概要