

旧豊中市立野田小学校
跡地活用事業
基本協定書（案）

令和8年（2026年）2月

豊中市

旧豊中市立野田小学校跡地活用事業
基本協定書（案）

【注：単独法人による応募の場合や、特別目的会社を設立する場合は、必要な修正を行います。】

豊中市（以下「甲」という。）と、●●グループ（以下「乙」という。）の構成員である●●（以下「代表法人」という。）並びに●●及び●●は、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、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、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。）において、乙が優先交渉権者として選定されたことを確認し、乙が甲との間で本事業に関する借地借家法（平成3年法律第90号。以下「借地借家法」という。）第23条に基づく事業用定期借地権設定契約及び売買契約を締結すること、その他本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めることを目的とする。

（本事業の履行）

第2条 乙は、本事業に関して甲が公表した令和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。）に定める各事項を遵守し、本プロポーザルにおける乙の提案内容（本協定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。）に従って、本事業を誠実に実施する。

- 2 乙は、甲の書面による承諾がない限り、本件提案の内容を変更することはできない。
- 3 乙は、本事業に関して必要となる許認可を、自らの責任及び費用負担で取得し維持する。
- 4 甲は、乙に対し、公共公益上必要と認める場合は、合理的な範囲内で本件提案の内容の変更を求めることができる。
- 5 乙は、本事業の実施に関して疑義を生じたときは、速やかに甲と協議を行い、誠実にこれに対処する。

（代表法人及び構成員の義務及び責任）

第3条 代表法人は、本事業が円滑に実施されるよう、甲乙間の調整及び構成員間の調整を行い、本事業に係るすべての契約協議において、甲との調整・協議等における窓口となるものとする。

- 2 代表法人及びその他の構成員は、乙又は乙の構成員が負う、本協定に基づく甲に対す

るすべての義務の履行について、連帯して責任を負う。ただし、第 8 条に基づく義務の履行は既存施設の解体・撤去を実施する構成員のみが責任を負うものとする。

(事業用定期借地権設定契約及び売買契約)

第4条 甲及び乙は、本事業に係る事業用地（以下「事業用地」という。）に関する事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結に向けて誠実に協議し、令和 9 年（2027 年）3 月を目途に、募集要項等に定める内容を含む、本件提案に従った甲及び代表法人間の借地権設定契約は公正証書により締結する。

2 前項にかかわらず、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結前に、次の各号のいずれかの事由が本プロポーザルに関して生じたとき、乙が募集要項等に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、乙が本協定及び募集要項等に定める応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、乙の責めに帰すべき事由により令和 9 年（2027 年）●月●日を経過しても事業用定期借地権設定契約及び売買契約が締結されないとき、又は乙が募集要項等に定める優先交渉権者の資格を喪失したときは、甲は事業用定期借地権設定契約及び売買契約を締結しない。

- (1) 本プロポーザルに関し、乙が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）第 3 条の規定に違反し、又は乙のいずれかが構成事業者である事業者団体が独占禁止法第 8 条第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が当該企業に対し、独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（独占禁止法第 8 条の 3 において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第 63 条第 2 項の規定により取り消された場合を含む。）。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第 7 条若しくは第 8 条の 2 の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、本プロポーザルに関し、独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、乙等に独占禁止法第 3 条又は第 8 条第 1 号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、本プロポーザルが、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に行われたものであり、かつ、本事業が、当該取引分野に該当するものであるとき。
- (4) 本プロポーザルに関し、乙（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは第 198 条又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

- 3 甲及び乙は、事業用定期借地権設定契約及び売買契約締結後も、本事業の遂行のために必要な協力を行う。
- 4 地代は、甲の請求により事業用定期借地権設定契約に定められた金額を、以下の通り前払いにて支払う。ただし、第1回目の支払いは事業用定期借地権設定契約締結日から定められた日までの分、最終回の支払いは、別途定められた日から存続期間の満了日までの分とする。
 - (1) 毎年度上半期(4月～9月)6か月分 当該上半期の4月末日
 - (2) 毎年度下半期(10月～3月)6か月分 当該下半期の10月末日
- 5 甲及び乙は、3年ごとに地代の額について協議(以下「地代変更協議」という。)を行うことができる。また、本事業用地の相続税路線価の急激な上昇又は急激な低下、その他の経済事情の変動により、地代の額が著しく不相当となったときは、適宜、地代変更協議を行うことができる。

(契約保証金)

第5条 乙は、本契約締結までの間に事業用定期借地権設定契約及び売買契約に定める金額の契約保証金を甲に納付しなければならない。

(準備行為等)

- 第6条 乙は、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結前であっても、自らの費用と責任において本事業に関して必要な準備行為を行うことができるものとし、甲は、必要かつ可能な範囲で乙に対して協力する。
- 2 本件提案について、募集要項等の内容に適合しない事項がある場合は、乙は、甲と協議のうえ、自らの責任及び費用負担により、募集要項等の内容に適合するよう本件提案の内容を変更するものとする。

(事業用定期借地権設定契約及び売買契約における遵守事項)

第7条 乙は、事業用定期借地権設定契約及び売買契約に関して、以下の各号の事項を遵守しなければならない。

- (1) 事業用地上に建築し乙が所有する建物(以下「本件建物」という。)は、募集要項等及び本件提案(原則として募集要項等の内容が優先するが、本件提案の内容が募集要項等に示す水準を上回るものである場合は、当該上回る部分に限り本件提案の内容が優先する。以下同じ。)に従ったものとし、基本設計及び実施設計の完了後、甲の指示する設計図書等を提出し、甲の確認及び承諾を得ること。
- (2) 前号に定める甲の確認及び承諾を得て、本件建物にかかる建築確認手続が完了したことを甲が確認した後、本件建物の建築を開始すること。
- (3) 事業用定期借地権設定契約においては、契約内に定める期限までに本件建物を完成させて募集要項等及び本件提案に従った用途及び方法による使用を開始し、借地期間中(借地期間終了前の本件建物の解体・撤去期間を除く。)において、かかる使用を継続すること。

- (4) 本件建物の一部を第三者（以下「賃借人」という。）に賃貸する場合は、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借とし、借地期間の満了に係る本件建物の解体撤去等原状回復に要する期間を勘案して適切な時期に終了する契約とするほか、募集要項等及び本件提案に従った契約条件とし、賃借人に募集要項等及び本件提案の内容を遵守させること。
- (5) 乙は、売買契約の定める報告義務に準拠し、本件物件の解体撤去の着手・完了、条例に基づく協議、都市計画法上の開発許可の申請・許可・工事検査済証の交付その他甲が必要と認める事項について、速やかに甲に報告する。
- (6) 第 17 条第 3 項第 1 号又は第 2 号に該当する者に対して本件建物を賃貸しないこと。
- (7) 前各号の他、事業用定期借地権設定契約に定める借地人の義務を遵守すること。

（既存施設の解体・撤去）

第8条 乙は、事業用定期借地権設定契約及び売買契約締結後速やかに、募集要項等に従い、事業用地内に存する施設及び構造物（地下構造物を含み、以下「既存施設」という。）を、自らの責任で解体・撤去（処分を含む。以下同じ。）するものとする。

- 2 甲は、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結と同時に、既存施設を、無償で乙に譲渡し、所有権を乙に移転する。
- 3 前項の規定により既存施設の所有権が乙に移転したことをもって、現状有姿のまま既存施設を乙に引き渡したものとみなす。なお、甲は既存施設に関する契約不適合責任を一切負担しないものとし、乙は、既存施設が種類、品質又は数量等に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求、第 6 項に定める負担金の増額請求その他の一切の請求及び契約の解除をすることはできないものとする。
- 4 乙は、既存施設に係る解体設計の完了後、甲の指示する設計図書等を提出し、甲の確認を得ること。
- 5 乙は、既存施設に係る解体・撤去の完了後、甲の確認を受けるものとし、解体・撤去が不完全であると甲が判断した場合には、解体・撤去を完了したうえで再度甲の確認を受けなければならない。
- 6 甲は、第 1 項の既存施設の解体・撤去に要する費用として、前項の確認終了後に、乙に負担金●, ●●●, ●●●, ●●●円（税込）を支払う。理由のいかんを問わず負担金の額は増額されないものとし、支払いの詳細については甲乙別途協議のうえ定める。
- 7 第 1 項の規定にかかわらず、乙は、募集要項等及び本件提案の範囲内で、譲り受けた既存施設の一部を解体・撤去せず存置して借地期間中に継続利用することができる。この場合において、存置した既存施設については、前条の本件建物に関する規定を準用する。

（公園の整備）

第9条 乙は、事業用定期借地権設定契約及び売買契約締結後速やかに、募集要項等に従い、公園多目的広場（以下「公園」という。）を、自らの責任で整備するものとする。

- 2 乙は、公園に係る整備設計の完了後、甲の指示する設計図書等を提出し、甲の確認を得る

こと。

- 3 乙は、公園の整備後、甲の確認を受けるものとし、整備内容に不備があると甲が判断した場合には、その不備を解消したうえで、再度甲の確認を受けなければならない。
- 4 乙は、前項の確認後、速やかに甲に引き渡すものとする。
- 5 甲は、第1項の公園整備に要する費用として、整備の確認終了後に、乙に負担金●●●●, ●●●●, ●●●●円(税込)を支払う。理由のいかんを問わず負担金の額は増額されないものとし、支払いの詳細については甲乙別途協議のうえ定める。

(共同利用施設整備予定区域の設定)

第10条 乙は、共同利用施設整備予定区域について、募集要項等に基づき区域の設定を行い、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結に先立ち、自らの費用と責任において分筆登記を完了しなければならない。なお、分筆登記が完了しない限り、甲は事業用定期借地権設定契約及び売買契約を締結しないものとする。

- 2 乙は、共同利用施設整備予定区域を第8条第5項に基づく既存施設の解体・撤去後の甲の確認を受けた後速やかに甲に引き渡すものとする。

(買戻し特約の予定)

第11条 売買契約には、甲が乙の義務違反その他所定の事由がある場合に本件土地を買い戻すことができる旨の特約を付すものとし、その詳細は売買契約に定める。

(事業用定期借地権設定契約及び売買契約の不成立)

第12条 甲及び乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、事業用定期借地権設定契約及び売買契約締結に至らなかった場合には、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、甲乙間に相互に債権債務関係の生じないことを確認する。

(モニタリング)

第13条 甲は、本件建物及び事業用地において行う乙の事業履行状況、事業実績及び事業収支状況に関するモニタリングを行うものとし、乙は、甲の実施するモニタリングに最大限協力しなければならない。

- 2 乙は、募集要項等及び本件提案に従った本事業の実施を困難ならしめる事象が生じたときは、速やかにその内容を甲に報告し、対応方策を甲に提示しなければならない。

(秘密保持)

第14条 甲及び乙は、本事業又は本協定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、本協定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) 開示者が本協定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) 甲が法令又は豊中市情報公開条例（平成13年条例第28号）等に基づき開示する情報
- 2 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。
- 3 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。

（権利義務の譲渡等）

第15条 乙は、甲の事前の書面による承諾を得た場合を除き、本協定上の地位並びに本協定に基づく権利及び義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならない。

（本協定の変更）

第16条 本協定は、甲及び乙の書面による合意がなければ変更することができない。

（本協定の有効期間及び解除）

第17条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から事業用定期借地権設定契約の有効期間の末日、および、売買契約に定める義務の全部を完了した日までとする。但し、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結に至らなかった場合は、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結に至る可能性がないと甲が判断して乙に通知した日までとする。

- 2 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、有効期間中であっても、乙に通知することにより、本協定を解除することができる。
- (1) 乙の責めに帰すべき事由（第4条第2項に該当した場合を含むがこれに限らない。）により、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結に至らなかったとき又は事業用定期借地権設定契約及び売買契約が解除若しくは解約されたとき（第4条第2項に該当した場合を含むがこれに限らない。）
 - (2) 前号以外の事由により、事業用定期借地権設定契約及び売買契約の締結に至らなかったとき又は事業用定期借地権設定契約及び売買契約が解除若しくは解約されたとき
 - (3) その他乙が本協定の定めに違反したとき（第1号の場合を除く。）
- 3 乙は、次の各号の事項に該当しないことを表明及び保証する。万一、次の各号の一つに反することが明らかになったときは、甲は何らの催告なしに本協定を解除することができるものとする。
- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずるもの又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
 - (2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれに準ずるものをいう。）

が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

(4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア 甲に対する脅迫的な言動または暴力を用いること。

イ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

ウ 反社会的勢力に対し、資金または利益を供与する等、その活動を支援する行為

4 前各項の規定にかかわらず、第12条、第14条及び第15条並びに第18条及び第19条の規定の効力は、本協定の解除又は有効期間終了後も、存続する。

(損害賠償)

第18条 前条第2項(第2号の場合を除く。)又は第3項に該当したことにより本協定が解除された場合、乙は、それにより甲に生じた費用及び損害を賠償しなければならない。

2 第4条第2項各号に該当したときは、甲が本協定及び事業用定期借地権設定契約及び売買契約を解除するか否かにかかわらず、第1項の損害賠償に加え、乙は、売買契約において定める売買代金の20%に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。また、乙は、事業用定期借地権設定契約に定める賃料の6か月分に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

(準拠法及び裁判管轄)

第19条 本協定は日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する一切の紛争については、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。

(誠実協議)

第20条 本協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、甲及び乙は誠意をもって協議により解決するものとする。

[以下本頁余白]

以上を証するため、本協定●通を作成し、甲及び乙はそれぞれ記名押印の上、各●通を保有する。

令和●年（●●年）●月●日

甲：

大阪府豊中市中桜塚3丁目1番1号

豊中市

豊中市長 長内 繁樹

乙：