

## 旧中山五月台小学校等跡地 使用貸借契約書（案）

貸付人 宝塚市（以下「甲」という。）と、借受人 ○○○○（以下「乙」という。）は、甲が所有する普通財産の貸付について、次のとおり契約を締結する。

### （使用貸借の合意）

第 1 条 甲は乙に対し、次条に定める本件物件を本件契約による約条に基づき、無償で使用させることとし、乙はこれを借り受ける。

### （物件の表示）

第 2 条 甲は、その所有する別紙物件目録に記載の物件（以下「本件物件」という。）を乙に貸し付け、乙はこれを借り受けるものとする。

### （貸付期間）

第 3 条 本件物件の貸付期間は、令和○年○月○日から令和○年○月○日までの 15 年間とする。

### （使用目的）

第 4 条 本件物件は、乙が提出した事業計画書（令和○年○月○日付）に基づく○○事業（以下「本事業」という。）の用に供するものとし、他の目的に使用してはならない。ただし、乙があらかじめ書面により甲に申請し、承諾を得た場合はこの限りではない。

### （貸付料）

第 5 条 本件物件の貸付料は、地方自治法第 237 条第 2 項の規定に基づき、市議会の議決（令和○年○月○日議決第○号）を得て、無償とする。

### （使用収益）

第 6 条 乙は、本件契約に基づき、本件物件の引き渡しを受けた場合には、善良な管理者の注意をもって、管理・保管する義務を負う。

### （改修及び増改築）

第 7 条 乙が本事業のために行う改修又は増改築（以下「本件改修等」という。）は、あらかじめ甲の書面による承認を受けなければならない。この際、乙は、建築士等の有資格者による建築基準法等の関係法令への適合確認書等を添えて申請するものとする。

2 本件改修等に要する一切の費用は乙の負担とする。

3 本件改修等により既存建物に付合した部分の所有権は甲に帰属し、乙が新たに設置し

た別棟、附属建物等の所有権は乙に帰属するものとする。

4 乙は、前項により乙に所有権が帰属する建物等について、本契約上の使用目的以外に使用してはならず、また、甲の承諾なくして当該建物等に抵当権等の担保権を設定してはならない。

5 本件契約中に、本件物件の一部が滅失し、再建築の必要が生じた場合の手続き及び所有権の帰属態様についても、本条第1項及び、第3項を準用する。

(費用請求及び買取請求権の放棄)

第8条 乙は、本件物件に支出した必要費及び有益費について、甲に対しその償還を請求することができない。

2 乙は、本契約が終了する際、本件物件に附属させた造作、設備等について、甲に対し買取りを請求する権利をあらかじめ放棄する。

(維持管理費等の負担)

第9条 本件物件の維持管理に要する一切の業務(点検、修繕等含む)およびこれに伴い発生する一切の費用、ならびに本件物件の使用に伴い乙に課される公租公課は、すべて乙の負担とする。

(損害保険等)

第10条 乙は、本件物件について火災保険及び賠償責任保険に加入し、証書の写しを甲に提出しなければならない。

2 天災地変その他甲乙双方の責めに帰することができない事由により本件物件が滅失した場合、本契約は当然に終了するものとする。この場合において、甲は代替物件の提供及び損害賠償の義務を負わない。

3 前項の規定にかかわらず、本件物件の一部が滅失した場合には、甲乙協議の上で、本契約を継続するか決するものとする。この場合、滅失した一部を構成する動産の処分については、第7条3項の所有権の帰属態様に従い、決する。

(事業報告及び調査)

第11条 乙は、毎年〇月末までに前年度の事業報告書及び財務諸表を甲に提出し、甲の求めに応じて調査に協力しなければならない。

(権利譲渡等の禁止)

第12条 乙は、甲の事前の書面による承諾なく、本契約上の地位を第三者に譲渡し、又は本件物件の全部若しくは一部を転貸してはならない。

#### (契約の解除)

第13条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要せず本契約を解除することができる。

- (1) 使用目的外に利用したとき。
- (2) 本契約の条項に違反したとき。
- (3) 経営破綻その他事業継続が困難と認められるとき。
- (4) 反社会的勢力との関係が判明したとき。

2 前項の規定にかかわらず、甲、国又は他の地方公共団体において、本件物件を公用又は公共用に供する必要が生じたときは、甲は、〇ヶ月前の予告期間をもって、本契約を解除することができる。

3 前項の規定に基づき本契約を解除したことにより乙に損害が生じた場合、甲及び乙は、その補填について誠意をもって協議するものとする。

#### (貸付期間満了後の取扱い)

第14条 貸付期間満了日の1年前までに甲乙は次期契約に向けた協議を開始し、期間満了日までに有償譲渡(売買)又は有償貸付(賃貸借)のいずれかを選択し、別途合意するものとする。

2 有償譲渡を選択する場合、価格は土地の再鑑定評価額を基礎とし、建物は評価に算入しない(0円)。なお、当該契約の締結にあたっては、改めて議会の議決を得るものとする。

3 有償貸付を選択する場合、甲乙は借地借家法第38条又は第23条に基づく定期型の契約を新たに締結するものとし、賃料算定においても前項の考え方を準用する。

4 前三項の規定にかかわらず、期間満了日までに合意が成立しないときは、本契約は期間満了をもって当然に終了し、乙は第15条(原状回復)の規定に従い、物件を返還しなければならない。

#### (原状回復)

第15条 本契約終了時、乙は本件物件を原状に復して返還しなければならない。原状回復の範囲・程度に疑義が生じた場合には、甲乙誠実に協議するものとする。

2 甲が原状回復を不要と認めた部分については、乙は、契約終了をもって所有権を放棄又は甲に無償で譲渡するものとし、一切の金銭的補償(建物買取請求権を含む)を求めない。ただし、前条第1項による有償譲渡又は有償貸付の合意が既になされている場合は、所有権移転手続きの合理化を図るため、この限りではない。

3 乙は、前項の譲渡を円滑に行うため、甲の求めに応じ、当該建物の表題登記、所有権保存登記又は所有権移転登記等に必要の一切の手続きを遅滞なく行わなければならない。この場合において、甲及び乙は、互いに協力して所有権移転登記手続きを行うものとする。

(損害賠償)

第16条 乙は、本契約の条項に違反して甲に損害を生じさせた場合には、甲に生じた損害を賠償する責任を負う。ただし、本件契約において損害賠償につき別段の定めがある場合には、それに従うものとする。

(第三者に対する損害)

第17条 乙は、本件物件の利用者等の第三者に損害を生じさせた場合、当該第三者に生じた損害を賠償する責任を負うものとする。

(疑義の解決)

第18条 本契約に定めのない事項、又は解釈に疑義が生じたときは、甲乙誠意をもって協議するものとする。

(共同企業体に関する特則)

第19条 乙が複数の事業者により構成される共同企業体（以下「本JV」という。）である場合、各構成員は、本契約に基づく一切の債務の履行について、甲に対し連帯して責任を負う。

2 乙は、代表者を定め、甲に対する一切の行為（通知の受領、協議、金銭の收受等）に関する代理権を代表者に付与するものとする。

3 乙は、甲の事前の書面による承認なく、本JVの構成員を変更し、又は構成員間の費用負担割合を変更してはならない。

4 本JVの構成員が脱退した場合であっても、残存構成員は連帯して本契約を継続履行しなければならない。この際、脱退した構成員が支出した本件改修等に係る費用については乙の構成員間において精算するものとし、甲は一切の金銭負担を負わない。

(合意管轄)

第20条 本契約に関して、甲及び乙の間に紛争が生じたときは、本件物件の所在地を管轄する神戸地方裁判所伊丹支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

この覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲・記名押印のうえ、各自1通を保有する。

令和〇年（20〇〇年）〇月〇日

(甲) 宝塚市東洋町1番1号  
宝塚市

代表者 宝塚市長 森 臨太郎

(乙)

(別紙) 物件目録

※公立学校施設台帳の数値は、登記簿謄本等と内容が異なる可能性がある。また、建物の延べ床面積も文部科学省基準で記載しているため、建築基準法上の面積とは異なる。

|  |                                     |  |
|--|-------------------------------------|--|
| 所在地  | 宝塚市中山五月台 7 丁目 4-1 (住居表示)            |  |
| 土地面積   | 33,915 m <sup>2</sup> (公立学校施設台帳の面積) |  |
|  | 内訳                                  | <p>※図 1 参照</p> <p>① 旧中山五月台幼稚園敷地 3,315 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物敷地 1,339 m<sup>2</sup></li> <li>・ 運動場敷地 1,180 m<sup>2</sup></li> <li>・ その他地 (進入路) 796 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>② 旧中山五月台小学校敷地 30,600 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物敷地 9,392 m<sup>2</sup></li> <li>・ 運動場敷地 (グラウンド) 9,073 m<sup>2</sup></li> <li>・ 運動場敷地 (プール) 743 m<sup>2</sup></li> <li>・ その他地 (畑作地) 2,026 m<sup>2</sup></li> <li>・ その他地 (法面) 5,095 m<sup>2</sup></li> <li>・ その他地 (法面・進入路) 4,271 m<sup>2</sup></li> </ul> |
| 既存建築物の概要<br>旧中山五月台<br>幼稚園<br>※公立学校施設台帳の面積<br>※図 2 参照 | 園舎 (A)                              | <p>構造：S 造</p> <p>階数：地上 1 階</p> <p>延床面積：309 m<sup>2</sup></p> <p>建築年：1980 年</p> <p>耐震基準：旧耐震基準</p> <p>耐震診断年：2009 年</p> <p>耐震改修：未改修</p>   |
|  | 園舎 (B)                              | <p>構造：S 造</p> <p>階数：地上 1 階</p> <p>延床面積：109 m<sup>2</sup></p> <p>建築年：1980 年</p> <p>耐震基準：新耐震基準</p>   |
|  | 園舎 (C)                              | <p>構造：S 造</p> <p>階数：地上 1 階</p> <p>延床面積：138 m<sup>2</sup></p> <p>建築年：1983 年</p> <p>耐震基準：新耐震基準</p>   |
|  | 倉庫                                  | <p>構造：S 造</p>  |

|  |             |   |
|--|-------------|---|
|  | (D)         | 階数：地上 1 階<br>延床面積：12 m <sup>2</sup><br>建築年：1980 年   |
|  | 飼育小屋<br>(E) | 構造：CB 造<br>階数：地上 1 階<br>延床面積：8 m <sup>2</sup><br>建築年：1980 年   |
|  | 倉庫<br>(F)   | 構造：S 造<br>階数：地上 1 階<br>延床面積：20 m <sup>2</sup><br>建築年：1997 年<br>※跡地活用が決まるまで、総合防災課が防災倉庫で使用                  |
|  | 渡り廊下<br>(G) | 構造：S 造<br>階数：地上 1 階<br>延床面積：26.5 m <sup>2</sup><br>建築年：1997 年   |
| 既存建築物の概要<br>旧中山五月台<br>小学校<br>※公立学校施設台<br>帳の面積<br>※図 3 参照 | 校舎<br>(A)   | 構造：RC 造<br>階数：地上 4 階<br>延床面積：2,438 m <sup>2</sup><br>建築年：1979 年<br>耐震基準：旧耐震基準<br>耐震診断年：2009 年<br>耐震改修：改修済 |
|  | 校舎<br>(B)   | 構造：RC 造<br>階数：地上 4 階<br>延床面積：963 m <sup>2</sup><br>建築年：1981 年<br>耐震基準：旧耐震基準<br>耐震診断年：2009 年<br>耐震改修：改修済   |
|  | 校舎<br>(C)   | 構造：RC 造<br>階数：地上 3 階<br>延床面積：866 m <sup>2</sup><br>建築年：1979 年<br>耐震基準：旧耐震基準                               |

|  |           |  |
|--|-----------|--|
|  |           | 耐震診断年：2009年<br>耐震改修：改修済  |
|  | 校舎<br>(D) | 構造：RC造<br>階数：地上3階<br>延床面積：901 m <sup>2</sup><br>建築年：1983年<br>耐震基準：旧耐震基準<br>耐震診断年：2009年<br>耐震改修：改修済 |
|  | 校舎<br>(E) | 構造：RC造<br>階数：地上4階<br>延床面積：613 m <sup>2</sup><br>建築年：1979年<br>耐震基準：旧耐震基準<br>耐震診断年：2009年<br>耐震改修：改修済 |
|  | 校舎<br>(F) | 構造：RC造<br>階数：地上4階<br>延床面積：447 m <sup>2</sup><br>建築年：1979年<br>耐震基準：旧耐震基準<br>耐震診断年：2009年<br>耐震改修：改修済 |
|  | 校舎<br>(G) | 構造：RC造<br>階数：地上3階<br>延床面積：42 m <sup>2</sup><br>建築年：1983年<br>耐震基準：旧耐震基準<br>耐震診断年：2009年<br>耐震改修：改修済  |
|  | 校舎<br>(H) | 構造：RC造<br>階数：地上4階<br>延床面積：50 m <sup>2</sup><br>建築年：2006年<br>耐震基準：新耐震基準                             |
|  | 屋内運動場     | 構造：RC造   |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | (I)   | 階数：地上 2 階<br>延床面積：674 m <sup>2</sup><br>建築年：1979 年<br>耐震基準：旧耐震基準<br>耐震診断年：2009 年<br>耐震改修：改修済  |
|  | プール<br>(J)                                      | 構造：アルミ製プール<br>規格：25m×6 コース<br>建築年：1979 年<br>・ 便所 (RC 造、20.30 m <sup>2</sup> 、1979 年建築)<br>・ 機械室 (RC 造、17.50 m <sup>2</sup> 、1979 年建築) |
|  | 体育倉庫<br>(K)                                     | 構造：S 造<br>階数：地上 1 階<br>延床面積：39.01 m <sup>2</sup><br>建築年：1979 年  |
|  | ポンプ室<br>(L)                                     | 構造：RC 造<br>階数：地上 1 階<br>延床面積：48.00 m <sup>2</sup><br>建築年：1979 年   |
|  | 農器具庫<br>(M)                                     | 構造：CB 造<br>階数：地上 1 階<br>延床面積：9.75 m <sup>2</sup><br>建築年：1993 年  |
|  | 地域児童<br>育成会<br>(N)<br>※現在は、地<br>域のスポーツ<br>団体が利用 | 構造：S 造<br>階数：地上 1 階<br>延床面積：49.68 m <sup>2</sup><br>建築年：1985 年  |

図1 旧中山五月台小学校等 敷地図面（公立学校施設台帳）

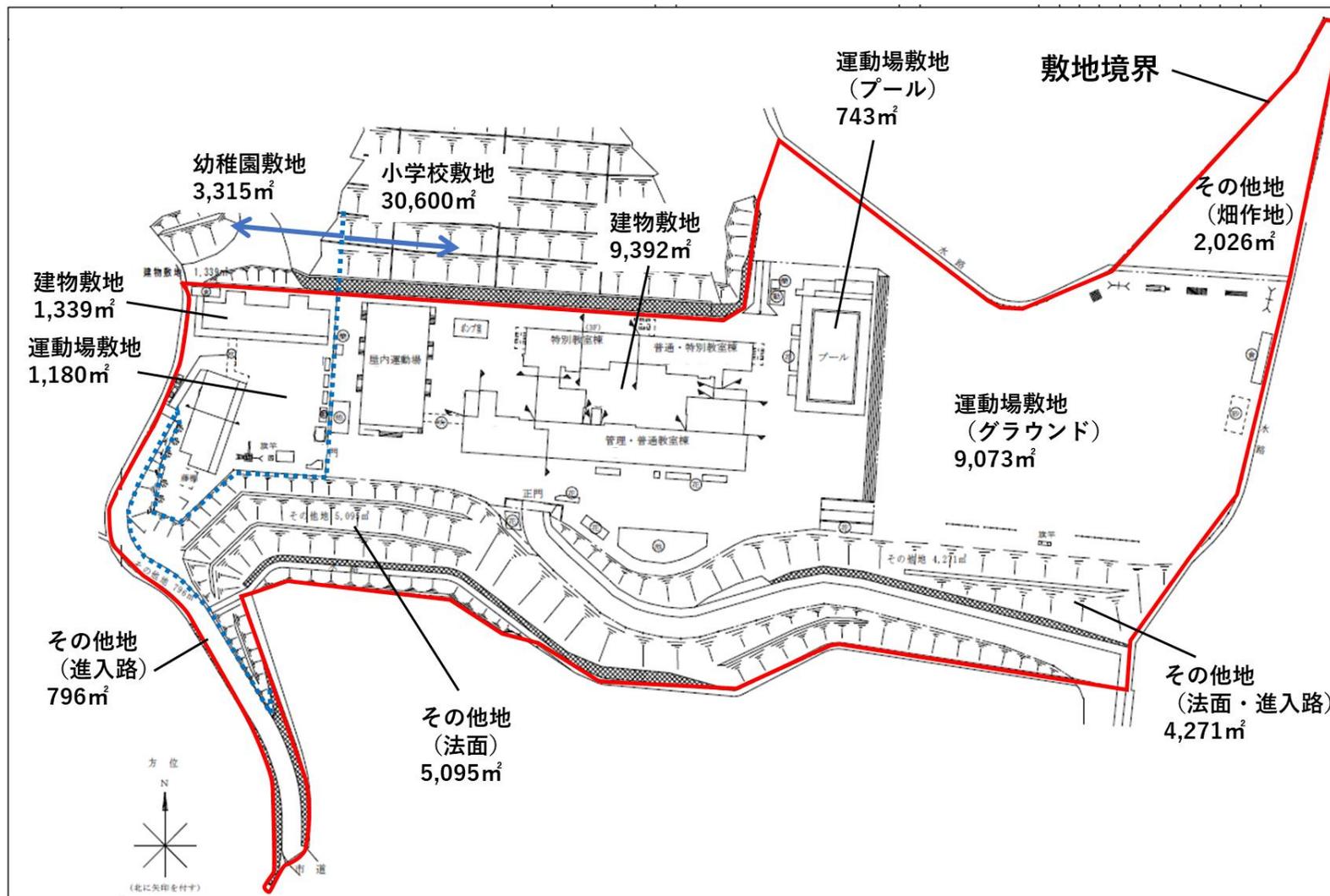


図2 旧中山五月台幼稚園 参考図面（公立学校施設台帳）

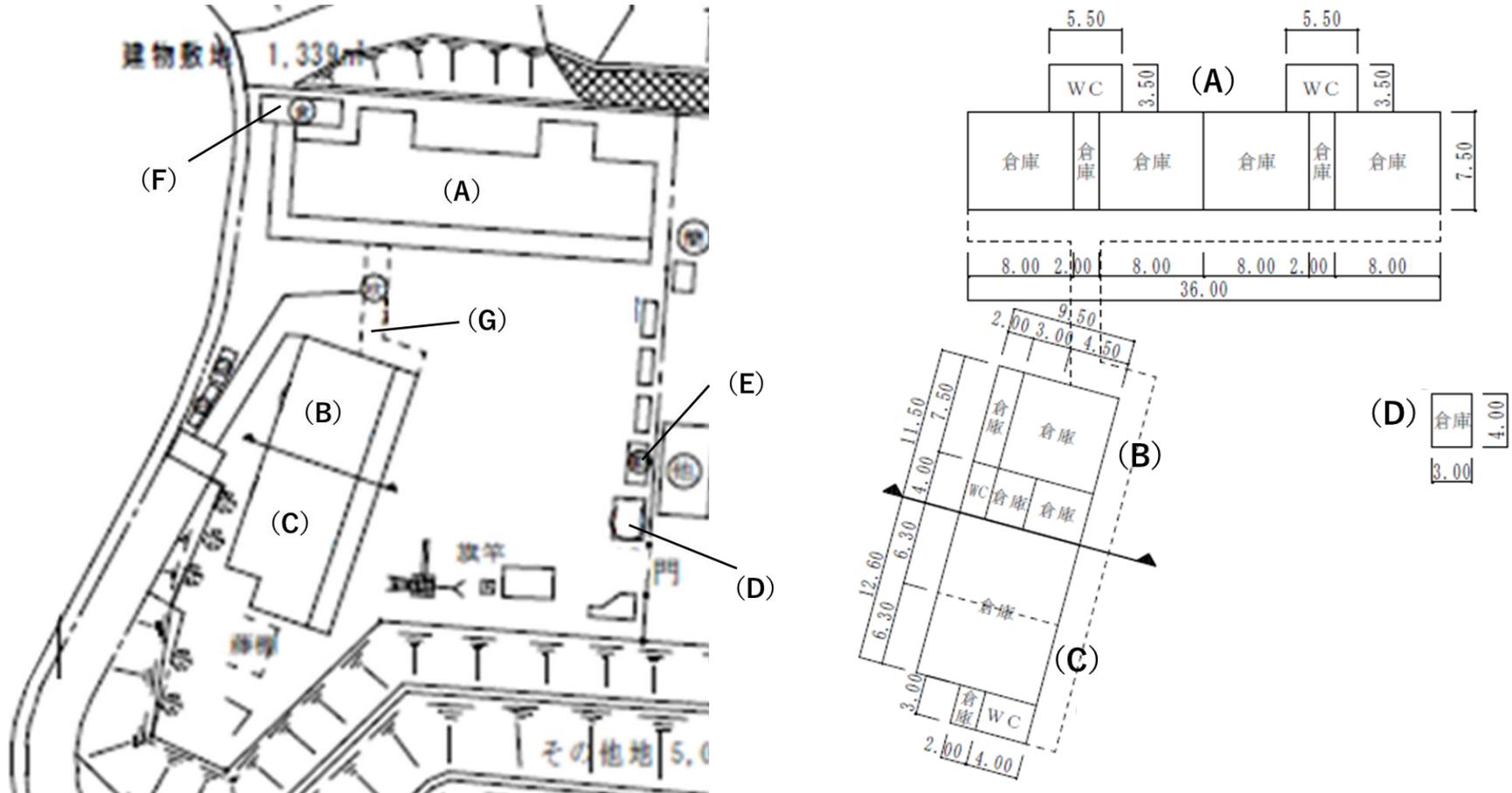


図3 旧中山五月台小学校 参考図面（公立学校施設台帳）

