

旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用 事業者募集要項



【平成 19 年 8 月 23 日】公表

国分寺市政策部政策経営課

目 次

1. 募集の趣旨	1
2. 募集の概要に関する事項	2
(1) 提案事業者募集の主催者	2
(2) 事業の対象	2
(3) 提案の内容	2
3. 提案の内容に関する事項	2
(1) 対象とする土地	2
(2) 対象とする土地の状況（地下埋設物等の情報提供を含む）	2
(3) 土地売却参考価格（最低価格）	2
(4) 計画に関する条件等	2
4. 募集の手続きに関する事項	3
(1) 応募資格	3
(2) 事業者選定の手順	3
(3) 募集の手続き	4
(4) 応募の手続き	4
5. 選定審査および売却事業者決定に関する事項	7
(1) 選定審査方法	7
(2) 売却事業者の決定	9
(3) 審査結果の公表・通知	9
(4) 契約に向けた協議	9
6. 契約に関する事項	9
7. 募集に関する窓口	9
参考資料《市からの提供資料》	10
様式	11
別紙「旧国分寺市立第四小学校跡地土地売買仮契約書」（案）	19

旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者

募集要項

1. 募集の趣旨

国分寺市立第四小学校は、平成 16 年 4 月 1 日に現在地（国分寺市西元町一丁目 8 番 1 号）に移転し、旧第四小学校の校舎は平成 16 年 11 月に解体されました。

国分寺市は「旧第四小学校跡地」を平成 19 年度中に売却することを決定し、売却にあたっては「国分寺市まちづくり条例（平成 16 年、条例第 18 号）」の趣旨に基づき、土地利用計画案を策定するため、市民（公募により選出された市民、旧第四小学校跡地周辺地区の住民）、識見を有する者、国分寺市の職員で構成する「旧第四小学校跡地土地利用検討協議会」を設置し検討を行ってまいりました。

また、対象地域内には「史跡東山道武蔵路」があるとともに、北側には泉町地区地区計画区域として良好な住宅、公益施設等が整備され、東側には第四小学校、都立武蔵国分寺公園（面積約 10.9ha）が整備され、「史跡武蔵国分寺跡」また対象地域の南側は戸建て住宅が広がり、閑静な住宅街が形成されている区域です。

加えて、対象地域は「国分寺崖線区域内」であるとともに、市内に残された自然環境、歴史的遺産に恵まれた地域です。このような周辺の環境等を考慮すると、対象地域の土地利用計画はこれらの自然的、歴史的環境と都市的土地利用が高度に融和した良好なまちづくりをすすめることとしなければなりません。

さらに、対象地域は面積約 1 ha と、市街地内にある希少なまとまった土地であることから、対象地域の土地利用計画においては、地区計画を策定し計画的なまちづくりをすすめる必要があるとともに、国分寺市および対象地域周辺に不足している機能を積極的に取り入れた、地域に貢献するまちづくりとするため、民間の皆さんが持つ豊かな創造性を発揮して、民間主導でこの土地の持つ可能性を最大限に引き出していきたいと考えています。

そこで、この土地の地区計画を踏まえ、事業展開を希望する民間事業者の皆さんに土地利用を図るにあたり、「土地利用計画」「事業計画」および「土地譲受申出価格」の提案をいただき、計画内容及び価格等を総合的に審査して、土地を売却する事業者を選定したいとするものです。

2. 募集の概要に関する事項

(1) 提案事業者募集の主催者

東京都国分寺市

(2) 事業の対象

旧国分寺市立第四小学校跡地の土地利用事業

(3) 提案の内容

土地利用計画、事業計画及び土地譲受価格

3. 提案の内容に関する事項

(1) 対象とする土地

所在地 国分寺市西元町二丁目 2542 番 1 先

実測面積 10,299.07 m² (一部を除き境界確定済み)

用途地域 第一種中高層住居専用地域 (対象地域の西側一部は「第一種住居地域」)

建ぺい率 60%

容積率 200%

(2) 対象とする土地の状況 (地下埋設物等の情報提供を含む)

現状は更地。旧第四小学校の歴史と経緯については、「旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書」中の「3. 土地利用の状況」を参照。地下埋設物等の情報提供については、10 ページ《市からの提供資料》を参照。

※対象とする土地は、埋蔵文化財の包蔵地に指定されているため開発時には、文化財保護法に基づく調査が必要になります。

(3) 土地売却参考価格 (最低価格)

27 億円とし、これを下回る提案は受理しないものとします。

(4) 計画に関する条件等

①地区計画の状況

「国分寺都市計画第四小学校周辺地区地区計画計画書」のとおりです。

②地区計画以外の条件

(ア) 区画道路 1 及び 2 (一部) の整備は提案事業者で行い、整備後の帰属は市とします。

(イ) 東山道武蔵道は提供公園とし、整備および帰属は市とします。

(ウ) 史跡空地の整備は市が行い、土地の帰属は提案事業者とします。

※「国分寺都市計画第四小学校周辺地区地区計画計画書」および「旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書」の趣旨を踏まえ、「長期総合計画」や「国分寺市の各個別計画」についても参考とした具体的な土地利用計画・事業計画とします。

4. 募集の手続きに関する事項

(1) 応募資格

①提案事業者の構成

- (ア) 提案事業者は、一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可能です。複数の企業のグループにより構成する場合は、提案事業者グループの代表事業者を定めてください。
- (イ) 提案事業者の構成員は、他の提案事業者の構成員になることはできません。ただし、市議会議決後、市と土地売買契約書（本契約）を締結した提案事業者（以下、整備事業者という。）が、契約を締結後、選定されなかった提案事業者グループの構成員が、整備事業者の業務等を支援及び協力することは可能です。

②提案事業者の参加資格要件

提案事業者の構成員は、次の参加資格要件のすべてを満たすものとします。

- (ア) 本事業を円滑・計画的に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有している者に限ります。
- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験およびノウハウを有している者に限ります。
- (ウ) 提案事業の業務に実績を有し、確実に事業を遂行できる能力を有している者に限ります。

③構成員の制限

次に該当する者は、提案事業者の構成員となることはできません。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- (イ) 市の指名停止措置を受けている者
- (ウ) 本事業に係る選定審査委員
- (エ) 最近1年間の法人税、消費税または法人事業税を滞納している者

(2) 事業者選定の手順

審査スケジュール

- 平成19年8月23日（木）……………募集要項配布開始
- 9月2日（日）……………事業者説明会
- 9月4日（火）～10日（月）………質疑受付期間
- 9月18日（火）……………質疑回答
- 10月23日（火）～26日（金）………公募受付期間

11月初旬（1日予定）……………一次審査（書類審査）
11月初旬（2日予定）……………審査結果の通知
11月中旬（10日予定）……………一次審査合格事業者によるプレゼンテーションおよび二次審査
11月中旬（14日予定）……………審査結果の通知および公表
11月下旬……………売却事業者と土地売買仮契約
12月下旬……………売却事業者確定（議会議決後）
平成20年1月下旬……………土地売買契約締結

(3) 募集の手続き

①募集要項の配布

期間：平成19年8月23日（木）～9月18日（火） 土曜・日曜・祝日は除く

時間：午前9時～正午，午後1時～午後4時

場所：事務局（7. 募集に関する窓口。参照）

②募集要項の説明会

募集要項に関する説明会を次のとおり開催します。なお，説明会当日の質問は受付できません。（下記，「③質問書の受付，回答」により受付します。）

日時：平成19年9月2日（日） 午前10時～

場所：国分寺市立国分寺Lホール

国分寺市南町3-20-3 国分寺ターミナルビル8F

TEL：042-327-1139

③質問書の受付，回答

提案事業者または提案事業者グループの代表企業からの募集要項に関する質問を次のとおり受け付けます。

本募集要項に添付した質問書（様式7）に質問内容を記載して，E-mail，FAX，または直接持参により提出してください。（できるかぎり E-mail により提出して下さい。）

期間：平成19年9月4日（火）～10日（月）（直接持参の場合は，土曜・日曜は除く。）

時間：午前9時～正午，午後1時～午後5時

場所：事務局（7. 募集に関する窓口。参照）

質問に関する回答：平成19年9月18日までに，市のホームページ上で公開します。

(4) 応募の手続き

①応募書類の受付

応募書類を次のとおり受け付けます。

直接持参により提出して下さい。

期間：平成19年10月23日（火）～26日（金）

時間：午前 9 時～正午，午後 1 時～午後 4 時（時間厳守）

場所：事務局（7. 募集に関する窓口。参照）

②応募書類

申込み時に提出していただく書類は，以下のものです。

なお，審査の過程で書類の内容について説明や追加書類の提出を求められることがあります。

(ア) 提出受付チェックシート……………様式 1

(イ) 審査書類提出届……………様式 2

(ウ) 資格審査書類

資格審査書類として以下の書類（A4 左綴）を各 1 部提出して下さい。

提出書類	対象事業者
1 事業実施体制 ……様式 3	代表事業者， 各構成員
2 会社概要（パンフレット等添付可。この場合 10 部提出） ……………様式 4	代表事業者， 各構成員
3 法人登記簿謄本	代表事業者， 各構成員
4 貸借対照表（直近 3 年分）	代表事業者， 各構成員
5 損益計算書（直近 3 年分）	代表事業者， 各構成員
6 キャッシュフロー計算書（直近 3 年分）	代表事業者， 各構成員
7 納税証明書（法人税，消費税，法人事業税）の写し	代表事業者， 各構成員

注）貸借対象表等，監査を行っている場合は監査法人名等を明記する。

(エ) 土地利用計画および事業計画書

以下の書類（A4左綴。図面はA3折込）を各10部提出して下さい。

提出書類	備考
1 全体計画の方針 ①概要 ・施設の使用 ・面積表（用途別面積表） ・駐車，駐輪台数 ・交通処理の考え方 ②提案事業のコンセプト ③土地の所有形態 ④建築物の所有形態 ⑤事業スケジュール（契約締結～使用開始）	任意様式 A4
2 土地利用計画および施設計画（地区計画等での遵守事項明示） ①設計主旨の説明 ②機能と空間構成の考え方 ③構造，設備，施工方法等の概要 ④配置図（緑地，緑化面積，植栽・舗装の材種，セキュリティー領域などを明示） ⑤外観イメージ図 ⑥各階平面図 ⑦立面図（2面。屋根および外壁の外装材の明示） ⑧断面図（1面） ⑨日影図（法日影）	任意様式 A4 〃 〃 任意様式 A3 〃 1／500 1／500 1／500 1／500
3 福祉施設等の事業計画および運営計画（複数の福祉施設等の提案をする場合，施設ごとの計画書を提案して下さい。） ①経営方針・経営体制図 ②管理・運営の考え方 ③管理・運営体制図 ④提案事業に関する経験・実績	任意様式 A4

(カ) 資金計画・事業収支計画（以下の書類を各10部提出して下さい。）

1 資金計画・事業収支計画（複数の福祉施設等の提案をする場合，施設ごとの計画書を提案して下さい。） ①概算事業費内訳書・資金調達内訳書および事業収支計画書	様式5 A4
----------------------------------------------------------------------------------	--------

(ク) 土地譲受申出価格（以下の書類を1部提出して下さい。）

1 土地譲受申出価格	様式6 A4
------------	--------

③提案にあたっての留意事項

- (ア) 提案事業者の提出資料の内容は、1 提案事業者につき 1 案に限ります。
- (イ) 提出された資料の内容を変更することはできません。
- (ウ) 応募に関して必要となる費用は、提案事業者負担とします。
- (エ) 応募に際して使用する言語は日本語。単位は計量法に定められるもの。通貨単位は円を使用することとします。
- (オ) 募集受付（10 月 23 日～26 日）では模型等は受領しません。ただし、一次審査に選定されるとプレゼンテーション時には模型が必要となります（縮尺 300 分の 1）。

④提案者からの応募書類の取り扱い

- (ア) 応募書類に虚偽の記載をしたと判明した場合は失格とします。
- (イ) 市が選定した事業者の提案内容については、公表します。その他の提案事業者の提案内容については、概要（6 ページ提出書類 1 全体計画の方針①概要及び土地譲受申出価格）を公表します。
- (ウ) 提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しません。
- (エ) 応募した書類の著作権は、それぞれの作成団体に帰属することとします。

⑤市からの提供資料の取り扱い

市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、この検討範囲内であって、提案事業者グループの構成員以外の第三者に対して、市の了承を得ることなく、これを使用または内容を提示することを禁じます。

5. 選定審査および売却事業者決定に関する事項

(1) 選定審査方法

提案事業者から、土地利用計画・事業計画および土地譲受希望価格の提案を受け、一次審査（書類審査）を行う。一次審査では概ね 5 事業者を選定し、一次審査（書類審査）により選定された事業者によりプレゼンテーションを行い、二次審査を実施する。いずれも学識経験者で構成される「旧国分寺市立第四小学校跡地売却事業者選定審査委員会」（以下、選定審査委員会という。）で選定審査を行います。

①一次審査および二次審査の審査基準

選定審査委員会は、下記審査基準Ⅰと審査基準Ⅱの合計得点（130 満点）により順位付けをし、市長へ答申します。

審査基準Ⅰ（最高点 100 点）

審査の視点と項目		審査内容	配点
I.<計画論>の視点からの審査 (何をつくるか?)	公共福祉への貢献度	<ul style="list-style-type: none"> ■「地区計画（土地利用の方針）」に記載されている趣旨により，福祉への貢献度について審査する。 	30
II.<空間論>の視点からの審査 (どのようにつくるのか?)	II-① 街区設計手法	<ul style="list-style-type: none"> ■「地区計画（地区計画の目標）」に記載されている内容との整合性により審査する。 ■周辺地域への配慮・貢献。周辺住民への利便性や安全性等が考慮されているかどうかを審査する。 	10
	II-② 配置設計手法	<ul style="list-style-type: none"> ■地区計画全体の趣旨に沿った優れた地域環境や景観の創出について審査する。 ■建築物の高さが 12m を超える計画については、特に優れた地域環境や景観の創出に寄与するかどうかを審査する。 	20
	II-③ 景観設計手法	<ul style="list-style-type: none"> ■全体計画の基本理念・土地利用計画・施設計画・事業運営計画は，地区計画を前提にしつつも，独創性・先駆性を持ったものかどうかを審査する。 	20
III.<事業論>の視点からの審査 (実現の手だてと体制は?)	計画の事業遂行能力及び実現可能性	<ul style="list-style-type: none"> ■施設計画及び事業運営計画の実現に向けた専門性や経験，実績があるか。スケジュールや事業の実施方法が実現可能な提案になっているかを審査する。 ■審査にあたっては，募集要項 5・6 ページの応募書類(ウ) 資格審査書類・(エ) 資金計画・事業収支計画および事業スケジュール等により審査する。 	20

審査基準Ⅱ（最高点 30 点）

項目	審査の視点	最高 加点
1 土地譲受申出価格	<ul style="list-style-type: none"> ■最低価格は 27 億円とし，最低加点を 15 点とする。27 億円を下回る提案は受理しない。 ■32 億 6 千万円を超える価格は全て最高加点 30 点の配点とする。 	30

(2) 売却事業者の決定

市長は、選定審査委員会の答申を受け、土地売却契約事業者の候補者を決定し、市議会の議決後、土地売買契約を締結します。

※選定審査委員会は、「旧国分寺市立第四小学校跡地売却事業者選定審査委員会設置条例」により設置し、「旧国分寺市立第四小学校跡地売却に関する事業者の選定事務規則」により選定を行います。

(3) 審査結果の公表・通知

一次審査および二次審査結果は、郵送で各提案事業音に通知します。また、二次審査結果は、公表を行います。なお、グループで応募した場合は、グループの代表事業者宛に郵送します。

(4) 契約に向けた協議

提案内容に基づき、事業に関する契約に向け協議を行います。ただし、当該提案事業者が辞退する等により当該契約に至らなかったときは、選定審査委員会の答申に基づき、他の提案事業者を売却事業者の候補者とし協議を行います。

6. 契約に関する事項

契約書の内容については、別紙「旧国分寺市立第四小学校跡地土地売買仮契約書」(案)を参照。

7. 募集に関する窓口

本事業の問い合わせ事務局

募集要項の配布・質問書の受付・応募書類の受付および提出場所

国分寺市役所 政策部 政策経営課 (市役所2階)
住 所 〒185-8501 東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
電 話 042-325-0111 内線 460, 404
F A X 043-325-1380
E-mail seisaku@city.kokubunji.tokyo.jp



交通案内 [電車] 西武国分寺線恋ヶ窪駅下車徒歩約3分
 [バス] 国立駅北口から立川バス国22戸倉循環(日吉町回り)「恋ヶ窪」下車徒歩約2分または、西国分寺駅から市地域バス”ぶんバス”「国分寺市役所」下車

参考資料

《市からの提供資料》すべてホームページにあります。

- 【資料1】旧第四小学校跡地土地利用計画策定等検討報告書【概要】ただし、本報告書については市役所内オープナー（行政資料室）で閲覧できます。
- 【資料2】国分寺都市計画第四小学校周辺地区地区計画計画書
- 【資料3】旧第四小学校跡地求積図・座標リストおよび建築面積積算表
- 【資料4】第四次長期総合計画
- 【資料5】国分寺市児童育成計画（次世代育成支援対策地域行動計画）
- 【資料6】国分寺市高齢者保健福祉計画
- 【資料7】国分寺市まちづくり条例
- 【資料8】境界確定関係書類
- 【資料9】校舎解体工事後の埋蔵物（支柱）および周辺を含む埋蔵調査等の資料

受付No.	
-------	--

代表事業者()

旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集
提出受付チェックシート

内容に関する事項	チェック欄
譲受申出価格に関すること	<input checked="" type="checkbox"/>
譲受申出価格は2,700,000,000円以上になっているか。	<input type="checkbox"/>
譲受申出価格の単位は円になっているか。	<input type="checkbox"/>

応募書類に関すること	チェック欄
(イ) 審査書類提出届…様式2 (提出部数1部)	<input type="checkbox"/>
(ウ) 資格審査書類 (提出部数各1部)	<input checked="" type="checkbox"/>
1 事業実施体制…様式3	<input type="checkbox"/>
2 会社概要 (パンフレットの場合は10部提出)…様式4	<input type="checkbox"/>
3 法人登記簿謄本	<input type="checkbox"/>
4 貸借対照表 (直近3年分)	<input type="checkbox"/>
5 損益計算書 (直近3年分)	<input type="checkbox"/>
6 キャッシュフロー計算書 (直近3年分)	<input type="checkbox"/>
7 納税証明書 (法人税, 消費税, 法人事業税) の写し	<input type="checkbox"/>
(I) 土地利用計画および事業計画書 (提出部数各10部)	<input checked="" type="checkbox"/>
1 全体計画の方針	<input checked="" type="checkbox"/>
①概要 (施設の用途・面積表 (用途別面積表)・駐車, 駐輪台数・交通処理の考え方)	<input type="checkbox"/>
②提案事業のコンセプト	<input type="checkbox"/>
③土地の所有形態	<input type="checkbox"/>
④建築物の所有形態	<input type="checkbox"/>
⑤事業スケジュール (契約締結～使用開始)	<input type="checkbox"/>
2 土地利用計画および施設計画 (地区計画等での遵守事項明示)	<input checked="" type="checkbox"/>
①設計主旨の説明	<input type="checkbox"/>
②機能と空間構成の考え方	<input type="checkbox"/>
③構造, 設備, 施工方法等の概要	<input type="checkbox"/>
④配置図 (緑地, 緑化面積明示)	<input type="checkbox"/>
⑤外観イメージ図	<input type="checkbox"/>
⑥各階平面図	<input type="checkbox"/>
⑦立面図 (2面)	<input type="checkbox"/>
⑧断面図 (1面)	<input type="checkbox"/>
⑨日影図 (法日影)	<input type="checkbox"/>
3 福祉施設等の事業計画および運営計画	<input checked="" type="checkbox"/>
①経営方針・経営体制図	<input type="checkbox"/>
②管理・運営の考え方	<input type="checkbox"/>
③管理・運営体制図	<input type="checkbox"/>
④提案事業に関する経験・実績	<input type="checkbox"/>
(オ) 資金計画・事業収支計画 (各10部提出)	<input checked="" type="checkbox"/>
1 資金計画・事業収支計画	<input checked="" type="checkbox"/>
①概算事業費内訳書・資金調達内訳書および事業収支計算書…様式5	<input type="checkbox"/>
(カ) 譲受申出価格 (1部提出)…様式6	<input type="checkbox"/>

※提出書類に漏れがないかを確認し, 応募書類として一緒に提出してください。

平成 年 月 日

国分寺市長 殿

審査書類提出届

代表事業者

所在地	
会社名	
代表者氏名	
電話番号	
FAX番号	
代表者	印（※実印）

「旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集要項」に基づき、審査に関する必要書類を提出します。

担当者連絡先

所属職名	
電話番号	
FAX番号	
氏名	

事業実施体制

代表事業者

主担当事業分野		
会社名	会社名	
	代表者氏名	印
親会社名(連結子会社の場合のみ記載)		
本業務に対する親会社の支援の有無		
連絡先	担当者名	
	住所	
	電話番号	
	FAX 番号	

構成員

主担当事業分野		
会社名	会社名	
	代表者氏名	印
連絡先	担当者名	
	住所	
	電話番号	
	FAX 番号	

主担当事業分野		
会社名	会社名	
	代表者氏名	印
連絡先	担当者名	
	住所	
	電話番号	
	FAX 番号	

注) 構成員が2社以上の場合は, この用紙をコピーして作成して下さい。

会社概要

代表事業者

(1)	会社名	
(2)	所在地及び代表者氏名	
(3)	業務内容	
(4)	総従業員数	
	資本金	
	年間売上高(昨年度実績)	

構成員

(1)	会社名	
(2)	所在地及び代表者氏名	
(3)	業務内容	
(4)	総従業員数	
	資本金	
	年間売上高(昨年度実績)	

構成員

(1)	会社名	
(2)	所在地及び代表者氏名	
(3)	業務内容	
(4)	総従業員数	
	資本金	
	年間売上高(昨年度実績)	

注) 構成員が2社以上の場合は, この用紙をコピーして作成して下さい。

概算事業費内訳書・資金調達内訳書および事業収支計画書

① 概算事業費内訳書（初期投資分）

（価額は全て消費税込み）

費目	金額(千円)	根拠・備考等
(A) 調査設計計画費		
(1) 基本設計費		
(2) 建築設計費		
(3) 工事監理費		
(4) その他調査費		
(B) 建築等工事費		
(1) 建築工事費		
(2) 設備工事費		
(3) 外構工事費		
(4) その他建築等工事費		
(C) 事務費		
(1) 登記費用		
(2) その他事務費		
(D) その他		
(E) 合計（初期投資額）		

② 資金調達内訳書（初期投資分）

（価額は全て消費税込み）

費目	金額(千円)	根拠・備考等
(A) 自己資金額		
(B) 融資資金額		
(C) 助成金および受託金		
(D) その他		
(E) 合計（初期投資分）		

※①の合計と②の合計は同額となる。

③ 事業収支計画書

費目	金額(千円)										
	当初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計
(A) 経常収入											
(1) 福祉施設関係の収入											
(ア) 会費収入											
(イ) 助成金・受託金											
(ウ) 利用料収入											
(エ) その他											
(2) 住宅(家賃)収入											
(3) その他											
(B) 経常支出											
(1) 人件費											
(2) 事務費											
(3) 事業費											
(4) 借入金返済金											
(5) 固定資産・都市計画税											
(6) その他											
(C) = (B) - (A)											

※項目に無いものは、項目を追加してご記入ください。

(D) 初期投資負債残額											
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

土地譲受申出価格

(1) 件名

旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集に伴う譲受申出価格。

(2) 土地譲受申出価格

百	十	億	千	百	十	万	千	百	十	円

平成 年 月 日

所在地

会社名 (代表事業者)

代表者名 (代表事業者)

平成 年 月 日

募集要項に関する質問書

「旧国分寺市立第四小学校跡地土地利用事業者募集要項」について、質問事項を提出します。

提出者

会社名・部署名	
所在地	
担当者	
電話番号	
FAX番号	

質問内容

項目	(募集要項 ページ 行目)
内容	

注) 質問事項は、一問につき用紙一枚として簡潔にまとめてください。

旧国分寺市立第四小学校跡地 土地売買仮契約書(案)

売主国分寺市を甲とし、買主●●●●●●●●を乙とし、甲乙間において、次の条項により、土地売買仮契約を締結する。この契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年国分寺市条例第 13 号）第 2 条の規定による議会の議決に付し、可決を得たときに本契約とする。ただし、議会の可決を得られないときは、この契約は解除するものとし、甲は一切の責任を負わないものとする。

(売買物件及び売買代金)

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を乙に売り払う。

2 この土地の売買代金は、金●, ●●●, ●●●, ●●●円とする。

所 在	地 目	合計地積（実測）
国分寺市西元町二丁目 2513 番 5	宅 地	10,299.07㎡
国分寺市西元町二丁目 2536 番 9	山 林	
国分寺市西元町二丁目 2542 番 1	学校用地	
国分寺市西元町二丁目 2542 番 2	学校用地	
国分寺市西元町二丁目 2543 番 1	学校用地	
国分寺市西元町二丁目 2543 番 2	学校用地	
国分寺市西元町二丁目 2554 番 5	学校用地	
国分寺市西元町二丁目 2557 番 2	学校用地	

(手付金及び契約保証金)

第 2 条 この土地の売買に関する手付金は、第 1 条の売買代金の 100 分の 10 以上とする。

2 乙は、前項の手付金を●●年●●月●●日午後 3 時まで、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において納入しなければならない。

- 3 第1項の手付金には、利息は付さない。
- 4 手付金は、本契約としたときに、契約保証金として取り扱う。

(売買代金の支払い)

第3条 乙は、第1条の売買代金と前条第1項に定める契約保証金との差額を、平成●●年●●月●●日午後3時(以下「支払期限」という。)までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において納入しなければならない。

- 2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

(延滞金)

第4条 乙は、前条の売買代金をその支払期限までに支払わないときは、その支払期限の翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該代金の金額につき年14.6パーセントの割合に乗じて得た延滞金(100円未満の端数があるときはその端数額を、又は100円未満であるときはその全額を切り捨てる。)を甲に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(充当の順序)

第5条 甲は、乙が第1条の売買代金のほか、前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現に納付のあった金額が、売買代金と延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、売買代金の順序でこれを充当する。

(所有権の移転及び物件の引渡し)

第6条 この土地の所有権は、乙が第1条に定める売買代金(第4条の延滞金がある場合は、これを含む。)の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

- 2 この土地は、前項の定めにより、その所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 甲は、前条第1項の定めによりこの土地の所有権が移転した後に、乙の所有権移転登記の請求に基づいて、遅滞なく所有権の移転及び買戻特約の登記を嘱託するものとする。

- 2 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。

(用途の指定及び指定期間)

第8条 乙は、この土地を指定期間(第3項に定める期間をいう。以下同じ。)内においては、旧第四小学校跡地土地利用事業者募集要項に基づき申込時に提出した土地利用計画及び事業計画(以下「土地利用計画等」という。)に基づいた利用の用途(同2項の規定により、甲がその変更を承認したときは、変更後の用途をいう。(以下「指定用途」という。))に供さなければならない。

- 2 乙は、この指定期間内において、やむを得ない事由によりこの土地を前項の指定用

途に使用できない場合は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の用途を記載した書面をもって、甲の承諾を得なければならない。

- 3 指定期間は、第6条に定める所有権移転の日から起算して10年間とする。ただし、甲は、乙の申し出があった場合は、所有権移転の日から起算して10年を超えない範囲で指定期間を変更することができる。

(実施案)

第9条 乙は、指定期間内において、土地利用計画等の実施案に基づき、建築物等の建築及び事業運営等を行わなければならない。

- 2 乙は、指定期間内において、法令、条例及び規則に基づく規制又は事業実施上の事由で土地利用計画等の実施案を変更する必要がある場合には、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(建築物等の建築工事の着手等)

第10条 乙は、国分寺市まちづくり条例に基づき、すみやかに第8条に定める土地利用計画等の建築物等の建築工事に着手しなければならない。

(報告義務及び実地調査等)

第11条 乙は、指定期間内において、その住所又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

- 2 甲は、指定期間内において、この契約に定める用途による利用その他の乙の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ、この土地の利用状況等について乙に報告を求め又は実施調査を行うことができる。

(違約金)

第12条 乙が、次の各号の一に該当したときは、甲は、第1条の売買代金につき、事実が発生したときから、年3.4パーセントの割合で違約金を乙に請求することができる。

- (1) 第8条の定めを反し、この土地の利用を行ったとき。
(2) 第9条の定めを反し、実施案と異なる建築物等の建築事業運営等を行ったとき。

(契約の解除)

第13条 甲及び乙は、相手がこの契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、この契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が偽りその他不正な行為があったときは、催告をしないで、この契約を解除することができる。
3 乙は、前項の規定により契約を解除された場合においては、自己の負担で、直ちに、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。

(損害賠償)

第14条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(かし担保責任)

第15条 甲は、この土地に隠れたかしがあっても、その責めを負わないものとする。

(契約の費用)

第16条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第17条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第18条 この契約の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

この契約の証として本書を2通作成し、甲・乙それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
甲 国分寺市
国分寺市長 星野信夫 印

乙

印