

土地・建物に関する概要

土地・建物の概要は以下のとおりとする。

こぶし保育園運営受託事業者決定後、本概要を基に板橋区（以下「甲」という。）、受託事業者（以下「乙」という。）、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の三者で土地・建物に関する契約を締結する。

（総則）

第 1 条 甲は、公社との間の使用貸借契約に基づき、次に表示する公社所有の土地・建物（以下「本件土地及び建物」という。）について、乙に無償で転貸する。

用 途 保育所（名称：「板橋区立こぶし保育園」（令和 6 年 4 月 1 日時点））

所在地 東京都板橋区坂下三丁目 10 番 G 棟－109（住居表示）

土 地 別紙 1 に示す保育所専有部分

建 物 707.04 m²

2 乙は、本件土地及び建物を、認可保育所の運営のみを目的として使用する。

3 乙は、本件土地を第三者に譲渡、賃借し、又は使用させ若しくは第三者の担保に供してはならない。

4 乙は、本件土地の形状を変更してはならない。

（転貸借であることの承諾）

第 2 条 次の各号に掲げる事項について承諾すること。

（1）乙は、前条第 1 項の転貸は、甲と公社間の使用貸借契約が継続する範囲内で行われること。

（2）甲と公社間の使用貸借契約期間は、平成 17 年 3 月 31 日から平成 22 年 3 月 31 日までであるが、甲又は公社からの契約解除又は変更の申し出がない場合は 1 年間契約を延長し、延長期間は契約締結日から 50 年間を限度としていること。

（施設使用上の注意）

第 3 条 乙は、本件土地及び建物の使用にあたっては、善良な管理者の注意をもって使用すること。

2 乙は、保育園の運営にあたって団地居住者及び近隣住民に受忍限度を超える迷惑を及ぼさないよう十分留意すること。

（施設の維持管理等）

第4条 本件土地及び建物の電気・水道・ガス使用料等の光熱水費は乙がこれを負担する。

2 本件土地及び建物の維持管理に要する費用は乙がこれを負担する。

3 前項に規定する維持管理について、公社又は甲が自らこれを行い、その費用を支出したときは、当該支出者は乙に対し、直ちにその償還を請求することができる。

4 前項の公社が甲に請求する費用が、甲乙それぞれが使用する建物部分及びその他付帯設備等の合算額であった場合は、次の計算式により乙の支払額を算出する。

【計算式】

$$(\text{甲の公社に対する支払額}) \times \frac{\text{乙が専用使用する建物部分の延床面積}}{\text{甲及び乙の建物部分の延床面積の合計}}$$

5 乙の責に帰する事由により本件土地及び建物が損傷した場合は、乙は直ちに自己の負担により原状に復するものとする。

6 前項において、公社が甲に原状回復費用を請求し、その費用を支出したときは、当該支出者は乙に対し、直ちにその償還を請求することができる。

(甲の承諾を要する事項)

第5条 乙は、本件土地及び建物について、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ甲の承諾を受けなければならない。

(1) 工作物等を築造又は設置しようとするとき

(2) 改築又は増築しようとするとき

(3) 前条による維持管理のうち、建物の躯体に関わる工事をしようとするとき及び、本件土地及び建物以外の部分で工事をしようとするとき

(契約解除及び原状回復)

第6条

(1) 甲は、甲と公社間の使用貸借契約が終了するときは、この契約を解除することができる。

(2) 乙が契約に違反したときは、甲は契約を、催告なしに解除することができる。

また、甲が違反により損害を被った場合は、乙に対して同損害の賠償を請求することができる。

2 乙から甲に本契約の解除を申し入れる際は、在園児に不利益を与えないよう、相当の期間を設けて協議を行う。

3 第1項及び第2項の規定により、本契約が解除されたときは、乙は自己の費

用により、土地の工作物等及び、建物の内部工作物を撤去したうえで、甲に返還する。

- 4 前項の原状回復に乙が応じず、公社が、乙に変わり原状回復を行い、公社が甲に原状回復費用を請求し、甲がこれを支出したとき、甲は乙に対し、直ちにその償還を請求することができる。
- 5 乙は、本件土地及び建物に設置した工作物等の買取り、並びにその他の必要経費、有益費の償還を甲に請求することはできない。
- 6 乙は、契約解除に際し、移転料、立退料の名目の如何を問わず、甲に対し、一切の金品の請求をすることはできない。

(不法占有による賠償金)

第7条 前条により本契約が解除されたにもかかわらず、乙が本件土地及び建物の返還に応じなかったため、公社が甲に賠償金を求め、甲がその費用を支出したときは、当該支出者は乙に対し、直ちにその償還を請求することができる。

(遅延損害金)

- 第8条 乙は、本契約により甲に支払うべき金額を期日までに甲に支払わなかったときは、未払額に対する各支払日の翌日から支払い済みまで遅延損害金を支払う。
- 2 前項の遅延損害金に関する処理は、東京都板橋区分担金等に係る督促及び滞納処分並びに延滞金に関する条例（平成4年板橋区条例第8号）第3条に準ずるものとする。

(その他)

- 第9条 乙は、本件土地及び建物の使用により、第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、乙の責任において損害の発生を防止しなければならない。また、乙が第三者に損害を及ぼしたときは、乙の責任と負担において、すみやかに対応しなければならない。
- 2 前項の乙が第三者に及ぼす損害が発生した場合は、乙は直ちにその状況を甲に報告しなければならない。

(反社会的勢力に対する甲の解除権)

- 第10条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。この場合において、何ら催告を要しないものとする。
- (1) 乙又は乙の役員等が、暴力団員等である場合又は暴力団員等が乙の経営に事実上参加していると認められるとき。

- (2) 乙又は乙の役員等若しくは使用人が、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、暴力団又は暴力団員等を利用したと認められるとき。
- (3) 乙が暴力団員等を雇用していると認められるとき。
- (4) 乙又は乙の役員等若しくは使用人が、いかなる名義をもってするかを問わず暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を与えたと認められるとき。
- (5) 乙又は乙の役員等若しくは使用人が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。

(協議)

第 11 条 本契約の各条項又は本契約の定めがない事項について疑義が生じた場合は、甲、乙協議のうえ解決する。

(管轄裁判所)

第 12 条 本契約の履行に関し争いを生じたときは、東京地方裁判所を合意管轄裁判所とする。