

朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る 買取条項の付帯

教育総務課では、学校用地や運動場、学校農園など、教育活動に必要な土地の借り上げを行っているが、朝霞第三中学校第二運動場の土地所有者 1 名より、土地所有者の申し出があった場合に市が当該土地を買取る趣旨を記載した条項（買取条項）を賃貸借契約に付けて欲しいとの要望があった。

買取条項を付けて土地（500 m²以上）を借上げる場合は、庁議の決定が必要なため、会議に付すものである。

※前回会議における検討結果資料を追加

1 朝霞第三中学校第二運動場の概要

- ・朝霞第三中学校の開校は昭和48年1月。
- ・昭和50年9月に第二運動場工事着工、昭和51年1月に使用開始している。
（すべての土地を賃貸借契約。）
- ・第二運動場の総面積は約8,632 m²。
- ・一部の土地については、土地所有者からの要望により取得済。
- ・賃貸借契約は2年間毎に更新。

第二運動場面積一覧

土地所有者	面 積 (m ²)	
A（相談地）	252	合計 5,523 m ²
	918	
	700	
	300	
	700	
	300	
	560	
	734	
	1,059	
B	500	合計 1,500 m ²
	1,000	
朝霞市	1,609	過去に取得済 (H17、H22、H26、H28)
合 計	8,632	

2 相談地概要

面 積：5, 523 m²

(第二運動場総面積8, 632 m² の約64%)

借地料：5, 618, 347円/年

3 要望の経緯

- ・令和元年頃より土地所有者A氏より買取条項付帯の要望が上がっていたが、近年の土地賃貸借の状況や、第二運動場の他の地権者（市で買取済の土地も含む）の契約にも買取条項は付帯していないこと等を説明し、理解を得られていた。
- ・令和4年度末の契約更新の交渉の際に改めて買取条項付帯の要望があり、時間を要したが御理解をいただき、内容を変えずに契約更新を行った。
- ・令和5年度末の契約更新の際は、買取条項を付帯しなければ契約更新は行わないと通告され、契約更新を拒否されていたが、買取条項を契約書に付帯するまでの間として、1年間を条件に契約更新の同意が得られた。

4 第二運動場の利用状況

- ・第三中学校の教育活動・・・授業（体育、理科実験など）、部活動など
- ・他団体の利用・・・近隣保育園など

5 第二運動場の必要性

- ・校舎隣接の運動場だけでは中学校設置基準を満たしていない。
(設置基準8,400 m²に対し、校舎側運動場面積は8,211 m²)
- ・第三中学校の開校間もない頃より第二運動場を設置しており、第三中学校における教育活動の前提の学校施設として存在している。
- ・近隣保育園で利用されているなど、地域の学校施設として根付いている。
- ・今後の市内小・中学校の老朽化対策における改築や大規模改修等を進める必要があるなかで、他校の仮運動場として活用することができる。
(第五小学校改築事業では工事中の仮運動場として活用)
- ・土地所有者の意向により、過去に買取を行っている。(5筆)

6 前回会議における検討事項

（１）現段階での土地所有者の売却意向

改めて土地所有者に確認したところ、今は土地を売却する意向はないとのこと。

（２）取得金額減額の検討

顧問弁護士へ相談したところ、賃貸借契約は土地を借りることへの対価の契約であり、将来的な取得を約束したとしても、それをもって売買契約金額減額することはできない。

（３）第二運動場の利用

第三中学校においては、授業は平日の午前・午後とも、学級ごとに体育の授業が時間割で組まれており、授業の内容や季節によりグラウンド、第二運動場、体育館、プールの学校施設を組み合わせて利用している。

また、部活動では第二運動場は主に野球部とサッカー部で利用しており、テスト期間や年末年始等を除き平日は毎日、土日も部活動の実施に合わせて利用している。

第二運動場は昭和48年の開校の2年後から利用し、黒目川へ橋を設置することで一体的に利用してきている。

（４）買取条項等の文案

他の事例も参考にしながら、文案を作成することを検討している。

土地所有者の意向などにより条文を変更することも想定されるが、お互いに齟齬が生じないように、丁寧に対応していく。

案 内 図



土地所有状況（公図）

資料 3



番号	面積 (㎡)
①	2 5 2
②	9 1 8
③	7 0 0
④	3 0 0
⑤	7 0 0
⑥	3 0 0
⑦	5 6 0
⑧	7 3 4
⑨	1, 0 5 9
合計	5, 5 2 3

凡例

- ①～⑨ : A氏所有
- 借地 : B氏所有
-  : 朝霞市所有

買取条項文案

以下の文案を参考に、契約書（案）を作成することを検討している。
今後の土地所有者との交渉により、条文を変更することも想定される。

（買い取り請求）

第●条 甲又は甲の法定相続人は、この土地の買い取りを請求することができる。ただし、その際は書面にて請求するものとする。

2 乙は甲又は甲の法定相続人から買い取りの請求があった場合には、速やかにこの土地に何ら権利が発生していない更地としての不動産鑑定評価等を行い、甲又は甲の法定相続人と乙が買い取りの協議を実施するものとする。

ただし、所定の手続き（議決等）が不調になった場合には、現賃貸借契約の継続若しくは不調になった時点から一年以上かつ年度末をもって、本契約を終了することとし、速やかにこの土地を現状に回復し、甲又は甲の法定相続人に返還しなければならない。

（権利譲渡の禁止等）

第●条 甲はこの土地を第三者に譲渡または権利の設定をしてはならない。