七尾市買取型復興公営住宅整備事業

（仮称）御祓第３団地

基本協定書（案）

七尾市買取型復興公営住宅整備事業[（仮称）御祓第３団地]
基本協定書(案)

七尾市（以下「甲」という。）と○○○○○（以下、「乙」という。）は、それぞれ対等な立場における合意に基づいて、七尾市買取型復興公営住宅整備事業[（仮称）御祓第３団地]（以下「本事業」という。）における、住宅等の売買に関する基本的事項を定めた基本協定（以下「本協定」という。）を締結し、信義に従い誠実にこれを履行するものとする。

（定義）

第１条　本協定における各用語は、本文中において特に明示されるものを除き、次のとおりに定義する。

一　「住宅等」とは、復興公営住宅として整備する建物、附帯施設及び共同施設をいう。

二　「事業者」とは、住宅等を建設し、販売することを目的とする事業者（個人、法人、団体及びこれらの連合体）をいう。

三　「事業実施要項」とは、「七尾市買取型復興公営住宅整備事業実施要項」をいう。

四　「事業者募集要領」とは、「七尾市買取型復興公営住宅整備事業[（仮称）御祓第３団地]事業者募集要領」をいう。

五　「提案書」とは、甲の募集に応じて、乙が提出した住宅等に関する提案等を記載した書類をいう。

六　「売買契約」とは、甲と乙の売買事業者による住宅等を売買するための契約をいう。

七　「要求性能水準」とは、甲が復興公営住宅として購入する住宅等に求める性能水準をいう。

八　「設計図書」とは、売買契約に添付する住宅等の設計図、仕様書、事業費内訳書、カタログ等の完成予定図をいう。

九　本協定に使用されるその他の用語は、事業者募集要領等の記載の例に従う。

（協定の構成）

第２条　本事業の事業者募集要領及び提案書は、本協定と一体のものとして、本協定を構成する。

（法令の遵守）

第３条　甲及び乙は、本事業を実施するにあたり、公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）、その他関連する法令及び条例等を遵守する。

（事業概要と範囲）

第４条　本事業は、甲が用意する次項に定める建設用地（以下「敷地」という。）において、乙が住宅等を完成させ、これを甲が買い取る事業である。

２　本事業においての売買の対象となる住宅等は、次のとおりとする。

一　敷　　地　石川県七尾市阿良町　地内

二　構造戸数　木造、鉄骨造またはRC造の共同住宅　計10戸（2LDK：10戸）

三　住戸面積　Aタイプ　戸当たり延床面積60～65㎡（2LDK）

３　本事業の予定工程は、次のとおりとする。

一　敷地残置物等の撤去の完了	令和9年6月
二　設計図書完成	令和9年6月
三　売買契約締結	令和9年6月
四　工事着手	令和9年6月
五　工事完成	令和10年6月
六　住宅等引渡し	令和10年7月

４　売買契約における売買代金は、以下に掲げる乙が提案した建設費（以下、「提案額」という。）並びに本協定の締結後に乙が報告する敷地に存する残置物及び地中埋設物（以下、「敷地残置物等」という。）の撤去に係る調査、設計及び処分工事に要する費用の合計額とし、甲と乙で協議のうえ、売買契約締結までに確定するものとする。

提案額　〇〇,〇〇〇,〇〇〇円（消費税及び地方消費税を含む。）

内訳

一　設計費、工事監理費	〇〇,〇〇〇,〇〇〇円
二　住宅新築工事費	〇〇,〇〇〇,〇〇〇円
三　宅地造成工事費、上下水道工事費	〇〇,〇〇〇,〇〇〇円
四　外構工事費	〇〇,〇〇〇,〇〇〇円
五　その他	〇〇,〇〇〇,〇〇〇円

（いずれも消費税及び地方消費税を含む。）

（甲乙の責務）

第５条　甲及び乙は、本協定に基づき、住宅等の売買契約を締結する。

２　甲は、乙が建設した住宅を適正な価格で購入する責任を負うものとする。

３　乙は、自らの資金で住宅等を建設し、甲の確認を経て、引き渡す責任を負うものとする。

（連合体の取り扱い）

第６条　乙が、連合体であるときは、以下のとおりとする。

一　乙は、代表者の変更をしてはならない。ただし、乙を構成する事業者がその役割を担うことができる場合は、甲の承諾を得て変更することができる。

二　乙は、甲の承諾を得て、連合体を構成する代表者以外の事業者を変更することができる。

三　前二号の変更は、本協定の変更により確定する。

（敷地残置物等の撤去）

第７条　乙は、本協定を締結した後、遅滞なく、敷地残置物等の撤去に係る調査及び設計を行うとともに、敷地残置物等の撤去に係る調査、設計及び処分工事に要する費用を算出しなければ

ならない。
2　乙は、前項に規定する調査、設計及び算出を行った後、速やかに、甲にその結果を報告しなければならない。
3　乙は、前項に規定する報告の後、第 10 条第 1 項に規定する確認を行うまでの間に、敷地残置物等の撤去に係る処分工事を行わなければならない。
4　乙は、前項に規定する処分工事を行った後、速やかに、当該処分工事に要した費用を甲に報告しなければならない。
5　乙は、仮設、施工方法その他敷地残置物等の撤去に係る処分工事のために必要な一切の手段を自己の責任で決定するものとする。
6　乙は、敷地残置物等の撤去に係る処分工事に必要な電力、用水、燃料等の調達を自己の責任で行うものとする。

（住宅等の設計）
第８条　乙は、住宅等の売買契約の締結に必要な設計図書を作成しなければならない。
2　前項の設計図書は、事業者募集要領、提案書の要件に合致したものとしなければならない。
3　乙は、住宅等について、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第５条第１項の規定に基づいて住宅性能評価を申請し、同法第６条第１項に規定する設計住宅性能評価書（以下「設計住宅性能評価書」という。）の交付を受けなければならない。
4　甲は、団地全体の調和及び統一性が必要な場合、乙が行う住宅等の設計に対して意見を述べることができるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

（調査・測量等）
第９条　乙は、設計図書を作成するため、必要に応じて敷地の測量、地質調査等を行うものとする。
2　前項の調査等の結果が、甲が提示した条件と異なる場合は、甲にその旨を報告しなければならない。

（設計等の確認）
第 10 条　乙は、甲に対し、その設計図書の内容が事業者募集要領等及び事業者が提出した提案書の条件を満たすことについて、確認を行わなければならない。
2　乙は、前項の規定による確認を行うにあたって、提案書に基づいて住宅等が設計され、又は計画されていることを確認できるよう、チェックリストを作成し、甲にその内容を報告しなければならない。
3　乙は、設計図書作成の過程において疑義が生じた場合、または必要に応じて、甲に対して質問または確認を求めることができる。

（設計条件等の変更）
第 11 条　甲は、事業者募集要領に示す住宅等の設計条件及び要求性能水準等(以下「設計条件等」という。)の変更が必要と認めたときは、乙に対しその変更内容を通知し、設計の変更を求めることができる。

２　前項の設計の変更による新たな負担は、甲の責に帰する事由による場合は、甲がこれを負担し、乙の責に帰する事由による場合は、乙がこれを負担する。

（売買契約締結後の設計変更）

第 12 条　売買契約の締結後、設計図書に変更の必要が生じた場合の措置は、売買契約書に定める。

（売買契約の締結）

第 13 条　甲及び乙は、住宅等について設計住宅性能評価書が交付された後、設計図書が完成し、売買代金に関する合意が整ったときは、速やかに売買契約を締結する。

２　乙は甲に対して、第１項で定める売買契約を締結するまでの間に、宅地建物取引業法第 35 条の規定による説明を行わなければならない。

（売買契約が締結できなかった場合の協定終了）

第 14 条　甲及び乙は、前条による売買契約を締結できなかったときは協議し、本協定を終了することができる。

２　前項の規定により本協定を終了した場合は、本協定締結日から前項の終了に至るまでに本事業実施のため乙が要した費用負担については、甲乙協議の上決定するものとする。

（敷地の供用）

第 15 条　甲は、乙に対して、住宅等の建設のため敷地への立ち入り及び土地の使用を認めるものとする。

２　乙は、敷地を第三者の利用に供してはならない。ただし、事前に甲から書面による承認を得たときは、この限りではない。

（敷地の供用期間）

第 16 条　乙が、敷地への立ち入り及び土地の使用ができる期間（以下「供用期間」という。）の始期は本協定締結日とし、終期は住宅等の引渡し完了日までとする。

（敷地の維持管理）

第 17 条　乙は、供用期間中、敷地を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

２　前項の規定による維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

（敷地の供用期間中の事故等の責任）

第 18 条　乙は、供用期間中、敷地内で発生した事故等について、その処理解決に対応する責任を負い、また、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（住宅等の建設）

第 19 条　乙は、仮設、施工方法その他対象物件の完成のために必要な一切の手段を自己の責任で

決定するものとする。

２　乙は、対象物件の建設に必要な電力、用水、燃料等の調達を自己の責任で行うものとする。

３　乙は、本協定で定めた建設事業者、工事監理事業者により、対象物件を建設しなければならない。

４　乙は、対象物件について、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）第５条の規定による設計及び建設に関する住宅性能評価書の交付を受けなければならない。

（施工期間中の保険）

第 20 条　乙は、自己の費用において、損害保険会社との間で、工事目的物及び工事材料等を火災保険、建設工事保険等（これに準ずるものを含む。）に付さなければならない。

（施工状況の確認）

第 21 条　甲は、対象物件の施工状況について、乙に報告を求めることができる。

２　甲は、必要に応じて、乙に事前に通知の上、施工現場を確認することができる。

３　乙は、施工中である対象物件が、本協定で定めた条件を満たしていることについて、甲の確認を求めることができる。

（引渡し期限の変更）

第 22 条　乙は、第 11 条の規定による設計条件等の変更、売買契約締結後の設計図書の変更、不可抗力又は法令変更等により、事業者募集要領に定める最終引渡し期限までの引渡しが困難な場合、甲に対して引渡し期限の変更を請求することができる。

２　甲は、前項の規定による変更請求があった場合、変更がやむを得ない場合には引渡し期限の変更を認めるものとする。

３　前項の規定による引渡し期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

（売買代金の変更及び確定時期）

第 23 条　売買契約の締結の日以降の第４条第４項の売買代金の変更及び変更期限については、売買契約書に定める。

（乙による完成検査の実施）

第 24 条　乙は、住宅等の工事を完成した後、買取検査に先立ち、住宅等が設計図書のとおり完成されたこと等を確認するため、完成検査を実施しなければならない。

（買取検査の実施）

第 25 条　対象物件完成後の買取検査、引渡し等については、売買契約書に定める。

（甲又は乙による協定の終了）

第 26 条　甲又は乙は、相手方が本協定の各条項に定める事項に違反し、相手方に相当の期間を定めて催告したにもかかわらずその是正がされない場合は、書面で通知することにより、本協定の全部を解除して終了させることができる。

２　売買契約が解除された場合は、本協定の全部を解除し、終了する。
３　乙が次のいずれかに該当する場合、甲は、本協定の全部を解除し、終了させることができる。
一　役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第６号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
二　暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
三　役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的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を利用するなどしたと認められるとき。
四　役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
五　役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
六　下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第一号から第五号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
七　乙が、第一号から第五号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第六号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
４　甲は、前項の規定により本協定が終了する場合において、乙と売買契約を締結しているときは同契約を解除する。

（談合その他不正行為による協定の終了）
第 27 条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本協定の全部を解除して終了させることができる。
一　公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして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 49 条に規定する排除措置命令を行い、当該排除措置命令が確定したとき。
二　公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして、独占禁止法第 62 条第１項に規定する課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
三　乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）に対し、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の６の規定による刑が確定したとき。

（不可抗力等による協定の終了）
第 28 条　法令変更又は不可抗力により本事業の継続が困難であると認められる場合、乙は、甲に書面で通知することにより、本協定の全部を解除して終了させることができる。
２　売買契約締結後に協定を終了した場合の処理は、売買契約書に定める。

（公租公課の負担）

第 29 条　本協定に関連して生じる公租公課の負担については、売買契約書に定める。

（本協定上の地位の譲渡等）

第 30 条　乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡、又は、担保に供する等の処分をしてはならない。

（著作権）

第 31 条　甲は、設計図書について、自らの裁量により無償利用する権利を有し、その利用の権利は、本協定の終了後も存続するものとする。

２　前項の設計図書及び住宅等が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第２条第１項第１号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第２章及び第３章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。

３　乙は、甲が設計図書及び住宅等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、著作権法第 19 条第１項又は第 20 条第１項に定める権利を自ら行使し、又は著作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして行使させてはならない。

一　設計図書又は住宅等の内容を公表すること。

二　住宅等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

三　住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

四　住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

４　乙は、本協定に別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げる行為を自らなし、又は著作者をして行使させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

一　第２項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

二　設計図書及び住宅等の内容を公表すること。

三　住宅等に乙の実名又は変名を表示すること。

（損害賠償）

第 32 条　甲及び乙は、その責めに帰すべき理由により、本協定に定める義務を履行せず相手方に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として相手方に支払わなければならない。

（第三者に及ぼした損害）

第 33 条　乙は、乙の責めに帰する事由により第三者に損害を及ぼした場合、自らの責任で対処し、その費用を負担しなければならない。

２　乙の責めに帰さない事由より、第三者に損害を及ぼした場合は、甲が、その合理的な範囲の損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙が負担する。

（管轄裁判所）

第 34 条　本協定に起因する紛争に関する訴訟については、金沢地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

（疑義等の決定）

第 35 条　本協定に定めのない事項及び本協定の解釈に関して疑義が生じた事項については、その都度、甲及び乙が協議の上これを決定する。

本協定の締結を証するため、本協定書２通を作成し、当事者署名のうえ甲乙が原本各１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

（甲）　七尾市

住　所　　石川県七尾市袖ケ江町イ部 25 番地

氏　名　　七尾市長

（乙）〇〇〇〇連合体

建設事業者（代表事業者）

住　所　　石川県

商号又は名称

代 表 者 氏 名　　印

設計事業者及び工事監理事業者

住　所　　石川県

商号又は名称　　一級建築士事務所

代 表 者 氏 名　　印

住　所　　石川県

商号又は名称

代 表 者 氏 名　　印

売買事業者（宅地建物取引業者）

免 許 証 番 号　　石川県知事（　　）第　　号

事務所所在地　　石川県

事業者名

代 表 者 氏 名

宅地建物取引士　登録番号　　知事第　　号

氏　　名　　印