

人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業
（東校区地区）

基本協定書（案）

人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）基本協定書

人吉市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（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、人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）（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。

- (1) 住宅等とは、災害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。
- (2) 事業者とは、住宅等を建設し、販売することを目的とする個人、法人、団体をいう。
- (3) 事業実施要項とは、人吉市買取型災害公営住宅整備事業実施要項（令和3年人吉市告示第175号）をいう。
- (4) 事業者募集要領とは、人吉市買取型災害公営住宅（土地建物提案型）整備事業（東校区地区）事業者募集要領をいう。
- (5) 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。
- (6) 売買契約とは、甲と乙又は乙の代表である事業者による住宅等を売買するための契約をいう。
- (7) 要求性能水準とは、災害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。
- (8) 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。
- (9) 本協定に使用されるその他の用語は、事業実施要項等の記載の例に従う。

（協定の構成）

第2条 本事業の事業実施要項、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当たり、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築土法（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、乙が事業用地を選定及び確保した土地を甲が買い取り、当該事業用地に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 本事業において東校区地区の売買の対象となる住宅等は、次のとおりとする。

- (1) 敷 地 人吉市〇〇町〇〇番地
- (2) 構造及び階数 (住 戸) 〇〇造 〇階建て
- (3) 住戸面積 (住 宅) Aタイプ (1LDK) 42㎡ 程度 26戸
Bタイプ (2LDK) 52㎡ 程度 16戸
Cタイプ (2LDK) 62㎡ 程度 3戸

3 本事業の予定工程は、次のとおりとする。

- (1) 設計図書完成 令和5年7月上旬
- (2) 売買契約締結 令和5年8月上旬
- (3) 工事着手 令和5年8月中旬
- (4) 工事完成 令和6年7月上旬
- (5) 住宅等引渡し 令和6年7月中旬

4 売買契約における売買価格は、以下に掲げる乙の提案売買価格に、住宅の杭工事費、又は地盤改良工事費及び応募者の提案による工事費を加え、甲と乙で協議の上、売買契約締結までに確定するものとする。

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| (1) 調査費、設計費及び工事監理費 | 〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (消費税込み) |
| (2) 住宅本体工事費 (エレベーターを含む。) | 〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (消費税込み) |
| (3) 集会所工事費 (太陽光発電、蓄電施設を含む。) | 〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (消費税込み) |
| (4) その他整備費 (外構・附帯施設工事のみ) | 〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (消費税込み) |

(甲乙の責務)

第5条 本協定に基づき、甲、乙の売買事業者は、住宅等の売買契約を締結する。

2 甲は、乙が建設した住宅等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、甲の買取検査を経て、引き渡す責任を負うものとする。

(連合体の取扱い)

第6条 乙が、連合体であるときは、以下のとおりとする。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 前号の変更は、基本協定の変更により確定する。

(住宅等の設計)

第7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。

(近隣住民への説明)

第8条 乙は事業用地の近隣住民に対し、基本協定締結後速やかに、事業の内容、工事の内容、工事期間、安全対策等の説明を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 乙は、前項の調査等の結果を、甲に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、設計図書の内容が事業者募集要領等の条件及び事業者が提出した提案書の内容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、設計図書作成の過程において疑義が生じた場合又は必要に応じて、甲に対して質問又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基本条件、設計条件、留意事項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、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、前項で定める売買契約の締結までに、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はすべて乙の負担とし、乙から甲に対する請求はできない。

(敷地の供用)

第15条 甲は、乙に対して、事業用地地権者との売買仮契約日以降、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の始期は乙と地権者の売買仮契約締結日以降とし、終期は住宅等の引渡し完了日とする。

(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、施工方法その他住宅等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、住宅等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、住宅等について、住宅の品質確保の促進等に関する法律第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、住宅等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、施工現場を確認することができる。

3 乙は、施工中である住宅等が、本契約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 第4条第4項の売買代金の変更及び変更時期は、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 住宅等完成後の買取検査、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 甲又は乙が、本協定の各条項に定める事項に違反した場合は、甲又は乙は、相手方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 乙が次の各号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。

(1) 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。以下この号において同じ。）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。

(2) 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。以下この号において同じ。）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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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1号から前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。

(7) 乙が、第1号から第5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。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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し、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、同法第2章及び第3章に規定する作者の権利の帰属は、同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。

- (1) 設計図書又は住宅等の内容を公表すること。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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、本契約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。

- (1) 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。
- (2) 設計図書及び住宅等の内容を公表すること。
- (3) 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 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甲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甲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、熊本地方裁判所を第1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、甲乙記名押印の上、甲及び乙の代表者が各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

(甲) 人吉市

代表者 人吉市長

印

(乙) ○○○○連合体

建設事業者（代表事業者）

住 所

商号又は名称

氏 名

印

設計事業者

住 所

商号又は名称

氏 名

印

工事監理事業者

住 所

商号又は名称

氏 名

印

売買事業者（宅地建物取引業者）

免許証番号（熊本県知事） （ ） 第 号

事務所所在地

代表者氏名

印

宅地建物取引士 登録番号

知事第 号

氏 名

印