

(案)

福島県買取型福島再生賃貸住宅整備事業
(大熊町下野上地区〔大野南住宅エリア〕)

基本協定書

福島県買取型福島再生賃貸住宅整備事業（大熊町下野上地区〔大野南住宅エリア〕）基本協定書

福島県（以下「甲」という。）と〇〇グループ（以下「乙」という。）と大熊町（以下「丙」という。）は、それぞれ対等な立場における合意に基づいて、福島県買取型福島再生賃貸住宅整備事業（大熊町下野上地区〔大野南住宅エリア〕）（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、福島再生賃貸住宅として整備する建物及びその附帯施設をいう。
- 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 「募集要領」とは、住宅等の購入先となる事業者を選定するため、事業日程、募集方法、費用負担、手続き、購入条件、提案書等に関する事項を定めたものをいう。
- 四 「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。
- 五 「売買契約」とは、甲と乙、若しくは乙の代表である事業者並びに丙による住宅等を売買するための契約をいう。
- 六 「要求水準」とは、福島再生賃貸住宅として購入する住宅等に求める性能水準をいう。
- 七 「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。
- 八 本協定に使用されるその他の用語は、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、建築基準法、建築士法、建設業法、宅地建物取引業法、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、甲が丙の用意する土地（以下、「敷地」という。）において、乙に住宅等を完成させ、これを甲が買い取り丙に引き渡す事業である。

2 本事業において売買の対象となる住宅等は、次のとおりとする。

- 一 敷地 福島県双葉郡大熊町大字下野上字大野地内
- 二 構造戸数 木造2階建て以下 30戸（2LDK）
- 三 住戸面積 65.0㎡程度

3 本事業の予定工程は、次のとおりとする。

- 一 設計図書完成 令和5年 7月 中旬
- 二 売買契約締結 令和5年 7月 下旬
- 三 工事着手 令和5年 7月 下旬
- 四 工事完成 令和6年 3月 下旬
- 五 住宅等引き渡し 令和6年 3月 下旬

4 売買契約における売買見込み価格等は、次のとおりとする。

一 乙の提案価格

住宅等1戸当たり 〇〇,〇〇〇,〇〇〇円 (消費税込み)

二 売買見込価格 募集要領別表4に示す建設費の上限の範囲内で、前号の乙の提案価格に整備戸数を乗じ、甲が付加する附帯施設及び地盤補強工事等の費用を加えた価格

三 工事の着手時期が甲の責に帰する事由により遅れ、その間に建設費が著しく高騰した場合は、乙は上記金額の増額を請求することができる。ただし、乙は、増額の根拠を明らかにした書類を甲に提出しなければならない。

(甲乙丙の責務)

第5条 本協定に基づき、甲、乙の代表者及び丙は、住宅等の売買契約を締結する。

2 甲及び丙は、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、丙に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、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、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。また、当該住宅等に対する建築基準法に基づく確認済証、設計住宅評価書、BELS 評価書を取得しなければならない。

3 甲は、下野上地区全体の調和及び統一性が必要な場合、事業者間の協議及び調整を行い、乙が行う住宅等の設計に対して意見を述べることもできるものとし、乙はこれに協力しなければならない。

(調査・測量等)

第8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9条 乙は、甲に対し、その設計図書の内容が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、確認を求めることができる。

2 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10条 甲は、募集要領に示した設計条件等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11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、売買契約に定める。

(設計図書の瑕疵)

第12条 乙は、設計図書の変更の有無にかかわらず、設計の瑕疵により生じた前2条に規定する以外の増加費用及び損害賠償責任を負う。

(売買契約の締結)

第13条 甲乙丙は、設計図書が完成し、売買価格の合意が整ったときは、速やかに売買契約を締結する。

2 乙は甲及び丙に対して、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条に定め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)

第14条 甲乙丙は、前条による売買契約を締結できなかったときは三者で協議し、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ものとする。

(敷地の供用)

第15条 甲及び丙は、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の始期は基本協定締結日とし、終期は住宅等の引渡し日までとする。

(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、基本協定で定めた施工者、工事監理者により、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。以下本条において同じ。）に付きなければならない。

(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、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。

(引渡期限の変更)

第22条 乙は、不可抗力又は法令変更等により引渡期限までの引き渡しが困難な場合、甲に対して引渡期限の変更を請求することができる。

2 甲は、前項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期限の変更を認めるものとする。

3 前項による引渡期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

(設計図書の変更)

第23条 乙は、自らの責任で設計図書を変更することができる。ただし、変更前の設計図書で定めた住宅等の機能及び性能を下回ってはならない。

- 2 前項による設計図書の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。
- 3 甲は、設計図書を変更することが必要となった場合には、速やかに乙と協議を行うものとする。
- 4 前項の協議により、売買代金を変更することが必要となった場合には、甲乙丙が協議して、その変更金額を定めるものとする。なお、変更金額の算定は、乙が行うものとする。

(売買代金の変更及び確定時期)

第 24 条 法令変更等による費用の増減が生じた場合の売買代金の変更及び確定時期は、売買契約書で定めるものとする。

(竣工検査の実施)

第 25 条 乙は、住宅等の工事を完成した後、室内環境調査を含む竣工検査及び機器等の試運転等（以下、「竣工検査」という。）を実施しなければならない。

- 2 乙は、竣工検査等の実施については、それらの日程及び内容等を実施日の 7 日前までに甲に書面で通知しなければならない。
- 3 甲は、乙が実施する竣工検査等に立ち会うことができる。

(買取検査の実施)

第 26 条 対象物件完成後の買取検査、引き渡し等については、売買契約書で定めるものとする。

(甲による協定の終了)

第 27 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 乙が次のいずれかに該当する場合、甲及び丙は本協定の全部を解除して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。
 - 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。
 - 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 甲及び丙は、第3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28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29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、売買契約で定める。

（公租公課の負担）

第30条 本協定に関連して生じる公租公課の負担については、売買契約において定めるものとする。

（本協定上の地位の譲渡等）

第31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32条 甲及び丙は、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、甲及び丙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。

(損害賠償)

第 33 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 34 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 35 条 本協定に起因する紛争に関する訴訟については、福島地方裁判所を第 1 審の専属管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第 36 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、甲乙丙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3通を作成し、当事者記名押印のうえ甲乙丙が原本各1通を保有する。

令和5年 月 日

(甲) 福島県

住所 福島県福島市杉妻町2番16号
氏名 福島県知事 内堀 雅雄 印

(乙) ○○○○グループ

代表事業者
住所
商号又は名称
氏名印

宅地建物取引業者

免許証番号 知事 () 第 号
事務所所在地
代表者氏名
宅地建物取引士 登録番号 知事第 号
氏名

構成員である施工者

住所
商号又は名称
氏名印

構成員である設計・工事監理者

住所
商号又は名称
氏名印

(丙) 大熊町

住所 福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平1717番地
氏名 大熊町長 吉田 淳 印