

**豊田市立東広瀬こども園ほか1園増築園舎等取得事業**

**基本協定書（案）**

## 豊田市立東広瀬こども園ほか1園増築園舎等取得事業 基本協定書（案）

豊田市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（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、豊田市立東広瀬こども園ほか1園増築園舎等取得事業（以下「本事業」という。）における園舎等の売買に関する基本的事項等を定めた基本協定（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、次のとおり定義する。

- 一 「園舎等」とはこども園として増築する建物及びその附属施設をいう。
- 二 「事業者」とは、園舎等を建設し、販売することを目的とする事業者（個人、法人、団体及びこれらの共同体）をいう。
- 三 「募集要領」とは、園舎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、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園舎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、甲と乙又は乙の代表者による園舎等を売買するための契約をいう。
- 六 「要求水準」とは、購入する園舎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園舎等の設計図、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する。

### （法令の順守）

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順守する。

### （事業概要と範囲）

第4条 本事業の概要は、次のとおりとする。

- 一 甲が用意する土地（以下「園舎用敷地」という。）において、乙に園舎等を完成させ、これを甲が買い取る事業。
- 2 本事業において売買の対象となる園舎等は、次のとおりとする。
  - 一 豊田市立東広瀬こども園
    - ア 構造 〇〇造〇階建て
    - イ 増築部分延床面積 〇〇㎡

ウ その他 附帯施設等

二 豊田市立若園こども園

ア 構造 ○○造○階建て

イ 増築部分延床面積 ○○㎡

3 本事業の予定工程の期限は、次のとおりとする。

- |          |          |
|----------|----------|
| 一 設計図書完成 | 令和○年○月○日 |
| 二 売買契約締結 | 令和○年○月○日 |
| 三 工事着手   | 令和○年○月○日 |
| 四 園舎等完成  | 令和○年○月○旬 |
| 五 園舎等引渡し | 令和○年○月○旬 |

4 売買契約における売買見込価格等は、次のとおりとする。

- 一 園舎等の価格  
園舎等 ○○, ○○○, ○○○円（消費税込み）
- 二 工事の着手時期が甲の責に帰する事由により遅れ、その間に建設費が高騰した場合は、乙は上記一の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。

（甲乙の責務）

- 第5条 本協定に基づき、甲、乙の代表者は、園舎等の売買契約を締結する。
- 2 甲は、乙が建設した園舎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、自らの資金で園舎等を建設し、甲の確認を経て、引き渡す責任を負うものとする。

（共同体の取扱い）

- 第6条 乙が、共同体であるときは、以下のとおりとする。
- 一 乙は、代表者を変更してはならない。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、共同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。

（園舎等の設計）

- 第7条 乙は、計画通知書または確認申請書（建築基準法6条または18条）の提出の2週間前に、園舎等の設計図、仕様書、事業費内訳書、その他甲が必要と認める資料等を作成し、甲の確認（以下「設計確認」という。）を受けなければならない。
- 2 建築基準法第6条または第18条に基づく確認済証を取得した後、甲に報告をしなければならない。
- 3 乙は、本事業に必要な諸手続を遅滞なく実施しなければならない。

(調査・測量)

第8条 乙は、設計図書を作成するため、必要に応じて園舎用敷地の測量、地質調査を行うものとする。

(設計条件等の変更)

第9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るときは、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10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。

(設計図書の契約不適合)

第11条 乙は、設計図書の変更有無にかかわらず、設計の契約不適合により生じた前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。

(工事説明会の開催)

第12条 乙は、設計図書が完成したときは、速やかに甲に報告する。

- 2 甲は、前項の報告を受けて、工事説明会が必要な場合はその調整を行う。

(売買契約の締結)

第13条 甲及び乙は、設計図書が完成し、売買価格の合意が整ったときは、速やかに売買仮契約を締結する。なお、売買仮契約の締結にあたり、乙は甲に、甲の指定する様式により売買価格の見積を提出することとする。

- 2 乙は甲に対して、前項に規定する売買仮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。
- 3 甲は、前2項の規定により締結した売買仮契約における売買価格が、豊田市議会（以下「議会」という。）の議決に付すべき財産の取得に該当する額であるときは、原則として、売買仮契約締結後速やかに議会に当該議案を提出する。
- 4 甲及び乙は、前項の議案の議決後、速やかに売買契約を締結する。

(売買契約が締結できなかった場合)

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が終了した場合は、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、本協定の終了が乙の責によらない場合及び第7条第1項に規定する園舎等の設計確認を完了した場合に限り、乙は甲に提案書における調査・設計に係る費用を請求することができる。

- 3 第1項の規定による本協定の終了が乙の責による場合は、本協定締結日から第1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。

(園舎用敷地等の使用)

- 第15条 甲は乙を含む関係者との協議を踏まえ、乙に対して園舎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、園舎用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。

(園舎用敷地の使用期間)

- 第16条 乙が、園舎用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、終期は甲への園舎等の引渡し日とする。

(園舎用敷地の維持管理)

- 第17条 乙は、使用期間中、園舎用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。

(園舎用敷地等の使用期間中の事故等の責任)

- 第18条 乙は、使用期間中、園舎用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。

(園舎等の建設)

- 第19条 乙は、仮設、施工方法その他園舎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、園舎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。こども園に引き込まれている電力、用水を利用する場合は協議による(費用については基本料を除く使用料を精算し乙が負担する。)
- 3 乙は、基本協定で定めた施工者、工事監理者により、園舎等を建設しなければならない。

(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、園舎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、施工中である園舎等が、本協定及び売買契約で定めた条件を満たしていることについて、書面により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契約額の変更は行わない。

#### (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園舎等の機能およ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契約額の変更は行わない。
  - 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、売買契約額を変更することが必要となった場合には、甲及び乙が協議して、その変更契約額を定めるものとする。なお、変更契約額の算定は、乙が行うものとする。

#### (売買契約額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契約額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、園舎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 甲は、園舎等の買取検査、引渡し等については、売買契約書で定めるものとする。

#### (履行遅滞の場合における損害金等)

- 第27条 乙は、乙の責めに帰すべき事由により、第4条第3項に定める期間内に各工程を完了できないときは、遅滞なく理由を甲に申し出なければならない。
- 2 前項の場合において、甲は、第4条第3項に定める期限経過後相当の期間内に完成する見込みがあると認めたときは、乙に損害金を請求することができる。この場合において、損害金の額は、売買見込価格から出来形部分に相応する売買見込価格を控除した額につき、遅延日数に応じ、政府契約の支

払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率で計算した額とする。

(甲による協定の終了)

第28条 乙が、本協定の各条項に定める事項に違反した場合は、甲は、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(以下この項において「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避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契約にあたり、その相手方が第一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。

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。

5 本条により本協定の全部を解除して終了させる場合は、その締結日から協定解除日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。

6 本条により協定が解除された場合においては、乙は、売買見込み価格の10分の1に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、協定解除日において、既に売買契約を締結していた場合の違約金は、売買契約書によるものとする。

(談合その他不正行為による協定の終了)

第29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。
- 2 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。
  - 3 本条により本協定の全部を解除して終了させる場合は、その締結日から協定解除日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。
  - 4 本条により協定が解除された場合においては、乙は、売買見込み価格の10分の2に相当する額を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。ただし、協定解除日において、既に売買契約を締結していた場合の違約金は、売買契約書によるものとする。

（不可抗力等による協定の終了）

- 第30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甲が認めた場合、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、売買契約書で定める。

（公租公課の負担）

- 第31条 本協定に関連して生じる公租公課の負担については、売買契約書において定めるものとする。

（本協定上の地位の譲渡等）

- 第32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33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、本協定終了後も存続するものとする。
- 2 前項の設計図書及び園舎等が著作権法（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章に規定する著作権者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。
  - 3 乙は、甲が設計図書及び園舎等を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。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。）をして行使させてはならない。
    - 一 設計図書又は園舎等の内容を公表すること。



- 二 園舎等の完成、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、翻案その他修正をすること。
- 三 園舎等を写真、模型、絵画その他媒体により表現すること。
- 四 園舎等を増築し、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34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に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35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により、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36条 本協定に起因する紛争に関する訴訟については、名古屋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37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、当事者記名の上、甲及び乙が原本各 1 通を保有する。

令和〇年〇月〇日

(甲) 愛知県豊田市西町 3 丁目 6 0 番地

豊田市

代表者 豊田市長 太田 稔彦 印

(乙) 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番地

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 ※グループの場合はグループ名を記載

代表者 〇〇〇〇 〇〇 〇〇 印 ※グループの場合は代表事業者を記載

宅地建物取引業者

免許証番号 (愛知県知事) ( ) 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

構成員である施工事業者

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番地

商号又は名称

氏名 印

構成員である設計・工事事業者

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番地

商号又は名称

氏名 印