

**豊田市児ノ口公園管理事務所取得事業
基本協定書（案）**

豊田市

豊田市児ノ口公園管理事務所取得事業 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、豊田市児ノ口公園管理事務所取得事業（以下「本事業」という。）における公園管理事務所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 本協定における次の各号に掲げる用語の意義は、本文中において特に明示されるものを除き、当該各号に定めるところによる。

- （1）公園管理事務所 公園管理事務所として整備する建物をいう。
- （2）事業者 公園管理事務所を建設、販売する者として甲と売買契約を締結する者（個人、法人、団体又はこれらの共同体）をいう。
- （3）基本協定 甲と事業者による、公園管理事務所の売買に関する基本的事項を定めた協定をいう。
- （4）売買契約 甲と事業者による、公園管理事務所を売買するための契約をいう。
- （5）要求水準 甲が購入する公園管理事務所に求める性能水準をいう。
- （6）設計図書 売買契約に添付する公園管理事務所の設計図、事業費の内訳書等の完成予定図をいう。
- （7）本協定に使用されるその他の用語は、実施要綱等の記載の例に従う。

（協定の構成）

第2条 本事業の実施要綱及び実施仕様書は、本協定と一体のものとする。

（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 本事業の概要は、次のとおりとする。

甲が用意する土地（以下「公園敷地」という。）において、乙が公園管理事務所を完成させ、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前項の公園管理事務所の概要は、次のとおりとする。

- （1）構造・階数：木造平屋建て
- （2）延床面積：52㎡程度

3 本事業の予定工程の期限は、次のとおりとする。

- （1）設計図書完成

令和8年 1月下旬

(2) 売買契約締結	令和8年 3月下旬
(3) 工事着手	令和8年 4月上旬
(4) 公園管理事務所完成	令和8年 9月下旬
(5) 公園管理事務所引渡し	令和8年10月30日

4 売買契約における売買価格は、次のとおりとする。

(1) 公園管理事務所の価格

公園管理事務所 _____ 円（消費税込み）

(2) 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、乙は前号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、公園管理事務所の売買契約を締結する。

2 甲は、乙が建設した公園管理事務所を適正な価格で購入する責任を負うものとする。

3 乙は、自己の資金で公園管理事務所を建設し、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、複数の事業者（以下「構成員」という。）で構成される共同体（以下「グループ」という。）であるときは、以下のとおりとする。

(1) 乙は、代表者を変更してはならない。

(2) 乙は、甲の承諾を得て、グループを構成する代表者以外の構成員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。

(公園管理事務所等の設計・支払)

第7条 乙は、公園管理事務所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、実施仕様書の要件に合致したものとしなければならない。また、当該公園管理事務所に対する建築基準法第6条又は第18条に基づく確認済証を取得しなければならない。

3 乙は、確認済証の取得及び設計図書の完成時において、発注者の検査に合格したときは、調査・設計に要した費用（設計費）を請求することができるものとし、甲は、支払を行う。

(調査・測量)

第8条 乙は、設計図書を作成するため、必要に応じて公園敷地の測量及び地質調査を行うものとする。

(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実施仕様書等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、必要に応じて甲に対して書面により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10条 甲は、実施仕様書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。

(設計図書の契約不適合)

第12条 乙は、設計図書の変更の有無にかかわらず、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。

(説明会の開催)

第13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、公園管理事務所の使用者、近隣住民等への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14条 甲及び乙は、乙が建築確認済証を取得した後、かつ、建築工事の着手前に売買契約を締結する。売買契約の締結にあたり、乙は設計図、事業費の内訳書、その他甲が必要と認める資料を提出する。

- 2 前項の売買契約において、次の各号に定める事項を記載する。

- (1) 公園管理事務所の概要、事業期間その他事業に関する事項
- (2) 売買価格及び売買契約に関する事項
- (3) 甲及び乙の役割分担に関する事項
- (4) その他本事業の実施のために定めるべき事項

- 3 乙は甲に対して、第1項に規定す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。

- 4 甲は、第1項に規定する売買契約が豊田市議会の議決に付すべき財産の取得に該当する場合は、原則として、売買仮契約締結後速やかに豊田市議会に必要な議案を提出するものとする。

(売買契約が締結できなかった場合)

- 第15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9条に規定する公園管理事務所の設計確認を完了した場合に限り、乙は甲に調査・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、本協定締結日から同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。

(公園敷地の使用)

- 第16条 甲は乙を含む関係者との協議を踏まえ、乙に対して公園管理事務所の建設のため敷地への立入り及び土地の使用を認めるものとする。
- 2 乙は、公園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。

(公園敷地の使用期間)

- 第17条 乙が、公園敷地への立入り及び土地の使用ができる期間の始期は本協定締結日とし、終期は甲への公園管理事務所の引渡し日とする。

(公園敷地の維持管理)

- 第18条 乙は、公園敷地の使用期間中、当該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。

(公園敷地の使用期間中の事故等の責任)

- 第19条 乙は、公園敷地の使用期間中、当該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。

(公園管理事務所の建設)

- 第20条 乙は、仮設、施工方法その他、公園管理事務所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、公園管理事務所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。公園敷地に引き込まれている電力、用水を利用する場合は甲との協議による（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、本協定で定めた施工者及び工事監理者により、公園管理事務所を建設しなければならない。

（施工期間中の保険）

第21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22条 甲は、公園管理事務所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、施工中である公園管理事務所が、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23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24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公園管理事務所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、速やかに乙と協議して、その変更契約額を定めるものとする。

（売買契約額の変更及び確定時期）

第25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26条 乙は、公園管理事務所の工事を完成した後、竣工検査及び機器等の試運転（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27条 甲は、公園管理事務所の買取検査、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28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、売買価格から出来形部分に相応する売買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条）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29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、乙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。
 - （1）役員等（乙が個人である場合にはその者、支店又は営業所を代表する者その他経営又は運営に実質的に関与している者を、乙が法人である場合には非常勤を含む役員及び支配人、営業所の代表者その他経営又は運営に実質的に関与している者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）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。）、暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団関係者（暴力団員ではないが暴力団と関係を持ちながら、その組織の威力を背景として暴力的不法行為等を行う者をいう。以下この項において同じ。）であると認められるとき。
 - （2）役員等又は使用人が、暴力団の威力若しくは暴力団員若しくは暴力団関係者（以下この項において「暴力団員等」という。）又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している者を利用するなどしていると認められるとき。
 - （3）役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団員等が経営若しくは運営に実質的に関与している者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。

- (4) 役員等又は使用人が暴力団又は暴力団員等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。
 - (5) この契約に係る下請契約又は資材、原材料の購入契約その他契約にあたり、その相手方が前各号のいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (6) 乙が、第1号から第4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（前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。
 - (7) 前2号に掲げる場合のほか、役員等又は使用人が第1号から第4号までのいずれかに該当する者であることを知らながら、これを利用するなどしていると認められるとき。
- 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30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) 乙が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3条の規定に違反し、又は乙が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が乙に対し、独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき。
- (2) 納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が乙又は乙が構成事業者である事業者団体（以下「乙等」という。）に対して行われたときは、乙等に対する命令で確定したものをいい、乙等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令全てが確定した場合における当該命令をいう。次号において「納付命令又は排除措置命令」という。）において、現に締結している契約に関し、独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。
- (3) 納付命令又は排除措置命令により、乙に独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野

が示された場合において、現に締結している契約が、当該期間(これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が乙に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。)に入札(見積書の提出を含む。)が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

(4) 乙(乙が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人)が刑法(明治 40 年法律第 45 号)第 96 条の 6 又は独占禁止法第 89 条第 1 項若しくは第 95 条第 1 項第 1 号に規定する刑が確定したとき。

(5) 乙(乙が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人)の刑法第 198 条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 3 1 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、売買契約書で定める。

(公租公課の負担)

第 3 2 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 3 3 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 3 4 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公園管理事務所が著作権法（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、甲が設計図書及び公園管理事務所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。）をして行使させてはならない。
 - （1）設計図書又は公園管理事務所の内容を公表すること。
 - （2）公園管理事務所の完成、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。
 - （3）公園管理事務所を写真、模型、絵画その他媒体により表現すること。
 - （4）公園管理事務所を増築し、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35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。

（責任分担）

第36条 本事業の実施における市と事業者のリスク分担に関する考え方は、次に掲げるところを基本とする。

- （1）事業者が責任を持つ範囲は、次に掲げるとおりとする。
 - ア 調査・設計、工事施工及び工事監理
 - イ 引渡し前に生じた公園管理事務所の損害
 - ウ 引渡し後の公園管理事務所の品質保証
- （2）市が責任を持つ範囲は、次に掲げるとおりとする。
 - ア 市が実施仕様書で示した条件等
 - イ 敷地の状態
 - ウ 市の指示、要請等に起因するもの
 - エ 条例又は規則の制定、改正等による新たな負担

（第三者に及ぼした損害）

第37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38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39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、当事者記名のうえ、甲及び乙が原本各 1 通を保有する。ただし、本協定を協定の内容を記録した電磁的記録により締結する場合は、当事者が地方自治法施行規則（昭和 2 2 年内務省令第 2 9 号）第 1 2 条の 4 の 2 に規定する電子署名を行い、各自その電磁的記録を保有する。

令和〇年〇〇月〇〇日

（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

商号又は名称 〇〇〇〇〇〇〇〇〇

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 〇〇〇〇 〇〇 〇〇 印

宅地建物取引士 登録番号 知事第 号

氏名 〇〇 〇〇 印