

## 駒里小中学校管理職住宅買取事業基本協定書(案)

千歳市（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、駒里小中学校管理職住宅買取事業（以下「本事業」という。）における、駒里小中学校管理職住宅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）「管理職住宅」とは、学校敷地内に存する管理職住宅の機能を併せ持つ建物及びその付帯施設をいう。
- （2）「事業者」とは、管理職住宅を建設し、販売することを目的とする事業者をいう。
- （3）「実施要領」とは、管理職住宅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。
- （4）「提案書」とは、甲の公募に応じて、乙が提出した管理職住宅に関する提案等を記載した書類をいう。
- （5）「売買契約」とは、甲と乙による管理職住宅を売買するための契約をいう。
- （6）「要求水準」とは、管理職住宅に求められる性能水準をいう。
- （7）「設計図書」とは、売買契約に添付する管理職住宅の設計図、仕様書、事業費内訳書、カタログ等の完成予定図をいう。
- （8）本協定に使用されるその他の用語は、実施要領等の記載の例に従う。

### （協定の構成）

第2条 本事業の実施要領及び提案書は、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、甲が用意する土地（以下「敷地」という。）において、乙に管理職住宅を完成させ、これを甲が買い取る事業である。

2 本事業において売買の対象となる管理職住宅は、次のとおりとする。

- （1）敷地 北海道千歳市駒里 945 番地 5
- （2）構造・面積 木造平屋建て・78㎡以内

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4年9月
- （2）設計確認、審査 令和4年10月
- （3）工事着手 令和4年10月
- （4）工事完成 令和5年2月
- （5）買取（完了）検査 令和5年3月
- （6）売買契約締結 令和5年3月
- （7）管理職住宅引渡 令和5年3月

4 売買契約における売買見込価格等は、乙の提案価格とし、次のとおりとする。

(1) 売買見込価格 ●●,●●●,000 円 (消費税相当額を除く)

(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。

#### (甲乙の責務)

第5条 本協定に基づき、甲、乙の代表者は、売買契約を締結する。

2 甲は、乙が建設した管理職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、自らの資金で管理職住宅を建設し、甲の確認を経て、引き渡す責任を負うものとする。

#### (管理職住宅の設計)

第6条 乙は、設計図書を作成し、甲の確認を受けなければならない。

2 前項の設計図書は、実施要領、提案書の要件に合致したものとしなければならない。

3 甲は、乙が行う管理職住宅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7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8条 乙は、甲に対し、その設計図書の内容が実施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9条 甲は、実施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。

#### (設計図書の瑕疵)

第10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条に規定する以外の増加費用及び損害賠償責任を負う。

#### (敷地の供用)

第11条 甲は、乙に対して、管理職住宅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12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、終期は管理職住宅の引渡し日までとする。

(敷地の維持管理)

第 13 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。

(敷地内における事故等の責任)

第 14 条 乙は、工事施工期間中、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。

(管理職住宅の建設)

第 15 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。

(施工期間中の保険)

第 16 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。）に付さなければならない。

(施工状況の確認)

第 17 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。

(引渡期限の変更)

第 18 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 19 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管理職住宅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 20 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、買取検査実施後までとする。

(竣工検査の実施)

第 21 条 乙は、管理職住宅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22条 乙は、対象物件が完成したときは、甲に買取検査の実施を請求しなければならない。

2 乙は、次の各号に定める書類を添えて前項の請求を行うものとする。

(1) 設計図書(変更があった場合は、変更後の設計図書とする。)

(2) 維持管理、機器使用のための必要書類

(3) 竣工検査及び機器等の試運転の結果

(4) 建築基準法に基づく完了検査済証の写し

(5) その他の検査結果に関する書面の写し

3 甲は、第1項の通知を受けたときは、通知を受けた日から起算して7日以内に乙の立会の上、買取検査を実施し、別に定める買取検査基準に適合するときは、乙に対して買取検査合格通知書を交付しなければならない。

4 甲は、前項の買取検査合格通知書が交付できない場合は、乙にその理由を示して、対象物件の修補を求めることができる。

5 乙は、前項による甲の修補の求めに疑義等があるときは、甲に協議を申し入れることができる。この申し入れは甲の修補の求めがあった日から2日以内に行わなければならない。

6 甲は、前項による協議の結果、乙の申し入れが合理的であると認められる場合は、修補の求めを修正又は撤回しなければならない。

7 乙は、前項により撤回された場合を除き、甲から第4項の修補の求めがあった場合は、速やかに修補を行い、甲の買取検査を受けなければならない。この場合において、第2項の設計図書については、修正等を行うものとする。

(所有権等登記の申請)

第23条 前条の規定により買取検査に合格した場合は、乙は速やかに売買契約のために対象物件に係る乙名義の建物の表示登記及び所有権保存登記の申請手続きを行うものとする。

2 乙は、前項の手続きに必要な書類を甲に提供するものとする。

3 前項の登記の手続きに要する費用は、乙が負担する。

(売買契約の締結)

第24条 甲乙は、管理職住宅が完成し、第23条第1項の所有権等の登記完了後、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25条 甲乙は、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ものとする。

(甲による協定の終了)

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。

(7) 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、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 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、売買契約で定める。

(本協定上の地位の譲渡等)

第 29 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 30 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管理職住宅が著作権法(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、甲が設計図書及び管理職住宅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) 設計図書又は管理職住宅の内容を公表すること。
- (2) 管理職住宅の完成、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) 管理職住宅を増築し、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31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32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33条 本協定に起因する紛争に関する訴訟については、甲の所在地を管轄する裁判所を第1審の専属管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第34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、当事者記名押印の上、甲乙が原本各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 千歳市  
千歳市長 山口 幸太郎 印

乙

(別紙)

## 駒里小中学校管理職住宅買取事業における買取検査基準

(目的)

第1 この買取検査基準は、本協定書第22条第3項に基づく管理職住宅の買取検査に必要な技術的事項を定めることにより、検査の適正な実施を図ることを目的とする。

(買取検査の内容)

第2 買取検査は、乙が本協定書に付属する設計図書の内容等に基づき、適否の判定を行うものとする。

(買取検査の事項)

第3 買取検査は、次の事項について、適否について判定を行うものとする。

(1) 建築に関する事項

- ① 主要な部位の寸法及び数量
- ② 各部の施工方法、仕上材及び納まり
- ③ 使用材料等の品質
- ④ 工事記録報告書、試験成績書、記録写真
- ⑤ 建物の周囲及び内部の後片付け及び清掃
- ⑥ 関係法令、条例、規則に基づく手続き

(2) 電気設備に関する事項

- ① 各部の形状寸法及び数量
- ② 配線、機器等の品質、性能
- ③ 機器全般の性能試験
- ④ 工事記録報告書、各種、試験成績書、記録写真
- ⑤ 地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
- ⑥ 関係法令、条例、規則に基づく手続き

(3) 機械設備に関する事項

- ① 各部の形状寸法及び数量
- ② 配管、機器等の品質、性能
- ③ 機器全般の性能試験
- ④ 工事記録報告書、各種、試験成績書、記録写真
- ⑤ 地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
- ⑥ 関係法令、条例、規則に基づく手続き