

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業
基本協定書(案)

令和5年12月

福島市

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 基本協定書

第1章 総則

福島市(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、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業における、住宅等の売買及び建物等管理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、実施要綱の別紙1「用語の定義」の記載に従う。

(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、公営住宅法その他関連する法令及び条例等を遵守し、誠実かつ円滑に本事業を実施するものとする。

(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、乙が住宅等を完成させ、これを甲が買い取り、乙が建物等管理を行う事業である。

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 実施場所 福島市春日町26-8
- 二 構造戸数 〇〇造3階建て 〇〇戸
- 三 施設の概要 1F: 公営住宅 高齢単身世帯 〇戸
2~3F: メゾネット型地域優良賃貸住宅 新婚・子育て世帯 〇戸

3 本事業の予定履行期限は、次のとおりとする。

- 一 基本協定締結 令和5年12月下旬
- 二 売買契約締結 令和5年12月下旬
- 三 設計書確認 令和6年3月下旬
- 四 工事着手 令和6年5月下旬
- 五 工事完成 令和7年2月上旬
- 六 住宅等引き渡し 令和7年2月下旬
- 七 住宅等の建物等管理 令和7年4月1日(予定)~令和36年3月31日

4 本事業における売買価格等は、次のとおりとする。

- 一 乙の提案価格
住宅等の建設 1式 〇〇,〇〇〇,〇〇〇円(消費税及び地方消費税を含む)

住宅等の建物等管理 1式 〇〇,〇〇〇,〇〇〇円(消費税及び地方消費税を含む)

- 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。
- 三 管理業務委託において、物価水準の変動、その他やむをえない事由により、上記金額の変更を請求する場合には、第40条及び第41条による。

(甲乙の責務)

第5条 本協定と併せて、甲及び乙は、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、甲の買取検査を受検したのちに、引渡す責任を負うものとする。
- 4 本協定に基づき、甲及び乙は、住宅等の管理業務委託契約を締結する。
- 5 乙は、管理業務委託契約に基づき、住宅等の建物等管理を行う責任を負うものとする。

(グループの取り扱い)

第6条 乙が、グループであるときは、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、グループ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。

第2章 住宅等の設計

(住宅等の設計)

第7条 乙は、住宅等の工事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、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく設計に関する住宅評価書、BELS 評価書を取得しなければならない。
- 3 甲は、必要に応じて、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ができるものとし、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乙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負担義務及び損害賠償責任を負う。

(著作権)

第 13 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、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。以下本条において同じ。)に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、配布、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。

第 3 章 住宅等の売買契約

(売買契約の締結)

第 14 条 甲乙は、基本協定を締結し、売買価格の合意が整ったときは、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。

3 売買価格が議会の議決に付すべき財産の取得に相当する額であるときは、それらの議決後に売買契約の締結をおこなう。

4 甲は、前項の議案が議会で否決された場合は、売買契約を締結しない。

(売買契約が締結できなかった場合)

第 15 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両者で協議し、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。

第 4 章 住宅等の建設

(敷地の供用)

第 16 条 甲は、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 17 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書提出日までとする。

(敷地の維持管理)

第 18 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 19 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 20 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に基づく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 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。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 22 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 乙は、工事着手に先立ち、実施工程表を甲に提出するとともに、甲に工事の進捗を報告しなければならない。
- 3 甲は、必要に応じて、施工現場を確認することができる。
- 4 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 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価格の変更は行わない。

(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価格の変更は行わない。
- 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、売買価格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。

(売買価格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価格の変更及び確定時期は、売買契約書で定めるものとする。

第 5 章 買取検査等

(竣工検査の実施)

第 26 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、各種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、乙が実施する各種検査等に立ち会うことができる。

(買取検査の実施)

第 27 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。

(住宅等の引き渡し)

第 28 条 乙は、買取検査に合格し、内覧対応等の広報宣伝業務を行った後に、甲に住宅等を引き渡すものとする。

第 6 章 住宅等の建物等管理

(乙が行う業務の範囲)

第 29 条 本事業において、乙が行う建物等管理の範囲は、次に掲げるとおりとする。

- 一 施設の維持管理に関すること
 - 二 その他甲が定める業務
- 2 前項各号に掲げる業務の詳細は、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 業務仕様書によるものとする。

(責任者の配置)

第 30 条 乙は、建物等管理を円滑かつ適正に履行するため、業務の拠点を設置し、所長を配置するものとする。ただし、拠点を新たに設置せず、乙が所有する事務所等を拠点とする場合は、新たに拠点を設ける必要はない。

(業務従事者)

第 31 条 乙は業務開始前までに、乙が雇用し本業務に従事する者(以下「業務従事者」という。)の名簿を、甲が定める様式をもって甲に提出しなければならない。

- 2 乙は、業務従事者に変更があった場合は、甲が定める様式をもって速やかに届け出るものとする。
- 3 乙は、自らの責任と費用負担で業務従事者の労働安全衛生管理を行うものとする。
- 4 甲は、乙が配置した業務従事者が、本業務を行うことについて正当な理由により不相当と認めた場合は、理由を付した文書をもって業務の改善を求めることができる。
- 5 乙は、前項の規定に基づく請求があった場合は、正当な理由がない限り、これに応じなければならない。
- 6 乙は、前項の規定に基づき、業務の改善を行ったことにより、受託の負担する費用が増加し、又は損害が発生しても、係る増加費用又は損害について甲に対し、いかなる費用の負担も求めることができない。

(業務の範囲又は業務実施条件の変更)

第 32 条 甲又は乙は、必要と認めた場合は、本業務委託の業務の範囲の変更を求めることができる。当該変更を求める場合は理由を付した文書をもって行うものとする。

- 2 甲又は乙は、前項に定める文書の提出があった場合は、遅滞なく協議に応じなければならない。
- 3 前項の規定に基づく協議の結果により、業務の範囲又は業務実施条件に変更が加えられることにより生じる業務委託費の変更についても協議の対象とする。

(業務時間等)

第 33 条 受付時間は、次のとおりとする。

一 基本時間

国民の祝日及び年末年始(12/29～1/3)を除く月曜日から金曜日の午前8時30分から午後5時15分までとし、夏季休暇等については、乙の社内規定による。ただし、応急修繕や緊急度が高い要望修繕の依頼があった場合には、迅速に対応する必要があるため留意すること。

二 受付時間の拡大

乙は前号の基本時間外の時間帯を追加して受付時間を設定することができる。

2 前項の規定に関わらず、甲は、特に必要があると認める場合は、受付時間を変更することができる。

(事前準備)

第 34 条 乙は、業務期間の開始に先立ち、本業務委託の実施に必要な資格の保有者及び人材を確保し、必要に応じ研修を行わなければならない。

2 乙は、本業務委託を遂行するために許認可が必要な場合は、乙の責任において、それを取得しなければならない。

3 乙は、必要と認める場合には、業務期間の開始に先立ち、甲に対して住宅等への立入りを申し出ることができる。

4 甲は、乙から前項の申出を受けた場合は、正当な理由のある場合を除いてその申出に応じるものとする。

5 業務期間の開始に伴う準備に係る費用は、乙が負担するものとする。

(第三者による実施)

第 35 条 乙は、第 29 条に定める業務の一部について、委託する業務の内容、委託契約の締結方式及び相手方等に関して予め甲と文書により協議し承認を得た上で、第三者に委託することができる。

2 乙がその業務の一部を第三者に実施させることとなる場合は、すべて乙の責任及び費用において行うこととし、当該業務に関し乙が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害は、すべて乙が負担するものとする。

(施設の建物等管理等)

第 36 条 乙は、住宅等の建物及び設備について、甲が別に定める基準に基づき、適切な建物等管理を行わなければならない。

(緊急時の対応)

第 37 条 業務期間中、建物等管理の実施に関連し、又は住宅等において事件・事故若しくは火災、地震等による損傷等(以下「緊急事態」という。)が発生した場合、乙は直ちに必要な措置を講じるとともに、甲及び関係機関に遅滞なく通報しなければならない。

2 乙は、緊急事態が発生した場合は、必要に応じ、その原因を調査し、甲に遅滞なく報告するものとする。当該調査に関し、甲は必要な協力を行うものとする。

3 乙は、緊急時の連絡網を作成し、甲に提出するものとする。

(事件・事故等の防止及び対応体制)

第38条 乙は、事件・事故等を防止し施設の損害等を最小限に止めるため、事件・事故等の防止及び対応体制等について定めたマニュアル等を作成し、業務従事者を指導しなければならない。

2 乙は、前項のマニュアル等に基づき、随時、施設の安全性やサービス内容について点検し、必要な措置を講じるものとする。

(業務委託費)

第39条 甲は、本業務委託の対価として、各年度の市歳出予算の範囲内で乙に業務委託費を支払う。

2 甲が乙に支払う業務委託費の額及び支払い方法等は、乙が公募時に提出した提案書類等による提案額に基づき、各年度に甲と乙が協議し締結する契約書に定めるものとする。

3 前項に基づく各年度の協議において、選定時に乙が提案した金額を下回る金額を当該年度の業務委託費とする場合、乙は、甲に対し、文書をもって建物等管理の内容変更に関する協議を申し出ることができる。

4 甲は、前項に定める協議の申出があった場合は、これに応じなければならない。

(業務委託費の変更)

第40条 各年度中の物価水準の変動、その他やむをえない事由により、甲又は乙が、各年度の当初に合意した業務委託費が不相当と認めたときは、相手方に対し、文書をもって業務委託費の変更に関する協議を申し出ることができる。

2 甲及び乙は、前項に定める協議の申出があった場合は、これに応じなければならない。

3 業務委託費変更の要否及び業務委託費の額の変更は、甲と乙の協議により定めるものとする。

(賃金水準の変動への対応)

第41条 委託期間中の賃金水準の変動に応じて、人件費を変更し、各年度の業務委託費を支払うものとする。また、変動分がマイナスの場合も業務委託費に反映するものとする。

2 賃金水準の変動は、次年度の業務委託費に反映するものであり、当該年度の変動は乙の負担とする。

3 甲又は乙は、社会情勢等の著しい変動により、賃金水準の変動を業務委託費に反映することが不相当と認めた場合には、相手方に対して協議を申し出ることができる。

4 甲及び乙は、前項に定める協議の申し出があった場合は、これに応じなければならない。

5 業務委託費への反映の有無については、甲と乙の協議により定めるものとする。

6 年度途中の基礎単価及び人員配置の変動に伴う人件費の変更については乙の負担とする。なお、次年度以降にわたるような恒常的かつ大幅な変更については、別途協議するものとする。

(保険)

第42条 乙は、業務期間中、乙を被保険者、甲を追加被保険者とする施設賠償責任保険に加入しなければならない。なお、対人補償の保険金額は1億円以上とする。

(不可抗力発生時の対応)

第 43 条 不可抗力の発生により甲又は乙に損害、損失又は増加費用が発生する恐れがある場合、乙は早急に適切な対応措置をとり、不可抗力により発生する損害、損失及び増加費用を最小限にするよう努力しなければならない。

(不可抗力による業務実施の一部免除)

第 44 条 不可抗力の発生によって本業務委託の一部の実施ができなくなったと認められる場合、乙は不可抗力により受ける影響の限度において、本協定に定める義務を免れるものとする。

2 乙が不可抗力により本業務委託の一部を実施できなかった場合、甲は、乙と協議のうえ、乙が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用分について、業務委託費から減額することができるものとする。

3 前項の規定に基づき、甲は、乙に支払った業務委託費の全部又は一部の返還を求めることができる。

(甲による契約の取消等)

第 45 条 甲は、乙による管理を継続することが適当でないとき、その指定を取消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

2 前項の乙による管理を継続することが適当でないときとは、次の場合とする。

一 乙が当該施設の設置条例又は協定の規定に違反したとき

二 乙が業務仕様書等に基づく報告の要求又は調査に対して、これに応じず又は虚偽の報告を行い、若しくは調査を妨げたとき

三 乙が業務仕様書等に基づく甲の指示に従わないとき

四 乙が当該施設の受注者公募要項に定める資格要件を失ったとき

五 申込みの際に乙が提出した書類の内容に虚偽があることが判明したとき

六 乙の経営状況の悪化や組織再編行為等により業務委託を継続することが不可能又は著しく困難になったと判断されるとき

七 乙の本業務委託に直接関わらない法令違反等により、当該団体に業務委託を継続させることが、社会通念上著しく不相当と判断されるとき

八 乙の責に帰すべき事由により業務委託が行われなるとき

九 不可抗力により業務委託の継続が著しく困難になったと判断されるとき

十 乙から、次条に基づく契約の取消又は業務委託の全部若しくは一部の停止を求める書面による申し出があったとき

十一 当該施設が、公の施設として廃止されることとなったとき

十二 その他、乙による業務委託を継続することが適当でないとき甲が認めるとき

3 第 1 項の規定により指定を取消し、又は本業務委託の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、乙に損害又は増加費用が生じて、甲はその賠償の責めを負わないものとする。

4 甲は、第 1 項の規定により、年度途中において、甲が乙との契約を取消し、又は業務委託の全部若しくは一部の停止を命じたときは、乙が既に受領している当該年度の業務委託費の全部又は一部の返還を求めることができる。

5 第1項の規定により契約の解除、又は業務委託の全部若しくは一部の停止を命じた場合、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害が生じたときは、乙は甲に対して賠償をしなければならない。

(不可抗力による契約の取り消し等)

第46条 甲又は乙は、不可抗力の発生に起因した事故等により、本業務委託の継続等が困難と判断した場合は、相手方に対して契約の取り消し又は業務委託の全部若しくは一部の停止に関する協議を求めることができるものとする。

2 前項の協議の結果、やむを得ないと判断された場合、甲は、契約の取り消し又は業務委託の全部若しくは一部の停止を行うものとする。

3 前項の指定の取消によって乙に発生した損害及び増加費用は、合理性が認められる範囲で甲が負担することを原則として、甲と乙の協議により決定するものとする。

第7章 その他

(守秘義務)

第47条 乙及び業務従事者は、本事業の実施により知り得た秘密及び甲の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

2 前項の規定は、本事業の終了後においても同様とする。

(個人情報の保護)

第48条 乙は、個人情報について、個人情報の保護に関する法律及び個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン(通則編)に基づき、個人情報の具体的な取扱いに係る規律を整備するほか、個人情報の保護に関する法律及び福島市個人情報の保護に関する法律施行条例その他秘密保持に関するすべての法令等を遵守すること。

2 前項の規定は、本事業の終了後においても同様とする。

(文書管理)

第49条 乙は、本事業の実施に係る文書の作成、管理及び保存を適切に行わなければならない。

(甲による協定の終了)

第50条 甲乙が、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 売買契約又は管理業務委託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 51 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 52 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。
- 3 管理業務委託契約締結後に協定を終了した場合の処理は、管理業務委託契約で定める。

(公租公課の負担)

第 53 条 本協定に関連して生じる公租公課の負担については、特段の規定がある場合を除き、すべて乙の負担とする。

(本協定上の地位の譲渡等)

第 54 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。

(損害賠償等)

第 55 条 乙は、故意又は過失により本事業を実施する建物・設備を損傷し、又は滅失したときは、それによって生じた損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲は特別の理由があると認めるときは、その全部又は一部を免除することができるものとする。

2 甲の責めに帰すべき事由により乙に損害が生じた場合は、乙は当該損害の賠償を甲に請求することができる。

(第三者への賠償)

第 56 条 本事業の実施において、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害が生じた場合、乙は自己の負担においてその損害の賠償を行うものとする。ただし、その損害(次条の規定により加入した保険等により填補された部分を除く。)のうち甲の責めに帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。

2 前項ただし書きの場合で、甲及び乙の負担の割合が不明なときは、両者の協議により、負担の割合を定める。

3 甲は、乙の責めに帰すべき事由により第三者に発生した損害について、乙に代わって第三者に賠償した場合、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を乙に対して求償することができる。

(協定の変更)

第 57 条 本事業に関し、本事業の前提となる条件若しくは内容が変更されたとき又は特別な事情が生じたときは、甲と乙の協議により本協定の規定を変更することができるものとする。

(疑義等の決定)

第 58 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。

(管轄裁判所)

第 59 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。

本協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、当事者記名押印のうえ甲乙が原本各1通を保有する。

令和5年 月 日

(甲)福島市

住 所 福島県福島市五老内町3番1号
氏 名 福島市長 木幡 浩 印

(乙)〇〇〇〇グループ

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

構成員である施工者

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