

県営上安住宅（仮称）整備事業 仮基本協定書（案）

平成 [] 年 [] 月 [] 日

広 島 県

[株式会社]
[株式会社]
[株式会社]

- 1 仮基本協定書（案）は、提案内容に応じ、今後、募集要項に記載された基本条件を除き、適宜変更される可能性があります。
- 2 仮基本協定書（案）は、事業者が、複数の構成員からなる共同事業体であり SPC を設立しないことを想定しております。事業者が SPC を設立する場合には、基本的な条件を変更することなく適宜修正します。
- 3 仮基本協定書（案）は、県営住宅と民間施設を1棟の建物としない場合を想定しております。県営住宅と民間施設を1棟の建物とする場合には、基本的な条件を変更することなく適宜修正します。
- 4 仮基本協定書（案）は、事業用借地権を設定して開発用地を賃貸借する場合を含んでいません。事業用借地権を設定して開発用地を賃貸借する場合には、基本的な条件を変更することなく、必要な規定を適宜追加修正します。

目次

前 文.....	1
第1章 総則.....	2
(契約の目的及び解釈)	2
(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)	2
(本件事業の概要)	2
(共同事業体及びその構成員の役割)	2
(協定期間)	4
(費用負担)	4
(資金調達)	4
(その他)	4
第2章 宅地造成工事.....	5
(宅地造成工事請負契約)	5
(宅地造成設計の変更)	5
(宅地造成工事)	5
(工事代金)	5
(近隣説明)	6
第3章 県営住宅の設計及び施工.....	6
第1節 総則	6
(総則)	6
(許認可及び届出等)	7
(設計及び施工に伴う各種調査)	7
(本件住宅の設計・施工・工事監理に係る責任等の分担)	7
(近隣対策)	7
第2節 設計	8
(設計)	8
第3節 施工	8
(施工)	8
第4節 完成検査	8
(施工者及び県営住宅整備事業者による完成検査)	8
(県による完成検査)	9
(県による完成検査終了通知)	9
第5節 完成日	9
(本件住宅の完成日)	9
(本件住宅の供用開始可能時期)	9
第4章 県営住宅の引渡し.....	10

(県営住宅売買契約の締結)	10
(本件住宅の引渡手続)	10
(本件住宅の所有権の移転)	10
(買取代金)	10
(買取代金の支払)	11
(テレビ電波障害対策)	11
第5章 瑕疵担保責任	11
(本件住宅の瑕疵担保責任)	11
第6章 開発用地の整備, 運営	11
(開発用地売買契約又は開発用地定期借地権設定契約の締結)	11
(宅地造成工事完了前の開発用地の利用)	12
(開発用地の利用)	12
(指定用途の供用開始時期)	13
(近隣説明)	13
(開発用地利用に係る責任等の分担)	13
第7章 県営住宅の供用, 運営及び維持管理	13
(本件住宅の供用及び運営)	14
(本件住宅の維持管理等)	14
(維持管理等開始日及び期間)	14
第8章 解除	14
(宅地造成工事請負契約の解除)	14
(宅地造成工事請負契約未締結の場合)	15
(県営住宅売買契約の解除)	15
(県営住宅売買契約未締結の場合)	16
(開発用地に関する契約の解除)	16
(開発用地に関する契約未締結の場合)	17
(県営住宅管理委託契約の解除)	17
(設計者, 施工者又は県営住宅整備事業者の帰責事由による解除)	18
(県の債務不履行による解除)	18
(県営住宅売買契約解除の効果)	19
(その他の各契約の解除又は未締結の効果)	19
(協定の終了)	20
第9章 知的財産権	20
(図面等の知的財産権)	20
(その他の著作権等)	21
(著作権等の譲渡禁止)	21

(著作権の侵害の防止)	21
(特許権侵害等)	21
第10章 損害賠償.....	21
(損害賠償)	22
第11章 不可抗力.....	22
(通知の付与)	22
(協議及び追加費用の負担)	22
(協議解除)	22
(協議解除に伴う負担)	23
(不可抗力の場合の各契約への影響)	23
第12章 法令変更.....	23
(通知の付与)	23
(協議及び追加費用の負担)	23
(協議解除)	23
(協議解除に伴う負担)	24
(法令変更の場合の各契約への影響)	24
第13章 雑則.....	24
(協定の地位の譲渡)	24
(通知等)	24
(秘密の保持)	25
(準拠法)	25
(管轄裁判所)	25
(疑義についての協議)	25
別紙1 日程表.....	27
別紙2 事業場所.....	28
別紙3-1 設計手順	29
別紙3-2 施工手順	31
別紙4 宅地造成工事請負契約.....	34
別紙5 県営住宅売買契約.....	35
別紙6-1 開発用地売買契約	36
別紙6-2 開発用地定期借地権設定契約	37
別紙7 定義集.....	38
別表1	41

県営上安住宅（仮称）整備事業 仮基本協定書（案）

広島県（以下「県」という。）並びに県営上安住宅（仮称）整備事業を実施する民間事業者たる[（●●株式会社）、（●●株式会社）及び（●●株式会社）]は、次のとおり仮基本協定を締結した。

なお、この仮基本協定は、広島県議会の議決を得たときは、何らの手続きをすることなく本協定になるものとする。

前 文

県は、広島市安佐南区上安二丁目他の県有地（以下「上安地区」という。）において、県営住宅を核とした住宅市街地の整備を行うに際し、敷地の有効活用を図るとともに、県内で活動する人々への住まいの供給、活発な都市活動の維持・増進等に寄与するため、県営上安住宅（仮称）整備事業を計画している。

本件事業の実施に当たり、民間企業の経営能力、施設運営能力及び施設維持管理能力を最大限に利用するために、事業場所の宅地造成工事、県営住宅の設計、建設及び県への譲渡、県営住宅用地以外の用地（以下「開発用地」という。）の活用、開発用地における民間施設の整備並びに以上に係る資金調達を含む本件事業を民間事業者に対して一体の事業として発注することとした。

県は、本件事業に係る募集要項等に従い、公募型プロポーザル方式による提案審査を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者グループ[（●●株式会社）、（●●株式会社）及び（●●株式会社）]を事業予定者として決定し、事業予定者の応募構成員[（●●株式会社）、（●●株式会社）及び（●●株式会社）]（以下これら企業を総合して「共同事業体」という。）は、本件事業を募集要項等に従って行うことを確認した。

県及び共同事業体の各構成員は、かかる経緯のもと、本件事業の実施に関して、次のとおり合意し、「県営上安住宅（仮称）整備事業 仮基本協定」を締結する。

第1章 総則

（契約の目的及び解釈）

- 第1条 この協定は、この協定の当事者が相互に協力し、本件事業を円滑に実施するために必要な合意事項について定めることを目的とする。
- 2 この協定において用いられる語句は、本文中において特に明示されているものを除き、別紙7において定められた意味を有するものとする。
- 3 この協定における各条項の見出しは、参照の便宜のためのものであり、この協定の各条項の解釈に影響を与えないものとする。

（公共性及び民間事業の趣旨の尊重）

- 第2条 共同事業体は、県営住宅が公益性の高い施設であることを十分理解し、本件事業の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。
- 2 県は、本件事業が民間事業者によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（本件事業の概要）

- 第3条 本件事業は、共同事業体の構成員による事業場所の宅地造成工事、本件住宅の設計・施工・工事監理、本件住宅の県への譲渡、本件住宅の維持・管理及び修繕業務、開発用地の活用・民間施設の整備並びにこれらに付帯する事業によって構成される。
- 2 本件事業は、別紙1に示す日程表に従い実施するものとする。

（共同事業体及びその構成員の役割）

- 第4条 本件事業において、共同事業体の構成員は、次の各号に掲げる業務を行う。
- (1) 宅地造成工事
- ① 共同事業体の構成員たる（●●株式会社）（以下「宅地造成工事請負事業者」という。）は、この協定の条件に従い、別紙4の様式による宅地造成工事の建設工事請負契約を締結し（以下「宅地造成請負契約」という。）、事業場所の宅地造成工事を行う。
- ② 宅地造成工事請負事業者は、県営住宅の着工までに事業場所のうち県営住宅用地の宅地造成工事を完成させて県の検査を受け、民間施設の着工までに開発用地の宅地造成工事を完成させて県の検査を受ける。
- (2) 県営住宅の設計、建設及び引渡し
- ① 共同事業体の構成員たる（●●株式会社）（以下「県営住宅整備事業者」という。）は、共同事業体の構成員たる（●●株式会社）（以下「設計者」という。）及び共同事業体の構成員たる（●●株式会社）（以下「施工者」という。）に、この協定及び

別紙 3-1 及び別紙 3-2 の条件に従い、本件住宅の設計及び施工を実施させる。

- ② 設計者及び施工者は、県営住宅整備事業者の発注に基づいて、この協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件住宅の設計及び施工を実施しなければならない。
 - ③ 施工者及び県営住宅整備事業者は、この協定の条件に従い本件住宅を完成させ、県の検査を受ける。
 - ④ 県営住宅整備事業者は、本件住宅完成後、速やかに¹、この協定の条件に従い、別紙 5 の様式による県営住宅売買契約を締結する。
 - ⑤ 県営住宅整備事業者は、この協定及び別紙 5 に示す県営住宅売買契約の条件に従い、本件住宅を県に引き渡さなければならない。
- (3) 開発用地の整備及び運営
- ① 共同事業体の構成員たる（●●株式会社）（以下「開発用地運営事業者」という。）は、第 1 号の宅地造成工事終了後、この協定の条件に従い、別紙 6-1 又は別紙 6-2 の様式による開発用地に関する契約を締結する。この場合において、開発用地運営事業者は、本件住宅の県への引渡し前に、開発用地を取得又は賃借する。
 - ② 開発用地運営事業者は、宅地造成工事完了前に開発用地を使用しようとする場合においては、県と協議し、行政財産の使用許可を受けて使用するものとする。
 - ③ 開発用地運営事業者は、別紙 6-1 又は別紙 6-2 に示す開発用地に関する契約に従い、開発用地の所有権又は賃借権の取得後 2 年を超えない範囲で開発用地を事業者提案に記載された用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。ただし、やむを得ない理由があり、その理由を県が認める場合においては、1 年を超えない範囲で必要最小限の範囲に限り、指定用途に供する始期（以下「指定期日」という。）を延期できるものとする。
 - ④ 開発用地運営事業者は、募集要項の条件に応じて指定用途に供さなければならない期間（以下「指定期間」という。）、開発用地を指定用途に供さなければならない。
 - ⑤ 開発用地について、県と別紙 6-2 の定期借地権設定契約を締結した場合においては、開発用地運営事業者は、賃貸借期間満了時に、同契約の条件に従い、その負担において一切の地上物件を収去し（建物の場合においては、更地の状態をいう。以下同じ。）、開発用地を原状に回復した上で（契約終了時に県の承諾を得たものを除く。）、県に返還しなければならない。
- (4) 県営住宅の供用、運営及び維持管理
- ① 共同事業体の構成員たる（●●株式会社）（以下「維持管理等業務受託者」という。）は、本件住宅の完成後、県に本件住宅を引き渡した日の翌々月の初日から平成 38 年

¹ 仮基本協定書（案）では、県営住宅売買契約は県営住宅の完成後に締結するというを前提に記載しておりますが、県営住宅売買契約は県営住宅の完成前に締結することとなる可能性があります。この場合においては、仮基本協定の当該部分に係る規定が変更されます。

3 月末日まで（概ね 20 年間）、この協定及び該当する事業年度に係る県営住宅及び共同施設の管理等の委託に関する契約書（以下「県営住宅管理委託契約」という。）の条件に従い、本件住宅の維持・管理業務、修繕業務及び入居者業務（以下「維持管理等」という。）を行う。この場合において、業務委託内容については、各年度の業務遂行状況を確認の上、毎事業年度ごとに県及び維持管理等業務受託者の協議のもと決定する。

② 維持管理等業務受託者は、本件住宅の県への引渡しまでに、この協定の条件に従い、最初の事業年度に係る県営住宅管理委託契約を締結する。その後、県及び維持管理等業務受託者は、協議により、毎事業年度ごとに県営住宅管理委託契約を締結する。

(5) 県及び共同事業体の構成員は、各自の事業の実施のため、第1号から第4号に記載の各契約を締結するよう最善の努力を尽くす。

2 共同事業体は、この協定、募集要項等及び事業者提案に従って、本件事業を実施するものとする。ただし、この協定に定めのない事項については、募集要項等が適用され、この契約及び募集要項等のいずれにも定めのない事項について、事業者提案が適用されるものとする。

（協定期間）

第5条 この協定の協定期間は、別段の定めがある条項を除き、この協定の締結日から平成38年3月末日までとする。

（費用負担）

第6条 別段の定めがある場合を除き、共同事業体は、本件事業において共同事業体の義務を履行するために必要となるすべての費用を負担する。

（資金調達）

第7条 共同事業体は、本件事業を行うために共同事業体に必要な資金について、自己の責任において資金調達を行わなければならない。

（その他）

第8条 この協定に定める申請、請求、通知、報告、申出、承諾、承認、許可、解除等は、書面により行わなければならない。

2 この協定の履行に関して、県及び共同事業体間で用いる言語は日本語とする。

3 この協定に定める金銭の支払に用いる通貨は日本円とする。

4 この協定の履行に関して県及び共同事業体間で用いる計量単位は、設計図書に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。

- 5 この協定における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。

第2章 宅地造成工事

（宅地造成工事請負契約）

第9条 県は、この協定の締結後、遅滞なく、宅地造成工事請負事業者との間で、別紙4の様式による宅地造成工事請負契約を締結する。ただし、次条第1項の規定により県の提示する宅地造成設計を変更する場合には、別紙4に示す宅地造成工事請負契約の締結時期は、当該宅地造成設計の変更の完了後とする。

（宅地造成設計の変更）

第10条 事業者提案に従い県が提示する宅地造成設計を変更することが必要な場合においては、宅地造成工事請負事業者は、自己の責任及び費用により県が提示する宅地造成設計を変更する。

- 2 宅地造成工事請負事業者が前項の規定による宅地造成設計の変更を行い、事業スケジュールに変更が生じた場合においては、それによる損害は宅地造成工事請負事業者の責任とする。ただし、本件住宅の県への引渡し時期の変更を必要とする宅地造成設計の変更を行うことはできない。

（宅地造成工事）

第11条 宅地造成工事請負事業者は、県が提示する宅地造成設計に従い、宅地造成工事を実施する。ただし、県が提示する宅地造成設計を変更した場合には、宅地造成工事請負事業者は、変更後の宅地造成設計に従い宅地造成工事を実施する。

（工事代金）

第12条 県が支払う宅地造成工事代金額は、金[●●（事業者提案）]円（消費税を含む。）とする。ただし、別紙4に示す宅地造成工事請負契約に基づき変更されることがある。

- 2 第10条第1項の規定により宅地造成設計の変更をした場合（宅地造成工事請負事業者が予定していた宅地造成設計の変更の全部又は一部を実施しなかった場合を含む。以下本条において同じ。）において、宅地造成工事代金額が減額されるときは、前項の規定にかかわらず、前項の規定による宅地造成工事代金額の変更を行うが、当該宅地造成設計の変更により宅地造成工事代金額が増額されるときは、前項の規定による宅地造成工事代金額の変更は行わない。

- 3 第1項の宅地造成工事代金は、別紙4に示す宅地造成工事請負契約の支払方法に従っ

て支払われるものとする。

（近隣説明）

第13条 県は、その責任及び費用において、宅地造成設計についての近隣説明を行うものとする。ただし、第10条第1項の規定により宅地造成設計を変更した場合においては、宅地造成工事請負事業者が、その責任及び費用において、その設計変更内容についての近隣説明を行うものとする。

- 2 宅地造成工事請負事業者は、宅地造成工事内容についての近隣説明を行うものとする。
- 3 宅地造成工事請負事業者は、その責任及び費用において、宅地造成工事に係る騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。

第3章 県営住宅の設計及び施工

第1節 総則

（総則）

第14条 設計者は、県営住宅整備事業者の発注に基づいて²、この協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件住宅の設計を実施する。

2 施工者は、県営住宅整備事業者の発注に基づいて³、この協定、募集要項等、募集要項配布資料2「県営住宅設計業務実施要領」に記載されている設計図書（以下「設計図書」という。）及び事業者提案に従い、別紙2に記載する県営住宅用地内に本件住宅の建設業務を実施する。

3 仮設、施工方法その他本件住宅を完成するために必要な一切の事項については、設計者、施工者及び県営住宅整備事業者がその責任において定める。

4 本件住宅の設計及びに施工に要する費用並びにこれに関連する一切の費用は、すべて県営住宅整備事業者が負担し、それに係る資金調達はすべて県営住宅整備事業者の責任において行う。

5 県営住宅整備事業者は、県営住宅用地等、本件住宅の建設工事に必要な事業場所の使用許可を受けてこれを使用する。この場合においては、当該事業場所の使用は、無償とする。

6 前項の規定により使用許可を受けた事業場所の管理は、施工者及び県営住宅整備事業者が善良な管理者の注意義務をもって行う。

7 仮設工事を含めて、本件住宅に必要な一連の工事（ただし、電気、水道に係る工事等そ

² 設計者が県営住宅整備事業者の場合については、自己発注となります。

³ 施工者が県営住宅整備事業者の場合については、自己発注となります。

の性質上事業場所内でなしえない工事は除く。）はすべて第5項の規定により使用許可を受けた事業場所内で行わなければならない。

（許認可及び届出等）

第15条 本件住宅の設計及び施工に関するこの協定上の義務を履行するため必要な一切の許認可は、県の単独申請に係るものを除き、設計者、施工者又は県営住宅整備事業者が自己の責任及び費用において取得する。

- 2 県は、設計者、施工者又は県営住宅整備事業者の要請がある場合においては、前項の規定により設計者、施工者又は県営住宅整備事業者が行う許認可の取得、届出等に必要な資料の提出その他について協力する。
- 3 設計者、施工者及び県営住宅整備事業者は、県の要請がある場合においては、県が行う許認可の取得、届出、補助申請等に必要資料の提出その他について協力する。この場合において、資料の作成に要する費用については、設計者、施工者及び県営住宅整備事業者が負担するものとする。

（設計及び施工に伴う各種調査）

第16条 県営住宅整備事業者は、本件住宅の設計及び施工のため、必要に応じて事業場所の測量及び土質調査を、その責任及び費用において行う。

- 2 前項の規定により県営住宅整備事業者が行った土質調査、その他の調査によって、県が提示した条件と著しく異なる土壌汚染や埋蔵文化物等が発見された場合においては、県はその除去費用を負担する。かかる場合においては、県及び県営住宅整備事業者の協議によって、引渡予定日を見直すものとする。
- 3 県営住宅整備事業者は、前項の規定による場合を除き、測量及び土質調査の不備、誤謬等から発生する一切の責任を負担し、かつ、これに起因する追加費用を負担する。
- 4 県営住宅整備事業者は、別紙4に示す宅地造成工事請負契約の締結前に設計及び施工に伴う各種調査等を行う場合においては、県に事前に連絡し、その承諾を得なければならない。

（本件住宅の設計・施工・工事監理に係る責任等の分担）

第17条 事業者提案に起因する損害について、県が指定した条件によるもの以外は、設計者、施工者及び県営住宅整備事業者が責任を負うものとする。

- 2 県への本件住宅の引渡しまでに、県の責に帰すべき事由によって設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合においては、県が責任を負うものとする。

（近隣対策）

第18条 県は、その責任及び費用において、本件住宅の整備計画についての近隣説明を行

う。

- 2 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は、設計者、施工者及び県営住宅整備事業者が行うものとし、県が指定した条件によるもの以外は、設計者、施工者及び県営住宅整備事業者が責任を負うものとする。
- 3 前2項について、県、設計者、施工者及び県営住宅整備事業者は互いに協力する。
- 4 設計者、施工者及び県営住宅整備事業者は、自己の責任及び費用において、本件住宅の設計及び施工に係る騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。
- 5 第2項及び前項に規定する近隣対策について県がその報告を求めた場合においては、県営住宅整備事業者は、県に対して、その内容及び結果を報告する。

第2節 設計

（設計）

第19条 設計者は、この協定及び別紙3-1に示す設計手順に従い、本件住宅の設計を行う。

第3節 施工

（施工）

第20条 施工者は、この協定及び別紙3-2に示す施工手順に従い、本件住宅を建設する。

第4節 完成検査

（施工者及び県営住宅整備事業者による完成検査）

第21条 施工者及び県営住宅整備事業者は、本件住宅が完成したときは、自己の責任及び費用において、本件住宅の完成検査、備品のテスト、機器等の試運転等（以下「完成検査等」という。）を行う。

- 2 県は、前項の規定による完成検査等に立会うことができる。
- 3 県営住宅整備事業者は、県に対して、第1項の規定による完成検査等の7日前までに、完成検査等を行う旨を通知する。
- 4 県営住宅整備事業者は、本件住宅について、指定住宅性能評価機関による建設住宅性能評価（以下「建設住宅性能評価」という。）を受けなければならない。
- 5 県営住宅整備事業者は、県に対して、第1項の規定による完成検査等の結果報告書及び募集要項配布資料3「完成図書作成要領」（以下「完成図書作成要領」という。）に基づいて作成した工事中写真並びに検査済証、建設住宅性能評価書その他の検査結果に関する書面の写しを提出しなければならない。

（県による完成検査）

第22条 県は、施工者及び県営住宅整備事業者から前条第5項の規定による完成検査に関する書類の提出があった場合においては、本件住宅の引渡しに先立ち、次の方法により完成検査を実施する。

- (1) 県は、施工者及び県営住宅整備事業者立会いのもとで、本件住宅の完成検査を実施する。
 - (2) 完成検査は、検査基準により実施する。
 - (3) 施工者又は県営住宅整備事業者は、県に機器・備品等の取扱方法等を説明し、機器等の運転方法を実地説明する。
 - (4) 県は、本件住宅の維持管理体制の確認を実施する。
- 2 前項の完成検査の結果、本件住宅の状況が、この協定、設計図書、募集要項等又は事業者提案と異なることが判明した場合においては、県は、県営住宅整備事業者に対して、その是正を求めることができ、県営住宅整備事業者はこれに従うものとする。
- 3 県は、県営住宅整備事業者が、前項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再完成検査を実施するものとする。
- 4 前項の再完成検査の結果、本件住宅の状況がなおもこの協定、設計図書、募集要項等又は事業者提案の内容と異なることが判明した場合においては、第2項の規定を準用する。

（県による完成検査終了通知）

第23条 本件住宅が、前条第1項の規定による完成検査又は同条第3項の規定による再完成検査に合格し、県営住宅整備事業者が、県に対して、完成図書作成要領に基づいて作成した完成図書（提出済のものを除く。）及び竣工図を提出した場合において、県は、県営住宅整備事業者に対して速やかに完成検査終了通知書を交付する。

第5節 完成日

（本件住宅の完成日）

第24条 本件住宅の完成日は、県が完成検査終了通知書を県営住宅整備事業者に交付した日とする。

（本件住宅の供用開始可能時期）

第25条 県は、本件住宅の完成日以後、県営住宅整備事業者から引渡しを受け、その供用を開始できる。

第4章 県営住宅の引渡し

（県営住宅売買契約の締結）

第26条 県は、県営住宅整備事業者との間で、この協定、募集要項等及び事業者提案に従い、本件住宅の完成後速やかに⁴、別紙5の様式による県営住宅売買契約を締結する。

（本件住宅の引渡手続）

第27条 県営住宅整備事業者は、県に対して、開発用地運営事業者が別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約に従い開発用地を取得又は賃借した後に、本件住宅を引き渡すものとする。ただし、開発用地運営事業者による開発用地取得又は賃借前に、県が本件住宅の引渡しを受ける必要があると認める場合は、この限りでない。

2 本件住宅の県への引渡しに際し、県営住宅整備事業者は、県に対して、引渡書を提出し、県はそれを受領した後、県営住宅整備事業者に対し受取書を提出するものとする。

（本件住宅の所有権の移転）

第28条 本件住宅の所有権は、県が県営住宅整備事業者から引渡書を受領した日に県に移転するものとする。

2 本件住宅の引渡し時期が、県営住宅整備事業者の責に帰すべき事由（開発用地運営事業者による開発用地の取得又は賃借が遅れることにより本件住宅の引渡しが遅れる等共同事業体の構成員に帰責事由がある場合を含む。）により、引渡し予定日より遅れた場合においては、県営住宅整備事業者は、別紙5に示す県営住宅売買契約に規定する県が県営住宅整備事業者を支払うべき買取代金（別紙3-1又は別紙3-2の規定に従い買取代金に変更される場合には、変更後の価格）に年14.5%の割合による金額を、遅延した日数につき日割り計算により支払うものとする。

3 本件住宅の引渡し時期が、県の責に帰すべき事由により、引渡し予定日より遅れた場合においては、県は、県営住宅整備事業者の合理的な増加費用を負担するものとする。

4 本件住宅の引渡し時期が引渡し予定日より遅れた場合において、第2項又は第3項のいずれにも該当しないときは、県営住宅整備事業者の増加費用の負担については、協議によりこれを定める。

（買取代金）

第29条 本件住宅の買取代金は、金 [●●（事業者提案）] 円（消費税を含む。）（別紙3-1

⁴仮基本協定書（案）では、県営住宅売買契約は県営住宅の完成後に締結するというを前提に記載しておりますが、県営住宅売買契約は県営住宅の完成前に締結することとなる可能性があります。この場合においては、仮基本協定の当該部分に係る規定が変更されます。

又は別紙 3-2 の規定に従い買取代金の価格が変更される場合には、変更後の価格）とする。ただし、平成 14 年 11 月の建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーターのうち工事種別が住宅建築（非木造）のものをいう。以下同じ。）に対する本件住宅の工事期間の中位日を含む月の建設工事費デフレーターの比（以下「デフレーター比」という。）が、1.5%以上乖離したときは、県及び県営住宅整備事業者は、デフレーター比の 1.5%を超える部分について買取代金の価格の変更を協議する。

（買取代金の支払）

第 30 条 県は、別紙 5 に示す県営住宅売買契約に従い、県営住宅整備事業者に対して、前条の規定による買取代金を支払うものとする。⁵

（テレビ電波障害対策）

第 31 条 県営住宅整備事業者は、テレビ電波受信障害範囲の特定を行い、その対策を CATV によって行うものとする。なお、CATV による対策費用は県が別途支払うものとする。

第5章 瑕疵担保責任

（本件住宅の瑕疵担保責任）

第 32 条 本件住宅に隠れた瑕疵がある場合においては、県営住宅整備事業者は、県に対して、別紙 5 に示す県営住宅売買契約に従い瑕疵担保責任を負うものとする。

2 施工者は、前項に基づく県営住宅整備事業者の責任を保証するため、別紙 5 に示す県営住宅売買契約締結時に、県に対して、保証書を提出するものとする。

第6章 開発用地の整備，運営

（開発用地売買契約又は開発用地定期借地権設定契約の締結）

第 33 条 宅地造成工事終了後、県営住宅整備事業者による県への本件住宅の引渡し前に、県は、開発用地運営事業者との間で、この協定、募集要項等及び事業者提案に従い、別紙 6-1 又は別紙 6-2 の様式による開発用地に関する契約を締結し、開発用地運営事業者は、開発用地を取得又は賃借する。

2 開発用地について、売買契約を締結した場合の売買代金の価格又は定期借地権設定契約

⁵ 仮基本協定書（案）では、不動産取得税が付加される場合の支払いについて規定していませんが、この場合は、県営住宅売買契約締結前に別途協議することとします。

を締結した場合の当初の貸付料年額及び保証金は、別表1のとおりとする。ただし、事業者提案に従い宅地造成設計を変更した場合において、県が必要と認めるときは、売買代金の価格又は当初の貸付料年額及び保証金の変更を行い、その価格は、県が開発用地の再鑑定を行い、その価格以上で開発用地運営事業者と協議することにより決定するものとする。

- 3 前項の規定にかかわらず、第1項の規定により開発用地に関する契約を締結するときの売買代金の価格又は当初の貸付料年額及び保証金は、別表1の売買代金の価格又は当初の貸付料年額及び保証金を別表1に示す調整式により調整した額によるものとする。
- 4 第1項の規定により売買契約を締結した場合においては、別紙6-1に示す開発用地売買契約に従い、開発用地の取得後、指定期間の満了までは、開発用地の全部又は一部の譲渡を行ってはならない。指定期間の満了後は、開発用地を第三者に譲渡することができる。
- 5 第1項の規定により売買契約を締結した場合において、分譲を目的として開発用地を取得したときは、開発用地の利用が指定用途に合致している場合に限り、開発用地運営事業者は、指定期間の満了以前であっても、前項本文の規定にかかわらず、開発用地の全部又は一部を第三者に譲渡することができる。この場合において、指定期間の満了までは、開発用地運営事業者は、第三者との売買契約において、転売により開発用地の全部又は一部を取得した第三者に指定用途、指定期日及び指定期間並びに譲渡の禁止を遵守させなければならない。第三者がこれに違反したときは、開発用地運営事業者において当該用地を買い戻す旨の特約を規定しなければならない。
- 6 第1項の規定により売買契約を締結した場合において、指定期間の満了までに第三者に開発用地を貸し付けるときは、開発用地運営事業者は、第三者との賃貸借契約において、貸付けを受けた第三者に指定用途、指定期日及び指定期間を遵守させなければならない。第三者がこれに違反したときは、当該賃貸借契約を解除する旨の特約を規定しなければならない。
- 7 第1項の規定により定期借地権設定契約を締結した場合においては、開発運営事業者は、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、開発用地借地権の全部又は一部を譲渡又は転貸してはならない。

（宅地造成工事完了前の開発用地の利用）

第34条 開発用地運営事業者は、宅地造成工事完了前に開発用地の利用をする場合においては、行政財産の使用許可を得て、使用することができる。この場合の開発用地の使用は、有償とする。

（開発用地の利用）

第35条 開発用地運営事業者は、この協定及び募集要項等に従い、開発用地を利用しなければならない。

2 開発用地運営事業者は、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約の定めると

ころに従い、指定期間の満了時まで、開発用地の利用を、募集要項等及び事業者提案に基づく用途に限定されるものとする。ただし、別紙 6-1 又は別紙 6-2 に示す開発用地に関する契約の定めるところに従い、県がやむを得ないと認めて承認した場合に限り、他の用途への変更をすることができる（この場合において、県は、別紙 6-1 又は別紙 6-2 に示す開発用地に関する契約の定めるところに従い、売買契約の場合にあつては追徴金を徴収し、定期借地権設定契約の場合にあつては貸付料を変更するものとする。）。

- 3 第 33 条第 1 項の規定により定期借地権設定契約を締結した場合には、開発用地運営事業者は、別紙 6-2 に示す定期借地権設定契約に従い、契約終了時に、その負担において一切の地上物件を収去し、開発用地を原状に回復した上で（契約終了時に県の承諾を得たものを除く。）、県に返還しなければならない。

（指定用途の供用開始時期）

第 36 条 開発用地運営事業者は、開発用地の所有権又は賃借権の取得後 2 年を超えない範囲で、開発用地を指定用途に供さなければならない。ただし、別紙 6-1 又は別紙 6-2 に示す開発用地に関する契約の定めるところに従い、県がやむを得ないと認めて承認した場合に限り、1 年を超えない範囲で必要最小限の範囲に限り、指定期日を延期できるものとする。

（近隣説明）

第 37 条 開発用地運営事業者は、その責任及び費用において、計画内容、民間施設の設置及び建設についての近隣説明を行う。

- 2 開発用地運営事業者は、その責任及び費用において、民間施設の設計及び建設に係る騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を調査し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。

（開発用地利用に係る責任等の分担）

第 38 条 開発用地の利用に関し、県の責に帰すべき事由によって生じた設計変更、工期延長、建設費用の増加等以外は、開発用地運営事業者が責任を負うものとする。

- 2 開発用地の隠れた瑕疵については、別紙 6-1 又は別紙 6-2 に示す開発用地に関する契約の定めるところに従い処理されるものとする。

第7章 県営住宅の供用、運営及び維持管理

（本件住宅の供用及び運営）

第39条 県は、本件住宅を所有し、かつ、県営住宅として使用する。

（本件住宅の維持管理等）

第40条 県及び維持管理等業務受託者は、本件住宅の県への引渡しまでに、最初の事業年度に係る県営住宅管理委託契約を締結する。その後、県及び維持管理等業務受託者は協議により、毎事業年度ごとに県営住宅管理委託契約を締結する。

2 維持管理等業務受託者は、事業運営期間中、本件事業及び本件住宅の趣旨を損なうことのないように、適切に本件住宅を維持管理等を行わなければならない。

（維持管理等開始日及び期間）

第41条 維持管理等業務受託者は、県に本件住宅を引き渡した日の翌々月の初日から本件住宅の維持管理等を開始しなければならない。

2 維持管理等業務受託者は、前項の維持管理等開始日前に、委託された維持管理等の業務開始に必要な準備行為を行わなければならない。

3 維持管理等業務受託者が維持管理等を行う期間は、第1項に規定する本件住宅の維持管理等開始日から平成38年3月末日までとする。ただし、業務委託内容については、各年度の業務遂行状況を確認の上、毎事業年度ごとに県と維持管理等業務受託者の協議のもと決定する。本件住宅の維持管理等は、県の費用とする。

第8章 解除

（宅地造成工事請負契約の解除）

第42条 県は、別紙4に示す宅地造成工事請負契約に従い、同契約を解除することができる。

2 県は、次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約を催告することなく解除することができる。

(1) 宅地造成工事請負事業者に係る破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされた場合（宅地造成工事請負事業者が共同事業体の場合は、その各構成員のいずれかについて破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされた場合を含む。以下同じ。）

(2) 宅地造成工事請負事業者が募集要項の資格要件を満たさなくなった場合

3 別紙4に示す宅地造成工事請負契約に従い、又は前項の規定により、同契約が解除された場合においては、別紙5に示す県営住宅売買契約、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の各契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の各契約を締結しないことが

できる。

- 4 この協定の規定に基づき、別紙4に示す宅地造成工事請負契約が解除された場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約の定めるところに従って清算するものとする。

（宅地造成工事請負契約未締結の場合）

第43条 別紙4に示す宅地造成工事請負契約の締結前に次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合においては、別紙5に示す県営住宅売買契約、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の各契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の各契約を締結しないことができる。ただし、共同事業体の構成員からこの協定上の宅地造成工事請負事業者の地位を他の共同事業体の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該共同事業体の構成員又は第三者がその地位を引き継ぐことにより、この協定及び各契約に定めた共同事業体の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合においては、県は、宅地造成工事請負事業者の地位を引き継いだ他の共同事業体の構成員又は第三者と同契約を締結し、その他の各契約についても継続又は締結するものとする。

- (1) 宅地造成工事請負事業者に係る破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされた場合
- (2) 宅地造成工事請負事業者が募集要項の資格要件を満たさなくなった場合
- (3) 第1号又は前号に掲げる事由が発生した場合のほか、共同事業体の構成員の責に帰すべき事由により、別紙4に示す宅地造成工事請負契約が締結されない場合

（県営住宅売買契約の解除）

第44条 県は、別紙5に示す県営住宅売買契約に従い、同契約を解除することができる。ただし、共同事業体の構成員全員から県営住宅整備事業者の地位を他の共同事業体の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該共同事業体の構成員又は第三者がその地位を引き継ぐことにより、この協定又は各契約に定めた共同事業体の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合においては、県は、同契約を解除せず、県営住宅整備事業者から当該第三者に対するこの協定及び県営住宅売買契約上の県営住宅整備事業者たる地位の移転を承諾するものとする。

- 2 別紙5に示す県営住宅売買契約に従い同契約が解除された場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の各契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の各契約を締結しないことができる。
- 3 第1項ただし書の規定により、他の共同事業体の構成員又は第三者に対する県営住宅整備事業者の地位の移転を県が承諾した場合においては、県営住宅売買契約以外の各契約は、継続（既締結の場合）又は締結（未締結の場合）されるものとする。

（県営住宅売買契約未締結の場合）

第45条 別紙5に示す県営住宅売買契約の締結前に次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の各契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の契約を締結しないことができる。ただし、共同事業体の構成員全員からこの協定上の県営住宅整備事業者の地位を他の共同事業体の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該共同事業体の構成員又は第三者がその地位を引き継ぐことにより、この協定及び各契約に定めた共同事業体の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合においては、県は、県営住宅整備事業者の地位を引き継いだ他の共同事業体の構成員又は第三者と別紙5に示す県営住宅売買契約を締結し、その他の各契約についても継続又は締結するものとする。

- (1) 県営住宅整備事業者に係る破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされた場合
- (2) 前号に掲げる事由が発生した場合のほか、共同事業体の構成員の責に帰すべき事由により、県営住宅売買契約が締結されない場合

（開発用地に関する契約の解除）

第46条 県は、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約の規定に従い、同契約を解除することができる。ただし、共同事業体の構成員全員から開発用地運営事業者の地位を他の共同事業体の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該共同事業体の構成員又は第三者がその地位を引き継ぐことにより、この協定又は各契約に定めた共同事業体の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合においては、県は、同契約を解除せず、開発用地運営事業者から当該第三者に対するこの協定及び開発用地に関する契約上の開発用地運営事業者たる地位の移転を承諾するものとする。

- 2 別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約に従い、同契約が解除された場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約、別紙5に示す県営住宅売買契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の各契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の各契約を締結しないことができる。
- 3 別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約が複数締結されている場合において、第1項本文の規定により、その一部の契約が解除された場合（各開発用地に関する契約の一部が解除された場合も含む。）においては、県は、他の既締結の開発用地に関する契約についても解除することができる。
- 4 第1項ただし書の規定により、他の共同事業体の構成員又は第三者に対する開発用地運営事業者の地位の移転を県が承諾した場合においては、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約以外の各契約は、この協定に従い継続又は締結されるものとする。

（開発用地に関する契約未締結の場合）

第47条 別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約の締結前に次の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約、別紙5に示す県営住宅売買契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の各契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の各契約を締結しないことができる。ただし、共同事業体の構成員全員からこの協定上の開発用地運営事業者の地位を他の共同事業体の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該共同事業体の構成員又は第三者がその地位を引き継ぐことにより、この協定及び各契約に定めた共同事業体の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合においては、県は、開発用地運営事業者の地位を引き継いだ他の共同事業体の構成員又は第三者と同契約を締結し、その他の各契約についても継続又は締結するものとする。

- (1) 開発用地運営事業者に係る破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされた場合
- (2) 前号に掲げる事由が発生した場合のほか、共同事業体の構成員の責に帰すべき事由により、平成18年2月末日までに別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約が締結されない場合

2 平成18年2月末日までに、開発用地すべてに関し別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約が締結されない場合においては、県は、他の既締結の開発用地に関する契約についても解除することができる。この場合の他の契約との関係については、前条の規定を準用する。

（県営住宅管理委託契約の解除）

第48条 県は、県営住宅管理委託契約の規定に従い同契約を解除することができる。ただし、共同事業体の構成員全員から維持管理等業務受託者の地位を他の共同事業体の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該共同事業体の構成員又は第三者がその地位を引き継ぐことにより、この協定又は各契約に定めた共同事業体の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合においては、県は、同契約を解除せず、維持管理等業務受託者から当該第三者に対するこの協定及び県営住宅管理委託契約上の維持管理等業務受託者たる地位の移転を承諾するものとする。

- 2 県営住宅管理委託契約が解除された場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約、別紙5に示す県営住宅売買契約及び別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約について、県は、既締結の契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の契約を締結しないことができる。
- 3 第1項ただし書の規定により、他の共同事業体の構成員又は第三者に対する維持管理等業務受託者の地位の移転を県が承諾した場合においては、県営住宅管理委託契約以外の各契約は、継続（既締結の場合）又は締結（未締結の場合）されるものとする。

（設計者、施工者又は県営住宅整備事業者の帰責事由による解除）

第49条 本件住宅の完成前に次の各号のいずれかに該当する事由が発生し、県が当該事由を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行っても、その催告期間内に治癒されない場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約、別紙5に示す県営住宅売買契約、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の契約を解除することができ（契約の履行が終了しているものを除く。）、未締結の契約を締結しないことができる。ただし、共同事業体の構成員全員から設計者又は施工者の地位を他の共同事業体の構成員又は第三者が引き継ぐ旨の申請があり、当該共同事業体の構成員又は第三者がその地位を引き継ぐことによって、この協定又は各契約に定めた共同事業体の構成員の責務の履行が可能であると県が判断した場合においては、別紙4に示す宅地造成工事請負契約、別紙5に示す県営住宅売買契約、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約及び県営住宅管理委託契約について、県は、既締結の契約を継続し、未締結の契約を締結するものとする。

- (1) 本件住宅の工事に着手すべき期日を過ぎても、正当な理由なくして本件住宅の工事に着手されない場合
- (2) 設計者、施工者又は県営住宅整備事業者が自己の責に帰すべき事由により、この協定に基づく自己の義務を履行しない場合
- (3) 県の承諾なく、設計者、施工者又は県営住宅整備事業者が本件事業の遂行以外を目的として事業用地を使用収益したとき又は土地の区画形質を変更した場合
- (4) 設計者又は施工者に係る破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算のいずれかの手続について申立てがなされた場合
- (5) 設計者又は施工者が募集要項の資格要件を満たさなくなった場合

（県の債務不履行による解除）

第50条 県の責に帰すべき事由によりこの協定又は各契約の履行が不能となった場合（事業場所の使用収益がなし得なくなった場合を含む。）においては、共同事業体の各構成員は連名で、催告することなくこの協定を解除することができ、共同事業体の構成員たる各契約締結当事者は、その締結している各契約を解除することができる。

- 2 県がその責に帰すべき事由によりこの協定に基づく県の義務を履行せず（前項に掲げる場合を除く。）、共同事業体の構成員が、県に対して、60日以上の当該不履行を治癒するのに合理的に必要な期間を設けて催告を行っても不履行が治癒されない場合においては、共同事業体の各構成員は連名で、催告することなくこの協定を解除することができ、共同事業体の構成員たる各契約締結当事者は、その締結している各契約を解除することができる。

（県営住宅売買契約解除の効果）

第51条 第44条，第45条又は第49条の規定により県営住宅売買契約が解除又は未締結に終わった場合においては，県営住宅整備事業者は，県に対して，既締結の場合にあっては別紙5に示す県営住宅売買契約に従い県が県営住宅整備事業者に支払うべき買取代金の10%に相当する額を，未締結の場合にあっては第30条の規定による買取代金の10%を違約金として支払うものとする。県営住宅整備事業者は，県に対して，この協定の締結と同時に当該違約金の支払義務を保証する銀行若しくは保険会社その他の金融機関の保証を差し入れるものとする。

2 第42条から第49条の規定により県営住宅売買契約が解除又は未締結に終わった場合においては，県は設計者，施工者及び県営住宅整備事業者に通知を発するものとし，その通知の到達時から設計者及び施工者による工事等は中止されるものとする。この場合において，本件住宅の出来形部分（設計途中の場合は設計図の出来形部分も含む。）が存在するときは，県は，当該出来形部分の清算について，県営住宅整備事業者と協議の上，決定するものとする。出来形部分の清算方法について協議が整わなかった場合には，県営住宅整備事業者は，出来形部分を撤去し県営住宅用地を更地の状態で県に対して引き渡すものとする。

3 県が県営住宅用地について更地の状態で引渡しを受けることが妥当と判断し，これを県営住宅整備事業者に通知したときは，県営住宅整備事業者は，出来形部分を撤去し県営住宅用地を更地の状態で県に対して引き渡すものとする。

（その他の各契約の解除又は未締結の効果）

第52条 第42条から第49条の規定により県営住宅売買契約以外の各契約が解除又は未締結に終わった場合においては，当該契約の解除又は未締結に関し責のある共同事業体の構成員（設計者，施工者，県営住宅整備事業者を除く。この項において同じ。）は，県に対して，次の各号の共同事業体の構成員の区分に応じて，それぞれ当該各号に定める金額を支払うものとする。

- (1) 宅地造成工事請負事業者 別紙4に示す宅地造成工事請負契約が既締結の場合にあっては当該契約に従い県が宅地造成工事請負事業者に支払うべき宅地造成工事代金額の10%に相当する額（別紙4に示す宅地造成工事請負契約の規定により契約の解除に係る違約金又は損害金を支払った場合には，その金額を控除した残金），未締結に終わった場合にあっては第12条本文に規定する宅地造成工事代金額の10%に相当する金額
- (2) 開発用地運営事業者 別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約が既締結の場合にあっては当該契約の条件に従い算出される当該開発用地に係る契約締結時の不動産鑑定評価相当額（以下「評価額」という。）の10%に相当する金額（別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約の規定により契約の解除に係る違約金を支払った場合には，その金額を控除した残金），未締結に終わった場合にあっては既締結の場合の算出方法のうち比準率を1とした場合の評価額の10%に相当する金額。ただし，当

該金額は、解除又は未締結の原因となった開発用地のみを対象とし、開発用地に関する契約の解除又は未締結について責のある共同事業体の構成員が当該金額を支払うものとする。

(3) 維持管理業務受託者 当該契約年度における委託料年額の10%に相当する金額（既締結の場合に限る。）

- 2 第42条第2項、第43条、第44条第2項、第45条、第48条第2項又は第49条の規定により別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約が解除された場合においては、開発用地運営事業者は、その負担において一切の地上物件を収去し、開発用地を原状に回復した上（契約終了時に県の承諾を得たものを除く。）、県の指定する期日までに本件土地を県に返還しなければならない。その他清算については、別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約の規定を準用する。

（協定の終了）

第53条 第42条から第49条の規定により、各契約すべてが解除又は未締結となることが確定した場合においては、県は、共同事業体の構成員全員に対して通知を行うことにより、この協定を終了させることができるものとする。

第9章 知的財産権

（図面等の知的財産権）

第54条 県が、本件事業に関連して、共同事業体の構成員に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権は、県に留保される。

2 共同事業体の構成員が、本件事業に関連して、県に対して提供した図面等の成果物の著作権及びその他の知的財産権は、全てかかる成果物を提供した共同事業体の構成員に属する。

3 県は、本件事業の目的を達成するために必要な限度で、共同事業体の構成員が作成した成果物を利用できる。

4 共同事業体の構成員は、本件住宅がこの協定及び別紙5に示す県営住宅売買契約に従って県に対して譲渡された後において、県が、本件住宅の運営及び利用に必要な施設図面等の成果物を必要な範囲で利用（複製、頒布、展示、改変、翻案を含むがこれに限られない。）できるよう、必要な措置をとるものとする。

5 県が、共同事業体の構成員の作成した成果物を公開する場合においては、法令に基づくとき及び県議会に提出するときを除き、県は、事前に係る成果物を提供した共同事業体の構成員の承認を得なければならない。

（その他の著作権等）

第55条 県営住宅整備事業者は、本件住宅の維持管理等に必要な範囲で、県に対して、次の各号に掲げる本件住宅の利用を許諾する。

- (1) 本件住宅を写真、模画、絵画その他の媒介により表現すること。
 - (2) 本件住宅を増築し、改築し、修繕し、模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。
- 2 県営住宅整備事業者は、県に対して、本件住宅の内容を自由に公表することを許諾する。
- 3 県営住宅整備事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ県の許諾を得た場合においては、この限りでない。
- (1) 本件住宅の内容を公表すること。
 - (2) 本件住宅に設計者、施工者又は県営住宅整備事業者の実名又は変名を表示すること。

（著作権等の譲渡禁止）

第56条 設計者、施工者及び県営住宅整備事業者は、本件住宅に係る著作権法（昭和45年法律第46号）第2章及び第3章に規定する設計者、施工者及び県営住宅整備事業者の権利を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、あらかじめ県の承諾又は同意を得た場合においては、この限りでない。

（著作権の侵害の防止）

第57条 県営住宅整備事業者は、本件住宅が第三者の有する著作権を侵害するものではないことを県に対して保証する。

- 2 県営住宅整備事業者は、その作成する成果物が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、県営住宅整備事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずるものとする。

（特許権侵害等）

第58条 県営住宅整備事業者は、第三者の特許権等の対象となっている設計・工事材料、施工方法等について、その使用に関して一切の責任を負う。

- 2 本件住宅の設計、施工及び運営に関する訴訟や何らかの法的手続等を含む特許権等の侵害の主張が、第三者から県に対してなされた場合においては、県営住宅整備事業者は、県を防禦し、県の被った損害又はその他一切の費用（県が支払った弁護士費用を含む。）を全て補償しなければならない。ただし、当該侵害行為が県の具体的指示に基づいている場合においては、この限りでない。

第10章 損害賠償

（損害賠償）

- 第59条 この協定の当事者が、この協定に定める債務の履行に関して、相手方の責に帰すべき事由により損害を被った場合においては、その損害につき、相手方に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の規定があるときは、その規定に従う。
- 2 この協定の当事者が、この協定に規定する債務の履行に関して第三者に損害を与えた場合においては、その損害に対して責のある当事者が各自その損害を賠償する責を負う。

第11章 不可抗力

（通知の付与）

- 第60条 不可抗力が原因でこの協定締結日の後に、設計者、施工者又は県営住宅整備事業者が本件住宅を設計図書（設計図書の確認前は事業者提案）に従い整備できなくなった場合においては、施工者又は県営住宅整備事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに県に対して通知しなければならない。
- 2 各当事者は、不可抗力により他の当事者に発生する損害を最小限にするよう努力するものとする。

（協議及び追加費用の負担）

- 第61条 県営住宅整備事業者又は施工者が前条第1項の規定による通知を付与した場合においては、別段の規定がある場合を除き、県及び県営住宅整備事業者は、協議により、当該不可抗力に対応するため、速やかに本件住宅等の設計又は引渡予定日の変更を行う。この場合において、追加費用が生じるときは、第30条の規定による本件住宅の買取代金の100分の1に相当する費用については県営住宅整備事業者が負担し、それを超える追加費用の負担は県の負担とするものとし、県が支払う当該追加費用は、第30条の規定による本件住宅の買取代金を調整して支払うものとする。

（協議解除）

- 第62条 不可抗力が原因でこの協定締結後に、本件住宅の整備事業の継続に過分の費用を要する場合又は前条の県と県営住宅整備事業者の協議が整わない場合においては、県は、別紙5に示す県営住宅売買契約を解除するか、これを締結しないことができる。
- 2 前項の規定により県営住宅売買契約が解除又は未締結に終わった場合において、出来形部分が存在するときは、県は、出来形部分を検査の上、これを買受けるものとする。この場合における出来形に相当する金額（以下「出来形代金」という。）の支払方法、出来形部分の引渡し方法その他必要な手続については、県と県営住宅整備事業者の間で協議に

より決定するものとする。

（協議解除に伴う負担）

第63条 前条第1項の規定により県営住宅売買契約が解除された場合又は県営住宅売買契約が締結されなかった場合においては、各当事者の損害は各自負担する。

（不可抗力の場合の各契約への影響）

第64条 不可抗力が原因でこの協定の目的が達成され得ない場合においては、県及び共同事業者の構成員は、協議するものとし、その協議に従って各契約を解除（履行済みのものを除く。）又は締結しないことができる。

2 前項に基づきある契約が解除又は締結されないこととなった場合の他の契約への影響（解除、未締結、締結時期、引渡し時期等）については、県及び共同事業者の構成員との間で協議し決定するものとする。

第12章 法令変更

（通知の付与）

第65条 この協定締結日の後に法令が変更されたことが原因で、設計者、施工者又は県営住宅整備事業者が本件住宅を設計図書（設計図書の確認前は事業者提案）に従い整備できなくなった場合においては、設計者、施工者又は県営住宅整備事業者は、その内容の詳細を記載した書面をもって、直ちに県に対して通知しなければならない。

2 各当事者は、法令変更により他の当事者に発生する損害を最小限にするよう努力するものとする。

（協議及び追加費用の負担）

第66条 設計者、施工者又は県営住宅整備事業者が前条第1項の規定による通知を付与した場合においては、別段の規定がある場合を除き、県及び設計者、施工者並びに県営住宅整備事業者は、協議により、当該法令変更に対応するため、速やかに本件住宅の設計又は引渡予定日の変更を行う。この場合において、追加費用が生じるときは、追加費用は県の負担とし、当該追加費用は、第30条の規定による本件住宅の買取代金に調整して支払うものとする。

（協議解除）

第67条 この協定締結後に行われた法令変更が原因で、本件住宅の整備事業の継続に過分の費用を要する場合又は前条の規定による県と県営住宅整備事業者の協議が整わない場

合においては、県は、別紙5に示す県営住宅売買契約を解除するか、これを締結しないことができる。

- 2 前項の規定により県営住宅売買契約が解除又は未締結に終わった場合において、出来形部分が存在するときは、県は、出来形部分を検査の上、これを買受けるものとする。この場合における出来形に相当する金額（以下「出来形代金」という。）の支払方法、出来形部分の引渡し方法その他必要な手続については、県と県営住宅整備事業者の間で協議により決定するものとする。

（協議解除に伴う負担）

第68条 前条第1項の規定により県営住宅売買契約が解除された場合又は県営住宅売買契約が締結されなかった場合においては、各当事者の損害は、各自の負担とする。

（法令変更の場合の各契約への影響）

第69条 法令変更が原因でこの協定の目的が達成され得ない場合においては、県及び共同事業者の構成員は、協議するものとし、その協議に従って各契約を解除（履行済みのものを除く。）又は締結しないことができる。

- 2 前項に基づきある契約が解除又は締結されないこととなった場合の他の契約への影響（解除、未締結、締結時期、引渡し時期等）については、県及び共同事業者の構成員との間で協議し決定するものとする。

第13章 雑則

（協定の地位の譲渡）

第70条 県及び共同事業者の各構成員は、この協定及び各契約に別段の定めのあるほか、他のすべての者の事前の承諾がない限り、この協定及び各契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

（通知等）

第71条 この協定に定める請求、通知、報告、申出、承諾、承認、許可、解除等は、書面により、共同事業者の代表企業に対してなされるものとする。

- 2 共同事業者の構成員がその名称又は住所を変更した場合においては、共同事業者の構成員は代表企業を通じて、県に変更内容を通知しなければならない。
- 3 共同事業者は、前項の規定による通知を行わない場合においては、不到達をもって県に対抗できない。

（秘密の保持）

第72条 すべての当事者は、この協定及び各契約の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密を、コンサルタント、代理人以外の第三者に漏洩し、又はこの協定及び各契約の履行以外の目的に使用してはならない。

（準拠法）

第73条 この協定及び各契約は、日本国の法令に準拠するものとする。

（管轄裁判所）

第74条 この協定に係る訴訟については広島地方裁判所をもって第1審の合意による専属管轄裁判所とする。

（疑義についての協議）

第75条 この協定及び各契約において、この協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、県と共同事業体の構成員が協議のうえこれを定めるものとする。

この協定の成立を証するため、仮基本協定書〔 〕通を作成し、各当事者記名押印のうえ、
〔各自その一通を／原本は県が所持し、写しを〔 〕が〕所持する。

平成 年 月 日

広島県 :

印

住 所 : []
会社名 : []
代表者 : []

印

住 所 : []
会社名 : []
代表者 : []

印

住 所 : []
会社名 : []
代表者 : []

印

別紙1 日程表

設計図書の県への提出期限 平成 [] 年 [] 月 [] 日

着工予定日 平成 [] 年 [] 月 [] 日

引渡予定日 平成 [] 年 [] 月 [] 日

別紙2 事業場所

[事業場所の地図・図面を添付]

別紙 3-1 設計手順

（第19条関係）

第19条に規定する設計手順は、次のとおりとする。

1 設計図書の提出

設計者は、設計図書の提出期限までに設計図書及び指定住宅性能評価機関の評価による設計住宅性能評価書（以下「設計住宅性能評価書」という。）を県に提出する。この場合において、県に提出すべき設計図書は、募集要項配布資料2「県営住宅設計業務実施要領」に記載のとおりとする。

2 設計図書の承諾・確認

- (1) 県は、原則として、前項前段の規定により本件住宅の設計図書及び設計住宅性能評価書が提出された日から14日以内に、設計者に対して、その内容を承諾した旨の記載をした通知書又は修正要求の通知書を交付しなければならない。
- (2) 前号の場合において、県は、提出された設計図書及び設計住宅性能評価書について、その内容がこの協定、募集要項等、事業者提案その他県との合意事項の結果に従っていないことを理由として、修正要求をなすことができる。かかる修正要求の通知書は、理由を付したうえで設計者及び県営住宅整備事業者に交付しなければならない。
- (3) 設計者は第1号の規定により修正要求を受けた場合においては、速やかに当該不一致を是正しなければならない。かかる修正により追加費用が発生した場合においては、当該追加費用は県営住宅整備事業者の負担とする。

3 設計図書の変更

- (1) 県は、すでに承諾又は確認をしているか否かにかかわらず、引渡予定日に変更を及ぼさない範囲内で、いつでも、本件住宅の設計図書の変更を申し出ることができ、設計者及び県営住宅整備事業者は、原則として、これに従う。ただし、この場合においては、設計者及び県営住宅整備事業者は、県に対して協議を申し入れることができる。
- (2) 設計者及び県営住宅整備事業者から、本件住宅について設計図書の変更を申し出る場合においては、引渡予定日に変更を及ぼさない範囲内で県が承諾する場合に限り、これを行うことができる。かかる変更により追加費用が発生した場合においては、当該追加費用は県営住宅整備事業者の負担とする。
- (3) 県の帰責事由による設計変更により設計建設費に増減が生じた場合においては、当該設計建設費の増減は県の責任とする。この場合においては、県及び県営住宅整備事業者は、具体的な増減の額について、協議を行い、第29条及び別紙5に示す県営住宅

売買契約に規定されている本件住宅の買取代金を調整するものとする。

4 県への連絡調整

設計者は、設計期間中、県と十分な連絡調整を行い、設計条件の明確化を図るものとする。

別紙 3-2 施工手順

（第20条関係）

第20条に規定する施工手順は、次のとおりとする。

1 施工に必要な書面

- (1) 施工者は、本件住宅の着工までに、施工体制図その他の県の指定する書面を、県に提出する。
- (2) 施工者は、工事全体の工程計画表を作成し、本件住宅の着工までに県に提出する。
- (3) 第1号の施工体制図その他の県の指定する書面及び第2号の工事全体の工程計画表の提出後に修正が必要となった場合においては、施工者は、適宜これを修正するものとする。

2 施工及び現場管理

- (1) 施工者は、募集要項等、この協定及び工事全体の工程計画表などに従って施工するものとする。
- (2) 施工者は、現場にて遵守されるべき現場規則を制定し、遵守し、付近住民の生活等への支障が生じないように工事を実施しなければならない。
- (3) 施工者は、事業場所に存する資材、建造物、その他一切の搬入物の保存又は保管、及び作業の結果について、その責任を負う。

3 工事監理者

- (1) 県営住宅整備事業者は工事監理者を置き、速やかに工事監理者の氏名を県に対して通知する。
- (2) 県営住宅整備事業者は、工事監理者をして、募集要項等に従った工事監理を行わせるものとする。
- (3) 県営住宅整備事業者は、工事監理者をして、県へ定期的に施工状況の報告を行わせるものとする。県は、施工者を通じて工事監理者に適宜報告を求めることができるものとする。
- (4) 施工者は、工事監理者が第2号及び前号に規定する義務を履行する上で必要となる協力を行う。

4 施工に必要な書面等

月次報告、試験及び検査については、検査基準に従うものとする。

5 事業場所への立ち入り

県は、施工期間中いつでも、本件住宅の工事が設計図書に従い施工されていることを確認するため、施工者に対する事前の通知を行ったうえで、事業場所に立ち入り、施工者から説明を受けることができるものとする。

6 工事中電力等の確保

県営住宅整備事業者及び施工者は、本件住宅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。

7 保険

- (1) 県営住宅整備事業者及び施工者は、次に掲げるすべての保険をかけなければならない。
 - ① 建設中の本件住宅に関する建設工事保険
 - ② [事業者提案があれば]
- (2) 県営住宅整備事業者は、前項に記載する保険契約の内容及び保険証券の内容について、事前に県の確認を得るものとする。県営住宅整備事業者は、工事着工までに、第1号に記載する保険に係る保険証券の写しを県に提出しなければならない。

8 工期の延長による費用負担

- (1) 工期（第1項第1号の規定により、本件住宅の着工前に施工者が作成した工事全体の工程計画表におけるものを言う。以下この項において同じ。）の延長により追加費用が生じる場合においては、当該延長の原因が県の責に帰すべき事由によるときは、県が本件住宅の完成遅延により生じる合理的増加費用を負担するものとする。
- (2) 工期の延長のうち、当該延長の原因が不可抗力又は法令変更によるときは、本件住宅の完成遅延により生じる合理的増加費用の負担は、第61条又は第66条の規定による。
- (3) 工期の延長のうち、当該延長の原因が前2号に該当しない場合においては、本件住宅の完成が遅延することにより生じる合理的追加費用を県営住宅整備事業者が負担する。
- (4) 県は、第1号又は第2号の規定により合理的増加費用を負担する場合においては、県及び県営住宅整備事業者は、具体的な負担額について、協議により定め、第29条及び別紙5に示す県営住宅譲渡契約に規定されている本件住宅の買取代金を変更して一括して県営住宅整備事業者にこれを支払うものとする。

9 工事の中止

- (1) 次のいずれかに該当する事由が発生した場合においては、県は、施工者に対して工事の中断を命ずることができる。この場合において、施工者は、かかる中止命令の解

除があるまで工事を一時中止するものとする。

- ① 施工者の建設工事の実施がこの協定、設計図書又は法令に反している場合
 - ② 県が建設工事の保安上、又は周辺住民の健康若しくは周辺地域の環境保全上必要であると認めた場合
 - ③ ①又は②に掲げる事由が発生した場合のほか、施工者の工事を中止すべき緊急の事由が生じた場合
- (2) 施工者の責に帰すべからざる事由により工事中止命令がなされている場合において、中止の原因たる事由が止んだときは、施工者又は県営住宅整備事業者は、工事の再開及び工事工程の改訂又はそれらのいずれかを行うよう県に求めることができる。

10 工事中止により生じた費用の負担

- (1) 前項第1号の規定による工事の一時中止により追加費用が生じる場合において、工事の一時中止の原因が県の責に帰すべき事由によるときは、県は、工事の一時中止により生じる合理的増加費用を負担するものとする。
- (2) 前項第1号の規定による工事の一時中止の原因が不可抗力又は法令変更によるときは、中止により生じる増加費用の負担は、第61条又は第66条の規定による。
- (3) 前項第1号の規定による工事の一時中止の原因が第1号又は前号に該当しない場合においては、県営住宅整備事業者は、中止により生じる増加費用を負担する。
- (4) 県は、第1号又は第2号の規定により費用を負担する場合においては、県及び県営住宅整備事業者は、具体的な負担額について、協議により定め、第29条及び別紙5に示す県営住宅売買契約に規定されている本件住宅の買取代金を変更して一括して県営住宅整備事業者にこれを支払うものとする。

11 第三者に及ぼした損害

- (1) 工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合においては、当該損害のうち県の責に帰すべき事由により生じたものを除き、施工者及び県営住宅整備事業者は、法令に従って当該損害を賠償しなければならない。
- (2) 工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等の理由により第三者に損害を及ぼした場合においては、施工者及び県営住宅整備事業者は、その損害を賠償しなければならない。

別紙4 宅地造成工事請負契約

注 仮基本協定書（案）では添付していませんが，仮基本協定締結時には，募集要項追加資料（その2）において閲覧することとした建設工事請負契約書（案）を添付する予定です。

別紙5 県営住宅売買契約

別紙 6-1 開発用地売買契約

別紙 6-2 開発用地定期借地権設定契約

別紙7 定義集

この協定において使用する用語の定義は次のとおりとする。

- 1 「維持管理期間」とは、県に本件住宅を引き渡した日の翌々月の初日から平成38年3月末日までの期間をいう。
- 2 「維持管理等業務受託者」とは、県との間で県の指定の様式による県営住宅管理委託契約を締結し、本件住宅の維持管理等を行う共同事業体の構成員をいう。
- 3 「開発用地」とは、事業場所のうち、県営住宅用地を除いたその他の区画（宅地）と県営住宅用地に本件住宅以外の民間施設を整備する場合の土地の準共有持分をいう。
- 4 「開発用地運営事業者」とは、県との間で別紙6-1又は別紙6-2に示す開発用地に関する契約を締結し、開発用地の開発を行う共同事業体の構成員をいう。
- 5 「各契約」とは、「宅地造成工事請負契約」、「開発用地売買契約」並びに「開発用地定期借地権設定契約」、「県営住宅売買契約」及び「県営住宅管理委託契約」をいう。
- 6 「共同事業体の構成員」とは、共同事業体を構成している各民間企業をいう。
- 7 「契約締結時の不動産鑑定評価相当額」とは、「開発用地売買契約」又は「開発用地定期借地権設定契約」の区分に応じて、それぞれ、次の式によって算定した額をいう。
 - (1) 開発用地売買契約
契約締結時の不動産鑑定評価相当額＝県が示す譲渡単価×敷地面積×比準率
※ 比準率：募集要項第4 3 開発用地の利用に関する条件（1）①イにより算定する率
 - (2) 開発用地定期借地権設定契約
契約締結時の不動産鑑定評価相当額＝（県が示す賃料単価／料率）×敷地面積×比準率
※ 料率：一般（住宅以外の用途）；0.023，住宅；0.012
※ 比準率：募集要項第4 3 開発用地の利用に関する条件（1）①イにより算定する率

- 8 「県営住宅整備事業者」とは、本件住宅の設計並びに施工及び本件住宅の県への譲渡を行う共同事業体の構成員をいう。
- 9 「県営住宅用地」とは、事業場所のうち「本件住宅」を建設する区画（宅地）をいう。
- 10 「検査基準」とは、平成14年9月19日から県が配布する資料の中の「検査基準」をいう。
- 11 「更地」とは、地上の構造物及び地下の構造物（杭は含まない。）を撤去し、整地した状態をいう。
- 12 「事業者提案」とは、共同事業体が「募集要項等」及び協定条件書の規定に従い、県に対して提出した本件事業に関する提案をいう。
- 13 「事業者提案日」とは、平成14年11月29日をいう。
- 14 「事業年度」とは、毎年4月1日から始まる1年間をいう。
- 15 「事業場所」とは、「本件事業」の実施予定地であって、別紙3に記載する敷地をいう。
- 16 「宅地造成工事請負事業者」とは、県と宅地造成工事請負契約を締結し、事業場所の宅地造成工事を行い、当該造成工事を完成させる共同事業体の構成員をいう。
- 17 「着工」とは、建設確認を終え、工事の一部に着手している状態をいう。
- 18 「特許権等」とは、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される無体財産権をいう。
- 19 「引渡予定日」とは県が本件住宅の引渡書を受領した日をいう。
- 20 「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、騒乱、暴動、その他通常予想を越えた自然的又は人為的な事象であって当事者の責に帰すことができない事由をいう。
- 21 「募集要項等」とは、本件事業の募集に関して県が配布した募集要項及び当該募集要項添付資料1記載の配布資料一覧に記載されている資料をいう。

- 22 「本件事業」とは、事業場所において共同事業体が行う事業を指し、具体的には、共同事業体の行う本件住宅に係る次の業務をいう。

本件住宅建設のために行う宅地造成工事及びその関連業務

本件住宅の設計・施工及びその関連業務

本件住宅の県への譲渡及びその関連業務

引渡日以降の本件住宅の維持管理及びその関連業務

開発用地の活用（開発用地における民間施設等の整備・運営）

- 23 「本件住宅」とは、事業契約の条項に基づき、共同事業体が県営住宅用地に整備する県営住宅及び県営住宅に関連する一切の施設・設備（工事を伴う備品を含む。）、植栽をいう。

- 24 「民間施設」とは、事業者提案に基づき、共同事業体が開発用地に建設する施設及び県営住宅用地に建設する本件住宅以外の民間が所有する施設をいう。

- 25 その他この協定書及び「各契約」に使用される用語の定義で、別段の定めのないものは、「募集要項等」の記載の例に従う。

別表 1

[開発用地の買取代金の価格／貸付料年額／保証金一覧の添付]

1

[調整式]

2 売買代金の価格の場合

契約時の買取代金の価格（1円未満切り捨て）＝比準後の譲渡単価^{※1}（円／㎡：1円未満切り捨て）×譲渡面積^{※2}（㎡：小数第2位）

※1 比準後の譲渡単価：事業者提案譲渡単価（事業者提案後に募集要項に従い譲渡単価を変更した場合には、変更後の譲渡単価。）に別途県が示す場所の平成14年11月29日現在の地価公示又は地価調査を基準として、契約時点で公表されている直近の地価公示又は地価調査により比準した単価

※2 譲渡面積：1の「開発用地の買取代金の価格」における譲渡面積は、事業者提案時における提案譲渡面積となっているが、契約時の譲渡面積は宅地造成後の登記面積によるものとする。

3 貸付料年額の場合

借地契約時の貸付料年額＝（事業者提案貸付料年額^{※3}－基準年度の貸付料決定時のみなし公租公課分^{※4}）×物価変動率^{※5}＋借地契約時のみなし公租公課分

※3 事業者提案貸付料年額：次式により算定する。

事業者提案貸付料年額（1円未満切り捨て）＝提案賃料単価^{※①}（円／㎡・年）×借地面積^{※②}（㎡：小数点第2位）

※① 提案賃料単価：事業者提案における賃料単価（事業者提案後に募集要項に従い賃料単価を変更した場合には、変更後の賃料単価）

※② 借地面積：1の「開発用地の貸付料」における借地面積は、事業者提案時における提案借地面積となっているが、契約時の借地面積は宅地造成後の登記面積によるものとする。

※4 みなし公租公課分：土地の固定資産税相当額とする。ただし、基準年度の貸付料決定時のみなし公租公課分は、利用用途が一般（住宅以外の全ての用途）の場合にあっては譲渡単価×0.014×借地面積（円）とし、利用用途が住宅の場合にあっては譲渡単価×0.014÷6×借地面積（円）とする。この場合において、譲渡単価は、県が募集要項等追加資料（その1）において示した譲渡単価（事業者提案後に募集要項に従い賃料単価を変更した場合には、変更後の賃料単価の算定根拠とした不動産鑑定評価額（円／㎡））とする。

※5 物価変動率：借地契約年度に公表されている直近の年の年平均の総務省統計局の消費者物価指数（広島市・総合）を基準年度に公表されている同消費者物価指数で除した数値（小数点以下第4位を四捨五入する。）

4 保証金の場合

契約時の保証金の額＝事業者提案保証金の額^{※6}＋保証金増減額^{※7}
※6 事業者提案保証金の額：事業者が提案時に提案した保証金の額（事業者提案後に募集要項に従い保証金の額を変更した場合には、変更後の保証金の額）

※7 保証金の増減額：次式により算定する。

保証金の増減額（1円未満切り捨て）＝（（貸付料の増減額^{※3}（円）－みなし公租公課の増減額^{※4}（円））／（料率^{※5}－税率^{※6}）＋みなし公租公課の増減額（円）／税料率）×0.2

※3 貸付料の増減額：次式により算定する。

貸付料の増減額＝借地契約時の貸付料年額－事業者提案貸付料年額

※4 みなし公租公課の増減額：次式により算定する。

みなし公租公課の増減額＝借地契約時のみなし公租公課分－基準年度の貸付料決定時のみなし公租公課分

※5 料率：用途に応じて次のとおりとする。

住宅の場合 1.2

一般（住宅以外）の場合 2.3

※6 税率：固定資産税相当額に対する固定資産税台帳価格相当額（財産台帳価格）