

(様式4-1)

〇〇地区新型ケアハウス整備・運営事業 基本協定書

市区町村名 (以下「甲」という。)と△△ (以下「乙」という。)とは、上記事業の実施について以下のとおり合意したので、本協定を締結し、確認する。

(目的)

第1条 本協定は、甲と乙とが相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 本協定 (本協定に付属する整備契約書及び賃貸借契約書を含む。以下同じ。)において用いられる語句は、本文中において特に別途定義されるものを除き、別紙1において定められた意味を有するものとする。

(公共性及び民間事業の趣旨の尊重)

第3条 乙は、本件事業が、入居者に日常生活上必要な便宜を供与し、健康で明るい生活を送れるようにすることにより、高齢者福祉の増進に資することを目的とするもの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 甲は、本件事業が民間事業者によって実施されるものであることを十分理解し、対等な立場に立ってその趣旨を尊重するものとする。

(本件施設の建設及び所有権移転)

第4条 甲は、整備契約書に基づき、本件施設の建設に際して、乙による本件土地の使用を許諾するものとする。

2 乙は、整備契約書に基づき、本件土地の上に本件施設を建設するとともに、その施工の完了後、本件施設及び付属初度設備の所有権を、別紙2に規定する価格により甲に譲渡するものとする。

(本件施設等の賃貸借)

第5条 甲は、本件事業を実施するため、賃貸借契約書に基づき、本件土地、本件施設及び付属初度設備を、別紙3に規定する賃借料により乙に貸与するものとする。

2 乙は、賃貸借契約書に基づき、本件土地、本件施設及び付属初度設備の貸与を受けてケアハウスの運営を行うものとする。

(事業日程)

第6条 本件事業は、別紙4に規定する日程に従って実施されるものとする。

(本協定以外の規定の適用関係)

第7条 甲及び乙は、本協定のほか、募集要項及び提案書に従って本件事業を実施するものとする。

2 本協定、募集要項及び提案書の規定の間に矛盾、齟齬がある場合、本協定、募集要項、提案書の順に、その解釈が優先するものとする。

3 募集要項又は提案書において、その記載内容に矛盾、齟齬がある場合には、甲と乙とは協議の上、これを決定するものとする。

(本協定の失効)

第8条 整備契約書に基づき、本件施設及び初度設備の乙から甲への所有権移転に至るまでの間に整備契約が解除され若しくは終了した場合、又は賃貸借契約書に基づき、賃貸借契約が解除され若しくは終了した場合には、本協定も効力を失うものとする。

(信義則)

第9条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本協定を履行しなければならない。

(疑義等の決定)

第10条 本協定に定めのない事項及び本協定に関し疑義が生じたときは、甲と乙とは誠意をもって協議を行い、これを決定するものとする。

(管轄裁判所)

第11条 本協定に関し、紛争が生じ、甲又は乙が訴訟を提起する場合には、本件施設の住所地を管轄する地方裁判所を合意管轄裁判所とする。

(仮契約の取扱い)

第12条 甲と乙とが、平成〇年〇月〇日に締結した「〇〇地区ケアハウス整備・運営事業 仮基本協定書」については、本協定の締結をもって効力を失うものとする。

甲と乙とは、本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、双方記名押印の上、それぞれ各1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

甲 〇〇市〇〇町
〇〇市
〇〇市長 ×× ××
乙 △△市△△町
株式会社△△
代表取締役社長 ×× ××

[別紙1]

定義

- 1 「本件事業」とは、甲及び乙が本協定に基づき実施する全ての事業をいう。
- 2 「募集要項」とは、「〇〇地区新型ケアハウス整備等事業 募集要項」をいう。
- 3 「提案書」とは、募集要領に基づく特定事業者選定に当たって乙が提出した提案書をいう。
- 4 「整備契約書」とは、本協定に付属する「〇〇地区新型ケアハウス整備契約書」をいう。
- 5 「本件土地」とは、募集要領の別添資料において示された土地をいう。
- 6 「本件施設」とは、乙が本件事業を遂行するために本件土地の上に建設する施設をいう。
- 7 「付属初度設備」とは、本件施設の初度設備のうち、本件施設と一体的なものとして甲の所有に帰せしめるべきものをいい、その具体的範囲は整備契約書に定める。
- 8 「賃貸借契約書」とは、本協定に付属する「〇〇地区新型ケアハウス賃貸借契約書」をいう。

[別紙2]

本件施設及び付属初度設備の価格

- 1 乙は、本件施設及び付属初度設備を〇〇円（消費税別）にて甲に売却し、甲は当該価格にてこれを購入するものとする。ただし、整備契約書に基づき、甲の負担による追加的費用が生じた場合には、当該追加的費用を加えた額によるものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、本件施設の施工完了までの期間に、予期することのできない法令の制定又は改廃、経済事情の激変等により、前項の額が明らかに適当でなくなつたと認められる場合には、甲と乙とは協議の上、新たな額を定めるものとする。

[別紙3]

本件土地、本件施設及び付属初度設備の賃借料

- 1 本件土地、本件施設及び付属初度設備の賃借料は、月額〇〇円（消費税別）とする。
- 2 賃料は暦月により計算し、1ヶ月に満たない賃料が生じる場合には、当該月の実日数に応じた日割計算（100円未満切捨）とする。
- 3 第1項の規定にかかわらず、賃貸借の開始から6ヶ月の間、乙が本件施設の入居者を甲の区域に住所を有する者のみから選定することにより、各月初日における入居率が定員の7割に満たない場合には、本件土地、本件施設及び付属初度設備の賃借料は、月額〇〇円（消費税別）とする。
- 4 第1項及び第3項の規定にかかわらず、賃貸借契約書に基づき、甲と乙とが協議の上で新たな賃借料を定めた場合には、同項に規定する賃借料の額は当該新たな賃借料の額とする。

[別紙4]

日程表

本件事業の日程は以下のとおりとする。ただし、整備計画書に基づき工期（実施設計期間の開始日から施工完了日までの期間をいう。）の短縮又は延長が行われた場合等については、甲と乙とは協議の上、新たな日程を定めるものとする。

- | | |
|-------------------|---|
| 1 本協定の締結 | 平成 年 月 日 |
| 2 実施設計期間 | 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 |
| 3 建設期間（完工検査期間含む。） | 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 |
| 4 買取検査等期間 | 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日 |
| 5 施工完了 | 平成 年 月 日 |
| 6 所有権譲渡 | 平成 年 月 日 |
| 7 対価支払期限 | 平成 年 月 日 |
| 8 賃貸借期間 | 平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日
(賃貸借期間の終了後、3年ごと更新) |

(様式4-2)

〇〇地区新型ケアハウス整備契約書

(市区町村名) (以下「甲」という。)と△△ (以下「乙」という。)とは、「〇〇地区新型ケアハウス整備・運営事業 基本協定書」の締結に伴い、本件施設の整備に関して以下のとおり合意する。

第1章 本件土地の使用許諾等

(本件土地の使用許諾)

第1条 甲は、本件事業を実施するため、基本協定の締結の日から第25条第1項に基づき本件施設及び付属初度設備の所有権が甲に譲渡されるまでの間、乙に対して本件土地の無償使用を許諾するものとする。

2 甲は、前項の期間において、本件土地を第三者に譲渡又は貸与することができない。

3 第1項の使用許諾は、本件事業の実施のための本件施設の建設を目的とし、乙はこの目的の範囲内において本件土地を使用しなければならない。ただし、本件事業の効用を高めるもの又は公共性を有するものとして甲が認めた場合については、この限りでない。

(本件土地の瑕疵担保責任等)

第2条 甲は、甲が本件土地の全部又は一部に関して既に測量又は地質調査を行っている場合には、前条第1項の使用許諾の開始以前に、乙に対して当該測量又は地質調査の結果を開示しなければならない。

2 甲は、前条第1項の使用許諾に当たっては、本件土地を現状にて乙に引き渡す義務を負うほか、本件土地に関する瑕疵担保責任を負わないものとする。ただし、前項に定める甲が行った測量又は地質調査に不備又は誤謬があった場合にはこの限りでない。

(建設に伴う各種調査)

第3条 乙は、その責任及び費用において、本件施設の建設のために必要な測量及び地質調査(前条第1項に規定する甲が既の実施した部分を除く。)を行うものとする。

2 乙は、前項の測量及び地質調査に関し、その一切の責任(測量又は地質調査の不備又は誤謬に起因する損害の賠償責任、及び当該不備又は誤謬に起因する本件施設の不具合の治癒に必要な追加的費用の負担責任を含む。)を負う。ただし、既に甲が実施した部分における測量又は地質調査の不備又は誤謬に起因するものについては、この限りでない。

第2章 本件施設の実施設計

(本件施設の実施設計)

第4条 乙は、募集要項及び提案書に基づくとともに、基本協定書別紙4に定める日程に従って、本件施設の実施設計を行う。

- 2 乙は、募集要項又は提案書を逸脱する設計を行ってはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合においては、この限りでない。
- 3 乙は、本件施設の設計に関し、その一切の責任（設計上の不備又は誤謬に起因する損害の賠償責任、及び当該不備又は誤謬に起因する本件施設の不具合の治癒に必要な追加的費用の負担責任を含む。）を負う。
- 4 乙が本件施設の設計を第三者に委託する場合、速やかに当該設計者の商号又は名称、所在地及び代表者氏名を、甲に対して通知するものとする。この場合、当該第三者の行為は全て乙の行為であるとみなして、乙がその責任を負うものとする。
- 5 乙は、本件施設の設計を行うに当たっては、適宜、甲との打ち合わせを行うものとする。

（設計の変更）

- 第5条 甲は、必要があると認める場合には、書面により、乙に対して本件施設の設計変更を求めることができる。
- 2 前項の請求が、工期（基本協定書別紙4に規定する実施設計期間の開始日から施工完了日までの期間をいう。以下同じ。）の延長を伴う設計変更、又は募集要項若しくは提案書を逸脱する設計変更である場合、乙は当該設計変更を拒否することができる。また、乙がこれを承諾した場合にあっては、当該設計変更により生じる追加的費用については、甲の負担とし、当該設計変更により工期の延長を行わざるを得ない場合の取扱いについては、第20条第1項の例による。
 - 3 第1項の請求が前項に規定する以外の設計変更である場合、乙は甲と協議の上、当該変更の当否を決定するものとする。また、当該設計変更を行うことにより生じる追加的費用については、当該設計変更が防災上の措置として不可欠である等の合理的根拠を有する場合には乙の負担とし、そうでない場合には甲の負担とする。

（実施設計の完了）

- 第6条 乙は、実施設計の完了後速やかに、別紙1に記載する実施設計図書（以下単に「実施設計図書」という。）を甲に対して届け出るものとする。
- 2 甲が、実施設計図書（第4条第5項の打ち合わせにおける合意事項を含む。以下同じ。）と募集要項又は提案書との間に不一致があると認めた場合、当該不一致を生じている設計箇所及びその内容について、7日以内に、乙に対して書面により通知するものとする。
 - 3 乙は、前項の通知を受け取った場合には、自らの責任において速やかに当該不一致を是正し、甲の確認を得なければならない。
 - 4 甲は、甲が第4条第5項に規定する打ち合わせを行ったこと、実施設計図書を受領したこと、第2項に規定する通知を行ったこと又は前項の規定に従い確認を行ったことのおいづれを理由としても、本件施設の設計及び建設の全部又は一部について何らの責任を負うものではない。

第3章 本件施設の施工

第1節 総則

(本件施設の施工)

第7条 乙は、募集要項、提案書及び実施設計図書に基づくとともに、第9条第1項に規定する基本施工計画書に従って、本件施設の施工を行う。

2 仮設、施工方法その他本件施設を完成させるために必要な一切の手段については、乙が自らの責任において定めるものとする。

(第三者の使用)

第8条 乙は、本件施設に関する工事の着工前に、建設工事の施工を請け負わせる第三者（以下「請負人」という。）全員の商号又は名称、所在地及び代表者氏名を、あらかじめ甲に対して届け出て、その確認を受けなければならない。

2 甲は、前項の請負人の全部又は一部が募集要項に規定する施工事業者の資格要件を満たさないと認めた場合、当該資格要件を満たさない請負人について、7日以内に、乙に対して書面により通知するものとする。

3 乙は、前項の通知を受け取った場合には、自らの責任において速やかに是正措置を講じ、甲の確認を得なければならない。

4 乙は、あらかじめ甲の承諾を得た場合を除き、第1項の請負人を変更又は追加してはならない。

5 乙は、請負人（当該請負人の下請負人を含む。）全員の使用を、全て乙自らの責任において行うものとし、請負人その他本件施設の建設に当たり乙が使用する第三者の行為は全て乙の行為であるとみなして、乙がその責任を負うものとする。

(基本施工計画書等)

第9条 乙は、本件施設に関する工事の着工前に、基本施工計画書（工事全体工程表を含む。）を作成し、甲に届け出るものとする。

2 前項の基本施工計画書は、基本協定書別紙4に定める日程に従ったものでなくてはならない。

3 乙は、本件施設の工事期間中、請負人をして工事現場に常に工事記録を整備させなければならない。

(工事監理者)

第10条 乙は、本件施設に関する工事の着工前に、工事監理者を設置し、速やかに当該工事監理者の氏名を甲に対して届け出るものとする。

2 乙は、工事監理者をして、建築工事監理指針、電気設備工事監理指針及び機械設備工事監理指針（全て国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の最新版に限る。）等に準拠した工事監理を行わせるものとする。

3 乙は、工事監理者をして、第15条第1項に規定する甲への説明又は報告、第16条

第2項に規定する甲の検査立ち会いに際しての甲への説明及び同条第4項に規定する甲への検査結果の報告並びに第17条第1項に規定する買取検査に際しての甲への説明又は報告を行わせるものとする。

4 乙は、工事監理者が前2項の規定を遵守しつつ工事監理を行うことができるよう、必要な協力を行わなければならない。

(許認可等)

第11条 乙は、本件施設の施工に関し、基本協定及び本契約上の義務を履行するために必要となる一切の許認可を、乙自らの責任及び費用において取得するものとする。

2 乙が甲に対して協力を求めた場合、甲は、乙による前項の許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について、必要な協力を行わなければならない。

(建設場所の管理)

第12条 本件施設の建設場所の管理は、乙が善良なる管理者の注意義務をもって行う。

(近隣対策)

第13条 乙は、その責任及び費用において、騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他本件施設の建設工事が近隣住民の生活環境に与える影響を検討し、合理的に要求される範囲での近隣対策を実施する。

2 前項の近隣対策の実施について、乙はあらかじめ甲に対してその内容を報告するものとし、甲は説明会への同席その他、乙に対して最大限の協力を行わなければならない。

第2節 施工状況の確認等

(実施設計図書の内容変更)

第14条 乙は、施工上必要があると認める場合には、あらかじめ書面により甲の承諾を得た上で、実施設計図書の内容を変更することができる。

(施工状況の確認等)

第15条 甲は、本件施設が募集要項、提案書又は実施設計図書(前条の規定に基づきその内容が変更された場合には、当該変更後の実施設計図書とする。本条及び第17条において同じ。)の内容を逸脱することなく建設されていることを確認するために、本件施設の施工状況その他について、あらかじめ乙に通知した上で、乙若しくは請負人に対してその説明若しくは報告を求めることができ、又は自ら実地において作業状況を確認することができるものとする。

2 乙は、前項に規定する施工状況その他についての説明若しくは報告又は甲による実地確認の実施につき、甲に対して最大限の協力を行うものとし、また請負人をして、甲に対して必要かつ合理的な説明又は報告を行わせるものとする。

- 3 前2項に規定する説明、報告又は実地確認の結果、施工状況が募集要項、提案書又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は乙に対してその是正を求めるものとし、乙はこれに従わなければならない。
- 4 甲は、本条に規定する説明若しくは報告の受領又は確認の実施を理由として、本件施設の建設の全部又は一部について何らの責任を負うものではない。

第3節 施工の完了等

(完工検査等)

- 第16条 乙は、その責任及び費用において、本件施設の完工検査及び付属初度設備（別紙2に規定する設備をいう。以下同じ。）の検査を行うものとする。なお、乙は、本件施設の完工検査及び付属初度設備の検査の日程を、あらかじめ甲に対して通知するものとする。
- 2 甲は、乙が前項の規定に基づき実施する完工検査及び付属初度設備の検査に立ち会うことができる。
 - 3 甲は、前項に規定する完工検査及び付属初度設備の検査への立会いの実施を理由として、本件施設の建設の全部又は一部について何らの責任を負うものではない。
 - 4 乙は、完工検査に対する甲の立会いの有無を問わず、甲に対して完工検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告しなければならない。

(買取検査)

- 第17条 甲は、乙から前条第4項の報告を受けた場合、本件施設が募集要項、提案書又は実施設計図書の内容を逸脱することなく建設されていることを確認するため、7日以内に買取検査を実施するものとする。
- 2 甲は、買取検査の検査事項及び方法について、あらかじめ乙と協議を行い、買取検査の実施に先だって、当該検査事項及び方法を乙に対して通知しなければならない。
 - 3 乙は、甲が行う買取検査の実施に協力しなければならない。
 - 4 買取検査の結果、本件施設の状況が、募集要項、提案書又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合、甲は乙に対してその是正を求めるものとし、乙はこれに従わなければならない。
 - 5 甲は、乙が前項の是正の完了を報告した日から7日以内に再検査を実施するものとする。当該再検査の結果、本件施設の状況が、なお募集要項、提案書又は実施設計図書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いについては、前項及び本項の規定に準じるものとする。

(施工完了)

- 第18条 甲が、前条第1項の買取検査又は同条第5項の再検査を実施し、同条第4項の規定に基づく是正を求めない場合であって、かつ、乙が別紙3に記載する竣工図書を甲に対して届け出た場合、甲は乙に対して速やかに買取検査済み通知を行わなければならない。

- 2 乙が、当該買取検査済み通知を受け取ったことをもって、本件施設の施工が完了したものとす。
- 3 甲は、第1項に規定する買取検査済み通知を行ったことを理由として、本件施設の建設の全部又は一部について何らの責任を負うものではない。

第4節 工期の変更

(工期の短縮)

第19条 乙は、自らの責任及び費用において、工期の短縮を行うことができる。この場合、甲と乙とは協議により新たな工期を定めるものとする。

(工期の延長)

第20条 乙は、甲の責めに帰すべき事由により工期を遵守することが困難になった場合には、工期の延長を行うことができる。この場合、甲と乙とは協議により新たな工期を定めるものとする。

- 2 乙は、前項以外の事由（災害その他の不可抗力が生じた場合、本件土地に軟弱地盤、湧水、土壌の汚染、不発弾、遺跡等、本件施設の施工の妨げとなる隠れたる瑕疵が存在した場合等を含む。）により工期を遵守することが困難になった場合には、当該事由を記した書面により、甲に対して工期の延長を請求することができる。この場合、甲と乙とは協議により当該工期の延長の当否及び新たな工期を定めるものとする。

(工期の延長による追加的費用の負担)

第21条 前条第1項の規定に基づき工期が延長された場合、当該延長により乙に生じた合理的な追加的費用（直接工事費のほか、維持管理に係る費用及び金融費用を含む。）については、甲の負担とする。

- 2 前条第2項の規定に基づき工期が延長された場合、当該延長により乙に生じた追加的費用については、乙の負担とする。
- 3 前条の規定による工期の延長を行わず（前条第2項の協議が整わなかったときを含む。）に、本件施設の施工の完了が基本協定書別紙4に規定する施工完了日に遅れた場合、当該遅延により乙に生じた追加的費用は乙の負担とし、かつ、乙は、基本協定書別紙2に規定する本件施設及び付属初度設備の譲渡価格の8%の割合による遅延損害金（当該割合は年率とし、遅延損害金は日割計算により算定するものとする。）を、甲に対して支払わなければならない。

(準用)

第22条 前3条の規定は、第19条の規定に基づき短縮された新たな工期及び第20条の規定に基づき延長された新たな工期について準用する。この場合、「工期」は「新たな工期」と、「基本協定書別紙4に規定する施工完了日」は「新たな工期に基づく施工完了日」と、それぞれ読み替えるものとする。

第5節 損害の発生等

(建設工事中に第三者に及ぼした損害)

第23条 乙は、本件施設の施工により第三者に損害を及ぼした場合には、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。ただし、当該損害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、当該損害を当該第三者に対して賠償しなければならない。

2 本件施設の施工に伴い、通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶その他の理由により第三者に損害を及ぼした場合についても、前項と同様とする。

(不可抗力による損害)

第24条 本件施設の施工完了以前に、災害その他の不可抗力により、本件施設、仮設物、工事現場に搬入済みの工事材料、その他建設機械器具等に損害又は損失(乙が第12条に規定する義務を怠ったことに起因するものを除く。以下この条において同じ。)が生じた場合、乙は、当該事実の発生後直ちに、甲に対して当該損害又は損失の状況を報告しなければならない。

2 甲は、前項の報告を受けたときには、速やかに自ら調査を行い、前項の損害又は損失の状況を確認し、その結果を乙に対して通知するものとする。

3 第1項の損害又は損失に係る追加的費用(当該損害又は損失を治癒するために必要な追加工事に要する費用を含む。)は、基本協定書別紙2に規定する本件施設及び付属初度設備の譲渡価格の2%に至るまでの額については乙が、これを超える額については甲が負担するものとする。ただし、乙が当該損害又は損失について保険金を受領した場合、当該保険金に相当する額は追加的費用の額から控除する。

第4章 本件施設の所有権譲渡

(所有権の譲渡)

第25条 乙は、基本協定書別紙4に規定する所有権譲渡日(同別紙ただし書の新たな日程が定められている場合は、新たに定められた所有権譲渡日)をもって、本件施設及び付属初度設備の所有権を甲に譲渡し、甲は、同別紙に規定する対価支払期限(同別紙ただし書の新たな日程が定められている場合は、新たに定められた対価支払期限)までに、乙に対して基本協定書別紙2に規定する額を支払うものとする。

2 不動産登記その他前項の所有権譲渡に伴い必要な法的手続きは、甲の責任及び費用において行うものとする。

3 前項の手続きにおいて、甲が乙に協力を求めた場合、乙は必要な資料の提出その他について、必要な協力を行わなければならない。

第5章 契約の解除又は終了

(乙の契約違反等による契約解除)

第26条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認められる場合には、乙に対して書面により通知した上で、本契約を解除することができる。

- 一 乙が、基本協定書別紙4に定める実施設計期間の開始日又は建設期間の開始日を過ぎても実施設計又は施工に着手せず、甲が相当の期間を定めて催告しても、当該遅延理由について甲が満足すべき合理的な説明を得られないとき。
 - 二 乙が、第20条の規定による工期の延長を行うことなく基本協定書別紙4に規定する施工完了日を30日以上経過してもなお本件施設の施工が完了せず、かつ施工完了の見込みがないことが明らかなきとき。
 - 三 前2号のほか、乙が基本協定書又は本契約書の重大な条項に違反し、かつ、甲が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が解消されないとき。
 - 四 乙が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続について、乙の取締役会でその申立を決議したとき、又は第三者（乙の取締役を含む。）によってその申立がなされたとき。
- 2 前項の規定に基づき本契約が解除された場合、乙は本件施設の出来形部分を撤去し、又は甲に対して譲渡するものとする。この場合、乙は甲に対して基本協定書別紙2に規定する額の10%に相当する違約金を支払わなければならない。

(その他の理由による契約解除)

第27条 次の各号に掲げる事態が発生した場合、甲又は乙は、相手方に対して書面により通知した上で、本契約を解除することができる。

- 一 本契約に基づいて乙が提出した建築確認申請に対する建築確認が、申請書の提出後3ヶ月を経過してなお得られないとき。
 - 二 本件施設の建設に関する近隣その他の反対行動等により、本件施設の施工が困難な状況が1ヶ月以上継続し、なお解決の見込みが立たないとき。
 - 三 第24条第1項に規定する不可抗力による損害又は損失が甚大で、本契約の履行のために多大な追加費用を要するとき、又は当該不可抗力により、地割れ、地崩れが発生した等、本件施設の施工の続行が物理的に困難になったとき。
- 2 前項の規定に基づき本契約が解除された場合、甲及び乙はそれぞれ相手方に対していかなる請求も行わないものとする。

[別紙 1]

実施設計に伴う提出図書

実施設計の完了に伴う提出図書は次のものとする。

- 1 建築（総合）
仕様書、仕様概要書、仕上表、面積表及び求積表、敷地案内図、配置図、平面図（各階）、断面図、立面図（各面）、矩計図、展開図、天井伏図、平面詳細図、部分詳細図、建具表 等
- 2 建築（構造）
構造設計図、伏図（各階）、軸組、各部断面図、標準詳細図、各部詳細図、構造計算書、仕様書 等
- 3 電気設備
仕様書、敷地案内図、配置図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、動力設備系統図、動力設備平面図（各階）、弱電設備系統図、弱電設備平面図（各階）、火報等設備系統図、火報等設備平面図（各階）、エレベーター・エスカレーター等の設備図、屋外設備図、各種計算書 等
- 4 給排水衛生設備
敷地案内図、配置図、給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図（各階）、消火設備系統図、消火設備平面図（各階）、汚水処理設備図、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備、各種計算書 等
- 5 空調換気設備
敷地案内図、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図（各階）、換気設備系統図、換気設備平面図（各階）、特殊設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、各種計算書 等
- 6 確認申請図書（控）
建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備 等
- 7 特別の法令上の手続き等の図書（控）
許認可申請に係わる手続き、防災評定に係わる手続き、構造評定に係わる手続き、材料・工法・性能の認定に係わる手続き 等（該当するもの）
- 8 特殊分野の設計の図書
敷地造成設計、外構・造園設計、ランドスケープ設計、サインの設計、その他特別の建築・設備設計 等（該当するもの）
- 9 特別の資料
施設の維持管理に関連する資料、透視図、特別に詳細な設計説明資料、その他特別の建築・設備設計に必要な資料 等（該当するもの）
- 10 関係者への説明の資料
近隣住民・市民団体・各種利益団体など第三者への説明資料、その他特別の計画説明資料 等（該当するもの）
- 11 その他の図書（控）
特殊構造の採用に伴う専門機関の認定及び評定 等（該当するもの）
- 12 工事の数量等が把握できる資料
建築（総合）、建築（構造）、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備 等

[別紙 2]

付属初度設備の範囲

本件施設の初度設備のうち、本件施設と一体的なものとして甲の所有に帰せしめるべきものは、次のとおりとする。

1 居室設備関係

- ① ベッド
- ② 緊急通報装置（ナースコールシステム）
- ③ 電気温水器
- ④ 暖房・洗浄便座
- ⑤ 居室クローゼット

2 共用設備関係

- ① ガス瞬間湯沸器
- ② 浴室リフト
- ③ 厨房機器

[別紙3]

竣工に伴う提出図書

竣工に伴う提出図書は次のものとする。

- 1 工事完了届
- 2 工事記録写真
- 3 竣工図（建築（総合））
- 4 竣工図（建築（構造））
- 5 竣工図（電気設備）
- 6 竣工図（機械設備）
- 7 竣工写真
- 8 工事の数量等が把握できる資料
- 9 その他必要書類

(様式4-3)

〇〇地区新型ケアハウス賃貸借契約書

（市区町村名）（以下「甲」という。）と△△（以下「乙」という。）とは、「〇〇地区新型ケアハウス整備・運営事業 基本協定書」の締結に伴い、本件施設等の賃貸借に関して以下のとおり合意する。

（貸借物件）

第1条 甲は、本件土地、本件施設及び付属初度設備（以下「貸借物件」という。）を乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

（用途）

第2条 乙は、貸借物件をケアハウスの用途に使用し、その他の用途には使用しないものとする。ただし、ケアハウスの効用を高めるもの又は公共性を有するものとして甲が認めた場合については、この限りでない。

2 乙が、前項の規定に基づき、貸借物件を使用して行う事業（以下「運営事業」という。）は、募集要項及び提案書の内容を満たすとともに、基本協定書第3条第1項の趣旨に照らして適切なものでなければならない。

（許認可及び届出等）

第3条 乙は、貸借物件を前条第1項の用途に使用するために必要な一切の許認可を、乙の責任及び費用において取得する。

2 乙が甲に対して協力を求めた場合、甲は乙による前項の許認可の取得及び届出等に必要な資料の提出その他について、必要な協力を行わなければならない。

（賃貸借の期間等）

第4条 賃貸借の期間は、整備契約書第25条第1項に規定する所有権譲渡の日から20年間とする。

2 前項の期間の満了後、甲及び乙の双方から異議の申し立てがない場合には、以後3年ごとの自動更新とする。

（契約保証金）

第5条 契約保証金は、免除する。

（賃借料）

第6条 賃借物件の賃借料は、基本協定書別紙3に定めるとおりとする。

2 第4条第1項に規定する賃貸借期間又は同条第2項に規定するその自動更新期間（以下「契約期間」という。）が満了し、当該契約を更新する場合には、甲と乙とは協議の上、新たな賃借料の額を定めるものとする。

- 3 賃借料は、契約期間中は原則として変更しないものとするが、近隣地の借地料又は借家料の変動、その他経済情勢の変動等やむを得ない事情があると認められる場合に限り、甲と乙とは協議の上、新たな賃借料の額を定めることができる。

(賃借料の支払い)

第7条 乙は、毎月月末までに、翌月分の賃借料を、甲があらかじめ指定する金融機関の口座に振り込むことにより支払うものとする。

(転貸及び賃借権譲渡の禁止)

第8条 乙は、賃借物件を第三者に転貸し、又は本契約により生ずる賃借権を第三者に譲渡してはならない。ただし、甲があらかじめ認めた場合については、この限りでない。

(賃借物件の管理)

第9条 乙は、賃借物件を善良なる管理者の注意義務をもって使用するものとする。

2 乙は、賃借物件が汚損、破損又は滅失した場合には、速やかに、その旨及び理由を甲に対して届け出なければならない。

3 前項の汚損、破損又は滅失が、乙及び乙の使用人並びに運営事業の利用者の責に帰すべき事由によるものである場合には、乙は速やかにこれを現状に復し、又は甲に対して損害を賠償しなければならない。

(第三者に対する損害賠償)

第10条 乙は、運営事業を自らの責任において実施するものとし、業務上の過失により第三者に損害を及ぼした場合は、乙がその賠償の責任を負うものとする。

2 運営事業の実施に伴い、通常避けることができない騒音、臭気、振動その他の理由により第三者に損害が発生した場合についても、前項と同様とする。

3 前2項の損害の発生に伴う争訟費用等の負担についても、第1項の例によるものとする。

(賃借物件の修繕)

第11条 契約期間中において、賃借物件の床、柱、屋根、天井、壁等本件施設の基本構造部及び基本付帯設備に係る大規模修繕を行う必要が生じた場合は、甲の責任及び費用において当該大規模修繕を行うものとする。

2 乙は、前項以外の賃借物件の小修繕、消耗品の交換及び日常の保守管理を、自らの責任及び費用において行うものとする。

3 前2項に規定する甲及び乙の修繕の区分及びその具体的範囲については、別紙1に定めるとおりとする。

(法令変更等への準用)

第12条 前条の規定は、第4条第1項に規定する賃貸借期間の開始後に法令又は関係行政機関の指導内容が変更され、運営事業の継続のために貸借物件の改修を行わなければならない場合について準用する。

(貸借物件の現状変更)

第13条 乙は、貸借物件の現状変更が必要と判断した場合には、自己の責任及び費用においてこれを実施することができる。

- 2 前項の現状変更の内容が、間仕切りその他の造作、電器設備、空調設備等を新設又は増設する等、貸借物件の現状を大きく変更するものである場合には、乙はあらかじめ甲に対して通知し、その承諾を得なければならない。

(公租公課)

第14条 貸借物件に係る公租公課は、甲の負担とする。

- 2 乙が本件施設内に自己の負担で設置した造作、設備に付加される公租公課は、本契約が解除され又は終了するまでの間に限り、宛て名名義の如何にかかわらず、乙の負担とする。

(損害保険)

第15条 甲は、甲自らの責任及び費用において、貸借物件に十分な額の損害保険を付保しなければならない。

- 2 乙は、乙自らの責任及び費用において、本件施設内に自己の負担で設置した造作、設備、備品等に必要な額の損害保険を付保しなければならない。
- 3 火災、地震等の事故が発生し、貸借物件又は本件施設内に乙の負担で設置した造作、設備、備品等に損害又は損失が生じた場合には、それぞれ保険給付の限度で損害を補てんし、それぞれの当該損害に対する帰責の如何を問わず、相互に直接損害賠償請求等を行わないものとする。

(住所等の変更届)

第16条 乙は、商号又は名称、所在地及び代表者を変更したときは、変更後速やかに甲に届け出なければならない。

(立入点検)

第17条 甲は、貸借物件の保全、衛生、防火防犯、救護その他貸借物件の管理上必要がある場合には、あらかじめ乙に通知した上で本件施設に立ち入り、これを点検し、適宜必要な措置を講ずることができる。

(運営事業の監査)

第18条 甲は、運営事業が第2条第2項の規定を満たしていることを確認するため、乙に対して毎年、別紙2に定める事業評価報告の提出を求めることができる。