

東部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業

財産交換契約書
(案)

平成 年 月 日

埼玉県
春日部市

()

東部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）整備事業 財産交換契約（案）

埼玉県（以下「甲」という。）及び春日部市（以下「乙」という。）と[]、
[]、[]（以下まとめて「丙」という。）とは、別紙1記載の事業用地において、丙が東部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）を建設し、その所有権を、甲及び乙が所有する土地と交換する事業を共同で遂行するにつき財産交換協定（第2条第8号に定義するもの）に基づき、以下の条項によりこの財産交換契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1章 総則

（目的）

第1条 本契約は、東部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）整備事業に関し、甲、乙及び丙が相互に協力し、甲、乙及び丙の間で財産交換を行うため必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 本契約において、次の各号に掲げる用語は、本文中に明示されているものを除き、それぞれ各号に定めるところによる。

- (1) 「本事業」とは、東部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）整備事業をいう。
- (2) 「事業用地」とは、別紙1記載の甲及び乙が所有する土地をいう。
- (3) 「入札説明書等」とは、本事業入札に関し甲及び乙が公表した入札説明書及びその他一切の資料、図書等をいう。
- (4) 「応募書類等」とは、本事業の入札において丙が甲及び乙に提出した入札書、入札提案書及び甲及び乙の求めに応じて提出した入札提案書の補足説明、回答書等の一切の資料、図書等をいう。
- (5) 「本建物」とは、丙が入札説明書等、応募書類及び実施設計図書に基づき事業用地に整備すべき建物をいう。
- (6) 「渡財産」とは、本契約において規定される財産の交換において、甲及び乙が丙に移転する財産として別紙2の物件目録に定めるものをいう。
- (7) 「受財産」とは、本契約において規定される財産の交換において、丙が甲及び乙に移転する財産として別紙2の物件目録に定めるものをいう。
- (8) 「財産交換協定」とは、本事業に関し甲、乙及び丙が平成 年 月 日付で締結した財産交換協定をいう。
- (9) 「実施設計図書」とは、財産交換協定に基づき丙が作成して甲及び乙に提出し、甲及び乙の承諾を得た本建物の実施設計図書をいう。実施設計図書は、本契約の別

添として示す。

- (10) 「本件工事」とは、本建物の建設工事、備品の整備等、本契約に基づいて本建物を完成させるための一切の業務をいう。
- (11) 「建設期間」とは、本契約の締結から本建物の甲及び乙への引渡しの時までの期間をいう。
- (12) 「建設業務に当たる者」とは、本件工事を実施する者として、甲及び乙の承認を得た者をいう。
- (13) 「完成図書」とは、本建物の完成図書として丙が甲及び乙に提出すべき別紙3の完成図書リストに掲げる図書をいう。

(基本的遵守事項)

第3条 丙は、本契約に基づく義務の履行に関し、入札説明書等、応募書類及び実施設計図書を遵守しなければならない。

(費用負担)

第4条 本契約の締結及び履行に関して、甲、乙及び丙に生ずる費用及び公租公課は、別に定めがある場合を除き、それぞれ各自の負担とする。

(権利義務の譲渡)

第5条 甲、乙及び丙のそれぞれは、本契約の他の当事者の事前の同意を得なければ、本契約から生ずる権利及び義務を譲渡し、又はこれに担保権を設定する等の一切の処分をしてはならない。

(丙の権利義務)

第6条 本契約における丙の権利は、丙を構成する企業が共同してこれを行行使するものとし、本契約における丙の義務は、丙を構成する企業が連帯して負担するものとする。

(書面主義等)

第7条 本契約に基づく通知、承諾、同意並びに解除の意思表示は、相手方に対する書面をもって行わなければならない。

2 本契約に関する丙への通知は、丙を構成する企業を代表する代表企業に対して行うものとし、代表企業は自己及び他の構成企業のために当該通知を受領するものとする。

(許認可の取得等)

第8条 丙は、本契約上の丙の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得、届出等の手続(ただし甲及び乙が単独又は共同で申請すべきものを除く。以下本条において「許認可手続」という。)を、自己の責任及び費用において行うものとする。

- 2 甲及び乙は、丙が甲及び乙に対して許認可等手続に必要な資料の提出その他丙の許認可取得等について協力を求めたときは、これに応じる。
- 3 丙は、甲又は乙が丙に対して甲による許認可の取得、届出等の手続に必要な資料の提出その他甲の許認可取得等について協力を求めたときは、これに応じる。
- 4 丙は、許認可等手続について、甲及び乙に対して事前説明及び事後報告を行うものとする。
- 5 丙は、甲又は乙の請求があったときは、許認可等手続に関して作成し、又は取得した書類の写しを甲又は乙に提出するものとする。

(契約の保証)

- 第 9 条 丙は、甲に対し埼玉県財務規則第 81 条の規定に基づく契約保証を、乙に対し春日部市契約規則第 6 条又は第 7 条の規定に基づく契約保証を行うものとする。
- 2 前項の契約保証の額は、第 29 条第 4 項において定める甲及び乙が支払う額のそれぞれ 100 分の 10 以上の額とする。
 - 3 丙が本事業の入札にあたり入札保証金を甲及び乙に預託している場合は、当該入札保証金を契約保証金に充当することができる。
 - 4 契約保証金は、本契約終了時に甲及び乙から丙に返還する。
 - 5 第 1 項の契約保証金は手附と解してはならない。

(有効期間)

- 第 10 条 本契約は、締結の日から効力を生じ、財産交換の履行の完了をもって終了する。

第 2 章 本建物の建設

(事業用地の使用)

- 第 11 条 甲及び乙は、丙が本件工事のため、事業用地を一体として利用すること及び無償で使用することを承認する。
- 2 丙は、建設期間中、善良な管理者の注意義務をもって事業用地を管理しなければならない。

(工事の実施)

- 第 12 条 丙は、日本国の法令を遵守のうえ、本契約、入札説明書等、応募書類等及び実施設計図書に従い、本件工事を実施しなければならない。
- 2 仮設、施工方法その他本件工事を実施するために必要な一切の手段については、入札説明書等、応募書類等及び実施設計図書に特に定めがあるものを除き、丙が自己の責任

において定めるものとする。

- 3 丙は、本件工事に必要な電気、水道、ガス等を自己の責任及び費用において調達しなければならない。

(工事に係る保険)

第 13 条 丙は、建設業務に当たる者をして、建設期間中、工事目的物の保全に係る保険及び第三者賠償保険に加入し、保険料を負担させるものとする。

- 2 丙は、前項の規定により建設業務に当たる者が保険契約を締結したときは、直ちに当該保険契約に係る保険証券の写しを甲及び乙に提出し、内容の確認を受けなければならない。

(土地の隠れたるかし等)

第 14 条 事業用地に地質障害、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財出土その他甲及び乙が本事業の入札において提供した資料等からは予測できないかしがあり、当該かしに起因して本件工事に追加的な費用又は損害が生じたときは、甲及び乙は、合理的な範囲で、当該追加的な費用又は損害を負担するものとし、必要に応じ財産交換の期限を変更するものとする。この場合において、丙は、当該追加的な費用及び損害の発生を最小限とし、かつ、拡大を低減するよう努めなければならない。

(工事の開始)

第 15 条 丙は、本契約の締結後、速やかに本件工事を開始するものとする。

- 2 丙は、前項の工事に着手する前に、建設業務を行う者及び工事監理を行う者について、それぞれ甲及び乙の承諾を得なければならない。
- 3 丙は、本件工事業業用地での作業開始までに、本件工事の実施体制、工事工程等を内容とする施工計画書を作成し、甲及び乙の承諾を得るものとする。

(工事に伴う近隣対策)

第 16 条 丙は、本件工事について近隣住民に説明を行うとともに、自己の責任及び費用において、騒音、振動、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞その他本件工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施する。

- 2 丙は、前項の規定による近隣対策の実施について、当該近隣対策の実施前にその内容を、実施後にその結果を甲及び乙に報告するものとする。
- 3 丙は、近隣対策の不調を理由として応募書類等の内容を変更することができない。ただし、甲及び乙の承諾を得たときは、この限りでない。
- 4 近隣対策の実施により丙に生じた追加的な費用(財産交換の期日を変更することにより発生する追加的な費用も含む。)については、丙が負担するものとする。ただし、甲又は乙が設定した条件に直接起因するものについては、甲又は乙が負担するものとする。

る。

(工事監理者)

第 17 条 丙は、本件工事に着工する前に、自らの責任及び費用で建築基準法第 5 条の 4 第 2 項に規定する工事監理者を設置し、かかる工事監理者に本件工事の工事監理を行わせるものとする。

- 2 前項の設置に当たっては、丙は予め、甲及び乙の承諾を得なければならない。
- 3 甲及び乙は、工事監理者に工事監理の状況について定期的に、及び随時に報告を求めることができる。
- 4 丙は、工事監理者が工事監理を行い、かつ、前項の規定を遵守するために必要な協力を行うものとする。

(甲及び乙のモニタリング)

第 18 条 甲又は乙は、建設業務に当たる者が実施する本件工事が本契約、入札説明書等、応募書類等及び実施設計図書に従い適切に実施されていることを確認するため、本件工事の現場に立ち会い、建設業務に当たる者に対して説明を求め、中間検査を実施し、その他任意の方法により本件工事の内容及び状況について確認することができる。

- 2 丙は、甲又は乙が前項の規定により本件工事の内容及び状況を確認するため丙に協力を求めたときは、可能な限り自らの費用でこれに応じなければならない。
- 3 第 1 項に規定する説明又は確認の結果、本件工事が、本契約、入札説明書等、応募書類等及び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、甲又は乙は建設業務に当たる者に対してその是正を求めるものとし、丙はこれに従わなければならない。
- 4 丙は、建設業務に当たる者をして、建設期間中に行う検査又は試験について、事前に甲及び乙に対して通知させるものとする。なお、甲及び乙は、上記検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 5 丙は、本件工事の進捗状況に関して、適宜、甲及び乙に対して報告を行うものとする。
- 6 甲及び乙は、建設業務に当たる者から施工体制台帳（建設業法第 24 条の 7 第 1 項に規定する施工体制台帳をいう。）及び施工体制に係る事項について報告を求めることができる。
- 7 甲及び乙は、本条に規定する説明又は報告の受領、確認の実施、又は立会いを理由として本件工事に関して何らの責任を負担するものではない。

(費用負担)

第 19 条 丙は、本件工事の実施に必要な工事用電力、工事用水、ガス等のユーティリティを、自己の費用と責任において調達するものとする。

(実施設計図書の変更)

第 20 条 甲及び乙は、必要に応じて実施設計図書の変更を丙に請求することができる。
かかる実施設計図書の変更による費用の増減が生じ又は財産交換の時期の変更が必要なときは、甲、乙及び丙が協議して定める。

(丙の完工検査)

第 21 条 丙は、本建物が完成したときは、速やかに、自己の責任において、本建物の完工検査を行うものとする。丙は、完工検査を行う 14 日前までに、完工検査の実施を甲及び乙に通知しなければならない。

- 2 甲及び乙は、前項に規定する完工検査への立会いを求めることができる。ただし、甲及び乙は、かかる立会の実施を理由として何らの責任を負担するものではない。
- 3 丙は、完工検査に対する甲及び乙の立会の実施の有無を問わず、必要に応じて甲及び乙に対して完工検査の結果を検査結果に関する書面の写し等を添えて報告しなければならない。

(甲及び乙による本建物の完工確認等)

第 22 条 甲及び乙は、前条第 3 項の規定により丙から完工検査完了の報告を受けた後、14 日以内に、本建物の完工確認を実施するものとする。この場合において、丙は、現場説明、資料提供等の方法により、甲及び乙に協力しなければならない。

- 2 甲及び乙は、完工確認につき、その規制等に従い適正に行うものとする。
- 3 甲及び乙は、本契約、入札説明書等、応募書類等、実施設計図書及びその他の関係書類に基づき施設整備の適否を判断するものとする。
- 4 甲及び乙は、本建物が本契約、入札説明書等、応募書類等、実施設計図書及びその他の関係書類に基づき建設されていないと認めるときは、不備、不具合等の具体的内容を明らかにし、相当の期間を定めて丙に対しその修補を求めることができる。この場合において、当該修補に係る費用は、丙が負担するものとする。
- 5 丙は、前項の規定により修補を求められたときは、速やかに修補を行い、その完了後改めて甲及び乙の完工確認を受けなければならない。この場合において、甲、乙及び丙は速やかに完工確認に係る手続を行わなければならない。
- 6 第 1 項又は第 5 項の完工確認を実施したことを理由として、甲及び乙は、本建物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担するものではない。

(本建物の完工確認の通知等)

第 23 条 甲及び乙が、前条第 1 項及び第 5 項に規定する完工確認を行い、丙が完成図書を甲に提出したときは、甲及び乙は速やかに丙に対して完工確認済書を交付するものとする。

- 2 甲及び乙は、前項の規定に基づき完工確認済書を交付したことを理由として、本建物

の設計及び建設の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

- 3 甲及び乙は、丙から提出された完成図書につき、本件施設の修繕、改修等のためにこれを使用し、必要な改変等を行うことができる。

第3章 本建物の引渡し

(引渡し手続)

第24条 丙は、甲及び乙から完工確認済書の交付を受けた後、平成23年3月の甲及び乙が指定する日までに本建物（本建物が甲、乙及び第三者との区分所有にかかるときは、甲及び乙の専有部分及び共用部分をいう。以下同じ。）を財産交換の受財産として甲及び乙に引き渡し、担保権その他の制限物件等の負担がない完全な所有権（本建物が甲、乙及び第三者との区分所有となるときは、甲及び乙の区分所有権及び共用部分の持分をいう。）を甲及び乙に移転するものとする。本建物の甲及び乙への引渡後の所有形態は別紙4に示すとおりとする。

(引渡の遅延)

第25条 丙の責めに帰すべき事由により本建物の引渡しが前条の甲及び乙が指定する日（以下「引渡期限日」という。）よりも遅延したときは、丙は、引渡期限日の翌日から起算して実際に本建物が丙から甲及び乙に対して引き渡された日までの期間につき、受財産に相当する金額につき年5パーセントの割合で計算した金額に相当する遅延損害金を日割り計算により支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を支払わなければならない。

(本建物の登記)

第26条 丙は、甲及び乙が本建物の所有権の保存登記を行う場合には、丙の費用により、登記申請書類の作成等の事務を行い、その必要な協力を行う。
2 本建物は、甲及び乙がそれぞれ原始的に所有するものとする。

(本建物の用途)

第27条 本建物の用途は公共施設とする。

(かし担保)

第28条 甲及び乙は、本建物にかしがあるときは、丙に対して相当の期間を定めてそのかしの修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。但し、かしが重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲又は乙は修補を請求することができない。

- 2 前項の規定によるかしの修補又は損害賠償の請求は、第 24 条の規定による本建物の引渡しを受けた日から 10 年以内に、これを行わなければならない。
- 3 甲又は乙は、本建物の引渡しの際にかしがあることを知ったときは、第 1 項の規定にかかわらず、その旨を直ちに丙に通知しなければ、当該かしの修補又は損害賠償の請求をすることはできない。但し、丙がそのかしがあることを知っていたときは、この限りではない。
- 4 甲又は乙は、本建物が第 1 項のかしにより滅失又はき損したときは、第 2 項に定める期間内で、かつ、その滅失又はき損の日から 1 年以内に第 1 項の権利を行使しなければならない。

第 4 章 財産交換

(財産交換)

第 29 条 甲及び乙は、第 24 条に従い引渡を受けた受財産の交換として、渡財産を丙に移転するものとする。

- 2 前項の移転において、丙が甲に移転する受財産の価格は 円、丙が乙に移転する受財産の価格は 円とする。
- 3 第 1 項の移転において、甲が丙に移転する渡財産の価格は 円、乙が丙に移転する渡財産の価格は 円とする。
- 4 第 1 項の交換に当たり、甲は丙に対し 円、乙は丙に対し 円をそれぞれ支払うものとする。
- 5 第 20 条に定める協議の結果、第 2 項の受財産の価格に変更が生じた場合には、協議の上、これを変更することができる。
- 6 前項の規定により、第 2 項の受財産の価格を変更したときは、第 4 項の甲又は乙が丙に対して支払う額を変更するものとする。

(交換後の事業用地の所有形態)

第 30 条 交換後の事業用地の所有形態は別紙 4 に示すとおりとする。

- 2 交換による事業用地の所有権又は共用部分移転のための登記の費用は全て丙が負担する。
- 3 丙は、財産の交換後、事業用地を別の用途に変更して使用しようとするときは、予め甲及び乙と協議をしなければならない。
- 4 (本建物が公共施設と民間施設の合築の場合)丙は、丙が所有する建物及び土地の所有権等を細分化して処分してはならない。

第5章 契約の解除

(甲及び乙の解除)

第31条 甲又は乙は、丙に次の各号に掲げる事由のいずれかが生じたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 丙の構成企業のいずれかについて破産、会社更生、民事再生又は特別清算の手続が申し立てられたとき、又は構成企業の取締役会によってそれらの手続開始の申立が決議されたとき
- (2) 丙が引渡期限日までに本建物を完成させ、甲及び乙に引渡すことができない場合
- (3) 丙が本契約の重要な義務に違反した場合
- (4) 財産交換協定が丙の帰責事由により解除になった場合

(丙の解除)

第32条 丙は、甲又は乙に次の各号に掲げる事由のいずれかが生じたときは、本契約を解除することができる。

- (1) 甲又は乙が本契約の重要な義務に違反した場合
- (2) 財産交換協定が甲又は乙の帰責事由により解除になった場合

(損害賠償)

第33条 本契約の当事者の責めに帰すべき事由により、本契約が解除された場合、他の当事者は解除により生じた損害の賠償を解除につき責任のある当事者に対して請求することができる。

- 2 丙の責めに帰すべき事由により本契約が解除されたときは、第9条の契約保証金は違約金として徴収し、これを丙に返還しない。また、甲及び乙に契約保証金で回復できない損害が生じたときは、丙はかかる損害を賠償しなければならない。

第6章 雑則

(不可抗力)

第34条 不可抗力により建築地の建物に損害が生じたときは、埼玉県建設工事標準請負契約約款(平成8年5月1日施行)第29条及び春日部市建設工事請負契約約款(平成20年4月1日施行)第29条の規定に準じて甲及び乙が損害を負担する。

(言語)

第35条 本契約の履行に関して、甲、乙及び丙の間で用いる言語は日本語とする。

(準拠法)

第 36 条 本契約は、日本国の法令に準拠し、日本国の法令に従って解釈する。

(管轄裁判所)

第 37 条 甲、乙及び丙は、本協定に関して生じた当事者間の紛争について、さいたま地方裁判所を第一審とする専属管轄に服することに合意する。

(定めのない事項)

第 38 条 本契約に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は本契約の解釈に関して疑義が生じたときは、そのつど、甲、乙及び丙が誠実に協議して、これを定めるものとする。

本契約締結の証として、本書3通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印のうえ、甲、乙及び丙の代表企業が各1通を所持する。

平成 年 月 日

埼玉県さいたま市浦和区高砂三丁目15番1号
甲 埼玉県

埼玉県知事 上田 清司

埼玉県春日部市中央六丁目2番地
乙 春日部市

春日部市長 石川 良三

住 所
丙 代表企業名

氏 名

住 所
企業名

氏 名

別紙 1 事業用地

1. 土地（本建物計画敷地）

所在地：

地 目：

地 積：

所有者：

[地積測量図及び現況図を添付]

別紙2 物件目録

物件目録(一)：渡財産(甲及び乙が交換に供する物件)

甲が交換に供する物件

所在地：

地目：

地積：

乙が交換に供する物件

所在地：

地目：

地積：

物件目録(二)：受財産(丙が交換に供する物件)

所在地：

建築面積：

延床面積：m²

構造階数：

[建物面積表を添付(受財産部分を明示)]

別紙 3 完成図書リスト

別紙4 土地及び建物の所有形態

1 土地所有形態

甲：

乙：

丙：

2 建物所有形態

甲：

乙：

丙：

別添

本建物の完成図書