

(仮称) 十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業
契約の内容の公表について

十和田市は、「(仮称) 十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業」の事業契約を締結したので、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号) 第15条第3項の規定に基づき、下記のとおり事業契約の内容を公表する。

令和4年3月25日

十和田市長 小山田 久

- 1 公共施設等の名称
(仮称) 十和田市市営住宅北園団地・瀬戸山団地
- 2 公共施設等の立地
(仮称) 北園団地：青森県十和田市西十二番町119-1ほか地内
(仮称) 瀬戸山団地：青森県十和田市東三番町85-6ほか地内
- 3 選定事業者の称号又は名称
青森県十和田市東十三番町15番27号
十和田市営住宅建設株式会社 代表取締役 井上 馨
- 4 公共施設等の整備等の内容
市内への定住促進、市民交流の活性化、社会福祉・防災機能や利便性の向上を図るため、「十和田市立地適正化計画(2018年1月策定)」による、「居住誘導区域」内に位置する「市民東プール跡地」及び「旧県西公舎用地」の市有地2箇所を事業用地として、住宅困窮者や高齢者へ配慮するとともに、街なかに居住を誘導しながらインフラコストの抑制に努め、将来的に持続可能な街づくりに寄与することを目的に、100戸の市営住宅及び

附帯施設の設計、建設、工事監理

5 契約期間

令和4年3月22日から令和6年11月30日

6 契約金額

金 3,355,000,000 円

(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金 305,000,000 円)

7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事項に関する事業契約内容は、次の特定事業契約書の条項のとおりです。

(不可抗力による解除)

第43条 市は、本契約を締結後、不可抗力により建替住宅等の整備の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。

2 市は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書を既に交付している場合には、建替住宅等の整備に関する部分の履行済の部分については本契約の解除の影響を受けないものとし、第39条の定めに従い、当該部分に係る第38条に規定する対価を支払うものとする。

3 市は、第1項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が完了していないものについては、事業者が既に履行した市営住宅整備業務に係る対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分）を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、当該出来形の所有権の移転その他契約解除に際しての措置については、第51条を準用する。ただし、事業者又は構成員が不可抗力に起因して当該出来形に関して保険金を受領し、又は受領する場合には、市は当該保険金額を控除した金額を事業者を支払えば足りるものとする。

(法令変更による協議解除)

第46条 市は、本契約の締結後に行われた法令変更により、建替住宅等の整備の継続が不能となった場合又は事業の継続に過分の費用を要する場合には、事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。

2 前項により本契約が解除される場合の措置については、第43条第2項、第3項を準用する。

(市による任意解除)

第 48 条 市は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の一部又は全部を解除することができる。

(市による契約解除)

第 49 条 市は、民法（明治 29 年法律第 89 号）に定める解除権により、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合のほか、事業者又は構成員のいずれかが、本契約の履行が不能となった場合には、何らの催告をすることなく、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

- (1) 建替住宅等の所有権移転・引渡予定日より年度内に建替住宅等が完成しないとき又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。
 - (2) 建替住宅等の工事が 30 日以上中断されたとき又は事業を放棄したと認められるとき。
- 2 市は、前項の規定により本契約が解除される場合において、第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第 39 条の定めに従い、当該部分に係る、第 38 条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第 54 条は適用されるものとする。
- 3 市は、第 1 項の規定により本契約が解除される場合において、第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第 38 条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 4 市は、事業者又は構成員が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には事業者に対して 30 日以上を設けて催告を行った上で、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。
- (1) 設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30 日以上を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
 - (2) 市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は事業用地の形質を変更したとき。
 - (3) 前 2 号に掲げる事由のほか、本契約又は本契約に基づく合意事項のいずれかに違反し、その違反により契約の目的を達することができないと認められるとき。
- 5 市は、前項の規定により本契約が解除される場合において、第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第 39 条の定めに従い、当該部分に係る、第 38 条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第 54 条は適用されるものとする。
- 6 市は、第 4 項の規定により本契約が解除される場合において、第 30 条第 1 項に規定

- する完成確認書の交付が終了していない場合には、第 38 条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 7 市は、事業者又は構成員が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。
- (1) 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 8 条の 4 第 1 項の規定による必要な措置を命ぜられたとき。
 - (2) 独占禁止法第 7 条第 1 項若しくは同条第 2 項（同法第 8 条の 2 第 2 項及び同法第 20 条第 2 項において準用する場合を含む。）、同法第 8 条の 2 第 1 項若しくは同条第 3 項、同法第 17 条の 2 又は同法第 20 条第 1 項の規定による排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受けたとき。
 - (3) 独占禁止法第 7 条の 2 第 1 項（同条第 2 項及び第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき。
 - (4) 刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 若しくは同法第 198 条、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律（平成 12 年法律第 130 号）違反、又は独占禁止法第 89 条第 1 項第 1 号若しくは同条第 2 項（ただし、同条第 1 項第 1 号に係るものに限る。）の規定による罪の容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで刑事訴訟法（昭和 23 年法律第 131 号）第 247 条の規定に基づく公訴を提起されたとき（事業者又はその構成員の役員若しくはその使用人が当該容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたときを含む。）。
 - (5) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項第 2 号に該当すると認められたとき。
 - (6) 募集要項に規定する「応募資格要件」を満たさなくなったとき。
- 8 市は、前項の規定により本契約が解除される場合において、第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第 39 条の定めに従い、当該部分に係る、第 38 条に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第 54 条は適用されるものとする。
- 9 市は、第 7 項の規定により本契約が解除される場合において、第 30 条第 1 項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第 38 条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 10 市は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく、本契約を解除することができる。
- (1) 事業者若しくは構成員又は役員等（事業者若しくは構成員の役員又はそれらの支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者を

- いう。以下本条において同じ。)が暴力団等であると認められるとき。
- (2) 暴力団等が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
 - (3) 事業者若しくは構成員又は役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るため、又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。
 - (4) 事業者若しくは構成員又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
 - (5) 事業者若しくは構成員又は役員等が暴力団等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、その相手方が本項第1号から第5号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (7) 事業者が暴力団等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(前号に該当する場合を除く。)に、市が事業者に対して当該契約の解除を求め、事業者がこれに従わなかったとき。
- 11 市は、前項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、第39条の定めに従い、当該部分に係る第38条に規定する対価を支払うものとする。この場合において、第54条は適用されるものとする。
- 12 市は、本条第10項の規定により本契約が解除される場合において、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第38条に定める対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。
- 13 市は、本条による解除がなされた場合において、既に市に提出されていた建替住宅等の設計図書及び完成図書その他本契約に関して市の要求に基づき作成された一切の書類について、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。事業者は、設計図書等の内容が、事業者の構成員又は第三者が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合には、事業者の構成員又は第三者から承認を取り付ける等して、市が設計図書の内容を実現する限りにおいて当該特許権を無償で使用することができるようにしなければならない。
- 14 市は、事業者に本条の解除原因が認められる場合又はその恐れが生じた場合には、本事業の目的が実質的に達成できるように、本条の解除原因が生じていない事業者の構成員と、本事業の継続について協議を行う等の合理的な措置を講じることができるものとする。
- 15 市は、本条の規定により市が市営住宅整備業務に係る部分に関する契約を解除した場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、遡及的

に建替住宅等の整備に係る対価支払義務を免れる。

16 事業者は、本条の規定により市営住宅整備業務に関する部分の契約が解除された場合には、前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除きその責任と費用負担において、原則として、速やかに事業用地を、市の選択により、更地の状態又は市による引渡時の原状に回復して市に返還しなければならない。この場合において、事業者は、解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従い計算した額の遅延損害金を付して直ちに市に返還するものとする。

17 市は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、建設中の建替住宅等の出来形の譲り受けを求めることができるものとする。この場合において、事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。

18 市は、前項の場合には、その出来形の評価額に相当する金額を事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。この場合において、市は、当該支払の方法について、事業者と協議の上で、決定するものとする。

19 事業者は、前項の場合において、別紙8に記載する完成図書に準じた当該出来形に関する完成図書を市へ提出しなければならない。また、市は、必要があると認められる場合には、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して検査することができるものとする。

20 事業者は、本条の規定により本契約が解除された場合において、事業用地等に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第17条、第23条の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）がある場合には、当該物件の処置について市の指示に従わなければならない。

21 市は、前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地を原状回復し又は片付け、その他適当な処置を行うことができるものとする。この場合において、事業者は、市の処置について異議を申し立てることができず、また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。

（事業者による契約解除）

第50条 事業者は、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市が事業者による通知の後30日以内に当該債務不履行を改善しない場合、事業者は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。なお、第30条第1項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務に関する部分の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとする。

8 契約終了時の措置に関する事項

本事項に関する事業契約内容は、次の特定事業契約書の条項のとおりです。

(事業期間)

第 47 条 本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅等の所有権移転・引渡しを完了した日までとする。

(契約解除に際しての措置)

第 51 条 第 48 条又は第 50 条の規定により、本契約が解除される場合、市は、事業者が既に履行した業務の債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとするが、その余の対価の支払は免れるものとする。この場合において、事業者が市に第 54 条第 6 項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 事業者は、市が前項の対価を支払った場合には、建設中である建替住宅等の出来形の所有権を市に移転するものとする。

3 事業者は、第 1 項の対価全額の支払を受けた場合には、市へ別紙 8 に記載する完成図書に準じて当該出来形に関する完成図書を提出しなければならない。この場合において、事業者は、市が必要と認める場合には、自己の費用において出来形について必要最小限の破壊検査を行うものとする。

4 市は、第 48 条又は第 50 条の規定により、本契約が解除された場合には、事業用地に事業者が所有又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第 17 条、第 23 条の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）を速やかに撤去するものとする。