

沼津市は、沼津市営住宅今沢団地建替事業の特定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、その内容を公表する。

令和 6 年 2 月 26 日

沼津市長 頼重 秀一

**1 公共施設等の名称及び立地**

沼津市営住宅今沢団地  
沼津市 今沢 地内

**2 事業者の商号又は名称**

静岡県沼津市大岡 1705 番地の 4  
きらり今沢株式会社  
代表取締役 町田 直繁

**3 公共施設等の整備等の内容**

建替整備業務、入居者移転支援業務、維持管理業務

**4 事業期間**

令和 6 年 2 月 22 日から令和 26 年 3 月 31 日

**5 契約金額**

6,435,000,000 円  
(うち、取引に係る消費税及び地方消費税の額 585,000,000 円)

**6 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**

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は、以下の特定事業契約書の条項のとおりである。

**(事業者の債務不履行等による契約解除)**

第 70 条 次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者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。

- (1) 事業者が本事業を放棄し、30 日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 別紙 11 に基づく改善勧告後を講じても、業務不履行等の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると市が判断したとき、又は業務を実施する企業

を変更後も、業務不履行等の状況を改善及び復旧が図られたと市が確認できないとき。

- (3) 事業者に係る破産、会社更生、民事再生、特別清算の手続開始又はこれに類する手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- (4) 事業者の財政状態が著しく悪化し、本契約に基づく事業の継続が困難と合理的に判断される時。
- (5) 事業者が市に提出する書類に著しい虚偽記載を行ったとき。
- (6) 事業者が、本契約の目的を達することができないと認められる重大な違反をし、市による相当期間を定めた催告後も是正がなされないとき。
- (7) 本契約が事業者の責めに帰すべき事由により履行不能となったとき。
- (8) 本契約に関して、本契約の当事者（市は除く。以下本条において同じ。）が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 3 条（私的独占又は不当な取引制限の禁止）の規定に違反し、又は本契約の当事者が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条（事業者団体の禁止行為）第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が本契約の当事者に対し、同法第 7 条の 2（課徴金納付命令）第 1 項又は同法第 8 条の 3 に基づく課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が確定したとき。
- (9) 本契約に関して、本契約の当事者が独占禁止法第 3 条の規定に違反し、又は本契約の当事者が構成事業者である事業者団体が同法第 8 条第 1 項第 1 号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が本契約の当事者に対し、同法第 7 条第 1 項又は同法 8 条の 2 第 1 項に基づく排除措置命令を行い、当該命令が確定したとき。
- (10) 本契約に関して、公正取引委員会が、本契約の当事者に独占的状态があったとして、独占禁止法第 8 条の 4 の規定による競争回復措置命令が確定したとき。
- (11) 本契約に関して、公正取引委員会が、本契約の当事者に独占的状态があったとして行った競争回復措置命令に対して、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）による訴訟において請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。
- (12) 本契約に関して、本契約の当事者の役員又は使用人について、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 3（強制執行行為妨害等）若しくは同法第 198 条（贈賄）又は独占禁止法第 89 条（私的独占、不当な取引制限の罪）第 1 項に規定する刑が確定したとき。

2 前項の場合、その事由の発生が建替住棟等の市への引渡し・所有権移転がすべて完了する前であるときは、次条（建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除）第 2 項から第 7 項までの規定を準用し、その事由の発生が建替住棟等の市への引渡し・所有権移転がすべて完了した後であるときは、第 72 条（建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除）第 2 項から第 5 項までの規定を準用する。

### (建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除)

第 71 条 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了するまでに、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合、市は、事業者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。

- (1) 事業者が、全体スケジュール表に定められた工事開始日から 60 日経過しても本工事に着手せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者から市に対して合理的説明がなされないとき。
- (2) 全体スケジュール表に定められた各工区の建替住棟等の引渡し・所有権移転の予定日以降、相当の期間内に引渡し・所有権移転ができる見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。

2 前項に基づき本契約が解除された場合は、以下の定めに従う。

- (1) 市は、建替住棟等のうち、既に引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。
- (2) 建替住棟等の建設業務の出来形については、市は、これを確認の上、解除後に買い受けることができる。なお、市は、これを買い受けない場合には、事業者の費用負担により、出来形部分の撤去を求めることができる。また、既存住棟等の解体・撤去処分業務の出来形については、市は、事業者に対し、その進捗に応じて業務にかかる対価を支払う。
- (3) 市は、下記の①から④の支払債務（消費税相当額を含む。以下本条から第 73 条までにおいて同じ。）については、工事費内訳明細書や積算調書（数量計算書）等を参考に、市及び事業者により協議した上で算定し、その支払債務と第 4 項の違約金及び第 6 項の損害賠償とを対当額で相殺し、なお残額があるときは、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者を支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

- ① 第 2 号の建設業務の出来形部分の買受金及び解体・撤去処分業務の出来形分の対価の支払債務
- ② 建替住棟等のうち、契約解除日までに既に引渡し・所有権移転が完了している部分の建替整備業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
- ③ 契約解除時までに発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
- ④ 契約終了時までに発生した、維持管理業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

3 市が出来形部分の撤去を事業者に求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、市は、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委

託又は請け負わせることができるものとし、この場合、事業者は、撤去のために市が要した費用を補償しなければならない。

- 4 第1項に基づき市が本契約を解除した場合、事業者は、市に対して、建替整備業務費相当額、入居者移転支援業務費相当額、維持管理業務費相当額（1年間分の維持管理業務費相当額）並びにそれらに係る消費税相当額の合計額の100分の10に相当する金額を違約金として支払うものとする。ただし、契約解除時点以降の物価変動による改定はないものとして計算する。
- 5 第83条（保証）の規定に基づいて、契約保証金の納付若しくはこれに代わる担保の提供が行われ、又は、履行保証保険が付保されている場合、市は当該契約保証金若しくは担保又は保険金を第3項及び前項の債権に充当することができる。
- 6 第4項の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、市が第1項各号の事由の発生により被った合理的な範囲の損害のうち、第4項の違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。
- 7 市及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

#### （建替住棟等の引渡し・所有権移転後の解除）

第72条 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了した後に、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合、市は、事業者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。

- (1) 維持管理業務について、業務不履行等が存在することが判明し、別紙11に基づく措置を講じてもなお改善がみられないとき。
  - (2) 維持管理業務について、業務開始日より30日経過しても開始されないとき。
- 2 前項に基づき本契約が解除された場合は、以下の定めに従う。
- (1) 市は、引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。
  - (2) 市は、下記の①から③の支払債務と次項の違約金及び第4項の損害賠償とを対当額で相殺し、なお残額があるときは、一括又は別紙10に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者を支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。
    - ① 建替住棟等のうち、引渡し・所有権移転が完了している建替整備業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
    - ② 契約解除時まで発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）
    - ③ 契約解除時まで発生した、維持管理業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

- 3 第1項に基づき市が本契約を解除した場合、事業者は、市に対して、1年間分の維持管理業務費相当額及び消費税相当額の合計額の100分の10に相当する金額を違約金として支払うものとする。ただし、契約解除時点以降の物価変動による改定はないものとして計算する。
- 4 前項の規定は、損害賠償額を予定したものではなく、市が第1項各号の事由の発生により被った合理的な範囲の損害のうち、前項の違約金により回復されないものがあるときは、その部分について事業者に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。
- 5 市及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

#### (市の公益上の事由による契約解除)

第73条 市は、本事業の実施の必要がなくなった場合又は建替住棟等の転用が必要となったと認める場合には、180日以上前に事業者へ通知の上、本契約を解除することができる。

- 2 前項に基づき本契約が解除された場合、市及び事業者は以下の定めに従う。
  - (1) 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了する前の解除の場合は以下の措置をとる。
    - ① 市は、次のアからウの支払債務について、一括又は別紙10に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者へ支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。
      - ア 建替住棟等のうち、契約解除日までに既に引渡し・所有権移転が完了している部分の建替整備業務費の支払債務(契約解除時点で支払済みの部分を除く。)
      - イ 契約解除時までに発生した、入居者移転支援業務費の支払債務(契約解除時点で支払済みの部分を除く。)
      - ウ 契約解除時までに発生した、維持管理業務費の支払債務(契約解除時点で支払済みの部分を除く。)
    - ② 建替住棟等の建設業務の出来形又は既存住棟等の解体・撤去処分業務の出来形があるときは、市は以下の措置をとる。
      - ア 建替住棟等の建設業務の出来形部分については、市は、これを確認の上、解除後に買い受けることができる。既存住棟等の解体・撤去処分業務については、市は、事業者に対し、その進捗に応じて業務にかかる対価を支払う。買受金等及びこれに係る消費税相当額については、工事費内訳明細書や積算調書(数量計算書)等を参考に、市及び事業者により協議を上した上で算定し、その支払債務について、一括又は別紙10に規定する解除前の

支払予定表に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法については、市及び事業者により協議し決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

イ アの措置のほか、市は、自らの費用負担により、事業者に出来形部分の撤去を求めることができる。かかる請求を受けた場合には、事業者は速やかに費用の見積りを提出するものとする。

③ 市は、建替住棟等のうち、既に引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。

(2) 建替住棟等の引渡し・所有権移転がすべて完了した後の解除の場合は以下の措置をとる。

① 市は、引渡し・所有権移転が完了している建替住棟等の所有権を保持する。

② 市は、次のアからウの支払債務について、一括又は別紙 10 に規定する解除前の支払予定表に従って、事業者に支払うものとする。解除前の支払予定表を変更して支払う場合は、その具体的な支払時期及び支払方法について、市及び事業者により協議した上で決定する。ただし、支払時期については、契約締結当初の支払予定表を最長とする。

ア 建替住棟等のうち、引渡し・所有権移転が完了している建替整備業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

イ 契約解除時まで発生した、入居者移転支援業務費の支払債務（契約解除時点で支払済みの部分を除く。）

ウ 契約解除時まで発生した、維持管理業務費の支払債務（契約終了時点で支払済みの部分を除く。）

3 前項第 1 号②イに基づいて、市が出来形部分の撤去を求めた場合、事業者が相当の期間の経過後も撤去を行わないときは、市は、あらかじめ書面により事業者に対して第三者にかかる工事をさせることと費用の見積りを通知の上、事業者による撤去に代えて、第三者に対して撤去を委託又は請け負わせることができるものとする。

4 市は、第 1 項に基づく本契約の解除により事業者が被った合理的な範囲の損害のうち、第 2 項に基づく支払いでは回復されない損害があるときは、これを賠償しなければならない。当該損害賠償金は、本契約の解除に起因して事業者が他の契約を解除又は解約した場合において、当該解除又は解約により生じる手数料及び違約金を含むものとする。

5 市及び事業者は、相手方に発生する追加費用及び損害を最小限にするよう努力しなければならない。

6 第 3 項の通知後、事業者の見積り金額より、第三者の見積り金額が大きい場合であって、事業者がなお出来形部分を撤去しない場合は、事業者と第三者の見積り金額の差額は事業者が負担するものとする。

#### (市の債務不履行による契約解除)

第74条 事業者は、市が本契約の重要な義務に違反し、かつ、事業者の書面による通知後、60日以内に当該違反を是正しない場合、市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。

2 前条第2項から第6項までの規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。

#### (保全義務)

第75条 事業者は、自らの責任と費用において、第70条（事業者の債務不履行等による契約解除）第1項、第71条（建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除）第1項、第79条（不可抗力による契約解除）第1項又は第82条（法令変更による契約解除）第1項に基づいて、建替住棟等の引渡し・所有権移転前に本契約が解除されたときは、事業者は、解除の通知がなされた日から出来形部分の引渡し・所有権移転及び業務の引継ぎ完了の日まで、出来形部分の維持保全のための措置をとらなければならない。

2 不可抗力により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者に生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙7によるものとする。

3 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

4 法令変更により、出来形部分の維持保全のための措置について事業者に生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

#### (出来形部分の所有権の移転)

第76条 事業者は、第70条（事業者の債務不履行等による契約解除）第2項、第71条（建替住棟等の引渡し・所有権移転前の解除）第2項、第73条（市の公益上の事由による契約解除）第2項、第74条（市の債務不履行による契約解除）第2項、第79条（不可抗力による契約解除）第2項又は第82条（法令変更による契約解除）第2項の規定に基づいて、建替住棟等の建設業務の出来形部分の所有権を移転する場合、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を市に移転しなければならない。

#### (不可抗力による契約の解除)

第79条 前条（不可抗力を受けての協議）の規定にもかかわらず、本契約の締結後における不可抗力により、市が本事業の継続が困難と判断した場合（不可抗力により本契約等の履行のために多大な費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者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。

- 2 第73条（市の公益上の事由による契約解除）第2項、第3項、第5項及び第6項の規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。
- 3 第1項の規定に基づき本契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙7によるものとする。
- 4 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより、事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は市が負担すべき額から控除する。

#### （法令変更による契約解除）

第82条 前条（法令変更を受けての協議）の規定にもかかわらず、本契約の締結後における法令変更により、市が本事業の継続が困難と判断した場合（法令変更により本契約等の履行のために多大な費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者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。

- 2 第73条（市の公益上の事由による契約解除）第2項、第3項、第5項及び第6項の規定は、前項の規定に基づき本契約が解除された場合に準用する。
- 3 第1項の規定に基づき本契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の追加費用及び損害は、別紙8によるものとする。

## 7 契約終了時の措置に関する事項

契約終了時の措置に関する事項は、以下の特定事業契約書の条項のとおりである。

#### （維持管理に必要な資料の提出）

第67条 事業者は、維持管理業務の業務開始後、本契約が終了したとき、その終了事由のいかんにかかわらず、市に対し、建替住棟等の設備保守点検記録、設備保守点検のために必要なマニュアル、申し送り事項、その他必要な資料を事業者の費用負担により提供する。また、事業者は引継ぎに必要な説明その他の協力を行う。

- 2 市は、前項に基づき提供を受けた資料を、本事業の引継ぎに必要な範囲で無償で自由に使用（複製、頒布、展示、改変及び翻案を含む。以下本条について同じ。）する権利を有するものとし、事業者は、市による、かかる資料の自由な使用が、第三者の有する著作権及び著作者人格権を侵害しないよう必要な措置をとる。
- 3 事業者は、第1項に基づき市に提供する資料が、第三者の有する著作権又は著作者人格権を侵害し、第三者に対してその合理的な範囲の損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、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。

**(施設の状態の検査)**

第 68 条 事業者は、本契約が終了する 2 年前には、建替住棟等の状態について検査し、発生している不具合について報告書を提出する。

**(物件の処置)**

第 69 条 事業者は、本契約が終了したとき、その終了事由のいかんにかかわらず、建替エリア内における事業者が所有又は管理する建設・業務機械器具その他の物件(設計受託者、工事請負人、入居者移転支援受託者、維持管理受託者等の所有又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ。)を撤去しなければならない。

2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当の期間内に撤去しないときは、市は、事業者に代わって当該物件を処分し、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。この場合においては、事業者は、市の処置について異議を申し出ることができず、また、市の処置に要した費用を負担するものとする。