

大豊町住宅再編整備事業 事業契約の内容について

大豊町は、「大豊町住宅再編整備事業」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 8 年 6 月 26 日

大豊町長 下村 賢彦

記

1. 公共施設等の名称及び立地
津家住宅（仮称）
高知県長岡郡大豊町津家字宮ノ前 1636 番地、1637 番地
2. 契約事業者の商号又は名称
高知県高知市本町四丁目 2 番 52 号
株式会社ハピネスト大豊
代表取締役 玉里 裕邦
3. 契約期間
令和 8 年 6 月 13 日から令和 25 年 3 月 31 日
4. 契約金額 金 7 6 7, 6 9 0, 0 0 0 円
（うち消費税及び地方消費税相当額 金 6 9, 7 9 0, 0 0 0 円）
5. 公共施設等の整備等の内容
 - （1）町営住宅等整備業務
事業用地において、新たに 22 戸の町営住宅（津家住宅）を整備する。
 - （2）入居者移転支援業務

大豊町が別途実施する大豊町営住宅川口南団地の改修に伴い、入居者による津家住宅への仮移転及び改修後の川口南団地への本移転を支援する。

(3) 町営住宅等整備業務

津家住宅を公の施設として維持管理期間を通じて適切に管理する

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

本事項に関する事業契約内容は、事業契約書における以下の条項のとおりである。

第10章 不可抗力及び法令変更

第62条 (不可抗力による解除)

- 1 本契約の締結後、不可抗力により本事業の各業務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、町は、PFI事業者と協議を行ったうえで、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、入居者移転支援業務又は維持管理業務について、町は、PFI事業者が既に履行した入居者移転支援業務又は維持管理業務の債務に相当する対価を支払うものとする。支払うべき対価の支払方法及び仕掛かり中の当該業務の継続の是非、対応等については、町とPFI事業者とが協議して定める。
- 3 第1項により本契約が解除される場合において、新築住宅等について第41条（新築住宅等完成後の対応）による所有権移転・引渡しに既に完了している場合、新築住宅等に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、町は、第56条（本事業の対価の支払い）の定めに従い、新築住宅等にかかる町営住宅等整備業務費を支払うものとする。
- 4 第1項により本契約が解除される場合において、町営住宅等整備業務で第41条（新築住宅等完成後の対応）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、町は、PFI事業者が既に履行した町営住宅等整備業務に相当する対価（建設中の新築住宅等の出来形に相当する分）から別紙7に定める方法により支払いを行った費用を除いた額を支払うものとし、その余の対価の支払いは免れるものとする。また、この場合、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70条（契約解除に際しての措置）の定めによるものとする。ただし、PFI事業者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、町は当該保険金額を控除した金額をPFI事業者に支払えば足りるものとする。

第 65 条（法令変更による協議解除）

- 1 本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業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、町は、PFI 事業者と協議を行ったうえで、本契約を解除できる。
- 2 第 1 項により本契約が解除される場合の措置については、第 62 条（不可抗力による解除）第 2 項から第 5 項までを準用する。

第 11 章 事業期間及び契約の終了

第 67 条（町による任意解除）

町は、PFI 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全部又は一部を解除することができる。

第 68 条（町による契約解除）

- 1 町は、PFI 事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は維持管理業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
 - (1) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。
 - (2) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙 6 の新築住宅等の整備完了の日より 3 か月以内に新築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。
 - (3) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、新築住宅等の工事が 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。
 - (4) その他、募集要項等に規定する「本事業に参加する者（応募者）の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。
- 2 町は、PFI 事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI 事業者に対し、30 日以上の間を設けて催告を行ったうえで、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は維持管理業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) 別紙 6 の設計業務又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計業務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業務又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について町が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
 - (2) 町の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し収益したとき又は町営住宅等整備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。
- 3 町は、PFI 事業者の構成企業が、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、本契約を解除することができる。ただし、町営住宅等整備業務又は維持管理業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。
- (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 条又は独占禁止法第 78 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。）の規定による罪により刑事訴訟法（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（構成企業の役員又はその使用人が当該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。
- 4 町は、警察本部からの通知に基づき、PFI 事業者の構成企業が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、解除により PFI 事業者に損害が生じても、町はその損害の賠償の責めを負わないものとする。
- (1) 暴力団等と認められたとき、又は、法人等（法人又は団体をいう。）が、暴力団経営支配法人等と認められたとき。

- (2) 高知県暴排条例第 19 条第 1 項に違反したと認められたとき。
 - (3) 高知県暴排条例第 19 条第 2 項に違反したと認められたとき。
 - (4) 高知県暴排条例第 19 条第 3 項に違反したと認められたとき。
 - (5) 大豊町の事務及び事業における暴力団の排除に関する規則に違反したと認められたとき。
 - (6) 役員等（役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者を行い、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有する者と認められる者を含む。）又は支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が、暴力団等と密接な関係を有していると認められたとき。
 - (7) 請負契約、業務委託契約又は資材、原材料の購入契約、その他の契約にあたり、その相手方が前 6 号に該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (8) 第 1 号から第 6 号までのいずれかに該当する者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、町が PFI 事業者に対して当該契約の解除を求め、PFI 事業者がこれに従わなかったとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に町に提出されていた新築住宅等の設計図書及び完工図書その他本契約に関して町の要求に基づき作成された一切の書類について、町は、町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 PFI 事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。設計図書の内容が、PFI 事業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あつては、当該企業は、町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。
- 6 町は、PFI 事業者对本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、本事業の目的が実質的に達成できるように、PFI 事業者及び本条の解除原因が生じていない PFI 事業者の構成企業と、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。
- 7 本条により町が町営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、第 1 項から第 3 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、町は遡及的に町営住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費等についてはこの限りではない。
- 8 本条により町営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約が解除された場合、第 1 項から第 3 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、PFI

事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに町営住宅等整備業務に関連する事業用地を契約締結時の原状に回復して町に返還しなければならないが、また、併せてPFI事業者は町に対して解除の対象となった業務について既に町から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利5%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに町に返還するものとする。

- 9 前項にかかわらず、町は解除後、工事中の新築住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項により町が譲り受けを求めた場合には、PFI事業者は、当該出来形を現状のまま、町に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、町は、その出来形に相当する金額から別紙7に定める方法により支払いを行った費用を除いた額をPFI事業者に対して支払うものとし、この支払額が完了した時点で当該出来形の所有権は町に移転するものとする。当該支払方法については、PFI事業者と協議のうえ、町が決定するものとするが、別紙7に準じて解除時以降、代金支払までの間の物価変動による調整を行うものとする。
- 12 前項の場合において、PFI事業者は、町に対し、別紙12に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、町は、必要があると認められるときは、その理由をPFI事業者に通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。
- 13 PFI事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地にPFI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19条（再委託等）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。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について町の指示に従わなければならない。
- 14 前項の場合において、PFI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町の指示に従わないときは、町は、PFI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。この場合においては、PFI事業者は、町の処置について異議を申し立てることができず、また、町の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 15 町は、PFI事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条（事業遂行の指針）第14項に違反し、本事業の募集要項3. に規定する「本事業に参加する者（応募者）の備えるべき参加資格要件」の（2）、（3）のいずれかの事由に該当しないことが判明した場合、PFI事業者に対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。PFI事業者が定められた期限

までに指示に従わない場合、町は、本契約を解除することができるものとする。ただし、町営住宅等整備業務について当該業務の全部が終了している場合には、解除の効力は当該業務に関する契約に影響を及ぼさないものとする（この場合でも第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

第 69 条（PFI 事業者による契約解除）

PFI 事業者は、町が町の責めに帰すべき事由により本契約に基づく町の債務を履行しない場合で、かつ、町が PFI 事業者による通知の後 30 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、PFI 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。

第 70 条（契約解除に際しての措置）

- 1 第 67 条（町による任意解除）又は第 69 条（PFI 事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除される場合、町は、PFI 事業者がすで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、町が PFI 事業者に第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）第 1 項による損害賠償請求を行うことを妨げない。
- 2 PFI 事業者は、町が前項の対価を支払った場合には、建設中の新築住宅等の所有権を町に移転するものとする。
- 3 PFI 事業者は、第 1 項の対価全額の支払を受けた場合には、町へ別紙 12 に記載する竣工図書に準じて当該出来形に関する竣工図書を提出しなければならない。この場合において、PFI 事業者は、町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 PFI 事業者は、第 67 条（町による任意解除）又は第 69 条（PFI 事業者による契約解除）の規定により、本契約が解除された場合には、事業用地に PFI 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。

第 71 条（契約解除に伴う損害賠償）

- 1 PFI 事業者は、第 68 条（町による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、町営住宅等整備業務費の 10%、維持管理期間においては維持管理業務に係る対価（年額）の 10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、町が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、町は、超過額について別途 PFI 事業者に損害賠償請求を行うことができる。

- 2 第 68 条（町による契約解除）による契約の解除の場合において、工事中の新築住宅等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は町の損害の一部を構成し、前項に規定する損害賠償請求の対象になるものとする。
- 3 第 67 条（町による任意解除）又は第 69 条（PFI 事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、町は PFI 事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

7. 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、事業契約書における以下の条項のとおりである。

A 事業期間

第 11 章 事業期間及び契約の終了

第 66 条（事業期間）

本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務が終了する令和 25 年 3 月 31 日までとする。

B 町営住宅等整備業務の完了に伴う措置

第 5 章 新築住宅等の建設

第 24 条（町による完工確認）

- 1 町は、PFI 事業者から前条第 4 項又は第 5 項に定める報告を受けた場合、14 日以内に別紙 11 に記載する事項それぞれに関する完工確認（以下、「完工確認」という。）を実施するものとする。
- 2 完工確認の結果、本件工事の状況が町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、町は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、PFI 事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、PFI 事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。PFI 事業者は、当該是正の完了後速やかに、町に是正の完了を報告しなければならない。
- 3 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。
- 4 町は、PFI 事業者が第 2 項の是正の完了を報告した日から 14 日以内に、再度、完工確認（以下「再完工確認」という。）を実施するものとする。当該再完工確認の結果、本件工事の状況がなおも町の確認を受けた設計図書、本契約、募集要項等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第 2 項及び前項の定めるところに準じるものとする。

- 5 設備・器具等の試運転等は、町による新築住宅等の完工確認前に PFI 事業者が実施し、その報告書を町に提出するものとする。
- 6 PFI 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する町への説明を試運転とは別に実施する。

第 25 条（町による完工確認書等の交付）

- 1 町が前条第 1 項に定める完工確認又は前条第 4 項に定める再完工確認を実施し、前条第 2 項の規定に基づく是正を求めない場合、町は、完了確認から 14 日以内に PFI 事業者に対して完了確認書の交付を行い、若しくは完工確認後に PFI 事業者が別紙 12 に記載する完工図書を町に対して提出した場合、町は、完工図書受領後 14 日以内に PFI 事業者に対して完工確認書を交付する。
- 2 町は、前項の完了確認書又は完工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事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。

第 7 章 新築住宅等の所有権移転・引渡し等

第 41 条（新築住宅等完成後の対応）

PFI 事業者は、別紙 6 の新築住宅等の所有権移転・引渡し日までに、町から完工確認書の交付を受けたいえ、町に対し、新築住宅等の所有権を移転し、引渡すものとする。

C 入居者移転支援業務の完了に伴う措置

第 6 章 入居者移転支援業務

第 34 条（PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行）

- 1 PFI 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。
- 2 PFI 事業者は、仮移転支援業務期間内に仮移転が終了しない可能性がある移転者がある場合には、その事由を調査し、町に報告する。
- 3 PFI 事業者は、入居者移転支援業務に関し、業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足していない状況又は逸脱している状況が生じ、かつ、これを PFI 事業者自らが認識した場合、その理由及び状況並びに対応方針等を直ちに町に対して報告・説明しなければならない。
- 4 PFI 事業者の業務の状況が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を客観的に逸脱しているとの合理的な疑いが存する場合、町は PFI 事業者に対して、当該疑いのある点についての必要かつ合理的な説明及び報告を求めることができる。

- 5 前項の説明及び報告を受けても前項の疑いが解消しない場合、町はPFI事業者に対して、当該疑いのある点についての調査を行うよう求めることができる。
- 6 PFI事業者による入居者移転支援業務の遂行が業務水準又は入居者移転支援業務計画書の内容を充足せず又は逸脱していると町が判断した場合には、町は当該業務について改善要求措置を行うものとし、PFI事業者はこの要求に従わなければならない。
- 7 前項の措置が完了するまでは、町は入居者移転支援業務費の支払いを留保する。
- 8 入居者移転支援業務は、本移転が終了し（第38条（本移転期間の変更）第2項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く。）、かつ、別紙6の本移転終了期限（第38条（本移転期間の変更）第1項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限）が完了した時をもって、完了したものとする。

D 維持管理業務の完了に伴う措置

第8章 維持管理業務

第53条（維持管理業務の終了時等の対応）

- 1 PFI事業者は、維持管理期間が終了したときは、その事由の如何にかかわらず、自己の費用負担において、町へ第51条（報告等）に規定する本施設の設備点検記録等、設備保守点検に必要なマニュアル、申送事項、その他必要な資料を提供するものとする。また、維持管理業務の引継ぎに必要な説明その他の協力を行うものとする。

以上