

県営明野住宅建替事業に係る事業契約の内容について

県営明野住宅建替事業について、令和5年10月4日付けで事業契約を締結しましたので、「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項の規定により、事業契約の内容を公表します。

大分県知事 佐藤 樹一郎

1 事業名

県営明野住宅建替事業

2 事業場所

大分県大分市明野西2丁目 他

3 契約の相手方

株式会社あけのアライアンス（大分県別府市石垣東10丁目3番40号）

4 契約金額

金6,732,000,000円（消費税及び地方消費税込み）

5 公共施設等の整備等の内容

（1）建替住宅整備業務

既存住宅（16棟565戸）及び附帯施設等の解体撤去並びに建替住宅（5棟300戸）及び附帯施設等の整備（調査・設計及び建設）

（2）入居者移転支援業務

既存住宅の現入居者が仮移転先や建替住宅へ移転するにあたり行う支援業務

（3）活用予定地事業（附帯事業）

建替住宅用地から住宅の集約建替に伴い生み出す活用予定地について、県から譲渡を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設（民間賃貸住宅、こども園、月極駐車場）の整備、運営等を行う事業

6 契約期間

令和5年10月4日から令和12年3月31日並びに「県有財産売買契約書」に従って活用予定地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了する日まで

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の内容は、特定事業契約書における以下の条項のとおり。

(不可抗力による解除)

第 55 条 本契約の締結後、不可抗力により建替住宅整備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、県は、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、入居者移転支援業務について、県は、事業者が既に履行した入居者移転支援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、県と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、建替住宅等について第 47 条による所有権移転・引渡しがいずれも完了している場合、建替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、県は、第 48 条の定めに従い、建替住宅等にかかる建替住宅整備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、建替住宅整備業務で第 47 条による所有権移転・引渡しがいずれも完了していないものについては、県は、事業者が既に履行した建替住宅整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分）から第 49 条により部分払をし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 66 条の定めによるものとする。ただし、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、県は当該保険金額を控除した金額を事業者に支払えば足りるものとする。

5 第 1 項により本契約が解除される場合、活用予定地事業については次の各号に規定するとおりとする。

(1) 活用予定地事業については継続履行が可能な場合には、第 1 項による解除の効果は活用予定地事業には及ばず、本契約は活用予定地事業に関する限りで効力を維持するものとする。

(2) 活用予定地事業についても継続履行が不能な場合には、第 1 項による解除の効果は活用予定地事業にも及び、本契約は終了する。

6 県から活用予定地企業への活用予定地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、県は、事業者と協議を行った上で、活用予定地事業に関する部分について本契約を解除できる。この場合、県又は事業者が生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。

7 県から活用予定地企業への活用予定地の引渡し後、活用予定地上の民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能による損害は事業者が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

(法令変更による協議解除)

第 58 条 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、県は、事業者と協議を行った上で、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 55 条第 2 項から第 5 項までを準用する。

3 法令変更により活用予定地事業の継続が不能となった場合については、第 55 条第 6 項を準用する。

(県による任意解除)

第 63 条 県は、事業者に対して、180 日以上前に通知を行うことにより、必要があるときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。

(県による契約解除)

第 64 条 県は、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、直ちに、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務又は活用予定地事業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 67 条は適用される）。

(1) 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) 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙 5 の「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」より 3 ヶ月以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。

(3) 事業者の責めに帰すべき事由により、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。

(4) その他、入札説明書等に規定する「入札に参加する者に必要な資格」を満たさなくなったとき。

2 県は、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、事業者に対し、相当の期間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。ただし、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務又は活用予定地事業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 67 条は適用される）。

(1) 別紙 5 の「設計業務期間」又は「建替住宅等の建設工事期間」の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、相当の期間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県が満足する合理的な説明がなされないとき。

- (2) 県の承諾なく、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建替住宅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 県は、事業者又は構成企業が、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、建替住宅整備業務又は活用予定地事業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67条は適用される）。

- (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 県は、事業者又は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、解除により事業者に損害が生じても、県はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (2) 暴力団員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。
- (3) 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いい、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等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、暴力団員等であると認められたとき。
- (4) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加

える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

(6) 役員等が暴力団又は暴力団員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。

(7) 請負契約、業務委託契約又は資材、原材料の購入契約、その他の契約に当たり、その相手方が(1)から(6)までのいずれか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) 事業者が、(1)から(6)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、県が事業者又は構成企業に対して当該契約の解除を求め、事業者又は構成企業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、既に県に提出されていた建替住宅等の設計図書及び完工図書その他本契約に関して県の要求に基づき作成された一切の書類について、県は、県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。設計図書の内容が、構成企業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、県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 県は、事業者又は構成企業に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、事業者及び本条の解除原因が生じていない構成企業と、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 本条により県が建替住宅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、県は遡及的に建替住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの移転支援費についてはこの限りではない。

8 本条により建替住宅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、事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに建替住宅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県に返還しなければならず、また、併せて事業者は県に対して解除の対象となった業務について既に県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))を付して直ちに県に返還するものとする。

9 前項にかかわらず、県は解除後、工事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。

- 10 前項により県が譲り受けを求めた場合には、事業者は、当該出来形を現状のまま、県に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、県は、その出来形に相当する金額から第 49 条により部分払をした費用を除いた額を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県に移転するものとする。当該支払方法については、事業者と協議の上、県が決定するものとするが、別紙 6 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、事業者は、県に対し、別紙 11 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、県は、必要があると認められるときは、その理由を事業者へ通知して、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 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 21 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。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について県の指示に従わなければならない。
- 14 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県の指示に従わないときは、県は、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。この場合においては、事業者は、県の処置について異議を申し立てることができず、また、県の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 15 県は、事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第 3 条第 13 項に違反し、入札説明書 3（2）アに規定する「構成企業の共通参加資格要件」のいずれかの事由に該当することが判明した場合、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。事業者が定められた期限までに指示に従わない場合、県は、本契約を解除することができるものとする。ただし、建替住宅整備業務又は活用予定地事業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 67 条は適用される）。

（事業者による契約解除）

第 65 条 事業者は、県が県の責めに帰すべき事由により本契約に基づく県の債務を履行しない場合で、かつ、県が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、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。

（契約解除に際しての措置）

第 66 条 第 63 条又は第 65 条の規定に基づき契約が解除された場合、県は、事業者が既に

履行した債務に相当する対価（出来形に相当する分を含む）を支払うものとし、それ以外の対価の支払いは免れるものとする。ただし、事業者が県に対して次条第3項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

- 2 前項の対価を支払った場合は、工事中の建替住宅等の出来形の所有権は県に移転するものとする。
- 3 第1項の事業者が既に履行した債務に相当する対価全額の支払いを受けた場合、事業者は、県に対し、別紙11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、県は、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。
- 4 事業者は、第63条から第65条の規定に基づき本契約が解除された場合、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21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。以下同じ。）があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。

（契約解除に伴う損害賠償）

第67条 事業者は、第64条の規定に基づき本契約が解除された場合、建替住宅整備費から第49条第1項第1号に掲げる額を除いた額の10%に相当する違約金を支払うものとする。ただし、県が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、県は、超過額について別途事業者に損害賠償請求を行うことができる。

2 第64条による契約の解除の場合において、工事中の建替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、当該差額は県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63条又は第65条による契約の解除の場合は、県は事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

別紙14 県有財産売買契約書

（契約の解除）

第17条 甲は、乙が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者と認められたときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、第1項に該当する場合のほか、乙がこの契約に定める事項を履行しないときは、この契約を解除することができる。

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の内容は、特定事業契約書における以下の条項のとおり。

A 事業期間

（事業期間）

第 62 条 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、建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務並びに別紙 14「県有財産売買契約書」に従って活用予定地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了するまでとする。

B 建替住宅整備業務の完了に伴う措置

(事業者による竣工検査等)

第 26 条 事業者は、自らの責任と費用負担において、解体撤去工事の対象とされた既存住宅等の解体撤去工事の完了検査（以下「解体完了検査」という。）、及び建替住宅等の竣工検査及び建替住宅等の設備・器具等の試運転検査（以下「竣工検査等」という。）を行うものとする。

2 事業者は、解体完了検査及び竣工検査等（以下「検査等」という。）の日程を、検査等の 7 日前までに県に対して通知しなければならない。

3 県は、事業者が前項の規定による検査等に立会うことができるものとする。なお、県は、必要と認める場合は、事業者の費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、県は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、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。

4 事業者は、解体完了検査に対する県の立会いの有無を問わず、解体完了検査の結果について、事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書により、県に報告しなければならない。

5 事業者は、竣工検査等に対する県の立会いの有無を問わず、竣工検査等の実施後速やかに、県に対して竣工検査等の結果を、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 36 条第 2 項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて県に報告しなければならない。

なお、建築基準法第 7 条の 6 第 1 項ただし書による仮使用の状態（以下「仮使用の状態」という。）で県へ棟単位で引き渡す場合、建築基準法第 7 条第 5 項による検査済証、都市計画法第 36 条第 2 項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しのうち仮使用の状態では県へ提出できないものについては、県と協議の上、仮使用の状態が終了した時点で県へ提出するものとする。また、引き渡す時点で仮使用認定通知書を県へ提出するものとする。

(県による完工確認等)

第 27 条 県は、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 日以内に既存住宅等の解体撤去工事の完了確認（以下「解体完了確認」という。）及び別紙 10 に記載する事項それぞれに関する完工確認（以下「完工確認等」という。）を実施するものとする。

2 完工確認等の結果、本件工事の状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、判明した事項の具体

的内容を明らかにし、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、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。事業者は、当該是正の完了後速やかに、県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、事業者は意見陳述を行うことができる。
- 4 県は、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、完工確認等（以下「再完工確認等」という。）を実施するものとする。当該再完工確認等の結果、本件工場の状況がなお県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等及び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、県による建替住宅等の完工確認前に事業者が実施し、その報告書を県に提出するものとする。
- 6 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する県への説明を試運転とは別に実施する。
（県による完工確認書等の交付）

第28条 県が前条第1項に定める完工確認等又は前条第4項に定める再完工確認等を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合、県は、解体完了確認から14日以内に事業者に対して解体完了確認書を交付する。また、完工確認後に事業者が別紙11に記載する完工図書を県に対して提出した場合、県は、完工図書受領後14日以内に事業者に対して完工確認書を交付する。

- 2 県は、前項の解体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、本件工場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。

C 入居者移転支援業務の完了に伴う措置

（事業者による入居者移転支援業務の遂行）

第37条 事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。

（第2～7項 略）

- 8 入居者移転支援業務は、本移転が完了し（第44条第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5の「本移転完了期限」（第44条第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）をもって、完了したものとする。

D 買戻し特約の登記の抹消登記手続の完了に伴う措置

別紙14 県有財産売買契約書

第15条 甲は、乙が提案書に定める内容を履行しないとき、又は、第17条第1項又は第2項に定める事由のいずれかに該当する場合には、本契約を解除し、売買物件を乙から第3条に定める対価をもって買い戻すことができる。この場合において、乙は、売買物件を甲からの引渡し時の原状に回復して甲に引き渡さなければならない。また、この場合において、乙は、県に対し、自ら負担した本契約の費用や売買物件の整備に支出した

費用等、一切の費用を請求することができない。

- 2 前項の場合において、甲は、予め第3条に定める対価から第16条に定める違約金及び次条に規定する損害賠償金を差し引くことができる。
- 3 甲及び乙は、第7条に規定する所有権移転登記と同時に、売買物件について、本条に規定する項による買戻しの特約の設定登記手続を行う。なお、買戻し期間は甲から乙への所有権移転登記をした日から10年間とする。
- 4 県は、売買物件を指定用途に供したことを確認した場合は、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続を行う。
- 5 前2項の登記手続に要する費用は乙の負担とする。

E その他の完了に伴う措置

別紙12 モニタリング基本要領

1 基本事項

(2) モニタリング

イ 確認資料

- ・ 要求水準等を満たしていることを確認する資料として、事業者は、以下に示す資料を業務ごとに作成し、県の確認を受ける。

(中略)

資料名称	資料内容	提出時期
要求水準等 確認計画書	要求水準書の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等	業務の着手 前
要求水準等 確認報告書	要求水準書の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況	業務の完了 後

別紙13 機密保持及び個人情報保護に関する特記事項

(返却及び廃棄)

第7条 県から引き渡された電子媒体に記録された機密情報・個人情報のほか、この契約による業務を処理するために県の指定した様式により、及び県の名において、事業者が収集、作成、加工、複写又は複製した機密情報・個人情報は、県に帰属するものとする。

- 2 事業者は、委託業務完了時に、県の指示に基づいて、前項の機密情報・個人情報を返還、廃棄又は消去しなければならない。
- 3 事業者は、機密情報・個人情報を廃棄する場合、電子媒体を物理的に破壊する等当該機密情報・個人情報が判読、復元できないように確実な方法で廃棄しなければならない。
- 4 事業者は、パソコン等に記録された機密情報・個人情報を消去する場合、データ消去

用ソフトウェアを使用し、通常の方法では、当該機密情報・個人情報が判読、復元できないように確実に消去しなければならない。

- 5 事業者は、機密情報・個人情報を廃棄又は消去したときは、完全に廃棄又は消去した旨の証明書（情報項目、媒体名、数量、廃棄又は消去の方法、責任者、廃棄又は消去の年月日が記載された書面）を県に提出しなければならない。
- 6 事業者は、廃棄又は消去に際し、県から立会いを求められたときはこれに応じなければならない。

