

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、「宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業」に係る事業契約の変更内容を公表する。

令和4年12月28日

宮崎市長 清山 知憲

1 公共施設等の名称及び立地

	市営住宅団地名	所在地
1	新町団地	宮崎市佐土原町上田島 1400 番 1 外
2	追手団地	宮崎市佐土原町上田島 1380 番 3 外
3	宝塔山団地	宮崎市佐土原町上田島 1512 番 1 外
4	今坂団地	宮崎市佐土原町上田島 1205 番 60 外
5	都甲路団地	宮崎市佐土原町下田島 5036 番外
6	那珂団地	宮崎市佐土原町東上那珂 16280 番 1 外

2 選定事業者の商号又は名称

戸高グループ

代表企業	所在地：宮崎市大塚町京園 3 1 9 9 番地 1 商号：株式会社 戸高コーポレーション
構成企業	所在地：宮崎市広島二丁目 1 0 番 1 6 号 商号：株式会社 坂下組 宮崎本社
	所在地：福岡県福岡市博多区美野島一丁目 2 - 8 商号：株式会社 市浦ハウジング&プランニング 福岡支店
	所在地：宮崎市霧島 3 丁目 1 3 5 番地 商号：株式会社 宮崎設計
	所在地：宮崎市南花ヶ島町 3 3 6 番地 1 商号：常盤産業 株式会社

3 公共施設等の整備等の内容

【宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業 募集要項（抄）】

本事業は、建替事業範囲に現存する新町・追手団地の平家建の住宅（附帯施設を含む）及び周辺 4 団地（別紙 3 参照）の解体撤去及び、新たな 70 戸の住宅と附帯施設（集会施設、自動車用、自転車用の駐車施設並びにゴミ置場等）（以下「(新)新町・追手団地等」とい

う。)、必要に応じたアクセス通路、水利施設（既存水路）の整備及び周辺4団地の解体・撤去を行うとともに、既存市営住宅の入居者の移転支援を行う。

4 契約期間

（新）新町・追手団地等の所有権移転・引渡しに係る一切の手續、（新）新町・追手団地への本移転、建替団地整備費及び入居者移転支援業務費及び入居者移転支援実費の支払の全てが完了するまでの期間とする（なお、本事業契約締結日における完了予定日は令和7年6月30日とする。）。ただし、本事業契約の事業期間の満了後においても、事業者は、募集要項等に定める1年点検及び2年点検その他本事業契約において事業期間の満了後も実施すべきものとされる業務を実施すべき義務を負う。

5 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

【宮崎市営住宅新町・追手団地PFI方式建替事業 事業契約書（抄）】

（構成企業の債務不履行等による契約解除）

第54条 契約期間において、次の各号に掲げる事項が構成企業のいずれかに発生した場合は、市は、代表企業に対して通知することにより本事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- （1）構成企業のいずれかが本事業の全部又は一部を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- （2）構成企業のいずれかが、入居者移転支援業務の開始日又は建替団地整備業務の開始日を過ぎても各業務を開始せず、市が相当の期間を定めて代表企業に対して催告したにもかかわらず、代表企業から市に対して市が満足すべき合理的説明がなされないとき（又は代表企業が構成企業をして市が満足すべき合理的説明をさせないとき）。
- （3）契約期間内に建替団地整備業務及び入居者移転支援業務を完了する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- （4）構成企業のいずれかに係る破産手續開始、会社更生手續開始、民事再生手續開始、特別清算手續開始その他の倒産法制上の手續について、当該構成企業の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（当該構成企業の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
- （5）構成企業のいずれかが、市に対して虚偽の報告書を提出する等虚偽の報告を行ったとき。
- （6）構成企業のいずれかが、要求水準に違反し、市が相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、当該構成企業に対し、相当の期間を定めて是正策の提出及び当該是正策の実施を求めることができる。以下同じ。）を行ったにもかかわらず、当該期間内に当該違反が是正されなかったとき。
- （7）構成企業のいずれかが、本事業契約に関して重大な法令違反を行ったとき（談合等の不正行為により、独占禁止法、刑法等に違反した場合を含むが、これに限らない。）。

- (8) 前各号に掲げる場合のほか、構成企業のいずれかが本事業契約に違反し、若しくは表明保証が真実でなく、その違反若しくは不実により本事業契約の目的を達することができないと市が認めたとき、又は構成企業のいずれかの財務状況の著しい悪化その他構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が困難であると市が認めたとき。
- (9) 構成企業が暴力団等であることが判明したとき。
- (10) 構成企業が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であると知りながらその契約を締結したと認められるとき。
- (11) 構成企業が第11条（暴力団等の排除措置）第6項の規定による市の要求に従わなかったとき。
- (12) 第9号から第11号に掲げるもののほか、構成企業が正当な理由なく本事業契約に違反し、その違反により暴力団を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

2 建設企業から市に対するすべての本施設の引渡しの前に前項により本事業契約が解除された場合、前項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価に解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額の10%（前項第7号に該当する場合は20%）に相当する金額を違約金として支払う。ただし、市が第62条（契約保証金等）に基づく履行保証保険金を受領し、又は銀行等による保証債務の履行を受けた場合には当該受領金等を違約金に充当する。また、市は、解除した業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第29条（戸高グループによる完工検査）から第31条（市による完工確認書の交付）の経手を経たうえ、当該本施設に係る建替団地整備費の金額に、本施設の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査のうえ、出来形部分の評価額（新たな事業者が当該出来形を引き継いで当該本施設の工事を完了させるために市において要する一切の費用（構成企業以外の者に発注することに要する手続費用を含む。）を、当該本施設に係る建替団地整備費の金額から控除した残額）に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができ、当該本施設又はその出来形部分の買受金額と上記違約金を対当額で相殺することにより決済することができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。なお、この場合、市は、相殺後の残額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

3 市が、前項により引渡し前の本施設又はその出来形部分の全部又は一部の買受けを決定し、代表企業に対してその旨通知した場合には、当該本施設又はその出来形部分を施工した建設企業は、直ちに、仮設構造物を撤去するなど引渡しのために必要な措置を講じたうえで、当該本施設又はその出来形部分を市に引き渡す。

4 第2項の場合において、市が被った損害の額が第2項の違約金の額を超過する場合は、市は、かかる超過額について第1項各号に該当した構成企業に損害賠償請求を行うことができ、解除した業務に関し、市は本施設又はその出来形部分の全部又は一部を買い受ける場合には、第2項により定まる本施設又はその出来形部分の買受金額と上記損害賠償請求権を対当額で相殺することにより決済することができる（ただし、市は係る事項について

義務を負わない。)。本項の相殺による決済が行われたときも、第2項のなお書きを準用する。

- 5 第2項の場合において、市が本施設又はその出来形部分の全部又は一部を買い受けない場合、該当の本施設又はその出来形部分の工事を担当した構成企業は、自己の責任と費用負担により、当該本施設又はその出来形部分を原状に回復しなければならない。ただし、既に本事業契約に基づき引渡しがなされた部分を除く。当該構成企業が、本項に従い速やかに原状回復を行わないときは、市は当該構成企業に代わって原状回復を行うことができ(ただし、市は係る事項について義務を負わない。)、代表企業を含めいずれの構成企業もこれに対し異議を申し出ることができず、市はこれに要した費用を当該構成企業に求償することができる。
- 6 建設企業からの市に対するすべての本施設の引渡し後に、第1項により本事業契約が解除された場合、第1項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価の10%(第1項第7号に該当する場合は20%)に相当する金額を違約金として支払う。この場合において、市が被った損害の額が違約金の額を超過する場合は、市は、かかる超過額について当該構成企業に損害賠償請求を行うことができる。市は、違約金及び損害賠償請求権と本事業に関する業務に係る対価を対当額にて相殺することができる(ただし、市は係る事項について義務を負わない。)
- 7 第1項により本事業契約が解除された場合、当該解除の効力は将来に向かってのみ生じ、当該解除時点までに生じた権利関係(本施設の帰属を含むがこれに限られない。)は当該解除により影響を受けないものとする。
- 8 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本施設の設計図書及び竣工図書その他本事業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、市は、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、構成企業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あつては、構成企業は、当該構成企業又は第三者との関係で、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又は工法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。
- 9 市は、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、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。

(市の債務不履行による契約解除)

第55条 契約期間において、市が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、市が代表企業による通知の後60日以内に当該違反を是正しない場合、代表企業は構成企業を代表して本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市は、建設企業から市に対するすべての本施設の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合、解除された業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第29条(戸高グループによる完工検査)から第31条(市による完工確認書の交付)の手続を経たうえ、当該本施設に係る建替団地整備費の金額に、本施設の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替団地整備費の金額に、それ

ぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

- 2 前項に基づき本事業契約が解除された場合、市は、構成企業に対し、当該解除により戸高グループに生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。
- 3 前条第7項及び第8項の規定は、本条の解除に準用する。
- 4 第1項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が市に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が市の定める窓口に預かり証を提出した後、市は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

（市の任意解除権）

第56条 市は、代表企業に対して、6か月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事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- 2 建設企業から市に対するすべての本施設の引渡しが完了した後に前項の規定に基づき市が本事業契約を全部又は一部解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。
 - （1）市は本事業契約のうち未履行部分の入居者移転支援業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する市及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。
 - （2）前号の解除がなされた場合、市は構成企業に対し、本事業契約に基づいて既に履行された業務に係る対価を本事業契約に規定する支払方法に従って支払う。
 - （3）第1号に基づき本事業契約が解除された場合、市は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。
- 3 建設企業から市に対するすべての本施設の引渡しが完了する前に第1項の規定に基づき市が本事業契約を解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。
 - （1）市は本事業契約のうち完了済みの業務に係る部分については解除することはできず、未履行の業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する市及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。
 - （2）前号の解除がなされた場合、市は、解除された業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第29条（戸高グループによる完工検査）から第31条（市による完工確認書の交付）の経手を経たうえ、当該本施設に係る建替団地整備費に係る対価の金額に、本施設の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替団地整備費の金額に、それぞれ

解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

(3) 第1号に基づき本事業契約が解除された場合、市は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

4 第1項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が市に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が市の定める窓口に預かり証を提出した後、市は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

5 第54条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第7項及び第8項の規定は本条の解除に準用する。

（法令変更による契約解除）

第57条 契約期間において、第63条（通知の付与及び協議）第4項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における法令変更（本件国庫交付金の全部又は一部が交付されないこととなった場合を含む。以下同様。）により、市が本事業の継続が困難と判断した場合又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市は、代表企業と協議のうえ、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建設企業から市に対するすべての本施設の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合で、解除された業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第29条（戸高グループによる完工検査）から第31条（市による完工確認書の交付）の手続を経たうえ、当該本施設に係る建替団地整備費の金額に、本施設の出来形部分があるときは、市は、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替団地整備費の金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

2 第54条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第7項及び第8項の規定は本条の解除に準用する。

（不可抗力による契約解除）

第58条 契約期間において、第65条（通知の付与及び協議）第4項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業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又は本事業契約の履行のために多大な費用を要すると判断した場合、市

は、代表企業と協議のうえ、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建設企業から市に対するすべての本施設の引渡しの前に本条に基づき本事業契約が解除された場合で、解除された業務に関し、引渡し前の本施設があるときは、その全部又は一部を第 29 条（戸高グループによる完工検査）から第 31 条（市による完工確認書の交付）の手続を経たうえ、当該本施設に係る建替団地整備費の金額に、本施設の出来形部分があるときは、市は、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替団地整備費の金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該本施設及び出来形部分の買受金額を、市の選択により、一括払い又は分割払いによって支払う。市と代表企業は、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

2 第 54 条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第 7 項及び第 8 項の規定は本条の解除に準用する。

6 契約金額

（対価の支払い）

第 49 条 業務計画策定業務、事前調査に関する業務、既存市営住宅の解体撤去業務、建替団地整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価は、金 1,213,125,719 円（消費税及び地方消費税込。本条において、以下同様。内訳は以下のとおり。）とする。ただし、入居者移転支援実費の支払いは第 49 条第 4 項のとおりとし、課税対象外とする。

- | | |
|---------------|-------------------|
| （1）建替団地整備費 | 金 1,190,025,719 円 |
| （2）入居者移転支援業務費 | 金 23,100,000 円 |

7 契約終了時の措置に関する事項

（事業契約終了に際しての処置）

第 59 条 戸高グループは、事由の如何を問わず、本事業契約の全部又は一部が終了した場合において、契約終了の対象となる事業用地又は本施設内（戸高グループのために設けられた控室等を含む。）に戸高グループが所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。

2 前項の場合において、戸高グループが正当な理由なく、相当な期間内に前項の物件の処置につき市の指示に従わないときは、市は、戸高グループ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（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合においては、戸高グループは、市の処置について異議を申し出ることができない。また、市が当該処置に要した費用を戸高グループは負担する。

3 戸高グループは、本事業契約が終了した場合において、その終了事由の如何にかかわらず、直ちに、市に対し、市が、本施設を維持管理及び運営し入居者移転支援業務を継続遂行及び完了するために必要なすべての資料を引き渡さなければならない。

8 変更理由

PCB・鉛の含有調査を行った結果、旧新町・追手団地の小屋組に鉛が存在することが判明したため、当該部分の除去・処分費について増額変更を行うもの。