

「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、その後の改正を含む。以下「PFI法」という。）第15条第3項の規定により、「（仮称）陵南アパート整備等事業」に関する事業契約の内容について公表する。

令和2年10月2日

寒河江市長 佐藤 洋樹

(仮称) 陵南アパート整備等事業

事業契約の内容の公表

令和2年10月2日

寒 河 江 市

< 目次 >

1	公共施設等の名称及び立地 .....	1
2	選定事業者の商号又は名称 .....	1
3	契約期間 .....	1
4	契約金額 .....	1
5	公共施設等の整備等の内容 .....	1
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 .....	1
7	契約終了時の措置に関する事項 .....	7

## 1 公共施設等の名称及び立地場所

- (1) 公共施設等の名称  
（仮称）陵南アパート
- (2) 立地場所（事業場所）  
寒河江市大字寒河江字塩水地内

## 2 選定事業者の商号又は名称

株式会社高木（高木グループ 代表企業）

## 3 契約期間

令和2年 8月25日から令和14年 3月31日

## 4 契約金額

金 533,500,000 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) 本体施設
  - ① 構造種別 : 木造
  - ② 地業種別 : 直接基礎（地業無）
  - ③ 階 数 : 地上2階
  - ④ 建物高さ : 7.38 m
  - ⑤ 建築面積 : 1,069.67 m<sup>2</sup>
  - ⑥ 延床面積 : 1,953.61 m<sup>2</sup>

### (2) 附帯施設

- ① 駐車場 : 47台
- ② 自転車置場 : 60台（6棟）
- ③ 物 置 : 30戸（4棟）
- ④ 駐車場、ゴミ集積場、あずまや等

※ 以上の内容は、今後の要求水準等に関する確認協議等により変更される場合がある。

## 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

※ 本事業にあつては、事業契約書における以下の条項のとおりである。なお、引用条項等の後（うしろ）の（ ）内は、当該条項等の記述内容を示すものである（以下共通）。

第7章 「事業期間」及び「本契約」の終了

第2節 「本事業」の早期終了

（「事業者」の債務不履行）

第60条 「事業期間」中、次に掲げる場合、「市」は、「事業者」に対して書面により通知した上で、

「本契約」の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 「事業者」が、「本事業」の一部又は全部を放棄し、30日間以上にわたりその状態が継続したとき。
- (2) 「事業者」について、破産、会社更生、民事再生、特別清算その他倒産法制上の手続の開始に係る申立てがなされたとき、又は、「事業者」の解散、会社分割、事業譲渡、合併若しくは「本契約」の約定に反する「事業者」の株式の発行等により「本契約」を継続し難いと「市」が認めたとき。
- (3) 「事業者」が、「維持管理業務」に関する報告書に重大な虚偽記載を行ったとき。
- (4) 「事業者」が第75条の表明保証及び誓約に違反したと「市」が認めたとき。
- (5) 「事業者」（「設計企業」、「工事監理者」及び「維持管理企業」を含む。以下、本号において同じ。）が、次に掲げるいずれかに該当するとき。

ア 役員等（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、当該団体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ものと認められる者を含む。以下同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に該当する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）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。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を計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。

エ 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。

オ 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。

カ 「事業者」が、下請契約、再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

キ 「事業者」が、下請契約、再委託契約その他の契約に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知らずに、当該相手方と契約を締結した場合であって、「市」が「事業者」に対して当該契約の解除を求めたにもかかわらず、「事業者」がこれに従わなかったとき。

- (6) 前各号に掲げる場合のほか、「事業者」が「本契約」に違反し、その違反により「本契約」の目的を達することができないと「市」が認めたとき。

2 「維持管理期間」前において、次に掲げる場合は、「市」は「事業者」に対して書面により通知した上で「本契約」の全部又はその一部を解除することができる。

- (1) 「事業者」が、「本契約等」及び自ら提出した日程表等に記載された日を過ぎても、「本施設」の設計又は「建設工事」等の業務に着手せず、「市」が、「事業者」に対し、相当の期間を定めて催告しても、「事業者」から「市」に対し、当該遅延について合理的な説明がないとき。

(2) 「事業者」の責めに帰すべき事由により、「引渡日」から30日が経過しても「本施設」の引渡しができないとき、又は「引渡日」から30日以内に引渡し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。

(3) 「事業者」の責めに帰すべき事由により、「本施設」について「引渡日」から30日を経過しても「維持管理業務」を開始できないとき、又は「引渡日」から30日以内に「維持管理業務」を開始できる見込みが明らかに存在しないと「市」が認めたとき。

3 「市」は、別紙9に従い、「本契約」を解除することができる。

(「市」の債務不履行)

第61条 「市」が「本契約」上の重要な義務に違反し、かつ、「事業者」による通知の後60日以内に当該違反を是正しない場合、「事業者」は「本契約」を解除することができる。

(「市」による任意解除)

第62条 「市」は、「事業者」に対して、「本事業」を継続する必要がなくなった場合又はその他「市」が必要と認める場合には、180日以上前に「事業者」に通知を行うことにより、「本契約」を解除することができる。

(「市」及び「事業者」に帰責事由のない場合)

第63条 「法令変更」又は「不可抗力」により「本事業」の継続が不能となった場合又は「本契約」の履行のために多大な費用を要する場合の「本契約」の終了については、それぞれ第70条及び第74条に定めるところによる。

(引渡前の施設に関する解除の効力)

第64条 第61条、第62条、第70条又は第74条の規定により「本契約」が解除された場合で、「本施設」が引渡し前である場合、「市」は、自己の責任及び費用により「本施設」の出来高部分(「設計図書」の出来高部分を含む。以下同じ。)を検査の上、当該検査に合格した部分(以下「合格部分」という。)を「事業者」より買い受け、その引渡しを受けるものとする。この場合において、「市」は、必要と認めるときは、その理由をあらかじめ「事業者」に通知の上、出来高部分を最小限度破壊して検査することができる。

2 第61条、第62条、第70条又は第74条の規定により「本契約」が解除された場合で、「本施設」が引渡し前である場合、「事業者」は、「設計図書」、「完成図書」その他「本事業」に必要な一切の書類(図面等は、「事業者」が既に作成を完了しているものに限る。)を、「市」に引き渡さなければならない。この場合において、「市」は、引渡しを受けた書類について、「本事業」のために無償で自由な使用(複製、頒布、改変及び翻訳を含む。以下同じ。)に供することができるものとし、「事業者」は、「市」による書類の自由な使用が第三者の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らなければならない。

3 第60条各項の規定により「本契約」が解除された場合で、「本施設」が引渡し前である場合、「市」は、「事業者」に対して、「本施設」の出来高部分の買取り又は「本件土地」の原状回復を

請求することができる。「市」が出来高部分の買取りを請求した場合には、「市」は、「事業者」の責任及び費用により「本施設」の出来高部分を検査した上、合格部分を「事業者」より買い受け、その引渡しを受けることができるものとし、「市」が「本件土地」の原状回復を請求した場合には、「事業者」の責任及び費用により原状回復を行うものとする。

- 4 第 60 条各項の規定に基づき「本契約」が解除された場合において、「市」が前項の規定により合格部分の引渡しを受けたときは、「市」は、合格部分の対価支払債務と、「事業者」の第 66 条第 1 項及び第 2 項の規定による違約金支払債務その他「事業者」の「市」に対する債務とを、対当額で相殺することができる。相殺後、合格部分の対価支払債務に残額がある場合、「市」は、相殺後の残額を、第 53 条の支払スケジュールに従って支払うものとする。
- 5 第 61 条又は第 62 条の規定に基づき「本契約」が解除された場合において、「市」が第 1 項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、「市」は、「事業者」に対して、合格部分の対価を第 53 条の支払スケジュールに従って支払うとともに、第 66 条第 3 項に規定する賠償額の総額を一括又は分割払により支払う。
- 6 第 70 条又は第 74 条の規定により「本契約」が解除された場合において、「市」が第 1 項の規定により合格部分の引渡しを受けたとき、「市」は、合格部分の対価を第 53 条の支払スケジュールに従って、「事業者」に支払う。
- 7 第 1 項の規定にかかわらず、「市」は、「建設工事」の進捗状況を考慮して、「本件土地」の原状回復が社会通念上合理的であると判断した場合、合格部分の買取りを行わず、「事業者」に対して「本件土地」の原状回復を請求することができ、「事業者」はこれに従わなければならない。この場合において、原状回復に要する費用は、「市」が負担するものとする。
- 8 前項又は第 3 項の規定により「市」が「本件土地」の原状回復を請求した場合において、「事業者」が正当な理由なく、相当の期間内に原状回復を行わないときは、「市」は、「事業者」に代わり原状回復を行うことができるものとし、「本契約」の解除が第 60 条各項の規定によるものであるときは、これに要した費用を「事業者」に求償することができる。この場合、「事業者」は、「市」の処分について異議を申し出ることができない。

(引渡後の施設に関する解除の効力)

- 第 65 条 第 60 条各項、第 61 条、第 62 条、第 70 条又は第 74 条の規定により「本契約」が解除された場合で、「本施設」が引渡し後である場合、当該引渡し後の「本施設」については「市」が引き続き所有権を保有するものとし、また、第 59 条の規定を準用する。
- 2 第 60 条各項の規定により「本契約」が解除され、前項により準用される第 59 条第 4 項の規定に従い「市」又は「市」の指定する者が「維持管理業務」の引継ぎを受けた場合(但し、「事業者」の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としないう。)、 「市」は、「施設整備費相当分」の残額を、第 53 条のスケジュールに従って支払う。但し、「事業者」の責めに帰すべき事由により「本施設」が損傷しており、全壊又は損傷がひどく修繕を施しても利用が困難と客観的に判断され、かつ、「市」の被る損害額が「施設整備費相当分」の残額を上回る場合には、「市」は、「施設整備費相当分」の残額の支払期限が到来したものとみなして、かかる「施設整備費相当分」の残額と当該損害額を相殺することにより、「施設整備費相当

分」の残額の支払義務を免れることができるものとし、なお損害があるときは、その賠償を請求できるものとする。

- 3 第 61 条又は第 62 条の規定により本契約が解除され、第 1 項により準用される第 59 条第 4 項の規定に従い「市」又は「市」の指定する者が「維持管理業務」の引継ぎを受けた場合（但し、「事業者」の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、「市」は、「施設整備費相当分」の残額を第 53 条のスケジュールに従って「事業者」に支払うとともに、第 66 条第 3 項に規定する損害額の総額を「事業者」に対し支払うものとする。
- 4 第 70 条又は第 74 条の規定により「本契約」が解除され、第 1 項により準用される第 59 条第 4 項の規定に従い「市」又は「市」の指定する者が「維持管理業務」の引継ぎを受けた場合（但し、「事業者」の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合は引継ぎを条件としない。）、「市」は、「施設整備費相当分」の残額を第 53 条のスケジュールに従って「事業者」に支払うものとする。

(違約金等)

第 66 条 第 60 条各項の規定により「本契約」が解除された場合、「事業者」は、次の各号に定める額の総額を違約金として「市」の指定する期限までに支払わなければならない。

- (1) 解除時点で、「本施設」の引渡しを経していない場合には、「施設整備費相当分」の 100 分の 10 に相当する額。
  - (2) 解除時点で、「本施設」の引渡しを経ている場合には、「維持管理費相当分」の当該「事業年度」総額の 100 分の 20 に相当する額。
- 2 前項の場合において「事業者」は、解除に起因して「市」が被った損害額が違約金の額を上回るときは、その差額を「市」の請求に基づき、支払わなければならない。
  - 3 第 61 条又は第 62 条の規定により「本契約」が解除された場合、「事業者」は、「市」に対して、当該終了により被った損害の賠償を請求することができるものとする。
  - 4 第 70 条の規定により「本契約」が解除された場合、「事業者」が「本契約」に基づく業務の履行を終了するために必要な費用は別紙 10 の追加費用とみなし、解除の原因となった「法令変更」の「法令」の性質により、別紙 10 に定めるところに従って、「市」及び「事業者」が負担する。
  - 5 第 74 条の規定により「本契約」が解除された場合、「事業者」が「本契約」に基づく業務の履行を終了するために必要な費用は別紙 11 の追加費用とみなし、別紙 11 に定めるところに従って、「市」及び「事業者」が負担する。

(保全義務)

第 67 条 「事業者」は、第 64 条第 1 項若しくは第 3 項による合格部分の引渡し又は第 65 条による「維持管理業務」の引継ぎの完了のときまで、「本施設」の出来高部分又は「本施設」について、自らの負担で必要最小限の維持保全に努めなければならない。



## 第8章 「法令変更」

### (通知の付与)

第68条 「法令変更」により、「本契約等」及び「設計図書」に従って「施設整備業務」を行うことができなくなった場合、「本施設」について「本契約等」及び「維持管理業務計画書」で提示された条件に従って「維持管理業務」及び運営等業務を行うことができなくなった場合又は「本契約」の履行のための追加費用が発生し若しくは費用が減少すると判断した場合、「事業者」は、その内容の詳細を記載した書面により直ちに「市」に対して通知しなければならない。

2 「市」及び「事業者」は、前項の通知がなされた時点以降において、「本契約」に基づく自己の義務が適用「法令」に違反することとなった場合、履行期日における当該自己の義務が適用「法令」に違反する限りにおいてその履行義務を免れるものとする。但し、「市」又は「事業者」は「法令変更」により相手方に発生する損害を最小限にするように努力しなければならない。

### (協議及び追加費用の負担)

第69条 「市」が「事業者」から、前条第1項の通知を受領した場合、「本契約」に別段の定めがある場合を除き、「市」及び「事業者」は、当該「法令変更」に対応するため速やかに、「引渡日」、「本契約等」、「設計図書」及び「維持管理業務計画書」の変更並びに追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項の協議にかかわらず、「法令変更」が施行され又は効力を生じた日から120日以内（120日目が「閉庁日」の場合は、その翌「開庁日」以内）に「本契約等」、「設計図書」及び「維持管理業務計画書」の変更並びに追加費用の負担についての合意が成立しない場合、「市」が「法令変更」に対する対応方法を「事業者」に通知し、「事業者」はこれに従い「本事業」を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙10に記載する負担割合によるものとする。

### (「法令変更」による「本契約」の終了)

第70条 「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又は「本契約」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「事業者」と協議の上、「本契約」の全部又は一部を終了することができる。

## 第9章 「不可抗力」

### (通知の付与)

第71条 「不可抗力」により、「本契約等」及び「設計図書」に従って「施設整備業務」を行うことができなくなった場合、「本施設」について「本契約等」及び「維持管理業務計画書」で提示された条件に従って「維持管理業務」及び運営等業務を行うことができなくなった場合又は「本契約」の履行のための追加費用が発生し若しくは費用が減少すると判断した場合、「事業者」はその内容の詳細を記載した書面により直ちに「市」に対して通知しなければならない。

2 「市」及び「事業者」は、前項の通知がなされた時点以降において、「本契約」に基づく自己の

義務が不可抗力により履行不能となった場合、履行期日における当該義務の履行義務を免れるものとする。但し、「市」及び「事業者」は、「不可抗力」により相手方に発生する損害を最小限にするよう努力しなければならない。

(協議及び追加費用の負担)

第 72 条 「市」が「事業者」から、前条第 1 項の通知を受領した場合、「本契約」に別段の定めがある場合を除き、「市」及び「事業者」は、当該「不可抗力」に対応するため速やかに、「引渡日」、「本契約等」、「設計図書」及び「維持管理業務計画書」の変更並びに追加費用の負担について協議しなければならない。

2 前項の協議にかかわらず、「不可抗力」が生じた日から 60 日以内（60 日目が「閉庁日」の場合は、その翌「開庁日」以内）に「本契約等」、「設計図書」及び「維持管理業務計画書」の変更並びに追加費用の負担についての合意が成立しない場合、「市」が「不可抗力」に対する対応方法を「事業者」に通知し、「事業者」はこれに従い「本事業」を継続する。なお、この場合の追加費用の負担は、別紙 11 に記載する負担割合によるものとする。

(「不可抗力」への対応)

第 73 条 「不可抗力」により「本契約」の一部若しくは全部が履行不能となった場合又は「不可抗力」により「本施設」への重大な損害が生じた場合、「事業者」は当該「不可抗力」の影響を早期に除去すべく、「本契約等」、「設計図書」及び「維持管理業務計画書」に従った対応を行うものとする。

(「不可抗力」による「本契約」の終了)

第 74 条 第 72 条第 1 項に規定する協議にかかわらず、「不可抗力」が生じた日から 60 日以内（60 日目が「閉庁日」の場合は、その翌「開庁日」以内）に「本契約等」、「設計図書」及び「維持管理業務計画書」の変更並びに追加費用の負担についての合意が成立しない場合においては、「市」は、第 72 条第 2 項にかかわらず、「事業者」への書面による通知をすることにより、「本契約」の全部又は一部を解約することができるものとする。また、「事業者」は、市が第 72 条第 2 項に規定する通知をしない場合には、「市」への書面による通知をすることにより、「本契約」の全部又は一部を解約することができるものとする。

## 7 契約終了時の措置に関する事項

第 7 章 「事業期間」及び「本契約」の終了

第 1 節 「事業期間」満了時の取扱い

(「事業期間」)

第 58 条 「本契約」は、寒河江市議会における「本契約」議案の議決の日から効力を生じ、令和 14 年 3 月 31 日をもって終了する。

(「事業期間」満了時の取扱い)

第 59 条 「事業者」は、「事業期間」満了に当たっては、「事業者」の費用負担において、「市」に対し、「市」が継続的に「維持管理業務」と同じ内容の業務を行うために必要となる事項を説明し、かつ、第 50 条第 3 項に定める必要事項を反映した後の長期修繕計画、「本施設」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となる資料を提供するほか、引継ぎに必要な協力を行うものとする。

2 「市」は、「事業期間」の満了に当たっては、「本施設」並びに「本施設」内に設置された設備、機器、器具又は備品等が「本契約等」及び「維持管理業務計画書」に示された水準を満たしており、かつ、継続して使用することに支障がないことを確認するための、検査を実施するものとし、「事業者」は、当該検査に協力するものとする。

3 前項に規定する検査において、「市」が前項の水準を満たしていない箇所があると判断した場合、「事業者」は、「市」からの請求があり次第速やかに、自らの責任及び費用負担において、当該箇所の修繕、修復若しくは改修等を行い、「市」の確認を受けなければならない。

4 「事業者」は、前 3 項の手続終了後、速やかに「維持管理業務」を「市」又は「市」の指定する者に引き継ぐものとする。

以 上