

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、恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業（以下「本事業」という。）に係る事業契約の内容を公表する。

令和6年2月20日

恵庭市長 原田 裕

1 公共施設等の名称及び立地

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業
恵庭市恵央町12-1、15-1、16-1、26-1

2 選定事業者の商号又は名称

札幌市北区北9条西3丁目7番地 株式会社土屋ホールディングス
札幌市北区北9条西3丁目7番地 株式会社土屋ホーム
札幌市北区北7条西4丁目3番地1 北海道ビル12階 道路建設株式会社
札幌市中央区南11条西15丁目2番1号 株式会社岡田設計
札幌市北区北9条西3丁目7番地 株式会社土屋ホーム不動産
札幌市中央区北1条西5丁目2番地9 北海道アセットマネジメント株式会社
札幌市中央区南1条西12丁目322番地 株式会社Glocal Design

3 公共施設等の整備等の内容

ア 建替住宅整備業務

- (ア) 設計業務
- (イ) 建設業務
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 交付金申請関連業務

イ 付帯事業用地活用業務

- (ア) 付帯事業用地の設計業務
- (イ) 付帯事業用地の整備業務
- (ウ) その他付帯事業用地関連業務

ウ 建替住宅維持管理業務

- (ア) 建替住宅の昇降機点検、保守及び監視業務
- (イ) 建替住宅の電気機械設備の点検、保守及び監視業務
- (ウ) 外構の保全業務
- (エ) 建替住宅の計画修繕業務
- (オ) 建替住宅の建築物及び敷地の定期調査業務
- (カ) 建替住宅共用部の管理運営業務

エ 建替住宅所有権移転業務

(ア) 建替住宅所有権移転に係る手続き業務

4 契約期間

本契約締結日（令和6年2月15日）から令和28年4月2日

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

[恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業 事業契約書（抄）]

(公共の事由による解除)

第59条 市は、本事業の実施の必要がなくなったと認める場合には、180日以上前に事業者へ通知のうえ、本契約の全部（一部は不可。ただし、市による完成確認が完了している部分は除く。以下同じ。）を解除することができる。

(事業者側の事由による解除等)

第60条 次の各号の一に該当するときは、市は、特段の催告をすることなく、本契約の全部を解除することができる。ただし、市の責めに帰すべき事由による場合には、この限りでない。

- (1) 事業者が設計業務若しくは本件工事又は維持管理業務に着手すべき時期を過ぎてもそれらに着手せず、又は、付帯事業用地活用企業をして付帯事業用地活用業務に着手させるべき時期を過ぎてもそれに付帯事業用地活用企業が着手せず、かつ市が相当の期間を定めて催告しても、当該遅延につき事業者から市が満足する説明が得られないとき。
- (2) 貸渡予定日から60日が経過しても建替住宅の貸渡しが完了しないとき又は貸渡予定日から60日以内に建替住宅の貸渡しが完了する見込みがないことが明らかであるとき、又は、引渡予定日から60日が経過しても建替住宅の引渡しが完了しないとき又は引渡予定日から60日以内に建替住宅の引渡しが完了する見込みがないことが明らかであるとき。
- (3) 事業者のいずれかが、その破産、会社更生、民事再生又は特別清算の開始その他これらに類似する倒産手続の開始の申立てを取締役会において決議した場合、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によって、当該申立てがなされた場合において、事業者提案に基づく本契約の履行が不可能又は著しく困難と市が認めるとき。
- (4) 第52条その他本契約の定めるところに従って市に提出された業務報告書その他の報告書に著しい虚偽の記載があったとき。
- (5) 第42条に基づき市が相当期間を定めて請求した保証の履行が当該相当期間内に完了しないとき。ただし、事業者が保証の履行を完了しないことに正当な理由がある場合、又は、当該相当期間を経過した時において完了していない保証の履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には、この限りでない。
- (6) 事業者が本契約上の義務に違反し、かつ市が相当期間を定めて催告したにもかかわらず、当該相当期間内にその違反が治癒されないとき。ただし、当該相当期間を経過した時において治癒されていない義務の違反が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微である場合には、この限りでない。
- (7) 基本協定が解除された場合
- (8) 引き渡された本件工事の目的物に保証未達がある場合において、その保証未達が当該目的物を除却した上で再び建設しなければ、本契約の目的を達成することができないものであるとき。
- (9) 事業者がその本契約上の債務の履行を拒否し、若しくは、その本契約上の債務について履行不能となった場合において、本事業の目的の実現が不可能又は著しく困難となったとき、又は、その他事業者が本契約上の義務に違反し、その違反により本事業の目的を達することができないことが明らかであるとき。
- (10) 前各号に規定する場合のほか、事業者がその本契約上の債務の履行をせず、市が相当期間を定めて催告をしても本事業の目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。
- (11) 事業者が暴力団（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年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者にサービス対価債権を譲渡したとき。
- (12) 事業者が第61条の規定によらないで本契約の解除を申し出たとき。

2 市は、前項各号に定めるところのほか、別紙 12（モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法）の定めるところに従って実施されたモニタリングの結果、施設整備業務の水準が業務水準を満たさないと判断した場合、また、第53条第1項の定めるところに従って実施されたモニタリングの結果、維持管理業務の要求水準未達事象が存在すると判断した場合、引渡日に至るまでは別紙 12（モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法）の定めるところに従って本契約の全部を解除することができる。

（市側の事由による解除）

第61条 市が本契約上の義務に違反し、かつ事業者による通知の後60日以内に当該違反を改善しない場合、事業者は、本契約の全部を解除することができる。

（法令変更及び不可抗力）

第62条 法令変更若しくは不可抗力により、損害、損失又は費用を被ったとき、本契約及び業務水準に従って建替住宅整備業務若しくは維持管理業務の遂行ができなくなったときその他本事業の実施（付帯事業用地活用業務を除く。）が不可能となったと認められる場合、又は、法令変更若しくは不可抗力により、本契約及び業務水準に従って建替住宅整備業務又は維持管理業務を遂行するために追加的な費用が必要な場合、事業者は市に対して、速やかにその旨を通知するものとし、市及び事業者は、本契約及び要求水準書の変更並びに損害、損失及び費用の負担その他必要となる事項について、協議するものとする。

2 法令変更又は不可抗力が生じた日から 60 日以内に前項の協議が調わない場合、市は事業者に対して、当該法令変更又は不可抗力に対する対応を指図することができる。事業者は、当該指図に従い、本事業を継続するものとし、また、損害、損失又は費用の負担は、別紙 8（不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合）及び別紙 13（法令変更による費用の負担割合）に記載する負担割合によるものとする。

3 前項の定めるところにかかわらず、法令変更又は不可抗力が生じた日から 60 日以内に第 1 項の協議が調わない場合、市は、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

4 市は、第 14 条第 3 項第 3 号及び第 4 号、第 35 条第 2 項第 3 号及び第 4 号、第 37 条第 1 項第 3 号及び第 4 号、並びに第 39 条第 3 項の規定による市の損害、損失又は費用の負担が過大になると判断した場合には、本契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

（貸渡日前の解除の効力）

第64条 いずれかの工区に関し、当該工区に係る建替住宅の貸渡日（同日を含まない。）前に第59条ないし第62条の定めるところにより本契約が解除された場合、当該工区に関し、本契約は将来に向かって終了するものとし、市及び事業者は、以下の各号に定めるところに従って、当該工区に係る建替住宅（出来形部分を含む。）を取り扱うものとする。

(1) 第60条に定めるところにより本契約が解除された場合で、市が当該解除後に建替住宅を利用するときは、市は、事業者の費用負担において、市による完成確認が未了の建替住宅を検査したうえで、検査に合格した建替住宅の全部又は一部（以下「合格部分」という。）のうち事業者に所有権が帰属している部分を事業者から買い受け、引渡しを受けること若しくは建替住宅整備業務の遂行に要した費用を支払うこと又はその両方を行うことができるものとする。市が合格部分を買受け又は整備に要した費用の支払いをする場合、市は、その対価の支払債務と、第66条第1項及び第2項に定めるところの事業者に対する違約金支払請求権及び損害賠償請求権とを対当額で相殺することができ、なお、残額があるときは、支払時点までの利息（法定率の割合とし、1年を365日とした日割計算により算出する。）を付したうえで、一括払い又は分割払いにより事業者に対して支払うものとする。また、これにより市に回復されない損害があるときは、その部分について、市は事業者に対し損害賠償請求できる。また、既に市による完成確認が完了している建替住宅については、市は事業者に対して、その施設整備対価を別紙 12（サービス対価の金額及び支払日程）に定めるところに従い支払うものとする。

(2) 第59条又は第61条の定めるところに従って本契約が解除された場合、市は、自己の費用負担において、市による完成確認が未了の建替住宅を検査したうえで、合格部分のうち事業者に所有権が帰属している部分を事業者から買い受け、引渡しを受け若しくは建替住宅整備業務の遂行に要した費用を支払い又はその両方を行うものとする。この場合、市は事業者に対して、その対価及び第66条第7項に定めるところの損害賠償額の総額に支払時点までの利息（法定率の割合とし、1年を365日とした日割計算により算出する。）を付したうえで、一括払い又は分割払いにより支払う。なお、既に市による完成確認が完了している建替住宅については、市は事業者に対して、その施設整備対価を、別紙 12（サービス対価の金額及び支払日程）に定めるところに従い支払うものとする。

(3) 第 62 条の定めるところに従って本契約が解除された場合、市は、自己の費用負担において、市による完成確認が未了の建替住宅を検査したうえで、合格部分のうち事業者に所有権が帰属している部分を事業者から買い受け、引渡しを受け若しくは建替住宅整備業務の遂行に要した費用を支払い又はその両方を行うものとする。この場合、市は事業者に対し、その対価に支払時点までの利息（法定率の割合とし、1 年を 365 日とした日割計算により算出する。）を付したうえで、一括払い又は分割払いにより支払う。なお、既に市による完成確認が完了している建替住宅については、市は事業者に対して、その施設整備対価を、別紙 12（サービス対価の金額及び支払日程）に定めるところに従い支払うものとする。

(4) 前 3 号に定めるところの検査に際して市が必要と認めるときは、市は、その理由を事前に事業者に対して通知したうえで、建替住宅を最小限度破壊して検査することができる。

2 前項にかかわらず、貸渡日（同日を含まない。）前に本契約が解除された場合で、本件工事の進捗状況を考慮して、本事業用地の部分的な更地化若しくは原状回復又はその両方が社会通念上合理的であると市が判断したときは、市は事業者に対して、そのいずれかを請求することができ、事業者はこれに従うものとする。この場合、本契約の解除が第 59 条、第 61 条又は第 62 条に基づくときは、市がその費用相当額及び第 66 条第 7 項に定めるところの損害賠償額並びにそれらの総額に付されるべき支払時点までの利息額（法定率の割合とし、1 年を 365 日とした日割計算により算出する。）を負担するものとし、第 60 条に基づくときは、事業者がその費用相当額並びに第 66 条第 1 項及び第 2 項に基づく支払額、並びにそれらの総額に付されるべき支払時点までの第 81 条に基づく遅延損害金を負担するものとする。ただし、事業者が正当な理由なく相当の期間内に係る更地化若しくは原状回復又はその両方を行わないときは、市は事業者に代わりそのいずれかを行うことができるものとし、これに要した費用については、第 60 条による解除の場合は事業者がこれを負担し、市の求めるところに従って支払うものとする。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。

（貸渡日後の解除の効力）

第 65 条 いずれかの工区に関し、当該工区に係る建替住宅の貸渡日（同日を含む。）後に第 59 条ないし第 62 条の定めるところにより本契約が解除された場合、当該工区に関し、本契約は、将来に向かって終了する。この場合、市は、何らの意思表示なしに、本契約の終了時に第 40 条に定めるところに従って貸渡しを受けた当該工区に係る建替住宅（本件工事の目的物でその時点で事業者の所有に属するものの一切を含む。本条において同じ。）の所有権を自動的に取得するものとする。

2 前項の場合において本契約の解除が維持管理期間中になされたときは、市は、本契約が解除された日から 10 日以内に、事業者に対して建替住宅の現況や維持管理業務の遂行状況を調査したうえで、それらの調査結果の報告を求めることができる。事業者は、その費用負担においてそれらの調査を自ら実施するか又は維持管理企業をして実施させるものとし、当該調査の完了後、速やかに市に対して当該調査結果を書面で報告するものとする。

3 市は、当該報告の受領後 10 日以内に事業者に書面で通知することにより、維持管理業務を市又は市の指定する者に引き継ぐことを請求でき、事業者は、当該請求を受領後速やかに、市又は市の指定する者に維持管理業務を引き継ぐために必要な一切の行為を行うものとする。

4 前項の定めるところに従って、市が維持管理業務を引き継いだ後、市及び事業者は、以下の各号に定めるところに従って、施設整備対価を取り扱うものとする。

(1) 本契約の解除が第 60 条の規定に基づくときは、市は事業者に対し、未払いの施設整備対価を、別紙 12（サービス対価の金額及び支払日程）の定めるところに従い支払う。なお、これにより市のその余の損害賠償の請求は、妨げられないものとする。

(2) 本契約の解除が第 59 条又は第 61 条の規定に基づくときは、市は事業者に対し、未払いの施設整備対価を別紙 12（サービス対価の金額及び支払日程）の定めるところに従い支払うとともに、第 66 条第 7 項に定めるところの損害賠償額の総額及びそれに付すべき支払時点までの利息（法定率の割合とし、1 年を 365 日とした日割計算により算出する。）を、一括払い又は分割払いにより事業者に対し支払うものとする。

(3) 本契約の解除が第 62 条の規定に基づくときは、市は事業者に対し、未払いの施設整備対価を、別紙 12（サービス対価の金額及び支払日程）の定めるところに従い支払うものとする。

（損害賠償）

第 66 条 市は、事業者に対し、次の各号のいずれかに該当するときは、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。

(1) 本件工事の目的物に保証未達があるとき。

(2) 第 60 条の規定により本契約が解除されたとき。

- (3) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が本契約上の債務につき債務の本旨に従
- 2 次の各号のいずれかに該当する場合、事業者は、違約金を市の指定する期限までに支払うものとする。この場合（第60条第1項第11号及び第13号の規定により、本契約が解除された場合を除く。）において、第9条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、市は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。
- (1) 第60条の規定により本契約が解除されたとき。
- (2) 事業者がその債務の履行を拒否し、又は事業者の責めに帰すべき事由によって事業者の債務について履行不能となったとき。
- 3 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。
- (1) 事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
- (2) 事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
- (3) 事業者について再生手続開始の決定があった場合においては、再生債務者又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された管財人
- 4 第2項の違約金は、第2項各号のいずれかに該当した日（前項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合には、前各号に掲げる者が本契約を解除した日）が属する期間に於いて、次の各号の定める金額とする。
- (1) 本契約締結日以降貸渡日前まで
施設整備対価の10分の1に相当する額
- (2) 貸渡日以降本事業期間満了日まで
解除日が属する事業年度及びその翌事業年度において支払われるべき維持管理対価総額の10分の1に相当する額
- 5 第1項第1号及び第2項第1号に規定する場合（第60条第1項第11号及び第13号の規定により、本契約が解除された場合を除く。）において、第8条の規定により市を被保険者とする履行保証保険契約が締結されているときは、市は、当該履行保証保険契約の保険金を受領し、これをもって違約金及び損害賠償に充当することができる。
- 6 第1項と第2項から第4項までの各規定は相互に適用を妨げず、重疊的に適用されるものとする。ただし、第2項から第4項までの規定の定めるところに従って事業者が違約金を支払ったときは、第1項に基づき請求された市が被った損害額が支払済みの違約金額を上回ることに限り、事業者は、その差額を市の請求するところに従って支払えば足りるものとする。
- 7 事業者は、市に対し、次の各号のいずれかに該当するときは、これにより事業者が被った合理的な範囲の損害請求することができる。
- (1) 第59条又は第61条の規定により本契約が解除されたとき。
- (2) 市が本契約上の債務につき債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき（第81条の適用がある場合を除く。）。
- 8 前各項の定めにかかわらず、本条に基づく請求権を有する当事者は、本契約及び取引上の社会通念に照らして相手方当事者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、当該請求権を行使することができない。ただし、第3項の規定により第2項第2号に該当する場合とみなされる場合は、この限りでない。

(保全義務)

第67条 事業者は、解除の通知がなされた日から第64条第1項各号による引渡し又は第65条第3項による維持管理業務の引継ぎ完了のときまで、建替住宅（出来形部分を含む。）について、自らの責任及び費用において、合理的な保全措置をとらなければならない。

(関係書類の引渡し等)

第68条 事業者は、第64条第1項第1号ないし第3号に基づく引渡し又は第65条第3項に基づく維持管理業務の引継ぎ（もしあれば）の完了と同時に、市に対して、設計図書及び完成図書（ただし、既に事業者が提出しているものを除く。）その他建替住宅整備業務に係る書類並びに維持管理業務の遂行に必要な書類の一切を引き渡すものとする。

2 市は、前項に基づき提出を受けた図書等を建替住宅の整備又は維持管理のために、無償で自由に使用（複製、頒布、改変及び翻案を含む。以下この項において同じ。）することができるものとし、事業者は、市による当該図書等の自由な使用が、第三者の著作権及び著作人権を侵害しないよう必要な措置をとるものとする。

(所有権の移転)

第69条 事業者は、第64条第1項第1号ないし第3号に基づき建替住宅又はその出来形の所有権を市に移転する場合、担保権その他の制限による負担のない、完全な所有権を市に対して移転しなければならない。

6 契約金額

金 2,307,731,508 円（うち消費税及び地方消費税 198,006,433 円）

ただし、約款の定めるところに従って金額の改定又は減額がなされた場合には、当該改定又は減額がなされた金額とする。

7 契約終了時の措置に関する事項

[恵庭市営住宅恵央団地 P F I 建替事業 事業契約書（抄）]

(契約期間)

第58条 本契約の契約期間は、本契約成立日から引渡日までとする。ただし、本契約の定めるところに従って本契約が解除されたときは、本契約は、その時点において終了する。なお、本項は、本契約の終了後において当事者に適用されることが企図されている本契約の条項の効力及び適用当事者に対する法的拘束力を如何なる意味でも妨げないことを確認する。

2 事業者は、維持管理期間満了後速やかに、かつ引渡予定日が経過するまでに、次の各号の定めるところに従い、建替住宅（本件工事の目的物でその時点で事業者の所有に属するもの全てを含む。以下、本条において同じ。）の全てを市に引き渡し、その所有権の一切を市に移転するものとする。

(1) 事業者は、要求水準書の定めに従い、引渡予定日において、建替住宅の全てが要求水準書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引き渡せるよう維持管理を行い、引渡予定日時点において少なくともその後1年を経過するまで建築物、建築設備その他建替住宅の大規模な修繕・更新が必要とされない状態であることを基準として、引渡予定日の3ヶ月前までに、市が合理的に満足する様式及び内容の建築物調査報告書、建築設備調査報告書、外構施設調査報告書、竣工後の修繕記録を反映させた図面（CADデータ）等を作成し、市に提出したうえで、事業者が建替住宅の引渡しの時点で確保すべき建替住宅の状態について市との間で協議を行う。

(2) 前号の協議を経て市が決定した建替住宅の状態を以て、事業者は、引渡予定日に建替住宅の引渡しを行うものとする。

(3) 事業者は、建替住宅について、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する。

(4) 事業者は、第40条第4項に基づき具備された市名義の建替住宅の所有権仮登記を本登記とするために市が求めるところに従って必要な協力を無償で行う。この場合における登録免許税その他当該本登記に必要な費用の一切は事業者の負担とする。

(5) 建替住宅に対して賦課される固定資産税・都市計画税は、引渡日の前日までの分を事業者が、引渡日以降の分を市が、それぞれ負担し、引渡日において清算を行う。

3 前項の定めるところに従って事業者が建替住宅の引渡しの時点で確保すべき建替住宅の状態とするための修繕・更新を含め、維持管理期間中に行うべき各種の修繕・更新（本契約の中途終了時における業務水準未達については全て維持管理期間中に行うべき修繕・更新があるものとみなされるものとする。）は、市の帰責事由及び不可抗力により必要となったものを除き、全て維持管理業務の範囲内のものとして事業者の責任と費用負担で実施されるものとする。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、本事業期間満了時における経年による劣化については、事業者は、その修繕・更新の責めを免れるものとする。

4 事業者は、本契約に別段の定めがある場合を除き、第2項の定めるところに従って建替住宅の引渡しを行うに当たっては、予防保全を踏まえた本事業期間終了までの本事業における維持管理実績を踏まえ、想定される修繕・更新について市の求めに応じて助言を行うほか、市が継続使用できるよう建替住宅の維持管理業務の遂行に関して必要な事項を説明し、かつ、事業者が用いた維持管理業務に関する維持管理要領、申し送り事項その他の関係書類・記録を提供するほか、引継ぎに必要な協力をを行う。

5 市は、第2項の定めるところに従って建替住宅の引渡しを受けるに当たっては、要求水準書に基づき検査を実施する。かかる市の検査により不適合と認められた場合は、事業者は、自己

の責任と費用負担により不適合箇所を是正するべく速やかに対応するものとする。

- 6 事業者は、理由のいかんを問わず事業期間終了後1年を経過するまでの期間において、維持管理企業をして、引継ぎ先からの問い合わせ等のサポート業務を無償で実施せしめるものとし、市の要請があるときは、かかるサポート業務に係る契約を市が合理的に定める様式及び内容で市との間で維持管理企業をして締結させるものとする。