



つくばみらい市公告第200号

つくばみらい市は、「つくばみらい市子育て応援住宅事業」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5年9月25日

つくばみらい市長 小田川 浩



記

1. 公共施設等の名称及び立地  
つくばみらい市子育て応援住宅  
つくばみらい市板橋字新山3023番9、同番10、同番23
2. 選定事業者の所在及び名称  
つくばみらい市下長沼118番地1  
株式会社つくばみらいタウン 代表取締役 小林 圭一
3. 公共施設の整備の内容  
既存建築物等（旧わかかさ幼稚園施設）の解体、つくばみらい市子育て応援住宅の整備、維持管理及び運営を一体的に実施する。
4. 契約期間  
令和5年9月25日（議決日）から令和37年3月31日
5. 契約金額  
金2,169,773,461円（取引に係る消費税及び地方消費税含む）
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  
別紙のとおり（事業契約書 第56条～第62条）
7. 契約終了時の措置に関する事項  
別紙のとおり（事業契約書 第63条～第64条）

別紙 事業契約書抜粋（第56条～第64条）

※条文中、「市」はつくばみらい市、「選定事業者」は株式会社つくばみらいタウンを指す。

（市の解除権）

第56条 市は、選定事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

- （1）市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、正当な理由なく、設計又は工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は工事に着手しないとき。
- （2）市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、選定事業者の責に帰すべき事由によりPFI施設の引渡しが行われないうち又は引渡予定日経過後相当の期間内にPFI施設を引き渡す見込みが明らかでないときと認められるとき。
- （3）市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、選定事業者の責に帰すべき事由によりPFI施設が工期内に完成しないとき又は工期経過後相当の期間内にPFI施設の工事を完成する見込みが明らかでないときと認められるとき。
- （4）維持管理・運営業務について要求水準書に従った義務の履行を行わない場合であつて、別に定めるところにより市がこの契約を解除する権利を取得するに至ったとき。
- （5）その破産、会社更生、民事再生若しく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とき又は第三者の申立てによって当該手続が開始されたとき。
- （6）この事業の遂行を放棄し、当該状態が30日以上継続したとき。
- （7）第37条第1項の業務日誌又は同条第2項の業務報告書に重要な事項についての虚偽の記載をしたとき。
- （8）第58条又は第59条第3項の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- （9）前各号に掲げる場合のほか、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、この契約上の義務に違反し、かつ、その違反によりこの契約の目的を達することができないと認められるとき。

2 前項の規定によりこの契約が解除された場合には、選定事業者は、次の各号に掲げる区分に従い、次の各号に掲げる額を違約金として市の指定する期間内に支払わなければならない。

- （1）第31条第5項に規定する完工確認書の交付前に解除された場合  
PFI施設整備に係るサービス対価（PFI施設整備に係る資金調達に伴う利息相当額のサービス対価を除き、消費税及び地方消費税相当額を含む）の10分の1に相当する額
- （2）第31条第5項に規定する完工確認書の交付後に解除された場合  
1年間の維持管理・運営費に相当する額のサービス対価（消費税及び地方消費税相当額を含む）の10分の1に相当する額

3 前項の場合において、第6条の規定により契約保証金の納付若しくはこれに代わる担保の提供又は履行保証保険契約の締結が行われているときは、市は、当該契約保証金若しくは担保又は履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当する。

（契約の解除）

第57条 市は、事業を継続する必要がなくなった場合その他の事由により必要があると認めるときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

2 市は、前項の規定により契約を解除したことにより選定事業者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（選定事業者の解除権）

第58条 選定事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、この契約の全部又は一部を解除することができる。

(1) 市がサービス対価の支払を遅延し、選定事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該義務を履行しないとき。

(2) 選定事業者が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、市が契約上の義務に違反し、かつ、その違反によりこの契約の履行が困難となったとき。

(3) 第13条の規定により要求水準書を変更したため、次のいずれかに該当するに至ったとき。

イ. サービス対価の総額がこの契約の締結時の額から100分の5以上減少したとき。

ロ. PFI施設整備に係るサービス対価がこの契約の締結時の額から100分の5以上減少したとき

ハ. 維持管理・運営に係るサービス対価がこの契約の締結時の額から100分の5以上減少したとき。

ニ. 選定事業者による要求水準書に従った業務の遂行が著しく困難となったと認められるとき。

(4) 第22条の規定による工事の施工の中止期間が1月を超えたとき。ただし、中止が工事の一部のみの場合は、その一部を除いた他の部分の工事が完成した後1月を経過しても、なおその中止が解除されないとき。

2 選定事業者は、前項の規定によりこの契約を解除した場合において、損害があるときは、その損害の賠償を市に請求することができる。

(不可抗力又は法令変更等による解除権)

第59条 不可抗力又は法令変更等により、選定事業者による事業の継続が不可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において、不可抗力事由等の発生の日から60日を経過しても第22条第4項若しくは第39条第4項の協議が整わないとき又は第43条第1項の通知の日から60日を経過しても同条第5項の協議が整わないときは、市は、この契約の全部又は一部を解除することができる。

2 市は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより選定事業者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。この場合において、建設期間中の不可抗力による工事目的物、仮設物又は工事現場に搬入済みの工事材料若しくは建設機械器具の損害に係る市の負担については、第29条に定めるところによる。

3 不可抗力又は法令変更等により、維持管理・運営業務の中止期間が1月を超えた場合においては、選定事業者は、この契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、中止が維持管理・運営業務の一部のみの場合には、その一部を除いた他の維持管理・運営業務についてはこの限りでない。

(完工前の解除の効力)

第60条 市は第31条第5項に規定する完工確認書の交付前にこの契約が解除された場合においては、出来形部分を検査の上、当該検査に合格した部分の引渡しを受けるものとする。

2 市は、前項の検査を行う場合において、PFI施設がこの契約、設計図書又は関係図書に適合しないと認める相当の理由があり、必要があると認められるときは、当該相当の理由を選定事業者へ通知して、工事目的物を最小限度破壊して検査することができる。この場合において、検査及び復旧に直接要する費用は、選定事業者の負担とする。

3 市は、第1項に規定する引渡しを受けたときは、別に定めるところにより、当該引渡しを受けた出来形部分に相応するPFI施設整備に係るサービス対価を選定事業者へ支払わなければならない。この場合において、契約の解除が第56条第1項の規定に基づくものであるときは、市は、支払うべきPFI施設設備に係るサービス対価と第56条第2項の違約金を相殺することができる。

(選定事業者の帰責事由による解除の場合の特例)

第61条 第31条第5項に規定する完工確認書の交付前にこの契約が第56条第1項の規定に基づき解除された場合には、次のいずれかに該当するときを除き、前条第1項の規定にかかわらず、市は、選定事業者に対して、PFI施設を取り壊して事業用地等を原状回復するように求めることができる。この場合において、当該原状回復の費用は、選定事業者の負担とする。

- (1) 市がPFI施設の出来形部分を利用して工事を継続することが妥当と判断するとき。
- (2) PFI施設の工事の進捗状況から判断して出来形部分の買受が社会通念上合理的であると認められるとき。

(完工後の解除の効力)

第62条 市は、第31条第5項に規定する完工確認書の交付後にこの契約が解除された場合においては、選定事業者にあらかじめ通知を行い、当該解除の日から30日以内にPFI施設の現況を確認するための検査を行うものとする。この場合において、市は、PFI施設がこの契約又は関係図書に適合しないと認めるときは、適合しない事項及び理由並びに是正期間を明示して、その修補を請求することができる。

2 前項の修補に要する費用の負担は、次の各号に掲げる修補の発生の原因に応じて、それぞれ次のとおりとする。

(1) 不可抗力により生じた損害又は長期間の使用に伴い生ずる劣化で要求水準書に定める維持管理の方法によってもその発生がやむを得ないと認められるものは市の負担

(2) 第三者の責に帰すべき事由により生じた損害で第41条第2項に規定するやむを得ない事由があるものは維持管理・運営に係るサービス対価の1年分の100分の1を超える額について、市の負担

(3) 前2項に掲げるもの以外のものは選定事業者の負担

3 市は、第1項の検査を行った場合において、PFI施設がこの契約及び関係図書に適合すると認めるときは、選定事業者に対して、その旨を通知しなければならない。

4 選定事業者は、前項の通知を受けたときは、PFI施設整備に係るサービス対価の残額の支払を請求することができる。

5 市は、前項の規定による請求があったときは、出来形により、PFI施設整備に係るサービス対価の残額を支払わなければならない。この場合において、契約の解除が第56条第1項の規定に基づくものであるときは、市は、支払うべきPFI施設整備に係るサービス対価と第56条第2項の違約金を相殺することができる。

(契約期間終了前の検査)

第63条 市は、維持管理・運営期間満了の90日前までに、選定事業者に通知を行い、PFI施設の現況を確認するための検査を行うことができる。この場合において、市は、PFI施設がこの契約又は関係図書に適合しないと認めるときは、適合しない事項及び理由並びに是正期間を明示して、その修補を請求することができる。

2 前項の修補に要する費用の負担は、前条第2項に定めるところによる。

(契約終了時の措置)

第64条 選定事業者は、この契約が終了した場合において、事業用地等に第61条の規定に基づき取り壊すべきPFI施設があるとき又は事業用地等若しくはPFI施設に選定事業者が所有し若しくは管理する工事材料、仮設物、機械器具その他の物件(選定事業者が使用する構成企業等その他の第三者が所有し又は管理するこれらの物件を含む。以下本条において同じ)があるときは、選定事業者は、当該物件を撤去するとともに、事業用地等又はPFI施設を修復し、取り片付けて、市に明け渡さなければならない。

2 前項の場合において、選定事業者が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件を撤去せず、又は事業用地等若しくはPFI施設の修復若しくは取片付けを行わないときは、市は、選定事業者に代わって当該物件を処分し、事業用地等若しくはPFI施設を修復し、若し

くは取片付けを行うことができる。この場合においては、選定事業者は、市の処分又は修復若しくは取片付けについて異議を申し出ることができず、また、市の処分又は修復若しくは取片付けに要した費用を負担しなければならない。

3 第1項に規定する選定事業者のとるべき措置の期限、方法等については、市が選定事業者の意見を聴いて定めるものとする。

4 選定事業者は、この契約が終了した場合においては、市に対し、このPFI施設を維持管理するために必要なすべての書類を引き渡さなければならない。