特定事業契約概要

１　事業名

鎌倉市営住宅集約化事業

２　事業場所

鎌倉市笛田三丁目445番５外

３　事業内容

市営住宅の整備、入居者移転支援及び提案業務

４　契約期間

始期：契約締結の日の翌日

終期：令和９年（2027年）３月31日

５　契約金額

9,020,000,000円（消費税及び地方消費税含む）

６　契約相手方

東京都千代田区神田美土代町1番地

青木あすなろ建設株式会社

代表取締役社長　辻󠄀井　靖

東京都文京区本郷1丁目28番34号

株式会社市浦ハウジング＆プランニング東京支店

専務取締役支店長　奥茂　謙仁

神奈川県横須賀市久里浜2丁目2番3号

ウスイホーム株式会社

代表取締役社長　木部　浩一

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

鎌倉市営住宅集約化事業特定事業契約書の次の条項に基づくものとする。

|  |
| --- |
| **第７章　不可抗力**  （不可抗力）  第61条　市又は事業者は、本契約の締結日後に不可抗力により、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合は、その内容の詳細を記載した書面をもって直ちにこれを相手方に通知（以下「履行不能通知」という。）し、当該債務が不可抗力により履行不能であるとの相手方の確認を得るものとする。当該履行不能通知を受けた相手方は、速やかに確認結果を通知（以下「履行不能確認通知」という。）するものとする。  ２　前項において、その相手方から履行不能確認通知を受けた市又は事業者は、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対応する対価支払請求権も消滅するものとする。ただし、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に努力しなければならない。  （不可抗力による損害等）  第62条　市及び事業者は、前条の規定による履行不能通知を受けた場合は、当該不可抗力に対応するため、相手方と協議の上、直ちに建替住宅等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、建替住宅等の所有権移転・引渡し日及び本事業に係る対価等の必要事項につき、本契約の変更を行う。  ２　本契約の締結後、不可抗力事由により、本事業のうち市営住宅整備業務に関し、市、事業者又は第三者に生じた合理的な追加費用又は損害（以下、本項においてこれらをあわせて「損害等」という。）については、事業者は、損害等のうち、市営住宅整備費の１％に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち市営住宅整備費の１％を超える部分は市の負担部分から控除する。  ３　本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち入居者移転支援業務に関し、市、事業者又は第三者に生じた合理的な損害等については、事業者は、損害等のうち、入居者移転支援費の１％に至る金額までを負担し、これを超える金額については市が負担する。ただし、不可抗力に関して保険金が事業者に支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち入居者移転支援費の１％を超える部分は市の負担部分から控除する。  （不可抗力による解除）  第63条　本契約の締結後、不可抗力により市営住宅整備業務又は入居者移転支援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は、市は、事業者と協議を行った上で、かかる協議が調わない場合には、事業者に対して通知を行うことにより、本契約を解除できる。ただし、市営住宅整備業務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。  ２　前項により本契約が解除される場合は、入居者移転支援業務について、市は、事業者がすで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、市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、市営住宅整備業務で第45条（所有権移転・引渡し）による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、市は、事業者がすでに履行した市営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部分及び入居者移転支援業務の履行済みに相当する部分）を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。また、この場合は、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72条（契約解除に伴う損害賠償）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、市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。 |

８　契約終了時の措置に関する事項

鎌倉市営住宅集約化事業特定事業契約書の次の条項に基づくものとする。

|  |
| --- |
| **第９章　契約期間及び契約の終了**  （事業期間）  第67条　本契約の事業期間は、本契約書記載のとおり、本契約として効力を生じたときから、建替住宅等の所有権移転・引渡しに係る一切の手続が完了し、建替住宅等への移転が終了、竣工２年後に実施される２年点検が完了するまでとする。  （市による任意解除）  第68条　市は、必要があると認めたときは、事業者に対して、180日以上前に通知を行うことにより、本契約の一部又は全部を解除することができる。この場合において、事業者は、生じた損害の賠償を請求することができる。  （市による契約解除）  第69条　市は、民法（明治29年法律第89号）に定める解除権により、次に掲げるいずれかの事由に該当する場合のほか、事業者又は構成企業のいずれかが、本契約の履行が不能となった場合には、何らの催告をすることなく、本契約の全部又は一部を解除することができる。  （１）建替住宅等の所有権移転・引渡し予定日より３か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。  （２）本件工事が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。  ２　市は、事業者又はその構成企業が次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、30日以上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。  （１）設計又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は本件工事に着手せず、30日以上の期間を設けて催告を行ってもなお設計又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について市が満足すべき合理的な説明がなされないとき。  （２）市の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用収益したとき又は事業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　市は、事業者又はその構成企業が、本契約に関し、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、何らの催告をすることなく、本契約を解除することができる。  （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、公職にある者等のあっせん行為による利得等の処罰に関する法律違反、又は独占禁止法第89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。）の規定による罪の容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで刑事訴訟法（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（事業者又は構成企業の役員若しくはその使用人が当該容疑により逮捕され、又は逮捕を経ないで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。  （６）募集要項に規定する「応募資格要件」を満たさなくなったとき。  ４　市は、事業者又はその構成企業が、以下の各号のいずれかの事由に該当した場合は、何らの催告をすることなく本件契約を解除することができる。  （１）役員等（事業者の役員又はその支店若しくは営業所（常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下本条において同じ。）又は経営に事実上参加している者が暴力団等であると認められるとき。  （２）暴力団等が経営に実質的に関与していると認められるとき。  （３）役員等又は経営に事実上参加している者が、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、暴力団等を利用するなどをしたと認められるとき。  （４）役員等が業務に関し､不正に財産上の利益を得るため又は債務の履行を強要するために暴力団等を使用したと認められるとき。  （５）役員等又は経営に事実上参加している者が、暴力団等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等の維持、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）役員等又は経営に事実上参加している者が、暴力団等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）下請契約又は資材､原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が本条第１号から第５号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。  ５　市は、前項までの規定により本契約が解除される場合において、第40条（市による完成確認書の交付）第１項に規定する完成確認書の交付が既に完了している場合には、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の履行済の部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、当該部分に係る、第57条（本事業に係る対価の支払）に規定する対価を支払うものとする。この場合においても、第72条（契約解除に伴う損害賠償）は適用されるものとする。  ６　市は、第４項までの規定により本契約が解除される場合において、第40条（市による完成確認書の交付）第１項に規定する完成確認書の交付が終了していない場合には、第57条（本事業に係る対価の支払）記載の対価のうちの支払額及び支払方法については、別途事業者と協議の上で、市が定めるものとする。  ７　市は、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建替住宅等の設計図書及び完成図書その他本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、これについて事業者は、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、事業者ないしは事業者の構成企業又は構成企業が請け負わせ又は委託した協力企業が特許権等を保有する工法を採用しないと実現できない場合には、事業者は当該企業から、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等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。  ８　市は、事業者に本条の解除原因が認められる場合又はその恐れが生じた場合は、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事業者の構成企業と、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。なお、本条の解除原因が生じていない事業者の構成企業からかかる協議の求めがあった場合は、市は30日を上限として当該協議に応じるものとし、当該期間において市は本契約を解除しないものとするが、当該期間における履行遅滞等の責任について事業者はその責任を免れるものではなく、第２条（事業遂行の指針）第３項に基づき各構成企業は連帯してその責めを負う。  ９　市は、前項に定める合理的な措置として、業務の履行の確保が困難となった構成企業（ただし、代表企業を除く。）に代わり、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たす新たな企業を事業者の構成企業として追加することを求めることができる。事業者は、新たな企業が、募集要項に規定する構成企業となるべき要件を満たすことを証する書類を添付した書面により、市の承諾を得ることを要する。  10　市は、本条の規定により市が市営住宅整備業務に係る部分に関する契約を解除した場合は、前各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、遡及的に市営住宅整備費の支払義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援費についてはこの限りではない。  11　事業者は、本条により市営住宅整備業務に関する部分に関する契約が解除された場合は、前各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、その責任と費用において、原則として、速やかに事業用地を、市の選択により、更地の状態又は市による引渡し時の原状に回復（深沢クリーンセンター及び笛田住宅が解体・撤去されている場合は、深沢クリーンセンター及び笛田住宅の原状回復は除く。）して市に返還しなければならない。この場合において、事業者は、解除の対象となった業務について既に市から受領した対価がある場合には、これに受領日から支払済までの日数に応じ、政府契約の支払遅延防止等に関する法律における遅延利息の率により算定した利息を付して（１年を365日として日割り計算）直ちに市に返還するものとする。  12　市は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、建設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。この場合において、事業者は、当該出来形を現状のまま、市に引き渡すものとする。  13　市は、前項の場合には、その出来形に相当する金額を事業者に対して支払うものとし、この支払が完了した時点で当該出来形の所有権は市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、市が決定するものとするが、別紙10に準じて契約解除以降、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。  14　第12項において、事業者は、市に対し、別紙９に記載する当該出来形の完成図書を提出しなければならない。また、市は、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検査することができるものとする。  15　事業者は、本条により本契約が解除された場合は、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28条第５項、第33条、第34条第７項、第48条の規定に基づく協力企業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市の指示に従わなければならない。  16　市は、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いて市の指示に従わないときは、市は、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、事業者は、市の処置について異議を申し立てることができない。また、市の処置に要した費用を負担しなければならない。  （事業者による契約解除）  第70条　事業者は、市が市の責めに帰すべき事由により本契約に基づく市の債務を履行しない場合で、かつ、市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71条　第68条（市による任意解除）又は前条（事業者による契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合は、市は、事業者がすで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は免れるものとする。ただし、事業者は市に対して第72条（契約解除に伴う損害賠償）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、建設中の建替住宅等の出来形の所有権は市に移転するものとする。  ３　第１項の対価全額の支払を受けた場合は、事業者は、市に対し、別紙９に記載する当該出来形の完成図書を提出しなければならない。また、市は、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検査することができるものとする。  ４　事業者は、第68条（市による任意解除）又は第70条（事業者による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合は、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28条第５項、第33条、第34条第７項、第48条の規定に基づく協力企業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72条　事業者は、第69条（市による契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合は、市営住宅整備費及び入居者移転支援費の10％に相当する違約金を支払うものとする。ただし、市が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、市はかかる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69条（市による契約解除）による契約の解除の場合において、建設中の建替住宅等の出来形評価額（出来形自体が有する価値の評価額をいう。）が出来形相当額（市営住宅整備費のうち、完成度合に応じた額をいう。）を下回っている場合には、当該差額は市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68条（市による任意解除）又は第70条（事業者による契約解除）による契約の解除の場合は、事業者は、生じた損害の賠償を請求することができる。  （終了手続きの費用負担）  第73条　本事業の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用、会社の清算手続きに伴う評価損等については，本契約に別段の定めがある場合を除き、構成企業がこれを負担する。 |

「参考」

市営住宅集約化事業

（事業者提案内容の概要）

１　施設整備の概要

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 住棟 | 構造 | 階数 | 敷地面積 | 建築面積 | 延床面積 | 戸数 |
| 第1期（深沢クリーンセンター西側用地） | | | | | | |
| Ａ棟 | 鉄筋コンクリート | ５ | 1,994.02  ㎡ | 684.25  ㎡ | 2,286.44  ㎡ | 55戸 |
| 第２期（深沢クリーンセンター東側用地及び笛田住宅用地） | | | | | | |
| Ｂ棟・提案施設 | 鉄筋コンクリート | ５ | 1,929.73  ㎡ | 892.17  ㎡ | 2,470.16㎡ | 54戸 |
| Ｃ棟 | 鉄筋コンクリート | ５ | 3,027.70  ㎡ | 1,030.39  ㎡ | 3,603.05㎡ | 89戸 |
| Ｄ棟・集会所 | 鉄筋コンクリート | ５ | 1,648.21  ㎡ | 639.00  ㎡ | 1,498.90  ㎡ | 30戸 |
| Ｅ棟 | 鉄筋コンクリート | ５ | 6,540.10  ㎡ | 1,610.65  ㎡ | 5,256.16  ㎡ | 125戸 |
| 広場(公園・緑地) | ― | ― | 1,024.29  ㎡ | ― | ― | ― |
| 合計 | | | | | | |
| 計 | ― | ― | 16,164.05㎡ | 4,856.46㎡ | 15,114.71㎡ | 353戸 |

２　入居者移転支援の概要

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 業務内容 | | 提案内容 |
| 移転説明会の実施 | 移転説明会 | 複数回に分けた説明会開催・個別訪問の実施・カルテ作成 |
| 意向調査 |
| 住戸抽選の実施 | 抽選会実施 | 誰もが納得しやすい抽選方法の設定・コミュニティ形成に寄与するグループ申込の実施 |
| 移転先決定 |
| 移転の調整 | 再入居説明会 | モデルルームでの工夫、引越し業者の斡旋等の工夫、計画的な残置物等処分の支援 |
| 移転日調整 |
| 引越し支援 |
| その他・書類作成支援等 | 移転補償請求・関連書類作成 | 各種書類の記入方法等の工夫 |