

令和6年12月23日

「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、市営江上町住宅建替事業に係る契約を締結したので、その内容を公表する。

西宮市長 石井 登志郎

1 公共施設等の名称及び立地

西宮市営江上町住宅

西宮市江上町25番1、西宮市江上町29番

2 選定事業者の商号又は名称

・株式会社 松田組

代表取締役社長 松田 好生

西宮市高松町20番21号

・平田建築設計株式会社

代表取締役 平田 裕之

西宮市戸田町5番16号

3 契約期間

自 令和6年12月17日

至 令和10年2月28日

4 契約金額

本業務に係る対価

金2,748,900,000円

(うち消費税及び地方消費税額 金249,900,000円)

5 公共施設等の整備等の内容

ア 市営住宅整備業務

(ア)設計業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 電波障害調査
- ・ 周辺家屋調査等
- ・ アスベスト含有材使用状況調査
- ・ PCB含有調査
- ・ その他事業者が必要とする調査

(以下、上記7つの業務を「調査業務」という。)

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- ・ 設計段階における各種申請手続

(イ)建設業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去工事
- ・ 解体撤去段階における各種申請手続
- ・ 整備住宅等の建設工事
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 建設段階における各種申請等手続
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 完工検査

(ウ)工事監理業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- ・ 整備住宅等の建設に関する工事監理

イ 入居者移転事務補助業務

- ・ 市等が行う移転説明会の補助業務
- ・ 市等が行う内覧会の案内補助業務
- ・ 市等が行う入居決定事務の補助業務

ウ その他の業務

- ・ 完成確認及び引渡し
- ・ 近隣対策・対応
- ・ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援
- ・ 会計実地検査の支援業務
- ・ 改修・点検方法の提案業務

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

[市営江上町住宅建替事業 事業契約書 (抄)]

第11章 契約期間及び契約の終了

第2節 事業者の債務不履行等による契約解除

第51条 (事業者の債務不履行等による契約解除)

1 契約期間において、次の各号に掲げる事項が事業者が発生した場合は、市は、代表企業に対して通知した上で本事業契約を解除することができる。

(1) 事業者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) 事業者が、本件日程表に記載された工事開始日を過ぎても本件工事を開始せず、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る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る合理的説明をさせないとき）。

- (3) 事業者の責めに帰すべき事由により本件日程表に定める工事期間の末日までに本件工事を完成する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
 - (4) 事業者に係る破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（事業者の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。
 - (5) 事業者が、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) 事業者が、本事業契約に定める義務に違反し、市が第 57 条第 4 項に定める是正勧告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) 事業者が、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（明治 40 年法律第 45 号）等に違反した場合を含むが、これに限らない。）
 - (8) 引き渡された本件施設に契約不適合がある場合において、その不適合が本施設を除却した上で再び建設しなければ、本事業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) 前各号に掲げる場合のほか、事業者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、又は事業者の財務状況の著しい悪化その他事業者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。
- 2 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、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、再生手続開始の決定があった場合において民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定により選任された再生債務者等が、本事業契約を解除した場合は、前項第 9 号に該当する場合とみなす。
- 3 事業者から市に対する本施設の引渡しの前に第 1 項により本事業契約が解除された場合、事業者は、本業務に係る対価に消費税等相当額を加算した額の 5%（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。但し、市が第 59 条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、本施設の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を出来形部分の評価額（新たな事業者が出来形を引き継いで本事業を完了させるために市において要する一切の費用（事業者以外の者に発注することに要する手続費用を含む。）を、本業務に係る対価から控除した残額）にて買い受けることができ、当該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（但し市はかかる買受及び相殺の義務を負わない。）。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、分割払いの場合の金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

- 4 前項の場合において、市が被った損害の額が前項に基づき支払われた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事業者に損害賠償請求を行うことができ、市は本施設の出来形部分を買受ける場合には、当該出来形部分の買受金額と上記損害賠償請求権を対等額で相殺することにより決済することができる。
- 5 第3項の場合において、市が本施設の出来形部分を買受けない場合、事業者は、自らの費用と責任により、本件土地を原状（更地）に回復した上で市に引き渡さなければならない。事業者が、本項に従い速やかに原状回復を行わないときは、市は事業者に代わって原状回復を行うことができ（但し市はかかる原状回復義務を負わない。）、事業者は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事業者に求償することができる。
- 6 事業者から市に対する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、事業者は、本業務に係る対価に消費税等相当額を加算した額の5%（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事業者に損害賠償請求を行うことができる。
- 7 事業者から市に対する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、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。

第3節 市の債務不履行による契約解除

第52条（市の債務不履行による契約解除）

- 1 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、事業者は代表企業の書面による通知によってのみ本事業契約を解除することができる。但し、事業者から市に対する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、本施設の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、検査に合格した部分を買受けるものとする。
この場合、市は、当該出来形部分に相応する事業者が要した費用を、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、事業者に対し、当該解除により事業者が被った損害及び合理的な増加費用（事業者の責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、代表企業を通じて賠償する。
- 3 前条第7項の規定は、本条の解除に準用する。

第4節 法令変更による契約解除

第53条（法令変更による契約解除）

- 1 契約期間において、第60条第2項に基づく協議にもかかわらず、本事業契約の締結後における法令変更により、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、代表企業と協議の上、本事業契約の全部を解除

することができる。但し、事業者から市に対する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、本施設の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その全部又は一部を買い受けることができる（但し市はかかる義務を負わない。）。この場合、市は、当該出来形部分に相応する事業者が要した費用を、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 前項により本事業契約が解除された場合で、市が本施設の出来形部分を買わない場合、市は事業者に対して、本件土地の原状（更地）回復を求めることができる。
- 3 前項による原状（更地）回復の費用又は出来形部分がない場合に事業者が第1項の解除までに要した費用の負担及び事業者が生じた損害の負担は、別紙12に従う。但し、解除されなければ事業者が得べかりし利益は当該損害に含まず事業者の負担とする。
- 4 第51条第7項の規定は、本条の解除に準用する。

第5節 不可抗力による契約解除

第54条（不可抗力による契約解除）

- 1 契約期間において、第62条第2項の協議にもかかわらず、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、代表企業と協議の上、本事業契約の全部を解除することができる。但し、事業者から市に対する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、本施設の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その全部又は一部を買い受けることができる（但し市はかかる義務を負わない。）。この場合、市は、当該出来形部分に相応する事業者が要した費用を、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 前項による解除がされた場合で、市が出来形部分を買わない場合、市は事業者に対して、本件土地の原状（更地）回復を求めることができる。
- 3 前項による原状（更地）回復の費用又は出来形部分がない場合に事業者が第1項の解除までに要した費用の負担及び事業者が生じた損害の負担は、別紙13に従う。但し、解除されなければ事業者が得べかりし利益は当該損害に含まず事業者の負担とする。
- 4 第51条第7項の規定は、本条の解除に準用する。

第14章 法令変更

第60条（通知の付与及び協議）

- 1 事業者は、本事業契約の締結日以降に法令が変更されたことにより、本施設が設計書類に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は要求水準書等で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を、代表企業を通じて直ちに市に対して通知しなければならない。この場合において、市及び事業者は、当該通知以降、本事業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ときは、当該法令に違反する限り

において、履行期日における当該義務の履行義務を免れる。但し、市及び事業者は、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努力しなければならない。

- 2 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び事業者は、当該法令変更に対応するために、速やかに本施設の設計及び建設、本件日程表記載の日程、本事業契約等の変更について協議する。

第 61 条 （法令変更による増加費用・損害の扱い）

法令変更により、本事業につき、事業者に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、別紙 12 に従う。

第 62 条 （通知の付与及び協議）

- 1 事業者は、不可抗力により、本施設が設計書類に従い建設若しくは工事ができなくなった場合、又は要求水準書等で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、その内容の詳細を直ちに市に代表企業を通じて通知しなければならない。この場合において、事業者及び市は、通知が発せられた日以降、当該不可抗力による履行不能の範囲において、本事業契約に基づく履行期日における履行義務を免れる。但し、事業者及び市は、当該不可抗力の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に従い、早急に対応措置をとり、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。
- 2 市が事業者から前項の通知を受領した場合、市及び代表企業は、当該不可抗力に対応するために速やかに本施設の設計及び建設、本件日程表記載の日程、本事業契約等の変更について協議する。

第 15 章 不可抗力

第 63 条 （不可抗力による増加費用・損害の扱い）

不可抗力により、本事業につき、事業者に合理的な増加費用又は損害が発生した場合、当該増加費用又は損害の負担は、別紙 13 に従う。

別紙 12（第 53 条及び第 61 条関係）

法令変更による増加費用及び損害の負担

法令の変更により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は以下の 1 及び 2 のいずれかに該当する場合には市が負担し、それ以外の法令変更については事業者が負担する。

- 1 本事業に直接影響を及ぼす法令の変更
- 2 消費税及び地方消費税の変更に関するもの（税率の変更を含む。）

別紙 13（第 54 条及び第 63 条関係）

不可抗力による増加費用及び損害の負担

- 1 増加費用及び損害が事業者が生じた場合

契約期間中に不可抗力が生じた場合、本事業につき、当該不可抗力に起因して事業者が生じ

た増加費用額及び損害額の合計額が同契約期間中の累計で、本業務に係る対価の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、事業者が生じた増加費用額及び損害額の合計額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、本業務に係る対価の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。

2 損害が第三者に生じた場合

契約期間中に不可抗力が生じ、本事業につき、当該不可抗力に起因して第三者に損害が発生した場合で法令に基づき事業者が当該損害を賠償する義務を負う場合、当該損害額が同契約期間中の累計で、本業務に係る対価の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。但し、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該損害額から当該保険金額を控除し、控除後の金額について、本業務に係る対価の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については市が負担する。