

延岡市は、延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）について、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、その内容を公表します。

令和7年9月25日

延岡市長 三浦 久知

1 公共施設等の名称及び立地

(1) 名称

一ヶ岡D団地 南街区

(2) 立地

延岡市南一ヶ岡三丁目 16 番 外

2 選定事業者の商号又は名称

上田グループ

代表企業	所在地 : 宮崎県延岡市古城町五丁目 46 番地 商 号 : 上田工業株式会社
構成企業	所在地 : 福岡県福岡市博多区美野島一丁目 2 番 8 号 商 号 : 株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店
	所在地 : 宮崎県延岡市出北一丁目 34 番 18 号 商 号 : 有限会社小嶋凌衛建築設計事務所

3 公共施設等の整備等の内容

(1) 事業の概要

一ヶ岡D団地 南街区に存する既存住宅（附帯施設及び共同施設を含む）（以下「既存住宅」という。）を撤去し、一ヶ岡D団地敷 南街区内において新たな市営住宅（附帯施設及び共同施設を含む）（以下「建替住宅」という。）の整備を行うものである。

(2) 事業内容

- ・ 事業計画策定業務
- ・ 建替住宅整備業務
 - ① 調査業務
 - ② 設計業務
 - ③ 既存住宅の解体撤去業務
 - ④ 建設業務
 - ⑤ 工事監理業務
 - ⑥ 会計実地検査の支援
 - ⑦ その他関連業務

4 契約期間

令和 7 年 9 月 19 日から令和 11 年 2 月 28 日

5 契約金額

金 795, 000, 000 円に延岡市営住宅一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地集約建替事業（南街区）特定事業契約約款（以下「特定事業契約約款」という。）の定める方法により算定した金利設定、物価変動による増減額、市のモニタリング等による減額並びに消費税及び地方消費税を加算した額の範囲内

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

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は、「特定事業契約書」の以下の条項のとおりである。

＜特定事業契約書（抄）＞

（市による任意解除）

第42条 市は、工事が完成するまでの間は、次条の規定によるほか、必要があるときは、この契約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場合において、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。

（市による契約解除）

第43条 市は、民法（明治29年法律第89号）に定める解除権により、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合のほか、構成企業のいずれかが、本事業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、本事業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。

(1) 建替住宅の引渡し・所有権移転予定日までに建替住宅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) 本件施設に係る工事が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、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、本事業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38条に定める対価を支払うものとする。この場合においても、第48条は適用されるものとする。

3 市は、第1項の規定により本事業契約が解除される場合において、第33条第1項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第38条に定める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。

4 市は、構成企業のいずれかが次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合には事業者に対して30日以上期間を設けて催告を行った上で、本事業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。

(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) 前二号に掲げる事由のほか、本事業契約又は本事業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。

- 5 市は、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第 33 条第 1 項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、本事業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 38 条に定める対価を支払うものとする。この場合においても、第 48 条は適用されるものとする。
- 6 市は、第 4 項の規定により本事業契約が解除される場合において、第 33 条第 1 項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第 38 条に定める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、構成企業のいずれかが、本事業契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく本事業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（平成 12 年法律第 130 号）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（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) 募集要項に定める「参加資格要件」を満たさなくなったとき。
- 8 市は、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第 33 条第 1 項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、本事業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 38 条に定める対価を支払うものとする。この場合においても、第 48 条は適用されるものとする。
- 9 市は、第 7 項の規定により本事業契約が解除される場合において、第 33 条第 1 項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第 38 条に定める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。
- 10 市は、事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合には、何らの催告をすることなく、本事業契約を解除することができる。
 - (1) 構成企業のいずれか又は役員等（構成企業の役員又はそれら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。）が暴力団等であると認められるとき。

- (2) 暴力団等が顧問に就任するなど事実上、経営に参加していると認められるとき。
 - (3) 構成企業のいずれか又は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。
 - (4) 構成企業のいずれか又は役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
 - (5) 構成企業のいずれか又は役員等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。
 - (6) 下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が本項第 1 号から第 5 号に定め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。
 - (7) 構成企業のいずれかが暴力団等を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（前号に該当する場合を除く。）に、市が構成企業に対して当該契約の解除を求め、構成企業がこれに従わなかったとき。
- 1 1 市は、前項の規定により本事業契約が解除される場合において、第 33 条第 1 項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務の履行済の部分については、本事業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 38 条に定める対価を支払うものとする。この場合において、第 48 条は適用されるものとする。
- 1 2 本条第 10 項の規定により本事業契約が解除される場合において、第 33 条第 1 項に定める完成確認通知書の交付が終了していない場合には、第 38 条に定める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。
- 1 3 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の設計図書及び完成図書その他本事業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で利用する権利権限を有し、これにつき事業者は、一切の異議を申し立てないものとする。事業者は、設計図書等の内容が、構成企業又は第三者が特許権を保有する工法を採用しないと実現できない場合には、構成企業又は第三者から承認を取り付ける等して、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を無償で使用するができるようにしなければならない。
- 1 4 市は、事業者が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には、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ものとする。
- 1 5 市は、本条の規定により市が建替住宅整備業務に係る部分に関する契約を解除した場合には、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、遡及的に本件施設の整備に係る対価支払義務を免れる。
- 1 6 事業者は、本条の規定により建替住宅整備業務に関する部分の契約が解除された場合には、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、その責任と費用負担において、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時の原状に回復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（昭和 24 年法律第 256 号）に従い計算した額の遅延損害金を付して直ちに市に返還するものとする。
- 1 7 市は、前項の規定にかかわらず、本条の規定による解除後、整備中の本件施設の

出来形の譲り受けを求めることができるものとする。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。

- 1 8 市は、前項の場合には、その出来形の評価額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。この場合において、市は、当該支払の方法について、事業者と協議の上で、決定するものとする。
- 1 9 事業者は、前項の場合において、別紙 7（完成図書）に記載する完成図書に準じた当該出来形に関する完成図書を市へ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場合には、その理由を事業者へ通知して、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。
- 2 0 事業者は、本条の規定により本事業契約が解除された場合において、事業用地等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 11 条、第 13 条、第 20 条及び第 21 条の規定に基づく第三者の所有又は管理するこれらの物件を含む。）がある場合には、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。
- 2 1 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き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ものとする。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ず、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 4 4 条 市が市の責めに帰すべき事由により本事業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改善しない場合、事業者は、本事業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。なお、第 33 条第 1 項に定める完成確認通知書の交付が既に完了している場合には、建替住宅整備業務に関する部分の履行済の部分については、本事業契約の解除の影響を受けないものとする。

（契約解除に伴う損害賠償等）

- 第 4 8 条 事業者は、第 43 条の規定により本事業契約が全部解除された場合には、第 38 条に定める対価の総額の 10 分の 1 に相当する額（消費税及び地方消費税を含む。）の違約金を支払うものとする。ただし市は、解除による市の損害額（弁護士費用を含む）が、市が支払を受けた違約金の額を超過する場合には、超過額について別途事業者へ損害賠償請求を行うことができるものとする。
- 2 事業者は、第 43 条の規定により本事業契約の一部が解除された場合には、解除による市の損害額（弁護士費用を含む）を賠償するものとする。
 - 3 前二項の規定にかかわらず、第 43 条第 7 項又は第 10 項の各号に掲げる事由に該当する場合には、事業者は、市が本事業契約を解除するか否かにかかわらず、かつ市が損害の発生及び損害額を立証することを要することなく、第 1 項に定める違約金及び損害賠償金を市に支払わなければならない。
 - 4 前項の規定は、本事業契約に基づく事業者の履行が完了した後も、適用するものとする。
 - 5 市は、第 42 条又は第 44 条の規定により契約を解除する場合には、事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担するものとする。

(不可抗力による契約の終了)

第52条 前条の規定にもかかわらず、本事業契約の仮契約締結日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（不可抗力により本事業契約等の履行のために多大な増加費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者に対して書面により通知した上で、将来に向かって本事業契約を解除することができる。

2 第43条第2項及び第3項の規定は、前項の規定に基づき本事業契約が解除された場合に準用する。

3 第1項の規定に基づき本事業契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害は、別紙8（不可抗力による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。

4 前項において、不可抗力に起因して損害が生じたことにより事業者が保険、保証、補償金等を受領した場合で、当該保険、保証、補償金等の額が事業者の負担する額を超える場合には、当該超過額は、市が負担すべき額から控除する。

(法令変更による契約の終了)

第55条 前条の規定にもかかわらず、本事業契約の仮契約締結日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（法令変更により本事業契約等の履行のために多大な増加費用を要すると判断した場合を含む。）、市は、事業者に対して書面により通知した上で、将来に向かって本事業契約を解除することができる。

2 第52条第2項の規定は、前項の規定に基づき本事業契約が解除された場合に準用する。

3 第1項の規定に基づき本事業契約が解除されたことによって、事業者が生じた合理的な範囲の増加費用及び損害は、別紙9（法令変更による合理的な範囲の増加費用及び損害の負担）による。

7 契約終了時の措置に関する事項

契約終了時の措置に関する事項は、「特定事業契約書」の以下の条項のとおりである。

＜特定事業契約書（抄）＞

(市による完成確認通知書の交付)

第33条 市は、前条の検査を完了し、かつ、建設企業が別紙7（完成図書）に定める建替住宅の建設工事に関する完成図書を市に提出した場合、建設企業に対して速やかに完成確認通知書を交付する。

2 市による完成確認通知書の交付を理由として、市は建替住宅の建設の全部又は一部について何らの責任も負担するものではない。

(建設企業による引渡し及び市への所有権の移転)

第34条 建設企業は、前条第1項に定める完成確認通知書の受領と同時に、別紙10（目的物引渡書）の様式による目的物引渡書を市に交付し、別紙2（事業日程）に定める引渡し・所有権移転予定日において建替住宅の引渡しを行い、その所有権を市に移転する。

2 建設企業は、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。

3 建替住宅の所有権は、建設企業がこれを原始的に取得するものとし、建設企業は、本工事の委託又は請負に係る契約においてその旨を規定する。

(市による引渡水準の確認)

第46条 市は、事業期間の途中で本事業契約が終了した場合には、本件施設について、当該契約終了の日から1か月以内の市が指定する日に、引渡水準の確認を実施するものとする。

2 引渡水準の確認の結果、本件施設の状況が市の確認を受けた設計図書、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときは、市は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、期間を定めてその改善を事業者を求めることができるものとする。この場合において、事業者は、自己の費用負担においてこれに従い、当該改善の完了後速やかに、市に改善の完了を報告しなければならない。

3 事業者は、前項の改善要求に対して意見陳述を行うことができ、客観的に合理性が認められる場合には、市は、改善要求を撤回するものとする。

4 市は、事業者が第2項の規定による改善の完了を報告した日から14日以内に、再度の確認を行うものとする。この場合において、当該再確認の結果、本件施設の状況がなおも市の確認を受けた設計図書、本事業契約、募集要項等又は提案書の内容から逸脱していることが判明したときの取扱は、第2項及び第3項の規定に準じるものとする。

5 事業者は、機器等の試運転等を市による本件施設の引渡水準の確認前に行い、その報告書を市に提出するものとする。

6 事業者は、前項の規定による試運転とは別に、市へ機器、備品等の取扱に関する説明を行うものとする。

7 市は、本条の規定による確認又は報告若しくは報告書の受領を理由として、何らの責任も負担するものではない。

(市による引渡水準確認書の交付)

第47条 市は、前条第1項の規定による本件施設の引渡水準確認又は前条第4項に定める再確認を行い、前条第2項の規定（前条第4項で準用される場合を含む。）による改善を求めない場合又は前条第3項の規定（前条第4項で準用される場合を含む。）によって改善要求を撤回した場合には、14日以内に事業者へ本件施設の引渡水準確認書を交付する。

2 市は、前項に定める引渡水準確認書の交付を理由として、何らの責任も負担するものではない。

3 事業者は、引渡水準確認書の交付を受けるのと引き換えに、市が求める、取扱い説明等に関する保管資料等を、市に引き渡すものとする。