

白雲台団地建替事業（２期）に関する特定事業契約の内容の公表について

白雲台団地建替事業（２期）に関する特定事業契約を締結しましたので、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 4 年（2022 年）12 月 23 日

下関市長 前田 晋太郎

記

1. 事業名

白雲台団地建替事業（２期）

2. 事業場所

下関市上田中町八丁目

3. 選定事業者の商号又は名称

住吉工業グループ

（建設企業）

住吉工業株式会社（代表企業）

株式会社寿工務店

貴船建設株式会社

株式会社大庭工務店

（設計企業）

株式会社M&K建築設計

（工事監理企業）

株式会社M&K建築設計

（入居者移転支援企業）

一般社団法人山口県公営住宅管理協会

4. 公共施設等の整備等の内容

建替住宅等整備関連業務

入居者移転支援業務

5. 事業期間

令和4年12月19日から令和8年3月31日まで

6. 契約金額

1,463,000,000 円（税込）

7. 事業の継続が困難となった場合における措置及び契約終了時の措置に関する事項

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及び契約終了時の措置に関する事項は、以下の特定事業契約書の条項のとおりです。

（法令変更による協議解除）

第78条 本契約の締結後に行われた法令変更により、建替住宅等整備関連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本事業の継続に過分の費用を要する場合は、甲は、乙と協議を行った上で、係る協議が整わないときは、乙に対して通知を行うことにより、この契約を解除できる。ただし、建替住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了している場合には、契約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 前項によりこの契約が解除される場合の措置については、第90条第2項及び第3項を準用する。

（甲による契約解除）

第81条 甲は、乙又は構成企業が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、何らの催告なく、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、建替住宅等整備関連費について当該業務の全部が完了しているときは、契約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。このときにおいても、第84条は適用される。

（1）乙又は構成企業の責めに帰すべき事由により、この契約の履行が不能となったとき。

（2）乙又は構成企業の責めに帰すべき事由により、建替住宅等の所有権移転・引渡予定日より3か月以内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。

（3）乙又は構成企業の責めに帰すべき事由により、建替住宅等の工事が30日以上中断されたとき又はこの契約に基づく義務を放棄したと認められるとき。

（4）第6条の規定に違反して契約代金債権を譲渡したとき。

（5）引き渡された建替住宅等に契約不適合がある場合において、その契約不適合が建替住宅等を除却した上で再び整備しなければ、契約をした目的を達することができないものであるとき。

- (6) 乙が建替住宅等の完成の債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - (7) 乙の債務の一部の履行が不能である場合又は乙がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約をした目的を達することができないとき。
 - (8) 建替住宅等の性質や乙の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行をしないでその時期を経過したとき。
 - (9) その他、入札説明書に規定する「入札参加者の備えるべき参加資格要件」について満たさなくなったとき。
 - (10) 前各号に掲げる場合のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が次項の催告をしても契約をした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) 第82条の規定によらないでこの契約の解除を申し出たとき。
- 2 甲は、乙又は構成企業が次の各号のいずれかの事由に該当する場合は、乙に対し、30日以上を設けて催告を行った上で、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、その期間を経過した時における事由がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。また、建替住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了しているときは、契約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。このときにおいても、第84条は適用される。
- (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、甲がこの項に定める催告を行っても、当該遅延について甲が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
 - (2) 工事期間内に本件工事を完成することができないとき、又は工事期間経過後相当の期間内に本件工事を完成する見込みがないと認められるとき。
 - (3) 甲の承諾なく、建替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。
 - (4) 正当な理由なく、第74条1項の履行の追完がなされないとき。
 - (5) 契約の履行につき不正行為があったとき。
 - (6) 甲又はその補助者が行う監督又は検査に際し、その職務執行を妨げたとき。
 - (7) 前各号に掲げる事由のほか、この契約又はこの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 甲は、構成企業が、この契約に関し、次の各号のいずれかの事由に該当した場合は、この契約を解除することができる。ただし、建替住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了しているときは、契約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。このときにおいても、第84条及び第84条の2は適用される。

- (1) 公正取引委員会が、構成企業のいずれかに違反行為があったとして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7条第1項若しくは第2項（独占禁止法第8条の2第2項及び第20条第2項において準用する場合を含む。）、第8条の2第1項若しくは第3項、第17条の2又は第20条第1項の規定による命令（以下「排除措置命令」という。）を行ったとき、又は独占禁止法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会が告発を行ったとき。
- (2) 公正取引委員会が、特定構成員等に違反行為があったとして独占禁止法第7条の2第1項（独占禁止法第8条の3において読み替えて準用する場合を含む。）及び第7条の9第1項の規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行ったとき、又は独占禁止法に違反する犯罪容疑で公正取引委員会が告発を行ったとき。
- (3) 公正取引委員会が、構成企業のいずれかに独占的状态があったとして独占禁止法第8条の4第1項の規定による命令（以下「競争回復措置命令」という。）を行い、当該競争回復措置命令が確定したとき。
- (4) 構成企業のいずれかの代表者、役員若しくは代理人若しくは使用人その他の従業者について、刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第2項若しくは第95条第1項第1号に規定する罪の容疑により、刑事訴訟法（昭和23年法律第131号）第247条の規定により公訴を提起されたとき（乙の役員又はその使用人が当該公訴を提起されたときを含む。）
- (5) 贈賄、談合その他甲との信頼関係を著しく損なう不正行為の容疑により、構成企業のいずれか又はそれらの代表者、役員若しくは代理人若しくは使用人その他の従業者について、逮捕又は公訴提起をされたとき。
- (6) 構成企業のいずれかに係る破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始又は会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定特別清算手続開始ほか、その他の倒産法制上の手続について、当該構成企業の取締役会でその申立てを決議したとき又は第三者（当該構成企業の取締役を含む。）によりその申立てがなされたとき。

4 甲は、構成企業が、次の各号のいずれかの事由に該当した場合は、この契約を解除することができる。ただし、建替住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了している場合は、契約解除の効力は当該業務にする契約に影響を及ぼさないものとする。この場合においても、第84条は適用される。

- (1) 役員等（構成企業の役員又はその支店若しくは常時、契約を締結する事務所

の代表する者をいう。以下この条において同じ。)又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。

(2) 暴力団又は暴力団員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、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(4) 役員等又は経営に事実上参加している者が、暴力団又は暴力団員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若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

(5) 役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員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) 下請け契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が前各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。

(7) 役員又は経営に事実上参加している者が、第1号から第5号までのいずれかに該当する者を下請け契約又は資材若しくは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、甲が役員又は経営に事実上参加している者に対して当該契約の解除を求め、役員又は経営に事実上参加している者がこれに従わなかったとき。

(8) 暴力団又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者に契約代金債権を譲渡したとき。

5 この条による契約解除がなされた場合において、既に甲に提出された設計図書及び完成図書その他この契約に関して甲の要求により作成された一切の書類について、甲は、甲の裁量により無償にて利用する権利を有し、これについて乙は、一切の異議を申し立てないものとする。この場合において、設計図書の内容が、乙又は構成企業が特許権を保有する工法を採用しないと実現できないときにあつては、乙は、当該構成企業から、甲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。

6 甲は、乙にこの条の契約解除原因に該当する場合又はそのおそれが生じた場合は、本事業の目的が実質的に達成できるように、この条の契約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。この場合において、この条の契約解除原因が生じていない構成企業から係る協議の求めがあつたときは、甲は30日以内に当該協議に応じるものとし、当該期間において甲はこの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、乙は、その責任を免れるものではなく、第4条第3項により各構成企業は連帯してその責めを負う。

- 7 甲は、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、入札説明書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構成企業として追加することを求めることができる。この場合において、乙は、新たな企業が、入札説明書に規定する乙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、甲の承諾を得ることを要する。
- 8 この条により甲が建替住宅等に係る部分に関する契約を解除した場合は、前各項において契約解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、甲は、遡及的に建替住宅等整備関連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、この限りでない。
- 9 この条により建替住宅等整備関連業務に関する部分に関する契約が解除された場合は、前各項において契約解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き、乙は、その費用と責任において、原則として、速やかに本事業用地を甲により使用を認められた時点の原状に回復（旧住宅が解体され、及び撤去されている場合は、旧住宅の原状回復を除く。）して甲に返還しなければならない。この場合において、乙は、甲に対して契約解除の対象となった業務について既に甲から受領した対価がある場合には、政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定により財務大臣が決定する率を乗じて計算した利息（1年を365日として日割り計算する。）を付して直ちに甲に返還するものとする。
- 10 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が契約解除後、建替住宅等整備関連業務の出来形部分等の譲受けを求めることができる。
- 11 前項の規定により甲が譲受けを求めた場合には、乙は、建替住宅等整備関連業務の出来形部分等を現状のまま、甲に引き渡すものとする。
- 12 前項の場合において、甲は、その出来形に相当する金額を乙に対して支払うものとする。この支払額が完了した時点で建替住宅等整備関連業務の出来形部分等の所有権は、甲に移転するものとし、設計図書、完成図書等の利用及び著作権にあっては第95条、特許権の使用にあっては第97条に従う。この場合において、当該支払方法については、乙と協議の上、甲が決定するものとするが、別紙6に準じて契約解除時以降、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。
- 13 前項の場合において、乙は、甲に対し、別紙8、別紙9、別紙10及び別紙12に記載する建替住宅等整備関連業務の出来形部分等の設計図書又は完成図書を提出しなければならない。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、その理由を乙に通知して、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。
- 14 乙は、この条によりこの契約が解除された場合は、本事業用地に乙が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件（第34条に規定する協力企業が所有し、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甲の指示に従わなければならない。

15 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置について甲の指示に従わないときは、甲は、乙に代わって当該物件を処分し、本事業用地を原状に回復し、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、乙は、甲の処置について異議を申し立てることができず、甲の処置に要した費用を負担しなければならない。

(甲の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第81条の2 前条第1項各号、第2項各号又は第4項各号に定める場合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は、同条第1項、第2項又は第4項の規定による契約の解除をすることができない。

(乙による契約解除)

第82条 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由によりこの契約に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による通知後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合は、乙は、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、本期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

2 建替住宅等整備関連業務について所有権移転・引渡しを終了している場合は、契約解除の効力は当該業務にする契約に影響を及ぼさないものとする。

(乙の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第82条の2 前条第1項に定める場合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、同条各項の規定による契約の解除をすることができない。

(契約解除に際しての措置)

第83条 第80条又は前条の規定によりこの契約が解除された場合は、甲は、乙が既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、乙が、甲に対して次条第4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、建替住宅等整備関連業務の出来形の所有権は、甲に移転するものとする。

3 第1項の対価の全額の支払を受けた場合は、乙は、甲に対し、別紙8、別紙9、別紙10及び別紙12に記載する建替住宅等整備関連業務の出来形部分の設計図書又は完成図書を提出しなければならない。この場合において、甲は、必要があると認めるときは、その理由を乙に通知して、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 乙は、第80条又は第82条の規定によりこの契約が解除された場合は、本事業用地に乙が所有し、又は管理する工事材料、建設機械器具その他の物件があるときは、当該物件を速やかに撤去するものとする。
- 5 前項の場合において、乙が正当な理由なく、相当の期間内に当該物件の処置について甲の指示に従わないときは、第81条第15項の規定を準用する。
- 6 建替住宅等の完成後にこの契約が解除された場合は、解除に伴い生じる事項の処理については甲及び乙が民法（明治29年法律第89号）の規定に従って協議して決める。

（契約解除に伴う損害賠償）

第84条 甲は、乙が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) 工事期間内に本件工事を完成することができないとき。
 - (2) 建替住宅等に契約不適合があるとき。
 - (3) 第81条第1項、第2項、第3項第6号又は第4項の規定により、建替住宅等の完成後にこの契約が解除されたとき。
 - (4) 前3号に掲げる場合のほか、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
- 2 次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償（次条の規定による損害賠償を除く。）に代えて、乙は、建替住宅等整備関連費の10%に相当する違約金を甲の指定する期間内に支払うものとする。ただし、甲が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、甲は係る超過額について別途乙に損害賠償請求を行うことができる。この場合において、第87条第1項第5号の規定により、甲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、甲は、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。
- (1) 第81条第1項、第2項、第3項又は第4項の規定により建替住宅等の完成前にこの契約が解除されたとき。
 - (2) 建替住宅等の完成前に、乙がその債務の履行を拒否し、又は乙の責めに帰すべき事由によって乙の債務について履行不能となったとき。
- 3 第81条による契約解除の場合において、整備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（建替住宅等整備関連費のうち、建替住宅等の完成度合に応じた額をいう。）を下回っているときは、当該差額は、甲の損害の一部を構成し、第1項に定める損害賠償請求の対象になるものとする。
- 4 第80条又は第82条による契約解除の場合のほか、甲が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においては、甲は、乙が被った追加費用又は損害について、合理的な範囲で負担する。ただし、その債務の不履行がこの契

約及び取引上の社会通念に照らして甲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、この限りではない。また、乙は、当該追加費用又は損害の内訳を記載した書面にこれらを証する書類を添えて、甲と協議の上、当該追加費用を甲に請求するものとする。

- 5 構成企業のいずれかについて破産手続開始の決定があった場合における破産法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ける会社更生法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ける民事再生法の規定により選任された管財人や再生債務者がこの契約を解除した場合についても、第2項第2号と同様とする。
- 6 第1項各号又は第2項各号に定める場合（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を除く。）がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙及び下請負人のいずれの責めにも帰することができない事由によるものであるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。
- 7 第1項第1号の場合に該当し、甲が損害金を請求する場合の請求額は、契約金額から出来形部分に相応する請負代金額を控除した額（1,000円未満の端数金額及び1,000円未満の金額は切り捨てる。）につき、遅延日数に応じ、年14.5%の割合で計算した額とする。
- 8 前項の損害金に100円未満の端数があるとき、又は損害金が100円未満であるときは、その端数金額又はその損害金は徴収しないものとする。

（終了手続の費用負担）

第85条 本事業の終了に際し、本事業の終了に伴い発生する諸費用及び乙の清算手続に伴い発生する費用については、この契約に別段の定めがある場合を除き、乙がこれを負担する。

（不可抗力による契約解除）

第90条 本契約の締結後、不可抗力により建替住宅等整備関連業務若しく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、甲は、乙と協議を行った上で、係る協議が整わない場合には、乙に対して通知を行うことにより、この契約を解除することができる。ただし、建替住宅等整備関連業務について当該業務の全部が完了している場合には、契約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 前項の規定によりこの契約が解除される場合は、入居者移転支援業務について、甲は、乙が既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。この場合において、支払うべき対価の支払方法及び履行中の当該業務の継続の是非、対応については、甲乙協議の上、定める。

3 第1項の規定によりこの契約が解除される場合において、建替住宅等整備関連業務で第65条による所有権移転・引渡しが完了していないものについては、甲は、乙が既に履行した建替住宅等整備関連業務に相当する対価（整備中の建替住宅の出来形に相当する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。この場合において、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83条の定めによるものとする。ただし、乙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する場合は、甲は、当該保険金額を控除した金額を乙に支払えば足りるものとする。

以上