

うきは市営西隈上団地等整備事業

事業契約締結について

うきは市は、「うきは市営西隈上団地等整備事業」について、令和7年4月18日付けで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」（平成11年法律第117号）第15条第3項の規定に基づき公表します。

うきは市長 権藤 英樹

1. 公共施設等の名称及び立地

公共施設等の名称 うきは市営西隈上団地等整備事業
立地 うきは市浮羽町朝田261番地 外

2. 選定事業者の商号又は名称

商号又は名称 NEXT うきは
(代表企業: 大和ハウス工業株式会社 九州支社
構成企業: 山一建設工業株式会社 浮羽支店
トップフィールド不動産)

3. 公共施設等の整備等の内容

- ①事前調査
- ②基本計画策定業務
- ③既存住宅等の解体・撤去
- ④市営住宅整備業務
- ⑤入居者移転支援業務
- ⑥広場整備業務
- ⑦シェアスペース整備業務
- ⑧道路改良業務
- ⑨分譲宅地整備業務

4. 契約期間

令和7年4月18日から令和11年3月31日まで

5. 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

本事項に関する事業契約の内容は、事業契約書における以下の条項のとおりである。

(構成企業の債務不履行等による契約解除)

第 61 条 契約期間において、次の各号に掲げる事項が構成企業のいずれかに発生した場合は、市は、代表企業に対して通知することにより本事業契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 構成企業のいずれか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) 構成企業のいずれかが、入居者移転支援業務の開始日又は建設等業務の開始日を過ぎても各業務を開始せず、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べき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べき合理的説明をさせないとき。）。
- (3) 契約期間内に建設等業務及び入居者移転支援業務を完了する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。
- (4) 構成企業のいずれか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上手続について、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。
- (5) 構成企業のいずれかが、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) 構成企業のいずれかが、要求水準等に違反し、市が相当の期間を定めて当該違反を是正すべき旨の勧告（なお、かかる勧告においては、当該構成企業に対し、相当の期間を定めて是正策の提出及び当該是正策の実施を求めることができる。以下同じ。）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) 構成企業のいずれかが、本事業契約に関する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、刑法等に違反した場合を含むが、これに限らない。）。
- (8) 前各号に掲げる場合のほか、構成企業のいずれか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、又は構成企業のいずれかの財務状況の著しい悪化その他構成企業のいずれか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。
- (9) 構成企業が暴力団等であることが判明したとき。
- (10) 構成企業が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であると知りながらその契約を締結したと認められるとき。
- (11) 構成企業が第 12 条（暴力団等の排除措置）第 6 項の規定による市の要求に従わなかったとき。
- (12) 第 9 号から第 11 号に掲げるもののほか、構成企業が正当な理由なく本事業契約に違反し、その違反により暴力団を利用する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

2 建築企業及び土木企業から市に対するすべての建替住宅等の引渡しの前に前項により本事業契約が解除された場合、前項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価に解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額の 10%（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。ただし、市が第 69 条（契約保証金等）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、解除した業務に關し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第 31 条（構成企業による完工検査）から第 33 条（市による完工確認書の交付）の手続きを経たうえ、当該建替住宅等整備に係る金額に、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査のうえ、出来形部分の評価額（新たな事業者が当該出来形を引き継いで当該建替住宅等の工事を完

了させるために市において要する一切の費用（構成企業以外の者に発注することに要する手続費用を含む。）を、当該建替住宅等整備に係る金額から控除した残額。）に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができ、当該建替住宅等又はその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（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。なお、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、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

- 3 市が、前項により引渡し前の建替住宅等又はその出来形部分の全部又は一部の買受けを決定し、代表企業に対してその旨通知した場合には、当該建替住宅等又はその出来形部分を施工した建築企業及び土木企業は、直ちに、仮設構造物を撤去するなど引渡しのために必要な措置を講じたうえで、当該建替住宅等又はその出来形部分を市に引き渡す。
- 4 第2項の場合において、市が被った損害の額が第2項の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第1項各号に該当した構成企業に損害賠償請求を行うことができ、解除した業務に関し、市は建替住宅等又はその出来形部分の全部又は一部を買い受ける場合には、第2項により定まる建替住宅等又はその出来形部分の買受金額と上記損害賠償請求権を対当額で相殺することにより決済することができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。本項の相殺による決済が行われたときも、第2項のなお書きを準用する。
- 5 第2項の場合において、市が建替住宅等又はその出来形部分の全部又は一部を買い受けない場合、該当の建替住宅等又はその出来形部分の工事を担当した構成企業は、自己の責任と費用負担により、当該建替住宅等又はその出来形部分を原状に回復しなければならない。ただし、既に本事業契約に基づき引渡しがなされた部分を除く。当該構成企業が、本項に従い速やかに原状回復を行わないときは、市は当該構成企業に代わって原状回復を行うことができ（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）、代表企業を含めいずれの構成企業も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当該構成企業に求償することができる。
- 6 建築企業及び土木企業からの市に対するすべての建替住宅等の引渡し後に、第1項により本事業契約が解除された場合、第1項各号に該当した構成企業は、解除された業務に係る対価の10%（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当該構成企業に損害賠償請求を行うことができる。市は、違約金及び損害賠償請求権と本事業に関する業務に係る対価を対当額にて相殺することができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。
- 7 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（建替住宅等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。
- 8 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竣工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、市は、市の裁量により無償にて利用する権利権限を有し、これにつき、構成企業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、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あっては、構成企業は、当該構成企業又は第三者との関係で、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又は工法を無償で使用することができるようにならなければならない。

9 市は、構成企業に本条の解除原因が認められる場合又はそのおそれが生じた場合、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。

(市の債務不履行による契約解除)

第 62 条 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、代表企業は構成企業を代表して本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、市は、建築企業及び土木企業から市に対するすべての建替住宅等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、解除された業務に關し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第 31 条（構成企業による完工検査）から第 33 条（市による完工確認書の交付）の手続きを経たうえ、当該建替住宅等整備に係る金額に、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替住宅等整備に係る金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、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、分割払いの場合は、そ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、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

3 前条第 7 項及び第 8 項の規定は、本条の解除に準用する。

4 第 1 項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が市に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が市の定める窓口に預かり証を提出した後、市は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。

(市の任意解除権)

第 63 条 市は、代表企業に対して、6 ヶ月以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有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。

2 建築企業及び土木企業から市に対するすべての建替住宅等の引渡しが完了した後に前項の規定に基づき市が本事業契約を全部又は一部解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 市は本事業契約のうち未履行部分の入居者移転支援業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する市及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。

(2) 前号の解除がなされた場合、市は構成企業に対し、本事業契約に基づいて既に履行された業務に係る対価を本事業契約に規定する支払方法に従って支払う。

(3) 第 1 号に基づき本事業契約が解除された場合、市は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載

した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。

3 建築企業及び土木企業から市に対するすべての建替住宅等の引渡しが完了する前に第1項の規定に基づき市が本事業契約を解除する場合の処理は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 市は本事業契約のうち完了済みの業務に係る部分については解除することはできず、未履行の業務についてのみ、将来に向けて全部又は一部の解除をすることができる。当該解除を行った場合、解除された業務に関する市及び構成企業の権利義務は将来に向けて消滅する。
 - (2) 前号の解除がなされた場合、市は、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第31条（構成企業による完工検査）から第33条（市による完工確認書の交付）の手続きを経たうえ、当該建替住宅等整備に係る金額に、建替住宅等の出来形部分があるときは、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替住宅等整備に係る金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、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、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。
 - (3) 第1号に基づき本事業契約が解除された場合、市は、構成企業に対し、当該解除により構成企業に生じた追加費用及び損害（構成企業のいずれかの責めに帰すべき事由に起因するものを除く。）を、合理的な範囲で負担する。ただし、構成企業は、当該追加費用及び損害の内訳を記載した書面にこれを証する書類を添えて市に請求するものとする。
- 4 第1項に基づき本事業契約が解除された場合において、構成企業が市に対して差し入れた契約保証金又はこれに代わる担保が返還されていないときは、契約終了後、構成企業が市の定める窓口に預かり証を提出した後、市は構成企業に対し、速やかに契約保証金又はこれに代わる担保を返還するものとする。
- 5 第61条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第7項及び第8項の規定は本条の解除に準用する。

（法令変更による契約解除）

第64条 契約期間において、第70条（通知の付与及び協議）第4項本文の協議を経るか否かにかかわらず、本事業契約の締結後における法令変更（本件国庫交付金の全部又は一部が交付されないととなった場合を含む。以下同じ。）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、代表企業と協議のうえ、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建築企業及び土木企業から市に対するすべての建替住宅等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、解除された業務に関し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第31条（構成企業による完工検査）から第33条（市による完工確認書の交付）の手続きを経たうえ、当該建替住宅等整備に係る金額に、建替住宅等の出来形部分があるときは、市は、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替住宅等整備に係る金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、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、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて

て協議を行う。

2 第 61 条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第 7 項及び第 8 項の規定は本条の解除に準用する。

（不可抗力による契約解除）

第 65 条 契約期間において、第 72 条（通知の付与及び協議）第 4 項本文の協議を経るか否かにかかわらず、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、代表企業と協議のうえ、本事業契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、建築企業及び土木企業から市に対するすべての建替住宅等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、解除された業務に關し、引渡し前の建替住宅等があるときは、その全部又は一部を第 31 条（構成企業による完工検査）から第 33 条（市による完工確認書の交付）の手続きを経たうえ、当該建替住宅等整備に係る金額に、建替住宅等の出来形部分があるときは、市は、その全部又は一部を検査のうえ、当該出来形部分の出来高に応じた建替住宅等整備に係る金額に、それぞれ解除時点の消費税及び地方消費税相当額を加算した金額にて買い受けることができる（ただし、市は係る事項について義務を負わない。）。この場合、市は、当該建替住宅等及び出来形部分の買受金額を、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、分割払いの場合は、その金利及び支払スケジュールについて協議を行う。

2 第 61 条（構成企業の債務不履行等による契約解除）第 7 項及び第 8 項の規定は本条の解除に準用する。

6. 契約金額

1,914,000,000 円（税込）

7. 契約終了時の措置に関する事項

本事項に関する事業契約の内容は、事業契約書における以下の条項のとおりである。

(事業期間)

第 60 条 本事業契約の事業期間は、本事業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き、建替住宅への本移転、建設等業務費及び入居者移転支援費の支払の全てが完了するまでの期間とする（なお、本事業契約締結日における完了予定日は令和 11 年 3 月 31 日とする。）。ただし、本事業契約の事業期間の満了後においても、事業者は、1 年点検及び 2 年点検その他本事業契約において事業期間の満了後も実施すべきものとされる業務を実施すべき義務を負う。

(秘密保持)

第 79 条 市及び構成企業は、本事業契約の履行に際して知り得た相手方に係る秘密を自己の代理人等（代理人、コンサルタント、役員、従業員・職員（臨時雇用者を含む）、弁護士、公認会計士、税理士、業務委託先（工事発注先、設計事務所を含むがこれらに限らない）、金融機関を含む）以外の第三者に漏洩したり、かかる秘密が記載された本件秘密文書等を滅失、毀損又は改ざんしたりしてはならず、また、秘密及び本件秘密文書等を本事業契約等の履行以外の目的に使用してはならない。

2 市及び構成企業は、自己の代理人及びコンサルタントをして、前項に違反させないようにしなければならない。