

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業に関する特定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、その内容を公表する。

令和5年12月21日

東大阪市長 野田 義和

1. 公共施設等の名称

東大阪市営北蛇草住宅C棟

2. 公共施設等の立地

東大阪市長瀬町1丁目759番5

3. 選定事業者の商号又は名称

・中林建設株式会社 東大阪営業所

大阪府東大阪市長田東二丁目1番33号

・株式会社アイ・エフ建築設計研究所

大阪府大阪市中央区船越町一丁目3番4号

・長瀬建設株式会社

大阪府東大阪市長瀬町一丁目8番10号

・株式会社澁谷建築コンサルタント事務所

大阪府大阪市都島区友渕町三丁目1番地 高倉第1コーポA-31号

・東洋コミュニティサービス株式会社

大阪府大阪市北区中之島三丁目3番3号 中之島三井ビルディング

4. 公共施設等の整備等の内容

北蛇草住宅C棟等整備業務

入居者移転支援業務

5. 契約期間

令和5年12月21日から令和8年8月31日まで

6. 契約金額

金2,809,400,000円

(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金255,400,000円)

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

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、以下の特定事業契約書の条項のとおりである。

(不可抗力)

第54条 市又は事業者グループは、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（以下本条及び次条において「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（以下本条において

「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グループは、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55条 市及び事業者グループは、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、直ちに既存住棟等の解体撤去及び北蛇草住宅C棟等の設計、本件工事、入居者移転支援業務、北蛇草住宅C棟等の所有権移転・引渡し日及び本事業に係る対価等の必要事項について、本契約の変更を行う。

2 本契約の締結後、不可抗力により、本事業のうち市営住宅整備業務に関し、市、事業者グループ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、事業者グループは、損害等のうち、住宅等整備費の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グループに支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち住宅等整備費の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、事業者グループ又は第三者に生じた合理的な損害等については、事業者グループは、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グループ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56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、事業者グループと協議を行った上で、かかる協議が調わない場合には、事業者グループに対して通知を行うことにより、本契約を解除することができる。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た場合は、入居者移転支援業務について、市は、事業者グループ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、市と事業者グループとが協議して定める。

3 第1項により本契約が解除された場合において、市営住宅整備業務で第49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、事業者グループがすでに履行した市営住宅整備業務に相当する対価（建設中の北蛇草住宅C棟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い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65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、事業者グループ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には、市は当該保険金額を控除した金額を事業者グループに支払えば足りるものとする。

（市による契約解除）

第62条 市は、事業者グループ又はその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ときは、何らの催告なく、本契約の全部又は一部を解除することができる。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（この場合でも、第 65 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

- (1) 事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。
- (2) 事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、北蛇草住宅 C 棟等の所有権移転・引渡し予定日より 3 か月以内に北蛇草住宅 C 棟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。
- (3) 事業者グループ又はその構成企業の責めに帰すべき事由により、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。
- (4) 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」を満たさなくなったとき。

2 市は、事業者グループ又はその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ときは、事業者グループに対し、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。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（この場合でも、第 65 条（契約解除に伴う損害賠償）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、30 日以上の期間を設けて催告を行っても、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) 市の事前の承諾なく、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、構成企業が、本契約に関し、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合は、

本契約を解除することができる。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（この場合でも、第 65 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

(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 第 1 項若しくは第 2 項又は同法第 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。）、同法第 7 条の 9 第 1 項若しくは第 2 項、又は第 20 条の 2 から 6 のいずれかの規定による課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を受けたとき、又は同法第 7 条の 2 第 1 項の規定により課徴金を納付すべき事業者が、同法第 7 条の 4 第 1 項の規定により納付命令を受けなかったとき（同法第 7 条の 2 第 1 項及び同法第 8 条の 3 において読み替えて準用する場合を含む。）。

(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（事業者グループの構成企業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) 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。

4 市は、事業者グループの構成企業が、次の各号に掲げるいずれかの事由に該当した場合は、本契約を解除することができる。ただし、市営住宅整備業務について当該業務の全部が

終了している場合は、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（この場合でも、第 65 条（契約解除に伴う損害賠償）は適用される）。

(1) 役員等（事業者グループの構成企業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員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。

(5) 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。

(6) 下請け契約又は資材、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 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北蛇草住宅 C 棟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、これについて事業者グループは、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、事業者グループないしは事業者グループの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場合にあっては、事業者グループは当該企業から、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。

6 市は、事業者グループ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グループの構成企業と、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グループ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、当該期間においては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グループはその責任を免れるものではなく、第3条（事業遂行の指針）第2項に基づき各構成企業は連帯してその責めを負う。

7 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、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事業者グループの構成企業として追加することを求めることができる。事業者グループは、新たな企業が、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。

8 本条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、市は遡及的に住宅等整備費の支払い義務を免れる。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。

9 本条により市営住宅整備業務に関する契約部分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、事業者グループはその費用と責任において、原則として、速やかに建替事業用地を市による引渡し時の原状に回復（既存住棟等が解体撤去されている場合は、既存住棟等の原状回復は除く。）して市に返還しなければならない。また、併せて事業者グループは市に対して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、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。

10 前項にかかわらず、市が解除後、建設中の北蛇草住宅C棟等の出来形の譲り受けを求めることができる。

11 前項の市が譲り受けを求めた場合には、事業者グループは、当該出来形を現状のまま、市に引渡し、その時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとする。

12 前項において、市は、その出来形に相当する金額を事業者グループに対して支払うものとし、当該支払方法については、事業者グループと協議の上、市が決定するものとするが、別紙6に準じて解除時以降、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 前項において、事業者グループは、市に対し、別紙10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、その理由を事業者グループに通知して、事業者グループの費用負担で出来形を最小限破壊して、又は非破壊にて検査することができるものとする。

14 事業者グループは、本条により本契約が解除された場合は、事業用地に事業者グループ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26条（第三者の使用）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。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。

15 前項において、事業者グループが正当な理由なく、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、事業者グループ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。事業者グループは、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。

（事業者グループによる契約解除）

第63条 事業者グループは、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、市が事業者グループによる通知の後30日以内に当該債務不

履行を是正しない場合は、事業者グループは、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64条 第61条（市による任意解除）又は第63条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき契約が解除された場合は、市は、事業者グループ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いは免れるものとする。ただし、事業者グループは市に対して第65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 前項の解除がなされた場合において、事業者グループは、市に建設中の出来形の引き取りを請求し、事業者グループは建設中の北蛇草住宅C棟等の出来形を市に引き渡し、その時点で当該出来形の所有権は市に移転するものとし、事業者グループは、市に対し、別紙10に記載する当該出来形の完成図書を提出する。また、市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者グループに通知して、出来形を最小限破壊して又は非破壊にて検査することができるものとする。

3 事業者グループは、第61条（市による任意解除）又は第63条（事業者グループによる契約解除）の規定に基づき本契約が解除された場合、建替事業用地に事業者グループ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26条（第三者の使用）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。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。

8. 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、以下の事業契約書の条項のとおりである。

(契約解除に伴う損害賠償)

第65条 事業者グループは、第62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、契約金額の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額を超過する場合は、市はかかる超過額について別途事業者グループに損害賠償請求を行うことができる。

2 第62条(市による契約解除)による契約の解除の場合において、建設中の北蛇草住宅C棟等の出来形評価額(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(住宅等整備費から解体撤去費用を除いた部分のうち、北蛇草住宅C棟等の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61条(市による任意解除)又は第63条(事業者グループによる契約解除)による契約の解除の場合は、市は事業者グループが被った損害について、合理的な範囲で負担する。

4 事業者グループは、第62条(市による契約解除)の規定に基づき本契約が解除されない場合であっても、事業者グループがその債務の履行を拒否し、又は事業者グループの責めに帰すべき事由によって事業者グループの債務について履行不能となった場合には、第1項に準じて違約金の支払及び損害賠償の責めを負うものとし、市は、第67条(契約保証金等)の規定により納付された契約保証金又はこれに代わる担保をもって、違約金等に充当することができるものとする。

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(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ける会社更生法(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ける民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により選任

された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合については、第1項による契約解除がなされたものとみなして第1項及び第2項を準用する。

(終了手続きの費用負担)

第66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、事業者の清算手続きに伴う評価損等については、本事業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。