

県営追浜第一団地特定事業契約の内容について

県営追浜第一団地特定事業について、令和4年10月14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項の規定により、事業契約の内容を公表します。

神奈川県知事 黒岩 祐治

1. 事業名

県営追浜第一団地特定事業

2. 事業場所

神奈川県横須賀市追浜本町1丁目119番

3. 契約の相手方

小雀建設株式会社 (横浜市戸塚区小雀町129番地3)

株式会社金子設計 (横浜市磯子区西町5番11号)

津久見建設株式会社 (横浜市旭区二俣川二丁目21番地1)

4. 契約金額

金3,453,865,800円 (消費税及び地方消費税込み)

5. 公共施設等の整備等の内容

(1) 県営住宅等整備業務

県営追浜第一団地の既存住宅(6棟 176戸)及び付帯施設の除却、120戸以上の県営住宅及び付帯施設並びにコミュニティ機能を有する施設、広場等の整備

(2) 入居者移転支援業務

県営追浜第一団地の現入居者が仮入居先や建替住宅へ移転するにあたり行う支援業務

(3) 用地活用業務(付帯事業)

事業者が県から余剰地を取得し、自らの事業として提案した住宅や施設等の整備

6. 契約期間

特定事業契約締結を承認する旨の神奈川県議会の議決を通知した日～

県営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務(令和8年2月28日)並びに「県有財産売買契約書」に従って余剰地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続きが完了する日まで

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

本事項に関する事業契約の内容は、特定事業契約書における以下の条項のとおり。

(不可抗力による解除)

第 58 条 本契約の締結後、不可抗力により県営住宅等整備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、県は、PFI 事業者と協議を行った上で、本契約を解除できるものとする。

2 前項により本契約が解除される場合、入居者移転支援業務について、県は、PFI 事業者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。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、県と PFI 事業者とが協議して定める。

3 第 1 項により本契約が解除される場合において、建替住宅等について第 47 条による所有権移転・引渡しが既に完了している場合、建替住宅等に関する部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし、県は、第 48 条の定めに従い、建替住宅等にかかる県営住宅等整備業務費を支払うものとする。

4 第 1 項により本契約が解除される場合において、県営住宅等整備業務で第 47 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、県は、PFI 事業者が既に履行した県営住宅等整備業務に相当する対価（建設中の建替住宅等の出来形に相当する分）から第 52 条により部分払をした費用を除いた額を支払うものとし、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、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 69 条の定めによるものとする。ただし、PFI 事業者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し、又は受領する場合には、県は当該保険金額を控除した金額を PFI 事業者に支払えば足りるものとする。

5 第 1 項により本契約が解除される場合、用地活用業務については次の各号に規定するとおりとする。

(1) 用地活用業務については継続履行が可能な場合には、第 1 項による解除の効果は用地活用業務には及ばず、本契約は用地活用業務に関する限りで効力を維持するものとする。

(2) 用地活用業務についても継続履行が不能な場合には、第 1 項による解除の効果は用地活用業務にも及び、本契約は終了する。

6 県から用地活用企業への余剰地の引渡しが不可抗力により履行不能となった場合、県は、PFI 事業者と協議を行ったうえで、履行不能となった用地活用業務に関する部分についてのみ本契約を解除できる。この場合、県又は PFI 事業者に生じた追加費用又は損害は各自が負担するものとし、相手方へは請求できないものとする。

7 県から用地活用企業への余剰地の引渡し後、余剰地上の民間施設等の整備が不可抗力により履行不能となった場合、当該履行不能による損害はPFI事業者が負担するものとし、本契約を解除することはできない。

(法令変更による協議解除)

第 61 条 本契約の締結後に行われた法令変更により、本事業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、県は、PFI 事業者と協議を行った上で、本契約を解除できる。

2 第 1 項により本契約が解除される場合の措置については、第 58 条第 2 項から第 5 項までを準用する。

3 法令変更により用地活用業務の継続が不能となった場合については、第 58 条第 6 項を準用する。

(県による任意解除)

第 66 条 県は、PFI 事業者に対して、180 日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契約の全部又は一部を解除することができる。

(県による契約解除)

第 67 条 県は、PFI 事業者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、県営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は用地活用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 70 条は適用される）。

(1) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約の全部又は一部の履行が不能となったとき。

(2) PFI 事業者の責めに帰すべき事由により、別紙 5 の建替住宅等の所有権移転・引渡し日より 3 カ月以内に建替住宅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) PFI 事業者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事業を放棄したと認められるとき。

(4) その他、入札説明書等に規定する「入札に参加する者に必要な資格」を満たさなくなったとき。

2 県は、PFI 事業者が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、PFI 事業者に対し、30 日以上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、県営住宅等整備業務、入居者移転支援業務又は用地活用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 70 条は適用される）。

- (1) 別紙 5 の設計業務又は本件工事に着手すべき期日を過ぎても設計業務又は本件工事に着手せず、30 日以上の間を設けて催告を行ってもなお設計業務又は本件工事に着手せず、かつ当該遅延について県が満足すべき合理的な説明がなされないとき。
- (2) 県の承諾なく、事業用地を本事業の遂行以外の目的に使用し収益したとき又は県営住宅等整備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 県は、PFI 事業者の構成企業が、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、本契約を解除することができる。ただし、県営住宅等整備業務又は用地活用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 70 条は適用される）。

- (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 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 条又は独占禁止法第 78 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（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 県は、警察本部からの通知に基づき、PFI 事業者の構成企業が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。この場合において、解除により PFI 事業者に損害が生じても、県はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

- (1) 暴力団員等と認められたとき、又は、法人等(法人又は団体をいう。)が、暴力団経営支配法人等と認められたとき。
 - (2) 神奈川県暴排条例第 23 条第 1 項に違反したと認められたとき。
 - (3) 神奈川県暴排条例第 23 条第 2 項に違反したと認められたとき。
 - (4) 役員等(役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者を行い、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有する者と認められる者を含む。))又は支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)の代表者をいう。)が、暴力団員等と密接な関係を有していると認められたとき。
 - (5) 請負契約、業務委託契約又は資材、原材料の購入契約、その他の契約にあたり、その相手方が前 4 号に該当することを知らず、当該者と契約を締結したと認められるとき。
 - (6) 第 1 号から第 4 号までのいずれかに該当する者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、県が PFI 事業者に対して当該契約の解除を求め、PFI 事業者がこれに従わなかったとき。
- 5 本条による解除がなされた場合において、既に県に提出されていた建替住宅等の設計図書及び完工図書その他本契約に関して県の要求に基づき作成された一切の書類について、県は、県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 PFI 事業者は、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、PFI 事業者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、当該企業は、県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 県は、PFI 事業者の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 PFI 事業者の構成企業と、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。
- 7 本条により県が県営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約を解除した場合、第 1 項から第 3 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、県は遡及的に県営住宅整備等に係る対価支払い義務を免れる。ただし、履行済みの入居者移転支援業務費等についてはこの限りではない。
- 8 本条により県営住宅等整備業務にかかる部分に関する契約が解除された場合、第 1 項から第 3 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、PFI 事業者はその費用と責任において、原則として、速やかに県営住宅等整備業務に関連する事業用地を契約締結時の原状に回復して県に返還しなければならない。ま

た、併せてPFI事業者は県に対して解除の対象となった業務について既に県から受領した対価がある場合には、これに受領時からの利息（年利5%の割合により計算（1年を365日として日割り計算））を付して直ちに県に返還するものとする。

- 9 前項にかかわらず、県は解除後、工事中の建替住宅等の出来形の譲り受けを求めることができる。
- 10 前項により県が譲り受けを求めた場合には、PFI事業者は、当該出来形を現状のまま、県に引き渡すものとする。
- 11 前項の場合には、県は、その出来形に相当する金額から第52条により部分払をした費用を除いた額をPFI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県に移転するものとする。当該支払方法については、PFI事業者と協議の上、県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。
- 12 前項の場合において、PFI事業者は、県に対し、別紙11に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、県は、必要があると認められるときは、その理由をPFI事業者に通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。
- 13 PFI事業者は、本条により本契約が解除された場合、事業用地にPFI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。以下同じ。）があるときは、当該物件の処置について県の指示に従わなければならない。
- 14 前項の場合において、PFI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県の指示に従わないときは、県は、PFI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。この場合においては、PFI事業者は、県の処置について異議を申し立てることができず、また、県の処置に要した費用を負担しなければならない。
- 15 県は、PFI事業者が本事業につき請負又は受託する第三者が、第3条第8項に違反し、入札説明書第41(2)アに規定する「入札参加に共通の参加資格要件」の(イ)、(ウ)又は(ク)のいずれかの事由に該当しないことが判明した場合、PFI事業者に対し、期限を定めて、当該第三者との間の契約を解除させる等、当該第三者が本事業に直接又は間接に関与しないようにする措置をとるよう指示することができる。PFI事業者が定められた期限までに指示に従わない場合、県は、本契約を解除することができるものとする。ただし、県営住宅等整備業務又は用地活用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70条は適用される）。

(PFI 事業者による契約解除)

第 68 条 PFI 事業者は、県が県の責めに帰すべき事由により本契約に基づく県の債務を履行しない場合で、かつ、県が PFI 事業者による通知の後 30 日以内に当該債務不履行を是正しない場合、PFI 事業者は、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 69 条 第 66 条又は第 68 条の規定に基づき契約が解除された場合、県は、PFI 事業者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いは免れるものとする。ただし、PFI 事業者が県に対して次条第 3 項による損害賠償請求を行うことを妨げない。

2 前項の対価を支払った場合は、工事中の建替住宅等の出来形の所有権は県に移転するものとする。

3 第 1 項の PFI 事業者が既に履行した債務に相当する対価全額の支払いを受けた場合、PFI 事業者は、県に対し、別紙 11 に記載する当該出来形の完工図書を提出しなければならない。また、県は、必要があると認められるときは、その理由を PFI 事業者に通知して、出来形を最小限破壊して確認することができるものとする。

4 PFI 事業者は、第 66 条から第 68 条の規定に基づき本契約が解除された場合、事業用地に PFI 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 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。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。

(契約解除に伴う損害賠償)

第 70 条 PFI 事業者は、第 67 条の規定に基づき本契約が解除された場合、県営住宅整備等に係る対価から第 52 条及び第 52 条の 2 に掲げる額を除いた額の 10% に相当する違約金を支払うものとする。ただし、県が被った損害の額が当該違約金を超過する場合は、県は、超過額について別途 PFI 事業者に損害賠償請求を行うことができる。

2 第 67 条による契約の解除の場合において、工事中の建替住宅等の出来形評価額が出来形相当額を下回っている場合には、当該差額は県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 66 条又は第 68 条による契約の解除の場合は、県は PFI 事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。

別紙 14 県有財産売買契約書

(契約の解除)

第 18 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

2 甲は、警察本部からの通知等に基づき、乙が、神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号から第 5 号（以下「暴力団等」という。）に該当すること及び条例第 23 条に違反したこと並びに暴力団等と密接な関係を有することが判明したときは、この契約を解除しなければならない。

3 前 2 項の規定に基づき、甲が本契約を解除した場合、乙に損害が生じても、甲はその損害の賠償の責めを負わないものとする。

8. 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、特定事業契約書における以下の条項のとおり。

A 事業期間

(事業期間)

第 65 条 本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、県営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務並びに別紙 14「県有財産売買契約書」に従って余剰地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了するまでとする。

B 県営住宅等整備業務の完了に伴う措置

(PFI 事業者による竣工検査等)

第 26 条 PFI 事業者は、事業者の責任と費用負担において、解体除却工事の対象とされた既存住宅等の解体除却工事の完了検査（以下、「完了検査」という。）、及び建替住宅等の竣工検査及び建替住宅等の設備・器具等の試運転検査（以下、竣工検査と試運転検査を併せて「竣工検査等」という。）を行うものとする。

2 PFI 事業者は、完了検査又は竣工検査等（以下、「完了・竣工検査等」という。）の日程を、完了・竣工検査等の 7 日前までに県に対して通知しなければならない。

3 県は、PFI 事業者が前項の規定による完了・竣工検査等に立ち会うことができるものとする。なお、県は、必要と認める場合は、PFI 事業者の費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。ただし、県は、当該検査への立会い及び破壊検査の実施を理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

4 PFI 事業者は、完了検査に対する県の立会いの有無を問わず、完了検査の結果について、事業用地の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書により、県に報告しなければならない。

5 PFI 事業者は、竣工検査等に対する県の立会いの有無を問わず、竣工検査等の実施後速やかに、県に対して竣工検査等の結果を、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しを添えて県に報告しなければならない。

なお、建築基準法第7条の6第1項ただし書による仮使用の状態（以下、「仮使用の状態」という。）で県へ棟単位で引き渡す場合、建築基準法第7条第5項による検査済証、都市計画法第36条第2項による検査済証、その他の検査結果に関する書面の写しのうち仮使用の状態では県へ提出できないものについては、県と協議の上、仮使用の状態が終了した時点で県へ提出するものとする。また、引き渡す時点で仮使用認定通知書を県へ提出するものとする。

（県による完工確認等）

第27条 県は、PFI 事業者から前条第4項又は第5項に定める報告を受けた場合、14日以内に既存住宅等の解体除却工事の完了確認（以下、「完了確認」という。）又は別紙10に記載する事項それぞれに関する完工確認（以下、完了確認と完工確認を併せて「完工確認等」という。）を実施するものとする。

2 完工確認等の結果、本件工事の状況が県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合、県は、判明した事項の具体的内容を明らかにし、PFI 事業者に対し期間を定めてその是正を求めることができ、PFI 事業者は自らの費用をもってこれに従わなければならない。PFI 事業者は、当該是正の完了後速やかに、県に是正の完了を報告しなければならない。

3 前項の是正要求に対し、PFI 事業者は意見陳述を行うことができる。

4 県は、PFI 事業者が第2項の是正の完了を報告した日から14日以内に、再度、完工確認等（以下、「再完工確認等」という。）を実施するものとする。当該再完工確認等の結果、本件工事の状況がなおも県の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等又は提案書の内容を逸脱していることが判明した場合の取扱いは、第2項及び前項の定めるところに準じるものとする。

5 設備・器具等の試運転等は、県による建替住宅等の完工確認前にPFI 事業者が実施し、その報告書を県に提出するものとする。

6 PFI 事業者は、設備・器具等の取扱いに関する県への説明を試運転とは別に実施する。

（県による完工確認書等の交付）

第28条 県が前条第1項に定める完工確認等又は前条第4項に定める再完工確認等

を実施し、前条第2項の規定に基づく是正を求めない場合、県は、完了確認から14日以内にPFI事業者に対して完了確認書の交付を行い、若しくは完工確認後にPFI事業者が別紙11に記載する完工図書を県に対して提出した場合、県は、完工図書受領後14日以内にPFI事業者に対して完工確認書を交付する。

- 2 県は、前項の完了確認書又は完工確認書の交付を行ったことを理由として、本件工事の全部又は一部について何らの責任を負担するものではない。

C 入居者移転支援業務の完了に伴う措置

(PFI事業者による入居者移転支援業務の遂行)

第37条 PFI事業者は、要求水準書に定める業務報告を行う。

(第2～7項 略)

- 8 入居者移転支援業務は、本移転が終了し(第44条第2項の規定により本移転支援業務の履行を免れた部分を除く)、かつ、別紙5の本移転終了期限(第44条第1項の規定により本移転期間が延長された場合には、延長後の期限)が完了した時をもって、完了したものとする。

D 買戻し特約の登記の抹消登記手続の完了に伴う措置

別紙14 県有財産売買契約書

(買戻し特約)

第15条 甲は、提案書に虚偽の記載があったとき、又は、第18条第1項又は第2項に定める事由のいずれかに該当する場合には、本契約を解除し、売買物件を乙から第2条に定める対価をもって買い戻すことができる。この場合において、乙は、売買物件を甲からの引渡し時の原状に回復して甲に引き渡さなければならない。また、この場合において、乙は、甲に対し、自ら負担した本契約の費用や売買物件の整備に支出した費用等、一切の費用を請求することができない。

(第2項 略)

- 3 甲及び乙は、第7条に規定する所有権移転登記と同時に、売買物件について、本条に規定する項による買戻しの特約の設定登記手続を行う。なお、買戻し期間は甲から乙への所有権移転登記をした日から5年間とする。
- 4 甲は、売買物件を指定用途に供したことを確認した場合は、前項に規定する買戻しの特約の抹消登記手続を行う。
- 5 前2項の登記手続に要する費用は乙の負担とする。

E その他の完了に伴う措置

別紙12 モニタリング基本要領

- 1 基本事項

(2) モニタリング

イ 確認資料

- ・ 要求水準等を満たしていることを確認する資料として、P F I 事業者は、要下記に示す資料を業務ごとに作成し、県の確認を受ける。

(中略)

資料名称	資料内容	提出時期
要求水準等確認計画書	略	略
要求水準等確認報告書	要求水準書の項目、内容及びP F I事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況	業務の完了後

別紙 13 個人情報取扱基準

(個人情報の帰属及び返還、廃棄又は消去)

第 12 条 県から引き渡された資料等に記録された個人情報のほか、本事業に係る業務を処理するために県の指定した様式により、及び県の名において、PFI 事業者が収集、作成、加工、複写又は複製等した個人情報は、県に帰属するものとする。

- 2 PFI 事業者は、本事業終了時に、県の指示に基づいて、前項の個人情報を返還、廃棄又は消去しなければならない。
- 3 PFI 事業者は、第 1 項の個人情報を廃棄する場合、記録媒体を物理的に破壊する等当該個人情報が判読、復元できないように確実な方法で廃棄しなければならない。
- 4 PFI 事業者は、パソコン等に記録された第 1 項の個人情報を消去する場合、データ消去用ソフトウェアを使用し、通常の方法では当該個人情報が判読、復元できないように確実に消去しなければならない。
- 5 PFI 事業者は、第 1 項の個人情報を廃棄又は消去したときは、完全に廃棄又は消去した旨の証明書（情報項目、媒体名、数量、廃棄又は消去の方法、責任者、廃棄又は消去の年月日が記載された書面）を県に提出しなければならない。
- 6 PFI 事業者は、廃棄又は消去に際し、県から立会いを求められたときはこれに応じなければならない。

以上