

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業の事業契約の締結について

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業について、令和４年３月１７日付けで事業契約を締結いたしましたので、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、その内容を公表する。

令和４年３月１７日

印西市長 板 倉 正 直

１ 公共施設等の名称

（仮称）千葉ニュータウン中央駅圏複合施設

２ 公共施設等の立地

印西市中央南一丁目２番地１、２番地２、２番地３、４番地１、４番地２、４番地３、４番地４、４番地５及び４番地６

３ 選定事業者の商号又は名称

千葉県印西市木下１３８６番地６

千葉ＮＴ中央駅前ＰＦＩ株式会社

代表取締役 藤林 和照

４ 公共施設等の整備等の内容

健康、福祉、子育て、文化、芸術等の機能を備えた複合施設の整備、中央駅前地域交流館１号館の一部改修、中央駅前地域交流館２号館の解体、交差点及び敷地内市道の整備等を行った上で、公共施設の総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を実施する。

5 契約期間

令和4年3月17日から令和27年3月31日まで

6 契約金額

金8,585,186,042円

(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 金773,204,517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、事業契約書の以下の条項のとおりである。

第2節 事業者の債務不履行等による契約解除

(事業者の債務不履行等による契約解除)

第83条 次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、市は、事業者に対して通知した上で、本事業契約を解除することができる。

- (1) 事業者が本事業の全部又は一部の履行を怠り(事業者が本事業関連書類を満たしていない場合を含む。)その状態が30日間以上にわたり継続したとき。
- (2) 事業者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、特別清算開始その他の倒産法制上の手続について、事業者の取締役会でその申立てを決議したとき、又はその他の第三者(事業者の役員、従業員を含む。)によりその申立てがなされたとき。
- (3) 構成企業又は協力企業について、基本協定書第6条第7項各号のいずれかの事由が生じていたことが判明したとき。
- (4) 事業者が次のいずれかに該当したとき。

ア 役員等(個人である場合はその者を、法人である場合にはその代表者、非常勤を含む役員、その支店若しくは営業所を代表する者又は経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。)第2条第6号に規定するものをいう。以下同じ。)であると認められるとき。

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者に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（暴対法第2条第2号に規定するものをいう。以下同じ。）又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。

ウ 役員等が、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。

エ 役員等が、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。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用するなどしていると認められるとき。

カ ア乃至オのいずれかに該当する者を下請負人等（下請負人（下請が数次にわたるときは、すべての下請負人を含む。）、受任者（再委任以降のすべての受任者を含む。）及び下請負人若しくは受任者が当該契約に関して個別に契約する場合の当該契約の相手方をいう。）としていると認められるとき。

(5) 前各号に掲げる場合のほか、事業者が適用のある法令等、本事業契約に違反し、又は事業者による本事業契約における表明・保証が真実でなく、その違反又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又は本指定を継続することが適当でないと市が認めたとき。

2 次の各号に掲げる者が本事業契約を解除した場合は、前項の規定により本事業契約が解除された場合とみなす。

(1) 事業者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法の規定により選任された破産管財人

(2) 事業者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法の規定により選任された管財人

(3) 事業者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法の規定により選任された再生債務者等

3 上記各項のほか、市は、別紙6に従って、本事業契約を解除することができる。当該解除が、新施設、1号館及び外構（公共①）引渡し以後

になされた場合、当該解除にかかわらず、市は、公共施設等の所有権を保持する。

(新施設、1号館及び外構(公共①)引渡し前の契約解除)

第84条 本事業契約の締結日以後、本引渡しまでの間において、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して通知した上で本事業契約を解除することができる。

(1) 事業者が、本工程表に記載された工事開始日を過ぎても本工事を開始せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者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。

(2) 本引渡し予定日経過後相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。

2 本引渡日前に前条又は前項により本事業契約が解除された場合、事業者は、別段の合意がない限り、市に対して、別紙5に定めるサービス対価A-1及びサービス対価A-2の元本相当額の合計額に消費税及び地方消費税を加えた額の10%に相当する金額を違約金として支払う。ただし、市が第8条に基づく履行保証保険金を受領した場合又は保証事業会社若しくは金融機関の保証の履行を受けた場合にはこれを違約金に充当する。また、市は、新施設、1号館及び外構(公共①)の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、その全部又は一部を買い受けることができ、当該出来形部分の買受代金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。この場合、市は、相殺後の残額を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、②支払時点までの金利を付した上で一括払いにより、又は③残存期間を超えない範囲で市が選択する分割支払スケジュールによって支払う。市と事業者は、当該①、②又は③の場合に付される金利について協議を行う。

3 市が被った損害の額が前項の違約金の額を超過する場合は、市は、係

る超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができる。

- 4 第2項に基づき市が新施設、1号館及び外構（公共①）の出来形部分
を買い受けない場合、事業者は自らの責任と費用負担において、本事業
用地について原状回復を行わなければならない。

（新施設、1号館及び外構（公共①）引渡し以後の契約解除）

第85条 本引渡日以後の間において、事業者の責めに帰すべき事由によ
り、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して相
当の期間を定めて事業者において当該違反行為を治癒すべき旨を通知
する。この場合、当該相当期間中に係る違反行為が治癒されないときは
は、事業者に対して通知をした上で本事業契約を解除することができる。
当該解除にかかわらず、市は、公共施設等の所有権を保持する。

- (1) 事業者が公共施設等について、連続して30日以上又は1年間に
おいて60日以上にわたり、本事業関連書類に従った業務を行わない
とき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、本事業契約の履行が困難と
なったとき。

2 本引渡日以後、事業者について、本条例、若しくは次の各号の一に該
当すると認める場合で事業者による業務を継続することが適当でない
と認める場合により本指定が取り消された場合、本事業契約は当然に解
除される。

- (1) 業務に際して不正行為があったとき。
- (2) 市の業務報告の聴取等に従わないとき。
- (3) 関係法令、条例、規則、指定管理者基本協定等に違反したとき。
- (4) 経営状況の悪化等により業務を行うことが困難なとき。
- (5) 申請時の資格を失ったとき、又は申請時の資格に虚偽があると判
明したとき。
- (6) 印西市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成19年告示第95号）
別表に掲げる措置要件のいずれかに該当すると認められたとき。
- (7) その他指定管理者に業務を行わせておくことが適当でないと市が

認めるとき。

- 3 本引渡日以後、解体撤去業務完了日までの間において、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して通知した上で本事業契約を解除することができる。当該解除にかかわらず、市は、公共施設等の所有権を保持する。

- (1) 事業者が、本工程表に記載された解体撤去業務開始日を過ぎても解体撤去業務を開始せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者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。
- (2) 解体撤去業務完了予定日経過後相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。

- 4 本引渡日以後、道路改良業務完了日までの間において、事業者の責めに帰すべき事由により、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、市は、事業者に対して通知した上で本事業契約を解除することができる。当該解除にかかわらず、市は、公共施設等の所有権を保持する。

- (1) 事業者が、本工程表に記載された道路改良業務開始日を過ぎても道路改良業務を開始せず、市が相当の期間を定めて事業者に対して催告したにもかかわらず、事業者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。
- (2) 道路改良業務完了予定日経過後相当の期間内に工事を完成する見込みが明らかに存在しないと市が認めたとき。

- 5 本引渡日以後、道路改良業務完了日までの間において、第83条又は前各項により本事業契約が解除された場合、事業者は別紙5に定めるサービス対価A-3及びサービス対価A-4の元本相当額の合計額に消費税及び地方消費税を加えた額の10%並びに1年分のサービス対価B及びサービス対価Cの合計額に消費税及び地方消費税を加えた額の10%に相当する違約金を市に支払わなければならない。ただし、市が第8条に基づく履行保証保険金を受領した場合又は保証事業会社若しくは金融機関の保証の履行を受けた場合にはこれを違約金に充当する。なお、市は、サービス対価のうち別紙5に定めるサービス対価A-1及びサー

ビス対価 A-2 の残額並びに解体撤去工事業務又は道路改良業務の出来形部分が存在する場合であって、これを検査の上合格した部分に相当する代金（解体撤去業務完了日以降については、解体撤去工事業務に要した費用総額を解体撤去業務の出来形部分相当額とみなす。）を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、②支払時点までの金利とともに一括払いにより、又は③残存期間を超えない範囲で市が選択する分割支払スケジュールによって支払う。市と事業者は、当該①、②又は③の場合に付される金利について協議を行う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運營業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。

- 6 道路改良業務完了日以後において、第 8 3 条又は第 1 項により本事業契約が解除された場合、事業者は別紙 5 に定める 1 年分のサービス対価 B 及びサービス対価 C の合計額に消費税及び地方消費税を加えた額の 10 % に相当する違約金を市に支払わなければならない。ただし、市が第 8 条に基づく履行保証保険金を受領した場合又は保証事業会社若しくは金融機関の保証の履行を受けた場合にはこれを違約金に充当する。なお、市は、サービス対価のうち別紙 5 に定めるサービス対価 A-1、サービス対価 A-2、サービス対価 A-3 及びサービス対価 A-4 の残額を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、②支払時点までの金利とともに一括払いにより、又は③残存期間を超えない範囲で市が選択する分割支払スケジュールによって支払う。市と事業者は、当該①、②又は③の場合に付される金利について協議を行う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運營業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。
- 7 市が被った損害の額が前三項の違約金の額を超過する場合は、市は、係る超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができる。

第 3 節 市の債務不履行による契約解除

(市の債務不履行による契約解除)

第 8 6 条 市が、本事業契約上の重要な義務に違反し、かつ、市が事業者による通知の後 6 0 日以内に当該違反を是正しない場合、事業者は本事業契約を解除することができる。

- 2 本引渡日より前に前項により本事業契約が解除された場合、市は、新施設、1 号館及び外構（公共①）の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、検査に合格した部分を買受ける。この場合、市は、当該出来形部分の代金を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利を付した上で一括払いにより支払う。
- 3 本引渡日以後、道路改良業務完了日までの間において、第 1 項により本事業契約が解除された場合、市は、サービス対価のうち別紙 5 に定めるサービス対価 A-1 及びサービス対価 A-2 の残額並びに解体撤去業務又は道路改良業務の出来形部分が存在する場合であって、これを検査の上合格した部分に相当する代金（解体撤去業務完了日以降については、解体撤去工事業務に要した費用総額を解体撤去業務の出来形部分相当額とみなす。）を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利とともに一括払いにより支払う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。なお、当該解除にかかわらず、市は、公共施設等の所有権を保持する。
- 4 道路改良業務完了日以後において、第 1 項により本事業契約が解除された場合、市は、サービス対価のうち別紙 5 に定めるサービス対価 A-1、サービス対価 A-2、サービス対価 A-3 及びサービス対価 A-4 の残額を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利とともに一括払いにより支払う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。なお、当該解除にかかわらず、市は、公共

施設等（２号館及び敷地内市道除く。）の所有権を保持する。

- ５ 前三項の規定は、損害賠償額の予定を定めたものではなく、事業者が前三項記載の金額以上に市に対して損害賠償の請求を行うことを妨げるものではない。

第４節 法令変更による契約解除

（法令変更による契約解除）

第８７条 第９３条第２項に基づく協議にもかかわらず、本事業契約の締結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、事業者と協議の上、本事業契約の全部を解除することができる。

- ２ 本引渡日より前に前項により本事業契約が解除された場合、市は、新施設、１号館及び外構（公共①）の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、検査に合格した部分を買受ける。この場合、市は、当該出来形部分の代金を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利を付した上で一括払いにより支払う。市と事業者は、当該①又は②の場合に付される金利について協議を行う。

- ３ 本引渡日以後、道路改良業務完了日までの間において、第１項により本事業契約が解除された場合、市は、サービス対価のうち別紙５に定めるサービス対価Ａ－１及びサービス対価Ａ－２の残額並びに解体撤去業務又は道路改良業務の出来形部分が存在する場合であって、これを検査の上合格した部分に相当する代金（解体撤去業務完了日以降については、解体撤去業務に要した費用総額を解体撤去業務の出来形部分相当額とみなす。）を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利とともに一括払いにより支払う。市と事業者は、当該①又は②の場合に付される金利について協議を行う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。なお、当該解除にかかわらず、

市は、公共施設等の所有権を保持する。

- 4 道路改良業務完了日以後において、第1項により本事業契約が解除された場合、市は、サービス対価のうち別紙5に定めるサービス対価A-1、サービス対価A-2、サービス対価A-3及びサービス対価A-4の残額を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利とともに一括払いにより支払う。市と事業者は、当該①又は②の場合に付される金利について協議を行う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。なお、当該解除にかかわらず、市は、公共施設等（2号館及び敷地内市道除く。）の所有権を保持する。
- 5 前二項の場合において、市は、事業者が総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を終了させるために要した費用を負担し、その支払方法については市及び事業者が協議により決する。

第5節 不可抗力による契約解除

（不可抗力による契約解除）

第88条 第95条第2項に基づく協議にもかかわらず、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、事業者と協議の上、本事業契約の全部を解除することができる。

- 2 本引渡日より前に前項により本事業契約が解除された場合、市は、新施設、1号館及び外構（公共①）の出来形部分が存在する場合、これを検査の上、検査に合格した部分を買受ける。この場合、市は、当該出来形部分の代金を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利を付した上で一括払いにより支払う。市と事業者は、当該①又は②の場合に付される金利について協議を行う。
- 3 本引渡日以後、道路改良業務完了日までの間において、第1項により本事業契約が解除された場合、市は、サービス対価のうち別紙5に定め

るサービス対価 A-1 及びサービス対価 A-2 の残額並びに解体撤去業務又は道路改良業務の出来形部分が存在する場合であって、これを検査の上合格した部分に相当する代金（解体撤去業務完了日以降については、解体撤去業務に要した費用総額を解体撤去業務の出来形部分相当額とみなす。）を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利とともに一括払いにより支払う。市と事業者は、当該①又は②の場合に付される金利について協議を行う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。なお、当該解除にかかわらず、市は、公共施設等の所有権を保持する。

4 道路改良業務完了日以後において、第 1 項により本事業契約が解除された場合、市は、サービス対価のうち別紙 5 に定めるサービス対価 A-1、サービス対価 A-2、サービス対価 A-3 及びサービス対価 A-4 の残額を、市の選択により①解除前のサービス対価の支払スケジュールに従って、又は②支払時点までの金利とともに一括払いにより支払う。市と事業者は、当該①又は②の場合に付される金利について協議を行う。また、市は係る契約解除日までに事業者が履行した総括管理業務、維持管理業務及び運営業務に対するサービス対価と市が既に事業者を支払ったサービス対価との精算を行う。なお、当該解除にかかわらず、市は、公共施設等（2 号館及び敷地内市道除く。）の所有権を保持する。

5 前二項の場合において、市は、事業者が総括管理業務、維持管理業務及び運営業務を終了させるために要した費用を負担し、その支払方法については市及び事業者が協議により決する。

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、事業契約書の以下の条項のとおりである。

第 6 節 本事業契約終了に際しての処置

（本事業契約終了に際しての処置）

第 8 9 条 事業者は、本事業契約の全部又は一部が終了した場合において、当該終了部分に係る公共施設等内に事業者が所有又は管理する工事材料、建設業務機械器具、仮設物その他の物件（事業者が使用する第三者の所有又は管理に係る物件を含む。以下、本条において同じ。）があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。

2 前項の場合において、事業者が正当な理由なく、相当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、修復、片付けその他の適当な処置を行うことができる。事業者は、係る市の処置について異議を申し出ることができず、かつ、市が係る処置に要した費用を負担する。

3 事業者は、本事業契約の全部又は一部が終了した場合において、その終了事由の如何にかかわらず、直ちに、市に対し、当該終了部分に係る公共施設等（2 号館及び敷地内市道除く。）を維持管理及び運営するために必要な、事業者の保有する全ての資料を引き渡さなければならない。
（終了手続の負担）

第 9 0 条 本事業契約の終了に際し、終了手続に伴い発生する諸費用及び事業者の清算に伴う評価損益等については、事業者がこれを負担する。