

別紙1 予想されるリスクと責任分担表

本責任分担表は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、募集要項とともに公表する特定事業契約書（案）において示す。

1 共通リスク

○：主分担、△：従分担

リスクの種類	リスクの内容	負担者		
		○：主市	△：従事業者	
募集要項等リスク	募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	※1	※1	
	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○		
	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	
応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○	
共通 制度関連 リスク	政策転換リスク	○		
	法制度リスク	本事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（税制度を除く。）	○	
		上記以外の法令の変更		○
	許認可リスク	事業者の必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
		市の事由により本事業に必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
	税制度リスク	消費税及び地方消費税の範囲及び税率変更に関するもの	○	
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
		建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（建替後の市営住宅の市へ所有権移転前）	○	
		本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	
		上記以外の税制度の新設・変更等（法人税率の変更）		○
社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望、苦情等への対応に関するもの（入札説明書等に記載されている範囲も含む）	○	
		上記以外のもの		○
	第三者賠償リスク	市に起因して第三者に及ぼした損害	○	
		事業者による本業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
環境問題リスク	事業者が行う調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
債務不履行リスク	市の債務不履行による中断・中止	○		
	事業者の債務不履行による中断・中止		○	

		事業者の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことに関するもの		○
	不可抗力リスク	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	※2	※2
経済 リスク	資金調達リスク	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	
		事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの		○
	金利リスク	金利変動		○
	物価リスク	インフレ・デフレ	△	○

## 2 設計、建設段階のリスク

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			○：主 市	△：従 事業者
設計・ 建設	発注者責任リスク	市の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
		事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
		地質調査、地中埋設物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要になった測量・調査に関するもの（但し売却後の活用用地に関するものを除く）	○	
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
		事業者側の活用用地の開発の影響によるもの		○
	用地の確保のリスク	事業用地の確保に関するもの	○	
		事業用地以外での事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	市が事前に公表した調査資料により、予見できることに関するもの		○
		上記資料により、予見できない埋蔵文化財、土壌汚染、地質障害・地中障害物等に関するもの	○	
		上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの		○
	工期変更 (工事遅延) リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
建設コスト (工事費増大) リスク	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○		
	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○	
建設物価変動リスク	建設物価の価格変動に関するもの	※3	※3	
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		○	
住民対応リスク	建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○	

警備リスク	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		○
要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
支払遅延・不能リスク	サービス対価の支払の遅延・不能に関するもの	○	
施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
契約不適合リスク	契約不適合責任期間中に発見された不適合（契約の内容に適合しないもの）に関するもの		○
瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
工事の中止リスク	市の指示による工事の中止	○	
	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○

### 3 入居者移転支援のリスク

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			○：主 △：従	
			市	事業者
入居者移転支援	入居者の要望苦情リスク	事業者の業務に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	仮住居の不足リスク	物件提示数の不足		○
	仮駐車場の不足リスク	物件提示数の不足		○
	要求水準書未達成リスク	事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準書に達していない場合		○
	期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大			○	

#### 4 用地活用事業のリスク

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
用地活用	価格の変動リスク	土地の価格変動に関するもの	△ ※4	○
	用地の瑕疵リスク	市が事前に把握し、公表した埋蔵文化財試掘調査関連資料、地質調査関連資料等より、予見できることに 関するもの		○
		上記以外の予見できない文化財、地質障害に関する もの	○	
	事業中止リスク	市の指示による事業の中止・延期	○	
		上記以外のもの		○

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった市、事業者（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とする。
- ※2 詳細なリスクの負担方法については、事業契約書案において調整する。
- ※3 建設物価変動率で一定調整する。基準日・条件等の詳細は事業契約書案において調整する。
- ※4 土地の評価額（固定資産税評価額）の変動に基づき改定する。より詳細な改定方法については、募集要項及び募集要項に付属する事業契約書（案）において提示する。