

リスク分担表（案）

	リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
共通	提供した情報リスク		1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク		2	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	注1 注2	注1 注2
			3	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			4	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		5	応募費用の負担に関するもの		○
	制度関連 リスク	政治・行政 リスク	6	事業に直接的影響を及ぼす市の政策による変更・中断・中止	○	
		法制度 リスク	7	事業に直接関係する根拠法令変更の改廃、新たな規制法の成立（但し、売却後の用地活用に関するものを除く。）	○	
			8	上記以外の法令の改廃		○
		許認可 リスク	9	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		○
			10	市の事由による事業者の許認可取得遅延	○	
		税制度 リスク	11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	注3	注3
			12	法人の利益や運営に係る税制の制定・改廃に関するもの		○
			13	建物所有に関する税制の制定・改廃に関するもの（建替後の市営住宅の市への所有権移転前）		○
			14	事業に直接的影響を及ぼす税制の制定・改廃に関するもの	○	
			15	上記以外の法人税の制定・改廃に関するもの		○
	社会 リスク	住民対応 リスク	16	入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			17	提案内容に関するもの		○
		第三者賠償 リスク	18	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	19	事業実施による騒音・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		20	市の債務不履行による中断・中止	○	
			21	事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク		22	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの（但し、売却後の用地活用に関するものを除く。）	注4	注4
	経済 リスク	資金調達 リスク	23	事業の実施に必要な資金調達・確保		○

	リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
		金利リスク	24	金利変動		○
		物価リスク	25	インフレ・デフレ（但し、入札後の用地活用に関するものを除く。）	注5	注5
	要求水準未達成リスク		26	事業者が行う業務が要求水準に達していない場合（要求水準を超える提案内容を含む）		○
市営住宅整備業務	発注者責任リスク		27	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
			28	事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	測量・調査リスク		29	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
			30	事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
			31	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・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		32	市の提示の追加・変更によるもの	○	
			33	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			34	事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク		35	事業用地の確保に関するもの	○	
			36	事業用地以外で事業に必要な、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		37	市が事前に把握し、公表した埋蔵文化財調査又は土壤汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
			38	上記資料により、予見できない埋蔵文化財、土壤汚染、地質障害・地中障害物等に関するもの	○	
	工期変更（工事遅延）リスク		39	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの	○	
			40	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○
	建設コスト（工事費増大）リスク		41	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に関するもの	○	
			42	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に関するもの		○
	工事監理リスク		43	工事監理の不備によるもの		○
	住民対応リスク		44	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		45	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		46	請負人の使用に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク		47	市営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	

	リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者		
					市	事業者	
	施設損傷リスク		48	市への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		49	契約不適合責任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		50	市の指示による工事の中止	○		
			51	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		52	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		○	
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク		53	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		54	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		55	物件提示数の不足		○	
	期間変更リスク		56	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○		
			57	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	○		
			58	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		59	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	○		
			60	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	○		
			61	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		○	
市営住宅維持管理業務	維持管理リスク	業務開始遅延リスク	62	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○		
			63	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○	
		対象設備瑕疵リスク	64	事業期間中に従前の施設及び設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○		
			維持管理費増大リスク	65	市側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（物価・金利変動によるものを除く）		○
				66	入居者の事由による維持管理費の増大に関するもの（入居者の通常の使用によるものを除く）	○	
		67		第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○		
		瑕疵損傷リスク	68	対象施設の劣化・損傷に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○	

	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
		69	上記以外の事由による施設の損傷	○	
	技術進歩リスク	70	技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	協議による	
付帯事業用地活用業務	価格変動リスク	71	付帯事業用地の価格変動に関するもの	注 6	注 6
	支払遅延・不能リスク	72	活用用地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	73	市が事前に把握し、公表した資料により、予見できることに関するもの		○
			予見できないことに関するもの		○
その他	事業終了リスク	74	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		○

※ ○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者

- 注 1) 事業契約は、事業契約時期に開催される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、或いは、契約変更が遅延・中止した場合、それまでに掛かった市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。
- 注 2) 付帯事業用地の売買契約は、売買契約時期に開催される議会の議決が得られた場合に締結できるものとする。当該議決が得られないことにより、売買契約が遅延・中止した場合、市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。
- 注 3) 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則市の負担とする。ただし、市営住宅整備費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。
- 注 4) 不可抗力による追加費用の発生については、整備期間中は整備費の 1 %までは事業者が負担し、それを超える額については市が負担し、維持管理期間中については、維持管理業務の対価の 1 %までは事業者が負担し、それを超える額については市が負担することを想定している。
- 注 5) 物価に一定程度の変動があった場合、一定の調整を行う。より詳細な調整方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。
- 注 6) 付帯事業用地の価格に変動があった場合、売買契約の締結までに調整を行う。より詳細な調整方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。