

【別紙5：リスク分担表（案）】

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通	入札説明書リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	—	
		契約リスク	市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 ※2	△ ※1 ※2
			上記以外の市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○	—
	法令変更リスク	本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	—	
		上記以外の法令の変更	—	○	
	制度関連リスク	税制変更リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	—
			建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの（建替住宅の市への所有権移転前）	—	○
		許認可リスク	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
			上記以外の税制の変更	—	○
	政策変更リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○	
事業管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○	—		
社会リスク	住民対応リスク	施設の設置自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応	○	—	
		上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応	—	○	
	第三者賠償リスク	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	—	○	
		市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—	
終了手続きリスク	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	—	○		
不可抗力リスク	市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、及び、戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	○ ※3	△ ※3		

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
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	—	○
経済リスク	資金調達リスク	施設整備に必要な資金の確保（事業者負担分）	—	○
	金利変動リスク	金利の変動	—	○
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△ ※4	○ ※4
用地リスク	用地確保リスク	事業用地の確保の遅延、若しくは、確保できなかったことによる計画変更及び工期延長等	○	—
		建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの	—	○
	用地瑕疵リスク	計画地の土壌汚染、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○ ※5	△ ※5
	測量・調査 リスク	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—
事業者が実施した測量・調査に不備があった場合		—	○	
計画リスク	設計リスク	事業者の提案内容、判断の不備若しくは、事業者による開発の影響によるもの	—	○
	計画変更リスク	市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○	△ ※6
工事リスク	工事費増加 リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増加	—	○
	工期遅延 リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○	—
		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	—	○
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	—	○	
要求性能未達 リスク	施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	—	○	
支払い遅延・不能 リスク	市から事業者へのサービス対価の支払い遅延、支払い不能があった場合	○	—	
施設瑕疵 リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合	—	○ ※7	
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	○	—

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
要求性能未達 リスク		事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準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	—	○
余剰地活用		価格変動リスク	△ ※8	○ ※8
		支払遅延 ・不能リスク	—	○
		用地の瑕疵リスク	△ ※9	○ ※9

注) ○：リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

- (※1) 市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（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の構成企業、SPCから業務を受託する者が、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、市議会の議決が得られなかった場合、市、事業者（落札者）の費用は、事業者の負担とする。
- (※2) 余剰地の売買契約については、余剰地引渡し時点において、相続税路線価の変動に基づく補正により余剰地の対価が確定した後に、当該確定した対価の額で余剰地を余剰地活用企業に売却することについての市議会の再度の議決（事業契約締結のための議決とは別途必要となるもの）が得られることを停止条件として効力が生ずるものとする。市議会の議決が得られなかったときは、当該議決が得られなかったことについて構成企業の責めに帰すべき事由がある場合を除き、市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。
- (※3) 不可抗力事由により、市に追加費用その他損害が発生した場合、市は事業者に損害賠償請求を行わないこととし、事業者に追加費用その他損害が発生した場合又は、第三者に損害が発生し市又は事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては市の負担とする。より詳細な負担方法については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。
- (※4) 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合、一定調整する。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。

- (※5) 事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備、誤謬があり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかつた場合、上記の費用は事業者が負担するものとする。
- (※6) 市の提示資料等と現場に相違がある場合は、事業者は市に相違内容を通知し、必要な協議を行ったうえで、原則として現場の状況に応じて施工するものとし、この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合、及び、損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担する。
- (※7) 施設の瑕疵及び瑕疵による損害については、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。瑕疵担保期間は施設の引渡し・所有権移転の日から2年(ただし植栽の瑕疵については1年以内)を基本とする。ただし、事業者の故意又は重大な過失に起因する瑕疵及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)」に定める住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵については、施設の引渡し・所有権移転の日から10年とする。詳細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。
- (※8) 余剰地取得の対価は、事業者が入札時に提示した価格について、余剰地の取得時点で相続税路線価の変動に基づき補正したものとする。詳細は事業契約書(案)において提示する。
- (※9) 余剰地の瑕疵が市の行為によって生じたものである場合に事業者からの申し入れがあれば、市は協議に応じるものとし、その詳細は事業契約書(案)において提示する。