

添付資料 リスク分担表(案)

(1) 事業共通のリスク

事業期間を通じ、すべての業務に共通して想定されるリスク及び、市と選定事業者の分担は以下のとおりである。

■想定されるリスクと市・選定事業者のリスク分担案（事業期間共通）

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
応募資料等リスク		入札説明書等公募資料の誤り及び内容の変更等に関するもの	●	
応募リスク		応募費用に関するもの		●
契約締結リスク		市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延又は中止	※1	※1
		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又は中止	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止		●
資金調達リスク		本事業の実施に必要な資金の確保(金利の変動を含む。)		●
制度関連リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす市の政策の変更に関するもの	●	
	法制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの（売却後の余剰地活用業務に関するものを除く）	●	
		上記以外の選定事業者が取得すべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの		●
	税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	※2	※2
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		●
		引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの		●
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	●	
	許認可遅延リスク	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		●
		市の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
			上記以外の選定事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの	
			●	
社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（入札説明書等に記載されている範囲のもの）	●	
		選定事業者の提案による調査・設計、工事及び入居者移転支援に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
	第三者賠償リスク	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	●	
		選定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		●

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
	環境問題 リスク	選定事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等)に関するもの		●
債務不履行	市に 起因するもの	市の債務不履行による事業の中断又は中止	●	
	選定事業者に 起因するもの	選定事業者の債務不履行による事業の中断又は中止 選定事業者の提供する業務が、要求水準又は選定事業者からの提案書に示す水準を下回った場合によるもの		● ●
不可抗力リスク		市及び選定事業者のいずれの責にも帰すことができず、かつ、計画段階において想定し得ない自然災害(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等)、疫病又は戦争、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
物価変動リスク		物価変動によるコストの変動(売却後の分譲宅地部分に関するものを除く)	※4	※4
支払遅延・ 不能リスク		市からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合によるもの	●	
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又は事業会社の清算手続きに伴う評価損益		●

※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに市及び選定事業者が負担した費用は、それぞれの負担とする。ただし、選定事業者の構成企業が、本来備えるべき入札参加資格要件を欠いていたことが選定事業者決定後に発覚したことにより、市議会の議決が得られなかった場合には、市及び選定事業者が負担した費用は、すべて選定事業者の負担とする。

※2 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、本事業の事業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。

※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害にかかる市及び選定事業者の負担については、特定事業契約書において提示する。

※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書において提示する。

(2) 業務ごとの想定リスク

市営住宅整備・入居者移転支援・広場整備・シェアスペース整備・分譲宅地整備の各業務で想定されるリスクと、市と選定事業者の分担は以下のとおりである。

①「市営住宅・広場・シェアスペース」整備業務

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
事前調査・設計リスク	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		選定事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査又は設計に関するもの	●	
		選定事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●
計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、市からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●		
	上記以外の選定事業者の要因による不備及び変更によるもの		※5	
工事リスク	用地の確保リスク	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	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの	※7	※7
		建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		選定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又は手続きが完了しない場合に関するもの		●
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●
		アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
要求性能未達リスク	施設完成後の検査において、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に関するもの		●	
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合に関するもの		●	
一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して		●	

リスク項目	リスクの内容	市	選定事業者
	生じた損害に関するもの		
システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの。ただし、市営住宅の部分で、PPA 事業者等が設計・設置する太陽光発電設備・蓄電池に起因するリスクは、PPA 事業者等が負う		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合又は瑕疵により施設の損傷等が発生した場合。ただし、市営住宅の部分で、PPA 事業者等が設計・設置する太陽光発電設備・蓄電池に起因するリスクは、PPA 事業者等が負う		● ※8

- ※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、選定事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、選定事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には選定事業者の責任とし、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。
- ※6 選定事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して選定事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、選定事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、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には、上記の費用は選定事業者が負担する。市が工事着手前に発注しているものについては、市の負担とする。
- ※7 埋蔵文化財調査後に市から工事着手通知があつてから、工事着手すること。市からの工事着手通知前に選定事業者の判断で資材等を購入した後に、事業中止等になつた場合の資材購入費等は選定事業者の負担とする。
- ※8 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになつたものについては選定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。瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書において提示する。

② 入居者移転支援業務

リスク項目	リスクの内容	市	選定事業者
入居者からの要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
個人情報管理リスク	選定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	●	
要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
業務期間変更リスク	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	●	
	選定事業者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		●
費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
	市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
	選定事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	

③ 分譲宅地造成・販売業務

リスク項目		リスクの内容	市	選定事業者
事前調査・設計リスク	発注者責任リスク	市の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
		選定事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
	調査及び設計リスク	市が実施した測量、調査又は設計に関するもの	●	
		選定事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●
	計画及び設計リスク	市の提示条件及び指示の不備、市からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
上記以外の選定事業者の要因による不備及び変更によるもの			※5	
工事リスク	用地の確保リスク	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	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6
		埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが、工事中において埋蔵文化財が発見された場合に関するもの	※7	※7
		資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	●	
		選定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又は手続きが完了しない場合に関するもの		●
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●
		アスベスト使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合に関するもの		●	
分譲宅地候補地売却後				
宅地造成リスク	選定事業者が分譲宅地候補地を取得した後、宅地造成に関するもの		●	
宅地販売リスク	宅地販売に関する売れ残りに関するもの	※9	●	

※5 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、選定事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工するものとする。この場合において、選定事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には選定事業者の責任とし、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。

- ※6 選定事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して選定事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、選定事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、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には、上記の費用は選定事業者が負担する。市が工事着手前に発注しているものについては、市の負担とする。
- ※7 埋蔵文化財調査後に市から工事着手通知があつてから、工事着手すること。市からの工事着手通知前に選定事業者の判断で資材等を購入した後に、事業中止等になつた場合の資材購入費等は選定事業者の負担とする。
- ※9 宅地分譲は、選定事業者の収益事業として実施することを想定し、選定事業者の責任で販売することとなる。市は、販売促進に対して、積極的に支援する。