

別紙 1 : リスク分担表

| リスクの種類 | | リスクの内容 | 負担者 | | | |
|----------|---------------------------------------|--|---|---------|--------|-----|
| | | | 市 | PFI 事業者 | 余剰地事業者 | |
| 共通 | 提供した情報リスク | 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 | 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 1 | | |
| | | 上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止 | ○ | | | |
| | | PFI 事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止 | | ○ | | |
| | | PFI 事業者の契約違反による諸問題・損害等に関するもの | | ○ | | |
| | 応募リスク | 応募費用に関するもの | | ○ | | |
| | 制度関連リスク | 政治・行政リスク | 本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止 | ○ | | |
| | | 法制度リスク | 事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（但し、売却後の余剰地活用業務に関するものを除く。） | ○ | | |
| | | | 上記以外の法令の変更 | | ○ | |
| | 許認可リスク | PFI 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 | | | ○ | |
| | | 市の事由による PFI 事業者の許認可取得遅延 | ○ | | | |
| | 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 | 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（新築住宅の市への所有権移転前） | | ○ | |
| | | | 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 | ○ | | |
| | | | 上記以外の法人税の新設・変更に関するもの | | ○ | |
| | | | | | 注 2 | 注 2 |
| | 社会リスク | 住民対応リスク | 入札説明書等に記載されている範囲のもの | ○ | | |
| | | | 提案内容に係るもの | | ○ | |
| | | 第三者賠償リスク | 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 | 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 | | ○ | | | |
| | | PFI 事業者の債務不履行による中断・中止 | | ○ | | |
| 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、通常の予見可能な範囲を超えるもの | ○ | △ | | | |
| 経済リスク | 資金調達リスク | 事業の実施に必要な資金調達・確保 | | ○ | | |
| | 金利リスク | 金利変動 | | ○ | | |

| リスクの種類 | | リスクの内容 | 負担者 | | |
|--------------------------------|---------------------------------|---|-----|---------|--------|
| | | | 市 | PFI 事業者 | 余剰地事業者 |
| | 物価リスク | インフレ・デフレ（但し、余剰地活用業務に関するものを除く。） | 注3 | 注3 | |
| 市営住宅等整備 | 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 | ○ | | |
| | | PFI 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 | ○ | | |
| | | PFI 事業者が実施した測量・調査に関するもの | | ○ | |
| | | 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 | ○ | | |
| | 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 | ○ | | |
| | | PFI 事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの | | ○ | |
| | | PFI 事業者側の開発の影響によるもの | | ○ | |
| | 用地の確保リスク | 事業用地の確保に関するもの | ○ | | |
| | | 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 | 市が事前に把握し、公表または提供した文化財調査、土壌汚染調査資料、ボーリング資料、地中障害物に関する図面等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文化財、土壌汚染、地質障害、地質障害物その他に関するもの | ○ | | |
| | 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 | ○ | | |
| | | 市が事前に把握し、公表または提供した文化財調査、土壌汚染調査資料、ボーリング資料、地中障害物に関する図面等により予見できる事由による工期変更、引き渡し遅延 | | ○ | |
| | | 上記資料により予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地質障害物その他の事由による工期変更、引き渡し遅延 | ○ | | |
| PFI 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 PFI 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 | 注3 | 注3 | | |
| 工事監理リスク | 工事監理の不備によるもの | | ○ | | |
| 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 | | ○ | | |

| リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | | | |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|--------|--------|--|
| | | 市 | PFI事業者 | 余剰地事業者 | |
| | 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 | PFI事業者の関係者の使用に伴うもの | | ○ | |
| | 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 | 市営住宅整備費の支払の遅延・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 | | ○ | |
| | 保証リスク | 引渡し後、保証期間中に生じた不具合など | | ○ | |
| 市営住宅等整備 | 瑕疵担保リスク | 住宅の品質確保の促進等に関する法律に係る瑕疵担保責任 | | ○ | |
| | 契約不適合リスク | 引き渡された目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの | | ○ | |
| | 工事の中止リスク | 市の指示による工事の中止 | ○ | | |
| | | PFI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 | | ○ | | |
| 入居者移転支援 | 入居者の要望、苦情リスク | PFI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 | PFI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 | ○ | | |
| | 要求水準未達成リスク | PFI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 | ○ | | |
| | | PFI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 | | ○ | | | |
| PFI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 | | | ○ | | |
| 維持管理 | 業務開始遅延リスク | 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 | ○ | | |
| | | 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 | 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 | ○ | | |

| リスクの種類 | リスクの内容 | 負担者 | | | |
|------------|---|---|---------|--------|----|
| | | 市 | PFI 事業者 | 余剰地事業者 | |
| 維持管理費増大リスク | 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） | | ○ | | |
| | 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） | ○ | | | |
| | 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 | 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 | | ○ | | |
| | 上記以外の事由による施設の損傷 | ○ | | | |
| 技術進歩リスク | 技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合 | ○ | ○ | | |
| 余剰地活用 | 価格変動リスク | | | ○ | |
| | 支払遅延・不能リスク | | | ○ | |
| | 余剰地の瑕疵リスク | 市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの | | | ○ |
| | | 上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの | 注4 | | 注4 |
| | | 市が調査しない地質障害・地中障害物その他に関するもの | 注4 | | 注4 |
| その他 | 事業終了リスク | | ○ | | |
| | 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に関するもの | | ○ | | |

○：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

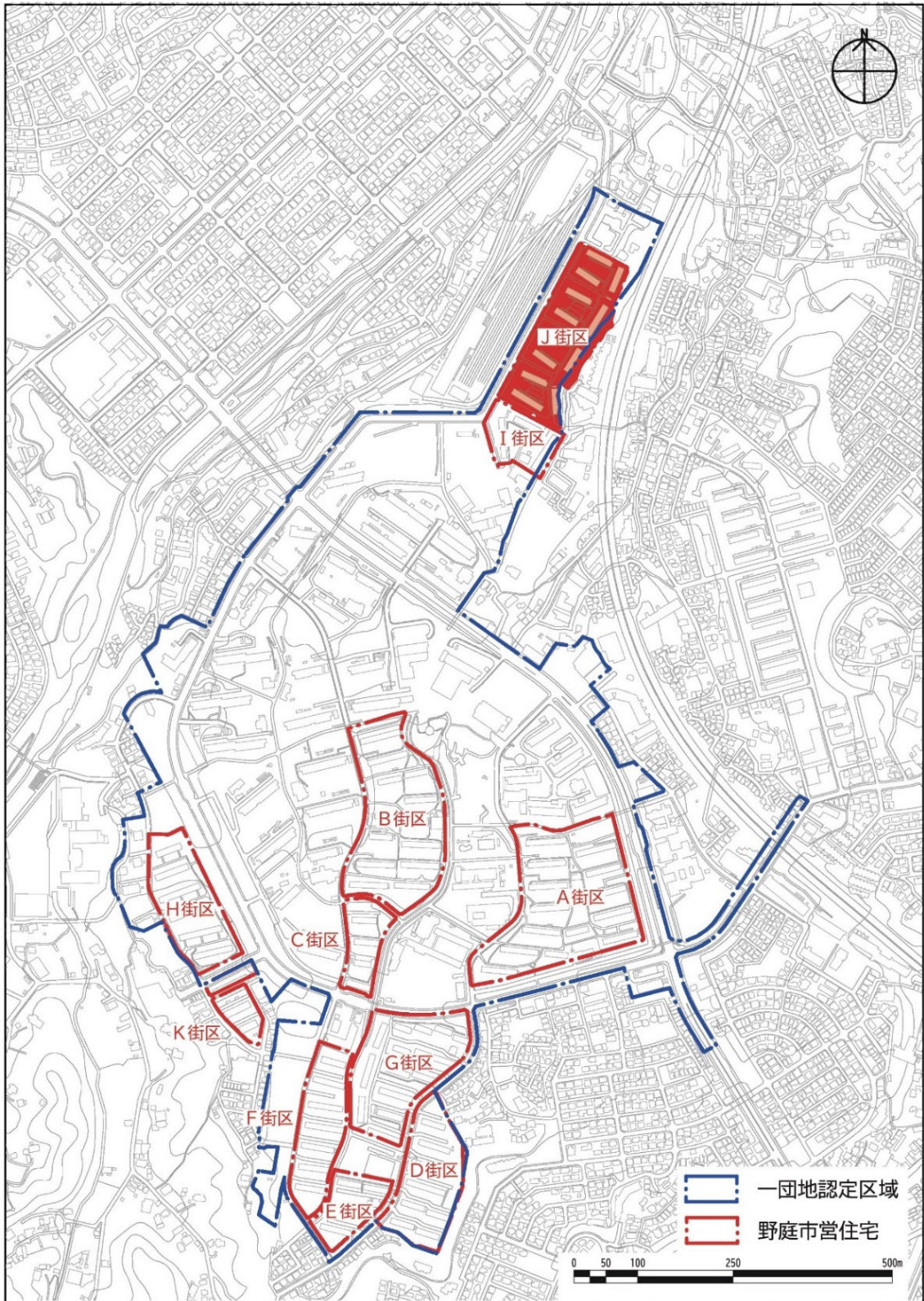
注1：市会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注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。

注3：通常の範囲内での物価変動リスクはPFI事業者が負担する。急激で著しく、かつ通常は予測不能な物価変動を対象として、建設費の改定を行う規定を設ける。詳細は入札公告時に公表する事業契約書（案）で明らかにする。

注4：市と余剰地活用事業者の協議による。

別紙2 「付近見取図」



参考図「事業区域図」



別紙3 「事業用地現況図」

