

別紙２：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	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	注 1 注 2	注 1	注 2
		上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		PFI 事業者等（優先交渉権者）の事由による契約締結の遅延・中止		○	○
		PFI 事業者等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	市営住宅建替事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○	
			余剰地活用事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立		○
			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	注 3	注 3
			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（但し、新築住宅については、建物等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	○	○
	社会 リスク	住民対応リスク	募集要項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 事業者等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	注 4	注 4	注 4
	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 5	注 5	
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、地中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 5	注 5	
	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		○	
	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		○	

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
	要求水準未達成リスク		○	
	支払遅延・不能リスク	○		
	施設損傷リスク		○	
	保証リスク		○	
	瑕疵担保リスク		○	
	契約不適合リスク		○	
	工事の中止リスク	○		
			○	
	安全管理リスク		○	
入居者移転支援	入居者の要望、苦情リスク		○	
		○		
	個人情報管理リスク		○	
		○		
	要求水準未達成リスク		○	
	期間変更リスク	○		
		○		
			○	
	費用増大リスク	○		
		○		
			○	
余剰地活用	計画リスク	注 6		注 6
	価格変動リスク	注 7		注 7
	支払遅延・不能リスク			○
	余剰地の瑕疵リスク			○
		注 8		注 8
		注 8		注 8

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
その他	事業終了リスク 市営住宅整備事業及び余剰地活用事業の終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、また、これに伴い事業会社の清算手続きが生じた場合の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：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（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とする。

注2：余剰地の売買契約は、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（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とする。

注3：市営住宅建替事業に直接関係する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4：市営住宅建替事業に直接関係する不可抗力による追加費用の発生については、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することを想定している。余剰地活用事業に直接関係する不可抗力による追加費用の発生については、余剰地活用企業が負担する。

注5：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。1年程度を超える継続的な物価変動や、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予定である。建設費の改定の基準点は、募集の公告の日とする。詳細は募集の公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

注6：PFI事業者等（応募者）の提案受付から余剰地活用事業開始できるまでの間の市場の変化や建設費の変動により、当初の事業計画に基づく余剰地活用事業の遂行が合理的に困難と認められる場合、市と余剰地活用企業は変動の内容に応じた事業計画の変更を協議のうえ決定する。より詳細な協議・決定の方法については、募集の公告時に公表する要求水準書及び事業契約書（案）において提示する。

注7：余剰地の価格は、実施方針「4.3. 余剰地に関する事項」に示す方法により決定する。より詳細な手続きについては、募集の公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

注8：市と余剰地活用事業者の協議による。