

## リスク分担表(案)

リスクの種類		番号	リスクの内容	負担者		
				町	事業者	
募集説明書リスク		01	募集説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○		
共通	契約リスク	02	町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	
		03	上記以外の町の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○		
		04	事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止		○	
		制度関連リスク		05	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	○
			06	上記以外の法令の変更		○
	税制変更リスク		07	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	
			08	建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの（建替住宅の町への所有権移転前）		○
			09	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	○	
			10	上記以外の税制の変更		○
	許認可リスク		11	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		○
			12	事業管理者として町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	○	
	政策変更リスク		13	政策変更（事業の取りやめ、その他）等による事業への影響	○	
	社会リスク		14	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	○	
			15	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		○
	環境問題リスク		16	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、電波障害等）に関する対応		○
	第三者賠償リスク		17	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		○
			18	町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	○	

リスクの種類		番号	リスクの内容	負担者		
				町	事業者	
終了手続きリスク		19	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		20	町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	
		21	不可抗力による事故時の適切な処理		○	
債務不履行リスク		22	町の債務不履行による中断・中止	○		
		23	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	24	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	25	金利の変動		○	
	物価変動リスク	26	物価変動によるコストの変動	△ ※4	○ ※4	
事業終了時の費用		27	事業期間が終了した場合又は期間中途に業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○	
設計・施工段階	用地リスク	用地確保リスク	28	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	○	
			29	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	30	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	31	町が実施した測量・調査に不備があった場合	○
	32	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	33	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		34	町の提示条件・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	
事業リスク	工事費増加リスク	35	町の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○		
		36	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	37	町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	○		
		38	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		39	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		○	

リスクの種類		番号	リスクの内容	負担者	
				町	事業者
	要求性能未達リスク	40	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	41	町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	42	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	43	事業者の業務に関するもの		○
		44	上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	45	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		46	上記以外のもの	○	
	要求性能未達リスク	47	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	48	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		49	町の指示及び町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	○	
		50	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	51	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	○	
		52	町の指示及び町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	○	
53		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	54	余剰地の価格変動に関するもの	△	○
				※8	※8
	支払遅延・不能リスク	55	活用用地借地費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	56	地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	△	○
				※9	※9
旧体育館活用	旧体育館改修リスク	57	旧体育館の維持管理に伴う建物改修事業に関するもの		○

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者		
			町	事業者	
維持管理・運営	基本的な考え方	58	町の責めに帰すべき事由により発生した費用負担	○	
		59	事業者の責めに帰すべき事由により発生した費用負担		○
	申請リスク	60	申請に係る費用負担		○
	協定不成立リスク	61	協定不成立又は協定締結に時間を要する場合における費用負担		○
	準備リスク	62	指定管理者基本協定書締結から事業期間開始期における準備（引継）費用負担		○
	関係法令等変更リスク（提案業務については事業者）	63	町の事業及び本事業のみに影響を及ぼす関係法令等の変更に伴う費用負担増	○	
		64	上記以外で、広く一般に影響を及ぼす関係法令等の変更に伴う費用負担増		○
	税制度変更リスク（提案業務については事業者）	65	町の事業及び本事業のみに影響を及ぼす税制度の変更に伴う費用負担	○	
		66	消費税率変更に伴う費用負担	○	
		67	上記以外で、広く一般に影響を与える一般的な税制度の変更に伴う費用負担		○
	物価変動リスク（提案業務については事業者）	68	物価変動に伴う費用負担		○
	金利リスク	69	金利変動に伴う費用負担		○
	不可抗力リスク（提案業務については事業者の改修によるものは事業者）	70	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動など、町または事業者のいずれの責めにも帰すことの出来ない自然的または人為的な現象）に伴う費用負担	○	△ ※10
	緊急事態等におけるリスク	71	【特記事項】を参照		
施設・設備の損傷リスク（提案業務については事業者、ただし、柱、屋根、外壁、基礎などの建築構造に関する経年劣化に伴う修繕については町と事業者との間で協議を行	72	施設等（町の財産であるものに限る。）に関する改築、改造、新設、増設、移設による費用負担	○		
	73	上記以外の経年劣化、第三者の行為で相手方が特定できない修繕費用負担（税込み 30 万円以上）	○		
	74	上記以外の経年劣化、第三者の行為で相手方が特定できない修繕費用負担（税込み 30 万円未満）		○	

	う)			
	指定の取消リスク	75	事業者の指定の取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止における費用負担	○

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 町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町、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、参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、町議会の議決が得られなかった場合、町、事業者（落札者）の費用は、事業者の負担とする。
- ※2 余剰地の借地契約については、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借地することについての町議会の再度の 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。町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、町、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、町に追加費用その他損害が発生した場合、町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町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町の負担とする。より詳細な 負担方法については、募集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、 募集公告時に公表する 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、町は、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った場合、上記の費用は事業者が負担するものとする。
- ※6 町の提示資料等と現場に相違がある場合は、事業者は町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、事業者による調査の不備等があり、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町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。詳細は募集公告時に公表する事業契約書 案 において提示する。

※8 余剰地借地の対価は、事業者が提案時に提示した価格について、余剰地の借地契約時点で固定資産税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 余剰地の瑕疵が町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、町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。

※10 不可効力リスクについては、原則として町がリスクを負担することとするが、損害を最小限に留める必要性等の観点から、生じた損害又は増加費用の一部について、事業者に負担を求める場合もあり、その割合等は協議により決定する。

**【特記事項】緊急事態等における事業者と町とのリスク分担について**

1 不可抗力における事業者による管理運営の終了

(1) 不可抗力による当該施設の損壊等により、事業者による管理が不可能となったときは、不可能となった時点をもって指定管理の指定、施設運営権を取消し、事業者による管理を終了するものとする。

(2) この場合において、事業者に支払う経費は、協定書において定める年額経費を日割り計算で精算するとともに、利用料金制度による施設においては、事業者は、不可能となった時点以降の利用に係る利用料を町に引き渡すこととする。

(3) なお、事業者は、町に対し、取消しに係る損害賠償を請求できないこととする。

2 緊急事態における施設の使用

(1) 町は、大規模災害等の発生により、施設を住民の避難場所、援助物資の集積場所等に使用するなど、緊急にその施設を目的外で使用する必要がある場合には、事業者に対して業務の変更等について協力を要請することができることとし、事業者は、誠実に要請に応じなければならないこととする。

(2) この場合における管理費及び利用料金制度による施設の利用料の取扱いについては、その都度、事業者において著しい不利益とならないことを基本として、町と事業者との間で協議を行うこととする。

3 大規模修繕等にかかる対応

緊急に、大規模修繕等が必要となり、施設の利用が不可能となった場合における管理費及び利用料金制度による施設の利用料の取扱いについては、その都度、町と事業者との間で協議を行うこととする。