

市営住宅建替・エリア開発事業 実施方針

令和 7 年 5 月

曾於市

目 次

1. 事業の選定に関する事項.....	4
1) 事業内容に関する事項.....	4
2) 事業の選定方法等に関する事項.....	7
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	9
1) 民間事業者の募集.....	9
2) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方.....	9
3) 工事及び維持管理業務に関する要求水準.....	9
4) 募集及び選定の手順及びスケジュール.....	9
5) 募集要項に対する質問・回答.....	9
6) 曾於市民間提案制度募集要項による提案者資格の条件等.....	9
7) 契約に関する基本的な考え方.....	11
8) 提案書類の取扱い.....	12
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	13
1) 予想されるリスクと責任分担.....	13
2) 事業実施のモニタリング.....	13
4. 事業予定地に関する事項.....	14
1) 立地に関する事項.....	14
2) 土地に関する事項.....	14
3) 施設要件等.....	14
4) 集約予定5団地宅に関する事項.....	14
5. 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項..	15
1) 係争事由に係る基本的な考え方.....	15
2) 管轄裁判所の指定.....	15
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	16
1) 本事業の継続に関する基本的な考え方.....	16
2) 本事業の継続が困難になった場合の措置.....	16
3) 金融機関等と市との協議.....	17
4) 事業譲渡等の制限.....	17
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18
1) 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	18
2) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18

3) その他の支援に関する事項.....	18
8. その他事業の実施に関し必要な事項.....	19
1) 予算措置等.....	19
2) 情報公開及び情報提供.....	19
3) 提案書類提出に伴う費用負担.....	19
4) 方針の変更等.....	19
5) 問合せ先.....	19

別紙 リスク分担表（案）

1. 事業の選定に関する事項

1) 事業内容に関する事項

(1) 事業名称：市営住宅建替・エリア開発事業

(2) 公共施設の種類の等

ア 公共施設等の種類 市営住宅

イ 既存公共施設等の立地等

団地名	場 所
向江団地	末吉町二之方 6236 番地 1
菅渡第 1 団地	末吉町二之方 6428 番地 2
菅渡第 4 団地	末吉町諏訪方 7977 番地 1
掛上団地	末吉町諏訪方 8368 番地 1
法楽寺団地	末吉町諏訪方 8226 番地

(3) 既存公共施設等の管理者の名称

曾於市長 五位塚 剛

(4) 事業の目的

曾於市（以下「市」という。）の公営住宅において、令和 4 年 6 月 1 日時点で耐用年限を超過している住宅は、市営住宅では木造 142 戸、簡平が 72 戸の計 214 戸（市営住宅の 24.4%）超過しており、南海トラフによる大地震も想定されているため、早期の建替が望まれる一方、財源の確保とまちの魅力を高めることが課題となっているところである。本事業は、これらの課題に対応するため、民間事業者の資金と経営能力等の活用を図ることにより、市営住宅の集約化と、まちの活気を促し、事業費の縮減と質の確保及び長期的な観点でのエリア開発を図ることを目的とする。また、市は本事業への PPP 手法の導入により、民間事業者のノウハウや資金を活用し、多様な世代が安心して快適に暮らせる新たな市営住宅を建設することにより、エリアに活性化が図られることを期待するものである。

(5) 事業概要

ア 事業方式

本事業は、PPP 手法に基づき市が選定した民間事業者（以下「事業者」

という。)が、市が取得した事業用地に集合住宅を建設し、建設した集合住宅を市営住宅として市が一定期間借り上げる方式で行う。借り上げ期間中にわたって事業者は管理業務を行うが入退去管理は市が行う。

イ 業務範囲

本事業の業務範囲は、各対象施設の対象棟ごとに次のとおりである。

対象施設	延床面積等	事業範囲
市営住宅 (必須提案)	事業者の提案による(30戸程度) 木造平屋建て 又は2階建て	1) 新たな事業用地における市営住宅5団地の集約建替 2) 集約建替市営住宅の提供 3) 集約建替後の市営住宅の維持管理、運営(入退去管理は市で行います)
収益施設 (自由提案)	用途・規模等は自由	4) 集約建替後の事業余剰地に収益施設の建設 5) 既存市営住宅跡地利用提案

(ア) 設計業務

- ・ 市営住宅設計(必須提案)
- ・ 収益施設設計(自由提案)
- ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(イ) 建設・工事監理業務

- ・ 工事に伴う各種申請等の業務(必須並びに自由提案)
- ・ 既存市営住宅跡地利用提案(自由提案)
- ・ 収益施設工事業務(自由提案)
- ・ 工事監理業務(必須並びに自由提案)
- ・ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(ウ) 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務(必須提案)
- ・ 建築設備保守管理業務(必須提案)
- ・ 植栽・外構維持管理業務(事業用地内)(必須提案)
- ・ 清掃・衛生業務(必須提案)

※ 借り上げた市営住宅の入退去管理は市で行う。

※ 入居者の共益費は、入居者による自治会等を組成し管理することとする。

ウ 市の支払いに関する事項

- (ア) 市は、本事業において事業者が建設する市営住宅対して事業契約書に定める期間中借り上げ料を毎月支払う。
- (イ) 市は、設計業務及び建設・工事監理業務の対価について、国庫補助金が

支出される場合、当該工事終了後に事業者を支払う。

エ 事業スケジュール

(ア) 契約の締結時期（予定）

令和 8 年 4 月以降

(イ) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から別途定める事業契約期間とする。

なお、事業予定期間は、下表に示すとおりである。

対象施設	設計・建設期間(予定)	借り上げ期間(予定)
市営住宅	契約締結日～令和 8 年度以降	令和 10 年度～令和 29 年度

オ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は事業終了後の当該施設の維持管理業務について引き続き事業者で行う。また、入退去管理についても事業者で行うが、市営住宅として入居した入居者は、市の方で入退去管理を引き続き行う。

(6) 事業に必要と想定される根拠法令等

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 12 年総理府告示第 11 号、以下「基本方針」という。）のほか、下記に掲げる関連の各種法令に拠ることとする。

- ア 公営住宅法
- イ 建築基準法
- ウ 建築士法
- エ 建設業法
- オ 都市計画法
- カ 測量法
- キ 道路法
- ク 消防法
- ケ 河川法
- コ 水道法
- サ 浄化槽法
- シ 電波法
- ス 電気事業法
- セ ガス事業法
- ソ 高圧ガス保安法
- タ 水質汚濁防止法
- チ 土壌汚染防止法

- ツ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- テ 大気汚染防止法
- ト 騒音規制法
- ナ 振動規制法
- ニ 宅地造成及び特定盛土等規制法
- ヌ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ネ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ノ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ハ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ヒ 文化財保護法
- フ 各種の建築関係資格法・業法・労働関係法
- ヘ 鹿児島県福祉のまちづくり条例
- ホ 曾於市条例
 - ・ 曾於市営住宅条例
 - ・ 曾於市営住宅条例施行規則
 - ・ 曾於市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例
 - ・ 曾於市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例施行規則
 - ・ 曾於市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
 - ・ 曾於市上下水道事業の設置等に関する条例
 - ・ 曾於市水道事業給水条例
 - ・ 曾於市貯水槽水道取扱要領
 - ・ 曾於市指名競争入札参加資格及び指名基準等に関する要綱
 - ・ その他関連法令、条例等

(7) 質問受付、回答公表

曾於市民間提案制度募集要項(以下「募集要項」)により、事前相談や現地調査、質問の受付、回答を実施する。

(8) 実施方針の変更

募集要項公表後における市場調査の結果や民間事業者等からの意見等を踏まえ、実施方針の内容を見直し、変更を行う場合がある。変更を行った場合は、市ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

2) 事業の選定方法等に関する事項

(1) 事業の選定に当たっての考え方

市は、自らが実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより効

率的かつ効果的に当該公共サービスが提供されると判断した場合、事業として選定する。

具体的な基準は以下のとおりである。

- ・ 対象施設の設計業務、建設・工事監理業務及び維持管理業務が同一水準にある場合において市の財政負担の縮減が期待できること。
- ・ 市の財政負担が同一水準にある場合において対象施設の設計業務、建設・工事監理業務及び維持管理業務の水準の向上が期待できること。
- ・ 市の財政負担の見込み額を算定するに当たっては、事業者からの税収その他収入等を調整する等の適切な調整を行った上で、全事業期間にわたる市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算して評価する。
- ・ 地域の活性化に貢献が見込まれること。

（２）事業の選定結果の公表

前項に基づき本事業を選定した場合は、募集要項としてホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1) 民間事業者の募集

民間事業者の募集は、「募集要項」に基づき市ホームページに掲載する。

2) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理段階の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。よって、民間事業者の選定に当たっては、民間事業者が募集要項に規定する事業参画に足る資格を有しており、かつ民間事業者の提案内容が、市が要求する水準を満足することを前提として、審査委員会によって民間事業者を選定する。

3) 工事及び維持管理業務に関する達成水準

本事業の対象となる対象施設の工事及び維持管理業務に関して事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、曾於市営住宅及び共同施設の整備基準に関する条例による。

4) 募集及び選定の手順及びスケジュール

募集及び選定に当たっての手順及びスケジュールは、募集要項による

5) 募集要項に対する質問・回答

質問に関する具体的事項は募集要項において示す。

6) 曾於市民間提案制度募集要項による提案者資格の条件等

(1) 提案者の条件

- ア 提案者は、提案内容を実行する意思と能力（資格）を有する法人（企業、NPO法人等）、個人事業主又は任意団体とする。
- イ 提案者は、単独又は共同体（複数の企業・団体等により構成されたもの）とし、共同体で応募する場合には、参加表明時に提案者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にすることとする。
- ウ 提案者は、事業化に向け必要となる市その他の関係機関等との協議、調整等を適切に実施する能力を有し、諸条件に変更が生じた場合等において柔軟な対応ができる者であることとする。

- エ 提案者は、公的不動産活用や不動産事業に実績のある者又は実績のある者が所属するグループ、事業共同体とする。

(2) 参加資格要件

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に規定する者でないこと。
- イ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項に基づく市の入札参加制限を受けていないこと
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく手続き開始の申立てがなされていないこと。
- エ 次に該当する者がいないこと。
- (ア) 曾於市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 19 号）第 2 条第 1 号の暴力団でなく、かつ、同条第 2 号の暴力団員が構成員となっていないこと。並びに、条例第 3 条第 2 項の暴力団員又は暴力団関係者と密接な関係を有していないこと
 - (イ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者
 - (ウ) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどをしたと認められる者
 - (エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
 - (オ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員
- オ 納期限の到来している国税、都道府県税及び市町村税の未納がないこと。
- カ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。

(3) 審査委員会

民間事業者の選定に当たり、曾於市民間提案制度実施要綱 第 8 条の規定により審査を行う。

(4) 審査手順

審査は、曾於市民間提案制度実施要綱 第7条の規定により事前審査を実施する。

ア 参加資格審査

市は、参加者からの誓約書及び資格審査に必要な書類をもとに、参加資格要件の具備、業務担当企業の実績等について確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

イ 提案審査及び交渉権者の決定

審査委員会は、参加者から提出された提案書類をコンセンサス方式（会議などで、賛成派と反対派双方の意見を考慮しながら、互いが歩み寄って合意形成を図ることを目指す方式）により審査し交渉権者として選定する。

(5) 交渉権者の公表

市は、交渉権者を決定した場合、入札参加者に対して速やかに通知するとともに、選定結果及び審査講評を市のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

(6) 民間事業者を選定しない場合

民間事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、交渉権者が無い、あるいは、いずれの参加者の提案においても公的財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を PPP 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

7) 契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

交渉権者決定後、市と交渉権者は速やかに基本協定を締結する。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立

交渉権者は、本事業を遂行するため SPC を設立する。

(3) 事業契約の締結

市は、交渉権者が設立した SPC と事業契約に関する協議を行い、随意契約を締結する。なお、この契約は、市議会の議決（予算の承認）後に本契約を締結することとする。

8) 提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は提案者に帰属する。ただし、本事業においての公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案者が負う。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1) 予想されるリスクと責任分担

(1) 基本的考え方

市と事業者は、事業契約書に従い、誠意をもってそれぞれの責任を履行する。本事業においては、「リスクを最も適切に管理することができる者が当該リスクを負担する」との考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指す。業務の遂行に伴うリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が負うものとする。

不可抗力及び法令変更等の事由によるものについてはリスクへの対応能力等の観点からリスク分担を定めることとする。

(2) リスクの分類とその分担

予想されるリスクとその分担については、リスク分担表によることとする。具体的な詳細事項については、交渉権者決定後の詳細協議により示す。

2) 事業実施のモニタリング

(1) モニタリングの目的

市は、本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、目的を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行う。

(2) モニタリングの実施時期

事業のモニタリングは、工事完成時及び維持管理時の各段階において実施する。

(3) モニタリングの結果公表

モニタリングの結果は、市から事業者に対して支払われる対価の基準となり、目的を達成出来ない場合には、改善勧告、契約解除等の対象となる。

4. 事業予定地に関する事項

1) 立地に関する事項

(1) 事業予定地（想定地）

事業予定地	曾於市末吉町二之方					
番地	6238-1	6234-1	6233-1	6239	6231	6232-1
面積	665 m ²	797 m ²	2,453 m ²	1,744 m ²	2,697 m ²	1,618 m ²
	計 9,974 m ²					
用途地域	第一種低層住居専用地域					
建ぺい率	50%			容積率	80%	

(2) 当地を想定地とする理由

- ・市営住宅の建設にとどまらず、複数の機能を展開できる十分な土地の広さが必要なため
- ・複数の公共施設が近く、住宅地化も進んでおり、地域のニーズや将来性が見込まれるため

2) 土地に関する事項

市は、事業用地として買収し事業者の有償で貸し出す。(定期借地契約の予定)

3) 施設要件等

対象施設の要件とその詳細については、募集要項に示す。

4) 集約予定5団地宅に関する事項

番号	団地名	場所	敷地面積	棟・戸数	建設年度	築後
1	向江団地	末吉町二之方 6236 番地 1	1935.8 m ²	3 棟 18 戸	S52・53 年度	46～47 年
2	菅渡第 1 団地	末吉町二之方 6428 番地 2	1025.8 m ²	2 棟 8 戸	S54 年度	45 年
3	菅渡第 4 団地	末吉町諏訪方 7977 番地 1	1837.6 m ²	3 棟 10 戸	S42 年度	57 年
4	掛上団地	末吉町諏訪方 8368 番地	2208.5 m ²	2 棟 12 戸	S32 年度	67 年
5	法楽寺団地	末吉町諏訪方 8226 番地	3480.0 m ²	7 棟 27 戸	S39 ～ 40 年度	59～60 年

5. 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者はお互いに誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従う。

2) 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、鹿児島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1) 本事業の継続に関する基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するためには、現実性のある事業計画と適格な民間事業者の採用、市と事業者における適切なリスク分担、全ての合意事項の事業契約書における明文化、事業遂行の定常的な監視を行うモニタリングの実施などが重要である。しかし、こうした措置にもかかわらず事業の継続が困難となった場合を考慮し、事業契約書において、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。また、事業の安定的継続性を確保するため、事業者が市の承諾なく本事業を第三者に譲渡することを制限する措置を設ける。

2) 本事業の継続が困難になった場合の措置

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難になった場合

事業者が定められたサービス水準を継続的に達成することができないか、サービス水準の未達の程度が深刻である場合、市は、事業者に改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。市の改善勧告にもかかわらず改善されない場合、市は事業者に当該サービスを行う者の交代を求めることができる。こうした措置にもかかわらず、事業の継続が不可と判断される場合、市は事業契約を終了し、新たに民間事業者の選定を行い、新たな事業者により事業を買い取ることも検討する。

(2) 市の事由により本事業の継続が困難になった場合

事業者は、事業契約書の定めに従い、事業契約を解約することができるものとする。この場合、市は事業者が被る損害を賠償する。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難になった場合

市及び事業者は、いずれにも帰責事由のない事項もしくは不可抗力により本事業の継続が困難になった場合、事業契約書の規定に従い、本事業の継続のために適切な措置をとる。それにもかかわらず、本事業の継続が不可能と判断される場合、本事業を終了する。

3) 金融機関等と市との協議

事業の継続性を確保する目的で、市は、事業者に対し資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶ場合もある。

4) 事業譲渡等の制限

事業者は、市の書面による事前の承諾を得ずに、本事業に関する事業の全部または一部を第三者に譲渡（会社法に定める事業譲渡、合併、会社分割その他事業の移転を伴う一切の行為を含み、実質的に事業の継続性が損なわれる又は事業者の支配権が移転する可能性がある場合を含む。以下「事業譲渡等」という。）してはならない。事業者がこの定めに違反した場合、その行為は上記2）（1）に定める事業者の責めに帰すべき事由によるものとみなす。なお、事業の円滑な承継が図られる等、市が認める合理的な理由がある場合はこの限りでは無い。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

市と事業者との事業契約締結後、国庫補助金が支給される場合には、市が事業者を支払う代金の一部に充当する。ただし、国庫補助金の申請が契約締結後となるうえ多種に補助金が亘るため、補助対象事業の精査によって見込み額が変更となる場合も考えられる。これにより生じるこの部分の資金調達に係る増加費用の負担等については、合理的な範囲内で市が負担するものとする。

法令等の改正等により、法制上又は税制上の措置があらたに適用されることとなる場合は、事業契約書の取り決めに従う。事業契約書に規定がない新たな法制上又は税制上の措置に対しては、市と事業者で協議を行う。

2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者は、市が本事業に係る国等の補助金を申請するに当たり、市が行う作業につき協力する。市は、事業者が、財政上及び金融上の支援を受ける可能性がある場合は、これら支援を事業者が受けることができるよう協力する。

3) その他の支援に関する事項

市は、事業実施に必要な許認可等に関し、必要な協力を行う。また市は、事業者に対する出資等の支援を行う場合がある。

8. その他事業の実施に関し必要な事項

1) 予算措置等

必要があれば本事業に関する予算措置として、令和 8 年度市議会定例会で議決を受ける予定である。

2) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、曾於市ホームページへの掲載その他適宜の方法により行う。

3) 提案書類提出に伴う費用負担

参加者の提案書類提出にかかる経費は、すべて参加者の負担とする。

4) 方針の変更等

本方針は、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じて、必要に応じて見直しを行う。

5) 問合せ先

曾於市役所 まちづくり推進課 公民連携推進室

電話 0986-76-8874(直通) メール: koumin@city.soo.lg.jp

住所 鹿児島県曾於市末吉町二之方 1980 番地 〒899-8692

別紙 リスク分担表（案）

別紙資料1：リスク分担表（案）				
No	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
1	政策転換リスク		●	
2	税制リスク	事業者の利益に係る税制度の新設・変更		●
3		上記以外のもの	●	
4	制度リスク	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等(許認可・公的支援 制度の新設・変更を含む)	●	
5		上記以外のもの		●
6	許認可の取得遅延・失効リスク	事業者が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効		●
7		上記のうち、市が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの	●	
8		市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	●	
9		上記のうち、事業者が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの		●
10	公的支援制度の獲得リスク	事業者が獲得すべき公的支援制度の獲得不可		●
11		上記のうち、市が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの	●	
12	※制度廃止や条件変更等は、法制度リスク	市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
13		上記のうち、事業者が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの		●
14	住民対応リスク	本事業の設置に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
15		事業者が実施する業務に起因するもの		●
16	第三者賠償リスク	事業者の事由による第三者への賠償		●
17		市の事由による第三者への賠償	●	
18	金利変動リスク	基準金利の設定時点までの金利変動	●	
19		維持管理期間中の金利変動 ※一定周期での基準金利の見直しを検討	●	●
20	環境保全リスク	事業者の実施すべき設計、建設業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●
21		上記以外のもの	●	
22	物価変動リスク	第一期供用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加		●
23		建材費や人件費等の上昇(第一期建設工事)		●
24		建材費や人件費等の上昇(第二期建設工事)		●
25		維持管理期間における急激な物価変動(インフレ・デフレ)に伴う事業者の維持管理費用の増減	●	●
26		上記以外のもの		●
27	インフラ供給リスク	事業者の事由によるもの		●
28		市の事由によるもの(市が供給元の場合を含む)	●	
29		供給元等の第三者的な事由によるもの	●	
30	不可抗力リスク	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断、中止に伴う設計/建設/維持管理費の増加及びその他損害	●	▲
31	募集・契約段階	応募書類の誤り	●	
32		募集費用リスク		●
33		資金調達リスク		●
34		契約締結リスク	●	
35		事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●

No	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
36	調査リスク		市が実施した地質・測量・生活環境影響調査等の誤り・瑕疵	●	
37			事業者が実施した地質・測量・生活環境影響調査等の誤り・瑕疵		●
38	設計リスク		市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などの指示による設計変更やそれに伴う工事費等の増大、完工遅延など(市事由によるもの)	●	
39			事業者の設計に係るミスや瑕疵による手戻りや費用増大、完工遅延など(事業者事由によるもの)		●
40	設計・建設段階	工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		●
41		用地取得リスク	取得費用の増大、用地買収の遅延	●	
42		地下埋設物	予め想定しえない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や完工遅延等	●	
43		土地の瑕疵	土地の瑕疵に起因する対応費用の増加や完工遅延等	●	
44		工事費リスク(解体工事含む)	事業者の見積もりミスや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による工事費増大		●
45			市の提示条件の誤りや市の指示など、市の事由による工事費増大	●	
46		完工遅延リスク	市の事由による完工遅延	●	
47			事業者(下請業者を含む)の事由による完工遅延		●
48		既存住宅利用者仮移転遅延リスク	既存住宅利用者の仮移転等の遅延による各期解体工事の着手の遅延	●	
49		施設損害リスク	事業者の事由による施設の損額		●
50			市の事由による施設の損害	●	
51		移管リスク	要求水準不適合		●
52			移管手続きに関する費用の発生		●
53	維持管理段階	性能リスク	施設・設備の瑕疵、維持管理業務の不履行による性能未達		●
54		維持管理費用上昇リスク	事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理費用の上昇(物価変動は除く)		●
55		PPP支払いリスク	市から事業者への支払遅延・滞納	●	
56		計画変更リスク	市の事由による事業条件の変更	●	
57		入退去手続きリスク	入退去に関する手続きのミス、遅延等	●	
58		入居者家賃支払いリスク	家賃支払いに関する手続きのミス、遅延等	●	
59		施設損害リスク	事業者の事由による施設の損額		●
60			市の事由による施設の損害	●	
61			上記以外の第三者等の事由による施設の損害	▲	●
62	事業終了段階	事業の終了リスク	市の契約不履行に起因する契約解除	●	
63			事業者の契約不履行に起因する契約解除		●
64			法令変更等、両者の事由によらない事業終了	●	
65			不可抗力による事業終了(再掲)	●	▲
66		入居者リスク	公営住宅入居者に対する措置	●	
67			公営住宅入居者以外に対する措置		●
68		終了手続きリスク	撤去・原状回復に関する措置		●
69			事業者が実施すべき終了手続きの不備によるもの		●
70	事業終了後	定期借地契約リスク	事業終了後の建物の存続		●
71			契約期間の更新不可		●
72			使用目的の変更不可		●
			▲は、従分担を表す		
			※事業者との詳細協議により追加変更を行うこととする。		