

別紙2 リスク分担表（案）

■共通

| リスク分類・種類 | リスクの内容 | 負担者 | | 備考 | |
|----------|---------------|---|-----|----|---|
| | | 国 | 事業者 | | |
| 1 | 募集要項等 | 募集要項等の誤り、内容の変更によるもの | ○ | | |
| 2 | 募集費用 | 応募費用に関するもの | | ○ | |
| 3 | 構成企業等に関するリスク | 業務を委託し、又は請け負わせる応募企業又は構成企業その他の第三者（その使用人を含む。）の使用に係る責任 | | ○ | 構成企業等の責めに帰す事由は、事業者の責めに帰す事由とみなす。また、構成企業等を当事者又は関係者とする紛争、訴訟等に起因する増加費用又は損害については、事業者が負担する。 |
| 4 | 支払遅延リスク | 国の支払いの遅延 | ○ | | 国は事業者に遅延利息を支払う。 |
| | | 事業者の国への支払いの遅延 | | ○ | 事業者は国に遅延利息を支払う。 |
| 5 | 資金調達リスク | 本事業の実施に関する費用の事業者の資金調達に関する責任 | | ○ | |
| 6 | 金利変動リスク | 基準金利確定の日までの金利変動による資金調達コストの増加 | ○ | | 特定事業契約締結後、特定の時期（本施設の引渡より前）に、基準金利を入札時のものから改定し、確定することを予定している。 |
| | | 基準金利確定の日以降の金利変動による資金調達コストの変動 | | ○ | |
| 7 | 国の関連業務に関するリスク | 国が本事業に関連して別途発注する業務において、事業者の帰責事由により、国が使用する第三者（その使用人を含む。）に係る損害が生じた場合 | | ○ | 別途発注する業務は以下を想定している。 ・緊急時対応業務 等 |
| | | 国が本事業に関連して別途発注する業務において、上記以外の事由により、国が使用する第三者（その使用人を含む。）に係る損害が生じた場合 | ○ | | |
| 8 | 税制変更リスク | 消費税又は地方消費税の税率変更による増加費用 | ○ | | |
| | | 本事業に特別に又は類型的に影響を及ぼす税制の変更又は新設による増加費用 | | ○ | |
| | | 上記以外の税制の変更又は新設による増加費用 | | ○ | |
| 9 | 法令等変更リスク | 法令、政策等の変更又は新設（以下「法令等変更」という。）のうち、本事業に特別に又は類型的に適用され、かつ事業者に不当な影響を及ぼす法令等変更による増加費用 | ○ | | ただし、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、特定事業契約を解除できるものとする。 |
| | | 上記以外の法令等変更による増加費用 | | ○ | |
| 10 | 不可抗力リスク | 内装整備業務における不可抗力により生じる増加費用又は損害（期間変更に伴う費用、本施設の損壊に伴う費用、調査費用等を含む。） | ○ | △ | 増加費用又は損害について、内装整備費の1%相当額までを事業者が負担し、これを超えた金額を国が負担する。数次にわたり不可抗力が発生する場合、内装整備業務期間の累計額に対して適用する。ただし、保険等によるてん補がある場合は、増加費用及び損害からこれを控除して上記を適用する。なお、災害応急対策又は復旧に関する内装整備工事における増加費用及び損害は全て国が負担する。 なお、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、特定事業契約を解除できるものとする。 |
| | | 維持管理業務・運営業務における不可抗力により生じる増加費用又は損害（期間変更に伴う費用、本施設の損壊に伴う費用、調査費用等を含む。） | △ | ○ | 事業者負担を基本とするが、必要な場合、国が本施設について、復旧等の措置をとる。 また、不可抗力によって本事業の一部又は全部を実施することができなかった場合、国は、運営権存続期間の延長若しくは特定事業契約上の義務の一次的免責又はその両方の措置をとる。なお、災害応急対策又は復旧に関する維持管理・運営における増加費用及び損害は全て国が負担する。 なお、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、特定事業契約を解除できるものとする。 |
| 11 | 要求水準変更リスク | 国の指示による要求水準の変更により生じる増加費用 | ○ | | なお、国の合理的な指示による要求水準の変更により国が支払う内装整備費が減少する場合については、減額するものとする。 |
| | | 技術革新による、国が支払う内装整備費の減額を目的とした要求水準の変更又は業務遂行方法の採用が可能であると認められた場合の国が支払う内装整備費の減額 | | ○ | |

※凡例 ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

別紙2 リスク分担保表(案)

■共通(続き)

| リスク分類・種類 | リスクの内容 | 負担者 | | 備考 |
|---------------------|--|-----|-----|--|
| | | 国 | 事業者 | |
| 12 許認可取得遅延リスク | 国が実施する許認可の取得・維持に関する責任及び損害(許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む) | ○ | | |
| | 事業者の帰責事由による許認可の取得・維持に関する責任及び損害(許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。) | | ○ | |
| | 再開発会社等の帰責事由による許認可の取得・維持に関する責任及び損害(許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。) | ○ | △ | 再開発ビル(雲井5)の躯体等ビル本体の工事(以下A工事)に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | 他の区分所有者(入居テナント含む)の帰責事由による許認可の取得・維持に関する責任及び損害(許認可取得の遅延から生じる増加費用を含む。) | ○ | ○ | 国と事業者で協議のうえ、当事者等との協議に基づき対応する。 |
| 13 知的財産権侵害リスク | 本事業の実施にあたり第三者の知的財産権等を侵害し、又は事業者が作成した成果物等が第三者の知的財産権等を侵害した場合に、第三者に生じた損害の賠償 | | ○ | |
| 14 要求水準の確保に係るリスク | 要求水準の達成に疑義が生じた場合の検査のために、又は要求水準を達成しない、若しくは達成しないおそれがあると判断された場合の修補、改善等のために生じた増加費用 | | ○ | |
| 15 住民運動に関するリスク | 新バスターミナル運営等事業の実施自体に対する住民反対運動・訴訟等に関するもの | ○ | | |
| | 上記以外による住民反対運動・訴訟等に関するもの | | ○ | |
| 16 事業計画の変更リスク | 国に起因する事業計画の変更 | ○ | | |
| | 事業者に起因する事業計画の変更 | | ○ | |
| | 再開発会社等に起因する事業計画の変更 | ○ | △ | A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | 他の区分所有者(入居テナント含む)に起因する事業計画の変更 | ○ | ○ | 国と事業者で協議のうえ、当事者等との協議に基づき対応する。 |

※凡例 ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

別紙2 リスク分担表（案）

■内装整備時

| リスク分類・種類 | リスクの内容 | 負担者 | | 備考 | |
|----------|----------------|---|-----|----|--|
| | | 国 | 事業者 | | |
| 17 | 土地の瑕疵に関するリスク | 国が提示した資料から合理的に予期することができない事業敷地の瑕疵に起因する増加費用 | ○ | | A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| 18 | 国の貸与資料に関するリスク | 事業敷地に関する国の貸与資料の誤り、欠如、不明瞭等に起因する増加費用 | ○ | | A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| 19 | 調査に関するリスク | 国による事業敷地に関する調査の未実施、不備、誤り等に起因する増加費用 | ○ | | A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | | 事業者による事業敷地に関する調査の未実施、不備、誤り等に起因する増加費用 | | ○ | |
| 20 | 設計変更リスク | 国の帰責事由による設計変更による増加費用又は損害 | ○ | | 事業者、特定業務代行者との間で協議し、かかる費用負担や費用請求等について、対応頂くことを想定している。ただし、A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | | 事業者の帰責事由による設計変更による増加費用又は損害 | | ○ | |
| | | 特定業務代行者の帰責事由による設計変更による増加費用又は損害 | △ | ○ | |
| 21 | 設計図書の瑕疵リスク | 国が実施した官製ベーシックプランの瑕疵による増加費用又は損害 | | ○ | 官製ベーシックプランはあくまで参考として貸与するため、事業者が負担することを想定している。 |
| | | 特定業務代行者が実施した実施設計の瑕疵による増加費用又は損害 | ○ | △ | A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | | 本事業の内装整備業務の成果としての設計図書の瑕疵による増加費用又は損害 | | ○ | |
| 22 | 環境対策リスク | 本事業の内装整備工事の実施が近隣住民の生活環境に与える影響の調査及び合理的に要求される範囲での近隣対策の実施に係る責任及び費用 | | ○ | |
| | | 本事業の内装整備工事の実施に関して、国の帰責事由により生じた近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する増加費用 | ○ | | |
| | | 本事業の内装整備工事の実施に関して、特定業務代行者の帰責事由により生じた近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する増加費用 | △ | ○ | 事業者、特定業務代行者との間で協議し、かかる費用負担や費用請求等について、対応頂くことを想定している。ただし、A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | | 本事業の内装整備工事の実施に関して、上記以外により生じた近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する増加費用 | | ○ | |
| 23 | 引渡し遅延リスク | 国の帰責事由による引渡しの遅延による増加費用 | ○ | | 国は増加費用を負担する。 |
| | | 事業者の帰責事由による引渡しの遅延による増加費用 | | ○ | 事業者は国に遅延損害金を支払う。 |
| | | 特定業務代行者の帰責事由による引渡しの遅延による増加費用 | △ | ○ | 事業者、特定業務代行者との間で協議し、かかる費用負担や費用請求等について、対応頂くことを想定している。ただし、A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| 24 | 内装整備工事中止・中断リスク | 国の帰責事由による内装整備工事の全部又は一部の一時中止による増加費用 | ○ | | |
| | | 事業者の帰責事由による内装整備工事の全部又は一部の一時中止による増加費用 | | ○ | |
| | | 特定業務代行者の帰責事由による内装整備工事の全部又は一部の一時中止による増加費用 | △ | ○ | 事業者、特定業務代行者との間で協議し、かかる費用負担や費用請求等について、対応頂くことを想定している。ただし、A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |

※凡例 ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

別紙2 リスク分担表（案）

■内装整備時（続き）

| リスク分類・種類 | リスクの内容 | 負担者 | | 備考 |
|----------|--|-----|-----|--|
| | | 国 | 事業者 | |
| 25 | 臨機の措置に関するリスク 災害防止等のための臨機の措置に要した費用（不可抗力に起因する場合を除く） | ○ | ○ | 内装整備工事費の範囲において事業者が負担することが明らかに適当でないと思われる部分については国が、その他については事業者が負担する。 但し、再開発ビル（雲井5）の整備工事全体で必要となる臨機の措置に要した費用は、国、事業者、再開発会社等で協議のうえ対応する。 |
| 26 | 内装整備工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により、内装整備工事の施工について第三者に及ぼした損害 | | ○ | |
| | 国の帰責事由により、内装整備工事の施工について第三者に及ぼした損害 | ○ | | ただし、保険によりてん補された部分を除く。 |
| | 特定業務代行者の帰責事由により、内装整備工事の施工について第三者に及ぼした損害 | △ | ○ | 事業者、特定業務代行者との間で協議し、かかる費用負担や費用請求等について、対応頂くことを想定している。 ただし、A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | 上記以外で、内装整備工事の施工について第三者に及ぼした損害 | | ○ | |
| 27 | 部分使用による損害リスク 引渡日前に国が本施設を利用した場合における増加費用又は損害 | ○ | | |
| 28 | 契約不適合責任期間内における契約不適合の修補又は損害賠償の請求等 | | ○ | |
| | 契約不適合責任期間外における契約不適合の修補又は損害賠償の請求 | ○ | | 契約不適合の修補又は損害賠償を請求できる期間は、本施設の引渡し後2年以内（当該契約不適合が事業者の故意若しくは重大な過失により生じた場合については10年以内） |
| 29 | 物価上昇リスク 内装整備業務期間中の賃金水準又は物価水準の上昇による内装整備工事費の増加 | ○ | △ | 一定範囲以下の物価変動については、事業者が負担し、一定範囲以上の物価変動は国が負担する。なお、範囲については募集要項等で示す。ただし、特別な要因により、主要な工事材料の価格に著しい変動が生じた場合又は予期することのできない特別な事情により、急激な価格水準の変動が生じた場合については、内装整備工事費の変更について国と協議できる。 |
| 30 | 事業敷地の維持保全リスク 内装整備業務期間中の事業敷地の維持保全及びこれに要する費用 | | ○ | 再開発ビル（雲井5）の維持保全に係る費用を含む。 |

※凡例 ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

別紙2 リスク分担表（案）

■維持管理・運営時

| リスク分類・種類 | リスクの内容 | 負担者 | | 備考 | |
|----------|---------------------------|---|-----|----|--|
| | | 国 | 事業者 | | |
| 31 | 臨機の措置に関するリスク | 災害防止等のための臨機の措置に要した費用（不可抗力に起因する場合を除く） | ○ | ○ | 維持管理・運営費の範囲において事業者が負担することが明らかに適当でない認められる部分については国が、その他については事業者が負担する。 但し、再開発ビル（雲井5）の管理運営全体で必要となる臨機の措置に要した費用は、管理組合等との協議に基づき対応する。 |
| 32 | 第三者への損害リスク | 国の帰責事由により、維持管理業務・運営業務の実施について第三者に及ぼした損害（騒音、振動等の理由によるものを含む。次に同じ。） | ○ | | |
| | | 他の区分所有者（入居テナント含む）の帰責事由により、維持管理業務・運営業務の実施について第三者に及ぼした損害（騒音、振動等の理由によるものを含む。次に同じ。） | ○ | ○ | 国、事業者で協議のうえ、管理規約等および当事者等との協議に基づき対応する。 |
| | | 上記以外により、維持管理業務・運営業務の実施について第三者に及ぼした損害 | | ○ | |
| 33 | 施設の損傷リスク | 国の帰責事由による本施設の損傷を復旧するための費用 | ○ | | |
| | | 事業者の帰責事由による本施設の損傷を復旧するための費用 | | ○ | 契約不適合認定された場合は、契約不適合リスクとなる。 |
| | | 他の区分所有者（入居テナント含む）の帰責事由による本施設の損傷を復旧するための費用 | ○ | ○ | 国、事業者で協議のうえ、当事者等との協議に基づき対応する。 |
| | | 上記のいずれの責めにも帰さない事由による本施設の損傷を復旧するための費用（不可抗力に起因する場合を除く。） | ○ | | ただし、第三者による交通事故による本施設の損傷については、国が原因者と協議のうえ、原因者に対してかかる費用の全額または一部を請求する。 |
| 34 | 施設の改修リスク | 国の事由による施設改修の発生 | ○ | | ただし、本事業の条件として提示したものは除く。 |
| | | A工事に起因する施設改修の発生 | ○ | | A工事に起因する施設改修は国負担とし、国と管理組合等で協議のうえ、対応する。 |
| | | 他の区分所有者（入居テナント含む）の事由による施設改修の発生 | ○ | ○ | 国、事業者で協議のうえ、当事者等との協議に基づき対応する。 |
| | | 要求水準に適合させるための改修工事実施及び費用の負担 | | ○ | |
| 35 | 再開発ビル（雲井5）内の入居テナントへの損害リスク | 事業者の帰責事由により、維持管理業務・運営業務の実施について入居するテナントに与えた損害 | | ○ | |
| 36 | 維持管理業務・運営業務の開始遅延・中止・中断リスク | 国の帰責事由による維持管理業務・運営業務の全部又は一部の開始遅延、中止又は中断による損害 | ○ | | 国は事業者に生じた増加費用を負担する。 |
| | | 事業者の帰責事由による維持管理業務・運営業務の全部又は一部の開始遅延、中止又は中断による損害 | | ○ | |
| | | A工事に起因する維持管理業務・運営業務の全部又は一部の開始遅延、中止又は中断による損害 | ○ | | A工事に起因する開始遅延・中止・中断は国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | | 他の区分所有者（入居テナント含む）の帰責事由による維持管理業務・運営業務の全部又は一部の開始遅延、中止又は中断による損害 | ○ | ○ | 国、事業者で協議のうえ、当事者等との協議に基づき対応する。 |
| 37 | 物価上昇リスク | 維持管理・運営中の賃金水準又は物価水準の上昇 | | ○ | |
| 38 | 需要変動リスク | 新バスターミナル運営等事業に係る需要変動 | | ○ | 事業者負担を基本とする。 |
| | | 利便増進事業に係る需要変動 | | ○ | |
| 39 | 技術進歩リスク | 著しい技術進歩により、新バスターミナル（1期）の維持管理業務・運営業務の内容等が変更される場合の費用増大 | △ | ○ | 事業者負担を基本とするが、著しい技術進歩がみられる場合には、国及び事業者の双方の求めに応じて、運営権存続期間の延長若しくは特定事業契約上の義務の一時的免責等のリスク分担の見直しに関する協議を行う。 |
| 40 | 競合施設設置リスク | 近隣バスターミナル設置により本事業の一部又は全部を実施することができない場合の損害 | △ | ○ | 事業者負担を基本とするが、バスターミナルの新規設置により、本事業の一部又は全部を実施することができなかった場合、国は、運営権存続期間の延長若しくは特定事業契約上の義務の一時的免責又はその両方の措置をとる。 |

※凡例 ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する

別紙2 リスク分担表（案）

■契約終了・解除時（共通）

| リスク分類・種類 | リスクの内容 | 負担者 | | 備考 |
|----------|-----------------------------|---------------|-----|---|
| | | 国 | 事業者 | |
| 41 | 原状回復リスク | | ○ | 事業者の所有資産について、第三者への引継ぎを認めるものを除く。 |
| 42 | 移行期間保全リスク | | ○ | |
| 43 | 契約解除リスク | 国の帰責事由による契約解除 | ○ | |
| | 事業者の帰責事由による契約解除 | | ○ | 事業者は国に違約金を支払う。 |
| | 再開発会社等の事由による契約解除 | ○ | △ | A工事に起因するものは国負担とし、国と再開発会社等で協議のうえ、対応する。 |
| | 他の区分所有者（入居テナント含む）の事由による契約解除 | ○ | ○ | 国と事業者で協議のうえ、当事者等との協議に基づき対応する。 |
| | 不可抗力に起因する契約解除 | ○ | ○ | 国及び事業者は応分に増加費用又は損害を負担する。（履行済業務の清算のみして、双方損害を請求しないことも考えられる） |
| | 法令等変更起因する契約解除 | ○ | ○ | 国及び事業者は応分に増加費用又は損害を負担する。（履行済業務の清算のみして、双方損害を請求しないことも考えられる） |

※凡例 ○：リスクが顕在化した場合に原則として負担する

△：リスクが顕在化した場合に限定的に負担する