

リスク負担の考え方

本件の修繕等のリスク負担について、事業者の使用部分及び事業者が自ら設置した設備の修繕等は、事業者の費用により行い、躯体や屋上防水など建物全体に係る修繕等は市の費用により行う。

なお、詳細は以下のリスク分担表によるが、市負担とした内容についても軽微な内容であれば、事業者により対応するものとする。

リスク分担表（○：リスク負担する、共益費負担：点検修繕などは市で行い事業者は共益費を負担する）

（１）賃貸借物件の修繕及び点検等に係る費用負担（施設引渡日～終了日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		事業者	市
構造躯体	構造上の欠陥、大規模なクラック、地震による損傷など、建物の安全性に関わる修繕		○
外装・屋上防水	外装材のひび割れ・破損		○
	防水・各所シーリング材の劣化		○
	塗装の劣化		○
建具	建具の破損	○	
	戸車・レール・ドアヒンジ等付属品の破損・再調整	○	
	網戸の破損	○	
	建て入れの再調整	○	
	建具の再塗装	○	
	ガラスの破損	○	
内装（塗装含む）	内装仕上(床・壁・天井)の劣化・破損	○	
	内装仕上(床・壁・天井)の汚れ	○	
備品	備品・家具の劣化・破損	○	
	消火器設備の点検・交換	○	
電気設備	電気設備器具の劣化・破損	○	
	電球等の交換	○	
	電気管理委託（キュービクルの点検・管理）	共益費負担	○
	消防設備点検(自主・法定点検)・修繕（事業者設置分除く）	共益費負担	○
	スプリンクラー（事業者が設置した場合）	○	

自動ドア	自動ドアの点検・修繕	共益費負担	○
E V	E Vの点検・修繕		○
給排水衛生設備	衛生器具(蛇口等付属品含む)の破損	○	
	受水槽点検(1回/年)・修繕	共益費負担	○
	配管(専用部分)清掃	○	
	上記以外の配管調査・清掃	共益費負担	○
空調設備	空調機器の不具合等の修繕	○	
	空調機器の点検	共益費負担	○
	空調屋内機フィルター清掃	○	
外構	アスファルトの破損		○
	側溝内清掃	共益費負担	○
	外構設置品(門扉・フェンス等)の破損		○
共通	賃貸借期間中の火災保険 ※地震保険は含まない		○
	自然災害に伴う破損等の修繕	○	
	設置基準等の変更及び法改正に伴う改善等に係る費用	○	
	夜間警備	共益費負担	○
	植栽の剪定	共益費負担	○
	害虫駆除	共益費負担	○

- ・ 建築瑕疵については受注者が対応を行う。
- ・ 事業者のリスク負担は専用部分に限る。

(2) 賃貸借物件の修繕及び点検等に係る費用負担について、特に記載なきものは以下とする。

	事業者	市
専用部分に係る破損等の修繕などに係る費用	○	
上記以外の建物全体に係る破損等の修繕などに係る費用		○

施設利用者の故意または重大な過失による破損等の修繕などに係る費用	○	
市が実施した工事の施工不良による必要な修繕などに係る費用		○
法定点検及び検査等に係る費用	共益費 負担	○
日常清掃等に係る費用	○	
各種消耗品に係る費用	○	