

仮事業契約書（案）修正内容一覧

■修正内容一覧（令和 6 年 11 月 12 日修正）

No.	頁	項目			項目名	修正前（令和 6 年 9 月 10 日公表時点版）	修正後（赤字：修正箇所）
		条	項				
1	2	4	6		市場整備業務に関する契約保証	部分引渡しをする場合は、前項の規定に基づき、引渡しの対象施設ごとに、引渡しの対象施設に該当する契約保証金を速やかに還付するものとする。	削除
2	3	5	2		維持管理業務に関する契約保証	別紙 6 に記載する維持管理業務に係る年間のサービス対価	別紙 6 に記載する維持管理業務に係る年 度 のサービス対価
3	8	17	1		セルフモニタリング	事業者は、設計業務、工事監理業務、解体・撤去業務及び建設業務の各業務について、要求水準確認計画書を作成し、市の承諾を受ける。要求水準確認計画書においては、個別の確認項目毎に、要求水準の具体的な確認方法、確認時期、確認者、その他必要と判断する事項等を定めるものとする。	事業者は、設計業務、工事監理業務、解体・撤去業務及び建設業務 等 の各業務について、要求水準確認計画書を作成し、市の承諾を受ける。要求水準確認計画書においては、個別の確認項目毎に、要求水準の具体的な確認方法、確認時期、確認者、その他 市 が 必要と判断する事項等を定めるものとする。
4	8	17	2		セルフモニタリング	事業者は、次の各号に掲げる各業務についてセルフモニタリングを行い、各号に掲げる時期に要求水準書確認報告書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受ける。なお、建設業務完了時は、別紙 3 に定める図書も併せて市に提出する等、各業務で必要な資料も併せて市に提出する。	事業者は、 設計業務、工事監理業務、解体・撤去業務及び建設業務等 の各業務について、 定期的に セルフモニタリングを 実施するとともに、次の 各号に掲げる時期に要求水準書確認報告書を市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受ける。なお、建設業務完了時は、別紙 3 に定める図書も併せて市に提出する等、各業務で必要な資料も併せて市に提出する。
5	8	17	3		セルフモニタリング	事業者は、自らが作成する維持管理業務に関する業務計画書（当該計画書に付随する書類を含む。）に基づき、維持管理業務開始の 3 か月前までに、モニタリング実施計画書を市に提出し、市の承諾を受ける。	事業者は、自らが作成する維持管理業務 及び提案業務 に関する業務計画書（当該計画書に付随する書類を含む。）に基づき、 各 業務開始の 3 か月前までに、モニタリング実施計画書を市に提出し、市の承諾を受ける。
6	8	17	4		セルフモニタリング	事業者は、前項のモニタリング実施計画書に基づき、セルフモニタリングを行う。なお、前項のモニタリング計画書は、事業期間中にわたり市との協議に基づき適宜見直しを図り、業務品質の向上を図るものとする。	事業者は、前項のモニタリング実施計画書に基づき、 定期的に セルフモニタリングを行う。なお、前項のモニタリング 実施 計画書は、事業期間中にわたり市との協議に基づき適宜見直しを図り、業務品質の向上を図るものとする。
7	8	18	1		市によるモニタリング	市は、事業者が実施するセルフモニタリングのプロセスと結果の妥当性及び計画内容等が要求水準を満たした内容になっているかについて確認する。モニタリングの実施は、施設整備業務については、事業者が行うセルフモニタリングに基づいた要求水準報告書の提出に合わせて行う。維持管理業務については、毎年度、概ね 5 年に 1 度、事業完了前のそれぞれの時期にモニタリングを実施して確認する。	市は、事業者が実施するセルフモニタリングのプロセスと結果の妥当性及び計画内容等が要求水準を満たした内容になっているかについて確認する。モニタリングの実施は、施設整備業務については、事業者が行うセルフモニタリングに基づいた要求水準 確認 報告書の提出に合わせて行う。維持管理業務については、 項目毎に四半期毎 、毎年度、概ね 5 年に 1 度、事業完了前のそれぞれの時期に 定期的に モニタリングを実施して確認する。
8	8	18			市によるモニタリング	なし	4 前 3 項に規定するモニタリングの実施を理由として、事業者の責任は、免除又は軽減されるものではなく、かつ、市は何ら責任を負担するものではない。

9	26	36			仮移転支援	第 36 条（条文は同じ）	第 51 条（条文は同じ）
10	31	66	1		所有権保存登記	本施設の所有権は、施設の引渡し日に市が取得するものとし、事業者は、本施設の所有権移転後速やかに、	本施設の所有権は、施設の引渡し日に市が取得するものとし、 市が求めた場合には 、事業者は、本施設の所有権移転後速やかに、
11	34	72	1		開場準備業務	事業者は、完成式典の実施日前の市が事業者と協議して定めた日までに、契約関係書類に定める本施設のパンフレットを作成し、市が広報・PR用として使用する１０００部を市に提出するとともに、当該パンフレットのデーター式を市に提供する。	事業者は、完成式典の実施日前の市が事業者と協議して定めた日までに、契約関係書類に定める本施設のパンフレットを作成し、市が広報・PR用として使用する、 要求水準書に定める部数 を市に提出するとともに、当該パンフレットのデーター式を市に提供する。
12	42	96	2		維持管理業務に係る保険	第 73 条第 1 項の規定により	第 74 条第 1 項の規定により
13	45	98	2		費用負担及び収入	提案事業の性質を考慮し、必要と認めた場合には、	提案 業務 の性質を考慮し、必要と認めた場合には、
14	47	105	1		事業用定期借地権設定契約の締結	市場機能連携施設用地上の既存施設の解体・撤去が完了事業者が	市場機能連携施設用地上の既存施設の解体・撤去が完了 し 、事業者が
15	47	111			付帯事業に対する市によるモニタリング	付帯事業の実施に係るモニタリングは、第 91 条、第 92 条（第 4 項を除く）の例による。	付帯事業の実施に係るモニタリングは、第 91 条、第 92 条（第 4 項を除く）の例による が、市の承諾により変更することができる。
16	49	117	2		サービス対価の改定方法	第 25 条に定める設計変更、又は第 121 条に定める事業内容等の変更によりサービス対価を変更する場合の変更方法については、別紙 7 に記載する「サービス対価の改定方法」のうち、第 2 項「設計変更、仕様変更に伴うサービス対価の改定」に定めるとおりとする。なお、変更の内容・程度に応じ、市議会の議決その他の契約変更手続を経る必要があるときは、市と事業者は相互に協力の上、必要な契約変更手続を行うものとする。	第 25 条に定める設計変更、又は第 121 条に定める事業内容等の変更によりサービス対価を変更する場合の変更方法については、別紙 7 に記載する「サービス対価の改定方法」のうち、第 2 項「設計変更、仕様変更に伴うサービス対価の改定」に定めるとおりとする。なお、変更の内容・程度に応じ、市議会の議決その他の契約変更手続を経る必要があるときは、市と事業者は相互に協力の上、必要な契約変更手続を行うものとする。 なお、事業者は市の手続きに要する時間を十分に考慮するものとする。
17	53	123	1	3	市による本契約の終了	第 52 条第 2 項に規定する本施設の解体・撤去業務に対するモニタリング	第 36 条第 2 項に規定する本施設の解体・撤去業務に対するモニタリング
18	54	123	3	10	市による本契約の終了	事業者が提供する提案業務が、第 92 条 1 項に規定する提案業務	事業者が提供する提案業務が、第 102 条 1 項に規定する提案業務
19	54	123	3	11	市による本契約の終了	付帯事業者が提供する付帯事業が、第 92 条 1 項に規定する	付帯事業者が提供する付帯事業が、第 111 条 1 項に規定する
20	55	123	4	1	市による本契約の終了	なし	エ 既に維持管理業務が開始されている場合には、その開始されている部分について次号に準じる。
21	56	123	5		市による本契約の終了	部分引渡しをする場合は、引渡しの対象施設ごとに前 4 項の規定に従うものとする。	削除

22	56	124	2	1	事業者による本契約の終了	なし	エ 既に維持管理業務が開始されている場合には、その開始されている部分について次号に準じる。
23	57	124	2	2	事業者による本契約の終了	ア 市は、事業者の維持管理及び運営業務の受託者又は請負人	ア 市は、事業者の維持管理業務の受託者又は請負人
24	57	124	2	2	事業者による本契約の終了	部分引渡しをする場合は、引渡しの対象施設ごとに前項の規定に従うものとする。	削除
25	58	126	2	1	法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了	なし	エ 既に維持管理業務が開始されている場合には、その開始されている部分について次号に準じる。
26	58	126	3		法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了	部分引渡しをする場合は、引渡しの対象施設ごとに前項の規定に従うものとする。	削除
27	63	132	1		不可抗力に係る協議及び追加費用の負担	(以下「対応策等」という。)	(以下「対応策等の費用負担」という。)
28	64	132	3	1	不可抗力に係る協議及び追加費用の負担	(1) 本施設の引渡し前においては、当該費用のうち、第三者による損害賠償、保険又は政府による支援等によりてん補されなかった費用のうち、別紙6に記載する「サービス対価の支払方法」の「施設整備業務に係るサービス対価」のうち、「施設費」に相当する金額及び当該額に係る消費税等の額の合計額の100分の1相当額に至るまでの費用は、事業者が負担するものとし、残額を市の負担とすること。	(1) 施設整備業務に関して発生した対応策等の費用負担については、当該費用のうち、第三者による損害賠償、保険又は政府による支援等によりてん補されなかった費用のうち、別紙6に記載する「サービス対価の支払方法」の「施設整備業務に係るサービス対価」のうち、「施設費」に相当する金額及び当該額に係る消費税等の額の合計額の100分の1相当額に至るまでの費用は、事業者が負担するものとし、残額を市の負担とすること。この場合において、数回にわたる負担が必要となった場合には、事業者は、当該総費用のうち、第三者による損害賠償、保険又は政府による支援等によりてん補されなかった費用の累計額のうち、施設整備業務に係るサービス対価(消費税等を含む)の100分の1相当額に至るまでの費用を負担すること。
29	64	132	3	2	不可抗力に係る協議及び追加費用の負担	この場合において、同一事業年度内に数回にわたる負担が必要となったときには、	この場合において、同一事業年度内に数回にわたる負担が必要となった場合には、
30	64	132	4		不可抗力に係る協議及び追加費用の負担	部分引渡しをする場合は、引渡しの対象施設ごとに前項の規定に従うものとする。	削除
31	70	145	1		解釈等	入札説明書等及び入札説明書等に関する質問への回答に関する質問への回答	削除
32	別紙2				別紙のタイトル	別紙2 事業期間(第24条関係)	別紙2 事業期間(第9条関係)
33	別紙3				別紙のタイトル	別紙3 提出図書等(第24条、第42条、第59条関係)	別紙3 提出図書等(第27条、第41条、第59条関係)

34	別紙4				別紙のタイトル	別紙4 モニタリング及びペナルティの考え方（第24条、第52条、第92条、第102条関係）	別紙4 モニタリング及びペナルティの考え方（第24条、 第36条 、第52条、第92条、第102条、 第111条 関係）
35	別紙4	2			別紙4 モニタリング及びペナルティの考え方	提案事業 （別紙4の中で3か所が該当）	提案 業務
36	別紙5				別紙のタイトル	別紙5 施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険（第62条、第96条、第104条関係）	別紙5 施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険（ 第44条 、第62条、第96条、第104条、 第112条 関係）
37	別紙5				別紙5 施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険	又は工事の請負人、維持業務の受託者に加入させなければならない。	又は工事の請負人、維持 管理 業務の受託者に加入させなければならない。
38	別紙5				別紙5 施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険	表1 業業者賠償責任保険	表1 事業者 賠償責任保険
39	別紙6	2	1		別紙6 サービス対価の支払方法	市は、事業者の施設整備業務の実施状況を定期的なモニタリングや事業者により提出される該当年度の業務報告書、当該サービス対価に関する明細書等で	市は、事業者の施設整備業務の実施状況を定期的なモニタリングや事業者により提出される 該当年度の業務報告書 、当該サービス対価に関する明細書等で
40	別紙6	2	1		別紙6 サービス対価の支払方法	市は、事業者の維持管理業務の実施状況を定期的なモニタリングや事業者により提出される当該年度の業務報告書、当該サービス対価に関する明細書等で	市は、事業者の維持管理業務の実施状況を定期的なモニタリングや事業者により提出される 該当年度の業務報告書 、当該サービス対価に関する明細書等で
41	別紙6	2	1		別紙6 サービス対価の支払方法	市は、事業者に対し前年度の出来高に応じたサービス対価を翌年度1回支払う。（表2の通り）	市は、事業者に対し前年度の出来高に応じたサービス対価を翌年度1回 及び完成時に 支払う。（表2の通り）
42	別紙6	2	1		別紙6 サービス対価の支払方法	市は、事業者に対し前年度の出来高に応じたサービス対価を翌年度1回支払う。（表3の通り）	市は、事業者に対しサービス対価を各年度4回支払う。（表3の通り）
43	別紙6	2	2		別紙6 サービス対価の支払方法	表3（年度毎の支払いの表）	表3（ 四半期毎の支払いの表 ）
44	別紙7	1	1		サービス対価の改定方法	各工事の着工時期の同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合、生じた差分に応じてサービス対価の改定を請求することができるものとする。	各工事（建物棟単位）の着工日が属する月 の同指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合、生じた差分に応じてサービス対価の改定を請求することができるものとする。 なお、改定の請求及び協議は、施設の建設着工日以降3カ月以内に行うものとする。
45	別紙7	1	1		サービス対価の改定方法	協議を行う物価変動率は、当該年度の前年10月から当該年度9月の「企業向けサービス価格指数：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、前回改定年度（初回の改定時に対しては令和 年）の前年10月から前回改定年度9月までの指数の平均値と比較して	協議を行う物価変動率は、 当該年度の5月末時点で4月に公表される下記表1記載の指標の直近1年分 の平均値を用い、前回改定年度（初回の改定時に対しては令和 7年）の指数の1年間 の平均値と比較して

46	別紙 7	1	1		サービス対価の改定方法	物価変動の確認は毎年度1回（12月上旬頃）とする。なお、初回の確認は令和19年12月上旬に行うものとする。	物価変動の確認は毎年度1回（5月末頃）とする。なお、初回の確認は令和19年5月末頃に行うものとする。																					
47	別紙 7	1	1		サービス対価の改定方法	なお、採用する指標値については、上記に関わらず、仮契約の締結までに市と事業者が協議を行うことにより「建設工事デフレーター」における「建設総合」以外の指標値に変更することができるものとする。	なお、採用する指標値については、上記に関わらず、仮契約の締結までに市と事業者が協議を行うことにより「建設工事デフレーター」における「建設総合」以外の指標値に変更することができるものとする。																					
48	別紙 7	1	2		サービス対価の改定方法	企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合、採用する指標値については、上記に関わらず、仮契約の締結までに市と事業者が協議を行うことにより、表1以外の指標値に変更することができるものとする。	企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合、採用する指標については、上記に関わらず、仮契約の締結までに市と事業者が協議を行うことにより、表1以外の指標に変更することができるものとする。																					
49	別紙 7	1	2		サービス対価の改定方法	初回改定時の計算方法 Pt：t年度の本事業に係る対価のうち業務の対価 P0：当初の本事業に係る対価のうち業務の対価 CSPIt：t年度の前年10月から当該年度9月の使用する指数値の平均 CSPI0：令和7年度の前年10月から当該年度9月の使用する指数値の平均	初回改定時の計算方法 Pt：t年度の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価 P0：当初の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価 CSPIt：t年度に使用する指数値の1年間の平均値 CSPI0：令和7年度に使用した指数値の1年間の平均値																					
50	別紙 7	1	2		サービス対価の改定方法	2回目以降の改定時の計算方法 Pt：t年度の本事業に係る対価のうち提案業務の対価 Pn：改訂前の本事業に係る対価のうち提案業務の対価 CSPIt：t年度の前年10月から当該年度9月の使用する指数値の平均 CSPIIn：前回改定時の前年10月から当該年度9月の使用する指数値の平均	2回目以降の改定時の計算方法 Pt：t年度の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価 Pn：改訂前の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価 CSPIt：t年度に使用する指数値の1年間の平均値 CSPIIn：前回改定時に使用した指数値の1年間の平均値																					
51	別紙 7	1	2		サービス対価の改定方法	表1 確認に用いる指標 <table><tr><th>業務の区分</th><th>該当する業務の内訳</th><th>使用する指標</th></tr><tr><td rowspan="2">維持管理業務</td><td>警備保安業務</td><td>「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）</td></tr><tr><td>上記以外の維持管理業務</td><td>「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）</td></tr><tr><td colspan="2">修繕業務</td><td>「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）</td></tr></table>	業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標	維持管理業務	警備保安業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）	上記以外の維持管理業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）	修繕業務		「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）	表1 確認に用いる指標 <table><tr><th>業務の区分</th><th>該当する業務の内訳</th><th>使用する指標</th></tr><tr><td rowspan="3">維持管理業務</td><td>警備保安業務</td><td>「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）</td></tr><tr><td>修繕業務</td><td>施設整備業務に係る指数を使用する。</td></tr><tr><td>上記以外の維持管理業務</td><td>「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）</td></tr></table>	業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標	維持管理業務	警備保安業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）	修繕業務	施設整備業務に係る指数を使用する。	上記以外の維持管理業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）
業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標																										
維持管理業務	警備保安業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）																										
	上記以外の維持管理業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）																										
修繕業務		「建設工事費デフレーター」建設総合（国土交通省）																										
業務の区分	該当する業務の内訳	使用する指標																										
維持管理業務	警備保安業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備（日本銀行調査統計局）																										
	修繕業務	施設整備業務に係る指数を使用する。																										
	上記以外の維持管理業務	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービス（日本銀行調査統計局）																										