

にかほ市若者支援住宅整備事業

モニタリング計画

令和6年12月

にかほ市

目 次

1. 総則	1
(1) 基本的な考え方.....	1
(2) モニタリングの対象となる業務.....	1
(3) モニタリングの方法.....	1
(4) モニタリングの実施時期及び提出書類.....	2
(5) モニタリング費用の負担.....	3
2. 施設整備に係るモニタリング.....	4
(1) 基本的な考え方.....	4
(2) 要求水準未達等の場合の措置.....	4
3. 開業準備業務に係るモニタリング.....	5
(1) 基本的な考え方.....	5
(2) 要求水準未達等の場合の措置.....	5
4. 維持管理・運營業務に係るモニタリング.....	6
(1) 基本的な考え方.....	6
(2) 要求水準未達等の場合の措置.....	6
(3) サービス対価の減額.....	7
5. 事業期間終了時のモニタリング.....	9
(1) 基本の考え方.....	9
(2) モニタリングの手順.....	9

1. 総則

(1) 基本的な考え方

モニタリング計画（以下、「本計画」という。）は、にかほ市若者支援住宅整備事業（以下「本事業」という。）の事業期間中にわたり、にかほ市（以下「本市」という。）と契約を締結し、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が、本事業の事業契約（以下「事業契約」という。）に定められた業務を確実に遂行していることを確認するための、モニタリングの考え方及び具体的な方法を示すものである。

本市は、本計画に基づき、事業者が行う業務の実施状況のモニタリングを行う。

(2) モニタリングの対象となる業務

モニタリングの対象となる業務は、以下のとおりである。

表 1 モニタリングの対象となる業務

業務名	
施設整備	設計業務
	建設業務
	工事監理業務
	施設整備関連業務
開業準備業務	
維持管理業務	
運營業務	

(3) モニタリングの方法

本事業のモニタリングは、以下の手順・方法で行う。

1) セルフモニタリング

事業者は、適正かつ確実に本事業を遂行しているかを自らがチェックする、セルフモニタリングを行う。

セルフモニタリングにおいて、事業者は、事業契約及び要求水準書に基づき、セルフモニタリングの方法等について検討し、本市と協議の上、セルフモニタリング実施計画書を作成する。

事業者は、定期的に、セルフモニタリング実施計画書に基づき、自らが実施した内容が要求水準を達成し、提案書の内容を履行していることを確認し、セルフモニタリング報告書を作成する。また、作成したセルフモニタリング報告書を本市へ提出する。

2) 定期モニタリング

本市は、セルフモニタリング報告書を受取り、この報告書の内容をもとに、モニタリングを行う。報告書に疑義のある場合等については、必要に応じて事業者への問合せや、実地における確認を行う。

3) 随時モニタリング

本市は、定期モニタリングのほか、要求水準の未達や提案内容の不履行（以下「要求水準未達等」という。）の場合、事業実施状況に疑義がある場合、その他、任意の時点で、随時モニタリングを行う。

随時モニタリングでは、実地における確認ほか、実施時点における日報や業務の実施状況を確認する。随時モニタリングの実施においては、本市の資料の提出の求めに応じて、事業者は速やかに当該資料を提出すること。

(4) モニタリングの実施時期及び提出書類

本市は、以下の時点において、セルフモニタリング報告書、成果資料、その他関連書類に基づき、定期モニタリングを実施する。

定期モニタリングの実施にあたり、要求水準書に示す提出書類に関わらず、本市は、補足資料の提出を求める場合がある。

表 2 定期モニタリングの実施時期及び提出書類

業務名		実施時期	提出書類 (主なモニタリング対象資料)
施設整備	設計業務	<ul style="list-style-type: none"> 設計条件の決定など、要求水準への対応状況を確認すべきとき 基本設計、実施設計のそれぞれの業務が完了したとき 	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング報告書 要求水準書別紙 6 及び 7 に示す各種書類及び成果物等
	建設業務	<ul style="list-style-type: none"> 設計変更など要求水準への対応状況を確認すべきとき 建設業務が完了したとき 	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング報告書 要求水準書別紙 6 及び 8 に示す各種書類及び成果物等
	工事監理業務	<ul style="list-style-type: none"> 工事監理業務が完了したとき 	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング報告書 要求水準書別紙 6 に示す書類
開業準備業務		<ul style="list-style-type: none"> 開業準備業務終了後速やかに 	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング報告書 開業準備業務報告書
維持管理業務		<ul style="list-style-type: none"> 四半期終了月の翌月 10～20 日 	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング報告書 業務日報及び月別業務報告書
運営業務		<ul style="list-style-type: none"> 四半期終了月の翌月 10～20 日 	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング報告書 業務日報及び月別業務報告書
—		<ul style="list-style-type: none"> 事業終了時 	<ul style="list-style-type: none"> セルフモニタリング報告書

(5) モニタリング費用の負担

モニタリングに係る費用については、本市及び事業者各々に発生した費用は各々が負担する。

事業者が実施するセルフモニタリングに係る費用については、事業者が負担する。

2. 施設整備に係るモニタリング

(1) 基本的な考え方

本市は、設計業務、建設業務、工事監理業務及び施設整備関連業務の遂行状況に関して定期モニタリング及び随時モニタリングを行い、各業務が適切に実施されていることを確認する。

(2) 要求水準未達等の場合の措置

1) 改善勧告

本市は、モニタリングの結果、要求水準の未達または提案内容の不履行と判断した場合、協議等に対応を求めたにも関わらず事態が改善されていない場合又は重要な事象である場合、事業者に対して要求水準未達・提案内容不履行の改善を行うよう勧告する。

事業者は、本市から改善勧告を受けた場合、改善の対応内容と改善期間を定め、本市の承諾を得て改善を行うものとする。

本市は、事業者による改善措置の完了の通知または改善期限の到来を受けて随時モニタリングを行い、適切に改善が行われたか確認する。

2) 業務実施企業の交代

本市は、事業者が改善勧告に対応しなかった場合、もしくは改善措置の完了後も要求水準未達または提案内容不履行が継続していると判断した場合、再度の改善勧告を行うとともに、事業者に対して当該業務実施企業の変更を求めることができる。

3) 契約の解除

本市は、事業者が2)で求める業務実施企業の交代を行わなかった場合または業務実施企業を交代しても要求水準未達または提案内容不履行が継続していると判断した場合、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

3. 開業準備業務に係るモニタリング

(1) 基本的な考え方

本市は、開業準備業務の遂行状況に関して随時モニタリングを行い、各業務が適切に実施されていることを確認する。また、業務完了後に定期モニタリングを行い、その実施状況が適切であったことを確認する。

(2) 要求水準未達等の場合の措置

1) 改善勧告

本市は、モニタリングの結果、要求水準未達または提案内容不履行と判断した場合で、協議等に対応を求めたにも関わらず事態が改善されていない場合又は重要な事象である場合、事業者に対して要求水準未達・提案内容不履行の改善を行うよう勧告する。

事業者は、本市から改善勧告を受けた場合、改善の対応内容と改善期間を定め、本市の承諾を得て改善を行うものとする。

本市は、事業者による改善措置の完了の通知または改善期限の到来を受けて随時モニタリングを行い、適切に改善が行われたか確認する。

2) 業務実施企業の交代

本市は、事業者が改善勧告に対応しなかった場合、もしくは改善措置の完了後も要求水準未達または提案内容不履行が継続していると判断した場合、再度の改善勧告を行うとともに、事業者に対して当該業務実施企業の変更を求めることができる。

3) 契約の解除

本市は、事業者が2)で求める業務実施企業の交代を行わなかった場合または業務実施企業を交代しても要求水準未達または提案内容不履行が継続していると判断した場合、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

4. 維持管理・運營業務に係るモニタリング

(1) 基本的な考え方

本市は、維持管理・運營業務の遂行状況に関して定期モニタリング、随時モニタリングを行い、各業務が適切に実施されていることを確認する。

(2) 要求水準未達等の場合の措置

1) 改善レベルの認定及び改善勧告

本市は、モニタリングを実施した結果、本事業が要求水準未達または提案内容不履行と判断される事業が発生していると判断した場合で、協議等に対応を求めたにも関わらず事態が改善されていない場合又は重要な事象である場合、次に示す基準に従い、その改善レベルを認定し、事業者へ勧告する。

レベル1：要求水準未達等が事業者の責めに起因し、本事業を実施することはできるが、明らかに事業の実施に支障をきたす場合

レベル2：要求水準未達等が事業者の責めに起因し、本事業を実施する上で明らかに重大な支障がある場合

なお、レベル別の具体的な事象例の一部を表 3 に示すが、このレベルは具体的な事象に基づき、個別に判断するものとする。

表 3 各業務の改善レベルと要求水準未達等の例

判断基準	レベル1	レベル2
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・書類提出の遅延、報告の遅延 ・計画や報告の不備 ・業務の大幅な遅延、怠慢 ・個人情報等の取扱の不備 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・書類未提出、未報告、虚偽報告、隠蔽 ・業務放棄 ・本市の指導・指示に合理的な理由なく従わない ・個人情報等の漏洩 ・金銭収受等に係る不正行為 等
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・人身事故（軽傷）の発生 ・居住環境の悪化 ・衛生環境の悪化 ・住戸や住棟の一部閉鎖 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・人身事故（死亡、重傷）の発生 ・居住環境の著しい悪化 ・衛生環境の著しい悪化 ・住戸や住棟の閉鎖 等
運營業務	<ul style="list-style-type: none"> ・人身事故（軽傷）の発生 ・居住者や周辺住民からの苦情の増加 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・人身事故（死亡、重傷）の発生 ・居住者や周辺住民からの苦情の大幅な増加 等

勧告においては、改善レベルの通知と合わせて、事業者に対して、要求水準未達・提案内容不履行の改善を求める。

事業者は、本市から改善勧告を受けた場合、改善の対応内容と改善期間を定め、本市の承諾を得て改善を行うものとする。

本市は、事業者による改善措置の完了の通知または改善期限の到来を受けて随時モニタリングを行い、適切に改善が行われたか確認する。

2) 業務実施企業の交代

本市は、事業者が改善勧告に対応しなかった場合、もしくは改善措置の完了後も要求水準未達または提案内容不履行が継続していると判断した場合、再度の改善勧告を行うとともに、事業者に対して当該業務実施企業の変更を求めることができる。

3) 契約の解除

本市は、事業者が2) で求める業務実施企業の交代を行わなかった場合または業務実施企業を交代しても要求水準未達または提案内容不履行が継続していると判断した場合、事業契約の全部又は一部を解除することができるものとする。

(3) サービス対価の減額

1) 減額ポイントの付与

本市は、改善すべき事象が、レベル1、又はレベル2に該当する事象であると認定した場合、減額ポイントを付与する。

減額ポイントは、要求水準未達または提案内容不履行と判断される事業が発生している業務ごと（例えば、清掃であれば、維持管理業務、入居者支援であれば、運營業務）に付与する。

2) 減額の方法

レベル毎の減額ポイントは、表4のとおりである。

表 4 レベル毎の減額ポイント

判断基準		減額ポイント
レベル 1		1 事象につき 1 ポイント
レベル 2	特に重大と判断される事象 ・人命に関わる事象 ・個人情報漏洩に関わる事象 ・金銭收受等に係る不正行為	1 事象につき 100 ポイント
	その他の事象	1 事象につき 20 ポイント

減額ポイントは、当該事象が発生した年度の第 4 四半期に集計する。集計したポイントが一定値に達した場合は、次年度のサービス対価の減額を行う。

減額ポイントは、当該事象が発生した年度において有効とし、次の年度には持ち越さない。

累計した減額ポイント及び減額割合の考え方は、表 5 のとおりである。なお、減額ポイントをサービス対価に反映するのは、要求水準未達または提案内容不履行と判断される事象が発生している業務を対象とする。

表 5 減額ポイントと減額率

3 か月の減額ポイント	減額率の決定方法	減額率
19 ポイント以下	—	0%
20 ポイント以上 59 ポイント以下	20 ポイントで 0.5%減額し、以降は 1 ポイント増えるごとに 0.5%減額率を増加 $(\text{ポイント数}-19) \times 0.5\%$	0.5%~20%
60 ポイント以上 99 ポイント以下	基本の減額率 20%にポイント数に応じた減額率を加算 ポイント数に応じた減額率は、60 ポイントで 1.0%ポイント減額、以降は 1 ポイント増えるごとに 1.0%減額率を増加 $((\text{ポイント数}-59) \times 1.0\%) + 20\%$	21%~60%
100 ポイント以上	60%	60%

5. 事業期間終了時のモニタリング

(1) 基本の考え方

本市は、事業期間終了2年前までに実施する施設の状況についての調査・評価結果及びこれを踏まえた対応により、事業期間終了時の要求水準が達成されていることを確認する。

(2) モニタリングの手順

ア. 事業者は、事業期間終了時に住宅施設のすべてが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で本市に引き渡されるにあたり、本事業の事業期間終了の2年前までに施設の状況についての調査・評価を行い、補修、修繕、更新等の必要性を検討する。

イ. 補修、修繕、更新の必要性の検討結果を踏まえ、本事業期間終了時までに必要な対応（修繕・更新）を行い、修繕等の完了について本市に報告する。

ウ. 本市は、上記の検査結果の内容及び報告内容について確認する。

エ. 確認の結果、対応が適切に実施できていない場合、対応が完了するまで、本市は、当該年度の維持管理・運營業務に係るサービス対価の支払いを留保する。

オ. 事業期間の終了時点においても対応が完了しない場合は、本市は、事業者の代わりに必要な修繕・更新を行い、その費用については、事業者に請求する。

カ. 事業者は、維持管理業務に関して必要な事項を本市に説明するとともに、設備のマニュアル、修繕記録、申し送り事項その他、本事業に必要な資料を提供する。合わせて、維持管理業務の引継ぎに必要な協力を行うものとする。