

大師地区複合施設整備等事業 モニタリング及び減額措置等

令和 6（2024）年 4 月
（令和 6（2024）年 6 月 11 日修正版）

川崎市

1 基本事項

(1) 基本的な考え方

本事業の実施状況について、モニタリングを実施し、選定事業者が業務を適正かつ確実に、業務要求水準書、提案書等（以下「業務要求水準書等」という。）に規定された業務要求水準を達成していることを確認する。

市が行うモニタリングは、基本的には選定事業者が行うセルフモニタリングの結果を活用して実施する。ただし、市は、直接実地調査や現場スタッフに対するヒアリング、独自の利用者アンケート等の補足的なモニタリングを実施する場合もある。

市が行うモニタリングの結果、選定事業者の責めに帰す事由により、業務要求水準が達成されていない、又は達成されないおそれがあると判断した場合には、市は選定事業者に対して改善勧告、施設保守管理費の支払い停止や減額等の措置を行うものとする。なお、これらの措置を行うことは、施設整備等に関する事業契約書及び施設保守管理に関する業務委託契約書に基づく市の契約解除権の行使を妨げるものではないので留意すること。

なお、以下では、選定事業者が行うモニタリングを「セルフモニタリング」という。

(2) モニタリングの対象

モニタリングの対象は、原則として業務要求水準書等で定める全ての内容を網羅するものとする。ただし、業務要求水準書等に定めのない事項であっても、適正かつ確実な業務の履行に影響のある場合は、市と選定事業者が協議して、モニタリングの対象として定めることができる。

モニタリングの対象となる業務は次のとおりである。

- ・施設整備事業管理業務
- ・施設整備業務
- ・施設保守管理業務
- ・事業期間満了に伴う業務

(3) モニタリングの費用負担

市が行うモニタリングの実施に際して、市に発生した費用は市の負担とする。ただし、市が実地調査等を行う場合に、選定事業者に発生する費用は、選定事業者の負担とする。

選定事業者が実施するセルフモニタリング及び報告書の作成等に係る費用は、選定事業者の負担とする。

2 施設整備事業管理業務におけるモニタリング

選定事業者が履行する施設整備事業管理業務について、業務要求水準書等に規定された業務要求水準を達成していることを確認する。

(1) セルフモニタリングの実施

- ・選定事業者は、各業務についてセルフモニタリングを行うとともに、自己評価を行い、その

結果を市に報告すること。

(2) 市によるモニタリングの実施

- ・市はセルフモニタリングの内容及び結果の確認を行う。

3 施設整備業務におけるモニタリング

選定事業者が履行する本施設の設計業務、本施設の工事監理業務、本施設の建設業務、既存施設の解体撤去業務の内容が、業務要求水準書等に規定された業務要求水準を達成していることを確認する。

(1) セルフモニタリングの実施

ア 設計業務

- ・選定事業者は、設計業務の着手前に設計着手届、技術者届及び技術者経歴書を提出する。
- ・選定事業者は、基本設計完了時及び実施設計完了時にそれぞれ、業務要求水準書等に記載されている業務要求水準が遵守されているかどうか、また、選定事業者が提案書に記載した項目が遵守されているかどうかについてセルフモニタリングを行う。その上で、要求水準確認報告書を作成し、市に報告する。
- ・選定事業者は、設計の検討内容について、市から確認があった場合は、遅滞なく報告する。また、提出した工程表に基づき、基本設計完了時及び実施設計完了時に指定された図書を市に提出する。

イ 工事監理業務、建設業務、解体撤去業務

(7) 着工前業務

- ・選定事業者は、建築準備調査等を実施し、調査結果を市に報告する。
- ・選定事業者は、建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書等を作成し、建設業務を行う者及び工事監理者が内容を確認した上で、市に提出する。
- ・選定事業者は、既存施設の解体撤去工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書等を作成し、解体撤去業務を行う者及び工事監理者が内容を確認した上で、市に提出する。
- ・工事監理者は、工事監理着手前に業務要求水準書で指定された書類を、選定事業者を通じて市に提出する。
- ・選定事業者は、業務の進捗状況等について、市から確認があった場合は、遅滞なく報告する。

(4) 建設期間中業務、解体期間中業務

- ・工事監理者は、選定事業者を通じて工事監理の状況について定期報告書類により、毎月、市に報告する。また、市から要請があったときは随時報告を行う。
- ・選定事業者は、既存施設の解体撤去工事完了時及び建設工事完成時に施工記録を用意し、市の確認を受ける。
- ・選定事業者は、各部位の施工前及び施工後にそれぞれ、業務要求水準書に記載されている業

務要求水準が遵守されているかどうか、また、選定事業者が提案書に記載した項目が遵守されているかどうかについて、セルフモニタリングを行う。その上で、要求水準確認報告書を作成し、市に報告する。

- ・選定事業者は、業務要求水準書で指定された報告書（機器確認、残土処分計画書等）を工事期間中に作成し、建設業務を行う者及び工事監理者がともに内容を確認した上で、市に提出する。
- ・選定事業者は、業務の進捗状況等について、市から確認があった場合は、遅滞なく報告する。

(ウ) 完成後業務

- ・選定事業者は、完成時の検査に先立ち、室内空气中化学物質の濃度測定マニュアル（川崎市まちづくり局）に基づき、室内空气中化学物質の濃度を測定し、その結果を市に報告する。
- ・選定事業者は、本施設の完成時の検査並びに機器、器具及び什器備品等の試運転検査等を実施し、それらの結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告する。
- ・選定事業者は、提出した詳細工程表に基づき、市による完成時の確認に必要な完成図書を市に提出する。

(2) セルフモニタリングにおいて水準未達があった場合の措置

- ・セルフモニタリングの結果、業務要求水準を達成していない事業（以下「水準未達」という。）が確認された場合、選定事業者は、市に報告を行うとともに、水準未達の是正を行い、是正結果を市に報告すること。

(3) 市によるモニタリングの実施

ア 設計業務

- ・市は設計着手届、技術者届及び技術者経歴書を確認する。
- ・市は、基本設計完了時及び実施設計完了時に実施されたセルフモニタリングの内容及び結果の確認を行う。
- ・市は、設計の検討内容について、選定事業者にいつでも確認することができる。

イ 工事監理業務、建設業務、解体撤去業務

(ア) 着工前業務

- ・市は選定事業者から提出されたセルフモニタリングの報告の内容及び結果の確認を行う。
- ・市は、業務の進捗状況等について、選定事業者にいつでも確認することができる。

(イ) 建設期間中業務、解体期間中業務

- ・市は選定事業者から提出されたセルフモニタリングの報告の内容及び結果の確認を行う。
- ・市は、業務の進捗状況等について、選定事業者にいつでも確認することができる。

(ウ) 完成後業務

- ・ 選定事業者は、完成時の検査に先立ち、室内空气中化学物質の濃度測定マニュアル（川崎市まちづくり局）に基づき、室内空气中化学物質の濃度を測定し、その結果を市に報告する。市はその内容を確認する。
- ・ 選定事業者は、本施設の完成時の検査並びに機器、器具及び什器備品等の試運転検査等を実施し、それらの結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告する。市は、選定事業者による検査等の終了後、本施設等について、建設業務等を行う者及び工事監理者の立ち会いの下で、完成時の確認を実施する。
- ・ 選定事業者は、提出した詳細工程表に基づき、市による完成時の確認に必要な完成図書を市に提出する。市はこれらの内容を確認する。

(4) 市によるモニタリングにおいて水準未達があった場合の措置

- ・ 市が行うモニタリングの結果、業務要求水準を達成していない事業（以下「水準未達」という。）が確認された場合、市は、選定事業者に対して、水準未達の是正を求めるとともに、改善計画書の提出を求める。
- ・ 選定事業者は、市による提出の要求を受けた日から5日以内（ただし、5日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に、対象となる水準未達の是正措置を記載した改善計画書を市に提出する。
 - － 当該是正措置が適正かつ確実であると市が認めた場合：選定事業者は提出した是正措置を実施し、その後速やかに実施状況を改善報告書として市に提出する。
 - － 当該是正措置が適正かつ確実ではないと市が認めた場合：市は選定事業者に改善計画書の再提出を求める。選定事業者は是正措置を再度検討し、市に改善計画書を再提出する。

4 施設保守管理業務におけるモニタリング

選定事業者が履行する施設保守管理業務の内容が、業務要求水準書等に規定された業務要求水準を達成していることを確認する。

(1) セルフモニタリングの実施

ア セルフモニタリング計画書の作成

選定事業者は、施設保守管理に関する業務委託契約の締結後、自らが作成する本施設の施設保守管理業務に係る事業計画書及び事業計画書に付随する書類に基づき、次の項目の詳細について市と協議し、施設保守管理期間の開始6カ月前までにセルフモニタリング計画書を市に届け出て、施設保守管理期間開始前までに市の承諾を得ること。

- ・ モニタリング時期
- ・ モニタリング内容
- ・ モニタリング組織
- ・ モニタリング手続
- ・ モニタリング様式

イ 日常モニタリング

- ・選定事業者は、日報を作成し適切に保管すること。市の要請に応じて、選定事業者は市に提出すること。

ウ 月次モニタリング

- ・選定事業者は、月ごとの事業報告書（以下「月報」という。）を作成し、翌月 20 日までに市に提出すること。

エ 半期モニタリング

- ・選定事業者は、半期ごとの事業報告書（以下「半期報」という。）を作成し、それぞれ 10 月・4 月末日までに市に提出すること。

(2) セルフモニタリングにおいて水準未達があった場合の措置

- ・セルフモニタリングの結果、水準未達が確認された場合、選定事業者は、市に報告を行うとともに、水準未達の是正を行い、是正結果を市に報告すること。

(3) 市によるモニタリングの実施

ア 月次モニタリング

- ・市は、月報の内容により、選定事業者の当該月の業務実施状況を確認する。
- ・市は、月報の内容に疑義がある場合は、選定事業者に日報の提出を求める。また、確認した内容を踏まえて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う。

イ 半期モニタリング

- ・市は、半期報により、選定事業者の半期の業務実施状況を確認する。
- ・市は、半期報の内容に疑義がある場合は、確認した内容を踏まえて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う。

ウ 随時モニタリング

- ・市は、必要と認める場合、上記ア、イのモニタリングとは別に、随時、必要に応じて実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行い、選定事業者の業務実施状況を確認する。

エ 利用者モニタリング

- ・市は、必要に応じて、本施設の利用者へのアンケート、ヒアリング等を実施し、又は、利用者からの選定事業者の業務実施状況に対する苦情、要望等を受け、選定事業者の業務実施状況を確認する。
- ・市は、利用者モニタリングの実施に当たって、アンケート用紙の配布、回収等について、選定事業者に協力を求めることができ、選定事業者は市に協力するものとする。

(4) 市によるモニタリングにおいて水準未達があった場合の措置

ア 水準未達の認定等

(7) 水準未達の発見

- ・上記(3)に定める市が行う各種モニタリングにより、水準未達を発見した場合、市は選定事業者に対して、モニタリング結果を通知するとともに、当該業務の実施状況等に関する状況報告書の提出を求める。また、必要に応じて、実地調査、選定事業者に対する説明要求等を行う。

(イ) 選定事業者による状況報告書の提出

- ・選定事業者は、市からの上記(7)の通知到達から5日以内（ただし、5日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に当該業務の実施状況に関する報告書を市に提出する。

(ウ) 市による水準未達の認定

- ・市は、状況報告書の内容に基づき、当該業務が水準未達か否かを決定し、その結果を選定事業者から状況報告書が到達してから5日以内（ただし、5日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に選定事業者に通知する。

(エ) 改善勧告

- ・市は、当該業務の実施状況が水準未達と確認した場合は、直ちに選定事業者に対し適切な改善措置の実施を要求する。その結果、速やかに是正がされない場合には、改善勧告を行うとともに、選定事業者に改善計画書の提出を求める。
- ・選定事業者は、市の行った改善勧告の内容が妥当でないと判断したときは、市に対して異議申立てを行うことができる。異議申立てがあったときは、その改善勧告の内容について市は選定事業者と協議する。

(オ) 改善計画書の提出

- ・選定事業者は、改善勧告に基づき、市からの通知受領から5日以内（ただし、5日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に、次の内容等を記載した改善計画書を市に提出し、承諾を得なければならない。
 - －水準未達の内容、場所及び原因
 - －水準未達の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者
 - －事業実施体制、事業実施計画等についての必要な改善方策
- ・ただし、当該業務の水準未達の改善に緊急を要し、かつ応急措置等を行うことが合理的と判断される場合は、上記によらず、選定事業者は、自らの責任において直ちに適切な応急措置等を実施して、市に報告すること。

(カ) 改善措置の実施

- ・選定事業者から提出された改善計画書の期限・内容が適当であると市が承諾した場合、選定事業者は改善計画書に基づき、直ちに改善措置を実施し、その終了後速やかに、その実施状況を改善報告書として市に提出する。
- ・なお、市は、選定事業者から提出された改善計画書が、水準未達を是正できる内容と認められない場合は、当該改善計画書の変更、もしくは再提出を求めることができる。

(キ) 再改善勧告

- ・市は、期限内に水準未達が改善されているかどうかを確認し、確認できない場合は、再改善勧告を行うことができる。

(ク) 施設保守管理費の支払い停止措置

- ・上記(キ)により提出された2回目の改善計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと判断した場合、市は、施設保守管理費について、適正な改善措置が確認できるまでの間、支払い停止の措置を講ずることができる。

イ 水準未達と認定された場合の措置

(ア) 減額ポイントの発生

- ・市が水準未達と認定した場合、当該事象について減額ポイントを付与する。減額ポイントは当該半期ごとに合計する。当該半期に合計された減額ポイントは、当該期間のモニタリングにのみ用いるものとし、次の期間に繰り越さない。

(イ) 施設保守管理費の減額

- ・減額ポイントを付与する場合には、当該半期分の減額ポイントの合計を計算し、当該半期に支払うべき施設保守管理費の総額に対し、定められた減額割合を乗じて減額の計算を行う。

(ウ) 施設保守管理業務を行う者の変更

- ・市は、選定事業者の実施する施設保守管理業務の結果が、次のいずれかに該当する場合には、選定事業者と協議を行い、当該業務を実際に行う者の変更を求めることができる。
 - a 市が改善勧告を繰り返しても、現在の事業実施体制では業務要求水準の達成が明らかに困難であると認めた場合
 - b 3半期連続で施設保守管理費が減額になった場合
 - c 1半期で減額ポイントが50ポイント以上発生した場合
 - d 施設利用者が施設を利用する上で明らかに重大な支障がある事象が、1半期に3回以上発生した場合
- ・上記のいずれかの場合に、市が選定事業者に対して、当該業務を実際に行う者の変更を求めたときは、選定事業者は、30日以内（ただし、30日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に当該業務を実際に行う者を変更し、その名称や業務実績等の詳細を市に提出する。
- ・なお、上記によって、当該業務を実際に行う者に変更された場合でも、当該半期内に発生した減額ポイントの発生により施設保守管理費の減額措置等の実施を妨げるものではない。

(エ) 契約の解除

- ・次のいずれかの場合、市は選定事業者に催告することにより、3カ月以内に施設保守管理に関する業務委託契約を解除することができる。
 - a 市から当該業務を実際に行う者の変更を求められているにもかかわらず、選定事業者が30日以内（ただし、30日目の日が閉庁日に当たるときは、その直後の開庁日まで）に当該業務を実際に行う者を選任しない場合
 - b 当該業務を実際に行う者に変更された後、上記(ウ)のb、c、dのいずれかに該当した場合

ウ 施設保守管理費の減額方法

(ア) 水準未達の対象となる状況

- ・市が行うモニタリングの結果、アの措置を経て当該業務の実施状況が水準未達と認定された場合、イの(ア)及び(イ)の手続を経て、施設保守管理費の減額を行う。
- ・施設保守管理業務の実施状況が水準未達と認定される場合の事象例は、次の a 又は b の状態である。これらと同等以上と認められる状況についても水準未達となる。

a 施設利用者が施設を利用する上で、明らかに重大な支障がある場合

業務	水準未達の例
全般	・故意による施設保守管理業務の放棄（それに近い状態を含む。） ・故意に市との連絡を行わない（長期にわたる連絡不平等） ・市の合理的な指導や指示に従わない ・安全措置の不備による人身事故の発生 ・施設の全部又は事業の全部が利用できない ・重要な什器備品（鍵等）、帳簿類等の紛失、破棄 ・市の承諾を得ない各種計画書、事業報告書の提出の大幅な遅延（記載内容が極めて不十分で、提出期限の遅延に近い状態を含む。） ・各種計画書、事業報告書等における重大な内容の虚偽報告、故意又は重大な過失による虚偽報告 ・個人情報の漏洩、改ざん、滅失、き損 ・水準未達の状態の長期間にわたる放置
施設保守管理業務	・各業務の未実施（それに近い状態を含む。） ・法定点検や定期点検の未実施（それに近い状態を含む。） ・業務の疎漏による施設使用不能、重大な事故の発生 ・災害等発生時の消防設備等の未稼働（火災発生時において火災報知器が機能を果たさない事態の発生等） ・停電、断線等の放置 ・エレベーターの全面停止状態の放置 ・不衛生状態の放置（トイレ等）

b 施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに施設利用者の利便性を欠く場合

上記 a に該当する場合を除いた水準未達の場合全てとする。具体的な事象について、市が業務要求水準に照らして水準未達を認定する。

(イ) 減額ポイント

- ・水準未達の状況に応じた減額ポイントの基準は下表のとおりとする。

水準未達の状況	減額ポイント
a 施設利用者が施設を利用する上で、明らかに重大な支障がある場合	水準未達と認定された事象ごとに 10 ポイント
b 施設利用者が施設を利用することはできるが、明らかに施設利用者の利便性を欠く場合	水準未達と認定された事象ごとに 1 ポイント

(ウ) 施設保守管理費の減額措置

- ・市は、モニタリングが終了し、減額ポイントを付与する場合には、選定事業者には減額ポイントを通知する。施設保守管理費の支払いに際しては、半期分の減額ポイントの合計を計算し、下表に従って施設保守管理費の総額に対し、該当する減額割合を乗じて減額の計算を行う。市は減額された施設保守管理費を選定事業者を支払う。

半期の減額ポイント合計	施設保守管理費の減額割合
0～9	減額なし
10～29	1 ポイントにつき 0.3%減額 (3%～約9%の減額)
30～49	1 ポイントにつき 0.6%減額 (18%～約30%の減額)
50～99	1 ポイントにつき 0.9%の減額 (45%～約90%の減額)
100 以上	100%減額

(エ) 減額ポイントが発生しない場合

- ・減額ポイントが発生する水準未達となる状況を市が発見した場合でも、次の a 又は b に該当する場合には減額ポイントは発生しない。
 - a 選定事業者から市に提出される状況報告書により、市がやむを得ない事由と認めた場合（明らかに事業者の責めに帰さない事由によって水準未達が発生した場合で、市がそれを認めた場合を含む。）
 - b 水準未達の発生について選定事業者から事前に市に連絡があり、市がこれを認めた場合

5 事業期間満了に伴う業務におけるモニタリング

市は、事業期間終了後、次期施設管理者が本施設の施設保守管理を引継ぐに当たって、業務要求水準書等に規定された本施設の性能及び機能が維持されており、事業期間終了後の事業実施に支障が生じないことを確認する。

(1) モニタリングの実施

- ・選定事業者は、事業期間終了の1年前までに、事業期間終了後の本施設及び設備等の修繕・更新の必要性等について自ら検査を実施し、その結果を市に報告する。
- ・市は、事業期間終了前までに、選定事業者と協議の上、日程を定め、本施設の性能及び機能が業務要求水準書等に定められた水準を満たしていることを確認する検査を行う。

(2) 水準未達があった場合の措置

- ・モニタリングの結果、本施設の性能及び機能に関して水準未達が確認された場合、市は、選定事業者に対して、直ちに是正措置を行うよう求める。
- ・選定事業者は、市による是正措置の要求を受けた後、速やかに水準未達の改善計画書を市に提出する。
 - －当該是正措置が妥当であると市が認めた場合：選定事業者は、提出した是正措置を実施し、その後、速やかに実施状況報告書を市に提出する。
 - －当該是正措置が妥当ではないと市が認めた場合：市は、選定事業者に改善計画書の再提出を求める。選定事業者は是正措置を再度検討し、速やかに市に改善計画書を再提出する。
- ・選定事業者が適正な是正措置を実施しなかった場合、又は、選定事業者の行った是正措置では業務要求水準を満たさなかった場合、市は、自らが是正措置を行う場合に想定される合理的な費用を限度として、支払い未了の施設保守管理費の支払いを留保することができる。なお、改善措置に必要となる費用が支払い未了の金額を超える場合は、別途、選定事業者に請求を行う。