

宮崎市営住宅新町・追手団地
P F I 方式建替事業

モニタリング方法説明書（案）

2020（令和2）年12月25日

（2021（令和3）年3月18日修正）

宮崎市

— 目次 —

第1	モニタリングの基本的な考え方.....	1
1	モニタリングの目的・考え方.....	1
2	モニタリングの水準を確認する書類.....	1
3	実施時期.....	2
4	モニタリングの費用負担.....	2
第2	モニタリングの方法.....	3
1	各実施時期におけるモニタリング方法.....	3
2	要求水準を満たしていない場合の措置.....	6
3	モニタリング体制.....	6
別紙	モニタリングから事業改善に至る流れ.....	7

第1 モニタリングの基本的な考え方

1 モニタリングの目的・考え方

市は、事業者グループが定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定した要求水準を達成しているか否かを確認するため、本説明書に基づき、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

市は、事業者グループのセルフモニタリング結果に基づき、市のモニタリングを実施する。

モニタリングの結果、要求水準及び事業者グループが提案した内容が達成されていない場合には、市は、事業者グループに対して改善を指示する。事業者グループが、市からの指示に従わない場合は、市からの支払の延期、違約金の徴収、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。

2 モニタリングの水準を確認する書類

事業者グループは、実施要領等及び事業者グループの提案に基づき、モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等の具体的な実施方法をまとめた以下の資料を作成し、市に提出する。市は、各資料を確認し必要に応じて協議及び是正を行う。

提出資料	資料の概要	提出時期
要求水準等確認計画書	要求水準の項目、内容及び事業者グループの提案に応じた各業務の要求水準達成の確認の実施時期、確認者、確認の方法等を記載したもの。	○ 各業務の着手前
要求水準等適合チェックリスト	要求水準の項目、内容及び事業者グループの提案に応じた各業務の要求水準達成を確認してまとめたもの。	○ 各業務の完了後（ただし工事施工は主要部位の施工完了後）

モニタリングは、上記の資料を活用しながら、「3 実施時期」に示す時期において、「第2 1 各実施時期におけるモニタリング方法」に示す内容を実施することを予定している。ただし、別途、市がモニタリングを必要とする場合は、市の定める方法手段により随時実施できるものとする。

3 実施時期

市は、主に次の時期においてモニタリングを実施する。

- (1) 業務着手時
- (2) 事前調査時
- (3) 基本計画の策定及び設計時
- (4) 既存市営住宅の解体撤去時
- (5) 工事施工時
- (6) 工事完成及び施設引渡し時
- (7) 入居者移転支援時

4 モニタリングの費用負担

モニタリングの実施のために市に発生する費用は、市の負担とする。その他の費用は事業者グループの負担とする。

第2 モニタリングの方法

1 各実施時期におけるモニタリング方法

1-1 業務着手時

事業者グループは、業務着手前に業務全体に関する業務概要及び業務項目、実施方針、業務工程、照査計画及び実施体制等を記載した事業計画書を市に提出し、市は、要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を行う。

1-2 事前調査時

- (ア) 事業者グループは、事前調査業務の着手前に、工程表及び業務計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- (イ) 事業者グループは、打ち合わせ時に必要な資料等を市に提示し、要求水準を満たしていることの確認を受けること。
- (ウ) 市は、事前調査完了時に、事業者グループから提出された調査結果等について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。
- (エ) 事業者グループは、事前調査業務が完了した時点で、調査報告書を市に提出し、内容の承認を受けること。
- (オ) 事業者グループは、調査の状況について、打ち合わせ時や市から要請を受けた際には随時、報告、説明及び資料の提出を行うこと。

1-3 基本計画の策定及び設計時

- (ア) 事業者グループは、業務の着手前に、工程表及び業務計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- (イ) 市は、業務の着手前に事業者グループが配置した技術者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- (ウ) 事業者グループは、適宜、市と打ち合わせを行うとともに、打ち合わせ時に必要な資料等を市に提示し、要求水準を満たしていることの確認を受けること。
- (エ) 事業者グループは、基本計画の策定、基本設計及び実施設計の各業務が完了した時点で、基本計画書及び設計図書等を市に提出し、内容の承認を受けること。市は、その内容が要求水準書等に適合するか否かを確認する。提出する設計図書等は、積算や工事施工等に支障のないものとする。なお、実施設計の着手は、基本設計の内容の確認を受けた後とし、同様に工事の着手も実施設計の確認を受けた後とする。
- (オ) 事業者グループは、設計の状況について、打ち合わせ時や市から要請を受けた際には随時報告、説明及び資料の提出を行うこと。

1-4 既存市営住宅の解体撤去時

- (ア) 事業者グループは、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- (イ) 市は、事業者グループの行う既存市営住宅の解体撤去工事について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。
- (ウ) 事業者グループは、解体撤去工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。また、工事の施工状況について、市から要請を受けた際には、随時報告、説明及び施工記録の提出を行うとともに、工事現場において市の確認を受けること。
- (エ) 市は、解体工事が設計図書に従って行われていることを確認するため、事業者グループの行う工事施工、工事監理の状況について工事中随時、市の監督職員及び宮崎市工事検査要綱（平成24年12月27日告示第764号）第4条に規定する検査員による確認を行い、必要な指導及び助言を行う。
- (オ) 市は工事期間中に行われる定例会議に立ち会うことができるとともに、事前の通知なしに解体工事に立ち会うことができるものとし、事業者グループは市の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。
- (カ) 事業者グループは、解体撤去工事が完了した時点で、状況を正確に表した現況図等を含む完了報告書を市に提出し、事業者グループの立ち会いのもと、市の確認を受けること。
- (キ) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録等とし、施工写真（一般社団法人公共建築協会 編集「営繕工事写真撮影要領(H28)による工事写真撮影ガイドブック（建築工事編及び解体工事編、平成30年度）」参照）を撮影し監理報告書において整理すること。
- (ク) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

1-5 建設工事施工時

- (ア) 事業者グループは、建設工事の着手前に、実施工程表、工事監理に関する基本的な方針、総合施工計画書及び工種別施工計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- (イ) 市は、事業者グループの行う建設工事について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。
- (ウ) 市は、建設工事の着手前に事業者グループが配置した技術者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- (エ) 事業者グループは、建設工事の進捗状況及び施工状況等について市に報告し、市の求めに応じて説明を行うこと。また、工事の施工状況について、市から要請を受けた際には、随時報告、説明及び施工記録の提出を行うとともに、工事現場において市の確認を受けること。
- (オ) 市は、建替住宅が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者グループの行う工事施工、工事監理の状況について工事中随時、市の監督職員及び市の監督職員及び

宮崎市工事検査要綱(平成24年12月27日告示第764号)第4条に規定する検査員による確認を行い、必要な指導及び助言を行う。

- (カ) 市は、工事期間中に行われる定例会議に立ち会うことができるとともに、事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとし、事業者グループは、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に市に通知するものとする。また、市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (キ) 事業者グループは、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- (ク) 監理報告書の内容は、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況、施工検査記録、状況写真等とし、特に、基礎、柱及び大ばりの配筋及び断熱材の施工写真を部屋毎に撮影（一般社団法人公共建築協会 編集「営繕工事写真撮影要領(H28)による工事写真撮影ガイドブック（建築工事編及び解体工事編・機械設備工事編、平成30年度）」参照）し、監理報告書において整理すること。
- (ケ) 工事監理企業は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を行うこと。

1-6 建設工事完成及び施設引渡し時

- (ア) 市は、建替団地が要求水準書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を行う。
- (イ) 事業者グループは、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に市に通知すること。また、完了に伴う検査については、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報告すること。市はこれらに立ち会うことができるものとする。
- (ウ) 事業者グループは、建設工事が完了した時点で報告し、事業者グループの立ち会いのもと、市の確認を受けること。この際、事業者グループは施工図等、施工記録を市との協議の上で決定した様式等にて提出すること。

1-7 入居者移転支援時

- (ア) 事業者グループは、業務の着手前に、工程表及び業務計画書を市に提出し、市が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準を満たしていること等の確認を受けること。
- (イ) 市は、業務の着手前に事業者グループが配置した有資格者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- (ウ) 事業者グループは、業務の実施状況について、市から要請を受けた際には、随時報告、説明及び資料の提出を行うとともに、市の確認を受けること。

2 要求水準を満たしていない場合の措置

市は、モニタリングの結果、要求水準を満たしていないと判断した場合には、以下の措置を行う。

- (ア) 市は、モニタリングの結果、事業者グループが達成すべき要求水準が満たされていないと判断した場合には、改善要求を行う。
- (イ) 事業者グループは、改善要求を受けたときは迅速に改善計画を立案し、市と協議した上で改善を行う。
- (ウ) 市は、改善要求によっても改善が見込まれないときは再度改善要求を行い、これによっても改善が見込まれない場合又は要求水準の達成が不可能と判断される場合は、特定事業契約に定める事項に基づいて契約解除等の措置をとることがある。

3 モニタリング体制

モニタリングは、事業者グループ自らが品質管理を行うためセルフモニタリングが前提であり、市は、事業者グループが行うモニタリングの結果を踏まえ、監修・補完するモニタリングを実施する。

3-1 事業者グループが行うモニタリング

- (ア) 事業者グループは、自らが実施している業務が、要求水準を満たしているかどうか、適切な業務遂行がなされているかどうかについて、セルフモニタリングを行い、市へ報告を行う。
- (イ) 事業者グループは、業務遂行状況を市へ報告する定例会議を2週間に1回開催する。
- (ウ) 特定事業契約締結後、事業者グループは、市が承諾した「第1 2モニタリングの水準を確認する書類」に記載の資料により実施すること。

3-2 市が行うモニタリング

- (ア) モニタリングについての最終責任は管理者である市にある。そのため、市として、提供されているサービスが必要な要求水準を満たしているか、適正な業務遂行がなされているか等についてモニタリングを行う。
- (イ) 事業者グループが開催する定例会議での業務報告及び事業者グループからの各種提出書類等を基にモニタリングを行うとともに、必要に応じて市自らが業務の遂行状況等について確認を行う。
- (ウ) 市は、定例会議の他に事業者グループに対して必要に応じて業務報告のための会議開催を随時求めることができる。また、市は定例会議に立ち会うことができるものとする。
- (エ) 市は、以下の方法にてモニタリングを実施する。
 - 事業者グループが開催する定例及び随時会議における業務報告による確認
 - 事業者グループが事業の各段階で提出する書類による確認
 - 定期（随時）の現場立会による業務遂行状況等の確認

別紙 モニタリングから事業改善に至る流れ

