

(仮称) 十和田市 市営住宅北園団地  
・ 瀬戸山団地整備事業

モニタリング説明書

【修正版】

令和3年11月12日

【令和3年12月6日修正】

十和田市



## 目次

第1章 モニタリングと対価の減額等の基本的考え方 .....	1
1. 基本的考え方 .....	1
2. モニタリングと減額の対象となる対価 .....	1
3. モニタリング実施計画書の作成 .....	1
4. 実施時期 .....	2
(1) 市営住宅整備業務 .....	2
5. モニタリング費用の負担 .....	2
6. 通知 .....	2
第2章 モニタリングの方法 .....	3
1. 市営住宅整備業務 .....	3
2. 財務状況に関するモニタリング .....	4
3. 契約終了時 .....	4
第3章 要求水準等未達成の場合の措置 .....	5
1. 市営住宅整備業務時及び完成時 .....	5

**【用語の定義】**

用語	定義
関連公共施設	本事業にて実施する道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込）、汚水・雨水排水（公共下水道への接続）の公共施設等を総称している。
市	十和田市をいう。
市営住宅整備業務	建替住宅等の整備に関する業務をいう。
事業者	本事業を実施する者として市と特定事業契約を締結する者をいう。なお事業者は、本事業を実施するため、会社法（平成17年法律第86号）の株式会社として設立された特別目的会社（以下「SPC」という。）であることを条件とする。
建替住宅等	本事業において整備する市営住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称している。
特定事業契約書	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 特定事業契約書」をいう。
附帯施設	駐車場、駐輪場、トランクルーム、ごみ集積所、エレベーター、外構等及び堆雪スペース等、市営住宅に附帯する施設を総称している。
本事業	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業」をいう。
要求水準書	「（仮称）十和田市 市営住宅北園団地・瀬戸山団地整備事業 要求水準書」及びこれの添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。

## 第1章 モニタリングと対価の減額等の基本的考え方

### 1. 基本的考え方

市は、事業者から提供される本事業のサービスが、常に特定事業契約等に定められた要求水準書及び提案書で提案された業務レベル（以下、要求水準書及び提案書で提案された業務レベルを総称して「要求水準等」という。）を達成していることを確認するため、モニタリングを実施する。

### 2. モニタリングと減額の対象となる対価

モニタリングの対象となるサービス及び減額の対象となる業務は、以下のとおりとする。

#### 【モニタリングと減額の対象となるサービス】

支払区分	募集要項等に対応する業務		要求水準等未達成時の措置	
			減額措置	改善等の措置
市営住宅整備業務に係る対価	① 事前調査に関する業務	測量調査	市営住宅整備費の減額は行わない。ただし、支払を留保する場合がある。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善勧告</li> <li>・契約解除</li> </ul>
		地質調査		
		電波障害調査		
		その他必要な調査		
	② 建替住宅等の整備に関する業務	許認可及び各種申請等の手続		
		建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）		
		建替住宅等の建設工事		
		建替住宅等の工事監理		
		設計・建設住宅性能評価の取得		
		化学物質の室内濃度調査		
③ その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務	住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託			

### 3. モニタリング実施計画書の作成

事業者は、特定事業契約の締結後、本説明書を踏まえて、事業のモニタリング実施計画書の案を作成し、市に提出する。

市は、事業者と協議の上、モニタリング実施計画書を確定する。モニタリング実施計

画書には、モニタリングの時期、内容、実施体制、手順、評価基準等を記載する。

#### **4. 実施時期**

市は、以下の時点においてモニタリングを実施する。

##### **(1) 市営住宅整備業務**

- 1) 事前調査に関する業務時
- 2) 建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）時
- 3) 建替住宅等の建設工事施工時
- 4) 工事完成・施設引渡し時
- 5) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務実施時

#### **5. モニタリング費用の負担**

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担し、事業者が自ら実施するモニタリング及び報告書類作成等に係る費用は、事業者の負担とする。

#### **6. 通知**

市は、モニタリングの実施後に、その評価結果を事業者に通知する。

## 第2章 モニタリングの方法

### 1. 市営住宅整備業務

市は、事業者が提供する事前調査に関する業務、建替住宅等の整備に関する業務が要求水準等の内容達成可否の観点から、事業者が提出する下記の書類の内容を確認する。

#### 【市営住宅整備業務のモニタリングの方法】

対象業務	提出書類	書類の提出時期及びモニタリング方法
<b>(1) 事前調査に関する業務</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 測量調査</li> <li>・ 地質調査</li> <li>・ 電波障害調査</li> <li>・ その他必要な調査</li> </ul>	業務の計画書及び報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画書は事前調査業務開始前までに提出</li> <li>・ 報告書は業務完了後、遅滞なく提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> </ul>
<b>(2) 建替住宅等の整備に関する業務</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 許認可及び各種申請等の手続</li> <li>・ 建替住宅等の設計</li> </ul>	設計計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計業務開始前までに提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> </ul>
	特定事業契約書で示す設計図書一式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計計画書で定めた提出時期までに提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅等の建設工事</li> </ul>	<b>【工事施工時】</b> 施工計画書及び要求水準等で示す建設期間中の提出書類一式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施工計画書は、建替住宅等の建設工事業務開始前までに提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> <li>・ 市が必要であると判断する時期に事業者又は受託者等及び工事監理者立会の下で現場の立入検査を実施</li> </ul>
	<b>【工事完成・施設引渡時】</b> 要求水準等及び特定事業契約書で示す完成図書一式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事完了後、遅滞なく提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> <li>・ 事業者及び受託者等及び工事監理者立会の下で現場の立入検査を実施</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建替住宅等の工事監理</li> </ul>	特定事業契約書に示す工事監理報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前月分を毎月10日までに提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設住宅性能評価の取得</li> </ul>	要求水準等及び特定事業契約書に示す業務計画書及び評価書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務開始前までに提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 化学物質の室内濃度調査</li> </ul>	化学物質の室内濃度測定結果等報告書及び化学物質測定結果の報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務開始前までに提出</li> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託</li> </ul>	特定事業契約書に示す保険加入等の申請書類及び保険加入等を示す書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 左記書類による確認を実施</li> </ul>

対象業務	提出書類	書類の提出時期及びモニタリング方法
<b>(3) その他市営住宅整備業務実施に必要な業務</b>		
・その他市営住宅整備業務実施に必要な業務	業務のうち調査を行う業務については業務計画書及び報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務開始前までに提出</li> <li>・左記書類による確認を実施</li> </ul>
	所有権移転業務は、所有権移転に係る報告書（各登記申請書の写し）を添付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記完了後、遅滞なく提出</li> <li>・左記書類による確認を実施</li> </ul>

## 2. 財務状況に関するモニタリング

市は、建替住宅等の所有権移転後、事業者の財務状況についてモニタリングを実施する。

### 【財務状況についてのモニタリング】

種類	主な方法 ※モニタリング実施計画書で確定させる
定期モニタリング（年1回） 【モニタリングチェック】	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事業者は、毎年度、公認会計士の監査を受けた計算書類を市に提出する。</li> <li>②市は、計算書類に基づいて、SPCの財務状況の確認を行う。</li> </ul>

## 3. 契約終了時

市は、事業者に対し、契約期間終了時の3ヶ月前に事前通知を行い、終了時のモニタリングを実施する。契約期間の終了時において、要求水準等を達成しているか否かのモニタリングを実施する。

事業者は、事業期間終了に際して、設計図書等の関係図書等に基づき建替住宅等の機能が要求水準を達成しているか否かのセルフモニタリングを実施する。

市は、要求水準及びこれに基づく設計図書等の関係図書により、原則として要求水準等に記載されている全ての事項について、機能が要求水準等を達成しているか否かのモニタリングを実施する。

### **第3章 要求水準等未達成の場合の措置**

#### **1. 市営住宅整備業務時及び完成時**

市は、モニタリングの結果、要求水準等の内容が達成されていないと判断した場合、事業者に改善勧告を行う。事業者は、改善勧告を受けた場合、自らの負担により迅速に改善を行う。

市は、事業者の提供するサービスが改善勧告によっても改善されなかった場合、再度改善勧告を行う。これによっても事業者による改善が見られない場合、又は要求水準等の達成が不可能と判断した場合、市は本契約を解除することがある。