

(仮称) 三戸町まちなか第 1 団地整備事業

モニタリング方法説明書

令和 8 年 1 0 月

三戸町

目 次

第1．モニタリングと支払留保等の基本的考え方	2
1．基本的考え方	2
2．モニタリングと支払留保の対象となる業務	2
3．モニタリング実施計画書の作成	3
4．実施時期	3
5．モニタリング費用の負担	3
6．通知	3
第2．モニタリングの方法	3
1．事業開始前及び事業期間中	3
2．財務状況に関するモニタリング	6
3．契約終了時	6
第3．要求水準等未達成の場合の措置	6
＜参考＞ 本事業における改善勧告、支払留保等への流れ.....	7

■用語の定義

用語	定 義
関連公共施設	本事業にて整備する水道、公共下水道（污水）、側溝等の公共施設等を総称している。
建設企業	町営住宅等の建設工事のほか、土木工事、電気工事、管工事等を施工する企業を総称している。
工事監理企業	建設企業が施工する町営住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
町	三戸町をいう。
町営住宅整備業務	町営住宅等の整備に関する業務で、 ①全体計画策定業務 ②事前調査に関する業務 ③町営住宅等の整備に関する業務 ④その他町営住宅整備業務実施に必要な業務等「特定事業の業務範囲」で示す業務をいう。 ⑤入居者移転支援業務
事業者	本事業を実施する者として町と事業契約を締結した者をいう。 なお、事業者がSPCを設立する場合は、SPC及び構成企業を総称している。
事業用地	本事業を実施する以下の場所をいう。面積：7,710.25㎡ 場所：三戸郡三戸町大字川守田字沖中57-2、57-5、57-6、58-1、58-2、59-5、59-7
整備エリア	町営住宅等を整備する事業用地をいう。
町営住宅等	本事業において整備する町営住宅、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称している。
事業契約書	「（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業 事業契約書（案）」をいう。
附帯施設	駐車場・駐輪場、戸別物置、緑地・広場、ごみ集積所等、町営住宅に附帯する施設を総称している。
本事業	（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業をいう。
本団地	（仮称）三戸町まちなか第1団地をいう。
要求水準書	「（仮称）三戸町まちなか第1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. モニタリングと支払留保等の基本的考え方

1. 基本的考え方

町は、事業者から提供される本事業の内容が、常に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. モニタリングと支払留保の対象となる業務

モニタリングの対象となる業務及び支払留保の対象となる業務は、以下のとおりとする。

■モニタリングと支払留保の対象となる事業内容

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	
			支払留保措置	改善等の措置
業務に係る対価	ア事前調査 に関する 業務	測量調査	町 営 住 宅 整 備 費 の 減 額 は 行 わ な い 。 た だ し 、 支 払 の 留 保 の 措 置 を と る こ と が あ る 。	・ 改善勧告 ・ 契約解除
		地質調査		
		その他必要な調査		
	イ町営住宅 等の整備 に関する 業務	許認可及び各種申請等の手続 （関係機関等協議、開発協 議、申請等の手続）		
		町営住宅等の設計（基本設 計、実施設計）		
		町営住宅等の建設工事（関連 公共施設の整備を含む）		
		設計・建設住宅性能評価の取 得		
		化学物質の室内濃度調査		
		住宅瑕疵担保責任保険への加 入又は保証金の供託		
	ウその他町営住宅整備業務実施に必要な業務			
エ入居者移転支援業務				

3. モニタリング実施計画書の作成

事業者は、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、町に提出する。

町は、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

町は、以下の時点において事業者によるセルフモニタリングの後、モニタリングを実施する。

また町は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行う。

- (1) 全体計画策定業務時
- (2) 事前調査に関する業務時
- (3) 町営住宅の設計業務（基本設計、実施設計）時
- (4) 建設業務時
- (5) 工事監理業務時
- (6) その他町営住宅整備業務の実施に必要な業務実施時
- (7) 入居者移転支援業務実施時

5. モニタリング費用の負担

町が実施するモニタリングに係る費用は、町が負担し、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

町は、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. モニタリングの方法

1. 事業開始前及び事業期間中

町は、事業者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等を達成しているか否かの確認するため、事業の実施状況について事業者が提出する下記の書類の内容を確認する。モニタリングを実施する。

町のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後、実施する。
また町は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行う。

■町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
(1)全体計画策定業務	全体計画書	・計画書は事業の開始前に提出
(2)事前調査に関する業務		
・測量調査 ・地質調査 ・その他必要な調査	業務の計画書及び報告書	・計画書は事前調査業務開始前までに提出 ・報告書は業務完了後、遅滞なく提出 ・左記書類による確認を実施
(3)設計に係る業務		
・許認可及び各種申請等の手続 ・住宅等の設計	設計着手前 設計計画書	・設計業務開始前までに提出 ・左記書類による確認を実施
	打合せ時 工程表及び要求水準等確認書	・打合せ時に提出 ・左記書類による確認を実施 ・町が必要であると判断する時期に随時報告
	完了時 町が要求した性能等に適合していることを示す資料	・基本設計及び実施設計の各完了時に提出 ・左記書類による確認を実施
(4)建設に係る業務		
・住宅等の建設工事	工事前 使用する材料リスト	・使用する材料リストは、建設工事開始前に提出（施工計画書と兼ねてもよい）
	工事施工時 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	・施工計画書は、住宅等の建設工事業務開始前までに提出 ・左記書類による確認を実施 ・町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
	工事完了時 要求水準等及び事業契約書で示す完成図書一式	・工事完了後、遅滞なく提出 ・左記書類による確認を実施 ・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
(5)工事監理に係る業務		
・住宅等の工事監理	事業契約書に示す工事監理報告書	・前月分を毎月7開庁日までに提出 ・左記書類による確認を実施
・設計・建設住宅性能評価の取得	要求水準等及び事業契約書に示す業務計画書	・業務開始前までに提出 ・左記書類による確認を実施

	及び評価書	
・化学物質の室内濃度調査	要求水準等に示す業務計画書及び設計住宅性能評価書・建設住宅性能評価書	・業務開始前までに提出 ・左記書類による確認を実施
・住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託	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	・左記書類による確認を実施
(6) その他町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	・業務開始前までに提出 ・左記書類による確認を実施
	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	・登記完了後、遅滞なく提出 ・左記書類による確認を実施
(7) 入居者移転支援業務	要求水準等に示す業務計画書及び報告書	・業務開始前までに提出 ・左記書類による確認を実施

2. 財務状況に関するモニタリング

町は、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】	ア 事業者は、毎年度、公認会計士の監査を受けた計算書類を町に提出する。 イ 町は、計算書類に基づいて、事業者の財務状況の確認を行う。

3. 契約終了時

町は、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町営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し、改修、又は更新の必要性の検討を行うとともに町に報告する。事業者は、必要な修繕を実施する。

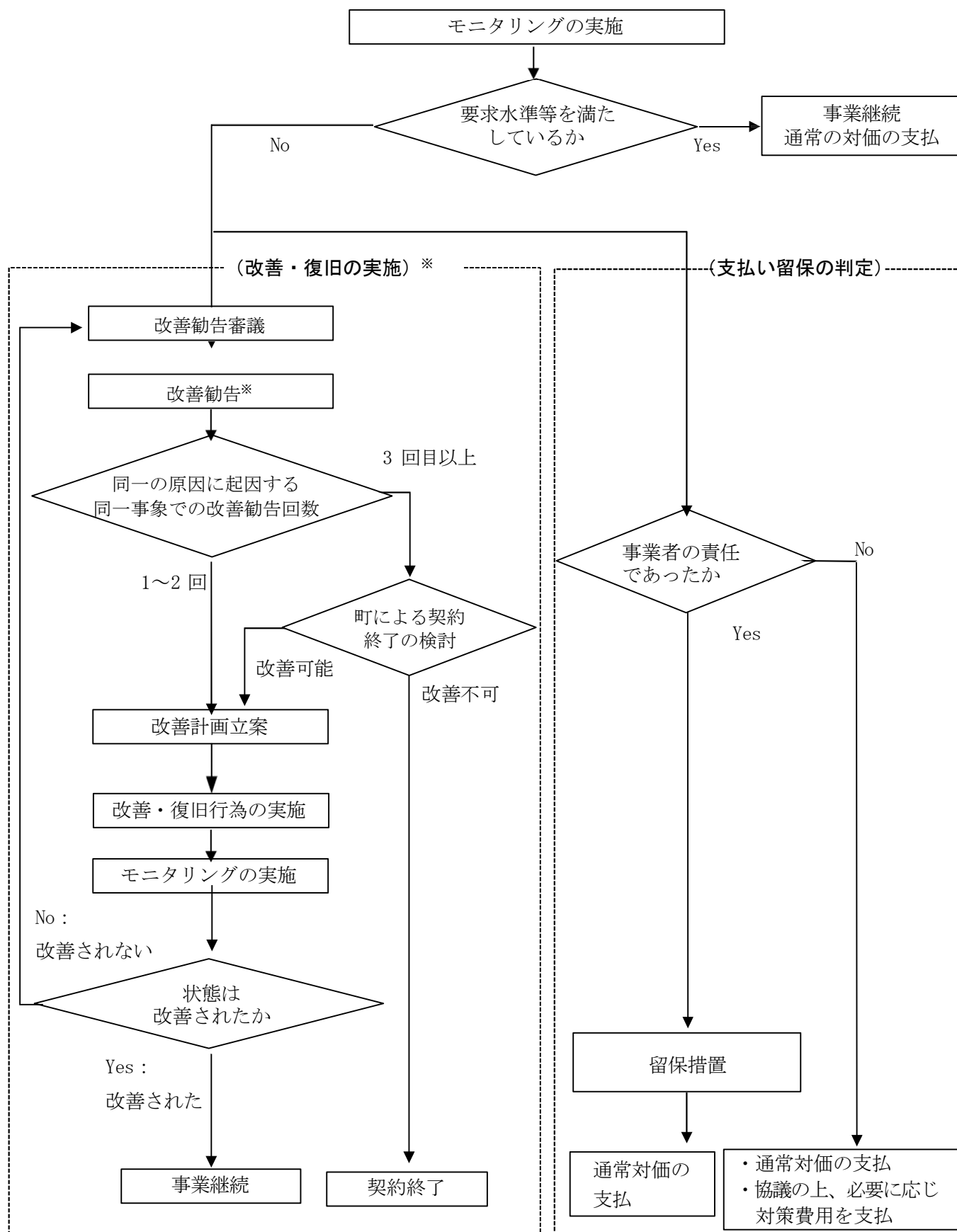
町は、要求水準及びこれに基づく設計図書等の関係図書により、原則として要求水準等に記載されている全ての事項について、機能が要求水準等を達成しているか否かのモニタリングを実施する。

第3. 要求水準等未達成の場合の措置

町は、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。

町は、事業者が町の指示に従わない場合は、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、町は本契約を解除することがある。

＜参考＞ 本事業における改善勧告、支払留保等への流れ



※改善勧告に至った場合、業務遂行を優先し改善・復旧の実施に努めること。

なお、同じ原因による同一事象で2回目以上の再発の場合には、町は業務担当者の変更、又は業務実施企業の変更を求めることができるものとする。