

うきは市宮西隈上団地等整備事業
モニタリング方法説明書

令和6年6月

うきは市

目 次

第 1 章 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	1
4. モニタリングの費用負担	1
第 2 章 モニタリングの方法	2
1. 各実施時期におけるモニタリング方法	2
(1) 業務着手時	2
(2) 事前調査時	2
(3) 基本計画の策定及び設計時	2
(4) 既存市営住宅の解体撤去等	2
(5) 施設施工時	3
(6) 工事完成及び施設引渡し時	4
(7) 入居者移転支援時	4
2. 要求水準を満たしていない場合の措置	4
3. モニタリング体制	4
(1) 選定事業者が行うモニタリング	4
(2) 市が行うモニタリング	4
別紙 モニタリングから事業改善に至る流れ	6

【用語の定義】

用語	定義
市	うきは市のことをいう。
本事業	うきは市営西隈上団地等整備事業のことをいう。
P F I 法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号改正平成 28 年法律第 51 号)をいう。
P F I 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。
本施設	本事業により整備する施設を総称していう。
施設	本事業により整備する、市営住宅、広場、シェアスペース、市道、分譲宅地をいう。
既存住宅等	既存の市営住宅及び関連施設（道路・通路、集会所、専用水道等）、工作物（フェンス、遊具等）をいう。ただし、水路は含まない。
建替住宅	本事業で整備する市営住宅（西隈上団地）のことをいう。
応募者	本事業に応募する事業者、または事業者グループをいう。
選定事業者	事業契約を締結した事業者または事業者グループをいう。

第1章 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、選定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、選定事業者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、要求水準及び選定事業者が提案した内容が達成されていない場合には、市は、選定事業者に対して改善を指示する。選定事業者が、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

選定事業者は、実施要領等及び選定事業者の提案に基づき、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等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、内容及び選定事業者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、内容及び選定事業者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章 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。

- ・業務着手時
- ・事前調査時
- ・基本計画の策定及び設計時
- ・既存市営住宅の解体撤去時
- ・施設施工時
- ・工事完成及び施設引渡し時
- ・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。その他の費用は選定事業者の負担とする。

第2章 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) 業務着手時

選定事業者は、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。

(2) 事前調査時

- 選定事業者は、事前調査業務の着手前に、「調査業務計画書」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。
- 選定事業者は、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。
- 市は、事前調査完了時に、選定事業者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。
- 選定事業者は、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。
- 選定事業者は、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。

(3) 基本計画の策定及び設計時

- 選定事業者は、業務の着手前に、「基本計画業務計画書」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。
- 市は、業務の着手前に選定事業者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。
- 選定事業者は、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。
- 選定事業者は、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、積算書等を市に提出し、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。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。
- 選定事業者は、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。

(4) 既存市営住宅の解体撤去等

- 選定事業者は、解体撤去工事の着手前に、「解体撤去設計業務計画書」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。
- 市は、選定事業者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。

- 選定事業者は、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。
- 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、選定事業者の行う工事施工、工事監理の状況について工事中随時、うきは市契約規則第 37 条第 3 項に規定する監督職員及び同規則第 38 条第 2 項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。
- 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、選定事業者は市の現場確認に立ち会うなど適切に対応すること。
- 選定事業者は、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、選定事業者の立ち会いのもと、市の確認を受けること。
- 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（国土交通省大臣官房官庁営繕部 著書「営繕工事写真撮影要領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 令和 5 年版」参照）を撮影し監理報告書において整理すること。
- 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。

(5) 施設施工時

- 選定事業者は、工事の着手前に、「工事業務計画書」及び「工事図面」を市に提出し、市が要求した工事内容や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。
- 市は、選定事業者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。
- 市は、建設工事の着手前に選定事業者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。
- 選定事業者は、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。
- 市は、施設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、選定事業者の行う工事施工、工事監理の状況について工事中随時、うきは市契約規則第 37 条第 3 項に規定する監督職員及び同規則第 38 条第 2 項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。
- 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、選定事業者は、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。
- 選定事業者は、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。
- 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（国土交通省大臣官房官庁営繕部 著書「営繕工事写真撮影要領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 令和 5 年版」参照）し、監理報告書において整理すること。
- 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。

(6) 工事完成及び施設引渡し時

- 市は、施設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。
- 選定事業者は、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。
- 選定事業者は、建設工事が完了した時点で報告し、選定事業者の立ち会いのもと、市の確認を受けること。この際、選定事業者は施工図等、施工記録を市との協議の上、提出すること。

(7) 入居者移転支援時

- 選定事業者は、業務の着手前に、「入居者移転支援業務計画書」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。
- 選定事業者は、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。

- 市は、モニタリングの結果、選定事業者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。
- 選定事業者は、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。
- 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、事業契約書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、選定事業者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、選定事業者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。

(1) 選定事業者が行うモニタリング

- 選定事業者は、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。
- 選定事業者は、業務遂行状況を市へ報告する定例会議を原則1週間に1回開催する。
- 事業契約締結後、選定事業者は、市が承諾した「第1章 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。

(2) 市が行うモニタリング

- 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。

- 選定事業者が開催する定例会議での業務報告及び選定事業者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。
- 市は、定例会議の他に選定事業者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。
- 市は、以下の方法にてモニタリングを実施する。
 - ・ 選定事業者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
 - ・ 選定事業者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

