

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業
モニタリング基本計画（案）

島根県隠岐の島町

令和6年11月

目 次

1. 総論.....	1
(1) モニタリング基本計画（案）の位置づけ.....	1
(2) モニタリング実施計画書.....	1
(3) モニタリングの対象業務.....	1
(4) モニタリングの体制.....	2
1) 事業者によるセルフモニタリング.....	2
2) 本町によるモニタリング.....	2
3) 第三者機関によるモニタリング.....	2
(5) モニタリングに要する費用負担.....	3
(6) モニタリング実施計画書の変更.....	3
(7) モニタリング結果の公表.....	3
2. モニタリングの実施方法.....	3
(1) モニタリングの方法.....	3
1) 書類による確認.....	3
2) 現地における確認.....	4
3) 第三者機関における確認.....	4
(2) モニタリングの手順.....	5
3. 要求水準未達の場合の措置.....	6
(1) 是正措置.....	6
1) 是正レベルの設定.....	6
2) 是正措置.....	7
(2) サービス対価の減額.....	8
(3) 契約の解除.....	8
1) 是正未達による解除.....	8
2) 故意または重過失による本町への信用失墜行為による解除.....	8
(4) 違約金の算定.....	9
1) 対象業務.....	9
2) ペナルティポイントの計上.....	9
3) ペナルティポイントの違約金への反映.....	10
4. 事業終了時のモニタリング.....	11
(1) 基本的な考え方.....	11
(2) 確認方法.....	11
1) 事前協議.....	11
2) 書類による確認.....	11
3) 現地における確認.....	11
(3) モニタリングの手順.....	11
5. サービス対価の見直しについて.....	11

1. 総論

(1) モニタリング基本計画（案）の位置づけ

本モニタリング基本計画（案）は、隠岐の島町（以下、「本町」という。）が「大社エリア交流・民間商業施設運営等事業」（以下、「本事業」という。）の実施にあたって、「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」（以下、「PFI 法」という。）に基づき本事業を実施する者として選定された者（以下、「事業者」という。）が、公共施設等運営権実施契約（以下、「実施契約」という。）に定められた業務を確実に遂行し、かつ要求水準を安定的に達成し続けるため、以下の 3 項目に関する基本的な考え方について示すものである。

ア) 要求水準書で提示する要求水準の達成

イ) 本事業の継続性・安定性（事業者の財務状況）の確認

ウ) 上記に基づく本町から事業者への改善措置等の指示、結果の確認

本事業の目的を達成するために、市と事業者は、相互に協力して意思疎通や認識の統一を図ることを常に念頭に置かなければならない。

(2) モニタリング実施計画書

事業者は、実施契約の締結後、提案書及び自らが作成する各種提出書類に基づき、「モニタリング実施計画書」の案を作成し、事業計画書提出後速やかに本町に提出する。本町は、事業者と協議し、モニタリング実施計画書を作成する。

モニタリング実施計画書には、次の事項等を定める。

ア) モニタリングの体制

イ) モニタリングの方法

ウ) モニタリングを行う時期

エ) モニタリングの内容

(3) モニタリングの対象業務

本モニタリング基本計画に基づく対象業務は、以下のとおりである。

- ・ 運営業務
- ・ 維持管理・保全業務
- ・ 交流施設との連携による新たな住民サービスの提供（以下、「交流施設連携業務」という。）（事業者の提案による）
- ・ 西郷港周辺地区の賑わい形成に資する業務（以下、「賑わい形成業務」という。）（事業者の提案による）

(4) モニタリングの体制

モニタリングは、事業者によるセルフモニタリング、本町によるモニタリングで構成される。

本町によるモニタリングの結果について、事業者と本町の間で紛争が発生した場合等において、本町は事業者と協議の上、本事業等の実施に関し、中立かつ公平な意見を表明する第三者により構成される機関（以下、「第三者機関」という。）を設置することができる。

1) 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、モニタリング実施計画に基づき、要求水準の達成状況、財務状況及び本町から事業者への改善措置等の指示への対応結果についてセルフモニタリングを行うものである。運営権設定施設の利用状況の報告も含む。

2) 本町によるモニタリング

本町によるモニタリングでは、事業者によるセルフモニタリング結果を踏まえ、事業者から提出された書面を基にモニタリングを行う。本町が必要と判断した場合は、本町は現地の確認を行う場合がある。

3) 第三者機関によるモニタリング

本町によるモニタリングの結果について紛争が発生した場合等において、本町または事業者の要請により、第三者機関を設置した場合、紛争の解決方法や本事業について調整を行う。

また、本町または事業者のいずれかの要請があった場合には、第三者機関に客観的な立場から本事業に対する評価、アドバイス等を求めることができる。

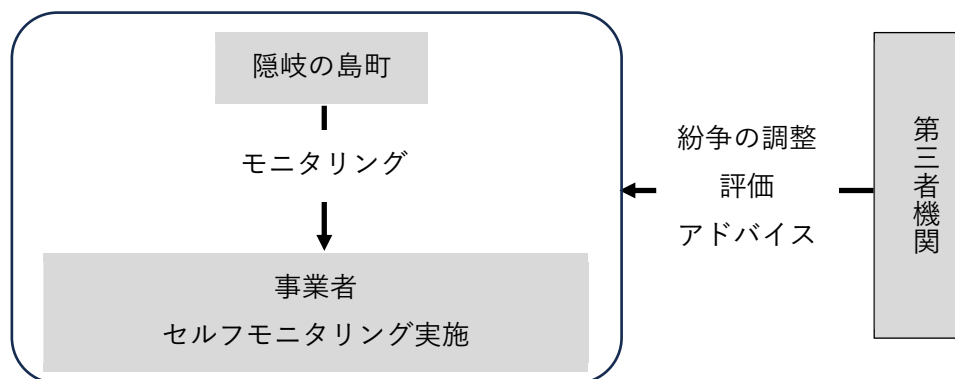


図1 モニタリングの体制

(5) モニタリングに要する費用負担

セルフモニタリングにかかる費用は、事業者が負担する。

本町が実施するモニタリングに係る費用は本町が負担する。但し、本町が要求する事業者が所有する資料の提出に要する費用については、事業者が負担する。

第三者機関が実施するモニタリングに係る費用は本町と事業者が共同で負担する。

(6) モニタリング実施計画書の変更

モニタリング実施計画書は、事業実施契約後に、本モニタリング基本計画と事業者のセルフモニタリングに関する提案等を踏まえて初版を作成するが、その後においては以下の事由により変更する。

ア) 実施契約が変更された場合

イ) 要求水準書が変更された場合

ウ) その他、業務内容の変更が特に必要と認められた場合

(7) モニタリング結果の公表

本町は、本町が実施したモニタリングの結果について、必要に応じて本町のホームページにおいて公表する。事業者は、本町の公表に協力するものとする。

2. モニタリングの実施方法

(1) モニタリングの方法

1) 書類による確認

事業者は、各業務の履行について事業計画書に基づき確認を行うとともに、業務の履行に伴って作成する各提出書類を基に要求水準の達成状況について、セルフモニタリングを行い結果をまとめたセルフモニタリング報告書を作成し本町に確認を受ける。また、財務状況について、株主総会後に会社法（平成 17 年法律第 86 号）上要求される計算書類等を本町に提出し確認を受ける。

事業者がモニタリングの実施にあたり作成する書類及び提出時期は、表 1 に示すとおりである。

本町は、各提出書類を基に要求水準の内容を満たしているかの確認を行う。

表 1 事業者が作成する提出書類

提出書類	提出時期
全体事業計画書	運営開始日の 30 日前まで
単年度事業計画書	当該事業年度開始日の 14 日前まで
年次業務報告書	当該事業年度終了後 1 ヶ月以内
月次業務報告書	翌月の 10 日まで
セルフモニタリング報告書	年 2 回とし、提出月の月次業務報告書と同時に提出
株主総会議事録及び議事録要旨	株主総会開催後
取締役会議事録及び議事録要旨	株主総会開催後
会社法上要求される計算書類（貸借対照表、損益計算書）、キャッシュフロー計算書、事業報告、附属明細書	株主総会開催後
その他、本町が必要とする書類	随時

2) 現地における確認

本町は、モニタリングの対象業務の実績評価実施にあたり、事業者又は第三者機関が現地における確認を要請した場合、その他本町が必要と認めるときは、現地における確認を行う。事業者は、本町の現地における確認に必要な協力を行う。

なお、本町が現地における確認を行う場合には、事業者は立ち会うものとする。

3) 第三者機関における確認

町は事業者と協議の上、第三者機関を設置した場合において、第三者機関は以下に定める事項について中立かつ公平な意見を表明することができる。

- ア) 事業者によるセルフモニタリング結果及び本町によるモニタリング結果
- イ) 予測困難な環境変化等に起因する事業者収受額の改定の内容
- ウ) 町及び事業者の間の紛争内容
- エ) その他、実施契約において第三者機関の意見を求めることとされている事項
- オ) その他、本事業に関し第三者機関による意見表明が必要と町が合理的に認める事項

(2) モニタリングの手順

モニタリングは、事業者がモニタリングに係る必要書類を本町に提出することで開始される。本町が書類を確認した後、本町が必要と認めた場合または事業者が要請した場合において本町は現地における確認を行う場合がある。

モニタリング方法についての詳細は、実施契約の締結後に策定するモニタリング実施計画書において規定するが、現時点での想定フローは表2のとおりである。

表2 モニタリングの手順

時期	事業者	本町
実施契約 締結後	全体事業計画書を提示	内容の確認
	↓	
	モニタリング実施計画書を提示	内容の確認
事業開始前	↓	
	単年度事業計画書（初年度）を提示	内容の確認
	↓	
事業開始 事業開始	↓	
	月次業務報告書を提示（毎月）	要求水準の確認
	↓	
	セルフモニタリング報告書を提示（年2回）	本町によるモニタリング
	↓	
	計算書類等（株主総会后）	財務状況の確認
事業終了時	↓	
	年次業務報告書を提示	要求水準の確認
	↓	
	単年度事業計画書（次年度）を提示	内容の確認
事業終了時	↓	
	引継ぎなどの提示	内容の確認
事業終了時	↓	
	終了時の提出書類	内容の確認

3. 要求水準未達の場合の措置

(1) 是正措置

1) 是正レベルの設定

本町は、要求水準の未達が発生した場合、下表に示す基準等に従い、その是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。

表3 是正レベル

レベル	事象
レベル1	要求水準の未達成に起因し、施設の運営に軽微な支障がある場合等 (事象例) ・業務報告の不備 ・整備不良や故障等による施設や設備の短期間の停止 ・提出書類を期限までに提出しない場合 ・提出書類の改善を必要に応じて行わない場合 ・重要な連絡や報告の内容の不備
レベル2	要求水準の未達成に起因し、施設の運営に重大な支障がある場合等 (事象例) ・整備不良や故障等による施設や設備の長期間の停止 ・合理的な理由のない不具合等の放置 ・頻発するトラブル等に対して必要な対策を講じない場合
レベル3	要求水準の未達成に起因し、人命に関わる場合、周辺に多大な悪影響を及ぼす場合、重大な法令違反、虚偽の報告を行った場合 (事象例) ・安全措置の不備等による事故の発生 ・法令等に規定される環境基準の遵守違反 ・重大な法令違反 ・虚偽の報告を行った場合 ・レベル2に該当する場合で是正勧告の手続きを経て、なお是正が認められないと本町が判断した場合

2) 是正措置

①注意

本町は、要求水準の未達がレベル1の事象が発生するおそれがある場合、書面により事業者に対して当該業務の是正を行うよう注意を行うものとする。

事業者は、本町から注意を受けた場合速やかに是正対策を行うこととする。対策後も是正が見込まれない場合は、本町より事業者文書にて嚴重注意を行うものとする。

②是正指導

本町は、要求水準の未達がレベル1に該当すると認定した場合、事業者に対して当該状況の是正指導を行うものとする。

事業者は、本町から是正指導を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について示した是正計画を作成し本町と協議を行い、本町の承諾を得た上で速やかに是正措置を行うものとする。

本町は、是正計画に定めた期限の到来又は事業者の是正指導への対応完了の通知を受けてモニタリングを行い、当該是正が行われたか確認する。

③是正勧告

本町は、レベル2に相当する事象が発生した場合及び、②是正指導における是正が行われていないと認められる場合、事業者に対して書面により是正勧告を行う。この場合、本町は事業者に対し、かかる業務を停止させることができるものとし、停止により事業者に対して発生した損害、追加費用等については一切負担しない者とする。

事業者は、本町から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について示した是正計画を作成し本町と協議を行い、本町の承諾を得た上で速やかに是正措置を行うものとする。

本町は、是正計画に定めた期限の到来又は事業者の是正勧告への対応完了の通知を受けてモニタリングを行い、当該是正が行われたか確認する。なお、是正勧告については本町が必要と判断した時、その内容を公表することができる。

④命令

本町は、レベル3に相当する事象が発生した場合及び、③是正勧告における是正が行われていないと認められる場合、事業者に対して書面により命令するものとする。この場合、本町は事業者に対し当該是正対象の行為を即座に中止するよう指示することができる。

事業者は、本町の指示に従うとともに、是正が行われていると認められない理由書及び本町との協議を踏まえ是正対策と是正期限について定めた是正計画を作成し、本町の承認を経て策定するものとする。事業者は、当該計画に基づき是正を行う。なお、命令については本町が必要と判断した時、その内容を公表することができる。

(2) サービス対価の減額

本町は、3.(4)に基づき違約金を算定し、事業者に対して支払うサービス対価を減額する。違約金の額が当該年度のサービス対価の総額を上回る場合は、事業者は本町に違約金を別途支払うものとする。

(3) 契約の解除

1) 是正未達による解除

本町は、命令から30日間が経過し是正が行われていると認められない場合、実施契約に基づき、解除事由を記載した書面を送付することにより、本契約の全部又は一部を解除することができる。

2) 故意または重過失による本町への信用失墜行為による解除

本町は、事業者が故意または重過失による本町への信用失墜行為として、本町の管理責任を厳しく問われるような重大な虚偽報告や大規模な事故・火災・労働災害等の発生、本事業の運営に重大な影響を与える法令違反等が認められた場合、実施契約に基づき事業者に催告することなく実施契約を解除することができる。

(4) 違約金の算定

1) 対象業務

実施契約に基づく各業務において、業務の品質低下を抑止するための仕組みとして導入する。

但し、違約金を徴収すること自体が目的ではなく、是正措置を繰り返すことを通じて、各業務の要求水準を回復させることを目的とするものである。

2) ペナルティポイントの計上

本町は、事業者に対して、運營業務、維持管理・保全業務、交流施設連携業務、賑わい形成業務において「是正勧告」又は「命令」を行った場合、ペナルティポイントを計上、加算し事業者へ通知する。なお、ペナルティポイントの累計値は、翌年度に持ち越さないものとする。

表 4 ペナルティポイント

レベル	事象	ペナルティポイント
レベル 1	運營業務、維持管理・保全業務、交流施設連携業務、賑わい形成業務の推進等において、軽微な支障がある場合等	事象発生ごとに 0.1 ポイント
レベル 2	運營業務、維持管理・保全業務、交流施設連携業務、賑わい形成業務の推進等において、重大な支障がある場合等	事象発生ごとに 0.5 ポイント
レベル 3	人命に関わる場合、周辺に多大な悪影響を及ぼす場合、渋滞な法令違反、虚偽の報告を行った場合等	事象発生ごとに 10 ポイント

3) ペナルティポイントの違約金への反映

本町は、ペナルティポイントの1年間の合計を計算し、下表に従って違約金を定めるものとする。事業者が違約金を支払う必要がある場合には、当該年度の支払額を事業者へに通知し、その支払いを請求する。

なお、本町から事業者に対する違約金の請求は、実施契約の解除に伴う損害賠償の請求を妨げないものとする。また、事業者が違約金の支払いについて適切な対応がなされない場合は、代表法人がその責を負うものとする。

表5 ペナルティポイントの違約金への反映

レベル	事象	ペナルティポイント
レベル1	運營業務、維持管理・保全業務、交流施設連携業務、賑わい形成業務の推進等において、軽微な支障がある場合等	累計0.5ポイントごとに運営権対価年間相当額×5.0%
レベル2	運營業務、維持管理・保全業務、交流施設連携業務、賑わい形成業務の推進等において、重大な支障がある場合等	累計1.0ポイントごとに運営権対価年間相当額×20.0%
レベル3	人命に関わる場合、周辺に多大な悪影響を及ぼす場合、重大な法令違反、虚偽の報告を行った場合等	10ポイントごとに運営権対価年間相当額×100.0%

4. 事業終了時のモニタリング

(1) 基本的な考え方

事業者は、要求水準書や仕様書に定める通り、施設機能確認報告書及び引継書を作成し、本町に提出する。本町は報告書の内容について確認を行う。

(2) 確認方法

1) 事前協議

事業者は、事業期間の満了する日の5年前から、事業期間満了後の本事業に係る資産の取り扱いについて、本町と協議を行う。

2) 書類による確認

事業期間の満了する日の1年前までに、本事業に係る施設及び設備の劣化等の状況並びに当該施設及び設備の保全のために必要となる資料の整備状況を、町に報告し、町の確認を受けること。この際の提出書類は表6のとおりである。

表6 事業終了時のモニタリングに係る書類

提出書類	提出時期
施設機能確認報告書	確認完了後10日以内
引継書	事業終了日まで (ただし、暫定版を180日前までに提出することとし、次期事業を同一事業者が実施することが決定した場合は作成不要である。)
その他本町が必要とする書類等	事業終了日まで

3) 現地における確認

書類における確認の結果、本町が必要と判断した場合、または事業者が現地確認を要請した場合、本町は現地における確認を行う場合がある。事業者は本町の現地における確認に必要な協力を行う。

(3) モニタリングの手順

本町及び事業者は、書類における決定事項に基づき、モニタリングを行う。

5. サービス対価の見直しについて

本町は、5年に一度物価、賃金等の急激な変動によりサービス対価が不適當であると判断した場合は、サービス対価の見直しを行う。また、前回の改定から5年経過していない場合であっても、急激な物価上昇等があった場合にはその都度サービス対価の改定を検討する。