



岡崎市QURUWAプロジェクト
(コンベンション施設整備事業等)
— モニタリング減額方法説明書 —
【修正版】

令和元年 12 月

岡 崎 市

目 次

用語の定義.....	1
第1 モニタリングとサービス対価の減額等の基本的考え方.....	4
1 基本的考え方.....	4
2 モニタリングと減額の対象となるサービス等.....	5
2-1 コンベンション事業.....	5
2-2 ホテル事業.....	6
3 モニタリング実施計画書の作成.....	6
4 モニタリング実施時期.....	7
4-1 コンベンション事業.....	7
4-2 ホテル事業.....	7
5 モニタリング費用の負担.....	7
6 通知.....	7
第2 モニタリングの方法.....	8
1 コンベンション事業.....	8
1-1 基本設計・実施設計時.....	8
1-2 工事施工時.....	8
1-3 工事完成・施設引渡し時.....	8
1-4 開業事前業務.....	9
1-5 維持管理業務・運営業務開始後.....	10
1-6 事業契約終了時.....	11
2 ホテル事業.....	11
2-1 基本設計・実施設計時.....	11
2-2 施設供用開始後.....	12
2-3 定期借地設定契約終了時.....	12
第3 要求水準等未達成の場合の措置.....	13
1 コンベンション事業.....	13
1-1 設計・建設業務時、完成時.....	13
1-2 開業事前業務・維持管理業務・運営業務開始後.....	13
2 ホテル事業.....	14
2-1 基本設計・実施設計時.....	14
2-2 維持管理及び運営業務時.....	14
2-2-1 改善勧告.....	14
2-2-2 改善計画書の提出.....	14
2-2-3 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認.....	14
2-3 改善費用の負担.....	15
第4 コンベンション事業におけるペナルティの措置.....	16
1 基本的考え方.....	16
2 重大な事象.....	16

3 重大な事象以外の事象	16
4 減額ポイントを加算しない場合	16
5 サービス対価に係る減額	17
5-1 減額ポイントの対象となる業務	17
5-2 減額ポイント	17
5-3 減額ポイントの支払額への反映	17
第5 ホテル等民間収益施設事業におけるペナルティの措置	19
1 ホテル施設及びホテルにおけるサービス	19
1-1 基本的な考え方	19
1-2 借地料の減額措置解除（ホテル事業）	19
2 借地料の減額措置解除の適用方法	20
第6 PFI 事業者に対するインセンティブ	21
＜参考＞ コンベンション事業における（維持管理・運営段階）から改善勧告、減額等への流れ ..	22

用語の定義

本モニタリング減額方法説明書では、次のように用語を定義する。

本市	「岡崎市」のことをいう。
本プロジェクト	「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）」のことをいう。 なお、本プロジェクトは、「岡崎市コンベンション施設整備事業（PFI 事業）」「ホテル等民間収益施設事業（定期借地権事業）」「乙川河川緑地管理運営事業（指定管理事業）」の 3 つの事業から成る複合事業として一体的に事業者を公募・選定する方針である。
コンベンション施設	PFI 事業として公共施設の整備を行うホール・会議室・シャワー室・ロッカー室・外構等の施設のことをいう。
ホテル等民間収益施設	定期借地権設定契約により整備を行う民間ホテル、民間店舗等の施設及び駐車場（コンベンション施設用を含む）のことをいう。
コンベンション事業用地	岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項 P. 7 の図 1 に示す青色斜線部分及び緑色部分のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業用地	岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項 P. 7 の図 1 に示す青色斜線部分及び緑色部分のうち、ホテル等民間収益施設が占有する部分のことをいう。
乙川河川緑地	乙川河川緑地のうち、殿橋下流左岸エリア（岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）募集要項 P. 7 の図 2）のことをいう。
PFI 法	民間資金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）のことをいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「岡崎市コンベンション施設整備事業」を PFI 事業の対象とする。
PFI 付帯事業	PFI 法に基づき実施する付帯事業のことをいう。本プロジェクトにおいては、「ホテル等民間収益施設事業」を PFI 付帯事業の対象とする。
Park-PFI 事業	平成 29 年の都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）改正により設けられた「公募設置管理制度」のことをいう。 ここでは、乙川上流の桜城橋橋上広場や橋詰広場を活用した公募設置管理事業のことをいう。
上位計画	本市が平成 30 年 3 月に策定した「乙川リバーフロント地区公民連携まちづくり基本計画（QURUWA 戦略）」、平成 29 年 3 月に改訂した「岡崎市観光基本計画アクションプラン」等の主要なまちづくり計画のことをいう。
基本計画	本市が平成 31 年 4 月 17 日に公表した「岡崎市 QURUWA プロジェクト コンベンション施設整備事業基本計画」のことをいう。
募集要項等	募集要項、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集、モニタリング減額方法説明書、支払方法説明書、基本協定書（案）、事業契約書（案）、定期借地権設定契約書（案）、乙川河川緑地管理運営事業募集要項、乙川河

	川緑地管理運営事業要求水準書、乙川河川緑地管理運営事業基本協定（案）等、募集要項の公表時に公表される書類のことをいう。
本プロジェクト応募グループ	施設の設計・建設、維持管理及び運営等の能力を有し、本プロジェクト(3つの事業から成る複合事業)に応募する事業者グループのことをいう。
本プロジェクト応募グループ代表企業	本プロジェクト応募グループの代表企業のことをいう。本プロジェクト応募グループの代表企業は、PFI 事業に係る「構成企業」の中から定め、応募に係る手続きを代表して行うものとする。
選定グループ	本プロジェクトに係る事業者募集により、優先交渉権を得た応募グループのことをいう。選定グループは、選定後、本市との協議を経て、基本協定を締結することを想定している。
選定グループ代表企業	選定グループの代表企業のことをいう。選定グループ代表企業は、本プロジェクト応募グループ代表企業が引き続き務めることを原則とし、選定後の本市との協議、基本協定締結に向けた手続き等を代表して行うものとする。
SPC	Special Purpose Company の略。本プロジェクトでは、PFI 事業として進める「コンベンション施設整備事業」の実施のみを目的として設立される「特別目的会社」のことをいう。
PFI 事業者	「岡崎市コンベンション施設整備事業」を実施する事業者のことをいう。PFI 事業においては、SPC がこれに該当する。
PFI 事業者代表企業	PFI 事業者を代表する企業をいう。 PFI 事業者代表企業は選定グループ代表企業を兼ねることとする。
コンベンション施設整備事業構成企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資を行い、次のいずれかを予定している企業（法人に限る）のことをいう。 ①SPC から直接業務を受託又は請け負うこと ②SPC から床の貸付を受けて業務を行うこと ③PFI 事業内の業務（P.5 の図を参照）を行うこと
コンベンション施設整備事業協力企業	「岡崎市コンベンション施設整備事業」の実施のために設立する SPC に対して出資をしていないが、SPC から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業(法人に限る)のことをいう。
ホテル等民間収益施設事業者	本市と定期借地権設定契約を締結し、ホテル等民間収益施設を整備し、所有し、運営する企業(法人に限る)のことをいう。企業単独又はグループのいずれかによることを想定している。
ホテル等民間収益施設事業者代表企業	ホテル等民間収益施設事業者を代表する企業であり、ホテル等民間収益施設の用地の借地権者となり施設所有を行う者をいう。 ホテル等民間収益施設事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業の構成企業に属することとする。
乙川河川緑地管理運営事業者	「乙川河川緑地管理運営事業」を実施する企業(法人に限る)のことをいう。企業単独又はグループのいずれかによることを想定している。

乙川河川緑地管理運営事業者代表企業	乙川河川緑地管理運営事業者を代表する企業のことをいう。乙川河川緑地管理運営事業者代表企業は、コンベンション施設整備事業構成企業又は協力企業に属することとする。
審査委員会	本プロジェクトの事業者選定に係る審査を行う、「岡崎市 QURUWA プロジェクト（コンベンション施設整備事業等）事業者選定審査委員会」のことをいう。
プロフィットシェアリング対象事業	PFI 事業者が自らの提案により、コンベンション施設を利用した持続可能な社会の創造に資する業務の提供やコンベンション施設利用者を対象とした飲食物の提供（カフェレストラン）等を実施し、その利用者から収入（売上）を得ることができる事業をいう。 なお、この事業はサービス購入料の支払対象である一方、計画以上の収入（売上）が得られた場合は、収入（売上）の一部を本市へ支払うプロフィットシェアリングの対象となる。プロフィットシェアリング対象事業は事業者選定の一因となるため、選定後は必須の事業である。
提案事業	本市の事業者選定基準の加点項目に示す範囲の中で、自らの企画提案により提案書に記載し実施する事業（独立採算事業）をいう。提案事業は事業者選定の一因となるため、選定後は必須の事業である。
自主事業	本プロジェクトの目的に合致する範囲において、本市の要求する業務範囲外で、自らの企画提案に基づいてその責任と費用により行う事業（独立採算事業）をいう。自主事業は任意の事業である。
基本協定	優先交渉権者選定後、本市と選定グループの間で締結する協定をいう。 ※基本協定は、本市と「コンベンション施設整備事業」「ホテル等民間収益施設事業」「乙川河川緑地管理運営事業」に係わる構成企業が事業契約等の締結に向けた義務及び本プロジェクト全体の円滑な事業実施に係る義務について規定する。
事業契約等	基本協定締結後、基本協定に基づき、本市と事業者の間で締結する以下の契約等をいい、本市とそれぞれの事業を実施する事業者（SPC や指定管理者）との間で締結する。 ・「岡崎市コンベンション施設整備事業」に関する PFI 法第 14 条第 1 項に基づき本市と PFI 事業者の間で締結する事業契約 ・「ホテル等民間収益施設事業」に関する定期借地権設定契約 ・「乙川河川緑地管理運営事業」に関する指定管理基本協定

第1 モニタリングとサービス対価の減額等の基本的考え方

1 基本的考え方

本市は、PFI 事業者 (SPC) から提供される岡崎市コンベンション施設整備事業（以下、「コンベンション事業」という）及びホテル等民間収益施設事業（以下、「ホテル事業」という）のサービスが、常に事業契約等に定められた業務要求水準（以下、「要求水準」という。）及び提案書で提案された業務レベル（以下、要求水準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。

乙川河川緑地管理運営事業については、指定管理者協定書の規定に基づき、本市の「指定管理業務、モニタリングに関するガイドライン」を踏まえたモニタリングを実施する。

本市は、モニタリングの結果、PFI 事業者が提供するコンベンション事業におけるサービスが要求水準等に達していない場合や、ホテル事業において用途・施設の条件を満たさない場合は、改善勧告を行い要求水準等の達成を求める。それでも、改善されない場合は、以下の対応を行う。

コンベンション事業：状況を改善することができない場合、本市が支払うサービス対価の減額を行う。それでも状況を改善することができない場合や PFI 事業者（SPC）が改善勧告に従わない場合、本市は、コンベンション事業における事業契約の終了及び指定管理者の指定の取消を行うこともある。

※サービス対価の減額は、支払区分に応じた業務毎に行うこととする。

ホテル事業：状況を改善することができない場合、あるいは、ホテル事業者が改善勧告に従わない場合は、借地料の減額解除、事業用定期借地権設定契約の終了を行うこともある。

一方で、市は、コンベンション事業について、PFI 事業者（SPC）が一定以上の成果を得られた場合、PFI 事業者（SPC）に対してインセンティブを付与する。

2 モニタリングと減額の対象となるサービス等

2-1 コンベンション事業

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。

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		
施設等整備費	ア 設計・建設業務	事前調査業務	施設等整備費の減額を行わない。 ただし、支払を留保する場合がある。	・改善勧告 ・契約解除		
		設計業務				
		既存施設解体撤去工事業務				
		建設工事業務				
		工事監理業務				
		工事管理業務				
		周辺家屋影響調査・対策業務				
		備品等設置業務				
		所有権移転業務				
		各種申請業務				
		国庫等補助金申請補助業務				
		その他設計・建設業務上必要な業務				
維持管理費	ア 維持管理業務	建築物保守管理業務	維持管理の支払額を減額する。	・業務担当者、業務実施企業の変更 ・改善勧告 ・契約解除		
		建築設備保守管理業務				
		植栽・外構保守管理業務				
		備品等保守管理業務				
		警備業務				
		清掃業務				
		廃棄物処理業務				
		長期修繕計画策定業務				
		その他維持管理上必要な業務				
運営費	ア 開業事前業務	開業準備業務	運営費の支払額を減額する。	・業務担当者、業務実施企業の変更 ・改善勧告 ・契約解除		
		事前集客促進業務				
		完成式典支援業務				
	イ 運営業務	コンベンション施設運営業務	・運営準備業務	運営費の支払額を減額する。	・業務担当者、業務実施企業の変更 ・改善勧告 ・契約解除	
			・施設貸出、予約受付業務			
			・利用者支援業務			
			・大規模会議等運営支援業務			
			・総合案内業務			
			・什器備品の貸出業務			
			・安全管理、防災、緊急時対応業務			
			・駐車場の確保業務			
		施設整備に関する基本方針（ア～ウ）に係る業務	・観光産業都市の創造に資する業務			
			・持続可能な社会の創造に資する業務			
			・生きがいつくりや健康づくりの支援に資する業務			
		アクティビティ等支援業務	・シャワー室、ロッカー室の運営業務			—
			・提案事業（独立採算事業）			
飲食物提供業務	・バンケット用飲食物提供業務	運営費の支払額を減額する。				
	・カフェレストラン運営業務					

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
運営費	イ 運営業務	集客促進業務	運営費の支払額を減額する。	・業務担当者、業務実施企業の変更 ・改善勧告 ・契約解除
		事業期間終了後の引継ぎ業務		
		その他運営上必要な業務		
	エ 本プロジェクト統括管理業務	統括マネジメント業務	—	・業務担当者、業務実施企業の変更 ・改善勧告 ・契約解除
		総務・経理業務		
		事業評価業務		
	オ その他	コンベンション施設における自主事業の運営	—	・業務担当者、業務実施企業の変更 ・改善勧告 ・契約解除

2-2 ホテル事業

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

対象 区分	募集要項等に対応する条件	条件未達成時の措置	
		減額措置解除	改善等の措置
借地料	ア 部屋数	借地料の減額措置解除	・改善勧告 ・契約解除
	イ 部屋の広さ		
	ウ ロビーの広さ		
	エ 食事提供		
事業実施条件	オ コンベンション施設用駐車場（150 台）の整備、運営	—	
	カ 導入を禁止する用途・施設	—	
	キ 法令遵守	—	

3 モニタリング実施計画書の作成

PFI 事業者（SPC）及びホテル等民間収益施設事業者は、事業契約の締結後、本説明書を踏まえてコンベンション事業及びホテル事業のモニタリング実施計画書の案を作成し、本市に提出する。

本市は、PFI 事業者（SPC）及びホテル等民間収益施設事業者と協議の上、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 モニタリング実施時期

本市は、以下の時点においてモニタリングを実施する。

4-1 コンベンション事業

- (1) 基本設計・実施設計時
- (2) 工事施工時
- (3) 工事完成・施設引渡し時
- (4) 維持管理・運営業務開始後
- (5) 事業契約終了時

4-2 ホテル事業

- (1) 基本設計・実施設計時
- (2) 施設供用開始後
- (3) 事業用定期借地権終了時

5 モニタリング費用の負担

本市が実施するモニタリングに係る費用は、本市が負担し、PFI 事業者（SPC）及びホテル等民間収益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、PFI 事業者（SPC）及びホテル等民間収益事業者の負担とする。

6 通知

本市は、モニタリングの実施後に、その評価結果を PFI 事業者（SPC）及びホテル等民間収益事業者に通知する。

第2 モニタリングの方法

1 コンベンション事業

1-1 基本設計・実施設計時

本市は、PFI 事業者（SPC）が提供するコンベンション事業に係る事前調査業務、基本設計・実施設計業務が事業目的や要求水準等の内容を達成することが可能かの観点から、PFI 事業者（SPC）が提出する下記の書類の内容を確認する。

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) 事前調査業務	事前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
(2) 設計業務	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
	要求水準等で示す書類一式	・設計計画書で定めた提出時期までに提出 ・左記書類による確認を実施
(3) 周辺家屋影響調査・対策業務	業務計画書（工程含む） 周辺家屋影響調査報告書	・業務計画書は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
(4) 各種申請業務	各種申請等にかかる報告書	・本市の求めに応じ、遅滞なく提出 ・左記書類による確認を実施

1-2 工事施工時

本市は、コンベンション施設の工事施工に関して、PFI 事業者（SPC）が提出する以下の書類等を確認し、コンベンション事業の要求水準等の内容を達成することが可能か否かをモニタリングする。

対象業務	提出書類	提出時期及びモニタリング方法
(1) 既存施設解体撤去工事業務	要求水準等で示す建設期間中の提出書類一式	・PFI 事業者、又は請負人等及び工事監理（管理）者立会いのもとで現場の立ち入り検査を実施
(2) 建設工事業務	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 ・PFI 事業者、又は請負人等及び工事監理（管理）者立会いのもとで現場の立ち入り検査を実施
(3) 工事監理（管理）業務	工事監理（管理）報告書	・原則として2週間毎に提出 ・左記書類による確認を実施

1-3 工事完成・施設引渡し時

本市は、コンベンション施設の引渡し時に PFI 事業者、請負人等及び工事監理（管理）者立会いのもと、コンベンション施設が要求水準書に定められた業務内容を満たしているかを確認する。

対象業務	提出書類	提出時期及びモニタリング方法
(1) 建設工事業務	・ 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 ・ PFI 事業者及び請負人等及び工事監理（管理）者立会いのもとで現場の立ち入り検査を実施
(2) 備品等設置業務	・ 備品台帳及び備品・機器類等の試運転結果報告書	・ 業務完了後、遅滞なく提出 ・ 左記書類による確認を実施 ・ 試運転等への立ち会い
(3) 所有権移転業務	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

1-4 開業事前業務

1-4-1 開業準備業務・完成式典支援業務

本市は、コンベンション施設の開業に向けて、円滑な業務開始ができるように PFI 事業者が提出する以下の書類等を確認し、コンベンション事業の要求水準等の内容を達成することが可能か否かをモニタリングする。

対象業務	提出書類	提出時期及びモニタリング方法
(1) 開業準備業務	・ 各種設備・備品等の取り扱いに関するマニュアル及び研修会の記録	・ 業務完了後、遅滞なく提出 ・ 左記書類による確認を実施
(2) 完成式典支援業務	・ 業務計画書	・ 完成式典実施の 60 日前に提出 ・ 左記書類による確認を実施 ・ 準備状況についての現場立ち会い

1-4-2 事前集客促進業務

本市は、コンベンション施設開業前の事前集客促進のため、PFI 事業者が提出する以下の書類を確認するとともに、業務の遂行状況を確認するとともに、本市が協力して実施すべき対応を把握する。

種類	主な方法 ※モニタリング実施計画書で確定させる
(1) 業務着手時	ア PFI 事業者は、事前集客促進業務着手前に「事前集客業務 業務計画書」を本市に提出する。 イ 業務計画書には、事前集客として目標とする MICE の開催数等を記載し、定期モニタリングの指標とする。
(2) 定期モニタリング	ア PFI 事業者は、事前集客促進のための営業活動の状況を業務日報を作成し、毎月、月別業務報告書としてまとめる。 イ 本市は、PFI 事業者が提出した月別業務報告書の内容を確認するとともに、業務計画書に示される事前集客として目標とする MICE の開催数等の定量的な目標に対する成果など、業務の遂行状況についてモニタリングを実施する。 ウ PFI 事業者は、本市が行うモニタリングに対して協力する。 エ 本市及びPFI事業者は、月に1回「モニタリング会議（仮称）」を開催し、事前集客促進のための営業活動の成果報告を行う。 オ 「モニタリング会議（仮称）」を踏まえ、本市は、PFI事業者が実施する事前集客促進のための営業活動への挙力やPFI事業者と連携した営業活動を実施する。

1-5 維持管理業務・運営業務開始後

1-5-1 基本的な考え方

モニタリングは、施設利用者による利用者モニタリング、PFI 事業者によるセルフモニタリング、本市によるモニタリングチェックを通して、適正性（業務の履行確認）、有効性（サービスの質に関する評価）、効率性・安定性（サービス提供の効率性・安定性に関する評価）の3項目について評価を行う。

※コンベンション事業については、本市の『指定管理業務、モニタリングに関するガイドライン』も踏まえたモニタリングを実施すること。

1-5-2 モニタリングの方法

本市は、コンベンション施設の供用開始後、PFI 事業者が提供するサービスが要求水準等の内容を達成しているか確認する。

具体的なモニタリング項目及び内容については、事業契約締結後に事業契約書に基づいて PFI 事業者が提出する業務計画書をもとに本市と PFI 事業者が協議の上、モニタリング実施計画書を策定し、内容を確定する。

本市と PFI 事業者は、モニタリング実施計画書に基づき、PFI 事業者が提供するサービスに対し、以下の3種類のモニタリングを実施する。

種類	主な方法 ※モニタリング実施計画書で確定させる
(1) 日常モニタリング	ア PFI 事業者は、毎日、自らの責任により、構成企業、協力企業等が行う各業務の遂行状況についてセルフモニタリングを実施し、業務日報を作成する。 イ PFI 事業者は、コンベンション施設の各諸室及びコンベンション用駐車場の稼働状況を把握する。 ウ 本事業の運営やサービスの提供に大きな影響を及ぼすと思われる事象が生じた場合には、直ちに本市に報告する。 ※業務日報及び業務報告書に記載する具体的な項目及び内容は、業務計画書に基づき本市との協議の上決定する。
(2) 定期モニタリング (月次 年次)	ア PFI 事業者は、業務日報及び報告事項をとりまとめ、コンベンション施設及びコンベンション施設用駐車場の稼働状況及び業務の遂行状況を業務報告書としてまとめ、月次及び年次毎に本市に提出する。 イ 本市は、PFI 事業者が提出した月別業務報告書の内容を確認するとともに、施設を巡回し、(四半期を目安として) 各業務の遂行状況についてモニタリングを実施する。 ウ PFI 事業者は、本市が行うモニタリングに対して協力する。 エ 本市及びPFI事業者は、月に1回「モニタリング会議(仮称)」を開催し、日常モニタリング、定期モニタリングの結果報告を行う。 オ 利用者アンケートの実施や聞き取り調査、インターネット等を用いて PFI 事業者は自己評価(良否、課題と解決策等)を行い、施設内に掲示する。 カ 苦情等が発生した場合は、利用者・職員等から発生の原因の検討及び意見交換等を行い、改善策を検討する。 キ 毎年度終了後50 日以内に、「年度事業報告書※」を作成し、本市に提出する。
コンベンション施設用駐車場に関するモニタリング	ア 本市は、PFI事業者が確保している駐車場の稼働状況の報告書を確認し、コンベンション施設稼働時(特に催事ホール、バンケット利用時)に、施設利用者の駐車区画(150台分)が確保できているかモニタリングを実施する。

種類		主な方法 ※モニタリング実施計画書で確定させる
	財務状況に関するモニタリング	ア PFI 事業者は、自らの決算後、毎年度、監査法人による監査を受けた財務諸表を含む決算報告書を本市に提出する。 イ 本市は、決算報告書に基づいて、SPCの財務状況の確認を行う。
	(3) 随時モニタリング	ア 本市が必要と認めるときは、コンベンション施設及びコンベンション施設用駐車場を巡回し、各業務の遂行状況をモニタリングする。 イ 本市は、利用者や職員等からの苦情等について、随時、PFI 事業者等に必要な説明を求め、業務遂行状況、要求水準等の達成状況をモニタリングする。 ウ 業務改善勧告を行った場合、本市は、当該業務について業務水準の回復の確認を行う。 エ 本市は、モニタリングの実施にあたり、利用者アンケート等により随時第三者の意見を聴取できるものとする。

※「年度事業報告書」の項目

1 事業の実施状況	4 利用者アンケート結果
(1) 実施状況	(1) 実施概要
(2) 事業実施に対する自己評価	(2) アンケート結果概要
2 施設の利用状況	(3) アンケート結果に対する自己評価
(1) 利用状況	5 その他自己評価
(2) 利用状況に対する自己評価	(1) 利用者へのサービスに対する自己評価
3 収支状況	(2) 利用者のニーズ把握に対する自己評価
(1) 収支状況	(3) 苦情対応等に対する自己評価
(2) 収支状況に対する自己評価	

1-6 事業契約終了時

本市は、PFI 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、要求水準等に示す機能を達成しているか否かのモニタリングを実施する。

PFI 事業者は、事業期間終了に際して、設計図書等の関係図書に基づきコンベンション施設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本市に報告する。

PFI 事業者は、必要な改修又は更新を実施する。

本市は、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すべての事項について、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。

2 ホテル事業

2-1 基本設計・実施設計時

本市は、ホテル等民間収益施設事業者が実施する基本設計・実施設計において、ホテル事業における借地料減額の条件及び導入を禁止する用途・施設の条件を満たしているか確認する。

対象	提出書類	書類の提出時期及びモニタリング方法
(1) 基本設計	基本設計図書	・実施設計開始前までに提出 ・左記書類による確認を実施
(2) 実施設計	実施設計図書	・ホテル等民間収益施設の建設工事着手前までに提出 ・左記書類による確認を実施

2-2 施設供用開始後

2-2-1 基本的な考え方

モニタリングは、ホテル等民間収益施設事業者によるセルフモニタリング、本市によるモニタリングチェックを通してホテル事業の経営状況を把握するとともに、ホテル事業における借地料減額の条件及び導入を禁止する用途・施設の条件を満たしているかを確認する。

2-2-2 モニタリングの方法

(1) ホテル事業の稼働状況、経営状況についてモニタリング

本市は、ホテル等民間収益施設の供用開始後、ホテル事業の稼働状況、経営状況についてモニタリングを実施する。

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 ホテル等民間収益施設事業者は、毎年度、ホテルの稼働率に係る資料、ホテル事業の収支状況が分かる報告書を本市に提出する。 イ 本市は、ホテル事業者が提出した資料に基づいて、ホテル事業の経営状況の確認を行う。

※本市によるホテル事業の稼働状況、収支状況についてモニタリングは、本市が、ホテル事業の経営状態を把握・確認し、借地料等の支払に懸念がないかを確認することを目的としている。

※万一、ホテル事業の経営状態が思わしくない場合であっても、本市はそれを理由に定期借地権設定契約を終了することはない。

(2) ホテル事業におけるホテル施設及びサービスに対するモニタリング方法

本市は、ホテル等民間収益施設の供用開始後、ホテル事業における借地料減額の条件及び導入を禁止する用途・施設の条件を満たしているか確認する。

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 本市が施設を巡回し、借地料減額の条件を満たしているか否かモニタリングを実施する。 イ ホテル施設が導入を禁止する用途・施設の条件を満たしているか否かモニタリングを実施する。

2-3 定期借地設定契約終了時

ホテル等民間収益施設事業者は、定期借地権設定契約終了の6ヶ月前にホテル等民間収益施設の除却について解体除却計画書を提出し、本市の確認を受ける。

本市は、解体除却計画書を確認し、適正に終了時の処理がなされるかモニタリングを実施する。

ホテル等民間収益事業者は、解体除却計画書に基づいて除却及び更地化等の実施後に建物滅失登記を行い、登記完了済証を本市に提出する。

本市は、同登記と現地確認により、適正に終了時の処理がなされたか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

1 コンベンション事業

1-1 設計・建設業務時、完成時

本市は、モニタリングの結果、コンベンション施設における要求水準等の内容が達成されていないと判断した場合、PFI 事業者に改善勧告を行う。PFI 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。

本市は、PFI 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 PFI 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、本市は本事業契約を解除することがある。

1-2 開業事前業務・維持管理業務・運営業務開始後

1-2-1 改善勧告

本市は、モニタリングの結果、要求水準が達成されていない場合、PFI 事業者に業務改善・復旧に関する勧告を行う。

1-2-2 改善計画書の提出

PFI 事業者は、本市からの改善勧告を受けた場合、直ちに改善計画書を作成し、本市に提出する。本市は、改善計画書により、要求水準未達の改善・復旧が可能であると認めた場合、これを承認するとともに、PFI 事業者と協議の上、業務改善勧告に対する改善時期を決定する。

1-2-3 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認

PFI 事業者は、本市の承認を受けた改善計画書に基づき、改善・復旧行為を実施し、本市に報告する。

本市は、PFI 事業者からの改善・復旧の報告を受け、随時モニタリングを実施し、要求水準未達成状態の改善・復旧状況を確認する。なお、改善・復旧の確認ができない場合、本市は再度改善勧告の手続きを行うことができるが、以下の場合においては、契約の一部または全部の終了の手続きに移行することができる。

ア PFI 事業者から改善計画書の提出がない場合

イ 同一の原因に起因する同一事象での改善勧告が既に2回出されており、改善が不可能と判断される場合

ウ 本事業の実施にあたって重大な支障があると認められる場合

本市は、同一の原因、同一事象で2回以上の改善勧告が出された場合は、PFI 事業者に対して業務担当者の変更、又は業務実施企業の変更を求めることができる。

1-2-4 改善費用の負担

要求水準等に未達の場合、本市と PFI 事業者は相互に協力し状況の改善に努める。その後、事態の発生に至った責任の所在を明らかにし、本市側の責めに帰すべき場合は、協議の上 PFI 事業者が生じた費用を本市が負担する。その他の場合にあっては、改善に要した費用は、PFI 事業者が負担する。

2 ホテル事業

2-1 基本設計・実施設計時

本市は、モニタリングの結果、ホテル事業における借地料減額条件が達成されていないと判断した場合、ホテル等民間収益施設の借地料の減額措置を行わない。

2-2 維持管理及び運営業務時

2-2-1 改善勧告

本市は、モニタリングの結果、ホテル事業における借地料減額条件が達成されていない場合、ホテル等民間収益施設事業者に改善勧告を行うとともに、借地料の減額措置を解除する。

本市は、ホテル事業において導入を禁止する用途・施設に違反していると判断した場合、ホテル等民間収益事業者に改善・復旧に関する勧告を行う。

2-2-2 改善計画書の提出

ホテル等民間収益施設事業者は、本市からの改善勧告を受けた場合、改善計画書を作成し、本市に提出する。

2-2-3 改善・復旧行為の実施及び改善状況の確認

(1) 減額措置の改善状況の確認

- ア ホテル等民間収益施設事業者は、本市の承認を受けた改善計画書に基づき、改善・復旧行為を実施し、本市に報告する。
- イ 本市は、ホテル等民間収益施設事業者からの改善・復旧の報告を受け、モニタリングを実施し、ホテル事業における借地料減額条件が達成状況確認する。
- ウ 本市は、ホテル等民間収益施設事業者が実施する改善・復旧の確認ができない場合、本市は借地料の減額措置解除を継続する。
- エ 本市は、ホテル等民間収益施設事業者が、改善によりホテル事業における借地料減額条件を達成した場合、翌年度の借地料の支払いから借地料減額措置を再開する。

(2) 禁止する用途・施設の違反に対する改善状況の確認

- ア ホテル等民間収益施設事業者は、本市の承認を受けた改善計画書に基づき、改善・復旧行為を実施し、本市に報告する。
- イ 本市は、ホテル等民間収益施設事業者からの改善・復旧の報告を受け、随時モニタリングを実施し、禁止する用途・施設の違反状態の改善・復旧状況を確認する。なお、改善・復旧の確認ができない場合、本市は再度改善勧告の手続きを行うことができるが、以下の場合においては、契約の一部または全部の終了の手続きに移行することができる。
 - ・ ホテル等民間収益施設事業者から改善計画書の提出がない場合
 - ・ 同一の原因に起因する同一事象での改善勧告が既に2回出されており、改善が不可能と判断される場合
 - ・ 本事業の実施にあたって重大な支障があると認められる場合

ウ 本市は、同一の原因、同一事象で2回以上の改善勧告が出された場合は、ホテル等民間収益施設事業者に対して業務担当者の変更、又はホテル等民間収益施設事業者の変更を求めることができる。

2-3 改善費用の負担

改善に要する費用は、ホテル等民間収益施設事業者が負担する。

第4 コンベンション事業におけるペナルティの措置

1 基本的考え方

コンベンション事業に関し、本市は、PFI 事業者の要求水準等の未達を確認した場合、PFI 事業者
に改善勧告を行うと同時に、ペナルティとして減額ポイントを毎月計上する。

計上された減額ポイントを加算し、支払い対象期間における減額ポイントが一定値に達した場合に
は、サービス対価の減額を行う。要求水準等を達成していない場合とは、以下に示す状態と同等の事
態をいう。

2 重大な事象

- ・ PFI 事業者の責めに起因する要求水準等の未達の状態が発生し、コンベンション施設の一部又は
全部が利用できない、又は利用者がコンベンション施設を利用する上で重大な支障が生じるなど、
著しい支障が発生する場合
- ・ 周辺環境や河川区域に重大な影響を及ぼしている場合
- ・ 業務の未実施、法令違反、虚偽報告等著しく不誠実な対応である場合
- ・ 同一の原因に起因する同一事象で要求水準等の未達の状態が発生しており、改善したにもかかわ
らず複数回要求水準等の未達の状態が発生している場合

3 重大な事象以外の事象

- ・ 事業者の責めに起因する要求水準等の未達の状態が発生し、コンベンション施設の稼働は継続で
きるが、明らかにサービスの低下が認められる場合
- ・ 業務遂行や報告、連絡・確認等の不備による場合

4 減額ポイントを加算しない場合

以下に該当する場合には、減額ポイントを加算しない。

- ・ 本市が、やむを得ないと認める原因により減額の対象となる事態が生じた場合で、かつ事前に
PFI 事業者から本市に本事態の発生について連絡があった場合
- ・ 明らかに PFI 事業者の責めによらない原因により、減額の対象となる事態が生じた場合

5 サービス対価に係る減額

5-1 減額ポイントの対象となる業務

ペナルティとなる減額ポイントの対象は、支払区分に応じた下表の「対象となる業務区分」とする。

支払区分	対象となる業務区分	
維持管理費	ア 維持管理業務	(1) 建築物保守管理業務
		(2) 建築設備保守管理業務
		(3) 植栽・外構保守管理業務
		(4) 備品等保守管理業務
		(5) 警備業務
		(6) 清掃業務
		(7) 廃棄物処理業務
		(8) 長期修繕計画策定業務
		(9) その他維持管理上必要な業務
運営費	ア 開業事前業務	(1) 開業準備業務
		(2) 事前集客促進業務
		(3) 完成式典支援業務
	イ 運営業務	(1) コンベンション施設運営業務
		(2) 施設設備に関する基本方針（ア～ウ）に係る業務
		(3) アクティビティ等支援業務
		(4) 飲食物提供業務
		(5) 集客促進業務
		(6) 事業期間終了後の引継ぎ業務
		(7) その他運営上必要な業務

5-2 減額ポイント

ペナルティとなる減額ポイントの値は以下のとおりとする。ただし、同一支払対象期間内（年度毎）に同じ原因で要求水準未達の場合（複数回発生の場合）に付与するポイントは、減額ポイントに再発回数を乗じた数値とする。

事 態	減額ポイント
重大な事象	20 ポイント
重大な事象以外の事象	3 ポイント

5-3 減額ポイントの支払額への反映

本市は、定期モニタリング等により PFI 事業者が要求水準未達と判断した場合、減額ポイントを付与し、以下のとおり支払対象期間の支払額算定に反映するものとする。

本市は、各月のモニタリングの終了時に、PFI 事業者が減額ポイントがある場合、「対象となる業務区分」毎の減額ポイントを通知する。

年度末のサービスの対価の支払に際しては、支払い対象期間における減額ポイントの合計を合算し、下表に従って、対象業務のサービス対価を定め、減額後の当該期間の支払額を PFI 事業者へ通知する。減額ポイントは、維持管理・運営費に対応する「対象となる業務区分」毎に計算し、減額も同様の区分毎に行う。

3 ヶ月の減額ポイント	減額率の決定方法	減額率
20 ポイント以下	0%	0%
21 ポイント以上 60 ポイント以下	20 ポイントを 1 ポイント超えるごとに 0.5%減額((ポイント数-20)×0.5%)	0.5%～20% 21 ポイントで 0.5%減額
61 ポイント以上 100 ポイント以下	60 ポイントを 1 ポイント超えるごとに 1.0%減額((ポイント数-60)×1%)+20%)	21%～60% 61 ポイントで 21%減額
99 ポイント以上	60%	60%

サービスの対価の支払額決定方法は次のとおりとする。

$(\text{減額金額}) = (\text{減額対象業務の直前 3 ヶ月分のサービス対価}) \times (\text{減額率})$ 注：減額金額の算出は、サービス購入料の支払いに合わせて四半期ごとに行う。

支払い対象期間に合計された減額ポイントは、当該期間のモニタリングにのみ用いるものし、次の期間に持ち越さない。

PFI 事業者は、必要に応じ、減額ポイント加算の対象となった業務について、本市に対し事情説明を行うことができる他、サービス対価額の減額について異議がある場合には、本市に申し立てを行うことができるものとする。

第5 ホテル等民間収益施設事業におけるペナルティの措置

1 ホテル施設及びホテルにおけるサービス

1-1 基本的な考え方

ホテル等民間収益施設事業に関し、本市は、ホテル施設及びホテルにおけるサービスが一定の条件を満たして運営されていた場合、その充足に応じて借地料の減額を行う。

本市は、事業用定期借地期間中に、ホテル事業におけるホテル施設及びサービスのモニタリングの結果、借地料の減額を行うための条件が未達の状態になったことを確認した場合、その未達の状況に応じ、ペナルティとしてホテル等民間収益施設事業を行う土地の借地料の減額措置を解除する。なお、減額措置の解除は、事業用地①②における借地面積について適用する。

1-2 借地料の減額措置解除（ホテル事業）

本市が想定する減額条件の未達の場合と未達の場合の減額率の解除の割合は次のとおりとする。

減額条件の未達の状況	減額解除の割合
(1) 部屋数 ・総部屋数が100室以上である条件が、100室未満となった場合	15%
(2) 部屋の広さ ア 総部屋数100室以上の場合 ・15㎡以上のシングルルームと22㎡以上のツインルーム（ダブルルーム等2人室以上の客室を含む。）の合計が客室総数の20%以上である条件が、20%未満となった場合	25%
イ 総部屋数50室以上100室未満の場合 ・15㎡以上のシングルルームと22㎡以上のツインルーム（ダブルルーム等2人室以上の客室を含む。）の合計が客室総数の40%以上である条件が、40%未満となった場合	
ウ 総部屋数20室以上50室未満の場合 ・15㎡以上のシングルルームと22㎡以上のツインルーム（ダブルルーム等2人室以上の客室を含む。）の合計が客室総数の100%	
(3) ロビー（いす、テーブルの備え付けがあり、客が無料で利用することができる場所）の面積の条件が、下記ア、イの面積未満となった場合	5%
ア 客室収容人員100人未満：40㎡以上	
イ 客室収容人員100人以上：客室収容人員×0.4㎡以上	
(4) 食事提供 ・朝・昼・夕食時において洋食の提供ができる食堂が一ヶ所以上設けられていることの条件を満たさなくなった場合	5%
・7時から22時までの間、食堂又はルームサービスにより食事の提供ができることの条件を満たさなくなった場合	

※コンベンション施設用駐車場（150台）の整備や運営がされていない場合、ホテル事業の基本方針からの逸脱、導入を禁止する用途での使用や禁止する施設の導入が認められた場合、事業用定期借地権設定契約を解除する場合がある。

2 借地料の減額措置解除の適用方法

本市は、P.12 に示す「(2) ホテル事業におけるホテル施設及びサービスに対するモニタリング方法」において、借地料の減額措置解除に示される減額条件が未達の状況となっていないことを確認する。

減額条件が未達の状況であることが判明した場合、本市は、未達の状況に合わせて減額率解除の割合を適用する。

次年度の借地料算出において減額率解除の割合を反映し、ホテル事業者に当該年度の定期借地権料を通知する。また、定期借地権料の通知に合わせて、減額措置解除の事実とその根拠を通知するものとする。

ホテル等民間収益施設事業者は、減額条件未達の状況となったことについて、本市に対し事情説明を行うことができる他、減額措置解除に異議がある場合には、本市に申し立てを行うことができるものとする。なお、当該年度中に、減額条件未達の状況が改善されても当該年度の借地料の変更は行わない。

第6 PFI 事業者に対するインセンティブ

本市は、コンベンション事業において、定量的に評価できる指標に基づいて一定値以上の成果が得られた場合、PFI 事業者に対してインセンティブを付与する。

インセンティブの付与に係る取扱については、以下に示す内容を基本として、PFI 事業者が行う「モニタリング実施計画」策定時に本市と協議の上、決定する。

【インセンティブ付与に対する基本的な考え方】

1 インセンティブ付与の目的

- ・本市は、PFI 事業者の努力や創意工夫によりコンベンション施設の利用促進や利用者の満足度向上など、プラス面の効果があった場合に、PFI 事業者の意欲を高め、ひいてはより高いレベルでのサービス提供につなげることを目的にインセンティブを付与する。

2 付与するインセンティブ

- ・付与するインセンティブは、次年度の「想定を超えた利用料金収入の本市への納付割合」を一部減額するものとする。
- ・減額する納付割合については、PFI 事業者の提案に基づき、本市と協議の上決定する。
- ・前年度にサービス対価に係る減額が発生した場合は、前年度に評価基準となる一定値を越えていた場合であっても、翌年度の「想定を超えた利用料金収入の本市への納付割合」の一部減額は行わないものとする。

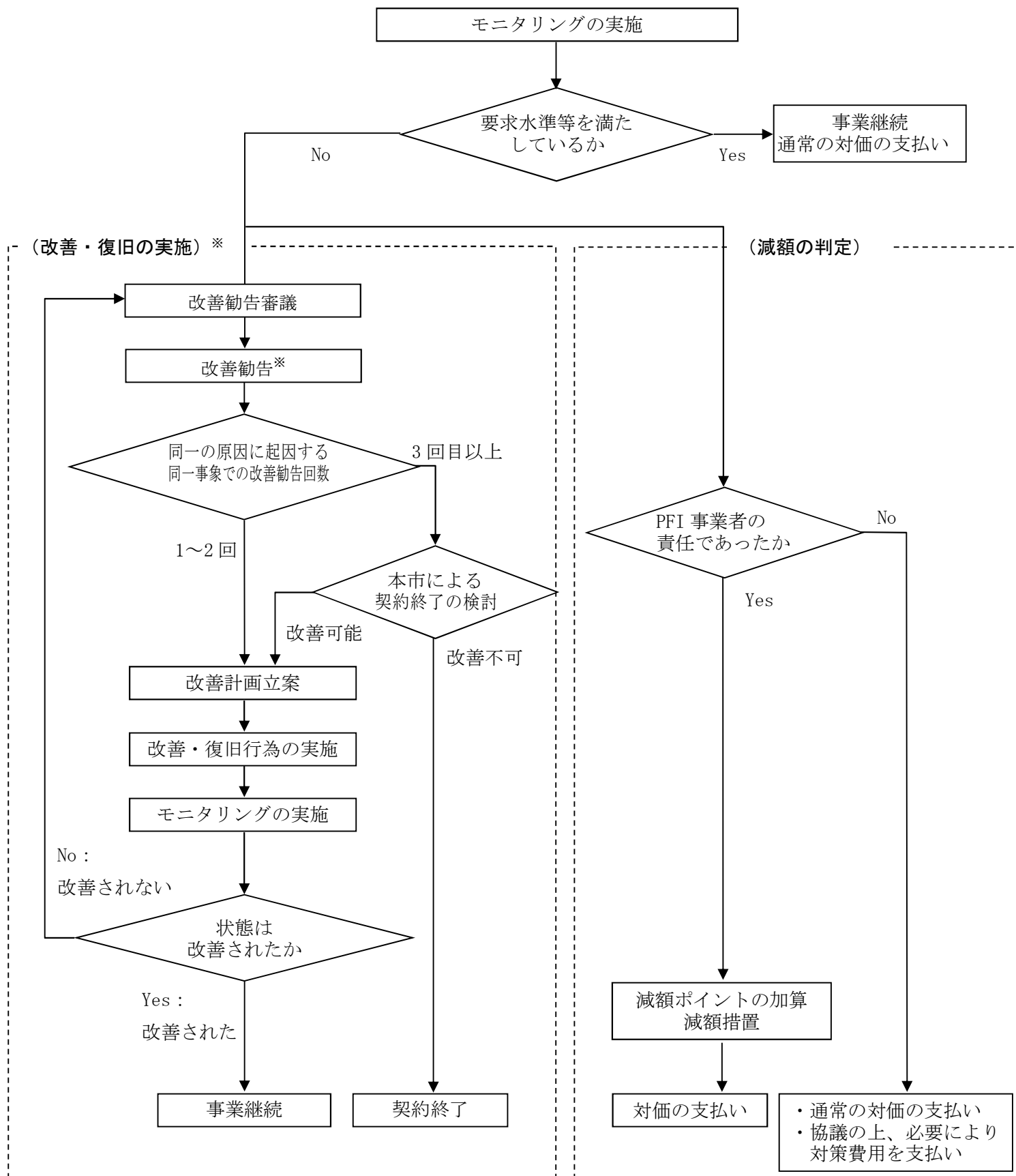
3 インセンティブ付与のための指標

- ・インセンティブ付与のための指標は、施設稼働率の向上、利用者満足度の向上など定量的に評価できる指標とする。
- ・インセンティブ付与のための指標は、PFI 事業者の提案に基づき、一定のトラックレコードが得られた運営開始後2年度に本市と協議の上決定する。
- ・決定した指標については、原則、事業期間中は、変更しないものとする。
- ・何らかの事由により運営企業が変更になった場合、本市は改めて新しい運営企業とインセンティブ付与のための指標について協議する。

4 評価基準の設定

- ・評価基準となる一定値については、運営初年度のトラックレコードを基に、運営2年度に設定するものとし、評価基準が著しく不適当とならない限り、事業期間中を通して変更しないものとする。
- ・評価基準について、PFI 事業者の提案に基づき、本市と協議の上決定する。

<参考> コンベンション事業における（維持管理・運営段階）から改善勧告、減額等への流れ



※改善勧告に至った場合、サービス維持を優先し改善・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、本市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。