

中央合同庁舎第7号館

維持管理・運営事業（第二期）（仮称）

業績等の監視及び改善要求措置要領（案）

令和2年11月

文部科学省

文化庁

国立教育政策研究所

科学技術・学術政策研究所

会計検査院

金融庁

## 目次

第1章 総則	1
1. 基本的考え方	1
2. 業績等の監視の方法	1
3. 国による業績等の監視の体制	2
4. 改善要求措置等の方法	2
第2章 各業務等に係る確認方法	4
1. 維持管理業務及び運営業務に係る確認方法	4
2. 財務に係る確認方法	5
第3章 減額及び罰則点の付与	6
1. 維持管理業務及び運営業務に係る減額及び罰則点の付与方法	6
第4章 事業終了時に係る業績等の監視	10
1. 基本的な考え方	10
2. 書類による確認	10
3. 実地における確認	10
4. 契約の解除等	11

## 第1章 総則

### 1. 基本的考え方

#### (1) 業績等の監視の基本的考え方

中央合同庁舎第7号館（以下「本施設」という。）は、国職員の職務遂行の便に供された重要な施設であり、その機能の麻痺に直結する状態や支障を与えるような状態が、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）の責めに帰すべき事由により生じてはならない。また、SPCは、文部科学省、文化庁、国立教育政策研究所、科学技術・学術政策研究所、会計検査院及び金融庁（以下「国」という。）から本施設の維持管理・運営の実施を委ねられた事業主体として法令を遵守し、安定的かつ継続的に選定事業の遂行を可能とする財務状況を有し、適切なリスク対策を講じていることが求められる。

このため、SPCは事業期間を通じて安定性を維持し、適正かつ確実に事業が遂行されるよう、SPCの経営管理の状況、SPCが実施する各業務の業績及び実施状況（以下「業績等」という。）並びに業務要求水準書及びSPCが提案した事業提案書の内容（以下「要求水準」という。）を達成していること及び達成しないおそれがないことについて、自ら確認及び管理する。要求水準を達成していない場合又は達成しないおそれがある場合は、SPC自らが本事業の各業務を実施する者（以下「選定企業」という。）に対して改善要求を行い、要求水準を満たすようにする。

国は、SPCによる確認結果等を監視することにより、要求水準の達成状況を確認する。

#### (2) 改善要求措置等の基本的考え方

国は、業績等を監視した結果、SPCの責めに帰する事由により業績等が要求水準を達成していない場合には、SPCに対し改善勧告や支払の減額等の改善要求措置、契約解除等の措置（以下、改善勧告以降を総称して「改善要求措置等」という。）を行い、要求水準を達成しないおそれがあると判断した場合には、SPCに対し改善勧告を行う。

### 2. 業績等の監視の方法

- ① SPCは、適正かつ確実に事業を遂行するため、また、そのために適切に自らの業績等を管理するため、事業契約書及び要求水準に基づき、業務の実施方法、工程等を示した業務計画書等を作成し、国に提出して確認を受ける。
- ② SPCは、上記①の計画に基づき、業務を実施するとともに、自らの業績等が要求水準を達成していることを確認する。
- ③ SPCは、事業契約書及び要求水準に定める業務報告書等を所定の時期までに国に提出し、上記②による確認の状況を報告する。
- ④ 国は、SPCの報告に基づき、SPCの業績等が要求水準を達成していることを確認する。
- ⑤ 国による業績等の監視については、書類による確認を基本とし、必要に応じて実地における確認を行う。

### 3. 国による業績等の監視の体制

国による業績等の監視は、業務内容に応じて、国の業績監視職員が行う。なお、国の監視に当たっては、第三者の意見を聴取する場合がある。

### 4. 改善要求措置等の方法

#### (1) 改善勧告及び改善・復旧の措置

##### ① 改善勧告

国は、業績等を監視した結果、S P Cの責めに帰す事由により、業績等が要求水準を達成していない又は達成しないおそれがあると判断した場合は、S P Cに対して、直ちに改善及び復旧を図るよう改善勧告を行う。

##### ② 改善・復旧計画書の作成及び確認

S P Cは、自ら業績等を監視した結果、S P Cの責めに帰す事由により、業績等が要求水準を達成していない又は達成しないおそれがあると判断した場合、又は国からの改善勧告に基づき、次に掲げる事項について示した改善・復旧計画書を作成し、国に提出する。

ア) 業務不履行又は業績等が要求水準を達成しないおそれがあると国が判断した事象の内容及び原因

イ) 業務不履行又は業績等が要求水準を達成しないおそれがあると国が判断した事象の状況を改善及び復旧する具体的な方法、期限及び責任者

ウ) 事業の実施体制、実施計画等についての必要な改善策

国は、S P Cが提出した改善・復旧計画書の内容が、業務不履行又は業績等が要求水準を達成しないおそれがあると国が判断した事象の状況を改善及び復旧できる合理的なものであることを確認する。なお、国は、その内容が、業務不履行又は業績等が要求水準を達成しないおそれがあると国が判断した事象の状況を改善及び復旧できるものとなっていない又は合理的でないと判断した場合、改善・復旧計画書の変更及び再提出を求めることができる。

ただし、業務不履行又は業績等が要求水準を達成しないおそれがあると国が判断した事象の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断される場合については、上記によらず、S P Cは自らの責任において適切に応急処置等を行い、これを国に報告するものとする。

##### ③ 改善・復旧の措置及び確認

S P Cは、改善・復旧計画書に基づき、選定企業に対して適切に指導等を行いつつ、直ちに改善及び復旧を図り、国に報告する。国は、S P Cからの報告を受け、改善及び復旧が図られたことを確認する。

##### ④ 再改善勧告

改善・復旧計画書が提出されない場合、改善・復旧計画書に定められた期限までに改善及び復旧が図られたことが確認できない場合等は、再度上記①の改善勧告を行う。

## (2) 支払の減額措置等

S P Cの責めに帰する事由により業績等が要求水準を達成していないことに対して改善勧告を行った場合、国は、事業費の減額、又は罰則点の付与の措置を講ずる。詳細な減額及び罰則点の付与方法は、第3章による。

## (3) 構成員等の変更

改善勧告を繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると認められた場合、国は、S P Cとの協議により、業務不履行となっている業務を実施する構成員及び協力会社の変更を求めることができる。国は、S P Cとの協議により、業務不履行となっている業務を実施する選定企業から業務を請け負っている企業について、変更を求めることができる。

## (4) 契約解除

改善勧告を繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると認められた場合、国は、S P Cの債務不履行と判断して、契約の全部又は業務不履行部分を解除することができる。なお、国は、契約の一部解除により、本事業全体の業務履行の継続が明らかに不可能であると判断した場合、S P Cの債務不履行等を理由に契約を終了することがある。この場合、国は、事業契約書の定めるところに従い、契約を終了する。

## 第2章 各業務等に係る確認方法

### 1. 維持管理業務及び運営業務に係る確認方法

#### (1) 日常モニタリング

##### ① S P Cによるモニタリング

- ・ 毎日自らの責任により選定企業の業績等及び要求水準達成状況について適切にモニタリングする。
- ・ モニタリング結果に基づき、業務日誌を作成し、業務要求水準が定めるところにより国に提出する。
- ・ 「重大な事象」が発生した場合、職員等からの苦情や業務不履行があった場合又は本施設で不具合が発生した場合には、国に直ちに報告するとともに、業務日誌に記載する。
- ・ 点検、測定、整備等の記録（法定のものを含む）又は作業報告書については、国の要請があった場合はいつでも閲覧又は提出できるようにする。

##### ② 国によるモニタリング

- ・ 業績等及び要求水準達成状況について、S P Cの提出した業務日誌その他S P Cからの報告及び職員等からの直接の苦情に基づき確認する。
- ・ 職員等から直接苦情があった場合には、これをS P Cに通知する。

#### (2) 定期モニタリング

- ・ S P Cは、業績等及び要求水準達成状況を自ら確認の上、中央合同庁舎第7号館維持管理・運営事業（第二期）（仮称）業務要求水準書（案）（以下、「業務要求水準書（案）」という。）「第2章 1節 3. 維持管理業務仕様書・維持管理業務計画書・維持管理業務報告書等の作成」及び「第3章 1節 3. 運営業務仕様書・運営業務計画書・運営業務報告書等の作成」の規定に従い、業務報告書等の提出書類を、それぞれの提出時期までに国に提出して確認を受ける。
- ・ 業務報告書は、業務日誌等を基に取りまとめ、当該期間ごとの業績等及び要求水準達成状況のほか、当該期間に発生した「重大な事象」、職員等からの苦情、業務不履行又は本施設における不具合についての対応結果を記載する。

#### (3) 随時モニタリング

国は、職員等からの苦情があった場合、その他国が必要と認めるときは、随時に、業績等について、S P Cから必要な報告を求め、S P Cは速やかに国に報告すること。

#### (4) 実地における確認

(1) から (3) のモニタリングの実施に当たり、国が必要と認めるときは、国は実地における確認を行う。S P Cは、国の実地における確認に必要な協力を行う。

#### (5) 福利厚生諸室運営業務に係るモニタリング

業務要求水準書（案）「第3章 6節 福利厚生諸室運営業務」について、原則として上記(1)から(4)によるが、S P Cは、以下の書類を国に提出し、国は提出された書類に基づき経営状況等を確認する。

- ・業務報告書：毎月末
- ・売上月計表：毎月末
- ・その他国が必要と認める福利厚生諸室運営業務に係る追加書類

## 2. 財務に係る確認方法

### (1) 書類による確認

S P Cは、業務要求水準書（案）「第4章 3節 業績報告等」に規定する提出書類を、それぞれの提出時期までに国に提出し、確認を受ける。なお、国は、事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある場合など、必要に応じて追加の財務状況等に係る書類の提出、報告をS P Cに求めることができる。

### (2) 聞き取り等による確認

国は、書類による確認を行った結果、必要と認める場合は、S P Cに対して、専門家等による聞き取り調査を実施することができる。

### 第3章 減額及び罰則点の付与

#### 1. 維持管理業務及び運營業務に係る減額及び罰則点の付与方法

##### (1) 基本的な考え方

維持管理業務及び運營業務期間中の要求水準の未達成等を、①重大な事象、②重大な事象以外の事象に分類し、SPCの責に帰す事由による場合は、その対象となった業務不履行等の内容に対応する支払区分の費用を対象として、減額及び罰則点の付与を行う。

##### (2) 減額算定及びに罰則点の付与のための区分

重大な事象の発生による減額、重大な事象以外の事象の発生による罰則点の付与は、表1の支払区分ごとに行う。

減額及び罰則点付与は、業務不履行を確認した日の属する支払期（以下「当期」という。）の、維持管理・運営費のうち当該業務不履行の属する支払区分（以下「業務不履行支払区分」という。）の支払予定額に対して行う。

表1 支払区分及び対象となる事象

支払区分	対象となる事象
維持管理費	建築物点検保守業務に係る要求水準未達成 建築設備運転監視及び点検保守業務に係る要求水準未達成 エネルギー使用量（電気及び燃料の使用量の一次エネルギー換算値の合計）及び水使用量（以下「エネルギー使用量等」という。）の超過
清掃業務費	清掃業務に係る要求水準未達成
修繕業務費	修繕業務に係る要求水準未達成 なお、国にて更新を予定している機器で、以下の①又は②により修繕不能となり、機器更新以前に、修繕不能が原因で要求水準を維持できない事象が生じた場合は、SPCの責としない。 ①製造者による部品供給が停止し、かつ代替部品がない機器 ②製造者の保証期間が終了している機器
運營業務費 ・警備・受付業務費用 ・電話交換業務費用 ・コールセンター業務費用 ・公用車運行管理業務費用	運營業務に係る要求水準未達成（ただし、福利厚生諸室運營業務に係るものを除く。）



### (3) 重大な事象に対する減額

- ① 次のいずれかに該当するかどうかにより判断する。これらに該当する主な具体例としては、入札公告時に公表する別紙「重大な事象の具体例」に掲げるような事象が想定される。
  - ア) 本施設における施設機能又は国政機能の麻痺
  - イ) 重大な事故、被害、損害の発生
  - ウ) 明らかな不作為に起因する事故、被害、損害の発生
  - エ) 法令違反
  - オ) 提出書類、報告等における虚偽重大な事象の判断基準は、事業契約の締結後、S P Cの作成する素案に基づき、国とS P Cで協議の上、国が定める。
- ② 重大な事象に係る業務不履行を確認し、改善勧告を行った場合、当該業務不履行の内容に応じて業務不履行支払区分の当期の支払予定額の3%相当額を減額する。
- ③ 発生した重大な事象に係る業務不履行が、以前に発生した重大な事象に係る業務不履行と同一の支払区分に属する場合には、上記②に加え、上記②において減額の対象とする支払区分の当期の支払予定額の3%相当額に、以前に発生した重大な事象の発生回数を乗じた金額を減額する。
- ④ 再改善勧告を行った場合、上記②及び③に加えて、さらに上記②において減額の対象とする支払区分の当期の支払予定額の3%相当額を減額する。
- ⑤ 国は、上記の減額に加えて、業務不履行の日から改善及び復旧を確認した日までの間（以下「業務不履行期間」という。）に係る、当該業務不履行部分の維持管理・運営費相当額及び当該業務不履行部分に関連して不完全履行又は履行不能となる業務部分の維持管理・運営費相当額を支払わない。

### (4) 重大な事象以外の事象の評価（エネルギー使用量等の評価を除く。）

- ① 重大な事象に該当しない場合については、要求水準を達成しているかどうかにより判断する。国は、重大な事象以外の事象の判断基準を、事業契約の締結後にS P Cと定めるものとする。なお、判断基準には、各業務について次の事項を具体化した事項を含める。
  - ア) 重大な事象発生時の報告遅延
  - イ) 要求水準記載事項の未達成
  - ウ) S P Cによる速やかな一次対応ができていない場合
  - エ) 職員等からのクレーム（要求水準の未達成による場合に限る）
  - オ) 業務実施方法の誤りによる被害が発生した場合、誤りが繰り返される場合
  - カ) 提出書類、報告等の提出遅延
- ② 業務不履行を確認し、改善勧告又は再改善勧告を行った場合は、当該業務不履行の内容に応じて、業務不履行支払区分に対して表2に示す罰則点を付与する。

表2 改善勧告等を行った場合の罰則点

	業務不履行支払区分	罰則点
A	改善勧告を行った場合の罰則点 (下記Bに該当しない場合)	1点
B	改善勧告を行った場合の罰則点 (当該業務不履行が、当期又は前 2期の支払期限内に発生した「重大 な事象」以外の業務不履行と同一 の支払区分に属する場合)	3点
C	再改善勧告を行った場合の罰則点	3点

- ③ 国は、上記の措置に加え、業務不履行期間に係る、当該業務不履行部分の維持管理・運営費相当額及び当該業務不履行部分に関連して不完全履行又は履行不能となる業務部分の維持管理・運営費相当額を支払わない。

## (5) エネルギー使用量等の評価

### ① 評価の対象

省エネルギー・省資源に配慮した適切な維持管理が行われているかどうかを、エネルギー使用量等により監視する。

なお、エネルギー使用量については、エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）に定める方法により算出することとする。

### ② ベンチマークの設定

事業開始後、中央合同庁舎第7号館整備等事業の直近3年間（令和元年度～令和3年度）のエネルギー使用量の平均値を基本に、国及びSPCの協議によって、令和4年度以降の業績等の監視の基準となるベンチマークをエネルギー使用量及び水使用量のそれぞれについて設定する。

なお、ベンチマークの設定に用いるエネルギー使用量等は、本施設全体における数値を用いるものとする。

### ③ 評価の方法

各事業年度のエネルギー使用量及び水使用量それぞれを算定し、ベンチマークと比較の上、評価する。

### ④ 罰則点の付与基準

(5) ③の評価において、SPCの責に帰す事由によりエネルギー使用量が一定割合以上ベンチマークを超過した場合は、表3に示すエネルギー使用量等の評価に応じた罰則点を表1に定める維持管理費の支払区分に付与する。

また、SPCの責に帰す事由により水使用量が一定割合以上ベンチマークを超過した場合も同様に、表3に示すエネルギー使用量等の評価に応じた罰則点を表1に定める維持管理費の支払区分に付与する。

罰則点については、当期（各事業年度下半期）に計上することとする。

なお、エネルギー使用量等の超過又は減少の原因が特定できるような必要なデータの収集・分析等がなされ、SPCの責に帰す事由に該当しないことを国が確認した場合においては、罰則点の付与対象とはしない。

表3 エネルギー使用量等の評価に応じた罰則点

	ベンチマークに対する エネルギー使用量等の評価	罰則点
A	10%未満	0点
B	10%以上 20%未満	1%あたり 0.3点 (3点～6点)
C	20%以上 30%未満	1%あたり 0.5点 (10点～15点)
D	30%以上	1%あたり 0.7点 (21点～)

(6) 重大な事象以外の事象に対する減額方法

罰則点の通算方法並びに減額方法は以下のとおりとする。

① 罰則点の有効期間

支払区分ごとに当期限りとする。ただし、減額を行った支払区分については、その時点で累積罰則点を0点とする。

② 罰則点による減額方法

支払期末の各支払区分の累積罰則点が何点に達したかに応じて、表4のとおり、罰則点1点当たりの減額の割合を設定する。また、各支払区分の当期の支払予定額に罰則点と表4の減額の割合を乗じて、減額の金額を算出する。

表4 各支払区分の累積罰則点に応じた減額の割合

各支払区分の 累積罰則点	減額割合
60点未満	0%
60点以上 80点未満	1点あたり 0.2% (12～16%) 減額
80点以上 100点未満	1点あたり 0.5% (40～50%) 減額
100点以上	1点あたり 1% (100%～) 減額

(7) 支払区分ごとの当期の減額が当期の支払区分の対価を超えた場合

維持管理・運營業務費の支払区分ごとの、当期の減額が当期の支払区分の対価を超えた場合は、以下のとおりに減額する。

表5 減額が当期の支払区分の対価を超えた場合の減額方法

対価を上回る減額が 発生した支払区分	超過分の減額方法
維持管理・運營業務費 の支払区分	当該支払区分以外の維持管理・運營業務費の各支払区分から 均等に減額する。

(8) 事業期間の最終年度における罰則点の扱い

本事業の最終支払期においても上記(4)から(6)に従い、残った罰則点は本事業の終了をもって消滅する。

## 第4章 事業終了時に係る業績等の監視

### 1. 基本的な考え方

事業終了時に係る業績等の監視は、事業終了時における施設の要求水準の確保を図り、かつ事業終了後の施設の維持管理に資する資料の整備を図るために、各業務の責任者が要求水準に基づき施設の現況の確認を行った上で、SPCは自らにより確認し、国はその報告に基づき確認を行う。その手順は「第1章 2.」による。

SPCは、施設の保守、修繕等の実施状況、施設の劣化等の状況の確認を行い、事業終了時まで、施設の要求水準を満たすための修繕を実施し、国に報告を行う。

国は、SPCの報告に基づき確認を行うことを基本とし、SPCの提出する各種提出資料を基に、要求水準の内容を満たしているかどうかの確認を行う。

### 2. 書類による確認

- ① SPCは、事業期間を通じて、施設の保守、修繕等の履歴を記録・保存し、事業終了時に国に提出する。
- ② SPCは、事業終了時までの修繕の計画について国と必要な協議を行った上で、事業終了時の1年6ヶ月前までに、次に掲げる資料を国に提出し、施設の保守、修繕等の実施状況、施設の劣化等の状況及び施設の維持管理のために必要となる資料の整備状況の確認を受ける。なお、この時、事業終了直後に建築各部位及び設備機器の修繕・更新が集中しないよう適切な修繕計画を立案する。
  - ア 完成図
  - イ 施設の保全に係る資料
  - ウ 修繕、保守及び運営等の実施状況に係る資料
  - エ 施設劣化点検報告書
  - オ 事業終了時までの修繕計画書
  - カ 事業終了後15年間の中長期保全計画書
  - キ その他国が必要と認める資料
- ③ SPCは、要求水準を満たすよう、事業終了時まで、②の協議の結果を反映した修繕計画書に基づき修繕を行い、国に確認を受ける。
- ④ SPCは、事業終了時に、次に掲げる資料を国に提出して確認を受ける。
  - ア 事業終了時の施設の状況に即して更新した②アからカの資料
  - イ その他国が必要と認める資料
- ⑤ 事業期間終了時に、SPCにより維持管理が行われた施設等が、事業開始時における施設の要求水準を満たしていることを確認できる資料を国に説明、提出し確認を受ける。

### 3. 実地における確認

国は、施設の現況が、上記2. ②の資料のとおりであるかどうか、実地における確認を行う。SPCは、国の実地における確認に必要な協力を行う。

#### 4. 契約の解除等

事業終了時までに改善が確認されない場合、国は、SPCの債務不履行と判断して、事業費の減額、違約金の請求、契約の解除を行うことができるものとする。