

## 別紙10（第8条関係）

### 業績監視及びサービス対価の減額等

#### 1 業績監視及びサービス対価の減額等の基本的な考え方

##### (1) 基本的な考え方

乙が本件事業において甲に提供するサービスを高い水準に保つことを目的として、乙の提供するサービスを監視し、甲の求めるサービスの要求水準を満たさない場合は、甲が乙に支払うサービス対価を減額する等の措置を行う。

##### (2) 業績監視及び減額等の対象

###### ア 業績監視の対象となるサービス

業績監視の対象となるサービスは、サービス対価を構成するすべてのサービスとする。

###### イ 減額等の対象となるサービス対価

減額の対象となるサービス対価は、維持管理業務（駐車場管理業務を除く。）の対価とし、原則として減額措置が生じる期（以下「当期」という。）の維持管理費とする。

算定上の減額の合計額が当期の維持管理費を超える場合は、施設購入費の支払を留保することがある。この場合において、当該留保に係る期間中の遅延利息は支払われない。なお、支払を留保された施設購入費は、甲が要求水準未達成の回復を確認した時点で支払われる。ただし、要求水準未達成のまま本契約が解除された場合は、本契約第74条第4項に従って支払われるものとする。

#### 2 業績監視の構成及び時期

##### (1) 業績監視の構成

業績監視は大きく以下のものから構成される。

###### ア 維持管理業務計画書等及び維持管理体制の確認

本件管理施設のそれぞれの維持管理業務開始時、各事業年度の業務開始時及び事業計画の変更時等に要求水準書等の内容の達成が可能かにつき、維持管理業務計画書等を確認する。また、本件管理施設のそれぞれの維持管理業務開始時に維持管理体制が要求水準書等に定める事項を充足しているかを確認する。

###### イ 施設整備業務に係る業績監視（完工確認を除く。）

各種調査、設計及び建設時において、施設整備業務が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

###### ウ 完工確認

完工時に施設整備業務が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

## エ 維持管理業務の業績監視

提供される維持管理業務が要求水準書等及び維持管理業務計画書等の内容を達成しているかを確認する。

## オ 本件事業終了時の業績監視

本件事業終了時の本件管理施設の性能が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

## 3 業績監視の方法

### (1) 維持管理業務計画書等及び維持管理体制の確認

甲は、乙が提出する維持管理業務計画書等の内容により、維持管理業務の実施体制・計画が要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。

### ア 業績監視の対象と監視方法

下表に維持管理業務開始時等における業績監視の対象と監視方法を示す。

業績監視の対象	監視方法
維持管理業務計画書の確認（維持管理業務開始時）	それぞれの本件管理施設の維持管理業務開始時に乙が甲に提出する維持管理業務計画書により、甲は要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。
維持管理体制の確認（維持管理業務開始時）	本件管理施設の維持管理業務開始日までに甲は本件管理施設に係る乙の維持管理体制が、要求水準書等に定める事項を充足しているか否かを確認する。
維持管理業務年間計画書の確認（事業年度開始時）	契約期間中の各事業年度の初めに乙が提出する維持管理業務年間計画書に基づき、甲は、要求水準書等の内容を達成することが可能かにつき確認する。
維持管理業務計画書等の変更の確認	本件管理施設の利用環境の変更等により、契約時に定めた要求水準書等の内容を変更することとなった場合においては、その変更に応じて新たに乙から提出される維持管理業務計画書等の確認を行う。
維持管理業務計画書等の再提出・再確認	維持管理業務計画書等の確認によって明らかに要求水準書等の内容の達成が不可能であると判断できる場合、乙に維持管理業務計画書等の再検討を要請し、維持管理業務計画書等の再作成・提出を求め、これを確認する。

### イ 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準未達成の場合、以下の措置を行う。

(7) 維持管理業務計画書等にある各種業務の実施計画に基づいて業務を実施した際に要求水準書等の内容の達成が不可能と判断された場合、甲は乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に維持管理業務計画書等を訂正し、再提出する。

(1) 維持管理体制が要求水準書等の内容を充足していない場合、乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に維持管理体制を訂正し、再提出する。

- (ウ) 以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、甲は、乙に改善勧告を行う。
- (エ) 改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再度改善勧告を行う。
- (オ) 再度の改善勧告によっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。
- (カ) 維持管理業務計画書等の要求水準未達成を起因とする事業の遅れ等による損失は、乙が負う。
- (キ) 以上の記載にかかわらず、要求水準未達成とされる状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合は、甲乙協議して対応する。

(2) 施設整備業務に係る業績監視

甲は、本件建設施設の引渡し以前の施設整備業務に関して、本件建設施設が要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

ア 業績監視の対象と監視方法

下表に本件建設施設の施設整備業務に係る業績監視の対象と監視方法を示す。

対象	方法
調査業務	乙が作成する調査業務の結果報告書を確認し、要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。
施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）	乙が作成する基本設計・実施設計を基に施設整備業務を行った場合に、要求水準書等の内容を達成することが可能かを確認する。
工事開始までに必要な関連手続	乙が作成する各種申請等に係る報告書の内容を確認し、要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。
施設整備に係る建設工事及びその関連業務	乙が作成する報告書を確認し、要求水準書等の内容を達成することが可能かを確認する。
工事監理業務	乙が実施する工事監理業務が、要求水準書等の内容を達成しているか随時、現場の立入り検査等を行い確認する。
施設引渡しまでに必要な各種申請等の業務	乙が作成する各種申請等に係る報告書の内容を確認し、要求水準書等の内容を達成しているかを確認する。

イ 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準書等の内容が達成されていないと判断された場合、甲は乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に改善を行う。以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、甲は、乙に改善勧告を行う。改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再度改善勧告を行い、これによっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。

改善等の必要性が生じた場合において、本件建設施設の引渡し後開始されるサービス対価の支払が遅れた場合、乙がその損失を負う。

以上の記載にかかわらず、要求水準未達成とされる状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合は、甲乙協議して対応する。

(3) 完工確認

甲は、本件建設施設の引渡し時に、本件建設施設が要求水準書等の内容を満たしているかを確認する。

ア 業績監視の対象と監視方法

本契約第46条第2項に定めるところによる。

イ 要求水準未達成の場合の措置

業績監視の結果、要求水準書等の内容が達成されていないと判断された場合、甲は乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、迅速に改善を行う。以上の手続によっても改善が見込まれない場合は、甲は、乙に改善勧告を行う。改善勧告によっても改善が見込まれない場合は、再度改善勧告を行い、これによっても改善がなされない場合は、本契約を解除する。

改善等の必要性が生じた場合において、本件建設施設の引渡し後開始されるサービス対価の支払が遅れた場合、その損失は乙が負う。

以上の記載にかかわらず、要求水準未達成とされる状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合は、甲乙協議して対応する。

(4) 維持管理業務の業績監視

甲は、乙が提供する維持管理業務が維持管理業務計画書等の内容を満たしているかを確認する。なお、業績監視は乙が自己点検を行い、甲が乙の自己点検結果を業績監視することを基本とする。

ア 業績監視の対象と監視方法

下表に維持管理業務における業績監視の対象と監視方法を示す。

	業務監視の対象	監視方法	主な監視項目
維持管理業務	建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守・点検）	維持管理業務計画書等の内容を達成しているかについて、日常業績監視、定期業績監視及び随時業績監視を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務実施体制</li> <li>・各点検の実施状況</li> <li>・修繕業務の実施状況</li> <li>・損傷等の修繕状況</li> </ul>
	附帯施設等保守管理	維持管理業務計画書等の内容を達成しているかについて、日常業績監視、定期業績監視及び随時業績監視を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務実施体制</li> <li>・各点検の実施状況</li> <li>・修繕業務等の実施状況</li> <li>・損傷等の修繕状況</li> </ul>
	修繕等に係る入居者対応	維持管理業務計画書等の内容を達成しているかについて、日常業績監視、定期業績監視及び随時業績監視を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務実施体制</li> <li>・従事職員の配置状況</li> <li>・入居者等への対応状況</li> </ul>

日常、定期、随時の各業績監視方法の詳細を下表に示す。

種類	乙が行う自己点検	甲が行う業績監視
日常業績監視	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎日、自らの責任により従事職員の業務遂行状況について適切に業績を自己点検する。</li> <li>・ 業績監視結果に基づき、業務日誌を毎日作成する。</li> <li>・ 「重大な事象」が発生した場合または入居者等からの苦情や要求水準未達成の状態が発生した場合には、甲に直ちに報告する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 乙からの報告及び入居者等からの直接の苦情がある場合、業務月報の提出を待たずに業務日誌の確認を行う。また、必要に応じて施設巡回、業務監視、乙に対する説明要求及び立会い等を行い、独自に業績を監視する。</li> <li>・ 入居者等からの直接の苦情があった場合には、これを乙に通知する。</li> <li>・ 業績監視項目及び方法は本契約成立後に関係者協議会を通じて甲と乙で協議して定める。</li> </ul>
定期業績監視（維持管理業務の開始日が属する月から）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 毎日の業務日誌及びその他甲への報告を毎月とりまとめ、業務月報として翌月 5 日までに甲に提出する。また、毎年 10 月 10 日までに 4 月から 9 月までの維持管理業務に関する上半期報告書を、毎年 4 月 10 日までに業務年報を、それぞれ甲に提出する。</li> <li>・ 各種法定点検の記録等を行い、甲に提出する。</li> <li>・ 業務報告書とは別に、毎事業年度の最終日から 3 ヶ月以内に財務書類を作成し、甲に提出する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務月報（必要があればその他の業務報告書）に基づき、毎月、定期業績監視を行う。また、必要に応じて施設巡回、業務監視、乙に対する説明要求及び立会い等を行う。</li> <li>・ 毎月の定期業績監視の結果は、業務報告書提出日から 10 日以内に甲に通知する。</li> <li>・ 乙から提出された財務書類により、乙の財務状況について点検する。</li> </ul>
随時業績監視	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 甲の随時業績監視に適切に対応する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者等からの直接の苦情があった場合や、その他甲が必要と認めるとき（計画修繕の完工時等）は、随時に業務遂行状況について、乙から必要な報告を求め、必要に応じて実地にて業績監視する。</li> </ul>

業務日誌、業務月報、上半期報告書及び業務年報を総称して、「業務報告書」という。

業務報告書の様式は、甲と乙が関係者協議会で協議して定める。また、甲及び乙にとってなるべく労力、時間、費用のかからない方式を採用することを基本とする。

#### イ 要求水準未達成の場合の措置

甲は乙に対して通知及び改善勧告を行い、維持管理費として支払われるサービス対価の減額等の措置を行う。詳細は、4 維持管理業務の要求水準未達成の場合の措置を参照のこと。

#### (5) 本件事業終了時の業績監視

甲は、契約期間の終了時において、その後、甲自らが維持管理業務を実施していくに当り、要求水準書等に示す機能を達成しているかどうかの確認を行う。

ア 業績監視の対象と監視方法

本件事業終了時の1年前に、甲は乙に事前に通知を行い、本件事業終了時の業績監視を実施する。甲は本件管理施設の機能が要求水準書等の内容を達成しているかどうかの確認を行う。原則として、要求水準書等に記載されているすべての事項について確認を行うこととする。

イ 要求水準未達成の場合の措置

甲は業績監視後、要求水準書等の内容を達成していないと判断した場合、乙に通知する。乙は、通知を受けた場合、必要な改善措置を実施し、定められた期限までに、甲による改善の確認を受ける。改善の確認が得られない場合、甲は改善勧告を行い、乙はこれに対応する。

本件事業終了時まで改善が確認されない場合、甲は、甲自らが改善を行うこととした場合に想定される適切な費用の範囲で、支払未了の施設購入費の支払を留保する。この場合において、当該留保に係る期間中の遅延利息は支払われない。

なお、甲自らが改善を行うこととした場合に想定される適切な費用が支払未了の施設購入費を超える場合は、当期の支払未了のサービス対価から減額を行い、不足分は、別途、乙に請求を行う。

4 維持管理業務の要求水準未達成の場合の措置

(1) 要求水準未達成の定義

ア 重大な事象

乙の責めに帰する事由による要求水準未達成が原因で一定時間以上にわたって本件管理施設が利用できない等、本件管理施設の主要な利用者である入居者の生活に重大な影響を及ぼす事態が発生した場合には、甲は、これを「重大な事象」と判断し、改善要求措置を行う。

なお、個々の「重大な事象」については、その発生の時点で判断するが、その具体例は下表のとおりである。また、下表にない例についても、同様のレベルとして認識される場合は「重大な事象」と判断する。

また、維持管理業務の要求水準未達成による場合以外で、施設整備業務の要求水準未達成（期工事部分を除く。）を起因として維持管理業務に重大な事象が生じた場合においても「重大な事象」と判断する。

	業績監視の対象	重大な事象
共通		<ul style="list-style-type: none"><li>・ 維持管理業務の故意による放棄</li><li>・ 故意に甲との連絡を行わない（長期にわたる連絡不通等）</li><li>・ 甲からの指導・指示に従わない</li><li>・ 業務報告書の虚偽の記載 等</li></ul>

	業績監視の対象	重大な事象
業務区分	建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守・点検）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の未実施</li> <li>・ 甲が指定した日までに空家修繕を完了しない</li> <li>・ 維持管理業務計画書等に定められた計画修繕を実施しない</li> <li>・ 居住不能となる住戸の発生</li> <li>・ 故障等の放置による人身事故の発生</li> <li>・ 給水・電気・ガス等の供給停止</li> <li>・ エレベーターの運行停止 等</li> </ul>
	附帯施設等保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の未実施</li> <li>・ 故障等の放置による人身事故の発生 等</li> </ul>
	修繕等に係る入居者対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の緊急対応を故意に行わなかったことによる事故、施設の破損等の発生 等</li> </ul>

#### イ 重大な事象以外の事象

甲は、「重大な事象」のほか、乙の責めに帰する事由による要求水準書等の内容を満たさない乙の維持管理業務の履行に関し、入居者の生活に支障が生じるおそれがあり、また、施設の利便性を欠く要求水準未達成について、これを「重大な事象以外の事象」と判断し、その改善要求措置を行う。

なお、個々の「重大な事象以外の事象」の判断基準については、原則として要求水準書等によるものとする。その具体例を下表に示すが、下表にない例についても、同様のレベルとして認識される場合は「重大な事象以外の事象」と判断する。

	業績監視の対象	重大な事象以外の事象
共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理体制の不備</li> <li>・ 維持管理業務の怠慢</li> <li>・ 業務報告書の不備</li> <li>・ 関係者への連絡不備 等</li> </ul>
業務区分	建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守・点検）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の不備</li> <li>・ 同一箇所・内容における再度の故障発生</li> <li>・ 修繕工事実施時の入居者等とのトラブル発生</li> <li>・ 緊急修繕等の実施に当り、要求水準書等に定められた時間に現地に到着しない</li> <li>・ 甲が指定した日に退去検査に立会わない</li> <li>・ 故障等の放置 等</li> </ul>
	附帯施設等保守管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期点検の不備</li> <li>・ 故障等の放置 等</li> </ul>

	業績監視の対象	重大な事象以外の事象
	修繕等に係る入居者対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従事職員の維持管理業務計画書等の理解不足</li> <li>・ 入居者対応の不備 等</li> </ul>

(2) 要求水準未達成の発生の確認

ア 要求水準未達成の発生の確認

甲の業績監視に基づき、要求水準未達成の発生を確認した場合、甲は、これを乙に通知するとともに、この別紙 10 に定める要求水準未達成の改善要求措置を開始する。なお、入居者等本件管理施設の利用者からの直接の苦情に基づき、甲が要求水準未達成を確認した場合には、甲は、これを乙に通知するとともに、この別紙 10 に定める要求水準未達成の改善要求措置を開始する。

要求水準未達成がその確認の日以前の日に発生していたときは、これについても要求水準未達成の改善要求措置の対象とするが、(3)ア(ア)で定める「猶予時間」は通知時からの経過時間とする。

イ 要求水準未達成とならない場合の措置

要求水準未達成とされる状態が確認できたときでも、当該状態が乙の責めに帰さない事由により発生した場合には、要求水準未達成とならず、要求水準未達成の改善要求措置の対象にはならない。乙はこの場合であっても、甲乙協議の上、甲の要請に基づきその業務について直ちにその改善・復旧を行う。この場合の改善・復旧に係る費用は甲が負担する。

(3) 要求水準未達成の場合の措置

甲は、要求水準未達成の状態を確認した場合、通知、改善勧告及び維持管理費の減額等の改善要求措置を行う。

ア 通知及び維持管理費の減額等

要求水準未達成の状態を確認した場合、以下のとおり通知及び維持管理費の減額等を行う。

(ア) 要求水準未達成の場合の通知及び減額算定の開始

甲は、要求水準未達成の状態を確認した場合には、乙に直ちにその改善・復旧を行うよう通知する。また、通知を行った時点から一定の時間内（以下「猶予時間」という。）に業務の改善が見られない場合においては、罰則点を以下に定める方法で算定し、(4)に定める維持管理費の減額方法に基づき、当期（6ヶ月）内の罰則点の累積点数に応じて、当期の維持管理費を減額する。

改善・復旧までの時間は、要求水準未達成の重要度に応じて設定し、猶予時間内に改善（応急処置を含む。）が確認された場合、「重大な事象以外の事象」については罰則点を免除する。猶予時間を超えても改善・復旧が確認されない場合、「重大な事象」に対しては罰則点（10点）、「重大な事象以外の事象」に対しては罰則点（1点）を算定する。その後、猶予時間の2倍を超えた時点においても改善・復旧の確認が出来ない場合、それぞれの罰則点を更に加算する。猶予時間に関しては、以下の考え方を基本とする。



区分	猶予時間
重大な事象	1～5時間
重大な事象以外の事象	5～24時間

各業務に対する猶予時間に関しては、乙が選定された後に関係者協議会での協議に基づいて、詳細を定めることとする。

なお、罰則点は(1)の表中の業務区分（以下「業務区分」という。）毎に算定し、要求水準未達成が確認された日のうち同一業務区分内で要求水準未達成が複数確認された場合であっても、単数の要求水準未達成が確認された場合と同等の罰則点とする。また、当該要求水準未達成が1年以内の再発の場合で、猶予時間を超えても改善・復旧が確認されない場合、上記に加えて以下のとおりの罰則点を加算する。その後、猶予時間の2倍を超えた時点においても改善・復旧の確認ができない場合、それぞれの罰則点を更に加算する。

再発回数×10点（重大な事象）

再発回数×1点（重大な事象以外の事象）

(イ) 改善・復旧の承認

乙は、甲からの改善・復旧の通知に基づき、直ちに要求水準未達成の状態を改善・復旧し、甲に報告する。甲は、報告について、要求水準未達成の状態が改善・復旧されたと確認した場合には、直ちにこれを承認する。

(ロ) 改善・復旧状況の確認及び減額措置決定

甲は、乙からの改善・復旧の報告に基づき、要求水準未達成の状態の改善・復旧状況を確認し、当該事象に係る減額措置を決定する。甲は、猶予時間の3倍にあたる時間までに改善・復旧を確認できない場合には、イに定める改善勧告等の手続を行う。

イ 改善勧告及び維持管理費の減額等

甲は、ア 通知及び維持管理費の減額等の手続によっても要求水準未達成の状態の改善・復旧が確認されない場合には、改善勧告を行うとともに、維持管理費の減額等を行う。

(ア) 改善勧告及び減額算定

甲は、ア 通知及び維持管理費の減額等の手続によっても要求水準未達成の状態の改善・復旧が確認されない場合には、乙に直ちにその改善・復旧を行うよう改善勧告を行う。

(イ) 改善計画書の作成、承認（承認に当たっての変更等の協議）

乙は、甲からの改善勧告に基づき、直ちに要求水準未達成の状態を改善・復旧することを内容とする改善計画書を作成し、甲に提出する。甲は、乙の提出した改善計画書について、要求水準未達成の状態の改善・復旧ができる内容であると確認した場合には、直ちにこれを承認する。なお、承認に当たって、改善計画書の変更を求めることができる。

乙から改善計画書が直ちに提出されない場合、また、提出された改善計画書の内容がその変更を求めても要求水準未達成の状態が直ちに改善・復旧することが明らかに不可能であると認められる場合には、甲は乙と関係者協議会で協議する。

なお、要求水準未達成となった業務の履行を乙が実施しているときは維持管理業務受託者等に、また、これを維持管理業務受託者等が実施しているときには他の維持管理業務受託者等に変更し、当該改善計画書の再提出を求めることができる。

改善計画書の記載内容は以下のとおりとする。

- a 要求水準未達成の内容
- b 要求水準未達成の場所
- c 要求水準未達成の原因
- d 該当する業務区分
- e 改善・復旧の方法
- f 改善・復旧の期限
- g 改善・復旧の責任者
- h 甲が改善計画書の再提出が必要と判断した理由に対する対処方策

(ウ) 改善・復旧の実施、改善状況の確認及び減額措置の決定

乙は、改善計画書に基づき、直ちに当該事象の改善・復旧を実施し、甲に報告する。甲は、乙からの改善・復旧の報告に基づき、要求水準未達成の状態の改善・復旧状況を確認し、当該事象に係る減額措置を決定する。甲は、その改善・復旧の確認ができない場合には、再度(ア)及び(イ)の改善勧告等の手続を行うことができるが、以下のいずれかの場合においては、ウの契約解除の手続に移行することができる。

- a 当該要求水準未達成が、当期内において3回目以上の再発である場合
- b (ア)及び(イ)の手続を繰り返しても改善・復旧が明らかに困難と認められる場合

ウ 契約解除

甲は、イ(ウ)に規定する場合には、本契約の解除を行うことができる。

なお、甲は本契約が解除がされた場合においては、サービス対価の残額を以下の支払方法のいずれかで支払うことを選択できるものとする。

(ア) サービス対価のうち施設購入費（割賦金利を除く。）の残額にこれに係る支払利息を加算して得られる金額の10分の9に相当する額及び当該解除の日までに履行した維持管理業務に係る日割り計算により算出した維持管理費の未払額を契約解除前のスケジュールに従って支払う方法

(イ) 乙との別段の合意に基づき支払う方法

また、甲が被った損害の額が、サービス対価のうち施設購入費（割賦金利を除く。）の残額の10分の1に相当する額を超過する場合は、当該超過額について乙に損害賠償を請求することができる。

(4) 維持管理費の減額方法

ア 罰則点及び減額の決定

- (ア) 当期内の罰則点を、各業務区分ごとに当期内（6ヶ月間）で累積する。
- (イ) 当期内の各業務区分の累積点数に応じて、各業務区分の減額割合を決定する。
- (ウ) 要求水準未達成の再発に基づく罰則点が翌期に発生した場合には、翌期の累積点数に上記再発に基づく罰則点を含めて、翌期の維持管理費の減額を行う。

累積点数	減額割合（各業務区分の維持管理費の額に対して）
30点未満	0%
30点以上59点以下	1点あたり0.3%(9～17.7%)減額
60点以上99点以下	1点あたり0.6%(36～59.4%)減額
100点以上	1点あたり1%減額

イ 当期の維持管理費の支払額の決定

各業務区分ですべての減額割合を決定し、合算して当期の維持管理費の支払額を決定する。

(5) 支払額の算定方法

ア 支払額算定の考え方

(ア) 発生事象単位での減額

発生した事象単位での減額は、(1)～(4)で規定した減額をすべて合算し、発生した事象の該当する業務区分（以下「当該業務区分」という。）相当額から減額を行う。

(イ) 業務区分単位での減額が当期の業務区分相当額を超えた場合

当該業務区分における当期の減額の累積が、当期の当該業務区分相当額を超えた場合は、100点を超えた金額について他の業務区分から減額を行う。

(ロ) 業務区分毎の減額の合計額が当期の維持管理費の総額を超えた場合

業務区分毎の減額の合計額が当期の維持管理費の総額を超えた場合、当期の維持管理費は支払われないことになる。さらに、施設購入費の支払を留保する場合がある。当該留保に係る期間中の遅延利息は支払われない。なお、支払を留保された施設購入費は、甲が要求水準未達成の回復を確認した時点で支払われる。ただし、要求水準未達成のまま本契約が解除された場合は、本契約第7条第4項に従って支払われるものとする。

(ハ) 減額以外の損害賠償等

甲は、減額の手続とは別に、要求水準未達成に伴う損害賠償を乙に請求することができる。

イ 罰則点の有効期限

罰則点は、当期限りにおいて有効とし、翌期等には持ち越さないものとするが、再発の履歴については、従事職員の変更等に関係なく契約期間全体にわたって有効であることとする。

5 駐車場管理業務に係る業績監視

1(2)アにかかわらず、駐車場管理業務についても、同様に業績監視を行う。駐車場管理業務に係る業績監視の方法としては、定期業績監視、随時業績監視を採用する。

なお、業績監視の結果、当該業務が要求水準書等の内容を達成していないことを確認した場合は、乙は改善計画書を作成し、甲の同意を得て改善策を実施することにより問題の改善・復旧に努めなければならない。ただし、減額措置の対象にはならないものとする。

また、乙が合理的な理由なしに、改善計画書を作成しない。あるいは、改善計画書に従った改善を行わない場合には、甲は本契約を解除する。

## 参 考

要求水準未達成時の措置一覧表を以下に示す。

	業務の区分	サービス対価の区分	要求水準未達成時の措置	
			減額措置	その他の手続
施設整備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査業務</li> <li>・設計業務（国庫補助金申請書類等の作成支援並びに建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務を含む。）</li> <li>・建設業務</li> </ul>	施設購入費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設購入費(元金及び割賦金利)の減額は行わない。ただし、支払の留保はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善勧告</li> <li>・契約解除</li> </ul>
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務（駐車場管理業務を除く。）</li> </ul>	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費の支払額を減額する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善勧告</li> <li>・維持管理業務受託者等の変更の指示</li> <li>・契約解除</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場管理業務</li> </ul>	独立採算	<ul style="list-style-type: none"> <li>・なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改善勧告</li> <li>・維持管理業務受託者等の変更の指示</li> <li>・契約解除</li> </ul>

《維持管理業務に係るサービス対価の減額及び契約解除の手続の流れ》

