

(案)

高知市営住宅及び共同施設管理運営に関する基本協定書

高知市（以下「甲」という。）と高知市営住宅条例（平成9年条例第32号。以下「条例」という。）第67条第1項の規定により甲が指定した（以下「乙」という。）は、高知市営住宅及び共同施設（以下「市営住宅等」という。）の管理運営業務に関し、次のとおり協定を締結する。

（趣旨）

第1条 この協定は、市営住宅等の管理運営に関し必要な事項を定めるものとし、甲及び乙は、この協定に定めるもののほか、関係法令並びに条例等及び別紙高知市営住宅及び共同施設指定管理者仕様書、高知市営住宅及び共同施設指定管理各業務内容説明書、高知市営住宅及び共同施設設備保守点検等説明書、高知市営住宅及び共同施設指定管理者事業計画書（以下「仕様書等」という。）に従い信義を旨とし、誠実にこれを履行しなければならない。

2 前項の仕様書等に明示されていない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

（公共性の趣旨の尊重）

第2条 乙は、市営住宅等の設置目的、指定管理者の指定の意義及び指定管理者が行う管理運営業務（以下「本業務」という。）の実施に当たって求められる公共性を十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

（管理運営を行う施設）

第3条 甲が乙に行わせる本業務の対象となる施設は、別表で定める市営住宅、市営住宅駐車場、地区集会所・公民館並びにその他の共同施設とする。

（協定期間）

第4条 この協定による協定期間は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

（業務の内容）

第5条 乙が行う業務の内容は、仕様書のとおりとする。

（甲が実施する業務への協力）

第6条 甲は、本施設に関し業務を実施するために必要と認める場合は、乙に対して甲又は甲の指定するものによる本施設の視察その他必要な事項の実施を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の規定による申出を受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその申出に応じなければならない。

(高知市営住宅管理センターの設置等)

第7条 甲は、乙が市営住宅等の管理業務を行うために、高知市営住宅管理センター（以下「管理センター」という。）を設置する。

2 管理センターの維持管理経費のうち事務室の賃借料は無償とする。また、光熱水費等共益費については、甲が負担するものとし、その他の経費については、乙が負担するものとする。

3 管理センターの開設時間及び休所日は次のとおりとする。

(1) 開設時間 午前8時30分から午後5時15分まで

(2) 休所日 ア 日曜日及び土曜日

イ 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日

ウ 12月29日から翌年の1月3日までの日（前号に掲げる日を除く。）

4 乙は、24時間、365日の対応が可能な体制をとらなければならない。また、これに係る経費については、乙が負担するものとする。

(管理責任者等の配置)

第8条 乙は、業務上の管理をつかさどる管理責任者を定め、書面をもって甲に通知するものとする。当該管理責任者を変更したときも同様とする。

2 乙は、管理業務を円滑に行うため、管理責任者を管理センターに常駐させなければならない。

3 乙は、管理業務を行うにあたり、防火管理者、個人情報保護に係る管理者及び一級建築士を配置しなければならない。なお、防火管理者及び個人情報保護に係る管理者は、管理センターに常駐させなければならない。

4 乙は、前2項の規定により配置する者の氏名その他必要な事項を書面により甲に届け出なければならない。変更したときも、同様とする。

(原形変更の承認)

第9条 乙は、業務の実施に当たって、第3条に規定する施設（以下「管理施設」という。）を変更しようとするときは、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

(事故等)

第10条 乙は、故意又は過失により、管理施設又は附帯設備等を損傷し、又は滅失したときは、事故報告書を甲に提出するとともに、それによって生じた損害を甲に賠償しなければならない。ただし、甲が特別の事情があると認めるときは、その全部又は一部を免除することができる。

(指定管理料)

第11条 甲は、乙に対し、協定期間における業務に必要な経費（以下「指定管理料」とい

う。)を別途「高知市営住宅及び共同施設の管理運営に関する年度協定(以下「年度協定」という。)」により支払う。

2 指定管理料の詳細については、年度協定に定めるものとする。

(リスク分担)

第12条 業務に関するリスク分担は、別記1「高知市営住宅等指定管理に係るリスク表」に定めるとおりとする。

(指定管理料の変更)

第13条 甲又は乙は、指定期間中に賃金水準、物価水準等の変動により、第11条の規定による指定管理料が不相当となったと認めるときは、相手方に対して指定管理料の変更を申し出ることができる。

2 前項の申し出があったときは、甲乙協議するものとする。

(自主事業)

第14条 乙は、法令(高知市条例等を含む。)の範囲内で、市営住宅等の設置目的等に合致し、かつ、管理業務の実施を妨げないと甲が認めた場合に限り、自己の責任と費用により、乙の自主事業を実施することができるものとする。

2 乙は、自主事業を実施する場合には、甲に対して業務計画書を提出し、事前に甲の承認を受けるものとし、必要に応じて甲乙協議する。

(個人情報の保護等)

第15条 乙は、この協定による業務を処理するための個人情報の取扱いについては、別記2「個人情報取扱特記事項」を遵守しなければならない。

(情報の管理)

第16条 乙又は業務の一部に従事する者は、業務の実施によって知り得た秘密及び甲の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

2 前項の規定は、本協定期間終了後も効力を有するものとする。

(暴力団員等による不当要求行為)

第17条 乙は、業務の履行に当たって高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則(平成23年規則第28号。以下「暴力団排除規則」という。)第2条第2項第5号に規定する暴力団員等による不当要求行為を受けたとき(再委託者等が受けたときを含む。)は、その旨を直ちに甲に報告するとともに、所轄の警察署に届けなければならない。

(情報の公開)

第 18 条 乙は、業務を行うに当たって保有する文書の公開に努めなければならない。

2 乙は、甲を通じて、業務を行うに当たって保有する文書の閲覧等の請求があったときは、速やかに、これに応じなければならない。

(文書の管理)

第 19 条 乙は、高知市公文書等の管理に関する条例（令和 5 年条例第 19 号）の趣旨にのっとり、業務を行うに当たって保有する文書の適正な管理に関して必要な施策を策定し、及びこれを実施するよう努めなければならない。

(特定業務委託契約)

第 20 条 乙は、この協定による業務については、高知市公共調達条例（平成 24 年条例第 4 号）に基づき、別記 3「特定業務委託契約（指定管理協定）に関する特記事項」を遵守しなければならない。

(物品等の取扱)

第 21 条 乙は、管理業務を行うに当たり、物品を自ら購入若しくは搬入し、又は設置しようとする場合は、その是非や所有権等について事前に甲乙協議するものとする。

2 乙は、前項の協議により物品を購入若しくは搬入し、又は設置した場合は、当該物品の名称、数量等を別に定める持込物品管理簿に記載するものとする。

3 乙は、指定期間の満了、又は指定の取消しにより管理業務が終了したときは、前項の持込物品管理簿に記載された物品のうち、甲に返還又は無償譲渡しないものについては、乙の負担において直ちに撤去するものとする。

4 乙は、甲から貸与された物品及び管理経費により購入した物品（以下「貸与等物品」という。）については、当該物品の名称、数量等を別に定める貸与等物品管理簿に記載するものとする。

5 乙は、貸与等物品及び管理業務に関連して作成したコンピュータソフト（データを含む。以下「ソフト」という。）を、管理業務を行うためにのみ利用するものとし、当該物品及びソフトにかかる権利を第三者に譲渡し、又は貸与してはならない。また、指定期間の満了又は指定の取消しにより管理業務が終了したときは、乙は、貸与等物品及びソフトを、協議により甲に返還、無償譲渡又は撤去するものとする。

6 乙は、貸与等物品を常に良好な状態に保たなければならない。乙は、貸与等物品を故意又は過失により毀損滅失したときは、直ちにその旨を書面により甲に報告し、乙の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを調達しなければならない。

(事業計画書等)

第 22 条 乙は、別紙事業計画書に記載された内容に基づき、業務を実施しなければならない。

い。

- 2 乙は、毎年度、甲が指定する期日までに翌年度の事業計画書及び収支予算書を提出し、甲の確認を得なければならない。ただし、指定期間の満了日の属する年度においては、この限りでない。
- 3 甲及び乙は、事業計画書等を変更しようとするときは、甲乙協議の上、決定するものとする。

(業務報告の聴取等)

第 23 条 甲は、業務の適正を期するため、乙に対し、その業務及び経理の状況等に関し定期的に、又は必要に応じて臨時に報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができる。

(事業報告書の作成及び提出)

第 24 条 乙は、毎年度終了後 30 日以内に、業務に関し、次の各号に掲げる事項を記載した事業報告書を作成し、甲に提出しなければならない。ただし、年度の途中において次条の規定により指定を取り消されたときは、その取り消された日から起算して 30 日以内に当該年度の当該日までの間の事業報告書を提出しなければならない。

- (1) 業務の実施状況
- (2) 管理経費の収支状況
- (3) 入居者等からの苦情及び修繕申込み並びにその対応状況
- (4) 前各号に掲げるもののほか、甲が必要と認める事項

(指定の取消し等)

第 25 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するとき、その他乙の責めに帰すべき事由により乙による業務を継続することができないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- (1) 法令、条例若しくは同条例施行規則又はこの協定の条項に違反したとき。
 - (2) 業務を履行しないとき又は履行の見込みがないと認められるとき。
 - (3) 乙が指定の解除を申し出たとき。
 - (4) 乙が別記 4 「暴力団等排除措置特記事項」のいずれかに該当するとき。
 - (5) 乙が高知市公共調達条例第 8 条第 11 号アからエまでのいずれかに該当するとき。
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、甲の指示に従わないとき。
- 2 前項の規定により甲が指定管理者の指定を取り消したときは、乙は、既に受領した指定管理料を甲に返還しなければならない。ただし、協定期間の中途において指定の取消しをしたときは、甲乙協議して返還金の額を算出するものとする。
 - 3 第 1 項の規定により指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、乙に損害が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。

(甲による事業評価の実施)

第 26 条 事業評価は、甲が定める「指定管理者業務評価指針」に基づき実施するものとする。

(甲による業務の改善指示)

第 27 条 前条の事業評価を実施した結果、乙による本業務の実施が募集要項等又は甲が示した条件を満たしていない場合は、甲は、乙に対して業務の改善を指示するものとする。

2 乙は、前項に規定する改善指示を受けた場合は、速やかに、その指示に応じなければならない。

(管理業務の引継ぎ)

第 28 条 乙は、指定期間の満了又は指定の取消しにより管理業務が終了するまでに、甲が別に指定する者に対し、1 月以上の期間をかけて、誠実かつ適正に管理業務に係る引継ぎを行わなければならない。

2 管理業務の引継ぎに伴う経費は、乙の負担とする。

3 乙は、この協定の終了に先立ち、甲が別に指定する者による管理センターの視察に協力しなければならない。

4 乙は、管理業務の引継ぎを行ったことを書面により甲に報告しなければならない。

(原状回復義務)

第 29 条 乙は、その指定期間が満了したとき、又は第 25 条の規定により指定を取り消され、若しくは期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ぜられたときは、その管理を行わなくなった管理施設の当該部分を速やかに原状に復さなければならない。ただし、甲の承認を得たときはこの限りでない。

(損害の賠償)

第 30 条 乙は、業務の履行に当たり、乙の責めに帰すべき事由により甲又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。ただし、甲が特別の事情があると認めたときは、甲は、その全部または一部を免除することができる。

2 甲は、乙の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、乙に対して、当該賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

(不可抗力による損害等)

第 31 条 甲又は乙のいずれかの責めにも帰することができない自然的又は人的な現象（以下「不可抗力」という。）が発生した場合の対応については、別記 5 「不可抗力発生時の対応に関する特記事項」のとおりとする。

(権利義務の譲渡等)

第 32 条 乙は、この協定によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又は権利を担保に供してはならない。ただし、書面により甲の承諾を得たときは、この限りではない。

(再委託の禁止)

第 33 条 乙は、この協定に定める業務の全部又は一部を第三者に請け負わせてはならない。ただし、書面による甲の承諾を得たときは、この限りではない。

2 前項ただし書の規定により委託し、又は請け負わせようとするときは、乙は、高知市競争入札指名停止措置要綱（平成6年7月1日制定）に基づく指名停止措置を受けている者及び暴力団排除規則第4条各号のいずれかに該当する者に業務の一部を委託し、又は請け負わせてはならない。

3 甲は、乙に対して、業務の一部を委託し、又は請け負わせた者の商号又は名称その他必要な事項の通知を請求することができる。

4 乙が甲の承諾を受けて本業務の一部を第三者に実施させる場合は、すべて乙の責任及び費用において行うものとし、本業務に関して乙が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用については、すべて乙の責めに帰すべき事由により生じた損害及び増加費用とみなして、乙が負担するものとする。

(協定の変更)

第 34 条 業務に関し、その前提条件や内容が変更したとき、又は特別な事情が生じたときは、甲乙協議の上、この協定の規定を変更することができる。

(業務の内容の変更等)

第 35 条 甲は、必要があるときは、業務の内容を変更し、又は業務を一時中止することができるものとする。この場合は、甲乙協議して書面によりこれを定めるものとする。

2 前項の場合において、乙が損害を受けたときは、甲はその損害を賠償するものとし、その賠償額は甲乙協議して定める。

(目的外使用)

第 36 条 乙は、利用者の利便性向上のため、自動販売機等を設置するなど、業務以外で管理施設を使用する場合は、あらかじめ甲の許可を得なければならない。

(緊急時の対応)

第 37 条 指定期間中に、本業務の実施に関連して事故又は災害等の緊急事態が発生した場合は、乙は、速やかに、必要な措置を講ずるとともに、甲を含む関係者に対して緊急事態発生を旨を通報しなければならない。

- 2 事故等が発生した場合は、乙は、甲と協力して事故等の原因調査に当たるものとする。
- 3 乙は、緊急時対策、防犯・防災対策についてマニュアルを作成し、職員を指導しなければならない。

(協定外の事項)

第 38 条 この協定に定めのない事項又はこの協定の条項について疑義が生じた場合には、必要に応じて甲乙協議の上、これを定めるものとする。

(裁判管轄)

第 39 条 この協定に関する調停又は訴訟の裁判管轄は、甲の所在地を管轄する裁判所とする。

この協定を証するため、本書 2 通作成し、甲乙それぞれ記名押印の上、各 1 通を保有する。ただし、電子契約サービスを利用する場合には、この協定の証として協定内容を記録した電磁的記録を作成し、甲乙両者が電子署名を行うものとする。

令和 年 月 日

甲 高知市
代表者 高知市長 桑 名 龍 吾

乙