

堺市営住宅指定管理者協定書

＜基本協定書＞

令和 8 年〇月

堺市住宅管理課

目 次

第1章 総 則

第2章 本業務の範囲と実施条件

第3章 本業務の実施

第4章 備品等の取扱い

第5章 業務実施に係る甲の確認事項

第6章 指定管理料及び利用料金等

第7章 自主事業

第8章 損害賠償及び不可抗力

第9章 指定期間の満了

第10章 指定期間満了以前の指定の取消し等

第11章 その他

別記 個人情報取扱特記事項

別紙1 管理施設及び器具备品等

別紙2－1 堺市営住宅指定管理者業務仕様書

別紙2－2 堺市営住宅使用料収納事務委託仕様書

別紙3 委託可能業務一覧表

別紙4 基本事業計画書等

別紙5 年度事業計画書等

別紙6 事業報告書

別紙7 定期報告書

別紙8 駐車料金に係る減免等の基準

別紙9 リスク分担表

様式

- 様式 1 業務責任者届
- 様式 2 監督員通知書
- 様式 3 第三者への一部業務委託承認申請書
- 様式 4 施設及び備品等原状変更申請書
- 様式 5 事故・不祥事案報告書
- 様式 6 要望（苦情）報告書
- 様式 7 自主事業申請書

堺市（以下「甲」という。）と●●●●●〔○○○、○○○及び○○○からなる（共同企業体）〕（以下「乙」という。）は、乙が、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４４条の２第３項に規定する指定管理者（以下「指定管理者」という。）として行う、堺市営住宅及び共同施設（以下これらを「本施設」という。）の管理業務（以下「本業務」という。）に係る協定（以下「基本協定」という。）を締結する。

第１章 総 則

（趣旨）

第１条 基本協定は、堺市営住宅条例（平成９年条例第３０号。以下「市営住宅条例」という。）第４６条及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例（平成５年条例第３０号。以下「特優賃条例」という。）第３２条の規定に基づき、本施設の設置目的をより効果的かつ効率的に達成し、適切かつ円滑に本施設を管理運営するために必要な事項を定めることを目的とする。

（指定管理者の指定の意義）

第２条 甲及び乙は、本施設の管理に関して甲が指定管理者の指定を行うことの意義は、○○○○（民間事業者・出資法人・ＮＰＯ法人）たる乙の経営ノウハウや顧客サービスを活用しつつ、入居者、利用者及び地域住民に対する行政サービスの効果及び効率を向上させ、もって地域の福祉の一層の推進を図ることにあることを確認する。

（定義）

第３条 この基本協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 基本協定等 基本協定及び年度協定をいう。
- (2) 年度協定 この基本協定に基づき、甲と乙が指定期間中に毎年度締結する協定をいう。
- (3) 管理施設 本施設において指定管理者が管理運営する施設をいう。
- (4) 指定期間 甲が乙を指定管理者として指定し、管理施設の本業務を行わせる期間をいう。
- (5) 募集要項 堺市営住宅指定管理者募集要項をいう。
- (6) 募集要項等 募集要項、募集要項添付資料及びそれらに係る質問回答をいう。
- (7) 基本事業計画書 乙が、指定期間の開始日の３０日前までに提出し、甲の承認を得た指定期間内の本業務に関する事業計画書をいう。
- (8) 年度事業計画書 乙が、毎年度開始３０日前（初年度については甲の定める日）までに提出し、甲の承認を得た当該年度に関する事業計画書をいう。
- (9) 事業計画書等 基本事業計画書及び年度事業計画書をいう。
- (10) 指定管理料 甲が乙に対して支払う本業務の実施に係る対価をいう。
- (11) 業務仕様書 本業務に係る（別紙２－１）堺市営住宅指定管理者業務仕様書をいう。
- (12) 委託仕様書 本業務に係る（別紙２－２）堺市営住宅使用料収納事務委託仕様書をいう。
- (13) 自主事業 施設の設置目的に合致し、利用促進又は入居者、利用者及び地域住民のサービス向上につながる事業として乙が提案し、あらかじめ甲の承認を得て、乙の責任と費用負担において実施する事業をいう。

- (14) 利用料金 市営住宅条例及び特優賃条例の規定に基づき管理施設の利用の対価として利用者から乙に支払われる施設利用料のことで、乙の収入とされるものをいう。
- (15) 堺市営住宅 市営住宅条例第2条第1号に定める公営住宅、改良住宅、コミュニティ住宅及び更新住宅（附帯施設、店舗及び作業所を含む。）並びに特優賃条例第2条第1号に定める特定優良賃貸住宅（附帯施設を含む。）のうち、堺市住宅管理課が所管する住宅
- (16) 附帯施設 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第21条及び公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第10条で定める附帯施設をいう。
- (17) 共同施設 市営住宅条例第2条第2号及び特優賃条例第2条第3号に定める共同施設並びに住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第7項に定める地区施設等をいう。

（管理の基本方針）

第4条 乙は、本業務の実施に当たっては、次に掲げる法令及び基本協定等を遵守するとともに、管理施設を常に良好な状態において管理し、その設置目的に応じて最も効果的に運営しなければならない。

- (1) 地方自治法及び地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (2) 公営住宅法、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）及び公営住宅法施行規則
- (3) 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）、住宅地区改良法施行令（昭和35年政令第128号）及び住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）
- (4) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令（平成5年政令第255号）及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則（平成5年建設省令第16号）
- (5) 労働基準法（昭和22年法律第49号）その他の労働関係法令
- (6) 堺市財産規則（昭和39年規則第56号）、堺市会計規則（平成19年規則第43号）及び堺市財務規則（平成19年規則第56号）
- (7) 堺市営住宅条例及び堺市営住宅条例施行規則（平成9年規則第70号）
- (8) 堺市特定優良賃貸住宅管理条例及び堺市特定優良賃貸住宅管理条例施行規則（平成6年規則第7号）
- (9) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (10) 堺市情報公開条例（平成14年条例第37号）及び堺市情報公開条例施行規則（平成15年規則第22号）
- (11) 堺市行政手続条例（平成8年条例第17号）及び堺市行政手続条例施行規則（平成9年規則第25号）
- (12) 建築基準法（昭和25年法律第201号）建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (13) 消防法（昭和23年法律第186号）及び堺市火災予防条例（平成20年条例第25号）
- (14) その他本業務を実施するに当たって関係する法令、条例、規則、要綱、要領、通知等

（信義誠実の原則）

第5条 甲及び乙は、互いに協力し信義を重んじ、及び基本協定等を誠実に履行しなければならない。

（共通事項）

第6条 この基本協定に関する甲乙間の通知、請求、申請、申出、報告、確認、承認、合意、変更、取消し、停止及び解除その他の甲乙間に係る行為（以下この条において「通知等」という。）は、特別に定める場合を除き、書面により行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、緊急やむを得ない事情がある場合には、甲及び乙は、前項に規定する通知等について口頭で行うことができる。この場合において、甲及び乙は、既に行った通知等を書面に記載し、これを相手方に交付するものとする。

3 甲及び乙は、基本協定等の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録し、双方合意の上、保有するものとする。

<共同企業体の場合この条文追加>

（共同企業体）

第〇条 乙が複数の法人その他の団体による共同企業体である場合においては、甲はこの基本協定等に基づく全ての行為を、共同企業体の代表者に対して行うものとし、甲が当該代表者に対して行ったこの基本協定等に基づく全ての行為は、当該共同企業体全ての構成団体に対して行ったものとみなすものとする。

2 乙は、甲に対して行うこの基本協定等に基づく全ての行為について、当該代表者を通じて行わなければならない。

3 共同企業体の各構成団体は、この基本協定等に基づく指定管理者としての義務を連帯して負うものとする。

4 共同企業体の各構成団体は、他の構成団体においてこの基本協定等に違反があった場合、自己の責めに帰すべき事由がないこと、又は過失がないことをもって、この基本協定等上の義務を免れることはできない。

5 共同企業体の各構成団体間で責任分担を明確に定めた協定等を締結することとし、その写しを甲に提出するものとする。

（対象物件）

第7条 本業務の対象となる物件は、管理施設及び当該施設において使用する器具備品等（以下「備品等」という。）からなる。管理施設及び備品等の詳細は、別紙1のとおりとする。

2 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理施設及び備品等を管理しなければならない。

（指定期間）

第8条 地方自治法第244条の2第5項に規定する期間（以下「指定期間」という。）は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

2 本業務に係る会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第2章 本業務の範囲と実施条件

（本業務の範囲）

第9条 市営住宅条例第47条及び特優賃条例第33条に規定する本業務の範囲は、次のとおりとする。

る。

- (1) 駐車場使用許可その他駐車場の運営に関する業務
- (2) 管理施設の維持及び管理に関する業務
- (3) 前号に掲げるもののほか、管理施設の管理上甲が必要と認める業務

2 前項各号に掲げる業務の細目は、業務仕様書に定めるとおりとする。

(甲が行う業務の範囲)

第10条 甲が自らの責任と費用において実施する業務の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 計画的に実施する管理施設の大規模修繕、堺市営住宅長寿命化計画に定める長寿命化型改善及び安全性確保型改善として実施する大規模改修（以下「計画修繕」という。）に関する業務
- (2) 入居者に係る法的措置に関する業務
- (3) 電算システムの開発及び保守に関する業務
- (4) 管理施設の財産管理に関する業務
- (5) 駐車場の明渡しの法的措置に関する業務
- (6) 本施設を利用する権利に関する処分についての不服申立てに関する業務
- (7) 行政財産の目的外使用許可に関する業務
- (8) 前各号に掲げるもののほか、前条に規定する本業務の範囲外の業務

(本業務の実施条件)

第11条 乙が本業務を実施するに当たって満たさなければならない条件は、業務仕様書及び委託仕様書に示すとおりとする。

(本業務の範囲等の変更等)

第12条 甲又は乙は、必要と認めるときは、相手方に対する通知をもって、第9条に規定する本業務の範囲及び業務の細目並びに前条に規定する業務実施条件の変更又は本業務の全部若しくは一部の中止について協議を申し入れることができる。

2 甲又は乙は、前項の申入れがあったときは、協議に応じなければならない。

3 第1項の規定による変更又は中止及びそれに伴う指定管理料の変更等については、前項の規定による協議において決定するものとする。

<共同企業体の場合この条文追加>

(乙の構成団体の変更)

第〇条 乙は、やむを得ない事由によりその構成団体を変更しようとする場合、事前に甲に対して構成団体の変更について協議を申し入れることができる。

2 甲は、前項の規定による申入れがあった場合、乙との協議を経てその処置を決定するものとする。

第3章 本業務の実施

(本業務の実施)

第13条 乙は、基本協定等、募集要項等及び事業計画書等のほか、条例及び関係法令等に基づいて本業務を実施する。

2 乙は、前項に規定する基本協定その他の書類に定める内容に不適合又は未達成とならないよう実施に万全を期すものとする。ただし、甲の責めに帰すべき事由により不適合又は未達成となったときは、この限りでない。

3 この基本協定等、募集要項等及び事業計画書等との間に矛盾又は齟齬がある場合は、この基本協定等、募集要項等、事業計画書等の順に解釈が優先されるものとする。ただし、事業計画書等において業務仕様書を上回る水準が明記されている場合は事業計画書等に示された水準によるものとする。

(人材の確保等)

第14条 乙は、本業務の実施に必要な資格者及び人材を確保し、適切な業務執行体制を維持しなければならない。法令等により資格、免許等を必要とする業務については、当該業務に従事する従業員の資格、免許等を証する書面の写しをあらかじめ甲に提出するものとする。当該従業員に変更があったときも、同様とする。

2 乙は、本業務の適正な執行に必要な知識・技能の習得、資質向上等のため、研修（人権研修を含む。）を実施し、人材の育成に努め、入居者や利用者サービスの質の維持向上に努めるものとする。

3 乙は、事業計画書等に基づき、必要な人員を配置するものとし、甲の求めに応じて、従業員名簿を提出するほか、従業員の研修を実施したときは、定期報告書により甲に報告しなければならない。

(業務責任者)

第15条 乙は、本業務の実施に当たって業務責任者を定め、その氏名を業務責任者届（様式1）により、甲に報告しなければならない。また、業務責任者を変更したときも同様とする。

2 業務責任者は、この基本協定の履行に関し、その運営及び管理監督を行うほか、第12条に規定する本業務の範囲等の変更等、業務責任者の報告、第17条第2項の規定による申請、基本事業計画書等及び年度事業計画書等並びに事業報告書の提出、開設時間及び閉設日並びに指定管理料の変更、指定管理料の請求及び受領、第32条第2項及び第3項の規定による報告、利用料金の申請、自主事業の申請、第48条第2項及び第3項の規定による報告、本業務関係者に関する措置請求、第65条の規定による届出、指定の取消し並びにこの基本協定の変更及び解除に係る権限を除き、この基本協定に基づく乙の一切の権限を行使することができる。

3 乙は、前項の規定にかかわらず、自己の有する権限のうち、これを業務責任者に委任せず、自ら行使するものがあるときは、あらかじめ当該権限の内容を甲に通知しなければならない。

(監督員)

第16条 甲は、この基本協定の履行に関し、甲の指定する職員（以下「監督員」という。）を定め、その氏名を監督員通知書（様式2）により、乙に通知しなければならない。また、監督員を変更したときも同様とする。

2 監督員は、次に掲げる権限を有する。

(1) 本業務の実施状況の監督及び調査

- (2)本業務への立会及び指示
- (3)本業務の実施についての乙又は乙の業務責任者に対する指示
- (4)基本協定等の記載内容に関する乙の確認又は質問に対する回答

(一部委託等)

第17条 乙は、本業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は、あらかじめ甲に第三者への一部業務委託承認申請書（様式3）により申請をし、甲の承認を得た場合に限り、本業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせること（以下「第三者委託等」という。）ができる。また、当該業務の性質上、第三者委託先からさらに再委託させ、又は再請け負わせること（以下「再委託等」という。）がなければ当該業務の履行が望めない場合など、相当の理由があるときは、当該申請書に理由を付し、甲の承認を得た場合に限り再委託等を行うことができる。これらの場合において、乙は、甲に対し、当該第三者委託等又は再委託等に関する一切の責任を負うこととする。ただし、個人情報を含む業務については再委託等を行うことはできない。
- 3 前項の規定により、第三者委託等をし、又は再委託等をさせることができる業務は、別紙3のとおりとする。
- 4 乙は、第2項の規定により、第三者委託等又は再委託等（以下「一部委託等」という。）をする場合は、法令等により資格、免許等を必要とする業務について、当該資格等を証する書面の写しを甲に提出するものとする。
- 5 乙は、堺市入札参加有資格者の入札参加停止等に関する要綱（平成11年制定）第2条第1項の規定による入札参加停止の措置を受けた者（以下「入札参加停止者」という。）及び堺市契約関係暴力団排除措置要綱（平成24年制定）第3条第1項の規定による入札参加除外の措置を受けた者（以下「入札参加除外者」という。）並びに同要綱第2条第1項第4号及び第5号に該当する者を本業務の一部委託等の相手方としてはならない。
- 6 乙は、第2項に規定により一部委託等をする場合は、当該一部委託等の相手方から暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は堺市暴力団排除条例（平成24年条例第35号。）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）でない旨の誓約書を徴収し、その写しを甲に提出しなければならない。ただし、甲が必要でないと判断した場合は、この限りではない。

(不当介入等に対する措置)

- 第18条 乙は、この協定の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴対法第2条第2号に規定する暴力団を利用することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入等」という。）を受けたときは、直ちに甲に報告するとともに、警察に通報しなければならない。
- 2 乙は、前条第2項の規定により、一部委託等をした場合は、当該一部委託等の相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入等を受けたときは、直ちに甲に報告するとともに、当該一部委託等の相手方に対して警察に通報するよう指導しなければならない。
 - 3 乙は、第1項又は前項に定める報告及び通報により、本市が行う調査及び警察が行う捜査に協力

しなければならない。

（契約の解除）

第 19 条 甲は、乙が入札参加停止者若しくは入札参加除外者又は第 6 1 条第 1 項第 6 号に該当する者を一部委託等の相手方としている場合は、乙に対して、当該一部委託等の相手方との契約の解除を求めることができる。また、これにより当該契約の解除を行った場合における一切の責任及び費用は、乙が負うものとする。

（原状の変更等）

第 20 条 乙は、管理施設及び甲から貸与を受けた備品等の原状を変更してはならない。ただし、甲に対し、あらかじめ施設及び備品等原状変更申請書（様式 4）により原状変更について申請し、その承認を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、必要に応じて甲から貸与を受けた備品等の設置場所を変更することができる。この場合において、乙は、設置場所の変更について定期報告書により甲に報告しなければならない。

（管理施設の補修等）

第 21 条 管理施設の大規模な改修、建築物の基本構造部分の補修及び管理施設の予防保全に係る経費については、甲の負担とする。ただし、乙の責に帰する事由によって必要となった経費は、乙の負担とする。

（臨機の措置等）

第 22 条 乙は、災害防止その他の緊急の必要があるときは、臨機の措置をとらなければならない。この場合において、乙は、その措置の内容を直ちに甲に報告しなければならない。

2 甲は、災害防止等を行う上で特に必要があると認めるときは、乙に対して臨機の措置をとることを請求することができる。

3 乙が第 1 項又は前項の規定により臨機の措置をとった場合において、当該措置に要した費用のうち、乙による一般的な管理行為に属するものとして指定管理料に含めることが適当でないと甲が認めた部分については、甲が当該部分に相当する合理的な費用を負担するものとし、当該費用の金額及び支払い方法については、甲乙協議して定めるものとする。

4 乙は、本業務に関して緊急時、防犯及び防災対策のマニュアル並びに従業員の連絡網等を作成し、甲に報告するとともに、緊急時の対応に従業員に指導しなければならない。

（入居者・利用者保護等）

第 23 条 乙は本業務の実施に当たり、事故（個人情報情報の漏洩、滅失棄損等を含む。）が発生した場合は、適切な対応及び処置を行うものとする。

2 前項の規定による対応及び処置を行ったときは、定期報告書により甲に報告しなければならない。

3 乙は本業務の実施に当たり、特に重大な事故又は管理運営に係る不祥事案が発生した場合は、速やかに事故・不祥事案報告書（様式 5）により甲に報告しなければならない。

4 乙は、入居者等から要望及び苦情（以下「要望等」という。）が出た場合は、適切な対応を行い、当該要望等の円滑かつ円満な解決に努めるものとする。

- 5 前項の規定による要望等の対応を行ったときは、定期報告書により甲に報告しなければならない。ただし、特に重大な要望等については、速やかに要望（苦情）報告書（様式6）により甲に報告しなければならない。

（個人情報等の取扱い）

第24条 乙は、本業務の遂行上知り得た個人に関する情報の取扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律、別記「個人情報取扱特記事項」及び業務仕様書を遵守しなければならない。

- 2 乙は、乙の役員及び使用人並びに第17条第2項による第三者委託等の相手方の役員及び使用人が、本業務の遂行上知り得た秘密を外部へ漏らし、又は不当な目的に使用するなど個人情報の保護に関する法律に違反することのないよう必要な措置を講じなければならない。指定期間が満了し若しくは指定を取り消され、又はこれらの者がその職を退いた後も同様とする。

（特定個人情報の取扱い）

第24条の2 乙は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第8項に規定する特定個人情報について、本業務の遂行上必要最小限で利用ができるものとし、利用にあたっては個人番号の漏えい、滅失又は毀損の防止、その他の個人番号の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

- 2 甲は、個人番号利用事務等において乙が取り扱う特定個人情報の安全管理が図られるよう、必要かつ適切な監督を行わなければならない。

（情報の公開）

第25条 乙は、本業務に関して保有する情報の公開について、堺市情報公開条例の規定及び堺市指定管理者の情報公開の推進に関する要綱（平成18年制定）を遵守し、本業務に対する市民の理解と信頼を深めるよう努めなければならない。

（文書管理等）

第26条 乙は、本業務を行うに当たり作成又は取得した文書（この条において「施設文書」という。）について、目録を作成の上、当該文書を適正に管理するものとし、甲が指示する期間（次項において「保存期間」という。）当該文書を保存しなければならない。

- 2 乙は、保存期間が満了した施設文書を廃棄しようとするときは、あらかじめ、甲の承認を得るものとし、甲の指示に従って確実に処分するものとする。
- 3 乙は、指定期間の満了時又は指定管理者の指定が取り消されたときは、施設文書を速やかに甲に引き渡すものとする。ただし、当該文書の取扱いについて、甲が別に指示したときは、当該指示によるものとする。

第4章 備品等の取扱い

（甲による備品等の貸与）

第27条 甲は、別紙1に示す備品等（以下「備品等（I種）」という。）を、無償で乙に貸与する。

- 2 乙は、指定期間中、備品等（Ⅰ種）を常に良好な状態に保たなければならない。
- 3 備品等（Ⅰ種）が経年劣化等により本業務の実施の用に供することができなくなった場合、甲は、乙との協議により、必要に応じて甲の費用で当該備品等を購入し、又は調達するものとする。
- 4 乙は、故意又は過失により備品等（Ⅰ種）を毀損滅失したときは、甲との協議により必要に応じて甲に対しこれを弁償し、又は自己の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入し、又は調達することにより補償しなければならない。
- 5 甲は、備品等（Ⅰ種）について、購入、廃棄等の異動があったときは、当該異動の内容を乙に通知することにより別紙１の内容の変更に代えることができる。

（乙による備品等の購入）

第２８条 乙は、任意により備品等を購入し、又は調達し、本業務の実施の用に供することができるものとする。

- 2 乙は、前項の規定により購入し、又は調達した備品等（以下「備品等（Ⅱ種）」という。）について、帳簿を設ける等により、明確に整理するものとする。

第５章 業務実施に係る甲の確認事項

（基本事業計画書等の承認）

第２９条 乙は、基本事業計画書及びその他甲が指定する計画等の書類（以下「基本事業計画書等」という。）を別紙４の内容のとおり作成し、甲に提出してその承認を得なければならない。

- 2 乙は、甲に提出した基本事業計画書等の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、甲の承認を受けなければならない。
- 3 乙は、基本事業計画書等に基づき、適正かつ確実に本業務を行わなければならない。

（年度事業計画書等の承認）

第３０条 乙は、年度ごとに行う業務等について、年度事業計画書及び収支計画書その他甲が指定する計画等の書類（以下「年度事業計画書等」という。）を別紙５の内容のとおり作成し、甲に提出してその承認を受けなければならない。

- 2 乙は、甲に提出した年度事業計画書等の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、甲の承認を受けなければならない。
- 3 乙は、年度事業計画書等に基づき、適正かつ確実に本業務を行わなければならない。

（事業報告）

第３１条 乙は、毎年度終了後、甲が定める事業報告書を別紙６の内容のとおり作成し、年度終了後２か月以内に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指定管理者の指定を取り消されたときは、その取消の日から起算して２か月以内に、取り消された日までの間の事業について事業報告書を作成し、提出しなければならない。

- 2 乙は、本業務に関する定期報告書を別紙７の内容のとおり作成し、甲に提出しなければならない。この場合において、提出期限が堺市の休日に関する条例（平成２年条例第２０号）第２条第１項に

規定する休日（以下この項において「休日」という。）に当たるときは、その日の直後の休日でない日をもって期限とみなす。

- 3 甲は、前2項に規定する報告書の内容又はそれに関連する事項について、乙に対して書面又は口頭による説明を求めることができる。

（立会、報告、調査等）

第32条 甲は、必要があると認めるときは、本業務の実施に立ち会うことができる。

- 2 乙は次の各号のいずれかに該当したときは、速やかに甲に報告しなければならない。

- (1) 本業務の実施に当たって、事故又は災害等の緊急事態が発生したとき。
- (2) 本業務の実施に関し、争訟が提起されたとき、又は提起されるおそれがあるとき。
- (3) 乙と金融機関との取引が停止となったとき。
- (4) 乙が本業務に関して有する債権に対して差押え又は仮差押えがなされたとき。
- (5) 乙が破産、会社更生、民事再生及び特別清算のいずれかの申立てを行うとき、又は申立てするおそれがあるとき、又は破産の申立てをされるおそれがあるとき。
- (6) 定款若しくは寄附行為又は登記事項に変更があったとき、その他乙において本業務の適正な実施が困難となったとき、又は本業務の適正な実施に重大な影響を及ぼすと認められる事態になったとき。

- 3 甲は、本業務の実施の適正を期するため必要があると認めるときは、乙に対し報告を求め、乙の帳簿、書類等の検査を行い、収支状況等について説明を求め、又は本業務の実施について実地に調査することができる。

- 4 乙は、甲から前項の規定による求めを受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその求めに応じなければならない。

（改善指示）

第33条 甲は、前条第1項から第3項までの規定による立会、報告、調査等により、乙の本業務の実施が適正でないと認めるときは、期限を定めて必要な業務の改善や是正の指示（次項において「改善指示」という。）をすることができる。

- 2 乙は、前項に規定する改善指示を受けた場合は、甲が定める期限までに改善又は是正をしなければならない。

（経営状況の確認）

第34条 乙は、経営の健全性を証するため、乙が会社法（平成17年法律第86号）、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）その他関係法令で求められる計算書類及び監査報告書を、乙の毎事業年度終了後3か月以内に甲に提出するものとする。

＜共同企業体の場合この条文追加＞

乙が共同企業体であるときは、各構成団体の計算書類及び監査報告書をそれぞれ取りまとめて甲に提出するものとする。

- 2 甲は、前項の提出書類の内容等について、疑義がある場合、乙に対し説明を求めることができる。この場合において、乙は、甲から求めを受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその求めに応じなければならない。

(市税の納税調査)

第35条 甲は、指定期間中において毎年度、乙の市税の納税状況について調査するものとする。

2 乙は、前項の規定による調査に協力しなければならない。

(評価及び対応)

第36条 乙は、本業務に関する入居者の意見や要望を把握し、本業務に反映させるため、入居者を対象としてアンケート等による意見聴取を行うものとする。

2 乙は、前項の規定により実施した意見聴取の結果を集計し、甲に対し当該集計結果並びに乙による分析及び評価等が記載された結果報告書を提出するものとする。ただし、当該結果を事業報告書に記載することにより、結果報告書の提出に代えることができる。

3 甲は、指定期間中において、必要に応じて本業務の実績の確認及び評価をするためのモニタリングを行うことができるものとし、乙は合理的な範囲でこれに協力するものとする。

4 甲は、前項のモニタリングによる本業務の実績の確認及び評価の結果に基づき、管理施設の効果的な運営のために、乙に対して必要な指示をすることができる。

5 乙は、前項の規定による指示を受けた場合は、速やかに応じなければならない。

(評価の公表及び対応)

第37条 甲は、毎年度終了後、乙による管理施設の本業務の状況及び実績等を評価し、その結果を乙に通知するとともに、公表するものとする。

2 甲は、前項の規定による評価の結果に基づき、管理施設の効果的な運営のために、乙に対して必要な指示をすることができる。

3 乙は、前項の規定による指示を受けた場合は、速やかに応じなければならない。

4 甲は、第1項の規定による評価の結果を受けて必要があると認めるときは、指定管理料の減額などのペナルティを科すことができる。

第6章 指定管理料及び利用料金等

(管理に係る経費)

第38条 甲は、乙に対して指定管理料を支払う。

2 甲が乙に支払う指定管理料の金額及び支払方法等については、甲乙協議の上、別に年度協定で定める。

(使用料)

第39条 管理施設の使用に係る使用料（駐車場の利用料金（以下「駐車料金」という。）を除く。）は、甲の歳入金とする。

2 使用料の額は、市営住宅条例及び同条例施行規則並びに特優賃条例及び同条例施行規則により定める額とする。

3 甲と乙は、本協定とは別に、使用料の収納事務に係る委託契約を締結する。

4 使用料の収納事務の内容については、委託仕様書で定める。

(駐車場の管理運営経費)

第40条 乙は、駐車料金により駐車場の管理運営を行うものとする。

- 2 乙が各年度において使用できる駐車場の管理運営経費は、駐車場の管理運営経費の1区画当たり単価を駐車場区画（自主事業を実施する区画を除く。）数に乗じて積算した額（税込）とする。
- 3 駐車場の管理運営経費の1区画当たりの単価は事業計画書等で定める額とし、駐車場区画数は、甲乙協議の上、それぞれ年度協定で定めるものとする。

(駐車料金)

第41条 甲は、駐車料金を、乙の収入として収受させる。

- 2 駐車料金は、市営住宅条例第45条の8及び特優賃条例第31条の8で規定する額の範囲内において、乙が事前に甲の承認を得て定めるものとする。
- 3 乙は、甲が定める基準に従い、駐車料金の額を減額し、又は免除することができる。甲が定める基準は、別紙8のとおりとする。
- 4 甲は、乙に対し、前項に定める基準による減収分の補てんは行わないものとする。

(駐車料金収入及び自主事業収入による納付金)

第42条 乙は、各年度における駐車料金収入のうち、第40条第2項の管理運営経費と、次条第1項に規定する額を除いた額（1円未満切り上げ）を納付金として、甲に支払う。

- 2 乙は、駐車場区画の活用に係る自主事業（以下「駐車場活用」という。）で得られた収入のうち、次条第2項に規定する額をインセンティブ納付金として、甲に支払う。
- 3 乙は、前項の額が0円以下になる場合は、インセンティブ納付金を甲に支払わない。
- 4 乙が甲に支払う第1項に規定する納付金及び前項に規定するインセンティブ納付金の金額及び支払方法等については、甲乙協議の上、別に年度協定で定める。

(駐車場の管理運営業務に係るインセンティブ及び自主事業に係る納付金加算)

第43条 乙の収納の努力により、現年度収納率が業務仕様書に定める基準を上回った場合は、基準を上回る部分の収納額の半額に相当する額を納付金から控除するものとする。

- 2 乙は、各年度の駐車場活用で得られた収入（業務委託先がある場合は、当該業務委託先が駐車場の利用者から得た売上収入とする。）から、当該駐車場活用に係る乙の各種経費（貸付料、設備等設置費用、リース料、電気使用料等）を控除した額の2分の1の額（1円未満切り上げ）をインセンティブ納付金とする。
- 3 第1項に規定する控除は、指定期間の初年度から、前項のインセンティブ納付金は駐車場活用の初年度からそれぞれ実施するものとする。

(本業務の経理)

第44条 乙は、自ら定める経理規程に基づき、本業務の実施に係る経費を適切に管理しなければならない。乙は、本業務に係る損益状況及び資金の保有状況について、独立の帳簿を設ける等により、明確に整理するとともに、甲の求めに応じ、関係する書類や通帳、伝票等の開示に努める等、本業務の経理を厳正に行わなければならない。

第7章 自主事業

(自主事業)

第45条 乙は、第9条に掲げる業務に支障をきたすことのない範囲において、自己の責任と費用により自主事業を実施することができる。

- 2 駐車場活用で月極駐車場を実施する場合の使用料は、近傍同種の月極駐車場の使用料を参考に、当該駐車場活用に係る住宅の駐車場利用料金以上の金額で設定し、甲の承認を得て定めるものとする。
- 3 駐車場活用で駐車場予約サービス、コインパーキング等を実施する場合の使用料は、近傍同種の使用料を参考に使用料を設定し、甲の承認を得て定めるものとする。

(自主事業計画書)

第46条 乙は、前条の規定により、自主事業を実施しようとする場合は、甲に自主事業計画書及び収支計画書を提出し、事前に甲の承認を受けなければならない。その際、甲と乙は必要に応じて協議を行うものとする。

- 2 乙は、指定期間中、基本事業計画書等及び年度事業計画書等で承認を受けた自主事業以外で、新たな自主事業を実施する場合は、自主事業申請書（様式7）により申請し、事前に甲の承認を得て実施するものとする。
- 3 乙は、甲に提出した自主事業計画書の内容を変更しようとするときは、事前に甲の承認を得なければならない。ただし、軽微な変更については、変更が発生した月の定期報告書で報告することとする。

(自主事業に係る経費等)

第47条 乙は、本業務と自主事業を区分し、自主事業の収支を本業務の収支とは別に把握しなければならない。

- 2 自主事業の実施において、乙に損失が生じた場合は、甲はこれを補てんしない。
- 3 自主事業の実施において、乙に利益剰余金が生じたときは、当該剰余金をもって市民サービスの向上等に努めるものとする。

(自主事業における立会、報告、調査等)

第48条 甲は、必要があると認めるときは、自主事業の実施に立ち会うことができる。

- 2 乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、速やかに甲に報告しなければならない。
 - (1) 自主事業の実施に当たって、事故又は災害等の緊急事態が発生したとき。
 - (2) 自主事業の実施に関し、争訟が提起されたとき、又は提起されるおそれがあるとき。
 - (3) その他乙において自主事業の適正な実施に重大な影響を及ぼすと認められる事態になったとき。
- 3 甲は、自主事業を適正に実施するため必要があると認めるときは、乙に対し報告を求め、乙の帳簿、書類等の検査を行い、収支状況等について説明を求め、又は自主事業の実施について実地の調査をすることができる。
- 4 乙は、甲から前項の規定による求めを受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその求め

に応じなければならない。

(自主事業の改善指示)

第49条 甲は、前条第1項から第3項までの規定による立会、報告、調査等により、乙の自主事業の実施が適正でないと認めるときは、期限を定めて必要な事業の改善や是正の指示（次項において「改善指示」という。）をすることができる。

2 乙は、前項に規定する改善指示を受けた場合は、甲が定める期限までに改善又は是正をしなければならない。

第8章 損害賠償及び不可抗力

(損害賠償等)

第50条 乙は、故意又は過失により管理施設を損傷し、又は滅失したときは、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。

(損害の負担)

第51条 乙は、本業務及び自主事業の実施に関し、甲又は第三者に損害を与えたときは、直ちに甲に報告し、当該損害が乙の責めに帰すべき事由により生じた場合は、甲又は当該第三者にこれを賠償しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、甲が、乙の責めに帰すべき事由による第三者の損害を賠償したときは、乙は当該賠償額及びその賠償に伴い発生した費用の補償を甲に行うものとする。

(保険)

第52条 本業務の実施に当たり、甲及び乙は、次の保険に加入しなければならない。

(1) 甲の加入する保険は、建物総合損害共済保険とする。

(2) 乙の加入する保険は、甲及び乙を被保険者とする、施設賠償責任保険及び昇降機賠償責任保険とする。

てん補限度額

(施設賠償責任保険)

- ・ 対人賠償・・・被害者1名につき、てん補限度額 1億円以上
1 事故全体のてん補限度額 10億円以上
- ・ 対物賠償・・・1 事故全体のてん補限度額 2億円以上

(昇降機賠償責任保険)

- ・ 対人賠償・・・被害者1名につき、てん補限度額 1億円以上
1 事故全体のてん補限度額 10億円以上
- ・ 対物賠償・・・1 事故全体のてん補限度額 2億円以上

2 乙は、前項の保険に加入したときは、当該保険に係る証券の写しその他の加入内容を証する書面を甲に提出しなければならない。

(不可抗力発生時の対応)

第53条 乙は、不可抗力が発生した場合、その影響を早期に除去すべく早急に対応措置をとり、発生する損害・損失及び増加費用を最小限にするよう努力しなければならない。

(不可抗力によって発生した費用等の負担)

第54条 不可抗力の発生に起因して乙に損害・損失や増加費用が発生した場合、乙は、その内容や程度の詳細を記載した書面をもって甲に通知するものとする。

- 2 甲は、前項の通知を受け取った場合、損害状況の確認を行った上で甲と乙とで協議を行い、不可抗力の判定及び費用負担等を決定するものとする。
- 3 不可抗力の発生に起因して乙に損害・損失や増加費用が発生した場合、当該費用については市民サービス及び市民保護の観点から合理性が認められる範囲で甲が負担するものとする。なお、乙が付保した保険によりてん補された金額相当分については、甲の負担に含まないものとする。
- 4 不可抗力の発生に起因して甲に損害・損失や増加費用が発生した場合、当該費用については甲が負担するものとする。

(不可抗力による一部の業務実施の免除)

第55条 前条第2項の規定による協議の結果、不可抗力の発生により本業務の一部の実施ができなくなったと認められた場合、乙は不可抗力により影響を受ける限度において本協定に定める義務を免れるものとする。

- 2 乙が不可抗力により業務の一部を実施できなかった場合、甲は、乙との協議の上、乙が当該業務を実施できなかったことにより免れた費用分を指定管理料から減額することができるものとする。

(リスクの分担)

第56条 甲及び乙は、この基本協定に特別の定めがある場合を除き、本業務の履行に当たり別紙9に定めるリスクの分担するものとする。

第9章 指定期間の満了

(業務の引継ぎ等)

第57条 乙は、指定期間が満了したとき、又は指定管理者の指定を取り消されたときは、甲の指定する期日までに、甲又は甲の指定する者に文書で本業務の引継ぎを行わなければならない。

- 2 甲は、必要と認める場合には、前項の規定による引継ぎに先立ち、乙に対して甲又は甲の指定する者による管理施設等の視察を申し出ることができる。
- 3 乙は、甲から前項の規定による申出を受けた場合は、合理的な理由のある場合を除いてその申出に応じなければならない。

(原状回復義務)

第58条 乙は、指定期間が満了したとき、又は指定管理者の指定を取り消されたときは、甲の指定する期日までに、乙の負担により、管理施設及び備品等を指定開始日時点の原状に回復し、甲に対

して管理施設を引き渡さなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲が認めた場合は、乙は管理施設の原状回復は行わずに、甲又は甲の指定する者に引き継ぐものとする。
- 3 第1項の場合において、乙が正当な理由なく、甲の指定する期日までに管理施設を原状に回復しないときは、甲は、乙に代わって管理施設の原状回復を行うことができる。この場合においては、乙は、甲の原状回復について異議を申し出ることができず、また、甲が支出した原状回復に係る費用を補償しなければならない。

(備品等の取扱い)

第59条 乙は、指定期間が満了したとき、又は指定管理者の指定を取り消されたときの備品等の取扱いについては、次のとおりとする。

- (1)備品等(Ⅰ種)については、乙は、甲の指定する期日までに甲に対して引き渡さなければならない。
- (2)備品等(Ⅱ種)については、原則として乙が自己の責任と費用で撤去するものとする。ただし、甲と乙の協議において両者が合意した場合、乙は甲又は甲が指定する者に対して引き継ぐことができる。

第10章 指定期間満了以前の指定の取消し等

(甲による指定の取消し等)

第60条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、指定期間の途中であっても、市営住宅条例第51条及び特優賃条例第37条の規定に基づき、指定を取り消し、又は期間を定めて本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)乙が本協定の内容又は業務仕様書及び委託仕様書に定めた業務を履行せず、又はこれらに違反したとき。
- (2)本業務及び自主事業の実施に際し、乙又は乙の役員又は使用人が不正又は不当な行為を行ったことにより、甲乙間の信頼関係が破壊されるに至ったとき。
- (3)乙が甲に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- (4)本業務及び自主事業の実施に当たり、正当な理由なく甲の指示に従わないとき、又はその職務の執行を妨げたとき。
- (5)破産、会社更生、民事再生及び特別清算のいずれかの申立てがあったとき、又はこれと同視する経営危機に陥ったと認められるとき。
- (6)暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められるとき。
- (7)第19条の規定により、甲から契約等の解除を求められた場合において、乙がこれに従わなかったとき。
- (8)法人税、消費税、地方消費税又は市税を滞納したとき。(法人以外の団体にあつては、その代表者が所得税、消費税、地方消費税又は市税を滞納したとき。)
- (9)前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰すべき事由により、乙から本協定解除の申出があったとき。

- 2 甲は、前項の規定に基づき、指定を取り消し、又は本業務の停止を行おうとするときは、事前に次の事項を乙に通知する。
 - (1)指定取消日又は本業務の停止日
 - (2)指定取消し又は本業務の停止の理由
 - (3)乙による改善策の提示と指定取消し又は本業務の停止までの猶予期間の設定
 - (4)その他必要な事項
- 3 乙は、第1項の規定により、指定管理者の指定を取り消され、又は本業務の停止を命じられた場合において、乙に損害、損失や費用負担が生じて、甲はその賠償の責めを負わない。
- 4 乙は、第1項の規定により、指定管理者の指定を取り消された場合において、既に指定管理料の支払いを受けているときは、取消しまでの間の本業務の実施に要したものと甲が認める経費を控除した額を、甲が定める期日までに甲に返還しなければならない。
- 5 甲は、第1項各号に定める場合のほか、管理施設の管理上特別の事由があるときは、この基本協定を解除して指定管理者の指定を取り消すことができる。この場合において、乙に損害が生じたときは、甲はこれを賠償しなければならない。
- 6 乙は、第1項の規定により、指定管理者の指定を取り消された場合において、駐車料金収入から、取消しまでの間の駐車場管理業務の実施に要したものと甲が認める経費を控除した額を、甲が定める期日までに納付しなければならない。
- 7 乙は、第1項の規定により、指定管理者の指定を取り消された場合、駐車料金に関する債権を甲の指定する者に無償譲渡しなければならない。

(乙による指定の取消しの申出)

- 第61条 乙は次のいずれかに該当する場合、甲に対して指定の取消しを申し出ることができる。
- (1)甲が本協定内容を履行せず、又はこれらに違反したとき(一方的な仕様変更又は指定管理料の減額等、甲から不合理な要求が提示された場合を含む。)
 - (2)甲の責めに帰すべき事由により乙が損害又は損失を被ったとき。
 - (3)その他、乙の責めに帰すべき事由により乙が指定の取消しを希望するとき
- 2 甲は、前項の規定による申出を受けた場合、乙との協議を経てその措置を決定するものとする。

(不可抗力による指定の取消し)

- 第62条 甲又は乙は、不可抗力の発生により、本業務の継続が困難と判断した場合は、相手方に対して指定取消しの協議を求めることができる。
- 2 前項の協議の結果、やむを得ないと判断された場合、甲は指定の取消しを行うものとする。
 - 3 前項の取消しによって乙に発生する損害・損失及び増加費用は、市民サービス及び市民保護の観点から合理性が認められる範囲で甲が負担することを原則として甲と乙の協議により決定するものとする。

第11章 その他

(権利義務の譲渡の禁止)

- 第63条 乙は、この基本協定により生じる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはなら

ない。ただし、事前に甲の承認を受けたものについては、この限りではない。

(変更の届出)

第64条 乙は、名称、所在地、代表者及び使用印鑑のいずれかに変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

(特許権等の使用)

第65条 乙は、特許権等の知的財産権の対象となっている第三者の技術、資料等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負うものとする。

(定期会議の開催等)

第66条 甲及び乙は、本業務を円滑に実施するため、情報交換、業務の調整等を図る定期会議を毎月開催する。

2 乙は、本業務の遂行に当たり、関係機関との連絡調整及び協議を緊密に行うものとする。

(監査)

第67条 乙は、地方自治法第199条第7項、第252条の3第4項又は第252条の4第1項に基づき、監査委員、包括外部監査人又は個別外部監査人による監査が行われる場合、又は同法第98条第2項の規定に基づき議会から監査委員に対し甲の事務に関する監査の求めがあつて監査委員による監査が行われる場合には、出頭、調査、帳簿書類その他記録の提出等の請求に応じなければならない。

(天災等による施設供用の休止等)

第68条 甲は、天災その他やむを得ない事由により本施設の全部又は一部を利用させることができないと認めるときは、その旨を乙に通知し、当該施設の全部又は一部の供用を休止させることができる。

2 乙は、予期することができない事由により本施設の全部又は一部を利用させることができないと認めるときは、甲の承認を得て当該施設の全部又は一部の供用を休止することができる。

3 前2項に規定する供用の休止により生じる損失その他経費の負担は、甲乙協議の上、定める。

(避難所等の運営への協力)

第69条 乙は、災害等が発生した、又は発生するおそれがある場合に、本施設を災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づく指定避難所又は指定緊急避難所に指定されている施設及び武力攻撃事態等における国民の保護のための措置に関する法律（平成16年法律第112号）に基づく避難施設に指定されている施設としての使用及びその他の災害対応について、甲から要請があった場合には、甲に協力するものとする。また、この場合における費用負担は甲乙協議の上、定める。

(協定の変更)

第70条 本業務に関し、本業務の前提条件や内容が変更となったとき、又は特別な事情が生じたときは、甲と乙の協議の上、本協定の規定を変更することができるものとする。

(駐車料金の引継ぎ等)

第71条 駐車料金収入は、施設の利用に供する年度の会計に属するものとする。

- 2 乙は、令和8年4月1日時点における駐車料金に関する収納未済債権（以下この条において「管理開始時債権」という。ただし、令和8年3月31日時点で口座振替等により駐車場利用者から支払いが行われ、令和8年4月1日時点で前指定管理者が支払いをされた事実を認識していないものを除く。）について、前指定管理者からの無償譲渡を受けなければならない。
- 3 無償譲渡を受けた管理開始時債権については、徴収に努めなければならない。
- 4 管理開始時債権の無償譲渡に伴い発生する税金については、乙が管轄の税務署及び自治体等に確認したうえで、これを適切に納付するものとする。
- 5 指定期間中、乙は、管理開始時債権を第三者に譲渡してはならない。
- 6 指定期間が満了したとき又は指定管理者の指定を取り消されたときは、甲の指定する期日までに、甲の指定する者に管理開始時債権を無償譲渡するものとする。

(協議)

第72条 この基本協定に定めがない事項については、地方自治法及び関係法令の規定によるほか、必要に応じて甲乙協議して定めるものとする。この基本協定の解釈に関して疑義が生じた場合も、また同様とする。

(管轄裁判所)

第73条 この基本協定に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

この基本協定の締結を証するため、本書を2通作成し、甲、乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和8年◇月◇日

甲	所在地	堺市堺区南瓦町3番1号	
	名称	堺市	
	代表者	堺市長	印

乙	所在地		
	名称		
	代表者		印

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1 乙は、本業務を行うに当たり、個人情報を取り扱う際には、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「法」という。）を遵守し、同法第66条第2項の個人情報取扱事務の受託者として、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2 乙は、本業務に関して知り得た個人情報を正当な理由なく他に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。指定期間が満了し、若しくは指定を取り消された後においても同様とする。

(罰則の教示等)

第3 乙は、本業務に従事している者に対し、在職中だけではなく退職後においても本業務に関して知り得た個人情報を正当な理由なく他に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと、その他個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

2 乙は、前項の周知の際に、本業務に従事している者又は従事していた者が、法第176条又は第180条の違反行為をしたときは、法により拘禁刑又は罰金に処されること（法第183条により、日本国外においてこれらの違反行為をした者についても適用されることを含む。）を教示しなければならない。

3 乙は、本業務に従事している者又は従事していた者が、法第178条、第179条又は第182条の違反行為をしたときは、法第184条により、乙に対しても、罰金刑が科されることを十分認識し、本業務を処理しなければならない。

(収集の制限)

第4 乙は、本業務を処理するために個人情報を収集するときは、当該処理に必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(適正管理)

第5 乙は、本業務に係る個人情報の漏えい、改ざん、滅失又は毀損の防止その他個人情報の適正な管理のため、次の各号に掲げる措置のほか必要な措置を講じなければならない。

(1)施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室で厳重に個人情報を保管すること。

(2)甲が指定した場所へ持ち出す場合又は甲が事前に承諾した場合を除き、個人情報を定められた場所から持ち出さないこと。持ち出しの承諾を得た場合においても、パスワード、ICカード、生体情報等（以下「パスワード等」という。）を使用して権限を識別する機能（以下「認証機能」という。）を設定する等のアクセス制御のために必要な措置を講ずること。

(3)個人情報の漏えい、改ざん、滅失又は毀損その他の事故を防ぎ、真正性、見読性及び保存性の維持に責任を負うこと。特に事故を防ぐため、複数の者による確認やチェックリストの活用等の必要な措置を講ずること。

(4)個人情報の漏えい等の防止のため、個人情報の秘匿性等その内容に応じてスマートフォン、US

Bメモリ等の記録機能を有する機器・媒体の情報システム端末等への接続の制限を行うこと。また、作業場所に、私用電子計算機、私用外部記録媒体その他の私用物を持ち込ませない等の漏えいを防止する措置を講ずること。

(5) 個人情報を利用する作業を行う電子計算機に、個人情報の漏えいにつながると考えられるアプリケーションをインストールしないこと。また、アプリケーションやソフトウェアに関する公開された脆弱性の解消、把握された不正プログラムの感染防止等に必要な措置（導入したソフトウェアを常に最新の状態に保つことを含む。）を講ずること。

(6) 本業務に着手する前に、個人情報の保護、情報セキュリティに対する意識の向上その他本業務の適切な履行に必要な教育及び研修を、作業従事者全員に対して実施すること。

(7) 乙は、本業務の個人情報を情報システムで取り扱う場合、個人情報の秘匿性等その内容に応じて、以下のとおり安全を確保しなければならない。

ア （アクセス制御）パスワード等の管理に関する定めを整備（その定期又は随時の見直しを含む。）し、IDやパスワードを設定する等のアクセス制御のために必要な措置を講ずること。

イ （アクセス記録）当該個人情報へのアクセス状況を記録し、その記録（以下「アクセス記録」という。）を一定の期間保存し、及び必要に応じてアクセス記録を分析する等の措置を講ずること。

ウ （アクセス記録）アクセス記録の改ざん、窃取又は不正な消去の防止のために必要な措置を講ずること。

エ （アクセス状況の監視）当該個人情報への不適切なアクセスの監視のため、個人情報を含む又は含むおそれがある一定量以上の情報が情報システムからダウンロードされた場合には、必要に応じて警告表示がなされる機能の設定、当該設定の定期的確認等の措置を講ずること。

オ （管理者権限の設定）情報システムの管理者権限の特権を不正に窃取された際の被害の最小化及び内部からの不正操作等の防止のため、当該特権を必要最小限とする等の措置を講ずること。

カ （外部からの不正アクセスの防止）個人情報を取り扱う情報システムへの外部からの不正アクセスを防止するため、ファイアウォールの設定による経路制御等の必要な措置を講ずること。

キ （情報システムにおける個人情報の処理）個人情報について、一時的に加工等の処理を行うため複製等を行う場合には、その対象を必要最小限に限り、処理終了後は速やかに再利用できない状態まで消去し、不正利用を防止するため必要な対策を講ずること。

ク （暗号化）情報の不正利用を防止するために必要な暗号化を講ずること。

ケ （端末の限定）本業務を処理する端末を限定するために必要な措置を講ずること。

コ （端末の盗難防止等）端末の盗難又は紛失の防止のため、端末の固定、執務室の施錠等の必要な措置を講ずること。

サ （第三者の閲覧防止）端末の使用に当たっては、個人情報が第三者に閲覧されることがないよう、使用状況に応じて情報システムからログオフを行うことを徹底する等の必要な措置を講ずること。

シ （入力情報の照合等）情報システムで取り扱う個人情報の重要度に応じて、入力原票と入力内容との照合、処理前後の当該個人情報の内容の確認、既存の個人情報との照合等を行うこと。

ス （バックアップ）個人情報の重要度に応じて、復元可能なバックアップを作成し、分散保管するために必要な措置を講ずること。

セ (情報システム設計書等の管理)個人情報に係る情報システムの設計書、構成図等の文書について外部に知られることがないよう、その保管、複製、廃棄等について必要な措置を講ずること。

ソ (入退管理)個人情報を取り扱う基幹的なサーバ等の機器を設置する室その他の区域(以下「情報システム室等」という。)に立ち入る権限を有する者を定めるとともに、用件の確認、入退の記録、部外者についての識別化、部外者が立ち入る場合の従事者の立会い又は監視設備による監視、外部電磁的記録媒体等の持込み、利用及び持ち出しの制限又は検査等の措置を講ずること。また、個人情報を記録する媒体を保管するための施設(以下「保管施設」という。)を設けている場合においても、必要があると認めるときは、同様の措置を講ずること。

タ (入退管理)情報システム室等について、必要があると認めるときは、出入口の特定化による入退の管理の容易化、所在表示の制限等の措置を講ずること。

チ (入退管理)情報システム室等及び保管施設の入退の管理について、必要があると認めるときは、立入りに係る認証機能を設定し、及びパスワード等の管理に関する定めを整備(その定期又は随時の見直しを含む。)し、IDやパスワードを設定する等の入退の管理に関する必要な措置を講ずること。

ツ (情報システム室等の管理)外部からの不正な侵入に備え、情報システム室等及び保管施設に施錠装置、警報装置及び監視設備の設置等の措置を講ずること。

テ (情報システム室等の管理)災害等に備え、情報システム室等及び保管施設に耐震、防火、防煙、防水等の必要な措置を講ずるとともに、サーバ等の機器の予備電源の確保、配線の損傷防止等の措置を講ずること。

(返還、廃棄等)

第6 乙は、本業務を処理するために甲から提供され、又は自らが収集した個人情報について、保有する必要がなくなった、又は指定期間が満了し、若しくは指定を取り消されたときは、甲の指定した方法により、確実かつ速やかに返還若しくは引き渡し又は消去若しくは廃棄しなければならない。

2 乙は、個人情報の消去又は廃棄に際して甲から立会いを求められた場合は、これに応じなければならない。

3 乙は、本業務において利用する個人情報を廃棄する場合は、当該情報が記録された電磁的記録媒体の物理的な破壊その他当該個人情報を判読不可能とするのに必要な措置を講じなければならない。

4 乙は、個人情報の消去又は廃棄を行った後、消去又は廃棄を行った日時及び消去又は廃棄の内容を記録し、書面で甲に報告しなければならない。

(再委託の禁止)

第7 乙は、本業務を処理するための個人情報については、自ら取り扱うものとし、第三者(以下「再委託先」という。)にその処理を委託してはならない。

2 前項の規定に関わらず、事前に再委託先の商号又は名称、再委託する業務の内容、再委託する理由、その他甲が必要とする事項を記載した書面をもって申請し、甲が事前に承諾した場合に限り、乙は、本業務の一部を再委託先に委託することができる。この場合において、乙は、再委託先に対し、乙と同様の義務を負わせ、その遵守を監督しなければならない。

3 乙は、前項の規定により、本業務の一部を再委託したときは、その契約内容を速やかに書面で甲に報告しなければならない。

4 乙は、再委託先の当該業務に関する行為及びその結果について、再委託先との契約の内容にかか

わらず、甲に対して責任を負うものとする。

（目的外的使用等の禁止）

第8 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、本業務に関して知り得た個人情報を、本業務を処理する以外の目的に使用し、又は第三者に提供してはならない。

（複写及び複製の禁止）

第9 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、本業務を処理するために、甲から提供された個人情報記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

（定期報告及び緊急時報告）

第10 乙は、甲から、個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに報告しなければならない。

2 乙は、個人情報の取扱いの状況に関する定期報告及び緊急時報告の手順を定めなければならない。

（監査又は検査）

第11 甲は、本業務に係る個人情報の取扱いについて、基本協定の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、必要に応じて乙及び再委託先に対して、監査又は検査（実地検査含む。）を行うことができる。

2 甲は、前項の目的を達するため、乙に対して必要な情報を求め、又は本業務の処理に関して必要な指示をすることができる。

（事故発生時における報告）

第12 乙は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあると認めるときは、その旨を速やかに甲に報告し、その指示に従わなければならない。指定期間が満了し、若しくは指定を取り消された後においても同様とする。

2 乙は、被害の拡大防止又は復旧等のために必要な措置を速やかに講ずること。ただし、外部からの不正アクセスや不正プログラムの感染が疑われる場合には、当該端末等からの通信を遮断するなど、被害拡大防止のため直ちに行い得る措置については、直ちに行う（従事者に行わせることを含む。）ものとする。

3 乙は、前々項の規定による報告後も、事故の発生した経緯、被害状況等を継続して調査し報告しなければならない。

4 甲は、乙から事故発生に関する報告があった場合、市民に対して適切な説明責任を果たすため、必要な範囲においてその内容を公表することができる。

（損害賠償）

第13 乙は、この個人情報取扱特記事項に違反したことにより、甲又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（指定の取消し）

第14 甲は、乙がこの個人情報取扱特記事項に違反していると認めたときは、指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

（協議）

第15 乙は、本業務の業務仕様書及び委託仕様書に定めのない方法で個人情報を取り扱う場合には、予め甲と協議を行うこと。

別紙1 管理施設及び器具備品等

(1) 管理施設

募集要項に記載のとおり。

(2) 器具備品等

業務開始後、市から貸与するもの（入居者管理システム等）など

別紙2-1 堺市営住宅指定管理者業務仕様書

別紙2-2 堺市営住宅使用料収納事務委託仕様書

別紙3 委託可能業務一覧表

募集要項添付資料 別紙3のとおり。

別紙4 基本事業計画書等(指定期間中における共通計画)

次の内容が網羅されたもの（様式は自由）を作成するものとします。

- ア 管理運営の基本方針（人権尊重の考え方・障害者等への考え方・障害者等就職困難者の雇用・市内経済の活性化・地域振興、地域コミュニティの醸成・環境問題への取組を含む。）
- イ 従業員の配置計画（施設に応じて障害者・高齢者等の採用計画を含む。また、法令等により免許・資格を要するものはその名称を含む。なお、これを証する書面の写しを提出させることや必要に応じて従業員名簿を提出させることについては別に協定に定めて対応すること。）
- ウ 人材育成の考え方及び研修計画
- エ 個人情報保護の方針及び保護措置
- オ 情報公開方針及び広報計画
- カ サービス向上の方策
- キ モニタリング計画（入居者意見の聴取等）と管理業務への反映
- ク 自主事業実施計画
- ケ 管理施設、設備、器具備品等の維持管理方針
- コ 第三者への業務の委託計画
- サ 入居者等への指導及び管理運営業務実施計画（入居者等への指導、事故、苦情及び要望への対応等）
- シ 緊急時対策
- ス 収支計画
- セ 市営住宅等の施設管理業務実施計画、経費削減についての考え方
- ソ 目標設定と目標達成の方策（成果等が表れるまでに相当の期間を要する場合は、その経過における努力等がわかる中間目標等を設定すること。）
- タ 苦情、要望への対応

※指定管理者の提案書に記載された事業計画書等において示された内容で、指定期間を通じて守られるべき条件、定めておくべき条件を記載

別紙5 年度事業計画書等(年度ごとの事業計画)

基本事業計画等の内容で、年度ごとに計画を出す必要のあるものについては年度事業計画書を作成するものとする。

※基本協定で年度協定にゆだねた内容や指定管理者の提案書に記載された事業計画書等において示された内容で、年度単位で決めるべき内容及び決めざるを得ない内容を記載。(例：基本協定に記載事項の詳細、スケジュール、年間収支計画、年度によって変動が避けられないもの)

別紙6 事業報告書

次の内容が網羅されたもの(様式は自由)を作成するものとします。

- ① 収支状況(費目ごとの予算額、収入・支出金額、精算額等)
- ② 利用料金の収支状況(利用者数、料金区分、減免等の状況)
- ③ 管理業務の実施状況(委託業務、施設管理業務、入居者への指導及び管理運営業務等の状況)
- ④ 自主事業の実施・収支状況(サービス向上等の状況)
- ⑤ 利用者意見の聴取状況(利用者アンケート、意見等の集計、分析及び評価等)
- ⑥ 人材育成の取組(職員研修(人権研修を含む。))の実施状況等)
- ⑦ 事故、苦情及び要望等の件数、内容とその対応
- ⑧ 個人情報の保護、情報公開の実施状況
- ⑨ 備品の状況(備品の異動や修繕等)
- ⑩ 指定管理者の目標の達成状況、自己評価、管理業務の総括等
- ⑪ その他、業務内容等を勘案し、必要と認められる事項

※事業報告書は、堺市情報公開条例に規定する非公開情報に該当する部分を除いて、市政情報センターで一般の閲覧に供することとします。

別紙7 定期報告書

業務の実施状況について、定期報告書を市に提出するものとする。定期報告書を作成する代表的な業務や提出頻度、時期については、募集要項に記載のとおりです。

別紙8 駐車料金に係る減免等の基準

募集要項関連資料 資料9のとおり。

別紙9 リスク分担表

募集要項添付資料 別紙2のとおり。