

堺市営住宅指定管理者協定書

＜年度協定書＞

令和〇年 4 月

堺市住宅管理課

目 次

第1条（目的）

第2条（令和○年度の業務内容）

第3条（令和○年度の指定管理料）

第4条（指定管理料の支払）

第5条（保守点検管理費、一般・緊急修繕費、維持修繕費、その他事業費及び計画修繕費の精算）

第6条（空家修繕費の精算）

第7条（保守点検管理等業務に附帯する事務等の費用の精算）

第8条（駐車場の利用料金収入）

第9条（令和○年度の駐車場の管理運営経費）

第10条（駐車場の利用料金収入による納付金）

第11条（自主事業収入による納付金）

第12条（指定管理料及び駐車場の管理運営経費の変更）

第13条（疑義の取扱い）

別添 市営住宅等施設管理業務説明書

堺市（以下「甲」という。）と●●●●●●（以下「乙」という。）は、令和○年○月○日に堺市営住宅の管理運営に関して締結した基本協定（以下「基本協定」という。）に基づき、乙が管理する施設（以下「管理施設」という。）の令和○年度における年度協定（以下「年度協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 この年度協定は、管理施設の管理運営業務（以下「本業務」という。）における令和○年度の業務内容及び本業務の履行に係る費用（以下、「指定管理料」という。）並びに駐車場の管理運営経費及び利用料金収入による納付金について定めることを目的とする。

（令和○年度の業務内容）

第2条 甲及び乙は、令和○年度の業務内容について、基本協定に定めるもののほか、甲が承認した事業計画書及び別添の市営住宅等施設管理業務説明書に定めるとおりであることを確認する。

（令和○年度の指定管理料）

第3条 令和○年度の指定管理料を次のとおりとする。

(1) 指定管理料 ￥○○○, ○○○, ○○○円

（うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ￥○○, ○○○, ○○○円）

注：「取引に係る消費税及び地方消費税の額」は、指定管理料に 10/110 を乗じて得た額である。

(2) 前号の指定管理料のうち人件費は￥○○, ○○○, ○○○円とする。

(3) 第1号の指定管理料のうち一般管理費（保守点検管理、一般・緊急修繕、維持修繕、空家修繕、その他事業及び計画修繕に関する業務（以下「保守点検管理等業務」という。）に附帯する事務等の経費を除いたものをいう。）は￥○○, ○○○, ○○○円とする。

(4) 第1号の指定管理料のうち一般管理費（保守点検管理等業務に附帯する事務等の経費）は￥○○, ○○○, ○○○円とする。

(5) 第1号の指定管理料のうち保守点検管理費は￥○○○, ○○○, ○○○円とする。

(6) 第1号の指定管理料のうち一般・緊急修繕費は￥○○, ○○○, ○○○円とする。

(7) 第1号の指定管理料のうち維持修繕費は￥○○, ○○○, ○○○円とする。

(8) 第1号の指定管理料のうち空家修繕費は￥○○○, ○○○, ○○○円とする。

(9) 第1号の指定管理料のうちその他事業費は￥○, ○○○, ○○○円とする。

(10) 第1号の指定管理料のうち計画修繕費は￥○, ○○○, ○○○円とする。

2 乙は、前項第2号及び第3号の費用について、次のとおり年4期に分割し前金払いとして甲に請求する。

第1期分（令和○年 4月） ￥○○, ○○○, ○○○円

第2期分（令和○年 7月） ￥○○, ○○○, ○○○円

第3期分（令和○年10月） ￥○○, ○○○, ○○○円

第4期分（令和○年 1月） ￥○○, ○○○, ○○○円

3 乙は、第1項第4号から第10号の費用について、次のとおり年4期に分割し概算払いとして甲に請求する。

第1期分（令和○年 4月） ￥○○, ○○○, ○○○円

第2期分（令和○年 7月） ￥○○, ○○○, ○○○円

第3期分（令和○年10月） ￥○○, ○○○, ○○○円

第4期分（令和○年 1月） ￥○○, ○○○, ○○○円

（指定管理料の支払）

第4条 甲は、前条第2項及び第3項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内にこれを支払わなければならない。

2 甲は、乙が履行した本業務の内容について、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合は、第3条第1項第4号の費用を減額することができる。

(1) 甲が、本業務の履行内容について、基本協定第13条第2項の規定に反し、不適合又は未達成であると認めるとき。

(2) 乙が、基本協定第14条第1項に規定する本業務の履行に必要な資格者及び人材の確保並びに適切な業務執行体制の維持を怠ったとき。

(3) 甲が、基本協定第33条第1項又は同第49条第1項に基づき、乙に対して行った改善又は是正の指示について、甲の定める期限までに対応しなかったとき。

(4) 甲が、乙に対して基本協定第37条第4項に規定するペナルティを科すことが必要であると認めたとき。

（保守点検管理費、一般・緊急修繕費、維持修繕費、その他事業費及び計画修繕費の精算）

第5条 第3条第1項第5号から第7号及び第9号の費用は、年度末に甲乙間で各号ごとに精算する。

2 前項に規定する、乙が甲に請求することができる費用の上限は、第3条第1項第5号から第7号及び第9号並びに第10号に定めるそれぞれの金額とする。

3 乙は、本業務が完了したときは、業務を完了した日から30日以内に精算書及び精算対象となる費用の明細（以下「精算書等」という。）を甲に提出し、確認を受けなければならない。

4 甲は、前項の確認により、過払金があった場合は、乙にこれを返納させる。

（空家修繕費の精算）

第6条 第3条第1項第8号の空家修繕費は、年度末に甲乙間で精算する。精算額は住戸ごとに算出した金額の総合計とし、当該住戸ごとの金額の算出方法は次の式による。

住戸ごとの金額 = ①戸当たり経費 + ②特定設備改修費

(1) ①戸当たり経費は次の型別に応じた金額とする。

1DK（シルバーハウジングを含む。）	¥760,000円
車いす常用者世帯向け1DK	¥760,000円を上限とした実費
1LDK	¥840,000円
2DK（シルバーハウジングを含む。）	¥840,000円
車いす常用者世帯向け2DK	¥840,000円を上限とした実費
2LDK	¥1,000,000円
3DK	¥1,000,000円
3DK（露出配管工事あり）	¥1,260,000円
3LDK	¥1,000,000円
2K	¥1,230,000円
3K	¥1,260,000円
4DK	¥1,200,000円

※2K、3Kは建設年度が古いため露出配管工事を要する住戸がある。

（２）②特定設備改修費とは、空家修繕時に特定の設備について取替交換した場合において、戸当たり経費とは別に加算する費用である。加算額は、次の表の左欄に掲げる設備に応じ、同表の右欄に掲げる金額を上限とした、実費額とする。

特定設備の種類	加算上限額
台所流し台	110,000円
洗面化粧台	110,000円
レンジフード	160,000円
給湯器	260,000円
浴槽	210,000円

- 2 前項の規定にかかわらず、竣工後10年以下の住宅（北清水住宅1棟※、石津鉄筋住宅、万崎住宅（A,B,C,D棟）、大浜高層住宅）の空家修繕費については、型別に応じた戸当たり経費を上限として1戸当たりの実施経費によるものとします（※北清水住宅1棟は平成31年度竣工のため令和11年度までとし、令和12年度は型別戸当たり経費を適用します。）。
- 3 第1項の規定にかかわらず、空家修繕を行った後、未入居状態が続いたこと等により修繕等を行った住戸に係る住戸ごとの金額は、第1項の型別に応じた金額を上限とした実施経費とする。
- 4 甲は、乙と協議した住戸に限り、第1項の戸当たり経費によらず、全て実施経費で精算することができる。
- 5 第1項から前項に規定する乙が甲に請求することができる費用の上限は、第3条第1項第8号の金額とする。
- 6 乙は、本業務が完了したときは、第1項から第4項の空家修繕費について、業務を完了した日

から30日以内に精算書等を甲に提出し、確認を受けなければならない。

7 甲は、前項の確認により、過払金があった場合は、乙にこれを返納させる。

(保守点検管理等業務に附帯する事務等の費用の精算)

第7条 第3条第1項第4号の保守点検管理等業務に附帯する事務等の費用は、年度末に甲乙間で精算する。精算額は第3条第1項第4号の費用に、次に掲げる実施率及び減額率を乗じた額(1円未満切り捨て)とする。

(1) 実施率 第5条及び第6条の規定により精算した費用の合計額を第3条第1項第5号から第10号までの費用の合計額で除して得た数

(2) 減額率は、次に掲げるとおりとする。

ア 第4条第2項の各号に該当しない場合 100/100

イ 第4条第2項第1号又は第2号に該当する場合 90/100

ウ 第4条第2項第3号又は第4号に該当する場合 75/100

2 乙は、本業務が完了したときは、一般管理費(保守点検管理等業務に附帯する事務等の経費)について、業務を完了した日から30日以内に精算書等を甲に提出し、確認を受けなければならない。

3 甲は、前項の確認により、過払金があった場合は、乙にこれを返納させる。

(駐車場の利用料金収入)

第8条 乙は、基本協定第40条第1項に規定する駐車場利用料金(以下「利用料金」という。)を利用者より、毎月収受する。

(令和○年度の駐車場の管理運営経費)

第9条 駐車場の管理運営経費の1区画当たりの単価、駐車場区画数及び基本協定第40条第2項により積算した駐車場の管理運営経費は次のとおりとする。

(1) 駐車場の管理運営経費の1区画当たりの単価 ¥○○, ○○○円(税込)

(2) 駐車場区画数 ○, ○○○区画

(3) 駐車場の管理運営経費 ¥○○, ○○○, ○○○円(税込)

(うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥○, ○○○, ○○○円)

注:「取引に係る消費税及び地方消費税の額」は、駐車場の管理運営経費に10/110を乗じて得た額である。

2 乙は、前項の駐車場の管理運営経費を利用料金収入により賄うものとする。

(利用料金収入による納付金)

第10条 乙は、基本協定第42条第1項に定める納付金(次項から第4項において「納付金」という。)を4回に分け、甲に支払うものとする。ただし、基本協定第43条第1項に規定するインセンティブによる控除は、最終の支払いにおいて行う。

- 2 乙は、収入額及び納付金について四半期ごとに、業務を完了した日から20日以内に甲に報告し、確認を受けなければならない。
- 3 甲は、前項の確認により、収入額及び納付金が適正と認められるときは、乙に納付金の納入通知を行う。
- 4 乙は、前項の通知を受けた日から15日以内に納付金を支払わなければならない。

(自主事業収入による納付金)

- 第11条 乙は、基本協定第42条第2項に定めるインセンティブ納付金があった場合は、甲に支払うものとする。
- 2 乙は、インセンティブ納付金について、年度末日から20日以内に甲の確認を受けなければならない。
 - 3 乙は、前項の規定により甲に確認を受けたインセンティブ納付金について、前条第4項の納付金に併せて当該インセンティブ納付金を甲に支払うものとする。

(指定管理料及び駐車場の管理運営経費の変更)

- 第12条 甲及び乙は、経済状況の著しい変動その他の特別な事由により、第3条に定める指定管理料又は第9条第1項に定める駐車場の管理運営経費が不相当となったときは、相手方に対して通知をもってこれらの変更の協議を申し入れることができるものとする。
- 2 甲及び乙は、前項の申入れを受けた場合は、協議に応じなければならない。
 - 3 変更の可否及び変更金額等について、前項の協議をもって決定することとする。

(疑義の取扱い)

- 第13条 この年度協定について疑義が生じた事項及び定めのない事項については、甲、乙協議して定める。ただし、基本協定により、年度協定で定めるものとした事項に限る。

この年度協定を証するため、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。

令和〇年4月1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	永藤 英機	印

乙	所在地	
	名称	
	代表者	印