

資料6

滋賀県営住宅の管理運営に関する協定（基本協定）（案）

滋賀県（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、滋賀県営住宅の設置および管理に関する条例（昭和34年滋賀県条例第31号。以下「条例」という。）第37条の規定に基づき、県営住宅および共同施設（以下「県営住宅等」という。）の管理運営に関し、次のとおり協定を締結する。

第1章 総 則

（趣旨）

第1条 この協定は、条例第38条第2項の規定に基づき指定管理者に指定された乙が行う県営住宅等の管理運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（管理運営の基本方針）

第2条 乙は、県営住宅等の管理運営を実施するに当たっては、安全確保に努めつつ、自らの創意工夫を活かし、県営住宅等の利用者に対するサービスの向上および管理経費の縮減を図り、もって県民福祉の一層の増進を図るようにしなければならない。

（業務の内容）

第3条 甲は、条例第37条の規定に基づき、次に掲げる業務（以下「管理業務」という。）を乙に行わせる。

- (1) 入居者の募集、入居および退去の手続きに関する業務
- (2) 家賃等の収納に関する業務
- (3) 明け渡しに関する業務
- (4) 入居者への指導・連絡に関する業務
- (5) 駐車場の管理に関する業務
- (6) 施設の維持修繕に関する業務
- (7) 施設の保守管理に関する業務
- (8) 公共料金等の支払いに関する業務
- (9) 上記の業務に付随する業務
- (10) その他県営住宅等の設置の目的を達成するため必要な業務

2 前項の管理業務の細目は、別紙1「管理業務仕様書」に定めるとおりとする。

（管理物件）

第4条 乙が管理する施設、設備および備品（以下「管理物件」という。）は、別紙2「滋賀県営住宅の概要」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物件を管理するとともに、常に良好な状態に保つものとする。
- 3 乙は、管理物件を管理業務以外の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ甲

の承認を得たときは、この限りでない。

(指定管理者の責務)

第5条 乙は、管理業務を行うに当たり、地方自治法（昭和22年法律第67号）、条例、滋賀県営住宅の設置および管理に関する条例施行規則（昭和35年滋賀県規則第20号）その他関係法令ならびに本協定および年度協定を遵守するとともに、善良なる管理者の注意をもって、これを実施しなければならない。

2 本協定、募集要項および事業計画書の中に矛盾または齟齬がある場合は、本協定、募集要項、事業計画書の順にその解釈が優先されるものとする。

3 前項の規定にかかわらず、事業計画書において仕様書を上回る水準が提案されている場合は、事業計画書に示された水準によるものとする。

(信義誠実の原則)

第6条 甲および乙は、信義に従い誠実にこの協定を履行しなければならない。

(協定期間)

第7条 この協定の期間は、指定の期間である令和7年4月1日から令和12年3月31日までとする。

2 管理業務に係る事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

第2章 管理業務の実施に係る経費等

(管理料)

第8条 甲は、管理業務の実施に要する費用として、毎年度、甲の予算の範囲内で管理料を乙に支払う。

2 指定期間における前項の管理料の総額は1,531,745,000円（消費税および地方消費税相当額を含む。）以内とする。ただし、本協定の締結後に消費税および地方消費税の税率が改正された場合は、当該改正による収入および支出への影響を踏まえて管理料を再算定し、県と指定管理者で協議の上、管理料を決定する。

3 リスク分担表（別紙3）で定める急激で著しくかつ通常予測不能な物価変動が認められた場合は、甲が参考額を算定した際の各支出金額や指標値増減率等を踏まえて管理料を再算定し、甲と乙で協議の上、翌年度の管理料を決定する。

4 年度ごとの管理料の額は、指定期間における各年度の管理料の合計額が、第2項に規定する管理料総額の範囲内となるよう、別途締結する「年度協定」により、毎年度定めるものとする。

5 管理料の支払いは、各年度ごとに甲乙協議の上作成する支払計画書に従い、乙の請求に基づき、甲が支払うものとする。

6 甲は、乙の正当な請求があった日から起算して、30日以内に管理料を支払うものとする。

(管理料の額の変更)

第9条 前条第2項の管理料の総額を変更すべき特別な事情が生じた場合には、その都度、甲、乙協議の上、定めるものとする。

- 2 大規模災害時等に、甲または市町が、施設を住民等の緊急の避難等の場所として利用する場合は、当該利用により施設の通常利用ができないことによる不要となる管理業務費用の減額、ならびに、当該利用により乙にあらかじめ定められた管理業務以外の業務が発生した場合の当該業務に係る経費の増加を踏まえて管理料を再算定し、甲、乙協議の上、管理料を決定する。

(管理料の精算)

第10条 第8条第4項により定めた管理料のうち、管理事務費、保守点検費および特定施設維持管理費については、当該年度における管理運営に要した経費に増減があっても、原則として増額または減額をしないものとする。ただし、次に掲げる経費については、別途取り扱う。

(1) 人件費については、1年あたり総額86,633,000円を見込んでおり、年度末において総額を超えた場合は増額しないが、総額に達しない場合はその残額を乙が負担する修繕費(以下この条において「修繕費」という。)に充てることとし、なお残額が生じた場合には、その額を減額するものとする。なお、人件費は原則として仕様書にある管理事務所に勤務する職員を対象とする。

(2) 強制執行費については、1年あたり総額2,784,000円を見込んでおり、年度末において総額を超えた場合は増額しないが、総額に達しない場合はその残額を減額するものとする。なお、残額にあつては、管理事務費、保守点検費、修繕費および特定施設維持管理費に不足があつた場合、その不足額に充当することは差し支えない。

(3) 修繕費については、1年あたり総額82,200,000円を見込んでおり、年度末において総額を超えた場合は県との協議により指定管理者が行うこととなったものに係る経費については、管理料に加算することとし、総額に達しない場合はその残額を減額するものとする。

なお、修繕費の残額にあつては、管理事務費、保守点検費、強制執行費および特定施設維持管理費に不足があつた場合、その不足額に充当することは差し支えない。

(4) 指定管理者が実施することとなった管理物件についての見積額が1件当たり100万円(消費税および地方消費税を含む。)以上の修繕または管理物件の効用の増加を目的とした改修で、県との協議により指定管理者が行うこととなったものに係る経費については、管理料に加算するものとする。その他、県営住宅の建替事業、用途廃止等の実施により、指定期間内において管理戸数に多少の増減が見込まれるが、これによる管理料の変更は行わない。

- 2 前項の規定は別紙3に示すリスクの分担における協議を妨げない。

(リスク分担)

第11条 管理業務を行うに当たり想定されるリスクの分担については、別紙3のとおりと

する。

- 2 前項に定める事項で疑義がある場合または前項に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、甲乙協議の上リスク分担を決定するものとする。

(区分経理)

第12条 乙は、管理業務に係る収入および支出について、乙の他の口座とは別の口座で管理し、指定管理者としての業務に係る経理とその他の業務に係る経理を区分して整理しなければならない。

第3章 管理業務の実施

(管理運営目標)

第13条 乙は、管理業務を行うに当たっては、次の管理運営目標が達成できるよう努めなければならない。

- (1) 入居者満足度 第17条に定める入居者に対する満足度調査において満足度70%を上回ること
- (2) 施設の効率的利用 募集停止、目的外使用確保戸数および修繕見積額が1件100万円以上の空き住戸等を除く住戸について入居率の維持に努めること
- (3) 家賃収納率の向上 原則として、現年度家賃収納率が98%を上回ること

2 乙は、毎年度、前項の管理運営目標の達成状況および目標の達成のために取り組む具体的内容について、甲に報告しなければならない。

3 甲は、必要があると認めるときは、管理運営目標の達成状況を把握するため、随時、乙に対して報告を求め、または実地に調査をすることができる。

4 甲は、前2項に規定する報告または調査の結果、管理運営目標の達成のために必要と認めるときは、管理業務の改善等について指示を行うことができる。

(開業準備)

第14条 乙は、指定期間の開始に先立ち、本業務の実施に必要な資格者および人材を確保し、必要な研修等を行わなければならない。

2 乙は、必要と認める場合には、指定期間の開始に先立ち、甲に対して管理物件の視察を申し出ることができるものとする。

3 甲は、乙から前項の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。

(事業計画書等)

第15条 乙は、各年度ごとに、あらかじめ次に掲げる内容を記載した年度別事業計画書を作成し、前年度の10月末までに事業計画案を提出し、甲の事前確認を受けた後、前年度の2月末までに甲の承認を得なければならない。(指定期間の初年度に係る事業計画書

にあつては、県が指定する期日とします。)

- (1) 事業計画
 - (2) 人員配置計画
 - (3) 収支計画
- 2 甲は、前項の規定により提出された事業計画書について、必要があると認めるときは、乙に対してその変更を指示することができる。
- 3 乙は、第1項の規定により提出した事業計画書を変更しようとするときは、甲の承認を得なければならない。ただし、経費の配分の変更についてはこの限りでない。

(モニタリングの実施)

第16条 甲および乙は、乙が行う管理業務の実施状況、乙の経理の状況等を把握し、県営住宅等の良好な管理運営を確保するために、次に掲げるモニタリングを実施するものとする。

- (1) 乙は、管理業務の実施状況等について自ら日常的に確認するとともに、県営住宅の良好な管理運営を確保するため、その結果を活用する。
 - (2) 定期モニタリング
乙は、県が別に定める事項について、月ごとの月例業務報告書を作成し、翌月10日までに甲に提出し、甲は、提出された月例業務報告書および第19条に基づく事業報告書をもとに、別に定める「県営住宅等の維持管理および運営等に関する業務の基準」その他業務水準の達成状況を確認する。
 - (3) 随時モニタリング
甲は、必要があると認める場合、管理業務の実施状況等について、随時、乙に報告を求める。
- 2 甲および乙は、前項のモニタリングの結果をもとに、毎年度、少なくとも年2回以上、乙が行う管理業務の実施状況、乙の経理の状況について、実地に調査する。
- 3 モニタリングの実施に係る費用は乙の負担とする。
- 4 モニタリングの結果、乙の業務が要求水準を維持していないと判断した場合、甲は、業務の改善等必要な指示を行うものとする。
- 5 乙は、前項に定める指示を受けたときは、速やかにこれに応じなければならない。
- 6 乙は、次に掲げる帳簿類を作成して常備し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、甲が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。
- (1) 文書管理簿
 - (2) 業務日誌
 - (3) 出納簿
 - (4) 支出証拠書類簿
 - (5) その他甲が必要と認めるもの

(入居者満足度調査の実施)

第17条 乙は、入居者の利便性の向上等の観点から、入居者の日常的な意見・苦情等を聴取するとともに、入居者に対する満足度調査を年に1回以上実施し、その結果および

業務改善の状況について甲に報告するものとする。

(意見交換の実施)

第18条 甲と乙は、県営住宅等の管理業務の実施に必要な調整、情報および課題の共有等を目的として、定期的に意見交換を実施するものとする。

(事業報告書)

第19条 乙は、甲が別に定める事項について、毎年度終了後30日以内に事業報告書を作成し、甲に提出しなければならない。

2 乙は、年度の途中において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甲に提出しなければならない。

(委託等の禁止)

第20条 乙は管理業務を行うに当たり、当該業務の全部または一部を第三者に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ甲に対して書面により申請を行い、承認を受けた場合は、当該業務の一部を第三者に委託し、または請け負わせることができる。

2 前項の承認を受けて、乙が管理業務の一部を第三者に委託し、または請け負わせる場合は、全て乙の責任および費用において行うものとし、当該業務に関して、乙が委託し、または請け負わせる第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害および追加費用については、全て、乙の責めに帰すべき事由により生じた損害および追加費用とみなして、乙が負担するものとする。

(委託契約等における暴力団の排除措置)

第21条 乙は、管理業務を行うに当たり、相手方が暴力団または暴力団員と知りながら、委託契約や物品購入契約等を締結してはならない。

(秘密の保持)

第22条 乙は、管理業務の実施に伴い知り得た情報をみだりに第三者に知らせ、または不当な目的のために使用してはならない。指定の期間が満了し、または指定が取り消された後においても同様とする。

2 乙は、その使用する者に対し、県営住宅等の管理業務に従事する期間または従事しないこととなった後の期間においても、管理業務の実施に伴い知り得た情報をみだりに第三者に知らせ、または不当な目的のために使用しないよう、必要な措置を講じなければならない。

(個人情報の保護)

第23条 乙は、管理業務を行うに当たり、個人情報（生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することが

できるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）をいう。）を取り扱う場合には、別記「個人情報取扱特記事項」を守らなければならない。

（情報セキュリティ対策の実施）

第24条 乙は、管理業務を行うに当たり、情報セキュリティに関する遵守事項を別に定め、これにより、情報セキュリティ対策を講じなければならない。

2 前項の遵守事項を定めるに当たっては、乙は、甲と協議するものとする。当該遵守事項を変更する場合も同様とする。

（適正な行政手続）

第25条 乙は、管理業務の執行に当たっては、滋賀県行政手続条例（平成7年滋賀県条例第40号）の規定に基づいた手続により行うものとし、同条例の規定に基づき審査基準、標準処理期間および処分基準を定めておかななければならない。

2 乙は、前項の規定により審査基準、標準処理期間および処分基準を定めたときは、これらを事務所における備付けその他の適当な方法により公にしておかななければならない。

（文書の管理・保存）

第26条 乙は、管理業務の実施に伴い作成し、または取得した文書、図画、写真および電磁的記録（以下「管理文書」という。）について、文書の管理に関する規程等を別に定め、これにより、適正に管理・保存することとし、指定の期間が満了し、または指定の取消を受けた後に甲の指示に従って引き渡すものとする。

2 前項の規程等を定めるに当たっては、乙は、甲と協議するものとする。当該規程を変更する場合も同様とする。

（情報公開）

第27条 乙は、乙が管理している管理文書の公開については、情報公開に関する規程等を別に定め、これにより行うものとする。

2 前項の規程等を定めるに当たっては、乙は、甲と協議するものとする。当該規程等を変更する場合も同様とする。

（管理物件の現状変更）

第28条 乙は、管理業務を実施するために管理物件の新設、増築、改築、移設、改造その他の現状変更をしようとするときは、あらかじめ甲の承認を受けた上、乙の負担で実施するものとする。

2 前項の場合において、乙は、当該現状変更部分について、将来にわたってその権利を主張しないものとする。

3 第1項の規定により甲の承認を受けた管理物件については、別紙2に記載されているものとみなす。

(管理物件の維持補修)

第29条 特定施設の維持管理については、乙が自己の負担と責任において実施するものとする。

- 2 管理物件の本来の効用を維持するために必要な修繕（次条第1項に規定する長期保全計画に基づく修繕等を除く。）については、見積額が1件につき100万円(消費税および地方消費税を含む。以下同じ)以上のものについては甲の負担と責任において実施するものとし、1件100万円未満のものについては乙が自己の負担と責任において実施するものとする。

なお、1件の修繕とは、1つの住戸（共用部分にあっては1つの住棟）または1つの共同施設において、同一日に発生した修繕に係るものを1件とする。

- 3 管理物件の効用の増加を目的とした改修（ストック改善）および次条第1項に規定する長期保全計画に基づく修繕等については、甲の負担と責任において実施するものとする。
- 4 前2項の規定により、甲の負担と責任において実施するものとされる修繕等または改修についても、管理業務と一体として実施することが適当と認められる場合は、甲乙協議の上、甲の負担において、乙に実施させることができる。

(予防保全)

第29条の2 甲は、県営住宅において計画的に実施する予防的な修繕等について、その内容および時期を定めた計画（以下「長期保全計画」という。）を作成する。

- 2 甲は、修繕等の対象の劣化状況その他の事情により、長期保全計画を適宜変更することができる。
- 3 乙は、長期保全計画に定める修繕の対象物件について修繕等を行おうとする場合には、予め甲と協議し、甲の承認を得なければならない。ただし、施設の管理上緊急を要するときは、この限りでない。
- 4 乙は、前項後段の規定により甲の承認を得ずに修繕等を行ったときは、修繕等の実施後、速やかに甲に報告するものとする。

(保守点検)

第30条 管理業務として行う各種保守点検については、「滋賀県県有施設点検マニュアル」に示す点検内容と同等以上の点検を毎年1回以上行い、その結果を毎年8月末日までに県に報告するとともに、施設の実情に応じた適切な保守点検業務を行うものとする。

(備品の取扱い)

第31条 第4条の規定により乙が管理する備品が、経年劣化等により管理業務の用に供することができなくなった場合は、当該備品と同等の機能および価値を有するものを見積額が1件につき100万円以上のものについては、甲の負担と責任において購入または調達するものとし、1件100万円未満のものについては、乙が自己の負担と責任において購入または調達するものとする。

- 2 乙は、前項の規定に基づき備品を購入または調達したときは、速やかに甲に報告しな

ければならない。

- 3 乙が第1項の規定に基づき購入または調達した備品の所有権は、甲に帰属するものとする。
- 4 甲または乙が第1項の規定に基づき購入または調達した備品は、管理物件として別紙2に記載されているものとみなす。
- 5 甲は毎年度、4月1日時点における管理物件の備品一覧を乙に交付するものとする。

(管理物件のき損等)

第32条 乙は、管理物件が滅失し、またはき損したときは、直ちにその旨を甲に報告しなければならない。

- 2 乙は、前項に規定する滅失またはき損が自己の責めに帰すべき事由による場合は、乙の負担で速やかに原状に回復し、またはその損害を賠償しなければならない。
- 3 前項の規定により乙が原状回復した管理物件は、別紙2に記載されているものとみなす。

(保険契約)

第33条 甲は、甲の所有に属する施設のうち必要なものについて、火災保険契約（火災、落雷、破裂および爆発による損害ならびにこれに関連する損害を対象とする保険契約をいう。）を締結するものとする。

- 2 乙は、管理業務の実施にあたり、次の保険を付保するものとする。

(1)施設賠償責任保険

(第三者の損害の負担)

第34条 乙は、管理業務の執行に当たり、乙の責めに帰すべき事由により県営住宅等の利用者その他の第三者に損害が生じた場合には、その損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の場合において、損害を受けた第三者の求めに応じ、甲がその損害を賠償したときは、甲は乙に対して、賠償した金額およびその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとする。

(事故の報告)

第35条 乙は、県営住宅等において利用者の被災、災害その他の事故等が発生したときは、直ちに必要な措置を講ずるとともに、その状況を甲に報告しなければならない。

(県内事業者への配慮)

第36条 乙は、管理業務を行うに当たって、第三者との取引を行う場合は、県内事業者を優先するよう努めるとともに、規格、品質、価格等が適した県産品がある場合は、これを優先して購入するよう努めるものとする。

(環境への配慮)

第37条 乙は、管理業務を行うに当たっては、次のとおり環境への配慮に留意するものと

する。

- (1) 環境に配慮した商品・サービスの購入（グリーン購入）を推進し、また、廃棄に当たっては、資源の有効活用や適正処理を図ること。
- (2) 電気・ガス・ガソリン等のエネルギー使用量の削減に向けた目標を設定し、取組を推進すること。
- (3) 有害化学物質・廃棄物等のリスク管理を行い、環境や人に影響を及ぼす事故を防止すること。
- (4) 業務に関わる者に対して、環境の保全および創造に関する教育および学習の推進に努めること。

（雇用における配慮）

第38条 乙は、職員の採用に当たっては、本人の適性、能力以外の事項を条件にすることなく、幅広く応募できるよう配慮するものとする。

- 2 乙は、障害者の雇用について、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）に基づき、国および地方公共団体に義務づけられている雇用率と同等の雇用率を達成できるよう努めるものとする。

（人権への配慮）

第39条 乙は、公正な採用選考、人権研修の実施その他人権に配慮した業務遂行に努めるものとする。

（管理業務の継続が困難となった場合の措置等）

第40条 乙は、管理業務の継続が困難となった場合またはそのおそれが生じた場合は、直ちにその旨を甲に申し出なければならない。

- 2 乙の責めに帰すべき事由により、管理業務の継続が困難となった場合またはそのおそれが生じた場合は、甲は、乙に対して改善勧告を行い、期間を定めて、改善計画書の提出およびその実施を求めることができる。
- 3 不可抗力その他甲または乙の責めに帰することができない事由により管理業務の継続が困難となった場合は、甲と乙は、管理業務の継続の可否について協議するものとする。

第4章 指定期間満了以前の指定の取り消し等

（指定の取消しおよび業務の停止）

第41条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき、その指定を取り消し、または期間を定めて本業務の全部もしくは一部の停止を命じることができる。

- (1) 乙が、乙の責めに帰すべき事由により、この協定もしくは年度協定に定める事項を履行しないとき、または履行できる見込みがないと認められるとき。
- (2) 乙が、関係法令、条例および規則またはこの協定の規定に違反したとき。
- (3) 指定管理者の指定手続きまたは管理業務の実施に当たり、乙に不正の行為があったと

き。

- (4) 乙が、正当な理由がないのに管理業務に関する甲の指示に従わないとき。
 - (5) 乙が、前条第2項の改善勧告に対し、定められた期間内に改善計画書を提出せず、または改善計画書に定められた事項を実施しなかったとき。
 - (6) 乙が、管理業務に関して甲が求めた報告を行わず、もしくは実地調査等を拒否または妨害したとき。
 - (7) 倒産（破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、整理開始もしくは特別清算開始の申立または手形交換所による取引停止処分をいう。）もしくは財務状況が著しく悪化したことによって管理業務の遂行が困難と認められ、または著しく社会的信用を損なう等により指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。
 - (8) 乙が、県営住宅等指定管理者募集要項に明示した申請資格を満たさなくなったとき。
 - (9) 乙から指定取消しの申入れがあったとき。
- 2 前項の規定により指定を取り消し、または期間を定めて本業務の全部もしくは一部の停止を命じた場合において、乙に損害・損失または追加費用が生じても、甲はその賠償の責めを負わない。
 - 3 乙は、第1項第1号から第8号までに該当すると認めるときは、直ちにその旨を甲に申し出なければならない。

（管理料の返還）

第42条 乙は、前条の規定により指定を取り消されたとき、または期間を定めて管理業務の全部若しくは一部の停止を命じられたときは、甲の請求により管理料の全部または一部を返還しなければならない。

第5章 指定管理者の交代

（施設等の引渡し）

第43条 乙は、指定管理者の指定期間が満了し引き続き指定管理者として指定されなかったとき、または第41条により指定管理者の指定を取り消されたときは、管理物件を甲の指定する期日までに原状を回復した上で甲に引き渡さなければならない。ただし、甲が認めた場合には、乙は管理物件の原状回復を行わず、別途甲が定める状態で甲に引き渡すことができるものとする。

- 2 前項の場合において、乙は、甲に対し管理物件に投じた必要費、有益費その他の費用の償還を請求しないものとする。

（管理業務の引継ぎ）

第44条 乙は、指定管理者の指定期間の満了後、もしくは指定管理者の指定の取消し後において、県営住宅等の運営が遅滞なく円滑に実施されるよう、甲が定める期間内に甲または甲が指定した者に対して管理業務の引継ぎを行わなければならない。ただし、乙が引き続き指定管理者となる場合は、この限りではない。

- 2 甲は、必要と認める場合には、指定期間の終了に先立ち、乙に対して甲または甲が指

定するものによる管理物件の視察を申し出ることができるものとする。

- 3 乙は、甲から前項の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し出に応じなければならない。

第6章 その他

(管理業務の範囲外の業務)

第45条 乙は、施設の用途または設置目的を妨げず、かつ管理業務の実施を妨げない範囲において、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ものとする。

- 2 乙は、自主事業を実施しようとする場合は、甲に対して自主事業実施計画書を提出し、事前に自主事業承認基準に基づく甲の承認を受けなくてはならない。その際、甲は必要に応じて、乙に対し説明を求めることができるものとする。
- 3 乙が自主事業を実施した場合は、毎年度終了後に参加者の状況、事業成果および経理状況等を甲に報告しなければならない。
- 4 甲は前項の報告を受けた場合において、改善が必要な事項があったときは、乙に対し、必要な指示を行うものとする。
- 5 乙は、その管理する施設の設置目的の範囲を超える自主事業を実施しようとするときは、当該自主事業の実施前に甲から地方自治法第238条の4第7項の規定による行政財産の目的外使用許可を受けなければならない。
- 6 甲は、第2項の承認をするに当たって、実施条件を付することができるものとする。
- 7 乙は、自主事業を実施するために県営住宅等を使用する場合は、使用に係る施設の利用料金を負担するものとする。

(損害賠償)

第46条 乙は、管理業務の執行に当たり、乙の責めに帰すべき事由により甲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。

- 2 乙は、第41条により指定を取り消され、または管理業務の全部または一部の停止を命ぜられた場合において、甲に損害が発生したときは、その損害を賠償しなければならない。

(重要事項の変更の届出)

第47条 乙は、定款、事務所の所在地、代表者の変更等を行ったときは、遅滞なく、変更したことを証する書類を添付の上、甲に届け出なければならない。

(年度別の協定)

第48条 年度別の管理業務の内容およびこれに係る管理料等必要な事項については、毎年度締結する年度協定において定めるものとする。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第49条 乙は、この協定によって生じる権利および義務を第三者に譲渡し、もしくは承継

させ、またはその権利を担保に供してはならない。

(協定の改定)

第50条 県営住宅等の管理に関し、特別の事情が生じたときは、甲乙協議の上でこの協定を改定することができる。

(管轄裁判所)

第51条 この協定について訴訟等が生じたときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第1審の裁判所とする。

(疑義等の解決)

第52条 この協定に定める事項の解釈について疑義が生じたときまたはこの協定に定めのない事項で必要があるときは、その都度甲、乙協議して定めるものとする。

この協定の協定を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和7年3月 日

甲 滋賀県大津市京町四丁目1番1号
滋賀県知事 三日月 大造

乙 ○○県○○市○○町○番○号
○○法人 ○○ ○○
(代表者 職・氏名)

別記 個人情報取扱特記事項

(個人情報の取扱い)

第1 乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、管理業務を行うに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう適正に行わなければならない。

(秘密の保持)

第2 乙は、管理業務を行うことにより知り得た個人情報の内容を第三者に漏らしてはならない。

2 前項に規定する義務は、指定の期間が満了し、または指定が取り消された後も有効に存続するものとする。

(安全確保の措置)

第3 乙は、管理業務を行うために甲から引き渡された個人情報を滅失、き損および改ざんしてはならない。乙自らが当該業務を行うために作成し、または取得した個人情報についても、同様とする。

(取得の制限)

第4 乙は、管理業務を行うために個人情報を取得するときは、当該業務の目的の範囲内で適法かつ適正な方法により行わなければならない。

(目的外使用の禁止)

第5 乙は、管理業務を行うために個人情報を取り扱う場合には、甲の指示または承諾がある場合を除き、個人情報を当該業務の目的以外に使用し、または第三者に提供してはならない。

(複写、複製の禁止)

第6 乙は、管理業務を行うために甲から引き渡された個人情報が記録された資料等を甲の承諾なしに複写し、または複製してはならない。

(資料等の返還等)

第7 乙は、管理業務を行うために甲から引き渡され、または乙自らが作成し、もしくは取得した個人情報が記録された資料等は、管理業務終了後直ちに、甲に返還し、または引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

(開示等請求について)

第8 乙は、保有個人データの開示請求、訂正請求および利用停止請求があった場合は、請求者に対して遅滞なく、開示等を行わなければならない。

(管理業務に従事する者への周知および監督)

第9 乙は、管理業務に従事している者に対し、在職中および退職後において、当該業務に関して知り得た個人情報の内容を第三者に漏らし、また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必要な事項を周知しなければならない。

2 乙は、管理業務を行うために取り扱う個人情報の適切な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。

(調査および報告)

第10 甲は、乙が管理業務を行うために取り扱う個人情報の状況について、定期におよび必要に応じ随時に調査をすることができる。

2 乙は、前項の調査について、甲の求めに応じて、前項の状況を甲に報告しなければならない。

(指示)

第11 甲は、乙が管理業務を行うために取り扱う個人情報の状況について、不適正と認めるときは、乙に対して必要な指示を行うことができる。

(事故発生の報告)

第12 乙は、管理業務を行うために取り扱う個人情報の漏えい、滅失またはき損等があった場合には、遅滞なくその状況を甲に報告し、その指示に従わなければならない。

(委託の禁止)

第13 乙は、個人情報を取り扱う業務は自ら行うものとし、第三者（第三者である委託先が乙の子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第1項第3号に規定する子会社をいう。）である場合も含む。以下同じ。）に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、事前に甲の書面による承諾を得た場合は、この限りでない。

2 乙は、甲の承諾により第三者に個人情報を取り扱う業務を委託し、または請け負わせる場合は、甲が乙に求めた個人情報の適切な管理のために必要な措置と同様の措置を第三者に求めなければならない。

別紙1 管理業務仕様書

「滋賀県営住宅管理業務仕様書」

別紙2 管理する施設および設備

「滋賀県営住宅の概要」

別紙3 リスク分担表

種 類	内 容	負 担 者	
		県	指定管理者
物価等の変動	人件費、物件費等の物価変動に伴う経費の増		○
	急激で著しくかつ通常予測不能な物価変動（ただし、光熱水費を除く。）	協議事項	
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
周辺地域・住民および入居者への対応	県営住宅周辺地域との協調、施設の管理運営業務内容に対する住民および入居者からの苦情・要望等への対応		○
法令の変更	施設等の設置基準の変更により施設等の新設または改築を要するものなど管理運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	管理基準の変更を要する法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	指定管理者制度に影響を及ぼす税制変更（消費税等）	○	
	指定管理者に影響を及ぼす税制変更（法人税、固定資産税等）		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運営業務の継続に支障が生じた場合、または業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費およびその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の県または指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的または人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加	○	
	不可抗力による業務の変更、中止、延期		○
運営リスク	施設、機器等の不備もしくは施設管理上の瑕疵または火災等事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
	改修、修繕、保守点検等による施設の一部の利用停止		○

書類等の誤り	仕様書等県が責任を持つ書類等の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達等	運営上必要な初期投資、運営資金の確保		○
管理物件の 損傷	経年劣化によるもの（見積額が1件当たり100万円未満のものに限る。）（長期保全計画に基づき修繕等を行うものを除く。）		○
	経年劣化によるもの（上記以外）	○	
	長期保全計画に基づき修繕等を行うもの	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（見積額が1件当たり100万円未満のものに限る。）		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
	指定管理者による管理物件の管理運営上の瑕疵によるもの		○
資料等の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	上記以外	○	
運営費の増大	県以外の要因による運営費の増大		○
第三者への賠償	管理業務の執行に伴い第三者に損害を与えた場合		○
安全性の確保、環境の保全	維持管理、運営における安全性の確保および周辺環境の保全（応急措置を含む）		○
セキュリティ	警備および情報セキュリティ対策の不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
事業終了時の費用	指定管理期間が終了した場合または期間中途において業務を廃止した場合における事業者の撤収費用および新しい指定管理者への引継費用		○

「急激で著しくかつ通常予測不能な物価変動」とは、以下の場合をいう。

指定管理者申請年指標値（指定管理者申請の前年5月～申請年4月の平均値）と協議年指標値（協議しようとする前年5月～協議しようとする年4月の平均値）を比較し、3%以上の変動が認められた場合。なお、この条項により、指定管理料の改定を行った場合、それ以降は「指定管理者申請年指標値（指定管理者申請の前年5月～申請年4月の平均値）」は「前回改定の際に用いた指標値（改定の前々年5月～改定の前年4月の平均値）」と読み替える。

指標値：「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）・賃金指数・きまって支給する給与・調査産業計・一般労働者30人以上

令和〇年度における滋賀県営住宅等の管理に関する協定書

滋賀県（以下「甲」という。）と〇〇法人〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、令和〇年3月 〇 日に締結した「滋賀県営住宅等の管理に関する協定（基本協定）」（以下「基本協定」という。）第47条に基づき、令和〇年度における滋賀県営住宅等の管理業務の実施に当たり、次のとおり協定を締結する。

（趣旨）

第1条 この協定は、令和〇年度における滋賀県営住宅等の管理業務の実施に当たり、必要な事項を定めるものとする。

（協定の期間）

第2条 この協定の期間は、令和〇年4月1日から令和〇年3月31日までとする。

（事業計画）

第3条 令和〇年度における管理業務の内容は、別紙に定める計画書のとおりとし、乙は計画に沿って管理業務を行わなければならない。

2 乙は、事業計画、人員配置計画または収支計画の内容を変更しようとする場合は、甲の承認を得なければならない。ただし、経費の配分の変更についてはこの限りでない。

（管理料）

第4条 基本協定第47条に基づき甲が乙に支払う令和〇年度の管理料は、年額〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円（うち消費税および地方消費税額〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円）とする。

（疑義の決定）

第5条 この協定に関して、疑義が生じたときは、甲、乙協議して定めるものとする。

この協定の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙記名押印の上、それぞれその1通を所持する。

令和〇年4月1日

甲 滋賀県大津市京町四丁目1番1号
滋賀県知事 三日月 大 造

乙 〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇号
〇〇法人 〇〇 〇〇
（代表者 職・氏名）