

倉敷市営住宅等指定管理協定条件規定書

1 施 設 名 称	倉敷市営住宅等			
2 施 設 所 在 地	別紙1「対象施設」のとおり			
3 指 定 期 間	令和8年4月1日 から 令和13年3月31日 まで			
4 達 成 目 標	対象施設	業務名称	内容	目標値
	1	入居者募集業務	募集回数（年間）	3回以上
		入居者募集業務	募集戸数（年間）	120戸以上
		空家修繕業務	空家修繕戸数（年間）	120戸以上
		家賃収納業務	現年度分家賃収納率	98%以上
	2	入居者募集業務	店舗及び住宅の稼働率	80%以上
	3	利用者募集業務	利用台数（年度末）	45台以上
5 業 務 の 詳 細	別紙5「倉敷市営住宅等指定管理業務仕様書」のとおり			
6 指 定 管 理 料	2,351,500,000円以内 （令和8年4月1日～令和13年3月31日までの総額） （上記金額は、消費税及び地方消費税を含んだ金額である。）			
7 支 払 条 件	月払い（詳細は、第28条及び別紙3に規定するとおり。）			
8 施 設 使 用 料	5,220,000円以上 （令和8年4月1日～令和13年3月31日までの総額） （上記金額は、消費税及び地方消費税を含んだ金額である。）			
9 納 入 条 件	毎月納入（詳細は、第30条及び別紙3に規定するとおり。）			
10 保 証 金	1億円（銀行保証又は履行保証保険等の確実な担保が倉敷市に提出されたときは、契約保証金を免除する。）			
11 違 約 金	1日につき、指定管理料の2000分の1に相当する額			
12 そ の 他	別紙1「対象施設2」については、指定管理料とは別途に、実績に応じて規定により報奨金を支給することがある。			

倉敷市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次の条項により協定を締結する。この仮協定書は、当該指定管理者に係る議案が、倉敷市議会において可決されたときに協定書となる。

協定の締結を証するため、本証2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を保有する。

令和7年 月 日

甲 倉敷市西中新田 6 4 0 番地

倉敷市

倉敷市長 伊 東 香 織

2 ○○○○○○○○○○○○○○

代表取締役 ○ ○ ○ ○

第1章 総 則

(この協定の目的)

第1条 この協定は、甲と乙が相互に協力し、対象施設の適正かつ円滑な管理運営を確保するために必要な事項を定めることを目的とする。

(公共性及び民間事業者によるこの業務の尊重)

第2条 乙は、対象施設の設置目的及び指定管理者（地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第244条の2第3項に規定するものをいう。以下同じ。）が行う対象施設の管理及び運営（以下「この業務」という。）の実施にあたって求められる公共性を十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

(信義誠実の原則)

第3条 甲及び乙は、情報交換を密に行い互いに協力し信義を重んじ、対等な関係に立つてこの協定を誠実に履行しなければならない。

(準拠法、使用言語等)

第4条 この協定は、日本国の法令に準拠するものとし、日本国の法令に従って解釈される。

2 この協定の履行に関して甲乙間で用いる言語は、日本語とする。

3 この協定の履行に関して甲乙間で金銭の支払に用いる通貨は、日本円とする。

4 この協定の履行に関して甲乙間で用いる計量単位は、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。

5 この協定における期間の定めについては、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。

(端数計算)

第5条 この協定に定める金額について、算出の結果、1円未満の端数が生じる場合は、その端数金額を切り捨てるものとする。

(この協定以外の規定の適用関係)

第6条 乙は、この協定書の規定のほか、募集要項及び乙の提案に従ってこの業務を実施するものとする。

2 甲及び乙が合意した場合を除き、この協定、募集要項、乙の提案の間に矛盾、齟齬がある場合は、この協定、募集要項、乙の提案の順にその解釈が優先するものとする。

(書面による請求等)

第7条 この協定に定める請求、通知、報告、申出、承諾、合意、同意、変更、取消及び停止（以下「請求等」という。）は、書面により行わなければならない。口頭による請求等は、軽微な事項又は緊急やむを得ない場合を除き無効とする。

(用語の定義)

第8条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 「対象施設」とは、施設と物品からなるもので別紙1に記載したものをいう。

(2) 「指定管理料」とは、甲が乙に対して支払うこの業務の実施にかかる対価のことをいう。

- (3) 「施設使用料」とは、乙がこの業務を実施するにあたって甲に支払う金銭のことをいう。
- (4) 「仕様書」とは、この業務の実施にかかる細目を定めたもので別紙5「倉敷市営住宅等指定管理者業務仕様書」に記載した内容をいう。
- (5) 「計画修繕」とは、甲が年次計画により計画的に行う修繕をいう。
- (6) 「提案書」とは、この協定にかかる指定管理者の公募にあたり、乙が提出した書類一式をいう。
- (7) 「不可抗力」とは、天災（地震、津波、落雷、暴風雨、洪水、異常降雨、土砂崩壊等）、人災（戦争、テロ、暴動等）、法令変更並びにその他甲及び乙のいずれの責めに帰すことのできない事由をいう。なお、入居者数及び施設利用者数の増減は、不可抗力に含めないものとする。
- (8) 「自主事業」とは、この協定の範囲外のもので、乙が自己の責任と費用において実施する業務のことをいう。

第2章 業務の実施

（指定期間）

第9条 この業務の期間（以下「指定期間」という。）は、頭書に記載のとおりとする。

（業務範囲）

第10条 この協定にかかる業務範囲は、別紙5「倉敷市営住宅等指定管理者業務仕様書」に定めるとおりとする。

（法令遵守）

第11条 乙は、関係法令及びこの協定を遵守し、この業務を行わなければならない。

（準備行為）

- 第12条 乙は、指定期間開始日に先立ち、この業務の実施に必要な資格者及び人材を確保し、事務所の開設、必要な研修その他機材の用意などの準備をすすめるものとする。
- 2 乙は、この協定にかかる指定管理者の指定議案が倉敷市議会において否決された場合、前項の準備に要した費用を甲に請求することはできないものとする。ただし、甲が乙に対して、前項の準備を具体的に指示した場合は、この限りでない。
 - 3 乙は、指定期間開始日に先立ち、甲に対象施設の視察を申し出ることができる。
 - 4 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きその申出に応じなければならない。

（下請等の制限）

- 第13条 乙は、この業務の全部又はその主たる業務を第三者に下請けさせ、又は再委任すること（以下「下請等」という。）はできない。
- 2 乙は、この業務の主たる業務を除く一部の業務を第三者に下請等する場合、予め書面により甲の承諾を得なければならない。
 - 3 乙は、前項の承諾を受けて、この業務の一部を第三者に下請等した場合に、当該下請等受託者がさらに下請等を行う場合も、予め書面により甲の承諾を得なければならない。

（対象施設の修繕）

第14条 対象施設1の修繕は、計画修繕を除き、乙の負担とする。

- 2 乙は、別紙6「収支計画内訳書」に記載した対象施設1及び対象施設2の修繕料の額について余剰が見込まれる場合は、対象施設の長寿命化を図る等、合理的な修繕を実施するものとする。
- 3 乙が前項による修繕を実施する場合には、予め、修繕範囲や修繕内容の詳細を甲と協議し、甲の承諾を得て実施するものとする。
- 4 別紙6「収支計画内訳書」に記載した対象施設1の修繕料及び対象施設2の修繕料について余剰が生じた場合は、甲は乙に対し、その余剰となった額を甲に返還させる。
第2項の修繕を実施してもなお、余剰が生じた場合も同様とする。
ただし、対象施設1又は対象施設2の修繕料に過不足が生じた場合には、対象施設1と対象施設2の修繕料の相互間でのみ流用を認める。この場合、「収支計画内訳書」を改めて提出し、承諾を得る必要があり、流用後の修繕料の額について余剰が生じた場合は、甲は乙に対し、その余剰となった額を返還させる。
- 5 別紙6「収支計画内訳書」に記載した対象施設1及び対象施設2の修繕料の額（前項のただし書きの流用があった場合は、流用後の修繕の額とする。）に不足が生じた場合は、甲は指定管理料を増額しない。第2項による修繕を実施した場合も同様とする。
- 6 第4項及び前項の状況を確認するため、乙は、修繕等の実態を証明できる書類（契約書、領収書等）の写し等を第23条の月次報告書及び第24条の事業報告書に付属して甲に提出するものとする。
- 7 乙が支出した修繕料のうち甲が不適切と判断したものは、乙は指定管理期間満了後2カ月以内に当該修繕料を甲に返還するものとする。
- 8 対象施設2の修繕は、1件につき50万円以下（消費税及び地方消費税を含む。）のものは、乙の負担とする。
- 9 対象施設3の修繕は、甲と乙の協議により行うこととする。ただし、夜間照明器具の電球及び車止めブロックの交換等は、乙の負担とする。

（対象施設の改造等）

- 第15条 前条第1項及び第8項の規定にかかわらず、乙の負担により対象施設の改造、改良、備品の更新等が提案書に記載されている場合、乙は、速やかに改造等を実施しなければならない。
- 2 前項の場合、当該改造等にかかる所有権等の取り扱いは、別に定めた場合を除き、次のとおりとする。
 - （1） 対象施設に付合し容易に分離が困難となる場合又は対象施設から容易に分離が可能であるが既存の機能を改良等する場合（別紙1に記載の物品を更新した場合を含む。）。
 - ① 所有権 改造等の完了、物品の納品を甲が確認した段階で甲に移転する。
 - ② 管理責任 対象施設の一部として指定期間満了までの間、乙が責任を負う。
 - ③ 原状回復 甲は、指定期間満了時に原状回復を求めない。
 - （2） 対象施設から容易に分離可能で、かつ、全く新たな機能を増設する場合。
 - ① 所有権 乙が保有する。
 - ② 管理責任 乙の所有物として乙が責任を負う。
 - ③ 原状回復 乙が撤去を行う。ただし、乙は、当該機能を無償で甲に寄付することができるものとする。

（対象施設の防災対策）

- 第16条 乙は、消防法（昭和23年法律第186号）その他関係法令を遵守し、甲と連携して、必要な防災対策を講じるものとする。
- 2 乙は、対象施設の施設管理権原者及び防火管理者を選任したときは、甲に報告しなければならない。

- 3 乙は、対象施設にかかる消防計画を作成した場合は、その写しを甲に提出しなければならない。
- 4 甲は、防災対策の実施に関し、甲が直接管理する他の公の施設と同様の研修、情報提供を乙に対して行うものとする。

（緊急時の対応）

- 第17条 事故、災害等の緊急事態（以下「緊急事態」という。）の対応は、第一義的には乙が実施すべきものであるが、被害最小化のため、甲乙一致協力してこれにあたるものとする。
- 2 指定期間中、この業務の実施に関連して緊急事態が発生した場合、乙は、直ちに被害者の救護や被害拡大防止などの措置を講じるとともに、甲（消防署、保健所等を含む。）、警察署その他の行政機関関係者に対して緊急事態発生旨を通報しなければならない。
 - 3 甲は、前項の通報を受けたときは、必要に応じて乙を支援し、現地調査その他必要な対応を実施しなければならない。

（災害発生時における乙の協力義務）

- 第18条 災害等が発生し、甲が対象施設を地域住民の避難場所又は援助物資の保管倉庫等として使用（以下「避難場所等使用」という。）する必要があると判断したときは、乙は、甲の指示に従い、全面的にこれに協力しなければならない。
- 2 前項の乙の協力義務は、災害等の発生から14日間を限度とする。
 - 3 前項の日数の起算にあたっては、災害等の発生した日を第1日目と起算する。
 - 4 第1項の協力に要した費用は、災害等の発生の日から2日目までは乙の負担とし、それを超える期間は甲の負担とする。ただし、2日目までであっても甲が乙に新たに人員の配置を要求し、物品等の発注を指示した場合等の費用は、甲の負担とする。

第3章 情報の取り扱い

（秘密の保持）

- 第19条 乙は、この業務の実施に伴い知り得た甲の秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。指定期間が満了し、取り消し又は終了した後も同様とする（以下、この章において同じ。）。
- 2 乙は、この業務上、第三者（第13条により下請等された者を含む。）に甲の秘密を提供する必要があるときは、事前にその旨を甲に届け出て承諾を得なければならない。
 - 3 乙は、甲の秘密をむやみに複写等してはならない。
 - 4 乙は、甲の秘密が漏洩、盗難その他不正な取り扱い等された場合は、直ちにその旨を甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。
 - 5 乙は、この業務の従事者に対し、甲の秘密の保持を徹底するよう指導教育しなければならない。

（個人情報の保護）

- 第20条 乙は、この業務に当たって、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。）第2条に規定する個人情報を取り扱う際には、同法の規定に基づき、これを適切に取り扱わなくてはならない。
- 2 乙は、前項の規定のほか、別紙2「個人情報保護基準」を遵守しなければならない。
 - 3 乙は、個人情報漏洩、盗難その他不正な取り扱い等された場合は、直ちにその旨を甲に報告し、甲の指示に従わなければならない。

(文書の保管)

第21条 乙は、この業務のため作成した文書を、指定期間が満了し、取り消し又は終了した後5年間保管しなければならない。

第4章 実績報告等

(日報)

第22条 乙は、毎営業日の終了後、速やかに次の各号に示す事項を記載した日報を作成しなければならない。

- (1) この業務の実施状況に関する事項
- (2) 自主事業の実施状況に関する事項
- (3) 事故・苦情・要望等の対応状況に関する事項
- (4) 対象施設の損傷及び不具合に関する事項
- (5) その他甲が指示する事項

2 乙は、作成した日報を対象施設ごとに事務所に備え置き、甲の求めがあるときは、その写しを甲に提出しなければならない。

(月次報告書)

第23条 乙は、毎月終了後、仕様書に定める事項を実績報告書として、仕様書に定める日(当該指定日が土曜日・日曜日又は祝日に該当する場合は、その翌日。)までに、甲に提出しなければならない。

- (1) この業務の実施状況に関する事項
- (2) 自主事業の実施状況に関する事項
- (3) 事故・苦情・要望等の対応状況に関する事項
- (4) 対象施設の損傷及び不具合に関する事項
- (5) その他甲が指示する事項

2 甲は、月次報告書を受理したときは、20日以内にその内容を確認しなければならない。

3 乙は、甲が月次報告書の内容について不備等を指摘せず前項の確認期間を経過したときは、月次報告が合格したと看做することができる。

(事業報告書)

第24条 乙は、毎年度終了後(指定期間が満了した場合を含む。)、仕様書に定める事項を事業報告書として、4月20日(土曜日・日曜日又は祝日に該当する場合は、その翌日。)までに甲に提出しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、乙は、指定が取り消された場合には、事業報告書を遅滞なく甲に提出しなければならない。

(完了検査)

第25条 甲は、前条の事業報告書を受理したときは、10日以内に完了検査を実施するものとする。

2 甲は、事業報告書に不備等があると認めたとき(頭書に掲げた達成目標が未達成である場合を含む。)は、不備等の内容に不備等と判断した理由を付して、乙に対し、修正等を命ずることができる。

3 乙は、前項の修正等を甲に命じられたときは、速やかにこれに対応し、修正等の完了を甲に通知し、再度完了検査を受けるものとする。

4 完了検査に要する費用は、乙の負担とする。

- 5 頭書に掲げる達成目標は、甲が、乙の実施した業務内容について評価を実施する際の判断材料の一つとするものである。甲は、達成目標の未達成をもって直ちに乙の債務不履行と判断してはならない。

(甲による実地調査等)

第26条 甲は、必要と認めるときは、指定期間の全期間において、実地に調査し、又は報告書の提出を求める(以下「実地調査等」という。)ことができる。

- 2 乙は、前項の実地調査等について合理的な理由のある場合を除いて、これを拒否できないものとする。
- 3 乙は、実地調査等に立ち会うものとし、立ち会わないときは、実地調査等の結果について、異議を申し立てることができないものとする。

(甲による業務の改善勧告)

第27条 甲は、前条の実地調査等によりこの業務に不備等があると認めたとき(頭書に定める達成目標が未達成の場合を含む。)は、不備等の内容及び不備等と判断した理由を付して、乙にこの業務の改善を勧告できるものとする。

- 2 乙は、前項の改善勧告を受けた場合に、当該改善勧告の内容に不服がある場合には、当該改善勧告を受け取った日から14日以内に甲に対して異議の申し立てができるものとする。
ただし、前条第3項の場合を除く。
- 3 乙は、第1項の改善勧告を受けた場合で、前項による異議の申し立てをしない場合には、速やかにこれに対応し、改善を実施した内容及び今後の改善の予定を甲に回答するものとする。
- 4 前項の改善に要する費用は、乙の負担とする。

第5章 指定管理料、報奨金、施設使用料及び利用料金

(指定管理料及び報奨金)

第28条 甲は、この業務の対価として、乙に対して指定管理料を支払う。

- 2 乙は、第23条第2項の確認に合格した後、別紙3「月別指定管理料及び施設使用料一覧表」に定める当該月の指定管理料を甲に対し、請求することができるものとする。
- 3 甲は、前項により乙から請求書を受理したときは、30日以内に指定管理料を支払わなければならない。
- 4 乙は、この業務の実施に当たり、この業務に係る経理とその他の業務に係る経理を明確に区分しておかなければならない。
- 5 対象施設2については、甲は、年度ごとの管理期間による店舗と住宅それぞれの稼働率(入居率)に応じて、次表1・2のとおり、家賃の収納額の一定割合を乙に対し、報奨金として別途支払う。

ただし、家賃(店舗+住宅)の収納率が94%未満の場合は、稼働率にかかわらず報奨金は支払わず、次表3のとおり指定管理料を減額する。なお、報奨金及び指定管理料の減額分に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。

- 6 対象施設2について、乙が、過年度分の家賃を収納した場合には、当該収納額の5%に相当する額(当該指定管理期間前の滞納分を収納した場合には、当該収納額の10%に相当する額)を支給する。ただし、自治法第235条の5に規定する出納閉鎖前(翌年度の4月1日から5月31日)に収納した前年度の家賃については、過年度滞納家賃報奨金の対象とならない。
- 7 第5項及び前項の支給は、その年度分の実績報告の後、速やかに行うものとする。

表 1

稼働率（店舗）	報奨金
70%未満	報奨金なし
70%以上80%未満	収納家賃の 4.0%
80%以上90%未満	収納家賃の 5.0%
90%以上100%未満	収納家賃の 6.0%
100%	収納家賃の 7.0%

表 2

稼働率（住宅）	報奨金
70%未満	報奨金なし
70%以上75%未満	収納家賃の 1.0%
75%以上80%未満	収納家賃の 2.0%
80%以上85%未満	収納家賃の 3.0%
85%以上90%未満	収納家賃の 3.5%
90%以上95%未満	収納家賃の 4.0%
95%以上100%未満	収納家賃の 5.0%
100%	収納家賃の 6.0%

※ 稼働率については、戸数×12カ月をA、戸数単位で入居者のあった延べ月数の合計をBとし、店舗と住宅それぞれについて $(B \div A) \times 100$ で計算するものとする。

表 3

収納率（店舗＋住宅）	指定管理料の減額率
80%未満	50%
80%以上85%未満	20%
85%以上90%未満	10%
90%以上91%未満	5%
91%以上92%未満	4%
92%以上93%未満	3%
93%以上94%未満	0.5%

（利用料金制の一部採用）

第29条 対象施設1及び対象施設2については、自治法第244条の2第8項による利用料

金制を適用しない。

- 2 対象施設3に係る倉敷市営住宅条例第57条の6第1項に規定する有料駐車場については、自治法第244条の2第8項による利用料金制を適用し、乙は、利用者から直接に収受するものとする。

(家賃・施設使用料)

第30条 対象施設1及び対象施設2について、乙は、入居者又は連帯保証人等から収納した家賃等を甲が定める納入期限までに、甲が発行する納付書により納めるものとする。

- 2 乙は、対象施設3に係る別紙3「月別指定管理料及び施設使用料一覧表」の月別施設使用料を、翌月の10日までに、甲が発行する納付書により納めるものとする。
- 3 乙は、対象施設3に係る利用者から直接収受する使用料（以下「利用料金」という。）については、倉敷市営住宅等の管理に関する規則第33条に規定する額（条例で額の範囲を設定している場合は、その範囲内とし、適用の単位を変更する場合を含むものとする。）とし、甲の承認を得て定めるものとする。なお、利用料金を変更しようとするときも同様とする。
- 4 乙は、前項により利用料金を定めたときは、当該利用料金の額を対象施設の受付など利用者が閲覧しやすい場所に掲示するとともに、パンフレットやインターネット等の方法により公表しなければならない。

第6章 損害賠償及び保険

(損害賠償)

第31条 乙は、故意又は過失により対象施設を損傷し、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。ただし、甲は特別な事情があると認めたときは、乙に対し、その賠償について、全部又は一部を免除することができる。

(第三者への賠償)

第32条 この業務の実施において、第三者に損害が生じたときは、乙は、その損害を賠償しなければならない。ただし、その損害の発生が甲の責めに帰すべき事由又は不可抗力の場合は、この限りでない。

(保険)

第33条 この業務の実施にあたり、甲が付保しなければならない保険は、次のとおりとする。

- (1) 火災保険
- 2 この業務の実施にあたり、乙が付保しなければならない保険は、次のとおりとする。
 - (1) 施設賠償責任保険
 - ① 身体上の損害
被害者1名につき1億円以上、かつ、1事故につき5億円以上
 - ② 財物上の損害
1事故につき1億円以上
 - ③ 個人情報の遺棄・漏洩等に関する損害
賠償3千万円以上、費用1百万円以上
 - ④ 市を被保険者とする特約を付すこと

第7章 指定期間の満了等

(業務の引継ぎ等)

第34条 乙は、甲が次期指定管理者の公募等を実施するとした場合には、資料提供や施設見学、選定委員会の開催などに協力しなければならない。

2 前項の協力に係る費用は、乙の負担とする。

3 乙は、指定期間満了によるこの協定の終了に際し、甲又は次期指定管理者に対し、対象施設及びこの業務の引継ぎ等（指定期間満了前における次期指定管理者による視察、研修等を含む。）を行わなければならない。

(原状回復義務)

第35条 乙は、第15条に定める対象施設の改造等の場合を除き、指定期間が満了した場合、対象施設を速やかに原状に回復しなければならない。ただし、甲の承諾を得たときは、この限りでない。

2 前項の原状回復に要する費用は、乙の負担とする。

(指定期間満了以前の取扱い)

第36条 前2条の規定は、自治法第244条の2第11項の規定により、乙の指定が取り消された場合については、これを準用する。

(保証金の返還)

第37条 乙は、次の各号に該当した場合、頭書に定める保証金の返還請求をすることができる。

(1) 指定期間が満了し、最後の完了検査に合格した場合

(2) 第39条により指定管理が終了した場合

(3) 倉敷市議会が、この協定にかかる指定管理者の指定議案を否決した場合

2 甲は、前項により乙から保証金請求書を受領したときは、これを30日以内に支払わなければならない。

第8章 指定の取り消し

(甲による指定の取り消し)

第38条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙の指定を取り消し、又は期間を定めてこの業務の全部若しくは一部の停止（以下「取消等」という。）を命ずることができる。

(1) 乙が、この協定に定める債務を履行しないとき、又は履行の見込みがないとき

(2) 乙又はその代理人その他乙の使用人等が、第25条の完了検査又は第26条の実地調査等の執行を妨げたとき、又は偽りその他不正の行為があるとき

(3) 乙が、第19条に違反して、甲の秘密を漏えい等したとき

(4) 乙が、第20条に違反して、個人情報等を不正に入手し又は取り扱い、若しくは、漏えい等したとき

(5) 乙が、手形又は銀行取引停止処分を受けたとき

(6) 乙にかかる破産、会社更生、民事再生、会社整理若しくは特別清算その他倒産等に関する法律のいずれかの手続きについて申立てがなされたとき

(7) 乙が、この業務の実施に必須の許認可等について、監督官庁から許認可等の取消処分又は停止処分等を受けたとき

(8) 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）第2条に規定する暴力団、又は暴力団員が、乙の経営等に関与していることが発覚したとき

(9) 募集要項に定める労働条件審査について、乙が再審査を受けた結果が不合格であった場合で、甲が指定する期限までに乙が違反所見等の改善を完了した旨の改善報告書を提出しない場合

- 2 甲は、前項により指定の取消等を行う場合は、行政手続法（平成5年法律第88号）第13条第1項の規定に基づき、事務を進めるものとする。
- 3 第1項の規定により指定の取消等を命じた場合において、乙に損害・損失や追加費用が生じて、甲は、その賠償の責めを負わない。

（不可抗力等による指定の終了）

第39条 不可抗力の発生により対象施設が損壊等し、この業務の実施が困難と甲が判断した場合、又は、災害等の発生により第18条第2項に定める期間を超えて引き続き対象施設を避難場所等として使用する必要があると甲が判断した場合、甲は、乙に対し指定の取消等を行うことができるものとする。

- 2 前項により指定の取消等を行った場合、甲は、当該月の指定管理料を日割り計算の方法により減額して乙に支払うものとする。この場合、日数の算出については、指定の取消等を行った日までに乙の休業日等が含まれている場合、休業日等も1日として算入するものとする。
- 3 第1項の指定の取消等によって乙に発生する損害・損失及び追加費用は、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、甲と乙の協議により決定するものとする。

第9章 損害賠償等

（違約金及び損害賠償請求権）

第40条 甲は、乙が第38条第1項の規定により、乙の指定を取り消した場合、頭書に定める保証金を没収する。なお、この場合において保証金の額を超えて甲に損害が発生した場合、甲は、乙にその損害を請求することができる。

（この業務の未実施による指定管理料の減額、施設使用料の取扱い及び甲の違約金請求権）

第41条 甲は、乙が正当な理由がなくこの業務を実施しないときは（第38条第1項各号に該当し、この業務の全部又は一部の停止されたときを含む。）、当該月の指定管理料を日割り計算の方法により減額するとともに頭書に定める違約金を徴収するものとする。なお、この場合であっても乙は施設使用料を甲に納入しなければならない。

- 2 前項の日数の算出については、この業務を実施しなかった期間の間に乙の休業日等が含まれている場合、休業日等も1日として算入するものとする。

第10章 協定の変更

（協定の変更）

第42条 甲は、この協定にかかる前提条件（関係法令の改正により、追加費用が発生し又は一部の費用が不要となる場合等）が異なることとなったとき、甲が政策を変更し業務内容を変更する必要があると甲が判断したとき、又は、特別な事情が生じたと甲が判断したときは、乙の損失や利益の補償を前提として、業務範囲又は業務内容の変更を乙に申し出ることができる。

- 2 前項による申し出があった場合、乙は、合理的な理由のある場合を除き、変更のための協議に応じなければならない。
- 3 前2項の変更による金額の算定（指定管理料及び施設使用料の変更）にあたっては、この

協定に付属する別紙6「収支計画内訳書」を基礎資料とし、官公署等が公表した資料を根拠として合理的に計算を行うものとする。

(変更協議不成立の場合の手続)

第43条 前条の協定の変更において甲乙の協議が整わない場合、甲は、算定の額を乙に通知することにより、暫定的に変更後の金額とすることができる。

2 乙は、前項の通知の内容に不服があるときは通知を受け取った日から1カ月以内に民事調停法(昭和26年法律第222号)第4条の2第1項に規定する調停の申し立てを裁判所に行うことができる。

3 乙が前項の申し立てを行わない場合は、第1項の規定により通知した内容が確定するものとする。

4 甲は、第2項による民事調停の手続をもって乙の裁判を提起することができる権利を制限するものと解してはならない。

5 甲は、乙が第2項による調停の申し立てを行ったことをもって、乙を不利益に取り扱ってはならない。

第11章 リスク分担

(リスク分担)

第44条 この協定にかかるリスクの分担は、「リスクの発生を防ぐことができる能力を有するものがその管理を行ない、リスクが発生し損害が生じた場合は、その責めに帰すべき事由を有するものが負担する。」を基本原則として、別紙4「リスク分担表」のとおりとする。

第12章 自主事業

(自主事業)

第45条 乙は、対象施設の設置目的を逸脱せず、かつ、この業務の実施を妨げない範囲において、自己責任により、自主事業を実施することができる。

2 乙は、前項の自主事業を実施する場合は、予め甲に対して当該自主事業の事業計画書を提出し、甲の承諾を得なければならない。

3 甲は、前項の承諾に関して、条件を付す事ができるものとする。

第13章 その他

(協定締結に要する費用の負担)

第46条 この協定の締結に要する費用は、乙の負担とする。変更協定等の場合も同様とする。

(見出し)

第47条 この協定における書面の各条項の見出しは、参照の便宜のためのものであり、この協定の条項の解釈に影響を与えないものとする。

(紛争処理)

第48条 この協定に定めのない事項及び甲乙間に紛争又は疑義の生じた場合(第43条の変更協議不成立の場合の手続を除く。)は、その都度甲乙協議して定めるものとする。

(管轄裁判所)

第49条 この協定にかかる訴訟等については、次に掲げる裁判所をもって第一審の専属的管轄裁判所とする。

- (1) 第43条第2項の規定により民事調停の申し立てを行う場合 倉敷簡易裁判所
- (2) 前号以外の場合 岡山地方裁判所

(権利・義務の譲渡等の禁止)

第50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、又は継承させてはならない。ただし、事前に甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

(解釈)

第51条 甲がこの協定の規定に基づき書類の受理、通知若しくは立会いを行い、又は説明若しくは報告を求めたことをもって、甲が乙の責任において行うべき業務の全部又は一部について責任を負担するものと解釈してはならない。

(共同企業体)

第52条 乙が共同企業体を結成している場合においては、甲は、この協定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協定に基づく全ての行為は、当該共同企業体全ての構成員に対して行ったものとみなし、又、乙は、甲に対して行うこの協定に基づく全ての行為について当該共同企業体の代表者を通じて行わなければならない。

(相殺)

第53条 乙は、この協定に関して違約金、損害金、その他甲に対する金銭債務が発生した場合、乙が甲に対して有する金銭債権との間で相殺されることを予め承諾する。

(指定管理料の変更に伴う保証金等の変更)

第54条 第42条又は第43条の規定により、指定管理料が変更した場合の保証金、違約金は、変更後の指定管理料が3割以上変更した場合はこれに連動するものとし、3割未満の場合は変更しないこととする。

別紙 1 対象施設

1 倉敷市営住宅等

- (1) 名 称 倉敷市営住宅条例（平成 9 年条例第 2 5 号）に規定する倉敷市営住宅、倉敷市営再開発住宅条例（平成 9 年条例第 2 6 号）に規定する倉敷市営再開発住宅、倉敷市営改良住宅条例（平成 9 年条例第 2 7 号）に規定する倉敷市営改良住宅、倉敷市営都市計画住宅条例（平成 9 年条例第 2 8 号）に規定する倉敷市営都市計画住宅、倉敷市特定公共賃貸住宅条例（平成 1 1 年条例第 3 5 号）に規定する倉敷市特定公共賃貸住宅及びこれらの共同施設（公営住宅法（昭和 2 6 年法律第 1 9 3 号）第 2 条第 9 号に規定する共同施設、これらに類する施設等をいう）（以下「市営住宅等」という。）

※ 倉敷市営中洲団地有料駐車場を除く

- (2) 数 量 9 2 団地 4, 4 0 7 戸

※ 用途廃止、建替事業等により団地数、管理戸数等が変動することがある。

- (3) 所在地等 別紙「倉敷市営住宅等一覧表」のとおり。

2 倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等

- (1) 名 称 倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等
- (2) 所 在 地 倉敷市新倉敷駅前 1 丁目 2 3 番地
- (3) 施設概要
- ・ 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 8 階建
 - ・ 敷地面積 1, 9 0 2. 2 1 m²
 - ・ 延床面積 3, 7 6 4. 5 5 m²
 - ・ 施設内容 1、2 階 店舗 1 3 戸
3～8 階 住宅 3 0 戸

3 倉敷市営中洲団地有料駐車場

- (1) 名 称 倉敷市営中洲団地有料駐車場
- (2) 所 在 地 倉敷市安江 5 5 0 番地 5 7
- (3) 施設概要
- ・ 構 造 路面アスファルト舗装

・敷地面積 1, 0 6 1. 5 3 m²

・施設内容 境界部フェンス設置

(地上高 1. 5 M : 北・西面、1. 2 M 南・東面)

車止めブロック各 2 個設置 (駐車番号 3 6 を除く)

夜間照明器具 2 基 (1 基 2 灯) 設置

案内看板 1 基設置

駐車枠設置 普通自動車 3 7 台分、軽自動車 1 3 台分

別紙２ 個人情報保護基準

（基本的事項）

第１条 指定管理者及びその業務従事者（以下「指定管理者等」という。）は、個人情報の保護の重要性を認識し、個人情報の取り扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

（秘密の保持）

第２条 指定管理者等は、公の施設の管理運営等（以下「管理運営等」という。）に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。管理運営等が満了し、若しくは指定を取り消され、又は業務従事者の職務を退いた後（以下「満了等」という。）においても同様とする。

（従事者への周知）

第３条 指定管理者は、業務従事者に対し、在職中及び退職後においても管理運営等に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、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。

（適正な管理）

第４条 指定管理者は、管理運営等に係る個人情報の漏洩、滅失、改ざん及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

（収集の制限）

第５条 指定管理者等は、管理運営等のために個人情報を収集するときは、当該管理運営に必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

（使用等の禁止）

第６条 指定管理者等は、倉敷市（倉敷市教育委員会を含む。以下「市」という。）の指示又は承諾がある場合を除き、管理運営等に関して知り得た個人情報を当該管理運営等のため以外に使用し、又は第三者に引き渡してはならない。

（複写等の禁止）

第７条 指定管理者等は、市の指示又は承諾がある場合を除き、管理運営等のために市から貸与された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

（下請負又は再委任業者への情報提供の禁止）

第８条 指定管理者は、個人情報を自ら取り扱うものとし、管理運営等の下請負又は再委任する者に取り扱わせてはならない。ただし、市が事前に承諾した場合はこの限りでない。

（資料の返還等）

第９条 指定管理者は、管理運営等のために市から貸与され、又は指定管理者等が収集し、若しくは作成した個人情報が記載された資料等を管理運営等が満了等した後、遅滞なく市に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、市が別に指示したときは、当該方法によるものとする。

（事故発生時における報告）

第１０条 指定管理者は、この個人情報保護基準に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知った場合は、直ちに市に報告し、市の指示に従うものとする。管理運営等が満了等した後においても同様とする。

第 11 条 指定管理者は、市が提供した行政情報等を適正に管理するために別添「行政情報流出防止対策に係る取扱手順（倉敷市建設局）」の事項を遵守しなければならない。

2 指定管理者は、前項の遵守に係る誓約書及び情報流出防止策を記載した文書（業務計画書等）を市に提出しなければならない。

別紙3 月別指定管理料及び施設使用料一覧表

1 月別指定管理料

適 用 月	金 額 (税 込)
令和8年4月分	〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円
令和8年5月分～令和13年3月分	〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

指定管理料累計額	〇, 〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇円
----------	-------------------

2 月別施設使用料

適 用 月	金 額 (税 込)	納 入 期 限
令和8年4月分	〇, 〇〇〇, 〇〇〇円	当該月の翌月 10日まで
令和8年5月分 ～ 令和13年3月分	〇, 〇〇〇, 〇〇〇円	

施設使用料累計額	〇, 〇〇〇, 〇〇〇円
----------	--------------

別紙４ リスク分担表

種類・分類	内 容	負 担 者	
		甲	乙
制度・法令変更	制度や関係法令の変更	○	注１
対象施設の数量	滅失等による住宅等の戸数減		注２
	建替え、新築等による住宅等の戸数増	○	
税制等変更	消費税、事業所税その他この業務に直接関係するものの変更	○	
	法人税・社会保険料その他この業務に直接には関係しないものの変更		○
政治状況	首長の交代、政策方針の転換、倉敷市公共施設個別計画等に基づく施設の再編、市の財政破綻等による指定管理の中止又は変更など	○ 注３	
	市議会による指定議案の否決		○
	指定期間中の市議会による予算執行停止など	○	
物価変動	インフレーション、デフレーション	○	注１
債務不履行	指定管理者の債務不履行、指定管理者の経営破綻等		○
不可抗力	天災・暴動などの市及び指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない事由	○	注１
自主事業	自主事業に関するもの		○
需要変動	市場環境の変化		○
管理瑕疵	指定管理者の管理瑕疵		○
施設構造	対象施設の施設構造に起因するもの	○	注４
施設修繕等 (対象施設１)	計画修繕（注７）	○	
	上記以外の管理上必要な修繕等		○
施設修繕等 (対象施設２)	対象施設の経年劣化によるもの	－	－
	１件 ５０万円を超えるもの	○	注５
	１件 ５０万円以下		○
施設修繕等 (対象施設３)	対象施設の経年劣化によるもの	－	－
	夜間照明器具の電球及び車止めブロック		○

許認可等	甲が取得すべき許認可等が取得、更新されない場合	○	
	乙が取得すべき許認可等が取得、更新されない場合	注6	○

注1：当該事由による影響が別紙6「収支計画内訳書」に掲げる費目の支出額の3%未満の場合は、乙の負担とする。3%以上の場合は、甲乙協議のうえ、各々の負担とする。

注2：協定の始期における数量と各年度の始期における数量の差が3%以上となる場合は、甲及び乙との間で協議するものとする。

注3：乙の損失や利益の補償を前提として、業務範囲や業務内容の変更を妨げるものではない。

注4：乙が、施設構造の不備を認識しているにもかかわらず、適切な対応を欠いている場合には、乙のリスクとする。

注5：1件50万円を超える修繕費用が見込まれる場合は、甲及び乙との間で協議するものとする。

注6：許認可等の取得につき、甲の協力を要する場合には、甲は合理的な範囲内でこれに協力する。

注7：計画修繕とは、甲が年次計画により計画的に行う修繕をいう。

別紙5 倉敷市営住宅等指定管理者業務仕様書

当該仕様書は、倉敷市営住宅等指定管理者業務水準書、倉敷市新倉敷駅前再開発住宅等指定管理者業務水準書、倉敷市営中洲団地有料駐車場指定管理者業務水準書及び乙の提出した提案書に基づき、甲乙協議のうえ、業務の詳細を定める。

※「別紙5 倉敷市営住宅等指定管理者業務仕様書」は、倉敷市情報公開条例（平成10年倉敷市条例第5号）第7条第3号ア及びイに該当する非公開情報として取り扱うものとする。

別紙6 収支計画内訳書

当該収支計画内訳書は、乙の提出した提案書に付属する収支計算書を基に、乙が作成するものとする。

甲は、乙が作成した収支計画内訳書の内容について、明らかに矛盾がある場合（業務水準書で実施を義務付けた業務にかかる費用が計上されていない場合等）を除き、異論を述べないことを基本とする。ただし、甲が、その内容について、乙に説明を求めることを妨げるものではない。

当該収支計画内訳書は、第10章の規定により、変更協定を締結する際の基礎資料とするものであるため、実態に即したもので、出来る限り詳細に記述すること。

※「別紙6 収支計画内訳書」は、倉敷市情報公開条例（平成10年倉敷市条例第5号）第7条第3号ア及びイに該当する非公開情報として取り扱うものとする。

別添 行政情報流出防止対策に係る取扱手順（倉敷市建設局）

- 1 受注者、見積業者又は受注者選考手続き参加業者（以下「受注者等」という。）は、本業務の履行に関するすべての行政情報について適切な流出防止対策を実施するものとする。また、受注者は、〇〇〇〇（〇〇〇〇には業務計画書、施工計画書など行政情報流出防止策を記載する文書名を記入）に流出防止策を記載するものとする。
- 2 受注者等は、以下の業務における行政情報流出防止対策の基本的事項を遵守しなければならない。

（関係法令等の遵守）

行政情報の取り扱いについては、個人情報保護等に係る関係法令及び別記「個人情報取扱特記事項」の規定を遵守するほか、本規定及び発注者の指示する事項を遵守するものとする。

（行政情報の目的外使用の禁止）

受注者等は、発注者の許可無く本業務の履行に関して取り扱う行政情報を本業務の目的以外に使用してはならない。

（許可を得ない複製等の禁止）

受注者等は発注者の許可無く、発注者から紙で提供された行政情報を複製又は電子ファイルにしてはならない。

（社員等に対する指導）

- （1） 受注者等は、その社員、短時間特別社員、特別臨時作業員、臨時雇い、嘱託及び派遣労働者並びに取締役、相談役及び顧問、その他全ての従業員（以下「社員等」という。）に対し、行政情報の流出防止対策について、周知徹底を図るものとする。
- （2） 受注者等は、社員等の退職後においても行政情報の流出防止対策を徹底させるものとする。
- （3） 受注者等は、発注者が再委託（又は下請負）を認めた業務について再委託（又は下請負）をする場合には、再委託（又は下請負）業者に対し本規定に準じた行政情報の流出防止対策に関する確認・指導を行うこと。

（契約終了時等における行政情報の返却）

受注者は、本業務の履行に関し発注者から提供を受けた行政情報（発注者の許可を得て複製した行政情報を含む。以下同じ。）については、本業務の実施完了後又は本業務の実施途中において発注者から返還を求められた場合、速やかに直接発注者に返却するものとする。本業務の実施において付加、変更、作成した行政情報についても同様とする。ただし、法令又は当該業務の契約約款若しくは仕様書等に行政情報を保存することが規定されている場合は、受注者は適切に行政情報を保管するものとする。

（電子情報管理体制の確保）

- （1） 受注者等は、電子情報を適正に管理し、かつ、責務を負う者（以下「情報管理責任者」という。）を選任及び配置するものとする。また、受注者は、誓約書（様式1）により発注者に報告するものとする。
- （2） 受注者等は、次の事項に関する電子情報の管理体制を確保しなければならない。
 - ア 本業務で使用するパソコン等のハード及びソフトに関するセキュリティ対策
 - イ 電子情報の保存等に関するセキュリティ対策
 - ウ 電子情報を移送する際のセキュリティ対策

（電子情報の取り扱いに関するセキュリティ対策の確保）

受注者等は、本業務の実施に際し、情報流出の原因につながる以下の行為をしてはならない。

- ア 情報管理責任者が使用することを認めたパソコン以外の使用

- イ セキュリティ対策が施されていないパソコンの使用
- ウ セキュリティ対策を施さない形式での重要情報の保存
- エ セキュリティ機能のない電磁的記録媒体を使用した重要情報の移送
- オ 情報管理責任者の許可を得ない重要情報の移送

(事故発生時の措置)

- (1) 受注者等は、本業務の履行に関して取り扱う行政情報について何らかの事由により情報流出事故にあった場合には、速やかに発注者に届け出るものとする。
- (2) この場合において、速やかに、事故の原因を明確にし、セキュリティ上の補完措置をとり、事故の再発防止の措置を講ずるものとする。

(損害賠償)

発注者は、受注者等がこの手順及び関係法令に違反し損害が生じたときは、受注者等に損害賠償の請求をすることができるものとする。

- 3 発注者は、受注者等の行政情報の管理体制等について、必要に応じ、報告を求め、検査確認を行う場合がある。

別記 個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

- 第1 乙は、個人情報の保護の重要性を認識し、この契約による事務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

- 第2 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(使用者への周知)

- 第3 乙は、その使用する者に対し、在職中及び退職後においてもこの契約による事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないことなど、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。

(適正な管理)

- 第4 乙は、この契約による事務に係る個人情報の漏えい、滅失、改ざん及びき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために個人情報保護管理責任者を定めるなどの必要な措置を講じなければならない。

(収集の制限)

- 第5 乙は、この契約による事務を処理するために個人情報を収集するときは、当該事務を処理するために必要な範囲内で、適正かつ公正な手段により収集しなければならない。

(使用等の禁止)

- 第6 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務に関して知り得た個人情報を当該事務を処理するため以外に使用し、又は第三者に引き渡してはならない。

(複写等の禁止)

- 第7 乙は、甲の指示又は承諾があるときを除き、この契約による事務を処理するために甲から貸与された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

- 第8 乙は、この契約による事務を処理するための個人情報を自ら取り扱うものとし、甲の承諾があるときを除き、第三者に取り扱わせてはならない。

(資料等の返還等)

- 第9 乙は、この契約による事務を処理するために甲から貸与され、又は乙が収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、この契約の終了直後直ちに甲に返還し、又

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。

(事故発生時における報告)

第10 乙は、この個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

(契約の解除及び損害賠償)

第11 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、契約の解除及び損害賠償の請求をすることができるものとする。

(注) 1 甲は倉敷市を、乙は受注者等をいう。

誓 約 書

倉 敷 市 長 様

業 務 名 称 : _____

情報管理責任者 : _____

上記の業務における行政情報については「行政情報流出防止対策に係る取扱手順（倉敷市建設局）」の規定を遵守することを誓約します。

また、上記の者を「情報管理責任者」に選任・配置することで、弊社の電子情報管理体制及び電子情報の取り扱いに関するセキュリティ対策を適切に実施します。

令和 年 月 日

(受注者)