

## 大阪府営住宅の管理運営業務契約書（大阪市、中・南河内地区）

大阪府（以下「甲」という。）は、株式会社東急コミュニティー（以下「乙」という。）と、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）（以下「法」という。）第 244 条の 2 第 3 項及び大阪府営住宅条例（昭和 26 年大阪府条例第 45 号）（以下「条例」という。）第 55 条に規定する指定管理者としての大阪府営住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅及び地域特別賃貸住宅をいう。）の管理運営に関する契約を締結する。

両者は、本契約とともに、「大阪府営住宅指定管理者募集要項」、その他指定管理者の募集にあたって甲が示した事項が適用されること並びに乙が指定管理者指定申請に際して提案した内容について誠実に履行することをここに確認する。

### （総則）

- 第 1 条 甲は、府営住宅（共同施設を含む。以下同じ。）の管理運営業務（以下「管理運営業務」という。）を指定管理者に行わせるため、乙を指定管理者として指定し、乙はこの指定を受けて別記に掲げる施設の当該業務を行うものとする。
- 2 乙は、法その他の関係法令及び条例、規則、要綱・基準その他の関係規程並びに本契約に基づき、当該業務を実施しなければならない。
- 3 前項に明記されていない事項があるときは、甲乙協議して定める。
- 4 乙は別記に掲げる施設を常に善良なる管理者の注意をもって管理しなければならない。

### （使用目的）

第 2 条 乙は、府営住宅を「公の施設」として、関係法令及び条例等の趣旨、府施策との調和を図ったうえで、指定申請時において提示した使用目的で直接使用しなければならない。ただし、指定申請時に直接使用しないことをあらかじめ提示している場合及び業務の効果的効率的な遂行上必要なものとして書面による甲の承認を得た場合はこの限りでない。

### （指定期間）

- 第 3 条 指定期間は、平成 29 年 4 月 1 日から平成 34 年 3 月 31 日までとする。
- 2 本契約は、前項に規定する指定期間の満了により終了する。
- 3 管理運営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。

### （基本的な業務の範囲）

- 第 4 条 府営住宅の管理運営における業務の範囲は次に掲げる事項とする。
- (1) 条例第 5 条第 1 項の募集その他の府営住宅の利用に関する業務
- (2) 府営住宅の維持及び補修に関する業務
- (3) その他府営住宅の管理運営に係る業務
- 2 前項各号に掲げる業務の細目は、「大阪府営住宅業務仕様書」、「大阪府営住宅管理業務説明書」、その他指定管理者の募集にあたって甲が示した事項に定めるとおりとする。
- なお、これらに定めていない業務（入居者に負担を求めるものを含む。）があるときは、甲乙協議して定める。

- 3 前二項に掲げるもののほか、乙が府営住宅入居者に対し自主的に実施する事業で、入居者から対価を徴収するものについては、乙はあらかじめ甲に協議しその承認を得なければならない。

(指定管理者の責務)

- 第5条 乙は、府営住宅及び府営住宅入居者の被災に対する第一次責任を有し、府営住宅又は府営住宅入居者に災害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行うとともに災害状況等を速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。
- 2 乙は、管理運営業務の継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合には、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(事業計画書及び事業報告書等の提出書類の内容)

- 第6条 乙は、指定管理者指定申請書に記載した事業計画書を踏まえ、年度ごとの事業計画書、収支計画書、管理体制計画書を作成し、当該年度開始の1か月前までに、甲に提出しなければならない。
- 2 乙は、毎年度終了後30日以内に甲に対して管理運営業務にかかる事業報告書を、また、毎年6月30日までに財産目録、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及びこれらに相当する書類(以下「報告書等」という。)をそれぞれ提出しなければならない。
  - 3 甲は、前項の報告書等を受理したときは、速やかに確認を行わなければならない。
  - 4 報告書等に記載する内容は、指定管理者の名称、主たる事務所の所在地、代表者氏名並びに担当者の氏名及び連絡先、年度の区分、業務の実施状況、各種修繕工事実施状況、応募・資格審査・入退去・許認可届出等の状況、苦情トラブルの状況、業務に係る経理の状況、個人情報保護及び情報公開体制、その他甲が必要と認める事項とする。
  - 5 第2項に定めるもののほか、乙は毎月1回定期的に、管理運営業務の実施状況、業務に係る経理の状況、その他甲が必要と認める事項について、報告しなければならない。

(管理運営業務の遂行状況の検査)

- 第7条 甲は管理運営業務の適正を期するため、毎事業年度1回及び必要に応じて随時、乙に対し業務の実施状況、経理の状況等に関して報告を求め、実地に検査し、又は必要な指示をすることができる。乙はこの検査に応じなければならない。
- 2 前項の検査を行うとき、甲は乙に対して検査に必要な資料の提出を求めることができる。
  - 3 乙は、甲が実施した検査の結果、改善の必要が生じた場合には、速やかに改善に努めなければならない。

(委託料)

- 第8条 委託料は、金5,364,065,000円(消費税及び地方消費税額を含む。)とする。
- なお、甲は、管理運営業務のうち、「大阪府営住宅指定管理者募集要項」において示す参考価格に含まれない業務に要する費用については、当該業務実施の必要に応じ、各年度の予算の範囲内において、別に締結する契約で定めるところにより、別途、乙に委託料を支払うものとする。
- 2 前項前段の委託料については、債務負担行為に係る契約とし、各会計年度における支払

いの限度額は、次のとおりとする。

平成 29 年度 金 1,072,813,000 円

平成 30 年度 金 1,072,813,000 円

平成 31 年度 金 1,072,813,000 円

平成 32 年度 金 1,072,813,000 円

平成 33 年度 金 1,072,813,000 円

- 3 甲は、委託料については、乙の請求により、原則として12分の1の金額を毎月1回前金払いし、12回目の支払いにおいて残余の額を支払うものとする。ただし、甲は必要に応じて、乙の前金払請求額を変更することができる。
- 4 甲は、前項の規定による請求があったときは、乙からの適法な請求書を受領した日から30日以内に委託料を乙に支払わなければならない。
- 5 甲は、自己の責めに帰すべき理由により前項の委託料の支払が遅れたときは、当該未払額につき前項に規定する支払期限の日の翌日から支払いの日までの日数に応じ年5パーセントの割合で計算して得た額の遅延利息を乙に支払うものとする。
- 6 乙は、管理運営業務の実施に当たり、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明確に区分しておかなければならない。

#### (備品等の費用負担)

第9条 管理運営業務を行う上で必要な備品等の費用負担については、乙の負担とする。

- 2 甲は、前項に定めるほか、管理運営業務を遂行するために端末機9台を乙に無償貸与するものとする。
- 3 乙は、前項の貸与物品を常に善良なる管理者の注意をもって管理し、各年度9月末日及び3月末日における貸与物品の保管状況を甲に書面により報告しなければならない。
- 4 乙は、貸与物品が修理可能な範囲でき損、汚損した場合は事前に甲の承諾を得て乙の負担により修理し、常に良好な状態に保つものとする。
- 5 乙は、乙の故意又は過失により貸与物品が滅失若しくは修理不可能な程度にき損し、又はその返還がその他の理由で不可能となったときは、甲に報告し損害を賠償しなければならない。
- 6 乙の故意又は過失によらずして、貸与物品が滅失若しくは修理不可能な程度にき損し、又はその返還がその他の理由で不可能となったときは、甲は自己の判断により当該貸与物品を補充することができる。
- 7 本契約が終了した時は、乙は貸与物品を甲の指定する日までに甲の指定する方法で返還しなければならない。

#### (リスク負担)

第10条 管理運営業務に伴うリスク負担については、別表のとおりとする。ただし、別表に定める以外の事項については甲乙協議により決定するものとする。

- 2 乙は、施設、設備、外構を維持補修するときは、あらかじめ甲の承認を得るものとする。
- 3 甲は、維持補修の目的又は内容が、公序良俗に反し、又は府営住宅の性格や趣旨を損なうおそれがあると認めるときは、承認しない。
- 4 乙は、甲の承認による造作その他の費用を乙が投じた場合において、甲に対して買取や

返還などの請求権を行使することはできない。

(個人情報の保護)

第11条 乙は、管理運営業務の履行に際しては、個人情報保護の重要性に鑑み、大阪府個人情報保護条例(平成8年大阪府条例第2号)の規定により取り扱うものとする。

2 乙が管理運営業務に伴い取得した大阪府個人情報保護条例第2条第1項に規定する個人情報に関して、当該個人情報が本人から開示、訂正等の申出があった場合は、甲の指示に従うものとする。

(秘密の保持)

第12条 乙は、管理運営業務の処理上知りえた秘密を第三者に漏らしてはならない。

2 乙は、自己の使用人その他の関係人に前項の規定を遵守させなければならない。

3 乙は、管理運営業務内容等を他人に閲覧させ若しくは複写させ又は譲渡してはならない。

4 第1項から前項までの規定は、指定期間終了後においても、同様とする。

5 乙は、第3項の規定にかかわらず乙に対してなされた官公署等からの照会文書について個人情報保護法(平成15年法律第57号)及び大阪府個人情報保護条例の規定に留意し、回答するものとする。

(個人情報、データ等の管理)

第13条 乙は、管理運営業務の履行に際して入手した個人情報、データの管理にあたり、漏洩、滅失、毀損及び改ざん等を防止し、その適正な管理を図らなければならない。

(目的外使用の禁止)

第14条 乙は、管理運営業務に関して得た情報その他を他の用途に使用してはならない。

(書類等の返還)

第15条 乙は、この契約の期間が満了した時(引き続き管理運営業務を実施する場合を除く。)又は契約が解除された時には、管理運営業務を実施するために保有している全ての書類、データ等一切の物件を直ちに甲に返還しなければならない。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。

(廃棄)

第16条 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報について、保有する必要がなくなったときは、確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。

(調査)

第17条 甲は、乙が契約による事務の執行に当たり取り扱っている個人情報の状況について随時調査することができる。

(情報公開)

第18条 乙は、管理運営業務に関し甲が指定する書類を乙の事務所に備えておき、一般の関

覧に供するものとする。

- 2 甲は、前項の書類を一般の閲覧に供するとともに、甲のホームページに掲載するものとする。

#### (人権研修の実施)

第 19 条 乙は、業務に従事する者が人権について正しい認識をもって業務を遂行できるよう、人権研修を行うものとする。

#### (審査請求の取り扱い)

第 20 条 乙が行った府営住宅を利用する権利に関する処分に関する不服がある者は、法第 244 条の 4 の規定により取り扱うものとする。

#### (原状回復)

第 21 条 乙は、管理期間の満了又は指定の取り消しにより府営住宅の管理運営業務が終了したときは、破損又は汚損した部分を原状に回復するものとする。ただし、施設等の価値を高めた場合又はやむを得ないと認められる場合において、甲の承認を得たときは原状回復を不要とする。

#### (指定管理者の引継ぎ)

第 22 条 乙は、指定管理者の業務が終了した場合は、甲の指示に従って、甲又は甲が指定する新たな管理者に対し、管理運営業務が円滑に継続するために必要な引継ぎを行わなければならない。

- 2 乙は、指定期間終了後においても、甲又は甲の指定する者が管理運営業務に関して業務に係る情報伝達、引継ぎ等の協力を求めた場合は、可能な限り協力するものとする。
- 3 管理運営業務の引継ぎのために要する費用は、乙が負担するものとする。
- 4 その他の管理運営業務の承継に当たって必要な事項は、甲乙協議の上決定するものとする。

#### (甲の指定の取消し)

第 23 条 甲は乙に継続して管理運営業務を行わせることが困難であると認めるときは、指定を取り消すことができる。

- 2 前項の規定により指定を取消した場合においては、第 26 条第 4 項の規定を準用する。
- 3 第 1 項の規定により指定を取消した場合（乙の責に帰すべき理由により取消した場合を除く。）において、乙が損害を受けたときは、甲はその損害を賠償しなければならない。

#### (損害の賠償)

第 24 条 乙は、府営住宅の管理運営業務の履行にあたり、乙の責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、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損害を賠償したときは、甲は乙に対して求償権を有するものとする。

(第三者への委託の禁止等)

第 25 条 乙は、管理運営業務の全部または主要な部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ甲の書面による承諾を得て管理運営業務の主要な部分を第三者に委任し、または請け負わせる場合は、この限りでない。

2 乙が前項ただし書の規定により、管理運営業務の主要な部分を第三者に委任し、又は請け負わせるときは、次のとおりとする。

(1) 乙は入札参加停止措置を受けている者(ただし、民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の規定による再生手続開始の申立て又は会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定による更生手続開始の申立てをしたことにより入札参加停止の措置を受けたものを除く)若しくは入札参加除外の措置を受けている者又は次条第 4 号から第 7 号に該当する者を受任者又は下請負人としてはならない。

(2) 乙は、当該第三者の行為のすべてについて責任を負うものとする。

3 乙は、受任者又は下請負人が、大阪府暴力団排除条例(平成 22 年大阪府条例 58 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 4 号に規定する暴力団密接関係者でないことを表明した誓約書を、それぞれから徴収し、甲に提出しなければならない。ただし、その受任者又は下請負人との契約において、契約金額が 500 万円未満の場合は、この限りでない。

4 甲は、乙が入札参加除外措置を受けた者又は次条第 4 号から第 7 号に該当する者を受任者又は下請負人としている場合は、乙に対して、当該委任又は下請契約の解除を求めることができる。当該契約の解除を行った場合における一切の責任は、乙が負うものとする。

(甲の解除権)

第 26 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、この契約を解除することができる。

(1) 正当な理由なく、乙が管理運営業務に着手しないとき。

(2) 正当な理由なく、乙が管理運営業務を完了する見込みがないと明らかに認められたとき。

(3) 前各号のほか、乙がこの契約に違反し、その違反により管理運営業務を達することができないと認められるとき。

(4) 乙の役員等(法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者をいう)又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。

(5) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

(6) 乙の役員等又は経営に事実上参加している者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財政上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(7) 乙の役員等又は経営に事実上参画している者が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(8) 乙が第 27 条の規定による事由なくして契約の解除を申し出たとき。

(9) この契約の締結又は履行に際し、不正の行為をしたとき。

(10) 第 25 条第 1 項ただし書きの規定により第三者に委任し、又は請け負わせようとする

きの契約にあたりその相手方が第4号から第7号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約締結したと認められるとき。

(11) 第25条第3項の規定により、甲から委任又は下請契約の解除を求められた場合において、乙がこの求めに応じなかったとき。

(12) 第1号から第11号に定めるほか、この契約に基づく義務を履行しないとき。

2 前項の規定によりこの契約が解除されたときは、乙は違約金として契約が解除された年度の委託料の支払い限度額の100分の5に相当する額を甲の指定する期間内に支払わなければならない。また、甲は、乙に対し速やかに委託料の精算を求めることができる。

3 第1項の規定により契約を解除したときは、乙はそれによって生じた甲の損害を賠償しなければならない。

4 第1項の規定により、契約を解除された場合において、乙が業務を実施した相当部分を超える委託料を甲から受け取っている場合は、超えた部分の委託料を甲に返還するものとする。

#### (乙の解除権)

第27条 乙は、甲が正当な理由なく管理運営業務の内容を変更、廃止などを行ったことにより、管理運営業務を完了することが不可能となるに至ったときは、乙は契約の全部又は一部を解除することができる。

2 前項の規定により契約を解除したときは、前条第4項の規定を準用する。

3 第1項の規定により契約を解除したときは、甲はそれによって生じた乙の損害を賠償しなければならない。

#### (施設等の利用)

第28条 甲は、管理運営業務を遂行するために必要な施設等を、無償で乙に利用させるとともに、乙も府営住宅としての設置目的を果たすために甲が指定する事業への優先的な取り扱いを図るものとし、その詳細については、必要に応じて甲乙協議して定めるものとする。

#### (重要事項の変更の届出)

第29条 乙は、定款、事務所の所在地又は代表者の変更等を行ったときは、遅滞なく甲に届け出なければならない。

#### (書類の提出)

第30条 乙は、府営住宅の管理運営業務に必要な諸規則、非常時の体制を整備しなければならない。また、諸規則、体制表等を甲に届け出なければならない。

#### (権利義務の譲渡等の禁止)

第31条 乙は、この契約によって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。

#### (事故発生時における報告)

第32条 乙は、管理運営業務の処理に関し事故が発生したとき、その他この契約に違反する

事態が生じ、又は生じるおそれの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。

(不当要求に関する届出等)

第 33 条 乙は、管理運営業務の実施に当たって暴力団関係者等から不当な要求を受けた場合は、警察への届け出及び甲へ報告（以下「届出等」という。）をしなければならない。また、乙から委任を受けた受任者又は下請負人が暴力団関係者等から不当な要求を受けた場合は届出等を行うよう、乙は当該受任者又は下請負人に指導しなければならない。

(契約の一部変更)

第 34 条 甲又は乙は、必要があると認めたときは、協議の上、この契約の一部を変更することができるものとする。

(履行遅滞)

第 35 条 乙は、履行期限までに管理運営業務を完了することができないことが明らかになったときは、甲に対して遅滞なくその理由を付して履行期限の延長を求めることができるものとする。

2 乙は、前項の場合において、その理由が乙の責めに帰するものであるときは、委託料につきその延長日数に応じ、年 5 パーセントの割合で計算して得た額の遅延料を甲に支払わなければならない。

(契約の効力)

第 36 条 この契約の効力は、平成 29 年 4 月 1 日から生じるものとする。

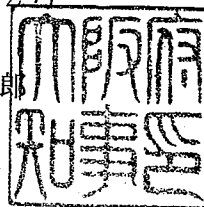
(協議)

第 37 条 この契約に関し疑義が生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、その都度甲乙協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印のうえ、各自 1 通を所持する。

平成 29 年 4 月 3 日

(甲) 大阪市中央区大手前二丁目 1 番 2 2 号  
大阪府  
代表者 大阪府知事 松井 一郎



(乙) 東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号  
株式会社東急コミュニティー  
代表取締役社長 雑賀 克英





## 別記

契約書第1条に掲げる施設は以下のとおりとする。

大阪市、八尾市、富田林市、河内長野市、松原市、柏原市、羽曳野市、藤井寺市及び大阪狭山市に所在する大阪府営住宅（共同施設を含む。）

ただし、指定期間内における団地の建替事業、除却、借上公営住宅の実施などにより管理対象の団地数、管理戸数などが増減することがある。

また、指定の期間内に新たに整備される大阪府営住宅及び共同施設も管理の対象とする。

別表（リスク分担表：○印が、リスク負担者）

段階	種類	内容	負担者	
			府	指定管理者
共通	法令・条例等の変更	維持管理・運営業務に影響のある法令・条例等の変更（他の項目に記載されているものを除く）		○
	金利	金利の変動		○
	資金調達	必要な資金確保		○
	周辺地域・入居者への対応	入居者及び地域住民等からの苦情等対応 地域との協調		○
	安全性の確保	維持管理・運営における安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む）		○
	第三者賠償	維持管理・運営において第三者に損害を与えた場合 ※		○
	事業の中止・延期		府の責任による遅延・中止	○
事業者の責任による遅延・中止				○
事業者の事業放棄・破綻				○
応募段階	応募コスト	応募コストの負担		○
	資金調達	必要な資金の確保		○
準備段階	引継コスト	維持管理・運営業務の引継コストの負担		○
維持管理・運営段階	物価	物価変動		○
	維持補修	事業者の発意により行う施設・設備等の維持補修		○
		施設・設備等の保守点検（法定点検及び日常の補修を含む）		○
		施設・設備等の経年劣化による維持補修（管理上緊急を要するもの）		○
		事故・火災による施設・設備等の維持補修		○
		天災その他不可抗力による施設躯体、設備の損壊復旧		協議事項
		法令改正により必要となった施設躯体の維持補修（入居者の安全確保を目的として施設躯体の改修が必要となった場合）	○	
		府の発意により行う本件業務範囲に含まない施設・設備の機能向上等工事	○	
	天災他不可抗力による事業中止等	大規模な災害等による事業中止等		協議事項
	家賃・敷金	家賃・敷金の保管・納付（使用料徴収事務にかかるもの）	○	
物品管理	指定管理者の故意又は過失により破損した貸与物品の修繕等費用		○	

※ 指定管理者は事故が発生しないよう適宜、パトロールを実施し、施設の安全を維持しなければならない。安全維持のため、施設の修繕等が必要な場合は、速やかに対応すること。

