

# 札幌市営住宅の管理に関する協定書

地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び札幌市営住宅条例（平成9年条例第13号。以下「条例」という。）第58条第1項の規定に基づき、札幌市（以下「甲」という。）が厚別区に設置されている札幌市営住宅（以下「市営住宅」という。）の指定管理者に株式会社東急コミュニティー（以下「乙」という。）を指定するに当たり、甲と乙とは、札幌市公の施設に係る指定管理者の指定手続に関する条例（平成15年条例第33号）第8条の規定に基づき、市営住宅の維持及び修繕に関する管理に関し、次のとおり協定を締結する。

## 第1章 総則

（協定の目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に協力し、市営住宅を適正かつ円滑に管理するために必要な事項を定めることを目的とする。

（指定期間等）

第2条 甲が乙を市営住宅の指定管理者として指定する期間（以下「指定期間」という。）は、平成30年4月1日から平成35年3月31日までとする。

2 第7条に定める管理業務及び第32条に定める自主事業（以下「管理業務等」という。）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。

（基本合意）

第3条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの協定を履行しなければならない。

2 甲は、市営住宅の管理に民間の能力を活用する指定管理者制度の目的を十分に理解し、乙が行う管理業務等の計画を尊重するものとする。

3 乙は、市営住宅の設置目的を十分に理解し、管理業務等を効率的に遂行するとともに、的確に入居者ニーズを把握し、サービスの向上に努めるものとする。

（権利の譲渡禁止等）

第4条 乙は、この協定によって生ずる権利及び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、甲が特に認めた場合は、この限りでない。

## 第2章 管理業務の実施

（管理物件）

第5条 乙が管理する市営住宅の土地、建物、設備、備品等（以下「管理物件」という。）の内容は、市営住宅管理業務等仕様書（以下「仕様書」という。）のとおりとする。

2 厚別区において、指定管理期間中に新たに市営住宅が建設された場合、乙は、当該施設を前項で定める管理物件として甲が指定した日から管理するものとする。

3 第1項で定める管理物件について、指定管理期間中に用途廃止された場合は、当該施設は、甲が指定した日をもって管理物件ではなくなるものとする。

4 乙は、善良なる管理者の注意をもって管理物件を管理しなければならない。

(管理物件の使用)

第6条 乙は、管理業務を遂行するため、管理物件を無償で使用することができる。

2 乙は、管理物件を管理業務の範囲を超えて使用してはならない。

3 前項の規定にかかわらず、乙は、第32条に定める自主事業を行う場合は、甲の承認を得て管理業務の範囲を超えた管理物件の使用を行うことができる。

4 乙は、前項の規定により管理物件を使用する場合において、地方自治法第238条の4第7項の規定に基づく行政財産の目的外使用許可を必要とするときは、札幌市公有財産規則(昭和39年規則第46号)に定めるところにより、甲に対して、行政財産使用許可申請書を提出し、所定の使用料を納付しなければならない。

(管理業務の範囲)

第7条 乙が行う管理業務の範囲は、次のとおりとする。

(1) 退去に関する業務

(2) 施設・設備等の修繕(随時修繕、緊急修繕及び空き住宅修繕)に関する業務

(3) 施設・設備等の保守点検(日常点検及び法定点検)に関する業務

(4) 施設・設備等の整備に関する業務

(5) 前各号に掲げる業務に付随する業務

2 管理業務の細目及び管理の基準は、仕様書に定めるとおりとする。

3 甲は、必要かつやむを得ない事情があると認めるときは、乙と協議の上、仕様書に定める業務の細目又は管理の基準を変更することができる。

(業務計画書等の提出)

第8条 乙は、指定期間の各年度ごとの管理業務に係る業務計画書及び収支計画書を作成し、当該年度の前年度の3月31日までに甲に提出し、その確認を受けなければならない。

2 前項の業務計画書及び収支計画書は、甲の定めた様式によるものとする。

(法令等の遵守)

第9条 乙は、地方自治法その他の関係法令及び条例、札幌市営住宅条例施行規則(平成9年規則第41号。以下「規則」という。)その他の関係規程並びにこの協定を遵守し、仕様書及び前条の業務計画書に基づき、管理業務を行わなければならない。

(第三者に対する委託等)

第10条 乙は、管理業務の全部又は一部について第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、次に掲げる業務は、この限りでない。

(1) 第7条第1項第2号から第5号までに掲げる業務

(2) 広報、啓発、調査、研究、催事等により一時的に発生する軽微な事務に関する業務

(3) その他甲が必要と認める業務

2 乙は、前項各号(第2号を除く。)に掲げる業務(軽微な業務を除く。)を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、第8条第1項に定める業務計画書により甲の承認を得なければならない。ただし、緊急修繕等事前の承認が困難な業務については、第20条第2項に定める業務報告書等により事後に報告を行うものとする。

3 乙が管理業務の一部を実施させた第三者の責に帰すべき事由により生じた損害又は増加費

用は、全て乙の責に帰すべき事由により生じた損害又は増加費用とみなし、乙がこれを負担するものとする。

(個人情報保護)

第11条 乙は、管理業務等を行うに当たって乙が保有する個人情報については、札幌市個人情報保護条例（平成16年条例第35号）に定めるところにより、適正に取り扱わなければならない。

2 甲と乙は、甲から乙に対して貸与する市営住宅総合管理システムについて適正な管理を行うため、別途覚書を取り交わすものとする。

3 乙は、前項の個人情報について、札幌市個人情報保護条例の規定に基づき、甲に対する開示請求、訂正請求又は利用停止請求があった場合において、甲から開示、訂正又は利用停止の要求があったときは、速やかにこれに応じなければならない。

(情報公開)

第12条 乙は、札幌市情報公開条例（平成11年条例第41号）第22条の2第1項の規定に基づき、管理業務等を行うに当たって保有する文書の公開に努めなければならない。

2 乙は、前項の文書について、札幌市情報公開条例第22条の2第2項の規定に基づき、甲に対する文書の閲覧、写しの交付等の申出があった場合において、甲から文書の提出の要求があったときは、速やかにこれに応じなければならない。

(札幌市行政手続条例の遵守)

第13条 乙は、施設の使用承認等の手続について、札幌市行政手続条例（平成7年条例第1号）に定めるところにより、適正に処理しなければならない。

(札幌市オンブズマンへの協力)

第14条 乙は、札幌市オンブズマン条例（平成12年条例第53号）第20条の規定に基づき、札幌市オンブズマンから調査の依頼があったときは、これに協力しなければならない。

(秘密の保持)

第15条 乙は、管理業務等を実施する上で知り得た秘密を第三者に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。指定期間が満了し、又は指定を取り消された後においても、同様とする。

### 第3章 管理費用

(管理費用)

第16条 甲は、管理業務に係る費用（以下「管理費用」という。）として、金2,499,621,000円を乙に支払うものとする。

2 前項の管理費用は、次の表のとおり年度ごと6回に分割して支払うものとし、各期の支払金額について、乙の請求があった日から起算して30日以内に支払うものとする。

回数	請求 時期	支払金額（消費税及び地方消費税を含む。）				
		平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度
1	6 月	82,254,500 円	83,016,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円
2	8 月	82,254,500 円	83,016,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円
3	10 月	82,254,500 円	83,016,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円
4	12 月	82,254,500 円	83,016,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円
5	2 月	82,254,500 円	83,016,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円	83,777,000 円
6	4 月	82,254,500 円	83,016,000 円	83,781,000 円	83,781,000 円	83,781,000 円
計		493,527,000 円	498,096,000 円	502,666,000 円	502,666,000 円	502,666,000 円

- 3 甲は、第 20 条第 2 項に定める業務報告書の提出がない場合その他甲が特に必要と認める場合は、前項の規定にかかわらず、管理費用の全部又は一部の支払を停止することができる。
- 4 指定期間中に条例の改正又は第 7 条第 3 項の規定による仕様書に定める業務の細目若しくは管理の基準の変更に伴い管理費用が増加し、又は減少する場合は、甲乙協議の上、第 1 項に定める管理費用の額及び第 2 項に定める支払金額を変更することができる。
- 5 指定期間中に経済情勢の激変その他予期することのできない特別な事情により、第 1 項に定める管理費用の額が著しく不相当となった場合は、甲乙協議の上、当該管理費用の額及び第 2 項に定める支払金額を変更することができる。
- 6 この協定の締結日現在において予定されている消費税率（平成 31 年 10 月 1 日に 10% に引き上げられる消費税率（地方消費税率を含む。）をいう。）の引上げが予定どおり実施されなかった場合は、その内容に応じて、甲乙協議の上、第 1 項に定める管理費用の額及び第 2 項に定める支払金額を変更することとする。
- 7 団地の新設、建替え、用途廃止等により、平成 31 年度以降の各年度 4 月 1 日時点において前年同日に比べ管理戸数の増減がある場合については、以下の式により算出した各年度の支払金額（税抜）に当該年度の消費税率を乗じたものを当該年度の管理費用とする。

○ 算出式

各年度の支払金額【変更後】（税抜）

＝（第 2 項に定める各年度の支払金額（税抜））＋（（各年度当初の管理戸数）－（前年同日の管理戸数））×（一戸当たりの管理費用※）

※ 一戸当たりの管理費用＝

（第 1 項に定める管理費用【変更前】（税抜））÷（平成 30 年 4 月 1 日時点の管理戸数）÷ 5

※ 各年度の消費税率は以下のとおりとして計算する。なお、消費税率の引き上げが予定どおり実施されなかった場合は、その内容に応じるものとする。

平成 30 年度：8%、平成 31 年度：9%、平成 32 年度から平成 34 年度：10%

（経理の区分）

第 17 条 乙は、管理業務を行うに当たっては、管理費用等の収入を歳入とし、管理業務に要する経費を歳出として、他の会計と区分して経理しなければならない。

- 2 乙は、管理業務に係る経費の収支について、独立した帳簿及び預金口座により管理しなければならない。

3 乙は、第32条に定める自主事業を行う場合、当該自主事業の収入及び支出について、第1項の経理とは別に、実施する事業ごとに区分して経理しなければならない。

(修繕費等の上限額)

第18条 乙は、管理物件の修繕等について、1件(合理的な理由のある工事単位をいう。以下同じ。)につき250万円(消費税及び地方消費税を含む。)未満のものを行うものとする。ただし、甲が必要と認める場合について、甲は、第16条第1項に定める管理費用を増額し、当該修繕を乙に行わせることができる。

2 前項の規定にかかわらず、乙の管理瑕疵に基づく管理物件の損傷に伴う修繕等は、乙の負担で行うものとする。

(備品の調達及び帰属)

第19条 管理物件である備品が管理業務等の用に供することができなくなった場合は、仕様書に定めるところにより、甲又は乙の負担で更新するものとする。ただし、乙の責に帰すべき事由により滅失し、又は毀損した場合は、乙の負担で備品を調達しなければならない。

2 前項の備品以外の物品で、乙が必要とするものは、乙の負担で調達し、管理業務等の用に供することができる。

3 第1項の規定により調達した備品の所有権は甲に帰属し、前項の規定により調達した物品の所有権は乙に帰属する。

## 第4章 事業報告

(事業報告)

第20条 乙は、毎年度終了後、次に掲げる事項を記載した事業報告書を作成し、5月31日までに甲に提出し、その承認を得なければならない。ただし、やむ得ない事情により期限までに提出できない場合は、甲乙協議の上、別途提出期限を定めることとする。

- (1) 管理業務等の実施状況
- (2) 管理業務等に係る収支決算(甲の定める様式によること)
- (3) 乙の経営状況
- (4) その他甲が必要と認める事項

2 乙は、毎月15日までに、次に掲げる事項を記載した月次の業務報告書を作成し、甲に提出しなければならない。

- (1) 修繕実施状況
- (2) 設備保守点検実施状況
- (3) 整備実施状況
- (4) 自治会要望等対応
- (5) 入居者要望等対応
- (6) その他甲が必要と認める事項

(報告・調査・指示)

第21条 甲は、管理業務等の適正を期するため、乙に対して、管理業務等又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。

- 2 乙は、甲が今後の管理業務の見直し等の資料として使用できるよう、業務件数や経費に関する数値等の整理に努めること。

## 第5章 指定の取消し等

(指定の取消し及び管理業務の停止)

- 第22条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙に対して、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の一部又は全部の停止を命ずることができる。
- (1) 乙が条例、規則又はこの協定に違反したとき。
  - (2) 乙が地方自治法第244条の2第10項の規定による報告の要求又は調査に対して、これに応じず、若しくは調査を妨げ、又は虚偽の報告をしたとき。
  - (3) 乙が地方自治法第244条の2第10項の規定による指示に故意に従わないとき。
  - (4) 乙が札幌市営住宅の指定管理者募集要項に定めた申込資格を失ったとき。
  - (5) 指定管理者の申込みの際に提出した書類の内容に虚偽があることが判明したとき。
  - (6) 乙の経営状況の悪化等により管理業務を行うことが不可能又は著しく困難になったとき。
  - (7) 乙に管理業務を行わせておくことが社会通念上著しく不相当と判断されるとき。
  - (8) 乙の責に帰すべき事由により管理業務が行われないうとき。
  - (9) 不可抗力(暴風、豪雨、豪雪、洪水、地震、火災、暴動その他の甲又は乙の責に帰することのできない自然的又は人為的な現象をいう。以下同じ。)又は法令の改正その他の制度変更により管理業務を遂行することが困難になったとき。
  - (10) 乙が、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条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は札幌市暴力団の排除の推進に関する条例(平成25年条例第6号)第7条第1項に規定する暴力団関係事業者(以下「暴力団関係事業者」という。)に該当すると認められるとき。
  - (11) 相手方が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団関係事業者であることを知りながら、乙が当該相手方と委託や物品調達などの協定に関連する契約(以下「関連契約」という。)を締結したと認められるとき。
  - (12) 乙が暴力団員又は暴力団関係事業者と関連契約を締結していた場合(前号に該当する場合は除く。)に、甲がその関連契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。
  - (13) 前3号に掲げる場合のほか、施設の管理運営に当たり、乙が暴力団を利することとならないように必要な措置を講じなかったとき。
- 2 前項の規定により指定管理者の指定が取り消された場合は、乙は、指定を取り消された日から30日以内に、第20条第1項に規定する事業報告書を甲に提出しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定により指定管理者の指定を取り消し、又は管理業務の一部又は全部の停止を命じた場合は、既に乙に対して支払った管理費用の全部又は一部を返還させることができる。
- 4 第1項の規定により甲が指定管理者の指定を取り消し、又は管理業務の一部又は全部の停止を命じた場合(第9号に掲げる事由による場合を除く。)は、乙は、当該取消し等により生

じた甲の損害を賠償しなければならない。

- 5 前項に規定する場合において、乙に損害が生じることがあっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。
- 6 第1項第9号に掲げる事由により甲が乙の指定管理者の指定を取り消し、又は管理業務の一部又は全部の停止を命じた場合における甲又は乙に生じた損害の負担については、甲乙協議の上定める。

## 第6章 事故発生時の対応等

(事故発生の報告等)

第23条 乙は、管理業務等を行うに当たって事故が発生したときは、必要な措置を講ずるとともに、その状況を速やかに甲に報告し、甲の指示を受けなければならない。

(損害賠償)

第24条 乙は、管理業務等を行うに当たり、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えた場合は、甲の定めるところにより、その損害を賠償しなければならない。

- 2 乙は、管理業務等を行うに当たり、乙の責に帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。
- 3 前項に規定する場合において、甲が当該第三者に対して損害の賠償をしたときは、甲は乙に対して、賠償した金額の全部又は一部を求償することができる。

(リスク分担)

第25条 管理業務に関するリスク分担は、別表2のとおりとする。

## 第7章 雑則

(帳簿等の整備保管)

第26条 乙は、次に掲げる帳簿等を常に整備し、これらを5年間保管しなければならない。

- (1) 事業日誌
- (2) 第28条の規定により届け出た管理業務に関する諸規程
- (3) 文書管理簿
- (4) 各年度の事業計画書及び事業報告書
- (5) 収支予算及び収支決算に関する書類
- (6) 金銭の出納に関する帳簿
- (7) 修繕に関する履歴
- (8) 物品の受払に関する帳簿
- (9) その他甲が必要と認める書類

(重要事項の変更の届出)

第27条 乙は、定款、団体の名称、事務所の所在地、代表者の氏名等に変更が生じた場合は、速やかに甲に届け出なければならない。

(規程等の整備)

第28条 乙は、管理業務に関する諸規程を整備し、これを甲に届け出なければならない。

(原状回復)

第29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、速やかに管理物件を原状に回復しなければならない。ただし、甲が特に認めた場合は、この限りでない。

(業務の引継ぎ)

第30条 乙は、指定期間が満了するときは指定期間の満了の日までに、指定管理者の指定を取り消されたときは速やかに、次の指定管理者又は甲による管理業務等が円滑に実施されるよう、甲の指示に従い、次の指定管理者又は甲に対して業務の引継ぎを行わなければならない。

2 前項の規定により乙が次の指定管理者に業務の引継ぎを行うときは、書面を取り交わし、その写しを甲に提出しなければならない。

3 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、甲の指示するところにより、管理物件及び管理業務等に必要な書類を速やかに次の指定管理者又は甲に引き渡さなければならない。

4 甲は、必要と認める場合には、指定期間の満了に先立ち、乙に対して甲又は甲が指定する者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。

5 乙は、甲から前項の規定による申出を受けた場合は、合理的な理由がある場合を除いてその申出に応じなければならない。

(準備行為)

第31条 乙は、指定期間の開始の日の前日までに、管理業務等の遂行に必要な資格その他の能力を有する人材を確保し、必要な研修等を行い、管理業務等の遂行に必要な一切の準備を行わなければならない。

2 乙は、管理業務の準備のために必要な場合は、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。

3 甲は、乙の管理業務等の準備を円滑に行うため、必要な指示、助言及び協力をするものとする。

(自主事業)

第32条 乙は、市営住宅において、第7条第1項に定める管理業務のほか、次に掲げる事業を、自己の責任と費用により、仕様書に従い自主事業として実施することができる。

(1) 当該業務が市営住宅の設置目的に合致し、かつ、管理業務の遂行を妨げない範囲において、仕様書に定める承認要件の全てに該当する事業

(2) 当該業務が市営住宅の設置目的には合致しないが、市営住宅の利便性を高める等の目的があり、かつ、管理業務の遂行を妨げない範囲において、仕様書に定める承認要件の全てに該当する事業

2 乙は、前項に定める自主事業を実施する場合は、甲に当該自主事業に係る事業計画書及び収支計画書を提出し、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

3 甲は、必要があると認めるときは、前項の承認に条件を付することができる。

4 甲は、第1項の規定により乙が実施する自主事業が承認要件のいずれかを欠くと認められ

る場合（承認すべきではない事業と認められた場合も含む。）及び仕様書に従って事業が実施されていると認められない場合は、第2項の承認を取り消すことができる。

（委託業務）

第33条 甲は、市営住宅において行う次の業務を甲負担による新たな契約により乙に委託し、乙はこれを受託するものとする。ただし、第2号に定める業務については、甲、乙及び乙以外に札幌市営住宅の管理業務等を行っている指定管理者（以下「他地区の指定管理者」という。）が事前協議を行った上で他地区の指定管理者が受託する場合がある。

(1) 第5条の規定に基づき管理物件ではなくなった借上げ市営住宅における借上げ期間終了後の管理業務等

(2) 他地区の指定管理者が第22条第1項の規定により指定を取り消された場合における当該管理業務等の代行

2 甲及び乙は、前項各号（他地区の指定管理者が受託した場合を除く。）に定める業務に関する委託契約を締結するものとする。

（協議会の設置）

第34条 甲及び乙は、札幌市営住宅の管理運営に関する協議及び調整を行うため、札幌市営住宅運営協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、甲、乙、他地区の指定管理者等により構成する。

3 協議会の運営に関し必要な事項は、甲と指定管理者（乙及び他地区の指定管理者）が協議の上定める。

（裁判管轄）

第35条 この協定に関する訴訟は、札幌市を管轄する裁判所に提訴する。

（協定の改定）

第36条 甲及び乙は、特別の事情がある場合に限り、協議の上この協定を改定することができる。

（その他）

第37条 この協定に関し疑義が生じた事項及びこの協定に定めのない事項は、甲乙協議の上定める。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙双方記名押印の上、各1通を所持する。

平成30年 月 日

(甲) 札幌市中央区北1条西2丁目  
札幌市  
代表者 市長 秋元 克広

(乙) 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー  
株式会社東急コミュニティー

代表取締役 雑賀 克英

別表1 (リスク分担表)

種 類	内 容	負担者	
		甲	乙
物価・金利変動	物価・金利の変動に伴う経費の増加又は収入の減少		○
税制・法令改正	施設の管理運営に直接関係する制度改正等による経費の増加又は収入の減少	○	
	上記以外の改正等による経費の増加又は収入の減少		○
その他の制度変更	指定管理者制度に直接関係する条例、規則等の改正その他の制度変更等による経費の増加又は収入の減少	○	
	上記以外の条例、規則等の改正その他の制度変更等による経費の増加又は収入の減少		○
資金調達	資金調達ができなくなったことによる管理業務の中断等		○
需要変動	需要変動による収入の減少		○
業務内容の変更	行政上の理由による業務内容の変更に伴う経費の増加	○	
	乙の提案に基づく指定期間中途の業務内容の変更に伴う経費の増加		○
不可抗力	不可抗力に伴う事業の中断	協議事項	
施設の損壊等による修繕、事業の中断	乙の管理瑕疵に基づく施設・設備の損傷に伴う修繕費用等の増加及びそれに伴う事業の中断等		○
	乙の管理瑕疵によらない施設・設備の損傷に伴う修繕等で1件250万円以上のもの (ただし、甲が必要と認めたものに限る)	○	
	乙の管理瑕疵によらない施設・設備の損傷に伴う修繕等で前項目に該当しないもの		○
	乙の管理瑕疵によらない施設・設備の修繕等に伴う事業の中断等	協議事項	
許認可等	甲が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによる事業の中止・延期	○	
	乙が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによる事業の中止・延期		○
第三者への賠償	乙の故意又は過失により損害を与えた場合		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
引継費用	管理運営の引継ぎに必要な費用		○

注 この表に定める事項で疑義がある場合又は表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。

# 札幌市営住宅管理業務等仕様書

平成30年度～平成34年度

## 第6 修繕

### 1 共通事項

#### (2) 第三者による被害

入居者から第三者の責めに帰すべき事由により損傷した箇所についての修繕の依頼を受けた場合において、以下の全てに該当する場合は、指定管理者が修繕を実施すること。なお、当該修繕に係る費用を原因者に請求することとして差し支えないが、その弁償金については、本協定における管理費用として処理すること。

ア 被害を受けた入居者に一切の過失がないこと。

イ 第三者からの被害であることが明らかであること。

ウ 当該被害により、住宅としての機能が損なわれ、入居者の生活が著しく支障を来していること。

エ 原因者が特定されている場合、原因者の負担において修繕することが不可能であること。

### 2 随時修繕

施設の機能維持に係る日常的修繕等を実施するものである。

※ なお、駐車場施設（借上市営住宅を除く。）の修繕を含むものとする。

#### (1) 対象施設

市営住宅の建物（住宅、共用施設等）、敷地内の共同施設、附帯施設及びその他施設

##### ア 住宅

住棟内のうち、入居者が居住するための住戸専用部

##### イ 共用施設等

住棟内のうち、廊下、階段、バルコニー等

##### ウ 共同施設

集会所、駐車場、児童遊園、広場、緑地、通路

##### エ 附帯施設

エレベーター、受水槽、駐輪場、物置、電気施設、ガス施設、給排水管等

##### オ その他施設

樹木、外周柵、街路灯、敷地等

#### (2) 業務内容

##### ア 住宅

入居者から修繕の依頼を受けたとき、本仕様書第6から第8に規定される業務内容に基づいて調査確認を行い、劣化や破損箇所等の性能・機能を原状（初期の水準）又は実用上支障のない状態にまで回復させること。また、修繕によって性能・機能が回復しない場合には、取替を行うこと。