**修　繕　業　務　に　関　す　る　協　定　書**

|  |  |
| --- | --- |
| 登　録　業　種 |  |
| 登　録　期　間 | 令和５年１０月　１日　～　令和６年　９月３０日 |

　千葉市住宅供給公社を甲とし、「千葉市住宅供給公社千葉市営住宅等修繕業者の登録等に関する要綱」第８条の規定により登録された修繕業者を乙とし、甲が管理する千葉市営住宅及び共同施設における、緊急修繕、一般・産業廃棄物処理（以下「修繕業務」という）について、次の条項により協定を締結する。

　　　　　令和　　年　　月　　日

甲　　　　　　千葉市中央区千葉港２番１号
　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 　　　千葉市住宅供給公社

　　　　　　　　理事長　　　出　山　　利　明

乙　　住所

 社名

　　　　代表者名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　印

第１条　甲は、千葉市住宅供給公社千葉市営住宅等修繕業者の登録等に関する要綱（以下「公社要綱」という。）第８条の規定により登録された業者を乙として指定する。

第２条　甲は、乙に修繕を発注するときは、乙に対して修繕発注書を交付するものとする。但し、緊急を要する修繕については、口頭により発注することがある。

２ 乙は、前項の発注を受けたときは、遅延なく修繕を施工するものとする。この場合において、修繕の施工が困難なときは、直ちに甲に申し出て指示を受けなければならない。

第３条　乙は、市営住宅の緊急を要する修繕に対応するため、２４時間連絡を取れる体制を取るものとする。ただし、一般・産業廃棄物処理業者は除くものとする。

２ 乙は、夜間及び休業日に、甲から市営住宅の緊急を要する修繕の申し出があった場合は、遅延なく現場調査し、負担区分を確認のうえ応急処置を行うものとする。

３ 乙は、前項終了後は、速やかにその結果を甲に報告すること。

第４条　乙は、修繕の施工に際して、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

（１）施工方法、工事用材料の規格及び品質等について甲の指示に従うこと。

（２）入居者及び第三者に対する危険防止に努めること。

（３）甲及び入居者との相互連絡を綿密にすること。

（４）電気、ガス又は水道を使用するときは、あらかじめ甲の指定する方法又は入居者の承諾を得ること。

（５）甲及び入居者並びに第三者の財産の毀損防止に努めること。

（６）石綿含有建材使用箇所の修繕については、呼吸用保護具等の準備のうえ適正に行うこと。

（７）別紙「施工上の指針」により適正に施工すること。

第５条　乙は、修繕の施工に当たり、電気、ガスまたは水道を使用したときは、その費用を負担しなければならない。

第６条　乙は、修繕を完了したときは、甲の検査又は確認を受けなければならない。

第７条　甲は、緊急修繕及び一般廃棄物処理について千葉市営住宅等修繕業者登録時に提示した公社修繕基準単価（以下「公社単価」という。）を契約単価として発注することとする。ただし公社単価以外の内容が発生した場合は、適正な見積単価により算出した額を契約単価とする。

２ 甲は、登録間中に大幅な物価変動等が生じた場合は、公社単価を改訂することができるものとする。

第８条　乙は、第６条の規定による甲の検査又は確認を受けたときは、完了届、請求書、見積書及び修繕写真を添付し、修繕費を請求するものとする。

２ 甲は、前項の修繕費の請求があったときは、３０日以内に口座振替の方式により支払うものとする。

３ 甲は、乙の修繕の施工が不適切であると認めたときは、修繕費を減額して支払うことができるものとする。

第９条　乙は、自ら施工した修繕について特に甲の指示による場合を除き、検査又は確認の日から１年間、修繕の目的物の瑕疵を補修し、又はこれに代えてその損害を賠償しなければならない。

第１０条　乙は、修繕の施工に際し、乙の責めに帰すべき事由により、甲又は入居者に損害を与えたときは、これを損害賠償保険等により賠償しなければならない。

第１１条　この協定期間は、令和４年１０月　１日から令和６年　９月３０日までとする。ただし、甲が千葉市より「千葉市公営住宅管理代行業務委託契約」及び「千葉市改良住宅等業務委託契約」を解除された場合は、その契約期間の末日までとする。

第１２条　甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、期間を定め乙への発注停止を行うものとする。

（１）甲が修繕に関して行った依頼及び書類提出について迅速に対応せず、かつ、指導に従わなかったとき。

（２）公社単価に関する内容を改ざんして提出したとき。

（３）「千葉市建設工事請負業者等指名停止措置要領」により千葉市から指名停止の措置を受けたとき。

（４）正当な理由無く２度、甲からの修繕依頼を引き受けなかったとき。

（５）乙から千葉市営住宅等修繕業者発注停止願が提出されたとき。

（６）乙がこの協定の期間中に千葉市建設工事等入札参加資格者名簿の同業種または千葉市物品等入札参加資格者名簿の同業種、千葉市小規模修繕登録名簿に登録されなかったとき。ただし、当該期間中に同業種に追加登録した場合は、公社要綱第７条及び第８条に基づく審査・登録を省略し修繕業者として再度登録できるものとする。

２　甲は、発注停止をおこなったときは、乙に対し書面をもって通知するものとする。

３　甲は、発注停止の期間中の乙を甲が発注する修繕の下請けとしても認めないものとする。

第１３条　甲は、必要があると認められるときには、乙に対し口頭または別に定める「千葉市営住宅等修繕業者成績評定に関する要綱」に規定される別紙４「改善指導書」により注意の喚起または警告を行うことができるものとする。

第１４条　甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、この協定の期間満了前であっても、本協定の解除及び乙の修繕業者登録を抹消することができる。

（１）公社要綱第６条の応募資格に定める条件の一つに該当しなくなったとき。

（２）経営状況等により、乙が施工等に必要な能力を失っていると判断するとき。

（３）乙の業務遂行が著しく不良であると認められるとき、または、改善指導書による厳重注意を２回受けたとき。

（４）正当な理由なく修繕を工期内に完了できなかったとき。

（５）甲が発注する修繕を一括して下請けに施工させたとき。

（６）入居者等の個人情報を漏洩したとき。

（７）前各号のほか、乙がこの協定に違反したとき。

（８）乙が本協定の解除を申し出たとき。

２　前項８号の申し出は、書面にて行うものとする。

３　甲は、登録抹消措置を行ったときは、乙に対し書面をもって通知するものとする。

４ 乙は、第１項の規定により登録抹消措置をされた場合において、甲に損害が生じた場合は、これを賠償しなければならない。

５ 第１項の規定により協定を解除した場合において、乙に損害が生じても、甲はその責めを負わない。

６ 第１項に定める場合のほか、甲または乙は、１ヶ月前までに予告し、この協定を解除することができる。

第１５条　乙は、次の各号の一に該当するときは、速やかに甲に届けなければならない。

（１）営業を廃止又は休止しようとするとき。

（２）社名変更、住所変更、又は代表者の変更があったとき。

第１６条　乙は、この協定によって生ずる一切の権利及び義務を第三者に譲渡又は継承させてはならない。

第１７条　個人情報の取扱

（１）乙は、修繕を行うにあたり、個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（平成1１５年法律第５７号）、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成２５年法律第２７号）及び千葉市個人情報保護条例の規定に従い、その取り扱いに十分留意し、漏洩、滅失の防止に努めければならない。

（２）乙及びその従事者は修繕を行うにあたり、業務上知り得た秘密の第三者への漏えいや自己の利益のための使用をしない。登録期間が満了した後も同様とする。

第１８条　この協定の各条項の解釈について疑義が生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定を証するため、協定書２通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自１通を保有する。

**別　紙**

**施工上の指針**

１　施工一般

（１）緊急修繕、廃棄物処理及び空家修繕（以下「修繕」という。）の適正かつ円滑な施工を確保するため、各々役割に応じた責務を的確に果たすとともに、適正な施工体制の確立等に努めるものとする。

（２）施工者及びその他関係者は、入居者等の生活環境等への影響を総合的に勘案し、公衆の安全確保及び周辺環境の保全に努めるものとする。

（３）修繕に関する施工に当たっては、「１０　諸法令の遵守」に記載する事項をよく理解し、千葉市住宅供給公社職員（以下「職員」という。）の指示に従って迅速かつ安全に行うものとする。

２　適　　用

（１）この特記仕様書によるものほか、修繕に関し、その施工方法等について必要な事項は、以下の掲げる仕様書の各最新版によるものとする。

①財団法人建築保全センター編集発行

『公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編・電気設備編・機械設備編）』

②社団法人公共建築協会編集発行

『公共建築工事標準仕様書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編）』

『公共建築設備標準図（電気設備工事編・機械設備工事編）』

③公共住宅事業者等連絡協議会編集発行

『公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編・電気編・機械編）』

④社団法人日本電気協会発行

『電気設備技術基準及び同解釈』

『内線規程』（需要設備専門部会編）

『高圧受電設備指針』（使用設備専門部会編）

⑤社団法人公共建築協会編集発行

『工事写真の撮り方（建築工事編・建築設備編）』

（２）この特記仕様書と他の仕様書が重複する事項については、この特記仕様書によるものとする。

３　工程関係

（１）工程は、職員が指定した期日までに作業完了できる計画としなければならない。

（２）作業日程及び作業時間は、原則として日曜日及び祝日を除く、平日の午前８時３０分～午後５時３０分までとする。ただし、緊急を要する修繕の場合は除く。

（３）作業工程の都合により、日曜日及び祝日に作業を行う場合は職員と協議するものとする。その場合、検査又は確認等は、土曜日・日曜日及び祝日は行わないものとする。ただし、緊急を要する修繕の場合は除く。

（４）修繕にあたり、事前に近隣住民に対し、工事内容、連絡先等を通知するものとする。

（５）騒音、ほこり、臭いなどが発生する作業及び敷地内の通行制限など、入居者に影響を及ぼすことが懸念される場合は、事前に地元調整等を講じる期間を十分に見込んで工程を調整しなければならない。

（６）特に入居者の生活空間での作業を伴う修繕の場合は、できる限り入居者の希望に応じた作業日時等を考慮するものとする。ただし、作業日時等の制約により工程に著しく影響を及ぼす場合は職員に報告しなければならない。

４　団地内通路等

（１）作業車両等の出入口は団地内通路の出入口を使用し、その都度、出入口の施錠を行うものとする。

（２）作業車両等は団地敷地内に駐車するものとし、現場の状況に応じて交通の障害とならないよう、駐車場所を考慮しなければならない。

（３）団地内通路の使用においては入居者等の通行に配慮し、十分に安全確認を行うものとする。

（４）やむを得ず公道を使用する場合は、道路使用許可後の施工とする。

（５）施工中に使用した道路等（作業車両等が通行した団地内通路を含む。）は、適宜路面の清掃を行う等、周辺環境に配慮した施工をするものとする。

（６）資材搬入等について、現場にて事前調査し、必要に応じてバリケード等の設置若しくは交通誘導員の配置を検討するなど、 安全対策を講じるものとする。

（７）資材の荷揚げ、搬入及び発生材等搬出などに伴う作業車両等の停車、敷地内の通行などは通学・通勤時間を避けるなどし、入居者の日常生活を妨げることのないよう配慮しなければならない。

（８）作業車両等の過積載防止を徹底しなければならない。

５　仮設備関係

（１）足場、仮囲い及び養生等は、現場条件及び周辺環境を考慮し、適切な材料・構造とするものとする。また、使用機材についても同様とする。

（２）使用資材等は、原則として持ち帰るものとするが、施工上の都合により団地敷地内の屋外に資材を仮置きする場合は、シートで養生するなどし、必要に応じてバリケード、仮囲い等を設置し、安全対策を講じなければならない。

（３）施工上の都合により現場事務所、仮置場を設置する必要が生じた場合は、 着手前に職員と協議するものとする。

（４）すべての作業完了後、速やかに作業用仮設物を撤去し、仮置場、仮設物の撤去跡及び周囲等の清掃・地均し等を行うものとする。

（５）電気・水道・ガスの開閉手続き及び費用は、施工者の負担とする。なお、修繕費には使用料を含むものとする。

（６）施工上の都合により、共用の電気、水道及びエレベータ等を使用する場合は、管理者に連絡を取り、事前に承諾を得なければならない。なお、必ず制約事項、費用の分担等をお互いに確認し、その費用については前述によるものとする。

６　周辺環境保全対策関係

（１）騒音・振動・ほこり・臭いなどが発生する作業に際しては、近隣の入居者などにできるだけ影響を与えないように配慮するものとする。

（２）通行人・入居者及び家財道具等に、迷惑や損害を与えないよう十分に養生を行うものとする。

（３）善良な施工者の注意を持ってしても、災害又は公害の発生のおそれのある場合の処理については、着手前に職員と協議するものとする。

（４）施工者及びその他関係者は、名札および腕章を着用とし、作業に適した服装、履物で施工するものとする。

（５）施工者及びその他関係者は、作業車両であることが認識できるように施工者名等を記載したものを、外部から確認できる位置に掲示するものとする。

（６）職員（入居者の生活空間での作業を伴う修繕の場合は、入居者と調整すること。）と綿密に連絡を取り、必要に応じて管理人等とも連絡を取ることとし、作業等が計画どおり進むように努めるものとする。

（７）その他、必要がある場合は事前に地元調整を行い、修繕に対する理解が得られるように努めるものとする。

７　安全対策関係

（１）作業現場は、常に整理整頓を行い、特に危険を誘発するような箇所の点検を行う等、事故の防止に努めるものとする。

（２）作業現場では、禁煙としその他火気の使用について留意しなければならない。

（３）塗料、シーリング材、接着剤及びその他の化学薬品の取扱には十分注意し、火気、可燃物を使用する場合は、適切な消火設備、防炎シート等を設け施工するものとする。

（４）解体撤去等においては、必ず防塵マスク、防護メガネ及びヘルメット等の着用を行うものとする。

（５）事故等が発生した場合は、適切な処置を行い関係機関に通報すると伴に、速やかに職員に報告するものとする。

（６）施工中に現場構内、その隣接敷地及び付近の道路において、工作物、入居者及び第三者に与えた損傷又は障害については、施工者がその責を負うものとし、万一、損傷を与えた場合は施工者の負担により復旧するものとする。

８　産業廃棄物関係

（１）施工中に発生した種々の廃材については、そのつど、速やかにそれぞれの適正な方法で処分し、 職員に報告するとともに、必要に応じてマニフェストの写し又はその他証明書を提出するものとする。

（２）解体撤去等に当たって、万一、アスベストが発見された場合は、関連諸法令等を遵守し、解体に先立って撤去すること。また、解体撤去等により発生したアスベストを含有する廃棄物の処理については、関連諸法令等を遵守するものとする。

９．修繕完了及び確認等関係

（１）修繕の完了に際しては、作業現場内外を清掃し、各種の残材、ガレキ及び木屑等を構外に搬出して処分する等、入念な後片付けを行うものとする。（施工中に使用した資材置場、 駐車場を含む）

（２）現場における検査又は確認等は、修繕に関し施工が適正に行われているかどうか確認のため、 適時、職員が行うものとする。

（３）修繕の完了は、以下に掲げる書類を提出し、職員の確認を受けた後完了したものとみなす。

①完了届

②修繕写真（着手前、施工中及び完了の時期に撮影し、各部位又は場所ごとに修繕に関し施工内容が説明できるようにアルバム等に整理されたもの。）

③その他（試験成績表など職員に指定されたもの）

（４）前述により職員から修繕の完了について確認を受けた後、 請求書及び請求内訳書をもって修繕費の請求を行うものとする。

１０　諸法令の遵守

修繕に関する施工に当たっては、修繕業務に関する協定書、 建築基準法、 消防法、 建設業法、 労働基準法、 労働安全衛生法、 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、 電気事業法、 ガス事業法、 水道法、 下水道法、 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）及びその他関係法令を遵守するものとする。

１１　緊急修繕（２４時間連絡を取れる体制）（一般・産業廃棄物処理を除く）

（１）緊急を要する修繕について、緊急修繕及び小規模修繕の施工に関する協定書に基づき、連絡のあったときから遅滞なく現場調査し、適切な処理を行い、職員に報告するものとする。この際、 応急処置等を行い安全に支障のない状態まで復旧し、後日、継続して正常な状態まで回復及び補修を要する場合は、職員の指示に従うものとする。

（２）前述の協定期間中は、土曜日・日曜日及び祝日のほか、作業時間外（夜間）の連絡体制を整え、 緊急時の対応等に備えるものとする。

１２　その他

検査又は確認の日から、万一、不備及び不具合等が見受けられた場合は、直ちに施工者の負担により改善等の措置を行うものとし、瑕疵担保期間は１年とする。

１3　その他

疑義が生じた場合は、着手前に職員と協議するものとする。