

丸亀市市営住宅等  
指定管理者制度適用実施方針

令和7年9月

丸亀市

## 目次

1. 施設の概要	1
2. 指定の期間	1
3. 指定管理者の業務の範囲	1
4. 管理の基準	1
5. 家賃等の取扱い	2
6. 指定管理料等	2
7. リスク分担等	2
8. 指定管理者の募集	3
9. 指定管理候補者の選定	3
10. 指定管理者の指定	4
11. 協定の締結	4
12. 窓口（問合せ先）	4
別紙1（丸亀市市営住宅等一覧）	5
別紙2（丸亀市市営住宅等位置図）	7
別紙3（リスク分担表）	8

丸亀市は、市営住宅の管理において、民間事業者のノウハウを活用し、入居者に対するサービスの向上や一層の効果的・効率的な運営を図るため、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき、指定管理者制度を導入することとします。

本実施方針は、指定管理者の募集にあたり、指定管理業務の方針を定めるものです。  
各項目の詳細は、募集要項で公表します。

## 1. 施設の概要

指定管理の対象施設は、別紙 1 の一覧表及び別紙 2 の位置図に掲げる市営住宅及びその共同施設（以下「市営住宅等」という。）です。共同施設とは、通路、公園、緑地、集会所、駐車場など、入居者の共同の福祉のために必要な施設です。なお、建替や除却等により、指定期間中に対象施設の管理戸数が変更する場合があります。

## 2. 指定の期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日までの 5 年間です。

## 3. 指定管理者の業務の範囲

指定管理者が行う業務は以下のとおりです。なお、各業務における決定、承認や許可（ただし、通知行為は指定管理者）、また、法的措置は市が行うものとします。

- (1)市営住宅入居者の募集業務
- (2)市営住宅入居者の管理業務
- (3)市営住宅家賃等の収納等管理業務
- (4)市営住宅等の施設管理業務
- (5)事業計画書・報告書等に関する業務
- (6)引継ぎ業務
- (7)市への協力業務
- (8)その他市長が必要と認める業務

## 4. 管理の基準

### (1)業務時間

業務時間は、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までです。なお、丸亀市の休日を定める条例第 1 条第 1 項に規定する市の休日は休みとします。ただし、業務時間外においても、入居者等からの相談、要望、苦情、緊急修繕や事故等に対処するため、24 時間・365 日の対応が可能な業務体制を確保するものとします。

## (2)事務所の設置

市民及び入居者への市営住宅管理に係る的確な対応や行政サービスの水準を確保するため、丸亀市役所庁舎内の一部に事務所を設けて指定管理業務を行うものとし、使用料は無償とします。また、事務所の開設・運営に要する費用は原則として指定管理者の負担としますが、業務に必要な机、椅子、ロッカー等、また、市営住宅管理システム（パソコン、周辺機器含む）は市が無償貸与します。

## (3)業務委託の制限

指定管理者は、本業務を一括して第三者へ委託し、又は請け負わせてはいけません。ただし、あらかじめ市の承認を受けた場合は、指定管理者の責任において、業務の一部を第三者へ委託又は請け負わせることはできます。

## (4)個人情報の取扱い及び守秘義務

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律の規定に基づき、管理業務の遂行に伴う個人情報を適切に取り扱うため、必要な措置を講じなければなりません。また、業務上知り得た情報を他に漏らしたり、不当な目的に使用したりしてはなりません。指定期間が終了した後も同様です。

## (5)情報公開

丸亀市情報公開条例第26条第2項第1号の規定により、指定管理者が施設の管理を行うにあたり保有する情報の開示及び提供については、市の指示に従い必要な措置を講じなければなりません。

## (6)監査

指定管理者の行う市営住宅等の管理業務に係る出納その他の事務の執行については、監査委員（地方自治法第199条第7項）又は外部監査人（地方自治法第252条の42第1項、丸亀市個別外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条第4項第5号）による監査を行う場合があります。

## 5. 家賃等の取扱い

市営住宅の家賃等は市の口座で管理し、市の歳入として取り扱うため、指定管理者の収入にはなりません。ただし、家賃等の収納業務は、地方自治法施行令第158条に基づき、指定管理者に委託します。

## 6. 指定管理料等

指定管理者は、施設の管理業務に係る費用を、指定管理料その他の収入で賄います。また、指定管理料のうち施設修繕費については年度ごとに精算し、余剰金が生じた場合は、市に返還するものとします。

なお、別に定める「丸亀市指定管理者制度における指定管理料スライド制度運用の手引き」に基づき、賃金水準や物価水準に一定以上の変動が見られた場合に、指定管理料の見直しを行う仕組み（スライド制度）を適用します。指定管理料の上限額は、募集要項で公表します。

## 7. リスク分担等

市と指定管理者のリスク分担は、別紙3「リスク分担表」のとおりとします。なお、リスク分担表に定めのないリスクが生じた場合は、市と指定管理者が協議のうえリスク分担を決定します。

## 8. 指定管理者の募集

### (1)応募資格

指定管理者に応募できるものは、法人その他の団体（以下「法人等」という。）とします。複数の法人等が共同して応募することもできます。

### (2)募集期間

応募の受付期間は、令和7年9月26日（金）から令和7年10月24日（金）までを予定しています。

### (3)応募書類

以下の書類を提出していただきます。

- ①指定申請書
- ②事業計画書
- ③収支予算書
- ④定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類
- ⑤法人にあっては、当該法人の登記簿謄本
- ⑥法人等の経営状況等を説明する書類 など

## 9. 指定管理者候補者の選定

### (1)選定方法

丸亀市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例第4条の2の規定により設置する指定管理者選定委員会の意見を聴いたうえで、指定管理者の候補者を選定します。

### (2)指定管理者選定委員会での審査方法

募集要項で公表します。

### (3)選定基準

丸亀市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例第4条に定める次の選定基準により総合的に審査します。

#### 【選定基準】

- ①事業計画書の内容が利用者の平等な利用を確保できるものであること及びサービスの向上が図られるものであること。
- ②事業計画書の内容が当該事業計画書に係る施設の適切な維持及び管理を図ることができるものであること並びに管理に係る経費の縮減が図られるものであること。
- ③事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること。
- ④上記に掲げるもののほか、申請のあった施設の性質又は目的を達成するために十分な能力を有しているものであること。

### (4)選定結果の通知及び公表

指定管理者の候補者を選定したときは、その結果を応募した全ての法人等に書面で通知するとともに、市のホームページで公表します。

## 10. 指定管理者の指定

指定管理者の指定は、指定管理者候補者を丸亀市市営住宅等の指定管理者とする旨の議案を、令和7年丸亀市議会12月定例会に上程し、議決を経て行うこととなります。

## 11. 協定の締結

市と指定管理者は、指定管理者の指定後速やかに、市と指定管理者が締結する協定の内容その他指定管理者が行う管理業務に必要な事項を協議し、協定を締結するものとします。

## 12. 窓口（問合せ先）

この実施方針に関する意見・質問は、令和7年9月22日（月）までに下記担当者へお願いします。

担当部署	丸亀市都市整備部建築住宅課（丸亀市役所3階）		
担当者名	宇野、森		
住 所	〒763-8501 香川県丸亀市大手町二丁目4番21号		
電話番号	0877-24-8814（内線 3273）	Fax 番号	0877-24-8866
E-mail	jutakuseisaku@city.marugame.lg.jp		

別紙 1

丸亀市市営住宅等一覧

令和7年4月1日現在

団地名	所在地	棟No.	種別	構造	階数	建設年次	間取り	専用面積	管理戸数	入居戸数	共同施設												
富士見	富士見町二丁目997-9	1	公営	中耐	5	1994	2DK	51.2	10	8	集会所 駐車場 駐輪場 ごみ置場												
							2LDK	69.7	2	2													
							3LDK	66.9	9	9													
								66.2	24	19													
		2	公営		3	1994	2DK	51.2	6	5													
							2LDK	69.7	1	1													
							3LDK	66.2	3	3													
								66.9	1	1													
		3	公営		4	1997	4LDK	84.5	2	2													
							2DK	51.2	3	3													
								69.1	4	3													
								67.4	8	7													
		4	公営		5	1997	3LDK	66.9	2	2													
								67.4	5	5													
							2DK	51.2	10	9													
								69.7	1	1													
城南	九番丁50-6	1	公営	中耐	4	1977	3DK	51.1	32	30	駐輪場 機械室												
												十番丁	十番丁26-3	公営	中耐	3	1987	3DK	68.6	12	10	集会所 駐車場 駐輪場 機械室 ごみ置場	
3	24	22																					
4	18	17																					
外浜	塩屋町二丁目674-8他	1	公営	中耐	5	3DK	52.6	57.3	40	28	物置 集会所 駐車場 駐輪場 機械室 ごみ置場												
		2										40	21										
		3~4										32	26										
		5~6										32	23										
		7~8										32	25										
		9			16							14											
		10~11			64.0							40	28										
		今津			今津町640							1	公営	中耐	4	1974	3DK	51.1	40	22	集会所 駐車場 駐輪場 機械室 ごみ置場		
												2										40	24
												3										56.8	11
4	53.7		16	14																			
5	57.0		24	18																			
6			24	19																			
7			16	16																			

団地名	所在地	棟No.	種別	構造	階数	建設年次	間取り	専用面積	管理戸数	入居戸数	共同施設	
新田	新田町39	1～9	公営	簡平	1	1968	2K	31.9	24	7	集会所	
		11～20				1969			23	7		
		21～26				1970			33.2	15		4
長友	土器町東一丁目1	1～7	公営	簡二	2	1976	3K	50.4	37	25	集会所	
		8～11				1975		49.9	16	8		
原田	原田団地1	1～2	公営	簡二	2	1970	2DK	43.8	10	8	物置 集会所 公園 駐車場 ごみ置場	
		3～4				1972			14	6		
		5～6				1971			12	8		
		7～8				1972			12	7		
		9～11				1973			21	9		
		12				1972			4	1		
		13～16				1973			28	14		
		17				1974			3	1		
		18				1973			4	2		
		19～20				1974			12	7		
		21～26				1973			41.6	36		18
		27				1972			34.9	4		2
		28～34				1971			33.2	19		7
		35				1972			34.9	5		2
		36～37				1972			16	8		
		38～39				1973			41.6	18		10
		40～41				1974			18	7		
		42～44				1974			43.8	9		3
45	1973	5	3									
城東	城東町一丁目230	1	公営	中耐	4	1990	3DK	68.4	8	8	集会所 駐車場 駐輪場 機械室 ごみ置場	
		2～3				1991		63.7	8	8		
						63.4		24	21			
平山ハイツ	北平山町二丁目211-12	1	市単	中耐	4	1988	3DK	74.7	8	4	駐車場 駐輪場 機械室 ごみ置場	
							3LDK	75.0	8	3		
小計									1,015	672		

- ・種別 公営：公営住宅、特公：特定公共賃貸住宅、市単：市単独住宅
- ・構造 中耐：中層耐火構造、簡平：簡易耐火構造平屋建、簡二：簡易耐火構造2階建
- ・汚水排水設備 新田、長友、原田団地：汲み取り式、それ以外は公共下水道
- ・ガス設備 長友団地：プロパンガス、それ以外は都市ガス
- ・新田、長友、原田団地は募集を停止しています。



別紙3

リスク分担表

市：丸亀市、指：指定管理者

分類	内容	負担者	
		市	指
法令変更リスク	本事業に係る根拠法令の変更、新規立法の成立	○	
	本事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法の成立（上記以外のもの）		○
税制変更リスク	消費税の税率変更に伴う経費の増加	○	
	上記以外の広く一般的に適用される税制、税率の変更に伴う経費の増加		○
物価変動リスク	物価変動に伴う経費の増加 ※別に定めるスライド制度による		
金利変動リスク	金利変動に伴う経費の増加		○
政策変更リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止等の影響	○	
住民対応リスク	施設の設置や存廃に係る住民対応	○	
	施設の管理・運営に係る住民対応		○
第三者賠償リスク	指定管理者に起因する事故により第三者に損害を与えた場合の示談交渉及び損害賠償※		○
	市に起因する事故により第三者に損害を与えた場合の示談交渉及び損害賠償	○	
不可抗力（暴風,豪雨,暴動等市又は指定管理者のいずれの責めに帰すことのできない自然的又は人為的現象）リスク	不可抗力による施設・設備の損害（指定管理者が整備した施設・設備は除く）	○	
	不可抗力により第三者へ与えた損害（自主事業に係る部分を除く）	○	
自主事業リスク	自主事業の実施及び運営に係るリスク		○
需要変動リスク	利用者数などの需要変動		○
施設・設備損傷リスク	施設の構造上及び市の帰責事由による事故・火災等での施設・設備の損傷	○	
	指定管理者の管理瑕疵など指定管理者の帰責事由による事故・火災等での施設・設備の損傷		○
	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	両者協議	
維持管理リスク	指定管理者の管理瑕疵による維持管理費の増大		○
	市の指示事項による維持管理費の増加以外を要因とする維持管理費の増大		○
許認可リスク	業務の実施にあたり必要とされる許認可等の取得に関するリスク		○
業務終了時の手続関連	業務終了時の施設の原状復帰及び手続に関する諸費用の発生		○

※市の加入している「全国市長会市民総合賠償補償保険」で補われる保険金額の範囲以内の損害賠償は、その保険を用いることができる。