

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏
複合施設整備事業

サービス対価の算定、支払及び改定方法
【再修正版】

令和3年7月5日

(令和3年9月10日 修正)

(令和3年10月12日 修正)

印 西 市

目 次

1	サービス対価の構成	1
2	サービス対価の算定及び支払方法	3
2.1	サービス対価 A の算定及び支払方法	3
2.2	サービス対価 B の算定条件及び支払方法	6
2.3	サービス対価 C の算定条件及び支払方法	7
2.4	駐車場賃料の支払方法	7
2.5	消費税及び地方消費税	7
3	サービス対価の支払手続	8
3.1	サービス対価 A の支払手続	8
3.2	サービス対価 B の支払手続	9
3.3	サービス対価 C の支払手続	9
3.4	駐車場賃料の支払手続	9
4	サービス対価の改定	10
4.1	サービス対価 A の改定	10
4.2	サービス対価 B の改定	12
4.3	サービス対価 C の改定	14
(参考 1)	公共施設の利用料金収入の想定	16
(参考 2)	生涯学習事業及び文化芸術事業の事業費	18
(参考 3)	中央駅前地域交流館の財務情報等	19

―添付資料―

添付資料 1 : 中央駅前地域交流館施設カルテ

1 サービス対価の構成

印西市（以下「市」という。）が選定事業者に支払うサービス対価は、「公共施設等の設計及び建設に関する業務」に係る費用（以下「サービス対価 A」という。）、「総括管理業務」及び「公共施設等の維持管理業務」に係る費用（以下「サービス対価 B」という。）、「公共施設の運營業務」に係る費用（以下「サービス対価 C」という。）並びに消費税及び地方消費税から構成される。また、サービス対価 C は、公共施設の運營業務により選定事業者が得る収入（以下「利用料金収入」という。）を差し引いたものとする。

さらに、市は、選定事業者に公共施設に係る駐車場の賃料を支払う。

なお、サービス対価を構成する各費用の内訳は、次頁に示すとおりとする。

表 1 サービス対価の内訳

費用項目	費用の内容	
	選定事業者が行う業務	構成される費用の内容
公共施設等の設計及び建設に関する業務 (サービス対価 A)		
サービス対価 A-1 右記業務費の一括支払分	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新施設の設計及び建設に関する業務 ・ 1号館の一部改修に関する業務 ・ 什器備品の調達及び設置に関する業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記業務に係る費用 ・ 選定事業者の資金調達に要する費用 ・ SPC 組成費 ・ SPC 管理費 ・ 建中金利 ・ 左記業務に係る割賦支払利息
サービス対価 A-2 右記業務費の割賦支払分		
サービス対価 A-3 右記業務費の一括支払分	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交差点及び敷地内市道に関する業務 ・ 2号館の解体及び撤去に関する業務 ・ 交差点及び敷地内市道に関する業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記業務に係る費用 ・ 選定事業者の資金調達に要する費用 ・ 左記業務に係る割賦支払利息
サービス対価 A-4 右記業務費の割賦支払分		
総括管理業務 公共施設等の維持管理業務 (サービス対価 B)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総括管理業務 ・ 公共施設等の維持管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記業務に係る費用 ・ SPC 管理費 ・ 光熱水費(電気、ガス及び上下水道)
公共施設の運営業務 (サービス対価 C)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記業務に係る費用
駐車場賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場事業に関する業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場整備費 ・ 駐車場維持管理費 ・ 駐車場運営費 ・ その他業務の実施に当たり必要な経費
消費税及び地方消費税	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記までの費用のうち課税対象外のものを除いた費用に係る消費税及び地方消費税 	

表 2 利用料金収入等の内訳

項目	内容
利用料金収入等 (自主事業を除く。)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の運営業務により選定事業者が得る収入(税込) <ul style="list-style-type: none"> ➢ 利用料金収入 ※1 ➢ 主催事業収入 ※2

※1 利用料金収入：利用者が利用料金を徴収する諸室等を利用した際に選定事業者が得る利用料金

※2 主催事業収入：主催事業の実施により利用者から選定事業者が得る参加費

2 サービス対価の算定及び支払方法

2.1 サービス対価 A の算定及び支払方法

(1) サービス対価 A-1 の算定条件

サービス対価 A-1 の算定条件は、以下のとおりとする。

表 3 サービス対価 A-1 の算定条件

サービス対価 A-1 の対象業務に係る費用	算定条件
(ア) 新施設の設計及び建設に関する業務（基本設計業務を除く。）	選定事業者が提案する左記業務に係る費用に基づき ・ 令和 4 年度分 (令和 4 年度に実施した(ア)～(ウ)の合計金額) × 75% ^{※2}
(イ) 1 号館の一部改修に関する業務	・ 令和 5 年度分 (令和 5 年度に実施した(ア)～(ウ)の合計金額) × 75% ^{※2}
(ウ) 什器備品の調達及び設置に関する業務 ^{※1}	・ 令和 6 年度分 (令和 6 年度に実施した(ア)～(ウ)の合計金額) × 75% ^{※2}

※1：新施設の建設工事と一体として整備される什器備品。新施設と一体不可分の機能を有する什器備品の購入費及び設置費のみ対象

※2：地方債充当率（75%）は、当該サービス対価の支払年度に確定する。

(2) サービス対価 A-1 の支払方法

サービス対価 A-1 は、設計・建設期間中の各年度末において当該年度内に完成した部分の確認を市が行い、対象事業費の出来高に応じて令和 4 年度分は令和 5 年 5 月末までに、令和 5 年度分は令和 6 年 5 月末までに、令和 6 年度分は令和 7 年 5 月末までに一括して支払う。

(3) サービス対価 A-2 の算定条件

サービス対価 A-2 の算定条件は、以下のとおりとする。

表 4 サービス対価 A-2 の算定条件

サービス対価 A-2 の対象業務に係る費用	算定条件
(ア) 新施設の設計及び建設に関する業務 (イ) 1号館の一部改修に関する業務 (ウ) 什器備品の調達及び設置に関する業務 (エ) 選定事業者の資金調達に要する費用 (オ) SPC 組成費用 (カ) SPC 管理費用 (キ) 建中金利 (ク) 上記の割賦支払利息	左記(ア)～(キ)の合計金額から「サービス対価 A-1」を差し引いた金額に(ク)を加えたもの

(4) サービス対価 A-2 の支払方法

サービス対価 A-2 は、新施設及び 1 号館の引渡し完了した時点から、事業期間にわたり、平準化して支払う。初回の支払は令和 7 年度第 1 四半期、支払回数は年 4 回とし、各回平準化した支払となるよう算定する。

表 5 サービス対価 A-2 の支払方法

費用項目	サービス対価 A-2
支払対象期間	維持管理・運営期間 ・新施設及び 1 号館の引渡し後～令和 27 年 3 月
回数	80 回
支払方法	維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき事業契約書に定めた額を支払う。

- ・割賦支払利息は、元利均等払を前提に算定する。
- ・割賦支払利息は、基準金利と民間事業者の提案によるスプレッドの合計とする。
- ・基準金利は、東京時間午前 10 時現在の東京スワップ・レファレンス・レート (T.S.R) としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 20 年物(円/円)金利スワップレートとする。金利の固定は新施設及び 1 号館の引渡日の 2 銀行営業日前とする。
- ・基準金利がマイナスとなる場合は「0%」と読み替える。
- ・なお、上記の基準金利が廃止された場合には、国の方針に従い、市、選定事業者及び融資金融機関において協議を行い、適切な後継金利を基準金利とする。

(5) サービス対価 A-3 の算定条件

サービス対価 A-3 の算定条件は、以下のとおりとする。

表 6 サービス対価 A-3 の算定条件

サービス対価 A-3 の対象業務に係る費用	算定条件
(ア) 交差点及び敷地内市道に関する業務	選定事業者が提案する左記業務に係る費用に基づき ・ 令和 7 年度分 (ア)の金額×75%※

※：地方債充当率（75%）は、当該サービス対価の支払年度に確定する。

(6) サービス対価 A-3 の支払方法

サービス対価 A-3 は、令和 7 年度に完成した部分の確認を市が行い、令和 8 年 5 月末までに一括して支払う。

(7) サービス対価 A-4 の算定条件

サービス対価 A-4 の算定条件は、以下のとおりとする。

表 7 サービス対価 A-4 の算定条件

サービス対価 A-4 の対象業務に係る費用	算定条件
(ア) 2 号館の解体及び撤去に関する業務	左記(ア)～(ウ)の合計金額から「サービス対価 A-3」を差し引いた金額に(エ)を加えたもの
(イ) 交差点及び敷地内市道に関する業務	
(ウ) 選定事業者の資金調達に要する費用	
(エ) 上記の割賦支払利息	

(8) サービス対価 A-4 の支払方法

サービス対価 A-4 は、交差点及び敷地内市道の引渡し完了した時点から、事業期間にわたり、平準化して支払う。初回の支払は令和 8 年度第 1 四半期、支払回数は年 4 回とし、各回平準化した支払となるよう算定する。

表 8 サービス対価 A-4 の支払方法

費用項目	サービス対価 A-4
支払対象期間	維持管理・運営期間 ・交差点及び敷地内市道の引渡し後～令和 27 年 3 月
回数	76 回
支払方法	維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき事業契約書に定めた額を支払う。

- ・割賦支払利息は、元利均等払を前提に算定する。
- ・割賦支払利息は、基準金利と民間事業者の提案によるスプレッドの合計とする。
- ・基準金利は、東京時間午前 10 時現在の東京スワップ・レファレンス・レート (T.S.R) としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 20 年物(円/円)金利スワップレートとする。金利の固定は交差点及び敷地内市道の引渡日の 2 銀行営業日前とする。
- ・基準金利がマイナスとなる場合は「0%」と読み替える。
- ・なお、上記の基準金利が廃止された場合には、国の方針に従い、市、選定事業者及び融資金融機関において協議を行い、適切な後継金利を基準金利とする。

2.2 サービス対価 B の算定条件及び支払方法

サービス対価 B は、維持管理・運営期間にわたり事業契約書に定めた額を支払う。初回の支払は、令和 7 年度第 1 四半期、支払回数は年 4 回とし、各回平準化した支払となるよう算定する。

表 9 サービス対価 B の支払方法

費用項目	サービス対価 B
対象業務	総括管理業務、公共施設等の維持管理業務
支払対象期間	維持管理・運営期間 ・新施設及び 1 号館の引渡し後～令和 27 年 3 月
回数	80 回
支払方法	維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき事業契約書に定めた額を支払う。

2.3 サービス対価 C の算定条件及び支払方法

サービス対価 C は、維持管理・運営期間にわたり、選定事業者の提案に基づき事業契約書に定めた利用料金収入を差し引いて支払う。初回の支払は、令和 7 年度第 1 四半期、支払回数は年 4 回とする。

選定事業者が、要求水準書及び選定事業者の提案の内容を達成した上で、利用料金収入の増加やコスト削減等により得た収益は、原則、精算等による市への返還は求めない。また、利用料金収入が減少した場合でも、原則、市からサービス対価による補填は行わない。

なお、利用料金収入のうち、前払いされた収入は預り金とし、施設を利用した年度の収入に計上すること。

表 10 サービス対価 C の支払方法

費用項目	サービス対価 C
対象業務	公共施設の運營業務 ※生涯学習事業及び文化芸術事業の事業費を含む。詳細は「(参考 2) 生涯学習事業及び文化芸術事業の事業費」参照
支払対象期間	維持管理・運営期間 ・新施設及び 1 号館の引渡し後～令和 27 年 3 月
回数	80 回
支払方法	維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき事業契約書に定めた額を支払う。

2.4 駐車場賃料の支払方法

市は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 27 年 3 月 31 日にわたり駐車場賃貸借契約書に定めた 145 台分の駐車場賃料を支払う。支払回数は年 4 回とする。

2.5 消費税及び地方消費税

消費税及び地方消費税については、サービス対価及び駐車場賃料の支払期ごとに算定する。

なお、割賦金利を除くサービス対価 A-2 に係る消費税及び地方消費税は、サービス対価 A-1 の令和 6 年度分支払時にサービス対価 A-1 に加算して支払う。また、割賦金利を除くサービス対価 A-4 に係る消費税及び地方消費税は、サービス対価 A-3 の令和 7 年度分支払時にサービス対価 A-3 に加算して支払う。

3 サービス対価の支払手続

3.1 サービス対価 A の支払手続

サービス対価 A の支払手続は、以下のとおりとする。

表 11 サービス対価 A の支払手続

費用項目	支払方法
サービス対価 A-1	<ul style="list-style-type: none">・選定事業者は、令和 4 年度～令和 6 年度の各年度終了後 4 月末までに市にサービス対価 A-1 の請求書を提出する。・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 A-1 を支払う。
サービス対価 A-2	<ul style="list-style-type: none">・市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、令和 7 年度第 1 四半期終了後を第 1 回とし、四半期ごとに計 80 回に分けて支払う。・割賦金利の計算に用いる利率は、新施設及び 1 号館の引渡日の 2 銀行営業日前の午前 10 時現在基準金利 (6 ヶ月 LIBOR ベース 20 年物円-円金利スワップレート (TSR)) 及び提案されたスプレッドの合計【 】パーセントとする。・選定事業者は、各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 A-2 の請求書を提出する。・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 A-2 を支払う。
サービス対価 A-3	<ul style="list-style-type: none">・選定事業者は、交差点及び敷地内市道の引渡し後 30 日以内に市にサービス対価 A-3 の請求書を提出する。・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 A-3 を支払う。
サービス対価 A-4	<ul style="list-style-type: none">・市は、割賦元金及び割賦金利を合わせた額について、令和 8 年度第 1 四半期終了後を第 1 回とし、四半期ごとに計 76 回に分けて支払う。・割賦金利の計算に用いる利率は、交差点及び敷地内市道の引渡日の 2 銀行営業日前の午前 10 時現在基準金利 (6 ヶ月 LIBOR ベース 20 年物円-円金利スワップレート (TSR)) 及び提案されたスプレッドの合計【 】パーセントとする。・選定事業者は、各四半期終了後 30 日以内に市にサービス対価 A-4 の請求書を提出する。・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 A-4 を支払う。

3.2 サービス対価 B の支払手続

サービス対価 B の支払手続は、以下のとおりとする。

表 12 サービス対価 B の支払手続

費用項目	支払方法
サービス対価 B	<ul style="list-style-type: none">・選定事業者は、各四半期終了後 30 日以内、かつ、市からのモニタリング結果に基づく支払額の通知を受領後、市にサービス対価 B の請求書を提出する。・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 B を支払う。・第 1 回支払時期は、令和 7 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、計 80 回に分けて支払う。

3.3 サービス対価 C の支払手続

サービス対価 C の支払手続は、以下のとおりとする。

表 13 サービス対価 C の支払手続

費用項目	支払方法
サービス対価 C	<ul style="list-style-type: none">・選定事業者は、各四半期終了後 30 日以内、かつ、市からのモニタリング結果に基づく支払額の通知を受領後、市にサービス対価 C の請求書を提出する。・市は、請求書受理日から 30 日以内にサービス対価 C を支払う。・第 1 回支払時期は、令和 7 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、計 80 回に分けて支払う。

3.4 駐車場賃料の支払手続

駐車場賃料の支払手続は、以下のとおりとする。

表 14 駐車場賃料の支払手続

費用項目	支払方法
駐車場賃料	<ul style="list-style-type: none">・選定事業者は、各四半期終了後 30 日以内に市に駐車場賃料の請求書を提出する。・市は、請求書受理日から 30 日以内に駐車場賃料を支払う。・第 1 回支払時期は、令和 8 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、計 76 回支払う。

4 サービス対価の改定

4.1 サービス対価 A の改定

サービス対価 A について、以下のとおり物価変動に基づいて改定するものとする。

(1) 対象となる費用

対象費用は、「新施設の設計及び建設に関する業務（設計業務及び工事監理業務は除く。）」、「1号館の一部改修に関する業務（改修設計業務及び工事監理業務は除く。）」、「2号館の解体及び撤去に関する業務（解体及び撤去設計業務は除く。）」及び「交差点及び敷地内市道に関する業務（道路協議及び道路設計並びに工事監理業務は除く。）」とする（以下、対象となる費用をまとめて「建設工事業務費」という。）。

(2) 基準となる指標

物価変動によるサービス対価 A の改定に使用する指標は、以下のとおりとする。

表 15 基準となる指標（サービス対価 A）

費用	参照指標
新施設の設計及び建設に関する業務（設計業務及び工事監理業務は除く。） 1号館の一部改修に関する業務（改修設計業務及び工事監理業務は除く。） 2号館の解体及び撤去に関する業務（解体及び撤去設計業務は除く。） 交差点及び敷地内市道に関する業務（道路協議及び道路設計並びに工事監理業務は除く。）	「建築費指数」（一般財団法人建設物価調査会） ・標準指数 ・対象都市：東京 ・建物種類：事務所、RC ・指数種類：工事原価

※参照指標は、選定者事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

(3) 改定方法

- ① 市及び選定事業者は、「令和3年11月の指標値」と「工事着手日後の基準日の属する月の指標値」を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合、公共施設等の設計及び建設に関する業務期間内にサービス対価 A の改定を請求することができる。
- ② サービス対価 A の物価変動に基づく改定は、以下のとおりとする。

【物価変動率】

物価変動率 = (工事着手後の基準日の属する月の指標値 / 令和3年11月の指標値) - 1
※物価変動率に小数点以下第4位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

【サービス対価 A の増減額】

物価変動率 > 0.015 の場合

$$\text{増額分} = \text{残建設工事業務費}^{\ast} \times \text{物価変動率} - \text{残建設工事業務費}^{\ast} \times 0.015$$

物価変動率 < -0.015 の場合

$$\text{減額分} = \text{残建設工事業務費}^{\ast} \times \text{物価変動率} + \text{残建設工事業務費}^{\ast} \times 0.015$$

※残建設工事業務費は、提案時の建設工事業務費から工事着手日後の基準日の出来形部分に相応する建設工事等業務費を控除した額をいう。

- ③ 1.5%を超える増減額について、「新施設の設計及び建設に関する業務（設計業務及び工事監理業務は除く。）」及び「1号館の一部改修に関する業務（改修設計業務及び工事監理業務は除く。）」の増減額はすべてサービス対価 A-2 の元本に、「2号館の解体及び撤去に関する業務（解体及び撤去設計業務は除く。）」及び「交差点及び敷地内市道に関する業務（道路協議及び道路設計並びに工事監理業務は除く。）」の増減額はすべてサービス対価 A-4 の元本に加除し、これに基づき割賦支払金利を算定の上、サービス対価 A-2 及びサービス対価 A-4 の改定額を定める。したがって、サービス対価 A-1 及びサービス対価 A-3 の改定は行わない。
- ④ ①の請求は、①から③までにより建設工事業務費の改定を行った日から 12 月経過後の公共施設等の設計及び建設に関する業務期間内に再度行うことができる。この場合において、①から③まで中「令和 3 年 11 月」は「工事着手日後の基準日」、「工事着手日後の基準日」は「建設工事業務費の改定を行った日から 12 月経過後の基準日」、「提案時」は「改定後」とする。
- ⑤ ①から④までに定める工事着手日後の基準日は、①の請求があった日とし、建設工事業務費の改定を行った日から 12 月経過後の基準日は、④の請求があった日とする。

4.2 サービス対価 B の改定

(1) 物価変動に基づく改定

1) 対象となる費用

対象費用は、総括管理業務（開館準備業務、その他（緊急時対応等）は除く。）、公共施設等の維持管理業務（「公共施設等の修繕・更新業務（敷地内市道除く。）」は除く。）とする。

2) 基準となる指標

物価変動によるサービス対価 B の改定に使用する指標は、以下のとおりとする。

表 16 基準となる指標（サービス対価 B）

費用	参照指標
総括管理業務費（開館準備業務、その他（緊急時対応等）は除く。） 公共施設等の維持管理業務費（「公共施設等の修繕・更新業務（敷地内市道除く。）」は除く。）	「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局） ・ 類別：建物サービス

※参照指標は、選定者事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

3) 改定方法

サービス対価 B は、表 16 の指標に基づき、以下の計算方法により、令和 7 年度を第 1 回とし、その後 3 年ごとに改定する。

なお、改定率の絶対値が 1.5%未満である場合は、改定を行わない。

【改定の計算方法】

$$P_t = P_x \times (C_t / C_x)$$

P_t：改定後のサービス対価 B

P_x：前回改定時のサービス対価 B（初回は、選定事業者が提案したサービス対価 B の額）

C_t：令和 [t-1] 年度の 10 月 1 日時点で確認できる直近 1 年間の指標の平均（7 ≤ t ≤ 26、3 年ごと）

C_x：前回改定時の指標。なお、初回は令和 3 年 9 月の指標

※改定率に小数点以下第 4 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

(2) **利用実績の変動による光熱水費の改定の考え方**

市及び選定事業者は、供用開始後 3 年間の光熱水費（電気、ガス及び上下水道）の実績に基づき、当該光熱水費について改定の申し入れを行うことができる。また、その後の事業期間においても、3 年ごとに市又は選定事業者から光熱水費の改定の申し入れを行うことができる。

改定に当たっては、企画提案書類の光熱水費に対し、供用開始後の実績値と比較し、その差額について是正の必要があると認められた場合、市又は選定事業者から改定の申し入れを行い、協議の上、市及び選定事業者の合意により改定を行う。

4.3 サービス対価 C の改定

(1) 物価変動に基づく改定

1) 対象となる費用

対象費用は、公共施設の運営業務のうち、人件費とする。

2) 基準となる指標

物価変動による人件費の改定に使用する指標は、以下のとおりとする。

表 17 基準となる指標（サービス対価 C）

費用	参照指標
公共施設の運営業務費（人件費）	「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局） ・ 類別：建物サービス

※採用する指標は、選定者事業者の提案を踏まえて、市と協議により変更することも可能とする。

3) 改定方法

サービス対価 C は、表 17 の指標に基づき、以下の計算方法により、令和 7 年度を第 1 回とし、その後 3 年ごとに改定する。

なお、改定率の絶対値が 1.5%未満である場合は、改定を行わない。

【改定の計算方法】

$$P_t = P_x \times (C_t / C_x)$$

P_t：改定後のサービス対価 C

P_x：前回改定時のサービス対価 C（初回は、選定事業者が提案したサービス対価 C の額）

C_t：令和〔t-1〕年度の 10 月 1 日時点で確認できる直近 1 年間の指標の平均（7 ≤ t ≤ 26、3 年ごと）

C_x：前回改定時の指標。なお、初回は令和 3 年 9 月の指標

※改定率に小数点以下第 4 位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

(2) 利用料金の改定に基づく利用料金収入の改定

事業期間中に市の意向により公共施設の利用料金の上限額の改定を行った場合、選定事業者は、提案時に示した枠数や稼働率、利用者数等の想定は変更せず、利用料金の額のみを変更し、利用料金収入を算定する。その場合、市は、利用料金の上限額の改定前と改定後の利用料金収入の差額をサービス対価 C から減額し、又はサービス対価 C に加算する。

(3) **利用実績の変動による改定の考え方**

市及び選定事業者は、供用開始後 3 年間の利用実績に基づき、人件費（人員配置に伴うもの）及び利用料金収入について、改定の申し入れを行うことができる。また、その後の事業期間においても、3 年ごとに市又は選定事業者から改定の申し入れを行うことができる。

改定に当たっては、企画提案書類に基づき、事業契約書に定めた年次の収入、支出金額に対し、供用開始後の実績値と比較し、その差額について是正の必要があると認められた場合、市又は選定事業者から改定の申し入れを行い、協議の上、市及び選定事業者の合意により改定を行う。

(参考1) 公共施設の利用料金収入の想定

1 利用料金

市が定める公共施設等の利用料金の上限額は、以下のとおりである。

表 18 公共施設等の利用料金上限額一覧

室名等	金額	室名等	金額
レクリエーションホール	2,180 円/時間	芸術ホール (ステージ)	1,790 円/時間
調理実習室	440 円/時間	芸術ホール (平土間)	1,420 円/時間
工芸室 1	330 円/時間	ミニホール 1	280 円/時間
工芸室 2	220 円/時間	ミニホール 2	280 円/時間
講座室 1	210 円/時間	リハーサル室	420 円/時間
講座室 2	210 円/時間	バンドスタジオ 1	140 円/時間
講座室 3	480 円/時間	バンドスタジオ 2	140 円/時間
会議室 1	200 円/時間	楽屋 1	90 円/時間
会議室 2	200 円/時間	楽屋 2	90 円/時間
会議室 3	160 円/時間	アートギャラリー 1	4,200 円/日
マルチルーム	440 円/時間	アートギャラリー 2	4,200 円/日
和室	240 円/時間	陶芸窯	2,200 円/回

※1：指定管理者は次のいずれかに該当する場合は、利用料金を減額し、又は免除することができる。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) 市の機関がその事務事業を行う場合 (2) 国又は他の地方公共団体が市に関係する事業を行う場合 (3) 団体が市長又は教育委員会の承認を得て共催により又は後援を受けて利用する場合 (4) 市内に所在地を有する公共的団体がその目的を達成するための事業を行う場合 (5) 市内に所在地を有する福祉団体がその目的を達成するための事業を行う場合 (6) 市内に所在地を有する社会教育関係団体で、教育委員会が認めたものがその目的を達成するための事業を行う場合 (7) 指定管理者が特に必要があると認めた場合 |
|---|

※2：市内在住者又は市内に事務所を有する者以外の者が利用する場合、上表に掲げる額に 0.5 を乗じて得た額を加算した額の範囲内において指定管理者が定める額とする。

※3：利用者が実費を超えて参加費等を徴収する場合、上表に掲げる額に 1 を乗じて得た額を加算した額の範囲内において指定管理者が定める額とする。

※4：※2及び※3のいずれにも該当する場合、上表に掲げる額に 1.5 を乗じて得た額を加算した額の範囲内において指定管理者が定める額とする。

2 類似施設の非減免率及び稼働率

類似施設の非減免率及び稼働率は、以下のとおりである。

なお、選定事業者は、以下の実績を参照の上、本施設の利用料金収入を算定するものとする。

表 19 類似施設の非減免率及び稼働率（平成 30 年度実績）

類似施設	室名	非減免率 (%)	稼働率 (%)
印西市立中央駅前地域交流館	レクリエーションホール	6.15	82.01
	視聴覚室	25.27	64.13
	調理実習室	39.13	19.90
	工芸室 1	20.82	46.59
	工芸室 2	86.51	29.00
	会議室 1	76.87	47.21
	会議室 2	76.87	47.21
	会議室 3	69.10	45.23
	会議室 4	50.74	43.76
	会議室 5	27.23	45.78
	和室	67.20	40.97
	展示室	97.39	41.23
印西市文化ホール	ホール	51.75	16.78
	楽屋 1	56.34	8.33
	楽屋 2	53.42	8.57
	リハーサル室	61.02	6.92
	多目的室	62.19	23.59

※「非減免率」とは、「(利用可能枠数－減額又は免除をした枠数) / 利用可能枠数」をいう。

※「稼働率」とは、「実際に利用した枠数 / 利用可能枠数」をいう。

(参考2) 生涯学習事業及び文化芸術事業の事業費

生涯学習事業及び文化芸術事業の事業は、以下のとおりである。

ア 生涯学習事業

事業分類	事業	回数	費用
青少年教育事業	<ul style="list-style-type: none"> ・自然体験活動 ・ふるさと学習 ・環境学習 ・科学実験 ・宿泊体験 ・制作体験 ・ニュースポーツ体験 	10回以上	年 550,000 円
交流事業	<ul style="list-style-type: none"> ・カラオケデー 	毎月2回以上	
教養事業	<ul style="list-style-type: none"> ・文化財巡り ・各種体験講座 ・料理講座 	20回以上	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・サークル共催事業 ・憩いの家事業 	2回以上 通年	

イ 文化芸術事業

事業分類	事業	回数	費用
音楽	<ul style="list-style-type: none"> ・音楽サークル共催事業 ・市民演奏募集事業 	3回以上	年 3,000,000 円
演劇	<ul style="list-style-type: none"> ・演劇サークル共催事業 ・読み聞かせサークル共催事業 ・能楽団体共催事業 	3回以上	
舞踊	<ul style="list-style-type: none"> ・舞踊サークル・団体共催事業 ・ダンスサークル共催事業 	3回以上	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・プロ招聘事業 (クラシック音楽、落語、ポピュラー音楽、マジック、クラウンショー、ミュージカル、人形劇、演劇、その他芸能) ・映画会 	3回以上	

(参考3) 中央駅前地域交流館の財務情報等

中央駅前地域交流館の財務情報等については、添付資料1「中央駅前地域交流館施設カルテ」のとおりである。