

指定管理者制度運用マニュアル 別冊
指定管理者制度導入施設における物価変動対策について

1 趣 旨

本市では、平成17年度（2005年度）の指定管理者制度導入以降、指定期間中の人件費、物件費等の変動リスク（物価変動リスク）は、あらかじめ事業者が想定したうえで応募するものとして、指定管理者の負担としてきた。しかしながら、物価高騰や賃金の急激な上昇等、近年の社会情勢の変化が、施設の管理運営に影響を及ぼしている。

そこで、このような社会情勢に対応できるよう指定管理者制度の運用を見直し、人件費、物件費等について一定以上の変動が認められる場合に指定管理料を変動させる等の仕組みを導入する。

2 概 要

（1）基本的な考え方

指定期間2年目以降、選定時に市が積算した人件費、物件費（「指定管理者制度運用マニュアル」（以下「マニュアル」という。）に定める小規模修繕に要する修繕費、市の費用負担によりキャッシュレス決済を導入・運用する場合のキャッシュレス決済に係る手数料、その他マニュアルに定める積算の例外により積算しているもののうち精算することとしているもの等（以下「修繕費等」という。）を除く。以下同じ。）、一般管理費の合計額（以下「当初設計額」という。）を基として、それぞれに適合する指標を用いて物価変動を反映した設計額（以下「改定設計額」という。）を算定する。これらを比較した額に選定時の削減率（※）を加味する等により算定される額（以下「スライド額」という。）で翌年度の指定管理料を変動させる（以下この方式を「スライド方式」という。）。

ただし、「公の施設の指定管理者制度に関する指針」に定める非公募で選定することができる施設のうち、地域密着型施設及び小規模施設の類型に該当する施設（以下「地域密着型施設・小規模施設」という。）については、地域団体等が指定管理者となっており、指定管理者の事務負担の軽減を図る必要があることや事業が小規模であることなどから、債務負担行為を設定する際に指定期間中の物価変動をあらかじめ見込むこととする（以下この方式を「上乘せ方式」という。）。

※削減率：指定管理者の選定時に市が示す基準価格に対する事業者の申請価格の割合。小数点以下4位を四捨五入。

（2）対象

令和8年度（2026年度）以降に指定期間が開始となる全ての指定管理者制度導入施設を対象とする。ただし、PFI事業により整備した指定管理者制度導入施設については、個別の特定事業契約でリスク分担を定めているため、この仕組みの対象としない。

（3）スライド方式について

ア 対象施設

(2)に定める対象施設のうち、地域密着型施設・小規模施設を除く全ての施設を対象とする。また、新規施設等指定期間の開始が4月1日以外の施設においては、指定期間が開始した日が属する年度の資産マネジメント課から各施設所管課（室）にスライド額を算定するための各指標を通知する日までに指定期間が開始している場合は、当該年度を初回のスライド算定年度とし、翌年度の指定管理料からスライド額の増減の対象とする。当該通知の日より後に指定期間が開始した場合は、指定期間が開始した日が属する年度の翌年度を初回のスライド算定年度とし、その翌年度の指定管理料からスライド額の増減の対象とする。

イ 人件費、物件費等の変動を判断する指標等

(ア) 人件費

スライド額を算定する年度（以下「スライド算定年度」という。）における「公募施設のランク別人件費単価表」の各ランクごとの単価と当初設計額を算定した年度（以下「当初設計年度」という。）の当該単価との変動率を用いる。ただし、制度改正によるもの等特殊な変動があった場合は、その分を除外して変動率を算定する（例：手当の新設等）。

(イ) 物件費

日本銀行が公表する「企業向けサービス価格指数」、「類別／建物サービス・警備」のスライド算定年度の4月の値と当初設計年度4月の値との変動率を用いる。

※人件費及び物件費の変動率は小数点以下4位を四捨五入。

(参考) 令和7年度（2025年度）選定施設（指定期間：5年間）の場合

当初設計年度	スライド算定年度	スライド反映年度
令和7年度（2025年度）	令和8年度（2026年度）	令和9年度（2027年度）
	令和9年度（2027年度）	令和10年度（2028年度）
	令和10年度（2028年度）	令和11年度（2029年度）
	令和11年度（2029年度）	令和12年度（2030年度）

ウ 控除率（指定管理者が負担する範囲）

改定設計額と当初設計額の差のうち、当初設計額の一定の割合（以下「控除率」という。）に相当する額は、指定管理者の負担とする。控除率は、令和7年度（2025年度）は1.0%とし、以降段階的に年0.1%ずつ引き上げを行い、令和12年度（2030年度）からは、全ての施設において1.5%とする。

スライド反映年度	控除率
令和7年度（2025年度）	1.0%
令和8年度（2026年度）	1.1%
令和9年度（2027年度）	1.2%
令和10年度（2028年度）	1.3%
令和11年度（2029年度）	1.4%
令和12年度（2030年度）以降	1.5%

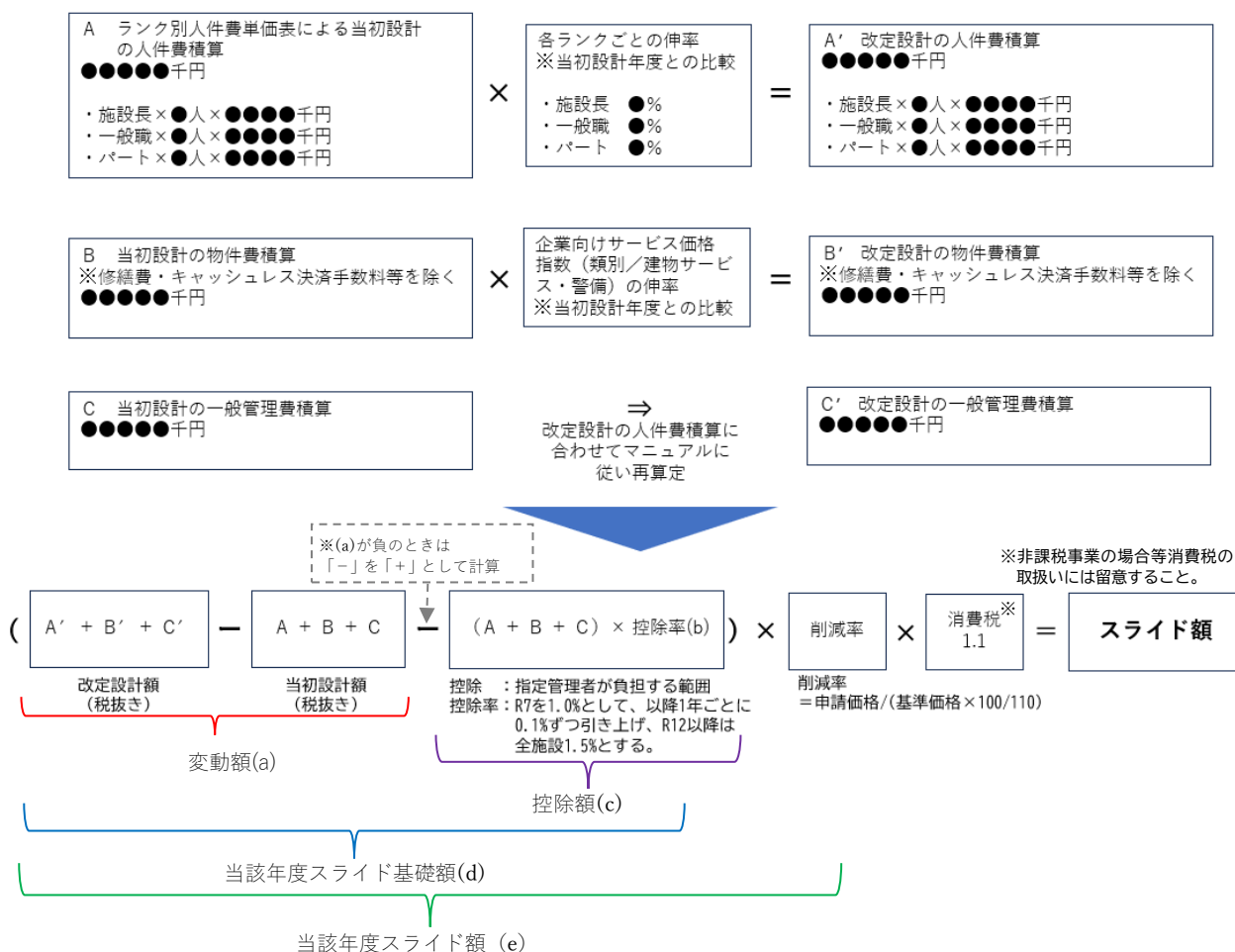
エ スライド額の算定方法

当初設計額の人件費及び物件費のそれぞれ1年分に、イに定める変動率を乗じて物価変動を反映

した人件費及び物件費を算出し、当該人件費を用いてマニュアルに示す算定方法で再度一般管理費の算定を行うことにより改定設計額を算定し、当初設計額との差を求める。

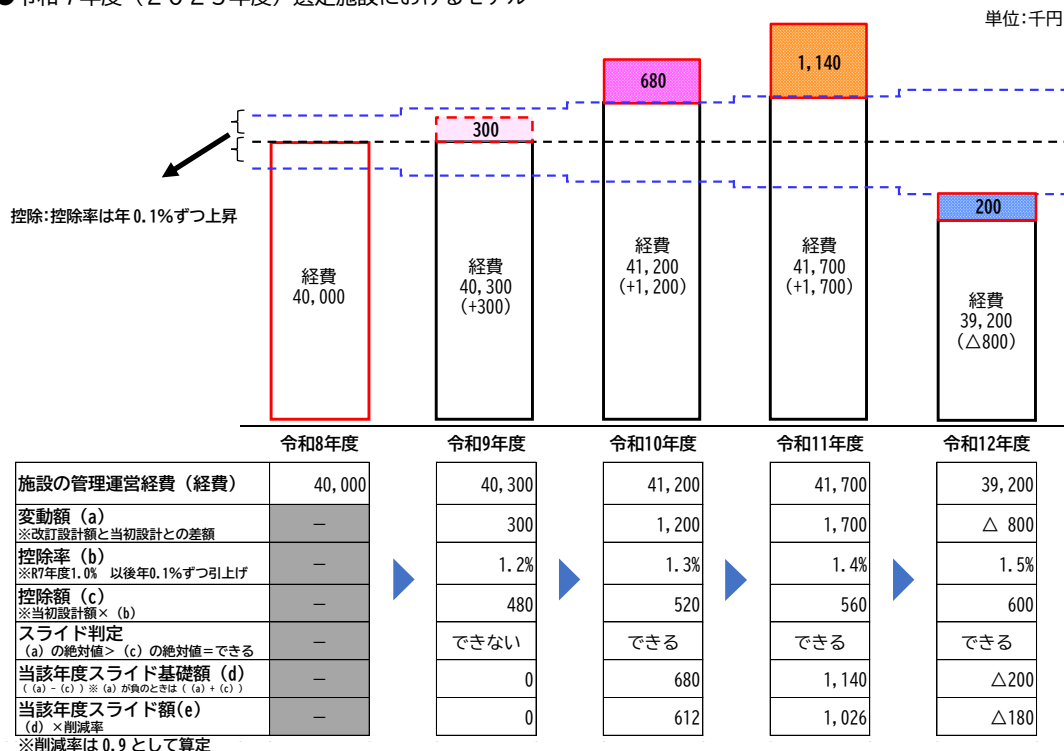
改定設計額と当初設計額の差から、当初設計額に控除率を乗じた額を差し引いた額（以下「スライド基礎額」という。）に削減率を乗じてスライド額を算定する（小数点以下1位を四捨五入）し、次年度の指定管理料を変動させる。

<算定方法>



<イメージ図>

●令和7年度（2025年度）選定施設におけるモデル



オ 算定方法の例外

施設の管理運営経費の全て（修繕費等を除く。）を指定管理業務に係る収入（利用料金等）で賄うことができる施設については、削減率は、申請時の収支予算書における指定管理業務に係る「支出合計－（収入合計－支出合計）/支出合計」を代用する。

また、当該施設におけるスライド算定年度の指定管理業務に係る収入が管理運営経費を超え、当該管理運営経費を超えた額がスライド基礎額の2倍を超えた場合、翌年度（スライド反映年度）のスライドは実施しないこととする。この場合において、利用料金収入と管理運営経費の差額の利益の一部を納付金として市に納入させることとしているとき等は、算定したスライド額相当額を当該納付金から差し引くこととする等の取扱いについて指定管理者と協議を行うことができることとする。

カ 事務手続き

資産マネジメント課は、4～5月にかけて各指標を確認・算定し、各施設所管課（室）に通知する。

施設所管課（室）は、これを受けてスライド額を算定する。その後、様式1により指定管理者にスライド額を提示し、指定管理料の変動の協議を行う。ただし、スライド額がマイナスの場合は、指定管理料を減額（協定締結時に決定しているスライド算定年度の翌年度の年度支払額からスライド額を減額）することとする。

指定管理者は、指定管理料の変動の要否を判断し、必要と判断した場合は、様式2により施設所管課（室）にその旨回答する。

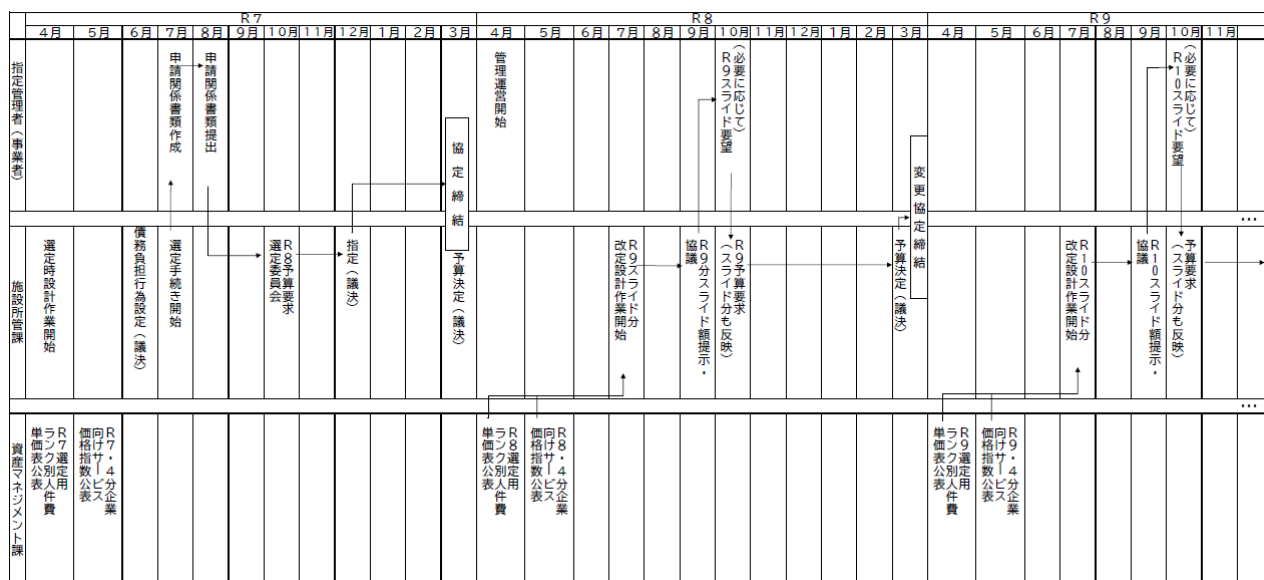
施設所管課（室）は指定管理者から指定管理料の変動を要する旨回答があった場合又はスライド

額がマイナスの場合は、スライド額を協定締結時に決定している年度支払額に加減して翌年度の当初予算要求を行う。

施設所管課（室）は当初予算の議決後、指定管理料、年度支払額等について協定を変更し、変更内容に従って指定管理料の支払いを行う。

<スライド方式の事務フロー図>

●令和7年度（2025年度）選定施設におけるモデル



(4) 上乗せ方式について

ア 対象となる施設

(2)に定める施設のうち、地域密着型施設・小規模施設を対象とする。

イ 上乗せ額の算定を行うために用いる指標

日本銀行が公表する「企業向けサービス価格指数」、「類別／建物サービス・警備」の指数の予算要求時点で判明している最新の月から遡った1年間分の指数の平均（小数点以下4位を四捨五入）の当該1年間の直前の1年間分の指数の平均（小数点以下4位を四捨五入）からの伸び率（小数点以下4位を四捨五入）の3か年分の平均（小数点以下2位を四捨五入）を用いることとする。

<例>令和7年（2025年）6月に債務負担行為を設定する場合

次の①から③までの平均

- ① イからアまでの伸び率
- ② ウからイまでの伸び率
- ③ エからウまでの伸び率

ア	令和6年（2024年）3月～令和7年（2025年）2月の指数の平均
イ	令和5年（2023年）3月～令和6年（2024年）2月の指数の平均
ウ	令和4年（2022年）3月～令和5年（2023年）2月の指数の平均
エ	令和3年（2021年）3月～令和4年（2022年）2月の指数の平均

指数：企業向けサービス価格指数「類別／建物サービス・警備」

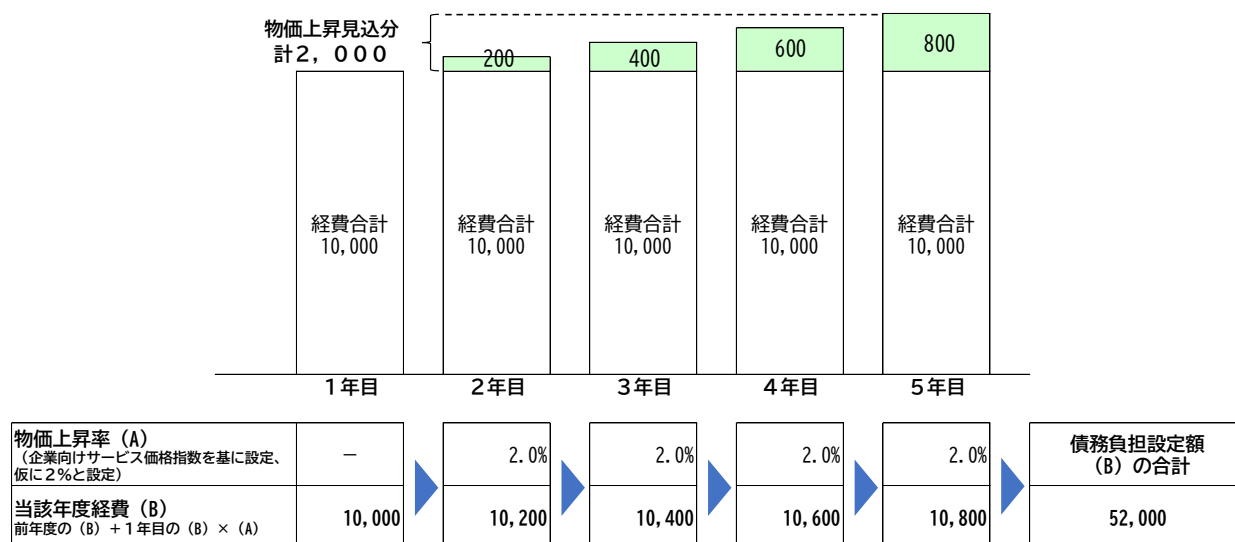
ウ 上乗せ額の算定方法

当初設計額の人件費、物件費及び一般管理費の1年分の合計額に、イの指標を乗じた額を上乗せ額として2年目以降の各年に累積的に上乗せし、債務負担行為を設定する。

※各年の上乗せする額を算定する際、千円未満切上げ。

<イメージ図>

単位:千円



エ 事務手続きについて

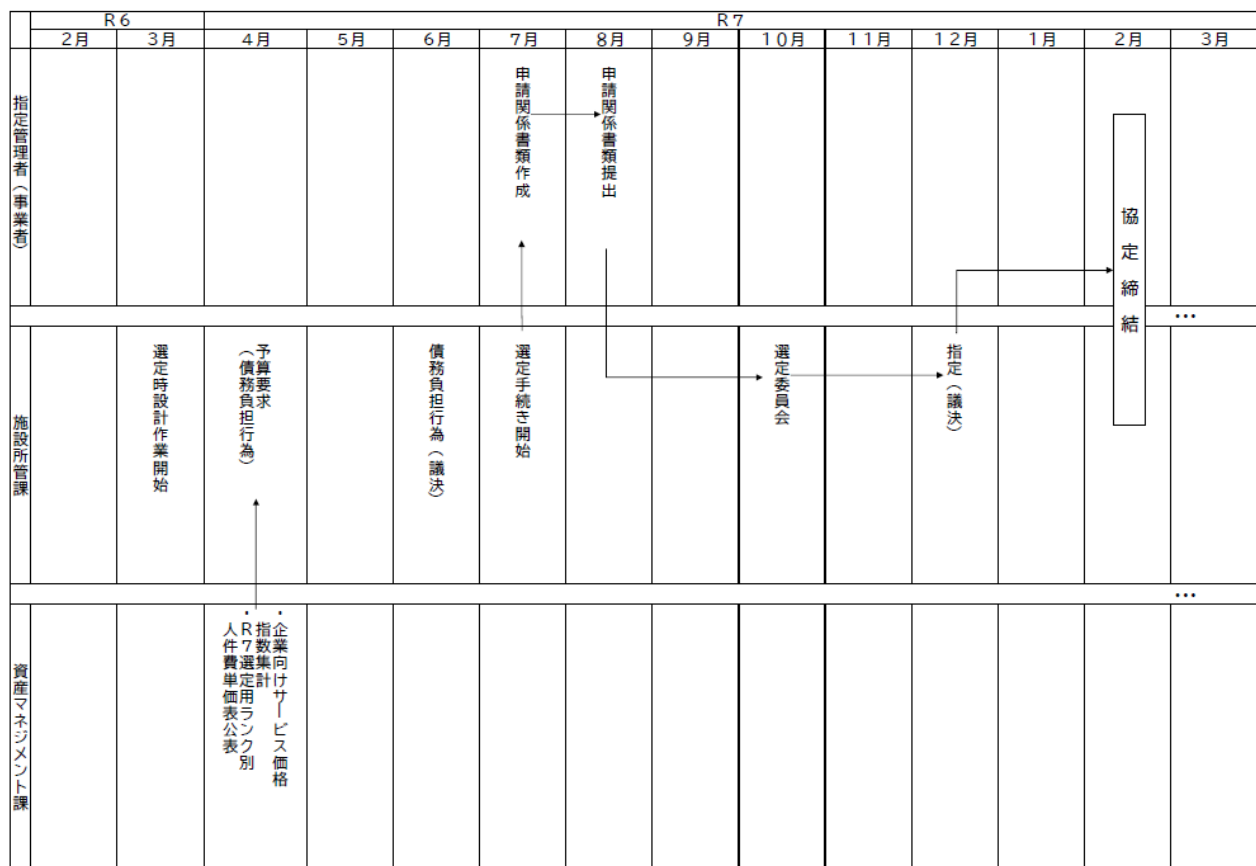
資産マネジメント課は、4月に各指標を確認・算定し、当該年度指定管理者を選定する施設の所管課(室)に通知する。

施設所管課(室)は、これを受けて上乗せ額を含めた債務負担行為を予算要求する。

オ その他

上乗せ方式においては、控除率は設定しない。また、実際の物価変動による指定管理料の増減は行わないこととする。

<上乗せ方式の事務フロー図>



様式 1 - 1

令和 年 (発第 号
月 日

(指定管理者)

様

熊本市長 印
(課扱い)

令和 年度 (年度) におけるスライド額について (協議)

令和 年度 (年度) におけるスライド額について、各指標の変動を基に算定した結果を下記のとおり提示します。

ついては、指定管理料の変動(スライド額の追加)について協議を行いますので、指定管理者においては、施設の管理運営状況を踏まえ、指定管理料の変動(スライド額の追加)の必要性を御検討のうえ下記要領にて回答ください。

記

1 スライド額 円 (消費税及び地方消費税を含む。)

2 回答要領

(1) 提出書類

様式 2 令和 年度 (年度) における指定管理料の変動(スライド額の追加)に係る協議(回答)

(2) 提出期限

令和 年 (年) 月 日 ()

※期限厳守。様式 2 の提出がない場合は、指定管理料の変動(スライド額の追加)は不要とみなします。

【注意事項】

スライド額については、令和 年度 (年度) 予算の議決後、予算の範囲内で最終的に決定します。

○施設の管理運営経費のすべてを指定管理業務に係る収入(利用料金等)で賄うことができる施設の場合、以下を追加

令和 年度 (年度) の指定管理業務に係る収入が管理運営経費を超え、当該管理運営経費を超えた額がスライド基礎額の 2 倍を超えた場合、令和 年度 (年度) のスライドの実施はありません。

様式 1 - 2

令和 年 (年) 月 日
発第 号

(指定管理者)

_____ 様

熊本市長 _____ 印
(課扱い)

令和 年度 (年度) におけるスライド額について (協議)

令和 年度 (年度) におけるスライド額について、各指標の変動を基に算定した結果を
下記のとおり提示するとともに協議します。

なお、異存がない場合は、回答は不要です。

記

1 スライド額

なし
△ 円 (消費税及び地方消費税を含む。)

2 理由

<例> ・当該年度の変動額が控除額以下のため。
・当該年度の改定設計額が当初設計額から控除額を超えて減額となったため。

2 異存がある場合の回答の提出期限

令和 年 (年) 月 日 ()

※期限厳守。回答の提出がない場合は、異存がないものとみなします。

※回答は任意様式です。

様式2

令和 年（ 年） 月 日

熊本市長 _____ 様

(指定管理者)

令和 年度（ 年度）における指定管理料の変動（スライド額の追加）に係る協議（回答）

令和 年（ 年） 月 日付け 発第 号で協議があった令和 年度（ 年度）における指定管理料の変動（スライド額の追加）について、下記のとおり回答します。

記

1 指定管理料の変動（スライド額の追加）の要否

☐ 要 ☐ 不要

※いずれかの□にチェックを記入してください。

※要にチェックをした場合は、2及び3にも回答してください。

2 指定管理料の変動（スライド額の追加）の必要額

_____円（消費税及び地方消費税を含む。）

3 スライド額の活用計画

☐ 人件費

☐ 物件費

☐ その他（ ）

※主に該当するものの□にチェックを記入してください。