

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業契約の
変更について（報告）（市第180号議案関連）

PFI事業として進めている戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業に関して、物価変動に伴い、維持管理・運営費が減額となることから、契約金額を変更する契約を締結することについて、報告いたします。

1 契約変更を行う理由

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業については、PFI事業により、戸塚区役所、区民文化センター、交通広場、自転車駐車場、駐車場などの整備を進めています。

平成25年3月から維持管理及び運営を開始するに当たり、日本銀行が公表する平成20年度と平成23年度の物価指数に3%以上の変動が認められることから、事業契約に基づき、維持管理・運営費を改定し、契約金額を変更する契約を締結します。

平成25年度以降も、物価指数に3%以上の変動が認められた場合には、維持管理・運営費の改定を行うこととなります。

※ 物価指数は、平成3年より日本銀行が公表する「企業向けサービス価格指数～建物サービス」の年度平均指数を用います。この指数は、多くのPFI事業で使用されています。

| | 企業向けサービス価格指数～建物サービス |
|--------|---------------------|
| 平成20年度 | 95.85 % |
| 平成23年度 | 92.56666666666667 % |

| (平成23年度の指標/平成20年度の指標) - 1 | ≒ 0.034254912 ≧ 3%

2 変更する契約金額

- | | | |
|---------|-----------------|----------------------------|
| (1) 変更前 | 16,903,223,308円 | (うち維持管理・運営費5,030,801,767円) |
| (2) 変更後 | 16,730,893,617円 | (うち維持管理・運営費4,858,472,076円) |
| (3) 差額 | ▲172,329,691円 | |

3 契約期間

平成22年6月23日（事業契約の議決）から平成39年3月31日まで

4 契約の相手方

アートプレックス戸塚株式会社
代表取締役 加藤 哲郎

参考

○戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業 事業契約書（抜粋）

（サービス対価の改定）

第80条 第79条第1項の規定にかかわらず、サービス対価の支払額は、別紙6に定める方法により改定する。

別紙6 サービス対価の改定（第80条第1項関係）

1 設計・建設の対価の改定
（省略）

2 維持管理・運営の対価の改定

(1) 物価変動にともなう見直し

維持管理・運営期間中の物価変動に対応して、維持管理・運営の対価を改定する。

ア 維持管理・運営の対価（サービス対価C、D、E及びF）の改定

(ア) 平成24年度における改定

維持管理・運営の対価については、物価変動を勘案して見直すこととする。

平成20年度（平成20年4月～平成21年3月）の下表に示す指標と、平成23年度（平成23年4月～平成24年3月）のそれとを比較し、3%以上の変動が認められる場合に、維持管理・運営の対価を、以下の算式に基づいて改定する。

| 使用する指標 | 価格改定の算式 |
|---|---|
| 「企業向けサービス価格指数」 ～建物サービス (物価指数統計月報・日銀調査統計局) | $P1 = P01 \times (CSP I 23 / CSP I 20)$ ただし $ (CSP I 23 / CSP I 20) - 1 \geq 3.0\%$ P01: 契約締結時の維持管理・運営の対価 P1: 改定後の維持管理・運営の対価(C・D・E) CSP I 20: 平成20年度(4月～3月)の指標 CSP I 23: 平成23年度(4月～3月)の指標 (いずれも年度平均) |

(イ) 平成25年度以降における改定

維持管理・運営の対価について、前回改定時に比べて下表に示す指標について3%以上の変動が認められる場合に、維持管理・運営の対価を以下の算式に基づいて改定する。

以降、物価変動にともなう維持管理・運営の対価の見直しを毎年行うこととする。

| 使用する指標 | 価格改定の算式 |
|---|--|
| 「企業向けサービス価格指数」 ～建物サービス (物価指数統計月報・日銀調査統計局) | $Px = Pr \times (CSP I x-1 / CSP I r)$ ただし $ (CSP I x-1 / CSP I r) - 1 \geq 3.0\%$ Pr: 前回改定時の維持管理・運営の対価 Px: 改定後のx年度の維持管理・運営の対価 CSP I x-1: 前年度の指標(4月～3月)の指標 CSP I r: 前回改定を行った年度(4月～3月)の指標 (いずれも年度平均) |