

## 橿原市営斎場改修・運営事業に関するサウンディング型市場調査実施結果

1. 実施主体  
橿原市 環境部 環境政策課
2. 対話期間  
令和4年7月21日（木）、22日（金）、25日（月）、27日（水）
3. 参加事業者数  
10者
4. 対話における提案・意見  
別紙のとおり
5. 今後の予定  
今回の参加事業者様との対話結果については、今後の橿原市営斎場改修・運営に関する事業スキームの検討の作成の参考とさせていただきます。

項目	提案・意見
事業スキーム	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の改修・解体撤去業務に係る費用の支払いについて、各々建築設計監理、建築工事、火葬炉入替工事の終了時に、分割支払い又は前払いの検討が可能か。</li> <li>・火葬場での PFI-RO 方式の事例がないため、長期的な事業期間における維持管理運営及び備品管理等、利用者への影響を与えない仕様、提案を実施する必要がある。</li> <li>・地球温暖化に向けた省エネ及び環境基準の見直し等に対し、事業計画の改善にも対応できる提案事項も検討する必要がある。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI-RO 方式が望ましい。</li> <li>・PFI-RO 方式であるため、改修範囲等の区分の明確化を行う必要がある。</li> </ul>
事業期間	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修施設であるため、維持管理期間 30 年では長い。</li> <li>・リスク分担について、維持管理要求水準を超えた部分は、市にもリスクを負うことが望ましい。</li> <li>・長期事業のため、今後の施設改善、長寿命化、環境基準の見直し及び大規模災害等への対策も必要であり、先々の見通しが不透明な部分が多く事業スキームの立案が難しいと感じている。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・15 年間程度が望ましい。</li> <li>・事業期間が 30 年では長いと感じている。</li> <li>・次回大規模改修を事業範囲に含むか否かにもよるが、取組判断に影響を与える項目と感じている。</li> <li>・30 年でも対応できるが、大規模修繕や火葬炉の更新などの維持管理が重要と考える。</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・非常に長期であり、期間を短縮することが望ましい。</li> </ul>
業務範囲	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務範囲については、通常の火葬場 PFI 事業に見られる仕様、業務範囲であり適正であると思われる。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務について、大規模修繕業務を事業範囲に加えないことが望ましい。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提示された事業範囲で適切と考える。</li> </ul>
スケジュール	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案書類作成等の期間を少なくとも3か月間とすることが望ましい。</li> <li>・公告から事業者選定までの期間が短くタイトなスケジュールとを感じる。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切と考える。</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案提出までにかなりタイトとを感じるため、事前に資料（図面、調査資料）の提示が望ましい。</li> <li>・現況把握などの時間を要する為、先延ばしか前倒しすることが望ましい。</li> </ul>
本事業における課題	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・30年の維持管理、運営に対する民間事業者のリスクにおいて、要求水準を超える範囲に対する部分の櫃原市の考えが、現時点で明確にされていないと考える。</li> <li>・長期的な事業期間における事業者提案、段階的な提案内容の見直し、契約変更、備品の入替等、時代や葬送の変化にも柔軟に対応していく必要がある。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設に補修を要する瑕疵が見つかった場合の事業者リスク</li> <li>・30年の長期契約となると、金利変動リスクも考えられ、資金調達や事業所運営の安定性に影響を与える可能性がある。</li> <li>・事業期間が一般的なPFI案件と比べてかなり長いため、事業期間中の経常修繕をどのように見積もるかが課題と考えている。</li> <li>・火葬場の運営を円滑に行うには、地元葬祭業者との連携が非常に重要と考える。また、地域特有の風習も重要なため、その辺りの情報提供を可能な範囲で頂けると幸い。</li> </ul>
改修範囲について	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準(案)に示される改修範囲が、現在明確ではないが、概ね問題ない。</li> <li>・SPCにおける維持管理企業に絞らず、設計企業や建設企業等の改修範囲も明確にし、事業者側全企業の責任範囲において運営に影響を与えない業務範囲を定める事が望ましい。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経年数を考慮すると設備機器は全面的に更新が必要と考えている。</li> <li>・ダクト、配管、ケーブル、防水、壁面等隠れた部位の改修も考慮に入れる必要がある。</li> <li>・新規建築ではなく、30年という長期契約を鑑みると、改修範囲の妥当性の判断が難しい。</li> <li>・幅広く企業が応募しやすいスキームになっている。</li> <li>・設備については、修繕リスクとの兼ね合いがあるので、原則改修すべきだが、建築については、設計の自由度を高め、事業者の創意工夫がしやすくなるよう、あまり制限をかけられない方が望ましい。</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査や、追加資料等により判断が必要である。</li> <li>・受領資料の内容だけでは範囲が不明と感じている。</li> </ul>
<p>事業における アイデア</p>	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・葬送行為の変化に柔軟に対応して、指定管理者が種々の提案を定期的に行い、市の許可の下、種々の工夫を行って事業者の収入を増やし、結果として指定管理料が削減できる様にすることが望ましい。</li> <li>・利用者、葬祭業者が使いやすい斎場</li> <li>・将来展望における火葬技術、葬送変化に対応した事業改善の他、地域貢献できる運営提案、火葬施設に特化しない事業提案も検討できるのではないかとと思われる。</li> <li>・代表企業等は、地域貢献となるような提案が考えられる地元の事業者とすることが良いと考える。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物品販売等の独立採算部分については、事業者の提案を尊重しつつ、長期にわたる事業であるため、その時々利用者ニーズに応じて柔軟に見直しを行うことを認めていただけると、事業者としても工夫しやすく、収益性を高めやすくなるので、事業性の向上につながると考える。</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども連れへの配慮</li> <li>・大地震時における持続性</li> <li>・環境配慮として再生可能エネルギーや木質化</li> <li>・CO2、ダイオキシン抑制の火葬炉</li> </ul>

<p>実施方針（案） に関する意見</p>	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC の設立は、斎場内でも問題ないか検討することが望ましい。</li> <li>・維持管理について事業期間が長期に亘るため、受託金額の改訂について年毎に協議し改訂できる場が望ましい。</li> <li>・リスク分担施設瑕疵リスクの既存施設については市がリスクを負うべき。但し事業者の改修工事に起因する場合は、事業者がリスクを負う。</li> <li>・原因の所在が不明の場合は、市と事業者とで協議により解決することが望ましい。</li> <li>・維持管理業務の修繕業務の事業期間が長期に亘るため、長期修繕計画における適切な費用設定は困難。事業範囲から大規模修繕を除外し、かつ事業者が行う修繕業務との明確な区分を設定することが望ましい。</li> <li>・築 30 年からの維持管理なので、建物についてどの程度更新が必要か方向性や範囲を提示することが望ましい。</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現状把握のため、元施工の図面などの早期の提示が望ましい。</li> <li>・現地見学会などの早期実施が望ましい。</li> <li>・参加資格要件については、点数について市側が決定することで異論はないが、PFI 事業についてはゼネコンが行うことが多いと認識しており、企業の大小によって選定に差がないといいと思っている。市内業者の点数 750 点(年間の完成工事高が 2 億～3 億に当たるのでは)はこの事業規模であまり見ない数字だとは思う。</li> <li>・計画以外の予期せぬ故障などを見込むと修繕計画が膨らむため、都度ごとに協議を行うことが望ましい。</li> </ul>
<p>本事業への参画意向</p>	<p>本事業への参画意向は高いものと感じられた。</p>
<p>その他の意見</p>	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共性が高く市民生活において最も重要な施設であることから、代表企業においては地元建設企業の条件参加が良い。</li> <li>・市内企業を代表にすると参画企業が減ると思うので、「奈良県の企業」などのくくりで、地元企業と考えてもよいと感じている。</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の建物のため、前施工の業者とのスタートが同じになるよう、図面等の資料を早く開示してもらえて、瑕疵の洗い出しが</li> </ul>

	<p>早めに出れば、参加に前向きになると考えている。</p>
期待する支援・配慮	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・葬祭業者との説明会、運営後の連絡会など積極参加を願う。</li> <li>・長期事業期間における提案時の事業費において、無理無駄のないイニシャル、ランニングコストを想定した厳しい内容になるものと想定しており、事業期間内における提案事項改善に伴う計画変更、公租公課や物価変動等の見直しの際には双方協議の上にて定めることが望ましい。</li> <li>・長寿命化計画等の早期段階での資料の提示が望ましい。</li> </ul> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市が劣化調査を行い、その結果を公表することが望ましい。</li> <li>・官民における適切なリスク負担</li> <li>・現地見学会の複数回の実施</li> <li>・独立採算部門については、事業者の過度な負担とならないようにすることが望ましい。</li> <li>・元施工会社の（設計・施工・炉メーカー）参画が考えられる場合の公平性</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の改修・解体撤去業務に係る費用を、年度毎の出来高払いにすることが望ましい。</li> </ul>
その他サウンディングで確認したい事項	<p><b>【火葬炉事業者】</b></p> <p><b>【維持管理事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物価変動等による維持管理業務費用及び運営業務費用の見直し</li> <li>・既存施設に補修を要する瑕疵が見つかった場合の事業者リスク</li> <li>・大規模修繕</li> </ul> <p><b>【建設事業者】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回改修の範囲が、実施方針に提示されている事業範囲だけでは判断しにくい事と 期間が長期と言うことで、事業者のみ負担は厳しいと考えられる。</li> <li>・新築から現在までの修繕、改修履歴の提示が望ましい。</li> </ul>