

檀原市営斎場改修・運営事業

特定事業の選定

令和4年11月

檀原市

橿原市（以下「市」という。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、橿原市営斎場改修・運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和 4 年 1 1 月 1 6 日

橿原市長 亀田 忠彦

目次

第1 特定事業の概要	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者の名称	1
3 事業の目的	1
4 事業方式	1
5 事業者の事業範囲	1
6 事業者の収入	2
7 事業スケジュール(予定)	2
8 施設の概要	3
第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI法に基づく事業により実施する場合の評価 ...	5
1 評価方法	5
2 コスト算出による定量的評価	5
3 PFI事業として実施することの定性的評価	7
4 総合的評価	7

第1 特定事業の概要

1 事業名称

橿原市営斎場改修・運営事業

2 公共施設等の管理者の名称

橿原市長 亀田 忠彦

3 事業の目的

橿原市営斎場（以下「本施設」という。）は、昭和62年3月竣工、同年6月に供用を開始した施設である。これまで、定期的に修繕等を行い施設の機能を維持してきたが、稼働から35年余りが経過しており、施設の老朽化が懸念されている。また、本市の人口動態を見ると、将来的には火葬需要の増加が見込まれている。

こうした状況から本市では、令和3年1月に本施設の老朽化及び将来の火葬需要への的確な対応を図るため、「橿原市営斎場長寿命化計画」を策定し、同年12月には、「PFI・PPP導入可能性調査」を実施したところである。

本事業は、上記計画および導入可能性調査の結果を踏まえ、施設機能を回復するための手段並びに本施設の維持管理及び運営方法に関して、民間事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上を図ることを目的として実施するものである。

4 事業方式

本事業は、PFI法第8条第1項の規定に基づき市が選定した民間事業者（以下「事業者」という。）が、対象施設の改修・解体撤去業務（設計・解体撤去・改修工事・工事監理）を行い、事業契約書に定める事業期間にわたって、維持管理業務及び運営業務を遂行するRO方式（Rehabilitate Operate）により実施する。

5 事業者の事業範囲

(1) 改修・解体撤去業務

- ・設計業務
- ・改修・解体撤去業務
- ・工事監理業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・火葬炉保守管理業務
- ・植栽、外構維持管理業務
- ・残骨灰、集じん灰処理業務
- ・備品等管理業務
- ・清掃業務
- ・警備業務
- ・環境衛生管理業務

- ・修繕・更新業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

(3) 運營業務

- ・予約受付業務
- ・利用者受付業務
- ・火葬業務
- ・火葬炉運転業務
- ・動物炉運營業務
- ・待合室関連業務
- ・葬祭場関連業務
- ・自動販売機等運營業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

6 事業者の収入

本事業における事業者の収入は次のとおりとする。

(1) 市が支払うサービス対価

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本施設の改修・解体撤去業務に係る費用については、市債を活用し、事業契約書に基づき物価変動等を勘案して定める額を、改修・解体撤去業務の完了時に一括で支払う。また、維持管理業務及び運營業務に係る費用については、事業契約書に基づき物価変動等を勘案して定める額を事業期間にわたり事業者を支払う。

(2) 本施設利用者から得る収入

公の施設の利用に係る料金は市の収入とする。

(3) 物品販売収入

事業者は、本施設の設置目的、施設用途及び利用形態等と関連性が高くかつ利用者の利便性が向上するような物品等を本施設内で販売し、その売上を収入とすることができる。なお、自動販売機等の設置に伴い、目的外使用に係る使用料を市に支払う必要がある。

7 事業スケジュール(予定)

事業のスケジュールは次のとおりとする。

時期	内容
令和5年6月	基本協定の締結
令和5年8月	仮契約の締結
令和5年9月	事業契約（本契約）の締結
令和5年10月1日	本施設維持管理・運営開始 本施設の改修・解体撤去業務開始
令和9年3月31日	改修・解体撤去業務の完了
令和35年3月31日	事業期間終了（維持管理・運営期間29年6か月間）

8 施設の概要

(1) 施設の概要

名称		橿原市営斎場	
所在地		奈良県橿原市南山町 777 番地	
竣工年月		昭和 62 年 3 月	
敷地面積		26,057 m ²	
施設 構成	火葬棟	建物構造	鉄筋コンクリート造 2階建
		建築面積	1616.35 m ²
		延床面積	1786.53 m ²
		配置	・人体炉：6基 ・動物炉：1基 ・告別室：2室 ・収骨室：2室 ・見送りホール ・炉前ホール 他
	待合棟	建物構造	鉄筋コンクリート造 平屋建
		建築面積	713.92 m ²
		延床面積	524.85 m ²
		配置	・待合ロビー ・家族葬祭場 ・応接室 ・事務室 他
	葬祭場棟	建物構造	鉄筋コンクリート造 平屋建
		建築面積	1123.19 m ²
		延床面積	993.14 m ²
		配置	・葬祭場 150～180名程度収容（最大時 1000名程度 収容） ・和室 ・事務室 他
	回廊	建物構造	鉄骨造
		建築面積	1316.26 m ²
		延床面積	1163.04 m ²
渡廊下	建物構造	鉄骨造	
	建築面積	142.87 m ²	
	延床面積	142.87 m ²	
その他	日本庭園、駐車スペース、葬骨洞		

(2) 立地に関する事項

名称		指定状況
地域地区	都市計画決定	火葬棟、待合棟、一部駐車場部分：火葬場 ※昭和 58 年 10 月 27 日付で都市計画決定 葬祭場棟：葬祭場（集会場） ※昭和 59 年 6 月 8 日付で都市計画決定された橿原市営墓園内の施設
	区域区分	市街化調整区域
	用途地域	-
	高度地区	指定なし

	防火・準防火地域	指定なし
	建築基準法 22 条区域	指定なし
	風致地区	指定なし
	歴史的風土保存区域特別保存地区	歴史的風土保存地区に指定あり
	生産緑地地区	指定なし
	伝統的建造物群保存地区	指定なし
	地区計画	指定なし
建築物の制限	容積率	100%
	建ぺい率	40%
	道路斜線制限	20m + 勾配 1.25
	隣地斜線制限	20m + 勾配 1.25
	北側斜線制限	-
	外壁の後退距離	-
	絶対高さ	-
景観	景観計画区域（視線のみち）	指定なし
	景観計画区域	自然風致保存エリアに指定あり
	景観保全型広告整備地区	指定なし
屋外広告物	禁止地域	

第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI法に基づく事業により実施する場合の評価

1 評価方法

本事業をPFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施した場合と、市が自ら実施する従来型の手法による場合を比較し、事業期間を通じて効率的かつ効果的に実施できることを選定の基準とした。具体的な選定の手順は以下のとおりである。

(1) コスト算出による定量的評価

本事業をPFI事業で実施する場合の公共の財政負担額と、市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を算出のうえ、これらを現在価値に換算し比較することで定量的な評価を行う。

(2) PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。

2 コスト算出による定量的評価

(1) 定量的評価の前提条件

本事業をPFI事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

【VFM検討の前提条件】

項目	値	算出根拠
①割引率	0.80%	直近の長期国債表面利率等を踏まえて設定
②物価上昇率	0.0%	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③リスク調整値	-	定量化が困難なため、リスク調整値は考慮していない。

※ VFM: Value for Money の略。支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する考え方のこと。ここでは、PFI 事業として実施する場合と市が自ら実施する場合の財政負担額の差額を意味している。

【事業費などの算出方法】

項目	市が自ら実施する場合	PFI 事業により実施する場合	算出根拠
改修・解体撤去業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務費 改修・解体撤去業務費 工事監理業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務費 改修・解体撤去業務費 工事監理業務費 開業準備費 建中金利 	<ul style="list-style-type: none"> ○市が自ら実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・現施設や類似施設の実績等を勘案して設定。 ○PFI 事業により実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・市が自ら実施する場合に比べて一定割合のコスト縮減が期待できるものとして設定。
維持管理業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> 建築物保守管理業務費 建築設備保守管理業務費 火葬炉保守管理業務費 植栽、外構維持管理業務費 残骨灰、集じん灰処理業務費 備品等管理業務費 清掃業務費 警備業務費 環境衛生管理業務費 修繕・更新業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物保守管理業務費 建築設備保守管理業務費 火葬炉保守管理業務費 植栽、外構維持管理業務費 残骨灰、集じん灰処理業務費 備品等管理業務費 清掃業務費 警備業務費 環境衛生管理業務費 修繕・更新業務費 S P C 経費、税・利益 	<ul style="list-style-type: none"> ○市が自ら実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・現施設や類似施設の実績等を勘案して設定。 ○PFI 事業により実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・市が自ら実施する場合に比べて一定割合のコスト縮減が期待できるものとして設定。
運営業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> 予約受付業務費 利用者受付業務費 火葬業務費 火葬炉運転業務費 動物炉運営業務費 待合室関連業務費 葬祭場関連業務費 自動販売機等運営業務費 	<ul style="list-style-type: none"> 予約受付業務費 利用者受付業務費 火葬業務費 火葬炉運転業務費 動物炉運営業務費 待合室関連業務費 葬祭場関連業務費 自動販売機等運営業務費 S P C 経費、税・利益 	<ul style="list-style-type: none"> ○市が自ら実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・現施設や類似施設の実績等を勘案して設定。 ○PFI 事業により実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・市が自ら実施する場合に比べて一定割合のコスト縮減が期待できるものとして設定。
資金調達に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> 一般財源 起債 	<ul style="list-style-type: none"> 一般財源 起債 	<p>【起債条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・充当率：90%以内 ・返済期間：15 年 ・利率：実績を踏まえて設定
その他の費用	—	<ul style="list-style-type: none"> アドバイザー費 モニタリング費 	<ul style="list-style-type: none"> ・他の PFI 事業の実績等を参考に設定

(2) 評価結果

上記の前提条件を基に、PFI事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。ここでは、市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を100%とし、PFI事業で実施する場合との比較を行う。

【VFM算定結果（現在価値換算後）】

項目	値（割合）
①市が自ら実施する場合	100%
②PFI事業により実施する場合	91.0%
③VFM	9.0%

3 PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 民間事業者の創意工夫の発揮

改修、解体撤去、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、29.5年間の事業期間を見据えた、効果的な改修や維持管理・運営により、ライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待できる。その結果として、より効率的かつ機能的な事業実施による公共サービス水準の向上が期待できる。

(2) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

リスクの顕在化の防止や顕在化した場合の対応については、事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時に適切かつ迅速な対応が期待できる。

4 総合的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について9.0%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上の結果より、市は本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。