

## 倉敷市中央斎場施設整備事業に関する特定事業の選定

「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）第 7 条の規定により、「倉敷市中央斎場施設整備事業」を特定事業として選定し、同法第 11 条 1 項の規定により、特定事業選定の客観的評価の結果を公表する。

令和 2 年 3 月 1 6 日

倉敷市長 伊 東 香 織

# 倉敷市中央斎場施設整備事業

## 特定事業の選定

令和2年3月

倉敷市

## 1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

倉敷市中央斎場施設整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 対象となる公共施設等の種類

倉敷市中央斎場

(3) 公共施設等の管理者

倉敷市長 伊東 香織

なお、本施設は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条第 1 項に規定する「公の施設」として位置付け、選定された事業者を同法第 244 条の 2 第 3 項に規定する「指定管理者」として指定する予定である。

(4) 事業目的

倉敷市中央斎場（倉敷市福田町福田 434 番地 1）は昭和 55 年 4 月 1 日の供用開始から、約 40 年が経過し、各所に経年劣化が見られるなど、施設の老朽化が懸念されている。

また、急速な高齢化の進展により、今後さらに死亡者数の増加が予測されることなど、様々な課題を抱えている。

こうしたことから、市は、中央斎場の再整備について、施設の位置・規模、環境保全目標値や望ましい事業手法の検討などを行い、基本計画として策定したところである。

本事業は、上記基本計画の内容を踏まえて実施するものとし、既存施設の解体、新たな施設の設計・建設・維持管理・運営について、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質の高い公共サービスを提供する。

(5) 施設整備の基本方針

本事業は、次の基本方針に基づいて本施設の再整備を行うこととする。

【基本方針 1】 人生の終焉の場所として相応しく、遺族や会葬者に配慮した施設整備  
（告別室、収骨室及び待合室などが 1 つの建物に集約され移動に配慮した施設）

【基本方針 2】 増加する火葬需要や葬儀ニーズに対応可能な施設整備  
（火葬需要に対応可能な施設。小規模な葬儀に対応）

【基本方針 3】 人に優しく、良質なサービスが提供可能な施設整備  
（ユニバーサルデザインの理念に基づく施設）

【基本方針 4】 周辺環境に調和した施設整備  
（周辺環境と調和した建物）

【基本方針 5】 環境性能に優れ、災害に強く安全・安心な施設整備  
（環境性能の高い火葬炉の導入。最新の耐震性能を持つ施設）

(6) 事業内容

本事業の内容は、次の通りとする。

ア 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき、事業者と市が事業契約を締結し、事業者自らが本施設を設計・建設し、本施設の所有権を市に移管した後、本施設の維持管理・運営を行う B T O (Build Transfer Operate) 方式により実施する。

イ 事業実施スケジュール (想定)

事業実施スケジュールは次のとおり。

時 期	内 容
令和 2 年 11 月	基本協定の締結
令和 2 年 12 月	仮契約の締結
令和 3 年 3 月	事業契約締結
令和 3 年 4 月～	本施設の設計・建設, 現斎場の解体
令和 6 年 3 月	本施設の引渡し及び所有権移転
令和 6 年 4 月	本施設の供用開始
令和 26 年 3 月	事業期間終了 (維持管理・運営期間 20 年間)

ウ 事業者の業務範囲

(ア) 資金調達業務

- a 資金調達業務 (主に初期投資費用)

(イ) 調査業務

- a 用地測量業務 ※ 1  
b 地質調査業務 ※ 1

(ウ) 設計業務

- a 基本設計  
b 実施設計  
c その他関連業務 (施設整備に係る各種許認可, 必要な調査等)

(エ) 建設業務

- a 基盤整備工事業務  
b 建築工事業務  
c 火葬炉設置業務  
d 備品等調達・設置業務  
e 所有権移転業務  
f その他関連業務 (各種許認可等)

(オ) 解体業務

- a 既存施設の解体業務  
b その他既存施設の解体に必要な業務

- (カ) 工事監理業務
  - a 工事監理業務
- (キ) 建物・設備維持管理業務
  - a 建築物維持管理業務
  - b 建築設備維持管理業務
  - c 外構維持管理業務
- (ク) 火葬炉運營業務
  - a 火葬炉運転業務
  - b 残骨灰及び集じん灰の管理業務
  - c 火葬炉保守管理業務
- (ケ) 運營業務
  - a 予約受付業務
  - b 利用者受付業務
  - c 告別業務
  - d 炉前業務
  - e 収骨業務
  - f 待合室提供業務
  - g 自販機等運營業務
  - h 公金徴収代行業務
  - i 清掃業務
  - j 植栽維持管理業務
  - k 警備業務
  - l 環境衛生管理業務
  - m 備品等管理業務

※1：事前に必要な最小限の調査等を市で行うが、事業者は別途必要に応じて測量、地質調査を行うこととする。

## エ 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想定している。

### (ア) 市が支払うサービス購入料

上記ウに示す各業務を行うことに対して、市は事業者サービス購入料を支払う。サービス購入料は、物価変動や金利変動があった場合には、事業契約に従って改定することがある。また、事業者の事業契約の履行状況により、市は事業者サービス購入料を減額又は停止することがある。

なお、新たな斎場は地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に規定する「公の施設」として位置付けており、使用料は市の収入とする。

### (イ) 自販機等による収入

自販機等による収入は事業者の収入とする。

(7) 施設の概要

ア 敷地条件

項目	内容
建設予定地	倉敷市福田町福田 434 番地 1
敷地面積	19,864.84 m <sup>2</sup>
都市計画決定	あり
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化調整区域
用途地域	—
特定用途地区	—
防火・準防火地域	—
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さの制限	—
都市計画緑地	—
土地の所有者	倉敷市

イ 規模及び機能

項目	内容
構造	鉄筋コンクリート造
建築面積	事業者提案による
延床面積	4,000~5,000 m <sup>2</sup>
火葬炉数	人体炉 13 基※1, (動物炉 2 基) ※2
場 駐 車	普通車 105 台 (会葬者用車両, 身障者用車両, 宗教関係者用 車両, 従業員用車両, 予備スペース)
	マイクロバス 13 台

※1 火葬炉系統は, 1 炉 1 系統又は 2 炉 1 系統を想定している。

※2 動物炉の維持管理業務を含めペット火葬業務は本事業の範囲外とする。

なお, 現在の動物炉を活用することを想定している。

ウ 解体の対象となる既存施設

項目	内容
供用開始	昭和 55 年 4 月
敷地面積	19,864.84 m <sup>2</sup>
建築面積	2,721.60 m <sup>2</sup>
延床面積	3,420.00 m <sup>2</sup>
建物構造	鉄筋コンクリート造平家建 一部 2 階建
施設内容	■中央棟 (火葬場棟) 告別室 (3), 炉前ホール (1), 収骨室 (3) 炉室 (火葬炉 14 基, 汚物炉 1 基), 倉庫等 ■斎場棟 (式場棟) 斎場, 控室等 ■待合棟 待合ロビー (1), 待合室 (6 室), 事務室等 ■駐車場 バス 5 台, 普通自動車 70 台

## 2 市が直接事業を実施する場合とPFI事業で実施する場合の評価

### (1) 評価方法

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じて市の財政負担額の縮減を期待できること及び公共サービス水準の向上を期待できることなどを視点に、以下の評価を行った。

- ・市の財政負担額による定量的評価
- ・PFI事業として実施することの定性的評価
- ・上記による総合的評価

なお、市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

### (2) 市の財政負担額による定量的評価

#### ア 市の財政負担額の算出条件

市が、本事業を自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な算出条件は次の表のとおりである。

なお、これらの算出条件は、市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

#### ① 事業費などの算出条件

項目	市が自ら実施	PFI事業による実施	算出条件
a 設計, 建設等業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査業務費</li> <li>・設計業務費</li> <li>・建設業務費</li> <li>・解体業務費</li> <li>・工事監理業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査業務費</li> <li>・設計業務費</li> <li>・建設業務費</li> <li>・解体業務費</li> <li>・工事監理業務費</li> <li>・建中金利</li> <li>・開業準備費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が自ら実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計, 建設等に係る費用については, 同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して設定。</li> <li>・維持管理, 運営業務に係る費用については, 同規模・同用途の事業における実績値等に基づき設定。</li> </ul> </li> <li>○PFI事業により実施する場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者による創意工夫の発揮によりコスト縮減が実現するものとして設定。</li> </ul> </li> </ul>
b 維持管理, 運営業務に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物・設備維持管理業務費</li> <li>・火葬炉運営業務費</li> <li>・運営業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物・設備維持管理業務費</li> <li>・火葬炉運営業務費</li> <li>・運営業務費</li> <li>・SPC経費, 税・配当分</li> </ul>	

項目	市が自ら実施	P F I 事業による実施	算出条件
c その他の費用	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公租公課</li> <li>・アドバイザー費</li> <li>・直接協定支援費</li> <li>・モニタリング費等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ P F I 事業により実施する場合</li> <li>・公租公課及び P F I 事業実施に係るアドバイザー費, 直接協定支援費, モニタリング費等を計上</li> </ul>
e 資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資本</li> <li>・銀行借入(金利含む)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ P F I 事業により実施する場合</li> <li>【自己資本】</li> <li>・出資金</li> <li>【銀行借入条件】</li> <li>・返済期間: 20年(据置なし)</li> <li>・利率: 金融機関からの借り入れを想定し設定</li> </ul>

## ② V F Mの算出条件

項目	値	算出条件
a 割引率	0.76%	直近の長期国債表面利率等を踏まえて設定
b 物価上昇率	0.0%	物価変動は考慮せず
c リスク調整値	—	公表に際しての十分なデータが収集できないことから, リスク移転については定性的効果として認識

※ V F M : 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, 市が自ら実施する場合と P F I 事業による実施の場合の財政負担額の削減割合を意味している。

### イ 財政負担額の比較

前述の算出条件に基づいて, 市が自ら実施する場合及び P F I 事業で実施する場合の財政負担額を現在価値換算の上で比較すると, P F I 事業で実施する場合は 12.56% の財政負担額縮減が見込まれる結果となった。

## (3) P F I 事業として実施することの定性的評価

本事業を P F I 事業により実施する場合, 市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え, 次のような定性的な効果が期待できる。

### ア 効果的・効率的な事業実施

設計, 建設, 運営及び維持管理を一括発注することにより, 民間の創意工夫の発揮や実施企業の連携が図られ, 効果的・効率的に事業を実施することで, 公共サービス水準の向上が期待できる。

#### イ 財政支出の平準化・可視化

事業資金は民間が調達し、市は毎年一定の金額（サービス購入料）を支出することにより、財政支出の平準化が図られ将来の財政負担額を見通すことが可能になる。

#### ウ 事業実施リスクの低減化

リスク顕在化の防止や顕在化した場合の対応については、より小さな費用で対応することができる能力を持つ者が担当するとの考え方にに基づき、民間のリスク対応能力を活用することで事業実施リスクの低減が期待できる。

#### (4) 総合的評価

本事業は、P F I 事業として実施することにより、市が自ら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、12.56%の縮減を期待することができる。

また、効果的・効率的な事業実施による公共サービス水準の向上、財政支出の平準化、将来の財政負担額の可視化や民間のリスク対応能力活用によるリスクの低減が期待できる。

上記を踏まえて、本事業をP F I 事業として実施することが適当であると認められるため、P F I 法第7条の規定により特定事業として選定する。