

湖北広域行政事務センター 新斎場整備運営事業

特 定 事 業 の 選 定

平成 30 年 4 月 23 日

湖北広域行政事務センター

湖北広域行政事務センター（以下「センター」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、湖北広域行政事務センター新斎場整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 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公表する。

平成 30 年 4 月 23 日

湖北広域行政事務センター 管理者 若林 正道

特定事業「湖北広域行政事務センター新斎場整備運営事業」の選定について

第 1 事業の概要

1 事業名称

湖北広域行政事務センター新斎場整備運営事業

2 対象施設となる公共施設

湖北広域行政事務センター新斎場（以下「本施設」という。）

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。

3 公共施設の管理者の名称

湖北広域行政事務センター 管理者 若林 正道

4 事業の目的

センターでは、「こもれば苑」、「木之本斎苑」、「余呉斎苑」、「西浅井斎苑」の 4 施設の管理運営を行っている。「こもれば苑」、「西浅井斎苑」については、建築物や火葬炉設備の老朽化に伴う施設整備の必要な時期に至っている。いずれの斎場も機能維持修繕を実施しているものの、今後の超高齢社会による将来需要に対応するため、必要な規模と機能を備えた新たな斎場の整備を行う必要がある。

センターでは、このような課題を解決するため斎場の集約化を図るものとし、平成 28 年 3 月に湖北広域行政事務センター施設整備に関する基本方針を改訂し、その後湖北広域行政事務センター斎場整備基本計画の策定及び事業手法等の検討を経て、平成 33 年度の供用開始を目指している。

本事業は、上記基本方針や基本計画の内容を踏まえて実施するものとし、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公共サービスの水準の向上等を図るとともに、本事業を実施することによる地元経済への貢献について期待している。

5 基本理念

本事業は、次の基本理念に基づいて本施設の整備を行うこととする。

1. 人生の終焉の場にふさわしい施設

斎場は、遺族が故人との最後の別れを行う場所であることから、死者の尊厳を

重んじるとともに、遺族や会葬者の心情に配慮し、落ち着きと安らぎの感じられる斎場とします。

2. すべての利用者にやさしく、安心して利用できる施設

『どこでも、だれでも、自由に、使いやすく』というユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、わかりやすい動線、案内表示の徹底など、必要な設備や機能を整備し、すべての人にとってわかりやすく、安心して利用できる斎場とします。

3. 環境に配慮した施設

環境への負荷を軽減するために、先進施設を参考にして適切な管理基準を設定し、周辺地域の自然・生活環境への影響を低減させ、環境との調和が図れる斎場とします。

4. 省資源や省エネルギーに配慮した施設

管理基準を遵守するとともに、建設・維持管理のコスト削減に取り組み、省資源や省エネルギー対策に配慮した斎場とします。

5. 運転・維持管理がしやすく経済性に配慮した施設

運転者の熟練度に過度に依存することなく安定した火葬が継続できる施設整備を行い、業務の効率化と省力化を図ります。

6 事業の内容

本事業の内容は、次のとおりとし、詳しくは要求水準書に示す。

(1) 事業方式

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

(2) 事業実施スケジュール（予定）

事業実施スケジュールは次のとおりとする。

時期	内容
平成30年12月	基本協定の締結
平成31年 2月	仮契約の締結
平成31年 2月	契約締結
平成31年 3月～	本施設の設計・建設
平成33年 3月	本施設の引渡し及び所有権移転
平成33年 4月	本施設の供用開始
平成33年 4月～	既存施設（こもれび苑）の解体、敷地整備
平成34年 2月	既存施設（こもれび苑）の解体、敷地整備完了期限
平成48年 3月	事業期間終了（維持管理・運営期間15年間）

(3) 事業者の業務範囲

ア 施設整備業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 設計業務
- (ウ) 建設業務
- (エ) 備品等整備業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 環境保全対策業務
- (キ) 所有権移転業務
- (ク) 各種申請等業務
- (ケ) 稼働準備業務
- (コ) その他施設整備上必要な業務

イ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 清掃業務
- (エ) 植栽・外構維持管理業務
- (オ) 警備業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 火葬炉保守管理業務
- (ク) 備品等管理業務
- (ケ) 残骨灰及び集じん灰の管理及び処理業務
- (コ) その他維持管理上必要な業務

なお、大規模修繕については、本事業に含まれない。

ウ 運営業務

- (ア) 予約受付業務
- (イ) 利用者受付業務
- (ウ) 告別業務
- (エ) 炉前業務
- (オ) 収骨業務
- (カ) 火葬炉運転業務
- (キ) 待合室関連業務
- (ク) 霊柩車運行業務
- (ケ) 物品販売業務
- (コ) 公金収納代行業務
- (サ) その他運営上必要な業務

- エ 既存施設（こもれば苑）の解体・撤去等業務
 (ア) 既存施設（こもれば苑）の解体業務
 (イ) 廃棄物の処分業務
 (ウ) 跡地整備業務

7 施設の概要等

(1) 敷地条件

項目	内容
建設予定地	滋賀県長浜市木尾町 1266 番外
都市計画決定	「湖北広域火葬場」として平成 30 年 3 月都市計画決定
事業対象敷地面積	約 18,500 m ²
都市計画区域	長浜北部都市計画区域（非線引き）
特定用途制限地域	田園居住地区
防火地域	指定なし
建ぺい率	70%以下
容積率	200%以下
高さの制限	道路斜線 $\angle 1.5$ 、隣地斜線 20m+ $\angle 1.25$
緑化面積	区画面積の 20%以上 （「長浜市開発事業に関する指導要綱」による目標値）
土地の所有者	センター

(2) 規模及び機能

項目	内容
構造	事業者の提案による。
建築面積	事業者の提案による。
延べ面積	4,000～4,500m ² 程度（庇の面積は除く）で事業者の提案による。なお、湖北広域行政事務センター斎場整備基本計画を参考とする。
火葬炉数	9基（うち1基分は予備空間を確保すること）
待合室	8室以上
告別室	2室以上
収骨室	2室以上
駐車場	普通車 96台以上（車いす使用者用、関係者用を含む）
	マイクロバス 8台以上
	車いす使用者用 3台以上（だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例による）

項目		内容
	その他	事業者の提案による。（事業者職員、工事・作業車両等。分散配置も可とする）
管内の市		長浜市、米原市

(3) 解体の対象となる既存施設

項目	内容
施設名	こもれび苑
所在地	長浜市下山田 630 番地
竣工年月	昭和 54 年 10 月
敷地面積	8,866 m ²
建築面積	1,165 m ²
炉数	火葬炉 5 基、汚物炉 1 基
建物構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 2 階建て
施設内容	告別室 2、収骨室 2、待合個室 7、待合ロビー、事務室等

第2 センターが自ら事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合の評価

1 評価方法

(1) 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じたセンターの財政負担額の軽減を期待できること、またはセンターの財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とする。

(2) 定量的な評価

センターが自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合のセンターの財政負担額の総額を算出のうえ、それぞれについて現在価値に換算したうえで比較評価することで定量的な評価を行った。

(3) 定性的な評価

本事業をPFI事業で実施する場合の定性的な評価を行った。

2 定量的評価

(1) 定量的評価の前提条件

本事業において、センターが自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合のセンター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、センター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
ア 割引率	2.00%	類似先行事例における割引率を参考。
イ 物価上昇率	考慮していない	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。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

【事業費などの算出方法】

項目		センターが自ら実施する場合の費用の項目	P F I 事業により実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 施設整備業務に係る費用の算出方法		・施設整備業務費	・施設整備業務費 ・建中金利 ・開業準備費	○センターが自ら実施する場合 ・施設整備業務及び既存施設（こもれび苑）の解体・撤去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。 ・維持管理業務及び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、参考見積もり等に基づき設定。 ○P F I 事業により実施する場合 ・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。
イ 既存施設（こもれび苑）の解体撤去等業務に係る費用の算出方法		・既存施設（こもれび苑）の解体・撤去等業務費	・既存施設の解体業務費	
ウ 維持管理業務及び運営業務に係る費用の算出方法		・維持管理業務費 ・運営業務費	・維持管理業務費 ・運営業務費 ・S P C 経費、税・配当分	
エ 資金調達に係る費用の算出方法	調達内容	・一般財源 ・起債	・自己資本 ・銀行借入 ・起債	○センターが自ら実施する場合 【起債の条件】 ・充当率：起債対象の95% ・償還期間：15年 ・利率：起債の近年動向を踏まえて設定 ○P F I 事業により実施する場合 【銀行借入条件】 ・返済期間：15年（据置なし） ・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定
	調達にかかる費用	・起債に対する金利	・起債に対する金利 ・自己資本に対する配当 ・借入金に対する金利	
オ その他の費用		—	・公租公課 ・アドバイザー費 ・直接協定支援費 ・モニタリング費 等	○P F I 事業により実施する場合 ・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

(2) 算出方法及び評価結果

前述の前提条件を基に、センターが自ら実施する場合と P F I 事業により実施する場合のセンターの財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額した結果について比較した。本事業をセンターが自ら実施する場合と P F I 事業により実施する場合を比較した結果は次のとおり。

【V F M算定結果】

項目	値（割合）
①センターが直接実施する場合	100%
②P F I 事業により実施する場合	95.7%
③V F M	4.3%

3 定性的評価

本事業を P F I 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

これまで行われてきたように設計、建設、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、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能となる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによる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、より効率的かつ機能的な施設整備及び維持管理・運営の実現が期待できる。

(2) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

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可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(3) 財政の平準化

本事業に必要な費用を約 15 年間にわたる維持管理・運営期間を通して、サービス購入料として毎年一定額の支払いとなることから、センターの財政支出について平準化することが可能となる。

4 総合評価

本事業を P F I 事業として実施することにより、センターが直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じたセンターの財政負担額について 4.3%の縮減が期待できると

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。
以上の総合評価の結果より、センター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、P F I 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。