

松山市斎場再整備・運営事業

特定事業の選定

令和6年4月15日

松山市

目次

第1 事業概要.....	1
1. 事業の名称.....	1
2. 事業に供される公共施設の種類.....	1
3. 公共施設等の管理者.....	1
4. 事業目的.....	1
5. 指定管理者制度の概要.....	1
6. 基本方針.....	2
7. 本事業で整備する施設の概要.....	3
8. 事業方式.....	3
9. 事業期間.....	3
10. 業務内容.....	4
11. 事業用地の立地条件.....	5
第2 PFI事業として実施することの客観的評価.....	6
1. 評価の方法.....	6
2. 定量的評価.....	6
3. 定性的評価.....	7
4. 総合的評価.....	8

市は、令和6年2月14日にPFI法第5条第3項の規定に基づき、本事業に関する実施方針を公表した。今般、同法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業と選定したので公表する。

また、PFI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併せて公表する。

令和6年4月15日

松山市長 野志 克仁

第1 事業概要

1. 事業の名称

松山市斎場再整備・運営事業

2. 事業に供される公共施設の種類の種類

斎場及びその附帯施設等

3. 公共施設等の管理者

松山市長 野志 克仁

4. 事業目的

松山市斎場は、昭和51年の供用開始より40年以上が経過し、火葬炉施設や建物の老朽化が著しい。また、施設構造上、来場者別の動線の確保が困難で、今日の斎場に求められるプライバシーの確保が困難である。

そうした中、高齢化の進展に伴い、市の火葬需要は令和22年のピークに向けて増加する見通しで、斎場の再整備は喫緊の課題となっている。

このような状況のもと、将来的な火葬需要等に対応できる施設をPFI事業（BT0方式）により整備運営することとした。

本事業は、PFI法に則り、事業者に一括して業務を発注することで、民間の資金やノウハウを活用し、本施設の設計・建設及び運営・維持管理を効率的かつ効果的に実施し、斎場の安定的な運営を実現するとともに、事業期間を通じた市の財政負担の縮減や財政支出の平準化を実現することを目的とする。

5. 指定管理者制度の摘要

市は本施設を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の第1項に規定による「公の施設」とし、選定された事業者が出資して設立するSPC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。指定の手続については、別途条例で定める。

6. 基本方針

本施設は、変化する利用者ニーズや進行する高齢化社会への対応と、公共施設再編成計画に基づくコストの縮減、二酸化炭素排出量の削減等の地球規模での環境への配慮、近い将来の発生が確実視されている南海トラフ地震等の大規模災害への備えなどが求められており、最新の設備による新斎場の建設は緊急かつ重要な課題となっている。

現在の課題に対応し、施設の適切な維持管理や効率的な運営、環境、災害時の対応に配慮した施設とするため、「松山市斎場再整備基本計画」（令和4年3月）に基づき、本事業における新斎場の整備基本方針を以下のように設定した。

方針①故人の人生の終焉にふさわしい場としての施設づくり

▶ 落ち着きと安らぎの感じられる施設整備を目指す。

方針②人にやさしい施設づくり

- ▶ 来場者のプライバシーを確保するなど来場者の心情に配慮した設備（告別・収骨室、待合室、トイレ等）の検討を行い、必要な諸室を整備する。来場者それぞれの事情に合わせたスタイルで故人を偲び見送る時間を過ごすことのできる利用しやすい斎場とする。
- ▶ 来場者が安全で快適に利用できるように、ユニバーサルデザインに配慮した施設整備を目指す。

方針③火葬需要に応じた施設づくり

▶ 市の火葬需要は令和22年度をピークに令和37年度ごろまで高止まりすると見込まれることから、ピーク時の火葬需要に対応しつつ、火葬集中時にも適切な運営ができるよう、必要な性能を有した適正規模の炉及び施設を整備する。

方針④効率的な維持管理や運営がしやすい施設づくり

- ▶ 維持管理しやすく、効率的な運営が可能な施設整備を目指す。
- ▶ 維持管理・運営に係るコストの削減等に効果的な施設を計画する。

方針⑤大規模災害に対応できる施設づくり

▶ 南海トラフ地震等の大規模災害の発生を想定し、大規模災害発生時にも対応できる施設及び運営体制等を計画する。

方針⑥環境へ配慮した施設づくり

▶ 市が環境モデル都市に選定されていることを踏まえ、本施設の再整備及び運營業務に至る全ての過程において、自然エネルギーの活用をはじめ、できるだけ地球環境への負荷の低減を図るために創意工夫する。

7. 本事業で整備する施設の概要

整備する施設の概要は次のとおりである。

建設予定地	松山市食場町乙11-9（現斎場敷地の南側を造成） ※現斎場建物及び敷地は、建物解体後、新斎場の隣地として相応しい空間になるよう整備予定
敷地面積	・松山市広域都市計画火葬場：約24,500㎡ ・現斎場跡地：9,306.73㎡ ・新斎場敷地：9,010㎡
延床面積	5,150㎡を参考延床面積とするが、事業者の提案による。ただし、関係法令等の基準を遵守すること。
火葬炉	14基（1基あたり火葬件数2.5件/日） うち大型炉を2基整備すること。
主な施設機能	待合室、告別室、収骨室、待合ホール、事務室等
告別収骨室	炉前個室型・2炉1室型
排気系統	2炉1排気系統
火葬燃料	原則、灯油とする。
待合室	14室
駐車場	【来場者・葬祭業者用】 ・普通乗用車：80台以上（うち身体障がい者用3台を含む） ・大型車：6台以上 【事業者用】 ・事業者の提案による。

8. 事業方式

本事業は、PFI事業として実施するもので、市が所有する土地に事業者が新斎場を建設し、完成後に所有権を市に移転したうえで、事業期間集終了時までの約20年間にわたり本施設の運営・維持管理を行うBT0方式（Build Transfer and Operate）により実施する。

9. 事業期間

事業期間は次のとおりとする。

施設整備期間：特定事業契約締結日から令和10年（2028年）7月まで

維持管理・運営期間：令和10年（2028年）8月から令和30年（2048年）3月まで（19年8か月間）

10. 業務内容

SPCは、次の1)から4)の業務を実施する。

1) 施設整備業務

- ① 事前調査業務
- ② 設計業務
- ③ 建設業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 備品等調達設置業務
- ⑥ 環境保全対策業務
- ⑦ 開業準備業務
- ⑧ 所有権移転業務
- ⑨ その他施設整備上必要な業務

2) 現斎場の解体・撤去業務及び跡地整備業務

- ① 現斎場の解体業務
- ② 現斎場の跡地整備業務
- ③ 所有権移転業務
- ④ その他現斎場の解体・撤去及び跡地整備上必要な業務

3) 維持管理業務

- ① 火葬炉維持管理業務
- ② 建築物維持管理業務
- ③ 建築設備維持管理業務
- ④ 清掃業務
- ⑤ 植栽・外構維持管理業務
- ⑥ 警備業務
- ⑦ 環境衛生管理業務
- ⑧ 備品等維持管理業務
- ⑨ 残骨灰・集じん灰の管理業務
- ⑩ その他施設維持管理上必要な業務

※維持管理業務には、経常的な修繕・更新業務を含むが、大規模改修は含まない。

4) 運営業務

- ① 予約受付業務
- ② 来場者受付業務
- ③ 火葬料等の収納業務
- ④ 告別業務

- ⑤ 炉前業務
- ⑥ 収骨業務
- ⑦ 火葬炉運転業務
- ⑧ 胞衣等の火葬業務
- ⑨ 待合室関連業務
- ⑩ 物品販売業務
- ⑪ その他施設運営上必要な業務

1 1. 事業用地の立地条件

所在地	愛媛県松山市食場町乙11-9（現斎場敷地の南側を造成）
敷地面積	<ul style="list-style-type: none"> ・松山市広域都市計画火葬場：約24,500㎡ ・現斎場跡地：9,306.73㎡ ・新斎場敷地：9,010㎡
接道状況	<p>新斎場敷地東側：市道湯山75号線、幅員約8.5m～9.5m 西側：林道からのアクセスは想定しない（ただし、現斎場との接続部分は除く）</p> <p>現斎場敷地東側：市道湯山50号線、幅員約9m～9.5m</p>
用途地域	指定なし
建ぺい率／容積率	建ぺい率 70% /容積率 200%
防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
日影規制	市街化調整区域に市が独自に定めている日影規制なし
関係条例	松山市建築基準法施行条例第5条 崖付近の建築物（がけ条例）
その他	<p>絶対高さ10m以下を原則とする。</p> <p>※ただし、10mを超える相応の理由がある場合はその限りでなく、本要求水準書 第2の3（3）1）⑤に示すとおり、「松山市斎場再整備基本計画策定業務」業務報告書P.60を確認のうえ、地山を残すとともに、必要に応じて立木を植栽するなど、横谷調整池から建物全体が見えにくくなるよう十分に配慮すること。</p>

第2 PFI 事業として実施することの客観的評価

1. 評価の方法

PFI事業として実施することにより、公共サービスの水準向上が期待できること及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減が期待できることを選定の基準とした。具体的には、次の事項について評価を行った。

- ① 市の財政負担見込額による定量的評価（VFM 評価）
- ② PFI 事業として実施することの定性的評価
- ③ 上記の評価に基づく総合的評価

2. 定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業の実施にあたり、市が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額を比較した。比較を行う上でのコスト算定の前提条件は次のとおり設定した。なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、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。

項目	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合	算定根拠
施設整備業務に係る費用	○施設整備業務 ※第1 10 1)に係る費用		○市が直接実施する場合の費用は、事業者の見積り等を参考に設定 ○PFI事業として実施する場合は、ヒアリング調査等に基づき市が直接実施する場合と比べて一定の縮減が期待できるものとして設定
現斎場の解体・撤去業務及び跡地整備業務に係る費用	○現斎場の解体・撤去業務及び跡地整備業務 ※第1 10 2)に係る費用		
維持管理業務に係る費用	○維持管理業務 ※第1 10 3)に係る費用		○市が直接実施する場合の費用は、現況の経費や事業者の見積り等を参考に設定 ○PFI事業として実施する場合は、ヒアリング調査等に基づき市が直接実施する場合と比べて一定の縮減が期待できるものとして設定
運營業務に係る費用	○運營業務 ※第1 10 4)に係る業務		

項目		市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合	算定根拠
資金調達に係る費用	調達内容	・起債 ・一般財源	・起債 ・一般財源 ・借入金	○市の起債を想定 ○PFI事業として実施する場合は、事業者による調達を想定
	調達に係る費用	・起債に対する金利	・起債に対する金利 ・借入金に対する金利及び諸費用	
その他の費用		・保険料	・SPC関連費 ・アドバイザー費 ・モニタリング費 ・保険料 ・税金等	○PFI事業として実施する場合は、アドバイザー経費等を計上 ○その他、事業実施に伴い必要となる保険料、税金等を計上
割引率		1.17%		○財務省 国債金利情報 20年国債の12か月平均利回りより

(2) 算定方法及び結果

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合の市の財政負担額とPFI事業として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。また、事業者へ移転するリスクは加味（定量化）して比較している。

この結果、本事業を市が直接実施する場合に比べ、PFI事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額について、14.78%のVFMが期待できることが分かった。

3. 定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、市が自ら実施する場合と比較して、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 良質な施設の整備

事業者が施設整備から維持管理・運営を一括して行うことで、効率的な事業の実施とともに、民間事業者の知恵やノウハウを活かした、人生の終焉の場に相応しい施設の整備・運営が期待できる。

(2) 適切なリスクコントロールによる安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通した市と事業者間のリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務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とともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが

可能である。

(3) 財政の平準化

19年8か月間にわたる維持管理・運営期間を通して、本事業に必要な費用をサービス購入料として毎年一定額支払うことになることから、市の財政支出について平準化することが可能となる。

4. 総合的評価

本事業は、PFI事業として実施することで、市が直接実施する場合に比べ、市の財政負担額について縮減が期待できるとともに、定性的評価に示した効果が期待できる。

このため、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認め、本事業をPFI法第7条の規定に基づく特定事業として選定する。