

伊賀市新斎苑整備運営事業

特定事業の選定

【修正版】

令和4年1月11日

令和4年1月17日修正

伊賀市

目次

第1	事業概要等	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	1
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	3
11.	事業期間	5
12.	事業用地の立地条件	5
第2	市が事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価	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

伊賀市（以下「市」という。）は、令和3年10月28日に「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「PFI法」という。）第5条第3項の規定に基づき、伊賀市新斎苑整備運営事業（以下「本事業」という。）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、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を併せて公表する。

令和4年1月11日

伊賀市長 岡本 栄

第 1 事業概要等

1. 事業の名称

伊賀市新斎苑整備運営事業

2. 事業に供される公共施設の種類

斎苑とその附帯施設等

3. 公共施設等の管理者

伊賀市長 岡本 栄

4. 事業目的

伊賀市斎苑（以下、「既存施設」という。）は、平成 2 年（1990 年）4 月に供用開始されてから築後約 30 年が経過し、火葬炉等施設の老朽化が著しく、炉の修繕が毎年発生している。また、突然の故障により、一定期間炉の使用を中止して修理を実施する事態も発生している。

このような状況のもと、市町村合併後の斎苑利用の増加と近年の高齢化社会の進行に伴い増加した火葬需要に対応していくため、市では『伊賀市斎苑』施設整備基本方針』を令和 2 年（2020 年）7 月に策定し、本基本方針に則り、市全体での将来的な火葬需要に合わせた施設を PFI 法に基づく PFI 方式により整備運営することとした。

本事業は、民間の資金やノウハウを活用し、新たに整備する斎苑（以下「本施設」という。）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するため、民間事業者に一括して発注することで、斎苑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。

また、市は本事業を実施するにあたり、市内に本店・支店等を有する企業が主体的に参画し、市民の雇用が促進されるなどの地域経済への貢献を期待している。

5. 指定管理者制度の概要

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特別目的会社（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

既存施設においては、近年の超高齢化社会への対応と、地球規模での環境面への配慮が求められており、最新の設備による本施設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運営、環境、災害時の対応に配慮した施設とするため、「伊賀

市斎苑施設整備基本方針」に基づき、本計画における本施設整備の基本方針を以下のように設定した。

1) 方針① ニーズに応じた施設づくり

- 将来死亡者数は、令和7年（2025年）をピークにその後減少していくことが見込まれることから、ピーク時の火葬需要に対応しつつも、将来需要に対し過大とならないよう、必要な性能を有した適正規模の炉及び施設を整備する。

2) 方針② 「故人の人生最後の終焉にふさわしい場の提供」のための施設づくり

- 落ち着きと安らぎの感じられる施設整備を目指す。

3) 方針③ 環境にやさしい施設づくり

- 環境に配慮した施設づくりを目指す。
- 新斎苑の整備にあたり環境保全対策を十分に行い、周辺環境への負荷をより少なくする施設とする。

4) 方針④ 人にやさしい施設づくり

- 利用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。
- 会葬者のプライバシーを確保するなど会葬者の心情に配慮した設備（告別室、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。それぞれの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苑とする。
- 周辺環境に留意しながら、会葬者の心を和ませる景観づくりに配慮し、周辺との調和とともに斎苑内の良好な環境づくりを行う。

5) 方針⑤ 維持管理しやすく効果的な施設づくり

- 維持管理・運営に係るコストの削減等効果的な施設を計画する。

7. 本事業で整備する施設の概要

本事業で整備する本施設の概要は次のとおりである。

延べ床面積	1,445㎡（±10%の増減を認める） ※限られた敷地内で、現況施設を稼働しながら建て替えるため、整備規模を極力抑える。
火葬炉数	大型炉：4基（予備炉兼胞衣炉1基含む） 動物炉：1基
告別・収骨室兼用	2室
待合室	2室 ※待合機能は、周辺の民間施設が活用されている現状を踏まえ、最小限度の整備とする。
駐車場	普通自動車：45台 / バス：1台
その他	建て替え中の駐車場は、既存の駐車場を利用する。

※以下、駐車場や外構等の附帯施設も合わせて、総称して「本施設等」という。

8. 事業方式

本事業は、PFI法に基づく事業として実施するもので、市が所有する土地に選定事業者が本施設等を建設し、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15年9か月間にわたり本施設の運営・維持管理を行うBTO方式（Build Transfer and Operate）により実施する。

PFI事業は、包括的に事業を民間に任せ、設計段階から維持管理・運営を担う者が参画できるため、効率的な施設整備が可能となる。加えて、民間事業者の施設設計やデザイン能力の活用とともに、維持管理・運営においては修繕等の容易性やコストの縮減性、利用者の気持ちに寄り添ったサービス能力の発揮が期待される。

9. 事業期間

事業期間は次のとおりとする。

- ① 施設整備期間：特定事業契約締結日から令和6年（2024年）3月まで
- ② 開業準備期間：令和6年（2024年）4月から6月まで
- ③ 維持管理・運営期間：令和6年（2024年）7月から令和22年（2040年）3月まで（15年9か月間）

10. 業務内容

選定事業者は、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 備品等整備業務
- ⑥ 環境保全対策業務
- ⑦ 所有権移転業務
- ⑧ 各種申請等業務
- ⑨ その他施設整備上必要な業務

(2) 開業準備業務

- ① 開業準備業務

(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 備品等管理業務
- ⑨ 残骨灰・集じん灰の管理・処分業務
- ⑩ その他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、大規模修繕は含まない。

(4) 運營業務

- ① 予約受付業務
- ② 利用者受付業務
- ③ 収納代行業務
- ④ 告別業務
- ⑤ 炉前業務
- ⑥ 収骨業務
- ⑦ 火葬炉運転業務
- ⑧ 動物・胞衣等の火葬業務
- ⑨ 待合室関連業務
- ⑩ その他運営上必要な業務

(5) 既存施設解体・跡地整備業務

- ① 既存施設解体撤去業務
- ② 跡地整備業務
- ③ 各種申請等業務

1 1. 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約の締結日から令和22年3月までとする。

時期（予定）	内 容
令和4年（2022年）7月上旬	基本協定の締結
令和4年（2022年）～7月下旬	契約交渉・特定事業契約の仮締結（仮契約）
令和4年（2022年）9月下旬	特定事業契約の議決（本契約）
令和4年（2022年）9月～ 令和5年（2023年）3月	事前調査、基本設計、実施設計、各種申請等
令和5年（2023年）4月～ 令和6年（2024年）3月	本施設等の建設工事
令和6年（2024年）3月	本施設等の所有権移転
令和6年（2024年）4月～6月	開業準備
令和6年（2024年）7月	本施設等の供用開始
令和6年（2024年）7月～12月	既存施設の解体撤去及び駐車場等整備
令和6年（2024年）7月～ 令和22年（2040年）3月	本施設等の維持管理・運営（15年9か月間）

1 2. 事業用地の立地条件

所在地	三重県伊賀市西明寺3216-1
敷地面積	7,011.68㎡
接道状況	東側：西明寺生琉里緑ヶ丘南線（幅員約7.0m）（建築基準法第42条第1項第1号） 西側：（幅員約7.0m、未舗装）（建築基準法第42条第2項）
用途地域	工業地域
建ぺい率／容積率	建ぺい率 60% /容積率 200%
高度地区	高度地区の指定はない
日影規制	市が独自に定めている日影規制はありません。
その他	屋外広告物規制地域（第1種普通規制地域） 名阪国道からの周辺農地や集落、背景となる山並みの眺望景観に配慮した緑化に努めること（伊賀市景観計画p.4）

第2 市が事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の比較評価

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の向上を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を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
- 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) 算出に当たっての前提条件

本事業の実施に当たり、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、実際の応募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整備費を算出し設定 ○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
開業準備業務にかかる費用		○開業準備業務 ※第10(2)に係る費用		
維持管理業務、運営業務に係る費用		○維持管理業務 ※第10(3)に係る費用 ○運営業務 ※第10(4)に係る業務 ○既存施設解体・跡地整備業務 ※第10(5)に係る業務		○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
資金調達に係る費用	調達内容	・起債 ・一般財源	・市からの一時金（起債） ・一般財源 ・借入金	○市の起債を見込む。 ○PFI事業として実施する場合、一時金以外は選定事業者による調達を想定している。
	調達に係る費用	・起債に対する金利	・起債に対する金利及び ・借入金に対する金利及び諸費用	

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
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		2.6%	○「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」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、PFI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、削減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

PFI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共に、民間事業者の知恵やノウハウを活かした、人生の終焉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PFI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

15年9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となることから、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、定性的評価でも縮減が期待できる。

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。