

盛岡市火葬場整備等事業について

平成21年 8月24日  
市 民 部

1 事業の概要

(1) 経過

市火葬場については、施設の老朽化や将来的な火葬件数の増への対応等を図るため、現在の火葬場区域内で、施設の設計・建設から完成後の運営・維持管理までの業務を包括した一体的な整備を図ることとし、公募型プロポーザル方式により民間事業者から企画提案の募集を行った。

プロポーザルには4企業グループが参加し、有識者等6人で構成する「盛岡市火葬場整備等事業事業者選定委員会」（委員長：新潟嵩秋田県立大学理事兼副学長）を設置して各グループの提案内容を審査した結果、「不來方やすらぎの丘事業グループ」（代表企業：日本国土開発㈱東北支店、構成企業：㈱山下設計東北支社、㈱武田菱設計、㈱宮本工業所、㈱盛岡総合ビルメンテナンス、昭栄建設㈱、岩手電工㈱、㈱朝日工業社東北支店）が最優秀提案者に選定された。

市は、委員会の審査結果を踏まえて同グループを優先交渉権者に決定し、同グループ及び同グループが設立した特別目的会社（SPC）である㈱不來方やすらぎの丘との間で、本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めた基本契約を平成21年6月に締結した。

(2) 事業契約の区分

本事業では、優先交渉権者に決定した企業グループ構成企業との間で事業の実施に係る基本事項を定めた基本協定と基本契約を締結した後、基本契約に基づいてグループ構成企業等との間で個別契約を締結し、事業の実施を図ることとしている。事業契約の区分等は次のとおり。

【事業契約の区分等】

| 区分            | 契約の相手方  | 契約内容   |
|---------------|---|--|
| 基本協定          | 優先交渉権者に決定した企業グループ（不來方やすらぎの丘事業グループ）                  | SPCの設立、事業契約の締結に向けた基本事項<br>締結日：平成21年6月12日<br>期間：平成21年6月12日から基本契約締結日   |
| 基本契約          | 前項の企業グループ、同グループが設立するSPC（不來方やすらぎの丘事業グループ、㈱不來方やすらぎの丘） | 本事業を円滑に実施するために必要な基本事項<br>締結日：平成21年6月29日<br>期間：平成21年6月29日から運営・維持管理業務委託契約終了日   |
| 工事請負契約        | 企業グループ内の建設企業（日本国土開発・昭栄建設特定JV）                       | 新施設の設計・施工、既存施設の解体撤去等<br>仮契約締結日：平成21年7月14日<br>本契約締結日：工事請負契約議案議決日<br>仮契約額：2,476,950千円（税込み）<br>工期：本契約日の翌日から平成24年9月30日 |
| 工事監理業務委託契約    | 企業グループ内の設計企業（山下設計・武田菱設計特定JV）                        | 新施設の施工に係る工事監理業務<br>締結日：工事請負契約本契約後<br>提案価格：32,130千円（税込み）<br>期間：工事請負契約本契約後の契約締結日から平成24年9月30日                         |
| 運営・維持管理業務委託契約 | 企業グループが設立するSPC（指定管理者）（㈱不來方やすらぎの丘）                   | 運営・維持管理業務、大規模修繕業務等<br>締結日：指定管理者の指定議案議決後<br>提案価格：3,788,119千円（税込み）<br>期間：平成23年11月1日から平成44年3月31日                      |



(3) 事業工程

| 区分     | 施設整備 (DBO方式)                         | 関連事業 (道路整備等)                        | 摘要                  |
|--------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| 平成21年度 | 事業者の選定, 事業契約の締結, 指定管理者の指定, 建設工事 (設計) | 道路工事 (市道三ツ割72号線築造工事), 都市ガス供給に係る協定締結 |                     |
| 22年度   | 既存施設解体撤去工事 (一部), 建設工事 (本棟工事)         |                                     |                     |
| 23年度   | 建設工事 (本棟工事), 既存施設解体撤去工事              | 道路工事 (市道三ツ割72号線築造工事その2), その他工事      | 平成23年11月: 火葬施設棟供用開始 |
| 24年度   | 既存施設解体撤去工事, 建設工事 (駐車場棟工事)            | 道路工事 (融雪工事, 舗装工事), その他工事            | 平成24年10月: 駐車場棟供用開始  |

2 施設計画・管理運営計画

(1) 施設の概要

| 項目   |       | 現行<br>(既存火葬場)       | 要求水準<br>(市の想定)                 | 優先交渉権者の提案                                     |
|------|-------|---------------------|--------------------------------|---|
| 火葬施設 | 火葬炉基数 | 火葬炉5, 胞衣炉1          | 火葬炉9, 胞衣炉1                     | 火葬炉9, 胞衣炉1                                    |
|      | 延床面積  | 1,024m <sup>2</sup> | 3,060~3,740m <sup>2</sup>      | 3,498m <sup>2</sup>                           |
|      | 告別室   | 1室                  | 2室                             | 2室  |
|      | 収骨室   | 2室                  | 3室                             | 3室  |
|      | 遺族待合室 | 4室                  | 8室以上                           | 8室  |
|      | その他   | 待合ホールほか             | 待合ラウンジ, 告別ホール, 会議室, エレベータ, その他 | 待合ラウンジ, 告別ホール, 会議室, エレベータ3基 (本棟2, 駐車場棟1), その他 |
| 駐車場  | 収容台数  | 約100台               | 150台以上                         | 172台<br>(立体155, 平面17)                         |

(2) 供用開始予定

- ・ 火葬施設 平成23年11月 (事業者提案, 市の想定は平成24年2月)
- ・ 駐車場 平成24年10月 (事業者提案, 市の想定と同じ)

(3) 管理運営方法

- ・ 管理運営方法 優先交渉権者に決定した事業グループが設立したSPC「(株)不來方やすらぎの丘」を指定管理者に指定し, 新火葬場の包括的な管理運営を行う。
- ・ 業務の内容 火葬棟の運営・維持管理業務, 駐車場棟の運営・維持管理業務, 火葬炉保守業務, 大規模修繕業務
- ・ 管理運営期間 平成23年11月~平成44年3月

## (4) 管理運営計画

| 項目             |     | 現行<br>(既存火葬場)             | 要求水準<br>(市の想定)           | 優先交渉権者<br>の提案                           |
|----------------|-----|---------------------------|--------------------------|---|
| 休場日            |     | 12/31～1/2,<br>第1・第3・第5日曜日 | 現行と同じ                    | 12/31～1/2,<br>第2日曜日                     |
| 年間開場日数         |     | 約335日                     | 現行と同じ                    | 350日                                    |
| 開場時間           |     | 8:00～17:00<br>(職員の勤務時間)   | 現行と同じ                    | 8:00～17:30                              |
| 火葬<br>取扱<br>件数 | 通常  | 8件/日                      | 13件～最大16件/日              | 18件/日                                   |
|                | 集中時 | 10件/日<br>(最大)             | 同上                       | 24件/日<br>(非常時)                          |
| その他            |     |                           | 火葬予約システム, 分骨<br>証明等, その他 | 火葬予約システム, 分骨<br>証明等, 売店(葬送関連<br>品), その他 |

## (5) 施設建設・管理運営に係る提案価格

(単位:千円)

| 項目        |      | PSC<br>(従来方式) | プロポーザルの<br>上限価格(※3) | 優先交渉権者<br>の提案価格 | 摘要                       |
|-----------|------|---------------|---------------------|-----------------|--------------------------|
| 施設建設費(※1) |      | 2,649,956     | 2,528,400           | 2,390,268       | 設計, 工事, 工事監<br>理に係る経費    |
| 管理運営費(※2) |      | 4,094,810     | 3,971,600           | 3,607,732       | 20年間の管理運営, 大<br>規模修繕等の経費 |
| 合計        | 税抜価格 | 6,744,766     | 6,500,000           | 5,998,000       |                          |
|           | 税等   | 337,238       | 325,000             | 299,900         |                          |
|           | 税込価格 | 7,082,004     | 6,825,000           | 6,297,900       |                          |

※1 施設建設費は, 設計, 建設工事(既存施設の解体工事, 備品整備等の経費を含む), 工事監理に係る経費の合計額で, 市道三ツ割72号線整備費等は含んでいない。

※2 管理運営費は, 新火葬場(火葬施設, 駐車場)の20年間の運営費, 維持管理費(大規模修繕費を含む), 光熱水費の合計額。

※3 プロポーザルの上限価格は, 債務負担行為の設定に係る限度額(税抜き65億円)とし, 一括発注による業務の効率化及び民間事業者の発想や創意工夫等が発揮され, 施設建設費(設計監理費, 建設工事費, 解体工事費, 諸経費, 備品購入費等)及び管理運営費(人件費, 事務費, 各種業務経費等)について, 市が直接実施する場合に比べ, 一定割合の縮減が実現するものとして設定した。



### 3 施設計画・管理運営計画に係る審査講評

優先交渉権者の企画提案に係る事業者選定委員会の審査講評は次のとおり。

#### 【事業者選定委員会の審査講評】

| 項目      | 審査講評   |
|---------|--|
| 設計・建設計画 | <p>建物が低層に抑えられ、周辺環境や地形と調和するように計画されており、多数の参列者が火葬場に訪れる盛岡ならではの葬送慣習への配慮として、エントランスコートと告別ホールを連続性と柔軟性を備えた大空間とする計画が提案されている。</p> <p>また、告別と収骨、柩搬入動線の分離なども適切に行われ、動線計画も高く評価できる。車寄せをロータリーとして前面道路からの引きの空間を確保し、自動車・徒歩などさまざまな手段で本施設を訪れる参列者に配慮した屋外空間が計画されている。</p> <p>冬季の駐車場棟と火葬場棟の間の風の吹抜けに懸念が若干あるものの、全体的に整った優れた提案になっている。特に、新火葬場棟の供用開始の時期を市の想定よりも繰り上げて、冬季の開場を避けた工程計画は優れた提案と評価できる。</p> <p>火葬炉設備は、全炉が大型炉の提案であり、自動制御による安定した運転が評価される。非常時の対応としては、運転操作の二重のバックアップ機能が評価される。</p> |
| 維持管理計画  | <p>BEMS（※）を活用した維持管理ノウハウの蓄積やライフサイクルコスト削減に向けた取組みが、維持管理費の設定と整合した妥当性ある提案と評価できる。</p>  |
| 運営計画    | <p>要求水準を大きく上回る開場日数・開場時間が提案されており、市民サービス向上の点から高く評価される。また、事故の発生防止及び発生時の有効な対応策として、出先機関や本社などによる復旧対応など、具体的な提案がなされている。</p>  |
| 事業計画    | <p>地元特産品の利用や雇用計画等において地域経済への配慮が見られる。リスク管理や収支計画は要求水準を満足する内容となっている。</p>   |

※ BEMS (Building and Energy Management Systemの略) は、ビルの機器・設備等の運転管理によってエネルギー消費量の削減を図るためのシステム。室内環境を人感センサーや自動調光などで自動管理する場合や、機器設備・配管等の温度・流量・圧力などのデータを収集し、運転管理者に対して評価を表示させるなどさまざまなシステムが存在する。

### 4 財政負担の削減効果

優先交渉権者の提案価格に基づき、従来方式により事業を実施する場合の財政負担額とDBO方式により実施する場合の財政負担額を比較した結果は次表のとおり。

市の財政負担額は、DBO方式により事業を実施することにより、従来方式により事業を実施する場合に比べ、現在価値割引後の金額で555百万円、約12パーセント削減されると見込まれる。

(単位：百万円、%)

| 区分                  | 単純合計額     |       |       | 現在価値割引後   |       |        |
|---------------------|-----------|-------|-------|-----------|-------|--------|
|                     | 財政負担額(※1) | PSC比  |       | 財政負担額(※2) | PSC比  |        |
|                     |           | 金額    | 率     |           | 金額    | 率      |
| PSC<br>(従来方式)       | 7,348     | -     | -     | 4,752     | -     | -      |
| DBO<br>(優先交渉権者提案価格) | 6,627     | △ 721 | △ 9.8 | 4,197     | △ 555 | △ 11.7 |

※1 財政負担額は、建設費、20年間の管理運営費、起債償還金等の合算額から20年間の火葬使用料等の総収入を差し引いた額。市道三ツ割72号線整備関連経費、合併特例債の起債償還金に係る地方交付税の措置額等は含んでいない。

※2 現在価値割引後の財政負担額は、事業期間の各年度の財政負担額を年4%の割引率で現在価値化した金額の合計。

### 5 今後の予定

優先交渉権者「不来方やすらぎの丘事業グループ」及び同グループが設立したSPC「(株)不来方やすらぎの丘」との基本契約に基づき、グループ内の建設企業（建築一式工事）を契約相手方とする工事請負契約に係る議案及び指定管理者の指定に係る議案を市議会9月定例会に上程する予定としている。