

木更津市（以下「市」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「PFI 法」という。）第 7 条により、木更津市新火葬場整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項により、特定事業の選定に当たっての客観的な評価を行い、その結果を公表する。

平成 30 年 8 月 24 日

木更津市長 渡辺 芳邦

# 木更津市新火葬場整備運営事業

特 定 事 業 の 選 定

平成 30 年 8 月 24 日

木更津市

## 目 次

第1	事業概要 .....	1
1	事業内容に関する事項.....	1
2	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 .....	4
第2	市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の評価 .....	6
1	評価方法 .....	6
2	コスト算出による定量的評価.....	6
3	PFI事業として実施することの定性的評価 .....	6
4	総合的評価.....	7
別紙	定量的評価の前提条件.....	8
1	VFM検討の前提条件.....	8
2	事業費などの算出方法.....	8

# 第 1 事業概要

## 1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

木更津市新火葬場整備運営事業

(2) 対象施設となる公共施設

木更津市新火葬場

なお、本施設は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号。以下「自治法」という。）第 244 条第 1 項に規定する「公の施設」として位置付け、選定された事業者により自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する「指定管理者」として施設の管理を行わせる予定である。

(3) 公共施設の管理者の名称

木更津市長 渡辺 芳邦

(4) 事業の目的

木更津市火葬場（以下「現火葬場」という。）は、昭和 42 年 12 月の供用開始から 50 年が経過し、施設及び設備の老朽化が進んでいることに加え、近年は、死亡件数の増加により、施設的能力そのものも限界に近づいている。

また、将来的な人口減少に備え、効率的な行政運営を確保するため、近隣の君津市、富津市及び袖ヶ浦市との広域連携に取り組むことが求められている。

本事業は、4 市広域によるスケールメリットを活かした効率的・効果的な火葬場の共同整備を進めるとともに、施設の共同運用により将来にわたり質の高い火葬サービスを安定的に提供していくことを目的とし、実施するものである。

(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整備を行うこととする。

**方針 1 周辺環境や立地特性に配慮し、環境性能に優れた施設づくり**

既存の豊かな緑を残しつつ、外観を周りの景観と調和させるとともに、北側の住宅地から火葬場施設が見えないよう配慮する。

また、最新の技術を採用した火葬炉や省エネルギーに配慮した設備を導入するなど、環境性能に優れた施設とする。

**方針 2 将来の火葬需要や葬儀形態に対応できる施設づくり**

将来増加する火葬件数や小規模な葬儀が行える機能の導入など、利用者である市民のニーズに的確に応えられる施設とする。

**方針 3 遺族や会葬者へ配慮した、故人の旅立ちに相応しい施設づくり**

葬送行為の地域特性に配慮するとともに、死者の尊厳を重んじ、落ち着きと安らぎを感じることが出来る施設とする。

#### 方針4 安心して利用できる、人にやさしい施設づくり

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」及び「千葉県福祉のまちづくり条例」に準拠するとともに、誰もが安心して利用できるユニバーサルデザインを採用した施設とする。

#### 方針5 災害に強い施設づくり

災害時においても、施設稼働が可能となる災害に強い施設とし、災害時のための火葬燃料・電力等の確保と備蓄などの検討を行う。

#### (6) 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。

#### (7) 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予定している。なお、既存施設（現火葬場）は、本施設の供用開始後に解体する。

時期	内容
平成31年4月	基本協定の締結
平成31年5月	仮契約の締結
平成31年6月	本契約の締結
平成31年7月～平成34年12月	本施設の設計・建設
平成34年12月	本施設の引渡し、所有権移転及び供用開始
平成34年12月～平成35年6月	既存施設（現火葬場）の解体、敷地整備
平成34年12月～平成50年3月	維持管理・運営期間15年4か月

#### (8) 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、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

ウ 運營業務

- (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) 待合室等関連業務
- (ク) 物品販売業務
- (ケ) 公金収納代行業務
- (コ) 死産等の受付・火葬
- (サ) その他運営上必要な業務

エ 既存施設（現火葬場）の解体・撤去等業務

- (ア) 既存施設（現火葬場）の解体業務
- (イ) 廃棄物の処分業務
- (ウ) 跡地整備業務

オ 造成工事

- (ア) 造成工事

カ 工事用道路整備

- (ア) 工事用道路整備

キ 環境緑地計画

- (ア) 環境緑地計画

(9) 事業者の収入

事業者の収入は次のとおりとする。

ア 市が支払うサービス購入料

上記(8)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、新たな火葬場は自治法第 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 物品販売収入

物品販売による収入は事業者の収入とする。

## 2 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 敷地条件

項目	内容
所在地	千葉県木更津市大久保 840 番地 3 他
敷地面積	約 33,460 m <sup>2</sup>
区域	市街化調整区域
用途地域	指定なし
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火指定	指定なし
前面道路	5.2m~5.6m
日影規制	指定なし
高度地区	指定なし
海拔	約 50m ※ 東京湾の平均海面を海拔 0 m とする。

## (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		2,700㎡以上
延べ面積		4,500㎡以上
火葬炉数		10基
施設概要	エントランスゾーン	車寄せ、風除室、エントランスホール、トイレ、エレベーター、階段、通路 等
	火葬ゾーン	火葬炉、炉機械室、告別収骨室、多目的室、霊安室、休憩室、残灰、飛灰処理室、倉庫、機械室（発電機、電気室等）、機械室（空調機械室等）、制御室、トイレ 等
	管理ゾーン	事務室、更衣室、休憩室、倉庫 等
	待合ゾーン	待合ホール、待合室、トイレ、湯沸室、倉庫、業者控室、喫茶、売店コーナー、機械室（空調機械室等）、授乳室、キッズコーナー、会葬者更衣室 等
	外構ゾーン	駐車場、構内通路、調整池 等

## (3) 解体の対象となる既存施設（現火葬場）

項目		内容
所在地		千葉県木更津市大久保840番地3他
開設年月日		昭和42年12月1日
起工・竣工年月日		昭和42年3月31日～昭和42年10月16日
敷地面積		12,461.05㎡
延べ面積		591.31㎡
施設内容	建築概要	鉄筋コンクリート造平屋建 火葬施設（納骨室）、待合施設（待合場）、 その他（渡り廊下）
	待合場	鉄筋コンクリート造平屋建 2室（昭和58年改築） 身障者用トイレ（平成27年増築）
	火葬炉	3基（台車式）
	機械室	コンクリートブロック造平屋建
	納骨室	コンクリートブロック造平屋建
	渡り廊下	鉄骨造
	物置	鉄鋼プレート造平屋建
	駐車場	約30台分
地下タンク	全容量1,960L	



## 第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の評価

### 1 評価方法

本事業をPFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することにより、公共サービス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。具体的な選定の基準は、次のとおりである。

- ・コスト算出による定量的評価
- ・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

### 2 コスト算出による定量的評価

#### (1) 前提条件

本事業について、市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合とを比較するに当たり、設定した主な前提条件は、別紙のとおりである。

なお、当該前提条件は、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。

#### (2) 財政負担の比較

上記(1)に基づいて、市が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額を現在価値に換算した上で比較すると、約6.2%の縮減が見込まれる結果となった。

### 3 PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、市の財政負担額の縮減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。

#### (1) 事業者の創意工夫・ノウハウの発揮

設計、建設、維持管理、運営、解体等の各業務を分離して発注することに比べて、事業者が各業務を一括して性能発注することで、供用開始後の維持管理・運営を見据え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で、ライフサイクルコストの縮減だけでなく、事業者の創意工夫・ノウハウが発揮でき、業務の効率化が期待できる。

(2) 長期的な視点に基づく維持管理・運営水準の向上

長期的かつ包括的な委託を行うことにより、維持管理・運営期間を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善の実施、セルフモニタリングの実施等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による維持管理・運営水準の向上が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

事業実施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分担の明確化・最適化が図られ、問題発生時の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。

(4) 財政支出の平準化

市が自ら事業を実施する場合は、短期間に市の予算に初期投資費用を計上することになるのに対して、PFI事業として実施する場合は、サービス購入料として毎年度一定額を支払うこととなることから、市の財政支出の平準化が可能となる。

#### 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、約6.2%の縮減を期待することができるとともに、公共サービス水準の向上、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、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られるため、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

## 別紙 定量的評価の前提条件

### 1 VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	1.47%	平成 15～29 年度の長期国債表面利率及び GDPデフレーターを参考に設定。
②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。
③リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整値は考慮していない。

※ VFM：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 PFI 事業として実施する場合の財政負担額の差額を意味している。

### 2 事業費などの算出方法

項目	市が自ら事業を実施する場合	PFI 事業として実施する場合	算出根拠
①利用者収入などの算出方法	—	—	—
②施設整備業務に係る対価の算出方法	設計費 建設費 解体・撤去費	設計費 建設費 解体・撤去費	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が自ら事業を実施する場合は、現施設や類似施設の実績等より設定。</li> <li>PFI 事業として実施する場合は、予防保全による修繕を踏まえた上で、市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が期待できるものとして設定。</li> </ul>
③既存施設の解体・撤去等業務に係る対価の算出方法	工事用道路整備費 造成工事費 環境緑地工事費 工事監理費	工事用道路整備費 造成工事費 環境緑地工事費 工事監理費 建中金利	
④工事用道路整備に係る対価の算出方法			
⑤造成工事に係る対価の算出方法			
⑥環境緑地計画に係る対価の算出方法			
⑦維持管理業務及び運営業務に係る対価の算出方法	維持管理費（環境緑地の維持管理を含む。） 運営費	同左	

項目	市が自ら事業を実施する場合	P F I 事業として実施する場合	算出根拠
⑧資金調達に係る費用の算出方法	起債 一般財源	起債 一般財源 民間資金（出資金、借入金）	<ul style="list-style-type: none"> <li>起債条件 充当率：75%以内 償還期間：15年 （据置なし） 償還方法：元利均等 利率：近年の借入実績を踏まえて設定。</li> <li>市中銀行からの借入条件 返済期間：15年 （据置なし） 返済方法：元利均等 利率：プロジェクトファイナンスを想定して設定。</li> </ul>
⑨その他の費用の算出方法	—	S P C 関連費（設立費、経費など） アドバイザー費 モニタリング費	<ul style="list-style-type: none"> <li>他の P F I 事業の実績等を参考に設定。</li> </ul>

※ アドバイザー費：事業者の選定業務に係る支援を外部に委託するための費用。

※ モニタリング費：事業実施状況のモニタリングに係る支援を外部に委託するための費用。