

「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 8 条第 1 項の規定により、倉敷中央斎場施設整備事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和 2 年 12 月 10 日

倉敷市長 伊東 香織

記

1 事業の概要

(1) 事業名称

倉敷中央斎場施設整備事業

(2) 公共施設の管理者の名称

倉敷市長 伊東 香織

(3) 本事業の目的

本施設は昭和 55 年 4 月 1 日に供用開始し、40 年以上経過しており、各所に経年劣化が見られるなど、施設の老朽化が懸念されている。

また、急速な高齢化の進展により、今後さらに死亡者数の増加が予測されるなど、様々な課題を抱えている。

こうしたことから、市では、今後の倉敷市全域における斎場のあり方の基本的な構想を示すとともに、中央斎場の再整備の方針を定め、施設の位置・施設設備の規模・環境保全目標値や望ましい事業手法の検討などを実施し、平成 30 年 5 月に「中央斎場施設整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）として策定したところである。

本事業は、上記基本計画の内容を踏まえて実施するものとし、既存施設の解体、新たな施設の設計、建設、維持管理、運営について、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を図るとともに、市のかかげる「地域密着型 P F I」を踏まえて、地元事業者と大手事業者の連携や地元経済への貢献について期待している。

(4) 事業方式

本事業は、PFI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BTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。

(5) 事業実施スケジュール（予定）

今後の事業実施スケジュールは次のとおりである。

時期	内容
令和2年11月	基本協定の締結
令和2年12月	仮契約の締結
令和3年3月	契約締結
令和3年4月～	本施設の設計・建設
令和6年3月末	本施設（解体施設解体後の外構除く）の引渡し及び所有権移転 ※引渡し予定日は令和6年3月31日とする。
令和6年4月	本施設の供用開始
令和6年4月	既存施設（現斎場）解体及び敷地整備の開始
令和6年8月	既存施設（現斎場）解体及び敷地整備の完了
令和26年3月	事業期間終了（維持管理・運営期間20年間）

(6) 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) 解体・撤去等業務
- (カ) 工事監理業務
- (キ) 仮施設等設置業務
- (ク) 環境保全対策業務
- (ケ) 所有権移転業務
- (コ) 各種申請等業務
- (サ) 稼働準備業務
- (シ) その他施設整備上必要な業務

イ 維持管理業務

- (ア) 建築・設備維持管理業務
 - a 建築物保守管理業務
 - b 建築設備保守管理業務

- c 外構維持管理業務
- (イ) 火葬炉運営業務
 - a 火葬炉運営業務
 - b 残骨灰及び集じん灰の管理業務
 - c 火葬炉保守管理業務

ウ 運営業務

- (ア) 予約管理業務
- (イ) 利用者受付業務
- (ウ) 告別業務
- (エ) 炉前業務
- (オ) 収骨業務
- (カ) 待合室提供業務
- (キ) 葬祭用物品販売代行業務
- (ク) 物品販売運営業務
- (ケ) 公金徴収代行業務
- (コ) 清掃業務
- (サ) 植栽維持管理業務
- (シ) 警備業務
- (ス) 環境衛生管理業務
- (セ) 備品等管理業務

※ 動物炉の維持管理業務を含めペット火葬業務は本事業の範囲外とする。なお、現在の動物炉を活用することを想定しており、維持管理のうち修繕は市が直営で実施、それ以外の施設管理ペット火葬業務は、本事業の事業者別途指定管理者として指定することを想定している。

(7) 公共施設等の立地等に関する条件

ア 敷地条件

項目	内容
1) 建設地	岡山県倉敷市福田町福田 434 番地 1
2) 都市計画決定	昭和 51 年 10 月 27 日 面積 13.70ha 処理能力 42 件/日で都市計画決定済であり、区域の変更が生じない限り、改めての手続きは不要。
3) 事業区域	19,864.84 m ² (平場部分) 及び進入路、雨水排水施設
4) 都市計画区域	市街化調整区域
5) 用途地域	指定なし
6) 防火地域	指定なし
7) 建ぺい率	60%
8) 容積率	200%

項目	内容
9) 山地災害危険地区	崩壊土砂流出危険地区
10) 土地の所有者	市

イ 規模及び機能

項目	内容			
1) 構造	主構造は鉄筋コンクリート造を基本とし、部分的に提案も可とする。			
2) 建築面積	事業者の提案による			
3) 延べ面積	4,000～5,000㎡程度（建築基準法上の延べ面積）			
4) 火葬炉数	人体炉13基			
5) 待合室	13室以上			
6) 告別室	4室以上			
7) 収骨室	4室以上			
8) 式場	1室、30㎡程度			
9) 駐車場	普通車	施設利用者（人体炉）用車両	52台以上	合計105台以上
		ペット火葬棟用車両	6台以上	
		身障者用車両	3台以上	
		宗教関係者用車両	13台以上	
		その他車両	提案による	
	大型車	マイクロバス	13台以上	合計13台以上

ウ 解体の対象となる既存施設

項目	内容	
所在地	岡山県倉敷市福田町434番地1	
開設年月日	昭和55年4月	
敷地面積	19,864.84㎡	
建築面積	2,721.60㎡	
延床面積	3,420.00㎡	
構造	鉄筋コンクリート造平屋建 一部2階建	
火葬炉数	火葬炉14基、汚物炉1基、動物炉2基	
休場日	1月1～3日及び毎月第2、4友引の日 年間開場日数 約330日	
施設内容	中央棟 (火葬場棟)	告別室(3室)、炉前ホール(1室)、収骨室(3室)、炉室(火葬炉14基、汚物炉1基)、倉庫等
	ペット火葬棟	炉前ホール(1室)、炉室(動物炉1基)
	斎場棟 (式場棟)	斎場、控室等

項目		内容
	待合棟	待合ロビー（1室）、待合室（6室）、事務室等
	駐車場	バス5台、普通自動車70台
	その他	合併処理浄化槽（補修等により既存活用の場合、解体・撤去等業務対象から除く。）、霊灰塔

2 落札者決定までの経緯

落札者決定までの経緯は、以下のとおりである。

日程	内容
令和2年 5月1日 (金)	入札公告及び入札説明書等の公表
令和2年 6月1日 (月) ～6月5日 (金)	入札説明書等に関する質問 (第1回) の受付
令和2年 6月22日 (月)	入札説明書等に関する質問 (第1回) に対する回答・公表
令和2年 6月22日 (月) ～6月24日 (水)	参加表明書及び参加資格審査申請書等の受付
令和2年 7月3日 (金)	参加資格審査結果の通知
令和2年 7月6日 (月) ～7月10日 (金)	入札説明書等に関する質問 (第2回) の受付
令和2年 8月5日 (水)	入札説明書等に関する質問 (第2回) に対する回答・公表
令和2年 9月10日 (木)	入札書及び入札提案書類の受付
令和2年 11月6日 (金)	提案に関するヒアリング
令和2年 11月10日 (火)	落札者の決定
令和2年 11月11日 (水)	落札者の公表
令和2年 11月25日 (水)	基本協定の締結
令和2年 12月 (予定)	仮契約の締結
令和3年 3月 (予定)	事業契約締結

3 落札者の決定

倉敷市中央斎場PFI事業選定委員会は、落札者決定基準に基づき、提案書類の審査及びヒアリング等を行い、最優秀提案を選定した。(別紙「倉敷市中央斎場施設整備事業審査講評」参照)

市は、総合評価結果に基づき、西松建設グループ(カワセミグループ)(代表企業：西松建設株式会社)を落札者として決定した。

《落札者》

西松建設グループ(カワセミグループ)

参加区分	企業名
代表企業	西松建設株式会社
構成員 (代表企業を除く)	目黒建設株式会社 株式会社九電工 株式会社宮本工業所 株式会社合人社計画研究所 株式会社五輪
協力企業	株式会社山下設計 株式会社丸川建築設計事務所 老龍園緑化株式会社

4 落札価格

落札者として決定した西松建設グループ(カワセミグループ)の入札価格については、以下のとおりである。

6,997,560,000円(消費税及び地方消費税を含まない)

(予定価格：7,827,313,000円(消費税及び地方消費税を含まない))

5 財政負担額の削減効果

落札された落札金額について、市が直接実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により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。

本事業を市が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合を比較した結果は次のとおりとなる。

項目	値（割合）
①市が直接実施する場合	100%
②P F I 方式により実施する場合	78.72%
③V F M	21.28%

※ ①については、令和2年3月16日付で公表した特定事業の選定における前提条件をもとに算定している。

※ ②については、落札者の落札価格をもとに算定している。