

富田林斎場・富田林霊園

大規模改修基本計画



令和 8 年 3 月

富田林市 市民人権部環境衛生課

## 目次

はじめに.....	1
1. 富田林斎場及び富田林霊園の概要.....	2
(1) 富田林斎場の概要.....	2
(2) 富田林霊園の概要.....	4
2. 「基本構想」.....	6
(1) 施設改修方針(基本構想時).....	6
(2) 施設運営方針.....	7
3. 施設の現状分析.....	8
(1) 建物劣化調査の結果.....	8
1. 富田林斎場.....	8
2. 富田林霊園.....	9
3. 所見.....	12
(2) 対象施設の運営状況.....	13
1. 富田林斎場.....	13
2. 富田林霊園.....	15
3. 所見.....	17
4. ニーズ調査.....	18
(1) 富田林斎場の利用状況.....	18
(2) 富田林霊園に関する市民アンケート調査結果.....	19
1. 令和7年度調査結果.....	19

2. 令和3年度調査との比較 .....	26
(3)事業者ヒアリング結果 .....	28
1. 調査概要 .....	28
2. 企業種別ごとの意向 .....	29
3. 本事業への関心について .....	31
(4)将来需要予測(詳細) .....	32
(5)所見 .....	34
5. 改修及び管理運営方針の検討 .....	35
(1)「富田林斎場」施設改修方針の検討 .....	35
(2)「富田林霊園」施設改修方針の検討 .....	41
1. 施設改修方針 .....	41
2. 合葬墓の規模 .....	45
3. 合葬墓の整備費用 .....	47
4. 合葬墓の使用料 .....	48
5. 霊園の施設整備概算費用 .....	52
(3)管理運営方針の検討 .....	52
1. 管理運営方針 .....	52
2. 管理運営費用の概算 .....	54
6. 事業手法の検討 .....	55
(1)従来方式及び民間活力導入手法の整理 .....	55
(2)VFM の算定 .....	58

(3)最適事業手法の検討.....	60
7. 今後の方針.....	62
(1)事業手法.....	62
(2)課題.....	63
8. 想定事業スケジュール(案).....	64

## はじめに

本市では、富田林斎場及び富田林霊園の改修及び運営に係る基本的な方針を、令和7年3月に策定した「富田林斎場・富田林霊園基本構想(以下「基本構想」という。)」の中で公表しました。

その後、同方針を速やかに実現し、市民の皆様に快適な公共施設を提供するために、建物や設備の劣化状況の確認やコスト比較、民間事業者へのヒアリングなどの作業を経て施設の大規模改修やその後の運営に係る手法を検討するとともに、霊園に係る市民アンケートを行うなど、市民の皆様のニーズの把握に努めてまいりました。

この度、すべての利用者に快適な施設となることを目指し、基本構想策定後の検討結果を踏まえて、富田林斎場及び富田林霊園の施設再整備に関する基本的な事項について整理した「富田林斎場・富田林霊園 大規模改修基本計画」を策定しました。

## 1. 富田林斎場及び富田林霊園の概要

### (1) 富田林斎場の概要

- 所在地 富田林市大字佐備 2594番15
- 敷地 8401.12平方メートル
- 建物 2321.72平方メートル
- 構造 R C 造平屋建て
- 起工 平成3年9月
- 竣工 平成6年4月
- 増築 平成10年4月(葬儀棟 194.09 m<sup>2</sup>)
- 用途地域 市街化調整区域
- 主たる設備
  - ・火葬炉:前室付セラミック3次燃焼炉(普通炉5基、大型炉2基)
  - ・動物炉:セラミック3次燃焼炉(1基)

富田林斎場				
利用者数	火葬室:令和元年度 1,507 人、令和2年度 1,518 人、令和3年度 1,775 人 令和4年度 1,666 人、令和5年度 1,809 人、令和6年度 1,847 人 葬儀室: 令和元年度 107 件、令和2年度 81 件、令和3年度 83 件 令和4年度 75 件、令和5年度 88 件、令和6年度 78 件			
利用料			本市住民	その他
	火葬室	大人(13歳以上) 1体	10,000円	100,000円
		小人(13歳未満) 1体	6,000円	60,000円
		死産児1胎	4,000円	40,000円
		身体の一部	4,000円	40,000円
	霊安室	24時間まで	3,050円	6,110円
葬儀室	通夜及告別式 午後5時~翌午後1時 (和室は翌午後3時まで)	50,920円	—	

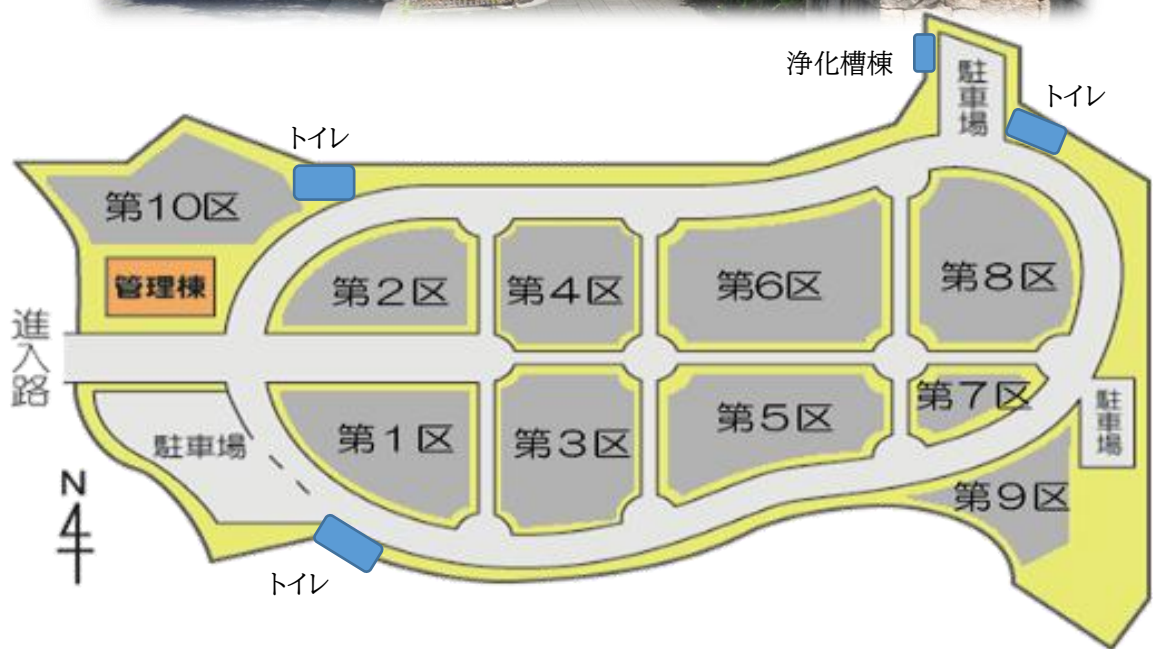


葬儀棟	待合棟	火葬棟	
① 葬儀室 (84席)	① 待合ロビー	① 事務所	① 火葬炉送風用ブローアール室
② 祭壇	② 喫茶コーナー	② 便所	② 炉室
③ 倉庫	③ 自販機コーナー	③ エントランスホール	③ 監視室
④ 和室 (板場用)	④ 空調機械室	④ 告別室	④ 残灰処理機械室
⑤ ロビー		⑤ 台車室	⑤ 作業員控室
⑥ 和室 (30畳)		⑥ 霊安室	⑥ 収骨室
⑦ 僧侶控室		⑦ 見送りホール	⑦ 手洗室
⑧ 警備員室		⑧ 炉前ホール	⑧ 収骨ホール
⑨ 給湯室		⑨ 空調機械室	
⑩ 便所		⑩ 動物炉室	

## (2) 富田林霊園の概要

- 所在地 富田林市大字佐備 2590番20
- 敷地 81,259平方メートル
- 建物 565.3 平方メートル
- 構造 R C 造平屋建て
- 起工 平成3年9月
- 竣工 平成6年4月
- 用途地域 市街化調整区域

富田林斎場 ※表中データは 2025 年 3 月末時点のデータです。						
区画概要	Aタイプ 2㎡(間口 113 cm×奥行 176 cm) Bタイプ 3㎡(間口 138 cm×奥行 216 cm) Cタイプ 4㎡(間口 160 cm×奥行 250 cm) Dタイプ 6㎡(間口 196 cm×奥行 306 cm)					
利用者数	区画数:4,983 区画 利用区画:4,360 区画	Aタイプ	1,853 区画/ 2,008 区画			
		Bタイプ	1,402 区画/ 1,594 区画			
		Cタイプ	844 区画/ 1,104 区画			
		Dタイプ	244区画/ 277 区画			
永代 使用料	Aタイプ	角地以外	市民	86 万円	市外の方	94 万円
		角地		90 万円		98 万円
	Bタイプ	角地以外		129 万円		141 万円
		角地		135 万円		147 万円
	Cタイプ	角地以外		172 万円		188 万円
		角地		180 万円		196 万円
	Dタイプ	角地以外		258 万円		282 万円
		角地		270 万円		294 万円
維持費 (10 年分 先払い)	Aタイプ	4 万円				
	Bタイプ	6 万円				
	Cタイプ	8 万円				
	Dタイプ	12万円				



## 2. 「基本構想」

### (1) 施設改修方針（基本構想時）

昨年度公表した、「基本構想」において、今後の需要予測やサウンディング型市場調査、上位計画との整合などを検討した結果、公表した施設改修の基本的な方針は以下の通りです。

#### ●施設改修基本方針

- (ア) 現施設(建物)を、原則、維持しながら長寿命化を図る。
- (イ) 主たる設備(火葬炉、熱交換器)については更新し、機能向上を図る。
- (ウ) 環境性能の向上及びLCCの低減を図る。
- (エ) 民間資本や民間のノウハウを活用しサービスの向上と効率化を図る。
- (オ) ユニバーサルデザインに基づく、すべての利用者に快適な施設への改修を図る。

#### ◆個別方針

##### ①躯体

- ・外壁⇒補修による機能回復      ・防水⇒建屋屋上以外の庇等防水施工
- ・配管等⇒更新

##### ②設備機器

- ・受変電設備【斎場】⇒改修後の必要電力量を勘案の上、必要に応じて増設検討
- ・火葬炉設備一式【斎場】⇒全基大型炉へ更新。
- ・空調熱源機器【斎場】⇒バックアップ能力を付与し、高効率機器に更新
- ・給湯設備⇒高効率機器に更新      ・衛生器具設備⇒ユニバーサルデザインに配慮の上、更新
- ・照明設備⇒LED化の上、更新      ・防災設備⇒修繕履歴参照の上、必要に応じて更新
- ・その他⇒必要に応じて更新

##### ③内装

- ・調度品類⇒更新      ・その他⇒ユニバーサルデザインに配慮の上、更新

##### ④その他

- ・今後の調査検討により決定

## (2) 施設運営方針

同じく、「基本構想」において公表した施設運営の基本的な方針は以下の通りです。

### ●施設運営基本方針

(ア) 民間資本や民間のノウハウを活用しサービスの向上と効率化を図る。

(イ) 富田林斎場と富田林霊園は一体的に管理し、人員配置や委託業務を集約化することでコストの縮減を図る。

本基本計画では、これらの方針を基本として、民間資本や民間のノウハウの有効性、効果額、現在の劣化度やライフサイクルコストを勘案した改修内容、それらを実現するために最も適した事業手法などを検討します。

### 3. 施設の現状分析

#### (1) 建物劣化調査の結果

本市では「基本構想」策定後、構想の方針に従い、民間資本や民間のノウハウ活用の有効性やその方策を検討するために「富田林斎場・富田林霊園大規模改修におけるPPP/PFI等導入可能性調査(以下「導入可能性調査」という。)」を実施しました。導入可能性調査において確認された、建物の劣化内容は以下の通りです。

#### 1. 富田林斎場

NO.	階	室名	部位	劣化内容	備考
EX-6	外構	-	外壁	汚れ	
EX-7	外構	-	外壁	汚れ	
EX-9	外構	-	天井	漏水痕	
EX-9	外構	-	外壁	タイル浮き	約 3,080cm <sup>2</sup>
EX-10	外構	-	扉	チョーキング	
EX-12	外構	-	建具	錆	
EX-20	外構	-	門扉	錆	
EX-22	外構	-	外壁	汚れ	
EX-22	外構	-	シール	硬化	
EX-23	外構	-	外壁	汚れ	
EX-23	外構	-	シール	硬化	
EX-29	外構	-	門	タイルズレ・浮き	
EX-30	外構	-	サービスヤード階段	ひび割れ	
EX-31	外構	-	建具	錆	
EX-33	外構	-	外壁	タイル浮き	約 2,915cm <sup>2</sup>
1F-2	1階	告別室(1)	床	台車の車輪痕	
1F-3	1階	告別室(2)	床	台車の車輪痕	
1F-5	1階	霊安室	壁	壁面損傷	
1F-10	1階	廊下	壁	剥がれ	
1F-11	1階	炉前ホール	床	台車の車輪痕	
1F-13	1階	収骨室(2)	床	台車の車輪痕	
1F-17	1階	便所	壁	ひび割れ	
1F-18	1階	洗面	床	損傷	
1F-20	1階	休憩室	天井	ひび割れ	
1F-20	1階	休憩室	壁	ひび割れ	
1F-23	1階	監視室	壁	汚れ	
1F-24,25	1階	炉室	壁	漏水痕	
1F-24,25,27	1階	炉室	天井	漏水痕	
1F-39	1階	ろ過機械室	建具	汚れ	
1F-39	1階	ろ過機械室	庇	汚れ	
1F-41	1階	霊灰塔	建具	錆	
1F-44	1階	電気室	建具	汚れ	
1F-44	1階	電気室	庇	汚れ	

1F-48	1階	渡り廊下	壁	汚れ	
1F-48	1階	渡り廊下	窓	窓枠の錆	
1F-50	1階	ホール	壁	汚れ	
1F-57	1階	便所	サイン	紙製	
1F-59	1階	待合ロビー	天井	漏水痕	
1F-59	1階	待合ロビー	床	擦れ	
1F-61	1階	廊下	壁	損傷	
1F-62	1階	女子便所	壁	剥がれ	
1F-65	1階	待合室	障子	破れ	
1F-76	1階	ロビー	壁	損傷	
1F-78	1階	和室	障子	破れ	
RF-2	屋上	-	壁面	汚れ	
RF-3	屋上	-	煙突目隠し	塗装剥がれ	
RF-3	屋上	-	天窓	塗装剥がれ	

## 2. 富田林霊園

No.	箇所	劣化等の内容	備考
1	外周車道部	アスファルト舗装のひび割れ	
2	外周車道部	アスファルト舗装のひび割れ	
3	外周車道部	アスファルト舗装のひび割れ	
4	外周歩道部	側溝コンクリートの爆裂・剥がれ	
5	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
6	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
7	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
8	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
9	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
10	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
11	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
12	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
13	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
14	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
15	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	
16	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	
17	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	
18	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
19	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
20	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
21	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
22	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
23	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
24	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
25	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
26	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
27	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)



No.	箇所	劣化等の内容	備考
71	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
72	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
73	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
74	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
75	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	根上がり(樹木の根)
76	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	
77	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	
78	外周歩道部	インターロッキングの不陸(凸凹・ガタつき)	
79	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
80	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
81	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
82	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
83	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
84	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
85	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
86	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
87	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
88	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
89	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
90	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
91	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
92	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
93	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
94	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
95	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
96	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
97	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
98	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
99	内側歩行者通路部	ピンコロコンクリートの不陸(浮き・ガタつき・剥がれ)	
100	案内板	塗装剥がれ・錆	
101	車止め	塗装剥がれ・錆	
102	門扉	故障	
103	管理事務所	外壁:塗装剥がれ・汚れ	
104	管理事務所	外壁:塗装剥がれ・汚れ	
105	公衆便所	屋根:損傷	4箇所
106	公衆便所	樋:損傷(歪み)・汚れ	4箇所
107	浄化槽	(目視調査のため調査未実施)	

---

### 3. 所見

富田林斎場については、設計図書等の図面を確認の上、現地調査を行い、施設の劣化度を詳細に調査した結果、躯体に重大な劣化箇所はなく建築後30年を経過しているにも関わらず状態は良好でした。しかしながら、外壁ではタイルの浮きや汚れ、内装にも漏水痕や汚れ、ひび割れなどが散見されるなど全体的に老朽化が進行しています。

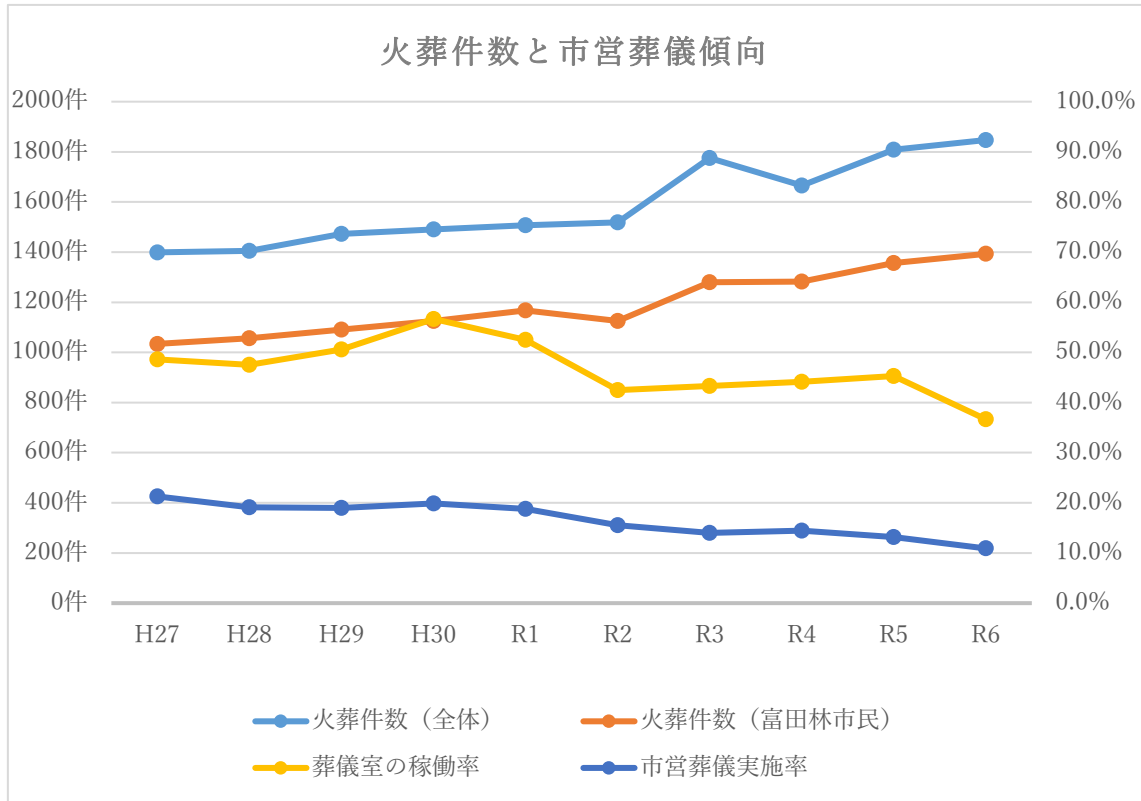
富田林霊園についても、同様に設計図書及び現地調査を行った結果、外周道路及び歩行者通路に経年劣化や根上がりが多数見られたことから通行者の安全確保のために全面的な改修(不陸整正)が必要です。建物については富田林斎場と同様、躯体の状態は良好であるものの外壁の塗装剥がれや屋根、樋の傷みなど老朽化が進行しています。

両施設とも建物は【富田林市公共施設等総合管理計画】に記載の建物更新時期が到来する2054年までは、躯体を更新することなく維持することが可能です。そのため、現状の建物は、導入可能性調査において発見された劣化箇所の大規模改修を行うことで機能の回復を図るとともに、設備改修等のために必要な箇所を除き現状のまま使用します。改修後は、予防保全を行いながら更新時期まで使用するものとします。

富田林霊園の外周道路及び歩行者通路については、経年劣化が進んでおり通行者の安全を確保するために早急な改修が必要です。不陸整正を行うとともにユニバーサルデザインに基づく墓参環境の整備が必要です。

## (2) 対象施設の運営状況

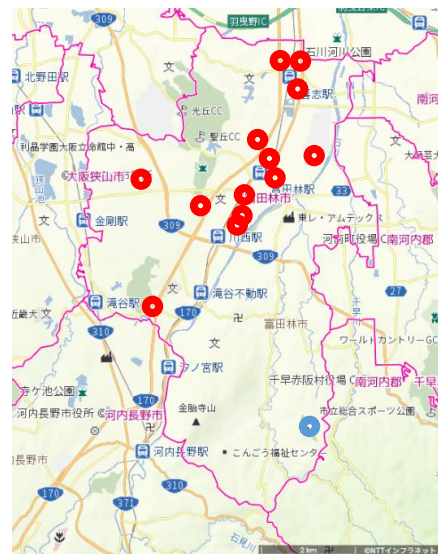
### 1. 富田林斎場



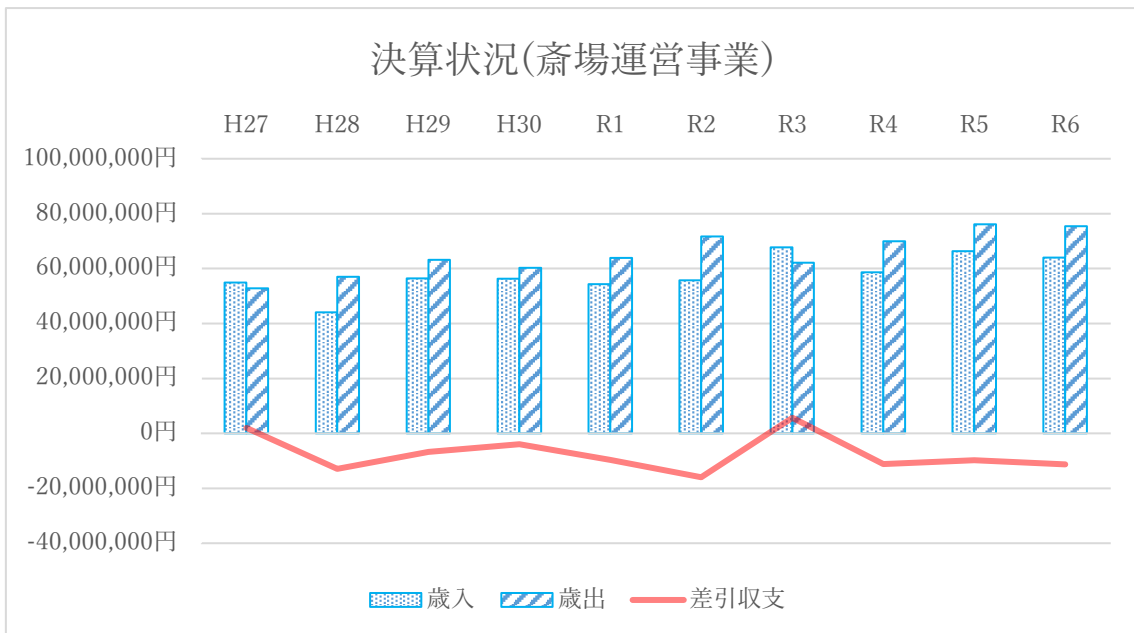
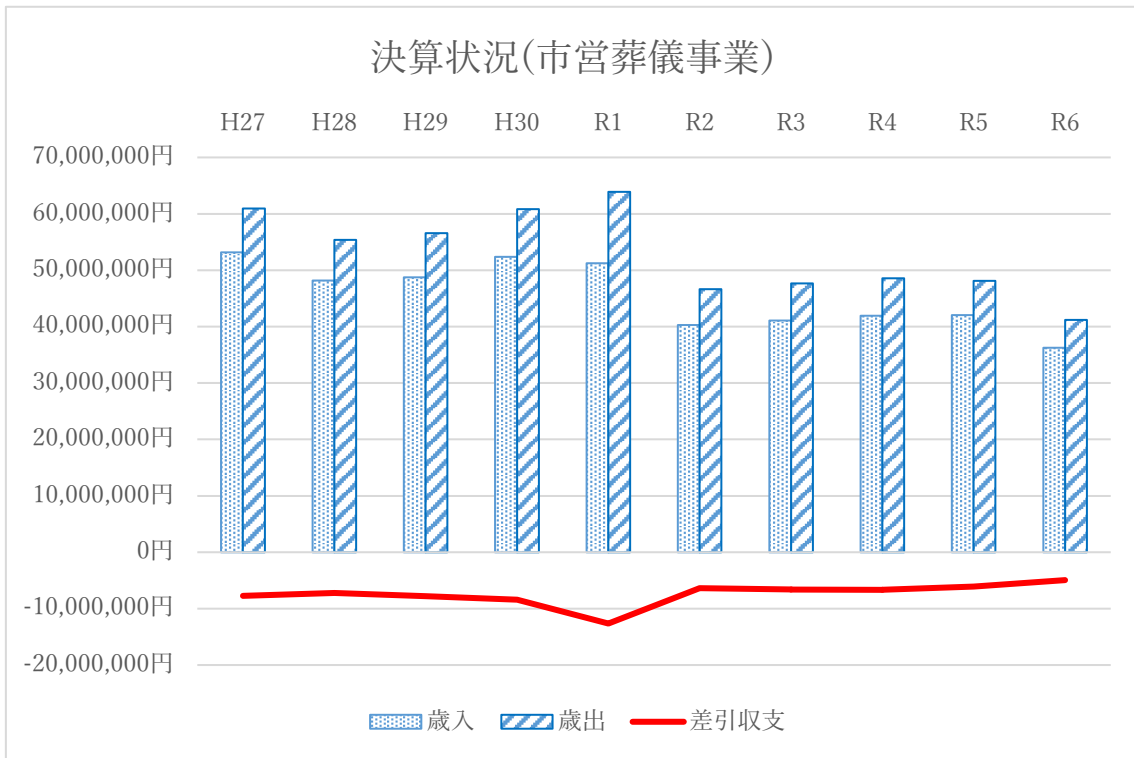
高齢化の進展により火葬件数は増加傾向にありますが、それに反して市営葬儀の実施率や葬儀室の稼働率は減少傾向にあります。

その理由として、以下のような要因が考えられます。

- 要因1. 葬儀形式の簡素化・多様化
  - ・家族葬の増加
  - ・直葬(火葬式)の増加
- 要因2. 民営斎場との競合
  - ・利便性の高い民営斎場の台頭
  - ・サービスの多様性
  - ・葬儀社の営業力
- 要因3. 施設の状況
  - ・施設の老朽化

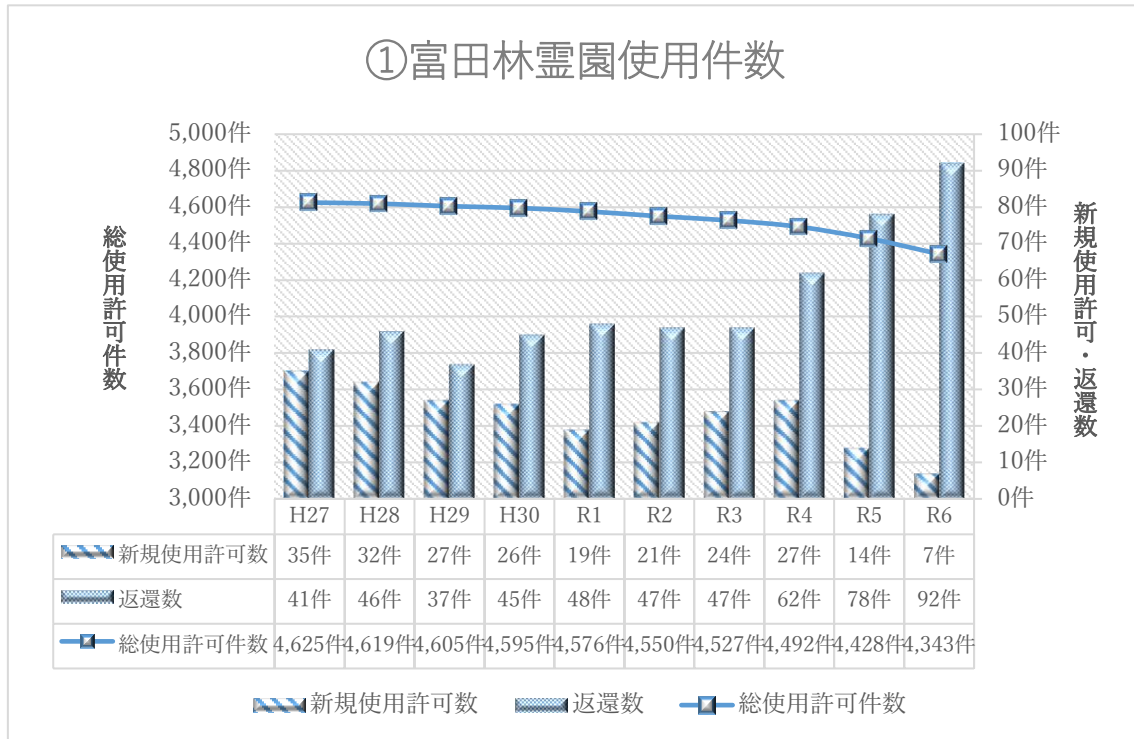


市内葬祭場分布図



富田林斎場に係る事業収支に着目すると、主に葬儀室を使用する市営葬儀事業においては、市営葬儀実施率の減少や葬儀の簡素化の影響を受けて収支ともに縮小しています。斎場運営事業については、歳入はほぼ火葬需要と同調していますが、歳出は増加傾向です。これは、施設・設備の老朽化による修繕費の増加が主な要因です。

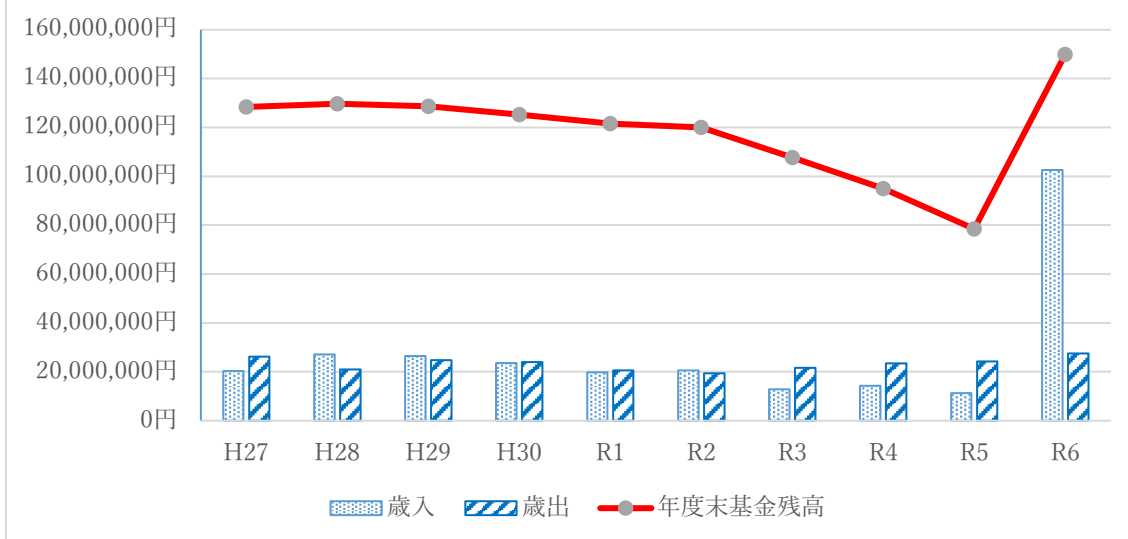
## 2. 富田林霊園



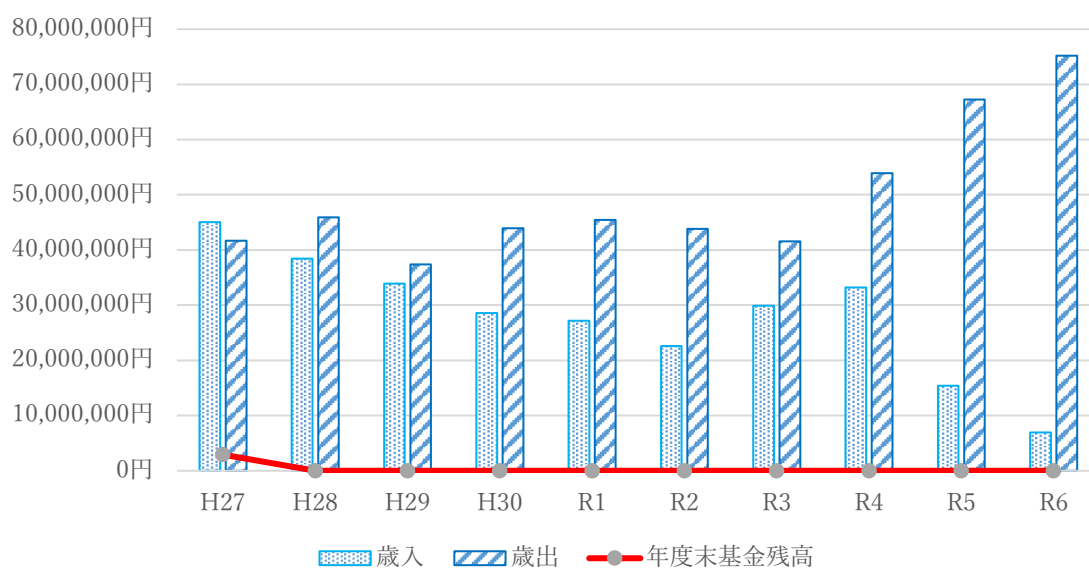
※富田林霊園総区画数：4,983 区画

近年、家族観やお墓に対する意識の変化、少子高齢化による承継者不在などを理由に、墓地の需要が大きく変化しています。富田林霊園においても新規使用申請が減少し、墓地の返還が増加するなど、空き区画が急激に増加しています。

### 決算状況（霊園運営事業）



### 決算状況（霊園整備事業）



霊園使用者が定期的に納付する維持費が原資である霊園運営事業においては、基金残高の範囲内で事業が運営されています。しかし、霊園の新規使用時に納付する永代使用料が主な原資である霊園整備事業においては、近年の墓地需要の減少と返還の増加により収支が急激に悪化しています。また、永代使用料を積み立てている基金はすでに枯渇しており、一般財源を充当して、永代使用料の還付金を捻出しています。

### 3. 所見

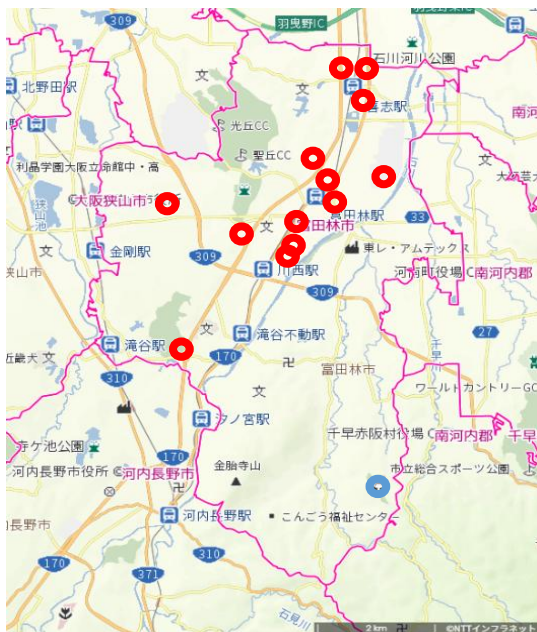
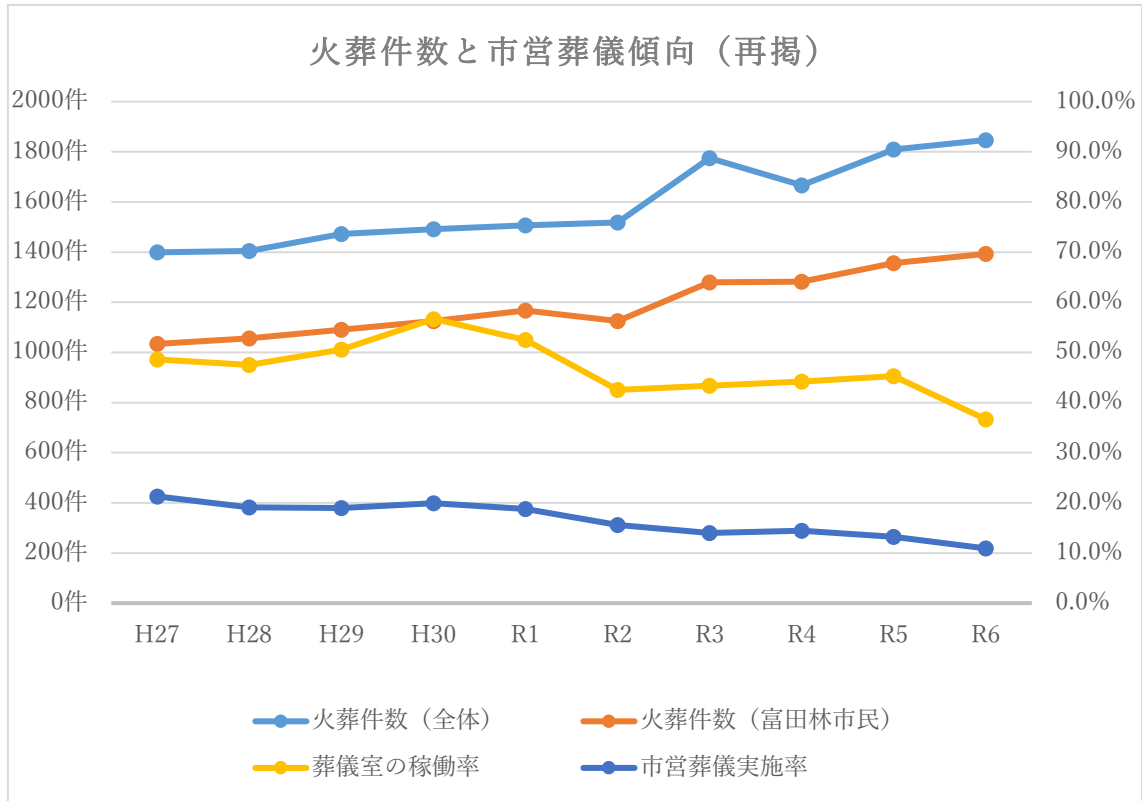
富田林斎場において引き続き市民に質の高い葬祭環境を提供するためには、施設の機能回復を図るとともに経費を削減しつつ収益性を向上させ、収支の均衡を図っていく必要があります。設備機器は修繕等が増加し、収支を圧迫していることから一刻も早い改修が望まれます。また、葬儀室については、近年の葬儀需要の変化を受けて利用が減少していることから対策が必要です。今後も葬儀の小規模化の傾向や民間葬儀事業者との競合状態は継続すると見られることから、葬儀室の稼働率の向上を図るため、小規模葬儀への対応や市営葬儀のあり方などについて検討する必要があります。

富田林霊園に係る事業は、日常的な維持管理を行う霊園運営事業については維持費収入により運営できていますが、現在のまま墓地需要の減少が続けば、収支の均衡が保てなくなる可能性もあることから予断を許さない状況です。また、永代使用料を主な財源とする霊園整備事業については墓地需要の減少の影響を受けて、収支が急激に悪化しています。すでに基金は底をつき、一般会計を充当していることから早急な対策が必要です。利用者のニーズを把握し、現代の墓地需要に適合した霊園のあり方を検討する必要があります。

さらに、両施設の一体的な管理による経費の削減についても検討が必要です。

## 4. ニーズ調査

### (1) 富田林斎場の利用状況



市内葬祭場分布図(再掲)

## (2) 富田林霊園に関する市民アンケート調査結果

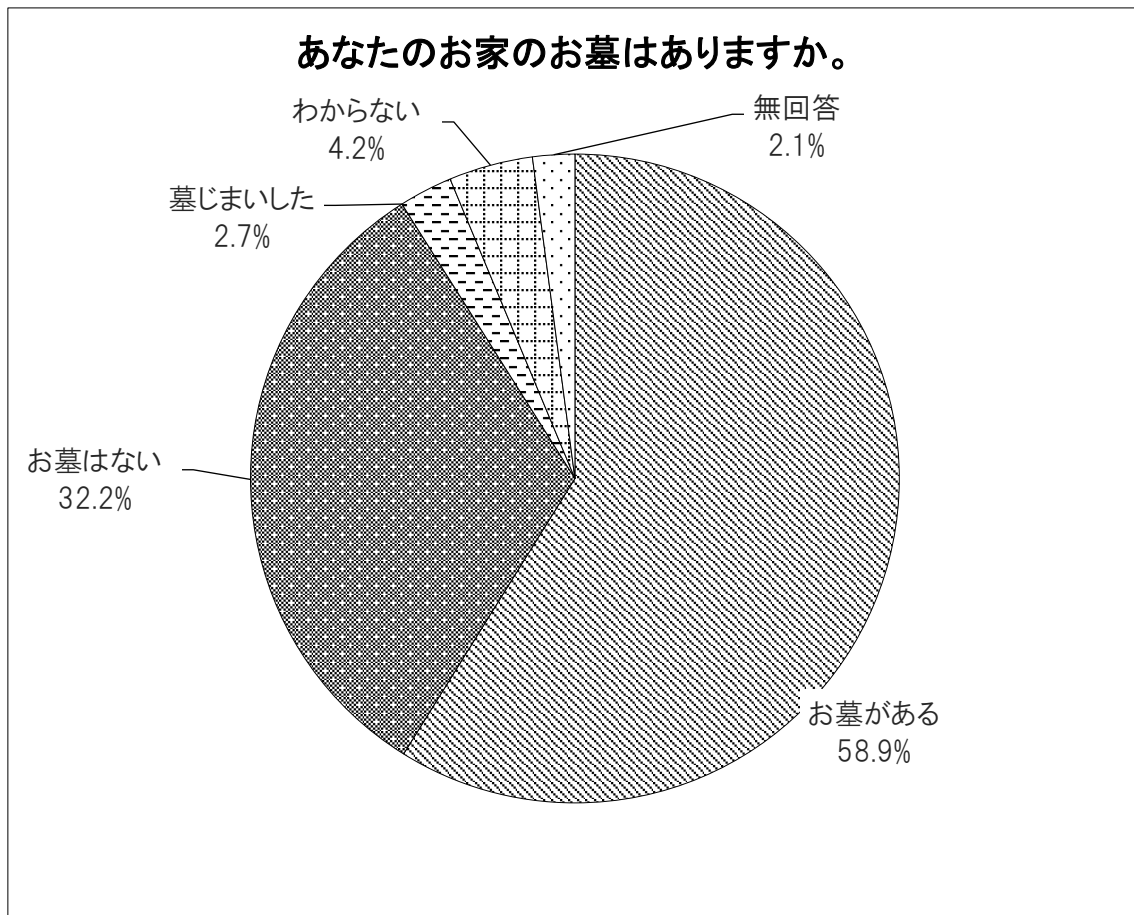
実施期間: 令和7年11月25日～令和7年12月25日

対象者: 無作為抽出の市民1,500人

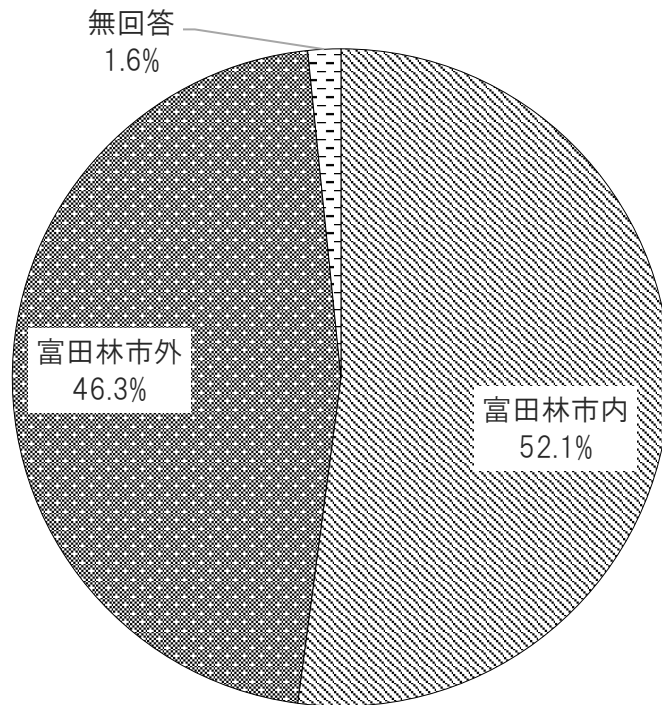
回答者数: n=525人

※一般的にアンケート調査は、信頼水準95%確保を前提に配布回収数を設定しており、本アンケートは、回答数525件を確保していることから、本市の18歳以上人口を母集団とした場合、信頼水準95%において、誤差の範囲は±約4～5%と推定されます。

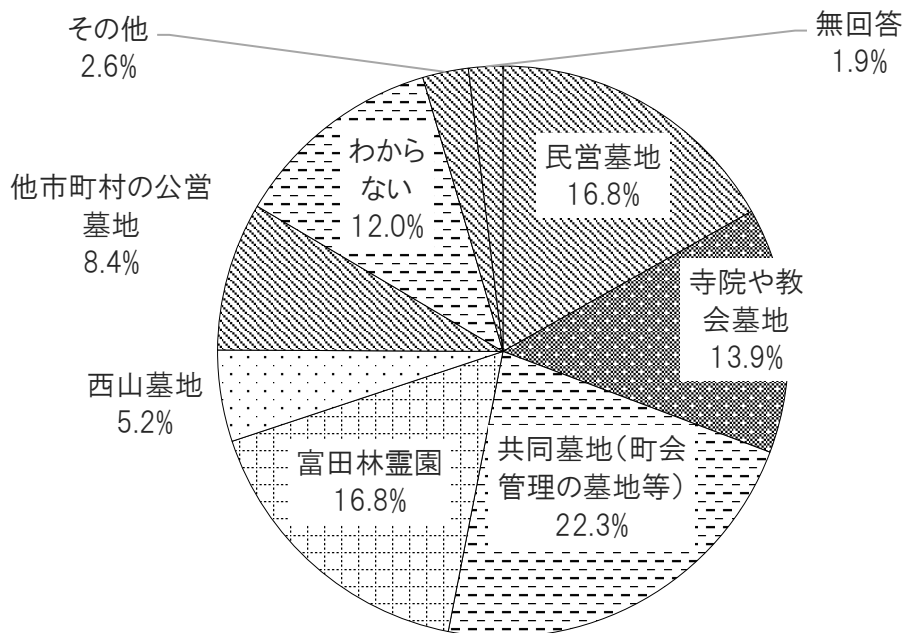
### 1. 令和7年度調査結果



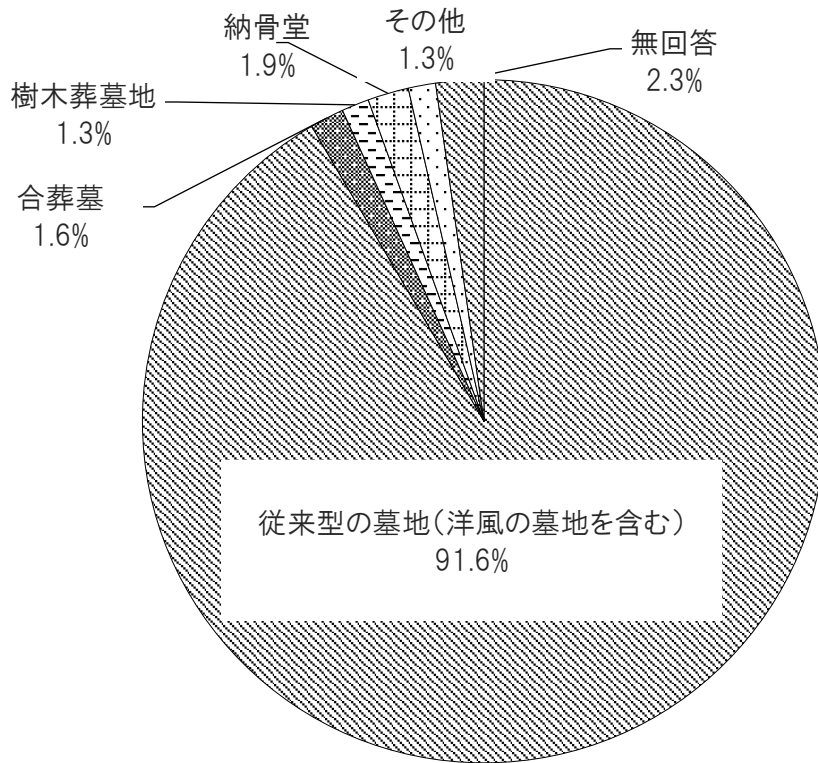
### お墓のある場所はどちらですか。



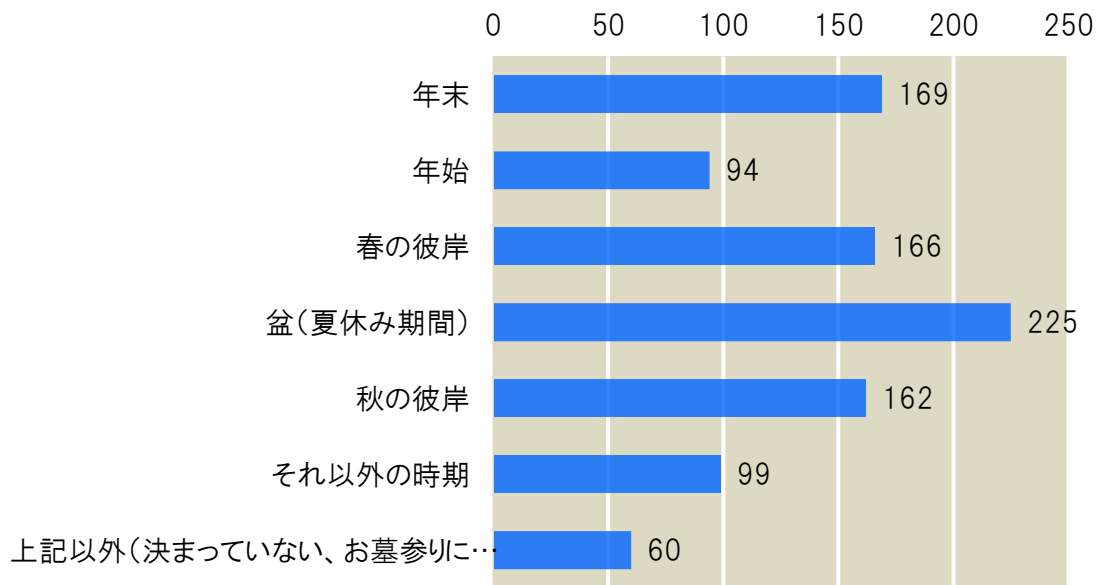
### お使いのお墓はどれにあたりますか。



### お使いのお墓の形式はどれにあたりますか。

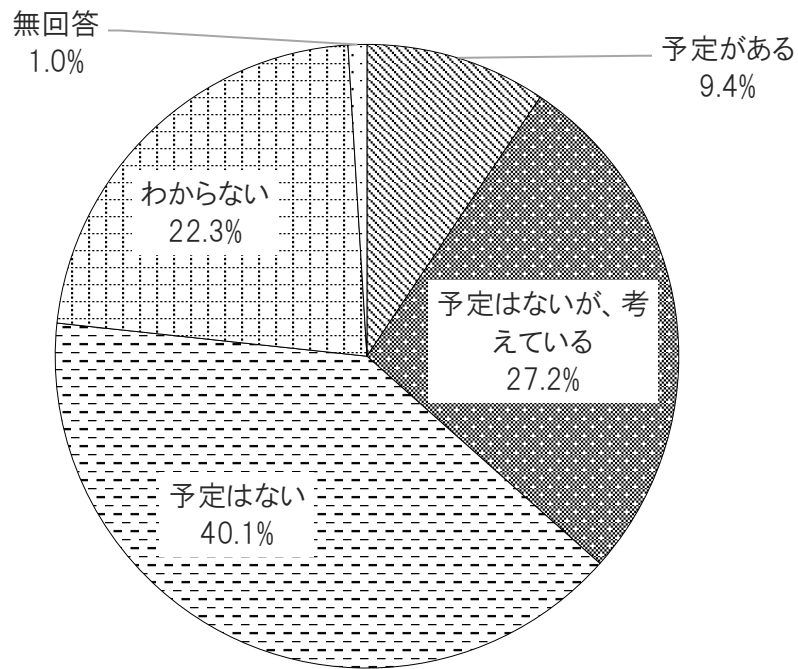


### お墓参りには、いつ行きますか。

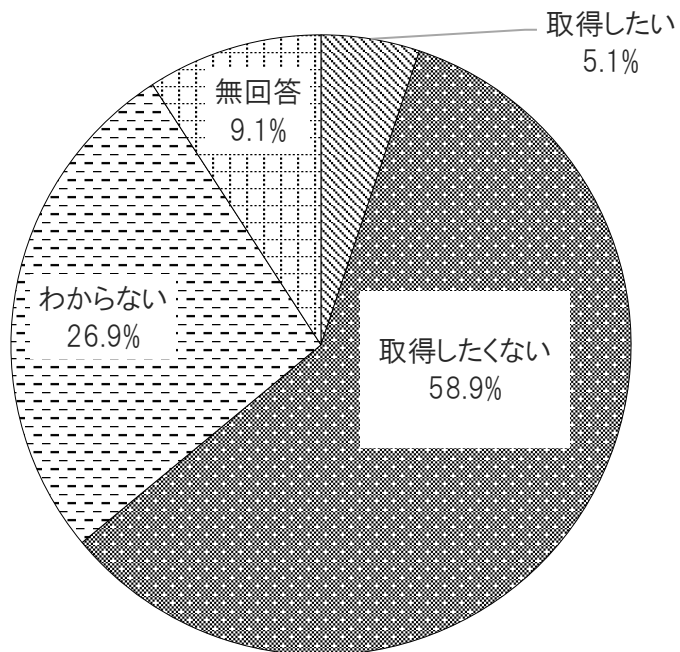


※複数回答有

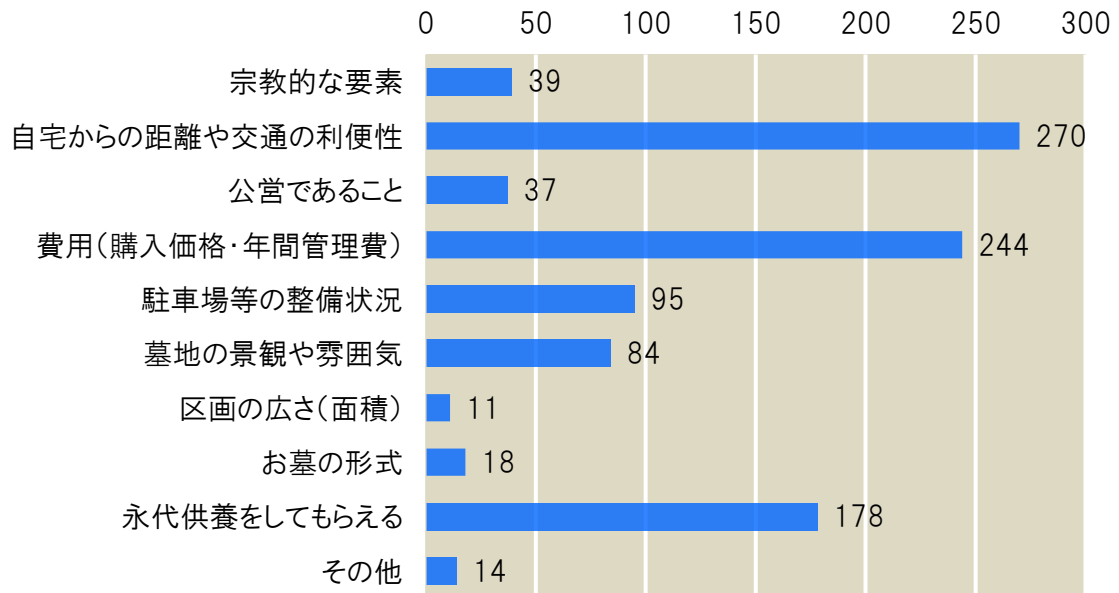
### 将来、墓じまいする予定はありますか。



### お墓を新たに取得したいと考えていますか。

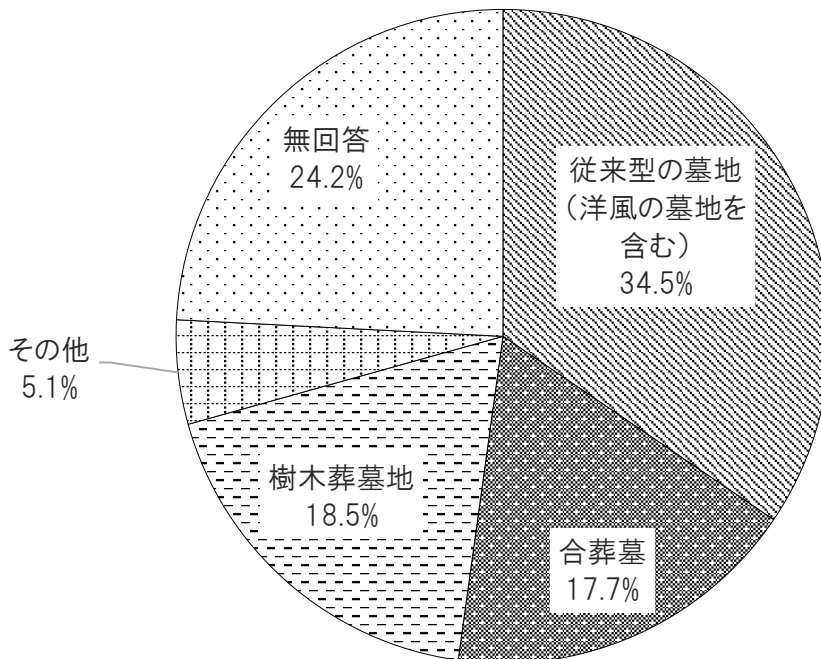


### お墓を選ぶ際、どの条件を重視しますか。

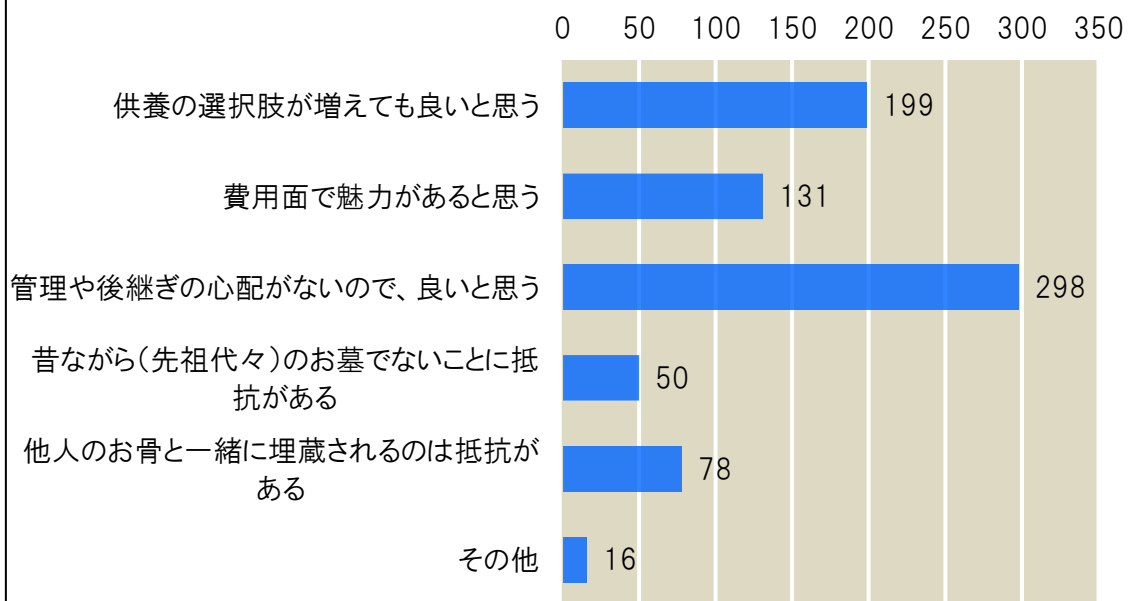


※複数回答有

### 今後お墓を取得される場合、希望するお墓の形式に近いものはどれですか。

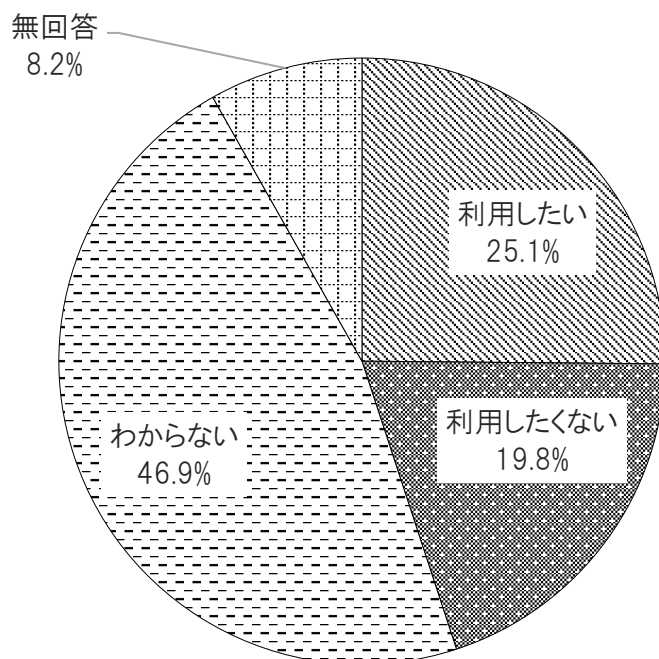


合葬墓や樹木葬墓地などの新しい形式の墓地について、あなたの考えに近いものはどれですか。

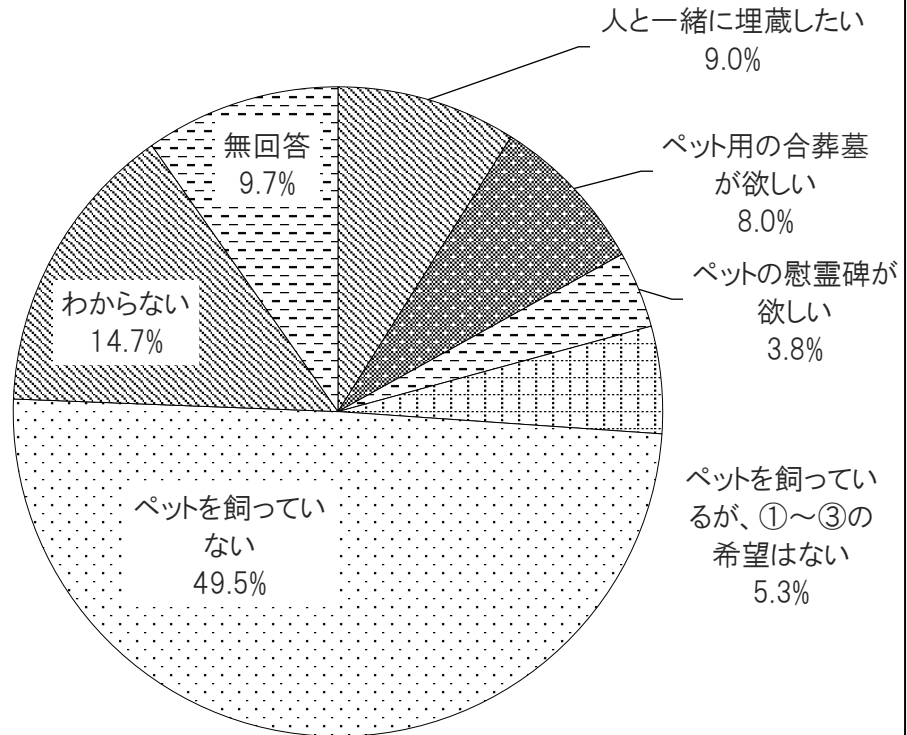


※複数回答有

富田林市に公営の合葬墓や樹木葬墓地等の墓地ができるとすれば、利用したいですか。

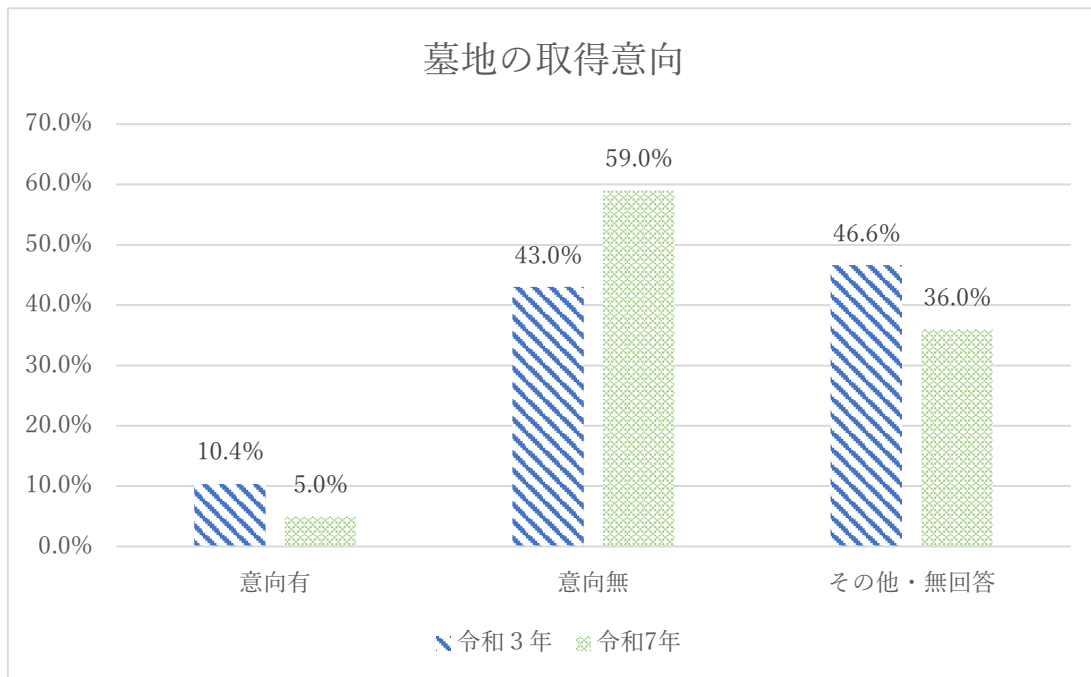
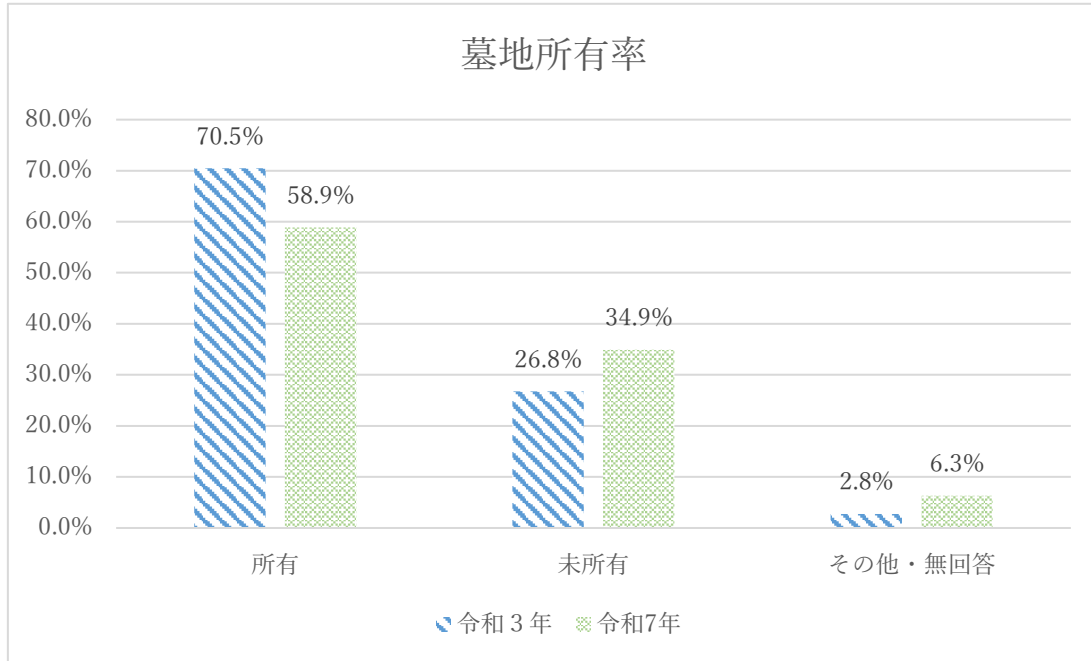


ペットの供養についてのあなたの考えに近いものはどれ  
ですか。

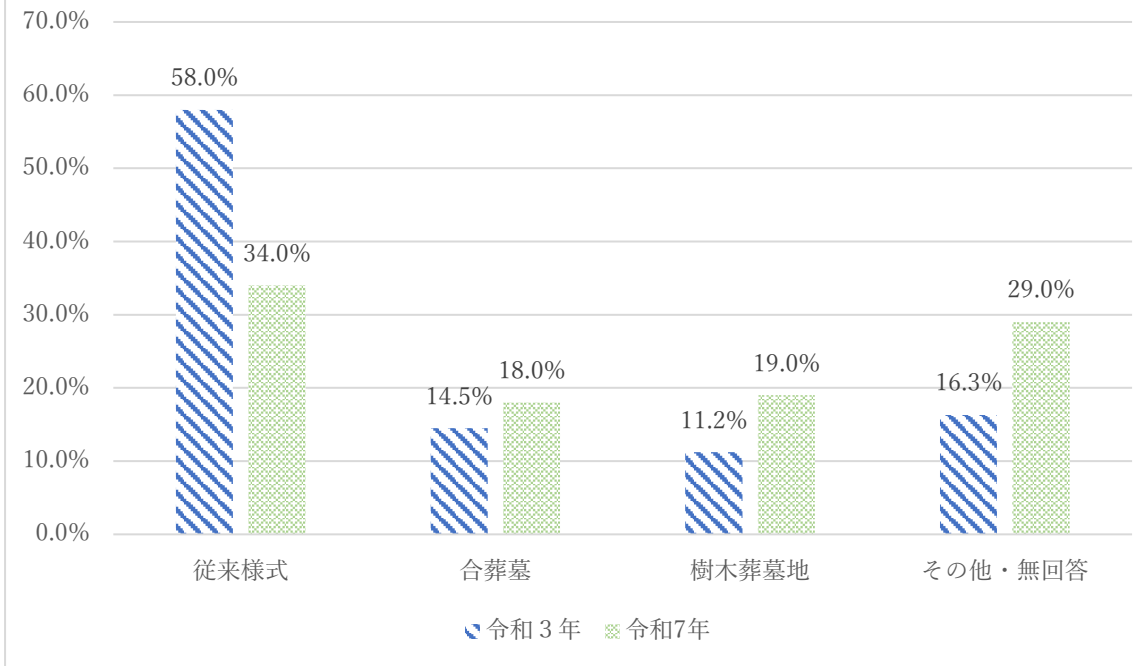


## 2. 令和3年度調査との比較

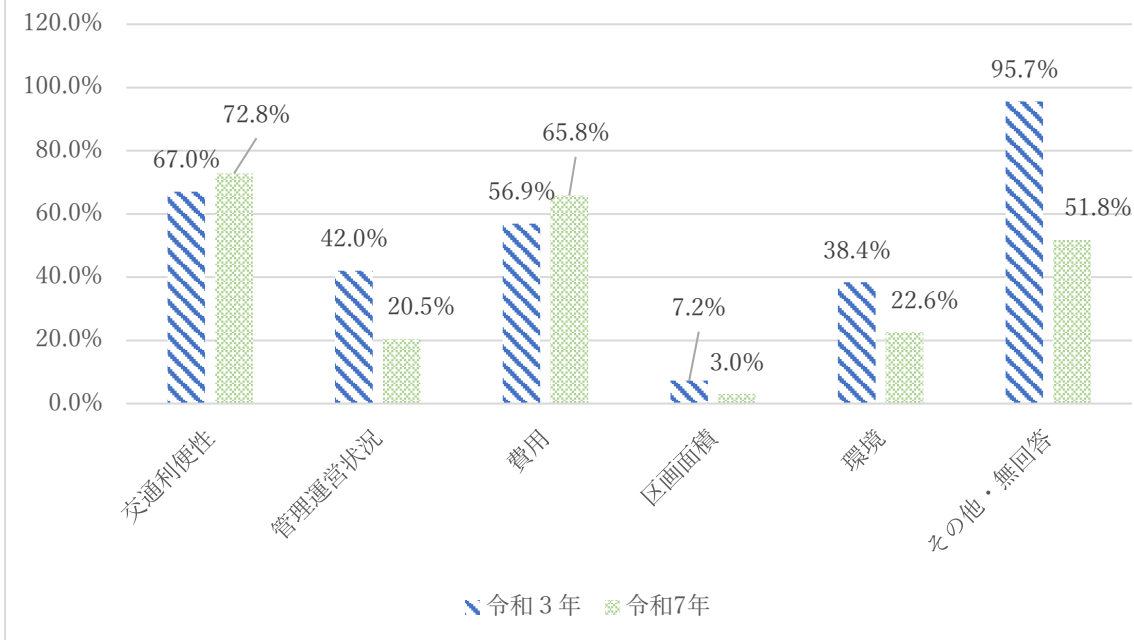
令和3年度に行った同様の調査との比較により、近年の墓地需要に関する傾向を探ります。ただし、設問が異なるため回答項目を共通化したうえで回答を編集しています。



### 墓地取得時に選択する様式



### 墓地選択時に重要視する条件



### (3) 事業者ヒアリング結果

#### 1. 調査概要

##### (1) 対象企業

市外建設企業3社、火葬炉企業3社、火葬炉運転企業(運営企業)2社、  
維持管理企業2社、霊園維持管理企業6社  
全 16 社

##### (2) 調査実施日

令和7年 11 月 21 日(金)～令和7年 12 月 12 日(金)

##### (3) 調査内容

ヒアリング調査の調査項目は、以下のとおり。

- ① 斎場の改修・運営に関する事業方式について
  - ・PFI<sub>※1</sub>-RO<sub>※2</sub>方式について
  - ・DBO<sub>※3</sub>方式について
- ② 斎場の改修・運営に関する事業期間について
  - ・改修・解体撤去期間(3年程度:火葬炉の入替えに3年程度、改修に1年以内等)について
  - ・維持管理・運営期間(15年程度)について
- ③ 斎場の改修・運営に関する事業範囲について
- ④ 霊園の改修・運営に関する事業方式について
- ⑤ 霊園の改修・運営に関する事業期間について
  - ・改修期間(3年程度)について
  - ・PFI-RO方式やDBO方式を導入した場合の維持管理・運営期間(15年程度)について
  - ・指定管理者制度のみの導入とした場合の維持管理・運営期間(5年程度)について
- ⑥ 霊園の改修・運営に関する事業範囲について
- ⑦ 懸念されるリスクとその分担について
- ⑧ 本事業への関心について
- ⑨ 参画形態について
- ⑩ その他本事業へのご意見・要望等について

##### (4) 回収率

対象企業 16 社に調査資料を配布のうえ調査への協力依頼を行い、結果、10 社より回答を得た(回収率 62.5%)。本調査の結果概要は、次頁のとおり。

※1 : P56 参照    ※2 : P58 参照    ※3 : P55 参照

## 2. 企業種別ごとの意向

建設企業	調査結果概要
建設 A 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI資金調達の金利負担・事業者リスクを強く懸念。設計期間中の物価変動や居ながら施工に伴う工期遅延・図面不整合リスクの適正な分担が条件</li> <li>・DB/DBOを志向(基本設計先行型の検討要望、施工ステップ明示の要望)。従来方式の方が現実的であり、複雑な手法は避けるべき</li> <li>・参画要件(建設費20億円以上、本業部分に限る)や人員確保が課題。SPC組成は任意を希望</li> <li>・公告時期の早期周知・条件明確化を強く要望(技術者不足の中、早期社内調整が必要)</li> </ul>
建設 B 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計段階からの参画によりコストコントロールが可能としてDB/DBOを評価。ただし設計中のコスト管理は市との十分な協議が必要</li> <li>・物価上昇リスク(設計～施工の長期化による単価上昇)を懸念。適切な予定価格と不調回避のための予算確保を要望</li> <li>・公告スケジュールの早期提示、基本計画後の再ヒアリング、コンソーシアム組成条件の早期明確化を要望</li> <li>・参画形態はDBで代表、DBOで建設担当を想定。SPCはコスト増のため、可能なら回避希望</li> <li>・霊園側は分離発注が妥当としつつ、舗装程度なら建築部で対応可能。土木人材の固定配置に課題</li> </ul>
建設 C 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・詳細図書・実績不足により検討困難。工程や期間の判断も不可</li> <li>・技術者配置が難しいことを理由に応札優先度は低い</li> </ul>

火葬炉企業 (メーカー)	調査結果概要
火葬炉 D 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既設メーカーへの不満がなければ既設で更新が妥当。PFI等の提案型は工事・維持管理費の増加やSPC経費の妥当性に留保</li> <li>・DB+指定管理の組合せを提案(建築規模が大きくない場合は分離発注も可)。火葬炉維持管理はメーカー担当が安心</li> <li>・事業期間についてはPPPでは妥当だが、指定管理は3～5年更新でモニタリング結果により見直し可能な仕組みを推奨</li> <li>・霊園管理は実績・経験者の雇用が必要。地元企業が参画する構成が優位となり他社参入の競争性に懸念</li> <li>・SPC組成の可能性は低いとの見解</li> </ul>
火葬炉 E 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI/DBO導入を適当と評価(他施設での実績あり)。SPCの可否は発注者の方針を明確化要望</li> <li>・3年程度の炉更新は可能(バグフィルター設置を見込まない場合)。改修範囲不明のため建築側の工期判断は留保</li> <li>・残骨灰の売却は市対応が望ましい(長期契約で相場予測困難)。売却金の事業組込は安全率をかけるため、市が年度ごとに実勢価格で売却する方が収益最大化</li> <li>・物品販売・シャトルバスはニーズ変動に応じ契約柔軟性を確保すべき</li> <li>・物価スライドの適用(起算日:公告日)、既存施設の詳細図面・維持履歴の早期開示を強く要望</li> <li>・入札公告3～5か月前に実施方針・要求水準書(案)・特定事業選定情報の公表と、質疑応答・対面対話の早期設定を要望</li> </ul>

火葬炉運転企業	調査結果概要
火葬炉運転 F 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・15年以上の運営は人件費・燃料・電力・外部委託の高騰でリスク増。DBとOの分離発注や、維持管理・運営の別公募(5年)を推奨</li> <li>・炉更新中の既設・新設混在による操炉難易度上昇を懸念。既設メーカーによる入替整備がリスク低減</li> <li>・霊園改修・運営は経験がなく経験企業とのJVが必要で、費用増の可能性</li> <li>・建設資材高騰が運営費圧迫につながらないように留意すべき</li> </ul>

維持管理企業	調査結果概要
維持管理 G 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI-ROを高く評価(資金調達+長期包括で改修投資と運営ノウハウを最適化)。15年期間は投資回収と継続改善に適切</li> <li>・斎場・霊園の一体運営により、人員最適化・送迎バス共有・統一的利用者対応などのシナジーが大きい</li> <li>・予約システム・残骨灰処理を含む業務範囲を評価。ただし既存墓地区画(4,983区画)への物理的介入(園路拡幅・区画再編・墓石移設)は訴訟リスクが極めて高く不可。改修は管理事務所・トイレ・園路・側溝・水道・排水・駐車場等の既存墓石に影響しない範囲に限定すべき</li> <li>・兵庫県の斎場指定管理で事業期間5年でも問題なし(光熱水費等は精算方式)。本事業でも同方式を検討要望</li> <li>・PFI-RO採用時はSPC組成も検討</li> </ul>
維持管理 H 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI-ROを優位と評価(斎場は稼働停止不可のため倒産隔離されたSPC受託が望ましい)</li> <li>・改修範囲の公募条件明確化(範囲外修繕は事業者負担としない)。現行管理状況・維持履歴の不確実性を修繕リスクとして懸念</li> <li>・15年を基本に20年程度も可能(LCC最適化・スケールメリット・人材確保・効率化)。霊園も斎場と同期間が望ましい</li> <li>・シャトルバス運行は人材確保の難易度が高く参画ハードルになる可能性</li> <li>・SPC組成方針(長期契約での資金調達・リスク分担の観点から必要不可欠)。他事業で17件の火葬施設関連実績を有し、積極関与を意向</li> </ul>
維持管理 I 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・火葬炉稼働停止による火葬待ち長期化を懸念</li> <li>・SPC組成の可能性なし</li> </ul>
維持管理 J 社	<ul style="list-style-type: none"> <li>・斎場運営は自治体が担うべきとの見解。葬儀社からの幅広い意見聴取を要望</li> <li>・霊園管理事務所申請などを完結できる仕組みが望ましい。新しい形式の墓地整備は慎重に</li> <li>・受付等を実施しているが、改修・維持管理まで網羅できていないため参画には課題</li> </ul>

### 3. 本事業への関心について

◎非常に関心がある	○関心がある	△どちらともいえない	×関心がない
2社	2社	4社	2社
20%	20%	40%	20%

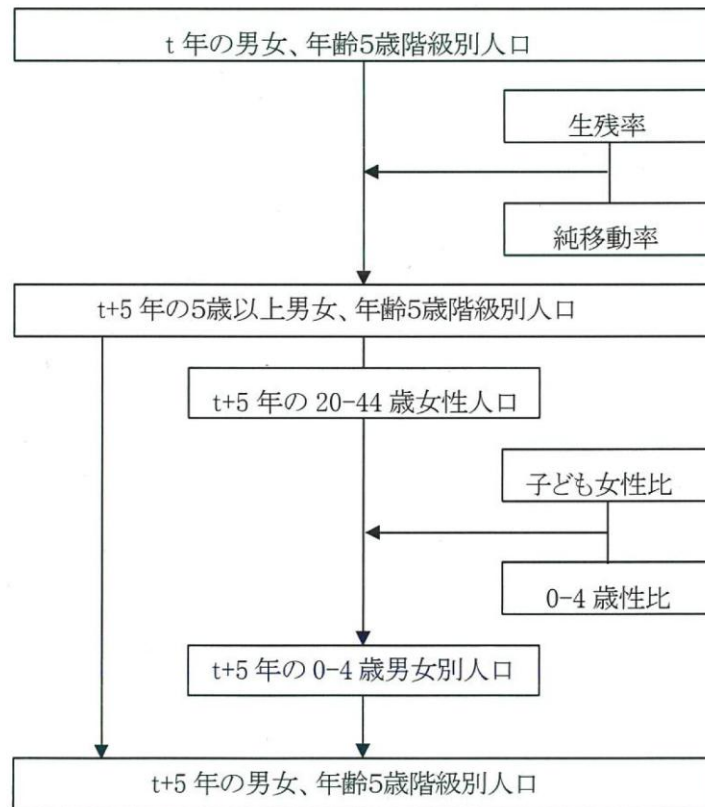
建設企業	1	建設 A 社	△どちらともいえない	元施工
	2	建設 B 社	○関心あり	R6サウンディング 参加
	3	建設 C 社	×関心がない	大阪市内斎場PFI事業 選定事業者
火葬炉企業	4	火葬炉 D 社	△どちらともいえない	大手火葬炉メーカー
	5	火葬炉 E 社	◎非常に関心あり	大手火葬炉メーカー
火葬炉運転企業 (運営企業)	6	火葬炉運転 F 社	△どちらともいえない	上記火葬炉メーカー 100%子会社
維持管理 企業	7	維持管理 G 社	○関心あり	官民連携事業の 実績多数
	8	維持管理 H 社	◎非常に関心あり	官民連携事業の 実績多数
	9	維持管理 I 社	×関心がない	R6サウンディング 参加
	10	維持管理 J 社	△どちらともいえない	R6サウンディング 参加

#### (4) 将来需要予測(詳細)

昨年度公表した、「基本構想」において、国立社会保障・人口問題研究所が公表している本市の将来人口の推計値や火葬場の利用実績などの数値を活用して、簡易な将来需要の予測を行いました。導入可能性調査では近隣市町村の将来人口予測や大規模な開発による流入人口なども勘案し、コーホート要因法を用いてさらに詳細に斎場の将来需要を予測しました。

自治体別の死亡者推計結果

※コーホート要因法：年齢別人口の加齢に伴って生ずる年々の変化をその要因(死亡、出生及び人口移動)ごとに計算して将来の人口を求める方法

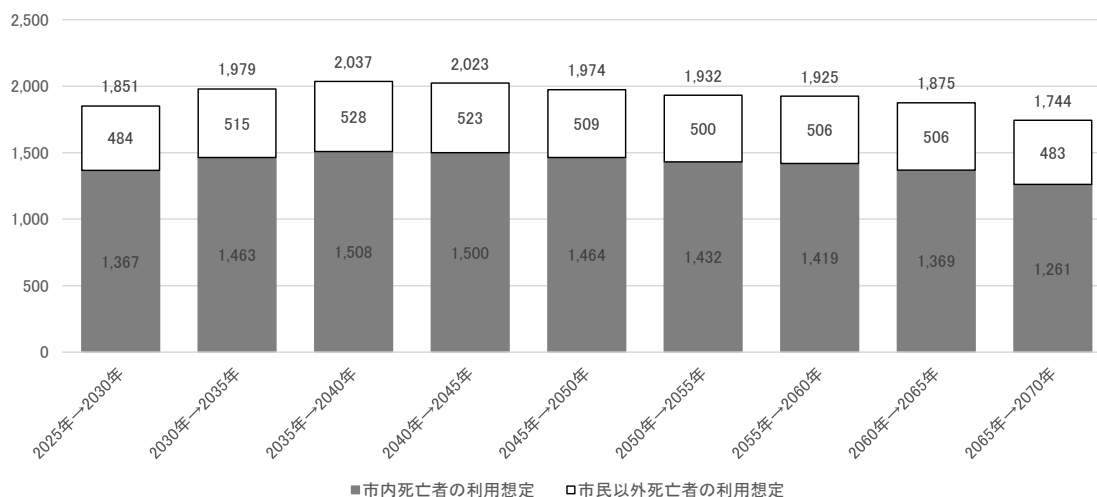


自治体別の死亡者推計結果

市町村	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年
	→ 2025年	→ 2030年	→ 2035年	→ 2040年	→ 2045年	→ 2050年	→ 2055年	→ 2060年	→ 2065年	→ 2070年
富田林市	1,331	1,447	1,548	1,596	1,587	1,549	1,515	1,502	1,449	1,334
市外 死亡者数計	2,510	2,735	2,915	2,989	2,961	2,881	2,830	2,860	2,861	2,733
(羽曳野市)	1,416	1,526	1,625	1,661	1,639	1,597	1,574	1,590	1,586	1,500
(大阪狭山市)	655	724	774	801	801	784	778	800	821	814
(太子町)	154	171	184	192	193	187	183	184	179	165
(河南町)	199	224	237	241	239	232	226	226	221	205
(千早赤阪村)	85	90	95	95	89	81	69	61	55	48

※端数を四捨五入しているため各市町村の合計値と市外死亡者数計に差異が生じることがあります。

本市火葬場の年間火葬件数推計



令和17年(2035年)から令和22年(2040年)に2,037件/年のピークに達するとの結果が出ました。

## (5) 所見

富田林斎場においては、高齢化の進展により火葬件数は増加傾向にありますが、それに反して市営葬儀の実施率や葬儀室の稼働率は減少傾向にあります。これは、コロナ禍以降、家族葬や直葬などの簡易な葬儀が増えたことや、市内に葬祭事業者が増加し、市民の選択肢が増えたことなどが原因であると考えられます。しかしながら、依然として一定の需要は存在することから、老朽化した施設を現代の葬儀形態に合わせて改修するとともに、葬儀室の利用対象者を葬儀式場が少ない市外住民にも広げることで、葬儀室の利用率の向上を図ることが可能です。

富田林霊園については、令和3年度に行った調査と比較すると墓地需要の減少が明確に現れました。墓地の所有率は11.6%減少し、墓地の取得意向を有する方は5%減少しています。今後、墓じまいをする予定のある人と検討中の方が合わせて約37%おられることから、墓地の所有率は今後も減少し続けると考えられます。さらに、墓地を取得したくないと答えた方は16%増加しており、本市域では墓地の需要が大きく減少していることが伺えます。しかしながら、墓地を取得する際に選択する様式については、従来のお墓が大きく減少する一方、合葬墓を希望される方は3.5%増加し、樹木型墓地を希望される方は7.8%増加しています。これは、お墓を手放された方やお墓の購入を希望されない方の受け皿として、永代管理型の墓地が選ばれているのではないかと推測されます。また、墓地を選択する際に交通利便性や費用を重視される傾向は共通していますが、どちらも増加しています。これは、高齢化などの影響から墓参時の移動手段や管理費用に係る不安が墓地の選択に大きな影響を与えていると推測されます。

事業者ヒアリングでは、火葬炉企業や施設の運営を担う企業からは比較的高い関心が寄せられました。事業方式ではPFI-RO方式を評価する声がある一方、資金調達やSPC組成に係る経費などのリスクも指摘されています。その他、事業期間や事業範囲、リスク等についても様々なご意見をいただきましたが、近年の急激な物価上昇や既存施設の状況、施設に係る責任分担などに対して不安を感じている傾向にありました。これらの不安を軽減し、事業者が参入しやすい状況を確保するために、事業の進捗に応じた速やかな情報開示やリスク分担の明確化などが求められています。特に、葬祭・埋葬施設という特殊性や改修事業特有の追加工事発生等のリスクに対しては、明確な事業範囲設定や物価変動リスクに対する費用調整制度が不可欠です。

## 5. 改修及び管理運営方針の検討

### (1)「富田林斎場」施設改修方針の検討

既存の葬儀棟および待合棟は、葬送習慣や利用ニーズの変化により、現在では利用頻度が低下しています。こうした状況を踏まえ、導入可能性調査では、斎場機能の充実と待合環境の改善を目的として、再整備モデルプランを検討しました。

#### ①葬儀室の改修方針

近年、少子高齢化や核家族化などによって、限られた家族単位で比較的簡素な葬儀を選ぶ傾向が強まっています。本市においても、本計画(図表 3. (2)-1)で示す通り、火葬件数の増加に反して市営葬儀の利用率は減少傾向にあります。そこで、導入可能性調査においては以下の4プランを想定しました。

- ・「改修案A」=直葬や一日葬に対応する待合環境の改善を主眼に置いた改修案
- ・「改修案B」=家族葬などの小規模葬儀への対応を主眼に置いた改修案
- ・「改修案C」=待合環境及び小規模葬儀ともに対応する改修案
- ・「改修案D」=現在の施設を活かして、機能回復を行うことを主眼に置いた改修案

#### ②喫茶室の機能向上

近年増加する直葬や一日葬においては、遺族や参列者が待合スペースで過ごされる時間が比較的に長いこと、待合環境を改善するためには飲食の提供についても検討する必要があります。しかしながら、斎場という特殊な環境下においては、利用が不規則で予測も立てづらいことから、常時、有人の喫茶スペースを運営することは効率的ではありません。そこで、導入可能性調査においては、無人で軽飲食が提供できる自動販売機スペースへ改修し、余剰スペースを活用した授乳室の設置を想定しました。

#### ③火葬炉

火葬炉については、老朽化が激しく現代の日本人の体形の大型化に対応できていないなどの課題があることから基本構想において、全機大型炉への入れ替えを方針としていました。また、近年の環境意識の高まりも踏まえ、環境性能の向上も方針としていました。そのため、適正な設置台数及び燃料消費量の低減やクリーンな排気など環境負荷の低減についても検討しています。

導入可能性調査では、基本構想で示した火葬炉の需要予測に加え、大規模開発による人口流入や近隣市町村の人口予測などを含めて、より詳細な需要予測を行いました。その結果、2035年～2040年にかけて火葬件数のピークが訪れ、2037件/年となることが予想されます。

さらに、必要火葬炉数の予測においては、火葬が集中する日においても対応できるように※1火葬集中係数を算出し、必要な火葬炉の台数を計算しました。また、火葬炉を更新することで燃焼能力が向上し、火葬時間が短縮されることから、入替後の火葬炉を2回/日稼働すると仮定し、メンテナンスや修繕などによる一部火葬炉の停止を考慮した予備炉を加えて※2必要火葬炉数を算出しました。

その結果、今後火葬数は増加するものの、現在、富田林斎場に設置されている火葬炉7基に対して更新後の必要火葬炉数は6基となりました。

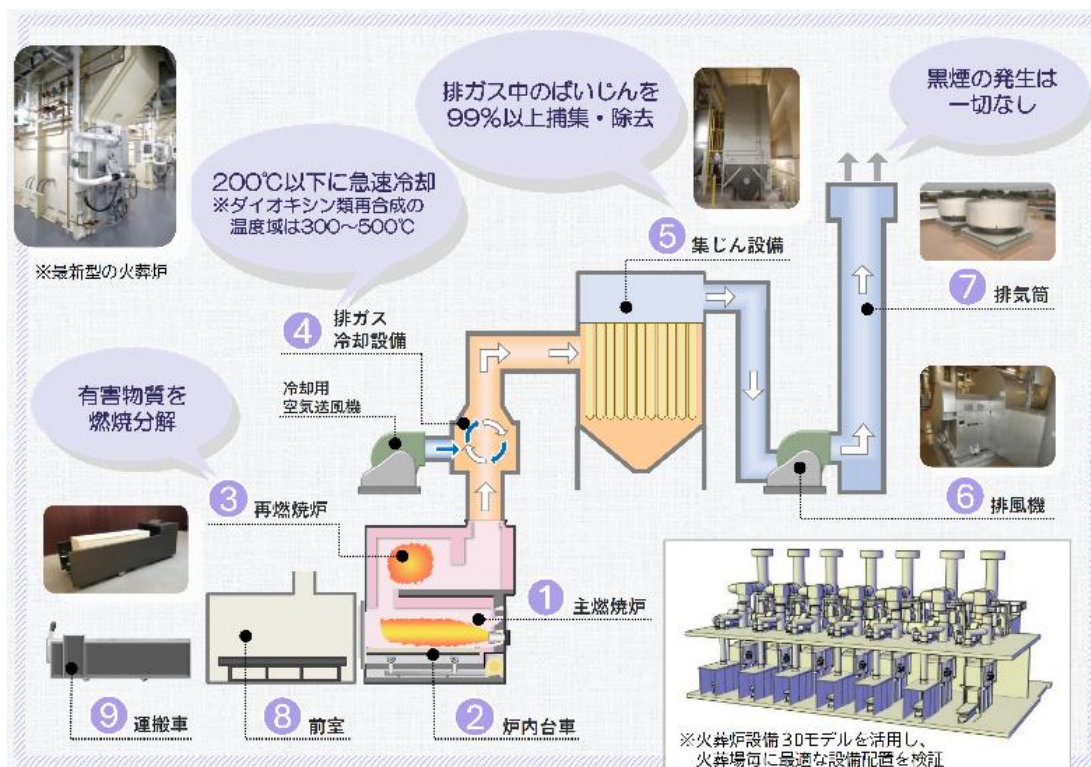
また、「改修案 A」「改修案 B」「改修案 C」においては、環境負荷の低減を図るフィルターへの交換を想定しました。

$$\text{※1 火葬炉集中係数} = (\text{想定日最多件数}) \div (\text{日平均取扱件数})$$

$$\begin{aligned} \text{※2 理論的必要炉数} &= \frac{\text{集中日の火葬件数}}{\text{1基1日当りの平均火葬数}} \\ &= \frac{(\text{日平均取扱件数}) \times (\text{火葬集中係数})}{\text{1基1日当りの平均火葬数}} \\ &= \frac{(\text{年間火葬件数}) \div (\text{稼働日数}) \times (\text{火葬集中係数})}{\text{1基1日当りの平均火葬数}} \end{aligned}$$

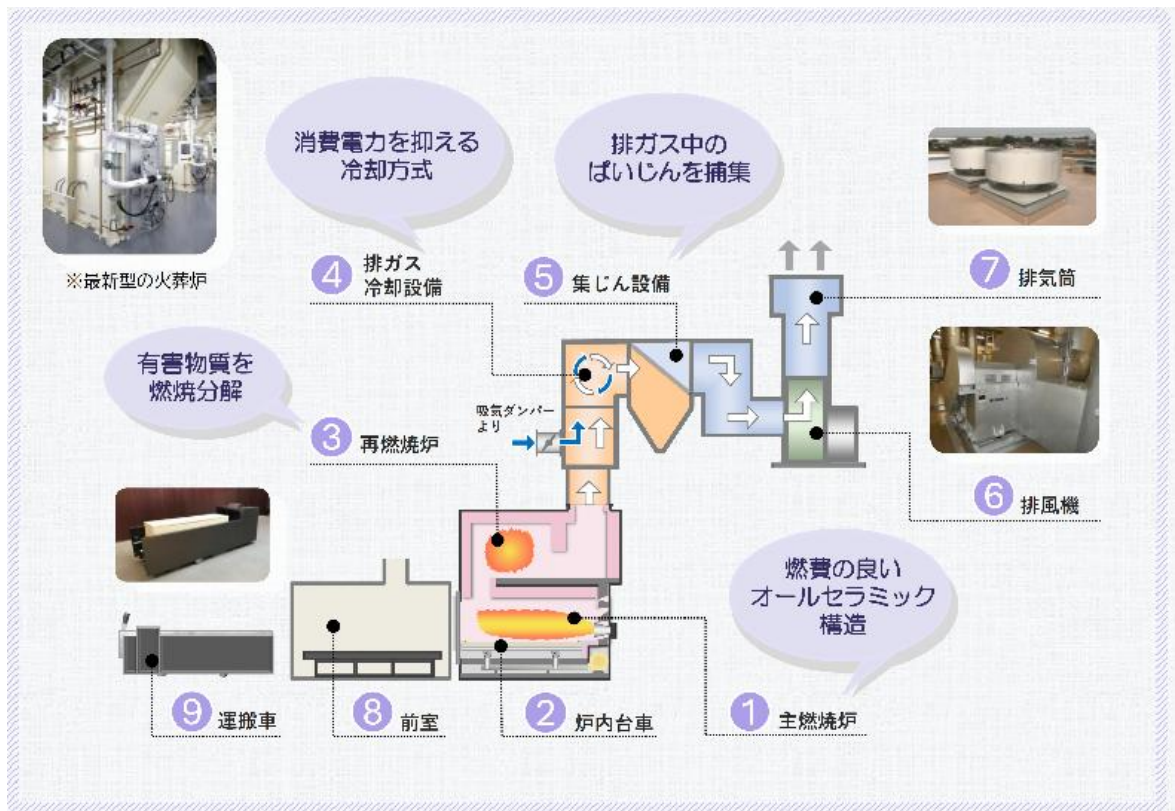
※火葬炉に係るフィルターの比較と課題

比較項目	バグフィルター		スクリーンフィルター
	空気混合冷却	熱交換器冷却	空気混合冷却
概要	高温のガスに冷たい空気を混合して温度を下げ、バグフィルターが安全に使用できる温度まで調整する方式。	高温ガスを外気や水、オイルなど別の媒体との間接的な熱交換によって冷却する方式。	金属製のメッシュやパンチングプレートで、大きめの異物のみを除去する「粗取り」フィルター。
新設費用	105,900,000(円/基)	95,300,000(円/基)	65,000,000(円/基)
排ガス濃度 (ばいじん)	0.01 未満	0.01 未満	0.15 未満
排ガス濃度 (ダイオキシ)	0.1 未満	1.0 未満	1.0 未満



バグフィルター

・「改修案 A」「改修案 B」「改修案 C」において想定するバグフィルターは集塵能力が高く、環境負荷の低減が図れますが、一方で大型の集塵機を設置する必要があることから、設置できる施設に制限があるとともに景観などへの影響も懸念されます。また、スクリーンフィルターと比較して非常に高額で約1.6倍もの費用が増加することも課題です。



スクリーンフィルター

・「改修案 D」において想定するスクリーンフィルターは構造がシンプルで設置性が高く、コンパクトであることから景観への配慮に優れています。一方で、火葬炉に求められる環境性能は満たしますが、バグフィルターと比較すると集塵能力が低いことが課題です。設置費用が比較的安価なことも特徴です。

#### ④空調熱源機器(富田林斎場)

富田林斎場においては、館内の空調に熱源機器を使用しています。この熱源機器については建築後、約30年間一度も更新を行っていないことから火葬炉同様、老朽化が進んでいます。富田林斎場は火葬中に数時間にわたり利用者が待機することがあります。昨今の夏の異常な暑さの中で熱源機器が故障すると、一部の個室を除いた管内の空調すべてが停止してしまう恐れもあります。また、最新の機器と比較して、エネルギー効率が悪く環境性能も低くなっています。そのため、基本構想においては、バックアップ能力を付与し、高効率機器に更新する方針が示されています。

具体的には、全館の空調に必要な能力の7割程度の熱源機器を2台導入し、気温に応じて柔軟に運用します。また、1台が故障しても、もう1台が稼働できることから最低限の空調を維持できます。加えて、施設の利用状況に併せて細やかに空調を制御する、高効率で環境にも優しい空調へ更新することを想定しました。

#### ⑤その他設備機器

その他の設備機器については、耐用年数と建物更新時期を勘案し、順次更新を行うことを想定しました。

改修提案	改修案 A		改修案 B		改修案 C		改修案 D		
イメージ									
改修方針									
改修	喫茶コーナー ⇒自販機コーナー(授乳室) 個別待合室 4 室 ※5 炉 2 回転の火葬タイムスケジュールより想定		喫茶コーナー ⇒自販機コーナー(授乳室) 小規模斎場を 2 室整備		喫茶コーナー ⇒自販機コーナー(授乳室) 小規模斎場 1 室と待合室 3 室 (移動間仕切りで 6 室対応可能) ※1 炉 1 室を整備		喫茶コーナー ⇒自販機コーナー(授乳室)		
炉更新	6 炉をバグフィルターに更新		6 炉をバグフィルターに更新		6 炉をバグフィルターに更新		6 炉をスクリーンフィルターに更新		
改修内容									
付属棟 建具修繕	バグフィルターの機械室・排気筒目隠しの整備で、付属棟を解体するため計上不要				付属棟を解体しないため				29,171
炉室断熱吸音 材修繕	現地調査より 漏水痕を確認	35,660	現地調査より 漏水痕を確認	35,660	現地調査より 漏水痕を確認	35,660	現地調査より 漏水痕を確認	35,660	
空調 2 系統化	バックアップ用	107,854	バックアップ用	107,854	バックアップ用	107,854	バックアップ用	107,854	
内装 改修	仕上げ	126,955		86,787		81,911		16,270	
	電気	48,037		32,838		30,993		6,156	
	空調	44,606	改修面積	30,493	改修面積	28,780	改修面積	5,717	
	衛生	604.33 m <sup>2</sup>	37,744	413.12 m <sup>2</sup>	25,801	389.91 m <sup>2</sup>	24,352	77.45 m <sup>2</sup>	4,837
	撤去		85,781		58,640		55,345		10,994
小計		343,123		234,559		221,381		43,974	
授乳室	仮設授乳室 を整備	2,000	仮設授乳室 を整備	2,000	仮設授乳室 を整備	2,000	仮設授乳室 を整備	2,000	
洋便器 改修	和便器 5 基 を洋便器へ	736	和便器 5 基 を洋便器へ	736	和便器 5 基 を洋便器へ	736	和便器 5 基 を洋便器へ	736	
オイル タンク	オイルタンク FRP ライニング	2,500	オイルタンク FRP ライニング	2,500	オイルタンク FRP ライニング	2,500	オイルタンク FRP ライニング	2,500	
LED 更新	照明器具撤 去 LED へ更 新	111,717	照明器具撤 去 LED へ更 新	111,717	照明器具撤 去 LED へ更 新	111,717	照明器具撤 去 LED へ更 新	111,717	
外壁塗装	塗装・下地・ 足場	12,024	塗装・下地・ 足場	12,024	塗装・下地・ 足場	12,024	塗装・下地・ 足場	12,024	
炉更新内容									
既存付属棟解体	付属棟	20,261	付属棟	20,261	付属棟	20,261	—	—	
建屋新築	機械室・排気 筒・目隠し建屋	457,042	機械室・排気 筒・目隠し建屋	457,042	機械室・排気 筒・目隠し建屋	457,042	—	—	
火葬炉更新 撤去 6+1 炉	バグフィルター (空気混合冷却)	776,300	バグフィルター (空気混合冷却)	776,300	バグフィルター (空気混合冷却)	776,300	スクリー ン フ ィ ル タ ー	490,000	
電気設備増 強	受変電・オイル タンク増強対応	48,000	受変電・オイル タンク増強対応	48,000	受変電・オイル タンク増強対応	48,000	受変電・オイル タンク増強対応	48,000	
総事業費									
合計		1,917,217		1,808,653		1,795,475		883,636	
総評									
評価	△		○		◎		○		
内容	・待合室の安定した運営が可能 ・利用者のプライバシー確保に優れ、サービス水準は最も高い ・バグフィルターへの更新により環境対策が向上 ・整備内容が充実している分、改修費用が最も高額		・多様な葬儀形態への対応が可能 ・バグフィルターへの更新により環境対策が向上 ・A 案と比較してコスト抑制は図られているが、待合機能に余裕が少なく、利用集中時の柔軟な対応には課題が残る		・利用人数や時間帯に応じた柔軟な運営が可能 ・バグフィルターへの更新により環境対策が向上 ・機能性、将来対応性およびコストのバランスが最も取れた計画		・必要最低限の改修計画のため、改修費用は最も安価 ・利用形態の変化や将来的なニーズ、多様化する葬送形態への対応には課題が残る		

## 再整備プランの比較

【注意】 上記の概算費用は、本基本計画において具体的な検討を行うために積算した想定費用であり、今後の詳細な調査・検討により費用額に変動が生じます。

## (2)「富田林霊園」施設改修方針の検討

### 1. 施設改修方針

近年、家族観やお墓に対する意識の変化、少子高齢化による承継者不在などを原因に富田林霊園の需要が急激に減少しています。

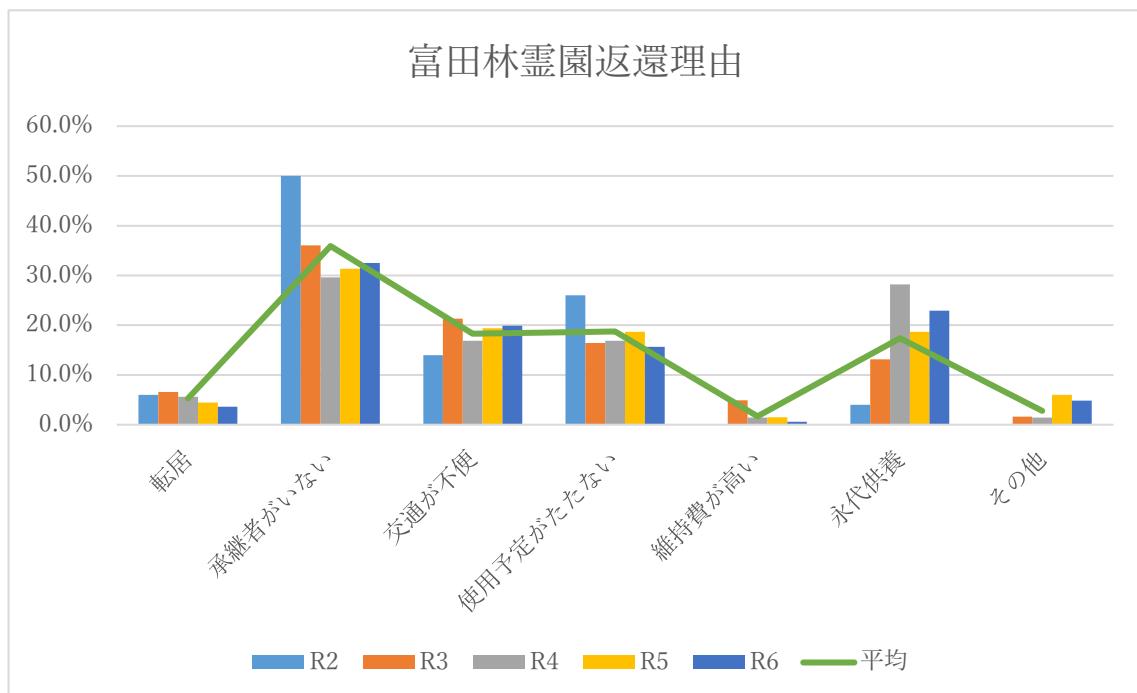
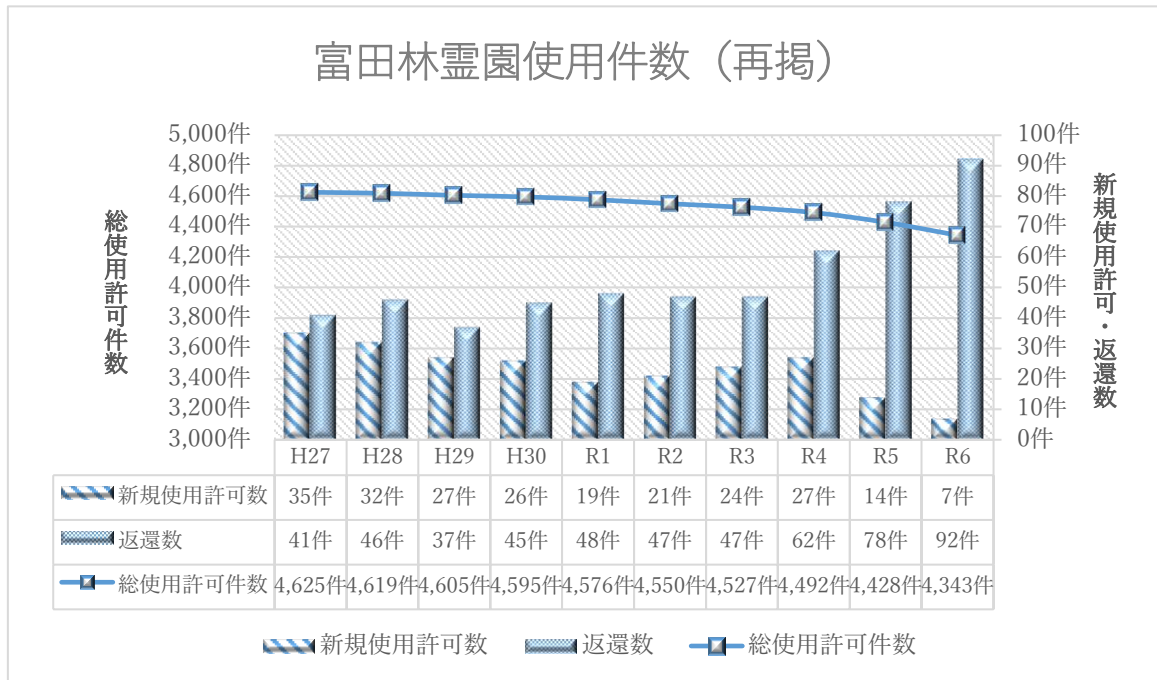
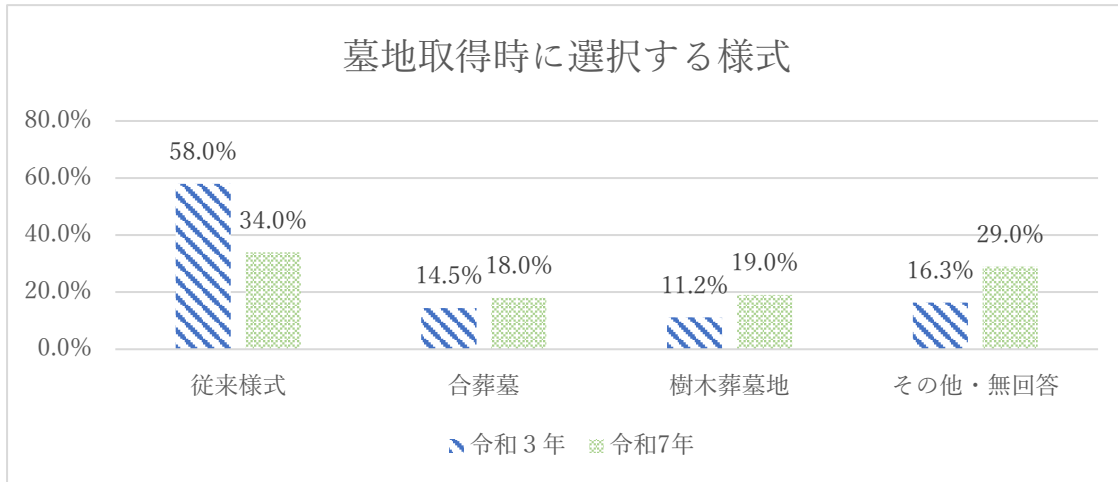


図 0.1 希望する墓の形式について（再掲）



これらの需要の減少は、下表のような葬送を取り巻く社会環境の変化が大きく影響していると考えられます。

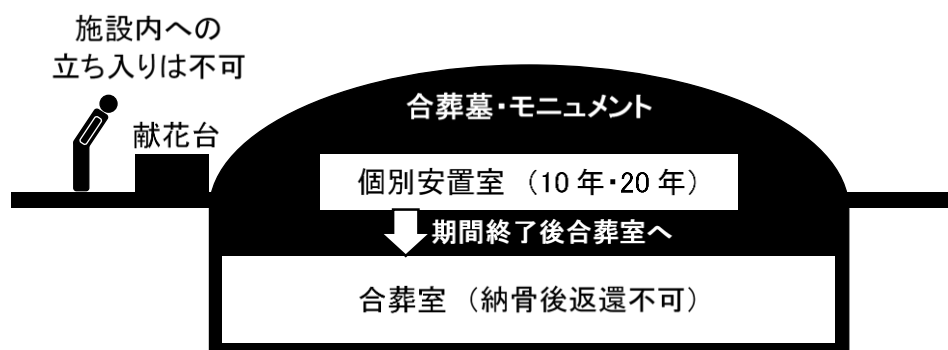
項目	要因
① 人口構造・家族形態の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少子高齢化、未婚率の上昇、核家族化により、墓の承継者が不在の世帯が増加している。</li> <li>・ これにより「実家の墓を継げない」「遠方の墓を管理できない」といった課題が顕在化している。</li> </ul>
② 国民の意識・価値観の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「自分一代で完結させたい」「子供に負担を残したくない」といった個人志向・簡素志向が高まっている。</li> <li>・ また、「自然に還る」という環境配慮型の埋葬への共感も広がっている。</li> </ul>
③ 墓地の無縁化問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 承継者不足により、長期間管理されない「無縁墓」の増加が全国的な課題となっている。</li> <li>・ これらは景観の悪化や、行政による整理・改葬の多大な労力を招いている。</li> </ul>
④ 公営霊園への役割要求の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経済的負担を抑えたい層や身寄りのない高齢者への「セーフティネット」としての役割が、公営霊園に強く求められるようになってきている。</li> </ul>

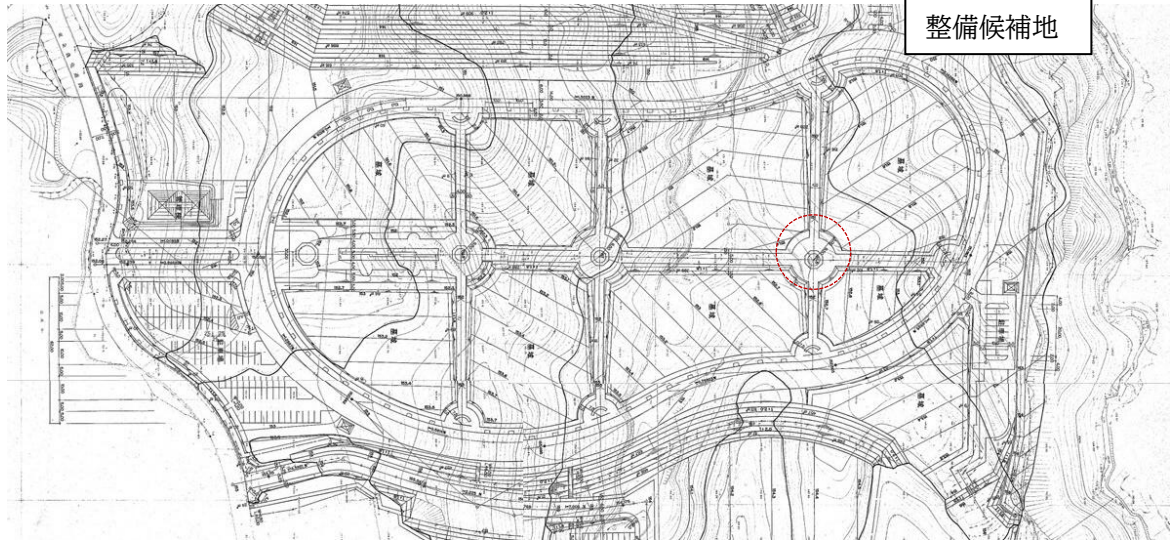
一方で、合葬墓や樹木葬墓地などを希望する市民の割合は、令和3年度調査と比較して大幅に増加しています(R3 調査時 合葬墓・樹木葬墓地 合計 13.3%)

これは、承継に不安を感じる方や墓じまい後の御骨の受け皿として、合葬墓や樹木葬墓地が選択肢となっていることが理由の一つであると考えられます。今後においても、年間死亡者数は当面増え続けるものの、家族観やお墓に対する意識の変化、少子高齢化による承継者不在などの社会情勢が変化する可能性は低く、従来型のお墓に対する需要はさらに減少することが予想されます。そのため、導入可能性調査においては、富田林霊園の健全な運営を維持するためにも、現代の墓地需要を満たし、利用者の増加に資する合葬墓について想定しました。

墓地形態の比較一覧

項目	① 従来型一般墓 (家墓)	② 樹木葬 (シンボルツリー型)	③ 合葬墓 (共同墓)
基本概念	地縁・血縁を基盤とし、代々承継していく「家」の象徴。	自然回帰をイメージし、樹木や草花を墓標とする。都市部では「ミニマムな家族墓」としての性格が強い。	血縁に関わらず、複数の遺骨を一つの施設に共同で埋蔵する。
承継者	必要(前提)	不要(一代限り、または夫婦単位が多い)	不要(承継者不在でも利用可)
埋蔵方法	家族単位でカロート(納骨室)に安置。	遺骨を土に還す、または一定期間カロートに安置後に合祀。	骨壺から出して合祀(散骨)、または一定期間保管後に合祀。
個別性	高い(個別の墓石あり)	中程度(プレート等で場所を明示する場合が多い)	低い(個別の墓標はなく、モニュメント等を共有)
費用	高額(永代使用料+墓石代+管理料)	中程度(一般墓より安価だが、個別区画がある場合は費用発生)	安価(5万~10万円程度が多く、経済的負担が小さい)
土地効率	低い(区画ごとに通路等の余白が必要)	中~高(シンボルツリー型は効率が良いが、個別区画型は場所をとる)	極めて高い(地下空間等を活用し、大量収蔵が可能)
管理負担(行政側)	無縁化した場合の撤去・改葬手続きが煩雑。	植栽の剪定・育成管理等の手間とコストがかかる。	構造物中心のため維持管理が比較的容易。





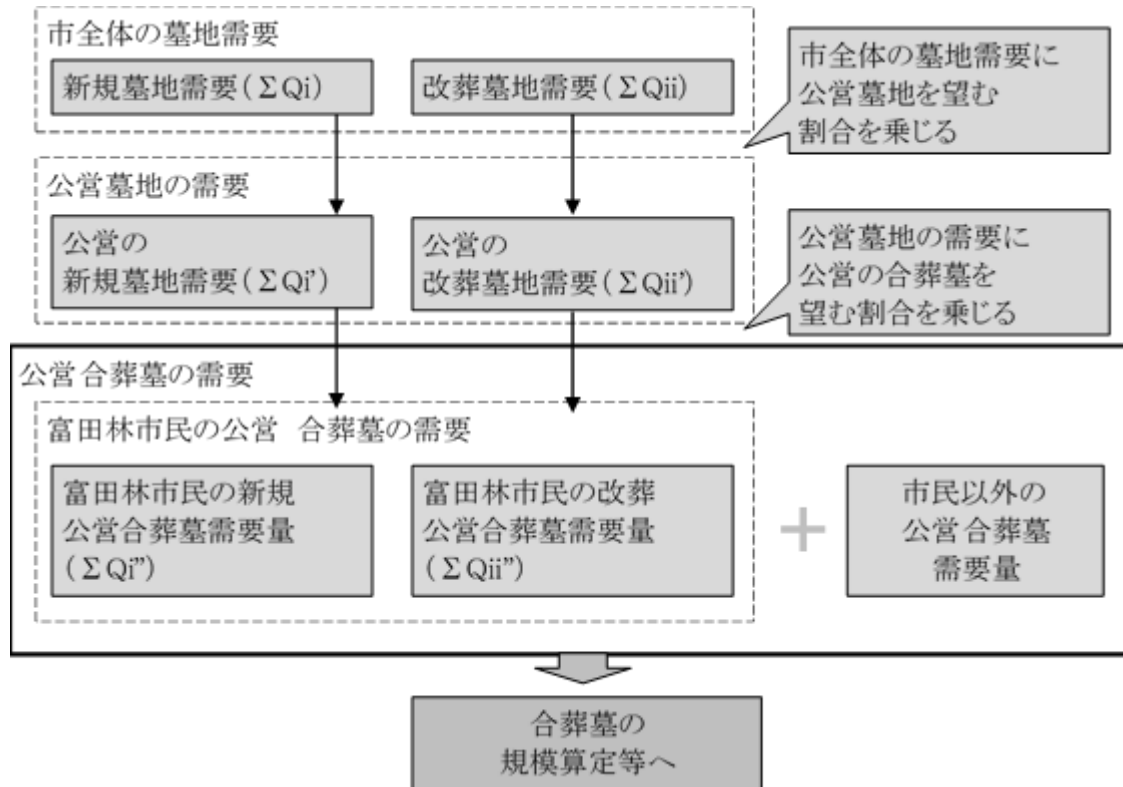
整備候補地



整備イメージ

## 2. 合葬墓の規模

需要予測の方法は、他市事例において一般的に採用されている「大阪府方式」により富田林霊園の需要予測を行いました。



### 【参考】大阪府方式とは

昭和40年の「墓地現況調査報告書(2)-大阪府東部地区」(大阪府土木部)で採用された方式(大阪府土木部が大阪府立大学の高橋理喜男氏に委託した際に採用された算定式)で、これまで墓地の需要予測方式の中で最も一般的に使用されている。世帯数を基準にし、アンケート調査結果等から得られる現居住地への定住性(定着係数)、墓地の所有状況と将来の購入意思(取得世帯率)、核家族化の進展と1家族1墓地を前提に分家していく割合(傍系世帯率)、当該年度の推定死亡者数を用いて需要数を算出する。墓地需要率を基にした需要数と、傍系世帯率を基にした需要数の平均値をもって墓地需要数とする。

	市内公営墓地 需要推計		小計	合葬墓 需要 <sup>※2</sup> ①	市外 在住 者需 要 <sup>※3</sup> ②	返還墓地 推計	返還墓地の うち合葬墓へ の転換需要 ③	合葬墓の 需要計 ①+②+③
	新規	改装						
2021～2025年	26	65	91	33	3	326	234	270
2026～2030年	28	65	93	34	3	325	234	271
2031～2035年	30	65	95	35	3	325	234	272
2036～2040年	31	65	96	35	3	325	234	272
2041～2045年	31	65	96	35	3	325	234	272
2046～2050年	30	65	95	35	3	325	234	272
2051～2055年	29	65	94	35	3	325	234	272
2056～2060年	29	65	94	35	3	325	234	272
2061～2065年	28	65	93	34	3	325	234	271
2066～2070年	26	65	91	33	3	325	234	270
2071～2075年 <sup>※4</sup>	26	65	91	33	3	325	234	270
2076～2080年 <sup>※4</sup>	26	65	91	33	3	325	234	270
50年間合計 (2031年～2080年)	286	650	936	343	30	3,250	2,340	2,713

※1：端数処理は不足回避のため切り上げ

※2：返還墓地、合葬墓の需要推計に対して合葬墓を利用する割合（0.362）を乗じた

※3：合葬墓需要に市外の需要（0.08）を乗じた

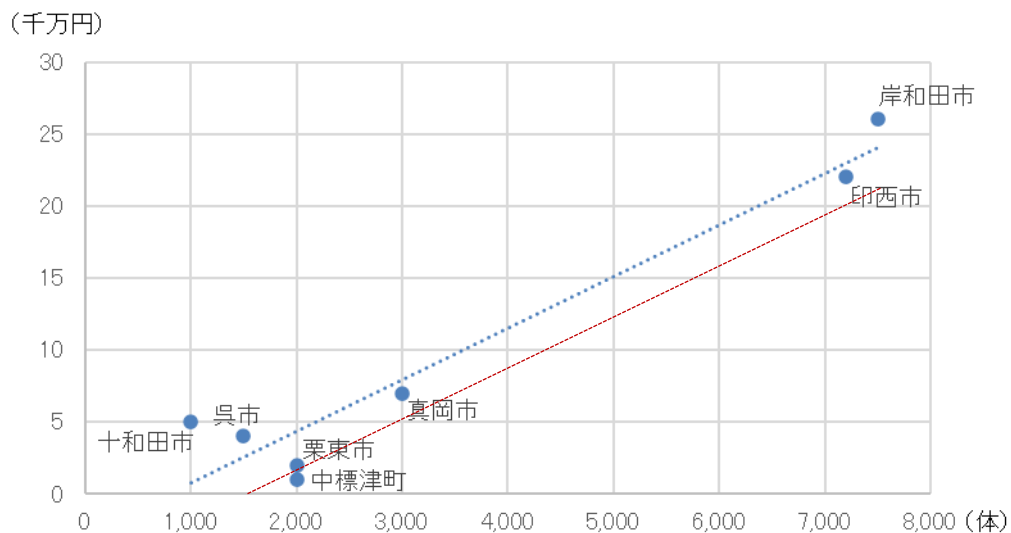
※4：供用50年間の利用申請を受け付けるものと仮定し、2071年以降は、2066～2070年の値をスライドした

上記を踏まえ合葬墓の収骨数を3,000体と想定しています。

### 3. 合葬墓の整備費用

近年の合葬墓の整備事事例を整理し、概算事業費の参考としました。

名称	所在地	収骨数 (体)	整備費(円) (税抜)	整備費1体 あたり(円/体) (税抜)	出典
三本木霊園	十和田市	1,000	45,000,000	45,000	十和田市合葬墓整備基本計画 令和4年3月
岸和田市墓苑 (流木墓苑)	岸和田市	7,500	258,500,000 (トイレ整備費含む)	34,467	岸和田市合葬式墓地整備基本計画 令和4年2月
印西霊園	印西市	7,200	219,818,500	30,530	印西霊園合葬墓整備基本計画 令和2年2月
呉市斎場	呉市	1,500	44,000,000	29,333	呉市合葬式墓地の整備について 令和2年11月
長田霊園 熊倉墓地	真岡市	3,000	71,000,000	23,667	真岡市合葬墓地等整備基本計画 令和4年3月
栗東墓地公園	栗東市	2,000	22,320,000	11,160	栗東墓地公園合葬墓整備(案) 令和8年4月運用開始予定
中標津墓地	中標津町	2,000	13,343,000	6,672	中標津町合葬墓ご使用の手引き 令 和6年4月
平均値(中標津墓地の整備費(6,672円/体)は、下側外れ値しきい 値を下回っているため除外)				29,026≒ 30,000	



整備費=3,000体×30,000円/体=90,000,000=約1億円(税抜き)

#### 4. 合葬墓の使用料

「すぐには合葬せず、一定期間は個別に供養したい」というニーズに応える多様な選択肢を提供することで、住民満足度の向上と、公共事業の収支バランスの確保を同時に実現する価格を想定しました。

区分	合葬墓 利用希望者に対する割合	個別安置室 希望者内訳
即時合葬	51.6%≒50%	—
個別安置室(合計)	48.4%≒50%	100%
└10年保管	25.3%≒25%	50%
└20年保管	10.0%≒10%	50%
└その他(15年、30年以上等)	13.1%≒15%	

※合葬墓に対するニーズ(令和3年度調査より)

#### 【設定条件】

- ・ 合葬墓の需要予測のうち、個別安置室の需要割合は50%とする。
- ・ 個別安置室のうち、10年又は20年の需要割合は50:50とする。(その他は20年保管に合算)
- ・ 個別安置室は、期間満了後合葬室へ改葬する。
- ・ 合葬墓の需要予測のうち、墓碑銘の需要割合は75%(即時合葬+10年保管)とする。

	合葬墓の規模	個別安置室		墓碑銘
		10年安置	20年安置	
合葬墓の整備規模	1,500体	750体	750体	約2,250体

### 【収支計算の基本構造と前提条件】

本事業の健全性を評価するにあたり、初期整備費(イニシャルコスト)と受益者負担(受入単価)のバランス、そして利用者の選択傾向を精緻に反映したシミュレーションを行いました。

本モデルにおける投資額と、ニーズの多様化に対応した3つのタイプ別単価を設定しています。

表 0.1 受け入れ構成の仮定(50年間合計 3,000 体)

タイプ	安置方法	想定体数	タイプ別単価
A:即時合葬	最初から共同埋蔵	1,500 体	5.0 万円
B:10 年安置	10 年間骨壺で個別に保管後、合葬	750 体	10.0 万円
C:20 年安置	20 年間骨壺で個別に保管後、合葬	750 体	13.0 万円

### 【フェーズの設定】

本事業は、建設から墳墓化までの 80 年を1サイクルとし、50 年間の受入期間終了後、残る 30 年を「管理専用期間」へ移行し、施設の終焉まで運用を行う想定です。

80 年を下記の 5 つのフェーズに分類します。

#### A) 導入期(1~5 年目):周知と信頼の構築

- ・ 内容: 供用開始直後であり、施設の認知度を高める期間。
- ・ 目的: 実際の施設見学や相談会を通じ、「新しい供養の形」への心理的ハードルを低減させる。

#### B) ピーク期(6~30 年目):多死社会への対応と投資回収

- ・ 内容: 地域の死亡者数がピークを迎える時期に合わせ、受入数を最大化させる期間。
- ・ 目的: 最大化する需要に確実に応えたとともに、付加価値の高い「安置型」の利用を促進する。

C) 安定期(31~45年目):需要の減衰と施設保全

- ・内容: 人口減少に伴い、新規需要が緩やかに落ち着く期間。
- ・目的: 需要動向に合わせて受入数を調整する。

D) 終息期(46~50年目):次期サイクルへの移行準備

- ・内容: 50年にわたる受入期間の完了に向け、新規募集を段階的に終了する期間。
- ・目的: 特に「即時合葬」の受付を早期に停止し、管理専用期間(51~80年目)へ円滑に移行するための事務整理を行う。

E) 管理専用期間(51~80年目):安寧の維持と事業完結

- ・内容: 新規の受入を一切停止し、供養と施設維持に専念する期間。
- ・目的: 遺骨の最終合葬: 「10年安置」「20年安置」を選択した利用者の遺骨について、安置期間満了に合わせて順次合葬スペースへの移設を実施する。  
70年目をもって、全3,000体の合葬が完了する。

「導入」から「終息」に至る4フェーズの受入数を下記の通り設定する。

フェーズ別・タイプ別受入数および収入推移

フェーズ	年数	年間受入数 (A/B/C)	年間収入 (万円/年)	期間収入合計 (万円)	累計収入 (万円)
第1期:導入 (1-5年)	5年	50体/年 (25/12.5/12.5)	413	2,063	2,063
第2期:ピーク (6-30年)	25年	75体/年 (37.5/18.7/18.8)	619	1億5,470	1億7,533
第3期:安定 (31-45年)	15年	40体/年 (20/10/10)	330	4,950	2億2,483
第4期:終息 (46-50年)	5年	50体/年 (0/25/25)	575	2,875	2億5,358

【収支計算結果および事業性評価】

本事業における収支シミュレーションは、総受入数を 3,000 体、初期整備費を 1 億円と設定し、50 年間の受入期間およびその後の管理専用期間を含む計 80 年間のキャッシュフローを算出したものである。

計算の結果、単価の異なる 3 つの受入タイプ(即時合葬・10 年安置・20 年安置)を需要動向に合わせて供給することで、受入開始から 18 年目で整備費の回収(損益分岐点)に到達する見通しとなった。

さらに、受入終了となる 50 年目時点では約 1.5 億円の剰余金(整備基金)を確保できる試算となる。

収支シミュレーション

経過年	フェーズ	5 年間の収入 (万円)	累計収入 (万円)	収支残(対整備 費)(万円)	備考
1~5 年	導入期	2,063	2,063	△7,937	
6~10 年	ピーク期	3,094	5,157	△4,843	
11~15 年	ピーク期	3,094	8,251	△1,749	
16~20 年	ピーク期	3,094	11,345	+1,345	18 年目で投資回収
21~25 年	ピーク期	3,094	14,439	+4,439	
26~30 年	ピーク期	3,094	17,533	+7,533	
31~35 年	安定期	1,650	19,183	+9,183	
36~40 年	安定期	1,650	20,833	+1 億 833	
41~45 年	安定期	1,650	22,483	+1 億 2,483	
46~50 年	終息期	2,875	2 億 5,358	+1 億 5,358	受入完了
51~80 年	管理専用期間				

## 5. 霊園の施設整備概算費用

富田林霊園における施設老朽化箇所の改修も含めた施設整備の概算費用は以下の通り想定しています。

霊園の民活事業範囲(想定)		概算費用(税抜)	備考
改修等	管理事務所の改修	-	修繕費に含む
	公衆便所の改修(洋式化改修等)	-	同上
	合葬墓の整備	100,000,000円	
	外周車路部分の切削オーバーレイ	85,000,000円	区画線等の路面標示の復旧を含む 8,500㎡×10,000円/㎡ (諸経費率100%込)
	歩道舗装の補修(根上がり部)	12,000,000円	60箇所×200,000円/箇所(同上)
	既存水景施設の撤去	16,800,000円	2,100㎡×8,000円/㎡(同上)
	既存水景施設に替わる再整備 (植栽の整備を想定)	105,000,000円	2,100㎡×50,000円/㎡(同上)
	霊園の再整備費合計		318,800,000円

### (3) 管理運営方針の検討

#### 1. 管理運営方針

富田林斎場及び富田林霊園は基本構想に基づき一体的な管理運営を行うことでコストの縮減を図ります。両施設における管理運営業務は以下の通り想定しています。

大分類	中分類
斎場の 維持管理 業務	建築物保守管理業務
	建築付帯設備保守管理業務
	火葬炉保守管理業務
	植栽・外構等維持管理業務
	清掃業務
	環境衛生管理業務
	備品等管理業務
	警備業務
	残骨灰、集じん灰等の管理及び処理業務
	その他これらを実施する上で必要な関連業務
斎場の 運営業務	予約受付業務
	利用者受付業務
	告別業務
	収骨業務
	火葬炉運転業務
	動物炉運営業務
	待合棟関連業務
	自動販売機等運営業務
	自主事業
	その他これらを実施する上で必要な関連業務

大分類	中分類
霊園の維持管理業務	管理事務所の維持管理業務
	公衆便所の維持管理業務
	園路舗装、側溝、水道施設及び排水施設等の維持管理業務
	点検管理業務
	清掃業務
	警備業務
	植栽維持管理業務
	その他これらを実施する上で必要な関連業務
霊園の運営業務	受付業務
	墓地の使用者募集
	永代使用料、管理料の代行徴収業務
	物品販売業務
	運営システムの構築・管理業務
	繁忙期(盆・彼岸等)の対応業務
	送迎シャトルバスの運行
	広報業務
	自主事業
	その他これらを実施する上で必要な関連業務

- ・ 火葬炉や葬儀室の予約業務については、利用者の利便性向上のために予約管理システムの導入を想定しています。
- ・ 富田林斎場においては大規模改修に伴う待合環境の改修に合わせ、待合施設の管理運営業務を想定しています。
- ・ 富田林霊園においては新たな墓地の整備に伴う管理運営業務を想定しています。
- ・ 多種の墓地を管理することから墓地管理運営システムの導入を想定しています。
- ・ 墓地管理運営システムの導入に伴い、使用申請や管理料の徴収等業務の代行を想定しています。
- ・ 墓地返還理由の上位を占める交通利便性の向上を図るために送迎シャトルバスの運行を想定しています。

## 2. 管理運営費用の概算

		項目	金額(税抜)
富田林斎場	維持管理	建物維持管理費	24,215,000 円/年
		火葬炉設備保守点検費	7,433,000 円/年
		火葬炉設備修繕費	24,682,000 円/年
	運営	予約受付業務	10,539,000 円/年
		利用者受付業務	19,056,000 円/年
		告別業務	18,615,000 円/年
		収骨業務	18,282,000 円/年
		火葬炉運転業務	20,451,000 円/年
		待合室関連業務	11,754,000 円/年
		自主事業	
小計		155,027,000 円/年	
富田林霊園	維持管理	施設維持管理費	15,882,524 円/年
	運営	受付業務	5,000,000 円/年
		墓地の使用者募集	
		永代使用料、管理料の代行徴収業務	
		物品販売業務	
		運営システムの構築・管理業務	300,000 円/年
		繁忙期(盆・彼岸等)の対応	900,000 円/年
		送迎シャトルバスの運行	1,620,000 円/年
	他	広報業務	2,000,000 円/年
		自主事業	-
小計		25,702,524 円/年	
維持管理・運営費	総合計		180,729,524 円/年

## 6. 事業手法の検討

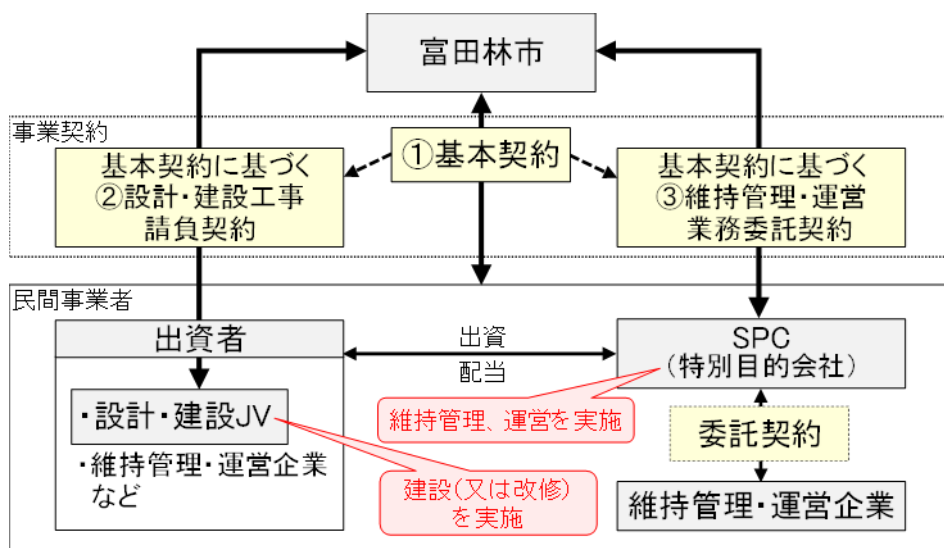
### (1) 従来方式及び民間活力導入手法の整理

#### 【従来方式】

従来、自治体が行ってきた公共事業の発注は、自治体の資金調達により、「設計」「施工」をそれぞれ個別に発注し、その後「維持・管理・運営」を直営や指定管理者制度により行っていました。この方式では「設計」「施工」「維持・管理・運営」は市が作成した仕様書に基づき行われることから、市の関与が細部に及ぶ一方、事業者の自主性や先進的な技術・アイデアは反映されにくくコスト削減の余地は少ないのが特徴です。

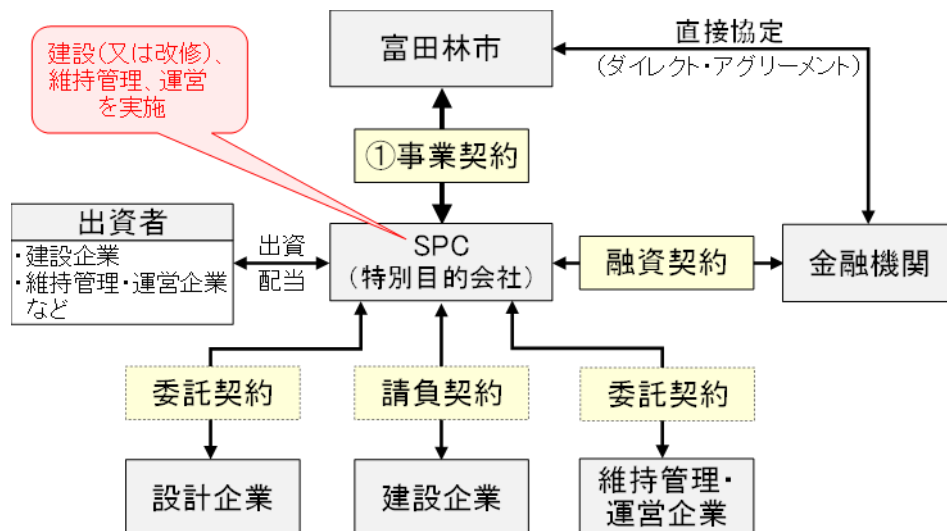
#### 【DBO(Design Build Operate)方式】

市が資金調達して、民間が設計・施工(DB)を行い、維持管理・運営を別契約により包括的に民間事業者が行う方式です。性能一括発注により、スケールメリットが生じるとともに、民間事業者の知恵と工夫が発揮され、コスト削減効果が期待できます。また、維持管理・運営事業者が公募時から関わることで施設の動線などに管理運営の視点が反映されやすいこともメリットの一つです。



【PFI(Private Finance Initiative)方式】

「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。)」に基づき、従来、国や地方公共団体が自ら行ってきた公共施設等の設計、建設、維持管理、運営を、民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して行う社会資本整備の手法です。このPFIでは、「設計」から「運営」までを一体の契約として締結し、1つの事業者が一括してそれを行うのが通例です。DBO 方式と同じく性能一括発注を行います。資金を民間事業者が調達することや、事業者が SPC(特別目的会社)を組成することが大きな特徴です。自治体は公共事業に係る費用を平準化できるとともに、資金調達を行う金融機関の監視機能が働くことで民間のリスク管理能力が活用できます。



各整備手法の比較(まとめ)

		従来型方式	DBO方式	PFI方式
発注方式		仕様書発注	性能発注	性能発注
契約		-	基本契約	PFI事業契約 (設計・建設(改修)・ 維持管理・運営/ 複数年一括契約)
	設計 (改修)	設計業務 委託契約	設計・建設工事 請負契約	
	建設 (改修)	建設工事 請負契約		
	維持管理 ・運営	維持管理委託契約 運営委託契約 (業務単年度契約)	維持管理・運営委託契約 (複数年一括契約)	
資金調達		市 (起債等)	市 (起債等)	民間 (金融機関等)
支払平準化		△ (起債部分のみ可能)	△ (起債部分のみ可能)	○
実施主体	設計・建設 (改修)	市	民間	民間
	維持管理 ・運営	市	民間	民間

## (2) VFM の算定

導入可能性調査において、適用が想定される官民連携手法の事業スキームに基づき、算定条件を整理のうえ、VFM(Value for Money)を算定し、評価を行いました。

### 【基本的な考え方】

VFMとは、「お金の価値を最大化する」といった考え方であり、市の立場からすると最少の経費で最大の効果を上げる、つまり税金を最も効率的かつ効果的に活用することを目指すこととなります。

このためには、同じ効果(市民サービス)を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果(市民サービス)を増大することが必要となります。PFI等の事業者選定においては、これら費用と効果の組み合わせについて、1応募者から1つの提案がなされることになり、この中から市が最も望ましい組み合わせを選択することでVFMが達成されることとなります。

### ■ VFM算定結果

金額単位:千円

項目			従来方式	DBO方式 起債併用	PFI-RO方式 起債併用	PFI-RO方式 起債併用 交付税措置考慮
公共の財政負担額		現在価値化前	5,804,316	5,423,432	5,727,175	5,234,836
		現在価値化後	4,834,815	4,517,621	4,639,233	4,241,813
VFM	現在価値化前	金額	-	380,884	77,141	569,480
		割合	-	6.6%	1.3%	9.8%
	現在価値化後	金額	-	317,194	195,581	593,002
		割合	-	6.6%	4.0%	12.3%

### PFI-RO(Rehabilitate Operate)方式

PFI方式の類型の一つ。施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。

### 現在価値

現在の1円の貨幣価値と15年後の1円の貨幣価値では、実質的な価値が異なることから、比較する際には、基準年度の価格に換算しないと正確な比較が行えないため、現在の価値に換算した価格。

### PFI-RO方式【交付税措置考慮】

地方公共団体がPFI事業者に対し、施設整備費相当分を支出する場合、当該負担額の20%に対し交付税措置されることを想定して算定しています。

【注意】上記のVFM算定結果は、統一的な条件を基に積算した結果を示しているものですので、今後の詳細な調査・検討により結果に変動が生じます。

項目	従来方式	DBO方式 起債併用	PFI-RO方式 起債併用
起債調達額	1,542,300	1,388,000	1,388,200
補助金/交付金	0	0	0
市税相当分	0	3,269	3,666
公共の収入 ①	1,542,300	1,391,269	1,391,866
施設整備費	2,229,378	2,006,442	-
" に係る消費税及び地方消費税	222,938	200,644	-
施設整備費 税込	2,452,316	2,207,086	-
一括支払い分(起債調達)	-	-	1,262,000
割賦元本	-	-	809,952
割賦金利 ※非課税	-	-	182,545
割賦払い分	-	-	992,497
サービス購入料(施設整備費相当)	-	-	2,254,497
" に係る消費税及び地方消費税	-	-	207,195
サービス購入料(施設整備費相当) 税込	-	-	2,461,692
開業準備費	30,122	27,943	27,943
維持管理・運営費	2,712,510	2,441,259	2,441,259
SPC経費	-	75,000	75,000
SPC税・配当/利益還元分	-	93,000	138,000
指定管理料/サービス購入料(維持管理・運営費相当)	2,742,632	2,637,202	2,682,202
" に係る消費税及び地方消費税	274,264	263,721	268,221
指定管理料/サービス購入料(維持管理・運営費相当) 税込	3,016,896	2,900,923	2,950,423
小計※予定価格ベース 税込	5,469,212	5,108,009	5,412,115
事業者選定アドバイザー費	-	34,210	34,210
直接協定締結支援	-	-	6,600
SPC株式保全(事業者倒産隔離対策)支援	-	6,600	-
モニタリング支援費	-	33,000	33,000
設計業務確認・検査費	9,000	-	-
建築業務確認・検査費	36,000	-	-
運營業務発注経費	18,000	-	-
小計(税込)	63,000	73,810	73,810
起債元本償還分	1,542,300	1,388,000	1,388,200
起債金利償還分	272,104	244,881	244,917
公共の支出 ②	7,346,616	6,814,701	7,119,042
公共の財政負担額 (=②-①)			
現在価値化前	5,804,316	5,423,432	5,727,175
現在価値化後	4,834,815	4,517,621	4,639,233

※計数はそれぞれ四捨五入しているため端数において合計が一致しない場合がある

※施設整備費には、設計・監理等諸経費を含んでいます。

【注意】上記の方式比較において示す各金額は、本基本計画において具体的な検討を行うために積算した想定費用の積み上げ金額であり、今後の詳細な調査・検討により金額に変動が生じます。

### (3) 最適事業手法の検討

PFI-RO方式、DBO方式ともに、業務一括発注(設計、建設、維持管理、運営)により、民間事業者独自の創意工夫やノウハウ等を最大限に活用し、斎場・霊園のサービス水準・品質の向上を見込むことができます。

そのため、PFI-RO方式、DBO方式のいずれの方式を採用するか判断基準として、次の3点を考慮しました。

#### ①責任の所在の明確さ

PFI-RO方式では、市とSPCの事業契約として契約が一本化されることから、事業期間中に問題等が生じた場合の責任の所在や官民の業務分担が明確となります。一方、DBO方式では、事業全体として市と民間事業者グループとの基本的な契約は結ぶものの、業務そのものの契約は設計・建設、維持管理、運営に分けての契約締結になることが多くなります。このことにより、事業期間中に問題等が生じた場合、施設側に問題があるか、運営側に問題があるか、原因の特定ができない場合に責任の所在が曖昧になり、適切かつ迅速な対応に課題を有します。

#### ②事業継続性の確保

金融機関によるSPCの財務及び経営状況のモニタリング(業績監視)はPFI方式のみであり、事業の変調を早期に把握するとともに、事業介入(ステップイン)等を含む適切な対応が行われます。これに代わる手段をDBO方式で求めていくことは、従来にない手段を考慮する必要があります。

#### <金融機関のステップイン>

- ・金融機関が事業契約を生かしたままで事業継続を図ることができる権利で、直接協定 (Direct Agreement:ダイレクト・アグリーメント) 上で市が認めることとなる。
- ・金融機関の探してきた代替事業者が、破綻した SPC に代わり PFI 事業を継続する。
- ・市にとっては、自ら事業契約を解除して後続事業者の再選定を行う必要がなく、金融機関の探してくる代替事業者に従来と同じ条件で事業を継続させることができる。
- ・金融機関が無条件でステップインを行使するわけではなく、代替事業者の適格性等に関して、市の事前の承諾取得を前提とすることが一般的である。

#### ③長期包括契約により運営効率が最適化

維持管理面では、PFI-RO方式では「長期の包括契約により、投資回収と日常運営の改善が一体で行える」と評価しています。これにより、施設全体のライフサイクルコストを抑制しつつ、質の高い運営を維持できる点が強調されています。

特に、斎場と霊園を一体的に運営した場合、受付・案内・清掃・巡回・送迎バスなどの業務で人員を効率的に配置でき、利用者対応を統一できるとの意見が示されています。こうした運営の一体化による効果は、長期包括契約であるPFI-RO方式の方が発揮しやすいと評価されています。

以上より、導入可能性調査ではPFI-RO方式を導入することが、市にとって最もメリットがあると評価されています。

## 7. 今後の方針

### (1) 事業手法

民間資本や民間のノウハウ活用の有効性やその方策を検討するために行った導入可能性調査では、富田林斎場の小規模葬儀への対応や待合環境の向上、設備機器の入れ替えなどを想定しました。同じく、富田林霊園についても合葬墓の設置を想定して、一体的に改修・維持・管理・運営を行った場合の従来方式、DBO方式、PFI-RO方式について比較検討しました。

その結果、DBO方式では6.6%、PFI-RO方式では4.1%のVFMが算出されました。特に、PFI-RO方式については起債と交付税措置を活用することで12.4%のVFMが算出されました。

また、DBO方式と比較して、PFI事業ではSPCとの事業契約の一本化による責任所在の明確化や金融機関による事業の監視・介入、長期包括契約による運営効率の最適化などメリットも多いため、大規模改修及び維持、管理、運営に係る事業手法は「PFI-RO」方式が最適な事業手法であるとの結果が出ました。

PFI事業を採用することで施設整備に起債を活用し、約20%の交付税措置が見込めることから、事業手法は「PFI-RO方式」とします。

ただし、PFI方式以外でも、施設整備に関する国の財政支援措置の活用可能性についても引き続き検討してまいります。また、より精緻な比較を実施する為、各地方公共団体の改修実績等を参考に適正な施設整備費用の算定を行います。

## (2) 課題

●導入可能性調査で富田林斎場及び富田林霊園について浮かび上がった課題は以下の通りです。

### ●主な課題

- ・施設の老朽化
- ・葬儀室の利用率低下
- ・霊園の使用者減少
- ・収益性の悪化
- ・社会的ニーズとの乖離

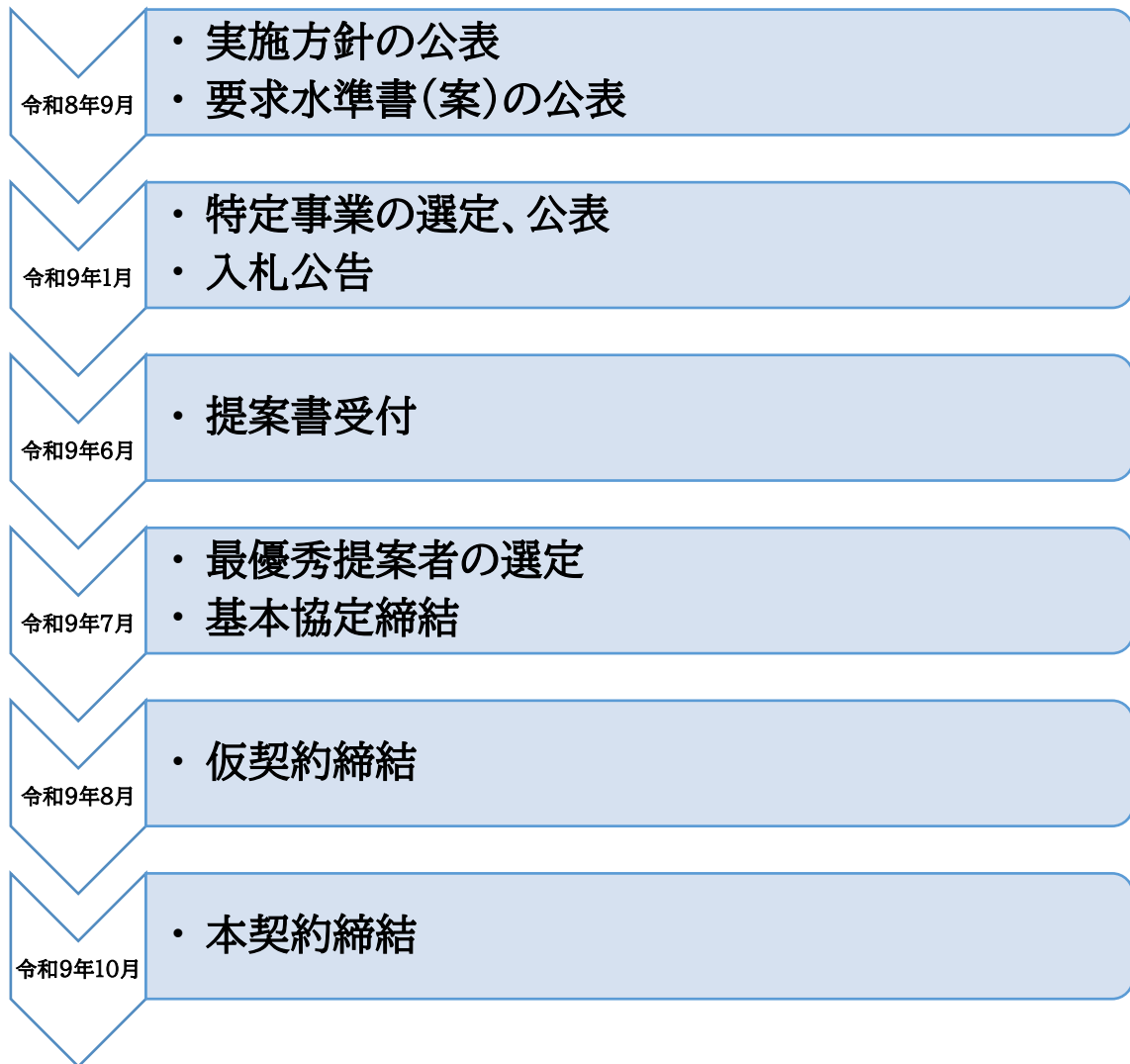
●課題を解決するために導入可能性調査において想定した対策は以下の通りです。

### ●想定した対策

- ・躯体の維持と機能回復
- ・葬儀室の小規模化と待合環境の整備
- ・火葬炉の更新と基数の最適化
- ・火葬炉の環境性能の向上
- ・空調機器の2系統化
- ・喫茶室の自動販売機への改修と授乳室の整備
- ・合葬墓の整備
- ・富田林斎場及び富田林霊園の一体的な管理

今後、「PFI-RO 方式」の検討する中でこれらの対策について検証し、改修、維持、管理、運営等に係る方向性を決定します。

## 8. 想定事業スケジュール(案)



※1) 本計画は、策定時点における本市の方針を取りまとめたものであり、今後の検討において変更が生じることがあります。

※2) 本計画は令和7年度に実施した導入可能性調査の結果を基に作成しています。

※3) 導入可能性調査は、民間活力の導入可能性を調査し、最適な事業手法を検討するために行ったものであり、同調査の中で想定した改修・運営等に関する方針やその概算費用等の数値は、決定したものではありません。

