

別紙

松江市斎場再整備に関するサウンディング型市場調査結果の公表について

令和 8 年 1 0 月 3 0 日

松江市市民部市民課

1 サウンディング実施の経緯

松江市斎場は、昭和 63 年に松江市大庭町内に整備し、火葬炉 6 基のほか、霊安室、待合ホール、待合室を備える松江市における中核施設として利用されてきました。その後、火葬炉設備等の改修を行いながら施設の長寿命化を図ってまいりましたが、建設後 38 年余りが経過し、既存建物・設備の老朽化に伴い、引き続き施設を使用していくためには大規模改修等が必要な時期が来ています。

当該施設の再整備にあたり、既存施設の改修、又は、建て替えを行う場合のそれぞれの整備事業費と将来的な維持管理コストを合わせたライフサイクルコストについて比較検証したうえで、最善な事業手法となるよう検討する必要があります。

検討にあたっては、火葬場という専門性が高い施設であることから、専門事業者の皆さまのアイデアや資金・経験・ノウハウに基づく事業実施に関するご意見や、PFI 導入可能性等について事前に調査把握し、再整備の方向性や事業者募集の際の条件付け等の参考とするために、このたび本件に関心ある事業者の皆さまと対話を行うサウンディング型の市場調査を実施しました。

2 サウンディング対象の土地、建物等

所在地	松江市大庭町 1740 番地 4
土地・延床面積	敷地：10,363 m ² 、建物延床面積 1,153 m ² 、庭園 3,000 m ²
建物の概要	構 造・規 模：本 体／鉄筋コンクリート造 平屋建（一部 2 階） 車庫棟／平屋建 延 床 面 積：本体 1,153 m ² 車庫棟 151.18 m ² 竣 工 年 度：昭和 63 年 6 月 法定耐用年数：50 年（事務所用のもの、経過年数 38 年）
都市計画区域等	都市計画区域（火葬場）

3 サウンディングの実施スケジュール

令和 8 年 6 月 16 日	サウンディング実施要領の公表
令和 8 年 7 月 6 日～7 月 17 日	現地見学会の開催、質問の受付・回答
令和 8 年 9 月 17 日～9 月 18 日	サウンディングの実施
令和 8 年 10 月 30 日	サウンディング結果概要の公表

4 サウンディングの参加者

（建設業）：3 者（2 グループ、1 社）
（サービス業）：1 者
合 計：4 者

5 サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
再整備で想定する施設改修、又は建て替えに関するご意見・提案及び独自提案	<p>○施工上留意すべき事項について、以下のような意見・提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を運営しながらの工事となるため、工事に伴う作業音、振動対策として工事時間帯の制限、夜間工事や遮音仮囲いの設置、利用者と工事関係者との動線分離等を徹底する必要がある。 ・通行の安全確保のために、利用者車両と工事車両との動線分離と誘導員を常駐させる。 ・会葬者の輻輳を避けるため、炉前ホール、告別室の複数化と防音・遮蔽性の高い壁構造を採用する。 <p>○整備手法の比較について、以下のような意見・提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改修の場合、劣化箇所の適宜修繕、更新は可能と考えられるが、火葬炉の環境性能や運営面の制約、構造体の劣化等の課題に対する根本的な解決は難しく、大規模修繕を行っても施設寿命の延伸に限界があり、将来的な再更新による投資が必要となる。 ・建替の場合、現状の課題を根本的に解決出来るとともに、長期的には最も経済的であり、最適な整備手法と考える。
耐火煉瓦炉とセラミック複層構造炉との性能、用役費、維持修繕費等の比較に関する情報提供	<p>○炉内耐火材の比較について、以下のような情報提供がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セラミックファイバーは、耐火煉瓦に比べて熱伝導率が低く熱を通しにくい耐火材で、断熱性能の向上が見込まれる。また、比重が小さく軽量化できる。 ・炉内耐火材は、火葬炉設備の長期の安定稼働を維持するためには計画的な修繕が不可欠である。セラミックファイバー、又は耐火煉瓦を採用した場合の維持管理コストを比較検証すると、セラミック炉に優位性がある。 <p>○耐火煉瓦炉とセラミック複層構造炉（セラミック炉）の比較について、以下のような情報提供がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セラミック炉は、耐火煉瓦炉と比べて断熱性能が高く、炉内を効率的に高温化できる。 ・耐火煉瓦炉は、火葬件数に応じて全面積替が必要で、施工は炉内の耐火物を解体し、一から煉瓦を積み上げていくため熟練の築炉技術が必要となる。また、施工期間も長期間を要することから、火葬炉の休止期間中、受入制限を行う必要がある。
最善と考えられる整備手法に関する具体的な提案	<p>以下のような提案がありました。</p> <p>【改修の場合】</p> <p>○火葬炉設備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の炉室内で火葬炉を更新する場合、設置スペースの制約により設備の小型化が必要となり、火葬性能・環境性能・将来対応力の向上には限

界があるため、改修による火葬炉入替は、費用対効果の面から十分なメリットを見込みにくい。

- ・火葬炉設備の排ガス処理の集じん方式には、スクリーンフィルター方式とバグフィルター方式があり、スクリーンフィルター方式は、設備が比較的コンパクトで導入費用を抑えやすいが、微細なばいじんの除去性能や将来的な環境基準への対応力には限界があり、長期的な性能向上を重視する再整備では、十分な効果を得にくい。
- ・バグフィルター方式は、近年の火葬炉設備では主流となっているが、設備規模が大きく一定の設置スペースを要するため、現施設の改修では必要な炉室面積や機械室面積の確保が難しい。

○整備方法について

- ・既設斎場を運営しながら改修を行う場合、斎場運営を優先した工事となるため、工期の長期化、施工範囲の制限、運営への悪影響(件数制限、音や振動)が懸念される。
- ・敷地東側の駐車場エリアに仮設火葬棟を設置し、また、西側にある日本庭園を工事ヤードと仮設駐車場として整備することで利用者動線・工事動線の分離や安全確保を徹底し、利用者や斎場運営への影響を最小限に抑えることができる。
- ・仮設火葬棟の設置により、既設斎場の内装や諸室の複数化、レイアウト変更、電気設備、機械設備の更新などの「全面改修（スケルトン改修）」を短工期で行うことが可能となり、利用者の利便性の向上とプライバシーに配慮した施設を実現できる。

【建替の場合】

○土地利用について

- ・敷地西側（日本庭園側）に新斎場を配置するものと敷地東側（駐車場エリア）に配置する2つの提案があり、それぞれ既存斎場を安全に稼働しながらの施工となるため、既設斎場の運営や火葬業務への影響を最小限に抑えるための利用者車両と工事関係車両の動線分離や安全確保への配慮、将来的な建替えへの対応を考慮した敷地利用計画となっている。

○建設計画について

- ・建物については、平屋建て（一部2階建て）のものと2階建てで告別、収骨を行う「葬送エリア」と「待合エリア」に構成を分けたものについての提案があった。
- ・平面計画では、入口、告別室、収骨室、待合室（洋室）の複数化とバリアフリー化など、利用者のプライバシーや効率的な動線の確保に対応できる平面構成とすることで、6基の火葬炉設備により1日あたり最大12件の火葬件数に対応可能な施設とする。

<p>PFI 事業の導入可能性についての提案</p>	<p>以下のような提案がありました。</p> <p>○斎場整備・運営の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・斎場は建築、機械・電気設備、火葬炉、維持管理、運営など多分野の専門性が必要な施設で、民間事業者が有する技術、ノウハウ、経験、創意工夫等を極力活用することが重要で、施設整備から維持管理・運営まで民間ノウハウを活用することにより、品質の維持・向上、安定稼働、利用者サービスの向上、及び市の発注・管理負担の軽減につながる。 ・民間ノウハウを最大限に活用するためには、設計・建設・維持管理・運営をまとめて一括発注することが有効で、必要な性能やサービス水準を示す性能発注を基本とすることで、事業全体を見通した最適な提案が可能となり、総合的に高質なサービスを提供できる。 <p>○事業手法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・斎場整備の事業手法として、従来方式・DBO方式・PFI方式を比較し、設計・建設・維持管理・運営を一括発注し、SPC（特別目的会社）と事業期間を一括契約するPFI方式（BTO：Build Transfer Operate）が最適な事業手法と考える。 ・理由として、PFI方式は一括発注・性能発注により民間ノウハウを活用し、LCC最適化や責任の一元化を図ることが可能で、財政負担の縮減やDBO方式と比較して、手続きの透明性、融資金融機関のモニタリング、民間資金による財政支出平準化等に関して優位性がある。 ・BTO方式とすることで、従来型発注方式と違い、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業の各社のノウハウを活かし、事業費全体のコスト低減や工期の短縮を実現し、施設整備から運営終了までのライフサイクル全体を見据えた品質、コスト及びリスクの最適化を図ることができる。 ・改修の場合においても、同様の理由でPFI（RO方式）が有効と考える。 <p>○SPC（特別目的会社）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SPC代表企業による全体統括の下、責任体制を明確にするとともに、金融機関等と連携し、財務面・契約面を含めた安定的かつ確実な事業運営を実現し、地域特性や利用者ニーズを踏まえた、持続可能で質の高い公共サービスを提供できる。 ・SPCを設立する特徴・メリットとして、契約相手をSPCに一体化することで、長期・安定的な事業運営や設計・建設から維持管理・運営までを一体として管理しやすくなること、事業遂行責任の所在・役割が明確になること、事業固有のリスクを把握しやすいこと、特定事業だけを行うため事業単体の収支・財務状況を確認しやすいこと、事業を継続的にモニタリングしやすいことなどがある。 <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI等の総合評価において、斎場運営ノウハウや地域との信頼関係を活用
----------------------------	---

	し、工事期間中から移行期にかけて円滑かつ無停止で業務を継承できる「地域密着型の維持管理・運営体制（地元の専門事業者との連携・継続的参画）」を適正に評価する仕組みを構築する。
--	--

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングでは、松江市斎場の再整備に関して広範囲にわたり有意義なご提案、ご意見をいただきました。

この結果を踏まえて、今後、松江市斎場再整備の整備方針、事業手法等について具体的に検討してまいります。