

松江市斎場再整備に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和 8 年 6 月 1 6 日
松江市市民部市民課

1 調査の目的

現在稼働中の松江市斎場は、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（和室 2 室）を備える斎場として、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おります。

当該施設の再整備にあたっては、既存施設を改修する場合、又は、現在の敷地内での建て替えを行う場合を想定し、それぞれの事業手法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を進める必要があると考えています。

検討にあたっては、将来的な利用者数を見込んだ適正な施設規模となるよう計画するとともに、既存施設の改修と建て替えのそれぞれについて、整備事業費と将来的な維持管理・修繕にかかるランニングコストを合わせたライフサイクルコストの負担縮減を図ること、施工に当たっては、既存施設の利用者への影響をできる限り抑えることが必要となります。

また、再整備に充当可能な財源は限られており、事業者の皆さまのアイデアや資金・経験・ノウハウを導入した事業の可能性についても検討することにしております。

つきましては、当該施設の再整備手法について、事業者の皆さまから事業実施に関するご意見や PFI 導入可能性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(※1)を実施するものです。

※1 サウンディング型の市場調査とは … 市場調査手法の一つで、対話の相手方を公募し、公平性・透明性を確保して行う民間事業者への個別ヒアリングのこと。

2 対象用地・施設の概要

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）
その他	その他事業者からの意見聴取に際して前提となる条件等

※そのほか、敷地・施設の概要等は、別添資料のとおり。

3 スケジュール（予定）

実施要領の公表	6 月 16 日（火）
現地見学会の参加申込受付期間	6 月 17 日（水）～6 月 26（金）
現地見学会の日時の通知	7 月 2 日（木）まで
現地見学会の開催	7 月 6 日（月）～7 月 10 日（金）
サウンディングに関する質問の受付	6 月 17 日（水）～7 月 13 日（月）
サウンディングに関する質問の回答	7 月 17 日（金）まで
サウンディングの参加申込受付	6 月 17 日（水）～7 月 21 日（火）
サウンディングの日時・場所の通知	7 月 24 日（金）まで
提案書等の提出期限	9 月 9 日（水）まで
サウンディングの実施	9 月 17 日（木）～9 月 18 日（金）
結果の公表	10 月中

4 サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象者

自らが事業主体となる意向を有する法人、又は法人グループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②参加申込書提出時点で、本市の指名停止措置を受けている者
- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 6 号に規定する団体又は団体に属する者

⑤市税等を滞納している者

⑥法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

松江市斎場の再整備について、既存施設設備の改修、又は敷地内での建て替えによる手法を検討するにあたり、事業者の皆様のアイデアや経験、ノウハウを活かした最善と考えられる整備方法及び事業手法につきまして、別紙様式「提案書」によりご意見、ご提案をお願いいたします。

ア 必須項目

①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

- ・それぞれのケースについて、概算事業費、事業スケジュール、施工後 20 年間に発生する年度ごとの設備等の点検補修費についての情報提供をお願いします。

※事業費については、既存建物の改修費用と建て替え費用及び既存施設の解体撤去費についての工事種別内訳明細書(別紙様式「事業費調書」)の提出をお願いします。また、点検補修費については、定期点検整備・補修費のほか突発的な補修・修理、予備品、法定点検費等を見込んでください。算出に当たっては社会的割引率を考慮しない数値とします。

- ・それぞれのケースともに既存の施設を稼働しながら施工するにあたり、施設の利用に支障が生じないように留意すべき事項とその対策等についての提案
- ・それぞれのケースについて、事業を行う上での長所・短所と最善と考えられる整備手法とその理由についての提案
- ・その他、問題点、留意すべき事項等についての提案

②上記の想定ケース以外の整備方法等についての独自提案があればご提案ください。

③現在の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

④最善と考えられる整備手法に関する具体的な提案

- ・火葬炉設備構成、諸室構成及び概略平面図、工事工程表、工事費に関する積算資料等の具体的な提案

⑤PFI 事業の導入可能性についての提案

- ・再整備計画の方針を決める際の選択肢として重要な要素ですので、導入が可能を思われる事業手法について、その理由、及び設計・施工・運営の各段階における必要事業費等についての提案
- ・整備後 20 年間の年度ごとのランニングコストを含めた事業収支・資金計画(資金調達計画)についての提案

イ 任意項目

①事業実施にあたり、市に配慮してほしい事項等

(3) サウンディングの進め方

参加者の皆さまから「提案書」の項目に沿ってご説明いただき、それを踏まえて、質問をさせていただきます。一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

なお、サウンディング当日は、提案者の提案内容やノウハウ等の知的財産保護の観点から外部には非公開にしたいと考えています。

(4) 留意事項

ア 参加及びサウンディング内容の扱い

- ①特に優良と認められる提案については、サウンディングへの参加実績を、事業者公募における評価の加点対象とすることがあります。
- ②サウンディングに関する費用及び説明資料の提出
 - ・サウンディングへの参加に要する費用は、すべて参加事業者の負担とします。
 - ・「提案書」以外の説明資料につきましては、必要に応じてご提出ください。
- ③必要に応じて追加のサウンディング（文書照会含む）等を行うことがありますので、その際にご協力をお願いします。
- ④実施結果の公表
 - ・サウンディングの実施結果及び活用イメージについては、概要をホームページ等で公表します。
 - ・参加事業者等の名称については非公表とします。
 - ・公表にあたっては、事前に参加事業者にご公表内容の確認を行います。

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の現地見学会を開催します。希望される方は、「現地見学申込シート（様式1）」により下記連絡先へEメールにてご連絡ください。件名には【見学会参加申込】を冒頭につけてください。あわせて参加人数をご連絡ください。

- ①日 時 下記日程の期間内で実施します。日にちは調整の上、ご連絡します。
令和8年7月6日（月）～7月10日（金）
- ②場 所 松江市斎場
- ③申込期間 令和8年6月17日（水）～6月26日（金）17時
- ④申 込 先 「7 参加申込・その他連絡先」のとおり

(2) サウンディングに関する質問

質問事項を別紙様式「質問書（様式3）」に記入し、件名を【サウンディング質問書（事業者名）】として、Eメールにてご提出ください。質問内容によってはお答えできない質問がありますのでご了承ください。

- ①提出期間 令和8年6月17日（水）～7月13日（月）17時
- ②回 答 7月17日（金）までにEメールにて、回答します。

③提出先 「7 参加申込・その他連絡先」のとおり

(3) サウンディングの参加申し込み

別紙様式「エントリーシート（様式2）」に必要事項を記入の上、Eメールに添付し期間内に下記申込先へ提出ください。なお、件名には【サウンディング参加申込】を冒頭につけてください。

①申込期間 令和8年6月17日（水）～7月21日（火）17時

②申込先 「7 参加申込・その他連絡先」のとおり

(4) 提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した別紙様式「提案書（様式4）、及び事業費調書（様式5）」を、件名を【提案書の提出（事業者名）】として送付してください。

その他必要に応じて、補足資料（イメージパース、平面図等）もご提出ください。

①提出期間 令和8年9月9日（水）17時

②提出先 「7 参加申込・その他連絡先」のとおり

(5) サウンディングの実施

①実施日 令和8年9月17日（木）～9月18日（金）

②所要時間 30分から1時間程度

③場所 松江市役所本庁舎内会議室（予定）

④その他 サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。参加者は3名以内としてください。サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

ご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

6 参考資料等

①施設の位置図・配置図・丈量図

②建物平面図・立面図

③松江市斎場再整備方針に係る整備計画報告書（抜粋）

④施設改修工事の概要

※なお、建物の竣工設計図面、令和6年度に実施した建築基準法第12条に規定する定期調査報告書については必要に応じて閲覧・貸与等の対応をします。

7 参加申込み、その他連絡先

松江市市民部市民課 担当：安部、福島

所在地 〒690-8540 松江市末次町86番地

電話 0852-55-5252 Eメール shimin@city.matsue.lg.jp