
岡崎墓園整備運営事業に関する
サウンディング型市場調査 結果概要

岡 崎 市

令和元年 10 月

1 個別対話の経過

日 程	内 容
令和元年7月16日(火)	実施要領等の公表
令和元年7月22日(月)～同月31日(水)	個別対話の参加受付
令和元年8月21日(水)～同月28日(水)	個別対話の実施

2 個別対話結果

2-1 個別対話参加企業・団体(12社)

(1) 業種別内訳

コンサルタント	1社
建設企業	2社
造園企業	2社
清掃企業	1社
石材団体	4社
水道企業	1社
その他企業	1社

(2) 参加企業名(公表承諾企業11社)】※五十音順

朝日工業株式会社
有限会社石のセンター稲葉
株式会社エイコー
一般社団法人岡崎パブリックサービス
岡崎石製品協同組合連合会
協同組合岡崎石製品工場公園団地
岡崎石工団地協同組合
小原建設株式会社
株式会社オリエンタルコンサルタンツ
株式会社栗本鐵工所
西武造園株式会社

2-2 個別対話の概要

個別対話における主な意見の概要を以下に示します。

(1) 公募にあたり市に公表、提供を希望する資料、内容等

- ・事業に関する具体的な情報（事業範囲、規模、更新対象範囲、実施計画、業務内容、清掃箇所や頻度、維持管理や修繕の水準及び予定価格等）や施設管理図面、既存施設の状況（墓地区画数や水道使用量等）を早めに開示してほしい。
- ・事業開始から15年後の契約終了時における施設引渡しにおいて、大規模修繕実施の必要性等、どのような施設状態で引き渡す必要があるのか示してほしい。
- ・本事業に参画するにあたり、新たな人材を集めることが難しいため、現在の墓園管理に係る金額を踏まえた適切な費用を設定してほしい。特に人件費に関しては、事業規模に見合った費用の設定を希望する。
- ・事業契約後において、地下埋設物の老朽化に起因する道路陥没等、想定することが困難な事項については管理上のリスクとなりうると考えられるため、市及び民間事業者のリスク分担を示した上で対話を実施してほしい。なお、民間事業者が想定することが困難なリスクは市側の負担としてほしい。

⇒本市の対応

- ・本事業への参加にあたり必要な資料及びデータ等については、入札公告時までに本市のホームページにおいて可能な限り開示します。特に、既存施設状況、事業範囲、更新対象範囲、業務内容、具体的な業務の要求水準及び予定価格等については、令和2年度4月公表予定の入札説明書及び要求水準書により明示します。なお、令和元年度12月公表予定の実施方針において、事業の概要（規模、業務内容、リスク分担案及び既存施設状況等）を公表し、その上で事業概要やリスク分担案等についての意見交換を行うために対面式の質疑回答の実施についても検討します。
- ・岡崎墓園内の施設の維持管理及び更新に関する水準や各施設の詳細に関する情報については、現在策定中の岡崎墓園施設管理基本計画を踏まえ設定するものとし、同計画の一部内容については、今後計画が整理出来た段階で、本市のホームページにおいて公表を予定しています。
- ・事業終了時点での引渡し水準については、今後検討した上で入札公告時に要求水準書において提示します。なお、事業期間中におけるインフラ施設の更新については、岡崎墓園施設管理基本計画等に基づき実施していただくことを想定し、原則、本事業の契約終了時に大規模修繕は発生しないと考えております。ただし、引渡し水準に未達成部分がある場合のみ、限定的な修繕等の対応を求めることを考えています。
- ・事業費の設定に関しては、業務内容や業務実施時の要求水準に基づき、適切な金額を設定します。

(2) コンソーシアム（企業連合）組成に当たっての構成要件、各企業の参加資格要件

ア コンソーシアム組成に当たっての構成要件に関する意見、要望等

・本事業における事業範囲に関しては、運営の比重が大きいため、建設企業は代表企業ではなく、構成企業や協力企業として参入する可能性が高いと考えている。

（建設企業）

・インフラ施設の維持管理及び更新工事等にて求められる要件によっては、地元の建設企業と組む必要があると考えている。（コンサルタント）

・墓地運営について経験がない業態の企業は、許可や届出の受付事務も含めた対応が難しい。墓地運営を行うことができる葬祭業者等と組むことが課題であると考えている。（コンサルタント・建設企業）

・地元企業の参加必須が要件として設定された場合、コンソーシアムの組成にあたり地元企業の財務状況について民間としても調査が必要であると考えている。（コンサルタント）

・本事業においては、委託の対象となる業務の種類が多岐にわたるため、他業態の企業とのマッチング支援等、行政の協力も希望する。（各社）

イ 想定される業務範囲

・インフラ施設を含む墓園全体の維持管理について対応が可能であるとする。

（コンサルタント）

・合葬墓の建設にあたっては、日頃から墓石に携わっているノウハウを活かしたアイデアや意見の提供が可能であるとする。また、墳墓に関する業務（撤去や移設）等は実施可能である。ただし、出資が必要となる構成員での参加は難しいとする。

（石材団体）

・水道管路整備を中心に、管路の維持管理及び運営について対応が可能であるとする。

（水道企業）

ウ 各企業の参加資格要件

・本事業への参加要件として、市内に本社を置く等の地元企業が参加しやすい要件の設定を希望する。（造園企業）

・通常の業務及び工事における入札は、市の入札参加資格者名簿への登録が必要であると認識している。本事業において、全国で事業展開している大企業が参加することにより、地元の小規模な企業が参加しにくくならないよう配慮してほしい。

（石材団体）

・地元企業が参加しやすくなるように、出資が無くても協力企業として参加できる要件を設定してほしい。（コンサルタント）

・事業への参加における最低出資規模を設ける場合は、資金力の低い企業の参加の阻害とならないよう留意してほしい。（コンサルタント）

・石材関連の業務に関しては、地元企業の活用を義務とするようにしてほしい。

（石材団体）

・PFI 事業の経験が少ない地元企業としては、PFI 事業参加時における提案書作成等の手続きに時間、労力及び費用がかかることが、事業参加への抵抗として感じているため、手続きに関する労力が少なくなるよう検討してほしい。（建設企業）

⇒本市の対応

- ・本事業においては、建築や土木に係る維持管理及び更新、公園、墓地及び葬祭場の運営等、多岐の業態に渡る業務を委託対象としていることから、複数業態でのコンソーシアム組成を想定しています。
- ・本市としては、本事業における建物に関する工事規模が一般的なPFI方式による事業と比較して小さく施設運営が主になることから、必ずしも建設企業が代表企業となるとは考えていません。
- ・コンソーシアム組成における参考とするため、本サウンディング調査参加者の希望に応じて企業名の公表を実施します。
- ・地場産業の振興や地域貢献のため、本市としても多くの地元企業の参加を望んでいることから、地元企業が参加しやすい要件、評価項目及び提案書作成のための様式等については今後検討します。

(3) インフラ施設更新、修繕計画策定等に当たってのリスク、留意点

- ・15年間に渡る維持管理及び更新費について、年度ごとに変動がある場合は、各参加企業の出資額や金融機関からの借入に伴う金利負担等が一時的に増える可能性があるため留意が必要であると考えます。
- ・地下埋設物は、実際に掘って地中を確認しないと詳細が分からない部分が多い。現場での工事着手時において、施設台帳や事前調査との相違が生じる事例は極めて多く、併せて設計変更を必要とすることも多いが、本事業においても設計変更での対応を認めることについて検討してほしい。
- ・本事業における水道施設に関しては、一般的な市街地内での水道管更新と比較すると口径が小さいことや想定外の地下埋設物が出てくる可能性が少ないこと、また、断水時においても仮設水道管の設置により対応可能なことなどから、リスクは小さいと考える。
- ・民間事業者としては、効率的かつ効果的な施設更新や長寿命化方法を提案できると考えている。ただし、施設老朽化度や耐震基準等の大きな方針及び判断指標に関しては、事前に市側で設定してもらう必要がある。
- ・老朽化した施設に起因する事故等に関する責任は、本事業におけるリスクとして全て民間事業者で負うことは難しいと考えるため、適切な官民リスク分担の設定を検討してほしい。
- ・東京オリンピック関連事業等、有資格者の人手不足に悩まされており、本事業における15年の期間内での技術者等の拘束条件によっては参加が厳しいと考える。

⇒本市の対応

- ・インフラ施設の更新工事については、本市が提示する岡崎墓園施設管理基本計画等に基づいた民間事業者の提案をいただく中で、修繕計画、工事費用、工程計画及び資金調達リスク等を考慮した最適な提案を期待します。
- ・インフラ施設の更新に関する官民リスク分担については、本市から提示する更新予定時期までは市側がリスクを負担する一方、更新後は民間事業者側が品質保証

としてリスクを負担することを想定しています。

- ・リスク分担のうち、特に想定外の事象に起因する事故等の責任に関しては、本市が負うべきであると考えています。官民のリスク分担や更新工事における計画の見直し可否等については今後検討した上で、実施方針公表時にリスク分担（案）を提示します。
- ・本事業に係る施設の維持管理及び更新時期の基準や更新における市の考え方、施設の管理水準については、岡崎墓園施設管理基本計画等に基づき、本市が事前に提示します。
- ・岡崎墓園施設管理基本計画等に基づき提案された工事スケジュール等を勘案し、技術者の拘束期間を協議することとなるのではないかと考えていますが、適切な工物品質と柔軟な取組み体制が両立するよう今後引き続き検討します。

(4) インフラ施設管理更新費用・墓園の運営管理費用縮減のための方策

- ・本事業のように長期間かつ包括的にインフラ施設の管理及び更新を実施する場合、資材単価や労務費に関し、当初の見込みとの差異が大きくなる可能性がある。そのため、インフラ施設の更新及び修繕費は墓園の運営費等とは別の支払いとし、事業期間中における更新工事内容、修繕状況や物価の変動等を考慮した支払い計画の見直しが可能な設定にすると官民双方のリスクが低減できるのではないかと考える。
- ・事業開始後、早い段階において短期間で更新を実施した方が、老朽化した施設に起因する事故リスク等は低減されると考えられる。ただし、実際に短期間で実施出来るかは検討の必要がある。
- ・地下埋設物について、一般市道等に埋設する場合と同じ基準を用いず、民間事業者の提案による施工が可能であれば費用が低減できると考える。
- ・提案の評価については、材料、施工監理及びマネジメントなどを加味した上で適切に全体管理が可能な事業構築ができるかどうかといった総合的な目線での評価をしてほしい。

⇒本市の対応

- ・本市が提示する岡崎墓園施設管理基本計画等に基づき、民間ノウハウを活かした修繕計画や更新計画の提案を期待しています。
- ・インフラ施設の更新に係る費用の支払い方法について、事業期間中の見直し可否など含めて、今後検討します。
- ・インフラ施設の更新方法に関する提案の評価方法について、適切な評価が出来るよう、今後検討します。

(5) 墓園内での利用者向け新規サービスの実施可否

- ・墓園内での販売可能な物品（線香や花等）について確認したい。
- ・墓園内でのお墓の展示会等が出来ればと考えている。
- ・ペット霊園のニーズはあると考えられる。
- ・自主サービスとして、墓所管理代行等は考えられる。

- ・利用促進等のイベント実施に関して、墓地という特性に考慮した上で実施にあたり気を遣う必要がある。

⇒本市の対応

- ・イベント等は基本的に自主事業の扱いとなるため、民間事業者からの積極的な提案を期待しています。
- ・物販、イベント等を実施する場合は、原則、都市公園法に基づく目的外使用の許可が必要となると考えます。ただし、墓園運営の一環と捉えられる内容は、許可申請の免除や使用料の減免についても検討の余地があると考えます。都市公園でもある岡崎墓園内の目的外使用に関する制約等については今後整理します。

(6) 墓園管理システムの活用、現運営の引継ぎ方法に関する要望等

- ・現在の墓園管理システムの概要を教えてください。

⇒本市の対応

- ・現在使用している墓園管理システムは、Microsoft Office の Access をベースに作成されており、住所、氏名、生年月日、電話番号、管理料納付状況、焼骨の埋蔵状況、墳墓設置状況及び区画の状況写真等、墓地利用者情報が記録されたデータベースです。当システムを利用することで墓地利用者に対する許可証や証明書等発行の手続きが可能となっています。
- ・システム自体は難しいものではなく、操作方法を覚えれば誰でも対応可能です。墓地の運営業務の引継ぎについては、現状の墓園管理システムが、統合型 GIS システムや住民基本台帳システム等、本市で使用している他のシステムと連携していることから、個人情報の取り扱い等と併せて今後検討します。

(7) その他、意見要望等

- ・新設する合葬墓や更新が必要な管理事務所の設計等について民間からの提案は可能か。
- ・墓地に係る管理料の督促や無縁墳墓の利用者等に係る戸籍等の調査については、どの程度の範囲までが民間事業者の業務に含まれるのか。
- ・施設の新設や新たな設備等の導入の際は、維持管理のし易さを考慮したものとしてほしい。
- ・葬祭場については、近年、葬送儀礼に対する価値観や形態が時代とともに変化する過渡期にあると感じている。そのため、葬祭場の運営等に関して、社会情勢の変化により当初設定の要求水準が達成できなくなる可能性も含んでいることから、事業期間内においても利用者のニーズに合わせ、事業内容等の見直しが可能なものであると事業者提案がしやすい。
- ・各区画に墳墓等を設置する際の業者選定について、本事業への参加企業や一部特定の企業のみが墳墓販売を独占するといった状態にならないようお願いしたい。

⇒本市の対応

- ・新設する合葬墓や管理事務所の更新方法、設計等に関しては、本市から基本となる施設規模等を提示した上で、民間事業者へ提案を委ねることを想定しています。なお本市としては、今後の運営規模に応じた居室数や意匠等、提案可能な範囲が多くあると考えます。
- ・管理料の督促業務については、督促回数等に一定の水準を設けること等官民の業務分担を明確にする必要があると考えています。なお、料金徴収や督促に係る代行業務については、成果報酬方式の導入についても考えています。また、無縁墳墓の使用者等に係る戸籍等の調査は本市の業務と考えています。
- ・施設新設や更新時におけるメンテナンスがし易い製品や材料の活用についても、参加するグループの中で民間事業者のノウハウを生かした積極的な提案を期待します。
- ・葬祭場の運営については、本事業におけるより一層の活用等を含め、民間事業者へ提案を委ねることを想定しています。提案金額範囲内での事業期間中における柔軟な活用方法についてご提案いただくことが可能であると考えます。
- ・各区画に墳墓等を設置する際の業者選定については、特定団体や企業が優位とならないように条件を整理します。