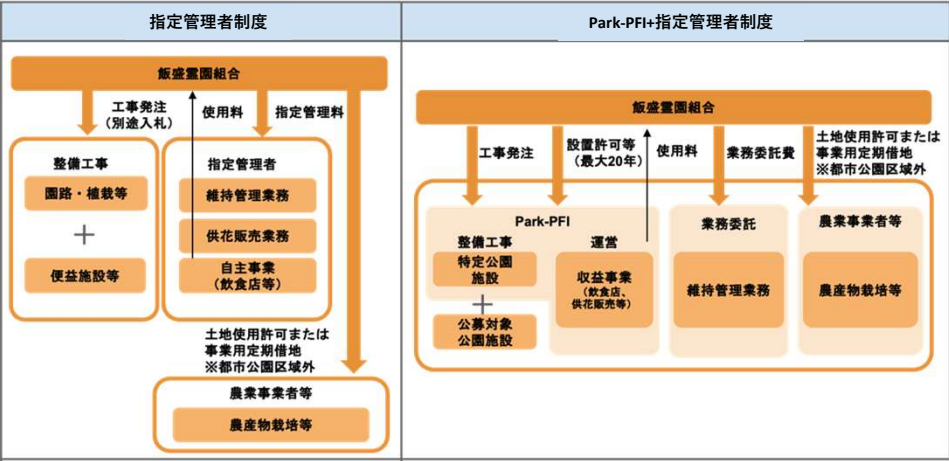


1. サウンディング調査結果概要

- ・霊園を含む都市公園等の管理運営実績のある企業5社に対してサウンディング調査を実施。
- ・事業スキームは、指定管理制度、Park-PFI+指定管理者制度等の2案を提示し、便益施設の整備・運営や費用負担等、霊園の魅力向上につながる事業可能性について調査した。



- ・飲食等の自主事業については、軽飲食や弁当販売であれば可能であるが飲食店の運営については消極的な意見が占めた。また、便益施設の民間整備についても事業性や需要が見込みづらいことから、特定公園施設(作業所等)と公募対象公園施設(飲食等)の合築であっても、**民間負担は厳しい**という結果であった。
- ・事業スキームについては、いずれも**指定管理者制度を希望する**結果となった。

		A	B	C	D	E
運営業務	維持管理	○	○	○	○	○
	供花販売	○	○	○	○	△
	自主事業	X	X	△	X	△
	農園事業	—	—	○	△	○
	委託料	△	△	—	△	—
		8,000万円程度	6,000万円程度	特に言及なし	8000万円程度	特に言及なし
Park-PFI	建物投資	X	X	X	△	—
	運営	○	○	○	○	○
	使用料	初動期の家賃負担は不可	周辺相場の1/4程度	—	—	—
公園整備	設計	○	○	○	○	—
	施工	○	○	○	○	—
	公園の魅力向上	バラ園 巨大藤棚等	大型遊具 名所花壇	シンボルロード 駐車場整備	墓園のベース アップ	—
希望する事業スキーム		指定管理者	指定管理者+ 設置管理許可	指定管理者	指定管理者+ 設置管理許可	指定管理者
実績		都市公園（大阪府） 民間霊園	都市公園（大阪府） ※霊園はなし	都市公園（横須賀市）	都市公園（大阪府） 公営墓地公園	公営墓地公園 （維持管理の業務のみ）

2. 簡易VFM算定

(1) 算定条件

- ・事業期間中の事業収支のシミュレーションを行い、従来方式、指定管理者制度、Park-PFI+指定管理者制度ごとに事業費を算出。
- ・便益施設（約184㎡）の整備費は、供花販売兼事務所、飲食店（什器、厨房設備は除く）、事務所において整備全てにかかる費用で算出。

（千円）

項目	従来手法	指定管理者制度	Park-PFI制度 +指定管理者制度
初期投資概算事業費合計	433,256	409,492	409,492
①公園整備費（設計・監理・工事含む）	300,000	300,000	300,000
②公園施設整備費（便益施設）	133,256	109,492	109,492
維持管理・運営費概算事業費合計	243,380	243,380	243,380
①人件費	66,843	66,843	66,843
②物件費	125,625	125,625	125,625
③維持補修費	50,912	50,912	50,912
概算事業費 総計	676,636	652,872	652,872

※指定管理者制度及びPark-PFI制度+指定管理制度の公園施設整備費（便益施設）は内装等を民間資金により整備

(2) 事業手法ごとの比較

- ・維持管理運営期間を20年間とした場合の各手法ごとの現在価値に換算した公共財政負担額を比較することにより、財政削減効果を確認した。
- ・簡易VFM算定の結果、従来手法と比較し、指定管理者制度で実施した場合には、**131,888千円（3.2%）の財政削減効果**が得られ、Park-PFI+指定管理者制度で実施した場合には**383,776千円（9.3%）の削減効果が得られる**という結果となった。

（千円）

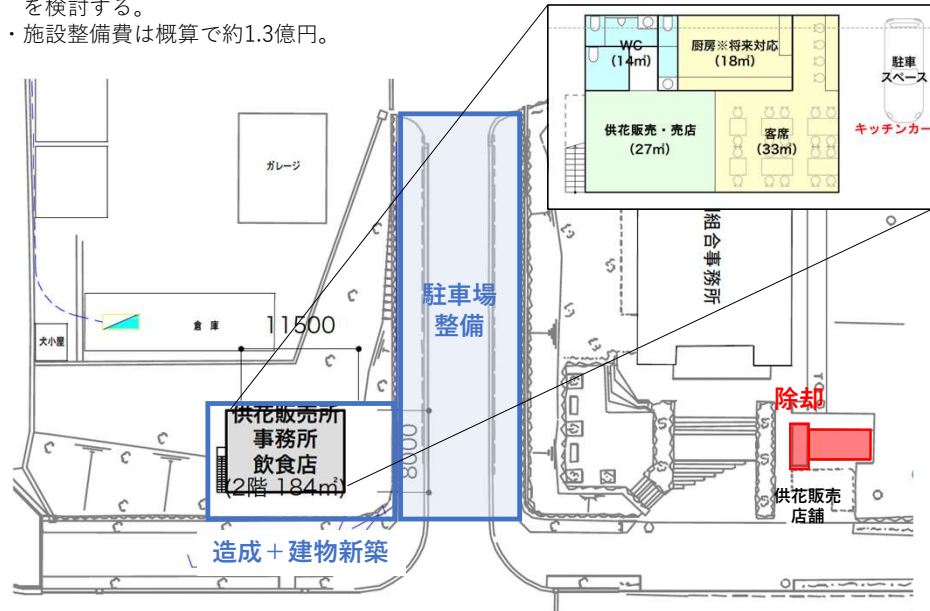
項目	従来手法	指定管理者制度	Park-PFI+ 指定管理者制度
①施設整備費	433,256	409,492	389,492
②維持管理・運営等費用（事業期間中）	4,867,600	4,380,840	4,380,840
③調査等費用	0	20,000	20,000
④資金調達費	24,345	23,017	41,457
⑤税金	0	81,640	220
⑥税引後損益	0	234,738	617
⑦補助金等	-216,629	-204,746	-194,509
⑧合計	5,108,572	4,944,981	4,638,117
⑨合計（現在価値）	4,118,583	3,986,695	3,734,807
⑩VFM（現在価値）	—	131,888	383,776
⑪VFM（現在価値：%）	—	3.2%	9.3%

3. 事業スキーム及び事業条件について

- ・VFM効果がPark-PFI制度を用いた場合は9.3%程度見込めるが、民間事業者の参入意向が低いことから、今後の事業スキームとして3.2%の削減が見込める「**指定管理者制度**」を採用することが適切と考える。
- ・便益施設整備については、民間整備は難しいことから、**組合にて整備**し、使用料等について別途検討する。

4. 便益施設整備について

- ・便益施設の機能として、供花販売及び売店、飲食店（休憩所）、指定管理者事務所とする。
- ・現供花販売の店舗、管理作業所については、建物・設備等の老朽化、手狭であることを考慮し、除却とする。
- ・便益施設の立地として、霊園利用者の立ち寄りやすさ、視認性、駐車場用地等を考慮し、組合事務所南側の斜面地を造成して、道路からフラットにアクセスできる位置とする。
- ・飲食機能については、事業継続性やテナントリーシング上の課題が見込まれることから、簡易な厨房設備と客席のみ用意し、キッチンカー等による調理、休憩所内の客席を飲食できるスペースとして整備する。また、運用後に飲食需要が見込める場合は、飲食店としての整備を検討する。
- ・施設整備費は概算で約1.3億円。



項目	数量	単位	概算事業費（円）
直接工事費	184.3	㎡	105,298,656
直接仮設費	2.48	%	2,606,871
設計・工事監理委託料	6.6	%	8,760,000
造成費	1	式	16,590,000
事業費概算 合計	1	式	133,255,527

※駐車場整備除く

（税抜）

5. 今後の事業スケジュール

- ・令和7年度に指定管理者公募に向けた要項作成等、指定管理者導入に向けた検討を行い、令和8年度内に指定管理者を選定する。
- ・霊園条例については、都市公園法に定める設置管理許可や施設使用料について未制定であるため、それらの条文を追加する。
- ・公園及び施設整備については、指定管理者の運営開始から最短で施設運営ができるようにするため、令和7年度に設計を進める。
- ・指定管理者の管理開始時点まで、園内施設清掃等維持管理及び供花販売については現体制にて行う。

