

飯盛靈園組合
公園整備計画



令和7年3月

飯盛靈園組合

目 次

第1章 公園整備計画の趣旨	1
1 整備計画策定の目的	
2 整備計画の位置付け	
3 整備計画の期間	
4 対象範囲	
第2章 飯盛霊園の現状	4
1 来場車数	
2 バス乗降者数	
3 周辺地域の概要	
4 霊園使用者アンケート	
5 霊園を取り巻く状況と課題について	
第3章 霊園の魅力向上に資するコンセプト	10
1 基本コンセプト	
第4章 魅力向上につながる事業スキーム	12
1 想定される事業内容	
2 官民連携による事業手法	
3 霊園運営に向けた事業手法	
4 官民による役割分担	
5 事業者サウンディング調査の実施及び結果	
6 簡易 VFM の算出及び比較	
7 事業手法の選定	
第5章 魅力向上につながる公園整備計画	30
1 公園の課題	
2 霊園内の施設調査等	
3 公園の再整備方針	
4 便益施設の整備方針	
5 農園への活用	
第6章 今後の課題及び事業スケジュール	37
1 今後の課題	
2 事業スケジュール及び財源について	

第1章 公園整備計画の趣旨

1 整備計画策定の目的

本組合では、これまで地元の下田原地域住民の理解と協力を得つつ、守口市、門真市、大東市、四條畷市の4市が連携した取組みを進めてきており、現在は約22,000区画の墓所や合葬墓等の整備を行うなど、関係市民の墓地需要に応じてきました。

しかし、昭和40年の組合設立から60年以上の年月を重ねるなか、核家族化の進行に伴う墓所返還の増加や市民が希望する墓所形態の多様化など、お墓に対する社会情勢や意識が大きく変化しており、令和4年に実施したアンケート調査の結果においても、市民の墓地に対する不安の増加やニーズが多様化していることが伺えます。

また、墓所整備から約半世紀が経過したことで、既存の施設等が老朽化してきており、今後は計画的に再整備を進める必要があるとともに、開かれた都市公園として緑地保全や魅力あふれる公園として有効利用を検討するなど、時代に合った霊園への変革の必要にも迫られています。

本組合では施設管理基本計画において、今後の霊園の公園整備における基本指針として、①豊かな自然を活かし、静寂な雰囲気の中での故人を偲ぶことができるやすらぎの空間作り ②墓参者だけでなく、ハイカーや周辺住民など、広く一般市民にも親しまれる癒しの空間作りを掲げ、既存施設はもとより、未整備地区や未利用地の活用についても検討を重ねてきました。

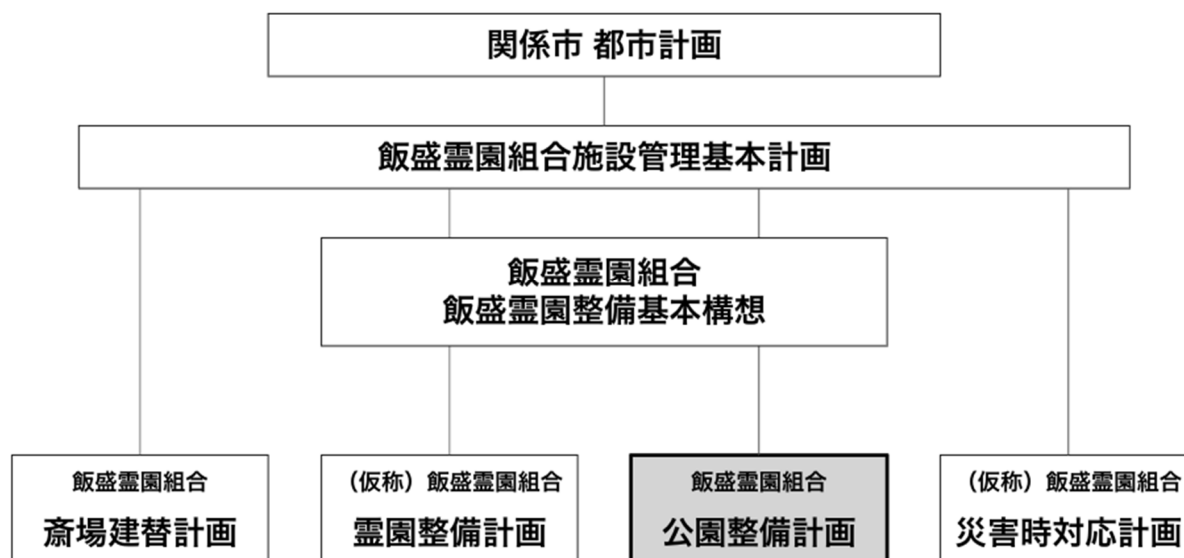
この度策定する公園整備計画は、霊園内の都市公園エリア及び未利用地を対象に、今後の維持・整備の持続可能性を重視するとともに、広く一般市民にも親しまれる魅力ある空間を創りだすことを主旨としています。

計画内では、一括委託により業務の効率化や経費節減効果が見込まれる維持管理業務や、供花販売をはじめ事業者の創意工夫により収益化が可能な事業を精査し、民間活力を導入することで霊園の新たな魅力を創出し、価値を高め、投資を呼び込む可能性が高い事業手法を検討し、その選択と課題の抽出を行いました。

検討の結果、指定管理者による運営を今後の軸とすることが選択されました。令和8年度を目処に指定管理者を選定し、新たな体制による運営の開始をめざします。新たな運営の開始に合わせ、公園及び施設の整備は令和7年度に設計を進めることとします。

2 整備計画の位置付け

本整備計画は、先に定めた「飯盛霊園組合施設管理基本構想」の下部に位置づけられるもので、霊園及び公園を整備していくための総合的な方針を具体化する実行計画として定めるものです。

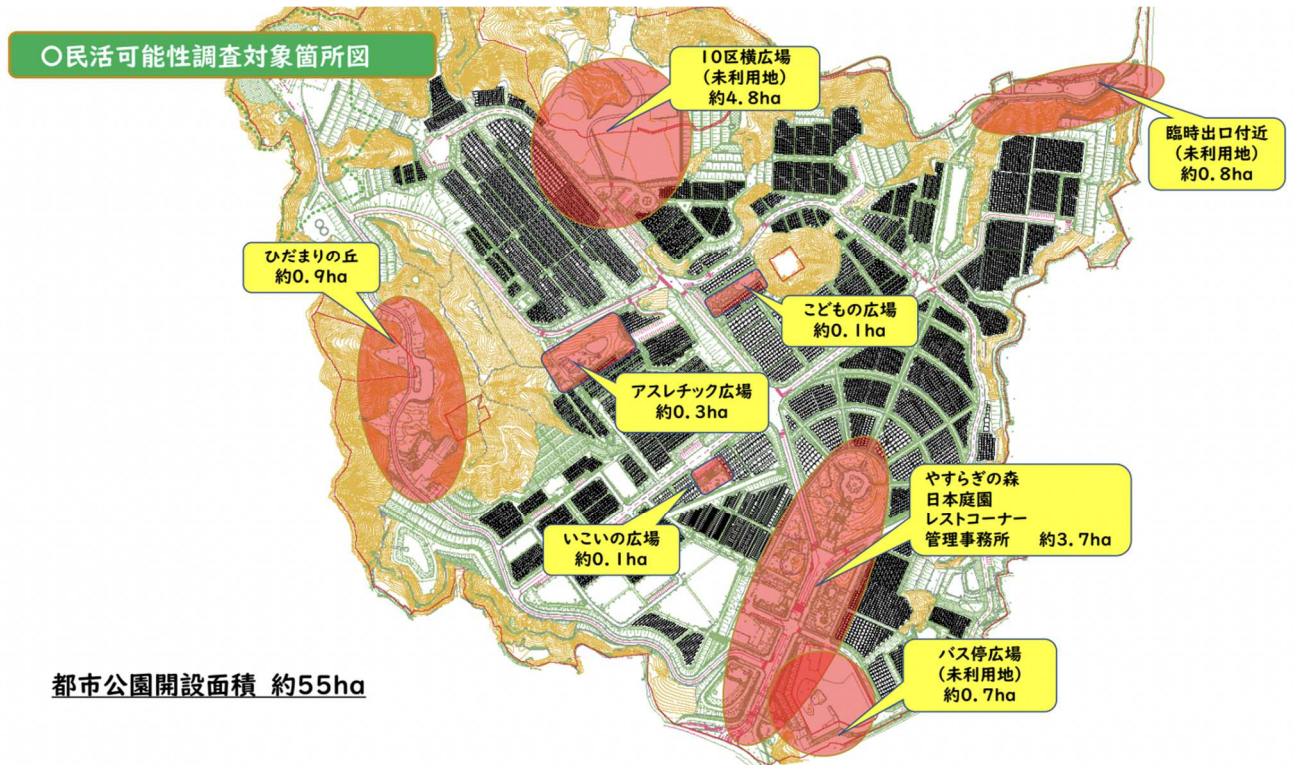


3 整備計画の期間

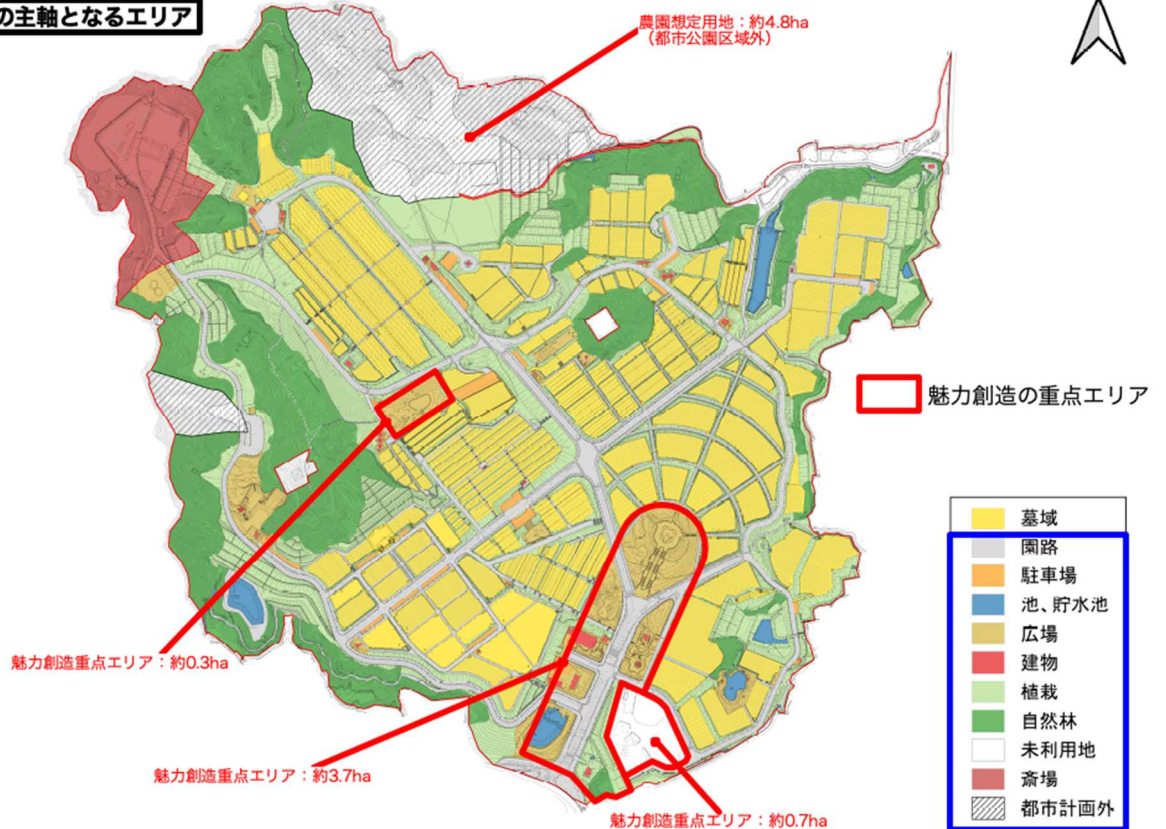
本整備計画の定める期間は、令和7年度(2025年度)から令和11年度(2029年度)までの5年間とします。

4 対象範囲

本整備計画の対象地域を以下に示します。



魅力創造の主軸となるエリア

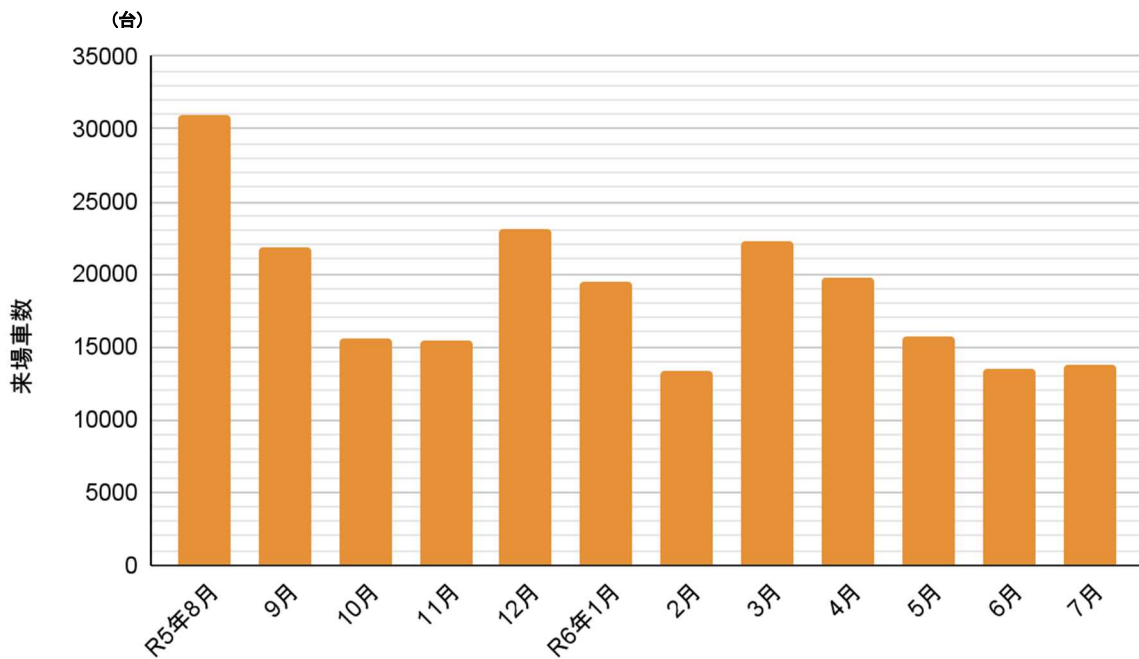


第2章 飯盛霊園の現状

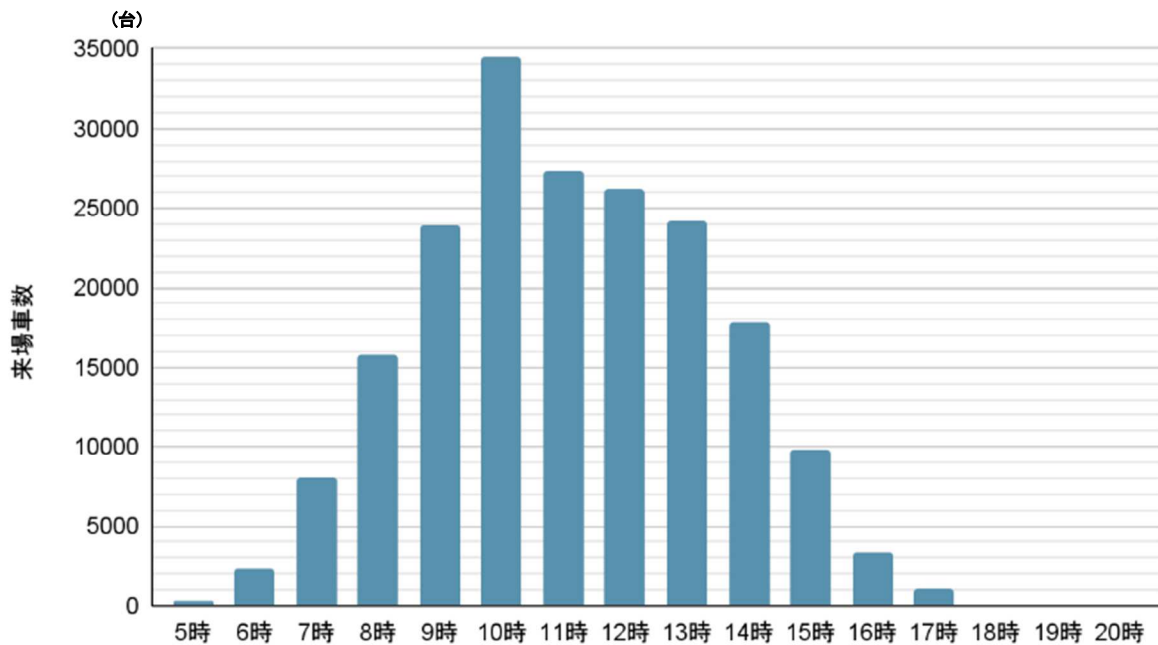
1 来場車数

令和5年8月～令和6年7月の1年間で延べ22万台程度の来車実績があります。繁忙期の8月では3.1万台、閑散期でも1.3万台の来車を確認しています。1日の来車のピークは10時で、9～14時の間でコンスタントに来車があり、1日来車数の約7割を占めます。

飯盛霊園来場車数



飯盛霊園時間帯来場車数

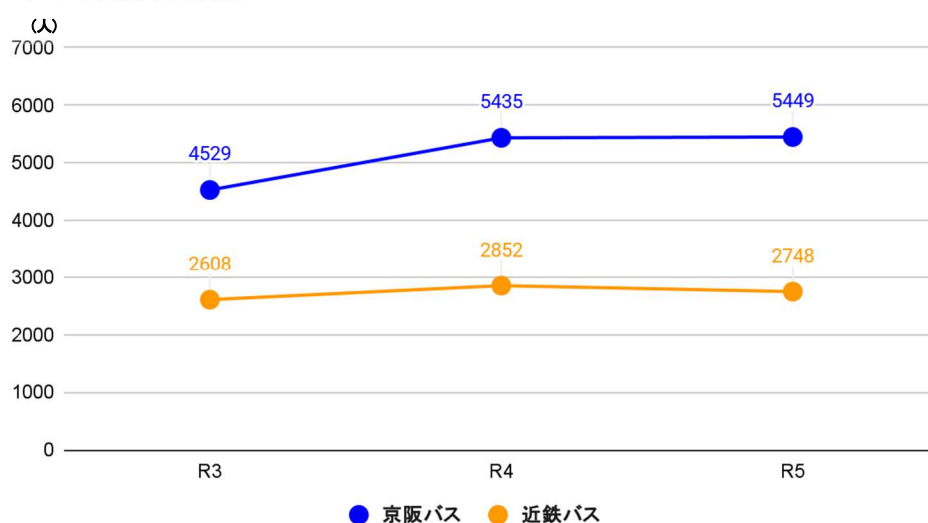


※R5年8月～R6年7月の集計

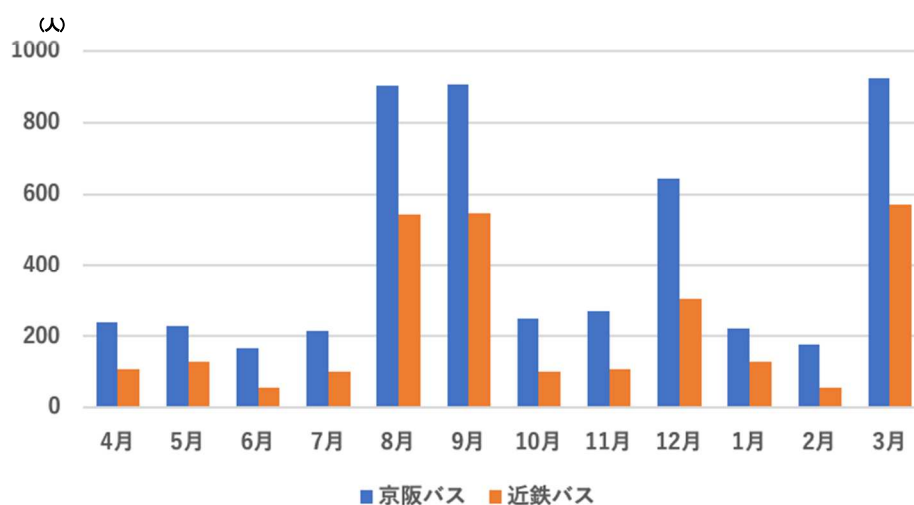
2 バス乗降者数

飯盛霊園に来場するバスの年間乗降者数の推移は下図の通りです。令和 3 年度はコロナ禍の影響を受け、乗降者数が減少していましたが、令和 4、5 年度は回復傾向にあり、京阪バス・近鉄バスを合わせて年間約 7,880 人程度が利用されています。また、月間の平均乗降者数は、繁忙期の 8～9 月や 12 月、3 月が多く、最多月で京阪バスが約 900 人、近鉄バスで約 500 人が利用しています。この 8～9 月、12、3 月の 4 ヶ月間で年間乗降者数の 75%を占めます。繁忙期以外でも京阪バス・近鉄バス合わせて月間 200 人以上の利用が確認できます。

過去 3 年の年間乗降客数



過去 3 年の月間平均乗降客数(人)



3 周辺地域の概要

・自然豊かな環境

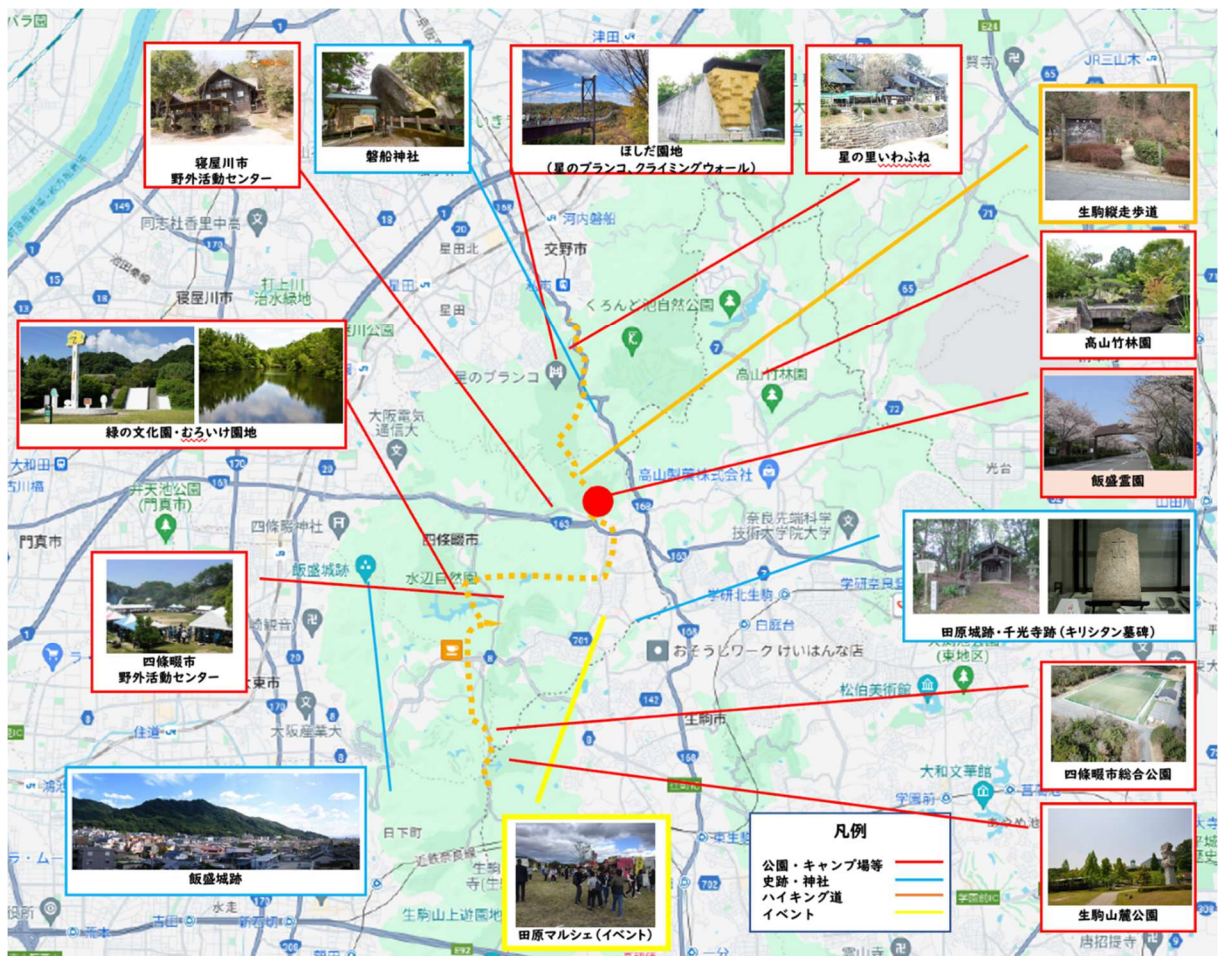
大阪府随一の自然林を誇る金剛生駒紀泉国定公園のエリアに立地し、50ha 程度の公園やキャンプ場等、自然に親しむことができる環境が周囲に点在しています。

・アクセスの良い立地

国道 163 号下田原ランプの開通により、大阪・奈良からのアクセスが便利となっています。

・ポテンシャルの向上

周辺エリアの区画整理事業により、新たな農業開発の可能性が向上しています。



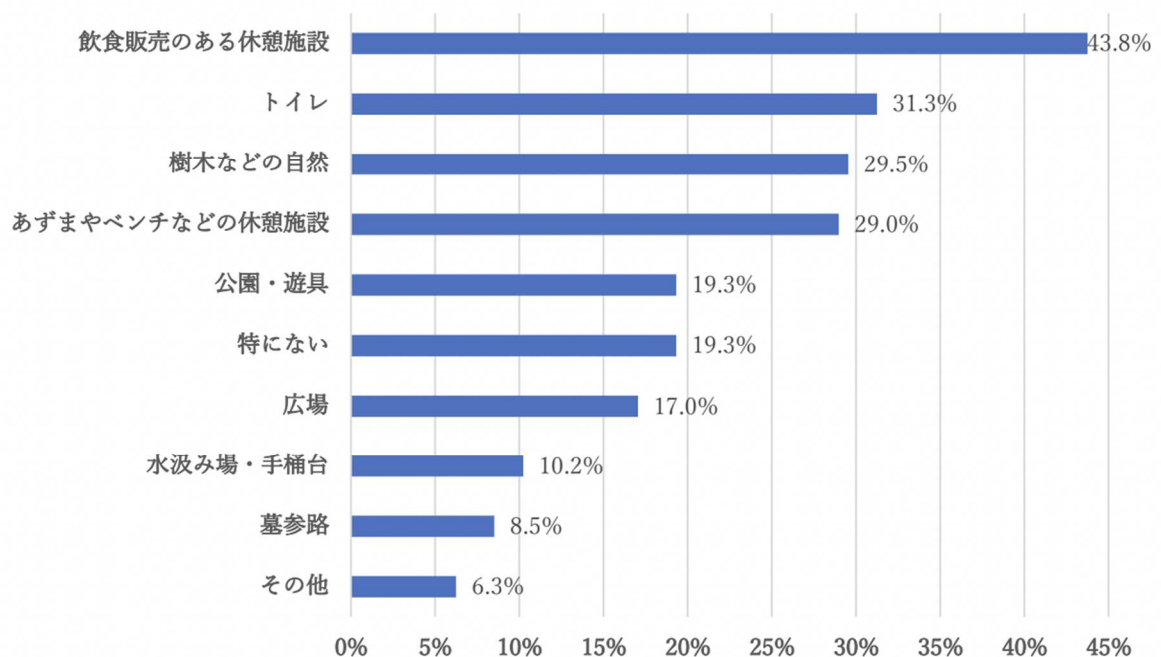
4 霊園利用者アンケート

今後の墓所の維持管理を検討するにあたり、令和4年8月に「墓地に関するアンケート調査」をWEBで墓所利用者及び地元の下田原地域住民を含む関係4市の住民向けに実施しました。その主な結果は次のとおりです。

また、今後充実してほしい施設として「飲食販売のある休憩施設」が最も多くなっており、これは霊園周辺に飲食施設が少ないという立地条件が影響していることが考えられます。

その他では「トイレ」、「樹木などの自然」、「あずまやベンチなどの休憩施設」が挙げられており、墓参路などの墓地関連施設よりも、付帯施設の充実を求める声が多くなっています。

【今後充実してほしい施設】



N=176

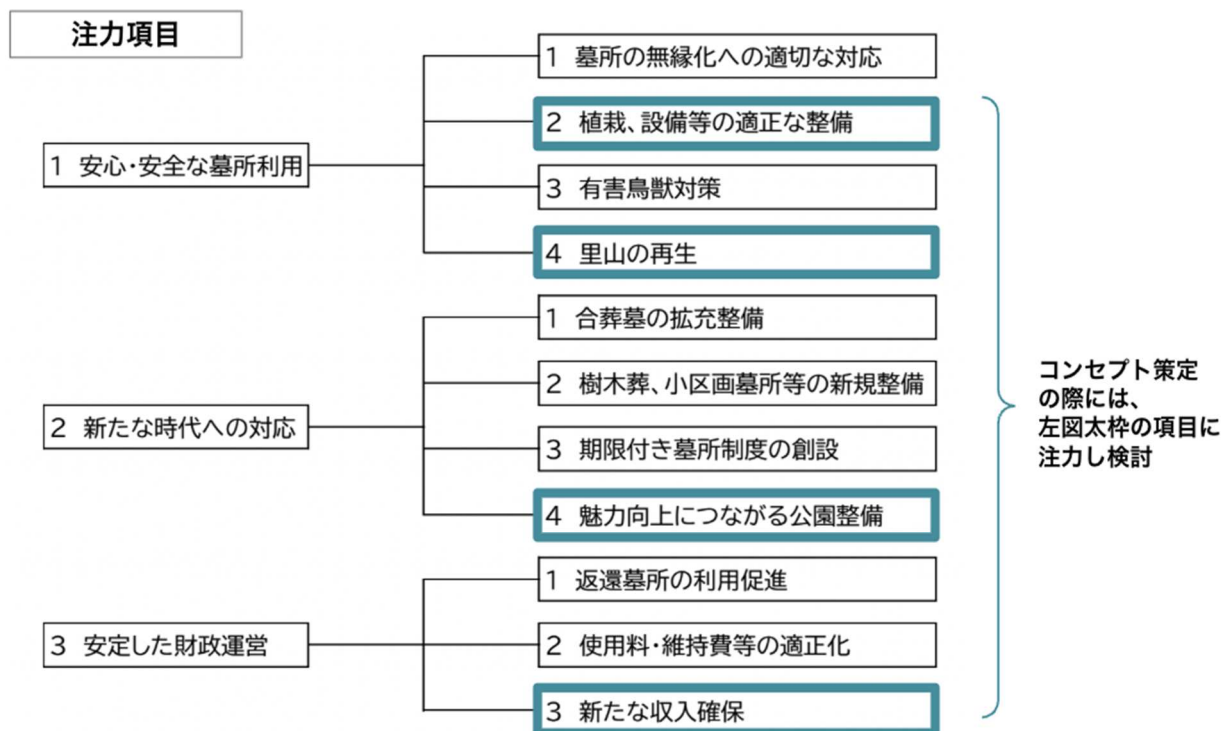
5 霊園を取り巻く状況と課題について

飯盛霊園の持続可能性を追求するためにも、現在、直面している課題を以下に整理します。墓地等の需要面(ニーズ)と、持続可能性を高めるために重要な財政面の2つに課題があることがわかります。

直面する課題

- 1) 需要面
 - a) 一般墓所のニーズの変化
(墓の維持管理への不安増大、墓所継承者の墓所意識変化、墓所返還の増加)
 - b) 新たな墓へのニーズの増加
(維持管理費用が少額で済む墓需要の拡大)
 - c) 霊園の魅力・利便性の向上
(来園者の休憩・飲食需要に応える施設の整備、未利用地の活用等)
- 2) 財政面
 - a) 収入の減少
(一般墓所の使用料の減少、収入の内訳の変化(合葬墓の増加))
 - b) 支出の増加
(霊園管理費の増加:施設等の老朽化に伴う維持管理費用の増加)

上記の課題を踏まえ、飯盛霊園組合では「飯盛霊園 整備基本構想」を策定し、「魅力あふれる自然の中で、安らぎと癒しを与える空間をめざして」との基本理念のもと、以下のような施策体系を示しています。本計画策定に向けてのコンセプト立案は緑枠の施策に注力しています。



飯盛霊園整備基本構想 (飯盛霊園組合, 令和5年)

霊園の維持管理や整備の観点での民間活用事例のみでは対象が少ないため、霊園に限ることなく、一定規模の用地や立地に対象を広げ、より親和性の高い民間先進事例を調査(必要に応じてヒアリングを実施)しました。飯盛霊園の事業対象地で、想定できる各事業の適正について検証を行い、継続的な集客が見込め、地域に還元できる事業として農園事業は適性があると考えられます。

事業の種類	アスレチック事業	グランピング・キャンピング事業	農園事業
検証	既存のアスレチック事業の調査において、当該事業者が立地選定の際に重視する「眺望のよさ」や、大型アスレチック設備等を導入して余りある「広大さ」及び視野の抜け、また、集客・滞在に寄与する、自然環境のバリエーション(緑と水(河川や湖畔等)などの組み合わせ)や抜きん出た付加価値(歴史的な名所や温泉等)の要素において、本霊園の優位性が総じて高くないとの認識に至った	既存のグランピング・キャンピング事業の調査において、集客・滞在に寄与する、自然環境のバリエーション(緑と水(河川や湖畔等)などの組み合わせ)や抜きん出た付加価値(歴史的な名所や温泉等)の要素において、本霊園の優位性が総じて高くないとの認識に至った。 グランピング・キャンピング事業は長時間滞在に価値があるが、霊園・墓地ではその意欲を減退させる可能性があるため優位性が低いと考えられる	未使用かつ、ならされた平地が一定の面積で確保されているため、畑等の農園整備がすぐにできる状態である 体験農業、収穫した作物の販売、加工販売など事業展開の可能性がある 収穫した作物等の使用も含め、飲食事業と相性がよく、周辺ニーズも高い
ヒアリング結果	該当事業者数社に、検討事案の概要を送付した上でヒアリングを申し込んだがいずれも回答を得られず	前提としての事業性が見込めなかったためヒアリングは実施していない	大阪環農水研究所、該当事業者にヒアリングを実施。 事業展開の可能性について前向きな回答を得た
事業の可能性	△	△	○

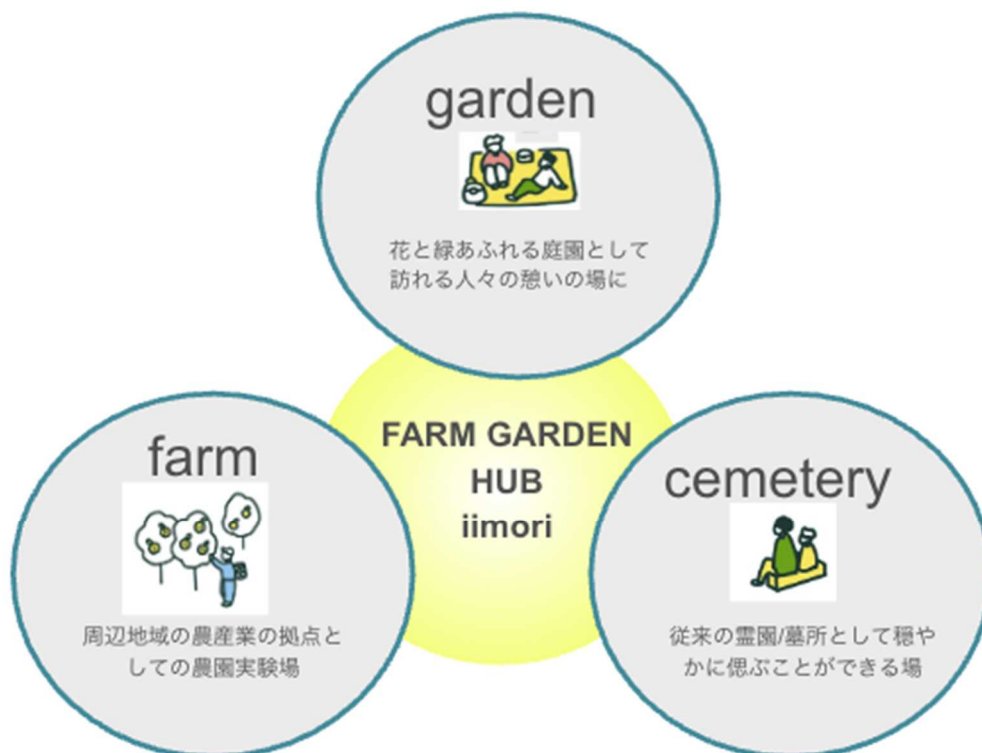
第3章 霊園の魅力向上に資するコンセプト

1 基本コンセプト

前章で確認した課題分析の結果及び注力する方向性を鑑み、これからの飯盛霊園公園整備の方針としては、以下のようなコンセプトを持って実施することとします。

基本構想においてもコンセプトとした「開かれた都市公園」機能の拡充を基本に、単なる霊園の利用を超えて、現在の広場や園路、未利用地を一体的に活用した樹木の緑や花々の色彩あふれる「庭園」として整備をすることとします。これにより、従来の墓園利用者以外にも、幅広い市民や近隣住民の憩いの場となり、来訪を促すような霊園となることを軸とします。

また、霊園の広大な未利用地等は、周辺地域を巻き込んだ地域産業のハブとなる農産物の実験場として「農園」の要素を追加し、地域の新たな農産物の拠点を目指すこととします。



飯盛霊園 コンセプトイメージ



第4章 魅力向上につながる事業スキーム

1 想定される事業内容

霊園運営において、民間の創意工夫により魅力向上につながると想定される主な事業内容を下記に示します。

維持管理業務については、現状でも個々に民間委託を行っており、霊園全体に関わる維持管理業務を一括して委託することで、業務の効率化や経費節減効果が見込まれます。

供花販売事業については、現在は許可を受けた供花販売事業者が運営を行っており、独立採算による運営が可能です。

収益事業については、指定管理者による創意工夫により収益化が可能な事業(高付加価値農園、飲食店など)を検討し、霊園の魅力向上に努めます。

維持管理業務	<ul style="list-style-type: none">●植栽管理(草刈・除草・灌水・剪定等)●巡視●日常清掃●設備保守、点検●軽微な修繕等 など
供花販売事業	<ul style="list-style-type: none">●民間の独立採算による運営が可能●ただし、繁忙期(お彼岸等)に集中
収益事業 (自主事業)	<ul style="list-style-type: none">●指定管理者等の独立採算にて収益化可能な事業を検討① 未利用地を活用した、ワイン用ブドウ栽培など高付加価値農産物の栽培及び加工② 飲食店等(斎場との連携も検討) など

2 官民連携による事業手法

PPP(Public Private Partnership)とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI(Private Finance Initiative)など、様々な方式があります。

都市公園においても、平成 15 年の地方自治法改正に基づく指定管理者制度の創設や、平成 29 年の都市公園法の改正による公募設置管理制度(Park-PFI)の創設などによる様々な官民連携に係る取り組みが進められています。

現在運用されている都市公園での民間活力導入に係る制度に基づく事業手法

行為許可制度

条例等により一般的に禁止されている又は制限されている都市公園の使用方法について、申請などに基づきその制限を解除し、その使用の許可を受けることにより、出店やイベントの開催を行う事業手法。

管理許可制度

都市公園法第 5 条により、公園管理者以外の者が、都市公園内における公園施設の管理の許可を受け、都市公園内のレストラン、売店などを運営管理する事業手法。

設置管理許可制度

管理許可と同様に、都市公園法第 5 条に基づく事業手法。公園管理者以外の者でも、公園管理者の許可を受ければ、公園施設の設置・管理を可能としている。

Park-PFI制度（公募設置管理制度）

平成29年5月に公布された「都市緑地法等の一部を改正する法律」において改正された都市公園法第5条の2により創設された制度。公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用して公共部分である特定公園施設の整備・改修を一体的に行う事業手法。

指定管理者制度

平成15年の地方自治法の改正により創設された制度で、公の施設管理を事業者の能力を活用してサービスの質の向上を図るとともに、管理の効率化により行政の経費節減を図ることを目的とした事業手法。

PFI制度

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う事業手法。国や地方公共団体等が事業を直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について実施。

それぞれの制度における違いを、下記に項目ごとに示します。

① 事業者の業務範囲

業務範囲としては、①設計、②建設、③維持管理、④運営管理の 4 つ項目があります。このうち管理許可制度と指定管理者制度は維持管理・運営管理を対象としており、設置管理許可制度、Park-PFI 及び PFI 事業は事業により対象とする業務範囲が異なります。

なお、行為許可は、運営管理の中でもイベントの実施等の一時的な利用による事業が対象となります。

② 施設所有者

施設の所有者は、行為許可制度、管理許可制度及び指定管理者制度の場合は公共となります。また、設置管理許可制度により設置された公園施設及び Park-PFI により設置された公募対象公園施設の所有者は事業者となり、特定公園施設の所有者は公共となります。

なお、PFI 事業の場合は各種方式によって所有者が異なります。

③ 事業期間の目安

事業期間の目安としては、行為許可制度が時間～日単位と最も短く、指定管理者制度では 3～5 年程度が一般的ですが、法令上期間の制限はありません。

管理許可制度と設置管理許可制度は最長 10 年(更新可)と定められており、Park-PFI は 10 年(20 年担保)、PFI 事業は 10～30 年程度と最も長く設定されています。

④ 費用負担(収入と支出)

各方式の費用負担としては、行為許可制度では、利用者の支払う許可使用料が直接組合の収入となります。

管理許可制度では、組合側の支出は設計・建設費であり、収入は許可使用料となります。事業者側の支出は維持管理・運営管理費、許可使用料であり、収入は利用料金等になります。

設置管理許可制度では、組合側の支出は基本的にはなく、収入は許可使用料となります。事業者側の支出は設計、建設、維持管理・運営管理費、許可使用料であり、収入は利用料金等になります。

Park-PFI では、組合側の支出は特定公園施設の設計・建設費の一部であり、収入は許可使用料となります。事業者側の支出は設計・建設・維持管理・運営管理費、許可使用料であり、収入は利用料金等になります。

指定管理者制度では、組合側の支出は指定管理料であり、収入は事業者が自主事業で施設を使用する場合の許可使用料等となります。事業者側の支出は維持管理・運営管理費、収入は指定管理料及び利用料金等となりますが、独立採算制で事業を実施する場合は、組合から事業者への指定管理料の支払いは発生しません。

主な PFI 事業では、組合側の支出はサービス購入費であり、収入は事業者が自主事業で施設を使用する場合の許可使用料等となります。事業者側の支出は設計・建設・維持管理・運営管理費、収入はサービス購入費、利用料金等となります。

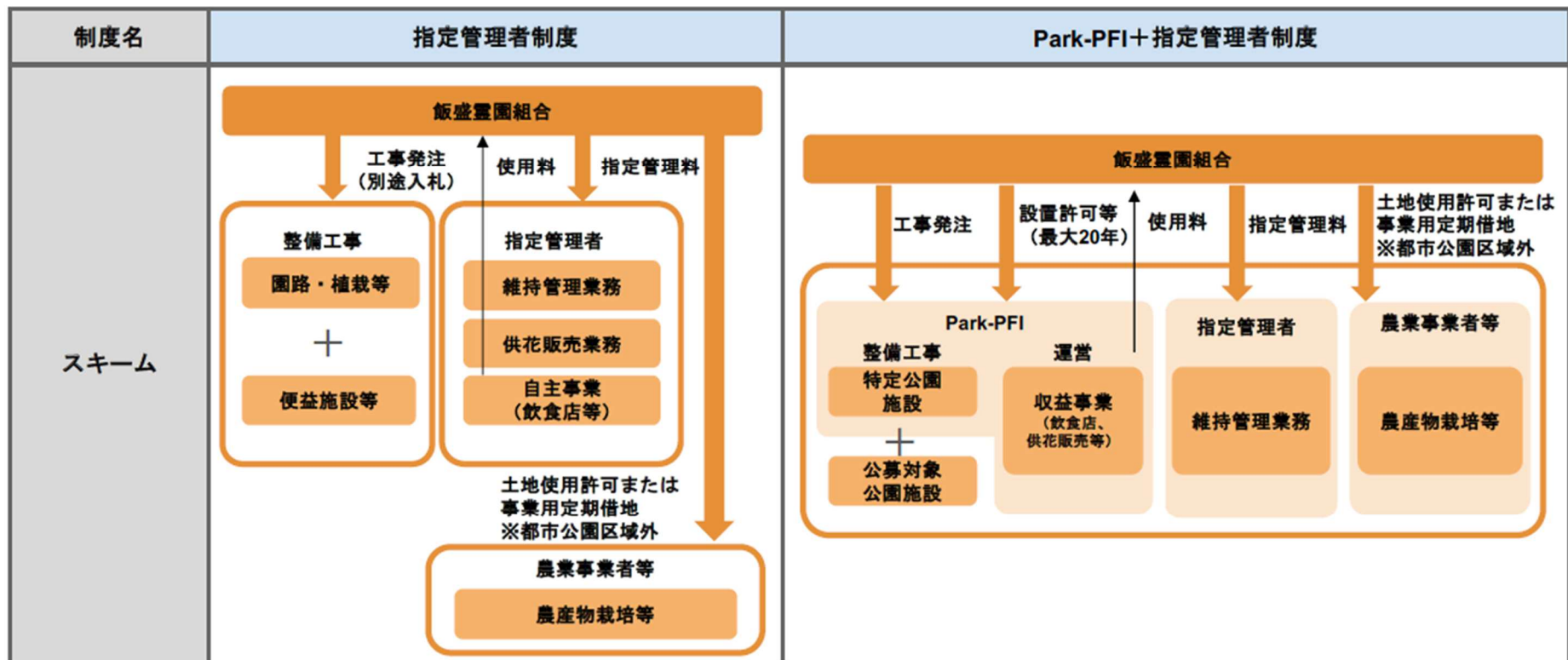
3 霊園運営に向けた事業手法

本事業については、民間活力の導入により、霊園の新たな魅力を創出し価値を高め、投資を呼び込む可能性が最も高い事業手法とすること、維持管理・運営業務を含めた一体的な施設整備が望ましいこと、賑わい創出のための公園施設内での民間収益施設の設置を想定すること、財政負担の軽減を図ることなどから、整理した事業手法のうち都市公園法との関係性を踏まえたうえで、①DBO方式、②指定管理者制度、③Park-PFI(公募設置管理制度)+指定管理者制度を導入が想定される事業手法として抽出し、民間参入の可能性及びそれぞれの手法における一般的な観点から1次評価を定性的に行いました(次頁)。

本事業で想定される事業手法と1次評価(定性)

手法		DBO 方式	指定管理者制度	Park-PFI(公募設置管理制度) + 指定管理者制度	
概要	一般的概要	公共が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計と建設を一括で行い、運営は業務委託とする手法	民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上を図っていくことで、施設の設置の目的を効果的に達成する手法	特定公園施設の運営は指定管理者制度とし、都市公園における飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置または管理を行う民間事業者を、公募により選定する手法	
	収益施設の事業期間	10年【更新可】(設置管理許可)	10年【更新可】(設置管理許可)	10年【20年担保】(Park-PFI)	
	一般的な役割分担	資金調達	公園施設:公共 便益施設のうち収益施設:民間	公園施設:公共 便益施設のうち収益施設:民間	特定公園施設:民間(公共負担) 便益施設のうち収益施設(公募対象公園施設):民間
		設計建設	民間	民間	民間
		施設所有	公園施設:公共 便益施設のうち収益施設:民間(設置許可)	公園施設:公共 便益施設のうち収益施設:民間(設置許可)	特定公園施設:公共 便益施設のうち収益施設(公募対象公園施設):民間(Park-PFI)
運営維持管理		公園施設:公共(業務委託) 便益施設のうち収益施設:民間(管理許可)	公園施設:公共(指定管理者制度) 便益施設のうち収益施設:民間(管理許可)	特定公園施設:公共(指定管理者制度) 便益施設のうち収益施設(公募対象公園施設):民間(Park-PFI)	
評価軸	民間の資金負担	有:収益施設の整備等	有:収益施設の整備等、運営維持管理に関連する公租公課	有:収益施設の整備等、運営維持管理に関連する公租公課、公募対象公園施設の利益(一部)の特定公園施設への還元	
	民間の参入意欲	収益施設の事業期間が、都市公園法上の規定により10年【更新可】となり一定期間は確保されるが、公共設置の公園施設に指定管理者制度の導入を想定しないことから民間参入意欲が限定的であることが推察される。	収益施設の事業期間が、都市公園法上の規定により10年【更新可】となり一定期間確保されること、及び公園施設に指定管理者制度を導入し、公園施設と収益施設の運営維持管理を同一事業者とすれば、民間参入意欲が見込める。	Park-PFI(公募設置管理制度)により、公募対象公園施設の事業期間が20年担保されること及び特定公園施設の運営に指定管理者制度を導入し、特定公園施設と公募対象公園施設の運営維持管理を同一事業者とすれば、民間の参入意欲は見込める。	
	民間活力の活用	施設整備及び運営維持管理面のいずれも民間活力を活用できる。	施設整備及び運営維持管理面のいずれも民間活力を活用できる。	施設整備及び運営維持管理面のいずれも民間活力を活用できる。	
	公的負担の軽減	施設整備費について、公的負担の軽減が期待できるが、指定管理制度の導入を想定しないため(委託となる)運営維持管理面で公的負担の軽減が期待できない。	施設整備費について、公的負担の軽減が期待でき、また、指定管理者制度による公園の運営維持管理面においても公的負担の軽減が期待できる。	資金調達が民間となることから公的負担の増加が一定あるものの、施設整備費について、公的負担の軽減が見込め、かつ収益施設の利益(一部)を特定公園施設の整備に還元できる。また、指定管理者制度による公園の運営維持管理面においても公的負担の軽減が期待できる。	
	1次評価	△	○	○	

本事業で導入が想定される事業スキーム図



4 官民による役割分担

本事業の対象範囲として以下の通り整理したうえで、民間活力導入手法のうち施設整備から維持管理・運営までを包括的に実施する手法の場合における官民の役割分担は、表のとおりとします。

各業務における官民の役割分担表

分類	業務項目	役割分担	
		組合	民間
公共施設の設計・建設に関する業務	公共施設の性能規定	○	
	公共施設の設計業務		○
	公共施設の建設業務		○
	造成工事業務		○
	什器・備品の購入・設置業務		○
	工事監理業務		○
墓園管理	霊園・墓地に関する各種手続きの受付・相談・	○	
	墓地台帳の管理	○	
	墓石等の工事に係る検査	○	
	空墓所の再公募	○	
	合同葬・樹木葬等の拡充整備	○	
	現地確認・巡回等	○	
	臨時バスの運行	別途	別途
	園内交通誘導警備		○
植栽管理	樹木管理(剪定・伐採・倒木撤去等)		○
	樹木管理(薬剤散布)		○
	芝生管理		○
	花壇管理		○
	補植		○

維持管理・保守	清掃・草刈り等維持管理業務		○
	駐車場管理		○
	施設・設備等保守管理業務		○
	施設巡回・警備業務		○
	防災等管理業務	○	
	墓園・園路・施設等の修繕業務	○	
	遊具の点検		○
	遊具の修繕		○
	枯れ供花の処分		○
	事業系一般廃棄物の処分		○
	産業廃棄物の処分	○	
	イノシシ柵の点検と補修		○
	有害鳥獣対策	○	
	施設運営	施設管理業務(事業所、休憩所、トイレ等)	
受付・案内業務(霊園管理に関するもの)		○	
施設運営	利用者への物品の貸出	○	
	広報活動	○	
	利用者アンケート調査	○	
	その他関連業務(地域貢献等を含む)	○	
供花販売	供花の仕入れ、販売		○
	ローソク・線香の販売		○
自主事業(想定)			○

5 事業者サウンディング調査の実施及び結果

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しました。事業スキームは、前述の指定管理制度、Park-PFI(公募設置管理制度)+指定管理者制度の 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ました。

		A 社	B 社	C 社	D 社	E 社	
業務	維持 管理	○	○	○	○	○	
		常時 7 名前後が必要。 技術職 1 名、現地スタッフ 6 名。	常駐責任者+3 人程度+外注	試算前だが、7-8 人 いればおそらく対応可能。責任者・副責任者が正社員、他は契約社員を想定	所長、副所長、販売スタッフ、維持管理スタッフ(うち常勤が 2-3 名を想定)	平日は 7 名ほどで問題ない。繁忙期は人員を増やしたい(去年ヒアリング時)	
		・管理を省力化する設備投資(灌水設備) ・樹木の更新	・薬剤使用を希望 ・既存は散水栓程度でよい ・新規整備の範囲は灌水必要	・灌水装置は最低限必要	・指示は正社員が行い、実働部隊としては業務スタッフを配置		
		・人員不足は懸念					
		・仕様書の常駐人員記載は難色		・仕様書の常駐人員記載は難色	・仕様書の見直しは必要。資格要件などが厳しく、要求レベルも高い	・仕様書の内容は見直したい。性能発注の方が良い	
	運営	供花	○	○	○	○	△
		販売	・販売価格は見直し	・テナント運営となるため、テナントによる	・アレンジ花などを提供することで、単価を上げたい	・販売価格の見直しは必要。現状から 2 割程度は上げる必要がある	・単独では難しい。JV を検討。
	自主 事業	X	X	△	X	△	
		・商業機能の運営は別会社	・3-5km 地域圏が弱い ため、商業立地・需要は NG	・お弁当などの軽飲食であれば可能性はある	・公園利用で需要のあるカフェなどは難しい	・出店協力してもらえるキッチンカーや、小規模屋台などを模索していく予定	
		・商業需要は難色	・大手カフェチェーン 出店目安は売上 1,500~2,000 万円/月	・飲食店を出す場合は地元事業者と協力をしてもらう	・飲食をやるにしても、あくまで墓園としての利用の延長線にあるものに限る	・初年は、その売上にて需要を検証	
		・名所単体では困難。地域資源とも+αが必要。ファンの多いレストラン誘致など	・飲食需要を知るための来場者属性・年齢層を知りたい		・自社で管理している霊園で飲食をやっている場合も、あくまで霊園利用者を対象としたものしか運営していない	・供花販売とは別に、スマホカバーや腕時計、風船、ペンなど他の商品販売で更なる売上を想定	
		・道の駅や温浴施設のリーシングはできないことはないが、整備が困難	・霊園利用者だけでも地域事業者程度の飲食店等なら可能性あり		・業務委託、営業保証などの検討も必要		

		A社	B社	C社	D社	E社
	農園事業	—	—	○	△	○
		特に言及はなし	特に言及はなし	・農業×教育、自然体験、学生・団体、フィールドプログラムなどによる相乗効果、幼苗育成	・農園事業とは別事業・別契約を希望 連携は可能	・未利用地を活用した、農産品の栽培及び加工又は販売
	費用	△	△	—	△	—
		8,000万円程度 +バラ園等の管理 1,000万円	6,000万円程度 支出を減らすのは 難しい	特に言及はなし	8000万円程度 現状の規模感であれば可能	特に言及はなし
	契約期間	5~10年	10年	10~15年	3~5年	—
維持管理が長期化したほうが、クオリティの維持が可能。		テナント投資がかかる場合は、15~20年	内装、備品程度の投資であれば10~15年で可能	テナント投資がかかる場合は、10年程度	特に言及はなし	
Park-PFI	建物投資	X	X	X	△	—
		組合による公募対象公園整備を希望	1割負担が大きい	公募対象公園施設の整備は難しい	C工事みの投資であれば、検討の余地はあるかもしれない	特に言及はなし
	運営	○	○	○	○	○
		公募対象公園施設の運営は可能	単独で運営可能	維持管理業務などは地元の事業者と組む形になる	単独で運営可能	単独では難しいので、JVで可能かを検討する
		飲食・イベント等の事業は、JV組成が必要	便益施設はテナント		飲食事業は厳しい。売店での軽飲食程度であれば可能かもしれない	
	使用料	イベント等は免除	周辺相場の1/4程度	—	—	—
		初期は取れない。集客が増えて利益が上がれば使用料を払う等、段階的措置が必要		特に言及はなし	特に言及はなし	特に言及はなし
	公園整備	設計	○	○	—	○
公園の設計は可能			施設・公園とも可能	特に言及はなし	可能	特に言及はなし
施工		○	○	—	○	—
		公園整備は可能	施設・公園とも可能	特に言及はなし	可能	特に言及はなし

		A社	B社	C社	D社	E社
公園 の魅 力向 上		バラ園、巨大藤棚 等	大型遊具	エントランスまわ りとシンボルロー ド	公園の魅力向上も 必要だが、基本は 墓園としてのベー スアップに投資を した方がいいよう に感じる	—
			名所花壇	駐車場整備	墓園から採取でき るカプトムシや肥 料の配布などのイ ベントは可能	
		墓所とのゾーニン グは必要	墓所とのゾーニン グは必要			
		ゲートの存在感を 懸念	ゲートの存在感を 懸念			
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 提案の自由度が高 い (サービス提供な ども可能)	指定管理者	指定管理者+設置管 理許可	指定管理者
その他	・地域団体等との連 携を希望 (観光協会、地域事 業者など)	・Park-PFI より単 独部署でできる指 定管理を希望 ・都市公園法上の転 貸禁止条項を懸念	・周辺の学校との連 携	・霊園の更新業務は 日常の維持管理業 務に落とし込んで いった方が結果的 にコストを抑える ことができる		
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)	

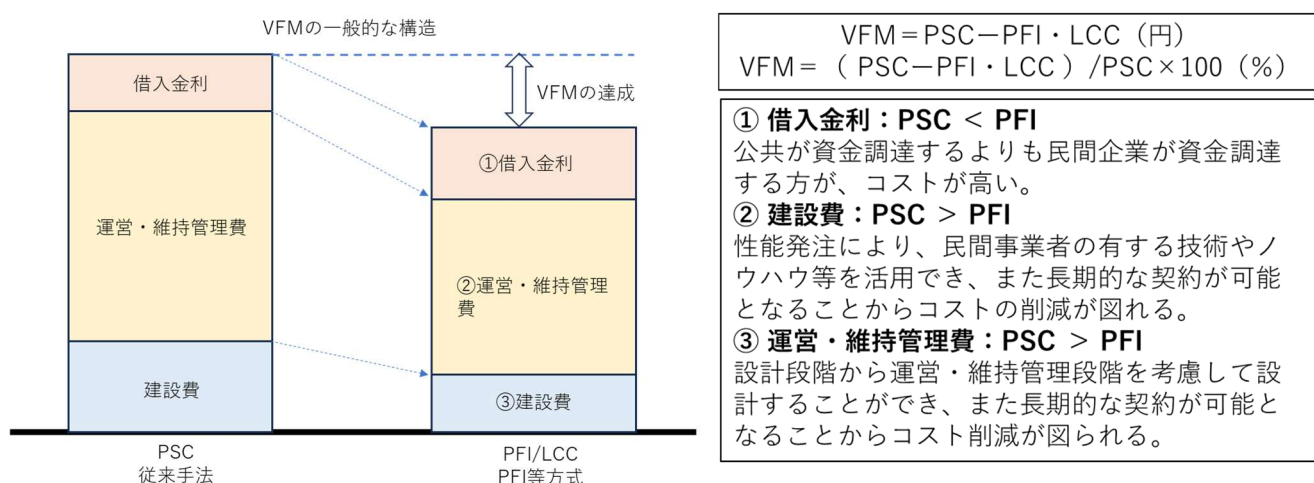
サウンディング調査の結果、飲食等の自主事業については、軽飲食や弁当販売であれば可能であるが飲食店の運営については消極的な意見が多くありました。また、便益施設の民間整備についても事業性や需要が見込みづらいことから、民間の建設費負担を軽減する特定公園施設(作業所等)と公募対象公園施設(飲食等)の合築であっても、民間負担は厳しいという結果でした。

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りました。

6 簡易VFMの算出及び比較

VFM (Value for Money)とは、費用対効果の観点から「支払(Money)に対して価値(Value)の高いサービスを提供する」という考え方であり、従来方式で事業を実施した時と、PPP方式等で事業を実施した時の、公共の支払額の差として計算します。公共からの支払に対して、PPP事業等として実施する場合に、公共が自ら事業を実施するよりも価値の高いサービスを提供できる場合に「VFMがある」という評価になります。

VFMの評価は、同一のサービス水準のもとで評価する場合、公共が自ら事業を実施する場合の事業期間を通じた公的財政負担額の現在価値であるPSC (Public Sector Comparator)と、PPP事業等として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担額の現在価値であるPFI-LCC (Life Cycle Cost)との比較により行います。この場合、PPP事業等のLCCがPSCを下回ればPFI事業等の側に「VFMがある」ということになります。



1次評価及びサウンディング調査結果により、指定管理者制度または Park-PFI+指定管理者制度で本事業を実施する場合、事業期間(維持管理・運営期間)の設定について、財政負担の軽減や民間事業者によるサービスの向上、民間事業者の意向等について分析・比較し、適切な期間を定めることが重要です。ただし、設置管理許可制度の事業期間は都市公園法により最長で10年(更新可)、Park-PFI(公募設置管理制度)についても最長で10年(20年担保)となります。また、サウンディング調査の結果から、長期的な事業とした場合の維持管理のクオリティの確保やテナント投資が必要等の意見により事業期間を10年と希望する事業者が複数あったことから、それらを踏まえ、本検討における事業期間は10年と想定します。なお、指定管理者制度による事業期間は一般的に5年から10年程度ですが、法制度上の定めはないためハード面による事業スキームの事業期間と同期間とします。

①従来型方式の事業費の算出

概算事業費の設定について、従来型の整備手法として公共が自ら実施した場合の初期投資費(設計費、建設費等)、維持管理費、運営費を以下に示します。なお、事業期間は10年としていますが、比較検討手法の事業期間が最長20年まで可能であることから事業期間20年で算定を行います。

項目	金額(税込み)
初期投資概算事業費合計	433,256
①公園整備費(設計・監理・工事含む)	300,000
②公園施設整備費(便益施設)	133,256
維持管理・運営費概算事業費合計	243,380
①人件費	66,843
②物件費	125,625
③維持補修費	50,912
PSC概算事業費総計	676,636

※公園施設整備費(便益施設)については、「供花販売事務所」、「作業員休憩所」、「バス待合室」、「飲食店」が含まれる。

※維持管理費・運営費については「飯盛霊園長期財政計画」の霊園事業特別会計歳出見込みのR5年度を使用。

※維持管理費・運営費のうち、記載以外の費目については、比較検討に直接的な関連性が低い費目であり、算出上に大きな影響を与えないことから除外。

上記で算出した初期投資費及び維持管理・運営費をもとに、従来手法で事業を実施する場合の事業費を算定しました。事業期間は、維持管理運営期間を20年間とし、割引率は1.8%、起債金利は1.3%(元金均等返済、償還期間20年、据置5年、年2回払い)と設定しました。

(前提条件)

事業期間	設計・建設期間+20年間の維持管理運営期間
割引率の設定	1.8%(長期国債の数値をもとに設定)
地方債金利	1.3%(財政融資資金貸付金利をもとに設定)

※割引率については、内閣府のガイドラインをもとに長期国債の利回りにて設定。

※地方債金利については、直近の財政融資資金貸付金利(期間20年据置5年)にて設定。

項目	PSC
①施設整備費	433,256
②維持管理・運営等費用(事業期間中)	4,867,600
③調査等費用	0
④資金調達費	24,345
⑤税金	0
⑥税引後損益	0
⑦補助金等	-216,629
⑧合計	5,108,572
⑨合計(現在価値)	4,118,583

②指定管理者制度の事業費の算出

概算事業費の設定について、サウンディング調査の結果を踏まえ、公園施設と便益施設は合築としたうえで、便益施設のうち収益施設(供花販売及び飲食)の内装等を民間資金により整備し、公園施設は指定管理者制度、便益施設は公園管理者の設置管理許可を受けて、民間運営することを想定します。事業費には上記の経費等は計上せず、それ以外の費用について、従来型の整備手法として公共が自ら実施した場合の初期投資費(設計費、建設費等)、維持管理費、運営費を以下に示します。

(事業費の算定結果税込)		(単位：千円)
項目	金額 (税込み)	
初期投資概算事業費合計	409,492	
①公園整備費 (設計・監理・工事含む)	300,000	
②公園施設整備費 (便益施設)	109,492	
維持管理・運営費概算事業費合計	243,380	
①人件費	66,843	
②物件費	125,625	
③維持補修費	50,912	
指定管理者制度概算事業費総計	652,872	

※公園施設整備費(便益施設)については、「供花販売兼事務所」及び「飲食店」の躯体等(内装等は民間資金により整備)、「バス待待合室」、「作業員休憩所」が含まれる。

※維持管理費・運営費については「飯盛霊園長期財政計画」の霊園事業特別会計歳出見込みのR5年度を使用。

※維持管理費・運営費のうち、記載以外の費目については、比較検討に直接的な関連性が低い費目であり、算出上に大きな影響を与えないことから除外。

※公共側コンサルタント費用については、指定管理者の選定アドバイザー費用を設定。

上記で算出した初期投資費及び維持管理・運営費をもとに、公園施設及び便益施設の一部の整備を従来手法で事業を実施する場合の事業費を算定します。事業期間は、従来手法と同様の20年間とし、割引率は1.8%、起債金利は1.3%(元金均等返済、償還期間20年、据置5年、年2回払い)と設定します。なお、運営・維持管理については、指定管理者制度の導入を想定し算定しました。

(前提条件)

事業期間	設計・建設期間+20年間の維持管理運営期間	※割引率については、内閣府のガイドラインをもとに長期国債の利回りにて設定。 ※地方債金利については、直近の財政融資資金貸付金利(期間20年据置5年)にて設定。
割引率の設定	1.8%(長期国債の数値をもとに設定)	
地方債金利	1.3%(財政融資資金貸付金利をもとに設定)	

(事業費の算定結果税込)		(単位：千円)
項目	設置管理許可制度 指定管理者制度	
①施設整備費	409,492	
②維持管理・運営等費用(事業期間中)	4,380,840	
③調査等費用	20,000	
④資金調達費	23,017	
⑤税金	81,640	
⑥税引後損益	234,738	
⑦補助金等	-204,746	
⑧合計	4,944,981	
⑨合計(現在価値)	3,986,695	

③Park-PFI(公募設置管理者制度)+指定管理者制度の事業費の算出

指定管理者制度の事業費の算出と同様の設定(特定公園施設と便益施設の合築、便益施設のうち収益施設(供花販売及び飲食)の内装等は民間資金により整備、特定公園施設は指定管理者制度を導入、便益施設は民間による運営)とします。

概算事業費には上記の経費は計上せず、それ以外の経費について算事業費を算出し、民間が整備、運営した場合の公共の財政負担額を以下に示します。

項目	金額 (税込み)
初期投資概算事業費合計	409,492
①公園整備費 (設計・監理・工事含む)	300,000
②公園施設整備費 (便益施設)	109,492
維持管理・運営費概算事業費合計	243,380
①人件費	66,843
②物件費	125,625
③維持補修費	50,912
Park-PFI+業務委託概算事業費総計	652,872

(前提条件)

事業期間	設計・建設期間+20年間の維持管理運営期間
割引率の設定	1.8% (長期国債の数値をもとに設定)
地方債金利	1.3%
事業者の調達金利	2.61% 元利均等返済 償還期間20年
公租公課の設定	実効税率 29.74% 法人税率(国) 23.2% 地方法人税率 10.3% 事業税率(府) 6.7% 法人住民税率(府) 2.0%(市) 8.4% 不動産取得税率 4.0% 登録免許税率 0.4% 固定資産税率 1.7% 消費税率 10%
SPC運営費	なし
コンサルタント費用	アドバイザー経費 20,000千円

※公園施設整備費(便益施設)については、「供花販売兼事務所」及び「飲食店」の躯体等(内装等は民間資金により整備)、「バス待合室」、「作業員休憩所」が含まれる。
 ※維持管理費・運営費については「飯盛園長期財政計画」の霊園事業特別会計歳出見込みのR5年度を使用。
 ※維持管理費・運営費のうち、記載以外の費目については、比較検討に直接的な関連性が低い費目であり、算出上に大きな影響を与えないことから除外。
 ※割引率については、内閣府のガイドラインをもとに長期国債の利回りにて設定。
 ※地方債金利については、直近の財政融資資金貸付金利(期間20年据置5年)にて設定。
 ※事業者の調達金利は、国債金利20年物の直近金利に0.8%のスプレッドを上乗せして設定。
 ※公租公課は直近の税率を適用。
 ※SPC運営費は単独事業者を想定し、運営・維持管理は想定しない。
 ※公共側コンサルタント費用については、公募設置管理者の選定及び指定管理者の選定アドバイザー費用を設定。

項目	Park-PFI(公募設置管理制度) 指定管理者制度
①施設整備費	389,492
②維持管理・運営等費用(事業期間中)	4,380,840
③調査等費用	20,000
④資金調達費	41,457
⑤税金	220
⑥税引後損益	617
⑦補助金等	-194,509
⑧合計	4,638,117
⑨合計(現在価値)	3,734,807

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+指定管理者制度で本事業を実施した場合の公共の財政負担額を算出した結果は次表のとおりです。なお、利用料金収入は指定管理者制度による利用料金制度の採用可否について検討が必要なため、全手法において計上しないものとします。

また、各費用の削減率は内閣府における「VFM 簡易算定モデルマニュアル」を参考に、施設整備費については、全国事例の過去の削減率件数が最も多い「0%~10%」から、近年の物価上昇等も勘案したうえで過度な削減率とならないよう、その中央値である5%を採用し、維持管理・運営費については、全国事例の過去の削減率件数が最も多い「0%~10%」から、20年間の事業期間というメリットから削減効果が期待できることを勘案し、その最大値である10%を採用しました。

そのうえで、前項までで算定した事業費を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結果、従来手法と比較し、指定管理者制度で実施した場合は、VFM(現在価値)が131,888千円(3.2%)、Park-PFI+指定管理者制度で実施した場合は、VFM(現在価値)が383,776千円(9.3%)となり、それぞれ財政削減効果が得られるという結果となりました。(いずれも現在価値)

表：財政削減効果の算定結果

(単位：千円)

項目	①従来手法	②指定管理者制度	③Park-PFI+
①施設整備費	433,256	409,492	389,492
②維持管理・運営等費用	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%

7 事業手法の選定

サウンディング調査及び前項までの検討結果を踏まえ、本事業で導入が想定される事業手法の定性的及び定量的な最終評価を以下に示します。

手法		指定管理者制度	Park-PFI(公募設置管理制度)+指定管理者制度	
概要	本事業における概要	公園施設については公共にて整備する。また、便益施設のうち収益施設の内装等を民間にて整備する(設置許可制度)。公園施設の運営維持管理は指定管理者制度を導入する。なお、便益施設のうち収益施設については、民間運営とする。(管理許可制度)	公園施設(特定公園施設)については公共にて整備する。また、便益施設のうち収益施設を公募対象公園施設とし、内装等を民間にて整備する(躯体等は公共にて整備)。特定公園施設の運営維持管理は指定管理者制度を導入する。なお、公募対象公園施設の運営維持管理については、民間運営とする。	
	収益施設の事業期間	10年【更新可】	10年【20年担保】	
	本事業での役割分担	資金調達	公園施設:公共 便益施設のうち収益施設:公共(内装等は民間)	特定公園施設:公共 公募対象公園施設:躯体等は公共(内装等は民間)
		設計建設	民間	民間
		施設所有	公園施設:公共 便益施設のうち収益施設:公共(内装等は民間:設置許可制度)	特定公園施設:公共 公募対象公園施設:躯体等は公共(内装等は民間)
運営維持管理		公園施設:公共(指定管理者制度) 便益施設のうち収益施設:民間(管理許可制度)	特定公園施設:公共(指定管理者制度) 公募対象公園施設:民間(Park-PFI)	
評価軸	民間の資金負担等	有:収益施設の内装等、運営維持管理に関連する公租公課	有:収益施設の内装等、運営維持管理に関連する公租公課 公募対象公園施設の利益(一部)の特定公園施設への還元	
	民間の参入意欲	収益施設の事業期間が、都市公園法上の規定により10年【更新可】であるが、公園施設に指定管理者制度を導入し、公園施設と収益施設の運営維持管理を同一事業者とすれば、民間参入意欲が見込める。	Park-PFI(公募設置管理制度)により、公募対象公園施設の事業期間が20年担保されること、かつ特定公園施設の運営に指定管理者制度を導入し、特定公園施設と公募対象公園施設の運営維持管理を同一事業者とすれば、民間の参入意欲は見込める。	
	民間活力の活用	施設整備及び運営維持管理面のいずれも民間活力を活用できる。	施設整備及び運営維持管理面のいずれも民間活力を活用できる。	
	公的負担の軽減	施設整備費について、公的負担の軽減が期待でき、また、指定管理者制度による公園の運営維持管理面においても公的負担の軽減が期待できる。	資金調達が民間となることから公的負担の増加が一定あるものの、施設整備費について、公的負担の軽減が見込め、かつ収益施設の利益(一部)を特定公園施設の整備に還元できる。また、指定管理者制度による公園の運営維持管理面においても公的負担の軽減が期待できる。	
	サウンディング調査結果	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)の合策であっても、 <u>民間負担は厳しい</u> 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。		
	定量評価(VFM:%)	3.2%	9.3%	
最終評価	○	△		

VFM 効果が Park-PFI+指定管理者制度を用いた場合は 9.3%程度見込めますが、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」を採用することとします。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必要があります。

1 公園の課題

飯盛霊園は昭和 43 年の開園から 57 年が経過し、以下のようなさまざまな課題に直面しています。

- ・墓所の無縁化の進行にともなう祭祀する者の不在。適切な管理がされず放置される墓所の増加。
- ・管理者の遠方住まいや高齢化等により墓参・墓所管理の困難化。維持費支払いや補修が難しい。
- ・墓参者の高齢化による交通環境の悪化。公共交通の利用増加と園内移動の負担が増加。
- ・霊園内外の野生動物・有害鳥獣による被害の増加。
- ・豊かな自然(周囲の雑木林や森林等)の維持の困難化。里山の荒廃による他課題の増加。
- ・植栽(園内の中心樹木であるソメイヨシノをはじめとした多くの樹木)の老木化。倒木の危険。
- ・少子高齢化や核家族化、ライフスタイルの変化等による一般墓所の返還増・申込減。
- ・上記の社会的背景による合葬墓の申込増。維持補修の必要性や、記名板の不足等の課題が浮上。
- ・新規形態墓所(より小規模・期限付・自然に近い等)の要望の増加。今後の対応が必要。

今後は、こうした課題の検討や解決を視野に入れ、公立霊園としてこれからも永続的に安心して利用できる現在の環境を将来の世代に引き継ぎ、今後の持続可能性を向上させるための新たな魅力創出につながる公園整備が必要となります。

2 霊園内の施設調査等

組合では令和 2 年度から令和 4 年度にかけて霊園内の斜面等の危険箇所調査、公園施設の劣化度調査、植栽の調査等を行い、対策等を検討しました。

番号	施設等名称		年度(令和)	3	4
	(1)	斜面等	斜面	自然斜面、法面等	
擁壁類			石積・ブロック積擁壁等		
その他			道路構造物、排水施設等		
(2)	公園施設	園路広場	階段、デッキ、橋梁等	飯盛霊園長期基本計画 策定支援業務	
		休養施設	ベンチ、屋外卓、四阿、シェルター等		
		修景施設	記念碑等		
		便益施設	噴水、池、灯籠等		
		遊戯施設	すべり台、ザイルクライミング、複合遊具等		
		管理施設	分電盤、マンホール、水道、排水柵等		
(3)	植栽	高木	サクラ類、イチヨウ、ケヤキ、マツ等		植栽等再生計画 策定業務委託

3 公園の再整備方針

組合では令和 2 年度から令和 4 年度にかけて霊園内の斜面等の危険箇所調査、公園施設の劣化度調査、植栽の調査等を行い、対策等を検討しました。

公園の再整備は、2 の調査結果を精査し計画的に対策を行います。また、公園施設の整備は、霊園が市民の憩いの場として機能の充実も併せ持った魅力ある公園にすることも考慮し検討を行い、以下の方針とします。

(1)斜面等(危険箇所)

緊急度の高いものから順次対策工事を実施し、その他については定期的に現地調査を実施し安全確保に努めます。

(2)公園施設

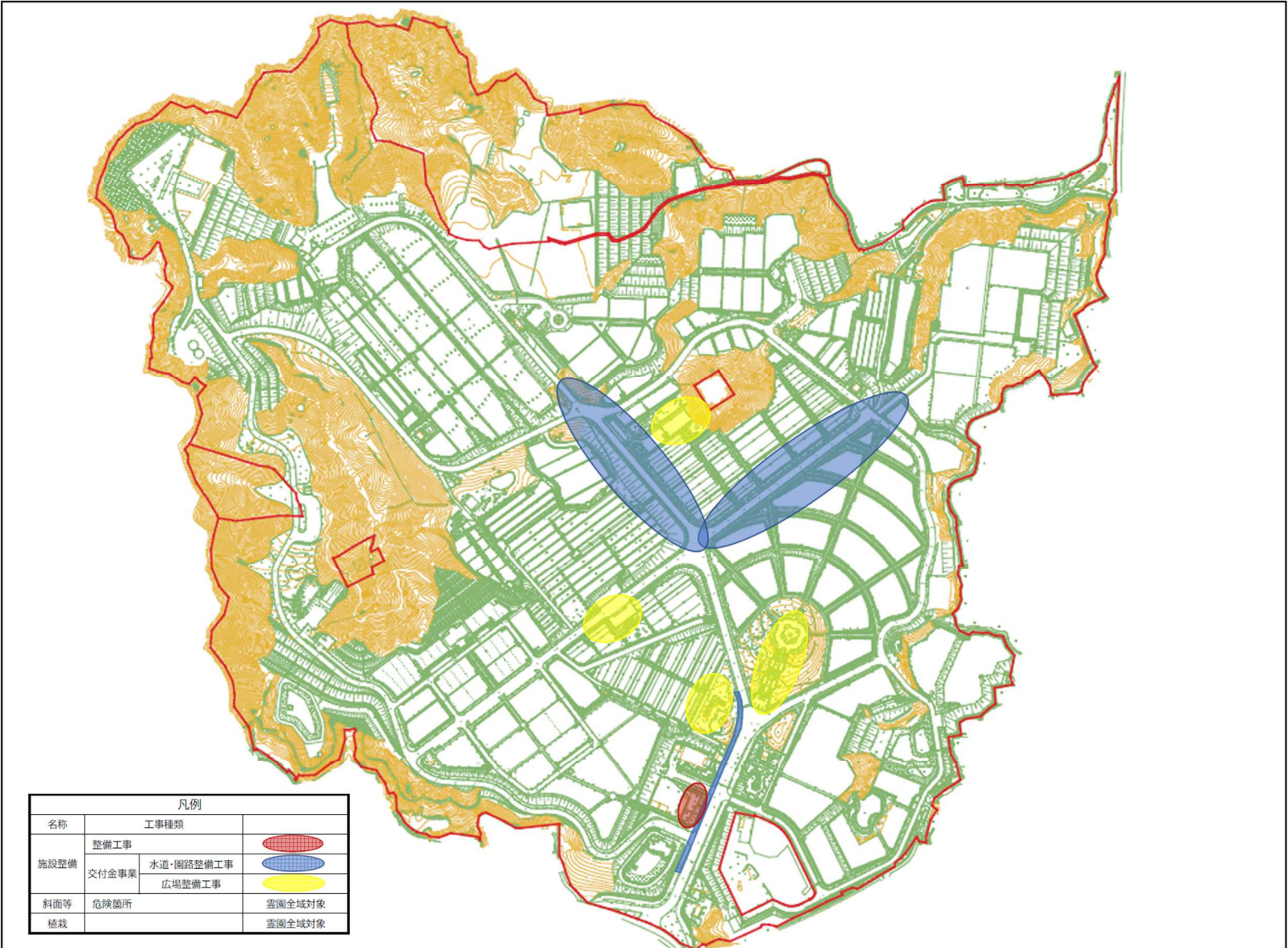
緊急度の高いものから順次対策工事を実施し、シンボルゾーン等の広場については魅力ある公園整備を兼ね備えた整備を行うものとし、交付金等を活用し財源の確保に努めます。

(3)植栽

危険木、準危険木の対策から行き安全確保に努めます。植栽の補植は公園の再整備工事の進捗に併せて順次行いますが、将来を見据えた植栽計画とします。

なお、公園整備にかかる予算は、3.4 億円を見込みます。

公園整備工事等位置図



4 便益施設の整備方針

霊園利用者アンケート及びサウンディング調査結果等を踏まえ、便益施設の機能としては、供花販売及び売店、飲食店(休憩所)、指定管理者事務所とします。

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、除却とします。

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します。

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スペースを用意し、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します。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します。

これらの条件を元に、施設整備費は概算で約 1.3 億円(税抜)を見込みます。



便益施設整備費(概算)

(税抜)

用途	項目	面積 (m ²)	単価 (円)	事業費 (円)	備考
供花販売 兼事務所	解体工事費	26.8	64,000	1,715,200	単価①より
	供花販売所新築 工事	56.3	545,385	30,705,176	単価②より
	供花販売所仮設店 舗工事	-		3,069,000	別紙
総事業費		56.3	m ²	35,489,376	
作業員休憩所	事務所新築工事	78	545,385	42,540,030	単価②より
総事業費		78	m ²	42,540,030	
飲食店	飲食店等新築工事	50	545,385	27,269,250	単価②より
直接工事費 (建築) ※		50	m ²	27,269,250	
直接工事費		184.3	m ²	105,298,656	円
直接仮設費		2.48%	%	2,606,871	円 ※類似規模 事例の割合より
設計委託料		6.6%	%	8,760,000	円 ※見積もり
造成費		1	式	16,590,000	円 ※別途設計 書による
合計		1	式	133,255,527	円 (税抜)

※単価①解体費用:関係市の単価を参考

※単価②新築費:関係市の単価を参考に、物価上昇率 5.9%(2024 年度公共工事設計労務単価(国土交通省))を加算

※新築の建築物の面積について、事務所は既存と同等の大きさとしており、供花販売所は、既設の場所において最大で建築できる
面積を想定

5 農園への活用

P.9 のヒアリング調査のなかで、霊園敷地の有効活用の方向性として、農作物の栽培及び加工品需要の可能性が示されました。本格的な事業化にあたっては、霊園敷地が農作物栽培に適しているか、実際に農作物を栽培して適した品種等を一定期間かけて検証し、農作物の生育状況や生産物・加工品としての品質を確認する必要があります。

霊園の遊休敷地を対象に、公募にて採択された事業者の実証フィールドの提供等の支援を行う「農作物栽培実証実験」を、令和6年3月下旬～令和11年3月末の5年間実施しています。また、土壌の成分調査を行った結果、農作物栽培に必要な栄養素が欠乏しており、アルカリ性の土壌であることが分かりました。また、物理的な性質としても団粒構造のない硬い土壌であり、作土の下に暗渠を設置する排水性の改善や、堆肥・緑肥すきこみによる土壌表層部の改善の対策を、事業者と協力して実施しています。



農作物栽培実証実験の様子

1 今後の課題

(1) 霊園の魅力向上における課題

指定管理者による収益事業の成立、特に便益施設の整備により、飲食機能を常設可能かどうか課題といえます。

令和 6 年度に実施したキッチンカーでの実証実験により、繁忙期での飲食需要は一定あることが見込まれますが、花見シーズンや繁忙期以外の日常的な飲食ニーズがあるかどうか事業継続のためには重要です。今後も継続的にキッチンカーでの実証実験を行い、霊園・斎場利用者への認知度向上や販売品目や提供の工夫など、飲食事業が成立する条件について、引き続き検証する必要があります。

(2) 維持管理における課題

今後、斜面等(危険箇所)の再点検及び対策、植栽の伐採・植替え等の公園整備を行っていきますが、長期的な維持管理のコスト縮減や効率化を図るための整備検討、樹種の選定や灌水等の維持管理設備などにも考慮して計画を検討していく必要があります。

(3) 指定管理者制度導入における課題

指定管理者と飯盛霊園組合による運営管理体制となるため、両者の役割分担や相互連携が必要になります。情報共有のみならず、施設・設備等や人員についても、霊園の魅力向上に資する柔軟かつ効率的に相互連携が図れるような運営体制を、引き続き検討していく必要があります。

(4) 墓参者の霊園内移動における課題

墓参者の高齢化により自家用車を利用することが困難となった場合は電車、バスなどの公共交通を利用して墓参することとなります。しかし、霊園敷地が広大であることから、バス停から徒歩での墓参が体力的に負担となることも予想されるため、霊園内の移動負担軽減について検討していく必要があります。

2 事業スケジュール及び財源について

公園整備工事等は、危険度調査等の結果により緊急度の高いものから実施し、また公園施設は交付金を活用して財源の確保に努めます。

(1) 斜面等(危険箇所)

斜面等(危険箇所)の再点検を 5 年ごとに職員で行い緊急性の高いものから計画的に対策工事を実施します。

(2) 公園施設

令和 7 年度から令和 11 年度までの5カ年で社会資本整備総合交付金を活用し老朽した施設の改修及び魅力ある公園整備を計画しています。その他公園施設は安心安全に利用できるように適正な維持管理に努めます。

(3) 植栽

令和 6 年から令和 8 年度にかけて令和 4 年度実施の現地調査による危険木・準危険木の伐採を行います。しかし、伐採した場所への高木の植栽は困難であることから、公園施設の整備にあわせて植栽場所の再検討を行い、さくら等の樹木の再生を図っていきます。

(4) 運営管理

指定管理者制度の導入については、令和 7 年度に指定管理者公募に向けた要項作成等の準備を進め、令和 8 年度内の指定管理者の選定をめざします。

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設置管理料について未制定であるため、それらの条文を追加する必要があります。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 年度に設計を進めます。

指定管理者の管理開始時点まで、園内施設清掃等の維持管理及び供花販売については現体制にて行います。

(5) 霊園内移動

飯盛霊園が所在する四條畷市の田原地域では、令和 2 年度より地域内移動(交通)の課題解消を目的とする自動運転車による取組みを進めています。同じ課題をもつ地域と協力し霊園内

の移動ついての手段や運行ルートなどの検討を進めます。

(6)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の準備を進め、令和8年度内に指定管理者を選定し、運営開始をめざします。

公園及び施設整備については、指定管理者の運営開始時点から最短で施設運営ができるようにするため、令和7年度に設計を進めます。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います。

年度		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
整備計画	法規制・条例	策定 → 改正等				
	農作物栽培実証実験事業	→				令和11年3月末まで
事業者公募	公募要項策定 協定書作成	→				
	指定管理者公募		公募 → 事業者選定			
事業化	施設造成工事 (従来発注)	設計 → 工事				
	施設整備 (従来発注)	設計 → 工事	→	施設運営		
	供花販売	現事業者にて販売		仮設営業		
	指定管理者運営	園内施設清掃等業務(延長)		公園運営		