

大津市斎場（志賀聖苑・大津聖苑）  
個別施設計画第1期

令和02年10月  
市民部戸籍住民課



## — 目次 —

1. はじめに.....	1
1.1. これまでの経過.....	1
1.2. 計画の目的と位置づけ.....	1
1.3. 計画期間.....	2
1.4. 対象施設の役割と位置づけ.....	3
2. 施設の現況及び将来の見通し.....	4
2.1. 保有状況.....	4
2.2. 点検・診断の実施状況.....	5
2.3. 管理・運営の状況.....	10
2.4. 主な修繕履歴.....	10
2.5. 利用状況.....	11
2.6. 保全・更新費用の見通し.....	13
2.7. 管理運営費等の見通し.....	15
3. 施設のあり方検討（第2期以降～）.....	17
3.1. 検討方法.....	17
3.2. 検討スケジュール.....	18
4. 保全・更新等に関する事項.....	18
4.1. 保全・更新等の検討方法.....	18
4.2. 保全・更新等スケジュール.....	19
5. 管理運営に関する事項.....	20
5.1. 管理運営の見直しの検討方法.....	20
5.2. 管理運営の見直しスケジュール.....	20
6. フォローアップの実施方針.....	20
6.1. フォローアップの実施方針.....	20
7. 用語集.....	21
7.1. 用語集.....	21

# 1. はじめに

## 1.1. これまでの経過

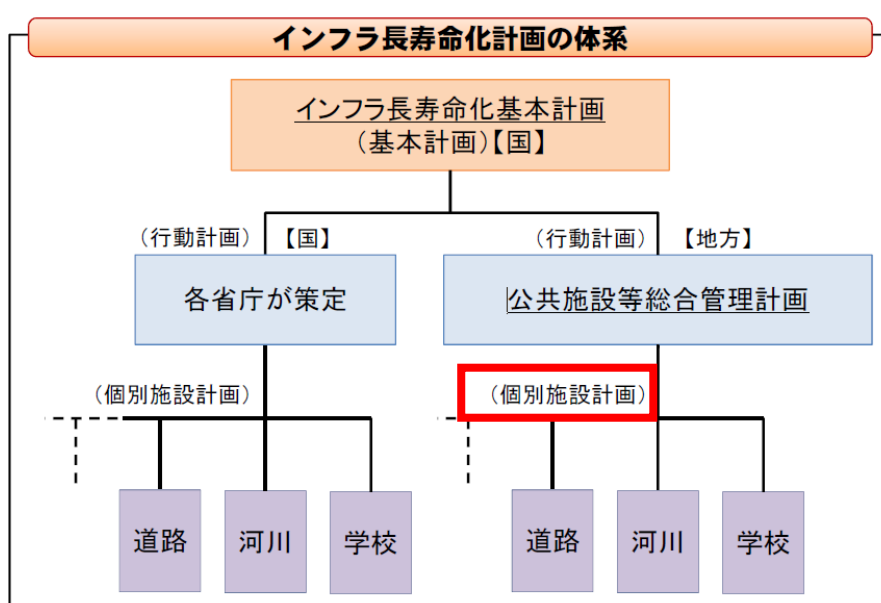
平成 23 年 3 月	東日本大震災	
平成 24 年 6 月	大津市公共施設白書	
平成 24 年 12 月	中央自動車道笹子トンネル天井板落下事故	
平成 25 年 11 月	<u>インフラ長寿命化基本計画（国の関係省庁連絡会議）</u>	
平成 26 年 3 月	大津市公共施設マネジメント基本方針	
平成 26 年 4 月	<u>公共施設等総合管理計画の策定要請（総務大臣→地方公共団体）</u>	
平成 27 年 3 月	大津市公共施設適正化計画	
平成 28 年 5 月	大津市公共建築物の維持保全に係る基本指針	
平成 28 年 8 月	<u>大津市公共施設等総合管理計画</u>	←
平成 30 年 12 月	大津市公共施設白書（再編）	
令和 02 年 8 月	<u>大津市斎場（志賀聖苑・大津聖苑）個別施設計画</u> <sup>新規</sup>	←

## 1.2. 計画の目的と位置づけ

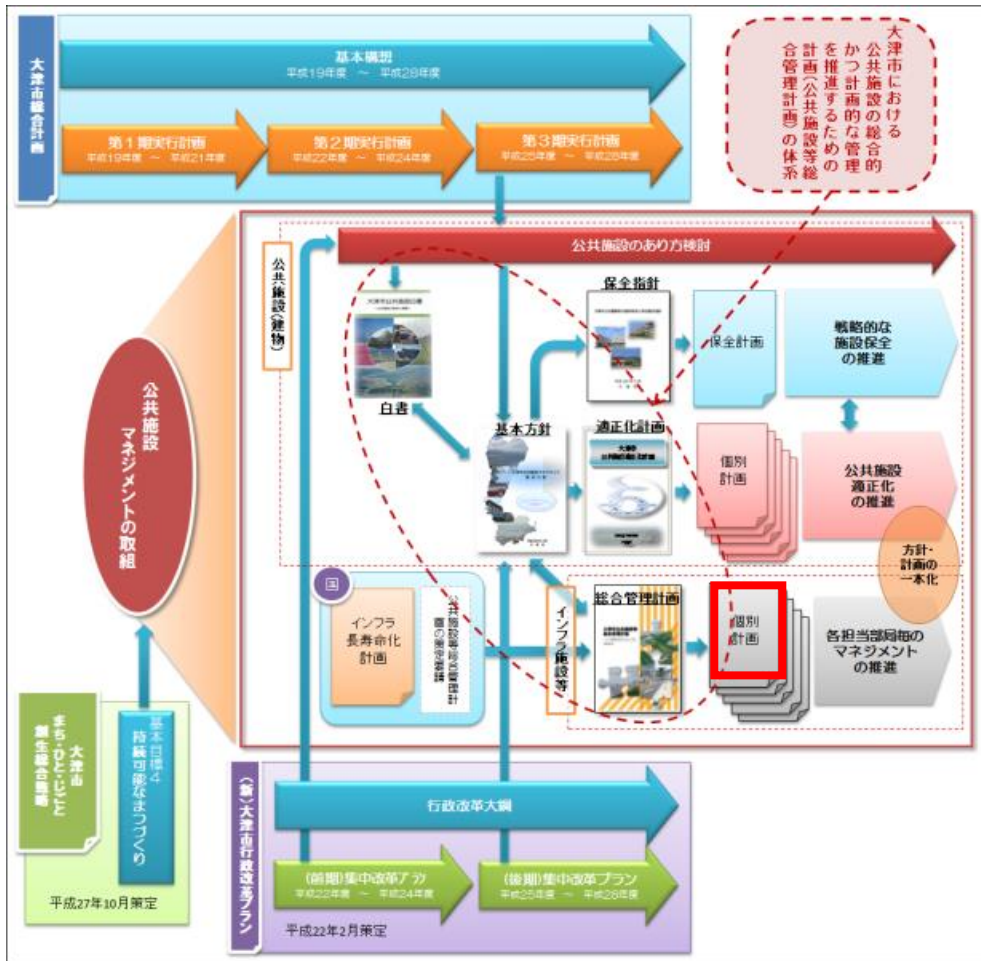
平成 25 年 11 月に国の関係省庁連絡会議でインフラ長寿命化基本計画が策定され、翌年 4 月には、総務大臣から地方公共団体に公共施設等総合管理計画策定の要請がなされた。

本市では平成 28 年 8 月に大津市公共施設等総合管理計画(以下「総合管理計画」という。)を策定済である。本計画は、総合管理計画の下位の個別施設計画に位置づけられ、施設の状況把握、予防保全型維持管理の推進による施設の安全性担保と長寿命化、LCC の縮減と負担の平準化、長期的な視点に立った施設のあり方検討を目的とした計画である。

【図表 1】インフラ長寿命化計画の体系



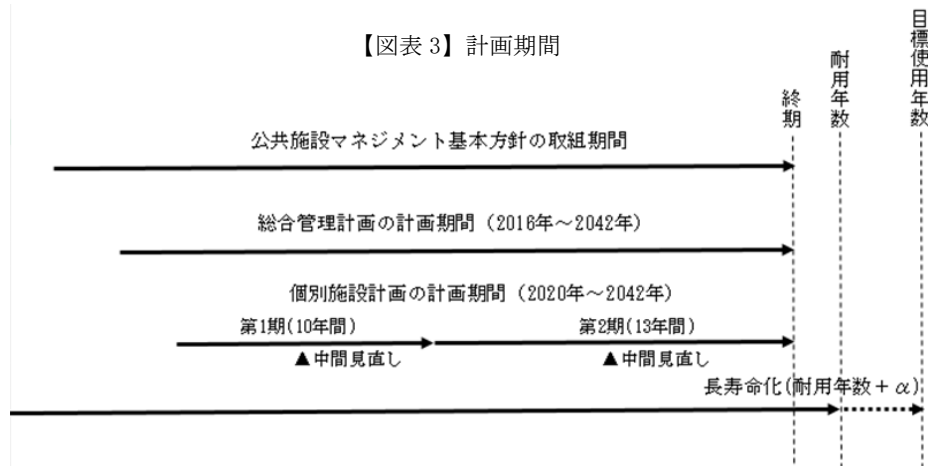
【図表 2】大津市公共施設関連の計画俯瞰図



### 1.3. 計画期間

総管理計画や公共施設マネジメント基本方針（以下、「基本方針」という。）の取組期間の終期である 2042 年までの 23 年間で 2 期に分け、本計画は第 1 期分とする。策定後は中間年に必要の見直しを行うほか、社会情勢の変化への対応や、関連する計画との整合を取るため不断の見直しを行う。

【図表 3】計画期間



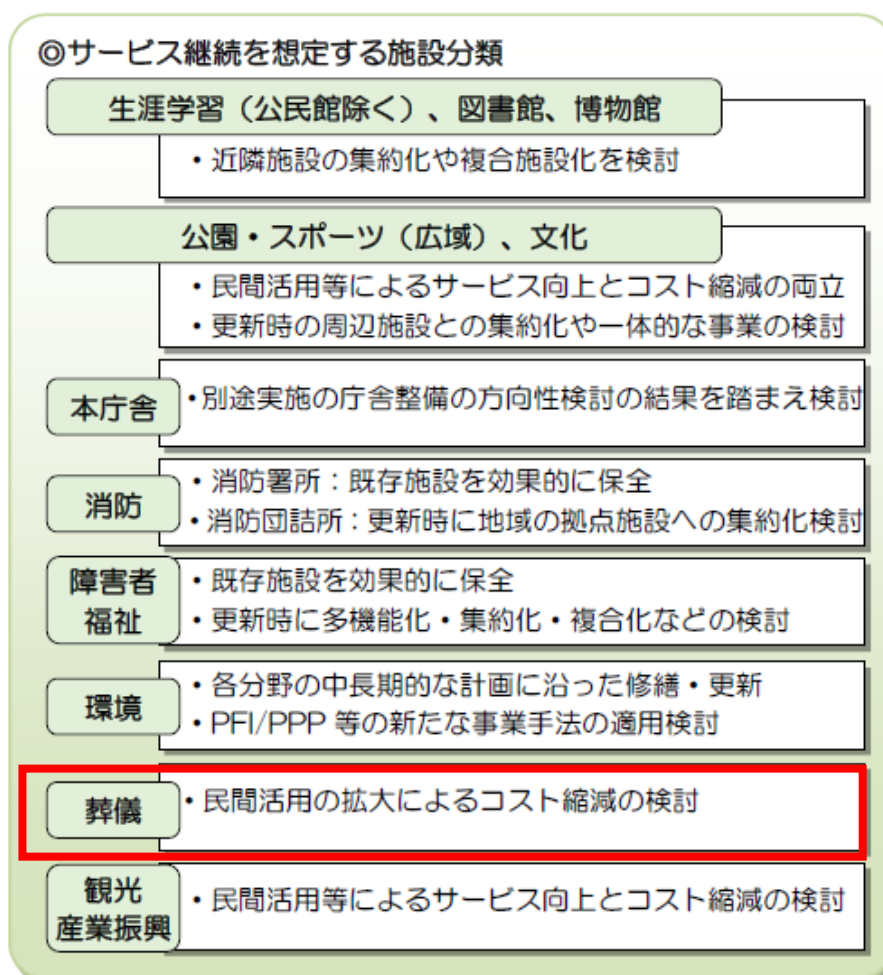
#### 1.4. 対象施設の役割と位置づけ

対象施設は大津市斎場（志賀聖苑・大津聖苑）の二施設であり、各施設は火葬棟・葬祭棟の二棟からなる。火葬は民間代替可能性が低い、葬儀は民間代替可能性がある。葬祭棟は、社会環境や住民ニーズ等を考慮して整備された経緯がある。

斎場は、国の指針上はプラント系施設、本市総合管理計画では「サービス継続を想定する施設分類」の葬儀施設に位置づけられる。

火葬及び火葬場の管理については、墓地、埋葬等に関する法律に定めがあるとおり、「国民の宗教的感情に適合し、且つ公衆衛生その他公共の福祉の見地から支障なく行われる」必要があり、地域の公衆衛生を担う重要施設である。

【図表 4】 総合管理計画上の施設分類



## 2. 施設の現況及び将来の見通し

### 2.1. 保有状況

施設の現況は下記のとおりである。

		大津聖苑	志賀聖苑
所在地（学区）		膳所上別保町 761 番地（富士見）	木戸 1494 番地の 1（木戸）
配置形態		単独設置	単独設置
火葬棟	建築年月	1995 年 6 月	1993 年 1 月
	延床面積	2,259.54 m <sup>2</sup>	2,276.42 m <sup>2</sup>
	構造	RC 造 1 階建（一部 2 階）	RC 造 1 階建（一部 2 階）
	火葬炉	燃料 都市ガス 人体炉 7, 汚物炉 1, 動物炉 1	燃料 灯油 人体炉 4, 汚物炉 1, 動物炉 1
	供用開始	1995 年 8 月	1993 年 4 月
	施設内容	待合ロビー、待合室、収骨室、霊安室、駐車場（普通車 40 台/マイクروبス 6 台）	待合ロビー、待合室、収骨室、霊安室、駐車場（普通車 65 台/マイクروبス 3 台）
	取得価額	1,711,680 千円	1,282,720 千円
	法定耐用年数	50 年	50 年
	減価償却累計額	787,373 千円	677,380 千円
	減価償却率	46%	53%
葬祭棟	建築年月	2007 年 12 月	2011 年 4 月
	延床面積	1,320.83 m <sup>2</sup>	464.44 m <sup>2</sup>
	構造	S 造(重)2 階建	S 造(重)1 階建
	施設内容	葬儀式場 1 室(小利用 50 人/大利用 100 人収容)、家族控室、宗教者控室、霊安室、車庫附属	葬儀式場 1 室(小利用 50 人/大利用 100 人収容)、家族控室、宗教者控室、霊安室
	供用開始	2007 年 12 月	2012 年 4 月
	取得価額	253,640 千円	236,240 千円
	法定耐用年数	38 年	38 年
	減価償却累計額	55,800 千円	42,205 千円
	減価償却率	22%	18%
総計		4 施設、延床面積 6321.13 m <sup>2</sup>	

## 2.2. 点検・診断の実施状況

建築基準法第12条に基づく点検結果、及び劣化状況調査の結果は以下のとおりである。

施設名	建物名	維持管理・安全上 支障がある劣化の件数			劣化状況調査の結果				
		建築	電気 設備	機械 設備	屋根 屋上	外壁	内部 仕上げ	電気 設備	機械 設備
		志賀聖苑	火葬棟	3	0	1	C	C	B
葬祭棟	A	A	A				A	A	
大津聖苑	火葬棟	3	0	0	B	B	B	B	B
	葬祭棟				B	B	B	B	B

その他の点検・検査等の実施状況は以下のとおりである。

施設	対象	区分	内容	周期
共通	耐震診断	自主	新耐震基準適合	-
	火葬炉	自主	炉メーカーの保守点検	1回/年
	電気設備	法定	電気事業法に基づく受変電設備等の点検	1回/2月
	空調設備	法定	フロン排出抑制法に基づく簡易点検	1回/3月
			フロン排出抑制法に基づく法定点検	1回/3年
	消防設備	法定	消防法に基づく消防設備の点検	1回/6月
	非常用発電設備	法定	消防法に基づく点検	2回/年
	自動ドア	自主	保守点検	2回/年
	公害測定	自主	環境基準等適合	3回/年
	特定計量器	法定	計量法に基づく動物火葬用計量器の検査	1回/2年
	照明設備	自主	設備点検、清掃等	随時
清掃、植栽	自主	ガラス・床面清掃、除草・剪定等	随時	
大津聖苑	空調設備 (吸収式冷温水機他、GHP)	自主	吸収式冷温水機他、GHPの保守点検	随時
	都市ガス機器	法定	ガス事業法によるガス機器の点検	1回/4年
	受水槽	自主	水道法に基づく清掃・検査 小規模貯水槽水道(有効容量 $\leq 10\text{m}^3$ )	1回/年
	昇降機	法定	建築基準法第12条に基づく定期検査	1回/年
志賀聖苑	空調設備 (吸収式冷温水機他)	自主	吸収式冷温水機他保守点検	随時
	合併浄化槽	法定	浄化槽法に基づく清掃・定期検査等	1回/年
	灯油貯蔵地下タンク	法定	消防法に基づく点検	1回/年



志賀聖苑火葬棟の診断シート

通し番号	3497		
施設名	志賀聖苑	施設番号	T15
建物名	火葬棟	調査日	2020年7月6日
棟番号		記入者	
構造種別	RC造 2階建て	延床面積	2,276 m <sup>2</sup>
		建築年度	平成4 年度 ( 1992 年度)
		階数	地上 2 階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水	H4年	新築	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある	2		C
	<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水	H4年	新築	<input checked="" type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない				
			<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ	H4年	新築	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			C
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル張り、石張り	H4年	新築	<input checked="" type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ	H4年	新築	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼製サッシ	H4年	新築	<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
			<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			B
	<input type="checkbox"/> エコ改修		※築28年経過	
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事		2020年、総合点検実施		
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			B
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			B
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容及び12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
62 / 100点

志賀聖苑葬祭棟の診断シート

通し番号	5068		
施設名	志賀聖苑	施設番号	T15
建物名	葬祭棟	調査日	2020年7月6日
棟番号		記入者	
構造種別	S造 1階建て	延床面積	464 m <sup>2</sup>
		建築年度	平成23年度(2011年度)
		階数	地上 2階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水	H23年	新築	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			A
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ	H23年	新築	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			A
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り	H23年	新築	<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input checked="" type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)	H23年	新築	<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )	H23年	新築	<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			A
	<input type="checkbox"/> エコ改修		※ 築9年経過	
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事		2020年、総合点検実施		
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			A
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			A
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容及び12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
100 / 100点

## 大津聖苑火葬棟の診断シート

通し番号	3496		
施設名	大津聖苑	施設番号	T12
建物名	火葬棟	調査日	2020年2月7日
棟番号	告別室・炉室	記入者	
構造種別	RC造、屋根S造	延床面積	2,308 m <sup>2</sup>
		建築年度	平成7年度(1995年度)
		階数	地上 2階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水	H07年	新築	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		陸屋根防水部分の劣化が著しい。瓦部分は良好。	B
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input checked="" type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(瓦葺き)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ	H07年	新築	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		躯体におおきなクラックがある。裏面の塗装は捲れている。排煙窓の手入れがない。	B
	<input checked="" type="checkbox"/> タイル張り、石張り	H07年	新築	<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			<input checked="" type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ	H07年	新築	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼製サッシ	H07年	新築	<input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input checked="" type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input checked="" type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			B
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事			B
	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			B
	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
75 / 100点

大津聖苑葬祭棟の診断シート

通し番号	4854		
施設名	大津聖苑	施設番号	T12
建物名	葬祭棟	調査日	2020年2月7日
棟番号		記入者	
構造種別	S造	延床面積	1,449 m <sup>2</sup>
		建築年度	平成19年度(2007年度)
		階数	地上 2階 地下 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水	H19年 新築 H19年 新築	新築 新築	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		トップコートの若干の退色。	B
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input checked="" type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、瓦葺き)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ	H19年 新築	新築	<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		ALC版の塗装部分はかなり退色している。排煙窓の手入れがされていない。	B
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			<input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )	<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある					
	<input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ	H19年 新築	新築	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼製サッシ	H19年 新築	新築	<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			B
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			B
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修			B
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
75 / 100点

## 2.3. 管理・運営の状況

平成 23 年度以前は市直営、平成 24 年度以降は指定管理者が管理運営を行っている。

	方式区分			施設数	
	公設公営	直営方式（一部業務委託を含む）			
～H23年度	公設公営	直営方式（一部業務委託を含む）		0	
H24年度～	公設民営	指定管理者方式 (管理運営委託)	委託費支払型	指-委	0
			利用料金型	指-料	0
			併用型	指-併	2
		施設貸与・譲渡方式		貸	0

## 2.4. 主な修繕履歴

施設設備の主な修繕履歴は下記のとおりである。

年度	大津聖苑	志賀聖苑
～ H23年度	耐火煉瓦積替(1～7号炉・動物炉)	耐火煉瓦積替(4号炉・動物炉)
H24年度	冷却塔漏水修繕, 空調機修繕, 受水槽修繕	耐火煉瓦積替(3号炉), 自動扉修繕 案内看板修繕, 高圧真空遮断器交換 冷却塔熱交換器修繕
H25年度	吸収式冷温水機基盤・冷却塔更新 高圧機器修繕, ロビー等ソファ修繕	耐火煉瓦積替(2号炉), 空調修繕 高圧負荷開閉器修繕, 事務所雨漏れ修繕 ロビー等ソファ修繕
H26年度	高圧真空遮断器修繕, 吸収式冷温水機修繕 待合ロビークロス張替, 火葬炉設備修繕	照明修繕, キャンピアー修繕, 高圧機器等修繕 吸収式冷温水機修繕, 内装修繕
H27年度	耐火煉瓦積替(5号炉) 空調修繕, 告別式自動ドア装置交換	耐火煉瓦積替(1号炉) 空調修繕, 照明LED化, トップライト修繕
H28年度	非常照明修繕, 空調機器修繕, 給水機器交換 玄関照明LED化, 高圧引込ケーブル修繕	告別室自動ドア装置交換 照明LED, 非常照明灯修繕
H29年度	非常照明等修繕料, フェンス設置	車寄せキャンピアー修繕, 屋根修繕 空調設備機器交換, 非常照明修繕
H30年度	排煙窓修繕	受水槽再塗装, 冷温水ポンプ修繕, 外灯修繕 屋上防水修繕, 台風被害倒木撤去
R01年度	非常用発電設備点検整備, 電気設備修繕 吸収式冷温水機修繕, 便所修繕 照明灯設置, 進入路及び法面補修	空調熱源設備更新(冷却塔と一体) 屋外倉庫屋根修繕, 排煙窓修繕

## 2.5. 利用状況

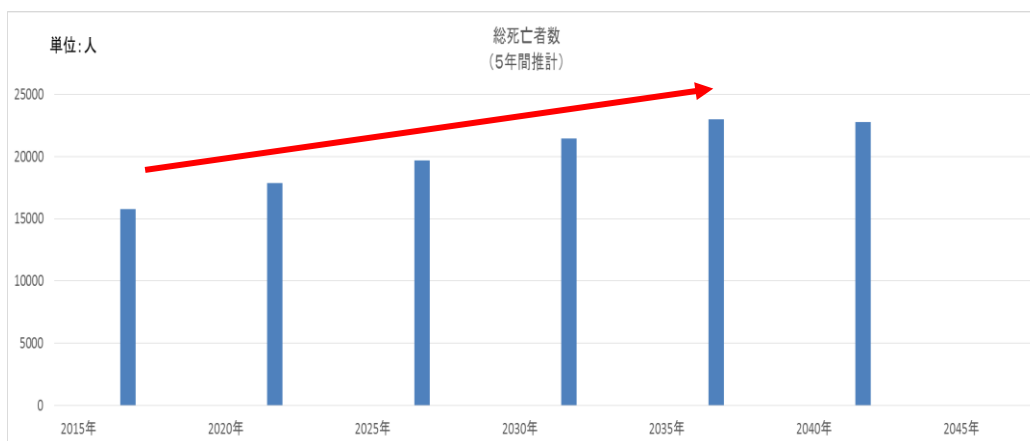
火葬炉の利用件数は、以下のとおり推移している。

年度	大津聖苑			志賀聖苑		
	人体	汚物	動物	人体	汚物	動物
H24 年度	2,105	165	1,756	760	15	2,119
H25 年度	2,241	112	1,795	810	2	2,028
H26 年度	2,230	59	1,732	847	11	2,096
H27 年度	2,204	31	1,947	811	4	1,861
H28 年度	2,299	49	2,057	886	2	1,753
H29 年度	2,346	58	2,276	915	0	1,856
H30 年度	2,411	29	2,174	881	13	1,612
R01 年度	2,371	34	2,263	929	7	1,680

高齢社会により引き続き死亡者数は増加傾向にあり、2030年代後半頃まで火葬需要の増加が見込まれる。

【図表 5】 死亡者数推移予測（5年間推計）

※国立社会保障・人口問題研究所の地域別の将来推計人口及び生残率より算出



火葬炉以外の施設の利用件数は以下のとおり推移している。  
 火葬棟は霊安室の利用件数が増加傾向にある。葬祭棟では、施設の認知度向上、家族葬等のコンパクトな葬儀の増加、指定管理者の自主事業（葬儀プラン）の浸透により、式場（小）や霊安室の利用件数が増加傾向にある。

火葬棟の待合室・霊安室利用件数

年度	大津聖苑			志賀聖苑		
	待合室		霊安室	待合室		霊安室
	大	小		大	小	
H24 年度	596	257	20	202	0	0
H25 年度	605	280	36	189	0	1
H26 年度	628	252	20	227	2	3
H27 年度	705	274	80	256	0	68
H28 年度	678	285	96	286	0	70
H29 年度	700	284	124	293	0	98
H30 年度	743	260	155	266	0	96
R01 年度	773	259	139	54	0	119

葬祭棟の式場・霊安室利用件数

年度	大津聖苑			志賀聖苑		
	式場		霊安室	式場		霊安室
	大	小		大	小	
H24 年度	36	195	238	13	50	69
H25 年度	47	185	294	12	53	91
H26 年度	27	179	394	14	51	118
H27 年度	39	365	438	19	77	93
H28 年度	39	387	488	19	99	128
H29 年度	33	388	497	17	115	153
H30 年度	47	362	509	13	109	150
R01 年度	30	385	570	15	109	169

## 2.6. 保全・更新費用の見通し

第1期では、基幹設備の火葬炉を中心に空調設備、給排水設備、電気設備等の保全・更新を重点的に行う。第1期の見通しは下記の表のとおり。

第2期では、建物躯体、外壁・内壁、床面、屋上（防水含む）、敷地擁壁等の改修により施設の長寿命化を図る。老朽化の進行次第では前倒しも検討する。大規模修繕の概算費用は総務省の更新費用試算ソフトの単価とし、施設更新の概算費用は、同ソフトの単価による価格と建設費用に乖離があるため、整備当時の建設費用を再取得価格として記載した。

施設	対象	費目	概算費用	備考
大津聖苑	火葬炉更新(系統毎) 6・7号炉 4・5号炉 2・3号炉 動物炉・1号炉	委託, 請負等 (一部リース活用)	430,000 千円	経年劣化
	非常用発電機 E 点検 (又は設備更新)	委託料 (工事費)	54,000 千円 (~100,000 千円)	経年劣化
	吸収式冷温水機・AHU 更新	工事費	調査中	経年劣化
	個室空調更新	工事費	9,000 千円	冷媒生産終了
	便所改修	工事費	1,200 千円	部品生産終了
	電気設備更新 (変圧器等)	工事費	6,500 千円	経年劣化
	長寿命化に資する大規模改修 (既出設備の保全更新費用も含む)		20 万円/㎡	第2期 ※状況次第で前倒し
	施設更新		再取得価格 20 億	計画期間後~
志賀聖苑	火葬炉更新(系統毎) 動物炉 1・2号炉・汚物炉 3・4号炉	委託, 請負等	325,000 千円	経年劣化
	空調配管・AHU 更新	工事費	20,000 千円	経年劣化
	個室空調更新	工事費	調査中	冷媒生産終了
	電気設備更新 (変圧器等)	工事費	6,500 千円	経年劣化
	便所改修	工事費	1,200 千円	部品生産終了
	自動ドア部品一括交換	委託料	4,000 千円	経年劣化
	長寿命化に資する大規模改修 (既出設備の保全更新費用も含む)		20 万円/㎡	第2期予定 ※状況次第で前倒し
	施設更新		再取得価格 15 億	計画期間後~



個別施設計画第1期 設備系の保全・更新スケジュール（予定）

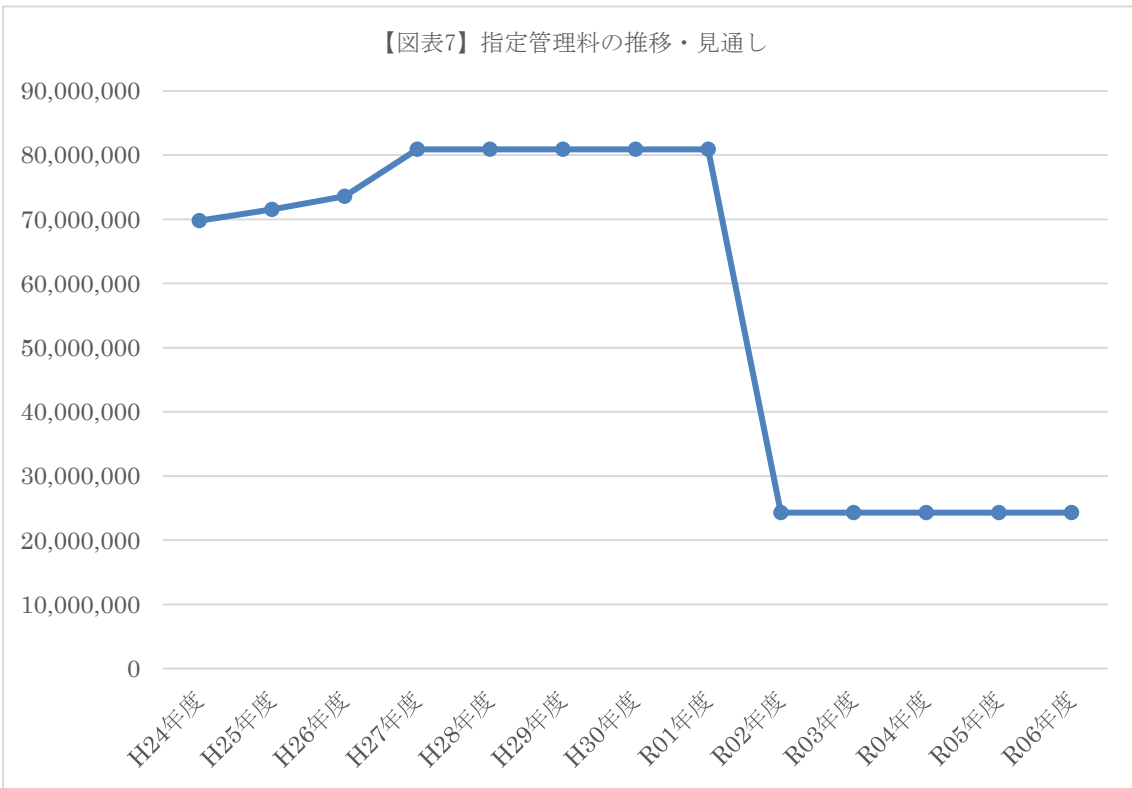
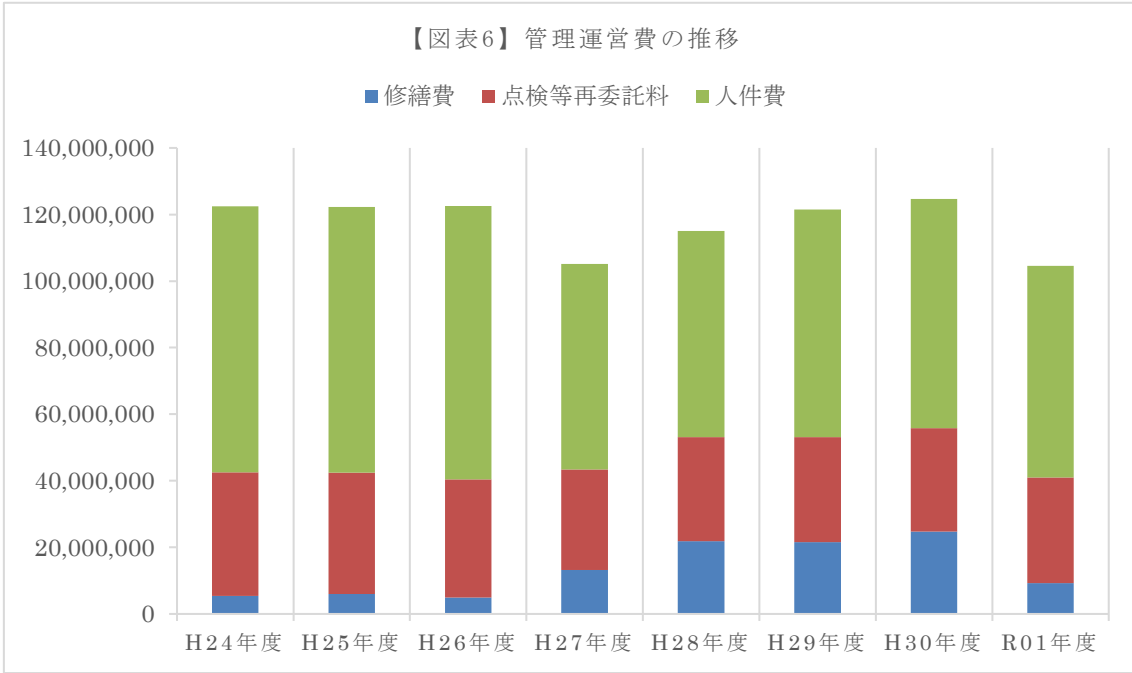
					個別施設計画第1期									
第二期指定管理					第三期指定管理					第四期指定管理（仮）				
H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
大津聖苑			火葬炉更新	6・7号炉	→	4・5号炉	→	2・3号炉	→	1・動物炉	→			
				電気設備(変圧器等)更新		→	便所改修	→						
			非常用発電機D点検	→						非常用発電機E点検(or更新)	→			
				吸収式冷温水機・AHU更新	→		個室空調更新	→						
志賀聖苑			吸収式冷温水機更新	→			火葬炉更新	→	動物炉	→	(汚)・1・2号炉	→	3・4号炉	→
				電気設備(変圧器等)更新	→		個室空調更新	→		便所改修	→			
							自動ドア部品一括交換	→						
					空調配管・AHU更新	→								

## 2.7. 管理運営費等の見通し

管理運営費等の推移と見通しは下記のとおりである。大津市斎場では利用料金制を採用しており、見積総支出額と見積総収入額の差額を市の指定管理料で補填している。

使用料は指定期間毎に見直す運用であり、火葬料については令和元年度に約12年ぶりに改定し収支均衡を図った。資源物売却収入等、財源を生む取り組みも継続して行っていく。

年度	収入額		支出額			
	合計	内指定管理料	合計	内修繕費	内再委託料	内人件費
H24 年度	159,694,045	69,800,000	169,600,840	5,434,800	37,127,397	79,848,380
H25 年度	163,848,624	71,547,000	175,887,533	5,957,400	36,443,968	79,848,380
H26 年度	164,832,061	73,592,000	177,594,061	4,892,400	35,510,130	82,130,048
H27 年度	185,597,461	80,900,000	157,845,576	13,197,424	30,168,682	61,735,000
H28 年度	190,019,962	80,900,000	164,360,381	21,862,800	31,225,056	61,960,000
H29 年度	195,039,234	80,900,000	175,535,782	21,533,940	31,579,914	68,413,333
H30 年度	191,446,149	80,900,000	179,685,372	24,749,137	31,037,016	68,865,000
R01 年度	189,853,253	80,900,000	157,482,763	9,296,217	31,726,079	63,500,000
R02 年度	履行中	24,297,000	履行中			
R03 年度		24,297,000				
R04 年度		24,297,000				
R05 年度		24,297,000				
R06 年度		24,297,000				
R07 年度	未定 ・管理運営について更なる民間活力活用・コスト縮減の検討 ・指定管理継続の場合は、指定期間周期で使用料見直し等					
R08 年度						
R09 年度						
R10 年度						
R11 年度						
R12 年度	未定（本計画第2期～） ・管理運営について更なる民間活力活用・コスト縮減の検討 ・指定管理継続の場合は、指定期間周期で使用料見直し等					
（						
R24 年度						



### 3. 施設のあり方検討（第2期以降～）

#### 3.1. 検討方法

将来的な施設のあり方検討は第2期以降に行うため、第1期では、現行施設の配置・保有理由の整理、検討時の一般的な観点を整理する。

検討は、(1)施設の配置や保有量といったハード面、(2)施設の機能・公共サービスの範囲といったソフト面の双方の視点から行う。

(1)では、集約化（同用途の施設と統廃合）、複合化（異用途の施設と統廃合）、更新（同じ場所での単純更新や別の場所への移転新築）、廃止等の選択肢があるが、火葬は民間代替性が低いため廃止はできず、人生終焉の場としての施設の特異性から複合化もなじみにくい。

(2)は、当該施設において、火葬のほかに葬送儀式をどこまで担うかの検討が必要となる。

第2期では、以上のような観点を踏まえ、住民との対話や意識調査等を通じて施設のあり方を検討していくこととなる。

#### (1) 現行施設の配置、保有理由の整理

大都市において、大規模な火葬場を一箇所に建設すると、会葬車両による慢性的な交通混雑を招くだけでなく、天災や事故発生時には施設機能が全面喪失する事態も予想される。このような事態を避けるため、適正規模で複数地域に分散整備することが望ましい。

一般的な目安として、人口30万人以上の規模の都市の場合、地勢・交通・行政区画等の諸条件に照らして二つ以上の地域割を行い、各地域に見合った規模の施設を整備することが望ましい。加えて、本市は南北に細長い地理的特性がある。

以上の観点を総合的に考慮すると、北エリア・南エリアに一つずつ斎場を設置する現在の配置は合理的といえる。

但し、将来的には自動運転等MaaSの発展が地理的制約を一定解消する可能性があり、また近隣市町一体での広域連携が可能となった場合、一斎場集約化も検討の余地がでてくる。



## (2) 施設の機能、公共サービスの範囲

通常、死者に対する葬送儀式としては、通夜→葬儀→出棺→火葬→法要→納骨が一般的である。斎場は、火葬のほかに葬送儀式をどこまで担うかによって施設構成及び規模が変わってくる。近年整備される斎場は、火葬・待合機能に加えて、通夜や葬儀が行える式場・法要機能を兼ね備えた施設が建設される傾向にある。

現在、志賀聖苑・大津聖苑ともに火葬棟・葬祭棟の二つの棟があるが、葬儀は民間代替可能性があるため、葬祭機能は社会情勢・住民ニーズ等を総合的に考慮して検討する必要がある。

## 3.2. 検討スケジュール

将来の施設の在り方については第2期以降に検討するものとする。

第1期	第2期	計画期間後
情報収集、蓄積等	将来の施設の在り方を検討	

## 4. 保全・更新等に関する事項

### 4.1. 保全・更新等の検討方法

第1期では、基幹設備の火葬炉を中心に空調設備・電気設備等の保全・更新を行う。

第2期では、躯体、外壁・内壁、床面、屋根屋上、敷地擁壁等について、特に劣化が進行していると認められる部位の改修を行い、施設の長寿命化を図る。

総合管理計画ではPPP/PFIを含む民間活力の活用を推進しており、平成29年には「PPP/PFI導入と優先的検討規程」、令和2年には「PFI導入ガイドライン」が作成されている。

国からも、一定規模以上の施設の整備・管理運営については、PPP/PFI手法の優先検討を要請されているため、斎場についてもこれらの導入可能性を検討していくこととなる。

PFIはあらゆる施設が対象となり得るものの、事業の性質によっては効果が薄いケースもある。VFM（従来の公共工事と比較した時の財政負担の削減効果等）が得られるかなど、事前の十分な調査・検討が必要となる。

計画期間中は施設が未だ耐用年数内にあるため、計画期間後に予定される施設の再整備に向けてPPP/PFI導入を検討することとなる。一方、計画期間中にPFIを導入できるとすれば、既存施設を前提とした大規模改修のPFI（R0方式）のみである。斎場の大規模改修におけるR0方式導入は全国でも事例がないため、事前の十分な調査・検討が必要となる。

【図表 8】従来方式と主な PPP 手法の比較

業務範囲	従来方式 (公共工事)	公設民営 (指定管理等)	DB 方式	DBO 方式	定期借地権	PFI 方式
設計	公共	公共	民間	民間	民間	民間
建設	公共	公共	民間	民間	民間	民間
維持管理	公共	民間	公共	民間	民間	民間
運営	公共	民間	公共	民間	民間	民間
資金調達	公共	公共	公共	公共	民間	民間

【図表 9】PFI の主な事業方式の比較

事業方式	建設	施設所有	所有権移転	備考
BTO	民間	公共	完成時に公共に移転	一般的な方式
BOT	民間	民間	事業終了時に公共に移転	機械設備等が対象の場合
BOO	民間	民間	民間	—
BT	民間	公共	完成時に公共に移転	公営住宅で多い方式
RO	民間(修繕)	公共	—	大規模改修時の事業
コンセッション	—	公共	—	施設運営権を設定

## 4.2. 保全・更新等スケジュール

近年、本市において更新した建物は、公共施設白書で想定している耐用年数より短い期間（建築後 30～40 年程度）で建替が実施されている実態がある。必要な修繕が先送り又は適切な時期に実施されず、施設の老朽化が想定より早く進んでいると推測される。

今後は、想定耐用年数まで利用することを基本とし、予防保全型維持管理により施設をできるだけ良好な状態に保ち、想定耐用年数 +  $\alpha$ （10～20%）利用することを目標とする。

個別施設計画の第 1 期では、主に設備の保全・更新を進める。設備更新等スケジュールは「2.5. 保全・更新費用の見通し」の項を参照。

第 1 期	第 2 期	期間後
<p><b>【設備系を重点整備】</b> 基幹設備の火葬炉を中心に、給排水設備、空調設備、電気設備等の保全・更新</p>	<p><b>【長寿命化を目標に大規模改修】</b> 躯体、外壁・内壁、敷地擁壁、屋上等の大規模改修により施設を長寿命化 目標使用年数 = 耐用年数 + <math>\alpha</math>（10～20%）</p>	<p><b>【施設整備方法】</b> PPP/PFI による再整備</p>
<p>PPP/PFI の導入可能性について検討 大規模修繕時→PFI (RO 方式)、施設更新時→PFI (BTO 方式等)、DBO 等</p>		

## 5. 管理運営に関する事項

### 5.1. 管理運営の見直しの検討方法

修繕は、計画的な予防保全、計画外の事後保全を適切に行っていく。また、IoT を活用した設備機器の遠隔保守など、コスト減に繋がる取り組みを検討していく。

管理運営方法については当面指定管理制度を継続するが、将来的には「4.1. 保全・更新等の検討方法」に記載した PPP/PFI 導入を検討する。PPP/PFI は、従来手法のような分離発注・仕様発注・短期契約ではなく、一括発注・性能発注・長期契約のため、運営や維持管理費用も含めた施設の LCC 縮減が見込める。

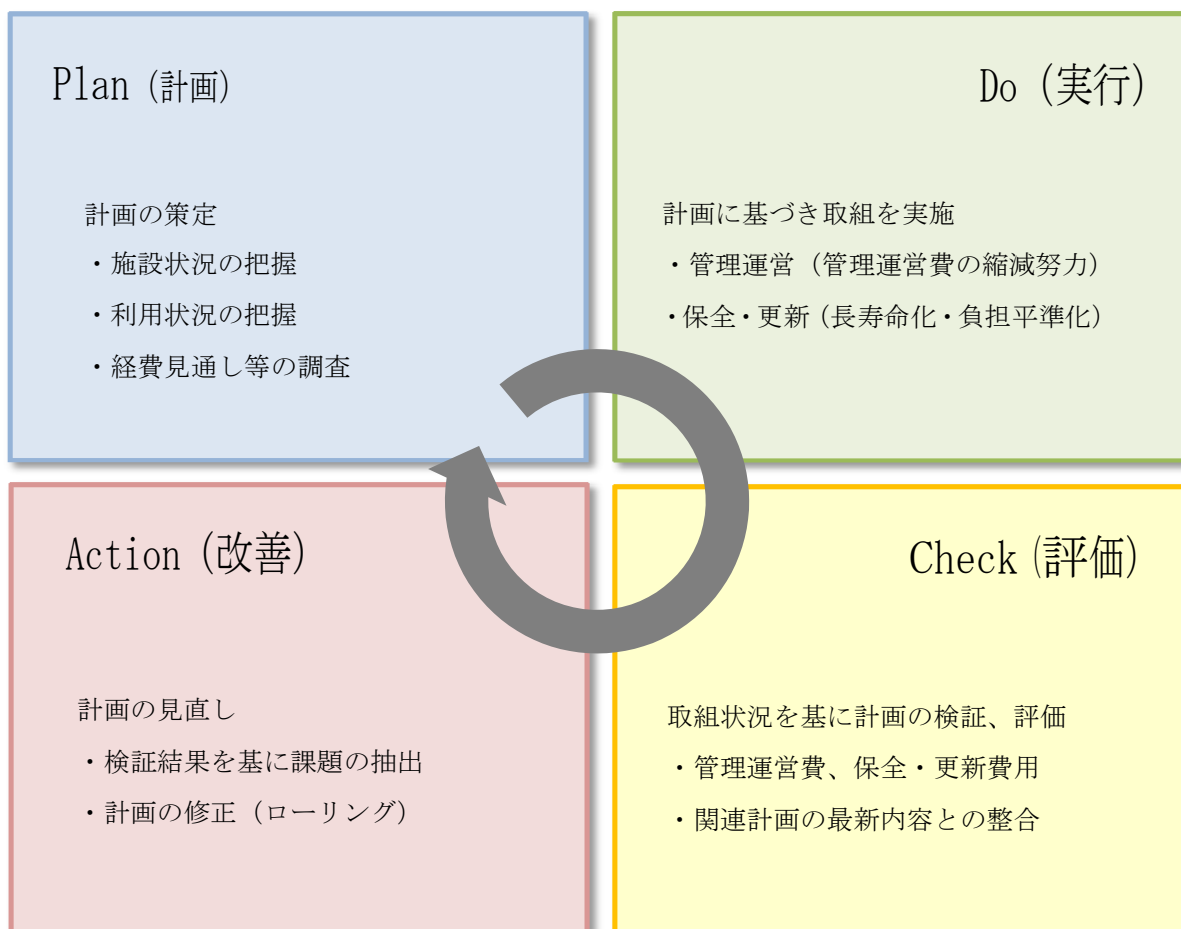
### 5.2. 管理運営の見直しスケジュール

当面指定管理制度を継続し、第 1 期後半以降に PFI の導入可能性について検討する。

## 6. フォローアップの実施方針

### 6.1. フォローアップの実施方針

P D C A サイクルに基づき、計画の評価・見直しを行いながら推進する。



## 7. 用語集

### 7.1. 用語集

用語	内容
LCC	Life Cycle Cost（ライフサイクルコスト）。建築物の企画、設計、建築から維持管理、解体処分に至るまでの全期間に要する総費用
RC造	Reinforced Concrete（鉄筋コンクリート造）
予防保全	耐用年数・劣化状況を踏まえて計画的に修繕を行い、施設を良好な状態に保つ考え方
PPP	Public Private Partnership（官民連携事業）。PFI・指定管理者制度・包括的民間委託等の何らかの形で民間活力を活用する事業手法の総称
指定管理	NPOを含む民間事業者幅広く管理運営を委託する制度。2003年地方自治法改正で創設
利用料金制	公の施設の使用料を指定管理者の収入とする手法。指定管理者の経営努力が発揮しやすくなると共に、公共の会計事務の効率化も図られる。
DB/DBO	Design Build/Design Build Operate。包括的民間委託の一種。設計、建築、管理運営等を一括・性能発注、長期契約する手法。資金調達は公共が担い、管理運営はSPC等が行う。
定期借地権	公的不動産の民間活用手法の一つで、一般・事業用・建物譲渡特約付の種類がある。借地権の期間満了後は貸主に返ることで、所有者の利益保護と土地の有効活用を図っている。
PFI	Private Finance Initiative（民間資金等活用事業）。公共施設等の整備・運営にあたり、設計・建設・維持管理・運営までの業務を長期にわたり一括して民間事業者に委ねる。民間の資金や技術を活用し、公共は企画・計画・モニタリングに特化する。
BTO	Build Transfer Operate（PFIの1方式）。民間事業者が建設し、完成時に公共に施設所有権を移転。民間事業者が維持管理・運営を行う。
BOT	Build Operate Transfer（PFIの1方式）。民間事業者が建設・所有、維持管理・運営を行い、事業終了時に公共に施設所有権を移転する。
BOO	Build Own Operate（PFIの1方式）。民間事業者が建設・所有、維持管理・運営を行い、事業終了時の解体撤去まで担う。
RO	Rehabilitate Operate（PFIの1方式）。民間事業者が既存施設を改修し、管理・運営する。
コンセッション	PFIの1事業方式。利用料金徴収を行う施設について、施設所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式
VFM	Value For Money。PFI適用により、従来手法（公共工事）に比して財政負担の縮減効果があるかの指標。支払いに対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方。
導入可能性調査	施設設備の目的、必要性、導入効果など、基本構想・基本計画で簡易に検討した内容の論点整理と詳細検討を行い、対象施設の適切な事業手法の検討を行う調査
SPC	Special Purpose Company（特別目的会社）。金融機関や事業会社などが資産の流動化や証券化を利用する目的で設立する会社