

東大阪市新斎苑整備事業に関する官民対話調査結果

令和8年7月24日

1. 調査実施の経緯

本調査は、東大阪市新斎苑整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定するに当たり、実施方針の公表前において本事業の事業条件（業務範囲、リスク分担、工期、施設整備内容等）に関し、民間事業者から幅広く意見及び提案を求め、事業及び事業者公募の条件に反映することを目的とし実施しました。

2. 調査の実施スケジュール

内容	日程
実施要領・事業概要資料等の公表	令和8年6月2日（火）
アンケート調査票の提出期限	令和8年6月10日（水）
個別ヒアリングの実施	令和8年6月16日（火）～18日（木）
実施結果概要の公表	令和8年7月24日（金）

3. 調査の参加者

業種	参加者数
設計・建設企業	4
維持管理	1
火葬炉・運営	2
合計	7

4. 事業者意見の概要（主なご意見）

1. 事業スキームに関する確認事項

（1）事業範囲について

- ・ 駐車場等管理業務については、利用者負担と管理効率のバランスを踏まえた運用が望ましいとの意見があった。
- ・ 有料化の可能性はあるものの、会葬者の心情への配慮や、清掃・防犯等の管理負担、運営コストを踏まえ、導入方法は慎重に検討すべきとの意見が複数得られた。
- ・ 利用料金制度については、一定時間の無料利用や、会葬者向けの無料対応を設けることが望ましいとの意見があった。
- ・ 料金收受の方法や管理方法については、早期に方針を示すことが望ましく、事業者側でレイアウトやシステムを含めて対応可能との意見もあった。

（2）売店運営業務について

- ・ 売店については、自動販売機や簡易な物販など、施設特性に応じた小規模な運営が現実的との意見が多かった。
- ・ 火葬場という用途上、独立採算での運営は難しいとの意見があり、収益性を前提とした事業設計には慎重な検討が必要との認識が示された。
- ・ 物販に係る採算や運営は、SPC 全体の収支と切り分けて整理することが望ましいとの意見もあった。

（3）公園等の設計・建設業務について

- ・ 公園等の整備については、提案内容に幅が生じないように、設計条件を具体的に示すことが望ましいとの意見があった。
- ・ 事業者選定基準における評価のあり方によっては、新斎苑施設の整備・運営に必要な費用配分との関係に留意が必要との意見が示された。

2. 事業スケジュールについて

（1）既存施設の移転・解体時期の遅延可能性・事業期間への影響について

- ・ 既存施設の移転・解体の時期や工事動線の制約は、全体工程や供用開始時期に影響を及ぼす可能性があるとの意見があった。
- ・ 影響の程度は配置計画や工事範囲によって異なるため、現時点で影響の有無や期間を断定することは難しいとの意見もあった。
- ・ 事業者からは、遅延リスクを踏まえた工程設定とともに、開業準備期間を十分に確保することが望ましいとの意見があった。

（2）その他の供用開始遅延リスクについて

- ・ 土壌汚染や既存杭への対応、さらには社会情勢による資材調達の遅延等が、建設費や工期に影響する可能性があるとの意見があった。
- ・ このため、不可抗力時の取扱いや工期延期の考え方について、事業条件の中で明確にしておくことが望ましいとの意見が示された。

3. 基本計画に関する確認事項

（1）諸室の設定について

- ・ 地域交流室については、施設特性や利用者層と親和性の高い活用は可能との意見がある一方、火葬業務等に支障を及ぼさないことが前提との認識が示された。
- ・ 利用条件、利用時間、使用料、人員配置等をあらかじめ整理し、静穏性と利便性の両立を図る必要があるとの意見があった。
- ・ 配置計画については、動線分離や音漏れ防止などへの配慮が必要であり、別棟配置等も含め

て柔軟に検討可能とすることが望ましいとの意見があった。

- ・その他、施設内の喫煙環境や延べ床面積の考え方についても、利用実態やコストを踏まえた整理が必要との意見があった。

(2) 付加機能ゾーンについて

- ・付加機能ゾーンの災害時対応については、平時と災害時で業務範囲を明確に区分することが重要との意見があった。
- ・特に、斎苑使用時間外の無人時間帯を含む災害対応や長期の避難所運営までを事業者に担わせることには限界があり、行政側との役割分担を明確にすべきとの意見が複数あった。
- ・災害時以外の活用については、緑道利用、散策、健康づくり、防災啓発、地域交流など、静穏性と親和性の高い用途であれば提案可能との意見があった。

(3) 環境配慮について

- ・ZEB-Ready への対応は、条件次第で検討可能との意見があった。
- ・太陽光発電設備についても、屋根面の設置条件等を踏まえれば検討可能との意見があったが、具体的な容量や配置は別途精査が必要との認識が示された。

4. その他の質問事項

(1) 入札参加要件等について

- ・入札参加要件については、実績要件を過度に限定せず、幅広い事業者が参画しやすい条件とすることが望ましいとの意見があった。
- ・技術者要件やコンソーシアムの組成についても、長期事業に対応できる体制確保と、地元企業の参画可能性の両面に配慮が必要との意見が示された。
- ・事業者選定に当たっては、企業実績や配置技術者体制等について、総合的に評価する考え方が望ましいとの意見があった。

(2) 物価変動リスクへの対応・予定価格の設定について

- ・物価上昇や人件費上昇に適切に対応できるよう、物価スライド条項の導入を求める意見があった。
- ・予定価格については、積算時点による価格変動を踏まえ、余裕を持った設定が望ましいとの意見があった。
- ・また、修繕費や水光熱費等の費用負担については、事業者がコントロールしにくい要素が大きいため、負担方法や精算方法を明確にしておくことが望ましいとの意見が示された。

5. 調査結果を踏まえた今後の方針

本調査では、民間事業者の皆様から、新斎苑整備事業の事業スキーム、業務範囲、事業条件、維持管理・運営の考え方等について、幅広くご意見をいただきました。その結果、基本的な事業スキームについては一定の参入意向が確認され、官民連携手法による事業化の可能性が見込まれることが分かりました。

一方で、駐車場管理や売店運営、地域交流機能の取扱い、公園等との一体的な整備・運営、物価変動リスクへの対応などについては、事業者の参画しやすさや事業実現性に配慮した条件整理が必要との意見が得られました。

また、既存施設の移転・解体や工期設定、災害時対応の役割分担、入札参加要件の設定等についても、事業者の予見可能性を高める観点から、早期に整理すべき事項として意見が示されました。

今後は、これらの調査結果を踏まえ、公募資料等に反映し、事業条件や管理運営仕様、事業スキームの検討を進めてまいります。