

東大阪市新斎苑整備事業 実施方針 新旧対照表

赤字 は修正箇所

No.	該当箇所	旧	新
1	P.1 1.1.4. 事業の目的	(略) 本事業は、基本計画において整備することとした新斎苑の整備・運営に加え、新斎苑が、従来の「火葬の際だけに使用する施設」という概念を超え、市民が日常的に訪れたい場所へと進化し、日常生活に寄り添う存在となるよう、新斎苑に隣接する加納東公園・加納緑地及び恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部（以下「公園等」という。）の魅力向上に係る事業を一体的に実施することで、地域・さらには市全域の魅力向上を実現することを目的とする（以下、新斎苑と公園等を併せて「本件施設」という。）。	(略) 本事業は、基本計画において整備することとした新斎苑の整備・運営に加え、新斎苑が、従来の「火葬の際だけに使用する施設」という概念を超え、市民が日常的に訪れ、 親しみを持つことができる公共空間 となるよう、新斎苑に隣接する加納東公園・加納緑地及び恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部（以下「公園等」という。） との一体的な空間形成を図るものである。公園等については、新斎苑との調和を図りながら、地域住民の日常利用や交流の場としての機能を高めるとともに、新斎苑利用者にとっても心安らぐ環境を形成するなど、地域に開かれた施設づくりを推進するものとする。これらの取組を通じ、新斎苑と公園等が相互に価値を高め合うこと で、 地域及び市全域の魅力向上を実現することを目的とする（以下、新斎苑と公園等を併せて「本件施設」という。）。
2	P.2 1.2.1. 事業方式	本事業は、民間事業者の有するノウハウを活用し、より効率的で良質なサービスの提供を実現するため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、「PFI 法」という。）に基づき、民間事業者（以下「事業者」という。）が本件施設を整備し、維持管理・運営期間内において新斎苑の維持管理及び運営を行うものであり、市が所有する土地に事業者自らが本件施設を設計及び建設し、竣工後は市に本件施設の所有権を移転した後、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る新斎苑の維持管理及び運営業務を実施する BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。なお、公園等の維持管理及び運営は市が行う。	本事業は、民間事業者の有するノウハウを活用し、より効率的で良質なサービスの提供を実現するため、 PFI 法 に基づき、民間事業者（以下「事業者」という。）が本件施設を整備し、維持管理・運営期間内において新斎苑の維持管理及び運営を行うものであり、市が所有する土地に事業者自らが本件施設を設計及び建設し、竣工後は市に本件施設の所有権を移転した後、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る新斎苑の維持管理及び運営業務を実施する BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式とする。なお、公園等の維持管理及び運営は市が行う。
3	P.2 1.2.3. 業務範囲	本事業の対象範囲は次のとおりとする。	本事業の対象範囲は次のとおりとする。 また、事業者は、本件施設の目的及び基本理念に適合し、施設価値の向上及び地域貢献につながる自主的な取組（付帯事業）を提案することができる。
4	P.3 1.2.3. 業務範囲 (2) 維持管理業務（新斎苑）	(2) 維持管理業務（新斎苑）	(2) 維持管理業務（新斎苑） 維持管理業務については、本件施設の性能及び機能を長期間にわたり適切に維持するとともに、利用者が安全かつ快適に利用できる環境を確保することを目的として実施するものとする。
5	P.3 1.2.3. 業務範囲 (3) 運営業務（新斎苑）	(3) 運営業務（新斎苑）	(3) 運営業務（新斎苑） 運営業務については、火葬場として適切な機能を確保するとともに、故人及び遺族、会葬者に寄り添った質の高いサービスを提供し、利用者が安心して利用できる施設運営を行うものとする。
6	P.6 2.2.1. 事業者の募集・選定スケジュール	令和9年 3月下旬 入札説明書等に関する質問（第2回）の受付期限	令和9年 3月 中 旬 入札説明書等に関する質問（第2回）の受付期限
7	P.6 2.2.1. 事業者の募集・選定スケジュール	令和9年 4月上旬 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答期限	令和9年 3月 下旬 入札説明書等に関する質問（第2回）に対する回答期限
8	P.6 2.2.1. 事業者の募集・選定スケジュール	令和9年 5月中旬 入札及び提案書の受付期限	令和9年 5月中旬 入札 書 及び提案書の受付期限
9	P.11 2.3.2. 入札参加者の資格要件 (1) 設計企業 イ（ア）	市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）掲載企業であり、登録業種が「造園」であること。	市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）掲載企業であり、登録業種が「造園」 又は「都市計画及び地方計画」 であること。

No.	該当箇所	旧	新
10	P.11 2.3.2. 入札参加者の資格要件 (1) 設計企業 イ (イ)	建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を受けていること。	建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門又は都市計画及び地方計画部門）を受けていること。
11	P.23 4.2. 施設要件	本件施設に必要な施設内容は以下のものが想定される。なお、市として施設・設備構成、規模、設計等に要求する水準については「要求水準書」に示す。	本件施設に必要な施設内容は以下のものが想定される。なお、市として施設・設備構成、規模、設計等に要求する水準については「要求水準書」に示す。本件施設の整備及び運営にあたっては、要求水準書に示す性能及び機能を確保することを前提として、民間事業者が有する技術力、ノウハウ及び創意工夫を活用した提案を期待する。
12	P.23 4.2. 施設要件 (1) 新斎苑	新斎苑では、斎場が本来持つべき別れの場、葬送の場としての機能に加えて、市民が施設に親しみをもち、多目的に活用できる付加機能で構成されることを想定する。	新斎苑では、斎場が本来持つべき別れの場、葬送の場としての機能に加えて、市民が施設に親しみをもち、日常的に利用することができる公共空間として、多目的に活用できる付加機能で構成されることを想定する。付加機能については、地域交流、防災その他市民サービスの向上につながる機能について、民間事業者の創意工夫による提案を期待する。
13	P.23 4.2. 施設要件 (2) 公園等	新斎苑の整備に加えて加納東公園・加納緑地の公園等の魅力向上に係る再整備事業を一体的に推進することで、地域・さらには市全域への魅力向上に繋がることを期待している。	新斎苑の整備に加えて公園等について、新斎苑との一体的な利用や景観構成を考慮した再整備を行うことで、地域住民が日常的に利用できる開かれた空間を創出するとともに、新斎苑利用者にとっても安らぎを感じられる環境を形成することを期待している。また、公園等の整備にあたっては、民間事業者の創意工夫を活かし、地域交流、健康増進、防災機能の向上等につながる提案を期待する。
14	P.25 7.2.2. その他の財政上又は金融上の支援	事業者が本事業を実施するにあたり、交付金及び地方債以外の財政上又は金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、市はこれら支援を事業者が受けることができるよう協力する。	事業者が本事業を実施するにあたり、交付金及び地方債以外の財政上又は金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう協力する。

東大阪市新斎苑整備事業 要求水準書（案） 新旧対照表

赤字 は修正箇所

No.	該当箇所	旧	新
1	P.8 1. 事業の目的	(略) 本事業は、基本計画において整備することとした新斎苑の整備・運営に加え、新斎苑が、従来の「火葬の際だけに使用する施設」という概念を超え、市民が日常的に訪れたい場所へと進化し、日常生活に寄り添う存在となるよう、新斎苑に隣接する加納東公園・加納緑地及び恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部（以下「公園等」という。）の魅力向上に係る事業を一体的に実施することで、地域・さらには市全域の魅力向上を実現することを目的とする（以下、新斎苑と公園等を併せて「本件施設」という。）。	(略) 本事業は、基本計画において整備することとした新斎苑の整備・運営に加え、新斎苑が、従来の「火葬の際だけに使用する施設」という概念を超え、市民が日常的に訪れ、 親しみを持つことができる公共空間 となるよう、新斎苑に隣接する加納東公園・加納緑地及び恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部（以下「公園等」という。） との一体的な空間形成を図るものである。公園等については、新斎苑との調和を図りながら、地域住民の日常利用や交流の場としての機能を高めるとともに、新斎苑利用者にとっても心安らぐ環境を形成するなど、地域に開かれた施設づくりを推進するものとする。これらの取組を通じ、新斎苑と公園等が相互に価値を高め合うことで、地域及び市全域の魅力向上を実現することを目的とする（以下、新斎苑と公園等を併せて「本件施設」という。）。
2	P.9 3. 業務範囲	本事業の対象範囲は次のとおりとする。	本事業の対象範囲は次のとおりとする。 また、事業者は、本件施設の目的及び基本理念に適合し、施設価値の向上及び地域貢献につながる自主的な取組（付帯事業）を提案することができる。
3	P.9 3. 業務範囲 (2) 維持管理業務（新斎苑）	(2) 維持管理業務（新斎苑）	(2) 維持管理業務（新斎苑） 維持管理業務については、本件施設の性能及び機能を長期間にわたり適切に維持するとともに、利用者が安全かつ快適に利用できる環境を確保することを目的として実施するものとする。
4	P.10 3. 業務範囲 (3) 運営業務（新斎苑）	(3) 運営業務（新斎苑）	(3) 運営業務（新斎苑） 運営業務については、火葬場として適切な機能を確保するとともに、故人及び遺族、会葬者に寄り添った質の高いサービスを提供し、利用者が安心して利用できる施設運営を行うものとする。
5	P.12 6. 対象施設の概要 (1) 新斎苑	新斎苑では、斎場が本来持つべき別れの場、葬送の場としての機能に加えて、市民が施設に親しみをもち、多目的に活用できる付加機能で構成されることを想定する。	新斎苑では、斎場が本来持つべき別れの場、葬送の場としての機能に加えて、市民が施設に親しみをもち、 日常的に利用することができる公共空間として、多目的に活用できる付加機能で構成されることを想定する。付加機能については、地域交流、防災その他市民サービスの向上につながる機能について、民間事業者の創意工夫による提案を期待する。
6	P.12 6. 対象施設の概要 (2) 公園等	新斎苑の整備に加えて加納東公園・加納緑地の公園等の魅力向上に係る再整備事業を一体的に推進することで、地域・さらには市全域への魅力向上に繋がることを期待している。	新斎苑の整備に加えて公園等について、 新斎苑との一体的な利用や景観構成を考慮した再整備を行うことで、地域住民が日常的に利用できる開かれた空間を創出するとともに、新斎苑利用者にとっても安らぎを感じられる環境を形成することを期待している。また、公園等の整備にあたっては、民間事業者の創意工夫を活かし、地域交流、健康増進、防災機能の向上等につながる提案を期待する。
7	P.15 2. 施設整備の基本性能 機能維持性	・迅速な災害応急対策に必要な情報収集及び伝達が行えるように防災行政無線等の通信・情報機能を確保する。	削除
8	P.15 2. 施設整備の基本性能 防犯性	・外部からの侵入防止や犯罪等の発生防止を図り、施設利用者のプライバシー、セキュリティを防犯カメラ設置等で確保する。駐車場含め周辺の監視、建屋内にも適宜カメラを設置する。	・ 新斎苑敷地においては 外部からの侵入防止や犯罪等の発生防止を図り、施設利用者のプライバシー、セキュリティを防犯カメラ設置等で確保する。駐車場含め周辺の監視、建屋内にも適宜カメラを設置する。

No.	該当箇所	旧	新
9	P.16 3.1. 事業用地等整備要件 (1) 配置・動線計画 ①ゾーニング計画 2) 付加機能ゾーン（一般開放）ア	新斎苑敷地北側に、川沿いの遊歩道を散歩する方々や既存グラウンドの利用者の休憩スペース及び災害発生時に周辺住民が一時的に避難できる防災広場（緊急避難場所）を計画すること。なお、災害発生時に避難者を収容して安全確保を図るため、また救援物資を提供するために十分なスペースを確保するとともに、マンホールトイレやかまどベンチなど、災害時の生活を支える設備を設置すること。	新斎苑敷地北側に、川沿いの遊歩道を散歩する方々や既存グラウンドの利用者の休憩スペース及び災害発生時に周辺住民が一時的に避難できる防災広場（緊急避難場所）を計画すること。なお、災害発生時に避難者を収容して安全確保を図るため、また救援物資を提供するために十分なスペースを確保するとともに、マンホールトイレやかまどベンチなど、災害時の生活を支える設備を設置すること。 なお、避難者の受入れ規模については、市は想定避難人数を定めないものとするが、最大避難可能人数は有効面積約1㎡につき1人を目安として見込むものとし、災害時の安全確保及び避難者支援に必要な空間について事業者の提案を求めるものとする。
10	P.25 4. 施設構成及び諸室条件 (3) 火葬部門 7) 安置室 ア	遺体1体分の保冷库（棺ごと入庫できるもの）を2庫設置すること。	棺ごと入庫できる 遺体保冷库 を設置し、合計 2体分の保管能力（1体用2庫、または2体用1庫） を確保すること。
11	P.25 4. 施設構成及び諸室条件 (3) 火葬部門 7) 安置室 ウ	屋外から霊安室、霊安室から告別室へ柩を移動する動線を確保すること。	屋外から 安置室、安置室 から告別室へ柩を移動する動線を確保すること。
12	P.42 6. 建築設備要件 (1) 基本要件 表 各室設備一覧	玄関ホール	エントランス ホール
13	P.42 6. 建築設備要件 (1) 基本要件 表 各室設備一覧	湯沸室	給湯スペース
14	P.42 6. 建築設備要件 (1) 基本要件 表 各室設備一覧	霊安室	安置室
15	P.47 6. 建築設備要件 (3) 機械設備 ⑩ガス設備 ア	火葬炉の燃料、ユニットシャワーや湯沸室の給湯燃料として使用すること。	火葬炉の燃料、ユニットシャワーや 給湯スペース の給湯燃料として使用すること。
16	P.50 2.2. 各ゾーン・機能区分の施設計画 (1)「生活のとおり道」としての全体整備 ②歩きやすい園路の整備 2) 舗装仕様 イ	透水性舗装とし、夏季の路面温度上昇を抑制できる舗装材を採用すること。素材・工法の選定に際しては、耐久性・維持管理容易性を総合的に考慮すること。	透水性舗装 等 とし、夏季の路面温度上昇を抑制できる舗装材を採用すること。素材・工法の選定に際しては、耐久性・維持管理容易性を総合的に考慮すること。
17	P.52 2.2. 各ゾーン・機能区分の施設計画 (5)「気晴らし、憩い」の整備 ②要求水準	エ キッチンカー・ケータリング等の利用可能性を考慮し、屋外用電源コンセント（単相200V対応を含む）の設置について、事業者の提案に委ねるものとする。	削除
18	P.52 2.2. 各ゾーン・機能区分の施設計画 (5)「気晴らし、憩い」の整備 ②要求水準	オ カ キ ク	エ オ カ キ

No.	該当箇所	旧	新
19	P.52 2.2. 各ゾーン・機能区分の施設計画 (5)「気晴らし、憩い」の整備 ②要求水準	—	ク 遊具の選定にあたっては、安全性及びメンテナンス性に配慮した製品を選定すること。また、設置後の維持管理（部品交換等）を考慮し、原則として国内製造品を採用すること。
20	P.55 1. 総則 (3) 実施体制 ②各業務責任者 ア	(イ) 工事監理企業（新斎苑）より工事監理責任者を設置すること。工事監理責任者は、建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者とする。また、工事監理業務の実施にあたっては常駐監理とする。 (ウ) 建設企業（新斎苑）より建築物建設責任者を、建設企業（公園等）より公園建設責任者を配置すること。	(イ) 設計企業（新斎苑）より建築物設計照査技術者を、設計企業（公園等）より公園設計照査技術者を配置すること。 (ウ) 工事監理企業（新斎苑）より工事監理責任者を設置すること。工事監理責任者は、建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者とする。また、工事監理業務の実施にあたっては常駐監理とする。 (エ) 建設企業（新斎苑）より建築物建設責任者を、建設企業（公園等）より公園建設責任者を配置すること。
21	P.55 1. 総則 (3) 実施体制 ②各業務責任者 イ	—	(エ) 建築物設計照査技術者及び公園設計照査技術者は、設計・建設業務責任者と建築物設計責任者、公園設計責任者及び当該設計業務を担当する担当者との兼務は不可とする。 (オ) 建築物設計責任者及び公園設計責任者は、設計業務を行ううえで技術上の管理を行うのに必要な経験を有する有能な技術者でなければならない。 (カ) 建築物設計照査技術者及び公園設計照査技術者は、設計業務の経験を有する有能な技術者でなければならない。
22	P.59 3. 設計業務 (4) 提出書類 ①設計計画書	・設計業務体制表（管理技術者及び照査技術者、各設計担当者（総合、構造、電気、機械毎の記載を必須とする。）	・設計業務体制表（各設計責任者及び各照査技術者、各設計担当者（総合、構造、電気、機械毎の記載を必須とする。）の氏名、資格及び兼務の状況が分かるように記載すること。）
23	P.59 3. 設計業務 (4) 提出書類 ①設計計画書	・設計責任者・主任技術者選任届（経歴書を添付すること）	・各設計責任者・各照査技術者選任届（経歴書を添付すること）
24	P.66 5. 既存施設解体・撤去業務 (3) 要求水準 ①調査・準備など ア	解体撤去にあたっては、必要に応じて関連図面等を作成するとともに、既存施設の竣工図書や調査結果を確認し、あらかじめ現地にて使用材料などの調査を行った上で、解体撤去工事施工計画書等を作成すること。	解体撤去にあたっては、必要に応じて関連図面等を作成するとともに、既存施設の竣工図書や調査結果を確認し、あらかじめ現地にて使用材料及び地下埋設物・地中障害物の有無等の調査を行った上で、解体撤去工事施工計画書等を作成すること。
25	P.66 5. 既存施設解体・撤去業務 (3) 要求水準 ①調査・準備など	—	エ 既存杭以外に地中に地下埋設物・地中障害物が確認された場合についても、原則として本事業の費用負担範囲に含まれるものとし、事業者の負担により撤去すること。ただし、本市が提示した資料から合理的に予見できないものに係る処理等に要する費用については、合理的な範囲で本市が負担するものとする。なお、撤去物の処理に関しては、基本的には廃棄物に該当し、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）その他関係法令の規定により適切に処理する必要がある、その取扱いについては本市との協議により決定する。
26	P.71 9. 各種許可申請等の手続業務	(略) 設計・建設業務に係る各種申請書類における申請者は市を基本とし、委任状をもって事業者が申請手続きを行うこと。	(略) 設計・建設業務に係る各種申請書類における申請者は市を基本とし、委任状をもって事業者が申請手続きを行うこと。なお、これらに必要な申請費用等については、事業者の負担とする。