

東大阪市新斎苑整備事業

要求水準書（案）

令和8年8月

（令和8年9月29日修正版）

東大阪市

— 目 次 —

第1 総則	1
1. 要求水準書の位置づけ	1
2. 要求水準の変更等	1
3. 統括責任者の配置	1
4. 事業計画書の提出	2
5. モニタリングへの協力	2
6. 事業期間終了時の要求水準	3
7. 費用負担について	3
8. 燃料等備蓄、災害時の対応	4
9. 地域貢献への取り組み	4
10. 本要求水準書に記載のない事項	4
11. 関係法令・基準等	4
12. 特許・著作権等の使用	7
第2 事業概要	8
1. 事業の目的	8
2. 事業方式	8
3. 業務範囲	9
4. 事業期間	10
5. 敷地条件	11
6. 対象施設の概要	12
第3 新斎苑 施設計画に関する要求水準	14
1. 施設整備の基本方針	14
2. 施設整備の基本性能	14
3. 施設計画に関する要求水準	16
3.1. 事業用地等整備要件	16
3.2. 建築施設整備要件	20
4. 施設構成及び諸室条件	22
5. 火葬炉設備要件	30
5.1. 火葬炉設備概要	30
5.2. 機械設備	32
5.3. 燃焼設備	33
5.4. 電気・計装設備	38
6. 建築設備要件	42
7. 予約・運営システム整備要件	47
第4 公園等 施設計画に関する要求水準	49
1. 施設整備の基本方針	49

2. 施設計画に関する要求水準	49
2.1. 基本的な考え方	49
2.2. 各ゾーン・機能区分の施設計画	49
2.3. 共通施設仕様	53
第5 設計・建設業務（新斎苑・公園等）	54
1. 総則	54
2. 事前調査業務	57
3. 設計業務	57
4. 建設業務	62
5. 既存施設解体・撤去業務	66
6. 工事監理業務	68
7. 備品等整備業務	69
8. 近隣対応・環境保全対策業務	70
9. 各種許認可申請等の手続業務	71
10. 稼働準備業務	71
11. その他施設整備上必要な業務	71
第6 維持管理業務（新斎苑）	72
1. 総則	72
2. 建築物保守管理業務	77
3. 建築設備保守管理業務	78
4. 火葬炉保守管理業務	80
5. 清掃業務	81
6. 植栽維持管理業務	83
7. 警備業務	83
8. 環境衛生管理業務	84
9. 備品等管理業務	84
10. 残骨灰・集じん灰の管理・処理業務	85
11. 駐車場等管理業務	85
12. 経常修繕・更新業務	86
第7 運営業務（新斎苑）	88
1. 総則	88
2. 予約受付業務	91
3. 利用者受付業務	91
4. 収納代行業務	92
5. 告別業務	92
6. 炉前業務	92
7. 収骨業務	93
8. 火葬炉運転業務	93

9. 売店等運営業務	94
10. 待合室関連業務	94
11. 多目的室・地域交流室関連業務	95
12. その他これらを実施する上で必要な関連業務	95
第8 事業期間終了時の引継業務	97
第9 経営管理業務	98
1. 総則	98
2. 経営管理業務	98
第10 付帯事業	101

別紙等

資料番号	資料名称
資料 1	位置図
資料 2	事業区域測量図（測量図を含めた CAD データ）※ ¹
資料 3	加納東公園・加納緑地公園台帳図面※ ¹
資料 4	恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部図面
資料 5	既存施設図面
資料 6	インフラ整備現況図※ ²
資料 7	雨水抑制施設の検討
資料 8	加納東公園・加納緑地再整備イメージ※ ¹
資料 9	地質調査資料
資料 10	土壌汚染対策法関連 形質変更時要届出区域台帳（指-43）
資料 11	新斎苑敷地内杭状況等
資料 12	アスベスト調査結果
資料 13	PCB 調査結果
資料 14	火葬件数の推移
資料 15	市が提案を期待する付帯事業について

※¹：資料 2、3、8 の CAD データについては、電子メールにて配布するので、希望者は以下までメールで問い合わせること。なお、問い合わせにあたっての電子メールの件名は、「（企業名・関係資料）東大阪市新斎苑整備事業」とすること。

東大阪市健康部新斎苑整備課（電子メール：saienseibi@city.higashiosaka.lg.jp）

※²：インフラ整備状況図のうち、上下水道整備状況図に関する詳細な情報については、必要に応じて事業者自ら関係機関に資料請求等を行い、その内容を確認すること。市が提供する資料は参考資料であり、応募者の責任において最新の情報を確認すること。

用語の定義

用語	定義
市	東大阪市をいう。
本事業	東大阪市新斎苑整備事業をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する SPC（特別目的会社）をいう。
基本計画	東大阪市新斎苑整備基本計画をいう。
新斎苑	本事業において布市町三丁目及び中石切町六丁目の用地に新たに整備する施設、設備及び什器備品並びに外構などの全てをいう。
公園等	加納東公園及び加納緑地、恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部をいう。
本件施設	本事業により整備する新斎苑及び公園等をいう。
新斎苑敷地	新斎苑施設を整備する区域をいう。
公園等敷地	加納東公園及び加納緑地、恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部を含む区域をいう。
事業用地	本事業の対象となる新斎苑敷地及び公園等敷地をいう。
施設利用者	遺族、会葬者を含む新斎苑の利用者をいう。
公園等利用者	公園等の利用者をいう。
施設等	新斎苑における建築物、建築設備、外構等をいう。
外構等	新斎苑における駐車場や駐輪場、構内通路、門扉、囲障、擁壁、植栽・緑地、サイン（掲示板、案内板等）、排水施設（雨水流出抑制施設を含む。）等をいう。
機能	目的又は要求に応じてものが発揮する役割のこと。
性能	目的又は要求に応じてものが発揮する能力のこと。
運転・監視	設備機器等を稼働させ、その状況を監視すること及び制御すること。
点検	関係法令の定めにより法定点検を実施すること並びに建築物等の機能及び劣化等の状態を一つひとつ調べる（自主点検及び関係法令等の定めによる法定点検）。機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じた応急措置を判断することを含む。また、検査報告書の作成や法定点検並びに付随する手続及び届出等（これらに係る費用を含む。）を含む。

用語	定義
保守	建築物等の必要とする性能及び機能を維持する目的で行う消耗品又は材料の取り替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の周期的・継続的に行う軽微な作業のこと。
保全	施設等の対象物の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するようにすること。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能及び機能を原状又は実用上支障のない状態まで回復させること。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えること。
計画修繕	予防保全等、前もって計画しておくべき修繕のこと。計画的な更新を含む。
経常修繕	事後修繕等、日常的に行う小規模な修繕のこと。
大規模修繕	建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕のこと。
劣化	物理的、化学的及び生物的要因により物の性能が低下すること。ただし、大規模な地震や火災等の災害によるものを除く。
清掃	汚れを除去し、又は汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業のこと。
日常清掃	日単位から週単位で定期的に行う清掃のこと。（例：施設内外の床掃除、ちり払い、手すり清掃、ごみ等の処理、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理、洗面所・給湯室等の清掃等）
定期清掃	月単位から年単位で定期的に行う清掃のこと。（例：施設内外の床洗浄、外壁及び外部建具の清掃、吹出口及び吸込口の洗浄、床ワックス塗布、壁の清掃、ガラスの清掃、照明器具及び電気時計の清掃、什器・備品の清掃、金具磨き、マットの清掃等）

第1 総則

1. 要求水準書の位置づけ

(1) 要求水準書の目的

本要求水準書は、東大阪市（以下「市」という。）が、「東大阪市新斎苑整備事業（以下「本事業」という。）」の実施に、「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」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき市と事業契約を締結し、本事業を実施するSPC（特別目的会社）（以下「事業者」という。）に対し、各業務において達成しなければならない要求水準を示すものであり、本事業の適正かつ確実な実施を図ることを目的とする。

要求水準書は、市が本事業に求める施設内容とサービスの最低水準を示すものである。入札参加者は、要求水準書に具体的な仕様のある内容については、これを遵守して提案を行い、要求水準書に具体的な仕様のない内容については、積極的に創意工夫を発揮した提案を行うこと。

(2) 要求水準書の変更等

要求水準書は、市が本事業に求める最低水準を規定するものであり、事業者は要求水準書に示されている事項を満たす限りにおいて、本事業に対し自由に提案を行うことができる。また、市は、要求水準書の部分的な内容を事業者の選定過程における審査条件として位置付けることから、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については、欠格となる。

(3) 要求水準の遵守

事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。市は、事業者による本事業の適正かつ確実な実施を確保するため、事業契約書に記載された事項に基づき業務のモニタリング及び改善要求を行うものとする。

2. 要求水準の変更等

(1) 優先適用

事業者の提案内容における水準が、要求水準書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準が本事業の要求水準として、優先的に適用されるものとする。

(2) 事業期間中の変更

市は、本事業の事業期間中に要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。市は、要求水準の変更を行う場合は、本事業に係る事業契約書の定めるところにより必要な手続きを行うものとする。

(3) 関係法令・基準等

各業務の実施に当たっては、関連するものを含め、以下に示す法令等を遵守するものとする。各種基準等については、事業契約締結時の最新版を適用するが、要求水準書における性能等を確保するための参考的な扱いとし、必要に応じて基準等の適用を判断するものとする。

3. 統括責任者の配置

事業者は、事業契約の締結後速やかに、本事業全体についての総合的な調整を行う統括責任者を事業者の構成員のいずれか（代表企業に限らない。）より選定・配置し、市に通知すること。統括責任者を変更した場合も同様とする。統括責任者に対する要求事項は以下のとおりである。

(1) 事業マネジメント

事業全体の統括を行い、各企業間の総合的な調整を行うこと。

(2) 各業務におけるセルフモニタリングの実施

各業務責任者と共に、各業務の履行状況について要求水準及び事業提案を達成しているか自ら確認するセルフモニタリングを実施し、確認結果を市に報告するとともに、必要に応じて改善を行うこと。

(3) 関係者間の調整・管理

設計・建設業務から維持管理・運営業務に主となる業務が移行する際において、円滑に業務が移行されるよう関係者を調整・管理すること。

4. 事業計画書の提出

事業者は、事業契約の締結後速やかに、本事業に関係するすべての業務についての計画書である事業計画書を提出し、市の確認を得ること。記載内容等は下表のとおりとする。

提出時期	事業契約締結後速やかに
記載内容等	本事業に関係するすべての業務についての計画 ・各業務実施予定企業 ・事業実施スケジュール ・統括責任者、設計・建設業務責任者及び各業務責任者、維持管理業務責任者、運営業務責任者及び各業務担当者とその連絡先 ・その他必要な事項

5. モニタリングへの協力

(1) 要求水準のモニタリング

市は、設計・建設業務、維持管理業務及び運営業務の各業務に係る履行状況を確認するとともに、要求水準及び事業提案を達成しているか確認するモニタリングを行う。事業者は、市のモニタリングに対して最大限協力しなければならない。

なお、市の行うモニタリングは以下のとおりである。

表 市によるモニタリングの種類と内容

段階	モニタリングの種類	市のモニタリング内容
設計・建設業務段階	定期	事業者が運営する関係者定例会に出席するとともに、事業者が提出する業務計画書、業務報告書等の確認を行い、必要に応じて業務是正指示等を行う。
	随時	必要に応じ設計図書及び建設現場の確認を行い、業務要求水準及び提案内容の確認を行う。
維持管理業務、運営業務段階	日常	業務日誌及び業務水準の確認を行う。
	定期	事業者が運営する関係者定例会に出席するとともに、事業者が提出する業務計画書、業務報告書等の確認を行い、必要に応じて業務是正指示等を行う。
	随時	必要に応じ日報等の書類提出を求め確認を行うとともに、施設巡回を行い、業務要求水準及び提案内容の確認を行う。

(2) 財務状況のモニタリング

事業者は、事業期間中において毎年度、財務状況に関する報告書を作成し、公認会計士等による監査を経た後、市に提出すること。市は、当該報告書に基づく財務状況モニタリングを実施する。

なお、財務状況モニタリングについては、直接協定に基づき、事業者に資金を融資する金融機関（融資機関）から、事業期間を通じて継続的に協力を得る場合がある。

表 財務状況のモニタリング対象とモニタリング方法

対象	モニタリング方法
財務状況	・事業者は、事業契約の終了に至るまで、各事業年度の最終日より3か月以内に、会社法上の大会社に準じた公認会計士又は監査法人の監査済の計算書類（会社法第435条第2項で定める意味を有する。以下同じ。）及び事業報告並びにそれらの附属明細書、公認会計士又は監査法人による監査報告書（会社法第436条第1項による計算書類及び事業報告並びにそれらの附属明細書の監査に係る報告書）及びキャッシュフロー計算書（以下総称し「財務書類等」という。）を市に提出する。 ・市は、財務書類等により財務状況、経営状況及び事業収支について確認する。 ・必要に応じて、事業者に質問及び聞き取り調査を行う場合がある。 ・市は、事業者の資金調達先である融資機関に財務状況の報告を求める場合がある。

6. 事業期間終了時の要求水準

事業者は、事業期間終了時において、施設（予約システムを含む。）の全てが本要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引継ぎできるようにすること。ただし、性能及び機能を確保することができる場合に限り、経年による劣化は許容するものとする。

事業期間終了時の建築物、建築設備及び火葬炉設備については、2年以内の修繕又は更新が必要とならない状態とすること。

本事業期間内においては、建築物の大規模修繕は想定しないものとし、事業期間終了後、市の負担にて行う予定である。なお、市が新斎苑の大規模修繕の実施を含めてその後の事業実施方法の検討を行うに当たり、事業者は、市が効率的に適切な修繕・更新等に取り組むことができるよう、また、後任の管理者が維持管理・運営業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、業務の引継ぎにあたっての必要な協議・支援等を行うこと。

事業期間終了にあたり、事業者は市と協議のうえ日程を定め、事業期間終了時の要求水準について協議を行うとともに、市の立会いのもとに上記の状態についての確認を受けること。

7. 費用負担について

(1) 資材及び消耗品等

業務に必要な備品、用品、資材及び消耗品類は、全て事業者の負担とする。

(2) 光熱水費及び通信費

ア 本事業の維持管理・運営業務に要する光熱水費（電気、水道、ガス、灯油）は、委託費とは別に市が負担する。支払方法は、市が供給事業者と契約し、供給事業者を支払うものとする。

イ 事業者は、上記アの光熱水費それぞれの毎月の使用量を整理し、「使用量報告書」として市に提出すること。

ウ 施設利用者及び事業者が利用するWi-Fi等の通信費は、事業者の負担とし、事業者が供給事業者と契約すること。当該通信費は、委託費に含まれるものとする。

エ 事業者は、本事業の維持管理・運営業務において、積極的に省エネルギー及び省資源に取り組み、計画に応じた使用量を上回ることをしないよう努めること。

8. 燃料等備蓄、災害時の対応

- ア 大規模災害が発生した場合において、市が必要であると判断したとき（以下「災害発生時」という。）には、事業者は業務実施時間を延長し、24 時間体制で対応できるように、災害等への対応の支援を行うこと。
- イ 施設に損傷等が生じた場合には、事業者が作成した「事業継続計画書」に基づき、可能な限り早期に復旧を行うものとし、その状況を市に報告すること。
- ウ 災害発生時にインフラ等が遮断された場合を想定し、通常の火葬件数で3日間の連続火葬（12 基×2回転/日×3日間）に対応できるよう、発電設備による電源供給を含め、火葬燃料の備蓄や必要物品等を常備すること。
- エ 本対応に係る費用は、委託費とは別に市の負担とするが、備蓄等の管理は、事業者の負担とし、委託費に含まれるものとする。常時備蓄燃料の管理においては、事業者が市の指定する業者に燃料を発注する業務も含む。なお、建設業務から稼働準備期間中の燃料使用分及び維持管理・運營業務開始時の燃料の充填までの燃料購入は、事業者が負担すること。
- オ 市の要請があれば、一時的な避難機能として施設を開放すること。本対応に要する費用は、委託費とは別に市が負担する。
- カ 大規模災害により近隣の地方公共団体が被災した場合、広域災害支援の観点から、市が近隣の地方公共団体の住民の火葬を行う必要があると認めた場合は、受付時間、利用時間等を延長し、24 時間体制で対応できるようにすること。本対応に要する費用は、委託費とは別に市が負担する。

9. 地域貢献への取り組み

事業者は、本事業に関して市内での積極的な雇用促進や地域企業の活用などを行い、地域経済への貢献に努めること。

10. 本要求水準書に記載のない事項

本要求水準書に記載のない事項の提案、実施については、市と協議を行い、関係法令等を遵守したうえで、事業者の提案に委ねるものとする。

11. 関係法令・基準等

各業務の実施に当たっては、関連するものを含め、以下に示す法令等を遵守するものとする。各種基準等については、事業契約締結時の最新版を適用するが、要求水準書における性能等を確保するための参考的な扱いとし、必要に応じて基準等の適用を判断するものとする。

(1) 関係法令等

①法令

- ・ 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（平成11年法律第117号）
- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 都市公園法（昭和31年法律第79号）

-
- ・景観法（平成 16 年法律第 110 号）
 - ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
 - ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
 - ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
 - ・道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
 - ・駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
 - ・屋外広告物法（昭和 24 年法律第 119 号）
 - ・労働安全衛生規則（昭和 27 年労働省令第 32 号）
 - ・ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
 - ・水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
 - ・下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
 - ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
 - ・大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
 - ・騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
 - ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
 - ・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）
 - ・水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
 - ・悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
 - ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
 - ・振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
 - ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
 - ・資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
 - ・地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
 - ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
 - ・ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
 - ・土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
 - ・個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
 - ・石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
 - ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
 - ・脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
 - ・墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）
 - ・その他関連する法令

②条例

- ・大阪府墓地、埋葬等に関する法律施行条例（昭和 61 年大阪府条例第 3 号）
 - ・大阪府産汚物等取締条例（昭和 23 年大阪府条例第 92 号）
 - ・大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年大阪府条例第 4 号）
 - ・大阪府建築基準法施行細則（昭和 25 年大阪府規則第 111 号）
 - ・大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）
 - ・大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）
 - ・大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年大阪府条例第 6 号）
 - ・大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成 17 年大阪府条例第 100 号）
 - ・大阪府建築物の敷地等における緑化を促進する制度（平成 18 年）
 - ・大阪府環境基本条例（平成 6 年大阪府条例第 5 号）
 - ・大阪府エネルギーの使用の合理化に関する法律施行細則
 - ・大阪府安全なまちづくり条例（平成 14 年大阪府条例第 1 号）
 - ・大阪府文化財保護条例（昭和 44 年大阪府条例第 5 号）
 - ・大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号）
 - ・東大阪市財務規則（昭和 42 年東大阪市規則第 31 号）
 - ・東大阪市行政財産使用料条例（昭和 42 年東大阪市条例第 35 号）
 - ・東大阪市墓地、埋葬等に関する法律施行条例（平成 17 年東大阪市条例第 6 号）
-

-
- ・ 東大阪市都市公園条例（昭和 42 年東大阪市条例第 56 号）
 - ・ 東大阪市下水道条例（昭和 42 年東大阪市条例第 63 号）
 - ・ 東大阪市生活環境保全等に関する条例（昭和 48 年東大阪市条例第 9 号）
 - ・ 東大阪市都市計画法施行細則（昭和 49 年東大阪市規則第 47 号）
 - ・ 東大阪市自転車等の放置防止に関する条例（昭和 63 年東大阪市条例第 5 号）
 - ・ 東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する条例（平成 4 年東大阪市条例第 24 号）
 - ・ 東大阪市廃棄物の減量推進、適正処理等に関する条例（平成 5 年東大阪市条例第 3 号）
 - ・ 東大阪市水道事業給水条例（平成 9 年東大阪市条例第 39 号）
 - ・ 東大阪市建築基準法施行条例（平成 12 年東大阪市条例第 9 号）
 - ・ 東大阪市環境基本条例（平成 13 年東大阪市条例第 8 号）
 - ・ 東大阪市景観条例（平成 26 年東大阪市条例第 3 号）
 - ・ 東大阪市屋外広告物条例（平成 17 年東大阪市条例第 7 号）
 - ・ 東大阪市みどりの保全と緑化の推進に関する条例（令和 5 年東大阪市条例第 1 号）
 - ・ 東大阪市における大阪府福祉のまちづくり条例第 31 条の規定による認定の申請に関する規則（平成 21 年東大阪市規則第 62 号）
 - ・ 東大阪市移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 24 年東大阪市条例第 48 号）
 - ・ 東大阪市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例（平成 18 年東大阪市条例第 3 号）
 - ・ 東大阪市安全安心なまちづくり条例（平成 21 年東大阪市条例第 38 号）
 - ・ 東大阪市文化財保護条例（昭和 47 年東大阪市条例第 30 号）
 - ・ 東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年東大阪市条例第 2 号）
 - ・ 東大阪市火災予防条例（昭和 48 年東大阪市条例第 38 号）
 - ・ 東大阪市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年 3 月 31 日東大阪市条例第 5 号）
 - ・ その他関連する条例等

③各種基準等

- ・ 東大阪市工事施工規程
 - ・ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準
 - ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
 - ・ 官庁施設の環境保全基準
 - ・ 建築設計基準
 - ・ 建築構造設計基準
 - ・ 建築鉄骨設計基準
 - ・ 構内舗装・排水設計基準
 - ・ 建築設備計画基準
 - ・ 建築設備設計基準
 - ・ 建築設備耐震設計・施工指針
 - ・ 建築設備設計計算書作成の手引き
 - ・ 建築工事標準詳細図
 - ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
 - ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
 - ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
 - ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
 - ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
 - ・ 公共建築数量積算基準
 - ・ 公共建築設備数量積算基準
 - ・ 建設副産物適正処理推進要綱
 - ・ 建築工事における建設副産物管理マニュアル
 - ・ 建築工事施工管理要領
 - ・ 機械設備工事施工管理要領
 - ・ 電気設備工事施工管理要領
-

-
- ・内線規定
 - ・電気設備技術基準
 - ・建築保全業務共通仕様書
 - ・建築保全業務積算基準
 - ・建築物修繕措置判定手法
 - ・建築設備の維持保全と劣化診断
 - ・管理者のための建築物保全の手引き
 - ・P C B廃棄物の処理作業等における安全衛生対策要綱
 - ・汚染土壌の運搬に関するガイドライン
 - ・汚染土壌の処理業に関するガイドライン
 - ・火葬場から排出されるダイオキシン類削減対策指針（平成 12 年 3 月火葬場から排出されるダイオキシン削減対策検討会答申）
 - ・東大阪市公共工事等暴力団対策措置要綱（平成 24 年）
 - ・東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する要綱
 - ・悪臭防止法に基づく規制地域及び規制基準（平成 17 年東大阪市告示第 24 号）
 - ・その他関連する基準等

1 2. 特許・著作権等の使用

(1) 著作権

市が示した図書の著作権は市に帰属し、その他の提出書類の著作権は、提案を行った参加者に帰属する。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を原則として参加者が負担すること。

第2 事業概要

1. 事業の目的

東大阪市（以下「市」という。）では、市内に市立斎場として長瀬斎場、小阪斎場、楠根斎場、岩田斎場、額田斎場、荒本斎場という6つの斎場（以下「既存斎場」という。）を設置している。既存斎場の内、令和5年に建替えを行った長瀬斎場を除く5つの斎場はいずれも施設・設備の老朽化が進行するとともに、旧式の火葬炉が設置されており、超高齢化社会の到来による火葬件数の増加が見込まれる中で、現状のままでは増加する火葬需要への対応は困難であることが想定される。

このような状況を踏まえ、市では「東大阪市斎場整備基本構想（改訂版）」（令和7年2月）を策定し、その中で、増加する火葬需要への対応や管理運営の効率化等を図るために、長瀬斎場を除く5つの既存斎場を集約して、新しい斎場（以下「新斎苑」という。）を整備する方針とした。また、この方針に基づき、新斎苑を整備するうえでの基本的な条件や、基本理念・基本方針等について検討・整理し、その基本的な考えを示す「東大阪市新斎苑整備基本構想」（令和7年2月）（以下「基本構想」という。）を策定した。

令和8年3月には、基本構想を踏まえ、新斎苑整備に係る土地利用方針や施設計画などを検討し、今後の事業化に向けた基本的な要件を示す「東大阪市新斎苑整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定したところである。

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。）。

また、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。）に基づく事業手法の導入を図るものとする。

2. 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、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。

維持管理及び運営業務については、地方自治法第244条の2第3項の規定により、事業者を指定管理者として指定し、実施するものとする。

3. 業務範囲

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。

(1) 設計・建設業務（新斎苑・公園等）

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 建設業務
- エ 既存施設解体・撤去業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品等整備業務
- キ 近隣対応・環境保全対策業務
- ク 各種許認可申請等の手続業務
- ケ 稼働準備業務
- コ その他これらを実施する上で必要な関連業務

※対象施設は、新斎苑に係る建築物及び新斎苑敷地内とする。ただし、ア、イ、ウ、エ、ク及びコについては、公園等を含む事業用地を対象施設とする。

項目		新斎苑	公園等
ア	事前調査業務	○	○
イ	設計業務	○	○
ウ	建設業務	○	○
エ	既存施設解体・撤去業務	○	○
オ	工事監理業務	○	—
カ	備品等整備業務	○	—
キ	近隣対応・環境保全対策業務	○	—
ク	各種許認可申請等の手続業務	○	○
ケ	稼働準備業務	○	—
コ	その他これらを実施する上で必要な関連業務	○	○

(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。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 火葬炉保守管理業務
- エ 清掃業務
- オ 植栽維持管理業務
- カ 警備業務
- キ 環境衛生管理業務
- ク 備品等管理業務
- ケ 残骨灰・集じん灰の管理・処理業務
- コ 駐車場等管理業務

-
- サ 経常修繕・更新業務
 - シ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(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。

- ア 予約受付業務
- イ 利用者受付業務
- ウ 収納代行業務
- エ 告別業務
- オ 炉前業務
- カ 収骨業務
- キ 火葬炉運転業務
- ク 売店等運営業務
- ケ 待合室関連業務
- コ 多目的室・地域交流室関連業務
- サ その他これらを実施する上で必要な関連業務

4. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 28 年 3 月末日までとする。

事業の実施スケジュールは、概ね以下を想定している。事業者提案による供用開始までのスケジュール内訳の変更は可能とするが、施設の供用開始時期の変更は認めない。

(1) 新斎苑

- | | |
|--------------|-------------------------------------|
| ア 事業契約等の締結 | 令和 9 年 9 月 |
| イ 設計・建設期間 | 令和 9 年 10 月～令和 12 年 12 月（3 年 3 か月間） |
| ウ 既存施設解体撤去 | 令和 11 年 4 月以降（予定） |
| エ 本件施設の所有権移転 | 令和 12 年 12 月 |
| オ 開業準備期間 | 令和 13 年 1 月～令和 13 年 3 月（3 か月間） |
| カ 供用開始 | 令和 13 年 4 月 |
| キ 維持管理・運営期間 | 令和 13 年 4 月～令和 28 年 3 月（15 年間） |

※市が令和 11 年 3 月末までに予定する既存施設（東部環境事業所）の機能移転後、解体撤去の着手を想定するが、機能移転が遅延した場合は解体撤去の着手も延期となる可能性がある。

(2) 公園等

- | | |
|------------|-------------------------------------|
| ア 設計・建設期間 | 令和 9 年 10 月～令和 12 年 12 月（3 年 3 か月間） |
| イ 公園等の引き渡し | 令和 12 年 12 月 |
| ウ 供用開始 | 令和 13 年 1 月 |

5. 敷地条件

事業用地の基本的な条件を以下に示す。詳細は要求水準書別紙及び別添資料を参照するとともに、インフラの状況等を含め、事業者において適宜確認を行うこと。

なお、敷地に関連する事項については、資料1【位置図】を参照すること。

(1) 新斎苑

所在地	東大阪市布市町三丁目 510-5、510-6、571 中石切町六丁目 801-1、801-3、802-2、803-2、804-2、805-2、 2955、2957	
敷地面積	約 22,000 m ²	
都市計画	用途地域	準工業地域
	建蔽率／容積率	60％／200％
	防火指定	準防火地域
	高さ・斜線制限	道路斜線：適用距離：20m、勾配：1.5 隣地斜線：立上り：31m、勾配：2.5
	日影規制	対象地域外
接道状況	南側・東側：石切西2号線・幅員約 7.2m	
インフラ整備状況	電気・上下水・都市ガスが近隣まで整備済み	
その他	モノづくり推進地域	

(2) 公園等

所在地	加納東公園：東大阪市加納四丁目 6-2 加納緑地：東大阪市加納四丁目 6-1 恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部：東大阪市水走五丁目 11	
敷地面積	加納東公園：約 12,998 m ² 加納緑地：約 9,614 m ² 恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部：約 820 m ²	
都市計画	用途地域	準工業地域、工業地域
	建蔽率／容積率	60％／200％
	防火指定	準防火地域
	高さ・斜線制限	道路斜線：適用距離：20m、勾配：1.5 隣地斜線：立上り：31m、勾配：2.5
	日影規制	対象地域外
接道状況	南側：盾津東 56 号線・幅員約 2.5～8m [※] 西側：盾津東 67 号線・幅員約 7.94～8.08m [※] ※詳細な道路の幅員等の確認は本市及び大阪府で確認を行うこと。	
インフラ整備状況	電気・上下水・都市ガスが近隣まで整備済み	
その他	モノづくり推進地域	

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間、葬送の間としての機能に加えて、市民が施設に親しみを持ち、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。

新斎苑は、火葬部門・管理部門・待合部門から成る建物、会葬者用の駐車場など施設利用者用の外構にあたる付帯施設、市民が利用できる付加機能によって構成する。付加機能としては公園のような役割を果たすゾーンを整備する。

建物の延べ面積は下限値を想定延べ面積の95%とし、上限値は定めない。想定延べ面積を下回る提案においては、斎場としての機能・動線等に支障がないよう計画すること。

項目		要求水準	
構造		構造種別および基礎形式は事業者の提案による 施設の階数は地上2階とする	
建築面積		4,500㎡程度（車寄せやバックヤードなどを含む）	
延べ面積		5,000㎡程度（建築基準法上の延べ面積）	
火葬炉数		人体炉12基	
告別収骨室		6室（2炉1室を基本とする）	
駐車場	普通乗用車	会葬者用車両	40台以上
		身体障害者用車両	2台以上
		宗教関係者用車両	10台以上
		従業員用	10台以上
		予備スペース	10台以上
		個人利用駐車場	適宜（事業者提案による）
	大型車	マイクロバス	10台以上
環境緑地		庭園部分及び環境緑地等の合計面積として約7,500㎡確保する	
付加機能ゾーン		街区公園として必要な面積及び景観向上に必要な面積として約4,000㎡確保する	

(2) 公園等

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。

再整備においては、歩きやすい園路、夜間照度と災害時照明の確保、心地よい緑陰と周囲からの視認性を確保した高木植栽の整理、ベンチ等の休憩施設や複合遊具の整備を行う。

項目	施設概要
公園施設等	園路、夜間・非常時照明、植栽整理、休憩施設、複合遊具

(3) 既存施設（解体）

解体・撤去の対象とする既存施設の概要は下記のとおりである。

項目	施設概要
所在地	東大阪市中石切町六丁目 3-52
開設年	昭和 46 年 6 月
階数	地上 2 階建
敷地面積	3,995.1 m ²
延べ床面積	1,769.09 m ² （事務所：855.02 m ² 、車庫：792.00 m ² 、自転車置場：54.00 m ² 、倉庫：40.20 m ² 、厚生室：27.87 m ² ）

第3 新斎苑 施設計画に関する要求水準

1. 施設整備の基本方針

事業者は、以下の点を十分に踏まえ、事業を実施するものとする。

(1) 基本理念

自然と産業が共存するこの地に調和し人・地域・環境をやさしく包み込む新たな斎苑

(2) 基本方針

1. 地域に寄りそい、周辺住民が日常的に親しみを持てる施設
2. 最新技術の導入による周辺環境・地球環境にやさしい施設
3. 故人の旅立ちの場としてふさわしく、遺族・会葬者に配慮した静穏で安らかな空間
4. 誰もが安心して利用できる、ひとにやさしい施設
5. 災害発生時でも安全で、継続して機能を発揮できる施設
6. 長期的な利用を見据えて、経済性・効率性に配慮した管理運営のしやすい施設

2. 施設整備の基本性能

「官庁施設の基本的性能基準」を踏まえ、以下に示す各項目の基本的性能を事業者の提案に基づき確保し、各部の仕様との整合を図り、合理的かつ機能的な施設とする。

項目		内容
社会性	地域性	・新斎苑が立地する地域の歴史や風土の特性を考慮し、地域社会への貢献に配慮すること。
	景観性	・周辺環境との調和を図り、良好な景観の形成について配慮し、東大阪市景観計画との整合を図ること。 ・華美なデザインや派手な色彩は避け、斎場施設としてふさわしい、落ち着いた印象を与える外観デザインとすること。
環境保全性	環境負荷低減性	・施設の長寿命化に配慮して、将来的な建替え、解体を含めた総合的な環境負荷低減を図ること。 ・施設が消費するエネルギーを抑制し、自然エネルギーや資源の有効利用を図り、建物の熱負荷低減、CO2 排出量の削減など総合的な環境負荷低減に寄与すること。 ・ZEB-Ready 以上の環境性能を確保するとともに、建築環境総合評価システム（CASBEE）による高ランク評価を獲得すること。 ・ライフサイクルにわたって発生する廃棄物が削減され、適正使用・適正処理を図ること。 ・人体への安全性、環境への影響及び循環資源に配慮したエコマテリアルの建設資器材を選定すること。
	周辺環境保全性	・施設整備や、建物・設備等にもなう騒音・振動、風害及び光害の抑制など、周辺環境及び生態系へ及ぼす負の影響を低減させること。 ・地球温暖化やヒートアイランド現象の緩和や植栽等による施設利用者の憩いの場所となるような植栽計画とすること。
安全性	防災性	・施設の地震災害、風水害及び二次被害（液状化災害等）に対して、構造体、建築非構造部材、建築設備等の安全性を確保すること。 ・火災に対して、人命、財産・情報における耐火、初期火災の拡大防止及び火災時の避難の安全を確保すること。 ・水害に対して、人命などの安全を確保すること。 ・風や落雷に対して、人命の安全に加え、新斎苑の機能及び機器等の機能確保を図ること。 ・常時荷重により構造体に使用上の支障が生じないようにすること。

項目		内容
	機能維持性	・ライフラインが途絶した場合でも、一定の機能維持を図ること。官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説(2021,R3)を参照する。 ・災害時や停電時の電源の途絶時又は施設内での電力供給に係る事故の発生時においても業務を継続させるため、目標継続期間の3日間(72時間)稼働できる非常用発電装置(注油口を地上に設けて燃料を確保しておく。)の電力供給機能を確保する。 ・上水道が途絶した場合でも、受水槽を設けることにより最低限の給水機能を確保する。官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説(2021,R3)に準拠する。 ・排水本管の破断等が発生した場合でも、緊急汚水排水貯留槽を設けることにより排水機能を確保する。官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説(2021,R3)に準拠する。
	防犯性	・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。
機能性	利便性	・目的や利用状況等に応じた移動空間及び搬送設備を確保し、移動等が円滑かつ安全に行える計画とすること。
	ユニバーサルデザイン	・車いす利用者や、視覚・聴覚障害者をはじめ、すべての施設利用者が円滑かつ快適に新斎苑を利用できる計画とすること。 ・全ての人に利用しやすい廊下・階段・通路を配置する。 ・エレベーター等の円滑な垂直移動手段を確保する。 ・駐車場及び駐輪場の適正な数の配置により路上駐車や事故を防止する。
	室内環境性	・用途に応じた各種騒音への対策や遮音性など必要となる音環境を確保すること。 ・用途に応じた照度の確保や照明制御、自然採光など必要となる光環境を確保すること。 ・用途に応じた温湿度の設定や空調ゾーニングなど必要となる熱環境を確保すること。 ・用途に応じた換気や感染症の拡大防止対策として必要な空気清浄度の確保等必要となる空気環境を確保すること。 ・施設利用者の健康等に悪影響を与えない衛生環境を確保すること。 ・人の動きや設備、交通、風による振動により不快感を与えることのないよう性能を確保すること。 ・建築物環境衛生管理基準を遵守すること。
	情報化対応性	・斎苑としての必要な通信や情報システムに対応し、万全な情報処理機能を確保すること。
経済性	耐用性	・施設整備費(イニシャルコスト)、維持管理費(ランニングコスト)を合わせたライフサイクルコストの最適化を図りつつ、適切な修繕、更新等を前提に、機能の合理的な耐久性を確保すること。 ・長寿命かつ信頼性の高い設備や機材を使用すること。 ・社会的状況の変化等による施設の用途、機能等の変更に柔軟に対応できるフレキシビリティを確保すること。
	保全性	・清掃や点検保守等の維持管理が効率的かつ安全に行えること。 ・材料や機器等の更新が経済的かつ容易に行えること。

3. 施設計画に関する要求水準

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

新斎苑敷地は下記のゾーニングを想定する。新斎苑整備ゾーンと付加機能ゾーンは、どちらの施設利用者にとっても望ましい施設となるよう明確なゾーニングを行うこと。なお、新斎苑整備ゾーンと付加機能ゾーン（一般開放ゾーン）は、植栽帯によって区分することを基本とし、異なる提案を妨げない。

1) 新斎苑整備ゾーン

ア 新斎苑建物及び新斎苑用駐車場（利用者、管理用、マイクロバスなど）、アプローチ空間、バックヤード、環境緑地等から構成すること。

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。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。
- イ 新斎苑敷地南側に、周辺住民の憩いのスペース、事業所の方々のためのリフレッシュスペースを計画すること。
- ウ 新斎苑の閉場時間でも一般利用可能とし、新斎苑整備ゾーンのセキュリティを考慮した計画とすること。

②施設配置計画

- ア 周辺の景観向上に貢献するような施設とし、環境との調和、施設利用者の利便性、ニーズ、動線等を考慮したものとする。
- イ 周辺からの景観について配慮し、適切な配置を提案すること。特に恩智川沿いから臨む生駒山との調和を目指す計画とすること。
- ウ 恩智川沿いの一部範囲は河岸侵食エリアに指定されているため、新斎苑建物を東側に寄せて配置するなどの対策を計画すること。

③動線計画

- ア 動線は、霊柩車、見送り、納棺、火葬、待機、開扉、収骨、退場と連続する葬送行為の流れを考慮し、葬送儀式のスムーズな進行を確保し、葬送儀式の独立性、プライバシーに配慮した計画とすること。
- イ 霊柩車、遺族、会葬者、業務関係者、一般開放、管理用車両などの目的別に動線を明確にすること。
- ウ 新斎苑敷地北東側に市民が利用するグラウンドの配置や、地域交流室及び付加機能ゾーン

は地域住民はじめとする一般利用に考慮し、施設利用者のプライバシーや施設のセキュリティに配慮した計画とすること。

- エ 車両出入口は、国道 170 号線からのアクセス、接道状況、周辺状況を考慮して、新斎苑敷地南東側に計画すること。
- オ 車両出入口及び車両動線の計画にあたっては、霊柩車・会葬者車両・一般開放利用者車両に加え、施設のメンテナンスや設備更新等に伴う管理用車両(工事車両、資機材搬入車両等)の出入りについても想定し、これらが相互に支障をきたさないよう、動線の分離や誘導方法等を検討すること。
- カ 管理用車両の出入りに際しては、葬送儀式の進行中における厳粛性の確保及び会葬者・一般利用者の安全確保に十分配慮し、必要に応じて運用時間の制限や専用の出入口・経路の設置等を検討すること。
- キ 既存の通路は、周辺住民・事業所の方々に利用されていることを考慮し、新斎苑整備後も敷地内通路として、歩行者や自転車の動線を確保すること。
- ク 北側の付加機能ゾーンについては、災害発生時の避難経路を確保するとともに、平時における利便性・回遊性の向上を図るため、川沿い遊歩道から敷地へアクセスするバリアフリーに配慮したスロープ付きの歩行者動線を確保すること。

(2) 駐車場計画

- ア 会葬者用として 40 台以上、身体障害者用 2 台以上、宗教関係者用 10 台以上、従業員用 10 台以上、近隣施設利用者のための予備スペース 10 台以上を整備すること。また、マイクロバスについては 10 台以上を整備すること。
- イ 一般開放する施設の利用者を想定した個人利用駐車場を設けること。予備スペース及び個人利用駐車場については有料利用を想定し、会葬者用駐車場とはゾーニング(区分)を行い、動線が交錯しないように配慮すること。配置及び台数等については、事業者の提案に委ねるものとする。
- ウ 車いす利用者用駐車施設には屋根を設け、雨に濡れることなく出入口へアプローチできる計画とすること。
- エ 歩行者と車両の動線分離を原則とする。
- オ 霊柩車、遺族、会葬者、従業員等の車両の動線が交錯しないよう、単純でわかりやすく安全性の高い計画とすること。また、車両動線は安全性の視点から余裕をもった視距や回転半径の確保に留意すること。
- カ 高齢者や障害者等の利用にも配慮したわかりやすい誘導表示を設置すること。
- キ 従業員用の駐車場は会葬者用とは別に設け、可能な限り会葬者と動線を分離すること。
- ク 駐車場には植栽帯等を効果的に配置し、駐車場と施設等との視覚的な分離を図ること。
- ケ 駐車場の出入口に駐車場管制設備、ゲート、満空表示・出庫表示システム、料金徴収システム(駐車券発行機・精算機)、インターホンを設置すること。

(3) 外構計画

① 囲障

- ア 事業用地の形状や隣接地等の状況を十分に考慮するとともに、施設の安全確保のため管理

上必要な箇所に囲障を設置すること。なお、遺族や会葬者から目視にて確認できる部分については、景観に配慮したものを採用すること。

- イ 施設へのアプローチや施設内からの眺望だけでなく新斎苑敷地内、公園等の新斎苑敷地外からの景観、自然環境に配慮しながら周囲の景観を利用した安らぎの感じられるランドスケープを計画すること。

②植栽

- ア 新斎苑敷地内は積極的に緑化を行うことで、植栽によるうるおいの創出により遺族や会葬者の心を和ませて癒しを感じられる空間とするとともに、周辺住民・事業所の方々にとって親しみやすく・魅力ある屋外空間整備とすること。
- イ 周囲の景観を利用した安らぎの感じられるランドスケープを創出するための樹種を選定し、新斎苑内だけでなく公園等の新斎苑敷地外からの景観にも配慮して植栽計画を行うこと。
- ウ シンボリックな緑化等により、施設が沿道より直接目に入らないように工夫し、周囲からの景観に配慮した植栽やフェンス等を計画すること。
ただし、供用開始時において生垣が所定の遮蔽機能を発揮するに足る生育状態にない場合は、フェンス・目隠しパネル等の補完措置を講じ、生垣が機能を発揮するまでの間、同等の遮蔽性を確保すること。
- エ 恩智川沿いは積極的に緑化を図り、公園等と一体となって優れた景観を形成すること。

③外灯

- ア 防犯、安全性に配慮して街灯を適切に設置すること。なお、夜間の照明計画においては、斎場という場の特性に十分留意し、落ち着いた空間とすること。
- イ 外灯は、周囲の景観に配慮した製品を採用すること。
- ウ 点灯制御方式は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- エ 川沿いの通行者も安心できるような、夜間照明を計画すること。

④その他

- ア 事業用地内に適切な排水設備を設け、位置・寸法・勾配・耐荷重に注意し不等沈下や漏水のない計画とすること。
- イ 建築物との取り合い部やスロープ箇所等、地盤沈下対策を十分検討すること。建物の埋戻し部分や盛土部分の地盤沈下対策を十分検討すること。
- ウ 事業用地内において存置する雨水側溝や雨水桝等については、劣化箇所の補修及び清掃を供用開始までに行うこと。

(4) インフラ整備計画

本事業の実施に必要なインフラ整備は、事業者において実施すること。なお、下表の事項及び資料 6「インフラ整備現況図」を踏まえ、事業者の判断と責任において各設備管理者との協議・確認を行うこと。特に、上下水道整備状況に関する情報については、事業者自ら関係機関へ資料請求等を行い、最新の情報を確認した上で計画を行うこと。市が提供する資料は参考資料として取り扱い、その内容の確認及び必要な調査は事業者の責任において実施すること。

また、事業者の判断と責任において整備した配管等の地中埋設物については、その経路及び深度を示す図面を市に提出すること。

項目	内容
上水道	・ 既設上水道管へ接続すること。
下水道	・ 既設下水道管へ接続すること。 ・ 近接する既設下水道管は合流式である。接続にあたって排出する計画汚水量について、事前に本市の排水設備課と協議すること。
雨水	・ 資料 7「雨水抑制施設の検討」の計算結果に基づく必要貯留量を満足する雨水貯留施設を整備し、新斎苑敷地内における雨水の一時貯留又は地下浸透を図るとともに、下水道及び河川への負荷軽減並びに洪水被害の抑制を図ること。 ・ 雨水排水経路について、下水道の制約上、全量の新斎苑敷地南側の既設下水道管に排水することはできないため、一部は北側に排水する必要がある。資料 6「インフラ整備現況図資料」の「下水道雨水排水区画割図」に示す区画割に従い、許容排水量を算定し計画すること。 ・ 北側への排水については、新斎苑敷地北側のグラウンド及び民地を通過し、北側道路に敷設されている下水道管へ接続すること。なお、当該グラウンド及び民地を通過する排水管の整備については、事業者の事業範囲において実施するものとし、本市及び関係機関と協議を行うこと。 ・ 日下川 1 号雨水幹線に接続しないこと。
都市ガス	・ 既設都市ガス管へ接続すること。 ・ 接続にあたっては、大阪ガスネットワーク株式会社と事前に協議すること。
電気	・ 既設配電線路から引き込むこと。 ・ 必要な引き込み容量について、事前に関西電力送配電株式会社と協議すること。

3.2. 建築施設整備要件

(1) 施設計画の基本的な考え方

- ア 高齢の人や障害のある人など、幅広い世代の多くの人々が安心して利用できる施設とし、わかりやすい平面構成とすること。
- イ 施設の設計にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮した工夫はもとより、高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮すること。介助犬の同伴利用等についても考慮すること。
- ウ 霊柩車到着から告別収骨室、待合室に移動する遺族、会葬者同士及び職員等との動線の交錯を極力減らし、管理運営上効率的な動線となるよう計画すること。
- エ 施設利用者にとって、わかりやすく明快な動線計画、意匠計画とすること。
- オ 諸室等は、平面的だけでなく、配管、配線、ダクト類のスペース及び機器類の交換・保守点検に必要な空間を含め、各施設の空間的繋がりを考慮し、立体的な捉え方で計画すること。
- カ ライフサイクルコストを十分考慮した耐久性の高い施設となるよう計画すること。
- キ 周辺生活環境の保全上の支障が生じないように計画すること。
- ク 施設の階数は地上2階とする。
- ケ 施設の稼働期間を考慮し、長期にわたり維持管理が容易となる構造とすること。
- コ 機能的、構造的に浸水等の災害に強い施設とすること。
- サ 新斎苑は健康増進法及び大阪府受動喫煙防止条例に基づく第二種施設に該当するものとして、原則建物内は禁煙とし、喫煙専用室を設けるか屋外に喫煙スペースを設けること。屋外に喫煙スペースを設ける場合は、大阪府「『屋外分煙所』モデル整備のガイドライン」に即して、喫煙場所と非喫煙場所を明確に区画し、参列者等の動線や出入口から離れた場所に配置すること。

(2) デザインコンセプト

①外観デザイン

- ア 新斎苑は、恩智川沿いの市街地に立地することから、建物だけではなく、周辺環境も含めて、施設利用者と周辺住民の双方にとって望ましい施設とすること。
- イ 新斎苑の外観は、斎場としてのイメージ払拭を目指し、荘厳でありながらも魅力あるデザインとするともに、緑地などの緩衝空間により新斎苑敷地外から見えにくくするなど、周辺景観に配慮したデザインとすること。
- ウ 周辺住民や事業所の方々にとって親しみやすく日常的に集える空間となるよう、憩いのスペースを計画し、恩智川や公園等の周辺施設を含めた事業用地内のランドスケープを含めて、地域の魅力を高めるデザインとすること。

②内装デザイン（会葬者が利用する範囲に限る）

- ア 故人の旅立ちの場としてふさわしい、遺族・会葬者に配慮した静穏で安らかな空間・厳かで落ち着きのある空間とし、華美な意匠によるデザインを避け、自然由来の質感や素材感を活かした建材や什器等により、会葬者の心情に配慮した落ち着きのある空間とすること。
- イ 四季折々の自然環境や自然光等の外部環境を施設空間に取り込み、自然との共生が図られた会葬者が心安らぐ場を提供すること。

(3) 環境配慮計画

- ア 新斎苑は、「東大阪市地球温暖化対策実行計画(事務事業編)」に基づき、ZEB-Ready 認証を取得することとし、認証取得にかかる費用は事業者が負担するものとする。なお、ZEB 認証に関して、認証後から建築物の引渡しまでの間に提出書類の内容に変更が発生した場合、変更後の内容に応じて、再度認証を取得すること。
- イ 地球温暖化防止の観点から、環境への負荷の少ない設備等の導入を検討するとともに、エネルギーの供給には、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用するなど、環境負荷低減に向けた対策を図ること。
- ウ 太陽光発電設備を設置するほか、ZEB-Ready では評価に含まない創エネルギー技術についても提案を期待する。
- エ 省エネルギー化を図るため、断熱性について十分検討した計画とすること。

(4) 構造計画

①耐震性能

- ア 施設の構造は、事業者の施工実績や技術の確立等により耐久性、信頼性があり、なおかつ経済性に優れ、平面計画や火葬炉設備の設置において自由度の高いものを事業者で選定すること。
- イ 基礎形式は、地盤条件、建物規模、重量、建物用途、重要度を考慮し、上部構造にかかる荷重を地盤に安全に伝えられ、かつ有害な沈下を生じさせないようにする必要がある。地質調査結果より、構造安全性、コスト、工期を考慮したうえで基礎形式を決定すること。
- ウ 耐震性能については、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説」の基準に基づき次のとおりとする。

対象部位	耐震安全性の分類
構造体	Ⅱ類
建築非構造部材	A 類
建築設備	甲類

②耐久性能

- ア 事業者は十分な機能を維持できるよう、施設の各部について合理的な長期修繕計画を作成し、施設の維持、保全を考慮した設計を行うこと。

(5) 建築意匠計画

- ア 建築意匠の計画にあたっては、歴史的風土や周辺環境との調和に十分配慮し、最期の場合として相応しいものとする。
- イ 内外装に使用する材料は、ホルムアルデヒド等の有害物質が発生するおそれのあるものを避け、断熱方法・工法にも十分配慮しながら、建物の耐久性を高めること。
- ウ エントランス、告別・収骨室、トイレ等多数の利用者が利用する場所の仕上げには、葬送の場にふさわしい材料を使用すること。また、床は滑りにくい仕上げとすること。
- エ 会葬者の目に触れることとなる設備は、機能性だけでなく、意匠性にも配慮すること。施設案内板や室名札等のサインは、各室の使用目的や使用条件を考慮し、それぞれの空間構成にふさわしい文字の大きさ、書体、色彩を考えたわかりやすい計画とすること。また、

多様な利用者を想定し、多言語対応（日本語、英語、韓国・朝鮮語、中国語、ベトナム語）とすること。

4. 施設構成及び諸室条件

(1) 施設構成

本事業で整備する火葬場施設の諸室は、下表のとおりとする。

下表に示す他、必要な施設及び施設の詳細については、事業者の提案に委ねるものとする。

部門	諸室等名称
火葬部門	車寄せ、風除室・エントランスホール、告別収骨室、収骨準備室（スペース）、火葬炉室・火葬炉機械室、炉内台車庫・収納倉庫（スペース）、監視・制御室、残灰保管庫、電気・機械室、安置室、柩台車庫（スペース）、火葬業務職員用諸室
待合部門	待合ロビー、待合室、多目的室、会葬者用トイレ、授乳室・ベビールーム、キッズコーナー、会葬者用更衣室、物販スペース、救護室（スペース）
管理部門	事務室・受付、職員用諸室、会議室、業者控室1、業者控室2、倉庫、地域交流室

(2) 基本的な考え方

- ア 動線計画にあたっては、霊柩車到着、告別、待合、開扉、収骨、退場と連続する葬送行為の流れを考慮し、会葬のスムーズな進行を確保するとともに、遺族や会葬者のプライバシーに配慮した計画を行い、特に、炉前での遺族や会葬者の輻輳を避けること。
- イ 平面構成は、高齢者や障害者をはじめ、すべての利用者が安心して利用できるものとし、わかりやすい案内表示による遺族や会葬者の誘導を図ること。
- ウ 高齢者や障害者等に配慮した階段及び昇降機設備を適切に設置すること。
- エ 維持管理に留意し、清掃や管理を行いやすい施設となるよう配慮すること。
- オ エントランス到着から告別、待合、外出、収骨に移動する遺族や会葬者同士及び作業員等との動線の交錯がなく、管理運営上も効率的な動線となるよう配慮するとともに、遺族や会葬者にとってわかりやすく明快な動線計画、意匠計画とすること。
- カ 夜間の従業員の配置は想定していないが、緊急時等における市との連絡体制やセキュリティを構築すること。
- キ 諸室等は、平面的だけでなく、配管、配線、ダクト類のスペース及び機器類の交換・保守点検に必要な空間を含め、各施設の立体的な空間の繋がりにも配慮して計画すること。
- ク 建築施設の配置計画、意匠計画、設備計画等は、施設の用途及び目的を考慮し、省エネルギー及び省資源対策、清掃性、清潔性に十分配慮するとともに、LCC（ライフサイクルコスト）の低減を考慮した耐久性の高い施設とすること。
- ケ 施設の稼働期間を考慮し、長期にわたり配管等の修繕を行いやすい構造とすること。
- コ 機能的、構造的に災害に強い施設とすること。
- サ 搬入車の経路、バックヤードは会葬者から見えないよう配慮すること。
- シ 設備計画を含め建築室内における結露対策を十分に行い、結露を生じさせないこと。
- ス 寝屋川流域における洪水発生時に、最大 2.0m未満の浸水の可能性があると言われていたため、建物への浸水対策として、地盤レベルを上げるまたは受変電設備等の2階以上設置、低層階の機械室扉の止水性を持つなどの対策を行うこと。

(3) 火葬部門

① 炉前エリア

遺族や会葬者の印象を決定づける重要な場所であることから、機能性のみでなく、遺族の心情に配慮し、落ち着いたゆとりある空間として品格を備えるよう、室内意匠等に特別な工夫を図ること。また、自然光を十分取り入れた設計を検討するとともに、待合部門との適切な分節を工夫すること。

1) 車寄せ

- ア 霊柩車及びマイクロバスが同時に横付けできる乗降スペースを設けること。
- イ タイムスケジュール等を踏まえ、必要となる乗降スペースを事業者にて提案すること。
- ウ 降雨時でも会葬者及び柩等が濡れることのないよう、十分な大きさの庇等を設けること。
- エ 車寄せ付近については、事業期間中に補修が生じにくい構造とすること。なお、補修が必要となる場合については、斎場運営の支障にならない施工を前提とした計画を市へ提出し、確認を得ること。
- オ 車両及び遺族や会葬者にわかりやすい案内表示を行うこと。
- カ 降雨時に足が滑らないような仕様とすること。

2) 風除室・エントランスホール

- ア 遺族や会葬者の主出入口とし、玄関口には風よけのためのスペース・設備等を設けること。
- イ 火葬集中日においても会葬者同士が交錯することのないよう、十分な広さを確保すること。
- ウ 同時間帯に2葬家が到着もしくは解散となる場合を考慮し、メイン出入口を2か所設けること。
- エ 一時的に多数の遺族や会葬者が集中することを考慮した計画とすること。
- オ 会葬者にわかりやすい案内表示を行うこと。
- カ ご遺体との最後のお別れの場の厳粛さに十分配慮したうえで自然光を十分に取り入れ、明るく清潔感があり、開放的で穏やかな空間とすること。
- キ 高齢者や障害者等の利用に配慮すること。

3) 告別収骨室

- ア 火葬の前に柩を安置し、焼香して最後のお別れを行う場所として祭壇、遺影立て等を設置すること。また、多様な葬送行為のニーズに沿った対応ができるように計画すること。
 - イ 炉前空間と兼用し、入炉までを見届ける場所として、遺族や会葬者の心情に配慮し、厳かで安らぎのある質の高い空間を創造すること。
 - ウ 1室あたり30人程度の利用を想定し、告別室・収骨室の用途を兼ねた室を6室設けること。
 - エ 読経等による他の葬列への影響も配慮すること。
 - オ 遺族が柩を囲み、最後のお別れができること。
 - カ 遺族が収骨を行えるスペースを確保し、台車直接収骨とすること。遺影台、焼香台等を設置すること。ただし、収骨の際には焼香台は会葬者の邪魔にならないようにすること。形式等は事業者の提案に委ねる。
 - キ 収骨時の臭気や焼香の煙を適切に除去し、臭気や汚れの付着に配慮すること。
 - ク 遺族が柩の炉入れを見送ることができること。
 - ケ 炉の化粧扉の仕上げは、室内意匠と調和させること。
 - コ 必要な案内表示を行うこと。
-

- サ 高齢者、障害者等の遺族や会葬者に配慮し、座席を用意すること。ただし、収骨の際には収納するなど、遺族や会葬者の邪魔にならないようにすること。形式等は事業者の提案に委ねるものとする。
- シ 会葬者用の手洗いカウンターを設けること。
- ス 清潔を旨とし、長年にわたる微細粉、臭気の付着には十分な対策を行うこと。
- セ 火葬集中日においても、他の遺族や会葬者との動線が交錯しないように考慮すること。
- ソ 告別と収骨等で利用する備品等を格納する建築と一体となった収納スペースを設けること。

②管理エリア

火葬炉機械室や監視室、その他の火葬作業諸室が連携し、火葬ピーク時にも、火葬業務がスムーズに行える計画とすること。換気や空調等、火葬の作業環境に十分配慮するほか、台車等の整備や資材等の保管を行う作業スペースに配慮し、室内の排気は、周辺エリアに影響の無いようにすること。

1) 収骨準備室（スペース）

- ア 台車収骨を想定した計画を行うこと。
- イ 告別収骨室、炉内台車庫と兼用することも可とし、収骨台車の移動を考慮して十分なスペースを確保すること。

2) 火葬炉室・火葬炉機械室

- ア 火葬炉の他、炉から排出される熱・ばい煙・臭気等を冷却・無煙化・無臭化する機械設備を設置すること。
- イ 火葬業務に従事する者の健康管理に留意し、吸音、換気や空調、騒音・振動・温湿度等を十分検討し、良好な作業環境を保つこと。
- ウ 職員の作業環境に配慮した、台車等の整備や材料等の保管の作業スペースを確保すること。
- エ 日常的な点検・補修に加えて、将来の更新を見据えて十分な広さのメンテナンススペースを確保し、火葬炉の保全管理や更新を踏まえた計画とすること。
- オ 火葬炉の排気口は、周辺住居から見えないように配慮すること。

3) 炉内台車庫・収納倉庫（スペース）

- ア 炉内台車やその補修機材等を保管できるスペースを確保すること。

4) 監視・制御室

- ア 火葬炉の運転状況や各種計器の情報を一元管理するため、火葬炉室内を見渡せる配置とすること。

5) 残灰保管庫

- ア 排出の際に会葬者の目に触れることのないような配置とすること。
- イ 直接外部とつながる搬出口を設けること。
- ウ 集積した残骨灰・集じん灰を一時保管できる場所を設けること。
- エ 粉じん対策を講じること。

6) 電気・機械室

- ア 施設内に電気を受変電・配電するために必要な設備及び施設内の空調・換気設備、非常用発電機を設置するための室を整備すること。なお、設置場所は屋内外どちらでも可とする。屋外に設置する場合は耐候性に留意すること。

イ 換気の際の排気は周辺に影響の無いように配慮すること。

7) 安置室

ア 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。

イ 収納に際して十分作業の出来るスペースを確保すること。

ウ 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。

エ 換気及び排水対策に留意し、清掃しやすい構造とすること。

オ 安置室では、遺体の安置のみを行い、焼香や立会いなどは行わないこと。

8) 柩台車庫（スペース）

ア エントランスから入炉までの動線上で支障のない位置に柩台車を収納できるスペースを確保すること。

9) 職員用諸室

ア 休憩室、更衣室、トイレ、洗濯室、シャワー室を設けること。

イ 更衣室（男女別）、休憩室（ミニキッチン付き）、トイレ（男女別）を設置すること。

ウ 他部門に従事する従業員用の休憩室や控室などと共有することは、事業者の提案に委ねるものとする。

エ シャワールーム（男女別・脱衣室付き）を設置すること。

オ 洗濯機、乾燥機等は必要に応じ設置するものとし、事業者提案に委ねるものとする。

10) 倉庫

ア 火葬に必要な道具類、消耗品類、清掃用具等を会葬者の目にふれないように保管する倉庫を設けること。

イ 道具類の清掃のための流し等も必要に応じて設けること。

(4) 待合部門

遺族や会葬者が比較的長い時間を過ごす空間については、遺族や会葬者の心情に配慮し、落ち着いたゆとりのある空間とし、窓からの景観や遮音性について十分に配慮すること。

1) 待合ロビー

ア 火葬が終了するまでの間、複数の葬家の会葬者が待機する共有スペースとして、必要に応じて家族単位で緩やかに空間を区画できる仕様（構造デザインや可動式のプランターなど）とし、プライバシーに配慮した計画とすること。

イ 会葬者に十分な憩いと安らぎを提供することに留意し、待合ロビーの面積は事業者にて提案すること。

ウ 遺族や会葬者がくつろげる空間とし、ソファやテーブル等の什器やテレビ等を設置すること。

エ 市の掲示物を置くパンフレットスタンドや市の用意する掲示板等を設置するスペースを会葬者の目につきやすい場所に確保すること。

2) 待合室

ア 収骨までの待ち時間の過ごし方に十分配慮した待合室とし、１室あたり３０人程度の利用を想定し、最大１０室設ける。

イ 利用人数に応じて部屋の分割・統合ができるフレキシブルな利用について留意すること。

-
- ウ 洋室を基本とし、各待合室内には小上がりの畳スペース、給湯スペースを設けること。
 - エ 無線 LAN サービス (Wi-Fi) が利用できる環境を整備すること。

3) 多目的室

- ア 直送や市に申し込んで行う小規模な儀式やお別れの間等に利用できる多目的室を 1 室設けること。
- イ 混雑時の待合予備室や、大規模災害発生時の対応スペースとしても利用できる計画とすること。

4) 会葬者用トイレ

- ア 会葬者専用のトイレとして、待合室の近くに男子トイレ、女子トイレ、多目的トイレを必要数設置すること。
- イ 多目的トイレには、簡易ベッドを設置しオストメイト対応とすること。
- ウ 大便器は洋式・温水洗浄付き暖房便座、かつ、便蓋自動開閉機能を有する機器とし、便座の衛生面にも配慮すること。
- エ 男性用トイレの小便器は壁掛け式とする。
- オ 男性用トイレには、低リップ式小便器その他これに類する小便器を設置し、周囲に手摺を設けた小便器を 1 つ以上設置すること。
- カ 男性用トイレの小便器周辺には、手荷物等がおけるドライエリアを設けること。
- キ 便房には上着用と手荷物用のフック等を設置すること。
- ク 便房には手すり及び非常用ブザーを設置すること。
- ケ 女性用トイレには擬音装置を設置すること。
- コ 女性用トイレにはパウダースペースを 1 箇所以上設置すること。
- サ 洗面器周辺には、手荷物等がおけるドライエリアを設けること。
- シ 多目的トイレの他に、男女トイレそれぞれに手摺を設けた洗面器を 1 つ以上設置すること。
- ス トイレに設ける衛生器具は非接触の自動式とする。なお、手動で操作可能なレバーハンドルを設ける等、停電時にも対応可能な器具を 1 つ以上設置すること。
- セ トイレに設ける手洗いについては、手洗いに適した温水が利用できる仕様とすること。
- ソ 男女共にベビーチェアを設置した便房を 1 つ以上設置すること。

5) 授乳室・ベビールーム

- ア 乳児への授乳やおむつ交換等を行う室を設置すること。
- イ ベビーカーごと入れるスペースを確保すること。
- ウ ソファ、荷物置き、おむつ替えベッド、流し台、給湯設備を設置すること。
- エ プライバシーの確保に十分配慮し、利用しやすい場所に配置すること。

6) キッズコーナー

- ア 火葬が終了するまでの間、幼児等が遊んで過ごせる専用の室を設けること。
- イ 他の遺族や会葬者に配慮（安全性やプライバシー、騒音等）した配置とすること。
- ウ 保護者の目が届く、利用しやすい配置・仕様を計画すること。
- エ 怪我や事故等が起こらないように安全性に十分配慮をすること。
- オ 待合ロビーの近くに配置すること。

7) 会葬者用更衣室

- ア 遺族や会葬者が着替えを行うためのスペースを適宜設けること。

- イ 男女1室ずつ別に室を設けること。
- ウ 椅子や姿見等の必要な設備・備品を設置すること。

8) 物販スペース

- ア 飲料・軽食等を提供する自動販売機を設置するものとする。自動販売機の設置台数、設置場所は事業者の提案に委ねるものとし、市が適否を判断する。
- イ 商品搬入車の経路、バックヤード等が会葬者から見えないように配慮すること。なお、運営上の工夫で解決できる場合についてはこの限りでない。

9) 救護室

- ア 会葬者が滞在中に具合が悪くなった際に一時的に休息をとるための室として整備すること。
- イ 事務室の近く、又は事務室の一角に計画する。事務室の一角とする場合、プライバシーに配慮して間仕切り等を設けること。
- ウ ベッドを設置し、周囲にはプライバシーに配慮してカーテンを設置すること。その他の備品などについては事業者の提案に委ねる。
- エ 救急車の搬送など緊急対応が容易な配置及び動線計画とすること。

(5) 管理部門

遺族や会葬者と従業員等との動線を分離し、良好な執務条件の確保、作業効率の向上を目指し、コンパクトな動線計画、遮音性の高い快適な執務空間の創出、ゆとりのある作業スペースに留意して計画すること。

1) 事務室・受付

- ア 施設全体の管理と斎場利用に係る事務手続きを行うため、会葬者にとって分かりやすい位置とするとともに、職員が会葬者の出入りを把握しやすい位置に設けること。
- イ 受付窓口から事務室内部が見えないよう配慮すること。
- ウ 事務机、椅子、パソコン、プリンター、キャビネット等を設置すること。
- エ 給湯設備を設置すること。
- オ 市職員は事務室内で常駐しないため、その他仕様については事業者の提案に委ねるものとする。

2) 職員用諸室

- ア 職員が休憩等に使用する場所として、休憩スペース、給湯スペース、更衣室、トイレを事務室の近く、又は事務室の一角に設けること。
- イ 休憩スペースは従業員が休息を取るに適した環境を整えること。
- ウ 給湯スペースはミニキッチンを設置すること。
- エ 更衣室は男女別に設置し、従業員用のロッカーを設けること。
- オ 他部門に従事する従業員用の休憩スペースなどと共有することは事業者の判断に委ねる。
- カ トイレは男性用、女性用別に必要数を設置すること。大便器は洋式・温水洗浄付き暖房便座、かつ、便蓋自動開閉機能を有する機器とし、便座の衛生面にも配慮すること。
- キ トイレに設ける衛生器具は非接触の自動式とする。なお、手動で操作可能なレバーハンドルを設ける等、停電時にも対応可能な器具とすること。

3) 会議室

- ア 施設職員の会議、来訪者への対応等を行う場所として、事務室の近くに設けること。

-
- イ 10人以上が利用できるスペース及び会議利用に必要な備品（折畳み机、いす、ホワイトボード等）を設けること。

4) 業者控室 1

- ア 火葬が終了するまでの間、葬祭業者職員が待機する場所として、待合室の近くに設けること。

5) 業者控室 2

- ア 会葬者送迎バスの運転手や僧侶・斎主等の宗教関係者が待機する場所として、1階に配置すること。

6) 倉庫

- ア 清掃等の維持管理用具や消耗品類、事務用備品や書類等を保管できるようにすること。
- イ 付加機能ゾーン（防災広場）の備品関連を保管できるようにすること。なお、付加機能ゾーンの備品関連を保管する倉庫の設置場所は屋内外どちらでも可とする。屋外に設置する場合は耐候性に留意すること。
- ウ 適宜分散して配置し、事業期間後も施設を稼働することを考慮したスペースを確保すること。

7) 地域交流室

- ア 地域住民の交流、その他催し等を行う場所として、地域住民が利用しやすいように1階に配置するとともに、遺族や会葬者と動線が輻輳しない位置に設けること。
- イ 利用人数に応じて部屋の分割・統合ができることが望ましい。
- ウ 待合部門の多目的室と隣接させて、両室間の壁を可動間仕切りにするなど、目的に応じて柔軟に利用できることが望ましい。

(6) 仕上計画

①全般

- ア 仕上げ材料、仕様は、建築設計基準及び同解説に記載される項目の範囲と同等以上にあることを原則とし、故人とのお別れの場としての相応しさに十分留意すること。
- イ 清掃や管理が容易なものとなるよう計画すること。
- ウ 内外装については、断熱方法等を十分検討すると共に建物の耐久性を高めるよう計画すること。
- エ 多数の人が利用する場所の仕上げは、質感のある材料を使用し、床は滑り止めの加工を施すこと。
- オ 建築意匠については地域の特性、歴史、景観等に配慮した計画を心がけること。

②外部仕上げ

- ア 外観及びこれを形成する材料、色彩等は、周辺環境との調和が図られたものとする。
- イ 計画地の気候や立地条件及び各室の利用形態を考慮し、屋根、外壁、床下及び窓等の断熱性能を確保し、空調負荷を軽減すること。
- ウ 鳥類、コウモリ、鼠類及び昆虫等の侵入及び棲み付きを防ぐ設計とすること。
- エ 漏水を防ぐため、屋根及び地下の外壁面については十分な防水措置を講じること。
- オ 大雨や台風、地震、外気温等の外的要因に対して十分に耐える構造とすること。また、部分的な更新の容易さ等を考慮した合理的な耐久性を確保すること。

③内部仕上げ

- ア エントランスホール、告別・収骨室等の会葬者が利用する場所の内装の材料、色彩等は、それぞれの空間にふさわしい材料を使用すること。
- イ 開口部は省エネルギーに配慮した建具及び配置計画とすること。また、開口部には日射遮蔽の必要に応じてロールスクリーン等を設置すること。
- ウ 各室の利用形態を考慮し、想定される通常の使用条件において、容易に損傷、変形、浮き若しくは腐食等が生じないものとする。特に、柩運搬車等の台車が通行する床材については、耐荷重性や耐久性に留意すること。
- エ 各室に求められる空気環境に関する性能の水準が確保できるよう、居室の内装にはホルムアルデヒド、揮発性有機化合物等の空気汚染物質の発生が少ない材料を選定すること。

(7) サイン計画

- ア 施設案内板や室名札等のサイン表示は、各室の使用目的や仕様条件を考慮し、それぞれの空間構成に相応しい文字の大きさ、書体、色彩に配慮した計画とすること。
- イ ユニバーサルデザインの概念に沿った、誰もが一見して理解でき、高齢者や障害者及び外国人等にも情報の共有化が図られ、分かりやすい明瞭なものとする。
- ウ 耐久性、耐候性のある素材、構造とすること。

(8) その他

①自動体外式除細動器（AED）の設置

- ア 施設内の誰もがアクセスしやすい場所へ自動体外式除細動器（AED）等を設置すること。
- イ AED の設置場所が容易に把握できるように施設の見やすい位置に配置し、位置を示すサインなどを適切に掲示すること。

5. 火葬炉設備要件

5.1. 火葬炉設備概要

(1) 設置基数

人体炉 12 基

(2) 設計上の留意すべき事項

- ア ダイオキシン類、ばい煙、排水、悪臭、騒音等について、関係法令及び本要求水準書に示す公害防止基準を満足するとともに、煙や臭気による周辺影響を極力低減できる設備とすること。
- イ 高い安全性と信頼性及び十分な耐久性を有し、かつ維持管理の容易なものとする。
- ウ 省力化及び省エネルギーに配慮した設備とすること。
- エ 火葬炉作業員の火傷防止等、安全に十分配慮した計画とすること。
- オ デレッキ操作等が不要など、遺体の取扱いに十分配慮した設備とすること。
- カ 施設の作業環境及び安全面、衛生面に十分配慮した設備とすること。
- キ 災害発生時の対応を考慮した設備とすること。
- ク 火葬に係る作業全般において、極力自動化を図るとともにコストの削減を図ること。
- ケ 火葬炉設備工事に關し、関係法令等に定めるもののほか、本要求水準書に記載する項目を満足する設備を設置すること。なお、詳細にわたり明記しないものであっても、この施設の目的達成上必要な機械、機構、装置類、材質等については、責任をもって完備するものとする。

(3) 火葬炉設備主要項目

① 柩寸法

火葬炉の柩寸法は、下表のとおりとする。

区分	長さ	幅	高さ
火葬炉（普通炉）	2,100mm 程度	650mm 程度	600mm 程度

② 火葬炉主要機能

1) 火葬時間等

- ア 主燃バーナ着火から消火までの時間は通常 60 分とすること（ただし遺体重量 80kg 以上はその限りでない）。
- イ 冷却時間（炉内冷却＋前室冷却）は、冷却を開始してから平均 15 分で収骨可能な温度になるものとする。
- ウ 火葬回数は 2 回／炉・日とする。
- エ 使用燃料は都市ガスを基本とする。

2) 主要設備方式

- ア 炉床方式：台車式
- イ 排ガス冷却方式は、ダイオキシン類等の発生を防ぎ、均一、急速に降温できる方式とする。
- ウ 排気方式
 - (a) 強制排気方式で 1 炉 1 排気系統又は 2 炉 1 排気系統とする。

-
- (b) 異なる排気系統との接続は行わない。ただし、緊急時の接続については、安全性、耐久性等の基本的な性能確保を前提に、他事例での実績、接続できる利点と費用対効果等を提示のうえ、事業者委ねる。

エ 燃焼監視・制御

- (a) 各火葬炉の燃焼・冷却・排ガス状況等、運転に係る各機器の制御、運転状況等の監視及び記録等については、コンピュータ等で一括して行うものとする。
- (b) 記録したデータを市へ提出できるよう、必要に応じて出力が可能であること。

③安全対策

- ア 日常の運転について危険防止及び操作ミス防止のため、各種インターロック装置を設けること。非常時の場合、各装置がすべて安全側へ作動するよう緊急時回路を設置すること。
- イ 火葬炉作業員の安全性確保、事故防止には十分配慮すること。
- ウ 火葬炉作業員の火傷防止のため、機器類、配管類の表面温度が、50℃以下になるよう保温（断熱）工事を行うこと。
- エ 自動化した部位については、すべて手動操作が可能なよう設計すること。

④異常・非常時の運転

- ア 炉内温度、炉内圧、排ガス温度等に異常が生じた場合には、迅速かつ適切に対応し、火葬を継続できる運転システムとすること。
- イ 停電時には、発電設備からの電力供給を受けるシステムとすること。
- ウ 停電時においても環境基準等を満足する運転が可能なシステムとすること。
- エ 非常用の発電設備を考慮し、電気設備として整備すること。

⑤その他条件

- ア 保守点検及び維持管理が容易な構造、配置とし、作業及びメンテナンススペースを確保すること。
- イ 機器配置はオーバーホール時を考慮して計画すること。
- ウ 可能な限り、他メーカーによる更新も踏まえた余裕のある機器配置とすること。

(4) 材料及び機器の選定

- ア 本設備に使用する材料及び機器は本要求水準書を満たし、目的達成に必要な能力、規模を有するものを事業者により検討したうえで、最適なものを選定すること。
 - イ 使用材料及び機器は、すべてそれぞれの用途に適合した欠陥のない製品で、かつ、すべて新品とする。また、日本工業規格（JIS）、電気学会電気規格調査会標準規格（JEC）、日本電機工業会規格（JEM）に規格が定められているものは、これらの規格品を使用する。
 - ウ 使用材料及び機器は、過去の実績、公的機関の試験成績等を十分検討のうえ、選定すること。また、できる限り汎用品を用いること。
 - エ 使用する材料及び機器は、次の項目を満足すること。
 - (a) 高温部に使用される材料は、耐熱性に優れたものであること。
 - (b) 腐食性環境で使用する材料は、耐蝕性に優れていること。
-

-
- (c) 磨耗のおそれのある環境で使用する材料は、耐磨耗性に優れていること。
 - (d) 屋外で使用するものは、耐候性に優れたものを使用すること。
 - (e) 駆動部を擁する機器は、低騒音、低振動性に優れていること。

(5) 保証事項

新斎苑に採用する設備、装置及び機器類は、新斎苑の目的達成のために必要な能力と規模を有し、かつ、管理運営経費の節減を十分考慮したものでなければならない。

①施工責任

ア 本要求水準書に明記されていないものであっても、要求水準達成のため、又は性能を発揮するために必要な設備等は事業者の負担で整備すること。

②保証内容

- ア 運営・維持管理期間中は、本要求水準書に定める火葬能力、公害防止性能その他の要求性能を満足するよう、すべての機器の性能及び能力を保証するものとする。
- イ 運営・維持管理期間中に生じた設計・施工及び材料並びに構造上の欠陥によるすべての破損及び故障等は、事業者の負担により速やかに補修、改造又は交換しなければならない。
- ウ 本要求水準書に記載された火葬・冷却時間、運転回数能力及び公害防止基準を遵守すること。

5.2. 機械設備

(1) 共通事項

- ア 設備の保全及び日常点検に必要な歩廊、階段、柵、手摺、架台等を適切な場所に設けること。なお、作業能率、安全性を十分考慮した構造とすること。
- イ 機器配置の際は、点検、整備、修理などの作業が安全に行えるよう、周囲に十分な空間と通路を確保すること。
- ウ 高所に点検等の対象となる部分のある設備では、安全な作業姿勢を可能とする作業台を設けること。
- エ 騒音、振動を発生する機器は、防音、防振対策を講ずること。
- オ 回転部分、運転部分及び突起部分には保護カバーを設けること。

(2) 歩廊、作業床、階段工事

- ア 通路は段差を設けないこととし、障害物が避けられない場合は、踏み台等を設けること。
- イ 必要に応じて手摺又はガード、梯子（高さが2 m以上の場合は、背カゴ）を設ける等転落防止策を講じること。
- ウ 歩廊は、原則として行き止まりを設けてはならない。（2方向避難の確保）
- エ 階段の傾斜角（原則として45度以下）、蹴上幅及び踏み幅は統一すること。

(3) 配管工事

- ア 使用材料及び口径は、使用目的に最適な仕様のものを選定すること。
- イ 建築物の貫通部及び配管支持材は面取りし、美観を損なわないよう留意すること。
- ウ 要所に防振継手を使用し、耐震性を考慮すること。

エ バルブ類は、定常時の設定（例：常時開）を明示すること。

(4) 保温・断熱工事

- ア 火葬炉設備の性能保持、作業安全及び作業環境を守るため、必要な箇所に保温断熱工事を行うこと。
- イ 使用箇所に適した材料を選定すること。
- ウ 高温となる機器類は、断熱被覆及び危険表示等の必要な措置を講じること。
- エ ケーシング表面温度は、50℃以下となるよう施工すること。

(5) 塗装工事

- ア 機材及び装置は、原則として現場搬入前に錆止め塗装をすること。
- イ 塗装部は、汚れや付着物の除去、化学処理等の素地調整を十分行うこと。
- ウ 塗装材は、塗装箇所に応じて耐熱性、耐蝕性、耐候性等を考慮すること。
- エ 塗装仕上げは原則として錆止め補修後、中塗り1回、上塗り2回とすること。
- オ 機器類は、原則として本体に機器名を表示すること。
- カ 配管は各流体別に色分けし、流体名と流動方向を表示すること。

(6) その他

- ア 火葬業務に支障の生じないよう、自動操作の機器は手動操作への切替えができること。
- イ 火葬中の停電時においても、安全かつ迅速に機器の復旧ができること。
- ウ 将来の火葬炉の更新を考慮した機器配置とすること。
- エ 本設備は地震に対し、人の安全や施設機能の確保が図られるよう施工すること。
- オ 設備の運転管理に必要な点検口、試験口及び掃除口を適切な場所に設けること。

5.3. 燃焼設備

(1) 主燃焼炉

区分	内容
形式	台車式
数量	人体炉 12 基
炉内温度	800℃～950℃

- ア ケーシングは鋼板製とし、隙間から外気の進入がない構造とすること。
- イ 炉の構造材は、使用箇所に応じた特性及び十分な耐久性を有すること。
- ウ 炉の構造は、柙の収容、焼骨の取り出しが容易で、耐熱性、気密性を十分保てるものとし、運転操作性、燃焼効率がよく、維持管理面を考慮したものとする。
- エ デレッキ操作等をすることなく、所定の時間内に火葬を行える設備とすること。
- オ 不完全燃焼がなく、焼骨がある程度まとまった形で遺族の目に触れることを考慮し、炉内温度を設定・調整すること。
- カ 省力化を考慮し、自動化を図るとともに操作が容易な設備とすること。
- キ 炉内清掃及び点検が容易な設備とすること。

(2) 断熱扉

区分	内容
数量	炉数と同数

ア 堅牢で開閉操作が容易であり、かつ断熱性、気密性が維持できる構造とすること。

イ 開閉装置故障の際には手動で開閉できるものとする。

(3) 炉内台車

区分	内容
数量	火葬炉用 12 台（予備は適宜設置）
付属品	予備台車保管用架台等必要なもの一式

ア 柩の収容、焼骨の取り出しが容易で、運転操作性、燃焼効率がよいものとする。

イ 十分な耐久性を有し、汚汁の浸透による臭気発散がない構造とすること。

ウ 台車の表面は、目地無しの一体構造とするなどメンテナンス性を考慮すること。

エ 柩の安置が容易に行える装置を備えること。

オ 火傷する恐れがない構造とすること。

(4) 炉内台車移動装置

区分	内容
数量	12 台以上
付属品	必要なもの一式

ア 安全性・操作性に優れた構造とすること。

イ 炉内台車を前室及び主燃焼炉内に安全に移動できるものとする。

ウ 故障時においても、手動に切り替えて運転・操作できる構造とすること。

エ 主燃焼炉内への空気の侵入を防止できる構造とすること。

(5) 再燃焼炉

区分	内容
形式	主燃焼炉直上式
数量	12 基（主燃焼炉と同数）
炉内温度	800℃～950℃

ア 燃焼効率がよく、ばい煙、臭気の除去に必要な滞留時間と燃焼温度を有すること。

イ 火葬開始時から、ばい煙、臭気の除去及びダイオキシン類の分解に必要な性能を有すること。

ウ 混合、攪拌燃焼が効果的に行われる炉内構造とすること。

エ 大排ガス量（主燃焼炉排ガス量＋再燃焼炉発生ガス量）時において 1.0 秒以上の滞留時間を確保できるとともに、混合攪拌が効果的に行われる構造とすること。

オ 炉内圧力は、経済性も含め、運転に支障のないものとする。

(6) 燃焼装置

①主燃焼炉用バーナ

区分	内容
数量	12 基（主燃焼炉と同数）

区分	内容
燃料	都市ガス
着火方式	自動着火方式
傾動方式	電動式（故障時には手動で傾動が可能なこと）
操作方式	自動制御（手動への切り替えができること）
付属品	着火装置、火炎監視装置、燃焼制御装置、その他必要なもの一式

ア 火葬に適した性能を有し、安全確実な着火と安定した燃焼ができること。

イ 低騒音で安全性が高いこと。

ウ 難燃部に火炎を照射できること。

エ 燃焼量、火炎形状及び傾動の調整が可能なものとする。

②再燃焼炉用バーナ

区分	内容
数量	12 基（主燃焼炉と同数）
燃料	都市ガス
着火方式	自動着火方式
操作方式	自動制御（手動への切り替えができること）
付属品	着火装置、火炎監視装置、燃焼制御装置、その他必要なもの一式
数量	12 基（主燃焼炉と同数）

ア 炉の温度制御ができ、排ガスとの混合接触が十分に行えること。

イ 安全確実な着火と安定した燃焼ができること。

ウ 低騒音で安全性が高いこと。

エ 燃焼量及び火炎形状の調整が可能なものとする。

③燃焼用空気送風機

区分	内容
数量	排気系列に応じた数量
風量制御方式	バーナ特性に応じた制御方式

ア 容量は、実運転に支障のないよう余裕があり、安定した制御ができること。

イ 低騒音、低振動とすること。

(7) 通風設備

①排風機

ア 容量は、実運転に支障のないよう風量、風圧に余裕を持たせること。

イ 排ガスに対して耐熱性、耐蝕性を有すること。

ウ 低騒音、低振動とすること。

②炉内圧制御装置

ア 炉内圧力の変動に対する応答が早く、安定した制御ができること。

イ 炉内を適切な負圧に維持できるものとする。

ウ 炉内圧力の制御は、炉ごとで単独に行うこと。

エ 高温部で使用する部材については、十分な耐久性を有する材料を選定すること。

オ 点検、補修、交換が容易にできるよう考慮すること。

③煙道

ア 冷却装置、集じん装置、排気筒を除く排ガスの通路とする。

イ ダストの堆積がない構造とすること。

- ウ 内部の点検、補修がしやすい構造とし、適所に点検口を設けること。
- エ 熱による伸縮を考慮した構造とすること。
- オ 排ガスの冷却に熱交換器を使用した場合は、腐食に十分配慮すること。

④排気筒

- ア 騒音発生の防止と排ガスの大気拡散を考慮し、適切な排出速度とすること。
- イ 雨水等の侵入防止を考慮した適切な構造とすること。排気筒上部にかさ等を設置する場合は、排ガス基準の順守や保守管理が適切に行える仕様にすること。
- ウ 耐振性、耐蝕性、耐熱性を有すること。
- エ 排ガス及び臭気の測定作業を安全に行える位置に測定口を設けること。

(8) 排ガス冷却設備

①排ガス冷却器

- ア 再燃焼炉から排出される高温ガスを、指定温度に短時間で均一に降温できる構造とすること。
- イ 耐熱性及び耐蝕性に優れた材質とすること。
- ウ 排ガス冷却に熱交換器を使用する場合は、ダイオキシン類が再合成しないようバグフィルタ等の後段に触媒装置などの設置を行うこと。
- エ 温度制御方式は、自動的に制御できるものとすること。
- オ 冷却設備出口における排ガス温度は、200℃以下とすること。

②排ガス冷却用送風機

- ア 容量は、運転に支障のないよう余裕があり、安定した制御ができるものとすること。
- イ 低騒音、低振動とすること。

(9) 排ガス処理設備

①集じん装置

区分	内容
形式	バグフィルタ等
数量	排気系列に応じた数量
処理風量	余裕率 15%以上
設計ガス温度	出口温度 200℃以下
設計出口含じん量	0.01 g/m ³ N 以下
設計出口ダイオキシン類濃度	0.1 ng-TEQ/m ³ N 以下

- ア 処理ガス量は、実運転に支障のないよう余裕をとること。
- イ 排ガスが偏流しない構造とすること。
- ウ 排ガスの結露による腐食やダストの固着が生じない材質・構造とすること。
- エ 高温の排ガスを処理することから、耐熱性に優れたものとすること。
- オ 捕集したダストは、自動で集じん装置外に排出され、その後、灰吸引装置で集じん灰貯留部（専用容器）へ移送すること。
- カ 室内に集じん灰が飛散しない構造とすること。
- キ 結露対策として、加温装置を設置すること。
- ク ろ過面積、ろ過速度及び圧力損失は実運転に支障のないよう余裕をとること。
- ケ ランニングコストを考慮するとともに、保守点検がしやすい構造とすること。

②集じん灰排出装置

- ア 集じん装置で捕集した集じん灰を、室内に飛散させることなく集じん灰貯留部（専用容器）へ自動で移送できる構造とすること。
- イ 保守点検が容易な構造とし、適所に点検口を設けること。

(10) 付帯設備

以下の付帯設備について、事業者の判断により新斎苑の運営に必要な十分な数量、設備を整備すること。

①炉前化粧扉

区分	内容
数量	火葬炉用 12 組
要部材質	事業者の提案に委ねる

- ア 遮音・断熱を考慮した構造とすること。
- イ 開閉操作は炉前操作盤にて行い、手動開閉も可能であるものとする。
- ウ 表面意匠は、最期の別れにふさわしいデザインについて十分に考慮し、市との協議により決定するものとする。

②前室

区分	内容
数量	火葬炉用 12 基
冷却時間	炉内及び前室内での冷却により、15 分以内で収骨可能な能力とする

- ア 施設会葬者の目に触れる部分は、劣化しにくい材質及び仕上げとすること。
- イ 遮音、断熱を考慮した構造とすること。
- ウ 炉内台車の清掃が容易にできる構造とすること。
- エ 炉前化粧扉の開放時でも前室内を負圧に保てるものとする。

③残骨灰、集じん灰吸引装置

1) 残骨灰用

区分	内容
吸引装置	数量：事業者委ねる。
集じん装置	数量：事業者委ねる。 払落し方式：自動

2) 集じん灰用

区分	内容
吸引装置	数量：事業者委ねる。
集じん装置	数量：事業者委ねる。 払落し方式：自動

3) 吸引口

区分	内容
数量	残骨灰用：事業者委ねる。 集じん灰用：事業者委ねる。
付属品	吸引ホース、その他必要なもの一式

- ア 台車、集じん装置等の清掃のため残骨灰用、集じん灰用を設けること。
- イ 低騒音で、保守点検が容易な構造とすること。
- ウ 自動で灰の搬出（灰排出装置から吸引装置へ）が行えるよう整備すること。
- エ 炉内台車清掃用の別室を設置する場合は、別室にも吸引口を設けること。

オ 容量は、実運転に支障のないものとする。

④ 柩運搬車

区分	内容
形式	電動走行式（充電器内蔵）
数量	事業者に委ねる。
寸法・材質	炉及び柩の寸法に適し、美観に優れた材質とする。

ア 柩を霊柩車から告別室及び炉前まで運搬し、さらに前室内の炉内台車上に柩を安置するための専用台車とすること。

イ 電動走行式とするが、手動に切り替えができ容易に走行できる構造とすること。

ウ 炉内台車上に柩の安置が容易に行える装置を備えるものとする。

エ バッテリーは、一日の通常作業に支障のない容量とすること。

⑤ 炉内台車運搬車（収骨及び炉内台車搬送用）

区分	内容
形式	電動走行式（充電器内蔵）
数量	事業者に委ねる。
その他	柩運搬車との兼用を可とする。

ア 台車を運搬するための専用台車とすること。

イ 電動走行式とするが、手動に切り替えができ容易に走行できる構造とすること。

ウ 耐久性に配慮して、各部材は十分な強度を持つものとする。

エ 炉内台車の出入りが自動で行える装置を備えること。

オ バッテリーは、一日の通常作業に支障のない容量とすること。

カ 施設利用者が火傷するおそれのない構造とすること。

⑥ 燃料供給設備

ア 各火葬炉の燃料消費量が計測・記録・出力できる手段を備えること。

5.4. 電気・計装設備

(1) 共通事項

ア 火葬炉設備に必要なすべての電気設備及び電気計装設備を整備すること。

イ 火葬炉設備の安定した運転、制御に必要な装置及び計器等を設置すること。

ウ 運転管理は現場操作盤及び監視室で行うものとし、プロセス監視に必要な機器、表示器、警報装置を具備すること。また、現場操作盤での操作が監視室より優先されるシステムとすること。

エ 火葬炉設備の更新等を考慮し、計画すること。

(2) 機器仕様

① 全般

ア 配線は、エコ仕様のものを利用し、目的及び使用環境に適したものを使用すること。

イ 配線は原則、電線管に配線し、隠ぺい部は合成樹脂製可とう管、露出部は金属管を使用すること。

ウ ケーブル配線には、必要に応じ、ケーブルラックを使用すること。

エ 使用機器は、極力汎用品から選択するとともに、それぞれの機器が互換性のある製品に統一すること。

- オ 盤類は搬入及び将来の更新等を十分考慮した形状、寸法とすること。
- カ 盤類は原則として防じん構造とすること。
- キ 計装項目は、すべての機器の安全運転を確保することを目的として、表示・操作・警報など必要十分な項目を設定すること。
- ク 各電動機には、原則として現場操作盤を設置すること。
- ケ 電子機器は、停電時に異常が生じないようにバッテリー等で全てバックアップを行うこと。

②動力制御盤

- ア 形式は鋼板製自立閉鎖型及び壁掛型を基本とすること。
- イ 事業者の判断により、適所に分割して設置することも可とする。

③火葬炉現場操作盤

1) 内蔵機器

区分	内容
運転状態表示器	タッチパネル方式カラー液晶型とし、すべてのデータが表示されるとともに、すべての機器の手動操作がタッチパネル上で行えること
その他の機器	操作機器一式、計装計器一式、異常警報装置一式、その他必要なもの一式
数量	各炉の運転状態の監視等に十分な数量

2) 設置数量

12 面

3) 主要機能

区分	内容
タッチパネル式表示・操作機能	各機器の操作が手動で可能なもの
自己診断機能	インバータの動作、排煙濃度計の動作、酸素濃度計の動作等のチェックが可能なもの

④中央監視制御装置

- ア 火葬炉設備の運転状態を火葬炉の系統別に集中監視できるものとする。
- イ 緊急停止措置などの炉ごとの機器の手動運転も、中央監視制御装置により行えるものとする。
- ウ 各計測データ、火葬開始・終了時間等を収集・バックアップし、日報・月報・年報の帳票が作成でき、その結果を印字できるとともに、エクセル形式でアウトプットでき、外部の記憶装置に保存できるものとする。なお、各計測データは連続して記録するものとする。
- エ 停電によるシステム障害の発生を防止するため、無停電電源装置を設けてシステムの保護を行えるものとするが、中央監視制御装置が機能しない場合でも、火葬が可能なシステムとすること。
- オ 中央監視制御装置の機能は、運営支援システムと相互に接続され、火葬開始・終了時間や火葬の進行状態、故人の氏名、喪主等遺族等の氏名データの共有化ができるものとする。また、機能の一部は、燃焼制御装置等に含めることも可とする。
- カ 各種センサーの信号は、コンピュータ等で収集できるものとするが、センサーの設置位置については、事業者に委ねる。

2) 内蔵機器

ア 運転状態表示器、操作機器、計装計器、異常警報装置、燃焼管理装置、データストレージ機器、その他必要なもの

3) 数量

各一式

4) 主要機能

区分	内容
運転状態表示機能	主要機器の動作状態、火葬時間、消費燃料および各種制御の数値・状況等の表示機能
プロセスデータ及びトレンドの収集・表示・記録（保存）機能	運転状態表示機能に示す機能及び集じん装置ホッパー温度のプロセスデータ及びトレンド
その他機能	故障表示及び記録機能、遠隔操作機能、運営支援システムとの連携機能

⑤炉前操作盤（化粧扉開閉用）

ア 炉前化粧扉の操作機能を有するものとする。また、運営支援システムとデータの共有化ができるものとし、データの表示機能等を有するものとする。

区分	内容
機能	化粧扉開閉（リモコン式も可）
数量	火葬炉 12 基

⑥計装制御装置

ア 火葬炉の安定した運転・制御に必要な計装制御機器を設置すること。なお、原則として火葬炉の運転・制御は炉操作盤で行うこととするが、制御・監視室でも、監視・各種記録の他、機器遠隔操作ができるものとする。

⑦モニター設備

ア 以下に示す排気筒監視用カメラを整備し、記録や表示ができるようにすること。
イ モニターはカラー表示ができるものとし、事務室及び中央制御室に設置すること。

2) 排気筒監視用カメラ

区分	内容
型式	ズーム式カラーカメラ（可動式：屋外仕様）
数量	適宜（排気筒を適切に監視できる台数）
付属品	可動雲台、ワイパー、その他必要なもの一式

3) モニター

区分	内容
型式	カラー液晶型
数量	2 台（中央制御室 1 台、事務室 1 台）以上

6. 建築設備要件

(1) 基本要件

- ア 関係法令及び所管行政庁の規制・規格等を遵守すること。また、本要求水準書に記載のないものについても、関係法令に従って必要な設備はすべて整備すること。
- イ 維持管理上の作業性も含め、建築と設備及び火葬炉の総合的・経済的な検討を行って計画すること。
- ウ 省エネルギーと環境負荷低減の対策を考慮すること。
- エ 高齢の人や障害のある人など、幅広い世代の多くの人に対して、安全性と利便性を確保すること。
- オ 非常時にも安全に使用できる設備とすること。
- カ 設計及び施工においては、原則として本要求水準書に示す設計基準、仕様書等によることとし、公共施設の標準的水準を確保すること。
- キ 各室に必要な設備は以下の「各室設備一覧」のとおりとする。

表 各室設備一覧

室名	電気設備					給排水空調衛生設備	
	照明	放送	誘導支援	テレビ受信	電話	空調	衛生器具
告別収骨室	○	○				○	
炉室	○	○					○
残灰処理保管室	○						
監視室	○	○			○	○	
機械室	○	○					
倉庫	○						
エントランスホール	○						
待合ロビー、廊下	○	○		○		○	
待合室	○	○				○	
事務室	○	○			○	○	
多目的便所	○		○				○
男子便所	○		○				○
女子便所	○		○				○
給湯スペース	○						○
更衣室	○						○
安置室	○						

※上記以外に、関係法令上必要な設備については設置するものとする。

(2) 電気設備

- ア 各項目の要求を満たすために必要な配管配線工事及び幹線工事を行うこと。
- イ 配線は、エコ仕様とし、目的及び環境に適したものを使用すること。
- ウ 配線は、原則電線管に配線し、隠ぺい部は合成樹脂製可とう管、露出部は金属管を使用すること。
- エ ケーブル配線は、必要に応じ、ケーブルラックを使用すること。
- オ 使用機器は、極力汎用品から選択するとともに、それぞれの機器が互換性のある製品に統一すること。
- カ 盤類・機器類は、搬入を十分考慮した形状、寸法とすること。
- キ 保守点検、清掃、維持管理が容易となる構造、材質とし、必要なスペースを確保すること。

①電灯・コンセント設備

- ア 照明設備は、業務内容、執務環境等に応じて、光環境の確保を図り、保守、運用等が容易な設備を設置すること。
- イ 照明器具、コンセント等、適した数を設置すること。
- ウ 省エネルギー型器具の採用を積極的に行うこと。
- エ 吹抜等高所にある器具に関しては、高寿命型器具の採用や自動昇降装置等にて容易に保守管理ができること。
- オ 高寿命型器具は補償期間を5年以上とすること。
- カ トイレ等利用者の出入りを伴う場所については、自動点灯・消灯の可能な方式とすること。
- キ 外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ク 照明設備は、各室において操作できるものとし、事務室で中央管理できること。
- ケ 照明器具は原則としてすべてLED器具とすること。
- コ 停電時に火葬を継続する際に、必要最低限の照度を確保する照明器具を自家発電回路とすること。
- サ 照明設備は、施工、維持管理が容易で取替費用や電気代などのコストにも配慮した整備とすること。
- シ 近隣に住宅があることから外灯の明るさには配慮し、安全性と防犯を確保すること。
- ス 各諸室及び共用部の照度についてはJIS規格の推奨照度を参考とすること。また、非常照明・誘導灯については、設置義務を要しないよう配慮すること。
- セ 火葬炉設備用のコンセントは、点検用以外は火葬炉設備として計画すること。

②幹線・動力設備

- ア 空調機、ポンプ類、ボイラー、火葬炉設備等、必要な設備に電源を供給すること。
- イ 動力制御盤は、原則として機械室内に設置すること。また、機器の警報は監視・制御室、または事務室で受信できるようにし、各動力制御は監視室、または事務室で中央管理できるようにすること。
- ウ 幹線設備は、各棟に電灯・動力設備用配管と予備配管を1本整備すること。また、発電機より停電時対応の電灯・動力幹線を斎場棟に送ること。
- エ 火葬炉設備への電源は、制御盤までの1次側とし、制御盤以降2次側は、火葬炉設備として計画すること。

③受変電設備

- ア 受変電設備を設置し、受電、変電を行うこと。
- イ 保守点検、維持管理が容易となるように設置すること。
- ウ 電気事業法など関係法令等を遵守すること。
- エ 耐震化対策としてキュービクル式とし、キュービクル内変圧器の振れや傾きによる接触短絡の予防を施すこと。

④発電設備

- ア 災害等の理由により予定外の停電となった場合に対応するため、非常用の発電設備を設置すること。関係法令等に定めのある機器類の予備電源装置として設置するとともに、火葬部門及び事務室等、停電時に実施中の火葬業務（火葬炉と火葬業務遂行のために最低限必

要な設備)が3日間完遂可能な容量とし、機器仕様及び台数等は事業者の提案による。

- イ 太陽光発電設備は、施設運営やライフサイクルコストを考慮し、適切な容量を設置すること。ただし、最終的な設置容量は、施設計画に応じ、設計段階で市と協議の上決定する。
- ウ 太陽光発電設備は、余剰電力を蓄電し、停電等発生時においても稼働可能となるよう、自立運転等の防災機能を付加すること。必要設備が使用できるよう蓄電池を設置すること。その他、必要に応じて逆流防止設備を設置した系統連系機能を備えること。

⑤構内情報通信網設備

- ア 予約・運営システムの仕様に適切な LAN 設備を施設内に整備すること。なお、有線 LAN 用の配管配線及び情報コンセントについては事務室及び必要な室に適宜配置すること。
- イ 待合ロビーには遺族・会葬者が利用可能な Wi-Fi を整備すること。

⑥構内交換（電話）設備

- ア 内線電話機能を有する電話設備を各居室に設置すること。外部通信機能に必要な交換器の回線数等は維持管理・運営業務の効率性を考慮したうえで、事業者の提案に委ねるものとする。

⑦情報表示（時計）設備

- ア 制御・監視室に親時計（同期方法は、事業者の提案に委ねるものとする）を、施設内要所に子時計を設置すること。
- イ 将来的な変更が容易に出来るように配慮すること。

⑧放送設備

- ア 関係法令等による避難等のための設備及び施設内案内用の放送設備を設置すること。
- イ 避難等のための放送設備は、自動火災報知設備と連動した設備とすること。
- ウ BGM 放送についても対応した設備とすること。BGM の再生装置については CD や電子データに対応した設備とすること。

⑨誘導支援設備

- ア 昇降設備、障害者用トイレ等に異常があった場合に表示窓の点灯と音等により知らせることのできる呼出ボタン等の設備を設置すること。
- イ 事業者において必要であると判断する場合には、車いす利用者用駐車施設にインターホン等を設置し、配管配線工事を行うこと。
- ウ ユニバーサルデザインに配慮し、適切な誘導支援設備を設置すること。
- エ 駐車場管制設備の発券機、精算機に守衛室と通話可能なインターホンを設けること。

⑩テレビ受信設備

- ア 地上デジタル放送が視聴できるように整備し、各室直列ユニットまでの配管配線工事を行うこと。
- イ 直列ユニットまでの配線を行う室、テレビ設置まで行う室の選定は、事業者の提案に委ねるものとするが、待合ロビーには必須とする。
- ウ 受信料等は事業者の負担とする。テレビの受信に関しては、ケーブルテレビでの受信の検討を含め、事業者の提案に委ねる。

⑪監視カメラ設備

- ア 防犯用及び火葬炉監視用として適切な数を設置すること。
- イ 設置箇所については、各用途に合わせて十分に機能する箇所とし、事業者の提案に委ねる

ものとする。

ウ 監視映像が録画できる装置を設置すること。録画時間や画質等は、後日、画像を確認するのに支障のない程度で、事業者の提案に委ねるものとする。

エ モニターはカラー表示ができるものとし、事務室に設置すること。

⑫防犯設備

ア 施設の安全確保、盗難防止、設備管理及び財産の保全を目的に、監視カメラ、施錠システム、センサー等による機械警備設備を導入し、各施設の管理区分を考慮して施設内及び新斎苑敷地全体の防犯・管理を行うこと。

イ 建物出入口は、常時出入りの監視を行うこと。

ウ その他、防犯設備、監視設備（前項「⑪監視カメラ設備」を含む。）等を適切に設置すること。設置箇所については、事業者の提案に委ねるものとする。

⑬自動火災報知機設備

ア 関係法令等により、受信機、感知機等を必要な箇所に設置すること。

イ 消防機関への火災通報装置を設置すること。なお、非常放送装置と連動した設備とすること。

⑭制御設備

ア 火葬炉設備として火葬炉の制御設備を監視室に設置すること。

イ 照明設備、空調設備等に関する監視及び制御設備を事務室に設置すること。

ウ 火葬炉設備として火葬炉の監視及び制御についての記録を適切に行うことができる設備を設置すること。

⑮計量設備

ア 自動販売機等、物品販売に使用する光熱水費を別途計量できるようにすること。

⑯その他

ア その他、関係法令上、機能上必要とされる設備については事業者判断のもと設置すること。

(3) 機械設備

ア 使用機器は、極力汎用品から選択するとともに、それぞれの機器が互換性のある製品に統一すること。

イ 機器類は搬入及び更新を十分考慮した形状、寸法とすること。

ウ 将来の設備更新及び維持管理が容易に行える、フレキシビリティの高い計画とすること。

エ 各種設備機器については、設置する空間や意匠に適した製品や配置に留意すること。

①空気調和設備

ア 施設利用者の快適性を確保するため、空気調和設備を必要な場所に設置すること。

イ 空気調和設備は、関係法令の定めるところにより、熱環境、室内環境及び環境保全性が図られるよう設置すること。

ウ 空調のゾーニングは、温湿度条件、使用時間、用途、負荷傾向、階層、方位等を考慮すること。

エ 空調方式は、ゾーニング計画を基に、室内環境の快適性、室内環境維持、機能性、搬送エネルギーの低減等を検討したうえで、事業者の提案とする。

オ 高効率、省エネルギー、省資源、長寿命等が可能なものを積極的に採用すること。

②換気設備

- ア 建築基準法等の関係法令の定めるところにより、各室の用途、利用形態及び必要換気量に応じた換気設備を設置すること。換気方式は事業者の提案によるものとする。
- イ 換気設備の計画にあたっては、室用途に応じて適切な換気量を確保するとともに、必要に応じて脱臭設備、排気設備その他の臭気対策を講じること。また、エネルギー回収型換気設備（全熱交換器等）の採用を含め、建物全体の省エネルギー性能の向上に資する計画とすること。
- ウ 各室について臭気、熱気、湿気その他の空気環境上の支障が発生しないよう適切な対策を講じること。また、換気設備の運転に伴う騒音及び振動についても十分考慮し、対策を施すこと。

③衛生器具設備

- ア 高齢の人や障害のある人など、幅広い世代の多くの人が使い易い器具とすること。また、自動水栓等の節水型の器具を採用すること。

④給水設備

- ア 必要水量を必要圧力で衛生的に供給できるものにする。
- イ 断水時への対応として、耐震性の高い受水槽を導入するとともに、一定以上の揺れを感知すると自動的に給水を止める緊急遮断弁を設置して、災害時等で断水が発生した場合の給水量を確保すること。
- ウ 水道管破損により断水が生じた場合でも、受水槽内の水を有効活用できるよう緊急時水栓を設置すること。

⑤給湯設備

- ア 必要温度及び必要量の湯を必要圧力で衛生的に供給できるものにする。
- イ 保守点検、清掃、維持管理のしやすい構造、材質とすること。
- ウ 給湯設備を設置する室及び方式は、事業者の提案に委ねるものとする。

⑥排水設備

- ア 滞ることなく、速やかにかつ衛生的に排水できること。

⑦昇降機設備

- ア 必要な能力を有するエレベーター等を適切な場所に設置すること。
- イ 会葬者が利用する昇降機設備は、高齢者や障害者等が円滑に利用できるものとする。
- ウ 昇降機設備を設置する際は、地震時管制運転機能、火災時管制運転機能及び停電時自動着床装置を有しており、一般放送・非常放送等に対応すること。
- エ 昇降機設備への空調設備の設置については、夏季及び冬季において会葬者へ不快を与えない温度を確保する範囲において事業者の提案に委ねるものとする。

⑧駐車場管制設備

- ア 駐車場の出入口に駐車場管制設備、ゲートを設置すること。ただし、ゲートレス方式（カメラ等による車番認識・管理方式）等、同等以上の機能を有する方式による提案を妨げない。
- イ 料金徴収システム、満空表示・出庫表示システムを設けること。なお、上記の実現手法については本要求水準書の記載内容に限定するものではなく、これと異なる技術・方式による提案も妨げないものとする。

⑨消火設備

ア 消防法等の規定に基づいて消火設備を設置すること。

⑩ガス設備

ア 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。

イ 新斎苑敷地内の配管埋設に伴うアスファルト復旧は建築工事に含まれる。

⑪その他

ア その他、法令上、機能上必要と判断される設備については事業者判断のもと、設置すること。

7. 予約・運営システム整備要件

(1) 基本要件

施設の予約受付と新斎苑内における運営を支援するシステムを構築し、運営する。

①予約の受付

ア インターネットによる予約受付の対象諸室は、事業者の提案に基づき、市と協議の上で決定すること。

イ 対象諸室の予約状況を、インターネットのホームページで公開すること。

ウ 事業者が作成するインターネットのホームページより 24 時間予約可能とし、市の職員、事業者、葬祭業者が予約の登録・変更・取消・確認が可能なシステムとすること。なお、葬祭業者は、事前登録により ID 及びパスワードを取得することによって、予約システムの利用が行えるようにすること。

エ 予約の承認は、市が行うものとする。

オ 葬祭業者それぞれが予約状況を把握でき、無断キャンセルなどの監視ができるシステムとすること。

カ 個人での予約については、市が電話又は窓口にて受付対応し、システムに入力するものとする。

キ システム登録前の葬祭業者からの電話申し込み受付は、市で対応のうえ、市がシステムに入力するものとする。

②運営の支援

ア 予約状況や当日の受付情報、火葬炉の稼働状況、告別・収骨室等の施設の空き情報等を統合的に活用するシステムを構築すること。

イ 各諸室の運用情報を場内各所に速やかに表示し、遺族や会葬者及び従業員に提供できるようにすること。

(2) 機器構成及び仕様

本システムの機器構成は、前項「(1) 基本要件」を満たすことができるもので、事業者の提案とする。

ア 予約・運営システムは、クラウド型とすること。

イ データセンター等は、セキュリティ、停電、火災、地震、雷対策が施された施設であること。

ウ 災害、不慮の事故、障害等が発生した場合においても、サービス停止の影響を最小限に抑え、速やかに復旧できるシステムを構築すること。

エ インターネットを経由する通信は、暗号化技術（SSL（Secure Socket Layer）

/TLS(Transport Layer Security)) で保護すること。

- オ 地震災害、インターネット接続環境等の異常によるシステムダウンが発生した場合は、事業者の責任において迅速に対応するとともに、原因等を調査・分析し、究明したうえで市に報告を行うこと。

(3) 機能

①操作機能

ア 以下の操作機能を有すること。

- (ア) 受付情報の登録、修正
- (イ) 各諸室の運用状況の登録、修正
- (ウ) 施設及び諸室の休止設定
- (エ) 使用設備の手動変更
- (オ) 自動制御機能の手動変更
- (カ) その他必要な機能

②自動制御機能

ア 各炉の制御情報（納棺可、着火、冷却中、冷却完了等）の受信、表示ができること。

イ 各諸室の運用状況表示は、以下の例示を参考として事業者の提案とする。

区分	内容
火葬炉	納棺可、着火、冷却中、冷却完了等
告別・収骨室	告別中、収骨中、使用終了等

ウ 予約状況や当日の受付情報（受付番号、受付時刻、故人名、性別、生年月日、死亡年月日）の受信・表示は、次の例示を参考に事業者の提案とする。

区分	内容
炉前表示	故人名
告別・収骨室表示	故人名
進行状況表示モニター	故人名、性別、炉、告別・収骨室の利用番号、火葬経過時間等各設備の利用状況（火葬炉、告別・収骨室等の利用状況）

③その他

ア 各種データの蓄積、統計処理ができること。

イ その他自動制御に必要な機能を有すること。

ウ システム故障時など、非常時へのバックアップ対応を有すること。

第4 公園等 施設計画に関する要求水準

1. 施設整備の基本方針

事業者は、以下の点を十分に踏まえ、事業を実施するものとする。

(1) 基本方針1 地域の生活に寄り添い、会葬者も滞在できる緑道空間

- ア 近隣住民の生活動線として公園利用を促進する
- イ 近隣勤労者の休憩利用を促進する
- ウ 会葬者に散策、気分転換の場を提供する

(2) 基本方針2 景観や既存の豊かな緑を活かした落ち着いた空間

- ア 生駒山の山並みや桜並木を眺め、心を落ち着かせる環境の提供
- イ 既存の豊かな緑を生かし、夏場も快適な緑道空間を創出

(3) 基本方針3 安全・安心に利用できる施設整備

- ア 高木植栽の整理を行い、緑に包まれる感覚と安心感を両立した視認性を確保
- イ 夜間通行も想定した照明計画や休憩施設管理
- ウ 歩きやすい舗装や段差解消などのバリアフリー対策
- エ 災害時の緊急避難を想定した掲示板や自販機の設置検討
- オ 周辺道路交通を考慮した安全なアクセスルートの確保

2. 施設計画に関する要求水準

2.1. 基本的な考え方

- ア 事業者は、前章に定める基本方針（地域の生活に寄り添う緑道空間・豊かな緑を活かした落ち着いた空間・安全・安心に利用できる施設整備）を踏まえ、資料 8「加納東公園・加納緑地再整備イメージ」を参考に本公園を以下に定める6つのゾーン・機能区分に基づいて整備すること。
- イ 各ゾーンは独立して機能するものではなく、公園全体として回遊性・連続性・一体感が確保されるよう、相互の関係性に十分配慮した施設計画とすること。

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

①基本的な考え方

本公園が一般利用者や会葬者の憩いの場、賑わい創出の場となるよう整備を行う。

②歩きやすい園路の整備

1) バリアフリー対応

- ア 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」および国土交通省「都市公園における移動等円滑化整備ガイドライン」に準拠すること。
- イ 根の徒長等により不陸が生じている既存園路については、全区間にわたって現況を調査・把握し、支障となる箇所を適切に改修すること。
- ウ 公園の全出入口において段差を解消し、車いす利用者・ベビーカー・歩行補助具（押し車

等)を使用する高齢者が円滑に通行できる構造とすること。

エ 主要園路の有効幅員は 1.8m 以上を確保すること。車いすと歩行者がすれ違いできる箇所(2.0m 以上)を適切な間隔で設けることが望ましい。

オ 園路の横断勾配は 2%以下とし、排水に必要な最小限の勾配に留めること。

カ 縦断勾配は原則 5%以下とし、やむを得ず急勾配となる場合は手すりを設置すること

2) 舗装仕様

ア 雨天時においても滑りにくい舗装素材・仕上げを採用すること。すべり抵抗係数(C.S.R)は 0.4 以上を確保すること

イ 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。

ウ 舗装の色彩・素材は、周辺の緑・景観と調和するものを選定すること。アスファルト単色仕上げは避け、自然素材感のある仕上げを基本とすること。

エ 雨水が適切に排水されるよう、縦断・横断勾配および側溝を適切に計画すること。

③夜間照度と災害時照明の確保

ア 現況照明と同等以上の照度を確保すること。園路照明の平均水平面照度は JIS Z 9111「屋外照明基準」に準拠し、歩行者が安全に視認できる照度を確保すること。

イ 照明器具は LED 器具を採用し、省エネルギー・長寿命化を図ること

ウ 死角・暗がりが生じないように、出入口・交差点・休憩施設周辺を重点的に照明配置すること。

エ 停電時においても一定時間点灯可能な蓄電池内蔵型照明または太陽光発電式照明の設置を検討し、災害時の安全な避難・通行を確保すること。

オ 照明器具のデザイン・高さは、昼間の景観を損なわないよう配慮すること。光害(周辺住宅・施設への光の漏れ)にも留意すること。

④高木植栽の整理(緑陰と視認性の両立)

ア 豊かに生育した既存高木は、本公園の重要な緑資源として最大限保全すること。伐採は、事前に市の承認を得ること。

イ 公園等利用者の安全な視認性を確保するため、園路・休憩施設周辺において視界を著しく遮る樹木・低木・藪については、伐採・枝払い・刈り込み等により適切に整理すること。

(2)「歩いて過ごす」の整備

①基本的な考え方

公園北部において、公園等利用者が自発的に歩き、回遊したくなる動線・空間を形成する。

②要求水準

ア 公園北端部において現況の複数の園路を中央の 1 本に統合する等、わかりやすく歩きやすい動線を確保すること。統合にあたっては、既存樹木の保全・公園等利用者の安全性に十分配慮すること。

イ 北端部にシンボルツリーを核とした小広場を整備し、公園内の歩行目標となるランドマークを形成すること。シンボルツリーは、四季を通じて景観的な価値を持つ樹種を選定し、

市と協議の上決定すること。

- ウ 小広場は、複数の利用者が同時に利用できる規模（面積・形状は設計提案による）を確保し、ベンチ・舗装を適切に整備すること。
- エ 園路沿いに現況と同等の間隔でベンチを設置し、公園等利用者が適宜休憩できる環境を整えること。ベンチの仕様は後述「共通施設仕様」に準拠すること
- オ 小広場・ベンチ・植栽等を組み合わせ、公園等利用者が公園内を自然に回遊できるよう、動線・視線の誘導を図ること。

(3) 「東大阪の景色を楽しむ」の整備

①基本的な考え方

恩智川沿いの景観・桜並木・生駒山の山並みという本公園固有の眺望資源を最大限に活用し、滞在・休憩を促す空間を整備する。

②要求水準

- ア 桜並木・恩智川・生駒山等の眺望を楽しめるよう、視線の向きに配慮したベンチ配置とすること。花見シーズンの利用を想定した配置・数量を確保すること。
- イ 恩智川沿いに数か所の舗装広場を整備し、ベンチを配置することで公園等利用者の休憩・滞留の場を創出すること。広場の規模・形状は、景観・既存樹木・動線との関係を考慮して設計提案すること
- ウ 景観に優れた視点場については、植栽の将来的な育成も見据え、眺望を遮ることのないよう、樹種の選定や配置等を工夫し、維持管理が容易な整備とすること。

(4) 「一人で過ごす」の整備

①基本的な考え方

喧騒を離れ、一人または少人数でゆっくりと過ごせる静穏な空間を形成する。会葬者が心を落ち着かせる場としても機能させる。

②要求水準

- ア 既存のメタセコイアを活かし、「メタセコイアの森」としての空間的まとまりを形成すること。メタセコイアの健全な生育を維持するための適切な植栽を行うこと。
- イ 「メタセコイアの森」内に、1～2人掛けの小型ベンチを複数配置すること。配置にあたっては、周囲からの視線を適度に遮り、プライバシーと安心感が確保されるよう植栽・地形を活用すること。
- ウ 南側の高木植栽は、隣接する「気晴らし・憩い」エリアからの子どもの声等を和らげるバッファゾーン（緩衝帯）として機能させること。植栽密度は、音の緩衝効果と視認性確保のバランスを考慮して配置すること。
- エ 既存トイレを再整備し、以下の水準を満たすこと。

項目	要求内容
バリアフリー対応	車いす対応の多機能トイレ（オストメイト対応・ベビーシート設置を含む）を設置すること

項目	要求内容
快適性	内装・設備は清潔感・快適性を重視したものとし、自然換気または機械換気により良好な空気環境を確保すること
維持管理性	清掃・点検がしやすい構造・素材を採用すること
安全性	夜間の照明を確保し、公園等利用者が安全に使用できる環境とすること。
外観・景観	建築外観は公園の緑・景観と調和するデザインとすること

(5) 「気晴らし、憩い」の整備

①基本的な考え方

会葬者の同行家族（特に子ども）が安心して気分転換できるとともに、近隣住民の日常的な憩いの場として機能するエリアを整備する。にぎわいの創出と周辺への配慮を両立すること。

②要求水準

- ア 会葬者の子どもを含む幅広い年齢層が安心して利用できる遊具を設置すること。
- イ 設置する遊具の種類・規模は、対象年齢・利用者数・スペースを考慮して設計提案すること。特に静穏性を求めるエリアとの隣接関係に配慮し、過度な騒音が生じにくい遊具を選定すること。
- ウ 遊具利用者の保護者・同行者が休憩できるベンチ・東屋等を適切に配置すること。
- エ 飲料・清掃・キッチンカー等への給水に対応した屋外水栓を設置すること。冬季凍結対策を施すこと。
- オ 水栓設備の使用を想定した適切な排水経路を確保すること。
- カ 遊具の安全確保（落枝防止等）に十分配慮すること。
- キ 遊具エリアの出入口・境界を明確にし、幼児の飛び出し・不意の車両進入等を防止する安全対策を講じること。
- 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。

(6) 「公園へ誘う」の整備

①基本的な考え方

周辺緑道・道路から公園へのスムーズかつ安全なアクセス動線を形成し、公園等利用者が公園に誘い込まれるような入口空間を整備する。

②要求水準

- ア 隣接する緑道の舗装・デザインとの連続性・統一感を確保し、利用者が自然に公園へ誘導されるよう、舗装・サイン・植栽を計画すること。
- イ 公園入口部の舗装を再整備し、段差・不陸を解消するとともに、緑道から公園内へのスムーズな動線を形成すること。
- ウ 既存の樹木保護蓋及び高木支柱について現況調査を行い、不要・劣化しているものは撤去すること。樹木保護に必要なものは適切に再整備し、歩行者の安全と樹木の健全育成を両立させること。
- エ 公園入口部において、外部からの視認性を確保するため、視界を遮る植栽を適切に整理す

-
- ること。入口であることがわかりやすいよう、サイン・シンボル植栽等を配置すること。
- オ 植栽については、将来的な樹形の生育を見据えた樹種選定・配置等を工夫し、快適な緑陰の確保と維持管理の容易性を両立する整備とすること。

2.3. 共通施設仕様

各ゾーンに共通して適用する主要施設の仕様基準を以下に定める。

(1) ベンチ

- ア ベンチは、高齢者・障害者の利用に配慮し、肘掛け付きのものを基本とするとともに、座面高さは400～450mm程度とし、高齢者が立ち座りしやすい高さとすること。
- イ ベンチの端部に車いすが隣接できるスペース（幅900mm以上）を確保すること。
- ウ 耐候性・耐久性に優れた素材を使用し、周辺景観と調和するデザインとすること。なお、木材は経年劣化により維持管理の負担が大きいことから使用せず、木質感のある擬木等を使用すること。
- エ 転倒・移動防止のため、適切に地面に固定すること。

(2) サイン・案内板

- ア 公園案内板（全体マップ）・ゾーン案内板・施設名称板・禁止事項板・緊急連絡先表示を設置すること。
- イ 文字サイズ・コントラスト・高さはバリアフリー基準に配慮すること。点字表示を適切な箇所に設けること。
- ウ 公園案内板については、日本語に加え英語表記を併記すること（外国語対応の範囲は市と協議の上決定すること）。
- エ 公園内のサイン類はデザイン・色彩を統一し、景観と調和するものとする。
- オ 緊急避難場所・避難経路に関する情報を適切な箇所に掲示すること。

第5 設計・建設業務（新斎苑・公園等）

1. 総則

(1) 基本方針

事業者は、要求水準書及び提案書に基づく施設の完成を確実に実現できる体制を整えるとともに、設計企業、建設企業及び工事監理企業等の役割分担や、業務間での必要な調整を行い、各企業の能力が十分に発揮できるよう、適切な管理を実施すること。

(2) 基本事項

①業務範囲

施設整備業務に係る業務範囲は、次のとおりとする。

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 建設業務
- エ 既存施設解体・撤去業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品等整備業務
- キ 近隣対応・環境保全対策業務
- ク 各種許認可申請等の手続業務
- ケ 稼働準備業務
- コ その他これらを実施する上で必要な関連業務

②対象施設

対象施設は、新斎苑に係る建築物及び新斎苑敷地内とする。ただし、ア、イ、ウ、エ、ク及びコの業務については、公園等を含む事業用地を対象施設とする。

(3) 実施体制

事業者は、施設整備業務を確実に実施するために、以下の体制を構築する。

①設計・建設業務責任者

設計・建設業務の全体を総合的に把握し調整を行う「設計・建設業務責任者」を定めて、業務開始前に、その者の氏名、連絡先及び有する資格など必要な事項について市の確認を受けること。

②各業務責任者

- ア 設計・建設業務責任者との連携により、設計・建設業務の円滑化を図るため、以下に示す各業務責任者を配置し、その者の氏名、連絡先及び有する資格など必要な事項について市の確認を受けること。

(ア) 設計企業（新斎苑）より建築物設計責任者を、設計企業（公園等）より公園設計責任者を設置すること。建築物設計責任者は、建築士法第2条第2項の規定による一級建築士とする。

(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。

イ 以下にも留意すること。

(ア) 設計・建設業務責任者と統括責任者、建築物設計責任者、公園設計責任者、建築物建設責任者または公園建設責任者の兼務は可とする。

(イ) 建築物設計責任者と工事監理責任者の兼務も可とするが、その場合は設計・建設業務責任者の兼務は不可とする。

(ウ) 設計・建設業務責任者と工事監理責任者の兼務も不可とする。

(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。

③関係者協議会

ア 事業者は市、設計・建設業務責任者及び各業務責任者が参加する施設整備に関する関係者協議会を月1回以上の頻度で開催すること。なお、市が求めた場合には、各業務責任者以外の責任者も参加すること。

(4) 要求水準確認計画書等の作成

事業者は、設計・建設業務の実施にあたり、要求水準書及び提案書を基に以下の書類を作成の上、市に提出して確認を受けること。

①工程表

ア 事業者は、設計・建設業務着手時に、解体撤去、開発許可手続き、各種調査、設計（基本設計・実施設計）、建築確認申請等の行政関連手続き、建設工事、市への引渡し時期等に関して、工程表を作成して市に提出すること。

イ 本件施設の竣工及び市への引渡しは、令和12年12月末日までとする。

②要求水準確認計画書

ア 事業者は、施設整備の業務内容が要求水準書及び提案書に適合しているかどうかの確認を行う。具体的には、要求水準の項目及び内容に応じて、確認の時期（基本設計段階、実施設計段階及び施工段階等）、確認を行う者（設計企業、建設企業及び工事監理企業等）、確認の方法等を記載した要求水準確認計画書を作成し、基本設計の着手時に市に提出するこ

と。

③コスト管理計画書

- ア 事業者は、基本設計の着手時、基本設計完了時、解体工事着手時、解体工事完了時、建設工事着手前（実施設計完了時）、建設工事途中の毎事業年度末、建設工事完了時の各段階において、業務の進捗に応じたコスト管理計画書を作成し、市に提出すること。
- イ 各段階のコスト管理計画書は、業務の進捗に応じた構成、内容とし、詳細は事前に市と協議の上、作成すること。建設工事着手前（実施設計完了時）のコスト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、事業者はこれに基づき、コストの適正な管理を行うこと。
- ウ 業務の進捗によりコストの変動が生じた場合は、変更金額一覧表を当該部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成し、適切な時期に市に提出し、変動部分の取扱いや対応について協議を行うこと。

④その他提出書類等

- ア 事業者は各業務の実施にあたり、必要な書類を定められた時期に提出すること。詳細は、各業務における提出書類を参照すること。また、市からの申し出があった場合は、追加資料等の提出に応じること。

(5) 要求水準確認報告書等の作成

①要求水準確認報告書

- ア 事業者は、要求水準確認計画書に沿って、設計及び施工における要求水準書等への適合に関する各業務の実施状況を反映させた要求水準確認報告書を、基本設計及び実施設計の各完了時並びに施工段階の主要な部位の施工後、建設工事完了時に市に提出すること。

②その他提出書類等

- ア 事業者は、各業務の完了報告にあたり、必要な書類を定められた時期に提出すること。詳細は、各業務における提出書類を参照すること。

2. 事前調査業務

(1) 業務概要

事業者は、要求水準を踏まえて官公庁許認可手続きに関連して必要となる事前調査の他、必要に応じて地質調査、事業用地測量、周辺家屋調査、土壤汚染調査、既存建築物に係る調査(PCB(ポリ塩化ビフェニル)、アスベスト等)などを行うこと。

①地質調査

新斎苑敷地の地盤状況を資料 9「地質調査資料」に示すが、当該資料の内容については事業者の責任において解釈し利用すること。なお、設計にあたり、事業者において適宜確認及び必要な調査を実施すること。

②土壤汚染調査

事業用地にて土壤汚染調査の結果、表層部については基準値以下であることが確認されているが、廃棄物層下部において汚染が確認されており、形質変更時要届出区域に指定されている。事業者は、業務の実施にあたり事前に市と協議を行い、必要な手続き及び調査を行うこと。

③周辺家屋調査

事業者は、工事着手前及び工事完了後に周辺家屋調査を実施すること。工事完了後の周辺家屋調査において、工事に起因する破損等が認められた場合は、市に報告の上、現況復旧など適切に対応すること。

④既存建築物に係る調査(アスベスト、PCB 等)

東部環境事業所におけるアスベスト・PCB 調査結果を資料 12「アスベスト調査結果」、資料 13「PCB 調査結果」に示す。事業者は、既存建築物に係る調査を実施すること。

(2) 要求水準

- ア 業務に必要な調査については、事業者の責任で行い、関係法令に基づき業務を実施すること。
- イ 事前調査において必要となる近隣への説明及び調整等は、事業者にて実施すること。
- ウ 事前調査が及ぼす影響(交通面、利用面、騒音・振動等)を最小限に抑える工夫を行い、問題発生時には適切な対応を行うこと。
- エ 着手前に事前調査計画書を作成し、市に提出するとともに、業務完了後は調査結果をまとめた報告書を作成して市に提出すること。

(3) 提出書類

- ア 事前調査計画書
- イ 調査結果報告書
- ウ その他(各種協議・打合せ議事録など)

3. 設計業務

(1) 業務概要

事業者は、要求水準書、提案書及び事業契約書に基づき、所定の資格・能力を有する者(一級

建築士、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士等）により、市と十分に協議を行いながら、事業者の責任において基本設計及び実施設計、各種許認可申請手続きを行うものとする。

①基本設計

基本設計は、単なる建築物の全体像を概略的に示す程度の業務とせず、実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められるものとする。主要な寸法、納まり、材料及び技術等の検討を十分に行い、空間と機能のあり方に大きな影響を与える項目について、基本方針と解決策が盛り込まれた内容とする。

②実施設計

実施設計は、基本設計の内容が市に確認された後、これに基づく工事の実施に必要なかつ事業者が工事費内訳明細書を作成するための十分な内容とすること。

③各種許認可申請手続き

事業者は、設計に伴う行政手続き（事前協議や構造・省エネ適合判定、確認申請等）について、工事着工に必要な一切の申請及び手続きを行うこと。

(2) 業務期間

設計業務の期間は、本件施設の引渡し予定日をもとに事業者が計画することとし、具体的な設計期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

事業者は、関係機関と十分協議し、市及び関係機関との協議に係る期間、市における確認・調整期間も考慮した上で、事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に実施できるよう設計業務期間を設定すること。

(3) 要求水準

ア 関係法令に基づき業務を実施すること。

イ 設計の進捗管理は事業者の責任において実施すること。

①関係機関協議

ア 市が議会や市民等に向けて設計内容に関する説明を行う場合や、国庫補助金の申請等を行う場合等においては、市の要請に応じて説明用や申請用等の資料を作成し、必要に応じて説明や申請等に関する協力を行うこと。

イ 事業者は、市及び関連する行政機関等と打合せを行ったときは、その内容について議事録を作成、市に提出の上、相互確認を行うこと。

ウ 設計の変更に関する事項は事業契約書にて定めるものとする。

②河川管理者との協議

ア 付加機能ゾーンにおける川沿い遊歩道からの歩行者動線及び公園等における恩智川搬入橋下流左岸緑地帯の一部の設計業務において河川区域内（必要に応じて河川保全区域を含む）での計画について、事業契約締結後、基本設計段階において、提案内容を踏まえ、河川管理者（大阪府 寝屋川水系改修工営所）との事前協議を行うこと。

イ 協議は、河川管理者による確認に必要な期間を考慮し、計画内容が確定する適切な時期に実施するものとする。

協議に当たっては、河川区域内（必要に応じて河川保全区域を含む）における行為内容が確認できる平面図、断面図等の必要資料を提出すること。

(4) 提出書類

提出書類は、各図書の製本及びファイル綴じ資料、元データ、PDF データとし、提出時の体裁、部数等については、別途、市の指示による。

①設計計画書

ア 事業者は、基本設計着手時に、設計にあたっての基本的な方針をまとめた設計計画書を作成して、市に提出すること。

設計計画書
・業務計画書 ・設計業務着手届（基本設計・実施設計） ・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。） ・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） ・詳細工程表（基本設計・実施設計の工程及び総合、構造、設備業務の工程等）

②業務の報告及び設計図書等

ア 基本設計及び実施設計終了時には、次の書類を提出すること。

イ 事業者は、設計計画書に基づき定期的（１回/月程度以上）に市に対して設計業務の進捗状況の説明及び報告を行うとともに、基本設計及び実施設計の終了時に、次に示す設計図書等を市に提出して確認を得ること。提出する設計図書等は、最終的に事業契約書で定める。

1) 基本設計図書の提出

基本設計図は以下を基本とし、その他本事業で必要となる図書、資料を含めて作成すること。

基本設計図書	
共通	・表紙及び目次
総合（建築）	・設計説明書、仕上概要表、面積表及び求積図、敷地案内図、配置図、平面図、立面図、断面図、サイン計画図、外構図、緑化関連図、各種事前協議等申請資料など
構造	・構造計画説明書、構造計画概要書など
外構	・外構計画平面図・詳細図、造成計画平面図・断面図・排水計画平面図、その他必要な図書
公園等	・公園基本設計図(配置図、平面図、断面図)、公園施設詳細図(遊具、園路、植栽計画など)、造成計画平面図・断面図、排水計画平面図、その他必要な図書
電気設備 (屋外含む)	・電気設備計画説明書、同設計概要書、主要プロット図・ルート図など ・その他必要な図面
機械設備 (屋外含む)	・給排水衛生設備計画説明書、同設計概要書、主要プロット図・ルート図 ・空調換気設備計画説明書、同設計概要書、主要プロット図・ルート図 ・その他必要な図面
火葬炉設備	・火葬炉設備計画説明書、同設計概要書 ・その他必要な図面
昇降機設備	・昇降機設備計画概要書・配置図 ・各階平面図（プロット図、ルート図）
その他資料等	・工程表関連資料 ・各種法令対応、ユニバーサルデザイン関連資料 ・環境配慮関連資料（CASBEE/ZEB-Ready など） ・各種技術資料（建築関係、設備関係、計算書等） ・各種打合せ議事録
工事費概算書	・建築、電気設備、機械設備、昇降機設備、外構など
透視図	・外観（鳥瞰、目線など主要な外観が分かるもの、複数か所） ・内観（主要な内部が分かるもの、複数か所）
基本設計概要版	・基本設計の概要をまとめた資料
電子媒体	・上記に係る電子媒体（CAD、BIM データ含む）

2) 実施設計図書の提出

実施設計図は以下を基本とし、その他本事業で必要となる図書、資料を含めて作成すること。

実施設計図書	
共通	・表紙及び目次
総合（建築）	・設計概要書、仕様書、敷地案内図、面積表及び求積図、仕上表、配置図、平面図、立面図、断面図、平面詳細図、矩計図、断面詳細図、展開図、天井伏図、部分詳細図、建具表、サイン図など
構造	・仕様書、構造基準図、伏図（各階）、軸組図、部材断面リスト、部分詳細図など
外構	・外構詳細設計図（平面図、断面図、詳細図）、造成計画平面図・断面図・詳細図、排水計画平面図・詳細図、舗装計画図、その他必要な図面
公園等	・公園実施設計図（配置図、平面図、断面図、詳細図）、公園施設詳細図（遊具、園路、植栽計画など）、造成計画平面図・断面図・詳細図、排水計画平面図・詳細図、その他必要な図面
電気設備 （屋外含む）	・受変電設備、発電設備図（機器仕様・結線図、機器配置図、系統図） ・電灯・コンセント設備図（平面図、系統図、分電盤図、照明器具図） ・動力設備図（平面図、系統図、制御盤図） ・情報通信設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図、端子盤図） ・防災・防犯設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図） ・テレビ共聴設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図） ・照明等設備図（機器仕様・姿図、平面図、系統図） ・その他必要な図面
機械設備 （屋外含む）	・給排水衛生設備図（仕様書、給排水・給湯・ガス・消火等の平面図、系統図、機器リスト、詳細図） ・空気調和設備（仕様書、空調・換気・排煙・自動制御等の平面図、系統図、機器リスト、詳細図） ・厨房機器図面 ・その他必要な図面
火葬炉設備	・火葬炉設備図（仕様書、火葬炉設備の平面図、系統図、機器リスト、詳細図） ・燃焼計算書 ・その他必要な図面
昇降機設備	・仕様書、配置図、平面図、断面図、機器詳細図など
その他資料等	・工事計画関連資料（工事工程表、工事区分表など） ・各種法令対応関連資料、ユニバーサルデザイン関連資料 ・環境配慮関連資料（CASBEE/ZEB-Ready など） ・各種技術資料（建築関係、設備関係） ・各種計算書（構造、電気設備、機械設備等） ・備品リスト及びカタログ ・各種打合せ議事録
工事費内訳書	・内訳書（建築、電気設備、機械設備、昇降機設備、外構、備品）、数量書（適宜）
透視図 （完成予想図）	・外観（鳥瞰、目線など主要な外観が分かるもの、複数か所） ・内観（主要な内部が分かるもの、複数か所）
各種許認可申請 図書	・事前協議及び各種申請手続関係図書
電子媒体	・上記に係る電子媒体（CAD、BIM データ含む）

4. 建設業務

(1) 業務概要

事業者は、要求水準書、提案書及び事業契約書を踏まえ、実施設計図書に基づき建設工事を行うものとし、公共工事としての品質確保や安全性に配慮した業務推進に努めること。

①建設工事

建設工事は、本体工事、外構工事、解体工事、関連工事、近隣対応等を対象とし、工事の実施に伴う給水、下水道負担金等も含めて対応すること。

②各種手続き

事業者は、工事に伴い必要となる一切の行政関連の協議、申請を行うこと。

(2) 業務期間

建設業務の期間は、次の条件を満たすよう事業者が計画することとし、具体的な業務期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

令和12年12月末日までに工事を完了し、引渡しを行うこと。新斎苑は令和13年4月中に供用を開始する予定である。また、什器備品の調達・設置については、市と協議の上、工事完了後から引渡しまでの指定する時期までに、その設置を終えるものとする。

(3) 要求水準

①各種申請及び資格者の配置

ア 工事に伴う許認可等の各種申請等は事業者の責任において行うこと。ただし、市は、事業者からの要請があった場合、必要に応じて資料の提供その他の協力を行う。

イ 工事に伴い必要となる有資格者については、関係法令等に基づき適切に配置すること。

②着工前

1) 近隣調査、準備調査等

ア 建設工事着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等（周辺家屋調査を含む）を十分に行い、近隣住民の理解のもとに、工事の円滑な進行を確保すること。

イ 建設工事による近隣住民等への影響を検討して、対応すべき課題があれば適切な対策を講じること。また、工事完了後についても、建設工事により近隣住民等への影響がないか確認すること。

ウ 本事業の着手に先立つ近隣住民への説明や調整並びに境界調査は市が実施するが、事業者も資料作成や説明補助等の支援を行うこと。

2) 着工前の書類作成等

ア 事業者は、着工に先立ち、建設企業により工事全体に関する必要な以下の総合施工計画書等を作成し、工事監理者が内容を確認したものを市に提出すること。詳細については市と協議を行うこと。

総合施工計画書
工事着工届、実施体制図、現場代理人届、経歴書（各主任技術者）、全体工程表（関連する内容も含む）、建設工事下請人報告書、誓約書（下請人用）、工事内訳書（最終のもの）、工事現場における緊急連絡先、建設業退職金共済組合の掛金収納書（発注者に提出用のもの）など

イ 現場事務所は、新斎苑敷地若しくは周辺に設置し、市との打合せが可能な会議室を備えること。

③建設期間中

1) 建設期間中の書類作成等

ア 事業者は、以下の施工関係書類を作成し、主要なものを市に提出すること。なお、工事監理者によりその内容が本書及び設計図書等に適合していることを確認し、是正が必要な場合は必要な対応を行うこと。内容や体裁、部数については市との協議による。

イ 施工工程表や施工体制台帳などについては工事現場に常備すること。

施行関係書類	
施工工程表	全体工程表、月間・週間工程表、実施工程表
施工体制書	施工体制台帳、施工体系図の写し等
施工計画書	各工事の施工計画及び品質管理の計画を示した書類（工事監理者の確認を受けたもの）…各部位の施工前に提出
施工報告書	計画に基づき適切に施工したことを示す施工報告等の書類（工事監理者の確認を受けたもの）…各部位の施工後に提出
各種届出	電気関係各種届出書（電気主任技術者、受電申込み、経済産業局へ保安規定の届出等）、消防設備関係提出書類（着工届、設置届）

2) 市との調整・進捗管理

ア 市は、事業者や建設業務を行う者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。

イ 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を月に1回報告するほか、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。

ウ 事業者は、建築、設備等の区分ごとに出来高曲線を記入した実施工程表、及び月間工程表などを毎月市に提出すること。また、建設費用の出来高を算出して、進捗状況を毎月市に報告すること。

エ 市が建設状況を情報発信できるよう、一般公表可能な施工写真データ（月10枚程度）を提出すること。

3) 近隣対応

ア 近隣への安全対策については万全を期し、工事においては騒音、振動、光害、風害、電波障害、臭気、粉塵、大気・水質汚染、交通渋滞などの周辺環境への影響をできるだけ抑えるとともに、万一障害を与えた場合は事業者の負担において必要な対策を行うこと。

イ 周辺の施設や道路等に損傷を与えないよう留意すること。万一工事中に破損、汚損した場合の補修などは、事業者の負担において行うこと。

ウ 事業者は、近隣への対応について、必要に応じ市に報告を行うこと。

4) 安全性・環境配慮

ア 事業者は、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、施工に伴う災害や事故の防止に努める。

イ 工事材料の使用に際しては、作業者の健康、安全の確保及び環境保全に努め、作業環境の改善及び作業現場の美化等に努める。

ウ 災害及び事故が発生した場合は、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告すること。

エ 建設発生土が発生する場合は、残土の受入場所及び仮置き場所までの、距離、処分の時間帯及び保管条件を市に報告すること。

オ 建設副産物を現場内で再利用及び減量化する場合は、その方法や内容について市に報告す

ること。

- カ 建設副産物及び建設廃棄物が発生する場合は、その処理方法、処理場所等の処理条件を市に報告すること。なお再資源化処理施設又は最終処分場を指定する場合は、その受け入れ場所、距離、時間帯などの処分条件を市に報告すること。
- キ 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準や管理マニュアル等に基づき、リサイクルを推進するなど適正な処理に努める。
- ク 建設工事に使用する材料等は、設計図書に定める所要の品質及び性能を有するものとし、シックハウス対策としてホルムアルデヒド等の有害物質を拡散させない又は拡散が極めて少ないものを使用すること。
- ケ ダンプトラック等による過積載等の防止に努め、工事用資機材等の積載超過のないように留意すること。
- コ 建設工事においては、低騒音・低振動型の建設機械を使用すること。
- サ 周辺に配慮し工事現場のイメージアップを図るよう努めること。また、着工までの間に工事内容の周知、紹介のための看板を適宜設置すること。

5) 使用材料の確認

- ア 事業者は、使用する主要材料の質、色、柄及び表面形状等の内容、サンプルについて、事前に工事監理者をもって市に提示、確認を行うこと。

④完了時

1) 事業者による完成検査

- ア 事業者は、自己の責任及び費用により、関連する要綱・基準等を踏まえた完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転、火葬炉の性能試験等を実施すること。
- イ 市は、事業者が実施する完成検査及び機器等の試運転に立ち会うことができる。事業者は、実施日について事前に通知を行うこと。
- ウ 事業者は、完成検査の結果について必要な書類とともに市に通知、報告を行うこと。

2) 市による完工確認

- ア 市は、事業者による上記の完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転の終了後、本件施設、設備機器、器具、什器・備品等について、次の方法により完工確認を実施する。
- イ 市は、建設業務を行う者及び工事監理者の立会いの下で、完工確認を実施し、当該確認の結果を事業者に通知するものとする。
- ウ 完工確認は、市が確認した設計図書との照合により実施するものとする。
- エ 事業者は、市の行う完工確認の結果、是正又は改善を求められた場合、速やかにその内容について是正又は改善し、再確認を受けること。
- オ 事業者は、市による完工確認後、是正事項又は改善事項がない場合には、市から完工確認通知を受けるものとする。

3) 引渡しその他

- ア 事業者は、市による完工確認（是正対応を含む）の終了後、施設の引渡しを行うこと。
- イ 事業者は、施設の引渡しまでに、設備機器、器具、什器・備品等の取扱いに関する市への説明を実施すること。なお、各設備機器、器具、什器・備品等の使用方法について操作・運用マニュアルを作成し、市に提出してその説明を行うこと。

⑤竣工図書の提出

事業者は、次に示す竣工図書を作成し、内容に応じて市に提出した上で、完工確認を受けること。なお、新斎苑に係る竣工図書は新斎苑に適切に保管すること。公園等に係る竣工図書の保管方法については、市の指示に従うこと。

提出書類は、各図書の製本及びファイル綴じ資料、元データ、PDF データとし、提出時の体裁、部数等については、別途、市の指示による。

竣工図書	
竣工図書	・ 工事完了届 ・ 完成図（工事完成図一式） ・ 完成写真及び工事記録写真 ・ 法令等に基づく通知書、届出書、検査済証、報告書等の書類 ・ 関係機関の許認可等書類 ・ 関係機関との協議打合せ議事録 ・ 検査試験成績書 ・ 保守点検仕様書 ・ 取扱説明書 ・ 保証書 ・ 事業者による完了検査等の書類 ・ 施工に係る各種報告書等 ・ 施設の保全に関する資料（使用材料表・使用機器表、機器納入仕様書、緊急連絡先一覧表、エレベーター取扱要領など） ・ 事業記録（引渡しまでの主な概要と経過を取りまとめたもので、詳細は市と協議を行う。） ・ 鍵及び工具等引渡書 ・ その他必要書類
電子媒体	・ 上記に係る電子媒体（CAD、BIM データ含む）

5. 既存施設解体・撤去業務

(1) 業務概要

事業者は、下表に示す新斎苑敷地内の既存建築物の解体撤去工事を行うとともに、新斎苑敷地内の残置杭については、資料 11「新斎苑敷地内杭状況等」を参照の上、必要に応じて杭抜きその他必要な措置を講ずること。なお、既存建築物の詳細は、資料 5「既存施設図面」を参照すること。

項目	構造・階数など	延べ面積	建築年
東部環境事業所	鉄骨造・地上 2 階	1,769.09 m ²	昭和 46 年 6 月

(2) 業務期間

東部環境事業所は、令和 11 年 4 月までに（仮称）東大阪市環境センターに移転予定である。事前調査及び建設業務の着手のタイミングを踏まえて、事業者にて適切な解体業務期間を提案すること。

(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。
- イ 解体工事着工前に周辺調査等を十分に行い、安全確保を最優先とした工事計画を立案すること。
- ウ 本事業における既存杭の撤去処分、撤去範囲については事業者提案によるものとする。撤去費用については本事業の費用範囲に含まれているため、事業者の負担により撤去すること。なお、残置する存置杭に関しては、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）の規定により適切に処理する必要がある、存置等の取扱いとは本市との協議により決定する。
- 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。

②解体期間中

- ア 関係法令に基づき、事業者が作成した施工計画に沿って工事を行うこと。
- イ 近隣住民及び周辺施設の利用者の安全性や利便性に最大限配慮し、仮囲い等の仮設計画をはじめ、低騒音・低振動重機の採用など解体工事中の騒音・振動、粉じんなどの影響を低減するよう配慮すること。また、誘導員の配置など歩行者・自転車等の安全確保に万全な対策を施すとともに、工事を円滑に推進できるように必要な工事状況の説明及び調整を十分に行う。

-
- ウ 事業者は、工事進捗状況を定期的に市に報告すること。
- エ 市は、事業者や建設業務を行う者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- オ 既存施設の吹付けアスベスト類の対策については、市が行った事前調査及び資料 12「アスベスト調査結果」を踏まえ、事業者の事前調査及び関係法令に基づき、適切に撤去・処分すること。
- カ PCB についても市が行った事前調査及び資料 13「PCB 調査結果」を踏まえ、関係法令に基づき、適切に撤去・処分すること。資料 12「アスベスト調査結果」、資料 13「PCB 調査結果」に示すもの以外にもアスベスト、PCB 含有機器等が発見された場合は、法令等に従い適切に処分すること。
- キ 資料 13「PCB 調査結果」に示す PCB 含有機器は、解体撤去時に事業者にて取り外しを行い、新斎苑敷地内の市が指定する場所に保管すること。なお、令和 9 年 3 月末が PCB の処分期限であることを踏まえ、取り外し時期や保管方法については、市と別途協議すること。その後、市が別途委託する業者にて、運搬・処理を実施する予定である。
- ク 廃棄物は、関係法令に基づき、適切に撤去・処分すること。

(4) 提出書類

- ・ 解体撤去工事施工計画書
- ・ 解体撤去に係る施工記録
- ・ 解体撤去工事に係る報告書
- ・ その他資料（打合せ議事録など）

6. 工事監理業務

(1) 業務概要

事業者は、要求水準書、提案書及び事業契約書を踏まえ、実施設計図書に基づき工事が適正に行われるための図書の照合、確認、指摘及び改善指示などの工事監理を行い、公共工事としての品質確保等に配慮した業務推進に努めること。

工事監理業務は、基本的に建築士法上の工事監理者の立場で業務を行うこととし、同法第2条8項、第18条第3項並びに第20条第3項及び第4項に該当する業務を中心とする。

指導監督に関する業務は、建築士法第21条に規定するその他の業務のうち、建築工事の指導監督に該当する業務とする。

(2) 業務期間

工事監理業務の期間は、建設業務と同じ期間とする。具体的な業務期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

(3) 要求水準

①着工前

ア 事業者は、建設工事の着工前に、工事監理計画書を作成し、工事監理体制届、工事監理者選任届、工事監理業務着手届などとともに市に提出して、承諾を得ること。

②建設期間中

ア 工事監理者は、月単位で実施した監理内容のほか、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況及び器材・施工検査記録等を含んだ工事監理報告書を作成し、工事監理の状況を市に定期的に（毎月1回）報告するほか、市の要請があったときは随時報告を行うこと。

イ 市への完成検査報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。

ウ 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によることとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とすること。

③提出書類

- ・工事監理計画書
- ・工事監理報告書
- ・その他資料（打合せ議事録など）

7. 備品等整備業務

(1) 業務概要

事業者は、要求水準書及び提案書、設計図書に基づき、施設の機能や管理運営に必要となる什器・備品を調達し、設置を行うこと。

(2) 業務期間

事業者は、本事業の維持管理・運営に必要と考えられる備品等を提案し、その設置及び整備を建設期間中に実施すること。

(3) 要求水準

- ア 「備品」の定義は、その性質・形状を変えることなく、概ね2年を超えて使用に耐えるもので、取得価格（寄附を受けて取得したことその他の理由により取得価格が取得時の時価又は評価額と著しく異なる場合にあっては、その取得時の時価又は評価額をいう。）が30,000円以上のものとする。
- イ 備品の設置にあたっては、室内空間と調和し、豊かで潤いのある施設環境を形成するような備品の選定に努めること。
- ウ 備品は、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物が放散しない又は放散量が少ないものを選定すること。
- エ 本事業における備品は、既製品の調達を基本とするが、事業者の提案により同等以上の作り付け等の備品を計画することを認めるものとし、必要に応じて備品の設計を行うこと。なお、リース方式による調達も可とするが、事業終了時に適切な引継ぎが行えるようにすること。
- オ 事業者は、運営備品等の整備について契約時の要求水準を基に、内容を市と十分に協議すること。
- カ 備品の設置にあたっては、本要求水準書「施設構成及び諸室要件」に示す条件にも考慮しながら、給水や排水、排気、特殊電源等が必要なものについて適宜、計画して設置すること。
- キ 事業者は、市の完成確認までに備品に対する耐震対策や動作確認等を行うこと。
- ク 事業者は、整備した備品等について什器・備品台帳（リース品も含む。）を作成し、市に提出したうえで維持管理業務を行うこと。また、備品標示票による標示を行うこと。

(4) 提出書類

- ・ 備品リスト及びカタログ一式（什器・備品配置票など、設計業務や建設業務において提出する書類と適宜兼用可）

8. 近隣対応・環境保全対策業務

(1) 基本要件

事業者は、自主的に環境への影響を把握・検討し、各種必要とされる環境基準を遵守すること。

(2) 公害防止に係る基準

施設整備においては、次の公害防止に係る基準を遵守すること。なお、これらの基準が運営期間にわたって守られるよう、施設整備段階で十分な性能確認を行うとともに、運用期間においても全ての火葬炉について毎年1回以上の定期検査を実施すること。検査は夏季及び冬季に分けて実施するものとし、各回6炉を対象として排ガス、悪臭、騒音及び振動等の測定を行うこと。

また、定期検査時に限らず、通常の運転状態においても常時これらの基準を満足するよう、適切な維持管理及び運転管理を行うこと。市は必要に応じて性能確認のための測定又は検査を実施できるものとし、事業者はこれに協力すること。

特に、火葬炉整備にあたっては、これらの基準に十分配慮した施設選定や運用方法の検討を行った整備計画とすること。

①排ガスに係る基準

排ガスに係る基準値については、下表の基準値以下とする。

項目（単位）	規制基準（排気筒出口）
ばいじん(g/m ³ N)	0.01 以下
硫黄酸化物(ppm)	30 以下
窒素酸化物 (ppm)	250 以下
塩化水素 (ppm)	50 以下
一酸化炭素 (ppm)	30 以下
ダイオキシン類濃度 (ng-TEQ/m ³ N)	0.1 以下

②悪臭に係る基準

臭気物質については、「火葬場の建設・維持管理マニュアル」及び関係法令に基づき、下表の基準値以下とする。

特定悪臭物質の種類	規制基準（大気中における含有率）
アンモニア	1 以下
メチルメルカプタン	0.002 以下
硫化水素	0.02 以下
硫化メチル	0.01 以下
二硫化メチル	0.009 以下
トリメチルアミン	0.005 以下
アセトアルデヒド	0.05 以下
プロピオンアルデヒド	0.05 以下
ノルマルブチルアルデヒド	0.009 以下
イソブチルアルデヒド	0.02 以下
ノルマルバレルアルデヒド	0.009 以下
イソバレルアルデヒド	0.003 以下
イソブタノール	0.9 以下
酢酸エチル	3 以下
メチルイソブチルケトン	1 以下
トルエン	10 以下
スチレン	0.4 以下
キシレン	1 以下

特定悪臭物質の種類	規制基準（大気中における含有率）
プロピオン酸	0.03 以下
ノルマル酪酸	0.001 以下
ノルマル吉草酸	0.0009 以下
イソ吉草酸	0.001 以下

臭気濃度については、下表の基準値以下とする。

臭気濃度基準項目	基準値
排気筒出口	500 以下
敷地境界	10 以下

③騒音・振動に係る基準

敷地境界の騒音・振動については、「火葬場の建設・維持管理マニュアル」及び関係法令に基づき、下表の基準値以下とする。

測定箇所	騒音規制 基準値
炉前ホール（全炉稼動時）	60db 以下
敷地境界（全炉稼動時）	50db 以下
作業室内（全炉稼働時）	80db 以下
作業室内（1 炉稼働時）	70db 以下

測定箇所	振動規制 基準値
敷地境界	午前 6 時～午後 9 時：65db 以下 午後 9 時～午前 6 時：60db 以下

④留意事項

特に指定していないものについては、関係法令等により確認すること。排ガス及び悪臭に関し、基準として明記されていない種類の物質に対しても、周辺環境に悪影響を与えることのないよう配慮すること。

9. 各種許認可申請等の手続業務

本事業を実施するにあたり、本要求水準書及び事業契約書で示す法令及びその他関係法令で必要な申請がある場合は、事業実施に支障のないよう、各種申請等を適切に実施すること。

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。

10. 稼働準備業務

施設が供用開始後支障なく稼働するよう、従業員の研修等を含めた稼働準備業務を行うこと。なお、これらに必要な資材及び消耗品等の調達については、事業者の負担とする。

11. その他施設整備上必要な業務

本事業を実施するに当たり、本要求水準書及び事業契約書で示す内容を満たすうえで、その他に施設整備上必要な業務がある場合は、本事業実施に支障のないよう、適切に実施すること。

第6 維持管理業務（新斎苑）

1. 総則

(1) 基本方針

維持管理業務は新斎苑の引渡しから事業期間終了までの間、要求水準書、及び事業契約書に従い、新斎苑の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう品質・水準等を保持することを目的とする。

①維持管理業務における基本的な考え方

- ア 大規模修繕が発生しないよう予防保全を行うことを基本とする。なお、事業者の責において、事業期間内に大規模修繕が必要な事象が発生した場合には事業者の負担とする。
- イ 施設（外構、付帯施設を含む。）が有する所定の性能を保つ。
- ウ メンテナンス・清掃のしやすい仕上材の採用など、創意工夫やノウハウを活用するとともに、維持管理の各業務間で連携を図ることで、事業者の知見に基づく、効果的かつ効率的な業務実施に努める。
- エ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、従業員や施設利用者などの健康を確保するように努める。
- オ 経年劣化等による危険・障害の未然防止に努める。
- カ 省エネルギー、省資源等の環境負荷の低減や、光熱水費や保全コストの縮減などライフサイクルコストの低減に資する維持管理など、環境面及び経済面に配慮した機能保持に努めるとともに、環境汚染等の発生防止に努める。
- キ ライフサイクルコストの削減に努める。

②仕様

- ア 市が要求する維持管理業務のサービス水準を示す参考資料として、最新版の建築保全業務共通仕様書（以下「建築保全業務共通仕様書」という。）の各章の中で、自らが提案する維持管理業務に対応する部分を参照すること。ただし、建築保全業務共通仕様書に示された仕様によるものとし、同水準のサービスを第一の達成目標として作業仕様を策定するほか、方法や回数等の個々の仕様については、事業者の提案とする。
- イ 建築部材の標準的な耐用年数を踏まえ、本事業の事業期間内における建築物及び建築設備等の大規模修繕は想定していない。事業者は、新斎苑の良好な状態を維持するため、事業期間中に予想される修理・交換ニーズをあらかじめ把握し、事業終了後の施設状況を想定したうえで、供用開始後 30 年間分の「長期修繕計画書」を作成し、効率的・効果的に修繕・更新を実施すること。
- ウ 事業者は、定期的に建物及び建築設備の診断を実施し、施設の機能維持に努めるとともに、自ら実施する業務について定期的にセルフモニタリングを実施し、業務水準の維持・改善を図ること。
- エ 業務に必要な用具、資材及び消耗品類は、全て事業者の負担とすること。
- オ 環境や品質に配慮した運営ができる仕組みを規格化した、環境 ISO、品質 ISO に配慮すること。

③施設及び設備・備品等の不具合及び故障への対応

- ア 点検（法定点検を含む。）及び保守等の実施は、「年度維持管理計画書」に従って実施するとともに、記録を行うこと。

-
- イ 点検等により建物や設備の修繕、更新等が必要と判断された場合には、適切に対応すること。また、緊急時においては速やかに修繕等を実施し、支障のない状態に回復すること。
 - ウ 事業者が建物及び各種設備・備品等の不具合及び故障等を発見した場合、又は第三者からこれらの不具合及び故障等に関する指摘を受けた場合は、速やかに応急処置を行うとともに、市に報告し、日報等に記録すること。なお、軽微なものについては、後日「月報」等の提出をもって報告に代えることができる。
 - エ 事業者は、建築物、建築設備等の補修・不具合・修繕等を一元管理することできるよう「施設管理台帳」を整備・保管し、市の求めに応じて速やかに提出できるようにすること。

④修繕・更新について

- ア 修繕・更新業務は、基本的に「長期修繕計画」に基づいて実施するものとし、計画外に修繕・更新の必要が生じた場合についても速やかに対応すること。
- イ 事業期間中、通常の使い方をして、劣化、故障又は破損したもの（施設・設備機器を含む。）に必要な修繕・更新等の方法は事業者の提案によるものとし、これに係る費用は事業者の負担とする。
- ウ 修繕・更新にあたって使用する材料は、ホルムアルデヒドをはじめとする揮発性有機化合物の化学物質の削減に努めること。
- エ 修繕・更新を行った場合、その箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。
- オ 修繕・更新を行った内容を履歴として「施設管理台帳」に記録し、完成図面等に反映すること。また、常に最新の設備等の状態がわかるように管理し、市の求めに応じて速やかに完成図面等を提出すること。

(2) 基本事項

①業務範囲

維持管理業務に係る業務範囲は、次のとおりとする。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 火葬炉保守管理業務
- エ 清掃業務
- オ 植栽維持管理業務
- カ 警備業務
- キ 環境衛生管理業務
- ク 備品等管理業務
- ケ 残骨灰・集じん灰の管理・処理業務
- コ 駐車場等管理業務
- サ 経常修繕・更新業務
- シ その他これらを実施する上で必要な関連業務

②対象施設

維持管理業務の対象は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、新斎苑に係る建築

物及び新斎苑敷地内とする。

(3) 実施体制

①維持管理業務責任者

- ア 事業者は、維持管理業務の全体を総合的に把握し、調整を行う維持管理業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。維持管理業務責任者を変更した場合も同様とする。
- イ 維持管理業務責任者は専任かつ常駐とし（ただし、統括責任者との兼務は可能とする）、その不在時においても、各業務が円滑に実施されるよう、必要な支援体制を構築すること。
- ウ 維持管理業務責任者は、責任者としての資質と維持管理業務の業務経験及び業務実施に必要な知識、能力を有する者を配置すること。
- エ 維持管理業務責任者は、各維持管理業務の業務担当者が業務を円滑に遂行し、法令を遵守するよう管理監督するとともに、必要に応じて指導すること。
- オ 維持管理業務責任者と各維持管理業務の業務担当者の兼務は可能とするが、業務の適切な履行を図る責任体制を構築すること。
- カ 維持管理業務責任者は、各維持管理業務の履行状況を明確に把握し、維持管理の質が常に要求水準を満足できているかを管理できる体制を構築し、機能させること。

②業務担当者

- ア 業務を行う者は、各施設の設置目的を理解し、業務内容に応じ、同種の維持管理業務の経験と必要な知識及び技能を有する者とし、法令等により資格を必要とする業務については、有資格者を選任し、配置すること。
- イ 効果的・効率的な維持管理が行える最適な人員を配置すること。
- ウ 配置する人員の配置計画や業務形態は、労働基準法や関係法令を遵守し、かつ施設の維持管理に支障がないようにすること。
- エ 電気主任技術者、建築物環境衛生管理技術者、防火管理者、その他各施設の施設・設備の管理に必要な技術者（有資格者）を選任し、関係法令上の必要な届出を行うこと。
- オ 配置する人員に対する必要な研修を行うこと。
- カ 事業者は配置人員に関する名簿を事前に市に届け出て、市の承諾を得ること。また、人員に変更があった場合も同様とする。

(4) 業務計画書等の作成

事業者は、維持管理業務の実施にあたり、要求水準書及び提案書を基に以下の業務計画書等を作成の上、市に提出して確認を受けること。

①業務計画書等

- ア 事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、業務計画書等を作成し、市に提出の上、承諾を得ること。業務計画書等は、事業期間を通じての計画となる「維持管理業務基本計画書（業務仕様書）」、当該業務計画をもとに作成する年度ごとの「維持管理業務年度計画書」、業務の実施方法等を具体的に定める「維持管理業務実施計画書（業務マニュアル）」からなるものとする。提出時期、記載項目は次のとおりとするが、記載項目の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定する。

イ 業務計画は1年ごとを目安に見直し、必要に応じて協議の上、変更する。

項目	内容	提出時期
維持管理業務 基本計画書	・業務実施体制 ・業務管理体制 ・業務責任者及び必要な有資格者の経歴・資格等 ・業務提供内容及び実施内容 ・維持管理期間中の長期業務計画（年度単位で実施予定業務の概要を示したもの） ・事業期間終了後の長期修繕計画（30年間） ・業務報告の内容及び時期 ・施設を利用する者の安全管理方法 ・苦情等への対応 ・非常時・災害時の対応及び体制 ・業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等 ・その他必要な事項	各業務の開始3か月前まで
維持管理業務 年度計画書	・業務日程及び業務提供時間帯 ・業務提供内容及び実施方法の詳細等 ・当該年度の修繕計画 ・その他必要な事項	各年度の開始1か月前 ※初年度は維持管理業務開始 3か月前まで
維持管理業務 実施計画書	・業務実施日時 ・作業内容 ・作業手順 ・作業範囲 ・検査方法 ・管理基準 ・記録 ・報告方法等	各業務の開始3か月前まで

②要求水準確認計画書

事業者は、要求水準の項目及び内容に応じて、確認の時期、確認を行う者、確認の方法等を記載した要求水準確認計画書を作成し、維持管理業務の着手までに市に提出する。

③その他提出書類等

事業者は各業務の実施にあたり、必要な書類を定められた時期に提出すること。また、市からの申し出があった場合は、追加資料等の提出に応じること。

(5) 業務報告書等の作成

①業務報告書等

事業者は、維持管理業務に係る以下の報告書等を作成して、必要に応じて、各種記録、図面等と併せて市に提出すること。なお、業務報告書は、日報、月報、四半期業務報告書及び年度総括業務報告書を業務ごとに作成し、市に報告すること。

項目	内容	提出時期
業務報告書	・業務日誌 ・点検記録・整備記録 ・打合せ議事録 ・苦情等及びその対応結果 ・その他業績監視上必要な資料 ・上記電子データ ・業務従事者の日誌は、提出のたびに事業者が確認すること。	業務月報：当該月の翌月 10 日まで 四半期業務報告書：当該四半期の翌月 15 日まで 年度総括業務報告書：翌年度の 4 月 15 日まで
法定点検に係る報告	・関係法令に基づく法定点検の実施記録等点検結果により是正処置等が必要な場合は、その方法及び時期等について市と協議の上対処する	毎年度末
その他の業務報告	・業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合の対応結果 ・長期業務計画に反映すべき内容が発生した場合、あるいは業務遂行上必要なものとして市から要請があった場合の対応結果	当該時点で速やかに

②要求水準確認報告書

事業者は、要求水準確認計画書に沿って、維持管理における要求水準書等への適合に関する各業務の実施状況を反映させた要求水準確認報告書を、年度ごとに市に提出すること。

(6) 留意事項

①苦情等への対応

- ア 事業者は、施設利用者等から業務に関する苦情等が寄せられた場合は、速やかに対応し、改善等の処置を講ずること。また、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに市に報告すること。事業者により判断が困難な場合は市と協議すること。
- イ 市は、施設利用者や職員から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知するとともに、業務遂行状況について、施設利用者や職員からの直接の苦情に基づき確認する。
- ウ 事業者の維持管理業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合、市に速やかに報告し、対応について協議すること。
- エ 事業者は、苦情の内容と対処結果についての記録を残し、月報に記載し、市へ報告すること。

②災害時・非常時の対応

- ア 事業者は、災害等の発生が予測される場合は、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。
- イ 事故、火災、災害等が発生した場合は、事業者は安全を確認した上で直ちに施設の点検を行い、必要に応じ緊急処置を行うなど二次災害の防止に努め、市及び関係機関に報告すること。

③想定外の事態への対応

- ア 事業者は、想定外の事態の発生、あるいは発生が予測された場合には、通常の業務実施で対応可能な範囲について、速やかに対応すること。

④廃棄物処理

ア 事業者は、業務に伴い発生する廃棄物を関係法令等に基づき処理すること。

⑤施設等の使用

ア 業務に必要な備品類（事務机・椅子・ロッカー・パソコン等）は、事業者の負担により設置すること。

イ 事前に市と協議を行った上で、トイレ、エレベーター等の共用施設、駐車場及び放送設備等の使用は無償とする。

⑥危険物・火器の取扱い

ア 事業者は、業務実施等に際し、原則として火気等は使用しない。火気を使用する場合は、事前に市の承諾を得ること。

⑦貸与品の取扱い

ア 事業者は、市より預託される施設の鍵などの貸与品がある場合は、善良な管理者としての注意義務をもって管理し、複製することなく、事業期間終了時に、通常に使用できる状態で返却すること。

⑧掲示物等の取扱い

ア 事業者は、業務実施に伴い施設内の掲示板等に各種案内及び注意喚起等の掲示・表示等を行う場合、掲示内容や場所、方法等について事前に市と協議を行うこと。

⑨施設不具合発生時の対応

ア 事業者は、施設の稼働に影響を与える復旧作業を最短にするよう努力すること。また、保守点検や保全等が容易となるよう配慮し、不具合発生時の復旧作業が極力短くなるよう努めること。

⑩図面・記録等の保管・更新

ア 業務報告書、点検記録表、修繕、更新及び事故等の各記録等については、事業期間終了時まで保管すること。また、事業期間終了時に、市の指示に基づき、市への引き継ぎを行うこと。

⑪引渡しから供用開始までの維持管理業務

ア 新斎苑の引渡し日から供用開始までの期間について、少なくとも警備業務は実施することとし、そのほかの業務は、新斎苑の機能及び性能等を発揮できるよう必要最低限の保守管理等を実施すること。

2. 建築物保守管理業務

(1) 業務概要

事業者は、建物保守管理業務として、関係法令に基づく点検等の業務を含め、建物の要求性能を維持することを目的に、定期的な点検等の実施により、機能、劣化状況及び損傷等の異常の有無を確認するとともに、必要な保守を行うこと。

(2) 要求水準

①点検・保守

施設の運営に支障をきたさないよう、適切な保守管理を実施し、要求水準書等に定められた所要の性能及び機能を保つこと。定期的に建築物の状態を判定の上、点検表に記録するこ

と。

新斎苑において、以下に示す各部位に係る要求水準を満たすよう、業務を実施すること。

項目	要求水準
共通事項	・施設利用者の安全を確保しつつ、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保ち、仕上材についても美観を維持するとともに、破損、漏水等がなく、新斎苑の完全な運用が可能となるように、性能及び機能を保つこと。
構造体	・定期的な外装、内装及び外構等の点検により、構造体に影響を及ぼすような異常を発見した場合は、構造体の調査・診断を行うこと。
外部共通	・建物内部に雨水が侵入しない状態及び正常に排水する状態を維持すること。 ・手すりやタラップ等の安全又は点検のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。 ・点検口は、落下等の恐れがなく設備機器が点検できる状態を維持すること。
屋根（屋上）及び とい	・ルーフトレンや樋等が詰まっていないこと。 ・金属部分にさびや腐食がなく、仕上材に割れや浮きがないこと。 ・手すりやタラップ等の安全又は点検のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。
外装材 （外壁・床・天井）	・破損・落下しない状態を維持すること。 ・視覚障害者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認すること。
内装材 （内壁・床・天井）	・点検口は落下等の恐れがなく、設備機器を点検できる状態を維持すること。 ・耐候性、耐水性、吸音性、防塵性など各室の用途・部位に応じて必要な機能を維持すること。 ・各部位の取り合い部分は、破損・隙間・汚れ・傷等のない状態を維持すること。 ・視覚障害者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認すること。
建具 （扉や窓、窓枠、 シャッター等）	・ぐらつき等がなく良好に開閉・作動する状態及び所要の耐風圧性、水密性及び気密性等を維持すること。 ・仕上材との取り合い部分は、隙間などがいない状態を維持すること。 ・防火戸及び排煙窓、防火シャッター等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持すること。 ・自動扉・電動シャッターが所要の性能を発揮できるよう維持すること。 ・避難扉及びシャッター部については、日常的に開閉の妨げになる障害物の有無を確認すること。
階段・スロープ	・通行に支障・危険がないこと。 ・仕上材や手すり等に破損・変形・緩みがないこと。
手すり	・ぐらつき・破損・変形・緩みがない等機能に問題がないこと。

3. 建築設備保守管理業務

(1) 業務概要

事業者は、設備保守管理業務として、建築基準法上の定期調査・検査報告や消防法の定期点検制度等の関係法令等に準拠しつつ、要求水準書等に規定された建築設備の所要の性能及び機能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設等に設置される設備機器全般について、施設管理上で必要な運転・監視、点検、保守などを実施すること。

(2) 要求水準

①保守・点検

施設の運営に支障をきたさないよう、適切な保守管理を実施し、要求水準書等に定められた所要の性能及び機能を保つこと。定期的に建築物の状態を判定の上、点検表に記録するこ

と。新斎苑の各設備において、以下に示す各部位に係る要求水準を満たすよう、業務を実施すること。

項目	要求水準
共通事項	・定期的に点検・試験等を行い、機器・装置や配線・配管等の劣化及び機器等の種別に応じた作動状況等を把握し、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。 ・各設備の点検保守には、システムが正常に機能するために必要な清掃及び消耗品・摩耗部品等の交換を含む。 ・排水設備をはじめ、水槽等の貯留設備については、貯留物の漏れや配管等の異常がなく、異臭の発生しない状態を維持すること。 ・見え掛かり部については、仕上材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類のさびなど、不快感を与えない状態を維持すること。
電力設備	・すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するよう維持すること。 ・必要に応じて照明器具、照明球を交換すること。 ・損傷、腐食、その他の欠陥がないよう維持し、必要に応じて取り替えること。
通信設備（情報通信、電話、テレビ等）	・すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく正しく作動するよう維持すること。 ・バックアップが必要なものは、適切な処置がなされているようにすること。
受変電・動力設備	・照明器具、コンセント及びその他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を維持すること。 ・各種電動機等が正常に作動できる状態を維持すること。
警報・消防設備	・すべて必要時に適切に作動するようにすること。
防犯設備	・各設備に応じて、正常に作動する状態を維持すること。
中央監視設備	・正確に情報の伝達・表示及び計測等ができる状態を維持すること。
空調設備	・冷房・暖房機能の切り替えに伴う必要な整備・調節及びフィルター・ストレーナー等の定期的な清掃・交換を行うこと。 ・必要に応じて法令に基づいた定期点検を行い、市に報告を行うこと。
換気・排煙設備	・フィルター等の定期的な清掃・交換を行い、所要の性能・機能が発揮できるよう維持すること。 ・排煙や排気関連設備について、部材、機器及び装置等が正常に機能する状態を維持すること。
給水設備	・貯水槽等は定期的に清掃を行い、常に用途に適した水質・水量を衛生的に供給できる状態を維持すること。
排水設備	・排水槽等は定期的に清掃を行い、常に汚水等を適切に排水できる状態を維持すること。
給湯設備	・用途に適した温水を衛生的に供給できる状態を維持すること。
ガス設備	・安全にガス器具等へ供給できる状態を維持すること。
衛生設備	・正常に機能できる状態を維持すること。
火葬炉設備	・各設備機器が正常に機能する状態を維持すること。
昇降機設備	・正常に運転できる状態を維持すること。

②運転・監視

ア 諸室の用途、気候の変化、施設利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって効率よく運転、監視すること。

イ 機械警備等、設備の運転確認監視等については、事業者の提案により遠隔監視システムによる業務実施についても可とする。

ウ 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定すること。

4. 火葬炉保守管理業務

(1) 業務概要

火葬業務が安全かつ快適に行われるよう施設等に設置される火葬炉設備の性能及び機能を維持するために、維持管理計画のもとに運転・監視、点検、保守、修繕、更新等を実施すること。

(2) 要求水準

①業務の実施

ア 修繕等が必要な場合は、事業者の負担において、迅速に調査、診断、修繕等を実施すること。

イ 公害防止に係る基準の遵守及び性能試験については、本要求水準書第5「近隣対応・環境保全対策業務」により実施すること。

ウ 排ガス処理設備については、バグフィルタが正常に機能するよう適切に管理すること。

②管理記録の作成及び保管

ア 設備の運転・点検整備等の記録として、以下のものを作成し、提出すること。

イ 運転日誌及び点検記録（日常、定期）、整備記録及び事故等報告書は、事業期間中保管すること。

記録	市に提出	内容
運転日誌	市の求めに応じて提出	火葬炉運転日誌、燃焼監視記録、火葬炉設備に係る備品・消耗品の管理記録、性別・年齢別火葬件数等
点検記録 （日常）	市の求めに応じて提出	燃料供給設備、動力設備、燃焼設備、駆動設備、炉体、排ガス処理設備、電気計装設備、運転・支援システム、付帯設備（燃料供給設備を除く）の点検表
点検記録 （定期）	実施後 30 日以内	
整備記録	実施後 30 日以内	定期点検整備記録、故障・補修記録
事故等報告書	事故発生時	事故等の記録

③異常発見時の報告

事業者は、運転監視及び定期点検等により、異常が発見された場合には、速やかに市に報告するとともに必要な対応策を講じること。

5. 清掃業務

(1) 業務概要

事業者は、新斎苑及び新斎苑敷地の状態を美しく衛生的に保ち、新斎苑における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設管理上で必要な清掃業務を実施すること。

(2) 要求水準

①共通事項

- ア 業務に使用する清掃用具、洗剤等の備品やトイレットペーパーなどの衛生消耗品等の購入は事業者にて実施すること。
- イ 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、適切に維持・保管・交換すること。人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し厳重に管理すること。
- ウ 作業実施にあたっては、職員や施設利用者に支障のないよう注意すること。
- エ 作業においては光熱水費の低減に配慮し、作業終了時は、各室の施錠・消灯を確認すること。
- オ 清掃箇所の状況を踏まえ、日常清掃と定期清掃その他必要に応じた清掃を組み合わせ、施設の良好な環境衛生、美観維持に努めること。
- カ 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」(昭和 45 年法律第 20 号)に規定される「建築物環境衛生管理基準」に則り、適切な方法と計画により業務を遂行すること。
- キ 「建築物における衛生的環境の維持管理について」(健発第 0125001 号平成 20 年 1 月 25 日厚生労働省健康局長通知)及び「建築物における維持管理マニュアルについて」(健発第 0125001 号平成 20 年 1 月 25 日厚生労働省健康局生活衛生課長通知)を踏まえて実施すること。
- ク 環境衛生管理業務との連携により、施設内の環境が清潔に保たれているかを確認し、報告すること。
- ケ 事業者は、新斎苑について、施設、設備、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるように、以下に示す各部位に係る要求水準を満たすよう業務を実施すること。

②日常清掃

原則毎日々下の業務を実施すること。日常清掃は、斎場の業務に支障がない時間に行うこととし、あらかじめ市と協議のうえ決定すること。

部位	要求水準
床	・床仕上げに応じた適切な方法により、埃、ごみ、汚れ、砂がないように衛生的な状態を維持すること。
ごみ箱、汚物容器、厨芥入れ等	・容器が満杯にならないように適切に回収し、汚れやべたつき、定着した臭いがないこと。
トイレ、更衣室(洗面台、衛生陶器を含む。)	・衛生陶器類は適切な方法により見た目に清潔な状態であること。また臭いが滞留しないよう配慮すること。 ・トイレットペーパー、消毒用品等の衛生消耗品は常に補充されていること。 ・汚物入れ等は適切に内容物が回収され、収容量を保っていること。 ・洗面台に水垢の付着や汚れがないこと。 ・拭き掃除等により、鏡にシミや汚れが付きにくい状態を維持すること。
建物周囲・ごみ置場	・ごみ等が近隣に飛散して迷惑を及ぼさないよう配慮すること。

部位	要求水準
その他の内部付属設備	・給湯室、休憩室、流し台等を清潔な状態に保つこと。

③定期清掃

実施日・実施時刻等は市との協議による。

部位	要求水準
床	・床の表面洗浄を年に2回以上実施すること。
窓枠、窓ガラス、網戸、ブラインド	・窓枠、窓ガラス、網戸、ブラインド等の清掃を年に2回以上実施する。
壁、天井	・壁、天井の除塵、部分拭きを年に2回以上実施して、表面全体を埃、シミ、汚れのない状態に保つこと。
照明器具、時計	・照明器具、時計等の清掃を年に2回以上実施し、埃、汚れを落とし、適正に機能する状態に保つこと。
吸排気口のフィルター、フード	・吸排気口のフィルター、フードの清掃を年に2回以上実施し、埃、汚れを落とし、適正に機能する状態を保つこと。 ・目詰まり等による能力低下や風量不足がない状態に保つこと。
排水口、排水管、汚水管、雨水桝	・屋外排水設備（側溝、排水桝等）の水流をごみ、落ち葉等で阻害しないように、排水溝、汚水管、マンホール等について、年2回以上清掃等を行うこと。
建物の屋上・排水・機械設備	・屋上排水設備（排水路）の水流を、ごみ、落ち葉等で阻害しないように、機械設備が機能するように、年2回以上清掃等を行うこと。
駐車場・舗装面	・埃、汚れを落とし、適正に機能する状態に保つこと。

④廃棄物処理業務

- ア 各室のごみは、基本的に毎日1回以上事業者が回収してごみ置場まで運び出すこと。
- イ 新斎苑から発生する廃棄物等は、適正に分別、保管等を行うこと。なお、新斎苑から発生する廃棄物等のごみ置場からの収集、運搬、処分(再生を含む)は本市が行う。ただし、維持管理業務の実施に伴い発生する一般廃棄物以外（建物・設備の保守・修繕に伴い発生する廃棄物や更新時に廃棄が必要な什器・備品等）の処理等については、事業者が行うこと。
- ウ 定められた収集日・収集時刻に、該当するごみが搬出できるよう、ごみ置場を配置すること。
- エ 業務を行うに当たっては、新斎苑敷地内及び建物内の経路等の環境を、常に清潔に保つこと。
- オ ごみは、中身の見える袋に詰めてごみ置場に搬出すること。ごみ減量・リサイクルの観点から、空き缶・空き瓶・ペットボトル・再生可能な紙類等は、分別・リサイクルを行うこと。
- カ 有害鳥獣等による被害防止対策を講ずること。

6. 植栽維持管理業務

(1) 業務概要

事業者は、植栽維持管理業務として、外構を構成する各施設及び植栽の要求性能を維持することを目的に、定期的な点検等の実施により、機能、劣化状況及び損傷等の異常の有無を確認するとともに、必要な保守を行うこと。

(2) 要求水準

事業者は、新斎苑の外構施設において、以下に示す各部位に係る要求水準を満たすよう、業務を実施すること。

項目	要求水準
共通事項	・定期的に点検を行い、破損、劣化、変形、不陸、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類のさび、腐食などの不具合のないよう保守等を行い、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。 ・見え掛かり部については、仕上材の変形、変色、ひび割れ、摩耗等及び金属類のさびなど、不快感を与えない状態を維持すること。
舗装（地盤面、各種舗装面、縁石、誘導ブロック等を含む）	・歩行や各種車両の通行において、支障となる不陸、段差及び排水不良が生じない状態を維持すること。 ・駐車ライン等の表示が明確に判断できる状態を維持すること。
排水桧、マンホール、側溝、街きよ等	・歩行や各種車両の通行において支障となる不陸、段差及び排水不良が生じない状態を維持すること。
囲障その他付帯する工作物	・各種付帯工作物等に応じて、所要の性能及び転倒等の恐れのない状態を維持すること。
敷地内の植栽	・樹種に応じた病虫害の予防、点検、捕殺、防除及び施肥、剪定、除草、かん水等を定期的に行い、景観上良好な状態を維持するとともに、支柱の設置等を適切に行い、安全な状態を維持すること。 ・屋上緑化がある場合は、植物根の侵入等による防水層の損傷がなく、排水溝やドレンに土や枯葉等の堆積がない状態を維持すること。 ・所定の緑化率がある場合はこれを維持すること。

7. 警備業務

(1) 業務概要

事業者は、新斎苑及び新斎苑敷地内の秩序を保ち、施設利用者や職員の安全を確保するとともに、火災や盗難等の予防を図るために、警備業法を遵守し、適切な防災・防犯警備を実施すること。

(2) 要求水準

- ア 警備内容は以下に示す通りとするが、詳細は事業者の提案及び市との協議による。
- イ 事業者の提案により設置する防犯設備を用いて機械警備を行うこと。
- ウ 事業者の提案により監視カメラを設置すること。
- エ 1階及び2階の外部に面した室、及び重要な室（管理・事務職員執務室、倉庫、機械室等）には特に留意し、警備を行うこと。
- オ 情報の機密管理、パソコン・資機材等の高価機材を保護するための不審者の侵入防止、盗難被害の防止を図ること。
- カ 警報機器を常に円滑に運用できるよう、適宜点検を行うものとし、点検の都度、その結果を市に報告すること。

-
- キ 警備機器が正常に作動しないために業務提供や施設の安全確保に支障がある場合は、直ちに維持管理業務責任者又は業務責任者及び市に連絡し、修復のために適切に対応し、利用に支障をきたさないよう努めること。
 - ク 警備業法、消防法、労働安全衛生法等の関連法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
 - ケ 施設の用途・規模・開庁時間・使用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然防止に努めること。
 - コ 時間外及び閉庁日の対応として、防犯設備で異常を感知した場合は、警備会社等の担当者を 30 分以内に現場へ到着できる体制を整備するとともに、必要に応じて、市及び関係機関に通報をする等、迅速かつ適切な初期対応を講じること。
 - サ 問題が生じた場合で判断ができないときは、直ちに関係者へ連絡し、指示を仰ぎ、みだりに問題を大きくしないよう努めること。

8. 環境衛生管理業務

(1) 業務概要

事業者は、本要求水準等に定められた施設の所要の衛生的な環境を保ち、施設を安全かつ快適に利用できるよう、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和 45 年法律第 20 号）に基づき、環境衛生業務を実施すること。

(2) 要求水準

- ア 事業者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等の関連法令等に基づき、施設管理上必要な検査・測定、清掃等の業務を行い、給排水、空気環境、騒音、臭気、振動等の管理を適切に行うこと。
- イ 年間管理計画及び月間管理計画を作成し、業務計画書等に記載すること。
- ウ 管理計画及び臨時に必要と認められた事項について、測定、検査、調査を実施して、その結果を評価すること。
- エ 測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、市に意見を報告すること。
- オ 管理計画の他、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公等への報告書その他の書類を作成すること。
- カ 施設内の害虫の生息状況等を定期的に調査するとともに、必要に応じ、発生を防止するための措置を講ずること。また、害虫の駆除を行うこと。なお、駆除作業は、専門技術者の指導のもとに適切に行うこと。
- キ 新斎苑の飲料水等の生活用水の水質検査、空気環境測定等を行うこと。
- ク 受水槽及び排水設備の清掃に伴う廃棄物については、事業者にて適切に処分すること。

9. 備品等管理業務

(1) 業務概要

事業者は、新斎苑の運営に支障をきたさないよう施設運営上必要な什器・備品等を適切に整備し、管理を行うこと。なお、ここでいう什器・備品等とは、本事業において設置される什器・備

品等をいう。

(2) 要求水準

①什器・備品等台帳の作成

- ア 事業者は、新斎苑の運営が支障なく円滑に行われるよう、施設運営上必要な什器・備品等を適切に整備し、管理を行うこと。
- イ 事業者は、什器・備品等について、什器・備品等に関する台帳（品名、規格、金額（単価）、数量等）を作成し、適切に管理すること。また、什器・備品等に関する台帳に記載した什器・備品等に対して什器・備品等標示シールを事業者側で用意し、貼付すること。

②保守・点検

- ア 事業者は、新斎苑の什器・備品等の点検、保守、修繕を定期及び随時に実施し、施設利用者が安全に備品等を使用できる状態を維持すること。

10. 残骨灰・集じん灰の管理・処理業務

(1) 業務概要

残骨灰・集じん灰を適切に回収・保管し、関係法令及び運用基準に基づき、適正かつ衛生的に管理すること。あわせて、分別、運搬、処理等の各工程を適切に実施し、最終処分または資源化に至るまでの一連の業務を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 残骨灰は、関係法令に則り、適切に管理、処理を行うこと。なお、残骨灰に含まれる有価物については、事業者の収入とはせず、換金の上、その全額を市に返納すること。
- イ 集じん灰等の搬出、終処分は事業者の責任によって適切に実施すること。
- ウ 集じん灰を搬出する場合は、ダイオキシン類濃度を定期的（夏季・冬季／年）に検査を行うこと。

11. 駐車場等管理業務

(1) 業務概要

事業者は、駐車場について、施設管理上で必要な点検、保守、修繕及び更新、機械警備を実施すること。

(2) 要求水準

- ア 定期的な点検により、駐車場が所要の性能を発揮できるよう維持すること。
- イ 駐車場が正常に機能するために必要な修繕及び更新を計画的に実行すること。
- ウ 盗難、破壊等に対する保安対策を講じ、実施すること。
- エ 駐車場の利用可能時間は、市と協議の上で決定する。
- オ 公用車については、災害対応等のため 24 時間出入可能とするが、一般利用者は、利用可能時間外は駐車できないように適切に対応すること。
- カ 施設利用者以外の者が利用することがないように、周知看板等により注意の呼びかけを行うこと。

-
- キ トラブルが発生した場合は、トラブルの発生状況、内容、対応処置等について、速やかに市に報告を行うものとする。

①駐車場の管理

- ア 駐車場の管理は機械管理を基本とし、必要に応じて人員による対応とすること。
- イ 駐車場の出入口に設置する駐車場管制設備（ゲート、ゲートレス方式における車両認識設備その他これらに類する設備を含む。）、満空表示・出庫表示システム、料金徴収システム（駐車券発行機・精算機）、インターホン等の操作、点検及び保守を行うこと。
- ウ 設備に故障等を発見した場合は、速やかに維持管理業務責任者又は業務責任者及び市に連絡し、修復のために適切に対応をし、利用に支障をきたさないように努めること。
- エ 駐車場利用者を適切に管理するとともに、利用料金の徴収及び必要な認証手続きを行うこと。
- オ 東大阪市財務規則など市の規定に基づき、駐車場の使用料の収納に関する事務を行うものとする。ただし、施設利用者の駐車料金を免除する運用を想定しており、施設利用者以外の駐車があった場合の料金徴収にかかる対応とする。
- カ 駐車料金の設定及び改定は市が行う。
- キ 現金を取り扱う料金徴収設備を設置する場合は、釣銭補充その他必要な管理を行うこと。
- ク 事業者は、日報を作成し、毎月1回、1ヶ月分の駐車料金の額を市に書面で報告すること。
- ケ 事業者は、収納した使用料を1ヶ月ごとに取りまとめ、翌月の10日までに納付書により市の指定金融機関へ振り込みを行うこと。
- コ 事業者は、収納金を指定金融機関に納めるまで、確実な方法により保管するものとする。
- サ 事業者の責めに帰すべき事由により、使用料に過誤納金が生じた場合は、過誤納金管理簿に記載し、その写しを市に提出すること。
- シ 事業者の責めに帰すべき事由により、使用料に未納金が生じた場合は、事業者の責任において補てんし、市に報告すること。
- ス 駐車場の利用可能時間においては、以下の業務等を行うこと。
- （ア）駐車場の巡回・状況確認
 - （イ）入庫車両の監視・管理
 - （ウ）不審者・不審車両の侵入防止
 - （エ）駐車場内の案内・入庫待機車両等への誘導
 - （オ）放置物、放置車両、不審物等の発見
 - （カ）処置、避難動線等の確保

12. 経常修繕・更新業務

（1）業務概要

事業者は、新斎苑の特性を踏まえ、施設の引渡しから事業期間終了までの間において、事業者の提案に基づく施設整備の内容に応じて、施設が正常に機能するために必要な修繕及び更新を計画的に実施すること。

(2) 要求水準

①長期修繕計画及び大規模修繕計画の作成

- ア 事業者は、建築物、建築設備に係る事業期間終了後から 30 年間の長期修繕計画及び大規模修繕計画を作成し、市に提出すること。事業期間内は、建築物及び建築設備に係る大規模修繕が発生しないよう、部材や機器等が本来持つべき性能が正常に機能するよう施設計画を行うこと。
- イ 長期修繕計画及び大規模修繕計画は、維持管理業務開始予定日の 3 か月前までに、市に提出して、承認を得ること。
- ウ 長期修繕計画は、実際の修繕・更新状況に応じて毎年度内容を更新し、年度計画書と併せて市に提出すること。また、施設の劣化状況等を踏まえて、5 年ごとに時点修正を行い、市に提出すること。
- エ 大規模修繕計画は、施設の劣化状況等を踏まえて内容を更新し、事業期間終了前に行う引継協議までに、市に提出すること。

②修繕・更新業務

- ア 事業者は、長期修繕計画に基づき、新斎苑の運営に支障をきたさないよう、計画的に修繕を行うこと。
- イ 事業期間内に行う各種点検の実施結果を踏まえ、部材や機器等の本来持つべき性能が正常に機能せず要求水準を下回っているものなどについて、所定の機能が発揮されるよう修繕及び更新を行うこと。

第7 運営業務（新斎苑）

1. 総則

(1) 基本方針

- ア 本要求水準書、事業契約書及び事業者提案に基づき、経済的、効率的かつ効果的に施設を円滑に運営し、公共サービスの提供を行うこと。
- イ 運営の内容によって、斎場でのサービス提供に対する市民等の満足度は影響を及ぼすものであるため、運営にあたる斎場職員は、常により良いサービスの提供を心がけ、会葬者が快適に利用できるように、感情に配慮しながら、ホスピタリティにあふれたサービスを提供すること。
- ウ 事業者は、施設供用開始から事業期間終了までの間、本要求水準書、事業契約書及び事業者の提案に基づき、施設の円滑な運営、安全性の確保、施設の利便性、信頼性を高めることを目指し、施設の運営業務を行うこと。
- エ 事業者は施設利用者の立場に立った良質なサービスの提供を実施すること。
- オ 業務の実施にあたっては、施設利用者の心情に配慮し、適切な接遇を行えるよう、従業員教育に留意すること。
- カ 業務の各段階で故人の氏名確認を徹底し、焼骨の取り違い事故が発生しないよう十分配慮すること。
- キ 運営業務で整備する資料等を本事業以外の目的で使用しないこと。また、知り得た個人情報管理には法令を遵守し十分注意すること。
- ク 業務の実施に必要な電気、水道及びガスの節約に努めること。

(2) 基本事項

①業務範囲

運営業務に係る業務範囲は、次のとおりとする。

- ア 予約受付業務
- イ 利用者受付業務
- ウ 収納代行業務
- エ 告別業務
- オ 炉前業務
- カ 収骨業務
- キ 火葬炉運転業務
- ク 売店等運営業務
- ケ 待合室関連業務
- コ 多目的室・地域交流室関連業務
- サ その他これらを実施する上で必要な関連業務

②対象施設の運営概要

運営業務の対象は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、新斎苑に係る建築物及び新斎苑敷地内とする。

1) 使用時間

新斎場の使用時間は、9時00分から17時00分（収骨の終了）までとする。なお、将来の火葬需要によっては必要に応じて当該使用時間の変更を検討すること。

2) 休場日

新斎場の休場日は、1月1日、管理上必要と認める日とする。なお、将来の火葬需要によっては必要に応じて当該休場日の変更を検討すること。

3) 使用料

条例により定める。

4) 火葬件数

24件／日で火葬することを想定している。

事業者は、火葬件数に対応できるよう、火葬のタイムスケジュールを設定するとともに、火葬件数に応じ必要な従業員を配置し、適切に業務を実施すること。

また、その他、死産児、病院検体遺体、胞衣及び身体の一部の火葬についても適切に実施すること。

(3) 実施体制

①運営業務責任者

- ア 事業者は、運営業務の全体を総合的に把握し、市及び関係機関等との調整を行う運営業務責任者を定め、運営業務の開始前に市に届け出ること。運営業務責任者を変更した場合も同様とする。
- イ 運営業務責任者は専任かつ常駐とし（ただし、統括責任者との兼務は可能とする）、その不在時においても、各業務が円滑に実施されるよう、必要な支援体制を構築すること。
- ウ 運営業務責任者は、斎場運営に関する豊富な経験を有し、施設全体の運営能力を備える者とする。
- エ 運営業務責任者は、各運営業務の業務担当者が業務を円滑に遂行し、法令を遵守するよう管理監督するとともに、必要に応じて指導すること。
- オ 運営業務責任者と各運営業務の業務担当者の兼務は可能とするが、業務の適切な履行を図る責任体制を構築すること。
- カ 運営業務責任者は、各運営業務の履行状況を明確に把握し、提供するサービスの質が常に要求水準を満足できているかを管理できる体制を構築し、機能させること。

②業務担当者

- ア 業務を行う者は、各施設の設置目的を理解し、業務内容に応じ、同種の運営業務の経験と必要な知識及び技能を有する者とし、法令等により資格を必要とする業務については、有資格者を選任し、配置すること。
- イ 効果的・効率的な運営が行える最適な人員を配置すること。
- ウ 配置する人員の配置計画や業務形態は、労働基準法や関係法令を遵守し、かつ施設の運営に支障がないようにすること。

エ 配置する人員に対する必要な研修を行うこと。

(4) 業務計画書等の作成

事業者は、運営業務の実施にあたり、要求水準書及び提案書を基に以下の業務計画書等を作成の上、市に提出して確認を受けること。

①業務計画書等

ア 事業者は、毎年度の運営業務の実施に先立ち、業務計画書等を作成し、市に提出の上、承諾を得ること。業務計画書等は、事業期間を通じての計画となる「運営業務基本計画書（業務仕様書）」、当該業務計画をもとに作成する年度ごとの「運営業務年度計画書」、業務の実施方法等を具体的に定める「運営業務実施計画書（業務マニュアル）」からなるものとする。提出時期、記載項目は次のとおりとするが、記載項目の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定する。

イ 業務計画は1年ごとを目安に見直し、必要に応じて協議の上、変更する。

項目	内容	提出時期
運営業務基本計画書	・業務実施体制 ・業務管理体制 ・業務責任者及び必要な有資格者の経歴・資格等 ・業務提供内容及び実施内容 ・業務報告の内容及び時期 ・非常時・災害時の対応及び体制 ・業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等 ・その他必要な事項	各業務の開始3か月前まで
運営業務年度計画書	・業務日程及び業務提供時間帯 ・業務提供内容及び実施方法の詳細等 ・その他必要な事項	各年度の開始1か月前 ※初年度は運営業務開始3か月前まで
運営業務実施計画書	・業務実施日時 ・作業内容 ・記録 ・報告方法等	各業務の開始3か月前まで

②要求水準確認計画書

事業者は、要求水準の項目及び内容に応じて、確認の時期、確認を行う者、確認の方法等を記載した要求水準確認計画書を作成し、運営業務の着手までに市に提出する。

③その他提出書類等

事業者は各業務の実施にあたり、必要な書類を定められた時期に提出すること。また、市からの申し出があった場合は、追加資料等の提出に応じること。

(5) 業務報告書等の作成

①業務報告書等

事業者は、運営業務に係る以下の報告書等を作成して、必要に応じて、各種記録、図面等と併せて市に提出すること。なお、業務報告書は、日報、月報、四半期業務報告書及び年度

総括業務報告書を業務ごとに作成し、市に報告すること。

項目	内容	提出時期
業務報告書	・業務日誌 ・利用実績 ・使用量報告書（電気、水道、ガス、灯油） ・打合せ議事録 ・苦情等及びその対応結果 ・その他業績監視上必要な資料 ・上記電子データ ・業務従事者の日誌は、提出のたびに事業者が確認すること。	業務月報：当該月の翌月 10 日まで 四半期業務報告書：当該四半期の翌月 15 日まで 年度総括業務報告書：翌年度の 4 月 15 日まで
その他の業務報告	・業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合の対応結果	当該時点で速やかに

②要求水準確認報告書

事業者は、要求水準確認計画書に沿って、運営業務における要求水準書等への適合に関する各業務の実施状況を反映させた要求水準確認報告書を、年度ごとに市に提出すること。

2. 予約受付業務

(1) 業務概要

新斎苑の利用予約に関する受付及び管理を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 斎場予約システムで予約を受け付け、不公平のないように新斎苑の予約管理を行うこと。
- イ 予約状況を踏まえて、火葬件数に応じた適切な人員を配置すること。

3. 利用者受付業務

(1) 業務概要

会葬者等の来場から火葬手続に至るまでの窓口対応を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 葬儀事業者と連携して、会葬者が快適に利用できるように、感情に配慮しながら、ホスピタリティにあふれたサービスを提供すること。
- イ 霊柩車等は、車両の安全に十分配慮し誘導すること。
- ウ 受付窓口において火葬手続を案内すること。
 - ・火葬許可証の受領
 - ・使用料の徴収
 - ・火葬場使用許可証の発行
 - ・火葬執行証明書の発行
- エ 徴収した使用料は、市が事前に定める方法により、市に納入すること。
- オ 火葬執行証明書の再発行を行うこと。
- カ 急病人への対応に必要な AED やベッド等の器具を備え、常に使用できるよう管理すること。

4. 収納代行業務

(1) 業務概要

市に代わり、施設使用料の徴収及び金融機関への入金事務を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 多目的室及び駐車場の使用料を徴収すること。
- イ 徴収した使用料は、使用料簿、現金及び納付書を添えて、市が指定する金融機関に入金すること。なお、入金の頻度については、市と協議の上で決定すること。
- ウ 当該業務は、第三者に委託することができない。
- エ 両替等の手数料は、事業者負担とする。

5. 告別業務

(1) 業務概要

柩の搬送から告別室での儀式に至るまでの一連の対応を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 告別に必要な物品等は、支障のないよう事前に準備しておくこと。
- イ 遺族や会葬者の心情に配慮して、柩は大切に扱うこと。特に柩を霊柩車から柩運搬車に載せかえる際には、慎重に対応すること。
- ウ 柩運搬車に載せかえた後、会葬者を告別室に案内し、告別の準備を行うこと。
- エ 遺族に対し、名前の確認を行い、告別の案内をすること。
- オ 位牌の確認を行うこと。
- カ 読経が終わったら、遺族による後のお別れの案内をすること。
- キ 火葬業務の進行状況に支障のないよう、会葬者や葬祭業者などの理解を得て、告別が円滑に終了するよう努めること。
- ク 会葬者が後のお別れを行う場となるため、遺族に対し、態度や言動等に細心の注意を払いながら、業務を遂行すること。

6. 炉前業務

(1) 業務概要

告別終了後から入炉に至るまでの対応及び会葬者の誘導を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 厳粛な雰囲気求められることを考慮し、服装、態度、言動など細心の注意を払うこと。
 - イ 告別終了後、炉前へ柩を移動し、遺族に名前を確認した後、入炉すること。
 - ウ 入炉時及び出炉時など、会葬者の安全に配慮すること。
 - エ 会葬者に収骨予定時間等の説明を行い、待合ロビーへ案内すること。
 - オ 会葬者が輻輳しないよう誘導すること。特に火葬が集中する時は、適切に従業員を配置すること。
-

7. 収骨業務

(1) 業務概要

火葬終了後の収骨に係る一連の対応及び収骨室の管理を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 取り違えが発生しないよう万全の体制をとり、炉の表示板と故人の氏名を確認するなど、細心の注意を払うこと。
- イ 厳粛な雰囲気求められることを考慮し、服装、態度、言動など細心の注意を払うこと。
- ウ 火葬終了後、会葬者を告別収骨室へ案内し、収骨の方法を説明すること。
- エ 収骨前に、喪主等に名前を確認すること。
- オ 出炉の方法等について、会葬者の安全に配慮すること。
- カ 収骨後の残滓（骨壺に収めなかった残骨灰）は、適正に処理すること。
- キ 会葬者に配慮しつつ、収骨時間の短縮化を図ること。
- ク 収骨終了後、会葬者に退室するよう案内を行うこと。
- ケ 会葬者の退室後、告別収骨室の清掃を行うこと。
- コ 引取りを希望しない焼骨については、遺族に誓約書を提出していただくなど、適切な方法で取り扱うこと。

8. 火葬炉運転業務

(1) 業務概要

火葬炉の運転及び火葬の実施に関する業務を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 遺族の心情や遺体の尊厳に配慮のうえ、業務を行うこと。
- イ 事業者は、火葬炉の取扱説明書や事業者が事前に作成した「火葬炉運転マニュアル」に従って、火葬を行うこと。
- ウ 「火葬炉運転マニュアル」を市と協議のうえ作成し、市に提出すること。また、マニュアルを改定する場合も同様とする。
- エ 事業者は、適切な焼骨の状態になるまで火葬を行うこと。なお、適切な焼骨の状態とは、遺体や副葬品の状態に合わせ、焼骨がある程度まとまった形で遺族の目に触れるように示す。
- オ 副葬品の残滓は、事業者の判断で除去することなく出炉すること。
- カ 火葬時間が予定時間を超える場合には、会葬者に丁寧に火葬状況の説明をすること。
- キ 火葬機器類の稼働状態については、火葬従業者全員が共有して操作すること。
- ク 所要時間は台車移動等も含め、告別 10 分、火葬冷却 75 分、収骨 20 分であるが、火葬炉の状態や従業員の配置などに配慮して適切な時間配分とすること。
- ケ 機器の故障等が発生しないよう、日頃から点検保守を行うこと。万が一、火葬中に機器トラブルが発生した場合にも、原因追跡を行い、安全を優先したうえで火葬の継続完了に大限の努力をしなければならない。

- コ 火葬炉の運転については、環境保全に配慮し、排ガス中の有害物質に関して、関係法令等を遵守したうえで、更に一層の削減に努力すること。
- サ 炉室業務については、遺族の心情や遺体の尊厳に配慮しながら炉室作業を行うこと。
- シ 死産児等を火葬する際は、収骨に配慮し火葬方法を工夫すること。
- ス 日別に火葬件数及び燃料消費量を記録すること。
- セ 運営業務報告書（月報）において、上記の結果と提案した想定火葬件数及び目標の燃料消費量などを比較して市に報告すること。

9. 売店等運営業務

(1) 業務概要

自動販売機及び物品販売等、施設利用者の利便に供する売店機能を提供すること。

(2) 要求水準

- ア 物販スペースに飲料・軽食等が販売できる自動販売機を1台以上設置すること。
- イ 環境負荷を軽減するために、省エネルギー機能を有する自動販売機とすること。
- ウ 災害対応型自動販売機とすること。
- エ 当該自動販売機の設置にあたっては、転倒防止等の措置を施すこと。
- オ 市は、当該自動販売機等の設置にあたって行政財産の目的外使用許可を行う予定であり、事業者は東大阪市行政財産使用料条例に規定する使用料を市に納付すること。
- カ 事業者は、当該自動販売機設置に伴い発生するごみを適切に処理するため、当該自動販売機付近に容器回収箱等を設置し、ごみの回収を実施するとともに、整理整頓、清掃を実施すること。
- キ 新斎苑の設置目的、施設用途及び利用形態等との関連性が高く、会葬者等の利便性向上が期待できるような必要小限の物品等の販売を行うこと。なお、収骨容器（骨壺）の販売は、必須とする。当該物品等の販売を行う場所は新斎苑内（屋内）とし、事業者の提案に委ねるものとする。
- ク 販売物の価格は、一般的な市場価格を参考とし、適正な価格設定とすること。また、現斎場における販売価格と極端に乖離しないよう留意すること。
- ケ 本業務から得られる売上金は、事業者に帰属するものとする。

10. 待合室関連業務

(1) 業務概要

待合室の環境維持及び利用に係る対応を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 会葬者が快適な待ち時間を過ごせるように、清潔さを確保するとともに、テーブルや椅子等を設置すること。
- イ 待合室の使用受付、貸出業務を行うこと。
- ウ 待合室では、遺族や会葬者が飲食できるものとする。ごみは施設利用者が持ち帰ることとする。

1 1. 多目的室・地域交流室関連業務

(1) 業務概要

多目的室及び地域交流室の環境維持及び利用に係る対応を行うこと。

(2) 要求水準

- ア 多目的室は直葬等を執り行える場所、地域交流室はイベント等が実施できる場所として利用できるようテーブルや椅子等を設置すること。
- イ 多目的室の使用受付、貸出業務を行うこと。
- ウ ごみは施設利用者が持ち帰ることとする。
- エ 施設利用者、その他市が認めた者以外の者に対して、多目的室を提供してはならない。

1 2. その他これらを実施する上で必要な関連業務

(1) 勤務管理

- ア 事業者は、斎場職員の勤務計画を立案し、職員業務内容の監督を行うこと。
- イ 事業者は、新斎苑でのサービスの質が施設内で働く職員の能力、意欲に依拠する部分が大いことをよく認識し、応対マニュアル等を作成するとともに、定期的に職員教育及び研修（人権研修を含む。）を実施すること。

(2) 広報業務

- ア 事業者は、施設の広報及び情報提供のために、ホームページや施設案内資料（パンフレット等）を作成し、市民及び施設利用者等に対し配布やその他の対応を行うこと。
- イ 市民、葬祭事業者に対し、副葬品に関する啓発を行うこと。

(3) 各種資料の作成、保管及び閲覧

- ア 事業者は、墓地、埋葬等に関する法律において火葬場の管理者に作成が求められている資料を作成し、保管すること。また、事業者は、管理者が必要とする時に、作成資料を提出すること。
- イ 事業者は、遺族関係者の請求があった時は、斎場に備え付けが求められている図面、帳簿又は書類等を閲覧に提供すること。当該閲覧に際しては、個人情報の保護に留意すること。

(4) モニタリング

- ア 事業者は、各業務について、セルフモニタリングを実施し、結果を市へ報告の上、結果に基づき、業務改善及び継続的なサービスの向上を図ること。特に、アンケート等により、施設利用者の意見や要望を聴き取り、3～5年間ごとにサービス水準の向上に向けた目標を定め、業務改善及び継続的なサービスの向上を図ること。
- イ 市がモニタリングを実施する場合は、これに協力すること。モニタリングに際して市が要求する資料等については、速やかに提出すること。

(5) 引き取りを希望しない焼骨

ア 施設利用者が引き取りを希望しない焼骨については、適切な方法で取り扱うこと。

(6) 心づけ受領の禁止

ア 事業者及び関係者が、遺族や会葬者、葬祭事業者等から心づけを受領することは固く禁じる。心づけは、金銭のみでなく中元歳暮等の物品も含むものとする。

(7) 保険

ア 事業者は、維持管理・運営期間中、自らの負担により保険に加入すること。

(8) その他

ア その他、新斎苑の運営業務を実施する上で必要な業務がある場合は、適切に実施すること。

第8 事業期間終了時の引継業務

(1) 新斎苑の引渡し

- ア 事業者は、事業期間終了時において、新斎苑の全てが要求水準書及び提案書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引き継ぐこと。ただし、性能及び機能を確保することができる限り、経年による劣化は許容するものとする。
- イ 建築部材の標準的な耐用年数を踏まえ、事業期間内において、建築物及び建築設備の大規模修繕が発生しないようにすること。なお、事業期間終了時の建物（建築、電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備及びその他設備）については、2年以内の修繕又は更新が必要とならない状態とすること。
- ウ 市では、事業期間終了前に新斎苑の大規模修繕の実施を含めてその後の事業実施方法の検討を行う予定である。事業者は、本事業終了後、市が効率的に適切な修繕・更新等に取り組むことができるよう、また、次期管理者が維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、業務の引継ぎにあたって必要な協議・支援等を行うこと。
- エ 事業期間終了に当たり、事業者は市と協議の上日程を定め、市の立会いのもとに施設の確認を受けること。

(2) 維持管理等の引継

- ア 事業者は、事業終了時に、次期管理者が円滑かつ支障なく業務を遂行できるよう、維持管理等の引継ぎを行うこと。
- イ 市は、業務の引継ぎに必要な事項について、適宜、事業期間終了の概ね2年前から事業者と協議を行う予定である。
- ウ 引継ぎについては、引継ぎ内容が不十分であることに起因した事故等を防止するため、危険注意箇所等について十分確認を行うとともに、施設の維持管理に必要な情報を遅滞なく次期管理者へ提供するなど、引継ぎに遺漏のないよう留意すること。

(3) 引継協議に係る提出書類

事業者は、事業期間終了前に行う引継協議を行うにあたって、以下に示す提出書類を作成し、市に提出し、承認を得ること。

提出書類	記載内容
建物劣化診断報告書	建築物（設備等を含む。）及び諸施設、外構、植栽等、新斎苑の全体について、各部位・部材の消耗具合を具体的に記載すること。
修繕記録報告書	事業期間中に行った修繕・更新内容について一覧にするとともに、完成図に図示すること。
施設管理台帳	事業期間中に事業者が記録した「施設管理台帳」を整理すること。
什器・備品台帳	事業期間中に事業者が記録した「什器・備品台帳」のほか、事業期間中に行った更新内容について一覧にするとともに、消耗具合を具体的に記載すること。
取扱説明書	事業期間中の維持管理に関する記録及び施設保全マニュアルについて記載すること。
次期修繕提案書 （大規模修繕計画）	事業終了後に必要と考えられる大規模修繕について、対象物の耐用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕時期、概算経費を示すこと。

第9 経営管理業務

1. 総則

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業主体として要求水準を満たすとともに、自らが提案した事業計画に基づき、適正かつ確実に事業を遂行するものとする。そのため、自らの経営について適切に管理し、事業の安定性を維持するとともに、各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理するものとする。

2. 経営管理業務

(1) 基本事項

①事業者に関する事項

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業遂行を図ることができるよう、次に掲げる事項を満たすものとする。

- ア 会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として設立していること。
- イ 事業者は、市内に設立していること。
- ウ 定款において、本事業の実施のみを事業目的とすることを規定していること。
- エ 定款において、監査役を置くことを規定していること。
- オ 定款において、株式の譲渡制限を規定していること。
- カ 創立総会又は株主総会において、取締役及び監査役を選任していること。
- キ すべての株主が、事業計画にあらかじめ示された出資者であること。
- ク すべての株主が、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、原則として事業期間が終了するまで株式を保有していること。
- ケ すべての株主が、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業期間中、原則として株式の譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わないこと。
- コ 選定された入札参加者の構成企業が株主総会における全議決権の 2 分の 1 を超える議決権を保有していること。
- サ 株主総会における代表企業の議決権保有割合が他の議決権保有者との比較において最大となっていること。

②事業者の実施体制に関する事項

事業期間を通じて、次に掲げる事項を満たし、効率的かつ効果的に各業務を実施し、適正かつ確実に事業を遂行できる実施体制が確保されていること。

- ア 各業務の遂行に適した能力及び経験を有する構成企業及び協力企業が当該業務を実施していること。
- イ 各業務における実施責任が明確になっているとともに、適切にリスクの分担が図られていること。
- ウ 各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制及び方法が明確になっており、適切に機能していること。
- エ 各業務の業務従事者間の連絡を密にし、必要な情報の共有及び調整を適切に行うこと。
- オ 施設整備体制、維持管理体制、本事業の責任体制、市との連絡体制について、必要に応じて適宜見直しを行うこと。また、見直しを行った場合、その内容を市に提示し承認を得ること。

③事業者の財務に関する事項

事業期間を通じて、次に掲げる事項を満たし、健全な財務状況が維持されていること。

- ア 健全な財務状況を保持するための財務管理の方針及び方策が明確になっており、適切に機能していること。
- イ 本事業の実施に必要な一切の資金が確保されていること。
- ウ 収支の見通しが明確かつ確実なものとなっており、資金の不足が発生しないこと。

(2) 事業者の経営等に関する報告

事業者は、次に掲げるとおり、事業者の経営等に係る書類を提出すること。

①定款の写し

事業者は、自らの定款の写しを、事業契約の締結後 7 日（閉庁日を含む。ただし、期限日が閉庁日の場合はその翌日とする。以下同じ。）以内に市に提出すること。また、定款に変更があった場合には、その変更後 7 日以内に変更後の定款の写しを市に提出すること。

②株主名簿の写し

事業者は、会社法第 121 条に定める自らの株主名簿の写しを、事業契約の締結後 7 日以内に市に提出すること。また、株主名簿に記載又は記録されている事項に変更があった場合には、その変更後 7 日以内に変更後の株主名簿の写しを市に提出すること。

③実施体制図

事業者は、本事業に係る実施体制図を、事業契約の締結後 7 日以内に市に提出すること。また、本事業に係る実施体制に変更があった場合には、その変更後 7 日以内に変更後の実施体制図を市に提出すること。

④事業者が締結する契約又は覚書等の一覧

事業者は、本事業に関連して、市以外の者を相手方として自らが締結し、又は締結する予定の契約又は覚書等の一覧（事業者又は選定企業が締結する保険の一覧を含む。）を、事業契約の締結後 7 日以内に市に提出すること。また、締結し、又は締結する予定の契約又は覚書等に変更があった場合には、その変更後 7 日以内に変更後の一覧を市に提出すること。

⑤事業者が締結する契約又は覚書等の写し

事業者は、市以外の者を相手方として契約又は覚書等を締結する場合（事業者又は選定企業が保険契約を締結する場合を含む。）には、契約締結日の 14 日前まで及び契約締結後 7 日以内に、当該契約書類又は覚書等の写しを市に提出すること。また、当該契約書類又は覚書等の内容を変更する場合には、契約変更日の 14 日前まで及び契約変更後 7 日以内に、変更後の契約書類又は覚書等の写しを市に提出すること。ただし、契約の内容により、事業者の経営に影響が少ないものとして市が承諾した場合は、提出を省略することができる。

⑥株主総会の資料及び議事録

事業者は、自らの株主総会（臨時株主総会を含む。）の会日から 14 日以内に、当該株主総会に提出された資料及び当該株主総会の議事録又は議事要旨の写しを市に提出すること。

⑦取締役会の資料及び議事録

事業者は、取締役会の会日から 14 日以内に、当該取締役会に提出又は提供された資料及び当該取締役会の議事録又は議事要旨を市に提出すること。

⑧計算書類等

事業者は、定時株主総会の会日以降の事業契約書に示す期日までに、次に掲げる計算書類等を市に提出すること。なお、事業者の決算期は毎年３月３１日とする。

- a. 当該定時株主総会に係る事業年度における監査済みの会社法第４３５条第２項に定める計算書類及びその附随明細書並びにこれらの根拠資料
- b. 上記に係る監査報告書の写し
- c. 当該事業年度における貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書その他、市が合理的に要求する書類

事業者は、市が支払を行うための確認資料として、上記に定める計算書類に準じた半期にかかる計算書類を各事業年度の１１月３０日までに市に提出すること。

第10 付帯事業

構成員のいずれか（以下、付帯事業を実施する構成員を「付帯事業実施事業者」という。）は、本件施設を利用して、自らの企画・主催による付帯事業を以下の条件で実施することができる。

ただし、付帯事業の内容等により市が実施を認めない場合がある。実施の可否を含め、詳細な条件は、事業者選定後に市と付帯事業実施事業者が協議の上、決定する。

また、資料 15「市が提案を期待する付帯事業について」で示す市が提案を期待している付帯事業を実施する場合に限り、当該付帯事業を見込んだ施設整備とすることを認める。

（1）付帯事業の実施者

構成員のいずれかが付帯事業を実施すること。（SPC が付帯事業を実施することは認めない。）

（2）付帯事業の実施計画

付帯事業実施事業者は、以下のとおり市の確認、承諾を得て付帯事業を実施できるものとする。

- ア 付帯事業実施事業者は、付帯事業に関する年次付帯事業計画書を事業年度毎に市と付帯事業実施事業者が別途協議により定める様式により作成し、当該事業年度の初日（初年度は維持管理・運営開始日）の2か月前までに市に提出し、市の確認を受けなければならない。
- イ 市は、前項に従って提出された年次付帯事業計画書が、要求水準書等の内容に従っている場合には、これを承諾し、要求水準書等に抵触すると認められる場合には、付帯事業実施事業者に修正を求めることができる。市から修正を求められた付帯事業実施事業者は、当該箇所を修正した上、速やかに修正後の年次付帯事業計画書を市に提出しなければならない。
- ウ 年次付帯事業計画書は、市が前項の承諾を行った後においては、市と付帯事業実施事業者が合意したときに限りその内容を変更することができる。

（3）付帯事業の承諾の基準（案）

付帯事業の実施にあたっての市の承諾の基準（案）は次に示すとおりである。

- ア 施設の有効利用を図り、地域活性化に資する事業であること。
- イ 業務の遂行に支障を生じない事業内容であること。
- ウ 施設の一般開放（料金を徴収して施設の使用を自由に認める事業）でないこと。
- エ 政治的中立性又は宗教的中立性を侵す恐れがないこと。
- オ 公序良俗に反する又はその恐れがないこと。
- カ 市の名誉を毀損又は信用を失墜する恐れがないこと。

（4）付帯事業の対象者

付帯事業の対象者は市居住者とする。ただし、市が認めた場合には市外の居住者も対象とすることを可とする。

（5）料金の徴収形態

付帯事業を利用する者は、付帯事業の料金を付帯事業実施事業者に納める。

(6) 料金体系

付帯事業の料金体系（会員制、回数券制等）は、付帯事業実施事業者が任意に設定可能とする。

(7) 施設の使用料

付帯事業実施事業者は、付帯事業を実施しようとする際には、新斎苑の使用料を東大阪市行政財産使用料条例の規定に基づき市に納める。なお、提案内容（公益性が高い提案、付帯事業実施事業者に利益の出ない利用料の設定をする提案等）によっては、使用料の減免等の協議を行う場合がある。

(8) 光熱水費

付帯事業の実施に係る光熱水費は、付帯事業実施事業者が負担することを想定している。なお、提案内容（公益性が高い提案、付帯事業実施事業者に利益の出ない利用料の設定をする提案等）によっては、光熱水費の減免等の協議を行う場合がある。

(9) 付帯事業の実施に係る費用及び収入

付帯事業の実施に係る費用（廃棄物等の処理も含む）は付帯事業実施事業者の負担とし、得られる収入は全額付帯事業実施事業者の収入とする。したがって、入札価格に付帯事業にかかる費用を含めないこと。

また、以下にも留意すること。

- ア 付帯事業に関する許認可及び届出、第三者の使用、近隣対策は、全て事業者の責任と負担で行うものとする。
- イ 付帯事業実施事業者が付帯事業により市又は第三者に損害を及ぼした場合は、市の責めに帰すべき事由による場合を除き、事業者が自らの費用と責任において当該問題の解決にあたり、損害を賠償しなければならない。

(10) 付帯事業の料金

付帯事業の料金は、付帯事業実施事業者が設定して市がそれを承認する。変更する場合も同様とする。新斎苑が公共施設であることを勘案して、幅広く多数の施設利用者が利用可能な料金設定になるよう配慮すること。

(11) 付帯事業の終了

付帯事業実施事業者は事業期間内において、市の承諾を得て、付帯事業を終了することができる。市は、付帯事業実施事業者の付帯事業の終了がやむを得ないと認める場合には、承諾するものとする。

また、付帯事業が終了した場合、付帯事業実施事業者は付帯事業の設備、備品等を速やかに撤去し、本件施設の運営及び施設の安全、衛生、美観に支障を与えない状態に原状回復しなければならない。なお、市が撤去する必要がないと認めた設備、備品等についてはこの限りではない。

(12) 市が提案を期待している付帯事業

市が提案を期待している付帯事業の内容、条件等は資料 15「市が提案を期待する付帯事業に

ついて」のとおりであるが、事業者からの提案を必須とするものではない。

また、当該付帯事業の詳細な条件は、事業者選定後に市と付帯事業実施事業者で協議の上、決定する。