

東大阪市新斎苑整備事業

実施方針

令和8年8月

(令和8年9月29日修正版)

東大阪市

— 目 次 —

1. 特定事業の選定に関する事項	1
1.1. 事業内容に関する事項	1
1.1.1. 事業名	1
1.1.2. 事業に供される公共施設の種類	1
1.1.3. 公共施設等の管理者の名称	1
1.1.4. 事業の目的	1
1.1.5. 基本理念・基本方針	2
1.2. 事業の内容	2
1.2.1. 事業方式	2
1.2.2. 事業期間	2
1.2.3. 業務範囲	2
1.2.4. 事業者の収入等	4
1.2.5. 事業の実施スケジュール（予定）	4
1.2.6. 法令等の遵守	5
1.2.7. 個人情報保護	5
1.3. 特定事業の選定及び公表に関する事項	5
1.3.1. 特定事業選定の基本的考え方	5
1.3.2. 効果等の評価	5
1.3.3. 選定結果の公表	5
2. 事業者の募集及び選定に関する事項	6
2.1. 事業者の募集及び選定方法	6
2.2. 事業者の募集及び選定の手順	6
2.2.1. 事業者の募集・選定スケジュール	6
2.2.2. 募集及び選定の手続き等	6
2.3. 入札参加者が備えるべき参加資格要件	10
2.3.1. 入札参加者の構成等	10
2.3.2. 入札参加者の資格要件	11
2.3.3. 構成員の制限	14
2.3.4. 入札参加資格の確認	15
2.3.5. 構成員の変更	15
2.4. 審査及び選定に関する事項	15
2.4.1. 審査及び選定に関する基本的考え方	15
2.4.2. 審査の方法	16
3. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	18
3.1. 責任分担に関する基本的な考え方	18
3.2. 予想されるリスクと責任分担	18

3.3. 事業の実施状況の監視	18
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	22
4.1. 本件施設用地の立地条件等	22
4.2. 施設要件	23
5. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	24
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	24
6.1. 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	24
6.2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	24
6.3. 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合	24
6.4. その他	24
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	25
7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	25
7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	25
7.2.1. 交付金及び地方債等	25
7.2.2. その他の財政上又は金融上の支援	25
8. その他事業の実施に関し必要な事項	26
8.1. 議会の議決	26
8.2. 指定管理者の指定	26
8.3. 情報公開及び情報提供	26
8.4. 本事業において使用する言語等	26
8.5. 入札参加に伴う費用負担	26
8.6. 実施方針に関する問合せ先	26

1. 特定事業の選定に関する事項

1.1. 事業内容に関する事項

1.1.1. 事業名

東大阪市新斎苑整備事業（以下「本事業」という。）

1.1.2. 事業に供される公共施設の種類

火葬場および都市公園

1.1.3. 公共施設等の管理者の名称

東大阪市長 野田 義和

1.1.4. 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。

1.1.5. 基本理念・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

1.2. 事業の内容

1.2.1. 事業方式

本事業は、民間事業者の有するノウハウを活用し、より効率的で良質なサービスの提供を実現するため、PFI 法に基づき、民間事業者（以下「事業者」という。）が本件施設を整備し、維持管理・運営期間内において新斎苑の維持管理及び運営を行うものであり、市が所有する土地に事業者自らが本件施設を設計及び建設し、竣工後は市に本件施設の所有権を移転した後、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る新斎苑の維持管理及び運営業務を実施する BT0（Build-Transfer-Operate）方式とする。なお、公園等の維持管理及び運営は市が行う。

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。

1.2.2. 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。

1.2.3. 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

1.2.4. 事業者の収入等

本事業に係る事業者の収入は以下のとおりであり、原則として、市が事業者からサービスを購入する形態の事業である。

(1) 設計及び建設に係るもの

市は、設計及び建設に係る交付金及び地方債が適用可能な範囲については、事業者に対して建設一時金として、各年度に出来高部分に応じて部分払をし、残額を本件施設の引渡し時に一括して支払う。また、市は、維持管理・運営期間中、事業者に対して、事業者が実施する設計及び建設に係る対価に相当する金額から上記の建設一時金を控除した額を、サービス対価として割賦方式により支払う。

(2) 維持管理及び運営に係るもの

市は、事業者が実施する維持管理・運営に係るサービス対価について、維持管理・運営期間にわたって事業者を支払う。サービス対価は四半期ごとに支払うものとし、物価変動に基づき、改定することを予定している。なお、維持管理・運営に係る光熱水費は市が負担する。

1.2.5. 事業の実施スケジュール（予定）

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 新斎苑の引き渡し	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

1.2.6. 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施にあたり、関連する最新の法令等を参照し、遵守する。

1.2.7. 個人情報保護

事業者は、本事業の実施にあたり、個人情報保護の重要性を認識し、業務の実施に当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱う。

1.3. 特定事業の選定及び公表に関する事項

1.3.1. 特定事業選定の基本的考え方

市は、PFI法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」などを踏まえ、市自らが本事業を実施する場合と比較して、事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施されることが見込まれる場合、本事業を特定事業として選定する。

選定基準は次のとおりである。

- ア 本事業に係る設計・建設、維持管理、運営等が同一水準にある場合において、市の財政負担の縮減が期待できること。
- イ 市の財政負担が同一水準にある場合において、本事業に係る設計・建設、維持管理、運営等の水準の向上が期待できること。

1.3.2. 効果等の評価

次の手順により客観的評価を行い、本事業を特定事業として選定するかの判断を行う。

- ア PFI事業として実施することの定性的評価
- イ 市の財政負担見込額による定量的評価
- ウ 事業者に移転するリスクの評価
- エ 上記による総合的評価

1.3.3. 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と合わせ、市ホームページで速やかに公表する。また、本事業を特定事業として選定を行わないとした場合においても同様に公表する。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

2.1. 事業者の募集及び選定方法

本事業では、設計・建設、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定にあたっては、価格のみならず民間のノウハウ並びに創意工夫を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定方法は、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2 に基づき、サービスの対価の額、設計・建設、維持管理及び運営に関する能力、事業の継続性・安定性等を総合的に評価する「総合評価一般競争入札方式」により行うものとする。

2.2. 事業者の募集及び選定の手順

2.2.1. 事業者の募集・選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

日程		内容
令和 8 年	8 月 21 日（金）	実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）の公表
	8 月 27 日（木）、 8 月 28 日（金）	現地見学会（第 1 回）
	9 月 4 日（金）	実施方針等に関する質問及び意見の受付期限
	9 月 18 日（金）	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答公表
	10 月 2 日（金）	実施方針等に関する個別対話の受付期限
	10 月 13 日（火） ～10 月 23 日（金）	実施方針等に関する個別対話
	10 月 30 日（金）	個別対話結果の公表
	12 月下旬	特定事業の選定の公表 入札公告及び入札説明書等の公表
令和 9 年	1 月上旬	現地見学会（第 2 回）
	1 月中旬	入札説明書等に関する質問（第 1 回）の受付期限
	1 月下旬	入札説明書等に関する質問（第 1 回）に対する回答期限
	2 月上旬	入札説明書等に関する個別対話の受付期限
	2 月中旬	入札説明書等に関する個別対話
	2 月下旬	個別対話結果の公表
	3 月上旬	入札参加資格審査書類の受付期限
	3 月中旬	入札参加資格審査結果の通知
	3 月中旬	入札説明書等に関する質問（第 2 回）の受付期限
	3 月下旬	入札説明書等に関する質問（第 2 回）に対する回答期限
	5 月中旬	入札書及び提案書の受付期限
	6 月中旬	提案書に関するヒアリング（プレゼンテーションを含む）
	6 月下旬	落札者の決定及び公表
	7 月中旬	落札者との基本協定締結
	8 月上旬	特別目的会社との事業契約の仮契約締結
	9 月下旬	東大阪市議会の承認による事業契約の成立

2.2.2. 募集及び選定の手続き等

(1) 現地見学会（第 1 回）

現地見学会（第 1 回）を次のとおり開催する。詳細は申込のあった事業者に関別通知す

る。

1) 開催日時

- ①令和8年8月27日（木）9時30分から11時30分まで
（受付：9時00分から9時30分まで）
- ②令和8年8月28日（金）9時30分から11時30分まで
（受付：9時00分から9時30分まで）

2) 参加方法等

令和8年8月21日（金）から令和8年8月26日（水）12時00分までに、件名を「（企業名・現地見学会参加申込）東大阪市新斎苑整備事業」とし、現地見学会参加申込書（様式1）に記入の上、添付ファイルにて電子メールにより提出し、電話にて受信を確認すること。

電子メール：saienseibi@city.higashiosaka.lg.jp

電話：06-4309-3206

3) 留意事項等

- ア 現地見学会では実施方針等に関する質問は受け付けない。
- イ 参加状況によっては、1社あたりの人数を制限することがある。
- ウ 現地見学会で実施方針等の配布は行わないため、各自持参すること。
- エ 現地には駐車場等が十分でないため、自動車により来場する場合は1社あたり1台とし、2台以上となる場合は、周辺の民間駐車場を利用すること。または、徒歩もしくは公共交通機関を利用すること。

(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。

1) 受付方法等

令和8年8月21日（金）から令和8年9月4日（金）17時00分までに、件名を「（企業名・質問書）東大阪市新斎苑整備事業」とし、実施方針等に関する質問及び意見書（様式2）に記入の上、添付ファイルにて電子メールにより提出し、電話にて受信を確認すること。

電子メール：saienseibi@city.higashiosaka.lg.jp

電話：06-4309-3206

2) 回答方法等

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和8年9月18日（金）に、市ホームページで公表する。

なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち必要と判断した場合には、質問及び意見の提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

(3) 実施方針等に関する個別対話の受付

事業をより良いものとするため、実施方針等についての意見を聴取し、サービスの質を高めるに資すると判断される意見等を公表資料に反映することを目的として、実施方針等に関する個別対話を実施する。

1) 実施日時

令和8年10月13日（火）から令和8年10月23日（金）まで

個別対話の実施日時等については、参加申込のあった者に別途連絡する。実施時間は原則として、先着順とする。

個別対話の時間は60分程度とする。60分を必要としなかった場合は、60分経過以前でも終了可能とする。

2) 会場

東大阪市役所 会議室

3) 参加方法等

令和8年8月21日（金）から令和8年10月2日（金）17時00分までに、件名を「（企業名・個別対話申込）東大阪市新斎苑整備事業」とし、実施方針等に関する個別対話参加申込書及び実施方針等に関する個別対話確認事項（様式3-1及び様式3-2）に記入の上、添付ファイルにて電子メールにより提出し、電話にて受信を確認すること。

電子メール：saienseibi@city.higashiosaka.lg.jp

電話：06-4309-3206

4) 参加資格

個別対話の参加資格は、次の事項を満たす者とする。

- ア 本事業の公募に参加しようとするグループ（グループが定まっていない場合は単独企業でもよい。）
- イ 本事業の入札参加資格要件を満たす見込みである者

5) 個別対話の位置付け

- ア 個別対話は、あくまで市と参加者の意思疎通を図る場であり、参加者にとっては提案内容そのものに関わる話題がある可能性があることを踏まえ、参加者ごとに個別に行うものとする。
- イ 個別対話における発言内容は、参加者・市の双方を拘束しないものとする。また、参加者・市の双方とも確約書・確認書等の書面のやり取りはしない。
- ウ 個別対話の結果は、市ホームページにおいて令和8年10月30日（金）に一括して公表する。ただし、参加者の提案、ノウハウ等に関わり、権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものについては公表しない場合がある。

6) 留意事項等

- ア 参加人数は、1グループにつき10名までとする。
- イ 参加者が主体となって対話を進めること。なお、事前に提出された質疑等の資料と同じ順序で進めなくてもよい。市から、本事業について説明を行う必要がある場合は、全ての事業者に対して同じ内容の説明を行う。
- ウ 自己紹介は不要とし、名刺交換はしない。
- エ 個別対話におけるやり取りをメモすることは認めるが、ICレコーダー等を用いて録音することは禁止する。
- オ 個別対話の実施に際しては、参加者から市への各種資料の提示は可とするが、受領はしない。

(4) 入札公告及び入札説明書等の公表

入札公告を行い、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等を市ホームページで公表する。

(5) 現地見学会（第2回）

現地見学会（第2回）を開催する。実施方法等は「入札説明書」に示す。

(6) 入札説明書等に関する質問（第1回）受付、質問に対する回答の公表

入札説明書等に関する質問（第1回）を受け付ける。質問及び回答の方法等は「入札説明書」に示す。

(7) 入札説明書等に関する個別対話

入札説明書等に関する個別対話を実施する。実施方法等は「入札説明書」に示す。

(8) 入札参加資格審査書類の受付、入札参加資格審査結果の通知

入札参加資格審査書類を受け付ける。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。

(9) 入札説明書等に関する質問（第2回）受付、質問に対する回答の公表

入札説明書等に関する質問（第2回）を受け付ける。質問及び回答の方法等は「入札説明書」に示す。

(10) 入札書及び提案書の受付

入札参加資格審査通過者に対し、入札書及び提案書の提出を求める。

入札書及び提案書の提出方法、時期及び提案に必要となる書類の詳細等については、「入札説明書」で提示する。

(11) 落札者の決定及び公表

提出された入札書及び提案書について評価を行い、選定委員会の審査を経て、市が落札者を決定する。審査の結果は入札参加者に通知するとともに、市ホームページ等で公表する。

(12) 落札者との基本協定の締結

市は、落札者決定後、落札者と本事業に関する基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(13) 特別目的会社との事業契約の仮契約締結、市議会の承認による事業契約の成立

市は、落札者との間で締結した基本協定に基づき、落札者が本事業を実施するために設立した特別目的会社（以下「SPC」という。）と事業契約（事業契約書、要求水準書及び事業者が提案した内容を含む。）の仮契約を締結した後、PFI 法第 12 条に規定された事業契約の締結に関する東大阪市議会の議決を経て、SPC と事業契約を締結する。

(14) 金融機関と市の協議（直接協定）

金融機関等からの融資がある場合は、事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、必要に応じて金融機関と市で協議し、直接協定を締結することがある。

2.3. 入札参加者が備えるべき参加資格要件

2.3.1. 入札参加者の構成等

入札参加者の構成等は、次のとおりとする。

ア 入札参加者は、本事業の設計・建設業務のうち設計を担当する企業（以下「設計企業」という。）、工事監理を担当する企業（以下「工事監理企業」という。）、建設を担当する企業（以下「建設企業」という。）、火葬炉設置を担当する企業（以下「火葬炉企業」という。）、火葬炉運転および火葬を担当する企業（以下「火葬炉運転企業」という。）、本事業の維持管理業務を担当する企業（以下「維持管理企業」という。）及び本事業の運営業務を担当する企業（以下「運営企業」という。）を含む複数の企業のグループにより構成されるものとし、グループの代表企業を定める。設計企業、工事監理企業、建設企業、火葬炉企業、火葬炉運転企業、維持管理企業及び運営企業は、一企業とすることも複数の企業の共同とすることも可能とする。

なお、設計企業、工事監理企業、建設企業、火葬炉企業、火葬炉運転企業、維持管理企業及び運営企業は、少なくとも以下の業務を実施するものとする。

- (ア) 設計企業（新斎苑）：設計・建設業務のうち新斎苑の設計業務
- (イ) 〃 （公園等）：設計・建設業務のうち公園等の設計業務
- (ウ) 工事監理企業：設計・建設業務のうち新斎苑の工事監理業務
- (エ) 建設企業（新斎苑）：設計・建設業務のうち新斎苑の建設業務
- (オ) 〃 （公園等）：設計・建設業務のうち公園等の建設業務
- (カ) 火葬炉企業：設計・建設業務のうち火葬炉設置業務、維持管理業務のうち火葬炉保守管理業務
- (キ) 火葬炉運転企業：運営業務のうち告別業務、炉前業務、収骨業務及び火葬炉運転業務
- (ク) 維持管理企業：維持管理業務のうち建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務
- (ケ) 運営企業：運営業務のうち予約受付業務及び利用者受付業務

イ 上記の業務以外に、資金調達・事業マネジメント等本事業を実施する上で必要となる業務を担当する企業等（以下「その他企業」という。）を必要に応じて構成員に含めることができる。

ウ 同一の企業が複数の業務を実施することができるが、工事監理企業と建設企業（新斎苑）、工事監理企業と火葬炉企業を同一の者又は相互に資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねることはできない（「資本面で関係のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面で関係のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。以下に同じ。）。

エ 落札者は、市との仮契約の締結までに、本件施設用地を除く東大阪市内にSPCを設立し、代表企業は出資者中最大の議決権をもつものとする。SPCは、会社法（平成17年法律第86号）の定める株式会社とする。なお、代表企業は原則、変更できないものとする。

オ 入札参加者の構成員は以下の定義により分類される。

代表企業：SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業のうち、構成員を代表し募集手続きを行う企業

構成企業：SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC に出資する企業

協力企業：SPC から直接業務の受託・請負をし、かつ SPC には出資しない企業

カ 一入札参加者の構成員又は当該構成員と資本面若しくは人事面において関係がある者は、他の入札参加者の構成員になることはできない。ただし、市が事業者との事業契約を締結後、選定されなかった入札参加者の構成員が、事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。

キ 入札参加者の代表企業及び構成企業による SPC への出資比率及び議決権保有割合の合計は、それぞれ 50%を超えることとし、代表企業の SPC への出資比率及び議決権保有割合は、それぞれ出資者中最大とすること。なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

ク 入札参加者の構成員は、SPC から受託した又は請け負った業務の一部について、第三者に委託又は下請負人を使用することができるが、その際は、当該委託又は請負にかかる契約を締結する前に市に通知し、承諾を得るものとする。

2.3.2. 入札参加者の資格要件

入札参加者の構成員は、次の入札参加資格要件のうち、分担する業務範囲に応じた要件のいずれにも該当しなければならない。

なお、市の入札参加有資格者名簿に登録されていない者で本入札に参加を希望する者は、入札参加資格審査書類の受付締切日までに登録を行うこと。

(1) 設計企業

ア 設計企業（新斎苑）は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して設計業務を実施する場合、すべての企業が（ア）及び（イ）の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者はすべての要件を満たしていること。

（ア）市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。

（イ）建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。

（ウ）入札公告日から起算して過去 10 年間に履行を完了した延床面積 4,000 ㎡以上の公共施設の新築工事の基本設計又は実施設計実績（元請けに限る。）を有すること。

イ 設計企業（公園等）は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して設計業務を実施する場合、すべての企業が（ア）及び（イ）の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者はすべての要件を満たしていること。

（ア）市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「造園」又は「都市計画及び地方計画」であること。

（イ）建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく

-
- 建設コンサルタント登録（造園部門又は都市計画及び地方計画部門）を受けていること。
- (ウ) 入札公告日から起算して過去 10 年間に履行を完了した都市公園施設（都市計画法施行規則第 7 条第 5 号に規定する種別の公園（街区公園を除く。）をいう。）の新設又は全面改修工事の基本設計又は実施設計実績（元請けに限る。）を有すること。

(2) 工事監理企業

工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して工事監理業務を実施する場合、すべての企業が（ア）及び（イ）の要件を満たし、かつ少なくとも 1 者はすべての要件を満たしていること。

- (ア) 市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。
- (イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録がなされていること。
- (ウ) 入札公告日から起算して過去 10 年間に履行を完了した延床面積 4,000 ㎡以上の公共施設の新築工事の工事監理実績（元請けに限る。）を有すること。

(3) 建設企業

ア 建設企業（新斎苑）は、次の（ア）（ウ）（エ）（カ）及び（キ）の要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して建設業務を実施する場合、少なくとも 1 者は（ア）（ウ）（エ）（カ）及び（キ）の要件を満たし、他の者は（イ）（ウ）及び（オ）の要件を満たしていること。

- (ア) 市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であり、登録業種が「建築」であること。
- (イ) 市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であること。
- (ウ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定により、特定建設業の許可を受けた者であること。
- (エ) 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査における直近かつ有効な建築一式工事の総合評定値（市内業者の場合はこれに発注者別評価点を加算した値）が 1,300 点以上であること。
- (オ) 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査における直近かつ有効な建築一式工事の総合評定値（市内業者の場合はこれに発注者別評価点を加算した値）が 1,000 点以上、又は電気若しくは管の総合評定値（市内業者の場合はこれに発注者別評価点を加算した値）が 900 点以上であること。
- (カ) 入札公告日から起算して過去 10 年間に履行を完了した延床面積 4,000 ㎡以上の公共施設の新築工事の施工実績を有すること。なお、共同企業体の構成員としての実績も認めるものとするが、出資比率が総出資額の 10 分の 2 以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限ることとする。
- (キ) 入札公告日時点において、建設企業と 3 か月以上の雇用関係を有している建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で配置すること。
- イ 建設企業（公園等）は、次の（ア）（ウ）（エ）（オ）及び（カ）の要件を満たしているこ

と。なお、複数の企業で共同して建設業務を実施する場合、少なくとも1者は（ア）（ウ）（エ）（オ）及び（カ）の要件を満たし、他の者は（イ）及び（ウ）の要件を満たしていること。

- （ア）市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であり、登録業種が「土木」であること。
- （イ）市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であること。
- （ウ）建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定により、土木一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- （エ）建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査における直近かつ有効な土木一式工事の総合評定値（市内業者の場合はこれに発注者別評価点を加算した値）が880点以上であること。
- （オ）入札公告日から起算して過去10年間に履行を完了した、官公庁発注の土木一式工事の施工実績を有すること。なお、共同企業体の構成員としての実績も認めるものとするが、出資比率が総出資額の10分の2以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限ることとする。
- （カ）入札公告日時点において、建設企業と3か月以上の雇用関係を有している建設業法第26条第2項の規定による監理技術者を専任で配置すること。

（4）火葬炉企業

火葬炉企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して火葬炉設置業務及び火葬炉保守管理業務を実施する場合、すべての企業が（ア）の要件を満たし、かつ少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。

- （ア）市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であること。
- （イ）入札公告日から起算して過去10年間に履行を完了した1施設あたり10基以上の火葬炉の納入・設置実績（元請けに限る。）を有すること。

（5）火葬炉運転企業

火葬炉運転企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して火葬業務及び火葬炉運転業務を実施する場合、すべての企業が（ア）の要件を満たし、かつ少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。

- （ア）市の入札参加有資格者名簿（物品・役務）登載企業であること。
- （イ）入札公告日から起算して過去10年間に、1年以上の火葬炉の運転及び火葬業務の実績（元請けに限る。）を有すること。

（6）維持管理企業

維持管理企業は、次の要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して維持管理業務を実施する場合、すべての企業が（ア）の要件を満たし、かつ少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。

- （ア）市の入札参加有資格者名簿（物品・役務）登載企業であること。
- （イ）入札公告日から起算して過去10年間に、延床面積4,000㎡以上の公共施設の1年以上

の維持管理業務の実績（元請けに限る。）を有すること。なお、ここでいう維持管理業務の実績とは、要求水準書に示す維持管理業務の種類のうち、複数の業務を同時に実施する等、総合的な維持管理業務の実績をいう。

(7) 運営企業

運営企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して運営業務を実施する場合、すべての企業が（ア）の要件を満たし、かつ少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。

（ア）市の入札参加有資格者名簿（物品・役務）登載企業であること。

（イ）入札公告日から起算して過去 10 年間に、公共施設の事務（常勤・非常勤・派遣及び委託による従事を含む。）に係る 1 年以上の業務実績（元請けに限る。）を有すること。

(8) その他企業

その他企業は、次の要件を満たしていること。

（ア）市の入札参加有資格者名簿登載企業であること。

2.3.3. 構成員の制限

次に該当する者は、入札参加者の構成員となることはできない。

ア PFI 法第 9 条の各号に該当する者

イ 地方自治法施行令第 167 条の 4（昭和 22 年政令第 16 号）の規定に該当する者

ウ 東大阪市入札参加停止要綱による入札参加停止期間中の者

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者（ただし、手続き開始の決定を受けた者で、所定の手続きに基づく再認定等を受けている場合を除く。）等、経営状態が著しく不健全である者

オ 直前 2 年間の国税又は地方税を滞納している者

カ 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団から委託を受けた者

キ 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者である者

ク 本事業に係るコンサルタント業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある者

※本事業のコンサルタント業務に関与した者は、次に掲げるとおりである。

・ N i X J A P A N株式会社 富山県富山市奥田新町 1 番 23 号

・ 株式会社アトラスワークス 東京都中央区日本橋 2 丁目 1-7 丹生ビル 2 階

・ はぜのき法律事務所 東京都中央区築地 2-3-4 メトロシティ築地新富町 601 号

ケ 市が本事業のために設置する選定委員会の委員又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある者。なお、実施方針公表後に、本事業について委員と接触を試みた者については、参加資格を失うものとする。

コ 役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を

-
- 含む。以下同じ。)のうちに次のいずれかに該当する者がいる者
- (ア) 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から2年を経過しない者
 - (イ) 東大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者
 - (ウ) 市の議会の議員、市長若しくは副市長、地方自治法(昭和22年法律第67号)第180条の5に規定する委員会の委員若しくは委員又は地方公営企業の管理者に該当する者

2.3.4. 入札参加資格の確認

入札参加資格の確認は、入札参加資格審査書類の受付締切日とする。ただし、入札参加資格確認後、入札参加者の構成員が上記入札参加者の備えるべき入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、次のとおりとする。

- ア 入札参加資格確認基準日から落札者決定までの間に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、原則として当該入札参加者を失格とするものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格要件を欠いた場合に限り、当該入札参加者が当該構成員に代わって、当該構成員が備えるべき入札参加資格を有する構成員を補充し、市が認めた場合、引き続き有効とする。なお、この場合に補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格要件を欠いた日とする。
- イ 落札者決定から事業契約締結までの間に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、市は落札者と事業契約を締結しないものとする。この場合において、市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員が入札参加資格要件を欠いた場合に限り、落札者が当該構成員に代わって、当該構成員が備えるべき入札参加資格を有する構成員を補充し、事業契約の履行に支障をきたさないと市が判断した場合は、事業契約を締結する。なお、この場合に補充する構成員の入札参加資格確認基準日は、当初の構成員が入札参加資格要件を欠いた日とする。

2.3.5. 構成員の変更

入札参加資格審査書類の受付日後は、原則として入札参加者の構成員の変更および追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加者の構成員(ただし、代表企業を除く。)の変更・追加ができるものとする。

2.4. 審査及び選定に関する事項

2.4.1. 審査及び選定に関する基本的考え方

市は、入札参加者が提出した提案書の評価を行うため、学識経験を有する者及び市職員で構成する選定委員会を設置する。選定委員会では、総合的に提案書等の審査を行い、市は、選定委員会の審査により選定された最優秀提案をもとに、落札者を決定する。また、審査にあたり、入札参加者からのヒアリングを実施する予定である。

なお、選定委員会の委員は次のとおりであるが、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、入札参加者による委員への接触を禁止する。

氏名（敬称略）	区分	所属等
田原 正也	公認会計士	田原総合会計事務所
堀田 裕二	弁護士	アスカ法律事務所
槇村 久子	学識経験者	京都女子大学 名誉教授
宗本 晋作	学識経験者	立命館大学 理工学部 建築都市デザイン学科 教授
石井 寿人	本市職員	東大阪市建築部長
田中 健司	本市職員	東大阪市理事（健康部長事務取扱）
山本 吉伸	—	東大阪市副市長

2.4.2. 審査の方法

(1) 入札参加資格審査

入札参加資格審査申請書類について、入札参加資格要件の具備を確認し、入札参加資格審査結果を入札参加資格審査申請書類提出者に通知する。

(2) 提案書審査

入札参加資格審査を通過した入札参加者が提出した提案書等について、「落札者決定基準」に従って、市が基礎審査（入札価格の適格審査及び必須項目審査）を行う。その後、基礎審査を通過した入札参加者からの提案内容について、選定委員会において審査（加点項目審査）を行うとともに、提案価格を加味した総合評価を行い、その結果を市長に報告する。市長は、選定委員会の報告を踏まえ、落札者を決定する。

なお、総合評価は、入札参加者の提出した提案内容について、評価項目ごとに得点化して行う。

(3) 審査事項

審査事項は、「落札者決定基準」に示す。

(4) 審査結果

審査結果は公表する。

(5) 提案書類等の取り扱い

1) 著作権

入札参加者から提出された提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、市は、東大阪市情報公開条例（平成 11 年東大阪市条例第 1 号）に基づき応募内容を公表する場合、及びその他市が必要と認める場合、落札者として選定された入札参加者の提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、市が東大阪市情報公開条例に基づき応募内容を公表する場合を除き、市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

なお、提出を受けた書類は一切返却しない。

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、商標権その他法令等に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、入札参加者が負うものとする。

これによって市が損失又は損害を被った場合には、当該入札参加者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

3. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

3.1. 責任分担に関する基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、質の高いサービスを長期の契約期間において確実に提供することを目指すものである。したがって、各業務の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

3.2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として表 リスク分担（案）に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）に示すものとする。

3.3. 事業の実施状況の監視

市は、事業者が実施する設計・建設及び維持管理・運営について、定期的にモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として市が負担するものとするが、事業者自らが実施するモニタリングや市が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、事業者の責任及び費用負担により行うものとする。なお、具体的なモニタリング方法等については、事業契約書等に定める。

また、設計・建設及び維持管理・運営に係るサービスが十分に実施されない場合、市は事業者に対して是正勧告を行い、改善計画の提出・実施を求めるとともに、必要に応じて、サービスに対する支払いの減額等を行うことができることとする。減額等の方法については、事業契約書（案）に示す。

表 リスク分担表（案）（1/3）

段階	リスクの種類	整理 No.	概要	負担者	
				市	事業者
共通	公募手続	1	公募資料の誤り、公募手続の誤り	○	
	法令変更	2	本事業に直接関係する法令の新設・変更等	○	
		3	その他広く事業者一般に影響を与える法令の新設・変更等		○
	税制変更	4	事業者の利益に課される税制度の新設・変更等		○
		5	上記以外の税制度の新設・変更等	○	
	許認可取得遅延	6	市の帰責事由による許認可の取得遅延	○	
		7	上記以外の事由による許認可の取得遅延		○
	住民対応	8	本事業そのものに関する反対運動・訴訟等	○	
		9	事業者が行う業務、提案内容に関する訴訟・苦情等		○
	環境問題	10	事業者が行う業務、提案内容に起因する環境問題（騒音、振動、臭気、電波障害、有害物質の排出など）		○
	第三者への賠償	11	市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	○	
		12	事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		○
	事業内容の変更	13	市の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○	
	金利変動	14	基準金利確定日までの金利変動のうち、基準金利の変動（※1）	○	○
		15	基準金利確定日までの金利変動のうち、事業者提案のスプレッド分の変動		○
		16	基準金利確定日の翌日以降の金利変動		○
	物価変動	17	施設供用開始前のインフレ・デフレ（※2）	○	○
		18	施設供用開始後のインフレ・デフレ（※3）	○	○
	資金調達	19	長期債務負担行為の議決が得られないなど、市が事業に必要な予算を確保できない	○	
		20	金融機関から融資が得られないなど、事業者が事業に必要な資金を確保できない		○
	本事業の中止・延期	21	市の帰責事由により本事業を中止・延期した場合	○	
		22	事業者の帰責事由により本事業を中止・延期した場合		○
	構成員の能力不足等	23	事業者の構成員の能力不足等による事業悪化		○
	不可抗力	24	不可抗力による損害（※4）	○	○

表 リスク分担表（案）（2/3）

段階	リスクの種類	整理 No.	概要	負担者	
				市	事業者
契約前	入札費用	25	本事業への入札に係る費用		○
	契約の未締結・遅延	26	事業者の帰責事由による契約締結遅延等		○
		27	議会の議決が得られない	○	○
		28	上記以外の事由による契約締結遅延等	○	
設計	測量・調査	29	市が実施した測量、調査に関するもの	○	
		30	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
	計画・設計・仕様変更	31	市の帰責事由により変更する場合	○	
		32	事業者の帰責事由により変更する場合		○
	調査費・設計費等の増大	33	市の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合	○	
		34	事業者の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合		○
	設計の完了遅延	35	市の帰責事由により遅延した場合の損害	○	
		36	事業者の帰責事由により遅延した場合の損害		○
建設	用地の確保	37	本件施設建設地の確保に関するもの	○	
		38	本件施設建設地以外の、本件施設建設に要する用地の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵	39	市が公表した資料から予測可能なもの		○
		40	上記以外の土地の瑕疵	○	
	地質・地盤	41	当初調査において予見不可能な地質・地盤状況により、工法、工期などに変更が生じた場合の追加費用	○	
	工事遅延	42	市の帰責事由によるもの	○	
		43	事業者の帰責事由によるもの		○
	工事費増大	44	市の帰責事由によるもの	○	
		45	事業者の帰責事由によるもの		○
	要求性能未達	46	本件施設完成後、市の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
	施設損害	47	工事材料、建設機械器具、引渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○
	工事監理の不備	48	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		○
維持管理・運営	運営開始の遅延	49	市の帰責事由によるもの	○	
		50	事業者の帰責事由によるもの		○
	事業内容の変更	51	市の帰責事由による事業内容の変更（用途変更など）	○	
	支払遅延・不能	52	市の帰責事由によるサービス対価の支払の遅延・不能によるもの	○	
	要求水準未達	53	事業者の行う維持管理・運営業務の内容が事業契約書等に定める水準に達しない場合		○
	維持管理・運営費の増大	54	市の帰責事由によるもの	○	
		55	事業者の帰責事由によるもの		○

表 リスク分担表（案）（3/3）

段階	リスクの種類	整理 No.	概要	負担者	
				市	事業者
維持管理・運営	施設等の損傷	56	市の帰責事由によるもの	○	
		57	経年劣化によるもの		○
		58	事業者の帰責事由によるもの		○
	備品更新	59	備品の損傷や更新についての費用負担		○
	修繕費の増大	60	修繕費が予想を上回った場合		○
	施設等の契約適合	61	契約不適合責任期間内		○
		62	契約不適合責任終了後	○	
移管	性能確保	63	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
	移管手続き	64	事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの		○

（※１） 基準金利の変動に応じてサービス対価（割賦払分）を改定する。

（※２） 建設業務では－１.５％以上＋１.５％以下の物価変動は事業者が負担することを予定している。

（※３） 維持管理・運営業務では規定する指標に基づき、－３％以上＋３％以下の物価変動は事業者が負担することを予定している。

（※４） 不可抗力によるサービス対価の１％以下の損害は事業者が負担することを予定している。

4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

4.1. 本件施設用地の立地条件等

(1) 新斎苑

ア 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
イ 敷地面積	約 22,000 m ²
ウ 都市計画	
（ア）用途地域	準工業地域
（イ）建蔽率／容積率	60％／200％
（ウ）防火指定	準防火地域
（エ）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
（オ）日影規制	対象地域外
エ 接道状況	南側・東側：石切西2号線・幅員約7.2m
オ 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
カ その他	モノづくり推進地域

(2) 公園等

ア 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
イ 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
ウ 都市計画	
（ア）用途地域	準工業地域、工業地域
（イ）建蔽率／容積率	60％／200％
（ウ）防火指定	準防火地域
（エ）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
（オ）日影規制	対象地域外
エ 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
オ 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
カ その他	モノづくり推進地域

※上記は参考として示すものであり、事業者は、本事業の検討・実施等にあたって、自らの責任において関係機関等への確認を行うこと。

4.2. 施設要件

本件施設に必要な施設内容は以下のものが想定される。なお、市として施設・設備構成、規模、設計等に要求する水準については「要求水準書」に示す。本件施設の整備及び運営にあたっては、要求水準書に示す性能及び機能を確保することを前提として、民間事業者が有する技術力、ノウハウ及び創意工夫を活用した提案を期待する。

(1) 新斎苑

新斎苑では、斎場が本来持つべき別れの場、葬送の場としての機能に加えて、市民が施設に親しみをもち、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。

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) 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 ）

5. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書中に規定する具体的措置に従う。また、事業契約に関する紛争については、大阪地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約書（案）等の規定に従い、次の措置をとることとする。

6.1. 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ア 事業者の実施するサービスが、事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に是正することができなかったときは、市は、事業契約を解除することができる。
- イ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解除することができる。
- ウ ア及びイの規定により市が事業契約を解除した場合、事業者は、市に生じた損害を賠償しなければならない。

6.2. 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができるものとする。
- イ 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は、事業者に生じた損害を賠償するものとする。

6.3. 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者双方は、事業継続の可否について協議する。

一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、市及び事業者は、契約を解約することができるものとする。詳細については事業契約書（案）等に提示する。

6.4. その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約書（案）に定める。

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

7.1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、市と事業者で協議する。

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等を想定していない。

7.2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

7.2.1. 交付金及び地方債等

市は、本事業において交付金及び地方債等を充当することを前提としているため、事業者は、交付金又は起債申請等に必要な書類等の作成及び支援を行う。

現段階では、社会資本整備総合交付金の活用を想定している。

7.2.2. その他の財政上又は金融上の支援

事業者が本事業を実施するにあたり、交付金及び地方債以外の財政上又は金融上の支援を受けることができる可能性がある場合には、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう協力する。

市は、事業者に対する補助、出資、保証等の支援は行わない。

8. その他事業の実施に関し必要な事項

8.1. 議会の議決

債務負担行為の設定に関しては、東大阪市議会令和8年第4回定例会において議案を提出する予定である。また、事業契約の締結に関する議案を東大阪市議会令和9年第3回定例会に提出する予定である。

8.2. 指定管理者の指定

市は、新斎苑を地方自治法第244条の規定による公の施設とし、事業者を同法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する。指定管理者の指定に関しては、事業契約の締結に関する議案と併せて東大阪市議会令和9年第3回定例会において議案を提出する予定である。

8.3. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、市ホームページ等により行う。

8.4. 本事業において使用する言語等

本事業において、使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とする。

8.5. 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

8.6. 実施方針に関する問合せ先

実施方針等に関する問合せ先は、次のとおりとする。

東大阪市 健康部 斎場管理室 新斎苑整備課 〒577-8521 大阪府東大阪市荒本北一丁目1番1号 電話：06-4309-3206 電子メール：saienseibi@city.higashiosaka.lg.jp
