

東大阪市新斎苑整備に係る PFI 等導入可能性調査業務に係る仕様書

1. 業務名称

東大阪市新斎苑整備に係る PFI 等導入可能性調査業務(以下「本業務」という。)

2. 業務目的

本業務は、令和 7 年 2 月に策定した『東大阪市新斎苑整備基本構想』(以下「基本構想」という。)及び本業務と並行して策定する『東大阪市新斎苑整備基本計画』(以下「基本計画」という。)に基づいて新斎苑を整備するにあたり、民間事業者の参画可能性の観点から、民間事業者の参入意欲や条件、公共投資の削減効果、実施可能な事業スキーム等について整理し、当該整備事業に対する PFI 等の官民連携事業手法導入の可能性・実現性について確認することを目的として実施する。

また、新斎苑の整備と同時に、隣接する加納東公園・加納緑地の魅力向上として、当該公園の整備・管理・運営について、官民連携による財政支出抑制効果や維持管理コスト削減効果等を検証し、民間の創意工夫を活かした官民連携事業手法導入の可能性・実現性についても、確認することを目的として実施する。

なお、新斎苑の整備については、従来の『火葬の際だけに使用する施設』という概念を超えて、市民の方々が日常的に訪れたいと思える場所へと脱皮させることを目指す。新斎苑については、死生観に対する敬意を持つと共に、市民の日常生活と寄り添う存在となることが重要と考える。このため、新斎苑の整備検討にあたっては、単に機能性に注視するだけでなく、市民の方々が気軽に訪れ、過ごすことができるような空間作りも重視する。

3. 履行期限及び成果物の提出先

(1) 成果物(報告書等)の提出期限

令和8年3月31日

(2) 中間報告

令和7年9月頃まで一旦の整理を終え、暫定的な仮成果として中間報告を行うこと。

(3) 提出先

〒577-8521

東大阪市荒本北一丁目1番1号 本庁舎8階

東大阪市健康部 斎場管理室 新斎苑整備課

4. 本業務の対象地

① 新斎苑整備建設候補地

・所在地:東大阪市布市町三丁目 510、中石切町六丁目 801-1、801-3、802-2、803-2、

804-2、805-2 他

・敷地面積：約 22,600 m²

・用途地域：準工業地域

② 加納東公園

・所在地：東大阪市加納四丁目6-2

・敷地面積：約12,998m²

・用途地域：準工業地域

③ 加納緑地

・所在地：東大阪市加納四丁目6-1

・敷地面積：約9,614m²

・用途地域：準工業地域

5. 業務実施体制

本業務において、少なくとも以下に示す人員を確保し、十分な業務遂行能力を有し、適正な実施体制を確保すること。また、市の指示に柔軟に対応できること。業務工程を作成し、工程に沿って進めることができる体制を確保すること。業務工程の作成の際には市と協議を行い決定すること。

(1) 業務管理責任者

以下の役割を担うものとする。なお、平成 27 年度から令和 6 年度までに国、地方公共団体又はこれらに類する公的団体において、PFI 等の官民連携事業手法導入可能性調査に携わった実績があるものとする。

・本業務の全体管理

・市との連絡調整等

(2) 主任業務担当者

以下の役割を担うものとする。なお、平成 27 年度から令和 6 年度までに国、地方公共団体又はこれらに類する公的団体において、PFI 等の官民連携事業手法導入可能性調査に携わった実績があるものとする。

・業務管理責任者の補佐

・個別業務の進捗管理、資料の作成等

・業務担当者への助言、指導

・発注者からの問合せ対応

(3) 業務担当者

・個別業務の調査、分析、資料の作成等

※ なお、上記については、直接的な雇用関係にある者とし、本業務の公募開始以前に 3 ヶ月以上の雇用関係にある者とする。また、各技術者の兼務は不可とする。

6. 業務内容

業務内容は、(1)から(3)までとする。本業務の内容は、並行して進める基本計画に反映させるため、基本計画の策定事業者と適宜、連携を図ること。

※基本計画の内容・スケジュールについては、別掲「【参考資料】東大阪市新斎苑整備基本計画の概要」を参照。

なお、(2)③及び(3)②のヒアリングについては、複数回行うものとし、1回目終了した時点で、新斎苑の整備と加納東公園・加納緑地の整備等を一体的に行うか否かについて、検討するものとする。

(1) 計画準備

着手に当たっては、次の書類を提出するものとする。なお、業務計画書及び業務工程表は、本仕様書及び基本構想を十分理解し、作成すること。

- ① 着手届
- ② 業務計画書(業務概要、業務内容、業務実施方針、業務詳細工程、業務実施体制、打合せ計画、連絡体制、その他必要な項目を記載したもの)
- ③ 業務工程表

(2) 新斎苑整備に係る PFI 等導入可能性調査業務

① 前提条件の整理

新斎苑の整備に伴う PFI 等導入可能性調査を実施するにあたり、最適な事業手法及びその実現可能性を検討するための前提条件となる、基本的条件や関係法令等の整理を行うとともに、最新の官民連携手法等の導入に関する事例、新斎苑の課題等を整理する。

② 事業スキームの検討

本事業の実施にあたり想定される業務内容を抽出し、最適な事業手法を導入する場合の本市と民間事業者との役割分担を検討する。そのうえで、事業スキームとして次の(イ)から(ニ)までの内容について検討する。

(イ) 事業形態

新斎苑における事業内容等を踏まえ、PFI等を導入する場合の適切な事業類型(サービス購入型、混合型、独立採算型、コンセッション方式)等を検討する。

(ロ) 事業期間

事業環境や資金調達環境、大規模修繕の考え方などを踏まえ、PFI等を導入する場合の適切な事業期間を検討する。

(ハ) 官民のリスク分担

新斎苑の整備及び維持管理・運営等の各段階において、想定されるリスクを整理するとともに、事業への影響度や属性等を考慮し、官民のリスク分担案などを整理する。

(ニ) 市の財源と支払計画

国の補助金等の補助制度や起債の動向、官民の調達金利差などを踏まえ、新斎苑の整備及び維持管理・運営に係る効率的な資金調達方法を検討する。新斎苑の整備と加納東公

園・加納緑地の整備等の一体的な整備を行う場合、『都市再生整備計画』及びこれに関連する資料(主に官民連携事業に係る部分)の策定の支援を行うものとする。

③ 市場調査

上記①を踏まえながら、どのような分野の事業者が本事業に関心を示すかという仮説を立てたうえで、事業に関する最適な事業手法や事業範囲、事業期間、事業費、相乗効果を見込める提案可能性など実現可能性について、民間企業等の意向、参画意欲、サービス水準等をアンケートやヒアリングにより比較調査し、「②事業スキームの検討」へ反映する。

④ 定量的評価

本事業について、従来手法で実施した場合における事業期間全体を通じた本市の財政負担(PSC)及び官民連携手法で実施した場合における事業期間全体を通じた本市の財政負担額(PFI-LCC)を算出し、これらを比較する VFM(Value For Money)を評価する。

⑤ 定性的評価及び総合評価

①から④までの結果を踏まえ、本事業における最適な事業手法及びその実現可能性について総合的に評価するとともに、事業範囲及び事業スキームを確定する。また、最適な事業手法を導入する場合の課題について整理し、その対応策等を検討する。

(3) 加納東公園・加納緑地に係る官民連携事業スキームの検討

新斎苑の整備とあわせて、加納東公園・加納緑地を一体的に整備する場合、民間の事業参入に関する意向を確認するため、民間事業者を対象としたサウンディング型市場調査を行う。

① 官民連携事業スキームの検討

公園施設整備や管理運営における官民の役割分担(案)やリスク分担(案)を整理する。また、事業ごとに都市公園法の制度を活用した適用可能性のある事業スキーム案を整理し、民間ヒアリングに必要となる簡易的な公募指針を作成する。※その他整理すべき事項を検討し、提案すること。

② 民間事業者へのヒアリング(事業提案のサウンディング)

上記①で整理した官民連携事業スキーム案の適用可能性について、どのような分野の事業者が本事業に関心を示すかという仮説を立てたうえで、民間事業者の意向を確認する。

※1 意向確認の内容について、導入可能性のある機能、想定されるプラン、望ましい事業スキームやスケジュール等に関するアイデアを把握することを想定している。

※2 ヒアリング方法は原則対面とするが状況に応じてリモート等でも対応できるようにする。

③ 整備方針及び施設レイアウト等の概略検討

上記②の民間事業者へのヒアリングの結果を基に、各公園各エリアの整備方針を検討する。また、今後の施設整備計画の素案となる公園施設レイアウト等の概略検討を実施し、イメージパースを作成すること。

④ 事業手法の検討及び事業期間の設定

上記①から③までの検討内容を踏まえ、適用可能性のある事業手法を検討し、おおよその

事業期間、推定事業費を検討する。推定事業費には、施設整備費用、使用料収入等のほか、サウディング調査の結果等を踏まえた民間負担の整備費用についても検討対象とする。

7. 打合せ

受託者は、本業務の趣旨を熟知し、業務実施期間中においては、本市と打合せを行い、進捗状況を随時報告するとともに、打合せ記録を作成し、その都度提出すること。

8. 納入成果物

本業務の成果品は、次のとおりとし、業務完了時に以下を納品する。なお、成果品の所有権及び著作権（著作権法第27条及び第28条に規定する権利を含む。）は、発注者に帰属し、発注者の承諾なしに使用し又は公表してはならない。

- (1) 報告書(A4版カラー)……………10 部
- (2) (1)の概要版(A4)……………10 部
- (3) 協議、打合せの記録……………1 部
- (4) 上記資料の電子データ …………… 一式
- (5) その他必要な資料

9. 秘密の保持

受託者は本業務において知り得た本市の情報は、既に公知となっているものを除き、第三者に開示し、又は漏洩してはならない。

10. その他

(1) 使用する言語及び通貨

契約の手続き並びに本業務の実施において、使用する言語は日本語、使用する通貨は円を基本とする。

(2) 一括再委託等の禁止

業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。受注者は、業務の主たる部分以外の業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、発注者の承認を得なければならない。なお、承認を得た第三者も本仕様書の義務を負うものとし、受託者は承認を得た第三者に本仕様書の義務を遵守させるために必要な措置をとらなければならない。

(3) 配置予定担当者

提案書等に記載した予定担当者は、原則として変更できない。ただし、病休、死亡、退職等やむを得ない理由により変更を行う場合には、同等の技術者であるとの本市の了解を得なければならない。

(4) アドバイザリー業務

本業務の調査結果を踏まえ、新斎苑整備の事業手法について PFI 等の官民連携事業手法を採用することが決定した場合、要求水準書の策定等に関するアドバイザリー業務については新斎苑の整備を効率的に進めるため、契約金額等について協議のうえ、本業務の受託者と随意契約を予定している。

アドバイザリー業務にあたっては、原則として本業務における配置予定担当者を引き続き配置することとし、業務管理責任者又は主任業務担当者のいずれかが建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有していなければならない。

また、アドバイザリー業務の受託者は、この契約の対象となる施設の整備等について「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)」第7条に基づく特定事業として選定された場合にあっては、同法第8条に定める民間事業者の選定に応募又は参画及び応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となってはならない。

(4) その他

本仕様書の解釈に疑義が生じた場合及び定めのない事項については、本市と受託者とが協議して決定する。