

新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）
公募手続支援業務委託
仕様書

令和 7 年 10 月

大阪市福祉局障がい者施策部障がい福祉課

目 次

第 1	案件名称	- 3 -
第 2	業務目的	- 3 -
第 3	履行期間	- 3 -
第 4	履行場所	- 3 -
第 5	適用範囲	- 3 -
第 6	作業計画等.....	- 3 -
第 7	本件整備運営事業の想定.....	- 4 -
1	事業範囲	- 4 -
2	事業期間	- 5 -
3	事業方式及び事業形態	- 5 -
第 8	業務内容	- 6 -
1	共通事項	- 6 -
2	要求水準書の監修.....	- 6 -
3	募集書類への質問等に対する回答支援.....	- 6 -
4	応募者との個別対話への同席等.....	- 7 -
第 9	スケジュールイメージ	- 7 -
1	令和 8 年度（本件整備運営事業者募集の準備）	- 7 -
2	令和 9 年度（本件整備運営事業者募集～契約締結）	- 7 -
第 10	経費負担区分	- 8 -
第 11	貸与品等	- 8 -
第 12	再委託について	- 8 -
第 13	制限事項	- 9 -
第 14	守秘義務等.....	- 9 -
第 15	障がいのある人への合理的配慮の提供に関する研修等の実施.....	- 9 -
第 16	担当.....	- 9 -

第1 案件名称

新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）公募手続支援業務委託

第2 業務目的

長居障がい者スポーツセンター建替整備については、令和3年11月の戦略会議において長居障がい者スポーツセンターの建替えの方向性を決定し、令和5年3月に「新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を、令和6年3月に「新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）整備基本計画」（以下「基本計画」という。）をそれぞれ策定し、整備・運営の基本方針、諸室・機能、規模や整備場所など基本的な建築計画等を整理した。令和6年度には、PFI導入可能性調査を実施し、新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）整備・運営事業（以下「本件整備運営事業」という。）の事業手法として、PFI（BT0）方式（運営予定者を先行して選定）を採用することとした。

さらに、令和7年度には、新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）（以下「新施設」という。）を運営するのに最も相応しい運営予定者を先行して募集・選定した。

本委託業務においては、本件整備運営事業の公募にあたり、要求水準の監修や応募者との個別対話への同席など、運営予定者からの支援を受け、応募グループの提案内容が運営を見据えたものとなり、かつ、運営予定者の専門的知見やノウハウが発揮されたものとなることで、新施設が利用者にとって使いやすい施設となるようにすることを目的とする。

※ 戦略会議の結果（大阪市における障がい者スポーツセンターの今後のあり方について）

<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000545853.html>

※ 基本構想・基本計画

<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000576675.html>

第3 履行期間

契約締結日から令和9年11月30日まで

第4 履行場所

本市指定場所

第5 適用範囲

- 1 この仕様書に規定する事項は、受注者がその責任において履行するものとする。
- 2 本業務について、契約書に定められた事項以外は、この仕様書の定めるところによる。
- 3 受注者は、契約書及び仕様書に定めのない事項、又は疑義が生じた場合は、発注者の監督職員と協議するものとする。

第6 作業計画等

受注者は、契約締結後14日以内に、次の書類を提出しなければならない。

- (1) 業務着手届
- (2) 業務工程表

- (3) 業務責任者通知書
- (4) 業務従事者通知書
- (5) 業務実施計画書

※ 業務工程表及び業務実施計画書の作成にあつては、受注者における業務実施体制、業務工程フロー、進め方の概要及び工程にかかる期間を明確に記すこと。

第7 本件整備運営事業の想定

1 事業範囲

(1) 概要

本件整備運営事業は、設計、建設・工事監理、維持管理、運営を一括して発注することを想定する。

(2) 各業務の範囲の想定

※ 以下は、あくまでも現時点での想定であり、本委託業務を進めるなかで、必要に応じて変更する可能性がある。

ア 設計業務

- ・ 調査業務（必要最小限の調査（地質障害や埋蔵文化財等）は本市側で実施し、民間事業者は、追加で必要と考える調査を必要に応じて自らの費用負担で実施することを想定）
- ・ 設計業務（基本設計から事業範囲とし、本事業に伴う各種申請等の業務も含む。）
- ・ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 建設・工事監理業務

- ・ 建設業務
- ・ 什器・備品等の調達（現在の長居障がい者スポーツセンターに設置しているものの一部を引き続き新施設においても使用する予定であるので、当該備品等は除く。）及び設置業務
- ・ 工事監理業務

ウ 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構等維持管理業務
- ・ 環境衛生・定期的な清掃業務
- ・ 警備保安業務
- ・ 修繕業務（大規模修繕を除く。）
- ・ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

エ 開館準備業務

- ・ 開館前のイベント実施業務
- ・ 運営体制の確立及び従業員の研修に関する業務
- ・ 各種マニュアルの整備業務
- ・ 広報業務
- ・ 開館後に向けた準備業務
- ・ 市による備品設置への協力業務

オ 運營業務

- ・ 施設運營業務（施設管理業務、環境衛生・日常的な清掃業務、問合せ対応業務、連絡調整業務、広報・誘致業務、総務業務）
- ・ 使用料収受業務
- ・ 什器・備品等保守管理・更新業務
- ・ 備品貸出業務
- ・ 接客業務
- ・ 障がい者スポーツ推進業務
- ・ 障がい者スポーツの大会の誘致・開催業務
- ・ 地域団体、教育機関等との連携業務
- ・ 災害時初動対応業務

カ 付帯事業（運営予定者が提案し実施することが必須）

- ・ 障がい者スポーツ体験プログラム等の提供業務

キ 付帯事業（整備等予定者が提案し実施することが必須）

- ・ 飲食の提供
- ・ 個人ロッカーの設置

ク その他の付帯事業（任意）

2 事業期間

各業務の事業期間については、以下のとおり想定

- (1) 設計業務 2年
- (2) 建設・工事監理業務 2.5年
- (3) 開館準備業務 事業者（運営予定者）の提案による
- (4) 維持管理業務・運營業務 15年

3 事業方式及び事業形態

事業範囲のうち運営を担う事業者（運営予定者）を先行して選定した。今後、設計事業者、建設事業者及び維持管理事業者から構成される応募グループを選定し、運営予定者及び当該応募グループが一体となってPFI（BT0）方式で本件整備運営事業を実施する。先行して選定された運営事業者は、PFI（BT0）方式で本件整備運営事業を実施する特別目的会社（SPC。以下「本件整備運営事業者」という。）の構成企業となり、本件整備運営事業者より運營業務を受託する。

また、先行して選定された運営事業者は、応募グループの公募にあたり、要求水準の監修や応募者との個別対話への同席などにより、応募グループの提案内容が運営を見据えたものとなるよう発注者への協力を行う。（本業務委託を指す。）

事業形態としては、サービス購入型を想定する。

【参考 本件整備運営事業の整理】

事業方式	PFI（BT0）方式（運営事業者先行型）
事業形態	サービス購入型（本市が民間事業者へ事業に係る費用を支払う形態）
事業期間	設計2年、施工2.5年、維持管理・運営15年間

第8 業務内容

1 共通事項

- (1) 本委託業務の実施にあたっては、令和3年11月の戦略会議に係る資料、基本構想、基本計画、PFI導入可能性調査報告書その他本市が提供する関係資料を熟読し、これまでの検討経過を理解したうえで実施するものとする。
- (2) 本委託業務は、本件整備運営事業の公募手続の適正な実施のため、「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（平成11年法律第117号）（以下「PFI法」という。）等の関係法令及び大阪市PFIガイドライン（市政改革室）、PFI事業導入の手引き（内閣府）その他マニュアルに則り実施するものとする。
- (3) 本委託業務の実施にあたっては、本施設が利用者にとって使いやすい施設になるよう、必要に応じて、旧施設の利用者より意見を聴取したうえで、実施するものとする。

※ 大阪市PFIガイドライン（市政改革室）

<https://www.city.osaka.lg.jp/shiseikaikakushitsu/page/0000426786.html>

※ PFI事業導入の手引き（内閣府）

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/tebiki_index.html

2 要求水準書の監修

発注者、受注者、新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）PFIアドバイザー業務委託（以下「アドバイザー業務委託」という。）の受注者の3者で行われる打合せに出席し、本件整備運営事業の要求水準書（案）に定める施設計画の要求水準等について、自らが有する専門性やノウハウに照らし、以下の観点から修正意見を述べる。

- ①利用者にとって使いやすい施設とするために必要な要求水準等となっているか。
- ②受注者自らが提案した運営業務が確実に実現されうる要求水準等となっているか

なお、打合せは令和8年度に7回（1回あたり1～2時間程度）を予定しているが、必要に応じ増減される可能性がある。

3 募集書類への質問等に対する回答支援

発注者は、本件整備運営事業の公募において、募集書類等を公表した後に（募集書類案をあらかじめ公表する場合にあっては、その際に）、応募予定者から質問を受け付け、回答することを想定している。受注者は、当該質問等のうち運営計画等に関するものに対して、暫定回答案を作成し、発注者と内容を協議する。

4 応募者との個別対話への同席等

発注者は、本件整備運営事業の公募において、要求水準書の解釈を明確化するため、応募者との個別対話を行う。受注者は、下記の業務を行い、発注者を支援する。

なお、個別対話は各応募者に対して最大3回ずつを予定しており、このうち受注者に同席等を求めるのは最大2回ずつを予定している。

(1) 暫定回答案の作成

発注者は、個別対話の事前に応募者から書面で事前質問を受け付け、暫定回答を作成し、応募者に送付した上で当日の対話に臨むことを想定している。受注者は、運営計画等に関する事前質問に対して暫定回答案を作成し、発注者と内容を協議する。

(2) 個別対話への同席

受注者は、発注者と応募者との個別対話に同席し、応募者の提案内容が受注者自らの提案した運営計画と整合するよう、運営計画等に関する質問に回答する。質問には応募者個別の提案内容に関わる内容が含まれることが想定されるため、公募の競争性を確保するために、情報の取扱いに留意する。また、各応募者に対して公平な情報提供を行うことにも留意する。

なお、市は運営予定者の募集の際に、受注者が提出した事業計画書の内容の一部及び事業計画書の概要版について、応募者に守秘義務を課したうえで開示することができるものとし、受注者は、当該開示書類の作成に協力するものとする。

(3) 議事録の確認

個別対話の内容は、議事録として書面化されることで、発注者と応募者の双方に対して拘束力を有することとなる。発注者は、応募者が作成した議事録案を確認する。受注者は、個別対話で受注者が回答した内容について、議事録案に事実誤認等がないか確認を行う。

第9 スケジュールイメージ

1 令和8年度（本件整備運営事業者募集の準備）

項目 \ 月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
要求水準書の監修（第8. 2）												
募集書類への質問等に対する回答支援（第8. 4）※あらかじめ公表する場合のみ												

2 令和9年度（本件整備運営事業者募集～契約締結）

項目 \ 月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
応募者との個別対話への同席等（第8. 3）												
募集書類への質問等に対する回答支援（第8. 4）												

第10 経費負担区分

受注者が本委託業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、発注者は契約金額以外の費用を負担しない。

第11 貸与品等

- 1 発注者は、次のとおり本業務の履行に必要な貸与品等について受注者に提供又は貸与する。
 - (1) 現在の長居障がい者スポーツセンター・早川福祉会館の建築図面
 - (2) 障がい者スポーツセンター年報
 - (3) 基本構想、基本計画及びPFI導入可能性調査の調査・検討資料
 - (4) その他業務に必要な資料等
- 2 受注者は、貸与品等の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に、発注者に受領書又は借用書を提出しなければならない。
- 3 受注者は、貸与品等について、善良なる管理者の注意をもって使用、保管及び管理し、本契約の目的以外のために使用してはならない。
- 4 受注者は、本委託業務完了後又は発注者が貸与品等の返還を要請した場合、速やかに発注者に返還しなければならない。

第12 再委託について

- 1 業務委託契約書第16条第1項に規定する「主たる部分」とは、委託業務における総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定、技術的判断等及び打合せの出席をいい、受注者はこれを再委託することはできない。
- 2 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース、資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない。
- 3 受注者は、前記第14.1及び2に規定する業務以外の再委託にあたっては、書面により発注者の承諾を得なければならない。なお、元請の契約金額が1,000万円を超え契約の一部を再委託しているものについては、再委託相手先、再委託内容、再委託金額を公表する。
- 4 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号の規定に基づき、契約の性質又は目的が競争入札に適さないとして、随意契約により契約を締結した委託業務においては、発注者は、前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として業務委託料の3分の1以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを超えることがやむを得ないと発注者が認めたとき、又は、コンペ方式若しくはプロポーザル方式で受注者を選定したときは、この限りではない。
- 5 受注者は、業務を再委託及び再々委託等（以下「再委託等」という。）に付する場合、書面により再委託等の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託等の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。なお、再委託等の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置期間中の者、又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。また、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱第12条第3項に基づき、再委託等の相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を業務委託契約書第16条第2項及

び第16条の2第2項に規定する書面とあわせて発注者に提出しなければならない。

第13 制限事項

本事業の受注者（再委託先を含む。）及びこれらのいずれかの者と資本面又は人事面において関連のある者は、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8条に規定する民間事業者の選定に応募することができないものとし、また、応募、又は応募しようとする民間事業者のコンサルタント等（この契約の対象となる施設の整備等に係るものに限る。）となってはならない。

第14 守秘義務等

受注者は、本事業の公募の競争性・公平性を確保するため、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 本委託業務の履行に関して知り得た情報を他に漏らさないこと。ただし、本市が公表した情報については、この限りではない。
- (2) 本事業への応募を検討する者又は本事業の応募者と、本事業に関して接触しないこと。ただし、4(2)個別対話への同席を除く。これらの者から本事業に関して受注者に接触を図った場合、受注者は本市に対して速やかに報告すること。
- (3) 4(2)個別対話においては、各応募者に対して本市と事前に合意した範囲の情報を提供し、各応募者を公平に取り扱うこと。

第15 障がいのある人への合理的配慮の提供に関する研修等の実施

受注者は、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）に基づき、合理的配慮の提供が適切になされるよう、大阪府が定めた大阪府における障がいを理由とする差別の解消の推進に関する対応要領を踏まえた、従事者向けの研修等を実施すること。

第16 担当

担 当 : 大阪府福祉局障がい者施策部障がい福祉課
住 所 : 〒530-8201 大阪府北区中之島一丁目3番20号 大阪府役所6階
電 話 : 06-6208-8075
F A X : 06-6202-6962
E メール : fa0025@city.osaka.lg.jp

暴力団等の排除に関する特記仕様書

1 暴力団等の排除について

- (1) 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。
- (2) 受注者は、条例第7条各号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。
また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。
- (3) 受注者は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第9条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。
また受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。
- (4) 受注者及び下請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第12条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (5) 受注者は第3号に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (6) 発注者及び受注者は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じることとする。

2 誓約書の提出について

受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要でないと判断した場合はこの限りでない。

公正な職務の執行の確保に関する特記仕様書

（条例の遵守）【5条関係】

第1条 受注者および受注者の役職員は、本業務の履行に際しては、「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」（平成18年大阪市条例第16号）（以下「条例」という。）第5条に規定する責務を果たさなければならない。

（公益通報等の報告）【6条2項・12条2項関係】

第2条 受注者は、当該業務について、条例第2条第1項に規定する公益通報を受けたときは、速やかに、公益通報の内容を発注者（福祉局総務部総務課）へ報告しなければならない。

2 受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、条例第12条第1項に規定する申出を受けたときは、直ちに、当該申出の内容を発注者（福祉局総務部総務課）へ報告しなければならない。

（調査の協力）【7条2項関係】

第3条 受注者及び受注者の役職員は、発注者又は大阪市公正職務審査委員会が条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

（公益通報に係る情報の取扱い）【17条4項関係】

第4条 受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

（発注者の解除権）【21条関係】

第5条 発注者は、受注者が、条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないときは、本契約を解除することができる。

そ の 他 特 記 仕 様 書

発注者と本契約を締結した受注者は、この契約の履行に関して、発注者の職員から違法又は不適正な要求を受けたときは、その内容を記録し、直ちに発注者の福祉局総務部総務課（連絡先：06-6208-7911）に報告しなければならない。