

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
実施方針

令和8年7月24日

大阪市福祉局障がい者施策部障がい福祉課

目次

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
(2)	特定事業の選定及び公表に関する事項.....	6
2	事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
(1)	事業者選定に関する基本的事項.....	7
(2)	事業者の募集及び選定の手順に関する事項	8
(3)	応募者の備えるべき参加資格要件	10
(4)	提出書類の取扱い.....	15
(5)	SPC との契約手続き	15
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.....	16
(1)	基本的考え方	16
(2)	予想されるリスクと責任分担	16
(3)	市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）	16
(4)	事業終了後の措置.....	16
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	17
(1)	敷地条件等.....	17
(2)	施設構成	18
5	事業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.....	19
(1)	基本的な考え方	19
(2)	管轄裁判所の指定.....	19
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.....	20
(1)	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	20
(2)	事業の継続が困難となった場合の措置.....	20
(3)	金融機関と市の協議.....	20
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.....	21
(1)	法制上及び税制上の措置.....	21
(2)	財政上及び金融上の支援.....	21

(3) その他の支援に関する事項	21
8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	22
(1) 大阪市議会の議決	22
(2) 指定管理者の指定	22
(3) 応募に伴う費用負担	22
(4) 情報公開及び情報提供	22
(5) 本事業において使用する言語、通貨単位等	22
(6) 問合せ先	22
別紙1 リスク分担表（案）	23
別紙2 位置図	27

用語の定義

実施方針で使用する用語の定義は次のとおりとする。なお、略称の意義は、本文のとおりとする。

用語	定義
本事業	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。
本事業用地	本事業の事業対象範囲。詳細は、本事業の入札説明書等において示す。
本施設	本事業用地内に事業者が新たに整備する施設及び外構を含む施設全体。
旧施設	大阪市東住吉区長居公園1番32号に所在する「大阪市長居障がい者スポーツセンター」及び大阪市東住吉区南田辺1丁目9番28号に所在する「大阪市立早川福祉会館」を個別に又は総称していう。
事業者	本事業を実施する民間事業者。以下のSPCを指す。
応募者	本施設の設計に当たる者、建設工事に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者、その他業務に当たる者の複数の企業で構成され、本事業に応募するグループ。
運営予定者	SPCからの委託により、本事業の運営業務を行う者。
落札者	応募者のうち、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者。
SPC	落札者が本事業を実施するために設立する特別目的会社。
指定管理者	地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に定義される指定管理者であって、設置管理条例の規定に基づき、本施設の管理に当たる者。本事業では事業者を指定管理者として指定する予定。
構成企業	応募者を構成する構成員と協力企業を総称していう。
構成員	落札者のうちSPCに出資し、事業者から直接業務を受託し、又は請け負う者。
協力企業	落札者のうち構成員以外の者（SPCに出資しない者）であって、事業者から直接業務を受託し、又は請け負う者。
事業契約書	市と事業者が締結する事業契約書。
基本協定書	市と構成企業が締結する基本協定書。
セルフモニタリング	事業者による個別業務に対するモニタリング。

用語	定義
年度業務計画書	毎年度の維持管理・運營業務の実施に先立ち、業務区分ごとに実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した書類。
年度業務報告書	年度業務計画書に基づく維持管理・運營業務の実施結果に関する報告書。 年度業務報告書は、「日報」「月次報告書」「四半期報告書」及び「年次報告書」の4つの報告書で構成される。
機能	目的又は要求に応じてものが発揮する役割。
性能	目的又は要求に応じてものが発揮する能力。
劣化	物理的、化学的又は生理的要因により、ものの性能が低下すること。
保全	本施設の建築物等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保つこと。
点検	本施設の建築物等の機能の状態や減耗の程度等をあらかじめ定めた手順により調査すること。
保守	点検の結果に基づき初期の性能及び機能を維持する目的で、本施設の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取り替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業（分解整備を含む。）を行うこと。
補修	本施設の部分的に劣化した部位・部材等の性能、機能を実用上支障のない状態にまで回復させること。
修繕	本施設の部分的（又は全体数の一部）に劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させること。
更新	本施設の劣化した部位・部材や機器などを新しいものに取り替えること。
大規模修繕	主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいい、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をいう。（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修、平成5年版）」の記述に準ずる。）

1 特定事業の選定に関する事項

大阪市（以下「市」という。）は、「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「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的かつ効果的な活用を図るため、「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」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することを予定している。

本事業に関し、PFI 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うにあたって、PFI 法第 5 条第 1 項の規定により実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定に基づき公表する。

（１）事業内容に関する事項

ア 事業名称

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

イ 事業に供される公共施設

スポーツセンター、会議室、点字図書室、管理運営諸室、共用部及び外構

ウ 公共施設等の管理者等の名称

大阪市長 横山 英幸

エ 事業目的

市では、全国初の障がい者専用のスポーツ施設として、昭和 49 年に長居障がい者スポーツセンターを開設し、平成 9 年に開設した舞洲障がい者スポーツセンターとともに、障がいのある人にスポーツやレクリエーションの機会を提供しており、障がいのある人の自立と社会参加の促進に大変重要な役割を果たしてきた。また、今回複合化する早川福社会館においても、障がいのある人の自立及び社会参加を支援し、その福祉を増進する役割を果たしてきた。

時代の経過とともに、利用者の増加やニーズの多様化に加え、長居障がい者スポーツセンターの老朽化を踏まえ、令和元年度からあり方検討を実施し、令和 3 年度に建替えなどの方向性を決定した後、整備基本構想と整備基本計画を策定し、令和 6 年度には PFI 導入可能性調査を実施し、運営事業者を先行して選定する PFI（BT0）方式による整備・運営をめざすこととした。

本事業では、これまで長居障がい者スポーツセンター、早川福社会館が果たしてきた役割のもと、複合化による機能強化を図り、障がいのある人が安心かつ継続してスポーツやレクリエーション、点字図書等の読書を含む文化活動を楽しむ事ができる施設を整備・運営することにより、基本構想で掲げた「みんながたのしみ、つながる障がい者スポーツセンター」という基本理念の実現を目的として実施する。

オ 整備・運営の基本方針

新たな長居障がい者スポーツセンター（仮称）は、これまで長居障がい者スポーツセンター、早

川福社会館が果たしてきた役割のもと、複合化による機能強化を図り、障がいのある人が安心して継続してスポーツやレクリエーション、点字図書等の読書を含む文化活動を楽しむ事ができる施設をめざす。

また、これまで育まれてきた施設や仲間づくり等の機能とともに、公認パラスポーツ指導者や点字・録音図書のボランティアグループなど、様々なささえる活動を担う人材の育成に加え、市内で唯一の運動公園である長居公園内に整備することで、周辺施設をはじめ、多様な主体との連携により、身近な地域での自主的な活動を推進するなど、ハブとしての役割を担う施設をめざす。

さらには、障がい者専用のスポーツ施設としての運営を重視しつつ、障がいのある人とない人の交流を促進する機能を新たに追加し、障がいや障がいのある人に対する理解を深め、共生社会の実現につながる中核的な拠点施設をめざす。

そうしためざす施設像のもと、これまで実施してきたサービスを踏襲しつつ、DXを推進し、ハード・ソフトの両面にわたって機能向上を図りながら、維持管理・運営がしやすい施設を実現し、コストの縮減に努め、将来にわたって持続可能な施設マネジメントを推進する。また、環境への配慮としてゼロカーボンおおさかの実現、SDGsの達成に貢献する施設として、次のとおり、基本構想で示した基本理念・コンセプト等の基本的な考え方を踏襲した「整備・運営の基本方針」を示す。

○ 基本理念

みんながたのしみ、つながる 障がい者スポーツセンター

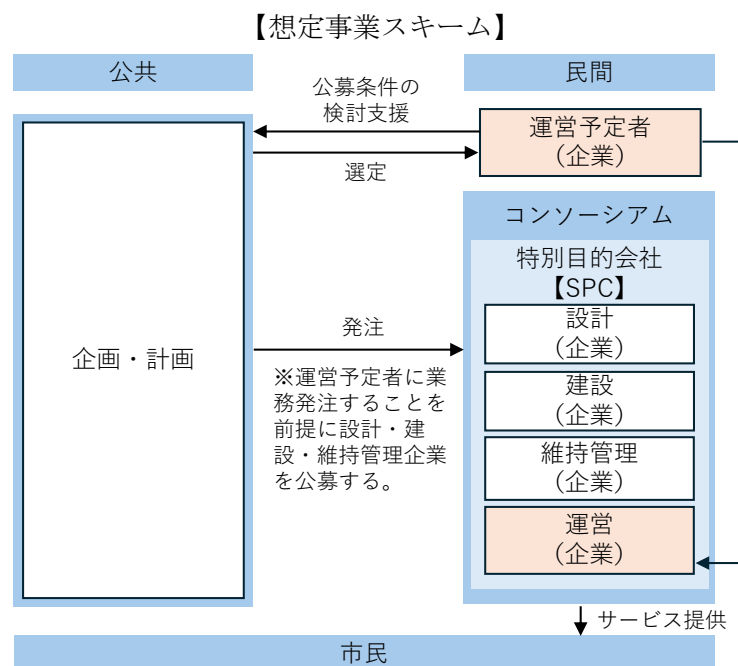
○ 5つの基本コンセプトと基本的な整備・運営方針

障がいのある人がいつでも一人で来ても、安心してスポーツや文化活動を楽しむ事ができる	
ユニバーサルデザインを徹底追求した「みんなにやさしい施設」	これまでのつながりを大切にした「継続性のある施設」
スポーツや文化活動を通じて、障がいのある人とない人とが交流できる	
立地を活かし、「様々な人々が自然に交流できる施設」	誰もが気軽に障がい者スポーツなどに触れ、理解が深まるよう「体験できる施設」
みんなでつくり、ささえあい、はぐくむことができる	
施設の利用やクラブ・グループ活動の育成を通じて、「自主的な活動ができる施設」	指導者やボランティアなど、ささえる人を育成し、「みんなが参画できる施設」
デジタル技術も活用し、質の高いサービスを提供する	
予約等のデジタル化を図り、「利便性の高い施設」	DXを推進した「先進的な施設」
環境に配慮しながら、持続可能な施設マネジメントを推進する	
ゼロカーボンおおさかの実現に貢献する「未来に誇れる施設」	サービス、安全・安心を前提に、ライフサイクルコストを意識した「持続可能な施設」

カ 事業方式

本事業は、本募集により選定された事業者の構成員が設立する SPC と市が事業契約を締結し、施設の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転した上で、SPC が事業期間中における施設の運営・維持管理業務を遂行する「BT0 (Build Transfer Operate) 方式」により実施する。

施設の運営は、予め選定された運営予定者が行うものとし、事業者と運営予定者は一体となり、本事業を実施する。当該 SPC は、PFI 法に基づく選定事業者として、本事業に関する契約を一括して市と締結し、指定管理者として指定される。なお、本事業に関する契約の締結及び指定管理者の指定には、大阪市議会の議決が必要であるため、本事業に関する契約の締結及び指定管理者の指定は議決を経たのちに行う。



キ 施設の位置づけ

本施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に基づく「公の施設」として設置する。

ク 事業期間

本事業の事業期間は、PFI 法第 14 条第 1 項の事業契約（以下「事業契約」という。）の締結の日から令和 30 年 3 月 31 日までを予定している。

ケ 事業スケジュール（予定）

本契約の締結	令和 10 年 3 月
設計・建設期間	令和 10 年 4 月～令和 14 年 9 月
引渡し及び所有権移転	令和 14 年 9 月
開業準備期間	令和 14 年 10 月～令和 15 年 3 月
供用開始	令和 15 年 4 月
維持管理・運営期間	令和 15 年 4 月～令和 30 年 3 月

コ 事業範囲

事業者が実施する業務は、次のとおりとする。なお、各業務の内容については、要求水準書(案)で定める。

(ア) 設計・設計監理業務

- a 設計のための調査業務
- b 基本・実施設計業務
- c 申請等業務
- d その他、付随する業務

(イ) 建設業務

- a 工事のための調査業務
- b 先行工事
- c 撤去・移設、復旧工事
- d 建設工事
- e 工事完了後業務
- f その他、付随する業務
- g 他工事との協議、調整

(ウ) 工事監理業務

- a 施工に係る工事監理業務
- b その他、付随する業務

(エ) 開業準備業務

- a 開業前のイベント準備業務
- b 運営体制の確立及び従業員の研修に関する業務
- c 各種マニュアルの整備業務
- d 広報業務
- e 開業後に向けた準備業務
- f 市による備品設置への協力業務

(オ) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 外構等維持管理業務
- d 環境衛生・清掃業務
- e 警備保安業務
- f 修繕業務

(カ) 運營業務

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

(キ) 付帯事業

- a 障がい者スポーツ体験プログラム等の提供業務（必須）
- b その他の付帯事業（任意）

サ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

(ア) 施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る費用について、落札者の提案金額を基に事業契約に定める額を竣工後又は出来高に応じて支払う。

(イ) 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務に係る費用について、事業契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務完了後に一括して事業者を支払う。

(ウ) 維持管理及び運營業務に係る対価

本事業では、事業者が公共サービスを提供し、その対価は公共からのサービス購入料で賄うこととし、維持管理・運営期間にわたり支払う。

また、設置管理条例にしたがって収受した使用料は市に納付すること。

(エ) 付帯事業に係る対価

付帯事業に係る収入は、事業者の収入とする。

シ 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たって、落札者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。なお、具体的な関係法令の名称は、要求水準書（案）に示す。

(2) 特定事業の選定及び公表に関する事項

ア 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合と PFI 事業として実施した場合を比べ、本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI 法第 7 条に基づき本事業を特定事業に選定する。

イ 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

ウ 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

(ア) コスト算出による定量的評価 (VFM の検討)

(イ) PFI 事業として本事業を実施することの定性的評価

(ウ) 上記の結果を踏まえた総合的評価

エ 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容とあわせて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。

結果は、市ホームページ等により公表する。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者選定に関する基本的事項

ア 基本的な考え方

本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、市の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力及び資金調達能力等を総合的に評価することとする。

イ 大阪市 PFI 事業検討会議の設置と評価

市は、学識経験者から構成される「大阪市 PFI 事業検討会議（以下「検討会議」という。）」を設置する。

検討会議メンバーの構成は次のとおりとし、内容に変更があった場合には、市は、直ちに市ホームページにその旨を掲載する。

なお、応募者が落札者決定前までに、検討会議の委員に対して本事業の事業者選考に関して、自己に有利になることを目的として接触等の働きかけを行った場合は、当該応募者を失格とする。

【検討会議メンバー構成】（令和8年6月29日現在）

区分	氏名	備考
座長	西嶋 淳	大阪商業大学副学長経済学部長 教授
座長代理	若本 和仁	大阪大学大学院工学研究科附属フューチャーイノベーションセンター 准教授
メンバー	加我 宏之	大阪公立大学大学院農学研究科 教授
メンバー	柿木 志津江	関西福祉科学大学社会福祉学部福祉創造学科 教授
メンバー	金山 千広	立命館大学産業社会学部 教授
メンバー	栗本 知子	弁護士
メンバー	西 貢平	公認会計士

ウ 選定の方法

市が本事業を特定事業として選定した場合は、総合評価一般競争入札方式により募集及び選定を行う。また、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定（WTO政府調達協定）の対象事業であり、入札手続きには、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用される。

エ 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、入札説明書等公表時に明らかにする。

(ア) 資格審査

参加表明時に提出する参加表明書等について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

(イ) 提案審査

検討会議は、入札説明書と併せて公表する落札者決定基準に従い、提案書類を総合的に審査・評価する。市は、検討会議の審査・評価の結果をもとに落札者を決定する。

オ 落札者を選定しない場合又は本事業を PFI 事業として実施しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、落札者基準で示す要件を満たす応募者がいない場合又は市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(2) 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

ア 事業者の募集及び選定のスケジュール (予定)

募集及び選定にあたっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

令和8年7月24日(金)	実施方針、要求水準書(案)の公表
令和8年8月3日(月)	現地見学会(大阪市長居障がい者スポーツセンター)
令和8年8月6日(木)	現地見学会(大阪市立早川福祉会館の点字図書室)
令和8年8月26日(水)	実施方針、要求水準書(案)に関する質問・意見の受付
令和8年9月9日(水)～ 9月11日(金)	対話の実施
令和8年9月下旬	実施方針、要求水準書(案)に関する質問・意見への回答及び対話内容の公表
令和9年3月頃	特定事業の選定・公表
令和9年4月頃	入札説明書等の公表(入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)の公表)
令和9年4月頃	入札説明書等に関する質問の受付
令和9年5月頃	入札説明書等に関する質問の回答
令和9年5月頃	参加表明書等の受付
令和9年6月頃	資格審査結果の通知
令和9年7月頃	資格審査通過者との対話の実施
令和9年10月頃	提案書類の受付
令和9年12月頃	落札者の決定及び公表
令和10年1月頃	基本協定の締結
令和10年2月頃	事業仮契約の締結
令和10年3月頃	本契約の締結(事業契約に係る議会の議決)

イ 現地見学会への参加希望受付

現地見学会への参加申込は、次の手順により行う。

(ア) 見学場所

- a 大阪市長居障がい者スポーツセンター
- b 大阪市立早川福社会館の点字図書室

※ 1箇所のみ参加も可とする。

(イ) 申込方法

参加を希望する場合は、「現地見学会への参加申込書」(様式1-1、2)に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。ファイル形式はMicrosoft Wordとし、電子メールの件名には「現地見学会への参加申込」と記載すること。

(ウ) 申込期限

- a 大阪市長居障がい者スポーツセンター 令和8年7月30日(木)11時まで
- b 大阪市立早川福社会館の点字図書室 令和8年8月3日(月)11時まで

(エ) 送付先

大阪市福祉局障がい者施策部障がい福祉課施設グループ

E-mail: shouspo-tyousa@city.osaka.lg.jp

(オ) 留意事項

- a 当日の施設内での案内や説明は、市の職員が行うこととし、施設の職員への質問、連絡先の提示等の接触は禁止する。
- b 当日は、見学先の施設に関する質問は受け付けるが、本事業に関する質問は、エの手続により受け付けることを予定するので、受け付けない。
- c 当日の参加者は、1社あたり3名(グループでの参加を希望する場合は5名)までとする。
- d 当日の集合場所、集合時間は、申込期限以降、施設ごとに開催日の前営業日までに連絡する。

ウ 守秘義務対象資料の開示

守秘義務対象資料として、希望する者に運営予定者の提案内容の一部を開示する。

(ア) 受付方法

希望する者は、「守秘義務の遵守に関する誓約書」(様式2)に記入の上、イ(エ)のアドレス宛に当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。ファイル形式はMicrosoft Wordとすることとし、電子メールの件名には「守秘義務対象資料の送付」と記載すること。

守秘義務対象資料の開示は、受付後、随時行う。

(イ) 受付期間

令和8年7月24日(金)から令和8年8月12日(水)17時まで

エ 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見の受付

実施方針及び要求水準書(案)に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

(ア) 質問・意見の提出方法

質問・意見は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見書」（様式３）に必要な事項を記載の上、当該電子ファイルをイ（エ）のアドレス宛に電子メールにて送信すること。ファイル形式はMicrosoft Excel とし、電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。

(イ) 受付期間

令和８年７月２４日（金）から令和８年８月２６日（水）１７時まで

オ 実施方針及び要求水準書（案）に関する対話の実施

市と本事業への応募者の間で十分な認識の共有を図り、本事業に対する応募者の理解を深め、応募者の意見を必要に応じて要求水準書に反映するため、オンラインによる対話を次のとおり予定している。

(ア) 申込方法

対話への参加希望者は、「対話参加申込書」（様式４）に記入の上、電子メールにてイ（エ）のアドレス宛にファイルを提出し、申し込むこと。電子メールの件名は「対話参加申込書（応募者名）」とし、会社名、担当者名、連絡先及び参加予定者等を記入すること。申し込みを行った者に、対話日程及び対話の詳細を連絡する。

なお、ファイル形式はMicrosoft Excel とすること。

(イ) 申込期限

令和８年８月２６日（水）１７時まで

カ 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答公表

質問・意見に対する回答及び対話内容は、市ホームページにて公表する。ただし、質問者、対話参加者の特殊な技術、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があると考えられるものは公表しない。

回答公表日：令和８年９月下旬【予定】

キ 特定事業の選定・公表

市は、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第７条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

ク 入札説明書等の公表

市は、入札説明書等を市ホームページにて公表する。以降のスケジュールは、入札説明書等公表時に明らかにする。

(３) 応募者の備えるべき参加資格要件

ア 応募者の構成等

(ア) 応募者の構成

- a 本事業の応募者は、本施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設工事に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、その他業務に当たる者（以下「その他企業」という。）の複数の企業で構成されるグループ（以下「応募者」という。）とすること。
- b 応募者は、SPCに出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）とSPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者（以下「協力企業」という。構成員と協力企業を総称して以下「構成企業」という。）で構成すること。応募者は、構成員のみとすることも可能とする。
- c 構成企業は、SPCから請け負った業務の一部について、第三者に委託、又は下請人を使用することができる。その場合、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。
- d 本事業の応募者及びこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連のある者は、他の応募者の構成企業になることができない。

※「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねているものをいう。以下同じ。

（イ）構成員・協力企業・代表企業の選定

応募者は、資格審査申請時に構成企業が構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。また、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が応募手続きを行うこと。

（ウ）複数業務の兼務

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設工事と工事監理業務を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関連のある者が兼ねてはならない。

（エ）複数提案の禁止

同一応募者が、複数の提案を行うことを禁止する。

イ 応募者の制限

次に該当する者は、構成企業となることはできない。

- （ア）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定及びPFI法第9条に定めのある欠格事由に該当する者。
- （イ）建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止処分（市において本事業で担当する業務に応じた建設工事業の営業ができないものに限る。）を受けている者、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を受けている者及び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。
- （ウ）大阪市PFI事業検討会議のメンバーが属する組織、企業、又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- （エ）経営不振の状態（整理開始の申立て又は通告がされたとき、破産の申立てがされたとき、

再生手続開始の申立てがされたとき、更生手続開始の申立てがされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったときをいう。)にある者。

(オ) 大阪市税、大阪府税に係る徴収金を完納していない者。大阪市に納税義務を有しない者にあつては、本店又は主たる営業所の所在地における市町村税、都道府県税を滞納している者。

(カ) 消費税及び地方消費税の未納がある者。

(キ) 雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）に基づく雇用保険、健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）に基づく健康保険及び厚生年金保険法（昭和 29 年法律第 115 号）に基づく厚生年金保険に事業主として加入していない者。ただし、各保険について法令で適用が除外されている場合を除く。

(ク) 市が本事業のアドバイザー業務を委託している者及び当該アドバイザー業務において提携関係にある者、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。

※本事業のアドバイザー業務に関与した者は、次に掲げる通りである。

- ・有限責任あずさ監査法人
- ・イー・トップ株式会社
- ・西村あさひ法律事務所・外国法共同事業

ウ 各業務を行う者の参加資格要件

(ア) 応募者の参加資格要件（共通）

構成企業は、次の参加資格要件を満たすこと。

- a 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- b 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

(イ) 応募者の参加資格要件（業務別）

設計、建設、工事監理、維持管理、その他の各業務に当たる者は、上記（ア）の参加資格要件の他にそれぞれ次の参加資格要件を満たすこと。

a 設計企業

設計企業は構成員又は協力企業とし、(a) から (d) までの要件を満たすこと。設計業務を複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は次の要件をすべて満たし、他の者は (a) 及び (b) の要件を満たすこと。

(a) 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を行っていること。

(b) 「大阪市入札参加有資格者名簿」に、「300 建築設計・監理（登録部門：301 一級）」で登録があること。

(c) 平成 23 年度以降に、延床面積 5,000 m²以上の公共の屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するもの）の基本設計又は実施設計の元請け実績を有していること。

(d) 平成 23 年度以降に、プール設備その他これに類する設備を有する施設の基本設計又は実施設計の元請け実績を有していること。

b 建設企業

建設企業は (a) から (e) までの要件を満たすこと。建設工事を 1 者で行う場合は構成員とすること。複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は次の要件をすべて満たす構成員とし、他の者は (a) 及び (b) の要件を満たすこと。

- (a) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可（同条第 6 項の特定建設業の許可をいう。）を有していること。
- (b) 「大阪市入札参加有資格者名簿」に、「020 建築工事一式」で登録があること。
- (c) 平成 23 年度以降に、延床面積 5,000 m²以上の公共の屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するもの）の新築工事の元請け実績を有していること。
- (d) 平成 23 年度以降に、プール設備を有する施設の新築工事の元請け実績を有していること。
- (e) 建設業法第 27 条の 23 第 1 項の審査（以下「経営事項審査」という。）を受け、建築一式工事に係る建設業法施行規則（昭和 24 年建設省令第 14 号）第 21 条の 3 の規定により算出される同項の総合評定値が 1,500 点以上であること。なお、入札参加資格の資格確認基準日において有効かつ最新の経営事項審査の総合評定値通知書の数値を採用すること。また、入札参加資格の資格確認基準日において、経営事項審査の審査基準日が 1 年 7 か月以上経過していないこと。

c 工事監理企業

工事監理企業は構成員又は協力企業とし、(a) から (d) までの要件を満たすこと。工事監理業務を複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は次の要件をすべて満たし、他の者は (a) 及び (b) の要件を満たすこと。

- (a) 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を行っていること。
- (b) 「大阪市入札参加有資格者名簿」に、「300 建築設計・監理（登録部門：301 一級）」で登録があること。
- (c) 平成 23 年度以降に、延床面積 5,000 m²以上の公共の屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分を有するもの）の工事監理の元請け実績を有していること。
- (d) 平成 23 年度以降に、プール設備その他これに類する設備を有する施設の基本設計又は実施設計の元請け実績を有していること。

d 維持管理企業

維持管理企業は構成員又は協力企業とし、(a) 及び (b) の要件を満たすこと。維持管理業務を複数の者で行う場合は、少なくとも 1 者は次の要件をすべて満たし、他の者は (a) の要件を満たすこと。

- (a) 「大阪市入札参加有資格者名簿」に、「01 建物等各種施設管理（大分類）02 機械設備等保守点検（中分類）」で登録があること。
- (b) 平成 28 年度以降に、屋内体育施設（体育館等のアリーナ部分及びプール設備を有するもの）について、連続して 2 年以上の維持管理実績を有していること。

e その他企業

a から d までの業務に当たらない者が参加する場合は、その他企業として参加するものとする。その他企業は、構成員又は協力企業とし、次の要件を満たすこと。

(a) 参加表明時点で、「大阪市入札参加有資格者名簿」に登録されていること。

エ 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は参加表明書受付日とする。

オ 参加資格の喪失

参加資格確認後、応募者の構成員又は協力企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。この場合において、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。

また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

(ア) 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から提案書提出日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

a 代表企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、当該業務に当たる者の参加資格要件を満たす構成員が代わり、かつ、構成員の中から新たに代表企業を選定し、必要書類を提出した上で市が参加資格を確認し、これを認めたときに限り、提出書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を応募者から除外しなければならない。

b 代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を喪失した場合

参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を、当該業務に当たる者の参加資格要件を満たす別の構成員又は協力企業が代わる場合は、必要書類を提出した上で市が参加資格を確認し、これを認めたときに限り、提案書類を提出することができる。参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員又は協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員又は協力企業の追加を認める。なお、追加する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

(イ) 提案書提出の日から事業契約の締結日までの間に参加資格を喪失した場合

a 代表企業が参加資格を喪失した場合

当該応募者を失格とする。このとき、落札者となった応募者が失格となった場合は、次点候補者を落札者とする。

b 代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格を喪失した場合

当該構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を、当該業務に当たる者の参加資格要件を満たす別の構成員又は協力企業が代わる場合は、必要書類を提出した上で市が参加資格を確認し、これを認めたときに限り、当該応募者の参加資格、落札者の地位に影響はないものとして取り扱うものとする。

また、参加資格を喪失した構成員又は協力企業が担当する予定であった業務を代わる構成員又は協力企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成員又は協力企業の追加を認め、当該応募者の参加資格、落札者の地位に影響はないものとして取り扱うものとする。なお、追加する構成員又は協力企業の参加資格確認基準日は、当初の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠いた日とする。

(ウ) 参加資格を喪失した企業の取扱い

(ア) 及び (イ) の a、b のいずれの場合においても、参加資格を喪失した構成員又は協力企業は応募者から除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成員（新たに追加された構成員を含む。）が拠出しなければならないものとする。

(4) 提出書類の取扱い

ア 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市が本事業の公表等に関し必要と判断した場合には、応募者と協議の上、一部又は全部を無償で利用できる。また、落札者以外の提案については本事業の公表以外の目的には使用しない。なお、提出を受けた書類は返却しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令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工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った入札参加者が負う。

(5) SPC との契約手続き

ア 契約手続き

市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。落札者は基本協定に従い、事業仮契約締結までに本事業を実施する SPC を設立すること。市は SPC と事業仮契約を締結する。その後、市議会の議決を経た後に、市と事業者は本契約を締結する。

イ SPC の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を経営するにあたり妥当な資本金を持った SPC を市内に設立すること。また、応募者の構成員による SPC への出資比率が 50%を超えること。なお、代表企業の SPC への出資比率は出資者中最大とすること。

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。

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

(1) 基本的考え方

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、より低廉で質の高いサービスの提供をめざすものであり、事業者が担当する業務の責任は、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、市が責任を負うこととする。

(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「リスク分担表（案）」（別紙１）に定めるものとし、責任分担の程度や具体的な内容については、入札説明書等公表時に明らかにする。

(3) 市による事業の実施状況、サービス水準の監視（モニタリング）

市は、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。

なお、詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札説明書等公表時に明らかにする。

ア 設計・建設段階

市は、事業者が実施する施設整備業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

イ 施設引渡し段階

市は、建設工事の完成時に事業者から本施設の譲渡を受けるにあたり、事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。

ウ 開業準備・維持管理・運営段階

市は、事業者の実施する開業準備・維持管理・運營業務について、定期的に確認を行う。また、事業者の経営状況、財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。

エ モニタリングの結果に対する対応

モニタリングの結果、事業者の実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入量の減額等を行う。事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

また、市はモニタリング結果や事業者の財務状況を公表することができる。

(4) 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引き継ぐものとする。

4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 敷地条件等

本事業用地は市内で唯一の運動公園である長居公園内にあり、現在の長居障がい者スポーツセンターの南側に位置しており、緑豊かな公園として、散策路やベンチなどが整備されている。西側道路には Osaka Metro 長居駅及び地下駐輪場、本事業用地には公園内車路から地下駐車場へアクセスする車路などの地下構造物が存在する。地盤調査により地下水位が地表面から 1.5m～3m 付近に確認されており、整備に当たっては、公園利用者の安全性、利便性を確保するとともに、整備する建物と地下構造物、公園路等との距離を確保し、地盤や地下構造物等に有害な影響が及ばないように配慮すること。

本事業用地の概要は以下のとおりである。

項目		内容
所在地		大阪市東住吉区長居公園 1 番 32 号
敷地面積		約 11,600 m ²
用途地域		第一種住居地域
地区計画		なし
容積率		200%
建ぺい率		80%（大阪市公園条例により、長居公園全体の面積の 10%） 既存施設の建設状況により、本施設の整備で許容される建築面積は、5,845 m ² が上限となる。
高度地域		なし
防火・準防火地域		準防火地域
都市計画公園・緑地		長居公園
日影規制		5 h / 3 h, G L + 4 m ただし、建築基準法第 86 条第 1 項の規定により、同法第 56 条の 2 の規定の適用により公園全体を一の敷地とみなす。
道路斜線制限		1 : 1. 2 5
隣地斜線制限		2 0 m + 1 : 1. 2 5
インフラ	共通事項	水道分担金含め、インフラ引込み等に伴う費用は事業費負担とする。
	上水道	大阪市水道局「水道局図面閲覧オンラインサービス」のとおり。
	下水道	大阪市建設局「下水道台帳情報ホームページ」のとおり。
	電力	供給事業者へ確認、調整を行うこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
	電話・通信設備	通信事業者へ確認、調整を行うこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
	ガス	供給事業者へ確認、調整を行うこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
隣接道路		西側：建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号 大阪高石線 幅員：36m

(2) 施設構成

本事業において整備する施設構成は、次のとおりである。

機能	主な諸室	規模（目安）
a スポーツセンター		
(a) スポーツゾーン	メインアリーナ、観覧エリア、室内ランニングコース、サブアリーナ、器具庫、トレーニング室、卓球室、STT 室、ボウリング室、プレイルーム（遊戯室）、アーチェリー場（屋上）、アーチェリー場待合室、屋外運動場（屋上等）、指導員室、更衣・シャワー室	4,000 m ² 程度
(b) プールゾーン	プール受付、プール室（プールサイド、25m プール、浅型プール）、プール指導員室、採暖室、倉庫、更衣・シャワー室、プール観覧エリア、プール機械室	1,600 m ² 程度
b 会議室	会議室、多目的室、和室	900 m ² 程度
c 点字図書室	ロビー、事務スペース、対面朗読室、ボランティア室、デイジー図書録音室、デイジー編集室、点字プリンタ室、書庫	450 m ² 程度
d 民間活用スペース	民間活用スペース	適宜
e 管理運営諸室	受付、事務室、応接室、会議室、医務室、管理室、倉庫等、機械室	適宜
f 共用部	エントランスホール、廊下、階段、エレベーター、ミーティングスペース、カームダウン、屋内スロープ、トイレ、授乳室	適宜
合計		11,000 m ²
g 外構	駐車場、駐輪場及びバイク置き場（ただし、屋根付き駐車場及び駐輪場等の面積は、上記面積に含む。）、緑地	

5 事業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

(1) 基本的な考え方

事業計画又は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、一定期間内に協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

(2) 管轄裁判所の指定

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的合意管轄裁判所とする。

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

(1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書で定める事由ごとに、市及び事業者の責任に応じて、必要な修復、その他の措置を講じるものとする。

(2) 事業の継続が困難となった場合の措置

上記(1)の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合の措置は、以下のとおりとする。

ア 事業者の責めに帰すべき事由の場合

(ア) 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める業務水準を満たしていない場合、その他事業契約書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、事業者に対して指導等を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができるものとする。この場合において事業者が当該期間内に改善又は修復をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができるものとする。

(イ) 事業者の財務状況が著しく悪化したこと、その他事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により、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ものとする。

(ウ) 上記(ア)及び(イ)の規定により市が契約解除した場合は、市は事業契約に基づき事業者に対して違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

イ 市の責めに帰すべき事由の場合

(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) 上記(ア)の規定により事業者が事業契約を解除した場合は、事業者は事業契約に基づき、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

ウ いずれの責めにも帰さない事由の場合

(ア) 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、市と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

(イ) 一定の期間内に上記(ア)の協議が調わないときは、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行うことにより、市及び事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

(ウ) 上記(イ)の規定により、市又は事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約に定めるところに従うものとする。

(3) 金融機関と市の協議

市は、本事業の安定的な継続を図るために、一定の重要事項について、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を締結することがある。

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

(1) 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、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、それによることとする。

(2) 財政上及び金融上の支援

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市は、必要に応じて、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。

(3) その他の支援に関する事項

市は、事業者が本事業を実施するにあたり、必要な許認可等について、必要に応じて協力する。また、法令の改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合は、市は必要に応じて協力する。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 大阪市議会の議決

市は、本事業の入札公告までに、大阪市議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。

(2) 指定管理者の指定

市は、供用開始までの間に事業者を本事業の指定管理者として指定する予定である。

(3) 応募に伴う費用負担

応募に要する費用については、全て応募者の負担とする。

(4) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市ホームページに掲載し提供する。

(5) 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(6) 問合せ先

大阪市福祉局障がい者施策部障がい福祉課施設グループ
大阪府大阪市北区中之島一丁目3番20号（大阪役所6階）
TEL：06-6208-8075
FAX：06-6202-6962
E-mail：shouspo-tyousa@city.osaka.lg.jp

別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての現時点での市の基本的な考え方・方針を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク※1	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制度リスク	事業者利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟や苦情等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟や苦情等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震、公衆衛生上の事態等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△ ※2
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	用地リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
	物価変動リスク	物価変動によるもの	○	△ ※3, 4
	事業の中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○	
		上記以外の事業の中止・延期・遅延		○
	性能リスク	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）		○
	資金調達リスク	必要投資額の調達に関すること		○
設計・建設	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の事由による測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	市の事由による設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
	用地確保リスク	建設に要する用地の確保		○
		建設に関する資材置場の確保		○
	工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	○	
		上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○
	施設損傷リスク	事業者が、施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク		○
維持管理・運営	遅延リスク	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		利用者による什器・備品等の破損・紛失・盗難	△ ※5	○
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品更新リスク	市の事由による業務に関する什器・備品等の更新	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新		○
	施設の契約不適合リスク	事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった施設の契約不適合		○
		事業契約に規定する契約不適合期間後に見つかった	○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
		た施設の契約不適合		
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○
	情報流出リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	維持管理費・運営費の増大リスク	市の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大		○
	光熱水使用量の変動リスク	光熱水使用量の変動による光熱水費の増減（事業者が光熱水費を負担する付帯事業を除く）	○	※6
	付帯事業リスク	付帯事業の実施に係るすべてのリスク		○
事業終了時	移管手続リスク	事業者の責に帰すべき事由による契約終了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用の増大		○

※1：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、市又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※2：維持管理・運営期間中に不可抗力が生じ、事業者に増加費用又は損害が発生した場合のリスク分担は、次の内容を想定する。

- （1）当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲内の場合は、事業者が負担する。
- （2）当該増加費用及び損害の額が、保険等の措置によりカバーされる損害の範囲を超える場合は、当該増加費用及び損害の額が、当該不可抗力が発生した事業年度の累計で、年間の維持管理・運営業務に係る対価の額の100分の1に至るまでは、事業者が全て負担する。
- （3）（2）を超える額については、市が負担する。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合、当該保険金の額が年間の維持管理・運営業務に係る対価の額の100分の1を超える時は、当該超過額を、市の負担すべき増加費用及び損害の額から控除する。

※3：設計、建設及び工事監理業務に係る物価変動に対するリスク分担は、次の内容を想定する。

- （1）市及び事業者は、整備等期間内で事業契約締結の日から12か月を経過した後に、入札説明書に定める物価指標を基準として、請求月の指標指数に±1.5%を超える変動があった場合、設計、建設及び工事監理業務に係るサービス購入料を改定する。

※4：維持管理及び運営業務に係る物価変動に対するリスク分担は、次の内容を想定する。

- （1）市及び事業者は、入札説明書に定める物価指標が±1.5%を超えて変動した場合、維持管理及び

運營業務に係るサービス購入料を改定する。

(2) 初回は、令和7年度の物価指標の平均値と、運営開始前年度の物価指標の平均値を比較し、1.5%を超えて変動している場合、当初予定されていたサービス購入料に変動率を乗じることにより改定を行う。

(3) 以後、改定が行われた後の年度は、改定前年度の物価指標の平均値と、サービス購入料の支払対象年度の前年度の物価指標の平均値を比較し、同様に改定を行う。また、改定が一度も行われていない段階では、令和7年度の物価指標の平均値とサービス購入料の支払対象年度の前年度の物価指標の平均値を比較し、同様に改定を行う。

※5：原則として事業者の負担とするが、本施設は障がいのある人が利用者であることも考慮し、事業者の善管注意義務をもってしても防ぐことができない破損・紛失・盗難等については市と協議を可能とする。

※6：事業者は、省エネの推進による光熱水費の削減を図り、光熱水使用量が一定の基準値を超過した場合に市に対して合理的な説明を行う義務を負う。

別紙2 位置図

