

八幡屋公園及び大阪市中心体育館ほか 1 施設

指定管理者募集要項

令和 7 年 7 月

大阪市

経済戦略局・建設局

目 次

1	指定管理者選定の目的	1
2	施設等の概要	1
3	指定期間	2
4	指定管理者が行う業務	3
5	管理運営経費	5
6	リスク分担	6
7	指定管理者の申請手続きに関する事項	6
8	指定管理予定者の選定	16
9	協定の締結	19
10	その他	19
11	担当	19

○別紙

八幡屋公園及び大阪市中央体育館ほか1 施設指定管理業務の基準

○仕様書等

基本平面図

対象外施設一覧

共通事項

I 一般園地の管理運営に関する事項

II スポーツ施設の管理運営に関する事項

III 八幡屋公園建築物及び設備維持管理に関する事項

IV 行為許可の審査基準等

○参考資料

(建設局所管施設)

指定管理施設修繕対応リスト

修繕実績

光熱水費実績

管理対象外施設の光熱水費の徴収

行為許可件数実績

イベント等催事実施状況

イベント等催事における公園使用料の考え方

リース等契約

寄付物件

(経済戦略局所管施設)

指定管理施設修繕対応リスト

備品リスト

光熱水費実績報告

他施設定期券・回数券入場者数

主要行事

トレーニング機器一覧表

スポーツ教室一覧

未収金の状況

リース物件

自動販売機及び駐車場について

プール薬品の使用量

○協定書（案）

八幡屋公園及び大阪市中央体育館ほか1 施設指定管理業務協定書（案）

○様式

- 1－1 指定管理者指定申請書（単独法人等用）
- 1－2 指定管理者指定申請書（連合体用）
- 2 指定管理者指定申請に係る誓約書
- 3－1 法人等の概要
- 3－2 指定管理者申請団体役員名簿
- 4－1 障がい者雇用状況報告書（公共職業安定所への報告義務がない事業主用）
- 4－2 障がい者雇入れ計画書
- 5 社会保険等の加入の必要がないことについての申出書
- 6 支払賃金に関する提案書
- 7－1 事業計画書
- 7－2 職員ローテーション
- 8 収支計画書
- 9 運営実績
- 10 現地見学会等参加申込書
- 11 施設関係図書閲覧に関する誓約書
- 12 質問票
- 13 指定管理者指定申請に対する辞退届

八幡屋公園及び大阪市中心中央体育館ほか1施設指定管理者募集要項

1 指定管理者選定の目的

八幡屋公園は、中央体育館と大阪プールを核に、公園中央の芝生広場や遊戯広場、東側の多目的広場などさまざまなスポーツ・レクリエーション活動の場となるとともに四季の潤いを感じる緑豊かな公園として、地域をはじめ市内外からの多くの人に利用されている都市基幹公園です。

八幡屋公園の特徴を踏まえ、今後一層、こうした多様な余暇活動に応えられる公園となるよう、安全管理に努めるとともに、指定管理者の創意工夫による一般園地とスポーツ施設の一体的かつ効果的・効率的な管理運営により、来園者への質の高いサービスの提供を目的として、八幡屋公園及び大阪市中心中央体育館ほか1施設の設置目的をより効果的に達成するために、指定管理者制度により適切な管理運営主体を募ることとしました。

2 施設等の概要

(1) 施設概要

ア 名 称：八幡屋公園（公園種別：総合公園）

所 在 地：大阪市港区田中3丁目1番

開園年月日：大正12年4月1日

面 積：12.4ha

施 設 内 容：駐車場

イ 名 称：大阪市中心中央体育館

所 在 地：大阪市港区田中3丁目1番40号

構 造：鉄筋コンクリート造、地下3階建

竣 工 時 期：平成8年4月1日

建 築 面 積：442m²（地上部分）

延 床 面 積：42,665m²

施 設 内 容：地下1階 メインアリーナ観客席、駐車場

地下2階 玄関ロビー、管理事務所、トレーニング場、健康
体力相談室、レストラン、駐車場

地下3階 メインアリーナ、サブアリーナ、柔道場、剣道場、
会議室

ウ 名 称：大阪市立大阪プール

所 在 地：大阪市港区田中3丁目1番20号

構 造：地下 鉄筋コンクリート造、一部PS 造、

地上 鉄骨鉄筋コンクリート造、PS造、地下2階地上1階建

竣 工 時 期：平成8年3月31日

建 築 面 積：7,778m²

延床面積：24,992㎡

施設内容：地下1階 50mプール、飛び込みプール、管理事務室、会議室、中央監視室、記者室、医務室、放送操作室、選手控室、更衣室、ロビー、売店
地下2階 25mプール、監視員控室、採暖室、電気室、機械室
地上1階 エントランス、貴賓席、一般観客席、トイレ等
地上2階 観客席

(2) 施設等の特徴

ア 中央体育館と大阪プールを核とするスポーツの拠点となる公園

平成9年に開催された「なみはや国体」を契機に、中央体育館と大阪プールが新たに設置され、大規模な国際大会等にも対応できるスポーツ拠点公園として全面リニューアルされました。

中央体育館は、約7千の観客席を有するメインアリーナのほか、サブアリーナや柔・剣道場、トレーニング室等を備え、また、大阪プールは、昇降床を採用した日本水泳連盟公認の50m競泳プールや飛び込みプール等を有し、冬季にはアイススケートリンクとして活用できる多目的屋内プールとして年間を通じて幅広く利用されています。

なお、中央体育館は、緑豊かなふたつの丘陵をモチーフに、世界的にも珍しい半地下方式を採用し、屋根の上全体が植栽で被われた一般園地として、有効に市民に利用されています。

イ 市民に身近なスポーツ・レクリエーションの拠点となる公園

公園中央の芝生広場や遊具広場では家族連れや子どもたちが集い、東側の多目的広場ではスポーツを楽しみ、また、中央体育館上部を含む一般園地では、四季折々に咲く花や樹木、せせらぎなどの身近な自然があり、多くの市民がさまざまなレクリエーションを楽しむことができる総合公園です。

※公園内には、指定管理者の管理対象外の公園施設がありますので、別紙1「基本平面図」及び別紙2「指定管理者の管理対象外の公園施設等一覧」を参照してください。

3 指定期間

令和8年4月1日から令和18年3月31日まで（10年間）。

ただし、市長が指定管理者に管理を継続させることが適当でないと認めるときは、指定を取り消すことがあります。この場合、指定管理者の損害に対して大阪市は賠償しません。また、指定を取り消した際、違約金を徴収し、取消しに伴う大阪市の損害について、違約金の額を超える場合はその超過分を指定管

理者に別途請求します。

なお、毎年度実施する指定管理事業者の評価とは別に、指定管理事業者による管理運営が適切に行われ、事業の目的が実現されているか等について、今後、大阪市が設置する会議等において3年毎に検証（当初の検証は、令和10年度までの結果をもって令和11年度中に実施する）を行います。

上記検証結果も踏まえ、社会情勢の変化や代行施設（指定管理対象施設）の状況など勘案しながら、指定管理業務の管理運営内容及び管理経費を見直すための協議の場を3年毎（当初の協議は、令和11年度中に実施）に設けます。

中央体育館では令和8年10月から令和10年4月末の期間において、大規模改修の実施による施設の使用休止を予定しており、大規模改修が終了後、利用料金の条例改正を予定しています。なお、工事計画の詳細が確定後、大阪市と指定管理者とで業務代行料にかかる本協定内容の見直しや精算について別途協議を行うこととし、工事実施年度や予定期間、使用休止範囲等に変更があった場合も同様とします。

4 指定管理者が行う業務

指定管理者は、指定管理業務及び園地駐車場等の管理運営に関する業務（以下「当該業務」という。）を行っていただきます。

(1) 管理運営の方針・基準

八幡屋公園の特徴を踏まえ、今後一層、多様な余暇活動に応えられる公園となるよう、安全管理に努めるとともに、指定管理者の創意工夫による一般園地とスポーツ施設の一体的かつ効果的・効率的な管理運営により、来園者への質の高いサービスを提供し、公園全体を効果的・効率的な管理運営に努めてください。

【参考】

- ・ 大阪市緑の基本計画〈2026〉（素案）のダイジェスト版
<https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000644391.html>
- ・ 第2期大阪市スポーツ振興計画
<https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000563664.html>
- ・ 大阪市環境基本計画
<https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000487493.html>
- ・ 指定管理者制度の運用に係るガイドライン
<https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/page/0000162085.html>

【成果指標】

施設の管理運営における上記目的の達成度合いを検証する成果指標として、毎年度ごとに八幡屋公園においては「施設利用者の満足度85%以上」、中央体育館及び大阪プールにおいては「施設利用者の満足度80%以上」を目標数値

として設定することとし、指定管理者はその目標を達成するよう努めてください。

(2) 指定管理者の業務の範囲

八幡屋公園については、大阪市公園条例（昭和52年大阪市条例第29号。以下「公園条例」という。）第25条、大阪市中央体育館については、大阪市立体育館条例（昭和31年大阪市条例第45号。以下「体育館条例」という。）第17条、大阪プールについては、大阪市立プール条例（昭和49年大阪市条例第41号。以下「プール条例」という。）第16条に規定する事業に関し、次のとおり実施してください。

指定管理者が行う業務の詳細については、「八幡屋公園及び大阪市中央体育館ほか1施設指定管理業務の基準」（以下「業務の基準」という。）（別紙）に定めましたので、確認してください。

- ア 施設の管理に関する業務
- イ 施設の運営に関する業務
- ウ 多様な主体との連携及び調整に関する業務
- エ 利用促進・プロモーション等に関する業務
- オ 指定管理期間終了に当たっての業務
- カ その他業務

上記の業務のうち、総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定及び技術的判断については、これを第三者に委託できません。

また、イの業務については、指定管理者自身が実施するものとし、第三者に対して委託することはできません。

(3) 園地駐車場の管理運営に関する業務

園地駐車場の管理運営を行ってください。なお、管理運営に当たっては、都市公園法令に基づく公園施設管理許可を大阪市から受け実施していただきます。

(4) 業務の第三者への委託

ア 当該業務の全部を一括して第三者に委託してはなりません。また、本要項4（2）において指定する主たる業務については、これを第三者に委託してはなりません。当該業務の一部を他に委託する場合は、大阪市の指定する書面による承諾が必要となります。なお、第三者に委託する場合は、委託の相手先、委託の内容、委託の金額等について公表を行います。

イ 当該業務の一部を第三者委託及び再々委託（以下「第三者委託等」という。）する場合は、書面により第三者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、第三者委託等の相手方に対する適切な指導、管理を行ったうえ

で業務を実施しなければなりません。なお、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）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に該当する相手方と第三者委託等の契約を締結してはなりません。また、第三者委託等の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止期間中の者、また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りません。

(5) 点検・報告

指定管理者には、毎月終了後、管理業務の実施状況、利用状況等に関する月次報告書を作成し、大阪市に提出していただきます。

また、指定管理者には、施設利用者の意見、要望等を把握し、当該業務に反映させるため、施設利用者から意見を聴取するとともに、大阪市と指定管理者が協議して定める項目について自己点検を行っていただきます。

当該意見聴取及び自己点検の結果を定期的に集約し、大阪市に報告していただきます。また、大阪市と指定管理者は、当該業務を実施するにあたり、前述の利用者からの意見聴取や点検項目を定め、管理運営上の問題点、課題等の解決を行うため、協議し調整を行う場として調整会議を設置します。

大阪市は、指定管理事業者による管理運営が適切に行われ、事業の目的が実現されているか等について、大阪市が設置する会議等において、3 年毎に評価（当初の評価は、令和 10 年度までの結果をもって令和 11 年度中に実施する。）を行うものとし、その検証結果も踏まえ、社会情勢の変動や当該施設の収支状況も勘案しながら管理運営内容や管理経費を見直すことができるものとしします。

(6) 事業報告書の作成・提出

地方自治法第 244 条の 2 第 7 項、体育館規則第 8 条、プール規則第 8 条及び公園規則第 32 条の規定により、指定管理者は、一事業年度が終了するごとに、当該業務について、当該年度の事業内容と収支を報告する書類を大阪市に提出する必要があります。

大阪市は、提出された事業報告書と 4 (4) の自己点検結果等から指定管理業務について毎年度評価を実施します。評価の結果及び事業報告書は大阪市のホームページで公表します。

5 管理運営経費

(1) 管理運営経費

八幡屋公園及び大阪市中心中央体育館ほか 1 施設では利用料金制を導入しているため、施設の管理運営に必要な経費として本市が支払う経費（業務代行料）のほか、利用者が支払う利用料金や自らが企画・実施する各事業の収入等を自

らの収入とすることができます。

業務代行料は、提案された収支計画を基本とし、協定締結時に各年度の金額及び総額を決定したうえで、大阪市から指定管理者に支払います。

なお、業務代行料の上限額は、次のとおりとし、会計年度（4月1日から翌3月31日まで）ごとに、指定管理者の請求に基づいて、支払います。支払時期及び方法等については、協定で定めます。

＊ 業務代行料の上限額

	一般園地	中央体育館	大阪プール	合計
令和8年度	85,592,000 円	263,016,000 円	422,398,000 円	771,006,000 円
令和9年度	89,435,000 円	285,373,000 円	438,634,000 円	813,442,000 円
令和10年度	93,444,000 円	308,629,000 円	455,524,000 円	857,597,000 円
令和11年度	97,626,000 円	332,823,000 円	473,094,000 円	903,543,000 円
令和12年度	97,626,000 円	332,823,000 円	473,094,000 円	903,543,000 円
令和13年度	97,626,000 円	332,823,000 円	473,094,000 円	903,543,000 円
令和14年度	97,626,000 円	332,823,000 円	473,094,000 円	903,543,000 円
令和15年度	97,626,000 円	332,823,000 円	473,094,000 円	903,543,000 円
令和16年度	97,626,000 円	332,823,000 円	473,094,000 円	903,543,000 円
令和17年度	97,626,000 円	332,823,000 円	473,094,000 円	903,543,000 円
総計	951,853,000 円	3,186,779,000 円	4,628,214,000 円	8,766,846,000 円

なお、当該上限額は、指定期間中の賃金水準の変動や物価変動についても見込んでいます。

(2) 会計区分

当該業務に係る会計（記録及び帳票等の作成を含む。）については、指定管理者の他の事業等に係るものと区分して行ってください。

(3) 利益配分

各事業年度の収支において、総収入から総支出を差し引いて、利益が生じた場合かつ利益が総収入額の5%を上回っている場合において、その上回った金額に100分の50を乗じることにより算定した金額を大阪市内に納付していただきます。また、本市への金銭納付ではなく、施設の機能向上等市民サービス向上の原資として、本市協議のうえ活用することも可能とします。

なお、各事業年度における自主事業及び付随許可等（以下、「自主事業等」という。）の収入額が支出額を下回る場合は、総収入額及び総支出額に自主事業等を含まないものとします。

6 リスク分担

指定期間内における主なリスクについては、別表のとおりとします。

7 指定管理者の申請手続きに関する事項

(1) 募集要項等の配布

ア 窓口配布期間

令和7年7月4日（金）から令和7年8月29日（金）まで

配布時間は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

（土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。）

イ 配布場所

大阪市経済戦略局スポーツ部スポーツ課

（大阪市福島区野田1丁目1番86号 大阪市中央卸売市場本場業務管理棟9階）

※ 募集要項は大阪市経済戦略局ホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000655886.html>)

(2) 現地見学会等

申請を予定している法人等を対象に、次のとおり現地見学会及び施設関係図書閲覧を開催します。

ア 開催日

令和7年7月18日（金）午前及び午後（予定）

※ 開始時間等は参加申込受付後、別途通知します。

イ 開催場所

中央体育館、大阪プール

ウ 参加申込み

現地見学会等に参加を希望する法人等は、令和7年7月16日（水）午後5時までに、参加申込書【様式10】を用いて法人等名称、参加者氏名、担当者連絡先等を明記の上、(1)イ配布場所に直接持参又はE-mailのいずれかで、スポーツ課あて申し込んでください。

・E-mail：sports_siteikanri@city.osaka.lg.jp

※ E-mailで送信する場合は、件名を「指定管理者現地見学会等参加申込み」とし、送信後電話で大阪市の受信状況を必ずご確認ください。

エ その他

- ・参加人数は1の法人等について2名までとします。
- ・募集要項等の資料をご持参ください。
- ・現地見学会等への参加は必須ではありません。
- ・現地見学会等で配布した資料等がある場合は、後日、下記ホームページ上で公表します。
(<https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000655886.html>)
- ・現地見学会等において、質問は受け付けません。質問は、本要項7(3)により手続きしてください。

(3) 質問の受付・回答

質問がある場合は、質問票(様式12)をE-mailで送付してください。電話、FAX、来訪による質問には回答できません。

ア 受付期間

令和7年7月22日(火)から7月23日(水)午後5時まで

イ 質問への回答

令和7年8月1日(金)(予定)から経済戦略局ホームページに掲載します。

(4) 申請の受付

申請書類は、次の提出期間内提出場所へ必ず持参してください。送付、FAX、E-Mailによる提出はできません。なお、原則として、提出後に申請書類の変更及び追加はできません。

ア 提出期間

令和7年8月25日(月)から8月29日(金)

午前9時30分から正午、午後1時30分から午後5時

※ 上記以外の日時での申請書類の提出は受け付けません。

イ 提出場所

大阪市経済戦略局スポーツ部スポーツ課スポーツ施設担当

(大阪市福島区野田1丁目1番86号 大阪市中心卸売市場本場業務管理棟9階)

(5) 申請資格

指定申請書提出時点において、次の各号に定める資格を全て満たす法人その他の団体(以下「法人等」という。)であること。個人での申請はできません。

ア 法人等に関する要件

- ① 公園条例第21条、体育館条例第13条及びプール条例第12条の規定に該

当していないこと

- ② 地方自治法施行例第 167 条の 4 の規定に該当していないこと
- ③ 大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止措置を受けていないこと
- ④ 大阪市契約関係暴力団排除措置要綱及び大阪市指定管理者制度暴力団排除要領に基づく入札等除外措置等を受けていないこと
- ⑤ 指定申請団体の役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。）第 2 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。）に該当していないこと
- ⑥ 経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと（会社更生法に基づく更生手続き開始の決定、又は民事再生法に基づく再生手続き開始の決定を受けたものを除く）
- ⑦ 法人税、消費税及び地方消費税、本店所在地の市町村民税（東京都の場合は都民税）の滞納がないこと
- ⑧ 労働保険（雇用保険・労災保険）及び社会保険（健康保険・厚生年金保険）に加入していること（加入の必要がないものを除く）
- ⑨ 公園及びスポーツ施設の運営実績（いずれの業務も人材派遣のみの実績は除く。）が、申請時において 3 年以上あること

イ 連合体に関する要件

- ① 連合体は 2 以上の法人等で自主結成すること。
- ② 連合体の名称を設定し、必ず代表となる法人等（以下「代表法人等」という）を選定し、代表法人等が諸手続きを行うこと。この場合において、他の法人等は、当該連合体の構成団体として扱うこと。
- ③ 連合体の構成団体（代表法人等を含む）間における役割分担及び責任の割合等を明らかにすること。また、代表法人等については、業務遂行にあたり、大阪市との調整窓口として責任を持つこと。
- ④ 連合体として上記アの要件を満たすこと。
- ⑤ 申請書類提出後、代表法人等及び構成団体の変更は原則として認めない。

ウ 連合体の構成団体（代表法人等を含む）に関する要件

- ① 上記アの要件を満たすこと。
- ② 本件募集に関して各構成団体は 2 以上の連合体の構成団体となることができない。また、連合体の構成団体になっている場合は、単独での申請はできない。

(6) 提出書類

- ア 申請しようとする法人等は、次表に掲げる書類を正 1 部、副 15 部（副は複写可）の計 16 部と、そのデータ（データ形式は、Microsoft Excel、Microsoft Word 365、Microsoft PowerPoint（いずれも Office 365 のバージョン）又は PDF データとします。提出時点において必ずウイルスチェックを行っておくこと。）を保存した CD-R 又は DVD-R を 2 部、提出してください。
- イ 上記書類は、選定会議での審議資料となるので、ページ番号を入れるとともに、次表「提出書類」順に整理し、項目ごとの最初のページに白紙をはさみ、インデックスをつけるなど、わかりやすいものにしてください。
- ウ 申請団体名（連合体の代表法人等及び構成団体の名称を含む）の記載は正 1 部のみとし、副 15 部には記載しないようにしてください。また、他に法人等の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績施設の名称、実施イベント名称等があれば黒塗り、枠で囲んで白抜きするなどし、申請団体が推定できる記載は行わないでください。申請団体が判別できると判断した場合は、大阪市内で黒塗り等の措置を行う場合があります。
- エ 連合体で申請する場合、下記提出書類③から⑥については、それぞれの法人等に関するものを提出してください。
- オ 本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求める場合があります。

提出書類	様式番号
① 指定管理者指定申請書 様式 1－1（連合体は様式 1－2）に必要事項を記入すること。	様式 1－1 又は 様式 1－2
② 連合体結成にかかる協定書又はこれに相当する書類 連合体での申請のみ。連合体の構成員、代表者、出資比率、役割分担及び責任の割合等、組織運営に関する事項等を記載したもの。	任意様式
③ 指定管理者指定申請に関する誓約書	様式 2
④ 法人等の概要	様式 3－1
⑤ 役員名簿 法人等において役員と位置付けているもの全員の名簿とする。ただし、法人でない団体で、代表者又は管理人の定めがあるものの代表者又は管理人を含む。	様式 3－2
⑥ 役員の履歴書 ⑤で提出した名簿全員の履歴書を記載したもの。	任意様式

⑦ 定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類	任意様式
⑧ 法人の登記事項証明書 最新の状態を反映した指定申請書提出日より 3 か月以内に発行されたもの。	証明書写
⑨ 法人等の印鑑証明書 法人等が登録している印鑑で、申請書提出日において発行日から 3 か月以内のもの。	各種証明書 (原本)
⑩ 貸借対照表、損益計算書、個別注記表及び監査報告書の写し 直近 3 決算期又は 3 事業年度の実績。作成義務のない法人等にあつてはこれに相当する書類を提出すること。	任意様式
⑪ 事業報告書 直近 3 決算期又は 3 事業年度分の実績。法人以外の団体にあつてはこれに相当する書類を提出すること。	任意様式
⑫ 法人等の事業計画書及び法人等の収支予算書 申請日の属する年度のもの	任意様式
⑬ 法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書 納税証明書「その 3 の 3」で提出すること。提出日において発行から 3 か月以内のもの。	証明書写
⑭ 法人税等の申告書の写し 直近 3 年事業年度分。別表 1、4、5 を提出すること。	申告書写
⑮ 大阪市の法人市民税の納税証明書 直近 3 年分。大阪市の納税義務を有しない者にあつては、本店または主たる営業所の所在における法人市町村民税（東京都の場合は都民税）の納税証明書を提出すること。提出日において発行から 3 か月以内のもの。	証明書写
⑯ 応募資格等を有していることが確認できる書類の写し 甲種防火管理者・建築物環境衛生管理技術者等 ただし、第三者委託を予定している場合は、第三者委託予定業者にかかる資格を確認できる書類を提出すること。	証明書写
⑰ 障がい者雇用状況報告書の写し 公共職業安定所に提出義務のある法人等のみ提出すること。（障がい者の雇用の促進等に関する法律施行規則（昭和 51 年労働省令第 38 号）第 8 条に規定する様式） なお、公共職業安定所への報告義務のない事業主については、様式 4－1「障がい者雇用状況報告書（公共職業安定所に報告義務がない事業主用）」を提出すること。	厚生労働大臣の定める様式 又は様式 4－1

⑱ 障がい者雇入れ計画書 ⑰において提出義務のある法人等で、障がい者法定雇用率未達成企業にあつては提出すること。連合体の場合の構成員においても同様とする。	様式 4 - 2
⑲ 社会保険等の加入状況の写し 労働局、労働基準監督署又は労働保険事務組合発行の直近 1 回分の労働保険料の領収書の写し等を提出すること。 年金事務所又は健康保険組合発行の直近 1 回分の健康保険料の領収書の写し又は厚生年金保険料の領収書の写し等を提出すること。 加入義務がない場合は、様式 5 の「社会保険等の加入の必要がないことについての申出書」を提出すること。 連合体の場合は全ての構成員ごとに提出すること。	各領収書の 写し等 又は 様式 5
⑳ 支払い賃金に関する提案書	様式 6
㉑ 施設の管理運営に関する事業計画書	様式 7
㉒ 施設の管理運営に関する収支計画書、収支計画明細	様式 8
㉓ 同種施設の運営実績	様式 9
㉔ 選定結果通知用封筒一式 定型封筒（長形 3 号）に選定結果通知の送付先を明記し、特定記録郵便相当の切手（320 円）を貼付したもの。	長形 3 号

(7) 提案を求める内容

八幡屋公園及び大阪市中心体育館ほか 1 施設の設置目的を達成するとともに、より効果的・効率的に運営するための具体的な事業内容の提案を求めます。各提案にあたっては、管理運営の基本方針や条例を踏まえて提案してください。

その際、成果指標の目標を超えるよう、留意した提案を行ってください。なお、提案内容の実施については、指定管理者に指定された後、あらためて協議することとします。

ア 施設の設置目的の達成及びサービスの向上

① 施設の管理運営に関する提案

- ・ 管理運営方針及び運営計画
- ・ 危機管理対策
- ・ 人員配置計画
- ・ 配置する職員に対する研修計画

- ・その他、良好な管理運営に関すること

② 事業計画に関する提案

- ・障がい者スポーツ指導員の配置を含め、障がいのある人が気軽にスポーツを楽しむことができる環境整備を実現する計画
- ・市民サービスの向上、利用者負担の軽減への取り組み
- ・利用者満足度の把握
- ・プラットフォームやコーディネーターなどを活用した事業の実施
- ・独創性が高く、具体的かつ実現可能な事業内容
- ・施設の利用促進に関する取り組み
- ・施設の維持管理方針・その他

③ 施設の有効活用

- ・他施設や地域との連携
- ・コーディネーターを活用しつつ、市民や NPO との協働、市民参画への取り組み
- ・休館日の減や開館時間の延長などニーズに応じた市民サービスの向上
- ・施設の社会的な使命を果たす利活用
- ・多様な利用者を想定した魅力ある施設の有効活用

④ 自主事業実施計画に関する提案

指定管理事業者は、指定管理業務として自らの責任において、現状利用への配慮、地元との調整及び実現可能性を前提とした上で、民間企業が持つ柔軟な発想から生まれる新たなプログラム・各種教室・イベントなどのソフト事業の提案をしてください。提案に当たっては、公園内や周辺の施設、多様な主体などとの連携を図る事業を積極的に求めます。

また、大阪市ではスポーツ施策の柱のひとつとして、「スポーツによる健康・生きがいづくり」を掲げて、幼少期の子どもから児童・生徒・学生、働く世代や子育て世代、高齢者、障がいのある人等、誰もがライフスタイルに合わせて運動・スポーツを楽しみ、スポーツを通じた健康寿命の延伸につながるよう、教育・健康・福祉分野等と連携した取り組みを進めています。その実現のためには、市民が身近で気軽に利用できるスポーツ施設が果たす役割は大きく、健康で文化的な各種行事の実施も含め、休館日の減や開館時間の延長など可能な限り施設の有効活用を図る必要があります。

指定管理者は、そのノウハウを活用して、特に、初心者向けの体験教室や市民がスポーツに触れ合える機会をより多く提供するような教室事業など自主事業の提案を行うことが可能です。

ただし、提案に当たっては次の点に留意してください。

- ・条例その他に記載の各施設の設置目的に合致した事業にしてください。
- ・新たなプログラムの提案に当たっては、市民ニーズを踏まえたものにし

てください。

- ・教室等の事業を実施する場合、一般の利用に支障のないよう配慮してください。
- ・上記のプログラム作成に当たっては、年少者、高齢者や障がい者のニーズに配慮してください。
- ・事業実施に当たっては効果的な広報に努め、市民の利用促進を図ってください。
- ・自主事業は指定管理者の責任の下で行ってください。

イ 収支計画

- ① 指定期間における各年度の収支計画を主な収入・支出項目に区分して示してください。目的事業と自主事業についても区分して示してください。収支計画は事業計画と整合をとり、収入と経費の見込みについては、積算根拠を具体的に示してください。
- ② 提案書の作成に当たっては、募集要項資料に示す利用料金の基準について変更は無いものとして経費の見積もりを実施してください。また、その際、本社経費（諸経費）の算定について、その考え方を明らかにしておいてください。
- ③ 園地駐車場等の管理運営についての事業収支は、全て計上してください。その上で利益が生じる場合は、その額を指定管理業務の「その他収入」に計上してください。
- ④ 基幹的な機器等の附属物（設備の消耗品など）の損傷及び基幹的な施設・機器等以外の施設・機器・什器・備品等の損傷にかかる修繕費（ただし、見積価格が1件あたり100万円を超える部分の2分の1は大阪市が負担する。）及び基幹的な機器等であっても1件あたり100万円以下のものについては、指定管理者の負担とします（ただし、緊急性を有するなどやむを得ない事由がある場合については、大阪市と指定管理者の間に協議のうえ、大阪市の負担で指定管理者に実施させることができる。）。この費用については、「収支計画書」で定める費用の範囲で実施し、各年度の余剰分は翌年度以降の実施として調整できるものとし、指定期間中における金額は下表のとおりとします。

なお、それによる各年度における業務代行料の支払額の変動は行いません。ただし、指定期間最終年度において、修繕費の総額が一般園地で26,460,000円、中央体育館で175,590,000円、大阪プールで429,220,000円を下回った場合は、その下回った額を大阪市に納付していただきます。また、修繕費の総額が一般園地で26,460,000円、中央体育館で175,590,000円、大阪プールで429,220,000円を上回ることが想定される場合は、指定管理者が修繕を実施する前に、修繕の実施の可否や業務代行料の取り扱いについて大

阪市と協議していただきます。また、指定期間内における施設の損傷についてはリスク分担に基づきます。

なお、当該施設における修繕必要箇所については、別紙「指定管理者施設修繕対応リスト」のとおりです。ただし、当該一覧表は、大阪市と指定管理事業者が今後修繕の必要がある箇所を共有するものであり、下表の計画額にて可能な範囲で修繕を行ってください。

《修繕費計画額表》

	一般園地	中央体育館	大阪プール
令和8年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和9年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和10年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和11年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和12年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和13年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和14年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和15年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和16年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円
令和17年度	2,646,000 円	17,559,000 円	42,922,000 円

ウ 社会的責任、大阪市の施策との整合

- ・環境への配慮
- ・就職困難者の雇用への取組み
- ・個人情報保護に関する取組み
- ・女性活躍推進の取組み
- ・賃金・労働条件の向上に関する取組み

エ その他の提案

(8) 失格事項

指定申請書提出時点から指定を受けるまでの間に、次の各号のいずれかに該当した場合は失格とし、選定審査の対象から除外又は指定管理予定者としての地位を失います。なお、指定管理予定者が失格となった場合は、審査順位が次順位の者が指定管理予定者となります。

- ア 本要項7（5）に定める申請資格を満たさなくなった場合
- イ 選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合
- ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合

- エ 提案の内容が大阪市の求める水準を満たさないと認められる場合
- オ 提案収支計画内容が、事業計画等と照らして実現可能性が無い又は提案された収入または支出の見込みについて著しく妥当性を欠くなど、指定管理予定者として不適格と認められる場合
- カ 大阪市の求める補正及び追加資料等が大阪市の指定する期間内に提出されなかった場合
- キ その他不正・不誠実な行為があった場合

(9) 申請上の注意事項

- ア 申請者は、申請書類の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなします。
- イ 申請書類の提出は、1 法人等又は1 連合体につき1 案限りとします。
- ウ 原則として、提出した資料の修正は認めません。ただし、大阪市の補正等を求めた場合についてはこの限りではありません。
- エ 申請に要する経費については、申請者の負担とします。
- オ 申請書類の著作権は、申請者に帰属します。ただし、選定結果の公表等、大阪市の必要と認める場合は、申請書類の内容を無償で利用できるものとします。
- カ 指定管理者決定後の協定書は、申請書類の法人等名称により、印鑑証明書を添付のうえ、締結します。
- キ 申請書類は、大阪市情報公開条例に定めるところにより、公開される場合があります。
- ク 指定管理者となった団体の事業計画書については、市民情報プラザに備え付け、一般の閲覧に供します。
- ケ 大阪市の提出された申請書類は理由の如何に関わらず、原則として返却しません。
- コ 申請書類提出後に申請を辞退する場合は、辞退届（様式 13）を提出してください。

8 指定管理予定者の選定

(1) 選定方針

指定管理予定者を選定する際の基本的な方針としては、公園条例第 22 条、体育館条例第 14 条及びプール条例第 13 条の規定に基づき、次の事項等を総合的な観点から、外部の有識者等で構成される選定会議において公平かつ客観的に審査選定します。

- ア 施設の利用について平等な利用が確保されていること
- イ 施設の目的に照らしその効用を最大限に発揮するとともに、市費の縮減が図られるものであること

- ウ 施設の管理・事業運営を安定的に行うことができる経理的基礎及び技術的能力を有していること
- エ その他適正な管理を行うことに支障がないこと

(2) 選定方法

指定管理予定者の選定は、書類審査及びヒアリングによって行います。

ただし、申請者が多数の場合は書類選考によりヒアリングの対象となる申請者を選定します。

申請者が1法人等であっても選定会議で審査し、指定管理者としての適否を判断します。

(3) 選定項目・配点

指定管理予定者を選定する際の配点は次のとおりとします。

選定項目	審査の視点
施設の設置目的の達成及びサービスの向上 配点：40点	
《施設の管理運営》 配点：15点	施設の管理運営の方針、手法は適切なものか。
	災害や施設の安全管理への対応が具体的に示されているか。
	施設管理の知識・経験を有し、効率的かつ安全に配慮した職員配置となっているか。
	施設に勤務する職員の業務能力の開発のための取り組みがなされているか。
《事業計画》 配点：15点	障がい者スポーツ指導員の配置を含め、障がいのある人が気軽にスポーツを楽しむことができる環境整備を実現する計画となっているか。
	市民サービスの向上を図るための取り組みがなされているか。 また、利用者負担は適正なものか。
	利用者満足度の把握や住民の意見反映の仕組みが適切か。 プラットフォームを効果的に活用し市民等との連携を促進する計画となっているか。
	事業内容は独創性が高く、施設の設置目的に照らして効果的であるか。
	事業内容は具体的かつ実現可能なものか。
	広く利用を促進するような効果的な広報・PR策を有しているか。
	他施設との連携や地域との連携が図られているか。
《施設の有効活用》 配点：10点	コーディネーターを活用しつつ、市民やNPOとの協働、市民参画(参加)が提案されているか。
	休館日の減や開館時間の延長などニーズに応じた市民サービスの向上や施設の社会的な使命が果たされているか。
	多様な利用者を想定した魅力ある施設の有効活用を図っているか。

収支計画		配点:30点
配点:20点	価格点評点(提案金額)	
配点:10点	収支計画が事業計画と整合しているか。 また、積算根拠は明確か。	
申請団体		配点:10点
	経営状況は健全か、また納税状況は適正か。	
	同種の施設の運営実績は十分か。	
社会的責任・市の施策との整合		配点:5点
	個人情報保護等の人権への取組みなど社会的責任が果たされているか。	
	その他本市施策との整合がとれているか(環境保全に配慮した取組み・女性活躍促進の取組み等)。	
公園及びスポーツ施設の魅力向上に関する事項		配点:15点
	公園及びスポーツ施設において、民間企業が持つ柔軟な発想により新たなプログラム・各種教室・イベントなどの提案となっているか。	
	公園及びスポーツ施設において、多様な利用者に運動機会を提供し、気軽にスポーツに親しめ、市民のスポーツ実施率向上に寄与する計画となっているか。	
	公園及びスポーツ施設利用者に安全・安心なサービスを提供するために、設備の点検等により施設の状態を適時に把握でき、不測の事態にも速やかに対応できる体制か。	
	指定管理期間内でスケジュールをたてた上で、公園及びスポーツ施設の設備の機能向上をはかる計画となっているか。	
	事業評価の改善の仕組みを盛り込んだ効果的なPDCAサイクルを構築しているか。	

上記に示す選定項目について、書類審査又はヒアリング等の結果、事業計画に照らして収支計画に実現可能性がない、収入または支出の見込みについて妥当でない等と大阪市が認める提案については、失格とする場合があります。また、提案価格が上限額以上の場合は失格となります。

同点となった場合には、提案した提案金額の額が低い方の申請団体を上位とします。

(4) 選定結果

上記の基準に照らして総合的に考慮し、最も適当であると認められる内容の指定申請をした法人等を、指定管理予定者に選定します。

選定結果については、すべての申請団体の名称を含め、申請者全員に書面で

通知するとともに、大阪市ホームページ等により公表します。

なお、指定管理予定者選定後、指定管理予定者と協議を行い、万が一合意に至らなかった場合や辞退した場合は、審査順位が次順位の法人等が指定管理予定者に繰り上がります。

指定管理予定者は、市会での議決を経た後に市長が指定管理者として指定し、大阪市がその旨を公告します。

9 協定の締結

指定管理予定者と大阪市は、管理の細目的事項について定めるため、事前に協議の上、仮協定を締結します。仮協定は市会の指定の議決後、本協定となります。

10 その他

(1) この募集要項に記載している内容について、資料の追加や修正がなされた場合、追加及び修正資料を優先するので注意してください。

(2) 今回の募集により、指定管理者が代わった場合、新たな指定管理者は、前指定管理者からの引き継ぎを誠実に行い、指定期間の開始とともに、円滑に当該業務を遂行してください。なお、引き継ぎによって発生する費用については、新たな指定管理者に関する部分は新たな指定管理者の負担となります。

11 担当

大阪市経済戦略局スポーツ部スポーツ課

住所：大阪市福島区野田 1-1-86 大阪中央卸売市場本場業務管理棟 9 階

電話：06-6469-3870

E-mail：sports_siteikanri@city.osaka.lg.jp

ホームページ：<http://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/>

リスク分担表

※標準例であり、施設に応じた具体的なリスク分担を定めること

リスクの種類	内 容	負 担 者	
		大阪市	指定 管理者
法令等の変更	指定管理者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
第三者賠償	施設の維持管理、運営において指定管理者の要因で第三者に損害を与えた場合		○
	施設の維持管理、運営において大阪市の要因で第三者に損害を与えた場合	○	
資金調達	必要な資金の確保		○
物価	収支計画に多大な影響を及ぼす場合	協議事項	
	指定後のインフレ、デフレ		○
金利	金利変動		○
不可抗力 ※1	管理運営業務の変更、中止、延期	協議事項	
	自然災害等による施設・設備の復旧費用	○	
事業の中止・延期	大阪市の責任による遅延・中止	○	
	指定管理者の責任による遅延・中止		○
	指定管理者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継ぎコスト※2	施設運営の引継ぎ（指定期間前の準備を含む。）費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
管理経費の膨張	大阪市以外の要因による管理経費の膨張		○
	大阪市の要因による管理経費の膨張	○	
	収支計画に多大な影響を及ぼす場合	協議事項	
施設の損傷	施設、機器等の損傷 ※3	○	○
	指定管理者に施設管理上の帰責事由があるもの		○
	指定管理者が設置した設備・備品		○
債務不履行	大阪市側の事由による協定内容の不履行	○	
	指定管理者側の事由による業務又は協定内容の不履行		○
性能リスク	大阪市が要求する施設運営の水準の不適合に関するもの		○
損害賠償 ※4	施設、機器の不備による事故	協議事項	
	指定管理者の施設管理上に帰責事由があることによる事故		○
管理リスク	施設、機器の不備又は指定管理者の施設管理上に帰責事由があることによる臨時休館等に伴うもの		○

※1 不可抗力

- ・不可抗力とは、天災、感染症等の拡大その他自然的又は人為的な事象であって、外部から生じた原因でありかつ指定管理者及び大阪市がその防止のために相当の注意をしても防止できないものをいう。
- ・建物・設備が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命じる。
- ・災害発生時に当該施設が市民の避難場所やボランティアの活動拠点となる場合、災害対応のために業務の全部又は一部の停止を命じることがある。
- ・不可抗力による臨時休館等の影響で指定管理者の利用料金収入が減少した場合は、市と指定管理者で協議し、影響額に係る費用分担を決定する。

業務代行料の増額等により市が負担する場合や納付金を減額する場合は、その費用は適正な額に限るものとし、影響額を算定するに当たっては、単純に減少した利用料金収入額に影響額とするのではなく、臨時休館によって発生しなかった費用等、すべての費用及び収益への影響を考慮するものとする。

※2 新たな指定管理者への引継ぎにかかる対応

- ・新たな指定管理者が指定された時は、大阪市の指示する事項について、その者への引継ぎを誠実に行わなければならない。
- ・引継ぎの実施にあたっては、現指定管理者及び新指定管理者の双方が、それぞれに必要な費用を負担するものとする。

※3 サービス提供に伴う施設・機器・備品等の損傷リスクへの対応

1 大阪市が対応するもの

(1) 基幹的な施設・機器等の損傷

- (2) 基幹的な施設・機器等以外の施設・機器・器具・什器・備品等の損傷の修繕等において、見積価格が1件あたり100万円を超える部分の2分の1を大阪市が負担する。

なお、当該修繕等をすべき不具合が発生した場合、指定管理者は修繕等の実施について大阪市に報告・協議し、大阪市が指示した修繕等について実施するものとする。

- (3) 見積価格が1件あたり300万円を超える大規模改修・大規模補修については、基幹部分とそれ以外の施設・機器等に関わらず原則として大阪市が実施する。ただし、その原因が指定管理者の管理の瑕疵によるものであれば、指定管理者が実施するものとする。
- (4) 上記(3)にかかわらず、緊急性を有するなどやむを得ない以下の事由がある場合については、大阪市と指定管理者の間で協議のうえ、大阪市の負担で指定管理者に実施させることができるものとする。

- ・施設の設備機器等の故障において、その施設を供用する上で、常に稼働できる状態を保たなければならない機器等の故障対応を行う場合
- ・施設の破損又は不具合等により、緊急に復旧しなければ利用者の利便性、安全性を損なう場合
- ・大阪市の施策の実現の為に開催する国際競技大会等で、競技規格等に対応する為に行う改修等その他の大阪市が必要と認める改修等を実施する場合

2 指定管理者が対応するもの

(1) 基幹的な施設・機器等以外の施設・機器・器具・什器・備品等の損傷

(2) 基幹的な施設・機器等の附属物（設備の消耗品など）の損傷

(3) 上記 1 のうち、1 件あたりの修繕費用が 100 万円以下のもの

（ただし、損傷への対応が緊急に必要でありかつ収支計画における当該年度の修繕費の上
限額を超える場合にあっては、指定管理者による対応とした上で、各年度の業務代行料と
は別途、年度末に精算するものとする。）

(4) 上記 1 (2) 及び(4)における、修繕等の実施

(5) 施設管理に関わって必要な消耗品の補充交換

※ なお(1)～(5)で対応した施設等の所有については、大阪市とする。

(注) 基幹的な施設・機器等とは、建物全体（柱・梁・床・壁等の主要構造部）及び主要な建築設
備機器（空調機器・消防設備等）などをいい、建物以外の公園施設（遊具、舗装、柵等）は含ま
ない。

※ 4 施設、機器の不備又は指定管理者に施設管理上の帰責事由があることによる事故への対応
・施設、機器の不備又は施設管理上の帰責事由があることによる事故に対応するため、指定管理
者はリスクに応じた保険に加入すること。