

国際見本市会場（インテックス大阪）整備等に関する基本計画策定及び
PPP/PFI 導入可能性調査等業務委託 仕様書

1 業務名称

国際見本市会場（インテックス大阪）整備等に関する基本計画策定及び PPP/PFI 導入可能性調査等業務委託

2 契約期間

契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日

3 業務の概要

国際見本市会場（以下「インテックス大阪」という。）は、1～6号館及び関連施設で構成される西日本最大の見本市会場である。インテックス大阪は昭和 60 年（1985 年）の開業後 40 年が経過し、建物や設備の経年劣化が相当に進んでおり、機能面でも陳腐化している。このような中、他都市で次々と新たな展示館の整備が進んでおり、都市間競争力の低下が懸念される状況にある。

このように、他都市施設の見本市・展示会場などのリニューアルが進む中、インテックス大阪は、現状のままでは今後の MICE 需要に十分対応できない可能性があり、本市がめざす世界水準の MICE 都市の推進にあたっては、機能回復にとどまらない抜本的な対応が必要とされている。

本業務は、こうした状況に鑑み、インテックス大阪の機能向上を図るため 4 号館・5 号館の建替え及びこれを踏まえた他号館の改修スケジュール等に関する基本計画を策定するとともに、PPP/PFI の導入可能性調査等を行うものである。

4 業務内容

（1）施設配置計画

インテックス大阪 4 号館・5 号館を建て替えて建設する新館について、発注者が提示する諸室（展示ホール、会議室等、以下の施設）の規模や配置の考え方、平面イメージに基づき適切な規模・機能・配置を検討し、建築基準法等関係法令に適合する形でこれらに関する計画を作成すること。

ア 展示ホール

イ 会議室

ウ その他（エントランス、トイレ、レストラン、売店等）

また、検討の結果、新館と併せて整備する必要がある施設が生じた場合は、当該施設についても同様に検討し、本計画に反映させるものとする（以下、新館及び新館と併せ整備する

関連施設を「新館等」という。)。さらに、計画の作成に必要な施設配置・平面・立面イメージ及びパース図（内観・外観）を作成すること。

(2) 諸室整備計画

新館等の利用イメージを整理のうえ、仕様（設備や什器等）の内容を作成すること。

(3) 動線計画

以下の項目について検討し、施設内における利用者、搬出入、車両、避難時の動線にかかる計画を作成すること。

- ア 施設内の動線(人や物の搬出入等)
- イ 敷地内の動線(人や物の搬出入、車両の進入等)
- ウ 施設周辺（周辺公共交通機関等）から敷地までの動線

(4) その他事項

以下の項目について検討し、基本計画に反映させること。

- ア 環境配慮・サステナビリティ
- イ 長寿命化
- ウ 防災対応
- エ ユニバーサルデザイン等への配慮

(5) 事業手法・事業計画の検討

既存館の改修・運営との関係性等も考慮したうえで、下記のとおり新館等の整備・運営等に採用する事業手法を検討するとともに、新館等の整備にかかる PPP/PFI 手法の導入可能性について必要となる情報や資料の収集・整理して検討を行い、結果の報告を行うこと。なお、PPP/PFI とは次の手法のことである。

PPP：行政と民間が多種多様な形で連携して、それぞれ互いの強みを生かすことによって、

最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図る手法

PFI：PPPのうち、PFI法（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））に基づく、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る手法

ア 前提条件の整理等

○他都市状況等の調査

事業手法検討のため、他都市の展示施設やアリーナ等の整備手法について調査を行い、必要資料の収集、整理、分析等を行うこと。

○導入可能な事業手法案の抽出

新館等の整備に関し、導入可能な事業手法、類型について各々の概要や特徴等を整理すること。

○PPP/PFI 事業手法導入範囲の整理

上記を踏まえ、PPP/PFI 事業の対象として民間事業者に委ねる業務範囲等について検討すること。

イ スキーム検討

設計・施工を分離して発注する従来手法のほか官民連携による事業手法、類型等から導入可能性のある事業スキーム（以下「比較検討事業スキーム」という。）を設定し、以下の各項目について比較検討すること。

- 事業方式
- 事業期間
- リスク分担
- 法制度上の課題等
- その他必要な項目

ウ 市場調査

ア、イの検討結果を基に、以下について調査すること。

- 民間事業者の参加意向等
比較検討事業スキームごとの民間事業者の参加意向やその他の意見聴取を行うこと。
- 民間資金活用の可能性
- 上記の結果を取りまとめ、民間資金活用の可能性を整理すること。

エ 評価

○定量評価

比較検討事業スキームごとのライフサイクルコスト・VFM（「Value For Money」）を算出すること。そのうえで、年次別の運営収支・財政収支のシミュレーションを作成し、各事業スキームについて定量的側面から評価すること。

○定性評価

比較検討事業スキームごとに課題や留意事項、メリット・デメリット等を整理し、各事業スキームについて定性的側面から評価すること。

○総合評価

比較検討事業スキームごとの導入可能性を総合的に評価し、最適な手法を報告すること。

オ 今後の検討課題等の整理

本市が採用する事業スキームにおいて、今後検討すべき事項を整理すること。

- 本業務完了後から運營業務開始までに行う必要がある業務事項の洗い出し
事業者選定、開設準備等にあたっての必要業務事項を整理すること。

○課題等の整理

今後想定される課題を明らかにし、その対応策の検討を行うこと。

(6) スケジュールの作成

以上を踏まえ、新館等の整備（休館）に関するスケジュールの作成を行うこと。

(7) 整備費等の算出

以上を踏まえ、新館等の整備に必要となる工事費・委託費等を精査し、算出すること。さらに、維持補修にかかる費用も算出し、新館等にかかる総費用の算出を行うこと。

(8) 整備費の回収スケジュール

以上を踏まえた本市の歳入見込み額を算出し、これに基づく整備費の回収スケジュールを作成すること。

(9) 6号館の建物診断

6号館の建物・設備について劣化状況の診断を行い、以下の点について検討・報告を行うこと。

- ア 改修が必要な箇所の特定
- イ 改修に必要となる費用
- ウ 改修スケジュール
- エ その他必要となる事項

なお、6号館の大型空調設備6台（熱源：ガス吸収式冷温水機（1,000USRT）ほか）は、インテックス大阪各号館の共用設備となっている（ループ配管で接続）。

USRT：冷凍設備等の冷却能力を表す単位

(10) 他館の改修に関するスケジュール・休館計画の作成

新館等の建設に伴い休館する号館・期間を可能な限り縮小させる工法・手法を検討したうえで、6号館等他館の改修スケジュールも斟酌しながら、新館等の建設に伴う他館（1号館・2号館等）の改修（休館）に関する詳細なスケジュールの作成を行うこと。

(11) 建設にかかる事業者公募に必要となる資料の作成

新館等の建設にかかる事業者公募に用いる要求水準書又は仕様書その他必要となる資料の作成を行うこと。なお、PFIを導入する場合には、併せてPFI法に基づく実施方針の作成を行うこと。

(12) 発注者の業務支援

以下の事項について、関係機関等との調整に際して必要となる発注者の業務支援（助言・資料作成）を随時行うこと。なお、本委託業務において策定される基本計画等については、本市ホームページ上での公開を予定していることから、そのための作業についても支援を行うこと。

- ア 新館等の整備の検討に関する技術的な事項
- イ 新館等の整備にかかる事業スキームに関する事項

(13) 定例会議

本業務の進捗状況の報告・検討事項の調整のため、定期的（週1回程度を想定）に発注者と受注者との定例会議を開催すること。

4 成果物の納品

以下のとおり報告書を納品すること。

(1) 報告書の期限・対象

ア 報告書その1

期限：令和8年9月30日まで

対象：業務内容（10）のうち、1・2号館の工事スケジュールに関する事項

イ 報告書その2

期限：令和9年3月31日まで

対象：業務内容（1）～（6）に関する事項

ウ 報告書その3

期限：令和9年8月31日まで

対象：業務内容（7）～（11）に関する中間報告

エ 報告書その4

期限：令和10年3月31日まで

対象：業務内容（1）～（11）に関する最終報告

オ 概要版報告書

期限：令和10年3月31日まで

対象：報告書その1～4に関する事項（これらの事項を端的に整理したもの）

(2) 報告書の部数・提出方法等

紙：10部（文字の大きさ11ポイント以上、日本工業規格A3判横を基本とする簡易製本とし、適宜カラー印刷とする）

電子データ：CD-R1枚（PDF及びPDFに変換する前のCAD・Word・Excel等の元データ）
受注者は納品すべき成果物が完成した時点で、必ずウイルスチェックを実施し、コンピューターウイルスが存在しないことを確認すること。なお、ウイルス対策ソフトは特に指定はし

ないが、信頼性の高いものを利用すること。CD-R には、「業務名称」、「作成年月日」、「発注者名」、「受注者名」、「ウイルスチェックに関する情報」を明記すること。

(3) 納入場所

大阪市経済戦略局立地推進部国際経済拠点担当（大阪市住之江区南港北二丁目1番10号 ATCビル O's（オズ）棟南館4階）

5 貸与資料

インテックス大阪の改修に関する資料（「国際見本市会場（インテックス大阪）の改修方針等の検討業務委託」報告書等）については、業務遂行上必要であれば、受注者に貸与するものとする。その他、本業務を行うにあたり必要な資料については、受注者と相談のうえ、貸与することとする。受注者は、発注者の指示に従い、借用書を発注者に提出のうえ、資料の貸与を受けるものとし、本業務の完了後は、速やかに借用した資料を発注者に返却しなければならない。

6 その他

- (1) 本仕様書及び契約書に定めのない事項については、その都度、事前に発注者と受注者において協議し決定する。
- (2) 本業務の遂行にあたっては、発注者と連絡調整を密に行い、円滑に業務を遂行すること。
- (3) 本仕様書のほか、暴力団等の排除、公正な業務執行に関しては特記仕様書にて定める。
- (4) 受注者は業務実施にあたり、収集する個人情報・法人情報について、発注者に情報提供することを当事者に事前に説明し同意を得ること。また、取得した個人情報・法人情報は、個人情報の保護に関する法律・大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例に則り、適正に管理すること。
- (5) 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、大阪市が定めた「大阪市における障がい者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。

公正な業務執行に関する特記仕様書

(職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例の遵守)

第1条 受注者および受注者の役職員は、本契約の履行に際しては、「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「コンプライアンス条例」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)

第2条 受注者は、本契約について、コンプライアンス条例第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(大阪市経済戦略局企画総務部総務課)へ書面で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、コンプライアンス条例第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(大阪市経済戦略局企画総務部総務課)へ書面で報告しなければならない。

(調査の協力)

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コンプライアンス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)

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)

第5条 発注者は、受注者が、コンプライアンス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コンプライアンス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。

再委託に関する特記仕様書

- 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、業務の手法の決定及び技術的判断等をいい、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、第 1 項及び第 2 項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。

生成 AI 利用に関する特記仕様書

受注者又は指定管理者（再委託及び再々委託等の相手方並びに下請負人を含む）が生成 AI を利用する場合は、事前に発注者あて所定様式により確認依頼をし、確認を受けるとともに、「大阪市生成 AI 利用ガイドライン（別冊 業務受託事業者等向け生成 AI 利用ガイドライン 第 1.1 版）」に定められた以下の利用規定を遵守すること。

生成 AI の利用規定

- 生成 AI を利用する場合は、利用業務の内容、利用者の範囲、情報セキュリティ体制等及び利用規定の遵守・誓約内容を事前に所定様式※により発注者宛に確認依頼をし、確認を受けること。
※ 所定様式は大阪市ホームページからダウンロードできます
<https://www.city.osaka.lg.jp/ictsenryakushitsu/page/0000623850.html>
- 前記確認内容に変更等が生じた際には変更の確認依頼をし、確認を受けること。
- 生成 AI は、受注者又は指定管理者の業務支援目的に限定し、市民や事業者向けの直接的なサービスには利用しないこと。
- 画像及び動画の生成 AI サービスを利用する場合は、利用者が生成物を利用する際に他者の著作権を侵害しないよう選別したコンテンツで AI モデルの学習をしているサービスを利用することを原則とする。ただし、当該要件に該当しないサービス又は該当するか不明のサービスを利用する場合は、生成内容が既存著作物との類似性や無許諾での依拠がないことを確認し、かつ、成果物として利用する際は発注者の同意を得ること。
- インターネット上の公開された環境で不特定多数の利用者に提供される定型約款・規約への同意のみで利用可能な生成 AI の利用を禁止する。
- 生成 AI 機能が付加された検索エンジンやサイトは、一般的にインターネットで公開されている最新の情報を検索する目的でのみの利用とし、生成 AI による回答を得る目的での利用を禁止する。
- 生成 AI を利用する場合は、入力情報を学習しない設定（オプトアウト）をして利用すること。
- 契約又は協定の履行に関して知り得た秘密及び個人情報の入力を禁止する。
- 著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利を侵害する内容の生成につながる入力及びそのおそれがある入力を禁止する。
- 生成・出力内容は、誤り、偏りや差別的表現等がないか、正確性や根拠・事実関係を必ず自ら確認すること。
- 生成・出力内容は、著作権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の侵害がないか必ず自ら確認すること。
- 生成・出力された文章は、あくまで検討素材であり、その利用においては、受注者又は指定管理者が責任をもって判断するものであることを踏まえ、加筆・修正のうえで利用すること。
- 生成・出力内容は、上記に定める正確性の確認等を経たうえで、加筆・修正を加えずに利用（公表等）する場合は、生成 AI を利用して作成した旨を明らかにして意思決定のうえで利用すること。
- 情報セキュリティ管理体制により、利用者の範囲及び利用ログの管理などにより情報セキュリティの確保を徹底して適切に運用すること。