

東大阪市(仮称)こどもセンター・
図書館複合施設整備事業

実施方針

令和 7 年 3 月
(令和 7 年 5 月修正)
東大阪市

目 次

I	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容	1
2	特定事業の選定及び公表	9
II	複合施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	10
1	敷地に関する事項	10
2	施設要件	10
III	事業者の募集、選定等に関する事項	11
1	募集、選定等の方法	11
2	募集、選定等のスケジュール	11
3	募集、選定等の手続	12
4	入札参加者の構成	14
5	入札参加者の備えるべき参加資格要件	16
6	審査及び落札者決定の手順	20
7	S P C の設立等	21
8	入札提出書類（提案書）の取扱い	21
IV	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	22
1	責任分担に関する基本的な考え方	22
2	本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	23
V	事業契約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	24
1	疑義対応	24
2	紛争処理機関	24
VI	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	24
1	事業の継続に関する基本的考え方	24
2	継続が困難となった場合の措置	24
VII	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等に関する事項	26
1	法制上及び税制上の措置	26
2	財政上及び金融上の支援	26
VIII	その他特定事業の実施に関し必要な事項	27
1	議会の議決	27
2	本事業において使用する言語、通貨単位等	27
3	入札参加に伴う費用負担	27
4	情報公開及び情報提供	27
5	問合せ先	27
別表	リスク分担表	28

I 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容

(1) 事業名称

東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業

(2) 公共施設の管理者

東大阪市長 野田 義和

(3) 事業の目的

東大阪市(以下「本市」という)においては、令和4年2月、児童相談所の設置をめざす方針を決定し、同年3月には市政運営方針においてこのことを表明した。令和4年度には、今後の児童福祉行政のあり方を検討し基本的な方向性を定め、併せてそれを実現するための児童相談所の姿についての考え方をまとめた「東大阪市新たな児童福祉行政の基本方針・児童相談所設置計画」を策定するとともに、「東大阪市児童相談所整備基本構想」で当該施設の基本理念や施設整備のコンセプトを示した。併せて令和4年12月に「東大阪市公共施設再編整備計画」を見直し、東部地域仮設庁舎敷地に、子どもファースト、子ども中心のまちづくりの拠点となる「(仮称)こどもセンター・図書館複合施設」(以下「複合施設」という)を整備することを決定した。

このような流れを受け、複合施設の設置により本市としてめざすべき姿を具現化するとともに、複合施設の開設に向けた導入機能や事業計画、施設整備の諸条件等を定めることを目的として令和6年4月に「東大阪市(仮称)こどもセンター及び新四条図書館整備に係る基本計画」(以下「基本計画」という)を策定したところである。

基本計画においては、児童相談所の設置と併せて、これまでの子どもと家庭に関する支援の経験や実績を生かし、様々な課題を抱える子どもや家庭をサポートするため、こども家庭センター(子育て世代包括支援センター(はぐくむ))と子ども家庭総合支援拠点(子ども見守り相談センター)を合わせた一体的な相談支援機関や四条図書館をはじめ、子どもの成長を支え、安心して子どもを育てることを支える複数の機能を持つ施設を整備することとしている。

東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業(以下「本事業」という)の実施に当たっては、本市は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)に基づく事業として実施することを検討しており、東部地域仮設庁舎の現建物の解体、複合施設の設計、建設・工事監理、開業準備、維持管理を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを生かすことにより複合施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。

また、事業期間全体を通して、民間の資金及び技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的・効率的な業務遂行により、本市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

(4) 施設の概要等

基本計画で示す(仮称)こどもセンター及び図書館の設置目的及び以下の方針等を満たす複合施設を整備する。

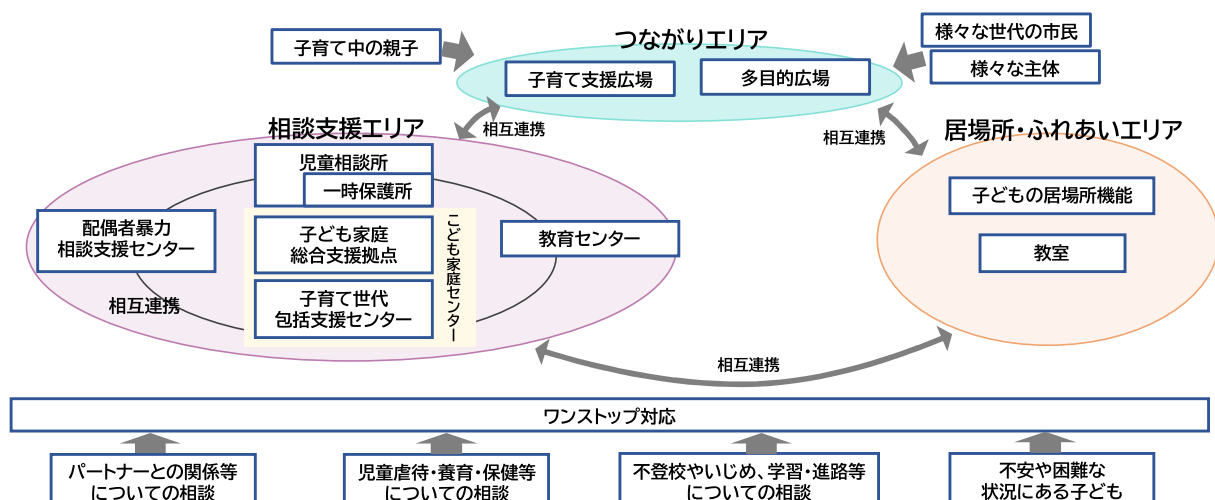
① (仮称) こどもセンターの基本方針

(仮称) こどもセンターの施設整備方針は以下のとおりとなる。施設のあらゆる空間において「子どもの権利を尊重」することを基本コンセプトとしたうえで、入りやすい、相談しやすい開かれた施設としての特徴と、相談者等のプライバシーを守ることのできる相談しやすい安全・安心な施設としての特徴を兼ね備えた空間とすることをめざす。(仮称) こどもセンター設置の目的は、「めざすまちの姿」の実現に向けて、児童相談所を核に、併せて展開する子どもと家庭のサポートに関わる幅広い機能と一体となり、子どもと家庭に関わる様々な地域の活動や資源とのネットワークの要となって、子どもの権利を尊重・実現し、その成長と幸せを支える拠点としての役割を果たすことである。

めざすまちの姿及び施設整備方針

◆めざすまちの姿
1. 子どもたちが安心して夢や希望を持って成長できるまち
2. みんなで子どもたちを育むまち
3. 児童虐待のないまち
◆施設整備方針
1. 誰もが安心して気軽に訪問しやすい空間
2. 利用者のプライバシー保護に配慮した空間
3. 子どもをキーワードに幅広い市民等にとって使える、学べる、過ごせる空間

(仮称) こどもセンターは、「相談支援エリア」、「居場所・ふれあいエリア」、「つながりエリア」の3つのエリアで構成される。



② 新四条図書館の基本方針

新四条図書館の基本理念及び整備基本方針は以下のとおりとなる。

◆基本理念

「子どもをテーマに市民がつながる場」

新四条図書館は、子どもと子育て世代が中心軸となる図書館として整備します。子どもをキーワードに、市民の様々な交流・活動が生まれる場として、まちづくりの拠点をめざします。

◆整備基本方針

1. 明るく開放的で温かみを感じられる図書館

新四条図書館は、子どもや子育て世代をはじめ、複合施設の利用者を含め誰もが訪れたくなるような、明るく開放的で温かみを感じられる場所とします。

2. 子どもと子育て世代が使いやすい図書館

新四条図書館は、子どもが自然と来たくなる、ワクワクするような場所とします。

3. ゆったりと過ごせる、居心地の良い図書館

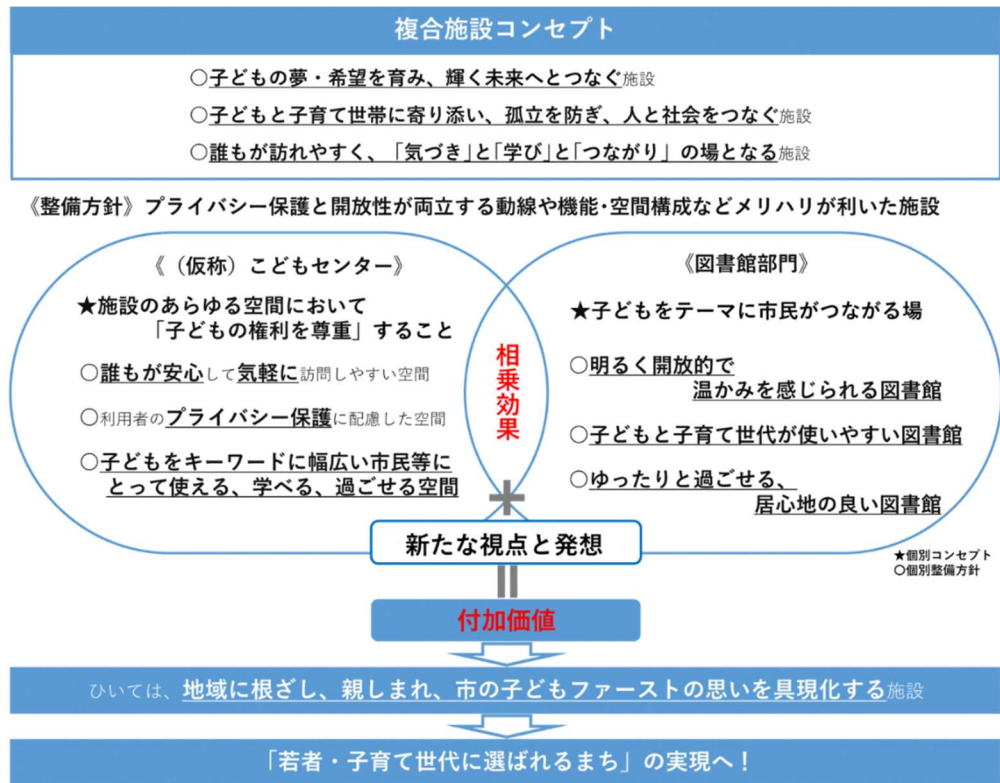
新四条図書館は、十分な広さの閲覧スペースを確保することで、寛ぎながら読書を満喫できる場所とします。

新四条図書館は、「より多くの本が利用されている図書館」の実現に取り組む。整備基本方針を実現するために整備する主な諸室は以下のとおりとなる。

整備基本方針	想定諸室
①明るく開放的で温かみを感じられる図書館 ・快適な閲覧席 ・木を使ったインテリア ・本が探しやすく、読みやすい配光と調光	・閲覧スペース ・書架スペース ・学習室
②子どもと子育て世代が使いやすい図書館 ・子どもがワクワクする空間や仕掛け ・子どもの声や親子の会話を許容するゾーニング ・年齢層に合わせたニーズへの対応	・子ども閲覧スペース ・プレイングスペース ・グループスペース
③ゆったりと過ごせる、居心地の良い図書館 ・閲覧エリアの拡張 ・閲覧席数の増加 ・ゆったりと本を読める空間 ・開架中心の資料収蔵	・閲覧スペース ・書架スペース ・静寂読書室 ・ブラウジングスペース

③ 施設コンセプト

施設は、(仮称) こどもセンターと新四条図書館が併設される施設となることから、それぞれの機能を確実に実現した上で以下を施設のコンセプトとして、複合施設としての相乗効果を発揮するとともに、新たな価値を生み出す施設をめざす。



④ 相乗効果と新たな価値を生み出す方向性

(仮称) こどもセンターは、専門的な相談機関が主たる機能となり、市民にとって相談しやすい環境を作っていくため、市民が気軽に立ち寄ることができる図書館に加えて、複合施設内の両機能から双方向利用するオープンな「つながりエリア」を設け、相談がなくても気軽に立ち寄ることができる、市民にとって身近な施設をめざす。

児童相談所を核にした子どもを支える拠点 ⇄ 図書館
すべての機能がその役割を発揮し相互につながることで、子どもを中心とした場所となる
★すべての子どもたちが ～特に支えが必要な子どもたちが安心して～ 一人一人に応じて利用できる ★ここに来れば困りごとの助けになるヒントがわかる ～様々な相談機能がつながりあって一人一人を確かに支える～ ★ていねいな相談から、新しい楽しい学びや体験まで、自分に合ったモノ・コト・ヒトと出会える・見つかる ★子ども自身が参加できるだけでなく、まちのみんなも自分にあった方法でまちづくりに参加できる

(5) 事業の内容

① 事業方式

本事業は、P F I 法第 14 条第 1 項に基づき、複合施設の管理者である本市が本事業の業務を実施する民間事業者（P F I 法第 8 条第 1 項の規定により本事業を実施する者として選定された事業者。以下「事業者」という）と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という）に従い、事業者が、既存東部地域仮設庁舎の解体撤去を含む複合施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転し、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、複合施設の維持管理業務を行う方式（BT0:Build Transfer Operate ビルド・トランスファー・オペレート）により実施する。

② 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

③ 事業の範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。

なお、具体的な業務の内容及び詳細については、要求水準書を参照すること。

ア 設計業務

- (ア) 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査、交通量調査等）
- (イ) 設計業務（解体・撤去設計の見直しを含む）
- (ウ) 電波障害調査業務
- (エ) 本事業に伴う各種申請等の業務
- (オ) 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

- (ア) 東部地域仮設庁舎の解体・撤去業務
- (イ) 建設業務
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- (オ) 電波障害対策業務
- (カ) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 開業準備業務

- (ア) 維持管理体制の確立業務（開業準備業務）
- (イ) 什器・備品等の調達及び設置業務
- (ウ) 開業準備期間中の維持管理業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 外構等維持管理業務
- (エ) 環境衛生・清掃業務
- (オ) 警備保安業務
- (カ) 修繕業務（大規模修繕は除く）
- (キ) 駐車場等管理業務
- (ク) 総合案内業務
- (ケ) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (コ) 事業期間終了後の引継ぎ業務

オ 付帯事業

- (ア) 事業者が運営するカフェの提案やスペース活用の提案等業務

④ 複合施設の運営業務

複合施設の運営については本事業範囲に含めず※、相談支援エリアは本市が、図書館は別途指定する指定管理者が、また居場所・ふれあいエリア、つながりエリアは本市又は本市からの委託等により運営する。

エリア		導入機能	概要	運営主体		
				本市	本市から委託	指定管理者
相談支援エリア	相談機能	児童相談所	子どもに関する相談に応じ、子どもや家庭の問題やニーズに応じて援助を行い、子どもの福祉を図り権利を擁護する機関	●		
		こども家庭センター	子育て世代包括支援センター（はぐくむ）と子ども家庭総合支援拠点（子ども見守り相談センター）を一体化した、全ての妊産婦、子育て世帯、子どもに対し、母子保健・児童福祉の両機能が一体的に相談支援を行う機関	●		
		配偶者暴力相談支援センター（DV相談室）	DV等暴力で悩まれている方の相談室	●		
		教育センター	子どもの養育や教育、発達、不登校等に関する相談窓口	●		
	一時保護所		子どもの生命の安全を確保し、その状況や事情を把握して支援の検討につなげる機関	●		
居場所・ふれあいエリア	子どもの居場所機能	主に困難な状況にある小学校高学年～中高生が安心して過ごせる居場所になるスペース		●		
	教室	療育教室やペアレントトレーニング等の教室、子ども向けのサポートプログラム等を行うスペース	●			
つながりエリア	子育て支援広場	子育て中の親子等が気軽に訪れることができる、子どもの遊びや保護者同士の交流を目的とした子育て支援広場。子どもの遊び場であるとともに、子育て講習会や子どもの一時預かり等を実施し、必要に応じ相談機能につなぐ場所		●		
	多目的広場	子どもの主体的な活動をはじめ、みんなで子どもたちを育むまちづくりの拠点として、子どもをキーワードとした様々な活動が様々な世代や主体により展開される、情報発信やイベント開催、ネットワーク構築の場とし、子どもや保護者が、それを体験し、自分に合った活動を見つけ、つながるきっかけとなる場所		●		
	カフェコーナー（※）	施設利用者が休憩、飲食、読書すること等ができ、施設の居心地を高める効果を持つスペース				
図書館		新四条図書館は、一般書を配架し、閲覧する場である「一般エリア」と児童書を配架し子どもたちのための空間である「子どもエリア」、それらを接続する「共用エリア」、自習やグループワークを行う「学習エリア」、職員の勤務する「事務エリア」の5つで構成			●	

※つながりエリアのカフェコーナーについては、事業者が運営するカフェの提案や基本計画に記載した「居心地を高めるスペース」を実現するための事業者の有人運営を必須としないスペース活用の提案等を事業者に求める。詳細は、要求水準書を参照。

⑤ 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 本市からのサービス対価

本市は、事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者が提供したサービスの対価（以下「サービス対価」という）を支払う。サービス対価の構成は次のとおりである。

（ア）施設整備の対価

東部地域仮設庁舎の解体・撤去、複合施設の設計、建設、工事監理業務等に係るサービス対価について、事業契約書において予め定める額を施工完了時等に支払い、残額を複合施設の引渡し後から本事業の事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

（イ）開業準備の対価

複合施設の開業準備に要する費用で、事業契約書において予め定める額を開業準備期間終了後に一括して事業者を支払う。

（ウ）維持管理の対価

複合施設の維持管理業務に係るサービス対価について、事業契約書において予め定める額を、施設引渡し後から本事業の事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

イ 利用者から得る収入

（ア）付帯事業により得られる収入

付帯事業の実施により利用者等から収入を得る。

⑥ 維持管理に要する光熱水費

維持管理業務の実施に係る光熱水費（複合施設で発生するものに限る）は、本市が負担する。なお、本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とすること。可能な限り光熱水費の削減を図るよう、業務を実施すること。

ただし、付帯事業に関して、行政財産の目的外使用許可による事業者の運営部分に係る光熱水費については事業者が費用を負担すること。

⑦ 遵守すべき法制度等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき関係法令・基準等については、要求水準書を参照すること。

⑧ 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおりである。

○事業契約の締結	令和 8 年 3 ～ 4 月
○事業期間	事業契約締結日～令和 27 年 3 月 31 日
・解体・設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11 年 9 月 30 日
・引渡し日	令和 11 年 9 月末日
・開業準備期間	令和 11 年 10 月 1 日～令和 12 年 3 月 31 日
・供用開始日（予定）	令和 12 年 4 月 1 日
・維持管理期間	令和 12 年 4 月 1 日～令和 27 年 3 月 31 日

⑨ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了後に、事業者は、複合施設を入札説明書等に示す良好な状態で本市に引き継ぐこと。

⑩ 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者からの意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、実施方針の変更を行うことがある。なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容を本市ウェブサイトにおいて公表する。

2 特定事業の選定及び公表

（１）特定事業選定の基本的考え方

本市は、本事業を P F I 事業として実施することにより、事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、P F I 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

（２）効果等の評価

本市の財政負担見込額の算定については、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

サービスの水準については、できる限り定量的に行うこととするが、定量化が困難な場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

（３）選定結果の公表

本事業を特定事業と選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と併せ、本市ウェブサイトにおいて速やかに公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも同様に公表する。

Ⅱ 複合施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 敷地に関する事項

事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

項目	内容
所在地	東大阪市南四条町 742 番 1
土地面積	3,706.18 m ² (境界確定測量面積)
区域区分	市街化区域
用途地域	①第一種住居地域、②近隣商業地域 (西側一部)
容積率	①200%、②300%
建蔽率	①60%、②80%
防火・準防火地域	準防火地域
高さ制限	なし
日影規制	5-3h/4m
都市誘導区域	区域内 (瓢箪山駅周辺エリア)
居住誘導区域	区域内
埋蔵文化財包蔵地	南東一部
接道条件	西側：幅員 7.0 m の道路 (旧国道 170 号) に接道。 北側：幅員約 5.5 ～ 約 7.0 m の道路に接道。建設予定地内に高低差 2.5 m ほどの段差があり、段差の上 (東側) から段差の下 (西側) には車両では移動不可。
インフラ状況等	給水 ・北側、西側、南側に給水管あり 排水 ・北側、西側、南側に下水道管あり ・北側、南側に雨水管あり その他インフラ ・北側、西側、南側に都市ガス管あり、電気・通信設備は整備されている

2 施設要件

本事業に関して事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、要求水準書において提示する。

Ⅲ 事業者の募集、選定等に関する事項

1 募集、選定等の方法

本事業では、施設整備、維持管理の各業務を通じて、事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、入札価格に加え、施設や設備の性能、維持管理における業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する総合評価一般競争入札方式により行うものとする。

2 募集、選定等のスケジュール

事業者の募集、選定等スケジュールは、以下を予定している。

日 程	内 容
①令和7年3月3日（月）	実施方針等の公表
②令和7年3月3日（月）	実施方針等に関する質問及び意見の受付
③令和7年3月24日（月）	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
④令和7年4月下旬	実施方針等に関する質問及び意見への回答の公表
⑤令和7年6月下旬	特定事業の選定及び公表
⑥令和7年7月上旬	入札の公告、入札説明書等の公表
⑦令和7年7月中旬	現地見学会の開催
⑧令和7年7月中旬	入札説明書等に関する質問（1回目）の受付締切 入札説明書等に関する個別対話受付締切
⑨令和7年8月上旬	個別対話の実施
⑩令和7年8月下旬	入札説明書等に関する質問（1回目）への回答の公表 入札説明書等に関する個別対話結果の公表
⑪令和7年9月上旬	入札参加資格審査書類の受付締切
⑫令和7年9月中旬	入札参加資格審査結果の通知
⑬令和7年9月中～下旬	入札説明書等に関する質問（2回目）の受付締切
⑭令和7年10月中旬	入札説明書等に関する質問（2回目）への回答の公表
⑮令和7年11月下旬	入札提出書類（提案書）の提出締切
⑯令和7年12月下旬	落札者の決定及び公表
⑰令和8年2月上旬	基本協定の締結
⑱令和8年2月上旬	仮契約の締結
⑲令和8年3～4月	本契約の締結※（市議会の議決）

※本市が複合施設を整備するにあたり、都市構造再編集中支援事業費補助を活用する場合には本契約の締結は令和8年4月を想定する。

3 募集、選定等の手続

事業者の募集、選定等の手続を以下のとおり行う。詳細については、入札説明書等において示す。

＜入札公告前の募集手続等＞

(1) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

実施方針等公表の日から令和7年3月24日（月）午後5時30分まで

② 受付方法

「実施方針、要求水準書（案）に関する質問及び意見書」（様式1）に必要事項を記載の上、本市子どもすこやか部児童相談所設置準備室まで、電子メールでのファイル添付にて提出すること。なお、電子メールの件名は、「実施方針、要求水準書（案）に関する質問について」とすること。

※アドレス等は本実施方針のⅧ・5の問い合わせ先に記載。

③ 公表

受け付けた質問、意見に対する回答は、令和7年4月下旬頃に本市ウェブサイトにおいて公表する。

ただし、提出された質問及び意見への回答が、質問者及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該質問者及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと認められるものは公表しない。

＜入札公告以降の募集手続等＞

(3) 入札公告、入札説明書等の公表

特定事業の選定を踏まえ、令和7年7月上旬頃に、入札の公告を行い、入札説明書等を本市ウェブサイトにおいて公表する。また、現地見学会の開催を予定している。

(4) 入札説明書等に関する質問の受付・回答

入札説明書等に記載の内容について質問を受け付ける。質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、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のあるものを除き、本市ウェブサイトにおいて公表する。質問の受付・回答は、2回程度行うことを予定している。

(5) 個別対話の実施

本市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加者が本事業の趣旨、本市の要求水準書等の意図を理解することを目的として、本市と事業者との個別対話の機会を設ける。

(6) 入札参加資格審査書類の受付、入札参加資格審査結果の通知

本事業への入札参加資格審査書類を受け付ける。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。

(7) 入札提出書類（提案書）の受付

資格審査通過者に対し、入札提出書類（提案書）の提出を求める。

(8) 落札者の決定及び公表

審査結果及び落札者については、入札提出書類（提案書）提出者に通知するとともに公表する。

なお、事業者の募集、審査及び選定において、入札提出書類（提案書）提出者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も本市の財政負担の縮減の達成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した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

(9) 基本協定の締結

本市と落札者は、入札説明書等及び入札提出書類（提案書）に基づき基本協定を締結する。この基本協定の締結により、落札者を事業契約の締結を予定する事業者（以下「事業予定者」という）とする。

(10) 事業契約の締結

本市は、事業予定者が本事業を実施するために設立した特別目的会社（以下「SPC」という）との間で、基本協定の定めるところにより、本事業（BOT方式）を実施するために必要な一切の事項を定めた仮契約（事業契約書、要求水準書及び事業者が提案した事業内容をその内容として含む。）を締結し、東大阪市議会の議決後に改めて本契約として締結する。事業者は、当該本契約に基づいて本事業を実施するものとする。

(11) 直接協定の締結

金融機関等からの融資がある場合は、本市と融資予定者が、事業契約及び融資契約の内容について協議・調整し、直接協定（ダイレクト・アグリーメント）を締結することがある。

4 入札参加者の構成

(1) 入札参加者の構成

- ① 入札参加者は、次のア～オ に掲げる企業を含む複数の企業で構成するグループ（以下「入札参加グループ」という）とすること。入札参加グループは、代表企業を定め、それ以外の企業は構成企業及び協力企業とすること。

ア 複合施設を設計する企業（以下「設計企業」という）

イ 複合施設を建設（東部地域仮設庁舎の解体・撤去を含む）する企業（以下「建設企業」という）

ウ 複合施設の工事監理を行う企業（以下「工事監理企業」という）

エ 複合施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という）

オ 複合施設の付帯事業を行う企業（以下「付帯事業企業」という）

- ② 代表企業及び構成企業が実施しない業務がある場合には、当該業務を実施させる企業を協力企業として、入札参加表明書において明記すること。

企業区分	定 義
代表企業	入札参加グループを構成する企業であり、ＳＰＣから直接業務の受託・請負をし、かつＳＰＣに出資する企業であり、入札参加グループを代表し入札手続を行う企業
構成企業	入札参加グループを構成する企業であり、ＳＰＣから直接業務の受託・請負をし、かつＳＰＣに出資する企業
協力企業	入札参加グループを構成する企業であり、ＳＰＣから直接業務の受託・請負をし、ＳＰＣには出資しない企業

- ③ 入札参加表明書に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札手続を行うこと。
- ④ 入札参加者は、入札の結果、落札者として選定された場合は、代表企業及び構成企業の出資により、ＳＰＣを仮契約締結時まで設立すること。なお、協力企業は、ＳＰＣへの出資は行わない。
- ⑤ 代表企業は、出資者中最大の出資割合を負担すること。また、代表企業及び構成企業の出資割合が全事業期間を通じて 50%を超えることとすること。
- ⑥ 代表企業、構成企業及び協力企業は、業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、資金、信用等を備えた者であること。また、Ⅲの 5（１）に掲げる要件を満たすこと。
- ⑦ 代表企業、構成企業及び協力企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業（ＳＰＣから各業務を受託・請負をする者）は、Ⅲの 5（２）①～④に掲げる要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。
- ⑧ ただし、建設企業及びこれらと資本面又は人事面において関連がある者は、工事監理企業を兼務することはできない。この場合、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関

連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう（以下同じ。）。

- ⑨ 本市内に主たる営業所を置く企業が入札参加グループ又は協力企業若しくはそれ以外の下請け企業等として、本事業に加わる等、地域経済への配慮があれば望ましい。

（２）複数応募の禁止

入札参加者の代表企業、構成企業及び協力企業は、他の入札参加者の代表企業、構成企業及び協力企業になることはできない。また、各業務を担当する企業及び同企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の入札参加者の代表企業、構成企業及び協力企業になることはできない。

なお、本市が事業予定者との事業契約を締結後、選定されなかった入札参加者の代表企業、構成企業及び協力企業が、事業者の業務等を受託することは可能とする。

（３）入札参加者の変更及び追加

代表企業は変更してはならない。ただし、構成企業及び協力企業については、資格、能力等において支障がないと本市が判断した場合には、追加又は変更を可能とする。

5 入札参加者の備えるべき参加資格要件

入札参加者の代表企業、構成企業及び協力企業は、以下の（１）及び（２）で規定する参加資格要件を、入札参加資格審査書類の受付締切日（以下「参加資格確認基準日」という）に満たしていなければならない、当該要件を満たしていない入札参加者の応募は認めない。

また、入札参加資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加がなかったものとみなす。

なお、本事業について、Ⅲの６・（１）で示す「東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備 P F I 事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という）の委員に接触を試みた者については、入札参加資格を失う。

（１）共通の参加資格要件

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者ではないこと。
- ② 参加資格確認基準日から入札提出書類（提案書）の提出締切日までの間において、東大阪市入札参加停止要綱による入札参加停止期間中でないこと。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）等、経営状態が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ④ 直前 2 年間の国税又は地方税を滞納していないこと。
- ⑤ 東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年東大阪市条例第 2 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体ではないこと。
- ⑥ 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団から委託を受けた団体ではないこと。
- ⑦ 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者ではないこと。
- ⑧ 選定委員会の委員又は委員が属する法人と資本面又は人事面において密接な関連がある者ではないこと。
- ⑨ 本事業についてアドバイザー業務に関係している以下の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者ではないこと。
 - ・有限責任監査法人トーマツ
 - ・デロイトトーマツ PRS 株式会社
 - ・田上法律事務所
- ⑩ 役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）のうちに次のいずれかに該当する者がある者ではないこと。
 - ア 公務員で懲戒免職の処分を受け、その処分の日から 2 年を経過しない者
 - イ 東大阪市暴力団排除条例第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者
 - ウ 本市の議会の議員、市長若しくは副市長、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 180 条の 5 に規定する委員会の委員若しくは地方公営企業の管理者に該当する者

(2) 個別の参加資格要件

入札参加者の代表企業、構成企業及び協力企業のうち特定業務の各業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。

① 設計業務を行う者

設計企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の設計企業で実施する場合は、統括する設計企業を置くものとし、全ての企業がア～イの要件を満たし、統括する設計企業がウ～エの要件を満たすこと。

ア 本市の入札参加有資格者名簿（測量・コンサルタント業務）登載企業であり、登録業種が「建築・設備業務」であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和7年5月中旬～6月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。

イ 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がなされていること。

ウ 入札公告日から起算して過去10年間に履行を完了した「延床面積7,000㎡以上の公共施設の新築工事」の基本設計又は実施設計実績を有すること。なお、複数の用途を有する建築物の場合は、該当する用途の面積とする。

エ 設計企業と入札公告日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として配置すること。

② 工事監理業務を行う者

工事監理企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の工事監理企業で実施する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、全ての企業がア～イの要件を満たし、統括する工事監理企業がウ～エの要件を満たすこと。

ア ①アと同じ。

イ ①イと同じ。

ウ ①ウと同じ。ただし、「基本設計又は実施設計実績」を「工事監理実績」と読み替えるものとする。

エ 工事監理企業と入札公告日から起算して過去3カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、あわせて建設企業といかなる雇用関係のない上記ウの実績を有する一級建築士である者を配置すること。

③ 建設業務を行う者

建設業務を単独で実施する建設企業は、下のアの要件について、本市の入札参加有資格者名簿（建設工事）の登録業種は「建築」であることを追加要件とし、ア～カの全ての要件を満たすこと。また、複数の建設企業で実施する場合は、入札参加有資格者名簿（建設工事）の「建築」の登録業種の事業者を必ず含むこと、及び統括する建設企業を置くものとし、全ての企業がア～オの要件を満たし、かつ統括する建設企業がカの要件を満たすこと。

ア 本市の入札参加有資格者名簿（建設工事）登載企業であること。なお、名簿に登

載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和 7 年 5 月中旬～6 月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。

イ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定による、特定建設業の許可を受けた者であること。

ウ 建設業法施行規則（昭和 24 年建設省令第 14 号）第 18 条の 2 に違反していないこと。

エ 建設企業と入札公告日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件を全て満たす建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で配置すること。

i) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けたものであること。

ii) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

オ 入札にあたり、新しく経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書を提出すること。

なお、1 社で業務を実施する企業及び複数で業務を実施する場合の統括する建設企業が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が 1,300 点以上とし、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の建築一式工事の総合評点（P）が 1,300 点以上とする。

複数で業務を行う場合の統括する建設企業以外の建設企業（2 社又は 3 社による特定建設工事共同企業体の構成企業となる企業）が市内業者の場合は、総合点（直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の総合評点（P）と発注者別評価点の合計）が 880 点以上、準市内業者及び市外業者の場合は、直近の経営規模等評価結果通知書総合評定値通知書の総合評点（P）が 880 点以上とする。

カ ①ウと同じ。ただし、「基本設計又は実施設計実績」を「施工実績」と読み替え、当該施工管理実績のあるものをオに規定する監理技術者として専任で配置すること。また、共同企業体の構成員としての実績も認めるものとするが、出資比率が総出資額の 10 分の 2 以上で、その内容を証明できる場合（契約書の写し等）に限ることとする。

④ 維持管理業務を行う者

維持管理企業は、次に掲げる要件を満たすこと。複数の維持管理企業で実施する場合は、全ての企業がアの要件を満たし、いずれかの企業がイの要件を満たすこと。

ア 本市の入札参加有資格者名簿（物品・役務）登載企業であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和 7 年 5 月中旬～ 6 月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。

イ 入札公告日から起算して過去 10 年間に、①ウに示す施設の 1 年以上の維持管理業務の実績を有すること。なお、ここでいう維持管理業務の実績とは、要求水準書に示す維持管理業務の種類のうち、複数の業務を同時に実施する等、総合的な維持管理業務の実績をいう。

⑤ 上記以外の業務を行う者

ア 本市の入札参加有資格者名簿登載企業であること。なお、名簿に登載されていない者で本入札に参加を希望する者は、指定の受付期間（令和 7 年 5 月中旬～ 6 月中旬頃）に登録申請を行うこと。詳細は本市ウェブサイトを確認すること。

（３）参加資格要件の喪失

入札参加者が、参加資格確認基準日から落札者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として当該入札参加者の参加資格を取り消すものとする。ただし、入札参加資格審査書類に明示が義務付けられている者（以下「応募企業」という）のうち、1 ないし複数の企業が、入札提出書類（提案書）提出締切日の前日までに参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった企業（以下「残存企業」という）のみ又は参加資格を喪失した企業（以下「喪失企業」という）と同等の能力・実績を持つ新たな企業を、構成企業又は協力企業として加えたうえで、入札参加者の再構成を本市に申請し、入札提出書類（提案書）の提出日までに本市が認めた場合、この場合における参加資格確認基準日は、入札参加者の再構成を本市に提出した日とする。ただし、残存企業のみで入札参加者の再構成を本市に申請する場合は、当該残存企業のみで本実施方針に定める入札参加者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失企業が行う予定であった業務を代替する企業の特定制も行ふこととする。ただし、応募企業のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該入札参加者の参加資格を取り消すものとする。

また、応募企業のうち、1 ないし複数の企業が、入札提出書類（提案書）提出締切日から落札者決定日までに参加資格を喪失した場合においても、上の記載のうち、「入札提出書類（提案書）の提出日までに本市が認めた場合」を「落札者決定日までに本市が認めた場合」と読み替え取り扱うものとする。

6 審査及び落札者決定の手順

(1) 選定委員会の設置及び基本的な考え方

本市は、落札者の選定にあたり、P F I 法第 11 条に規定する客観的な評価を行うため、学識経験者等で構成される選定委員会を設置することとする。選定委員会は、落札者決定基準や入札説明書等の落札者決定に関する書類の検討を行うとともに、入札参加者から提出された提案書の審査を行う。

選定委員会の委員は次のとおりである。

区分	氏名（敬称略）	専門・所属等
委員	木下 みゆき	大阪大谷大学文学部日本語日本文学科特任教授
委員	辰巳 八栄子	公認会計士・税理士
委員	寺地 洋之	大阪工業大学工学部建築学科教授
委員	中川 千恵美	大阪人間科学大学人間科学部社会福祉学科教授
委員	山本 吉伸	東大阪市副市長
委員	岩本 秀彦	東大阪市子どもすこやか部長
委員	石井 寿人	東大阪市建築部長
委員	早崎 順一	東大阪市教育委員会事務局社会教育部長

(2) 審査の内容

選定委員会においては、入札価格（本事業に係る費用）とともに、事業方針、事業実施体制、各業務に係る事業計画等について総合的に評価を行う。

本市は、選定委員会の評価結果を受けて、最も優れた提案を行った入札参加者を落札者として決定する。

(3) 審査の手順

審査は、入札参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。なお、提案審査の際に、各入札参加者に対してヒアリングを行うことがある。

① 入札参加資格審査

入札参加者の代表企業、構成企業及び協力企業が、入札説明書等に示す共通の参加資格要件及び各担当業務の個別の参加資格要件を満たしているかどうか本市が審査する。満たしていないと判断した場合は失格とする。

② 提案審査

提案審査は、入札参加資格審査を通過した者から提出された入札提出書類（提案書）について、後日公表する落札者決定基準に従い、本市が入札価格の確認及び基礎審査を行う。その後、基礎審査を通過した入札参加者からの提案内容について、提案審査として下記の価格審査及び性能審査を行い、その加算によって最終的な落札者を決定する。

ア 価格審査

入札価格を評価する。なお、評価方法は入札説明書等で示す。

イ 性能審査

入札参加者が提出した入札提出書類（提案書）に基づき、事業方針、事業実施体制、各業務に係る事業計画等の項目についての提案内容を評価する。

（４）落札者の決定・公表

入札参加者から提出された入札提出書類（提案書）を選定委員会が審査し、その結果を踏まえて、本市が最も優れていると認めた入札参加者を落札者として決定する。

また、決定後、速やかに当該入札参加者に対して決定された旨を通知するとともに、本市ウェブサイトに掲載し、公表する。

７ ＳＰＣの設立等

- ① 落札者は、本事業の事業者を選定された場合、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として本事業を実施するＳＰＣを本市内に設立すること。なお、事業予定地内に設立することは不可とする。
- ② ＳＰＣは、その資本金が本事業を安定的に実施するのに十分な額である閉鎖会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはならない。
- ③ ＳＰＣの株式については、事業契約が終了するまで、本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の一切の処分を行ってはならない。

８ 入札提出書類（提案書）の取扱い

（１）著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本市が東大阪市情報公開条例（平成 11 年東大阪市条例第 1 号）に基づき応募内容を公表する場合、その他本市が必要と認めるときには、本市は提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市が東大阪市情報公開条例に基づき応募内容を公表する場合を除き、本市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

（２）特許権等

提案において、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ている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することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

Ⅳ 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 責任分担に関する基本的な考え方

(1) リスク分担の基本的考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方に基づき、本市と事業者が適正にリスクを分担することを基本とする。

したがって、事業者の担当する業務に係るリスクについては、基本的には事業者が負うものとする。ただし、本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、本市がその全て又は一部を負うこととする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本市と事業者とのリスク分担は、原則として「別表リスク分担表」によることとする。具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、入札説明書等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

本市又は事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、本市及び事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、入札説明書等において示し、詳細については事業契約書において定めるものとする。

2 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、本市はモニタリングを行い、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認する。

(2) モニタリングの時期

本市が行うモニタリングは、東部地域仮設庁舎の解体・撤去時、複合施設の設計時、工事施工時、工事完成時、開業準備時及び維持管理時の各段階において実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの費用の負担

本市の実施するモニタリングに関して、事業者が行う作業等に必要な費用は、事業者の負担とする。その他、本市が行う作業等に必要となる費用は、本市の負担とする。

(5) モニタリングの結果

モニタリングの結果は、本市から事業者に対して支払われるサービスの対価の算定等に反映することとし、要求水準書に示されたサービス水準を一定程度下回る場合には、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、改善勧告、契約解除等の措置の対象となる。

V 事業契約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 疑義対応

事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、本市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

2 紛争処理機関

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管轄裁判所とする。

VI 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 事業の継続に関する基本的考え方

事業予定者においては、SPCの設立等により出資企業からの倒産隔離をあらかじめ講じることとする。また、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、本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こととする。

2 継続が困難となった場合の措置

本事業において、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。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由の場合

- ① 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求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、本市は、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。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、本市は、事業契約を解除することができる。
- ② 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、本市は、事業契約を解除することができる。
- ③ 上記①、②のいずれの場合においても、本市は、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。

(2) 本市の責めに帰すべき事由の場合

- ① 本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。
- ② 上記①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、生じる損害について損害賠償の請求を行うことができるものとする。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由の場合

- ① 不可抗力、その他本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は、本市と事業者は、事業継続の可否について協議を行う。
- ② 事業契約の解除及び解除した場合の措置は、事業契約書の定めるところに従うものとする。

(4) その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約書に定める。

Ⅶ 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等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置

(1) 現時点で、本市は本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(2) 本市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し、協力する。

2 財政上及び金融上の支援

(1) 財政上及び金融上の提案については入札参加者が自らのリスクで実行することとする。

(2) 本市は、国からの交付金（次世代育成支援対策施設整備交付金等）の交付を受けることを想定しているが、当該交付金から事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、事業者は、本市が受ける交付金に係る手続等に対して必要な協力を行うこと。

Ⅷ その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本市は、債務負担行為に関する議案を東大阪市議会令和7年第2回定例会に、契約に関する議案を東大阪市議会令和8年第1回定例会に提出することを想定している。

2 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。

3 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、本市ウェブサイトにおいて公表する。

5 問い合わせ先

担 当	東大阪市子どもすこやか部児童相談所設置準備室
住 所	〒577-8521 大阪府東大阪市荒本北一丁目1番1号
電 話	06-4309-3203
E-mail	jisojunbi@city.higashiosaka.lg.jp
ウェブサイト	https://www.city.higashiosaka.lg.jp/soshiki/43-15-0-0-0_1.html

別表 リスク分担表

●は主分担、▲は従分担を表す。

No	リスクの種類		リスクの内容	本市	事業者
1	共通	募集関連書類	本市事由による入札説明書等の入札関連書類の誤り又は変更	●	
2		応募費用	応募費用に関するもの		●
3		契約締結	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
4			事業者事由（下請業者等を含む。以下、本表において同じ。）による契約締結の遅延、締結不能		●
5			上記以外の事由により事業契約に関する議会承認が得られない場合の契約締結の遅延、締結不能	●※1	●※1
6		行政	本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	●	
7		税制度	法人税率の変更等、事業者の利益に課される税制度の変更によるもの		●
8			P F I 事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更による増減	●	
9			サービス対価の支払いに係る消費税法の変更によるもの	●	
10			本事業整備施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減	●	
11			上記以外の、本事業のみならず、広く一般的に適用される税制の変更や新税の導入等		●
12		法制度	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度及び付帯事業に係る制度に係るものを除く）によるもの	●	
13			上記以外のもの（税制度及び付帯事業に係る制度に係るものを除く）		●
14		許認可取得遅延・失効等	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●
15			上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●	
16			本市が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効	●	
17			上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●

18	公的支援制度の獲得不可等	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●	
19		上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●
20	住民対応	本事業の実施自体に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
21		事業者が実施する業務に起因する住民対応		●
22	環境問題	調査、設計、建設、維持管理等の事業者が実施する業務における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		●
23	第三者賠償	事業者の事由による第三者への賠償		●
24		本市の事由による第三者への賠償	●	
25	不可抗力	不可抗力（戦争、天災、暴動等の本市と事業者のいずれの責にも帰すことのできない自然的又は人為的な現象で通常予見ができないもの（要求水準等を超えるものに限り、法令変更、付帯事業に係る制度に係るものを除く））による設計・建設・維持管理に係る費用の増加その他の損害	●※2	▲※2
26	金利変動	基準金利確定前の金利変動に関するもの	●	
27		基準金利確定後の金利変動に関するもの		●
28	物価変動	維持管理開始までの物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	▲※ ₃	●※ ₃
29		維持管理期間中の物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	▲※ ₃	●※ ₃
30	資金調達	本市の資金調達に関するもの	●	
31		事業者の資金調達に関するもの		●
32	要求水準・性能	事業者の実施する設計、建設、維持管理の性能未達や契約不適合、不履行によるもの		●
33	インフラ供給	事業者の事由によるもの		●

34			本市の事由によるもの	●	
35		業務の一時中止	本市の事由による事業の中断・中止	●	
36			事業者の事由による事業の中断・中止		●
37		契約解除	本市の事由による事業契約解除に伴う損害	●	
38			事業者の事由による事業契約解除に伴う損害		●
39	設計、建設・工事監理段階（解体・撤去を含む）	測量・調査	本市が実施した測量・調査に関するもの	●	
40			事業者が実施した、又はすべき測量・調査に関するもの		●
41		設計	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更等の本市の事由による設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延等	●	
42			事業者の設計に係る契約不適合による費用の増大、工期の遅延等		●
43		地下埋設物	予め想定できる地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等		●
44			予め想定できない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
45		土壌汚染	調査資料等で予見できる土壌汚染による対応費用の増加や工期の遅延等		●
46			調査資料等で予見できない土壌汚染による対応費用の増加や工期の遅延等	●	
47		用地確保	建設に要する資材置き場の確保に関すること		●
48		工事費用増大	本市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事費の増大	●	
49			不可抗力による建設工事費の増大	●	▲※2
50			上記以外の要因による建設工事費の増大		●
51	工期遅延	本市の事由による工期の遅延	●		
52		事業者の事由による工期の遅延		●	

53	計画変更	施設完成前に本市が発案した追加的な費用負担が発生しない変更		●
54		施設完成前に本市が発案した追加的な費用負担を伴う変更（事業者の責めに帰すべき事由によるものを除く）	●	
55		施設完成後に本市が発案したレイアウト等の変更・改修（事業者の責めに帰すべき事由によるものを除く）	●	
56		引渡前施設損害	●	
57				●
58			▲※4	●
59				●
60		工事監理		●
61		一般的損害		●
62	維持管理段階	引渡手続		●
63		維持管理費用増大	●	
64				●
65		供用開始の遅延	●	
66				●
67		支払遅延	●	
68		計画変更	●	
69				●
		情報漏洩	●	

70			事業者の事由による個人情報や守秘義務情報の外部流出		●
71		セキュリティリスク	施設のセキュリティに関するもの	▲※5	●
72		施設損害	事業者の事由による施設（什器備品等を含む）の損害		●
73			本市の事由による施設（什器備品等を含む）の損害	●	
74			第三者（複合施設の利用者を含む）による、施設（什器備品等を含む）の損害	●	▲※6
75		利用者対応リスク	本市が実施する業務の利用者の苦情やトラブル対応等	●	
76			上記以外の業務の利用者の苦情やトラブル対応等		●
77		利用者事故リスク	本市の事由による事故	●	
78			事業者の維持管理業務に関して発生する事故		●
79		施設契約不適合	事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかった施設の瑕疵		●
80			事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかった施設の瑕疵	●	
81	運営段階	付帯事業	付帯事業の実施に係るすべてのリスク※7		●
82	事業終了段階	事業の終了手続	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続の不備による損害		●

※1：契約締結に至らない場合や契約締結が遅延した場合、それまでに本市、事業者各々にかかった費用及び契約遅延により生じる費用は基本協定書（案）において提示する。

※2：詳細は事業契約書（案）において提示する。

※3：物価変動等に一定以上の下落又は上昇があった場合には調整を行う。詳細は事業契約書（案）において提示する。

※4：第三者による複合施設竣工に伴う市への所有権移転前の施設損害について、市に帰責性がある場合、該当部分については市の負担とし、それ以外は事業者の負担とする。

- ※5：原則として事業者の負担とするが、本市職員の施錠忘れ、鍵の紛失による不法侵入等に伴う被害のリスクについては、本市の負担とする。
- ※6：第三者による事業終了に伴う業務移管手続前施設損害について、事業者に帰責性がある場合、該当部分については事業者の負担とし、それ以外は市の負担とする。
- ※7：付帯事業に係るすべてのリスクは No81 によることとし、その他の規定は適用しない。

(様式1)

様式1 - 1 ~ 1 - 5 別添エクセル参照

(様式1-1)

令和 年 月 日

実施方針、要求水準書(案)に関する質問及び意見書

「東大阪市(仮称)こどもセンター・図書館複合施設整備事業」実施方針、要求水準書(案)について、以下のとおり質問及び意見書を提出します。

会社名	
部署	
担当者氏名	
電話番号	
FAX番号	
E-mail	

- * 質問及び意見の数に制限はありませんので、必要に応じて各シートの行を追加して記載してください。
- * エクセルで作成の上、E-mailの添付ファイルとしてお送りください。【アドレス】jisojunbi@city.higashiosaka.lg.jp

(様式1-2)

実施方針 質問記入欄

No	頁	I	1	(1)	①	ア	ア	項目等	質問内容
1									
2									

(様式1-3)

実施方針 意見記入欄

No	頁	I	1	(1)	①	ア	ア	項目等	意見内容
1									
2									

(様式1-4)

要求水準書(案) 質問記入欄

No	頁	第1	1	(1)	ア	A)	a.	①	項目等	質問内容
1										
2										

(様式1-5)

要求水準書(案) 意見記入欄

No	頁	第1	1	(1)	ア	A)	a.	①	項目等	質問内容
1										
2										