

# 東大阪市保育施設整備・運営事業者 募集要項

令和7年12月

東大阪市

## 目次

1 募集の趣旨と概要 .....	1
2 募集する施設整備・運営事業者 .....	1
3 整備方法、提供区域、認可定員、運営開始時期等 .....	1
(1) 整備方法 .....	1
(2) 提供区域 .....	1
(3) 認可定員 .....	1
(4) 運営開始時期 .....	2
4 応募資格 .....	2
(1) 認可保育施設の創設の場合 ※①②のいずれかに該当するもの。 .....	2
(2) 既存保育施設の増改築（定員増員）の場合 .....	2
(3) 以下、すべての条件を満たすこと .....	2
5 欠格事由 .....	3
6 失格事由 .....	3
7 補助金等 .....	4
(1) 施設整備補助金 .....	4
(2) 市運営費 .....	5
(3) 市補助金 .....	5
8 申込み及び受付 .....	5
(1) 募集要項の配布 .....	5
(2) 質問の受付 .....	5
(3) 申請書類の受付 .....	6
9 整備運営の条件 .....	6
10 提案内容 .....	6
(1) 法人・保育施設運営の基本理念等について .....	6
(2) 運営方針及び全体的な計画の作成について（様式8-2） .....	6
(3) 家庭及び保護者との信頼関係の構築について（様式8-3） .....	7
(4) 関係機関との連携及び地域との交流・連携について（様式8-4） .....	7
(5) 事故防止・安全対策について（様式8-5） .....	7
(6) 当該地を活用した保育事業内容について（様式8-6） .....	7
(7) 職員の配置および研修等について（様式8-7） .....	7
11 選考及び決定 .....	7
12 近隣住民の方への配慮について .....	8
13 その他 .....	8
14 全体スケジュール .....	9
別紙1 当該地売払の概要及び要領 .....	10
別紙2 東大阪市保育施設整備運営の条件 .....	22
別紙3 保育施設公募選定採点表 .....	24

(様式)

- ・ 様式1 保育施設整備・運営事業者募集に係る質問書
- ・ 様式2 提出書類一覧
- ・ 様式3 保育施設整備・運営事業者募集申込書
- ・ 様式4 実施法人の概要
- ・ 様式5 法人代表者履歴等・法人役員履歴等
- ・ 様式6 法人役員等名簿
- ・ 様式7 施設整備計画書
- ・ 様式8 提案内容に対する記述
- ・ 様式9 職員配置計画
- ・ 様式10 施設長予定者履歴書
- ・ 様式11 確保済み職員（保育士・調理員・栄養士等）履歴等
- ・ 様式12 資金計画収支内訳書
- ・ 様式13 借入金返済計画書
- ・ 様式14 欠格事由に該当しない旨等の誓約書
- ・ 様式15 現場見学会参加申込書
- ・ 様式16 物件に関する質問書
- ・ 様式17 土地買受申込書
- ・ 様式18 申立書（現地見学会不参加の場合）

(参考資料)

- ・ 東大阪市児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例
- ・ 東大阪市幼保連携型認定こども園の設備及び運営に関する基準を定める条例
- ・ 東大阪市特定教育・保育施設及び特定地域型保育事業の運営に関する基準を定める条例

【問い合わせ先】

東大阪市子どもすこやか部施設指導課  
TEL 06-4309-3201  
FAX 06-4309-3225

# 東大阪市保育施設整備・運営事業者募集要項

## 1 募集の趣旨と概要

本市では、人口の減少や少子化に伴い、全国的には子どもの数は減少していくことが予想されるものの、令和6年度、令和7年度に待機児童が発生するなど、依然家庭における保育ニーズは高い状況にあります。さらに、令和8年度から2歳児の保育料無償化を実施していくにあたり、保育重要はますます増加することが見込まれることから、スピード感を持ってさらなる供給量の確保を図っていくとともに、子育て家庭に対する保育サービスの質を低下させることができないよう、3号認定子どもの定員を十分確保できる保育所、認定こども園等の保育施設（以下、「保育施設」という。）を旧市営上小阪西住宅（北街区）敷地（以下、「当該地」という。）に整備していくものです。

本募集要項において、令和10年4月までに創設する保育事業者、または令和10年4月までに当該地へ移転し、定員を増員する増改築を行う保育事業者を募集し、併せて当該地を売却します。

## 2 募集する施設整備・運営事業者

東大阪市において、当該地の取得・整備及び施設の創設・増改築に要する資金を当該法人が自己資金（ただし、補助金を申請し認められた場合は交付します。）にて整備し、保育施設の運営を行おうとする者。

※補助金対象期間：保育施設整備事業実施の期限として、補助金内示後に施設整備（工事）に着手し、令和10年3月31日までに整備事業を完了すること。

※当該地の売扱に係る概要及び要領は、別紙1を参照

## 3 整備方法、提供区域、認可定員、運営開始時期等

2歳児の保育料無償化に伴う保育需要の増加にスピード感を持って対応するため、当該地全体を活用し、既存建物（旧市営上小阪西住宅（北街区））付で当該地を売却することとなります。

### （1）整備方法

#### ①認可保育施設の創設

「創設」とは、新たに保育所、認定こども園の整備をすること。

#### ②既存の保育所、認定こども園の増改築

「増改築」とは、既存の保育施設があり、移転をするために、移転先で既存定員を増員する新築工事をすること。

### （2）提供区域

#### 第7整備圏域

所在地：東大阪市菱屋西一丁目47番1（住居表示：菱屋西一丁目10番街区）

### （3）認可定員

150名（2号定員及び3号定員の合計とし、1号の定員数は任意とする。）

※ただし、増改築の場合、整備後は60名の定員増員とすること。

※年齢別定員数の構成は、0歳児≤1歳児≤2歳児<3歳児≤4歳児≤5歳児の

定員数とする。

(注) 今回の公募で選定された場合には、市が指定する小規模保育事業者の卒園後の受け皿（3名程度）として、連携を協定すること。そのため、2歳児と3歳児の定員に差を必ず設けること。

※入所児童の概ね4割以上が3歳未満児であること。

※認可定員と利用定員は等しくなるよう設定すること。

※各年齢において必ず1名以上の定員を設定すること。

(参考)

2歳児の保育料無償化による保育需要の増加を見込み、新たに整備する認可保育施設の年齢別定員を以下のとおり想定していますので、定員設定の際に参考としてください。

150名定員

0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
9名	24名	27名	30名	30名	30名	150名

(4) 運営開始時期

令和10年3月31日までに整備を完了し、令和10年4月1日までに運営を開始すること。

※入園児については市が利用調整することから、新規入園児を令和10年4月1日に必ず入園できるようにすること。

## 4 応募資格

下記の(1)または(2)のいずれかに該当し、(3)の条件をすべて満たしていること。

(1) 認可保育施設の創設の場合 ※①②のいずれかに該当するもの。

- ①大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県で既に認可保育施設事業を経営している社会福祉法人（社会福祉法人を創設見込みである者は除く。）
- ②大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県で既に認可認定こども園を経営している学校法人

(2) 既存保育施設の増改築（定員増員）の場合

第7整備圏域で保育施設の増改築を行う東大阪市内で認可保育施設事業を運営している社会福祉法人または学校法人

(3) 以下、①から⑤までのすべての条件を満たし、⑥から⑯までのすべてに該当しないこと。

- ①東大阪市の保育行政をよく理解し、運営において積極的に協力できる法人であること。
- ②3号認定こどもの受入経験のある法人であること。
- ③当該法人が当該地の取得・整備及び保育施設の創設・増改築並びにこれらに関連する施設整備に要する資金のすべてを負担できること。また適切な運営資金を用意できること。
- ④保育施設の運営法人になろうとする者が、本事業を実施するにあたり安全・安心の確保に疑義が生じていないこと。
- ⑤保育施設の運営法人になろうとする者が、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2号に規定する暴力団又は東大阪市暴力団排除条例（平成24年3月30日東大阪市条例第2号）第2条第3

- 号に規定する暴力団密接関係者に該当していないこと。
- ⑥ 成年被後見人
  - ⑦ 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149条）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者
  - ⑧ 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
  - ⑨ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
  - ⑩ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
  - ⑪ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者又は破産者で復権を得ていない者
  - ⑫ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する觀察処分を受けた団体及びその役職員又は構成員
  - ⑬ 東大阪市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者
  - ⑭ 東大阪市暴力団排除条例（平成24年3月30日東大阪市条例第2号）第2条第1号から第3号の規定に該当する者及び同規定に掲げる者から委託を受けた者や関係団体
  - ⑮ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

## 5 欠格事由

次の要件に該当する者は、保育施設の運営法人になることができません。

- (1) 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2号に規定する暴力団
- (2) 事業者の役員（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。以下同じ。）のうちに次のいずれかに該当する者がある法人
  - ア 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
  - イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は東大阪市暴力団排除条例（平成24年3月30日東大阪市条例第2号）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者
- (3) 法人の役員であって代表権を有する者のうちに成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ない者がある法人
- (4) 国税又は地方税を滞納している法人

## 6 失格事由

申請者が次の要件に該当する場合は、その者を選定審査の対象から除外します。

- (1) 申請者及び申請者の代理人並びにそれ以外の関係者が選定に対する不当な要求を行った場合若しくは本市で設置する選定組織の委員等に個別に接触した場合
- (2) 申請書類に虚偽又は不正があった場合
- (3) 申請書類受付期限までに様式2に記載された書類が整わなかった場合
- (4) 提出された申請書類に不備があった場合
- (5) 面接審査を欠席した場合

## (6) その他不正な行為があった場合

# 7 補助金等

## (1) 施設整備補助金

施設整備に係る補助金については、国・府からの通知などにより今後詳細が決定次第、お知らせします。虚偽の申請や不正があった場合には、決定を取消し、補助金を返還させることができます。

なお、以下は参考として令和7年度における補助金額の概算であり、今回の公募で保証されたものではありません。

### 《創設》

#### (ア) 対象経費

##### ① 本体工事費

施設の整備に必要な工事費又は工事請負費、工事事務費（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等をいい、その額は工事費又は工事請負費の2.6%に相当する額を限度額とします。）

なお、次に掲げる費用については、対象としないものとします。

- ・土地の買収又は整地に要する費用
- ・職員の宿舎に要する費用
- ・その他施設整備費として適当と認められない費用

##### ② 開設準備に必要な費用

##### ③ 実施設計に要する費用

※対象経費の実支出額である①～③の合計と、総事業費から寄付金その他の収入額を控除した額を比較して少ない方の額に4分の3を乗じた額

#### (イ) 補助基準額

補助基準額＝本体工事＋特殊附帯工事＋設計料加算＋開設準備費加算

### （保育所部分）

整備定員	本体工事	特殊附帯工事	設計料加算	開設準備費加算
150名	248,700千円	13,620千円	13,116千円	2,400千円

### （教育部分）

整備定員	本体工事	設計料加算	開設準備費加算
15名	74,100千円	3,705千円	510千円

※上表は令和7年度の就学前教育・保育施設整備交付金交付要綱を基に、モデルケースとして国負担額を示したもので、市負担については、保育所部分は国負担の8分の1、教育部分は2分の1となります。

#### (ウ) 補助概算

補助金は、(ア)の対象経費と、(イ)の補助基準額を比較して少ない方の額となります。

### 《増改築》

増改築に係る補助金額の概算については、整備後の定員数により補助基準額が異なるため、「就学前教育・保育施設整備交付金の交付について」（令和7年9月19日）をご確認ください。

### ※施設整備補助金にかかる留意事項

- ・法人決定後から工事開始までの間に、府内審査・公告・入札の期間を要することに留意してください。
- ・公告・入札に際しては東大阪市の入札等事務の規程に準拠してください。
- ・本体工事契約については（制限付）一般競争入札を実施してください。
- ・入札については原則、東大阪市の職員が立ち会いを行います。
- ・実施設計、工事請負事業者との契約は、市補助金の内示通知後となります。

### （2）市運営費

施設の運営費については、国が定める特定教育・保育等に要する費用（以下「公定価格」という）の額の算定に関する基準に基づきお支払いします。公定価格の算出方法については、以下のこども家庭庁Webページに掲載されております「特定教育・保育等に要する費用の額の算定に関する基準等の実施上の留意事項について」（令和2年4月11日）及び公定価格単価表別表第2をご確認ください。

○こども家庭庁掲載ページ：<https://www.cfa.go.jp/policies/kokoseido>

（参考）令和6年度の公定価格平均実績額。条件は以下のとおり。

利用定員（2・3号）	公定価格（2・3号）
130名～160名	178,712千円

### （3）市補助金

東大阪市では、保育の質向上の観点から運営費とは別に市の補助事業を行っています。主な補助金については別紙の交付要綱をご確認ください。

- ・東大阪市特定教育・保育施設運営費補助金交付要綱（別表抜粋）
- ・東大阪市保育人材確保事業費補助金交付要綱（別表抜粋）

## 8 申込み及び受付

### （1）募集要項の配布

- （ア）配付期間：令和7年12月8日（月）から令和8年1月9日（金）まで  
(土・日及び祝日を除く開庁日)
- （イ）配付場所：東大阪市 子どもすこやか部 子ども子育て室 施設指導課  
なお、募集要項は東大阪市ウェブサイトにも掲載しています
- （ウ）配付時間：午前9時から午後5時30分まで

### （2）質問の受付

- （ア）受付期間：令和7年12月8日（月）から令和8年1月9日（金）まで  
午前9時から午後5時30分まで（土・日及び祝日を除く開庁日）
- （イ）提出方法：様式1の質問書に記入の上、必ずE-mail又はFAXにて施設指導課へ提出してください  
FAX 06-4309-3225

E-mail [kodomoshisetsu@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:kodomoshisetsu@city.higashiosaka.lg.jp)

(ウ) 回答方法：原則、問い合わせ者に E-mail にて回答します。また、ウェブサイトにも主な質問・回答を令和8年1月15日（木）に掲載します。

### （3）申請書類の受付

（ア）受付期間：

令和8年1月16日（金）から令和8年1月20日（火）まで  
(土・日及び祝日を除く開庁日)

（イ）受付場所：東大阪市 子どもすこやか部 子育て支援室施設指導課

（ウ）受付時間：午前9時から午後5時30分まで

（エ）提出方法：責任者が直接、施設指導課まで持参してください。郵送による応募の受付は行いません。

また、提出時に確認の時間を要するため、事前に施設指導課

(06-4309-3201) まで提出時間をご連絡の上、ご来庁ください。

（オ）提出書類：様式2の提出書類一覧のとおり

別途、PDFデータも送付すること。

施設指導課メールアドレス：[kodomoshisetsu@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:kodomoshisetsu@city.higashiosaka.lg.jp)

（カ）提出部数：原本1部、コピー8部

※各資料は、A4サイズで綴じ込むこと。（A3サイズの資料はA4サイズに綴じ込められるように折ること）また、各資料の番号をインデックスに書き込み、資料に付して提出すること。

## 9 整備運営の条件

保育施設の整備及び運営に当たって満たさなければならない条件は、別紙2「東大阪市保育施設整備運営の条件」に定めるとおりです。内容をよく検討してから申し込んでください。

## 10 提案内容

### （1）法人・保育施設運営の基本理念等について

（ア）応募された動機を簡潔に記述してください。（様式8-1-①）

（イ）保育施設は、乳幼児が生涯にわたる人間形成の基礎を培う極めて重要な時期にその生活時間の大半を過ごすところです。子どもの健全な心身の発達を図るために、保育を展開するに当たり、法人の基本理念、保育施設における保育目標、方法、環境（人物、物的）等について提案してください。（様式8-1-②）

（ウ）保育施設を運営する法人として、良好な法人運営を行うにあたっての取り組みを記載してください。（様式8-1-③）

### （2）運営方針及び全体的な計画の作成について（様式8-2）

（ア）保育施設の開所時間、給食・調理・食育・アレルギー対応に関する方針、健康管理及び衛生管理など、園を運営するにあたり、必要な基本的な運営方針について提案してください。

（イ）保育施設では、入所している子どもの生活全体を通じ、保育目標が達成されるよう「全体的な計画」の作成が必要です。上記における保育理念に基づく「全体的な計画」を、近年の社会変化や地域の特性を踏まえて提案してください。

### (3) 家庭及び保護者との信頼関係の構築について（様式8－3）

保育施設においては、子どもの生活、健康状態、事故の発生や苦情対応などについて、家庭と密接な連絡が取れるように体制を整えておくこと、そして、保護者の不安を解消するための支援を行うことが必要です。

保護者との信頼関係を築くための取り組みや仕方について、具体的に提案してください。

### (4) 関係機関との連携及び地域との交流・連携について（様式8－4）

子どもが、その地域で生活するという視点で、日常から、地域の公・私立保育所や関係機関などと十分な連携を取るように努めることが大切です。

このような関係諸機関との連携や地域との交流について、どのように取り組むか具体的に提案してください。

### (5) 事故防止・安全対策について（様式8－5）

子どもは、その発達上の特性から事故の発生が多く、それによる障害は子どもの心身に多くの影響を及ぼします。

園内外での事故防止対策はもとより、災害時等に備えての組織づくりや避難訓練、交通安全のための指導などにどのように取り組むのか、具体的な提案をしてください。

### (6) 当該地を活用した保育事業内容について（様式8－6）

当該地を活用して保育施設を運営するにあたり、当該地の活用方法について、実施を予定する地域子ども子育て支援事業（特に、一時預かり事業や乳児等通園支援事業など）やその他のサービス内容も含めて具体的に記述してください。

### (7) 職員の配置および研修等について（様式8－7）

職員配置計画を添付し、施設長予定者や現在確保済の職員等、職員配置に関する計画を記載してください。

なお、配置計画策定に際しては、子どもたちの育ちを継続的に見守りながら、事故や疾病などの非常時への適正な対応を期するため、ゆとりを持った職員配置が大切です。次の①・②に関して、保育施設における子どもの生活と遊びが保障され、子どもたちの健全な成長が達成されるよう、その考え方と具体的内容を提案してください。

①保育従事者の確保及び定着率の向上について

②職員配置について

また、保育施設では、施設長をはじめ職員全員が研修に積極的かつ主体的に参画できるような環境づくりを心がけ、職員の資質の向上を図る必要があります。保育施設の職員体制、全体的業務などに留意して、体系的、計画的に研修を実施、参加するための提案など、人材育成の考え方を記載してください。

## 1.1 選考及び決定

(1) 選考は、別紙3「保育施設公募選定採点表」により、東大阪市子ども・子育て会議の部会である特定教育・保育施設及び地域型保育事業選考部会において選考し、東大阪市社会福祉法人設立認可等審査会を経て、市長が最終的な決定をします。

- (2) 選考方法は、書類審査及びヒアリングにより行います。
- (3) ヒアリングは応募法人の代表者と園長予定者の2名を原則とします。
- (4) 結果については、法人宛てに通知するとともに公表します。
- (5) 審査の結果、設置法人該当なしとする場合があります。
- (6) 選定結果に対して異議申し立てはできません。
- (7) 提出された書類に虚偽の記載や不備があった場合は失格とします。
- (8) 選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合やこの要項に違反又は著しく逸脱した場合又はその他不正行為があった場合には選定の対象から除外します。
- (9) 決定された運営事業者には、別紙1「当該地売払の概要及び要領」に基づき、土地の売却手続きを行います。

## 1 2 近隣住民の方への配慮について

基本設計、実施設計及び工事などの実施にあたっては、法人自らが近隣住民の方に説明し、理解を得られるようにしてください。また、開園後も近隣の方と良好な関係を構築するよう努めてください。

＜近隣住民への説明内容＞

### ア 応募前

- ◆実際に保育事業等を実施することで近隣はもとより、地域住民に影響があると判断される範囲に対しては、法人自らの責任において認可保育施設の整備・運営に関して説明を行うこと。
- ◆基本設計内容には、住民の要望等を反映するように努めること。

### イ 選定後（基本設計立案時）

- ◆地域住民の方々に整備計画や運営等について説明すること。
- ◆選定後においても、基本設計内容に住民の要望等を反映するように努めること。

### ウ 工事開始前（工事計画確定後）

施設の設計や工事の実施にあたっては、次の事項等について応募前・選定後（基本設計立案時）・工事開始前（工事計画確定後）において近隣へ十分な説明を行うこと。

- |                         |                 |             |
|-------------------------|-----------------|-------------|
| ◆建物の位置と高さ（日照）           | ◆出入口の位置（駐車場含む）  | ◆換気扇の位置と向き  |
| ◆窓等の位置と大きさ（高さ）          | ◆植栽樹木等の管理       | ◆防音対策       |
| ◆保護者や園児の安全な動線の確保と交通安全対策 |                 | ◆工事車両の搬出入経路 |
| ◆工事騒音や振動                | ◆近隣の住民より要望のある事項 | ◆その他        |

## 1 3 その他

- (1) 提出された応募書類は、情報公開の請求により開示する場合がありますので、ご承知の上、申請してください。
- (2) 提出された資料は、返却しません。
- (3) 応募申し込みに要した費用は、応募者の負担とします。また選定後の事業計画の頓挫、選定されなかったことによる損害も同様とします。
- (4) 応募受付後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出いただきます。
- (5) 建築基準法、消防法その他関係法令、通知などを遵守し、整備にあたり騒音、完成後の日照、プライバシーへの配慮等について近隣へ十分に説明を行い、問題が発生した場合は設置・運営法人の責任において誠意をもって対応してください。
- (6) アスベストを含む建築材料等は使用しないこと。また、工事工程において、建築物や工作物の解体、改修等を行う際には、工事の受注者は、大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）や大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年3月23日大阪府条例第6号）等関係法令に基づき、アスベスト等に関する事前調査、発注者への調査結果の報告、調査結果の掲示等を行うこと。また、アス

ベストを処理する際には、作業実施の届出や飛散防止対策などの適切な措置を講じること。

#### 1.4 全体スケジュール

①募集要項の配布	令和7年12月8日（月）から 令和8年1月9日（金）まで
②質問の受付	令和8年1月9日（金）まで
③申請書類の受付	令和8年1月16日（金）から 令和8年1月20日（火）まで
④書類審査	令和8年1月26日（月）から 令和8年2月9日（月）まで
⑤面接審査	令和8年2月10日（火）（予定）
⑥決定	令和8年2月中旬（予定）
⑦運営開始時期	令和10年4月1日（土）まで

## 別紙1 当該地売扱の概要及び要領

### I 物件

#### ○売払いに係る物件

所在 地	登記 地目	地 積	売却価格	備 考
東大阪市菱屋西一丁目47番1 (住居表示: 菱屋西一丁目10番街区)	宅地	2,104.89 m <sup>2</sup>	289,415,000 円	建物付 (旧市営住宅)

※地積については、道路後退部を含んでおり、有効宅地面積と異なります。

(14頁「2 道路整備」⑬、⑭参照)

#### ○用途地域等

用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
建 ぺ い 率	60%
容 積 率	200%
そ の 他	準防火地域 宅地造成等工事規制区域

#### ○物件上の建物

構造・階数・棟数	延床面積	建築時期
鉄筋コンクリートブロック造 2階建 1棟	約476.03m <sup>2</sup>	昭和27年頃
木造 平屋建 7棟	約242.97m <sup>2</sup> (別途増築部あり)	昭和27年頃

※未登記につき家屋番号は無し

※物件上の建物に関する記載は現場調査を基にした標示であり、実際と異なる場合があります。現場との相違を確認した場合においても、市は売買代金の変更や損害賠償には応じられません。

### II 現場見学会（希望事業者のみ）

下記日時に現場見学会を行いますので、希望される事業者は、前日までに現場見学会参加申込書(様式15)にて下記「(4)質問・回答」の宛先へメールで申込みをした上で、現場見学会にご参加ください。メールの件名は【現場見学会参加申込】としてください。また、メール到達確認のため、送信後に電話連絡をお願いします。(施設指導課 TEL:06-4309-3201)

(1) 日 時 : 令和7年12月17日(水) 午前10時30分開始

(2) 場 所 : 現 地

※現地に駐車場はありませんので、公共交通機関等をご利用ください。※路上駐車不可

※現場見学会の参加・不参加により、事業者の評価に影響することはありません。

※現場見学会では質疑応答は行いません。

(3)アスベスト含有調査結果の提供

鉄筋コンクリートブロック造の建物については令和5年度にアスベスト含有調査を実施して

います。運営事業者として申請を検討される方で、希望される場合は調査結果資料(抜粋版)をメールで送付します。

#### (4) 質問・回答

現場見学会の後、物件に関する質問については次の要領で行ってください。

質問方法	質問書(様式16)を <u>メールで提出</u>
受付期間	令和7年12月17日(水)～令和7年12月19日(金)午後5時30分
宛先	東大阪市 子どもすこやか部 子育て支援室 施設指導課 Email: <a href="mailto:kodomoshisetsu@city.higashiosaka.lg.jp">kodomoshisetsu@city.higashiosaka.lg.jp</a>
回答方法	質問者に直接回答します。
回答予定日	令和7年12月26日(金)

※公平を期すため、上記要領によらない物件に関する質問については一切回答できませんのでご了承ください。

※メール到達確認のため、送信後に電話確認をお願いします。

(施設指導課 TEL:06-4309-3201)

### III 土地買受申込み

#### 1 買受申込みの受付

申請者は、持参で次のとおり必要書類を提出し買受申込みを行ってください。

(1)受付日時:令和8年1月16日(金)から令和8年1月20日(火)まで

(午前9時～午後5時30分)

(2)受付場所:東大阪市荒本北一丁目1番1号 東大阪市役所 8階

東大阪市 子どもすこやか部 子育て支援室 施設指導課 TEL 06-4309-3201(直通)

(3)買受申込みに必要な書類

① 土地買受申込書(様式17)

② 申立書(様式18)(現場見学会に不参加の場合)

(注意事項)

(i)各証明書は発行後3ヶ月以内のものに限ります。

(ii)申込みのため提出された書類等は、その事由の如何にかかわらず返還いたしません。

(4)申込み手続きにおける注意事項

① 実地及び土地の地積及び公法上の規制等を十分確認した上で、申込みしてください。

② 本書及び市有財産売買契約書、土地調書の各条項をよく読んで承知の上「土地買受申込書」に必要事項を正確に記入及び押印(印鑑登録の印)し、所定の添付書類を添えて受付場所に持参で提出してください。

③ 申込み手続きを済ましていない者は、保育施設整備・運営事業者募集の参加資格がありません。

④ 保育事業者の決定後に「土地買受申込書」に記入している買受申込人と異なる名義での契約及び登記はできません。

### IV 契約

#### 1 契約の締結

(1)契約予定者は、保育事業者の決定の日から令和8年2月27日(金)までに、「市有財産売買契

約書」及びその他契約関係書類に記名押印のうえ、市に提出するとともに、契約保証金を納付してください。

- (2) 契約予定者が上記の契約締結の手続きを怠ったときは、契約の決定を取り消します。
- (3) 契約は提出された「市有財産売買契約書」に市長が記名押印したときに確定します。
- (4) 契約者は、自らが開発者として都市計画法(以下、「都計法」とする。)に基づく開発許可及び開発行為に関する工事の検査済証を取得すること。

## 2 契約保証金

- (1) 契約保証金の額は、契約金額の100分の3以上の額とします。
- (2) 契約予定者が契約保証金を納付しないときは、契約を取り消すことになります。
- (3) 契約保証金は、市の発行する納入通知書で納付してください。
- (4) 契約保証金には、利息を付しません。
- (5) 本市と契約を締結した者(以下「契約者」という。)が契約上の義務を履行しないときは、本契約を解除します。その場合納付した契約保証金は市に帰属することになります。
- (6) 契約保証金は、契約者がその債務を履行した後、還付します。
- (7) 契約保証金は、売買代金に充当することができます。

## 3 契約の履行

- (1) 契約者は、契約金額の全額を契約締結の日から30日以内に市の発行する納入通知書により一括で市に納付してください。
- (2) 「市有財産売買契約書」(2通のうち1通)には、契約金額に応じた額の収入印紙の貼付(印紙税)が必要であり、契約者の負担となります。

記載された契約金額	税額
10万円を超える50万円以下のもの	200円
50万円を超える100万円以下のもの	500円
100万円を超える500万円以下のもの	1千円
500万円を超える1,000万円以下のもの	5千円
1,000万円を超える5,000万円以下のもの	1万円
5,000万円を超える1億円以下のもの	3万円
1億円を超える5億円以下のもの	6万円
5億円を超える10億円以下のもの	16万円
10億円を超える50億円以下のもの	32万円
50億円を超えるもの	48万円

\* 印紙税額一覧(国税庁ウェブサイトから抜粋。令和9年3月31日まで適用)

## 4 土地の引渡し及び使用

- (1) 土地の引渡しは売買代金が完納されたときにあったものとします。
- (2) 引き渡しする土地は、現状有姿のまま引き渡しがあったものとし、売買物件の受領書を市に提出してください。
- (3) 土地の引き渡しの時までにおいて、引き渡しする土地が市の責に帰することができない事由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は契約者の負担とします。

(4) 契約締結後、売買物件の面積の不足その他隠れた瑕疵(不適合)があることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

## 5 所有権移転及び登記

- (1) 所有権の移転時期は、売買代金が完納されたときとします。
- (2) 所有権移転の登記は、市が嘱託により行います。
- (3) 所有権移転登記にあたり、5年間の買戻し特約を設定します。
- (4) 所有権移転に要する登録免許税その他の費用は、契約者の負担とします。
- (5) 所有権移転登記にあたり、履歴事項全部証明書(法人登記簿謄本)及び印鑑証明書が必要となった場合は、速やかに提出してください。(買受申込の際に提出いただいているものが有効期限切れ等の場合に再度提出を求める場合があります。)

### \* 登録免許税額

不動産の価額×1000分の15(令和8年3月31日まで)

不動産の価額は市が発行する価格通知書記載額もしくは登記官認定価額です。

※令和8年4月1日以降は、固定資産評価額の変更に伴い登録免許税額が変更となる場合があります。売買代金の完納日が令和8年4月1日以降になる場合は、必ず施設指導課に登録免許税額をご確認ください。

## 6 公租公課

所有権移転登記後の公租公課等は、契約者の負担とします。

## 7 届出義務

契約者(契約者が死亡したときは、相続人)は、契約後、所有権移転の登記が完了するまでの間において、当該契約者が、以下のことに該当することとなったときは、市にその旨の届出を速やかに行ってください。

- ① 死亡(法人にあっては、解散又は合併)
- ② 氏名(法人にあっては、名称又は代表者名)又は住所を変更したとき

## 8 契約解除

- (1) 契約者が、本書及び市有財産売買契約書、土地調書の各条項に違反したとき、または契約を履行しないときは、市は契約を解除することができます。
- (2) 上記により契約を解除したときは、その旨を文書で通知します。
- (3) 上記の通知を受けた契約者は、市の指示する期間内に自己の費用で買い受けた土地を原状に回復して、市に引き渡さなければなりません。

## V 土地利用条件

### 1 用途の制限

次に該当する行為はできません。

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業または性風俗関連特殊営業を行うこと
- ② 風俗営業または性風俗関連特殊営業に供することとなる土地の貸し付けまたはその他権利の設定を行うこと
- ③ 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2号に規定する暴力団等の用に供すること
- ④ 騒音、振動、粉塵、悪臭の発生等周辺の環境を悪化させる恐れがある施設の建設を行うこと

## 2 道路整備

売却物件に接面する北側道路(上小阪16号線)、東側道路(上小阪2号線)、南側道路(上小阪17号線)及び西側通路における次に掲げる整備(すみ切り含む)を、契約日より5ヶ月以内に契約者の責任において行うこととする。ただし、やむを得ない理由により期限内に完了しない場合で、契約者が施設指導課と協議し、承諾を得た場合はこの限りではありません。

整備に先立ち、売却物件（東大阪市菱屋西一丁目47番1）全体をひとつの開発区域として、都計法第29条の規定に基づき開発行為の許可を受けること。許可後、東大阪市土木部道路管理室道路管理課(以下、「道路管理課」とする。)に道路工事施行承認申請書及び道路占用許可申請書を提出する等必要な手続きを取り、承認を得た後に施工し、都計法第36条の規定による完了検査を受け、合格するものとします。

その他整備内容の詳細については都計法第32条に基づき、公共施設管理者と協議することとする。

- ① 既設アスファルト舗装半幅復旧を基本とするが、敷地利用等により、全幅舗装復旧の指導があった場合は、その指導に従うこと。
- ② アスファルト舗装について北側、南側及び東側は5号工とし、半幅舗装新設を基本とするが、敷地利用等により、全幅舗装新設の指導があった場合は、その指導に従うこと。舗装材料は加熱アスファルトとすること。
- ③ 既設側溝及び既設道路排水構造物については道路管理課及び東大阪市上下水道局下水道部下水道維持管理課(以下、「下水道維持管理課」とする。)と協議し存置、移設、撤去処分等の決定を行うこと。
- ④ 道路境界に L 型側溝等を新設し、それに伴う道路排水構造物を設置すること。構造及び設置間隔・設置箇所数は、道路管理課と協議すること。道路排水構造物は、下水本管へ排水するものとし、下水道維持管理課及び上下水道局下水道部排水設備課(以下、「排水設備課」とする。)と接続等について協議すること。
- ⑤ 道路内の最終柵は敷地利用等が決まり次第、宅地内への移設もしくは撤去等について、道路管理課および排水設備課とそれぞれ協議し、その指導に従うこと。また、宅地内排水がある場合は契約者にて処理すること。
- ⑥ 西側通路部分については、密粒度アスファルト舗装で全面整備すること。また、既存排水構造物の移設及び排水構造物の新設等については道路管理課、下水道維持管理課及び排水設備課と協議すること。なお、当該通路の境界線沿い当該売却物件側にCB積等で立ち上がりを設け、通路部分から売却物件内へ雨水が流れ込まないようにすること。詳細については、道路管理課と協議し、指示に従うこと。当該通路部の整備については原則、完了検査(都計法第36条)までに契約者の負担で行うこと(CB積等の立ち上がり構造物も含む)。
- ⑦ 売却物件に隣接する既設電柱(本書18頁 現況平面図参照(電柱A～E))の移設または撤去(以下、「移設等」とする。)については、敷地利用等が決まり次第、契約者が道路管理課および電柱管理者(NTT西日本等)とそれぞれ協議し、決定すること。なお、道路後退に伴い電柱移設は必須事項であるが、移設等については、原則、完了検査(都計法第36条)までに契約者の負担で行うこと。また、電柱の移設等にあたり、付属する道路標識(本書18頁 現況平面図参照(道路標識C))についても、契約者が道路管理課及び大阪府布施警察署とそれぞれ協議の上、契約者の負担で移設等を行うこと。(それに伴う手続きも含む)
- ⑧ 既設道路標識(本書18頁 現況平面図参照(道路標識A・B))の移設等については、契約者が道路管理課及び大阪府布施警察署とそれぞれ協議し、決定すること。なお、道路後退に伴い道路標識の移設は必須事項であるが、移設等については原則、完了検査(都市計画法第36条)までに契約者の負担で行うこと。
- ⑨ 西側通路上の防犯灯(本書18頁 現況平面図参照)について、防犯灯の管理者(地元自治会)及び道路管理課と協議し、移設場所等を決定し、契約者の負担で移設等をすること(それに伴

う手続きも含む)。なお、引き続き当該通路部分に設置する場合は、完了検査(都計法第36条)に合格し、施設指導課から道路管理課へ当該通路部分の所管替えが完了した後に、地元自治会の要望があれば代理人として道路管理課へ法定外占用許可申請を提出する等の必要な手続きを行うこと。

- ⑩ 北東角の既設カーブミラー(本書18頁 現況平面図参照)の移設等については、契約者が道路管理課、土木環境課及び大阪府布施警察署とそれぞれ協議し、決定すること。道路後退に伴いカーブミラーの移設は必須事項であるが、移設等については、原則、完了検査(都計法第36条)までに契約者の負担で行うこと。
- ⑪ 道路に面して、駐車場等の出入口を設置する場合は、道路工事施行承認基準の範囲内で周辺の安全確保と交通状況に配慮して計画すること。出入口の位置・幅員等について、契約者が道路管理課および大阪府布施警察署とそれぞれ協議し、その指導に従うこと。
- ⑫ 道路工事に伴い、横断歩道等の路面表示の復旧及び新設は事前に大阪府布施警察署と協議の上、復旧すること。
- ⑬ 北側及び南側接道については、中心後退 2.35mし、整備を行うこと。後退部については開発許可申請手続きに基づき分筆のうえ帰属すること。なお、分筆等にかかる一切の費用については、契約者の負担とする。
- ⑭ 開発許可申請手続きにおいて、上記⑬以上の後退の指導があった場合はそれに従うこと。後退部の取り扱いについては⑬と同様とする。
- ⑮ 角切りについては 2.00m×2.00mとする。

### 3 その他

- ① 都市計画法、建築基準法、景観法、東大阪市景観条例等の関連法令および東大阪市開発指導要綱を遵守してください。また、売却物件を利用するに当たっては、公序良俗に反することのないようにしてください。
- ② 契約者は、売却物件（東大阪市菱屋西一丁目47番1）全体をひとつの開発区域とし、都計法29条の規定に基づき開発行為の許可を受けなければならない。開発行為の許可申請に先立ち、開発許可申請手続きにおける土地利用計画図等を施設指導課へ提出し、その計画について本書及び契約書に定める事項に適合したものであるとの確認を受けること。
- ③ 契約者は原則、開発行為に関する工事の検査済証の交付後、建築確認申請を行うこと。また、建築確認申請に先立ち、建築計画図面等を施設指導課に提出し、その計画について本書及び契約書に定める事項に適合したものであるとの確認を受けること。
- ④ 契約者は開発行為に関する工事の検査済証の交付日から 2 年以内に関係法令及び土地利用条件を遵守する建物の建設を完了させることを原則とする。
- ⑤ 当該売却物件(47番1)の道路境界線(塀等がある場合はその面)から建物の壁面まで有効50cm 以上空けること。
- ⑥ 建物の外壁や外構は落ち着いた色合いとすること。
- ⑦ 敷地内において緑化に努めること。
- ⑧ 景観法に基づく届出対象行為を行う場合は、東大阪市土木部みどり景観課まで届出を行うこととし、届出に対する指示に従うこと。
- ⑨ (a) 特定都市河川浸水被害対策法に規定する行為に該当する場合は、東大阪市土木部河川課において協議し、その許可条件に従うこと。  
(b) 東大阪市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例に基づき、雨水流出抑制施設を設置すること。設置場所及び構造等については排水設備課と協議すること。  
(c) 上記(a)、(b)の適用について、各担当部局と協議のうえ確認すること。
- ⑩ 物件上の建物のうち鉄筋コンクリートブロック造の建築物については石綿含有建築材料の使用の有無に関する調査は実施済ですが、別途調査が必要な箇所については契約者の負担により

解体工事における事前調査等を実施し、大気汚染防止法、石綿障害予防規則及び大阪府生活環境の保全等に関する条例等に基づき、適切に手続き及び処理等を行うこと。

- ⑪ 解体撤去および道路整備等において、境界標および境界杭を一旦撤去し、復旧する場合は、必ず相手方と現地立会および確認を求め、同意を得たうえで契約者において施工すること。
- ⑫ 解体工事、開発工事及び新規建設工事(以下「各工事」とする。)に先立ち、下記の図書を施設指導課へ提出すること。また、下記の図書を自治会及び近隣住民に配布し、説明を行うこと。
  - (a)工事管理体制表(現場責任者名と連絡先を記載)
  - (b)工事内容(工事工程表・工事時間帯・工事休み)
- ⑬ 工事中は、騒音、振動を抑えるよう配慮すること。工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。
- ⑭ 所有権の移転登記と同時に、5年間の転売禁止を定めた買戻特約の登記を行うものとします。その期間内は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転はできません。但し、落札者が契約日より5年を経過しないうちに第三者に所有権移転する旨の申し出があった場合等で、その理由を市が正当と認めるときは、買戻特約登記を解除することができます。
- ⑮ 既存建築物、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他当該売却物件用地に存するすべてを現状有姿で売却しますので、物件の引き渡しはあるがままの状態です。  
地上または地中の別に関わりなく、これら既存建築物、工作物等を撤去される場合は契約者の責任(費用負担含む)において関係法令を遵守のうえ適切に実施すること。

## VIその他

- (1) 本書13~16頁「V 土地利用条件」を厳守すること。ただし、やむを得ない事由により、契約者が施設指導課及び関係部局と協議し、承諾を得た場合はこの限りではありません。
- (2) 明示書の写し及び境界確定書の写しを所有権移転後、契約者へ1部お渡しします。
- (3) 土壤汚染対策法に基づく要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当しておりません。

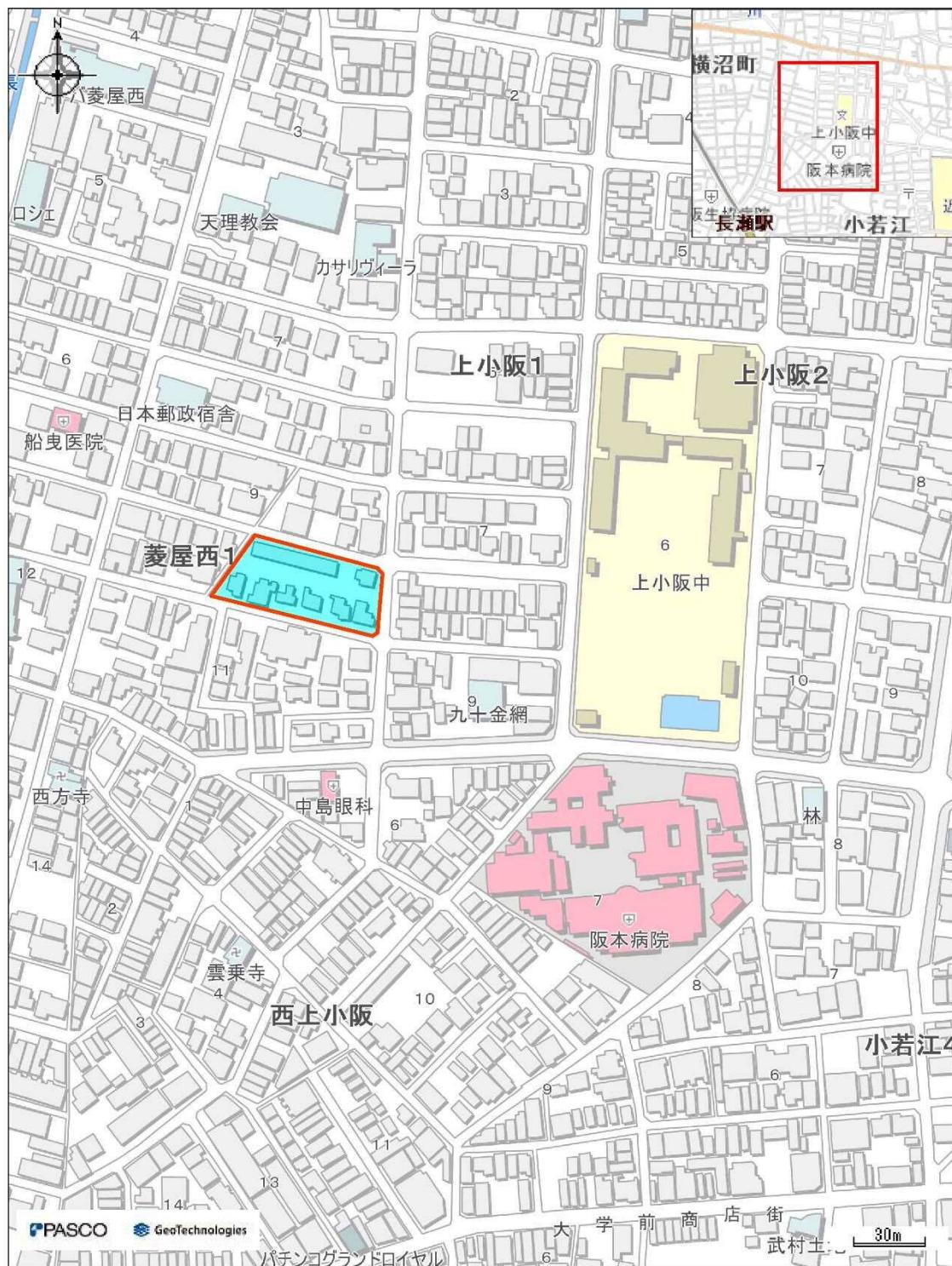
付近見取図

○売却物件場所(現場見学会場所) 東大阪市菱屋西一丁目47番1

○交通機関

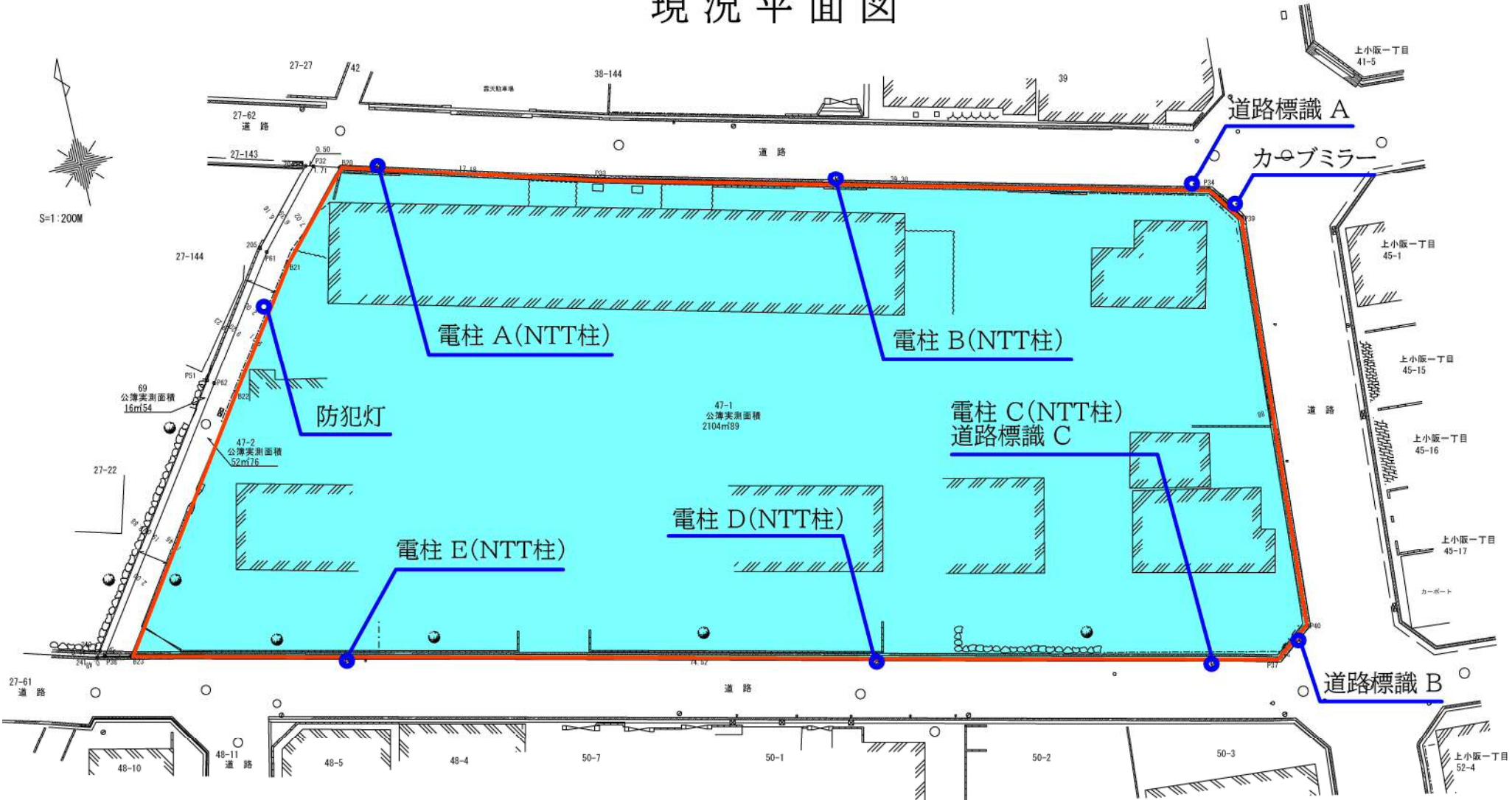
近鉄大阪線「長瀬駅」から北東へ約500m

JRおおさか東線「JR俊徳道駅」及び近鉄大阪線「俊徳道駅」から南東へ約 850m



凡例  : 壳却物件 (菱屋西一丁目47番1)

## 現況平面図



### <接面道路の状況>

北側:建築基準法第42条第1項第1号(4.00m未満の箇所は第42条第2項) (参考)幅員3.97~4.00m

南側:建築基準法第42条第1項第1号(4.00m未満の箇所は第42条第2項) (参考)幅員3.99~4.00m

東側:建築基準法第42条第1項第1号 (参考)幅員6.00m

西側:道路に該当せず

### <凡例>

■: 売却物件(菱屋西一丁目47番1)

## 契約書例

# 市有財産売買契約書

売扱人東大阪市（以下「甲」という。）と買受人□□□□□（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産売買契約を締結する。

### （信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

### （売買物件の表示）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

東大阪市菱屋西一丁目47番1

地目：宅地

地積：2,104.89m<sup>2</sup>

尚、売買物件上の建物の所有権は売買代金完納時に甲から乙へ移るものとする。

### （売買代金）

第3条 売買代金は、金□□□, □□□, □□□円とする。

### （契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金□, □□□, □□□円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、第1項に定める契約保証金を売買代金に充当することができる。

### （代金の支払）

第5条 乙は、売買代金を甲の発行する納入通知書により、本契約の締結日から30日以内に一括して甲の指定する金融機関に支払わなければならない。

### （所有権の移転及び登記の嘱託）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、乙に移転するものとする。

2 乙は、前項の定めにより売買物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対して土地に関する所有権移転登記を請求するものとし、甲はその請求により、遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。この場合に必要な登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

### （売買物件の引渡）

第7条 甲は、前条第1項の定めにより売買物件の所有権が移転したときに、乙に対し現状有姿のまま引渡しがあったものとし、乙は売買物件の受領書を甲に提出するものとする。

### （買戻特約）

第8条 甲は、乙が第11条各項の定めに違反した場合、第6条第1項に定める所有権移転の日から5年以内に限り、乙に対し第3条に定める売買代金を支払い、売買物件を買い戻すことができる。

2 甲は、自らの買戻権を保全するため、第6条第2項に定める所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を嘱託するものとし、乙は甲に対し、当該登記の嘱託に必要な書面を速やかに提出しなければならない。

3 第1項の定めにかかわらず、所有権移転の日から5年を経過しないうちに乙から甲に対し買戻特約の解除にかかる申出があり、甲がその理由を正当と認めるときは買戻特約を抹消することができる。

4 前項に定める買戻特約抹消の登記は、甲の嘱託によるものとする。

(危険負担)

第9条 乙は、本契約締結のときから売買物件の引渡しのときまでにおいて、売買物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又はき損した場合は、その損失は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、売買物件を現状有姿で売り払うものであり、乙は、売買物件から過去に撤去された建築物や工作物の基礎等の地下埋設物、または土壤汚染物質が発見もしくは検出されるリスクがあることを承知するものとし、売買物件における品質上の問題（面積の不足を含むが、これに限らない。）が発見された場合において、甲は、乙に対し一切の責任を負わないものとする。

2 前項の場合において、乙は、修補による追完、売買代金の減額又は損害賠償を請求すること並びに契約の取り消しを主張することができない。

(用途の制限等)

第11条 乙及び乙より売買物件を譲り受けた第三者（以下「乙等」という。）は、売買物件を都市計画用途地域に定められた指定以外の用途に供することのほか、それらの用に供することとなる土地の貸付並びにその他の権利の設定をすることはできない。

2 乙等は、前項の規定以外に甲が乙に所有権を移転した日から5年間、次に掲げる施設の用途に供すること及びそれらの用に供することとなる土地の貸付並びにその他の権利の設定をすることは、できないものとする。

- 一 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業の用途
  - 二 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2号に規定する暴力団等の活動の用に供すること
  - 三 騒音、振動、粉塵、悪臭の発生等周辺の環境を悪化させる用に供すること
- 3 乙は、売買物件にかかる「当該地売扱の概要及び要領」に記載された各条件を遵守及び履行しなければならない。

(違約金)

第12条 乙は、本契約に定める義務に違反したときは、違約金として売買代金の30パーセントを甲に支払わなければならない。ただし、乙の責に帰することができないものであると甲が認めるときは、この限りではない。

2 前項の違約金は、第19条に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(使用禁止)

第13条 乙は、売買代金を完納するまでは、売買物件を使用することができない。

(実地調査)

第14条 甲は、第11条各項に定める用途制限の履行状況を確認するため、臨時に実地調査することができる。

2 乙は、正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(契約の解除)

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しない場合（違反内容が軽微である場合を含む。）において、何ら催告することなく本契約を解除することができる。

(契約保証金の帰属)

第16条 前条により本契約を解除したときは、第4条第1項に定める契約保証金は、甲に帰属

する。また、乙の責に帰すべき事由により契約が無効又は履行不能となった場合においてもまた同様とする。

(返還金等)

第17条 甲は、第15条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。  
ただし、当該返還金には、利息を付さない。

- 2 甲が、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲が、解除権を行使したときは、乙は、売買物件に支出した必要費、有益費その他の費用があっても甲には請求することができない。

(原状回復の義務)

第18条 乙は、甲が第15条の定めにより解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が、売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項に定めるところにより、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権の抹消登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 乙は、本契約に違反したために甲に損害を与えたときは、甲の定める損害賠償金を甲に支払うものとする。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第17条第1項の定めるところにより、売買代金を返還する場合において、乙が、第12条に定める違約金を甲に支払う場合及び前条に定める損害賠償金を甲に支払う義務があるときは、その全部又は一部と返還金とを相殺するものとする。

(契約の費用)

第21条 本契約の締結及び履行等に関する必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義の決定)

第22条 本契約の条項の解釈について疑義が生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第23条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをするときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売扱人 (甲) 東大阪市荒本北一丁目1番1号  
東大阪市  
代表者 東大阪市長 野田義和 印

買受人 (乙) 住所 □□□□□□□□  
氏名 □□□□□□□□ 印

## 別紙2 東大阪市保育施設整備運営の条件

### 1 運営全般

- (1) 保育所の創設及び増改築に関しては、「東大阪市児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成24年12月28日東大阪市条例第37号）」「保育所の設置認可等について（平成12年3月30日付児発第295号厚生省児童家庭局長通知）」及び「東大阪市特定教育・保育施設及び特定地域型保育事業の運営に関する基準を定める条例（平成26年6月30日東大阪市条例第27号）」その他関係法令に適合すること。
- (2) 幼保連携型認定こども園の創設及び増改築に関しては、「東大阪市幼保連携型認定こども園の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成26年6月30日東大阪市条例第25号）」及び「東大阪市特定教育・保育施設及び特定地域型保育事業の運営に関する基準を定める条例（平成26年6月30日東大阪市条例第27号）」その他関係法令に適合すること。
- (3) 当該法人自らが当該保育施設を運営すること。
- (4) 認可を受けた土地、建物及び備品等は、当該保育施設における保育以外の目的に使用しないこと。
- (5) 認可を受けた土地、建物及び備品等の維持・管理に要する費用は、当該法人の負担とすること。
- (6) 誠実な運営を行うとともに、運営に関する変更をしようとする場合には、市の承諾を得ること。
- (7) 認可決定後は地域関係者との話し合いの要請に応じ、地域に根ざした運営に努めること。

### 2 職員配置

- (1) 保育所について保育に当たる職員は、保育士資格を有するもの、または、子育て支援員研修を修了したものであること。
- (2) 幼保連携型認定こども園について教育・保育に当たる職員は、保育士資格及び幼稚園教諭免許を有するもの、または、子育て支援員研修を修了したものであること。
- (3) 施設長及び主任保育士（認定こども園においては主幹保育教諭）は、幹部職員としての能力及び経験を有する者であるとともに、当該保育施設の専従及び常勤とすること。
- (4) 当該保育施設に勤務する保育士又は保育教諭は、認定こども園又は保育所勤務経験を5年以上有する者が含まれていること。

### 3 保育事業

- (1) 保育の内容については、「保育所保育指針（平成29年3月31日厚生労働省告示第百十七号）」を基本とし、保育計画・指導計画を作成、実施すること。
- (2) 市の子育て支援施策を理解し、積極的に協力すること。
- (3) 開所日は、月曜日から土曜日までとすること。
- (4) 開所時間は1日につき11時間を原則とし、保護者の就労時間その他の家庭の状況等を考慮して定めること。
- (5) 閉所日は日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日及び年末・年始とすることができます。
- (6) 乳児保育（産休明け）及び延長保育を実施すること（通常保育所開所時間11時間）
- (7) 障害児の受け入れをすること。（概ね定員の5%）
- (8) 利用児童の日々の状況を的確に把握するとともに、保護者と保育従事者とで日々

の利用状況の様子を適切に伝えあえる体制を整えること。

- (9) 食事提供に関して、「保育所におけるアレルギー対応ガイドライン(2019年改訂版)」(平成31年4月25日保発0425第2号)、「保育所における調理業務の委託について」(平成10年2月18日 児発第86号)、「保育所における食事の提供について」(平成22年6月1日雇児発0601第4号)を参照すること。
- (10) 開設前に東大阪市健康部食品衛生課において食品衛生に係る指導・助言を受けるようにすること。
- (11) 保育内容の向上に努めるとともに、第三者評価に積極的に取り組むこと。
- (12) 市が要求する事業内容に関する報告、指導監督及び立ち入り調査等に協力すること。
- (13) 各種職員研修に積極的に参加するほか、独自の職員研修を行うなど、職員の資質の向上に取り組むこと。
- (14) 施設賠償責任保険へ加入すること。
- (15) 不適切な養育が疑われる場合等、児童の心身に異変が生じた場合はすみやかに市へ相談・報告を行うこと。

#### 4 一時預かり事業

- (1) 入所園児以外の子どもを預かる「一時預かり事業（一般型）」を実施すること
- (2) 一時預かりを実施する場所は、通常保育を実施する部屋とは別に設けること
- (3) 1日6名程度を預かることを想定すること
- (4) 一時預かりの実施は週5日以上、9時～17時を原則とすること
- (5) 一時預かりを実施するにあたっては、専従の保育士を1名配置すること

#### 5 乳児等通園支援事業（こども誰でも通園制度）

- (1) 乳児等通園支援事業（一般型）を実施すること
- (2) 乳児等通園支援の実施はおおむね週3日以上、1日あたり5時間以上とすること
- (3) 実施日1日あたり3名以上、乳児等通園支援を実施すること
- (4) 乳児等通園支援事業を実施するにあたっては、専従の保育士を1名配置すること

#### 6 施設基準等

- (1) 0歳児については、乳児室・ほいく室として1名当たり5m<sup>2</sup>が必要となる。
- (2) 調乳室、沐浴室、体調がすぐれない乳児のための医務室を整備すること。
- (3) 低年齢児の入園に対して配慮すること。  
(便器、手洗いの数、扉の指詰め防止、手洗いの高さ、災害時の避難、段差等)
- (4) 調理室には調理員用の手洗いを備えること。
- (5) 各保育室については幼児用の手洗いを設置することが望ましい。

#### 7 その他

- (1) 日々の保育に要する費用を保護者へ求める場合は、事前に市と協議すること。  
なお、金額を変更する場合も同様とする。
- (2) 誠実な保育施設運営を行うとともに、保育施設運営に関する変更をしようとする場合は、市の承諾を得ること。

### 別紙3 保育施設公募選定採点表

評価項目	採点基準	配点
	【応募した理由】 ・応募した動機及び目的	応募理由
1. 保育所運営の基本理念等について	【法人・保育施設の理念、保育理念が明文化されており、法人と保育施設の使命・役割を反映しているか】 ・法人としての運営理念や運営方針が明確になっているか ・実施事業者としての運営実績にふさわしいか ・施設建物・設備の状況、屋外遊戯場の設定が保育施設を運営する上で充実したものとなっているか ・良好な運営が期待できる内容か ・バランスのとれた定員設定となっているか	法人としての理念や方針 運営実績 施設建物の状況 将来にわたる運営
	【保育の基本方針に基づき地域の実態、子どもの発達状況に配慮されているか】 ・保育の基本指針に基づき地域の実態、子どもの発達状況に配慮されているか ・地域の関係機関との連携や地域との交流について具体的な取り組みがなされているか	全般的な計画
	【給食・アレルギー対策など、食に対する取り組み】 ・給食に対する取り組みは食育やアレルギーなどに十分配慮したものであるか	給食・アレルギー・健康管理及び衛生管理
	【衛生管理・健康管理に対する取り組み】 ・食中毒予防や健康管理に対する観点は適切か ・児童および職員の健康管理に対する観点は適切か	健康管理
	【情報提供や保護者から意見を聞くための取り組み】 ・情報提供や保護者から意見を聞くための取り組みは十分か	保護者との連携
	【地域の関係機関との連携や地域との交流について具体的な取り組み】 ・地域の関係機関との連携や地域との交流について具体的な取り組みがなされているか	地域との連携
	【事故防止や災害への対応策】 ・安全管理マニュアル作成等具体的な対応策や防災や防犯などの安全対策やインシデントの発生に対する考えは確立されているか	事故防止・安全対策
	【子どもの虐待に対する考え方や対応策】 ・子ども（特に園児）の虐待に対する考え方や対応策は考慮されているか	虐待への対応
2. 施設の運営方針	【当該地の規模・状況に応じた保育事業となっているか】 ・通常の教育・保育に加え、地域子ども・子育て支援事業などの各種事業を積極的に実施しようとしているか ・当該地の規模に応じた、その他の支援施策を実施しようとしているか	保育事業の内容
	【職員の研修について】 ・職員の資質向上に向けた研修等の取り組みが充実しているか	職員への研修実施
	【年齢のバランス・保育士の確保及び定着率の向上・職員の配置についての適正な対応】 ・保育等の実務経験のバランスや職員の配置について適切に対応しているか	職員の配置について
	【安定した管理運営を継続して行う人員、資産その他の経営規模及び能力】 ・安定した管理運営を継続して行う体制や経営規模及び能力を有しているか	財務状況
	【スケジュールについて】 ・スケジュールは妥当なものか（市有地の取得、施設整備、運営開始など）	スケジュール
	【総合的観点からの評価（熟練、社会貢献活動等）】	総合的観点
3. その他		25

【選考方法】：評価は民間保育施設公募選定採点表により採点基準項目ごとに5段階評価で採点し、その合計点を参考に協議により決定します。また、選考部会においては、全体で60%以上を獲得した法人を候補者選考の対象とします。