

JR 吹田駅南立体駐車場跡地 保育所設置事業者募集要項



吹田市イメージキャラクター

すいたん

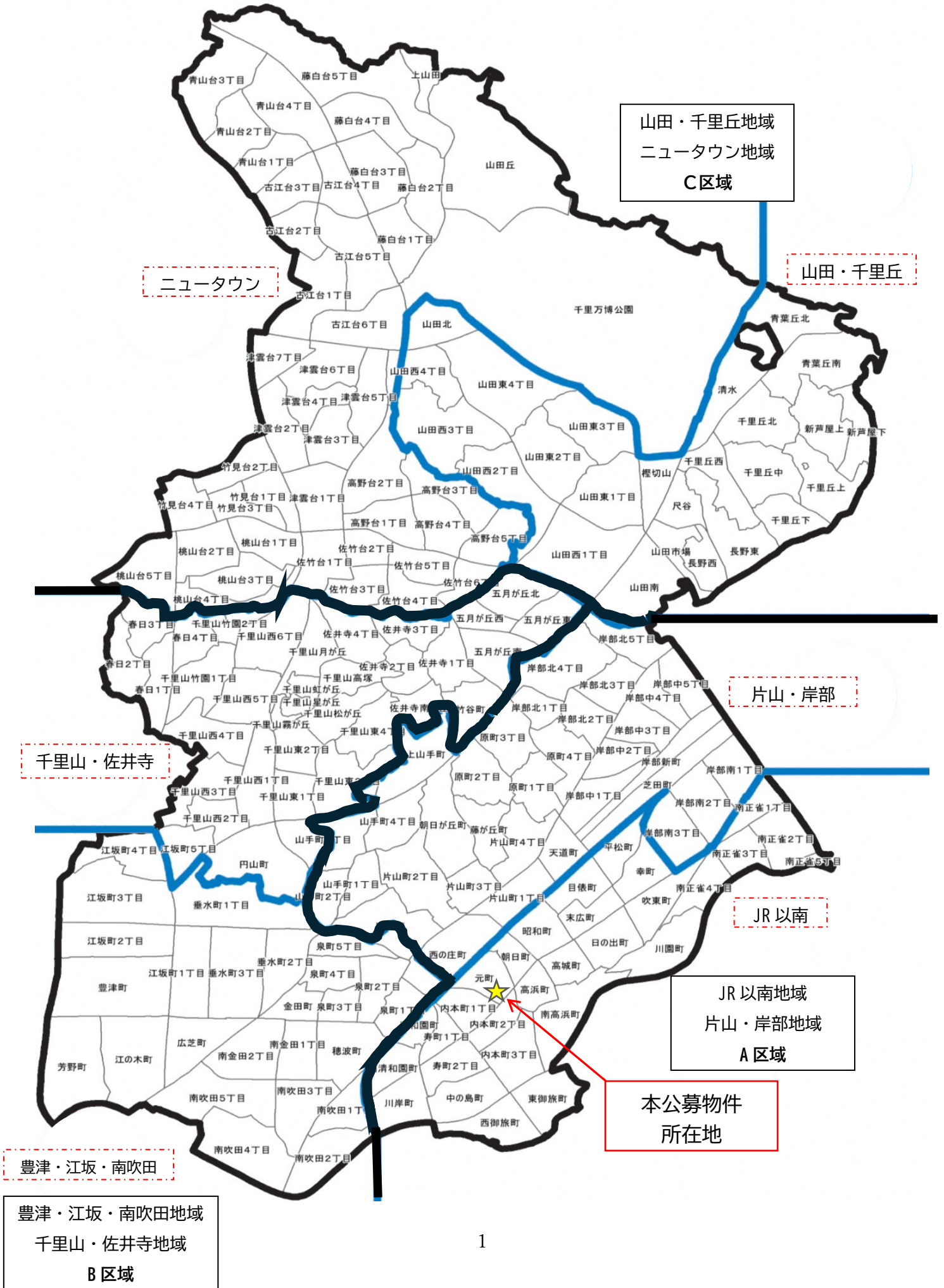
令和8年（2026年）6月

吹田市 児童部 保育幼稚園室

目次

1. 募集の趣旨	2
2. 事業の概要	2～4
(1) 事業内容	
(2) 事業用地の概要	
(3) 土地の貸付条件	
(4) 貸付料	
(5) その他	
(6) 全体スケジュール	
3. 応募資格	4～7
4. 応募条件	7～8
(1) 整備に係る条件	
(2) 運営に係る条件	
(3) 立地特性に係る条件	
5. 各種助成金	8～9
6. 応募手続き	9～11
(1) 募集要項の公表	
(2) 質問の受付及び回答	
(3) 提案書等の提出	
7. 審査及び選定	11～12
(1) 審査方法	
(2) プレゼンテーション審査	
(3) 選定結果	
(4) 応募の辞退	
8. 選定後の流れ	12～14
(1) 本市との協議	
(2) 基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結	
(3) 地域説明	
(4) 事前調査	
(5) 設計	
(6) 整備	
(7) 認可申請（確認申請）	
(8) 事業終了時	
9. 失格事項	14
10. その他	14
別紙1 提出書類一覧	15～16
別紙2 審査基準	17～19
別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	20～21

吹田市内の保育提供区域図



1. 募集の趣旨

本市においてはこれまで、増加する保育需要に対応するため、既存保育所等での定員拡充や新たに保育所を設置・運営する事業者の募集に取り組んできましたが、事業を担う民間事業者にとって、用地の確保が困難な状況にあることから、本市が所有する土地を活用し、保育所を設置、運営する事業者を募集するものです。

2. 事業の概要

(1) 事業内容

事業者は本市が所有するJR吹田駅南立体駐車場跡地（以下「事業用地」という。）を事業用地として、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権設定契約により借り受けた上で、保育所の設置、運営を行います。

施設類型	開所年月日	定員
保育所	令和10年4月1日	80～100人程度

(2) 事業用地の概要

事業用地の詳細及び留意点については、別紙3「事業用地利用に当たっての留意点」を参照してください。

項目	概要	
所在地	吹田市元町1159番14、1160番1（地番）	
保育の提供区域	A区域（JR以南地域、片山・岸部地域）	
敷地面積	661.85㎡ ※本年中に市において測量等を行い確定予定のため、面積に変更が生じる可能性があります。	
留意事項	保育所用地には、JR吹田駅前南立体駐車場解体時に残置された杭基礎がある。周囲の構造物に影響が生じるため撤去を認めない。	
都市計画等	区域区分	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域及び商業地域
	建ぺい率／容積率	第一種住居地域（建蔽率60％・容積率300％） 商業地域（建蔽率80％・容積率400％）
	高度地区	第一種住居地域（16m第四種高度地区） 商業地域（45m第四種高度地区）
	地区計画	対象外区域

※他、定められている関係法令を遵守してください。

(3) 土地の貸付条件

- ア 土地については、事業用定期借地権設定契約（以下「契約」という。）により貸し付けるものとします。なお、契約の締結に係る一切の費用は事業者の負担とします。
- イ 貸付期間は、建設工事期間（工事着手日から工事竣工日まで）及び貸付満了に伴う建築物等の収去期間を含め30年間とします。ただし、建築物の設計等、事業者が建設工事の準備を行う期間を含みません。
- ウ 貸付期間が満了した場合又は契約が解除された場合、事業者は建築物及びその他の工作物を収去し、事業用地を整地するとともに、必要な検査を行い、事業用地を原状回復して本市に返還しなければなりません。ただし、本市の承諾を得た構築物については、解体、撤去を行わないことができるものとします。

(4) 貸付料

- ア 貸付料は、「普通財産に係る貸付事務取扱要領」及び「社会福祉法人等への普通財産の無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱要領」に基づき算定します。算定額は、固定資産の評価替え、その他の理由により改定となることがあります。また、今後、関係規定等の改正、その他の事情の変更により、無償貸付け又は減額貸付けに係る取扱いが変更となる場合があります。

【令和8年度参考額】

基本額	開所後5年目まで	開所後6年目以降
3,216,178円/年	804,044円/年	1,608,089円/年

- イ 事業用地で保育所以外の事業を併せて実施する場合、保育所以外の事業で使用する範囲（保育所以外の事業で使用する床面積と延べ床面積の比率により計算）は無償貸付け又は減額貸付けの対象となりません。
- ウ 事業者は契約に基づき、貸付料を本市に支払うものとします。当該年度の貸付料は、毎年度5月に支払うものとし、納期限は契約書に定める期日とします。
- エ 事業者は、貸付料、遅延利息、その他契約に基づいて生ずる債務を担保するため、契約締結時に減額前の貸付料の6か月分に相当する額を契約書に定める期日までに支払うものとします。当該金額は、契約の終了時に、事業者の未払い債務に充当後、残額を事業者へ無利息で返還します。また、契約から生ずる債務の履行を担保するため、連帯保証人を立てるものとします。

(5) その他

- ア 契約締結後、本市は事業用地を事業者に引き渡します。本事業用定期借地権は賃借権としますが、その登記は行いません。
- イ 本市の書面による事前の承諾を得ることなく、事業用定期借地権の譲渡又は転貸等を行うことはできません。
- ウ 本市の書面による事前の承諾を得ることなく、保育所又はその他工作物を再築し、又は増改築することはできません。

エ 契約に定める用途指定及び基本協定書に定める保育所の運用等に違反した場合は、契約に定める違約金の徴収又は契約解除をすることがあります。なお、事業者からの申し出による中途解約は、原則として認めません。

オ 契約締結後、当該土地に数量の不足その他の契約の内容に適合しない事項（土壌汚染を含む。）が判明した場合であっても、貸付料の返還、減免、損害賠償の請求又は契約の解除はできません。

カ 契約締結後、関係機関から必要な許認可等が得られなかった場合、本市は契約を解除することができます。

キ 契約の締結に当たっては、原則、本募集要項等に示した契約内容について変更できません。あらかじめ留意してください。

ク 商店街に設置されているアーケードの維持管理及び将来発生する修繕等に係る費用の負担について、商店街協同組合と十分に協議し、適切に対応してください。

【令和8年度参考額】

項目	分担金
アーケード街灯費分担金	128,760円/年
アーケード大規模修繕費分担金	232,080円/年

(6) 全体スケジュール

	手続き	日程
1	募集要項の公表	令和8年6月1日(月)
2	質問の提出	令和8年6月1日(月)～18日(木)
3	質問の回答	令和8年6月26日(金)
4	事業提案書の提出	令和8年7月10日(金)～8月7日(金)
5	プレゼンテーション審査	令和8年9月25日(金)、28日(月)
6	結果通知発出	令和8年9月30日(水)頃
7	事前協議	令和8年10月1日(木)～9日(金)
8	基本協定の締結	令和8年12月頃
9	事業用定期借地権設定契約の締結	令和9年4月頃
10	入札(施設整備補助金の交付対象のみ)	令和9年4月頃
11	工事着工	令和9年5月頃
12	認可申請書の提出	令和9年12月頃
13	実地確認	令和10年3月中旬頃
14	開所	令和10年4月1日

3. 応募資格

応募資格は、次のとおりとします。なお、事前協議対象者の決定までの間に、資格要件を満たさなくなった場合又は満たないと本市が判断した場合は、応募資格を有しないものとし、応募は無効とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第22号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 吹田市指名停止措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (3) 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていないこと。
 - ア 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）の規定による破産申立て。
 - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立て。
 - ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）の規定による和議開始の申立て。
- (4) 吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成24年条例第50号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。
- (5) 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8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していないこと。
- (6) 応募者の構成企業及び協力企業並びにその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による子会社を含む）が、他の応募者の構成企業及び協力企業として参加していないこと。
- (7) 応募日時点において下記のいずれかの要件を満たすこと。
 - ア 認可施設（保育所、幼稚園、認定こども園、小規模保育事業所、事業所内保育事業所）を運営していること。
 - イ 社会福祉事業を行っていること。
 - ウ 開設の届出日から本市で1年以上又は本市以外で3年以上、認可外保育施設を運営していること。
- (8) 直近3事業年度分の法人税、法人市・府民税など、法人に課される税金に滞納がないこと。なお、創設から3事業年度に満たない法人は創設年度以降とする。
- (9) 現に運営している施設において、過去2年の所管庁等による監査・実地指導等において、重大な文書指摘を受けていないこと。ただし、文書指摘を受けていた場合であっても、適正な改善報告がなされている場合は、指摘を受けていない場合と同様の扱いとする。
- (10) 児童福祉法第35条第5項の規定を満たすこと。なお、「社会福祉法人及び学校法人」と「それ以外の法人」で規程が異なるため、留意してください。

【児童福祉法第35条第5項の概要】

	内容	社会福祉法人 学校法人	左記以外
第1号	<p>次の（ア）（イ）のいずれも満たす経済的基礎があること。</p> <p>（ア）法人設立後、事業実績が3年以上ある法人で、かつ、直近3年の会計年度において、保育所を運営する事業以外の事業を含む当該主体の全体の財務内容について、3年以上連続して損失を計上していないこと。</p> <p>（イ）年間事業費の12分の1以上に相当する資金を普通預金等により有していること。</p>	—	○
第2号	<p>当該法人の業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものが、社会的信望を有すること。</p>	—	○
第3号	<p>以下の（ア）、（イ）及び（エ）のいずれにも該当するか、又は（ウ）及び（エ）に該当すること。</p> <p>（ア）実務を担当する幹部職員が、保育所並びに保育所以外の児童福祉施設、認定こども園、幼稚園及び家庭的保育事業等において2年以上勤務した経験を有する者であるか、若しくはこれと同等以上の能力を有すると認められる者であるか、又は、経営担当役員者に社会福祉事業について知識経験を有する者を含むこと。</p> <p>（イ）社会福祉事業について知識経験を有する者、保育サービスの利用者（これに準ずるものを含む。）及び実務を担当する幹部職員を含む運営委員会（保育所等の運営に関し、当該保育所等の設置者の相談に応じ、又は意見を述べる委員会をいう。）を設置すること。</p> <p>（ウ）経営担当役員者に、保育サービスの利用者（これに準ずる者を含む。）及び実務を担当する幹部職員を含むこと。</p> <p>（エ）他事業を行っている場合、直近の会計年度において、保育所等を経営する事業以外の事業を含む全体の財務内容について、3年以上連続して損失を計上していないこと（創設後、3事業年度に満たない法人については、全事業年度分）。</p>	—	○

内容		社会福祉法人 学校法人	左記以外
第4号	次のいずれにも該当しないこと（一部抜粋）。 （ア）申請者が、拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなるまでの者であるとき。 （イ）申請者が、認可を取り消され、その取り消しの日から起算して5年を経過しない者。 （ウ）申請者が、認可の申請前5年以内に保育に関し不正又は著しく不当な行為をした者であるとき。	○	○

4. 応募条件

(1) 整備に係る条件

- ア 「吹田市助産施設、母子生活支援施設及び保育所の設備及び運営に関する基準を定める条例（令和2年吹田市条例第28号）」 「吹田市家庭的保育事業の設備及び運営に関する基準を定める条例（平成26年9月30日条例第34号）及びその他の関係法令に適合した施設であること。
- イ 「建築基準法」における最新の耐震基準を満たし、耐震上問題のない建物であること。
- ウ 災害時等の有事に備え、複数の避難経路の確保に努めること。
- エ 施設敷地内に2歳以上の定員に必要な面積の屋外遊戯場を確保するよう努めること。なお、屋上に屋外遊戯場を設置する場合に必要なトイレには、屋根を設けること。
- オ 基本設計内容（提案図面等）については、選定後においても、本市と協議の上、可能な範囲で柔軟に変更が可能なものとする。

(2) 運営に係る条件

- ア 開所日は、原則として日曜日、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12月29日から1月3日までを除く月曜日から土曜日までとすること。
- イ 開所時間は、午前7時30分から午後6時30分までを含む11時間以上とすること。なお、延長保育時間は開所時間内で設定すること。
- ウ 0歳から5歳までの定員を設定すること。2歳の定員と3歳の定員は1人以上の定員差を設けるなど、「持ち上がり」以外の3歳児が入所可能となる定員構成とすること。
※選定後に市が定員の構成について協議する場合があります。
- エ 0歳児の受け入れは、原則として産休明け（生後57日目）からとすること。
- オ 施設長は、施設の円滑な運営及び保護者や近隣住民との関係構築の観点から、やむを得ない場合を除き、開所後3年間は変更をしないよう努めること。
- カ 保育中における利用児童の事故等に備え、損害賠償責任保険に加入すること。
- キ 保護者との交流を図り、保護者の意見を保育運営に適切に反映すること。
- ク 保育士等の資質向上を図るため、人権・虐待防止等に関する研修を含め、各種研修を積極的に実施すること。

ケ 休日保育等の多様な保育ニーズに対する事業や一時預かり事業、乳幼児等通園支援事業（通称「こども誰でも通園制度」）等、広く市内の未就学児やその保護者向けに提供される事業を積極的に実施すること。

コ 施設名称について、同一又は類似する名称の幼稚園、保育所等が存在することにより、利用者に混乱を生じさせることのないよう配慮すること。

(3) 立地特性に係る条件

ア 駅前商店街に立地し、多くの商店街利用者等が往来する環境であることを踏まえ、送迎時間帯等における歩行者及び自転車等の安全確保に十分配慮すること。

(ア) 自動車による送迎を原則禁止とする、敷地外に駐輪しない等の送迎に関するルールについて、重要事項説明書に記載し、入園時に利用者に対し十分な説明をすること。

(イ) 送迎に関するルール及びマナーについて、入園後も継続して利用者に周知、啓発及び指導を実施すること。

(ウ) 利用者が送迎に関するルールを守らなかった場合の具体的な対応について、マニュアル等を整備すること。

(エ) 安全管理人を朝夕の送迎時間帯に、配置するよう努めること。

イ 当該用地を活用した保育所の設置運営に関する商店街等からの意見について、保育事業に支障のない範囲で可能な限り反映するとともに、開園後も地域団体や商店街等と継続的な情報共有や意見交換を行う等、地域に根ざし、地域の理解を得られる提案とすること。

《参考：商店街等からの主な意見》

【地域等との連携】

- ・ 地域、商店街イベントへの参加や商店街との共同イベントの実施
- ・ 地域、商店街と調和した園舎の設計
- ・ 地域食材を使用した給食の提供や食育活動の実施
- ・ 地域、商店街の清掃・美化活動への参加
- ・ 商店街振興組合、協同組合等の地域団体への加入

【安全対策】

- ・ 園舎建設工事期間中の安全対策
- ・ 送迎時の車の使用禁止などの違法駐車対策
- ・ 安全管理人の配置等、商店街通行人の安全対策
- ・ 送迎に関するマナーの徹底（敷地外での違法駐輪、自転車のスピードを出しすぎない等）
- ・ 敷地内の駐輪スペース確保

【その他】

- ・ こども誰でも通園制度や一時預かり事業、こども食堂等の子育て支援事業の実施検討

5. 各種助成金

施設整備に関して本市や国の交付要件を満たす場合、国の「就学前教育・保育施設整備交付金」による助成金の交付を予定しています。

ただし、これらの助成金の交付決定は後日となることから、本公募の事業選定をもって、交付を確約するものではありません。応募に当たっては、助成金の交付の有無に関わらず事業を実施することに同意の上、ご提案ください。交付要件等の詳細については、事業提案書の提出までに、本市にお問い合わせください。

《参考：交付額の試算》

※国により交付額が改定される場合があります。

※市議会での予算議決、国による決定を得られた場合に交付が可能です。

■助成率 3/4

■交付上限額の一例（概算）

【令和8年度参考額】

施設類型	条件		交付上限額（概算）
保育所 （定員100人）	所有物件 （新築工事）	特殊付帯工事（ソーラーパネルの設置等）を実施する場合	約2億7,490万円
		実施しない場合	約2億5,760万円

6. 応募手続き

(1) 募集要項の公表

募集要項及び資料等については、本市ホームページからダウンロードしてください。窓口での配布は行いません。なお募集要項及び資料等は予告なく追加、内容の変更を行う場合がありますので、予めご了承ください。変更内容については、本市ホームページに掲載します。

<<https://www.city.suita.osaka.jp/kosodate/1020164/1018254/1044251.html>>

(2) 質問の受付及び回答

ア 受付期間

令和8年6月1日（月）から6月18日（木）まで

イ 質問方法

電子申込システムにより提出してください。

ウ 回答方法

令和8年6月26日（金）までに本市ホームページに掲載します。

エ 留意事項

(ア) 質問及びその回答は、質問者の企画提案のノウハウ等や権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、公表しません。

(イ) 公表する内容は質問及びその回答のみとし、質問者等の名称は公表しません。

(ウ) 類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答します。

(エ) 本市からの質問に対する回答の公表をもって、本募集要項等の補完、追加又は修正とします。

(オ) 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しません。

(3) 提案書等の提出

ア 提出書類

提出書類は、別紙1「提出書類一覧」のとおりとします。様式の定めがある場合を除き、原則A4サイズ（図面はA3サイズ）、横書きで作成してください。A3サイズの場合は見やすいように折りたたんでください。

イ 提出期間

令和8年7月10日（金）から8月7日（金）までの午前9時30分から午前11時30分まで及び午後1時から午後4時まで（土曜日、日曜日、祝日を除く）

ウ 提出先

吹田市児童部保育幼稚園室（整備グループ）

エ 提出方法

(ア) 事前予約の上、持参により提出してください。郵送等による受付は行いません。事前予約の方法については、6月26日（金）までに本市ホームページに掲載します。なお、書類提出時に提出書類が揃っているかの確認を行います。確認に時間を要する場合がありますので、時間に余裕をもってお越しください。

(イ) 提出書類は「提出書類一覧表（チェック表）」にて、提出前に確認してください。

(ウ) 正本1部、副本7部を書面により提出してください。書面の提出2営業日前に電子申込システムにて正本のデータを提出してください。

(エ) 副本については、法人名、法人所在地、代表者名、園名、独自の取組やコンテンツ名等、提案者が特定される記載部分を黒塗りにする（削除する）等判読不能な状態としてください。

オ 提案書等に関する留意事項

(ア) 募集要項に沿って提出書類が作成されていない、提出書類に不備がある場合は受付できません。提出に当たっては、正本、副本ともに必ず内容を十分に確認してください。

(イ) 提出期間の終盤は予約が集中しますので、余裕をもって提出してください。

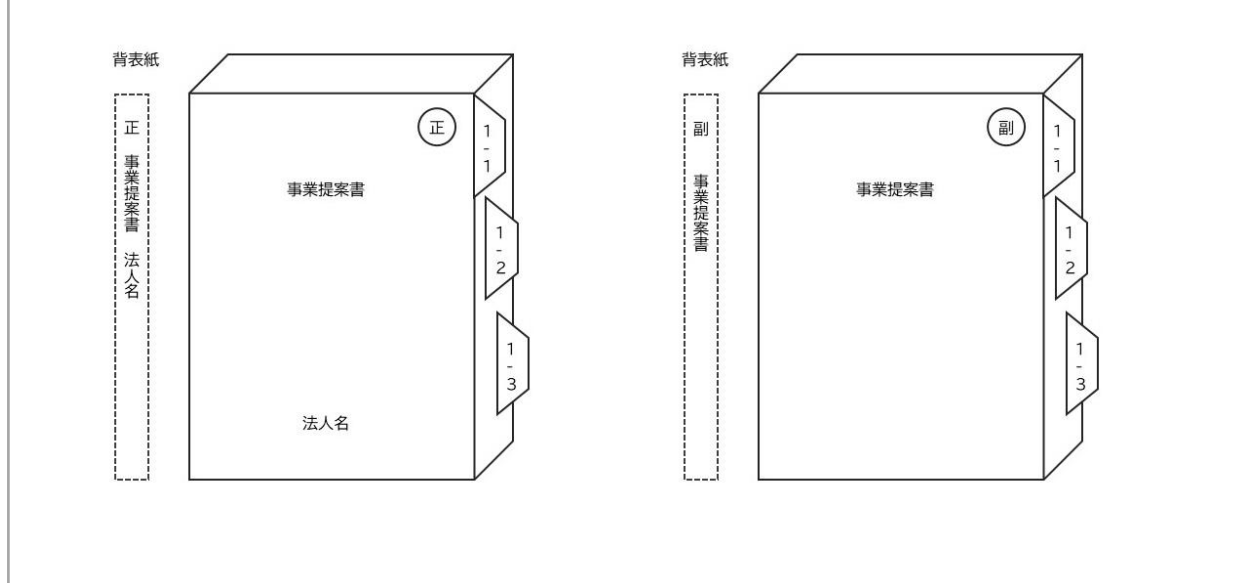
(ウ) 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

(エ) 提出期間後の提出書類の差替、追加はできません。ただし、本市が必要と認める場合に限り、差替、追加資料の提出を求めることがあります。

(オ) ヒアリング時に提出書類の内容に基づいて質問を行う場合があります。応募者において控えを保管し、ヒアリング時に持参できるようにしてください。

《提出書類の製本》

- ・ 提出書類には、提出一覧表の資料番号ごとにインデックスを付け、提出書類番号ごとにページ番号を付与した上で、パイプ式ファイル等に綴じて提出ください。
- ・ 表紙及び背表紙に「事業提案書」及び法人名を記載してください。



7. 審査及び選定

事業者の審査は、保育等事業者選定会議（以下「選定会議」という。）において実施します。提案書の確認及びプレゼンテーション審査を行い、別紙2「審査基準」に基づき、認可基準の適合性、事業の継続性及び安定性、並びに適格性等の観点から、審査します。審査は募集地域及び施設類型ごとに行います。なお、応募者数が1者の場合でも事業者としての適否について審査します。

(1) 審査方法

- ア 選定会議の委員の評価点による順位付けを行い、1位と順位付けした委員数が多い者を上位とし、事前協議対象者及び次点者等を決定します。1位と順位付けした委員数で決定できない場合は、同数となった者について、2位と順位付けした委員数が多い者を上位とします。2位と順位付けした委員数でも決定できない場合は、同数となった者について、各委員が付けた順位を足し合わせた合計が小さい者を上位とします。いずれの方法でも決定できない場合は、選定会議の合議又は多数決により決定します。
- イ 各委員による評価点の合計が全体配点の6割に満たない場合は、事前協議対象者及び次点者として選定しません。なお、審査基準に示す項目のうち、「立地特性」について、各委員による評価点の合計が配点の6割に満たない場合は、事前協議対象者及び次点者として選定しません。
- ウ 選定会議は非公開とし、審査に関する質問や結果等への異議等は受け付けません。
- エ 審査項目及び配点等は、別紙2「審査基準」のとおりとします。提出書類の作成及びヒアリングの参考としてください。

(2) プレゼンテーション審査

ア 実施日時

令和8年9月25日（金）・28日（月）（予定）

※実施場所及び時間等の詳細については個別に電子メールにより通知します。

※プレゼンテーション審査に出席できない場合は失格とします。

イ 時間配分（予定）

プレゼンテーション5分、ヒアリング20分の予定ですが、都合により変更する場合があります。

ウ その他

(ア) 当日の出席者は3人以内とし、原則、事業責任者又は施設長予定者が出席してください。

(イ) 提案書及び手持ち資料の持ち込みは可能ですが、追加の資料配布は認めません。

(ウ) 事業者名が特定できるようなもの（名札、バッジ等）は身に着けないでください。

(3) 選定結果

選定結果は、電子メールにより通知します。また、選定された応募者の事業者名等は、本市ホームページ上で公表します。なお、選定されなかった事業者は、その理由について、通知日の翌日から起算して7日以内（最終日が閉庁日となる場合は、翌開庁日まで）に、書面（任意の様式）により事務局に説明を求めることができます。

(4) 応募の辞退

応募提案書の提出後に応募を辞退する場合、速やかに辞退届を作成し、持参又は郵送により提出してください。郵送の場合、書留等配達記録が残る方法により郵送してください。また、事前に辞退の意向を電話で連絡してください。

8. 選定後の流れ

(1) 本市との協議

事前協議対象者は、速やかに本市と事業実施に関する詳細な協議を行い、事業実施者として承認を受ける必要があります。承認後、事業実施に関する準備行為への着手が可能となります。なお、事前協議対象者が、事業実施までに参加資格要件に規定する条件を満たさなくなった場合、本市との協議で合意に至らない場合、事業実施を承認することはできません。この場合、次点者を事前協議対象者に繰り上げます。また、事業者がその責に帰すべき事由により事業を実施しない場合、本市から損害賠償請求を行うことがあります。

(2) 基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結

ア 事業実施者は、本事業における当事者の役割、本市との間の事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項や保育所の整備・運営に関する事項等を定めた基本協定を締結します。

イ 事業実施者は、本市と事業の内容について協議の上、本募集要項等、基本協定書及び事業提案書に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結します。

(3) 地域説明

- ア 事業者は、できる限り速やかに近隣住民、自治会等を対象とした説明会を開催し、事業内容の説明を行うとともに、要望等に対しては、事業者の責任において誠意をもって対応してください。
- イ 工事着工前には、工事スケジュール、連絡先、騒音、安全対策等について説明、周知してください。
- ウ 工事期間中の資材搬入出等については、周辺店舗の営業や通行環境に支障を及ぼさないよう、地元団体及び商店街関係者と十分に協議・調整を行ってください。
- エ 具体的な実施方法、開催日時等については、事前に本市と協議し、本市の指示に従ってください。

(4) 事前調査

- ア 事業用地は文化財保護法（昭和25年法律第214号）による周知の埋蔵文化財の包蔵地ではありませんが、同用地内で土木工事等を行う前に吹田市文化財保護課（市立博物館内）との協議が必要です。なお、発掘調査等が必要となった場合、その調査等に要する費用については、事業実施者の負担にて行うこととします。
- イ 当該調査の実施による事業実施者の事業期間の延長又は事業実施者の建設に要する費用の増加等により事業実施者に何らかの損害が発生した場合、本市はその損害の一切について賠償する責を負いません。
- ウ 事業実施者が自らの責任で行う整備等にかかる調査等（地質調査等）について、本市が調査の事前説明及び事後報告を求める場合があります。

(5) 設計

- ア 事業者は、業務の遂行に必要な各種申請等の手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を本市に報告してください。また、必要に応じて各種許認可の書類の写しを本市に提出してください。
- イ 設計において、関係機関との協議等により事業提案書等の内容に変更が生じた場合には本市に承認を得てください。

(6) 整備

- ア 事業者は、工事に必要な各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障が生じないよう、事業者の責任において実施してください。
- イ 整備に関する助成金の交付を受ける場合、入札は本市の入札の手引きに基づき、本市と協議の上で進めてください。
- ウ 整備に当たって必要な関係機関との協議に起因する遅延については、事業者が責任を負うものとします。
- エ 施工に際しては工事の関係者間で必要な調整を十分に行い、的確な施工管理を行ってください。
- オ 工事車両の通行に際しては十分な安全対策を講じるとともに、砂埃や騒音・振動、悪臭、交通渋滞等についても近隣への影響を最小限に抑える対策を講じることとし、近隣住民から苦情が寄せられた場合には誠意をもって対応し、事業実施者自らの責任及び費用において対応してください。

カ 関係機関等との調整結果、対応内容、工事スケジュール等については、随時本市に報告してください。

キ 本市は必要に応じて、保育所等の整備工事の状況について確認を行う場合があります。

(7) 認可申請（確認申請）

事業者は、保育所等を開設するため、認可・確認を受ける必要があります。本公募において事業者として選定されたことをもって、認可を確約するものではありません。

(8) 事業終了時

事業実施者は、事業用定期借地権設定契約期間終了日までに利用者の保育に支障が生じないよう、必要な対応を行ってください。保育所の収去に当たっては、利用者、近隣住民に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めてください。収去の方法等については、貸付期間満了の5年前から本市と協議してください。

9. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格（選定対象からの除外）とします。

- (1) 本募集要項に示した応募資格を満たしていない場合（応募時点では資格を満たしていたが、選定までの間にそれを有しないこととなった者も同様）
- (2) 提案書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 提案書類に重大な不備又は不足があった場合（必要事項を充足していない場合も含む）
- (4) その他、不正行為があった場合

10. その他

- (1) 本募集要項内の定義等は、本市の解釈によるものとします。
- (2) 応募者は選定後において、募集要項の内容について不明又は錯誤を理由に異議を申し立てることはできません。
- (3) 事業者は、選定された提案書の記載事項及びプレゼンテーション審査での説明事項について、遵守し、計画どおり、誠実に履行してください。
- (4) 応募に関する一切の費用は、応募者の負担となります。
- (5) 天災等の不可効力による場合又は本公募を適正に執行することができない恐れがある場合は、既に公告若しくは通知した事項の変更又は日程の延期又は中止することがあります。また、この場合において、事業者は応募に要した費用を本市に請求することはできません。
- (6) 本市が配布及び公表する資料は、本公募に関する検討以外に使用することを禁じます。また、応募者から提出された書類は返却しないものとし、目的外には使用しません。
- (7) 提出された事業提案書及び図面の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市が本公募に関する報告、公表のために必要と認めるときは、応募者の承諾を得ることなく、無償で使用できるものとします。
- (8) 提案募集に係る公文書公開請求があった場合、吹田市情報公開条例等の各種法令等に基づき、提案書類を公開することがあります。

【提出書類一覧】

項目	番号	様式	名称	備考	副本
事業者の概要	1-1	様式1	提出書類一覧表	チェックの上、提出	-
	1-2	様式2	JR吹田駅南立体駐車場跡地保育所設置事業 事業提案書		○
	1-3	様式3	法人の概要書		○
	1-4	-	法人の登記簿謄本（履歴事項全部証明書）	提出日前から3か月以内に発行されたもの	-
	1-5	-	法人印鑑登録証明書	提出日前から3か月以内に発行されたもの	-
	1-6	-	定款又は寄附行為（写）	原本証明が必要	-
	1-7	様式4	経営者・役員一覧		○
	1-8	様式5	経営者・役員の履歴書		○
	1-9	様式6	経営施設一覧	概要が分かるものを追加で添付可能	○
	1-10	様式7	監査実績一覧	直近2か年分	○
	1-11	-	監査において指摘があった旨が確認できる書類（写）	監査実績一覧で改善事項がある場合は内容が分かるもの	○
	1-12	任意	法人理事会等の議事録の写し等	整備に関する意思決定が確認できるもの	-
施設整備計画	2-1	様式8	保育所等設置事業計画書		○
	2-2	様式9	小規模保育事業等連携施設支援確約書（写）	連携施設がある場合は提出	-
	2-3	任意	事業工程表	事業全体のスケジュールを記入（工事・ソフト）	○
	2-4	様式10	各室面積表		○
	2-5	任意	配置図	屋外遊技場の範囲、面積、駐輪台数を記入	○
	2-6	任意	平面図	屋外遊技場、居室名、面積、利用人数、設備（手洗い、収納等）を記入	○
	2-7	任意	立面図		○

目 項	番号	様式	名称	備考	副本
開園準備	3-1	様式11	開園準備計画書		○
職員体制	4-1	様式12	職員配置計画書		○
	4-2	様式13	施設長予定者の履歴書	保育士の場合は、保育士証を添付	○
	4-3	様式14	職員配置ローテーション表	定員での入所を想定した配置ローテーション表（月～土）	○
保育計画	5-1	様式15	保育計画書		○
	5-2	任意	全体的な計画		○
経営状況	6-1	任意	決算書（資金収支計算書、事業活動収支計算書、貸借対照表）	直近3か年分（3事業年度に満たない場合は全事業年度分） 原本証明が必要	○
	6-2	-	法人税及び法人市府民税について、滞納のないことの証明書（納税証明書） ※法人税については「納税証明書（その4 滞納処分を受けたことがない証明用）」	直近3か年分（3事業年度に満たない場合は全事業年度分） ※非課税事業者で証明が発行できない場合、「非課税事業者であることの申告書」でも可能	-
	6-3	様式16	収支予算書	事業開始後5か年分	○
	6-4	様式17	資金計画書		○
	6-5	様式18	残高一覧		-
	6-6	-	残高証明書	提出日前から1か月以内に発行されたもの	-
	6-7	様式19	借入金返済計画書		○
地域特性	7-1	様式20	安全対策計画書及び地域連携計画書		○

【審査基準】

審査項目		審査の視点	配点
事業者の概要	事業者の運営方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 児童福祉の理念、公共性、公益性を有し、社会的使命を担っている事業者か。 ・ 子どもの権利条約、保育所保育指針、本市のこども計画等の子どもに関連する法令、方針、計画等の趣旨を理解し、子どもの視点に立った保育を実施できる事業者か。 	20
	事業者の所在地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者の本部又は支部の所在地が、吹田市内又は近隣市にあるか。 	
	運営管理体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 苦情に対するマニュアルの整備や、相談窓口の設置が行われているか。 ・ 苦情の内容について公表する等の具体的な策が講じられているか。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人情報の保管・管理が適切に行われているか。 ・ 個人情報の取り扱いについて、法令等に基づき、適正な策が講じられているか。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者評価の実施等、客観的な外部の意見を運営に反映させる体制を構築しているか。 	
事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 従来から培われた施設運営のノウハウを生かし、安定した運営が期待できるか。 		
施設整備計画	定員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保育の提供量不足解消に寄与する人数の定員を設定しているか。 	25
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 本市の需給状況に見合った定員を設定しているか。 ・ 1～3歳児の提供量不足解消に寄与する人数か。 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域型保育事業所の卒園児を受け入れる予定があるか。 	
	保育室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保育室等の1人当たりの面積が十分に確保されており、保育に適した環境となっているか。 	
	園庭	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内に十分な面積の園庭が確保されており、保育に適した環境となっているか。 	
	駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐輪スペースが十分に確保されており、保護者の送迎等に支障がないか。 	
	防犯、騒音対策、衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯カメラ、目隠し塀、非常警報装置、通報装置等が設置されているか。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 騒音及び振動等の周辺環境に及ぼす影響に十分配慮しているか。 			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 定員数に見合う手洗用設備が室内に設置されているか。 			

審査項目		審査の視点	配点
開園準備	開園準備	・必要な職員を開園前に確保できているか。	5
		・開園前に職員に研修を実施する予定があるか。	
		・開園前に地域住民等に事業内容を説明する等、地域と信頼関係を築けるような機会を設けているか。	
職員体制	施設長	・保育士資格を有し、十分な施設長経験があり、施設の運営が適切に行えるか。	20
	職員体制	・十分な職員数の配置が見込まれているか。	
		・十分な経験を有する職員の配置が見込まれているか。	
		・より良い保育環境を提供するために必要な職員の配置が見込まれているか。	
		・常勤職員の配置が見込まれているか。	
	人材確保	・有給休暇取得促進や離職防止策の実施等、職員が継続して勤務できる職場環境が整備されているか。	
		・保育士資格の取得支援等、保育士確保につながる取組を実施する予定があるか。	
	人材育成	・保育に必要な知識及び技術を習得できるように職場内外で必要な研修を実施する予定があるか。	
		・職員の経験年数や職階等に応じた育成目標を設定し、継続的な成長につながる人材育成体制が整備されているか。	
保育計画	保育内容	・保護者ニーズに応じた延長保育時間を設定しているか。	25
		・発達に課題があり、支援が必要な子供を受け入れるための体制が整っているか。	
		・医療的にケアが必要な子供を受け入れるための体制が整っているか。また受け入れた実績があるか。	
		・多様なニーズに応えるため、一時預かり事業やこども誰でも通園制度等を実施する予定があるか。	
	給食	・乳幼児に相応しい食事の提供、食育、アレルギーのある子どもへの対応について、具体的な方針、計画、マニュアルが整備されているか。	
		・調理職員専用の手洗いシンクやトイレを設置する等、衛生面に配慮がなされているか。	

審査項目		審査の視点	配点
保育計画	安全対策等	・事故防止、防災、不審者対応等の具体的な方針、計画、マニュアルが整備されているか。	
	虐待・不適切保育の防止	・虐待等の防止や不適切保育への対応に関する具体的な方針、計画マニュアルが整備されているか。	
	利用者サービス	・保護者等の負担軽減につながるサービスについて、内容、実施方法等が具体的に示されているか。	
	地域連携	・地域に根差した施設となるべく、地域とどのような関わりを有するか。 ・地域の保護者を対象とした子育て支援事業等を積極的に実施しているか。 ・地域行事への参加、施設行事への招待等を積極的に実施しているか。	
経営状況	経営状況	・安定的、継続的な施設運営が可能な経済的基盤があるか。 (1) 経常収支 (2) 現預貯金額 (3) 自己資本比率	5
立地特性	安全対策	・利用者に送迎時のルールを徹底させるための具体的かつ実現可能な対策を講じているか。 ・利用者及び通行人の安全を確保するための具体的かつ実現可能な対策を講じているか。	20
	商店街等との連携	・商店街、地域と連携したイベントの実施等、地域に根ざし、商店街・地域の発展、振興に寄与する実現可能な提案がなされているか。 ・開園後も商店街、地域と継続的に情報共有や意見交換を行う場を設ける等、良好な関係を築けるような提案がなされているか。	
合計			120

事業用地利用に当たっての留意点

(事業用地の指定)

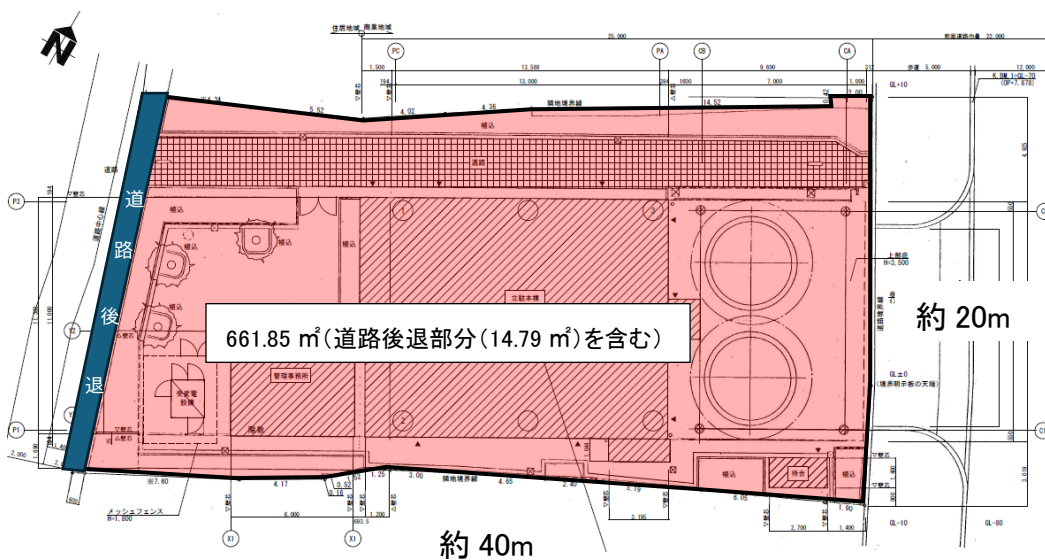
- 1 JR吹田駅前南立体駐車場跡地(吹田市元町 1159 番 14、1160 番1(地番))において、本市が本年中に、私立保育所の設置用地を測量により確定する予定であるため、当該用地面積が変更になる可能性がある。

【参考図】

・広域



・拡大



(施設整備にあたり留意する事項)

2 事業者は以下の点に留意し、保育幼稚園室又は関係室課と協議・調整のうえで施設整備を行うこと。

- (1)本工事期間中は、請負者の負担責任において、交通誘導員2名を常時配置する。なお、交通誘導員とは警備会社の警備員をいう。
- (2)工事中搬入出路に、道路又はその他の施設を使用あるいは通過する時は、予め仮設計画図と共に、工事中資材搬出入計画を作成して、監督職員(保育幼稚園室及び関係室課)の承諾を得る。なお、道路、民家等に損害を与えた場合は、受注者に於いて損害賠償を行うこと。
- (3)本募集要項に記載している図面は、JR 吹田駅前南立体駐車場建設当時の手書きの図面をデジタルデータに変換したものである。そのため、図面に記載の寸法及び縮尺については、実際の数値と差異があり、その点を考慮の上、設計を行うこと。
- (4)本敷地は「残置杭位置図」のとおり隣接地越境物があることを承知し工事を行うこと。
- (5)隣接建物、道路、その他の施設が、本工事によって支障を生じた場合は、監督職員の指示又は承諾する方法による養生又は移設し、原則として現状復旧すること。
- (6)別添「基礎詳細図-1」、「基礎詳細図-2」及び「残置杭位置図」のとおり、保育所用地には、JR 吹田駅前南立体駐車場解体時に残置された杭基礎がある。周囲の構造物に影響が生じるため撤去を認めない。また、残置杭位置については、施工者が解体中に簡易測量したものであり、杭位置の測量寸法に差異がある。その点を考慮の上、設計を行うこと。
- (7)本工事を起因として傷めた構造物や舗装については、利用者に開放するまでに復旧すること。
- (8)その他工事により、破損、汚れが生じた場合は復旧、洗浄のこと。
- (9)本工事のためにやむを得ずアーケードを撤去する必要がある場合には、地域商店街を含む関係機関と協議し、事前許可及び復旧について事後確認を受けること。事後確認において補正を命じられた場合には工事者の責任において補正すること。
- (10)本工事においてアーケードを撤去、復旧する際には、「アーケード詳細図」を参考に適切に作業を行うこと。また、施工に伴い道路の使用または交通規制を行う場合は、当該道路に適用される車両制限令、道路標識等に基づく各種規制(車種制限、重量制限、通行時間制限等)を受注者の責任において事前に確認すること。必要な手続き及び関係機関(所轄警察署、道路管理者等)との協議・許可取得を行ったうえで実施すること。
- (11)アーケードの撤去、復旧時においては交通誘導員を適宜増員し安全に配慮すること。
- (12)本敷地の西側部分 14.79 m²(前頁の拡大図を参照)は、道路として供用していることから、引き続き道路機能を確保し、継続して道路として利用するものとする。
- (13)上記以外の事項についても、関係法令、条例等を遵守のうえ、必要に応じて関係部局等と協議・調整を行い、その内容を保育幼稚園室へ報告すること。

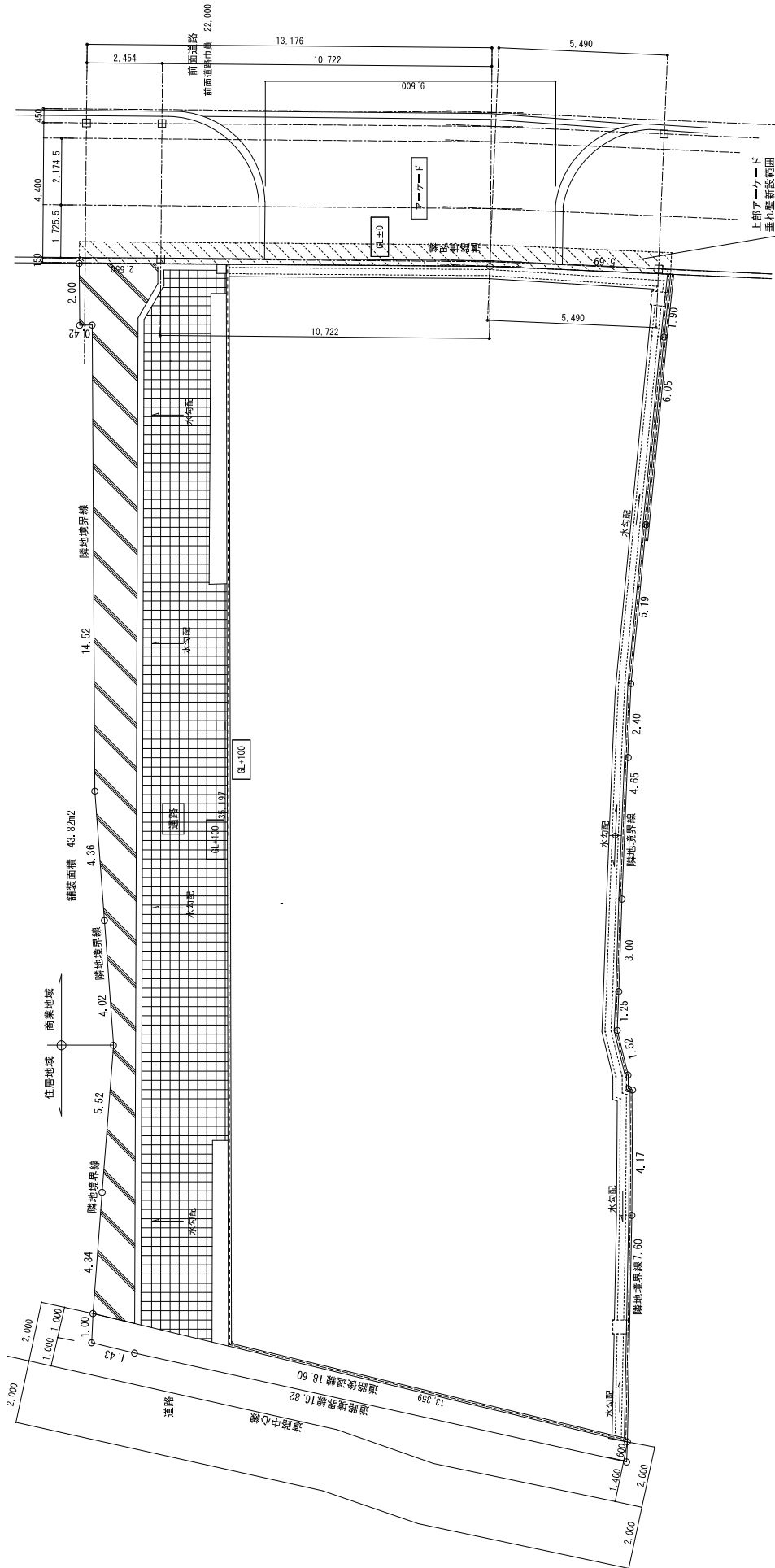
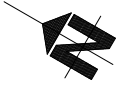


改修後外構図 S=1/100

座標リスト	X	Y
①	21.591	1.603
②	15.743	-0.482
③	9.692	-2.017
④	23.257	-3.374
⑤	17.333	-5.383
⑥	11.311	-7.277
⑦	24.705	-8.872
⑧	18.752	-10.720
⑨	13.027	-11.835
⑩	0.000	0.000
A	2.000	-13.000
B	17.407	4.582
C	22.800	-11.147

工事名	JR吹田駅前前立体柱車場解体撤去工事		
図面名	残置杭位置図		
縮尺	S=1:100	設計	番号
コンストラクションインストメントマネージャー(株)	年月日	年月日	年月日
			KA-054

完成図



・垂れ懸加工時は、交通誘導員を派遣増員し、安全に配慮すること。

工事名 JR吹田駅前南立体駐車場解体撤去工事

図面名 アーケード配置図 (改修後)

縮尺 S=1:100

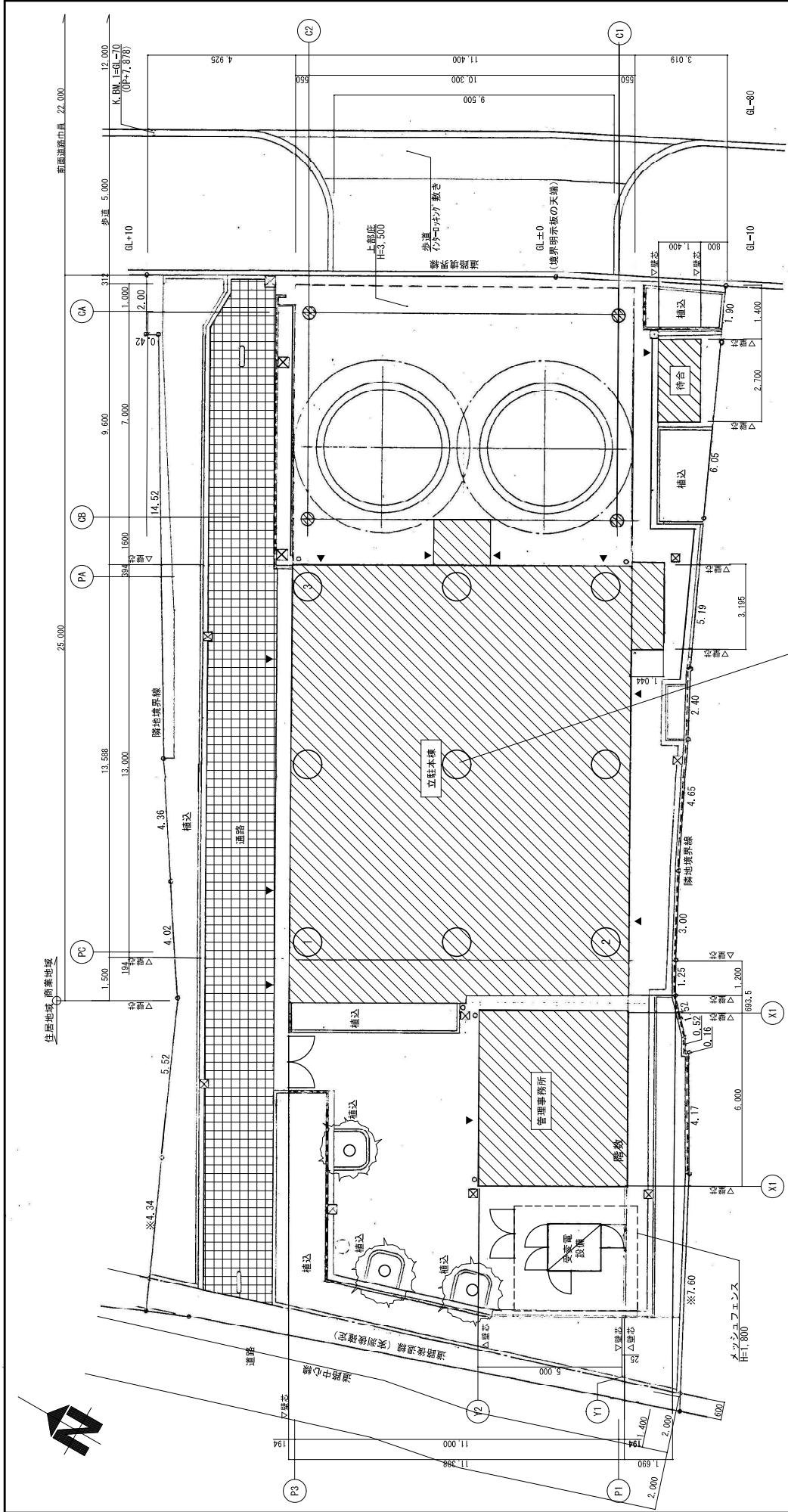
設計

番号

K-51

年月日

完成図



【施工実施実績】

- ・①②③の杭について、オーガーケーシング工法を4日間実施
- ・③の杭について、オーガーを使用し杭の周囲地盤を深さ12m程度をゆるめた上でオーガーケーシング工法を実施

なお、上記実施によっても杭が強固な地盤に埋設されたり引き抜きできなかった為、存置とする。

立駐本棟の杭については存置とする
 杭径1,000φ、杭長12.6m×8本
 杭径1,200φ、杭長12.6m×1本

建物配置図 S=1:100

完成図

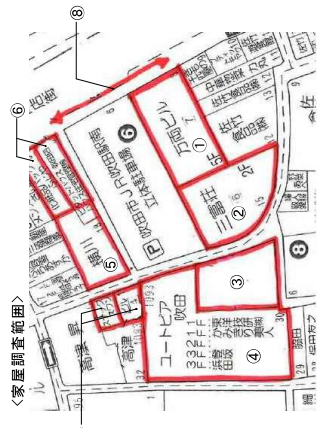
工事名	JR吹田駅前南立体駐車場解体撤去工事		
図面名	建物配置図	設計	年月日
縮尺	S=1:100	設計	年月日
番号	MA-003	年月日	平成28年7月

【注記】

- ・敷地内の建築物はすべて撤去とする（アーケード付駐は除く）
- ・敷地内の樹木及び植栽、構込、花壇はすべて撤去とする
- ・施工に先立ち、現地再確認及び監督職員との協議、調整確認の上、工事を進めるものとする

〈建物詳細事項〉

構造	用途	対象面積
① 非木造	5階 共同住宅	1,000~2,000㎡未満
② 非木造	2階 共同住宅	300~450㎡未満
③ 非木造	平屋 店舗	70~130㎡未満
④ 非木造	3階 共同住宅	600~1,000㎡未満
⑤ 非木造	住宅	130~200㎡未満
⑥ 非木造	2階 店舗	70~130㎡未満
⑦ 非木造	2階 事務所	70㎡未満
⑧ 非木造	平屋 アーケード	



測量図

S=1/200

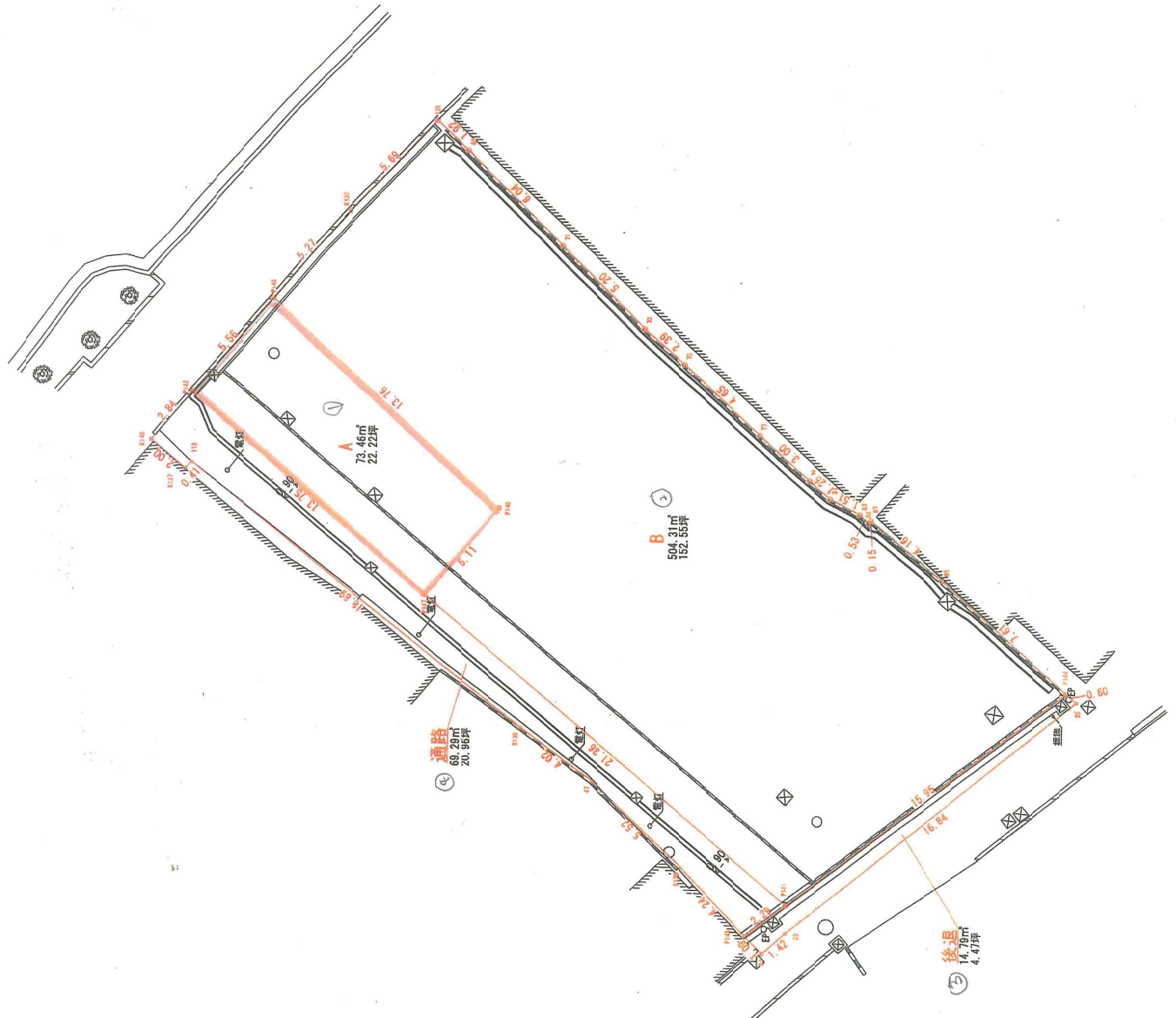
座標求積表

地番 A	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	P147	119.284	114.367	-1497.864599
	P141	102.908	100.643	-2914.721923
	P144	90.323	110.449	-758.121938
	P145	126.261	127.475	1761.959450
	P142	129.827	123.202	-859.580354
			倍面積	146.928683
			面積	73.463415
			地積	73.46

地番 B	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	P147	119.284	114.367	-1497.864599
	P141	102.908	100.643	-2914.721923
	P144	90.323	110.449	-758.121938
	P145	126.261	127.475	1761.959450
	P142	129.827	123.202	-859.580354
			倍面積	146.928683
			面積	73.463415
			地積	73.46

地番 後退	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	P141	102.908	100.643	1449.057914
	P143	104.721	99.231	104.688705
	34	103.963	98.442	-178.278462
	33	102.910	99.306	-1401.185412
	25	88.866	110.048	-1385.174176
	P144	90.323	110.449	1440.475858
			倍面積	29.584427
			面積	14.7922135
			地積	14.79

地番 通路	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
	P143	104.721	99.231	-471.644943
	P141	102.908	100.643	2526.743158
	P142	129.827	123.202	3540.825480
	K140	131.648	121.020	33.280500
	K137	130.102	119.749	-217.823431
	118	129.829	120.068	-1821.431560
	K136	114.832	108.448	-1967.897408
	47	111.683	106.078	-771.293138
	K139	107.661	102.295	-112.177790
			倍面積	138.580868
			面積	69.2904340
			地積	69.29



※本資料は、本市が作成したものではありません。内容の正確性を保証するものではありません。利用に当たっては、参考資料として取り扱ってください。

【提出・問合せ先】

吹田市児童部保育幼稚園室 整備グループ

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番 40 号

直通電話番号 06-6155-5486

F A X 番 号 06-6384-2105

M A I L hoiku_keiriseibi@city.suita.osaka.jp