

# 千里丘駅西地区第一種市街地再開発 事業摂津市民間保育所等設置・運営事 業者募集要項

令和7年12月

摂津市教育委員会事務局

こども家庭部 保育教育課

## 募集要項 目次

|                  |    |
|------------------|----|
| 1. 募集の趣旨         | 1  |
| 2. 募集施設の概要       | 1  |
| 3. 売却の条件         | 4  |
| 4. 応募事業者の要件      | 7  |
| 5. 施設整備等に関する基本条件 | 7  |
| 6. 施設運営に関する条件    | 8  |
| 7. 保育の条件         | 8  |
| 8. 保育所等整備に係る補助金  | 10 |
| 9. 保育所等管理等に係る補助金 | 10 |
| 10. 提出書類         | 10 |
| 11. 実施スケジュール     | 11 |
| 12. 応募事業者審査・選考   | 12 |
| 13. 選考基準         | 14 |
| お問い合わせ           | 16 |

## 1. 募集の趣旨

摂津市北部に位置する千里丘駅西地区は、JR 東海道本線で新大阪駅から約 10 分、大阪駅から約 14 分、府道大阪高槻京都線及び府道正雀停車場線に囲まれた交通の要衝ですが、地区内には狭隘道路に囲まれた木造住宅の建ち並び、駐車場利用など、良好な土地利用が図られておらず、また駅前における交通混雑が生じています。

そのため、現在、「つなぐ わ、広げる わ、育む わ～ 人をつなぎ賑わいを広げまちを育てる～」をまちづくりコンセプトとして、駅前にふさわしい拠点形成を図ることを目的に、摂津市が施行者となり、北部大阪都市計画事業千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業を進めており、このたび、令和 7 年 5 月に府道大阪高槻京都線に面する 2 街区の商業業務施設（6 階建）の建築工事が完了しました。

本市では、令和 7 年 3 月に策定した「第 1 期摂津市こども計画」に基づき、子ども・子育て支援施策の充実に努めており、毎年度の保育所等待機児童状況を踏まえ、保育の受け皿の確保を図ってきました。しかし、現状の待機児童の状況や申込数に対する入所児童数に差があるなど、全体の児童人口が減少する中、保育需要が依然として増加傾向にある状況を総合的に考慮し、千里丘地域が中心となっている待機児童の解消と新たに千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業のまちづくりコンセプトの実現を目的に、2 街区の商業業務施設（6 階建）の 5 階 6 階部分について、土地・建物の売却等、認可保育所の設置及び運営事業者の募集をプロポーザル方式により募集するものです。

## 2. 募集施設の概要

|      |   |
|------|---|
| 施設種別 | 児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）に規定する認可保育所または就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）に規定する保育所型認定こども園 |
| 位置   | 摂津市千里丘一丁目 7 番 7 号<br>2 街区商業業務施設 5 階 売却対象<br>・ 6 階（屋上） 専用使用<br>(千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業)                    |
| 専有面積 | 443.97 m <sup>2</sup>   |
| 開所予定 | 令和 9 年 9 月まで<br>市と協議して決定  |
| 定員   | 認可定員 70 人程度を確保すること<br>利用定員（千里丘一丁目の 1 街区集合住宅の入居時期を考慮）<br>及び年齢構成については、市と協議して決定                          |

【開設場所】



## 【物件明細】

### ■売買物件の表示

|                       |                    |                      |  |                        |
|-----------------------|--------------------|----------------------|--|------------------------|
| 物<br>件<br>の<br>表<br>示 | 土<br>地<br>(敷<br>地) | 所 在 地                | 摂津市千里丘一丁目 704 番  |                        |
|                       |                    | 地 目                  | 宅地   |                        |
|                       |                    | 面 積                  | 1, 049. 85 m <sup>2</sup>  |                        |
|                       |                    | 共 有 持 分              | 1, 000, 000 分の 171, 000  |                        |
|                       |                    | 地 域・地区等              | 商業地域、防火地域、高度利用地区、<br>地区計画区域（千里丘駅西地区地区計画）、<br>都市景観形成地区（千里丘駅西地区都市景観形成地区） |                        |
|                       |                    | 区 域                  | 別図①「位置図」のとおり   |                        |
|                       | 建<br>物             | 所 在 地                | 摂津市千里丘一丁目 704 番  |                        |
|                       |                    | 構 造・規 模              | 鉄骨造・地上 6 階建（6 階：塔屋階）   |                        |
|                       |                    | 建 築 面 積              | 632. 72 m <sup>2</sup>   |                        |
|                       |                    | 建 築 延 床<br>面 積       | 3, 057. 57 m <sup>2</sup>  |                        |
|                       |                    | 専 有 部 分              | 所 在 階  | 5 階                    |
|                       |                    |                      | 区 画 番 号  | 501                    |
|                       |                    |                      | 面 積  | 443. 97 m <sup>2</sup> |
|                       |                    |                      | 位 置  | 別図②「建物図面」のとおり          |
|                       |                    | 共 用 部 分 の<br>共 有 持 分 | 全体共用<br>1, 000, 000 分の 208, 000  |                        |

※専有部分の床面積は壁芯計算のため、登記面積とは異なります。

### ■利用条件

#### ◎管理及び使用

- 当該物件は区分所有建物であり、建物の管理及び使用等にあたっては、「ブライトステラ摂津千里丘ノース 管理規約集」（以下「管理規約集」という。）（別添資料①）の内容を遵守すること。

なお、一般的な事項は管理規約集に記載のとおりであるが、特に今回の売買物件が関係する主な内容は以下のとおりとする。

※別添資料はプロポーザル参加表明者に別途配布します。以下の【 】は管理規約集の該当箇所。

- 事業者は、5階倉庫を専用使用するものとし、使用にあたっては使用細則第11条（倉庫）の内容を遵守するとともに、所有権を移転する場合は附則第3条第3項の内

容を遵守すること。【管理規約 第14条、附則第3条第3項、別表第4、使用細則第11条】

・事業者は、屋上庭園（6階倉庫・トイレ含む）を専用使用するものとし、使用にあたっては使用細則第12条（トイレ（6階））及び「ブライツステラ摂津千里丘ノース屋上庭園使用細則」の内容を遵守すること。【管理規約 第14条、別表第4、使用細則第12条、屋上庭園使用細則】

・事業者は、当該建物の平面駐車場5番について優先順位を第一順位として使用することができる。使用料は月額20,000円/区画を想定しており、使用にあたっては、「ブライツステラ摂津千里丘ノース 駐車場使用細則」の内容を遵守すること。【駐車場使用細則】

・事業者は、壁面看板を1区画使用することができる。使用料は月額5,000円/区画を想定しており、使用にあたっては、「ブライツステラ摂津千里丘ノース 壁面看板設置使用細則」の内容を遵守すること。【壁面看板設置使用細則】

・当該物件に係る管理費や上記の使用料、その他負担が必要な費用は、「ブライツステラ摂津千里丘ノース 管理費等料金一覧」に記載のとおりである。

※事業者は、現在工事中のブライツステラ摂津千里丘サウス（1街区）の駐車場を1区画使用することができる。使用料は月額30,000円/区画を想定しており、使用にあたっては、今後策定される1街区の管理規約及び駐車場使用細則等の内容を遵守すること。

#### ◎内装設計

・売買物件の建物設備については、別図③「建物詳細図」を参照すること。

※別図③はプロポーザル参加表明者に別途配布します。

・現在の区画用途は「事務所」であるため、建築確認申請（用途変更）が必要である。  
・内装設計にあたっては、「ブライツステラ摂津千里丘ノース専有部分等の修繕等に関する細則」の内容を遵守すること。なお、第7条2)に記載の「内装設計指針書」および附属資料の抜粋版は別添資料②のとおりである。

#### ◎内装工事

・内装工事にあたっては、「ブライツステラ摂津千里丘ノース専有部分等の修繕等に関する細則」の内容を遵守すること。

### 3. 売却の条件

#### （1）最低売買価格

135,667,410円

※提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である場合、失格とする。

#### （2）管理費等（令和7年12月時点）

| 項目               | 金額           |
|------------------|--------------|
| 管理費              | 335,600円（月額） |
| 修繕積立金※1          | 323,200円（月額） |
| 屋上庭園（6階倉庫・トイレ含む） | 20,000円（月額）  |
| 5階倉庫             | 3,400円（月額）   |

|                  |                |
|------------------|----------------|
| エリアマネジメント会費      | 5, 000円（月額）    |
| 2街区駐車場使用料※希望した場合 | 20, 000円／台（月額） |
| 1街区駐車場使用料※希望した場合 | 30, 000円／台（月額） |
| 壁面看板設置使用料※希望した場合 | 5, 000円（月額）    |

※1 長期修繕計画において、均等積立方式により修繕積立金の額が設定されています。

※2 2街区駐車場・1街区駐車場・壁面看板設置を希望した場合の使用料それ以外の項目については必須項目となります。

### （3）用途指定・用途制限等

- ① 事業者は、選考された事業計画に基づいた物件利用に供するものとし、所有権移転日から10年間（以下「用途指定期間」という。）はその用途に供さなければならぬ。事業者が、事業計画等に規定する義務を遵守しない場合は、本件を無条件で買い戻すことができるものとする買戻特約を土地売買契約（本契約）締結の日から起算して10年間設定し、買戻権の登記を行う。なお、事業を実施するうえで計画の内容を変更する必要が生じた場合には、必ず本市と事前に協議し、承諾を得ること。
- ② 用途指定期間中は、本市の承諾を得ないで本物件の所有権（区分所有を含む。）、地上権、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転はできないものとする。  
ただし、提出された事業計画書にあらかじめ示されている場合は、この限りではない。
- ③ 用途指定期間にかかわらず、事業者（事業者から所有権を移転された者を含む）は、本物件を公序良俗に反する用途又は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）第2条に規定する営業（これらに類する業を含む）の用途に供することはできないものとする。

### （4）売買について

#### ●土地売買契約の締結

- (1) 事業者は、市と「敷地付区分建物売買契約書」により、売買契約を締結することとする。なお、契約時期については、令和8年4月以降とする。
- (2) 正当な理由なく、期日までに「売買契約」が締結に至らなかった場合は、最優秀提案者の地位は消滅する。
- (3) 売買契約締結時には、印鑑（代表者印）、法人の登記事項証明書及び定款が必要となる。
- (4) 売買契約の締結及び契約保証金の納付

ア 売買契約の締結時には、契約保証金として契約予定金額の100分の10以上を納付すること。なお、契約保証金は売買代金に充当するものとし、当該保証金には利息を付さないものとする。

イ 売買契約締結後、契約解除事由に該当する場合や売買代金の全額が納付されない場合、本市は契約を解除できるものとし、この場合、契約保証金は本市に帰属するものとする。

ウ 売買契約に関する費用は、事業者の負担とする。

(5) 売買代金の納付及び物件の引き渡し

ア 売却にあたっては、本物件を現状有姿にて、事業者に引き渡します。

イ 売買契約締結日から本物件の引き渡し日までの間において、市の責めに帰すことのできない理由により、本物件が滅失、き損等の損害が生じた場合、市は責任及び損害を負担しない。

ウ 本物件の活用にあたっては、法令等の規制を遵守すること。

エ 売買代金の入金が完了したとき、本物件の所有権が移転するものとし、鍵の引き渡しは売買代金の入金を市が確認した後に行うものとする。

●所有権移転登記等

- (1) 本物件を譲渡対象とし、所有権を移転する。なお、所有権移転登記と同時に、買戻しの特約登記（10年間）を申請する。
- (2) 売買代金の入金を確認後、市が所有権移転に伴う登記（保存登記）を嘱託します。なお、登記に要する費用は、事業者の負担とする。
- (3) 事業者は提案書に記載する事業内容に基づく、工事の着手及び本事業が完了した旨を市に通知するものとする。
- (4) 所有権移転完了後も、事業者は市の求めに応じ、提案書に記載する事業内容の実施に関する協議及び調整に協力すること。
- (5) 本物件に賦課される公租公課については、事業者の負担とする。

**(5) 現地見学会について**

事業用地の現地見学会を実施するので、参加を希望する事業者は、令和7年12月16日（火）午後5時までに、保育教育課へメール及び電話にて事前申込すること。

① 実施日時：令和7年12月19日（金）

② 申込期限：令和7年12月16日（火）午後5時まで

③ 提出先：摂津市教育委員会事務局こども家庭部保育教育課

④ 備考：現地見学会に参加を希望する事業者は、事前申込みが必要である。

1 事業者あたり20分程度を予定している。

現地見学の時間を連絡するので、指定された時間内で見学すること。

現地見学会での質疑応答は一切受付しない。

応募にあたって、現地見学会への参加は必須ではない。

## 4. 応募事業者の要件

### (1) 応募事業者の資格

以下の①、②のいずれかに該当すること。

- ① 摂津市内に法人本部を置き、令和7年12月現在、摂津市内で認可保育所、認定こども園、幼稚園を設置運営している社会福祉法人、NPO法人、学校法人、株式会社
- ② 大阪府内に法人本部を置き、令和7年12月現在、大阪府内において認可保育所又は認定こども園（保育所から移行した認定こども園のみとし、期間は保育所の運営期間を含む。）を3年以上設置運営している社会福祉法人、NPO法人、学校法人、株式会社

### (2) 応募事業者の適正、条件

以下の①から③の全てを満たすこと。

- ① 保育所を運営するために必要な経営基盤及び社会的信望を有し、社会福祉事業に熱意と識見を有すること。
- ② 運営事業者が自ら、当該保育所を運営すること。
- ③ 児童福祉法、子ども・子育て支援法その他関係法令を遵守するとともに、摂津市の教育・保育行政を理解し、積極的に協力できること。

### (3) 応募資格のないもの

以下の①から⑧のいずれかに該当するもの。

- ① 「摂津市暴力団排除条例」第2条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団密接関係者に該当する者が含まれている場合。
- ② 民事再生法および会社更生法等の規定に基づき再生又は更生手続きを開始している場合。
- ③ 破産法の規定に基づく破産手続きを開始している場合。
- ④ 国税及び地方税について滞納している場合。
- ⑤ 過去3年の所轄庁の指導監査等において、重大な文書指摘を受けている場合。  
(ただし、適切な改善報告がなされている場合は、この限りではない)
- ⑥ 労働関連法令に違反し、官公署から摘発又は勧告等を受けている場合。
- ⑦ 児童福祉法第35条第5項第4号の規定に該当する者が含まれている場合。
- ⑧ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当している場合。

## 5. 施設整備等に関する基本条件

### (1) 施設計画及び仕様について

- ① 近隣に十分配慮した計画とした上で、近隣住民に対し十分な説明を行うとともに、意見や要望に対して誠実に対応すること（目隠し、植栽、騒音対策、調理室からの臭気対策など）。
- ② 物件の内観、外観及び色彩は、周辺の住宅地の景観と調和させること。
- ③ 保護者の送迎時の利便性と近隣への配慮のため、児童送迎用の駐車場の確保に努めること。
- ④ 保護者の送迎時の利便性と近隣への配慮のため、児童送迎用の駐輪場の確保

に努めること。

- ⑤ 2歳児以上1人あたり3.3m<sup>2</sup>以上の屋外遊戯場を設けること。
- ⑥ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)等の関係法令のほか建築基準法(昭和25年法律第201号)、消防法(昭和23年法律第186号)、その他建築確認申請に伴い必要な条例等を遵守すること。

## 6. 施設運営に関する条件

- ① 児童福祉法、子ども・子育て支援法、保育所保育指針、摂津市特定教育・保育施設及び特定地域型保育事業運営に関する基準を定める条例、児童福祉施設の設備及び運営に関する基準、その他関係法令に適合すること。
- ② 保育時間中や保育送迎時の安全対策を講じること。

## 7. 保育の条件

### (1) 関係法令等の遵守

児童福祉法その他関係法令等を遵守し、大阪府及び本市の指導に従うこと。

### (2) 開所時間及び休園日

- ① 開所時間は午前7時から午後7時までとする。ただし、利用状況等を勘案し、延長保育を実施すること。
- ② 通常の保育時間は、午前7時から午後6時まで(保育標準時間)、午前9時から午後5時(保育短時間)を基本とすること。
- ③ 休園日は、日曜日及び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、年末年始とすること。

### (3) 受入れ年齢

産休明け児童から小学校就学前児童を受け入れること。

### (4) 職員配置

- ① 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準、その他関係法令に適合すること。
- ② 施設長は、保育所・幼稚園・幼保連携型認定こども園で2年以上施設長等(主任保育士を含む)管理職員として勤務した経験を有する者で児童福祉に熟意のある者とすること。
- ③ 保育士の年齢構成に偏りがないよう配慮し、5年以上の保育士経験を有する者を概ね1/3以上配置するよう努めること。
- ④ 保健師、看護師又は准看護師の配置に努め、児童の健康管理に努めること。
- ⑤ 栄養士等の配置に努め、児童の栄養管理及び食育を推進すること。
- ⑥ 食事に応じた調理員を配置すること。
- ⑦ 嘴託医を配置すること。

### (5) 地域子ども・子育て支援事業

延長保育を実施すること。また、一時保育、地域子育て支援拠点事業、病児・病後児保育など地域子ども・子育て支援事業の実施に努めること。

### (6) 支援の必要な児童の受け入れ

- ① 障害児等、支援の必要な児童に対する保育を実施すること。また、計画的

な職員研修を実施すること。

- ② 支援の必要な児童に対する保育については、一人一人の児童の発達や障害等の状態を把握し、指導計画の中に位置づけて、適切な環境の下で他の児童との生活を通して、両者が共に健全な発達が図られるように努めること。

#### **(7) 地域の子育て支援**

- ① 園庭開放をはじめ、子育て相談、親子体験教室、赤ちゃん教室等の開催に努めること（保育所設置の場合）。
- ② 地域の施設（保育所、幼稚園、認定こども園、小学校）、関係団体（自治会、校区福祉委員会など）と積極的に交流を図ること。

#### **(8) 給食及び保健衛生**

- ① 自園調理方式による完全給食を実施し、調理業務の委託は行わないこと。
- ② 給食の提供にあたっては、「児童福祉施設における「食事摂取基準」を活用した食事計画について」、「保育所における食事提供のガイドライン」、「保育所におけるアレルギー対応ガイドライン」等に基づき、児童の発育・発達に応じた食事を提供するとともに、体調や食物アレルギーに対する代替食・除去食の実施など個別の案件にも十分な配慮を行うこと。
- ③ 「食育基本法」や「保育所における食育に関する指針」に基づき、各年齢の発育・発達段階に応じた食育に取り組み、摂津市が実施する食育を推進すること。また、献立の掲示や展示食を実施するなど、児童及び保護者に対する栄養指導に努めること。
- ④ 給食施設及び設備、施設全般の衛生管理と児童及び職員の健康管理の徹底を図ること。
- ⑤ 損害賠償保険に加入するとともに、保護者に対しても日本スポーツ振興センターが行う災害共済給付制度への加入促進を働きかけるなど児童の不慮の事故に備えること。
- ⑥ 健康診断については、関係法令等の定めによるほか、児童の状況により、適切に行うこと。

#### **(9) 職員研修**

職員の資質向上のため、人権研修をはじめとした職員研修計画を策定し、積極的に研修等への参加を促すこと。

#### **(10) 家庭との連携**

保護者との懇談を適宜行い、保護者の意向を把握するとともに、保護者の要望に対しては、誠意をもって対応すること。

#### **(11) 苦情対応、自己評価・第三者評価等**

- ① 苦情解決の仕組み（苦情解決責任者・苦情受付担当者・第三者委員の設置）を整備し、適切に運用すること。
- ② 保育所の管理運営や提供する保育サービスを評価する第三者評価の受審に努めること。
- ③ 自己評価を実施すること。
- ④ 法令遵守責任者の選任等、業務管理体制を整備すること。

- ⑤ 個人情報取り扱い指針を定める等、個人情報の保護・管理体制を整備すること。

## 8. 保育所等整備に係る補助金

施設整備について、摂津市民間保育所等施設整備費補助金交付要綱に基づき、本体工事費や設計料等に対する補助金を交付する。

※今後、国の補助制度の改正に伴い、基準額等が変更になる場合がある。

## 9. 保育所等管理等に係る補助金

千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業保育所管理費等補助金（仮称）を創設し、物件を引き渡し後、管理費等に対する補助金を交付する。月額103,000円を上限額とする。摂津市議会における予算に関する議決前であるため、翌年度以降の上記金額の支出を保証するものではありません。

## 10. 提出書類

申請書類については、次に掲げる書類一式を正本1部、副本7部用意すること。

- (1) 保育所等設置・運営申込書（様式1）
  - (2) 事業者の経営方針・応募理由・保育所等運営実績（様式2）
  - (3) 保育所等運営事業計画書（様式3）
  - (4) 職員配置計画書（様式4）
  - (5) 経営者一覧表（様式5）
  - (6) 履歴書（理事長・施設長予定者）（様式6）
  - (7) 施設長予定者の識見・熟意（様式7）
  - (8) 資金計画書（様式8）
  - (9) 誓約書（様式9）
  - (10) 価格提案書（様式10）
- 添付書類1 定款・寄附行為
- 添付書類2 登記簿謄本又は登記事項証明書（「履歴事項全部証明書」）
- 添付書類3 財務諸表（直近3年間）（法人全体の資金収支計算書、事業活動計算書、貸借対照表、財産目録）
- ※公認会計士の監査報告書を添付すること
- 添付書類4 現況報告書・事業報告書等

※提出書類は返却しない。

※申請に要する経費等は全て応募者の負担とする。

※応募にあたって提出する書類の追加・差し替えは原則認めない。

※証明書類の発行日については、証明日が申請日の3ヶ月以内のものであること。

※フラットファイルの表紙、背表紙に件名、事業者名を記入し、書類はインデックス等で項目を分けること。用紙はA4サイズとすること。

## 1.1. 実施スケジュール

|   | 実施内容             | 期日・期間等        |
|---|------------------|---------------|
| 1 | 実施要項・様式等ホームページ公表 | 令和7年12月10日（水） |
| 2 | 現地見学会申込期限        | 令和7年12月16日（火） |
| 3 | 現地見学会            | 令和7年12月19日（金） |
| 4 | 質問受付期間           | 令和7年12月24日（水） |
| 5 | 参加表明期限           | 令和7年12月26日（金） |
| 6 | 質問回答予定日          | 令和8年1月9日（金）   |
| 7 | 運営申込書等書類提出期限     | 令和8年1月21日（水）  |
| 8 | 審査日（プレゼンテーション）   | 令和8年1月28日（水）  |
| 9 | 審査結果通知           | 令和8年2月3日（火）   |

### （1）募集要項の公表、配布

- ①期間：令和7年12月10日（水）から令和7年12月26日（金）まで  
②配布場所：摂津市ホームページで公表及び、保育教育課（市役所新館6階）  
午前9時～午後5時 ※土・日・祝日除く

### （2）現地見学会

- ①開催予定日：令和7年12月19日（金）  
②申込期限：令和7年12月16日（火）午後5時まで  
③提出先：摂津市教育委員会事務局こども家庭部保育教育課  
メールアドレス：[hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp](mailto:hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp)  
提出する場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。  
応募にあたって、現地見学会への参加は必須ではない。

### （3）質問等の受付・回答

- ①期間：令和7年12月10日（水）から12月24日（水）午後5時まで  
②提出先：摂津市教育委員会事務局こども家庭部保育教育課  
メールアドレス：[hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp](mailto:hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp)  
提出する場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。  
③提出方法：質問事項を簡潔に電子メールで提出すること  
④回答：質問と回答を一覧とし、令和8年1月9日（金）までに摂津市保育教育課ホームページに掲載する。

### （4）参加申込手続き（参加表明書の提出）

- ①期間：令和7年12月10日（水）から12月26日（金）午後5時まで

- ②提 出 先：摂津市教育委員会事務局こども家庭部保育教育課  
メールアドレス：[hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp](mailto:hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp)  
提出する場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。
- ③提出方法：参加表明書を電子メールで提出すること
- ④備 考：参加表明書の提出のあった者に対し、「管理規約集」および「建物詳細図」を送付します。
- 12月26日（金）午後5時までの時点で、参加表明が1者に満たない場合は、プロポーザルを中止するものとする。

#### （5）申請書類の提出期間等

- ①申請書類：正1部・副7部  
※フラットファイルの表紙、背表紙に件名、事業者名を記入し書類はインデックス等で項目を分けること。用紙はA4サイズとすること。
- ②提出期間：令和7年12月10日（水）から令和8年1月21日（水）まで  
午前9時～午後5時 ※土・日・祝日除く
- ③提 出 先：摂津市教育委員会事務局こども家庭部保育教育課  
(市役所新館6階)
- ④提出方法：持参

#### （6）プレゼンテーション及びヒアリング

- ①実 施 日：令和8年1月28日（水）  
日程、時間、会場等の詳細は、各提案者に別途通知する。

#### （7）審査結果通知

- ①通 知 日：令和8年2月3日（火）  
選考結果は応募事業者に書面にて通知する。  
また、摂津市ホームページで公開する。

### 12. 応募事業者審査・選考

- （1）千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業摂津市民間保育所等設置・運営事業者選定委員会（以下「委員会」という。）が、提出書類に加え、事業者によるプレゼンテーションを実施し、評価点の最高事業者を保育所の運営事業者として選定する。なお、辞退等が発生した場合は、次に評価点の高い事業者から順次選定する。
- （2）応募事業者が5者以上の場合、委員会は、次の手法により選考する。
- ・予備審査 選考項目による審査（4事業者まで選考）
  - ・本審査 選考項目による審査及びプレゼンテーション  
ただし、別に定める基準点を満たしていることを条件に選定する。
  - ・1者当たりの所要時間（40分）

準備 5 分、プレゼンテーション 20 分、質疑応答 10 分、撤収 5 分

- ・内容説明

プレゼンテーションは、提案者が提出した提案書をもとに行うものとする。

パソコン等の電子機器を利用する場合、プロジェクター及びスクリーンは本市で用意するが、パソコン及びその他の機器は提案者が持参すること。

- ・参加人数 5 名以内

- ・その他

提案者が 1 者であってもプレゼンテーションは実施し、選定の可否を決定する。

- (3) 提出書類に疑義があるときは、審査前に内容確認のための事前審査を行うことがある。また、委員会の会議並びに評価の基準は非公開とする。
- (4) 委員会の選考結果を尊重し、摂津市長が運営事業者の候補者を決定する。なお、審査の経緯や内容に関しての質疑及び審査結果に対する異議は受け付けない。
- (5) 運営事業者選定に当たり、委員会委員が、運営事業者候補者が運営する保育所等の施設見学、保育内容の質疑等を求めた場合は協力するものとする。
- (6) 応募事業者名は、公開する。
- (7) 選考結果は応募事業者に書面にて通知する。また、摂津市ホームページで公開する。
- (8) 提出された応募書類は、摂津市情報公開条例の規定に基づき公開する。
- (9) 申請受付後であっても、次の要件に該当することが判明した場合は、失格として審査の対象から除外する。
  - ①応募資格がないことが判明した場合。
  - ②提出書類に虚偽の記載があることが判明した場合。
  - ③その他不正と認められる行為が判明した場合。

### 13. 選考基準

選考に当たっての審査項目は次のとおりとする。この審査項目について、評点の合計が最も高い申請者を最優秀運営事業者1者、次点者1者を選定する。ただし、選考基準に定める基準点（全体配分の60%）以上の者とする。

| 審査項目  | 審査のポイント  | 配点   |
|---|--|------|
| 1. 法人の経営方針・保育所等運営実績等について（様式2・様式3・様式5～様式7、添付書類4） |  | 15点  |
| (1) 経営方針・応募理由                                   | 保育所等の設置目的や役割等を十分に理解し、それに向けた管理運営に対する理念や基本方針を持っているか。             | 5    |
| (2) 保育所等運営実績                                    | 市内、市外での保育所等の運営実績があるか。  | 5    |
| (3) 理事長及び施設長予定者の経歴、識見、熱意                        | 理事長、施設長予定者の職責として、十分な経験があるか。施設長予定者の教育・保育行政に対する考え方方が適切であるか。      | 5    |
| 2. 保育所等事業計画（保育所等運営）について（様式3、基本計画図面等）            |  | 70点  |
| (1) 教育・保育理念                                     | 時代に適合した教育・保育理念となっているか。   | 5    |
| (2) 年間行事計画                                      | 児童の発達過程、時期に応じた行事計画となっているか。                                     | 10   |
| (3) 安全・衛生対策、保健                                  | 児童の安全や衛生管理が十分図られる内容となっているか。児童一人一人に対して適切な健康管理ができる取り組みとなっているか。   | 10   |
| (4) 施設整備  | 近隣に十分配慮した施設整備の考え方方が示されているか。また、施設を最大限活用した保育枠（2、3号）の定員設定となっているか。 | 35   |
| (5) 開所時間及び休所日                                   | 保護者ニーズに応える開所時間、休所日となっているか。                                     | 10   |
| 3. 保育所等事業計画（教育・保育内容等）について（様式3）                  |  | 130点 |
| (1) 教育・保育内容                                     | 児童の心身の安らぎを最大限重視されている内容となっているか。                                 | 10   |
| (2) 就学前教育の取組み                                   | 摂津市就学前教育・保育実践の手引き（市ホームページに掲載）を踏まえた取組み（実績含む）が示されているか。           | 20   |
| (3) 食育、給食                                       | 食育に対する取組みが明確か。栄養やアレルギー対応の考え方、方策が示されているか。                       | 10   |
| (4) 地域子ども・子育て支援事業の取組み                           | 延長保育、病児・病後児保育、一時保育等の取組みを行うか。                                   | 10   |
| (5) 支援の必要な児童の受け入れ                               | 支援の必要な児童の受け入れに対する考え方方が適切であるか。                                  | 10   |

|                                     |   |     |
|-------------------------------------|---|-----|
| (6) 家庭との連携・地域との連携                   | 園の考え方を伝えるとともに保護者の話を聞く姿勢、支援の考えが示されているか。<br>関係機関との連携を図りながら保育を実施する工夫が示されているか。                              | 10  |
| (7) 職員の資質向上                         | 人権研修をはじめ、職員の資質向上を図る研修計画等が適切であるか。  | 10  |
| (8) 事故防止等安全対策                       | 保育中の事故防止等のため、マニュアル等が整備されているか。   | 10  |
| (9) 苦情・要望等対応                        | 保護者等からの苦情・要望に対しての体制が整備されているか。   | 10  |
| (10) 個人情報の取り扱いについて                  | 個人情報を適切に管理ができているか。  | 10  |
| (11) 自己評価、外部評価                      | 自己評価、外部評価の実施予定とその内容は適切か。  | 10  |
| (12) その他提案事項                        | 教育・保育の質の向上を図るための創意工夫のある独自提案があるか。  | 10  |
| 4. 職員配置計画について (様式4)                 |   | 10点 |
| (1) 施設長以下職員体制                       | 施設長及び主任保育士等の配置が保育所等運営を行う上で適正であるか。<br>定員設定や特別保育実施の上で最低基準上の保育士配置人数と乖離がないか。<br>保健師、看護師、准看護師、栄養士等が配置されているか。 | 10  |
| 5. 資金計画及び経理状況等 (様式8・添付書類1~4、別添財務書類) |   | 20点 |
| (1) 財務状態                            | 健全で無理のない予算執行が行われているか。   | 10  |
| (2) 資金計画                            | 保育所等整備後も安定的な保育所等運営が可能か。   | 10  |
| 6. 提案価格について (様式10)                  |   | 55点 |
| (1) 価格                              | 価格点 =<br>買受希望提案価格 ÷ 最高価格 × 配点(45点)<br>+ {配点(10点) - (補助金提案価格 ÷ 最高価格 × 配点(10点)}<br>55                     | 55  |

問い合わせ先

摂津市教育委員会事務局 こども家庭部 保育教育課

摂津市役所新館 6 階

〒566-8555 摂津市三島一丁目1番1号

電話 06-6383-1184 (直通)

FAX 06-6319-1930

E-mail [hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp](mailto:hoiku-kyouiku@city.settsu.osaka.jp)