「豊中市立養護老人ホーム永寿園とよなか」
移譲先事業者募集要項

令和７年（２０２５年）５月

豊　中　市

福祉部長寿社会政策課

１　募集の目的

豊中市立養護老人ホーム「永寿園とよなか」は、養護老人ホーム（７０床）と地域密着型特別養護老人ホーム(２９床)等との複合施設として、平成２５年（２０１３年）４月から指定管理者制度による事業を開始し、高齢者福祉施設として中核的な役割を担ってきた。

高齢社会の進展に伴い介護保険サービス以外の民間による入所及び居住系サービスの整備が進む一方で、当該施設の入所を必要とする要介護高齢者の増加が見込まれる状況にある。更なる高齢者福祉の充実や発展とともに、セーフティネット機能を高め、社会情勢の変化による多様な利用者ニーズに適切に対応するため、当該施設内の市有区分を売却し、民間施設としての効果的・安定的な事業運営、「第９期豊中市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」に基づいた事業、令和６年度報酬改定の内容を踏まえたサービスの質向上のための取組みについて民間事業者からの企画提案を募集するものである。

なお、建物敷地は豊中市が所有しており建物の購入者へ貸付けることを想定している。

２．売却物件等の概要【参照：平面図（別紙１）】

○建物について

＜建物＞

名称：永寿園とよなか

竣工日：平成２５年（２０１３年）４月１日

構造：鉄筋コンクリート造　地上５階　地下１階

うち市所有部分の売却

各階	主　要	延床有効面積（㎡）
	延床面積	５，１０４．１５
	うち市所有分（６６．４６%）面積	３，３９６．１７
地上５階	屋上	１０１．７９
地上４階	養護老人ホーム居室、浴室他	１，１２６．４５
地上３階	養護老人ホーム居室、浴室他	１，１２６．４５
地上２階	民間事業	１，２０１．１８
地上１階	地域交流スペース等	８５５．９６
地下１階	駐車場等	６９２．３２

※市所有部分と既存の民間事業者の所有部分を大別すると、地上３階と４階を主に市が所有し、地上２階部分と１階の半分程度を既存の民間事業者が所有しており、地下１階、地上１階フロア及び各階共有部は市と既存の民間事業者の共有名義となっている。それぞれの登記

上の所有割合に応じて、使用できる区画が分かれている。使用可能区画の詳細は平面図（別紙１）を参照すること。

○現行の事業について

区分	事業名	事業形態	実施事業者	実施フロア
指定管理業務等	施設維持管理運営	指定管理	（社福）大阪府社会福祉事業団	３階・４階 各階共有部分
	養護老人ホーム 一般入所４０床 特定施設３０床			３階・４階
	要援護高齢者短期入所事業　５床	委託		３階・４階
その他の業務	地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	民間	（社福）大阪府社会福祉事業団	２階
	企業主導型保育施設			１階

※市と既存の民間事業者の共有名義部分の使用については、平面図（別紙１）を参照の上、事業運営にあたっては既存の民間事業者と調整を行うこと。詳細は現地説明会で説明するので、できるだけ参加すること。

＜（参考）土地＞

所在地	地目	地積（㎡）
豊中市新千里南町３丁目２番地１２２	宅地	2,354.82

・用途地域：第一種中高層住居専用地域

・建 蔽 率：６０％

３　運営内容等の条件

（１）公募条件の概要

施設売却後に、施設において実施を必須とする事業の概要は、次のとおり。

①養護老人ホーム

・老人福祉法　（昭和３８年法律第１３３号）第１１条第１項の規定に基づき養護を受けることが困難な者を入所させ、適切な指導・訓練のもと社会復帰の促進及び自立した日常生活が送れるよう高齢者の福祉の増進を図ることを目的とし、豊中市養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例（平成２４年豊中市条例第６６号）に基づく運営を行うこと。

・４階フロアを活用し、特定施設入居者生活介護及び要援護高齢者短期入所事業を実施すること。入所者の別施設への転居等については、入所者の意向及び状況に配慮し、本市及び措置実施市区町村と協議のうえ計画的に行うこと。
・現在３０床が特定施設入居者生活介護の指定を受けており、施設の一部について、新たに特定施設入居者生活介護の指定を受ける場合は、所定の手続きを経た場合可能とする。

・空きスペースの活用については、必ず「事業計画書（様式５）」に記載すること。

②要援護高齢者短期入所事業

ア　豊中市要援護高齢者短期入所事業実施要綱（別紙２）を遵守し、養護老人ホーム管理運営業務と一体的に業務を行うこと。また、他自治体の実施する同様の事業による入所を受入れることも可能とする。

イ　緊急時の受入れについてもあらかじめ想定し、適切な対応がとれるよう体制整備をしておくこと。

上記ア、イの事業を実施するにあたり、以下の内容を遵守すること。

（ア）　職員体制については、安全かつ円滑に行われることを考慮し適切な人員配置を行うこと。

（イ）　床数はア、イを含め３床以上を確保すること。ただし、緊急時の受入れにおいては、他の部屋を一時的に利用するなど、可能な限り受け入れに協力すること。

③介護保険サービス

３階フロアを活用し、介護保険法（平成９年法律第１２３号）に基づく要介護高齢者等を対象とする事業を実施すること。

（２）土地について

本件建物が存在する土地は豊中市所有のため、建物の持分割合に応じ市と土地の賃貸借契約書を結び、賃料を支払うこと。

一年間の賃料＝固定資産税評価額×売却分割合（６６．４６％）×利率１．３／１００

参考）令和６年評価額　３０２，５７１，３９０円（２，３５４．８２㎡）

（３）運営にかかる備品等について

現在施設運営で使用している備品等のうち市が所有するものについては、譲渡条件やその処分について移譲先事業者と別途協議する。（「備品一覧（別紙３）」参照）

なお、指定管理者が所有する備品の取扱いについて市は関与しない。

（４）共有部の取扱いについて

・共有部分に関する修繕及び更新については、移譲先事業者及び既存の民間事業者と協議の上、実施するものとする。なお、その費用の負担割合については双方の協議で定めるものとする。

・共有部については、既存の民間事業者の事業に支障をきたさないよう使用すること。

・その他、上記記載以外の双方協議の上で定めるものとする。

（５）その他

移譲先事業者が事業の休止・廃止及びサービスの転換等を行う場合は、必ず事前に市と協議を行い承認を得ること。

４　物件の引渡し

令和８年（２０２６年）４月１日（水）

５　参考価格

￥１６８，０００，０００円

参考価格を下回る価格を提案する場合、その価格の根拠となる不動産鑑定書（写し）を提出すること。

６　契約上の主な条件

市と移譲先事業者との間で締結する売買契約（「８．協定書、契約書等の締結」の②を参照。）における条件は、概ね次のとおり。

① 現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で市が所有する養護老人ホームに存する全ての備品（「備品一覧（別紙３）」参照）及び消耗品等について、協議するものとする。
　また、移譲にともなう施設設備の市負担については、企画提案内容により協議する場合がある。

② 契約締結の際、契約保証金として契約金額の１００分の５に相当する額を市に支払うこと。なお所有権移転後、３カ月以内を目途に還付を行う。

③ 契約の内容に適合しない状態があることを発見した場合においても、本件に関し、履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求をすることはできないこととする。また、事業を実施する上で必要となる投資（修繕、改修、更新等）は移譲先事業者の責任で行うこと。

④ 売買契約の締結後、建物の持分移転登記については移譲先事業者の負担により行うこと。

⑤ 本選定については、更なる高齢者福祉の充実や発展とともに、セーフティネット機能の確保、社会情勢の変化による多様な利用者ニーズへの対応を目的としているため、提案事業の継続性の確保の観点から、本物件の所有権移転の日から起算して１０年間を期間とする買戻し特約を登記するものとする。契約で定める義務を履行しないときは、買戻し権を行使し、売買契約を解除する。

⑥ 売却物件の購入に際して、融資利用の特約（融資の不成立を解除条件とする特約）付きでの契約を前提とした申し込みはできないものとする。

⑦ 「３　運営内容等の条件」を遵守できない場合は、買戻し特約を行使し売買契約を解除する。並びに違約罰として売買代金の総額の１０分の３に相当する金額を市に支払わなければならない。

⑧ 契約で定める義務を履行しないことにより契約を解除したときは、契約に定める使用料相当額その他市に生じた実損害額を損害金として市に支払うこと。

⑨ その他、必要事項は「公有財産売買契約書」に定め、市と移譲先事業者との協議の上、締結する。

７　豊中市議会における議決

　本物件の売却に際しては、移譲先事業者の選定後、地方自治法第９６条第１項第８号に基づき、豊中市議会において財産処分に関する議決が得られた場合に決定することに留意すること。なお、売却承認の議決が得られなかった場合には、本件の募集に関し支出した費用について、市は補償しない。

８　協定書、契約書等の締結

移譲先事業者に選定された応募者と市の間において、以下の協定書及び契約書等を締結する。なお、本物件の売却については、地方自治法第９６条第１項第８号の規定により豊中市議会の議決を必要とするため、議決前は仮協定書及び仮契約書とし、承認議決を受けたときはこれを本協定書・契約書とみなす。なお、承認議決が得られないときは、協定・契約は無効とし、市は損害賠償の責は負わないものとする。

① 基本協定書

募集要項に示す事項等について、施設売却後の円滑な施設の運営を図ることを目的として、「豊中市立養護老人ホームの売却に係る基本協定書」を締結する。

② 公有財産売買契約書

「公有財産売買契約書」を締結する。

③ 施設の業務引継ぎに関する協定書

令和８年４月１日から円滑に業務を実施するため、「業務引継ぎに関する協定書」を市、既存の民間事業者、移譲先事業者の三者で締結し、令和８年３月３１日までの期間において、業務の引継ぎを実施する。ただし、既存の民間事業者と移譲先事業者が同じ法人となった場合は、業務の引継ぎを要しないため、協定書の締結は行わない。

９　応募資格に関する事項

応募資格に関する事項については、以下の全ての事項を満たすことが必要となる。

① 社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）第２２条に規定する社会福祉法人又は社会福祉法人の設立を予定している医療法人※。

※社会福祉法人を設立する場合には、認可が必要となるため、応募申込時点で、豊中市福祉部福祉指導監査課等に事前相談を行い、認可を受けることができる見込みを必ず確認しておくこと。なお、社会福祉法人の設立認可が受けられない場合は、選定を取り消すので注意すること。社会福祉法人に係る審査基準（別紙４参照）

② 既存施設のさらなるサービス向上のため、養護老人ホームの縮小に伴う空きスペース及びその他の空きスペースの活用にかかる提案は必須とし、提案内容は介護保険事業の実施、並びに令和６年度介護報酬改定の概要（別紙５参照）による視点をもって推進する事業の実施に限るものとする。

なお、提案内容については、選定後に豊中市介護保険事業運営委員会において介護保険計画上の審査を行う場合がある。

③ 応募事業者は、運営事業者に限る。

１０　欠格事項について

以下の欠格事項に該当する団体は、申請することができない。

①　公租公課を滞納している者

②　地方自治法施行令第１６７条の４の規定に該当する者

③　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団体

④　会社更生法及び民事再生法等により更生又は再生手続きを開始している団体

⑤　暴力団（豊中市暴力団排除条例第２条第１号に掲げる暴力団をいう。以下同じ）、暴力団の構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から５年を経過しない者（「暴力団の構成員等」という。以下同じ）が役員等の立場で運営に関わっている団体又は暴力団の構成員等の統制下にある団体

１１　募集及び選定スケジュール

募集要項等の提示	令和７年５月９日（金）
現地説明会	令和７年５月２６日（月） 令和７年６月３日（火）
質問の受付期間	令和７年５月９日（金）～令和７年７月２８日（月）
質問の回答	令和７年５月９日（金）～令和７年８月４日（月） 随時回答
応募の受付予約	令和７年５月９日（金）～令和７年７月３１日（木）
提出書類の受付期間	令和７年８月７日（木）～ 令和７年８月１２日（火）
プレゼンテーション審査 （ヒアリング）	令和７年９月中旬
審査結果の通知	令和７年１０月上旬
基本協定書、引継ぎ協定書、売買契約書の締結	選定後随時
市議会の議決	令和７年１２月下旬（予定）
売買代金納付日	令和８年３月１７日（火）（予定）
所有権移転	令和８年３月３１日（火）
民間施設として運営開始	令和８年４月１日（水）

１２　募集に関する事項

（１）現地説明会

○開催日時　　令和７年５月２６日（月）午後３時～

令和７年６月３日（火）午後３時～

いずれも２時間程度

（開始１０分前には集合すること。）

※両日ともに同じ内容であり、現地説明会に参加する場合は、いずれか１日で構わない。
なお、説明会の参加は任意であり、応募にあたっての要件ではない。

○集合場所　　豊中市立養護老人ホーム永寿園とよなか　１階ピロティ

○内　　容　　施設を見学し、概要説明を行う。

なお、参加者からの質問については、質問票（様式１１）をもって行うこととし、当日の質問は受け付けない。

○そ の 他　　現地説明会に参加を希望する申請予定者は、開催日前日（休日の場合は前開庁日）の正午までに現地説明会参加申込書兼入所者・利用者情報の守秘に関する誓約書（様式１０）に必要事項を記入の上、長寿社会政策課まで電子メール（chouju@city.toyonaka.osaka.jp）で提出すること。受信確認のため、提出後、長寿社会政策課（０６-６８５８-２８３８）に電話連絡すること。参加人数は１申請団体につき４名以内とし、当日は、募集要項や各フロア平面図等を持参すること。なお、現地説明会の参加は必須ではないが、建物の共有名義部分にかかる権利関係について詳細の説明を行うため、応募を検討する法人はできる限り参加することが望ましい。

（２）質問の受付

募集要項の内容に対する質問事項については、質問票（様式１１）に質問内容を記入の上、提出すること。

○受付期間　　令和７年７月２８日（月）**午後５時**まで**【時間厳守】**

○受付方法　　電子メール（chouju@city.toyonaka.osaka.jp）

※電話及び窓口での質問等は受け付けない。

※受信確認のため、送信後すみやかに長寿社会政策課（０６-６８５８-２８３８）に電話連絡すること。

○回答方法　　質問の概要と回答は市ホームページに掲載する。

（https://www.city.toyonaka.osaka.jp/shisetsu/shogai_korei/koreishashisetsu/nyushoshisetsu/yogorojinhome/senntei.html）

※質問への回答は随時行うが、最終的に令和７年８月４日（月）までにすべての回答等を掲載する。

１３　応募書類に関する事項

（１）提出書類について

本事業に応募しようとする者は、**令和７年(２０２５年)７月３１日（木）午後５時までに受付予約を行い、当該予約日時に公募申込書を提出**すること。受付予約は、豊中市ホームページ上の電子申込システムにて申込みを行い、来庁日時については、後日連絡する。

○受付期間　　令和７年８月７日（木）から令和７年８月１２日（火）まで

○受付時間　　各日 午前９時３０分から**午後５時**まで【時間厳守】

○提出場所　　豊中市 福祉部 長寿社会政策課（豊中市役所第二庁舎３階）まで直接、提出

○提出方法

ア　次の「提案書類一覧表」のとおり提出すること。

【提出書類一覧】

項　目		備　考	様 式
1	① 公募申込書		様式１
	② 事業者の概要	イ　役員の状況、資産・負債の状況、法人経歴、他の経営施設の状況	様式２
		ロ　代表者等履歴書	様式３
		ハ　役員名簿	任意様式
		ニ　現在運営している施設又は事業に関する資料（パンフレット等、概要がわかるもの）	任意書類
	③法人理事会・役員会議事録等の写し	本公募への応募、贈与、建物の取得等につき、法人として意思決定していることが確認できるもの	任意様式
	④法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）	応募書類提出日前３か月以内に発行されたもの	原本
	⑤定款又は寄附行為	最新のもの	原本の写し
	⑥入札参加停止措置等状況調書	応募書類提出時から起算して過去３か年以内の実績	様式４

項　目		備　考	様　式
2	事業計画書	イ　事業計画書 （養護老人ホーム分及び空きスペース活用分）	様式５
		ロ　提案事業のフロア使用予定が分かる図面等	任意様式
		ハ　提案事業開始までのスケジュール	任意様式
3	①従事職員計画（開設後） （採用､雇用方法を含む）	イ　資格、経験（採用資格、実務経験について）	任意様式
		ロ　雇用形態（常勤職員とその他職員について）	
		ハ　研修体制（採用時、従事後）	
		ニ　配置人員（勤務形態一覧表）（シフト表） （養護老人ホーム分及び空きスペース活用分）	様式６
	②労働基準法等の規定に関する書類	現在運営する施設等に関する以下の書類	任意様式
		イ　就業規則(労働基準監督署受付印のある事業主控) ※賃金等の別規程も含めて提出のこと	
		ロ　時間外労働・休日労働に関する協定届 （労働基準監督署受付印のある事業主控）	法定様式
		ハ　労働保険概算・確定保険料申告書(事業主控)(最新のもの)	法定様式
		ニ　健康保険・厚生年金保険被保険者標準報酬月額決定通知書（一部）　※全員分不要	法定様式
4	①　資金計画等	イ　施設整備費の事業別収支一覧表	様式７
		ロ　事業活動収支計算書 （法人・養護老人ホーム分及び空きスペース活用分）	標準様式
		ハ　資金収支計算書 （養護老人ホーム分及び空きスペース活用分）	
		ニ　借入金返済計画書	様式８
		ホ　その他、人件費試算等の資料	任意様式
	②　決算書等	イ　直近３年間の決算書類	任意様式 (標準様式)
		ロ　関係会社（持株会社、親会社等）の直近３年間の決算書類	
		ハ　預金残高証明書（自己資金について、十分な拠出余力が証明できるもの）	
		ニ　借入残高に関する法人の申出書（借入残高がある場合は残高証明書を添付）	
		ホ　法人税及び法人市民税について、滞納のないことの証明書	

項　目		備　考	様　式
4	②　決算書等	へ　代表者の所得税及び市府(県)民税について、滞納のないことの証明書（直近３年分） ト　社会福祉充実残額算出シート、又はこれに準ずるもの（社会福祉法人のみ） ※上記ハ・ニの残高証明書は応募申込日前１か月以内に発行されたものとし、証明書が複数ある場合は、預金・借入の各先頭に一覧表を添付	任意様式 （標準様式）
5	価格提案書	価格提案書 ※参考価格を下回る場合は、不動産鑑定書（写し）も提出すること	様式９
現地説明会参加申込書兼入所者・利用者情報の守秘に関する誓約書			様式１０
質問票			様式１１
応募辞退届			様式１２

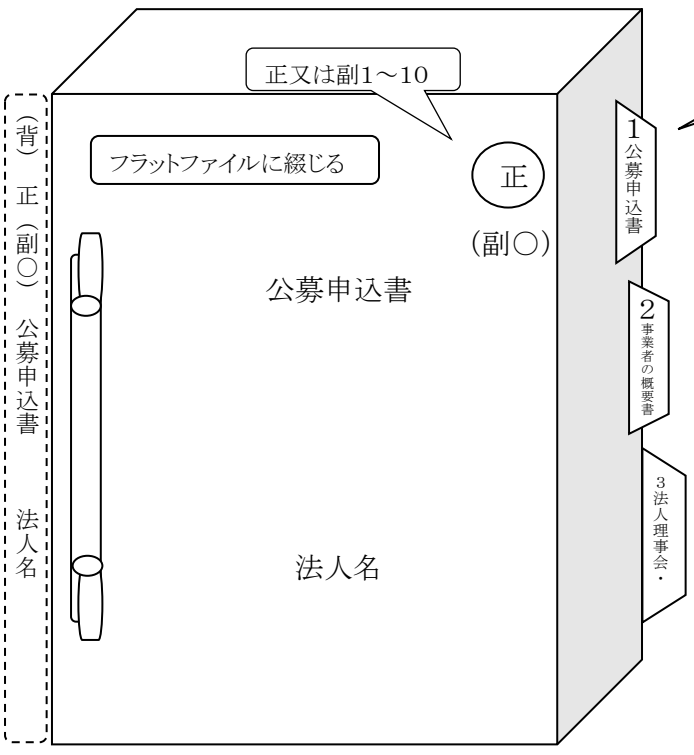
※所定の様式以外は、原則としてＡ４版(縦)での提出すること。

※提出部数は、**正本１部、副本１０部**（コピー可）と、正本がカラー印刷の場合は、副本も同様とする。

イ　提出された書類の内容変更及び書類の追加はできない。

ウ　提出書類は理由のいかんを問わず返却しない。

エ　提出書類は、以下に示す体裁を整えること。



項目インデックス

１－①　公募申込書
１－②　事業者の概要書
１－③　法人理事会・役員会議事録等の写し
１－④　法人登記簿謄本
１－⑤　定款又は寄附行為
１－⑥　入札参加停止措置等状況調書
２　事業計画書
３－①　従事職員計画
３－②　労働基準法等の規定に関する書類
４－①　資金計画等
４－②　決算書等
５　価格提案書

（注）
資料等は極力両面印刷を行い、紙の枚数を減らすこと。

（２）応募に係る費用負担について

応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とする。

（３）留意事項

ア　応募者は、応募申込書の提出をもって、募集要項の記載事項を承諾したものとみなす。

イ　応募１団体につき、１提案とし、複数の提案はできない。

ウ　申込法人が提出した書類の著作権は、移譲先事業者が決定するまでの間はそれぞれの応募者に帰属する。ただし、市が移譲先事業者の決定を行う際、議会の審議等に必要な場合は、提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

エ　審査の過程において、提出された書類等の内容について説明を求め、別途資料等の提出を求める場合がある。

なお、前記（１）アに掲げる提出書類以外に、追加で資料の提出を依頼することとなった場合は、令和７年(２０２５年)８月４日（月）までに当市ホームページ（掲載場所は１２の（２）を参照）に連絡事項として掲載する。

オ　応募書類提出後に辞退する場合は、応募辞退届（様式１２）を速やかに提出すること。

１４　移譲先事業者の選定

（１）選定方法及び選定結果

移譲先事業者については、豊中市立養護老人ホーム永寿園とよなか移譲先事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、提出書類及びプレゼンテーション審査（ヒアリング）の内容について総合的に審査し決定する。

選定の結果については、令和７年１０月上旬（予定）に、すべての応募者に対して書面にて通知する。

※応募者が１団体であっても、プレゼンテーション審査（ヒアリング）を実施し、選定委員会において審査するものとする。

（２）プレゼンテーション審査（ヒアリング）

提案内容の説明及び質疑応答のために、選定委員会においてプレゼンテーション審査（ヒアリング）を開催する。

○開催日時　　令和７年９月中旬（詳細については、申請者に別途通知する。）

○実施内容　　提出した事業計画書に沿って行うこと。

プレゼンテーション審査（ヒアリング）は各法人３０分程度とする。

○そ の 他　・参加人数は、１申請団体につき４名以内とする。

・資料の持ち込みは可とする。

・別途、視聴覚機材を使用したい場合はあらかじめ市に相談すること。

（３）審査内容

次に掲げる選定基準に照らし、審査する。なお、審査は、書類審査、プレゼンテーション審査（ヒアリング）の内容をあわせ総合的に判断し評価する。

１．　経営方針・運営方針

（１）　法人理念、施設等の経営・運営方針、応募動機及び事業実績

（２）　市と連携した事業運営及び福祉拠点としての役割

２．　施設サービス

（１）　サービスの質の確保

（２）　緊急時等の対応

（３）　地域貢献・地域交流の取組み

（４）　業務引継ぎに伴う利用者への周知等対応

３．　事業の継続性

（１）　就労環境

（２）　人材確保の取組み

（３）　施設の維持管理・修繕、区分所有者との運営

４．　財務状況

（１）　収支計画

（２）　安定的な経営基盤

５． 価格提案

（１） 購入提案価格

６． 加点項目

（１） 市の施設整備等の方向性に合致した、空きスペース活用の提案

（２） 提案内容に係る実施事業

７． 過去の処分歴等

１５ 応募の無効及び移譲先事業者決定の取消

本公募要項内に記載している応募が無効となる事項又は移譲先事業者の決定取消となる事項に該当した場合のほか、下記事項のいずれかに該当する応募は無効とし、また、移譲先事業者の決定を受けた者については、決定を取り消す。

① 応募申込期間内に提出書類の全部が提出されなかった場合
② 同一と認められる法人から複数の公募申込があった場合（重複申込）
③ 提出書類の虚偽記載、又はプレゼンテーション審査（ヒアリング）における虚偽の応答が判明した場合
④ 応募後の市からの指示事項に正当な理由なく従わない場合
⑤ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合（市職員に対する当該行為を含む）
⑥ その他、本公募要項に記載する事項に反する行為があった場合

１６ 問い合わせ先

郵便番号　５６１―８５０１

住　　所　豊中市中桜塚３丁目１番１号

担当部署　豊中市　福祉部　長寿社会政策課

電　　話　０６－６８５８－２８３８

電子メール　chouju@city.toyonaka.osaka.jp