

大阪市立弘済院第1特別養護老人ホーム
民間移管先法人募集要項
～参考資料～

令和3年10月
大阪市福祉局

【目 次】

	頁
参考資料 1 建物の貸付契約（定期建物賃貸借契約）に関する主な内容	1
参考資料 2 大阪市立弘済院第 1 特別養護老人ホーム物品無償譲渡契約に かかる主な内容	6
参考資料 3 大阪市立弘済院第 1 特別養護老人ホーム移管にかかる 基本協定の主な内容	8

建物の貸付契約（定期建物賃貸借契約）に関する主な内容

1 指定用途等

本件建物を、老人福祉法第 20 条の 5 に規定する特別養護老人ホームであって、介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に基づき、同法第 8 条第 27 項に規定する「介護福祉施設サービス」、同条第 9 項に規定する「短期入所生活介護」及び同条の 2 第 7 項に規定する「介護予防短期入所生活介護」（以下「施設」という。）の用に供するため、その全部について自ら使用し、他の目的に使用しない。ただし、あらかじめ大阪市の書面による承認を得た場合を除く。

2 禁止用途

- (1) 本件建物を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 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- (2) 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 年法第 77 号。以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- (3) 政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- (4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。
- (5) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

3 賃貸借期間

- (1) 賃貸借期間は令和 5 年 4 月 1 日（西暦 2023 年）から令和 35 年 3 月 31 日（西暦 2053 年）までの 30 年間とする。（移管先が現指定管理者の場合は、令和 4 年 4 月 1 日（西暦 2022 年）から令和 34 年 3 月 31 日（西暦 2052 年））
- (2) 項番 3-（1）に定める期間の満了により終了し、更新がない。

4 賃料

- (1) 賃貸借期間の初日が月の日の初日でないとき、又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの賃料は日割計算により算定する。
- (2) 大阪市は、関係法令及び大阪市財産条例の改正並びに経済情勢の変動があったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができ、賃料を改定するときは、大阪市は改定通知書により移管先法人に通知する。
- (3) 項番 4-（2）の通知があった時は、大阪市が指定する日以降の本契約に定める賃料は、当該通知額とする。

5 支払方法

賃料を年 2 回払いとする。

6 延滞損害金

移管先法人は、納入期限までに賃料を支払わないときは、納入期限の翌日から支払日までの日数に応じ、大阪市財産条例の規定により計算した延滞損害金を大阪市に支払わなければならない。この場合の計算方法は、年365日の日割計算とし、1円未満の端数は切り捨てる。ただし、大阪市財産条例第11条第1項に定める割合が改正された場合は、改正後の割合を適用するものとする。

なお、大阪市財産条例第11条第1項ただし書に該当する場合は、この限りでない。

7 充当の順序

大阪市は、移管先法人が賃料及び延滞損害金を納付すべき場合において、納付された金額が賃料及び延滞損害金の合計額に満たないときは、先ず延滞損害金から充当する。

8 契約内容への不適合責任等

大阪市は、本件建物について、契約内容への不適合及び危険負担の責任を負わない。

9 電気の使用料等

電気、ガス、水道等の使用料は、移管先法人の負担とする。

10 改修及び修繕の義務

- (1) 本件建物の改修及び修繕（躯体修繕などの大修繕を含む）、は、移管先法人が費用を負担して行うものとする。
- (2) 前項に定める改修及び修繕等の必要が生じた場合には、移管先法人は予めその内容を書面で大阪市に届け出たうえ、承認を得なければならない。なお、本件建物の部分的な小修繕はこの限りではない。

11 管理等

- (1) 移管先法人は、項番10における改修及び修繕等を実施する場合は、関係法令を遵守し、必要な保安業務を移管先法人が費用を負担して実施しなければならない。
- (2) 移管日から弘済院附属病院等を廃止するまでの期間、乙は、第1特養内の中央監視室を甲が無償で使用し、建物設備の維持管理の必要から甲の職員等が施設内に立ち入ることを認めるものとする。
- (3) 第1特養内の中央監視室では、弘済院附属病院等の電気設備等を一体で管理していることから、光熱水費及び電話料金、あるいは委託料等の一部について、独立した契約を締結し難いため、甲により一括して契約を実施し、甲が算定する割合から算出した金額を委託料等相当として、乙が負担すること。なお、弘済院附属病院等の廃止後は、中央監視室にある必要な設備等の管理は乙で実施すること。

12 使用上の制限

移管先法人は、本件建物の模様替等により現状を変更（本件建物の修繕及びその他軽微な変更を除く。）しようとするときは、事前に変更しようとする理由及び変更後の使用目的等を記載した書面によって大阪市に申請し、その承認を得なければならない。

13 権利譲渡等

移管先法人は、本件建物の全部もしくは一部を第三者に貸付けてはならない。

14 善管注意義務

移管先法人は、善良な管理者としての注意をもって本件建物を使用しなければならない。

15 滅失又はき損等

- (1) 移管先法人は、本件建物が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、直ちにその状況を大阪市に報告しなければならない。
- (2) 移管先法人は、移管先法人の責任に帰すべき事由により、本件建物が滅失又はき損、若しくは第三者に占拠されたときは、大阪市の指示に従い移管先法人の責任において、これを原状に復旧しなければならない。

16 届出義務

移管先法人は、住所、氏名に変更があったとき、合併若しくは分割等により賃借権の承継があったときは、直ちにこれを大阪市に届け出なければならない。

17 実地調査等

大阪市は、本件建物について随時その状況を実地に調査し、移管先法人に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、移管先法人は、その調査を拒み、妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

18 契約解除

- (1) 大阪市は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件建物を必要とするときは、賃貸借期間中といえども本契約を解除することができる。
- (2) 大阪市は、移管先法人が賃料を納入期限後3月以内に支払わないとき、移管先法人が本契約の条項に違反したとき、その他移管先法人に本契約を継続し難い重大な背信行為があったときに該当するときは、賃貸借期間中といえども本契約を直ちに解除することができる。
- (3) 大阪市は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、移管先法人が暴力団排除条

例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を解除する。

19 契約の終了

天災地変その他不可抗力（経年による劣化を含む）により本件建物が滅失又は毀損し、その効用を維持又は回復するのに過分の費用を要するなど本契約の継続が不可能になったとき、本契約を終了する。

20 違約金

- (1) 移管先法人は、項番1、2、13に定める義務に違反したときは、賃料年額に相当する額を違約金として大阪市の指定する期間内に支払わなければならない。
- (2) 移管先法人は、項番12の本件建物の模様替等による現状変更にかかる係る事前承認を受ける義務又は項番17に定める義務に違反したときは、賃料4月分に相当する額を違約金として大阪市の指定する期間内に支払わなければならない。
- (3) 項番18－(3)により契約が解除された場合においては、移管先法人は、賃料18月分に相当する額を違約金として大阪市の指定する期間内に支払わなければならない。
- (4) これらの違約金は項番23に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

21 損害賠償

移管先法人は本契約に定める義務を履行しないため大阪市の損害を与えたとき又は項番18の規定により本契約を解除した場合において、大阪市の損害あるときは、大阪市の、移管先法人に対し賠償を請求できる。

22 既納金の損害金への充当等

- (1) 第18条の規定により本契約を解除した場合において、甲は、既納の賃料を、延滞損害金、違約金のほか本契約に生ずる一切の損害に充当することができる。この場合、既納の賃料を充当してもなお不足が生じたときは、乙は、甲の請求により直ちにその不足額を支払わなければならない。
- (2) 甲は、本契約が終了した場合において、乙が本契約に定める義務を全て履行し、甲に損害がないときは、乙の請求により項番18－(1)に定める既納の賃料を乙に返還する。

23 原状回復義務

- (1) 移管先法人は、賃貸借期間満了のときはその期日に、又契約解除の通知を受けたときは大阪市の指定する期日までに、大阪市の承認する場合を除き、自己の所有又は保管する物件を全部取去し、造作加工したものがあれば、すべてこれを原状に復したうえ、大阪市と移管先法人立会いのもとに本件建物を大阪市に返還しなければならない。

- (2) 移管先法人が、項番23－(1)の義務を怠り又は履行しないときは、大阪市が代わってこれを施行し、その費用を移管先法人に求償することができる。
- (3) 項番23－(2)の場合において、移管先法人が損害を受けることがあっても、本市は、その補償の責任を負わない。

24 有益費等請求権の放棄

- (1) 移管先法人は、本件建物に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを大阪市に請求しない。
- (2) 移管先法人は本件建物に付加した造作その他の物件について、大阪市の承諾を得たと否とにかかわらず、大阪市に対し、一切その買取りを請求しない。

25 公正証書

本契約の締結にかかる公正証書作成に要する費用一切は、移管先法人が負担する。

(なお、本内容については、変更されることがあります。)

大阪市立弘済院第 1 特別養護老人ホーム物品無償譲渡契約にかかる主な内容

譲渡人 大阪市（以下「甲」という。）と譲受人 社会福祉法人〇〇〇〇（以下、「乙」という。）とは次の条項により物品の無償譲渡契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（無償譲渡）

第 2 条 甲は、乙が大阪市立弘済院第 1 特別養護老人ホーム（以下「第 1 特養」という）における特別養護老人ホーム事業を移管して実施するため、大阪市財産条例（昭和 39 年 3 月 19 日条例第 8 号）第 22 条の規定に基づき、乙に物品を現状有姿のまま無償譲渡する。

（譲渡物品）

第 3 条 譲渡する物品は、別途締結する定期建物賃貸借契約により甲から乙に貸付する建物に令和〇年〇月〇日時点で存在する建物内の介護老人福祉にかかる物品、敷地上の道具等、甲の所有に属する一切の物とする。

（用途指定）

第 4 条 乙は、別途締結する定期建物賃貸借契約に定める契約期間中は、譲渡物品を第 1 特養において使用しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに掲げる場合は除く。

- （1）不可抗力又は過失によって譲渡物品が滅失又はき損し、引き続きその用に供することが困難又は不可能である場合
- （2）社会経済情勢の変動、代替物品の設置等により、譲渡物品を引き続きその用途に供することが困難又は不適切となった場合

（所有権の移転）

第 5 条 譲渡物品の所有権は、甲が乙に譲渡物品を引き渡したとき、乙に移転する。ただし、別途締結する定期建物賃貸借契約第〇条に定める契約解除を甲が実施する場合、甲は乙に譲渡物品の返還を求めることができる。この場合、乙に損害があっても、乙は、甲に対し、その賠償を請求することができない。

(譲渡物品の引渡し)

第6条 甲は、令和〇年4月1日に譲渡物品を乙に引渡し、乙は譲渡物品の受領書を甲に提出する。

(契約内容への不適合責任等)

第7条 乙は、この契約締結後に、譲渡物品に数量の不足その他隠れた瑕疵があることを発見しても、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約の費用)

第8条 この契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第9条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第10条 この契約に関する訴訟の提起等は、甲の所在地を管轄する裁判所に行うものとする。

(本内容については、変更されることがあります。)

大阪市立弘済院第1特別養護老人ホーム移管にかかる基本協定の主な内容

大阪市（以下、「甲」という。）と社会福祉法人〇〇〇（以下、「乙」という。）とは、甲の行う大阪市立弘済院第1特別養護老人ホーム（以下「当該施設」という。移管後の名称：「●●●●●」）移管に伴い、令和〇年4月1日をもって乙に移管する当該施設の移管にかかる諸条件について、次のとおり基本協定書を締結するものとする。

1 目的

本協定書は、甲が乙に移管する当該施設の移管に関する事項を定めることを目的とする。

2 移管に対する協調

甲と乙は、当該施設の移管にあたっては、入所者の安定した施設利用を第一に考え、協調しながら誠意をもって対応し、円滑な移管が図られるようにする。

3 利用者・家族等説明会への出席

乙は、甲から要請があれば、甲が開催する利用者・家族等説明会に、乙の代表等責任を持って対応できる者を出席させること。

4 乙が運営する施設等の見学

乙は、利用者・家族等から乙が運営する施設等見学希望があれば応じること。

5 引継ぎ

当該施設の移管に伴い、乙への円滑な引継ぎを図るため、甲の責任の下に当該施設の職員及び乙が派遣する職員が、介護福祉施設サービス等に関する事項を引き継ぐ。

(1) 引継期間は令和4年4月1日から令和5年3月31日までの期間とする。

(2) 甲と乙は当該施設の移管に伴う引継ぎについて、利用者の安全に十分注意をし、事故のないように配慮しなければならない。

(3) 引継ぎは、施設管理者及びその他従業者を当該施設に派遣し実施することとする。

(4) 乙は、毎月の状況について、1カ月を経過するごとに、引継ぎ記録書を速やかに甲に提出しなければならない。

(5) 乙は、移管前の引継ぎに参加した職員を、移管後も継続して当該施設に勤務し職務に従事させなければならない。なお、勤務を継続できない事情が生じた場合は、必要に応じて事前に利用者又は家族等の理解を得ること。

(6) 乙は、移管先法人決定後、移管までに引継ぎ等で入手した個人情報及びデータの管理に当

たっては、大阪市個人情報保護条例の趣旨を踏まえ、適切な管理を行わなければならない。

6 移管に向けて乙が行う手続等

移管にあたっては、乙において、事業申請等必要な手続きを行い、所要の指定等を得ること。
なお、これらに要する費用は、乙が負担すること。

7 移管申込内容の遵守

乙は、当該施設の民間移管の申込みをした際に提出した書類に記載した提案内容を、乙の理由によって変更することはできない。

8 運営について

(1) 実施事業

①必須事業として次の事業を行うこと

ア 介護福祉施設サービス

老人福祉法第20条の5に規定する特別養護老人ホームに入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うこと（介護保険法第8条第27項）

イ 短期入所生活介護

居宅要介護者を特別養護老人ホームに短期間入所させ、当該施設において入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うこと（介護保険法第9条）

ウ 介護予防短期入所生活介護

居宅要支援者を特別養護老人ホームに短期間入所させ、その介護予防を目的として、厚生労働省令で定める期間にわたり、当該施設において入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の支援及び機能訓練を行うこと（介護保険法第9条の2第7項）

エ 関係機関との連絡調整業務

オ 建物及び附属設備等の維持保全に関すること

②実施可能事業は次の事業とする

実施にあたっては、あらかじめ甲の承認を得ること。また、事業内容により賃料変更を行う場合がある。

ア 介護保険被保険者の保健医療の向上及び福祉の増進を図ることを目的とする事業

イ その他、法令等に基づき実施する高齢者の福祉に寄与する事業

(2) 移管後の入所定員

介護保険法第8条第27項に規定する「介護福祉施設サービス」、同条第9項に規定する「短

期入所生活介護」及び同条の2第7項に規定する「介護予防短期入所生活介護」の実施における利用者定員は現状どおり、270名とし、定員を変更する場合は、甲と協議すること。

(3) 弘済院附属病院等との連携

弘済院附属病院及び第2特養が、住吉市民病院跡地に新病院等を整備（令和7年度予定）することに伴い廃止されるまでの間、当該施設の運営においては弘済院附属病院及び第2特養と連携すること。

(4) 法令等の遵守

乙は、当該施設を管理運営するにあたり、次の法令を遵守すること。

② 介護保険法、その他関係法令等

②労働基準法（昭和22年法律第49号）、最低賃金法（昭和34年法律第137号）、労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）、消防法（昭和23年法律第186号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び大阪市個人情報保護条例（平成7年大阪市条例第11号）その他関係法令等

(5) 履行の検証

甲は、項番8-(1)～(4)の履行が確実になされているかどうかについて検証を行うことができる。また乙はこれに協力するものとする。

9 建物の貸付に関する主な内容

(1) 建物は、現状有姿で貸付を行い、甲は契約内容への不適合責任及び危険負担の責任を負わない。

(2) 賃貸借期間は令和5年4月1日（西暦2023年）から令和35年3月31日（西暦2053年）までの30年間とする。（移管先が現指定管理者の場合は、令和4年4月1日（西暦2022年）から令和34年3月31日（西暦2052年））。契約期間終了後は、契約の更新がなく、期間満了により当該賃貸借契約は終了する。

(3) 本件建物の使用に必要な改修及び修繕（躯体修繕などの大修繕を含む）は、乙が費用を負担して自ら行うものとする。ただし、予め甲との協議を要する。

(4) 乙は、上記（3）に基づく改修及び修繕等について、必要費、有益費償還請求権及び造作買取請求権を放棄する。

(5) 移管日から弘済院附属病院等を廃止するまでの期間、乙は、第1特養内の中央監視室を甲が無償で使用し、建物設備の維持管理の必要から甲の職員等が施設内に立ち入ることを認めるものとする。

(6) 第1特養内の中央監視室では、弘済院附属病院等の電気設備等を一体で管理していること

から、光熱水費及び電話料金、あるいは委託料等の一部について、独立した契約を締結し難いため、甲により一括して契約を実施し、甲が算定する割合から算出した金額を委託料等相当として、乙が負担すること。なお、弘済院附属病院等の廃止後は、中央監視室にある必要な設備等の管理は乙で実施すること。

(7) 乙は、本件建物の全部もしくは一部を第三者に貸付けてはならない。

(8) 乙は、事業廃止、賃貸借期間満了または契約解除のときは、本件建物その他工作物の原状回復及び返還方法について、甲と協議を行ったうえで返還しなければならない。

(8) 甲は、制度及び関係法令の改正または社会情勢等に大幅な変動がある場合等、必要があると認めるときは、改めて本件建物にかかる契約の一部を改定することがある。

(9) 定期建物賃貸借契約締結にかかる公正証書作成に要する費用は乙が負担すること。

10 移管に向けて乙が行う手続き等

乙は移管にあたり、認可申請等必要な手続きを行うこと。なお、これらに要する費用は乙が負担すること。

11 信義誠実の原則

(1) 甲及び乙は、この協定書の履行に際しては、信義誠実の原則に基づいて履行するものとする。

(2) 乙は、この協定書の項目を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

12 疑義等の決定

この協定書に定めのない事項及びこの協定書に疑義が生じたときは、甲乙が協議して定めるものとする。

13 裁判管轄

この協定書に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

14 その他

当該施設は、本協定書締結時、大阪市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画において、大阪市圏域の特別養護老人ホームとして位置付けていることから、大阪市民を優先的に入所できるよう、別途提示する大阪市指定介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）等入所選考指針に基づいた入所選考を行うこと。ただし、計画見直し等により圏域の位置付けについて変更があった場合、取り扱いを変更する場合がある。

(なお、本内容については、変更されることがあります。)

(項番8及び9は、移管先が現指定管理者になる場合、移管準備については必要なくなることから削除します。)