

大阪市立介護老人保健施設
弘済長寿苑

指定管理者募集要項

令和 7 年 1 月

大阪市福祉局

目 次

1	施設の設置趣旨・目的.....	1
2	施設の概要	2
3	指定期間	3
4	指定管理者が行う業務.....	4
5	管理運営経費.....	5
6	リスク分担	6
7	指定管理者の申請手続きに関する事項.....	6
8	指定管理予定者の選定.....	16
9	協定の締結	18
10	その他	18
11	担当課	18
	(別表1) リスク分担表.....	19
	(別表2) 利用料金の一覧.....	21

大阪市立介護老人保健施設弘済長寿苑

指定管理者募集要項

1 施設の設置趣旨・目的

これまで本市では、認知症の人の意思が尊重され、地域で自分らしく暮らし続けることができる社会の実現をめざして、認知症施策の推進に取り組んできました。

大阪市立弘済院では、現在、認知症医療等を提供する病院として弘済院附属病院を運営するとともに、認知症の人のための介護施設として弘済院第2特別養護老人ホーム（以下「第2特養」という。）を運営しています。第2特養では、弘済院附属病院と緊密に連携し、歩行可能な活動性の高い認知症の人の専用施設として認知症の人に対する専門ケアを提供しています。

更なる長寿化に伴い認知症の人が増加することが見込まれるなか、本市の認知症施策の一層の推進をめざし、弘済院が培ってきた認知症医療・介護機能の継承・発展を図り、認知症の人や家族を支援していくため、平成31年4月「住吉市民病院跡地に整備する新病院等に関する基本構想」を策定し、大阪市立住吉市民病院跡地に「研究施設」、「病院」、「介護老人保健施設（名称：大阪市立介護老人保健施設弘済長寿苑）」（以下「新老健」という。）からなる「新施設」の整備に取り組んでいます。

新施設は、認知症の原因究明や予防、治療法の確立等に取り組むとともに、地域の医療・介護施設など関係機関との連携や、認知症医療・介護従事者に対する人材育成に取り組むなど、認知症の人が地域で安心して暮らせる包括的な仕組みづくりに寄与し、本市の認知症施策の中核的役割を担う施設として取組を進めます。

新老健は、これまで第2特養で受け入れてきた認知症のより専門的な看護・介護を必要とする人や併設病院を退院した人等を受け入れるとともに、認知症の人への支援にかかる地域の社会資源とのネットワークを構築し認知症の人が地域で安心して暮らせるよう地域の医療機関や介護施設、地域包括支援センター等と緊密に連携することや、併設する研究施設・病院において行われる教育・研究活動や地域の専門職人材の育成への協力などの役割を担い、本市の認知症施策の推進に寄与することをめざしています。

なお、新施設のうち研究施設と病院は、公立大学法人大阪（以下「大学」という。）が運営することとしていますが、新老健については開設初期の段階から迅速・円滑に機能を発揮していく観点から指定管理者制度を活用することとし、認知症介護に高い識見・経験を有し、認知症の人の支援や介護施設等の運営の経験が豊かな民間法人を指定管理者として選定す

ることとしました。

指定管理者の創意工夫で効果的・効率的な管理運営を行うことにより、利用者に質の高いサービスを提供するとともに、公の施設の管理者として社会的責任を十分果たすことができる指定管理者を募集します。

2 施設の概要

(1) 名称

大阪市立介護老人保健施設 弘済長寿苑

(2) 所在地

大阪市住之江区東加賀屋1丁目2番街区

(3) 概要

・開設予定年月日	令和9年5月1日
・建物の概要	構造 鉄筋コンクリート造・鉄骨造、地上5階建、建物の内の1～4階
〔 令和6年9月10日 建築確認時点 〕	敷地面積 約15,730 m ²
	延床面積
	・病院老健棟 19,254.67 m ²
	・研究棟 3,246.47 m ²
	・管理棟 434.90 m ²
	・付属棟 528.91 m ² （設計中のため想定）
	（うち、公の施設の範囲である老健専有部分の延床面積は、3,953.44 m ² ）
・定員	入所100名（4人室・17室、2人室・6室、個室・20室）
	大阪市立介護老人保健施設条例（令和6年大阪市条例第91号、以下、「条例」という。）第3条各号に掲げる事業の実施にあたり、当該設備基準を満たす定員数
・施設内容	【病院老健棟】
	1階 エントランス、EVホール、駐車場
	2階 事務室、診察室、面談室、備蓄倉庫
	3階 身体合併症フロア（内科・外科系）（定員60名）
	居室、食堂・機能訓練室、付室、洗濯室、パントリー、リネン庫、介護浴室、機械浴室、職員休憩室・休養室、サービスステーション

4階 もの忘れフロア（定員 40 名）

居室、食堂・機能訓練室、付室、洗濯室、パントリー、
リネン庫、介護浴室、機械浴室、職員休憩室・休養室、
サービスステーション、家族介護教室、
多目的スペース（在宅支援）、デイルーム

5階 屋上庭園

【管理棟】

【付属棟】

1階 更衣室

1階 休憩室

・実施事業

介護保険法第8条第28項の目的を達成するために必要な事業
（介護保健施設サービスに係る指定施設サービス、通所リハビリ
テーション、短期入所療養介護、介護予防通所リハビリテー
ション、介護予防短期入所療養介護 等）

・併設施設

大阪公立大学医学部附属健康長寿医科学センター病院
大阪公立大学医学部附属健康長寿医科学センター研究所

（４）複合施設における共用部分等の管理の取り扱いについて

新施設は大学が運営する病院・研究施設との複合施設であり、共用設備は共同で管理していただきます。公の施設の管理範囲（新老健の専有エリア）及び共用エリアについては施設図面をお渡ししますので、そちらをご確認ください（本要項7（1）ウを参照）。

3 指定期間

令和9年5月1日から令和19年3月31日まで（9年11か月間）

ただし、新老健については現在建設中であり、今後の建設工事の状況により開始日が変動する可能性があります。その場合、具体的な指定期間については、施設完成の遅延が決定した段階で指定管理予定者と協議し、その後、再度市会の議決を経て決定します。また、それに伴う業務代行料の変更及び開設準備業務委託の内容等についても指定管理予定者と協議して決定します。

なお、市長が指定管理者に管理を継続させることが適当でないと認めるときは、指定を取り消すことがあります。この場合、指定管理者の損害に対して大阪市は賠償しません。指定を取り消した場合、違約金を徴収すると共に、取り消しに伴う大阪市の損害について、指定管理者に損害賠償請求することがあります。

4 指定管理者が行う業務

(1) 管理運営の方針・基準

施設の管理運営に関する方針等の詳細は、「大阪市立介護老人保健施設弘済長寿苑指定管理業務の基準」（以下「業務の基準」という。）のとおりです。

(2) 指定管理者の業務の範囲

条例第2条に規定する目的を達成するため、次のとおり実施してください。

なお、指定管理者が行う業務（以下「当該業務」という。）の詳細については、「業務の基準」及び「大阪市立介護老人保健施設弘済長寿苑指定管理業務仕様書（案）」（以下「指定管理業務仕様書」という。）を確認してください。

- ア 介護老人保健施設の運営に関する業務
- イ 関係機関との連絡調整に関する事項
- ウ 施設管理に関する事項
- エ 建物及び附属設備の維持保全に関する業務
- オ その他市長が必要と認める事項

共用エリア・共用設備の維持管理費用の費用分担や事業者の選定方法、契約方法については、指定管理業務仕様書内の資料1「新施設における施設維持管理業務に関して」に記載のとおりとし、それらに基づき指定管理者が公の施設の管理範囲（新老健の専有エリア）及び共用エリアの管理をしていただきます。

また、上記の業務のうち、アからウ及びオの業務については指定管理者自身が主たる業務として実施するものとし、全部を一括して第三者に対して委託することはできません。なお、エについては、全部または一部を第三者に委託することができます。

(3) 業務の第三者への委託

- ① 当該業務の全部を一括して第三者に委託してはなりません。また、本要項4（2）において指定する主たる業務については、これを一括して第三者に委託してはなりません。当該業務の一部を他に委託する場合は、大阪市の指定する書面による承諾が必要となります。なお、第三者に委託する場合は、委託の相手先、委託の内容、委託の金額等について必要に応じて公表します。
- ② 当該業務の一部を第三者委託及び再々委託(以下「第三者委託等」という。)する場合は、書面により第三者委託等の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、第三者委託等の相手方に対する適切な指導、管理を行ったうえで業務を実施しなければなりません。

なお、大阪市暴力団排除条例(平成23年大阪市条例第10号)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相手方と第三者委託等の

契約を締結してはなりません。また、第三者委託等の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止期間中の者、または大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはなりません。

(4) 点検・報告

指定管理者には、毎月終了後、管理業務の実施状況、利用状況等に関する月次報告書を作成し、大阪市に提出していただきます。

また、指定管理者は、施設利用者の意見、要望等を把握し、当該業務に反映させるため、施設利用者から意見を聴取するとともに、大阪市と指定管理者が協議して定める項目について自己点検を行います。

当該意見聴取及び自己点検の結果を定期的に集約し、大阪市に報告していただきます。また、大阪市と指定管理者は、当該業務を実施するにあたり、前述の利用者からの意見聴取や点検項目を定め、管理運営上の問題点、課題等の解決を行うため、協議し調整を行う場として調整会議を開催します。

(5) 事業報告書の作成・提出

地方自治法第 244 条の 2 第 7 項の規定により、指定管理者は、一事業年度が終了するごとに、当該業務について、当該年度の事業内容と収支を報告する書類を大阪市に提出する必要があります。

大阪市は、提出された事業報告書と本要項 4（4）の自己点検結果等から指定管理業務について毎年度評価を実施します。評価の結果及び事業報告書は大阪市のホームページで公表します。

5 管理運営経費

(1) 管理運営経費

(ア) 業務代行料

新老健は利用料金制を導入するため、施設の管理運営に必要な経費として本市が支払う経費（業務代行料）のほか、介護報酬、利用者が支払う利用料金や自らが企画・実施する各事業の収入等を自らの収入とすることができます。

業務代行料の上限額は、指定期間（9 年 11 か月間）の合計で 2 億 1,700 万円とします。業務代行料については、収支計画書（様式 8－1）で提案された収支計画を基本とします。なお、提案された業務代行料及び収支計画、支出・収入見込みの妥当性等については、指定管理者選定の際、115 点満点中、配点 30 点として評価することになっています。

業務代行料は、協定締結時に各年度の金額及び総額を決定したうえで、会計年度（4

月 1 日から翌 3 月 31 日まで) ごとに、指定管理者の請求に基づいて支払います。支払時期及び方法等については、「大阪市立介護老人保健施設弘済長寿苑指定管理業務協定書(案)」(以下「協定書」という)で定めます。

【業務代行料の上限額】

2 億 1,700 万円(税込) (9 年 11 か月間の合計額)

(2) 会計区分

当該業務に係る会計(記録及び帳票等の作成を含む。)については、指定管理者の他の事業等に係るものと区分して行ってください。

(3) 利益配分

各事業年度の収支において、総収入から総支出を差し引いて、利益が生じた場合かつ利益が総収入額の 5 % を上回っている場合において、その上回った金額に 100 分の 50 を乗じることにより算定した金額を大阪市に納付していただきます。

なお、各事業年度における自主事業及び付随許可等(以下「自主事業等」という。)の収入額が支出額を下回る場合は、総収入額及び総支出額に自主事業等を含めないものとします。

6 リスク分担

指定期間内における主なリスクについては、別表 1 のとおりとします。

7 指定管理者の申請手続きに関する事項

(1) 募集要項等の配布

ア 配布期間 令和 7 年 1 月 30 日(木)から令和 7 年 4 月 30 日(水)まで
配布時間は 9 時から 12 時まで及び 13 時から 17 時までとします。
(土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。)

イ 配布場所 大阪市立弘済院管理課経営企画グループ
(所在地) 大阪府吹田市古江台 6-2-1
(阪急山田駅より北西徒歩約 10 分・附属病院西側)
大阪市立弘済院管理課施設整備グループ
(所在地) 大阪市北区中之島 1-3-20 大阪市役所 2 階南西ブロック

※募集要項は大阪市福祉局ホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000637345.html>)

- ウ 施設図面 施設の図面については、募集要項等を窓口で配布する際にお渡しすることとしますので、ホームページには掲載いたしません。

(2) 説明会

指定の申請を予定している法人等を対象に、次のとおり説明会を開催しますので、できる限り参加してください。

ア 開催日 令和7年2月17日(月)

※開始時間等は説明会参加申込書(様式11)を提出した法人等へのみ、別途通知します。

イ 開催場所 大阪市役所本庁舎

- ウ 参加申込 説明会に参加を希望する法人等は、令和7年2月12日(水)午後5時30分までに、説明会参加申込書(様式11)に必要事項を記入し、下記7(4)イ 大阪市立弘済院管理課経営企画グループあてE-mailにてお申込ください。

※E-mail送信する際、件名を「説明会参加申込」とし、送信後電話で大阪市の受信状況を必ず確認してください。

- エ その他
- ・参加人数は1の法人等につき、3名までとします。
 - ・募集要項等の資料はご持参ください。
 - ・説明会では質疑応答の時間は設けません。質問については、説明会後に質問票を作成のうえ、E-mailにて送付してください。
(下記7(3)質問の受付・回答参照)
 - ・説明会で配布した資料等については、後日、下記ホームページ上に掲載します。

(<https://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000637345.html>)

(3) 質問の受付・回答

質問がある場合は、質問票(様式12)を、下記7(4)イ 提出先へE-mailにて送付してください(件名欄に「質問票」と記入してください。)。電話や来訪による質問には回答できません。

ア 受付期間

令和 7 年 1 月 30 日（木）から令和 7 年 2 月 28 日（金）午後 5 時まで

イ 質問への回答

令和 7 年 3 月 12 日（水）予定

※ 質問に対する回答については、福祉局ホームページに掲載します。（提出期限後の質問は受付できません）

※ 再質問の機会を設ける場合があります。

（４） 申請の受付

申請の受付は予約制としますので、必ず前日までに事前連絡のうえ、次の提出期間内に「本要項 7（6）提出書類等」を提出場所へ持参してください。郵送、FAX、E-Mail による提出はできません。なお、原則として、提出後に申請書類の変更及び追加はできません。

ア 提出期間

令和 7 年 4 月 15 日（火）から令和 7 年 4 月 30 日（水）まで

（土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。）

午前 9 時 30 分から正午、午後 1 時 30 分から午後 5 時まで。

※上記以外の日時では受け付けません。

イ 提出場所

大阪市立弘済院管理課経営企画グループ・施設整備グループ

（所在地） 大阪市北区中之島 1-3-20 大阪市役所 2 階南西ブロック

電 話 0 6 - 6 2 0 8 - 7 9 0 7

E-mail shitei-kosaiin@city.osaka.lg.jp

（５） 申請資格

医療法人、社会福祉法人、その他厚生労働大臣が定める者（介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 94 条第 3 項第 1 号の規定に基づき厚生労働大臣の定める介護老人保健施設を開設できる者（平成 11 年厚生省告示第 96 号）において定める者）で、指定申請書提出時点において、次の各号に定める資格を全て満たす法人その他の団体であること

法人等に関する要件

ア 条例第 19 条の規定に該当していないこと

イ 地方自治法施行例第 167 条の 4 の規定に該当していないこと

- ウ 大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく参加停止措置を受けていないこと
- エ 大阪市契約関係暴力団排除措置要綱及び大阪市指定管理者制度暴力団排除要領に基づく入札等除外措置等を受けていないこと
- オ 指定申請団体の役員等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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号。）第2条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当していないこと
- カ 経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと（会社更生法に基づく更生手続き開始の決定、又は民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けたものを除く）
- キ 法人税、大阪市の法人市民税（大阪市に納税義務を有しない者にあつては、本店又は主たる営業所の所在地における法人市町村民税（東京の場合は法人都民税））、消費税及び地方消費税を滞納していないこと
- ク 施設の管理運営に必要な資格等を有していること

（6） 提出書類等

- ア 申請しようとする法人等は、次表に掲げる書類を計6部（正1部、副5部（副は複写可））提出してください。
 なお、様式1～様式10-2及びその他必要書類のデータ（Adobe Acrobat Reader PDF）を電子媒体（CD-R又はDVD-R）に格納し、申請書類に添えて2部を提出してください。提出時点において、ウィルスチェックを行っておくこと。
- イ 提出書類にはページ番号を入れるとともに、次表「提出書類」順に整理し、項目ごとの最初のページに白紙をはさみ、インデックスをつけるなど、わかりやすいものにしてください。
- ウ 申請団体名の記載は正1部、副本の内の1部のみとし、残りの副本4部には申請団体名は記載しないでください。また、他に法人等の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績施設の名称、実施イベント名称等があれば黒塗り、枠で囲んで白抜きするなどし、申請団体が推定できる記載は行わないでください。申請団体が判別できると判断した場合は、大阪市内で黒塗り等の措置を行う場合があります。
- エ 本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求める場合があります。

提出書類	様式番号
①指定管理者指定申請書	様式1

②指定管理者指定申請にかかる誓約書	様式 2
③法人等の概要 現在の法人等の状況について、記入すること。法人以外の団体にあつては、これに相当する書類を提出すること。	様式 3
④指定管理者申請団体役員名簿 法人等において役員と位置付けているもの全員の名簿とする。ただし、法人でない団体で、代表者又は管理人の定めがあるものの代表者又は管理人を含む。	様式 4
⑤役員の履歴書 ④で提出した名簿全員の履歴書を記載したもの。	任意様式
⑥定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類	任意様式
⑦法人の登記事項証明書 最新の状態を反映した指定申請書提出日より 3 か月以内に発行されたもの。	証明書写
⑧法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書 納税証明書「その 3 の 3」で提出すること。提出日において発行から 3 か月以内のもの。	証明書写
⑨法人税等の申告書の写し 直近 3 事業年度分。別表 1、4、5 を提出すること。	申告書写
⑩大阪市の法人市民税の納税証明書 直近 3 年分。大阪市の納税義務を有しない者にあつては、本店又は、主たる営業所の所在地における法人市町村民税(東京都の場合は都民税)の納税証明書を提出すること。提出日において発行から 3 か月以内のもの。	証明書写
⑪法人等の印鑑証明書 法人等が登録している印鑑で、申請書提出日において発行日から 3 か月以内のもの。	証明書 (原本)
⑫法人等の沿革や事業内容がわかるもの 対外的に発行しているパンフレット類、類似施設での「施設だより」等。	任意様式
⑬選定結果通知用封筒一式 定型封筒(長形 3 号)に選定結果通知書の送付先を明記し、特定記録郵便相当の切手(320 円)を貼付したものを 1 通	長形 3 号
⑭障がい者雇用状況報告書(公共職業安定所への報告義務がない事業主用) 公共職業安定所に提出義務のある法人等のみ提出すること。(障害者の雇用の促進等に関する法律施行規則(昭和 51 年労働省令第 38 号)第 8 条に規定する様式)。なお、公共職業安定所への報告義務のない事業主は、様式 5「障がい者雇用状況報告書(公共職業安定所に提出義務がない事業主用)」を提出すること。	厚生労働大臣の定める 様式又は 様式 5

⑮障がい者雇入れ計画書 ⑭において提出義務のある法人等で、障がい者法定雇用率未達成企業にあっては提出すること。	様式 6
⑯貸借対照表、損益計算書、個別注記表、財産目録、勘定科目内訳書及び監査報告書の写し 直近 3 決算期又は 3 事業年度分の実績。法人以外の団体にあってはこれに相当する書類を提出すること。	任意様式
⑰事業報告書 直近 3 決算期又は 3 事業年度分の実績。法人以外の団体にあってはこれに相当する書類を提出すること。	任意様式
⑱法人等の事業計画書及び収支予算書 申請書提出日の属する年度のもの。	任意様式
⑲新老健の管理運営に関する事業計画書	様式 7
⑳新老健の管理運営に関する収支計画書、収支計画積算明細及び自主事業収支計画積算明細（自主事業を提案される場合） 令和 9 年度から令和 18 年度までの 10 年度分を提出すること。	様式 8－1 様式 8－2 様式 8－3
㉑同種施設等の運営実績 介護保険サービスや認知症の人や家族への支援にかかる事業等の実績	様式 9
㉒開設準備業務積算書 内訳がわかるように作成すること。	様式 10－1
㉓開設準備業務計画書	様式 10－2

（７）提案を求める内容

新老健の設置趣旨・目的を達成するとともに、より効果的・効率的に運営するための具体的な事業内容の提案を求めます。

各提案にあたっては、条例、「業務の基準」、「指定管理業務仕様書」及び「大阪市立介護老人保健施設弘済長寿苑開設準備業務委託仕様書（案）」（以下「開設準備業務仕様書」という。）を踏まえて提案してください。

その際、「業務の基準」で定める成果目標に留意した提案を行ってください。なお、提案内容については、指定管理者に指定された場合、本市と協議のうえ実施していただきます。

ア 施設運営・維持管理にかかる方針及び取組提案

・・・（様式 7）

（い）施設設置趣旨・目的を踏まえた管理運営方針

- ・ 認知症に特化した施設の管理運営にかかる理念
- ・ 認知症の人や家族等へのサービス提供等の基本的な考え方 など

(ii) 職員体制

- ・ 認知症ケアの実践のための人材確保の考え方
- ・ 介護DX推進の観点からの取組方針 など

(iii) 認知症の人が利用する施設としての事故防止、医療・介護の安全性の確保の考え方

(iv) 認知症に特化した施設であることを踏まえた緊急時の対応、防災・防犯体制にかかる計画

イ 施設運営の事業計画にかかる提案

・・・(様式7)

(i) 事業計画

- ・ 施設の設置目的を達成するための具体的な事業内容
- ・ 認知症の人に対するリハビリテーションの実施方針
- ・ 認知症のBPSDの予防・軽減に資する効果的な取組方針
- ・ 併設施設（病院、研究所等）との連携
- ・ 実地研修の受け入れにかかる体制 など

(ii) 職員の育成計画、職員研修

(iii) 利用者に対する認知症ケアの質の向上策

ウ 施設の有効利用にかかる提案

・・・(様式7)

(i) 他施設、地域との関係づくりに対する考え方

(大阪市域の認知症医療・介護体制の構築への貢献・これまでの実績等)

エ 市費の縮減

・・・(様式8-1～様式8-3)

(i) 業務代行料の提案額

(ii) 収支計画

- ✓ 収支計画書（様式8-1）、収支計画積算明細（様式8-2）

※指定管理期間における各年度の収支計画を、主な収入、支出項目に区分の上、提示してください。また、本市から支払う業務代行料も収入に加味したうえで、収支計画を立ててください。

- ✓ 自主事業計画書（様式7）、収支計画書（様式8-1）、自主事業収支計画積算明細（様式8-3）

※施設の趣旨目的に沿った他の自主事業を大阪市の承諾のもと、指定管理者の費用負担と責任において実施することができます。

オ 開設準備にかかる提案

・・・(様式10-1～様式10-2)

(i) 開設準備経費の提案額

(ii) 開設準備業務計画

- ・ 開設準備業務にかかる人員体制
- ・ 職員の採用計画
- ・ 入所者の選定計画

※第2特養の入所者が新老健への入所を希望する場合は、原則として当該入所希望者を受け入れること

- ・ 新老健の施設にかかる広報・周知活動
- ・ 地域における各関係機関との連携手法
- ・ 施設運営で必要となる各種システム及びシステム運用に必要となる機器の導入・設置（インフラ整備含む） など

※システムの導入にあたっては業務の効率化やスタッフの負担軽減などの介護DXを推進する提案とすること

◆ 開設準備にかかる提案にあたっての留意事項

- ・ 開設準備業務の実施にあたって必要な経費の上限額は96,753,000円（税込）とします。

内訳については下記のとおりとし、それぞれの上限金額の範囲で提案すること。

項目	上限額
A. 新施設体制整備費	34,865,000 円
B. 各種システム整備経費	57,463,000 円
C. 新施設開設広報経費	4,425,000 円

- ・ 経費の積算について、開設準備業務積算書（様式10-1）において提案してください。
※内訳がわかるように作成すること。
- ・ 「1. 新施設体制整備費」については開設準備業務に従事する人件費及びその他不随する経費とする。ただし、開設準備業務仕様書に定める業務の範囲に限る。
- ・ 「1. 新施設体制整備費」「2. 各種システム整備経費」「3. 新施設開設広報経費」については、それぞれ提案のあった金額を上限として、本市と協議を行った上で、契約金額を決定します。
- ・ 当該開設準備業務のうち、開設前6月間の経費については大阪府介護施設等の整備に関する事業補助金の活用を予定しています。そのため、業務を実施するにあたっては事前に大阪市との協議に応じいただきます。また、大阪市が実施する当該補

助金の申請にあたり必要な書類（支払いの根拠となる見積書や支払い明細書等）については本市の指示により提出していただきます。

- ・ 開設準備業務は別途業務委託契約を締結の上、実施していただきます。以下に、開設に向けた準備業務について、業務委託で実施するもの、指定管理予定者が経費を負担し実施するものを表に分類し、記載しますのでご参考ください。
- ・ 大阪市との協議により、承認を得た各種医療（介護）機器、什器、備品（家電含む）については、大阪市が新老健開設までの間に予算の範囲内で調達します。調達は令和8年度中に実施することとなるため、令和7年度中に協議を終えてください。承認が得られないもののうち、指定管理予定者が必要と考えるものについては、別途指定管理予定者の負担で調達してください。現時点で本市が調達を予定している機器等については「大阪市が調達する、「医療（介護）機器、什器、備品（家電含む）」の一覧について」のとおりですのでご参考ください。

業務項目	業務委託	指定管理業務 ※
新老健開設を目的とする設立準備室等の立ち上げ		◎
新病院・研究施設との連携体制の構築	◎	
協議の場への参画	◎	
第2特養が蓄積してきた認知症の専門的ケア機能の継承	◎	
施設運営にかかる職員研修の実施		◎
職員の採用		◎
地域の各種機関との連携体制構築	◎	
新老健にかかる広報・周知活動	◎	
入所者の選定（令和9年4月30日まで）	◎	
新老健に整備する機器等の協議	◎	
施設運営で必要となる各種システム及びシステム運用に必要となる機器の導入・設置（インフラ整備含む）	◎	
介護保険法第94条に基づく介護老人保健施設の開設許可申請手続き		◎
各種諸規定（施設運営規定等）の整備		◎
開設後に向けた運用調整	◎	
その他、開設にあたっての必要な準備行為		◎

※表中、指定管理業務の列に「◎」を付している項目にかかる経費負担については指定管理予定者が必要経費を負担することとします。

(8) 失格事項

指定申請書提出時点から指定を受けるまでの間に、次の各号のいずれかに該当した場合は失格とし、選定審査の対象から除外又は指定管理予定者としての地位を失います。なお、指定管理予定者が失格となった場合は、審査順位が次順位の者が指定管理予定者となります。

- ア 本要項 7 (5) に定める申請資格を満たさなくなった場合
- イ 選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合
- ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- エ 提案の内容が大阪市の求める水準を満たさないと認められる場合
- オ 提案収支計画内容が、事業計画等と照らして実現可能性が無い又は提案された収入または支出の見込みについて著しく妥当性を欠くなど、指定管理予定者として不適格と認められる場合
- カ 大阪市が求める補正及び追加資料等が大阪市の指定する期間内に提出されなかった場合
- キ その他不正・不誠実な行為があった場合

(9) 申請上の注意事項

- ア 申請者は、申請書類の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなします。
- イ 申請書類の提出は、1 法人等につき 1 案限りとします。
- ウ 原則として、提出した資料の修正は認めません。ただし、大阪市が補正等を求めた場合についてはこの限りではありません。
- エ 申請に要する経費については、申請者の負担とします。
- オ 申請書類の著作権は、申請者に帰属します。ただし、選定結果の公表等、大阪市が必要と認める場合は、申請書類の内容を無償で利用できるものとします。
- カ 指定管理者決定後の協定書は、申請書類の法人等名称により、印鑑証明書を添付のうえ、締結します。
- キ 申請書類は、大阪市情報公開条例に定めるところにより、公開される場合があります。
- ク 指定管理者となった団体の事業計画書については、市民情報プラザに備え付け、一般の閲覧に供します。
- ケ 大阪市に提出された申請書類は理由の如何に関わらず、原則として返却しません。
- コ 申請書類を提出した後に指定申請を辞退する場合は、指定申請辞退届（様式 13）を提出してください。

8 指定管理予定者の選定

(1) 選定方針

指定管理予定者を選定する際の基本的な方針としては、条例第 20 条の規定に基づき、学識経験者等から構成される選定会議において、下記 (3) 選定項目等に照らし、公平かつ客観的に審査のうえ、本市において選定します。

(2) 選定手法

指定管理予定者の選定は、書類審査及びヒアリングによって行います。

申請書が 1 法人等であっても選定会議で審査し、指定管理者としての適否を判断します。

また、最も点数の高い事業者であっても、合計点数が 70 点に満たない場合は、指定管理予定者として選定しません。

(3) 選定項目・配点

指定管理予定者を選定する際の配点は次のとおりとします。

○施設の設置趣旨・目的の達成及びサービスの向上		55 点
《施設の管理運営》 ・施設設置趣旨・目的を踏まえた管理運営方針 ・職員体制 ・認知症の人が利用する施設としての事故防止、医療・介護の安全性の確保の考え方 ・認知症に特化した施設であることを踏まえた緊急時の対応、防災・防犯体制にかかる計画	20 点	
《事業計画》 ・事業計画 ・職員の育成計画、職員研修内容 ・利用者に対する認知症ケアの質の向上策	25 点	
《施設の有効利用》 ・他施設、地域との関係づくりに対する考え方 (大阪市域の認知症医療・介護体制の構築への貢献・これまでの実績等)	10 点	
○市費の縮減・収支計画		30 点
・業務代行料の提案額 ・収支計画及び支出見込み・収入見込みの妥当性		

○応募団体	10 点
・経営方針、経営状況等について ・介護保険サービスや認知症の人や家族への支援にかかる事業等の実績	
○社会的責任・市の施策との整合性	5 点
・環境への配慮 ・就職困難者等の雇用への取組み ・個人情報保護に対する取組み ・大阪市の認知症施策の取組との整合	
○開設準備業務にかかる提案	15 点
・開設準備業務にかかる市費の縮減 ・開設に受けての準備の計画、実現可能性	
計	115 点

書類審査又はヒアリング等の結果、提案された収支計画が、事業計画等と照らして実現可能性が無い又は提案された収入または支出の見込みについて著しく妥当性を欠く、開設準備の計画に実現性がない、特定の項目の評価が著しく低い等と大阪市が認める提案は、失格とする場合があります。もしくは、提案金額（業務代行料及び開設準備経費）が上限額を超える場合は失格となります。

同点となった場合には、選定項目のうち「施設の設置目的の達成及びサービスの向上」の点数が高い法人等を上位とします。

（４）選定結果

上記の基準に照らして総合的に考慮し、最も適当であると認められる内容の指定申請をした法人等を、指定管理予定者に選定します。

選定結果については申請者全員に書面で通知するとともに、すべての申請団体の名称を含め、本市ホームページ等により公表します。

なお、指定管理予定者の選定後、指定管理予定者と協議を行い、万が一合意に至らなかった場合や辞退した場合は、審査順位が次順位の法人等が指定管理予定者に繰り上がります。

指定管理予定者は、市会での議決を経た後に市長が指定管理者として指定し、本市がその旨を公告します。

9 協定の締結

指定管理予定者と大阪市は、管理の細目事項を定めるため、事前に協議のうえ、仮協定を締結します。仮協定は市会の指定の議決後、本協定となります。協定書のとおりです。

10 その他

- (1) この募集要項に記載している内容、資料の追加や修正がなされた場合、追加及び修正資料を優先するので注意してください。
- (2) 第2特養に在籍する本市介護福祉職員等が新老健（指定管理者となる法人）へ転職することを希望した場合、指定管理者となる法人はその雇用について協議に応じるなど、誠意をもって対応してください。
- (3) 指定管理者が代わった場合等、新たに当該施設を管理運営する事業者への引継ぎを誠実にを行うとともに、引継ぎに向けた協議を本市と行ってください。なお、引継ぎによって発生する費用について、新たに管理運営する事業者に関する部分は新たな事業者の負担となります。
- (4) 指定管理業務仕様書、開設準備業務仕様書、協定書については、指定管理者が決定した後、本市と協議を行い、協議の結果に基づいて内容を確定します。

11 担当課

大阪市立弘済院管理課経営企画グループ

住 所 〒565-0874 大阪府吹田市古江台6-2-1

電 話 06-6871-2298

F A X 06-6272-0549

E-mail shitei-kosaiin@city.osaka.lg.jp

担 当 重尾

(別表 1)

リスク分担表

指定期間内における主なリスクは次表のとおりとします。

リスクの種類	内 容	負 担 者	
		大阪市	指定 管理者
法令等の変更	指定管理者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
第三者賠償	施設の維持管理、運営において指定管理者の要因で第三者に損害を与えた場合		○
	施設の維持管理、運営において大阪市の要因で第三者に損害を与えた場合	○	
資金調達	必要な資金の確保		○
物価	収支計画に多大な影響を及ぼす場合	協議事項	
	指定後のインフレ、デフレ		○
金利	金利変動		○
不可抗力 ※ 1	管理運営業務の変更、中止、延期	協議事項	
	自然災害等による施設・設備の復旧費用	○	
事業の中止・延期	大阪市の責任による遅延・中止	○	
	指定管理者の責任による遅延・中止		○
	指定管理者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継ぎコスト※ 2	施設運営の引継ぎ（指定期間前の準備を含む。）費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
管理経費の膨張	大阪市以外の要因による管理経費の膨張		○
	大阪市の要因による管理経費の膨張	○	
	収支計画に多大な影響を及ぼす場合	協議事項	
施設の損傷	施設、機器等の損傷 ※ 3	○	○
	指定管理者に施設管理上の帰責事由があるもの		○
	指定管理者が設置した設備・備品		○
債務不履行	大阪市側の事由による協定内容の不履行	○	
	指定管理者側の事由による業務又は協定内容の不履行		○
性能リスク	大阪市が要求する施設運営の水準の不適合に関するもの		○
損害賠償 ※ 4	施設、機器の不備による事故	協議事項	
	指定管理者の施設管理上に帰責事由があることによる事故		○
管理リスク	施設、機器の不備又は指定管理者の施設管理上に帰責事由があることによる臨時休館等に伴うもの		○

※1 不可抗力

- ・不可抗力とは、天災、感染症等の拡大その他自然的又は人為的な事象であって、外部から生じた原因でありかつ指定管理者及び大阪市がその防止のために相当の注意をしても防止できないものをいう。
- ・建物・設備が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命じる。
- ・災害発生時に当該施設が市民の避難場所やボランティアの活動拠点となる場合、災害対応のために業務の全部又は一部の停止を命じることがある。
- ・大阪市は指定管理者に対する休業補償は行わない。

※2 新たな指定管理者等への引継ぎにかかる対応

- ・新たな指定管理者が指定される等、新たに当該施設を管理する事業者への引継ぎに際して、大阪市の指示する事項について、その者への引継ぎを誠実に行わなければならない。
- ・引継ぎの実施にあたっては、現指定管理者及び新たに当該施設の管理事業者双方が、それぞれ必要な費用を負担するものとする。

※3 サービス提供に伴う施設・機器・備品等の損傷リスクへの対応

1 大阪市が対応するもの

基幹的な施設・機器等の損傷

2 指定管理者が対応するもの

(1) 基幹的な施設・機器等以外の施設・機器・器具・什器・備品等の損傷

(2) 基幹的な施設・機器等の附属物（設備の消耗品など）の損傷

(3) 上記1のうち、1件あたりの修繕費用が100万円未満のもの

（ただし、損傷への対応が緊急に必要でありかつ収支計画における当該年度の修繕費の上限額を超える場合にあっては、大阪市が対応することができる。）

(4) 施設管理に関わって必要な消耗品の補充交換

※ なお(1)～(4)で対応した施設等の所有については、大阪市とする。

(注) 基幹的な施設・機器等とは、・・・建物全体（柱・梁・床・壁等の主要構造部）及び主要な設備機器（空調機器・消防設備等）などをいう。

- ・施設管理に関わって必要な消耗品は、指定管理者において適宜補充交換をすること。

※4 施設、機器の不備又は指定管理者に施設管理上の帰責事由があることによる事故への対応

- ・施設、機器の不備又は施設管理上の帰責事由があることによる事故に対応するため、指定管理者はリスクに応じた保険に加入すること。

利用料金の一覧

(大阪市立介護老人保健施設条例施行規則から抜粋)

(1) 大阪市立介護老人保健施設条例第 11 条第 3 項第 1 号の市規則で定める額

- ① 介護保険法第 8 条第 8 項に規定する「通所リハビリテーション」の利用
 - ・ 食事の提供に要する費用・・・1 日につき 566 円
- ② 介護保険法第 8 条第 10 項に規定する短期入所療養介護の利用
 - ・ 食事の提供に要する費用　　1 日につき 1,445 円
 - ・ 滞在に要する費用　　　　　1 日につき 1,728 円（個室）
　　　　　　　　　　　　　　　1 日につき 697 円（多床室・室料を徴収する場合）※
　　　　　　　　　　　　　　　1 日につき 437 円（多床室・室料を徴収しない場合）※

(2) 大阪市立介護老人保健施設条例第 11 条第 3 項第 2 号の市規則で定める額

- ・ 食事の提供に要する費用　　1 日につき 1,445 円
- ・ 滞在に要する費用　　　　　1 日につき 1,728 円（個室）
　　　　　　　　　　　　　　　1 日につき 697 円（多床室・室料を徴収する場合）※
　　　　　　　　　　　　　　　1 日につき 437 円（多床室・室料を徴収しない場合）※

(3) 大阪市立介護老人保健施設条例第 8 条第 3 項第 3 号の市規則で定める額

- ① 介護保険法第 8 条の 2 第 6 項に規定する「介護予防通所リハビリテーション」の利用
 - ・ 食事の提供に要する費用　　1 日につき 566 円
- ② 介護保険法第 8 条の 2 第 8 項に規定する「介護予防短期入所療養介護」の利用
 - ・ 食事の提供に要する費用　　1 日につき 1,445 円
 - ・ 滞在に要する費用　　　　　1 日につき 1,728 円（個室）
　　　　　　　　　　　　　　　1 日につき 697 円（多床室・室料を徴収する場合）※
　　　　　　　　　　　　　　　1 日につき 437 円（多床室・室料を徴収しない場合）※

※令和 7 年 8 月から、「その他型」の介護老人保健施設の多床室の入所者については、室料を負担いただくこととなるため、上記のとおり記載しております。一方、大阪市立介護老人保健施設条例施行規則は令和 6 年 12 月施行のため、室料を徴収する場合の滞在に要する費用について規定しておりません。同規則については、施設が供用開始されるまでの間に改正する予定です。