

牛久市立保育園移管仕様書

1 業務名

牛久市立保育園移管

2 対象となる保育園

牛久市立栄町保育園

3 目的

牛久市公立保育園再編計画に基づき、牛久市立栄町保育園（以下「栄町保育園」という。）を民営化するため、設置運営を適正かつ円滑に行い、入園児童及び地域の児童並びにその保護者の福祉の増進を図ることができる法人を募集し、栄町保育園を移管する。

4 栄町保育園の概要（令和 7 年 4 月 1 日時点）

(1) 施設

施設名	所在地	敷地面積	延床面積	建物構造
栄町保育園	牛久市神谷 3-8-1	4,236 m ²	896.59 m ²	木造平屋建て 昭和 53 年建築

(2) 定員

令和 7 年度	0 歳児	1 歳児	2 歳児	3 歳児	4 歳児	5 歳児	合計
定員	12 人	20 人	22 人	22 人	22 人	22 人	120 人

5 移管後の施設運営

移管後の保育施設の運営は、児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 1 条に定める児童福祉の理念を前提に行うこと。併せて、保育所保育指針（平成 29 年厚生労働省告示第 117 号）及び国並びに市の定める諸法令・計画・要綱等を遵守するとともに、牛久市の指導に従うこと。

これまでの栄町保育園の運営・保育内容を基本とし、子どもたちのよりよい成長のために、保護者の意向を十分に配慮した上で相互の意思疎通に努め、円滑な移管を行うこと。移管後も安定的・継続的な運営を行い、児童・保護者・地域等との信頼関係の維持・向上に努めること。

6 施設整備の諸条件

(1) 移管後の施設類型

認可保育所（児童福祉法第 39 条第 1 項、茨城県による認可を受けるもの）

(2) 建物について

- ① 現在の栄町保育園の敷地内南側を建設用地とする。
- ② 木造・鉄骨造・コンクリートブロック造その他これらに類する構造とする。平屋又は 2 階建ての別は問わない。

- ③ 保育室等から二方向の避難路が確保されている等、安全性を確保すること。
 - ④ 建築基準法等の関係法令を遵守すること。（都市計画法の「市街化調整区域」となっている。）
 - ⑤ 施設の整備にあたっては、国の定める最低基準、茨城県の「児童福祉法に基づき児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例」その他関係法令等を遵守し、関係機関の指導に従うこと。
 - ⑥ 原則として、令和 8 年度中に施設整備に着手し、令和 10 年 4 月 1 日に開園できるよう設計・施工業者選定・施工期間については、十分な余裕を持って計画・提案をすること。
 - ⑦ 令和 10 年 2 月までに各種完了検査を受け、検査済証の交付を受けること。
※やむを得ない事情と認められる場合を除き、開設時期に遅れが生じた場合、補助事業の対象外となる可能性があるため、事業計画等は十分な検討と周到な準備を行うこと。
- (3) 既存建物について
- ① 既存の園舎は、新園舎にて移管先法人による保育を開始後、市で解体、撤去の上で整地する。なお、移管先法人が解体等を行う場合は、実際にかかった費用を市が負担する。（市が適正と認めた場合に限る。）
 - ② 整地後は、移管先法人において同一敷地内に園庭及び駐車場を整備すること。
- (4) 園庭について
- ① 現在の栄町保育園の園庭は、移管先法人が新園舎の建設等移管の準備を行っている期間においても、一部の区画を継続して栄町保育園の園児が使用することを想定している。このため、新園舎の建設等移管の準備については、園庭の機能が損なわれることがないように進めること。
 - ② 敷地外に出ることが出来る二方向の避難路が確保されていること。
- (5) その他
- 敷地内に除去土壌がある。（別添配置図参照）

7 貸付予定市所有地概要

所在地	茨城県牛久市神谷 3 丁目 8 番地 1
現況地目	宅地
登記地積	4,038.43 m ²
敷地面積	4,236 m ²
道路後退後敷地面積	4,078 m ²
都市計画区域	市街化調整区域
上水道	敷地西側、北側、南側道路から接続可能
下水道	敷地西側もしくは北側道路から接続可能
ガス	プロパンガス
その他	除染土壌地下保管あり

8 市所有地貸付条件等

土地については使用貸借契約を締結し、有償貸与とする。財産貸付については、牛久市財産管理に関する規則に基づき算定するものとする。なお、市との協議により有償譲渡とすることも可能とする。

(1) 貸付契約期間

運営開始の日から 30 年とする。

(2) 貸付料

公租公課（固定資産税、都市計画税）相当額とし、固定資産評価額の見直しに併せて改定を行う。

年額貸付料 406,056 円（令和 8 年 3 月までの賃料）

※セットバック後の面積に対し、市の基準により算出

(3) 条件

- ① 当該用地は、認可保育所運営以外の目的に使用しない。
- ② 譲渡、転貸、担保に供してはならない。
- ③ 建物に係る増築・減築・改築を行う場合、遊具や工作物の新築・移設・撤去を行う場合は、事前に本市の承認を得るものとする。
- ④ 運営開始後の保全、維持管理に係る費用は、移管法人が負担すること。
- ⑤ 貸付期間満了時または、本市により貸借契約を解除されたときは、移管法人の負担で当該地を貸借契約締結時点まで原状復帰すること。
- ⑥ 当該用地での保育事業を終了しようとするときは、関係法令を遵守し本市の指示に従うこと。またその際は原則として、移管法人の負担で貸借契約締結時点まで原状復帰するものとするが、保育事業終了時の保育需要や待機児童の状況等から、対応を協議するものとする。
- ⑦ 次の場合は、契約を解除する。
 - a 認可保育所以外の用途に供したとき。
 - b 市の承諾を得ずに土地の形状・形質を変更したとき。
 - c 土地を転貸したとき。
 - d 市の承諾を得ずに土地上の建物の増改築を行ったとき。
 - e 市の承諾を得ずに土地上の建物の抵当権の設定を行ったとき。
 - f 契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき。

(4) その他

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）における財産処分制限期間前に土地を明け渡す場合には、当市に対して建物及び工作物については現状のままでの引渡しをするとともに、建物及び工作物の買い取りを請求しないものとする。また、それ以降に土地を明け渡す場合は、建物及び工作物を撤去し、整地をしたうえ当市に対して更地として明け渡すものとし、建物及び工作物の買い取りを請求しないものとする。

9 移管年月日（運営開始年月日）

令和 10 年 4 月 1 日

10 運営内容の諸条件

栄町保育園の設置運営を引き受けるにあたっては、次の要件のいずれも満たすこと。なお、この諸条件の遵守期間は、移管の前日に栄町保育園に在籍していた児童（加配等特別な配慮が必要な児童を含む）が、移管後の保育園で引き続き保育を受けている期間とする。ただし、条件の変更等について三者協議会等において保護者の同意が得られた場合はこの限りではない。その場合は本市に報告すること。

(1) 関係法令等の遵守

関係諸法令を遵守し、市の指導に従うこと。

(2) 保育時間と休園日

- ① 通常の保育時間は、午前 7 時から午後 6 時までとする。
- ② 休園日は、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日並びに 1 月 2 日、3 日及び 12 月 29 日、30 日、31 日とする。

(3) 定員及び受入年齢

- ① 定員は 100 人程度とし、市と協議のうえ地域の保育ニーズに応じた定員設定及び進級以外の 1・2 歳児の入園枠を設けた構成とすること。
なお、利用定員の人数によって園舎建設費に対する補助金額の上限が算出されるため、開設後 5 年程度は利用定員を減ずることなく運営可能な人数を設定すること。
- ② 0 歳児（生後 8 週）から 5 歳児までを受け入れること。

(4) 職員配置

- ① 施設長予定者について応募日現在次のいずれかに該当すること。
 - a 認可保育所または幼保連携型認定こども園の施設長として 2 年以上の経験を有すること。
 - b 特定教育・保育施設、特定地域型保育施設、その他児童福祉施設において保育士または保育教諭（幼稚園教諭）として 10 年以上の経験を有すること。
- ② 保育士（施設長を除く）のうち最低 2 名は、10 年以上の保育経験を有する者とする。
（保育士有資格者の認可保育所、幼保連携型認定こども園又は地域型保育事業所における経験年数とする。以下同じ。）
- ③ 保育士の 3 分の 1 以上（施設長及び上記の 10 年以上の保育経験を有する者を含む。）は、5 年以上の保育経験を有する者とする。
- ④ 主任保育士を専任で配置すること。
- ⑤ 栄町保育園に勤務する会計年度任用職員について、積極的に雇用すること。
- ⑥ 乳児保育を行うにあたっては、保健師又は看護師を配置し、乳幼児の健康管理に努めること。
- ⑦ 栄養士を置くこととし、乳幼児の栄養管理や食育を進めること。
- ⑧ 自園調理方式を採用して、食数に応じて必要な調理員を配置すること。
- ⑨ 保育士の配置にあたっては、保育経験に配慮し、特に中心的役割を担う保育士は保育経

験豊かな者を配置するとともに、バランスのとれた年齢層の職員構成とし、日々の保育が支障なく円滑に実施できるように努めること。

- ⑩ 嘱託医を置くこととし、乳幼児の健康管理に努めること。

(5) 保育内容の継承

原則として、移管前の栄町保育園における保育内容を継承すること。ただし、保護者の要望や意見を踏まえ、変更等を行う場合はこの限りではない。

(6) 関係機関及び地域との連携・交流

- ① 地域の小学校や幼稚園、保育所、こども園等との連携、交流を図ること。
- ② 地域子育て支援センター等、子どもの成長発達と保護者を支援するこども局との連携を図ること。
- ③ 地域との連携を図るとともに、園庭開放等の地域の子どもや子育て家庭を支援する事業を実施するなど、地域住民との交流を図ること。
- ④ 地域の民生委員児童委員等との連携を図ること。
- ⑤ 近隣の住宅等への防音等に配慮すること。

(7) 特別保育事業等

- ① 原則として、集団保育が可能な障がいのある子どもを受け入れること。
- ② 現在午後7時までの延長保育を拡充し、午後8時までの延長保育を実施すること。
- ③ 次の事業については、必要に応じ実施すること。なお、必要性については、移管先法人決定後に行う保護者、移管先法人及び市の三者による協議を踏まえて決定する。
 - a 休日保育
 - b 病児保育（体調不良児対応型）

(8) 行事

- ① 原則として、移管前の栄町保育園における年間行事を継承すること。ただし、保護者の要望や意見を踏まえ、変更等を行う場合はこの限りではない。
- ② 地域活動事業として月1回以上の保育所の開放を行うこと。

(9) 給食・保健

- ① 給食の提供にあたっては、自園調理・完全給食（開園日である月曜日から土曜日まで提供）を実施すること。
- ② 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基づき、児童の体調や食物アレルギーに対する除去食等の実施など個別事情に十分配慮し、特に移管前に実施していた除去食・代替食対応については、当該児童が在籍している間は継続すること。
- ③ 「食育基本法」や「保育所における食育に関する指針」に基づいて各年齢の発育・発達段階に応じた食育に取り組むこと。また、献立の提示や展示食を実施するなど児童・保護者に対する栄養指導に努めること。
- ④ 移管前の栄町保育園で実施している食育、給食、行事食等の「食」に関する取組について、円滑な引継ぎに努めること。
- ⑤ 給食施設・設備をはじめとする施設の衛生管理及び児童及び職員の健康管理を徹底すること。

- ⑥ 児童に対しては、年 2 回の健康診断や年 1 回の眼科・耳鼻科・歯科健診などの当市の定める健診等を必ず実施するとともに、嘱託医等との連携を十分図ること。
- (10) 費用の徴収
幼児の給食費、園児に配布する絵本等の教材費、園外活動にかかる実費、延長保育の実施に係る食事及びおやつ代、特別保育の利用料その他市が認める実費徴収金以外の負担を保護者に求めないこと。ただし、保育のサービス提供の対価として必要と判断した場合は、保護者と十分に協議し、理解を得てから実施すること。
- (11) 職員研修
職員の資質向上のため、職員研修計画を作成し、積極的に研修等に参加させること。
- (12) 保護者との懇談等
 - ① 保護者との懇談を適宜開催し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持って対応すること。
 - ② 保護者・移管先法人・市からなる三者協議会を設置し、移管に伴う諸事項について協議し合意形成を図るとともに、解決すべき事項について協議し合意のもと対処すること。また、三者協議会は移管後も当分の間存続させること。
 - ③ 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）を整備すること。
- (13) 施設名について
市内及び近隣市町村に類似の名称がないこと。なお、紛らわしい名称と認められる場合は、変更を要請することがある。
- (14) その他
 - ① 移管を受けた場合においては、既設の保育所又は幼保連携型認定こども園を廃止しないこと。
 - ② 移管後 5 年以内に第三者評価事業に取り組むよう努め、評価の結果を公表すること。
 - ③ 運営にあたり、地元自治会、周辺住民等と十分な連携を図ること。
 - ④ 牛久市保育園連絡協議会への加入について配慮すること。
 - ⑤ 円滑な施設の運営に向けた調整を市と行い、保護者への当該施設の情報の提供と周知に努めること。

11 引継ぎ・共同保育について

次の要件のいずれも満たすこと。

- (1) 必要となる人材については、あらかじめ法人において確保すること。
- (2) 引継ぎ期間に施設長、主任保育士等として配置を予定している職員は、栄町保育園の通常保育、各行事及び地域・学校等との連携状況を適宜参観し、保育園運営全般に係る引継ぎを受けること。なお、これらの職員については、市との協議や保育園の保護者説明会への出席等を求めることがあるため、その対応に留意すること。
- (3) 令和 10 年 1 月から 3 月までの間、各クラス担任を予定している保育士をクラスごとに 1 名以上配置し、引継ぎを受けること。

- (4) 最終的な引継ぎ・共同保育の内容については、市との協議の上決定すること。

12 整備・運営にあたっての補助制度

(1) 施設設備補助

当該事業について施設整備補助を利用する場合、「就学前教育・保育施設整備交付金」を活用し、牛久市の予算の範囲内において施設の整備費用の一部を補助する。

① 留意事項

- a 施設整備費補助事業の実施は、保育所等整備事業に関する国・県及び市の令和 8 年度予算の成立が条件となる。
- b 国・県の補助制度の動向により、補助制度、補助予定額が変更となる可能性があるが、事業者選定後、補助金の活用ができないことを理由に辞退することは認めない。資金計画に余裕をもって計画し、建設資材等の高騰についてもあらかじめ考慮すること。
- c 施設整備に当たっては、本募集要項において掲示する補助制度を除き、施設整備及び運営において必要となる費用については自ら負担すること。
- d 工事請負契約は、関連法令及び通知等を厳守するとともに、県や市の契約規則等に準拠して行うこと。なお、入札については、条件付き一般競争入札で実施することとし、開札については原則市職員の立合いが必要となるため、牛久市近隣の拠点で行うこと。

② 補助対象経費

- a 施設の整備（施設の整備と一体的に整備されるものであって、こども家庭庁長官が必要と認めた整備を含む。）に必要な工事費又は工事請負費。
 - b 工事事務費（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料のこと。）
 - c 実施設計に要する費用（基本設計は除く。）
 - d 開設準備に関する費用
- ※ 牛久市は標準基準額自治体に該当する。

③ 補助率

補助基準額の 3/4 を上限とする。

(2) 引継ぎ・共同保育に関する補助

民間移管に伴う在園児への影響を抑えるため、引継ぎ及び共同保育を実施するための費用について一部を補助する。なお、市の令和 9 年度予算の成立が条件となる。

(3) 運営費補助

事業の運営に当たっては、子ども・子育て支援法附則第 6 条第 1 項に規定する委託費を支給する（牛久市は 100 分の 12 地域。）。また、一定の条件の下、乳児保育事業や障害児保育事業に対する補助、一時預かり事業や病児保育事業等の特別保育事業に対する補助を行う。なお、運営費や補助金については、毎年度基準額や制度が変わるため予め注意すること。

13 その他留意事項

(1) 計画の変更

移管先法人として決定された後の応募計画の変更は、原則として認めないが、サービスの向上につながるものや、施設の実施設計に伴う軽微な変更等やむを得ないもので、審査の評価に影響を与えないもののみ、市と協議のうえ、認める場合がある。

(2) その他

- ① 本仕様書の記載内容については、国・県及び市の制度改正に伴い変更する場合がある。
- ② 本仕様書に定めのない事項または疑義が生じた場合、市と協議して決定する。

14 事業全体のスケジュール

市が栄町保育園で保育を行いながら、移管先法人が現在の園庭部分に園舎を新設する。完成後に栄町保育園の在籍児童が新園舎へ移動する。新園舎で保育を行いながら、市が既存園舎の解体工事を行う。

本事業の標準的なスケジュールは次のとおりである。

日程	スケジュール
【令和7年度】	移管先法人選考及び決定、国県事前協議
令和7年11月下旬	移管先法人決定
令和8年1月下旬～2月上旬	県との設計協議・国補助金事前協議
【令和8年度】	建築工事実施設計・新園舎建築工事
令和8年4月	国補助金内示
令和8年8月～10月	補助金申請・決定（事業者→市）
令和8年12月	保育園設置計画承認申請（事業者→県）
令和9年2月～3月	県審議会での意見聴取・計画承認
【令和9年度】	新園舎建築工事・引継ぎ保育・新園舎完成
令和9年12月	保育園設置認可申請（事業者→県）
令和10年3月	県現地確認を経て設置認可
【令和10年度】	新園舎での保育開始（民営化） 栄町保育園解体・園庭及び駐車場整備

※上記スケジュールについては、現時点での予定であるため、今後変更があり得る。

※事業者内定後のスケジュールは、整備案件の内容、補助金の交付決定手続き等により異なる場合があるため、市と協議の上、スケジュール変更が生じても差し支えないものとする。