



松田綜合法律事務所
MATSUDA & PARTNERS

保育施設開設にあたってのリスクマネジメント

2019年12月20日

松田綜合法律事務所

弁護士 菅原 清暁

第1講座 物件確保に伴うリスク

第2講座 保育運営上のトラブル対策

第3講座 安全管理対策

2

第1講座 物件確保に伴うリスク ～保育施設特有のリスクとは～

第1講座 物件確保に伴うリスク

事例

事業所内保育施設に適した物件が見つかったため、直ちに、オーナー（建物所有者）との間で賃貸借契約書を締結することとなった。

当社から契約書案（ドラフト）を提案することになったため、以前オフィスを借りるときに弁護士が作成した賃貸借契約書を流用することとした。

この契約書で、保育施設開設にあたって生じるリスクが本当に回避できているのか。



保育の特殊性

- POINT① 共用部分の増改築に関する貸主の承諾
- POINT② 用途変更に関する取決め
- POINT③ 建物の例外的な使用方法に関する承諾
- POINT④ 有事（住民の反対運動など）の際の契約解除

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ①

共用部分の増改築をめぐるトラブルに配慮されているのか？

【保育施設の特殊性】

保育施設の設置にあたっては、各地方自治体が定める

- ・ 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準に関する条例（基準条例）
- ・ 高齢者、障害者等が円滑に利用できる建物の整備に関する条例（バリアフリー条例）
- ・ ユニバーサルデザイン推進条例

に適合させるため、専有部分にとどまらず、共有部分にも増改築を行うことが多い



認識の違い

しっかり対応しないと
深刻なトラブルに発展

【通常の賃貸借契約（オーナーの認識）】

通常、共有部分に大掛かりな工事が行われることはない

⇒ 共有部分にまで手を加えることは許可していない

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ①

共用部分の増改築をめぐるトラブルに配慮されているのか？

【対応しない場合のリスク】

- 共用部分の増改築工事が認められず、基準条例を遵守できない
- 工事を実施した場合、無断増改築として、契約違反を理由に賃貸借契約解除



- × 保育施設を開設できない
- × 保育施設開設準備に費やした費用が回収できない
- × すでに内装工事を実施していた場合は、原状回復費用も負担

実施すべき対応

次の内容について、賃貸借契約締結前に、十分協議し書面で合意する
ただし、賃貸借契約に別の定めがある場合には、その定めに従う

- 増改築の内容（増改築後の平面図等を提示すること）
- 原状回復の内容・方法
- 賃貸借契約締結後に、行政指導等により設計変更がありうること

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ②

用途変更に伴う貸主の協力が得られることになっているか？

【保育施設の特殊性】

既存の建物に新たに保育園を設置する場合、
建物の用途が「保育施設」になっていないため、用途変更を要する。

面積が 200m^2 を超える場合には、オーナー名義で用途変更の確認申請。
建築基準に適合させるために、建物全体の改築工事を要する場合がある。



認識の違い

しっかり対応しないと
深刻なトラブルに発展

【通常の賃貸借契約（オーナーの認識）】

- ✓ 確認申請を求められることはない
- ✓ 貸している部分以外の工事が必要になることはない

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ②

用途変更に伴う貸主の協力が得られることになっているか？

【対応しない場合のリスク】

- 貸主の説明・説得に時間を要し、建築基準に適合させるための工事が遅延する
- 最悪のケースでは、貸主の協力が得られず用途変更ができない



- × 保育施設を開設できない
- × 保育施設開設準備に費やした費用が回収できない
- × すでに内装工事を実施していた場合は、原状回復費用も負担

実施すべき対応

次の内容について、賃貸借契約締結前に、十分協議し書面で合意する。

- 用途変更の手続の内容
- 貸主に負担がかかる内容、費用の負担
- 用途変更手続の委託の要否
- 変更部分の回復内容

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ③

(特に利用細則がある場合) 保育特有の利用方法に配慮されているか？

【建物の利用細則】

候補物件が事業所用の建物の場合、事業の用途に供されることを前提に、館内利用規則によって、以下のことが禁止されている場合がある

- 貸室内で、火器を取り扱うこと
- 開館・閉館時間外の事業運営をすること
- 生き物（小型の魚、昆虫などを含む。）の持込み、飼育をすること
- 案内板に借主以外の名称を使用すること
- 所定の案内板以外の看板・案内板を設置



利用方法の
ギャップ

しっかり対応しないと
深刻なトラブルに発展

【保育施設の特殊性】

保育施設の運営基準から対応を求められている事項
子どもの発達・保育の観点から取り入れるべき事項

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ③

(特に利用細則がある場合) 保育特有の利用方法に配慮されているか?

【対応しない場合のリスク】

- 各地方自治体の定める基準を充足することができない
- 十分な保育サービスを実施することができない



- ✕ 保育施設を開設できない
- ✕ 自分の実現したかった保育理念が実現できない

実施すべき対応

- 利用細則や契約書案（禁止事項・遵守事項）において、
 - ・ 意図されている利用行為が、禁止されているか
 - ・ 許容されているか
 - ・ 不明確ないし定められていないかという点について確認すべき
- 利用禁止されている場合、または、明らかでない場合は、事前にオーナーと協議し、賃貸借契約書の特約条項に記載すべき

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ④

保育施設を開設できなくなった場合、契約が解除できるようになっているか？

【保育施設の特異性】

以下のような事情により、保育施設の開設を断念せざるを得ない場合がある

- 住民の反対運動
- 用途変更について貸主の協力が得られない
- なんらかの理由により、各地方自治体が定める基準を満たすための工事が実施できなくなった
- 企業主導型保育事業の整備費の助成決定が下りなかった



実務との
ギャップ

しっかり対応しないと
深刻なトラブルに発展

【通常の賃貸借契約】

一般的な賃貸借契約書の条項では、上記のような場合であっても賃貸借契約を解除できない、または、多額の解約金を求められる

第1講座 物件確保に伴うリスク

POINT ④

保育施設を開設できなくなった場合、契約が解除できるようになっているか？

【対応しない場合のリスク】

企業主導型保育事業の助成を受けられず開設を断念せざるを得なくなった場合でも、賃貸借契約を解除できない、または、多額の違約金の支払いを求められる可能性がある

なお、賃貸借契約は、中途解約条項がない限り、原則として途中解約できない



実施すべき対応

- 賃貸借契約書に中途解約条項を設ける
(有事の際は、違約金等の支払いなく即時に解約できる内容にしておくことが望ましい)
- 貸主が用途変更などに協力しなかった場合に契約違反になるように定める
- 賃貸借予約契約の場合も、
有事の際は、賃貸借本契約締結を拒否できるようにしておく

開設にあたっての 近隣住民への配慮



第1講座 物件確保に伴うリスク

近隣住民対策の進めかた

➤ 自治会・町内会への配慮

自治会・町内会の理解を得ることが望ましい
役員を訪問し、当該役員の理解を得るとともに、他の会員の理解を得るための進めかた
(例えば、住民説明会の告知方法や開催場所・日時など)を相談する

➤ マンション管理組合への配慮

開設予定地近隣に分譲マンションがある、又は、マンション内に保育施設を設置する場合は、
管理組合理事への事前説明も検討すべき
分譲マンションの区分所有者の状況や、立地などから想定されるその分譲マンション特有の
事情などを事前にヒアリングしておくことは、住民説明会の質疑応答対策を行う上で非常に有用

➤ 住民説明会の開催と事前準備

後日、開園直前になって近隣住民とトラブルにならないように、
住民説明会は開催しておくことが望ましい

ただし、説明が抽象的な場合や十分な質疑応答時間が確保されていない場合、
かえって近隣住民の不信を増大させる結果になりかねない
このため、住民説明会を開催する場合には、必要に応じて外部専門家などのアドバイスも
受けながら、しっかりとしたシナリオ、想定問答集を作成すべき

第1講座 物件確保に伴うリスク

保育施設開設をめぐり近隣住民との間で裁判になった事案（大阪高裁平成29年7月18日）

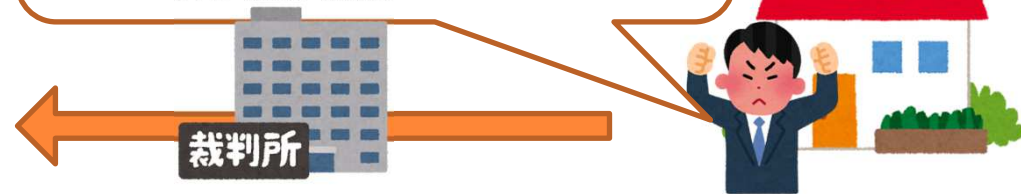
【認可保育園】

定員数 : 120名
開園日 : 月曜日から土曜日
保育時間 : 午前7時から午後7時
(延長保育時間を含む)



保育園児の声（騒音）で日常生活に支障が出ているため

- 精神的損害として慰謝料100万円請求
- 保育園からの騒音が50デシベル以下になるような防音設備を設置せよ



- H16. 7 新設保育園の新築工事及び工事に関する説明会開催（H16. 7以降）
（事業の概要、保育園施設の設計内容、新築工事の予定等）
第1回説明会より、園児が発する声等による騒音などの懸念があり、近隣住民との協議は難航

保育事業者は、住民説明会と並行して、個別に近隣住民との間で次の合意を交わした

- ・ 保育園事業者の費用負担で近隣住民の住宅の窓を二重サッシにする
- ・ 保育園施設と西側住民の境界線からの距離を1,649mmから2,000mmに変更
- ・ 保育園北側敷地境界線上に高さ3Mの防音壁を設置

- H18. 3. 8 保育園施設完成（当初の予定より約1年遅れ）

近隣男性X：保育方針や保育能力を非難するはがきやファックスを頻繁に送付

保育園周辺に「児童虐待紛いの喚声騒音」等と記載し、ドクロや泣き叫ぶ子供を描いた看板を設置
保育園は、男性に対して、営業活動の妨害を禁じる仮処分命令の申立てをし、神戸地裁が発令

- H18. 4. 1 保育園開園後、男性が保育事業者に対して提訴 → 男性全面敗訴（神戸地裁H29. 2. 9）
- 男性が大阪高等裁判所に控訴

第1講座 物件確保に伴うリスク

保育施設開設をめぐり近隣住民との間で裁判になった事案（大阪高裁平成29年7月18日）



【判決】

請求棄却
(男性側敗訴)

【POINT】 園児の声は、違法な権利侵害行為か？

【裁判の基準】

騒音による被害が違法な権利侵害になるかどうかは、「侵害行為の態様、侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、当該施設の所在地の地域環境、侵害行為の開始とその後の継続の計画及び状況、**その間に採られた被害者の防止に関する措置の有無**及びその内容、効果等の諸般の事情を総合的に考慮して、被害が一般社会生活上受忍すべき程度を超えるものかどうか」により判断される

【判決の理由】

- ① 騒音の程度
 - ・環境基準については、基準を上回っていなかった
 - ・騒音基準については、基準を**上回っていた**
 - ・男性宅と保育園とは約10M離れている。
 - ・国道の自動車騒音や電車騒音が連続的ないし断続的に存在する地域
- ② 保育園の有する公共性・公益性
 - ・園児が園庭で自由に声を出して遊び学ぶ機会は、健全な発育に不可欠で、保育活動から生じる騒音については、侵害行為の態様として**反社会性が相当低い**
- ③ 被害の防止に関する措置
 - ・保育事業者は、近隣住民に対して**何度か説明会を開催し**工事内容等を説明してきた
 - ・住民の要望について検討を重ね、保育園施設**設計の一部を変更**、遮音性能を有する**防音壁を設置**
 - ・近隣住民の一部とは防音対策に係る合意を交わしている
 - ・**男性との間でも何度も折衝を行っている**

第1講座 物件確保に伴うリスク

裁判例から学ぶポイント！

Point 1 保育施設

- 保育園開設予定地区の環境基準、騒音規制基準を把握し、園児の声がこれらの基準を超える可能性があるか慎重に検討する。
- 保育園施設に防音機能を施し（二重窓など）、室内の園児の声ができる限り外部に漏れることのないように配慮する。
- 園庭の場所は、できる限り周辺住民に配慮した位置に設置する。
- 住宅地域など、特に閑静な地域に保育園を開設する場合には、通常地域に比して、騒音に対する対策を講じる。

Point 2 住民への対応

- 住民説明会をできる限り開催し、保育園の概要、工事の内容について丁寧に説明する。
- 住民説明会での説明内容と実際の保育園の運用に齟齬が生じることのないように、住民説明会では保育園の概要を正確に説明する（住民説明会で説明した定員以上の園児を受け入れる場合など）。
- 必要に応じて、複数回説明会を開催したり、個別説明を行ったりして、地域住民の理解が得られるように努力する。住民の理解が十分に得られていないにもかかわらず、形式ばかりの住民説明会を1回のみ開催し、保育施設の建設工事を強行するようなことはすべきではない。
- 住民から園児が発する声等による騒音被害について質問や要望等があった場合には、これを真摯に受け止め、設計の変更や騒音防止策の導入などを可能な範囲で検討する。
- 住民との交渉経緯や講じた対策などについては、逐一書面に残すなど証拠化しておく。

第2講座 保育運営上のリスク

18



利用者（園児）の個人情報・プライバシー に係るリスクマネジメント

個人情報漏洩ニュース

USBメモリが置き引き 京都府京都市

5月14日、京都府京都市伏見区の小規模保育事業所など3施設の園児や卒園生らの名前や生年月日などの個人情報が入った**USBメモリが置き引き**に遭った。3日後に同区内の公園で見つかった。

同日夕方、職員が自宅で仕事をするためメモリに個人情報を保存し、かばんに入れた。帰宅途中、自転車のかごに入れていたかばんを置き引きされたという。

引用： 京都新聞 2018年5月24日 配信

写真データ入りSDカード紛失（愛知県・保育園）

愛知県豊川市の市立保育園で、園児の写真約千枚のデータが入った**SDカード3枚を紛失**した。

外部から侵入した形跡はなく、流出は確認されていない。2月14日午後、保育士がSDカードを保育室のオルガンの上に置き、約4時間後になくなっていくことに気づいた。

カードは遠足など行事の記録用で、通常は事務室の棚で施錠して保管している。

引用： 産経WEST 2018年2月23日 配信

第2講座 保育運営上のリスク

利用者のプライバシーや個人情報で配慮すべき問題

▶ 保育施設と保護者との間のトラブル対策

○ 保育を実施するために不可欠な範囲で個人情報を利用するための対策

⇒ 利用契約書をどのように工夫するのか？

○ 保育運営に必ずしも不可欠とはいえない方法で個人情報を利用する場合の対策
(保育施設が運営するHPやブログへの写真掲載など)

⇒ 保護者からどのように承諾書を取得すべきか？

○ 個人情報漏洩、プライバシー侵害を生じさせないための対策

⇒ 社内の個人情報保護対策をどのように講じるべきか？

▶ 保護者同士のトラブル対策

○ 保護者による、他の園児に対するプライバシー侵害等を生じさせないための対策

⇒ 保護者の協力をどのように求めるべきか？

第2講座 保育運営上のリスク

➤ 保育施設と保護者との間のトラブル対策

○ 保育を実施するために不可欠な範囲で個人情報を利用するための対策

子どもたちに良い保育を運営するために、氏名等の個人情報を複数人の目に触れる状態に置くことがある。
(誕生日表を張り出す、作品と一緒に名札を置く、棚に氏名を掲示するなど)

しかし、保護者によって許容範囲が異なるため、対策を講じないと、一部の保護者との間でトラブルになることがある。

対策のポイント

- ステップ① 対応可能なものは、できる限り対応する
- 施設外から見える場所に誕生日表を置かない
 - 出席簿の工夫
- ステップ② 保育運営上必要不可欠な利用方法については、利用契約内の利用目的に記載し、保護者の了承を得る

第2講座 保育運営上のリスク

➤ 保育施設と保護者との間のトラブル対策

ステップ② 保育運営上必要不可欠な利用方法については、利用契約内の利用目的に記載し、保護者の了承を得る

記載例

- 1 事業者は、保護者から取得した個人情報を次の目的のために利用します。
 - 乳幼児の募集並びに入園に関する業務
 - 保護者との連絡に関する業務
 - 乳幼児の保育に関する業務
 - 乳幼児の記録管理に関する業務
 - 乳幼児の健康状態把握に関する業務
 - 卒園した乳幼児の確認に関する業務
- 2 日々の保育や保護者への情報発信のために、保護者は、以下について名前や写真等の個人情報を掲載する場合があることにつき同意します。
 - 園児が必要とするロッカー・フック・くつ箱等や個人で使用する物品
 - 誕生表・園児の作品等
 - 園児の名簿・日誌・指導計画・児童票・名札・お便り等

第2講座 保育運営上のリスク

➤ 保育施設と保護者との間のトラブル対策

○ 保育運営に必ずしも不可欠とはいえない方法で個人情報を利用する場合の対策

保育の様子を外部に情報発信するため、
保育施設が運営するHPやブログに、園児の写真を掲載したい。

どのような点に注意すべきか。

対策のポイント

- このようなケースでは、掲載を望まない保護者もいるため、承諾書を取得しておく必要がある。
- （承諾書を取得できなかった園児について）
誤って掲載することのないように、管理方法や掲載手順などについてルールを定めておく必要がある。
- （承諾書を取得できた園児について）
掲載方法について、保護者と保育施設との間で認識の齟齬が生じないように、掲載レイアウト等が確定したら、再度了承を得ておくことが望ましい。

第2講座 保育運営上のリスク

➤ 保育施設と保護者との間のトラブル対策

○ 保育を実施するために不可欠な範囲で個人情報を利用するための対策

さまざまな対応で、園児や保護者の個人情報漏洩やプライバシー侵害が発生する可能性がある。

- メールの誤送信による情報漏洩
- メールのCCとBCCの誤り
- 名簿等の紛失、置忘れ
- 連絡帳の入れ間違い

対策のポイント

POINT① 職員によるプライバシー侵害のための対策

POINT② 退職者によるプライバシー侵害のための対策

第2講座 保育運営上のリスク

職員によるプライバシー侵害を防止するために

➤ 規程類の整備

個人情報を守るためのルール、プライバシーを守るためのルールを明確にする

【規程を作成することによる副次的効果】

- 効果① 社員に対して、「当社は利用者のプライバシー保護を重視する」という会社の姿勢を明確に示すことができる
- 効果② 規程・マニュアルの作成過程において、議論・検討が積み重ねられ、管理監督者の知識が向上する

【マニュアル作成上の留意事項】

留意① 簡単な内容でもよいのでとにかくわかりやすいもの

管理部門が作成したものを一方的に与えるのではなく、主任やリーダーで構成される委員会を組織し、委員会で話し合いながら作成するのが理想

留意② マニュアルの周知、実践

定期研修（採用時、昇格時）などを実施し、マニュアルの内容を周知するグループワークなどを通じて、保育士が日常業務を思い浮かべながら、具体的にプライバシーを侵害してしまう場면을イメージしてもらえるような内容にすべき

第2講座 保育運営上のリスク

職員によるプライバシー侵害を防止するために

▶ 役職員のプライバシーに対する理解を深める

多くの事例では、保育士自身のプライバシー・個人情報保護に対する理解不足からプライバシー侵害等を発生させてしまう



職員全員の知識と意識の向上を図る

対応① 研修会・勉強会による教育

定期研修（採用時、昇格時）などを実施し、マニュアルの内容を周知する
グループワークなどを通じて、保育士が日常業務を思い浮かべながら、
具体的にプライバシーを侵害してしまう場면을イメージしてもらえるような内容にすべき

対応② 意識の高い職員を評価

自己チェックシートを通じて、職員一人一人にプライバシー保護の重要性を認識してもらい、
併せて、プライバシー保護に努めた職員を評価する制度を設ける

対応③ 服務規律等への反映

就業規則における服務規定や遵守事項規定に、プライバシー・個人情報の取扱いに
関する具体的な条項を明記

第2講座 保育運営上のリスク

退職者によるプライバシー侵害を防止するために

在職者と異なり、退職後の職員に対しては、就業規則の効力が及ばず、業務命令権等に基づく指示もできない



対応① 記録・書類の破棄

退職時に、退職者に園児のプライバシーに関するすべての記録を返却あるいは破棄させる
(就業規則上、退職者が退職時に守るべき義務として明記する)

対応② 誓約書の提出

退職時に、プライバシーを遵守する旨の誓約書を提出させる

第2講座 保育運営上のリスク

▶ 保護者同士のトラブル対策

○ 保護者による、他の園児に対するプライバシー侵害等を生じさせないための対策

保護者が、他の園児が映り込んでいる写真をSNS等に掲載し、これによって、他の園児のプライバシーが侵害されてしまうことがある。

このような保護者間のトラブルを防止するため、保育施設としては、どのような対策を講じておくべきだろうか。

対策のポイント

対策① 入園説明会・保護者説明会・催し物の案内状等で頻繁に注意喚起を図る。

対策② 保育施設のプライバシー保護の取組みを書面などで配布し理解を求める。さらに、その一環として、他の園児のプライバシーに配慮することについての「同意書」や「確認書」などの提出を求める。

共同利用者契約における リスクマネジメント



第2講座 保育運営上のリスク

▶ 共同利用契約とは

企業主導型保育施設は、主に企業の従業員の子どもを預かる保育施設をいう。利用定員には、「従業員枠」と「地域枠」の区分がある。

従業員枠は、福利厚生を目的として設置され、保育施設設置企業以外の企業も自社の福利厚生の一環として連携企業枠を利用することができる

この連携企業枠の利用（提供）にあたり、設置企業と連携企業は共同利用契約を締結する。



第2講座 保育運営上のリスク

➤ 共同利用契約におけるリスクマネジメント

① リクエストの確認

提供できる保育サービスと連携企業のニーズ（開所時間・曜日）等がマッチしているか確認

② 契約の条件交渉

【委託料・費用負担】

- 連携企業が負担する費用負担の有無、金額
 - ※ 費用には、保育料のほかに、設置に係る費用や委託料等がある
 - 連携企業の負担分をゼロにすることは出来るが、それを保育利用料等に転嫁することはできない

【保育利用料金】

- 原則として、児童育成協会の定める「利用者負担相当額」
- 利用料の負担者は、連携企業か、利用する従業員自身が
 - ※ 従業員枠の保育料を通常の保育料（地域枠）より低く設定することも認められている

【利用定員数】

- 連携企業が利用できる定員数
- 受入形式のルール
 - 受け入れ順序、常時利用できる枠を連携企業のために一定数確保する契約か
 - 枠を確保せずに、定員の空きがある場合に限り利用する契約か

③ 契約の締結

第2講座 保育運営上のリスク

▶ 共同利用契約におけるリスクマネジメント

様式は自由だが、後日トラブルが生じることがないように、次のような事項については、十分に協議の上定めておく必要がある。

記載事項

(特有の条項)

- 保育を行う場所
- ◎ **利用定員数**
- 保育の運営、内容
- 保育施設の利用手続
- ◎ **委託料、費用負担**
- 保育利用料、支払方法
- 安全管理体制

(一般条項)

- 契約の解除
- 個人情報の保護
- 秘密保持
- 損害賠償
- 不可抗力時に対応
- 契約期間
- 反社会的勢力排除条項
- 合意管轄

☆ ご清聴ありがとうございました ☆

本セミナーに関するお問い合わせ

- 弁護士 菅原 清暁
sugawara@jmatsuda-law.com
- 松田綜合法律事務所
〒100-0004
東京都千代田区大手町二丁目6番1号
朝日生命大手町ビル7階
TEL 03-3272-0101
FAX 03-3272-0102