

令和8年度大阪市立弘済院用地（跡地）売却支援業務委託 募集要項（公募型プロポーサル方式）

1 案件名称

令和8年度大阪市立弘済院用地（跡地）売却支援業務委託

2 業務内容に関する事項

(1) 業務の目的

本業務は、大阪市立弘済院（以下、「弘済院」という）の閉院に伴う用地（跡地）売却にかかる支援業務を民間事業者へ委託することにより、円滑かつ確実な土地の売却につなげることを目的とする。

(2) 業務の概要

弘済院（附属病院、第2特別養護老人ホーム）は、その機能を大阪健康長寿医科学センター（令和9年5月開設予定）に継承することとしており、機能移転後の弘済院用地（跡地）は速やかに売却する予定となっている。

当該土地は吹田市に位置し千里ニュータウンまちづくり指針の対象区域内にある等、吹田市との協議、地元への配慮が求められるとともに、上下水道、調整池、歩行者通路等既存インフラの取扱いや広い丘陵地があること等、円滑な売却に向けて減価や課題となり得る要素を多く含んでいる。

本業務は、こうした様々な要素を含む広大な土地を売却するにあたり必要となる現況分析・課題整理を的確に行い、その解決策等を提案するとともに、不動産の需給動向や土地購入需要等の市場動向を把握し売却の進め方等を検討したうえで、弘済院用地の持つポテンシャルを最大化できるよう、売却条件等の提案や売却に向けた工程等を含む売却計画案を策定する業務である。

(3) 業務内容

別添1 「令和8年度大阪市立弘済院用地（跡地）売却支援業務委託仕様書（案）」（以下、「仕様書」という）のとおり

(4) 事業規模（契約上限額）

金 36,600,000 円（消費税等を含む）

(5) 履行期間

契約日から令和9年3月31日（水）まで

(6) 履行場所

本市指定場所

(7) 費用分担

受注者が業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、本市は、契約金額以外の費用を負担しない。

(8) 発注者から提供する資料・貸与品等

令和4年2月「大阪市立弘済院用地の売却に向けた準備等支援業務報告書」のほか、本業務の遂行に必要と認められる本市が所有する各種資料及びデータ等の閲覧を希望する者に対して、当該資料等の複写または電子媒体等の提供を行うものとする。ただし、これらの資料等は本件公募にかかる企画提案書提出後、速やかに返却すること。また、電子データとして取り込んだ場合には、速やかに削除し、資料データが残存しないよう適切に管理すること。

3 契約に関する事項

(1) 契約の方法

大阪市契約規則の規定に基づき、委託契約を締結する。契約内容は本市と協議のうえ、仕様書及び企画提案書に基づき決定する。

なお、契約の締結に際し、万一、応募書類の記載内容に虚偽の内容があった場合は、契約締結をしないことがあるほか、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を講じることがある。また、本市が被った損害について、賠償請求を行うことがある。

(2) 委託料の支払い

業務完了後、本市の検査を経て、受注者の請求に基づき支払うこととする。

(3) 契約書案

別紙参照

(4) 契約保証金及び保証人

契約保証金 大阪市契約規則第37条第1項第1号または第3号に該当するときは免除。

保証人 不要

4-1 応募資格、必要な資格・許認可等

参加申請のできる者は、次の各号に定める資格を全て満たす法人とし、個人での参加申請はできない。

複数の法人によって構成される共同体（以下、「共同体」という。）により参加申請する場合は、「4-2 共同体に関する条件」を参照すること。

ただし、単独もしくは共同体を構成する法人として参加申請する法人は、他の共同体の構成員となり参加申請する等、重複した形で本プロポーザルに参加申請することはできない。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないものであること。
- (2) 参加申請される法人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第2条第6号に規定する暴力団員又は大阪市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当していないこと。
- (3) 次の大阪市入札参加有資格者名簿の承認種目の入札参加条件いずれかを有していること。
 - ①令和7・8・9年度大阪市入札参加有資格者名簿（物品供給・業務委託）に承認種目「13 その他代行（大分類） 17 各種施策研究・調査（中分類） 01 各種施策研究・調査（小分類）」で登録していること。

②令和8・9・10年度大阪市入札参加有資格者名簿（測量・建設コンサルタント等）に承認種目「500 建設コンサルタント（業務種別） 511 都市計画及び地方計画（登録部門）」で登録していること。

- (4) 参加申請時において、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を受けていないこと。
- (5) 参加申請時において、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ないこと及び同要綱別表に掲げるいずれの措置要件にも該当しないこと。
- (6) 宗教活動や政治活動を主たる目的とした団体ではないこと。また、特定の公職者または政党を推薦、支持、反対することを目的とした団体ではないこと。
- (7) その他、公共の福祉に反する活動をしていないこと。
- (8) 直近2か年の消費税及び地方消費税、市町村民税及び固定資産税（土地・家屋、償却資産）を完納していること。
- (9) 適切な情報セキュリティ・ポリシー及び情報管理体制が整備されていること。
- (10) 業務責任者として、適切な情報セキュリティ・ポリシー及び管理責任を有し、直接雇用関係にある者を配置できること。

4-2 共同体に関する条件

事業者が共同体を結成して参加申請する場合は、以下の要件をすべて満たしているときに限り可能とする。

- (1) 各事業者は、共同体の代表となる事業者（代表者）を決め、代表者が全体の意思決定、管理運営等にすべての責任を持つようにすること。なお、代表者は、業務の遂行責任を持つことのできる事業者とすること。
- (2) 参加申請以後、代表者及び共同体を構成する事業者（構成員）の変更は認めない。
- (3) 構成員の代表となる事業者が、「4-1 応募資格、必要な資格・許認可等」の（1）～（10）の基準の全てを満たしていること。それ以外の構成員は、「4-1 応募資格、必要な資格・許認可等」（1）、（2）、（4）～（9）の基準の全てを満たしていること。
- (4) 代表者とならない事業者にあつては、代表者に代表権を委任する旨が記載されている委任状を提出すること。
- (5) 参加申請時に共同体の協定書の写しを併せて提出すること。なお、協定書にはそれぞれの事業者の役割分担及び活動割合を詳細かつ明確に記載すること。
- (6) 単独で応募した事業者は、他の共同体の構成員となることはできない。
- (7) 代表者を含む共同体を構成する事業者（構成員）は、複数の共同体の構成員として応募することはできない。

4-3 失格事項

参加申請から契約の締結までの期間に、次の各号のいずれかに該当した場合は失格とし、提案審査の対象及び契約締結予定者としての地位を失い、また契約の解除を行うことがある。

- (1) 「4-1 応募資格」及び「4-2 共同体に関する条件」に定める応募資格を満たさなくなった場合
- (2) 本プロポーザル及び提案審査等に関する不当な要求等を申し入れた場合
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (4) 提出書類について発注者が定める提出期限までに提出しなかった場合
- (5) 提案内容が発注者の求める水準を満たさないと認められる場合
- (6) 提案内容について実現可能性が無い又は著しく妥当性を欠くと認められる場合
- (7) 採用される旨の選定結果通知書を受け取った者が、契約締結までに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たとき
- (8) その他不正及び不誠実な行為があった場合

5 スケジュール

- | | |
|---------------|-----------------------------------|
| ・ 公募開始 | 令和8年3月30日(月) |
| ・ 参考資料閲覧(貸与) | 令和8年3月31日(火)～令和8年5月1日(金) |
| ・ 参加申請書受付開始 | 令和8年3月30日(月) |
| ・ 質問受付期間 | 令和8年3月30日(月)～
令和8年4月13日(月)午後5時 |
| ・ 現地見学 | 令和8年4月10日(金)(予定) |
| ・ 質問に対する回答 | 令和8年4月17日(金)(予定) |
| ・ 参加申請書提出期限 | 令和8年4月21日(火)午後5時 |
| ・ 参加資格決定通知 | 令和8年4月22日(水)(予定) |
| ・ 企画提案書の提出期間 | 参加資格決定通知を受け取った日～
令和8年5月8日(金) |
| ・ プレゼンテーション審査 | 令和8年5月中旬 |
| ・ 選定結果通知 | プレゼンテーション審査の翌日から起算して7営業日以内 |
| ・ 契約締結・事業開始 | 令和8年5月下旬 |
| ・ 事業完了 | 令和9年3月31日(水) |

6 応募手続き等に関する事項

(1) 現地見学

ア 概要

令和8年4月10日(金)(予定)に現地見学を実施する。

なお、実施時間、集合場所、当日の留意事項等の詳細は、申込期限後に、申込者(参加申込メールに記載の担当者メールアドレス)あて電子メールにより別途連絡する。

イ 申込期限

令和8年4月7日(火)午後5時00分まで(必着)

ウ 申込方法

参加を希望する者は、次のとおり電子メールで申し込むこと。

(申込先) 大阪市立弘済院管理課 shitei-kosaiin@city.osaka.lg.jp
(件名) 「【現地見学申込：弘済院用地売却支援業務】(申込事業者名)」

エ その他

現地見学への参加は任意とする。

現地見学の参加人数は、1事業者(共同体の場合は1共同体)につき3名以内とする。

現地見学参加の際は公共交通機関を利用すること。

(2) 質問の受付

ア 受付期間

公募開始から令和8年4月13日(月)午後5時00分まで(必着)

イ 提出方法

質問票【様式1】に記載し、電子メールで提出すること。

その他の方法での送付、電話や口頭、直接持参での質問は受け付けない。

件名を「【質問：弘済院用地売却支援業務】(質問事業者名)」とし、大阪市立弘済院管理課 shitei-kosaiin@city.osaka.lg.jp宛送付し、送付後に電話確認を行うこと。なお、添付ファイルが10MBを超えるとメールを受け取ることができないため、留意すること。

ウ 回答

受け付けた質問事項に対する回答は、令和8年4月17日(金)(予定)に本市ホームページに掲載する。なお、質問がない場合は掲載しない。

また、ホームページに掲載した回答に対する再質問は受け付けない。

(3) 参加申請手続き及び参加資格決定通知

ア 受付期間

公募開始から令和8年4月21日(火)午後5時00分まで

※ 受付は、月曜日から金曜日の午後0時15分～午後1時00分及び土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時～午後5時。

イ 提出書類

① 参加申請書 …【様式2-1または2-2】

② 誓約書 …【様式3】

③ 事業者の概要 …【様式4】

④ 情報セキュリティ・ポリシーに関する資料(様式自由)

⑤ 印鑑証明書(申請時点で発行から3カ月以内のもの:原本)

※ ⑤は参加申請時点において、本市入札参加有資格者名簿に登録のある者については省略できるものとする(【様式2-1または2-2】に承認番号を記載すること)。

(共同体で申請する場合)

⑥ 共同体結成に係る協定書(写)及び共同体の構成員、代表者、役割分担、責任関係、組織運営に関する事項等を明確に記載したものに、代表者の自署もしくは印を捺印したもの

及び、代表法人とならない法人にあっては、代表法人に代表権を委任する旨が記載されている委任状（様式自由）

※ ②～⑤は、共同体での申請の場合、構成員となる全ての事業者について提出すること。

ウ 提出部数

各1部

エ 提出方法

持参、郵送

※ 持参の場合は、事前に電話連絡をしてから来所すること。

※ 送付の場合は、配達までの送達過程の記録が確認できる特定記録等により、受付期間内に到着したものに限り。

オ 提出場所

大阪市立弘済院管理課

〒530-8201 大阪府大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所2階南西ブロック

電話：06-6208-7930

カ 参加資格決定通知

令和8年4月22日（水）（予定）に参加申請書【様式2-1または2-2】に記載の担当者メールアドレスあて、電子メールにより通知する。プレゼンテーション審査の開催日時・場所等詳細についても同時に通知する。

(4) 企画提案書等の提出

ア 提出書類

参加資格決定通知を受けた申請者は、別添1「仕様書」の「7 業務内容等」を十分に理解のうえ、以下の書類を提出すること。

- ・企画提案書表紙 …【様式5】
- ・技術提案書（業務工程計画含む）（下記「イ」を参照）
- ・業務実施体制表 …【様式6-1】
- ・業務責任者及びスタッフの経歴・従事業務調書 …【様式6-2】
- ・類似業務実績調書 …【様式7】
- ・業務委託料算定書 …【様式8】

本業務の実施に必要な経費を算出すること。

算定根拠資料を添付すること。

イ 技術提案書（業務工程計画含む）の構成

技術提案書は、別添1「仕様書」の「7 業務内容等」の各（1）から（5）までの項目に沿って作成すること。各項目を明記した上で、当該内容については応募者の知見及び経験を活かし、自由な発想に基づき提案することを基本とする。ただし、記載にあたっては、本業務の目的や仕様書記載事項の意図を十分に理解し、業務内容に即した分かりやすい構成とすること。また、提案内容の充実を図るため、図表・参考資料等の添付についても妨げないものとする。

また、提案内容の実現性を確認する観点から、提案内容について実施手順、役割分担、成果物及びスケジュール（工程）を可能な限り具体的に示し、提案内容を確実に実行できる工程となるよう留意すること。

＜技術提案書の項目一覧＞

- (1) 弘済院用地の現状分析及び課題整理と解決策の提案
- (2) 市場動向・開発事業者等に関する調査・分析
- (3) 売却範囲、売却方式及び隣接市有地の一体売却の是非の検討
- (4) 関係機関・地域との調整支援
- (5) 売却計画案・工程等の策定

※ 様式は自由。(1)～(5)を合わせてA4サイズ10枚もしくはA3サイズ5枚でまとめること。(適宜、項目をまとめて記載することも可)

※ 必要に応じて図表や参考データ等の添付も可。

※ 文字のサイズは、本文は10.5ポイント以上、図表内は8ポイント以上とするよう努めること。

ウ 企画提案書等の提出

参加資格決定通知受領後～令和8年5月8日（金）

※ 受付は、月曜日から金曜日の午後0時15分～午後1時及び土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時～午後5時。

エ 提出部数

正本1部、副本8部、及び提出書類（副本）の電子データ

※ ア 提出書類をフラットファイル(A4サイズ)に綴って提出すること

※ ファイルの表紙及び背表紙に「令和8年度大阪市立弘済院用地（跡地）売却支援業務委託公募型プロポーザル提出書類」と記載すること

※ 正本のファイルの表紙及び背表紙には、応募事業者名を記入すること

※ 提出書類（ファイル含む）への事業者名の記載は正本のみとし、副本及び電子データの応募事業者名・推察可能な情報については、黒塗り等の処理を行い、匿名化すること

※ 本業務と最も類似性が高い業務実績について、報告書等、内容が分かるものを正本に添付して提出すること。大量となる場合は、概要版または要約版等、調査報告の要旨を抜粋した資料でも可。（正本1部のみ。フラットファイルに編綴せず、別冊としても良い。）

※ 電子データは、PDF形式とし、副本と同様、応募事業者名の削除、応募事業者名が推察できる情報等の表示の黒塗りなどの処理を行うこと。

オ 提出方法

正本と副本は持参、または郵送、電子データは電子メールで送付。

※ 持参の場合は、事前に電話連絡をしてから来所すること。

※ 郵送の場合は、配達までの送達過程の記録が確認できる特定記録等により、受付期間内に到着したものに限り

※ 電子メール送付の際は、件名を「【企画提案書：弘済院用地売却支援業務委託】（応募事業者名）」とし、送付後に電話確認を行うこと。なお、添付ファイルが10MBを超えるとメールを受け取ることができないため、留意すること。

カ 提出場所

大阪市立弘済院管理課

〒530-8201 大阪府大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所2階南西ブロック

電話：06-6208-7930

メールアドレス：shitei-kosaiin@city.osaka.lg.jp

(5) プレゼンテーション審査

提出された企画提案書をもとに、業務の実施方針等についてプレゼンテーション審査を行うこととする。

ア 実施予定日

令和8年5月中旬に、応募事業者からのプレゼンテーション及び応募事業者へのヒアリングを実施する予定

イ 場所

市が指定する会場とし、企画提案書を提出した事業者に対して、開催日時とあわせて別途通知する。

ウ 説明時間（予定）

1事業者あたり40分程度（うち説明15分以内、質疑応答を含む。）

エ その他

①参加資格確認通知書を交付した事業者が多数となった場合、プレゼンテーション審査の実施方法（実施日、説明時間等）について、変更する可能性がある。この場合、対象事業者に対して通知する。

②プレゼンテーション審査は非公開とする。

③プレゼンテーション時の資料は企画提案書を使用し、口頭にて説明を行うこと。なお、資料の追加・変更等は認めない。

7 選定に関する事項

(1) 審査・選定方法

学識経験者等で構成する「令和8年度大阪市立弘済院用地（跡地）売却支援業務委託公募型プロポーザル選定会議（以下「選定会議」という。）」にて、評価基準に基づき、書面審査及びプレゼンテーション審査を実施し、その結果を加味して、発注者において、最も優れていると評価する事業者を選定する。

ただし、プロポーザル審査の結果、契約締結にふさわしい事業者が存在しないと判断する場合は、選定しないことがある。

(2) プロポーザルの評価基準

項目区分	評価項目	配点	様式	評価の着目点
I 業務内容等に対する技術提案	(1) 業務の目的、内容の理解	10	技術提案書 (業務工程計画含む)	【業務目的・背景・条件の把握（仕様理解／業務特性の理解）】 ・仕様書等を踏まえ、業務内容を的確に理解した提案となっているか。 ・弘済院用地や周辺状況、既存インフラ・関係機関との調整等、本委託業務の背景や特性等の実情を適切に把握しているか。
	(2) 提案内容	30		【技術提案の具体性・妥当性（分析～戦略～計画の一貫性）】 ・現況分析、課題整理及びその解決策の提示、市場動向調査、売却範囲・方式の検討、関係機関・地域調整方針等の実施にあたり、具体性のある、実現可能性が高い提案内容となっているか。 ・全ての業務が適切に実施される提案となっているか。
		10		【技術提案の独創性・創意工夫】 ・技術提案の内容に独創性や創意工夫が見られるか。
		10		【工程（スケジュール）の実現性】 ・提案内容を確実に実行できる適切なスケジュールが設定されているか。
II 業務実施体制	(1) 実施体制の的確性	10	【様式 6-1】	【実施体制・役割分担の妥当性（発注者との連携含む）】 ・業務責任者及び担当スタッフの配置等が明確であり、役割分担等について合理的かつ効果的な体制となっているか。 ・業務運営、打合せ・協議など、発注者との連携体制が十分に整備できるか。
	(2) 業務責任者の能力	10	【様式 6-2】	【責任者の専門性・マネジメント力（調整力・推進力）】 ・業務責任者が、本業務に必要な知識及び経験を有しているか。 ・実績やリーダーシップが評価できるものか。 ・担当スタッフの経歴・強みを踏まえ、適切に業務を差配（役割付与、進捗管理、課題対応等）し、業務を推進できるか。
	(3) 事業者の実績	10	【様式 7】	【類似実績・業務遂行能力（品質・納期の再現性）】 ・類似業務の実績及び経験が豊富であり、安定した業務遂行能力を有しているか。 ・過去の実績において、納期遵守や成果物提出の確実性は評価できるものであるか。
III 委託費の積算	(1) 積算の妥当性	10	【様式 8】	【見積根拠の明確性・費用対効果（配分の適正）】 ・業務の内容に照らして、委託費の積算根拠が明示されているか。 ・必要十分な費用配分がなされているとともに、算定根拠が合理的か。 ・費用対効果及び経済性について適切な提案となっているか。

※ 1 事業者のみが応募の場合は、適格性を審査し、各委員の平均点が 60 点以上（6 割）であれば委託候補事業者とする。

※ 2 事業者以上の応募があった場合は、各委員の平均点が 60 点以上（6 割）でかつ一番高い事業者を委託候補事業者とする。

※ 「III 委託費の積算」について、契約予定上限額超過、あるいは、提案内容と提案金額のバランスを欠き実現不可能であると審査されれば、0 点となり、選定対象外とする。

※ 同点の場合、「Ⅰ 業務内容等に対する技術提案」の平均点が一番高い事業者を委託候補事業者とする。それでもなお、同点の場合は、「Ⅱ 業務実施体制」、「Ⅲ 委託費の積算」の順で、平均点が一番高い事業者を委託候補事業者とする。なお、すべての平均点が同一となった事業者が複数いる場合は、くじ引きにより委託候補事業者を選定する。

(3) 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- ア 選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること
- イ 他の参加者と企画提案の内容またはその意思について相談を行うこと
- ウ 事業者選定終了までの間に、他の参加者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること
- エ 提出書類に虚偽の記載を行うこと
- オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと

(4) 選定結果の通知及び公表

評価結果及び選定結果は決定後速やかに、全ての参加者に通知し、また、本市ホームページに掲載する。

※ 審査は非公開とし、審査内容についての質問や異議は一切受け付けない。

8 その他

- (1) 参加申請書類・企画提案書の作成・提出及びプレゼンテーション等にかかる費用は、参加者の負担とする。
- (2) 採用された企画提案書は、「大阪市情報公開条例（平成13年大阪市条例第3号）」に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となる。
- (3) すべての企画提案書は返却しない。
- (4) 提出された企画提案書は、審査・業者選定の用途以外に応募者に無断で使用しない（大阪市情報公開条例に基づく公開を除く）。
- (5) 期限を過ぎた書類等の提出、差し替え等は認めない。
- (6) 参加申請後に大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置又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た者の参加は無効とする。
- (7) 本業務の進捗によっては発生した業務のうち、本市がやむを得ないと判断した場合、受注者と協議の上、業務の変更、追加等を行うことがある。
- (8) 本件に係る問い合わせ先は下記のとおり。

大阪市立弘済院管理課

〒530-8201 大阪府大阪市北区中之島1-3-20

電話：06-6208-7930