

吹田市健都イノベーションパーク利用事業（令和2年度公募） 実施要項等に関する質問書に係る回答書

【令和2年8月31日から令和2年10月9日受付分まで】

令和2年10月19日時点

※回答の中で「国循」とあるものは、国立循環器病研究センター、「健栄研」とあるものは、国立健康・栄養研究所を指します。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
1	実施要項 P. 1	第1 3	国立健康・栄養研究所、アライアンス棟、ニプロ株式会社が進出される予定とのことですが、工事、竣工（進出）スケジュールをご教示いただけないでしょうか。	アライアンス棟（健栄研入居予定）の着工時期は令和2年11月、竣工時期は令和4年2月予定です。ニプロ（株）については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、設計変更が必要となったため、現時点では着工及び竣工時期は未定です。
2	実施要項 P. 2	第1 4	売却最低価格について、別資料の「物件調書」2ページ目に記載の「最低売却価格 金424,978,760円」と実施要項P2記載の額と差異がありますが、「実施要項P2」記載内容である、「売却最低価格 435,969,590円」が正で間違いはないでしょうか？	お考えのとおり、実施要項に記載の435,969,590円（単価：119,000円/㎡）が正しく、物件調書の記載は誤りです。修正した物件調書を公開しました。
3	実施要項 P. 5	第2 1（2）・ （3）	弊社企業体として（連結決算情報）としての基準審査と理解してよいでしょうか？	企業体全体の連結決算情報ではなく、単体決算情報としての基準審査とお考えください。
4	実施要項 P. 7	第3 1（2） ウ	北大阪健康医療都市連絡調整会議とはどのような会議でしょうか。また、開催頻度、出席者等についてご教示いただけないでしょうか。	健都における各事業者間での情報共有を行うとともに様々な課題や取組等について議論する場として設置しています。開催頻度は、年2、3回程度、出席者は、吹田市、摂津市、国循、健栄研及び健都の各地権者等です。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
5	実施要項 P. 7	第3 1 (2) ほか	健康・医療のまちづくりの実現に向けた各種協議への参画について、弊社企業体としての参画できれば足りるでしょうか？ ※社関係会社と弊社が情報共有されていることを前提としています。	企業体としての参画ではなく、本事業実施者に参画していただく必要があります。
6	実施要項 P. 8	第3 2	「関連する関係法令、並びに摂津市の条例及び規則を順守」及び「千里丘新町地区都市景観形成基準等各種基準…に留意」と書かれていますが、 <u>電力調達等の実施要項内に記載されている以外の吹田市の条例は満たす必要はなし、と</u> 考えてよろしいでしょうか。	本事業において売却予定の土地（以下「本件土地」という。）については、摂津市に立地しているため、明示している条例等以外については、摂津市の条例等に従ってください。
7	実施要項 P. 12	第4 5 提出書等 の提出書 類一覧	正本1部、副本16部と提出部数の記載がありますが、副本はコピーでもよいでしょうか？ 正本、副本のスタンプ(または記載)は必要でしょうか？	副本はコピーで差し支えありません。 正本・副本のスタンプは不要です。 様式番号順に並べたものを、正本1部、副本16部用意してください。
8	実施要項 P. 16	第5 7	土地売買契約の締結期限（吹田市の指定する期日）とはいつ頃でしょうか。	令和3年2月上旬に優先交渉権者決定後、可及的速やかに、健都イノベーションパーク進出に係る連携協定を締結し、その後、協議の上、令和3年5月頃までに土地売買契約を締結予定です。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
9	実施要項 P.17	第6 1(2)	2月上旬予定で優先交渉権者決定後の想定スケジュールをご教示ください。公募実施要項から推察します土地代金については、実行時に弊社取締役会による決裁が必要となるため、そのスケジュール化（状況によっては指定頂く期日のご相談が生じる可能性も考えています）が必要なためです。 土地売買契約締結予定時期、土地売買決済予定時期（残金支払予定日）	令和3年2月上旬に優先交渉権者決定後、可及的速やかに、健都イノベーションパーク進出に係る連携協定を締結し、その後、協議の上、令和3年5月頃までに土地売買契約を締結予定です。 また、土地売買代金の支払いについては、契約締結日から1か月以内にお支払いいただきます。
10	実施要項 P.17	第6 2	「売買契約の締結及び履行に必要な費用」のうち、売買契約書を2通作成するのであれば、売買契約書に必要な「印紙」代については、一般的には相互負担となりますが、同様に、相互負担と考えて良いのでしょうか？	地方公共団体の作成する契約書は、非課税文書となります。従って、両者で作成する2通のうち、事業実施者が作成する1通のみ課税文書となり、「印紙代」が必要となるため、「印紙代」については、全て事業実施者の負担となります。
11	実施要項 P.17	第6 2	「売買契約の締結及び履行に必要な費用（登記関連費用）」について、購入者側で負担すべき金額について、見積書等で事前に提示頂きたいのですが、可能でしょうか？ ※見積書に拘らず負担金額の根拠資料を開示頂く形でも構いません。	当該費用の内容は、以下を想定しています。 ①契約書作成に係る印紙代 ②所有権移転登記に係る登録免許税 ③買戻特約付記登記に係る登録免許税 これらの費用については、売買代金額に基づき決定するため、現時点では見積りはできません。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
12	実施要項 P. 17	第6 2	『土地売買契約書ひな形(案)』について、現在開示されている資料が、あくまでも「案」であることから、優先交渉権を獲得できた後の個別調整にて契約書記載事項の相互調整が可能であるという理解で良いでしょうか？ (例) 土地売買契約書ひな形(案) 第5条 土地の維持管理責任の明示は、当然のこととして不要でしょうか？ 第2項として、「所有者が行うべき維持管理を適切に行うものとする」などの記載があるほうが良いように感じます。	お考えのとおりです。 土地売買契約書の内容については、優先交渉権者決定後、協議の上、確定いたします。
13	実施要項 P. 18	第6 3	事業者が負担すべき公租公課に関する考え方をお示しくください。	ここでの公租公課は、開発行為許可申請手数料をはじめとした所有権移転後の本件土地に係る一切の公租公課を指します。 なお、「売買契約の締結及び履行に必要な費用及び事業実施者を義務者として課される公租公課等」についても、全て事業実施者の負担となります。(P. 17 第6 2)
14	実施要項 P. 19	第6 6	事業実施にあたっては、合理的理由によってプラン等の計画変更が生じる可能性があります。変更についてどの程度許容されますか。基準等があればお示しくください。	原則、変更は認められません。 しかし、天災地変等の外部的要因により変更がやむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。
15	実施要項 P. 20	第6 8	「8 不測の事態への対応」 土地売買契約書ひな形(案)第7条と同様ですが、所有権移転前において、「滅失・毀損」などの状況が発生し、乙の事業計画遂行が困難となった場合における契約の扱いは、どのようになるのでしょうか？	協議の上、契約解除の可否等を決定します。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
16	実施要項 P. 22	第7 2	<p>土壌汚染対策法の一部改正（平成29年法律第33号）が施行（平成31年4月1日）されています。平成26年12月時点の結果は、開示頂いています、最新の土対法に準拠した、本件対象区画の土壌汚染状況を開示いただけると考えていますが、どうでしょうか？</p>	<p>土壌汚染調査については、平成26年12月の調査以降は実施しておりません。土地引渡し後に、必要に応じて事業実施者により調査を実施してください。</p>
17	実施要項 P. 22	第7 3	<p>文化財保護法第93条に基づく埋蔵文化財発掘の届出等が必要になる場合がある旨の記載がありますが、旧吹田操車場跡地開発に際し、摂津市による調査が実施されている記録があります。この状況においても、追加の調査などが生じる可能性があるのでしょうか？</p> <p>この点について、もう少し詳細を開示いただくことは出来ないのでしょうか？</p> <p>他の資料から、本件区画の東側の一部が遺跡範囲に含まれることからの記述と推察していますので、発掘調査の予定有無など詳細を知りたいものです。</p>	<p>関係機関との協議等に時間を要するため、令和2年10月23日（金）を目途に回答を予定しています。</p>
18	実施要項 P. 22	第7 3	<p>埋蔵文化財調査について、直近5年間の周辺での調査に要した期間及び出土状況（ニプロ（株）様所有地他）をご教示いただけませんか？</p>	<p>関係機関との協議等に時間を要するため、令和2年10月23日（金）を目途に回答を予定しています。</p>
19	実施要項 P. 23	第7 4（3）	<p>「事業用地の定期借地権を別の第三者に譲渡する場合」と記載があります。本件公募要項から、土地については優先交渉権者に所有権移転となる内容と理解していますので、所有権を保有した後に定期借地権を設定するなどの事態が生じた際の注意事項と捉えれば足りるのでしょうか？</p>	<p>「事業用地の定期借地権を別の第三者に譲渡する場合」の表記については、「事業用地を別の第三者に譲渡する場合」の誤りです。</p> <p>修正した実施要項を公開しました。</p>

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
20	実施要項 P. 23	第7 7(2)	摂津市の条例関係についてはP. 23に書かれている「摂津市開発協議基準」に基づく協議事項以外は直接摂津市へお問い合わせして問題ありませんでしょうか。	本事業に係る摂津市への質問等については、「摂津市開発協議基準」に基づく協議事項以外についても、「健都イノベーションパークに関する事前相談又は協議」の様式を用いて、本市にお問い合わせください。 しかし、摂津市の条例に関する一般的な質問については、摂津市に直接お問い合わせください。
21	実施要項 P. 23	第7 6	セットバックについて、「摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第6条に示される事項との理解で良いでしょうか？	セットバック用地の確保（壁面の位置の制限）については、「摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第6条に準拠するようにしてください。 実施要項内の該当箇所については、セットバック用地の緑化に努めていただく必要がある旨を明記しています。
22	実施要項 P. 23	第7 6	「隣接する事業用地を含む周辺環境の調和に配慮」に関連し、ニプロ（株）様、アライアンス棟の最新の配置図等をご提示いただくことは可能でしょうか。また、健都イノベーションパーク用地のうち、本件、ニプロ（株）様、アライアンス棟以外に検討中の計画（建物用途、誘致予定機関など）があればそちらもご教示いただけないでしょうか。	現時点では、ニプロ（株）所有地及びアライアンス棟用地について、最新の配置図等の提示はできません。 優先交渉権者決定後、各画地の地権者と調整していただくこととなります。優先交渉権者決定後の各画地の地権者との顔合わせについては、本市が仲介して行う予定です。 また、現時点では、ニプロ（株）所有地、アライアンス棟用地及び本事業用地以外の画地について、検討中の計画はありません。
23	実施要項 P. 23	第7 6	隣接する事業用地との調和を考慮する上で、隣接する事業用地の計画内容を知る必要がありますが、情報入手方法についてご教示ください。	優先交渉権者決定後、各画地の地権者から情報を入手していただくこととなります。優先交渉権者決定後の各画地の地権者との顔合わせについては、本市が仲介して行う予定です。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
24	別紙3 物件調書 P. 1	特記事項 (2) 追加資料 02-2 正雀処理 場_29 調 整池解体 工事 (写真)	追加資料 02-2 の写真資料から、調整池地下躯体の解体・埋戻しは、スラブなどの水平部材を解体した上で、埋め戻されているように見受けられましたが、残置されている地下躯体範囲が分かる図面等の資料をご提供いただくことは可能でしょうか。 また、埋め戻し状況としては、埋め戻しの障害となる地下構造物の水平部材(梁スラブなど)は解体されていて、空洞は無い状況で密実に埋め戻されているものと考えてよいでしょうか。	関係機関との協議等に時間を要するため、令和2年10月23日(金)を目途に回答を予定しています。
25	別紙3 物件調書 P. 1	特記事項 (2) 追加資料 02-1, 2	追加資料に記載のある残置物に関して、既に吹田市様の解体工事時点での残置資料がそろっているものと考え、建物の計画において撤去不要となる場合は、吹田市様との残置協議は不要と考えてよいでしょうか。	関係機関との協議等に時間を要するため、令和2年10月23日(金)を目途に回答を予定しています。
26	別紙3 物件調書 P. 1	特記事項 (3)	平成29年に土壤汚染対策法に新たに「クロロエチレン」という物質が追加されております。平成26年12月に土壤汚染調査を実施されたとのことですが、対象地で現行の土壤汚染対策法に則って事業に伴う土地の形質変更の届出(土対法4条1項届出)を提出しようとする、当該物質の調査不足により、対象地は土壤調査の調査命令が出る土地になるのではないのでしょうか。また、調査命令が出た場合、これまで同様吹田市にて調査いただけるのでしょうか。	土壤汚染調査については、平成26年12月の調査以降は実施しておりません。土地引渡し後に、必要に応じて事業実施者により調査を実施してください。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
27	別紙3 物件調書 P. 1	特記事項 (3)	平成26年12月の土壌汚染調査以降、新たに土壌汚染のおそれが生じるような土地利用（有害物質の使用等や、汚染のおそれがある土壌の搬入等）はされていないでしょうか。	平成26年12月の土壌汚染調査以降、新たに土壌汚染のおそれが生じるような土地利用はしていません。
28	別紙4 様式集 P. 4		文字の行間に指定はありますか。	指定はありません。
29	別紙4 様式集 P. 4		提出書類はA4版とA3版が混合していますが、書類を綴じるファイル又はバインダーのサイズに指定はありますか。（例：A4バインダーにA3用紙を折り込む、A3バインダーに全てを綴じる等）	A4バインダーにA3用紙を折り込んでください。
30	別紙4 様式集 P. 4		「提出書類はWord及びExcel形式により作成」とありますが、図面や写真を扱いやすいパワーポイント（Microsoft社）もしくはイラストレーター（Adobe社）で作成してもよいでしょうか。（※様式の枠や見出し等は順守する）	作成ソフトの制限はありませんが、Word又はExcel以外のソフトで作成した場合は、提出の際には、Word又はExcel形式で作成したファイルに張り付ける等の方法により、これらの形式で提出用のCD-Rに保存するとともに、PDF形式でも保存してください。
31	別紙5 採点表	提案取得 金額	応募者が1者の場合、売却最低価格を上回っていることを前提に1位とみなされ、加点されるという理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。



番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
32	様式2-4 参加資格要件及び地域 貢献に関する確認書	根拠資料	根拠となる資料もA4横で作成したらよろしいでしょうか。また枚数の制限はないと理解してよろしいでしょうか。	根拠資料については、サイズはA4横でなくても構いません。また、枚数の制限もありません。
33	様式3-3 提案施設の 概要		機能別の概算面積について、共用部（廊下、洗面所等）も記載が必要でしょうか。	建築概要と概算面積は整合するように記載していただく必要があるため、共用部も記載してください。
34	様式3-4 事業コンセプト及び 概要		A4版縦2枚以内（両面可）とありますが4ページ作成可能と理解してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
35	様式3-11 事業リスク 及び対策		事業上のリスクについて記載する項目について、事前に協議することは可能でしょうか。	提案書提出及び提案内容の評価前に本市と協議をすることはできません。
36	様式4-2 施設計画及 び建設業務 計画		上段のQはおよそ3か月と考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
37	様式4-2 施設計画及 び建設業務 計画		各種調査結果によっては工程が大きく変更となる可能性があります。現状の想定スケジュールとして評価いただけると考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。

番号	対象資料 ページ	該当 箇所	質問内容	回答
38	様式4-2 施設計画及 び建設業務 計画		各種調査については、結果によっては工事スケジュールに大きく影響するため、所有権移転が完了する前から速やかに実施を希望しています。いつからであれば調査開始が可能でしょうか。	試掘等の作業を伴う調査は、所有権移転完了後に可能となります。
39	様式4-3 周辺環境と の調和		竣工後の建物における調和についての評価と理解してよろしいでしょうか。	建物だけでなく、敷地全体とお考えください。
40	様式6-3 資金計画		提出書類のサイズ、片面/両面印刷、枚数等が指定されていませんが、なにか指定はございますか。	A3版横（片面）で作成してください。

以上