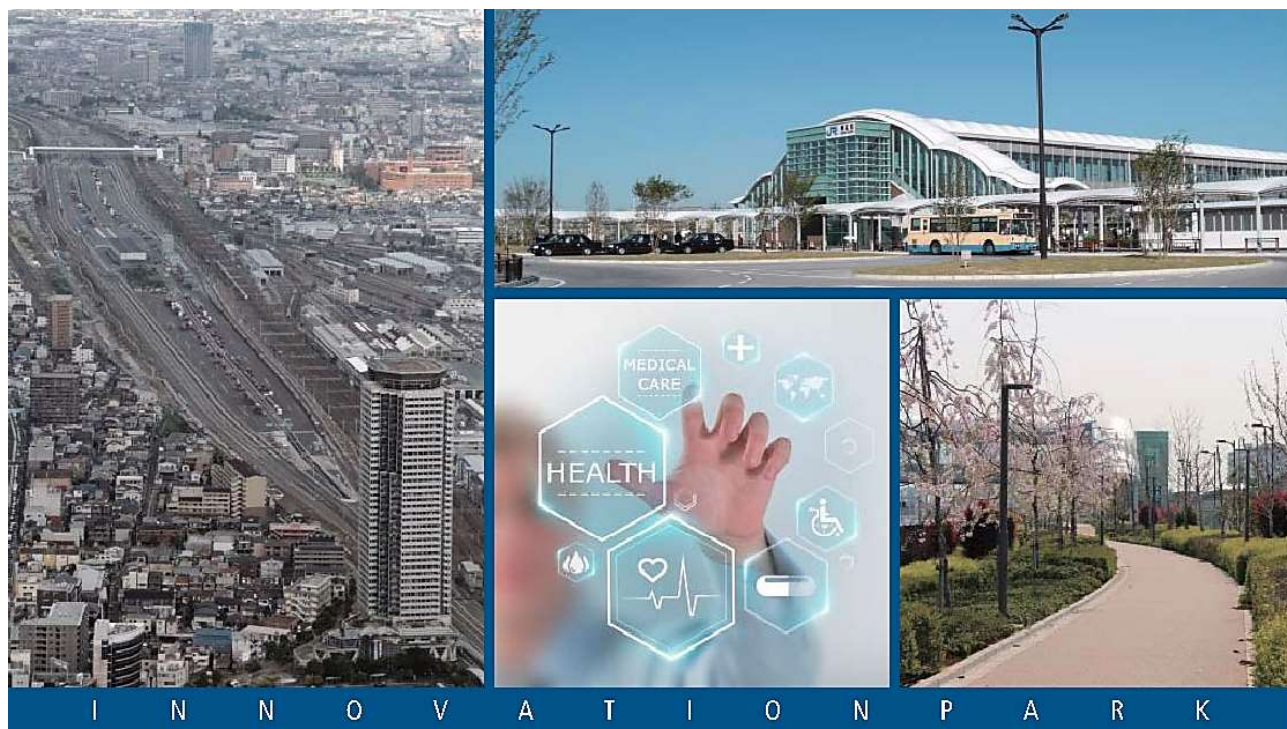


吹田市健都イノベーションパーク利用事業 (令和2年度公募)

公募プロポーザル実施要項



令和2年8月

吹田市

目次

第1 公募の趣旨・概要	1
1 事業名称	1
2 事業の趣旨・目的	1
3 北大阪健康医療都市のまちづくりについて	1
4 事業用地の概要等	2
第2 応募者の参加資格要件	4
1 応募者の参加資格要件	4
2 資格確認基準日	6
第3 提案施設の条件等	7
1 提案を求める施設内容	7
2 その他注意事項	8
第4 応募に係る手続き	9
1 選定方法	9
2 スケジュール（予定）	9
3 応募の手続き	9
4 参加表明書等の提出	11
5 提案書等の提出	12
6 その他注意事項	13
第5 提案内容の評価及び選定	14
1 事業者選定会議の設置	14
2 選定の方法	14
3 ヒアリングの実施	15
4 選定結果の公表	15
5 非選定理由に関する事項	15
6 評価内容に関する守秘義務	15
7 優先交渉権者及び次点者との協議について	15
8 失格事由について	16
第6 事業用地の売却に係る手続き	17
1 売買契約に関する手続き	17
2 売買契約締結に係る事項	17
3 所有権の移転及び土地の引渡し	18
4 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限	18
5 利用用途及び期間の設定	18
6 事業実施に関する協議、報告及び調査	19

7	吹田市と優先交渉権者との責任等の分担	19
8	不測の事態への対応	20
9	その他注意事項.....	20
第7	健都イノベーションパークの敷地状況等	22
1	地下埋設物.....	22
2	土壌汚染調査結果.....	22
3	埋蔵文化財調査.....	22
4	健都イノベーションパークの土地利用に関する協定書.....	22
5	摂津市開発協議基準が定める公共空地の要件	23
6	セットバック用地の緑化.....	23
7	その他注意事項.....	23
第8	その他公募プロポーザルに関する事項	24
1	問合せ先.....	24
2	関連する計画等.....	24
3	税制優遇、補助金等	24

第1 公募の趣旨・概要

1 事業名称

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）

2 事業の趣旨・目的

北大阪健康医療都市（愛称：「健都」（けんと））の健都イノベーションパークは、オープンイノベーションの実現や健康関連産業等との連携を創出・促進する拠点を形成するため、国立循環器病研究センターと連携する企業等（研究機関、大学の産学官連携窓口など）向けの進出用地として位置付け、国際級の複合医療産業拠点（医療クラスター）の実現を目指した取組を進めています。

今回の公募では、「健都イノベーションパーク利用基本計画」の利用に係る基本方針などを踏まえ、健都イノベーションパークの利用にふさわしい最も優れた提案を行った者を選出するため、公募型プロポーザル方式により選定を行います。

3 北大阪健康医療都市のまちづくりについて

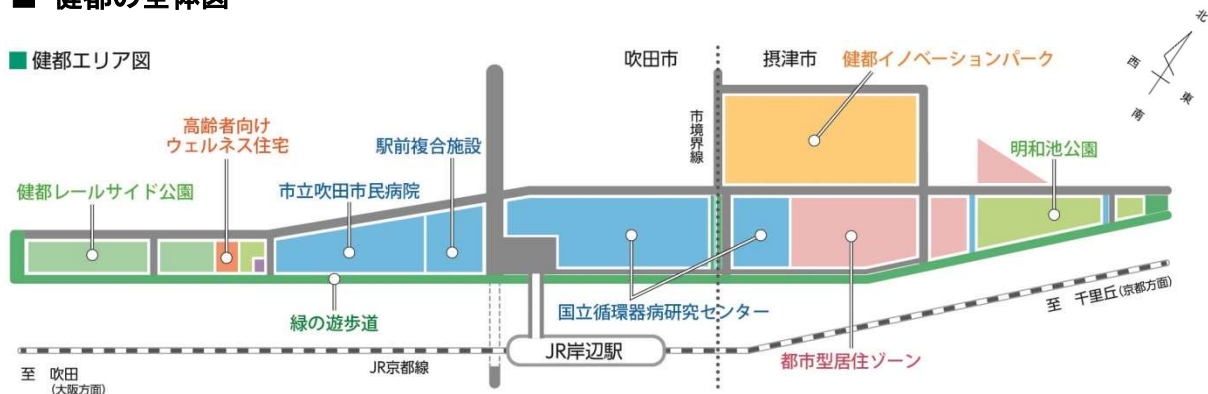
吹田市と摂津市の両市にまたがる健都では、操車場跡地から新たな都市拠点へ土地利用の転換を図るため、都市計画道路や公園・緑地、ライフラインの整備を土地区画整理事業により進めてきました。その後、平成21年度から誘致を続けてきた国立循環器病研究センターが平成25年に操車場跡地への移転建替えを決定し、令和元年7月にはJR岸辺駅北側への移転が完了しました。

吹田市は、これを契機と捉え、国立循環器病研究センター等と連携した循環器病についての予防医療や健康づくりの取組を推進し、「循環器病予防の象徴」と呼ばれるような「健康・医療のまちづくり」を進めています。

この他にも、平成30年11月には、駅前にふさわしい魅力的な生活利便機能や医療・健康増進機能等を有し、来訪者に健康に関する行動変容を促す駅前複合施設（VIERRA岸辺健都）が開業し、平成30年12月には、市立吹田市民病院が移転開院しました。また、令和2年2月からは、超高齢社会における住宅環境のモデルケースである高齢者向けウェルネス住宅（patona吹田健都）が順次開業しています。

健都イノベーションパークにおいても、国立健康・栄養研究所をはじめとした様々な機関・企業等が入居予定であり、同パークの産学連携拠点となる複合施設（アライアンス棟）のほか、国立循環器病研究センターを中心とするクラスター形成をけん引する企業としてニプロ株式会社が進出し、操業を開始する予定です。

■ 健都の全体図



■ 健都における J R 岸辺駅周辺図



4 事業用地の概要等

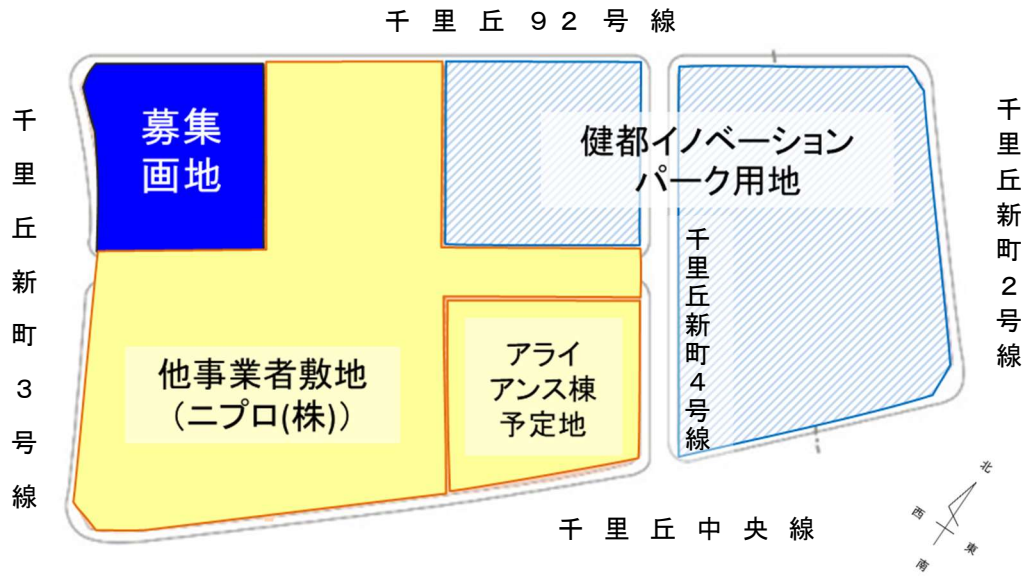
(1) 事業用地の概要

応募に当たっては、必ず現地及び周辺状況をよく御確認ください。

所在地	大阪府摂津市千里丘新町200番24		
敷地面積	3,663.61㎡		
売却最低価格	435,969,590円 (単価: 119,000円/㎡)		
都市計画区域	市街化区域	用途地域	準工業地域
地区計画	千里丘新町地区地区計画	地域地区	準防火地域
指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
その他	埋蔵文化財包蔵地「明和池遺跡」		

※上記のほか、健都イノベーションパークの敷地状況等は「第7 健都イノベーションパークの敷地状況等 (22 ページ)」又は「物件調書 (別紙3)」を参照してください。

(2) 位置図（健都イノベーションパーク概略図）



※他の用地は、今回の公募対象ではありません。今後の公募は、市場ニーズの動向等を踏まえて実施することを予定しています。

第2 応募者の参加資格要件

1 応募者の参加資格要件

応募者は、国立循環器病研究センターを中心とするクラスター形成に資する企業であり、国立循環器病研究センターと連携して健康・医療関連分野の研究開発事業等を実施するとともに、自ら事業用地を買受け、施設を整備し、長期にわたり、安定的に施設の運営及び維持管理業務等を遂行し得る企画力、資本力等の経営能力を有する単独の法人（以下「応募法人」という。）とします。

上記に該当する応募法人となるためには、以下の（1）から（3）までに示す応募者の参加資格要件を全て満たす必要があります。

（1） 基本的な要件

応募法人は、以下、ア～キの要件を全て満たしている必要があります。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- イ 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。
 - （ア） 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産申立て
 - （イ） 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立て
 - （ウ） 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立て
 - （エ） 清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成17年法律第86号）第511条に基づく特別清算の申立て
- ウ 直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税、法人住民税及び固定資産税の滞納がないこと。
- エ 吹田市指名停止措置要領（平成16年4月1日制定）に基づく指名停止の措置

を受けていないこと。また同要領別表に掲げる措置要件に該当しないこと。

オ 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2号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと。

カ 吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領（平成24年11月13日制定）に基づく入札参加除外の措置を受けていないこと。また同要領別表に掲げる措置要件にも該当しないこと。

キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条又は第8条第2項各号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

（2） 財務状況に係る要件

応募法人は、以下、ア～ウの全ての指標が基準を満たしている必要があります。

項目		指標	基準
ア	信用力	経常損益の値	直近3事業年度連続でマイナスとなっていないこと。
		自己資本金額の値	直近3事業年度連続で債務超過となっていないこと。
イ	資力	営業キャッシュフローの値	直近3事業年度連続でマイナスとなっていないこと。
ウ	債務返済能力	支払能力（※1）の値	直近3事業年度連続で100%未満となっていないこと。

※1（営業利益＋受取利息及び配当金）／支払利息及び割引料

（3） 実績に関する要件

応募法人は、以下の要件を満たしている必要があります。

ア 参入実績

医療分野における製品を自ら製造、若しくは製造販売する企業（医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）における医薬品、医薬部外品、化粧品、医療機器、再生医療等製品の製造業、若しくは製造販売業の資格を有する企業）、医療分野における製品に自ら部材供給等を行う企業、又は健康関連分野における製品・サービスを自ら製造、販売、若しくは提供する企業であること。

イ 大学又は研究機関との共同事業等実績

直近 10 年以内に、医療又は健康関連分野において、大学又は研究機関等との研究開発や共同事業などを行った実績があること。

2 資格確認基準日

上記の資格要件等の確認基準日は、参加表明書等の受付日時点とします。

資格確認基準日以降に、応募法人が「1 応募者の参加資格要件」に定める要件を満たさなくなった場合、又は要件を満たさないと吹田市が判断した場合には参加資格を取り消すことがあります。

第3 提案施設の条件等

1 提案を求める施設内容

吹田市が応募法人に求める提案施設の内容は、以下のとおりです。

(1) 提案施設の条件

「健都が目指すクラスター形成に貢献し、国立循環器病研究センターとの連携による健康・医療分野における製品やサービス等の研究機能を有する施設」とします。

また、「国立循環器病研究センターとの健康・医療分野における研究開発や共同事業などを通じた連携」については、「①当該連携内容が具体的かつ実現性があること、②当該連携内容のほか、将来的に他の研究プロジェクトなどとの連携の可能性を有すること、の2つの視点を踏まえた提案」である必要があります。

上記(1)に合致しない施設の提案は、原則として認めません。

(2) 提案に当たってのその他条件

- ア 提案する施設は、摂津市の「千里丘新町地区地区計画（平成28年6月24日告示）」に定められた内容を遵守すること。
- イ 設計及び建設に際しては、摂津市開発協議基準等に基づき、騒音、振動、臭気、粉じん等による地域住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図るとともに、第1種住居地域と同等程度の騒音及び振動に関する規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を念頭に置いて実施できる提案とすること。
- ウ 健康・医療のまちづくりの実現に向けて、北大阪健康医療都市連絡調整会議などの健都全体で行う各街区の事業者及び関係者間での協議の場に参画すること。
- エ 健康・医療のまちづくりの実現に向けて、吹田市との間で「健都イノベーションパーク進出に係る連携協定（別紙1）」を締結し、健康寿命の延伸に貢献するような吹田市の各種施策（保健事業や産業振興事業等）との連携を図ること。
- オ 本事業で整備する施設や設備は、低炭素化に資するものとする。なお、多くの吹田市直営施設では、電力の調達に当たって「吹田市電力の調達に係る環境配慮方針」に基づき、再生可能エネルギーの導入拡大を創出することを目的とした電力調達を実施しています。これらの状況を踏まえ、同方針に

基づく調達についても検討するよう努めること。

- カ 事業実施に当たっては、物品購入、業務委託、工事契約等、可能な限り吹田市内の業者に発注を行うよう努めること。

(3) 提案に当たっての留意事項（評価のポイント）

「採点表（別紙5）」を確認のうえ提案してください。また、「採点表（別紙5）」評価項目（ウ 提案内容に関する項目）の「クラスター形成への貢献」、「健康寿命の延伸への貢献」及び「地域経済への貢献」の項目については、評価の視点に加えて、以下、ア～ウの留意事項を確認のうえ提案してください。

- ア 健都イノベーションパーク内の他区画や国立循環器病研究センターにおいて、既に整備が予定されているクラスター形成に資する機能を踏まえ、不足する機能を補う等の観点から、市民などの来街者や施設利用者同士の更なる交流促進や市民の憩い等に資する提案については、例えば、それらの者が交流できる飲食可能な場の提供などが考えられます。
- イ 市民を対象としたサービス提供や情報発信により、健康に対する気づきや具体的な行動変容につながるなど、市民にとって健康寿命の延伸に資する提案については、例えば、セミナー、講演会及びイベント開催による行動変容への動機づけのほか、リビングラボの実施・活用などによる市民との共創の機会の提供などが考えられます。
- ウ 吹田市はもとより摂津市を含む地域企業にとってビジネスチャンスの拡大につながるなど、ひいては府内の経済発展に資する提案については、例えば、研究開発を下支えする技術や部材及びサービスを地域企業から調達することや、企業・研究機関等との連携や健康・医療関連分野への新規参入が促されることなどすべてを含みます。

2 その他注意事項

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係法令、並びに摂津市の条例及び規則を遵守するとともに、本地区に指定されている千里丘新町地区都市景観形成基準等の各種基準、指針等に留意してください。詳細については、摂津市に確認してください。

第4 応募に係る手続き

1 選定方法

公募型プロポーザル方式によるものとします。

2 スケジュール（予定）

実施要項等の公表	令和2年8月31日（月）
事業者説明会	令和2年9月14日（月）
質問の提出期限	令和2年10月9日（金）
質問への回答公表	令和2年10月19日（月） 予定
再質問の提出期限	令和2年10月28日（水）
再質問への回答公表（最終）	令和2年11月6日（金） 予定
参加表明書等の提出期限	令和2年11月27日（金）
提案書等の提出期限	令和2年12月下旬
提案内容の評価 （プレゼンテーション・質疑応答の実施）	令和3年1月中旬
優先交渉権者（及び次点者）の決定	令和3年2月上旬

3 応募の手続き

（1） 実施要項等の公表

吹田市ホームページにて公表します。

吹田市ホームページ： <http://www.city.suita.osaka.jp/>

（2） 事業者説明会の実施

参加表明書等の提出を検討している事業者を対象に、募集要項等の内容に関する説明会を行います。説明会への参加を希望する事業者は、令和2年9月10日（木）午後5時までに、事務局へ電子メールにより申し込んでください。

申込方法について、詳しくは、吹田市ホームページを確認してください。

（3） 質疑申請登録書の提出

参加表明書等の提出を検討している事業者のうち、以下のアからウまでの内容を希望する事業者は、質疑申請登録書（様式1-1）を令和2年8月31日（月）か

ら同年10月27日（火）まで（土曜日・日曜日・祝日を除く）の午前9時～午後5時に、直接、事務局に電話で事前連絡のうえ、持参又は郵送（10月27日（火）必着）により、提出してください。

ア 本実施要項の記載内容に係る質疑の提出

イ 事業用地等に関する資料の提供（「第7 健都イノベーションパークの敷地状況等（22ページ）」を参照。）

ウ 「摂津市開発協議基準」に基づく協議事項に関する照会又は質疑（摂津市への照会等を希望する場合は、事前に事務局へ質疑申請登録書を提出のうえ、事務局の指示に従ってください。）

（4）実施要項等に関する質問及び回答

ア 質問の方法

質疑申請登録書を提出した事業者は、実施要項等に関する質問ができます。

実施要項等に関する質問は、実施要項等に関する質問書（様式1-2）に質問内容を具体的に記入のうえ、令和2年8月31日（月）から同年10月28日（水）午後5時までに、事務局へ電子メールにて提出してください。件名は「吹田市健都イノベーションパーク利用事業に係る質問の件」としてください。

イ 質問に対する回答

令和2年10月9日（金）午後5時までに提出された質問に対する回答については、同年10月19日（月）午後5時までに吹田市ホームページで公表する予定です。

再質問については、最終回答期日の令和2年11月6日（金）午後5時までに、随時公表する予定です。

吹田市からの回答に時間を要する等の場合は、あらかじめその旨を公表してから、追加回答することがあります。

ウ その他注意事項

（ア） 質問者の企画提案のノウハウ等や権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質問及びその回答は公表します。

（イ） 質問に際して、その質問及び回答の公表に支障がある場合は、その理由を質問書に明記してください。なお、吹田市で当該理由を不十分と認める場

合は、質問及び回答を公表することがあります。

(ウ) 公表する内容は、質問とその回答のみとし、事業者等の名称は公表しません。

(エ) 類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答します。

(オ) 吹田市からの質問に対する回答の公表をもって、本実施要項の補完、追加又は修正とします。

(カ) 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

エ 本件公募に関する追加資料の公表

吹田市は、本実施要項のほか、本件公募に関する追加資料を吹田市ホームページに予告無く公表することがあります。

4 参加表明書等の提出

応募を希望する事業者は、令和2年9月15日（火）から同年11月27日（金）の午前9時から午後5時までに、事務局へ電話で事前連絡のうえ、持参又は郵送（11月27日（金）必着）にて、参加表明書及び参加資格確認申請書類等一式（以下、「参加表明書等」という。）を提出してください。

参加表明書等の提出書類一覧

資料名	様式番号	提出部数
参加表明書等の受領書	2-0	1部
参加表明書等の付属資料提出確認書	2-1	
参加表明書	2-2	正本 1部 副本 16部 (合計 17部) ※証明書等官公庁により発行されるものについては、3か月以内に取得したものの原本を正本とする。
参加表明に関する誓約書	2-3	
応募法人の概要（パンフレット、定款、現在事項全部証明書など）		
応募法人の納税証明書【直近3年度分】 ※法人税、消費税及び地方消費税については、国税通則法施行規則9号様式その3の3 ※法人事業税、法人住民税、固定資産税については、本店所在地のもの		

応募法人の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書）【直近3事業年度分】 ※連結決算を行っている場合は、連結分の決算書も提出すること		
参加資格要件及び地域貢献に関する確認書	2-4	
参加資格要件の根拠が分かる資料	/	
地域貢献活動の概要が分かる資料		
提案事業概要	2-5	

5 提案書等の提出

参加表明書等の提出をした事業者が参加資格要件を満たすことが確認できた場合、当該事業者に対して、提案書等の提出方法等について書面で通知します。必要となる提出書類は、以下のとおりです。

なお、参加資格要件を満たさなかった場合は、その旨を書面で通知します。

提案書等の提出書類一覧

資 料 名	様式番号	提出部数
提案書等の受領書	3-0	1部
提案書等提出届	3-1	正本 1部 副本 16部 (合計 17部)
事業の総合計画及び管理運営計画に関する提案書	3-2 ~ 3-10	
施設の設計及び建設計画に関する提案書	4-1 ~ 4-4	
提案図面集	5-1 ~ 5-6	
資金計画に関する提案書	6-1 ~ 6-5	
提案書等のデータを保存したCD-R	/	1枚

なお、提出に必要な各様式の記載方法や提出方法については、「様式集（別紙4）」の提案書作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照してください。

提案書等を提出する際は、事務局に事前に電話連絡のうえ、持参（郵送不可）に

より提出してください。提案書の提出期間は、参加表明書等の提出期日から約1か月後をめぐり、吹田市が指定する期間中（土曜日・日曜日・祝日を除く）の午前9時から午後5時までとします。

提案書等の提出を辞退する場合は、辞退届（様式7）を持参又は郵送（11月27日（金）必着）により提出してください。

6 その他注意事項

- (1) 応募に必要な費用は、応募法人の負担とします。
- (2) 同じ応募法人が複数の提案を行うことはできません。
- (3) 提出後の提案内容の変更は、誤字等の軽微な変更等を除き認めません。
- (4) 本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。
- (5) 吹田市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (6) 応募法人は、提案内容や吹田市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、吹田市の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。
- (7) 応募法人から吹田市に提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、事業者名やその提案概要等については、吹田市のホームページ等で公表する場合があります。
- (8) 提案書及び図面の著作権は、応募法人に帰属します。提案書及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は、応募法人に帰するものとします。
- (9) 提案募集に係る公文書公開請求があった場合、吹田市情報公開条例などの各種法令等に基づき、提出書類を公開する場合があります。
- (10) 天災地変等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公告若しくは通知した事項の変更又は本件公募プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、本件公募プロポーザルに要した費用を吹田市に請求することはできません。

第5 提案内容の評価及び選定

1 事業者選定会議の設置

優先交渉権者の選定に当たり、吹田市は「吹田市健都イノベーションパーク利用事業事業者選定会議」（以下、「選定会議」という。）を設置し、提案内容の評価を行います。

選定会議は非公開とします。議事要旨、評価内容及び選定結果等については、吹田市公募プロポーザル方式の実施に関するガイドラインに従い、優先交渉権者の決定後に公開します。

2 選定の方法

(1) 選定の手順

応募法人から提出された資料等をもとに、選定会議において、「採点表（別紙5）」に示す項目、評価の視点及び配点等に基づき評価を行います。これら評価結果を踏まえて、優先交渉権者及び次点者を選定します。

提案内容の評価として、応募法人によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施します。別途、必要に応じて、応募法人へのヒアリングを実施します。

プレゼンテーション及び質疑応答は、令和3年1月中旬に実施予定です。詳細は、応募法人からの参加表明書等の提出後、事務局から書面で通知します。応募法人が1者の場合であっても同様に評価を行います。

(2) 優先交渉権者及び次点者の選定方法

各委員が評価点による順位付けを行い、1位と順位付けした委員数が多い者を上位とし、優先交渉権者及び次点者を選定します。（1位と順位付けした委員数で選定できない場合は、同数となった者について、2位と順位付けした委員数が多い者を上位とし、選定します。2位と順位付けした委員数でも選定できない場合は、同数となった者について、各委員が付けた順位を足し合わせた合計が小さい者を上位とし、選定します。いずれの方法でも選定できない場合は、選定会議の合議又は多数決によります。）応募（申請）者が1者である場合も、選定を行うものとし、

なお、各委員の評価点数の合計の平均点が100点満点中、60点に満たない場合、優先交渉権者及び次点者に選定しません。

(3) 評価点数

提案内容の評価は、合計100点満点で、(ア) 参入実績及び地域貢献等に関する

る項目、(イ) 提案取得価格に関する項目、(ウ) 提案内容に関する項目について評価を行います。

評価区分	配点
(ア) 参入実績及び地域貢献等に関する項目	15点
(イ) 提案取得価格に関する項目	10点
(ウ) 提案内容に関する項目	75点
合計	100点

3 ヒアリングの実施

選定会議は、必要に応じて、応募法人に対してヒアリングを実施することがあります。提案内容の評価とは別に行うもので、必ずしも全ての応募法人に対して行うものではありません。ヒアリングを行う場合、注意事項や日程等の詳細は、別途、対象者に書面で通知します。

4 選定結果の公表

最終的な選定結果は、応募法人へ個別に書面で通知します。結果の公表は、吹田市公募プロポーザル方式の実施に関するガイドラインに従い、吹田市ホームページにて行います。なお、次項の「5 非選定理由に関する事項」で規定する方法以外に、評価内容及び選定結果に対する問合せ並びに異議等について応じることは一切できません。

5 非選定理由に関する事項

選定の結果、優先交渉権者として選定されなかった応募法人は、選定結果について通知された日の翌日から起算して7日以内（土曜日・日曜日・祝日を除く）に、書面により、吹田市に説明を求めることができます。

吹田市は、説明を求められたときは、応募法人が説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内（土曜日・日曜日・祝日を除く）に、書面により回答します。なお、意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

6 評価内容に関する守秘義務

評価内容等について、選定会議の委員には守秘義務を課しています。

7 優先交渉権者及び次点者との協議について

吹田市は、優先交渉権者と速やかに土地売買契約等の締結に向けた協議を進めま

す。ただし、優先交渉権者が吹田市の指定する期日までに吹田市と土地売買契約を締結しない場合、吹田市は優先交渉権者に代わって次点者と土地売買契約を締結できるものとし、なお、優先交渉権者及び次点者の地位については、第三者に移転することはできません。また、次点者の地位は、優先交渉権者との土地売買契約成立の日をもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。

8 失格事由について

応募法人に以下のような行為があった場合には、失格（選定対象からの除外）とするとともに、別途、入札等において指名停止の措置を講じる場合があります。

- ア 吹田市健都イノベーションパーク利用事業事業者選定会議の委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること。
- イ 他の応募法人と、応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- ウ 他の応募法人に対して応募提案の内容を意図的に開示すること。
- エ 応募提案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。

第6 事業用地の売却に係る手続き

1 売買契約に関する手続き

(1) 優先交渉権者（及び次点者）の決定

令和3年2月上旬をめぐり、選定会議での評価等を経て、最も優れた提案（優先交渉権者1者及び次点者1者）を決定します。

(2) 契約の締結、売買代金の支払

優先交渉権者の決定後、吹田市と売買契約を締結し、指定期日までに売買代金全額を支払います。

(3) 所有権の移転・物件の引渡し

売買代金の完納を確認後、吹田市が所有権移転の登記を行います。

2 売買契約締結に係る事項

優先交渉権者（以下、売買契約締結後の事項であるため、「事業実施者」という）は、吹田市が指定する期日までの間（ただし、土曜日・日曜日・祝日は除く。）に、参加意思表明書に記載された名義により、売買契約（「売買契約書（案）（別紙2）」を参照）を締結します。

売買契約の締結及び履行に必要な費用（収入印紙、登録免許税等）及び事業実施者を義務者として課される公租公課等は、全て事業実施者の負担となります。また、事業実施者が当該契約から生じる権利義務を吹田市の書面による事前の承諾を得ることなく第三者に譲渡し、又は権利を設定することを禁じます。

(1) 売買契約書に定める義務の履行

事業実施者が売買契約書の定めに違反したときは、契約を解除するものとし、吹田市が指定する期間内に事業実施者が土地を原状に回復して、吹田市に引き渡すものとし、また、この場合には契約保証金は吹田市に帰属するものとし、返還しません。

(2) 契約保証金

契約保証金は、**契約金額の100分の5以上の金額**とし、売買契約締結と同時に納付してください。なお、契約保証金には利息を付しません。

(3) 売買代金の残金納入方法

売買代金の残金（売買代金から契約保証金の額を差引いた金額）は、売買契約の締結後、吹田市の指定する期日までに吹田市が発行する納入通知書により金融機関で納入してください。

吹田市が指定する期日までに売買代金を納付できなかった場合、契約保証金は吹田市へ帰属します。この場合には契約を解除する場合があります。

3 所有権の移転及び土地の引渡し

所有権移転登記は、吹田市が行います。事業実施者は必要な手続きについて了承し、協力するものとします。

売買代金の完納を確認した日に所有権を移転するものとします。物件の引渡しは、所有権の移転をもって行われたものとします。また、所有権移転後の物件に対する公租公課は、事業実施者の負担となります。

なお、所有権の移転にあたっては、契約締結の日から10年を経過するまでの間（以下「指定期間」という）、「4 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限」、「5 利用用途及び期間の設定」に記載の事項に関して、民法（明治29年法律第89号）第579条及び第580条に基づく買戻特約を付した条件登記を行います。

4 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限

事業実施者は、書面による吹田市の承諾を得ることなく、所有権の譲渡又は土地の権利設定を行うことはできないことを、契約書において確認する必要があります。

また、書面による吹田市の承諾を得て、所有権の譲渡を第三者に行う場合、事業実施者はその第三者に対して、書面による吹田市の承諾を得ることなく、所有権の譲渡を行うことができないこと及び以下の「5 利用用途及び期間の設定」

(1) から (4) までに示す用途の禁止を遵守することを、吹田市と協議のうえ、その第三者が契約書において確認しなくてはならない旨の同意を得る必要があります。

5 利用用途及び期間の設定

所有権の移転にあたり、指定期間内は、事業実施者が応募時に提出した「吹田市健都イノベーションパーク利用事業提案書」に基づく土地利用を遵守するものとします。これは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5が定める「一定の用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間」を指すものとします。

なお、事業実施者は、指定期間にかかわらず収支状況等、真にやむを得ない事情により事業提案書に基づく土地利用の継続が困難となった場合、原則として6か月前までに吹田市に報告及び協議を行わなければならない、書面による吹田市の承諾を得ることなく、用途の変更を行うことができません。

また、指定期間にかかわらず、物件を以下（１）から（４）までの用途に使用してはなりません。

- （１） 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２号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員が、その活動のために利用する用途等
- （２） 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗特殊営業その他それに類する用途等
- （３） 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- （４） 居住の用途（分譲、賃貸）

6 事業実施に関する協議、報告及び調査

施設の整備を進めるに当たっては、随時、吹田市と協議をしてください。

吹田市は、事業実施者が応募時に提出した「吹田市健都イノベーションパーク利用事業提案書」の提案内容の水準を維持し、目的を達成できているかどうかを確認するために、事業実施に係る施設の設計、建設、運営及び維持管理に関し、調査を行うことができるものとし、事業実施者は吹田市からの要請に対して速やかに協力するものとします。

吹田市が調査を実施した結果、事業実施者が提案内容の水準を維持できていないと判断した場合は、業務改善計画書の提出を求めることができるものとし、事業実施者は該当計画書に従い業務改善を行うものとします。

吹田市は、上記の内容を確認するため、本施設への立入調査を実施することができるものとします。

7 吹田市と事業実施者との責任等の分担

吹田市と事業実施者との責任分担は売買契約等において定めます。

原則として、土地の使用、施設の整備、土地を使用した事業の実施等については、事業実施者が責任を負担するものとします。施設の設計及び建設に際しては、摂津市開発協議基準に基づき、騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等による地域住民への悪影響を及ぼすことのないよう周辺環境との調和を図るとともに、地域住民の安全の確保及びプライバシー確保に配慮する義

務を事業実施者は負います。

また、第1種住居地域と同等程度の騒音及び振動に関する規制基準を遵守し、良好な景観形成や周辺環境との調和を図り、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を事業実施者自らの責任で行うものとします。

用地利用に関する隣接土地所有者及び地域住民との調整、隣接地からの越境物に関する隣接土地所有者及び隣接建物所有者との協議等についても、すべて事業実施者が行うものとします。

8 不測の事態への対応

事業実施者は、売買契約締結後、物件に数量の不足やその他隠れた瑕疵があることを発見しても売買代金の減免、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。

売買契約締結日から土地の引渡しの日までにおいて、吹田市の責めに帰すことができない理由により、物件の滅失、き損等が生じても、吹田市はその損害を負担しないものとします。

9 その他注意事項

(1) 売買契約の締結にあたり、対象画地の面積は、登記記録数量で売買を行うものとします。相違した場合でも売買金額の精算は行いません。

(2) 対象画地の単価は、令和2年7月時点で吹田市が行った不動産鑑定等に基づき算出しています。売買契約を締結する時点で、吹田市は対象画地の不動産鑑定等を改めて実施し、その結果を基に、売却最低価格の時点修正を行うことがあります。これに伴い対象画地の単価に変更が生じた際は、「(事業実施者が提案した)提案取得価格」又は「(時点修正後の)売却最低価格」のうち金額の大きい価格で売買を行うものとします。

ただし、事業実施者が、本実施要項「第2 応募者の参加資格要件」を満たさなくなった場合若しくは満たさないことが判明した場合、又は、応募の際に提出した書類等の記載内容の全部若しくは一部が虚偽であることが判明した場合は、当該契約を解除するものとします。その場合、既に納められた契約保証金は返還しません。

(3) 事業実施者は、物件引渡しの日から起算して2年以内に、建築計画書に基づいた工法により、建設工事に着手するものとします。また、物件引渡しの日から起算して3年以内に、操業を開始するものとします。

ただし、やむを得ず期限までに建設工事に着手する又は操業を開始することができない場合は、吹田市に対しその理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による承諾を得なければなりません。

(4) 本件公募に際し、事業実施者が吹田市との間で合意した土地利用上の制限及び禁止条項に違反したときは、当該契約を解除し、売買代金の20%に相当する額を違約金として徴収します。

また、事業実施者による契約上の債務不履行があった場合には、吹田市は売買契約を解除することができます。なお、この場合、吹田市は違約金及び契約解除に加え、別途損害賠償を請求できるものとします。

第7 健都イノベーションパークの敷地状況等

健都イノベーションパークの敷地状況等については、「物件調書（別紙3）」及び以下の内容を確認してください。

1 地下埋設物

（1） 地中障害物の存在

吹田市では、下水処理場施設並びに施設にかかる基礎杭及び埋設管をGL-2.0mの深さまで撤去しました。吹田市が撤去した下水処理場施設並びに施設にかかる基礎杭及び埋設管以外にも、事業用地の地中に障害物が存在している可能性があります。

事業用地については、現状のまま引き渡すこととしますので、抜杭・撤去が必要な場合には周辺地域への影響を十分注意して、事業実施者の責任・負担にて実施してください。

（2） 調整池施設

画地の一部から千里丘92号線にかかる範囲に、概ねGL-2.0mから、-18.0mまで、正雀調整池のコンクリート構造物（面積：約1,190㎡）の一部が残置されています。事業者が当該残置物に影響を及ぼす撤去等の工事を行う際は、道路に影響を及ぼすことがないように十分注意を払うとともに、事前に道路管理者と協議を行ってください。

2 土壌汚染調査結果

本事業用地の土壌汚染調査については、平成26年12月に実施しています。当該調査では、今回公募する画地において、土壌汚染は確認されませんでした。

3 埋蔵文化財調査

健都イノベーションパーク内の一部が文化財保護法（昭和25年法律第214号）による周知の埋蔵文化財の包蔵地（遺跡名：明和池遺跡）に該当します。今後、事業実施者が実施する工事内容によっては、同法第93条に基づく手続き等が必要となる場合があります。この場合は事業実施者の責任・負担で必要な調査等を実施してください。

4 健都イノベーションパークの土地利用に関する協定書

吹田市と摂津市は、平成28年10月26日付けで「健都イノベーションパークの

土地利用に関する協定書」(以下「協定書」という。)を締結しています。今回公募する画地の利用に当たっては、以下の(1)から(3)までの条件が付されています。

- (1) 関係法令を遵守し、特に騒音・振動については第1種住居地域の規則基準を守るよう努めること。
- (2) 摂津市と別途、環境保全協定書を締結すること。
- (3) 事業用地を別の第三者に譲渡する場合は、その第三者に上記(1)及び(2)の事項を遵守させること。

5 摂津市開発協議基準が定める公共空地の要件

健都イノベーションパークにおいて画地の利用を行う際、都市計画法(昭和43年法律第100号)第33条第1項第2号及び摂津市開発協議基準第7条第3項第1号に定める公共空地の整備(開発区域面積の3%以上)の要件については、協定書に基づき、事業実施者による整備を行う必要がないことを確認しています。

6 セットバック用地の緑化

画地と道路との接道部分については、セットバック用地の緑化に努めてください。当該部分の緑化を行う際は、各画地の利用事業者が隣接する事業用地を含む周辺環境の調和に配慮した整備に努める必要があります。

7 その他注意事項

- (1) その他、上下水道等の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築等に関する規制等の計画策定に必要な事項及び現地の状況等については、事業実施者において関係各機関に確認してください。
- (2) 「摂津市開発協議基準」に基づく協議事項に関して、摂津市への照会等を希望する場合は、事前に事務局へ質疑申請登録書を提出のうえ、事務局の指示に従ってください。(「第4 応募に係る手続き(9ページ)」を参照)
- (3) 地下埋設物、土壌汚染調査結果等について、質疑申請登録書を提出した事業者には、可能な範囲で事務局からデータ資料を提供します。(「第4 応募に係る手続き(9ページ)」を参照)

第8 その他公募プロポーザルに関する事項

1 事務局

吹田市役所 健康医療部 健康まちづくり室

〒564-0072 吹田市出口町 19-3

TEL : 06-6384-2614 (直通 : 健康まちづくりグループ)

E-mail : kento@city.suita.osaka.jp

2 関連する計画等

本件公募プロポーザルに関連する計画等については、吹田市ホームページに掲載しています。適宜、参照してください。

- (1) 吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針
- (2) 健都イノベーションパーク利用基本計画

3 税制優遇、補助金等（令和2年8月現在）

(1) 大阪府成長産業特別集積税制（大阪府成長特区税制） 【大阪府】

大阪府内の成長産業特別集積区域（成長特区）に進出し、ライフサイエンスに関する事業を行った場合、大阪府税（法人府民税、法人事業税及び不動産取得税）が最大ゼロとなる税優遇制度があります。法人府民税・法人事業税の軽減措置は、最長10年間続き、最大で5年間ゼロ+5年間1/2となります。

健都イノベーションパークは、大阪府の成長特区に指定されています。要件として、①成長産業事業計画の認定を受け、事業計画認定後3年以内に当該事業を開始していることと、②府税の滞納等の除外規定に該当していないことなどを満たす必要があります。

(2) 地域未来投資促進法に基づく支援措置 【大阪府】

地域未来投資促進法（平成19年法律第40号）に基づき策定された吹田市・摂津市基本計画に沿って、ライフサイエンス分野における地域経済牽引事業計画[※]を策定し、大阪府による承認を受けた事業者は、当該事業計画に基づいて行う先進的な事業に必要な設備投資に対する国の課税の特例措置などの支援を受けることができます。

吹田市・摂津市基本計画に係る地域経済牽引事業計画には、付加価値増加分として6,100万円を超えることや、地域の事業者に対する相当の経済的効果として売上7%増加又は雇用者数が5%増加する見込みがあること等を記載した上で、

大阪府の承認を受けることが必要です。

※地域経済牽引事業とは、地域の特性（産業の集積等）を生かして高い付加価値を創出し、かつ、地域内の取引の拡大、受注の増大その他の地域の事業者に対する相当の経済的波及効果を及ぼすことにより、地域における経済活動を牽引する事業のことです。

※課税の特例措置の支援を受けるためには、府知事から「地域経済牽引事業計画」の承認を受けることに加えて、当該事業の先進性などについて国の確認を受けたものが対象になります。

（３） 地方拠点強化税制 【大阪府】

本社機能（事務所、研究所、研修所）を移転・拡充する企業で、要件を満たす場合、法人税の税制優遇措置等があります。

優遇措置を受けるためには、大阪府に地方活力向上地域特定業務施設整備計画を申請し、認定を受けることが必要です。

（４） 摂津市企業立地等奨励金制度 【摂津市】

一定の要件を満たす場合、建物及び償却資産にかかる固定資産税の2分の1相当額（上限額：年度あたり1億円）を奨励金として、固定資産税が初めて課税される年度から5年度間交付されます。

なお、適用指定を受けた場合、摂津市の産業振興施策に協力する必要があります。

（下表、摂津市ホームページより）

	内容
交付対象事業者	営利を目的として事業を営む法人（小売業・不動産賃貸借や風営法に係る事業所を除く）

奨励金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税（税率 1. 4 %）の 1 / 2 都市計画税は対象外 ・ 以下の特例償却資産の導入については、固定資産税（税率 1. 4 %）の全額を交付する <ol style="list-style-type: none"> 1. 太陽光発電装置 2. 事業所内保育施設 3. 特例子会社（施設障害者の雇用の促進等に関する法律第 4 4 条に規定する認可を受けた施設） 4. その他事業環境の向上に資する償却資産として市長が適当と認めるもの
交付期間	5 年間
上限額	年間奨励金は 1 事業者につき 1 億円とする
対象地域	工業地域・準工業地域・その他市長が認める地域
土地	<p>自己の事業に供する建物の建築などで新たに土地購入する場合、土地取得に対して奨励金を交付する（面積要件なし）</p> <p>土地取得日から建設工事着手まで 2 年以上経過している場合は対象外</p>
家屋	自己の事業に供する建物の新築・建替・増築をする場合、家屋取得に対して奨励金を交付する（延床面積 1 0 0 平方メートル以上の家屋が対象）
償却資産（設備）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな家屋部分に新たな償却資産（設備）を設置する場合、設備取得に対して奨励金を交付する（金額要件なし） ・ 既存家屋に新たな償却資産（設備）を設置する場合、設備取得に対して奨励金を交付する（取得額の合計が 3, 0 0 0 万円以上の償却資産が対象）

（5）健康産業創出事業の実施 【大阪府】

大阪府では、成長が有望視されている健康産業において、ライフサイエンスに基づく新たな産業創出をめざし、企業ニーズと大学等の研究成果のマッチングから事業化までを継ぎ目なく支援し、新たな製品・サービスが自立的・持続的に生み出される仕組み（プラットフォーム）の構築を進めています。

このプラットフォームについては、健康関連企業や研究機関が多数参画する見込みであることから、アライアンス棟や国立健康・栄養研究所をはじめとする健都の各機能に対し、参画機関からアクセスが容易となるような環境整備をめざします。

本事業の詳細については、以下ホームページをご参照ください。

<https://hbnet.info/>

※ (1), (2), (3)

問合せ先：大阪府 商工労働部 成長産業振興室 国際ビジネス・企業誘致課 誘致推進グループ

電話番号：06-6210-9406、9482

ホームページ：<http://www.pref.osaka.lg.jp/ritchi/shokai.html>

※ (4)

問合せ先：摂津市 市民生活部 産業振興課 商工労政係

電話番号：06-6383-1362

ホームページ：<http://www.city.settsu.osaka.jp/sangyou/shoukougou/ricchi/5215.html>

※ (5)

問合せ先：大阪府 商工労働部 成長産業振興室 ライフサイエンス産業課 推進グループ

電話番号：06-6115-8100