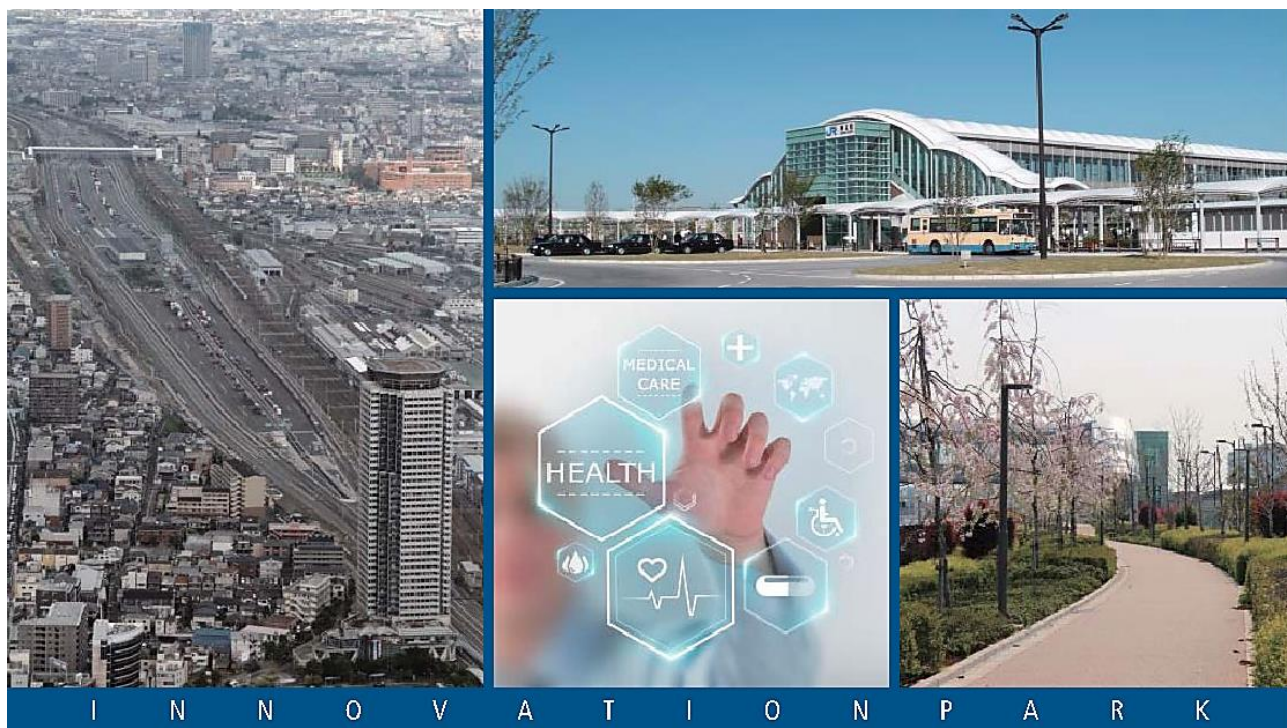


吹田市健都イノベーションパーク利用事業 公募プロポーザル実施要項 (平成28年11月11日修正版)



平成28年8月

吹田市

目次

第1 公募の趣旨・概要等.....	1
1 事業名称.....	1
2 事業の目的.....	1
3 北大阪健康医療都市のまちづくりについて.....	1
4 事業場所.....	2
第2 応募者の参加資格要件等に関する事項.....	5
1 応募者の構成等.....	5
2 応募者の参加資格要件.....	5
第3 提案施設の計画条件等.....	8
1 提案事項及び内容.....	8
2 その他.....	10
第4 事業者の募集に関する事項.....	11
1 事業者の募集方法.....	11
2 募集スケジュール（予定）.....	11
3 応募の手続き.....	11
第5 提案に関する事項.....	15
1 提案書等の提出.....	15
2 その他注意事項.....	16
第6 審査・選定に関する事項.....	17
1 事業者選定会議の設置.....	17
2 審査の手順.....	17
3 ヒアリングの実施.....	20
4 選定結果の公表.....	21
5 非選定理由に関する事項.....	21
6 審査内容に関する守秘義務.....	21
7 優先交渉権者、次点者との協議について.....	21
第7 事業用地の売却に係る手続き.....	22
1 売買契約までの手続.....	22
2 売買契約締結までの流れ.....	22
3 売買契約書に定める義務の履行.....	22
4 契約保証金.....	23
5 売買代金の残金納入方法.....	23
6 所有権の移転及び土地の引渡し.....	23
7 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限.....	23

8	利用用途及び期間の設定	23
9	事業実施に関する協議、報告及び調査	24
10	吹田市と優先交渉権者との責任等の分担	24
11	不測の事態への対応	25
12	その他注意事項	25
第8	健都イノベーションパークの整備状況及び各事業用地の状況等	27
1	本地区に係る整備方針	27
2	周辺の道路整備状況	27
3	健都イノベーションパーク全体敷地の状況等	30
第9	その他公募プロポーザルに関する事項	36
1	提出書類の作成	36
2	参考（税制優遇、補助金等）	36
3	本件公募プロポーザルに関する問合せ先	37

第1 公募の趣旨・概要等

1 事業名称

吹田市健都イノベーションパーク利用事業

2 事業の目的

本事業は、北大阪健康医療都市（愛称：「健都」（けんと））のイノベーションパークにおいて、「イノベーションパーク（仮称）利用基本計画」の利用に係る基本方針及び国立循環器病研究センターを核とした医療クラスター推進協議会でまとめられた「これまでの検討の中間整理」に沿った進出事業者の募集を行うものです。

今回の募集では、これらの方針等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選出するために、公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者（1者）及び次点者（1者）を決定するものです。

「健康と医療」をキーワードに、先端的な研究開発を行う企業等の研究施設を集積させ、国立研究開発法人国立循環器病研究センター（以下「国立循環器病研究センター」という）を中心とするイノベーション拠点の形成を図ります。

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北大阪健康医療都市では、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平成21年度（2009年度）から土地区画整理事業により進めてきました。

JR岸辺駅北駅前広場を中心とする地区では、国立循環器病研究センター（平成30年度（2018年度）をめどに完成予定）が、同センターに隣接する地区では、市立吹田市民病院（平成30年度（2018年度）開院予定）が移転建替えを予定しています。

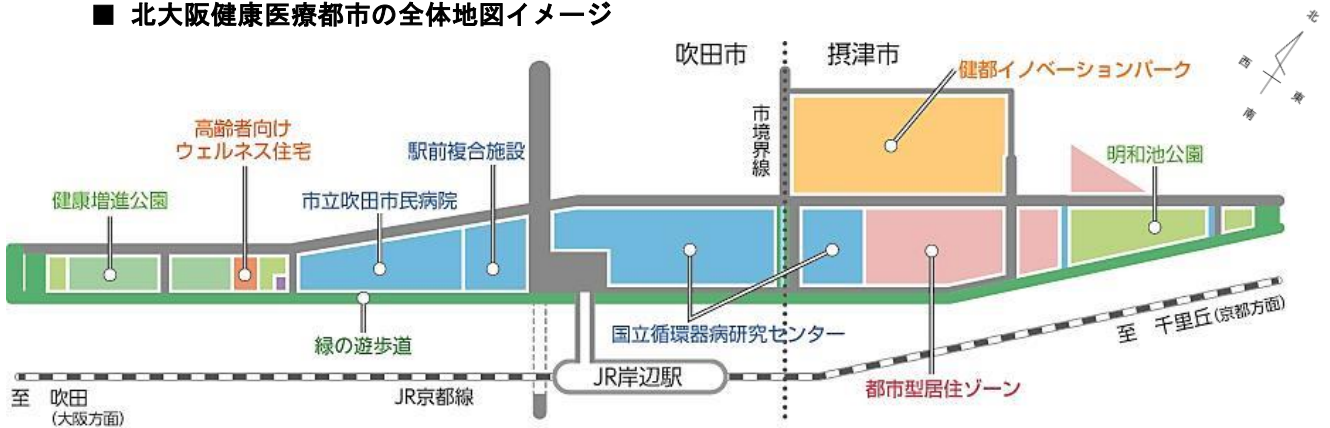
吹田市は、この契機を捉えて、国立循環器病研究センター等と連携して、循環器病についての予防医療や健康づくりの取組を推進し、「循環器病予防の象徴」と呼ばれるような「健康・医療のまちづくり」を進めています。

また、JR岸辺駅北駅前広場西側では、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複合施設の整備が進められています。

更に、健都イノベーションパークにおいては、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べく、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等）向けの進出用地を確保し、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。

■ 北大阪健康医療都市の全体地図イメージ



■ 北大阪健康医療都市のJR岸辺駅周辺イメージ



4 事業場所

(1) 所在地

摂津市千里丘新町地内

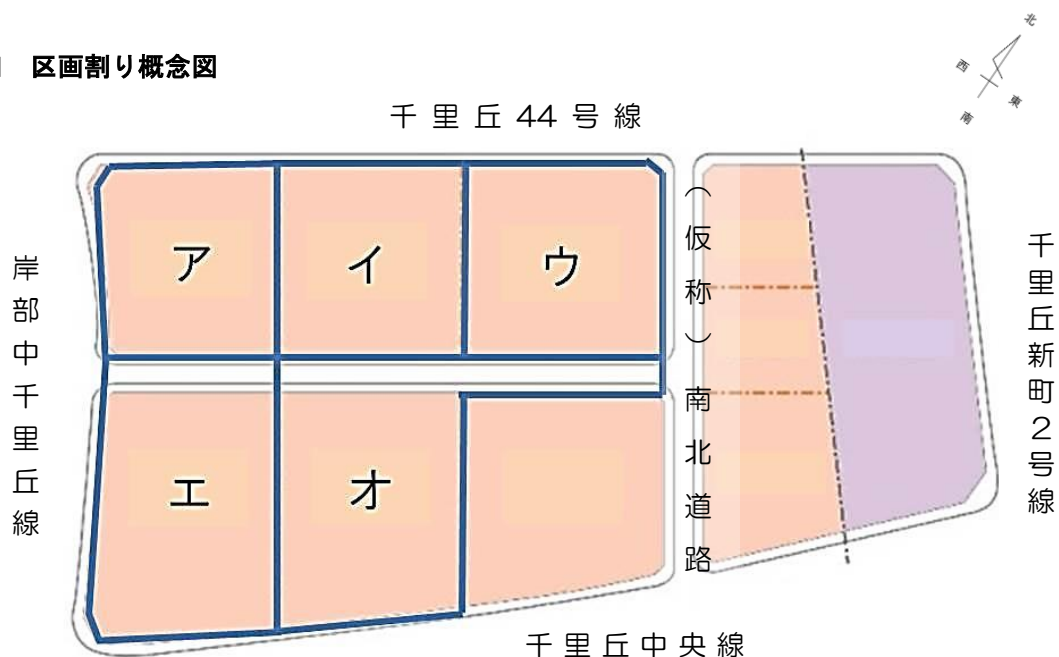
(2) 募集画地・面積・売却最低価格の目安

画地	面積	単価	売却最低価格
ア	3,663㎡	116,000円/㎡	424,908,000円
イ	3,659㎡	129,000円/㎡	472,011,000円
ウ	4,047㎡	140,000円/㎡	566,580,000円
エ	5,681㎡ (通行スペース部分 は、うち894㎡)	131,000円/㎡ (通行スペース部分 は、45,000円/㎡)	667,327,000円
オ	6,496㎡ (通行スペース部分 は、うち2,027㎡)	129,000円/㎡ (通行スペース部分 は、45,000円/㎡)	667,716,000円

※他の画地は、今回の募集対象ではありません。

※第2回以降の募集については、今後、市場ニーズの動向等を踏まえての実施を予定しています。

■ 区画割り概念図



(3) 健都イノベーションパークに係る都市計画等

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	準防火地区
指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四方が道路に接面 南西側：岸部中千里丘線 幅員18.5m (平成29年度予定※) 北西側：千里丘44号線 幅員14m (平成28年度予定) 南東側：千里丘中央線 幅員14m 北東側：千里丘新町2号線 幅員14m ※岸部中千里丘線は、平成29年度完成を予定していますが、工事間調整等により完成時期が遅れる場合があります。 ・ (仮称) 南北道路 幅員12m (平成28年度予定) 		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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整備状況及び各事業用地の状況は、「第8 健都イノベーションパークの整備状況及び各事業用地の状況等」を参照してください。

第2 応募者の参加資格要件等に関する事項

1 応募者の構成等

応募者は、「国立循環器病研究センターを中心とする複合医療産業拠点の形成をけん引する企業であり、医療・健康関連分野で国立循環器病研究センターと連携して研究開発の事業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。

上記の「1 応募者の構成等」に該当する応募法人となるためには、下記の2（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。

2 応募者の参加資格要件

（1） 基本的な要件

以下、アからキまでの要件を全て満たすこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4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。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。

エ 吹田市及び摂津市から指名停止処分を受けていないこと。

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 吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成24年9月28日条例第50号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。

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条及び第8条第2項第1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

以下、アからウまでの基準を全て満たすこと。

審査項目		財産指標	基準
ア	信用力	経常損益	直近事業年度3期連続で、経常損益の値がマイナスになっていないこと。
		自己資本金額	直近事業年度3期連続で、自己資本金額の値が債務超過になっていないこと。
イ	資力	営業キャッシュフロー規模	直近事業年度3期連続で、営業キャッシュフローの値がマイナスになっていないこと。
ウ	債務返済能力	支払能力 ※1	直近事業年度3期連続で、支払能力（※1）の値が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) 複合医療産業拠点の形成をけん引する企業に係る要件

以下、アからエまでの要件を全て満たすこと。

- ア 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
- イ 直近の事業年度で、単年度売上高（連結でも可）が、3期連続でいずれも100億円を超える企業
- ウ 直近の事業年度で、研究開発費の対売上高比率（連結でも可）が、3期連続でいずれも2%を超える企業
- エ 直近の事業年度で、海外売上高比率（連結でも可）が3期連続でいずれも10%を超える企業（ただし、医療分野における製品又は健康関連分野における製品・サービスについて海外市場への販路を有すること）

(4) 資格確認基準日

上記の資格要件等の確認基準日は、参加表明書の受付時点とします。

第3 提案施設の計画条件等

1 提案事項及び内容

吹田市が応募法人に提案を求める項目は、以下のとおりです。
なお、複数の画地を利用した提案も受け付けます。

(1) 提案する施設内容の条件

「複合医療産業拠点の形成に寄与し、国立循環器病研究センターと連携する医薬品、医療機器、再生医療等製品、健康関連分野における製品・サービス等の研究所又は研究機能を併せ持つ施設」とします。

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。

また、以下、アからエまでの条件を満たすよう提案を行ってください。

ア 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。また、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。

イ 複数の画地の利用を提案する場合、クラスター形成に資する施設を延床面積の5%以上確保すること。なお、運用方法（利用に係る賃料等の設定）は自由とします。

※「クラスター形成に資する施設」とは、応募法人に限らず、国立循環器病研究センター又は健都イノベーションパークを訪れる法人・市民等が利用可能であり、他の企業・研究機関等との交流促進、共同研究の機会の創出又は研究成果の実用化及び事業化等に貢献する施設を指します。（例：レンタルラボ、セミナールーム、ホール、貸会議室、研修施設等）。

ウ 画地エ又はオの利用を提案する場合、（仮称）南北道路と岸部中千里丘線を結ぶ線上に幅員16m相当の空間を確保し、車両又は歩行者が通行可能なスペースを整備すること。この通行スペースには、健都イノベーションパークを訪れる法人・市民等の憩いの場となるよう、誰でも通行可能とすること。なお、画地エ又はオの利用を提案する事業者は、双方のスペースの連続性や景観等の調和に配慮した整備に努めること。

エ 画地エ又はオの利用を提案する場合、吹田市が地役権を設定する部分

(別図1(概略図)参照)に管理車両等が常時通行可能となる管理用通路を確保し、管理車両が乗り入れるための歩道の切り下げを行うこと。

※画地工及びオには、埋設されている公共下水道施設(管渠及び人孔)の維持管理の作業を行うため、別図1(概略図)に示す部分に、所有権移転と同時に吹田市が区分地上権及び地役権を設定します。(区分地上権の設定箇所は、平成28年度中に吹田市が現地測量を基に位置を確認し、分筆を行う予定です。)あわせて、維持管理のための立ち入り等の詳細に関する覚書を吹田市下水道部と締結します。詳細は、「第8の3 健都イノベーションパーク全体敷地の状況等」を参照してください。

(2) 提案にあたっての留意事項(評価のポイント)

以下、アからケまでの留意事項を確認のうえ提案を行ってください。

ア 本事業の目的を理解し、吹田市が求める健都での健康・医療のまちづくりを体现した、より具体的な提案とすること。

イ 現在、国立循環器病研究センターと連携した健康・医療分野における研究開発等を行っている又は行った実績があること。また、今後、国立循環器病研究センターとの共同研究等を通じた連携について具体的な計画やアイデアを有している提案とすること。

ウ 市民にとって健康寿命の延伸に資する場となる提案とすること。また、サービス提供や情報発信により、地域住民の健康に対する気づきや具体的な行動変容につながる提案とすること。

※「地域住民」とは、健都イノベーションパーク周辺の住民を指します。

エ 健都イノベーションパークを訪れる法人・市民等の憩いの場となり、健都イノベーションパーク全体の利便性向上に資する提案とすること。また、他の企業・研究機関等との交流促進、共同研究の機会の創出又は研究成果の実用化及び事業化等に貢献する価値創造の機能を有する場となる提案とすること。また、健都イノベーションパークでの国際級の医療クラスター形成に貢献する長期的な事業計画(10年間)を有する提案とすること。

オ 研究開発等を下支えする技術や部材及びサービスの調達等について、地域企業にとってビジネスチャンスの拡大を促進する場となる提案とすること。また、地域企業が健康・医療の分野へ進出することを促進する場となる提案とすること。

カ 用地取得以降、事業を確実かつ円滑に実施できる体制を確保すること。

また、想定される事業リスクを明確に抽出し、その事業リスクに対して保険、資金ストック、バックアップ体制等が考慮されている等、事業の安定性を確保するための方針が明確であり、事業収支について長期的な事業計画（10年間）を有する提案とすること。また、施設の維持管理及び運営の体制や方法等について具体的な提案とすること。

キ 周辺の住環境との調和を念頭に置いた、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た具体的な提案とすること。また、健都全体の景観等と調和し、緑の保全と育成に努める等、個性や魅力のある良好な景観を形成する具体的で適切な提案とすること。また、建築物の低炭素化の促進やヒートアイランド対策の導入促進といったCO₂の削減、再生可能エネルギー等の積極的な活用や、省エネ活動の実施等、環境に配慮した提案とすること。

ク 施設の安全性やユニバーサルデザインに関する明確な考えがあり、施設の環境について配慮した提案とすること。

ケ 応募法人の財務状況を踏まえ、安定した事業運営が行われる資金計画を有し、各計画との整合性が図られている提案とすること。

(3) その他提案にあたっての条件

ア 健康・医療のまちづくりの実現に向けて、事業者及び関係者間で協議の場を設置する際には、参画すること。

イ 健康・医療のまちづくりの実現に向けて、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）との連携協定を、優先交渉権者の決定後、吹田市と速やかに締結すること。

2 その他

本事業の実施にあたっては、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、本地区に指定が予定されている（区域拡大）千里丘新町地区都市景観形成基準等の各種基準、指針等についても本事業の目的と照らし合わせて適宜参考にしてください。

第4 事業者の募集に関する事項

1 事業者の募集方法

公募型プロポーザル方式によるものとします。

2 募集スケジュール（予定）

実施要項等の公表	平成28年8月29日（月）
質問提出期限（第1次締切）	平成28年10月7日（金）
質問への回答公表	平成28年10月17日（月）
質問提出期限（第2次締切）	平成28年10月28日（金）
質問への回答公表	平成28年11月11日（金）
参加表明書等の提出期限	平成28年11月25日（金）
第1次審査結果の通知	平成28年12月上旬
提案書等の提出期限	平成29年1月上旬
第2次審査（提案内容の審査） プレゼンテーション・質疑応答の実施	平成29年1月下旬
優先交渉権者（及び次点者）の決定	平成29年2月上旬

（詳しくは、第5 提案に関する事項、第6 審査・選定に関する事項 をご覧ください。）

※優先交渉権者が、合計5,000㎡以上の画地の利用を提案していた場合、吹田市と売買仮契約を締結したうえで、吹田市議会の議決を得る必要があります。

※優先交渉権者が、画地ア又はイを含む土地の利用を提案していた場合、「第7 事業用地の売却に係る手続き」に示す契約手続き等は、平成29年度予定の正雀調整池（旧正雀下水処理場の2次撤去部分）の工事及び行政用途の廃止手続き完了後の平成30年度に行われることとなります。

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） 質疑応答登録書の提出

参加表明書等の提出を検討している事業者のうち、以下のアからオまでの内容を希望する事業者は、あらかじめ質疑応答登録書（様式1-1）を、平成28年8月29日（月）から10月28日（金）（土曜日・日曜日・祝日

を除く)までの午前9時から午後5時までに、直接、事務局(「第9の3 本件公募プロポーザルに関する問合せ先」を参照。)に持参(郵送不可)のうえ、提出してください。

- ア 本実施要項の記載内容に係る質疑
- イ 回答書(本実施要項に係る補足、追加、解釈等の効力を有する)の交付
- ウ 本件公募に係る吹田市からのお知らせ(回答書交付以降の手續等の修正や諸注意等に関するお知らせ)
- エ 事業用地等に関する資料の提供(「第8の3 健都イノベーションパーク全体敷地の状況等」を参照。)
- オ 「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

(3) 実施要項等に関する質問及び回答

ア 質問の方法

質疑応答登録書を提出した事業者は、実施要項等に関する質問を行うことができます。質問は次のとおり受け付けます。なお、他の方法による質問は受け付けません。

(ア) 提出方法

実施要項に関する質問は、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、平成28年8月29日(月)から、第1次締切は平成28年10月7日(金)午後5時までに、最終締切は平成28年10月28日(金)午後5時までに、事務局へ電子メールにより提出してください。また、件名は「吹田市健都イノベーションパーク利用事業公募プロポーザルに係る質問の件」としてください。

(イ) 質問受付専用メールアドレス : kento@city.suita.osaka.jp

イ 質問に対する回答

質問に対する回答は、第1次締切までの提出分については平成28年10月17日(月)午後5時まで、最終締切までの提出分については、平成28年11月11日(金)午後5時までに、いずれも吹田市ホームページにて公表する予定です。また、質疑応答登録書を提出した事業者に回答書を交付します。

- 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

びその回答を公表します。

- 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。
- 公表する内容は質問とその回答のみで、企業名等は公表しません。
- 類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答します。
- 吹田市における回答に時間等を要する場合は、まずその旨を公表してから、追加回答することがあります。また、吹田市におけ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。
- 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。

(4) 本募集に関する追加資料の公表

吹田市は、本実施要項のほか、本募集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。

(5) 参加表明書等の提出

応募を希望する事業者は、平成28年8月29日(月)から11月25日(金)(土曜日・日曜日・祝日を除く)までの午前9時から午後5時までに、事務局へ持参(郵送不可)のうえ、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」といいます。)を提出してください。提出された参加表明書等を基に、第1次審査(参加資格要件に係る審査)を行います。

なお、参加表明書等については、以下のとおりとします。

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	様式 2 - 1	正本 1 部 副本 5 部
参加表明に関する誓約書	様式 2 - 2	
参加表明書等の付属資料提出確認書	様式 2 - 3	
応募法人の概要等（パンフレット、定款、現在事項全部証明書、主要業務実績リスト）		
応募法人の納税証明書（直近 3 年度分） ・法人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（直近事業年度 3 期分） （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） ※連結決算を行っている場合は、直近事業年度 3 期分の連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュフロー計算書も提出のこと		
参加資格要件及び地域貢献に関する確認書	様式 2 - 4	
提案事業概要	様式 2 - 5	

資料については、上記部数の紙資料のほか、電子データ化し、CD-Rに複製したものを 1 枚提出してください。電子データは、word 形式又は excel 形式のデータ及び PDF 形式のデータを保存してください。

第5 提案に関する事項

1 提案書等の提出

第1次審査を通過した応募法人は、提案書を提出することができます。次の資料を事務局に持参（郵送不可）のうえ、提出してください。

(1) 提出書類等

資料名	様式	部数
提案書等提出届	3-1	正本1部 副本 14部
事業の総合計画及び管理運営計画に関する提案書 表紙	3-2	
事業コンセプト及び概要	3-3	
施設計画提案の概要（別紙を含む）	3-4	
国立循環器病研究センターとの連携に関する提案	3-5	
市民にとって医療・健康関連の活躍、健康寿命に資する場への貢献に関する提案	3-6	
医療クラスターへの貢献に関する提案	3-7	
地域経済への貢献に関する提案	3-8	
事業実施体制	3-9	
事業リスク及び事業収支計画	3-10	
管理運営計画	3-11	
施設の設計及び建設計画に関する提案書 表紙	4-1	
設計・建設業務計画	4-2	
周辺環境との調和に関する提案	4-3	
施設計画	4-4	
提案図面集 表紙	5-1	
鳥瞰パース（イメージ図）	5-2	
配置図（イメージ図）	5-3	
階層構成が分かる断面のイメージ図等	5-4	
外構計画図（イメージ図）	5-5	
資金計画に関する提案書 表紙	6-1	
資金計画書	6-2	
事業収支計画書	6-3	
提案売却価格確認書	6-4	
提案書等のデータを保存したCD-R	任意	1枚

なお、各様式の記載方法や提出方法については、様式集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。

(2) 提出期間

提案書の提出期間は、第1次審査の結果通知後、約1か月をめぐり、吹田市が指定する期間中（年末年始・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。

期限までに提案書等の提出がない場合は、本件公募プロポーザルへの参加を辞退したものとします。

2 その他注意事項

- (1) 応募に必要な費用は、事業者の負担とします。
- (2) 事業者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合には、応募及び審査結果を無効とします。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 事業者から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、吹田市ホームページ等で公表する場合があります。
- (6) 提案書及び図面の著作権は、事業者に帰属します。なお、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、事業者に帰するものとします。
- (7) 提出後の提案内容の変更は認めません。
- (8) 本件公募プロポーザルにおいて、同じ事業者が複数の提案を行うことはできません。
- (9) 事業者は、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。
- (10) 天災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、事業者は、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6 審査・選定に関する事項

1 事業者選定会議の設置

優先交渉権者の選定にあたり、「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、事業者から提出された提案書等の書類をもとに、応募書類の審査を行います。

吹田市は、選定会議での審査結果を踏まえて、健都イノベーションパーク利用にふさわしい最も優れた提案（優先交渉権者（1者）及び次点者（1者））を決定します。

選定会議は非公開とします。評価内容及び結果等を含む議事要旨は、事業者名が特定されない範囲で優先交渉権者の決定後に公開します。

2 審査の手順

審査は、以下の手順で実施します。

（1） 第1次審査（参加資格要件に関する審査）

第1次審査では、「第2 応募者の参加資格要件等に関する事項」に基づき、事務局で書類審査を行います。第1次審査において要件を満たさなかった応募者は、この時点で失格となります。

第1次審査で参加資格要件を満たすことが確認できた場合、応募法人に対して、提案書等の提出依頼について書面で通知します。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。

また、資格確認基準日以降に、応募法人が、「第2 2 応募者の参加資格要件」に記載する要件のいずれかを満たさなくなった場合、又は当該事業者への用地売却が適当で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。

（2） 第2次審査（提案内容に関する審査）

前記（1）の第1次審査を通過した事業者を対象として、選定会議において、事業者から提出された資料等をもとに、「ウ 提案審査基準表」に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行い、これら審査結果を踏まえて、吹田市において優先交渉権者、次点者を決定します。

評価点数は、合計100点満点で、（ア）参加資格要件及び地域貢献に関する審査項目、（イ）提案売却価格、（ウ）提案内容に関する審査項目について審査及び評価を行います。

第2次審査では、提案事業者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、平成29年1月下旬を予定していますが、詳細については、第1次審査の終了後、事務局より別途開催日時を書面で通知します。

(3) 優先交渉権者及び次点者の決定

選定会議の各委員が審査の採点を行い、評価点数100点満点のうち合計点数が高い順に順位をつけた結果、過半数の委員が1位とした事業者を優先交渉権者とします。

なお、1位とした委員が同数になった場合、若しくは過半数に満たない場合は、各委員の順位を足し合わせた値の合計が最も小さい事業者を優先交渉権者とします。

ただし、各委員の順位を足し合わせた値の合計が同点であった場合は、選定会議の協議により決定するものとします。

次点者については、1位とされた数が優先交渉権者に次いで多い者とします。なお、1位とした委員が同数の場合には、各委員の順位を足し合わせた値の合計が最も小さい事業者を次点者とします。

ア 審査の評価点数の考え方

提案区分	配点
(ア) 参加資格要件及び地域貢献に関する審査項目	15点
(イ) 提案売却価格	10点
(ウ) 提案内容に関する審査項目	75点
合計点	100点

(注意事項)

- 評価点数の合計点が100点満点中60点に満たない場合、優先交渉権者に選定しません。
- (イ) 提案売却価格について、「第14(2) 募集画地・面積・売却最低価格の目安」に示す売却最低価格を下回る金額で提案した事業者は失格とします。
- (イ) 提案売却価格の評価点数は、数値【A】を算出し、その値が高い応募法人から順位付けを行い、配点します。【A】の値は、以下の通り算出します。

$$\text{【A】} = \left(\text{応募法人の提案売却価格} / \text{応募法人の提案画地面積} \right) / \left(\text{提案画地の売却最低価格} / \text{応募法人の提案画地面積} \right)$$

イ 提案内容の審査

事業者から提案された計画内容について、ウ に定める審査項目、評価の視点及び配点等に基づき審査します。

ウ 提案審査基準表

(ア) 参加資格要件及び地域貢献に関する審査項目

審査項目	評価の視点	配点
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。	1
事業規模	直近の事業年度で、単年度売上高（連結でも可）が、3期連続でいずれも100億円を超えており、高い水準にある。	5
研究開発投資	直近の事業年度で、研究開発費の対売上高比率（連結でも可）が、3期連続でいずれも2%を超えており、高い水準にある。	5
海外展開	直近の事業年度で、海外売上高比率（連結でも可）が3期連続でいずれも10%を超えており、高い水準にある。（ただし、医療分野における製品又は健康関連分野における製品・サービスについて海外市場への販路を有すること）。	2
地域貢献	吹田市内の企業の活用を積極的に推進する。また、地域貢献活動を行っている実績がある。	2
合 計		15

※参入実績、事業規模、研究開発投資及び海外展開の項目は、該当しない又は基準に満たない場合は失格とし、実績に応じて配点します。

(イ) 提案売却価格

提案売却価格（【A】の値をもとに上位から配点） ※【A】 = (応募法人の提案売却価格 / 応募法人の提案画地面積) ／ (提案画地の売却最低価格 / 応募法人の提案画地面積)	10
--	----

(ウ) 提案内容に関する審査項目

審査項目	評価の視点	配点
事業コンセプト及び概要	本事業の目的を理解し、吹田市が求める健都での健康・医療のまちづくりを体现した、より具体的な提案である。	7
国立循環器病研究センターとの連携	現在、国立循環器病研究センターと連携した健康・医療分野における研究開発等を行っている又は行った実績がある。また、今後、国立循環器病研究センターとの共同研究等を通じた連携について具体的な計画やアイデアを有している提案である。	14

市民にとって医療・健康関連の活躍、健康寿命の延伸に資する場への貢献	市民にとって健康寿命の延伸に資する場となる提案である。また、サービス提供や情報発信により、地域住民の健康に対する気づきや具体的な行動変容につながる提案である。	10
医療クラスターへの貢献	健都イノベーションパークを訪れる法人・市民等の憩い及び交流が促されることにより、健都イノベーションパーク全体の利便性向上に資する場となる提案である。また、他の企業・研究機関等との交流促進、共同研究の機会の創出又は研究成果の実用化及び事業化等に貢献する価値創造の機能を有する場となる提案である。また、健都イノベーションパークでの国際級の医療クラスター形成に貢献する長期的な事業計画（10年間）を有する提案である。	15
地域経済への貢献	研究開発等を下支えする技術や部材及びサービスの調達等について、地域企業にとってビジネスチャンスの拡大を促進する場となる提案である。また、地域企業が健康・医療の分野へ進出することを促進する場となる提案である。	6
事業実施体制	用地取得以降、事業を確実に円滑に実施できる体制を確保されている提案である。	2
事業リスク及び事業収支計画	本事業において想定される事業リスクを明確に抽出し、その事業リスクに対して保険、資金ストック、バックアップ体制等が考慮されている等、事業の安定性を確保するための方針が明確であり、事業収支について長期的な事業計画（10年間）を有する提案がある。	5
管理運営計画	施設の維持管理及び運営の体制や方法等について具体的な提案である。	2
周辺環境との調和	周辺の住環境との調和を念頭に置いた、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た具体的な提案である。また、健都全体の景観等と調和し、緑の保全と育成に努める等、個性や魅力のある良好な景観を形成する具体的で適切な提案である。また、建築物の低炭素化の促進やヒートアイランド対策の導入促進といったCO2の削減、再生可能エネルギー等の積極的な活用や、省エネ活動の実施等、環境に配慮した提案である。	6
施設計画	施設の安全性やユニバーサルデザインに関する明確な考えがあり、施設の環境について配慮した提案である。	3
資金計画	応募法人の財務状況を踏まえ、安定した事業運営が行われる資金計画を有し、各計画との整合性が図られている提案である。	5
合 計		75

3 ヒアリングの実施

選定会議は必要に応じて、事業者に対してヒアリングを実施することがあります。第2次審査とは別に行うもので、必ずしも全ての事業者に対して行うものではありません。ヒアリングに際しての注意事項や日程等、詳細については、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、応募者に個別に書面で通知します。公表は、優先交渉権者のみ吹田市ホームページにて行います。なお、以下「5 非選定理由に関する事項」で規定する方法以外に、審査内容及び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

第1次審査（参加資格要件に関する審査）及び第2次審査（提案内容に関する審査）を実施した結果、優先交渉権者として選定されなかった事業者は、審査結果についての書面が、吹田市から通知された日の翌日から起算して7日（土曜日・日曜日・祝日を除く）以内に、書面により、吹田市に対して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、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 審査内容に関する守秘義務

審査内容等については、選定会議の審査委員に守秘義務を課します。

7 優先交渉権者、次点者との協議について

吹田市は、優先交渉権者と売買契約等の契約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売買契約を締結することができるものとします。なお、次点者の地位は、優先交渉権者との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。それまでの間、第三者に当該次点者の地位を移転することはできません。

また、次点者の地位を辞退したい場合は、次点者は、あらかじめ来庁日時（土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）を事務局へ電話で連絡のうえ、辞退届（任意の様式 1部）を事務局まで持参してください。

※優先交渉権者が、画地ア又はイを含む土地の利用を提案していた場合、「第7 事業用地の売却に係る手続き」に示す契約手続き等は、平成29年度予定の正雀調整池（旧正雀下水処理場の2次撤去部分）の工事及び行政用途の廃止手続き完後の平成30年度に行われることとなります。

第7 事業用地の売却に係る手続き

1 売買契約までの手続き

(1) 優先交渉権者（及び次点者）の決定

平成29年2月上旬をめどに、各種審査等を経て、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

所有権は、売買代金の完納を確認後、吹田市が移転の登記を行います。

※優先交渉権者が、画地ア又はイを含む土地の利用を提案していた場合、「第7 事業用地の売却に係る手続き」に示す契約手続き等は、平成29年度予定の正雀調整池（旧正雀下水処理場の2次撤去部分）の工事及び行政用途の廃止手続き完了後の平成30年度に行われることとなります。

2 売買契約締結までの流れ

優先交渉権者は、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）及び優先交渉権者を義務者として課される公租公課等は、全て優先交渉権者の負担となります。また、優先交渉権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。

3 売買契約書に定める義務の履行

優先交渉権者が売買契約書の定めに違反したときは、吹田市が指定する期間内に優先交渉権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す。また、契約保証金は吹田市に帰属するものとし、返還しません。

4 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、売買契約の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。

5 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。

6 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。優先交渉権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、優先交渉権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）、「7 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限」、「8 利用用途及び期間の設定」に記載の事項に関して、民法第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。

7 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限

優先交渉権者は、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、優先交渉権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下記の「8 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。

8 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、優先交渉権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、優先交渉権者は、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（平成3年法律第77号）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項に規定する風俗産業、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）

9 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あたっては、随時、吹田市と協議をしてください。

吹田市は、優先交渉権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、事業実施にかかる本施設の設計、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、優先交渉権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、優先交渉権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、優先交渉権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。

10 吹田市と優先交渉権者との責任等の分担

吹田市と優先交渉権者との責任分担は売買契約等において定めるものとします。

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、優先交渉権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は、すべて優先交渉権者が行うものとします。

1.1 不測の事態への対応

優先交渉権者は、売買契約締結後、物件に数量の不足、土壌汚染、地盤状況、地下埋設物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。

1.2 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、本実施要項公表時点における登記予定の数量で売買を行うものとします。(対象画地の分筆・登記は、平成28年度中に吹田市が行う予定です。)なお、登記記録数量と相違した場合でも売買金額の精算は行いません。

対象画地の単価は、平成27年度に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にあたって、対象画地の不動産鑑定等を改めて実施し、その結果を基に鑑定結果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、「(優先交渉権者が提案した)提案売却価格」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。

- (2) 本件公募プロポーザルにあたり、合計5,000㎡以上の画地を提案した者が優先交渉権者となった場合、吹田市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例(昭和39年3月25日条例第19号)第3条の規定により、吹田市議会の議決が必要となります。

その場合は、事前に吹田市と売買仮契約を締結し、吹田市議会の議

決を得た日以降、本契約として効力を生じることとなります。吹田市議会の議決が得られた際には、事務局より優先交渉権者に対し、遅滞なく、その旨を連絡します。

その際、契約保証金は売買仮契約の締結と同時に納付してください。

ただし、売買仮契約締結後、本契約移行日までの間に、優先交渉権者が、応募者要件に係る欠格事項に該当する者となった場合若しくは該当していることが判明した場合、参加意思表明書等の提出書類に記載の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、又は吹田市が契約の相手にふさわしくないと判断した場合には当該仮契約は失効するものとします。その場合、既に納められた契約保証金は返還しません。

- (3) 優先交渉権者は、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、優先交渉権者が提案した事業計画に基づき、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、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、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。また、違約金及び契約解除に加え、別途、吹田市による損害賠償請求を妨げないものとします。

第8 健都イノベーションパークの整備状況及び各事業用地の状況等

1 本地区に係る整備方針

新たな都市拠点を支える都市基盤を整備するため、「吹田操車場跡地地区（仮称）整備に関する基本協定書」に基づき、大阪府、吹田市、摂津市はUR都市機構へ土地区画整理事業の施行を要請し、両市は、平成20年7月に土地区画整理事業及び関連する都市計画道路を都市計画決定し、平成21年には、UR都市機構が国土交通大臣から土地区画整理事業の事業認可を取得し、事業を進めてきました。

吹田市は平成27年3月に策定した「イノベーションパーク（仮称）利用基本計画」を策定し、イノベーションパークの基本理念等を定めるとともに、摂津市においては、「正雀下水処理場跡地まちづくり基本計画」を策定し、安全・安心でゆとりのある良好な市街地環境の整備等に向け、「千里丘新町地区地区計画」を定めました。

健都イノベーションパークにおいて、地域整備方針に則った施設を整備する際は、「千里丘新町地区地区計画」に定められた内容を遵守してください。

2 周辺の道路整備状況

(1) 都市計画道路岸部中千里丘線道路新設事業

健都イノベーションパーク南西側には、新たに「都市計画道路岸部中千里丘線」が新設されます。

ア 事業の目的

岸部中千里丘線は、北大阪健康医療都市（健都）に移転建替える国立循環器病研究センター及び吹田市民病院等の医療機関への緊急搬送路や健都イノベーションパークへのアクセス道路の一つとなる予定です。

本都市計画道路の完成により、JR岸辺駅周辺へのアクセス利便性の向上と新しい地域拠点として都市機能、防災機能の向上等、安心安全かつ魅力的なまちづくりに貢献します。

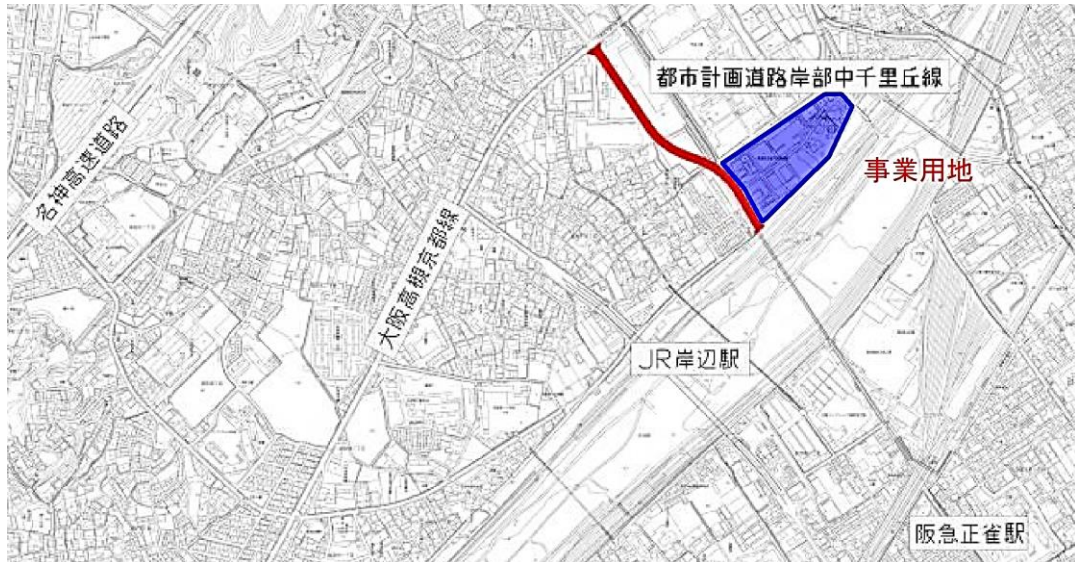
イ 事業の概要

- 事業名称 北部大阪都市計画道路事業
3・5・205-40 岸部中千里丘線
- 路線名 3・5・205-40 岸部中千里丘線
- 事業主体 吹田市
- 所在地 吹田市岸部中五丁目地内～摂津市千里丘新町地内

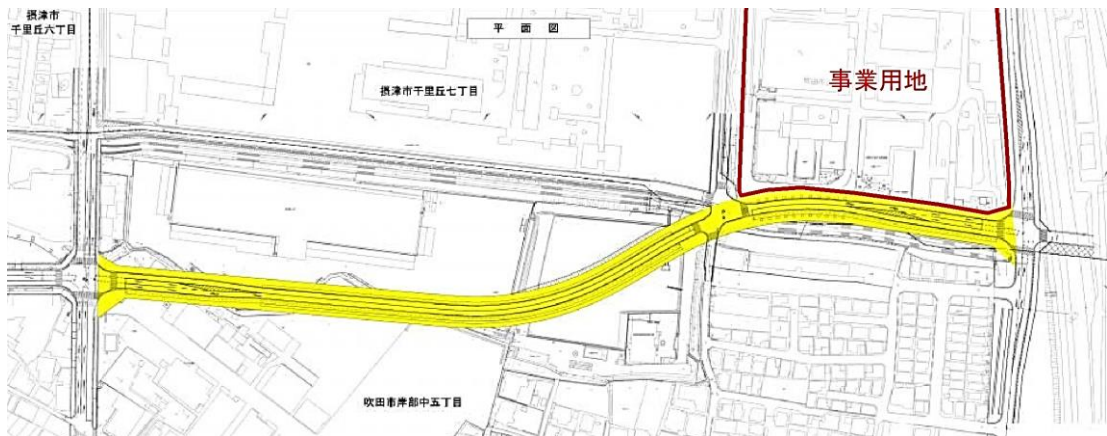
- 道路延長 550m
- 道路幅員 18.5m
- 完成年度 平成29年度（予定）

※平成29年度完成を予定していますが、工事間調整等により完成時期が遅れる場合があります。

事業位置図



標準図面



(2) 千里丘44号線の拡幅整備

ア 整備目的

健都イノベーションパークの有効利用を図るため、千里丘44号線を拡幅整備します。

イ 工事の概要

- 路線名 千里丘44号線
- 事業主体 吹田市
- 所在地 摂津市千里丘新町地内
- 道路延長 約300m
- 道路幅員 14.0m
- その他 整備完了後、摂津市に引渡します。
(平成29年3月末予定)

(3) (仮称)南北道路の整備

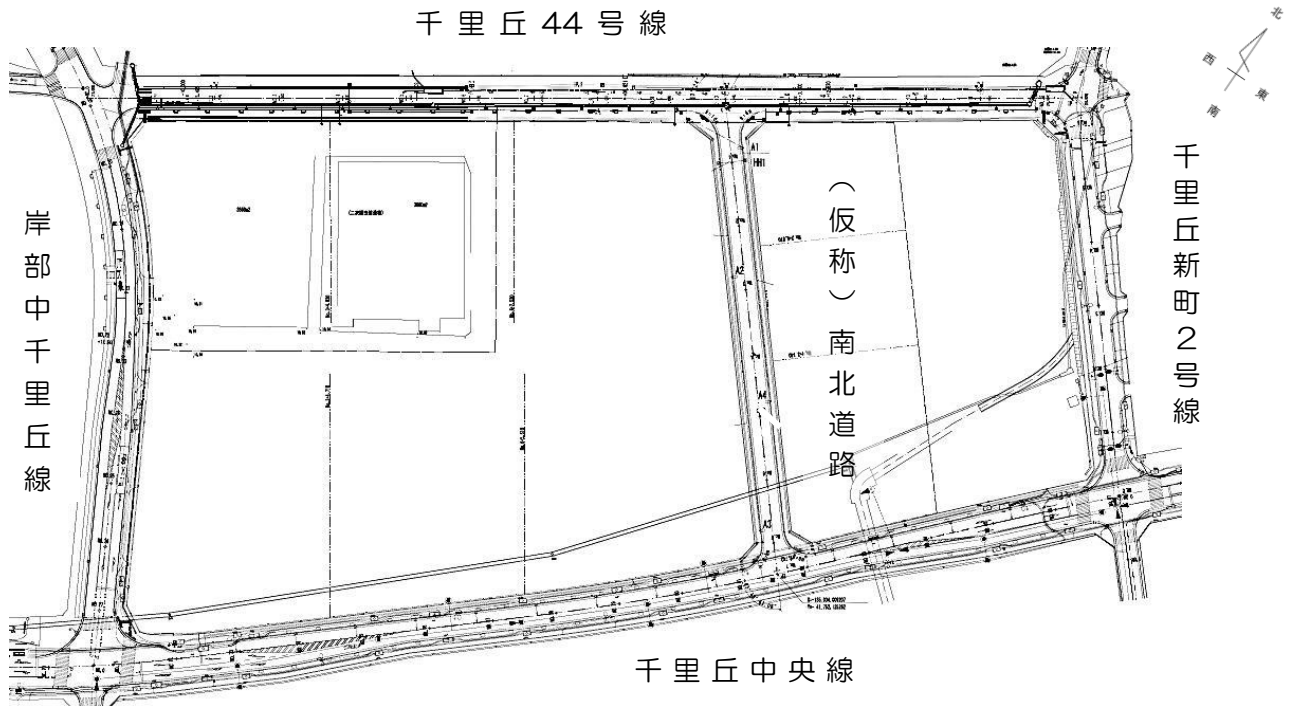
ア 整備目的

各画地の効率的な土地利用を進めるため、千里丘44号線及び千里丘中央線をつなぐ(仮称)南北道路を整備します。

イ 工事の概要

- 路線名 (仮称)南北道路
- 事業主体 吹田市
- 所在地 摂津市千里丘新町地内
- 道路延長 約140m
- 道路幅員 12.0m
- その他 整備完了後、摂津市に引渡します
(平成29年2月末予定)。

位置図



3 健都イノベーションパーク全体敷地の状況等

地下埋設物、土壌汚染調査結果等については、事業者からの請求に応じて事務局からデータ資料を提供します。

(1) 地下埋設物

ア 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、事業者の責任・負担にて実施してください。

イ 公共下水道施設（管渠及び人孔）

画地エ及びオには公共下水道施設（健都イノベーションパーク内全体で、管渠 HPφ1,100mm L=約240m、人孔 3箇所）が埋設されています。（吹田市が地役権を設定する部分は管理用通路として確保する必要があり、建築物等を建てることはできません。）

公共下水道施設を維持管理するために、周辺の道路から敷地内の人孔まで、

吹田市が地役権を設定する範囲（別図1（概略図）参照）を管理車両等が常時通行可能な通路を確保した施設配置とすることが必要です。

管理車両が通行する部分は、幅員4.0m以上の空間を設け、4.0t車両が通行可能な舗装が必要です。歩道のある道路から管理車両が乗入れる場合は、歩道の切下げが必要です。敷地をフェンス等で囲む場合は、管理車両等が通行可能な門扉の設置が必要です。

これらの整備は、周辺地域への影響を十分注意して、事業者の責任・負担にて実施してください。

なお、吹田市が地役権設定する範囲と異なる範囲に管理用通路を確保する場合は、別途、吹田市下水道部と協議し、承諾を得たうえで、地役権設定範囲の変更に関する契約を締結し、変更した範囲で地役権の設定を行う必要があります。

また、維持管理のための立入り等の詳細に関する覚書を吹田市下水道部と締結する必要があります。

公共下水道施設に近接して掘削、杭の打設等を行う場合は、吹田市下水道部に公共下水道管付近地掘削の届出が必要です。

敷地内の人孔の高さ調整を必要とする場合は、吹田市下水道部の工事施工承認を得る必要があります。

優先交渉権者との売買契約締結後、所有権移転にあたり、以下のとおり、吹田市が区分地上権及び地役権の設定を行います。

- (ア) 管渠及び人孔が埋設されている敷地部分には、区分地上権を設定します。管渠上に建物等を建築する場合の荷重は、地表面において1㎡あたり1t以下とします。
- (イ) 管理用通路には、立入・使用・掘削を目的とする地役権を設定し、設定後は建築物等の築造など、公共下水道施設の維持管理に支障となる行為はできません。
- (ウ) 区分地上権及び地役権の設定期間は、公共下水道施設の存続期間となります。
- (エ) 区分地上権及び地役権に係る設定対価及び使用料については、売却価格から権利の設定対価及び使用料相当分を控除しています。
- (オ) 土地の所有権を第三者に譲渡する場合は、上記（ア）から（エ）までの事項をその第三者に継承しなくてはなりません。
- (カ) 公共下水道施設の区分地上権及び地役権設定に係る測量・分筆・登記は、吹田市が行います。ただし、地役権を別図1に示す部分以

外で設定する場合は、事業者（優先交渉権者）において、登記に必要な測量、図面作成等が必要です。

ウ 調整池施設

画地アの一部から千里丘44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) 正雀調整池（旧正雀下水処理場の2次撤去部分）

画地ア及びイにおいて、現在も正雀調整池が供用されており、吹田市所有の行政財産であることから、私権の設定を行うことはできません。

平成29年度中に吹田市が当該施設の廃止及び撤去工事を行う予定であり、撤去工事等の完了及び行政財産用途の廃止以降に、優先交渉権者との契約手続きが可能となります。そのため、土地の引渡しは平成30年秋ごろとなります。なお、不測の事態等の影響により、土地の引渡し時期に変更が生じる場合があります。

(3) 事業用地の土壤汚染調査結果

本件公募プロポーザルに先立ち、吹田市では正雀調整池の用地（画地ア及びイ）を除く事業用地について、土壤汚染調査を実施しております。

なお、正雀調整池の用地（画地ア及びイ）は、施設の廃止後に、吹田市が土壤汚染調査を実施する予定です。万一、土壤汚染が判明した場合は、土地引渡しまでに吹田市が汚染の除去等を講じる予定です。

ア 土壤汚染調査結果の概要

画地ウ、エ及びオからは、土壤汚染は確認されませんでした。

なお、（仮称）南北道路と千里丘44号線の接続箇所から南東の方角に位置する箇所の一部からは、ほう素及びその化合物が指定基準値を超えて検出されました。

イ 事業用地の引渡しにおける状況

平成27年6月17日付け大阪府告示第872号において、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第11条第2項の規定により、同条

第1項の区域の全部について同項の規定による指定を解除されています。

●講じられた汚染の除去等の措置 土壤汚染の除去

(4) 摂津市下水道の公共ますの利用

都市計画道路岸部中千里丘線が完成するまでの期間中に、画地エ又はオの利用を提案する事業者が開発を行おうとする際は、(仮称)南北道路に埋設される下水道管に排水設備を接続して仮排水を行う必要があります。

この場合、都市計画道路岸部中千里丘線が完成した際には、事業者は、速やかに都市計画道路岸部中千里丘線に埋設される下水道管へ排水設備の付替えを行わなくてはなりません。これに伴う付替工事は、事業者が自ら行う必要があります。

また、画地エ又はオの利用及び整備にあたっては、摂津市と十分に協議を行ってください。排水設備の埋設等について事業者の責任で当事者間での協議を行うこととなります。画地エを利用する事業者は、画地オの事業者が画地エの敷地内に排水設備の整備を行うことに協力し、これを拒むことができないものとします。同様に、画地オを利用する事業者は、画地エの事業者が画地オの敷地内に排水設備の整備を行うことに協力し、これを拒むことができないものとします。

なお、下水管の排水量には限りがあるため、仮排水を行う期間中は(仮称)南北道路の下水道管の水位が上昇します。10年確率降雨量を超える降雨を観測した際、対応できる排水量を超える恐れがあります。

(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、吹田市と摂津市の間で平成28年10月26日締結の「健都イノベーションパークの土地利用に関する協定書」に基づき、事業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) 街角広場の整備

画地エの利用を提案する場合、都市計画道路岸部中千里丘線と千里丘中央線の交差部分において、壁面位置の制限の区域以上となる範囲に街角広場(平面空間を主とした憩いの空間)を事業者が設置し、維持管理する必要があります。

あります。設置及び維持管理にあたっては、摂津市との協議が必要となります。

(7) (仮称) 南北道路との接道部分の緑化

画地ウの利用を提案する場合、(仮称) 南北道路との接道部分には、当該道路の歩道から3mの緑地帯を画地内に整備する必要があります。

(8) 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」を締結しています。これに基づき、事業者による画地の利用にあたっては、以下のアからエまでの条件が付されます。

ア 関係法令を遵守し、特に騒音・振動については第一種住居地域の規則基準を守るよう努めること。

イ 上記(6)に定める街角広場の設置又は上記(7)に定める緑地帯の整備を行うとともに、当該施設の維持管理を行うこと。

ウ 摂津市と別途、環境保全協定書を締結すること。

エ 事業者が利用する画地を別の第三者に譲渡する場合は、その第三者に上記アからウまでの事項を遵守させること。

(9) 岸部中千里丘線との接道部分

画地ア及びエと都市計画道路岸部中千里丘線との接道部分には、法面が整備される予定です。画地内の法面について、事業者の土地利用に合わせた形状変更を行うことも可能ですが、その検討の際は、事前に吹田市と協議を行ってください。

(10) セットバック用地の緑化

各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。

(11) その他注意事項

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、事業者

において関係各機関に確認してください。

なお、「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応答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 事業者の募集に関する事項」を参照）

応募に際しては、本実施要項に定める応募条件及び各画地の状況等について、十分に御確認ください。

第9 その他公募プロポーザルに関する事項

1 提出書類の作成

応募にあたり、必要な提出書類及び資料作成上の留意点等については、様式集を参照してください。

2 参考（税制優遇、補助金等）

（1）大阪府成長産業特別集積税制（大阪府成長特区税制）

要件を満たすライフサイエンス分野の事業について、大阪府税を軽減する優遇措置があります。

（2）地方拠点強化税制

本社機能（事務所、研究所、研修所）の移転・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。

（3）大阪府企業立地促進補助金 ※（1）の優遇措置との併用不可

ア 府内投資促進補助金

中小企業の先端産業分野の研究開発施設の新築・増改築（補助要件、限度額あり）に対して補助金を交付します。

イ 外資系企業等進出促進補助金

本社やアジア拠点を設置する外資系企業に対し、一定の要件を満たす場合に投資額等の一部を補助します。

（4）摂津市企業立地等奨励金制度

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年度間交付します。

※（1）～（3）

問合せ先：大阪府 商工労働部 成長産業振興室 立地・成長支援課 立地推進グループ
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/0000004680.html>

3 本件公募プロポーザルに関する問合せ先

■事務局

吹田市役所 健康医療部 北大阪健康医療都市推進室

〒564-8550 吹田市泉町1丁目3番40号

TEL : 06-6384-1231 (代表)

06-6384-2614 (直通 : 企画調整担当)

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