

吹田市健都イノベーションパーク利用事業（アライアンス棟整備・運営事業）に関する質問 回答書

【受付期間：平成30年6月21日から平成30年7月6日まで】

平成30年7月31日時点

※回答の中で「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	質問内容	回答
1	実施要項	p. 3	説明会で参加表明書の提出後に、健栄研の関連企業をご紹介いただけたことでしたが、出店意向のある企業をご紹介いただけるのでしょうか。	お見込のとおりです。 平成30年7月2日付けで吹田市ホームページに掲載した「公募プロポーザルに関する追加情報（国立健康・栄養研究所）」に記載したとおり、食堂のテナントを含め、健栄研と連携できそうな企業等やラボに入居したい企業等の候補があった場合、参加表明書を提出した事業者に情報提供する予定です。
2	実施要項	p. 3	埋蔵文化財包蔵地「明和池遺跡」の指定がありますが、杭、基礎形状に制約がありますか。	埋蔵文化財包蔵地であることの制約については、文化財保護法等の各種法令及び関係機関の指導に従い整備してください。
3	実施要項(及び別紙3 p.1)	p. 4	国立健康・栄養研究所が低層部に入っているような形になっておりますが、入居場所は提案できるものと考えてよろしいでしょうか。 1階と指定されている運動フロアや運動負荷実験室、ヒューマンカロリーメーター等のみ1階に設置することとし、他の機能については別のフロアに設定することも可能と考えてよろしいでしょうか。	実施要項 p. 4 のイメージ図は、施設の構成イメージを示したもので、入居者のフロア配置を指定するものではありません。 別紙3の資料中で、1階と記載したものは1階に設置することを想定していますが、他の機能については、お見込のとおりです。

4	実施要項	p. 6	30年以上、50年未満の定期借地期間を設定できるとありますが、自由に事業者が設定できると考えてよろしいでしょうか。また、期間の長さによって評価に影響する可能性はありますか。	定期借地期間は事業者の提案を基本としますが、最終的には吹田市との協議で決定します。 また、借地期間の長さをもって直接評価するものではありません。
5	実施要項(別紙2 p.5)	p. 6	「事業実施者は、定期借地権設定契約に対して、連帯して債務を保証できる連帯保証人を立てなければなりません。」とありますが、事業実施者の企業規模、財務状況にかかわらず、必ず連帯保証人を立てる必要がありますか。特別目的会社「SPC」の場合のみと理解してよろしいでしょうか。 また、必ず連帯保証人を立てなければならない理由等がありましたらご教示ください。	吹田市普通財産に係る貸付事務取扱要領第8条で定めているため、本件公募では、SPCに限らず、事業者は必ず連帯保証人を立てていただきます。
6	実施要項	p. 6	「前回の改定貸付料年額」は「前回の固定資産税評価額相当額」と理解してよろしいでしょうか。（「584,628,000円」は、「初回の固定資産税評価額相当額」という理解でよろしいでしょうか。）	「584,628,000円」は不動産鑑定を基に算定した基礎額です。貸付料は、基礎額に1000分の36を乗じた値としています。貸付料の改定は、直近の固定資産税評価額相当額の変動率を用います。 ※御指摘を踏まえ、7月20日付で実施要項を修正しました。
7	実施要項	p. 7	土地の貸付料については健栄研が支払うべき賃料の軽減のために活用することとあり、提案事項となっておりますが、自由に価額を設定することが可能であると考えてよいでしょうか。	事業者が吹田市に支払うべき貸付料の軽減分は、健栄研が事業者を支払うべき賃借料の軽減に活用すること、健栄研が支払うべき賃借料の上限額以内に収めることを条件に、任意に健栄研の賃借料の価額を設定し、契約していただくことは可能です。

8	実施要項	p. 7	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 ださい。	事業実施に必要な公租公課は、全て事業者の負担となりま す。 ただし、吹田市を義務者とする公租公課（固定資産税及び 都市計画税（本事業用地は摂津市域のため、国有資産等所 在地交付金））は吹田市が負担します。 <i>※誤解を招く表現でしたので、7月20日付で実施要項を 修正しました。</i>
9	実施要項	p. 7	「契約締結後の事業用地に対する公租公課は、全て事業実 施者の負担となります。」とありますが、土地に対する固 定資産税・都市計画税も事業実施者（借地人）の負担とな るとの理解でよいでしょうか。 税金の納税義務者は土地の所有者であるかと思いますが、 借地人の納税義務が発生する根拠はあるのでしょうか。ま た、吹田市の所有地であった場合でも土地の固定資産・都 市計画税は発生するのでしょうか。	事業実施に必要な公租公課は、全て事業者の負担となりま す。 ただし、吹田市を義務者とする公租公課（固定資産税及び 都市計画税（本事業用地は摂津市域のため、国有資産等所 在地交付金））は吹田市が負担します。 <i>※誤解を招く表現でしたので、7月20日付で実施要項を 修正しました。</i>
10	実施要項	p. 9	設計期間中に、健栄研との協議や事業者側の合理的な理由 によってプラン等の変更が生じる可能性があると考えま すが、計画の変更はどの程度許容されますか。基準等があ ればお示しく下さい。	提案内容の変更は原則認めません。 ただし、開発協議や健栄研との協議等に伴う合理的な理由 によって設計内容の変更が必要となった場合は、吹田市と 協議の上、事業内容の趣旨が変わらない範囲で許容されま す。

11	実施要項(別紙2 p.5)	p. 10	「事業者は、定期借地権設定契約締結後、事業用地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。」とありますが、隠れた瑕疵について、全く損害賠償の請求等ができないのは片務的と考えますが如何でしょうか。	記載の内容を公募条件としていますので、それを前提に御検討ください。
12	実施要項	p. 10	モニタリング調査については、その対象や調査内容、頻度等を想定されておりますか。	対象は、応募法人（又は応募グループ全ての構成員）です。調査内容は、提案内容に関すること全般で、頻度は、年1回程度を想定しています。調査方法等の詳細は事業者と協議の上、決定する予定です。
13	実施要項	p. 11	「優先交渉権者がその責めに帰すべき事由により基本協定書を締結しない場合、吹田市は損害の賠償を請求することがあります。」とあります。 国立健康・栄養研究所の賃貸借条件が不明確であるため、優先交渉権者が、国立健康・栄養研究所との賃貸借条件の交渉が必須になりますが、合意に至らず、市と基本協定書を締結できない場合は優先交渉権者の責めに帰すべき事由には該当しないと考えていますが、その理解でよろしいでしょうか。	健栄研が事業者との契約締結に合意しないことはないものと理解していますが、万が一健栄研との合意に至らなかった場合、優先交渉権者に合理的な理由があると認められるものについては、優先交渉権者の責めに帰すべき事由には該当しません。
14	実施要項	p. 11	吹田市が実施要項に土地の貸付条件として示す契約保証金(減額前の年額貸付料の2年分)や債務不履行等の条件は、事業実施者と国立健康・栄養研究所との賃貸借条件としても最低限認められると考えてよいでしょうか。 もし、それらの条件より不利となった場合は、優先交渉権者は違約罰なしで、優先交渉権を辞退できると考えてもよいでしょうか。	健栄研はアライアンス棟の1テナントとして入居するため、事業実施者と健栄研との間で協議し、合意した範囲で条件等を設けることは可能です。 優先交渉権者の地位を辞退することをもって違約罰を課すことはありません。

15	実施要項	p. 11	事業実施者が定期借地権設定契約の定めに違反したとき等は、吹田市は定期借地権設定契約を解除することができ、事業実施者に対する違約罰（減額前の年額貸付料の2年分）を与えるとの記載があります。 事業実施者と本施設の主たる入居者である国立健康・栄養研究所との賃貸借条件（契約）においても同等の違約罰の設定が可能と考えてよいでしょうか。	健栄研はアライアンス棟の1テナントとして入居するため、事業実施者と健栄研との間で協議し、合意した範囲で条件等を設けることは可能です。
16	実施要項(別紙2 p. 8)	p. 11	天災地変その他借地人の責めに帰さない事由を除き、事業実施者は中途解約権を留保する旨の特約はつかないものとしませんが、協議の余地はありますか。	内容によりませんが、協議の余地はあります。
17	実施要項	p. 11	「優先交渉権者は、基本協定の締結の日から起算して1年以内に、定期借地権設定契約の締結を経て、施設の建設工事に着手するものとし」との記載があります。地中障害物や埋蔵文化財が発見される等で、建設工事に着手できないことになった場合、市の書面による承諾を得ることができれば、着手日を延伸可能と理解してよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
18	実施要項	p. 12	参加資格要件について、参加表明書等の提出期限までに、個別に確認させていただけますか。	実施要項に関する一般的なお問合せは随時お受けしますが、個別の御相談には応じることはできません。
19	実施要項	p. 14	「研究施設又は企業や大学の産学連携の窓口等様々な機関が利用可能なレンタルオフィス又はラボを運営した実績」とありますが、実績と認められる具体的な基準等があればお示しください。	参加表明書等において、応募法人が当該業務を実施した経験を有していれば実績とみなします。（規模は問いません）

20	実施要項	p. 14	「直近 10 年以内に、研究施設又は企業や大学の産学連携の窓口等様々な機関が利用可能なレンタルオフィス又はラボを運営した実績がある。」とありますが、業務委託等や自社事業として運営を行ったスタッフ個人の実績を要件とすることは可能ですか。(もともと他社にいた人材で、他社における実績がある場合を想定)	事業実施者となる法人の実績を求めているので、個人の方の経験を、法人としての実績とすることはできません。
21	実施要項	p. 14	(ア)～(ウ)の実績要件で、業務委託等や自社事業として運営を行ったスタッフ個人の実績を要件とすることは可能ですか。(もともと他社にいた人材で、他社における実績がある場合を想定)	事業実施者となる法人の実績を求めているので、個人の方の経験を、法人としての実績とすることはできません。
22	実施要項	p. 14	「(ア)直近 10 年以内に、産学官連携、企業間連携又は異業種連携における技術開発等の課題解決に関する支援を行った実績」とありますが、実績と認められる具体的な基準等があればお示しください。	参加表明書等において、応募法人が当該業務を実施した経験を有していれば実績とみなします。(規模は問いません)実績例として、専門的・具体的な技術開発の連携を支援した事例をイメージしていますが、これに類する取組があれば実績とみなして差支えありません。
23	実施要項	p. 14	「(イ)直近 10 年以内に、産学官連携、企業間連携又は異業種間連携を促進するためのマッチングやコーディネート等を行った実績」とありますが、実績と認められる具体的な基準等があればお示しください。	参加表明書等において、応募法人が当該業務を実施した経験を有していれば実績とみなします。(規模は問いません)実績例として、異業種参入や異分野間の幅広い連携をコーディネートする事例をイメージしていますが、これに類する取組があれば実績とみなして差支えありません。

24	実施要項	p. 14	「(ウ) 直近 10 年以内に、地域住民など多様なステークホルダーが参画した地域的・社会的な課題解決のための実証実験等を行った実績」とありますが、実績と認められる具体的な基準等があればお示しください。	参加表明書等において、応募法人が当該業務を実施した経験を有していれば実績とみなします。(規模は問いません) 実績例として、リビングラボなど地域課題解決のために地域と企業などが連携した実証実験をイメージしていますが、これに類する取組があれば実績とみなして差支えありません。
25	実施要項	p. 14	「直近 10 年以内に、地域住民など多様なステークホルダーが参画した地域的・社会的な課題解決のための実証実験等を行った実績がある。」とありますが、具体的にどのような実績をイメージしていますか。例示が可能であればご教示ください。	実績例として、リビングラボなど地域課題解決のために地域と企業などが連携した実証実験をイメージしていますが、これに類する取組があれば実績とみなして差支えありません。
26	実施要項	p. 15	「その他契約解除事由(条項)等の詳細については、賃貸契約までに合意した事項を当該契約に規定するものとします。」とあります。国立健康・栄養研究所の契約解除事由(条項)等について、参加表明書等の提出までに、「その他契約解除事由(条項)」案(契約書案)を明示してください。	(健栄研回答) 契約解除事由(条項)については、一般的な賃貸借契約を踏まえた規定とする方向で検討しており、実施要項に記載されているとおり、契約当事者間で合意した事項を規定することとされています。中途での契約解除は想定していませんが、健栄研側の都合により契約解除する場合の保証の範囲等について、協議したいと考えています。
27	実施要項	p. 15	国立健康・栄養研究所が支払う保証金(敷金)の額について、明示してください。	(健栄研回答) 保証金(敷金)について、支払いの予定はありませんが、違約金など保証の範囲等については一般的な賃貸借契約を踏まえた規定を検討しています。

28	実施要項	p. 15	「その他契約解除事由（条項）等の詳細については、賃貸契約までに合意した事項を当該契約に規定するものとします。」とあります。国立健康・栄養研究所との賃貸借契約において、国立健康・栄養研究所の申し出により中途解約となった場合、市と事業者の定期借地権設定契約書と同様に、事業者は違約金を徴収できると考えてよいですか。	健栄研はアライアンス棟の1テナントとして入居するため、事業実施者と健栄研との間で協議し、合意した範囲で条件等を設けることは可能です。 --- (健栄研回答) 契約解除事由（条項）については、一般的な賃貸借契約を踏まえた規定を検討しています。健栄研の申し出により中途解約となった場合の違約金など保証の範囲等についても、一般的な賃貸借契約を踏まえた規定を検討しています。詳細は優先交渉権者の決定後に協議したいと考えています。
29	実施要項	p. 15	契約解除事由（条項）棟の詳細については、賃貸契約締結までに協議するとありますが、施設成立性を担保するような条項（中途解約時の賃料保障等）等も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	(健栄研回答) 契約解除事由（条項）については、一般的な賃貸借契約を踏まえ、施設成立性を担保するような条項（中途解約時の賃料保障等）等も含まれるという理解ですが、詳細は優先交渉権者の決定後に協議したいと考えています。
30	実施要項	p. 15	国立健康・栄養研究所との賃貸借条件のうち、賃貸区画の管理実施区分や修繕実施区分を明示してください。	(健栄研回答) 建物の維持管理及び修繕費用は原則事業者が負担するものとし、健栄研が設置する機器類の維持管理及び修繕費用は健栄研が負担すると想定しています。電気設備、衛生設備、空調設備等の建物に係る維持管理及び修繕費用は事業者が負担するものと考えています。
31	実施要項	p. 15	国立健康・栄養研究所との賃貸借条件のうち、賃貸区画における消耗品等の負担区分を明示してください。	(健栄研回答) 専用部分における消耗品については、原則、健栄研の負担と考えています。

32	実施要項	p. 15	<p>賃借料(共益費含む)の他に、予算化されている国立健康・栄養研究所の一般管理費(費目内訳と金額)について、ご教示ください。</p> <p>(例:実験機器メンテナンス費、自家発電施設メンテナンス費、清掃費、通信費、産業廃棄物処理費、警備・防災費等)</p>	<p>(健栄研回答)金額をお示しすることはできませんが、電気料、ガス料、上下水道料、電話料、通信回線使用料、が現在の入居先で健栄研において予算化され、実際に負担している費目になります。</p> <p>なお、例示されているもののうち、自家発電施設メンテナンス費、清掃費、警備・防災費等)については、原則、共益費に含まれると考えていますが、その詳細については、優先交渉権者の決定後に協議したいと考えています。</p>
33	実施要項(別紙4 p.6)	p. 15	<p>年間賃借料(共益費を含む)の上限は、税込ですか、税抜ですか。また、消費税率は何%の想定でしょうか。</p>	<p>(健栄研回答)年間賃借料(共益費を含む)の上限額については、税込の額であり、消費税率が10%になることも踏まえた今後の支払額の上限額を示したものです。(ただし、税改正に伴いさらなる消費税率の変更があれば、借主が負担すべき消費税増額分は協議する余地はあります。)</p>
34	実施要項	p. 15	<p>「企業や大学等による研究や産学官連携等のための貸オフィス又はラボの整備・運営」とありますが、広く一般の方にも利用可能なサービス事業で、研究施設も併設し国循や健栄研との機能連携や研究連携も視野にいたした施設とする等、上記目的を満たすと考えられるものであれば、テナント入居なのか自社事業なのかを問わず、当該「貸オフィス又はラボ」の対象事業となると考えてよいですか。</p>	<p>アライアンス棟整備方針の趣旨や実施要項の条件を満たすものは、対象となります。</p> <p>一般の方にも利用可能なサービス事業を行う施設が、研究や産学官連携等のための機能を持たない場合、貸オフィス又はラボとみなすことはできません。</p> <p>一般の方にも利用可能なサービス事業をクラスター交流施設や利便性向上に資する施設として位置付けること、自社の事業として行うことは可能です。</p> <p>また、自社の事業に供するオフィス又はラボを、貸オフィス又はラボとみなすことはできません。</p>

35	実施要項	p. 15	企業や大学等による研究や産学官連携等のための貸オフィス又はラボの運営とありますが、広く一般の方にも利用可能なサービス事業（いわゆる来店型オフィス）も、当該貸オフィス又はラボの対象事業として考えてよろしいでしょうか。	アライアンス棟整備方針の趣旨や実施要項の条件を満たすものは、対象となります。 一般の方にも利用可能なサービス事業を行う施設が、研究や産学官連携等のための機能を持たない場合、貸オフィス又はラボとみなすことはできません。 一般の方にも利用可能なサービス事業をクラスター交流施設や利便性向上に資する施設として位置付けること、自社の事業として行うことは可能です。
36	実施要項	p. 15	健栄研と貸オフィス又はラボが同フロアで行き来ができる必要はありますか。	事業者の提案によるものとして差支えありません。
37	実施要項	p. 15	「健都に立地する（又は立地予定の）施設等に類似する機能との分担等に留意してください。」とあります。近接して立地予定のニプロ(株)の研究所(オープンイノベーション推進施設の部分) や、国立循環器病研究センターのオープンイノベーションセンター、吹田市の（仮称）健都ライブラリー等の機能について、可能な範囲でご教示ください。	健都イノベーションパークへ進出予定（優先交渉権者）であるニプロ株式会社の施設内容については、現在検討中と聞いています。 国立循環器病研究センターのオープンイノベーションセンターについては、国立循環器病研究センターのホームページ（ http://www.ncvc.go.jp/special/ ）を御参照ください。 （仮称）健都ライブラリーの機能については、吹田市のホームページ（ http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-kenkoiryo/kento/seibijigyou/_82087.html ）を御参照ください。
38	実施要項	p. 15	クラスター交流施設としてイメージされている具体的な機能はどのようなものでしょうか、お示しください。	アライアンス棟整備方針の趣旨に合致するものであれば、具体的な機能を指定するものではありません。 例えば、アライアンス棟内外の利用者が交流できるオープンカフェやオフィス機能などが考えられます。

39	実施要項	p. 16	その他施設として、コンビニエンスストアやカフェ等の飲食店舗で、周辺住民の方や外部来訪者も利用可能な利便性向上に資するものは、望ましい施設として考えてよいでしょうか。	アライアンス棟の入居者及び利用者等の利便性向上に資する施設として、コンビニエンスストアやカフェ等を設置することは可能です。
40	実施要項	p. 16	1階部分にコンビニエンスストア等の誘致は可能ですか。	可能です。
41	実施要項	p. 16	入居テナントについて、制限はありますか？ 例：業種や営業時間（24時間不可）、不特定多数が訪れる店舗は不可等	実施要項及び千里丘新町地区計画などの各種法令等を遵守してください。
42	実施要項	p. 16	広く一般の方にも利用可能なサービス事業で、研究施設も併設し国循や健栄研との機能連携や研究連携も視野にいたれた施設について、千里丘新町地区計画や用途地域上適合性があると考えていますが、計画上の制約等がありますか。	御検討の内容が地区計画や用途地域に適合するかについて、吹田市から摂津市に照会しました。 --- (摂津市回答) 不特定多数が利用する店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積が1,000㎡を超えるものは建築できません。
43	実施要項(及び別紙3 p.1)	p. 16	健栄研の事業用で、来客・荷物用の4台(うち2台は大型車可)以外に、必要な駐車場があればお示してください。	附置義務水準を満たすものであれば、健栄研の要求水準以外の必要数は事業者の提案によるもので差支えありません。
44	実施要項	p. 16	駐車場、駐輪場の設定は、行政指導の附置義務水準でよろしいですか。	附置義務水準を満たすものであれば、健栄研の要求水準以外の必要数は事業者の提案によるもので差支えありません。

45	実施要項	p. 16	「周辺の道路から敷地内の人孔まで、管理車両等が常時通行可能な通路（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」とありますが、例えば平面駐車場と一体的な車路とするような計画は可能でしょうか。	実施要項の条件を満たしていれば、事業者の提案によるもので差支えありませんが、実際の整備に当たっては吹田市下水道部との協議が必要です。
46	実施要項(別紙4 p. 5)	p. 21	応募グループの場合は、代表法人が提出との理解でよろしいでしょうか。	応募グループの場合は、代表法人が資料等を提出してください。
47	実施要項(別紙4 p. 5)	p. 21	応募グループの場合、代表法人が構成員の分も含めて記載し、提出するとの理解でよろしいでしょうか。	応募グループの場合は、代表法人が構成員の分も含めて記載し、提出してください。
48	実施要項	p. 27	敷地内に配置されている公共下水配管の埋設深さをご教示ください。	公共下水道施設の構造は、質疑応答登録書を提出した事業者提供した資料のうち「01-2_地下埋設物. 公共下水道(遮集管)」を御参照ください。平成28年3月末時点の地表面の高さ座標は、「04_敷地高図面等」を御参照ください。
49	実施要項	p. 27	敷地を横断している公共下水道上に建築物を建築する場合、地表面において1㎡あたり1t以下となる条件とした場合、建築をおこなっても問題ありませんか。(人孔へは管理用通路を設ける前提)	実施要項の条件を満たしていれば、建築物を建築しても差し支えありませんが、実際の整備に当たっては吹田市下水道部との協議が必要です。

50	実施要項	p. 30 ~ 31	<p>広く一般の方にも利用可能なサービス事業で、研究施設も併設し国循や健栄研との機能連携や研究連携も視野にいれた施設について、アライアンス棟にテナントで入居、もしくは自社事業として事業を行うことを想定した場合、大阪府及び摂津市の税制優遇、補助制度を受けることは可能ですか。また、税制優遇や補助制度を重ねて受けることは可能ですか。</p>	<p>税制優遇、補助制度に関する具体的な御相談は、各制度を所管する関係機関へ直接お問い合わせください。</p>
51	実施要項	p. 32	<p>「健都イノベーションパーク内に新設される予定のレンタルラボ施設に関しては、法人の業種および自己の事業に供するか否かは問わない」とありますが、計画建物の内、レンタルラボ施設に供する床分の固定資産税については、事業者（建物所有者）を対象に軽減されるという理解でよいですか。</p>	<p>税制優遇、補助制度に関する具体的な御相談は、各制度を所管する関係機関へ直接お問い合わせください。</p>
52	公募プロポーザルに関する追加情報		<p>（食堂については）昼食、夜食のサービスと考えてよろしいですか。</p>	<p>営業時間帯の指定はありません。 営業時間については、摂津市千里丘新町地区地区計画などの関係法令等を遵守してください。</p>
53	—		<p>本計画において、摂津市開発協議基準による公共公益施設の整備は必要ないと考えてよろしいですか。 特に、汚水の放流、上水の引き込み、調整池の設置、消防水利の設置について、必要な場合どのような施設が必要かご教示ください。</p>	<p>摂津市開発協議基準に係る内容となるため、吹田市から摂津市に照会しました。 --- （摂津市回答）土地利用計画に合わせて、関連する各課と協議が必要です。</p>

54	—		<p>事業者は土地返還時に土壌汚染調査等が必要となりますか。</p> <p>また、栄養研にて土壌汚染に繋がる恐れがある薬品等は使用されますか。</p>	<p>土壌汚染調査は、契約書（案）第27条第1項に定める「必要な調査」に含まれており、必要です。</p> <p>---</p> <p>（健栄研回答）後段につき、一部土壌汚染に繋がる薬品を使用しておりますが、廃棄事業者に収集運搬処分まで委託するなど適切に処理・対処しており、環境中に排出されることはありません。</p>
55	—		<p>本件地近隣の出土状況や発掘調査に係る期間や金額等をご教示ください。</p> <p>また費用負担については、どのようにお考えですか。</p>	<p>健都イノベーションパーク又はその近隣地で、本市が埋蔵文化財調査を実施した事例がなく、建築計画によっても調査範囲やその内容が異なることから期間や金額等は不明です。</p> <p>埋蔵文化財調査は、事業者の責任及び負担で実施してください。</p>
56	別紙 1 基本 協定書（案）	p. 7	<p>基本協定案第19条6について。「税制度等の新設又は変更により、乙に損害又は増加費用等が生じた場合は、乙がその責任及び費用を負担しなければならず、当該税制度等の新設又は変更を理由として本協定を解除することはできないものとする。」とありますが、本来、税制度等の新設又は変更は、乙の責めによるものではないため、甲乙双方で責任及び費用を負担するべきものと考えますが、如何でしょうか。</p>	<p>当該箇所は、制度変更により生じた損害や増加費用のうち、乙に係る部分は甲が負担せず乙自身が負担することとした条文です。甲に生じた負担までを乙に負担させるものではありません。</p>
57	別紙 2 契約 書（案）	p. 2	<p>契約書案第3条第5項について。深夜時間帯とありますが、詳細の時間帯の設定はありますか。（例：騒音規制法の夜間に則る等）</p>	<p>騒音規制法及び関係法令上の夜間（夜9時～翌朝6時）を想定しています。</p>

58	別紙 2 契約書 (案)	p. 3	契約書案第 7 条第 1 項について。「30 年間の貸付料～2 分の 1 の額を軽減する」とありますが決定事項でしょうか。「2 分の 1 の額」について、事業者から任意の金額を提案することは可能でしょうか。	貸付料の減額は、決定事項です。金額を提案していただく余地はありません。
59	別紙 2 契約書 (案)	p. 3	契約書案第 7 条第 3 項について。「軽減した貸付料は、～健康・栄養研究所が建物賃借人として乙に支払うべき金額の軽減のために、前 2 項の軽減額の全てを充てるものとする。」とありますが、事業者は、貸付料の軽減額と同額を、健康・栄養研究所から支払われる金額から軽減することが義務付けられるということでしょうか。	お見込のとおりです。 貸付料の軽減額と同額を、健栄研が支払うべき賃借料から軽減してください。賃借料を軽減した結果の金額が、健栄研が支払うべき賃借料の上限額の範囲内に収まるようにしてください。
60	別紙 2 契約書 (案)	p. 3	国立健康・栄養研究所の支払い賃料は、要綱 P15 の 1. (1). アの金額から吹田市の貸付料の減額分を引いたものになるというように読み取れます。 参加の可否に影響を与える極めて重要な条件ですので、契約書案第 7 条第 3 項の詳細な説明を示してください。	健栄研が支払うべき賃借料の上限額から、吹田市の貸付料減額分をさらに引くことを条件とはしていません。 吹田市の貸付料減額分を引いた後の金額が、健栄研が支払うべき賃借料の上限額の範囲内に収まるようにしてください。
61	別紙 2 契約書 (案)	p. 5	契約書案第 14 条第 3 項について。「甲の責めに帰すべき事由」について、具体の想定があればお示し頂けますか。	具体の想定はありません。
62	別紙 2 契約書 (案)	p. 5	契約書第 15 条第 1 項について。「本件土地の維持保存のため、通常必要とする経費」について、具体の想定や維持保全の指針・水準があればお示し頂けますか。	風水害による破損など特別の必要費を除き、現状維持に必要な修繕費等を負担していただくことを想定しています。 維持保存に関する具体的な想定や基準等は設けていません。

63	別紙 2 契約書 (案)	p. 5	契約書案第 15 条第 1 項について。条文中の「通常必要とする経費」とは、具体的にどのようなものが考えられるのでしょうか。	風水害による破損など特別の必要費を除き、現状維持に必要な修繕費等を負担していただくことを想定しています。維持保存に関する具体的な想定や基準等は設けていません。
64	別紙 2 契約書 (案)	p. 5～6	契約書第 15 条第 2 項について。「乙は本件建物の使用に関連して生ずる電気、ガス、水道、排水設備等の使用料金、維持管理費～一切の費用を負担」とありますが、研究所が使用する水光熱費や通信費等についても、事業者の負担という整理でしょうか。	吹田市と事業者との契約関係では、事業実施に係る費用負担の一義的な責任は事業者が負うものとなります。なお、光熱水費や通信費等は事業者が建物賃借人から徴収するものとし、健栄研が使用する光熱水費、通信費等は、健栄研が負担します。
65	別紙 2 契約書 (案)	p. 5～6	契約書第 15 条第 2 項について。「乙は本件建物の使用に関連して生ずる電気、ガス、水道、排水設備等の使用料金、維持管理費～一切の費用を負担」とありますが、一部の実験用排水設備について、外部へ維持管理業務委託をする場合は事業者負担という整理でしょうか。	吹田市と事業者との契約関係では、事業実施に係る費用負担の一義的な責任は事業者が負うものとなります。事業者と入居者との間での費用負担については、当事者間で協議してください。 --- (健栄研回答) 一部の実験用排水設備を外部へ維持管理業務委託する場合の費用は、賃借料 (共益費含む) に含むものとするため、事業者負担でお願いします。
66	別紙 2 契約書 (案)	p. 5～6	健康・栄養研究所の施設内での実験設備等の維持管理について、事業者が負担すべき箇所があれば明示していただけますか。	(健栄研回答) 建物の維持管理に関するものは原則事業者負担とし、健栄研が設置する実験機器類の維持管理に関するものは、健栄研負担となると想定しています。そのため、健栄研が持ち込み設置する実験設備等の維持管理は健栄研が負担します。

67	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 1 他	「国立健康・栄養研究所 新庁舎（大阪・健都）の基本仕様」と、「各研究部・センター実験室の仕様」「国立健康・栄養研究所共用実験施設の仕様」との双方に違いがある場合は、「各研究部・センター実験室の仕様」「国立健康・栄養研究所共用実験施設の仕様」を優先すると考えてよろしいでしょうか。	違いはないものと考えていますが、もしお気づきの点があればお問合せください。必要が生じた場合は、吹田市ホームページ等で実施要項の内容を適宜補足します。
68	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 1	共用施設として、下記①～③のスペースの面積基準をご教示ください。 ①来客ロビー、②リフレッシュスペース、③来客用会議室（※③はテナント側での設定でよろしいですか。）	事業者提案によるものとして差支えありません。
69	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 1	共用施設とある機能については、面積や有無等、事業者の設定として提案できる内容と理解してよいでしょうか。	付属施設（共用施設）の機能は必ず設けてください。面積については、事業者提案によるものとして差支えありません。
70	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 1	専用施設とある機能については、健栄研の賃貸範囲内の施設と考えるとよいでしょうか。	お見込のとおりです。
71	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 2	「国立健康・栄養研究所 新庁舎（大阪・健都）の基本仕様」において、天井仕様にフレーム格子のルーバー天井との記載があります。 実験内容によっては埃を嫌う室も考えられますので、当該天井の適用室をご教示ください。	（健栄研回答）別紙3のうち「国立健康・栄養研究所 新庁舎（大阪・健都）の所要面積」に掲げるⅠ. 事務部門に記載の各部屋を適用室として想定しています。 ※御指摘を踏まえ、7月31日付で実施要項を修正しました。
72	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 2	空調熱源について。部屋（感染・ダーティ・クリーン・透析・シールド等）用途によるゾーン分けの必要はありますか。	条件とはしていませんので、事業者提案によるものとして差支えありません。

73	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 2	空調熱源について。コージェネレーション設備の採用の必要はありますか。	健栄研がコージェネレーション設備を使用する予定はありません。 実施要項 p. 17 で、施設や設備を低炭素化に資するものとするを条件としていますが、具体的な手段までは指定していません。
74	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 2	空調熱源について。負荷容量が増強した場合の対応としてバックアップ設備が必要でしょうか。	条件とはしていませんので、事業者提案によるものとして差支えありません。 --- (健栄研回答) 要求水準書の内容を踏まえて、事業者提案によるものとして差支えありません。
75	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 2	換気について。特殊なフィルター仕様、消音器、脱臭器が必要な箇所はありますか。	条件とはしていませんので、事業者提案によるものとして差支えありません。 --- (健栄研回答) 事業者提案によるものとして差支えありません。
76	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 2	換気について。クリーンルームはある前提ですか。ある場合、清浄度クラスはいくらですか。	(健栄研回答) 安全キャビネットまたはクリーンベンチを想定しており、クリーンルームの設置は想定しておりません。
77	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 3	排水処理について。高温排水を一時貯留する排水槽や冷却装置は必要ですか。	条件とはしていませんので、事業者提案によるものとして差支えありません。 --- (健栄研回答) 健栄研の専用部分において高温排水を行う設備の設置は、今のところ予定しておりません。

78	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 3	非常用電源について。研究所における必要最低限の電力需要を少なくとも2時間供給とありますが、対応すべき機器は消防法、建築基準法に定めるもの以外にもありますか。	(健栄研回答) 実験媒体等を保管しているフリーザーを始めとした実験機器等が想定されます。
79	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 4	セキュリティエリア外に来訪者用の面談室とありますが、健栄研の考えるセキュリティエリアの考え方があればお示しください。(例えば、フロア単位での入居等)	(健栄研回答) 「セキュリティエリア外に来訪者用の面談室」とあるものは、附属施設(共用施設)の来客面談室を指します。 セキュリティエリアの考え方については、要求水準書の内容を踏まえて、事業者提案によるものとして差支えありません。
80	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様	p. 4	「国立健康・栄養研究所 新庁舎(大阪・健都)の基本仕様」において、「セキュリティエリアの外に来訪者用の面談室を設け、不審人物等に対応する。」との記載がありますが、当該面談室は「国立健康・栄養研究所 新庁舎(大阪・健都)の所要面積」には記載がありません。当該室は国立健康・栄養研究所の専有部以外の部分と考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
81	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		健栄研各研究部とセンター実験室、事務部門などの建物内(フロア内)での繋がり(機能面含む)について、考慮すべき点はありますか。	事業者提案によるものとして差支えありません。
82	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		建物を免震構造とする必要はありますか。	条件とはしていませんので、事業者提案によるものとして差支えありません。

83	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		B C P 対応として非常時給水は、「飲料水 3 日分や上水 4 L (人・日)、雑用水 30 L / (人・日)」等の想定はありますか。排水については、緊急排水槽や屋外に排水貯留型のマンホールトイレの設置は必要ですか。また、災害時の拠点として避難者受入を想定すべきですか。	条件とはしていませんので、事業者提案によるものとして差支えありません。 --- (健栄研回答) 非常時給水、緊急排水槽、マンホールトイレ、災害時の拠点は想定していません。
84	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		自然エネルギー利用について。太陽熱、地中熱、太陽光の自然エネルギー利用やクールチューブによる地熱利用等の設備の採用の必要はありますか。	条件とはしていませんので、事業者提案によるものとして差支えありません。 実施要項 p. 17 で、施設や設備を低炭素化に資するものとするを条件としていますが、具体的な手段までは指定していません。
85	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		利用形態について。使用時間帯および在室人員をお教え願います。(各種設備の能力・容量の算出のため) 従業員 100 名の他、在館者数は、利用者、被験者で何名程度ですか。特に研修医など大勢が利用することはありますか。	(健栄研回答) 専有部分全体の使用時間は、概ね 9:00～20:00 を想定しています。利用人数は、最も大きな「研修展示室」で最大 100 名の利用を予定しています (10 m ² あたり 8 人、在員・利用者・被験者含めた総入室者数として想定)。研修医が大勢利用することはありません。これ以外の部屋は、一般的な想定で差支えありません。
86	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		国立健康・栄養研究所の新庁舎での想定使用水量をお教え願います。	(健栄研回答) 現入居施設が合同庁舎であり、入居施設全体の使用量を使用人数で按分した参考値となりますが、上水の平均使用量 (過去 3 年) は、「10,986 m ³ /年」です。
87	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		国立健康・栄養研究所の新庁舎での想定実験排水量をお教え願います。	(健栄研回答) 生活排水と実験排水を個別に計算できず、さらに現入居施設が合同庁舎であり、入居施設全体の使用量を使用人数で按分した参考値となりますが、下水の平均使用量 (過去 3 年) は、「8,984 m ³ /年」です。

88	別紙 3 健栄研新庁舎の基本仕様		国立健康・栄養研究所の新庁舎での想定スクラバー排水量をお教え願います。	(健栄研回答) 現入居施設ではスクラバー排水量を個別に計算する仕組みが装備されておらず、さらに下水の平均使用量(参考値)から合理的な割合により算出することも困難なため、入居施設全体の使用量を使用人数で按分した参考値となりますが、最大でも「8,984 m ³ /年」(下水の平均使用量(過去3か年))を超えないものとお考えください。
89	別紙 3 各研究部・センター実験室の仕様	p. 1	実験室2のドラフトチャンバーについて。スクラバー付ドラフトチャンバー(有機溶媒対応)、(酸・アルカリと有機溶媒対応)とありますが2台設置するものと考えてよろしいですか。	(健栄研回答) スクラバー付ドラフトチャンバー(有機溶媒対応)2台、(酸・アルカリ対応)1台を設置予定のほか、個別に排気ダクトを要する理化学機器複数の設置を予定しています。
90	別紙 3 各研究部・センター実験室の仕様	p. 1	実験室4(P2実験室)のドラフトチャンバーについて。スクラバー付ドラフトチャンバー(有機溶媒対応)、(酸・アルカリと有機溶媒対応)とありますが2台設置するものと考えてよろしいですか。	(健栄研回答) スクラバー付ドラフトチャンバー(有機溶媒対応)1台、(酸・アルカリと有機溶媒対応)1台の設置を予定しています。
91	別紙 3 各研究部・センター実験室の仕様、健栄研の共用実験施設の仕様	p. 2, 7	「各研究部・センター実験室の仕様」、「国立健康・栄養研究所共用実験施設の仕様」の※部分に「機能用途に記載されている検査機器等は国立健康・栄養研究所が新規購入又は既存機器の移設により対応。電気設備、衛生設備、空調設備等については要求水準により対応いただきたい。」との記載があります。 当該資料において、「要求水準」欄の記載も「機能用途」欄の記載と同様に扱い、「要求水準に記載されている検査機器等は国立健康・栄養研究所が新規購入または既存機器の移設により対応。電気設備、衛生設備、空調設備等については要求水準により対応いただきたい。」と捉えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。

92	別紙 3 各研究部・センター実験室の仕様	p. 2	電気設備、衛生設備、空調設備等については要求水準により事業者側で対応とありますが、維持管理区分についても同様ですか。 工事区分表と維持管理区分表をいただけますか。	(健栄研回答) 建物の維持管理に関するものは原則事業者負担とし、健栄研が設置する機器類の維持管理に関するものは、健栄研負担となると想定しています。維持管理区分については、お見込のとおりです。 電気設備、衛生設備、空調設備等の工事設置を含め、維持管理及び修繕費用は事業者が負担するものと考えています。
93	別紙 3 各研究部・センター実験室の仕様		健栄研スペースの設計・工事範囲について。「別紙3」に示される必要諸室、仕上げ、設備に関しては、本工事に含まれると考えてよろしいですか。	(健栄研回答) お見込のとおりです。
94	別紙 3 各研究部・センター実験室の仕様	p. 2	「機能用途」「要求水準」が示されていますが、「機能用途」に記載されている検査機器等は、国立健康・栄養研究所が、ご用意されると読み取れますが、「要求水準」に記載されている実験台、実験機器、ガスボンベ、流し台等に対しては記載がありません。 流し台を除き、国立健康・栄養研究所様をご用意されると考えてよろしいですか。	(健栄研回答) お見込のとおりです。
95	別紙 3 健栄研の共用実験施設の仕様	p. 1 他	実験室内の流しについて。実験用の流しではなく、一般仕様の流し台で考えてよろしいですか。	(健栄研回答) 実験用の流し台をご用意いただきたいと思います。
96	別紙 3 健栄研の共用実験施設の仕様	p. 1 他	共用実験室の仕様について。要求水準に、電話、インターネット、Wi・Fiが必要との記載がありますが、設置できるよう配管を用意するということよろしいですか。	(健栄研回答) お見込のとおりです。

97	別紙 3 健栄研の共用実験施設の仕様	p. 2	Cヒューマンカロリメーター ①チャンバー室の項目内に「別添見取り図参照」という記載がありますが、別添が見当たりません。不足しているようであれば、提示をお願いします。	誤記のため、削除します。 ※御指摘を踏まえ、7月20日付で実施要項を修正しました。
98	別紙 3 健栄研の共用実験施設の仕様	p. 3	「国立健康・栄養研究所 共用実験施設の仕様」において、D低温実験室の機能用途において実験室全体を低温(4℃)となっていますが、事業者の工事では冷蔵庫パネル等で構成される低温用実験室を室内に設置できるスペースと実験室用の電気設備、衛生設備、空調設備を確保することとし、その冷蔵庫パネルと冷蔵庫設備本体は別工事と考えてよろしいでしょうか。	(健栄研回答) お見込のとおりです。
99	別紙 3		竣工後の当該建物管理業務については、事業実施者による任意発注でよろしいですか。	差支えありませんが、実施要項 P.17 (4) オに記載のとおり、可能な限り吹田市内の業者へ発注を行うよう努めてください。
100	別紙 3		B 工事区分の受注先は、事業実施者による指定業者(管理者)でよろしいですか。	差支えありませんが、実施要項 P.17 (4) オに記載のとおり、可能な限り吹田市内の業者へ発注を行うよう努めてください。
101	別紙 3		健栄研に賃貸する専有部の管理業務について、必要な項目を具体的にご教示ください。	(健栄研回答) 建物の維持管理に関するものは原則事業者負担とし、健栄研が設置する機器類の維持管理に関するものは、健栄研負担となると想定しています。 専有部の管理業務について、警備や一般的な清掃業務等は事業者が管理するものと考えています。

102	別紙 3		健栄研の共用部の共益費（空調・照明・清掃等）については、普通のオフィスと同等の設定でよろしいですか。	事業者提案によるものとして差支えありません。
103	別紙 3		健栄研の専有部の時間外空調区分の考え方をご教示ください。	（健栄研回答）各室ごとに 24 時間空調を使用できるようにしていただきたいと考えています。
104	別紙 3	共通	要求水準にある内容では工事区分が明確でないように思えます。健栄研が負担する内容を部屋ごとに工事区分として明示いただけませんかでしょうか。	（健栄研回答）工事区分表については、現時点では、要求水準書以上のものは作成しておりませんので、優先交渉権者の決定後速やかにお示ししたいと考えています。
105	別紙 3	共通	要求水準にある内容では維持管理区分が明確でないように思えます。健栄研が維持管理する内容を部屋ごとに明示いただけませんかでしょうか。また、事業者側で維持管理する場合の各種設備等の交換の目安等があれば合わせてご提示ください。	（健栄研回答）建物の維持管理に関するものは原則事業者負担とし、健栄研が設置する機器類の維持管理に関するものは、健栄研負担となると想定しています。各種設備等の交換の目安等は、事業者提案によるものとして差支えありません。
106	別紙 4（実施要項 p. 21）	p. 5	実施要項、様式 2-3 では【応募法人（応募グループの場合は代表法人）】、別紙 4 では、【応募法人】との記載になっていますが、応募グループの場合、代表法人のみの提出で良いと理解してよろしいですか。	様式 2-3 の提出書類のうち、③決算書を提出する必要があるのは、応募グループの場合は、代表法人のみです。
107	別紙 4（実施要項 p. 20, 21）	p. 5	様式 2-5 提案事業概要では、応募法人等の商号又は名称、代表者氏名などは書き示しても良いとの理解でよいでしょうか。	お見込のとおりです。

108	別紙 4 様式集		様式 3-5 では、別紙 5 採点表にある 3 つの評価の視点 (各 10 点、計 30 点) での提案が求められています。3 つ全ての提案内容について、A 4 版縦 1 枚 (両面可) で記載するとの理解で良いでしょうか。それとも各評価の視点毎に A 4 版縦 1 枚 (両面可)、計 3 枚で記載することは可能でしょうか。ご教示ください。	様式 3-5 の指定のとおり、両面 1 枚で提案内容を書き記してください。
109	別紙 4 様式集	P. 4	様式 5-1~5 提案図面集のファイルデータは、PDF 形式のみの提出でよいでしょうか。	様式 5-1~5 までは、PDF 形式のみの提出でも差支えありません。
110	別紙 5		評価項目イについて。評価の方法をお示してください。 (絶対評価なのか、相対評価なのか) 絶対評価の場合はその尺度を、相対評価の場合は順位でどの程度の差を設けるのかご教示いただけますか。	評価項目イは、健栄研が支払うべき賃借料の上限額に対する割引率をもとに、事業者ごとに絶対評価を行います。
111	別紙 6 物件調書		国立健康・栄養研究所の所要面積を確保し、さらに研究所のセキュリティの強化を考慮すると一定の面積が必要であり、残った面積の中で事業提案させていただくとすると相当制限された提案しかできません。 今後、現在の容積率 (200%) の緩和についてご検討いただける余地はありますか。	各種法令、規程等に従い容積率が定められていることから、吹田市が容積率の緩和を検討する権限はありません。現在指定している容積率の緩和については考えておりませんので、現在の容積率 (200%) の範囲内で提案してください。

以上