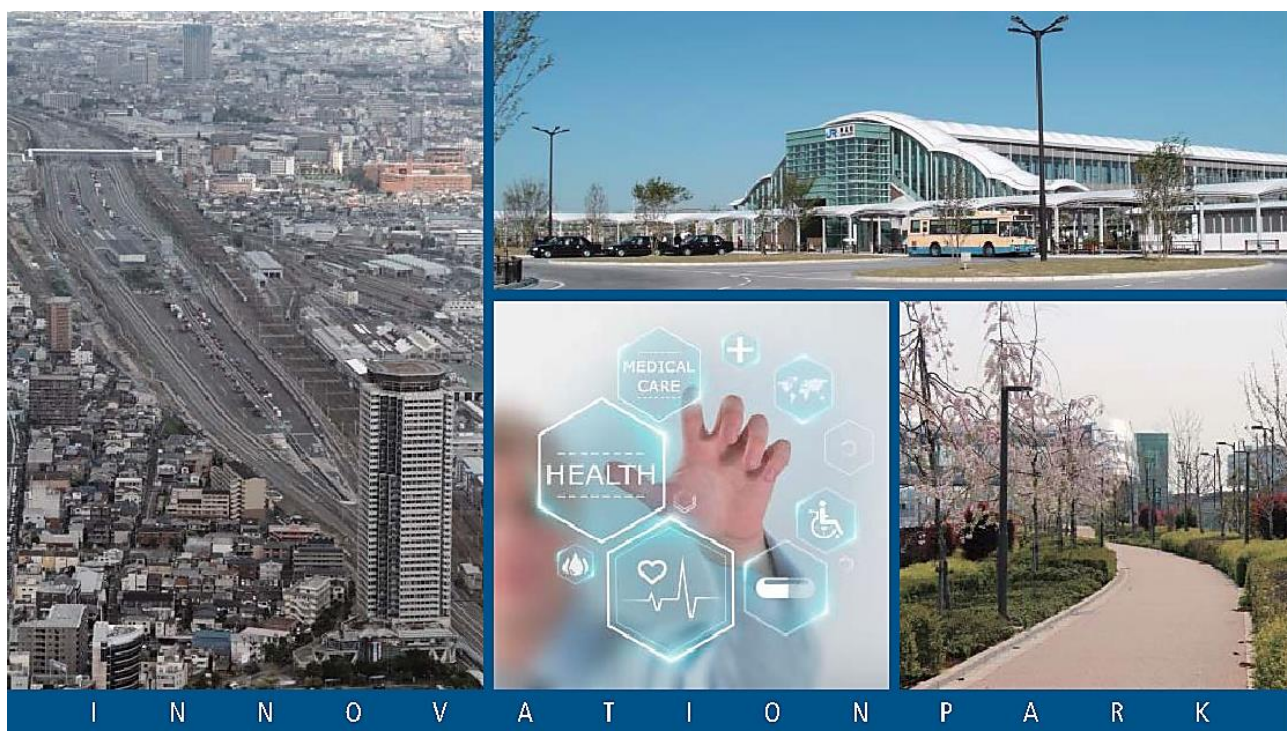


# 吹田市健都イノベーションパーク利用事業 (アライアンス棟整備・運営事業)

## 公募プロポーザル実施要項



【令和元年5月17日修正】

平成31年3月

吹田市

# 目次

---

<b>第1 公募の趣旨・概要等</b> .....	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.....	3
5 事業実施スキーム.....	3
<b>第2 事業用地の貸付条件等</b> .....	5
1 契約までの手続.....	5
2 契約締結に係る留意点.....	6
3 貸付料.....	6
4 契約保証金.....	7
5 定期借地権の設定及び事業用地の引渡し.....	7
6 定期借地期間終了時の流れ.....	8
7 施設入居者等への賃貸借条件の説明等.....	8
8 定期借地権の譲渡、転貸等の制限.....	8
9 利用用途及び期間の設定.....	9
10 事業実施に関する協議、報告及びモニタリング調査.....	9
11 吹田市と事業実施者との責任等の分担.....	10
12 不測の事態への対応.....	10
13 中途解約の制限.....	11
14 その他注意事項.....	11
<b>第3 応募者の参加資格要件等に関する事項</b> .....	12
1 応募者の構成等.....	12
2 応募者の参加資格要件.....	12
<b>第4 提案施設の計画条件等</b> .....	16
1 提案事項及び内容.....	16
2 その他注意事項.....	19
<b>第5 事業者の募集に関する事項</b> .....	20
1 事業者の募集方法.....	20
2 募集スケジュール（予定）.....	20
3 応募の手続.....	20
4 参加表明書等の提出.....	22
5 提案書等の提出.....	23
6 その他注意事項.....	24

<b>第6 提案内容の評価・選定に関する事項</b> .....	26
1 事業者選定会議の設置.....	26
2 選定の方法.....	26
3 ヒアリングの実施.....	27
4 選定結果の公表.....	27
5 非選定理由に関する事項.....	27
6 評価内容に関する守秘義務.....	27
7 優先交渉権者及び次点者との協議について.....	27
8 失格事由について.....	28
<b>第7 健都イノベーションパークの敷地状況等</b> .....	29
1 地下埋設物.....	29
2 土壌汚染調査結果.....	30
3 健都イノベーションパークの土地利用に関する協定書.....	30
4 摂津市開発協議基準が定める公共空地の要件.....	30
5 千里丘新町4号線との接道部分の緑化.....	30
6 セットバック用地の緑化.....	30
7 その他注意事項.....	31
<b>第8 その他公募プロポーザルに関する事項</b> .....	32
1 問合せ先.....	32
2 関連する計画等.....	32
3 税制優遇、補助金等.....	32

## 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（アライアンス棟整備・運営事業）

### 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等）向けの進出用地として位置付けており、「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」を踏まえ、「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ることにより、国立循環器病研究センターを中心とする国際級の複合医療産業拠点（医療クラスター）の形成に向けた取組を進めています。

本事業は、健都における医療クラスターの形成に向け、更なる広がりや厚みを持たせるよう、健都への移転が決定した国立健康・栄養研究所（以下「健栄研」という。）のほか、企業や大学の産学連携の窓口等様々な機関が入居可能な、ハード・ソフトの両面において複合的な機能を有する建物（以下「アライアンス棟」という。）の整備・運営を行う事業者を募集するものです。

吹田市では、アライアンス棟が健都イノベーションパークに進出する企業・大学・研究機関の研究者や、健都の各街区事業者の交流を促進する場となり、ひいては大阪府内はもとより、神戸、京都等の広域連携も視野に入れた交流の促進につながる場となることを目指しており、アライアンス棟のコンセプトや考え方を示した「健都イノベーションパークアライアンス棟整備方針（以下「整備方針」という。）」を定めました。

今回の募集では、これらの方針等に沿ったアライアンス棟を整備・運営するにふさわしい最も優れた提案を選出するため、整備・運営事業者の募集を行い、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）を選定します。

### 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平成21年度から土地区画整理事業により進めてきました。

JR岸辺駅の北側では、平成30年12月に市立吹田市民病院が移転開院し、平

成 3 1 年 7 月 に 国 立 循 環 器 病 研 究 セ ン タ ー が 移 転 建 替 え を 予 定 し て い ま す。

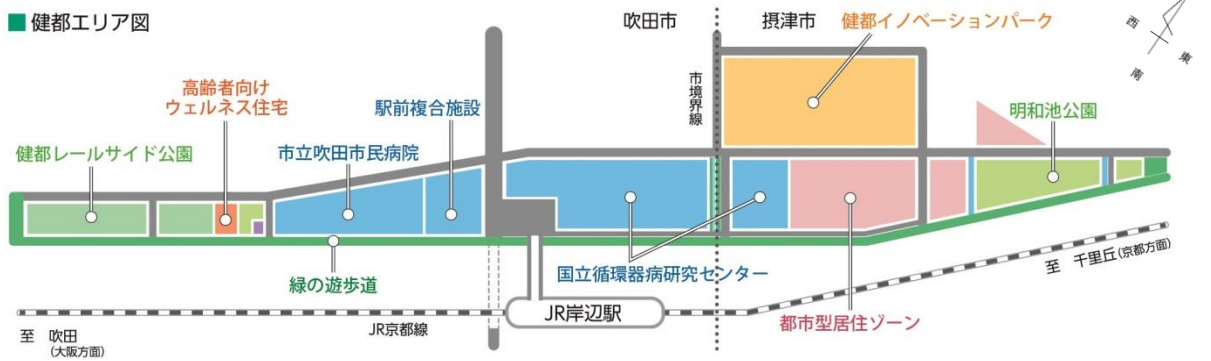
吹田市は、この契機を捉えて、国立循環器病研究センター等と連携して、循環器病についての予防医療や健康づくりの取組を推進し、「循環器病予防の象徴」と呼ばれるような「健康・医療のまちづくり」を進めています。

この他にも、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（V I E R R A 岸 辺 健 都）が平成 3 0 年 1 1 月 に 開 業 し ま し た。

平成 2 9 年 3 月 に は、健 栄 研 が 健 都 イ ノ ベ ー シ ョ ン パ ー ク に 建 設 さ れ る 民 間 賃 貸 施 設 に 移 転 す る 方 針 が 決 定 さ れ ま し た。同 研 究 所 は、本 事 業 で 整 備 ・ 運 営 す る 施 設 へ の 入 居 者 の 1 つ と し て ア ラ イ ア ン ス 棟 を 利 用 す る 予 定 で す。

### ■ 健都の全体イメージ

#### ■ 健都エリア図



### ■ 健都における J R 岸 辺 駅 周 辺 イ メ ー ジ



## 4 事業用地の概要等

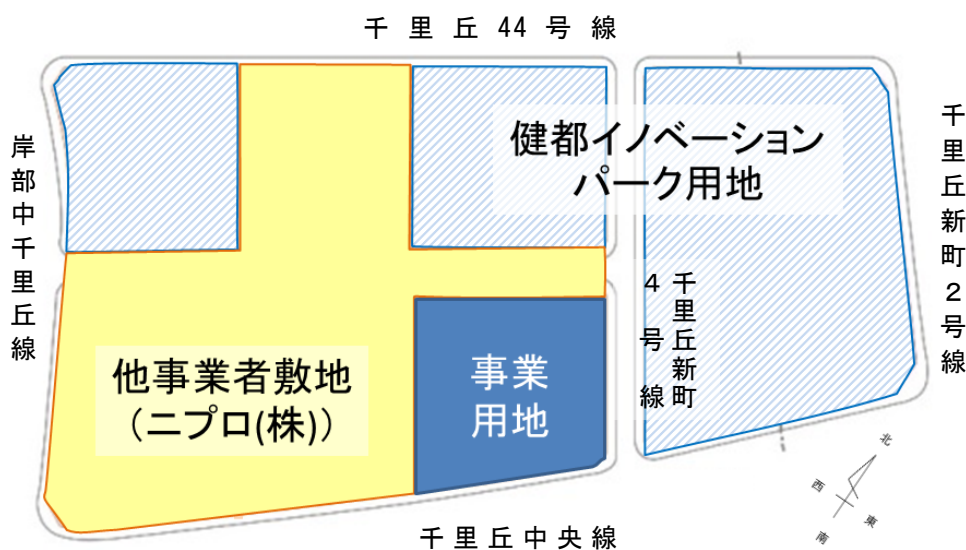
### (1) 事業用地の概要

申込みに際しては、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33、37、38、43、44、45、48及び49		
敷地面積	4,429.82㎡		
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%
周辺道路状況	二面で接道 南側：千里丘中央線 幅員14m 東側：千里丘新町4号線 幅員12m		
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については、「第7 健都イノベーションパークの敷地状況等(29ページ)」又は物件調書(別紙6)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)

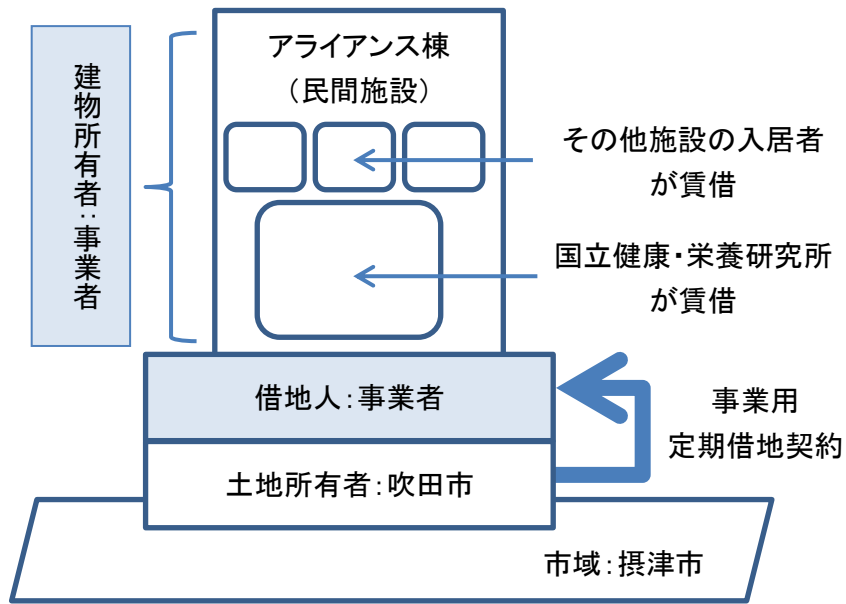


## 5 事業実施スキーム

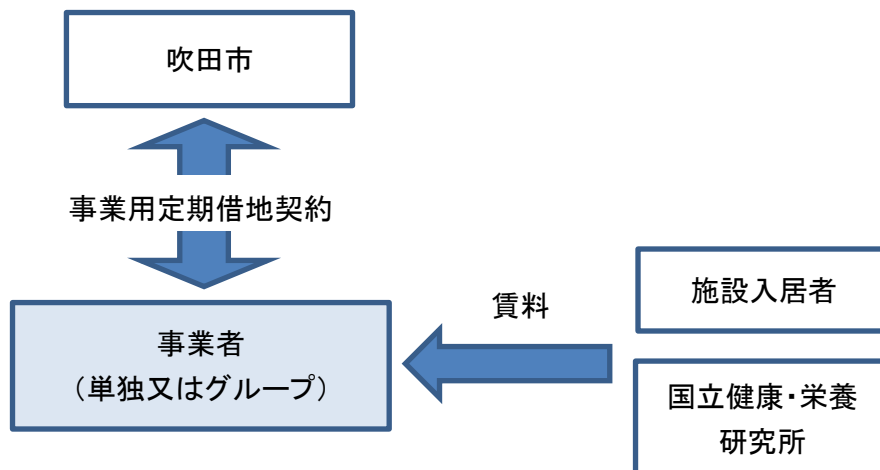
本事業では、事業用地(吹田市所有地)に借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第1項に定める事業用定期借地権を設定し、事業者は、事業用地を借り受け、アライアンス棟の設計、建設、維持管理及び運営を行います。なお、アライアンス棟は公共施設ではないことから、民設民営として、行政による資金支援が無くとも自律可能な施設として運営していただきます。

施設入居者の確保や入居調整は、原則として事業者が行うものとしませんが、入居者の確保に向けた広報・PR活動や、入居調整に必要な手続き等の協議・支援など円滑な事業実施に資するものについては、事業者決定後、吹田市をはじめ大阪府、健栄研などの関係機関も事業者と連携して進めていく予定です。

(1) 施設構成イメージ



(2) 事業スキームイメージ図



## 第2 事業用地の貸付条件等

### 1 契約までの手続

#### (1) 優先交渉権者（及び次点者）の選定

平成31年9月上旬をめどに、各種評価等を経て、最も優れた提案（優先交渉権者1件及び次点者1件）を選定します。

#### (2) 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、優先交渉権者は本事業の実施のために、当事者の役割、吹田市との間の契約締結に関する事項や、整備・運営に関する事項等を定めた基本協定を速やかに締結します。（基本協定の案は、「別紙1 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）基本協定書（案）」を参照してください。）

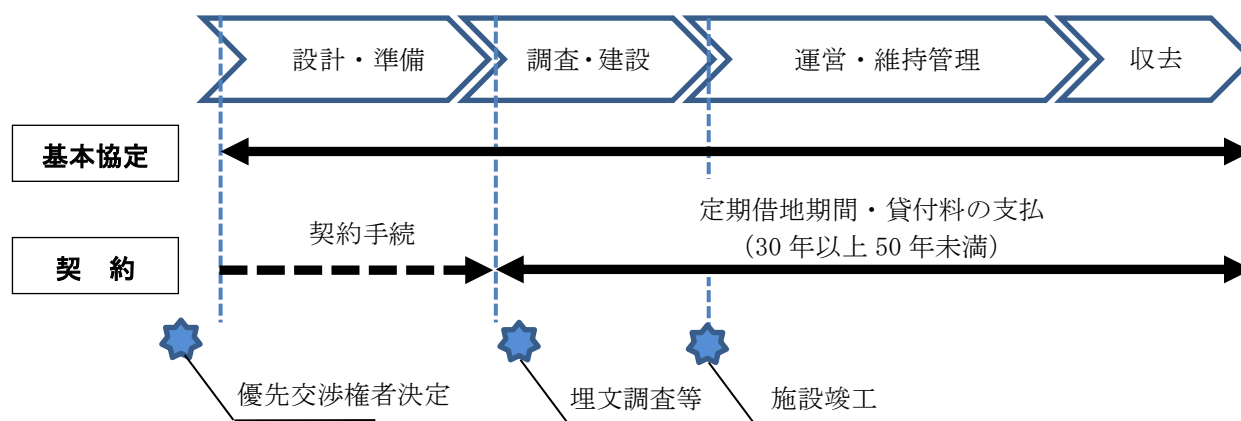
基本協定を締結した優先交渉権者を、事業実施者とします。

#### (3) 定期借地権設定契約の締結

事業実施者との基本協定締結後、定期借地権設定契約を締結し、事業用地を貸し付けます。（定期借地権設定契約の案は、「別紙2 定期借地権設定契約書（案）」を参照してください。）

事業実施者が複数の法人により構成される場合は、その代表法人と定期借地権設定契約を締結します。

#### ■契約等の枠組（イメージ）





## 2 契約締結に係る留意点

事業実施者（事業実施者が複数の法人により構成される場合は、その代表法人）は、吹田市が指定する期日までの間に、参加表明書に記載された名義により、吹田市との間で借地借家法第23条第1項に定める事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結します。

定期借地期間は、30年以上50年未満（埋蔵文化財調査、整備する施設の建築工事期間及び契約期間満了に伴う建物等の収去期間を含む）とし、事業実施者からの提案に基づき、吹田市との協議により決定するものとします。

事業実施者が建設工事の準備（建築物の設計等）を行う期間は、定期借地期間に含まないものとします。当該期間中の土地の使用については、基本協定にて別途定めるものとします。

定期借地権設定契約に係る公正証書の作成に要する費用及び事業実施者が当該賃借権について登記を行う際の登録免許税等の費用（当該登記を抹消する場合も含む）は、全て事業実施者の負担となります。

吹田市の書面による事前の承諾を得ることなく、事業者が当該契約から生じる権利義務を第三者に譲渡することを禁じます。

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。

## 3 貸付料

吹田市が事業者に貸し付ける事業用地の貸付料は、年額21,050,504円とします。

### (1) 貸付料の改定

貸付料は固定資産税の評価替え年度ごとに、次の方法により改定するものとします。改定した貸付料は、その評価替え年度の翌年度から適用します。

改定年額貸付料

＝改定した基礎額（584,736,240円（2回目以降は、前回の改定した基礎額）×当該年度の固定資産税評価額相当額／575,256,422円（2回目以降は、前回の固定資産税評価額相当額）×36／1000

ただし、物価変動その他の事情により貸付料が近傍類似の水準に比し著しく不相当と吹田市が認めたときは、別途協議により、将来に向かって貸付料を増減するものとします。

## (2) 貸付料の減額

定期借地期間の開始から30年間は、健栄研の運営に係る吹田市の支援として、事業実施者が吹田市に支払う年額貸付料を2分の1に減額します。

この減額については、健栄研の健都への移転に伴い増加が見込まれる国立研究開発法人医薬基盤・健康・栄養研究所の運営上の負担への対応として、移転先となるアライアンス棟での長期的・安定的な運営に資するよう、吹田市において借付料を減額することとしたものであり、健栄研の入居後、同研究所が事業実施者に支払うべき賃料等の軽減のために活用することとします。

## (3) 貸付料の支払方法

貸付料は、毎年度の支払とします。当該年度分の貸付料を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。支払に要する費用は事業実施者が負担します。詳細は、吹田市と協議のうえ決定するものとします。

事業実施者の貸付料の支払が遅延した場合、吹田市は事業実施者に対して延滞料を請求するものとします。延滞料は、納付期限後の翌日から納入する日までの日数に応じ、年5%の割合を乗じて計算した額とします。延滞料に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てます。

## 4 契約保証金

契約保証金は、減額前の年額貸付料2年分に相当する金額とし、定期借地権設定契約の締結と同時に納付してください。

当該保証金は、定期借地期間の満了時に、事業実施者が建築物及びその他工作物を収去したことを吹田市が確認し、定期借地権設定契約部分の土地を吹田市に返還した後、未払債務等を差し引いて、無利息にて事業者に戻します。

## 5 定期借地権の設定及び事業用地の引渡し

事業用地の定期借地権設定に係る登記は、吹田市が行います。事業実施者は必要な手続について了承し、協力するものとします。なお、本事業により整備・運営する施設に係る登記は事業実施者が自ら行うものとします。

本定期借地権は賃借権とし、事業実施者が地上権を設定することは認めません。

事業用地の引渡しは、定期借地権設定契約の締結及び契約保証金の納付をもって行われたものとします。また、契約締結後の事業実施に係る公租公課（吹田市を義務者とする公租公課（国有資産等所在市町村交付金等）を除く）は、全て事業実施者の負担となります。

## 6 定期借地期間終了時の流れ

事業実施者は、定期借地権設定契約終了日までに、建築物及びその他工作物を収去のうえ、定期借地期間の開始日時点の原状に復し土地を吹田市に返還してください。

なお、契約終了日の5年前から、契約終了に際して必要な事項を決定するため、吹田市と事業実施者は協議を行い、契約終了日の1年前までに、事業実施者はその建築物及びその他工作物の取壊し並びに建物賃借人の退去予定等の事業用地の返還に必要な事項を書面により吹田市に報告しなければならないものとします。

## 7 施設入居者等への賃貸借条件の説明等

アライアンス棟の全部又は一部を団体等へ賃貸する場合は、その施設入居者（建物賃借人）に対して、アライアンス棟が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されたものであり、吹田市との契約の終了時に本定期借地権は消滅し、それと同時に施設入居者との建物賃貸借契約も終了することを書面で確認する必要があります。

事業実施者は、建物賃貸借契約において借地借家法第35条の効果を生じさせないために、契約期間満了の1年前までに、契約期間満了により建物が取り壊される旨を、建物賃借人に通知しなければなりません。

入居者の選定及び入居等の契約に当たっては、整備方針を踏まえ、健康・医療関連の企業、それらを支援する事業者・大学などから構成されることを想定しています。

なお、アライアンス棟は以下のいずれかに該当する団体等に譲渡、賃貸、転貸等してはなりません。

- (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号に掲げるに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体
- (2) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力
- (3) 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項に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体

## 8 定期借地権の譲渡、転貸等の制限

事業実施者は、定期借地権の譲渡又は土地の権利設定を行う場合は、事前に書面による吹田市の承諾を得るものとします。ただし、第三者に対する区分所有権及び質権の設定は認めません。

また、2名以上の事業者が定期借地権の準共有によって事業参加した場合で、当

該準共有持分を譲渡する場合、又は本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社（SPC）を組成して事業に参加した場合で、各構成員がその出資又は支配権の全部又は一部の譲渡を行う場合についても、事前に書面による吹田市の承諾を得なければなりません。

なお、書面による吹田市の承諾を得て、事業実施者が定期借地権の譲渡を第三者に行う場合、事業実施者は定期借地権とともに吹田市に対する保証金返還請求権を当該第三者に譲渡するものとします。また、定期借地権の譲渡に当たり、次に掲げる事項を、当該第三者が吹田市と協議のうえ契約書において確認しなければならないことについて、事業実施者は、当該第三者から事前に同意を得ておく必要があります。

- (1) 書面による吹田市の承諾を得ることなく定期借地権の譲渡はできないこと
- (2) 次項9(1)から(4)までに示す用途の禁止を遵守すること
- (3) 当該第三者が前項7(1)から(3)までに示す団体等に該当していないこと

## 9 利用用途及び期間の設定

契約期間中は、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。

なお、事業実施者は、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運営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、事業用地は、以下の(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号に掲げ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関連特殊営業その他それに類する用途、犯罪に関わる又は犯罪を助長する用途、公序良俗に反する用途その他街区の品位や価値を損なう用途
- (3) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生し、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）

## 10 事業実施に関する協議、報告及びモニタリング調査

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。

事業実施者は、アライアンス棟その他工作物を再築し、又は増改築しようとするときは、事前に書面による吹田市の承諾を得るものとします。

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、事業実施にかかるとアライアンス棟の設計、建設、運営及び維持管理に関し、モニタリング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。

吹田市がモニタリング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、事業用地及びアライアンス棟について、随時、実地に調査を実施することができ、また事業実施者に対して、随時、税務申告書その他の資料及び情報の提出を要請できるものとします。

## 1 1 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基本協定、定期借地権設定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、土地を使用して行う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り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は、全て事業実施者が行うものとします。

## 1 2 不測の事態への対応

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。

契約締結の日までにおいて、吹田市の責めに帰すことができない理由により、事業用地の滅失、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 3 中途解約の制限

定期借地権設定契約については、天災地変その他借地人の責めに帰さない事由により、アライアンス棟が滅失又は著しく損傷した場合は、吹田市に対して契約の解除を申し入れることができます。吹田市はこの申し入れに対し、正当な事由があると認めるときはこの契約の解除を承諾することができます。この場合を除き、事業実施者は中途解約権を留保する旨の特約を付さないものとします。

### 1 4 その他注意事項

- (1) 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を締結し、その後速やかに施設の建設工事に着手するものとします。ただし、やむを得ず期限までに定期借地権設定契約を締結すること、又は契約締結後速やかに建設工事に着手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。
- (2) 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。
- (3) 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、又は契約上の債務不履行があった場合には、吹田市は、定期借地権設定契約を解除することができます。契約を解除する際は、吹田市が指定する期間内に事業実施者が建築物及びその他工作物を収去したことを吹田市が確認し、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、違約罰として減額前の年額貸付料の2年分を違約金として徴収します。なお、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3 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

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- (1) 応募者は、長期にわたる事業期間中、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、資本金等の経営能力を有する単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

応募グループが提案を行う場合は、代表法人を定めることとします。応募グループの構成員の変更及び追加は、参加表明書等の提出以降、原則として認めません。

- (2) 応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員を兼ねることはできません。
- (3) 本事業を実施するに当たり、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社「SPC」を設立する場合は、参加表明書等の提出時点でその旨を記載してください。

なお、当該SPCは定期借地権設定契約締結までに設立するものとします。応募グループの構成員は当該SPCへ出資するものとし、そのうち代表法人の出資比率が出資者中最大となるようにするものとします。なお、応募グループの構成員以外の第三者が当該SPCの支配権を有しないようにしてください。

また、応募法人又は応募グループにSPCを含む場合、当該SPCの参加資格要件等は、当該SPCの事実上の経営を行う法人又は出資法人と読み替えるものとします。

#### 2 応募者の参加資格要件

本件公募プロポーザルにおける応募法人等となるためには、上記の構成要件に加えて、応募法人は、以下の(1)から(3)まで全ての要件を満たす必要があります。(応募グループの場合は、代表法人が(1)及び(2)の要件を、代表法人以外の全て構成員が(1)の要件を、いずれかの構成員が(3)の要件を満たす必要があります。)

ただし、新会社の場合は、その母体となる法人企業の実績を準用するものとします。

##### (1) 基本的な要件

応募法人（応募グループ場合は全ての構成員）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。
- オ 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（応募グループの場合は代表法人）は、以下、ア～エ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。
エ	安定力	連結純資産の値	直近3事業年度連続で3億円以上であること。

※1 (営業利益+受取利息及び配当金) / 支払利息及び割引料

### (3) アライアンス棟の運営に関する要件

応募法人(応募グループの場合はいずれかの構成員)は、以下、ア及びイの要件を満たしている必要があります。

#### ア 類似施設等の運営実績

直近10年以内に、企業・大学・研究施設やそれらの産学連携の窓口等の機関が入居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。(健康・医療関連分野であるかについては問いません。)

#### イ クラスタ形成に資する取組実績

直近10年以内に、以下(ア)～(ウ)のいずれかの実績があること。(各分野における実績の件数は問いません。)

- (ア) 産学官連携、企業間連携又は異業種間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がある。
- (イ) 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業務等を行った実績がある。
- (ウ) 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。

#### (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、応募法人等が「2 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4 提案施設の計画条件等

---

### 1 提案事項及び内容

吹田市が応募法人等に提案を求める項目は、以下のとおりです。

#### (1) 整備する施設・機能の条件

整備方針の趣旨を踏まえ、アライアンス棟が必要な機能を有するよう、以下のア～エまでの施設・機能を整備してください。「ア 国立健康・栄養研究所」に係る範囲を除き、整備及び運営の方法については、事業者のノウハウや知見を活かした提案としてください。

#### ア 国立健康・栄養研究所

健栄研は、国民の健康の保持・増進及び栄養・食生活に関する調査・研究を行うことにより、公衆衛生の向上及び増進を図る研究所であることから、その役割を最大限発揮できる施設とします。

整備に当たっては、健栄研が示す「別紙3 国立健康・栄養研究所に係る要求水準書」の全ての条件を満たすよう整備してください。優先交渉権者の決定後、別紙3に関する条件の詳細な内容等については、事業実施者は設計前に健栄研・吹田市と必ず協議するものとします。

整備後は、国立研究開発法人医薬基盤・健康・栄養研究所と賃貸契約を締結し、施設を利用させることとします。なお、同研究所との契約期間は30年以上とし、年間賃借料（共益費含む※）の上限額については、同研究所の賃借料が発生した日から5年間は、165,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）／年、5年を経過した後は、203,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）／年とします。同研究所は契約保証金（敷金）の負担は無いものとします。

※同研究所の専有部分に係る費用負担の在り方については、別紙3のp4「国立健康・栄養研究所 新庁舎(大阪・健都)の基本仕様」備考5を御参照ください。

#### イ 貸オフィス又はラボ

健栄研以外に、健康・医療関連の企業、それらを支援する事業者・大学などが入居可能な貸オフィス又はラボを整備し、運営してください。

##### (ア) 入居者の考え方

アライアンス棟の入居者としては、健康・医療関連企業やそれらを支援する事業者、大学などを想定しています。貸オフィス又はラボの運営に当たっては、

コンセプトが明確であることが望ましいですが、国循や健栄研をはじめとした健都関係者との連携に限らず、アライアンス棟の入居者間の連携や他地域との連携なども含め、幅広く健康・医療関連分野の入居者を募ることが可能です。

また、提案時において、入居予定の事業者、大学等に関する実現可能性の高い具体的な見通しがあることが望ましいですが、一定のコンセプトの下、具体的な入居者は選定後に募集するという形の提案も可能です。

#### (イ) 貸オフィス又はラボの仕様

使用する床面積及び部屋数の上下限は、特に定めませんが、健都における医療クラスターの形成に資するよう、複数の事業者が入居可能なものとしてください。

オフィスとラボの割合についても特段定めはなく、例えば、「オフィスのみ」又は「ラボのみ」という構成にすることも可能です。貸オフィスやラボの仕様についても特に条件はありませんので、例えば、特定の入居者を念頭に置いた部屋数や面積、施設配置等を提案することも可能です。また、ラボの仕様については、ドライ、ウェットのいずれでも整備可能です。

#### (ウ) その他

入居に関心のある企業の名称等については、後述の質疑応答登録書を提出いただいた事業者に対して、情報提供する予定です。

### ウ クラスター交流機能

入居者や来訪者が健都に集うことで技術や知識が交流するなどといった、医療クラスターの形成に資する機能を確保してください。

クラスター交流機能は、必要な空間構成や施設をアライアンス棟内に配置することに限定せず、健都内の類似施設（国立循環器病研究センターが設置予定のオープンイノベーションラボ（サイエンスカフェ）、ニプロ株式会社が健都イノベーションパーク内に整備予定の医療クラスター推進施設）が立地予定であることを踏まえ、これら類似施設と連携することによって、必要な機能を確保することも可能です。

### エ その他機能

健栄研や貸オフィス又はラボの入居者、来訪者用の駐車スペースを整備し、運営してください。

これら施設の機能以外にも、整備方針を踏まえ、健都イノベーションパーク内の交流を促進するとともに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を整備し、運営することが望ましいです。

なお、以上のア～エまでの必要な機能を確保したうえで、事業採算性の向上等を図るため、施設スペースの一部を活用できるものとします。

## (2) 提案する施設内容の条件

健康研及び健都における健康・医療のまちづくりの推進に向けた研究等の事業活動を行う企業等が入居できる施設とします。

また、以下のア及びイに示す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 事業用地内には、吹田市の公共下水道施設（管渠及び人孔）が埋設されています。吹田市が維持管理の作業を行うために、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。

※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。詳細は、「第7 健都イノベーションパークの敷地状況等（29ページ）」を参照してください。

## (3) ソフト事業の実施

アライアンス棟の整備とあわせ、本施設に係る広報活動や情報発信、施設内の入居者間の交流機会の創出を目的としたソフト事業の実施を提案してください。

これに加え、例えば、「(2) ウ クラスタ交流機能」を活用した事業や、健都イノベーションパークの利便性向上・価値創出に資する事業までを実施することが望ましいです。（ソフト事業の実施に当たっては、有償・無償を問いません。）

また、将来的には、健都内の類似施設同士での相乗効果や機能の分担等が期待できるよう留意し、事業を進めていくことが望ましいです。

#### (4) その他提案に当たっての条件

- ア オフィス又はラボの賃料は、必要となる賃料を事業者が任意で設定できるものとしますが、その際は、近傍・類似施設の賃料を参考にしてください。
- イ 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各街区の事業者及び関係者間での協議の場において、事業実施者は、これに参画するものとします。
- ウ 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）との連携を図ってください。
- エ 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してください。  
また、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てください。
- オ 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へ発注を行うよう努めてください。

上記（1）から（4）までに合致しない施設の提案は、原則として認めません。

## 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5 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31年3月28日（木）
事業者説明会	平成31年4月19日（金）
質問の提出期限	平成31年5月7日（火）
質問への回答公表	平成31年5月17日（金） 予定
再質問の提出期限	平成31年5月30日（木）
再質問への回答公表（最終）	平成31年6月14日（金） 予定
参加表明書等の提出期限	平成31年7月8日（月）
提案書等の提出期限	平成31年8月上旬
提案内容の評価 （プレゼンテーション・質疑応答の実施）	平成31年8月下旬
優先交渉権者（及び次点者）の決定	平成31年9月上旬

### 3 応募の手続

#### （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、平成31年4月16日（火）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、以下のアからカまでの内容を希望する事業者は、質疑応答登録書（様式1-1）を平成31年3月28日（木）から同年5月29日（水）（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（郵送不可）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
- 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 本件公募プロポーザルに係る吹田市からのお知らせ
- エ 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（29ページ）」を参照。）
- オ 入居に関心のある企業情報
- カ 「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。）

#### （4）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、平成31年3月28日（木）から同年5月30日（木）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

平成31年5月7日（火）午後5時までに提出された質問については、同年5月17日（金）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、最終回答期日の平成31年6月14日（金）午後5時までに、随時公表する予定です。質問への回答書は質疑応答登録書を提出した全ての事業者に交付します。

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。

### (5) 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。

## 4 参加表明書等の提出

応募を希望する事業者は、平成31年6月24日（月）から同年7月8日（月）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（郵送不可）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	2-1	正本 1部
参加表明に関する誓約書	2-2	副本 15部
参加表明書等の付属資料提出確認書	2-3	(合計 16部)

応募法人（応募グループの場合は全構成員分）の概要（パンフレット、定款、現在事項全部証明書、主要業務リストなど）		
応募法人（応募グループの場合は全構成員分）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（応募グループの場合は代表法人）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	
アライアンス棟の運営に関する要件の根拠資料（類似施設等の運営実績が確認できる資料、クラスター形成に係る取組実績が確認できる資料） ※クラスター形成に係る取組実績については、「第3 応募者の参加資格要件等に関する事項」2（3）イ クラスター形成に係る取組実績（ア）～（ウ）のうち、該当する分野につき、代表的な1つの取組事例に関する資料を添付すること。		
地域貢献活動の概要が分かる資料		
提案事業概要	2-5	
提案書等のデータを保存したCD-R		1枚

## 5 提案書等の提出

応募法人等が参加資格要件を満たすことが確認できた場合、応募法人又は応募グループの代表法人に対して、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 15部 (合計 16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、「別紙4 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。

選定に当たり、提案内容をより客観的にかつ公正に評価できるよう、提案書には応募法人等の商号又は名称、代表者氏名などを書き示さないようにしてください。

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、事業者の負担とします。
- (2) 同じ事業者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) 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。

- (7) 事業者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、事業者に帰属します。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、事業者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、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 提案内容の評価・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当たり、「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、提案内容の評価を行います。吹田市は、選定会議での評価結果を踏まえて、最も優れた提案を選定します。

選定会議は非公開とします。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

事業者から提出された資料等をもとに、選定会議において、「別紙5 採点表」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、吹田市において、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、応募法人等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、応募法人等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、平成31年8月下旬に実施予定です。詳細は、応募法人等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。

応募者が1事業者の場合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

提案内容の採点を行い、採点結果を足し合わせた合計点数が最も高い応募法人等を優先交渉権者とします。ただし、最も高い合計点数が同点になった場合は、国立健康・栄養研究所に係る賃料提案に関する評価点数が最も高い応募法人等を優先交渉権者とします。

次点者は、優先交渉権者に次いで合計点数が高い応募法人等とします。なお、合計点数が同点の場合には、国立健康・栄養研究所に係る賃料提案に関する評価点数が最も高い応募法人等を次点者とします。

上記の定めがない場合は、選定会議の協議により決定するものとします。

なお、各委員の評価点数の合計の平均点が100点満点中、60点に満たない場合は、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) 国立健康・栄養研究所に係る賃料提案、(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	8点
(イ) 国立健康・栄養研究所に係る賃料提案	15点
(ウ) 提案内容に関する項目	77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、応募法人等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等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、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、応募法人又は応募グループの代表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

評価・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等は、選定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、応募法人等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基本協定を締結するとともに、定期借地契約

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、吹田市と基本協定又は定期借地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基本協定及び定期借地契約を締結できるものとし、なお、次点者の地位は、優先交渉権者との定期借地権設定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する場合は、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（様式7）を事務局まで持参してください。

## 8 失格事由について

応募法人等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 他の応募法人等と、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 事業者選定を終了するまでの間に、他の応募法人等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、「別紙6 物件調書」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) 公共下水道施設（管渠及び人孔）

画地内には吹田市の公共下水道施設（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。管渠及び人孔が埋設されている敷地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。

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、管理車両等が常時通行可能な通路（管理用通路）を確保した施設配置とすることが必要です。

管理用通路の部分には、立入・使用・掘削のため、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。管理用通路は、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り入れる場合は、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、事業実施者の責任・負担にて実施してください。

なお、管理用通路を確保するに当たっては、別途、吹田市下水道部と協議し、承諾を得る必要があります。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。

## 2 土壌汚染調査結果

本件公募プロポーザルに先立ち、吹田市では平成29年4月1日付けで施行された土壌汚染対策法施行令の改正により、新たに調査対象物質に追加されたクロロエチレンを含め、事業用地の土壌汚染調査を実施しています。

今回募集する画地において、土壌汚染は確認されませんでした。

## 3 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。事業用地の利用に当たっては、以下の（1）から（4）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・振動については第一種住居地域の規則基準を守るよう努めること。
- （2） 以下の「5 千里丘新町4号線との接道部分の緑化」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。
- （3） 摂津市と別途、環境保全協定書を締結すること。
- （4） 事業用地の定期借地権を別の第三者に譲渡する場合は、その第三者に上記（1）から（3）までの事項を遵守させること。

## 4 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、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。

## 5 千里丘新町4号線との接道部分の緑化

千里丘新町4号線との接道部分には、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。

## 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5 事業者の募集に関する事項（20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、質疑応答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5 事業者の募集に関する事項（20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 問合せ先

#### (1) 事務局（本件公募プロポーザルに関する内容）

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

#### (2) 国立健康・栄養研究所

（別紙3 国立健康・栄養研究所に係る要求水準書に関する内容）

国立研究開発法人国立医薬基盤・健康・栄養研究所

国立健康・栄養研究所 総務部 健栄研会計課

〒162-8636 東京都新宿区戸山1丁目23番1号

TEL: 03-3203-5721（代表）

### 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) イノベーションパーク利用計画

(3) 健都イノベーションパークアライアンス棟整備方針

### 3 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） 【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。

## (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。

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（アライアンス棟）に関しては、法人の業種（不動産賃貸借）及び自己の事業に供するか否かは問いません。

（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）

<b>奨励金</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定資産税（税率 1. 4 %）の 1 / 2 <b>都市計画税は対象外</b></li> <li>・ 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"> <li>1. 太陽光発電装置</li> <li>2. 事業所内保育施設</li> <li>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）</li> <li>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</li> </ol> </li> </ul>
<b>交付期間</b>	5 年間
<b>上限額</b>	年間奨励金は 1 事業者につき 1 億円とする
<b>対象地域</b>	工業地域・準工業地域・その他市長が認める地域
<b>土地</b>	<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><b>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</b></p>
<b>家屋</b>	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）
<b>償却資産（設備）</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 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）</li> </ul>
<b>その他</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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こと</li> <li>・ 借地の場合、家屋と償却資産（設備）が対象</li> <li>賃貸入居の場合、償却資産（設備）が対象</li> <li>・ 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（家屋）に関しては、法人の業種（不動産賃貸借）及び自己の事業に供するか否かは問わない</li> </ul>

#### （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、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、平成31年度末まで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/>

## （6） その他

将来的に、健栄研の健都への移転に伴い増加が見込まれる運営上の負担への対応として、大阪府などが事業実施者に対して追加的な支援を実施する場合は、その支援の趣旨に鑑み、健栄研の入居後、健栄研が事業実施者に支払うべき賃料等の軽減のために活用することとします。

### ※（1），（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>

### ※（2）

問合せ先：大阪府 商工労働部 成長産業振興室 産業創造課 産業化戦略グループ

電話番号：06-6210-9485

ホームページ：<http://www.pref.osaka.lg.jp/energy/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/shoukougyou/ricchi/5215.html>

### ※（5），（6）

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