

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) 事業者選定会議 議事要旨

1 議事要旨

(1) 第1回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)

事業者選定会議 部会

ア 日時

平成30年5月11日(金) 13時55分～15時25分

イ 場所

吹田市役所 中層棟4階 第四委員会室

ウ 出席委員

舟津委員、池田委員、青木委員、児玉委員、山本委員

エ 議題

- (ア) 選定会議の進め方について
- (イ) 公募プロポーザル実施要項について
- (ウ) 選定に関する事項について
- (エ) その他

オ 主な質疑応答

|   | 質問   | 回答   |
|---|--|--|
| 1 | 実施要項(案)に示されている「財務状況に係る要件」は指標がプラスかマイナスかで判定するようになっているが、30年以上にわたる事業に鑑みれば、売上、総資産、又は純資産といった規模の要件を入れたほうがいいのでは。 | 規模の要件を入れる方向で検討する。  |
| 2 | 実施要項(案)に示されている「その他の提案にあたっての条件」に、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とあるが、これはWTOの基準に抵触しないか。                        | 確認する。<br>※地方自治体で、WTO政府調達協定の対象となるのは「地方自治法の適用を受ける全ての都道府県及び指定都市」とあることから、本市は適用対象外。 |
| 3 | 特別目的会社(SPC)を設立して応募する場合は、財務状況に係る要件やアライアンス棟の運営に関する要件のような過去の実績はどのように取り扱うのか。                                 | SPCを構成する法人の実績を評価できるよう、文言を修正する。   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 4 | <p>実施要項（案）に示されている「アライアンス棟の運営に関する要件」に該当するところは、公的機関、商工会議所、大学、コンサルティング会社といったところのように思う。一般的な民間会社でできるところは少ないのではないか。個人のコーディネータを認めるのも一案だと思う。</p> | <p>最近では一般社団法人やNPOも出てきている。継続性の観点から個人は難しいと感じている。</p>  |
| 5 | <p>「採点審査表」に示されている国立健康・栄養研究所に係る賃料提案の趣旨は。</p>  | <p>国立健康・栄養研究所は、支払うことのできる賃料の上限が決まっており、極力軽減されるほうが望ましいと考え、評価項目としている。</p>   |
| 6 | <p>国立健康・栄養研究所の施設提案に関する評価をしようとする、要求水準ギリギリの施設と豪華な施設の提案があれば、両方で賃料は違ってくると思う。どのように評価すべきか。</p>   | <p>家賃が高ければ提案価格の評価は低くなるが、提案内容に関する項目で、高く評価することはできると考える。</p> <p>なお、国立健康・栄養研究所の内容は要求水準で条件を細かに定めているため、提案内容での差は出にくいものと見ている。</p> |
| 7 | <p>「採点審査表」に示されている参入実績の評価は、実績の有無での評価となっている。一方で、提案内容の評価は、提案内容に関する項目に従って行うが、評価するに当たり、形式的に評価点の付く過去の業績を各委員で加味して評価してもいいのか。重複しないか。</p>          | <p>実績の評価点数については、実績の内容や質まで評価することに限度があり、実績の有無で判断するものとした。ただ、実績を踏まえた提案内容になっているものは、提案内容に関する評価の方で評価点数をつけていただいて差し支えない。</p>       |

#### カ まとめ

公募プロポーザル実施要項及び選定に関する事項について、出された意見を踏まえて必要に応じて事務局で修正し、選定会議で確認したうえで募集することを確認した。

(2) 第1回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）

事業者選定会議

ア 日時

平成30年5月17日（木）14時55分～15時45分

イ 場所

吹田市役所 低層棟3階 健康医療部会議室

ウ 出席委員

健康医療審議監、都市魅力部長、環境部長、都市計画部長、理事（公共施設最適化担当）

エ 議題

- (ア) 選定会議の進め方について
- (イ) 公募プロポーザル実施要項について
- (ウ) 選定に関する事項について
- (エ) その他

オ 主な質疑応答

|   | 質問   | 回答   |
|---|--|--|
| 1 | 実施要項の文中に、関係法令の遵守と書くだけでなく、摂津市の条例・規則を遵守するよう敢えて示している理由は。  | 吹田市が行う公募ではあるが、摂津市域で事業を行うことになることから、敢えて明記した。   |
| 2 | 実施要項に、吹田市が減額した貸付料を国立健康・栄養研究所の運営のために活用するよう定めたのはよいが、減額分がどのように反映されたと確認するのか。                     | 事業者が吹田市の貸付料の減額前と後の差額をどこに充てているのか、提案書の様式の中で書き示してもらおう。  |
| 3 | 事業者の提案を踏まえ、30年以上50年未満の範囲で国立健康・栄養研究所が入居することになると思うが、吹田市の支援は30年間に限られている。30年を超えてからの支援はどのようになるのか。 | 吹田市の支援は国立健康・栄養研究所の入居期間に縛られず30年間として議決をいただいた。それを超える期間の健栄研の入居料については、事業者側で施設の資金計画の中でどのように工面するかを提案を求めたい。30年後、改めて支援のあり方を検討することはあり得る。 |

カ まとめ

- (ア) 公募プロポーザル実施要項の財務状況に係る要件の基準額は、部会で出された外部有識者からの意見を踏まえ、修正を行うことについて委員長に委ねることを確認した。
- (イ) 「公募プロポーザル実施要項」及び「選定に関する事項」は、委員長に委ねた個所や誤植等の軽微な修正事項を反映し、事務局案を採用することを確認した。

(3) 第2回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）

事業者選定会議 部会

ア 日時

平成31年3月8日（金）9時55分～11時45分

イ 場所

吹田市役所 高層棟6階 下水道部会議室

ウ 出席委員

舟津委員、青木委員、児玉委員、山本委員、乾委員

エ 議題

- (ア) 選定会議の進め方について
- (イ) 公募プロポーザル実施要項について
- (ウ) 選定に関する事項について
- (エ) その他

オ 主な質疑応答

|   | 質問   | 回答  |
|---|--|---|
| 1 | 国立健康・栄養研究所の仕様等の再度検討し、修正されたということだが、主な修正箇所は。   | 国立健康・栄養研究所が行う研究活動等に必要な機能について、①必要な施設機能の精査、②工事費用の負担区分の精査、③維持管理費の負担区分の精査を行われたもので、国立健康・栄養研究所側で出来る限りのコスト減に努められたものだと理解している。 |
| 2 | クラスター交流機能について、近隣の類似施設との機能分担や相乗効果でいう「近隣」はどこまでを念頭に置いているか。  | 健都の中を範囲として考えていて、相手先として国立循環器病研究センターや健都イノベーションパーク内の企業を想定している。ただし、これに加えて、健都の外の施設との連携があることを妨げるものではなく、むしろ望ましいと考える。         |
| 3 | クラスター交流機能とは具体的にどのようなものか。交流を促進するにはコミュニティづくりの観点が必要。その点で、飲食や商業施設を交流機能として位置付けることも可能だと思うが、概念に含むと理解してよいか。また、そのような提案があった場合、加点要素として評価できるか。 | クラスター内の交流を促進する機能があれば、飲食・商業施設を位置付けてもらうことは差支えない。加点できるかは、実際の具体的な提案内容を踏まえて評価していただきたいと思うが、可能だと考える。                         |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 4 | <p>応募を検討する事業者が吹田市の趣旨を一定理解して提案できるように、クラスター交流機能として、コミュニティづくり等に資する施設であれば、飲食や商業施設も提案可能であることを募集要項に書き示してはどうか。</p> | <p>書き方によっては、かえって飲食や商業施設が必須条件のように受け止められてしまう可能性もあることから、書き方や伝え方は丁寧に検討したい。条件ではなく、提案の幅があつてよいという趣旨であることを、募集要項の文章表現や説明会などで補足できればと思う。</p>                         |
| 5 | <p>ソフト事業の実施について、「産学官連携」や「利便性向上・価値創出」に資する事業というのは、吹田市で具体的にどのようなものを期待しているのか。事業者がイメージしにくいのではと感じる。</p>           | <p>整備方針では自由度の高い提案ができるようにその意図が伝わりやすいように方針を改定したところ。利便性向上や価値創出に関する取組は、入居者にとって利便性が高まる取組（相談窓口やコンシェルジュなど）、健都の立地を生かした付加価値を高める取組（実証実験やリビングラボなど）を念頭に、提案を期待したい。</p> |
| 6 | <p>採点評価表について、医療クラスターへの貢献のうち【必須】とした項目の採点は委員で行うのか、事務局が採点するのか。</p>   | <p>提案内容を踏まえて採点評価していたくことを考えていたが、事務局判断とするか、委員間協議で判断するかも含めて、検討したい。</p>   |
| 7 | <p>評価項目「地域経済への貢献」とそれに対応する様式3-7について、必ずしも健康医療分野への進出だけが、地域経済の貢献だと受け止められないように文章表現の修正をしてはどうか。</p>                | <p>当該分野への進出だけをもって地域経済への貢献とする意図はないため、関連分野の進出や間接的な波及効果も含めて貢献することを期待するようなニュアンスで、文章表現を検討したい。</p>  |
| 8 | <p>募集上の課題の1つに、千里丘中央線側からの乗入ができない、ということが挙がっていたが、具体的にどう改善を図ったのか。</p>   | <p>摂津市景観形成基準により千里丘中央線側からの乗入ができない、という運用だが、具体的な事業者の整備案をもって協議には応じる考えであることを市役所内部でも確認をしている旨を摂津市から聞いている。</p>  |

#### カ まとめ

公募プロポーザル実施要項及び選定に関する事項について、出された意見を踏まえて必要に応じて事務局で修正し、選定会議で確認したうえで募集することを確認した。

(4) 第2回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）

事業者選定会議

ア 日時

平成31年3月22日（金）午前9時25分～10時15分

イ 場所

吹田市役所 高層棟5階 行政経営部会議室

ウ 出席委員

健康医療審議監、都市魅力部長、環境部長、都市計画部長、理事（公共施設最適化担当）

エ 議題

- (ア) 選定会議の進め方について
- (イ) 公募に使用する募集要項等について
- (ウ) 事業者を選定するための評価項目について
- (エ) その他

オ 主な質疑応答

|   | 質問   | 回答   |
|---|--|--|
| 1 | 以前の健都イノベーションパーク進出事業者の公募（平成28年度）の際に、「クラスター形成に資する施設」を条件として設けていたかと思う。<br>今回の公募条件と比べた共通点や相違点は。 | 趣旨は同じ。ただし、平成28年度公募での土地売却先の事業者は、同用地で行う国立循環器病研究センターと連携した研究開発や、健都の趣旨を踏まえた研究開発機能を持った事業を中心に行うこととなる。アライアンス棟においてもその機能の確保は施設提案の必須条件としているが、健都内の事業者においても既に積極的にクラスター形成に資する施設や取組に関する検討が進んでいることから、具体的な内容は、これら類する施設間での相互連携や相乗効果によって確保することも可能としたもの。 |
| 2 | 今回の採点評価項目の構成について、価格に関する評価点を前回の10点から15点に引き上げた意図は。   | 賃料と国立健康・栄養研究所の要求水準とのつりあいがとれていないと事業者からの意見があったことから、国立健康・栄養研究所側で一般的な要求水準レベルまで仕様を見直していただいた。結果として一定の事業性の向上が図られたものの、大幅な改善とは言い切れない状況にあり、各   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>者とも価格による評価では差がつかないものと見込んでいる。</p> <p>加えてソフト事業においても採算性に課題があると事業者からの意見があり、必須項目と加点項目に配点を分け、事業者に最低限求めたい部分と努力に応じて評価する部分を整理して示すことで提案に当たっての負担感の軽減を図ることができると見込んでいる。</p> <p>全体のバランスを考える中では、基礎点の底上げを行い、複数社がエントリーしやすい状況を作ること、加点項目を設けて競争性を確保することの両立を図ったもの。</p> |
|--|--|--|

カ まとめ

「公募プロポーザル実施要項について」及び「選定に関する事項について」は、誤植等の軽微な修正事項を反映したうえで、事務局案を採用することを確認した。

(5) 第3回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）

事業者選定会議 部会

ア 日時

令和元年8月29日（木）13時25分～17時05分

イ 場所

吹田市役所 高層棟6階 下水道部会議室

ウ 出席委員

健康医療審議監、都市魅力部長、環境部長、都市計画部長、理事（公共施設最適化担当）

エ 議題

(ア) 第2次審査（提案内容に関する審査）について

(イ) その他

オ 主な質疑応答（事業者のプレゼンテーションに対する質疑応答）

(ア) 事業者 a

|   | 質問  | 回答  |
|---|---|---|
| 1 | 本事業のための費用を自己資金でまかなうとあるが、法人内で調達できるか。   | グループ企業内で借入れを行う。そのため自己資金とみなして提案書に記載した。   |
| 2 | アライアンス棟について、国立循環器病研究センターや国立健康・栄養研究所をはじめ、関係者との連携を図るなどの施設が果たす役割や健都での位置づけや方針は。 | まずは健栄研の移転地として施設整備・運営を行うことに加え、ソフト事業などを組み合わせてアライアンス棟の趣旨に沿った事業を行うことが期待されていると考えている。できることがあればプラスアルファで取り組んでいく。          |
| 3 | 本事業は吹田市による公募で、摂津市域での事業となるが、事業で対象とする市民や企業についてどのように考えているか。                    | 事業内容は吹田市の整備方針を踏まえて行うため、対象者は吹田市の住民をメインに、自社のネットワークを生かして進めていきたい。   |
| 4 | ゆったりとした空間確保に努めた半面、健栄研施設以外の部分が少なすぎるような印象を受けたが、その趣旨は。                         | 周辺環境との調和を意識した施設構成とし、低層でコンパクトな造りとした。<br>初期投資を増やしてリスクをとるのは難しいと思うため、事業運営状況を見ながら、将来的に施設を増築するなど地に足をつけた検討をしたい。検討の余地はある。 |



(イ) 事業者 b

|   | 質問  | 回答  |
|---|---|---|
| 1 | 施設整備費の大部分を資金調達する<br>とあるが可能か。  | 国の研究機関が大手テナントとして入居することを勘案し、融資は可能であることを確認している。   |
| 2 | 貸オフィス・ラボなどの収入のめどは立<br>っているか。収入の内訳のイメージは。  | 入居の確約は得ていないが、事業者との意見交換で良い感触を得ている。近隣の㎡単価を参考に収入額を試算し、テナント稼働率 100%想定で試算した。もしテナントが埋まらない場合は、自社グループ内で入居テナントを充てることもできる。<br>収入の内訳は、施設面積を㎡単価で推計した。 |
| 3 | 健都に関連する社会課題と対応策を研<br>究・分析したことは理解したが、その解決<br>策に貴社のノウハウがどこに表れている<br>のか。           | 医療機関の現場に数多くの社員が入り、社会課題に触れることが多い。ニーズをくみ上げる力が自社のノウハウとしてあると考える。  |
| 4 | 提案内容を見るに、施設の乗入口は摂津<br>市の景観形成基準に係る協議が必要にな<br>るものと思うが、協議が必要なことを踏ま<br>えた提案となっているか。 | 協議の必要性は認識している。優先交渉権者に選定された場合は、摂津市と協議させていただきたい。  |

(ウ) 事業者 c

|   | 質問  | 回答  |
|---|---|---|
| 1 | 本事業のための費用を自己資金でまか<br>なうとあるが、法人内で調達できるか。   | グループ企業内での貸付金があり問題ない。そのため自己資金とみなして提案書に記載した。  |
| 2 | 大阪市内中心部ではシェア形式のオフ<br>イスやラボの需要・供給が増加傾向にある<br>と感じている。その中で健都の立地での事<br>業需要をどう見通しているか。 | 一定の関心はあると見込んでいる。加えて地域の事業者の参入を促すことによる需要や、国循との共同研究（O I Cへの入居）までの実績はないが、健都の趣旨に沿う事業者が進出できる導入部分としての需要は期待できると感じている。 |

|   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | 本事業は吹田市による公募で、摂津市域での事業となるが、事業で対象とする市民や企業についてどのように考えているか。            | 健都でまちづくりに関わる事業をするに当たり、周辺地域と連携を図るが、市域の差を特につけるものではないと思う。 |
| 4 | 提案内容を見るに、施設の乗入口は摂津市の景観形成基準に係る協議が必要になるものと思うが、協議が必要なことを踏まえた提案となっているか。 | 協議が必要だと考えている。優先交渉権者に選定された場合には、速やかに摂津市との協議をお願いしたい。      |

カ まとめ

- (ア) 事業者 a ～ c の提案について、プレゼンテーションを受け、委員からの質疑応答を行った。
- (イ) 採点・評価結果は、選定会議に報告することを確認した。

(6) 第3回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）  
事業者選定会議

ア 日時

令和元年9月6日（金）13時00分～13時30分

イ 場所

吹田市役所 低層棟3階 健康医療部会議室

ウ 出席委員

健康医療審議監、都市魅力部長、環境部長、都市計画部長、理事（公共施設最適化担当）

エ 議題

（ア）提案内容の評価・選定について

（イ）その他

オ 主な意見

|   | 意見   |
|---|--|
| 1 | 優先交渉権者に選定した事業者の提案は、具体的で充実した内容である印象を持ったが、本当にできるか。事業の実現性について、今後もしっかりと確認していく必要がある。  |
| 2 | 事業用地は摂津市域だが、吹田市所有地を活用する公募事業であることを踏まえて、市民に対する健康寿命延伸等への貢献の取り組みなど地域貢献や地元との連携においては、吹田市民に対する貢献や連携も意識して、今後の協議で事業内容を一層具体化させていくべき。 |

カ まとめ

「吹田市プロポーザル方式の実施に関するガイドライン」に従い、合計点数の最も高い事業者を優先交渉権者とする事、その次に合計点数の高い事業者を次点者とする事について、全会一致で決定した。

2 選定結果

(1) 優先交渉権者名

JR 西日本不動産開発株式会社グループ

- ・代表法人：JR 西日本不動産開発株式会社
- ・構成法人：京都リサーチパーク株式会社、株式会社大林組

(2) 全提案事業者の名称（名称順）

近鉄不動産株式会社

JR 西日本不動産開発株式会社

株式会社タニメン

(3) 全提案事業者の評価点 (点数順)

JR 西日本不動産開発株式会社 527 点

提案事業者 A 473 点

提案事業者 B 401 点

以上