

吹田市健都イノベーションパーク利用事業 (第2アライアンス棟(第I期)整備・運営事業)

公募プロポーザル実施要項



令和7年3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
5 事業実施スキーム	3
第2 事業用地の購入に係る手続（Aパターンの場合）	5
1 土地売買契約に関する手続	5
2 土地売買契約締結に係る事項	5
(1) 売買価格	5
(2) 土地売買契約書に定める義務の履行	5
(3) 契約保証金	6
(4) 売買代金の残金納入方法	6
3 所有権移転等に当たっての留意事項	6
4 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限	6
5 吹田市と事業実施者との責任等の分担	6
6 不測の事態への対応	7
7 その他注意事項	7
第3 事業用地の借受に係る手続（Bパターンの場合）	9
1 契約までの手続	9
2 契約締結に係る留意点	9
3 貸付料	10
4 契約保証金	10
5 定期借地権の設定及び事業用地の引渡し	11
6 定期借地期間終了時の流れ	11
7 施設入居者等への賃貸借条件の説明等	11
8 定期借地権の譲渡、転貸等の制限	12
9 吹田市と事業実施者との責任等の分担	12
10 不測の事態への対応	12
11 中途解約の制限	13
12 その他注意事項	13
第4 A・Bパターンに共通する事項	14
1 利用用途	14
2 事業実施に関する協議、報告及び調査	14
3 給食調理等業務委託契約等の締結	14
第5 応募者の参加資格要件	16

1	応募者の構成等.....	16
2	応募者の参加資格要件.....	16
3	資格の確認基準日.....	18
第6	提案施設の条件等.....	19
1	提案を求める施設内容.....	19
2	その他注意事項.....	21
第7	応募に係る手続.....	22
1	選定方法.....	22
2	スケジュール（予定）.....	22
3	応募の手続.....	22
4	参加表明書等の提出.....	25
5	提案書等の提出.....	25
6	その他注意事項.....	26
第8	提案内容の評価及び選定.....	28
1	事業者選定会議の設置.....	28
2	選定の方法.....	28
3	ヒアリングの実施.....	29
4	選定結果の公表.....	29
5	非選定理由に関する事項.....	29
6	評価内容に関する守秘義務.....	30
7	優先交渉権者及び次点者との協議について.....	30
8	失格事由について.....	30
第9	健都イノベーションパークの敷地状況等.....	31
1	地下埋設物.....	31
2	土壌汚染調査結果.....	32
3	埋蔵文化財調査.....	32
4	南北道路との接道部分の緑化.....	32
5	健都イノベーションパークの土地利用に関する協定書.....	32
6	摂津市開発協議基準が定める公共空地の要件.....	33
7	セットバック用地の緑化.....	33
8	その他注意事項.....	33
第10	その他公募プロポーザルに関する事項.....	34
1	事務局.....	34
2	関連する計画等.....	34
3	税制優遇、補助金等（令和7年3月現在）.....	34

1 事業名称

吹田市健都イノベーションパーク利用事業
(第2アライアンス棟(第I期)整備・運営事業)

2 事業の趣旨・目的

吹田市と摂津市の両市にまたがる北大阪健康医療都市(愛称:「健都」)では、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(健康・医療クラスター)の形成を進めています。その中において、国立研究開発法人国立循環器病研究センター(以下「国循」といいます。)に隣接する健都イノベーションパーク(以下「パーク」といいます。)を国循と連携する企業等(研究機関、大学の産学官連携窓口等)の進出用地として位置付けています。

パークについては、平成27年3月に策定した健都イノベーションパーク利用基本計画において、賃借による小規模オフィス施設への入居等を含む研究開発機能に加え、多くの人々が行き交う場として、パーク内の利便性向上や価値創造機能等を備えることとしています。

こうした利用基本計画に則り、令和4年4月に運営を開始した複合施設「健都イノベーションパークNKビル」(以下「アライアンス棟」といいます。)では、国循との連携に加え、パーク内の拠点機関である国立研究開発法人医薬基盤・健康・栄養研究所(以下「医薬健栄研」といいます。)との「運動」・「栄養」分野での連携を促進しています。また、令和5年には、ニプロ株式会社の本社機能移転及びエア・ウォーター健都が開業し、健都内の産学連携が一層加速しているところです。

吹田市では、先に運営を開始しているアライアンス棟に続き、企業等の研究・開発施設の入居や、研究・開発された食を実装する機能を含む第2アライアンス棟を整備し、両施設の連携により相乗効果を発揮する事業展開を目指しており、第2アライアンス棟のコンセプトや考え方等を示した「別紙1 健都イノベーションパーク第2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。整備方針において、第2アライアンス棟(第I期)は、「食と健康」をコンセプトとした食の実装機能や関連施設を有する施設、第2アライアンス棟(第II期)は、貸しオフィス及びラボを有する施設としています。

今回の公募では、これらの整備方針等に沿った第2アライアンス棟(第I期)を整備・運営する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。なお、第2アライアンス棟(第II期)は、第2アライアンス棟(第I期)の整備・運営事業者決定後、速やかに事業者の募集を進めます。

3 北大阪健康医療都市のまちづくりについて

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循が平成25年に操車場跡地への移転建替を決定し、令和元年7月にJR岸辺駅北側への移転が完了しました。

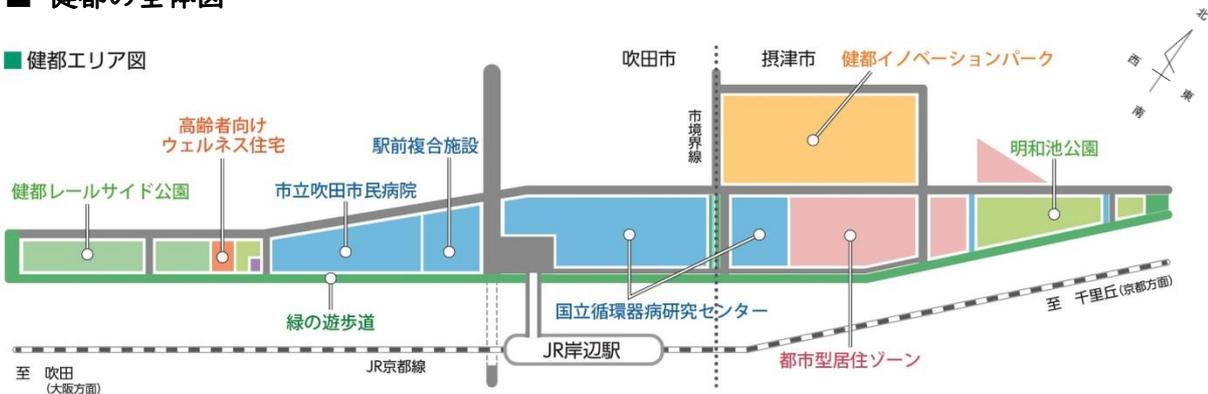
吹田市は、これを契機と捉え、国循等と連携した循環器病についての予防医療や健康づくりの取組を推進し、「循環器病予防の象徴」と呼ばれるような「健康・医療のまちづくり」を進めて

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 岸边健都）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月には、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）、令和4年8月には多様な競技・幅広い世代・多彩な交流を実現する多目的スポーツコート（Sportivo（スポルティーヴォ）吹田）が順次開業しました。

健都イノベーションパークにおいても、医薬健栄研をはじめとした様々な機関・企業等がアライアンス棟に入居しているほか、国循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やエア・ウォーター株式会社が操業を開始しています。

■ 健都の全体図



■ 健都における J R 岸边駅周辺図



4 事業用地の概要等

(1) 事業用地の概要

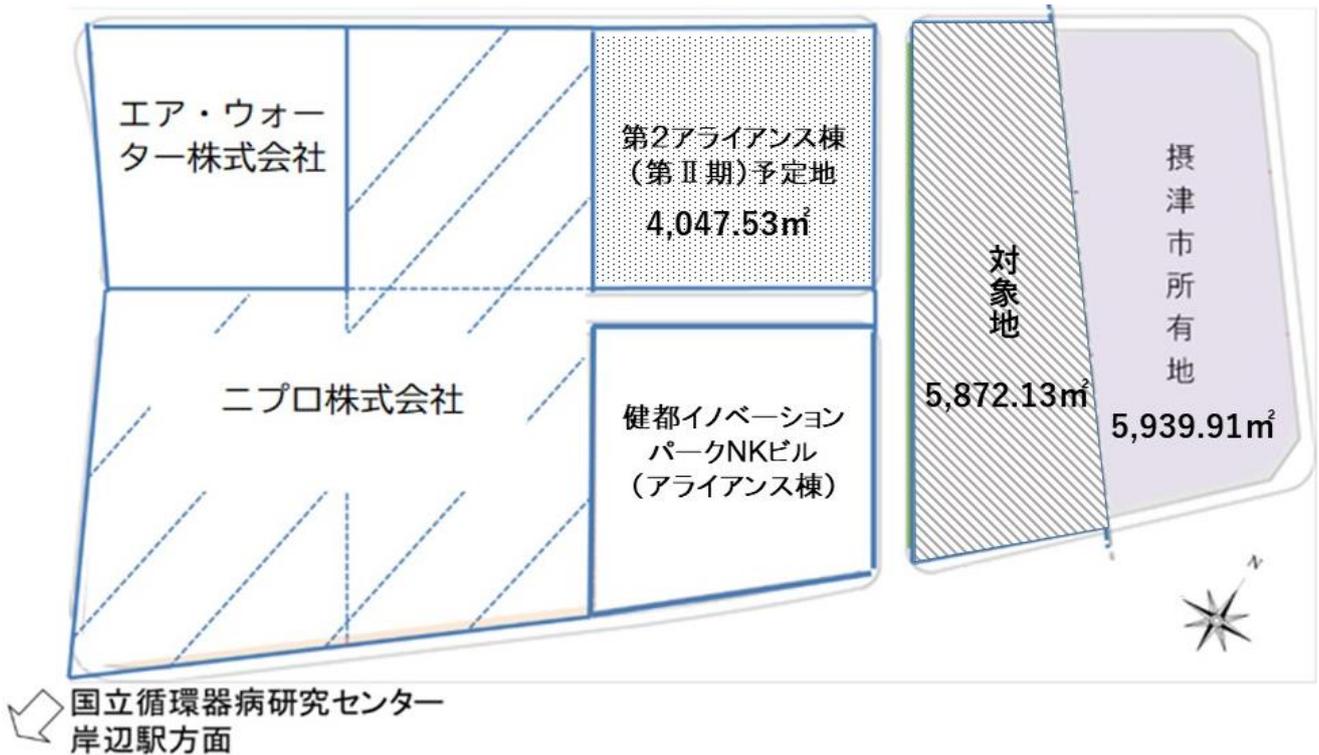
応募に当たっては、必ず現地及び周辺状況をよく御確認ください。

所在地	大阪府摂津市千里丘新町200番26、200番30、200番52、200番53、200番54、200番55、200番56、200番57、200番58、717番2、717番3、717番4、717番5、718番2、719番1、719番2
-----	---

敷地面積	5,872.13㎡		
区域区分	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9 健都イノベーションパークの敷地状況等」又は「別紙2 物件調書」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)



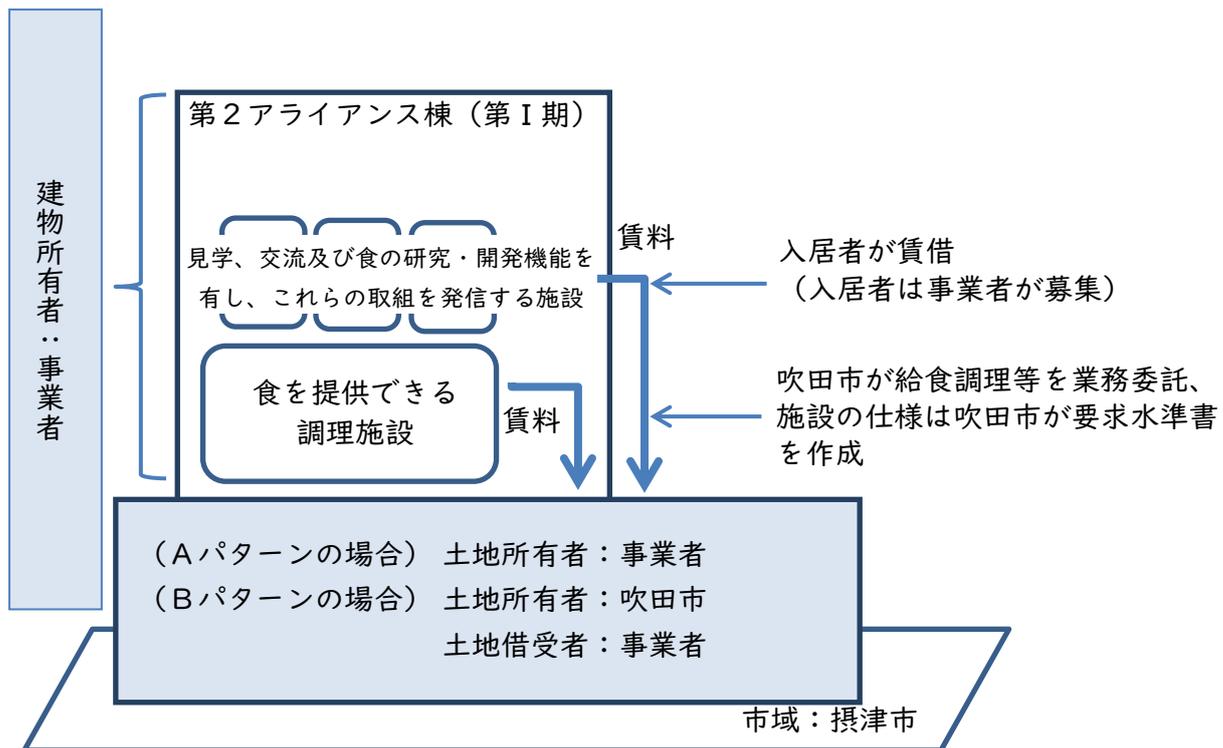
5 事業実施スキーム

本事業では、事業者が事業用地を購入する（以下「Aパターン」といいます。）、又は事業用地（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項又は第2項に定める事業用定期借地権を設定し、事業者が事業用地を借り受ける（以下「Bパターン」といいます。）のいずれかを選択し、第2アライアンス棟（第I期）の設計、建設、維持管理及び運営を行います。

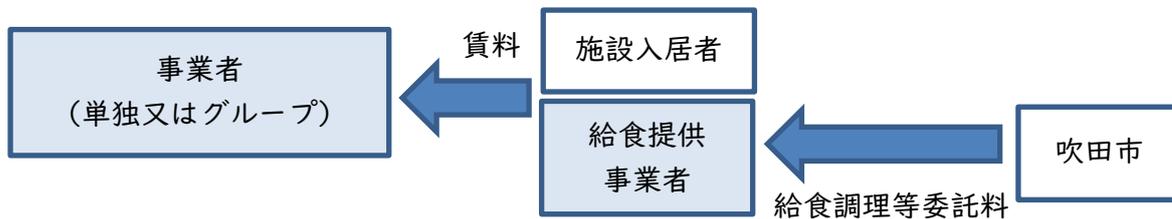
いずれの場合も、民設民営として、行政による資金支援が無くとも自律可能な施設としての運営が必要です。また、施設入居者の確保や入居調整は、原則として事業者が行うものとします。

なお、本市は給食調理等業務の継続性という観点から、Bパターンがより望ましいものとします。

(1) 施設構成イメージ



(2) 事業スキームのイメージ



第2 事業用地の購入に係る手続（Aパターンの場合）

1 土地売買契約に関する手続

（1）優先交渉権者（及び次点者）の選定

令和7年9月頃に、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」といいます。）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）を選定します。

（2）契約の締結、売買代金の支払

優先交渉権者の決定後、吹田市と土地売買契約を締結し、指定期日までに売買代金全額を支払ってください。

（3）所有権の移転・物件の引渡し

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、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。その後、吹田市が所有権移転の登記を行います。

2 土地売買契約締結に係る事項

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、土地売買契約（「別紙3 土地売買契約書（案）」を参照）を締結します。優先交渉権者が複数の法人により構成される場合は、その代表法人と土地売買契約を締結します。なお、健康・医療のまちづくりの実現に向けて、吹田市との間で「別紙4-1 健都イノベーションパーク進出に係る連携協定（案）（以下、「連携協定」といいます。）」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）との連携を図るものとします。連携協定を締結した優先交渉権者を、事業実施者とします。

土地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）売買価格

本件土地の売買価格は、1,199,421,520円とします。

※単価：204,000円/m²

※既に実施済みの土壤汚染調査委託料1,507,000円を含みます。

（2）土地売買契約書に定める義務の履行

事業実施者が土地売買契約書の定め違反したときは、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す。

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。

(3) 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、土地売買契約締結後、速やか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。

(4) 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、土地売買契約の締結後、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 所有権移転等に当たっての留意事項

所有権移転登記は、吹田市が行いますが、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。

所有権の移転及び物件の引き渡しについては、第2の1(3)のとおりです。

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。

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、「4 所有権の譲渡、転貸・転売等の制限」、「第4 A・Bパターンに共通する事項 1 利用用途」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。

なお、10年経過後においても、令和25年7月31日までの給食調理等業務委託契約期間中、再売買の予約の仮登記を行います。

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、整備する施設について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、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「第4 A・Bパターンに共通する事項 1 利用用途」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 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土地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。

事業用地の利用については、第Ⅰ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。

また、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、車両通行等における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。

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。

6 不測の事態への対応

事業実施者は、土地売買契約締結後、物件の種類、品質又は数量が本契約に適合しないことを理由として、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。

土地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、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。

7 その他注意事項

- (1) 土地売買契約の締結に当たり、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、吹田市が行った不動産鑑定等（令和7年1月時点）に基づき算出しています。
- (3) 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、事務局より事業実施者に対し、遅滞なく、その旨を連絡します。その際、契約保証金は土地売買本契約の締結後、速やか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、事業実施者が、本実施要項「第5 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、参加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。

- (4) 事業実施者は、物件引渡しの日から起算して2年以内に、建築計画概要書に基づいた内容により、建設工事に着手するものとします。また、施設の完成及び操業開始時期は、令和10年度中とします。

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。

- (5) 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、吹田市は土地売買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します。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します。

第3 事業用地の借受に係る手続（Bパターンの場合）

1 契約までの手続

(1) 優先交渉権者（及び次点者）の選定

令和7年9月頃に、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）を選定します。

(2) 連携協定及び基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、優先交渉権者は健康・医療のまちづくりの実現に向けて、吹田市との間で連携協定を締結し、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）との連携を図るものとします。また、本事業における当事者の役割、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「別紙4-2 吹田市健都イノベーションパーク利用事業（第2アライアンス棟（第I期）整備・運営事業）基本協定書（案）（以下、「基本協定」といいます。）」を速やかに締結します。

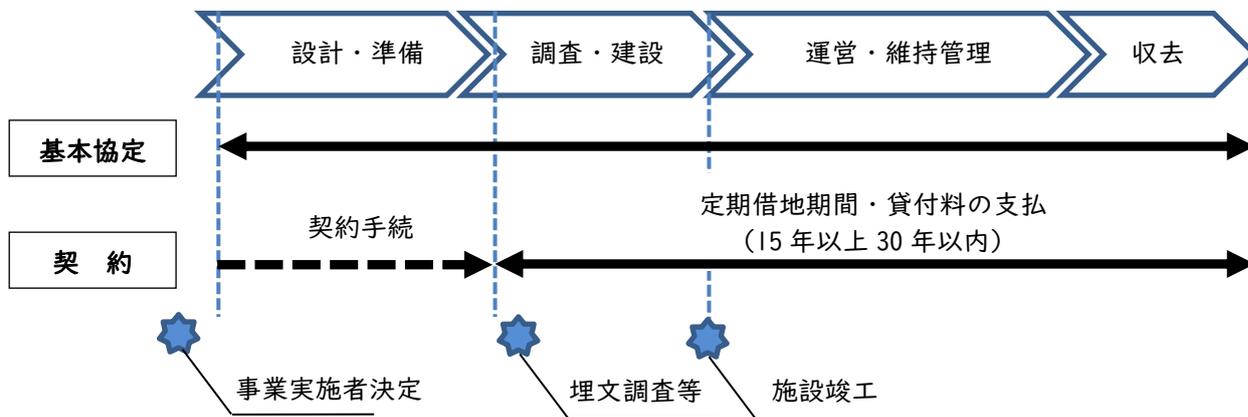
連携協定及び基本協定を締結した優先交渉権者を、事業実施者とします。

(3) 定期借地権設定契約の締結

吹田市は事業実施者との基本協定締結後、定期借地権設定契約（「別紙5 定期借地権設定契約書（案）」を参照）を締結し、事業用地を貸し付けます。

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項又は第2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、15年以上30年以内（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、事業実施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

吹田市が事業実施者に貸し付ける事業用地の貸付料は、**年額 43,124,922 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。

改定年額貸付料

= 貸付料基礎額（（初回改定時にあっては 1,197,914,520 円（2 回目以降は前回の改定した貸付料基礎額）×当該年度固定資産税評価額相当額／前回評価替時固定資産税評価額相当額（初回改定時にあっては 765,725,752 円））×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るときは、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

（1）契約保証金の額

契約保証金は、年額貸付料の12分の1の額である月割額に定期借地期間月数を乗じた額の100分の5に相当する額以上とし、定期借地権設定契約の締結と同時に納付してください。

(2) 契約保証金の改定

土地貸付料の改定時には、契約保証金額を見直し、すでに納付されている契約保証金額に過不足が生じる場合は、その過不足分を請求又は返金することができます。

(3) 定期借地期間の契約満了時の取り扱い

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、無利息にて事業実施者に返還します。

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

第2アライアンス棟（第I期）の全部又は一部を事業実施者以外の者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、第2アライアンス棟（第I期）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。

なお、第2アライアンス棟（第I期）は以下のいずれかに該当する者等に譲渡、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

- (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。また、整備する施設について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) 「第4 A・Bパターンに共通する事項 I 利用用途」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 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。

事業用地の利用については、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。

また、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、車両通行等における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。

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。

10 不測の事態への対応

事業実施者は、定期借地権設定契約締結後、物件の種類、品質又は数量が本契約に適合しな

いことを理由として、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、吹田市はその損害を負担しないものとします。

1.1 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、建物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。

1.2 その他注意事項

- (1) 事業実施者は、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。施設の完成及び操業開始時期は、令和10年度中とします。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、契約締結後速やかに建設工事に着手すること及び期限までに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。
- (2) 事業実施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、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。

1 利用用途

所有権の移転後、又は定期借地権設定契約の契約期間中は、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」（以下「事業提案書」といいます。）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土地利用の継続が困難となった場合、原則として1年以上前から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、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）

2 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。

また、中学校給食に関する提案内容については、学校給食運営会議等でその実施状況についてモニタリングにより確認します。

3 給食調理等業務委託契約等の締結

土地売買契約又は基本協定の締結後、吹田市と中学校給食調理等業務委託契約（「別紙6 中学校給食調理等業務委託契約書（案）」を参照。以下「給食調理等委託契約」といいます。）を締結します。

（1）業務名

吹田市健都イノベーションパーク利用事業 中学校給食調理等業務

(2) 業務内容

「別紙7 中学校給食調理等業務に係る要求水準書」(以下「要求水準書」といいます。)のとおりに。

(3) 給食の提供期間

給食調理等委託契約に基づく給食の提供期間は、事業者の提案による令和10年度中のいずれかの学期始めから令和25年7月31日(1学期末)までの15年間程度となります。

(4) 委託料の上限

26,309,949,000円(給食調理等委託契約期間の総額。消費税及び地方消費税を含む。)

(5) 整備する施設の長期活用

給食調理等委託契約期間終了日(令和25年7月31日)以降も整備した施設の長期活用を視野に入れた提案を行うことは可能です。

また、給食の提供に係る契約は、令和25年7月31日をもって終了しますが、吹田市は、以下、ア～ウの要件を全て満たしている場合には、令和25年8月1日以降も継続して給食提供に係る委託契約を締結することがあります。そのため、吹田市と事業者は、給食調理等委託契約期間終了日の5年前から、契約の継続に関する協議を行うこととします。

ア 継続して給食提供することに、吹田市と事業者の双方が合意できること。

イ 事業者の業務履行状況が良好であること。

ウ 吹田市議会において、継続して給食提供することに係る予算の議決がされること。

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。）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、他の応募法人又は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 (Special Purpose Company)」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 は土地売買契約又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、応募法人又は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又は応募グループとなるためには、上記の構成要件に加えて、応募法人又は応募グループは、以下の(1)及び(2)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（応募グループの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～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（※1）	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（※2）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 営業キャッシュフロー計算書がない場合は、キャッシュフロー＝営業損益＋減価償却費とします。

※2 $(営業利益 + 受取利息及び配当金) / 支払利息及び割引料$

(3) 給食提供施設の運営実績に係る要件

応募法人又は応募グループの構成員のいずれかが、平成27年4月以降に、大量調理施設衛生管理マニュアルに基づき、同一メニューを1回1,500食以上又は1日3,000食以上を提供する調理施設における調理業務の実績を有している必要があります。

3 資格の確認基準日

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、応募法人又は応募グループが「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。

Ⅰ 提案を求める施設内容

吹田市が応募法人又は応募グループに求める提案施設の内容は、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、第2アライアンス棟(第Ⅰ期)が、産学官連携による多様な取組を実施することができる健都の強みを生かして、創出された新たな知見を、生活する上で必須かつ重要である食の社会実装になるよう、以下のア及びイに示す施設・機能を整備してください。

ア 「食と健康」をコンセプトとした食の実装機能や関連施設を有する施設

健やかな生活習慣形成の入口である「学齢期」に焦点を当て、同世代全員にアプローチ可能である中学校給食を提供できる機能を備え、中学校給食として、1日当たり最大11,500食を提供できる調理施設等を整備・運営するものとします。また、国循や医薬健康研などと連携した食の研究・開発や実装機能を有し、見学、交流施設など、研究・開発した情報を発信できる関連施設を整備するものとします。

整備に当たっては、吹田市が示す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。事業実施者の決定後、要求水準書に関する条件の詳細な内容等について、事業実施者は設計前に吹田市と必ず協議するものとします。

また、事業実施者は必要に応じて給食提供事業者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、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。

イ 住民にとって医療・健康関連の活躍、健康寿命の延伸に資する場への貢献

食を通じて幅広い世代の「生活習慣病予防の基礎づくり」につながる取組として、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など、住民にとって健康寿命の延伸に資する場となるよう、食の研究・開発、調理実習及び実演ができるような調理に必要となる設備を整備するものとします。

(2) 提案する施設内容の条件

給食提供施設及び「食と健康」を通じて、健康・医療のまちづくりの推進に向けた見学、交流及び食の研究・開発機能を有し、これらの取組を発信する施設とします。

また、以下のア、イ、ウ及びエ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守ること。事業用地の利用については、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。また、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、車両通行等における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。

イ 施設や設備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、周辺環境に配慮した提案であること。

ウ 事業用地内には、吹田市及び摂津市の公共下水道施設（管渠及び人孔）並びに大阪府の流域下水道施設が埋設されています。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。

エ 施設に出入りする配送車両等は、緊急車両との動線がなるべく重ならないよう、配慮すること。

（３）ソフト事業の実施

事業実施者は、今後整備を予定している第２アライアンス棟（第Ⅱ期）の整備・運営事業者と連携し、施設管理のみならず、広報活動や情報発信、第２アライアンス棟全体の入居者間の交流機会の創出等の各種事業を推進するものとします。

また、先に運営を開始しているアライアンス棟との連携も図りながら、パークの利便性向上・価値創出に資する事業を推進してください。

さらには、国循、医薬健栄研及びアライアンス棟の入居者をはじめとするパークへの進出事業者、国循のオープンイノベーションセンターを活用する事業者等との連携や交流を促進するものとします。

（４）その他提案に当たっての条件

ア 食を提供できる調理施設や、見学、交流施設やオフィスなど食の研究・開発に資する施設の賃料は、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せんが、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、健都参画会議など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、本市の地域貢献や地域経済の発展の観点から、物品購入、業

務委託、工事契約等、可能な限り市内事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7 応募に係る手続

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7年3月31日（月）
事業者説明会	令和7年4月11日（金）
各中学校の現地見学会	令和7年4月12日（土）、13日（日） 及び19日（土）
質問の提出期限	令和7年5月9日（金）
質問への回答公表	令和7年5月20日（火）予定
再質問の提出期限	令和7年6月10日（火）
再質問への回答公表（最終）	令和7年6月23日（月）予定
参加表明書等の提出期限	令和7年7月14日（月）
提案書等の提出期限	令和7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）	令和7年9月上旬
優先交渉権者（及び次点者）の決定	令和7年9月頃

※Aパターンの場合は、吹田市と土地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。

3 応募の手続

（1）実施要項等の公表

募集要項及び資料等については、吹田市健康医療部健康まちづくり室ホームページ
<https://www.city.suita.osaka.jp/sangyo/1017983/1018018/1034100/1038343.html> から
ダウンロードしてください。

（2）説明会の実施

ア 開催日時

令和7年4月11日（金）午後2時から3時まで

イ 開催場所

吹田市保健所2階講堂（吹田市出口町19番3号）

ウ 参加方法

参加に当たっては事前申込みが必要です。

提出書類：説明会参加申込書（様式1-1）

提出締切：令和7年4月8日（火）午後5時まで

提出方法：吹田市健康医療部健康まちづくり室に電子メールにて送付

アドレス kento@city.suita.osaka.jp

件名 「吹田市健都イノベーションパーク利用事業説明会参加申込み」

エ 留意事項

(ア)当日、募集要項等は配付しませんので、各自持参してください。

(イ)説明会への参加は応募の条件ではありませんが、募集の趣旨や応募に際しての注意点、現地の状況等について説明しますので、応募を検討されている場合は積極的にご参加ください。

(3) 各中学校の現地見学会の実施

ア 開催日

令和7年4月12日(土)、13日(日)及び19日(土) 午前9時から午後5時まで

イ 開催場所

吹田市立中学校 18校

ウ 参加方法

参加に当たっては事前申込みが必要です。

提出書類：中学校現地見学会参加申込書(様式1-2)

提出締切：令和7年4月8日(火)午後5時まで

提出方法：吹田市健康医療部健康まちづくり室に電子メールにて送付

アドレス kento@city.suita.osaka.jp

件名 「吹田市健都イノベーションパーク利用事業中学校現地見学会参加申込み」

エ 留意事項

(ア)3日間で18校を順番に見学していただきます。当日の集合場所やスケジュールは、参加申込者に別途通知します。

(イ)当日、募集要項等は配付しませんので、各自持参してください。

(ウ)中学校現地見学会への参加は応募の条件ではありませんが、現地の状況等について説明しますので、応募を検討されている場合は積極的にご参加ください。

(4) 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、以下のア及びイの内容を希望する事業者は、質疑申請登録書(様式1-3)を令和7年3月31日(月)から6月10日(火)午後5時までに、電子メールにて提出してください。

アドレス kento@city.suita.osaka.jp

件名 「吹田市健都イノベーションパーク利用事業質疑申請登録書の提出」

ア 本実施要項の記載内容に係る質疑の提出

イ 「摂津市開発協議基準」及び「摂津市千里丘新町地区地区計画」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、健都イノベーションパークに関する事前相談又は協議書(参考様式)を提出してください。)

(5) 実施要項等に関する質問、再質問

ア 受付期間

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。

質問：令和7年3月31日（月）から5月9日（金）午後5時まで

再質問：令和7年5月21日（水）から6月10日（火）午後5時まで

イ 質問方法

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1-4）に質問内容を具体的に記入のうえ、電子メールにて提出してください。

アドレス kento@city.suita.osaka.jp

件名 「吹田市健都イノベーションパーク利用事業実施要項等に関する質問書の提出」

ウ 回答方法

質問に対する回答は、令和7年5月20日（火）午後5時までに吹田市ホームページ（<https://www.city.suita.osaka.jp/sangyo/1017983/1018018/1034100/1038343.html>）で公表する予定です。

また、再質問に対する回答は、令和7年6月23日（月）午後5時までに、随時公表する予定です。

なお、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。

エ 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。

オ 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7年4月11日（金）から7月14日（月）の午前9時から午後5時まで（土曜日・日曜日・祝日は除く）に、事前に電話連絡（06-6384-2614（直通））のうえ、持参又は郵送にて、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、吹田市健康医療部健康まちづくり室（吹田市出口町19番3号）へ提出してください。

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)
グループ構成員届（グループで応募する場合のみ）	2-3	
応募法人又は応募グループの概要等（パンフレット、定款、現在事項全部証明書など）		
応募法人又は応募グループの決算書（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 ※キャッシュフロー計算書を作成していない場合は、営業キャッシュフロー＝営業損益＋減価償却費とします。		
調理業務の運営実績を有する根拠資料 ※複数の実績がある場合は、代表的な2つの取組事例（給食事業があれば優先）に関する資料を添付すること。		
応募法人又は応募グループの納税証明書【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		1部

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
提案書等提出届 / 提案書等の受領書	3-0	1部
吹田市健都イノベーションパーク利用事業提案書	3-1~3-19	正本 1部 副本 16部 (合計 17部)
提案図面集	4-1~4-6	
資金計画に関する提案書	5-1~5-4	
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8 様式集」の提出書類の作成・提出にかかる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6）を持参又は郵送（7月14日（月）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、応募法人又は応募グループの負担とします。
- (2) 同じ応募法人又は応募グループ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) 応募法人又は応募グループは、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) 応募法人又は応募グループ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。また、追加で必要な書類の提出を求める場合があります。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、応募法人又は応募グループに帰属します。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、応募法人又は応募グループ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。

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

応募法人又は応募グループから提出された資料等をもとに、選定会議において、「別紙9 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、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、応募法人又は応募グループ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、応募法人又は応募グループ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7年9月上旬に実施予定です。なお、プレゼンテーションの指定日時に遅刻や欠席をした応募法人又は応募グループは失格とします。

なお、応募法人又は応募グループが1者の場合であっても同様に評価を行います。

(2) プレゼンテーション審査における注意事項

ア 提出された応募書類等の内容についてプレゼンテーションを行ってください。新たな資料の提出は不可とします。

イ プレゼンテーション審査の参加者は、合計で6名以内とし、申請団体（グループ構成員届（様式2-3）に記載の構成員を含む。）に属する方に限り参加を認めます。また、会社名を特定できるようなバッジ等は身に着けないでください。

ウ 審査はプレゼンテーション15分、質疑応答30分の予定ですが、都合により変更する場合があります。

エ プレゼンテーションを行うにあたり、モニターを使用することができます。プレゼンテーションに用いるモニター及びパソコンは、吹田市にて用意します。使用できるデータは、提出資料のみとし、吹田市が用意するパソコンにあらかじめ格納しておきます。

オ 詳細は応募法人又は応募グループ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。

(3) 優先交渉権者及び次点者の選定方法

選定会議において、選定基準及び評価項目に基づき提案内容について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決定します（1位と順位付けした委員数で決定できない場合は、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、決定します。2位と順位付けした委員数でも決定できない場合は、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、決定します。いずれの方法でも決定できない場合は、選定会議の合議又は多数決によります。)。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、若しくは、「別紙9 採点表」に示す項目のうち「【必須項目】」について過半数の委員が0点の場合は、優先交渉権者及び次点者に選定しません。

(4) 評価点数

提案内容の評価は、合計100点満点で、(ア) 参入実績及び市内事業者活用に関する項目、(イ) 給食調理等委託料に関する項目、(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) 参入実績及び市内事業者活用に関する項目	8点
(イ) 給食調理等委託料に関する項目	20点
(ウ) 提案内容に関する項目	72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、応募法人又は応募グループ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又は応募グループ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、応募法人又は応募グループ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又は応募グループは、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、応募法人又は応募グループ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（Aパターンの場合）又は基本協定（Bパターンの場合）を締結します。また、基本協定（Bパターンの場合）の締結後は定期借地権設定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又は基本協定若しくは定期借地権設定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又は基本協定若しくは定期借地権設定契約を締結できるものとします。なお、次点者の地位は、優先交渉権者との土地売買契約又は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、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。

8 失格事由について

応募法人又は応募グループ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。

- (1) 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。
- (2) 他の応募法人又は応募グループと、応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- (3) 他の応募法人又は応募グループに対して応募提案の内容を意図的に開示すること。
- (4) 応募提案書類に虚偽の記載を行うこと。
- (5) 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。

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2 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) 公共下水道施設及び流域下水道施設

事業用地内には吹田市の公共下水道施設（管渠 HPφ1,100mm L=約27m、人孔1箇所）、摂津市の公共下水道施設（管渠 HPφ900mm L=約24m、人孔1箇所）及び大阪府の流域下水道施設（シールドφ2,000mm～2,400mm L=約40m）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。

公共下水道施設及び流域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、摂津市上下水道部又は大阪府北部流域下水道事務所若しくは三者（以下「三者等」という。）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して、三者等と協議し、必要に応じて、地上権及び地役権の設定、又は覚書を締結する必要があります。

公共下水道施設若しくは流域下水道施設又はその両方に近接して掘削、杭の打設等を行う場合は、三者等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、三者等の工事施工承認を得る必要があります。

（以下はAパターンの場合のみ）

ア 事業実施者との土地売買契約締結後、所有権移転にあたり、以下のとおり、吹田市、

摂津市及び大阪府が区分地上権の設定及び吹田市が地役権の設定を行います。（一部の地上権は既に設定しています。）

（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。（一部の地上権は既に設定しています。）

（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は、無償とする。

（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登記は、吹田市が行います。

イ 事業実施者との土地売買契約締結後、所有権移転にあたり、三者等と協議が必要になります。

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月及び令和6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

本事業用地は文化財保護法（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。

なお、当該調査等の実施による整備期間延長又は建設費用の増加等により、事業実施者が何らかの損害が発生した場合、吹田市はその損害の一切について賠償する責めを負いません。

4 南北道路との接道部分の緑化

南北道路（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し、管理する必要があります。

5 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日付けて「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（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）上記4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）事業用地又は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。

6 摂津市開発協議基準が定める公共空地の要件

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。

7 セットバック用地の緑化

本事業用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。

8 その他注意事項

(1) 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」及び「摂津市千里丘新町地区地区計画」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 7 応募に係る手続」を参照）

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)

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) 中学校の全員給食に向けた基本計画

3 税制優遇、補助金等（令和7年3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。優遇を受けるためには、大阪府に成長産業事業計画を申請し、審査会を経て、大阪府知事から事業計画の認定を受ける必要があります。

(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大阪府吹田市・摂津市基本計画（第2期）に沿って、事業者は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、大阪府知事による承認等を経て、建物・機械等の設備投資を行う場合に、法人税等の特別償却（最大50%）又は税額控除（最大6%）をはじめとした支援措置を受けることが可能となります。

地域経済牽引事業の承認においては、計画期間を通じ、付加価値増加分として6,889万円を超えることや、地域の事業者に対する相当の経済的効果として開始年度比で売上1%増加又は雇用者数が1%増加するなどの要件を満たす必要があります。

※「地域経済牽引事業」とは、自然的経済的社会的条件からみて一体である地域において、その地域における産業の集積、観光資源、特産物、技術、人材、情報その他の自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性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。

(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）を東京 23 区から移転または地方で移転・拡充する事業者で、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提出し、大阪府知事の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 1/2 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 44 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 100 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3,000万円以上の償却資産が対象）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・適用指定を受けた場合、本市の産業振興施策に協力すること ・借地の場合、家屋と償却資産（設備）が対象 賃貸入居の場合、償却資産（設備）が対象 ・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

※（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・スタートアップ支援課
 スタートアップ拠点形成グループ
 電話番号：06-6210-9406、9482

※（４）

問合せ先：摂津市 生活環境部 産業振興課 商工労政係
 電話番号：06-6383-1362