様式集

様式1	都市計画局との確認事項
様式 2-1	中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者
	募集プロポーザル質疑書
様式 2-2	中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者
	募集プロポーザル質疑書(別紙)
様式 3-1	中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者
	募集プロポーザル応募申込書
様式 3-2	中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者
	募集プロポーザル応募申込書(別紙)
様式4	施設計画に関することについて
様式5	周辺環境への配慮に関することについて
様式 6-1	事業収支計画について
様式 6-2	資金計画について
様式 6-3	事業実現に向けた運営計画・実施体制について
様式 6-4	事業スケジュールについて
様式7	事業計画概要書
様式8	誓約書
様式9	大阪市税に関する誓約書
様式 10	大阪市税に関する調査に対する承諾書
様式 11	共有に関する誓約書
様式 12	SPC 設立に関する誓約書
様式 13	SPC 事業実施計画書
様式 14	SPC 事業及び資金調達の全体概要図

都市計画局との確認事項

(中之島4丁目用地における未来医療国際拠点

整備・運営事業に関する開発事業者募集プロポーザル)

①建築計画の概要	
地域地区:(用途地域・指定容積率・指定建ペい率、その他	の地域地区)
道路幅員・道路種別:	
※道路種別等については必ず建築企画課及び道路等所管部局で調査・	確認してください。
・南 m (42) ・北 m (42)
主要用途:	
敷地面積: m²	
開発区域面積: m²	
建築面積: m²	
延床面積(容積対象面積): m²(m^2)
建築物の階数: 地上 階 / 地下 階	
建築物の高さ: m	
車両の出入: ・南 (有 ・ 無) ・北 (有 ・	無)

②都市計画局開発調	整部開発認	平成	年	月	日			
・開発許可について	(
区画の変更	有	•	無					
形質の変更	有	•	無					
大規模事前協議に	ついて							
対象 •	対象外							
都市計画局開発調	都市計画局開発調整部開発誘導課からの指導事項							

③都市計画局建築	指導部建築確認	平成		年	月	日		
• 用途制限	(用途地域)		(特別用途	地区、均	地区計画	等)		
・建ペい率	角地緩和		有	•	無			
・前面道路の幅	員による容積率	図低減	有	•	無			
・高さ制限	道路斜線	•	隣地斜線					
・日影規制	有	•	無					
接道 ※道路種原	別等については必ず	建築企画課	及び道路等所管	いまず かいかい かいかい かいかい かいかい かいし かいし かいし かいし かいし	で調査・	確認し	てください。	
(予定している	建築物の用途に	応じた接迫	道長)	有				
都市計画局建築	英指導部建築確認	課からの打	 指導事項					

備考

- ・太枠内は応募事業者にてご確認のうえ、記載してください。
- ・資料として付近見取図を持参ください。
- ・確認事項の確認後、担当課においてコピーを取らせていただきます。

中之島4丁目用地における未来医療国際拠点 整備・運営事業に関する開発事業者募集プロポーザル質疑書

平成 年 月 日

大阪市都市計画局開発調整部開発計画課 宛

(E-mail: ea0009@city.osaka.lg.jp)

氏名またけ名称

「中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」に関して質問がありますので、提出します。

24 7	
住所または所在地	₸
担当部局及び担当者	
担当部局名	
役職名・担当者名	
	住所または所在地 〒
連絡先	TEL
	FAX
	E-mail
質 疑 内 容	質疑書(別紙)のとおり

【記入にあたっての注意】

- ・質問事項は、簡潔に要点のみ記載すること。
- ・電子メール (ファイル添付) にて提出のこと。なお、ファイル形式は Microsoft Word とすること。

質疑書 (別紙) (P)

	要領	・様	式		内 容	
(例)						
頁	1-1.	(1)	1	(ア)		
頁			様式	1		

- ・質問事項は、簡潔に要点のみ記載すること。
- ・電子メール (ファイル添付) にて提出のこと。なお、ファイル形式は Microsoft Word とすること。
- ・電子メール送付先 ea0009@city.osaka.lg.jp

中之島4丁目用地における未来医療国際拠点

整備・運営事業に関する開発事業者募集プロポーザル応募申込書

平成 年 月 日

大阪市都市計画局長 様

貴市における市有不動産(所在地:大阪市北区中之島4丁目32-12内)の貸付について、次に掲 げる事項を誓約した上で、次のとおり申し込みます。

- 1 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること
- 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これらに類する業の用に供しないこと
- 3 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴 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など、公序良俗に反する 用に供しないこと
- 4 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供しないこと
- (仮称) 未来医療推進機構設立準備組織に参画している企業(以下「機構設立準備組織参画企業」と いう。)及び機構設立準備組織参画企業と資本面において関連があると認められる企業でないこと
- 6 実施要領の各条項及び物件調書の内容を十分承知の上で、本プロポーザルに参加すること

申込者(複数者が共有で取得することを目的に応募する場合は代表事業者)

名		称		
代	表者	名		実印
所	在	地	₹	
扣业	Ċ17 E1 72 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	L ≠		

担当	部 局	名	
役職名・担当者名			
			所在地 〒
連	絡	先	TEL
			FAX
			E-mail
持 (共有	ち の場合の	分 み)	

中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する 開発事業者募集プロポーザル応募申込書(別紙)

【共有による申請者がある場合は、記名してください。】

共	有	者

氏名または名称	
代 表 者 名	実印
住所または所在地	〒
電話番号	
役職名・担当者名	
持 ち 分	

共 有 者

氏名または名称	
代 表 者 名	実印
住所または所在地	₹
電 話 番 号	
役職名・担当者名	
持ち分	

共 有 者

法	,	\	名		
代	表	者	名	9	実印
住房	所また	は所	在地	〒	
電	話	番	号		
役罪	戦名・	担当	者名		
持	1	Ō	分		

施設計画に関する	> L	について
/////) (V_ '

(※整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「1-1. 趣旨」、「3-1. 事業計画提案に求める内容・条件」、「6-1. 審査」等を踏まえ、建築計画の概要(建築面積、延床面積、階数、最高高さ)を記載するとともに、図面(全体施設配置図、各階平面図(基準階のみでも可)、立面図、自動車・歩行者動線図)、パース(全体の建築計画が視認できるもの及び、周辺のまちなみとの調和がわかるもの)を作成し、施設計画及び施設配置、自動車動線計画、歩行者動線計画、景観デザイン計画を提案して下さい。
- ・施設計画・施設配置の考え方、「その他の施設」の考え方・運営方法、自動車動線計画・歩行者動線計画・景観デザイン計画の考え方を記載してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・本審査では、関係法令等に基づく承認を行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA3版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

周辺環境への配慮に関することについて

(※整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「1-1. 趣旨」、「3-1. 事業計画提案に求める内容・条件」、「6-1. 審査」等を踏まえ、環境負荷軽減及び地域防災に関する取組みを、その考え方とともに記載してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・本審査では、関係法令等に基づく承認を行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA3版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

事業収支計画について

- ・適宜必要な項目があれば追加してください
 ・記載された数値については、備考にて内訳や設定根拠を記述してください・このほか、70年間の事業収支計画についても作成してください。

●初期投資費用

項目	金額(円)	備考(内訳・設定根拠等)
建築工事費		※1 別途、整備区分を図示するとともに考え方を記述してください。
設計監理費		
建物公租公課		
予備費		
計(①)		-

●年間収支

<収入>		
項目	金額(円)/年	備考(内訳・設定根拠等)
マスターリース賃料		※2 下記マスターリース賃料の内訳に記入ください。
その他施設賃料		
計(②)		
<支出>		
項目	金額(円)/年	備考(内訳・設定根拠等)
土地賃借料 ※本市より提示(11月中旬予定)		-
維持監理費		※3 別途、管理区分を図示するとともに考え方を記述してください。
修繕費		
公租公課		
損害保険料		
計(③)		-
年間収支(②-③=④)		-

●NOI利回り

項目	%	備考(設定根拠等)
NOI利回り(④÷①×100)		

●解体撤去費等

項目	金額(円)	備考(設定根拠等)
解体撤去費		
計		

※2 マスターリース賃料の内訳

<収入>			
各機能	年間サブリース賃料(円)/年	賃貸面積(m²)	備考(内訳・設定根拠等)
クリニック、高度検診センター			
病院			
CPC・細胞バンク			
機構事務室・関連スペース			
インキュベートスペース			
産学連携スペース			
関連企業·教育機関等			
計(⑤)			-
<支出>			
項目	金額(円)/年		備考(内訳・設定根拠等)
マスターリースフィー			
計(⑥)			-
マスターリース賃料(⑤-⑥)			-

資金計画について

〇初期投資費費用(単位:百万円)

項目	金額
初期投資費用	

※様式6-1の金額を記載してください。

〇資金計画(単位:百万円)

項目	金額	資金調達先等	備考
自己資金		_	
当初借入金等			
その他			
合 計		_	

- ※適宜必要な項目あれあば追加してください。
- ※当初借入金等は調達先毎に記載してください。

事業実現に向けた運営計画・実施体制について		
	(※整理用ですので	, 何も書かないでください。)

- ・事業実現に向けた運営計画や実施体制について、その設定根拠も含めて作成してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

- ・用紙の大きさはA3版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

事業スケジュールについて	
	(※整理用ですので、何も書かないでください。)

・定期借地権設定契約から施設開業までのスケジュールについて、事業実施に必要な許認可等の手続きや、設計、建設工事にかかる期間を踏まえて、バーチャート等の表により記載してください。

- ・用紙の大きさはA3とし、様式は変更しないものとします。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

事業計画概要書		
	(※整理用ですので	,何も書かないでください。)

・様式 $4\sim6-4$ に係る提案内容をA3版サイズ1枚程度に要約した計画概要書を作成してください。

- ・用紙の大きさはA3とし、様式は変更しないものとします。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

大阪市都市計画局長 様

住所又は事務所所在地 フ リ ガ ナ 商 号 又 は 名 称 フ リ ガ ナ 氏名又は代表者名 生 年 月 日

実 印

年 月 日生

誓 約 書

私は、中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する開発事業者募集プロポーザルへ参加するにあたり、次に掲げる事項を誓約します。

- I 本用地を借地して、本実施要領に基づいた事業計画提案に関し、自ら施設等の建設、事業の 実施、運営等を責任をもって行えること及び、本実施要領に基づき、事業計画提案に関し施設 等の建設完了、事業の実施まで責任を負うことができること。
- II 平成30年3月末時点において納期が到来している、地方税及び国税に係る徴収金(法人税・所得税、法人事業税、法人(個人)市民税、固定資産税・都市計画税[土地・建物]、固定資産税[償却資産])及び消費税及び地方消費税を完納し、滞納がないこと。
- Ⅲ 大阪市が大阪市暴力団排除条例に基づき、不動産の賃貸借から、暴力団を利することとならないように、暴力団員及び暴力団密接関係者を入札、契約等から排除していることを承知したうえで、次に掲げる事項を誓約すること。
 - 1 私は、次の不動産の賃貸借に際して、暴力団員又は大阪市暴力団排除条例施行規則第3条 各号に掲げる者のいずれにも該当しません。

(賃貸借物件の表示):大阪市北区中之島4丁目32−○○

- 2 私は、大阪市暴力団排除条例施行規則第3条各号に掲げる者の該当の有無を確認するため、 大阪市から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
- 3 私は、本誓約書及び役員名簿等が大阪市から大阪府警察本部に提供されることに同意します。
- 4 私が本誓約書1に該当する事業者であると大阪市が大阪府警察本部から通報を受け、又は 大阪市の調査により判明した場合は、大阪市が大阪市暴力団排除条例及び大阪市契約関係暴 力団排除措置要綱に基づき、大阪市ホームページ等において、その旨を公表することに同意 します。

〇大阪市暴力団排除条例(抜粋)

(公共工事等及び売払い等からの暴力団の排除に関する措置)

- 第8条 市長は、前条の趣旨を踏まえ、次に掲げる措置を講ずるものとする。
 - (1) 暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に対し、公共工事等及び売払い等に係る入札に参加するために必要な資格を与えないこと
 - (2) 入札の参加者の資格を有する者(以下「有資格者」という。)が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、当該有資格者を公共工事等及び売払い等に係る入札に参加させないこと
 - (3) 有資格者が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、必要に応じ、その旨を公表すること
 - (4) 公共工事等に係る入札の参加者の資格の登録を正当な理由がなく取り下げ、かつ、当該登録を取り下げた日から1年を経過しない者であって、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められるものに対する前号に掲げる措置に準ずる措置
 - (5) 暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者を契約の相手方としないこと
 - (6) 公共工事等及び売払い等の契約相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、当該公共 工事等及び売払い等の契約を解除すること
 - (7) 公共工事等の下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、契約相手方に対して、 当該下請負人等との契約の解除を求め、契約相手方が当該下請負人等との契約の解除の求めを拒否した場合には、契約相 手方との当該公共工事等の契約を解除すること
 - (8) 前各号に掲げるもののほか、公共工事等及び売払い等からの暴力団の排除を図るために必要な措置
- 2 市長は、前項各号(第3号を除く。)に掲げる措置を講ずるために必要があると認めるときは、契約相手方及び下請負人 等に対し、これらの者が暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書の提出及び必要な事項の報告等を求めることがで きる。
- 3 市長は、前項の誓約書を提出した者が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認めるときは、その旨を公表することができる。

○大阪市暴力団排除条例施行規則(抜粋)

(暴力団密接関係者)

- 第3条 条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。
 - (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
 - (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与(次号において「利益の供与」という。)をした者
 - (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
 - (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
 - (5) 事業者で、次に掲げる者(アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。)のうちに暴力団員又は 第1号から前号までのいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他のいかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所 その他の組織(以下「営業所等」という。)の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、 それらと同等以上の職にあるものであって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為を する権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にある者
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
 - (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材 又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

大阪市税に関する誓約書

大阪市都市計画局長	様	平成	年	月	日
	住所または所在地				
	氏名または名称 及び代表者氏名			実印	l

次の事項について、誓約します。

記

- ・当方が納付すべき大阪市税に係る徴収金(法人(個人)市民税、市・府民税[特別徴収]、固定資産税・都市計画税[土地・建物]、固定資産税[償却資産])を※完納していること
- ・上記事実と相違する場合、当該プロポーザルの参加資格に係る承認を取り消されても、異議 のないこと
- ※ 証券受託及び分納については、完納とみなしません

大阪市税に関する調査に対する承諾書

大阪市都市計画局長	様	平成	年	月	E
	住所または所在地				
	氏名または名称 及び代表者氏名			実印]

誓約書内容の確認のため、次のことを承諾します。

記

・平成30年3月末時点において、納期が到来している大阪市税に係る徴収金(法人(個人)市民税、市・府民税[特別徴収]、固定資産税・都市計画税[土地・建物]、固定資産税[償却資産])の納付又は納入状況及び申告状況を、大阪市が調査し、その結果を、プロポーザルの応募資格審査、契約事務及び確認に利用すること

共有に関する誓約書

大阪市都市計画局長	様	平成	年	月	日
	住所または所在地				_
	氏名または名称 及び代表者氏名			実印	

次の事項について、誓約します。

記

- ・本プロポーザルにおいて、本用地を共有で借地することを目的に参加するにあたり、共有者が本プロポーザル及びそれに基づく一般定期借地権設定契約において定められた事項に反した場合には、代表事業者及び他の共有者を含む応募者全員が、連帯してその責任を負うこと。
- ・上記内容に反する場合、当該プロポーザルの参加資格に係る承認を取り消されても、異議の ないこと。

SPC設立に関する誓約書

大阪市都市計画局長	様	平成	年	月	F
	住所または所在地				
	氏名または名称 及び代表者氏名				D

次の事項について、誓約します。

(SPCの設立)

・本プロポーザルにおいて、本プロポーザルの結果、事業予定者に決定された場合は、本契約の締結までに、SPCを設立の上、本契約を締結すること。 また、SPCの設立が完了したときは、速やかにその旨を大阪市都市計画局長に通知すること。 (地位の移転)

記

・SPC設立後は、本プロポーザルにおける事業予定者としての地位を設立したSPCに承継すること。

(CDC)

平成 年 月 日

住所·所在

氏名·名称

法人代表者名

印

(SP	C)											
	名称	7					」 資 │	資金調達計画	優先出資	特定社債 社債	特定目的借入 借入金	その他
	代表	者					金調	頁金調達総額 に対する割合 (%)				
S P	住所	Ť					達	予定調達先				
C O	資本	金						管理方法				
概要	出資	出資者				名称						
	設立年月(予定)						11.	代表者				
	地位	ī移転者との関係						務を	住所			
		名称					本物	受 託	資本金			
		代表者					件の管	9る者に関する事項	設立年月			
本物	開	住所					理に		従業員数			
件の開	発事業	資本金					関す		直近期の売上高		(年 月決算)
発に	を受	設立年月					る事		営業利益			
関す	託す	従業員数					項		受託者としてのSP C参加実績(PJ名・			
る事	る 者	直近期の売上高		(年	月決算)			時期等)			
項		営業利益										
		開発事業者としてのSPC 活用・参加実績(PJ名・時 期等)					受託者等が行う業務の種類、内容					

[※]金額は円単位で記入してください。

[※]開発事業を行う者、本物件の管理業務を行う者が複数いる場合は、名称欄に「その他〇者」と記載してください。 なお、開発事業を行う者及び本物件の管理業務を行う者が決まっていない場合は、資格審査を通過しません。

SPC事業及び資金調達の全体概要図

平成 年 月 日

大阪市都市計画局長 様

住所•所在

氏名·名称

法人代表者名

印

・SPCの資金調達方式(資金流動化計画に係る内容)、エクイティ出資者、アセットマネジメント及
びプロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図や設立に向けたスケ
ジュール等を明記してください。