

## 中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業に関する基本合意書（案）

大阪市（以下「甲」という。）、〇〇〇〇（優先交渉権者）（以下「乙」という。）及び（仮称）未来医療推進機構（以下「丙」という。）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（以下「本事業」という。）に関して、未来医療国際拠点の実現と、持続的な運営の担保に向け、以下の基本的事項について合意する。

### （責務）

第1条 乙及び丙は、乙が、「中之島4丁目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（平成30年10月 大阪市）」において提案を行った事業計画提案書を基に作成し、平成〇年〇月〇日付けで甲に提出した「中之島4丁目未来医療国際拠点整備・運営事業に関する事業計画書」の内容を遵守し、甲、乙及び丙は、次に定める各々の責務のもと、本事業を実施するものとする。

- （1）甲及び乙は、本基本合意書締結後、本基本合意書の内容を踏まえて、速やかに、本事業の用に供する別添1「物件目録」記載の土地（以下「本件土地」という。）に係る市有財産定期借地権設定合意書の締結に向けて協議を行い、その後、借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約（以下「一般定期借地権設定契約」という。）を締結したときに、その効力を発生させることを確認する。
- （2）乙は、「中之島4丁目未来医療国際拠点整備・運営事業に関する事業計画書」に基づき、建築確認申請を行うために必要となる行政協議・関係者調整の結果を踏まえて作成した事業計画書（以下「事業計画書」という。）を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。
- （3）乙は、事業計画書に基づき、未来医療国際拠点の用に供する建物の整備・保有を行うとともに、中之島4丁目再生医療国際拠点検討協議会においてとりまとめた「未来医療国際拠点基本計画（案）」等に示された未来医療の実用化・産業化等の拠点に備える機能に必要な施設（以下「必要施設」という。）について、丙と賃貸借契約（以下「マスターリース契約」という。）を締結する。
- （4）丙は、乙からマスターリース契約によって賃借する必要施設において、未来医療国際拠点の持続的な運営に向け、「未来医療国際拠点基本計画（案）」及び事業計画書に示された、拠点全体のオーガナイズ、未来医療に関する企業・研究活動支援等の事業（以下「拠点事業」という。）を丙の責任のもと行う。
- （5）丙は、前号の実施にあたって、入居テナントの確保、入居テナントとのサブリース契約の締結及びマスターリース契約に基づく必要施設の管理運営を行い、拠点機能の維持を行う。なお、丙は、必要施設の一部を適切に管理運営できる者に転貸等することができるものとする。
- （6）乙及び丙は、事業計画書（事業計画書を変更した場合にあっては、変更後の事業計画書）の内容を遵守しなければならない。
- （7）乙は、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず事業計画

書の内容に変更の必要が生じた場合は、あらかじめその変更を踏まえた事業計画書を甲に提出し、甲の書面による承認を得なければならない。

(本件土地の賃貸借)

第2条 前条第1号の市有財産定期借地権設定合意書の内容は次の各号記載のとおりとする。

- (1) 本件土地の賃貸借の範囲は、別添2のとおりとする。
- (2) 賃料は、月額金〇〇〇〇円とする。
- (3) 賃貸借期間は、一般定期借地権設定契約締結日から、70年間とする。

(マスターリース契約)

第3条 第1条第3号について、マスターリース契約の対象となる必要施設の範囲並びに乙及び丙の管理運営区分・施工区分は、別添3のとおりとする。

- 2 マスターリース契約の期間は、前条第3号に定める賃貸借期間を越えない範囲で、かつ未来医療国際拠点の用に供する建物の存続期間とすることを基本とし、甲、乙及び丙において別途協議して定めるものとする。
- 3 丙は、乙に対して、必要施設のマスターリース賃料として月額金〇〇〇〇円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を支払う。
- 4 乙は、前項のマスターリース賃料の変更について丙と合意し、変更契約を締結した場合は、速やかに甲に書面による報告をしなければならない。
- 5 前項において、マスターリース賃料が減額された場合でも、甲は、第2条第2号に定める本件土地の賃料を減額する改定を行わない。ただし、第5条第4項に基づく賃料の改定については、この限りでない。

(事業内容及び事業収支計画の報告)

第4条 丙は、毎年〇月〇日までに、甲に対して、拠点事業についての前年度の事業実績及び当該年度の事業収支計画の報告を行うこととする。

- 2 丙は、甲が事業収支状況に関する資料を求めた場合には、これに従い速やかに提出するものとする。

(賃料の妥当性の検証)

第5条 甲は、本件土地の賃貸借期間中において、社会情勢、周辺地価、丙の事業内容及び事業収支状況の変動等が生じる可能性があることから、第2条第2号に定める本件土地の賃料及び第3条第3項に定めるマスターリース賃料の妥当性について、一般定期借地権設定契約締結日から5年毎に検証を行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、必要に応じて、第2条第2号に定める本件土地の賃料及び第3条第3項に定めるマスターリース賃料の妥当性について検証を行うことができる。
- 3 前2項の規定による検証のため、甲が、乙又は丙に対して必要な報告又は資料の提出を

求めた場合、乙又は丙はこれに応じなければならない。

- 4 第1項又は第2項の規定による検証の結果、甲が必要と認めるときは、甲は、乙に対して、第2条第2号に定める本件土地の賃料の改定を請求することができる。
- 5 前項に定める賃料の改定の請求があった場合において、乙が必要と認めるときは、乙は、丙に対して、第3条第3項に定めるマスターリース賃料の改定を請求することができる。

(事業内容等の妥当性の検証)

第6条 本件土地の賃貸借期間における未来医療に対するニーズの移り変わりや、科学技術の革新等の環境変化に対応するため、甲は、一般定期借地権設定契約締結日から10年毎に拠点事業の内容等の妥当性について検証を行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、甲は、必要に応じて、拠点事業の内容等の妥当性について検証を行うことができる。
- 3 前2項の規定による検証のため、甲が、乙又は丙に対して必要な報告又は資料の提出を求めた場合、乙又は丙はこれに応じなければならない。
- 4 第1項又は第2項の規定による検証の結果、甲、乙及び丙で協議のうえ、事業計画書の変更が必要となる場合は、乙は、丙の協力のもと事業計画書の変更案を作成し、甲の書面による承認を得なければならない。

第7条 本基本合意書に定めのない事項及び疑義が生じた事項については、甲乙丙協議のうえ、決定する。

本基本合意書成立の証として、本基本合意書を3通作成し、甲乙丙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

甲 大阪市  
都市計画局長 高橋 徹

乙 ○○○○○○ (優先交渉権者)  
○○○○

丙 (仮称) 未来医療推進機構  
○○○○○

※甲が、乙又は丙に対して求める報告又は資料の提出に関する具体的な内容や提出期限、違約金条項の設定による実効性確保策等(第3条第4項・第4条第1項・第4条第2項・第5条第3項・第6条第3項)については、本基本合意書の締結までに、甲、乙及び丙で協議のうえ定めることとします。