

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プロポーザル 質疑回答(第1回)

No.	資料名・該当箇所 (※修正前のページを示しています。)	項目	質問内容	回答
1	・実施要領 (P.4 「1-2」)	貸付対象地	貸付面積8,600㎡とのことですが、別添3の明細図では敷地面積が算出できません。敷地座標図をご提示ください。	11月22日付けで、別添3に「丈量図」を追加し、ホームページに掲載しておりますので、ご参照ください。 なお、「別添3 明細図」については、記載の辺長の一部に誤りがあり修正しておりますので、合わせてご参照ください。
2	・実施要領(P.5 「1-2」)	貸付対象地	貸付対象地の西側隣地は市有地になりますが、その活用方針が決まっていればご教示ください。	活用方針は決定しておりません。なお、未来医療国際拠点基本計画(案)及び中之島アゴラ構想基本計画(案)において、当該市有地については、国内外からの研究者・企業等関係者向けの滞在施設や利便施設など、未来医療国際拠点と一体となった開発及び、社会学共創・産学共創・アート拠点との連携等の協力を求めていくこととしており、これらを踏まえて今後活用方針を検討してまいります。
3	・実施要領 (P.6 「1-3 (2)」) ・市有財産定期借地権設定合意書(案) (第5条 「賃料」)	賃料	11月中旬提示予定の賃料に関して、その設定の際の不動産鑑定評価について併せて示される予定はあるか。	11月22日付けで賃料(参考値)を公表しており、これについては未来医療国際拠点基本計画(案)及び別添6「未来医療国際拠点整備の考え方(案)」に基づき、不動産鑑定評価を徴取した賃料(参考値)となります。 本市と事業予定者とで定期借地権設定契約締結を行う際の賃料については、優先交渉権者決定後、契約締結までに、本市において決定し、優先交渉権者に提示させていただきます。 なお、いずれについても、これらの設定の際の不動産鑑定評価の内容については、ご提示する予定はございません。
4	・実施要領 (P.6 「1-3 (2)」) ・市有財産定期借地権設定合意書(案) (第5条 「賃料」)	賃料	・賃料の改定について、「本市が必要があると認めるとき」とは具体的にどのような場合を想定しているか。	定期借地権設定合意書(案)第5条第3項に記載のとおりであり、経済情勢の変動等の状況や程度に応じて、必要性を判断することとなります。
5	・実施要領 (P.6 「1-3 (2)」) ・市有財産定期借地権設定合意書(案) (第5条 「賃料」)	賃料	・定期借地権設定合意書(案)第5条では甲からの一方的な改定通知と読めるが、協議改定となるのか。	市から改定の請求をさせていただき、協議の上、改定させていただくこととなります。
6	・実施要領 (P.13 「3-1 (3)②」)	(仮称)未来医療推進機構	事業者リスク等を明確にする上では、(仮称)未来医療推進機構に関してさらに具体的な情報の公開が必要と考えるが、申込受付期間までにそのような予定はあるか。	12月下旬に第3回会議を開催予定であり、開催後、議事概要を大阪府のホームページにて公表予定です。

7	・実施要領 (P.12 「3-1 (1) ③」)	歩行者動線計画	中央緑道の整備について有効幅員以外に方針として既に決定されている事項はありますか。	実施要領P12③(中央緑道等の整備について)に記載の事項以外には特に決定されている事項はございません。
8	・実施要領 (P.12 「3-1 (1) ③」)	歩行者動線計画	歩行者デッキについて、大阪大学中之島センターと将来的に接続が容易な構造形式とするように記載されています。具体的に大阪大学中之島センターのデッキ接続可能部分はどの位置になるのでしょうか。	別添9の図面の接続面と記載されている南側壁面の2Fフロアへの接続を想定してください。 具体的な接続位置については、今後、大阪大学と協議し決定してください。
9	・実施要領 (P.13 「3-1 (3) ①」) ・実施要領 (P.13 「3-1 (3) ②」)	事業収支計画・ 資金計画 運営計画・実施 体制	事業収支や運営計画の提案について、「事例等を参考に実現性のある適切な賃料を設定」「マスターリース方式等による類似事業の実績を示してください」との記載がありますが、設定根拠としてどの程度具体的に記載する必要がありますでしょうか。	サブリース賃料やマスターリース賃料の設定根拠について、特に求める水準は定めておりませんが、適切性を審査することとなりますので、類似事例等により設定根拠を示してください。 マスターリース方式等による類似事業の実績については、類似事業の概要(事業概要、事業実施の体制等)を示してください。
10	・実施要領 (P.14 「3-2 (1)」)	地区計画	事業予定者決定後、提案計画をふまえて地区計画を定める予定、地区計画案の策定にあたっては、市、事業予定者、関係地権者が協議を行うとありますが、協議開始時期はいつ頃を想定されていますでしょうか、定期借地権設定契約後の理解でよろしいでしょうか。また、協議及び都市計画決定手続きの期間はどのくらい見込めばよろしいでしょうか。	協議開始時期は、定期借地権設定契約後となります。 協議及び都市計画手続きの期間については未定です。 事業計画提案書のスケジュールについて、本地区計画に関する協議や手続きの期間は考慮して頂く必要はありません。
11	・実施要領 (P.14 「3-2 (1)」)	地区計画	「中之島4丁目地区において一体的なまちづくりを実現し」とありますが、貸付対象地の西側隣地の市有地における開発を、貸付対象地を借地し建物の整備・運営を行う開発事業者が直接関わることはなく、将来、市が地区計画など活用方針を定め、本プロポーザルとは切り離して事業者を選定するという考えで良いかご教示ください。	そのとおりです。
12	・実施要領 (P.14 「3-2 (3)」)	税制優遇	本拠点は大阪府の成長特区に現在指定されていない(協議中だが確定したものではない)とのことですが、今後指定される見通しとの理解でよろしいでしょうか。	そのとおりです。

13	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.16 「3-3」) ・市有財産定期借地権設定合意書 (案) (第12条 「権利譲渡等」) 	賃料	建物の第三者への売却は可能か。	応募資格において、「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」を条件としておりますので、原則、第三者への売却は認められませんが、本市がやむを得ないと認める場合等に限り、事前にその理由を記載した書面によって、本市に申請し、承認を受けることにより、可能となります。
14	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.16 「3-3」) ・市有財産定期借地権設定合意書 (案) 	市有財産定期借地権設定合意書	別添5の合意書案は、締結までの協議でどの程度変更が可能であるか。例えば、第19条第1項において、公用・公共用に供する場合の市からの契約解除について定めがある一方、その際の事業者側への補償等については言及がなく、大きなリスクであるように見受けられる。	合意書案の内容について協議による変更はできないものとお考えください。 なお、地方自治法第238条の5第4項に基づき、公用又は公共用に供する必要が生じたことにより本市が契約を解除した場合には、同5項により借受人は損失の補償を求めることができます。
15	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.18 「5-2 (3)」) 	事業計画提案書	事業計画提案書に枚数制限はありますか。	ございません。
16	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.18 「5-2 (3)」) 	事業計画提案書	事業計画提案書は、「左綴じでレール式ファイルで製本」とのことですが、ステープラー(ホッチキス)等で綴じたうえで、レール式ファイルに綴じる形式でよろしいでしょうか。	可能です。
17	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.18 「5-2 (3)」) 	事業計画提案書	事業計画提案書は、「左綴じでレール式ファイルで製本」とのことですが、提案書の枚数が多くなった場合には、分冊となってもよろしいでしょうか。	可能です。
18	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.24 「7-5」) ・市有財産定期借地権設定合意書 (案) (第16条 「連帯保証人」) 	連帯保証人	記載の例(解体・撤去費相当額の提供または担保の提供)以外に連帯保証人を不要とすることができるケースはないか。	大阪市財産規則第23条第1項において、「本市の普通財産を借り受けた者は、契約保証金の納付するほか、連帯保証人を立てなければならない、ただし、確実な担保を提供したとき又は所管局長がその必要がないと認めるときはこの限りでない」とされており、この「確実な担保を提供したとき」と認められるのが、実施要領に記載されたケースとなります。 これ以外の連帯保証人を不要とするケースについては、「確実な担保を提供したときと認められる場合、又はその必要がないと認められるとき」に該当する場合となり、例えば、本契約期間満了時の現状回復義務の履行までに生ずる可能性のある一切の損害に対して、事業予定者が十分に対応できると認められる場合等が該当すると考えられます。 なお、具体的にどのようなケースが該当するかは、定期借地権設定契約締結までに、本市と協議・調整し決定することとなります。

19	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.24 「7-5」) ・市有財産定期借地権設定合意書 (案) (第16条 「連帯保証人」)	連帯保証人	金融機関が保証を提出する場合、期間が途切れないように次の期間の保証書を提出する旨記載があるが、金融環境の変化などで継続の保証書を発行できず、併せて開発事業者が新たに連帯保証人をたてることのできない場合は、どうなるのか。	No.18に記載のとおり、連帯保証人が不要となるケースについては、「確実な担保を提供したとき又は所管局長がその必要がないと認めるとき」に該当する場合がありますので、これに該当する措置等をとっていただく必要があります。
20	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.24 「7-5」) ・市有財産定期借地権設定合意書 (案) (第16条 「連帯保証人」)	連帯保証人	資本関係のあるグループ会社を連帯保証人に立てることは可能か。	可能です。
21	<ul style="list-style-type: none"> ・実施要領 (P.24 「7-5」) ・市有財産定期借地権設定合意書 (案) (第16条 「連帯保証人」)	連帯保証人	<p>機構設立準備組織に参加している場合(今後参加する場合含む)、下記①～③の役割を担うことは、上記欠格要件に該当するか。</p> <p>①応募する個人・法人・SPCへ融資すること。 (様式6-2 の資金計画の資金調達先に記載されることが可能か。)</p> <p>②応募する個人・法人・SPCへ実施要領「7-5」に記載される連帯保証人の代わりに提出される「金融機関の保証」業務を行うこと。</p> <p>③SPCのAM(アセット・マネジメント)業務を担うこと。</p>	・欠格事項の「機構設立準備組織に参加している企業」が適用されるのは、当該企業が本市の直接の契約相手方(共有者含む)となる場合であり、これに該当しない場合は、ご質問の①～③について、欠格要件に該当しません。
22	・別添6	未来医療国際拠点整備の考え方	CPC・細胞バンクの仕様はオフィスとありますが、入居者の自由度を高めるためスケルトンでの提案も可能でしょうか。	スケルトンでの提案も可能です。
23	・別添6	未来医療国際拠点整備の考え方	インキュベートスペース、産学連携スペースの仕様はドライとありますが、一般的なオフィス仕様という理解でよろしいでしょうか。また一部に水道・ガスとありますが、室内にバルブ止めを行うということでしょうか。使用されるガス種を含め工事区分と合わせてご提示ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的なオフィス仕様です。 ・室内のバルブ止めについては、そのとおりです。 ・実験に必要なガスについては、都市ガス以外現段階では具体的には想定しておらず、区分はC工事です。
24	・別添8	(仮称)大阪新美術館	大阪中之島美術館からつながる歩行者デッキ部分ですが、1Fフロア高さ(OP+3.209)から、歩行者デッキ下までの高さはいくらでしょうか。	プロポーザル参加希望者には、図面の写しを配布しますので、大阪市都市計画局開発調整部開発計画課(Tel.06-6208-7827)まで受け取りにきていただくようお願いいたします。

25	・別添8	(仮称)大阪新美術館	大阪中之島美術館の計画図、外構計画図(特に1階西側)をご提示ください。	プロポーザル参加希望者には、図面の写しを配布しますので、大阪市都市計画局開発調整部開発計画課(Tel06-6208-7827)まで受け取りにきていただくようお願いいたします。
26	・様式1		開発許可の有無の欄がありますが、レベルが不明のため、該当するか否か判断できません。敷地及び敷地周辺レベルが分かる資料をご提示ください。	レベルがわかる資料はございません。ご参考までに、下記HPにおいて標高の情報が提供されています。(国土交通省国土地理院提供) http://www.gsi.go.jp/johofukyu/hyoko_system.html
27	・様式4、5、6-3、6-4、7		様式は変更しないように記載されていますが、枠の大きさを変更して副題を入れることは可能でしょうか。	可能です。
28	・様式6-1		70年間の事業収支計画については、書式が示されていませんが、同70年事業収支計画に必ず記載すべき数値、指標等がありますでしょうか。	70年の事業収支計画については参考資料ですので、可能な範囲で概要を作成してください。作成が困難な場合は、考え方を記述してください。
29	・様式6-1		整備区分、管理区分を図示するとともに考え方を記述と記載されていますが、図示とはどのようなイメージでしょうか。記載例等ご提示ください。	整備区分については、各階平面図において機構の整備を想定するエリアを図示し、当該エリアについての事業予定者の内装・設備等の整備範囲の考え方を記述してください。 管理区分については、事業予定者と機構の管理区分を、各階平面図において示してください。 なお、図面で示するのが困難な場合は、考え方を記述してください。
30	・様式6-2		様式6-2「資金計画について」のWordファイルはA4サイズとなっていますが、A3サイズで作成するという点でよろしいでしょうか。	A3サイズで作成ください。