

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2回)

No.	資料名・該当箇所	項目	質問内容	回答
1	・実施要領(P.6 「1-4」)	賃料	基本合意書の合意事項として原則5年毎に「本用地の賃料、マスターリース賃料の妥当性の検証」との記載がありますが、5年間は賃料固定ということでしょうか。	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)第5条に、5年毎に検証を行うこととしておりますが、これに関わらず、市において必要に応じて検証を行うこととしており、これらの検証の結果、市が必要と認めるときは、本用地の賃料の改定請求を行うこととなります。 なお、マスターリース賃料は、機構との協議によるものとなります。
2	・実施要領(P.24 「7-5」) ・別添5 第16条	連帯保証人	連帯保証人が不要な場合として記載のある大阪市財産規則の該当条項「契約管財局長が認めるとき」とは具体的にどのような時でしょうか。 また、実施要領P24「7-5」に記載のある連帯保証人が不要となる場合の表記(解体撤去費相当額の提供、金融機関の保証)と表現が異なりますがどちらが正しいのでしょうか。	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、契約保証金を納付するほか、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契約管財局長(本件の場合は本用地の所管局長である都市計画局長)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P24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、具体的には定めておりませんが、例えば、本契約期間満了時の原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。
3			複数の企業が共有で応募する場合で、各応募者(共有者)が連帯保証人の資格を有していた場合でも、別途連帯保証人を立てる必要がありますでしょうか。	複数の企業が共有で応募する場合についても、原則は上記のとおりです。契約相手方となる複数企業が本契約期間満了時の原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十分に対応できると認められる場合等には本市と協議の上、連帯保証人を免除する可能性もあります。ただし、共有の事業者のうち1者が破綻するなどした場合には、改めて連帯保証人の必要性については協議させていただくこととなります。

4	・別添5 第12条	借地権	借地権の譲渡及び転貸について賃貸人(大阪市)が承認する場合の基準はありますでしょうか。	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、第三者への借地権の譲渡や転貸は認められません。なお、承認する場合の基準については、市においてやむを得ないと認められる場合でかつ、事業計画書の遵守や定期借地権設定合意書・基本合意書で定める義務の履行が、第三者に承継されることが確実な場合等が該当すると考えられます。
5	・別添5	期限前解約	賃貸借期間内に期限前解約する場合についての規定、ペナルティ等がありますでしょうか。	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、期限前の解約にあたっては原則認められません。なお、開発事業者において、やむを得ない事情で期限前解約が必要となった場合については、その際に、本市と協議を行い、解約を認める条件(ペナルティを含む)等を双方合意した上解約することとなります。
6	・実施要領(P.23 「6-4」)	優先交渉権者	優先交渉権者および次点者の名称をホームページで公表されるとあるが、公表が前提なら提案自体が難しい。提案内容の遵守を前提としていたにも関わらず、(仮称)未来医療推進機構との協議・調整の結果、やむを得ず辞退となることも想定されるため、正式に契約締結されない場合は名称を非公表とできないか。	優先交渉権者・次点者については、原則、決定時に名称を大阪市都市計画局ホームページで公表予定としていますが、公表することにより不利益があるなど差し支えがある場合は、契約締結時まで非公表といたしますので、事業計画提案審査結果の通知後、公表までの間に書面により速やかに申し出てください。