

| 番号 | 質問箇所                | 内容  | 回答  |
|----|---------------------|---|---|
| 1  | 実施要項 P1, 2, 8       | 本用地について、医薬品・医療機器に特化した物流センター（主用途：製品保管・作業・配送）の建設・運営は公募要件及び地区計画方針に適合するものとして認められますでしょうか。<br>また、弊社は物流業を営んでいることから、取扱品目はメディカル製品に限定するものの営業倉庫登録は致したく考えておりますが、その点何か問題はございますでしょうか。   | 摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第4条の別表の3 医療・健康創生関連ゾーンの(8)の通り、建設するものが倉庫業を営む倉庫だけでは要件に適合しないと考えます。また、運営する法人におかれましても、要項P5(3)実績に係る要件を有する必要があります。応募に当たりましては、その点を踏まえてご検討いただきますようお願いいたします。 |
| 2  | 実施要項 P.2, 3, 24     | 引渡し時点で土地に存する建築物、植栽、存置物及び地下埋設物（ <u>従前建物の基礎杭</u> や現在使用していない存置されている公共下水道管及び枠等）について詳細の資料がありましたらご提供いただけないでしょうか。  | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。   |
| 3  | 実施要項 P2<br>§1-4-(1) | 前面道路及び敷地内に高低差が見受けられます。前面道路を含め、敷地測量図や高低測量図、開発許可図面など、高低差の分かる資料のご提供をお願いします。  | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。   |
| 4  | 実施要項 P2<br>§1-4-(3) | 「現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で土地に存する建築物、植栽、存置物及び地下埋設物（従前建物の基礎杭や現在使用していない存置されている公共下水道管及び枠等）についても売却物件に含むものとし、…買主の負担において対応して下さい。」とあります。下記の位置、高さ（深さ）等が分かる図面及び資料のご提供をお願いします。<br>・土地に存する建築物<br>・同上、植栽<br>・同上、存置物<br>・地下埋設物（現在使用していない存置されている公共下水道管及び枠等） | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。   |
| 5  | 実施要項 P.3            | 区分地上権設定に関する契約書の開示をお願いできますでしょうか。   | 地上権設定について記されている登記簿を、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。  |
| 6  | 実施要項 P.3            | 埋蔵物文化調査について、直近5年間での、周辺での出土状況をご教示ください。また、その遺跡が存在する深さが判明して入ればご教示ください。   | 周辺地域における埋蔵文化財発掘調査及び各調査区での遺構面（深さ）に関しては、別紙1「明和池遺跡7抜粋・明和池遺跡における既往の調査一覧」及び別紙2「明和池遺跡7報告書抄録」をご参照ください。各調査区の詳細を記した報告書は生涯学習課（市役所新館6階・市民図書館）、一部は、全国遺跡報告総覧 - 奈良文化財研究所HPで閲覧できます。                |

| 番号 | 質問箇所                           | 内容   | 回答   |
|----|--------------------------------|--|--|
| 7  | 実施要項 P.3                       | 敷地内に配置されている流域下水配管の更新予定があればご教示ください。   | 流域下水道施設の管理は大阪府のため、メンテナンス頻度や更新工事予定については存じ上げません。   |
| 8  | 実施要項 P3<br>§1-4-(4)            | 「事業用地を開発する上で障害となる場合は、買受事業者の責任と負担において撤去して下さい。」とあります。従前解体工事時の地下存置物については図面等の記録があると考え、撤去不要な場合は、その記録により存置に係る行政協議が不要と考えて宜しいでしょうか。  | 本市との協議は不要です。また、建物の解体又は新築時における地下工作物の存置に関しては、大阪府環境農林水産部循環型社会推進室産業廃棄物指導課の所管となっており、存置することに関し、大阪府産業廃棄物指導課への事前協議は不要であることを確認いたしております。<br>存置に関しては、大阪府HP及び一般社団法人日本建設業連合会作成の「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」(2020年2月)をご参照ください。<br>( <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/sangyohaiki/houritu/kensetsu_faq.html#q26">https://www.pref.osaka.lg.jp/sangyohaiki/houritu/kensetsu_faq.html#q26</a> ) |
| 9  | 実施要項 P4~5                      | P5(3)実績に係る要件についてお教えください。<br>(ア)弊社は既存物流センターにおいて医薬品や医療機器の製造業(包装・表示・保管)や、卸売販売業などの薬機法に基づく各種業許可を取得し、物流業務を営んでおりますが、その実績で応募資格を有するものとみなしていただけますでしょうか。<br>(イ)弊社は物流業者であることから、大学と医療に関する共同研究・開発を行った実績は残念ながらございませんが、それでも以前にある医科大学と培養細胞の特殊輸送に関する検討を進めたケースはございました。その特殊輸送の検討実績をもって本件応募させていただくことは可能でしょうか。 | 実績に係る要件につきましては、今後の連携等を踏まえた際の必須要件と考えており、健康・医療分野における研究開発等について、健都イノベーションパークにおける将来的に連携可能な具体的な計画やアイデアを有した提案を求めておりますので、医薬品を取り扱っている物流倉庫のみであれば、応募資格を有するものとみなすことは困難です。<br>また、検討した実績をもって、実績に係る要件を満たしていることはできかねます。  |
| 10 | 募集要項 P5<br>(3)応募法人の資格要件        | 「ア 参入実績」、「イ 大学又は研究機関との研究開発等実績」は同社グループ会社としての実績でも認められるでしょうか。   | グループ会社が、応募法人の構成法人であり、本土に整備する施設を自らが事業者として利用し、研究開発等を行う場合は実績として認めることがあります。  |
| 11 | 募集要項 P5<br>応募法人の資格要件<br>(§2-2) | 「大学又は研究機関との研究開発等実績が確認できる資料」が求められていますが、同社グループ会社としての実績でも認められるでしょうか。  | グループ会社が、応募法人の構成法人であり、本土に整備する施設を自らが事業者として利用し、研究開発等を行う場合は実績として認めることがあります。  |

| 番号 | 質問箇所                   | 内容   | 回答  |
|----|------------------------|--|---|
| 12 | 実施要項 P.7               | 市民を対象としたサービス提供や情報発信とありますが、イメージされている具体的な機能についてありましたらご教示ください。また、近隣施設における事例がございましたらあわせてご教示ください。   | 健都においては、産学連携によるオープンイノベーション機能と市民参加によるまちぐるみによる健康づくりの好循環を生み出す仕組みの構築に向けて取り組んでいるところです。<br>住民の方々には、地域実証事業にも参加いただいている、健都のまちづくりにおいて重要な役割を担っていただいていると考えております。その点を踏まえて、ご提案お願いします。 |
| 13 | 実施要項 P.7               | 健都関係者間の各種会議・協議会に参加する条件について、これは建物が竣工した後の運営期間中についてのことだと思いますが、応募法人に建設会社が含まれる場合、建設会社もこの会議等に参加し続ける必要がありますでしょうか。建物所有者及び入居者に対する条件という認識でよろしいでしょうか。 | お見込みの通り、建物所有者及び入居者に対する条件となります。  |
| 14 | 実施要項 P.9<br>§3-5-(1) 力 | 優先交渉権取得後、建設費等の高騰により初期投資額が提案書提出時よりも増加した場合、事業計画の変更の承諾を得る必要はありますか。また、届出をする必要がありますか。   | 変更する内容、規模等により必要性を判断することになりますので、変更する可能性がある場合は、相談いただくようお願ひいたします。  |
| 15 | 実施要項 P.10              | 事業用地の状況等に関する資料の提供をお願い致します。(地中埋設物／土壤汚染)   | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。   |
| 16 | 実施要項 P.12              | 参加意思表明の提出資料⑪「決算書」について、単体の決算書の提出は必須である前提で、連結分決算の提出も必要という認識でよろしいでしょうか。   | お見込みの通りです。  |
| 17 | 実施要項 P.12              | 参加意思表明の提出資料⑬「参加資格要件の根拠資料」について、どの程度の根拠資料が必要でしょうか。<br>研究一覧表(研究名／連携先)やプレスリリース程度で良いのか、論文や研究結果まで必要なのか、ご教示ください。                                  | 公表できる研究一覧やプレスリリース等で、どのような研究に取り組まれているかが把握できるものであれば、問題ありません。  |
| 18 | 実施要項 P.13              | 提案者が特定される表現は避けるようにとのことですが、提案事業を推進するために必要となる協力企業(応募法人ではない)については具体な企業名を記載しても問題ない認識でよろしいでしょうか。  | 審査への影響を鑑みて、表現を避けるよう記載してましたが、他の情報から提案者を特定することができる可能性が高いことから、「※提案者が特定される表現は避けてください。」の文章を削除します。これに伴い実施要項を修正いたします。  |
| 19 | 実施要項 P.13<br>§5-1      | 提案書等の提出について「左綴じで必要部数製本(製本の仕様の指定なし)」とありますが、【提出書類の作成・提出にかかる留意点】に記載のとおり、ファイル又はバインダーに綴じると考えて宜しいでしょうか。  | お見込みの通りです。  |

| 番号 | 質問箇所                  | 内容  | 回答   |
|----|-----------------------|---|--|
| 20 | 実施要項 P.17             | 摂津市から、摂津市内の事業者・事業所をご紹介いただくことは可能でしょうか。   | 摂津市から直接事業者・事業所を紹介させていただくことはありませんが、摂津市商工会へのご相談等につきまして、ご協力させていただくことは可能です。  |
| 21 | 実施要項 P.18             | 事業の安定性の評価の視点について「リスク要因に係る認識であるか」と記載がありますが、これは何を指してますでしょうか。リスクの把握と対策を示すという認識でよろしいでしょうか。  | お見込みの通りです。   |
| 22 | 実施要項 P18<br>§6-3-(2)カ | 工事の作業日・作業時間の制限、及び、車両通行の時間制限等はないと考えて宜しいでしょうか。  | クリーンセンター撤去工事着手前に竹之鼻自治会を対象に工事説明会をした際、工事車両の通行台数や経路について、工事車両は、一日当たりのべ台数20台の通行、経路に関しては、往路は府道大阪高槻京都線から味舌橋で旧千里丘44号線（現千里丘92号線）に入り、山田川沿いを通行、復路は旧千里丘44号線を西に向かい、正雀川沿いを通行し、府道大阪高槻京都線に出るようにとの要望がございました。実際の工事においては、この点も踏まえ協議が必要と考えます。 |
| 23 | 実施要項 P.21             | 所有権の移転・譲渡に関する制限は10年間のみ適用され、それ以降は制限が無いという認識でよろしいでしょうか。   | 買戻し特約等の条件については、お見込みの通りですが、10年後以降においても、医療・健康創生関連ゾーンであることを踏まえ、近隣住民への配慮をお願いします。   |
| 24 | 実施要項 P22<br>§7-4-(3)ウ | 物件を使用してはならない用途について、騒音・振動・危険物については、下記のように考えて宜しいでしょうか。<br>・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を超える騒音及び振動<br>・法別表第2(る)項第2号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの | 1点目はお見込みのとおりです。<br>2点目は、千里丘新町地区地区計画におきまして、医療・健康創生関連ゾーンの建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限のうち、13.工場（建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に定めるものに限る。）しておりますので、ご確認ください。  |
| 25 | 実施要項 P22<br>§7-5-(4)  | 「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」とあります。越境物の種類、及び、詳細な位置が分かる図面及び資料のご提供をお願いします。  | 現状において、隣接土地からの越境物はないものと認識しており、図面、資料は保有しておりません。   |
| 26 | 実施要項 P23<br>§7-7-(7)  | 本事業で求められている住民説明会について、対象となる住民の皆様の範囲はどの程度までになりますか。また、住民説明会の開催方法など条件がありましたら、ご教示をお願いします。  | クリーンセンター撤去工事着手前に、隣接地域の自治会である竹之鼻自治会を対象に工事説明会を実施しております。<br>その後、マンションが建設されておりますので、マンション住民を含めて説明をお願いします。開催方法等につきましては、条件はございません。  |

| 番号 | 質問箇所                         | 内容  | 回答  |
|----|------------------------------|---|---|
| 27 | 実施要項 P24<br>§8-1-(1)         | 地下に存置されている従前建物(クリーンセンター)の基礎杭、下水道管及び枠の詳細な位置、深さが分かる図面や資料のご提供をお願いします。<br>また、従前建物の解体時に撤去されたタンク等の地中埋設物の詳細な位置・深さ、及び、当該敷地内にて掘削した範囲と深さが分かる図面や資料のご提供をお願いします。 | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |
| 28 | 実施要項 P24<br>§8-1-(2)         | 流域下水道管の詳細な位置、地盤面からの深さ、形状が分かる図面及び資料のご提供をお願いします。  | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |
| 29 | 実施要項 P.24                    | 整備済の周囲の画地において、基準値を超える土壤汚染の対応策の事例があればその具体例についてご教示ください。   | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |
| 30 | 募集要項 P24                     | 土壤汚染対策法に基づく調査結果の詳細(セレン・ほう素の検出値、分布図、指定解除の根拠資料)を追加で開示可能でしょうか。   | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |
| 31 | 実施要項 P24<br>地中埋設物に関する資料について  | 従前建物の基礎杭、公共下水道管・枠等の地中埋設物の配置状況がわかる図面・資料をご提供ください。   | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |
| 32 | 実施要項 P24<br>土壤汚染調査に関する資料について | 当該地の土壤汚染に関する調査結果資料(報告書等)があればご提供願います。  | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |
| 33 | 実施要項 P24,25<br>§8-2-(1)(2)   | 下記の図面及び資料のご提供をお願いします。<br>・過去に行った土壤汚染調査結果報告書<br>・過去に講じられた汚染の除去等の措置方法及び詳細な位置範囲と深さが分かる資料   | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |
| 34 | 実施要項 P.25                    | 事業用地の状況等に関する資料の提供をお願い致します。<br>(地中埋設物／土壤汚染)  | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 |

| 番号 | 質問箇所                         | 内容  | 回答  |
|----|------------------------------|---|---|
| 35 | 実施要項 P25<br>§8-2-(6)         | 「周知の埋蔵文化財の包蔵地（「明和池遺跡」）に該当…文化財保護法に基づく調査、手続等が必要となる場合があり…当該調査等の実施による整備期間延長または建設費用の増加などにより、事業者に何らかの損害が発生した場合…」とあります。調査は必須でしょうか。調査必須の場合は、当該敷地周辺での出土状況や、調査・手続きに要した期間のご教示をお願いします。また、その実施状況から当該敷地で予想される調査の程度、及び、調査・手続きに要する期間についてご教示をお願いします。 | 当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地（明和池遺跡）内に位置しますので文化財保護法第93条の届出を工事着手の60日前までに生涯学習課を通じて大阪府教育委員会へ提出していただく必要があります。大規模な工事の場合は、工事の概要が決まった段階で同課と協議をお願いします。協議を経て、部分的な確認調査を実施し、全面的な調査の要否及び範囲を決定していきます。周辺地域における埋蔵文化財発掘調査に関しては、別紙1「明和池遺跡7抜粋・明和池遺跡における既往の調査一覧」及び別紙2「明和池遺跡7報告書抄録」をご参照ください。各調査区の詳細を記した報告書は、生涯学習課（市役所新館6階・市民図書館）、一部は、全国遺跡報告総覧 - 奈良文化財研究所HPで閲覧できます。予想される調査の程度、期間等については、確認調査の結果をもとに確定しています。 |
| 36 | 実施要項 P25<br>§8-2-(8)ア        | 「…開発行為…」と記載がありますが、今回事業用地はすでに都市計画法第29条に基づく開発許可を受けた土地と考え、外構工事にて現状地盤より高さ1m以内の切土・盛土を行う場合に、都市計画法第29条に基づく新たな開発許可是不要と考えて宜しいでしょうか。必要な場合は、必要となる基準のご教示をお願いします。  | 本市においては高低差30cm程度の整地であれば、開発にかかる切土・盛土とはみなしません。ただし、高低差30cmを超える切土・盛土を行う場合は、都市計画法第29条に基づく開発許可が必要です。  |
| 37 | 関係様式一覧<br>留意点                | 「提出書類はMicrosoft 社のWord 及びExcel 形式により作成して保存する」とありますが、枠などご指定の様式と同じとして、AutoCADやMicrosoft 社のPowerPoint、Adobe社のイラストレーターなど、他の形式で作成することは可能でしょうか。   | Word 及びExcel以外のアプリケーションソフトによる作成も可いたします。ただし、これら以外で作成した場合、電子データの提出に際しては、PDF形式に変換していただいたうえで、ご提出ください。   |
| 38 | (様式3-3)提案施設の概要<br>I.建築概要     | 駐輪場の欄に自動二輪と原付の台数を記入することになっていますが、摂津市開発協議基準により、住宅等に供する部分以外の建築物を建築する場合は必ずしも設置する必要はないと考えて宜しいでしょうか。  | 駐車場、駐輪場については、敷地外への違法駐車等を防止し安全を図るため、需要に応じ確保いただくよう指導しております。詳細は、具体的な計画に対して協議を進めていくことになります。   |
| 39 | (様式 6-3)資金計画<br>(事業収支に係る計画書) | 「法人税等」が「本事業のみ」となっていることを踏まえると、事業収支に係る計画書は、事業用地に係る事業活動に関する事業収支を作成すると理解してよろしいですか。  | お見込み通りです。   |
| 40 | その他                          | 埋蔵文化財調査範囲を検討・想定するにあたり、クリーンセンターが建っていた位置や基礎の深さを把握したく、建物図面等の資料の提供は可能でしょうか。   | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。   |

| 番号 | 質問箇所   | 内容   | 回答  |
|----|--|--|---|
| 41 | その他  | 公募の実施に伴い、募集建物（研究所・賃貸ラボ）の建設について、地元自治会は概ね了解済みという認識でよろしいでしょうか。（優先交渉権者選定後に個別具体に説明会が必要なことは承知しています）  | 公募の開始にあたり、公募の概要及び実施スケジュールにつきまして、地元自治会に説明させていただきました。   |
| 42 | その他<br>北部大阪都市計画地区計画の変更（摂津市決定PI）                | 境界標の設置状況と測量図の詳細を追加でご提供可能でしょうか。   | 市が保有している図面については、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。  |
| 43 | その他<br>千里丘新町地区都市景観形成基準P.3<br>(6) 車の出入口、駐車場・駐輪場 | 千里丘新町地区都市景観形成基準に、以下の記載があります。<br>「駐車場は原則建物内部に設置するものとし、屋外に平面式駐車場又は機械式駐車場（立体駐車場）を設置する場合は、公共空間から駐車車両等が直接見えないように設置場所及びデザイン・色彩に十分配慮し、屋根、外壁又は植栽等で囲むものとする。」<br>当該記載の「公共空間から駐車車両等が直接見えないように」という基準について、完全に車両が視線に入らない状態（=死角になるよう囲う）ことを必須とするものではなく、植栽（芝草・低木・中低木等）を効果的に配置し、駐車場全体のデザイン性・色彩にも配慮することで、車両が目立たないよう景観に溶け込ませる計画とすれば、基準を満たすものと解してよろしいでしょうか。 | 千里丘新町地区都市景観形成基準に、植栽で囲み公共空間から駐車車両等が直接見えないようにすることも基準を満たす一つの対応としておりますが、詳細につきましては、具体的な計画に対して、協議を進めていくことになります。 |
| 44 | その他<br>測量図の提供について                              | 事業用地の現況および境界確認のため、最新の測量図をご提供いただけますでしょうか。   | 市が保有している資料について、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。   |