

旧病院跡地売却に係る 事業者公募実施要項

令和2年1月

地方独立行政法人 市立吹田市民病院

目 次

第1 公募提案による売却の趣旨、概要等	1
1 公募提案による売却の趣旨	1
2 主な募集手続きの流れ	2
3 本件土地の概要	3
1) 土 地.....	3
2) 既存建築物等の概要.....	3
3) 土壌汚染等の概要	4
4 売却基準価格.....	4
5 担当部局（事務局）	5
第2 本件土地の売却条件.....	6
1 基本的な考え方	6
2 契約上の主な条件.....	6
3 既存建築物等の扱いについて	7
4 土壌汚染リスク及びその対応について.....	7
5 擁壁の取り扱いについて.....	8
6 その他の条件等について.....	8
第3 事業者の募集に関する事項.....	9
1 実施要項の配布及び質疑応答・資料請求登録書の提出	9
1) 配布方法.....	9
2) 配布期間.....	9
3) その他.....	9
2 現地見学	9
3 質疑の受付及び回答	10
1) 質疑者の資格.....	10
2) 質疑の受付	10
3) 受付期間.....	10
4) 質問書への回答	10
4 第一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類）の提出	10
1) 提出する書類.....	10
2) 受付期間及び受付時間	11
3) 参加意思表明書の変更	11
第4 応募者の参加資格要件に関する事項	12
1 応募者の構成等	12
2 応募者の資格要件.....	12
1) 基本的な要件.....	13
2) 財務状況に係る要件.....	13
3 資格確認基準日	14

4	第一次審査の方法（失格事項）	14
5	第一次審査結果の通知	14
6	第一次審査結果への異議等	14
第5	提案に関する事項	15
1	第二次審査書類の提出	15
1)	提出書類	15
2)	提出期間	16
2	事業計画に求める条件	17
1)	基本的な考え方	17
2)	既存建築物等の解体工事計画に関する提案上の遵守事項	17
3)	本件土地利用計画における遵守事項について	18
4)	関係法令の遵守	20
3	吹田市からの協力要請事項	20
1)	開発計画において余剰地が生じた場合における協力要請事項	20
2)	その他の協力要請事項	21
第6	第二次審査の実施に関する事項	22
1	事業者選定委員会の設置	22
2	審査の手順	22
3	ヒアリングの実施	24
4	選定結果の公表	24
5	非選定理由に関する事項	24
6	審査内容に関する守秘義務	24
第7	落札者決定後の契約手続き等に関する事項	25
1	売買仮契約締結	25
1)	売買仮契約の締結	25
2)	契約保証金	25
2	吹田市議会の議決、吹田市長の認可及び本契約の成立	25
1)	吹田市議会の議決、吹田市長の認可	25
2)	議会開催	25
3)	売買仮契約の効力	25
4)	市長の認可を得た旨の通知	25
3	売買代金の支払	26
4	所有権の移転・物件引渡・登記	26
第8	その他公募提案による売却に関する事項	27
1	実施要項等の承諾	27
2	費用の負担	27
3	代理人による応募	27
4	応募の辞退	27
5	応募の無効	27

6 応募グループの提案に係る責任の所在.....	27
7 使用言語及び単位.....	28
8 資料等の取扱い.....	28
9 提出書類の取扱い.....	28
10 著作権.....	28
11 内容変更の禁止.....	28
12 複数提案の禁止.....	28
13 機密事項の遵守.....	28
14 公募提案による売却の延期若しくは中止.....	28
15 住民説明会の開催.....	29
第9 物件調書.....	30

第1 公募提案による売却の趣旨、概要等

1 公募提案による売却の趣旨

地方独立行政法人市立吹田市民病院は、JR 岸辺駅前の北大阪健康医療都市（健都）への移転に伴い、旧病院跡地（以下、「本件土地」という。）の活用について吹田市と協議を行い「旧病院跡地売却の基本条件」を作成しました。本件土地の活用については、関係法令及びガイドライン等の遵守は基より、まちづくりの観点から、周辺土地利用状況と調和した計画とすることとしています。

本件土地は大規模であり、また周辺は公共・公益施設等が集積する地域であることから、土地利用の転換による地域のまちづくりへの影響を考慮する必要があります。さらに、既存建築物等は現状有姿で引き渡すことから、買受者による既存建築物等の解体撤去等については、周辺地域等に配慮した手法を採用する必要があります。

このようなことから、本件土地売却に当たっては、当該地域にふさわしい、さらなる地域の活性化に繋がる開発を実現させるため、本件公募に応募する事業者（以下、「応募者」という。）から購入後の土地利用イメージを事前提案いただき、本件土地の利用方法、既存建築物等の解体工事に係る提案内容及び提案買受価格を総合的に審査し、最も優れた提案者を本件土地の買受予定者として決定する総合評価一般競争入札方式を採用することとします。

2 主な募集手続きの流れ

1	公募実施要項の配布	<ul style="list-style-type: none"> ○令和2年1月24日(金)から3月19日(木)まで ○この期間中に、質疑応答・資料請求登録書(様式1)の受付を行い、登録した事業者に限り資料等(DVD-R)を配布します。
2	質疑の受付及び回答	<ul style="list-style-type: none"> ○令和2年2月5日(水)から2月21日(金)午後5時まで ○質疑応答・資料請求登録書を提出した事業者に限り、質疑を行うことができます。 ○質問書(様式2)を電子メールにより提出してください。 ○質疑応答・資料請求登録書を提出した全ての事業者に対し、3月上旬までに電子メールで回答します。
3	物件概況(現地見学)	<ul style="list-style-type: none"> ○令和2年2月5日(水)から2月19日(水)までの間のいずれか一日を指定し、前日(平日に限る)の午後5時までに、担当へ電話連絡してください。ただし、敷地内部(建物を含む)の見学希望者に限ります。 ○質疑応答・資料請求登録書を提出した方に限り、現地見学を行うことができます。 ○見学は、原則として1事業者1時間以内、1回限りとなります。
4	第一次審査書類の提出	<ul style="list-style-type: none"> ○令和2年3月9日(月)から3月19日(木)午後5時まで ○応募者は、必要書類を担当へ提出してください。
5	第一次審査結果の通知	<ul style="list-style-type: none"> ○令和2年4月10日(金)を目途に、資格審査の結果について、文書により通知します。(以下、第一次審査を通過した事業者を「提案者」という。)
6	第二次審査書類の提出	<ul style="list-style-type: none"> ○令和2年5月25日(月)から5月29日(金)午後5時までに、提案者は、必要書類を担当へ提出してください。 ○価格提案書は封入し、密封の上割印を押印してください。
7	プレゼンテーション 第二次審査及び 審査結果の通知	<ul style="list-style-type: none"> ○提案者によるプレゼンテーションを実施します(令和2年6月下旬～7月上旬を予定)。 ○事業計画及び提案価格の審査を行い、落札候補者を選定します。 ○審査結果は、当法人理事会の議決を経て、各提案者へ文書により通知します。
8	仮契約の締結	<ul style="list-style-type: none"> ○落札者の決定から30日以内を目途に、仮契約を締結します。(以下、仮契約を締結した者を「買受者」という。) ○仮契約締結の際、契約保証金として、契約金額の100分の10以上の金額を納付していただきます。
9	吹田市長の認可 (本契約)	<ul style="list-style-type: none"> ○本件土地の売却に当たっては、吹田市議会の議決を経て吹田市長の認可が必要となります。仮契約は、市長の認可を得た日に本契約へ移行します。
10	売買代金の支払	<ul style="list-style-type: none"> ○買受者は、本契約移行から14日以内に売買代金をお支払いください。
11	所有権の移転 物件引渡	<ul style="list-style-type: none"> ○所有権は売買代金完納と同時に移転します。移転登記に係る手続き及び諸費用は買受者の負担となります。 ○現状有姿で引き渡します。
12	住民説明会	<ul style="list-style-type: none"> ○物件引渡後1か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について、買受者主催で行う住民説明会を開催していただきます。

3 本件土地の概要

1) 土地

所在地：吹田市片山町二丁目 54 番 6 ほか（巻末の土地明細参照）

地積：23,935.79 m²（登記簿面積）

※平成 31 年 3 月に本件土地の実測を実施し、隣地境界確認済みです。質疑応答・資料請求登録書（様式 1）を提出した方に限り、実測図を提供します。

2) 既存建築物等の概要

物件引渡日において、本件土地には、以下の建物、建物の付帯設備、工作物及び植栽等（以下「既存建築物等」という。）が残存しています。売却物件には、これら既存建築物等の全てを含むものとし、物件引渡日現在における現状有姿にて買受者に引き渡すものとします。

提案買受価格の算定に当たっては、これら既存建築物等の解体撤去工事費用（アスベスト対策費・低濃度 PCB 対策費等を含む）を考慮してください。また、解体撤去工事に係る一切の費用については、買受者の負担とします。当法人は、解体撤去工事に起因して発生する損害等について、責任を負わないものとします。

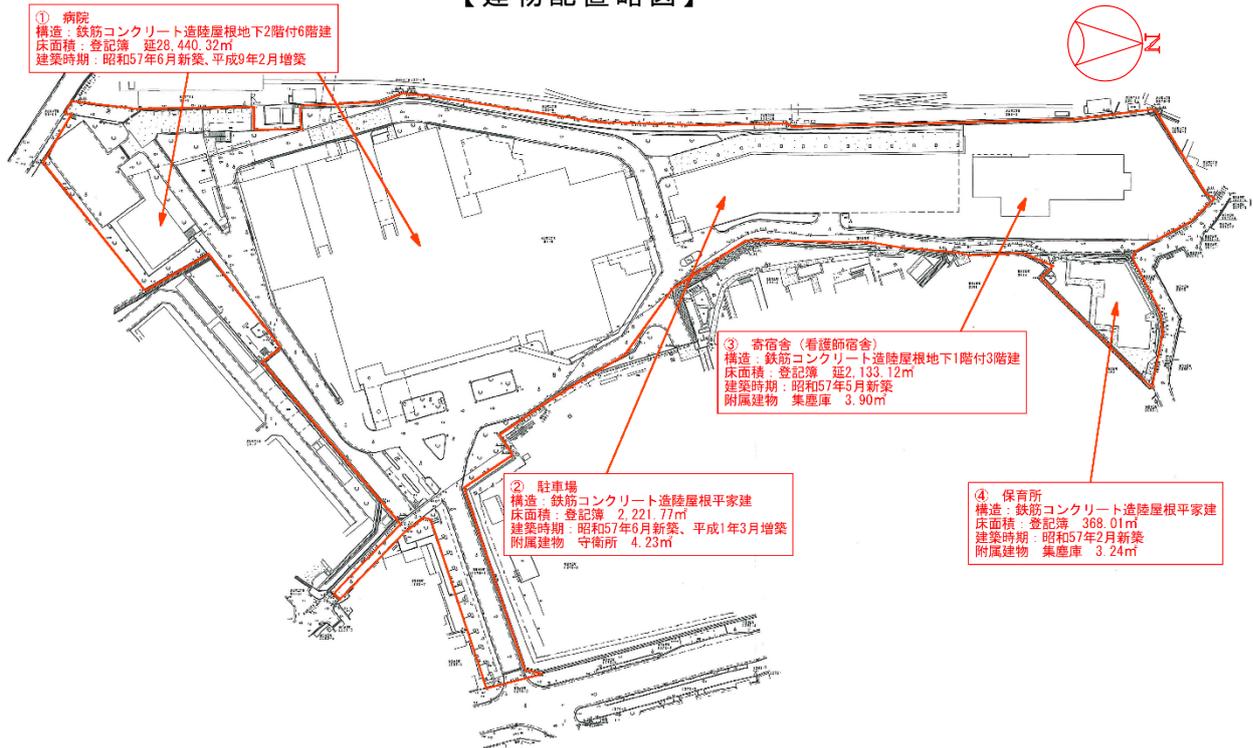
<対象となる建物>

以下の建物本体一式（建物に付随する機械設備、電気設備等を含む）を対象とします。

建物名	構造	延べ床面積	建築時期	備考	所有者
① 病院	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 6 階建	28,440.32 m ²	昭和 57 年 6 月新築 平成 9 年 2 月増築		地方独立行政法人 市立吹田市民病院
② 駐車場	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	2,221.77 m ²	昭和 57 年 6 月新築 平成 1 年 3 月増築	他に附属建物として守衛所 4.23 m ² がある。	〃
③ 寄宿舍（看護師宿舎）	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建	2,133.12 m ²	昭和 57 年 5 月新築	他に附属建物として集塵庫 3.90 m ² がある。	〃
④ 保育所	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	368.01 m ²	昭和 57 年 2 月新築	他に附属建物として集塵庫 3.24 m ² がある。	〃

注) 本件土地西側に私有地（西日本旅客鉄道株式会社様所有地）を挟んで所在する吹田市介護老人保健施設と上表①の病院を上空で繋ぐ吹田市所有の連絡橋（買受者による解体撤去工事の対象外）は、本件土地に係る当法人から買受者への引渡までに同市の負担において解体撤去するとのこととす。

【建物配置略図】



3) 土壌汚染等の概要

当法人では、本件土地における土壌汚染調査を実施しています（質疑応答・資料請求登録書（様式1）を提出した方に限り、土壌汚染調査関連資料を提供します。）。事業計画の検討に当たっては、各提案者にて当該土壌汚染調査関連資料を参照し、関係機関へ問い合わせをいただくなど、対策の内容等について確認をいただき、これら協議結果を反映させた上で提案してください。

なお、本件土地の一部は、土壌汚染対策法第11条の形質変更時要届出区域に指定済みです（形-25号）。

提案価格の算定に当たっては、必要に応じ対策費用等を計上してください。また、土壌汚染対策に係る一切の費用については、買受者の負担とします。

当法人は、土壌汚染対策に起因して発生する損害等について、責任を負わないものとします。

4 売却基準価格

金 2,330,000,000円（※）

※ 建物はすべて取り壊しが妥当と判断しており、上記売却基準価格は更地総額から建物等解体撤去費用相当額及び土壌汚染対策費用相当額を控除して算出しています。

※ 土地上に存する既存建築物等の全て（ただし、吹田市介護老人保健施設との連絡橋（吹田市所有）を除く）を売却物件に含みますが、無償にて譲渡します。したがって、提案買受価格の算定に当たっては、各提案者において、既存建築物等の解体撤去費用等を適切に見積もり、ご提示ください。

5 担当部局（事務局）

〒564-8567 吹田市岸部新町5番7号

地方独立行政法人市立吹田市民病院

事務局 病院総務室（以下「担当部局」という。）

担当：山下・奥村

電話 （06）6387-3311（代表）

FAX （06）6380-5825

E-mail shomu@mhp.suita.osaka.jp

第2 本件土地の売却条件

1 基本的な考え方

本件土地の売却に当たっては、既存建築物等を残したまま、買受者に引き渡すことを前提としています。

2 契約上の主な条件

- (1) 地方独立行政法人市立吹田市民病院定款第 15 条第 1 号により、本件土地売買の仮契約締結に当たっては理事会の議決が必要となります。
- (2) 本件土地は、「地方独立行政法人市立吹田市民病院の重要な財産を定める条例（平成 26 年 1 月 7 日条例第 1 号）」に定める重要な財産に該当するため、売却を行うに当たっては、地方独立行政法人法（平成 15 年 7 月 16 日法律第 118 号）第 44 条の規定により、吹田市議会の議決を経て吹田市長の認可が必要となります（詳細は、後記第 7 「落札者決定後の契約手続き等に関する事項」を参照ください。）。
- (3) 契約締結の後に、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
- (4) 当法人は、買受者による売買代金全額の支払いと同時に、本件土地及び既存建築物等の所有権移転登記に必要な書類を買受者に引き渡すものとします。
- (5) 本物件購入に際して、融資利用の特約（融資の不成立を解除条件とする特約）付での契約を前提とした申し込みはできないものとします。
- (6) 買受者は、既存建築物等の解体撤去及び本件土地の造成工事等を行うに当たっては、本件公募に際し買受者が提案した事業計画に則り、騒音、振動、臭気、粉じん等による周辺住民への悪影響を及ぼすことのないよう十分に注意するとともに、周辺住民の安全の確保及びプライバシー確保に配慮する義務を負います。
- (7) 買受者は、当法人の事前の承諾なく、本物件引渡日から 10 年間（以下、「指定期間」という。）は本件公募で提案した事業計画に示した用途以外の用に供してはなりません。
- (8) 買受者は、指定期間において、住宅等の分譲を除き、本件土地の所有権を第三者に移転（共有の場合は、持分割合の変更を含む。）し、又は権利（抵当権は除く）の設定を行ってはなりません。ただし、売買契約に定めるすべての義務の履行を第三者に書面にて承継させ、第三者に対して履行させる場合で、買受者が提案した事業計画に即したものの、又はあらかじめ書面により、当法人の承認を経たときはこの限りではありません。
- (9) 指定期間において、買受者が本件公募で提案した事業計画に基づき当法人との間で合意した事項に違反した場合は、当法人は売買代金の 20% に相当する額を違約金として徴収することができるものとします。また、契約上の債務不履行があった場合には、当法人は売買契約を解除することができます。
- (10) 契約上の債務不履行があった場合には、上記違約金及び契約解除に加え、別途、当法人による損害賠償請求を妨げないものとします。

3 既存建築物等の扱いについて

- (1) 本件土地に存する既存建築物等は、老朽化が進んでいる上、平成 30 年 12 月の供用廃止から物件引渡までの間、長期にわたり使用していない等、通常の使用性能を満たさないことを買受者は認識した上で購入するものとします。
- (2) 買受者は、物件引渡の日から起算して 1 年以内に、事業計画に基づいた工法により、本件土地に存する既存建築物等の解体撤去工事に着手するものとします。ただし、既存建築物等の基礎や底盤など、残置したとしても新たな建物の建築及び利用に支障がないと買受者が判断しかつ所管する行政機関に照会し、残置することが認められた場合についてはその限りではありません。また、やむを得ず期限までに解体撤去工事に着手することができない場合は、当法人に対しその理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による承諾を得なければなりません。
- (3) 本件土地または建物内には、以下のような動産等が残置してあります（かっこ内は残置場所）。買受者は、これらすべてを適切に廃棄するものとし、転売等は厳に禁じます。なお、以下は判明している限りであり、現状を優先します。
 - ①旧MR I（地下 内視鏡奥）
 - ②安全キャビネット（地下 薬剤部奥）
 - ③EOG滅菌機（地下 洗濯室横）
 - ④鉄製のポール（外周）
 - ⑤エアコン（各箇所）
 - ⑥滅菌機の内釜 3 台 ※1 台につき約 1.3 t（2 階）
 - ⑦消火器（各階）
 - ⑧焼却炉、冷蔵庫等（外周 塵芥場内）
 - ⑨フェンス（駐車場奥）
 - ⑩ボイラー等設備機械一式（地階 中央監視盤室奥）
- (4) 既存建築物等の解体撤去に要する一切の費用は、買受者の負担とします。

4 土壌汚染リスク及びその対応について

前述のとおり、当法人では、本件土地における土壌汚染調査を実施しており、本件土地の一部は、土壌汚染対策法第 11 条の形質変更時要届出区域に指定済みです（形-25 号）。

当法人は、土壌汚染対策に起因して発生する損害等について、責任を負わないものとします。また、土壌汚染対策工事については、本物件引渡後に買受者の責任と負担において実施するものとし、その他土壌汚染対策に係る一切の費用については、買受者の負担とします。

事業計画の検討に当たっては、調査結果を参照し、関係機関へ問い合わせをいただくなど、対策の内容等について確認をいただき、これら協議結果を反映させた上で提案してください。

5 擁壁の取り扱いについて

本件土地に存する擁壁については、全て物件引渡日現在における現状有姿にて引き渡すものとしします。なお、当法人にて、一部擁壁の現況調査を実施しております。

質疑応答・資料請求登録書(様式1)を提出した事業者に対し、「市立吹田市民病院擁壁構造物現況調査報告書(平成30年9月)」(以下「擁壁調査報告書」という)を提供します。

各事業者は、あらかじめ質疑応答・資料請求登録書(様式1)を提出の上、「擁壁調査報告書」を徴求し、同報告書の内容を参考に、自らの開発計画に合わせ、各関係所管官庁及び専門事業者等に問合せ又は調整等を十分に行い、自らの責任と負担において、擁壁を適切に処理又は保全し安全性を確保してください。なお、「擁壁調査報告書」は、擁壁の安全性を保証するものではありません。

各提案者は、擁壁の安全性確保のために必要な費用を適切に見積り、提案買受価格を提案してください。

6 その他の条件等について

17 ページから 21 ページに後述している、吹田市と協議した遵守事項、協力要請事項等について、確認の上提案してください。

第3 事業者の募集に関する事項

1 実施要項の配布及び質疑応答・資料請求登録書の提出

1) 配布方法

担当部局で配布します。

※ 地方独立行政法人市立吹田市民病院ホームページ：<https://www.suitamhp.osaka.jp/>からも入手いただけます。

2) 配布期間

令和2年1月24日（金）から令和2年3月19日（木）までの土日祝日を除く、午前9時から午後5時まで

3) その他

次の事項については、質疑応答・資料請求登録書（様式1）を提出した事業者を対象として行います。事業者は、必ず質疑応答・資料請求登録書（様式1）を直接担当部局に提出してください。提出方法は、電子メールに限ります。

ア. 本実施要項に係る質疑

イ. 回答書（本実施要項に係る補足、追加、解釈等の効力を持ちます。）の交付

ウ. 本件公募に係る担当部局からのお知らせ（回答書交付以降の手續等の修正や諸注意等をお知らせする場合があります。）

エ. 次の図面等のデータが格納されたDVD-Rの提供

(ア) 既存建築物等の竣工図・改修工事図面等

(イ) 土壌汚染関連資料

(ウ) アスベスト関連資料

(エ) 低濃度PCB関連資料

(オ) 敷地内に埋設されている公共上水道・公共下水道・都市ガス等の配管図面

(カ) 市立吹田市民病院擁壁構造物現況調査報告書 平成30年9月

(キ) 土地実測平面図及び土地実測丈量図

2 現地見学

敷地内部の見学希望者は、令和2年2月5日（水）から2月19日（水）まで（ただし、土日祝日を除く。）のうち、いずれか1日を指定し、その前開院日（平日に限る）の午後5時までに、担当部局まで電話にてご連絡ください。敷地内部の見学は原則として1事業者1回限りとします。見学時間は調整する場合がありますので、ご了承ください。

なお、指定された日時以外の外部からの見学については、特に期限は設けませんが、現状、病院施設はフェンスで囲まれています。フェンス内への無断立ち入りは固くお断りします。

※ 無断立ち入りが判明した場合、当該事業者による提案参加を認めないことがあります。

※ 見学に際し、路上駐車などにより周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

3 質疑の受付及び回答

1) 質疑者の資格

質疑応答・資料請求登録書を提出した事業者（質疑応答・資料請求登録書（様式1）に記載されている質疑者が窓口になります。）に限ります。

2) 質疑の受付

質問書（様式2）に従い、質問の要旨を簡潔にまとめ、担当部局へ電子メールにより提出してください。

3) 受付期間

令和2年2月5日（水）から2月21日（金）午後5時まで

4) 質問書への回答

質疑応答・資料請求登録書を提出した方全てに対して、令和2年3月上旬頃までに電子メールにより回答します。

質問書締切り以降に質疑応答・資料請求登録書を提出した場合、質問書の提出はできませんが、回答書を交付します。

4 第一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類）の提出

1) 提出する書類

- ア. 参加意思表明書（様式3-1又は様式3-2）
- イ. 会社概要・事業経歴書（様式3-3）
- ウ. 誓約書（様式3-4-1）
- エ. 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式3-4-2）
- オ. 印鑑証明書（発行後3か月以内の原本に限る。）
- カ. 法人登記事項証明書（履歴事項証明書）
- キ. 国税の納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書<法人用>）
- ク. 「法人都道府県民税及び法人市町村民税」の納税証明書（法人都道府県民税及び法人市町村民税の滞納がないことの証明書）
- ケ. 定款（複写可）
- コ. 会社案内（パンフレット可）
- サ. 応募法人の決算書（直近3期分の貸借対照表、損益計算書）
（連結決算を行っている場合は、直近3期分の連結貸借対照表、連結損益計算書も提出のこと）
- シ. 第一次審査結果通知のための長3号封筒
（住所、氏名を記載し、84円切手を貼付）

※ 提出部数は、正本1部、副本（写し）2部とします。

※ 部数ごとにA4フラットファイルに綴じて提出してください。

- ※ なお、複数の事業者で構成される共同事業者による応募の場合、代表事業者、構成員それぞれについて、イ～サの書類を提出してください。
- ※ 上記により難い内容の書類がある場合には、あらかじめ担当部局と協議し、それらに準じた内容の書類を提出してください。
- ※ 提出書類の追加、差し替え、訂正等はできません(当法人から指示があった場合を除く。)
- ※ 提出期限までに必要な書類が整わない場合には、受付できません。
- ※ 代理人(復代理人を含む)がこの募集に応募した手続を行う場合は、「委任状(様式7)」を担当部局へ提出(1部)してください。

2) 受付期間及び受付時間

令和2年3月9日(月)から3月19日(木)までの土日祝日を除く、
午前9時から午後5時まで

応募者は、上記1)の提出書類を担当部局まで持参してください。

担当部局と調整せず、持参した場合は、改めて提出していただく可能性があります。

なお、参加意思表明書の受理時点を明確にするため、第一次審査書類受理の際、担当者より応募者に対し、受理日を証明する書類を交付します。

3) 参加意思表明書の変更

共同事業者が、参加意思表明書(様式3-2)を提出後、代表事業者を変更することは認めません。参加意思表明書の提出以降に代表事業者以外の構成員の変更又は追加を行う場合には、事前に当法人に対し、参加意思表明構成登録員変更届出書(様式3-5)を添えて申請の上、あらかじめ当法人の書面による承諾を得てください。

第4 応募者の参加資格要件に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の構成等は、本件土地に係る売買契約後に本件土地上において、住宅地の造成・分譲、又は本件土地に係る用途地域内の建築物の用途制限等の範囲内で建築可能な施設（以下「施設」という。）を建築・運営等する法人等で次のとおりとします。

- (1) 応募者は、本件土地の購入、造成、施設の開発及び運営・維持管理等の業務を行うために必要な企画力、資本力等の経営能力を備えた単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- (2) 応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員を兼ねることはできません。

2 応募者の資格要件

応募法人又は応募グループの構成員となるためには、次ページ以降の参加資格要件を満たす必要があります。

1) 基本的な要件

(1) 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。	
①	破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産申立て。
②	会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条に基づく更生手続開始の申立て（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている場合を除く。）。
③	民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立て。
④	清算中の株式会社である事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条に基づく特別清算の申立て。
(2) 直近 3 事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。	
(3) 吹田市及び当法人から指名停止処分を受けていないこと。	
(4) 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 号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある団体でないこと。	
(5) 吹田市暴力団の排除等に関する条例第 8 条第 2 項に規定する暴力団員及び暴力団密接関係者でないこと（大阪府暴力団排除条例第 2 条第 2 号及び同条第 4 号に該当するものでないこと。）。	
(6) 吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領（平成 24 年 11 月 13 日制定）に基づく入札参加除外の措置を受けていないこと。また同要領別表に掲げる措置要件にも該当しないこと。	
(7) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。	

2) 財務状況に係る要件

財産指標	基準
(1) 経常損益	直近事業年度 3 期連続でマイナスになっていないこと
(2) 自己資本金額	直近事業年度最近期の値が債務超過になっていないこと

3 資格確認基準日

上記の資格要件等の確認基準日は、参加意思表示書受理時点とします。

4 第一次審査の方法（失格事項）

応募者が、参加資格要件を満たしているか否かについて、資格審査書類を確認することで審査を行います。要件が満たされないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

5 第一次審査結果の通知

令和2年4月10日（金）を目途に審査結果を書面で通知します。

6 第一次審査結果への異議等

通過しなかった理由についての説明を求める場合を除き、審査に関する質問や異議について、一切応じません。第一次審査を通過しなかった者は、第一次審査結果通知に記載された期限までに、その理由の説明を求めることができます。説明を求める場合は、あらかじめ来院日時を電話で連絡の上、「理由説明要求書（様式4）」を担当部局へ提出してください。なお、理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を提出者に対し書面にて通知します。

第5 提案に関する事項

1 第二次審査書類の提出

第一次審査を通過した事業者（以下、「提案者」という。）は、第二次審査書類を提出することができます。なお、各書類の記載方法や提出方法については、以下の内容や各指定様式に記載している指示事項や補足事項を参照してください。

1) 提出書類

No.	書類名（第二次審査）	様式	部数
1	提案書① 事業計画に関する提案書 表紙	5	12
2	・事業計画概要	5-1	
3	・全体計画・コンセプト等	5-2	
4	・土地利用計画／施設配置・景観整備計画	5-3	
5	・土地利用計画・施設計画面積等概要	5-4	
6	・道路・動線計画	5-5	
7	・防災・防犯計画	5-6	
8	・生活環境への配慮	5-7	
9	・先進的な施設環境	5-8	
10	・事業遂行性（実施体制・事業実績等）	5-9	
11	・事業遂行性（工程計画・資金計画）	5-10	
12	・工程表	5-11	
13	・施工計画及び周辺環境への配慮	5-12	
14	・自由提案	5-13	
15	提案書② 図面集 表紙	任意様式	12
16	・土地利用・施設配置計画図（外構を含め開発地の全てを一括表現）1枚		
17	・区画割図面（開発地の全てを一括表現）1枚 ※個別画地（住宅開発の場合は各画地を含む）の各面積を記載。		
18	・公園・緑地計画図及び交通動線計画図 2枚以内 ※周辺の道路や住宅・施設・公園・緑地等の位置関係を踏まえた自動車、歩行者等の交通動線がわかるように作成。		
19	・イメージパース（着色図） ※任意の2方向から各1枚作成。どの方位からの図かを記載。		
20	提案書③ 事業実績 ◇ 住宅開発の場合は、直近3か年以内で開発面積5,000㎡以上の本件提案計画と同様又は類似の住宅供給実績（所在、開発面積、住宅の種類、供給棟数・住戸数等）をA4版1枚にまとめた資料（最大10件まで） ◇ 住宅開発以外の事業を計画する場合は、本件提案計画と同様又は類似の事業実績	任意様式	12

21	提案書④ 価格提案書	6	1
22	⑤ 資料番号1から21までの資料データ	CD-R	1
23	⑥ 第二次審査結果通知のための長3号封筒 (住所、氏名を記載し、84円切手を貼付)	—	1
24	⑦ 前記③の資料に係る住宅開発の事業実績が確認できる販売用パンフレット等の資料及び住宅開発以外の事業を計画する場合における事業パンフレット等の資料	—	6

<事業計画に関する提案書の記載方法>

※事業計画に関する提案書は、A3版横の仕様とする指定様式で、指定様式の指示内容も含め、書類を作成してください。

※事業計画に関する提案書の本文のフォントサイズは、10ポイント以上とします。

※事業計画に関する提案書において、図表・パース等の挿入は任意とします。

※事業計画に関する提案書様式内の指示事項・補足事項及び枠線は、提案に当たり記載する必要はありません。なお、各様式におけるPRポイントの記載位置は自由ですが、記載範囲は、様式内の記載欄と同程度の面積以内で記載してください。

<図面集の記載方法>

※図面集はA3版横の仕様としますが、その他は特に指定しない任意様式です。縮尺の指定もありません。

<価格提案書の記載方法>

※価格提案書はA4版縦の仕様とする指定様式で、指定様式の内容に合わせ、書類を作成してください。

<書類の提出方法>

※提案書のうち、上記①から③までの書類をA4版の大きさ(A3版は折り込むこと)で資料番号順に、左綴じで必要部数製本(製本の仕様等の指定なし)してください。

※提案書のうち、上記①から③までの書類は、提案者が特定される表現は避けてください。特定される表現がある場合、失格となります。

※⑦の事業実績に係るパンフレット等の資料は、応募者(もしくは代表構成員)の企業名及び「販売パンフレット等」と記載した封筒に必要部数を入れ提出してください。

※提案書④の価格提案書は、必要事項を記載し、長3号封筒に入れ、表面に「価格提案書」、裏面に応募者(もしくは代表構成員)の企業名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘してください。

2) 提出期間

提案書の提出は、令和2年5月25日(月)から5月29日(金)の午前9時から午後5時までの期間に担当部局へ持参してください。期限までに提案書等の提出がない場合は、本件総合評価一般競争入札への参加を辞退したものとみなします。

2 事業計画に求める条件

1) 基本的な考え方

本件土地の売却に当たっては、既存建築物等を残したまま、買受者に引き渡すことを前提としています。

そのため、物件引渡後の買受者による旧病院施設等の解体撤去については、周辺地域等への影響に配慮した手法を採用していただく必要があります。

また、本件土地は良好な環境を備えた住宅地域内に位置し、周辺に公共・公益施設等が集積する大規模地であることから、土地利用の転換による地域のまちづくりへの影響を考慮する必要があります。そのため、事業計画の提案に当たっては、吹田市のまちづくりに関する考え方に沿って、周辺土地利用状況と調和した、周辺地域(開発地も含む)の利便性・快適性を高める施設の整備等、都市機能の向上に資する土地活用が早期に図られることが望まれます。

本件公募に参加される皆様には、関連法令等を的確に遵守した上で、これらの点を十分ご理解いただき、意欲的かつ良好な事業計画が提案されることを期待します。

2) 既存建築物等の解体工事計画に関する提案上の遵守事項

- 本件土地の周辺には公共・公益施設や住宅等が多く所在していることから、既存建築物等の解体撤去及び造成工事等整地作業を実施する際には、防音壁、防音パネル又は防音シート等の設置、適切な散水等の防止対策を講じる等、工法を工夫し、騒音、振動、臭気、粉じん等による通行人・周辺住民等への悪影響を及ぼすことのないよう特に配慮すること。
- 既存建築物等の解体撤去工事を行うに当たっては、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年法律第104号）（以下「建設リサイクル法」という。）その他の関連法令を遵守し、各法令に沿って必要な届出等を行うとともに、廃棄物の分別解体及び再資源化等につき適切に処理すること。
- 特定建設作業・指定建設作業に伴って発生する騒音や振動について、規制基準を遵守すること。
- 本件土地への重機、資材、廃材等の運搬、搬入・搬出等に当たっては、事前に各関係所管官庁と十分協議することとし、周辺道路をはじめ、これらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- 作業期間中は、本件土地の周辺住民や周辺道路の通行人の安全の確保及びプライバシー確保に配慮すること。
- できるだけ早い時期に、周辺住民に対し建設・解体工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民から苦情が発生した場合は、誠意をもって苦情解決に努めること。
- 解体工事を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定められた内容について、十分に理解・遵守させること。
- 既存建築物等の解体工事に係る費用・工程等の提案に当たっては、所管する関係各機関に事前に問合せ・確認等を行い、正確に見積もった上で提案すること。

3) 本件土地利用計画における遵守事項について

土地利用計画の提案に当たっては、17 ページ2 の1) 「基本的な考え方」を踏まえ、吹田市のまちづくりに関する考え方を十分に理解の上、次の内容を遵守して提案してください。

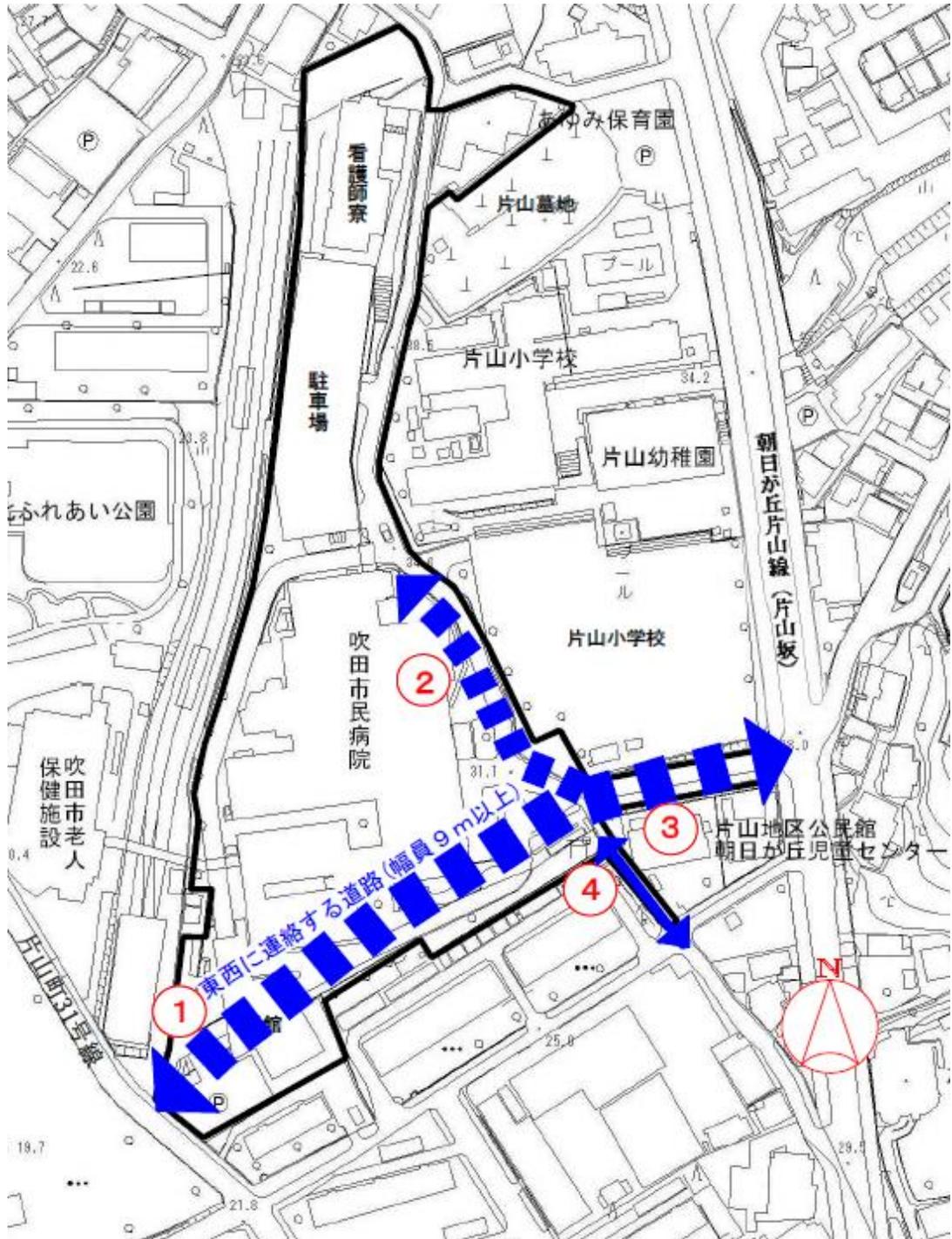
① 土地利用及び施設計画

- ア. 本件土地の利用については、公益・公共施設等が集積する当該地域にふさわしい、周辺土地利用状況と調和した計画とすること。
- イ. 住宅を整備する場合は、片山小学校、片山中学校の児童、生徒数が急激に増加することのない計画としてください。なお、世帯向け住宅開発の場合、開発に伴う児童増加に対応するための校舎増築完成が令和5年度以降になるため、居住開始を令和5年度以降とする計画とするよう努めること。
- ウ. 「吹田市環境まちづくり影響評価条例」及び「吹田市環境まちづくりガイドライン」に則し、環境に配慮した計画とすること。
- エ. 駐車施設については、提案用途に応じて関係法令を満たす台数を計画することとし、周辺道路に渋滞等を発生させるおそれがあると判断する場合には、必要に応じて十分な台数を計画するものとする。
- オ. 騒音、振動、臭気、粉じん等を発する施設や爆発物、危険物等の貯蔵・保管施設等、周辺の地域に悪影響を及ぼす用途でないこと。
- カ. 車両交通量を一定以上集中させて発生させる施設でないこと。

② 道路等の配置・整備計画等

- ア. 買受者は、市と協議の上、朝日が丘片山線と片山町31号線を東西に連絡する幅員9m以上の道路（次掲「図1」中の①）を整備し、市に移管すること。なお、道路形状については、可能な限り直線、平坦で見通し等の安全性を十分に考慮するものとするが、位置について限定するものではない。
- イ. 買受者は、市と協議の上、朝日が丘片山線から進入し、片山小学校グラウンドへの車両進入路等としての機能を併せ持つ道路（次掲「図1」中の②）を整備し、市に移管すること。
- ウ. 旧病院駐輪場部分（次掲「図1」中の③）にある片山地区公民館北側スロープ入口を確保すること。なお、片山地区公民館北側にスロープを確保するため、歩道を整備すること。
- エ. 片山地区公民館等への進入路（次掲「図1」中の④）については、買受者にて市と協議の上、道路として市に移管すること。

【図 1】



※上図破線で示した道路は、位置を限定するものではありません。

③ 既存の埋設管（送水管、配水管、下水道管等）について

本件土地内には、周辺地域へ供給等するための公共の送水管、配水管、下水道管等が埋設されており、これら既存の埋設管については、24時間365日ライフラインとしての機能を確保し維持管理が常時可能となるよう、買受者は市と協議の上、各埋設管の状況に配慮した開発とすること。

なお、該当する既存の埋設管の埋設状況等については、質疑応答・資料請求登録書（様式1）を提出した方に対し、配管図面を提供します。

④ その他の遵守事項

買受者は、本件土地を以下の用途に供してはなりません。

- ア. 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 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に定める接客業務受託営業その他これらに類する営業の用
- イ. 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若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所その他これに類するもの（これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは本件土地を第三者に貸すことを含む。）

4) 関係法令の遵守

本事業の実施に当たっては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）、都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）のほか、吹田市都市計画法施行細則（昭和 53 年 3 月 31 日規則第 7 号）、吹田市開発事業の手続等に関する条例（平成 16 年 3 月 31 日条例第 13 号）、吹田市建築基準法施行細則（昭和 46 年 3 月 31 日規則第 9 号）その他各提案者の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の目的と照らし合わせて適宜参考にしてください。

その他、上下水道等の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築等に関する規制等の計画策定に必要な事項及び現地の状況等については、事業者の負担において関係各機関に御確認ください。

3 吹田市からの協力要請事項

1) 開発計画において余剰地が生じた場合における協力要請事項

吹田市から、事業者による本件土地の開発計画において余剰地が発生した場合は、当該余剰地を活用したい旨の協議、協力要請を受けております。以下の部署から当該協議の要請があった場合は応じてください。

【吹田市地域教育部まなびの支援課】

電話：06-6155-8257

住所：〒564-0027

大阪府吹田市朝日町 3 番 415-1 号

【吹田市水道部総務室】

電話：06-6384-1252

住所：〒564-8551

大阪府吹田市南吹田 3 丁目 3 番 60 号

2) その他の協力要請事項

その他吹田市から協力要請事項があれば協議に応じるよう努めてください。

第6 第二次審査の実施に関する事項

1 事業者選定委員会の設置

落札者の選定に当たり、「旧市立吹田市民病院跡地活用に係る事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を設置し、応募書類の審査を行います。当法人は、選定委員会の審査結果を踏まえて、落札者を決定します。

選定委員会及び会議録は非公開とします。

2 審査の手順

第一次審査を通過した事業者の提案書を対象に、選定委員会において、後掲「提案審査基準表」に示す評価項目及び配点等に基づき審査を行い、審査結果を踏まえて、当法人において落札者を決定します。

審査では、事業計画に関する提案（既存建築物等の解体工事計画に関する提案を含む）、買受価格に関する提案の評価を行います。これら提案の評価点を合計100点満点とします。

また、第二次審査の過程において、提案事業者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施し、必要に応じてヒアリングを実施します。

プレゼンテーション及び質疑応答は、令和2年6月下旬～7月上旬を予定していますが、詳細については、第一次審査終了後、当法人の担当部局より別途開催日時を書面で通知します。

(1) 審査の評価点数の考え方

提案区分	配点
事業計画に関する提案	60点
買受価格に関する提案	40点
合計点	100点

注) 審査による評価結果が同点の場合は、買受価格の提案額が高い方の事業者を上位とします。

(2) 失格事項

当法人がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ア. プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき
- イ. 上記(1)に係る合計点の各選定委員による評価の平均が60点に満たないとき
- ウ. 提案買受価格が売却基準価格を下回っていたとき
- エ. 土地利用における遵守項目及び既存建築物等の解体撤去工事における遵守項目を満たしていない事業計画を提案したとき

(3) 提案内容の審査

事業者から提案された計画内容を、次表に定める各評価項目について、評価の視点・基準に基づき、優れている場合を満点、提案がないあるいは評価に値しない場合を0点としてその範囲において各選定委員が評価します。

■提案審査基準表

評価項目		評価の視点・基準等	配点	
事業 業 計 画	1 全体計画・コンセプト等	<ul style="list-style-type: none"> ・「吹田市都市計画マスタープラン」「吹田市立地適正化計画」をはじめ、吹田市の施策、各種計画、方針等がコンセプトに反映されているか ・小学校、公民館、大学、図書館等、公共・公益機能が集積する当該地域の特性を生かし、まちの魅力増進に繋がるコンセプトが示されているか 	5	
	2 施設配置等の計画	(1) 土地利用計画/施設配置・景観整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地のもつ利点を活かしつつ、周辺土地利用状況と調和のとれたまちづくりを実現できる土地利用計画となっているか ・施設の配置は、敷地の高低差、日照、通風等を考慮したバランスのとれた計画となっているか ・「吹田市景観まちづくり計画」を踏まえた景観を演出し、魅力的な空間となっているか 	10
		(2) 道路・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・車速度抑制、隅切、既存周辺道路への接続等は歩行者等の安全性・利便性を考慮した計画となっているか ・既存周辺道路への車両交通量の負荷を分散させる等周辺地域の交通事情に配慮された計画になっているか 	5
		(3) 防災・防犯計画	<ul style="list-style-type: none"> ・災害、犯罪発生を未然に防ぐ又は減災等地域防災に繋がる計画となっているか 	5
		(4) 生活環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民との交流を促し、多世代交流に繋がる計画となっているか ・公園・緑地、集会施設等の面積・配置は適切となっているか 	5
		(5) 先進的な施設環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン、自然エネルギー、長寿命建材の導入等、先進性のある提案となっているか 	5
	3 事業遂行性(実施体制・事業実績・工程計画・資金計画等)	<ul style="list-style-type: none"> ・共同事業体の場合は、用途に応じて、十分な事業実績を有する事業者を適切に配置する等、開発事業を安定的に実施できる体制を構築しているか ・地域住民へ適切な対応が可能となる連絡体制が構築されているか ・開発事業を安定的に実施できる事業実績を有しているか ・既存建築物等解体撤去、造成、建築時期について、現実的かつ適切な計画となっているか ・住宅の場合、片山小学校・片山中学校の児童・生徒数が急激に増加しないよう配慮した計画となっているか ・事業に係る資金調達の確実性と資金計画の安全性を有しているか 	10	
	4 施工計画・周辺環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物等解体撤去、造成、建築において、騒音、振動、粉塵等を極力低減させる工夫を図る等、適切な工法や地域住民への配慮がなされている計画となっているか 	5	
	5 自由提案	<ul style="list-style-type: none"> ・上記評価項目以外の優れた提案に関する項目(公益的機能等、多様な機能の導入等) 	10	
	事業計画点			60
提案価格	提案価格点＝提案価格÷最高価格×配点(40点)		40	
合計(事業計画点+提案価格点)			100	

3 各評価項目について、ヒアリングの実施

選定委員会は、必要に応じて提案者に対してヒアリングを実施することがあります。なお、ヒアリングは、選定委員会が必要とした提案者に対して行うものであり、必ずしも全ての提案者に対して行うものではありません。

ヒアリングに際しての注意事項や日程等、詳細については、別途対象者に書面で通知します。

4 選定結果の公表

最終的な選定結果は、提案者（応募グループの場合は、代表構成員のみ）に個別に書面で通知します。

公表は市立吹田市民病院ホームページにて行います。なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

5 非選定理由に関する事項

落札者に選定されなかった提案者は、その理由について第二次審査結果通知に記載された期限までに、書面により、当法人に対して説明を求めることができます。説明を求める場合は、あらかじめ来院日時を電話で連絡の上、「理由説明要求書（様式4）」を担当部局へ提出してください。

当法人は、説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内（土曜日・日曜日・祝日を除く）に書面により回答します。なお、意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

6 審査内容に関する守秘義務

選定委員に対して、審査内容等については公表しないよう、守秘義務を課すものとします。

第7 落札者決定後の契約手続き等に関する事項

1 売買仮契約締結

1) 売買仮契約の締結

- 地方独立行政法人市立吹田市民病院定款第15条第1号により、本件土地売買の仮契約締結に当たっては当法人理事会の議決が必要となります。
- 落札者（以下、「買受予定者」といいます。）と当法人は、別に定める様式の売買仮契約書により、本件土地の売買に係る仮契約を締結します。
- 当法人から買受予定者に売買契約案を提示後、30日以内に正当な理由なくして、売買仮契約が締結に至らないときは、買受予定者の地位は消滅します。
- 売買仮契約書に貼付する収入印紙の費用は、買受者が負担するものとします。
- 仮契約締結時には、印鑑（代表者印）、法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為の写しが必要になります。ただし、参加意思表明書提出時に提出済のもので、その内容に変更のないものについては、再度提出する必要はありません。
買受者が当該仮契約から生じる権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に提供することを禁じます。

2) 契約保証金

売買仮契約締結の際、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を当法人が指定する口座への振込により納付していただきます（手数料は買受者負担となります）。

2 吹田市議会の議決、吹田市長の認可及び本契約の成立

1) 吹田市議会の議決、吹田市長の認可

本件土地は、「地方独立行政法人市立吹田市民病院の重要な財産を定める条例（平成26年1月7日条例第1号）」に定める重要な財産に該当するため、売却を行うに当たっては、地方独立行政法人法（平成15年7月16日法律第118号）第44条の規定により、吹田市議会の議決を経て吹田市長の認可が必要となります。

2) 議会開催

令和2年9月定例会（予定）

売買仮契約締結から議会の議決、吹田市長の認可及び本契約移行までには2～3か月程度かかります。

3) 売買仮契約の効力

売買仮契約は、吹田市長の認可を得た日以降、本契約として効力を生じることとなります。

4) 市長の認可を得た旨の通知

吹田市長から認可され次第、担当部局より買受予定者に対し、遅滞なく、同旨を連絡します。

3 売買代金の支払

上記2の吹田市長の認可を得た日の翌日から14日以内に売買代金を完納していただきます。契約保証金を売買代金の一部に充当しますので、売買代金と契約保証金の差額を当法人が指定する口座への振込により納付してください。

※ 市長の認可を得た日以後に契約解除する場合又は期限内に売買代金を納付できなかった場合、契約保証金は当法人へ帰属します。また、この場合には契約を解除する場合があります。

4 所有権の移転・物件引渡・登記

- 本件土地及び既存建築物等の所有権は、売買代金が完納されたときに当法人から買受者に移転するものとします。
- 本件土地及び既存建築物等は、物件引渡日現在における現状有姿にて引き渡します。
- 当法人は、売買代金の完納と同時に、所有権移転登記に必要な書類を買受者に引き渡します。
- 所有権移転登記に必要な登録免許税その他の売買契約に関して必要となる一切の費用は、買受者の負担となります。

第8 その他公募提案による売却に関する事項

1 実施要項等の承諾

応募者は、一次審査書類の提出をもって、本実施要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。

2 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

3 代理人による応募

代理人（復代理人を含む）がこの募集に応募して手続きを行う場合は、「委任状（様式7）」を担当部局へ提出（1部）してください。

※ 従業員（役員を含む）が手続きを行う場合は必ず必要となります。

4 応募の辞退

書類の提出後、手続きの途中で辞退する場合は、あらかじめ来院日時を電話で連絡の上、辞退届（任意様式 1部）を担当部局へ提出してください。なお、応募グループの構成員に辞退者が現れた場合は、一旦その該当となる応募を辞退していただき、期日までに新たな構成員で応募グループを構成し応募してください。

5 応募の無効

応募法人が次のアからキのいずれかに該当する場合、又は応募グループの構成員のうち1者以上がいずれかに該当した場合は、応募を無効として扱います。

ア. 必要な資格を有していない者の応募及び応募者の委任を受けていない者の応募

イ. 同一応募者が2つ以上の応募をしたときは、その全部の応募

ウ. 不当に価格をせり上げ又はせり下げるなどの不正な行為が確認された場合は、その全部の応募

エ. 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募

オ. 金額欄を訂正した書類による応募

カ. 脅迫による応募

キ. その他応募に関する条件に違反した応募

6 応募グループの提案に係る責任の所在

応募グループの提案に係る責任の所在は、代表構成員にあるものとして対応させていただきます。このため、各種通知等についても代表構成員へ連絡することとします。

7 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

8 資料等の取扱い

当法人が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。

9 提出書類の取扱い

応募者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、応募者名やその提案概要等については、当法人ホームページ等で公表する場合があります。

10 著作権

提案書及び図面の著作権は、提案者に帰属します。なお、提案書及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は、提案者に帰するものとします。

1.1 内容変更の禁止

提出後の提案内容の変更は認めません。

1.2 複数提案の禁止

提案者は、複数の提案を行うことはできません。

1.3 機密事項の遵守

提案者は、提案内容や当法人との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、当法人の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。

1.4 公募提案による売却の延期若しくは中止

天災等の不可抗力による場合又は総合評価一般競争入札を公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公告若しくは通知した事項の変更又は当該総合評価一般競争入札を延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本総合評価一般競争入札に要した費用を当法人に請求することはできません。

15 住民説明会の開催等

物件引渡後1か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について、買受者主催で行う住民説明会を開催し十分説明するとともに、事業計画を推進するに当たっては、周辺住民に対し、丁寧かつ誠意をもった対応をしてください。

第9 物件調書

所在地番 及び地積	大阪府吹田市片山町二丁目 54 番 6 ほか 3 筆 (詳細は巻末の土地明細参照)		登記簿 23, 935. 79 m ²		
形 状	別途図面のとおり				
地 目	宅地				
接面道路状況	東側：市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）（幅員約 18～19m）に約 17.5m 接面しています。（下掲「道路等位置図①参照」） 南西側：市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）（幅員約 9m）に約 22m 接面しています。（下掲「道路等位置図②参照」） 北東側：市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）（幅員約 5.5m）に約 77m 接面しています。（下掲「道路等位置図③参照」） 南東側：市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路）（幅員約 5m）に約 3m 接面しています。（下掲「道路等位置図④参照」） 南東側突出部分（現況通路）の南西側：市管理道路（幅員約 1.85m）に約 33m 接面しています。（下掲「道路等位置図⑤参照」）				
法令等に基づく制限	都市計画法等	市街化区域			
		用途地域	A：市道朝日が丘片山線道路境界から両側 25m までの部分：第 1 種住居地域 B：市道朝日が丘片山線道路境界から西側 25m を超える部分：第 1 種中高層住居専用地域		
		建ぺい率	60%	容積率	200%
		防火指定	A：準防火地域 B：指定なし	高度地区	A：25m 第 3 種高度地区 B：16m 第 3 種高度地区
	その他法制限	A：日影規制：5h－3h（4m） B：日影規制：4h－2.5h（4m） A：道路斜線制限 $\triangleleft 1.25$ 、隣地斜線制限 20m + $\triangleleft 1.25$ B：道路斜線制限 $\triangleleft 1.25$ 、隣地斜線制限 20m + $\triangleleft 1.25$ 一部の土地が土壌汚染対策法第 11 条に基づく形質変更時要届出区域に指定されている（形-25 号）			
交通機関	鉄道・バス	JR 東海道本線「吹田」駅から北西方へ徒歩で約 10 分 阪急千里線「豊津」駅から北東方へ徒歩で約 12 分 路線バス「片山小学校前」バス停至近			
供給施設	利用可能な施設	配管等の状況	口 径	照会先及び電話番号	
	電 気	関西電力(株)	前面道路配線 有	—	関西電力(株)北摂配電営業所 0800-777-8015
	ガ ス	大阪ガス(株)	前面道路配管 有	南西側 200 mm 東側 300 mm ほか	大阪ガス(株)リビング事業部北部事務所 0120-5-94817

	上水道	市営水道	前面道路配管 有	南西側 150 mm 東側 150mm ほか	吹田市水道部工務室給水相談グループ 06-6384-1258
	下水道	公共下水道	前面道路配管 有	東側 250 mmほか	吹田市下水道部水循環室管理担当 06-6384-2068
備 考	<p>1. 地下埋設物について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件内において、周辺地域へ供給等するための公共の送水管、配水管、下水道管等が埋設されており、上記のとおりこれらの維持管理に配慮した土地利用を行ってください。 <p>2. 越境関係について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の擁壁又は構造物の一部が、隣接地へ越境している疑いがあります。 (道路等位置図A及びC参照) ので、落札後、隣接所有者(西日本旅客鉄道株式会社)と協議して下さい。 ・隣接地の工作物の一部が、本物件へ越境している疑いがあります(道路等位置図B参照)。 ・その他越境関係等についての詳細は、質疑応答・資料請求登録を済ませた事業者に個別に情報提供します。 <p>3. 擁壁等の外周構造物について</p> <p>本件土地は高台にあり周囲及び敷地内に傾斜があるため、開発に当たって擁壁等の外周構造物が現行規準に適合しているか、あらかじめご自身で関係機関に照会する等して十分確認してください。</p> <p>4. 敷地内電柱等について</p> <p>本物件内に関西電力株式会社の電柱等が存します。詳細は質疑応答・資料請求登録を済ませた事業者に個別に情報提供します。</p> <p>5. 吹田市介護老人保健施設との連絡橋について</p> <p>本件建物には、隣接する吹田市介護老人保健施設との連絡橋が存在しますが、吹田市により撤去される予定であり、売買の対象には含みません。</p> <p>6. 既存建築物等について</p> <p>本件土地に存する既存建築物等(下記建物明細参照)は、古いもので築後35年以上が経過している等、老朽化が進んでいる上、平成30年冬の供用廃止から物件引渡までの間、長期にわたり使用しておらず、通常の使用性能を満たさないことを買受者は認識した上で購入するものとし、当法人は、買受者による既存建築物等の使用や転売等を認めないものとし、買受者は、前述の通り、物件引渡の日から起算して1年以内に、事業計画に基づいた工法により、本件土地に存する既存建築物等の解体撤去工事に着手するものとし、買受者が当法人の意向に反して、既存建築物等を使用に供したことにより、万一、事故等に至った場合には、当法人は一切の責任及び損害を負担しません。</p>				

7. 残置物について

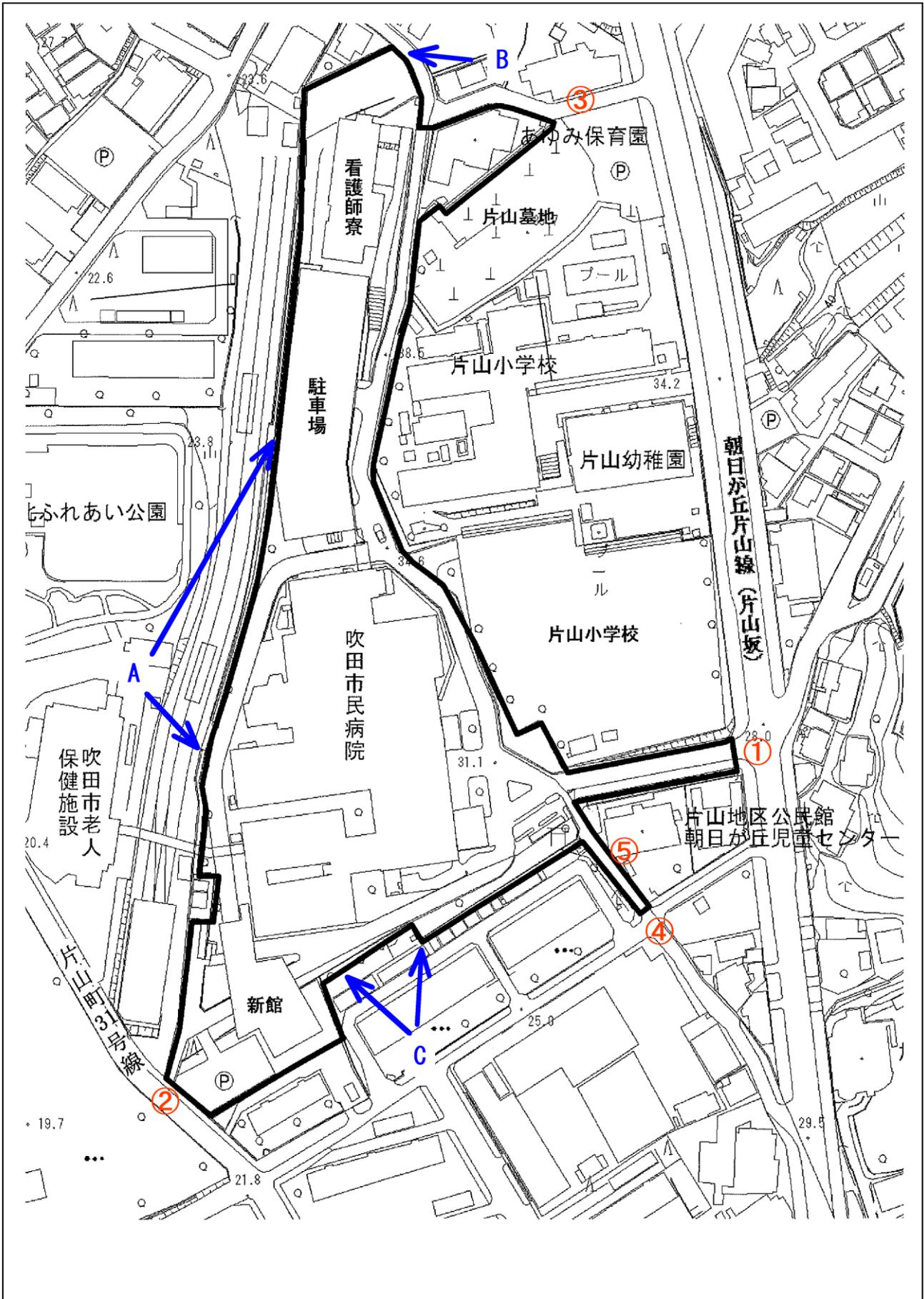
以下のような物が残置しております。買受者は、適切に処分等を行ってください。なお、以下は判明している限りであり、現状を優先します。

- ①旧MRI（地下 内視鏡奥）
- ②安全キャビネット（地下 薬剤部奥）
- ③EOG滅菌機（地下 洗濯室横）
- ④鉄製のポール（外周）
- ⑤エアコン（各箇所）
- ⑥滅菌機の内釜3台 ※1台につき約1.3t（2階）
- ⑦消火器（各階）
- ⑧焼却炉、冷蔵庫等（外周 塵芥場内）
- ⑨フェンス（駐車場奥）
- ⑩ボイラー等設備機械一式（地階 中央監視盤室奥）

8. その他関係法令に係る確認等について

売却物件を使用する場合には、都市計画法、建築基準法等の各種法令等の規制を受けることとなりますので、応募される事業者の計画に見合った利用の可否について、あらかじめご自身で関係機関に照会する等して十分確認してください。

【道路等位置図】



[土地明細]

所在	地番	地目	地積（登記簿）	所有者
大阪府吹田市片山町二丁目	54 番 6	宅地	21,664.98 m ²	地方独立行政法人 市立吹田市民病院
大阪府吹田市朝日が丘町	144 番 4	宅地	1,095.44 m ²	〃
大阪府吹田市朝日が丘町	144 番 5	宅地	188.11 m ²	〃
大阪府吹田市朝日が丘町	1275 番 4	宅地	987.26 m ²	〃
合計			23,935.79 m ²	

[建物明細]

建物名	構造	延べ床面積	建築時期	備考	所有者
① 病院	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 2 階付 6 階建	28,440.32 m ²	昭和 57 年 6 月新築 平成 9 年 2 月増築		地方独立行政法人 市立吹田市民病院
② 駐車場	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	2,221.77 m ²	昭和 57 年 6 月新築 平成 1 年 3 月増築	他に附属建 物として守 衛所 4.23 m ² がある。	〃
③ 寄 宿 舎 (看 護 師 宿 舎)	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下 1 階付 3 階建	2,133.12 m ²	昭和 57 年 5 月新築	他に附属 建物とし て集塵庫 3.90 m ² が ある。	〃
④ 保育所	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	368.01 m ²	昭和 57 年 2 月新築	他に附属 建物とし て集塵庫 3.24 m ² が ある。	〃