

彩都バイオインキュベーション施設運営等事業
に関するサウンディング型市場調査
実施要領

大阪府商工労働部成長産業振興室ライフサイエンス産業課

茨木市産業環境部商工労政課

協力：独立行政法人中小企業基盤整備機構近畿本部

令和3年 3月

目 次

I. 調査の目的	3
II. 施設概要	4
III. スケジュール	6
IV. サウンディング調査の方法及び内容	6
1. 対象事業者	6
2. 調査の方法	6
3. 提案内容	6
(1) 提案いただくにあたっての条件	6
①運営の範囲	6
②事業の形態	6
③利用の方針	7
(2) 提案に含めていただきたい内容	7
①土地・建物を活用した事業について	7
②インキュベーション事業での活用部分について	7
③インキュベーション事業以外での活用部分について	7
④既入居者の取り扱いについて	7
⑤実験室（ウェットラボ）以外の活用について（駐車場、会議室など）	7
⑥事業全体の収支について	8
V. サウンディングの手続き	8
1. 事前説明会（参加は任意です）	8
2. 質問の受付	8
3. 提案書などの受付	8

4. 個別対話	9
5. 実施結果の公表.....	9
VI. 留意事項	11
1. 参加事業者の取り扱い.....	11
2. 費用負担	11
3. 追加対話への協力.....	11
4. 調査実施側の参加者.....	11
5. 参加除外条件	11
VII. 問い合わせ先	11
VIII. 参考資料	12

I. 調査の目的

大阪北部地域は、大阪大学、国立循環器病研究センター、医薬基盤研究所をはじめ、ライフサイエンス関連の高度な研究機関が集積しています。この集積を活かし、産業振興、都市再生等につなげるシンボルゾーンとして発展してきたのが「彩都ライフサイエンスパーク」です。2004年にまちびらきしたこの拠点には、ライフサイエンス分野の研究・開発を行う施設などの立地を進めてきましたが、なかでも特徴的なのがインキュベーション施設※の存在です。

大阪府及び茨木市が2003年2月に地域振興整備公団（現在の独立行政法人中小企業基盤整備機構、以下「中小機構」）へ事業要請を行い、地域振興整備公団が事業採択して2004年7月に大阪大学連携型起業家育成施設として「彩都バイオインキュベータ（以下、「Ⅰ期棟」）」が開設され、2008年10月には「彩都バイオイノベーションセンター（以下、「Ⅱ期棟」）」も開設されています。

このⅠ期棟及びⅡ期棟は、大学・研究機関、民間企業との共同研究や、技術移転等の産学連携によりバイオベンチャーの成長・発展を促す先導的役割を果たすことができる運営事業者を公募・選定し、運営されています。現在に至るまで高い入居率を維持しつつ、複数の入居バイオベンチャーがイノベーション創出事例を輩出するなど彩都の発展を牽引する施設へと成長してきました。

このたび、今後の施設運営等にあたって、インキュベーション機能は一定保持しつつ、彩都のさらなる拠点性向上につながる施設運営が実現できるよう、運営等への民間事業者の参画意向、市場性の評価、事業アイデア等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

※ インキュベーション施設：起業後間もない中小企業やベンチャー企業等に対し、事業が上手く軌道に乗るようにサポートをする施設

「サウンディング型市場調査」とは
民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査で、事業を検討するにあたり、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性の確保に向けたアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。

II. 施設概要

	I 期棟	II 期棟
開設	2004 年 7 月	2008 年 10 月
延床面積	約 4,900 m ²	約 2,500 m ²
賃貸面積	約 3,500 m ²	約 1,750 m ²
構造・規模	鉄骨造、地上 4 階	鉄骨造、地上 4 階
実験室	ウェットラボ（液体や気体などを使って実験できる研究室）、P2 レベル対応	
	32 室+1 フロアー（2 部屋に分割）	18 室+1 フロアー
駐車場	82 台	57 台
共用施設	共同機器室（大）、会議室、動物舎、リフレッシュスペース	共同機器室（小）、リフレッシュスペース
部屋サイズ （パイプスペース含む）	A…66.25 m ²	A…70.45 m ²
	B…137.5 m ²	B…68.56 m ²
	C…106.5 m ²	C…68.83 m ²
		D…70.95 m ²
天井高	2.8m	
床	耐薬性長尺ビニール床シート張り	
壁・天井	ケイカル板+水生反応軟化性アクリル樹脂塗装	
ドア	親子開き（H2, 100mm W1, 250mm）	
積載荷重（床）	4,900N/m ² （設計荷重）	
空調	パッケージエアコン 2 基・全熱交換器 1 基	
給排水	給水：天井バルブ止め× 2	給水：天井バルブ止め× 2
	排水：内壁にキャップ止め× 2 2、3 階は中央に排水トレンチ	排水：内壁にキャップ止め× 3
電気	単相：15KVA	単相：17KVA
	3 相：15KVA	3 相：17KVA
通信	電話/インターネット	
その他設備	エレベーター1 基	
その他	I 期棟：土地・建物ともに中小機構が所有 II 期棟：土地を所有する民間事業者と中小機構が定期借地契約を締結。建物は中小機構が所有	

(参考) 現在の運営事業者の公募時の条件等

目的	<p>I 期棟：大阪大学・研究機関、民間企業との共同研究や、技術移転等の産学連携により「大学発バイオベンチャー」を促す先導的役割を果たすこと</p> <p>II 期棟：大阪大学・研究機関、民間企業との共同研究や、技術移転等の産学連携によりバイオベンチャーの成長・発展を促す先導的役割を果たすこと</p>	
事業内容	<p>○入居者支援事業の展開：本事業の目的を効率的に達成するために必要な入居者支援事業を大学や行政、公的支援団体等との連携により実施</p> <p>○入居者の確保等：募集、賃貸借契約、入居者管理、退去に至る一切の手続き</p> <p>○施設の維持管理：範囲は施設全体。内容としては施設内の衛生管理、警備業務、設備の維持、建物及び敷地内の清掃、樹木・緑地の維持など</p> <p>○環境保全：国の諸法令及び「茨木市彩都（国際文化公園都市）内におけるライフサイエンス系施設に係る環境保全対策指導指針」などを遵守</p>	
全館一括借り上げ（マスターリース）	<p>《 I 期棟 》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間 15 年程度、マスターリース賃料は年額 8000 万円～1 億円程度を予定して一括賃借し、施設を維持・管理するとともに、バイオベンチャー等へ賃貸する運営事業者を募集 ・ 行政機関において、入居者に対する賃料補助制度が検討されているが、制度内容は未定 	<p>《 II 期棟 》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間 15 年程度、マスターリース賃料は年額 7000～9000 万円程度を予定して一括賃借し、施設を維持・管理するとともに、バイオベンチャー等へ賃貸する運営事業者を募集 ・ 行政機関において、彩都バイオインキュベータ（I 期棟）と同等の運営が可能となるような支援・奨励策が検討されている
<p>※運営事業者とは 2023 年 9 月末までの定期建物賃貸借契約を締結</p>		

- ※ 現在のマスターリース料は年額 I 期棟：約 7900 万円、II 期棟：約 7200 万円（共に税込み）であり、次期の年額設定については契約期間などの条件面によって変更する場合がある。
- ※ 現在のサブリース料は月額 3000 円/m²（共益費込み、税抜き）。
- ※ 地元自治体による補助制度はその有無も含めて未定。

Ⅲ. スケジュール

実施要領の公表	令和3年3月12日（金）
事前説明会①の参加申込期限	令和3年3月17日（水）15時
事前説明会①の開催	令和3年3月18日（木）
事前説明会②の参加申込期限	令和3年3月25日（木）15時
事前説明会②の開催	令和3年3月26日（金）
質問の受付期限	令和3年3月29日（月）
提案書の受付期限	令和3年4月12日（月）
個別対話	令和3年3月29日（月）～4月16日（金）
実施結果の公表	令和3年4月下旬

Ⅳ. サウンディング調査の方法及び内容

1. 対象事業者

維持管理及び運営において実施主体になりうる法人又は法人グループとします。

2. 調査の方法

「提案書」等をもとに、個別対話を実施します。

3. 提案内容

（1）提案いただくにあたっての条件

①運営の範囲

ア・イ・ウのいずれか又は全てに提案してください。

例えば、アの場合とウの場合の2種類を提案するなど、複数を選択して提案いただいても構いません。

ア. I期棟のみ運営

イ. II期棟のみ運営

ウ. I期棟とII期棟の一括運営

②事業の形態

事業提案にあたっては、施設ごとに次の形態を選択してください。なお、いずれも事業開始は2023年度中頃を想定しています。

I期棟：マスターリース契約（土地、建物）を中小機構と締結いただくことを想定。

契約期間（10年以上）も併せて提案してください。

II期棟：ア・イのいずれかもしくは双方を提案してください。

ア 土地は所有する民間事業者から取得した上で、中小機構（建物所有者）へ貸付し、建物は中小機構とマスターリース契約を締結いただくことを想定。なお、契約期間（10年以上）も提案してください。

（土地取得にかかる提案は土地を所有する民間事業者へ照会します）

イ 土地同様に建物も取得することで効率的な運営が行えるなどの提案があればお願いします。

（土地取得にかかる提案は土地を所有する民間事業者へ、建物取得にかかる提案は中小機構へ照会します）

③利用の方針

当該土地・建物は、彩都地区計画区域内（西部地区-国際文化施設地区1（参考資料参照））に位置しているため、彩都地区計画でめざす利用方針に沿って提案してください。

（2）提案に含めていただきたい内容

①土地・建物を活用した事業について

当該土地・建物を活用して実施する事業を提案してください。その際、インキュベーション事業（※）の実施は必ず含めてください。

※ 大学・研究機関・民間企業との共同研究や技術移転等の産学連携によるバイオベンチャーの成長・発展を目的とし、バイオベンチャー向けのインキュベーションルームを設置し、入居者に対し人的・物的にサポートする事業

②インキュベーション事業での活用部分について

インキュベーション事業の提案にあたっては、以下の3点を含めてください。

- ・入居者募集の考え方
- ・想定する入居者の種別、種別ごとの入居者割合及び主な入居条件
種別：バイオベンチャー、中小製薬企業、大手製薬企業など
主な入居条件：種別ごとの入居割合（上限）、入居期間（上限）、賃料
- ・入居者支援事業

③インキュベーション事業以外での活用部分について

④既入居者の取り扱いについて

⑤実験室（ウェットラボ）以外の活用について（駐車場、会議室など）

⑥事業全体の収支について

- ・ 想定する単年度の事業収支見込
想定する収入・支出項目及びそれぞれの金額を積算方法も合わせて記載してください。
- ・ 想定する事業期間を通した事業収支見込み
イニシャルコストを含め、想定する事業期間を通した事業収支を記載してください。

V. サウンディングの手続き

1. 事前説明会（参加は任意です）

- ・ 説明会への参加は、1事業者につき2名以内で事前申し込み制とします。
- ・ 様式1「説明会申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【彩都バイオインキュベーション施設】説明会申込」として、以下の期日までに「Ⅶ. 問い合わせ先」のメールアドレス宛に提出してください。
- ・ 以下の日程にて説明会を2回開催します。ご希望の日時をお選びのうえご参加ください。
- ・ 説明会では主に調査の目的や調査の実施方法、施設の概要等を説明します。

《申込期限》説明会①令和3年3月17日（水）15時

説明会②令和3年3月25日（木）15時

《開催日程》説明会①令和3年3月18日（木）10時半～12時

説明会②令和3年3月26日（金）15時半～17時

《場 所》茨木市役所 会議室（予定）

住所：大阪府茨木市駅前三丁目8-13

※ 説明会前日の17時までに説明会会場の詳細をメールにて連絡します。

2. 質問の受付

- ・ 様式2「質問用紙」に記入の上、件名を「【彩都バイオインキュベーション施設】質問」として、以下の期日までに「Ⅶ. 問い合わせ先」のメールアドレス宛に提出してください。

《受付期限》令和3年3月29日（月）

《回 答》令和3年4月5日（月）までに大阪府ホームページに掲載します。

3. 提案書などの受付

- ・ 様式3「エントリーシート」及び「提案書」に記入のうえ、件名を「【彩都バイオイン

キューベーション施設】提案書」として以下の期日までに「Ⅶ. 問い合わせ先」のメールアドレス宛に提出してください。メール着信確認のため、提出後は電話による連絡をお願いします。

※ 提出いただく提案書様式は、10 ページのチャートに沿ってご確認ください。

- ・また、「Ⅵ. 留意事項」の「5. 参加除外条件」に該当していないことを確認し、様式 5-1 「要件確認申立書」及び様式 5-2 「誓約書」に記入のうえ、エントリーシート・提案書とともに提出してください。

《提出期限》令和 3 年 4 月 12 日（月）

4. 個別対話

- ・提出いただいた提案書をもとに、ヒアリングを実施します。
- ・具体的な日時は、個別に調整させていただきます（後日連絡いたします）。

《個別対話日程》令和 3 年 3 月 29 日（月）～4 月 16 日（金）

《場 所》大阪府商工労働部成長産業振興室ライフサイエンス産業課
会議室（予定）

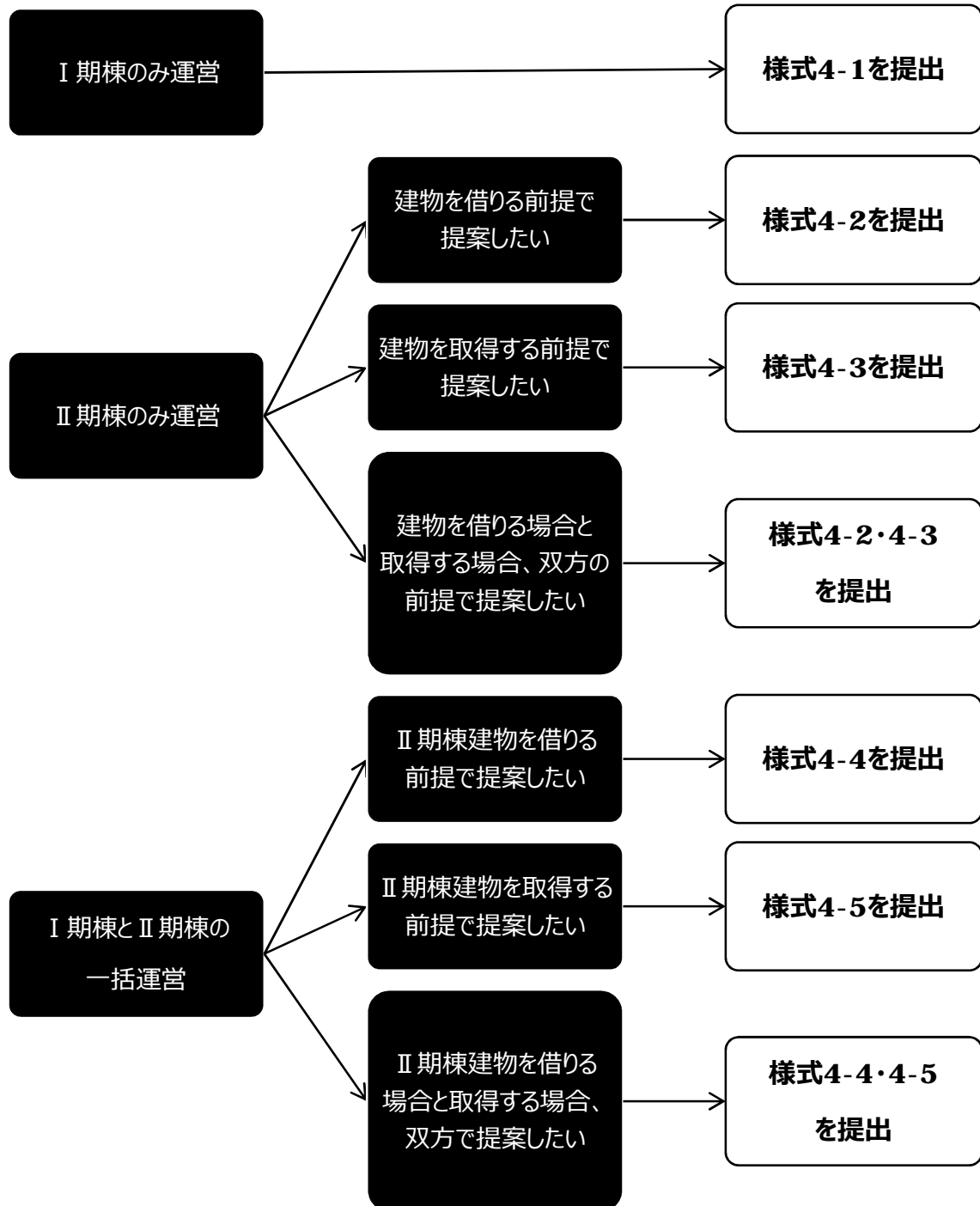
住所：大阪府豊中市新千里東町 1-4-2

千里ライフサイエンスセンタービル 20 階

5. 実施結果の公表

- ・調査結果について、概要の公表を予定しています。参加事業者の名称やアイデア、ノウハウの保護などに配慮し、参加事業者に内容を確認の上、公表します。

※ 次のチャートに沿って、提出いただく提案書様式をご確認ください。



VI. 留意事項

1. 参加事業者の取り扱い

本調査への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。また、今回の調査に不参加の場合でも、今後の事業者公募等に参加できます。

2. 費用負担

本調査に要する費用は参加事業者の負担とします。

3. 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会等含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

4. 調査実施側の参加者

本調査は大阪府、茨木市の職員で実施します（中小機構も協力）。また、土地取得に関する実施結果は土地を所有する民間事業者にも提供します。

5. 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ・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8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体。
- ・大阪府暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団員等及び同条第4号に規定する暴力団密接関係者。
- ・大阪府暴力団排除条例第14条第1項、第2項又は第3項に違反している事実がある者。
- ・茨木市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者に該当する者。

VII. 問い合わせ先

- ・大阪府商工労働部成長産業振興室ライフサイエンス産業課 担当：国領、福原、松田
〒560-0082 豊中市新千里東町1-4-2 千里ライフサイエンスセンタービル20階
TEL : 06-6115-8100
メール：contact@osaka-bio.jp ≪提案書等書類の提出先≫
- ・茨木市産業環境部商工労政課 担当：橋本
〒567-8505 茨木市駅前三丁目8-13

TEL : 072-620-1620

メール : kigyousien@city.ibaraki.lg.jp

VIII. 参考資料

1. 施設位置図
2. 施設配置図（Ⅰ期棟・Ⅱ期棟）
3. 施設平面図（Ⅰ期棟・Ⅱ期棟）
4. 施設入居率の推移
5. 彩都地区計画