

未来医療国際拠点 2 階利便施設運営事業者募集要領

1. 目的

未来医療国際拠点は、医療機関と企業、スタートアップ、支援機関等が一つ屋根の下に集積する他に類を見ない拠点で、2024 年春の開業に向けた施設整備が進められています。

本拠点の入居企業・医療機関等や来館者への利便施設の整備・運営事業者を募集します。

2. 施設概要

- 【所在地】 大阪市北区中之島 4 丁目 32-12 内
- 【アクセス】 京阪中之島線「中之島」駅、「渡辺橋」駅 徒歩 5 分
地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅 徒歩 10 分
JR大阪環状線「福島」駅、東西線「新福島」駅 徒歩 10 分
- 【敷地面積】 8,600 m²
- 【延床面積】 57,075.34 m²
- 【構造・規模】 S 造（鉄骨造）・地上 17 階建
- 【駐車台数】 134 台（立体駐車場 132 台＋車椅子用 2 台）
- 【自転車駐輪台数】 259 台（原付 13 台含む）
- 【バイク駐輪台数】 自動二輪 14 台
- 【運営主体（貸主）】 （一財）未来医療推進機構
- 【開発事業者】 日本生命保険（相）・京阪ホールディングス（株）・関電不動産開発（株）（竣工後は建物所有者）
- 【竣工時期】 2024 年 1 月（予定）
※現時点の計画のため、今後の設計等により変更になる可能性があります。

3. 提案内容について

運営事業者は当機構から募集対象区画を賃借し、整備・運営していただきます。下記の項目について提案をしてください。

- ① 飲食店、コンビニエンスストア、コミュニティカフェの一体的な運営プランについて
※複数社による共同提案も可能
- ② 当機構への支払い賃料及び賃料設定の考え方について
- ③ その他、拠点のコンセプトを踏まえ、拠点の付加価値向上に寄与する提案を行う場合は、その提案内容

4. 募集対象区画

- 【区画/賃貸面積】 2 階 ①飲食店（約 290m²）、②コンビニエンスストア（約 160m²）、
③コミュニティカフェ（約 150m²）
※詳細は 4 ページ「計画図」をご参照ください。
※コンビニの配置・面積については、計画図を前提にご提案ください。
- 【階 高】 ①飲食店：4.5m、②コンビニエンスストア 4.5m、
③コミュニティカフェ 4.5m

5. 賃貸条件

- 【契約形態】 定期建物賃貸借契約
- 【契約期間】 15年（原則、中途解約不可とします。）
- 【賃料】 提案による ※共益費は賃料に含む
- 【仕様】 スケルトン渡しを基本とする
※詳細は5ページ「主なA工事仕様」をご参照ください。
- 【敷金】 月額賃料12か月分
- 【開業前費用負担】 敷金、内装工事費、家具什器費、内装監理費等
- 【開業後費用負担】 賃料、専用部区内の水光熱費、清掃費、塵芥処理費等
- 【引渡し時期】 2024年1月（予定） ※開業時期は2024年春（予定）

6. 遵守事項

- (1) 当機構の事前の承諾を得ず、契約に定めた目的以外の使用、用途変更はできません。
- (2) 当機構の事前の承諾を得ず、本賃借権を第三者への譲渡、転貸することはできません。
- (3) 許認可等が必要な場合は、入居者の責任において取得するものとします。
- (4) 退去時の原状回復の具体的な内容及び方法について当機構と協議するものとします。
- (5) 入居に際しては、今後作成予定の建物館内細則等を遵守願います。

7. 契約締結 賃貸借契約を締結する前に予約契約を締結予定です。

8. 応募条件

- 【対象者】 飲食店・コンビニエンスストア・カフェ全ての運営実績を有する事業者
（共同提案者の実績も含む）
- 【応募期間】 2021年9月30日～10月29日（必着）
- 【応募書類】 事業提案書、誓約書、その他事業者が提案するにあたり必要な書類
※別途、財務諸表等の提出を求める場合があります。

9. 運営事業者候補決定

- 【審査・選考】 外部委員を含む選考委員会において審査を行います。
※11月2週目を目途にヒアリング審査を行う予定です。（WEB会議システムにより実施）
詳細につきましては、10月中旬に機構HP上でお知らせします。
- 【候補者決定】 選考委員会の意見をもとに当機構において、本事業の目的に照らして総合的に判断し、候補者を決定します。
- 【結果通知】 後日郵送にて文書により通知します。

10. その他

- (1) テナント工事施工前に、計画図等について、当機構、開発事業者に承認を得る必要があります。
- (2) 将来的な修理、模様替え等を実施する場合は、当機構、建物所有者に承認を得る必要があります。

11. スケジュール（予定）

- 募集開始 2021年9月30日
 - 提出書類提出締切 2021年10月29日
 - ヒアリング審査 2021年11月2週目を目途（10月中旬に機構HP上でお知らせいたします）
 - 運営事業者候補決定 11月下旬頃に決定予定
※結果については後日郵送にて文書により通知します。
 - 賃貸借予約契約締結 運営事業者候補決定後、速やかに締結
- ※2022年5月末までに内装工事の設計について当機構及び開発事業者より承認を得る必要がありますので、ご注意ください。

○応募先：以下の宛先まで書留にて郵送してください。(2021年10月29日必着)
宛先：〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田1-2-2 大阪駅前第2ビル内郵便局留
受取人：〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル910号
一般財団法人未来医療推進機構
※持参による提出は受け付けておりません。

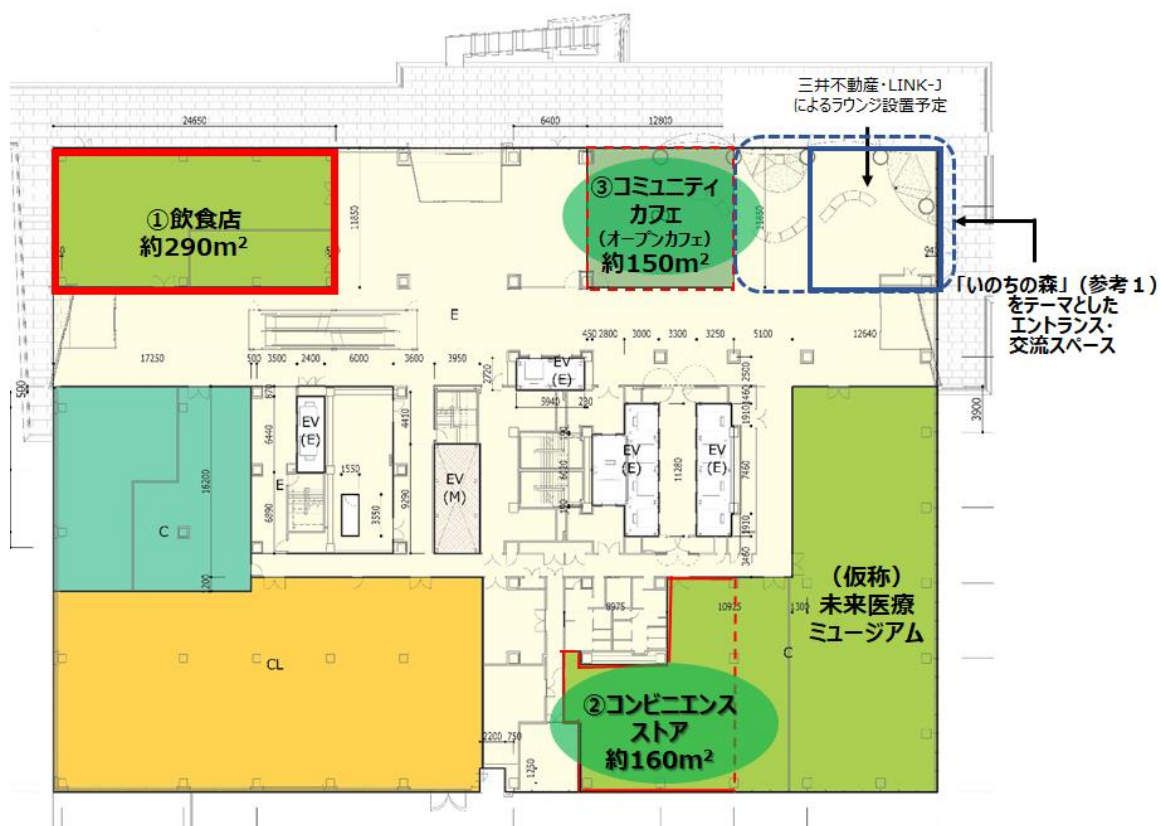
○お問い合わせ先
一般財団法人未来医療推進機構 事務局
E-mail：jimukyoku@miraikiko.jp

○提出部数
原本を含めて3部提出ください。

【2階】

- 募集対象区画

計画図



※現時点の計画のため、今後の設計等により変更になる可能性があります。

(参考1) 「いのちの森」をテーマとした2階エントランス・交流スペース
・イメージ図



※現時点のイメージパースであり、今後変更の可能性があります。

提供：中之島4丁目用地における未来医療国際拠点整備・運営事業開発事業者

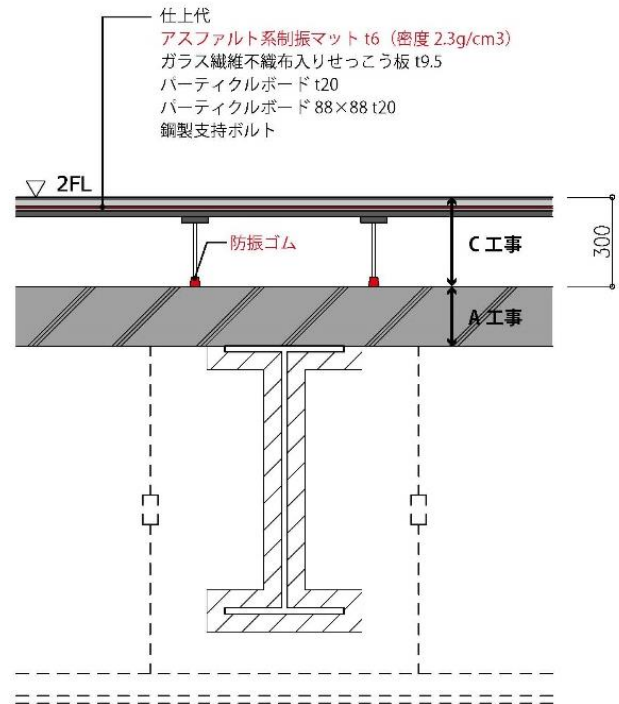
主なA工事仕様

	飲食店（注1）・コンビニエンスストア	コミュニティカフェ
床（注2）	コンクリート金ごて押えまで （飲食店：FL-100、コンビニエンスストア：FL-300）	タイル貼（区画西側床に幅 350mm、深さ 300mm の設備ピット（化粧蓋）を想定）
床荷重条件	約 500kgf/m ²	約 500kgf/m ²
外壁・柱・梁	外壁：外部仕上げ、内部断熱材現しまで 柱・梁：（鉄骨）耐火被覆現しまで	—
壁面仕上	軽量鉄骨下地石膏ボード貼まで	当ビル標準色の無機質壁紙
天井	デッキプレート素地、一般天井用インサート	共用部コリドー天井
防煙垂壁	軽鉄下地、石膏ボード1枚貼	—
外部建具	アルミ製建具	—
共用部への出入口扉	鋼製建具	—
共用部～貸室間仕切	軽鉄下地、石膏ボード2枚貼	—
電灯幹線設備	—（基準容量：1φ3W 210-105V 60VA/m ² ）	基準容量に基づく EPS 内テナント分電盤の設置及び一次幹線供給（基準容量：1φ3W 210-105V 60VA/m ² ）
電灯保安発電機幹線設備	—（基準容量：1φ3W 210-105V 15VA/m ² ） ※容量に制限がある為要協議	—（基準容量：1φ3W 210-105V 15VA/m ² ） ※容量に制限がある為要協議
空調動力幹線設備	—（基準容量：3φ3W 210V 60VA/m ² ）	基準容量に基づく空調用テナント動力盤設置及び一次幹線供給（基準容量：3φ3W 210V 60VA/m ² ）
照明設備	—	—
照明用スイッチ設備	—	—
コンセント設備	—	—
給水設備	区画内バルブ止め	設備ピット内バルブ止め
排水設備	区画内キャップ止め （下水道法、大阪市下水道条例の水質基準を遵守のこと）	設備ピット内キャップ止め （下水道法、大阪市下水道条例の水質基準を遵守のこと）
排水処理設備	無し	無し
ガス設備（注3）	都市ガス低圧引込、MED 棟メインシャフト内縦配管布設まで	—（火気の使用は不可。使用可能な調理機器については、消防との協議が必要）
空調設備	外気処理用熱源、外気処理用冷温水配管（区画内バルブ止め） 想定基準容量：人員 0.2 人/m ² 、照明・コンセント：40W/m ²	標準設備 外気負荷：外気処理空調機（中央熱源） 室内負荷：空冷ヒートポンプマルチエアコン 想定基準容量：人員 0.3 人/m ² 、照明・コンセント：40W/m ² 当該容量を超える場合や間仕壁等で 2 階ホールと区画する場合はテナント負担工事による空調設備が別途必要です。
一般換気設備（注4）	一般換気用給排気ダクト（仮想天井+大部屋による標準設備）、 一般換気用排気ファン（仮想天井+大部屋による標準設備） 想定基準容量：人員 0.2 人/m ² 、外気量 最大 30 m ³ /h・人	標準設備 外気処理空調機、排気ファン 想定基準容量：人員 0.3 人/m ² 、外気量 30 m ³ /h・人 当該容量を超える場合や間仕壁等で 2 階ホールと区画する場合はテナント負担工事による空調設備が別途必要です。

（※現時点の計画のため、今後の設計等により変更になる可能性があります。）

(注1) 飲食店用途については軽飲食程度の用途を想定しています。ご検討の用途により電気容量等の増設工事が必要な場合はテナント負担工事にて行って下さい。

(注2) コンビニエンスストアの下階はカンファレンス施設となっているため、右図の防振揚床と同等性能による防音対策、防振対策をテナント負担工事にて行って下さい。



(注3) 飲食店においてガスの使用は可能ですが、ガス事業者との契約およびメーター設置を含むA工事以降の工事はテナント負担工事となります。コンビニエンスストア、コミュニティカフェにおけるガスの使用は不可です。

(注4) 厨房に伴う換気ダクトは別途外壁面のスリット(下参考図参照)を利用してテナント負担工事にて行って下さい。また厨房排気に対してはテナント負担工事にて臭気対策工事が必要です。

(下参考図はスリット形状の類似している開口部断面図です)

