

万博記念公園駅前周辺地区に関する基本協定書

万博記念公園駅前周辺地区活性化事業（以下「本事業」という。）に関し、大阪府（以下「甲」という。）と三菱商事都市開発株式会社、Anschutz Entertainment Group, Inc. 及び関電不動産開発株式会社（以下総称して「乙」という。）は、次のとおり一般定期借地権設定及び売買契約締結のための基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

（目的）

第1条 本協定は、万博記念公園駅前周辺地区（第3条第1項及び第7条第1項に定める土地をいう。以下「本件土地」という。）において、「大規模アリーナを中核とした大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点づくり」を推進していくため、甲及び乙との間で、関係法令及び万博記念公園駅前周辺地区活性化事業者公募要項（2019年10月8日。以下「公募要項」という。）に定めるもののほか、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく一般定期借地権を設定するための契約及び売買契約の締結に向けた基本的事項を定め、本事業を確実かつ円滑に実施することを目的とする。

（特別目的会社の設立）

第2条 乙は、本協定締結後、一般定期借地権設定契約のための合意書締結までに、特別目的会社（乙が出資し、本事業を遂行することのみを目的とする法人をいう。以下同じ。）を設立し、商業登記履歴事項全部証明書及び定款の原本証明付写しを甲に提出する。

2 乙は、特別目的会社に新たな社員を加入させようとするとき又は特別目的会社から乙の社員が脱退しようとするときは、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

（一般定期借地権の設定）

第3条 甲及び乙は、2025年5月31日までに、別紙1の物件番号1の土地（以下「貸付物件」という。）について、借地借家法第22条の規定に基づく一般定期借地権を設定するための契約（以下「貸付契約」という。）を締結する。ただし、貸付契約の締結期限については、甲が正当な理由があると認める場合は、甲乙協議して延長する。

2 貸付契約に基づく貸付料（以下「貸付料」という。）は、乙からの減額申請書の提出をもって、1平方メートル当たり年額2,933円とする。

（予約証拠金）

第4条 乙は甲に対し、本協定の締結と同時に、金30,400,545円を予約証拠金として納付する。

2 前項の予約証拠金は、貸付契約締結時に貸付契約に基づく保証金に充当することとする。

3 予約証拠金には利息は付さない。

（貸付物件の特定）

第5条 貸付物件は、貸付契約締結時までに、甲、乙が現地立会の上、その範囲及び面積を特定する。

2 前項の特定は、乙の費用負担で行う。

(貸付物件内の建物施設)

第6条 甲が所有する別紙2の建物施設は、乙が、自己の責任と費用負担において撤去するものとし、内容については、別途甲乙協議の上、書面により定める。

(土地の売払い)

第7条 甲及び乙は、乙が千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例(平成23年吹田市条例第5号)第4条第1項ただし書きに規定する市長の許可(以下「吹田市住宅建設許可」という。)を取得することを条件として、貸付契約の締結と同時に、別紙1の物件番号2、3及び4の土地(以下「売払い物件」という。)についてそれぞれ売払い物件の売買契約(以下「売買契約」という。)を締結する。ただし、それぞれの売買契約の締結期限については、甲が正当な理由があると認める場合は、甲乙協議して延長する。また、当該売買契約は、議会の議決を要する契約、財産の取得及び処分並びに重要な公の施設に関する条例(昭和39年大阪府条例第13号)第2条の規定に基づき、大阪府議会の議決を必要とするときは、当該議決を得て効力を発する。

2 売買代金については、売買契約の支払い日が2024年10月31日までのときは、2022年11月1日時点の価格に時点修正を行い大阪府財産評価審査会の意見を聴取した上で決定した額とし、2024年11月1日以降のときは、不動産鑑定評価を行い大阪府財産評価審査会の意見を聴取した上で決定した額とする。

(売払い物件の特定)

第8条 売払い物件は、売買契約締結時までに、甲、乙等が現地立会の上、その範囲及び面積を特定する。

2 前項の特定は、乙の費用負担で行う。

(交通環境の整備)

第9条 本事業実現のために必要な交通環境の整備に関する工事について、乙は、第12条に定める提案時事業計画に基づき、甲及び関係機関と協議の上、乙の費用負担により必要な測量、ボーリング調査を含む各種調査及び設計を行う。

2 前項の協議において、乙が提案時事業計画において提案した施設配置計画、工期及び甲が整備する範囲等の変更が必要となる場合、変更に必要な費用は乙の負担とする。

3 本事業実現のために必要な交通環境の整備に関する工事については甲が行うこととし、施工については、別途甲乙協議の上、書面により定める。

4 乙が実施する本事業に関する工事のうち、貸付物件内において一般の利用にも供される通路及び広場区域の整備に要する費用については、甲が、交通環境の整備と認める範囲において負担する。内容については、別途甲乙協議の上、書面により定める。

(地元調整等)

第 10 条 乙は、本事業の実施にあたって、関係機関、近隣住民等の地元関係者との協議、調整等を、自己の責任と費用負担において行う。

2 前項の協議、調整等に当たっては、本事業の事業計画及び本事業に関する工事内容等を、近隣事業者居住者、地域自治会等へ適切に説明を行い、甲はこれに協力する。

(本件借地権の譲渡等の制限)

第 11 条 乙は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、第 5 号及び第 6 号を除き、事前に甲の書面による承諾を受けたときは、この限りではない。

- (1) 貸付契約に基づく借地権（以下「本件借地権」という。）及び準共有持分を他に譲渡してはならないこと。
- (2) 貸付物件を他に転貸してはならないこと。
- (3) 本件借地権に担保権その他の使用权及び収益を目的とする権利を設定してはならないこと。
- (4) 貸付物件上に所有する建物その他の工作物について、これを譲渡し、又は、これに担保権等を設定してはならないこと。
- (5) 貸付物件上に所有する建物を区分所有権の目的としてはならないこと。
- (6) 本事業実施の目的以外に本件借地権及び本件土地所有権を利用してはならないこと。

(事業計画の確定)

第 12 条 乙は、大阪府日本万国博覧会記念公園活性化事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が審査した提案に係る事業計画（以下「提案時事業計画」という。）に基づき、乙が実施する事業の詳細について、選定委員会が付した別紙 3 の意見を遵守しながら、甲及び吹田市等関係機関と協議し、2025 年 5 月 31 日までに次に掲げる事項を定めた事業計画を策定し、甲の書面による承認を得なければならない。ただし、事業計画の承認時期については、甲が正当な理由があると認める場合は、甲乙協議して延長する。

この場合において、乙は、甲が事業計画の変更を求めた場合、速やかに検討を行い、その結果を甲に通知しなければならない。

本項により甲の承認が得られた事業計画を「承認済事業計画」という。

- (1) 事業内容
- (2) 建築物その他の施設及び工作物等の内容（種類、構造、規模、用途等）
- (3) 事業実施の責任体制及び実施方法（法人格、出資者、出資額等）
- (4) 事業スケジュール（施設整備工程、施設運営期間、施設除却期間等）
- (5) その他（資金計画、交通処理計画、交通環境整備計画等）

2 乙は、承認済事業計画を変更しようとする場合、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。また、甲が承認済事業計画の変更を求めた場合、乙は速やかに検討を行い、その結果を甲に通知しなければならない。

(本事業の実施時期)

第 13 条 乙は、遅くとも 2025 年 6 月 30 日までに本事業実施のための工事（造成工事をいう。）に着手し、2029 年 1 月 31 日までにアリーナ棟、商業・カジュアルホテル棟及び住宅棟（①ーb 敷

地)を開業し、2037年3月31日までに確定した事業計画に定める施設を全て開業する。ただし、
甲乙協議の上、甲が正当な理由があると認める場合は、着手時期及び開業時期を延長する。

(本協定の解除)

第14条 甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合は、本協定を解除することができる。

- (1) 乙の責めに帰すべき事由等により、貸付契約又は売買契約を締結できないことが明らかとなったとき。
- (2) 乙が本協定の条項に違反したとき。
- (3) 甲が本事業に関し必要な大阪府議会の議決が得られなかったとき。
- (4) 天災地変その他乙の責めに帰さない事由により、貸付契約又は売買契約の締結が不可能になったとき。

2 甲は、乙が理由を付した書面により本協定の解除を申し入れたとき、甲乙協議の上、本協定を合意解約することができる。

3 第1項第1号、第2号、第3号及び前項の事由により甲が本協定を解除した場合(第1項第3号及び前項については、乙の責に帰すべき事由による場合に限る。)は、甲は第4条第1項の予約証拠金を返還しない。

4 第1項第3号、第4号及び第2項の事由により甲が本協定を解除した場合(前項かっこ書きの場合を除く。)において、甲は第4条第1項の予約証拠金を無利息で乙に返還するものとし、本事業のために各自が負担した費用は各自の負担とし、相互に請求しない。

5 第1項各号及び第2項の事由により甲が本協定を解除した場合は、甲は一切の賠償責任を負わない。

(実施協定書)

第15条 甲及び乙は、本事業及び本協定に基づく具体的な事項(乙の地位の特別目的会社への承継、本事業の実施時期等、貸付契約及び売買契約の詳細な内容を含むが、これらに限られない。)について定める実施協定を締結する。

2 前項に定める実施協定を締結する日までに、乙が第2条に基づき特別目的会社を設立している場合、甲、乙及び特別目的会社の間で実施協定を締結する。

3 第1項に定める実施協定を締結する日以降に特別目的会社が設立された場合であっても、乙は特別目的会社をして、実施協定の当事者に当該特別目的会社を追加する等して、実施協定の内容を遵守させる。

(本協定の有効期間)

第16条 本協定の有効期間は、実施協定が締結された日までとし、前条の規定にかかわらず、前条に定める実施協定の締結に至らなかった場合は、2024年3月31日をもって本協定の効力は失われる。ただし、甲が正当な理由があると認める場合は、甲乙協議して本協定の有効期間を書面合意の上延長する。

2 甲の責めに帰すべき事由がある場合を除き、前項本文により実施協定が締結に至らず本協定の

効力が失われた場合であっても、甲は、第4条第1項の予約証拠金を乙に返還しない。

(損害賠償)

第17条 乙がその責めに帰すべき事由により、本協定に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、乙は甲に対し、金304,005,450円の範囲内で甲の実損害の賠償額を支払わなければならないものとし、第4条第1項の予約証拠金を支払いに充当する。なお、義務不履行以外の不法行為による損害賠償の請求は妨げない。

(反社会的勢力の排除)

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本協定を解除する。

- (1) 役員等(乙が個人である場合にはその者、乙が法人である場合にはその法人、乙が法人グループである場合は、グループを構成する全ての法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。)又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。
- (2) 役員等又は経営に事実上参加している者が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- (3) 役員等又は経営に事実上参加している者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品、その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。
- (4) 役員等又は経営に事実上参加している者が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (5) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第4号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(準拠法及び裁判管轄)

第19条 本協定は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈され、本協定から生じる一切の紛争の第一審の専属的合意管轄裁判所を大阪地方裁判所とする。

(秘密保持)

第20条 甲及び乙は、本事業に関して知り得た相手方の秘密を、相手方の事前の承諾を得ることなく第三者に開示してはならず、本協定、貸付契約及び売買契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、当該秘密に係る情報が公知となった場合、甲又は乙の弁護士、司法書士、公認会計士、税理士及びアドバイザー等が開示する場合、裁判所により開示が命ぜられた場合並びに法律、政令、条例、規則上の規定により開示する場合はこの限りではない。

2 前項にかかわらず、乙は、乙の親会社、子会社及び関連会社並びに承認済事業計画に従って本事業を行うために組成される特別目的会社並びに特別目的会社に対する出資者及び融資者(候補者を含む。)並びに特別目的会社からの業務委託先(候補者を含む。)に対して、乙と同等の秘

密保持義務を課した上で、事業実施に必要な範囲において、本事業に関して知り得た相手方の秘密を開示することができる。

(関係法令等の遵守)

第 21 条 甲及び乙は、関係法令及び公募要項を遵守しなければならない。

(協議)

第 22 条 本協定に定めのない事項及び疑義が生じた事項については、甲乙誠意をもって協議の上定める。

(以下余白)

本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙署名又は記名押印の上、甲及び乙の代表企業が各自1通を保有する。

2023年7月26日

甲

大阪府

代表者 大阪府知事 吉村 洋文

乙

(代表企業)

住所 東京都千代田区有楽町一丁目5番2号

事業者名 三菱商事都市開発株式会社

代表者名 代表取締役 田村 将仁

(構成員)

住所 800 W. Olympic Blvd., Suite 305,
Los Angeles, CA 90015

事業者名 Anschutz Entertainment Group, Inc.

代表者名 Theodore Fikre

(構成員)

住所 大阪市北区中之島三丁目3番23号

事業者名 関電不動産開発株式会社

代表者名 代表取締役 藤野 研一

【別紙 1】

物件番号 1

所在	地番	地目	地積	貸付料
吹田市千里万博公園	23-17 の一部	雑種地	103,650 m ²	1 平方メートル当たり年額 2,933 円※

※乙から減額申請書の提出があったときの額

物件番号 2

所在	地番	地目	地積
吹田市千里万博公園	23-17	雑種地	25,000 m ²

物件番号 3

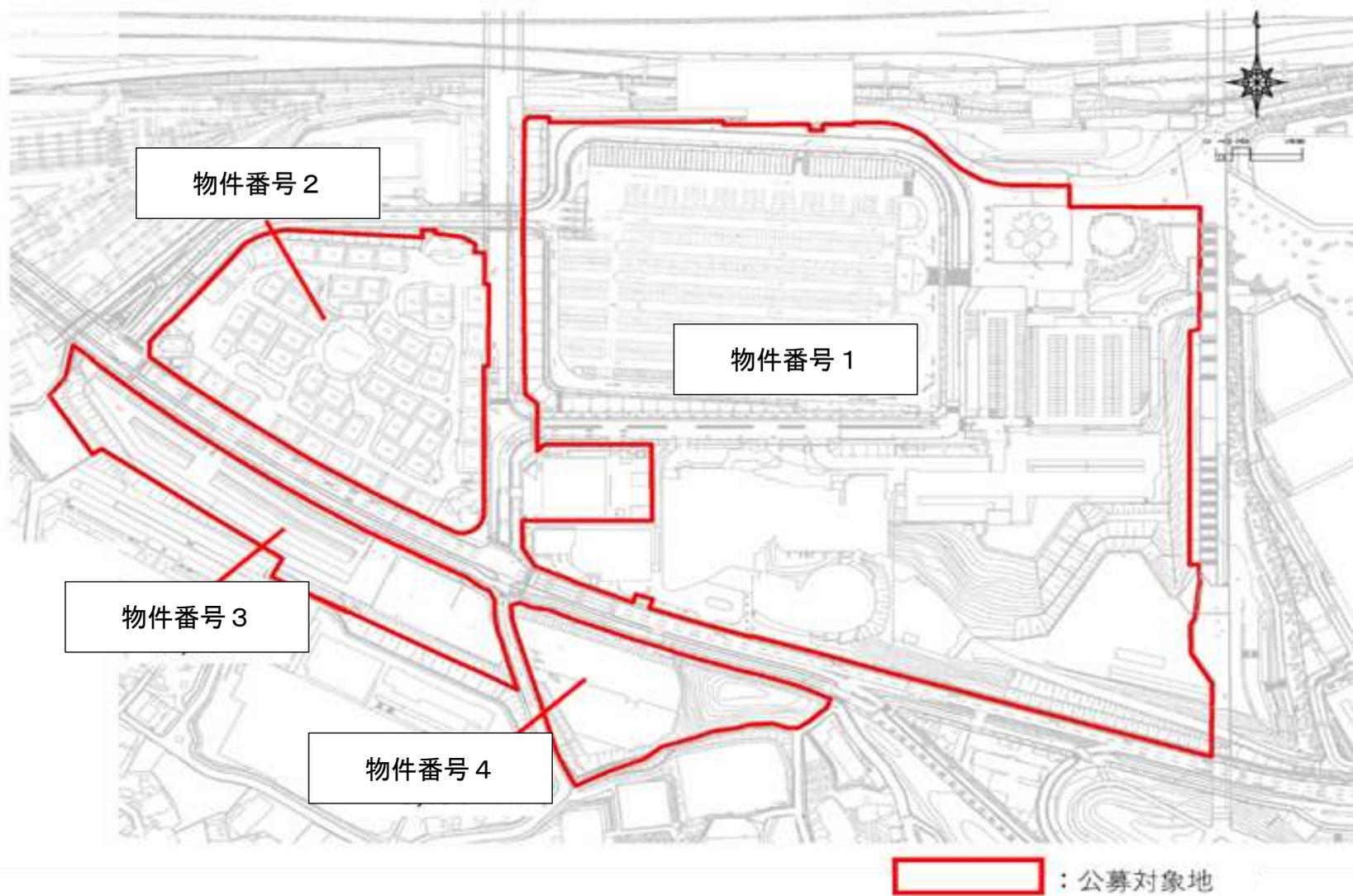
所在	地番	地目	地積
吹田市山田東 4 丁目	45-4 197-1 の一部 3280-1 の一部 3284-2 の一部	雑種地	13,200 m ²

物件番号 4

所在	地番	地目	地積
吹田市山田東 4 丁目	45-7	雑種地	9,690 m ²

※参考図参照

【参考図】



【別紙2】

貸付物件内の建物施設一覧

No	建物施設の名称	建築年月日	構造	延床面積
1	万博記念ビル	1969/9/1	RC造	11,503.21 m ²
2	ホテル阪急エキスポパーク本館	1990/1/30	SRC造	25,575.76 m ²
	ホテル阪急エキスポパーク東館	1995/8/28	SRC造	3,674.39 m ²
	ホテル立体駐車場	1990/4/27	S造	5,083.59 m ²

【別紙3】

大阪府日本万国博覧会記念公園活性化事業者選定委員会による 最優秀提案者の選定理由（講評）

- ・ 国際的なスポーツ大会やコンサート等が開催できる規模を持ち、広範な利用が可能な世界最先端の機能を有する優れたアリーナが提案されている。
- ・ アリーナを中核とした、ポストコロナ時代における新しいまちづくりが提案されている。
- ・ 景観に対する配慮、スマートシティの実現に向けた取組みや交通計画等も十分に考慮された計画となっている。
- ・ 将来のリスクも考慮し段階的な開発とするなど、安定した事業計画となっている。
- ・ コロナ禍はテクノロジーの進化を加速させることから、従来になかった発想の、創意工夫に富んだ、さらなる革新的なアリーナを実現されたい。
- ・ 住宅やオフィスに関する提案については、具体化ができるよう、大阪府や吹田市等、関係機関の意見等について十分配慮されたい。
- ・ 大阪府及び吹田市においては、提案内容の実現に向け、十分なサポートをいただきたい。