

大阪府日本万国博覧会記念公園  
迎賓館の活用事業者

募集要項

令和6年6月28日

大阪府日本万国博覧会記念公園事務所

# 目 次

1	公募の概要	1
2	物件概要	2
3	契約上の主な条件	4
4	応募資格	7
5	スケジュール(募集から運営開始に至るまでの流れ)	10
6	募集要項の配付	11
7	説明会の開催	
8	現地確認	
9	質問の受付	
10	応募書類の受付	12
11	最優秀提案者の決定	16
12	契約及び協定の締結	20

## (参考資料)

別表 1-1	設置可能な公園施設の用途等(都市公園法第2条)	22
別表 1-2	都市計画等に関する要件	23
別紙 1	基本協定書(案)	24
別紙 2	管理協定書(案)	30
	【以下、別紙3・4については、ダウンロード用資料】	
別紙 3	迎賓館 概要・間取り図	
別紙 4	迎賓館 工事図面	

(様式) ※【ダウンロード用資料】参照

様式第1号	応募申込書(A4)
様式第2号	申請者の概要等(A3)
様式第3号	財務状況の概要(A4)
様式第4号	事業計画書(A4)
様式第5号	収支計画書(A3)
様式第6号	誓約書(A4)
様式第7号	説明会申込書(A4)
様式第8号	現地確認申込書(A4)
様式第9号	質問票(A4)
様式第10号	工事函面閲覧申請書
様式第11号	事前調査申請書
様式第12号	辞退届

# 1 公募の概要

## (1)公募の趣旨

大阪府日本万国博覧会記念公園(以下「万博記念公園」という。)は、「人類の進歩と調和」をテーマに開催された1970年日本万国博覧会(以下「70年万博」という。)の跡地に整備された「緑に包まれた文化公園」として整備が進められてきた公園です。迎賓館をはじめ、太陽の塔、日本庭園、大阪日本民芸館、EXPO'70 パビリオンなどのレガシー施設の活用とともに、生物多様性が豊かで人と自然がふれあえる万博の森づくりの取り組みが進められており、空港や高速道路のIC・新幹線へのアクセスが容易な恵まれたロケーションも活かし、国内外から多数の来園者が訪れ賑わう、活気のある場所となっています。

万博記念公園の中にある迎賓館は、70年万博の開催時に各国元首や内外の貴賓の接待に利用された施設で、現在も70年万博のレガシー施設として存置されている重要な施設です。70年万博の政府出展施設である日本庭園の一部でもあり、寝殿造をかたどった建築として設置され、平安時代の造園様式を取り入れた上代地区の景観を構成する重要な要素となっています。

2022年11月に策定した「日本万国博覧会記念公園の活性化に向けた将来ビジョン2040」を踏まえ、「緑に包まれた文化公園」として万博記念公園のさらなる活性化を図るため、迎賓館の歴史的・文化的価値を維持するとともに、利用者に感動や潤いをもたらす公園施設として活用すること、さらには、万博記念公園が有する特性を活かして、新たな魅力を創出する観点から、施設を有効に活用いただける事業者を広く募集します。

## (2)求める提案の内容

70年万博のレガシー施設としての歴史的・文化的な価値を活かしつつ、利用者に感動や潤いをもたらすとともに、他の公園施設との連携の視点も踏まえ、様々な人々が喜びや希望を感じられる、迎賓館の活用方策・利用促進方策を提案してください。

なお、日本庭園は登録記念物(名勝部門)への登録を予定しており、登録後は、改修工事等について一部制約があります。(P5「改修工事等に関する条件」参照)

## (3)公募の実施主体

大阪府

<事務局>

大阪府日本万国博覧会記念公園事務所 総務・管理課

住所:〒565-0826 大阪府吹田市千里万博公園1番1号

電話:06-6877-3335 FAX:06-6877-3338

電子メールアドレス: bampakukoen-g01@gbox.pref.osaka.lg.jp

ホームページ:

<https://www.pref.osaka.lg.jp/soshikikarasagasu/bampaku/index.html>

## 2 物件概要

### (1)万博記念公園について

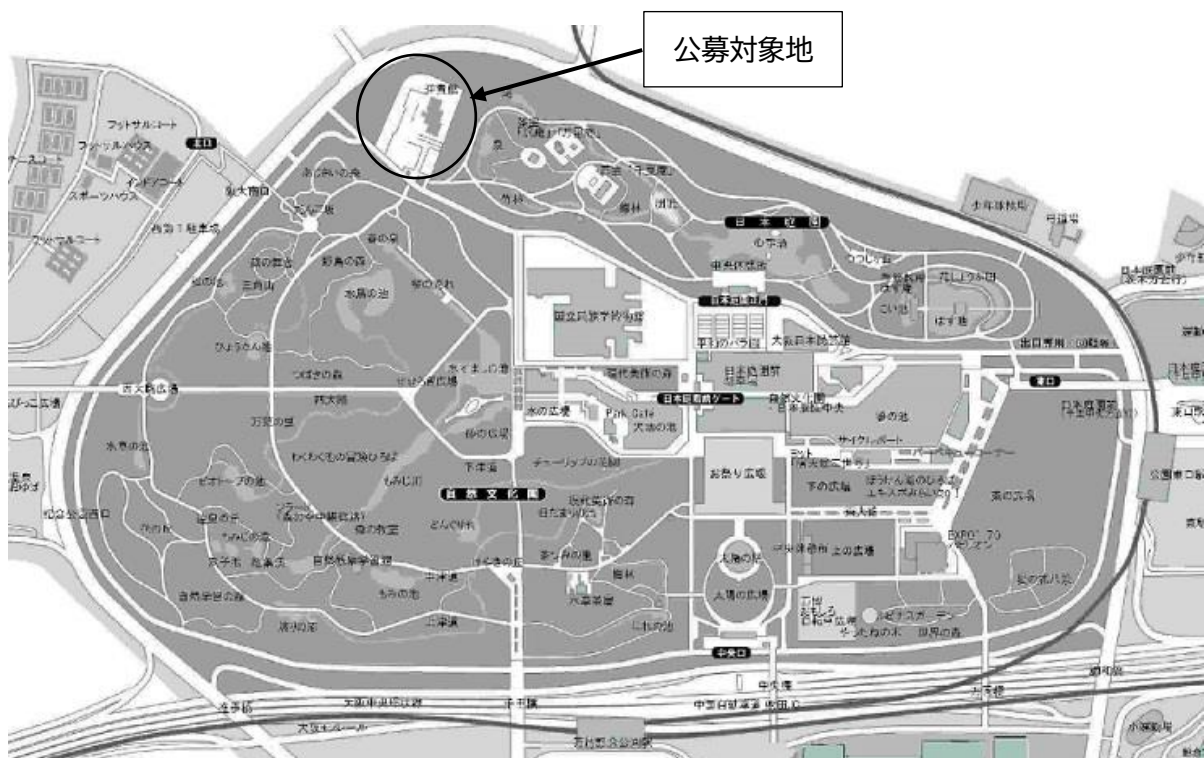
万博記念公園は、自然文化園地区(国有地約130ha)とその周辺地区(府有地約128ha)から成り、エリア内には、大阪府立万国博覧会記念公園指定管理者(以下「指定管理者」という。)が管理運営する施設とそれ以外の事業者が管理運営する施設があります。

- ・ 指定管理者が管理運営する施設として、自然文化園、日本庭園(迎賓館を除く)、文化・スポーツ施設、その他各種公園施設があります。これらは地方自治法第 244 条で定める「公の施設」となります。現在の指定管理者は、万博記念公園マネジメント・パートナーズです。(指定期間:令和 10 年9月 30 日まで)
- ・ 指定管理者以外の事業者が管理運営する施設として、国立民族学博物館や迎賓館、EXPO CITY や市立吹田サッカースタジアムなどの施設があります。

### (2)迎賓館について

迎賓館は、日本万国博覧会の期間中、外国の元首や貴賓の接待、参加国のナショナルデー等に広く利用された施設であり、閉幕後も、皇室の利用、各種会合や展示会の会場、結婚式場等として活用されています。

所在地:大阪府吹田市千里万博公園9番1号ほか





敷地面積 : 10,600.00 m<sup>2</sup>  
延床面積 : 2,154.21 m<sup>2</sup>  
建物構造 : 鉄筋コンクリート造2階建一部中2階

※建物の概要や間取り図等は別紙3を、工事図面は別紙4をご参照ください。

### (3)都市公園法及び都市計画等に関する要件

自然文化園及び日本庭園(迎賓館を含む)は大阪府が国有地を借り受け、公園目的のために開設しているものであることから、設置する施設は都市公園法に基づく施設であることが必要です。設置可能な施設は別表1-1をご参照ください。

また、用途地域等その他都市計画等に関する要件については、別表 1-2 をご参照ください。

### 3. 契約上の主な条件

#### (1) 貸付条件

##### ① 貸付方法

事業者は大阪府から土地建物を借受けて事業を実施することとし、大阪府と事業者の間で借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第2項の規定に基づく事業用定期転借地権及び第38条第1項に基づく定期建物賃貸借(賃借権)を設定し、公正証書により事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約(以下「転借地権及び賃借権設定契約」という。)を締結します。公正証書作成に係る費用は事業者の負担とします。

転借地権及び賃借権設定契約の更新(更新の請求及び建物使用の継続によるものを含む)及び建物の築造等による存続期間の延長はありません。

※本物件は国有地に所在しており、予め国による転貸承認が必要となります。

##### ② 貸付期間

貸付期間は令和7年4月1日から10年間とします。この貸付期間は大阪府が事業者に土地建物の引渡しを行った日から貸付期間終了の日まで(転借地権及び賃借権設定契約に定める「転借地権及び賃借権設定契約の存続期間」)です。

##### ③ 貸付料及び保証金

(i) 土地建物貸付料は審査の対象とし、最低価格を年額 65,140,000 円とします。応募にあたり、最低価格未満の価格を提案した場合は無効とし、その応募者を失格とします。

(ii) 貸付料(年額)について、初年度は提案価格としますが、次年度以降、周辺地価額の変動等を勘案し、毎年決定します。

(iii) 保証金は、貸付料の12ヶ月分とし、契約締結日に納付してください。

(iv) 保証金は無利息とし、本契約が終了したときに土地建物の引渡しを受けた後、事業者に戻します(事業者に残債務がある場合は控除の上返還)。

##### ④ その他

(i) 事業者は、迎賓館の活用事業者募集で提案した内容以外では使用することはできません。ただし、やむを得ず次のいずれかに該当する行為をする場合は、あらかじめ書面により大阪府の承認を得ることが必要です。

なお、必要に応じ、承認に際して学識者の意見を求めることがあります。

ア 貸付物件の使用目的の変更

イ 貸付物件の現状の変更

ウ 貸付物件の転貸

エ 主要な構成員の変更

(ii) 近隣への騒音や交通環境などに十分配慮し、地域住民の理解を得るように努めてください。

(iii) 貸付物件の維持管理・修繕などについては、事業者の負担で行ってください。詳細は、「(5) 維持管理等」のとおりです。

## (2)物件に関する条件

- ① 現状有姿での引渡しとなるため、必要な改修工事は事業者の負担において実施してください。
- ② 別紙4工事図面は、事務局で閲覧できます。閲覧を希望される場合は、事前に事務局に相談の上、様式第10号工事図面閲覧申請書により申請をしてください。なお、別紙4工事図面及び閲覧可能な図面は参考資料であり、現状と異なる場合は現状を優先します。

## (3)改修工事等に関する条件

- ① 関係法令等の遵守  
本公募に基づく事業を進めるにあたっては、関係法令及び本募集要項等を遵守してください。
- ② 日本庭園は登録記念物(名勝部門)への登録を予定しており、登録後は、迎賓館(建物本体)は、日本庭園内の他の建築物同様、日本庭園の本質的価値を構成する要素として良好に保全するものとして位置づけられ、外観の変更については原則行うことができません。また、建物や敷地内で新たに現状変更を行う場合は隣接する日本庭園内からの景観を阻害しないものに限られるほか、改変等にあたっては文化庁への届け出が必要となります。このため、あらかじめ大阪府と協議し承認を得てください。
- ③ 建物の改修工事を行う場合には、石綿(アスベスト)含有建材について、予め十分調査をした上で工事を行ってください。石綿(アスベスト)含有建材の使用が認められる場合は、「大気汚染防止法」、「労働安全衛生法」に基づく「石綿障害予防規則」、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」等の規定に基づく所定の手続きを行った上で適切に処理してください。
- ④ 本物件は、国有地であるため、施設を併設する場合は、予め国の承認が必要となります。設置可能な公園施設については、別表1-1をご参照ください。
- ⑤ 事業計画の変更について  
大阪府及び関係機関との協議において、提案された事業計画の変更が必要となる場合があります。なお、この場合の変更にあつては費用は事業者の負担とします。
- ⑥ その他  
本公募に基づく事業を進めるにあたり必要となる各種許認可の取得、届出などの手続きは、すべて事業者の責任と負担で行ってください。

## (4)禁止する用途等

- ① 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供することはできません。
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に



反する用途、その他大阪府が使用許可内容として適当でないと判断した用途に使用することはできません。

- ③ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。
- ④ 危険と認められる行為や悪臭・騒音・振動・粉塵・土壌汚染等を発生させる行為を伴い周辺へ迷惑を及ぼす利用は認められないので留意してください。
- ⑤ 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。

#### (5)維持管理等

- ① 維持管理等については、事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約後、土地と建物についての管理協定(別紙2)を締結することになります。
- ② 貸付物件は、善良な管理者の注意の下、適切な維持管理(法定点検、設備・機器等の保守点検、建物・設備の修繕等、消耗品の交換、植栽の剪定、清掃等を含む)を行ってください。維持管理及び光熱水費等に係る費用は事業者の負担とします。  
なお、当該施設の電気供給は、公園内にある一括受電設備で行っており、当該設備にかかる負担金が発生する場合があります。
- ③ 施設維持保全や安全管理に係る具体的取組及び計画は提案事項としますが、施設利用者の安全を確保できるよう、適切な管理を行ってください。ただし、建物本体(壁、柱、床、屋根など)に関わる大規模な修繕等については、大阪府が必要と認めた場合、大阪府の費用負担により行うものとします。
- ④ 事業者は、賃貸借契約期間中における貸付物件の維持管理等を行うものとします。また、関係法令や大阪府条例・規則に基づく各種点検及び関係機関への届出を行うとともに、関係法令に基づく各種責任者等の選任及び関係機関への届出も行うものとします。
- ⑤ 事業者は、貸付物件の敷地、建物、設備等の維持保全に努め、総合的な知識・技術力を有し、不具合発生時にも適切に対応できる者を配置するなどして、敷地、建物、設備等を安全かつ効果的に点検・監視するとともに、適切な保安業務を実施してください。
- ⑥ 利用者の事故や地域住民からの苦情などには速やかに対応してください。
- ⑦ 事業者は、常に巡視、点検を実施し、利用者及び施設等の安全に万全を期すとともに、各作業の実施に当たって、利用者及び作業員に対する安全対策に万全を期してください。
- ⑧ 貸付物件の管理運営に支障を来さないように、また、利用者の安全を確保できる体制を構築し、責任者を1名必ず常駐させてください。また、各種法令に定められた人員は、適正に配置してください。
- ⑨ 貸付物件の修繕(大阪府の費用負担により行う大規模な修繕等を除く)については、その計画を毎年度当初に大阪府へ報告するとともに事業者の費用負担により実施してください。
- ⑩ 貸付物件に関わる造作及び設備の新設等を行う場合は、事前に大阪府から書面による承認を得た上で、事業者の費用負担により実施することが可能です。投じた有益費

や必要経費を大阪府に請求することはできません。貸付物件に関わる造作及び設備の新設等の管理責務(日常管理・定期点検・修理・改修等)は、事業者が負うものとします。

- ⑪ 貸付物件については、本件賃貸借期間中(令和7年度中から令和8年度中となる見込み)に改修工事等(下水道分流化工事、屋外排水設備改修工事)を予定しております。改修工事等の実施手法や行催事等についての調整など、必要に応じて協力を求めることがあります。
- ⑫ 貸付物件の建物・設備については、施設の劣化状況等により、本件賃貸借期間中に施設を相当期間(6か月程度となる見込み)休館する程度の大規模改修を行う可能性があります。また、大阪府が実施設計等を行う際、必要に応じて協力を求めることがあります。大規模改修を実施する場合は、その実施手法や行催事等についての調整の協力を求める可能性があり、その際には固定賃料の額の変更などについて、別途協議することとします。(賃料の提案に当たっての考慮は不要とします)。
- ⑬ 大阪府が公園設備等の維持管理業務や改修工事等のため、本件土地及び建物の施設(水道、電気、便所等)の利用の協力を求めることがあります。

#### (6)その他

- ① 応募に先立って土地の現地測量等を希望する場合は、事前に事務局に相談の上、様式第11号事前調査申請書により申請をしてください。また、事前調査にあたっては、すべて事業者の責任と費用負担で行ってください。
- ② 契約期間満了時においては、原状に回復して返還して下さい。事業者が自ら築造した造作部分全般についても、同様とします。ただし、協議により大阪府が認めた場合は、大阪府への買取請求を行わないという条件の下、現状で大阪府に引き渡すことができることとします。
- ③ (1)から(5)に定める義務の履行状況を確認するため、大阪府が実地調査し、又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。

## 4 応募資格

次の(1)から(11)のすべての条件を満たす者(法人グループ《共同企業体》の場合は、構成員すべてが満たす者)とします(以下、「企業等」という)。

(1)本要項に従い、自ら事業者として、施設の計画・建設・管理及び運営を行うに足る資金及び経営体制を備え、事業用地を利用して事業化する単独の法人又は法人グループ《共同企業体》。

- ① 特別目的会社(SPC)を設立して事業を行う事を予定している場合は、本公募に基づく事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借契約に先立つ「基本協定」締結までに設立して、契約の相手方となる必要があります。

※SPC:資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)に基づき設立する特定目的会社及びそれ以外の特別目的会社

- ② 外国の会社の場合は、会社法(平成 17 年法律第 86 号)第2条第2号に基づき、外国の法令に準拠して設置された法人その他の外国の団体であって、会社と同種のもの又は会社に類似するものとします。

(2) 次の①～⑥までのいずれにも該当しない者であること。

- ① 成年被後見人
- ② 民法の一部を改正する法律(平成 11 年法律第 149 号)附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法(明治 29 年法律第 89 号)第 11 条に規定する準禁治産者
- ③ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの
- ④ 民法第 17 条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの
- ⑤ 民法第6条第1項の規定による営業の許可を受けていない未成年者又は営業の許可を得ていても入札、契約行為について制限をされている未成年者
- ⑥ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)第2条第4項に規定する破産者で復権を得ない者

(3) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者(大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。)又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者でないこと。

(4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 32 条第1項各号、並びに大阪府暴力団排除条例(大阪府条例第 58 号)第2条第2号及び第4号に掲げる者に該当する者でないこと。

(5) 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条第1項に規定する観察処分を受けた団体に該当する者でないこと。

(6) 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者(同法第 33 条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。)、会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者(同法第 41 条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。)、金融機関から取引の停止を受けた者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

(7) 会社更生法第 17 条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て(新法附則第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(以下「旧更生事件」という。))にかかる新法による改正前の会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。)第 30 条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む、(以下「更生手続開始申立て」という。))をしていない者又は更生手続開始申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 41 条第1項の更生手続開始の決定を受けた者については、更生手続開始申立てをしなかった者又は更生手続開始申立てをなされなかった者とみなす。

- (8)大阪府の区域内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を完納していること。
- (9)大阪府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事業所の所在地の都道府県における最近1事業年度の都道府県税に係る徴収金を完納していること。
- (10)最近1事業年度の消費税及び地方消費税を完納していること(個人の場合にあつては、地方税及び住民税に係る徴収金を完納していること)。
- (11)この公募の日から契約までの期間において、次の①～③のいずれにも該当しない者であること。
- ① 大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けている者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当すると認められる者
  - ② 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当すると認められる者(同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したとみとめられる者を除く。)
  - ③ 大阪府との契約において、談合等の不正行為があつたとして損害賠償請求を受けている者(ただし、この公募の応募提案の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。)

## 5 スケジュール

① 公募要項の発表	令和6年6月28日(金)
② 説明会の開催	令和6年7月11日(木)
③ 現地確認	令和6年7月11日(木)
④ 質問の受付	令和6年7月12日(金)～7月19日(金)
⑤ 質問への回答	令和6年7月26日(金)まで
⑥ 応募提案の受付	令和6年8月5日(月)～8月9日(金)
⑦ プレゼンテーション及び 審査	令和6年8月下旬(予定)
⑧ 最優秀提案者及び 次点提案者の決定・公表	令和6年9月上旬(予定)
⑨ 基本協定の締結	令和6年9月上旬(予定)
⑩ 契約の締結	令和6年度中
⑪ 運営開始(貸付開始)	令和7年4月1日(火)

スケジュールは状況により変更される場合がありますので、予めご了承ください。

なお、本応募提案受付期間中に申込がなかった場合、または、応募提案内容について審査の結果、事業者が決定しなかった場合は、申込受付後においても、引き続き、本公募要項を配布し、先着順にて応募提案を受け付けます。

## 6 募集要項の配付

募集要項等応募に必要な資料は、大阪府のホームページからダウンロードできます。  
(<https://www.pref.osaka.lg.jp/o070130/bampaku/ichiran.html>)

## 7 説明会の開催

説明会を次のとおり開催します。

開催日時:令和6年7月11日(木) 午後1時半から(1時間程度)

開催場所:大阪府日本万国博覧会記念公園事務所 第1応接室

申込方法:様式第7号 現地確認参加申込書をダウンロードし、必要事項を記入の上、事務局の電子メールアドレス宛に送信してください。口頭や電話による申込みは受け付けません。

## 8 現地確認

現在、本物件建物内は、常時立入ができませんが、次の日時に限り建物内をご覧いただけます。

現地確認日時:令和6年7月11日(木) 午後3時から

開催場所:現地(集合場所は申込者あてに通知します。)

申込方法:様式第8号 現地確認参加申込書をダウンロードし、必要事項を記入の上、事務局の電子メールアドレス宛に送信してください。口頭や電話による申込みは受け付けません。

注意事項:現地確認において募集要項等に係る質問に関してはお答え出来ません。

質問がある場合は、下記方法にてご質問ください。

現地確認日時は、希望される日時が重複した場合等、ご希望の日時で確認出来ない場合がございますのでご了承下さい。詳しくは、申込者あてに通知します。

## 9 質問の受付

本公募に係る質問の受付は、以下のとおりです。

### (1)受付期間

受付:令和6年7月12日(金)~7月19日(金)

回答:令和6年7月26日(金)まで

なお、次のような質問に対しては、回答しない旨を回答書に記載します。

(ア)本募集要項と関係のない質問又は質問者の明確な誤読

(イ)本募集要項に対する質問者の個人的な意見

(ウ)質問者の提案しようとする内容についての是非を問うもの

(エ)質問者自らが判断又は調査すべきもの

(オ)その他公正な審査に影響を与えると判断されるもの

## (2)方法等

### ① 質問方法

質問は、電子メールで受け付けますので、様式第9号 質問票をダウンロードし、質問内容を記入してください。メール送信の際は、件名「質問(大阪府日本万国博覧会記念公園迎賓館活用事業)」とし、事務局の電子メールアドレス宛に送信してください。

また、メール送信後に電子メール到着の確認の電話をしてください。

※ 確認の電話については、午前 9 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)の時間帯にお願いします。

なお、メール送信以外の方法(持参、郵送、口頭、電話、FAX等)による質問は一切受け付けません。

### ② 回答方法

質問に対する回答については、可能なものから順次、大阪府ホームページにおいて公開します。個別の回答はいたしません。なお、公開にあたっては、質問者を特定できないようにします。

### ③ その他

本募集要項の他、質問回答の内容その他追加資料等についても公募の条件となります。

## 10 応募書類の受付

### (1)受付期間

令和6年 8 月 5 日(月)～8月9日(金)

午前 9 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで

### (2)提出方法等

事務局に持参してください。郵送、メール等による提出は受け付けません。

- ① 応募は 1 者 1 提案とします(共同企業体構成員として参加する場合を含む。)
- ② 応募書類の提出に際しては、正本 1 部及びコピー5部を A4 ファイルに綴って提出してください。また、電子媒体(CD-R 等)での提出(1 部)もお願いします。
- ③ 正本には、ファイルの表紙及び背表紙には事業タイトルと提案者名を記入してください。
- ④ (4)応募書類の内④事業計画書【様式第4号】から⑥事業計画説明書【様式不問】までの書類については、企業名等提案者が特定される語句等を記入してはいけません。
- ⑤ 応募書類に虚偽の記載をした者は本公募への参加資格を失うものとします。

### (3)費用の負担

応募に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

#### (4)応募書類

応募に当たっては、次の①～⑧の書類を提出してください。

- ① 応募申込書【様式第1号】(A4 サイズ)
- ② 申請者の概要等【様式第2号】(A3 サイズ)
- ③ 提案者に関する書類
  - (i)定款及び役員名簿
  - (ii)事業経歴書及び営業案内書(会社案内など)
  - (iii)同種、同規模の事業実績調書
  - (iv)財務諸表(最近3年間)
    - ・貸借対照表
    - ・損益計算書
    - ・キャッシュフロー計算書
    - ・株主資本等変動計算書※財務諸表は各法人等が既に作成している書類で、上記項目が確認できる書類を提出してください。公益法人等で、上記項目が存在しない場合は、その旨を記載し、書面で提出してください。
  - (v)最近3年間の営業報告書
  - (vi)納税証明書等  
(直近の法人税、法人事業税、法人都道府県民税、消費税の領収証書の写し又はそれぞれの納税証明書)
  - (vii)法人登記簿謄本(発行から3ヵ月以内のもの)  
法人でない個人の場合は、以下の書類を提出してください。  
(いずれの書類も発行から3ヵ月以内のもの)
    - ・本籍地の市区町村長が発行する身分証明書  
(準禁治産者、破産者でないことがわかるもの)
    - ・法務局が発行する成年後見登記に係る登記がなされていないことの証明(成年後見人、被保佐人、被補助人とする記録がないことがわかるもの)
  - (viii)代表者の印鑑証明書(発行から3ヵ月以内のもの)
  - (ix) 障がい者雇用状況報告書の写し(報告義務のある方のみ提出してください。)
    - ・「障害者の雇用の促進等に関する法律」により事業主(常時雇用労働者数が45.5人以上)に義務化されている「障害者雇用状況報告書(様式第6号)」の写し
  - (x)財務状況の概要【様式第3号】(A4 サイズ)
- ④ 事業計画書【様式第4号】(A4 サイズ)
- ⑤ 収支計画書【様式第5号】(A3 サイズ)
- ⑥ 事業計画説明書【様式不問】



・P18に記載の「審査の視点」を盛り込みながら、文書や図面・イメージパース等を用いてまとめること。

- ⑦ 誓約書【様式第6号】(A4 サイズ)
- ⑧ 共同企業体による申込みの場合
  - ( i )共同企業体協定書(写し)
  - ( ii )構成企業各社の委任状
  - ( iii )構成企業の各社の③に掲げる資料

#### (5)使用単位及び適用法規

提出書類及び質疑等における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

#### (6)応募書類の取扱い

##### ① 応募提案書類の変更の禁止

応募者が提出した応募書類の内容の変更は認めません。

##### ② 著作権

応募書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、大阪府が本件募集に関する報告等のため必要な場合は、応募提案書類等の内容を無償で使用できるものとします。

##### ③ 応募書類の返却

応募者から提出された応募書類は、一切返却しません。

##### ④ 資料等の取扱い

大阪府の配付する資料等を応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

#### (7)応募書類の不備

応募書類に不備があった場合には、審査の対象とならないことがあります。

#### (8)応募上の注意事項

##### ① 接触の禁止

本件業務に従事する大阪府職員及び本件関係者に対し、本件応募についての接触を禁止します。接触の事実が認められた場合、失格になることがあります。

##### ② 応募の辞退

申込みに必要な書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届【様式第12号】を提出してください。

### ③ リスク分担

事業期間内における主なリスクについては、次の負担区分により対応するものとします。

リスクの種類	内容	負担者	
		大阪府	事業者 (賃借人)
法令変更	事業者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等	協議事項	
建物、敷地の管理	法令点検、修繕		○
第三者賠償	維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価変動	事業者決定後のインフレ・デフレ		○
金利	事業者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項※1	
資金の調達 事業の中止・延期	必要な資金確保		○
	大阪府の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破たん		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○※2
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○※2
運営費	運営費の膨張		○
施設損傷	施設、設備等の損傷	協議事項※3	
	管理上の瑕疵によるもの		○
債務不履行	大阪府の契約内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務及び契約内容の不履行		○
性能リスク	要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、設備の不備による事故	協議事項※4	
	施設管理上の瑕疵による事故		○※4
運営リスク	施設、設備の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○

※1 自然災害(地震・台風)等の不可抗力への対応

- ・建物、設備等が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命じます。
- ・復旧可能な場合、その復旧に係る経費は事業者と協議します。

- ・災害発生時には、府民の避難場所になる場合や、災害のために業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。
- ・大阪府は、事業者に対する休業補償は行いません。
- ※2 収入減について、大阪府は事業者には補償を行いません。
- ※3 詳細については、別紙3を参照ください。
- ※4 施設・機器の不備又は事業者には施設管理上の帰責事由があることによる事故への対応
  - ・施設・機器の不備又は事業者の施設管理上の帰責事由があることによる事故に対応するため、事業者はリスクに応じた保険に加入してください。

#### ④ 留意事項

- ア 貸付物件は、原則として、現況有姿での貸付けとなります。図面等と現況が相違している場合、現況が優先します。
- イ 貸付物件について、事業者は引渡し日から契約期間満了までの間、大阪府を被保険者とする建物総合損害共済委託に係る経費(火災保険料相当額)を負担してください。
- ウ 大阪府事業等の実施に当たり、貸付物件の一部又は全部を使用する場合があります。この場合、施設を優先利用できるように配慮してください。
- エ 契約期間満了後は、施設利用者の不利益や負担とならないよう、次の事業者に適切に業務を引き継いでください。なお、引き継ぎのために要する費用について、大阪府の別途負担はありません。

## 11 最優秀提案者の決定

### (1)最優秀提案者の審査方法

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。)の審査により、最高得点の提案を最優秀提案、2番目に得点の高い提案を次点提案として、最優秀提案者及び次点提案者を決定します。なお、審査の結果、最高得点が2者以上ある場合は、審査の視点「V 府財政への貢献」の得点が高い方とし、なお同点の場合は、くじにより最優秀提案者を決定します。

#### 【資格審査】

- (i)「4 応募資格」を満たしているか。
- (ii)応募に必要な「10-(4)応募書類」が揃っているか。
- (iii)提案が「3. 契約上の主な条件」その他本募集要項記載の条件に適合しているか。

#### 【提案内容審査】

- (i)書類審査

(ii)プレゼンテーション審査

応募者からプレゼンテーションによる提案内容の説明を受けた上、審査を実施します。その際の説明内容及び資料は、提出された応募提案書類の範囲に限ります。

プレゼンテーション審査の日程・方法等については、別途通知します。

応募者が1者の場合も審査を行います。

<留意点>

- ① 資格審査で要件を満たしていない提案者は、提案内容審査は行わないものとします。
- ② 応募者が多数の場合は、応募提案書類による一次審査を行い、一次審査通過者がプレゼンテーション審査に進めるものとします。

(2)提案内容審査の審査項目と審査の視点及び配点は次表のとおりです。

<審査項目と審査の視点及び配点(案)>

審査項目	審査の視点(例)	配点
I 事業コンセプト	<p>①迎賓館及び周辺施設(主に日本庭園)の歴史的・文化的な価値を活かしつつ、利用者に感動や潤いをもたらす高い魅力と独自色のある計画となっているか。</p> <p>②万博記念公園内にある施設、70年万博のレガシーの拠点施設として、他の公園施設との連携の視点も踏まえ、様々な人々が交流交歓を通じ、喜びや希望を感じられる計画となっているか。</p>	20点
II 施設計画	<p><b>(事業区域全体)</b></p> <p>①関係法令による規定を遵守しているか。</p> <p>②既存の施設を活かした設計となっているか。</p> <p>③全体に調和が図られるとともに、日本庭園側からの景観をはじめ内外からの景観に配慮した設計となっているか。</p> <p>④環境に配慮したデザインとなっているか。</p> <p>⑤その他評価に値する提案</p> <p><b>(建物内装)</b></p> <p>①迎賓館の品格を活かし歴史的価値を損なわない内装とするなど、利用者に感動や潤いをもたらす高い魅力と独自色のある計画となっているか。</p> <p>②バリアフリー対応を含め、安全な来客動線が確保されているか、また、サービス動線は適切か。</p> <p>③その他評価に値する提案</p>	20点
III 運営計画	<p><b>(運営計画)</b></p> <p>①公園施設としてふさわしい営業形態となっているか。</p> <p>②近隣に迷惑を及ぼさない営業形態となっているか。</p> <p>③利用者が満足できる魅力ある運営計画となっているか。</p> <p>④公園施設という性格を踏まえ、専ら特定の者のみが利用する施設ではなく、様々な来園者が利用できるなど、集客効果の高い魅力ある計画となっているか。</p> <p>⑤その他評価に値する提案</p> <p><b>(歴史的・文化的価値の維持、他施設との連携)</b></p> <p>①万博開催時から建物内外に残るレガシーについて、適切に保存・管理及び活用されるものとなっているか。</p> <p>②内外の賓客のおもてなしや各種会合にも対応できる等、歴史的・文化的価値を維持した運営計画となっているか。</p> <p>③隣接する日本庭園の価値を活かすとともに、来園者に悪影響を与えないものとなっているか。</p> <p>④公園内他の施設との連携など、万博公園全体の活性化に配慮したものとなっているか。</p> <p>⑤その他評価に値する提案</p>	20点
IV 業務実施計画	<p><b>(業務実施体制)</b></p> <p>①事業者の同種事業の業務実績はあるか。</p> <p>②責任者及び人員等が適切に配置され、各担当の責任範囲等が明確になっている等、監理運営体制はできているか。</p> <p>③施設管理上のリスクに対して備えがあるか。</p> <p>④障がい者の雇用に関する取組みはできているか。</p>	20点

	⑤その他評価に値する提案 (資金及び収支計画) ①事業が確実に実現される見込みがあるか。 ②継続的に事業実施可能な計画となっているか。 ③提案企業本体の経営が健全なものとなっているか。 ④その他評価に値する提案	
V 府財政への貢献	当該応募者の点数=20点×(提案価格÷最高提案価格) ※小数点第2位を四捨五入	20点
合計		100点

※ I～IVの中で、満点の半分に満たない項目が1つでもあれば、その提案者を失格とします。

### (3) 審査結果の通知及び公表

最優秀提案者決定後、速やかに選定結果を応募者全員に通知するとともに、選定過程の透明性を確保する観点から、以下の項目を大阪府ホームページ及び報道発表により公表します。

- ① 最優秀提案者と評価点
- ② 全提案者の名称(申込順に公表します。)
- ③ 全提案者の評価点(得点順に公表します。)
- ④ 最優秀提案者の選定理由
- ⑤ 選定委員会委員の氏名及び選任理由

なお、応募が2者であり、次点提案者を設けない場合、③は公表しません。応募者が3者であった場合、次点者とその評価点は公表し、③は公表しません。

また、審査についての質問や異議には一切応じられません。

### (4) 提案内容への助言・指導及び変更

事業計画をより良いものとするため、最優秀提案者に対して選定委員会から提案内容の一部修正などの助言、指導その他意見を付すことがあります。

また、各種行政協議や審議会等においても、事業計画の一部変更を求められることがあります。

### (5) 失格事由

応募者が次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格(選定対象からの除外)とします。

- ① 求められた書類を期限までに提出しなかった場合
- ② 応募提案書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 土地建物貸付料の提案が最低価格(65,140,000円/年)未満の場合
- ④ 大阪府日本万国博覧会記念公園活性化事業者選定委員に対して、直接間接を問わず、故意に接触を求めた場合

- ⑤ 応募者が応募受付日から契約締結日までの間に、「4 応募資格」の要件を満たさなくなった場合
- ⑥ 他の応募者と応募提案の内容又は応募の意思について相談を行った場合
- ⑦ 事業者選定終了までの間に、他の応募者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合
- ⑧ その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った場合
- ⑨ その他、本募集要項に違反した場合

## 12 契約及び協定の締結

### (1)事業者の決定

選定委員会の審査結果に基づき、最優秀提案者と協議の上、大阪府が事業者を決定します。

ただし、事業者に事故等があるときは、次点提案者を事業者として決定する場合があります。

### (2)基本協定の締結手続

- ① 事業者は、事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約に先立ち、契約期日を決めるために大阪府と基本協定(別紙1)を締結することとなります。その際、予約証拠金として年間貸付料の10%以上を納付しなければなりません。なお、予約証拠金は契約締結時、保証金の一部に充当します。
- ② 事業者は、基本協定締結後、大阪府、指定管理者及び近畿財務局等との協議や地元調整、建築確認申請のための協議その他必要な手続を進めなければなりません。なお、事業者の責めに帰すべき事由により、基本協定で定める期日までに契約の締結ができず、大阪府が基本協定を解除したときは予約証拠金は返還しません。

### (3)契約の締結手続

- ① 事業実施に必要な協議などの手続終了後、「事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定のための覚書」を締結します。事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約は、同覚書に基づき公正証書を作成することとなります。なお、契約締結に際しては、保証金(貸付料の12ヶ月分)を納付しなければなりません。
- ② 事業者が事業内容や構成企業の変更を行った場合は、大阪府がやむを得ないと認める場合を除き契約は行いません。
- ③ 次に掲げる事項に該当した場合、事業者としての決定を取消し、契約を締結しない場合があります。
  - (i)正当な理由なくして大阪府の指定する期日までに契約締結に応じなかった場合
  - (ii)選考手続の妨害など不正な行為があったと認められた場合
  - (iii)その他、本募集要項に違反した場合

#### ④ その他

各種行政協議等が不調となったため、契約の締結や施設の運営ができない事態が生じて、大阪府はその一切の責めを負いません。

#### (4)土地建物の引渡し及び返還

- ① 土地建物については、契約締結後、貸付開始日に現状有姿にて事業者へ引き渡します。なお、土地建物の引き渡し後、本件土地建物に瑕疵あることを理由に、貸付料若しくは保証金の減額又は損害賠償を請求することはできません。
- ② 事業者は、貸付期間終了までに、引渡し時の状態に復元して大阪府に返還してください。ただし、府と協議の上、別途の取扱いを定めた場合はこの限りではありません。

#### (5)特記事項

- ① 契約締結後、大阪府の承認を受けた期間までに施設を整備し運営を開始しなければなりません。
- ② 継続かつ円滑に事業を行うこととし、大阪府の許可なく、用途や使用目的の変更を行うことはできません。
- ③ 建物を増改築しようとする場合は、大阪府の承認を得なければなりません。また、増築した建物の買取請求をすることはできません。
- ④ 大阪府の許可なく建物の転貸をすることはできません。
- ⑤ 事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約締結後、本募集要項に定めるもののほか、当該契約条件に違反した場合、大阪府は当該契約を解除することがあります。この場合、大阪府が定める違約金を徴収することとなります。
- ⑥ 事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約締結後、事業者の責めに帰すべき事由により契約解除となる場合は、契約の定めに従い、12 か月分の貸付料相当額を大阪府に支払わなければなりません。
- ⑦ 事業者は、事業実績の報告を実施年度終了後 30 日以内に行わなければなりません。報告様式については協議によることとします。また、大阪府が事業内容等に関して調査又は報告を求めたときは、事業者は協力しなければなりません。
- ⑧ 天変地異等により建物が通常の用に供することができなくなった場合又は、土地建物敷地が国において公共用、公用若しくは公益事業の用に供する等により、事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約を継続することができなくなった場合は、本契約は当然消滅します。

大阪府から追加資料等についてのお知らせをする場合がありますので、  
大阪府ホームページを注意してご覧ください。



別表 1-1 設置可能な公園施設の用途等(都市公園法第 2 条)

項目	具体的内容
園路及び広場	園路及び広場
修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石等
休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場等、その他地方公共団体が条例で定める休養施設
遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場等、その他地方公共団体が条例で定める遊戯施設
運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設等及び、これらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワー等、その他地方公共団体が条例で定める運動施設
教養施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体または気象観測施設、体験学習施設、記念碑等、古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復元したもので歴史上又は学術上価値の高いもの、その他地方公共団体が条例で定める教養施設
便益施設	売店、飲食店(風営法に規定されるものを除く。)、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設、便所、荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場等
管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設等
都市公園の効用を全うする施設	展望台、集会所、食糧・医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫、災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるもの

別表 1-2 都市計画等に関する要件

	事 項	内 容
都市計画等	都市計画公園	・事業対象地は、都市計画施設「万博公園」の区域内であり、建築物の建築には都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)第53条による許可手続きが必要です。 (協議先:吹田市都市計画部都市計画室)
	用途地域	・指定無し
	建ぺい率	・60%
	容積率	・200%
	高度地区	・事業対象地には高度地区の指定はありません
	防火・準防火地域	・指定無し
	地区計画	・事業対象地は、吹田市立地適正化計画において、都市機能誘導区域に設定されており、届出手続きが必要です。 (協議先:吹田市都市計画部都市計画室)

## 別紙 1 基本協定書(案)

### 大阪府日本万国博覧会記念公園 迎賓館 活用事業に関する基本協定書

大阪府日本万国博覧会記念公園迎賓館活用事業(以下「本事業」という。)に関し、大阪府(以下「甲」という。)と【本事業の事業予定名】(以下「乙」という。)は、次のとおり基本協定を締結する。

(目的)

第1条 本基本協定は、乙が本事業の事業者として決定したことを確認するとともに、本事業の確実かつ円滑な実施を目的に、下記の建物(以下「事業対象建物」という。)を活用して本事業を展開するにあたって必要な基本的事項を定めるものとする。

所在 大阪府吹田市千里万博公園9番地1(別図参照)

※別図については、本要項 P2 と同様

敷地面積 10,600.00 平方メートル

延床面積 2,154.21 平方メートル

(事業対象建物の確認及び土地の特定)

第2条 乙は、甲との間で借地借家法第 23 条第 2 項の規定に基づく事業用定期転借地権及び第 38 条第 1 項に基づく定期建物賃貸借設定契約を締結するまでに、前条に規定する建物及び土地について、甲及び乙現地立会の上、事業対象建物の確認を行うこととする。

(事業用定期転借地権及び建物賃貸借の設定)

第3条 甲及び乙は、前条の事業対象建物の確認及び土地の特定をした後、当該建物及び土地について、令和7年3月31日までに、令和7年4月1日から令和17年3月31日までの事業用定期転借地権及び定期建物賃借権を設定するための契約(以下「転借地権及び賃借権設定契約」という。)を締結するものとする。

2 前項に定める転借地権及び賃借権設定契約は、甲及び乙が「事業用定期転借地権及び賃借権設定のための覚書」を締結した上で、事業用定期転借地権及び定期建物賃貸借設定契約を公正証書の作成により行うものとし、転借地権及び賃借権設定登記は行わないものとする。

3 転借地権及び賃借権設定契約に基づく貸付料は(以下「貸付料」という。)は、乙の提案価格とする。

4 乙は、甲に対し、貸付料 1 年間分に相当する金額を保証金として転借地権及び賃借権契約締結時に支払わなければならない。

- 5 転借地権及び賃借権設定契約は第1項に規定する期間の満了により終了し、更新は行わない。
- 6 乙は、甲に対し、転借地権及び賃借権設定契約期間満了の1年前までに事業対象建物に設置した設備及び建物を増築した場合の取壊し並びに退去日程など、事業対象建物及び土地の明渡しに必要な事項を書面で通知しなければならない。
- 7 転借地権及び賃借権設定契約が期間満了以外の事由により終了する場合は、甲乙協議の上、事業対象建物及び土地の明渡しに必要な事項を定めるものとする。
- 8 前2項に定める明渡しは、乙の責任と費用負担において行うものとし、原則として乙は、事業対象建物及び土地を現状に復して返還しなければならない。ただし、返還時に甲乙協議の上別途定めた場合は、この限りでない。

#### (供給処理施設)

第4条 乙は、上水道、下水道、電力、ガス、電話等の供給を受ける場合は、大阪府立万国博覧会記念公園指定管理者(以下「指定管理者」という。)及び各供給者等と協議の上、自己の責任と負担において施工するものとする。

#### (許認可の取得等)

第5条 乙は、自己の責任と負担において、本事業を実施するために必要となる許認可の取得又は届出を行うものとする。

#### (周辺環境及び来園者への配慮)

第6条 乙は、騒音、振動、塵埃等の問題が生じないよう適切な対応を行うとともに、問題が発生した場合は、自己の責任と費用負担において誠実に対応するものとする。

#### (関係機関との調整)

第7条 乙は、本事業の実施に当たって、指定管理者、関係機関及び近隣事業者等関係者との協議、調整等について、自己の責任と費用において適切に行うものとする。

#### (事業対象建物の賃貸借)

第8条 乙は、事業対象建物の全部又は一部を第三者に賃貸しようとするときは、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 賃貸借契約の内容について、あらかじめ甲に書面をもって通知し、承諾を得ること。
- (2) 借地借家法第38条に規定する事業用定期建物賃貸借の設定によることとし、期間は基本協定第3条第1項に規定する期間の範囲内であらかじめ甲と協議の上定めること。
- (3) 建物賃借人について審査等を行い、暴力団等の反社会的勢力の排除に努めること。

(事業計画の確定)

第9条 乙は、提案した事業計画に基づき、実施事業の詳細について甲、指定管理者及び関係機関と協議し、転借地権及び賃借権設定契約の締結日までに、次の各号に掲げる事項を確定させ、その実現に努めなければならない。

- (1)事業内容
- (2)建築物及び設備等の内容(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
- (4)事業スケジュール(改修工事工程、管理運営期間、明渡準備期間等)
- (5)その他(資金計画、駐車場計画等)

2 乙は、前項によって確定した事業計画について、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする場合は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

- (1)事業計画を変更しようとするとき
- (2)乙が新たに共同企業体を構成する場合、又は既に乙が代表である共同企業体を構成する企業が脱退する場合、又は新たな企業が構成員として参入する場合

(事業対象建物の引渡し)

第10条 事業対象建物の引き渡しは、乙が本事業実施のための工事に着手する日までに行うものとする。

(本事業の実施時期)

第11条 乙は、本基本協定締結日以降、遅くとも1年以内に本事業実施のための工事に着手し、原則として工事着手後1年以内に施設を開業させなければならない。

(公募要項等の遵守)

第12条 乙は、本事業の実施にあたり、本基本協定に定めるもののほか、募集要項記載事項、乙が提案した事項及び乙に対する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の意見を遵守しなければならない。

(本基本協定の解除)

第13条 甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、本基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、転借地権及び賃借権設定契約を締結できないとき  
(正当な理由があると甲が認めるときを除く。)
- (2)乙が本基本協定の事項に違反したとき
- (3)やむを得ない理由により甲が本事業を中止し、又は延期したとき
- (4)天変地異その他乙の責めに帰さない事由により、転借地権及び賃借権設定契約の締結が不可能になったとき

2 前項第 3 号及び第 4 号の事由により甲が本基本協定を解除した場合、本事業のために各自が負担した費用は各自の負担とし、相互に請求しないものとする。

3 甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当するときは、本基本協定を解除する。

(1)役員等〔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すべ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。)を代表するものをいう。〕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)請負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。

4 本条に規定する事由により、甲が本基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ものとする。

(本基本協定の有効期間)

第14条 本基本協定の有効期間は、本基本協定の締結日から転借地権及び賃借権設定契約の終了日までとする。

(違約金及び解約金)

第15条 次の各号のいずれかの事由に該当する場合、乙は甲に対して違約金を支払うものとする。

(1)乙の責めに帰すべき事由により本事業の実施が不可能になったとき

(2)乙が本基本協定の条項に違反したとき、又は転借地権及び賃借権設定契約が期間満了前に契約解除等により終了したとき

2 前項の事由による違約金は、貸付料 1 年間分に相当する金額とする。

(建物の返還及び損害金)

第16条 乙は、甲に対し、本契約終了の日までに事業対象建物の返還等ができない場合は、貸付料の 2 倍に相当する金額を損害金として支払わなければならない。

2 前項の損害金は、転借地権及び賃借権設定契約の終了日の翌日から建物の返還を完了するまでの日数に応じて計算するものとする。

(損害賠償)

第17条 乙がその責に帰すべき事由により本事業に伴う本基本協定及び借家契約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、その損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

2 乙又は第三者に損害が生じた場合は、甲の責めに帰すべき事由によることを除き、甲はその責任を負わない。この場合において、いかなる紛争その他の問題についても、すべて乙が、自己の責任と負担において解決するものとする。

(緊急時の対応)

第18条 天災、その他の不可抗力等により、事業対象建物にやむを得ない事態が生じた場合、乙は臨機に応急処置を行い、当該第三者との調整、交渉等の窓口となるなど適切に対応するとともに、速やかに甲に連絡し、指示を求めるものとする。

(裁判管轄)

第19条 本基本協定から生じる一切の紛争の第一審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、本基本協定及び本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、裁判所により開示が命ぜられた場合並びに法律、政令、規則、条例上の規定により開示する場合は、この限りでない。

(協議)

第21条 本基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、甲乙協議の上、定めるものとする。

本基本協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲、乙が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和6年 月 日

甲 大阪府吹田市千里万博公園1-1  
大阪府日本万国博覧会記念公園事務所  
所長 印

乙 住所  
事業者名  
代表者名 印

この協定書(案)は募集要項公表時点のものであり、活用事業者の事業計画の提案内容等により記載内容を変更する場合があります。



## 別紙2 管理協定書(案)

### 大阪府日本万国博覧会記念公園 迎賓館 管理等に関する協定書

大阪府(以下「甲」という。)と【本事業の事業予定名】(以下「乙」という。)は、令和7年●月●日付けで締結した事業用定期転借地権設定及び定期建物賃貸借設定契約(以下「本体契約」という。)第○条第○項に基づき「本件土地」及び「本件賃貸借建物」の管理等について、次のとおり協定を締結する。

#### (管理区分)

第1条 甲乙が行う「本件土地」及び「本件賃貸借建物」の管理の区分については、別表のとおりとする。

2 「本件土地」及び「本件賃貸借建物」に関わる造作及び設備の新設等の管理責務(日常管理・定期点検・修理・改修等)は事業者が負うものとする。

3 設備の新設、改修等により、管理項目の追加、管理区分の変更を行う必要がある場合は、改めて協議するものとする。

#### (「本件土地」及び「本件賃貸借建物」内の通行等)

第2条 乙は、甲が公園設備等の維持管理業務及び改修工事等のため、「本件土地」及び「本件賃貸借建物」内を通行することを認めるものとする。

2 甲は、維持管理業務及び改修工事等のため大型車両の進入や騒音の生じる作業等乙の営業に影響を与えと思慮される作業を行う場合は、事前に乙と協議するものとする。

#### (鍵の貸与)

第3条 甲は、迎賓館ゲートの閉門後に乙の従業員が公園敷地内から退出することを目的として使用する迎賓館ゲート通用門の鍵を、乙に貸与するものとする。

#### (出入口部の植栽管理)

第4条 乙は、別添図面上で着色した部分の植栽の維持管理を行うものとする。

#### (井戸水の利用)

第5条 甲は、乙が屋外に設置した流水設備において、甲の施設で汲み上げた井戸水を利用することを認めるものとする。

#### (本協定書の効力)

第6条 本協定書の効力は、令和7年4月1日から生じるものとする。

2 本協定は、本件契約第●条で規定する存続期間中効力を有するものとする。

(疑義等の決定)

第7条 本協定に定めのない事項又は本協定に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大阪府吹田市千里万博公園1-1  
大阪府日本万国博覧会記念公園事務所  
所長 印

乙 住所  
事業者名  
代表者名 印

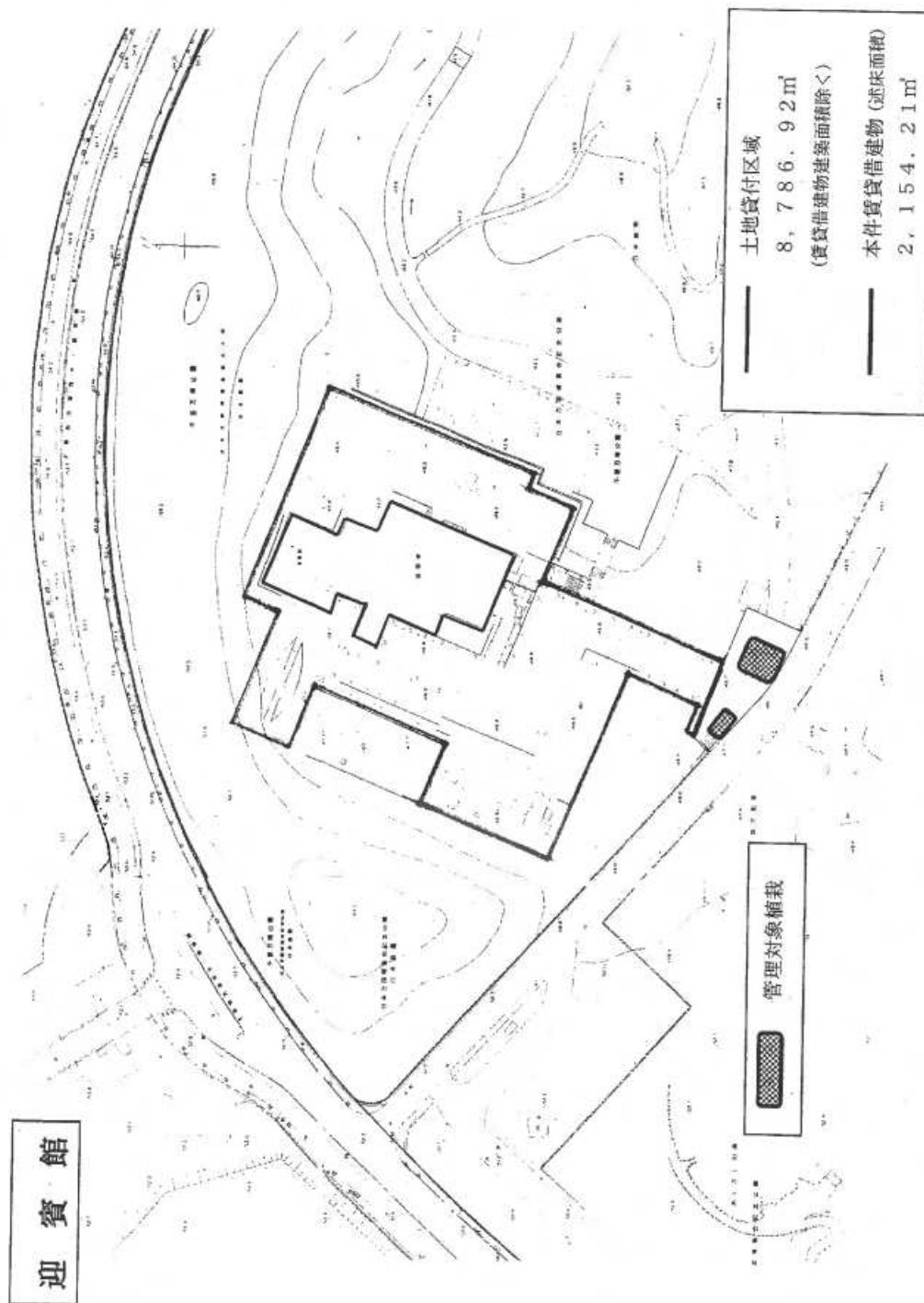
別表 迎賓館管理区分

○……責任主体   ▽……一部を実施(備考欄参照)

管 理 項 目 [迎賓館]		甲				備 考	乙				備 考
		日常 管理	定期 点検	修理	改修		日常 管理	定期 点検	修理	改修	
建築全般	内装:天井、床、壁、ガラス、扉 トイレの器具						○		○	○	
	外装:外壁、屋根、雨樋、窓				○		▽		○		落葉の処理
	建築設備定期点検		○			【点検】毎年1回					
	特殊建築物定期点検		○			【点検】3年に1回					
	環境衛生測定		○			【測定】毎年6回					
電気	受変電設備、配電、電灯、動力										
	キュービクルから分電盤まで	○	○	○	○	【点検】毎年1回					
	分電盤				○		○		○	▽	乙が設置した者は乙が改修する
	分電盤ブレーカー以降						○		○	○	
	屋内照明						○		○	○	
コージェネレーションシステム						○		○	○		
空調	空調設備				○		○	○	○	▽	乙が設置した者は乙が改修する
	送風機	○			○				○		
	換気設備	○			○				○	▽	乙が設置した者は乙が改修する
	給排気管				○		▽		○		吹出口の清掃
給排水	給水管										
	蛇口まで ただし、厨房はバルブまで				○				○		
	蛇口 ただし、厨房はバルブ以降								○	○	
	汚水槽		○		○	【清掃】毎年1回			○		
	ポンプ、制御盤	○			○				○		
	排水管										
給湯	館内				○				○		
	館外				○		▽		○		グリーンストラップの清掃
給湯	ガス給湯器						○		○	○	
防災	消防設備一式(消火用補給水槽 ・自家発電機を含む)		○	○	○	【点検】毎年1回	▽				フード使用に伴う清掃
その他の設備	自動ドア		○		○	【点検】毎年4回	○		○		
	小荷物専用昇降機		○		○	【点検】毎年1回 (建築設備定期点検)	○		○		
	内線電話(公園内線)				○						
	内線電話(館内内線)								○	○	
	TV共聴								○	○	
	音響設備						○		○	○	
	段差解消機		○		○	【点検】毎年1回 (建築設備定期点検)	○		○		

迎賓館管理区分(案)

管 理 項 目 【屋外】		甲				備 考	乙				備 考
		日常 管理	定期 点検	修理	改修		日常 管理	定期 点検	修理	改修	
外 構	屋外照明										
	園路、駐車場、計6か所				○		○		○		
	園路、庭、増設分						○		○	○	
	雨水、排水側溝(会所)				○		▽		○		土砂、落葉の処理
	門扉				○				○		
	舗装				○				○		
	庭部分のタイル舗装						○		○	○	
	散水栓				○				○		
	庭造作物						○		○	○	
緑 地 管 理	芝生						○				
	樹木剪定	▽				危険木の伐採(本件土地外周部)	○				



この協定書(案)は募集要項公表時点のものであり、記載内容を変更する場合があります。