

# 万博記念公園駅前周辺地区活性化事業者

## 公募要項

令和元年 10 月 8 日

大阪府

(目次)

1	公募の概要	1
	(1) 公募の内容	1
	(2) 公募の実施主体	2
2	物件概要	3
	(1) 所在	3
	(2) 公募対象地	3
	(3) 用途地域等	4
	(4) 交通条件	4
	(5) 土地の貸付条件	5
	(6) 建設に関する条件	6
	(7) 配慮すべき内容	7
	(8) 事業用地内の建物施設の取扱い	7
	(9) その他の留意事項	8
3	応募資格	10
4	スケジュール	12
5	公募要項の配布	13
6	現地説明会の開催	13
7	質問及び回答	13
8	応募提案	14
	(1) 応募提案書類の受付	14
	(2) 応募提案書類	14
	(3) 使用単位及び適用法規	16
	(4) 応募提案書類の取扱い	16
	(5) 応募に関する留意事項	16
9	最優秀提案者の決定	17
	(1) 最優秀提案者の審査方法	17
	(2) 審査項目と審査の視点及び配点	18
	(3) 審査結果の通知及び公表	19
	(4) 提案内容への助言、指導	19
	(5) 失格事由	19
10	契約等の締結	20
	(1) 事業予定者の決定	20
	(2) 基本協定の締結手続	20
	(3) 契約の締結手続	20
	(4) 事業用地の貸付及び返還	21
	(5) 特記事項	21
11	その他	21
12	提供資料	22

## 1 公募の概要

### (1) 公募の内容

#### ①考え方

大阪府では、「大阪都市魅力創造戦略 2020（2016年11月）」の重点取組に基づき、万博記念公園（以下、「公園」という。）を「世界第一級の文化・観光拠点の形成・発信」に位置づけ、その魅力創出に取り組んでいます。

今回の公募対象地については「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（2015年11月）（以下、「将来ビジョン」という。）」において、「緑と文化・スポーツを通じて、人類の創造力の源泉である生命力と感性が磨かれる公園」を目指すため、民間活力の導入によって、国内外から利用者を引きつける魅力向上を図ることとしています。

そこで、大阪府では、将来ビジョンの具体化を図るため、スポーツや文化の状況について調査を行うとともに、「大阪府日本万国博覧会記念公園運営審議会」（以下、「審議会」という。）に、公募対象地の活用について審議をお願いしました。審議会からは、「現在、スポーツ観戦やコンサート等を通じて、生の感動を味わいたい人が増えていく中、大規模アリーナの需要が全国的に高まっており、東京等の主要都市では、行政が主体となって整備が進められている。しかし、大阪を含む関西ではそうした動きが見られず、このままでは大規模なスポーツ大会やコンサート等の開催が見送られていく恐れがある。そのため、公募対象地において『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』を基本コンセプトにした事業を実施し、その公募にあたっては、周辺施設との相乗効果も考慮しつつ、ホテル等を一体的に整備すべき」という趣旨の意見を大阪府知事にいただきました。

大阪府としては、これらの調査や審議会からの意見等を踏まえ検討した結果、公募対象地については、国内外の多くの人にスポーツや文化のコンテンツを楽しみ、感動を与えられる場としていくため、民間事業者とともに、「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」を推進していくことにしました。

今回の公募は、これらを実施するための事業提案を民間事業者から広く募集し、大阪府とともに、新たなスポーツ・文化の拠点づくりを進めていく事業予定者を決定するものです。

#### ②基本コンセプト

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

#### ③事業の方向性

##### ・第一カテゴリー（必置機能・事業）

基本コンセプトを踏まえ、「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アリーナ」や、当該アリーナを中核としたまちづくりにふさわしいホテル等の周辺施設を整備し、スポーツや文化を通じて、大きな感動を与えることにより、国内外から多くの人々を集客する事業

・第二カテゴリー（補完機能・事業）

第一カテゴリーの機能を補完し、事業効果を高める事業

④開業時期

アリーナや、ホテル等の主要な周辺施設については、2025年大阪・関西万博までの開業を目指し、その他の施設については、土地の引渡し時期等を考慮しながら、順次開業してください。

(2) 公募の実施主体

大阪府



## 2 物件概要

(1) 所在 大阪府吹田市千里万博公園 23 番 17 の一部ほか

(2) 公募対象地 全体約 16.9ha (基本用地及び万博外周道路沿い外側用地)

・基本用地 約 14.6ha (① - a 約 12.1ha、① - b 約 2.5ha)

※基本用地は必ず利用すること。

※① - a は駅前ロータリーに係る用地を含んでいます。駅前ロータリーは大阪府において整備を行うため、事業予定者又は事業者の事業計画に基づき協議を行い、貸付の対象から駅前ロータリーに係る用地部分は除かれます。

※① - b は現占有者がいることから、土地の引渡しは令和 5 年 4 月以降となります。

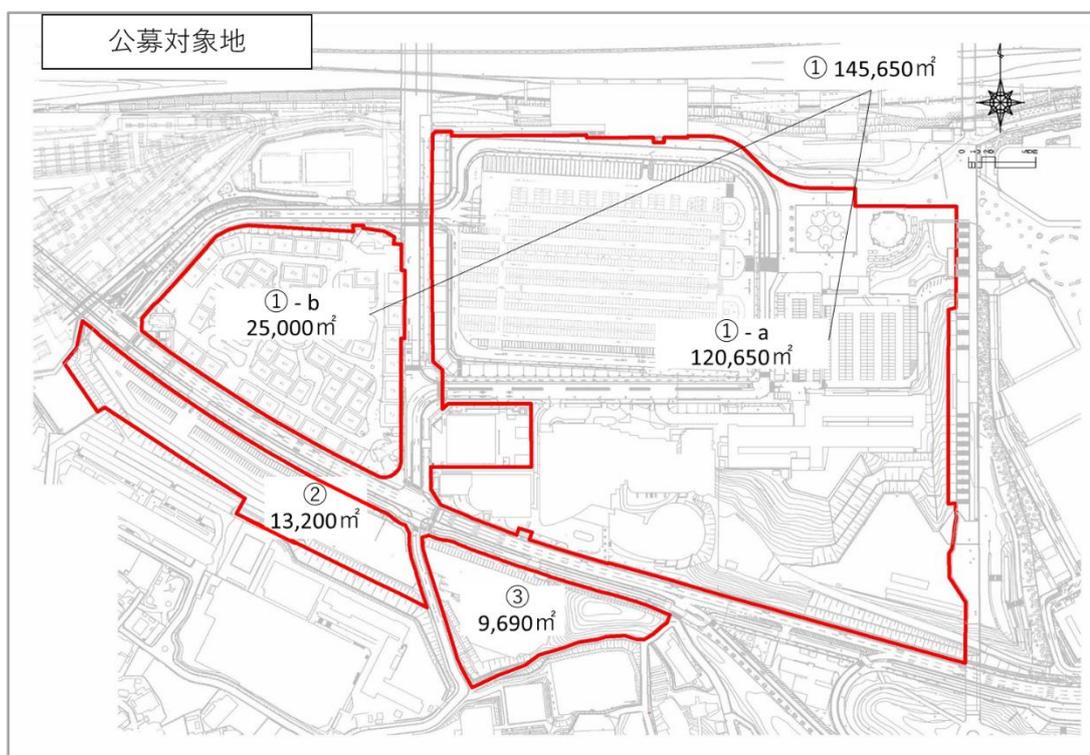
※この面積は図上計算によるものであり、契約締結前に大阪府、事業予定者で現地立会を行い、境界を確定した上で、事業予定者の負担により確定測量を行い、事業用地を確定します。

・万博外周道路沿い外側用地 約 2.3ha (②約 1.3ha、③約 1ha)

※②③は第二カテゴリーの事業を行うため、区分ごとに加えて利用することができます。なお、基本用地とは用途地域が異なるため、整備可能な施設が異なります(2(3)参照)。

※②③は現占有者がいることから、土地の引渡しは令和 5 年 4 月以降となります。

※この面積は図上計算によるものであり、契約締結前に大阪府、事業予定者等で現地立会を行い、境界を確定した上で、事業予定者の負担により確定測量を行い、事業用地を確定します。



(3) 用途地域等

公募対象地は、下表のとおり、基本用地（約 14.6ha）と万博外周道路沿い外側用地（約 2.3ha）において、それぞれ整備可能な施設が異なりますのでご注意ください。

・基本用地（約 14.6ha）

用途地域 (容積率/建ぺい率)	第2種住居地域 (200%/60%)
特別用途地区の指定	北部大阪都市計画特別用途地区 スポーツ・レクリエーション地区（万博記念公園地区）
吹田市「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」により制限する用途	・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ・カラオケボックス ・病院、診療所 ・老人ホーム、保育所 ・住宅、兼用住宅、共同住宅、長屋
吹田市「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」により緩和する用途	・劇場、映画館、演芸場、観覧場 ・店舗、飲食店、展示場、遊技場 ・自動車車庫（3階以下の部分にあるもの）

・万博外周道路沿い外側用地（約 2.3ha）

用途地域 (容積率/建ぺい率)	第1種中高層住居専用地域 (200%/60%)
特別用途地区の指定	該当なし

(4) 交通条件

鉄道（公募対象地は、大阪モノレール「万博記念公園駅」下車すぐ）

- ・大阪、梅田から約 30 分
- ・大阪難波、なんばから約 45 分
- ・新大阪から約 40 分
- ・京都から約 45 分
- ・神戸から約 60 分

空港

- ・大阪国際空港から約 20 分
- ・関西国際空港から約 90 分

(5) 土地の貸付条件

①貸付方法について

事業者は大阪府から事業用地を借り受け、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22条に規定する一般定期借地権（賃借権）を設定し、公正証書により一般定期借地権設定契約（以下、「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）。借地借家法に基づき、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む）及び建物の築造による存続期間の延長はできません。また、建物の買取を請求することはできません。

なお、借地期間の満了までに、土地の売り払いも含め、再契約について大阪府と協議することができます。

②貸付期間について

貸付期間は50年とします。なお、貸付期間とは、契約締結日の翌日から、原状回復し、更地にして返還いただくまでの期間です。また、応募にあたり50年と異なる期間を記載した場合は無効とし、その応募者を失格とします。

③貸付料及び保証金について

(i) 貸付料は審査の対象とし、最低価格を4,399円/㎡・年とします。当該価格は、アーリーナの収益性及び既存建物等の撤去費等を考慮した不動産鑑定評価等に基づき、大阪府が定めた額です。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) 貸付料は、大阪府が、府の施策上の必要性、関連性等の観点から十分考慮し、『特に必要がある』と認めたときは、1/3を減額することができます（ただし、万博外周道路沿い外側用地を除く）。なお、減額の可否については、事業予定者として決定された後に、提出していただく申請書の内容を審査の上決定します。

(iii) 貸付料は、消費者物価指数及び市町村交付金相当額の変動を勘案し、次の計算式により、毎年度改定します。

$$\text{改定後の貸付料（年額）} = (A - B) \times (1 + P) + B'$$

A：従前の貸付料（年額）

B及びB'：市町村交付金に相当する額（国有資産等所在市町村交付金法（昭和31年法律第82号）第3条第1項に規定する交付金額の算定方法によって算定して得られる額とし、BについてはAの決定日（初回改定時にあっては契約締結日）が、B'については改定日が属する年度の前年度の3月31日における固定資産の価格を同項に規定する交付金算定標準額とみなし算定したもの）。

P：総務省統計局の消費者物価指数（全国平均・総合指数）の変動率（改定前年の年平均指数と改定の2年前の同指数との増減率。）

なお、市町村交付金に相当する額又は改定後の貸付料月額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。また、消費者物価指数の変動率の算出に当たっては、小数第4位以下を切り捨てるものとする。

(iv) 貸付料は、事業用地の引渡しの中から徴収します。ただし、事業用地をいくつかの工区に分割したときは、各工区の引渡しから徴収するものとします。

- (v) 保証金は、貸付料の1年間分とし、契約締結日に納付してください。
- (vi) 保証金は無利息とし、本契約が終了したときに完全な更地として土地の引渡しを受け、建物の滅失登記手続きが完了したことを確認の後、事業者に戻還（事業者に残債務がある場合は控除の上、返還）します。

④事業用地の物件保全義務について

事業用地の引渡し後は、事業者の責任と費用負担で善良な管理者としての注意をもって維持保全してください。

事業用地が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合、事業者はその賠償の責めを負うものとします。なお、大阪府が事業者に代わって賠償責任を果たした場合には、大阪府は事業者にその額を求償するものとします。また、原状回復にかかる費用について、大阪府は一切の費用負担を行いません。

⑤準備行為について

事業者予定者は、事業用地の引渡しの前に、環境アセスメント関係の調査やボーリング等の準備行為を行う必要がある場合は、あらかじめ大阪府に書面によりその旨を申し出、大阪府から承諾を得てください。

(6) 建設に関する条件

①関係法令等の遵守について

建築基準法等の法令に定める事項のほか、「吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】」等まちづくりに関する指針に定める事項を遵守してください。

【関係法令】

- ・建築基準法、都市計画法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、水道法、下水道法、ガス事業法、電気事業法、消防法、土壤汚染対策法、景観法
- ・大阪府福祉のまちづくり条例
- ・大阪府屋外広告物条例
- ・大阪府生活環境の保全等に関する条例
- ・大阪府景観条例
- ・吹田市開発事業の手続等に関する条例
- ・吹田市景観まちづくり条例
- ・吹田市建築基準法施行条例
- ・吹田市環境基本条例
- ・吹田市環境の保全等に関する条例
- ・吹田市環境まちづくり影響評価条例
- ・吹田市水道条例
- ・吹田市みどりの保護及び育成に関する条例
- ・吹田市産業振興条例
- ・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
- ・吹田市下水道条例
- ・その他立地施設毎の個別法令 等

## ②施設計画について

- (i) 事業者が建設し、管理・運営する施設は、基本コンセプトを踏まえ、「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アリーナ」の整備を含めたスポーツ・文化の拠点にふさわしい施設としてください。
- (ii) 交通対策や安全対策をはじめ、IoT 等先進技術の活用、ユニバーサルデザインや環境への配慮などを踏まえて、施設計画を作成してください。交通対策については、交通渋滞や騒音等への対応、公共交通機関の利用も踏まえた自動車用及び自転車用の駐車施設の設置等を考慮してください。また、近隣住民等が利用される大阪モノレール「万博記念公園駅」、公園及びエキスポシティ等周辺施設へのアクセス路の確保を考慮してください。

## ③交通計画について

万博外周道路及び駅前ロータリー等の交通環境は、事業予定者又は事業者の事業計画に基づき、大阪府において整備を行います。なお、道路整備に伴う測量、調査（ボーリング調査含む）及び設計については事業者が行ってください。

また、**事業予定者又は事業者から提案された施設配置計画や工期等については、大阪府及び関係機関との協議において、変更が必要となる場合があります。** 変更に要する費用は事業予定者又は事業者が負担してください。

## (7) 配慮すべき内容

- ① 次の行為を行う使用はできません。
  - ・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77号）第2条に規定する活動の用に供すること。
  - ・社会的な非難を受ける恐れがあること。
  - ・地域住民の生活を脅かすような恐れがあること。
  - ・公序良俗に反すること。
  - ・法令に違反する用に供すること。
  - ・その他大阪府、吹田市が不相当であると認める行為。
- ② 施設配置や施設運営（営業時間、照明、音響、防犯等）については、住民の理解、周辺施設との調和や良好な環境の保全に十分配慮してください。

## (8) 事業用地内の建物施設の取扱い

基本用地①-a 内の建物施設は、大阪府と協議の上、事業者の責任と費用負担で撤去してください（当該撤去費については貸付料に反映しています）。撤去にあたっては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）等の法令に基づき適正に処理してください。その他の事業用地内の建物施設は、現占有者において撤去します。

※資料4「事業用地内の建物施設一覧」参照

- ① 建築時の設計図面等は、大阪府日本万国博覧会記念公園事務所（以下、「公園事務所」という）で閲覧できますが、すべての図面が揃っているわけではありません。なお、図面は参考であり、現状が異なる場合は現状を優先します。

（お問い合わせ先：公園事務所総務・管理課 06-6877-3337）

- ② 建物施設等の設計図面等には石綿（アスベスト）含有建材の記載があります。建物施設の解体を行う場合には、石綿含有建材について、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正に処理してください。なお、万博記念ビルについては、アスベスト調査を行っており、調査結果について、公園事務所で閲覧できます。
- ③ 契約締結後、引渡し物件に隠れた瑕疵が発見されても、大阪府はその責任を一切負いません。
- ④ 万博記念ビル（ビル内の万博記念公園内光ケーブル、電話回線等を含む）、中央駐車場、臨時駐車場、駐輪場等の機能確保等は、事業予定者又は事業者と協議の上、大阪府が実施します。

(9) その他の留意事項

①供給処理施設について

上水道、下水道、電力、ガス、電話等の必要な施設については、関係機関と協議の上、事業者の責任と費用負担で、その施工を行ってください。

②地盤条件について

公募対象地は、丘陵地を造成したものであるため、高低差は最大 25 メートル程度あります。施設整備の実施設計にあたって、地盤状況の調査・確認は事業者の責任と費用負担で行ってください。

③土壌汚染について

公募対象地は、1970 年大阪万博開催時に土地造成されたものであり、その後、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定する基準値を超える土壌の存在は報告されておりませんが、万一基準値を超える土壌が存在する（有害物質による土壌汚染が発見された）場合、大阪府と協議しながら、関係法令を遵守の上、適正に対応してください。

なお、土壌汚染の処理に要する費用で、大阪府が負担すると認めるものについては、大阪府が負担します。負担方法については、別途協議して定めるものとします。

④工事公害、電波障害、風害等の対策について

事業者は、日影、風害、プライバシー等の周辺への影響に配慮するものとします。また、本公募に基づく事業実施に起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、事業者の責任と費用負担において必要な対策を講じるものとします。

事業者は、近隣への騒音、振動、塵芥等の問題が生じないような適切な対応を行うとともに、問題が発生した場合は、事業者の責任と費用負担において誠実に対応するものとします。

⑤近隣居住者等との調整について

(i) 施設等の建設に関する近隣居住者、地域自治会等への説明は、事業者の責任と費用負担において行うものとします。

(ii) 事業者は、本公募に基づく事業の実施にあたり、建物の建設及び営業方法等に関して、事業者の責任と費用負担において、関係機関及び近隣居住者等地元関係者との協議・調整を行い、解決するものとします。

⑥土地利用について

契約締結後、大阪府が事業用地の土地利用及び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。

⑦埋蔵文化財について

公募対象地において埋蔵文化財が発見されたという報告はありませんが、埋蔵文化財が確認された場合には、関係機関と協議の上、事業者の責任と費用負担において適正に処理してください。

⑧大阪府への協力について

事業者は公園の運営に関して、駐車場、通路、混雑時の滞留場所の確保等について、大阪府と連携・協力するものとします。

また、事業者が事業の実施にあたって、大阪府が管理する建物施設等に影響を及ぼす場合は、事業者は、大阪府の指示に従い、誠意をもって対応するものとします。

⑨許認可の取得等について

本公募に基づく事業を実施するにあたり、必要となる許認可の取得又は届出は、事業者の責任と費用負担において行うものとします。

⑩関係法令の遵守等について

本公募に基づく事業を進めるにあたって、関係法令及び本要項等を遵守し、事業者として講じる必要がある措置については、事業者の責任と費用負担において行ってください。

### 3 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、契約に先立つ「事業用定期借地権設定のための合意書」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。)

#### 4 スケジュール（募集から開業に至るまでの流れ）

① 公募要項の発表	令和元年10月8日（火）
② 現地説明会の開催	令和元年10月18日（金）
③ 質問書の受付	令和元年10月21日（月）～11月1日（金）
④ 質問書への回答	令和元年10月28日（月）～11月15日（金）
⑤ 応募提案の受付	令和2年4月6日（月）～4月10日（金）
⑥ プレゼンテーション及び 審査	令和2年4月下旬頃
⑦ 最優秀提案者及び 次点提案者の決定・公表	令和2年5月頃
⑧ 基本協定の締結	※以下、協議状況による
⑨ 協議等手続き （環境アセスメント含む）	
⑩ 契約の締結	
⑪ 土地の貸付	
⑫ 着工	
⑬ 順次、開業	※1（1）④開業時期を参照

なお、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。

## 5 公募要項の配布

公募要項等、応募に必要な資料は、府民文化総務課ホームページ (<http://www.pref.osaka.lg.jp/fukatsu/ekimae/index.html>) からダウンロードできます。また、府民文化総務課及び公園事務所において紙媒体の配布も行っております。

## 6 現地説明会の開催

現地説明会を次のとおり開催します。

開催日時：令和元年10月18日（金）午前10時から（2時間程度）

開催場所：現地

参加申込：参加を希望される方は、府民文化総務課ホームページから【様式1】をダウンロードし、必要事項を記載して、10月15日（火）午後5時までに、電子メールにより府民文化総務課あて、お知らせください。なお、一団体あたりの参加人数を制限する場合があります。

※電話での申込受付はしませんので、ご注意願います。

## 7 質問及び回答

### （1）事務局

大阪府府民文化部府民文化総務課 企画グループ 万博記念公園担当

住所：〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎38階

電話：06-6210-9303 FAX：06-6210-9268

電子メールアドレス：fuminsonu@sbox.pref.osaka.lg.jp

ホームページ：<http://www.pref.osaka.lg.jp/fukatsu/ekimae/index.html>

### （2）質問及び回答

応募しようとする企業等は、公募要項等の内容について、事務局に質問することができます。事務局は、受け付けた質問は、返答可能なものから順次回答を行います。

なお、不当に混乱を招くことが危惧されると判断した質問については、回答しない旨を回答書に記載することがあります。

受付期間：令和元年10月21日（月）～11月1日（金）

回答期間：令和元年10月28日（月）～11月15日（金）

#### ①質問方法

質問は電子メールで受け付けます。質問書の様式は府民文化総務課ホームページから【様式2】をダウンロードし、質問内容等の必要事項を記載してください。メール送信の際は、件名「質問（万博記念公園駅前周辺地区活性化事業者公募）」とし、事務局の電子メールアドレスあてに送信してください。

#### ②回答方法

事務局は、企業等からの質問とそれに対する回答を府民文化総務課ホームページにおいて公開します。公開にあたっては、質問者を特定できないようにして行います。

#### ③その他

本要項の他、質問回答その他追加資料等に記載する事項についても公募の条件となります。また、メール以外での質問は受け付けませんので、ご注意願います。

## 8 応募提案

### (1) 応募提案書類の受付

応募提案書類の受付は、府民文化総務課ホームページから【様式3-1】～【様式5】までをダウンロードし、必要事項を記載の上、以下の受付期間内に、必ず持参し、事務局へ提出してください。郵送、宅配、電送等によるものは受けません。

受付期間：令和2年4月6日（月）～4月10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) 応募提案書類

応募提案書類は、以下のとおりとし、提出部数は正1部と副9部（副は複写可）を提出してください。なお、副9部のうち、8部については、法人名など応募者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）の上、提出してください。製本はA3横使いで左綴りとし、表紙は様式を問いません。指示のない書類等の添付は認めません。また、審査にあたり、必要に応じて追加の資料提出を求められることがあります。

#### ①企業等調書【様式3-1】

#### ②応募者に関する書類（法人グループ《共同企業体》の場合は構成する法人毎に一式1部）

- (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
- (v) 最近3年間の営業報告書
- (vi) 納税証明書等
  - （直近の法人事業税、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）
- (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（昭和35年法律第123号）」により事業主（常時雇用労働者数が56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
  - ・本店所在地管轄の公共職業安定所に提出済で受付印のあるもの  
（インターネットによる報告をした場合は受付印不要）

#### ③誓約書【様式3-2】

#### ④法人グループ《共同企業体》届出書【様式3-3】

#### ⑤「万博記念公園駅前周辺地区活性化事業」に係る法人グループ《共同企業体》協定書【様式3-4】

- ⑥事業計画書【様式4-1】
- ⑦施設計画書【様式4-2】
- ⑧資金計画書【様式4-3】
- ⑨事業体の損益及びキャッシュフロー予想【様式4-4】
- ⑩鳥瞰図、配置図、平面図【様式5】
- ⑪事業計画概要（公表用）【様式不問】

事業計画概要（公表用）については、その内容を1頁ごとにPDF形式で記録したCD-Rを1枚提出してください。

- ⑫事業計画説明書【様式不問】

事業計画説明書【様式不問】については、以下の観点を盛り込みながら、企業等の自主性・独自性に基づき、図面、イメージパース、写真等を用いて、わかりやすくまとめてください。

(i) コンセプト

- (イ) 公募の考え方を踏まえた提案であるか
- (ロ) 基本コンセプトを踏まえた提案であるか

(ii) アリーナ等

- (イ) 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アリーナの整備・運営を提案しているか
- (ロ) 当該アリーナを中核としたまちづくりにふさわしい周辺施設の整備・運営を提案しているか
- (ハ) 第一カテゴリーの機能を補完し、事業効果を高める事業として適切なものになっているか

(iii) 施設計画等

- (イ) 土地利用計画や景観に対する配慮は適切であるか
- (ロ) スマートシティの実現に寄与する提案であるか
- (ハ) ユニバーサルデザインに対する配慮は適切であるか
- (ニ) 環境負荷低減や省エネルギーに対する配慮は適切であるか
- (ホ) 交通計画を立て、使いやすく安全な動線になっているか
- (ヘ) 防災・防犯対策、緊急時の避難対策等、安全対策は適切であるか
- (ト) 施設管理は適切であるか

(iv) 事業安定性

- (イ) 企業等の経営状況は安定したものであるか
- (ロ) 事業収支計画は安定したものであるか
- (ハ) アリーナ運営を持続的に成長させていくための提案をしているか
- (ニ) 経済波及効果や雇用創出効果をもたらす提案であるか
- (ホ) その他

- ⑬SPC 設立による事業計画【様式不問】

SPC を活用した事業スキームを組む場合は、SPC のエクイティ出資者やアセットマネジメント、プロパティマネジメント業務を担う企業名を付した全体スキームを記載した事業実施計画書を提出してください。

(i) SPC の概要 (名称、代表者、住所、資本金、出資者、設立年月日、地位承継予定者との関係)

(ii) 資金調達 (優先出資、社債、借入金等の資金調達総額に対する割合及びその予定調達先) に関する事項

(iii) その他審査にあたって必要な書類

また、次の事項を遵守してください。

(i) SPC は「事業用定期借地権設定のための合意書」の締結までに設立し、事業用定期借地権設定のための合意書及び契約の相手方となること。

(ii) 応募者 (法人グループ《共同企業体》) の場合は代表企業及び構成企業) は、SPC のエクイティ出資者になり、アセットマネジメント又はプロパティマネジメント業務を担うこと。

### (3) 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。

### (4) 応募提案書類の取扱い

#### ①費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

#### ②応募提案書類の変更の禁止

応募者が提出した応募提案書類の内容の変更は認めません。

#### ③著作権

応募提案書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、大阪府が本公募事業の範囲において公表又は展示するときその他必要と認めるときは、無償で使用できるものとします。

#### ④応募提案書類の返却

応募者から提出された応募提案書類は、一切返却しません。

#### ⑤資料等の取扱い

大阪府の配布する資料等を、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

### (5) 応募に関する留意事項

大阪府は、応募提案書類の提出をもって、応募者が本要項の記載内容を承諾したものとみなします。

## 9 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、最高得点が同点の場合は、くじ引きにより最優秀提案者を決定します。

選定委員会の会議は非公開としますが、審査の結果及び講評については、後日公表します。

（審査方法）

#### ①資格審査

- (i) 「3 応募資格」を満たしているか。
- (ii) 「8 (2) 応募提案書類」が揃っているか。

#### ②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。その際の実験内容及び資料は、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応募者は、提案内容審査は行いません。
- 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) 審査項目と審査の視点及び配点

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	審査の視点	配点
I コンセプト	①公募の考え方を踏まえた提案をしているか ・将来ビジョンの実現に寄与する内容となっているか ② 基本コンセプトを踏まえた提案をしているか ・大阪・関西を代表する新たなスポーツ・文化の拠点として、インパクトのある内容となっているか	20点
II アリーナ等	①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アリーナの整備・運営を提案しているか ・固定の観客席数が1万人を超えるものを最低基準として、より多くの固定の観客席数を確保しつつ、利用シーンに応じて多様な利用が可能な仕様・設備を設け、運営しようとしているか (資料2「主な国際スポーツ大会における施設スペック」参照) ・アスリートやアーティスト等のニーズを踏まえた仕様・設備、また、VIPルームの設置等、観客のニーズを踏まえた仕様・設備を設け、運営しようとしているか ・屋外空間や周辺建物の景観に配慮しつつ、地域住民に愛され、大阪の新たなランドマークとなるような建物(デザイン)となっているか ②当該アリーナを中核としたまちづくりにふさわしい周辺施設等の整備・運営を提案しているか ・アリーナ周辺にホテル等の施設や質の高いオープンスペース等を一体的に整備し、アリーナの周辺においても、にぎわいの創出を図っているか ・アリーナにおいてイベント等が開催されていない時でも、多くの人々が訪れ、公園をはじめ、他の施設を回遊し、地域全体が活性化するまちづくりを展開しているか	60点
	③第一カテゴリーの機能を補完し、事業効果を高める事業として適切なものになっているか	10点
III 施設計画等	①土地利用計画(ゾーニング、施設配置計画)や景観に対する配慮は適切であるか ・一体的な土地利用を図り、合理性をもっているか 等 ②スマートシティの実現に寄与する提案であるか ・IoT、ビッグデータやAI等の先進技術を活用し、施設や公園の利用者が利便性を実感できるような提案内容になっているか 等 ③ユニバーサルデザインに対する配慮は適切であるか ・バリアフリーをはじめ、子ども、高齢者、障がい者や外国人等への配慮 等 ④環境負荷低減や省エネルギーに対する配慮は適切であるか ・二酸化炭素排出量や電力消費量の削減への配慮 等 ⑤交通計画を立て、使いやすく安全な動線になっているか ・交通計画や、施設利用者の駐車や駐輪の対策は適切であるか ・施設内の動線は、混雑時であっても来場者をスムーズに誘導できる動線となっているか ・万博記念公園駅、公園、エキスポシティ等の既存周辺施設への周辺住民等の動線は確保されているか 等 ⑥防災・防犯対策、緊急時の避難対策等、安全対策は適切であるか ・地震や火災等安全対策、事故や窃盗等の犯罪被害の未然・拡大防止対策 ・災害時及び事故発生時の避難場所や避難経路の確保 等 ⑦点検や清掃等の施設管理は適切であるか	30点
IV 事業安定性等	①企業等の経営状況は安定したものであるか (損益計算書の利益、キャッシュフローの状況 等) ②事業収支計画は安定したものであるか ・アリーナ運営の収益性を踏まえ、事業全体を通じてランニングコストを賄い、合理的な運営が可能な内容となっているか ③アリーナ運営を持続的に成長させていくための提案をしているか ・運営体制はしっかりしているか ・顧客経験価値(カスタマーエクスペリエンス)を高めようとしているか ・国際的なスポーツ大会をはじめ、国内外の一流の文化コンテンツ等呼び込むことができるか ・コンテンツや施設の更新に向けた再投資が見込まれているか 等 ④経済波及効果や雇用創出効果をもたらす提案であるか ⑤その他 ・提案内容において、評価すべき強みや特徴をもった点があるか	30点

V 府 財 政 へ の 貢 献	当該応募者の点数=20点×(当該応募者の借地料総額÷応募者のうち最大の借地料総額) ※小数点第2位を四捨五入	20点
合 計		200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、その応募者を失格とします。

### (3) 審査結果の通知及び公表

最優秀提案者及び次点提案者の決定後、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、以下の項目を府民文化総務課ホームページ及び報道発表により公表する予定です。

- ① 最優秀提案者と評価点
- ② 全応募者の名称（申込順に公表）
- ③ 全応募者の評価点（得点順に公表）
- 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、応募者が3者以上であった場合、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

事業計画をより良いものとするため、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、**各種行政協議等において、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 大阪府が求め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 貸付料の提案が最低価格未満の場合
- ④ 選定委員会の委員に対して、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、「3 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、本要項に違反した場合

## 10 契約等の締結

### (1) 事業予定者の決定

大阪府は、選定委員会が決定した最優秀提案者を事業予定者とします。ただし、事業予定者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、次点提案者を事業予定者とします。

### (2) 基本協定の締結手続

① 事業予定者は、契約に先立ち、契約期日、交通計画、事業用地内建物施設の撤去の内容等を定めるために、大阪府と基本協定を締結します。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 事業者予定者は、基本協定締結後、大阪府、吹田市、道路管理者、公安委員会等との協議や地元調整、建築確認申請のための協議、その他必要な手続きを進めてください。

なお、事業予定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 次のような場合、事業予定者としての資格を取り消し、基本協定を締結しないことがあります。この場合、次点提案者を繰り上げて事業予定者とします。

- (i) 正当な理由なくして大阪府の指定する期日までに基本協定の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、本要項に違反した場合

### (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、借地借家法第22条の規定に基づき、公正証書により一般定期借地権設定契約を締結します。なお、当該契約の締結にあたっては、事前に「一般定期借地権設定のための合意書」を締結します。公正証書作成に要する費用については、事業者負担していただきます。

② 事業予定者が事業内容や法人グループ《共同企業体》の構成企業等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、事業予定者としての決定を取消し、契約を締結しないときがあります。この場合、次点提案者を繰り上げて事業予定者とします。また、予約証拠金は返還いたしません。**

**(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、本要項に違反した場合

#### (4) 事業用地の貸付及び返還

- ① 事業用地については、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、契約締結後、引渡し物件に隠れた瑕疵が発見されても、大阪府はその責任を一切負いません。
- ② 事業者は、貸付期間終了までに、事業者の責任と費用負担において、建物及び工作物等一切を撤去し、完全な更地として大阪府に返還してください。また事業用地の返還に際し、事業者は自己の責任と費用負担において事業用地上の建物等滅失登記手続きをしてください。ただし、返還時に大阪府と協議の上、別途の取扱いを定めた場合はこの限りではありません。

貸付期間満了により契約が終了する場合は、事業者は大阪府に対し1年前までに事業用地上の建物の取り壊し及び建物賃借人の退去の日程など、事業用地の明け渡しに必要な事項を大阪府へ書面で届け出るものとします。

契約が終了したにもかかわらず、事業者が事業用地を占有する場合、事業者は、大阪府に対し損害金を支払わなければなりません。損害金は、契約終了の翌日から、完全な更地として大阪府へ土地の返還を完了するまでの間の期間に相当する土地の貸付料相当額の倍額とします。

#### (5) 特記事項

- ① 事業者は、大阪府に対して土地上の建物の買取請求をすることができません。
- ② 契約締結後、大阪府の承認を受けた期間までに建物を建築し、営業を開始しなければなりません。
- ③ 事業者は、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することはできません。
- ④ 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。
- ⑤ 大阪府の許可なく借地権の譲渡又は土地の転貸をすることはできません。
- ⑥ 一般定期借地権設定契約締結後、本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。
- ⑦ 一般定期借地権設定契約締結後、事業者からの申入れにより解約する場合は、契約の定めに従い1年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。

#### 11 その他

本要項において定めのない事項、明確でない事項等については、事業予定者の決定後、別途協議します。

## 12 提供資料

以下に提供する資料は、府民文化総務課ホームページからダウンロードしてください。

- 【資料1】 将来ビジョン
- 【資料2】 主な国際スポーツ大会における最近の施設スペック
- 【資料3】 万博記念公園園内マップ
- 【資料4】 事業用地内の建物施設一覧
- 【資料5】 吹田市環境まちづくりガイドライン【開発・建築版】

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、  
府民文化部府民文化総務課ホームページを注意してご覧ください。