

高槻城公園（北エリア大手地区）
出店者募集要項

令和7年4月11日

高槻市 街にぎわい部 歴史にぎわい推進課

【目 次】

第1 趣旨	P 1
第2 施設概要	P 1
1 高槻城公園大手地区の概要	
2 位置図	
3 対象地	
4 周辺施設の概要	
第3 運営に係る基本的事項	P 5
1 施設運営等の提案	
2 運営手法	
3 事業者の対象	
4 運営期間	
5 使用料	
6 運営までのスケジュール	
第4 募集条件	P 6
1 事業者の募集及び選定方法	
2 運営条件	
3 管理許可区域	
4 インフラ整備	
5 工事区分	
6 事業者の費用負担	
7 リスク分担	
8 権利譲渡等の禁止	
9 原状回復義務	
10 全部委託の禁止	
11 保証金	
12 運営計画の変更	
13 許可の取消し	
14 その他の条件等	
第5 応募資格	P 9
第6 応募の手続き	P 10
1 募集等のスケジュール	
2 応募書類	
3 失格事項	

4 その他応募に係る注意事項

第7 事業者の選定方法 P 1 2

- 1 選定方法
- 2 審査基準
- 3 最優秀提案及び事業予定者の選定等
- 4 審査結果の通知と公表

第8 その他留意事項 P 1 3

- 1 企画提案について
- 2 基本協定の締結等
- 3 公園施設の管理許可
- 4 高槻城公園芸術文化劇場及び公園運営者との連携
- 5 公園工事との調整
- 6 出店の円滑な推進

第9 問合せ先（担当窓口） P 1 4

【別添資料】

資料1 高槻城公園（北エリア）整備概要

資料2 図面集

資料3 工事区分表

資料4 リスク分担表

資料5 様式集

資料6 高槻城公園北エリア大手地区民間店舗に関する基本協定書（案）

資料7 飲食店等の工事に関する水準書

第1 趣旨

高槻市では、かつて高槻城があった高槻城公園一帯を「北エリア」「中央エリア」「南エリア」の3エリアに分け、城下町の風情を感じられる新たなシンボルエリアとして整備を進めています。「中央エリア」では令和5年3月に「高槻城公園芸術文化劇場」がオープンし、コンサート、演劇、芸術鑑賞などに訪れる来場者で連日にぎわいを見せています。

現在は、令和8年度末の一次オープンに向けて「北エリア」を石垣や土塁、土塀など、高槻城三の丸の歴史溢れる情景を再現するなどの整備を進めるとともに、北エリア大手地区において往時の火見櫓を再現し、街のにぎわいをもたらすことを計画しています。

このたび、本市が整備する「北エリア大手地区」の「（仮称）まちやカフェ」において、公園利用者及び広く来街者に飲食のサービス等を提供することで、高槻城公園の利便性や城下町の魅力向上に資することを目的に、カフェ・レストラン（飲食店）・売店（以下、「飲食店等」という。）を出店する事業者を募集します。

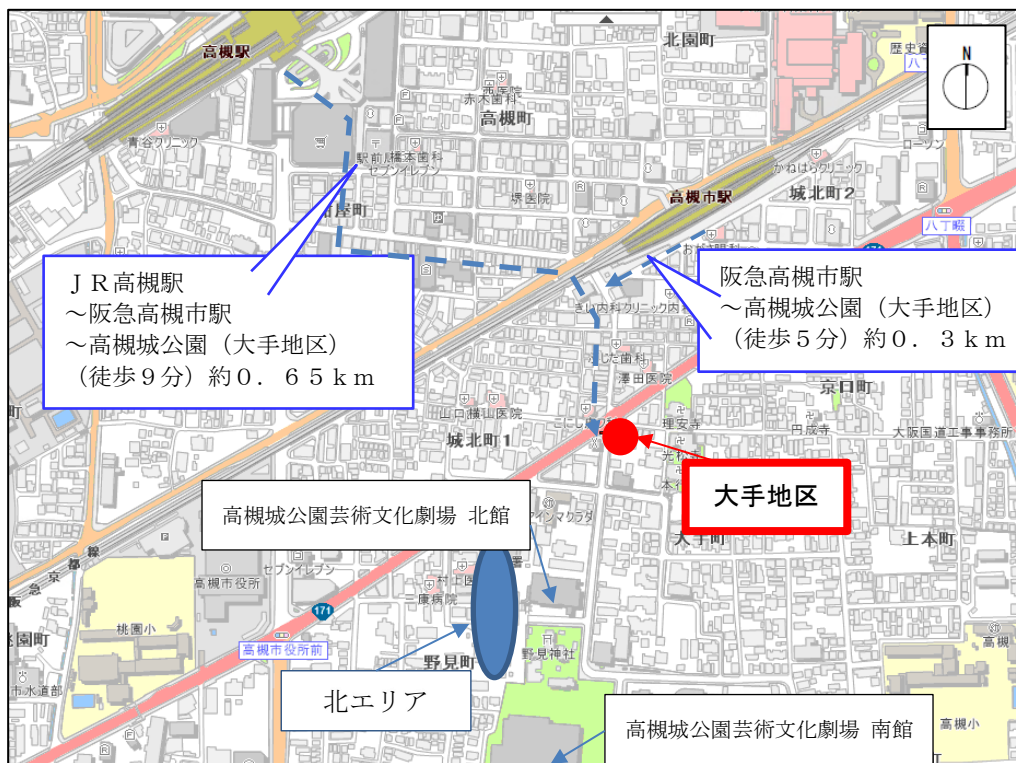
第2 施設概要

1 高槻城公園北エリア大手地区の概要

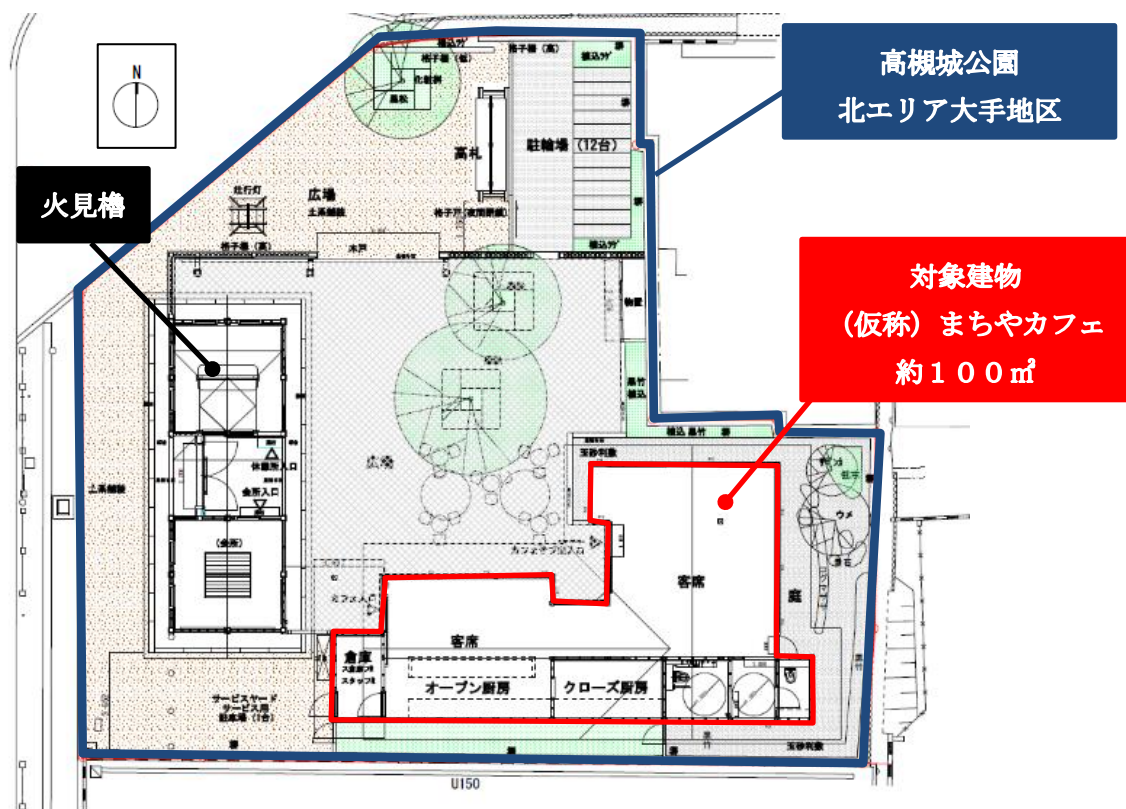
- (1) 公園名：高槻城公園
- (2) 所在地：高槻市大手町１番２３号
- (3) 公園面積：約５５０㎡、（仮称）まちやカフェ：約１００㎡
- (4) 開園時期：令和８年度末（予定）
- (5) 開園時間：２４時間開放（施設関係は除く）

※店舗営業時間外は中庭を閉鎖することを想定

2 位置図

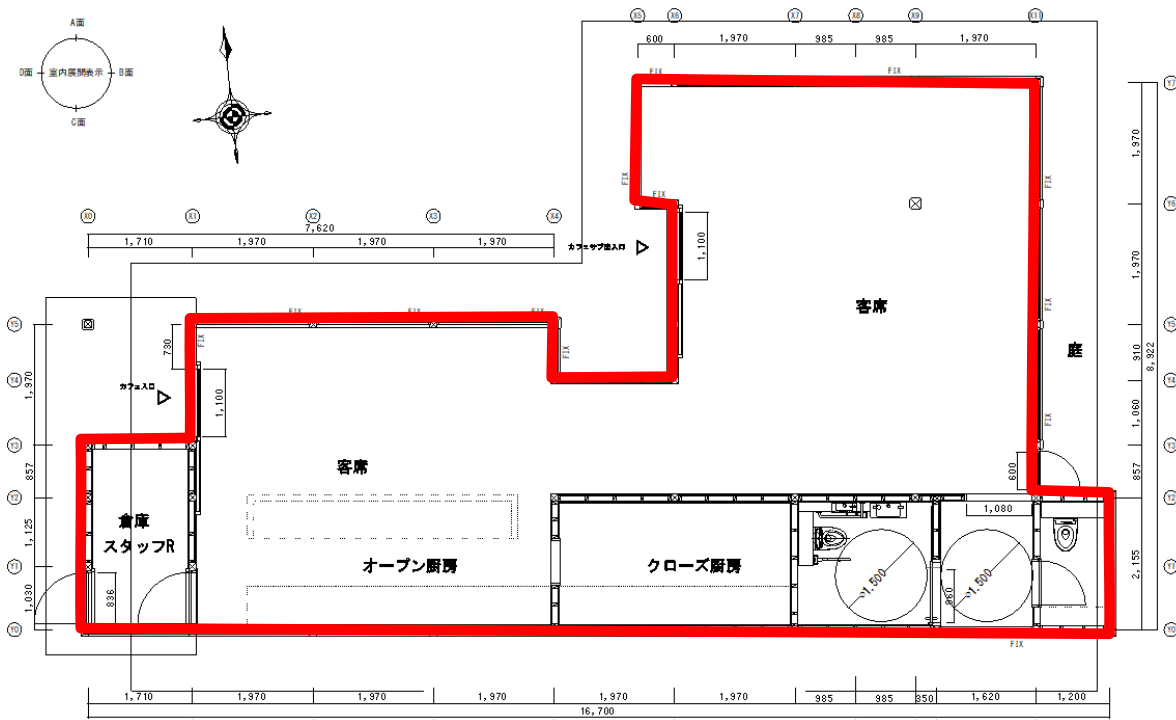


3 対象地



- ※高槻城公園大手地区の駐輪場として12台を予定しています。
- ※火見櫓には、高槻城エリアのガイダンス機能を設ける予定です。
- ※今後の検討により変更される場合があります。

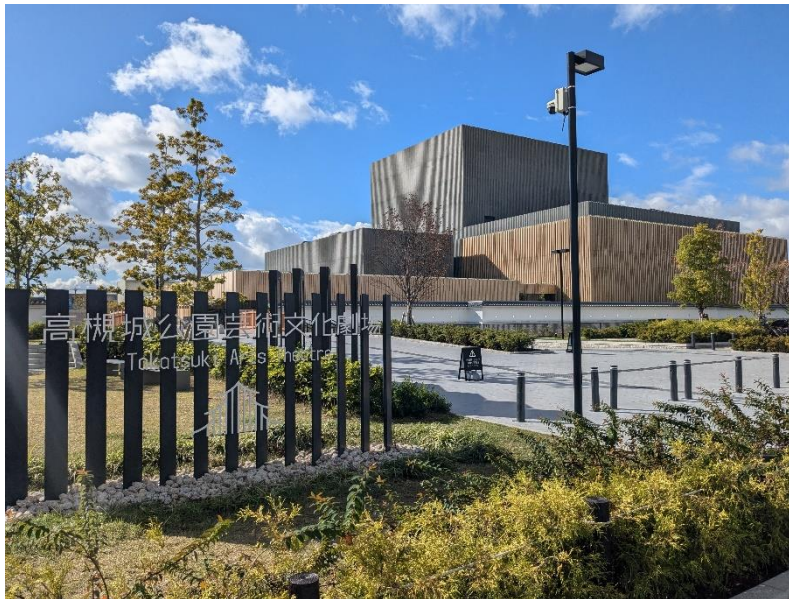
■建物 拡大図



※オープン厨房、クローズ厨房等の設備は含みません。詳しくは「資料3 参照 工事区分表」を参照

4 周辺施設の概要

(1) 高槻城公園芸術文化劇場 南館



所 在 地		高槻市野見町 6 番 8 号（高槻城公園内）	
建 物 の 概 要	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造り 地上 3 階地下 2 階建て	
	敷地面積	1 9 , 0 0 6 ㎡	
	建築面積	5 , 4 3 8 ㎡	
	延床面積	1 7 , 2 7 3 ㎡	
	施 設	トリシマホール（1 , 5 0 5 席）、太陽ファルマテックホール（2 0 5 席）、サンユレックホール（1 6 8 席）、中小スタジオ 1 0 室、カフェ（THE CITY BAKERY） など	
	附帯施設	駐輪場	約 1 5 0 台（地下 1 階）・約 2 0 0 台（地上） ※使用料は無料 ※地下駐輪場は閉館時の利用は不可
駐車場		約 1 5 0 台（地下 2 階） 3 0 分／2 0 0 円（1 日最大 1 , 6 0 0 円） 利用時間：午前 7 時～午後 1 1 時	
設置年月日		令和 5 年 3 月 1 8 日	
開館時間		午前 9 時～午後 1 0 時	
休館日		月曜日（祝日の場合は翌日）及び年末年始 ・カフェ部分は開放（年末年始除く） ・駐輪場及び駐車場も通常利用可	
利用状況		約 3 0 万人／年（令和 5 年度）	

(2) 高槻城公園芸術文化劇場 北館



所 在 地		高槻市野見町 2 番 3 3 号	
建 物 の 概 要	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造り 地上 3 階地下 3 階建て	
	敷地面積	3 9 1 3 m ²	
	建築面積	1 7 5 7 m ²	
	延床面積	7 8 6 7 m ²	
	施 設	中ホール（6 0 2 席）、レセプション（4 1 3 m ² ）、 展示室（2 3 8 m ² ）、和室、リハーサル室 など	
	附帯施設	駐輪場	約 1 1 0 台（予定）
駐車場		約 3 0 台（予定）	※北エリアの整備にて設置
設置年月日		平成 4 年 4 月 1 日	
開館時間		午前 9 時～午後 1 0 時	
休館日		月曜日（祝日の場合は翌日）及び年末年始	
施設の利用者数		約 9 万人／年（令和 5 年度）	

第3 運営に係る基本的事項

1 施設運営等の提案

下の内容について、企画提案してください。

項 目	提 案 内 容	備 考
飲食店等の運営	必須	P 1 1 参照
その他自由提案	任意	例：地域への貢献、 公園の魅力向上に係る 提案等

2 運営手法

事業者が公園使用料を市に納付し、市から「公園施設の管理許可」を受けて、飲食店等を営業していただきます。

※公園施設の管理許可

都市公園法第5条の規定に基づき、公園管理者（市）以外の者が公園施設の管理運営を行うことを公園管理者が許可すること。なお、この許可は行政行為の1つであり、民法の特別法である借地借家法は適用されません。

3 事業者の対象

事業者は、飲食店等を運営した実績がある法人又は共同企業体の組織とします。

4 運営期間

- (1) 運営期間は10年以内で提案していただきます。
- (2) 事務手続きとしては、1回目の許可期間は最大10年とします。
- (3) 事業者の運営に支障がなく、かつ事業者が管理許可の更新を希望する場合は、さらに、最大10年更新することができます。
- (4) なお、許可期間には、建物内装等の工事に係る期間及び運営終了に伴う原状回復期間を含みます。

※都市公園法では公園施設の管理許可期間が最大10年、更新時も最大10年と規定されています。

5 使用料

本事業は、市が建設した建物を使用し運営を行っていただくため、管理許可に伴う使用料を次の条件に則して提案していただきます。提案額を勘案したうえで市が使用料を決定し、事業者から市に毎年度納付していただきます。

(1) 管理許可使用料

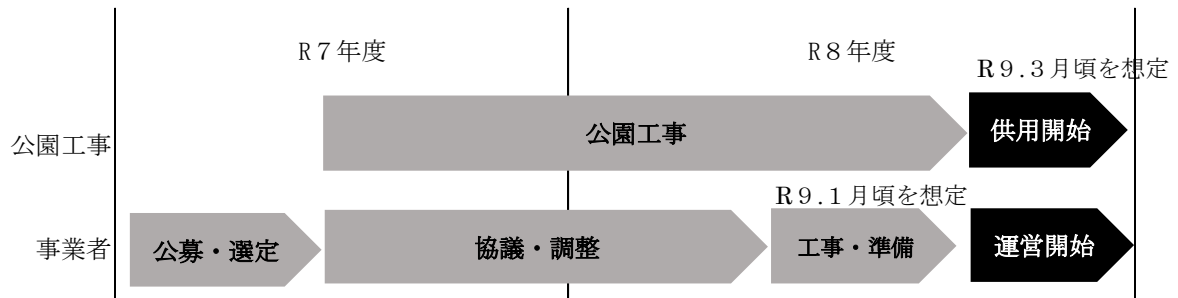
管理許可に伴う使用料の提案をいただく下限額は下に示すとおりとします。

管理許可に伴う使用料 年4, 000円/㎡

- (2) 公園の供用開始までの間は、管理許可使用料を徴収しません。
- (3) 事業収支については、毎年度末にご報告をお願いします。

6 運営までのスケジュール

運営までのスケジュールは、次のとおりです。詳細は事業者決定後に市と協議していただきます。（公園の開園に合わせて開店していただく想定をしています。）



第4 募集条件

1 事業者の募集及び選定方法

事業者の選定は「公募型プロポーザル方式」で行います。

2 運営条件

(1) 建物・店舗について

- 内装計画、デザイン及び備品等の配置については、本公園との一体性や景観等を十分考慮した上で提案してください。
- 管理する施設は、都市公園法第2条第2項及び同法施行令第5条に掲げる「公園施設」の範囲内とします。
- 用途地域（近隣商業地域・第二種住居地域）による規制など関係法令等に適合した業態としてください。
- 本公園にふさわしい店舗業態を提案してください。
- 事業者は提案内容に基づき、建物内の内装工事・店舗運営・付随する維持管理を行うものとします。

(2) 運営について

- メニューについては、公園利用者のニーズに合ったサービスや品ぞろえで、かつ利用しやすい価格設定としてください。
- 本公園の特性を踏まえ、高槻城公園北エリア大手地区の日常的な維持管理（清掃、植栽帯への灌水、鍵の開閉等）については事業者に行っていただきます。
- 運営にあたっては、都市公園の利用や機能に支障を及ぼさないものとしてください。また、利用者が安全かつ快適に利用できるような環境を整えてください。
- アルコール類の販売は可能ですが、市と事前に協議してください。
- 飲食店等、公園内は禁煙とします。ただし公園北エリアには喫煙所があります。
- 自動販売機の設置やタバコ類の販売はできません。そのほか、本市が好ましくないと判断した物品については販売を禁止する場合があります。
- 食品衛生法その他関係法令等を遵守し、衛生管理及び感染症対策を徹底してください。

い。また、高槻市食品衛生法施行条例（平成17年高槻市条例第51号）別表第1（第3条関係）に定める食品衛生責任者になることができる資格を有する者を食品衛生に関する責任者として配置してください。

○従業員の接遇教育を実施し、常に良好なサービスの提供に努めてください。

○廃棄物の処理（保管・搬出・処分等）は事業者の責任において適正に行ってください。

（３）飲食店等の工事について

○施設の工事、運営、維持管理にあたっては、関係法令等（都市公園法、建築基準法、消防法、食品衛生法、大阪府福祉のまちづくり条例、高槻市都市公園条例等）を遵守してください。

○サインや看板等の設置にあたっては、市及び施設管理者と事前に協議してください。

○工事については「資料7 飲食店等の工事に関する水準書」を遵守してください。

（４）その他

○ガス・電気・給排水・電話・通信等については事業者で契約してください。

3 管理許可区域

○対象地（P2参照）のうち、建物内（（仮称）まちやカフェ）を管理許可区域の運営範囲とし、それ以外の区域については、一般の公園利用者が利用できるものとします。

○対象建物外の公園区域について、店名サイン、屋外飲食スペース、プランターの設置、ゴミ置き場やスタッフ駐輪場のバックヤード等、管理許可区域として運営に必要な整備を行うことができます。なお、公園利用者の利便性を高める共用スペース等、公共性の高い区域については、市と協議のうえ、使用料を不要とすることができます。ただし、その場合についても管理区域に含みます。

4 インフラ整備

○公園工事で電気・ガス・給排水・電話・通信等に必要な配管を対象地内まで市で敷設する予定です。

○詳細については、事業者決定後に市と協議してください。

5 工事区分

事業者の自己負担で運営に必要なすべての工事をしていただきます。ただし、対象地内までの配管工事（電気・ガス・給排水・電話・通信等）については、市が工事を実施する予定です。

市及び事業者が施工する工事の区分は「資料3 工事区分表」のとおりです。詳細については基本協定締結後、市と協議していただきます。

6 事業者の費用負担

提案にかかる準備や運営にあたっての必要経費は、下記を含めてすべて事業者の負担とします。

- 管理許可等に伴う使用料
 - 占用許可に伴う使用料（必要な場合）
 - 内装・設備・外構等の設計費及び工事費等
 - 事業者の設計費及び工事費等
 - 運営費（什器、清掃、光熱水費、ゴミ回収、保険等）
 - 施設維持管理費（日常のメンテナンス、内装・設備等の修繕費、またそれに付随する維持管理費等）
 - 工作物等を設ける場合の設置費及び維持管理費
 - 施設の管理許可終了時の原状回復費
 - 公園大手地区内の日常的な維持（植栽灌水・清掃・草刈り）に要する費用
- ※公園で定期的に行う維持管理（高木剪定等）は市で行います
- 電気・ガス・給排水・電話・通信に係る費用

7 リスク分担

（１）リスク分担の考え方

事業者が実施する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについても、原則として事業者が負うものとします。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとします。

（２）予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として「資料４ リスク分担表」及び基本協定によるものとします。リスク分担表及び基本協定に示されていない事項については、双方の協議により定めることとします。

8 権利譲渡等の禁止

- 事業者は、市長の許可なく、その権利を他人に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることは禁止します。

9 原状回復義務

運営期間終了のとき又は管理許可を取り消されたときは、本市が指定する期日までに事業者の負担で、施設を原状に回復して返還していただきます。

ただし、特に市が承認した場合は、原状回復せずに返還することができます。

10 全部委託の禁止

事業者は、運営の全部又は主要な部分を第三者に委託し、又は請け負わせてはなりません。

1 1 保証金

事業者は、高槻市都市公園条例第22条に基づき、事業に先立ち保証金を市に預託していただきます。保証金の額は、高槻市都市公園条例施行規則第14条に基づき、管理許可の使用料の3か月分に相当する額とします。保証金は、許可期間終了に伴い、施設の返還が完了した後に、預託した保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還することとします。ただし、保証金に利子は付しません。

1 2 運営計画の変更

事業者は運営計画の内容を変更する必要がある場合は、市と協議を行った上で、市の承諾を得て運営の内容を変更することができます。

1 3 許可の取消し

事業者が許可条件や基本協定に違反又は条件を満たしていないと市が判断した場合は、事業者に改善を指示することがあります。指示後に改善が見られない場合は、市は許可を取消すことがあります。

1 4 その他の条件等

- 本公園内では、施設管理者や他の事業者が自動販売機や移動販売車等を設置する場合があります。この場合でも、事業者は営業補償を請求することができません。
- 店舗を改築・改装する際には、市と協議し承諾を得てください。
- 事業者決定後、市が求める条件等を満たせなかった場合は、決定を取り消すことがあります。その取消により、事業者に損失が生じても、市はその損失を補償しません。また、事業者は市に対し一切の補償の請求は行わないこととします。

第5 応募資格

応募者は、次に掲げる全てに該当しない者としてします。

- 地方自治法施行令第167条の4第2項各号の規定に該当する者
- 市の指名停止の措置を受けている者
- 破産法に基づき破産手続開始の申立てがなされた者、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされた者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされた者又はこれに類似する倒産手続の申立てがなされた者（ただし、会社更生手続又は民事再生手続開始の決定を受けた後に審査を受けて入札参加資格を有する者を除く。）
- 手形交換所による取引停止処分を受けている者
- 高槻市暴力団排除条例（平成25年高槻市条例第33号）第2条第1号に規定する暴力団又は同条例第7条に規定する暴力団員等に該当する者
- 最近1年間の国税及び地方税を滞納している者
- 市長及び市議会の議員が無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずべき者及び支配人の地位にある団体

第6 応募の手続き

1 募集等のスケジュール

募集のスケジュールは以下の通りです。

項 目	予定時期（令和7年度中）
募集要項の公表	4月11日（金）
現地見学の開催	4月16日（水）～18日（金）
質問の受付期間	4月16日（水）～4月22日（火）
質問に対する回答	4月24日（木）まで
応募書類の受付期間	5月9日（金）～5月16日（金）
書類審査	5月19日（月）
本審査（選定委員会）	5月下旬予定（日程は別途通知）
事業者の決定及び公表	審査後速やかに
基本協定の締結	決定後速やかに

（1）現地見学の開催

日時：4月16日（水）～18日（金）（9時～16時）

場所：高槻城公園北エリア大手地区 計画地（高槻市大手町）

現地見学への参加に関する留意事項：

- ・現地見学に参加される場合は、希望される日時を所定の様式（様式1－1）により、4月15日（火）までに担当窓口へメールで申込をしてください。
- ・日時については別途連絡します。
- ・募集要項等の資料は、各自ご持参ください。
- ・現地見学にご参加いただかなくても募集にご応募いただくことはできます。また、不参加により審査において不利になることはありません。

（2）質問と回答

応募に関する質問を下記のとおりお受けします。

① 質問受付期間

4月16日（水）～4月22日（火）17時まで

② 提出方法

所定の様式（様式1－2）により、担当窓口へメールで提出してください。

③ 質問への回答

質問への回答は、4月24日（木）までに下記ページに公表します。

URL：<https://www.city.takatsuki.osaka.jp/site/nyusatsu-keiyaku/146023.html>

質問を行った企業名は公表しません。また意見表明と解される内容については回答しない場合があります。

2 応募書類

応募書類は以下のとおりです。

書類①及び⑤は2部（正本1部 写し1部）、書類②～④は15部及びデータを記録したCD-R又はDVD1部を提出してください。

名称	内容	様式
①応募申込書	応募登録申込書	2-1
	誓約書	2-2
②企画提案書 (飲食店等の運営)	☐ 飲食店等のコンセプト ☐ 飲食店等の店舗デザイン、店舗内レイアウト ☐ 飲食店等の店舗運営内容（メニュー、価格、その他サービス内容、営業時間） ☐ 実施体制 ☐ 運営期間 ☐ 管理許可区域（建物内を含む） ☐ その他自由提案（任意）	様式 自由
③収支計画（1年目 及び2年目以降）	☐ 収入内訳 ☐ 支出内訳	3
④使用料	管理許可使用料の提案額	4
⑤添付文書	☐ 応募者の定款又は寄付行為の写し ☐ 登記事項証明書 ☐ 応募者の最近3期分の決算書（貸借対照表、損益計算書等） ☐ 応募者の概要書 ☐ 法人税、法人住民税、消費税の納税証明書の写し ☐ 店舗等の実績（パンフレット等）	様式 自由

3 失格事項

次の要件に該当した場合は、応募を無効とさせていただきます。

- ☐ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ☐ 募集要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ☐ 提出期間内に提出書類等が提出されなかった場合
- ☐ 選定の手続きにおいて不正な行為があったと市が認めた場合
- ☐ 応募資格を満たしていないことが判明した場合
- ☐ 応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- ☐ その他不正行為があった場合

4 その他応募に係る注意事項

☐ 応募書類のほかに、必要に応じて、追加資料の提出を依頼することがあります。

- 応募書類及び追加資料は、返却しません。
- 応募書類及び追加資料は、「高槻市情報公開条例」に基づき、公開することがあります。
- 受付期間終了後の応募書類及び追加書類の再提出又は差替えは、原則として認めません。
- 応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。
- 応募書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、選定結果の公表など市が必要と認める場合には、市は応募書類の内容を無償で使用できるものとします。
- 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
- 個人情報については、「高槻市個人情報保護条例」に基づき、適正に管理します。なお、目的外利用をすることは一切ありません。
- 本応募に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。

第7 事業者の選定方法

1 選定方法

(1) 書類審査の実施

6者以上応募の場合、提出された書類をもとに書類審査を行い、上位5者をヒアリング対象として選定します。

書類審査を実施した場合は、5月21日（水）までに選考結果をお知らせし、通過した応募者に企画提案の内容に関する本審査の詳細をお送りします。

本審査の日時等については5月21日（水）までに、上記と合わせて連絡します。

(2) 本審査（選定委員会）の実施

①選定委員会について

財務、まちづくりにおける学識経験等のある者（2名）及び市の職員（2名）、施設管理者（1名）で構成する高槻市都市公園内店舗運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査及び評価の結果を踏まえて、市が事業者を決定します。

選定委員会での審査は、提出された応募書類について応募者がプレゼンテーションを行い、ヒアリングを実施したうえで、提案内容を精査し、審査基準に基づいた総合評価点を算定します。

なお、応募者が1者の場合であってもヒアリングを実施し、所定の点数を上回った場合は、事業者として決定します。

②プレゼンテーションについて

1者あたりの予定所要時間は40分（準備5分、説明15分、質疑応答15分、撤

収5分)とします。

提出した企画提案書に基づき、プレゼンテーションを行ってください。本市の準備するプロジェクター及びスクリーンを使用してプレゼンテーションを行うことも可能ですが、この場合、市に事前にパワーポイントデータを提出していただき、本市が準備するパソコンで操作してください。

2 審査基準

企画提案を審査する基準は、次のとおりとします。

審査項目	審査基準	配点
飲食店等の コンセプト	公園の利便性や魅力向上、集客向上に寄与するコンセプトか	25
	公園と調和した魅力的な店舗デザインとなっているか	
飲食店等 の運営	利用者が魅力を感じるメニュー、価格、その他サービス内容、営業時間となっているか	20
	責任者及び人員体制が確保され、建物管理・食品衛生管理・安全管理・防犯対策は適切か	
運営期間 収支計画	収入内訳と支出内訳は適切で、長期的な運営が期待できるか	15
使用料	使用料の提案額を評価	10
事業者資格	経営状況や店舗実績などの信用力はあるか。また長期的な運営が期待できるか	15
自由提案	その他自由提案がなされ、公園管理者、公園利用者等にとって魅力的な提案や地域に貢献する提案がなされているか	15
合計		100

3 最優秀提案及び事業予定者の選定等

選定委員会は、最優秀提案者及び次点者を選定し、最優秀提案者を事業予定者とします。なお、最優秀提案者が辞退又は失格要件に該当した場合は、次点者を選定された場合を事業予定者とします。

また、全ての提案について、募集の趣旨が十分達成できないと判断した場合は、事業予定者を選定しない場合があります。

審査の詳細や日時は別途応募者にお知らせします。

4 審査結果の通知と公表

事業者決定後、すべての応募者に書面で通知します。また、街にぎわい部歴史にぎわい推進課のホームページに結果を公表します。

第8 その他留意事項

1 企画提案について

事業者が提案した内容は、市との協議により、必要に応じて修正等していただく場合があ

ります。

2 基本協定の締結等

事業者は、市からの決定通知後速やかに、事業内容について市と協議を行い、事業の基本的事項（運営内容やスケジュール、運営条件等）を定めた基本協定を締結していただきます。

基本協定の内容は、「資料6 高槻城公園北エリア大手地区民間店舗に関する基本協定書（案）」を基本とします。

3 公園施設の管理許可

工事着手前に、都市公園法に基づく管理許可の手続きを行っていただきます。

4 高槻城公園芸術文化劇場及び公園運営者との連携

高槻城公園芸術文化劇場及び公園の管理運営者とは定期的に協議の場を持ち、お互いの情報共有を図るとともに、施設の魅力向上につながる取組について、積極的な連携に努めてください。

5 公園工事との調整

高槻城公園は本市が整備工事を実施しているため、事業者が実施する準備及び工事にあたっては、市と協議を行ってください。

また、「資料3 工事区分表」における事業者施工の工事については、施工時期及び施工内容について条件がありますので、設計及び施工に際してはあらかじめ市と調整のうえ、進めてください。

6 出店の円滑な推進

基本協定締結後、出店を円滑に進めるために設計及び工事に関して、定期的に事業者と本市にて調整及び連絡するための会議等を開催します。

第9 問合せ先（担当窓口）

〒569-8501 大阪府高槻市桃園町2番1号

高槻市 街にぎわい部 歴史にぎわい推進課

担当：上田、栗田

電話：072-674-7393

FAX：072-674-7721

Eメール：tak3937@city.takatsuki.osaka.jp