

質問事項への回答

1	質問	(1)用途の指定①の工事等の残置物撤去について入居予定事業者決定前に、事前に当該改修工事業者と打ち合わせ可能でしょうか
	回答	当該改修工事業者の意向もあり、事前の打合せは出来ません。 恐れ入りますが、「大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）低層階（7～17階）の入居事業者（ホテル事業）募集に係る仕様書」（以下「仕様書」という。）の1に記載のとおり、入居予定事業者決定後に当該改修工事業者と協議・調整をしてください。

2	質問	上記が不可の場合は、仮に残置物を使用せず撤去となった場合の処分費の概算を教えてください
	回答	5/28、5/30の現地説明会において、7～9階の内部を実際にご確認いただきますので、その状況を踏まえ、各事業者において積算をお願いします。（応募写真・動画撮影可です ※） ※ SNS 等での発信や本応募以外での使用を除く。

3	質問	上記に絡んで当該改修工事業者以外の工事業者で工事を進めることは可能でしょうか
	回答	可能です。 ただし、仕様書の1に記載のとおり、入居予定事業者決定後に当該改修工事業者と協議・調整をしてください。

4	質問	(2)賃貸借契約及び賃貸借の期間①契約の更新は出きませんとありますが、文字通りどのようなケースでも更新はできないとの認識で間違いないでしょうか
	回答	お見込みのとおりです。

5	質問	上記の回答がYESの場合は弊社としては最長の15年で契約したいと思いますが契約期間は希望通りに設定いただける認識で間違いないでしょうか
	回答	入居予定事業者となった場合、希望どおり（応募時にご提案いただいた期間どおり）に設定いたします。

6	質問	上記の②で契約期間は、賃貸借契約の効力発生の日から起算とありますが「効力発生の日」とは後述される「契約期間の開始日」と同一と考えて相違ないでしょうか
	回答	お見込みのとおりです。

7	質問	上記の②で原状回復期間に言及がありますが工事中フロアにおける原状とは工事中のままの放置で経年劣化があっても問われないとの認識で良いでしょうか
	回答	「大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）低層階（7～17階）の入居事業者（ホテル事業）募集要項」（以下、「募集要項」という。）の1（1）及び仕様書の1に記載のとおり、7～17階全フロア一括での貸付となりますので、7～9階についてもホテル用途での活用をお願いします。

8	質問	上記で工事中フロアの工事を弊社で進めてホテルにした場合の原状とはホテルの状態のままで良いという認識で間違いないでしょうか
	回答	お見込みのとおりです。 【参考】仕様書の4 原状回復 入居予定事業者は、契約期間の満了、解約、解除により契約が終了した場合は、諸造作等及び入居予定事業者の所有又は占有する物件等（入居時に府から無償譲渡された動産等を含む）を、入居予定事業者の費用をもって撤去し、諸造作等による特別な使用方法に伴う変更、破損、故障及び損耗並びに天井、壁及び床の破損及び損耗を修復し、賃貸借物件をホテルとしての原状に回復して大阪府に明け渡さなければなりません。また、用途を変更された区画については、「ホテル」用途への変更手続きを完了してください。 ただし、府が原状回復の必要がないと認める場合はその限りではありません。

9	質問	仕様書の(1)(2)で出入口の時間に言及がありますが、ホテル運営の性質上24時間宿泊客の出入りを希望しますが対応可能でしょうか
	回答	対応可能です。 24時以降はホテル宿泊者用の夜間通用口（インターホン有）をご利用いただけます。

10	質問	賃貸借契約締結の手続き《必要書類》(3) 連帯保証人は必ず設定必要でしょうか連帯保証人の資格条件はありますか
	回答	連帯保証人の設定は任意となります。また、連帯保証人の資格条件もありません。 ただし、募集要項2(3)に記載のとおり、応募者の設立する新法人がホテル事業を実施する場合は、応募者が連帯保証人になることを条件に、新法人との賃貸借契約の締結を可とします。

11	質問	喫煙室は自由に設定可能でしょうか
	回答	法令及び府条例を遵守いただきますようお願いいたします。

12	質問	募集要項 → 4 申込手続き → (2) 必要書類 → ③応募に関する資料 ウ) 旅館業法に基づく営業許可証の写し又は運営委託契約書 の写しについて 質問内容) 現時点で運営している施設全てのものが必要でしょうか。
	回答	全施設分の提出は不要で、任意の1施設分の資料を提出してください。

13	質問	様式4-1-2 資金・収支計画書 ※改修工事中断中の7～9階を、10階～17階の開業後に工事する場合は、7～9階分の初期投資費用（2期工事分）をこの資料に記載してください 質問内容) 上記のように分割で工事を実施する場合、様式4-1-1の内容には分割分（様式4-1-2に記載分）も含めるのでしょうか。 それとも、分割する場合は第1期工事分を様式4-1-1に記載し、第2期分を様式4-1-2に記載すればいいのでしょうか。
	回答	分割する場合は第1期工事分(10～17階分)を様式4-1-1に、第2期工事分(7～9階分)を様式4-1-2に記載してください。

14	質問	ホテルの営業や改修工事にあたっては、人荷用EVは使用できるのか。
	回答	2機（北側、南側）ともに人荷用EVの使用が可能です。

15	質問	現地説明会において16階を見学したが、10階～15階の客室についても、縦の系統（例1:1606、1506、1406…）（例2:1613、1513、1413）の壁紙のデザインは同じと考えてよいか。
	回答	お見込みのとおりです。 なお、角部屋の壁紙のデザインについては、客室ごとに異なります。

16	質問	現地説明会において 16 階の角部屋を見学したが、10 階～15 階の角部屋の壁紙のデザインは 16 階と同じか。
	回答	No. 15 を参照してください。

17	質問	ホテルフロアの空調は地域冷暖房か。
	回答	個別空調となります。

18	質問	ホテルフロアの空調は個別空調か。
	回答	個別空調（ビル用マルチエアコン）です。

19	質問	ホテルフロアの空調室外機はどこにあるのか。
	回答	室外機置場 A～D（建物妻側の四隅）に各 1 台設置しています。

20	質問	ホテルフロアの空調について、冷暖房の切り替えは客室ごとに可能か。
	回答	17 階受付カウンター室の集中リモコンで冷暖房を切り替えます。 なお、集中リモコンを利用すれば、客室ごとに冷暖房の切り替えが可能です。

21	質問	客室のカードキーは、保管されているのか。
	回答	前入居事業者が使用していたと思われるカードキーが約 300 枚残っていますが、どの客室に紐づいているのか、また、当該カードキーが現在も有効に使用できるかは不明です。なお、当該カードキーには前入居事業者の名称などが印字されております。

22	質問	No. 21 について、カードキーのメーカーを教えて欲しい。
	回答	現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

23	質問	ホテルフロアの消防点検は、大阪府が実施してくれるのか。入居事業者において実施するのか。
	回答	ホテルフロアの消防点検は、入居事業者様をお願いします。

24	質問	ホテルフロアの消防点検を入居事業者において実施する場合、大阪府の指定する事業者はあるのか。
	回答	指定業者はございません。

25	質問	E V の点検は大阪府が実施してくれるのか。入居事業者において実施するのか。
	回答	大阪府で実施します。 なお、大阪府では、今後、令和 9 年度から令和 11 年度にかけて第 1 バンク（ホテル用）のエレベーター改修工事を行う予定です。改修期間中は、6 台のうち 3 台が使用できなくなります。また、改修後は、かご内が標準仕様になりますので、あらかじめご了承ください。

26	質問	7 ～ 9 階の完成（竣工）図面はあるのか。
	回答	ホテルへの用途変更申請図面はあります（募集要項の別添 2 参照）。 なお、完成（竣工）図面はありません。

27	質問	10 ～ 17 階の図面はあると思うが、7 ～ 9 階の届出の図面はあるのか。
	回答	No. 26 を参照してください。

28	質問	7 ～ 9 階が完成したら入居事業者の方で届出が必要か。
	回答	完成部分を含めた 7 ～ 17 階すべてについて、入居事業者の責任と負担において、大阪市（建築主事）あて建築基準法に基づく完了届の提出が必要です。

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の新たなホテル事業者の募集について

29	質問	7～9階について、改修工事業者は1社のみか。あるいは、部門ごとに複数社に分かれていたのか。
	回答	1社のみです。

30	質問	7～9階の残置物は、改修工事業者1社のみの所有物か。
	回答	お見込みのとおりです。

31	質問	入居予定事業者として決定した後に、当該改修工事業者と調整する必要があるとの認識で合っているか。
	回答	お見込みのとおりです。

32	質問	7～9階部分の原状回復はどのようにすれば良いのか。
	回答	ホテル用途での使用となるため、原状回復についてもホテル用途の状態としてください。（工事前の状態まで戻していただく必要はありません。原則居抜きの形で結構です。）

33	質問	7～9階については、客室以外として整備を行っても良いのか。
	回答	7～9階についてはホテル用途での活用を前提としており、その範囲で客室以外に変更する場合は、以下の要件を満たす必要があります。 ○「咲洲コスモスクエア地区地区計画」及び「大阪市咲洲コスモスクエア地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成2年条例第30号）」で認められている用途とすること。 ○現行の確認済証を取得している賃貸借物件の計画を変更する場合は、入居予定事業者として決定した後、大阪府と協議を行った上で、入居事業者の責任と負担において建築確認の用途変更等その他の必要な手続きを行うこと。

34	質問	客室以外として整備（レストランや大浴場）する場合、応募期限までに大阪府と協議する必要があるのか。
	回答	応募期限までに協議は不要です。入居事業者決定後、詳細な計画図面等をもとに、改めて大阪府と協議を行ってください。

35	質問	客室以外として整備する場合、どの範囲まで可能か。また、それが分かる資料はあるのか。
	回答	変更可能な用途については、N0. 33 を参照してください。 「咲洲コスモスクエア地区地区計画」の資料は下記の URL を参照ください。なお、大阪府咲洲庁舎が立地する地区は、B-1 地区となります。 https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000650/650809/s03_kosumo_k.pdf https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000650/650809/s03_kosumo_s.pdf

36	質問	入居予定事業者として決定した後に、応募時に提出した7階～9階の整備内容を変更してよいか。（例：当初は全て客室に整備予定だったが、一部をレストランや大浴場に変更）
	回答	応募時に提出される事業計画書に記載した整備内容としてください。 仮に、検討している整備内容が複数ある場合は、事業計画書にその旨必ず記載するようにしてください。 また、事業計画書作成時には、事前に当該内容での整備が可能かを大阪市や審査機関に確認してください。 なお、構造設計用積載荷重は、床用：4,900N/㎡、小梁用：4,900N/㎡、架構用：2,400N/㎡、地震用1,150N/㎡となっていますので、この荷重の範囲内の用途とってください。

37	質問	7～9階の工事資材等の残置物について、不要時は大阪府の方で撤去してくれるのか。
	回答	募集要項3（1）①に記載のとおり、ホテル改修工事中断中の7階から9階については、工事資材等の残置物がありますので、その取扱いについて入居予定事業者決定後、速やかに工事資材等の残置物の所有者（当該改修工事業者）と協議・調整し、大阪府に報告してください。 なお、協議・調整の上、工事資材等の残置物を使用しないこととなった場合は、府に確認の上、入居予定事業者の負担で処分してください。

38	質問	N0.37について、工事資材等の残置物の「等」には、既に設置されているバスタブや部屋を仕切る壁、床などの諸造作も含むとの理解で良いか。
	回答	お見込みのとおりです。

39	質問	大阪府のホームページに掲載している平面図と、実際に見学した7・8階の角部屋の間取りが異なるように見えたが、いかがか。
	回答	ホームページに掲載した平面図は、前入居事業者が建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条第1項に基づくホテル用途への変更届出時の資料となります。 その後、前入居事業者が、7・8階の工事開始後に間取りを変更したものと思われます。 なお、間取り変更にあたっては、大阪府に事前協議がなかったため、変更後の図面等は持ち合わせておりません。 現状の間取りのまま工事を進める場合は、用途変更申請の変更手続きが必要になると考えられますので、入居事業者が大阪市や審査機関に確認のうえ、必要な手続きを行ってください。

40	質問	駐車場は何台貸してくれるのか。
	回答	ホテルの営業に必要な車両については、地下1階又は地下3階の駐車場をご利用いただけます。（別途、使用料が必要になります。） 台数については、大阪府の公用車や他のテナントとの兼ね合いもあるため、別途調整させていただきます。

41	質問	駐車場について、宿泊者用も確保してくれるのか。
	回答	宿泊者については、地下2階の民間事業者が営業する駐車場を利用いただくことになります。

42	質問	電気室は、各フロアにあるのか。
	回答	7～17階全てのフロアごとにあります。

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の新たなホテル事業者の募集について

43	質問	「さきしまコスモタワーホテル」の名称は引き続き使用可能か。権利関係はどうなっているのか。
	回答	大阪府咲洲庁舎の愛称である「さきしまコスモタワー」は、大阪府において商標登録しておりますが、前入居事業者が使用していた「さきしまコスモタワーホテル」の名称自体は、特許庁の「特許情報プラットフォーム」上では、商標登録は確認できません。 このため、新たなホテルの名称として「さきしまコスモタワーホテル」の引き続きの使用を希望される場合は、入居事業者において、前入居事業者に対して権利関係の確認が必要と思われます。

44	質問	消防の適合通知書について、大阪府側で取得するのか。入居事業者で取得するのか。
	回答	入居事業者で、「消防法令適合通知書交付申請書」を、大阪市住之江消防署にご提出いただき、消防署の現地確認後に、「消防法令適合通知書」を取得することになります。

45	質問	旅館業法に基づく営業許可はビル所有者として大阪府側が取得するのか。
	回答	入居事業者において取得をお願いします。

46	質問	7～9階の設備関係（例：ダクトの位置が分かる）に係る図面の提供は可能か。
	回答	現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

47	質問	今回とは別に、改めて現地を見学することは可能か。
	回答	現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

48	質問	既に客室として整備されている10～17階を先に開業し、その後、7～9階を開業することは可能か。
	回答	可能です。

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の新たなホテル事業者の募集について

49	質問	7～9階の各部屋に置かれている建築資材以外に、どこか別の場所に保管されている資材はあるのか。ドアの資材が置かれていなかったように思うが。
	回答	7～9階の各部屋に置かれている建築資材以外はありません。

50	質問	7～9階の当該改修工事業者に工事を必ず依頼する必要があるのか。
	回答	No. 3を参照してください。

51	質問	7～9階はもともとホテルだったのか。
	回答	ホテルフロア（7階から17階）については、全てオフィス仕様となっております。

52	質問	耐火被覆材にアスベストは含有されているのか。
	回答	過去に必要な応じて行った耐火被覆材に関するいずれの調査においても、石綿含有は認められないことを確認しております。

53	質問	前入居事業者の開業はいつか。また、退去したのはいつか。
	回答	第Ⅰ期オープン（14～16階及び17階の一部 計109室）：平成31年1月29日 第Ⅱ期オープン（13階 計36室）：平成31年4月19日 第Ⅲ期オープン（10～12階及び17階の一部 計118室）：令和元年10月1日 退去：令和6年10月31日 となります。

54	質問	WTC建設当時の図面はあるのか。
	回答	WTC 建設当時の計画通知書及び竣工図はありますが、用途変更前の事務所用途の図面であるため、ホテルの図面はありません。 なお、前入居事業者が行ったホテルへの用途変更申請図面等があるため、現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

55	質問	ビル共通の更衣室はあるのか。
	回答	大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）内には共通の更衣室はありません。7～17階のホテルフロア（貸付部分）内で、入居事業者様において設置をお願いします。

56	質問	地下1階の図面はあるのか。
	回答	現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

57	質問	現地説明会の参加事業者は何社か。
	回答	2日間合わせて19社となります。

58	質問	4 申込手続き③ 応募者に関する資料のウ.に「旅館業法に基づく営業許可証の写し又は運営委託契約書の写し」とありますが、旅館業許可をうけるためには様々な検査申請を経て営業開始前に許可を受ける必要があるため、申込時には揃えることができないと思われませんが、その場合は大阪府内で当社にて運営中の別ホテルの営業許可証で代用しても良いという認識で合っておりますでしょうか
	回答	「旅館業法に基づく営業許可証の写し又は運営委託契約書の写し」については、これまでにホテル事業の実績があるかを確認するために提出を求めています。 そのため、これまで各事業者様において、他のホテル運営時に取得された営業許可証（又は運営委託契約書）の写しを提出してください。この場合、大阪府内で運営するホテルか否かは問いませんので、任意の1施設分の資料を提出してください。

59	質問	募集要項に室内の殺鼠殺虫の費用と記載されていますが、府庁内を含めこれらによる被害、クレームの報告は有りますでしょうか。
	回答	庁舎の利用者から、稀に害虫が発生しているという話を聞くこともありますが、飲食テナントにおいては、各自で害虫駆除を行っていることから、現時点では、被害報告やクレームはありません。

60	質問	光熱水費の負担額に目安と記載があり期間が令和5年4月から令和6年3月とありますが、この時期の稼働率をお示しください、もしくはコロナ禍を除く数年の光熱費及び稼働率の実績をご提示願います。
	回答	前入居事業者の稼働率は把握しておりません。 《参考：第Ⅲ期オープン後の貸付部分に係る年間光熱水費の推移、いずれも税込額》 令和5年度：46,588,620 円 令和4年度：45,811,551 円 令和3年度：24,996,561 円 令和2年度：15,385,538 円

61	質問	覚書（案）について、第7条（保証金）の定めがございます。 契約要目表において空欄となっていますが、賃借人として確定した後、協議決定されるのでしょうか。確定時期及び算定方法が決まっておりますらご教示ください。
	回答	募集要項3（4）③に記載のとおり、賃料等の3ヵ月分です。

62	質問	覚書（案）について、第17条（付加物の帰属）の定めがございます。 「諸造作等のうち本建物と分離できない物」とはどのような物を想定されていますでしょうか。
	回答	間仕切り壁や床などを想定しております。

63	質問	1階正面駐車/障害者Pの使用は可能ですか。
	回答	1階正面玄関前の障がい者用駐車スペースについては、庁舎利用の場合に限り使用できます。1階の庁舎入口に立哨している警備員に障がい者手帳等を提示いただければ利用可能です。 ただし、宿泊者については、夜間の警備上の観点から、地下1階駐車場内の障がい者用駐車スペースを利用いただくことになります。

64	質問	ホテルの名称は継続使用も可能ですか。
	回答	No. 43 を参照してください。

65	質問	別日での業者同行等の見学を求めます（該当エリアと設備）。
	回答	No. 47 を参照してください。

66	質問	設備（電気・空調・給排水他）図面開示を求めます。
	回答	No. 46 を参照してください。

67	質問	7-9 階資材/不使用の場合の移動費用について（どこまで？費用目安？）。
	回答	No. 37 を参照してください。なお費用については、No. 2 を参照してください。

68	質問	給水・給湯のタンクはどこ？その管理責任者と費用負担者は誰？
	回答	給水用途の受水槽（地下3階）及び高置水槽（30 階）の維持管理は大阪府で行っています。なお、給湯タンクはございません。

69	質問	ボイラーはどこに設置？容量は？管理責任者と費用負担者は誰？
	回答	ボイラーはございません。 前入居事業者において、ガス給湯器 650 号（50 号×13 連結）2 箇所及び 500 号（50 号×10 連結）1 か所、室外機置場に設置されています。 維持管理者は、入居事業者様となります。

70	質問	専用 EV/R9-11 間：最低でも 4 機の同時使用可能に工事方法の検討を求めます。
	回答	令和 9 年度から令和 11 年度にかけて、Ⅰ期とⅡ期に分けて 3 台ずつ工事を行います が、工事を行う 3 台についても、いずれか 1 台は使用可能とする計画ですので、結果として 4 台同時使用が可能です。

71	質問	専用 EV/毎月のメンテナンスを含め管理責任者と費用負担者は誰？
	回答	大阪府で管理を行い、大阪府の費用にて、メンテナンスを実施します。

72	質問	水道光熱費/「項目別」に過去月別実績全データの開示を求めます。
	回答	現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

73	質問	7-9 階の間取り変更可否？その際の必要な手続きやプロセスを教えてください。
	回答	間取りの変更は可能です。募集要項 3 賃貸借物件の募集条件等 (1)用途の指定②及び③の記載のとおり、大阪府の承認後に、建築基準法等に基づく用途変更申請と工事完了後の完了届を行ってください。

74	質問	避難経路・導線を開示ください。
	回答	各フロア両端部にある非常用階段から避難いただきます。

75	質問	居室空調/部屋毎の温度調整可否、冷暖切替えの可否、管理ブロックの開示。
	回答	17 階受付カウンター室の集中リモコンで冷暖房及び管理ブロックの切り替えができます。また、客室のリモコンで温度調整が可能です。

76	質問	現時点 7-9 階に点在する資材の所有者（所有権）は誰でしょうか。
	回答	NO. 30 を参照してください。

77	質問	地下駐車場のお客様利用可能の平面図が欲しい。 入庫・出庫の可能時間と料金、ホテル利用者の優待はあるのか。
	回答	地下2階の来庁者用駐車場の図面は現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。 ■駐車料金 全日30分300円（当日1日最大料金1,000円※午前0時まで） ※令和7年4月1日火曜日から令和7年10月31日金曜日までの間、駐車料金が下記のとおり変更となります。 【期間限定料金】全日30分500円（当日1日最大料金設定なし） ■利用時間 午前6時00分から午前0時00分まで（午前0時から午前6時まで出庫できません。） なお、ホテル利用者の優待については別途入居事業者と駐車場運営事業者との協議になります。

78	質問	客室にドライヤーが設置されていないフロアが数多くあるが、全室に設置した際、電力容量は問題ないのでしょうか。
	回答	電気容量的には問題ございません。 なお、前入居事業者においても、全客室にドライヤーは設置していたものと思われます。

79	質問	ホテル現地説明会時に配布頂いた貸室内動産リストに記載の什器備品類は大阪府様が所有者と理解してよいですか。もしくは無償譲渡いただき退去時には全て撤去対象となりますか。
	回答	現地説明会でお配りした「大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）10階～17階貸室内動産リスト」に記載の動産等については、現時点では大阪府の所有物となりますが、契約後は入居事業者様へ無償譲渡する形になります。このため、退去時には改めて協議するものの、バスタブやエアコンといった撤去に工事が必要なものを除き、原則は全て撤去していただくことになります。

80	質問	貸室内動産リスト記載の什器備品類の管理修繕、処分撤去等行う際は賃貸人への報告や事前承諾が必要ですか。
	回答	「大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）10階～17階貸室内動産リスト」に記載の動産等については、契約後に入居事業者様へ無償譲渡することから、大阪府への報告等は不要です。

81	質問	10 階～17 階までのフロアについては貸室内動産リスト記載の什器備品類が原状回復の対象となりますか。
	回答	No. 79 を参照してください。

82	質問	7 階～17 階を賃借した場合でも 7 階～9 階は工事を行わず使用しない想定をしていますが何かしらの施設に仕上げることは必須条件ですか。
	回答	整備内容は問いませんが、ホテル用途としての改修工事の完了が必須となります。

83	質問	変動賃料でのご提案は可能でしょうか。
	回答	地方自治法第 238 条の 4 において、行政財産の貸付に関する条件が定められており、変動賃料の導入には法的な整理が必要となることから、不可となります。

84	質問	工事業者の選定は自由に選定可能でしょうか（7F～9F の施工を前契約者のプラン通り行う場合でも提出書類が必要なのか）
	回答	No. 3 を参照してください。 前入居事業者の申請プラン通りに工事を行う場合、プランの変更申請は不要ですが、7～9 階については、既に一部申請プランと異なる部分がありますので、当該部分も含めて、当初の申請プランどおりに工事する必要があります。 なお、7～9 階の工事完了時には、7～17 階すべてについて、入居事業者の責任と負担において、大阪市（建築主事）あて建築基準法に基づく完了届の提出が必要です。

85	質問	契約満了後、再募集はありますでしょうか。再度応募は可能か
	回答	今回の公募に係る契約満了後の再募集については、未定です。

86	質問	賃料発生は覚書締結後か賃貸借契約開始日か（契約締結日はどの様に決める？）
	回答	賃料発生は、賃貸借契約の契約期間開始日となります。 契約については、入居事業者決定した日から 3 か月以内に定期建物賃貸借契約を強制執行認諾文言付き公正証書の作成により締結します。 なお、締結日等の詳細については、入居事業者決定後、大阪府と協議いただくことになります。

87	質問	客室のクリーニング、管球交換、客室備品の搬入出は申請が必要か 運営中も申請が必要か
	回答	原則、庁舎内で搬入・搬出や作業をする場合は、指定の様式「作業届」を提出いただく必要があります。 なお、記載の客室のクリーニングや管球交換などの軽作業については届出不要です。 ただし、客室備品の搬出入については、何をどれくらい搬入するかにより異なりますので、事前にご相談ください。

88	質問	契約保証金の返還日の目安は
	回答	募集要項別添4の「大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）定期建物賃貸借契約のための覚書（案）」第7条第6項を参照してください。

89	質問	申込書以外の書類関係の捺印も全て実印が必須でしょうか
	回答	申込書（様式1-1～様式1-2）及び申込誓約書（様式7）の全てにおいて実印をお願いします。（その他の様式については、捺印自体不要です。）

90	質問	連帯保証人は必須なのか？（連帯保証人も実印が必要なのか）
	回答	No. 10 を参照してください。なお、連帯保証人を設定される場合は、様式1-1又は様式1-2に連帯保証人名を記入していただくのみで、捺印は不要です。

91	質問	旅館業法の営業許可証の写しはどこの物を提出すればいいでしょうか
	回答	No. 12 を参照してください。

92	質問	給湯設備は建物一括か個別か、ガス給湯か電気給湯でしょうか
	回答	7階から17階用にガス給湯器が設置されています。No.69 を参照して下さい。

93	質問	新たに設置した設備に関して退去時に必ず撤去するのでしょうか （ホテル運営で必要な物であれば協議で残置の余地はあるのか）
	回答	退去時に改めて協議するものの、バスタブやエアコンといった撤去に工事が必要なものを除き、原則は全て撤去していただくことになります。

94	質問	現状設置している設備に関しての修理区分はどうなりますか
	回答	ホテル仕様に改修するために前入居事業者が整備した各種設備、及び新たな入居事業者様が整備する各種設備の維持管理（修理・修繕を含む）については、入居事業者様で行っていただくことになります。

95	質問	原状回復義務に関して国交省の原状回復のガイドラインが基準でしょうか
	回答	仕様書の4に記載のとおり、入居予定事業者は、契約期間の満了、解約、解除により契約が終了した場合は、諸造作等及び入居予定事業者の所有又は占有する物件等（入居時に府から無償譲渡された動産等を含む）を、入居予定事業者の費用をもって撤去し、諸造作等による特別な使用方法に伴う変更、破損、故障及び損耗並びに天井、壁及び床の破損及び損耗を修復し、賃貸借物件をホテルとしての原状に回復して大阪府に明け渡さなければなりません。 ただし、府が原状回復の必要がないと認める場合はその限りではありません。

96	質問	改装途中、工事開始前、完了後の図面関係はいただけるか
	回答	前入居事業者が行ったホテルへの用途変更申請図面等、提供できる図面については、現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

97	質問	咲洲タワーホテルの名称は使用できるのか（使用しないといけないのか？）
	回答	No. 43 を参照してください。 なお、前ホテル名の使用は義務ではありません。

98	質問	現状の建物サインのロゴ変更ができるのか
	回答	可能です。ただし、費用については、入居事業者様のご負担となります。

99	質問	駐車場の料金（宿泊者用）チケットなどあるのか
	回答	No. 77 を参照してください。

100	質問	建物正面入り口の駐車スペースは利用してもよいのか
	回答	正面玄関前の駐車区画のうち、障がい者用駐車スペースのみ利用可能です。当スペースは、庁舎利用の場合に限り、1階の庁舎入口に立哨している警備員に障がい者手帳等を提示いただければ利用できます。ただし、宿泊者については、夜間の警備上の観点から、地下1階駐車場内の障がい者用駐車スペースを利用いただくことになります。 なお、ホテルの営業に必要な車両については、地下1階又は地下3階の駐車場をご利用いただけます。（別途、使用料が必要になります。）台数については、大阪府の公用車や他のテナントとの兼ね合いもあるため、別途調整させていただきます。 また、宿泊者については、地下2階の民間事業者が営業する駐車場を利用いただくことになります。

101	質問	既存のキーシステムのメーカーをご教示ください。
	回答	No. 22 を参照してください。

102	質問	仮に、工事業者に残工事を依頼しなかったとしても、設計図書等の工事書類一式は、お渡し頂けるという理解でよろしいでしょうか。
	回答	仕様書の1に記載のとおり、入居予定事業者決定後に、当該改修工事業者と協議・調整をしてください。 なお、前入居事業者が行ったホテルへの用途変更申請図面等、大阪府から提供できる図面については、現地説明会にご参加いただいた事業者様に対し、別途メールいたしました。

103	質問	今回の賃貸借期間終了後の次期賃貸借人は、賃貸借期間終了の何か月前までに決定される予定でしょうか。
	回答	No. 85 を参照してください。

104	質問	次期賃貸借人に応募し、仮に決定されれば、退去することなく営業を続けられる可能性はありますでしょうか。
	回答	No. 85 を参照してください。

105	質問	中断工事の残置物の処分費については、入居事業者が負担とのことから、工事業者は残置物の所有権を放棄されているという理解でよろしいでしょうか。
	回答	7～9階の残置物の取扱いについては、仕様書の1に記載のとおり、入居予定事業者決定後に当該改修工事業者と協議・調整をしてください。

106	質問	エレベーター工事は、3機同時に工事が行われるということでしょうか。
	回答	No. 70 を参照してください。

107	質問	前ホテル運営事業者がホテル運営に関連し、府や同建物入居者等と何等か問題になることが起こっていましたら、お教えてください（賃料未払いや個別的事由を除き）
	回答	特にトラブル等は生じておりませんでした。 ・1階ロータリーに停車できる以上の大型（観光）バスの到着による通行支障 ・庁舎閉館（午前0時）後、コンビニ（23時閉店）のある1階中央広場（フェスパ）への宿泊客立ち入りに伴う警報ブザーの発報 などが複数回発生していたと聞いております。

108	質問	応募に関する資料に関して ケ 直近3年間の納税証明書（発行後3ヶ月以内のもの） a 法人税・法人事業税 b 所得税 c 消費税及び地方消費税 上記の中の所得税の納税証明書につきまして「b 所得税」の証明書は「源泉所得税」の証明書でしょうか。 それとも、「納税証明書その2：所得金額（所得税、復興特別所得税、法人税）」でしょうか。
	回答	「b 所得税」の証明書は、応募者が個人事業主の場合を想定しております。今回の公募は法人が対象となっておりますので、提出不用です。

109	質問	4 申込手続き (2) ケ納税証明書についてです b 所得税 についてです。 ここで記載されている「所得税」の納税証明書とは、誰の何を求めていますでしょうか
	回答	No. 107 を参照してください。

110	質問	客室のテレビなどは、10階から15階についても、いただいた動産リスト通りと考えてよいのか。
	回答	当リストに記載の動産は令和6年12月3日時点で大阪府が確認したものであり、実際の状況と異なる場合があります。あくまで参考としてご覧ください。

111	質問	先ほど見学した給湯器は、各階何カ所に設置されているのか。給湯器の台数はどうなっているのか。
	回答	10階から17階の客室等全てに対応するため、給湯器は、14階、15階、16階の各1カ所に設置されています。 設置台数は、14階に13台、15階に13台、16階に10台（いずれも50号）です。

112	質問	16階の客室それぞれにスプリンクラーが設置されているが、消防との協議の上、設置されたものと考えてよいのか。
	回答	消防との協議の上、設置され、消防法令適合通知書（H30.12.10 大消住 第616号）が発行されております。

113	質問	7階から9階におけるスプリンクラー工事の進捗状況は、把握されているのか。
	回答	府としては、把握しておりません。入居予定事業者に決定後、前改修工事業者と協議いただき、確認願います。

114	質問	9階に梱包されたテレビや建具が置かれていたが、いただいた動産リストに数量も含め、掲載されているのか。
	回答	7階から9階の残置物については動産リストには掲載されておりません。募集要項3(1)①に記載のとおり、ホテル改修工事中断中の7階から9階の残置物については、その取扱いについて入居予定事業者決定後、速やかに残置物の所有者（当該改修工事業者）と協議・調整し、大阪府に報告してください。なお、協議・調整の上、残置物を使用しないこととなった場合は、大阪府に報告の上、入居予定事業者の負担で処分してください。

115	質問	地下1階のホテル専用のごみ庫は、今後改修工事を行った時の廃材も置いていいのか。
	回答	地下1階のホテル専用のごみ庫は、改修工事等含め、ホテル運営のために生じた廃棄物の一時保管場所として使用可能です。（廃材等の搬出にあたっては、庁舎を損傷させないよう、エレベーターをはじめ、搬出経路の養生を行ってください。） なお、ホテル専用のごみ庫の使用については、行政財産使用許可（使用料）が必要となります。

116	質問	改修工事に使用する各種資材を、地下1階の荷捌き場からの搬入路（床・壁）全てに養生する必要があるのか。
	回答	搬入路は養生いただく必要がございます。特に人荷用エレベーターについては資材の接触による損傷を防ぐため、入念に養生してください。具体的な養生場所や方法は改修工事实施の際に大阪府に相談してください。

117	質問	工事資材用のコンテナを地下1階の荷捌き場の近くなどに、設置することは可能か。
	回答	行政財産使用許可により設置可能です。(別途、使用料が必要です)。なお、設置場所や使用面積は大阪府との協議により決定します。

118	質問	7-9階にあるテレビや家具材料は、元の工事受注会社の所有権ですか？
	回答	No. 30 を参照してください。

119	質問	上記が元の工事受注会社の所有権である場合、材料の一覧表が欲しいです 種類別数量知りたいです
	回答	No. 2 を参照してください。

120	質問	各居室の電気容量を教えてください
	回答	分電盤の構成が1部屋あたり、「単相 100V、20A×3 回路(※)」となっておりますので、これにより、電気容量をご算定下さい。 (※①電灯回路 (20A) ②サニタリー専用回路 (20A) ③一般コンセント回路 (20A))

121	質問	一般的な容量のドライヤーとポットの同時使用により居室のブレーカーは落ちないでしょうか
	回答	No. 120 を参照してください。

122	質問	ク. 直近3年間の税務申告書の写し一式 (a, b, c, d, e) とは、申告分の税額が分かる別表1の申告書のみで宜しかったですでしょうか
	回答	全ページご提出いただくようお願いします。