

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ありませんでしょうか
	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。

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の新たなホテル入居事業者の募集について

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。

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の新たなホテル入居事業者の募集について

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います。

22	質問	No. 21について、カードキーのメーカーを教えてください。
	回答	現在、確認中です。確認が取れ次第、回答します。

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）の新たなホテル入居事業者の募集について

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、入居事業者様でお願いします。

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）の新たなホテル入居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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「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	<p>変更可能な用途については、NO. 33 を参照してください。</p> <p>「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。</p> <p>https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000650/650809/s03_kosumo_k.pdf</p> <p>https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000650/650809/s03_kosumo_s.pdf</p>

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>なお、構造設計用積載荷重は、床用：4,900N/m²、小梁用：4,900N/m²、架構用：2,400N/m²、地震用1,150N/m²となっていますので、この荷重の範囲内の用途としてください。</p>

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	<p>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。</p> <p>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。</p>

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	<p>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。</p> <p>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されます。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

40	質問	駐車場は何台貸してくれるのか。
	回答	<p>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。）</p> <p>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。</p>

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）の新たなホテル入居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す。
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す。
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）の新たなホテル入居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）の新たなホテル入居事業者の募集について

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す。

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。