

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

1 公募対象区画

募集対象区画は、7～17 階の全フロア一括とします。

(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)別添1のとおり。)

※ 10 階から 17 階については、前入居事業者がホテル運営時に使用した残置物(調度品・設備機器等)があります。当該残置物を使用しない場合は入居事業者の負担で処分してください。

※ 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。

2 経費の負担

- (1) 募集要項「3 賃貸借物件の募集条件等(4)②」に定める光熱水費及びその他必要な経費のうち、光熱水費に係る負担内容は、次のとおりとします。

【電気使用料】

電気使用料は、使用量に応じて積算した額とします。

【空調使用料】

空調(地域冷暖房)使用料は、使用量に応じて積算した額とします。

【水道使用料】

水道使用料は、使用量に応じて積算した額とします。

【ガス使用料】

入居事業者とガス供給会社との間で直接、ガス需給契約を締結していただき、ガス使用料を負担していただきます。

- (2) 清掃、消毒等の衛生管理、ごみ処理等、貸付物件の維持管理に付随して通常必要とする業務は、入居事業者が自ら行うか、又は専門業者との間で直接委託等することとし、それに要する経費及びその他の事業に係る経費は入居事業者の負担とします。

3 賃貸借の条件等

- (1) 開館時間

大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)の開館時間は、原則、午前6時から午前0時までです。

- (2) 大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)の出入口開閉時間等

- ① 夜間通用口の開扉は、原則、午前6時、閉扉は午前0時ですが、館外への退出は可能です。また、従業員には夜間通行用に通行カードを発行します。
② 出入口の施錠、鍵の管理については、府の指示に従うものとします。

- (3) 証明書の携行・表示

入居事業者は、庁舎内に出入する従業員に対し、証明書を携行・表示させるものとします。

(4) 防火防災管理者の配置

防火防災管理者を選任し防火防災に努めるとともに、建物全体の防火防災訓練等に協力することとします。

(5) 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）敷地内の禁煙について

庁舎敷地内は、終日禁煙としています。但し、入居区画において、健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）及び大阪府受動喫煙防止条例（平成 31 年大阪府条例第 4 号）に基づき、受動喫煙防止対策を講じた場合を除きます。

(6) 物品等の搬入・搬出について

物品等の搬入及び廃棄物等の搬出を行う際は、通行者や他の車両の妨げにならないよう配慮してください。駐車場所及び搬入出経路は、あらかじめ府の指示を受けて決定するものとします。

(7) 賃貸借物件の現状について

- ① 入居事業者は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条に規定する賃貸借物件の用途（以下「用途」という。）について、「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）」で認められた範囲で使用する事が可能です。なお、現行の確認済証を取得している賃貸借物件の用途（ホテル）を、他の用途に変更する場合は、事前に大阪府の承認（原状回復の協議含む）を得るとともに、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ってください。
- ② 10 階から 17 階については、前入居事業者がホテル運営時に使用した残置物（調度品・設備機器等）があります。当該残置物を使用しない場合は入居予定事業者の負担で処分してください。
- ③ 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。

(8) ホテルの営業報告について

ホテルの稼働率や宿泊者数、売上が分かる資料の提出を求めています。

(9) 備品等について

什器・備品等については、前入居事業者がホテル運営時に使用した残置物（調度品・設備機器等）を活用する他、入居事業者の費用負担により用意してください。

(10) 張り紙等について

貸付を受けた場所以外での張り紙、看板等の表示は認めません。ただし、府が認めた案内表示は除きます。

(11) 機械室について

機械室にはメンテナンスのために出入りしますので、扉の前に物を置かないこととし、また、出入口から機械室までの通路を確保してください。

(12) その他

賃貸借物件は、最善の注意をもって維持管理してください。

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。なお、原状回復に係る費用は入居予定事業者が負担することとし、府に一切の補償を請求することができません。

また、契約終了時に残置物があるときは入居予定事業者が府にこれを無償譲渡したものとみなし、この残置物の撤去及び処分に要した費用を入居予定事業者に請求することがあります。

5 参考データ

(1) 建物の概要

〔外 観〕	地上55階、塔屋1階、地下3階建て 高さ256m 敷地面積：20,000.10m ² 建築面積：11,202.97m ² 延床面積：149,323.27m ² 竣 工：平成7年（1995年）4月 構 造：（地上部）鉄骨造、（地下部）鉄骨鉄筋コンクリート造 基 礎 杭：地表面から地下63.7mの支持層まで 駐 車 場：684台
〔電気設備〕	受 電：22KV 3回線 スポットネットワーク方式 特高トランス：6,000KVA×3 高圧配電：各サブ変電室まで高圧配電方式 中央監視：電気設備・空調設備・昇降機設備の状態監視及び発停 防災設備：自火報設備、非常放送設備 弱電設備：ITV設備、電話交換、ビル運用管理、鍵管理システム、 駐車場内管制設備
〔空調設備〕	空調熱源：地域冷暖房（冷水、温水を24時間受給） 空調方式：各階4系統8ゾーン個別空調システム
〔昇降機設備〕	エレベータ：乗用 低層用 27人 240m/分 6基 中層用 27人 360m/分 6基 高層用 27人 420m/分 6基 超高層用 27人 540m/分 6基 展望用 27人 180m/分 2基 非常用 24人 240m/分 1基 30人 240m/分 1基 その他 フェスパ星型 1基 駐車場用 2基 エスカレータ：800型・1200型 20基
〔衛生設備〕	給水設備：重力給水方式 受水槽：350m ³ ×2 （高架水槽：5階・30階 16m ³ ×2、53階 40m ³ ×2） 給湯設備：局所給湯（電気貯湯式湯沸器） 消火設備：スプリンクラー、補助散水栓、泡消火、ハロン消火、 放水銃消火設備、加圧防煙システム
〔その他〕	風揺れ防止制振装置、長周期地震動対策実施済み（鋼材系ダンパー計292台、オイルダンパー計260台等）、ヘリポート（屋上）

- (2) 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）職員等人数（令和7年4月1日時点）
- ① 大阪府職員数 約 2, 200 人
（大阪府閉庁日は、土曜日、日曜日、国民の祝日及び休日、12月29日から翌年1月3日）
- ② その他民間テナント従業員数 約 1, 500 人
- (3) 庁内の主な店舗等の状況

現在（令和7年4月1日）における大阪府咲洲庁舎内の店舗等は、次のとおりです。
フロアごとの入居状況は添付①「咲洲庁舎入居状況」をご覧ください

建 物 名	階 数	店舗の種類
大阪府咲洲庁舎 （さきしまコスモタワー）	1 階	コンビニエンスストア
	1 階	とんかつ屋
	1 階	金融機関(ATM)
	2 階	弁当屋
	3 階	歯科医院
	6 階	食堂
	6 階	弁当屋
	18階	金融機関(ATM)
	48階	レストラン

6 その他

- (1) 入居予定事業者が工事を行う場合は、事前に大阪府に必要な手続きを行うとともに、騒音・振動・臭気など他の入居事業者の迷惑とならないようご注意ください。
- (2) 大阪府では、建築基準法等の規定に基づく、各種保守点検及び必要に応じて行うダンパー等の点検や、大規模修繕工事等を実施する際、貸付エリアに立ち入ることがあります。また、工事の内容によっては貸付スペースに干渉することがありますが、庁舎の維持には必要不可欠な工事であるため、営業補償等はい行いませんので、あらかじめご了承ください。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。また、同改修工事に伴いエレベータ機械室が19階にありますので工事に伴う騒音・振動等発生いたします。当工事についても営業補償等はい行いませんので、あらかじめご了承ください。
- (3) 大阪府咲洲庁舎は、毎年1月の休日に2回、法定点検実施に伴う夜間停電（24時から翌6時まで）を行います。停電時の営業はできませんので、あらかじめご了承ください。令和7年度は令和8年1月12日及び18日に実施予定です。
- (4) 入居事業者は、貸付範囲について消防法第17条の3の3の規定に基づく消防設備の点検・報告及び建築基準法第12条の規定に基づく建築設備の検査・報告等を実施してください。
- (5) 仕様書に定めるもののほか、使用に関して調整が必要な事項が生じた場合は、大阪府と協議しなければならないものとします。