

大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)高層階(45階～47階)の 入居事業者募集に係る仕様書

1 募集対象区画

募集対象区画は、45階～47階の各フロアの1/2を1区画(まち側をA、うみ側をB)とし、全6区画を対象に募集します(別添1のとおり)

※ 募集対象区画における面積は「坪」を単位とします。平方米(m²)に換算する場合は、1坪=3.3m²として計算してください。

2 経費の負担

- (1) 大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)(以下、「咲洲庁舎」という。)高層階(45階～47階)の入居事業者募集要項「3 賃貸借物件の募集条件等(6)②」に定める光熱水費及びその他経費の負担のうち、光熱水費に係る内容は、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

咲洲庁舎の開館時間は、原則、午前6時から午後12時までとなっています。

- (2) 咲洲庁舎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、閉扉は午後12時ですが、館外への退出は可能です。
- 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、庁舎内に入出入する従業者に対し、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) 咲洲庁舎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。ただし、入居区画において、健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）等に基づき、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た方法によることとします。

(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現行の用途について、「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ことが可能です。

なお、現行の用途を他の用途に変更して使用する場合は、事前に大阪府の承認を得るとともに、入居事業者の責任と負担において建築確認※をはじめ、各種許認可その他の必要な手続きを行ってください。

※ 咲洲庁舎は、別添 4 のとおり、防災計画について建築基準法旧第 38 条に基づく大臣認定を受けています。建築確認の申請にあたっては、同認定の変更等が必要になります。この変更等に伴い設備等の改修が必要となる場合があります。

※ 咲洲庁舎の排煙設備は、建築基準法旧第 38 条に基づく加圧防排煙方式を採用しています。

- ② 一部、間仕切り等の残置物が残っている箇所がありますので、別添 2 及び現地でご確認ください。

(8) 備品等について

什器・備品等については、入居事業者の費用負担により用意してください。

(9) 張り紙等について

窓面への張り紙、看板等の表示、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。

(10) 電気室等について

電気室や屋外機置場はビル共用施設であり、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。また、当該室までの通路を確保すること。

(11) その他

賃貸借物件は、最善の注意をもって維持管理するものとします。

4 原状回復

契約期間の満了、解約、契約解除により契約が終了した場合は、速やかに契約期間内に原状回復工事を行うとともに、用途を変更された区画については、現行の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、原状回復に際し、入居事業者は一切の補償を大阪府に請求することができません。

5 参考データ

(1) 建物の概要

〔外 観〕	地上55階、地下3階建て 高さ256m 敷地面積：20,000.10m ² 建築面積：11,202.968m 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〕	エレベーター：乗用 低層用 27人 240m/分 6基 （ホテル専用、停止階：1、2、7～17階） 中層用 27人 360m/分 6基 （停止階：1、2、6、18～28階） 高層用 27人 420m/分 6基 （停止階：1、2、6、28～39階） 超高層用 27人 540m/分 6基 （停止階：1、2、6、39～51階） 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 1基 駐車場用 2基 エスカレーター：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、加圧防排煙システム
〔床積載荷重〕	45階（空 室） 2,900N/m ² （廊 下） 2,900N/m ² 46階（空 室） 3,500N/m ² （廊 下） 2,900N/m ² 47階（空 室） 3,500N/m ² （廊 下） 2,900N/m ²

〔その他〕 風揺れ防止制振装置、ヘリポート（屋上）

(2) 咲洲庁舎職員等人数（平成30年5月1日時点）

① 大阪府職員数 約 2,000 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 300 人

(3) 庁内の主な店舗等の状況（平成31年3月28日現在）

咲洲庁舎内の店舗等は、次のとおりです。

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
		とんかつ屋
		金融機関
	2 階	弁当屋
		うどん・居酒屋
		不動産相談等
	3 階	歯科医院
	6 階	食堂
		仕出し弁当屋
	7階～ 17階	ホテル
	18階	金融機関
48階	レストラン	
49階	結婚式場、レストラン	

6 その他

(1) 大阪府は、長周期地震動対策として、平成31年度から平成33年度末にかけて、ダンパーの設置や柱の補強等の工事を行う予定です。工事期間中は、別添3に示す範囲において、大阪府の施工業者が作業（昼・夜間）を行うため、工事に伴う騒音等の発生やエレベーターの利用制限など、入居事業者にはご迷惑をおかけしますが、あらかじめご承知の上、応募ください。

(2) (1)の工事に伴うエレベーターの利用制限及び仮囲いの設置について

① (1)の工事期間中、大阪府の施工業者が作業のため、非常用(人荷用)エレベーター(No. 25、No. 26)を利用します。時間帯によっては、その他の工事や荷物の搬出入等による利用と重なり、当該エレベーターの利用が輻輳しますので、ご了承ください。(別途大阪府による利用調整あり)

② 下階の廊下側においてダンパー設置工事を行う際には、昇降路内の安全を確保するため、超高層用エレベーター(No. 19～No. 24)を停止します。なお、当該工事は廊下を挟んで片側ずつ交互に行うため、エレベーター6台が一度に停止することはありません。

③ (1)の工事期間中に斜め架構補強工事を行うため、正面玄関の車寄せ付近及びフェスパ内で仮囲いを設置します(仕様書の別紙1及び別紙2を参照)。

(3) 咲洲庁舎における各種維持管理業務について、入居事業者は大阪府に対して協力をお願いします。

※ 電気事業法（昭和 39 年 7 月 11 日法律第 170 号）第 42 条の規定に基づき、毎年 1 回特別高圧受変電設備等の電気設備の定期点検を実施しています。点検実施にあたっては、ビル全体を停電（2 日間）させて作業を行いますので、あらかじめご承知の上、応募ください。

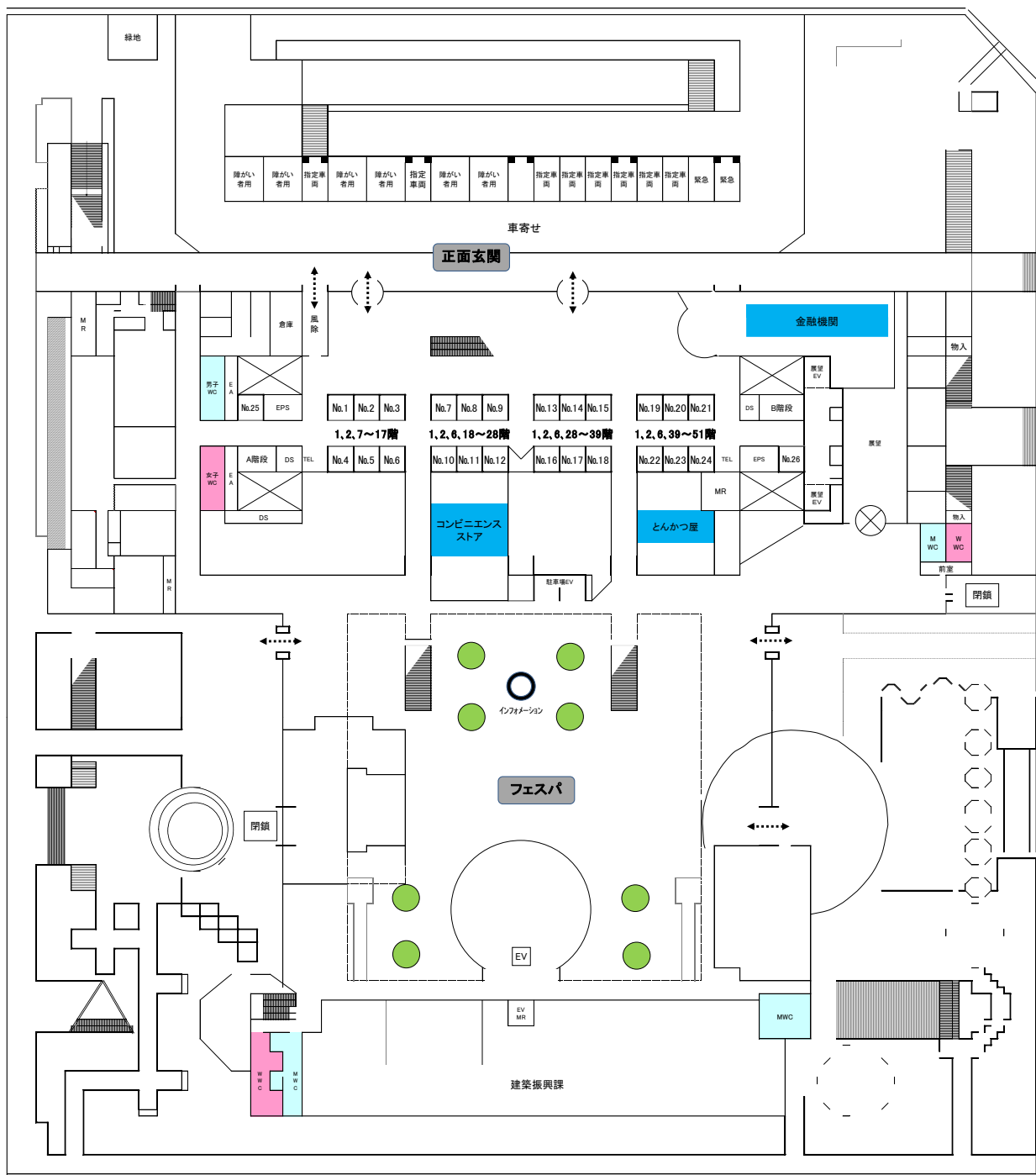
(4) 入居事業者が工事を行う場合は、大阪府に対して、事前に書面により必要な手続きを行うとともに、騒音・振動・臭気など他の入居事業者の迷惑とならないようご注意ください。

(5) 賃貸借物件には、電話やインターネット等の通信設備が設置されていません。当該設備を設置される場合は、入居事業者の負担と責任において実施していただきますので、あらかじめご承知おきください。

(6) 大阪府ではゴンドラを使用して窓面清掃作業を実施しています。一時的に窓の外において、作業員が清掃することになりますので、あらかじめご承知おきください。

(7) 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、事前に大阪府と協議しなければならないものとします。

大阪府咲洲庁舎フロア図（1階）



大阪府咲洲庁舎フロア図（2階）

