

# 大阪府咲洲庁舎店舗区画の営業事業者募集に係る仕様書

## 1 公募対象店舗区画

所在地 大阪市住之江区南港北一丁目14-16  
大阪府咲洲庁舎 店舗区画 詳細は別紙1のとおり

## 2 経費の負担

- (1) 大阪府咲洲庁舎店舗区画の営業事業者募集要項3貸付物件の募集条件等(4)一②に定める光熱水費及びその必要な経費のうち、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、あらかじめ設置している子メーターの指示値により計測した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、あらかじめ設置している子メーターの指示値により計測した使用料に応じて積算した額とします。
  - 【水道使用料】  
水道使用料は、あらかじめ設置している子メーターの指示値により計測した使用量に応じて積算した額とします。
  - 【ガス使用料】  
営業事業者と大阪ガス㈱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、営業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店舗営業に係る経費は営業事業者の負担とします。

## 3 貸付条件等

- (1) 営業時間  
営業時間は、大阪府咲洲庁舎の開館時間内(午前6時から午後12時まで)とし、営業事業者が定めることとします。
- (2) 大阪府咲洲庁舎の出入口開閉時間等
  - ・夜間通用口の開扉は、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。また、従業員には夜間通行用に通行カードを発行します。
  - ・店舗他への入退室及び出入口の施錠、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  
営業事業者は、庁舎内に入出する従業者に対し、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) 庁舎敷地内禁煙について  
庁舎敷地内は、終日禁煙としていますので、従業者に徹底してください。
- (6) 食材・物品類の搬入・搬出について  
食材、販売品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) 貸付物件の現状について

貸付物件について、府は原則として、設備や造作物の撤去や、経年による傷み・汚れの修復は行いません。クリーニングや模様替えを行おうとするときは、営業事業者の負担により行ってください。

なお、貸付物件の各室内は、前の営業者の設備や造作物が残っているものや、建物の経年数に伴う壁面・床面等の傷み・汚れがありますが、それらを補修するときは、営業事業者の負担により行ってください。

(8) 備品等について

什器・備品等については、営業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

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) 機械室について

機械室にはメンテナンスの為に出入りしますので、扉の前に物を置かないこと。また、出入口から機械室までの通路を確保すること。

(11) その他

貸付物件は、最善の注意をもって維持管理するものとします。

## 4 営業の開始について

営業事業者は、府が指定した期日までに、当該店舗区画での営業を開始してください。

## 5 原状回復

契約期間の満了、解約、契約解除等により契約が終了した場合は、速やかに原状回復してください。なお、原状回復に際し、営業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。

## 6 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：20,000.10㎡

建築面積：11,202.968㎡

延床面積：149,323.27㎡

竣 工：平成7年（1995年）4月

構 造：（高層部）鉄骨造、（低層部）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<sup>3</sup>×2  
 (高架水槽：5階・30階 16m<sup>3</sup>×2、53階 40m<sup>3</sup>×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、ヘリポート(屋上)

- ② 大阪府咲洲庁舎職員等人数(令和2年4月時点)  
 大阪府職員数 約2,100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)  
 その他民間テナント従業員数 約500人

- ③ 庁内他店舗等の状況

現在(令和2年10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。

建物名	階数	店舗の種類
大阪府咲洲庁舎	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
	2階	不動産相談等
	3階	歯科医院
	6階	食堂
	6階	仕出し弁当屋
	18階	金融機関
	48階	レストラン

- ④ 光熱水費の参考資料

当店舗区画(1～3階)のテナントにおける光熱水費の目安は以下のとおりです。

平成31年4月から令和2年3月の飲食系店舗の実績の平均値

- ・電気使用料：約60万円
- ・空調使用料：約120万円
- ・水道使用料：約120万円
- ・店舗面積：約140m<sup>2</sup>

※光熱水費については、あるテナントの実績の概数ですが、業態や気温の影響、使用形態によって大きく変わることがありますので、負担額を保証するものではありません。

## 8 その他

この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。