

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階の各フロアの1/2を1区画(まち側をA、うみ側をB)とし、全22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)低層階(7~17階)の入居事業者募集要項「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7時から午後11時までとなっています。

- (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、閉扉は午後11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) 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）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ことが可能です。なお、現行の賃貸借物件の用途（事務所）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その他の必要な手続きを行ってください。
 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「大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）7～17 階現況平面図」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) 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
 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、「事務所」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 5 5 階、塔屋 1 階、地下 3 階建て 高さ 2 5 6 m 敷地面積：2 0, 0 0 0. 1 0 m ² 建築面積：1 0, 9 5 4. 3 8 m ² 延床面積：1 4 9, 3 2 3. 2 7 m ² 竣 工：平成 7 年（1 9 9 5 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 6 3. 7 m の支持層まで 駐 車 場：6 8 4 台
〔電気設備〕	受 電：2 2 K V 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：350m³×2
 （高架水槽：5階・30階 16m³×2、53階 40m³×2）
 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（さきしまコスモタワー）職員等人数（平成29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 800 人

(3) 庁内の主な店舗等の状況

現在（平成29年6月8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 （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
	2 階	弁当屋
	2 階	うどん・そば屋
	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
49 階	結婚式場、レストラン	

6 その他

- (1) 大阪府は、国の新基準に基づく長周期地震動対策として、平成 30～31 年度の間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、施工業者が作業を行うなど、入居事業者にはご迷惑をおかけすることがあるかもしれませんが、あらかじめご承知おきの上、ご応募ください。
- (2) (1) の工事期間中は、非常用エレベーターを利用できない場合がありますので、工事期間中の非常用エレベーターを利用する際は、事前に大阪府へお問い合わせください。
- (3) 入居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。
- (4) 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。