

庁舎移転案



庁舎移転案 <目次>

1. 今なぜ庁舎移転か 1

- 1 - 1 庁舎問題のこれまでの取組 2
- 1 - 2 咲洲のまちづくりに向けた取組 3
- 1 - 3 咲洲の防災体制 4
- 1 - 4 大阪府の財政見通し 9

2. WTCビルに移転すると 10

3. WTCビルの建物性能 14

4. 財政シミュレーション・スケジュール 16

—— 庁舎移転を契機としたまちづくり ——

5. 大手前のまちづくり 18

6. 咲洲のまちづくり 20

—— 参 考 資 料 ——

- 参考資料 1 WTC移転案・耐震補強案・建替え案の比較 24
- 参考資料 2 集約庁舎の検討例 27

1. 今なぜ庁舎移転か

庁舎問題のこれまでの取組

1-1参照

平成元年「大阪府庁舎・周辺整備基本計画」

「老朽、狭あい、分散などの現庁舎の現状を打開し、府政の近代化を実現する新庁舎の建設は急務」

平成8年以降、行政棟・議会棟の着工凍結。

平成12～13年度にPFI手法の活用を検討したが実現に至らず。

平成19年9月議会 本館耐震改修設計委託費の補正予算案可決。
全体構想の策定等を求める附帯決議。

(現 状)

本館は老朽化が進み、耐震性能も著しく低い。
(Is値:東館0.15、西館0.16)

執務室が狭あい、迎賓や接遇の環境も不十分。

民間ビルの借上げなど、部局の中でも執務室が分散し、来庁者にわかりにくい。

新たな選択肢としてWTC移転案が検討対象となる

平成21年2月議会 庁舎移転関連の条例・予算案否決

平成21年2月議会で指摘された課題への対応

大阪市の主体的取組:大阪市長が知事にWTCへの府庁移転検討と咲洲のまちづくり推進協議会への参画を要請
(平成21年8月)

1-2参照

防災面の課題:府市共同WGを設置し、課題の検証と必要な対策を検討(平成21年8月)

1-3参照

府の財政状況

減債基金の完済(H34)までに、約8,900億円もの追加的な取組を進める必要があり、加えて税収のさらなる落ち込みが懸念される

1-4参照

→ 建替え、集約庁舎の整備等は財政状況から極めて困難
・耐震改修では庁舎問題の抜本解決にならない

こうしたことから、改めて平成21年9月議会でWTC移転案をご議論いただきたい。

WTC移転案は、本府の財政状況の下で庁舎問題を抜本的に解決できる唯一の選択肢。

～本館耐震補強と同程度の費用でインテリジェントビル(建設時1,200億円)を入手できる～

庁舎問題の解決をこれ以上先送りしない。

～WTC社の更生計画提出期限(12月25日)までに判断する必要がある～

昭和49年1月 府議会に「大阪府庁舎整備委員会」を設置。

平成元年 「大阪府庁舎・周辺整備基本計画」を策定。

平成8年以降、行政棟・議会棟の着工を凍結。

H12～13年度にはPFI手法の活用を検討したが実現には至らなかった。

平成18年 府議会に「庁舎整備検討委員会」を設置。

- ・ さらに精度の高い調査・検討を深め、総合的に判断しうる条件を整えること。
- ・ 庁舎整備についての具体的な考えをとりまとめ、府議会に提示すること。

平成19年9月議会 本館耐震改修設計委託費の補正予算案可決。

総務常任委員会の附帯決議

- ・ 本館の耐震補強工事に着手するまでに、具体的な全体構想の策定を行い、議会に対し十分な説明を行うこと。
- ・ 本館の耐震補強工事の内容について、さらに検討を深めること。
- ・ 防災情報センターの整備拡充については、早急に規模・機能の精査を進め、具体的な整備内容を明らかにすること。

平成20年9月 庁舎周辺エリア全体構想(素案)を公表。

庁舎のあり方について、「WTC移転」を含めた3案を提示。

平成21年2月議会 庁舎移転関連の条例・予算案提案 否決

本館耐震改修設計委託費を減額補正



咲洲のまちづくりに向けた取組

平成21年8月21日、平松大阪市長が府庁に橋下知事を訪れ、府庁のWTCへの移転検討を要請するとともに、「(仮称)夢洲・咲洲地区まちづくり推進協議会」への参加を呼びかけた。

平成21年8月21日

「(仮称) 夢洲・咲洲地区まちづくり推進協議会」について

大阪湾岸部は、成長著しい南・東アジアとの交流・交易拠点として高いポテンシャルをもっており、この特性を最大限に発揮することは、大阪のみならず関西全体の浮上、活性化につながるものです。とりわけ大阪湾岸部の機能的中枢である夢洲先行開発地区と咲洲コスモスクエア地区については、早期土地利用が可能であるとともに、世界・アジアの潮流を見据えた着実な開発、発展が期待できる地区です。

しかしながら、咲洲コスモスクエア地区では、一定の都市機能の集積がみられるものの、依然として多くの未利用地が存在しています。これは、この地区の優位性を今まで十分に活かさきれていなかったことなどに起因しています。こうした点を真摯に反省し、そのうえで、新しい臨海部の将来像を模索する必要があると考えています。

そこで、夢洲・咲洲地区の将来像について、過去の轍を踏まないよう、大阪市、大阪府並びに経済界が一丸となって、将来を見据えた幅広い視点から検討し、両地区の活性化に向けて、不退転の決意で取り組んでいくために、「(仮称)夢洲・咲洲地区まちづくり推進協議会」を設置したいと考えておりますので、ぜひともご参画をお願いします。

構成メンバー

平松 邦夫 大阪市長

橋下 徹 大阪府知事

下妻 博 関西経済連合会 会長

野村 明雄 大阪商工会議所 会頭

中野 健二郎 関西経済同友会 代表幹事

スケジュール

9月上旬 第1回推進協議会

橋下知事は同協議会への参加を承諾するとともに、平松市長に対して次の事項について要請した。

平成21年8月21日

大阪府から大阪市への要請事項

市長の要請を受けて、再度府庁のWTC移転を議会に提案したいと考えているが、そのためには、次の事項について、市として最大の努力をしていただきたい。

- 1 咲洲のまちづくり
咲洲のまちづくりを促進するため、コスモスクエアへの市の投資計画を明確化するとともに、前倒し実施をしていただきたい。
咲洲トンネルの無料化など、コスモスクエアへのアクセス改善を進めていただきたい。
- 2 防災面の検証・検討
咲洲地区の防災機能の点検・強化について、府市共同で検討を進め、必要となる対応策を含む報告書を8月中にとりまとめたいため、よろしく願いたい。
- 3 WTCビル取得に係る諸条件の合意
WTCビル取得に係る諸条件については、前回の議論を踏まえ、早急に合意していただきたい。
- 4 大手前のまちづくり
大手前のまちづくりについては、府と経済3団体で検討しているが、市も参加されたい。

橋下知事の要請に対する平松市長の発言要旨は次のとおり。

この地区の優位性を今まで十分に活かさきれていなかった点を真摯に反省し、そのうえで、臨海部の将来像を模索する必要がある。市、府、経済界が一緒になって、このエリア全体を考えたい。咲洲地区のまちづくりについて、大阪市があらゆることを検討していく。

防災拠点機能を強化

防災情報センターの機能拡充

防災情報センターについては、WTCビルにおいて、現行(府庁別館)の720㎡から2,800㎡に拡充するとともに、想定外の事象に備え、大手前エリアにおいて防災バックアップ施設を整備する。

防災情報センターの整備

WTCビルの低層階に整備

防災情報センターの役割	府災害対策本部会議のほか、防災関係機関が一堂に会し総合的に調整するスペースを備える防災の中核施設
防災情報センターの機能	<p>意思決定支援機能 1,300㎡ 災害対策本部会議室(本部員20名)、本部指令調整室、本部長等災害時執務室、防災関係機関(国、消防、警察、自衛隊等)室</p> <p>情報受発信機能 900㎡ 無線機械室・統制室、コンピュータ室、環境放射線監視室、プレスセンター等</p> <p>その他機能 600㎡ 仮眠・休憩室、備蓄倉庫、防災啓発コーナー等</p> <p>*全体面積 2,800㎡ (現防災情報センターは720㎡)</p>

防災バックアップ施設の整備

新別館北館の低層階に整備

防災バックアップ施設の役割	想定外の自然現象などにより、防災情報センター機能に支障が生じた場合に備え、最低限必要な本部機能を備えた防災バックアップ施設を整備。
防災バックアップ施設の機能	<p>意思決定支援機能 1,100㎡ 災害対策本部会議室、本部指令調整室、防災関係機関(国、消防、警察、自衛隊等)室</p> <p>情報受発信機能 500㎡ 無線機械室・統制室、コンピュータ室、環境放射線監視室等</p> <p>その他機能 200㎡ 執務スペース</p> <p>*全体面積 1,800㎡</p>

待機公舎の拡充により参集体制を確保

非常時の職員参集体制

	参集基準	WTCへの参集方法
非常1号配備 (214名)	地震:震度4 風水害:気象警報 津波:津波警報	【問題なし】 営業時間内:地下鉄、バスその他公共交通機関を利用 営業時間外:徒歩・自転車又はタクシーを利用
非常2号配備 (898名)	地震:震度5弱又は5強 風水害:気象警報、 小規模災害発生 津波:津波警報、 小規模災害発生	【問題なし】 営業時間内:地下鉄、バスその他公共交通機関を利用 (点検による一時停止の場合あり) 営業時間外:徒歩・自転車又はタクシーを利用
非常3号配備 (全員)	地震:震度6弱以上 風水害:気象警報、 大規模災害発生 津波:津波警報、 大規模災害発生	【問題あり】 営業時間内外を問わず公共交通機関の運行停止の可能性あり

基本的な考え方

風水害:気象予警報により、水防活動から続く事前参集
 大規模地震が発生し交通機関が停止した場合:自転車による参集

本庁全職員4,574名が対象

待機公舎職員を15名から30名に拡充するなど、必要な参集人員を確保する。

(WTCへの参集)

居住職員は待機公舎職員30名を含む

参集時間(距離)	必要人員	居住職員	参集人員
1時間(~1.5km)	50名	35名	50名
3時間(~6km)	500名	68名	500名
6時間(~15km)	850名	1,103名	1,000名
24時間(~20km)	850名	1,973名	1,000名以上

シャトルバスの確保(住之江公園等からシャトルバスの運行)

定員50名のバス2~3台をピストン運行 3時間以内に300名以上輸送可能

咲洲トンネルの通行確保

緊急的に自転車・歩行者が通行できる運用

その他関係機関の協力による参集方法の活用

バス、船舶、ヘリコプター等の運行に関する協定締結

(参集人員の算出根拠)

(市区町村毎の居住者数) × (府庁から一定の距離内にある当該市区町村面積 / 同市区町村全体面積) × (参集率) により算出。

参集率(発災後経過時間や区域で設定)

- ・1時間以内:約50%
- ・3時間以内:約25~50%
- ・6時間以内:3時間以内と同様
- ・24時間以内:1時間以内と同様

災害事象に応じた応急対策を迅速・確実に実施

大規模災害初動期における時系列の対応シミュレーション

	事象区分	(時間経過)	～ 発災 ～ おおむね1時間	～ おおむね3時間	～ おおむね24時間
想定内の事象	大規模地震		<ul style="list-style-type: none"> ▶WTCへ職員自動参集 ▶災害対策公舎要員登庁 ▶緊急防災推進員登庁 ▶知事登庁 災害対策本部会議(第1回・第2回) ・被害等の情報収集・発信 ・水門等の閉鎖・確認 ・自衛隊への派遣要請 	<ul style="list-style-type: none"> ・土木施設等の被害把握 ・緊急消防援助隊派遣要請 など 	<ul style="list-style-type: none"> 災害対策本部会議(第3回) ・職員の現地派遣 ・緊急交通路の確保 ・食糧等支援物資の調達 ・医療救護班の派遣 ・土木施設の応急復旧 など
	大規模台風	<ul style="list-style-type: none"> 【台風接近】 ▶職員は、被害が想定される前に事前に参集 水防体制 警戒本部設置 ・情報収集 ・施設・資機材等の点検 	<ul style="list-style-type: none"> 【大きな被害が発生】 災害対策本部会議 ・災害対策業務は基本的に地震の場合と同様 		<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策業務は基本的に地震の場合と同様
想定外の事象	<ul style="list-style-type: none"> <例> ・地震により大型車両等が参集ルートを封鎖 ・想定を超える高潮により咲洲に浸水被害 	<ul style="list-style-type: none"> 【WTCにおいて災害対策本部が直ちに立ち上げられない場合】 	<ul style="list-style-type: none"> ▶本部要員はバックアップ施設へ参集(知事等もバックアップ施設へ参集) ▶災害対策本部は当面、バックアップ施設に設置 (参集ルートの復旧等によりWTCでの対応が可能となれば、災対本部をWTCへ移設) 高潮等により咲洲に想定外の被害が予測される場合は、公舎要員も含め本部要員はバックアップ施設へ参集 		

〔想定災害〕

地震	想定地震動：上町断層地震：震度6弱 東南海・南海地震：震度5強 津波：OP+3.7m~4.3m (東南海・南海地震による津波を想定)
台風	高潮：OP+5.2m(越波量は含まず) 伊勢湾台風(930hpa)が最悪コース(室戸台風) で来襲を想定 既往最高潮位 OP+4.5m(S9室戸台風)

地震動

- ・咲洲への鉄道や道路の橋梁・トンネルは、阪神淡路大震災以降、必要に応じて柱脚の補強、落橋防止、継手補強などの耐震対策を実施又は実施予定である。
 - ・実施済：南港大橋(車道)(H12年度実施)、平林大橋(H17年度実施)、寄木橋・木場橋(H10年度実施)
 - ・実施中：咲洲トンネル継手部分 H21年度完了
 - ・実施予定：此花大橋 H26年度完了
(最新の耐震設計による構造物：夢舞大橋、夢咲トンネル)
- ・咲洲・舞洲・夢洲の護岸は、東南海・南海地震動の揺れ(200ガル)に対応できる設計となっている。

液状化 (注1)

- (埋立部)
- ・護岸を除き、液状化の恐れが少ない主に粘土質の浚渫土等で埋め立てるとともに、サンドドレーン工法などの地盤改良により、咲洲・舞洲・夢洲は液状化は極めて発生しにくい又は発生しにくい区域である。
 - ・上町断層地震では、液状化による側方流動(注2)により護岸に影響が生じることがあるが、護岸に隣接する橋梁・トンネルは、護岸と分離した堅固な構造となっており、参集ルートへの影響はない。
- (内陸部) (注3)
- ・発生しやすい区域があり、道路交通への影響はあるが、主要幹線道路の車道部の舗装はしっかりしており、自転車・徒歩による通行は可能である。

高潮・津波

(埋立部)

- ・舞洲・夢洲及び咲洲の居住・商業区域は、地盤の高さにより津波、高潮を防御している。
- ・現在、地盤高の低い咲洲の南港大橋北詰区域を対象に、護岸の背後地や道路の高さなどを測定する詳細な調査を実施中であり、調査の結果必要となる災害対策や減災対策を実施する。

(内陸部)

- ・内陸部は防潮堤(OP+5.7m~7.2m)により津波・高潮を防御している。
- ・防潮扉は、東南海・南海地震による津波来襲までの2時間以内に、閉鎖・閉鎖確認できる管理体制を常時確保している。

地盤沈下による影響と対策

- ・埋立層及び沖積層の沈下は短期間に収束する。一方、地盤の深い位置にある洪積層は、長期間にわたり緩やかに沈下する。
- ・咲洲は埋立層・沖積層の圧密沈下は完全に収束している。現在、わずかに沈下(約1~3cm/年)しているのは洪積層であり、経年とともに小さくなっていくことから、構造物等の安全性に支障はない。
- ・咲洲在来区域において、現在OP+4m~5mの所は、今後50年間の沈下予測を考慮すると、OP+4.3mを下回る可能性がある。こういった地点については、道路地盤高の沈下測定を継続し、必要に応じて対策を講じる。

咲洲・舞洲・夢洲の地盤沈下予測(50年後)

	位置	埋立竣工	沈下予測
咲洲	ポータウン	S44年~S49年	約50~60cm
	南港東	S8年~S38年	約20cm
	コスモスクエア	S51年~H7年	約35~60cm
	舞洲	S63年~H4年	約20~50cm
	夢洲	H11年~	約150cm




(注1)地震の際に地下水位の高い砂地盤が、振動により液体状になる現象で、舗装や構造物に損傷を与えることがある。

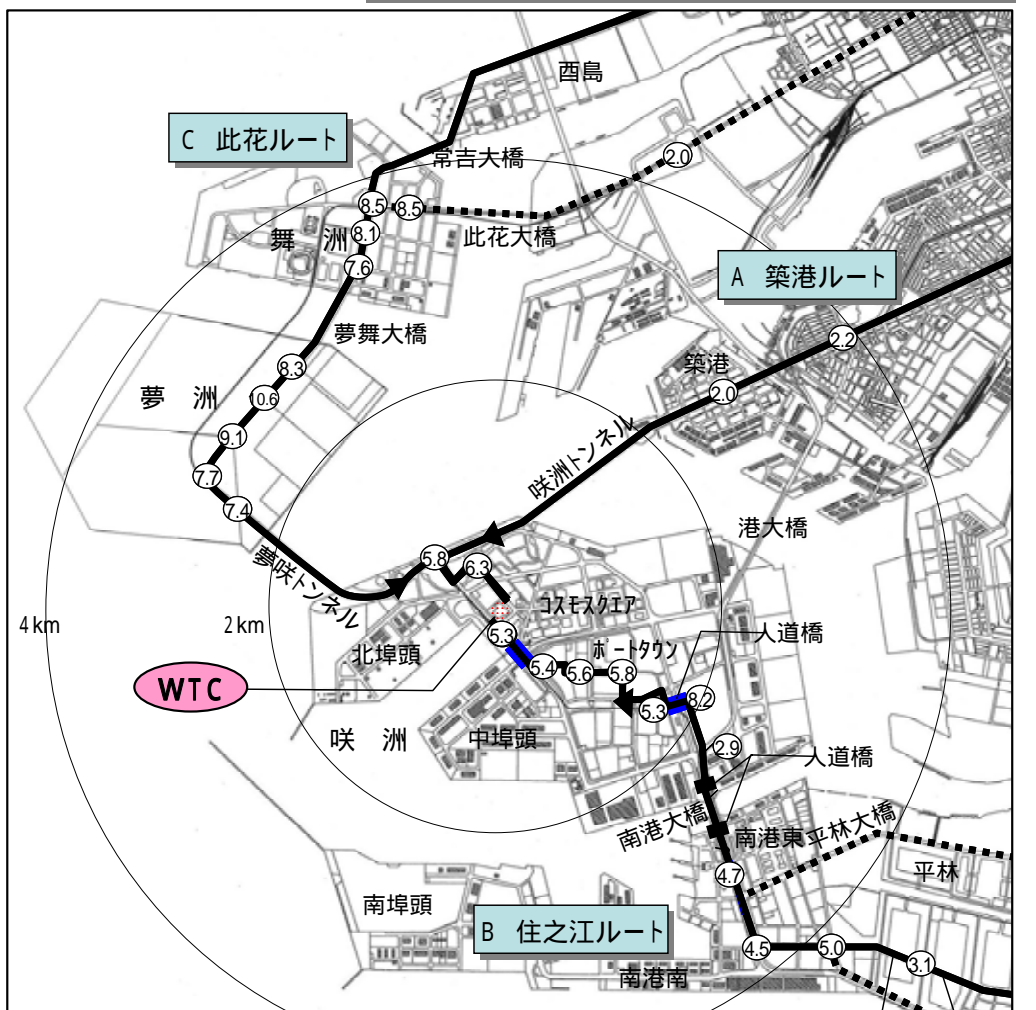
(注2)地震の揺れによる液状化により、地盤が横方向に移動する現象。

(注3)咲洲、舞洲、夢洲以外の沿岸既成市街地

対策を講じ参集ルートを万全に

A: 築港ルート B: 住之江ルート C: 此花ルート

(凡例)  内陸部から咲洲への主要参集ルート
 内陸部から咲洲へのサブ参集ルート
 地盤高 O.P. + m



		A 築港ルート	B 住之江ルート	C 此花ルート
		港区築港～咲洲コスモスクエア	住之江区平林～咲洲南港～咲洲コスモスクエア	此花区北港～舞洲～夢洲～咲洲コスモスクエア
WTCまでの距離		咲洲トンネル(築港中央突堤)から約2.5km	南港大橋南詰から約3km	常吉大橋東詰から約6km
地盤高さ	内陸部	防潮堤(参考:次頁)により高潮・津波から内陸部を防御(OP+5.7m～7.2m以上)		
	咲洲 舞洲 夢洲	OP + 5.8m ~ 6.3m	OP+2.9m ~ 8.8 m	OP+5.8m以上
ルート上の構造物の強度		<ul style="list-style-type: none"> 咲洲トンネルは21年度に継手部分の長周期地震対策を完了予定。 	<ul style="list-style-type: none"> 南港大橋、平林大橋、寄木橋、木場橋は耐震対策完了。 人道橋(3か所)耐震診断未了 	<ul style="list-style-type: none"> 夢舞大橋、夢咲トンネルは最新の耐震設計による構造物。 常吉大橋は上部構造のみ耐震対策完了。 此花大橋はH26年度に耐震補強完了予定。
道路・鉄道の非常時の利用・通行制限		<ul style="list-style-type: none"> 咲洲・夢咲トンネル:非常時には歩行者・自転車が通行できるよう、府と市で関係機関と調整する。(震度5弱以上で進入禁止 概ね1時間以内に点検終了) 一般道路:一部区間は緊急交通路に指定されているが、参集に支障はない。 阪神高速:震度5強で通行禁止。概ね24時間以内に緊急交通路として復旧。 鉄道(地下鉄中央線、ニュートラム(高架橋)):国設計基準に基づき設計又は補強済。 <ul style="list-style-type: none"> 震度4相当で注意運転 震度5弱相当以上で運行停止(点検後運行再開) 		
液状化	内陸部	発生しやすい場所があり、道路交通の支障となるが、自転車・徒歩による参集は可能。		
	咲洲 舞洲 夢洲	<ul style="list-style-type: none"> 参集ルートはきわめて発生しにくい又は発生しにくい。 阪神大震災時、液状化は観測されていない。 		
課題と対策		なし <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 咲洲トンネルを津波から防御している防潮堤は、東南海・南海地震による津波来襲までの2時間以内に、防潮扉を閉鎖・閉鎖確認できる管理体制を常時確保している。 </div>	<ul style="list-style-type: none"> 南港大橋北詰(OP + 2.9m)は、人道橋の設置又は護岸沿いに防御施設の設置を府庁舎移転までに実施する。 人道橋(3か所)は必要があれば、耐震補強などの対策を府庁舎移転までに実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> 常吉大橋は、橋脚を耐震診断し、耐震補強が必要であれば府庁舎移転までに実施する。

(参考) 防潮堤の位置と防潮扉



・内陸部は防潮堤(OP + 5.7m ~ 7.2m)により津波・高潮を防御している。



〔防潮扉〕

・道路や港湾荷役用通路などのため、防潮扉を連続して設置できない箇所に設けた鉄製の止水扉。高潮や津波来襲時に閉鎖する。なお、道路以外は、常時閉鎖し、作業時のみ開放する。

・防潮扉は、東南海・南海地震による津波来襲までの2時間以内に、閉鎖・閉鎖確認できる管理体制を常時確保している。

大阪府の財政見通し

粗い試算(H21年2月)

【パターン②】実質公債費比率を早期健全化基準以上にしないケース

(単位:億円)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
対前前単年度収支	0	△440	△840	△880	△940	△660	△430	△350	△70	110	160	220	280	170
単年度収支を赤字にしないための要対応額①	0	440	840	880	940	660	430	350	70	0	0	0	0	0
減債基金返済額②	0	280	280	280	280	500	500	500	500	500	500	500	500	82
要対応額(①+②)	0	720	1,120	1,160	1,220	1,160	930	850	570	500	500	500	500	82
合計7,160億円														
減債基金完済														
減債基金残高(借入後)	1,665	1,860	1,870	2,750	2,900	3,280	2,900	2,560	2,980	3,150	3,510	4,420	5,220	5,790
実質公債費比率	17.4%	18.7%	18.9%	19.4%	20.2%	22.1%	22.7%	24.1%	24.9%	24.3%	21.7%	20.2%	19.0%	18.8%
(参考)前回(H20年7月試算)														
要対応額(取組調整額含む)	281	233	412	412	212	212	12	12						
合計1,786億円														

減債基金の完済(H34)までに、合計8,872億円の対応が必要

(要対応額(+))からH30~H34の単年度赤字分を控除)

H22年度当初予算の収支見通し(粗い試算(2月)を前提とした仮試算)

数値はすべて一般財源ベース

	22年度当初	21年度当初	対前年度
歳入の見通し	18,830億円(A)	19,854億円	1,024
府税収入	11,340億円	12,060億円	720
交付税等(今年度普通交付税算定ベースで修正)	5,350億円	5,036億円	314
その他の歳入	2,140億円	2,758億円	617
歳出の見通し	19,563億円(B)	19,854億円	291
職員給	7,060億円	7,304億円	244
公債費・税関連歳出	7,065億円	7,359億円	294
扶助費等(繰出金含む)	3,095億円	3,117億円	22
一般施策経費・建設事業(当初予算の修正を反映)	2,127億円	2,074億円	53
財プロ上のH22追加取組額	12億円	-	12
減債基金への返済(21年度前倒し返済分を減額)	228億円	-	228

(注)府税収入の額については、現在の法人二税の状況(7月末調定で前年同期比で当初予算の見込みを下回る66%にとどまっている)を踏まえると、さらに相当程度落ち込む事態も想定される。

要対応額
(B) - (A) = 733億円(C)

庁舎の分散が解消、府民にわかりやすい庁舎

現状



分散庁舎の現状と着席人員数(平成21年5月現在)

	執務室等面積	着席人員数
本館	20,140m ²	1,709人
別館	14,540m ²	1,349人
その他(8ヶ所)	11,520m ²	401人
民間ビル(8ヶ所)	13,650m ²	1,529人
合計	59,850m ²	4,988人

1棟に集約

府民にわかりやすい。
民間ビル賃料負担が解消。
部局間の連携・調整がしやすい。

改善



(平成24年度以降)

* 着席人員数 : 4,600人

* 執務室等面積 : 58,000m²

執務環境が改善、業務効率が向上

現
状



執務室の奥行き:本館(7.2m) 別館(9.4m、12.6m)

改善



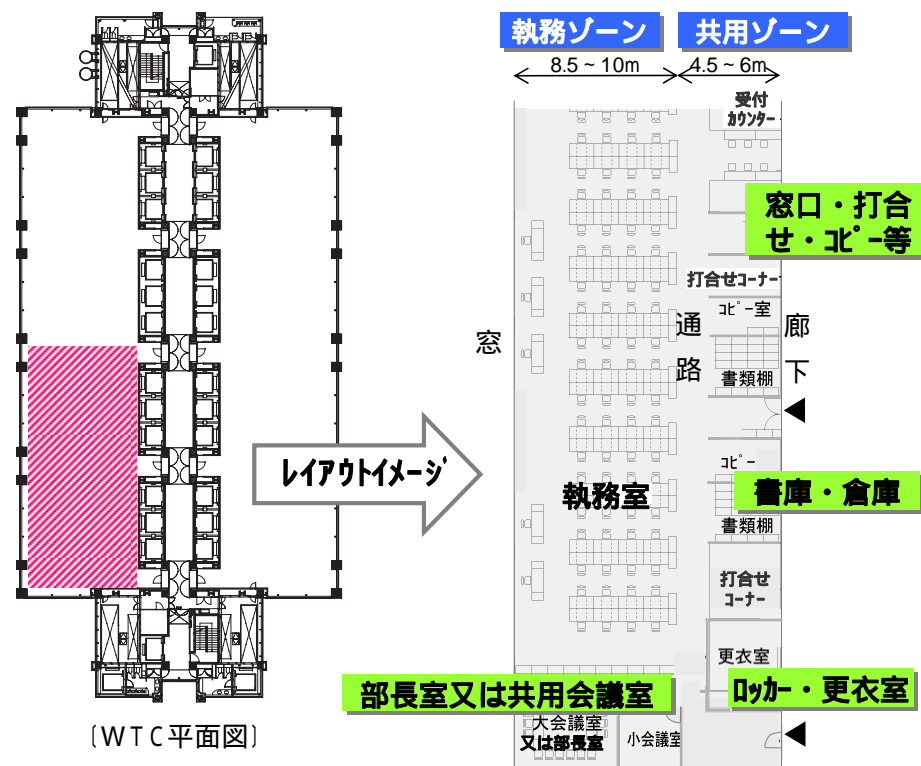
オフィスフロア

窓が大きく、明るい

無柱のフレキシブルなオフィス空間

情報通信等配線のメンテナンスがしやすい床配線システム

打合せスペースなどの共用ゾーンと、机まわりの執務ゾーンを明確に分離



基準階面積 : 約1,600㎡(片面約800㎡)

執務室の奥行き : 13~16 m

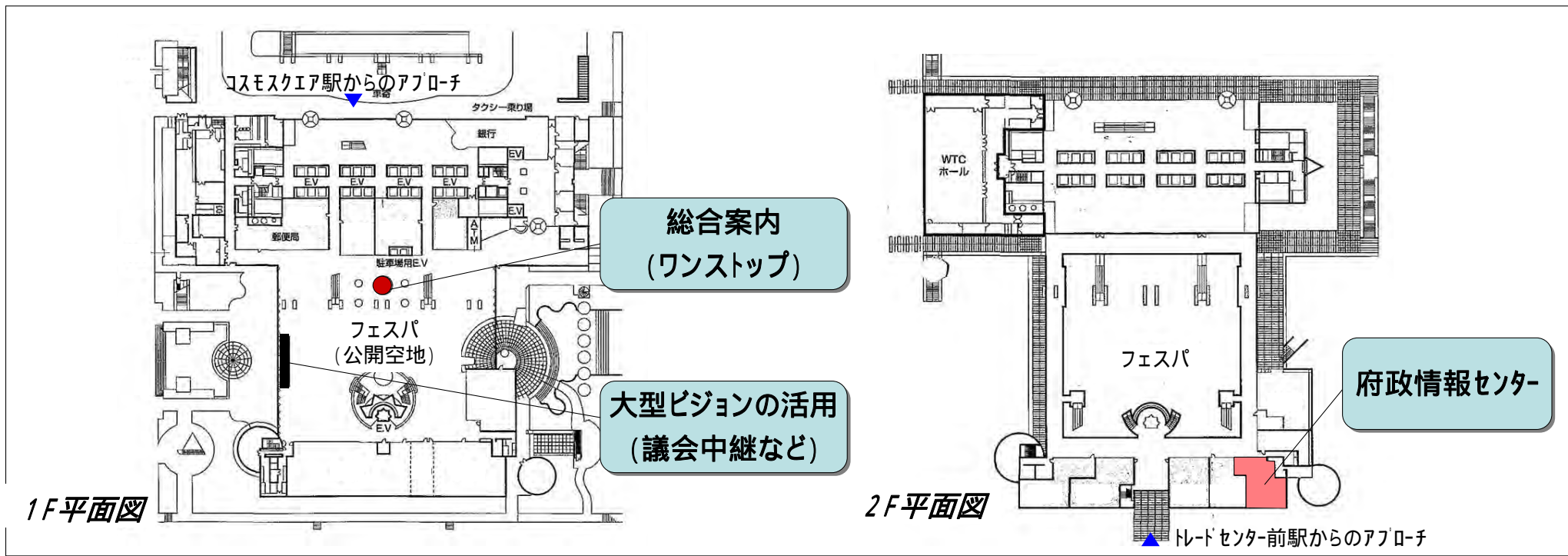
フェスパ空間の活用

総合案内
憩いの場
議会傍聴
府政PR
イベント



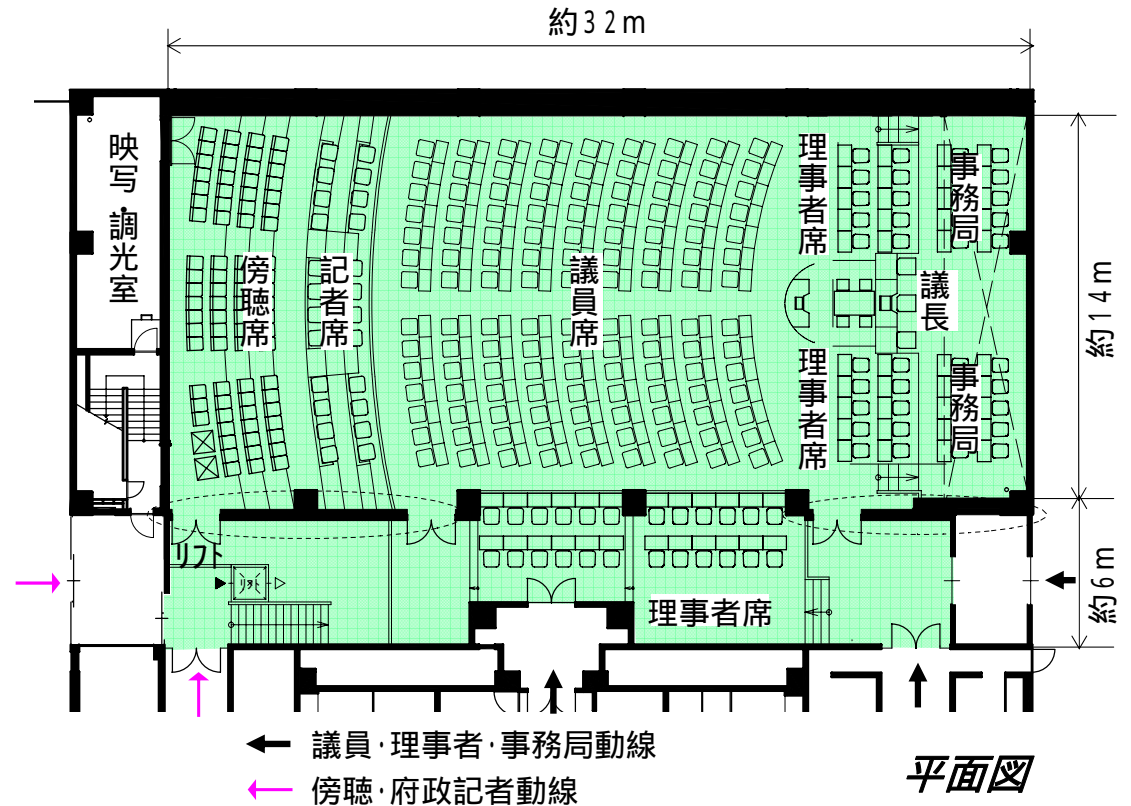
付帯施設の充実など

	本庁(現状)	WTC(現状)
駐車場	計 577台	763台
食堂・喫茶	計 291席 約 600m ²	食堂 約350席 弁当スペース 約250席
ユニバーサルデザイン	スロープ等を設置し、段差解消を図っている	段差の少ない設計がなされている



本会議場の整備

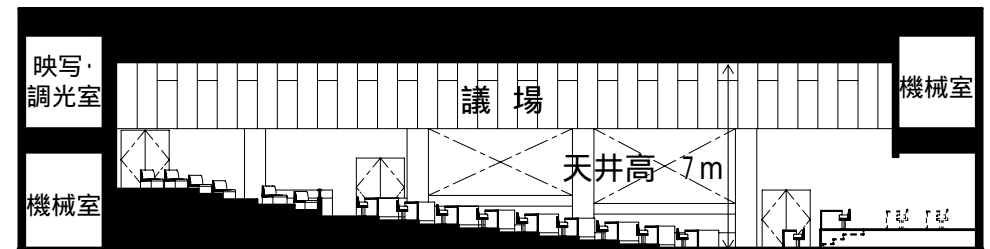
議場・議会関連諸室の整備については、改めて議会と相談させていただきます。



- 本会議場(500㎡)
 - 議員: 112席
 - 理事者: 41席
 - 事務局: 20席
-
- 傍聴席(100㎡)
 - 一般傍聴: 80席
 - 府政記者: 24席
 - TV傍聴スペースを別途確保



議会傍聴にフェイスの大型ビジョンを活用

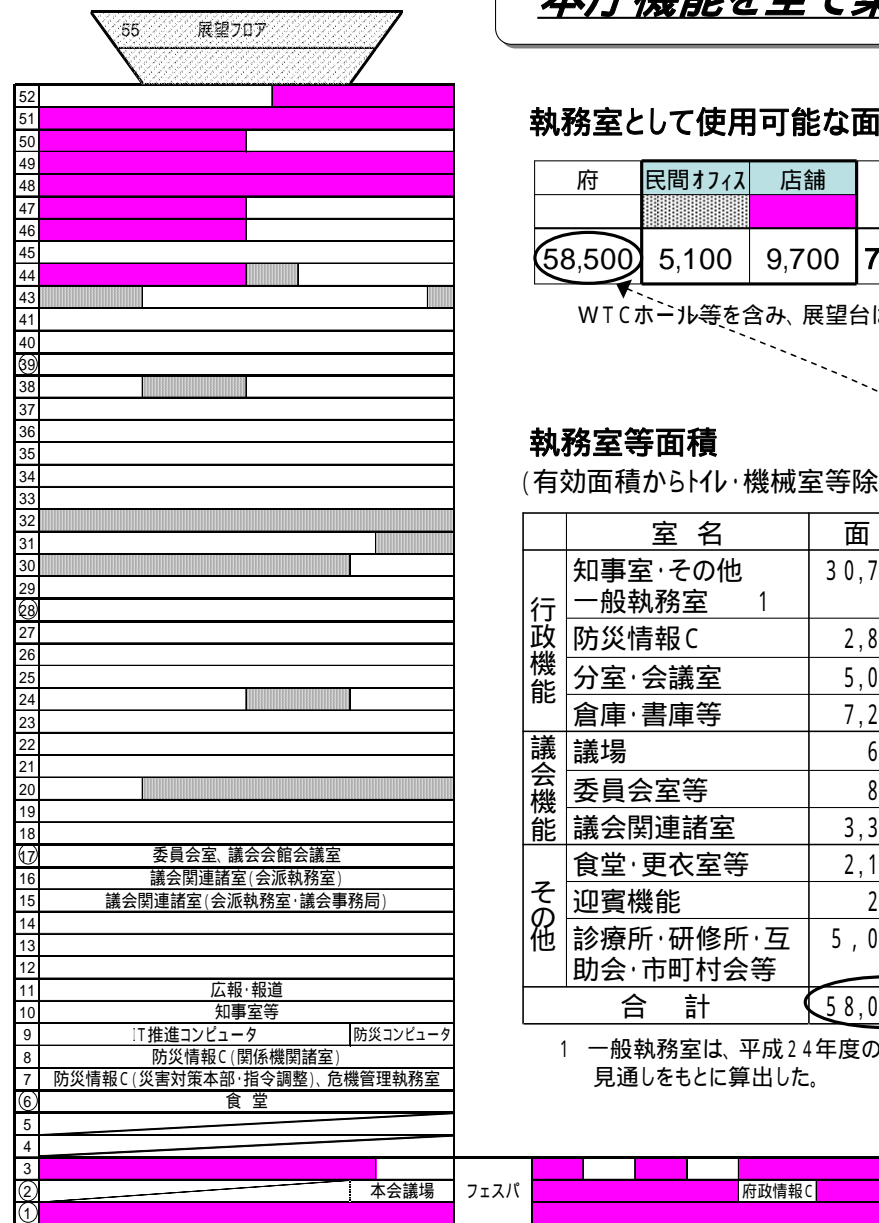


建物性能等

竣工	平成7年2月	
面積・規模	敷地面積 20,000㎡ 建築面積 11,000㎡ 延床面積 149,300㎡ 執務室等として使用可能な面積 計 73,300㎡ 基準階面積(トレ・階段・廊下・機械室等除く) 約 1,600㎡	
構造	地下3階、地上55階、高さ256m 高層部鉄骨造、低層部鉄骨鉄筋コンクリート造 建設時 s値 0.9相当 [s値] : 建築基準法及び耐震改修促進法が必要とする耐震性能を示す構造耐震指標。0.9相当とは、災害時重要な役割を果たす施設として、大地震動後構造体修復をすることなく建築物を使用できることを目標にする 類対応の建物に相当。	
設備	電気	受変電 : 特高22kV3回線スポットネットワーク方式 照明 : 基準階500ルクス以上 配線方式 : 3回線、オープンフロアダクトにより0A対応 自家発電機 : 1,875kVA2台、ディーゼルエンジン
	衛生	給水 : 重力給水方式 受水槽350t×2基(地下3階) 高置水槽144t(5、30、53階) 給湯 : 各階給湯室、洗面所電気温水器
	空調	基準階空調 : 各階4系統8ゾーン個別空調システム 熱源 : 地域冷暖房(冷水・温水を受給)
	エレベーター	乗用(27人乗) : 24台(低層・中層・高層・超高層各6台) 展望用乗用(27人乗) : 2台 非常用(人荷兼用24人乗・30人乗) : 2台
	防災	屋内消火栓、スプリンクラー、泡消火、放水銃消火設備、 自動火災報知設備、非常放送設備等
セキュリティ	電子鍵管理システム、監視カメラ等	
その他	杭基礎は63.7m 風揺れ防止制振装置 ヘリポート(屋上)	
ライフライン	電気 : 地下埋設・架空方式 (1ルート3系統) 水道 : 地下埋設 (1ルート2系統) ガス : 地下埋設(一部橋梁添架) (2ルート2系統) 通信 : 地下埋設 (一般回線は1ルート12系統 光通信回線(ループ配線)は1ルート4系統)	

下線部: 本館に設置されていないもの

規模・配置



本庁機能を全て集約

執務室として使用可能な面積 (㎡)

府	民間オフィス	店舗	計
58,500	5,100	9,700	73,300

WTCホール等を含み、展望台は含まない。

執務室等面積

(有効面積からトレ・機械室等除く)

	室名	面積
行政機能	知事室・その他	30,750㎡
	一般執務室 1	
	防災情報C	2,800㎡
	分室・会議室	5,075㎡
議会機能	倉庫・書庫等	7,240㎡
	議場	600㎡
	委員会室等	850㎡
その他	議会関連諸室	3,300㎡
	食堂・更衣室等	2,105㎡
	迎賓機能	280㎡
	診療所・研修所・互助会・市町村会等	5,000㎡
合計		58,000㎡

1 一般執務室は、平成24年度の職員数見通しをもとに算出した。

EV乗換階

WTCビルの耐震機能強化

(概算工事費 約25億円)

長周期地震動対策の第三者機関による構造計算の検証を含む。

長周期地震動対策

- ・ 建物の構造架構の Y 方向にオイルダンパー等の制振装置を設置 (7 ~ 17階)

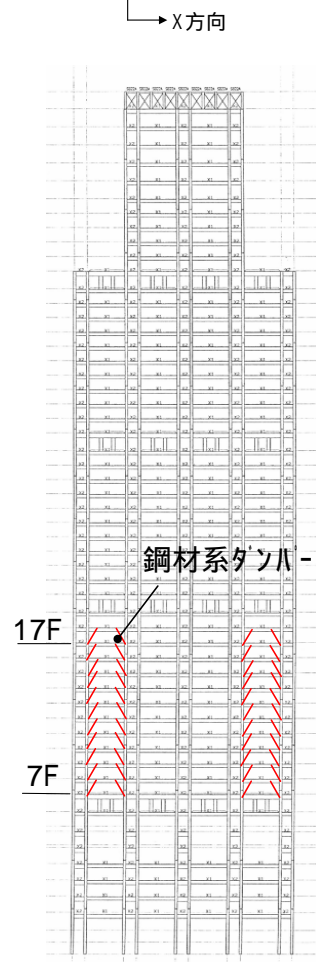
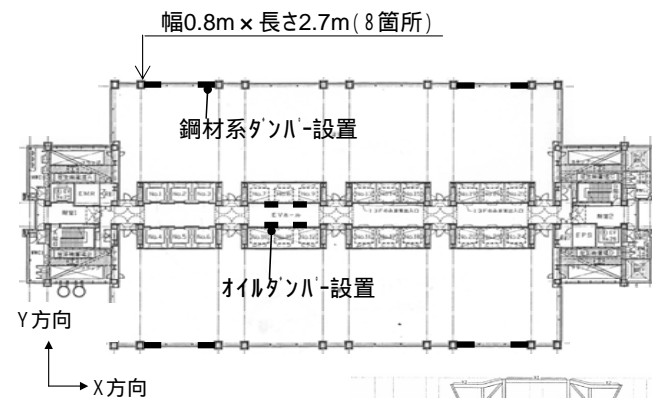
鋼材系ダンパー : 4ヶ所 × 2面 × 11層 = 88ヶ所

オイルダンパー : 2ヶ所 × 2面 × 11層 = 44ヶ所

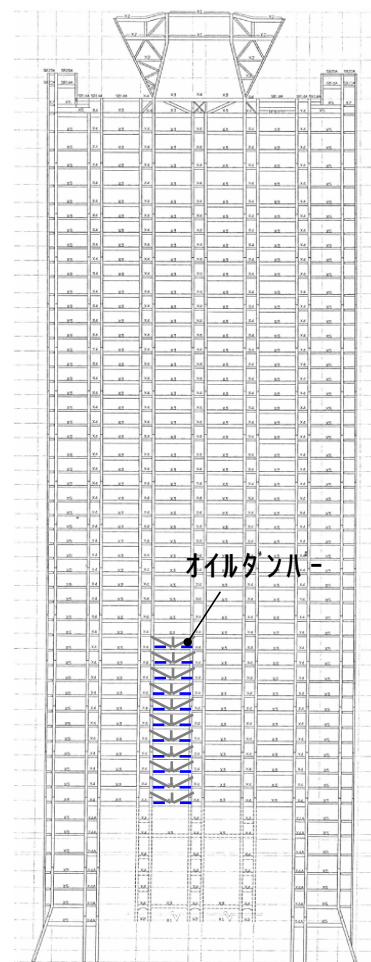
- ・ エレベーターロープの振れ止めを設置 (28台)
- ・ 水槽を取替え (受水槽、高架水槽、防火水槽)
- ・ 備品等の転倒防止対策

ライフライン確保対策

- ・ 自家発電機を取替え (水冷 空冷)
- ・ オイルタンクを増設 (自家発電機の72時間運転対応)



X方向外壁通り架構



X方向廊下通り架構

財政シミュレーション(H21~53)

(単位:億円)

(前提条件)

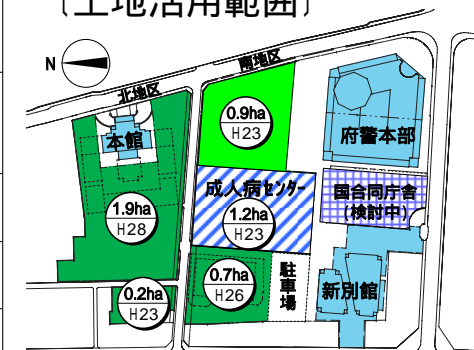
整備費等		〔3月公表資料からの主な変更点〕	
支出	土地・建物購入費	85	103 85億円(鑑定99.1 81.6億円)
	WTC改修費	61	
	起債利息	8	土地・建物購入費の変更に伴う減
	移転費等	10	
	待機公舎整備費等	2	15名増員
	防災バックアップ施設改修	9	新規
	本館保存改修費	26	
	現庁舎エリア外構等	5	
	小計	206	
土地活用収入		425	土地単価の時点修正(@108 @97万円/m ²)と面積変更(4.3 4.9ha)
収支	(a)	219	
管理的経費等			
支出	維持管理費	507	
	移転時までの民間ビル賃借料	23	着席人員数の減
収入	テナント賃料・共益費	143	賃料、テナント面積等の変更
収支	(b)	387	
大規模修繕費	(c)	241	
(a)+(b)+(c)		409	

- ・土地活用収入については、
 - * 成人病センター用地(1.2ha)の売却収入を見込む。
 - * 南地区東側(0.9ha)の売却収入を見込む。
 - * 北地区東側の本館活用部分(0.4ha)を除き、売却収入として見込む。
- ・@97万円/m²×4.9haから、既存庁舎の撤去費・文化財調査費相当額を減額して算出した。
- ・WTCビルの民間テナントから得られる賃料等は、シミュレーション期間の満了までに皆減すると仮定し、平均空室率を50%と見込んだ。
- ・業務システムの移転費は、含んでいない。
- ・防災行政無線の整備費(約88億円)及び防災バックアップ施設のシステム整備費(約11億円)は含んでいない。

スケジュール (H21~53)

	H21年度	22	23	24	25	26	27	28	29
WTC移転	買収決定	売買契約	設計	発注	工事	入居			
防災情報C	防災情報センター		設計	発注	工事	システムチェック	移転		
本館改修			保存・活用部分の耐震補強	設計	発注	工事			
現エリア外構		設計	発注	工事					
土地活用		コンペ要綱作成	2.3ha			成人病C工事	0.7ha	1.9ha	

〔土地活用範囲〕



庁舎移転を契機としたまちづくり



大阪城周辺のポテンシャルを活かした大手前のまちづくり

大手前の土地利用の進め方

H21 土地利用構想の議論

大手前エリアについて、大阪市等と連携するとともに、民間の視点からのアイデアや意見を求めながら、土地利用イメージを具体化していく。

「大手前まちづくり検討会」

平成21年8月5日設置

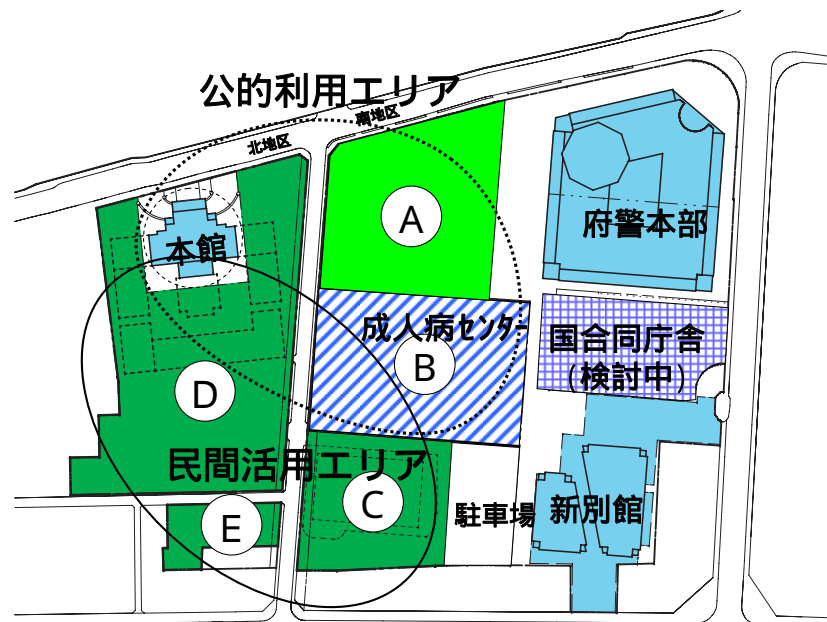
構成：大阪府・大阪市・経済3団体等

H22年度 土地利用基本計画の策定

- ・まちづくりコンセプト
- ・導入機能
- ・コンペ要綱作成



H23年度 事業コンペ

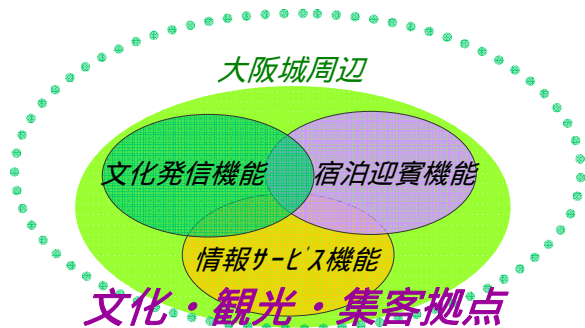


記号	面積	活用時期	
Ⓐ	0.9 ha	H23	府民が広く利用できる施設を優先
Ⓑ	1.2 ha	H23	成人病センター
Ⓒ	0.7 ha	H26	
Ⓓ	1.9 ha	H28	本館(0.4 ha)に隣接
Ⓔ	0.2 ha	H23	
計	4.9 ha		

府として整備・活用を検討している施設

- ・成人病センター(病院・研究所)の整備
- ・本館の一部保存
- ・新別館の活用

(参考) 【まちづくりコンセプト】



(導入施設例)

- ・コンベンションホール
- ・多目的ホール
- ・大学等サテライトキャンパス
- ・高級ホテル
- ・企業本社等オフィス
- ・マンション など

本館の活用・成人病センターの整備

本館の一部保存

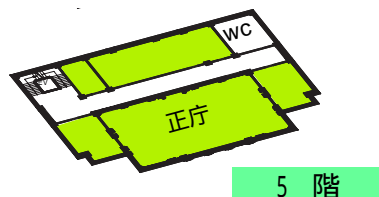
築83年を迎える本館東館の歴史的・文化的価値のある部分を保存し、ギャラリー等に活用

正庁（5階）



式典や行事に使われていた格式ある正庁などを、府民が利用できる。

敷地面積 4,000㎡
延床面積 5,000㎡
有効面積 2,000㎡

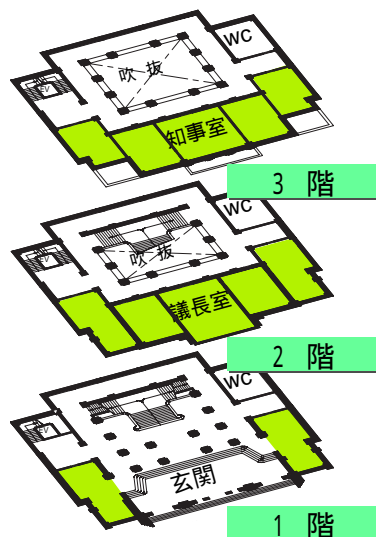


5 階

玄関吹抜ホール（1～3階）



3層吹抜の玄関ホールは、ミニコンサートなどのイベントスペースや回廊ギャラリーとして活用。映画やTV撮影の舞台としてもPR。



3 階

2 階

1 階

〔現状平面〕

成人病センター（病院・研究所）の整備

がん医療の基幹病院として先導的役割を發揮できるよう機能強化
施設規模(想定) 病床数:500床 延床面積 65,000㎡(本館・病院棟)
敷地面積 12,000㎡

スケジュール(想定)

構想・設計等 平成21年10月～

工事 平成24年秋～27年3月

完成 平成26年度末

新別館の活用

防災情報センターのバックアップ施設を整備

市内3府税(中央、なにわ西、なにわ東)及び大阪自動車税を集約

防災バックアップ施設 1,800㎡
市内府税事務所の再編 4,800㎡
情報プラザ 100㎡
府関係団体等 3,600㎡

		北館	南館
税務総務		10F	関係団体など
税務システム		9F	関係団体など
府税 課税		8F	関係団体など
府税 徴収		7F	関係団体など
吹抜	府税 課税	6F	(財)大阪府市町村振興協会 (ホール・研修室等)
府税 会議室・作業室・書庫		5F	
大阪自動車税		4F	プリムローズ
防災バックアップ施設		3F	情報プラザ
防災バックアップ施設		2F	防災バックアップ施設 プリムローズ等
府税 総合受付窓口		1F	バスボートC リラックス等
		BF	

防災バックアップ施設の会議室等は平常時府税事務所が使用

現在、民間ビルにテナント入居している府関係団体の借上面積
(例)府みどり公社、府道路公社、府土地開発公社、府住宅供給公社
約 5,500㎡

咲洲・夢洲地区のポテンシャル

新たな発展の可能性の高さ(広大な未利用地(約77ha)など)

咲洲地区と夢洲地区の当面可能な用地の合計

インテックス大阪(7.3万㎡)等の既存の国際展示商談施設の立地

産業・研究施設の立地(新エネルギー産業の集積の可能性等)

関空(28km、バス40分)、スーパー中樞港湾(阪神港)等からの良好なアクセス

東部大阪をはじめ、府内外との広域的な道路ネットワーク(物流の結節点)

都市再生緊急整備地域の位置付け(コスモスクエア地区)



咲洲をめぐる新たな動き(大阪市・大阪府)

平松大阪市長が橋下知事に要請

「(仮称)夢洲・咲洲地区まちづくり推進協議会」について

大阪湾岸部は、成長著しい南・東アジアとの交流・交易拠点として高いポテンシャルをもっており、この特性を最大限に発揮することは、大阪のみならず関西全体の浮上、活性化につながるものです。とりわけ大阪湾岸部の機能的な中樞である夢洲先行開発地区と咲洲コスモスクエア地区については、早期土地利用が可能であるとともに、世界・アジアの潮流を見据えた着実な開発、発展が期待できる地区です。

しかしながら、咲洲コスモスクエア地区では、一定の都市機能の集積がみられるものの、依然として多くの未利用地が存在しています。これは、この地区の優位性を今まで十分に活かされていなかったことなどに起因しています。こうした点を真摯に反省し、そのうえで、新しい臨海部の将来像を模索する必要があると考えています。

そこで、夢洲・咲洲地区の将来像について、過去の轍を踏まないよう、大阪市、大阪府並びに経済界が一丸となって、将来を見据えた幅広い視点から検討し、両地区の活性化に向けて、不退転の決意で取り組んでいくために、「(仮称)夢洲・咲洲地区まちづくり推進協議会」を設置したいと考えておりますので、ぜひともご参画をお願いします。

構成メンバー 大阪市、大阪府、経済3団体
スケジュール 9月上旬 第1回推進協議会

知事は同協議会への参加を承諾 市長に次の事項について要請

大阪府から大阪市への要請事項

市長の要請を受けて、再度府庁のWTC移転を議会に提案したいと考えているが、そのためには、次の事項について、市として最大の努力をしていただきたい。

- 1 咲洲のまちづくり
咲洲のまちづくりを促進するため、コスモスクエアへの市の投資計画を明確化するとともに、前倒し実施をしていただきたい。
咲洲トンネルの無料化など、コスモスクエアへのアクセス改善を進めていただきたい。
(以下省略)

知事の要請に対する市長の発言要旨

この地区の優位性を今まで十分に活かされていなかった点を真摯に反省し、そのうえで、臨海部の将来像を模索する必要がある。

市、府、経済界が一緒になって、このエリア全体を考えたい。
咲洲地区のまちづくりについて、大阪市があらゆることを検討していく。

(参考) 想定される検討事項例

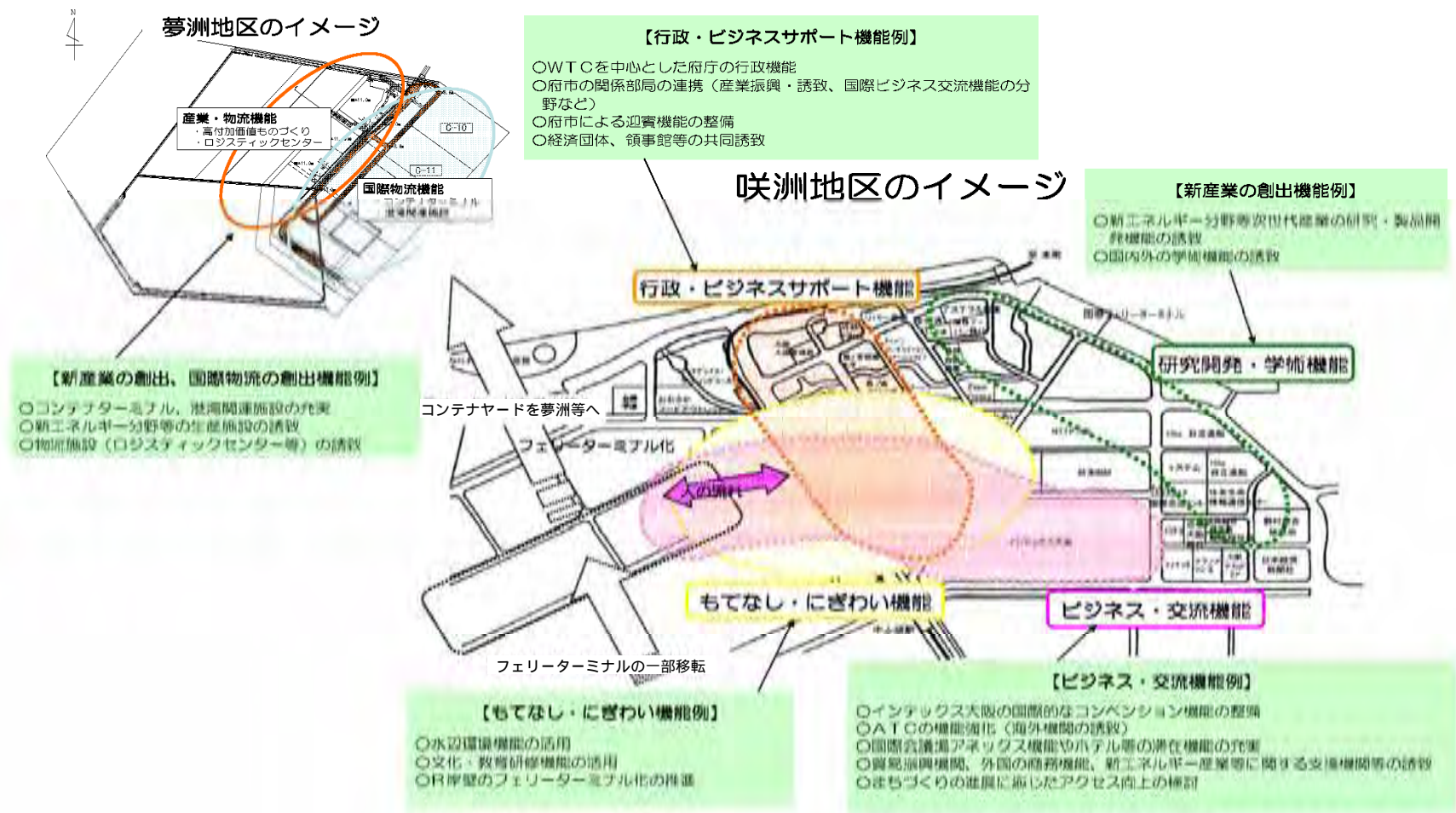
コンベンション機能の強化

新エネルギー産業等の振興

企業等の誘致体制の充実

特区の設定や優遇税制度の創設

交通インフラの強化



【咲洲・夢洲地区におけるまちづくりのコンセプトと機能の案】

コンセプト
 世界の人とモノ、情報が行き交い、政治・行政のダイナミズムと新たな産業が生まれる広域関西の戦略拠点

機能等
 行政、ビジネスサポート機能の強化
 ・広域的な行政機関の設置や迎賓機能を向上
 ビジネス・交流の拠点
 ・ものづくり産業などアジアにつなぐコンベンション・見本市等のビジネス・交流の拠点を形成
 世界をリードする次世代産業・技術の集積拠点
 ・新エネルギー等の世界をリードする産業、技術が集積し、大阪・関西圏を牽引する次世代産業分野の拠点を形成
 ・広域インフラ(空港、港湾、高速道路ネットワークなど)を活かし、成長著しいアジアとの交流・交易拠点を形成
 アジア等の世界へ向けた拠点
 ・アジアなど世界との交流拠点としてのもてなし・にぎわい機能の向上

〔 参 考 资 料 〕

3月公表資料から着席人員数・ビル購入費・土地単価を置き換えた場合のシミュレーション

WTC 移転案

財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等		3月からの主な変更点	3月公表
支出	土地・建物購入費	85	103
	WTC改修費	61	85億円
	起債利息	8	9
	移転費等	10	10
	本館保存改修費	26	26
	現庁舎エリア外構等	5	5
	小計	195	214
土地活用収入	371	@108 97万円/m ² (4.3ha)	418
収支 (a)	176		204
管理的経費等			
支出	維持管理費	507	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	23	着席人員数の減
収入	賃料・共益費	143	賃料、テナント面積等の変更
収支 (b)	387		426
大規模修繕費 (c)	241		241
(a)+(b)+(c)	452		463

耐震補強案

財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等		3月からの主な変更点	3月公表
支出	本館耐震補強費	79	期間1年短縮
	起債利息	8	8
	本館執務環境改善費	20	20
	新別館改修費	20	20
	外構等	10	10
	移転費等	3	3
	小計	140	141
土地活用収入	171	@108 97万円/m ² (1.9ha)	191
収支 (a)	31		50
管理的経費等			
支出	維持管理費	344	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	170	着席人員数の減
収入	0		
収支 (b)	514		556
大規模修繕費 (c)	104		104
(a)+(b)+(c)	587		610

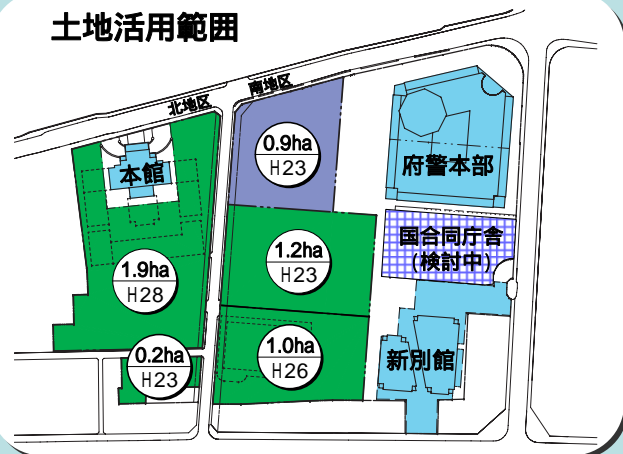
建替え案

財政シミュレーション (H21~53) (億円)

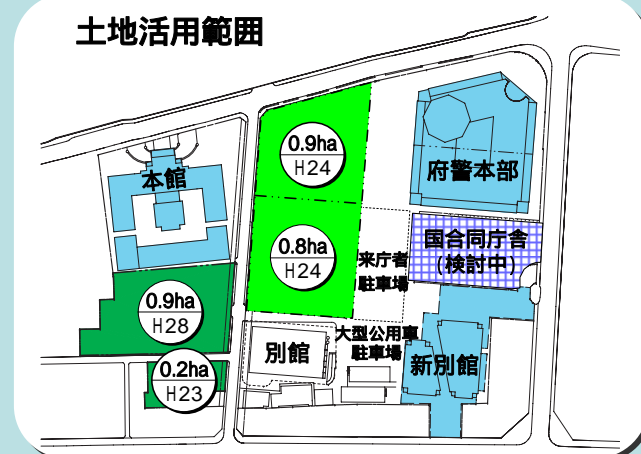
整備費等		3月からの主な変更点	3月公表
支出	新庁舎建設事業費 (PFI手法)	584	着席人員数減による新庁舎規模の減 102,000 100,000m ²
	外構等	20	20
	文化財調査費	5	5
	移転費等	8	8
	本館保存改修費	26	26
	小計	643	612
	土地活用収入	278	@108 97万円/m ² (3.3ha)
収支 (a)	365		298
管理的経費等			
支出	維持管理費	320	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	43	着席人員数の減
収入	0		
収支 (b)	363		382
大規模修繕費 (c)	75		76
(a)+(b)+(c)	803		756

土地活用収入の減に伴い、PFI事業費への一括充当額が減少し、割賦利息が増加するため、新庁舎建設事業費が増加。

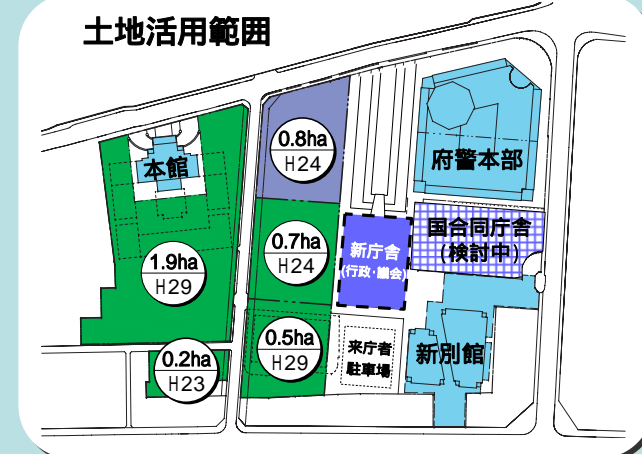
土地活用範囲



土地活用範囲



土地活用範囲



成人病センターの立地、南地区上町筋側(0.9ha, 建替え0.8ha)の売却収入などを見込む

成人病センターの立地などを見込んだシミュレーション

WTC移転案

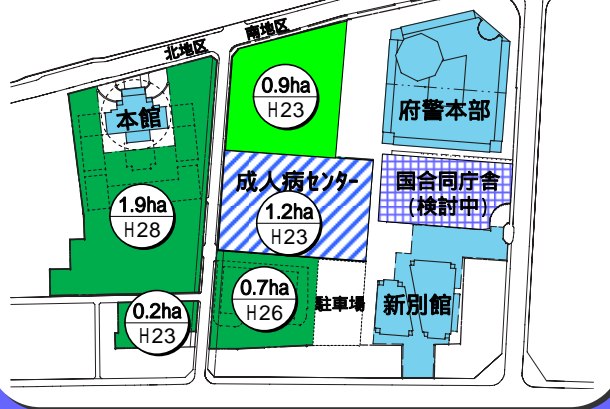
財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等		3月からの主な変更点	
支出	土地・建物購入費	85	103 85億円
	WTC改修費	61	
	起債利息	8	土地・建物購入費の変更に伴う減
	移転費等	10	
	待機公舎整備費等	2	15名増員
	防災ハックアップ施設改修	9	新規
	本館保存改修費	2.6	
	現庁舎エリア外構等	5	
	小計	206	
	土地活用収入	425	@108 97万円/m ² 4.3 4.9ha
収支 (a)	219		
管理的経費等			
支出	維持管理費	507	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	23	着席人員数の減
	収入	143	賃料、テナント面積等の変更
収支 (b)	387		
大規模修繕費 (c)	241		
(a)+(b)+(c)	409		

スケジュール

	H21年度	22	23	24	25	26	27	28	29
WTC移転	議決決定	完成発注	設計	発注	工事	入居			
防災情報C	防災情報センター		設計	発注	工事				
本館改修				保存・活用部分の耐震補強	設計	発注	工事		
現エリア外構		設計	発注	工事		成人病C工事			
土地活用	コンペ要綱作成		2.3ha			0.7ha		1.9ha	

土地活用範囲



耐震補強案

財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等		3月からの主な変更点	
支出	本館耐震補強費	79	期間1年短縮
	起債利息	8	
	本館執務環境改善費	20	
	新別館改修費	20	
	外構等	10	
	移転費等	3	
	小計	140	
土地活用収入	255	@108 97万円/m ² 1.9 2.8ha	
収支 (a)	115		
管理的経費等			
支出	維持管理費	344	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	170	着席人員数の減
収入	0		
収支 (b)	514		
大規模修繕費 (c)	104		
(a)+(b)+(c)	503		

集約庁舎の検討は参考資料2を参照

スケジュール

	H21	22	23	24	25	26	27	28	29
本館改修	本館耐震環境改善	設計	発注	工事					
防災情報C等	防災情報C執務強化	設計	発注	工事	27/28/29				
駐車場・外構		設計	発注	工事		成人病C工事			
土地活用	コンペ要綱作成		0.2ha	2.1ha				0.9ha	

土地活用範囲



建替え案

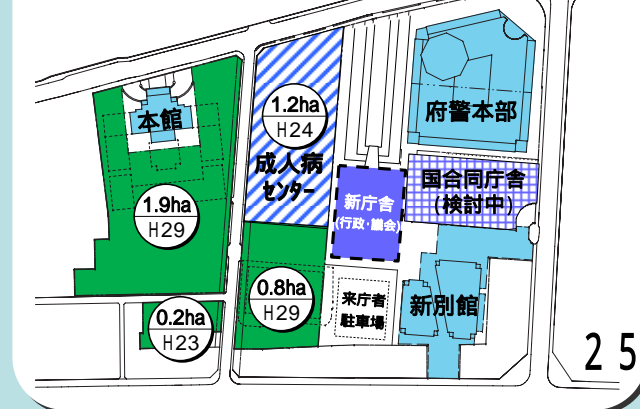
財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等		3月からの主な変更点	
支出	新庁舎建設事業費 (PFI手法)	526	着席人員数減による新庁舎規模の減 102,000 100,000m ²
	外構等	20	
	文化財調査費	5	
	移転費等	8	
	本館保存改修費	2.6	
	小計	585	
土地活用収入	353	@108 97万円/m ² 3.3 4.1ha	
収支 (a)	232		
管理的経費等			
支出	維持管理費	320	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	43	着席人員数の減
収入	0		
収支 (b)	363		
大規模修繕費 (c)	75		
(a)+(b)+(c)	670		

スケジュール

	H21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
新庁舎建設		基本計画等	発注	設計	工事						
防災情報C											
本館改修					保存・活用部分の耐震補強	設計	発注	工事			
駐車場・外構		設計	発注	工事		成人病C工事					
土地活用	コンペ要綱作成		0.2ha	1.2ha					2.7ha		

土地活用範囲



交通の事情など

項目		W T C 移転案	耐震補強案	建替え案	備考	
耐震化の実現		最も早期に実現(平成24年度)	完了予定(平成26年度)	最も時間がかかる(平成28年度)		
交通の事情	住民の利便(所要時間)	鉄道 52分 道路 42分	鉄道 32分 道路 33分		市区町村役場からの所要時間を人口で加重平均、鉄道は最寄り駅から算出	
	交通拠点からの所要時間	・ 関西国際空港	鉄道 78分(1,280円) 道路 60分	鉄道 64分(1,120円) 道路 66分		道路:WTCビルから各建物(駅舎等)までの所要時間を「goo地図のルートガイド」を用いて算出
		・ 大阪国際空港	鉄道 68分(690円) 道路 46分	鉄道 45分(620円) 道路 30分		鉄道:トレードセンター前駅から各駅までの所要時間を「Yahoo路線情報」を用いて算出
		・ 新大阪駅	鉄道 35分(310円) 道路 31分	鉄道 20分(230円) 道路 17分		大手前は、天満橋駅と谷町4丁目駅の近い方を最寄り駅として算出。
		・ 大阪駅	鉄道 24分(390円) 道路 23分	鉄道 13分(200円) 道路 9分		
		・ なんば	鉄道 25分(270円) 道路 21分	鉄道 10分(230円) 道路 10分		
・ 天王寺	鉄道 27分(390円) 道路 25分	鉄道 8分(230円) 道路 11分				
官公署からの所要時間	市町村	鉄道 61分 道路 54分	鉄道 39分 道路 47分		市町村役場からの所要時間を単純平均	
	府出先機関	鉄道 56分 道路 50分	鉄道 33分 道路 42分		7土木事務所、14保健所からの所要時間を単純平均	
	国地方支分部局	鉄道 28分 道路 21分	徒歩 5分		近畿経済産業局等からの所要時間	
庁舎環境	府民利用	わかりやすさ	建物内で組織のかたちがわかりやすい新たなゾーニングが可能	窓口が離れていてわかりにくい	建物内で組織のかたちがわかりやすい新たなゾーニングが可能	
		集約度	分散庁舎が解消され、利便性が向上	分散庁舎が解消されない	分散庁舎が解消され、利便性が向上	
		来庁者対応スペース	オフィスレイアウトを工夫し、来庁者に配慮した対応スペースを確保できる	来庁者対応スペースの確保に限界がある(部局ごとに差がある)	来庁者スペースを拡充できる	
		ユニバーサルデザイン	段差の少ない設計がなされている	スロープ等を設置し、段差解消を図っている	最新の福祉対応が可能	
	シンボル性	大阪圏を見渡せる立地 府市連携の象徴	本館は歴史性が高く、風格のある重厚なデザイン	新たな外観を提案できる		
	執務環境	フレキシビリティ	室や課の間に壁のない大部屋となり、組織変更にフレキシブルに対応できる	組織変更にフレキシブルに対応しにくい	室や課の間に壁のない大部屋により、組織変更にフレキシブルに対応できる	
		業務効率の向上	執務室の快適性が向上 部局間の移動が容易になる	環境改善により、天井の新設・内装等の改修・遮音対策を講じても一定の限界がある	執務室の快適性が向上 部局間の移動が容易になる	
		T通信環境	O Aフロア、フロアダクトが整っており、配線の自由度が高い 改修により光ファイバーを設置できる	天井吊下げ配線のため、コンセント・LANケーブル等の改変に手間がかかる 環境改善改修により、光ファイバーを設置できる	O Aフロアにより、配線の自由度が高い 光ファイバーの設置・増設ができる	
		一人当たりのスペース	執務室 約6.4㎡/人	執務室 約6.4㎡/人	執務室 6.4㎡/人	
		通勤時間	片道20分程度増加 (通勤手当の増加見込み:約1.8億円 年月の経過により影響額は低減)	現状どおり(変更なし)	現状どおり(変更なし)	

参考資料 2 集約庁舎の検討例

別館を活用：集約庁舎(延床面積65,500m²)整備

	H21～H53年合計
整備費支出	389
土地活用収入	314
収支	75
管理的経費	384
大規模修繕費	104
累計支出	563

【整備事業費】

・集約庁舎(PFI)建設事業費	312億円
・防災センター等新別館改修整備費	20億円
・外溝等	20億円
・文化財調査	5億円
・移転費等	6億円
・本館保存改修費	26億円

【管理的経費】

- ・H21〔現庁舎維持管理費(10.53億円) + 民間ビル賃料(6.22億円)〕
- ・H22〔現庁舎維持管理費(10.49億円) + 民間ビル賃料(5.80億円)〕
- ・H23〔現庁舎維持管理費(10.45億円) + 民間ビル賃料(5.44億円)〕
- ・H24～27〔現庁舎維持管理費(10.41億円) + 民間ビル賃料(5.08億円)〕×4年
- ・H28～(別館維持管理費(4.29億円) + 集約庁舎維持管理費(6.20億円))×26年間
- ・集約庁舎の維持管理費は、国土交通省監修の「建築物のライフサイクルコスト」(10,021円/m²)を参考に略算。

【大規模修繕費】

- ・別館：メンテナンス状況を踏まえ、試算した。
- ・集約庁舎：国土交通省監修の「建築物のライフサイクルコスト」(69,062円/m²)を参考に略算。

(前提条件)

1. 庁舎規模は、H24までの職員数の減(350人)を見込んで設定。
〔3月公表資料〕67,500m² - 2,000m²(350人×6.4m²) 65,500m²
2. 土地単価は、108万円/m²から97万円/m²に時点修正。
3. Aブロックの土地活用収入及び成人病Cの立地を見込む。

本館(T型)別館を活用：本館T型補強(延床面積17,000m²)集約庁舎(延床面積49,500m²)整備

	H21～H53年合計
整備費支出	386
土地活用収入	255
収支	131
管理的経費	418
大規模修繕費	121
累計支出	670

【整備事業費】

・集約庁舎(PFI)建設事業費	268億円
・本館耐震補強工事費(T型・議場を含む)	58億円
・起債利息	6億円
・執務室環境改善費	11億円
・防災センター等新別館改修整備費	20億円
・外溝等	20億円
・移転費等	3億円

【管理的経費】

- ・H21〔現庁舎維持管理費(10.53億円) + 民間ビル賃料(6.22億円)〕
- ・H22〔現庁舎維持管理費(10.49億円) + 民間ビル賃料(5.80億円)〕
- ・H23〔現庁舎維持管理費(10.45億円) + 民間ビル賃料(5.44億円)〕
- ・H24～29〔現庁舎維持管理費(10.41億円) + 民間ビル賃料(5.08億円)〕×6年
- ・H30～(別館・本館維持管理費(6.83億円) + 集約庁舎維持管理費(4.69億円))×24年間
- ・集約庁舎の維持管理費は、国土交通省監修の「建築物のライフサイクルコスト」(10,021円/m²)を参考に略算。

【大規模修繕費】

- ・別館のメンテナンス状況を踏まえ、試算した。
- ・集約庁舎：国土交通省監修の「建築物のライフサイクルコスト」(69,062円/m²)を参考に略算。

(前提条件)

1. 庁舎規模は、H24までの職員数の減(350人)を見込んで設定。
〔3月公表資料〕51,500m² - 2,000m²(350人×6.4m²) 49,500m²
2. 土地単価は、108万円/m²から97万円/m²に時点修正。
3. Aブロックの土地活用収入及び成人病Cの立地を見込む。

平成21年度9月府議会提出予定議案(庁舎移転関連)の概要

大阪府庁の位置を定める条例

- ・ 大阪府庁の位置を「大阪市住之江区南港北一丁目」と定める。
- ・ 条例の施行日は、規則で定める。

平成21年度9月補正予算

- ・ WTCビル購入費 債務負担行為(H22年度:85億18百万円)
 - * 大阪ワールドトレードセンタービルディングに府庁舎を移転するための土地・建物購入費

(参考) 共同鑑定比較(WTCビル)

	前 回	今 回	摘 要
価格時点	H21年2月1日	H21年9月1日	
鑑定評価額 (試算額)	99.1億円	81.6億円	直接還元法による (前回) ・純収益6.9億円(賃料単価:10,000円/坪)、還元利回り7.0% (今回) ・純収益5.7億円(賃料単価:9,500円/坪)、還元利回り7.0%
WTC所有分	94億円	77.5億円	
大阪市所有分	5.1億円	4.1億円	

【前提条件】

大阪市及び市関係団体への賃貸借はないものとし、自用の建物(一部貸家を含む)及びその敷地の価格であること。
対象不動産が、同一所有者に属し、一括して処分する場合の価格であること。

(注) 予算案では、建物(71.6億円)に係る消費税(3.6億円)が加算されています