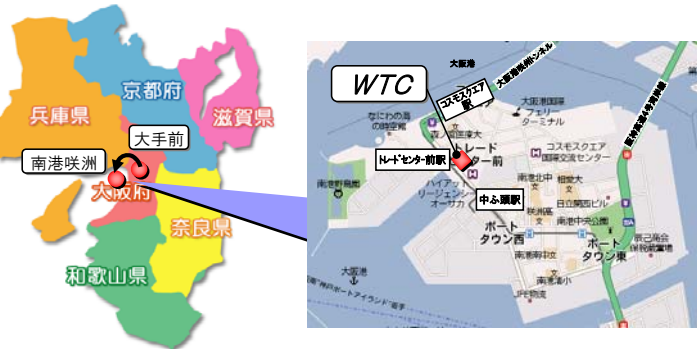
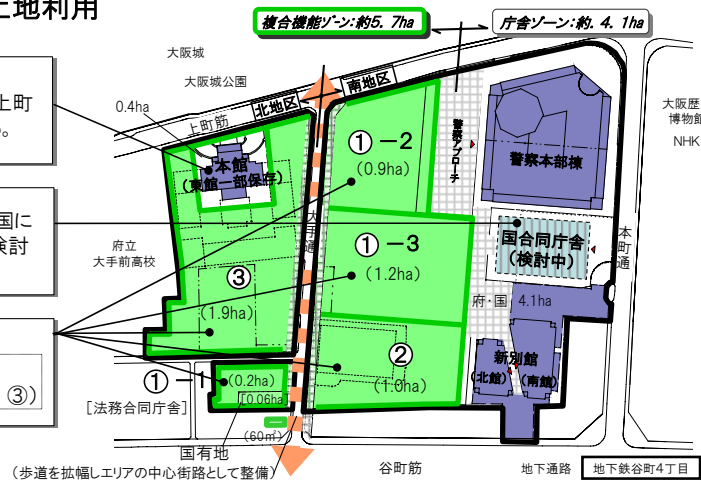


■ 移転場所



■ 現庁舎周辺エリアの土地利用

- 本館**
- 本館は、歴史的価値の高い上町筋側中央部を保存・活用する。
- 国合同庁舎**
- 国有地と府有地を交換する(国において新合同庁舎の整備を検討中)。
- 土地活用**
- 土地活用面積：約5.2ha (①-1・2・3、②、③)



■ 想定スケジュール

※売買契約の時期は未定

	H20	21	22	23	24	25	26	27	28
WTC移転		設計	発注	工事	入居		順次入居		
土地活用		土地活用検討調査	①活用 2.3ha			②活用 1.0ha		③活用 1.9ha	

■ 財政シミュレーション (H20~53)

(単位:億円)

整備費等支出	土地・建物購入費等	α	
	WTC改修費	46	店舗のオフィス化23億円含む
	移転費等	10	移転費・民間ビル現状回復
	現庁舎エリア外構等	5	
	本館保存改修費等	26	耐震補強・撤去
(a)小計		87	$+\alpha$
土地活用収入	土地活用	(b)	643
	(b)-(a)	556	$-\alpha$
管理的経費	維持管理費	549	
	民間ビル賃借料(4年間)	26	
	小計	575	

〔前提条件〕

- ・ 土地活用については、売却、公共施設の移転など、様々な方法が想定されるが、ケース比較の便宜上、概算鑑定価格(H20.3)をもとに、全て売却収入として見込んだ。
- ①-1@120万円/㎡×0.2ha、①-2@140万円/㎡×0.9ha、①-3@120万円/㎡×1.2ha、② @120万円/㎡×1.0ha、③ @120万円/㎡×1.9ha
- ・ WTCの維持管理費は、市提供資料をもとに算出。
- ・ 一般執務室の机・椅子等の購入費は見込んでいない。

■ 移転庁舎

- 本庁機能をすべてWTCへ移転する。

行政機能	延床面積102,000㎡ (有効66,300㎡)
議会機能	" 10,800㎡ (有効 7,000㎡)
駐車場	" 6,000㎡
合計	延床面積 118,800㎡ (有効73,300㎡)

- * 入居テナントによる不足床は、近隣の貸オフィスの賃借(賃借料はテナントからの家賃収入を充当)等で対応
- * 議場は2階WTCホールの活用を想定(約600㎡)



■ WTC建築概要・断面構成

〔WTCの建築概要〕

- 所在地 大阪市住之江区南港北1-14-16
 敷地面積 20,000㎡
 建築面積 11,000㎡
 延床面積 149,300㎡ (基準階面積:約 2,000㎡)
 有効面積(現状)計 73,300㎡ (オフィス 61,200㎡、店舗 12,100㎡)
 用途地域等 準工業地域:許容容積率300% (再開発地区計画区域指定により600%割増)
 準防火地域
 容積率 599.85%
 構造 高層部鉄骨造、低層部鉄骨鉄筋コンクリート造
 規模 地下3階 地上55階 高さ256m
 駐車台数 697台
 竣工 平成7年2月
 その他 地域冷暖房による空調システム
 杭基礎 63.7m

