

庁舎移転案【資料編】

平成21年9月3日

(目次)

1 庁舎の現状とWTCビル

資料 1 分散庁舎の現状と着席人員数	1
資料 2 WTCビルの現況(民間テナント)	2

2 財政シミュレーション(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)

資料 3 整備費等支出の内訳	3
資料 4 WTCビル購入費と敷金の扱い	4
資料 5 土地活用収入	5~8
資料 6 管理的支出の内訳	9
資料 7 大規模修繕費の内訳	10~12

3 庁舎周辺エリア

資料 8 土地取得の経過と現状	13・14
資料 9 府有地の暫定利用の現状	15・16
資料 10 暫定利用部分を有効利用した場合に得られる年間利益の試算	17
資料 11 立地施設の検討	18

4 本館耐震工事など

資料 12 本館耐震工事の概要	19~22
資料 13 環境改善工事の概要	23
資料 14 本館の耐用年数	24

5 本庁への来庁者数など

資料 15 本庁の来庁者数、通勤手当の変動	25
資料 16 地下鉄・ニュートラムの輸送力、駅乗降客数	26

資料1

■ 分散庁舎の現状と着席人員数 (H21年5月現在)

		延床面積(m ²) 執務室等面積(m ²)	着席人員 数(人)	部 局	
府所有建物 (10ヶ所)	本館	34,000 20,140	1,709	政策企画部、総務部、府民文化部、福祉部、健康医療部、会計局、議会、選挙管理委員会、監査委員、海区漁業調整委員会の各事務局	
	別館	29,500 14,540	1,349	危機管理室、IT推進課、庁舎管理課、総合府民相談室、都市整備部、住宅まちづくり部、教育委員会事務局	
	分館6号館	1,400 960	96	契約局	
	新分館1号館	1,000 520	21	保健体育課分室(全国高校総体実行委員会事務局)	
	新分館2号館	1,000 840	76	建築振興課	
	新別館	南館	3,140	117	総務サービス課、人事室分室
		北館	2,630	91	人事室分室、教職員室福利課、学校総務サービス課
	旧職員会館等	1,950	0	-	
	その他 (議会会館・府公館・高倉書庫)	1,480	0	-	
小 計	※1 執務室等面積 46,200	3,459			

		借上面積(m ²)	着席人員 数(人)	H21年度 賃料 (百万円)	部 局
民間ビル (8ヶ所)	大阪赤十字会館	2,482	337	102	環境農林水産部
	サンシャイン 大手前ビル	5月現在 1,109 10月から 1,003	120	58	公共建築室
	大手前ウサミビル	5月現在 1,894 7月から 1,678	196	83	地域福祉推進室(事業者指導課)、教育委員会(施設課・学校総務サービス課分室)、人事委員会事務局、収用委員会事務局
	MG大手前ビル	893	102	47	税務室
	国民会館・ 住友生命ビル	1,175	155	59	環境管理室
	NBF谷町ビル	4,055	458	170	統計課、商工労働部
	マルイト谷町ビル	1,149	127	58	水道部、文化財保護課
	備後町森田ビル	877	34	45	税務室税政課分室
小 計	5月現在 約13,650 ※2 10月見込み 約13,310	1,529	622		

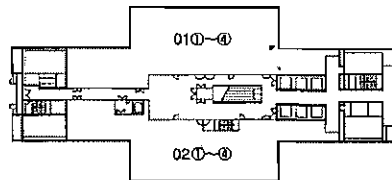
H21年度 執務室等面積 合計

(※1・2の合計) 約 59,850 m²

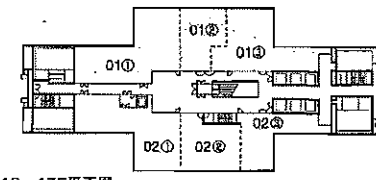
着席人員数 4,988 人

■ WTCビルの現況(民間テナント)

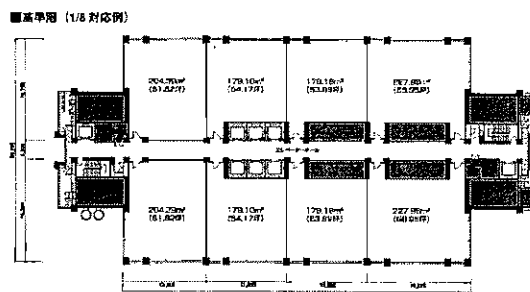
56		展望フロア	
山側			海側
52	シェル (レストラン)		
51	セントジョーンズ (結婚式場)		
50	ファーストクラス		
49	モンジュイック (結婚式場)		
48	ワールドビュッフェ (レストラン)		
47	アジュール、しほの花、花水木		
46	海鮮居酒屋マルシェ		
45			
44	モンジュイック (結婚式場) 国際貿易会社		
43	格上ホステル 純粋賃貸101-1		
41			
40			
39			
38	日産自動車、東武トレーダー		
37			
36			
35			
34			
33			
32	学生		
31	ピケンテクノ		
30	ピケンテクノ		国際貿易保障
29			
28			
27			
26			
25			
24	物産、171		
23			
22			
21			
20	日立ビル、三菱、英光、デジタル3社外資系放送、東芝、アサ		
19			
18			
17			
16			
15			
14			
13			
12			
11			
10			
9			
8			
7			
6	食堂		
5			
4			
3	アソビガキ、さくら製菓、河村洋行、興産(株)17		
2	アソビガキ		
1	英光産業		



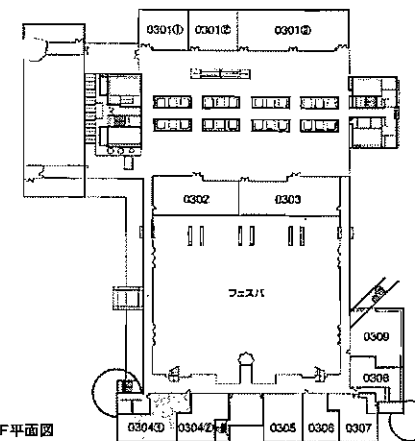
48~51F平面図



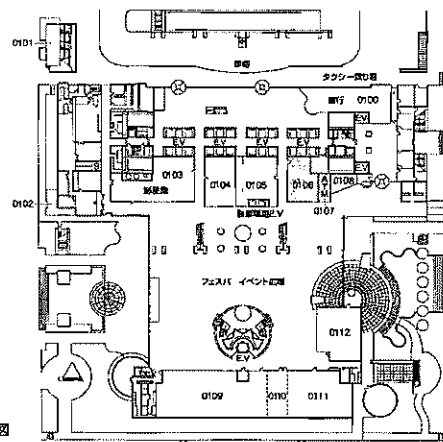
46~47F平面図



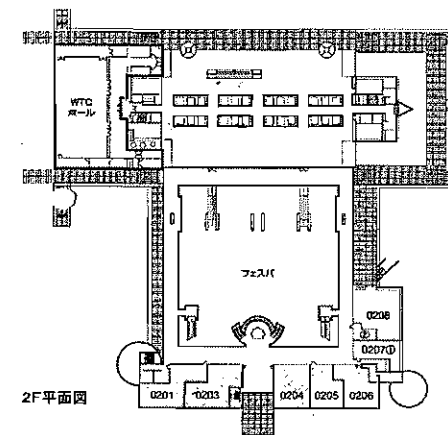
基準階平面図(オフィス)



3F平面図



1F平面図



2F平面図

フェスバ	20分0708-	中村製菓	華成製菓、171大塚、興産(株)17
	早稲田製菓	1710-1	1710-2 豊州セーフ
		BABY CUE	
		SHOP99	

○: EV停止場

■ 整備費等支出の内訳 (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	206億円	耐震補強案	149億円	建替え案	594億円
土地建物購入費 ・土地 ・建物	85億円 10.0億円 75.2億円	本館耐震補強費 ・基本設計概算	79億円	新庁舎建設事業費 ・PFI手法による庁舎建設費 ・PFI割賦利息 年4.8%・30年割賦 ・諸経費 ・導入可能性調査・基本計画	526億円 398億円 99億円 26億円 3億円
WTC改修費 ・講場設置 ・執務室改修 ・防災情報センター整備 ・長周期地震動対策 ・IT・コンピュータ室整備 ・自家発電機改修	61億円 2.2億円 22.5億円 3.0億円 18.5億円 8.7億円 6.1億円	起債利息 年2~2.5%・5年償還	8億円	外構等 ・来庁者用立体駐車場(300台)	20億円 14.6億円
起債利息 年2%・5年償還	8億円	本館執務室環境改善費 ・内装・建具改修等 ・照明新設・配線改修等 ・空調吹出し延長等	20億円 14.7億円 3.4億円 1.9億円	文化財調査(庁舎建設予定地) ・129千円×4,000㎡ ・分館1.2号館撤去費	5億円 4.2億円 0.3億円
移転費等 ・移転費 ・民間ビル原状回復	10億円 8.8億円 1.5億円	新別館改修費 ・防災センター整備 ・執務室化	20億円 12.4億円 7.6億円	移転費等 ・移転費 ・民間ビル原状回復	8億円 6.2億円 1.6億円
待機公舎建設費等 ・30戸分の土地代・建設費 ・維持管理費 (借上公舎解消による29年分の賃料削減分を含む)	2億円 4.4億円 ▲2.8億円	外構等 ・駐車場(160台) ・屋上デッキ・広場・歩行者通路等	10億円 5.4億円 4.9億円	移転費等 ・移転費 ・民間ビル原状回復	8億円 6.2億円 1.6億円
新別館改修費 (防災バックアップ施設)	9億円	移転費等 ・移転費 ・耐震工事前仮設庁舎(リース)	3億円 0.7億円 2.7億円	本館保存改修費 ・耐震補強 ・既存不適格改修等	26億円 17億円 9億円
本館保存改修費 ・耐震補強 ・既存不適格改修等	26億円 17億円 9億円	防災バックアップ施設	9億円	防災バックアップ施設	9億円
現庁舎エリア外構等	5億円				

■ WTCビル購入費と敷金の扱い

◇ WTCビル購入費の内訳

	土地	建物*	計
大阪市	約0.9億円	約3.4億円	約4.3億円
WTC社	約9.1億円	約71.8億円	約80.9億円
計	約10.0億円	約75.2億円	約85.2億円

*建物の金額には消費税額を加算

(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。

◇ 敷金の扱い

WTCビルの引渡し時点でWTC社(更生管財人)がテナントから預かっている敷金を、WTC社から引き継ぐ。府は、WTCビルの購入により、WTC社とテナントとの賃貸借契約関係(貸家人の地位)を引き継ぐことに伴い、WTC社がテナントから預かっている敷金返還債務も引き継ぐので、引き継いだ金額は、将来の支出となる。

(参考) WTC社の預り保証金(敷金)

※ H21年3月31日現在

- ・財産評価前: 48.6億円
- ・財産評価後: 16.9億円

■ 土地活用収入

(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

○売却収入

売却	活用面積 (ha)	土地価格 a (億円)	既存建物撤去費		文化財調査		a-b-c (億円)	活用年度
			施設名	撤去費 b (億円)	未調査面積 (ha)	調査費 c (億円)		
A 来庁者用駐車場敷地	0.90	87.30	来庁者駐車場 分館6号館	0.35	0.20	2.06	84.89	H23
B 成人病C敷地	1.20	116.40			0.20	2.06	114.34	H23
C 別館敷地	0.65	63.05	別館 府営印刷所 分館7号館	7.61	0.20	2.06	53.38	H26
D 本館敷地	1.89	183.33	本館 大阪府公館 近畿管区庁舎 旧職員会館	10.33	1.89	19.50	153.50	H28
E 議会会館敷地	0.22	21.34	議会会館	0.19	0.22	2.27	18.88	H23
合計	4.86	471.42		18.48	2.71	27.95	424.99	

※土地の売却価格は、H21年9月現在、@970千円/㎡(不動産鑑定士意見)と想定

※文化財調査費は、建物建築が可能な面積(未調査面積×80%:法定建ぺい率)に並行施工単価(@129千円/㎡)を乗じて算出

◇ 耐震補強案

○売却収入

売却	活用面積 (ha)	土地価格 a (億円)	既存建物撤去費		文化財調査		a-b-c (億円)	活用年度
			施設名	撤去費 b (億円)	未調査面積 (ha)	調査費 c (億円)		
A 来庁者用駐車場敷地	0.50	48.50	来庁者駐車場	0.06			48.44	H24
B 成人病C敷地	1.20	116.40	分館6号館	0.29	0.30	3.10	113.01	H24
D 本館敷地	0.88	85.36	近畿管区庁舎 旧職員会館	1.17	0.88	9.08	75.11	H28
E 議会会館敷地	0.22	21.34	議会会館	0.19	0.22	2.27	18.88	H23
合計	2.80	271.60		1.71	1.40	14.45	255.44	

※土地の売却価格は、H21年9月現在、@970千円/m²（不動産鑑定士意見）と想定

※文化財調査費は、建物建築が可能な面積（未調査面積×80%：法定建ぺい率）に並行施工単価（@129千円/m²）を乗じて算出

◇建替え案

○売却収入

売却	活用面積 (ha)	土地価格 a (億円)	既存建物撤去費		文化財調査		a-b-c (億円)	活用年度
			施設名	撤去費 b (億円)	未調査面積 (ha)	調査費 c (億円)		
B 成人病C敷地	1.20	116.40	来庁者用駐車場 分館6号館	0.35	0.20	2.06	113.99	H24
C 別館跡地+ 公用車駐車場敷地	0.80	77.60	別館 府営印刷所 分館7号館	7.61	0.30	3.10	66.89	H29
D 本館敷地	1.89	183.33	本館 大阪府公館 近畿管区庁舎 旧職員会館	10.33	1.89	19.50	153.50	H29
E 議会会館敷地	0.22	21.34	議会会館	0.19	0.22	2.27	18.88	H23
合計	4.11	398.67		18.48	2.61	26.93	353.26	

※土地の売却価格は、H21年9月現在、@970千円/m²（不動産鑑定士意見）と想定

※文化財調査費は、建物建築が可能な面積（未調査面積×80%：法定建ぺい率）に並行施工単価（@129千円/m²）を乗じて算出

◇ 現庁舎エリアの鑑定の概要

◎ 概算鑑定（H20年3月）

● 前提条件

- ・ 価格時点 平成20年3月1日
- ・ 類型 更地（現存地上建物、土壌汚染、地下埋設物等は考慮しない）
- ・ 現庁舎エリア（警察本部棟を除く）について、14とおりの区画割を仮定し、価格水準を求める。

● 評価手順

- (1) 別館付近（10,000㎡）を標準画地に設定。
- (2) 標準画地の価格水準について、各側面からアプローチする。

① 近時の公的価格の推移・動向

- ・ 地価公示(H20.1.1)
 - i 中央区内本町1丁目 1,160千円/㎡(本町通沿い)
 - ii 中央区谷町1丁目 1,450千円/㎡(谷町筋沿い)
- ・ 相続税路線価(H19) 580千円/㎡(標準画地)

② 近時の取引事例からみた標準画地価格水準

1,200千円/㎡～1,800千円/㎡

③ マンション分譲事例からみた標準画地価格水準

1,000千円/㎡～1,300千円/㎡

④ オフィス賃貸事例からみた標準画地価格水準

800千円/㎡～1,000千円/㎡

- (3) 以上のアプローチを再検討し、標準画地価格水準を把握

1,200千円/㎡～1,800千円/㎡

- (4) 標準画地価格水準の中庸値(1,400千円/㎡)を元に、各画地の価格を算定

◎ 時点修正率についての意見（H21年2月）

● 対象期間

平成20年3月1日～平成21年2月1日（11か月）

● 上記期間の時点修正率・・・△9.3%

- ※ 鑑定士は、大阪府中央区の平成20年の地価動向について、前半までは上昇基調、後半以降は下落基調と分析

H20.3.1～H20.7.1	+1.7%
H20.7.1～H21.1.1	▲9.3%
H21.1.1～H21.2.1	▲1.7%
H20.3.1～H21.2.1	▲9.3%

(時点修正率△9.3%の算出方法)

- ・ $100\% \times (100\% + 1.7\%) = 101.7\%$
- ・ $101.7\% \times (100\% - 9.3\%) = 92.24\%$
- ・ $92.24\% \times (100\% - 1.7\%) = 90.67\%$
- ・ $100\% - 90.67\% \div 9.3\%$

◎ 時点修正率についての意見（H21年9月）

● 対象期間

平成20年3月1日～平成21年9月1日（18か月）

● 上記期間の時点修正率・・・△18.6%

- ※ 鑑定士は、大阪府中央区の平成21年の地価動向について、下落基調と分析

H20.3.1～H20.7.1	+1.7%
H20.7.1～H21.1.1	▲9.3%
H21.1.1～H21.7.1	▲9.0%
H21.7.1～H21.9.1	▲3.0%
H20.3.1～H21.9.1	▲18.6%

(時点修正率△18.6%の算出方法)

- ・ $100\% \times (100\% + 1.7\%) = 101.7\%$
- ・ $101.7\% \times (100\% - 9.3\%) = 92.24\%$
- ・ $92.24\% \times (100\% - 9.0\%) = 83.94\%$
- ・ $83.94\% \times (100\% - 3.0\%) = 81.42\%$
- ・ $100\% - 81.42\% \div 18.6\%$

■ 管理的支出の内訳

支 出	WTC移転案	530億円	耐震補強案	514億円	建替え案	363億円
	●現庁舎維持管理費 41.88億円 ・H21：10.53億円 ・H22：10.49億円、H23：10.45億円、H24：10.41億円 ※H24年までの職員数の減を反映		●現庁舎維持管理費 343.77億円 ・H21：10.53億円 ・H22：10.49億円、H23：10.45億円 ・H24～53：312.30億円（10.41億円×30年） ※H24年までの職員数の減を反映		●現庁舎維持管理費 83.52億円 ・H21：10.53億円 ・H22：10.49億円、H23：10.45億円、 ・H24～28：52.05億円（10.41億円×5年） ※H24年までの職員数の減を反映	
	●WTC維持管理費 465.45億円 ・H25～ 16.05億円×29年 ※WTC会社のH19実績値を全室稼働に換算				●新庁舎維持管理費 236.75億円 ・H29～53：236.75億円（9.47億円×25年） ※国土交省監修「建築物のライフサイクルコスト」を参考に略算	
	507.33億円		343.77億円		320.27億円	
支 出	●民間ビル賃料 22.54億円 ・H21：6.22億円（H21契約実績） ・H22：5.80億円、H23：5.44億円、H24：5.08億円 ※H24年までの職員数の減を反映		●民間ビル賃料 169.86億円 ・H21：6.22億円（H21契約実績） ・H22：5.80億円、H23：5.44億円 ・H24～53：152.40億円（5.08億円×30年） ※H24年までの職員数の減を反映		●民間ビル賃料 42.86億円 ・H21：6.22億円（H21契約実績） ・H22：5.80億円、H23：5.44億円 ・H24～28：25.40億円（5.08億円×5年） ※H24年までの職員数の減を反映	
	22.54億円		169.86億円		42.86億円	
	WTC移転案		耐震補強案		建替え案	
収 入	143億円		—		—	
	賃料・共益費（H25から庁舎として稼働分） 142.68億円 ・H25～ 4.92億円×29年 142.68億円 ※民間テナントは、29年間で皆減することを前提として、地冷 施設以外の空室を平均50%と想定して算出。 （家賃収入）－（空室損失）－（市町村交付金）＝ 4.92億円		—		—	

■ 大規模修繕費の内訳

WTC移転案	241億円	耐震補強案	104億円	建替え案	75億円
WTC会社の修繕計画（10～50年目）を基に、H21～H53年までの費用を積算（※100-103）上は、H25から5年毎に支出を設定		本館・別館の修繕実績を参考にH21～53年まで積上げ積算（※100-103）上は、H25から5年毎に支出を設定		「建築物のライフサイクルコスト（H17年度版）」（国土交通省監修）を基に、H29～H53までの費用を略算（※100-103）上は、H33から5年毎に支出を設定	

内 容	金額（億円）
建築（外装・内装等）	27.9
電気設備（受変電・監視盤等）	37.9
通信設備（放送・テレビ共聴等）	2.9
情報通信（電話・鍵・音響・映像等）	9.0
昇降機（エレベーター・エスカレーター）	42.5
空調設備（冷温水・空調ユニット・制御等）	69.0
衛生設備（水槽・給排水配管・便所等）	8.9
防災・消火（検知警報・ポンプ配管等）	24.9
合 計	223.0

	本館（億円）	別館（億円）	主な内容
外壁	4.4	1.0	外壁タイル・シーリング
外部建具	2.2	4.0	カバー工法
屋上防水	1.8	0.8	屋上防水、屋上バルコニー等
内部	9.0	9.2	床壁天井等の修繕
電気設備	14.9	23.3	受電、監視盤、照明、ケーブル、EV等
機械設備	14.7	15.3	熱源、空調機、水槽、配管、ポンプ、消防等
合計	47.0	53.6	合計：100.6億円（消費税込み）

内 容	金額（億円）
建築（屋根・建具等）	8.9
電気設備（受変電・監視盤等）	20.9
空調設備（空調・換気・排煙等）	34.9
給排水衛生設備	3.0
消火	1.4
合 計	69.1

※100.6億円×設計等1.03＝103.6億円

※69.1億円×設計等1.03×消費税1.05＝74.7億円

※223億円×設計等1.03×消費税1.05＝241億円

資料7

○ WTCビル大規模修繕費の内訳

[株式会社 大阪ワールドトレードセンタービルディング資料]

長期修繕概算費用

(前提)

平成4年時点工事原価による長期保全計画費用(大体組)

建築費指数(H7=100) H4=112.9 H19=89.2 H4→H19=79.0

(百万円)

内容	10年目更新	20年目更新	30年目更新	40年目更新	50年目更新	合計
	H20~24頃	H26~30頃	H36~40頃	H46~50頃	H51~	
建築						
外装 屋根・床		85	175	85		345
外装 壁・天井	36	17	74	2	51	180
外装 建具	44	6	249	6	51	356
内装 床		532	137	532		1,201
内装 壁・天井		225	681	225		1,131
内装 建具		162	494	162		818
ゴンドラ・制振	81	148	137	118	150	634
電気設備						
受変電・蓄電		51	1,595	51	22	1,719
監視監視関係	91	378	790	378	19	1,656
照明関係	103	1,255	47	1,255	83	2,743
非常放送	28	57		107	50	242
通信設備						
テレビ共聴	20	22	22	22		64
駐車場システム			34	34	34	136
情報設備						
電話	113	113	113	113	113	565
鍵・ビル運用	169	107	276	107	169	828
映像・音響	11	50	11	50	11	133
昇降機						
エレベーター			4,496			4,496
エスカレーター			811			811
空調設備						
冷温水関係	43	38	3,121	47	26	3,275
空調ユニット・換気ファン		4,030	159	4,030		8,219
制御・監視	113	965	113	965	113	2,269
衛生設備						
水槽・ポンプ	6	19	93	19	6	143
給排水配管	2	156	668	62	6	894
便所・洗面	9	35	3	35	17	99
防火・消火						
検知警報		352		352		704
ポンプ・配管		7	1,791		162	1,960
消火装置		155	817			972
合計	869	8,999	16,885	8,757	1,083	36,593

19年度更新分113含む。

※実施削減案

10年目更新が既に13年目以降になっていくことから、20年目更新も数年後送りでき、これにより40年目更新のうち20年目更新済分(7,521)と50年目更新を再建計画内には見合わせる事が可能である。

$$36,593 - 7,521 - 1,083 = 27,989$$

入札室による契約落ち20%戻込と、27,989×0.8=22,391

(注)合計36,593-総掛り部(～40)7,521-総掛り部(51～)1,083=27,989

27,989-総掛り部(～24)113=27,876

27,876×落札率 0.8=22,300(百万円)

22,300(百万円)×設計等1.03×消費税1.05=241.18億円

[H54以降5年間の費用] 7,521(百万円)×落札率0.8=60.17億円
60.17億円×設計等1.03×消費税1.05=65.07億円

○ 本館・別館 大規模修繕費の内訳

H21以降、5年おきに支出を設定（単位：百万円）

本館	H21～25	H26～30	H31～35	H36～40	H41～45	H46～50	計	主な内容	H51～55
外壁		442					442	外壁タイル・シーリング	
西館外部建具	157						157	カバー工法	
東館外部建具								カバー工法	500
外部シール				58			58	窓周りシーリング改修	
屋上防水		83		13		83	179	屋上防水、屋上フェンス等	
内部(建築)			825				825	床壁天井等の修繕	
内部(電気)			10				10		
内部(機械)			63				63		
電気設備		3	426	740	209	114	1,492	受電、監視盤、照明、ケーブル、EV等	425
機械設備		38	762	77	223	369	1,469	熱源、空調機、水槽、配管、ポンプ、消防等	58
合計	157	566	2,086	888	432	566	4,695		983

別館	H21～25	H26～30	H31～35	H36～40	H41～45	H46～50	計	主な内容	H51～55
外壁		101					101	外壁タイル・シーリング	
外部建具			396				396	カバー工法	
屋上防水		39				39	78	屋上防水、屋上フェンス等	
内部		920					920	床壁天井等の修繕	
電気設備			400	1,105	830		2,335	受電、監視盤、照明、ケーブル、EV等	400
機械設備		70	280	666	203	309	1,528	熱源、空調機、水槽、配管、ポンプ、消防等	55
合計		1,130	1,076	1,771	1,033	348	5,358		455

本館+別館	H21～25	H26～30	H31～35	H36～40	H41～45	H46～50	計		H51～55
合計	157	1,696	3,162	2,659	1,465	914	10,053	10,053×設計費等1.03= 10,354百万円	1,438

 $1,438 \times \text{設計費等} 1.03 = 1,481 \leftarrow \text{H55の支出}$

○ 建替え(案)大規模修繕費 LCCによる試算(H29~53)

完成時(H29)を起点に、5年おきに支出を設定

	H29~33	H34~38	H39~43	小計	H44~48	H49~53	合計	H54~58
	1~5	6~10	11~15	小計	16~20	21~25	合計	26~30
屋根	0	0	0	0	210	0	210	8,809
外部	0	0	8,653	8,653	0	0	8,653	8,653
建具	0	0	0	0	0	0	0	6,438
内部仕上	0	0	0	0	0	0	0	925
内部雑	0	0	0	0	0	0	0	0
小計	0	0	8,653	8,653	210	0	8,863	24,825
受変電	0	0	0	0	0	304	304	5,801
発電・静止	0	0	0	0	7,196	2,592	9,788	7,532
電力	0	0	0	0	0	0	0	0
中央監視	0	0	5,655	5,655	0	0	5,655	5,655
通信・情報	0	0	0	0	2,093	0	2,093	0
// (防災	0	0	0	0	3,058	0	3,058	0
避雷・屋外	0	0	0	0	0	0	0	0
小計	0	0	5,655	5,655	12,347	2,896	20,898	18,988
空調	27	40	5,975	6,042	12,744	8,948	27,734	6,554
換気	0	0	0	0	490	0	490	0
排煙	0	0	0	0	0	0	0	0
自動制御	0	0	6,687	6,687	0	0	6,687	6,687
給排水衛生	0	181	317	498	1,159	1,334	2,991	3,558
消化	0	0	0	0	1,399	0	1,399	4,614
小計	27	221	12,979	13,227	15,792	10,282	39,301	21,413
合計	27	221	27,287	27,535	28,349	13,178	69,062	65,226

$$69,062\text{円} \times 100,000\text{m}^2 = 69.1\text{億円}$$

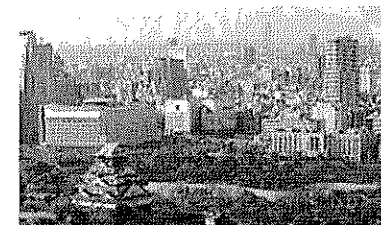
$$69.1 \times \text{設計等}1.03 \times \text{消費税}1.05 = 74.7\text{億円}$$

$$\text{H58年の支出} = 65.2\text{億円} (65,226\text{円} \times 100,000\text{m}^2)$$

$$65.2 \times \text{設計等}1.03 \times \text{消費税}1.05 = 70.5\text{億円}$$

■ 土地取得の経過と現状

- 府は、大正11年、陸軍省からの払下げにより、大手前地区に14,300㎡の土地を有償取得、同12年に現府公館、15年に現本館が完成し、江之子島の旧庁舎から移転。
- 昭和30～40年代には、庁舎の狭隘・老朽や、府有地と民有地等が混在する庁舎周辺環境整備が課題となり、昭和39年に別館、44年に労働部庁舎、47年に第2別館などを整備するとともに、周辺の民有地等を取得してきた。
- 現在、庁舎周辺エリア約9.76haのうち、府有地の面積は8.25ha。残る1.51haは国有地又は大阪市有地であり、当エリアにおける土地取得はほぼ終了している。
この間、府が昭和40年代以降に取得した土地の面積は約3.2ha、取得額は総額1,042億円(土地交換による取得額、移転補償費を含む)となっている。



□ 土地の保有状況

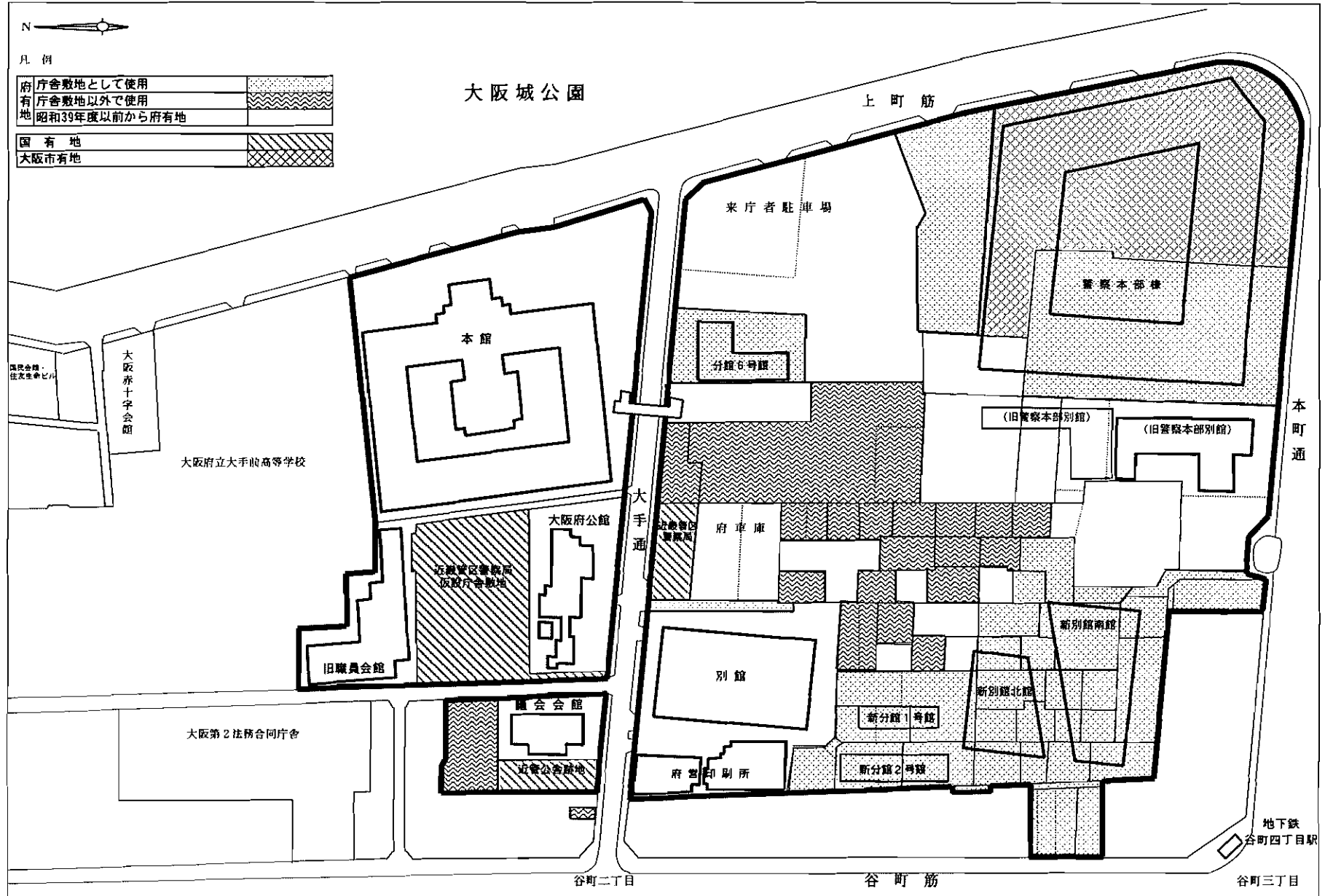
区分	面積(㎡)
府有地	82,500
庁舎敷地として利用	54,000
庁舎敷地以外で暫定利用等	28,500
国有地	5,100
大阪市有地(警察本部棟敷地の一部)	10,000
合計	97,600

□ 用地取得の状況

区分	面積(㎡)	金額(億円)
昭和40年以降、府が取得した面積	32,011	1,042.27 (667.15)
庁舎敷地として利用	21,867	672.31 (500.71)
庁舎敷地以外で暫定利用	10,144	369.96 (166.44)

(注)金額欄上段は土地交換により取得した場合の交換地の評価額を含む額
下段かっこ書は土地取得時の現金支出額
いずれも移転補償費を含む

庁舎周辺エリアの土地取得状況(昭和40年～)



■ 府有地の暫定利用の状況

- 庁舎整備計画の凍結に伴い、庁舎エリア内の府有地(約8.25ha)のうち、工事ヤードや駐車場等の用途に暫定利用している面積は、約2.85ha。

用途	使用者	H20実績		備考
		使用面積(m ²)	収入額(千円)	
① 来庁者用駐車場(第1、第2)	(財)都市整備推進センター	8,110	59,342	※
② グリーンパーク(駐車場)	(財)都市整備推進センター	70	729	
③ 水素ステーション	(財)エンジニアリング振興協会	1,070	0	資源エネルギー庁推進の水素ステーション関連モデル事業(5ヵ年計画～H22年度まで)
④ 警察本部仮設駐車場	大阪府(警察本部)	9,370	—	
⑤ 工事ヤード等	大阪府(公共建築室等)	5,200	—	
⑥ その他	大阪府(庁舎管理課)	4,680	—	※
合計		28,500	60,071	

※ 土地交換の予定

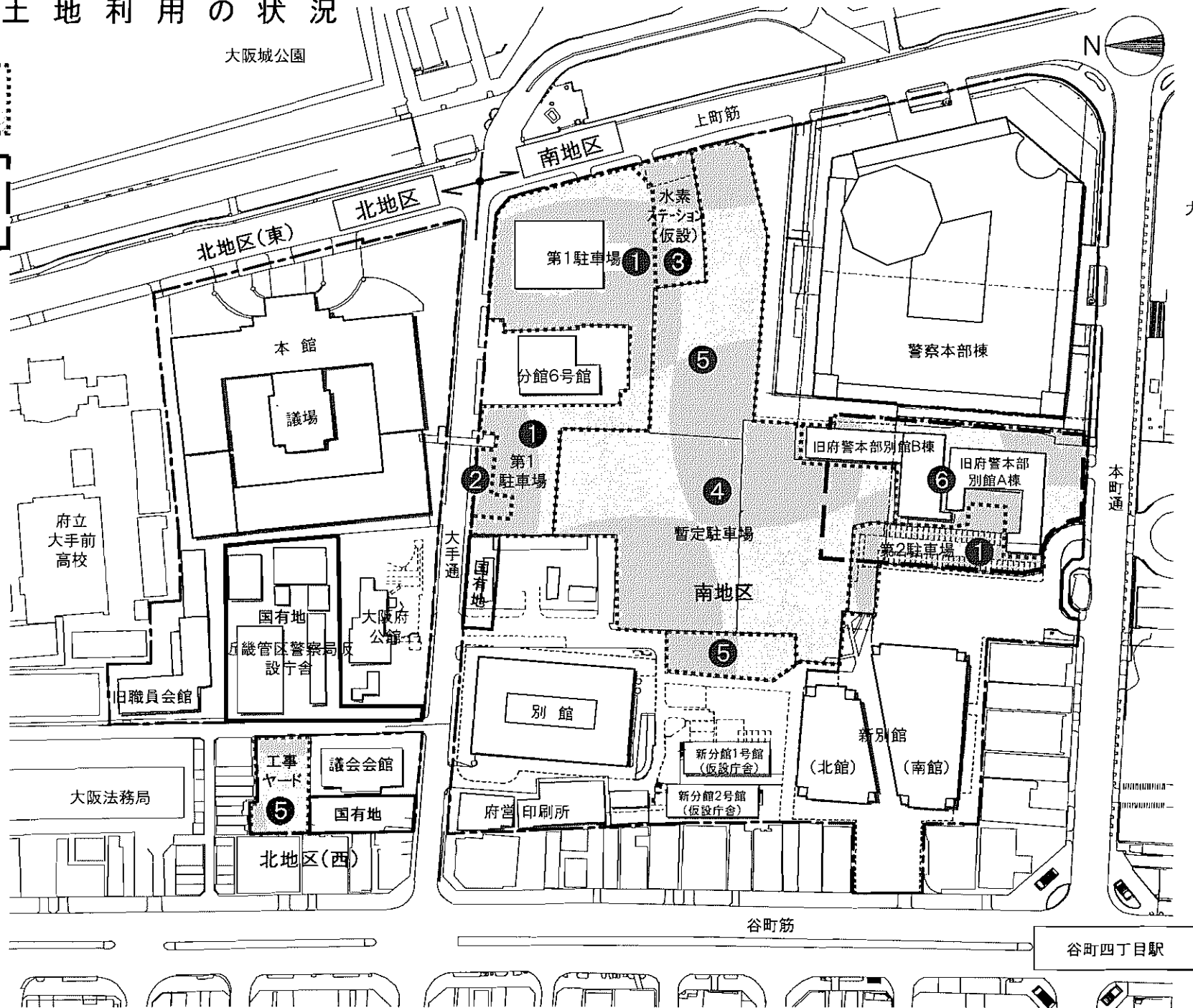
- ・ 国は、府警本部棟西側の府有地(※①と⑥の一部:約6,500m²)において、土地交換を前提に、合同庁舎の整備を計画中(総事業費168億円)。交換により、府は、本館西側(近畿管区警察局仮設庁舎用地:約3,800m²)及び別館東側(同駐車場用地:約600m²)外の国有地を取得する予定。
- ・ 平成21年度政府予算では、敷地調査費等(75百万円)が計上されているが、現在、国の出先機関改革に関する議論が進められていることから、今後明らかにされる分権改革の方針に沿って、合同庁舎の整備が進められる予定。

暫定土地利用の状況

大阪城公園

暫定利用
285 ha

国合同庁舎
(検討中)
土地交換予定



大阪歴史博物館
NHK

■ 暫定利用部分を有効活用した場合に得られる年間利益の試算

活用方法	年間利益	試算方法
定期借地事業を想定	約 8.4億円	<p>○収入: 想定地代(35千円/㎡・年) × 土地面積約(28,500㎡) = 約10.0億円 ・想定地代は、期待利回り3%に、必要経費として公租公課(固定資産税・都市計画税)を加算 土地単価(970千円/㎡) × 利回り(3%) + 公租公課(5,780円/㎡) = 35千円/㎡</p> <p>○支出: 公租公課(5,780円/㎡・年) × 土地面積(28,500㎡) = 約1.6億円</p>
オフィスビル事業を想定	約34.0億円	<p>○収入: 想定賃料(51千円/㎡・年) × 想定有効面積(139,650㎡) × 稼働率(90%) = 64.1億円 ・想定賃料は、民間ビル借上げ実績に基づき試算 (賃料: 11,000円/坪・月 + 共益費: 3,000円/坪・月) × 12ヶ月 = 168千円/坪・年(51千円/㎡・年) ・想定有効面積は、想定延床面積(土地面積 × 容積率)に想定有効率を乗じて試算 想定延床面積: 土地面積(28,500㎡) × 容積率700%(600~800%の中庸値) = 199,500㎡ 想定有効面積: 想定延床面積(199,500㎡) × 想定有効率70%(60~80%の中庸値) = 139,650㎡</p> <p>○支出: 維持管理費(9.4億円) + 公租公課(8.7億円) + 建物減価償却費(12.0億円) = 30.1億円 ・維持管理費は、「建築物のライフサイクルコスト」により試算 維持管理単価(4,730円/㎡・年) × 建物延床面積(199,500㎡) = 9.4億円 ・公租公課は、土地・建物の固定資産税・都市計画税 土地: 面積(28,500㎡) × 税額(5,780円/㎡・年) = 1.6億円 建物: 想定評価額(419.0億円 = 整備単価300千円/㎡ × 延床面積199,500㎡ × 70%) × 税率(1.7%) = 7.1億円 ・オフィスビルの建設に必要な建設費については、年間の減価償却相当額のみを計上 建物建設費(598.5億円 = 整備単価300千円/㎡ × 延床面積199,500㎡) × 償却率(1/50) = 12.0億円</p>

■ 立地施設の検討

資料11

【民間ヒアリング結果】

用途	主なターゲット	立地適性	庁舎周辺エリアの導入可能性	規模
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 美術館併設ホテル 滞在型高級ホテル ビジネスホテル 	◎～○	<p>◇大阪城に面した眺望を活かし、グレードの高いホテルに特化するなど、大手前のブランド化を牽引するホテル立地の適性がある。</p> <p>※海外ブランドの進出や、大阪初のスポンサーなどの誘致が望ましい。</p>	2万～5万㎡ (200～300室程度)
高級マンション	<ul style="list-style-type: none"> マンション(分譲・賃貸) (ファミリー・高齢者・外国人) 	◎	<p>◇大阪城に面した眺望を活かし、経済悪化の状況下でも一定の需要が見込める。</p>	500～1000戸程度
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> メディア系企業 企業本社 	○～△	<p>◇オフィス需要は小規模。 (梅田北ヤードや中之島地区のまち開き等によりオフィス床の供給過多)</p> <p>※本社企業の誘致など積極的な働きかけが必要</p>	2万～5万㎡
大学キャンパス等	<ul style="list-style-type: none"> 大学、大学院、専門学校(文系・芸術系) 	○～△	<p>◇大手前は文教地区であり、大学等の適性はあるが、収益性は高くない。</p> <p>※関西以外から進出したい学校や、郊外から都心にサテライトキャンパスを求める学校等の誘致が必要。</p>	1つの学部程度
飲食	<ul style="list-style-type: none"> カフェ、レストラン (大阪グルメ・世界グルメ) 	◎～△	<p>◇他用途に付随する飲食店舗(街の規模に応じた集積)は必要。</p>	2,000～3000㎡程度
店舗	<ul style="list-style-type: none"> ミュージアムショップ ホテル併設ブティック 大阪みやげ・イベントグッズショップ 	○～△	<p>◇商業集積地としてのポテンシャルは高くないが、付随施設としての物販は成立しうる。</p>	上記飲食と併設で数千㎡程度
福祉・医療	<ul style="list-style-type: none"> 病院 マンション併設クリニック 	○～△	<p>◇住居に付随する医療・福祉施設は考えられるが、収益性は高くない。</p>	—
健康	<ul style="list-style-type: none"> ホテル内スパ・エステ・フィットネス 	○～△	<p>◇住居・ホテルに付随する健康・美容施設は考えられるが、規模は小さい。</p>	—
ホール・会議室等	<ul style="list-style-type: none"> 多目的ホール コンベンションホール カンファレンスセンター 	○～△	<p>◇劇場・映画館・コンサートホール等の専用ホールの収益性は小さい。</p> <p>◇簡易な設備の多目的ホール(コンベンション・ビジネスカンファレンス(会議)・イベント等)なら可能性がある。</p>	中規模 (500～1000席程度)

■ 本館耐震工事の概要

◇ 耐震工事の内容

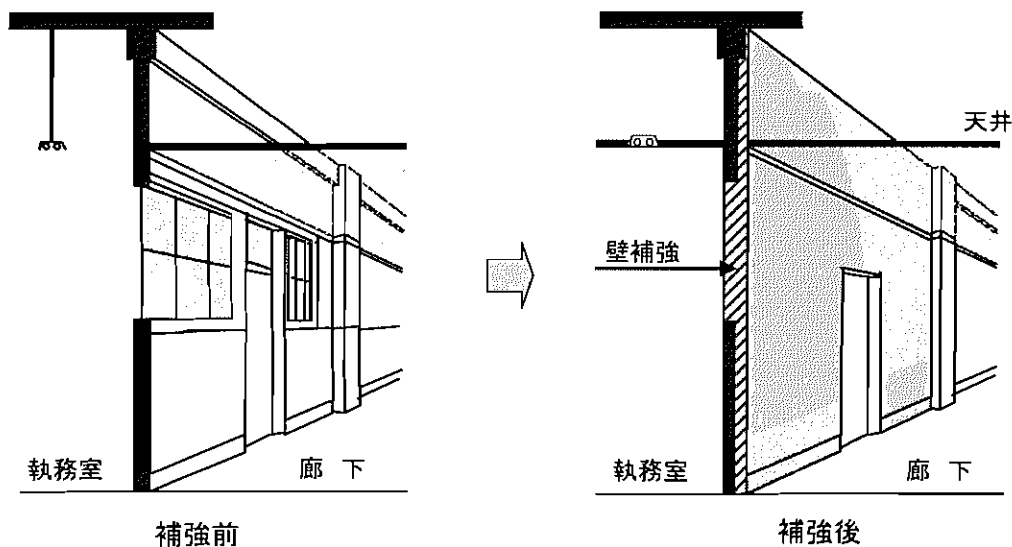
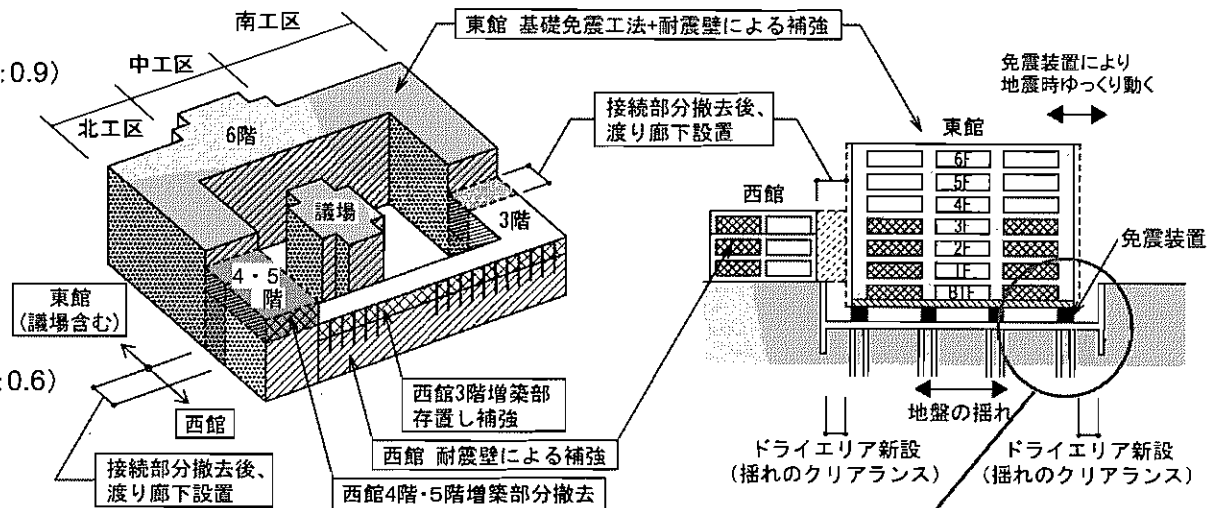
本館全体の耐震工事を行い、工事期間は約3年を予定。

東館 基礎免震工法+耐震壁等により補強(耐震改修後Is値:0.9)

- ・北・中・南の3工区に分けて順次免震化工事。
- ・本館基礎を撤去・補強し、免震装置を設置。
- ・耐震壁等により地下1階から地上5階を補強し、建物の耐震性能を向上。
- ・免震化工事では工事期間中、地下倉庫・書庫を新別館やプレハブに仮移転し、地下階の床を全面撤去。

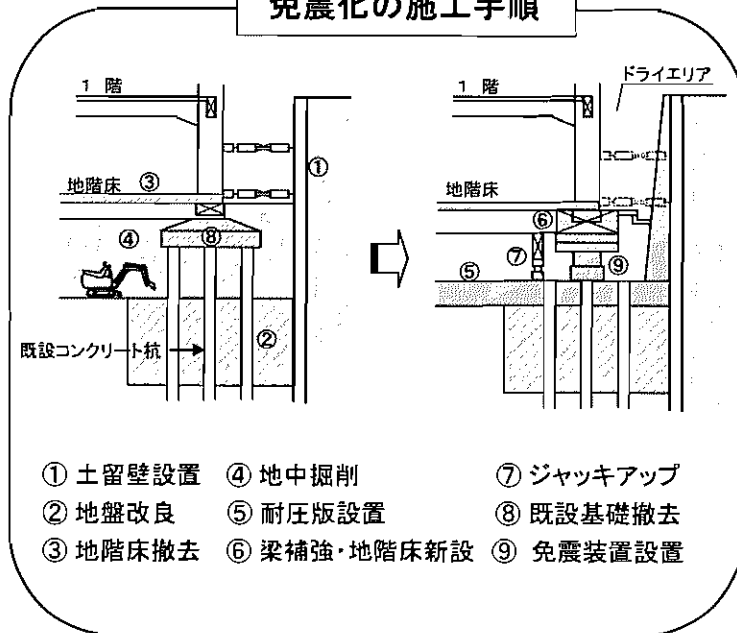
西館 在来工法(柱・壁等の補強)により補強(耐震改修後Is値:0.6)

- ・東館との接続部を撤去、渡り廊下を設置。
- ・4、5階増築部分を撤去。
- ・地下1から地上3階に耐震壁を設置。
- ・3階増築部の柱補強。(外壁に鉄骨柱を設置)

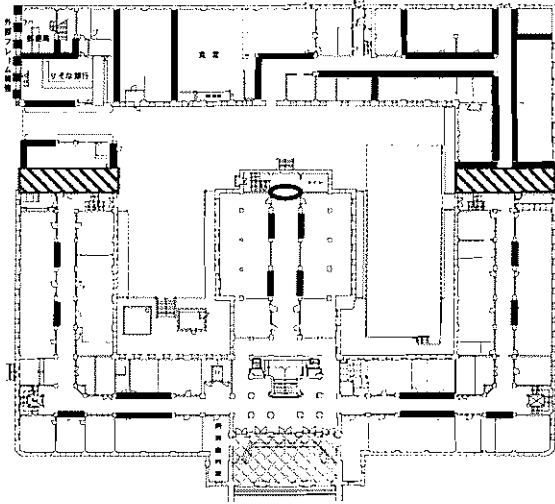


壁(廊下壁)の補強図

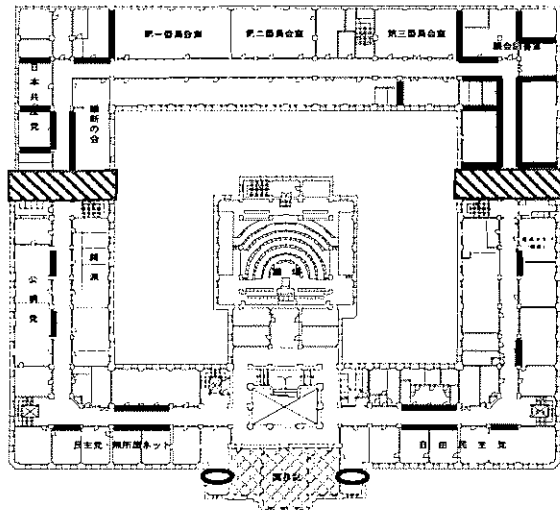
免震化の施工手順



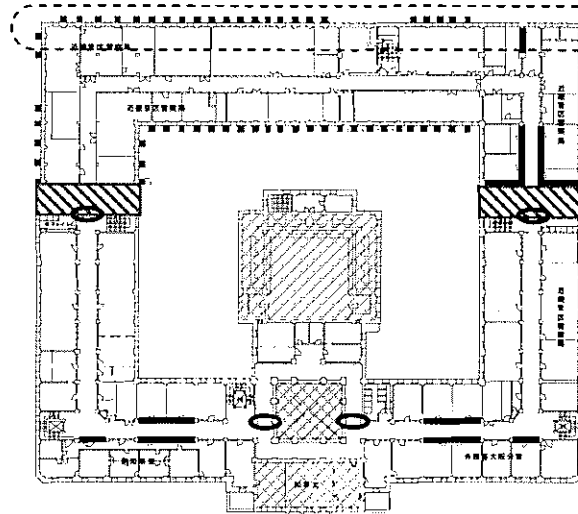
◇ 耐震壁等による構造補強



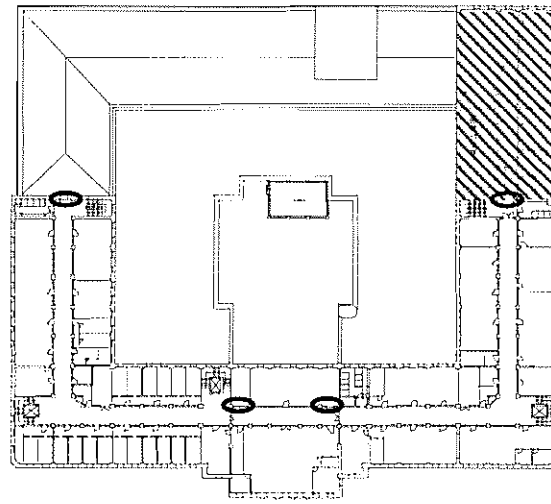
1 階



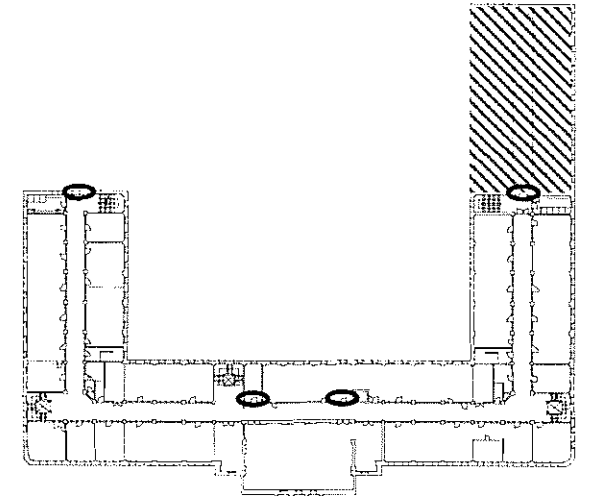
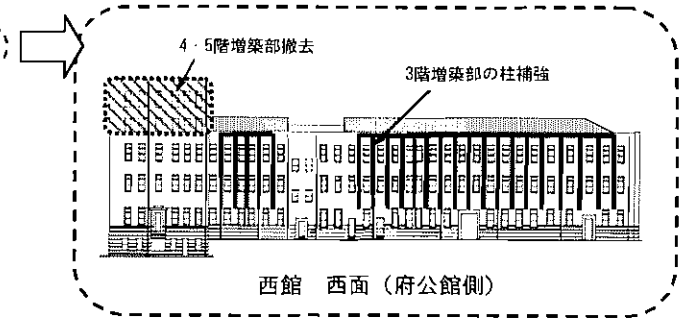
2 階



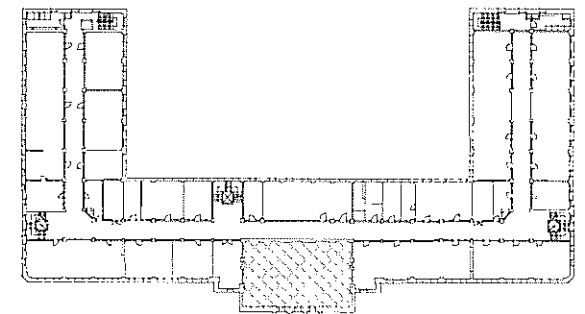
3 階



4 階



5 階



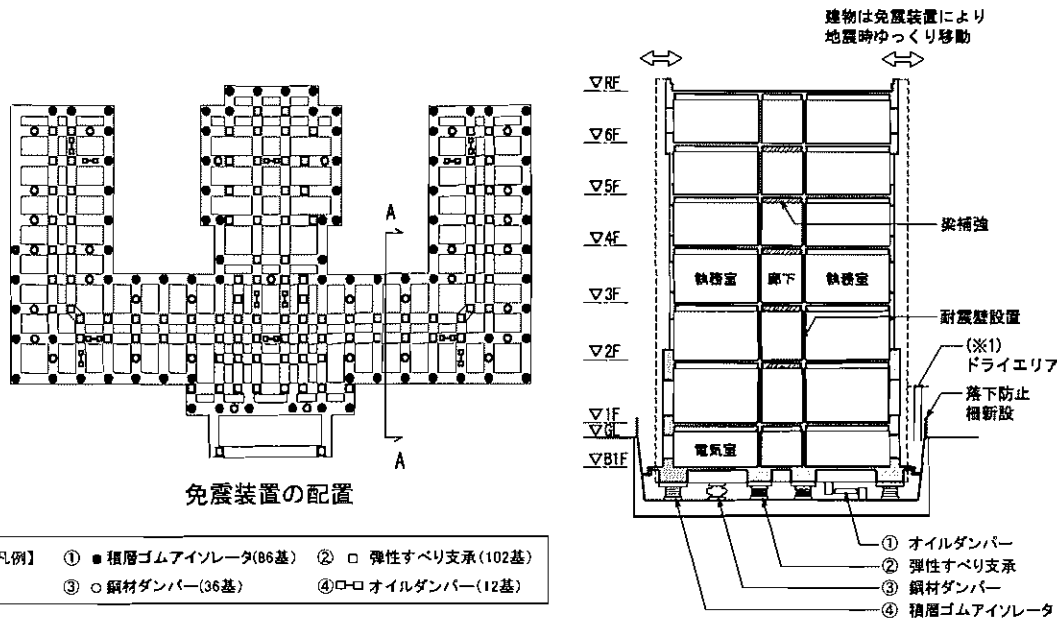
6 階

凡例	: 耐震壁新設（窓は閉塞、出入口は設置可能）	: 撤去
	: 梁補強	: 天井補強
	: 西館3階増築部柱補強	

◇ 本館耐震工事(基礎免震工法など)

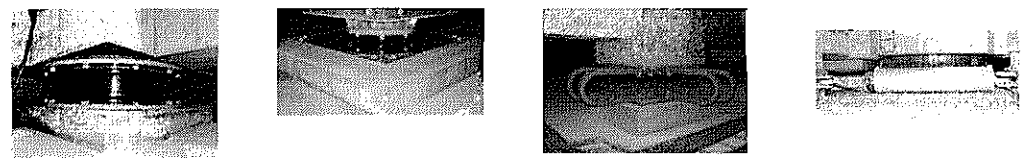
■ 基礎免震工法

地震力による水平動が建物に直接作用しないよう、基礎部に免震装置(積層ゴムアイソレータ、弾性すべり支承、鋼材ダンパー、オイルダンパー)を設置し、地震で地盤が激しく揺れても建物は追従せずゆっくり動き、地震力を緩和して建物と内部の設備・什器の損傷を防ぐ工法。



- 【凡例】 ① ● 積層ゴムアイソレータ(86基) ② □ 弾性すべり支承(102基)
 ③ ○ 鋼材ダンパー(36基) ④ □ ロロ オイルダンパー(12基)

(※1) 地震時に地面と建物がぶつからないようにするため、建物周囲に空間(ドライエリア)を設ける。



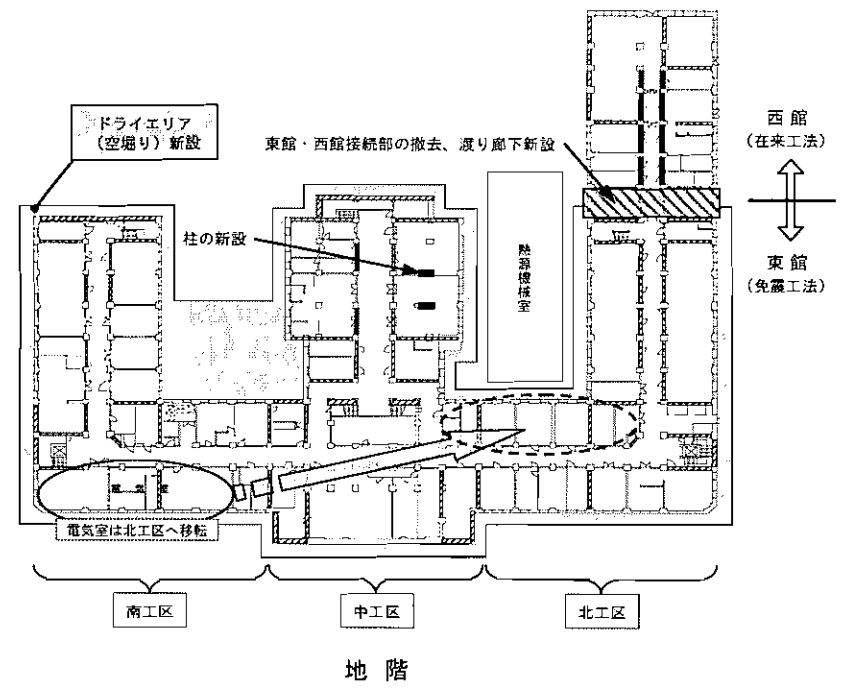
- ① 積層ゴムアイソレータ
地震の揺れを吸収するとともに、建物の重量を安定して支える
- ② 弾性すべり支承
建物の重量を支えながら地震動時に滑り、大地震の揺れを伝えにくくする
- ③ 鋼材ダンパー
鋼材の復元力を利用し建物の揺れを早く収める
- ④ オイルダンパー
ピストン内のオイルの抵抗力を利用し、建物の揺れを早く収める

免震装置

■ 耐震壁等による補強

(ヶ所)

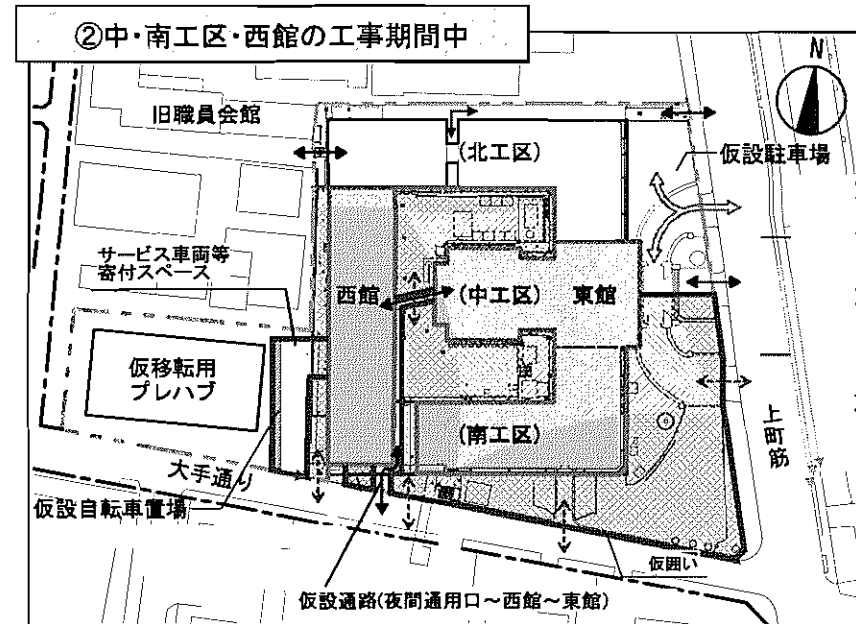
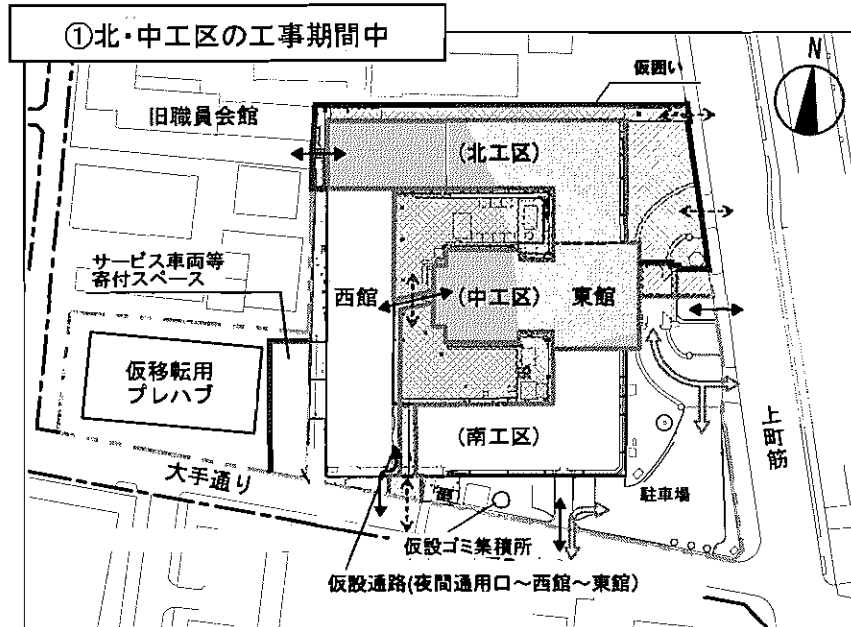
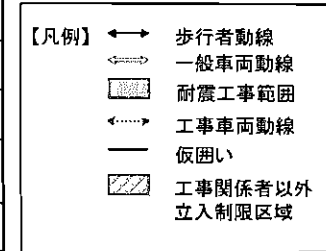
階数	東館		西館
	耐震壁	梁補強	耐震壁
6階	0	0	—
5階	0	4	—
4階	0	4	—
3階	10	4	7
2階	14	2	26
1階	18	1	39
地階	2	0	10
合計	44	15	82



- 凡例 ■■■ : 耐震壁新設 (窓は閉塞、出入口は設置可能) ▨ : 撤去

◇ 耐震工の影響と対策

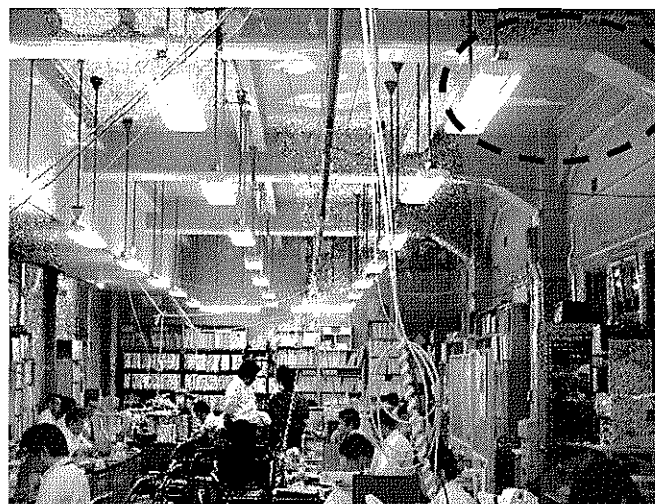
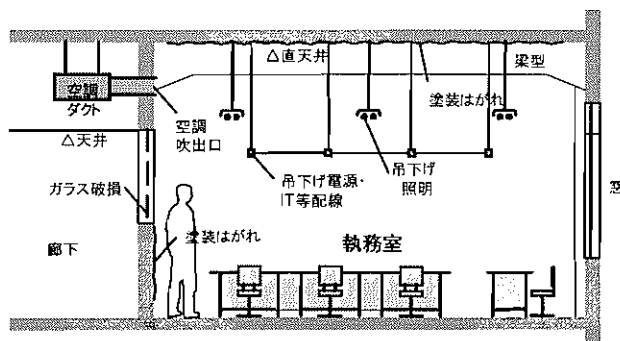
影響内容	①北・中工区工事期間中(前半18ヶ月)	②中・南工区工事期間中(後半18ヶ月)
立入制限	中庭全面、正面玄関北側の車寄せ	中庭全面、正面玄関南側の車寄せ、南東側駐車場
出入口の使用制限	正面玄関北側半分	正面玄関南側半分、南通用口
駐車スペースの縮小	正面玄関南東側駐車場を許可車(送迎車、障がい者等)の駐車スペースとして利用。 サービス車両用の寄付スペースを西側に設ける。	正面玄関北側(植込み)に仮設駐車場を確保。
西館執務室の減少	西館の4・5階撤去部分及び東館との接続部に係る執務室(約1600㎡)は、新別館に移転。	
工事による騒音・振動等	執務時間中も多少の騒音・振動等が発生する。 ただし、騒音程度が60デシベルを超える作業は、夜間・休日に行う。	
全館停電	地下1階電気室を南工区から北工区に移転させるため、夜間・休日に全館停電(1日程度)する。	



■ 環境改善工事の概要

- ・耐震工事に併せて、執務室・廊下等の環境を改善する。
- ・環境改善工事は、居ながらの工事ができないため、府公館敷地に仮移転用プレハブを設置し、本館執務室を順次移転しながら行う。

現 状



現在の執務室状況

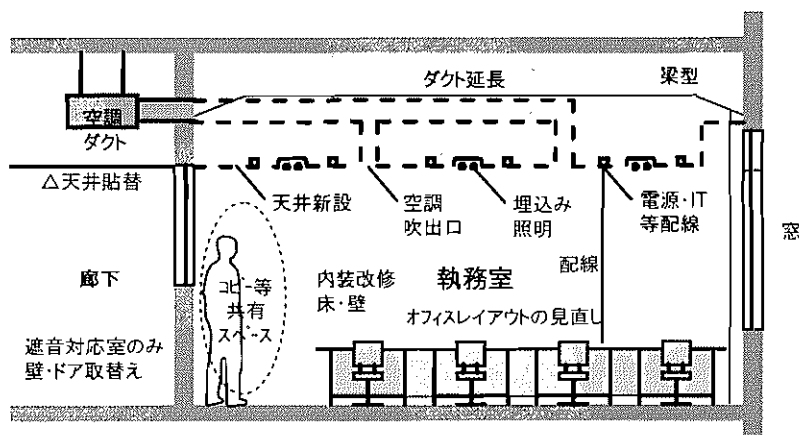


天井の塗装はがれ



窓ガラスの破損

改善後



- ・ 執務室に天井を新設し、空調及び照明効率を向上。
- ・ 天井にIT配線を整備。
- ・ 壁を塗装、床を改修。
- ・ 一部諸室の壁・建具を改修し、遮音性能を向上。
(議会諸室、知事室、部長室、主要会議室等)

■本館の耐用年数

- 公的機関である(財)日本建築総合試験所に委託した「劣化度調査」及び「大阪府庁舎活用計画に関する調査業務」において、建物の耐用年数に係る事項として、
 - ①構造耐力を損なう恐れがある鉄筋の腐食は生じていない。
 - ②建物の耐用年数に密接に関連するコンクリート中性化深さ・鉄筋腐食について、昭和60年に行った調査と比較し著しく進行していない。
- 専門家の意見として、
定期点検を行いつつ、劣化箇所に対し、劣化が進行しないように適切な補修対策を講ずれば、相当期間継続して使用できるとの結果である。
相当期間とは、概ね30年以上であり、適切な維持保全を行えば50年程度の利用は可能。

■免震装置の耐用年数について

- 日本で国内初となる免震建築が誕生したのは1983年、今からわずか20余年前のことであるが、内部ゴムの周囲を被覆ゴムで覆うことにより、ゴムの劣化を促進するオゾン紫外線などから内部ゴムを守っているため、免震装置に使われる積層ゴムの耐用年数は60年以上。
- 経年的（60年程度）に起こり得る性能変化について、メーカーの性能試験結果は、下記のとおり。
 - ①積層ゴムが建物荷重によって生じるゴムの厚さの変化
数十年で数ミリ程度であり、問題はない。
 - ②ゴムが経年変化によって硬くなることによる水平剛性や鉛直剛性
促進劣化試験により1～2割程度低下するが、あらかじめこのような変化を見込んで設計行うため、問題はない。

※出典 免震用積層ゴムハンドブック（社団法人日本ゴム協会免震用積層ゴム委員会編）

■本庁への来庁者数、通勤手当の変動

1. 本庁への来庁者数(H19年度推計) 約40万人

(内訳)

許認可・届出・契約等	約28万人
資格・免許等	約7万人
府民相談・情報公開・議会傍聴など	約4万人
その他(団体広聴など)	約1万人

2. 通勤手当の変動

年約1.8億円増加 [4,600人(H24本庁着席人員)×19,756円×2=181,755千円]

◎ 主要駅から府庁までと主要駅からトレードセンター前までの交通費の差(6ヶ月定期ベース)

(※大阪市交通局ホームページ「最短経路・料金検索」を用いて試算)

谷町9丁目	15,880円増(1区⇒4区)	} *単純平均 19,756円増
なんば	5,940円増(2区⇒3区)	
天王寺	10,100円増(2区⇒4区)	
天満橋	55,140円増(3区純増)	
梅田	11,720円増(1区⇒3区)	

3. 通勤時間の変動

約20分増加 [職員の住所の構成が概ね人口比に比例するものと仮定し、府内各市区町村役場の最寄り駅からの所要時間(Yahoo 路線情報による)を人口で加重平均して算出]

(参考)本庁職員の通勤経路(平成21年8月調べ)

- ・ニュートラム(住之江公園⇒トレードセンター前)を利用する可能性のある者
約500人(原則として、南海本線、高野線、四つ橋線「花園町駅」以南の各駅及びニュートラム各駅が最寄り駅の者)
- ・ニュートラム(コスモスクエア⇒トレードセンター前)を利用する可能性のある者
約4,100人

● 混雑率の目安

■ 地下鉄・ニュートラムの輸送力

①地下鉄

	運転間隔	構成両数	1両定員	輸送力	混雑率(150%)
朝ラッシュ時	4分	6両	134人	12,060人	18,090人
昼間時	7分30秒	6両	134人	6,432人	9,648人
タラッシュ時	5分	6両	134人	9,648人	14,472人

※輸送力:列車定員(座席につか、吊革につかまるか、ドア付近の柱につかまることができる状態)で1時間に輸送できる人員
 ※混雑率(150%):広げて楽に新聞が読める状態

大阪市交通局資料に基づき作成

【平成20年度交通調査】 8:00~9:00

- 大阪港⇒コスモスクエア 6,786人
(中央線の主な乗り換え可能駅通過後の状況)
- 森之宮(JR環状線)⇒谷町四丁目 16,113人
- 谷町四丁目(谷町線)⇒堺筋本町 15,742人
- 堺筋本町(堺筋線)⇒本町 14,159人
- 本町(御堂筋線)⇒阿波座 11,718人
- 弁天町(JR環状線)⇒朝潮橋 9,540人

②ニュートラム

	運転間隔	構成両数	1両定員	輸送力	混雑率(150%)
朝ラッシュ時	2分30秒	4両	44人	4,224人	6,336人
昼間時	6分	4両	44人	1,760人	2,640人
タラッシュ時	3分45秒	4両	44人	2,816人	4,224人

【平成20年度交通調査】 8:00~9:00

- コスモスクエア⇒トレードセンター前 3,207人
- 中ふ頭⇒トレードセンター前 2,151人

■ 駅乗降客数(平成20年度交通調査)

	コスモスクエア駅		トレードセンター前駅	
	乗車	降車	乗車	降車
平日の1日当たりの乗降者数	99百人	89百人	37百人	50百人
朝ラッシュ時(8時~9時)	3百人(3%)	37百人(42%)	0百人(0%)	20百人(40%)

※平成20年度交通調査:平成20年11月11日大阪市交通局調査実施

