

「(仮称)咲洲庁舎」活用の基本的な考え方(案)

H21. 12. 2

■ WTCビル運用の基本方針

- ・債務負担行為の可決を踏まえ、WTCビルの有効活用を進める。
(本庁舎の意義については下記のとおり。)
- ・本館の耐震補強については、平成27年度までの耐震補強計画、H23年度前半までに判断。

※地方自治法第4条第1項にいう「事務所」の判断基準について

- 「事務所」とは地方公共団体の「主たる事務所」をいう。
- 「主たる事務所」とは、地方公共団体の主たる機能を有するところである。
- 地方自治の本旨から考えれば、住民の代表であり地方公共団体の意思決定権限を有する、知事(知事室)と議会(議場や議会事務局)は「主たる事務所」にあることが望ましい。
- しかし、知事室と議会があれば主たる機能があるといえるわけではなく、たとえば、知事室と議会以外にほとんどの機能がないのなら「主たる事務所」とはいえない。
- どこまでの機能を有すれば、「主たる事務所」と言えるかについては、地方自治法第4条第2項の規定を勘案しつつ、都道府県庁の役割や大阪府の実情などを踏まえて総合的に判断すべき。
- なお、「主たる事務所」以外にも知事室や議会を設置することは、地方自治法上これを禁止する規定がなく許されるものと解する。

■ 移転部局

移転部局	1. 府市連携を強化すべき事業部局など ・府市連携部局について市総務局と調整中 ・その他については今後、検討 2. 防災拠点
移転規模	・民間ビル借上げ(8か所)の解消 約14,000㎡ ・分館6号館、新分館1・2号館等の廃止 約3,000㎡ ・新別館を市内府税事務所の再編に活用 約5,000㎡ ・咲洲庁舎に特別職控室・迎賓機能を整備 約1,000㎡ 合計: 約23,000㎡
移転先 フロア	・18~27階、29・37・38・43・46・47階など

※ 庁舎間の連絡体制(検討課題)

- ①専用回線、共用LAN、内線電話
- ②公用車による連絡 など

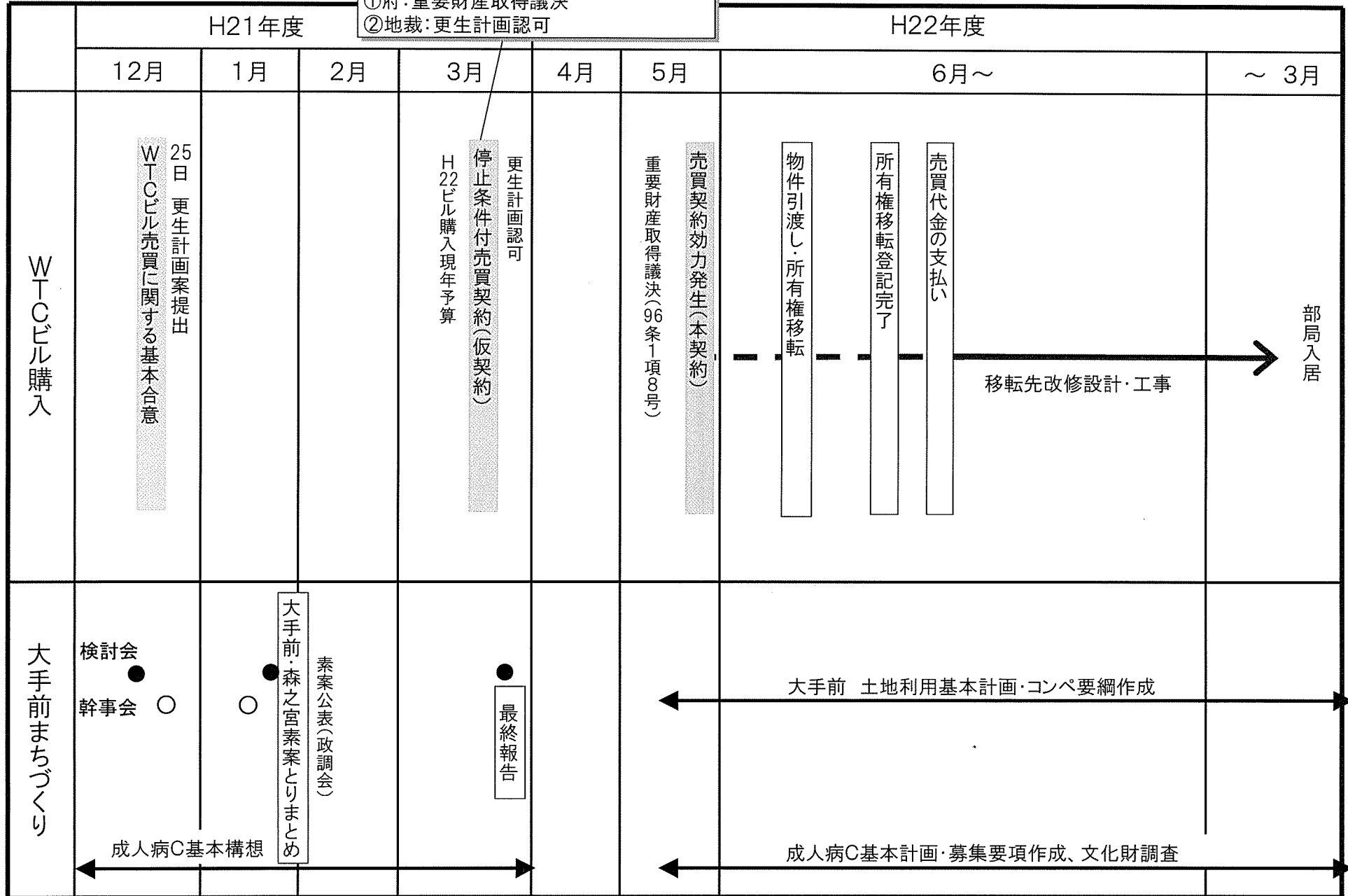
■ 民間テナント対応

- 現在の賃貸借契約における貸主の地位を継承する。
(風俗営業(遊技場、アミューズメント)については、退去いただくよう協力依頼)
- 現在入居しているテナントが退去した場合、新たな募集は行わず、庁舎使用又は府の関係団体への貸付等を検討する。

売買スケジュール(調整中)

H21.11.30

【停止条件】
 ①府:重要財産取得議決
 ②地裁:更生計画認可



WTC社との基本合意について

- WTCビルの購入契約に先立ち、管財人が更生計画案を地裁に提出するまでに、WTC社と基本合意の締結を予定。

(目的)

- ・更生計画案の前提として、WTCビルを府に譲渡することとその額を確定させること。

(法的性格)




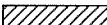
- ・ただちに法的効果が発生するものではなく、将来の停止条件付契約の締結について合意するもの
- ・基本合意の締結により、府・管財人は、売買契約の成立に向けて努力（府：議会の議決の取得、管財人：地裁の認可の取得）すべき義務を負う。

(主な内容)

- ・購入予定金額
- ・契約成立の条件の確認（議会の議決、裁判所の認可）

WTCビルの状況

	街側		海側					
52	110.00	346.71	50.00		100.00			
51	110.00				150.00			
50	160.00			(株)大阪商船ビル興業	160.00			
49								
48								
47				521.24				
46		560.64		520.63				
45		大阪市港湾局	(株)大阪商船ビル興業	大阪市港湾局				
44				479.46				
43		245.47		575.97				
41			大阪市港湾局					
40	255.44		大阪市港湾局					
39			大阪市港湾局					
38	459.27			816.19				
37		816.19		816.19				
36			大阪市環境局					
35	459.27		大阪市建設局					
34			大阪市建設局					
33			大阪市建設局					
32					178.74			
31			(株)大阪商船ビル興業					
30					275.09			
29		789.63		789.63				
28			大阪市ゆとりみどり振興局					
27		789.63		783.85				
26		789.63		789.63				
25		789.63		789.63				
24		789.63			406.14			
23		大阪市建設局		561.67	(株)大阪商船ビル興業			
22		789.63		789.63				
21		789.63		789.63				
20	383.49							
19		511.52	大阪市建設局		709.17			
18		763.53		228.16	(株)大阪商船ビル興業			
17			大阪市ゆとりみどり振興局					
16			大阪市都市整備局					
15			大阪市契約管理財局		大阪市建設局			
14			大阪市建設局					
13			大阪市建設局					
12			大阪市建設局					
11		大阪市建設局		357.12	大阪市水道局			
10			大阪市水道局					
9			大阪市水道局					
8			大阪市水道局					
7			大阪市水道局					
6		(食堂) 749.29		(食堂) 749.29				
3					116.07		105.30	
2				ホール等 600.00			122.33	87.86
1		45.52			38.31			

-  府入居 約23,000㎡
-  民間テナント 約15,000㎡
-  大阪市 約30,000㎡
-  市関係団体 約3,000㎡

■ 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 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 m ²	着席人員数 4,988人
-----------------	-----------------------------------	--------------

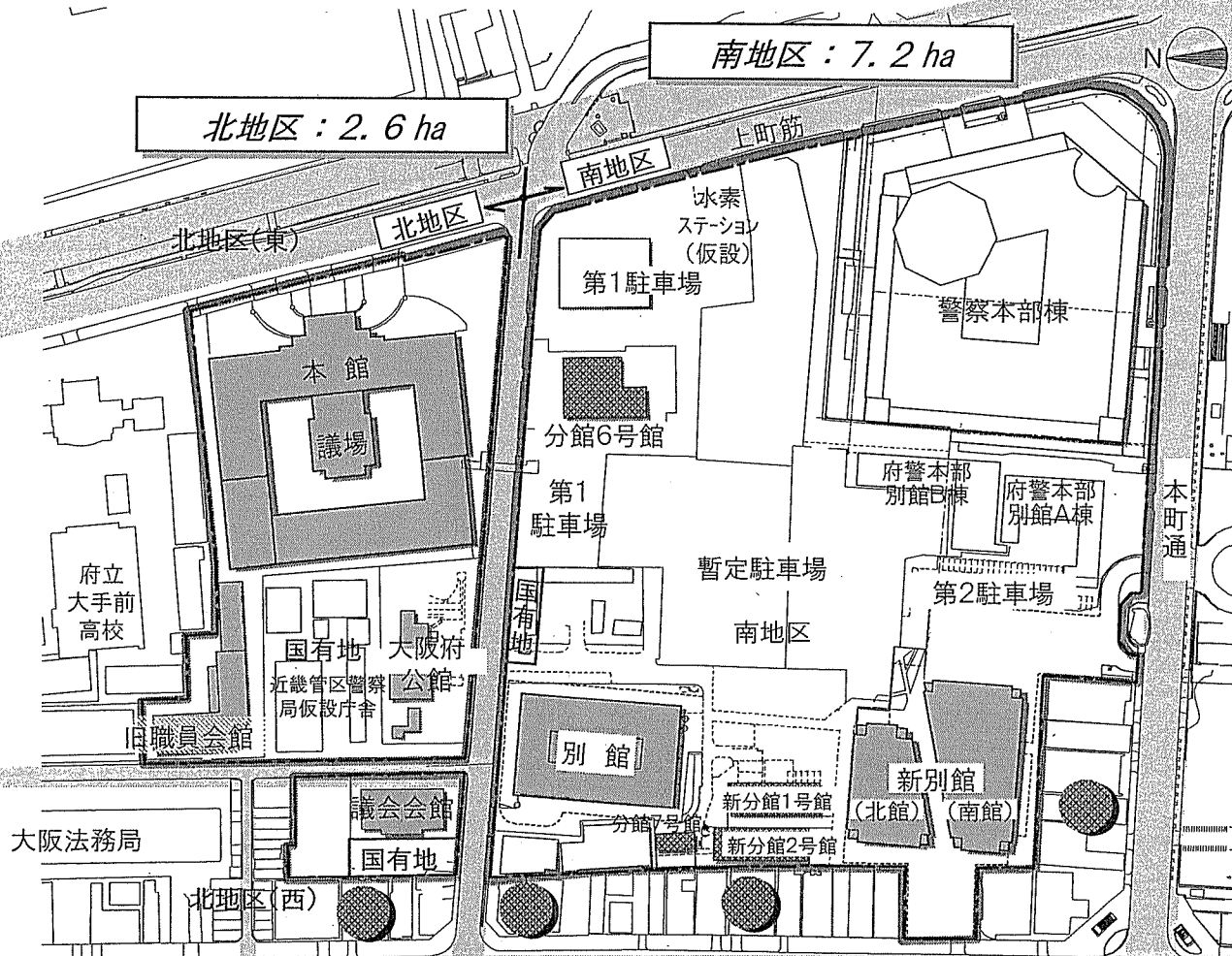
分散庁舎の状況

大阪城
天守閣

大阪城公園

南地区 : 7.2 ha

北地区 : 2.6 ha



大阪歴史博物館
NHK

天満橋駅

谷町筋・地下鉄谷町線

谷町四丁目駅

財政シミュレーション・スケジュール

■ 財政シミュレーション(H21～53)

(単位:億円)

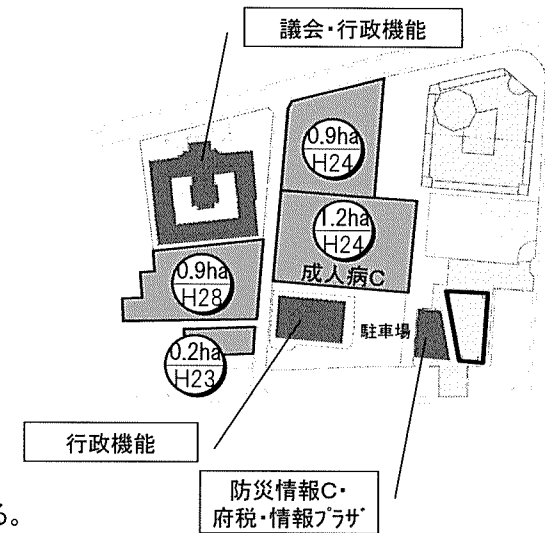
整備費等		費目		備考
支出		WTC土地・建物購入費	85	
		WTC改修費	39	長周期15・防災等8・執務室等16
		起債利息	6	
		移転費等	5	
		防災情報C	12	新別館
		現庁舎エリア外構等	10	
	(※1) 小計	157		
土地活用収入			293	3.2ha @97万円/m ²
収支		(a)	136	
管理的経費等				
支出	維持管理費	773	大手前307億円、WTC465億円	
	民間ビル賃借料	12	H22まで	
収入	テナント賃料・共益費等	391	民間テナント143億円 目的外使用 248億円(※2)	
収支		(b)	▲394	
大規模修繕費		(c)	▲345 大手前104億円、WTC241億円	
(a)+(b)+(c)			▲603	

※1 本館を耐震補強する場合は、さらに87億円の支出が増加する。

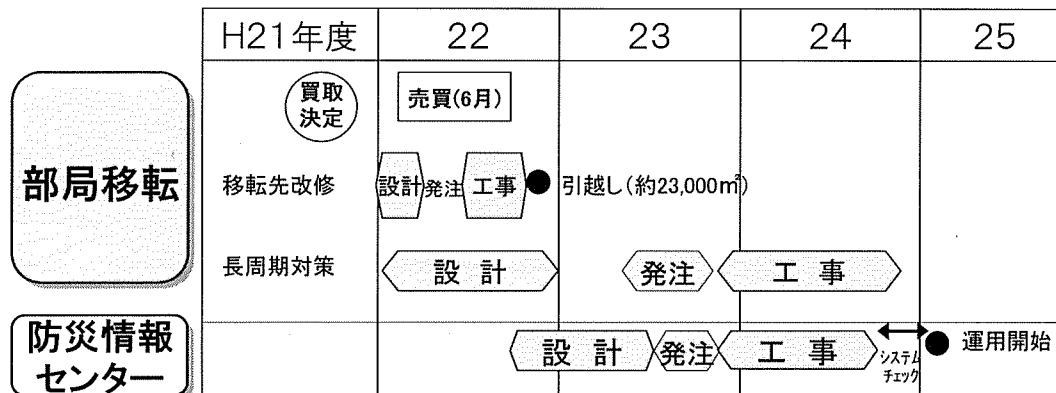
※2 目的外使用料は、大阪市等の退去後も、府関係団体等が入居することを想定して使用料収入を見込んでいる。

■ 大手前の土地利用

土地活用面積(3.2ha)



■ スケジュール



■ 新別館の活用

	北館	ブリック	南館
9F	府税 755m ²		1,150m ² (上部吹抜) 府税697m ²
8F	府税 762m ²		750m ² 350m ²
7F	府税 835m ²		1,100m ²
6F	(上部吹抜) 394m ²		(財)大阪府市町村振興協会 (ホール・研修室等)
5F	防災情報C 320m ²	防災情報C 81m ²	
4F		増 130m ²	
3F	防災情報C 784m ²		プリムローズ
2F	防災情報C 846m ²		
1F	防災情報C 864m ²		防災情報C・府税 増 260m ² プリムローズ等
0F	防災ホール・1-7室等 372m ²	税 488m ²	ハーストC リラク等