

(目次)

庁舎整備の経過	1
府有地の暫定利用の状況	3
土地取得の経過と現状	5
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	7
分散庁舎の現状と着席人員数	8
支出の内訳	9
大規模修繕費の内訳	10
来庁者用駐車場の必要台数	11
本館の耐用年数	12
本館耐震工事(基礎免震工法など)	13
土地活用	14
鑑定の概要	15
文化財調査の実績	16
立地施設の検討	17

■ 庁舎整備の経過

<p>府庁舎・周辺整備基本計画 (H元.10)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ コンペ実施：黒川紀章建築都市設計事務所の提案を採用 ○ 新別館(259億円/南館:H7、北館:H9)、府警本部棟(617億円/1期:H14、2期:H19)は既に完成 ○ 新行政棟(1,100億円)、新議会棟(240億円)は、府財政の危機的状況によりH8以降、着工を凍結 	
<p>府庁本館の耐震診断結果 (H18.1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本館は、耐震性能が極めて低く、震度6強から7程度の大規模地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いことが判明。 ＊本館の構造耐震指標(最小Is値) 東館:0.15、西館:0.16 ＊災害時に重要な機能を果たす建築物に求められる耐震性能:Is値\geq0.9 =建築基準法及び建築物の耐震改修の促進に関する法律が必要とする耐震性能(Is値\geq0.6) ×国の官庁施設の総合耐震計画基準による重要度係数(1.5) 	<p>本館の耐震性能</p>
<p>府議会庁舎整備検討委員会 (H18.6～9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震補強か、新庁舎建設か結論に至らず、知事に対する意見が出される ・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 	
<p>府有建築物耐震化実施方針 (H19.3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 災害時に重要な機能を果たす建築物(庁舎・警察・病院・避難所指定の府立学校等)でIs値0.3未満の建物については、H21までに耐震化に着手、H27までに100%目標 	
<p>府庁本館の建替えについての基本的な考え方(案) (H19.5)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本館は、引き続き、庁舎として使用することとし、早急に耐震補強に着手する ・玄関吹抜ホール等の歴史的・文化的価値を評価する専門家の意見があり、周辺環境と調和した景観を形成する建物としての価値に着目して、保存することが大切 ・価値ある建物の保存・活用策としては、一部のみ保存するよりも、東館全部を府が所有し、公的利用することが望ましい ○ 新庁舎については、多額の財政負担が生じ、負担の軽減を図るには府有地を処分することが必要であるが、国有地との一体的な処分方法等の条件整備について国と共同して取り組む必要があり、今、直ちに新庁舎整備に着手できる状況にはない 	
<p>平成19年9月議会及び本館耐震設計(H20.1～)</p>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>○ 本館耐震設計予算可決 予算額:2.3億円(H19-20債務負担行為)</p> <p>「総務常任委員会附帯決議」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 </div> <p>※ 耐震設計は4パターンを検討</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> <p>(全体)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>(E型)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>(T型)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>(I型)</p> </div> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>○ 耐震設計委託契約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約金額 199.5百万円(執行116.5百万円) ・契約期間 H20.1.25～H21.3.19 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>○ 平成20年度予算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震設計費193.1百万円(2月補正で83百万円減額補正) </div>

庁舎周辺エリア全体構想(素案) (H20.9)	○ 庁舎のあり方3案(耐震補強、建替え、WTC移転)を提示												
庁舎移転構想(案)(H21.1) 都市構想(案)(H21.2)	○ 耐震化の早期実現、府民にとってわかりやすい庁舎、費用対効果の最大化、庁舎移転によって「改革」「変化」を先導できるなどの観点から、WTC移転(案)が最も妥当 (1月28日発表。2月13日一部修正。3月10日補足資料) ○ 府庁舎の移転を契機に、府市の連携によって、咲洲・夢洲地区と大手前地区を大きく動かす「都市構想(案)」を府市共同発表(2月19日)												
庁舎移転関係議案の提出 (H21.2)	○ 20年度耐震設計予算は、実施設計相当額(83百万円)を減額補正。 ○ 大阪府庁の位置を定める条例 ⇒ 出席議員の2/3の特別多数決 ○ 平成21年度一般会計補正予算 約10,520百万円 (WTCビル購入費:10,342百万円、WTCビル改修事業費:107百万円、都市構想検討費:10百万円、防災無線再整備:60百万円) <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">} 否決(3月24日)</div> <table border="1" style="margin-top: 20px; width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>庁舎位置条例</th> <th>予 算</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賛 成</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td>反 対</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">69</td> </tr> <tr> <td>白票・無効</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> </tbody> </table>		庁舎位置条例	予 算	賛 成	46	40	反 対	65	69	白票・無効	1	2
	庁舎位置条例	予 算											
賛 成	46	40											
反 対	65	69											
白票・無効	1	2											

■ 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(㎡)	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

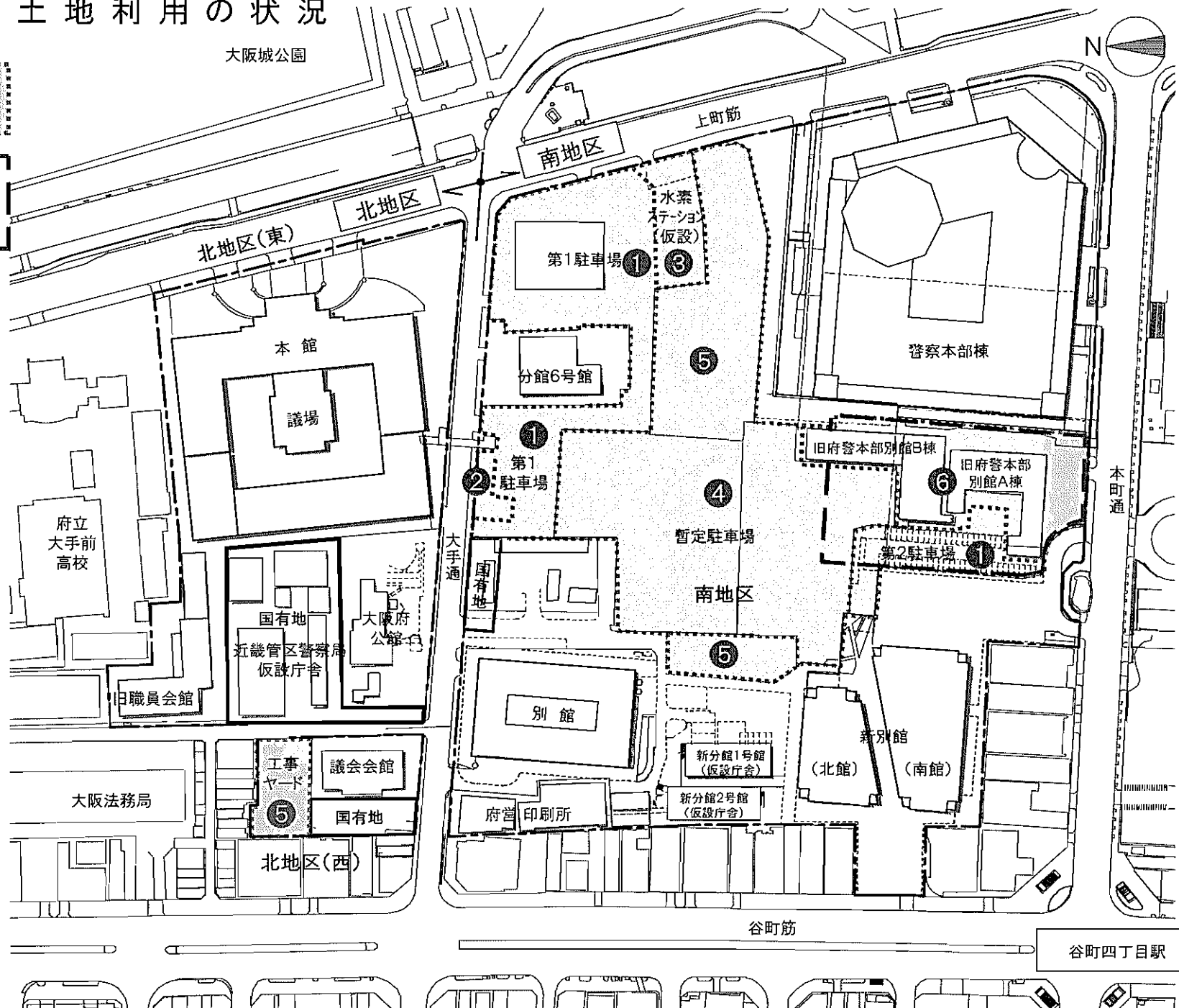
- ・ 国は、府警本部棟西側の府有地(※①と⑥の一部:約6,500㎡)において、土地交換を前提に、合同庁舎の整備を計画中(総事業費168億円)。交換により、府は、本館西側(近畿管区警察局仮設庁舎用地:約3,800㎡)及び別館東側(同駐車場用地:約600㎡)外の国有地を取得する予定。
- ・ 平成21年度政府予算では、敷地調査費等(75百万円)が計上されているが、現在、国の出先機関改革に関する議論が進められていることから、今後明らかにされる分権改革の方針に沿って、合同庁舎の整備が進められる予定。

暫定土地利用の状況

大阪城公園

暫定利用
2.85 ha

国合同庁舎
(検討中)
土地交換予定

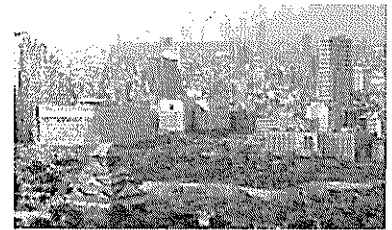


大阪歴史博物館
NHK

谷町四丁目駅

■ 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

■ 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 9.2億円	<p>○収入: 想定地代(38千円/㎡・年) × 土地面積約(28,500㎡) = <u>約10.8億円</u></p> <p>・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(1,080千円/㎡) × 利回り(3%) + 公租公課(5,780円/㎡) = 38千円/㎡</p> <p>○支出: 公租公課(5,780円/㎡・年) × 土地面積(28,500㎡) = <u>約1.6億円</u></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%) = <u>64.1億円</u></p> <p>・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)</p> <p>・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) = <u>30.1億円</u></p> <p>・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</p> <p>・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</p> <p>・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>

■ 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)	着席人数 (人)	備 考	
府所有建物 (10ヶ所)	本館	34,000 20,140	1,709	面積に食堂・売店等を含む	
	別館	29,500 14,540	1,349	面積に市町村長会等を含む	
	分館6号館	1,400 960	96		
	新分館1号館	1,000 520	21		
	新分館2号館	1,000 840	76		
	新別館	南館	3,140	117	研修Cを含む
		北館	2,630	91	面積に診療所等を含む
	旧職員会館等	1,950	0	倉庫、食堂等	
	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)	着席人数 (人)	H21年度 賃料 (百万円)
民間ビル (8ヶ所)	大阪赤十字会館	2,482	337	102
	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
	大手前ウサミビル	5月現在 1,894 7月から 1,678	196	83
	MG大手前ビル	893	102	47
	国民会館・ 住友生命ビル	1,175	155	59
	NBF谷町ビル	4,055	458	170
	マルイト谷町ビル	1,149	127	58
	備後町森田ビル	877	34	45
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 4,988 人
-----------------	-----------------------------------	--------------

■支出の内訳

整備費等	140億円	管理的経費	539億円	大規模修繕費	104億円
本館耐震補強費 ・工事費 ・実施設計費 ・工事監理費 (基本設計概算)	79億円 77.0億円 0.8億円 0.8億円	維持管理費 ・H21~53 10.5(3月公表資料)×33年	347億円 346.5億円	本館 ・外壁 ・外部建具 ・屋上防水 ・内部改修 ・電気設備 ・機械設備 ・設計工事監理	49億円 4.4億円 2.2億円 1.8億円 9.0億円 14.9億円 14.7億円 1.4億円
起債利息 起債発行額71億円 年2%及び2.5%・5年償還	8億円 7.6億円				
本館環境改善費 ・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	民間ビル賃借料 ・H21 (H21契約分)	192億円 6.2億円	別館 ・外壁 ・外部建具 ・屋上防水 ・内部改修 ・電気設備 ・機械設備 ・設計工事監理	55億円 1.0億円 4.0億円 0.8億円 9.2億円 23.3億円 15.3億円 1.6億円
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	・H22~H53 5.8(3月公表資料)×32年	185.6億円		
外構等整備費 ・敷地内道路 ・駐車場(来庁者120+公用車40) ・屋上デッキ・広場・歩行者通路等	10億円 2.0億円 3.0億円 4.9億円				
移転費等 ・移転費 ・耐震工事用仮設庁舎(リース)	3億円 0.7億円 2.7億円				

■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
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
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
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
合計	157	566	2,086	888	432	566	4,695	

H51~55
500
425
58
983

別館	H21~25	H26~30	H31~35	H36~40	H41~45	H46~50	計	主な内容
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
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
合計		1,130	1,076	1,771	1,033	348	5,358	

H51~55
400
55
455

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

H51~55
1,438

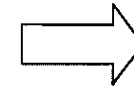
1,438×設計費等1.03=1,481 ← H55の支出

■来庁者用駐車場の必要台数

府来庁者用駐車場は、府民の利便性を図るため、120台（現在236台）を確保

大規模小売店法に基づく必要駐車台数から算定 114台

1日の利用台数（788台）×ピーク率（14.4%）×平均時間係数（1.0）



120台

※ピーク率：ピーク時間帯（1時間）の利用の集中割合

時間係数：駐車車両1台当たりの平均駐車時間による係数

（参考）

○来庁者用駐車場の利用実績（過去3年平均）

	場所	収容台数 (台)	料金	利用台数 (台/日)	利用回数 (回/日)	駐車時間 (分/台)	延駐車時間	ピーク時の利用率	備考
第1駐車場	分館6号館横	188	100円/ 15分	585	3.1	61	595	午後2時頃 7割	収入 約6千万円/年
第2駐車場	新別館横	48		203	4.2	53	179	午前10～午後2時 8割	
計		236		788	3.3	59	774		

○近隣の駐車場

	収容台数(台)	料金	利用回数	利用実態
市営 谷町駐車場	211 〔定額利用 109〕 〔一般利用 102〕	200円/25分	2.9回/日	○午後1～2時 利用率8割程度
近隣 民間駐車場	118 (10箇所)	100円/10～25分	不明	○調査時(H21年6月3日 午後2時頃)は、利用率8割程度

○他府県の事例(H19実績)

都道府県名	収容台数(台)	料金	利用台数(台/日)	利用回数
宮城県	155	100円/20分	713	4.6回/日
東京都	367	250円/25分	571	1.6回/日
神奈川県	206	無料	270	1.3回/日
愛知県	350	無料	735	2.1回/日
京都府	87	無料	360	4.1回/日
広島県	132	無料	約500	3.8回/日
福岡県	276	無料	807	2.9回/日

■本館の耐用年数

- 本館は、耐震改修後40～50年利用できるよう、屋根・外壁の防水性能の確保など、適切な維持管理を行う。
- 「劣化度調査」（H16年度実施）
 - 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の中酸化深さ・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。
- 「大阪府庁舎活用計画に関する調査業務」（H17・18年度実施）
 - 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。

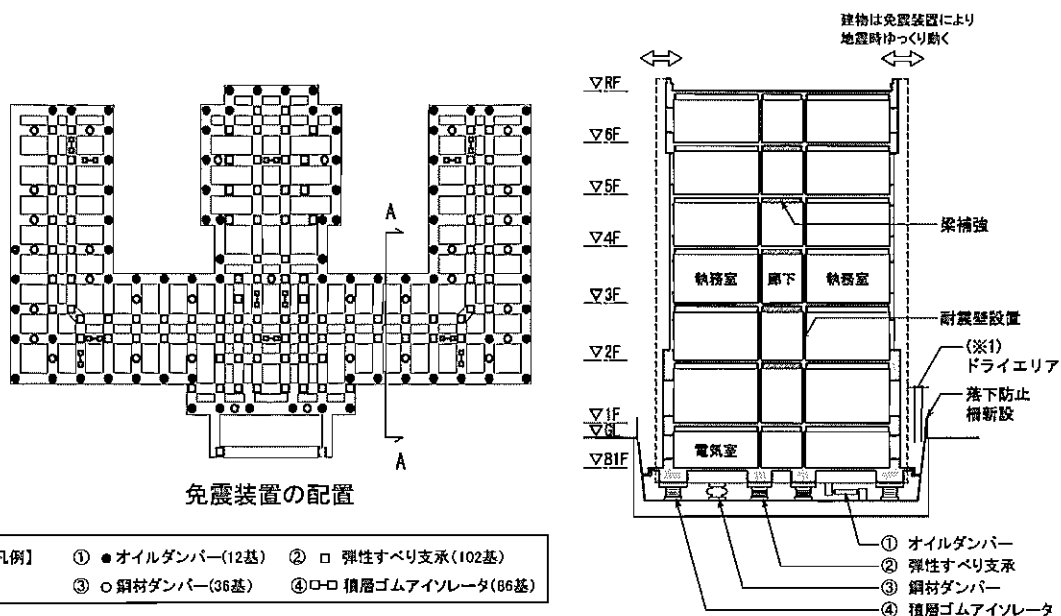
（参考）免震装置の耐用年数

- メーカーによる性能試験結果では、免震装置に使われる積層ゴムの耐用年数は、60年以上。

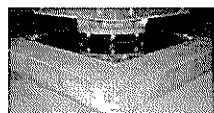
■ 本館耐震工事(基礎免震工法など)

□ 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。



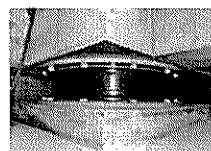
① オイルダンパー
ピストン内のオイルの抵抗力を利用し、建物の揺れを早く収める



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らし、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



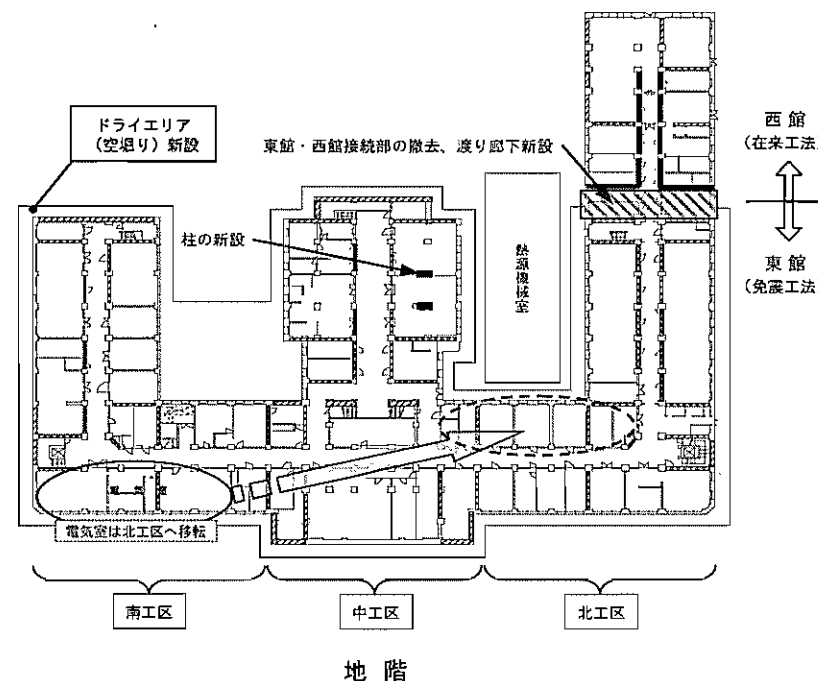
④ 積層ゴムアイソレータ
地震の揺れを吸収するとともに、建物の重量を安定して支える

免震装置

□ 耐震壁等による補強

(箇所)

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



■ 土地活用

□ (B) (C) (D) ブロックの売却収入

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)		
別館前公用車駐車場敷地	0.80	86.40	—	—	0.10	1.03	85.37	H23
旧職員会館等敷地	0.88	95.04	近畿管区庁舎 旧職員会館	1.17	0.88	9.08	84.79	H28
議会会館敷地	0.22	23.76	議会会館	0.19	0.22	2.27	21.30	H23
合計	1.90	205.20		1.36	1.20	12.38	191.46	

※土地の売却価格は、H21年2月現在、@1,080千円/㎡(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

□ (A) ブロックの土地活用収入

①売却の場合

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)		
0.90	97.20	分館6号館 来庁者駐車場	0.35	0.20	2.06	94.79	H23

※土地の売却価格、文化財調査費の考え方は、(B) (C) (D) ブロックと同じ

②定期借地の場合

活用面積 (ha)	H23~H52 借地料 a (億円)	既存建物撤去費		文化財調査		H25~H53 交付金 d (億円)	a-b-c-d (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)			
0.90	99.90 (3.33×30年)	分館6号館 来庁者駐車場	0.35	0.20	3.24	12.47 (0.43×29年)	83.84	H23

※定期借地の借地料は、更地価格から期待利回り年3%と仮定し、必要経費として市町村交付金相当額を加算

1,080,000 (円/㎡) × 3% + 4,772 (円/㎡) ≒ @37,000 (円/㎡)

※定期借地に伴う支出として、市町村交付金、文化財調査費、撤去工事費を見込む

※文化財調査費は、未調査面積に単独施工単価(@162千円/㎡)を乗じて算出

■ 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

H.20.3.1～H.20.7.1	+1.7%
H.20.7.1～H.21.1.1	▲9.3%
H.21.1.1～H.21.2.1	▲1.7%
H.20.3.1～H.21.2.1	▲9.3%

■文化財調査の実績

地区	調査原因	調査年度	調査面積 (㎡)	調査経費(百万円)	
南地区	新別館等	H2	6,100	815	
		H3	4,298	1,022	
		H4	4,920	1,118	
		H5	3,219	496	
		H6	3,797	907	
		H7	2,562	368	
	新別館等小計			24,896	4,726
	警察本部1期	H10,11	3,746	417	
	警察本部2期	H15	3,896	249	
	警察本部小計			7,642	666
	南地区小計			32,538	5,392
北地区	元職員会館前	H3	809	9	
その他	営林局跡地	H6	2,615	192	
合計			35,962	5,593	

※調査単価の求め方

文化財調査費用は、調査の深さや、建築工事と並行して行うのか、あるいは単独実施をして掘削・埋戻しをするのかにより、大きく異なることから、建築工事と並行して実施することを前提に、過去の実施単価を並行施工の場合は×1.0、単独施工の場合は×0.8で補正して並行施工単価(129千円/㎡)を算出。

庁舎周辺整備事業に伴う文化財調査実績				補正 (C)	算出経費 (百万円) (d) = (b×c)
調査場所	調査面積 (㎡) (a)	調査経費 (百万円) (b)			
南地区	新別館	24,900	4,726	×0.8	3,781
南地区	警察本部	7,600	666	×1.0	666
北地区	元職員会館前	800	9	×0.8	7
その他	営林局跡地	2,600	192	×0.8	154
合計		35,900	5,593		4,608

$$\text{並行施工単価} = (d) \div (a)$$

$$129 \text{ 千円/㎡}$$

$$\text{単独施工単価} : 129 \div 0.8$$

$$162 \text{ 千円/㎡}$$

※単独施工単価は、並行施工単価を0.8で割り戻して算出

■ 立地施設の検討

【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 	◎～○	◇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。 ※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。	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) 	◎	◇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。	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 	○～△	◇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) ※本社企業の誘致など積極的な働きかけが必要	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) 	○～△	◇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。 ※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。	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) 	◎～△	◇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。	2,000～3,000㎡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 	○～△	◇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。	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 	○～△	◇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。	—
健康	<ul style="list-style-type: none"> ホテル内スパ・エステ・フィットネス 	○～△	◇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。	—
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 	○～△	◇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。 ◇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。	中規模 (500～1000席程度)