

庁舎移転構想(案) 補足資料

この資料は、1月28日付けの「移転構想(案)」について、本議会等でいただいたご質問、ご意見をふまえ、一部を修正し、また、補足説明の資料を追加するものです。

3月10日 庁舎移転構想推進チーム

【 目 次 】

1 庁舎のありかた「3案」の比較(参考1) 財政シミュレーション関係	
資料 1 財政シミュレーション(修正版)	1~ 3
資料 2 各支出の内訳・根拠	4~10
資料 3 職員数削減計画に基づく民間ビル賃料の試算	11
資料 4 現庁舎エリアの鑑定の概要	12
資料 5 必要最小限の集約庁舎案の検討	13
資料 6 WTC購入費と敷金の扱い	14
2 庁舎のありかた「3案」の比較(参考2)	
資料 7 庁舎のありかた「3案」の比較(参考2)(修正版)	15
3 職員の通勤等・官公署との関係	
資料 8 通勤手当の変動、本庁の来庁者数	16・17
資料 9 府警本部・国の合同庁舎と関係のある業務	18
4 庁舎としての安全性	
資料 10 耐震対策の内容と試算	19・20
資料 11 咲洲の地盤改良	21
資料 12 咲洲の液状化予測	22・23
資料 13 咲洲地区の地盤沈下の状況	24~26
5 経済波及効果	
資料 14 まちづくりの各段階の効果	27
6 その他	
資料 15 大阪市平成 21 年度予算の概要(咲洲、夢洲地区)	28
資料 16 WTCEビルの現況(民間テナント・オフィス)	29
* 防災関係資料(別添)	

庁舎のあり方「3案」の比較 (参考1) (修正版)

財政シミュレーション関係

資料 1

— 下線部: 見直し

		WTC 移転 (案)		耐震補強 (案)		建替え (案)	
スケジュール		H23 : WTC 改修工事完了		H24 : 本館耐震工事完了		H27 : 新庁舎完成	
執務室等面積		55,740 m ²	延床面積 149,300 m ²	59,000 m ²	延床面積 97,000 m ²	59,000 m ²	延床面積 102,000 m ²
行政機能		43,590 m ²	一人当たりの執務室面積 6.4 m ²	45,900 m ²	一人当たりの執務室面積 6.4 m ²	45,900 m ²	一人当たりの執務室面積 6.4 m ²
議会機能		4,750 m ²	本会議場 約500m ² 傍聴席 約100m ²	4,900 m ²	本会議場 約500m ² 傍聴席 約250m ²	4,900 m ²	本会議場 約500m ² 傍聴席 約250m ²
その他		7,400 m ²	食堂・更衣室・迎賓機能・診療所・ 研修所・互助会・市町村会等	8,200 m ²	食堂・更衣室・迎賓機能・診療所・ 研修所・互助会・市町村会等	8,200 m ²	食堂・更衣室・迎賓機能・診療所・ 研修所・互助会・市町村会等
本館		上町筋側中央部のみを補強し、ギャラリーなど府民が利用する施設として活用		本館全体を補強し、庁舎使用を継続		上町筋側中央部のみを補強し、ギャラリーなど府民が利用する施設として活用	
防災情報センター		WTCに整備		新別館に整備		新庁舎に整備	
財政シミュレーション(H20年～53年)	整備費等支出 (a)	214 億円 (—)	土地建物購入費等: 103 WTC改修費: 61 起債利息等: 9 移転等: 10 現庁舎エリア外構等: 5 本館保存改修等: 26	141 億円 (—)	本館耐震補強費: 80 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 移転等: 3	612 億円 (779)	新庁舎建設事業費: 553 外構等: 20 文化財調査: 5 移転等: 8 本館保存改修等: 26
	管理的経費 (b) (H20～53)	426 億円 (428)	維持管理費: 402 民間ビル賃借料(4年間): 24	556 億円 (578)	維持管理費: 358 民間ビル賃借料(34年間): 198	382 億円 (433)	維持管理費: 335 民間ビル賃借料(8年間): 47
	大規模修繕費 (c)	241 億円 (220)	(注)H54～58年間の費用 65億円	104 億円 (—)	(注)H54～58年間の費用 15億円	76 億円 (170)	(注)H54～58年間の費用 72億円
	総支出 (d)=(a)+(b)+(c)	881 億円 (862)		801 億円 (823)		1,070 億円 (1,382)	
	土地活用収入 (e)・南地区東側を除く	418 億円 (447)	4.3 ha	191 億円 (203)	1.9 ha	314 億円 (339)	3.3 ha
	(f)=(e)-(d)	▲463億円 (▲415)		▲610億円 (▲620)		▲756億円 (▲1,043)	

■ 財政シミュレーションの変更点・前提条件

	WTC 移転 (案)	耐震補強 (案)	建替え (案)	
2月公表からの変更点	■着席人員の見直し (H19) 5, 207⇒ (H20) 5, 014 人 ※建替え案の一人当たり執務室面積を他の2案に統一 (7.5 m ² ⇒6.4 m ²)	○庁舎規模に影響なし(不足分を吸収) *なお、執務室等面積を使用可能面積に見直し (59, 800 m ² ⇒55, 740 m ²) ○民間ビル借上げ縮減 ・民間ビル賃料 (4年間) △2 億円	○執務室等面積を見直し (60, 200 m ² ⇒59, 000 m ²) ○民間ビル借上げ縮減 維持管理費 △ 2 億円 (光熱水費、清掃等) <u>民間ビル賃料 (34年間) △20 億円</u> 管理的経費 △22 億円	○執務室等面積を耐震補強案と同面積に見直し (74, 800 m ² ⇒59, 000 m ²) 新庁舎建設事業費 △167 億円 (延床 127, 000 m ² ⇒102, 000 m ²) 維持管理費 △47 億円 <u>民間ビル賃料 (8年間) △ 4 億円</u> 管理的経費 △51 億円
	■消費税・設計費等の算入	○大規模修繕費に消費税・設計費等を算入	○変更なし(既に算入済み)	○維持管理費に消費税、大規模修繕費に消費税、設計費等を算入
	■埋蔵文化財調査費を見込む	○土地活用収入 △28.9 億円	○土地活用収入 △12.4 億円	○土地活用収入 △24.8 億円
その他の前提条件	■財源等	○WTC 土地建物購入費・改修費 * 地方債(一般単独事業債)91 億円 (金利 2%、5 年償還)、基金 74 億円	○耐震補強費 * 地方債(防災対策事業債)71 億円 (金利 2%、5 年償還) ※元利償還の 50%が基準財政需要額に算入されるため、基金を活用せず	○PFI 手法を活用 * 土地活用収入を建設事業費の支払い時に一括充当 * 建設費は、直接施工の場合の工事費(@450 千円/m ²)から一定の縮減効果を見込む
	■維持管理費	○WTC 社の H19 実績を基に試算 ○民間テナントの賃料収入(4 億円/年)を減額	○H18 決算ベースを基に試算	○「建築物のライフサイクルコスト(H17 年版)」を参考に略算
	■大規模修繕費	○WTC 社の積算による	○本館・別館の修繕経過を基に試算	同上
	■土地活用収入	○108 万円/m ² ×4.3ha から、既存庁舎撤去費(18.4 億円)、埋蔵文化財調査費(28.9 億円)を減額	○108 万円/m ² ×1.9ha から、既存庁舎撤去費(1.4 億円)、埋蔵文化財調査費(12.4 億円)を減額	○108 万円/m ² ×3.3ha から、既存庁舎撤去費(18.4 億円)、埋蔵文化財調査費(24.8 億円)を減額
	■その他	○業務システムの移転費は含んでいない	○耐震撤去移転先を新別館の改修により確保	

※防災行政無線の整備費(約 88 億円)は、庁舎整備にかかわらず必要なため、3案とも見込んでいない。

財政シミュレーションに影響する可能性のある事項

- 整備費支出、管理的経費、大規模修繕費、土地活用収入(撤去費、文化財調査費を含む)

いずれも今後の経済情勢、物価・地価動向、金融情勢等によって変動

- 特に

- ・文化財調査費(3案共通)

⇒ 調査を行う範囲、深さ、調査方法などにより変動

- ・WTCビルの維持管理費(WTC移転案)

⇒ 民間テナント賃料収入を差し引いているため、その動向によって変動

- ・民間ビル賃借料(耐震補強案)

⇒ 長期にわたるため、今後の職員数によって変動

- ・維持管理費、大規模修繕費(建替え案)

⇒ 国データ(建築物のライフサイクルコスト)に基づく略算であるため、実際には変動する可能性がある

各支出の内訳・根拠

■ 整備費等支出の内訳

WTC移転(案)	214億円	耐震補強(案)	141億円	建替え(案)	612億円
土地建物購入費 ・土地 ・建物	103億円 12.6億円 90.8億円	本館耐震補強費 ・基本設計概算	80億円	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	553億円 406億円 116億円 31億円
WTCビル改修費 ・議場設置 ・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	起債利息等 年2%・5年償還	8億円	外構等工事費 ・来庁者用立体駐車場(300台)	20億円 14.6億円
起債利息等 年2%・5年償還	9億円	本館執務室環境改善 ・内装・建具改修等 ・照明親切・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×4,180㎡	5億円
移転等 ・移転費 ・民ビル原状回復	10億円 8.8億円 1.5億円	新別館改修 ・防災センター整備 ・執務室化	20億円 12.4億円 7.6億円	移転等 ・移転費 ・民ビル原状回復	8億円 6.2億円 1.5億円
外構等工事費	5億円	外構等工事費 ・来庁者用立体駐車場(200台)	10億円 6.8億円	本館保存改修等 ・耐震補強 ・既存不適格改修等	26億円 17億円 9億円
本館保存改修等 ・耐震補強 ・既存不適格改修等	26億円 17億円 9億円	移転等 ・移転費 ・耐震工事に用仮設庁舎(リース)	3億円 0.7億円 2.7億円		

維持管理費

WTC移転 (案)	耐震補強 (案)	建替え (案)
<ul style="list-style-type: none"> ●現庁舎維持管理費 42.19億円 ・H20：本庁（本館、別館、民ビル等）H18実績 10.60億円/年×1年=10.60億円 ・H21～23：10.6億円から民ビル借上規模の縮小に伴う光熱水費・清掃委託等の減（7百万円/年）を見込む 10.53億円/年×3年=31.59億円 ●WTC維持管理費 360.0億円 ・H24～53：WTC会社のH19実績を全室稼働に換算 16.05億円/年×30年=481.5億円 ・H24～53：民間テナント賃料収入（▲） 4.05億円×30年=（▲）121.5億円 	<ul style="list-style-type: none"> ●現庁舎維持管理費 358.09億円 ・H20：本庁（本館、別館、民ビル等）H18実績 10.60億円/年×1年=10.6億円 ・H21～53：10.6億円から民ビル借上規模の縮小に伴う光熱水費・清掃委託等の減（7百万円/年）を見込む 10.53億円/年×33年=347.49億円 	<ul style="list-style-type: none"> ●現庁舎維持管理費 84.31億円 ・H20：本庁（本館、別館、民ビル等）H18実績 10.60億円/年×1年=10.6億円 ・H21～27：10.6億円から民ビル借上規模の縮小に伴う光熱水費・清掃委託等の減（7百万円/年）を見込む 10.53億円/年×7年=73.71億円 ●新庁舎維持管理費 251.16億円 ・H28～53：国土交通省監修「建築物のライフサイクルコスト」を参考に略算 9.66億円/年×26年=251.16億円
402億円	358億円	335億円

大規模修繕費

WTC移転 (案)：築14年	耐震補強 (案)：本館 築82年・別館 築44年	建替え (案)
<ul style="list-style-type: none"> ●WTC会社の修繕計画（10～50年目）をもとに、H21～53年までの費用を積算（シミュレーション上はH21・29・34・39・44・49に支出を設定） 	<ul style="list-style-type: none"> ●本館・別館の修繕実績を参考に、H20～53年まで積上げ積算（シミュレーション上はH24・29・34・39・44・49に支出を設定） 	<ul style="list-style-type: none"> ●「建築物のライフサイクルコスト(H17年版)」(国交省監修)をもとにH28～53年までの費用を略算（シミュレーション上はH32・37・42・47・52に支出を設定）
241億円	104億円	76億円

〔内 訳〕

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
情報設備 (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・空調機・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

※ 223億円×設計等1.03×消費税1.05=241億円

	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	カバー工法等
屋上防水	1.8	0.8	屋上防水、屋上フェンス等
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、ボイラ、消防等
合 計	47.0	53.6	(47.0+53.6)×設計費等1.03=103.6億円

内 容	金額 (億円)
建築 (屋根・建具等)	9.0
電気設備 (受変電・中央監視等)	21.3
空調設備 (空調・換気・排煙等)	35.6
給排水衛生設備	3.1
消火	1.4
合 計	70.4

※ 70億円×設計等1.03×消費税1.05=76億円

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(大林組)
平成4年時点工事原価による長期保全計画費用(大林組)
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~	
外装 屋根・床		85	175		85	345
外装 壁・天井	36	17	74		51	180
外装 建具	44	6	249		51	356
内装 床		532	137			1,201
内装 壁・天井		225	681			1,131
内装 建具		162	494			818
ゴンドラ・制振	81	148	137		150	634
電気設備						
受変電・蓄電		51	1,595		51	1,719
監視盤関係	91	378	790		378	1,656
照明関係	103	1,255	47		1,255	2,743
通信設備						
非常放送	28	57			107	242
テレビ共聴	20	22			22	64
駐車場ソス						
情報設備						
電話	113	113	113		113	565
鍵・ピル運用	169	107	276		107	828
映像・音響	11	50	11		50	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	3,275
換気設備		4,030	159		4,030	8,219
制御・監視	113	965	113		965	2,269
衛生設備						
水槽・ポンプ	6	19	93		19	143
給排水配管	2	156	668		62	894
便所・洗面	9	35	3		35	99
防火設備						
検知警報		352			352	704
ポンプ・配管		7	1,791			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ることから、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は見合わせる事が可能である。
36,593-7,521=29,072
入札等による契約落ち20%見込むと 29,072×0.8=23,258

(注)合計36,593-網掛け部(～40)7,521-網掛け部(51～)1,083=27,989

27,989-網掛け部(～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・別館大規模修繕計画(H20～)

H20以降、5年おきに支出を設定

本館	H20～24	H25～29	H30～34	H35～39	H40～44	H45～49	計	主な内容
	1～5	6～10	11～15	16～20	21～25	26～30		
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	窓周リシーリング改修
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	

H50～54
31～35
500
425
58
983

別館	H20～24	H25～29	H30～34	H35～39	H40～44	H45～49	計	主な内容
	1～5	6～10	11～15	16～20	21～25	26～30		
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	

H50～54
31～35
400
55
455

本館+別館	H20～24	H25～29	H30～34	H35～39	H40～44	H45～49	計	主な内容
	1～5	6～10	11～15	16～20	21～25	26～30		
合計	157	1,696	3,162	2,659	1,465	914	10,053	10,053×設計費等1.03=10,354

H50～54
31～35
1,438

1,438×設計費等1.03=1,481 ← H54の支出

■ 建替え(案)大規模修繕費 LCCによる試算(H28~53)

【ケース2】「すべき+望ましい」を採用

完成時(H28)を起点に、5年おきに支出を設定

	H28~32	H33~37	H38~42	小計	H43~47	H48~52	合計	H53~57
	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・静止形電源	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

$69,062円 \times 102,000m^2 = 70.4億円$
 $70.4 \times 設計等1.03 \times 消費税1.05 = 76.2億円$

$H57年の支出 = 66.5億円(65,226円 \times 102,000m^2)$
 $66.5 \times 設計等1.03 \times 消費税1.05 = 71.9億円$

■ 撤去費

(単位：億円)

撤去建物		WTC移転 (案)	耐震補強 (案)	建替え (案)
北地区	本館	9.00	0	9.00
	議会会館、旧職員会館等	1.36	1.17	1.36
	大阪府公館	0.16	0.19	0.16
南地区	別館	7.32	0	7.32
	府営印刷所等	0.54	0	0.54
合 計		18.38	1.36	18.38

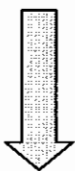
※撤去工事費は、個別積上積算

■ 文化財調査費

	WTC移転 (案)	耐震補強 (案)	建替え (案)
土地活用面積 (a)	4.3ha	1.9ha	3.3ha
調査済面積 (b)	1.5ha	0.7ha	0.9ha
未調査面積 (a-b)	2.8ha	1.2ha	2.4ha
調査実施面積 (c) × 建ぺい率 (80%)	2.24ha	0.96ha	1.92ha
調査単価	129千円/m ²	129千円/m ²	129千円/m ²
文化調査費	28.9億円	12.4億円	24.8億円

● 庁舎周辺整備事業に伴う文化財調査実績

地区	調査原因	調査年度	調査面積 (㎡)	調査経費(千円)	
南地区	新別館等	H2	6,100	814,852	
		H3	4,298	1,021,294	
		H4	4,920	1,117,599	
		H5	3,219	495,212	
		H6	3,797	906,215	
		H7	2,562	367,416	
	新別館等小計			24,897	4,722,588
	警察本部1期	H10,11	3,746	416,899	
	警察本部2期	H15	3,896	248,996	
	警察本部小計			7,642	665,895
南地区小計			32,539	5,388,483	
北地区	元職員会館前	H3	809	8,622	
その他	営林局跡地	H6	2,615	191,341	
合計			35,963	5,588,446	



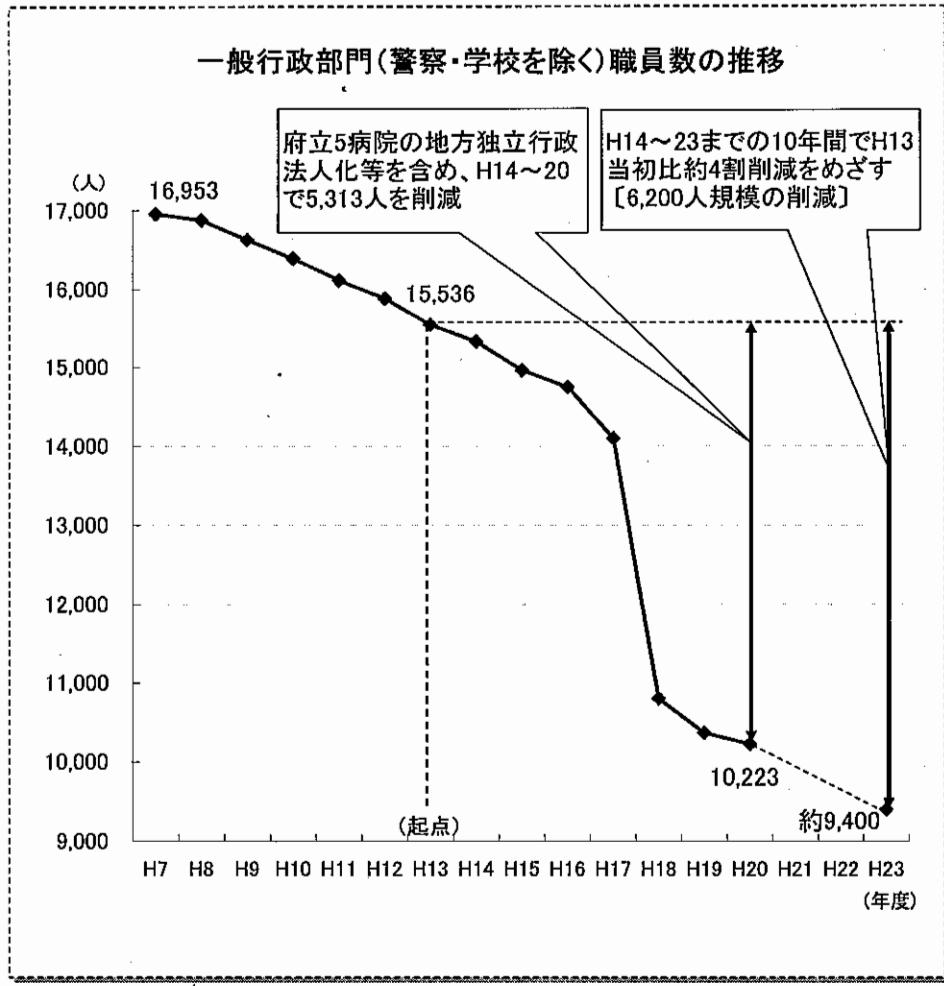
※調査単価の根拠・前提条件

- ①調査必要面積は、未調査面積のうち建物建築が可能な面積(未調査面積に法定建ぺい率:80%)を乗じて算出。
- ②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。
このため、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で補正して平均調査単価(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(千円) (d) = (b×c)
調査場所	調査面積 (㎡) (a)	調査経費(千円) (b)			
南地区	新別館	24,897	4,722,588	×0.8	3,779,070
南地区	警察本部	7,642	665,895	×1.0	665,895
北地区	元職員会館前	809	8,622	×0.8	6,898
その他	営林局跡地	2,615	191,341	×0.8	153,073
合計		35,963	5,588,446		4,603,936

調査単価: (d) ÷ (a)

129千円/㎡



※ 本庁着席人員には、常勤職員のほか、非常勤職員などが含まれる。

財政再建プログラム(案)に基づくH20~H23の削減数⇒約800人
 ◇800人のうち、本庁割合50%と仮定⇒(▲400人)
 本庁着席人員:H20 5,014人⇒H23 約4,600人
 ◇職員数の減少は、本館・別館・民間ビルに入居している各部室課において生じると考えられるが、仮に減少分すべてを民間ビル賃借料の減少につなげられると仮定した場合の民間ビル賃借料の変動額。
 *年あたり▲1.6億円(H⑨6.4億円×400人/1,618人=1.58億円)
 *H21以降の総額
 H21~23: ▲2.37億円(▲1.58×3年×1/2)
 H24~53: ▲47.4億円(▲1.58×30年) ▲49.8億円

(参考)民間ビルに入居している本庁機能 (H20年度調べ)

庁舎名称	借上面積(m ²)	着席人数(人)	入居部署	賃料(百万円)
大阪赤十字会館	2,482	354	・環境農林水産総務課 ・みどり・都市環境室 ・循環型社会推進室 ・農政室 ・水産課 ・動物愛護畜産課	103
サンシャイン大手前ビル	1,109	124	・公共建築室	61
大手前ウサミビル	1,894	200	・事業者指導課 ・施設課 ・学校総務サービス課(分) ・人事委員会 ・収用委員会	92
MG大手前ビル	893	129	・税務室 (税政課・指導課・検税課)	47
国民会館・住友生命ビル	1,174	149	・環境管理室 ・流通対策室	60
NBF谷町ビル	4,055	453	・情報公開室 ・府政情報センター ・統計課 ・商工労働部	172
マルイト谷町ビル	1,149	124	・水道部 ・文化財保護課	60
備後町森田ビル	877	23	・税政課(システムG)	45
合計	13,650	1,556		640

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、土壤汚染、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%

○ 別館を活用:集約庁舎(延床面積67,500㎡)整備

	H20~53年合計
整備費支出	417
管理的経費	409
大規模修繕費	106
総支出額	932
土地活用収入	270
累計収支	▲ 662

【整備事業費】

- ・ 集約庁舎(PFI手法)建設事業費 349.0億円
- ・ 防災センター等新別館整備費 20.0億円
- ・ 外構等 10.0億円
- ・ 文化財調査費 5.4億円
- ・ 移転等経費 6.5億円
- ・ 本館保存改修費 26.0億円

【管理的経費】

- ・ H20:[現庁舎維持管理費(10.6億円)+民間ビル賃料(6.4億円)]
- ・ H21~27:着席人数の減(193人)分を全て民ビル借上げ面積を削減するものと仮定、
[維持管理費(10.6億円-0.07億円)+民間ビル賃料(6.4億円-0.58億円)]
- ・ H28~:[別館維持管理費(4.29億円)+集約庁舎維持管理費(6.39億円)]×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/㎡)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」(134,288円/㎡)を参考に略算。

○ 本館(T型)・別館を活用:本館T型補強(延床面積 17,000㎡)、集約庁舎(延床面積 51,500㎡)整備

	H20~53年合計
整備費支出	432
管理的経費	434
大規模修繕費	122
総支出額	988
土地活用収入	203
累計収支	▲ 785

【整備事業費】

- ・ 本館T型(議場含む)を耐震補強 59.4億円
- ・ 起債利息 5.5億円
- ・ 集約庁舎(PFI手法)建設事業費 322.6億円
- ・ 執務環境改善費 10.7億円
- ・ 防災センター等新別館整備費 20.0億円
- ・ 外構等 10.0億円
- ・ 移転等経費 3.4億円

【管理的経費】

- ・ H20:[現庁舎維持管理費(10.6億円)+民間ビル賃料(6.4億円)]
- ・ H21~27:着席人数の減(193人)分を全て民ビル借上げ面積を削減するものと仮定、
[維持管理費(10.6億円-0.07億円)+民間ビル賃料(6.4億円-0.58億円)]
- ・ H28~:[本館・別館維持管理費(6.76億円)+集約庁舎維持管理費(4.88億円)]×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/㎡)を参考に略算。

【大規模修繕費】

- ・ 本館・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」(134,288円/㎡)を参考に略算。

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1.1億円	約4.1億円	約5.2億円
WTC会社	約11.5億円	約86.7億円	約98.2億円
計	約12.6億円	約90.8億円	約103.4億円

■ 敷金の扱い

WTCビルの引渡し時点でWTC会社がテナントから預かっている敷金を、WTC会社から引き継ぐ。府は、WTCビルの購入により、WTC会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会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会社の預り保証金（敷金）の内訳（H20年12月現在）

大阪市	市関係団体	民 間	計
約22億円	約8億円	約20億円	約50億円

庁舎のあり方「3案」の比較（参考2）（修正版）

資料 7

下線部：見直し

u003c/div>

項目		WTC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(H23)	○H24に完了予定	●最も時間がかかる(H27)	
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	※ 所要時間は、「Yahoo路線情報」、「goo地図のルートガイド」を使い平日朝を想定して算出。 ※ 大手前は、天満橋駅と谷町4丁目駅の近い方を最寄駅として算出。
		・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	
		・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	○必要な福祉対応ができており、改修も可能	●必要な福祉対応はしているがグレードアップには限界がある。(段差解消など)	○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と、大阪再生の象徴となる外観	○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、組織変化にフレキシブルに対応できる	△組織変化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、組織変化にフレキシブルに対応できる
		業務効率の向上	○照度、室温、天井高さなどの均一な環境が得られ業務効率が向上 ○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	○照度、室温、天井高さなどの均一な環境が得られ業務効率が向上 ○部局間の移動が容易になる
		IT通信環境	○OA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ケーブル等の変更には手間がかかる ○環境改善改修により、光ファイバーを設置できる	○OA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2億円 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)

15

■通勤手当の変動、本庁への来庁者数

1. WTCに職員が行った場合の通勤手当の変動

◎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所要時間の差

谷町9丁目	29分増	}	*単純平均	27分増
なんば	18分増			
天王寺	30分増			
天満橋	37分増			
梅田	21分増			

◎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)

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)			

◎通勤手当の変移 年約2億円増加 [5,014人(H20本庁着席人員)×19,756円×2=198,113,168円]

2. 本庁への来庁者数(H19年度調)

406,409件	本庁各部署への相談や許認可にかかる申請等のための来庁者数	
[内訳]	車での来庁者数	144,746件(府庁第1駐車場の利用台数)
	電車での来庁者数	261,663件(全体来庁者数-車での来庁者数)

■ 地下鉄・ニュートラムの輸送力

大阪市資料に基づき作成

①地下鉄

	運転間隔	構成両数	1両定員	輸送力
朝ラッシュ時	4分	6両	127人	11,430人/h
昼間時	7分	6両	127人	6,530人/h
夕ラッシュ時	5分	6両	127人	9,144人/h

②ニュートラム

	運転間隔	構成両数	1両定員	輸送力
朝ラッシュ時	2分30秒	4両	44人	4,224人/h
昼間時	6分	4両	44人	1,760人/h
夕ラッシュ時	3分45秒	4両	44人	2,816人/h

■ 駅乗降客数

(平成19年11月13日(火) 大阪市交通局調査)

	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	91百人	77百人	36百人	50百人
朝ラッシュ時 (8時~9時)	3百人 (3%)	36百人 (47%)	0百人 (0%)	19百人 (38%)

府警本部・国の合同庁舎と関係のある業務

(平成20年11月調査)

	通信手段や郵送等による代替措置により対応可能で特段支障がない業務	会議出席や対面による打合せが必要なため、移動時間が増加							合 計		
		年1～2回	年3～10回	月1回	月2～3回	週1～2回	週3～4回	毎 日		計	
大阪府警本部	36	19	25	7	11	12	1		75	111	
国 の 出 先 機 関	近畿財務局	2	20	7	2	3			32	34	
	近畿地方整備局	13	41	55	21	11	4		132	145	
	近畿運輸局	2	5	5		1			11	13	
	近畿経済産業局	13	12	9	2	1	2		26	39	
	近畿厚生局	11	2	4	1			1	8	19	
	近畿総合通信局		3	3					6	6	
	近畿地方環境事務所	3	4	1	1	1			7	10	
	大阪法務局	4	1	3	3	3	1	3	1	15	19
	大阪労働局	16	7	14	1	6	2			30	46
	大阪国税局	1	2	4	2		1			9	10
	大阪農政事務所		1		3	1		1		6	6
	大阪航空局	3	2							2	5
その他(※)	2	4	2	1	1				8	10	
合 計	106	123	132	44	39	22	6	1	367	473	
割 合	22.4%	53.9%		17.5%		6.1%			77.6%	100.0%	

※「その他」:公正取引委員会、大阪管区气象台、国土地理院近畿地方測量部、自衛隊大阪地方協力本部、近畿管区警察局及び大阪保護観察所

耐震対策の内容と試算

■ WTCビルの長周期地震動影響調査結果

本庁舎は災害時に重要な機能を果たす施設であるため、一般の建築物より高い耐震性能が求められることから、WTCビルへの長周期地震動の影響調査を実施

【調査内容】

現行の建築基準法に基づく地震波「告示波」3波と、東南海・南海地震を想定した「模擬長周期地震動波」4波の合計7波を作成し、コンピュータ解析を行い、建物構造体、外壁カーテンウォール、天井、エレベータ等の耐震性能の検証を行った。

倒壊・崩壊することはないが、長周期地震動による影響を受ける可能性がある。

- 長周期地震動によって建物が倒壊・崩壊することはない。
- ただし、直接的に建物内部の人間の安全性を損なうものではないものの、下記の可能性がある。
- 中低層階(最も影響を受ける地震波の場合、7～16階)において、梁の柱との接合部に長時間負荷がかかることにより、損傷(梁部材のゆがみ)する可能性
- 外装材や天井の一部が損傷する可能性
- エレベータのロープが地震動と共振しシャフト内の機器を損傷する可能性
- 水槽が地震時にスロッシング現象(地震波により槽内の水が大きく動く)により破損する可能性

地震波	2000年建築基準法改正を踏まえた地震波(告示波)(3波)			長周期地震を想定した模擬地震波(4波)			
	1968年十勝沖地震(八戸EW)	1978年宮城県沖地震(東北NS)	1995年兵庫県南部地震(神戸NS)	南海	東南海	南海+東南海(連続発生)	南海+東南海(同時発生)
①各階のたわみ(せん断変形)	9~12F	8~13F	○	9~14F	8~16F	8~16F	8~16F
②各階の変形(損傷)	○	7~12F	○	○	7~15F	8~14F	9~15F
③建物の転倒	○	○	○	○	○	○	○

【参考】建築基準法 耐震基準の変遷

S56.6 建築基準法施行令の大改正 【新耐震設計法の導入】	○ H53宮城県沖地震後、耐震設計法の抜本的見直し(新耐震基準の誕生による新たな規定導入) ※ 新耐震基準による建物は阪神大震災で被害が少なかったとされている。
H2 WTC設計	H7.1 阪神・淡路大震災(M7.3) H7.2 WTC竣工
H12.6 建築基準法施行令の改正 【性能規定の導入】	○ 性能規定の導入(一定の性能を満たせば多様な材料、構造計算方法を採用できる) ○ 構造計算方法の選択が可能になった(保有水平耐力計算、限界耐力計算、時刻歴解析等の選択) ○ 関係告示(建設省告示第1461号)
H17 構造計算書偽装事件	
H19.6 建築基準法施行令の改正	○ 第三者機関による構造計算を義務付け

長周期地震動による影響

H21. 3. 9 調査事務所より報告

地震波の方向により、南北若しくは東西方向のどちらかに建物が揺れ、5分後に約1/5に減衰する。

○ 南北方向の地震波の場合

	最上階(52F)	中間階(20F)	備考
最大揺れ幅	片振幅213cm×2 (5分後43cm×2)	片振幅47cm×2 (5分後9cm×2)	・ゆっくり揺れる ・建物の揺れは5分以上継続
揺れの周期	5.3秒		
最大加速度	394gal (5分後80gal)	223gal (5分後30gal)	
人に対する影響	多くの人が行動に支障を感じる	一部の人が行動に支障を感じる	気象庁の目安
家具等の影響	固定していない家具が移動、転倒	固定していない家具が移動	

○ 東西方向の地震波の場合

	最上階(52F)	中間階(20F)	備考
最大揺れ幅	片振幅182cm×2 (5分後36cm×2)	片振幅84cm×2 (5分後17cm×2)	・ゆっくり揺れる ・建物の揺れは5分以上継続
揺れの周期	5.65秒		
最大加速度	378gal (5分後60gal)	207gal (5分後30gal)	
人に対する影響	多くの人が行動に支障を感じる	一部の人が行動に支障を感じる	気象庁の目安
家具等の影響	固定していない家具が移動、転倒	固定していない家具が移動	

Gal(ガル): 地震の揺れの強さを表すのに用いる加速度の単位。

■ 耐震対策

府が庁舎として利用する場合の耐震性を確保するための対策が必要。

府が本庁舎として利用する場合は、災害時に重要な機能を果たす施設に求められる耐震性を確保するため、次の対策を実施。

- オイルダンパー等の制振装置を設置(負荷の分散により、構造体や部材のゆがみ・ねじれなどの基準値達成が可能)。
- エレベーターロープの振れ止めを設置(エレベータシャフト内の機器損傷などを防止)
- 水槽を取り替え
- 建物内部の安全確保(備品転倒防止対策)

【工事費(試算)】

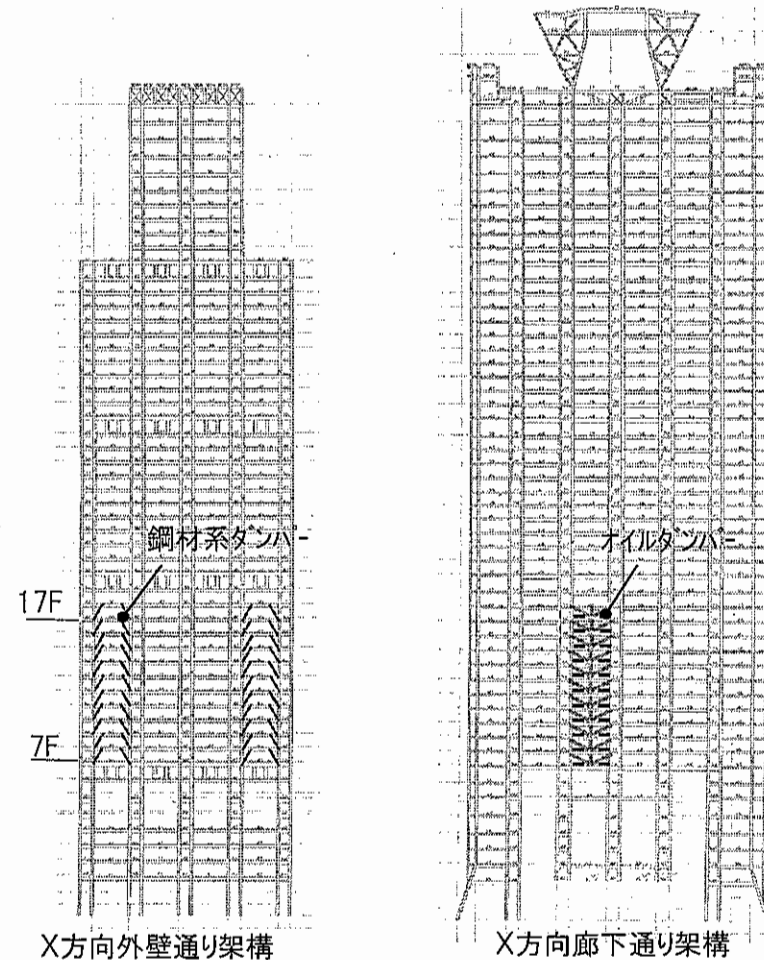
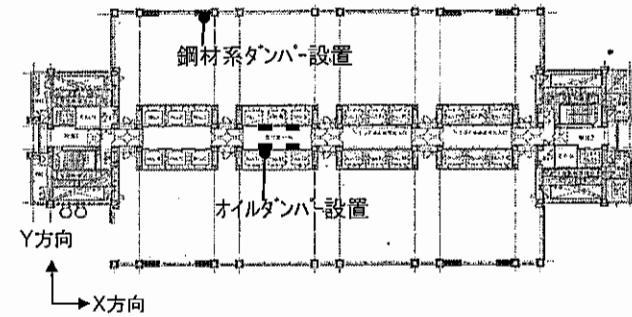
鋼材系ダンパー設置	8.8億円	(7~17階の外周部) 4ヶ所×2面×11層=88ヶ所
オイルダンパー設置	6.2億円	(7~17階の中央廊下部) 2ヶ所×2面×11層=44ヶ所
EVロープ振れ止め設置	1.5億円	28台
水槽改修	2.0億円	地下受水槽・高架水槽・防火水槽改修
合計	18.5億円	
備品転倒防止金具等	1700万円	転倒防止金具設置、コピー機固定装置など



鋼材系ダンパーの設置例



オイルダンパーの設置例

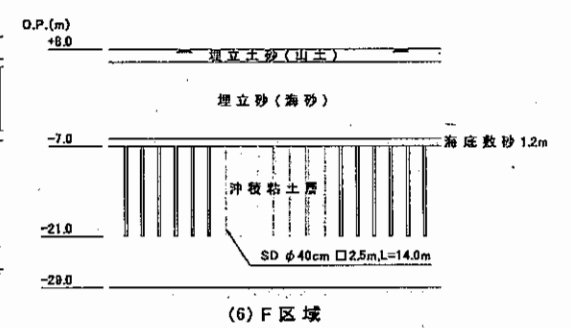
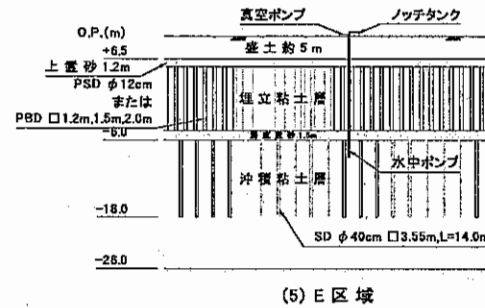
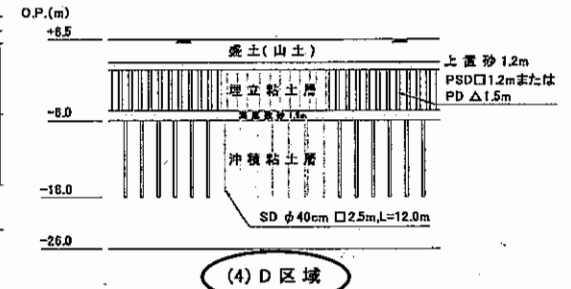
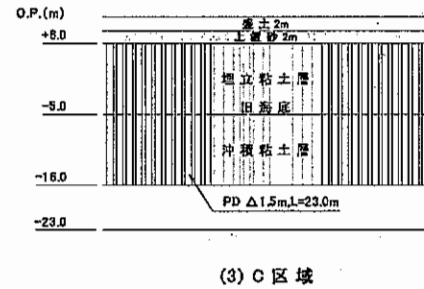
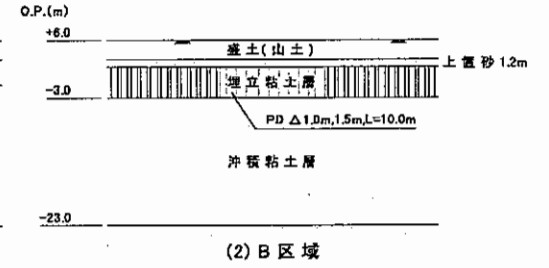
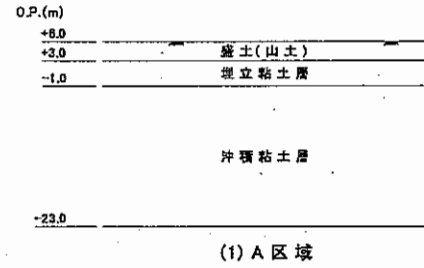
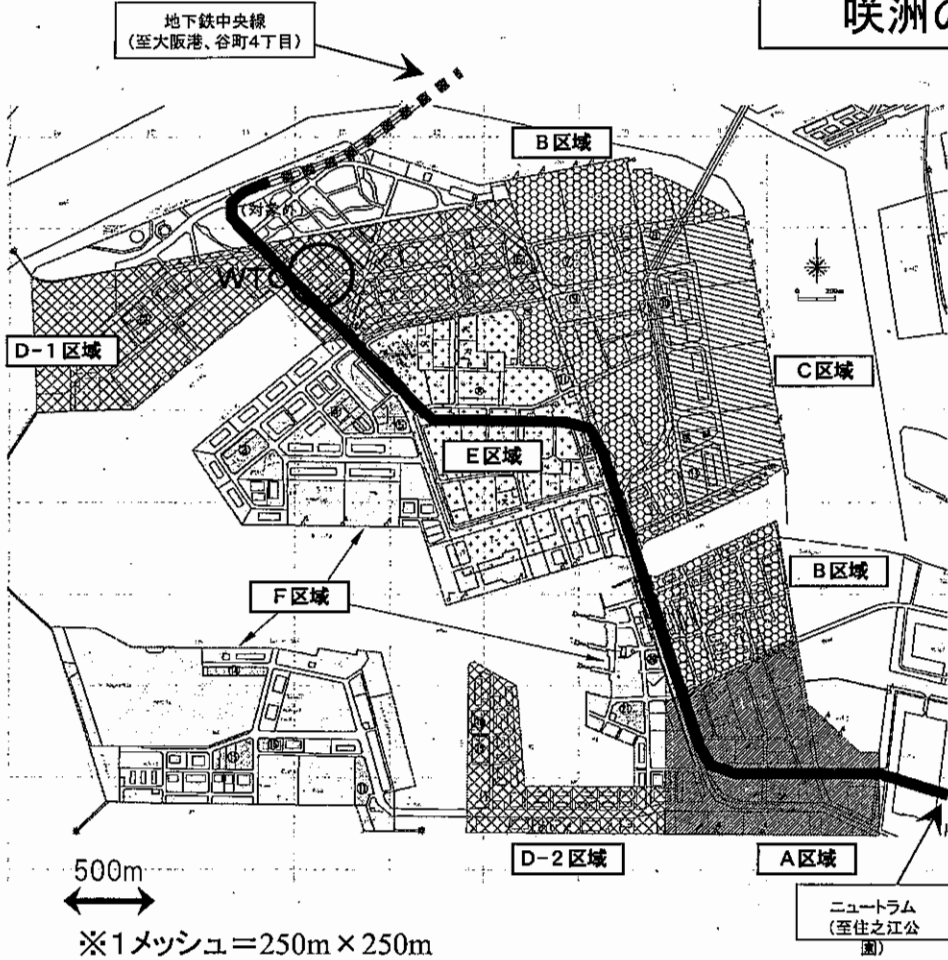


X方向外壁通り架構

X方向廊下通り架構

咲洲の地盤改良

資料 11



区域	記号	埋立層		沖積層	水位低下工法
		埋立土	ドレーン	ドレーン	
A区域		浅瀬粘土	なし	なし	なし
B区域			PD	PD(注)	
C区域			PSD		
D-1区域			PD	SD	あり
D-2区域			PBD		なし
E区域			PSD		あり
F区域		海砂 山砂	—		なし

PD : ペーパードレーン
 PBD : プラスチックボードドレーン
 PSD : バックサンドドレーン
 SD : サンドドレーン

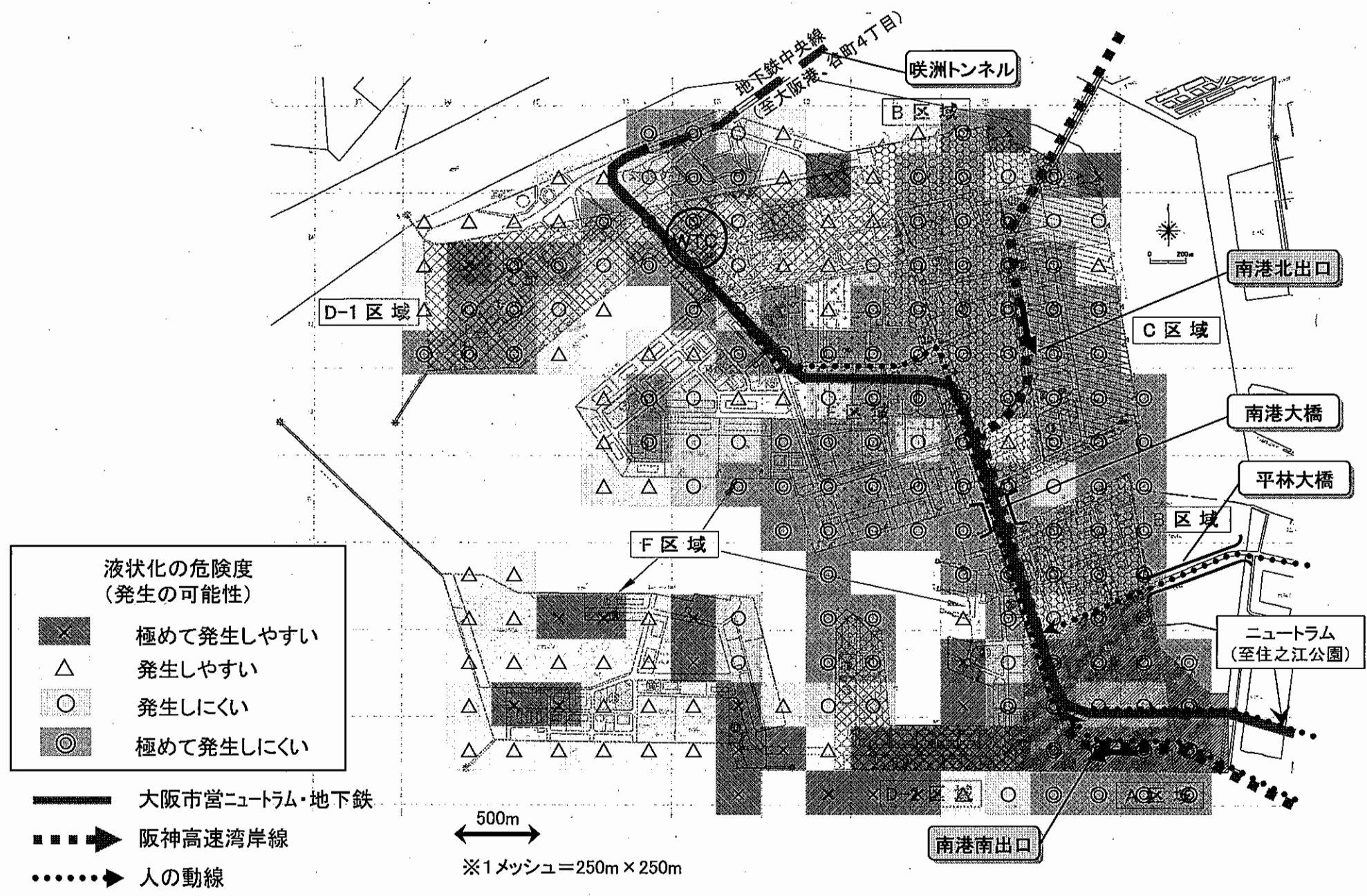
(注) 埋立層を貫通して沖積層に貫入

※出典

・地盤改良工法による区域分けと地盤断面図(概略)【大阪市港湾局提供】

咲洲の液状化予測

※出典
・液状化予測(大阪市)【大阪市危機管理室HPより作成】



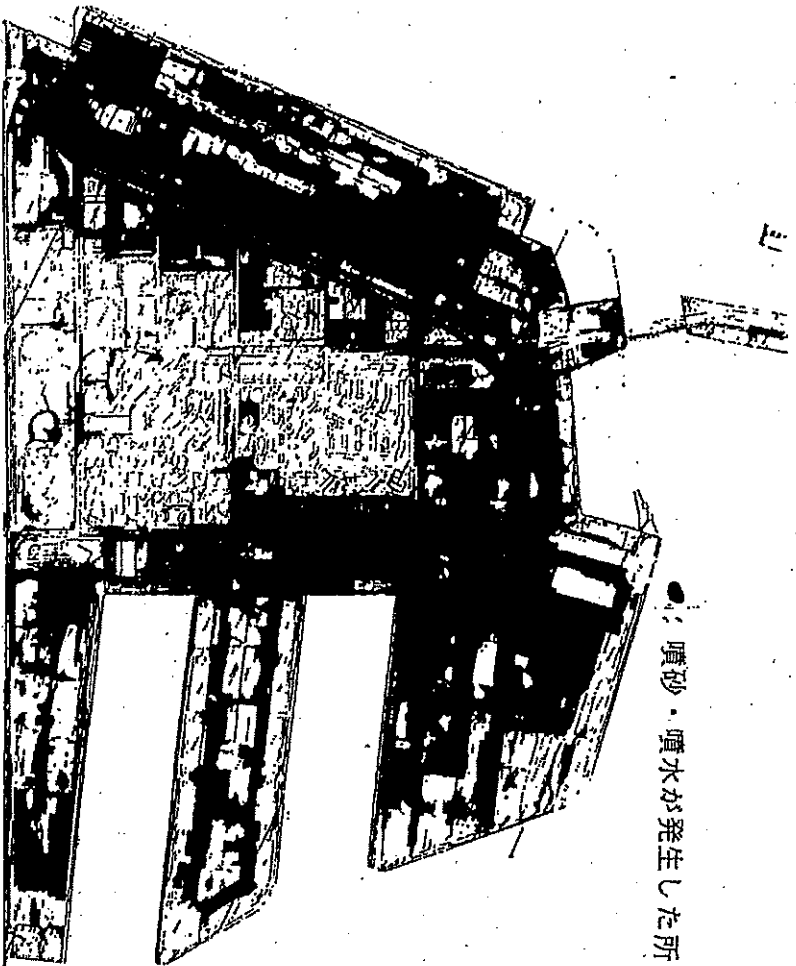


図1.9 ポートブライランドでの噴砂・噴水発生地区(地震予知総合研究会)

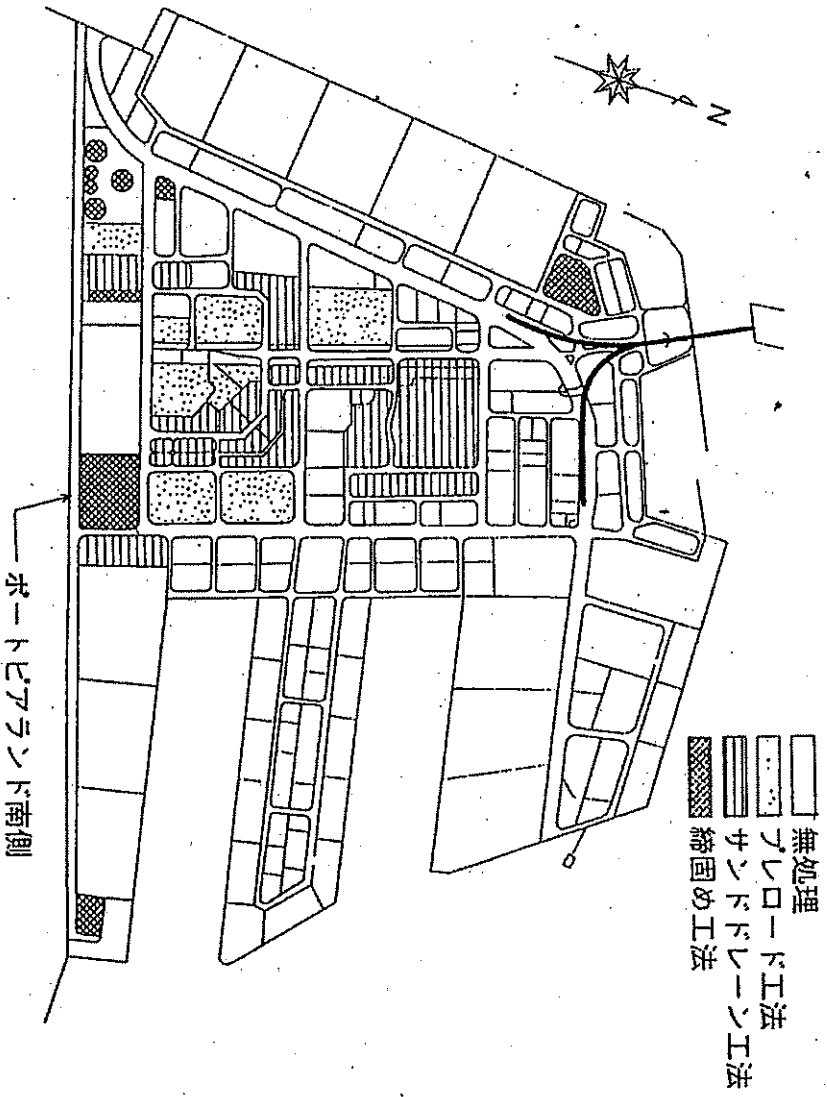
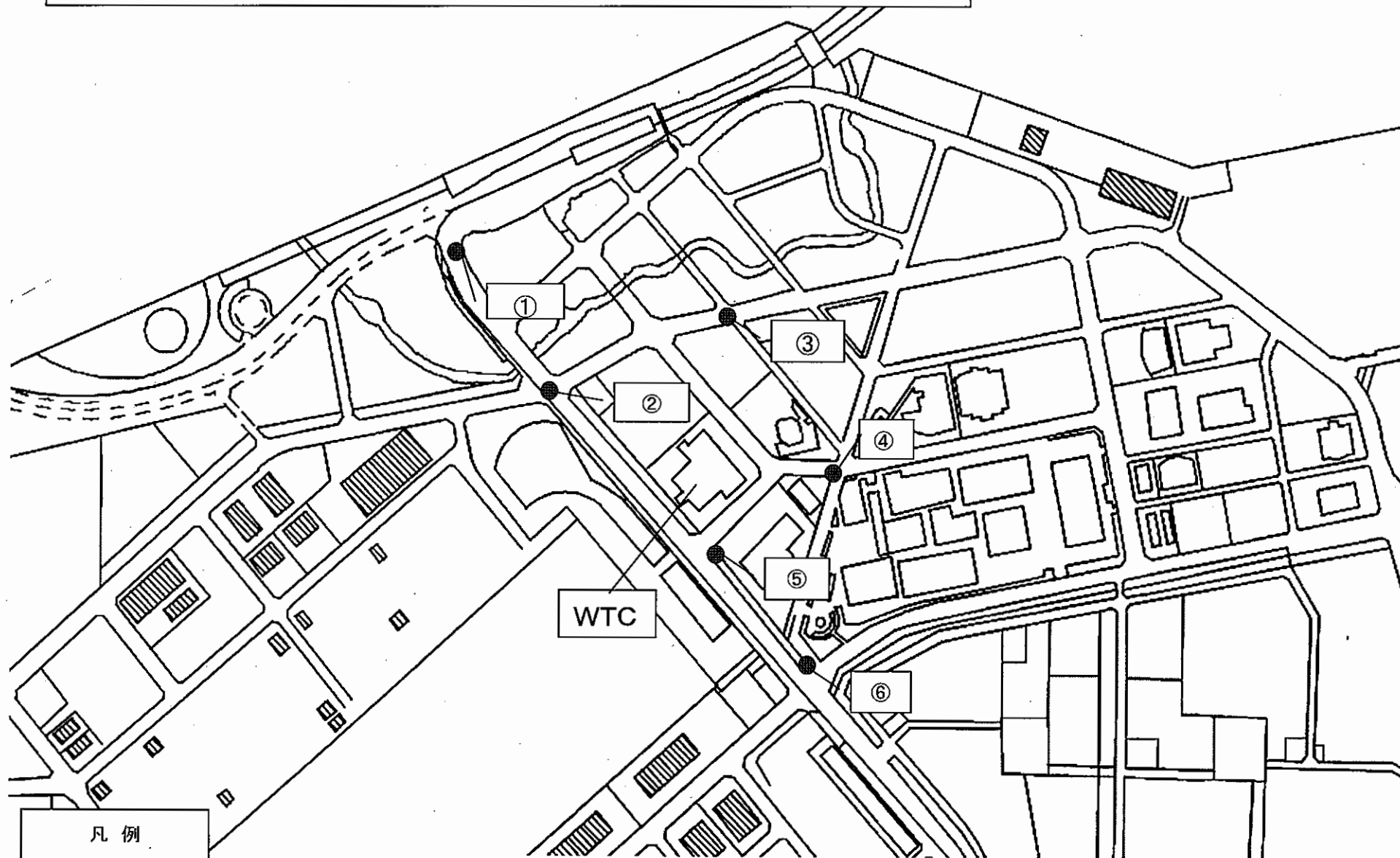


図1.10 ポートブライランドでの地盤改良地区(原田ほか, 1995)

咲洲地区の地盤沈下の状況



凡例

● 観測地点

※観測値はH18年度観測値

各地点における沈下量の変移

場所	竣工時期	地盤高(m)	沈下量(cm/年)			
			S60年度～S61年度	H14年度～H15年度	H15年度～H16年度	H17年度～H18年度
WTC敷地	昭和51年4月	OP+6.7	記録なし	0.7 (27年～28年)		0.7 (30年)
①	平成7年12月	OP+5.8		観測開始 H14年9月	3.5 (09年)	0.6 (11年)
②	昭和51年4月	OP+5.4	観測開始 H14年9月	4.2 (27年)	4.2 (27年)	2.0 (30年)
③	昭和51年4月	OP+6.5	観測開始 H14年9月	5.2 (27年)	5.1 (28年)	3.5 (30年)
④	昭和51年4月	OP+5.7	10.3 (10年)	1.4 (27年)	記録なし	1.4 (30年)
⑤	昭和51年4月	OP+5.3	10.3 (10年)	2.1 (27年)	記録なし	1.4 (30年)
⑥	昭和49年7月	OP+8.8	9.8 (11年)	2.0 (29年)	記録なし	1.4 (32年)

※下段()書きは埋立竣工後のおよその年数

咲洲地区における地盤沈下

- WTCビル周辺では埋立後30年が経過し、沈下速度は、年間0.6～3.5cmであり、洪積層の沈下も含め、ほぼ収束に向かっている。
- なお、WTCビル敷地の地盤沈下速度は、年間0.7cmであり、沈下は、ほぼ収束。
- 道路は、一部の箇所ではOP+5.4mを下回るが、WTCビル敷地については、将来もOP+5.4m以上の十分な高さを確保できる。

まちづくりの進捗程度別の経済波及効果

まちづくりの進捗程度	建設による波及効果（累計ベース）	消費による波及効果（単年ベース）
①当初発表分	7,802億円 (初期誘発需要 約4,316億円)	492億円 (初期誘発需要 約280億円) ①従業人口 約44千人 約48億円 ②常住人口 約2.2千人 約37億円 ③観光入込客数 約1,102千人 約195億円
②70%にとどまった場合	5,619億円 (対①比 72.0%) (初期誘発需要 約3,108億円)	373億円 (対①比 75.8%) (初期誘発需要 約212億円 ※2) ①従業人口 約31千人 約34億円 ②常住人口 約1.5千人 約26億円 ③観光入込客数 約952千人 約153億円
③30%にとどまった場合	2,707億円 (対①比 34.7%) (初期誘発需要 約1,498億円)	215億円 (対①比 43.7%) (初期誘発需要 約122億円) ①従業人口 約13千人 約14億円 ②常住人口 約0.7千人 約11億円 ③観光入込客数 約752千人 約97億円

※1 まちづくりの進捗が70%に留まった場合は、「①当初発表分」の低・未利用地面積約25万㎡に0.7を乗じた面積で試算。
まちづくりの進捗が30%に留まった場合は、「①当初発表分」の低・未利用地面積約25万㎡に0.3を乗じた面積で試算。
なお、WTCの改修費、本館の保存改修費、改修期を迎える施設整備費は、まちづくりの進捗程度に関わらないので、「①当初発表分」の前提条件（既存面積）のままとする。

※2 初期誘発需要については、小数点以下の四捨五入の関係で内訳の合計額とはあわない。

大阪市平成21年度予算の概要(咲洲・夢洲地区)

資料15

28

【平成21年度予算額 22 億円】

《咲洲コスモスクエア地区》

○ビジネス交流拠点の形成に向けて(市予算額13億9,600万円)

- ・コスモスクエア地区立地促進助成制度の充実(～平成23年度末まで延長等)
- ・ペDESTリアンデッキの整備(約50m;コスモ中央線横断部分) など

○地区の賑わい創出と環境整備に向けて(市予算額約1,900万円)

- ・国際フェリーによる大型車の渋滞緩和に向けた取り組み など

○交通利便性の向上に向けて(市予算額約2,700万円)

- ・大阪港咲洲トンネル利用料金の見直し(平成21年10月より普通車200円→100円) など

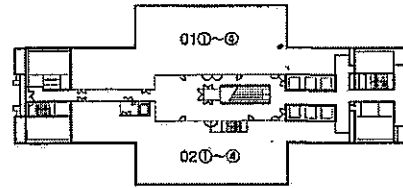
《夢洲地区》

○基盤整備の推進(市予算額7億5,400万円)

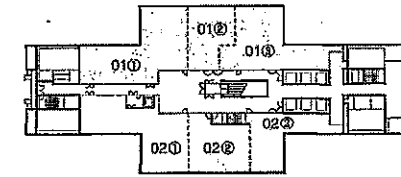
○効果的な企業誘致策の検討(市予算額400万円)【新規】

WTCCビルの現況(民間テナント・オフィス)

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		アディックウエディング(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、しきの木、花水木
46		海鮮居酒屋マルシェ
45		セントジョーンズ(倉庫)
44		アディックウエディング(結婚式場) (株)東洋信号通信社
43		市上本町健康維持支援センター
41		オフィス
40		
39		
38		(株)はなまる
37		(株)哲信クリエイト 他1社
36		
35		西日本電信電話(株)
34		
33		
32		弥生(株)
31		(株)ピゲンテクノ
30		(株)ピゲンテクノ 国際警備保障(株) 大阪府広域圏警備環境整備センター
29		
28		
27		
26		
25		
24		アクティオ(株) オフィス
23		(株)アイザックスジャパン
22		
21		
20		(株)日立ビル、三菱、(株)美光 (株)デジタルプラネット衛星放送、東芝、(有)プラム
19		
18		
17		
16		
15		
14		
13		
12		
11		
10		
9		
8		
7		
6		食堂
5		
4		
3	ブティックハマダ 301-①	くら東島 301-② 河村クリニック 301-③ 関西インターメディア 302
2	華亭製菓所 201	サンエツワール 203 マクドナルド 204 徳州 そば野 205
1	三井住友銀行 100	美光産業コピーセンター 101 102 郵便局 103 ローソン 104 イッツファインアート 105 とんかつながつ園 106 ろうきんATM 107 マッサージ機展示 108 BABY CUE(ゲームセンター) 109-111 SHOP99 112

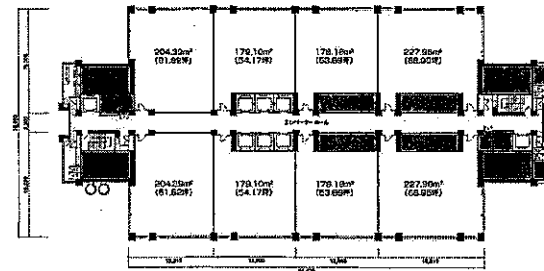


48~51F平面図

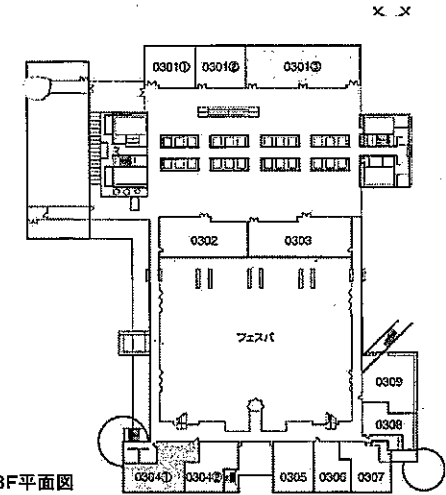


46~47F平面図

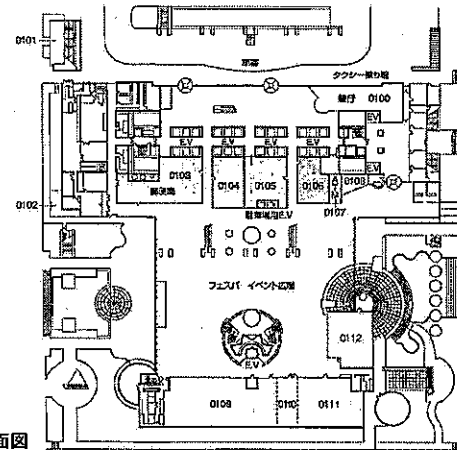
■ 事務所 (1/8 対応)



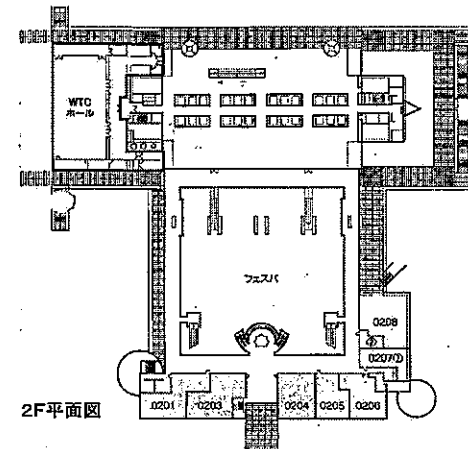
基準階平面図(オフィス)



3F平面図



1F平面図



2F平面図