

■ 土地利用

エリア全体のまちづくりテーマを設定し、
まとまった規模で土地を活用
キーワード：環境・観光・教育・健康・居住 など

公的利用エリア

□ 上町筋側は、公的利用を優先し、
景観の保全・形成を誘導

* 定期借地方式も検討

北 現 本館(東館)

○ 東館の玄関吹抜ホール・正庁など、価値の高い部分を保存活用

南 現 分館6号館・第1駐車場

○ 警察本部へレポートの進入路(高さ制限あり)
○ 公的利用を優先検討
・ 府有老朽施設の建替え等

民間活用エリア

□ 谷町筋側は、高度利用を図り、まちづくりテーマに沿った民間施設立地を誘導

土地利用のゾーニング



歴史的景観軸 まちの中心軸として、大手通を官民協働で整備し、各ブロックを一体化(歩道拡幅、植栽、ベンチなど憩いの空間)

■ 想定スケジュール

	H20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
新庁舎建設		基本計画等	発注手続		設計・工事				竣工	入居
土地活用		土地活用検討調査	1.7ha(うち南地区の公的利用0.8ha)							2.4ha
防災情報C		別館内で拡充						システムチェック		新庁舎へ

■ 財政シミュレーション (H20~53)

(単位:億円)

[前提条件]

項目	金額	備考
新庁舎建設事業費	PFI手法 720	従来手法の建設費:614
整備費等支出	20	外構等(来庁者駐車場含む)
	5	文化財調査費
	8	移転費等
	26	本館保存改修費等
	779	小計
管理的経費	382	維持管理費
	51	民間ビル賃借料(8年間)
	433	小計
大規模修繕費	170	小計
総支出	1,382	
土地活用収入	339	
	▲1,043	(b)-(a)

・ 新庁舎はPFI手法により建設し、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(④450千円/㎡)から一定の縮減効果を見込む。
・ 土地活用については、南地区の東側(0.8ha)、北地区の本館活用部分(0.4ha)を除き、売却収入として見込んだ。
①108万円/㎡×3.3ha から、既存庁舎の撤去費相当額を減額して算出。
・ 新庁舎の維持管理費及び大規模修繕費は、「建築物のライフサイクルコスト」(H17年版)をもとに所要額を設定。
・ 防災行政無線の整備費(約88億円)は、3案とも必要であるため含んでいない。

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。

延床面積 5,000㎡

ギャラリー・貸室・レストラン等に活用

新庁舎

○ 南地区に庁舎機能(行政・議会)をすべて集約した新庁舎を建設する。

行政機能

延床面積 107,000㎡(執務室等58,000㎡)

議会機能

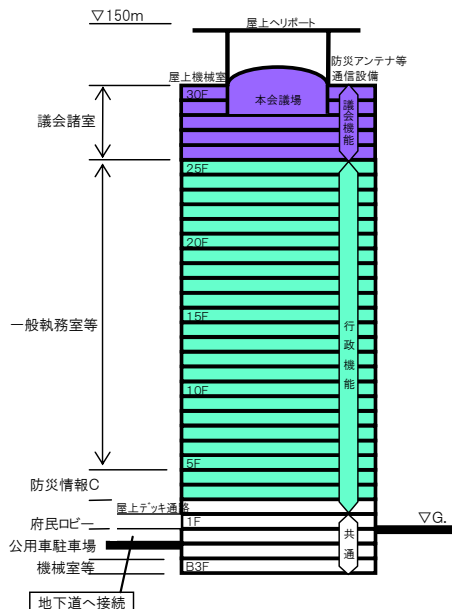
延床面積 14,000㎡(執務室等 7,700㎡)

駐車場 延床面積 6,000㎡

合計 延床面積 127,000㎡(執務室等74,800㎡)

※新庁舎の床面積は、国土交通省基準・近年の他府県庁舎事例等を参考に算出。

○ 断面図(イメージ)



防災情報C

○ 防災情報センターは、新庁舎内で整備する。