

〔 参 考 资 料 〕

参考資料1 WTC移転案・耐震補強案・建替え案の比較

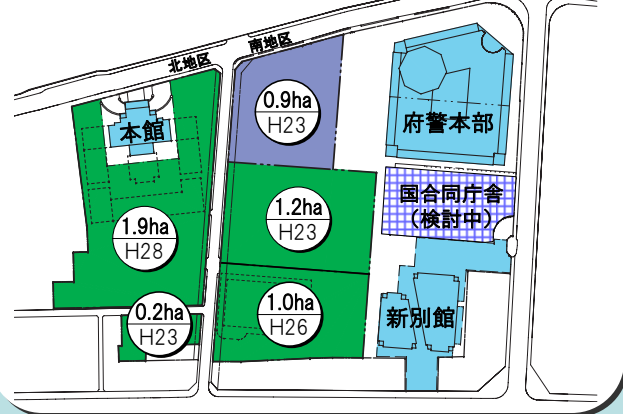
○ 3月公表資料から着席人員数・ビル購入費・土地単価を置き換えた場合のシミュレーション

■ WTC移転案

◇ 財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等			3月からの主な変更点	3月公表
支出	土地・建物購入費	85	103⇒85億円	103
	WTC改修費	61		61
	起債利息	8	土地・建物購入費の変更に伴う減	9
	移転費等	10		10
	本館保存改修費	26		26
	現庁舎エリア外構等	5		5
	小計	195		214
土地活用収入	371	@108⇒97万円/㎡ (4.3ha)	418	
収支 (a)	176		204	
管理的経費等				
支出	維持管理費	507	期間1年短縮	524
	民間ビル賃借料	23	着席人員数の減	24
収入	賃料・共益費	143	賃料、テナント面積等の変更	122
収支 (b)	▲387		▲426	
大規模修繕費 (c)	▲241		▲241	
(a)+(b)+(c)	▲452		▲463	

◇ 土地活用範囲

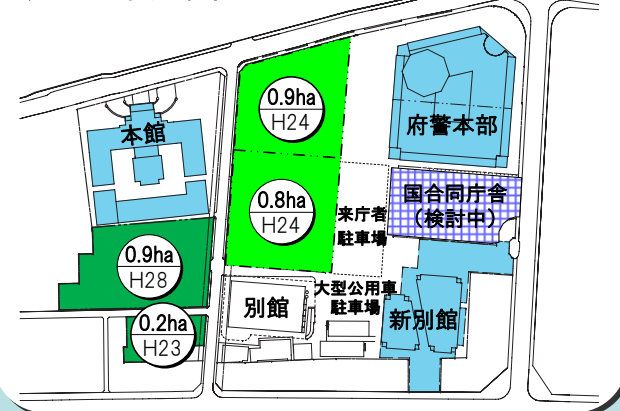


■ 耐震補強案

◇ 財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等			3月からの主な変更点	3月公表
支出	本館耐震補強費	79	期間1年短縮	80
	起債利息	8		8
	本館執務環境改善費	20		20
	新別館改修費	20		20
	外構等	10		10
	移転費等	3		3
	小計	140		141
土地活用収入	171	@108⇒97万円/㎡ (1.9ha)	191	
収支 (a)	31		50	
管理的経費等				
支出	維持管理費	344	期間1年短縮	358
	民間ビル賃借料	170	着席人員数の減	198
収入		0		
収支 (b)	▲514		▲556	
大規模修繕費 (c)	▲104		▲104	
(a)+(b)+(c)	▲587		▲610	

◇ 土地活用範囲



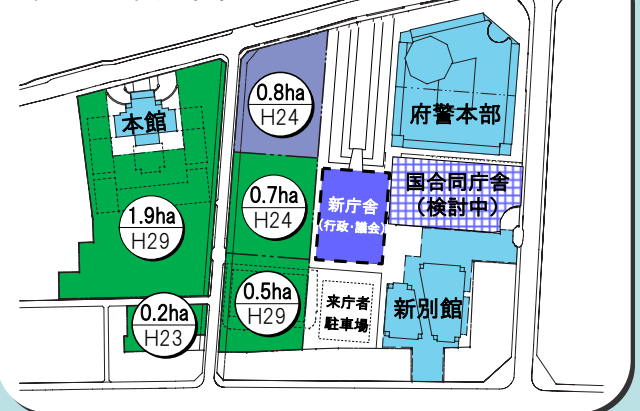
■ 建替え案

◇ 財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等			3月からの主な変更点	3月公表
支出	新庁舎建設事業費 (PFI手法)	※584	着席人員数減による新庁舎規模の減 102,000⇒100,000㎡	553
	外構等	20		20
	文化財調査費	5		5
	移転費等	8		8
	本館保存改修費	26		26
	小計	643		612
	土地活用収入	278	@108⇒97万円/㎡ (3.3ha)	314
収支 (a)	▲365		▲298	
管理的経費等				
支出	維持管理費	320	期間1年短縮	335
	民間ビル賃借料	43	着席人員数の減	47
収入		0		
収支 (b)	▲363		▲382	
大規模修繕費 (c)	▲75		▲76	
(a)+(b)+(c)	▲803		▲756	

※ 土地活用収入の減に伴い、PFI事業費への一括充当額が減少し、割賦利息が増加するため、新庁舎建設事業費が増加。

◇ 土地活用範囲



成人病センターの立地、南地区上町筋側(0.9ha, 建替え0.8ha)の売却収入などを見込む

○ 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

◇ 財政シミュレーション (H21~53) (億円)

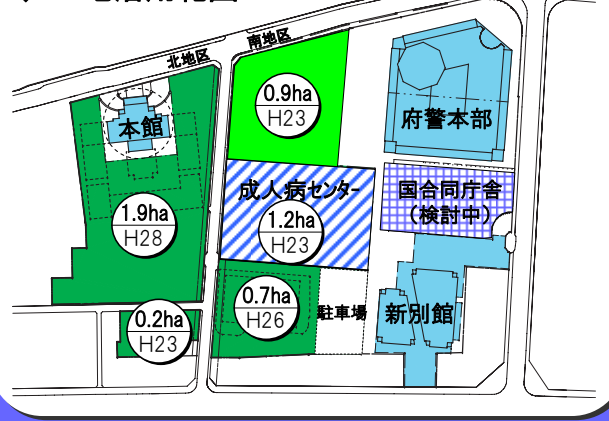
整備費等		3月からの主な変更点	
支出	土地・建物購入費	85	103⇒85億円
	WTC改修費	61	
	起債利息	8	土地・建物購入費の変更に伴う減
	移転費等	10	
	待機公舎整備費等	2	15名増員
	防災ハックアップ施設改修	9	新規
	本館保存改修費	26	
	現庁舎エリア外構等	5	
	小計	206	
土地活用収入	425	@108⇒97万円/㎡ 4.3⇒4.9ha	
収支 (a)	219		

管理的経費等			
支出	維持管理費	507	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	23	着席人員数の減
	収入	143	賃料、テナント面積等の変更
収支 (b)	▲387		
大規模修繕費 (c)	▲241		
(a)+(b)+(c)	▲409		

◇ スケジュール

	H21年度	22	23	24	25	26	27	28	29
WTC移転	買収決定	売買契約	設計	発注	工事	入居			
防災情報C	防災情報センター	防災ハックアップ施設	設計	発注	工事				
本館改修		保存・活用部分の耐震補強	設計	発注	工事				
現エリア外構		設計	発注	工事	成人病C工事				
土地活用	コンパ要綱作成	2.3ha				0.7ha		1.9ha	

◇ 土地活用範囲



■ 耐震補強案

◇ 財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等		3月からの主な変更点	
支出	本館耐震補強費	79	期間1年短縮
	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	
	移転費等	3	
	防災ハックアップ施設改修	9	新規
	小計	149	
土地活用収入	255	@108⇒97万円/㎡ 1.9⇒2.8ha	
収支 (a)	106		

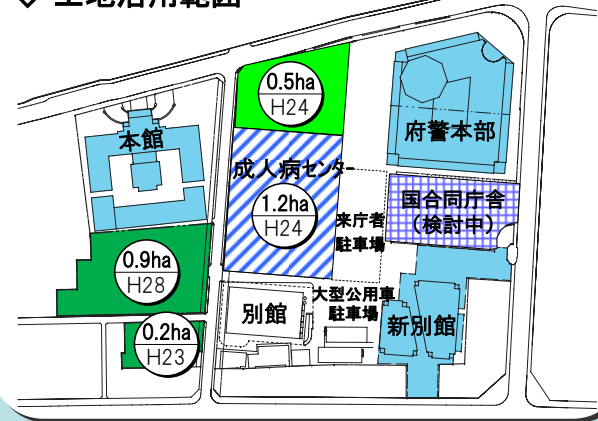
管理的経費等			
支出	維持管理費	344	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	170	着席人員数の減
収入	0		
収支 (b)	▲514		
大規模修繕費 (c)	▲104		
(a)+(b)+(c)	▲512		

※ 集約庁舎の検討は参考資料2を参照

◇ スケジュール

	H21	22	23	24	25	26	27	28	29
本館改修	本館耐震環境改善	設計	発注	工事					
防災情報C等	防災情報C執務室化	設計	発注	工事	移転				
駐車場・外構		設計	発注	工事	成人病C工事				
土地活用	コンパ要綱作成	0.2ha	1.7ha					0.9ha	

◇ 土地活用範囲



■ 建替え案

◇ 財政シミュレーション (H21~53) (億円)

整備費等		3月からの主な変更点	
支出	新庁舎建設事業費 (PFI手法)	526	着席人員数減による新庁舎規模の減 102,000⇒100,000㎡
	外構等	20	
	文化財調査費	5	
	移転費等	8	
	本館保存改修費	26	
	防災ハックアップ施設改修	9	新規
	小計	594	
	土地活用収入	353	@108⇒97万円/㎡ 3.3⇒4.1ha
収支 (a)	▲241		

管理的経費等			
支出	維持管理費	320	期間1年短縮
	民間ビル賃借料	43	着席人員数の減
収入	0		
収支 (b)	▲363		
大規模修繕費 (c)	▲75		
(a)+(b)+(c)	▲679		

◇ スケジュール

	H21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
新庁舎建設	基本計画等	発注	設計・工事	入居							
防災情報C											
本館改修					保存・活用部分の耐震補強	設計	発注	工事			
駐車場・外構		設計	発注	工事	成人病C工事						
土地活用	コンパ要綱作成	0.2ha	1.2ha							2.7ha	

◇ 土地活用範囲



◇ 交通の事情など

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（平成24年度）	△完了予定（平成26年度）	●最も時間がかかる（平成28年度）	
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	※ 道路：WTCビルから各建物（駅舎等）までの所要時間を「goo地図のルートガイド」を用いて算出
		・ 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	※ 鉄道：トレードセンター前駅から各駅までの所要時間を「Yahoo路線情報」を用いて算出
		・ 新大阪駅	鉄道 35分(310円) 道路 31分	鉄道 20分(230円) 道路 17分	※ 大手前は、天満橋駅と谷町4丁目駅の近い方を最寄り駅として算出。
		・ 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	○段差の少ない設計がなされている	○スロープ等を設置し、段差解消を図っている	○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 ○府市連携の象徴	○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	○執務室の快適性が向上 ○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	○執務室の快適性が向上 ○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ケーブル等の改変に手間がかかる ○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1.8億円/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)

参考資料 2 集約庁舎の検討例

別館を活用:集約庁舎(延床面積65,500㎡)整備

	H21～H53年合計
整備費支出	398
土地活用収入	314
収支	84
管理的経費	384
大規模修繕費	104
累計支出	572

【整備事業費】

・集約庁舎(PFI)建設事業費	312億円
・防災センター等新別館改修整備費	20億円
・外溝等	20億円
・文化財調査	5億円
・移転費等	6億円
・本館保存改修費	26億円
・防災バックアップ施設	9億円

【管理的経費】

- ・H21〔現庁舎維持管理費(10.53億円) + 民間ビル賃料(6.22億円)〕
 - ・H22〔現庁舎維持管理費(10.49億円) + 民間ビル賃料(5.80億円)〕
 - ・H23〔現庁舎維持管理費(10.45億円) + 民間ビル賃料(5.44億円)〕
 - ・H24～27〔現庁舎維持管理費(10.41億円) + 民間ビル賃料(5.08億円)〕×4年
 - ・H28～(別館維持管理費(4.29億円) + 集約庁舎維持管理費(6.20億円))×26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」(69,062円/㎡)を参考に略算。

(前提条件)

1. 庁舎規模は、H24までの職員数の減(350人)を見込んで設定。
〔3月公表資料〕67,500㎡ - 2,000㎡(350人×6.4㎡) 65,500㎡
2. 土地単価は、108万円/㎡から97万円/㎡に時点修正。
3. Aブロックの土地活用収入及び成人病Cの立地を見込む。

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49,500㎡)整備

	H21～H53年合計
整備費支出	395
土地活用収入	255
収支	140
管理的経費	418
大規模修繕費	121
累計支出	679

【整備事業費】

・集約庁舎(PFI)建設事業費	268億円
・本館耐震補強工事費(T型・議場を含む)	58億円
・起債利息	6億円
・執務室環境改善費	11億円
・防災センター等新別館改修整備費	20億円
・外溝等	20億円
・移転費等	3億円
・防災バックアップ施設	9億円

【管理的経費】

- ・H21〔現庁舎維持管理費(10.53億円) + 民間ビル賃料(6.22億円)〕
 - ・H22〔現庁舎維持管理費(10.49億円) + 民間ビル賃料(5.80億円)〕
 - ・H23〔現庁舎維持管理費(10.45億円) + 民間ビル賃料(5.44億円)〕
 - ・H24～29〔現庁舎維持管理費(10.41億円) + 民間ビル賃料(5.08億円)〕×6年
 - ・H30～(別館・本館維持管理費(6.83億円) + 集約庁舎維持管理費(4.69億円))×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】

- ・別館の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」(69,062円/㎡)を参考に略算。

(前提条件)

1. 庁舎規模は、H24までの職員数の減(350人)を見込んで設定。
〔3月公表資料〕51,500㎡ - 2,000㎡(350人×6.4㎡) 49,500㎡
2. 土地単価は、108万円/㎡から97万円/㎡に時点修正。
3. Aブロックの土地活用収入及び成人病Cの立地を見込む。