

建設効果の計算シート

		敷地面積 (m ²)	容積率 (%)	活用割合による容積率(咲洲:85%、大手前:90%)	延床面積(m ²)(=敷地面積×活用割合による容積率)	単価 (千円)	建築コスト(億円) (=延床面積×単価)
咲洲地区	WTC改装	-	-	-	-	-	60
	オフィス	95,000	600	510	484,500	300	1,454
	研究開発施設	87,000	600	510	443,700	300	1,331
	商業施設	9,000	600	510	45,900	300	138
	居住施設	9,000	600	510	45,900	300	138
	集客施設(改修対象)	-	-	-	100,000	200	200
					咲洲地区	小計(億円)	3,320

WTC改装費は60億円とする。

容積率は地区計画による容積率最高限度が400%~800%のため一律600%とする。

集客施設 はインテックス大阪を10万m²として想定(面積、単価、改修の有無等を含めて検討されたものではない)。

大手前地区	滞在施設	10,000	690	621	62,100	300	186
	オフィス1	9,000	720	648	58,320	300	175
	オフィス2	12,000	660	594	71,280	300	214
	オフィス3	11,000	690	621	68,310	300	205
	居住施設	10,000	690	621	62,100	300	186
	集客施設(本館活用)	-	-	-	-	-	30
					大手前地区	小計(億円)	996

本館保存改修費は30億円とする。

集客施設 は本館を集客施設として活用するものとして想定。

直接効果 **合計(億円)** **4,316**

土地利用(m²)

オフィス	127,000
研究開発施設	87,000
商業・集客等	38,000
計	252,000

(計算式)

$$\text{延床面積} = \text{敷地面積} \times \text{活用割合による容積率}$$

$$\text{建築コスト} = \text{延床面積} \times \text{単価}$$

人口増加の計算シート

		延床面積 (㎡)	実使用面積比 (%) (レントابل比)	オフィス面積(㎡) (延床面積×実使 用面積比)	一人当たりオフィ ススペース(㎡) (研究開発施設は 近傍事例を参考)	居住戸数(近傍事 例施設の延床面積 で按分)	一世帯当たり人 員(人)	従業人口(人)(= オフィス面積/一人 当たりオフィススペ ース)	常住人口(人)(= 居住戸数×一世帯当 たり人員)
咲 洲 地 区	WTC(改装後)	-	-	-	-	-	-	5,000	-
	オフィス	484,500	65	314,925	10.4	-	-	30,281	-
	研究開発施設	443,700	65	288,405	163.1	-	-	1,768	-
	商業施設	45,900	-	-	-	-	-	-	-
	居住施設	45,900	-	-	-	327	2.9	-	947
	ex.近傍事例施設	84,321	-	-	-	600	-	-	-
	集客施設 (改修対象)	100,000	-	-	-	-	-	-	-
咲洲地区							小計(千人)	37	1
大 手 前 地 区	滞在施設	62,100	-	-	-	-	-	-	-
	オフィス1	58,320	65	37,908	10.40	-	-	3,645	-
	オフィス2	71,280	65	46,332	10.40	-	-	4,455	-
	オフィス3	68,310	65	44,402	10.40	-	-	4,269	-
	マンション	62,100	-	-	-	424	2.9	-	1,229
	ex.近傍事例施設	44,833	-	-	-	306	-	-	-
	集客施設(本館活用)	-	-	-	-	-	-	-	-
大手前地区							小計(千人)	7	1
合計(千人)								44	2

(計算式)

$$\text{オフィス面積} = (\text{オフィス}) \text{延床面積} \times \text{実使用面積比}$$

$$\text{従業人口} = \text{オフィス面積} / \text{一人当たりオフィススペース}$$

$$\text{常住人口} = \text{居住戸数} \times \text{1世帯当たり人員}$$

滞在施設売上高と観光入込客数の計算シート

		延床面積 (㎡) (=敷地面積 × 容積率)	総売上高(百万円) (=稼働客室数 × 稼働客室当たり総売上高)	客室数(近傍事例施設の延床面積で按分)	稼働率(%) (近傍事例施設の70%の1割増)	稼働客室数 (=客室数 × 稼働率)	稼働客室あたり総売上高(百万円) (近傍事例を参考)	観光客数(利用者数・入館者数)(千人) (改修効果分見込、近傍事例)
咲洲	集客施設(改修対象) 現状	-	-	-	-	-	-	3,010
	集客施設(改修対象) 改修後	-	-	-	-	-	-	602
大手前	滞在施設	62,100	9,508	436	77	336	28	-
	ex. 近傍事例	74,810	10,309	525	69.3	364	28	-
	集客施設(本館活用)	-	-	-	-	-	-	500
	ex. 近傍事例	-	-	-	-	-	-	500
							総計(千人)	1,102

集客施設 近傍事例と同程度。参考:大阪城天守閣入場者数約138万人[平成19年度]。

集客施設(改修対象)は改修効果を20%は見込む。参考:対象施設のピーク時利用者数約400万人(平均約301万人)[平成17年度]。

滞在施設稼働率は近傍事例よりも交通の便が良いことを考慮。

(計算式)

$$\text{滞在施設稼働客室数} = \text{延床面積} \times \text{延床面積あたり客室数(近傍事例)} \times \text{滞在施設客室稼働率}$$

(滞在施設の客室稼働率については、近傍事例(約70%)よりも交通の便が良いことから、その1割増しを勘案。)

$$\text{滞在施設売上高} = \text{滞在施設稼働客室数} \times \text{稼働客室当たり総売上高(近傍事例)}$$

$$\text{集客施設(大手前)の観光入込客数} = \text{集客施設(近傍事例)の観光入込客数}$$

$$\text{集客施設(改修対象)の観光入込客数(改修効果)} = \text{集客施設(改修対象)の観光入込客数(現状)} \times 0.2$$

従業員増加による消費効果の計算シート

従業員増加数 総計(千人)	従業員一人当 たり昼食代(円)	年間平均勤務日 数 (日数)	弁当持参派以外 の割合 (%)	従業員増加による 消費効果(億円)
44	562	244	79	48

(計算式)

$$\text{従業員増加による消費効果} = \text{従業員増加数} \times \text{従業員一人当たり昼食代} \times \text{年間平均勤務日数} \times \text{弁当持参派以外の割合}$$

常住人口増加による消費効果の計算シート

常住人口増加数 総計(千人)	一人当たり府民 所得額(千円/年 間)	平均消費性向	府内自給率	常住人口増加による 消費効果(億円)
2	3,083	0.757	0.732	37

平均消費性向とは、可処分所得に対する消費支出の割合をいう。
府内自給率とは、府内需要を満たすための府内生産の財貨・サービスの割合をいう。

(計算式)

$$\text{常住人口増加による消費効果} = \text{常住人口増加数} \times \text{一人当たり府民所得} \times \text{平均消費性向} \times \text{府内自給率}$$

観光入込客増加による消費効果の計算シート

集客施設の観光 入込客増加数総 計(千人)	一人当たり日帰り 観光消費額(除く 交通費)(円)	(ア)集客施設の観光 入込客増加による消 費効果(億円)	(イ)滞在施設の総売 上高(億円)【再掲】	観光入込客増加によ る消費効果(億円) (= (ア) + (イ))
1,102	9,042	100	95	195

(イ)の計算方法は、「滞在施設売上高と観光入込客数の計算シート」参照。

(計算式)

$$\text{集客施設の観光入込客数増加による消費効果} = \text{観光入込客増加数} \times \text{一人当たり日帰り観光消費額(除く交通費)}$$

$$\text{観光入込客数増加による消費効果} = \text{集客施設の観光入込客数増加による消費効果} + \text{滞在施設の総売上高}$$