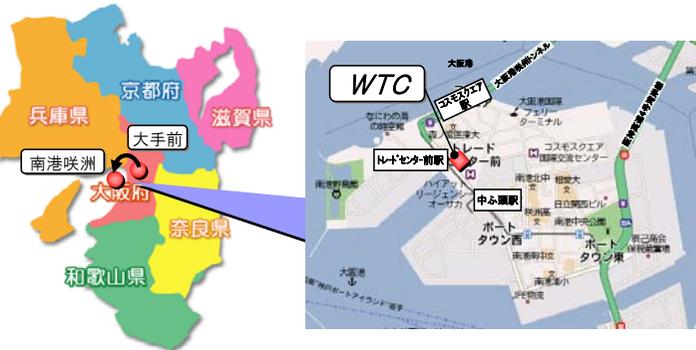
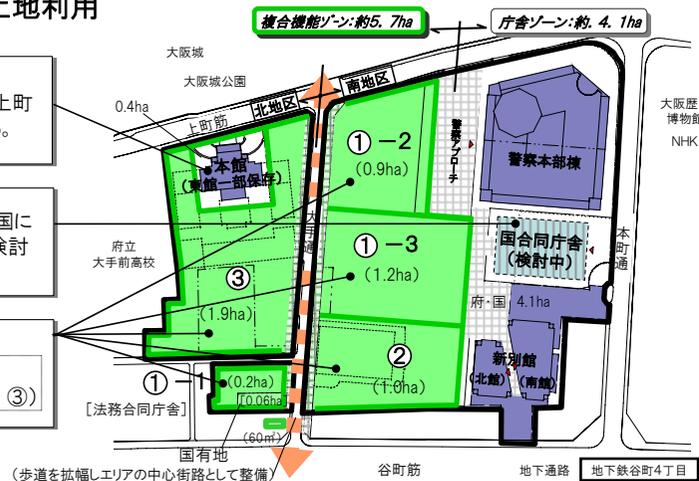


■ 移転場所



■ 現庁舎周辺エリアの土地利用

- 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。
- 国合同庁舎**
- 国有地と府有地を交換する(国において新合同庁舎の整備を検討中)。
- 土地活用**
- 土地活用面積：約5.2ha  
(①-1・2・3、②、③)



■ 想定スケジュール

※売買契約の時期は未定

	H20	21	22	23	24	25	26	27	28
<b>WTC移転</b>		設計	発注	設計	発注	工事	入居	順次入居	
<b>土地活用</b>		土地活用 検討調査	①活用 2.3ha			②活用 1.0ha		③活用 1.9ha	

■ 財政シミュレーション (H20~53)

(単位:億円)

整備費等 支出	土地・建物購入費等	α	
	WTC改修費	46	店舗のオフィス化23億円含む
	移転費等	10	移転費・民間ビル現状回復
	現庁舎エリア外構等	5	
	本館保存改修費等	26	耐震補強・撤去
(a)小計		87	+ α
土地活用 収入	土地活用	(b)	643
	(b)-(a)	556	- α
管理的 経費	維持管理費	549	
	民間ビル賃借料(4年間)	26	
	小計	575	

〔前提条件〕

- ・ 土地活用については、売却、公共施設の移転など、様々な方法が想定されるが、ケース比較の便宜上、概算鑑定価格(H20.3)をもとに、全て売却収入として見込んだ。
- ①-1@120万円/㎡×0.2ha、  
①-2@140万円/㎡×0.9ha、  
①-3@120万円/㎡×1.2ha、  
② @120万円/㎡×1.0ha、  
③ @120万円/㎡×1.9ha
- ・ WTCの維持管理費は、市提供資料をもとに算出。
- ・ 一般執務室の机・椅子等の購入費は見込んでいない。

■ 移転庁舎

- 本庁機能をすべてWTCへ移転する。

行政機能	延床面積102,000㎡ (有効66,300㎡)
議会機能	" 10,800㎡ (有効 7,000㎡)
駐車場	" 6,000㎡
合計	延床面積 118,800㎡ (有効73,300㎡)

- \* 入居テナントによる不足床は、近隣の貸オフィスの賃借(賃借料はテナントからの家賃収入を充当)等で対応
- \* 議場は2階WTCホールの活用を想定(約600㎡)



■ WTC建築概要・断面構成

〔WTCの建築概要〕

- 所在地 大阪市住之江区南港北1-14-16  
敷地面積 20,000㎡  
建築面積 11,000㎡  
延床面積 149,300㎡ (基準階面積:約 2,000㎡)  
有効面積(現状)計 73,300㎡  
(オフィス 61,200㎡、店舗 12,100㎡)
- 用途地域等 準工業地域:許容容積率300%  
(再開発地区計画区域指定により600%割増)  
準防火地域
- 容積率 599.85%  
構造 高層部鉄骨造、低層部鉄骨鉄筋コンクリート造  
規模 地下3階 地上55階 高さ256m  
駐車台数 697台  
竣工 平成7年2月  
その他 地域冷暖房による空調システム  
杭基礎 63.7m

