

建設地選定の流れ

➤ Step 1
庁舎建設にふさわしいエリア・建設検討対象地の抽出

➤ Step 2
現況の土地利用 及び 権利者意向等による絞り込み

➤ Step 3
本庁舎の建設候補地に関する評価・分析 及び 選定

➤ Step 4
本庁舎と区役所の組合せ評価・分析 及び 選定

前回(6/24)

⇒本日

Step4-1 区役所建設候補地の立地特性

- 1) 交通利便性 ・ バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと
- 2) 施設利便性 ・ 周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと
- 3) 災害リスク ・ 浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること

Step4-2 区役所建設候補地の建替計画

- 4) 施設計画 ・ 建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること
- 5) まちづくり ・ 近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること
- 6) スケジュール ・ 次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること
- 7) 概算事業費 ・ 建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること



建設パターン： **本庁舎及び議会棟・区役所の建設候補地絞り込み**

Step4-1

区役所建設候補地の立地特性

【各項目の採点方法】◎：3点、○：2点、▲1点、×：0点
【評価欄】◎：平均点が2.5点以上、○：2.5点未満、▲：2点未満

区役所の建設候補地		参考：NTT桜町敷地		市駐車場外敷地		花畑町別館跡地			
									
1) 交通利便性：バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと									
・バスの本数、バス停からの距離	◎	[桜町バスターミナル] 約2,750本/日、約180m		○	[市役所前] 約2,100本/日、約175m/約220m		○	[市役所前] 約2,100本/日、約130m/約215m	
・市電の本数、電停からの距離	◎	[花畑町] 約410本/日、約145m		◎	[熊本城・市役所前] 約410本/日、約155m		◎	[熊本城・市役所前] 約410本/日、約150m	
・幹線道路	◎	幹線道路に面している：県道28号線(片側2車線)		○	幹線道路に面していない：一方通行片側3車線		◎	幹線道路に面している：県道28号線(片側3車線)	
・公共交通アクセス性	◎	公共交通圏域面積：約148.5ha 全市人口カバー率：約78.9%		○	公共交通圏域面積：約66ha 全市人口カバー率：約51.3%		○	公共交通圏域面積：約66ha 全市人口カバー率：約51.3%	
評価 合計	◎	12点/12点中 平均3点		○	9点/12点中 平均2.25点		◎	10点/12点中 平均2.5点	
2) 施設利便性：周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと									
・商店街への距離※	▲	2商店街（下通の7割・新市街）が徒歩圏内		◎	3商店街（下通・上通・新市街）が徒歩圏内		○	3商店街（下通・上通の4割・新市街）が徒歩圏内	
・徒歩圏内(半径500m)の利便施設等	○	大規模商業施設3、銀行14、郵便局2、文化施設等5		◎	大規模商業施設9、銀行20、郵便局4、文化施設等4		◎	大規模商業施設9、銀行19、郵便局3、文化施設等4	
・徒歩圏内(半径500m)のオフィス床面積	◎	約25.4万㎡		◎	約23.7万㎡		◎	約21.0万㎡	
評価 合計	○	6点/9点中 平均2点		◎	9点/9点中 平均3点		◎	8点/9点中 平均2.67点	
3) 災害リスク：浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること									
・最大浸水深さ	○	最大3.97m		▲	最大5.67m		○	最大3.25m	
・浸水継続時間	○	12.8時間		▲	26.1時間		○	12.6時間	
・緊急輸送道路へのアクセス可能時間	○	浸水開始から最長で21時間後		▲	浸水開始から最長で28時間後		○	浸水開始から最長で21時間後	
評価 合計	○	6点/9点中 平均2点		▲	3点/9点中 平均1点		○	6点/9点中 平均2点	
立地特性：総合評価	○	24点/30点中 平均2.4点		○	21点/30点中 平均2.1点		○	24点/30点中 平均2.4点	

※：中央区役所の比較のため、STEP3をさらに詳細に評価したもの。

Step4-2

区役所建設候補地の建替計画

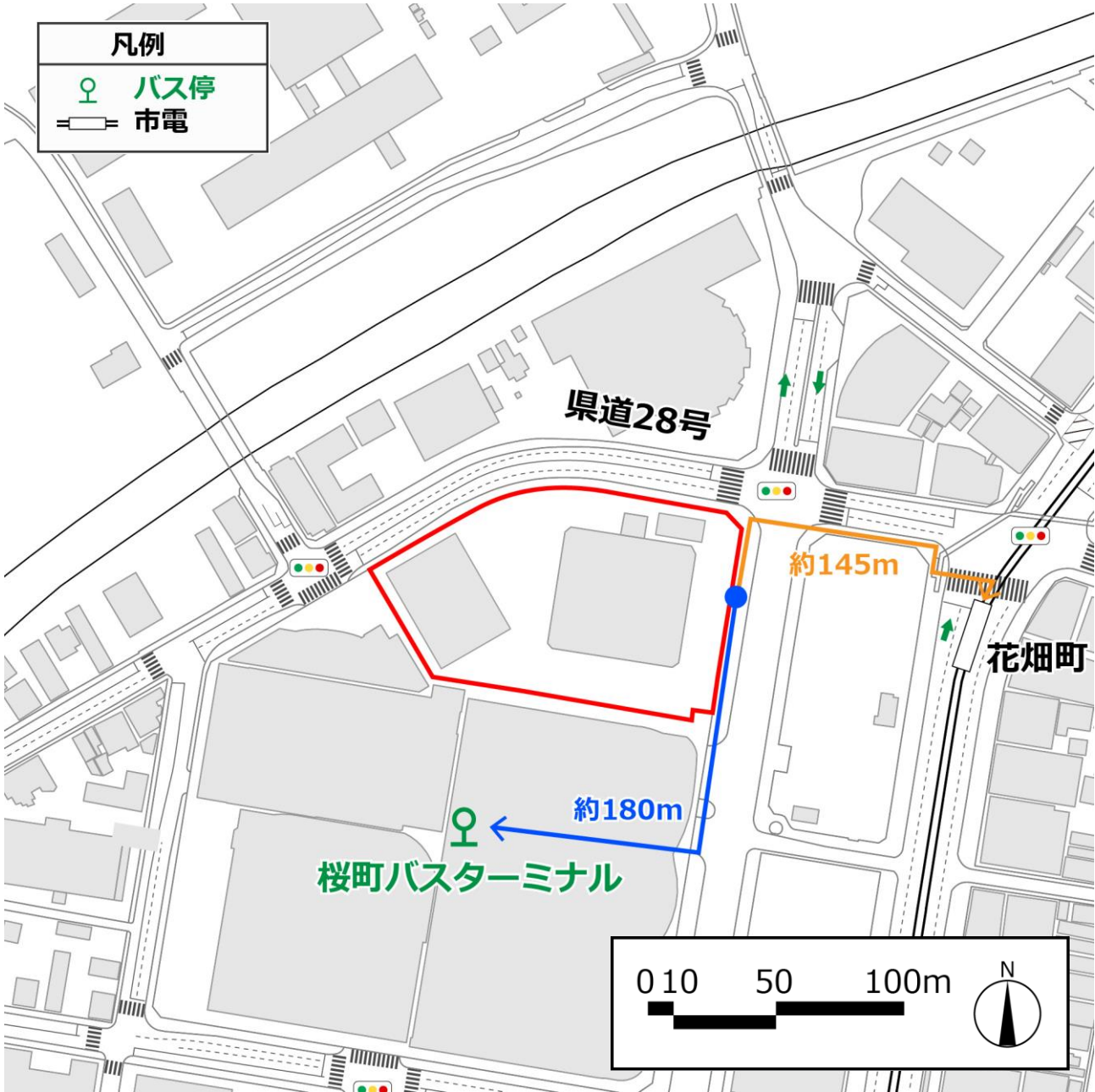
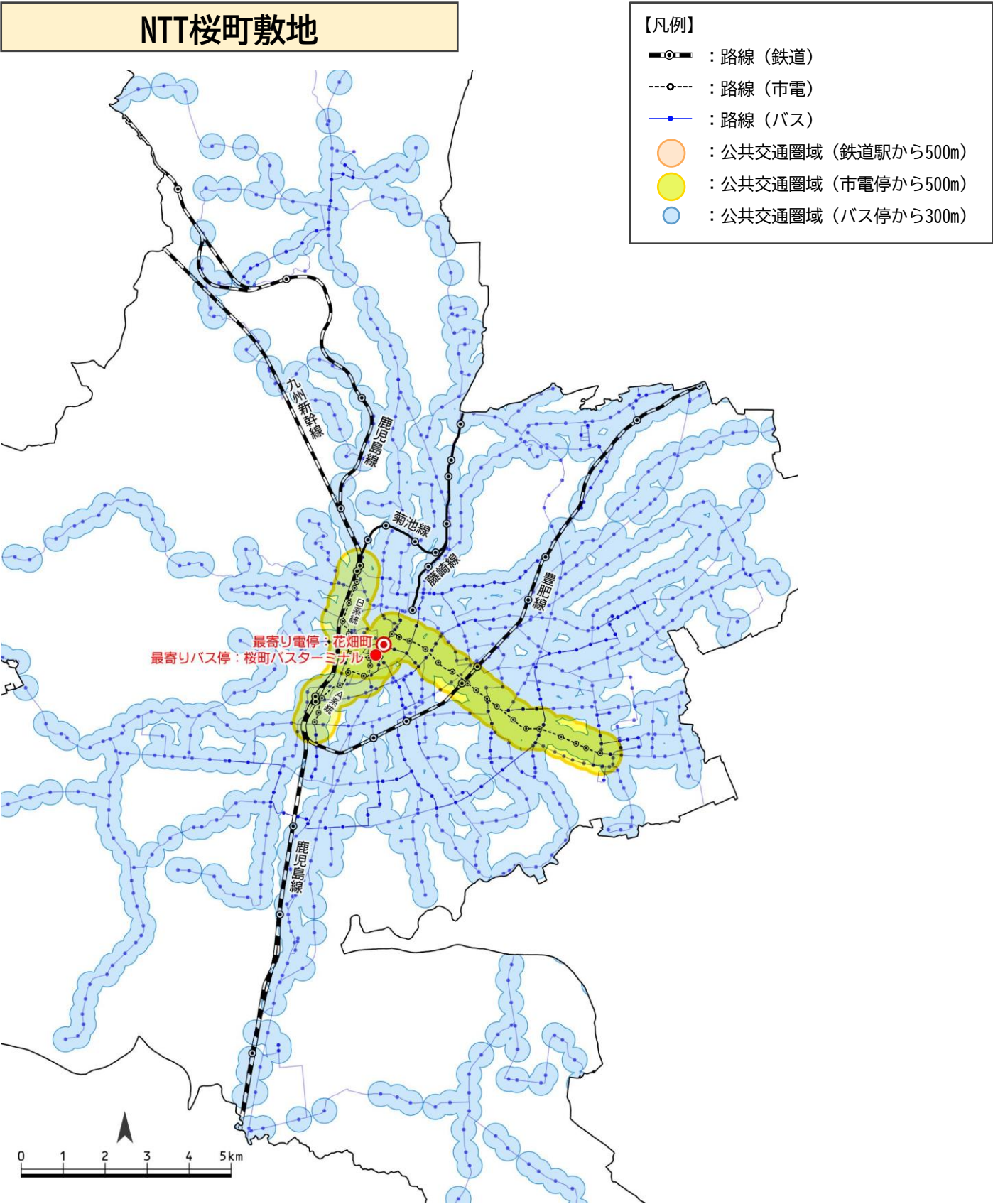
区役所の建設候補地		参考：NTT桜町敷地（合築）		市駐車場外敷地（分棟）		花畑町別館跡地（分棟）	
4) 施設計画：建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること							
本庁舎等と区役所の配置・距離	◎	合築・0m		▲	分棟・約500m（徒歩約9分）	○	分棟・約270m（徒歩約5分）
景観（本庁舎からの熊本城の良好な景観の確保）	▲	海拔55m超え、周辺からの良好な景観を阻害する可能性あり。		◎	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能。	◎	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能。
駐車場整備計画	○	NTT桜町敷地（約152台） 辛島地下（約188台）		○	NTT桜町敷地(約68台)、市駐車場外敷地(約66台)、隔地駐車場(約18台)、辛島地下(約188台)	○	NTT桜町敷地(約68台)、花畑町別館跡地(約84台)、辛島地下(約188台)
建替えの手順（ローリング計画）	◎	仮庁舎無しで移転可能／引越し1回		▲	仮庁舎無しで移転可能だが 工事期間中の駐車場確保が課題／引越し1回	◎	仮庁舎無しで移転可能／引越し1回
評価 合計	○	9点/12点中 平均2.25点		▲	7点/12点中 平均1.75点	◎	10点/12点中 平均2.5点
5) まちづくり：近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること							
近隣施設との連携、周辺への賑わい・回遊の波及効果	○	合築により、来庁者等が回遊するエリア（約78.5ha）が南側に偏ることが予想される		◎	区役所を分棟とすることで、来庁者等が回遊するエリアが広がる（回遊エリア面積約123.4ha） ことで、中心市街地の活性化に寄与する	◎	区役所を分棟とすることで、来庁者等が回遊するエリアが広がる（回遊エリア面積約103.7ha） ことで、中心市街地の活性化に寄与する
周辺交通への影響	○	大きな影響はない 辛島地下駐車場利用による新規駐車場整備台数の低減等		○	大きな影響はない（合築よりも影響が分散される） 辛島地下駐車場利用による新規駐車場整備台数の低減等	○	大きな影響はない（合築よりも影響が分散される） 辛島地下駐車場利用による新規駐車場整備台数の低減等
評価 合計	○	4点/6点中 平均2点		◎	5点/6点中 平均2.5点	◎	5点/6点中 平均2.5点
6) スケジュール：次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること							
開庁までの期間（本庁舎）	◎	約4年※現庁舎の解体期間は含まない		◎	約4年※現庁舎の解体期間は含まない	◎	約4年※現庁舎の解体期間は含まない
事業完了までの期間	○	約6年※現庁舎の解体期間を含む		○	約6年※現庁舎の解体期間を含む	○	約6年※現庁舎の解体期間を含む
評価 合計	◎	5点/6点中 平均2.5点		◎	5点/6点中 平均2.5点	◎	5点/6点中 平均2.5点
建替計画：総合評価	○	18点/24点中 平均2.25点		○	17点/24点中 平均2.13点	◎	20点/24点中 平均2.5点
立地特性・建替計画：総合評価	○	42点/54点中 平均2.33点		○	38点/54点中 平均2.11点	○	44点/54点中 平均2.44点
7) 概算事業費：建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること							
概算事業費・財政負担	土地取得費	NTT桜町敷地：約70億円 （土地面積×実勢単価（相続税路線から算出））		NTT桜町敷地：約70億円 市駐車場敷地（民間分）：約7.6億円 （土地面積×実勢単価（相続税路線から算出））		NTT桜町敷地：約70億円 （土地面積×実勢単価（相続税路線から算出））	
	建物補償費	NTT桜町敷地：約13.5億円 （現状建物面積×再建築単価×再築補償率）		NTT桜町敷地：約13.5億円 市駐車場（民間持分）・他建物：約5億円 （現状建物面積×再建築単価×再築補償率）		NTT桜町敷地：約13.5億円 （現状建物面積×再建築単価×再築補償率）	
	解体費	現庁舎：約90億円		現庁舎：約90億円＋市駐車場（市持分）：約3.6億円		現庁舎：約90億円	
	建築費(5.9万㎡庁舎分)	約353億円＋設計費約20億円		約353億円＋設計費約20億円		約353億円＋設計費約20億円	
	駐車場整備費	約49億円		約65億円		約68億円	
	引越代	約1.5億円		約1.5億円		約1.5億円	
	概算事業費（①）	約597億円＋α		約629億円＋α		約616億円＋α	
	国補助金・交付税措置(②) (合併推進債の活用に伴う交付税措置見込み額等)	約221億円＋α		約233億円＋α		約228億円＋α	
跡地利活用（③）	現庁舎敷地売却：約133億円		現庁舎敷地売却：約133億円		現庁舎敷地売却：133億円		
市負担額（①－②－③）		約243億円＋α		約263億円＋α		約255億円＋α	

*土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。
*跡地活用については売却の場合で試算。
*各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-1 区役所建設候補地の立地特性

1) 交通利便性 ・ バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと

NTT桜町敷地

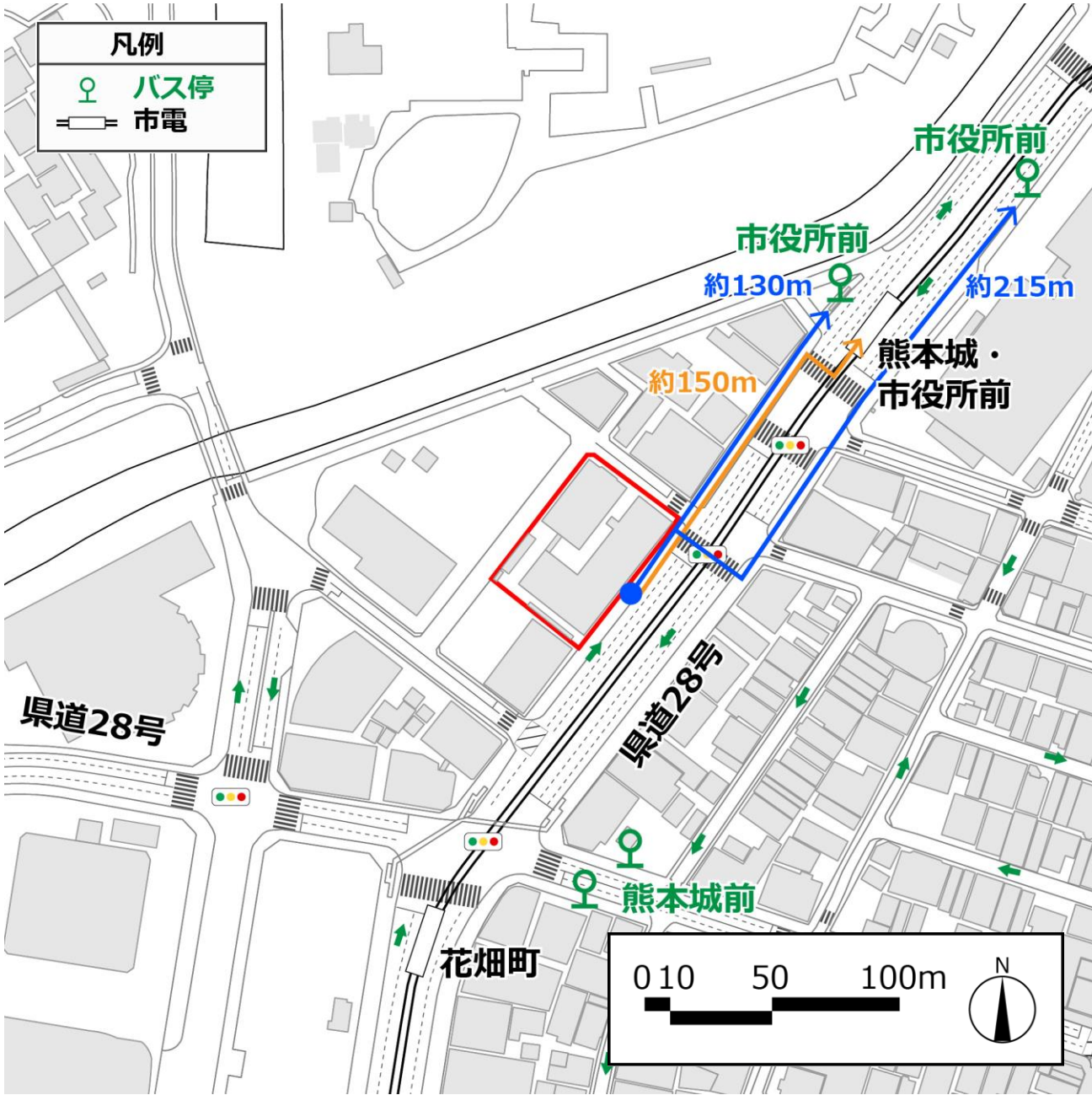
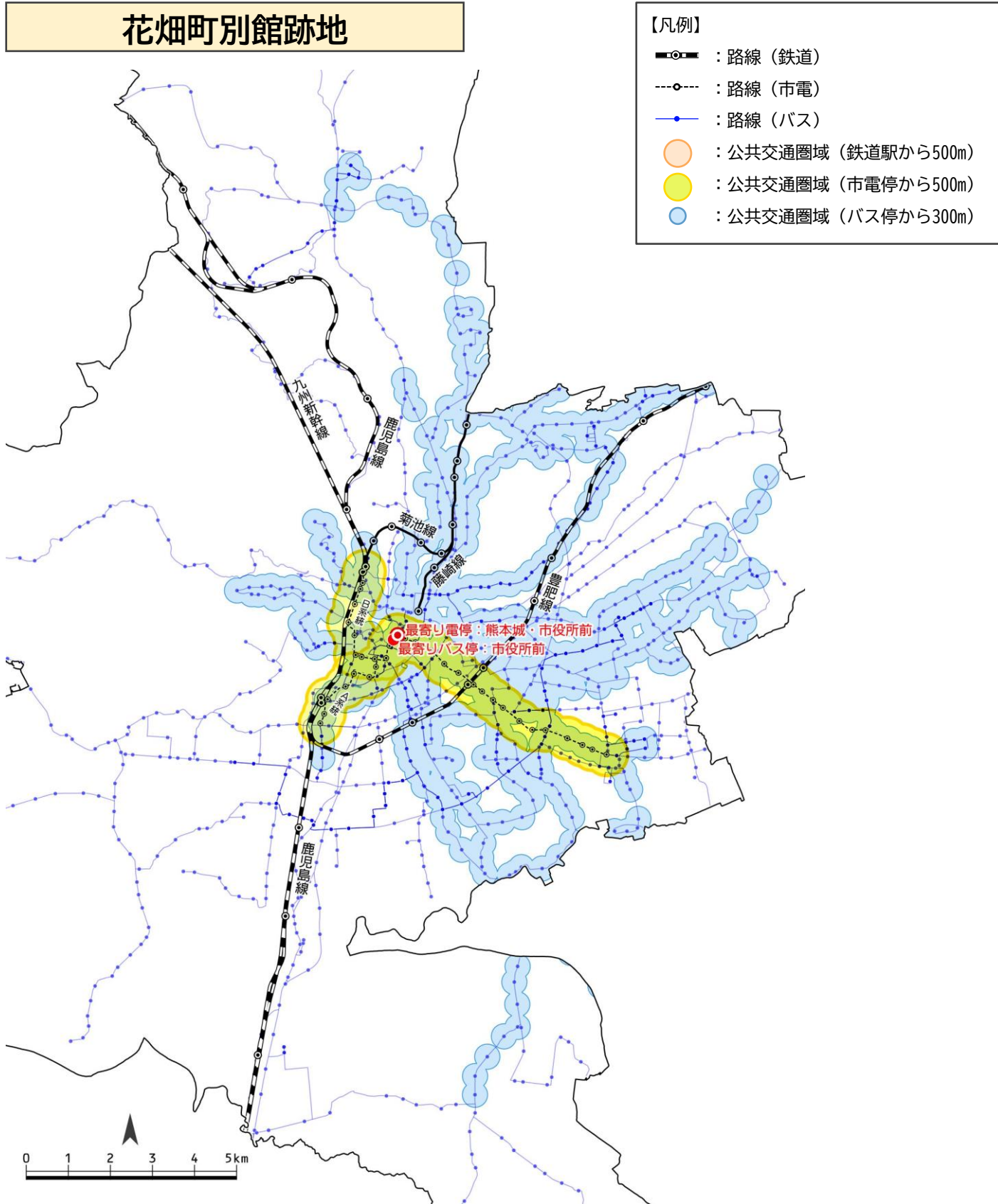


・ バスの本数、 最寄りバス停からの距離	[桜町バスターミナル] ・ 約2,750本/日 ・ 約180m
・ 市電の本数、 最寄り電停からの距離	[花畑町] ・ 約410本/日 ・ 約145m
・ 幹線道路	幹線道路に面している：県道28号線(片側3車線)

Step4-1 区役所建設候補地の立地特性

1) 交通利便性 ・バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと

花畑町別館跡地



・バスの本数、 最寄りバス停からの距離	[市役所前] ・約2,100本/日 ・約130m/約215m
・市電の本数、 最寄り電停からの距離	[熊本城・市役所前] ・約410本/日 ・約150m
・幹線道路	幹線道路に面している：県道28号線(片側2車線)

Step4-1 区役所建設候補地の立地特性

2) 施設利便性 ・ 周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと



	NTT桜町敷地	市駐車場外敷地	花畑町別館跡地
商店街への距離	2商店街 (下通の7割・新市街)が徒歩圏内	3商店街 (下通・上通・新市街)が徒歩圏内	3商店街 (下通・上通の4割・新市街)が徒歩圏内
徒歩圏内(半径500m)の利便施設等	大規模商業施設3 銀行14 郵便局2 文化施設等5	大規模商業施設9 銀行20 郵便局4 文化施設等4	大規模商業施設9 銀行行19 郵便局3 文化施設等4
徒歩圏内(半径500m)のオフィス床面積	約25.4万㎡	約23.7万㎡	約21.0万㎡

- 凡例
- 商業施設
 - 〒 郵便局
 - 〇 銀行
 - 商店街
 - ♀ バス停
 - 文化施設等
 - 市電

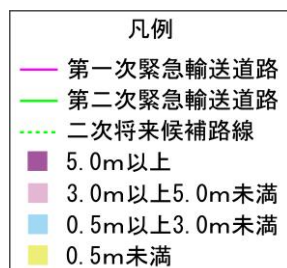
※店舗は大規模小売店舗
(店舗面積1,000㎡以上)を抽出

- 建物用途
- 業務施設
 - 商業施設
 - 宿泊施設
 - 住宅用地
 - 共同住宅
 - 店舗等併用住宅
 - 店舗等併用共同住宅
 - 作業所併用住宅
 - 官公庁施設
 - 文教厚生施設
 - 運輸倉庫施設
 - 工場
 - 供給処理施設
 - その他

Step4-1

区役所建設候補地の立地特性

3) 災害リスク ・ 浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること



※前提となる降雨：白川流域の2日総雨量860mm（想定最大規模）



市駐車場外敷地

浸水開始～浸水

完全に浸水が解消するまでの時間（28時間）

浸水深さ
最大

NTT桜町敷地

花畑町別館跡地

浸水開始～浸水

完全に浸水が解消するまでの時間（21時間）

浸水深さ
最大



市駐車場外敷地

完全に浸水が解消するまでの時間（28時間）

緊急輸送道路への
アクセス可能

NTT桜町敷地

花畑町別館跡地

完全に浸水が解消するまでの時間（21時間）

緊急輸送道路への
アクセス可能

Step4-2

NTT桜町敷地に移転した場合の景観について

4) 施設計画

桜町・花畑周辺地区
まちづくりマネジメント基本計画 より

規制誘導内容01

熊本城が美しく見える眺望（点）を確保する【必須】

《眺望点の場所》

- 眺望点（視点場）は図の赤着色部（シンボルプロムナード上やそれに面する敷地、あるいは建物内（中高層階または低層部屋上等））を中心に設けることとします。

《眺望点・眺望点周辺の設え》
（中略）

- 建物内の眺望点（視点場）はできるだけ一般の市民や観光客が気軽に入れる設えとすることとします。

📍 シミュレーション位置

上記に基づき下記を眺望点としてシミュレーション

- ① 熊本城ホールホワイエからの眺望
- ② 屋上庭園からの眺望
- ③ ホテル14階からの眺望
（参考として）
- ④ 国際交流会館側からのイメージ

凡例

- 眺望点を設ける場所
- 桜町再開発において、高さ次第で天守閣を望める可能性がある場所



図：桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画に加筆

熊本市景観計画 より

熊本城周辺地域

① 景観形成方針

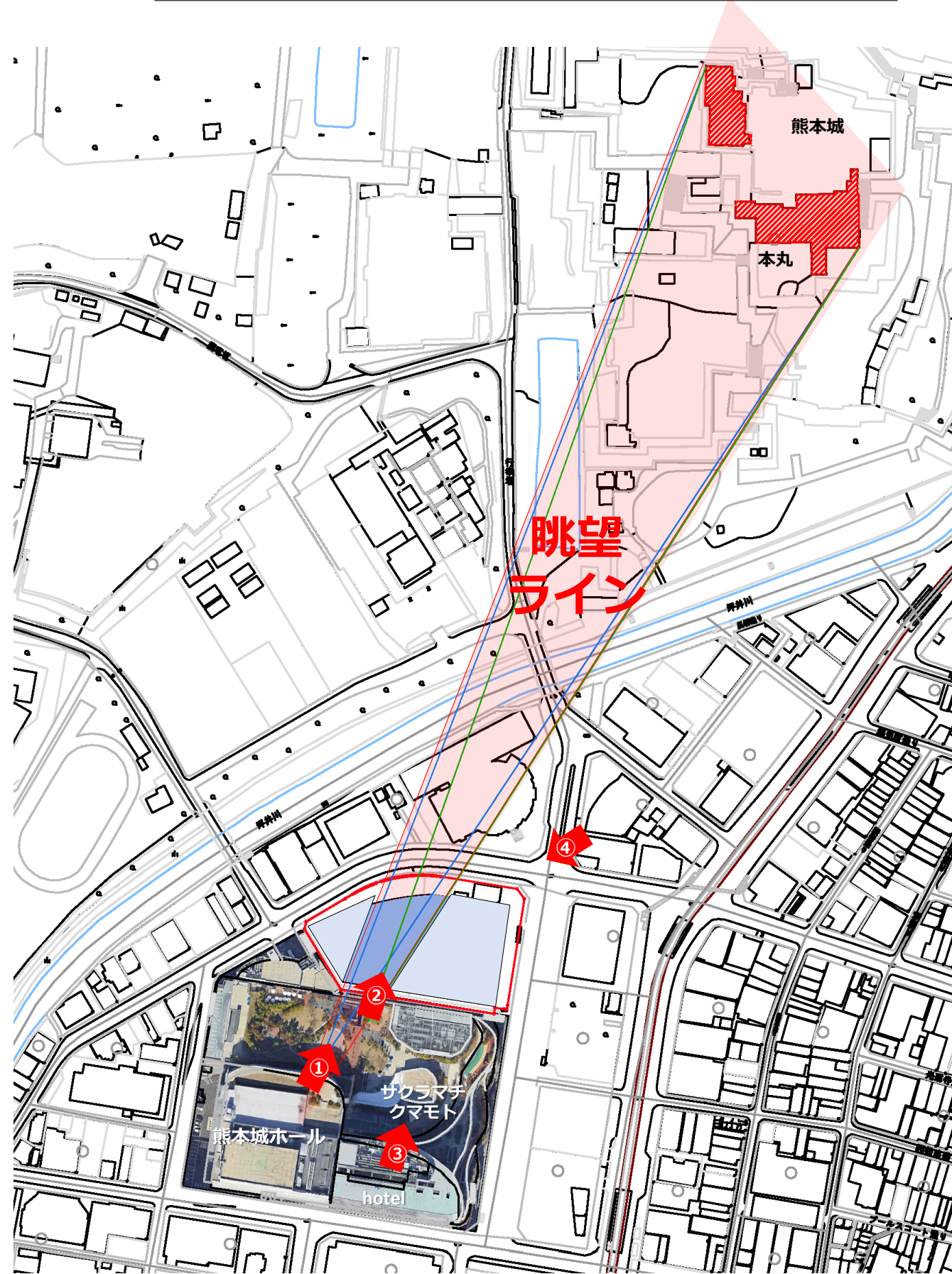
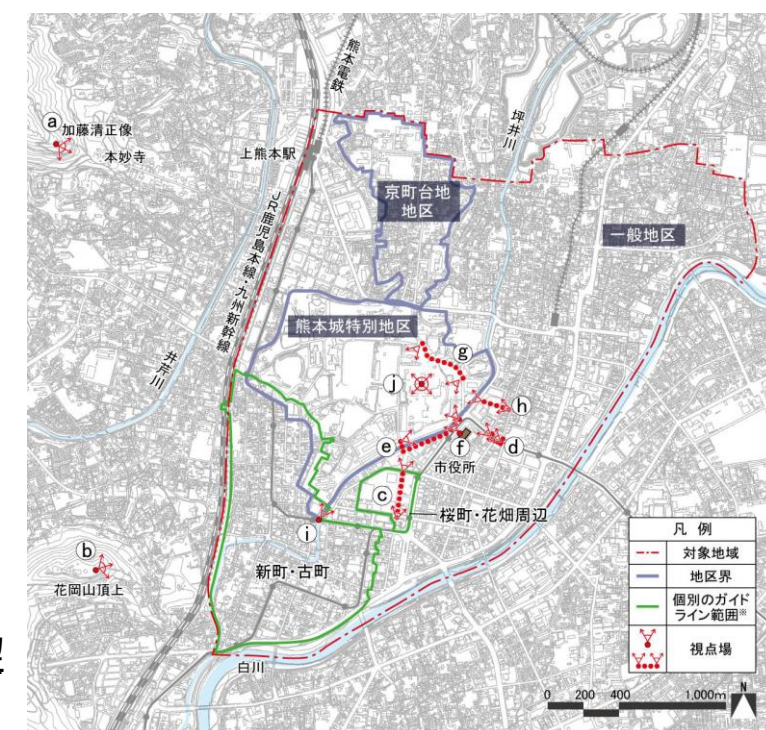
- ランドマークとしての熊本城への眺望の確保
- 熊本城からの眺望の保全
（後略）

② 対象地域及び視点場

- 右図のとおり

P21, 24, 27の各建設パターン資料において
下記視点場からの見え方を検証

- ◎ シンボルプロムナードから熊本城への眺望
- ① 天守閣から市街地への眺望



画像：Google Earthより引用

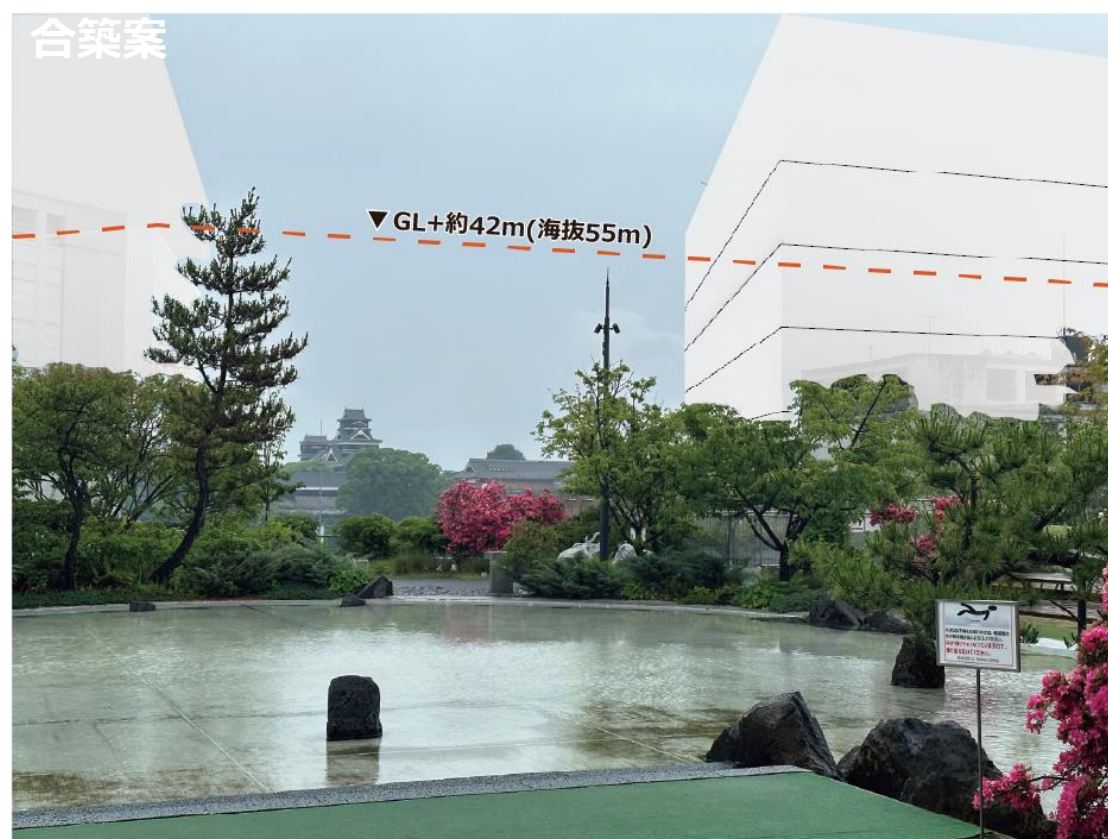
Step4-2 NTT桜町敷地に移転した場合の景観について

4) 施設計画

① 熊本城ホールホワイエからの眺望

※「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画」に基づく眺望点

メインホール ホワイエより



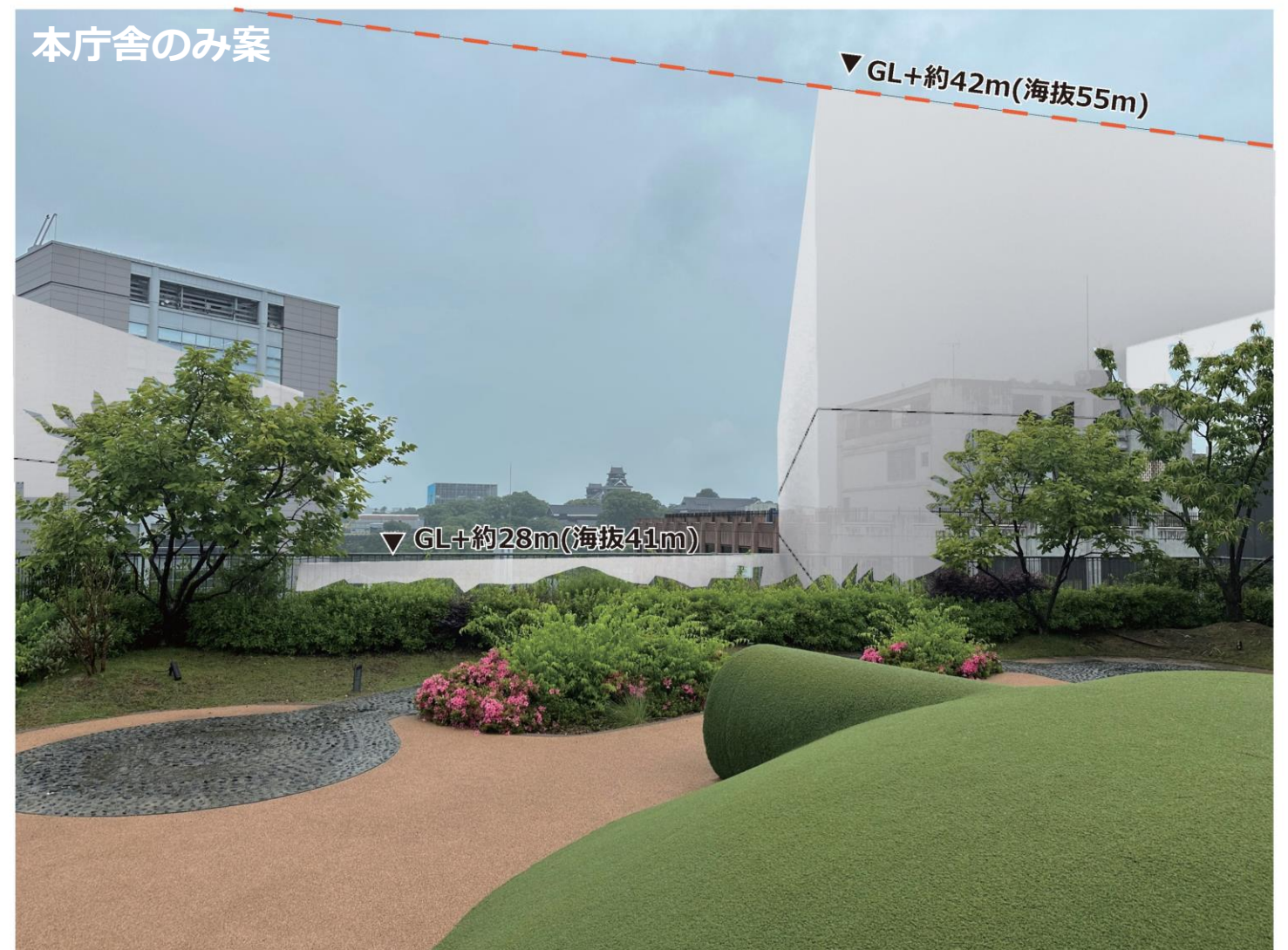
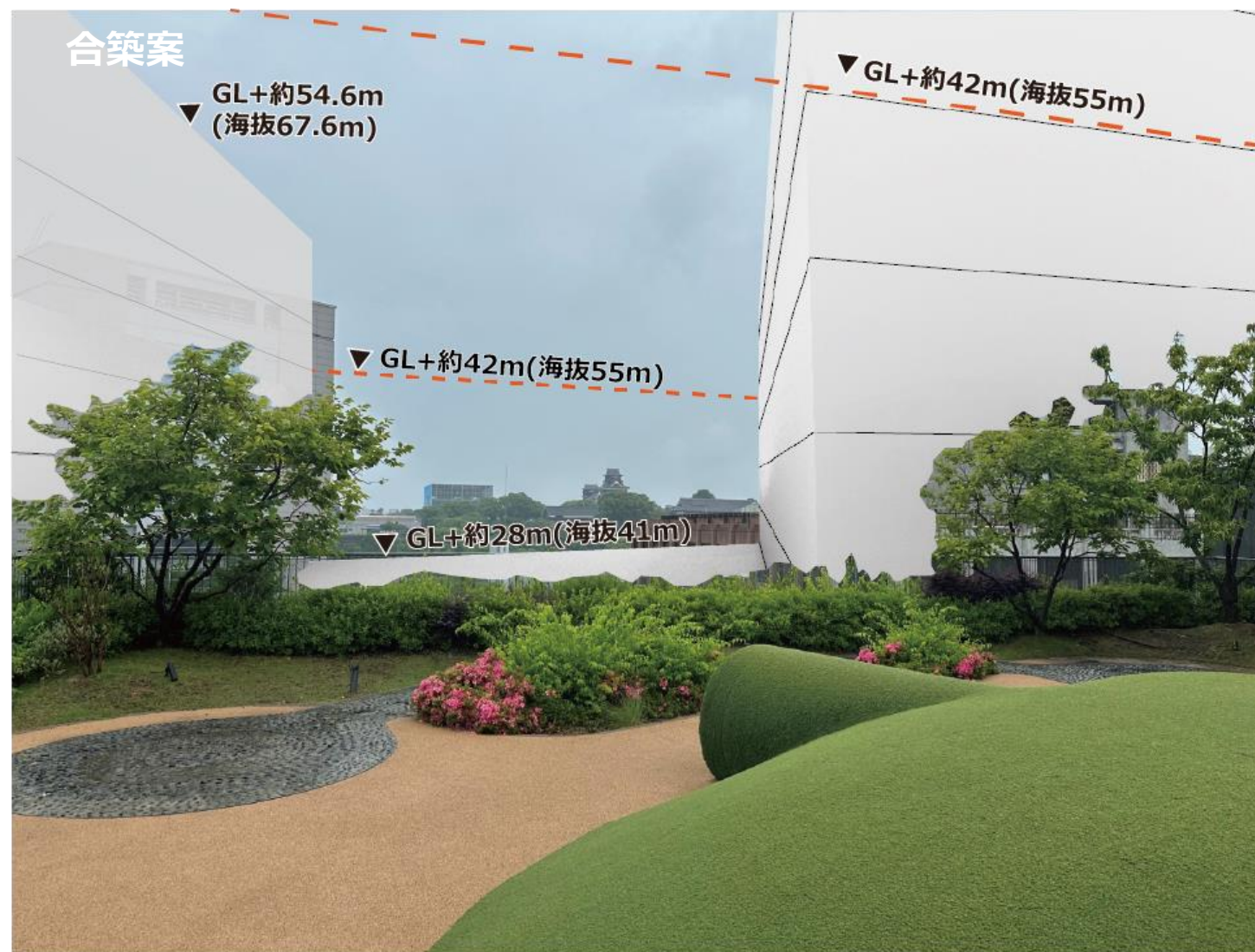
メインホール2階 ホワイエより



② 屋上庭園からの眺望

※「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画」に基づく眺望点

屋上庭園より

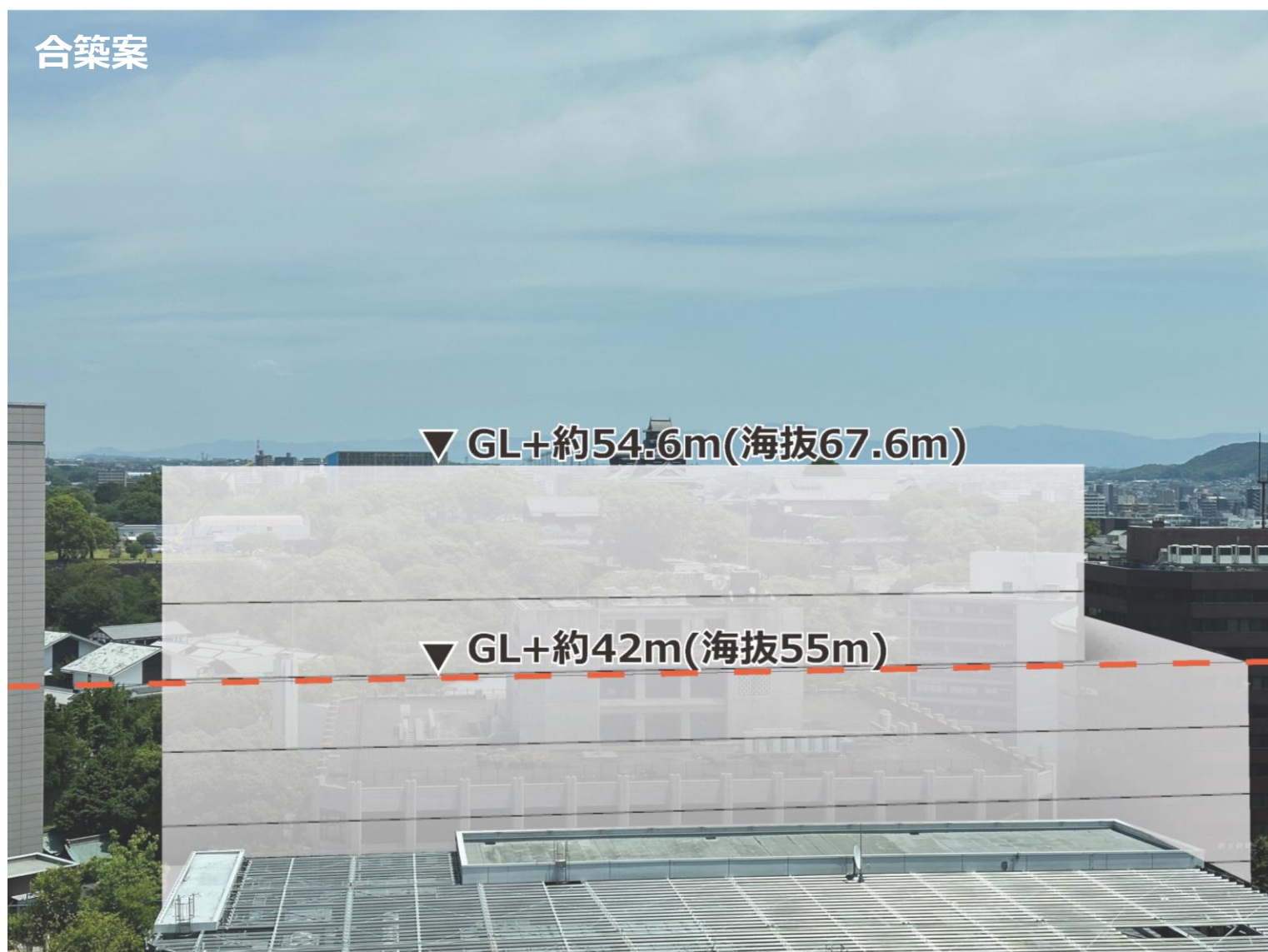


③ ホテル14階からの眺望

※「桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画」に基づく眺望点

桜町のホテルより

合築案

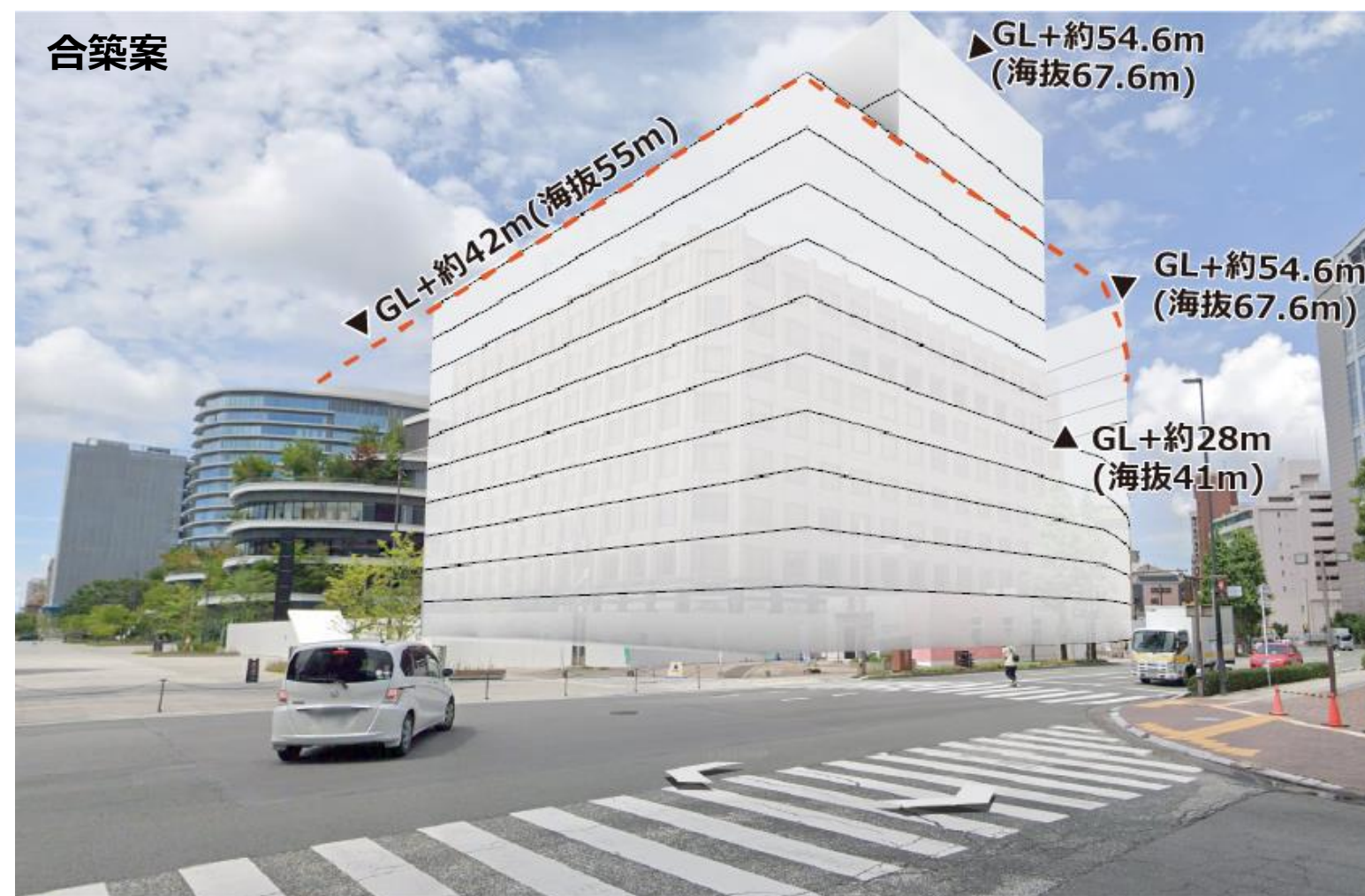


本庁舎のみ案



国際交流会館より

合築案



画像：グーグルストリートビューより引用

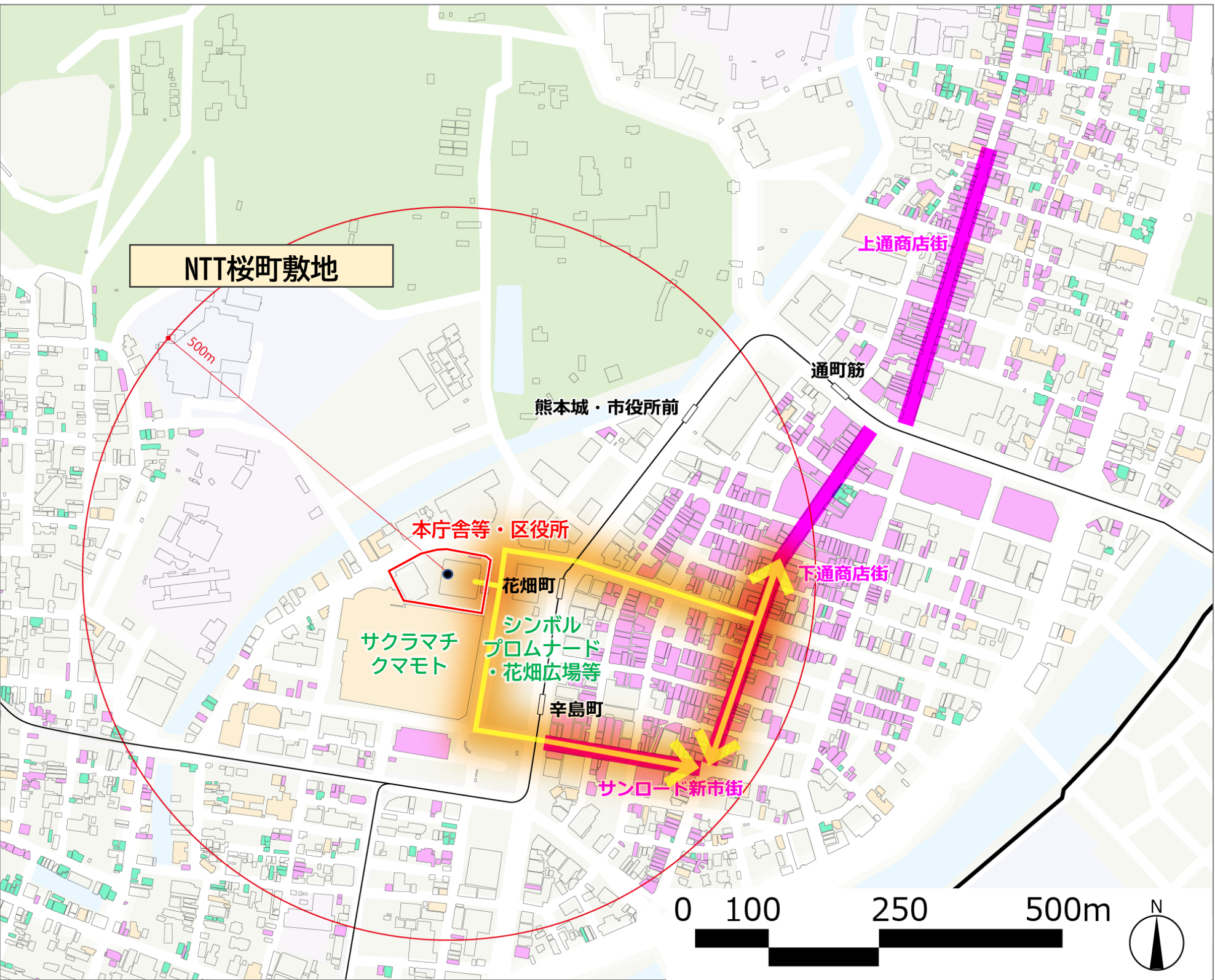
本庁舎のみ案



画像：グーグルストリートビューより引用

Step4-2 【合築】NTT桜町敷地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・合築の場合、桜町エリアに移転することで、本庁舎等・区役所に来庁する市民と職員が回遊するエリアが南側に偏ることが予想される。(回遊エリアの面積は約78.5ha)

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等・区役所から徒歩圏内（半径500m以内）の商業施設床面積は合計約56.7万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積（73.2万㎡）よりも少なくなるため、来庁者や職員等による立ち寄りの効果も小さくなる懸念される。

●本庁舎・議会棟・中央区役所
来庁者：約2,000人/日, 職員 2,700人

○：回遊エリア（建設候補地から半径約500m）
■：商店街
↔：回遊エリア内の回遊動線

※商業関連の建物のみ表示

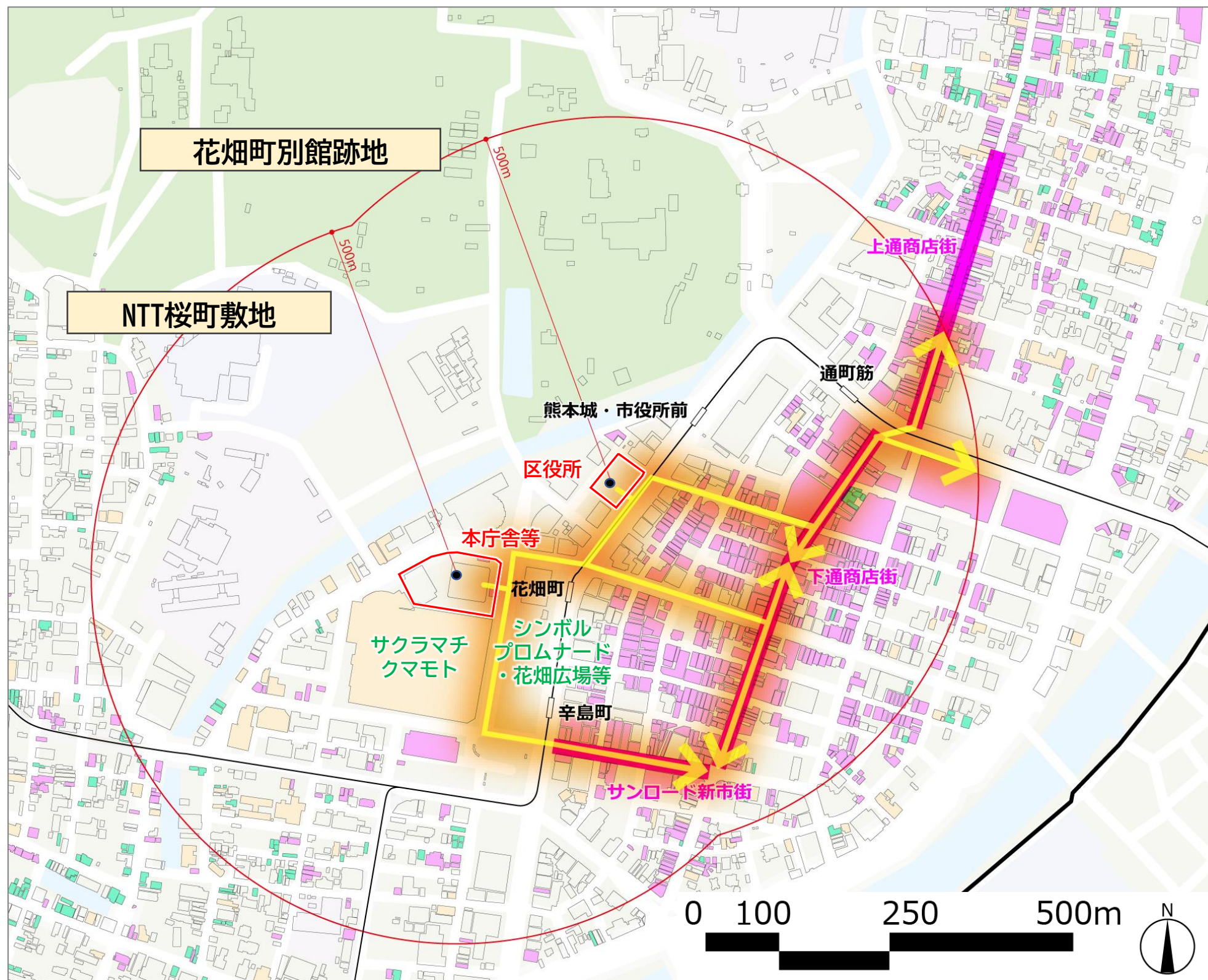
建物用途	
業務施設	作業所併用住宅
商業施設	官公庁施設
宿泊施設	文教厚生施設
住宅用地	運輸倉庫施設
共同住宅	工場
店舗等併用住宅	供給処理施設
店舗等併用共同住宅	その他

5) まちづくり ・ 近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



Step4-2 【分棟】本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・NTT桜町敷地と花畑町別館跡地敷地に分棟する場合、本庁舎等へ来庁する市民等と職員が回遊する範囲は広がる。

(回遊エリア面積※約103.7haで、合築の場合の約1.3倍)

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等と区役所から徒歩圏内にある商業施設床面積は合計約69.4万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積(73.2万㎡)に近くなり、回遊範囲の広がり合わせて中心市街地の活性化に寄与するものと考えられる。

・花畑町別館跡地は現状駐車場となっており、これまで土地の高度利用が図られおらず、中心市街地の活性化への寄与度は低かったが、区役所として跡地利用を行うことで、市有地の有効活用及びエリア価値の向上への寄与が期待できる。

●本庁舎・議会棟

来庁者：約1,000人/日、職員 2,300人

●中央区役所

来庁者：約1,000人/日、職員 400人

○：回遊エリア（建設候補地から半径約500m）

■：商店街

⇄：回遊エリア内の回遊動線

※商業関連の建物のみ表示

建物用途	
業務施設	作業所併用住宅
商業施設	官公庁施設
宿泊施設	文教厚生施設
住宅用地	運輸倉庫施設
共同住宅	工場
店舗等併用住宅	供給処理施設
店舗等併用共同住宅	その他

Step4-2

周辺交通への影響について

5) まちづくり

■ 周辺交通への影響に関する検討

① 駐車場台数の設定（利用実態を踏まえた台数で検討）

【現況】敷地内、市役所駐車場、辛島公園駐車場（市庁舎等関連分）
【将来】合築、分棟（区役所：市駐車場外敷地）、分棟（区役所：花畑別館跡地）の3ケース

② ピーク時の入出庫台数の算定

・現在の来庁者、公用車等ごとの入出庫データから、駐車台数に対するピーク時入出庫比率を算定
・①×ピーク時入出庫比率により、ピーク時の入出庫台数を算定

③ 方面別台数の算定

・北・東・南・西区の比率を想定し、方面別の交通量を算定。
※中央区、市外からの来庁者もこの比率で分配

④ ルート別の台数を算定

・WEBのルート検索付き地図機能等を活用し、方面別入出庫ルートを設定



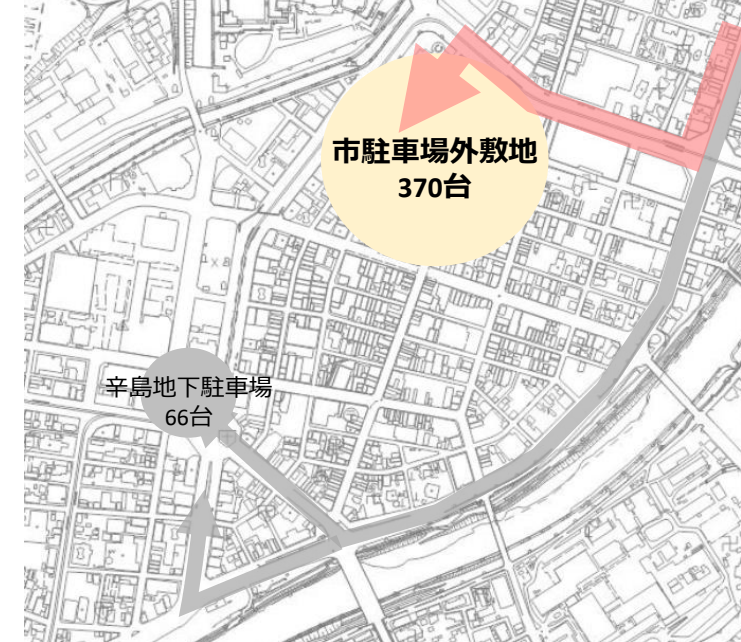
⑤ 主な交差点における方向別の交通容量と交通量との比較

a：交差点交通量調査結果（R2.6桜町・花畑周辺地区交通解析等業務委託報告書より）
b：現況のルート別台数
c：将来のルート別台数
→各交差点の方向別台数（a - b + c）で評価

※周辺のピーク時交通量（17時台）に、市役所利用のピーク時入出庫台数（入庫：10～11時、出庫：15～16時）を加算して検証。

【交通量の分散イメージ（例：北方面からの来庁）】

現況（参考）



※台数は総収容台数

➤ 合築の場合



➤ 分棟の場合



NTT桜町敷地内へ
※交通量の分散が可能

現庁舎敷地周辺へ

辛島地下駐車場へ

- 辛島地下駐車場を最大限に活用し、新たな駐車場整備は必要最小限とする方針であることから、周辺の主な交差点において、おおむね交通容量内に収まり、大きな影響はない。
- 分棟の場合、交通量が分散され、合築の場合よりも周辺交通への影響を抑えることが可能。
- 今後、基本計画や基本設計において、駐車場の配置計画や進入路等の検討を進めていく中で、関係機関のご意見も伺いながら、より詳細な周辺交通への影響や対応策等についても検討。

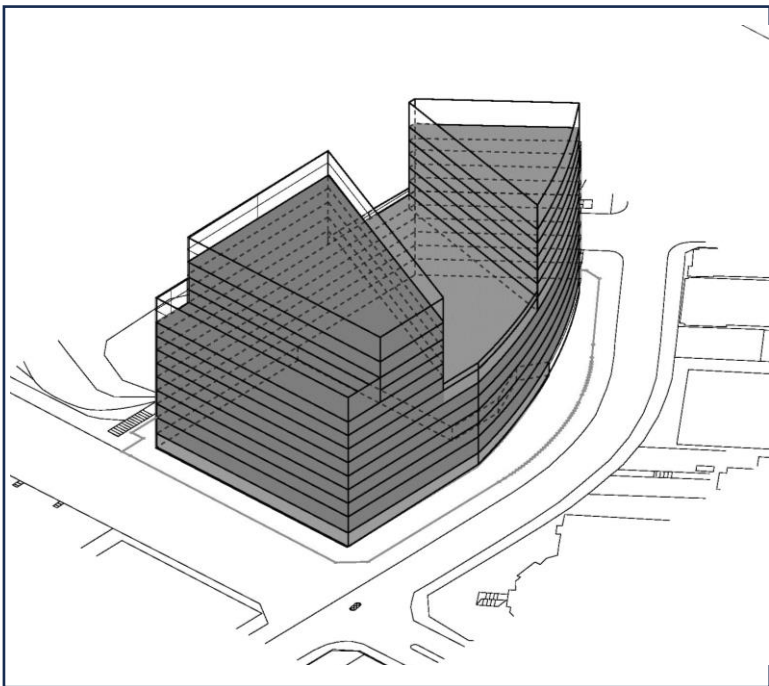
Step4-2

本庁舎＋区役所（合築）：NTT桜町敷地

4) 施設計画

6) スケジュール

■3Dイメージ



■建物概要

	NTT桜町敷地
延床面積	67,220㎡（20,334坪）
階数	地上11階、地下1階
建物高さ	TP+67.6m
駐車台数	敷地内：約152台 （辛島地下駐車場：約188台）
駐輪台数	約704 台 （自転車 約354台、原付 約350台）
仮庁舎・仮議会 面積	—

■スケジュール

移転建替え (NTT桜町敷地) 約4年 ※現庁舎の解体期間 を含まず	R7年度以降																
	引越	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目
	新庁舎 調査・設計等	本庁舎・議会・区役所工事															
	解体設計・ 仮運用準備等																

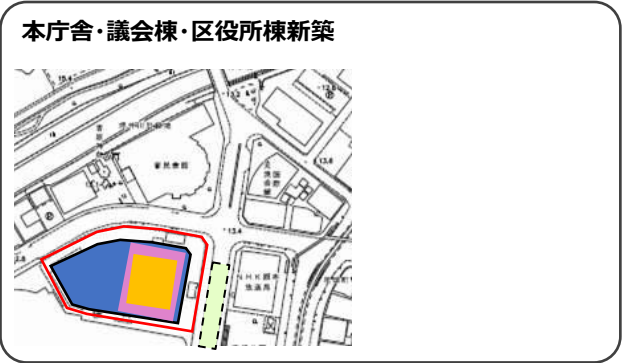
旧行政・旧議会棟
解体

事業完了、跡地活用等

駐車場準備

全面供用開始

- 本庁舎棟
- 議会棟
- 区役所棟
- 駐車場



Step4-2

本庁舎＋区役所（合築）：NTT桜町敷地

7) 概算事業費

移転建替え					備考		
支出	土地取得等に係る費用	【NTT桜町敷地】					
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。		
		補償費*2	再築補償	約13.5億円			
		【現庁舎敷地】					
		解体費		約90億円			
	新築工事に係る費用	設計費		約20億円			
		新築工事費	本庁舎・議会・区役所：59千㎡		約353億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上	
			本庁舎・議会・区役所：駐車場		約49億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数約152台*	
		その他費用	仮庁舎費用	—		—	
	移転費		新庁舎への引越し		約1.5億円		
	支出計			約597億円＋α			
	収入	国補助金・交付税措置			約221億円＋α	※合併推進債の活用に伴う交付税措置見込み額等	
土地活用等に係る収入		土地売却費*3		約133億円	※現庁舎敷地を売却する場合として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）		
		収入計		約354億円＋α			
市の負担額			約243億円＋α				

- *NTT桜町敷地（約152台）、辛島地下（約188台）
- *NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。
- *各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

本庁舎＋区役所（合築）：NTT桜町敷地

4) 施設計画



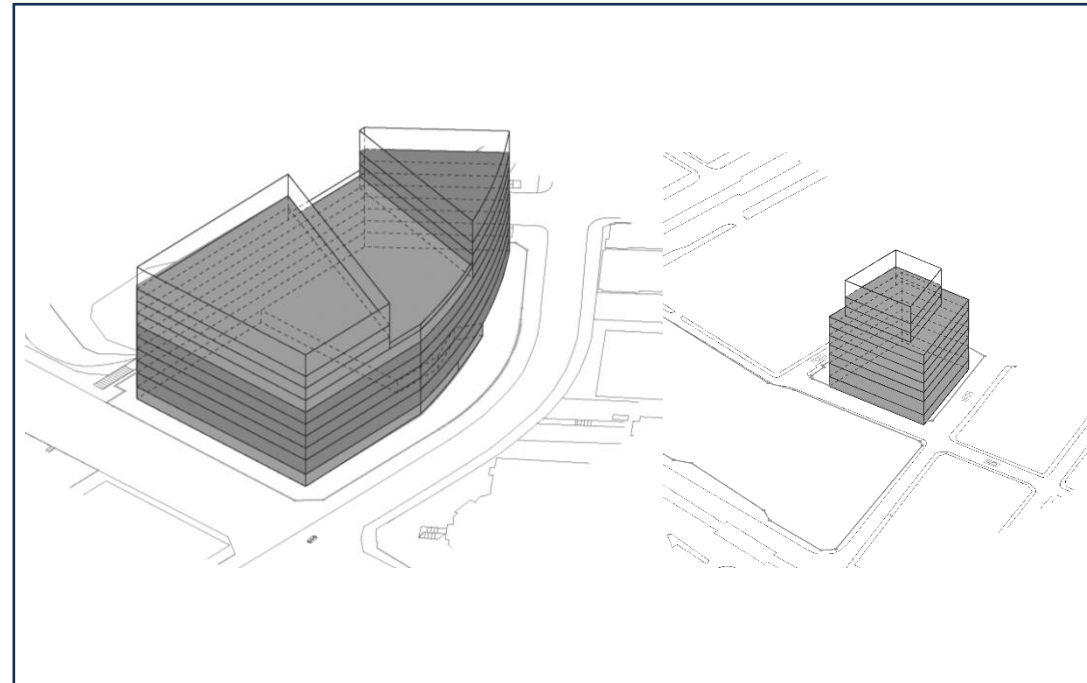
Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：市駐車場外敷地

4) 施設計画

6) スケジュール

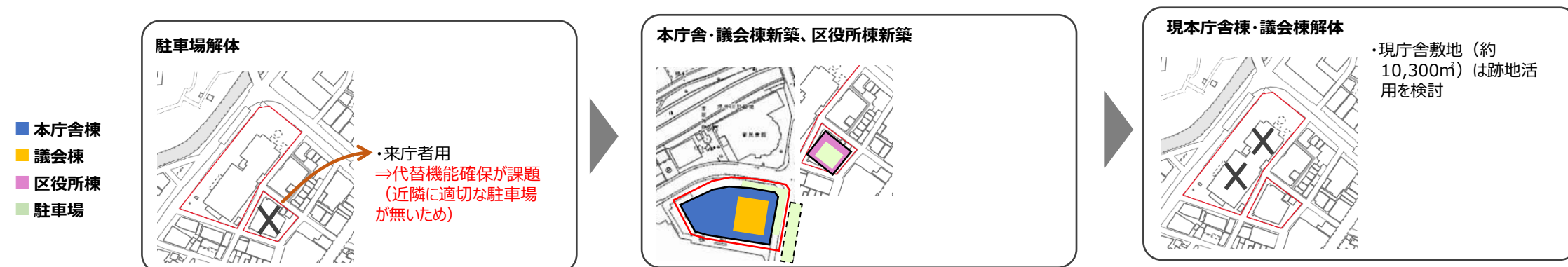
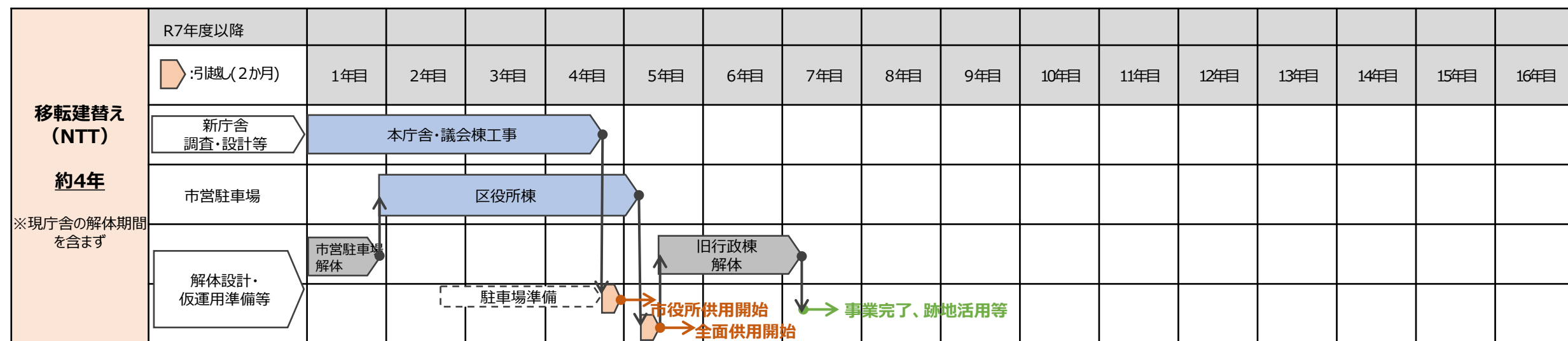
■3Dイメージ



■建物概要

	NTT桜町敷地	市営駐車場敷地
延床面積	56,800㎡(17,182坪)	11,510㎡ (3,482坪)
階数	地上8階、地下1階	地上8階、地下1階
建物高さ	T.P.+ 55.0 m	T.P.+ 55.0 m
駐車台数	敷地内：約68台 (辛島地下駐車場：約188台)	敷地内：約66台 (隔地駐車場：約18台)
駐輪台数	約704 台 (自転車 約354台、原付 約350台)	0台 (現市役所別館駐輪場に隔地)
仮庁舎・仮議会 面積	—	—

■スケジュール



Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：市駐車場外敷地

7) 概算事業費

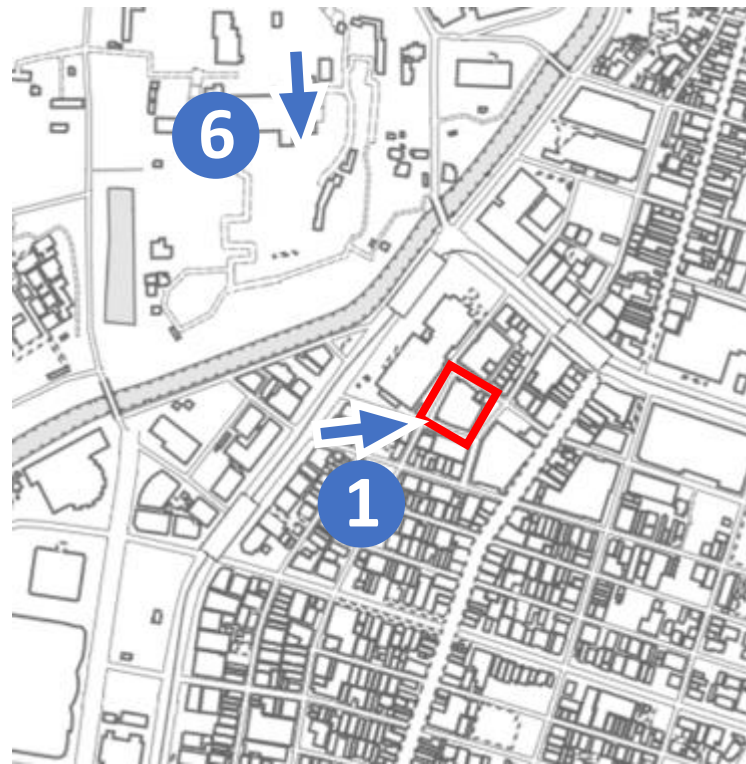
移転建替え					備考		
支出	土地取得等に 係る費用	【NTT桜町敷地】					
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。		
		補償費*2	再築補償	約13.5億円			
		解体費		-			
		【現庁舎敷地】					
		解体費		約90億円			
		【市駐車場外敷地】					
		土地取得費*1		約7.6億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。		
		補償費*2	再築補償	約5億円			
		解体費		約3.6億円			
	新築工事に 係る費用	新築工事費	設計費		約20億円		
			本庁舎・議会：51.2千㎡	約307億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上		
				本庁舎・議会：地下駐車場	約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数約68台*	
				中央区役所：7.8千㎡	約46億円	※198万円/坪で想定	
		中央区役所：地下駐車場	約31億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数約84台※但し敷地内には台数確保できていないため、一部を隔地駐車場で確保			
			仮庁舎費用	—		—	
				移転費	新庁舎への引越し	約1.5億円	
	支出計			約629 + α 億円			
収入	国補助金・交付税措置			約233 + α 億円	※合併推進債の活用に伴う交付税措置見込み額等		
	土地活用等に 係る収入	土地売却費*3		約133億円	※現庁舎敷地を売却する場合として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）		
		収入計		約366 + α 億円			
市の負担額				約263 + α 億円			

*NTT桜町敷地（約68台）、辛島地下（約188台）
 *NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。
 *各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：市駐車場外敷地

4) 施設計画



※国土地理院GISMAPより

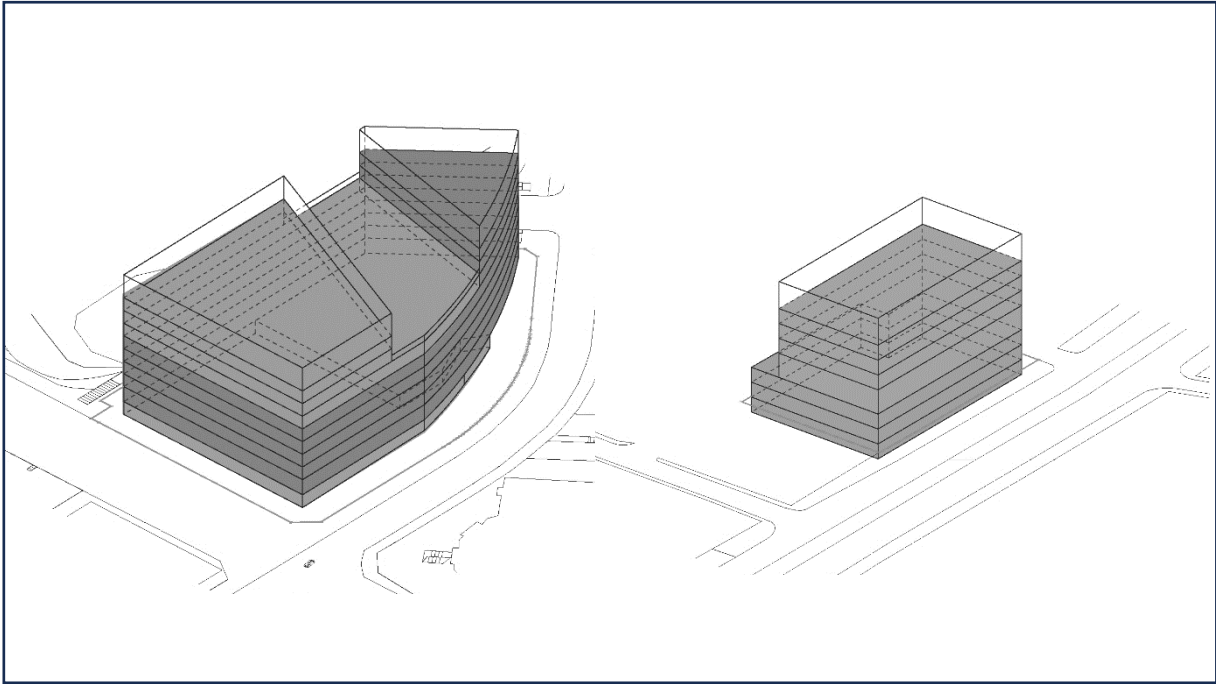
Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

4) 施設計画

6) スケジュール

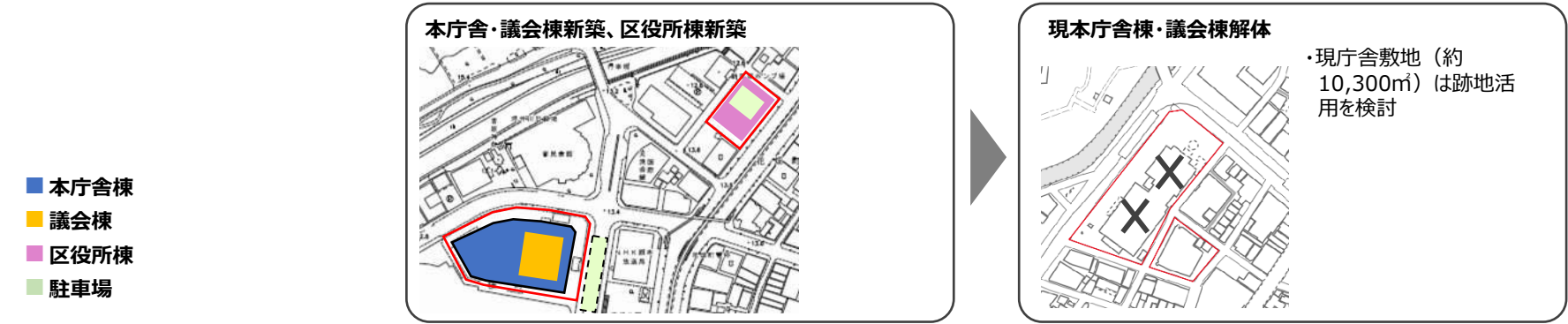
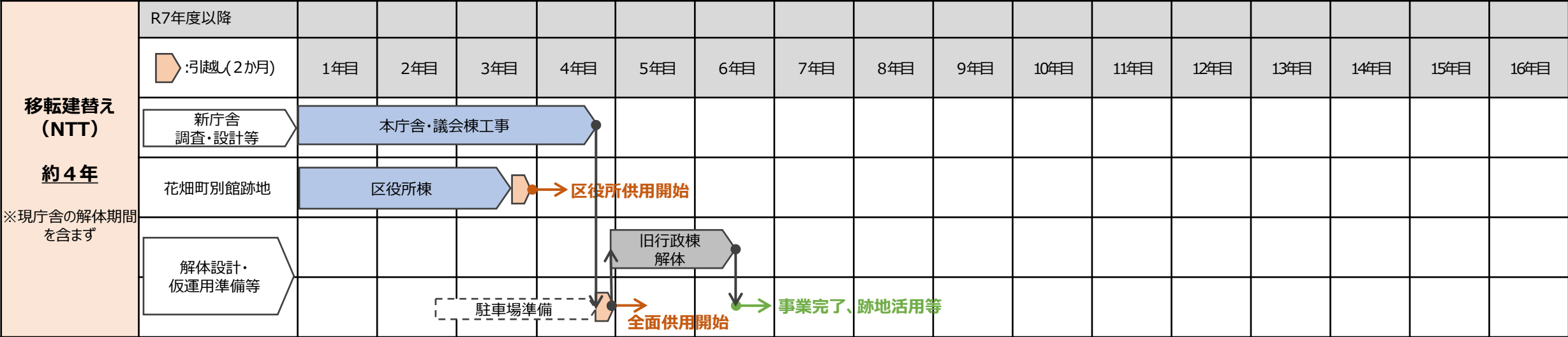
■3Dイメージ



■建物概要

	NTT桜町敷地	花畑別館跡地敷地
延床面積	56,800㎡（17,182坪）	13,500㎡（4,084坪）
階数	地上8階、地下1階	地上6階、地下1階
建物高さ	T.P.+ 55.0 m	T.P.+ 46.6 m
駐車台数	敷地内：約68台 （辛島地下駐車場：約188台）	敷地内：約84台 （ボリュームスタディ上、 約96台分確保）
駐輪台数	約704 台 （自転車 約354台、原付 約350台）	約130 台 （自転車 約66台、原付 約64台）
仮庁舎・仮議会 面積	－	－

■スケジュール



Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

7) 概算事業費

移転建替え					備考		
支出	土地取得等に係る費用	【NTT桜町敷地】					
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。		
		補償費*2	再築補償	約13.5億円			
		解体費		－			
		【現庁舎敷地】					
		解体費		約90億円			
	新築工事に係る費用	設計費		約20億円			
		新築工事費	本庁舎・議会：51.2千㎡		約307億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上	
			本庁舎・議会：駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、 駐車台数約68台＊	
			中央区役所：7.8千㎡		約46億円	※198万円/坪で想定	
			中央区役所：駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、 駐車台数約84台（ポリウムスタディ上、約96台分確保）	
	その他費用	仮庁舎費用	—		—		
		移転費	新庁舎への引越し		約1.5億円		
	支出計			約616億円＋ α			
収入	国補助金・交付税措置			約228億円＋ α	※合併推進債の活用に伴う交付税措置見込み額等		
	土地活用等に係る収入	土地売却費*3		約133億円	※現庁舎敷地を売却する場合として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）		
	収入計			約361億円＋ α			
市の負担額				約255億円＋ α			

*NTT桜町敷地（約68台）、辛島地下（約188台）

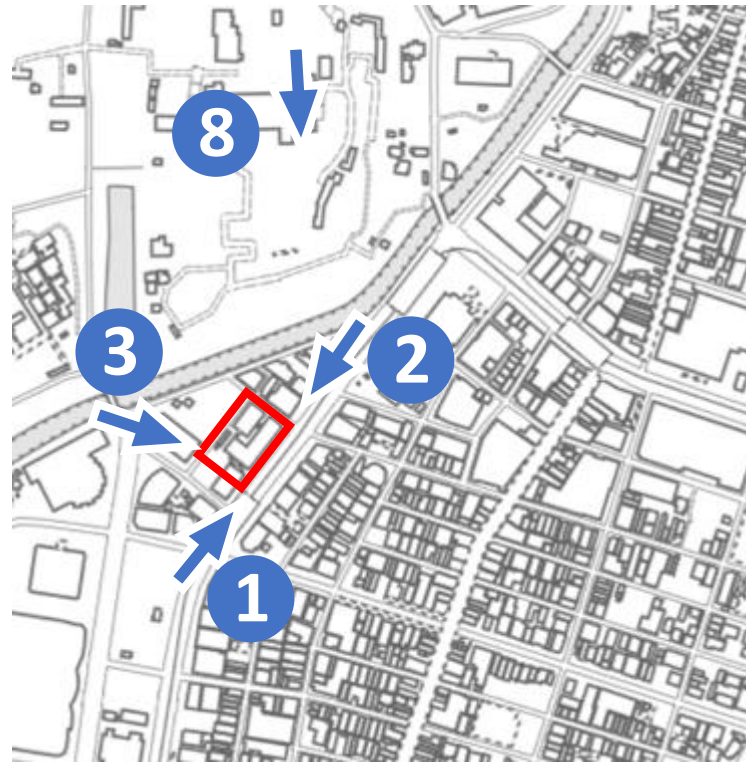
*NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

*各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

4) 施設計画



※国土地理院GISMAPより