

検証前の概算事業費

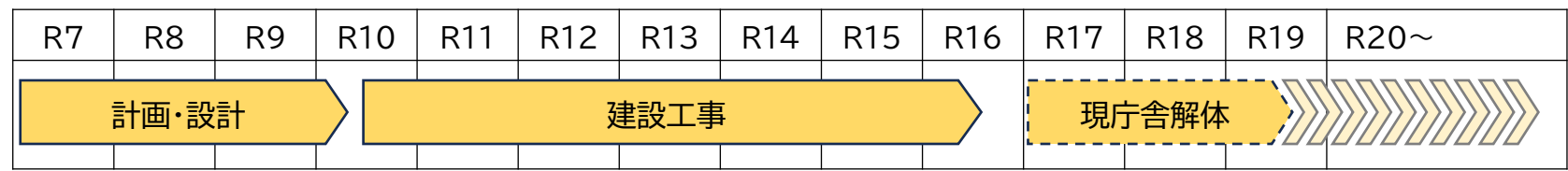
- 検証前の概算事業費を約1,065億円～約1,230億円、実質的な財政負担を約437億円～約528億円と試算
- 基本計画段階の概算事業費は、面積の精査および事業費の検証後に公表
- 検証前工事費の増額理由(平米単価60万円→118万円)は、近年の労務単価や資材高騰による建設コストの大幅な上昇によるもの(現在は品川区新庁舎の平米単価を参考に設定)

項目		検証前の概算事業費	基本構想時
設計費	基本計画策定、基本設計、実施設計、工事監理費等	25億円	20億円
工事費	建設工事費(本庁舎・議会、中央区役所2棟分)	885億円	421億円
土地取得費	本庁舎・議会建設地(NTT桜町)の土地購入費	95億円	70億円
建物補償費	NTT桜町の民間駐車場等への移転補償費等	13億円	13.5億円
現庁舎解体費	現庁舎解体工事費※工事範囲による	45億円～210億円	90億円
移転費	新庁舎への転居費	2億円	1.5億円
合計①		1,065億円～1,230億円	616億円
財源内訳	国庫支出金(防災安全交付金)②	7億円	2億円
	市債(合併推進債、災害復旧事業債等)	961億円～1,109億円	554億円
	一般財源	97億円～114億円	60億円
地方交付税措置③		486億円～560億円	226億円
跡地利活用(売却の場合)④		135億円	133億円
実質的な財政負担 ①－②－③－④		437億円～528億円	255億円
(参考)合併推進債を活用しない場合の実質的な財政負担		835億円～1,000億円	443億円

検証前の概算事業費及び財政への影響について

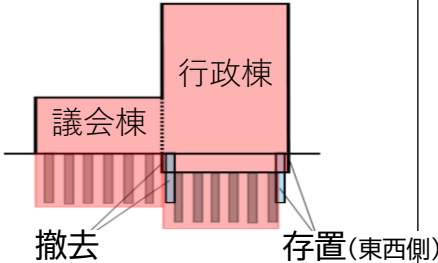
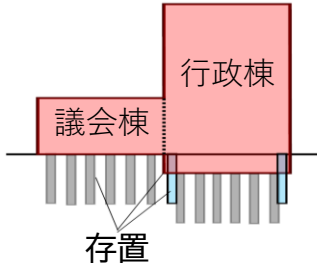
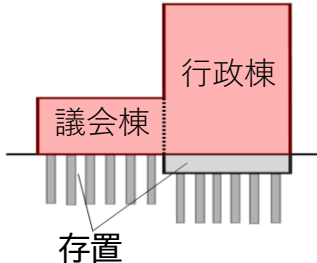
検証前工期

- 検証前の新庁舎建設工期は6年、現庁舎解体工期は解体範囲により大きく異なる
- 基本計画段階の事業スケジュールは、面積の精査および事業費の検証後に公表



現庁舎解体工事について

- 解体範囲について以下の3パターンを想定
- 検証委員会における事業費・工期の検証と併せて、地下水への影響等を考慮し解体範囲を検討

項目	パターン①	パターン②	パターン③
解体範囲	可能限り撤去	上部及び地下躯体のみ	上部躯体のみ
解体費	約210億円	約135億円	約45億円
概要図			
補足	・地中連続壁は道路部分に影響がある範囲は存置 ・地盤や地下水への影響大	・地盤や地下水への影響小 ・新築時に状況に応じて杭撤去が必要	・地盤や地下水への影響小 ・新築時に状況に応じて杭撤去・地下解体が必要

検証前の概算事業費及び財政への影響について

土地取得費と建物補償費について

- 不動産鑑定および建物調査の結果、新庁舎整備に係る土地取得費は約95億円、建物補償費は約13億円と見込んでいる。
- 土地取得費が基本構想時点より上昇しているが、構想時点の相続税路線価による概算額算定に対し、今回、不動産鑑定士による不動産鑑定を行った結果、当該評価額となったもの。
- なお、敷地内に埋設されている情報通信施設については、今後、区分地上権を設定する予定であり、契約内容が確定次第、別途歳入として整理する予定。

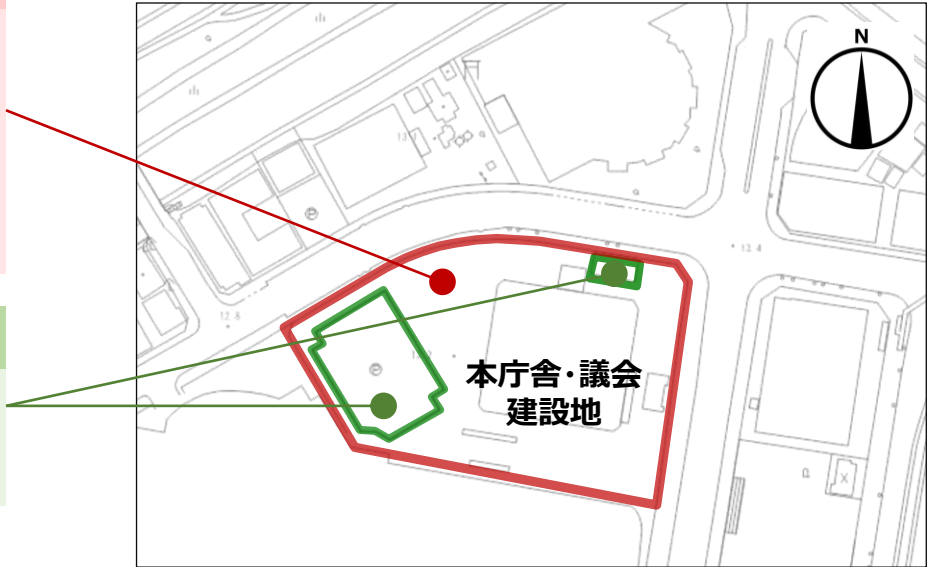
事業費		今回	基本構想
土地取得費	本庁舎・議会建設地(NTT桜町)の土地購入費	約 95億円	約 70億円
建物補償費	NTT桜町の民間駐車場等への移転補償費等	約 13億円	約 13.5億円

< 土地取得費 >

所 在：中央区桜町 3 番 1
地 目：宅地
数 量：9987.83㎡
所有者：西日本電信電話株式会社（登記情報）
その他：区分地上権設定の範囲は約600㎡を予定

< 建物補償費 >

対象施設①：駐車場 APパーク桜町（所有者：(株)NTT西日本AP）
対象施設②：旧物産館（所有者：(株)NTT西日本AP）



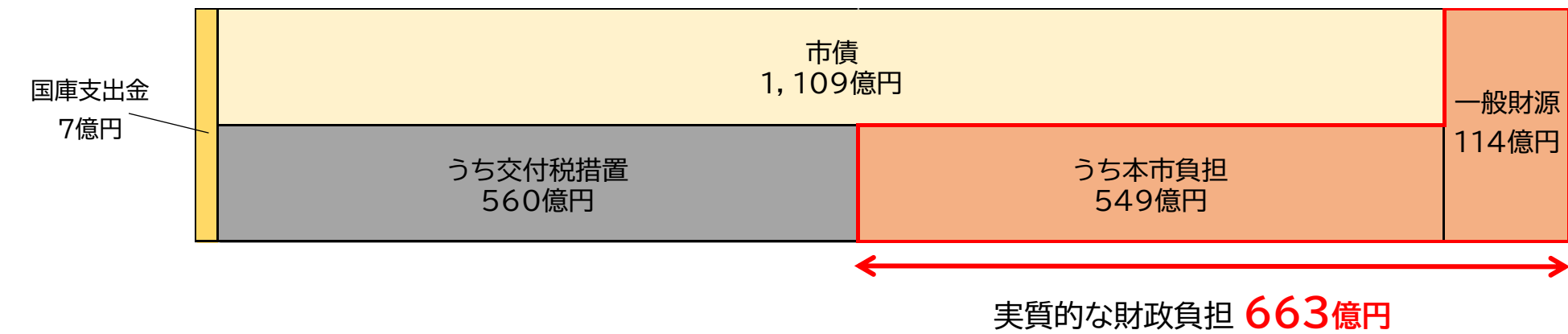
検証前の概算事業費及び財政への影響について

財政への影響

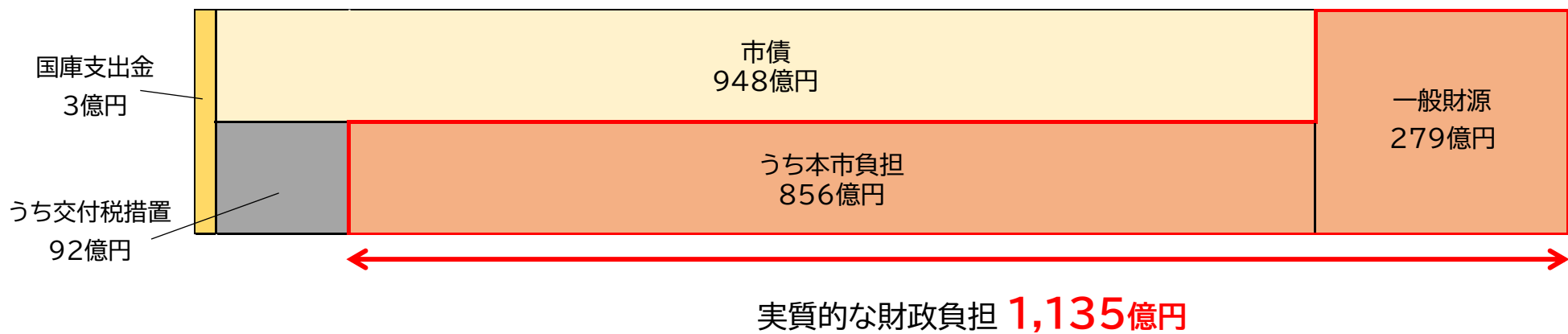
■ 検証前の概算事業費が最大となる約1,230億円の場合について試算

【①財源スキーム】 ※ 跡地売却費135億円は加味していない

<合併推進債を活用する場合>



<合併推進債を活用しない場合>



検証前の概算事業費及び財政への影響について

【②事業費年次割(単位:億円)】

R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	計
3	5	120	74	149	149	149	149	149	76	36	24	24	24	24	24	24	24	1,230
計画・設計・土地購入			建設工事							現庁舎解体								

※四捨五入により各年度の事業費の和と計の値が一致しない

【③財政指標推移】

■ 財政健全化法に基づく指標(将来負担比率及び実質公債費比率)について、熊本市財政の中期見通し(R8.3)をベースに、新庁舎整備事業費を1,230億円で置き換えて試算

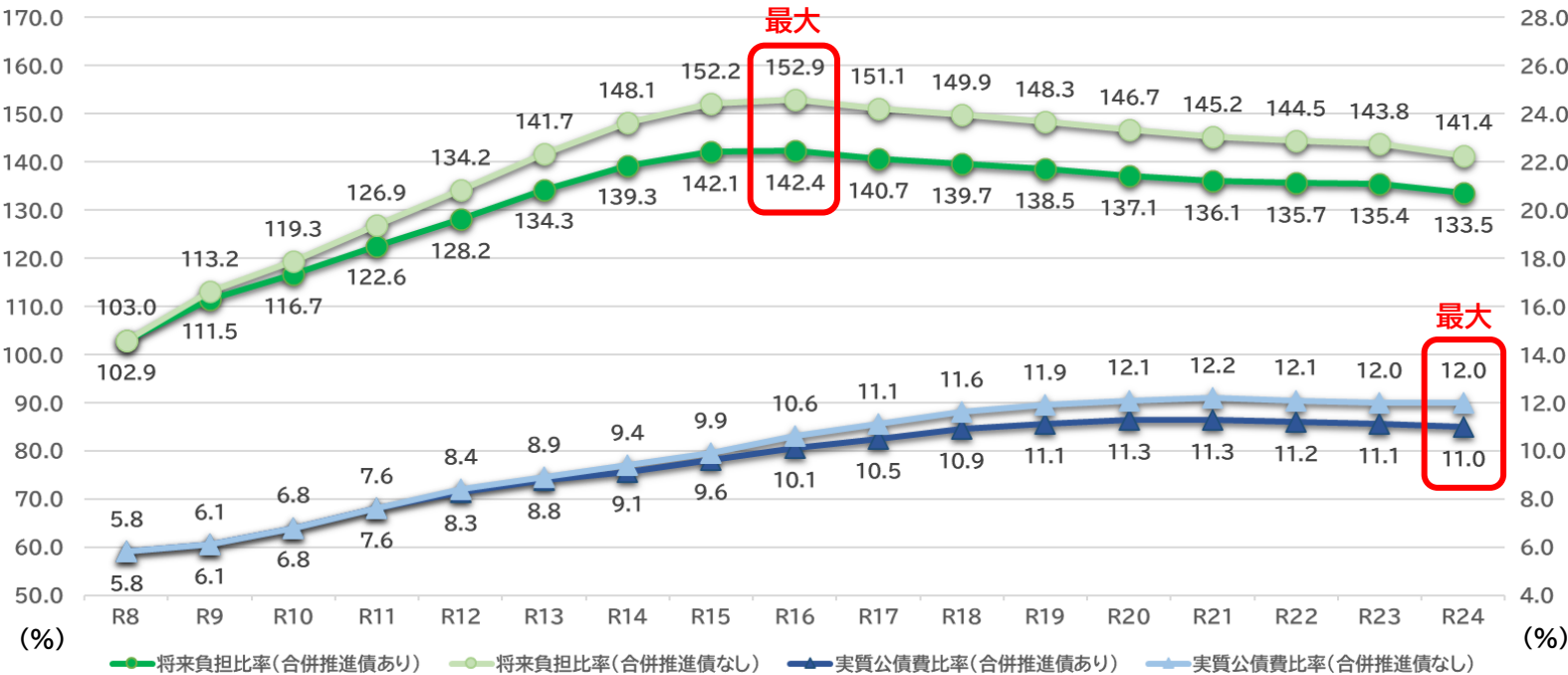
合併推進債の活用により

★将来負担比率
最大10.5ポイント改善

★実質公債費比率
最大1.0ポイント改善

国が定める早期健全化
基準を大きく下回る

<早期健全化基準>
将来負担比率:400%
実質公債費比率:25%



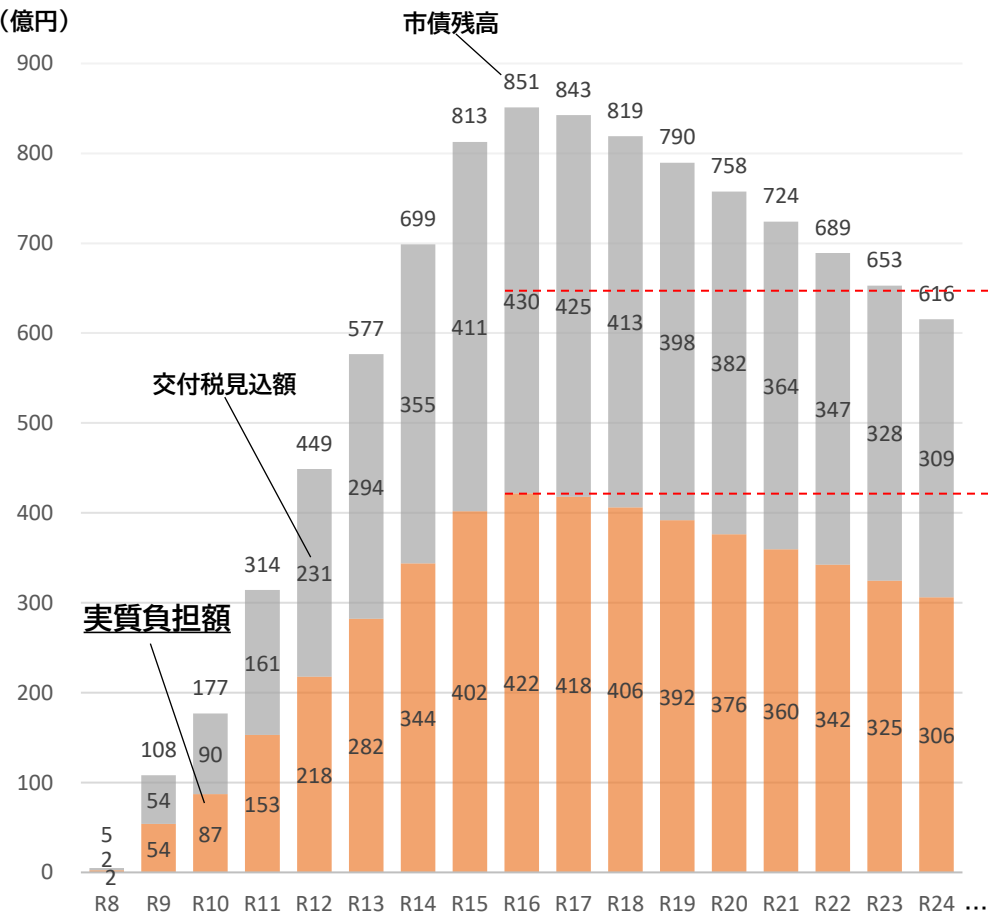
検証前の概算事業費及び財政への影響について

【④市債残高推移(新庁舎整備事業分を抜粋)】

■ 合併推進債を活用した場合、交付税措置を加味した実質負担額が軽減される

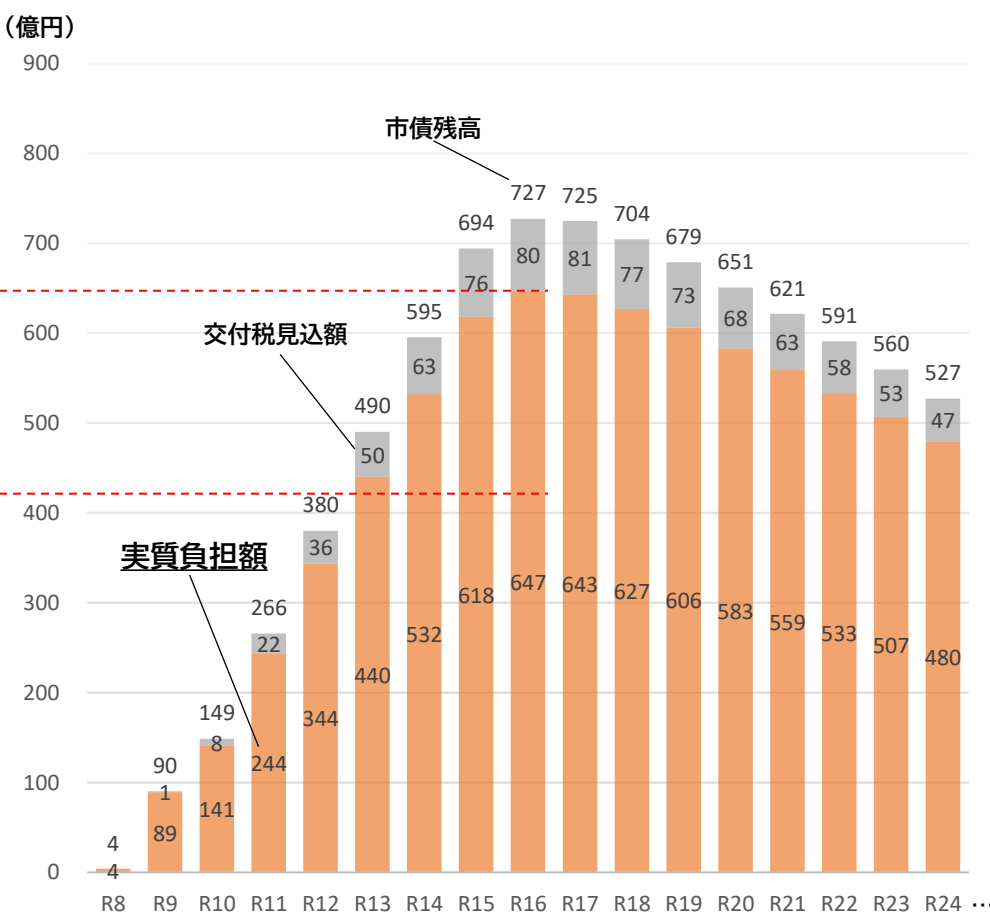
※ 新庁舎整備分が解消するのは償還が完了する令和44年度であるが、令和16年度をピークに残高は逡減していく見込み。

合併推進債を活用する場合 (充当率90%、交付税措置率50%)



※四捨五入により、計と内訳が一致しない場合がある

合併推進債を活用しない場合 (主に一般単独事業債(充当率75%、交付税措置率0%)を活用)



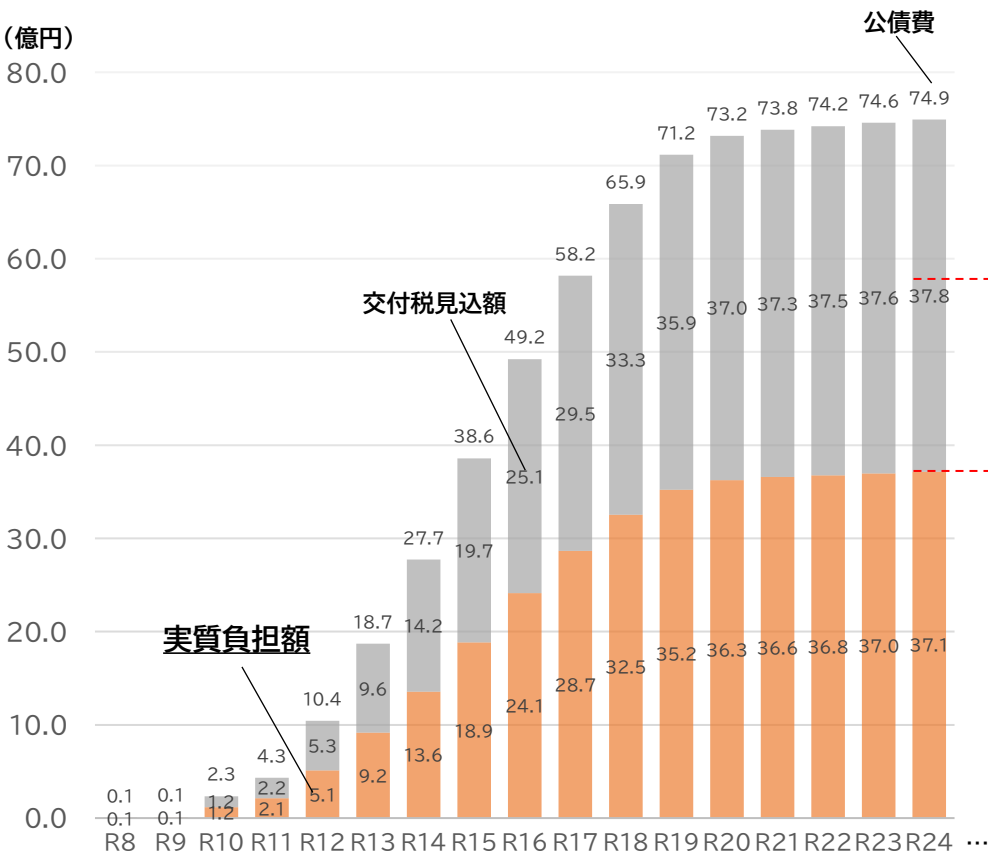
検証前の概算事業費及び財政への影響について

【⑤公債費推移(新庁舎整備事業分を抜粋)】

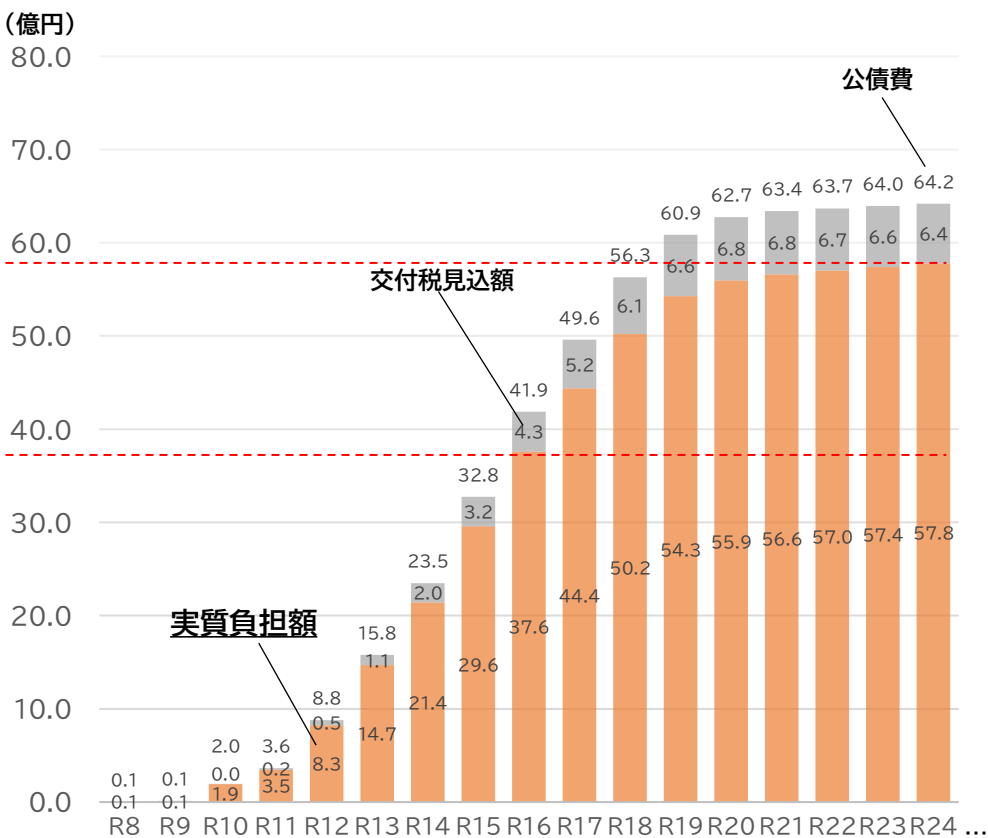
■ 合併推進債を活用した場合、交付税措置を加味した実質負担額が軽減される

※ 新庁舎整備分が解消するのは償還が完了する令和44年度であるが、令和24年度頃をピークに公債費は逡減していく見込み。

合併推進債を活用する場合
(充当率90%、交付税措置率50%)



合併推進債を活用しない場合
(主に一般単独事業債(充当率75%、交付税措置率0%)を活用)



※四捨五入により、計と内訳が一致しない場合がある

検証前の概算事業費及び財政への影響について

仮に現庁舎を使い続ける場合の財政負担

- 現庁舎(築44年)は、老朽化が喫緊の課題であり、使い続けるには早期の設備改修が必要
 - また、狭あい化に対応するために、引き続き 民間ビルの賃借が必要
- ⇒ 行政サービスを提供し続けるためには庁舎に対する一定の支出が必要。

【現庁舎を耐用年数(築70年)まで使い続ける場合】

約530億円

設備改修財政負担
約350億円

民間ビル賃借料
約180億円



災害に対するリスクを抱えたまま

- ・地震や水害時に庁舎の機能が停止
- ・災害対応業務に大きな支障が出る



改修完了の約20年後には「建て替え」が必要

- ・合併推進債は活用できない
(財政負担推計 1,000億円)

【新庁舎を整備する場合】

約528億円

新庁舎整備費用

概算事業費 約1,230億円
交付税等 ▲約 567億円
跡地収入 ▲約 135億円
※解体パターン①の場合



現庁舎の課題が解決

- ・あらゆる災害に対応
- ・行政サービスの向上
- ・まちの賑わいに貢献