

本庁舎等整備に関する基本構想 (案)

令和 2 年（2020 年） 3 月

熊本市

本基本構想は、平成 29 年度（2017 年度）の調査結果に基づいて策定しています。

なお、「庁舎整備に関する特別委員会」で調査結果の検証を行っており、その検証結果を踏まえ、必要に応じて改めて再検討していきます。

目次

はじめに

第1章 現状と課題

- 1 現状
- 2 課題

第2章 目指すべき姿

- 1 重要視点
- 2 本庁舎等の目指すべき姿

第3章 施設整備の考え方

- 1 建替えの必要性
- 2 現地建替えと移転建替え
- 3 本庁舎と中央区役所の配置

第4章 次年度以降の取組み

- 1 今後の進め方とスケジュール

参考：庁舎の規模と移転建替え候補地の考え方
これまでの検討経緯

はじめに

熊本市本庁舎等（「議会棟を含む。」以下同じ。）は昭和 56 年（1981 年）に竣工され、築後 38 年が経過し、施設・設備等の老朽化が進み、施設更新の時期を迎えていることから、平成 29 年度（2017 年度）に長寿命化に向けた大規模改修の手法検討調査にあわせて耐震性能調査を実施したところ、本庁舎及び議会棟ともに現行の建築基準法の耐震基準を満たしておらず、耐震補強も実現困難であることが判明しました。

特に、本庁舎は、重要な防災拠点として災害対策本部での指揮・命令、総合調整はもとより、支援物資の調達や支給、罹災証明の発行、家屋の被災度調査、災害ごみの処理など、様々な業務を担う被災者支援の要であることから、大地震後も継続して使用できるよう想定されるあらゆるリスクに備える必要があります。熊本地震を経験した本市としては、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていないことが判明した以上、行政の責務として最悪の事態に備え万全の対応を取らなければならないと考えています。

これらを踏まえ、本基本構想は、熊本市本庁舎等の目指すべき姿や施設整備の考え方等を取りまとめたものです。

なお、平成 29 年度（2017 年度）の耐震性能が不足しているという調査結果については、「庁舎整備に関する特別委員会」（以下「特別委員会」という。）で検証を行っており、その検証結果を踏まえ、必要に応じて改めて再検討していきます。



▲熊本市本庁舎及び議会棟

第1章 現状と課題

1 現状

現在、本庁及び中央区役所機能を備えた本庁舎と議会棟が同一敷地内に隣接して配置され、市電・バスなど公共交通の利便性が高い場所に立地しています。

現在の本庁舎等や駐車場などの延床面積や立地状況は以下のとおりですが、中核市、政令指定都市移行に伴う国県からの事務移譲などにより、執務室が狭あい化し、行政委員会等の執務室については周辺の民間ビルを賃借している状況です。

【施設概要】

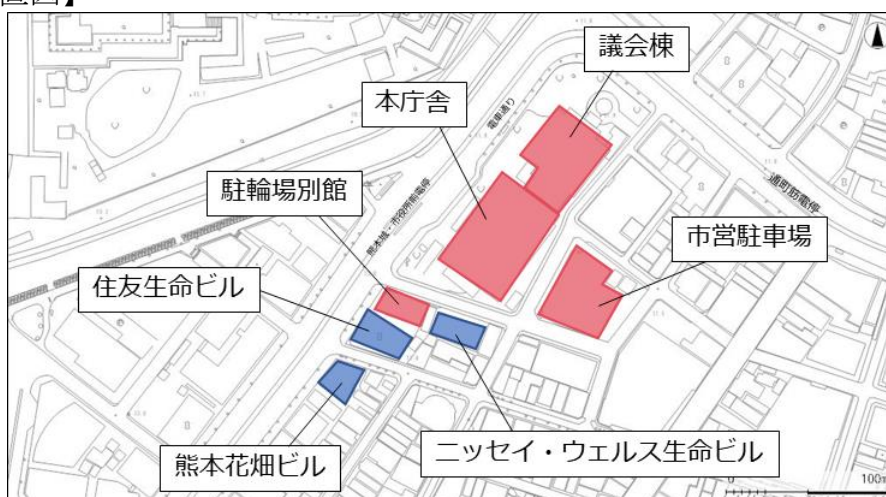
	本庁舎		議会棟	市営 駐車場	駐輪場 別館	民間ビル	計
	本庁機能	中央区 機能					
敷地面積(m ²)	10,377			※1 2,474.5	703	—	13,612
延床面積(m ²)	28,810	4,593	6,284	※2 11,042.9	1,590.7	6,027.3	47,305 (市営駐車場除く)
高さ(m)	62.1		26.0	25.85	33.61	—	—
職員数(人) ^{※3}	1,621	402	39	—	99	506	2,667

※1：うち民地所有地 902.9 m²

※2：区分所有として、うち民間所有 3,041.7 m²

※3：職員数は嘱託、臨時等含む

【位置図】



【立地状況】

- ・公共交通の利便性が高い。(平日：市電 442 本/日、バス 2,590 本/日)
- ・中心市街地に立地し、本市が目指すコンパクトシティの理念にも合致。

2 課題

(1) 安全性

- ・現行の建築基準法の耐震基準を満たしておらず、震度6強以上の地震が発生した場合、業務が継続できない可能性があります。
- ・白川が増水し堤防から越水した場合、浸水が最大2～5mとなる区域に立地しており、浸水した時は、地下2階に設置されている電気・機械設備が水没し、業務が継続できない可能性があります。
- ・このような地震や水害などが発生し業務が継続できない場合は、災害対策本部での指揮・命令、総合調整はもとより、支援物資の調達や支給、罹災証明の発行、家屋の被災度調査、災害ごみの処理など、様々な被災者支援に支障をきたし、市民生活に重大な影響を及ぼします。

(2) 老朽化と狭あい化

- ・施設・設備の老朽化に伴い、早急な設備の大規模改修が必要であり、加えてアスベスト含有の建材が使用されていることから、改修時にはアスベスト除去作業も必要となります。(約220億円。耐震改修は含まない)
- ・狭あい化により、民間ビル3棟を賃借しており、賃借料として年間約1.7億円が発生しています。
- ・災害対策本部(指揮室、総合調整室)と情報支援室が同一フロアに配置できないなど、災害本部としての機能が円滑に発揮できない状況です。

(3) 利便性

- ・熊本桜町バスターミナルにも近く、バス・市電の運行便数が市域で最も多いなど、公共交通の利便性が高い場所に立地しています。(特性)
- ・中央区役所は、待合ロビーが狭く、繁忙期には多くの来庁者で混雑しており、来庁者の利便性が低下しています。

(4) 業務の効率性

- ・執務室が狭あい、会議室も恒常的に不足し、業務に支障を来たしています。
- ・執務室が周辺の民間ビル3棟に分散しており、職員の行き来など業務効率が低下しています。
- ・ICT化に必要な電気設備(配線・配電設備)が不足し、配線等がフロアに露出している状況です。

(5) その他

- ・約2,700人の職員(嘱託・臨時等含む。)が従事しており、中心市街地である周辺商業地に一定の経済波及効果を与えています。(特性)
- ・立地適正化計画、都市マスタープラン、中心市街地活性化基本計画の理念に整合しています。(特性)

第2章 目指すべき姿

前章で整理した現状と課題を踏まえ、庁舎整備の重要視点及び目指すべき姿を次のとおり整理します。

1 重要視点

《最重要視点》

- ・あらゆる災害に対し防災拠点としての機能を最大限に発揮するとともに、大規模災害発生後も業務継続計画に基づく業務を維持・継続できる災害に強い庁舎

《重要視点》

- ・公共交通の利便性が高く、市民が利用しやすく・使いやすい庁舎
- ・業務効率と生産性の向上に資する機能的で効率的な庁舎
- ・中心市街地の活性化に資する庁舎

2 本庁舎等の目指すべき姿

(1) 防災拠点

- ・震度6強から震度7程度の大地震に耐えられる耐震性能I類（重要度係数1.5）の構造を有していること。
- ・庁舎の機能維持に必要な機器・設備について、想定される浸水高以上に配置するなど浸水被害想定等に対応していること。
- ・防災機能向上のため、災害対策指揮室、総合調整室等、災害時に必要な機能が一体的に確保できること。

(2) 市民サービスの拠点

- ・本庁舎は、多くの職員が従事し、また事業者及び国、県、その他自治体職員の来庁も多いことから、公共交通等のアクセスが良いこと。
- ・中央区役所は、市民にとって最も身近な行政機関であり、多くの市民が訪れる施設であることから、特に公共交通の利便性が確保されていること。
- ・本庁舎と議会棟は、連携が図れるよう同一敷地内もしくは隣接地に配置されていること。
- ・中央区役所は、市民の様々な相談・申請などの手続きの場であることから、わかりやすく、来庁者の動線に配慮したレイアウトが確保されていること。
- ・全ての人が安全で快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮されていること。

(3) 高い機能性と維持管理費等のコスト縮減

- ・将来の組織改編にもフレキシブルに対応できること。
- ・業務効率性、生産性の向上に資する ICT 等の新しい技術の導入に対応できること。
- ・効率的で生産性の高い業務が実施できる施設でコンパクトな執務室の配置や職員のコミュニケーションを活性化させる会議室・ミーティングスペースなどが十分確保できること。
- ・省エネルギー技術や再生エネルギーの導入など、維持管理費等のコスト縮減及び環境負荷の低減が図れること。

(4) まちのシンボルとなる庁舎

- ・市民が気軽に集い、憩えるような市民に愛される庁舎であること。
- ・内外から多くの来訪者が訪れることから「城下町くまもと」にふさわしい周辺空間と調和のとれた庁舎であること。
- ・本市のまちづくりに関する既存計画に合致する建設地、施設配置、デザイン性を備えた庁舎であること。

第3章 施設整備の考え方

前章で示した本庁舎等の目指すべき姿の実現に向けて、改めて現在の本庁舎等の課題を踏まえ、施設整備の考え方を次の通り整理します。

1 建替えの必要性

(1) 重要な防災拠点としての機能確保

- ・耐震性能不足への対応

平成29年度（2017年度）の調査結果では、本庁舎等は現行の建築基準法の耐震基準を満たしていないことが判明しました。また、耐震補強工事については庁舎そのものは耐震補強工事を行えるものの、基礎に関しては杭の増設が必要であり、工事のためには庁舎周辺の幹線道路の片側車線を約1年間通行止めにしなければならないことから現実的には実施困難な状況です。

- ・浸水に対する脆弱性への対応

現在の本庁舎等が立地する場所は、ハザードマップ上で白川が大雨によって増水し、堤防から越水した場合に浸水高が2～5mになると予測されていますが、主要な電気・機械設備等が地下2階に配置されていることから水没により業務が継続できない可能性があります。

浸水に対する脆弱性を解消するためには、電気・機械設備等を想定浸水高以上の階に移設する必要がありますが、そのためには現行の建築基準法の基準を満たすことが求められます。しかしながら、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていない状況では、設備の移設工事も実施できません。

近年、全国各地で大地震、記録的大雨や台風による水害等の自然災害が頻繁に発生していますが、災害からの早急な復旧・復興を進めるためには、速やかな被災者支援や業務継続計画に基づく業務の遂行が重要となります。災害対策本部である本庁舎等を安全性に課題があるまま使用した場合、災害時の被災者支援等をはじめ、その後の復旧・復興に重大な支障を及ぼすこととなります。

(2) 市民サービス等の向上

- ・執務室の分散化、狭あい化への対応

本庁舎等の執務空間は、市民ニーズの多様化や事務量の増大に伴い狭あいとなったため、周辺の民間ビル3棟を賃借しており執務室が分散していることにより、市民の利便性と業務効率の低下を招いています。

また、現在の本庁舎等のスペースが限られているため、十分な待合スペースの確保やプライバシー保護のための相談室の確保ができない状態であり、現在の本庁舎等のままではこうした課題を克服することは物理的に困難です。

- ・高度情報化への対応

急速に進んだ情報化に対応するため、本庁舎等は度重なる改修を繰り返し替えてきましたが、必要な電気設備（配線・配電設備）が不足し、配線等がフロアに露出している状態です。今後ますます ICT 化による市民サービスの向上、業務の効率化が求められますが、現在の設備では更なる高度情報化への対応は困難です。

（3）経済面からの検証

- ・本庁舎等の老朽化に伴う大規模改修と移転建替え

本庁舎等は築後 38 年が経過し設備の老朽化が進んでいることから、早急な大規模改修工事が必要な状態であり、その経費として約 220 億円が必要となります。

また、今後 32 年間の使用に伴う維持管理費は民間ビルの賃借料も含めて約 270 億円になり、この額から花畑町別館跡地の利活用による収入を差し引いても年間の本市負担額は約 14 億円になると見込まれます。

一方、新たに本庁舎等を他の市有地に建て替えた場合、建設費は約 390 億円程度かかりますが、その後の維持管理費を加え、現庁舎敷地、花畑町別館跡地の利活用による収入等を控除した年間の本市負担額は約 12 億円程度と見込まれます。

（表 1 参照）

※早期建替えによる経済的メリット

- ・令和 6 年度までの建替え費用が合併推進事業債の対象となり、これを最大限に活用した場合の財源措置は約 82 億円となります。
- ・令和 2 年 2 月時点で起債の金利が 0.1%程度と極めて低い状況であり、10 年前の金利 1.7%程度と比べると、償還利子の負担が約 30 億円少なくなります。
- ・民間ビルの賃借料年間約 1.7 億円が早期に解消されます。

以上、熊本地震を経験した本市としては、安全性の観点はもとより、市民サービスの向上・業務の効率化、経済性の観点からも、目指すべき姿の実現のためには、**本庁舎等を建て替える方向で検討を進めます。**

また、建設にあたっては、補助金や交付税の有効活用、余剰床や跡地の活用等により可能な限り建設費にかかる本市負担の低減を図ります

	設備のみ改修	移転建替え
耐用年数（残）	32年	75年
建設費・・・A	—	390.3億円
大規模改修費・・・B	222.9億円	871.9億円
維持管理費・・・C	269.6億円	
交付税措置等・跡地等の利活用に伴う収入・・・D	52.7億円	392.6億円
本市負担額・・・A+B+C-D	439.8億円	869.6億円
年平均本市負担額	13.7億円/年	11.6億円/年

▲表1：設備改修、他の市有地に建て替えた場合の本市負担額

※耐用年数は70年とする（ただし、移転建替えの場合は工事期間の5年を含む）

※移転建替えの建設費は、工事期間中の現庁舎の維持管理費を含む

※本庁舎等の延床面積は、設備のみ改修の場合は40,000㎡、
移転建替えの場合は52,000㎡で試算

※設備のみ改修には民間ビル関連費約63億円を含む

2 現地建替えと移転建替え

現在の本庁舎等を解体後、同敷地に新庁舎を建設する場合（以下「現地建替え」という。）、現在の本庁舎等の敷地は約 10,000 m²を有していることから、民間ビルへの執務室の分散を解消できる規模の庁舎が建設できます。また、市電・バスなど公共交通の利便性も維持できます。

しかし、現地建替えの場合は、現在の本庁舎等を解体後に新たな庁舎を建設する工程となることから、竣工までの工期が長期化します。

また、解体から竣工までの期間中、仮設庁舎を確保する必要がありますが、中心市街地の民間ビルには約 2,700 人の職員等が従事できるスペースを確保できません。仮に市有地に仮設庁舎を整備したとしても、執務室が広域に分散し、市民サービスの著しい低下を招くこととなります。

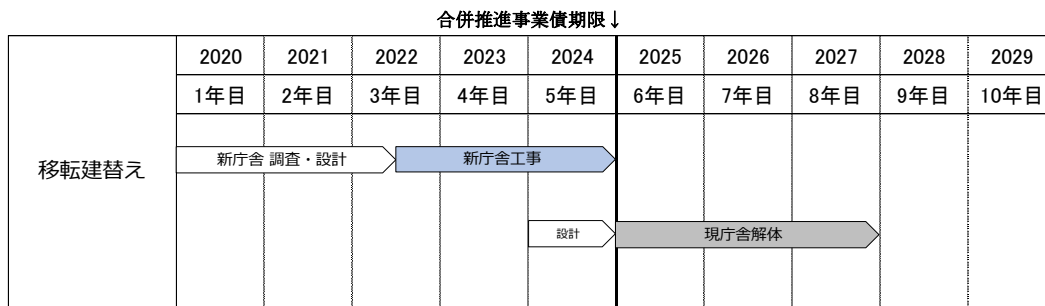
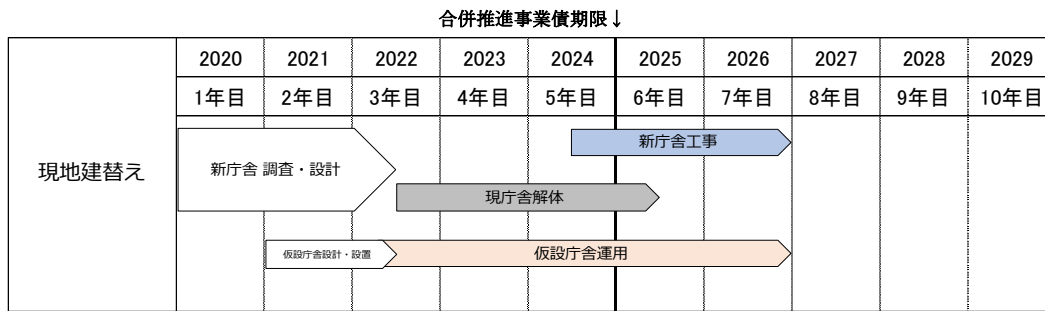
プレハブによる仮設庁舎とした場合、仮設庁舎費として約 70 億円の追加経費が発生することになり、加えて民間ビルを利用した場合と同様に 4 年半に渡る仮設庁舎利用期間中の市民サービスの低下及び業務効率の低下を招くことが予想されます。

一方、現在の本庁舎等を使用しつつ、別敷地に新庁舎を建設する場合（以下「移転建替え」という。）は、建替えに必要な敷地を確保することが必要ですが、敷地の確保ができれば、現在の庁舎で事務を継続しつつ新庁舎を建設できることから、新庁舎竣工までの工期が現地建替えと比べ短くなり、仮設庁舎の確保も不要となります。

本庁舎等の建替えには多額の事業費を要することから、できる限り本市の財政負担の軽減を図るよう有利な財源の確保に努めることが重要です。本市の場合、令和 6 年度（2024 年度）までは有利な財源である合併推進事業債を活用できることから、できる限り工期を短縮できる整備手法を選択する必要があります。（表 2 及び図 1 参照）

	現地建替え	移転建替え
新庁舎竣工（改修完了）までの期間	7 年	5 年
イニシャルコスト・・・a	456.6 億円	390.3 億円
補助金・交付税措置・・・b	98.1 億円	117.8 億円
イニシャルコスト（市負担額）・・・A(a-b)	358.5 億円	272.5 億円

▲表 2：現地建替えと移転建替えの事業費及び補助金・交付税措置



▲図 1 : 現地建替えと移転建替えの事業期間

以上、現地建替えの場合での仮設庁舎利用期間中の市民サービスの低下や仮設庁舎設置に伴う経費の増加、合併推進事業債を十分に活用できないことによる本市負担額の増加等を総合的に勘案し、**移転建替えを優先して検討を進めます。**

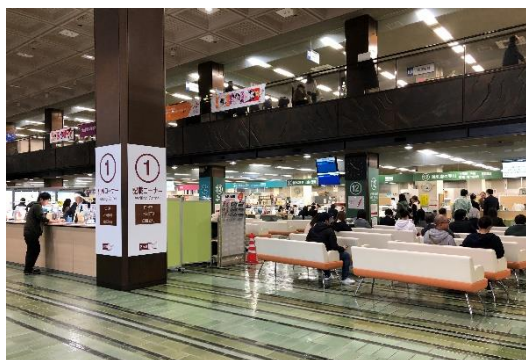
3 本庁舎と中央区役所の配置

現在の本庁舎は本庁と中央区役所が一体となった建物となっていますが、中央区役所は市民サービスの拠点として、公共交通の利便性も含め、様々な手続きに来庁される市民の利便性に配慮したレイアウトや機能が必要となります。

一方、本庁舎は、来庁者のほとんどが事業者や国、県、自治体職員などであることから、中央区役所と異なり、危機管理機能など一部の例外を除き、一般的なオフィス機能を有していることで対応できます。

以上のように、中央区役所と本庁舎はそれぞれに求められる施設配置や機能が異なります。

また、不特定多数の来庁者が訪れる中央区役所とある程度特定された来庁者が訪れる本庁舎では、セキュリティ上の取り扱いについても異なった対応が必要です。



▲中央区役所の窓口、待合状況



▲本庁舎の執務室状況

以上、本庁舎と中央区役所は分棟して建設する案も含め、詳細な検討を進めます。いずれにしても市民サービスの低下を招くことがないよう、市民の利便性を最優先に検討を進めます。

※尚、他の政令指定都市における本庁舎と中央区役所の配置は、

13都市／19都市が分棟となっています。

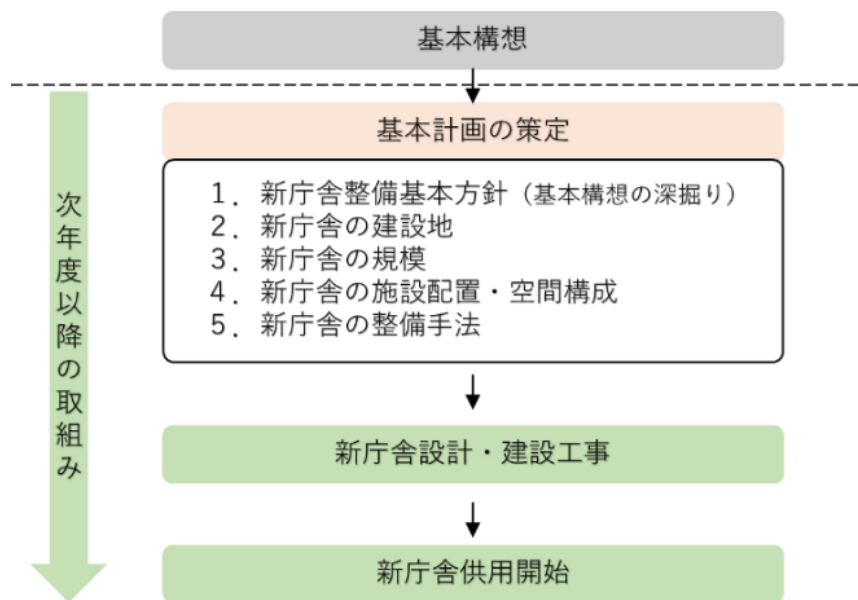
番号	都市名	移行年	本庁舎、区役所が分棟配置(分棟:○)	番号	都市名	移行年	本庁舎、区役所が分棟配置(分棟:○)
1	大阪市	昭和31年	○	11	仙台市	平成元年	○
2	名古屋市	昭和31年	○	12	千葉市	平成4年	○
3	京都市	昭和31年	○	13	さいたま市	平成15年	×
4	横浜市	昭和31年	○	14	静岡市	平成17年	×
5	神戸市	昭和31年	○	15	堺市	平成18年	×
6	北九州市	昭和38年	○	16	新潟市	平成19年	○
7	札幌市	昭和47年	○	17	浜松市	平成19年	×
8	川崎市	昭和47年	○	18	岡山市	平成21年	×
9	福岡市	昭和47年	○	19	相模原市	平成22年	×
10	広島市	昭和55年	○	20	熊本市	平成24年	×

第4章 次年度以降の取組み

1 今後の進め方とスケジュール

本基本構想では、①本庁舎等を建て替える方向で検討を進め、その場合、②移転建替えを優先して検討を進めること、また、③本庁舎と中央区役所は分棟して建設する案も含め検討を進める方向性で整理しています。

次年度以降については、本基本構想に掲げた方向性を踏まえて、来庁者の利便性や業務の効率化に配慮した施設配置・空間構成の検討、事業費の精査及び整備手法の検討を行い、基本計画を策定します。



▲新庁舎の整備スケジュール

検討にあたって考慮すべき事項

◆ 適正な建物規模

新庁舎等の延床面積や高さについては、今後具体的な検討を進める必要があります。

執務室や会議室など、効果的な執行体制、事務・事業の見直し、国や県からの権限移譲なども考慮しながら、必要な建物規模を精査していきます。

◆ 事業費及び財政負担の削減

本基本構想では、様々なパターンの整備案を比較するため本市負担額の算定を行いました。今後、建物規模や空間構成をより具体的に検討した上で、詳細に事業費を精査する必要があります。

補助金・交付税等の有効活用や効果的な整備手法の検討により財政負担の軽減を図った上で、財政計画との整合性を検証していきます。

また、本庁舎等跡地の利活用及び余剰床の設置については、利活用に伴う収入を精査するとともに、将来の行政需要変化に対応できる柔軟性や中心市街地の賑わいづくり、周辺の関係事業者への影響等、将来のまちづくりの観点から総合的に考慮しながら検討していきます。

【参考】

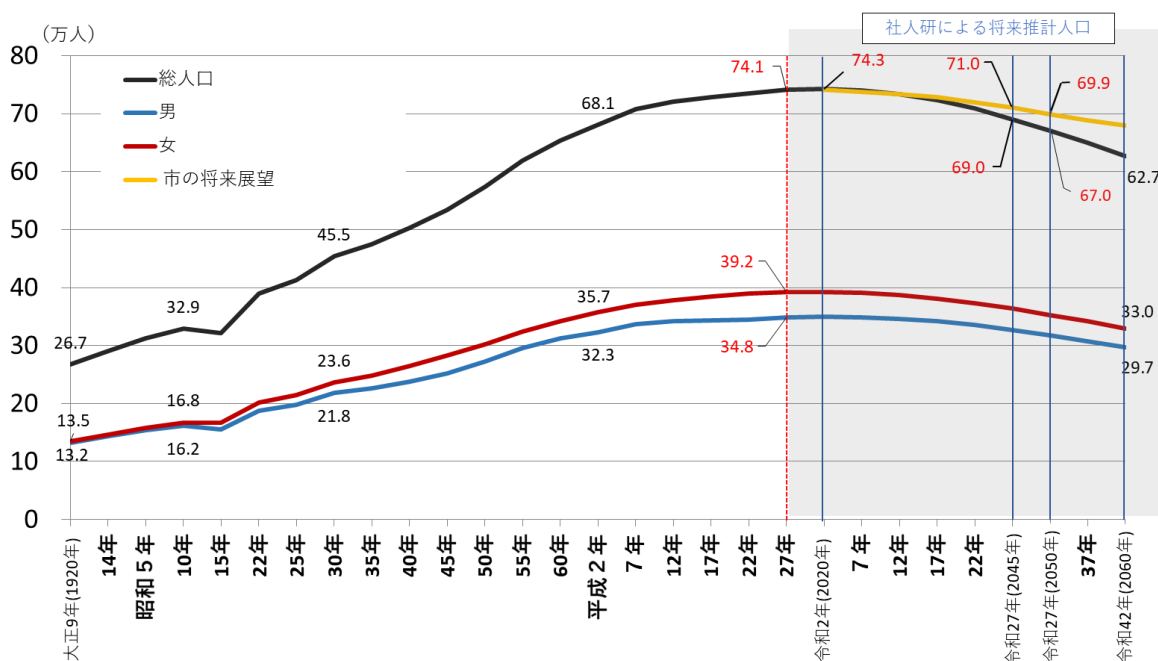
庁舎の規模と移転候補地等の考え方

本庁舎等の必要面積や移転建替えの候補地、建て替える本庁舎・議会棟・中央区役所をどのように配置し、どのような建物を建設するか、またどのような整備手法を用いるかについては今後詳細な検討を行います。現時点で考えられる庁舎の規模等の考え方を参考までに示します。

(1) 本庁舎等の必要面積の考え方

① 将来人口と職員数

- 最新の「国立社会保障・人口問題研究所」の将来推計では、本市の総人口は令和2年（2020年）をピークに減少し、令和27年（2045年）頃に70万人を下回りますが、本市の人口ビジョンにおける将来展望では、令和32年（2050年）頃までは約70万人程度を維持する見込みです。



(出典) 総務省統計局による「平成27年国勢調査結果」より作成。

将来推計人口は国立社会保障・人口問題研究所(社人研)による「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」により作成。

- ・職員数については、働き方改革や ICT の活用による事務の効率化などが見込まれる一方で、超高齢化社会への対応、子育て環境の整備、防災力の強化などの行政サービスの増加も見込まれ、現時点での将来の予測は難しい状況です。
- ・よって、新庁舎の必要面積を算定するための職員数は、現況と同程度の職員数とします。

機 能	職員等の人数（人）
本庁機能	2,226
議会機能	39
中央区機能	402
合 計	2,667

※本庁機能には、民間賃貸ビルの職員数 506 人を含む

② 必要面積算出数

- ・新庁舎に必要な延床面積の算出にあたっては、執務室及び共有部等については国土交通省基準（新営一般庁舎面積算定基準）を基に現状よりも増床し、その他の機能については、第 1 章の「現状と課題」を踏まえて現状よりも増床若しくは減床します。
- ・上記の考え方に基づき算出した新庁舎等の必要面積は下表のとおりです。但し、ここに示した値は、あくまでも現時点での概算値であり、今後基本計画を策定するにあたって詳細な検討を行うことによって変動する場合があります。

機 能	職員等の人数（人）	必要面積（㎡）	現状面積（㎡）
本庁機能	2,226	38,000	34,837
議会機能	39	6,500	6,248
中央区機能	402	7,500	4,593
合 計	2,667	52,000	45,678

※現状面積の本庁機能には、民間ビルを賃借している面積を含む。

現状面積（㎡）	現状面積の内訳（㎡）	
	うち本庁舎・議会棟	うち民間ビル
34,837	28,810	6,027

- ・駐車場については、今後、改めて精査することから、今回の面積算出には含まれていません。

① 本庁機能

- ・本庁舎の必要面積は、民間ビルの賃借を解消することを最優先に、下記の考え方により基本構想段階では、約 38,000 m²とします。
- ・現時点における新たな本庁舎の整備（面積）の考え方
 - ① 執務室、会議室及び庁舎共用部の面積は、国土交通省基準に基づき算定します。但し、民間ビルの賃借を解消することに伴う職員数の増加により、執務室、その他の付随する機能は増床します。
 - ② 危機管理施設は、一体的配置、機能拡充のため増床します。
 - ③ 倉庫・書庫施設は、公文書電子化等を見込んで削減します。
 - ④ その他の機能は、現状程度とします。

		新庁舎：A	現 状：B	A-B
職員等の数（人）		2,226	1,621	605
執務室の職員等1人当たり面積		7.9m ² /人	6.34m ² /人	—
必要 面積 (m ²)	執務室	17,591	10,277	7,314
	会議室	890	632	258
	倉庫・書庫施設	1,000	1,526	▲ 526
	危機管理施設	950	230	720
	大ホール	416	416	0
	その他付帯施設	3,300	4,231	▲ 931
	庁舎共有部	13,863	11,498	2,365
	合 計	38,010	28,810	9,200

※現状：Bは、現状面積のうち本庁舎・議会棟の数値（民間ビル分は含まない）

② 議会機能

- ・議会棟の必要面積は、基本構想の段階では現状程度の約 6,500 m²とします。

現状面積（m ² ）	計画面積（m ² ）
6,284	6,500

③ 中央区役所機能

- ・中央区役所の必要面積は、市民が利用しやすい施設とすることを最優先に、下記の考え方により、基本構想段階では、約7,500㎡とします。
- ・現時点における新たな中央区役所の整備（面積）の考え方
 - ① 執務室、会議室及び庁舎共用部は、国土交通省基準に基づき算定します。
 - ② 待合ロビー、市民相談施設は狭あい化の解消、不足分の確保のため増床します。
 - ③ 防災備蓄倉庫は、新たに設置します。

		新庁舎：A	現 状：B	A-B
職員等の数（人）		402	402	0
執務室の職員等一人当たり面積		7.9㎡/人	4.54㎡/人	—
必要 面積 (㎡)	執務室	3,177	1,824	1,353
	会議室	161	158	3
	倉庫・書庫施設	350	251	99
	待合ロビー	600	515	85
	市民相談施設	250	75	175
	その他付帯施設	250	67	183
	庁舎共用部	2,628	1,703	925
	合 計	7,416	4,593	2,823

(2) 建替え候補地の考え方

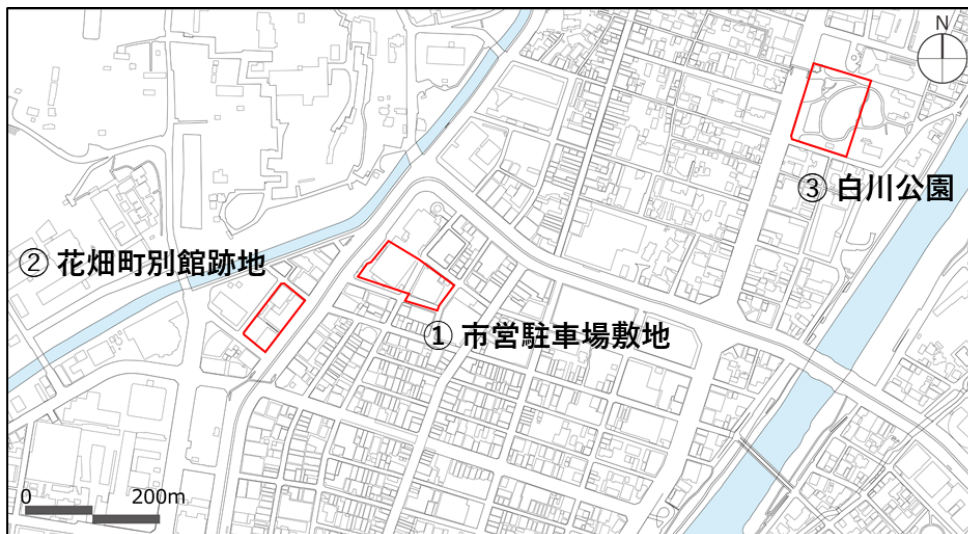
第2章の「目指すべき姿」での整理を踏まえ、市有地の中から「市営駐車場敷地」、「花畑町別館跡地」、「白川公園」の3つの敷地を建替え候補地とします。

・ 建替え候補地ごとの建築可能面積

	建替え候補地	敷地面積	建築可能延床面積 (容積率)※	指定容積率
①	市営駐車場敷地	8,000㎡ (うち、民有地 1,083㎡)	34,748㎡ (423%)	600%
②	花畑町別館跡地	4,299㎡ (うち、みずほ銀行 1,549㎡)	25,056㎡ (583%)	600%
③	白川公園	9,790㎡	58,734㎡ (600%)	400%

※関係法令等に基づく規制や緩和を考慮した場合

・ 位置図



(3) 本庁舎等の整備案の考え方

(2) で示した建替え候補地を活用した移転建替えでの本庁舎、議会棟、中央区役所の整備案を下記のとおり整理しました。但し、整備案の検討にあたっては、下記の3点を前提条件としています。

【整備案の検討にあたっての前提条件】

- ① 本庁舎は民間ビルの賃借を解消できる面積を確保します。
- ② 本庁舎と議会棟は同一敷地内もしくは隣接地に整備します。
- ③ 駐車場については基本計画策定時に検討を行います。

【整備案】

整備案 A 白川公園活用案

単位：㎡

建替え候補地	建築可能延床面積	整備パターン			庁舎面積	余剰床
		本庁	議会	中央区役所		
		38,000	6,500	7,500		
白川公園	58,734	●	●	●	52,000	6,734
計					52,000	6,734

整備案 B 白川公園・花畑町別館跡地活用案

単位：㎡

建替え候補地	建築可能延床面積	整備パターン			庁舎面積	余剰床
		本庁	議会	中央区役所		
		38,000	6,500	7,500		
花畑町別館跡地	25,056			●	7,500	17,556
白川公園	58,734	●	●		44,500	14,234
計					52,000	31,790

整備案 C 市営駐車場敷地・花畑町別館跡地活用案

単位：㎡

建替え候補地	建築可能延床面積	整備パターン			庁舎面積	余剰床
		本庁	議会	中央区役所		
		38,000	6,500	7,500		
市営駐車場敷地	34,748	● (28,000)	●		34,500	248
花畑町別館跡地	25,056	● (10,000)		●	17,500	7,556
計					52,000	7,804

整理した移転建替えの3案について、新庁舎竣工までの期間、建設費及び維持管理費、補助金・交付税措置などの財源及び跡地等の利活用に伴う収入を試算し、安全性・耐震性、来庁者の利便性、業務の効率性、まちづくり効果、経済性に関する主なメリット・デメリットを整理しました。

整備案 A（白川公園活用案）

- ・ 現庁舎の解体を待たず新庁舎が建設できることから、工期が短期となること及び合併推進事業債など有利な財源を十分に活用でき、本市負担額が他案と比較して最も少額となります。
- ・ 延床面積を十分確保でき、本庁舎、議会棟、中央区役所を1か所に集約できます。
- ・ 来庁者の利便性は、現状の水準より低下します。

整備案 B（白川公園・花畑町別館跡地活用案）

- ・ A案と同様に工期が短期となること及び合併推進事業債など有利な財源を十分に活用でき、本市負担額が他案と比較して少額となります。
- ・ 中央区役所を花畑町別館跡地に整備することにより、来庁者の利便性を現状の水準で維持できます。

整備案 C（市営駐車場敷地・花畑町別館跡地活用案）

- ・ 来庁者の利便性、まちづくり効果に関して、現状の水準を維持できます。
- ・ 市営駐車場敷地の一部については、民有地の買収が必要となります。

ここで整理したメリット・デメリットを含めて各整備案の比較表を次ページに記載します。

・整備案比較表

	移転建替え					
	A案 白川公園		B案 白川公園+花畑町別館		C案 市営駐車場+花畑町別館	
建替え候補地・利活用	庁舎敷地	利活用	庁舎敷地	利活用	庁舎敷地	利活用
現庁舎敷地		● (土地)		● (土地)		● (土地一部)
市営駐車場敷地					●	
花畑町別館跡地		● (土地)	●	● (余剰床)	●	● (余剰床)
白川公園	●		●			
新庁舎竣工までの期間	5年		5年		6年	
経 済 性						
イニシャルコスト a	390.3 億円		391.4 億円		431.5 億円	
補助金・交付税措置 b	117.8 億円		118.1 億円		112.8 億円	
イニシャルコスト (市負担額)・・・A(a-b)	272.5 億円		273.3 億円		318.7 億円	
ランニングコスト※1・・・B	871.9 億円		871.9 億円		871.9 億円	
跡地等の利活用に伴う収入※2・・・C	274.8 億円		252.6 億円		125.6 億円	
総合計 (市負担額)・・・A+B-C	869.6 億円		892.6 億円		1065.0 億円	
年平均本市負担額	11.6 億円		11.9 億円		14.0 億円	
事業期間	75年		75年		76年	
メリット・デメリット						
安全性 (ハザードマップ上の浸水高)	◎ (1~2m)		○ (1~2m/2~5m)		△ (2~5m)	
来庁者の利便性	△ ・公共交通の利便性が低下する		○ ・中央区役所の公共交通の利便性を維持できる		◎ ・公共交通の利便性を維持できる	
経済性	◎ ・年平均本市負担額が最も安い ・合併推進事業債の期限内に竣工		○ ・合併推進事業債の期限内に竣工		△ ・合併推進事業債の期限内に竣工不可	
業務の効率性	◎ ・本庁舎の機能を1か所に集約できる		◎ ・本庁舎の機能を1か所に集約できる		○ ・本庁舎の機能を近接地に集約できる	
まちづくり効果	△ ・現庁舎敷地、花畑町別館跡地の利活用による中心市街地のにぎわい創出が期待できる ・移転先の賑わい創出が期待できる		○ ・現庁舎敷地、花畑町別館跡地余剰床の利活用による中心市街地のにぎわい創出が期待できる ・移転先の賑わい創出が期待できる		◎ ・現庁舎敷地(一部)、花畑町別館跡地余剰床の利活用による中心市街地のにぎわい創出が期待できる	

※1 新庁舎の使用年数70年間の修繕費及び光熱水費等の額

※2 利活用が土地の場合は、土地の定期借地(70年)により得られる賃料及び固定資産税・都市計画税等

余剰床の場合は、70年間の余剰床相当の定期借地料及び固定資産税・都市計画税等

(4) 整備手法の考え方

本庁舎等の整備においては、市財政負担の軽減を図るため効果的・効率的な整備手法で事業を推進していく必要があります。

そこで整備手法については、合併推進事業債の最大限の活用を念頭に、従来型の事業手法の他、公民連携の可能性も検討し、民間事業者の資金・ノウハウの活用、コスト縮減、にぎわいの創出、現庁舎敷地や余剰床の利活用を含めた総合的な検討を行い、基本計画策定時に決定することとします。

なお、一般的な整備手法は次のとおりです。

		施設に関する 官民の役割分担		業務別の 官民の役割分担		
		施設保有	資金調達	設計・ 建設	維持管理	運営
従来方式		公共	公共	公共	公共	公共
PPP 方式	指定管理	公共	公共	公共	民間	
	DB方式	公共	公共	民間	公共	
	DBO方式	公共	公共	民間		
	PFI方式 (BT0)	公共	民間	民間 (PFI事業契約として発注)		
	PFI方式 (BOT)	民間	民間	民間 (PFI事業契約として発注)		

▲整備手法のパターン

整備案 A (白川公園活用法)

単位：㎡

建替え候補地	建築可能延床面積	本庁舎	議会棟	中央区役所		庁舎床面積	余剰床面積
				7,500	●		
白川公園	58,734	●	●	●	●	52,000	6,374
						52,000	6,374

※白川公園に対し都市公園法に基づく代替公園や機能維持の検討並びに都市計画法に基づく手続きが必要

※景観審議会で建築物の高さ制限の特例承認を受けることが必要

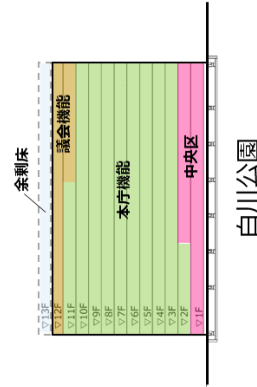
※建築審査会で総合設計による容積率緩和について同意を得ることが必要

配置イメージ



白川公園

断面イメージ



白川公園

各整備案

① 事業期間

合併推進事業準備期間 ↓

	2020年1月	2021年2月	2022年3月	2023年4月	2024年5月	2025年6月	2026年7月	2027年8月	2028年9月	2029年10月
① 白川公園	新庁舎調査・設計①			新庁舎工事②	新庁舎工事③					
					RRF		現庁舎解体			

② イニシャルコスト (建設費)

	金額 (億円)
イニシャルコスト a ※1	390.3
補助金・交付税措置 b	117.8
イニシャルコスト (市負担額) a - b	272.5

※1 2020年度から新庁舎の供用開始期間までの現庁舎の維持管理費等を含む

③ メリット・デメリット

メリット

- ・合併推進事業の期限までに新庁舎が竣工する
- ・現庁舎敷地、花畑町別館跡地の利活用による収入及び中心市街地のにぎわい創出が期待できる
- ・浸水の影響が比較的小さい (浸水高さ1~2m)

デメリット

- ・公共交通の利便性が現在よりも低い

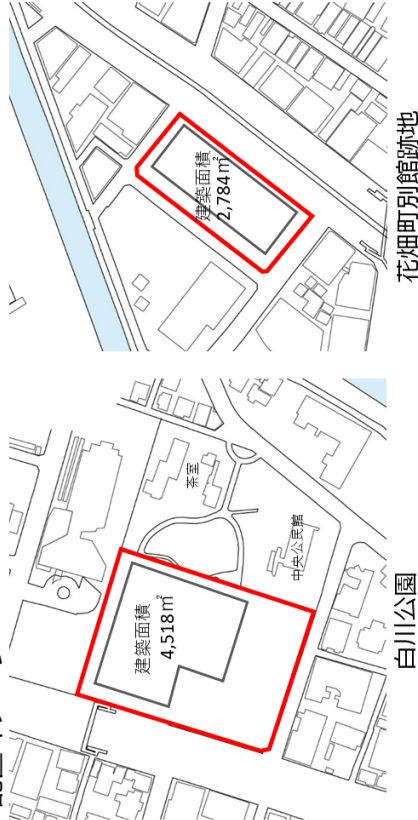
整備案 B (白川公園・花畑町別館跡地活用案)

単位：㎡

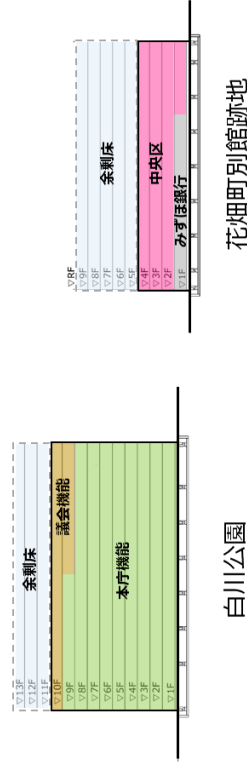
建替え候補地	建築可能延床面積	本庁舎	議会棟	中央区役所	庁舎床面積	余剰床面積
花畑町別館跡地	25,056		6,500	7,500	7,500	17,556
白川公園	58,734				44,500	14,234
					52,000	31,790

※白川公園に対し都市公園法に基づく代替公園や機能維持の検討並びに都市計画法に基づく手続きが必要
 ※算観審議会で建築物の高さ制限の特例承認を受けることが必要
 ※建築審査会で総合設計による容積率緩和について同意を得ることが必要

配置イメージ



断面イメージ



① 事業期間

合併推進事業準備期限 ↓

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
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
新庁舎 調査・設計①		新庁舎 調査・設計②		新庁舎工事①	新庁舎工事②				
①花畑町別館				現庁舎解体					
②白川公園									

② イニシャルコスト (建設費)

	金額 (億円)
イニシャルコスト a ※1	391.4
補助金・交付税措置 b	118.1
イニシャルコスト (市負担額) a - b	273.3

※1 2020年度から新庁舎の供用開始期間までの現庁舎の維持管理費等を含む

③ メリット・デメリット

メリット

- ・合併推進事業債の期限までに新庁舎が竣工する
- ・現庁舎敷地、花畑町別館跡地余剰床の利活用による収入及び中心市街地のにぎわい創出が期待できる
- ・本庁舎及び議会棟については、浸水の影響が比較的小さい
- ・中央区役所については、現状の公共交通の利便性を維持できる

デメリット

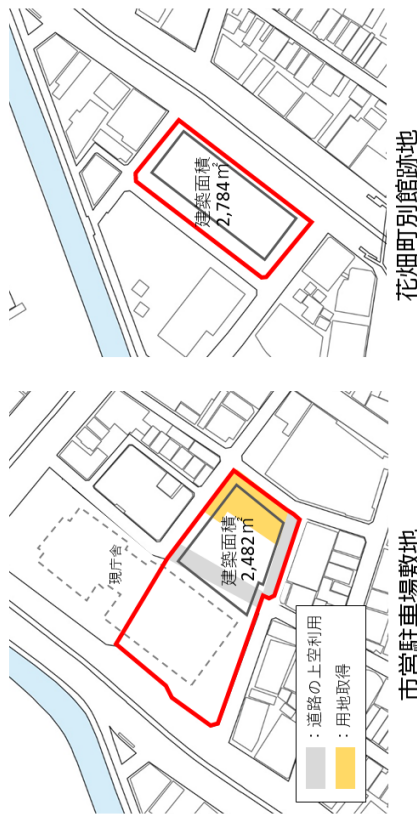
- ・本庁舎及び議会棟は、公共交通の利便性が現在よりも低い

整備案C (市営駐車場敷地・花畑町別館跡地活用案)

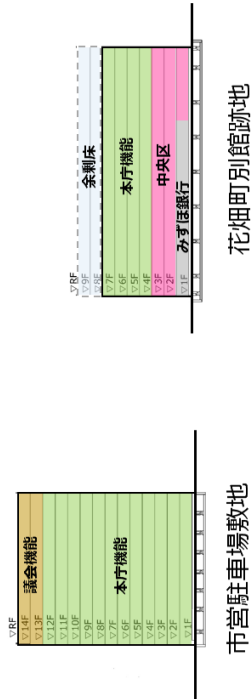
単位：m		議会議場	本庁舎	議会議場	中央区役所	庁舎 床面積	余剰床 面積
建築可能 延床面積	38,000	6,500	7,500				
市営駐車場敷地	34,748	●	●	●	34,500	248	
花畑町別館跡地	25,056	●	●	●	17,500	7,556	
					52,000	7,804	

※景観審議会で建築物の高さ制限の特例承認を受けることが必要
 ※市営駐車場敷地周辺の道路の一部について道路上空の利活用の検討が必要

配置イメージ



断面イメージ



① 事業期間

		合併推進事業準備期限 ↓									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
①花畑町別館	1年目	新庁舎調査・設計①									
	2年目	新庁舎調査・設計②									
②市営駐車場	3年目	用地取得									
	4年目	設計									
	5年目	新庁舎設計②									
	6年目	新庁舎工事②									
	7年目										
	8年目										
	9年目										
	10年目										

② イニシャルコスト (建設費)

	金額 (億円)
イニシャルコスト a ※1	431.5
補助金・交付税措置 b	112.8
イニシャルコスト (市負担額) a-b	318.7

※1 2020年度から新庁舎の供用開始期間までの現庁舎の維持管理費等を含む

③ メリット・デメリット

メリット

- ・現状の公共交通の利便性を維持できる
- ・現庁舎敷地(一部)、花畑町別館跡地余剰床の利活用による収入及び中心市街地にぎわい創出が期待できる
- ・現庁舎敷地の一部を防災広場や景観上の空間として活用できる

デメリット

- ・浸水高さが2～5m
- ・合併推進事業債の期限までに一部竣工できない
- ・市営駐車場敷地の一部については、民有地の買収が必要

これまでの検討経緯

時期	検討・取組の経緯
平成29年度	「熊本市本庁舎整備計画作成業務委託」の実施 ⇒本庁舎（議会棟含む）の耐震性能の不足が判明
平成30年6月	第15回 公共施設マネジメント調査特別委員会 ⇒現庁舎は現行の建築基準法の耐震基準を満たしていないことを公表
〃 9月	第16回 公共施設マネジメント調査特別委員会 ・本庁舎の耐震化について ・本庁舎の地震災害対応について ・市有建築物の耐震化について ⇒建替えを前提に進めていくことを表明
〃 10月	第17回 公共施設マネジメント調査特別委員会 ・現庁舎の建替経緯について ・他都市事例紹介について ・他都市の事例等からみる検討手順・検討項目について
〃 11月	熊本市長選 ・「大西一史 MANIFESTO2018」 ⇒「市民の生命と財産を守るための拠点として、本庁舎の建替えを前提に、市民の皆様にあらゆる情報を公開しながら、慎重かつスピーディーに対応していく」
〃 12月	第18回 公共施設マネジメント調査特別委員会 ・熊本市公共施設等総合管理計画の進め方について ・本庁舎に関するこれまでの検討経緯と今後の検討方針（案）について
平成31年2月	第19回 公共施設マネジメント調査特別委員会 ・公共施設マネジメント調査特別委員会の報告書 ⇒「本庁舎整備等は重要な案件であることから、特化した特別委員会を設置し、さらに議論を深めることを期待する」
令和元年5月	庁舎整備に関する特別委員会の設置
〃 6月	第1回 庁舎整備に関する特別委員会 ・本庁舎（議会棟含む）の耐震性能の不足と建替えの必要性について ・市民説明会及び動画視聴状況の中間報告
〃 6月～7月	本庁舎に関する市民説明会の実施（まちづくりセンター単位：17回） ※市政だより本庁舎の特集を掲載（6月号） ※本庁舎の現状等に関する動画をホームページ上で公開（6月～）
〃 8月	第2回 庁舎整備に関する特別委員会 ・齋藤幸雄参考人の意見陳述 第3回 庁舎整備に関する特別委員会 ・高橋治参考人の意見陳述
〃 9月	第4回 庁舎整備に関する特別委員会 ・各党派としての意見表明 ・調査項目及びスケジュール（案）について ・本庁舎の整備に関する経済性の検討
〃 10月	第5回 庁舎整備に関する特別委員会 ・参考人の陳述に対する本市の見解について ・現状と課題、重要視点・目指すべき姿について
〃 11月	第6回 庁舎整備に関する特別委員会 ・地震波の取り扱いに関する齋藤幸雄参考人の回答について ・新庁舎の整備案について
〃 12月	第7回 庁舎整備に関する特別委員会 ・特別委員会の振り返りについて ・市民説明会について
令和2年1月	第8回 庁舎整備に関する特別委員会 ・基礎杭や地下連続壁の効果の定量的な算出について ・本庁舎等整備に関する基本構想策定にあたって ・市民説明会について
令和2年2月	本庁舎に関する市民説明会の実施（区役所単位：10回）

