

花畑町別館跡地の利活用に関する 基本構想

平成30年3月
熊本市

目 次

第1章 はじめに

- 1 基本構想策定の目的
- 2 基本方針について
- 3 基本方針策定後の社会情勢の変化

第2章 利活用の考え方

- 1 現状と課題
- 2 利活用の考え方

第3章 新施設整備の考え方

- 1 行政機能の最適配置
- 2 行政機能として必要な面積
- 3 土地の高度利用
- 4 整備手法の検討
- 5 今後の進め方とスケジュール

第1章 はじめに

1 基本構想策定の目的

本基本構想は、「花畑町別館に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定した平成27年9月以降の社会情勢の変化を踏まえ、現状と課題などを改めて整理し、平成30年3月に更地となった花畑町別館の跡地（以下「花畑町別館跡地」という。）の利活用について基本的な考え方を定めるために策定するものです。



▲花畑町別館跡地の位置図

2 基本方針について

平成27年9月に策定した基本方針では、花畑町別館について、以下の方針を定めました。

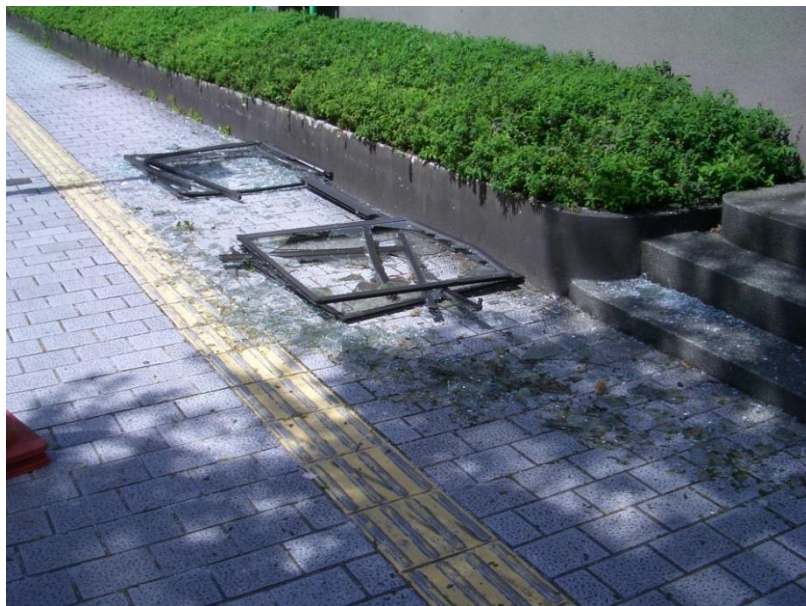
- ①耐震補強に要する費用や補強後の活用の困難性を考慮し、耐震補強は行わず、現在の建物を解体することとする。
- ②本庁機能の集約、民間ビル賃借の解消、執務室の最適配置、中心市街地の活性化に向けた高度利用等の観点から、解体後には新たな施設整備を行う。
- ③建替えにあたっては、施設規模や本庁機能の最適配置、歴史的・文化的背景を踏まえた記録保存などの具体的手法や、財政計画との整合性、公民連携手法による具体的な建替手法などについて、検討していくこととする。

3 基本方針策定後の社会情勢の変化

基本方針策定後、平成28年熊本地震（以下「熊本地震」という。）が発生し、本市や近隣自治体をはじめ県内に大きな被害をもたらしました。花畑町別館も甚大な被害を受け、応急危険度判定で「危険」の判定を受けたため、沿道の安全を確保するためにも早期に解体することとなり、平成30年3月に解体工事が完了しました。



▲被災した花畑町別館の内部



▲花畑町別館の窓ガラスが飛散した歩道

第2章 利活用の考え方

1 現状と課題

基本方針にて整理した現状と課題について、策定後の社会情勢の変化を踏まえ以下のように改めて整理しました。

(1) 行政機能の強化等

現在、本庁舎においては、中央区役所を1階から3階に配置していますが、中心市街地に位置し、公共交通機関の利便性が高いことから各種手続きでの来庁者が多く、ロビーが混雑したり、手続きに時間を要したりと来庁者にとって利用しづらい状況であり、臨時的な窓口の開設スペース等も不足している状況です。また、本庁機能の一部や行政委員会機能が民間賃貸ビル等に入居しており、本庁舎内においても局内組織を複数のフロアに分散配置していることにより、業務効率が低下しています。

加えて、熊本地震により被災した施設に入居していた行政機能の一部が本庁舎に移転したことにより、執務室や会議室等の不足に拍車がかかっています。また、熊本地震により、本庁舎の防災拠点としての耐震性など、防災機能強化の必要性が改めて認識されたところです。

(2) 本庁舎の老朽化・耐震化への対応

本庁舎は築後36年が経過しており、これまで給排水などの設備については大規模な改修を行っていないことから、老朽化への対応が必要となります。また、災害時の災害対策本部をはじめとする行政機能が集積する施設であることから、耐震化への対応も必要です。

老朽化や耐震化への対応を行う際は、本庁舎に入居している機能を段階的または一体的に本庁舎外に仮移転させ、その間に必要な工事を進めることになるため、仮移転のためのスペースの確保を考慮しておく必要があります。

(3) 中心市街地の賑わい創出

花畑町別館跡地は、市内の一等地であるにもかかわらず、これまで土地の高度利用が図られていませんでした。今後、周辺では再開発事業による熊本城ホールなどの大型施設が完成する予定であり、熊本地震からの復興及び中心市街地の活性化を図るためにも、土地の高度利用や民間活力の導入による賑わい創出の機能等を付加する必要があります。

【参考】①本庁舎（行政棟）の状況

施設	主な機能	状況	執務室等 面積	職員数 ※
本庁舎	中央区役所	窓口や待合室が市民にとって利用しづらい状況にあり、また執務室が狭隘化している。	2,891㎡ ※待合スペース等含む	418人
	本庁各局	花畑町別館や古京町別館の解体に伴い、入居機能の一部が本庁舎に移転したことで執務室の狭隘化が進んでいる。また、本庁舎の執務室不足から、一部の会議室を執務室として利用している状況であり、会議室が不足している。	16,260㎡	1,679人
	危機管理防災機能	本庁の3階から5階に災害対策本部、災害対策指揮室、情報調整室、危機管理防災総室を分散配置しており、迅速かつ正確な情報伝達に課題がある。		

【参考】②行政機能が入居している民間賃貸ビル等の状況

施設	主な機能	状況	執務室等 面積	職員数 ※
民間 賃貸 ビルA	教育委員会	教育行政機能の一部を分散配置しており、また人事作業の室も確保できない状況にあることなどから、業務効率が低下している状況。	2,219㎡	299人
	契約政策課等	行政の契約事務の総括機能を担っており、関係各課との業務関係性が非常に強い。		
民間 賃貸 ビルB	行政委員会等	花畑町別館の閉鎖に伴い民間賃貸ビルへ移転している。（ ）は当該ビルで従事する委託業者社員を含めた数字。	2,097㎡	82 (250) 人
民間 賃貸 ビルC	熊本城総合事務所	熊本地震により入居していた古京町別館が倒壊し、熊本城から離れた場所での執務を余儀なくされており、移動に時間を要すなど業務効率が著しく低下している。	263㎡	63人
駐輪場 別館	生活安全課等	本庁機能であるが、本庁舎の執務室不足により分散配置している。	676㎡	83人

※古京町別館は熊本地震により被災し解体。入居していた機能は本庁舎や民間賃貸ビルに入居している。

※執務室等は執務室、会議室、諸室、倉庫、書庫、更衣室を指す。待合スペースや記載台スペース等を除く中央区役所の執務室等面積は2,376㎡。

※職員数は再任用・他都市からの派遣職員・非常勤嘱託員・臨時職員を含む。

2 利活用の考え方

本庁舎をはじめ、花畑町別館跡地一帯では基本方針策定時に整理した課題に加えて、熊本地震による古京町別館の被災、本庁舎の老朽化や耐震化への早急な対応の必要性などの新たな課題も生じています。従って、基本方針において定めているとおり、花畑町別館跡地には、一定規模の行政機能と賑わい創出機能等を兼ね備えた新たな施設（以下「新施設」という。）の整備を速やかに行うこととします。

なお、基本方針において定めた「建替えに際しての重点的視点」については、基本方針策定後の社会情勢の変化などを踏まえ、新施設の整備検討に際しての重点的視点として以下のように改めて整理しました。

視点1 市民サービス及び業務効率の向上と本庁舎の老朽化・耐震化への対応

- ・市民サービスの向上及び本庁舎の老朽化・耐震化への対応を見据えた中央区役所機能の最適配置
- ・業務効率に資する本庁機能の本庁舎への集約及び民間賃貸ビル等に入居している行政委員会機能等の最適配置

視点2 熊本地震からの復興と中心市街地の活性化

- ・熊本地震の教訓を踏まえた耐震性・防災機能に優れた施設整備
- ・立地ポテンシャルを活かした土地の高度利用により創出する余剰面積への賑わい創出機能等の誘導と地域経済の活性化
- ・地区一帯の土地の高度利用による更なる賑わい創出等を目的とした隣接地権者との共同整備

視点3 財政負担の軽減と平準化

- ・公民連携手法の導入によるライフサイクルコストの削減や負担の平準化
- ・民間賃貸ビルの入居面積の削減、国庫補助や地方債の活用

第3章 新施設整備の考え方

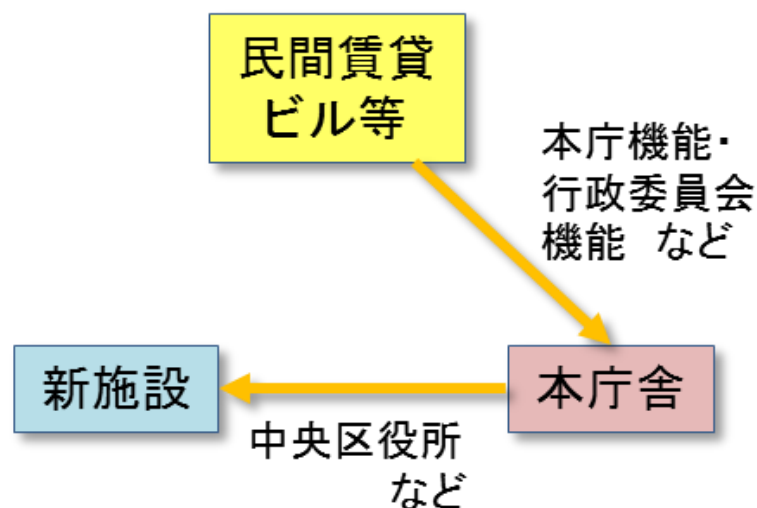
1 行政機能の最適配置

市民サービスや業務効率の向上及び財政負担の軽減等に向け、新施設への入居、本庁舎への本庁機能の集約、民間賃貸ビル等入居部署の再配置などを検討します。

新施設に配置する行政機能については、中央区役所が現状のまま本庁舎に存続した場合、市民サービス向上に必要なスペースの確保が困難なことや、本庁舎の老朽化や耐震化へ対応を行う場合、中央区役所機能の仮移転先の確保が困難なことから、中央区役所を移転することとします。

また、中央区役所の移転によって生じた本庁舎のスペース並びに、市役所改革の一環である執務室の改善によって創出される新たなスペースには、現在民間賃貸ビル等に入居している本庁機能や行政委員会機能を優先的に移転配置し、このスペースに収まりきれない場合は、経済性や効率性などを総合的に考慮し、新施設への移転配置についても検討します。

なお、本庁舎・新施設・民間賃貸ビル等への具体的な配置については、平成30年度中に策定する予定である基本計画にて整理します。



2 行政機能として必要な面積

行政機能として新施設に必要な面積は、前項の考え方にに基づき、新施設に移転する中央区役所の執務室等の面積（市民サービス向上等に伴う相談室や待合スペースなどの増設面積を含む）に、民間賃貸ビル等に入居している部署のうち新施設への移転が望ましいと考えられる部署の面積を合算したものとなります。

ただし、熊本市公共施設等総合管理計画との整合などを踏まえ、新施設に必要な執務室等の面積は必要最小限にとどめることを前提とし、今後、基本計画にて具体的に検討します。

新施設に必要な執務室等の面積の算定イメージ

項目	面積
①中央区役所の必要面積（機能拡充分を含む）	約 4,000 ～5,000 m ²
②行政委員会等の執務室等面積（民間賃貸ビル入居面積の一部） ※	約 2,000 m ²
新施設に行政機能として必要な面積（①+②）	約 6,000 ～7,000 m ²

※民間賃貸ビル入居面積全体の約 4,300 m²のうち、約 2,300 m²は中央区役所移転後の本庁舎のスペースへの入居を想定。

3 土地の高度利用

（1）敷地面積の条件

施設全体の規模を想定するに当たり、基礎となる敷地条件は以下のとおりです。

	花畑町別館跡地	隣接地権者 (みずほ銀行)	合計
敷地面積	約2,750m ²	約1,550m ²	約4,300m ²
建物	解体	鉄骨造2階建 延床約1,000m ² (平成12年築造)	—

用途地域	防火指定	建ぺい率	容積率	景観計画による 制限高さ
商業地域	防火地域	80%	600%	海拔55m



(2) 整備イメージ

土地の高度利用の観点から、敷地面積を最大限利用することを想定し、行政機能として必要な面積を 7,000 m²と仮定した場合の整備イメージは以下のとおりです。なお、整備イメージに関する数値は現時点での参考値であり、今後、基本計画にて改めて整理します。

①花畑町別館跡地のみで整備する場合

敷地面積	2,750 m ²
計画延床面積	16,500 m ²
計画建築面積	2,200 m ²
計画階数	地上 8 階
実用面積	11,550 m ² (平均約 1,440 m ² /階) 内、熊本市活用分 7,000 m ² ※レントブル比を 70/100 と想定
その他	駐車場 49 台 (附置義務)

②隣接地権者と共同整備する場合

敷地面積	4,300 m ²
計画延床面積	25,800 m ²
計画建築面積	3,440 m ²
計画階数	地上 8 階
実用面積	18,060 m ² (平均約 2,260 m ² /階) 内、熊本市活用分 7,000 m ² ※レントブル比を 70/100 と想定 ※隣接地権者敷地において創出する 6,510 m ² を含む
その他	駐車場 80 台 (附置義務)

(3) 隣接地権者との共同整備

上記の比較から、隣接地権者と共同整備する方がワンフロア当たりの実用面積が約1.5倍に広がり、レイアウトや配置部署の自由度が高まり、使い勝手が良くなることで、来庁者にとって分かりやすく使いやすい窓口や待合室などの設置や移動負担の軽減などによる利便性の向上が見込まれます。

また、総実用面積も約6,500㎡多く創出することができ、花畑町別館跡地を含む街区の一体的な活用による良好な景観の形成や土地の高度利用による熊本地震からの復興や中心市街地の活性化等が一層図られることが見込まれます。

これらのことから、隣接地権者（みずほ銀行）との共同整備について検討します。

4 整備手法の検討

整備手法については、直営による従来方式と公民連携手法がありますが、民間の技術やノウハウを活かした設計・施工・維持管理・運営の一括発注によるライフサイクルコストの削減や財政支出の平準化の観点に加え、中心市街地の賑わい創出等に資する機能を誘導する効果を最大限発揮させるため公民連携手法を前提に検討します。

公民連携手法においては、土地・建物の所有形態について4つのケースが考えられますが、今後、経済合理性などの観点から最適な手法について精査を行います。

なお、施設全体の整備費や想定される手法と収支を次のとおり整理していますが、これらは現時点での参考値であり、今後更なるコスト削減を含めた精査を行います。

【参考】施設全体の整備費及び想定される手法と収支

①施設全体の整備費

項目	費用(税込み)	備考
施設全体の整備費	約100億円	・整備費 ＝整備単価(約40万円/㎡)＊延床面積(25,800㎡)

②想定される手法と収支

手法	手法① 土地：有償貸付 行政面積：賃借		手法② 土地：有償貸付 行政面積：取得		手法③ 土地：売却 行政面積：賃借		手法④ 土地：売却 行政面積：取得	
収入 (50年間) 【A】	土地貸付料	約20億円	土地貸付料	約20億円	土地売却費	約14億円	土地売却費	約14億円
	固定資産税 都市計画税	建物 約29億円 土地 —	固定資産税 都市計画税	建物 約18億円 土地 —	固定資産税 都市計画税	建物 約29億円 土地 約6億円	固定資産税 都市計画税	建物 約18億円 土地 約6億円
	計	約49億円	計	約38億円	計	約49億円	計	約38億円
支出 (50年間) 【B】	賃借費	約180億円	建物取得費	約40億円	賃借費	約180億円	建物取得費	約40億円
	計	約180億円	土地賃借料 維持管理費・ 修繕費など	約12億円 約80億円	土地賃借料 維持管理費・ 修繕費など	約180億円	土地賃借料 維持管理費・ 修繕費など	約12億円 約80億円
	50年間 1年当たり	約131億円 約2.6億円	計	約132億円 約94億円 約1.9億円	計	約180億円 50年間 1年当たり	計	約132億円 約94億円 約1.9億円
収支 【B】-【A】								

【備考】共同整備（延床面積 25,800㎡、実用面積 18,060㎡（隣接地権者敷地において創出する 6,510㎡を含む）、熊本市の面積 7,000㎡）を想定。整備単価及び賃借費等は「花畑町別館の耐震化への対応に向けた事業手法等検討業務委託報告書（平成26年3月）」などを基に本市において試算したものの。

※取得費の財源としては、一般単独災害復旧事業債（充当率 100%、元利償還金の 47.5%を普通交付税措置（財政力補正により 85.5%まで）の活用が考えられる。

5 今後の進め方とスケジュール

今後は、本基本構想で整理した①中央区役所の新施設への移転、②隣接地権者（みずほ銀行）との共同整備、③公民連携手法による整備を踏まえ、新施設に必要な機能・整備内容・事業費などを具体的に検討し、基本計画として取りまとめます。これらの検討過程においては、熊本地震からの復旧・復興の進捗状況、市民の意見、トータルコストの削減、本庁舎の耐震化等への対応などを十分に考慮し、状況に応じて柔軟に対応していきます。

整備事業者の選定に際しては、公民連携手法の導入に際し一般的に用いられている公募型プロポーザル方式による審査を想定します。全体的な整備に当たっては、行政機能として使用する面積に係る財政負担の軽減や賑わいの創出等に資する余剰面積の活用等に重点を置くこととします。

また、現時点で想定している新施設の整備スケジュールは以下のとおりです。ただし、社会情勢の変化等に応じて、スケジュールを変更することがあります。

なお、新施設の工事着手までに必要な、整備内容の検討・整備事業者の決定・施設設計等に要する期間（概ね2年間で想定）においては、国内外からの観光客の増加や平成31年の女子ハンドボール世界選手権及びラグビーワールドカップの本市開催に伴い、大型バスや一般車の駐車需要が一時的に高まることが想定されます。このことから、花畑町別館跡地については、その立地条件を活かし、公民連携により本市の費用負担を伴わずに一定の収入が確保できる手法によって、駐車場としての暫定的な利活用を行います。

	H29 年度	H30 年度	H31 年度	H32 年度	H33 年度	H34 年度
基本構想	→					
基本計画・整備 手法検討等		→				
整備事業者の 公募・決定			→			
設計			→			
工事				→		
供用開始						→
暫定利用		→				

▲新施設の整備スケジュール

