

## サウンディングの前提

政策企画課 庁舎建設準備室

- 本調査は、本庁舎等の建替えに止まらず、周辺地域とも一体となったまちづくりを進めるため、効果的で円滑な事業スキームや民間事業者の参画意向、並びに民間事業者が担うことが望まれる役割等を検討するために実施するもの。
- サウンディングによる市場調査の結果は、市として事業案の検討を進めるための参考とするものであり、サウンディングでの提案や意見をそのまま採択・採用するものではない。
- 民間敷地を含む提案においては、必ずしも地権者のご承諾や建替え意向を確認したものではない。
- なお、本庁舎等に必要な機能や面積は、「本庁舎等整備に関する基本構想（令和2年（2020年）3月）」を参考に提案いただいているもの。

## 調査期間

- 令和5年9月1日から令和6年1月31日

## 参加事業者

- 22法人18グループから提案  
うち6グループについては、追加の提案を実施。  
業態：デベロッパ、総合建設業（ゼネコン）、設計コンサルなど

## サウンディング項目

- ◆ サウンディング調査項目
  - ① 想定する事業エリア
  - ② 想定する建物配置と用途
    - ア）本庁舎等の機能（市民サービス・防災機能等）を踏まえた上での最適配置
    - イ）都市のブランド力を向上させるような集客施設等の誘致の実現性
  - ③ 想定する事業効果
  - ④ 実現するための事業スキーム
  - ⑤ 市負担軽減のための提案及び事業スケジュール
  - ⑥ 事業の中で提案者が果たす役割
  - ⑦ その他意見・提案

# 調査項目に対する提案について

## ➤ 調査項目①：想定する事業エリアに対する提案

- ・手取本町エリア、城東エリア、桜町・花畑エリアを含むエリア（「城下（じょうか）まちなかエリア」という。）のほか、白川公園について 本庁舎等の建替え、並びに、周辺の民地等を含んだ面的整備などの提案がなされた。
- ・中央区役所については、本庁舎と同じ場所に建設する案のほか、本庁舎とは別位置に建設する提案があった。



### 城下まちなかエリアについて

#### 主な意見

- 市のシンボルとなる場所であることや賑わいの観点から、本庁舎等は現位置周辺にあることが良いと思う。
- 現庁舎周辺での建替えは、地権者との調整、道路の付け替え等の課題がある。
- 現庁舎周辺での建替えは、段階的な整備など、仮設庁舎を不要とするための工事計画上の工夫や景観への配慮等が必要。
- 仮設庁舎が不要であること、現庁舎跡地をタネ地とした周辺建物の更新が図られること等から、別位置への移転を行ってはどうか。

### 白川公園について

#### 主な意見

- 現状でも前面道路（国道3号）の交通量が多く交通処理に課題が残る。
- 市電電停からも離れており、来訪者の公共交通の利便性に課題がある。
- 場所的に中心市街地の賑わいの創出やシンボリックな市役所庁舎は難しいのではないか。
- 公園の都市計画の変更に対する課題が大きいのではないか。
- まとまった広さの市有地は他になく、現地建替えよりも、整備スケジュール、防災性等において白川公園がよいと思う。

## ➤ 調査項目②～⑦：提案敷地ごとに項目を次ページ以降で報告

※なお、提案敷地のグルーピングについては以下のとおり。〔 〕：建設建物

- 1－1 現庁舎敷地〔市役所・議会棟＋区役所〕
- 1－2 現庁舎敷地と市役所駐車場〔市役所・議会棟＋区役所〕
- 1－3 現庁舎敷地と市役所駐車場〔市役所・議会棟〕＋花畑町別館跡地〔区役所〕
- 1－4 現庁舎敷地と市役所駐車場〔市役所・議会棟〕＋花畑町別館跡地と民間所有地〔区役所〕
- 2 民間所有地（城東エリア）〔市役所・議会棟＋区役所〕
- 3 民間所有地（NTT）〔市役所・議会棟＋区役所〕他
- 4 白川公園〔市役所・議会棟〕＋花畑町別館跡地〔区役所〕

✓ 提案敷地に関わらない意見については p 10 以降に記載する。

## 1 - 1 現庁舎敷地での建替え提案

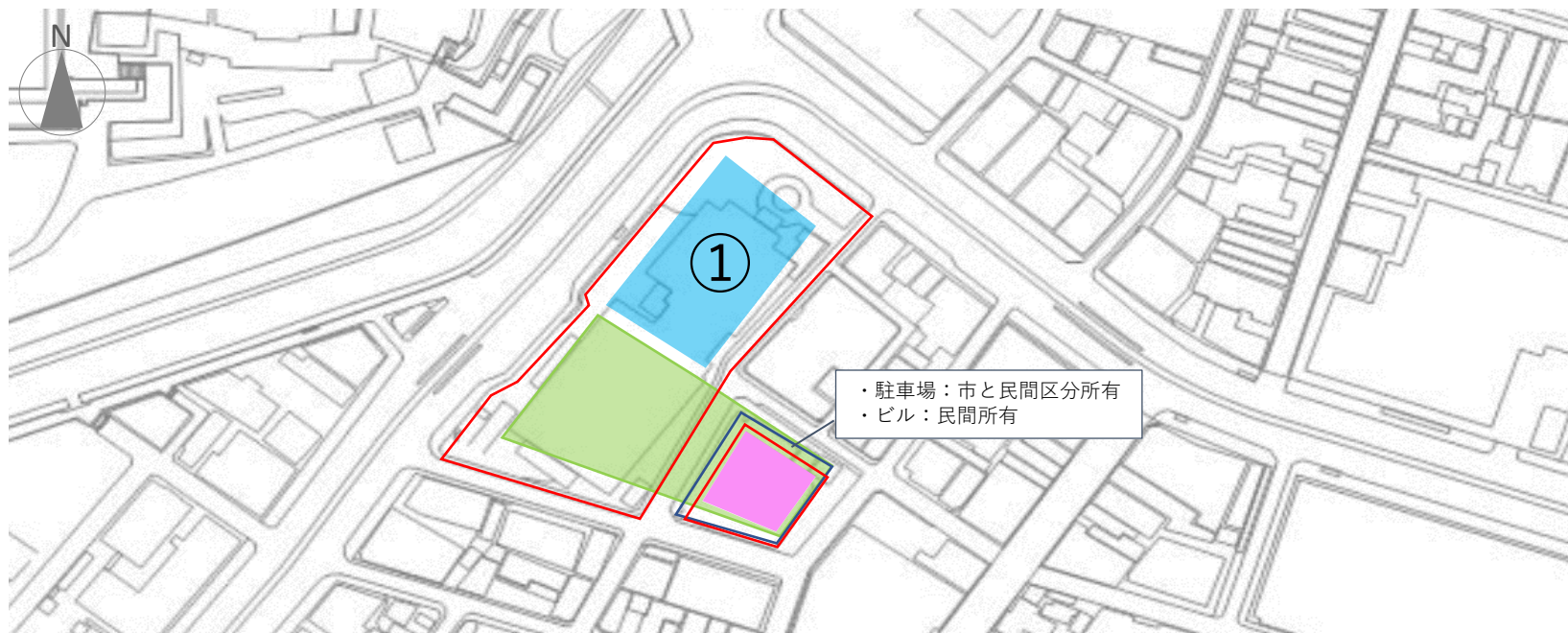


※  : 本庁舎（市役所・議会棟）  : 中央区役所  : 市有地

### 主な提案内容

- ・市役所のシンボル性、良好な交通アクセス、熊本城への眺望、民間施設との賑わい連携が可能であることから現位置での建替えを提案。
- ・民間の敷地が入るとスケジュールがつかみにくくなるため、現庁舎敷地のみでの建替えを提案。
- ・仮設庁舎は民間ビルを賃借し利用。
- ・事業ステップ：仮設庁舎に機能移転⇒現本庁舎解体⇒新築工事⇒新本庁舎に再移転

## 1-2 現庁舎敷地と市役所駐車場での建替え提案



※  : 本庁舎（市役所・議会棟）  : 中央区役所  : 市有地等活用（民間活力）  : 市有地  : 民間所有地（建物使用中）

### 市有地等活用（民間活力） ➤ ① ホテル・オフィス又は商業

#### 主な提案内容

- ・ 1-1 の提案に市役所駐車場を加え、民間活用を追加した提案。
- ・ 現庁舎と市役所駐車場の敷地を一体的に利用するために、道路の上空利用を提案。
- ・ 仮設庁舎をできるだけ不要とする段階的建替えを行うが、一部民間ビルの賃借が必要。
- ・ 熊本城への眺望が確保できる敷地北側にハイグレードホテルとオフィスを導入する提案のほか、現在の敷地に本庁舎と中央区役所を整備。敷地東側（現駐車場側）に議会棟を整備し、余剰床を商業用途とする提案もあり。



# 1 - 3 現庁舎敷地と市役所駐車場での建替え + 区役所移転(市有地)の提案



※  : 本庁舎（市役所・議会棟）  : 中央区役所  : 市有地等活用（民間活力）  : 市有地  : 民間所有地（建物使用中）

**市有地等活用（民間活力）** ➤ ①ホテル・商業・住宅など ②住宅・オフィスなど

## 主な提案内容

- ・ 1 - 2 の提案に、中央区役所の花畑町別館跡地への移転を加えた提案
- ・ 市役所駐車場（民間持ち分）について、現庁舎敷地への活用（等価交換等）の提案あり。
- ・ 現庁舎と市役所駐車場の敷地を共同化するために道路の付け替えを提案。
- ・ 駐車場のほか周辺の民間ビルを一体的に巻き込む提案もあり。
- ・ 熊本城への眺望が確保できる敷地北側敷地に、民間施設（ホテル、商業、住宅など）の建設を提案。
- ・ 仮設庁舎を不要とする段階的整備が可能。
- ・ 花畑町別館跡地には中央区役所と民間施設（住宅、オフィスなど）の合築を提案。
- ・ 事業ステップ：花畑町別館跡地に中央区役所・現駐車場位置に本庁舎行政棟一部建設⇒現庁舎南側解体後、議会棟、追加の行政棟を建設

## 1-4 現庁舎敷地と市役所駐車場での建替え + 区役所移転（市有地 + 民有地）の提案



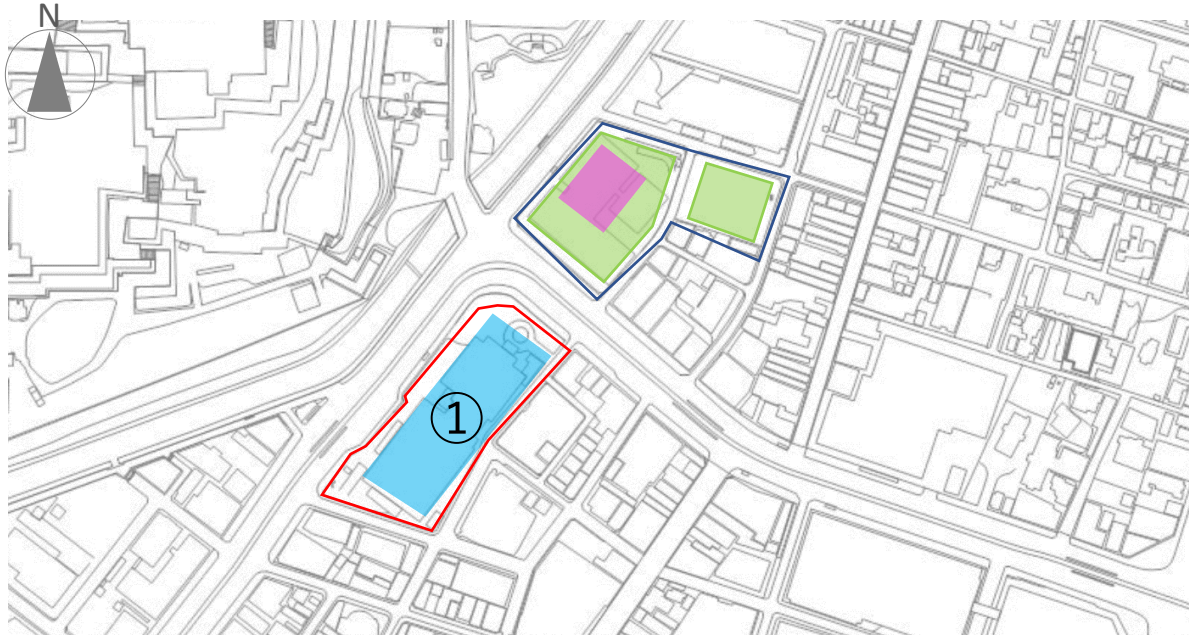
※  : 本庁舎（市役所・議会棟）  : 中央区役所  : 市有地等活用（民間活力）  : 市有地  : 民間所有地（建物使用中）

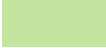
**市有地等活用（民間活力）** ➤ ①商業 ②住宅等 ③商業、オフィス

### 主な提案内容

- ・ 1 - 3 の提案に、花畑町別館跡地に隣接する民有地を加えた提案。
- ・ 花畑町別館跡地と民有地を一体的に整備。その一部を市が中央区役所として利用する提案あり。
- ・ 現庁舎敷地に本庁舎を整備。敷地東側（現駐車場側）に議会棟を整備し、余剰床を商業用途を導入する。さらに熊本城への眺望が確保できる敷地北側に住宅等を整備する提案。
- ・ 現庁舎と市役所駐車場の敷地を一体的に利用するために、道路の上空利用を提案。
- ・ 事業ステップ：現駐車場・みずほ銀行解体⇒現駐車場に議会棟・花畑町別館跡地に中央区役所建設⇒現本庁舎解体⇒新築

## 2 民間所有地（城東エリア）への移転 建替え提案



※  : 本庁舎（市役所・議会棟）  : 中央区役所  : 市有地等活用（民間活力）  : 市有地  : 民間所有地（建物使用中）

### 市有地活用（民間活力） ➤ ①具体的な提案なし

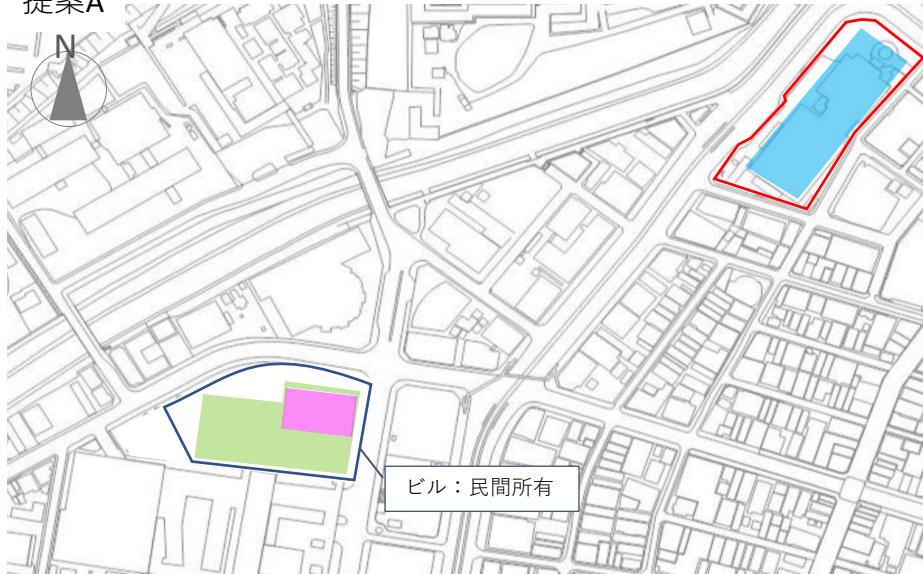
#### 主な提案内容

- ・ 移転先は、良好なアクセス・場所のシンボル性等を踏まえ提案。
- ・ 移転先の2つの敷地の間の道路については、一体的に利用するために、道路の上空利用を提案。
- ・ 跡地には、ハイグレードホテル、居住用マンションの整備等を提案。
- ・ 仮設庁舎が不要になる民間敷地での建替えを提案。
- ・ 事業ステップ：オフィス機能移転⇒オフィスビル解体  
⇒新本庁舎等建設⇒本庁舎機能移転⇒旧本庁舎解体

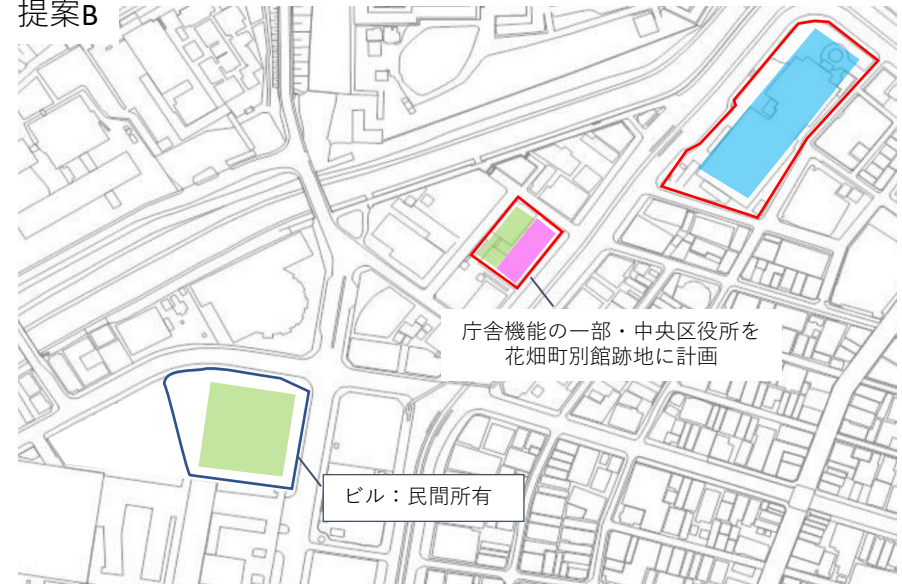


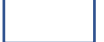
### 3 民間所有地（NTT）への移転 建替え提案

提案A



提案B



※  : 本庁舎（市役所・議会棟）  : 中央区役所  : 市有地等活用（民間活力）  : 市有地  : 民間所有地

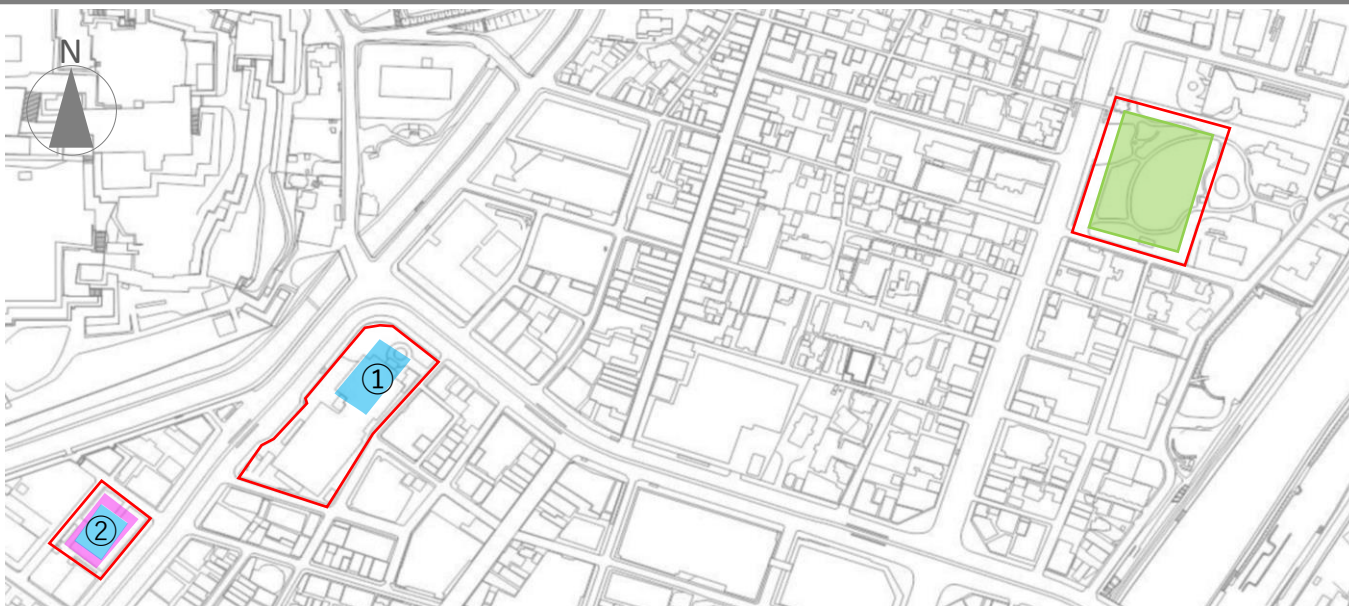
➤ 民間による市有地利活用についての具体的な導入施設についての提案なし

#### 主な提案内容

- ・市電沿線やバスターミナルも近く、利用者の交通利便性が高い。周辺の複合施設と一体となった賑わい創出にも寄与することから、当該地への移転を提案。
- ・現地建替え案と比べ、工事期間の短縮が可能。
- ・仮設庁舎の確保不要。
- ・災害時は隣接するシンボルプロムナードなどのオープンスペースと一体となった運用が期待できる。
- ・現庁舎跡地は一等地であり、都市機能の誘致により、都市のブランド力の向上、都市機能の発展が期待できる。
- ・熊本城への眺望には配慮が必要。
- ・事業ステップ：（NTTビル解体）⇒新本庁舎建設⇒新本庁舎に機能移転⇒現本庁舎解体



## 4 白川公園への移転 建替え提案



※  : 本庁舎（市役所・議会棟）  : 中央区役所  : 市有地等活用（民間活力）  : 市有地

### 市有地活用（民間活力）

- ①ホテル、住宅、オフィス、商業等 ※残地は都市公園
- ②オフィス ※近接する民地も取り込んだオフィス、商業などの導入の提案もあり。

### 主な提案内容

- ・地権者が市のみであること、他に有力な市有地がないこと、現庁舎跡地活用により建替え資金の一部が捻出できること、複雑なローリングでの建替えは工期が長期化し工事費が高くなることなどから白川公園を提案。
- ・現庁舎跡地にはホテル、住宅等のほか、残地を都市公園とすることを提案。
- ・中央区役所については、花畑町別館跡地に移転を提案。  
※中央区役所も白川公園に移転する案や、花畑町別館跡地に近接する民有地を加えた案もあり。
- ・事業ステップ：（都市公園の廃止）⇒新本庁舎建設⇒新本庁舎に機能移転⇒現本庁舎解体

## 都市のブランド力を向上させるような集客施設等の誘致の実現性(調査項目② (イ))

### 都市のブランド力を向上させるような集客施設等の誘致の実現性(調査項目② (イ))

#### ホテル、住宅など導入機能に関する意見

- ・業界へのヒアリングや自社の調査により、ホテルや住宅の需要が高く、組み合わせることで事業性が上がるという意見が多数。
- ・熊本にはないハイグレードホテルの誘致も可能性があるとする意見多数。
- ・本市の更なる都市力向上に向け、ホテルを誘致するならばハイグレードクラスが望ましい。
- ・ハイグレードホテルは世界中から宿泊客が来る。その中でも熊本城が目の前にあるという立地は魅力的だと思われる。
- ・オフィスも通常のオフィスだけでなく、分野に特化したオフィスなどにすることで需要が高まるのではないか。

#### 高さ、容積に関する意見

- ・本庁舎等に必要な床面積を確保するためには、高さ基準の緩和が必要との意見多数。
- ・よりグレードの高いホテルなどを誘致するためには、高さ基準の緩和が欲しいとの意見が多数。
- ・現庁舎跡地利用において民間施設を建設する場合は、需要に応じた適切な床面積を見極めることが重要とする意見が多数。

#### 跡地利用に関する募集要件についての意見

- ・現庁舎敷地は、熊本城への永久眺望を確保できる希少性の高い用地であるため、ホテル等、公共性の高い用途を開発の条件にすることが望ましいのではないか。
- ・市有地の民間への定期借地については、可能性があるとする意見もある一方で、地方都市では成立しにくい、取引事例がなく判断できないという意見が多数。
- ・公共事業（本庁舎開発等）と民間事業（跡地開発等）は、要求される施設水準や開発スケジュールが異なるため、合築等による非効率を回避する観点から、分離した事業化が望ましい。
- ・ホテルなどの誘致には、マーケット調査に時間がかかるため、十分な時間を確保して公募したほうよいとする意見多数。

## 市負担軽減のための提案及び事業スケジュール（調査項目⑤） 事業の中で貴社が果たす役割（調査項目⑥）、その他（調査項目⑦）

### 市負担軽減のための提案及び事業スケジュール（調査項目⑤）

- ・少なくとも建設地が決まらなると設計などに進めず、合併推進債の活用条件を満たすのは大変厳しいのではないかという意見多数。
- ・工事費があがっている中では、できるだけ工期が短くなるようにすることが重要となる。段階的な整備は事業が長期化する可能性がある。
- ・仮設庁舎といえども本庁舎機能を求めるのであれば相当な費用がかかる。
- ・ランニング費用等を提案に含むPFIは、従来型より維持管理の目線入れながら設計を行うのでコストを抑えることにつながる。例えば、維持管理費は、来客ゾーンを分けることで警備、清掃のコストを抑えられる。
- ・ランニングコストに下げるには、ZEB化などが考えられる。

### 事業の中で提案者が果たす役割（調査項目⑥）

- ・設計、施工などの各段階における参画のほか、デベロッパーとして、施設計画、テナント誘致、まちづくりなど総合的に事業に参画することに意欲を示す参加者もいた。

### その他（調査項目⑦）

#### 本庁舎等整備に関する発注に関すること

- ・物価が官積算に追いついていない。官積算では実情の金額と乖離がある。入札不調は全国的に起きていることを指摘する意見多数。
- ・分離発注は、都度入札行為を行うので不調リスクが高まるほか、選定行為による時間のロスがでる。
- ・労働時間の規制等により工事に要する期間も今までより長くなる。

#### 建設費に関すること

- ・工事費は上り調子であり、今後も高騰する可能性があるとする意見多数。
- ・設備も厳しい状況であるとする意見多数。発注してから納品までの時間も長期化している。
- ・事業費の抑制の観点では、期間をどれだけ短縮できるかが重要となる。



**提案を受けての本市の考え方について**

# 提案を受けての本市の考え方

## ①建設候補地について

- ・サウンディング型市場調査（以下、サウンディング）での提案があった土地及び市有地から、必要延べ床面積の確保や法令等の規制等の条件を満たす場所を候補地として選定する。
- ・さらに各候補地について、防災性、スケジュール、コスト、交通利便性、まちづくりの効果等の観点から比較検討を進める。
- ・今回は、資料3において建設候補地の選定条件、各候補地の特徴について整理した。今後、早期の建設地決定に向け、さらにデータの収集、分析を進める。

## ②その他について

（導入機能、高さ・容積、跡地利用等に関する提案）

- ・現庁舎敷地は、民間事業者からは高いポテンシャルがあると受け止められており、ホテルや住宅などに興味をもつ事業者が多い。九州各県にも進出が進むハイグレードホテル等もふくめ、本市も継続して情報収集を行う。
- ・高さ基準を緩和する場合は、景観への十分な配慮が前提となる。
- ・市有地の民間による利活用を行う場合においては、土地の所有形態、公募の要件等について、他都市等の状況や資産マネジメントの観点も踏まえて検討を行う。

（スケジュール・ランニングコスト等に関する提案）

- ・合併推進債の活用条件となる“実施設計の着手”に向けては、まずは市が建設地を早期に決定することが重要であり、国と合併推進債の活用条件についての協議を継続するとともに、建設地の決定に向けた整理を最優先に進める。
- ・コスト低減策として、PFIに関する提案が複数あったが、一般的にPFIは導入可能性調査などに時間を要するため合併推進債の活用がさらに難しくなる可能性があることから、今後整理を行う。

（建設費等に関する提案）

- ・サウンディング参加者の多くが、建設費が高騰しているとの見解を示しており、本庁舎の規模、機能について過剰なスペックとならないように十分な精査を進めるほか、工期ができるだけ短くなるような事業スキーム等の検討を進める。
- ・一方で、不調リスクが高まっていることから、市場価格を踏まえた適正な工事費の算定を行うほか、発注手法についても検討を進める。

- ・手取本町エリア、城東エリア、桜町・花畑エリアを含むエリア（「城下（じょうか）まちなかエリア」という。）のほか、白川公園について、本庁舎等の建替え、並びに、周辺の民地等を含んだ面的整備などの提案がなされた。
- ・中央区役所については、本庁舎等と同じ場所に建設する案のほか、本庁舎等とは別位置に建設する提案があった。



## 城下まちなかエリアについて

### 主な意見

- 市のシンボルとなる場所であることや賑わいの観点から、庁舎は現位置周辺にあることが良いと思う。
- 現庁舎周辺での建て替えは、地権者との調整、道路の付け替え等の課題がある。
- 現庁舎周辺での建替えは、段階的な整備など、仮設庁舎を不要とするための工事計画上の工夫や景観への配慮等が必要。
- 仮設庁舎が不要であること、市役所跡地をタネ地とした周辺建物の更新が図られること等から、別位置への移転を行ってはどうか。

## 白川公園について

### 主な意見

- 現状でも前面道路（国道3号）の交通量が多く交通処理に課題が残る。
- 市電電停からも離れており、来訪者の公共交通の利便性に課題がある。
- 場所的に中心市街地の賑わいの創出やシンボリックな市役所庁舎は難しいのではないか。
- 公園の都市計画の変更に対する課題が大きいのではないか。
- まとまった広さの市有地は他になく、現地建替えよりも、整備スケジュール、防災性等において白川公園がよいと思う。

### 【市の考え方】

#### ①城下まちなかエリア

- ・賑わいや市民の利便性を考慮すると、本庁舎等の場所として最も相応しいとして多くの提案が出された。
- ・一方で、現位置周辺で建て替える場合は、工事の複雑化、地権者との調整、道路の付け替えなど、工期が長期化する可能性を指摘する意見があったことから、今後検討が必要。
- ・また、城下まちなかエリアの別位置への移転については、今後、地権者のご意向等を伺うことが必要。

#### ②白川公園

- ・白川公園が良いとする提案も複数あったが、本庁舎等の場所としてふさわしいといった積極的な理由による提案よりも、仮設庁舎が不要となる、他にまとまった土地がないなどの理由によるものが多かった。
- ・さらに、市民の憩いの公園を廃止することへの抵抗感、都市公園を廃止すること、中心市街地の賑わいや市民の交通利便性の観点からの課題をあげる意見も多くみられた。

➤以上を踏まえ、今後、防災性、交通利便性、賑わいなどの課題を整理し城下まちなかエリアを中心に建設地の決定に向けた検討を行なう。



# 市有地の有効活用・建設費の抑制等について

## 市有地の有効活用について

### 主な意見

- 現庁舎の位置は、市内有数の一等地でありポテンシャルが高いとする意見多数。
- 移転建替えによる跡地活用により、庁舎建設のイニシャルに充当してはどうか。
- 地方都市で定期借地が成り立っている事例はあるものの、一括払いや住宅に関して定期借地が成り立つかは事例が少なく判断が難しい。
- オフィス、商業床よりも、ホテル、住宅の誘致について好感をもつ事業者が多く、住宅とホテルの相乗効果についての意見も多くあった。
- ハイグレードホテルの誘致が可能とする事業者も複数おり、なかには、よりハイグレードなホテル等を誘致する上では、高さ基準緩和が欲しいとする事業者もいた。
- 誘致においては、事業者が意思決定をするために必要な時間を十分に設けたうえで公募をしたほうがいい。

### 〔市の考え方〕

- ・本庁舎の場所は、民間事業者からは、高いポテンシャルがあると受け止められている。
- ・市有地の民間による利活用を行う場合においては、他都市等へのヒアリングを行うほか、資産マネジメントの観点も踏まえ慎重に検討を進める。
- ・活用の方針で進める場合は、誘致の条件等について検討を進める必要がある。

## 建設費の抑制について

### 主な意見

- 工事費が高騰しているなかにおいて市の歳出を抑えるには、できるだけ工期を短くすることが大事。
- リーマンショックや東日本大震災をはるかに超える物価の上昇。
- ランニングコストは工夫すれば低減できる余地があるのではないかと。

### 〔市の考え方〕

- ・建設コストが上がっているなかにおいては、できるだけ工期が短くなるような事業スキーム等のほか、発注方法についても検討を深める必要がある。

## その他

### 主な意見

- 仮設庁舎といえども本庁舎機能を求めるのであれば相当な費用がかかる。
- 市がどのくらいの執務室面積を必要とするかは、後の計画に影響するので、しっかりと検討したほうがいい。
- 市役所と民間施設を合築する場合、修繕のタイミングが課題。民間施設との駐車場の利用ルール等にも課題が出てくると思う。
- 合築の場合、来庁者との相性のいい用途を導入するほうがいいだろう。

### 〔市の考え方〕

- ・早期に市として必要な面積、機能等について検討を進める必要がある。
- ・また、合築については、施工者だけでなく、実際に利用している市役所や区役所などへのヒアリングを実施し、課題等を整理する必要がある。