建設候補地の条件

◇本庁舎（市役所・議会棟）

- ・公共交通の事情、他の官公署との関係性など、住民の利便性が高い場所にあること。
- ・熊本市全体の活性化・賑わいにつながること。
⇒中心市街地に立地することがふさわしい。
- ・建ぺい率、容積率のみを条件として計画延床面積52,200㎡以上が建築できること
用途地域：第二種住居地域以上：事務所床面積が3,000㎡以上を超える建築物が建築可能

◇中央区役所

- ・中央区内であり、公共交通の事情、本庁舎との関係性など、住民の利便性が高い場所にあること。
- ・建築条件として計画延床面積7,800㎡以上が建築できること。
用途地域：第二種住居地域以上：事務所床面積が3,000㎡以上を超える建築物が建築可能
本庁舎と合築の場合は、60,000㎡以上が建築できること。

※本庁舎(市役所・議会棟)と中央区役所を合築する場合の必要延床面積 = 60,000㎡ (52,200㎡ + 7,800㎡)

本庁舎（市役所・議会棟）候補地について

建設用地の抽出

◇本庁舎（市役所・議会棟）

- ・公共交通の事情、他の官公署との関係性など、住民の利便性が高い場所にあること。
- ・熊本市全体の活性化・賑わいにつながること。 ⇒ 中心市街地に立地することがふさわしい。（要件1）
- ・中心市街地かつ建ぺい率、容積率のみを条件として計画延床面積52,200㎡以上が建築できること。（要件2）

	現位置 (サウンディング 提案)	城東エリア (サウンディング 提案)	NTT桜町 (サウンディング 提案)	白川公園 (サウンディング 提案)	合同庁舎 跡地	JT跡地	NHK 跡地
所有者	市	民間	民間	市	国 (文化庁所管)	市	市
用途地域 容積率/建 ぺい率	商業地域 600/80	商業地域 600/80	商業地域 600/80	商業地域 400/80	第2種住居地域 200/60	第2種住居地域 200/60	第2種住居地域 200/60
敷地面積	10,377㎡	9,333㎡	9,987㎡	9,790㎡	19,312㎡	5,651㎡	11,794㎡
建築可能延 床面積 <small>(下段：総合設計 制度による容積率 緩和を最大限活用 できた場合)</small>	62,200㎡ <u>83,000㎡</u>	55,900㎡ <u>74,600㎡</u>	59,900㎡ <u>79,800㎡</u>	39,100㎡ <u>58,700㎡</u>	38,600㎡ <u>57,900㎡</u>	11,300㎡ <u>16,900㎡</u>	23,500㎡ <u>35,300㎡</u>
その他 主な法規制 など	高さ基準有り (海拔55m)	高さ基準有り (海拔55m)	高さ基準有り (海拔55m)	・都市公園 ・高さ基準有り (海拔55m)	特別史跡【熊本城跡】(※) ※国が文化財保護法で指定した史跡のうち、特に歴史上・学術上価値が高いものであり、良好な形で後世に伝える必要がある。また、史跡整備を前提とした復旧事業に利用することとなっているため、庁舎建設は困難。→ <u>候補地から除外。</u>		
						<u>52,200㎡</u> 一体的な利用により 延床面積の確保が可能	

➤ 抽出結果：P4～6において現位置、城東エリア、NTT桜町、白川公園の特徴を整理する。 2

中央区役所の候補地について

建設用地の抽出

◇中央区役所

- ・ 中央区内であり、公共交通の事情、本庁舎との関係性など、住民の利便性が高い場所にあること。（要件1）
- ・ 建築条件として計画延床面積7,800㎡以上が建築できること。（要件2）

用途地域：第二種住居地域以上：事務所床面積が3,000㎡以上を超える建築物が建築可能
本庁舎と合築の場合は、60,000㎡以上が建築できること。

	現位置 (サウンディング提案)	城東エリア (サウンディング提案)	NTT桜町 (サウンディング提案)	白川公園 (サウンディング提案)	花畑町別館跡地 (サウンディング提案)	みずほ銀行 (サウンディング提案)
所有者	市	民間	民間	市	市	民間
用途地域 容積率/建ぺい率	商業地域 600/80	商業地域 600/80	商業地域 600/80	商業地域 400/80	商業地域 600/80	商業地域 600/80
敷地面積	10,377㎡	9333㎡	9,987㎡	9,790㎡	2,749㎡	1549㎡
建築可能延床面積 <small>(下段：総合設計制度による容積率緩和を最大限活用できた場合)</small>	62,200㎡ <u>83,000㎡</u>	55,900㎡ <u>74,600㎡</u>	59,900㎡ <u>79,800㎡</u>	39,100㎡ <u>58,700㎡</u>	16,400㎡ <u>21,900㎡</u>	9200㎡ <u>12,300㎡</u>
その他 主な法規制など	高さ基準有り (海拔55m)	高さ基準有り (海拔55m)	高さ基準有り (海拔55m)	・都市公園 ・高さ基準有り (海拔55m)	高さ基準有り (海拔55m)	高さ基準有り (海拔55m)

※花畑町別館跡地と一体的な活用の可能性があるみずほ銀行も建設用地として抽出

- 抽出結果：P4～6において、現位置、城東エリア、NTT桜町、白川公園、花畑町別館跡地、みずほ銀行の特徴を整理する。

建設候補地の特徴について

・各候補地の特徴については、さらなる精査を行うものであり、今後修正の可能性がある。

中央区役所の建設地として想定

	現位置		城東エリア	NTT桜町	白川公園	花畑町別館跡地	みずほ銀行
	現庁舎敷地	市役所駐車場他					
1 敷地面積	10,377㎡	2,654㎡	9,333㎡	9,987㎡	9,790㎡	2,749㎡	1549㎡
2 都市計画等	・商業地域 ・高さ基準 海拔55m	・商業地域 ・高さ基準 海拔55m	・商業地域 ・高さ基準 海拔55m	・商業地域 ・高さ基準 海拔55m	・商業地域 ・高さ基準 海拔55m ・都市公園	・商業地域 ・高さ基準 海拔55m	・商業地域 ・高さ基準 海拔55m
3 容積率/建ぺい率	600/80	600/80	600/80	600/80	400/80	600/80	600/80
4 所有者	市	土地：民間複数者、市 建物：同上	土地：民間1者 建物：同上	土地：民間1者 建物：民間複数者	市	市	土地：民間1者 建物：同上
5 仮設庁舎の要否	仮設庁舎が必要	段階的整備等の工夫により不要とすることも可	不要	不要	不要		
6 土地取得の要否	不要	要	要	要	不要	不要	要
7 民間事業者の 開発余地	—	一部可能	可能	可能	可能		
8 地権者協議、その他 調整など	・市有地であり、地権者調整は原則として不要。	・本市からサウンディングにおける提案がだされたことをお伝えしている状態。一部の地権者からは今後、建て替えに関する交渉等に応じる意向が確認できている。 ・本庁舎と駐車場の間の道路を廃止する場合、交通管理者や周辺地権者との協議・調整が必要となる。 ・設計着手にかかるまでの期間は地権者との交渉状況に影響される。	・サウンディング調査において民間事業者から提案が出されたことを本市からお伝えしている。	・地権者からは今後、建て替えに関する交渉等に応じる意向が確認できている。 ・設計着手にかかるまでの期間は地権者との交渉状況に影響される。	・市有地であり、地権者調整は原則として不要。 ・本庁舎等の整備には、公園の移転先の確保を前提とした都市公園の廃止が必要だが、現状において中心市街地に同規模の有力な移転先の候補はない。	・市有地であるが、現在、民間に駐車場として貸与している。	・地権者からは今後、建て替えに関する交渉等に応じる意向が確認できている。 ・設計着手にかかるまでの期間は地権者との交渉状況に影響される。

	現位置		城東エリア	NTT桜町	白川公園	花畑町別館跡地	みずほ銀行
	現庁舎敷地	市役所駐車場他					
9 工事期間	・本庁舎建設の前に仮設庁舎の確保・移転等が必要になる。(2度の移転が必要)	・段階的工事等により、工事が長期化する可能性。	・民間ビルの機能を別位置に確保、移転した後、解体してからでないと本庁舎等の建替えに着手できない。	・すでに空きビルであり、民間ビルの機能移転が不要のため、早期の工事着手が可能。	・解体すべき大規模な建築物がないため、早期の工事着手が可能。	・解体すべき大規模な建築物がないため、早期の工事着手が可能。	・金融機能を移転し、解体してからでないと本庁舎等の建替えに着手できない。
10 工事期間中の市民の利便性	・仮設庁舎が分散するなど、工事期間中の市民の利便性は低下する。	・工事期間中は、段階的工事により、本庁舎機能が分散するほか、市民の動線、工事動線等(人・車両)が複雑になり、利便性・安全性の確保等に配慮が必要。 ・仮設の駐車場の確保が必要。	・仮設庁舎が不要であり、工事期間中も現本庁舎での行政サービスの継続が可能。	・仮設庁舎が不要であり、工事期間中も現本庁舎での行政サービスの継続が可能。	・仮設庁舎が不要であり、工事期間中も現本庁舎での行政サービスの継続が可能。		
11 シンボル性	・熊本城が展望できる唯一無二の場所であり、シンボル性は高い。	・熊本城が展望できる唯一無二の場所であり、シンボル性は高い。	・熊本城が展望できる唯一無二の場所であり、シンボル性は高い。	・桜町再開発ビル、オープンスペースと一体となったシンボル性の高い本庁舎が期待できる。 ・熊本城への眺望も確保できる。	・2つの商業核やビジネス街から離れるなど、現状よりシンボル性は低下。		
12 防災	・浸水深 6 m程度、浸水時間 1日～3日未満		・浸水深 5 m程度、浸水時間 12時間～1日未満	・浸水深 3 m程度、浸水時間 12時間～1日未満 ・シンボルプロムナード等のオープンスペースに面しており、エリア一帯での防災力の向上が期待できる。	・浸水深 3 m程度、浸水時間 12時間未満	・浸水深 3 m程度、浸水時間 12時間～1日未満	・浸水深 3 m程度、浸水時間 12時間～1日未満

	現位置		城東エリア	NTT桜町	白川公園	花畑町別館跡地	みずほ銀行
	現庁舎敷地	市役所駐車場他					
13 市民等の利便性 (アクセス性)	〔市役所前〕 バス約2,100本/日 〔熊本城・市役所前〕 市電約410本/日 ・幹線道路に面している（県道28号線、片側3車線）		〔市役所前〕 バス約2,100本/日 〔市役所前・日本郵政横〕 バス約310本/日 〔通町筋〕 市電約410本/日 ・幹線道路に面しているもの、右折車両への配慮が必要（県道28号線、片側3車線）	〔桜町バスターミナル〕 バス約2,750本/日 〔花畑町〕 市電約410本/日 ・桜町バスターミナルに隣接しており、市民の利便性が非常に高い。 ・幹線道路に面している（県道28号線、片側2車線） ・辛島地下駐車場や民間駐車場が多く、車での来庁者への対応がしやすい。	〔白川公園前〕 バス約640本/日 〔水道町〕 市電約410本/日 ・城下まちなかエリアに比べ、公共交通の利便性が劣る。 ・幹線道路に面している（国道3号、片側3車線）	〔市役所前〕 バス約2,100本/日 〔熊本城・市役所前〕 市電約410本/日 ・幹線道路に面している（県道28号線、片側3車線）	〔市役所前〕 バス約2,100本/日 〔熊本城・市役所前〕 市電約410本/日 ・幹線道路に面している（県道28号線、片側3車線）
14 まちづくりの効果	・民間施設の導入は限定的であり、賑わい創出効果は小さい。	・跡地利活用と合わせ、手取本町エリアを中心とした賑わい効果が期待できる。	・跡地利活用と合わせ、手取本町エリアを中心とした賑わい効果が期待できる。	・花畑・桜町エリアについては、本庁舎建設により、桜町再開発ビルやオープンスペース（シンボルプロムナード、花畑広場等）と一体となった賑わい効果のほか、防災上の効果も期待できる。 ・跡地利用により手取本町エリアを中心とした賑わい創出が期待できる。	・白川公園における本庁舎建設により、上通エリアへの賑わい効果が期待できる。 ・跡地利活用により手取本町エリアを中心とした賑わい効果が期待できる。	・本庁舎のと位置関係と合わせた検討が必要。	・本庁舎のと位置関係と合わせた検討が必要。
15 既存利用状況等	・本庁舎等として利用している。	・市役所駐車場他として利用している。	・現在、オフィス、駐車場として利用されている。	・現在、空きビルとなっている。 ・駐車場、熊本県物産館は営業中。	・災害時の「指定緊急避難場所」となっており、熊本地震の際には、避難場所や給水場・物資備蓄場として、防災上、非常に有効な役割を担っている都市公園である。 ・また、平時は市民の憩いの場として多くの方に利用されている。 （現状において中心市街地に移転先の有力な候補はない）	・現在、市が民間に駐車場として貸与している。	・現在、金融機関として利用されている。