

## ー 熊本市役所本庁舎等の建替えに関するサウンディング型市場調査実施要領 ー

### 1. サウンディング型市場調査の背景

本庁舎及び議会棟、中央区役所(以下、「本庁舎等」という。)については、昭和56年(1981年)の竣工以来、一度も大規模改修を行っておらず、建物全体の老朽化が進み、設備の更新等が喫緊の課題となっていました。

平成28年(2016年)に熊本地震が発生し、災害時に市民の生命・財産を守るための極めて重要な防災拠点である本庁舎等について、耐震性能が十分か確認する必要があると考えられたことから、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、本庁舎等は、現行の建築基準法等が求める耐震性能を有していないことが判明しました。

この調査結果について、一部の専門家から疑問が呈されるとともに、市議会からも様々な意見が出されたことから、令和2年度(2020年度)に、更なる調査を実施したところ、再び現行の建築基準法等が求める耐震性能を有していないという結果が示されました。

この令和2年度(2020年度)の調査結果についても、改めて一部の専門家から疑問が呈されるとともに、市議会においても更なる検証を行うべきとの意見が示されたことから、本庁舎等の耐震性能を含め多角的な視点で審議を行うため、令和3年(2021年)に「本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議(以下、「有識者会議」という。)」を設置し、本庁舎等の整備の在り方について諮問を行いました。

その結果、有識者会議から、令和5年(2023年)5月30日に“本庁舎等は、現行の建築基準法等が求める耐震性能を有しておらず、周辺への影響等の要因により耐震改修の実現性が低い。また、機械設備が地下に配置されているなど、防災拠点としての機能を果たすことができないリスクがある。さらに、来庁者の待合スペースや様々な市民の相談室が不足している。このような様々な課題を解消し、市民サービスを向上させ、将来の社会情勢の変化にも柔軟に対応し容易に機能転換ができるよう、建て替えるべきである“という旨の答申が出されたことから、建替えを行う方針で検討することとしたものです。

### 2. サウンディング型市場調査の目的

サウンディング型市場調査(以下、「サウンディング調査」という。)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です。

### 3. 本庁舎等及び市所有の土地

別途、「8-④-(1)-オ 市所有地位置図」をご参照ください。

### 4. サウンディング調査のスケジュール

スケジュールは、以下のとおりです。

項目	実施時期
実施要領の公表	令和5年(2023年)8月10日(木)
サウンディング調査参加申込期間※	令和5年(2023年)8月10日(木) ~9月15日(金)
個別対話実施	令和5年(2023年)9月1日(金) ~10月31日(火)
サウンディング調査の概要公表	令和5年(2023年)11月以降(予定)

※サウンディング調査参加申込期間に間に合わない場合はご相談ください。

### 5. サウンディング調査に参加できる事業者

本庁舎等の建替えについて参画意向のある下記の者とする。

- ・デベロッパ、ゼネコンなどの事業者(法人または法人のグループ)で類似事業やまちづくり等で実績を有する者

### 6. サウンディング調査において満たすべき要件について

- ・有識者会議の答申の内容を踏まえること
- ・本庁舎等に必要な機能や面積を確保すること  
当該サウンディング調査では、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)」を参考としてください。
- ・本庁舎については防災拠点としての機能を満たすこと
- ・民間活力を活用した賑わい創出が図られること

### 7. サウンディング調査内容

- ① 想定する事業エリア
- ② 想定する建物配置と用途、規模  
※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、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など賑わい創出等の観点からご提案ください。
- ③ 想定する事業費及び事業効果
- 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  
※合併推進債の活用については、令和6年度(2024年度)までに実施設計に着手した事業が対象となるため、着手の可能性にも言及してください。  
※合併推進債の活用が難しい場合は、その他の市の負担軽減手法についてご提案ください。
- ⑥ 事業の中で貴社が果たす(担う)役割
- ⑦ その他意見・提案(事業にあたり市への要望、事業を進める上での課題等)

## 8. 個別対話

### ① 実施期間

下記の期間において、1時間程度の個別対話を行います。

令和5年(2023年)9月1日(金)～10月31日(火)

なお、申込時の希望日時は、参加事業者の個別対話の準備次第で変更可能です。変更する場合は、事前にご連絡ください。

### ② 申込期間

令和5年(2023年)8月10日(木)～9月15日(金)

### ③ 参加申込方法

- ・個別対話への参加者は、3名までとしてください。
- ・参加を希望する場合は、申込期間内に④-(1)-イ、ウ、エに必要事項を記入し、電子メールに添付し、「16.問合せ先」まで送付してください。なお、電子メールの件名は、【個別対話参加申込】としてください。

### ④ 資料の配布

#### (1) 関係資料等

- ア. 熊本市役所本庁舎等の建替えに関するサウンディング型市場調査実施要領
- イ. 様式1「個別対話参加申込書」
- ウ. 様式2「類似事業やまちづくり等の実績書」
- エ. 様式3「守秘義務に関する誓約書」
- オ. 市所有地位置図
- カ. 建築物の建築年別現況図

#### (2) 配布方法

- ・熊本市ホームページへ掲載します。なお、④-(1)-オ、カの関係資料(CD-R)については、16の問合せ先の窓口(市役所庁舎4階)でのみ配布します。

#### (3) 配布期間

令和5年(2023年)8月10日(木)～9月15日(金)

#### ⑤ 個別対話実施日時及び留意事項等の連絡

個別対話の実施日時、場所、対話時の留意事項等については、令和5年(2023年)9月22日(金)までに個別対話参加申込書に記載された連絡担当者宛に電子メールにて連絡いたします。なお、申込時に希望された日時での個別対話が難しい場合は、日程変更をお願いする場合があります。

#### ⑥ 個別対話の実施方法

個別対話は以下の通り行います。

- ・実施場所は、熊本市役所本庁舎内の会議室を予定しております。
- ・個別対話は、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、参加申込者別に、対面形式で1時間程度行う予定です。ただし、対話の状況により、延長する場合があります。
- ・個別対話は、市の担当者が行います。
- ・個別対話の際、事業説明に必要な提案資料等がある場合は、7部ご持参ください。

### 9. サウンディング調査概要の公表

サウンディング調査概要は、令和5年(2023年)11月以降に公表する予定です。公表にあたっては、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、概要のみを公表することを予定しており、事前に個別対話参加者へ公表内容の確認を行う予定です。サウンディング調査に参加した法人等の名称は、公表しません。

### 10. 留意事項

#### ① 参加した事業者の取扱い

サウンディング調査への参加実績を今後の入札、公募等における評価の対象とすることはありません。

#### ② 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加した事業者の負担とします。

#### ③ 追加対話への協力

サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会を含む)やアンケート等の協力を求める場合がありますので、ご協力をお願いします。

#### ④ 守秘義務

事業者は、守秘義務に関する誓約書の内容をご理解の上、ご参加ください。

#### ⑤ サウンディング調査は、幅広くご意見を求めるために実施するものであり、本庁舎等の建替えが決定しているものではありません。

- ⑥ サウンディング調査での本市職員の発言等については、必ずしも市の見解を示すものではありません。

#### 11. 問合せ方法

問合せがある場合は、「16. 問合せ先」まで電子メールにてご連絡ください。様式等は特にありませんが、問合せ内容の管理のため、法人名、所属、ご担当者様の氏名、連絡先等をご記載ください。

なお、電子メールの件名に【サウンディング調査に関する問合せ】としてください。

#### 12. 問合せ内容の回答

頂いた問合せに対する回答は、電子メール又は電話にて行います。問合せ内容によっては、回答に期間を要する場合があります。

#### 13. 参加除外条件

次にあてはまる場合は、対話参加の対象として認めないこととします。

- ・熊本市が締結する契約等からの暴力団等の排除措置要綱(平成18年告示第105号)第3条第1号の規定に該当しないこと。

#### 14. 提出物・提示物

- ・様式1 「個別対話参加申込書」
- ・様式2 「類似事業やまちづくり等の実績書」
- ・様式3 「守秘義務に関する誓約書」
- ・「7. サウンディング調査内容」に示した項目については任意の様式等にてご提示ください。

※法人のグループで参加される場合は、様式2、様式3は法人単位に作成し、ご提出ください。

#### 15. 資料

以下の資料については、必ずご確認ください

- ・本庁舎等整備に関する基本構想

[https://www.city.kumamoto.jp/hpKiji/pub/detail.aspx?c\\_id=5&id=27619&class\\_set\\_id=3&class\\_id=534](https://www.city.kumamoto.jp/hpKiji/pub/detail.aspx?c_id=5&id=27619&class_set_id=3&class_id=534)

- ・「熊本市本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議 答申」

[https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c\\_id=5&id=35454](https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c_id=5&id=35454)

- ・その他、「本庁舎あり方検討」について  
[https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/List.aspx?c\\_id=5&class\\_set\\_id=2&class\\_id=3074](https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/List.aspx?c_id=5&class_set_id=2&class_id=3074)
- ・まちなか再生プロジェクト(容積率の割増、高さ基準の特例承認、財政支援)  
[https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c\\_id=5&id=26490#danraku1](https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c_id=5&id=26490#danraku1)
- ・熊本市の都市計画情報(用途地域等)については、熊本市地図情報サービス(都市計画)からお調べできます。  
[https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c\\_id=5&id=17600](https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/Detail.aspx?c_id=5&id=17600)

## 16.問合せ先

問合せ先:熊本市 総合政策部 政策局 政策企画課 庁舎建設準備室  
担 当:野津、野中  
所 在 地:熊本県熊本市中央区手取本町1-1  
T E L:096-328-2089  
E メール:choushakensetsu@city.kumamoto.lg.jp

## 参考

問 建替えの場所は決まっているのか？

答 現地建替え、移転・再配置の別は問いません。本庁舎等を移転・再配置する計画を提案する場合は、あわせて市役所庁舎跡地の利活用もご提案ください。

問 本庁舎、議会棟、中央区役所は同一建物や同一敷地内に配置する必要があるか？

答 今回のサウンディング調査においては、必ずしも同一建物や同一敷地内に配置する必要はありません。

但し、答申のp9に記載のとおり、「本庁機能」と「議会機能」は、緊密な連携が必要であることから、近接立地や集約立地が求められます。

問 本庁舎等は市単独建物である必要があるか？

答 今回のサウンディング調査では、必ずしも市単独建物である必要はありません。

問 権利者との調整は必要か？

答 共同建替えや民間建物との一体的な建替え等を提案する場合は、権利者等の承諾を得ていることが望ましいと考えます。