

新庁舎整備に関する 基本構想（素案）について

目次（基本構想（素案）の構成）

ページ番号

■ はじめに（策定に至った経緯）	1
■ 第1章 現状と課題	9
■ 第2章 新庁舎の目指すべき姿（3つの視点）	19
■ 第3章 新庁舎の規模（必要延床面積・概算事業費）	24
■ 第4章 新庁舎整備に向けた検討対象地・事業手法等	32
■ 第5章 今後の進め方	40

はじめに (策定に至った経緯)

はじめに（策定に至った経緯）



はじめに（策定に至った経緯）

（続き）

令和3年6月
（2021年）

本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議設置

2年間にわたる審議の結果

令和5年5月
（2023年）

有識者会議答申「本庁舎等は建て替えるべき」

令和5年6月
（2023年）

熊本市長表明「答申を重く受け止め、建替えの方針で進める」

市長とドンドン語ろう！の開催、
市民アンケートの実施、市議会での議論

令和6年3月
（2024年）

「熊本市新庁舎整備に関する基本構想（素案）」提示

【参考】本庁舎等の大規模改修検討の経緯について

■ 検討の経緯

平成27年度

基礎調査(劣化診断調査等)を実施



平成28年度

建物被災度等調査を実施
熊本市公共施設等総合管理計画策定(事後保全から計画保全へシフト)



平成29年度

長寿命化、耐震補強に向けた調査・検討等を実施



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

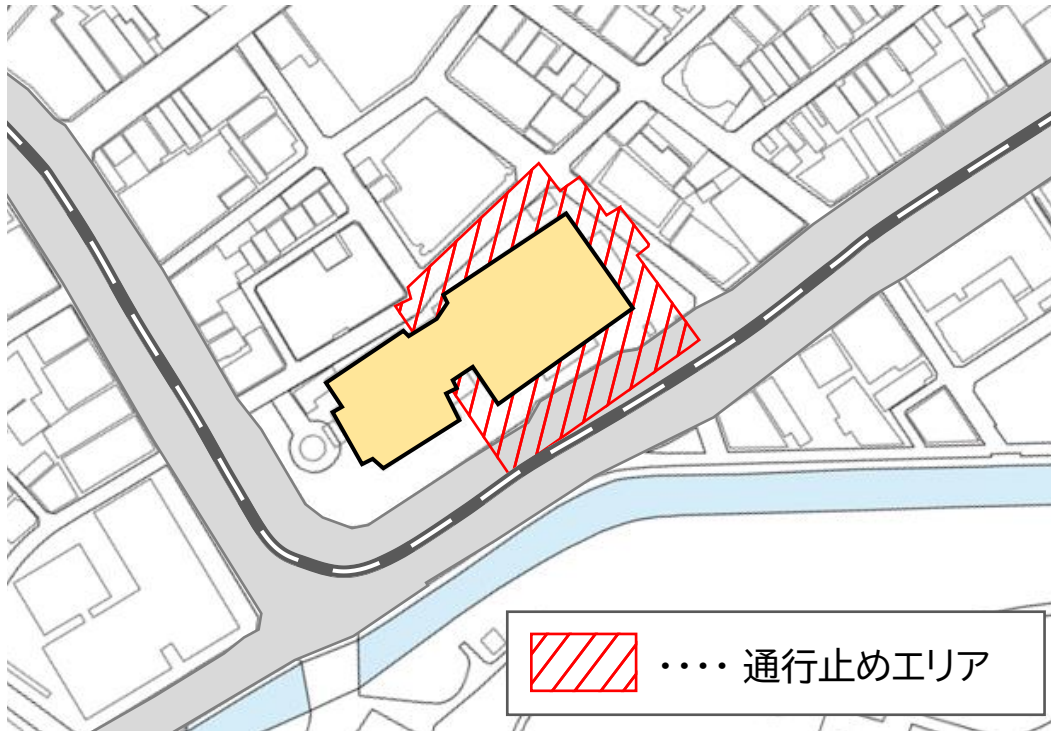
【参考】 2度の耐震性能調査

2度の耐震性能調査



- 現庁舎は耐震性能が不足している
- 現庁舎の耐震補強は実現性が低い

耐震補強を行う場合に必要な工事スペース



【参考】本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議

予断をもたず、建替えの是非を含め、客観的かつ専門的な立場から
ご審議いただくために有識者会議を設置

熊本市本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議

さまざまな観点から 本庁舎等整備の在り方について **諮問**

- ・防災(耐震性能調査の検証含む)
- ・財政
- ・資産マネジメント
- ・まちづくり
- ・その他必要な事項

【参考】本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議

■ 答申の内容

耐震性能調査の検証

調査は適切に行われており、現庁舎の耐震性能が不足するという結果は妥当

防災

災害時に防災拠点として機能継続できることが重要

財政

市の財政状況は今後も健全な水準で推移していく見込みと評価

まちづくり

施設単体にとどまらず、周辺のまちづくりと一体となった検討が重要

資産マネジメント

民間企業のノウハウや資金の活用の検討は重要

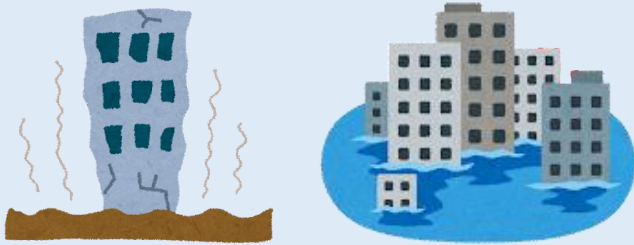
市民の合意形成

検討の各段階において適切な方法で合意形成を図ることが重要

【参考】本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議

■有識者会議の建替えの是非についての見解

現庁舎が防災拠点として
機能できない
(耐震改修は実現性が低い)



現庁舎の狭あい化による
市民サービス・業務効率の低下



将来の変化に対応するため
機能転換の容易性が重要



建て替えるべきであるという結論に至った

総合的に判断

熊本市: 建て替える方針で進める

第1章

現状と課題

現庁舎について



■ 現在 築42年

■ 本庁舎

■ 議会棟

■ 中央区役所

来庁者：1日約1,200人

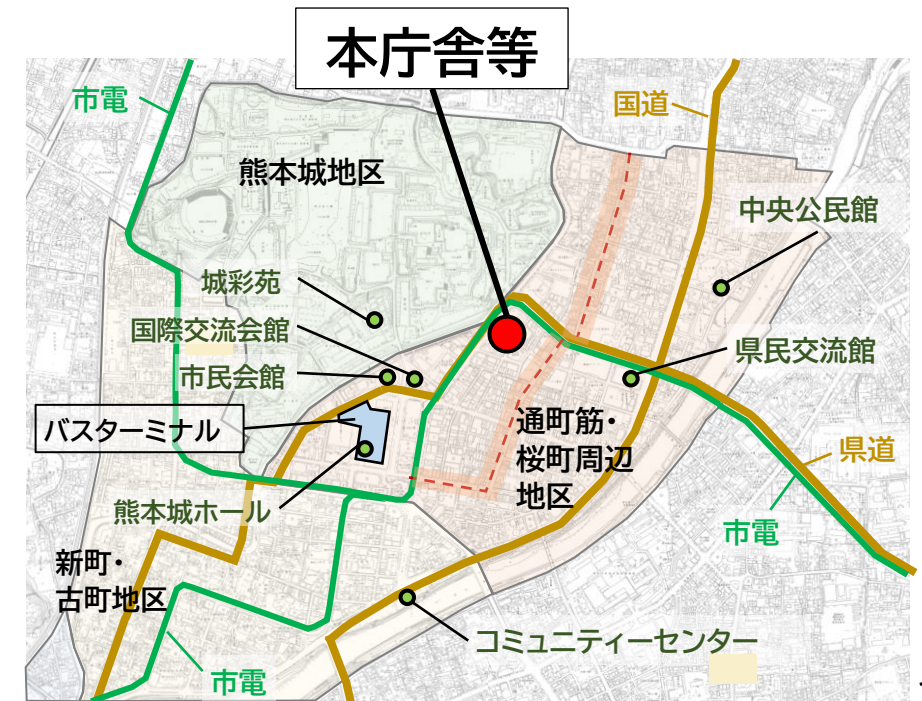
■ 現庁舎

■ 周辺民間ビル等

職員：約2,800人

■ **公共交通の利便性が高い場所に立地**
(平日：市電約410本/日、バス約2100本/日)

■ **熊本城の城下町として発展した中心市街地で
まちづくりの核となってきた歴史**



本庁舎等の役割について

市長(執行機関)

予算・条例の提出

議会

議案の議決、市政のチェック

本庁

区役所

平常時

市政全般の
企画、広報



都市経営



国・県等との調整



等

身近な市民
サービス



地域の課題発見、
施策の立案、推進



市民公益活動



等

災害時

災害対策本部
(指揮・命令・総合調整)

応援派遣・物資の要請
生活環境の維持(ごみ、インフラ、家屋等)
被災者生活支援、医療・衛生等総合調整

等

被災支援拠点運営

避難所運営

家屋被害調査・罹災証明



等

【参考】現庁舎で行う災害応急業務



13F	公共土木等施設の応急対応
12F	物資要請・受入、避難所総合調整、農林水産業応急対応
11F	応急危険度判定
10F	被災者生活支援、医療・衛生等総合調整
9F	市有建築物調査・応急対応
8F	物資輸送計画・実施・管理
7F	災害廃棄物処理、生活環境維持
6F	災害対応人員総括、応援派遣要請
5F	防災中枢・調整機能(災害対策本部・指揮室・総合調整室・ 防災関係機関)
4F	関係省庁・各局総合調整、報道対応
3F	災害対策本部運営(情報支援室)
1,2F	区対策部(避難所運営、被災支援拠点)

①耐震性能不足と浸水に対する脆弱性

■ 現行の建築基準法等が求める耐震性能を有していない



■ 業務継続・庁舎内の人命の安全確保が困難



【対応策検討】 ■ 耐震補強工事は実施困難

①耐震性能不足と浸水に対する脆弱性(つづき)

■ 浸水深が最大6メートルだが、主要な電気・機械設備等は地下2階に配置



■ インフラ設備が水没すると業務継続できなくなる



【対応策検討】 ■ インフラ設備移設のためには
耐震補強工事が必要だが、実施困難

【参考】熊本地震を契機として整備を行った他都市の庁舎

都市名	耐震・制振・免震の別
熊本県(防災センター)	免震
八代市	免震
天草市	免震
宇土市	免震
大津町	免震
益城町	免震
人吉市	免震
水俣市	免震

八代市 本庁舎



地震後の業務（機能）継続のため免震構造を採用

②老朽化

■ 設備の更新等が喫緊の課題



ブレース
(著しい汚れ、ボードのひび割れ)



天井
(配管からの漏水等による水染み)



配管
(腐食、保温材破損)

【参考】
設備の更新費用は
187億円と試算

■ バリアフリー対応が困難

■ アスベスト含有の建材

③狭あい化

■ 執務スペースの狭あい化が深刻

■ 待合スペースが狭く
来庁者の利便性・快適性が低下

■ 民間ビル(3棟)のフロア賃借料は
年間約1.6億円

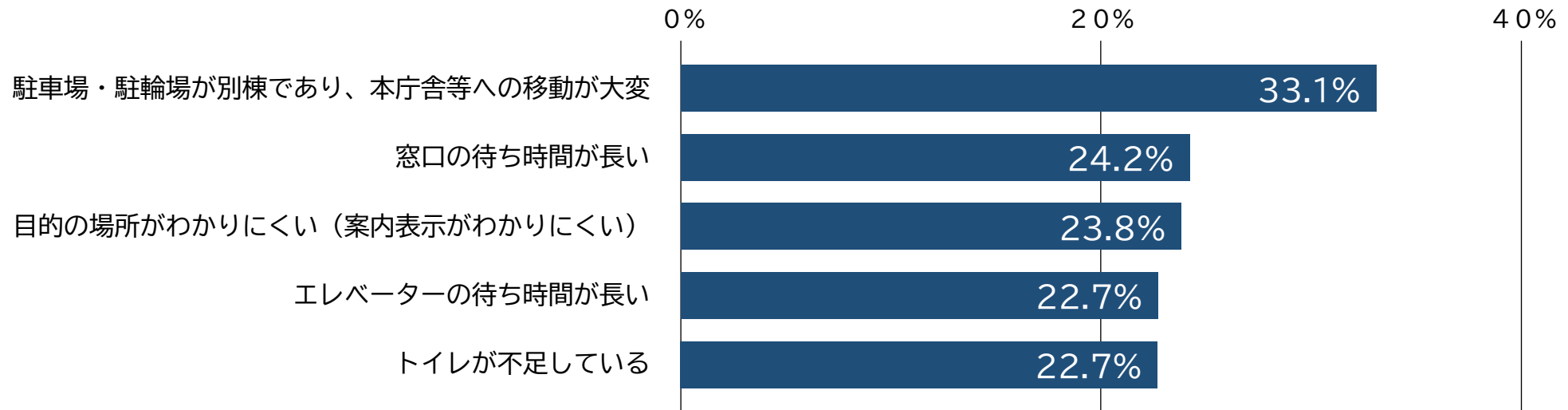


市民アンケート結果（抜粋）

（令和5年（2023年）9月実施）

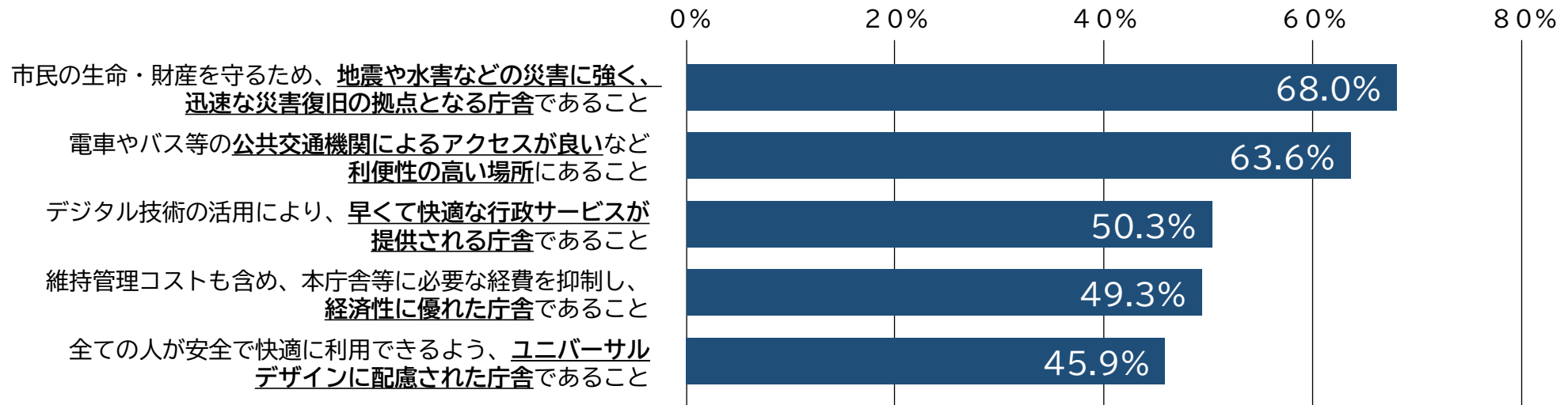
■ 本庁舎等の利用時に不便に感じていること（上位5項目）

回答者数4,648



■ 本庁舎等に求める要素として重要なもの（上位5項目）

回答者数6,499



第2章

新庁舎の目指すべき姿

新庁舎の目指すべき姿（3つの視点）①

①あらゆる災害に対応できる庁舎

■ 市民生活に甚大な被害を及ぼす自然災害が多く発生



■ 熊本地震以上に大きな地震、水害・浸水のリスク



あらゆる災害に対応する防災拠点施設として
安全かつ継続的に機能する庁舎を目指します

新庁舎の目指すべき姿（3つの視点）②

②市民が利用しやすく、質の高い行政サービスが提供できる庁舎

■ 来庁者の8割以上が利用時に不便と感じている



来庁者の快適性と利便性が確保された庁舎を目指します

■ 行政に求められる役割が拡大



将来の社会情勢の変化に柔軟に対応できる
可変性のある庁舎を目指します

新庁舎の目指すべき姿（3つの視点）③

③まちの賑わいに貢献し、まちづくりの核となる庁舎

- まちのシンボルとして中心市街地の賑わい創出の一翼を担っている



市民協働や交流に資するシティホールを目指します

周辺地域も一体となった賑わいの創出を目指します

【参考】新庁舎整備と一体的なまちづくりの推進

周辺の老朽建築物 の建替え促進

(防災機能や避難スペース
確保、まちの活力向上 等)

新たな都市機能の誘致

(経済波及による
民間投資の
活性化 等)



出典：福岡市HPより

新庁舎

多世代の市民交流・
情報発信の場

周辺への波及効果を高める ための多面的な支援

建替え促進支援

良好な景観形成や公共貢献等の内容
に応じて、以下のインセンティブを付与

① 容積率
割り増し

② 高さ基準の
特例承認

③ 財政
支援

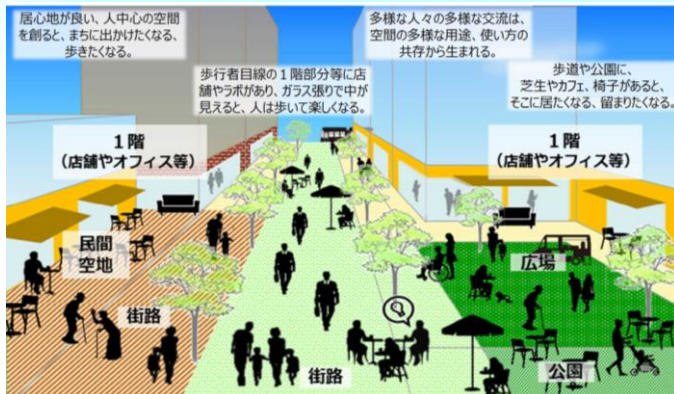
ウォーカブル都市推進支援

- 屋外公共空間の利活用
- まちなかの駐車場適正化 等

まちの賑わいに貢献し、
まちづくりの核へ

賑わい・回遊性向上

(昼も夜も歩いて楽しめる
まちなかウォーカブル推進 等)



出典：国交省HPより

第3章

新庁舎の規模

新庁舎の必要延床面積

■ 対象施設

建替対象：現庁舎(本庁舎・議会棟・中央区役所)

集約対象：民間ビル3棟で賃借中のフロア



■ 対象職員数

約2,850人

<現在の職員数>

計 2,741人

本庁舎 1,805人
民間ビル(3棟) 437人
議会棟 88人
中央区役所 411人

2,242人

・民間ビル3棟を
本庁舎へ集約
・定員管理計画に
基づく増員+約110人

<新庁舎の職員数>

計 約2,850人

本庁舎 約2,330人
議会棟 約90人
中央区役所 約430人

※対象職員数については、今後も精査を行う

新庁舎の必要延床面積

■ 床面積算出のポイント

① あらゆる災害に対応できる庁舎

災害対応スペース(対策本部会議室・オペレーションルーム等)

- 熊本地震などの経験を踏まえ、
最大級の災害への対応時に必要な収容人数を想定し、
必要な床面積を算出

【参考】災害対応スペースに必要な諸室

- ・オペレーションルーム
 - ・対策本部会議室(指揮室)
 - ・リエゾン活動調整室
 - ・応援職員受入用会議室
- など

平常時は会議室として使用
(占有面積を最低限に)

【参考】 熊本県防災センターオペレーションルーム



新庁舎の必要延床面積

■ 床面積算出のポイント(つづき)

② 市民が利用しやすく、質の高い行政サービスが提供できる庁舎

市民利用スペース(待合スペース、相談室等)

- スペースの確保(狭あい化の解消)やバリアフリー化など拡充

執務室

- 新しい働き方・ペーパーレス化を前提とし、業務効率を考慮した必要な執務スペースを確保

【参考】熊本城ホール多目的トイレ



【参考】横浜市アトリウム（横浜市ホームページより）



③ まちの賑わいに貢献し、まちづくりの核となる庁舎

市民交流スペース

- 市民交流・情報発信などに活用可能なスペースの創設
憩いの場としての利便施設の設置

新庁舎の必要延床面積

■ 床面積算出の基本的な考え方

① 職員数に応じた面積が必要となるスペース
(執務室や更衣室、共有部等)



国土交通省の庁舎基準を基本

② 災害対応スペースや市民交流スペース、
待合・相談スペース等



個別に必要な面積を積算

③ その他の諸室



現状の床面積を基本

■ 本庁舎・議会棟・中央区役所の関係

■ 本庁舎

市政の執行機関の中枢を担う

■ 議会棟

市政の意思決定を行う



緊密な連携のため
近接立地や集約配置が必要

■ 中央区役所

市民サービスの拠点



個別に立地の検討が可能

新庁舎の必要延床面積

■ 必要延床面積

※基本構想(素案)時点での概算であり、確定したものではない

現庁舎の延床面積

45,184m²

本庁舎 34,307m²
(民間ビル含む)

議会棟 6,284m²

中央区役所 4,593m²

+ 約15,000m²

新庁舎の延床面積

60,000m²

本庁舎 45,700m²

議会棟 6,500m²

中央区役所 7,800m²

- ・災害対応スペース 約200m²⇒約2,100m²(うち1,000m²は平常時会議室使用)
- ・市民交流スペース 約400m²⇒約1,700m²
- ・共有部・設備(議会除く) 約13,200m²⇒約19,700m²
- ・執務室(議会除く) 約16,300m²⇒約22,800m²

新庁舎の概算事業費

■ 概算事業費

必要延床面積60,000m²に基づき、
新庁舎整備の概算事業費を試算



概算事業費

470億円

設計費	20億円
建設費	360億円
解体費	90億円

※用地補償費等の経費については、
建設地や事業手法により変動、
または発生しないケースも
あることから、今回は未計上

■ 本市の実質的な 財政負担の試算

合併推進債を
活用する場合

国補助・交付税
176億円

294億円

差**136**億円

合併推進債を
活用しない場合

国補助・交付税

40億円

430億円

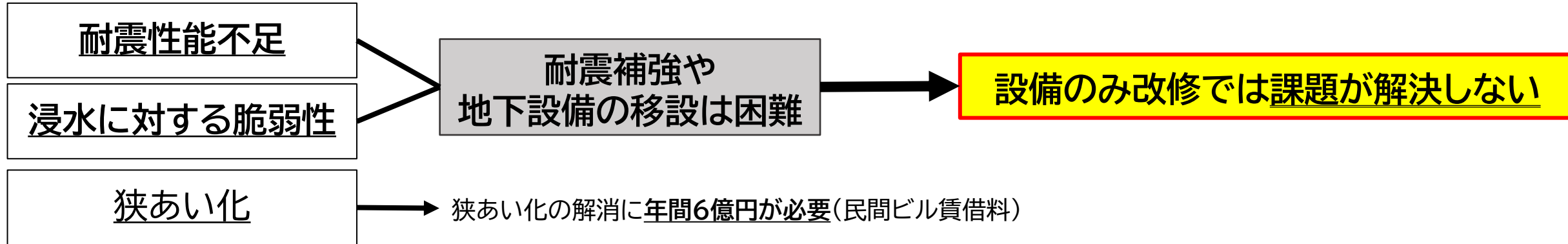
概算事業費
470億円

※合併推進債は、合併した市町村が事業の
財源として借り入れできる地方債であり、
返済時に国から支援がある。

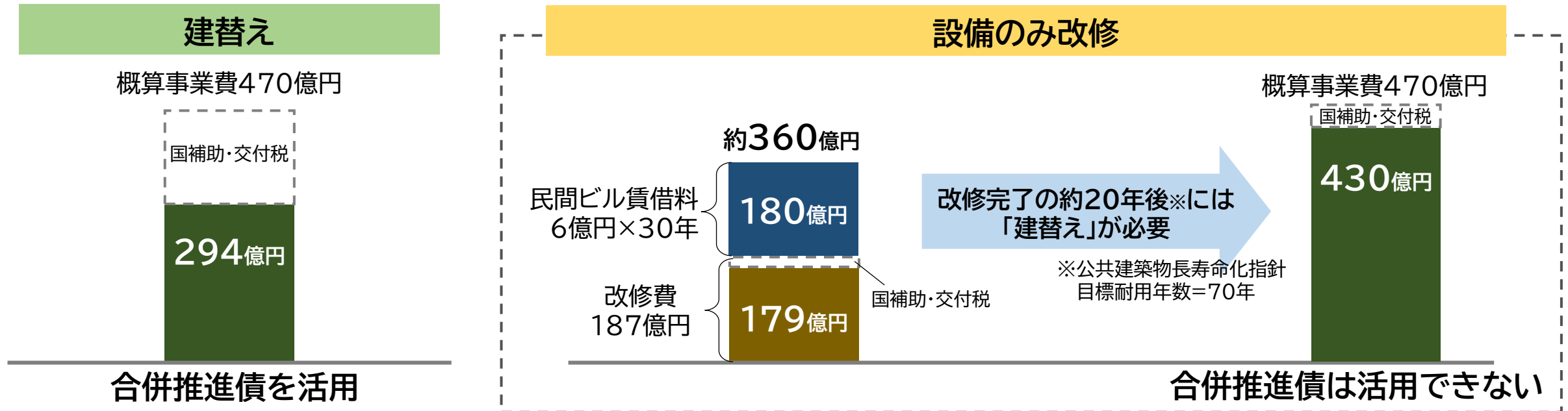
今後、経済合理性を念頭に適宜見直しを行うとともに財政負担の軽減策を検討

【参考】現庁舎の設備のみ改修する場合

■「設備のみ改修」を実施した場合に残る課題



■「建替え」と「設備のみ改修」の財政負担比較



第4章

新庁舎整備に向けた検討対象地・事業手法等

新庁舎整備に向けた検討対象地

■検討対象地の要件及び抽出

本庁舎・議会棟・中央区役所

要件1: 中心市街地に立地すること

- バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと
- 官公署や公共施設などの行政機能、商業・オフィス機能などが集積し、市民の利便性が高いこと
- 市の施設（各区役所、土木センター、保健所等）とのバランスが良いこと
- 周辺への賑わいの波及効果が期待できること

本庁舎・議会棟

要件2: 延床面積52,200㎡以上※が建築できること

※中央区役所と合築する場合は、60,000㎡
(52,200㎡+7,800㎡)以上

「①現庁舎敷地周辺」、「②城東エリア」、
「③NTT 桜町」、「④白川公園」の4か所を
検討対象地とする

中央区役所

要件2: 延床面積7,800㎡以上が建築できること

左記の4か所に「⑤花畑町別館跡地」、
「⑥みずほ銀行」を加えた6か所を
検討対象地とする

新庁舎整備に向けた検討対象地

■検討対象地について



①：現庁舎敷地周辺

②：城東エリア

③：NTT桜町

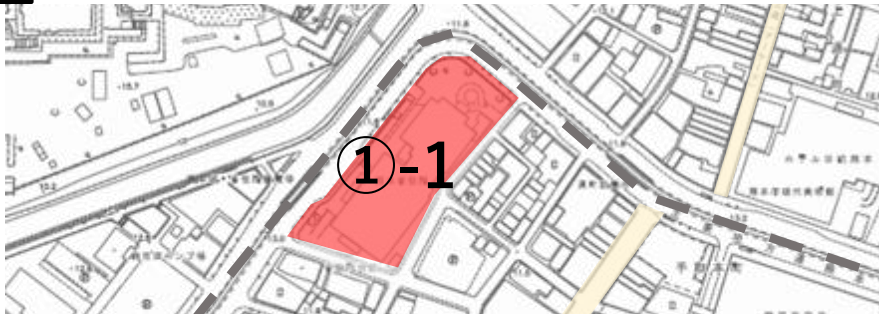
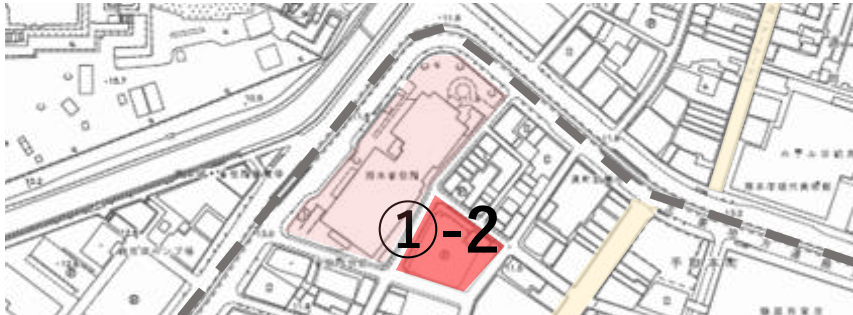
④：白川公園

⑤：花畑町別館跡地

⑥：みずほ銀行

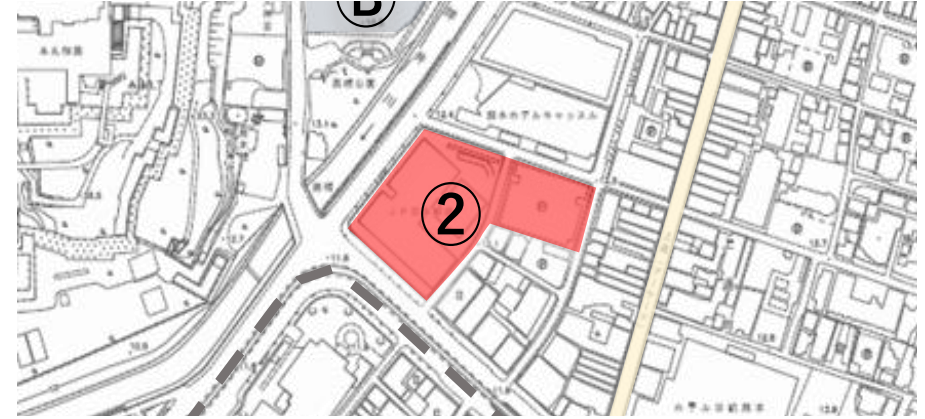
・ ・ 検討対象地として抽出

新庁舎の検討対象地の特徴 ①

① 現庁舎敷地周辺		-1 現庁舎敷地	-2 市役所駐車場外
			
1	敷地面積	10,377㎡	2,654㎡
2	所有者	市	【土地】：民間複数者、市 【建物】：同上
3	既存利用状況等	現庁舎として利用している	市役所駐車場外として利用している
4	仮設庁舎の要否	<u>仮設庁舎が必要</u>	<u>段階的整備等の工夫により不要とすることも可</u>
5	土地取得の要否	不要	要
6	工事期間	<u>仮設庁舎が必要(2度の移転が必要)</u>	<u>段階的施工等により、工事が長期化する可能性</u>
7	防災	【浸水深】：6m程度 【浸水時間】：1日～3日未満	
8	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	
9	まちづくりの 効果	<u>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</u>	<u>現庁舎敷地の利活用と合わせ、手取本町エリアを中心とした賑わい創出効果が期待できる</u>

新庁舎の検討対象地の特徴 ②

② 城東エリア



1	敷地面積	9,333㎡
2	所有者	【土地】：民間1者 【建物】：同上
3	既存利用状況等	現在、オフィス、駐車場として利用されている
4	仮設庁舎の要否	不要
5	土地取得の要否	要
6	工事期間	<u>民間ビルの機能を別位置に確保、移転し、解体した後でなければ現庁舎の建替えに着手できない</u>
7	防災	【浸水深】：5m程度 【浸水時間】：12時間～1日未満
8	市民等の利便性 (アクセス性)	【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
9	まちづくりの効果	<u>現庁舎敷地の利活用と合わせ、手取本町エリアを中心とした賑わい創出効果が期待できる</u>

新庁舎の検討対象地の特徴 ③

③ NTT桜町		
1	敷地面積	9,987㎡
2	所有者	【土地】：民間1者 【建物】：民間複数者
3	既存利用状況等	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
4	仮設庁舎の要否	不要
5	土地取得の要否	要
6	工事期間	すでに <u>空きビル</u> であり、民間ビルの機能移転が不要のため、 <u>早期の工事着手が可能</u>
7	防災	【浸水深】：3m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、 <u>エリア一帯での防災力の向上が期待</u> できる
8	市民等の利便性 (アクセス性)	【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、 <u>市民の利便性が非常に高い</u>
9	まちづくりの効果	・ <u>桜町再開発ビルやオープンスペースと一体となった賑わい創出効果のほか、防災上の効果も期待</u> できる ・ <u>現庁舎敷地の利活用により手取本町エリアを中心とした賑わい創出効果が期待</u> できる



新庁舎の検討対象地の特徴 ④

④ 白川公園			
1	敷地面積	9,790 m ² ※茶室・中央公民館を除く	
2	所有者	市	
3	既存利用状況等	・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・物資備蓄の場所として、<u>防災上、非常に有効な役割を担っている都市公園</u>である ・<u>平時は市民の憩いの場</u>として多くの方に利用されている	
4	仮設庁舎の要否	不要	
5	土地取得の要否	不要	
6	工事期間	解体すべき大規模な建築物がないため、 <u>早期の工事着手が可能</u>	
7	防災	【浸水深】：3m程度 【浸水時間】：12 時間未満	
8	市民等の利便性 (アクセス性)	【白川公園前】：バス約640 本/日 【水道町】：市電約410 本/日 ・その他検討対象地に比べ、 <u>公共交通の利便性が劣る</u>	
9	まちづくりの効果	・<u>上通エリアへの賑わい創出効果が期待できる</u> ・<u>現庁舎敷地の利活用により手取本町エリアを中心とした賑わい創出効果が期待できる</u>	

新庁舎の検討対象地の特徴 ⑤

中央区役所の 検討対象地

⑤ 花畑町別館跡地



⑥ みずほ銀行



1	敷地面積	2,749㎡	1,549㎡
2	所有者	市	【土地】：民間1者 【建物】：同上
3	既存利用状況等	現在、市が民間に貸与し、駐車場として利用されている	現在、金融機関として利用されている
4	仮設庁舎の要否	—	—
5	土地取得の要否	不要	要
6	工事期間	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、解体した後でなければ、現庁舎の建替えに着手できない
7	防災	【浸水深】：3m程度 【浸水時間】：12 時間～1 日未満	
8	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	
9	まちづくりの効果	新庁舎の位置関係と合わせた検討が必要	

第5章

今後の進め方

今後の流れ



現在

※一般的な工程を示しており、事業手法や発注手法により変動

R5年度
(2023年度)

R6年度
(2024年度)

R7年度
(2025年度)

R8年度
(2026年度)

R9年度
(2027年度)

R10～12年度
(2028～2030年度)

※合併推進債の活用条件：R6年度中に実施設計を含む契約を締結

基本構想

・新庁舎整備の基本的な考え方

建設地決定

基本計画

・設計と条件の整理
・配置・建築・設備計画 など

基本設計

・設計仕様の基本決定
・工事工程、工法の設定 など

実施設計

・設計仕様の詳細決定
・設計図書作成
・各種申請 など

建設工事

市民・市議会との合意形成