

1. 新庁舎の目指すべき姿について

はじめに

平成28年4月	熊本地震発生
平成30年3月	大規模改修の手法検討とあわせて耐震性能調査実施※ →現行の建築基準法が求める耐震性能を有していない
令和2年3月	「本庁舎整備に関する基本構想(前基本構想)」策定
令和2年9月	2回目の耐震性能調査実施※ →現行の建築基準法が求める耐震性能を有していない ※2度の調査に対し、一部の専門家から疑問を呈される
令和3年6月	本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議設置
令和5年5月	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	「本庁舎等は建替えの方針で進める」旨表明
令和6年3月	「熊本市新庁舎整備に関する基本構想(素案)」提示

現状と課題

本庁舎等が担う役割

【平常時】 市政全般の企画、財政運営、土木行政、教育、窓口サービス など	【災害時】 災害対策本部での指揮命令・総合調整、様々な被災者支援 など
---	--

現庁舎の課題

- (1)耐震性能不足と浸水に対する脆弱性
- (2)老朽化
- (3)狭あい化

新庁舎の目指すべき姿

1 あらゆる災害に対応できる庁舎

今後も、熊本地震以上に大きな地震や、気候変動の影響による水害・浸水のリスク、その他の大規模な自然災害が発生する可能性が十分に見込まれることから、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。

- (1)十分な耐震性能の確保
- (2)浸水に対する脆弱性への対応
- (3)防災拠点施設としての機能拡充

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

だれもが利用しやすく、効率的で質の高い行政サービスを提供でき、来庁者の快適性と利便性が確保される庁舎、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。

- (1)来庁者への配慮・利便性
- (2)窓口機能の集約等による市民サービス向上
- (3)効率性・可変性
- (4)環境負荷の低減

3 まちの賑わいに貢献し、まちづくりの核となる庁舎

市民協働や交流に資するシティホール、さらにはまちづくりの核として、周辺地域も一体となった賑わいの創出を目指します。

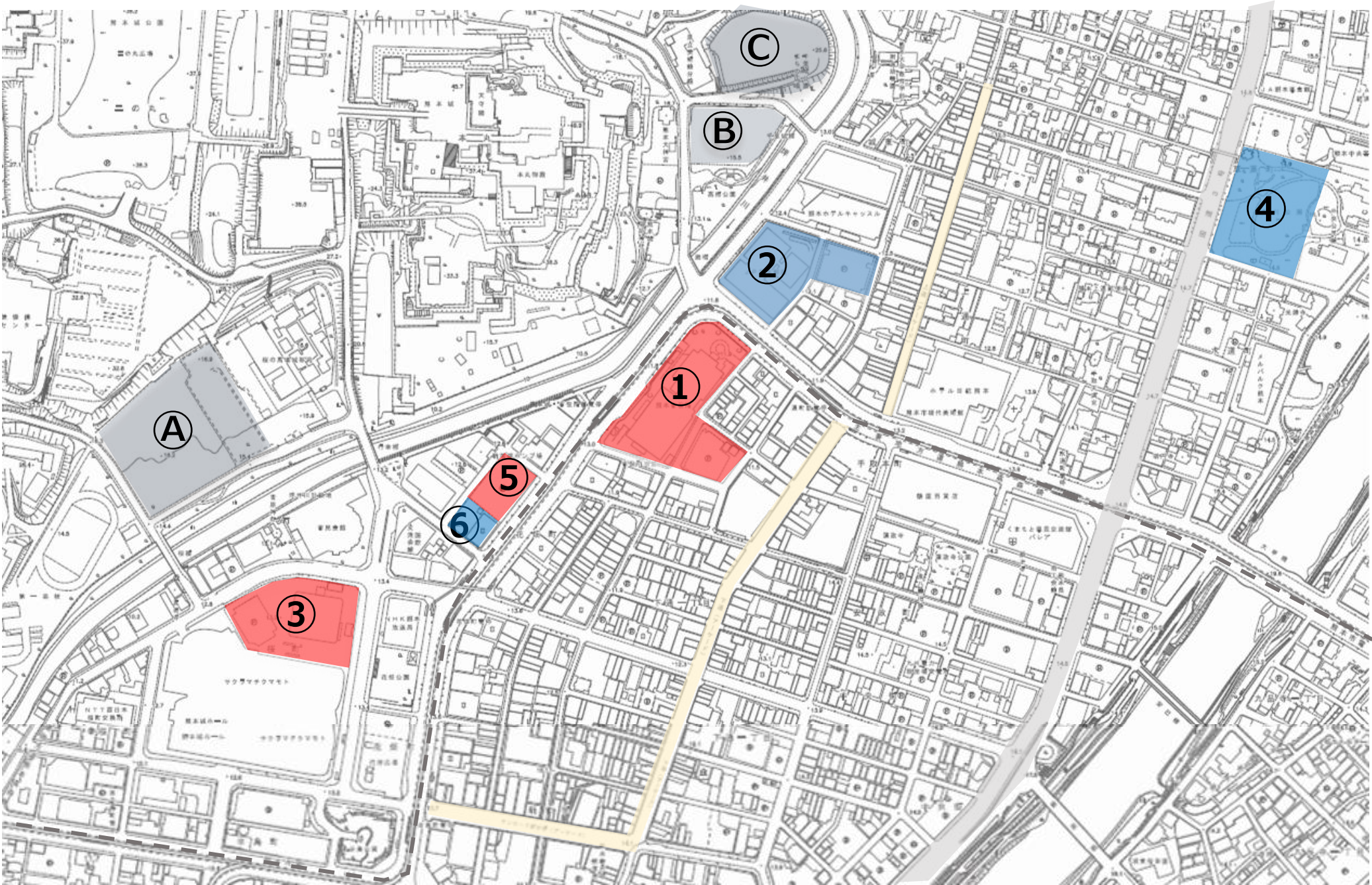
周辺の市有地の利活用についても併せて検討を進め、仮に、本庁舎等が現在の場所から移転する場合は、現庁舎敷地が持つポテンシャルにふさわしい利活用について検討を行い、中心市街地、さらには本市全体の活性化につなげます。また、市有地の活用にあたっては、民間への有償貸付もしくは売却を検討するなど、本市の財政負担の軽減に努めます。

- (1)市民交流・情報発信の場
- (2)まちづくりの核
- (3)市有地の利活用

2. 新庁舎の建設候補地について

○本庁舎等の建設検討対象地 4 か所に中央区役所の建設検討対象地 2 か所を加えた 6 か所で検討

- 【地権者協議の結果】：市のスケジュールなどを踏まえ、地権者のご意向を確認した結果、「②城東エリア」・「⑥みずほ銀行」は検討対象から除く
- 【白川公園の考え方】：近隣公園としての役割と防災上の重要性から、「④白川公園」は検討対象から除く



- ①：現庁舎敷地周辺
(①'市駐車場外敷地含む)
- ②：城東エリア
- ③：NTT桜町敷地
- ④：白川公園
- ⑤：花畑町別館跡地
- ⑥：みずほ銀行
- Ⓐ：合同庁舎跡地
- Ⓑ：JT跡地
- Ⓒ：NHK跡地

■：建設検討対象地 ■：建設検討対象地から除く敷地 ■：特別史跡

「①現庁舎敷地周辺（①'市駐車場外敷地含む）」、「③NTT桜町敷地」、「⑤花畑町別館跡地」から選定を行う。

3. 本庁舎・議会棟の建設候補地の比較について

○ 本庁舎・議会棟の建設候補地について、以下の観点から比較

立地特性の観点	現庁舎敷地周辺（市駐車場外敷地含む）	NTT桜町敷地
交通利便性	[バス停：市役所前] 約2,100本/日、約125m/約20m [電停：熊本城・市役所前] 約410本/日、約105m 公共交通圏域：面積約66ha／全市人口カバー率約51.3%	[バス停：桜町バスターミナル] 約2,750本/日、約180m [電停：花畑町] 約410本/日、約145m 公共交通圏域：面積約148.5ha／全市人口カバー率約78.9%
施設利便性	3商店街が徒歩圏内 等	2商店街が徒歩圏内 等
災害リスク	最大浸水深さ5.53m、浸水継続時間25.4時間	最大浸水深さ3.97m、浸水継続時間12.8時間
立地特性：総合評価	22点／30点中	25点／30点中

- 交通利便性はバスターミナルに近いNTT桜町敷地の評価が高い。施設利便性は、3つの商店街が徒歩圏内である現庁舎敷地周辺の評価が高い。
- 災害リスクの観点では、浸水深さがより浅く、浸水継続時間が短い、NTT桜町敷地の評価が高い。

建替計画の観点	現庁舎敷地周辺（市駐車場外敷地含む）	NTT桜町敷地
高さ（合築の場合）	地上9階、地下1階 海拔 59.2m > 55m（景観形成基準）	地上11階、地下1階 海拔 67.6m > 55m（景観形成基準）
事業スケジュール	着工から約14年	着工から約4年 ※現庁舎の解体期間は含まない
跡地利活用	跡地の創出なし	跡地の利活用により新たなまちづくりや賑わいの創出が可
施設計画：総合評価	14点／27点中	22点／27点中

- 現庁舎敷地周辺では、NTT桜町敷地に建設するよりも10年長い約14年を要する。
- NTT桜町敷地では、跡地利活用による新たなまちづくりや賑わいの創出が可能。

概算事業費の観点	現庁舎敷地周辺（市駐車場外敷地含む）	NTT桜町敷地
概算事業費	約581億円 + a	約597億円 + a
合併推進債等	約216億円 + a	約221億円 + a
跡地利活用	—	約133億円※1
市負担額	約365億円 + a	約243億円 + a

- それぞれの概算事業費は、約581億円 + a、約597億円 + aとなる。
- NTT桜町敷地の場合、現庁舎敷地の跡地利活用※1を行うことで、市負担額は243億円 + aとなる。

※1 売却の場合で試算

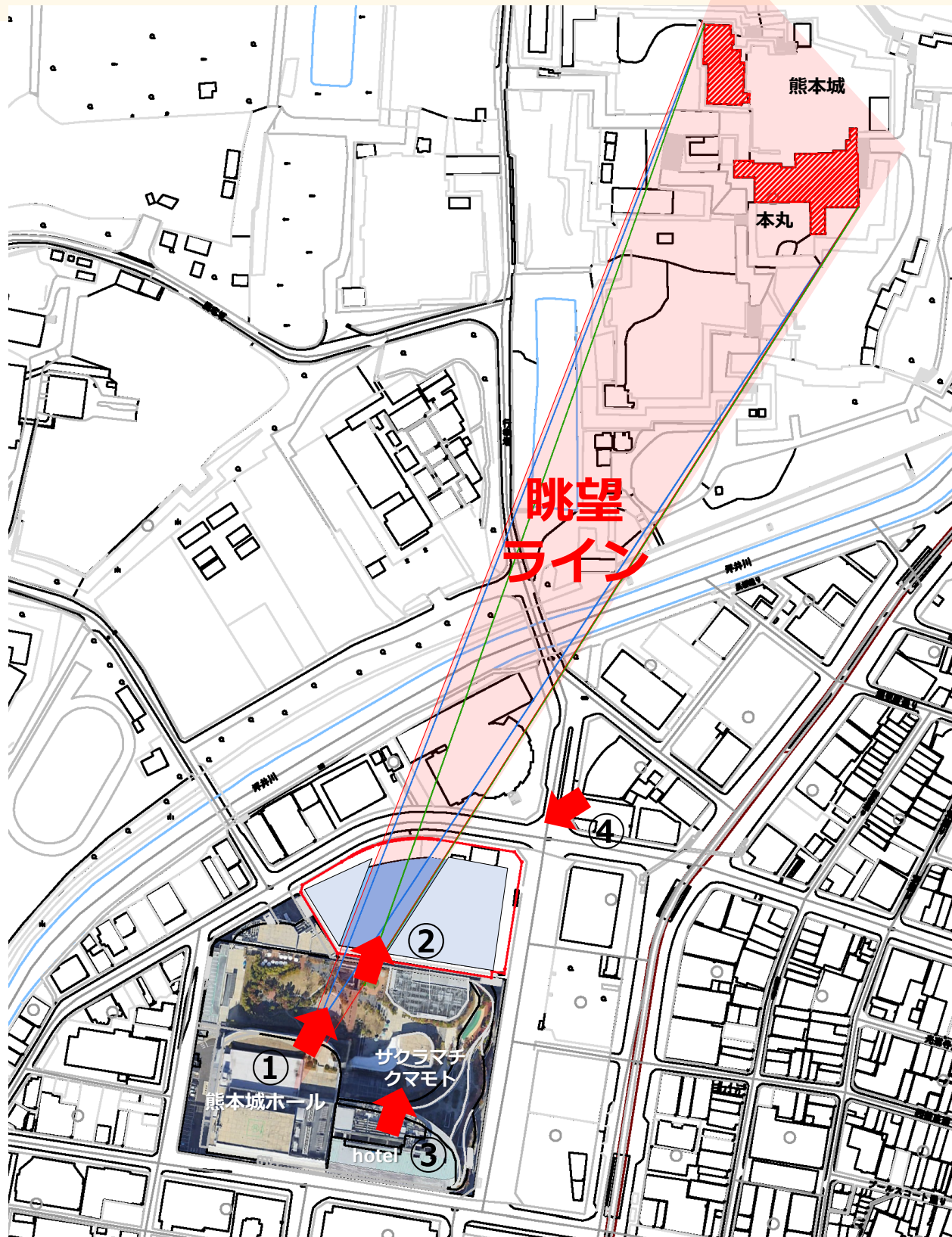
本庁舎・議会棟の建設地については “NTT桜町敷地” として進める。

4. 中央区役所の分棟・合築の検討について（景観への影響①）

○ 中央区役所の分棟・合築を検討するため、NTT桜町敷地に、合築した場合の景観への影響を検討

【熊本城ホール等からの景観】：

国内外から多くの方が訪れる熊本城ホール等からは、熊本城天守閣と本丸御殿が臨める良好な景観が確保されている。



桜町・花畑周辺地区 まちづくりマネジメント基本計画 より

規制誘導内容01

熊本城が美しく見える眺望（点）を確保する【必須】

《眺望点の場所》

- 眺望点（視点場）は図の赤着色部（シンボルプロムナード上やそれに面する敷地、あるいは建物内（中高層階または低層部屋上等））を中心に設けることとします。

《眺望点・眺望点周辺の設え》

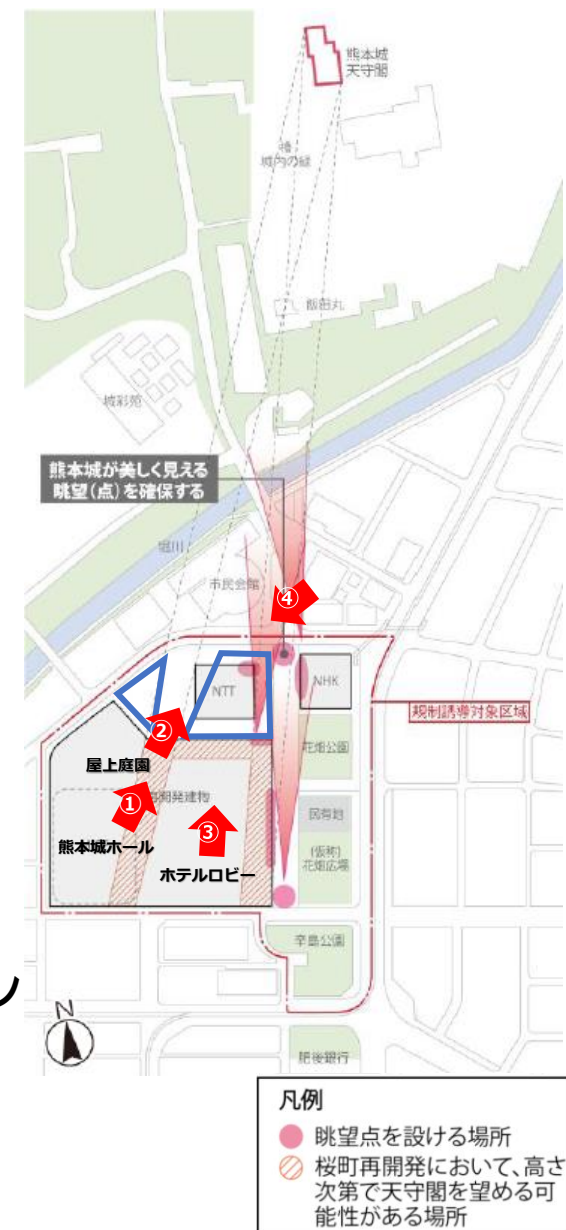
（中略）

- 建物内の眺望点（視点場）はできるだけ一般の市民や観光客が気軽に入れる設えとすることとします。

📍 シミュレーション位置

上記に基づき下記を眺望点としてシミュレーション

- ① 熊本城ホールホワイエからの眺望
- ② 屋上庭園からの眺望
- ③ ホテル14階からの眺望



図：桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画に加筆

4. 中央区役所の分棟・合築の検討について（景観への影響②）

- 本庁舎等に必要な面積を確保する場合、熊本城の眺望に配慮した施設計画としたとしても、景観計画上の基準高さ55mを大幅に超し、熊本城ホール等からの良好な景観を阻害する。

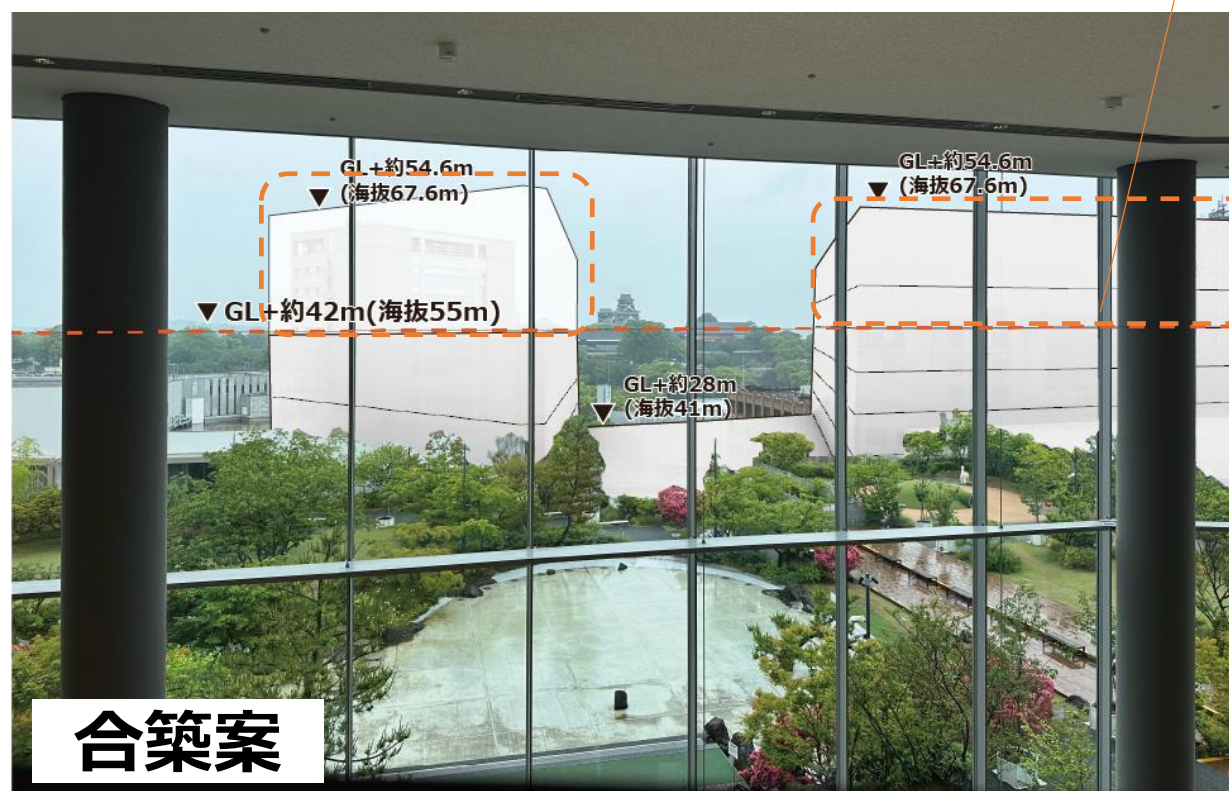
景観シミュレーション



海拔55mを大きく超え
周辺の**良好な景観を**
阻害する**可能性あり。**

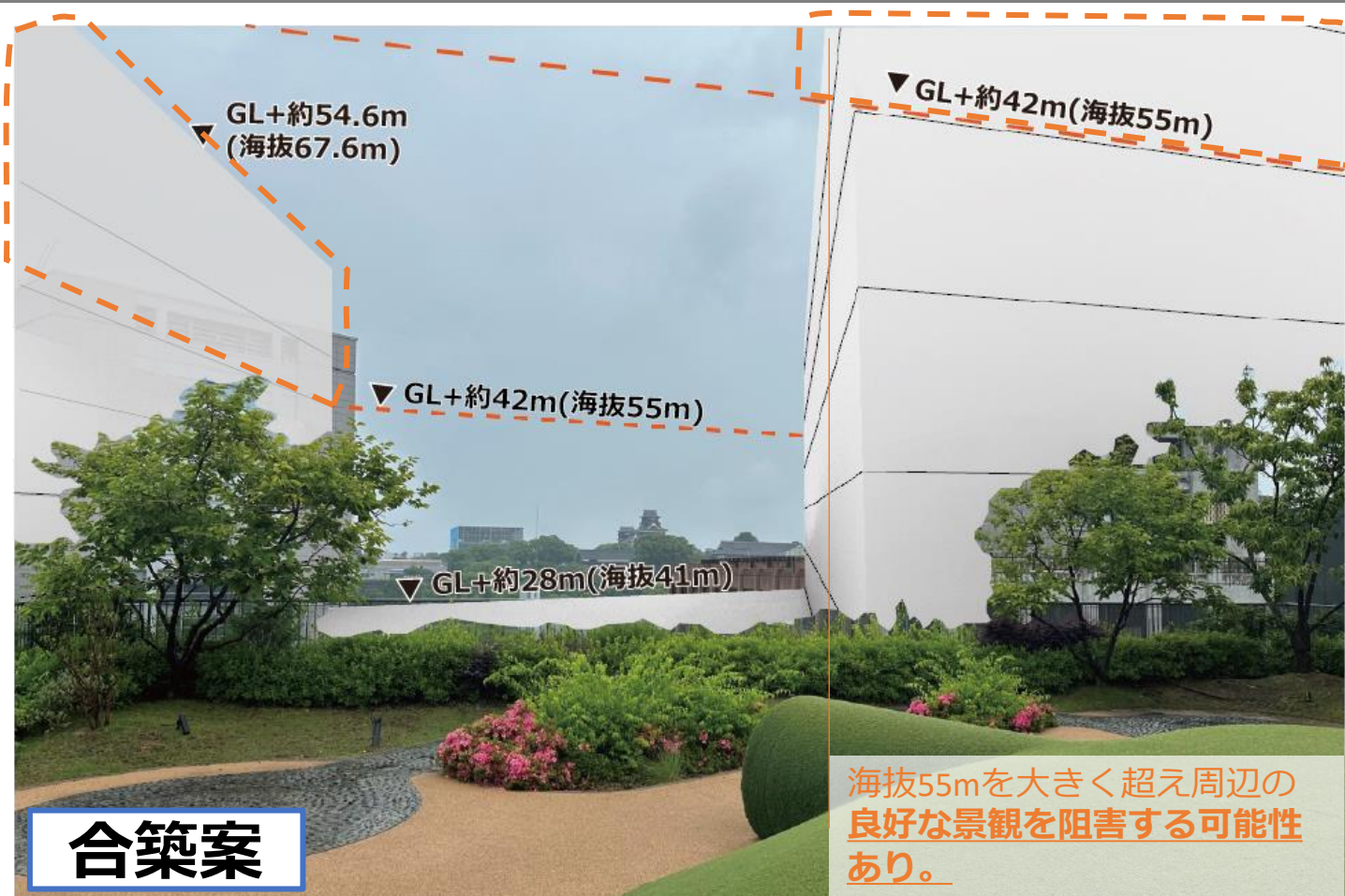


①熊本城ホール メインホワイエ側からの眺望イメージ



①熊本城ホール メインホワイエ2階からの眺望イメージ

4. 中央区役所の分棟・合築の検討について（景観への影響③）



②屋上庭園からの眺望イメージ



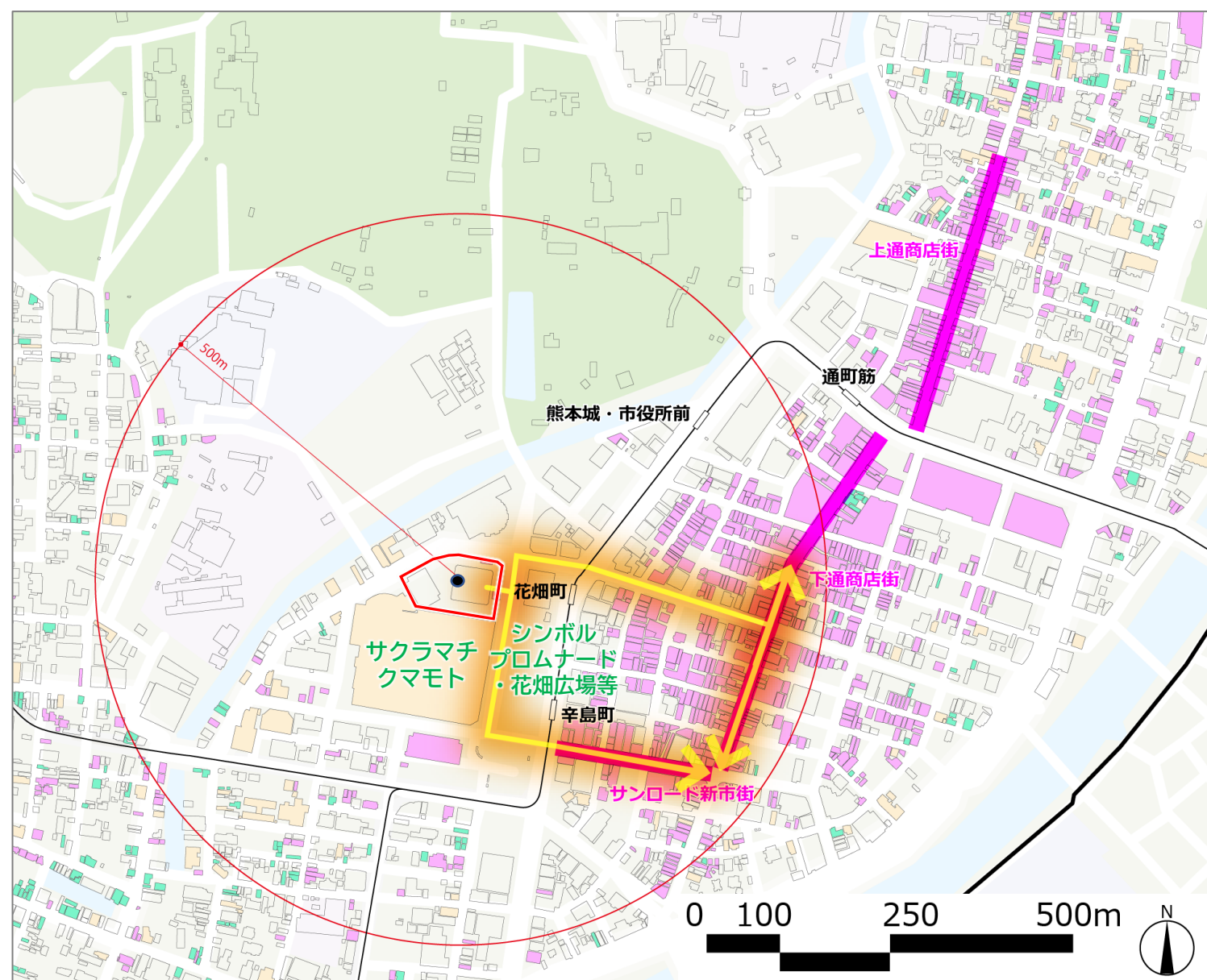
③ホテル 14階からの眺望イメージ

4. 中央区役所の分棟・合築の検討について（まちづくりへの影響①）

○ 中央区役所を「花畑別館跡地」や「市駐車場敷地」に建築する場合のまちづくりへの影響を検討

“NTT桜町敷地”に中央区役所を合築する場合に比べ、中央区役所を分棟するほうが、来庁者等が中心市街地を回遊するエリアが広がるほか、徒歩圏にある商業施設床面積が大きくなる。

【合築】 NTT桜町敷地：本庁舎等＋中央区役所



- : 回遊エリア
(建設候補地から半径約500m)
- : 商店街
- ↔ : 回遊エリア内の回遊動線

※商業関連の建物のみ表示

建物用途	
業務施設	作業所併用住宅
商業施設	官公庁施設
宿泊施設	文教厚生施設
住宅用地	運輸倉庫施設
共同住宅	工場
店舗等併用住宅	供給処理施設
店舗等併用共同住宅	その他

来庁者等が回遊するエリアが狭く、南側に偏ることが予想される。

回遊エリア面積：約78.5ha

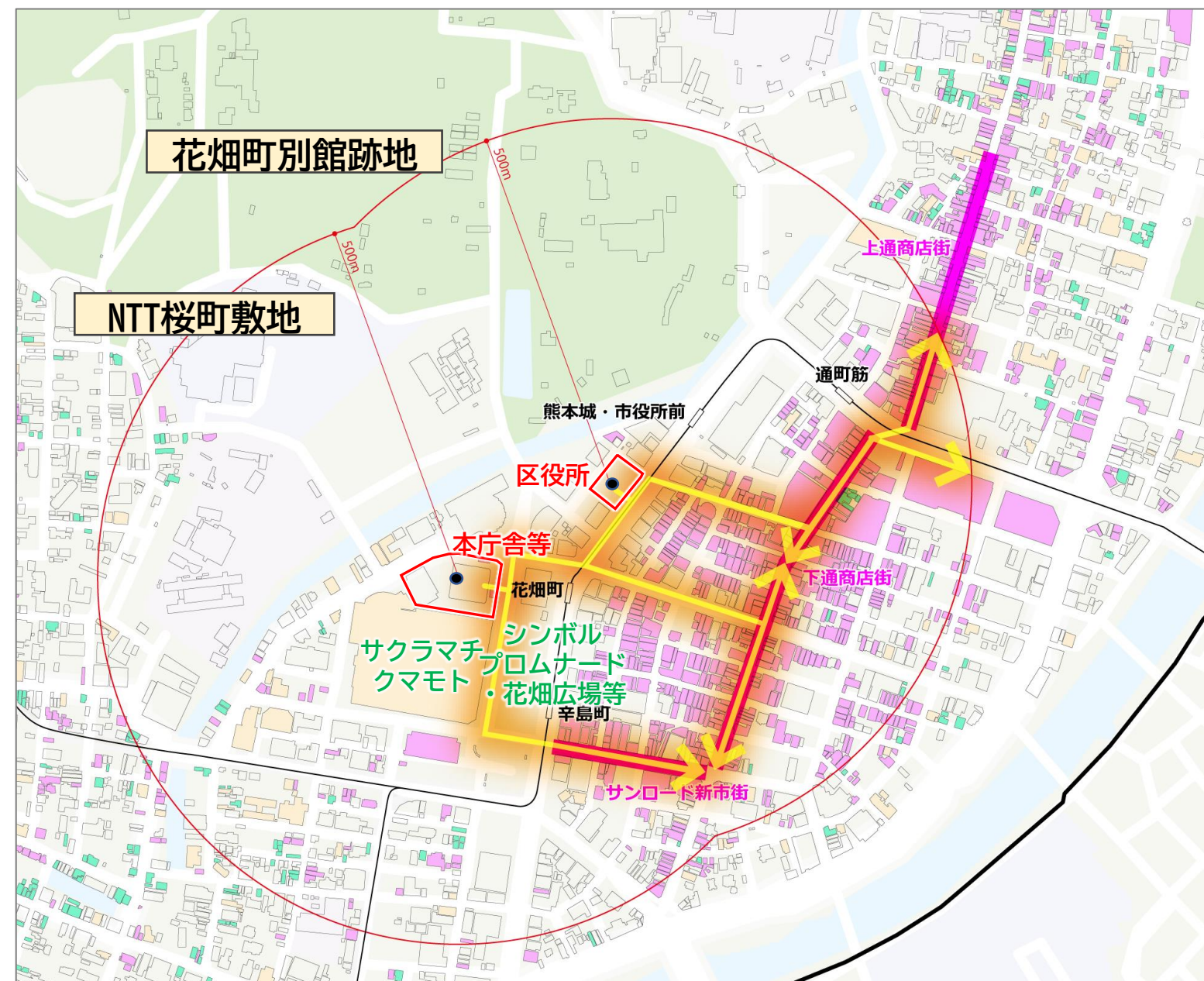
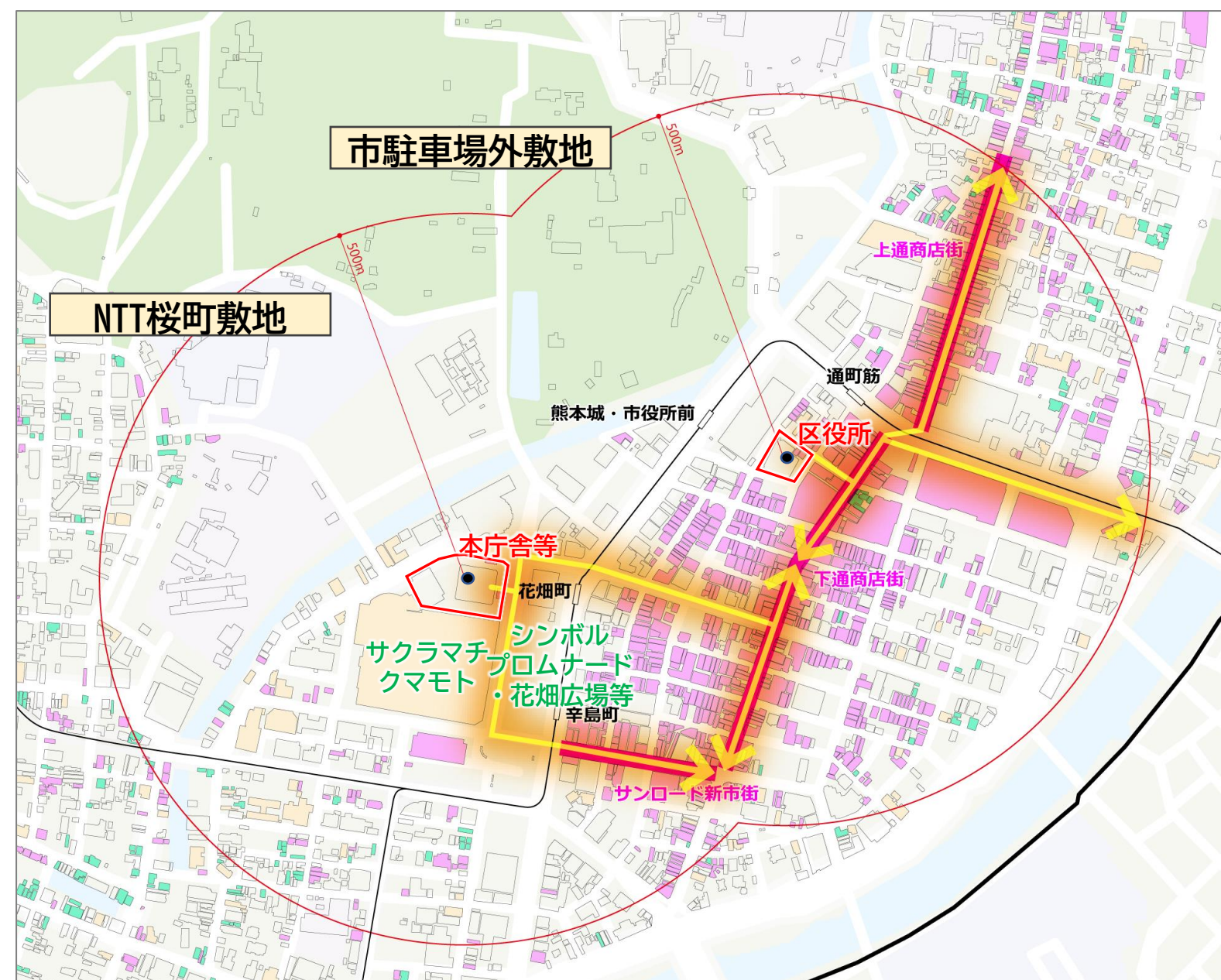
商業施設床面積：約56.7万㎡

4. 中央区役所の分棟・合築の検討について（まちづくりへの影響②）

【分棟】

市駐車場敷地に中央区役所

花畑町別館跡地に中央区役所



回遊エリア面積：約123.4ha
商業施設床面積：約82.3万㎡

回遊エリア面積：約103.7ha
商業施設床面積：約69.4万㎡

来庁者等が回遊するエリアが広がり、賑わいの向上に繋がる。

中央区役所は、本庁舎・議会棟とは“分棟”として進める。

5. 中央区役所の建設候補地について①

○ 中央区役所の建設候補地について、以下の観点から比較

建替計画の観点		参考：NTT桜町敷地（合築）	市駐車場外敷地（分棟）	花畑町別館跡地（分棟）
本庁舎等と区役所 配置・距離		合築・0m	分棟・約500m（徒歩約9分）	分棟・約270m（徒歩約5分）
景観 （高さ）	本庁舎等	地上11階、地下1階 海拔 67.6m > 55m（景観形成基準）	地上8階、地下1階 海拔 55m = 55m（景観形成基準）	地上8階、地下1階 海拔 55m = 55m（景観形成基準）
	中央区役所		地上8階、地下1階 海拔 55m = 55m（景観形成基準）	地上6階、地下1階 海拔 46.6m < 55m（景観形成基準）
周辺への賑わい 回遊の波及効果		来庁者等が回遊するエリアが南側に偏る （回遊エリア面積:約51ha）	来庁者等が回遊するエリアが広がり、 中心市街地の活性化に寄与する （回遊エリア面積:約77.7ha）	来庁者等が回遊するエリアが広がり、 中心市街地の活性化に寄与する （回遊エリア面積:約67.1ha）
仮設計画		不要	工事期間中の駐車場確保が必要	不要
建替計画：評価		18点／24点中	17点／24点中	20点／24点中

● 分棟2候補において、賑わいの波及効果は市駐車場外敷地のほうが評価が高いが、本庁舎等と区役所の距離や仮設駐車場の観点において、花畑町別館跡地の評価が高い。

立地特性の観点		参考：NTT桜町敷地（合築）	市駐車場外敷地（分棟）	花畑町別館跡地（分棟）
交通利便性		[バス停：桜町バスターミナル] 約2,750本/日 約180m [電停：花畑町] 約410本/日 約145m 公共交通圏域面積約148.5ha 全市人口カバー率約78.9% 幹線道路に面している	[バス停：市役所前] 約2,100本/日 約175m/約220m [電停：熊本城・市役所前] 約410本/日 約155m 公共交通圏域面積約66ha 全市人口カバー率約51.3% 幹線道路に面していない	[バス停：市役所前] 約2,100本/日 約130m/約215m [熊本城・市役所前] 約410本/日 約150m 公共交通圏域面積：約66ha 全市人口カバー率：約51.3% 幹線道路に面している
施設利便性		2商店街（下通の7割・新市街）が徒歩圏内 等	3商店街（下通・上通・新市街）が徒歩圏内 等	3商店街（下通・上通の4割・新市街）が徒歩圏内 等
災害リスク		最大浸水深さ3.97m 浸水継続時間12.8時間	最大浸水深さ5.67m 浸水継続時間26.1時間	最大浸水深さ3.25m 浸水継続時間12.6時間
立地特性：評価		24点／30点中	21点／30点中	24点／30点中

【分棟2候補の比較】

- 交通利便性では、公共交通利便性の面での優劣は少ないが、市駐車場外敷地は幹線道路に面していない。
- 施設利便性では、市駐車場外跡地のほうが、より多くの商業施設、生活利便施設等が立地している。
- 災害リスクの観点では、浸水深さがより浅く、浸水継続時間が短い、花畑町別館跡地の評価が高い。

立地特性・建替計画 総合評価	4 2点／5 4点	3 8点／5 4点	4 4点／5 4点
-------------------	-----------	-----------	-----------

5. 中央区役所の建設候補地について②

概算事業費の観点

	参考：NTT桜町敷地 (本庁舎との合築)	市駐車場外敷地	花畑町別館跡地
①概算事業費	約597億円 + a	約629億円 + a	約616億円 + a
②国補助金・交付税措置 (合併推進債の活用に伴う交付税措置 見込み額等)	約221億円 + a	約233億円 + a	約228億円 + a
③跡地利活用	約133億円※1	約133億円※1	約133億円※1
市負担額(①-②-③)	約243億円 + a	約263億円 + a	約255億円 + a

● 合併推進債及び跡地利活用を踏まえると、分棟 2 候補の各市負担額は、約263億円 + a、約255億円 + a となる。

※ 1 売却の場合で試算

● 中央区役所の建設地については、**“花畑町別館跡地”**として進める。



本庁舎・議会棟は「NTT桜町敷地」、中央区役所は「花畑町別館跡地」を建設地とする。

6. 現庁舎跡地と周辺まちづくりについて

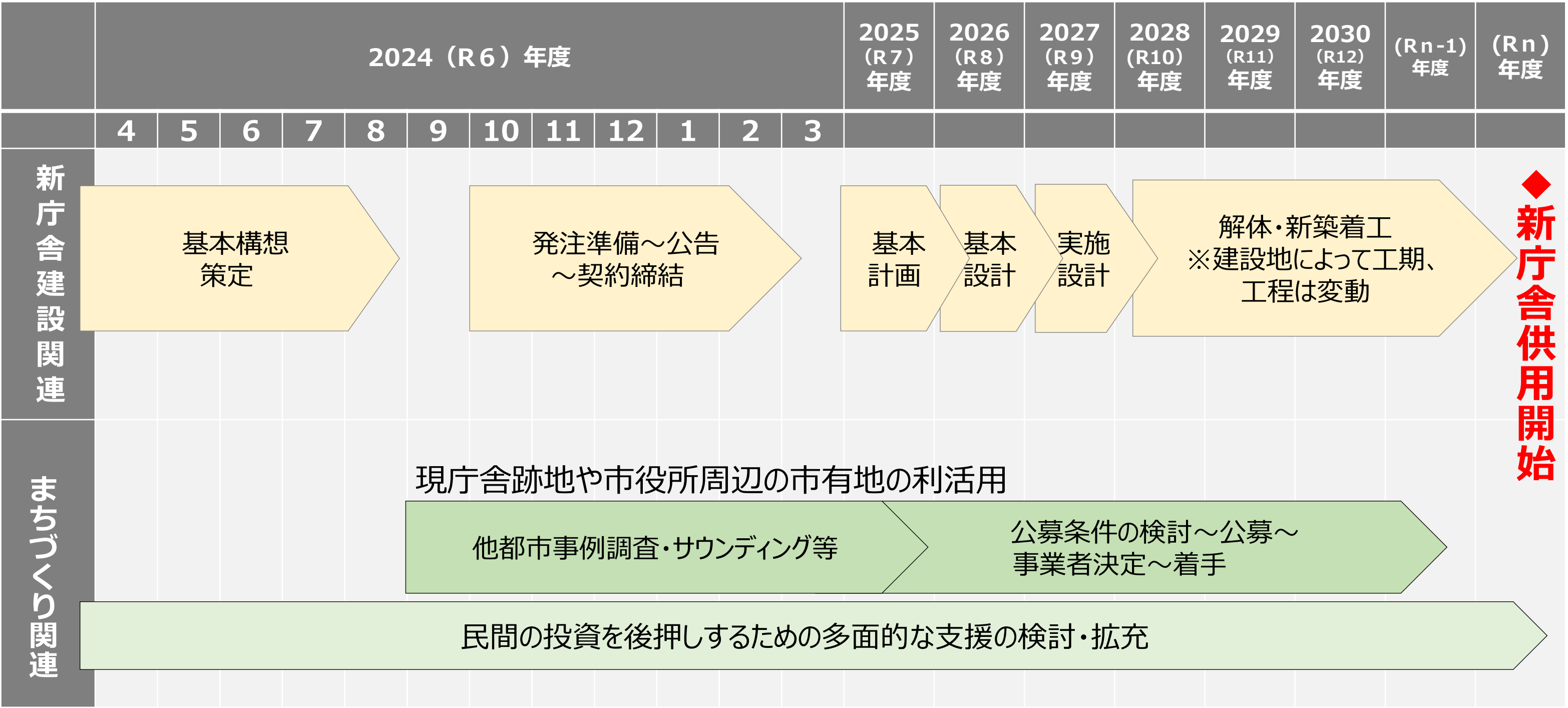


新庁舎整備をまちづくりの起爆剤として、災害に強く、賑わいにあふれ、本市の歴史や文化と調和した、強くて魅力的なまちの実現を目指します。

**今後、跡地にふさわしい利活用の検討を進め、
周辺エリアのまちづくりについても市が主体的に関わっていきます。**

- 跡地においては、そのポテンシャルにふさわしい都市機能の誘致など、民間活力を最大限に生かした利活用について検討を行い、中心市街地、更には本市全体の活性化につなげます。
- また、現庁舎敷地を含む市有地の活用にあたっては、民間への有償貸付もしくは売却を検討するなど、本市の財政負担の軽減に努めます。

【参考】今後のスケジュール



◆新庁舎供用開始

【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

連鎖的な建替えの促進支援

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

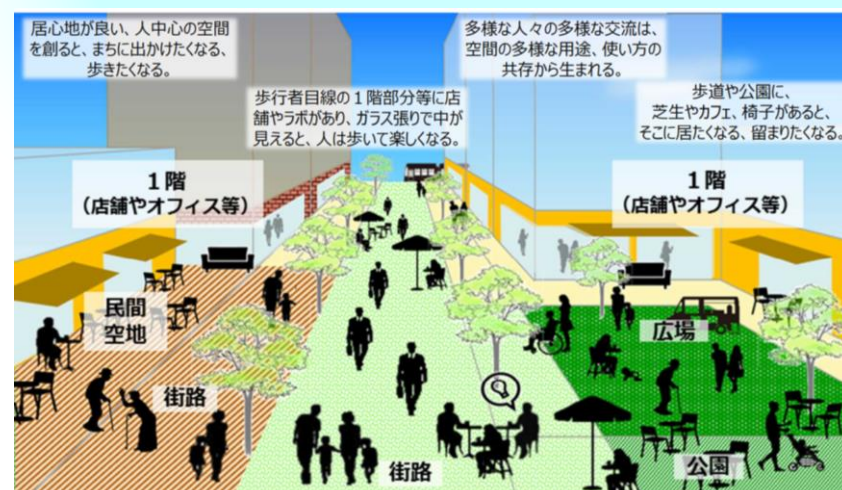
③ 財政
支援

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

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

まちの賑わいに貢献し、
まちづくりの核へ