

Step4-1 区役所建設候補地（2つの候補地）立地特性

- 1) 交通利便性 ・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
- 2) 施設利便性 ・周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと
- 3) 災害リスク ・浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること

Step4-2 区役所建設候補地（2つの候補地）建替計画

- 4) 施設計画 ・建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること
- 5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること
- 6) スケジュール ・次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること
- 7) 概算事業費 ・建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること



建設パターン： **本庁舎及び議会棟・区役所の建設候補地絞り込み**

Step4-1 区役所建設候補地（3つの候補地）立地特性

区役所の建設候補地	NTT桜町敷地	市駐車場外敷地	花畑町別館跡地
1) 交通利便性：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			
・バスの本数、バス停からの距離			
・市電の本数、電停からの距離			
・幹線道路			
・公共交通アクセス性			
評価 合計			
2) 施設利便性：周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと			
・商店街への距離			
・徒歩圏内(半径500m)の利便施設等			
・徒歩圏内(半径500m)のオフィス床面積			
評価 合計			
3) 災害リスク：浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること			
・最大浸水深さ			
・浸水継続時間			
・緊急輸送道路へのアクセス可能時間			
評価 合計			
立地特性：総合評価			

次回お示し予定

Step4-2 区役所建設候補地（3つの候補地）建替計画

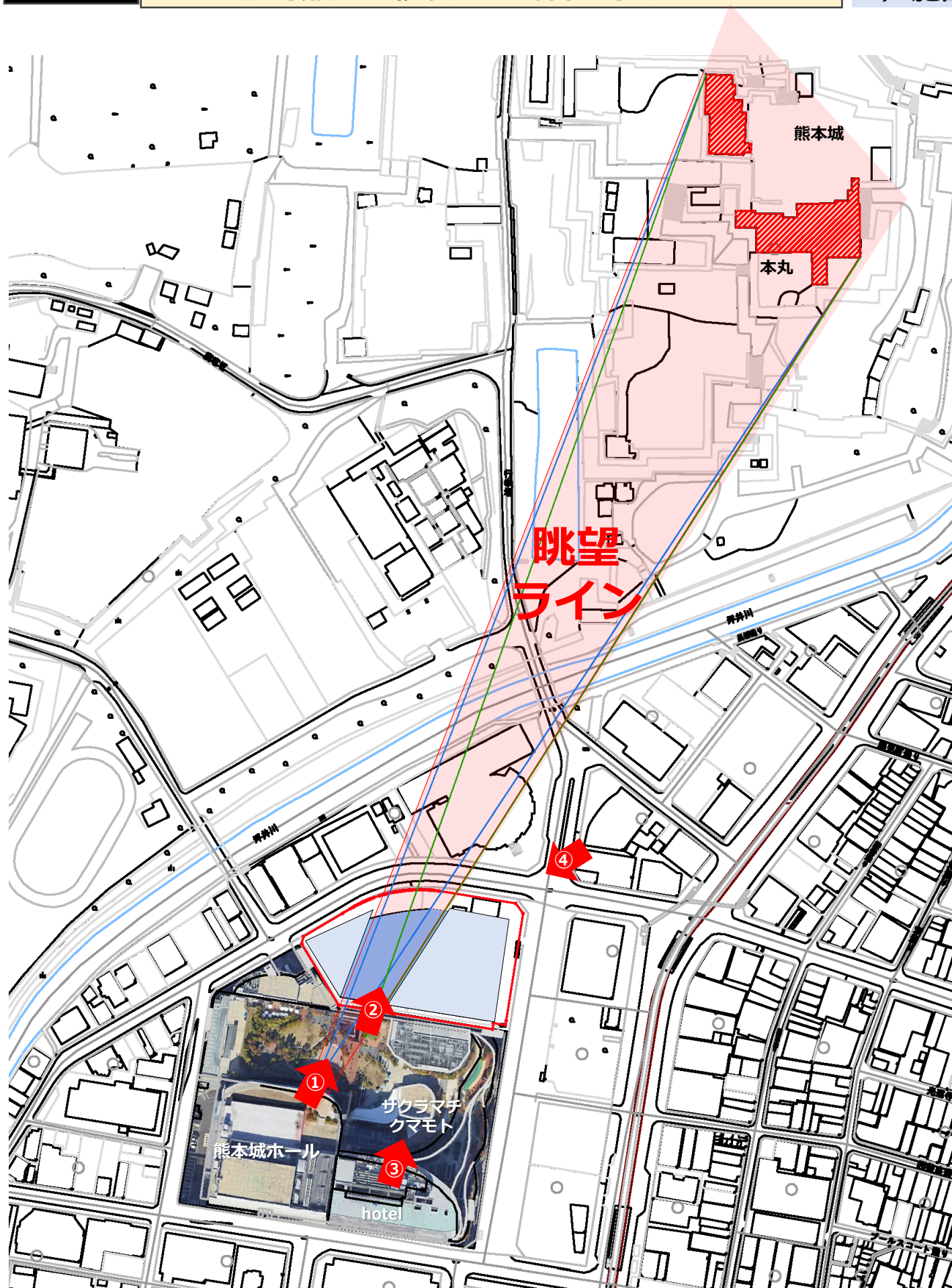
区役所の建設候補地		NTT桜町敷地		市駐車場外敷地		花畑町別館跡地		
4) 施設計画：建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること								
	本庁舎等と区役所の配置・距離							
	景観（本庁舎からの熊本城の良好な景観の確保）	△	海拔55m超え、周辺からの良好な景観を阻害する可能性あり。	◎	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能。	◎	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能。	
	駐車場整備計画							
	建替えの手順（ローリング計画）							
	評価 合計							
5) まちづくり：近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること								
	近隣施設との連携、周辺への賑わい・回遊の波及効果	○	合築により、来庁者等が回遊するエリア（約78.5ha）が南側に偏ることが予想される	◎	区役所を分棟とすることで、来庁者等が回遊するエリアが広がる（回遊エリア面積約123.4ha）ことで、中心市街地の活性化に寄与する	◎	区役所を分棟とすることで、来庁者等が回遊するエリアが広がる（回遊エリア面積約103.7ha）ことで、中心市街地の活性化に寄与する	
	周辺交通への影響							
	跡地活の有無							
	評価 合計							
6) スケジュール：次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること								
	開庁までの期間（本庁舎）							
	事業完了までの期間		次回お示し予定					
	評価 合計							
建替計画：総合評価								
立地特性・建替計画：総合評価								
7) 概算事業費：建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること								
概算事業費・財政負担	土地取得費		NTT桜町敷地：約70億円		NTT桜町敷地：約70億円 市駐車場敷地（民間持分）：約7.6億円		NTT桜町敷地：約70億円	
	建物補償費		NTT桜町敷地：約13.5億円		NTT桜町敷地：約13.5億円 市駐車場敷地（民間持分）：約5億円		NTT桜町敷地：約13.5億円	
	解体費		現庁舎：約90億円		現庁舎：約90億円＋市駐車場：約3.6億円		現庁舎：約90億円	
	建築費(5.9万㎡庁舎分)		約353億円＋設計費約20億円		約353億円＋設計費約20億円		約353億円＋設計費約20億円	
		駐車場整備費	約49億円		約65億円		約68億円	
		仮庁舎費・引越代	引越し代1.5億円		引越し代1.5億円		引越し代1.5億円	
	総事業費		約597億円＋α		約629億円＋α		約616億円＋α	
	合併推進債等		約221億円＋α		約233億円＋α		約228億円＋α	
	跡地活用		現庁舎敷地売却：約133億円		現庁舎敷地売却：約133億円		現庁舎敷地売却：133億円	
市の負担額		約243億円＋α		約263億円＋α		約255億円＋α		

*土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。
*跡地利活用については売却の場合で試算。
*各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

NTT桜町敷地に移転した場合の景観について

4) 施設計画



📍 シミュレーション位置

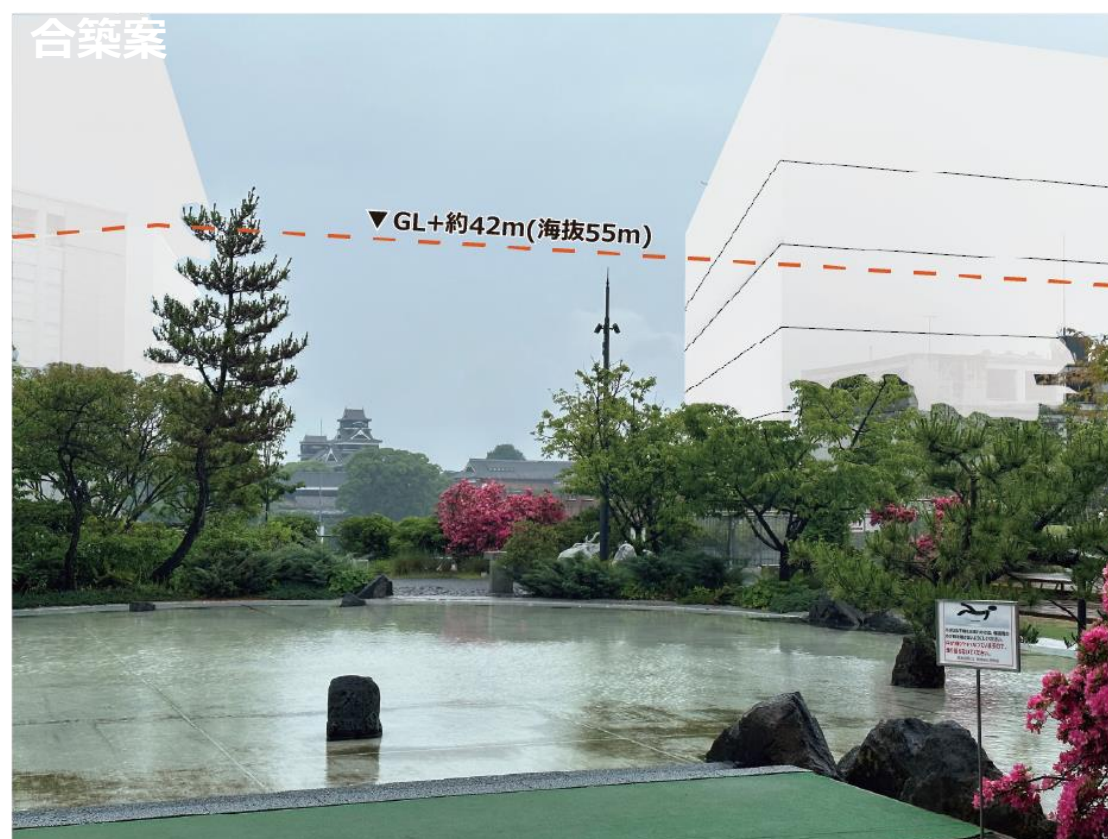
- ① 熊本城ホールホワイエからの眺望
- ② 屋上庭園からの眺望
- ③ ホテル14階からの眺望
- ④ 国際交流会館側からのイメージ

Step4-2 NTT桜町敷地に移転した場合の景観について

4) 施設計画

① 熊本城ホールホワイエからの眺望

メインホール ホワイエより

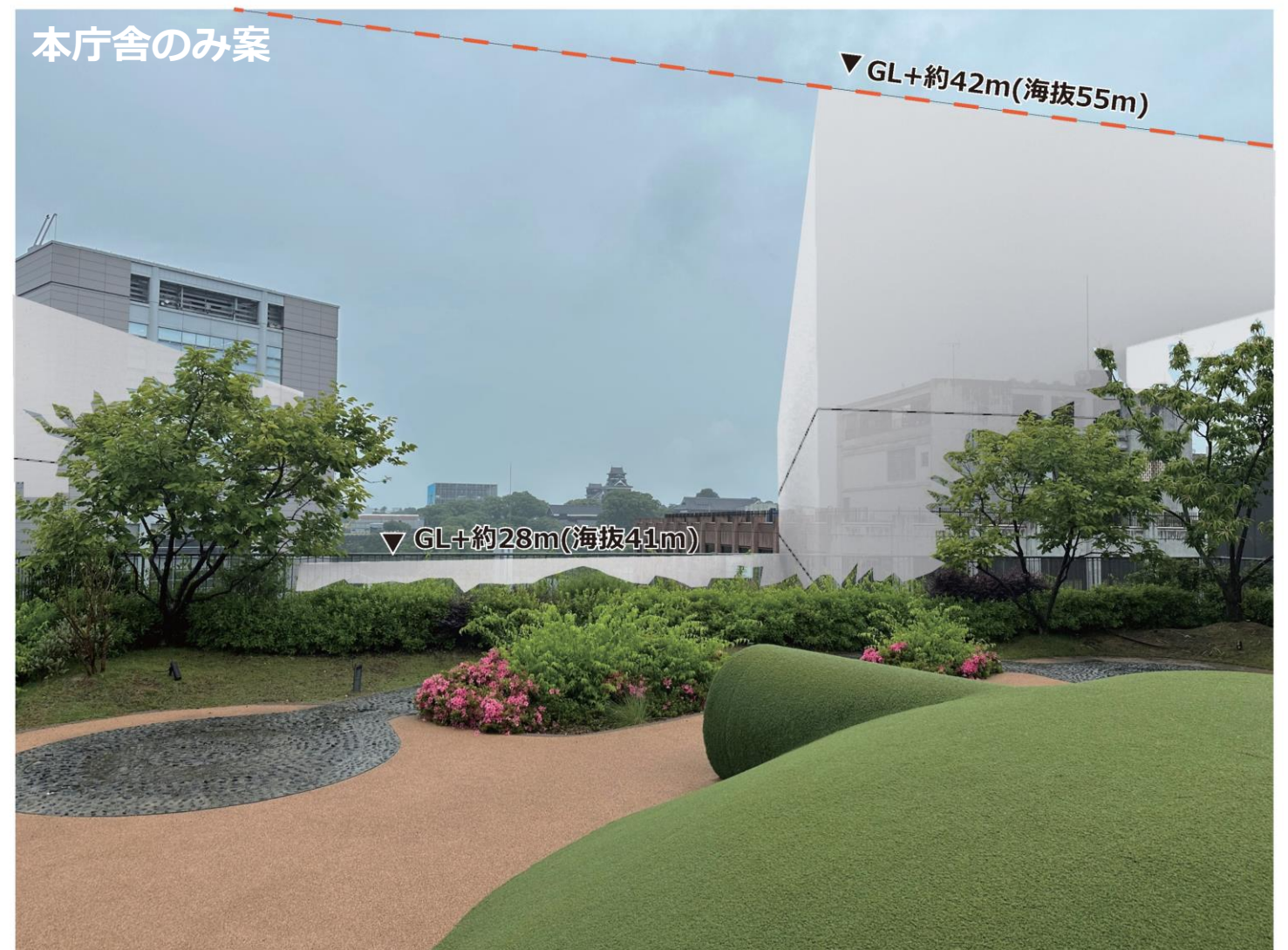
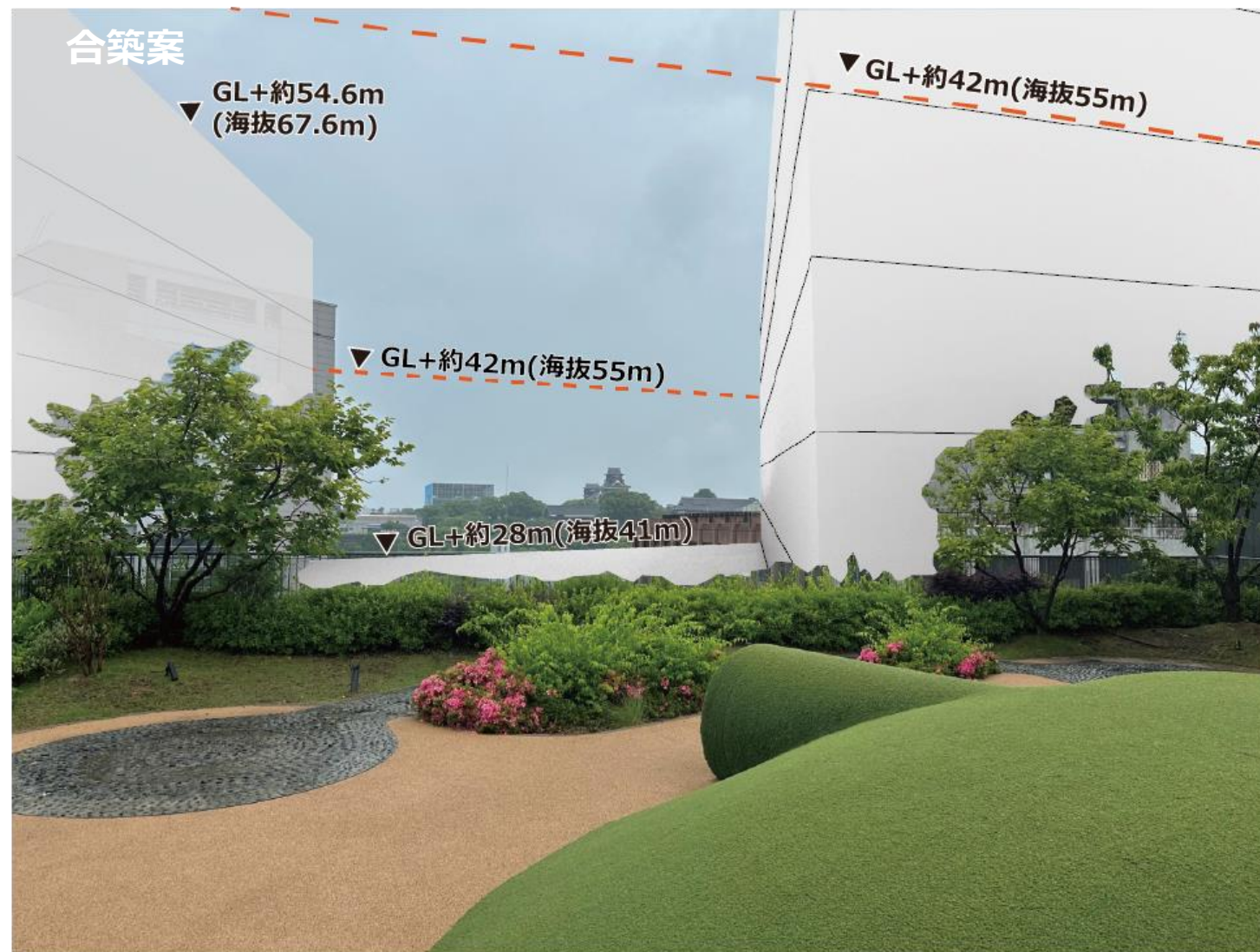


メインホール2階 ホワイエより



② 屋上庭園からの眺望

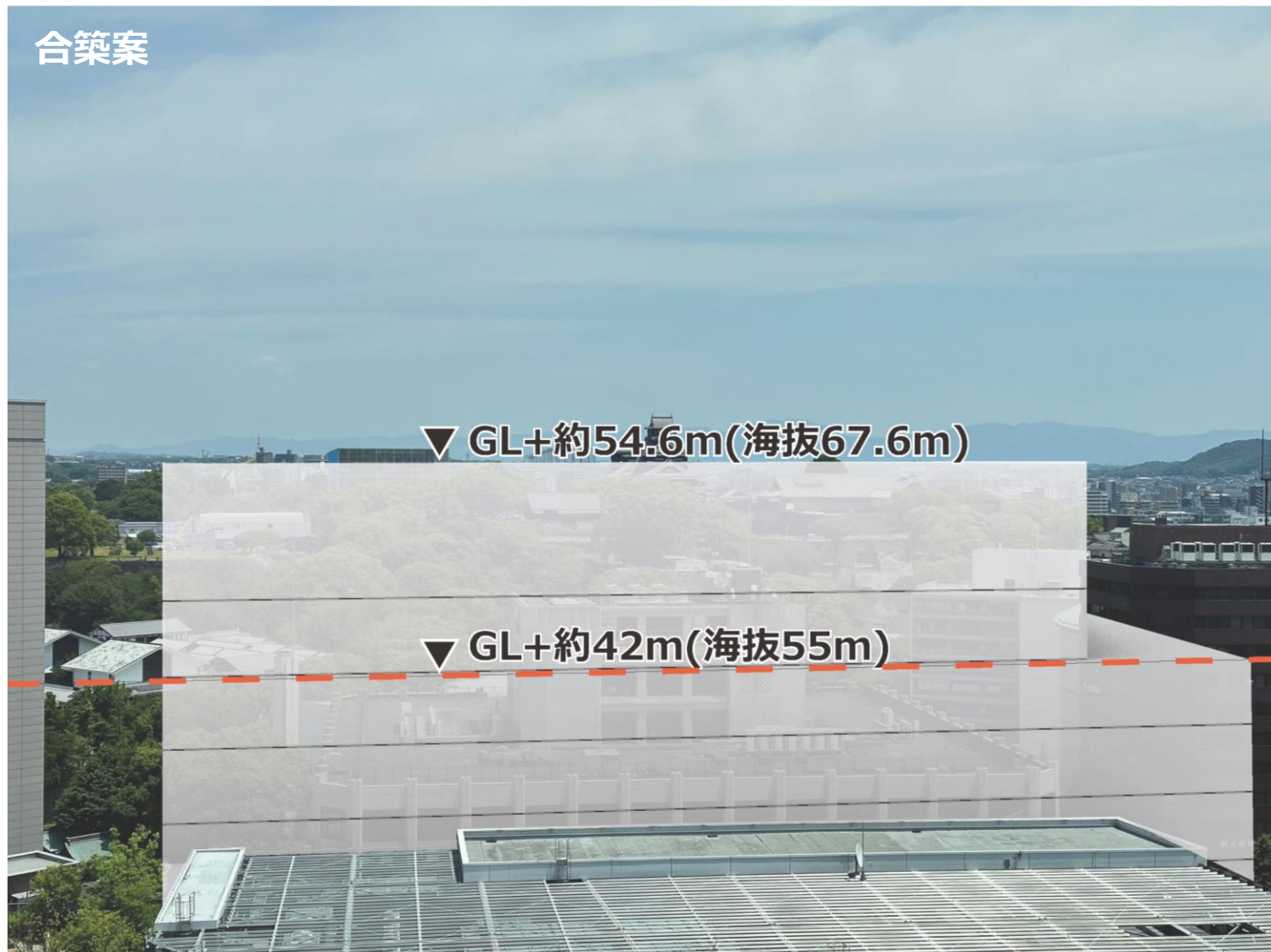
屋上庭園より



③ ホテル14階からの眺望

桜町のホテルより

合築案



本庁舎のみ案



Step4-2 NTT桜町に移転した場合の景観について

④ 国際交流会館側からのイメージ

国際交流会館より

合築案



画像：グーグルストリートビューより引用

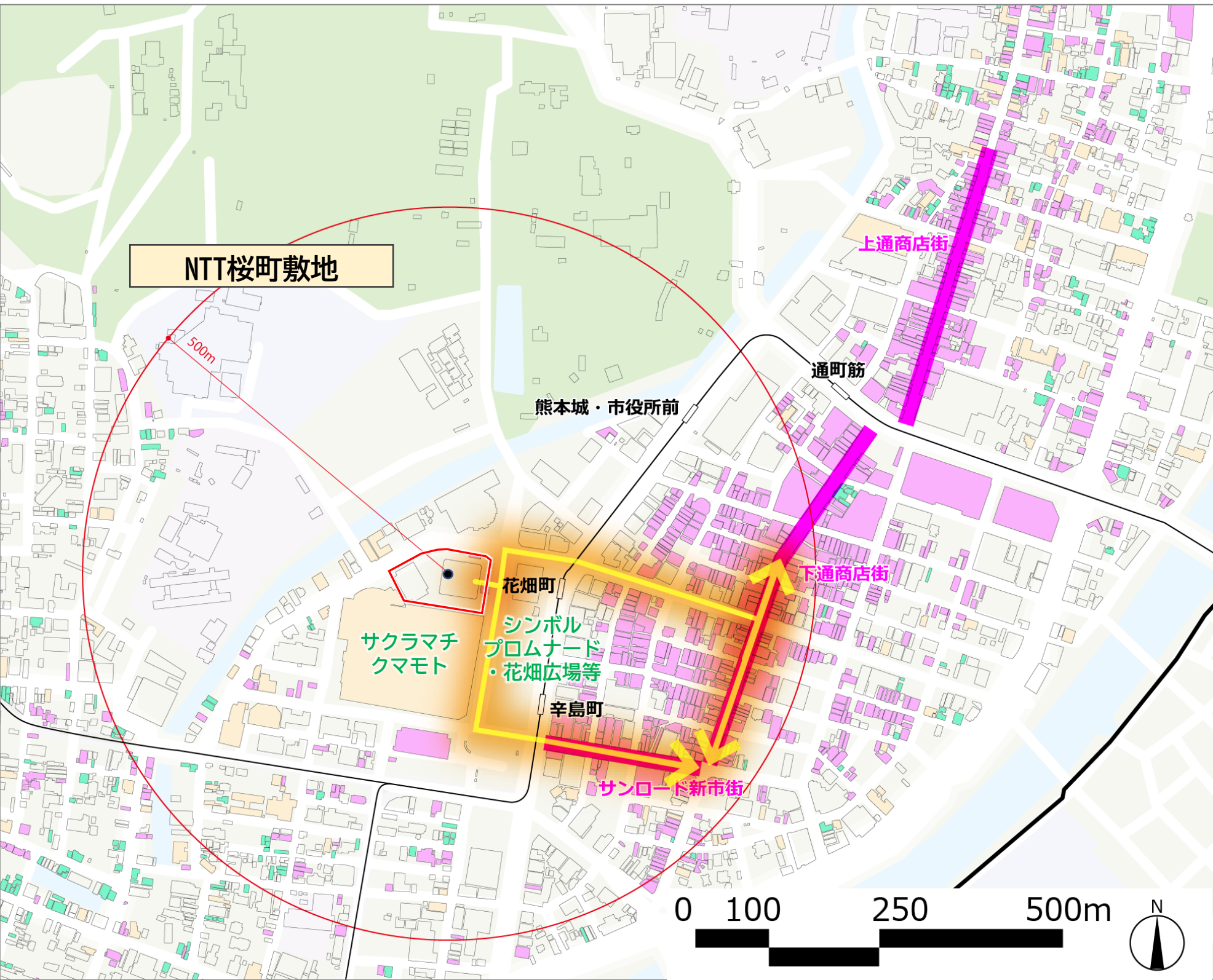
本庁舎のみ案



画像：グーグルストリートビューより引用

Step4-2 【合築】NTT桜町敷地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・合築の場合、桜町エリアに移転することで、本庁舎等・区役所に来庁する市民と職員が回遊するエリアが南側に偏ることが予想される。(回遊エリアの面積は約78.5ha)

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等・区役所から徒歩圏内（半径500m以内）の商業施設床面積は合計約56.7万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積（73.2万㎡）よりも少なくなるため、来庁者や職員等による立ち寄りの効果も小さくなる懸念される。

●本庁舎・議会棟・中央区役所
来庁者：約2,000人/日, 職員 2,700人

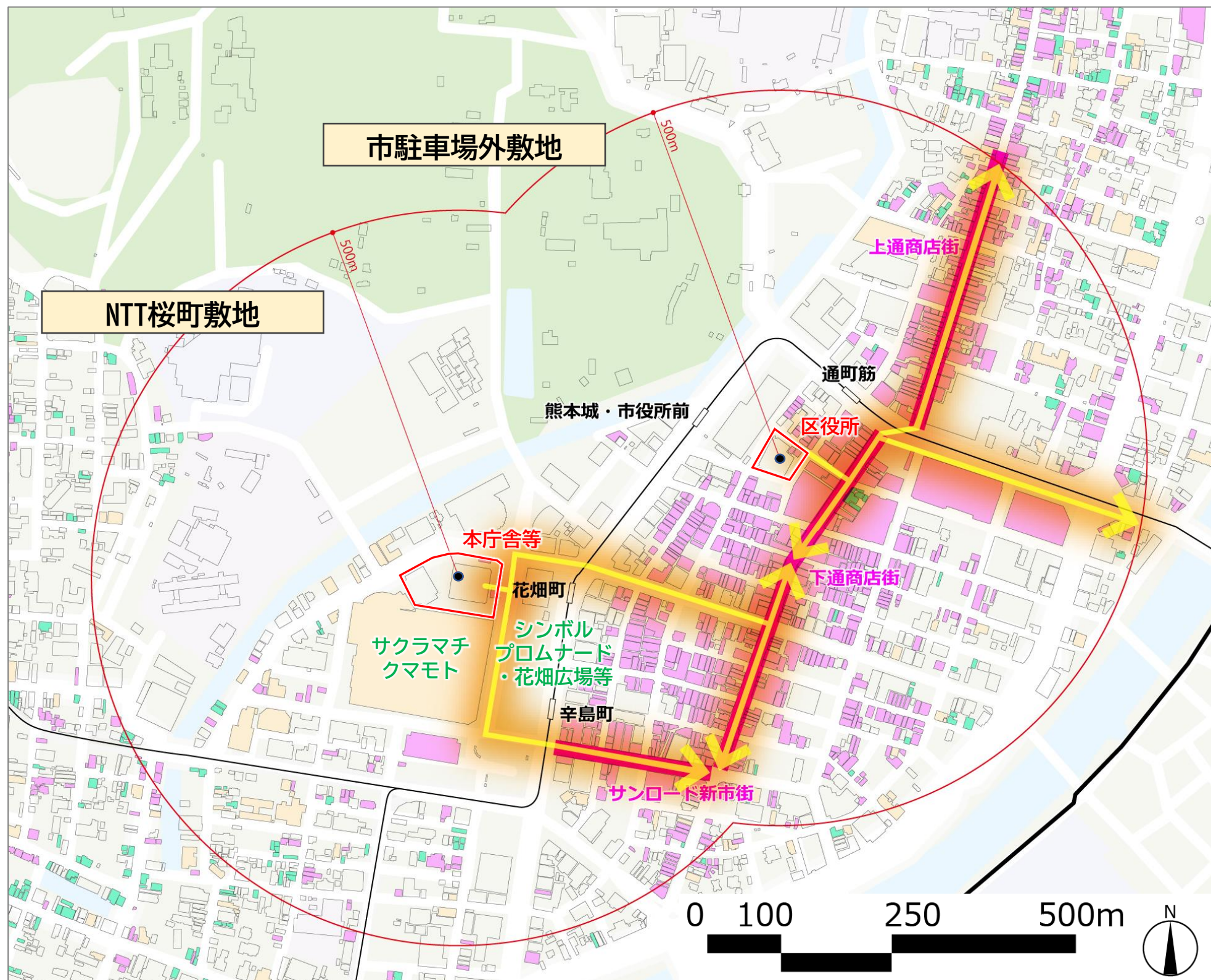
○：回遊エリア（建設候補地から半径約500m）
■：商店街
↔：回遊エリア内の回遊動線

※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

Step4-2 【分棟】本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：市駐車場外敷地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・NTT桜町敷地と市駐車場敷地に分棟する場合、本庁舎等へ来庁する市民等と職員が回遊する範囲は広がる。

(回遊エリア面積※約123.4haで、合築の場合の約1.6倍

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等と区役所から徒歩圏内にある商業施設床面積は合計約82.3万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積（73.2万㎡）よりも多くなるため、来庁者や職員等の立ち寄りも増加し、中心市街地の活性化に寄与するものと考えられる

●本庁舎・議会棟

来庁者：約1,000人/日、職員 2,300人

●中央区役所

来庁者：約1,000人/日、職員 400人

○：回遊エリア（建設候補地から半径約500m）

■：商店街

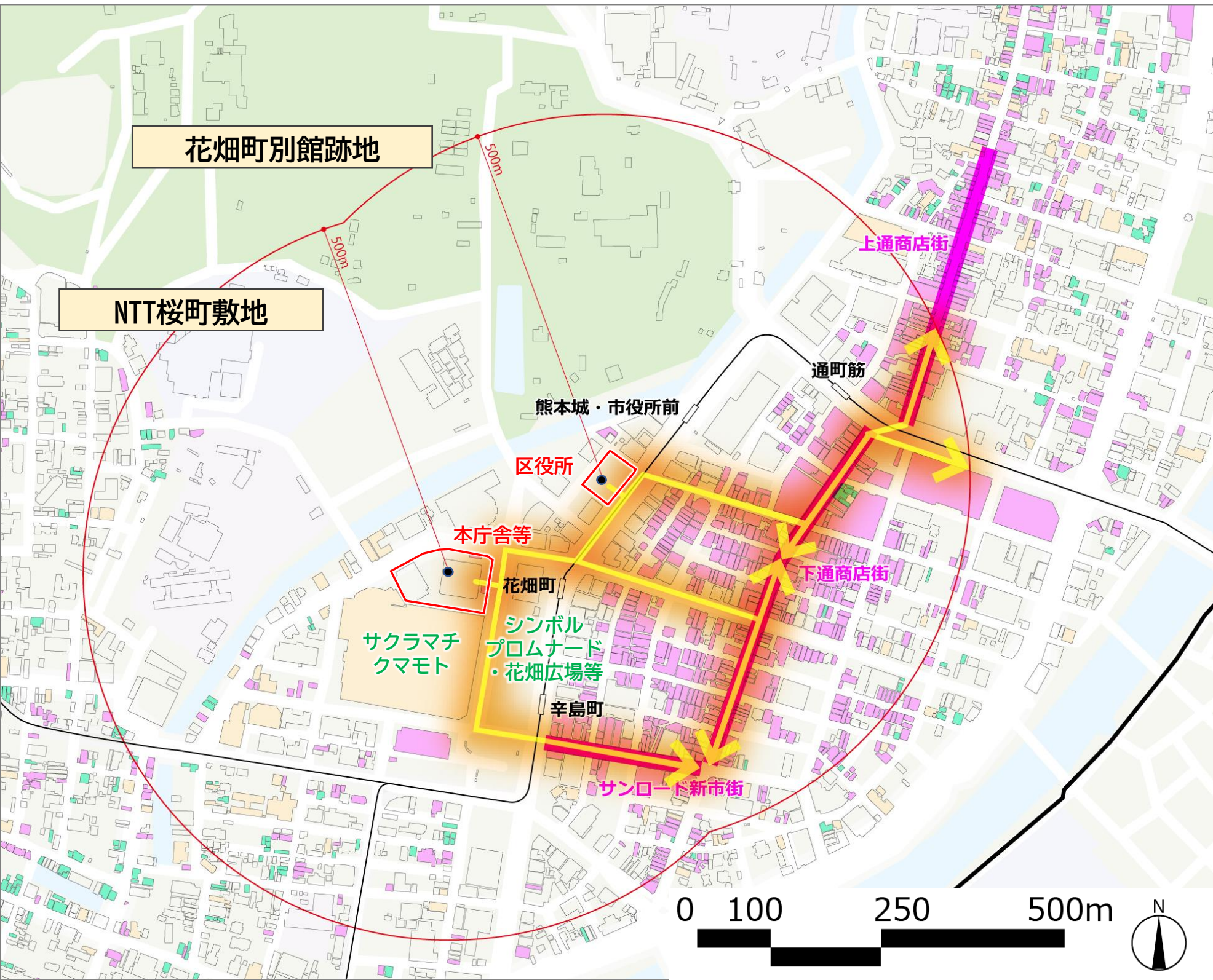
↔：回遊エリア内の回遊動線

※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

Step4-2 【分棟】本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・NTT桜町敷地と花畑町別館跡地敷地に分棟する場合、本庁舎等へ来庁する市民等と職員が回遊する範囲は広がる。

(回遊エリア面積※約103.7haで、合築の場合の約1.3倍)

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等と区役所から徒歩圏内にある商業施設床面積は合計約69.4万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積(73.2万㎡)に近くなり、回遊範囲の広がり合わせて中心市街地の活性化に寄与するものと考えられる。

・花畑町別館跡地は現状駐車場となっており、これまで土地の高度利用が図られおらず、中心市街地の活性化への寄与度は低かったが、区役所として跡地利用を行うことで、市有地の有効活用及びエリア価値の向上への寄与が期待できる。

●本庁舎・議会棟

来庁者：約1,000人/日、職員 2,300人

●中央区役所

来庁者：約1,000人/日、職員 400人

○：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

Step4-2

本庁舎＋区役所（合築）：NTT桜町敷地

7) 概算事業費

移転建替え					備考	
支出	土地取得等に係る費用	【NTT桜町敷地】				
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。	
		補償費*2	再築補償	約13.5億円		
		【現庁舎敷地】				
		解体費		約90億円		
	新築工事に係る費用	設計費		約20億円		
		新築工事費	本庁舎・議会・区役所：59千㎡		約353億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上
			本庁舎・議会・区役所：駐車場		約49億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数152台＊
		その他費用	仮庁舎費用	—		—
	移転費		新庁舎への引越し		約1.5億円	
	支出計			約597億円＋α		
収入	合併推進債等			約221億円＋α		
	土地活用等に係る収入	【現庁舎敷地】				
		土地売却費*3			約133億円	※売却として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）
	収入計			約354億円＋α		
市の負担額			約243億円＋α			

* その他辛島地下駐車場：188台

* NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

* 各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：市駐車場外敷地

7) 概算事業費

移転建替え					備考	
支出	土地取得等に 係る費用	【NTT桜町敷地】				
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。	
		補償費*2	再築補償	約13.5億円		
		解体費		-		
		【現庁舎敷地】				
		解体費		約90億円		
		【市駐車場外敷地】				
		土地取得費*1		約7.6億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。	
		補償費*2	再築補償	約5億円		
		解体費		約3.6億円		
	設計費			約20億円		
	新築工事に 係る費用	新築工事費	本庁舎・議会：51.2千㎡		約307億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上
			本庁舎・議会：地下駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数68台＊
			中央区役所：7.8千㎡		約46億円	※198万円/坪で想定
			中央区役所：地下駐車場		約31億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数88台※但し敷地内には台数確保できていない。
	その他費用	仮庁舎費用		—	—	
		移転費	新庁舎への引越し		約1.5億円	
	支出計			約629＋α億円		
	収入	合併推進債等			約233＋α億円	
土地活用等に 係る収入		【現庁舎敷地】				
		土地売却費*1			約133億円	※売却として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）
収入計			約366＋α億円			
市の負担額				約263＋α億円		

* その他辛島地下駐車場：188台

* NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

* 各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

7) 概算事業費

移転建替え					備考		
支出	土地取得等に係る費用	【NTT桜町敷地】					
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。		
		補償費*2	再築補償	約13.5億円			
		解体費		-			
		【現庁舎敷地】					
		解体費		約90億円			
	新築工事に係る費用	設計費		約20億円			
		新築工事費	本庁舎・議会：51.2千㎡		約307億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上	
			本庁舎・議会：駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、 駐車台数68台*	
			中央区役所：7.8千㎡		約46億円	※198万円/坪で想定	
			中央区役所：駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、 駐車台数84台	
	その他費用	仮庁舎費用	—		—		
		移転費	新庁舎への引越し		約1.5億円		
	支出計			約616億円＋ α			
収入	合併推進債等			約228億円＋ α			
	土地活用等に係る収入	【現庁舎敷地】					
		土地売却費*3			約133億円	※売却として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）	
	収入計			約361億円＋ α			
市の負担額			約255億円＋ α				

* その他辛島地下駐車場：188台

* NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

* 各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。