

熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成
支援業務委託に係る公募型プロポーザルの
審査結果について

令和 7 年（2025年）6 月

熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援業務委託
受託事業者選定委員会

熊本市では、防災性に優れ、市民利便性が高く、職員が働きやすい庁舎の実現を目指し、現在、新庁舎の基本計画の策定に着手しています。

新庁舎が整備されたのちには、現庁舎跡地として約1万㎡の広大な敷地が創出されますが、今後、新庁舎だけではなく、現庁舎跡地の利活用や周辺のまちづくりを進め、都市の持続的な発展につなげていくことが求められています。

「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援業務委託受託事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」では、公平かつ公正に審査を行い、新庁舎を契機したまちづくりの方向性や考え方を定める「庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）」の策定支援を行う者としてふさわしい事業者を選定しましたので報告いたします。

令和7年(2025年)6月13日
熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援
業務委託受託事業者選定委員会

委員長	星野	裕司
副委員長	田中	智之
委員	国吉	直行
委員	木櫛	謙治
委員	黒木	善一
委員	上野	幸威

1. 契約候補者及び次点候補者

(1) 契約候補者

株式会社 地域計画連合 熊本市事務所

(2) 次点候補者

ランドブレイン株式会社 熊本事務所

2. プロポーザルの経過

内容	日程・期限
第1回選定委員会 (プロポーザル実施要項等の審議)	令和7年(2025年)4月3日
第2回選定委員会 (プロポーザル実施要項等の決定)	令和7年(2025年)4月9日
プロポーザルの公告	令和7年(2025年)4月11日
プロポーザルに関する質問受付	令和7年(2025年)4月11日から5月9日まで
参加表明書等受付(3者)	令和7年(2025年)4月11日から4月22日まで
第3回選定委員会 (参加資格審査)	令和7年(2025年)5月7日
参加資格審査通知(3者)	令和7年(2025年)5月8日
第4回選定委員会 (提案書審査、契約候補者の選定)	令和7年(2025年)6月1日
審査結果の通知及び公表	令和7年(2025年)6月3日

3. 選定委員会の審査経過

(1) 第1回選定委員会（令和7年(2025年)4月3日（予算決算委員会室））

- ・議題1から5について審議を行った。

〈議題〉

- ・議題1：選定委員会の運営の考え方（案）について
- ・議題2：基本仕様書（案）について
- ・議題3：参加資格要件（案）について
- ・議題4：提案を求めるテーマ（案）について
- ・議題5：評価基準（案）について

(2) 第2回選定委員会（令和7年(2025年)4月9日（予算決算委員会室））

- ・前回からの継続案件も含め、議題1から4について審議を行い、公告資料一式（「プロポーザル実施要項」、「特記仕様書」、「提案書等作成要領」、「契約候補者の審査及び選定に関する実施要領」、「評価基準」、「様式集」等）について決定した。

〈議題〉

- ・議題1：審査結果の公表の取扱いについて
- ・議題2：プロポーザルの参加者が1社の場合の取扱いについて
- ・議題3：基本仕様書（修正案）について
- ・議題4：参加資格要件（修正案）、提案を求めるテーマ（修正案）、評価基準（修正案）について

(3) 第3回選定委員会（令和7年(2025年)5月7日（本庁舎4階モニター室））

- ・参加表明書等の提出があった3者について、者名を伏せた上で参加資格審査を実施し、すべての者が参加資格を充たすことを確認した。
- ・そのうえで「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援業務委託プロポーザル評価基準」に基づき、「1. 企業の業務実績」及び「2. 配置予定者の実績及び能力」について加点評価を行った

〈議題〉

- ・議題1：参加資格審査について
- ・議題2：第4回選定委員会の進行等について
- ・議題3：審査講評の考え方について

(4) 第4回選定委員会（令和7年(2025年)6月1日（本庁舎4階モニター室））

- ・提案書等の提出があった3者に対してプレゼンテーション及びヒアリングを実施した。各委員が提案者の提案を評価し、最高得点者を契約候補者として、次点の者を次点候補者として選定した。

〈議題〉

- ・議題：提案書審査について

4. 審査結果

参加資格を有する下記の提案者3者について、選定委員会が公平かつ公正に審査をした結果、次のとおり契約候補者、次点候補者を選定した。

(1) 提案者(3者)の名称(五十音順)

株式会社 地域計画連合 熊本市事務所
株式会社 日本総合研究所
ランドブレイン株式会社 熊本事務所

(2) 審査結果(780点満点)

契約候補者	株式会社 地域計画連合 熊本市事務所	474 点
次点候補者	ランドブレイン株式会社 熊本事務所	438 点

5. 全体講評

(1) 総括

熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援業務受託事業者の選定にあたり、各者についての資格審査、プレゼンテーション及びヒアリングを含めた提案書審査を厳正に行った。

提案書等の提出があった3者それぞれについての講評は以下で述べるが、全体的には、新庁舎整備を契機としたまちづくりを、本市が抱える様々な課題の解決を図るための機会として捉え、取り組むべき施策等の検討を含めて、各者ともに総合的な視点から提案を行っていた。一方で、力点の置き方においては、各者それぞれの経験や問題意識に基づいた個性が発揮された提案であった。

公告から提案書提出までの限られた期間の中で、本市の課題や可能性を的確に示した技術的提案をまとめられた各者に畏敬の念と感謝の意を選定委員会として申し上げたい。

(2) 参加資格審査

応募者が提出した参加表明書等については、参加資格の確認を行うとともに、「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援業務委託プロポーザル評価基準」に基づき、「1. 企業の業務実績」10点、「2. 配置予定技術者の経験と能力」30点の合計40点（委員合計240点）で評価した。

「1. 企業の業務実績」については、応募者が「都市マスタープラン又は立地適正化計画の策定支援実績」及び「市街地再開発事業（地区面積0.5ha以上）の基本構想又は地区を単位としたまちづくり計画の策定支援実績」の両方、あるいは片方を履行した実績があると認められる場合に加点を行った。

「地区を単位としたまちづくり計画の策定支援履行実績」については、内容が様々であったが、施設整備に留まるものではないこと、地区（エリア）の課題解決にむけた十分な検討がなされていること、等の観点において、判断を行った。

「2. 配置予定者の実績及び能力」については、配置予定者である管理責任者及び主たる担当者が、管理責任者又は主たる担当者の立場として、「都市マスタープラン又は立地適正化計画の策定支援実績」及び「市街地再開発事業（地区面積0.5ha以上）の基本構想又は地区を単位としたまちづくり計画の策定支援実績」の両方、あるいは、片方を履行した実績があると認められる場合に加点を行った。

資格保有状況については、すべての応募者ともに、配置予定者が一級建築士を保有していることによる加点はなく、技術士（建設部門／都市及び地方計画）を保有している応募者のみ、加点を行った。

(3) 提案書審査

提案書審査についても、「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援業務委託プロポーザル評価基準」に基づき、各テーマに関して提案内容の的確性、創造性、実現性等を総合的に評価するかたちで行った。

なかでも「【テーマ①】新庁舎の整備・移転を契機とした新たなまちづくりの方向性の考え方」については、本市が行ってきた従前のまちづくりの課題を踏まえつつ、新たな視点を交えながら、根拠に基づいたコンセプトの設定が可能かどうかという点を重視した。

また、「【テーマ②】中心市街地の現状把握の手法と課題解決に向けた考え方」については、総合的な調査と、その結果に基づいた提案を行える力量があるかどうか、「【テーマ③】現庁舎跡地活用方針の考え方」については、事業成立性（開発主体側の視点）と周辺との連携を含めたまちづくりのバランスに配慮した提案を行えるかどうかを重視した。

加えて、プレゼンテーションやヒアリングを通して、以上のテーマを関連させながら、一貫した論理に基づいて提案を行う姿勢や熱意を確認した。

6. 各提案者の個別講評

（１）N社（次点候補者 ランドブレイン株式会社 熊本事務所）

「これまでの取組に水をやる」と「新たなまちづくりの種をまく」という活動を両輪としながら、「『住んでよし、訪れてよしの城下町』が花開くまちづくり」を実現することを目指した提案であった。熊本市が展開してきた様々な取組を尊重したものであることは評価できるが、視点が観光などやや外向きに偏っている印象が強く、まちづくりの起爆剤となるようなコンセプトを構築できるかという点で不安が残った。

調査手法に関しても、網羅的に整理されていることに関しては及第点を与えることができるものの、本業務だからこそ必要な調査など、この提案ならではの特徴を理解することはできなかった。

最後に、跡地活用に関しては、その可能性を広く開いている姿勢は共感を得たが、方針決定の多くを市民とのワークショップに託しているものと理解され、広場や公園などとは異なる跡地活用という課題に対しては不十分なアプローチなのではないかと評価した。加えて、提示された参考事例なども、本プロポーザルの課題に適したものかどうか疑問を抱いた。

（２）K社

地理的な特徴や歴史的な経緯を踏まえて、熊本の中心市街地の課題を地区ごとの分断が生じやすい構造だと端的に捉え、「あらゆる人にとって移動しやすいまち（Smooth）／よりよく生まれ変わるまち（Regenerative）」を目指す提案である。適切な仮説を構築し、それに基づいたバックキャスト型検討を通して、ストーリーを構築していく姿勢は明快である。また、コンセプトを具現化するにあたって、プラン策定後の広報まで視野に含めていることも評価できる。

調査手法に関しては、仮説検証に力点を置いた提案に整理されているが、課題に関する調査はモバイル空間データを活用した分析とアンケートのみの紹介に留まっており、総合的な課題発見が行われるかどうか疑問が生じた。

また、昨今の状況を鑑み、強い危機感に基づいて跡地活用を検討すべきであるという姿勢は、高く評価された。しかし、提案された仮説は、跡地活用の方向性を限定してしまうのではないかと疑問が生じたとともに、周辺への波及性が人流のみである点や市民の巻き込み方が不十分である点などが課題として評価された。

（３）F社（契約候補者 株式会社 地域計画連合 熊本市事務所）

「Good neighbors and tourists, Welcome to KUMAMOTO JAMBOREE 市民も旅行者

も、メインストリートもサブストリートも、昼も夜も、1日では遊び尽くせないウォークアブルダウNTOWN」というコンセプトのもと、下通などの表通りだけではなく、周辺街路やテナントまでを含めて現状を詳細に認識した上で、現庁舎跡地をまちなかへのゲートと位置づけ、庁舎周辺全体への波及効果を中心とした提案は、本事業を拠点整備に留まらせない視野を持つものとして、高く評価できる。しかし、周辺のまちづくりにおいては、小さな民間投資のみを指向しているように感じられ、建替えを念頭に置いたまちなか再生プロジェクトなどの市の政策との整合性には疑問が残った。

プランの根拠となる調査手法に関しては、マーケット、土地建物の現状と所有者意向、交通（ウォークアブル・回遊性）という枠組みに基づいて、綿密に計画されており、実行性も確認することができた。加えて、実施スケジュールおよび体制も妥当であり、スケジュールの中に、市民を巻き込んだ計画検討組織体を組み込んでいることも評価できる。

跡地活用に関しては、提案資料の中に具体的なイメージまで盛り込んでいる。本プロポーザルの要求事項を超えたものであり、その内容にも疑問があるため、あくまで一つの仮説として捉え、そのイメージそのものは評価していない。しかし、周辺のまちづくりと跡地利用を密接に関連させながら、提案をまとめていくという点では、十分な能力を有していると評価した。加えて、上述した計画検討組織体などを通して、仮説を検証・修正していく姿勢も確認することができた。

7. 選定委員会

本プロポーザルの審査は、次の審査委員（敬称略）により組織された選定委員会が実施した。

委員長	星野 裕司	熊本大学 くまもと水循環・減災研究教育センター 教授
副委員長	田中 智之	早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授
委員	国吉 直行	横浜市立大学 客員教授
委員	木櫛 謙治	熊本市 政策局長
委員	黒木 善一	熊本市 経済観光局長
委員	上野 幸威	熊本市 都市建設局長

契約候補者の提案書

【注意事項】

・施設計画・手法等を含む提案内容については、事業者が仮説として示したものであり、決定したものではありません。

(1) 新庁舎の整備・移転を契機とした、本市が目指すべきまちづくりの在り方に関する「コンセプト」及びその考え方

③防災

エンターテイメント

■ イベントホール

- 2つの大規模ホールで、MICEや音楽イベントを実施。
- | | | |
|------|------------|--------|
| 収容人数 | 熊本城ホール | 2,300席 |
| | 熊本市市民会館ホール | 1,591席 |
- 現代美術館は展示だけでなく、コンサートも開催。
- **ライブハウス**
- 200人～700人規模の3つのライブハウスが立地。
- ライブハウス文化が厳しい状況ではあるが、各オーナーが音楽を根付かせるまちづくりに向け活動中。
- 楽しめる飲食店街。夜深い時間

○サクラマチガーデン
屋上広場にファミ
リー層が集まる
(広場の重要性)

- ◆ウォーカブルなまちを実現する歩行者空間や
駐車場の適正配置
◆まちなかの遊び・小商の場となる広場の確保

出典：熊本市洪水ハザードマップ(最大規模)

➤ 地震で倒壊の恐れがある老朽建物が多く立地。

課題

- ◆地震・洪水時のまちなかの避難路・避難場所の確保
- ◆老朽建物の耐震化・建替え

Good neighbors and tourists, Welcome to KUMAMOTO JAMBOREE
市民も旅行者も、メインストリートもサブストリートも、昼も夜も、1日では遊び尽くせないウォーカブルダウンタウン

(2)「コンセプト」を具現化するために重要視する観点及びその具体的な手法

熊本城

まちなか

水害時の避難場所協定

現庁舎跡地

広場

上・下通

安全な避難路ネットワークの形成

まちづくりのイメージ

桜町エリア

- 桜町のゲートとなる新庁舎整備
- 現庁舎跡地等を活用した、まちなかへのゲートと広場の整備
- 観光客の拠点となる熊本の都市文化体験を実現するライフスタイルホテルの整備

まちなかエリア

- 老朽建築物の耐震化による小さな民間投資(リノベーション)の誘導⇒安全な避難路・避難ビルの確保
- まちなかの空き地を活用した、ノンレトリアルな活動空間の確保
- 歩行者空間のネットワークによる上之裏通りとの回遊性の創出

フリンジへの駐車場配置による交通のゾーン規制

シンボルプラザムナード

飲み屋街

蓮政寺公園

水道町

マンション開発

上通(アーケード)

下通(アーケード)

上之裏通り

シャワー通り

大劇会館

COCOSA

星野リゾート OMO

鶴屋百貨店

日本郵政

ホテルキャッスル

ライブハウス B.9

日航ホテル

びぶるす 熊日会館

現代美術館

花畑公園

花畑広場

辛島公園

市民会館ホール

国際交流会館

新庁舎候補地(中央区役所)

新庁舎候補地(本庁・議会)

熊南城ホール

サクラマチガーデン

サクラマチクマモト

ホテル

バスターミナル店舗

P

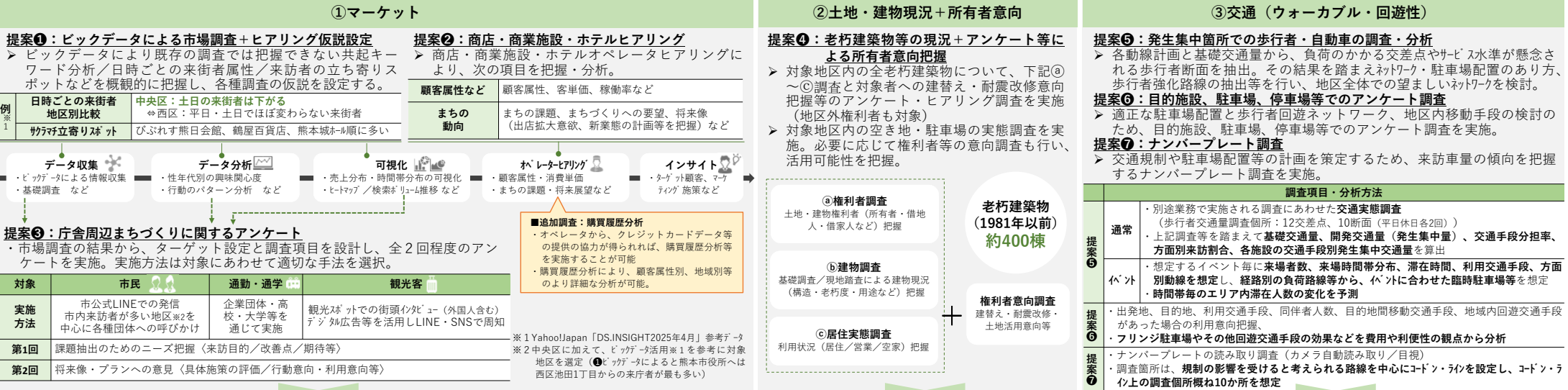
緑 歩行者動線
青 ほこみち指定路線

出典：国土地理院空中写真

【テーマ②】：中心市街地の現状把握の手法と課題解決に向けた考え方

(1) 中心市街地の現状を的確に把握するために重要視する観点及びその具体的な調査項目・手法（例：土地利用把握、人流把握等）

◆①マーケット、②土地・建物現況＋所有者意向、③交通（ウォーカブル・回遊性）の3つの観点で、仮説を検証。調査は、直接ヒアリング、棟別調査、交通シミュレーション等の詳細な調査分析を実施

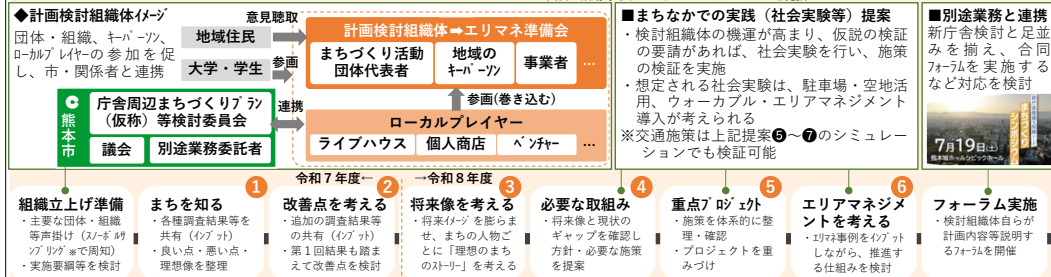


(2) (1)を踏まえた課題抽出・課題解決を図るために重要視する観点及びその具体的な手法

◆将来のエリアマネジメント組織による運営をにらみ、

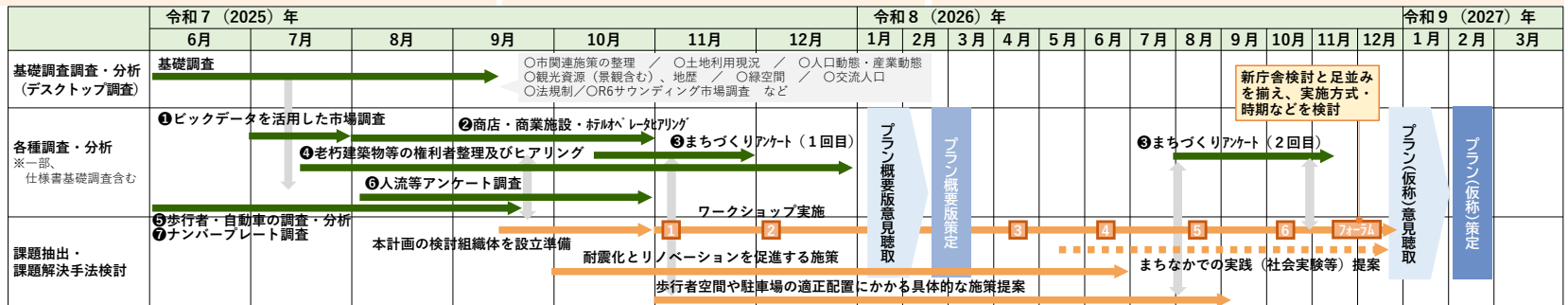
歴史ある地域組織と新たなローカルプレイヤーが参画する、本計画の検討組織体を設立

- 〉既存エリア内の団体・組織に加えて、提案②と連動しスポンサーシップ※によりローカルプレイヤーを発掘。計画検討組織体を設立。ワークショップ形式により、コミットメントを高めるとともに、円滑な合意形成を実現。
- 〉組織体による計画策定プロセスでは、本調査結果を共有し、ともに分析を実行。地域視点での課題抽出、将来像、重点プロジェクト等を整理、プランに反映。

※ヒアリング対象者に知人・関係者を紹介してもらい数珠つなぎヒアリング実施
 面白い活動等をしているローカルプレイヤーを発掘

◆実施スケジュールと業務実施体制

- 〉令和7年10月までに基礎調査を概ね完了。並行して計画検討組織体の設立を準備。
- 〉計画検討組織体に調査結果を共有し、ワークショップ形式によりプランを作成・パブコメを実施。
- 〉令和8年度は、パブコメ意見を踏まえて、追加調査や計画組織体の要請により社会実験を実施。必要な取組み等を検討。
- 〉業務実施体制は、都市計画・再開発・交通・建築等の社員のみではなく、不動産開発デベロッパー出身・経験のある社員をアサインし、精度の高いサウンドディングと土地・建物利用計画及び事業計画を検討。



【テーマ③】：現庁舎跡地活用方針の考え方

(1) まちづくりの核として、周辺地域と一体となった賑わいの創出・波及を図る現庁舎跡地の空間や利活用に関する考え方

◆ 熊本城とまちをつなぐ「イシガキゲートとヒロバ」をつくる

「広場+駐車場」で、熊本城とまちを繋ぎ、
ライフスタイルホテル+オフィスで人とまちをつなぐ

- 老朽化した立体駐車場を現庁舎跡地に移転。駐車場棟+イシガキゲート（立体広場）を複合施設の中心に整備し、ホテルと商業、オフィス棟を囲うように配置。
- 駐車場跡地に、イシガキゲートと連続するヒロバを整備。

熊本城から現庁舎跡地開発まで
連続したイシガキ景観を形成する

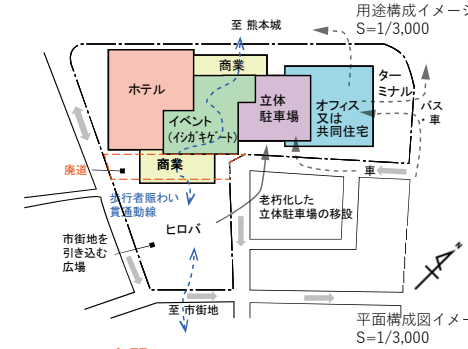
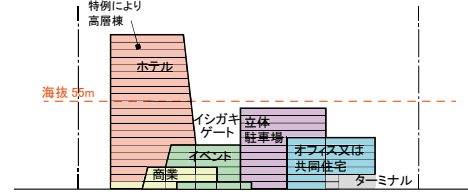
- 熊本城の武者返しの石垣形状（加藤清正が築いた傾斜が緩やかで出隅の裾が大きく扇状に広がり上部ほど垂直に近く立ち上がる）を施設にも取り込んだ構成。
- 本丸石垣と同様の高さまで石垣のファサードを構成し、連続的な景観を創出。
- 中央のイシガキゲートは、城郭と市街地を望むことができる視点場として整備。

城郭からまちなかまでのシームレスでウォークラブルな
イシガキゲート（立体広場）を整備

- 城郭を回遊するツーリストをシームレスにまちなかに誘引するよう、現庁舎跡地開発を貫通する立体広場＝イシガキヒロバを整備。
- 歩車分離により、立体的な施設を公園化し、憩いと活動のスペースの活性化を狙う。

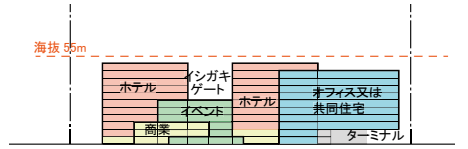
■ボリュームの検討

- 特例を使用せず、駐車場を隔地とするなどの検討



事業性と文化景観を両立する施設計画

- 景観形成基準である高さを守りつつ、まちなか再生プロジェクトの特例制度により、ホテル棟の高さを緩和を検討。
- 高さ緩和の上限は、熊本城天守閣以下の高さとする事で、景観と事業性の両面に配慮。
- 高さの緩和は、市民等との対話と景観シミュレーションにより検討。現行規制の高さを選択した場合は、オフィス棟をホテルとすることや、立体駐車場を敷地外に整備することで景観と事業性に配慮。

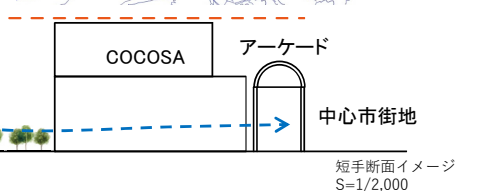
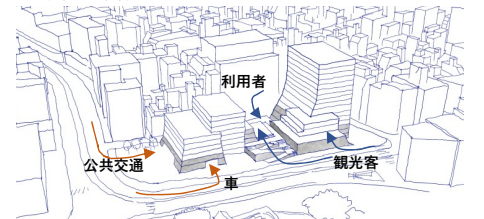


【参考】面積表

敷地面積	約13,400㎡
(市役所10,400㎡+熊本市役所駐車場・前面道路廃道面積3,000㎡)	
建築面積	約7,000㎡(52%) < 建蔽率100%(80+20%)
延床面積	約52,000㎡(388%) < 容積率600%
イシガキゲート	約2,000㎡ ヒロバ 約2,800㎡

熊本城の外堀からの交通動線を多様化

- 外堀からの公共交通、自動車、観光客の引き込み動線を確保



(2) 現庁舎跡地にふさわしい都市機能の誘致を図る上で重要視する観点及びその具体的な手法

◆ 収支シミュレーションや歳入予測、都市計画制度等を活用した跡地活用のモデルスタディを行い、都市機能の誘致を図る課題等を整理する。具体的な手法（例）は以下のとおり。

■現庁舎跡地の最有効使用を検討

- マーケットからの商品企画への要請から、複数の用途構成パターンを検討
- 熊本城とまちなか景観をつなぐ、建物高さとファサードの連続性を検証
- 各施設棟の建物高さに応じた敷地活用パターンを設定し、それぞれの収支性能を検証。最有効使用を確定。
- 検討に当たっては、社内デベロッパー出身者をアサインし、開発企画、事業計画を策定。

■不動産鑑定手法を踏まえた歳入予測分析

- まちなかのアップデートに重要な資産である現庁舎跡地を、借地or民間売却等のスキームによって、中長期的に当該コンセプトを実現できるか等の定性的な評価を開発・運営フェーズごとに実施。
- また、左記の最有効使用から、取引事例比較法やDCF法等の不動産鑑定手法を参考として歳入予測分析を実施。

■都市計画手法を用いた検討

- 公的機能を持つ施設（道路・公園等）、誘導すべき都市機能等を担保する地区計画のメニュー等を検討。
- 高さ緩和の強度により、駐車場の地区外移転や導入用途が変化するため、複数の地区計画のパターンや地区外整備の候補地を検討。

■各種検討支援

- 社内デベロッパー出身者を中心に跡地利用計画及び都市計画等を検討。また、より精度の高いサウンディングを実施。
- 社外の外部専門家（不動産鑑定士、商業リーシング専門家、エンターテインメント運営者、建築士事務所、交通コンサル等）と連携し、多様なケイパビリティで検討できるチームで、蓋然性の高い跡地利用計画を策定。

提案書概要版 (契約候補者)

【注意事項】

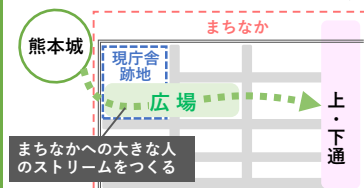
・ 施設計画・手法等を含む提案内容については、事業者が仮説として示したものであり、決定したものではありません。

Good neighbors and tourists, Welcome to KUMAMOTO JAMBOREE

市民も旅行者も、メインストリートもサブストリートも、昼も夜も、1日では遊び尽くせないウォーカブルダウンタウン

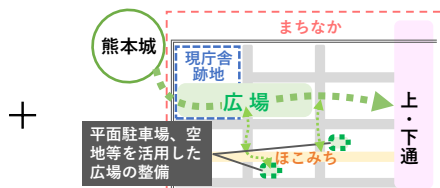
現庁舎跡地等を活用し、まちなかへのゲートをつくる

- 現庁舎跡地＋熊本市役所駐車場敷地を活用し、熊本城からまちへ大きなゲートと広場を整備。
- ツーリストの拠点となる熊本の都市文化体験を実現するライフスタイルホテルの整備。



交通のゾーン規制とまちなかの空き地を活用したノンレトリアルな活動空間の確保

- フリンジへの駐車場配置とウォーカブルエリアの整備（交通規制等の活用）。
- 小さな活動を誘引する平面駐車場や空き地を活用した広場の整備（⇒フードトラック、周辺店舗の屋外出店、キャッチボール、スケボー等）



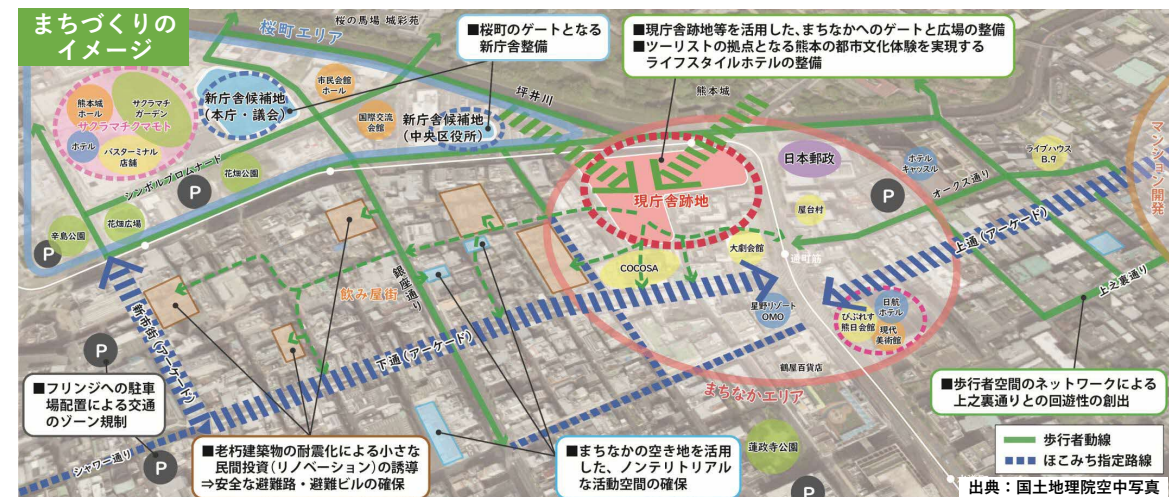
裏通りの面白さを維持・創出するための老朽建物の耐震化＋リノベーション

- 老朽建物の耐震化の促進＋リノベーションにより、小さな民間投資を誘導（⇒再開発等に比してオーナーの投資負担が少ないため、賃料おさえられ、地域性を反映した魅力的なテナント誘致が可能）



災害に備えた安全安心に避難できる避難路や避難場づくり

- 安全な避難路の形成。
- 民間ビルとの避難場所の災害協定。



「広場＋駐車場」で、熊本城とまちを繋ぎ、ライフスタイルホテル＋オフィスで人とまちをつなぐ

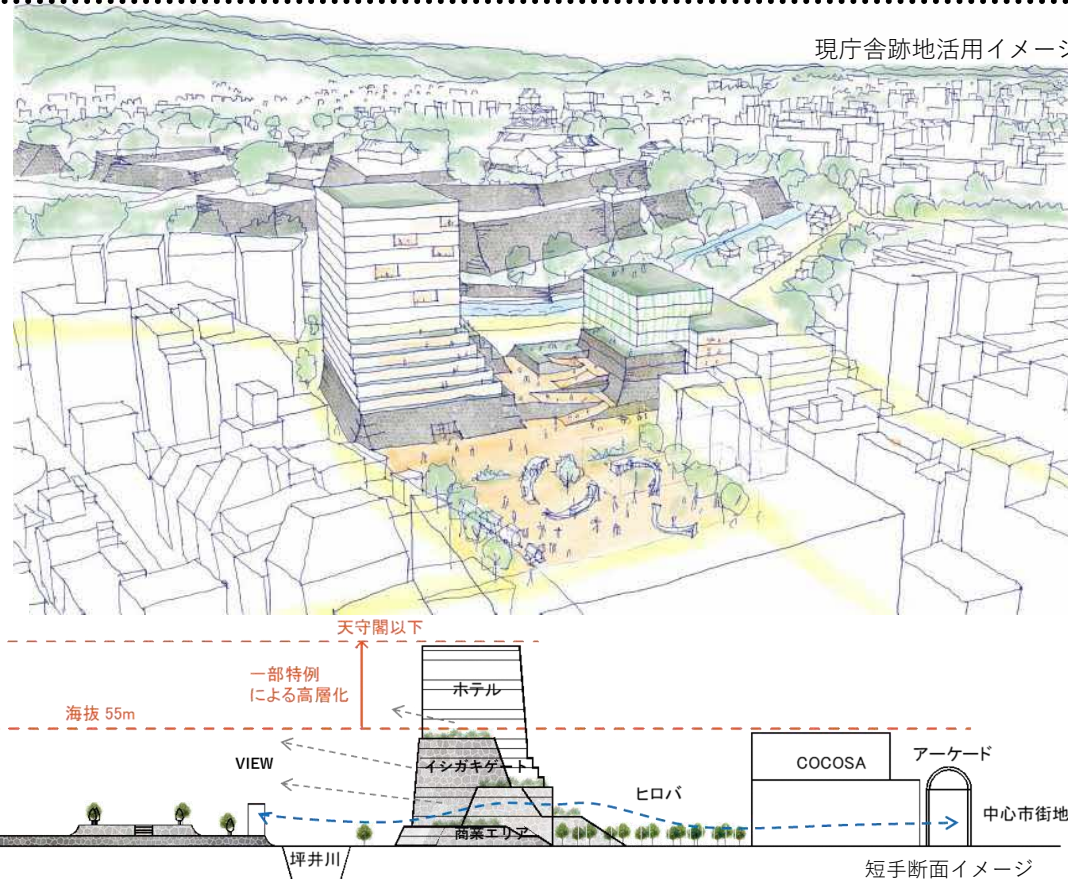
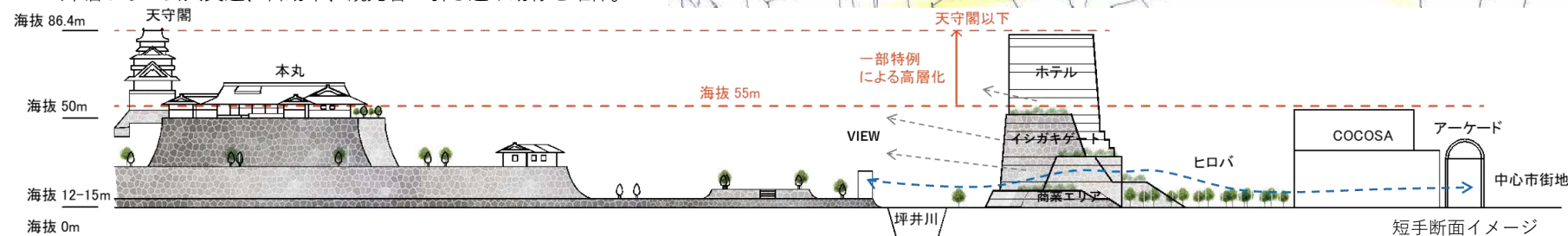
- 老朽化した立体駐車場を現庁舎跡地に移転。駐車場棟＋インシガキゲート（立体広場）を複合施設の中心に整備し、ホテルと商業、オフィス棟を囲うように配置。
- 駐車場跡地に、インシガキゲートと連続するヒロバを整備。

熊本城から現庁舎跡地開発まで連続したインシガキ景観を形成する

- 熊本城の武者返しの石垣形状（加藤清正が築いた傾斜が緩やかで出隅の裾が大きく扇状に広がり上部ほど垂直に近く立ち上がる）を施設にも取り込んだ構成。
- 本丸石垣と同様の高さまで石垣のファサードを構成し、連続的な景観を創出。
- 中央のインシガキゲートは、城郭と市街地を望むことができる視点場として整備。

熊本城の外堀からの交通動線を多様化

- 外堀からの公共交通、自動車、観光客の引き込み動線を確保。



城郭からまちなかまでのシームレスでウォーカブルなインシガキゲート（立体広場）を整備

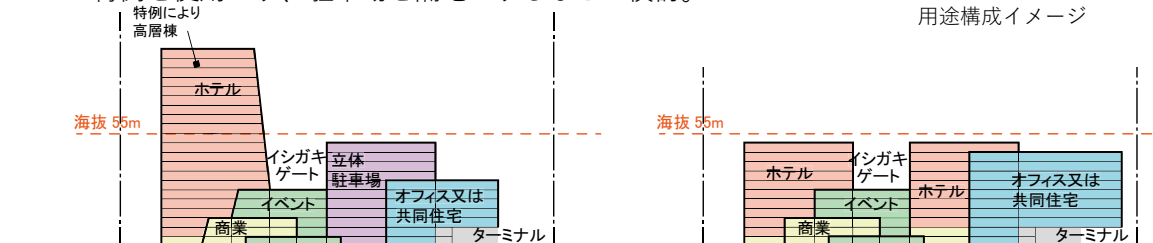
- 城郭を回遊するツーリストをシームレスにまちなかに誘引するよう、現庁舎跡地開発を貫通する立体広場＝インシガキヒロバを整備。
- 歩車分離により、立体的な施設を公園化し、憩いと活動のスペースの活性化を狙う。

事業性と文化景観を両立する施設計画

- 景観形成基準である高さを守りつつ、まちなか再生プロジェクトの特例制度により、ホテル棟の高さを緩和を検討。
- 高さ緩和の上限は、熊本城天守閣以下の高さとする事で、景観と事業性の両面に配慮。
- 高さの緩和は、市民等との対話と景観シミュレーションにより検討。現行規制の高さを選択した場合は、オフィス棟をホテルとすることや、立体駐車場を敷地外に整備することで景観と事業性に配慮。

■ボリュームの検討

- 特例を使用せず、駐車場を隔地とするなどの検討。



【参考】面積表

敷地面積	約13,400㎡	
(市役所10,400㎡＋熊本市役所駐車場・前面道路廃道面積3,000㎡)		
建築面積	約7,000㎡(52%)	＜ 建蔽率100%(80+20%)
延床面積	約52,000㎡(388%)	＜ 容積率600%
インシガキゲート	約2,000㎡	
ヒロバ	約2,800㎡	

- ◆ ①マーケット、②土地・建物現況＋所有者意向、③交通（ウォーカブル・回遊性）の3つの視点で、仮説を検証調査は、直接ヒアリング、棟別調査、交通シミュレーション等を詳細な調査分析を実施

①マーケット

提案① ビッグデータによる市場調査 ＋ヒアリング 仮説設定	提案② 商店・商業施設 ・ヒアリング	提案③ 庁舎周辺まちづくり に関するアンケート
-------------------------------------	--------------------------	-------------------------------

- ◆ 将来のエリアマネジメント組織による運営をにらみ、歴史ある地域組織と新たなローカルプレイヤーが参画する、本計画の検討組織体を設立
- 既存エリア内の団体・組織に加えて、提案②と連動しスポンサーリング ※によりローカルプレイヤーを発掘。計画検討組織体を設立。ワークショップ形式により、コミットを高めるとともに、円滑な合意形成プロセスを実現。
- 組織体による計画策定プロセスでは、本調査結果を共有し、ともに分析を実行。地域視点での課題抽出、将来像、重点プロジェクト等を整理、プランに反映。

※ヒアリング対象者に知人・関係者を紹介してもらい数珠つなぎヒアリング実施
面白い活動等をしているローカルプレイヤーを発掘

②土地・建物現況＋所有者意向

提案④ 老朽建築物等の現況 ＋アンケート等による所有者意向把握

- ◆ スピードを重視したまちなかのアップデート、耐震化＋リノベーション
- 面開発（共同化含む）と比較して、耐震化＋リノベーションは事業期間が短く、オーナー投資も少ない。
- このため、賃料を低く抑えることができ、多様なプレイヤーによる小商いが出現し、魅力ある、かつ回遊性の高いまちなか実現。

③交通（ウォーカブル・回遊性）

提案⑤ 歩行者・自動車の調査・分析	提案⑥ 目的施設等でのアンケート調査	提案⑦ ランニングプレート調査
----------------------	-----------------------	--------------------

- ◆ ウォーカブルなまちを実現する歩行者空間や駐車場の適正配置にかかる具体的な施策提案
- 交通規制の影響を受ける既存交通、開発交通、イベント交通に関して、上記提案⑤～⑦の結果を踏まえて、規制前の自動車動線を整理。各交通規制が実施された場合の変化を交通シミュレーションにより分析。
- その結果を踏まえて、ウォーカブルなまちを実現する歩行者空間や駐車場の適正配置に関する具体的な施策を提案。

- ◆ 収支シミュレーションや歳入予測、都市計画制度等を活用した跡地活用のモデルスタディを行い、都市機能の誘致を図る課題等を整理する

■現庁舎跡地の最有効使用を検討

- マーケットからの商品企画への要請から、複数の用途構成パターンを検討。
- 熊本城とまちなか景観をつなぐ、建物高さやファサードの連続性を検証
- 各施設棟の建物高さに応じた敷地活用パターンを設定し、それぞれの収支性能を検証。最有効使用を確定。
- 検討に当たっては、社内デベロッパー出身者をアサインし、開発企画、事業計画を策定。

■不動産鑑定手法を踏まえた歳入予測分析

- まちなかのアップデートに重要な資産である現庁舎跡地を、借地or民間売却等のスキームによって、中長期的に当該コンセプトを実現できるか等の定性的な評価を開発・運営フェーズごとに実施。
- また、左記の最有効使用から、取引事例比較法やDCF法等の不動産鑑定手法を参考として歳入予測分析を実施。

■都市計画手法を用いた検討

- 公的機能を持つ施設（道路・公園等）、誘導すべき都市機能等を担保する地区計画のメニュー等を検討。
- 高さ緩和の強度により、駐車場の地区外移転や導入用途が変化するため、複数の地区計画のパターンや地区外整備の候補地を検討。

■各種検討支援

- 社内デベロッパー出身者を中心に跡地利用計画及び都市計画等を検討。また、より精度の高いサウンディングを実施。
- 社外の外部専門家（不動産鑑定士、商業リーシング専門家、エンターテインメント運営者、建築士事務所、交通コンサル等）と連携し、多様なケイバビリティで検討できるチームで、蓋然性の高い跡地利用計画を策定。

提案者の提案書概要版
(契約候補者以外の提案者※)
※順不同 (2 者分)

【注意事項】

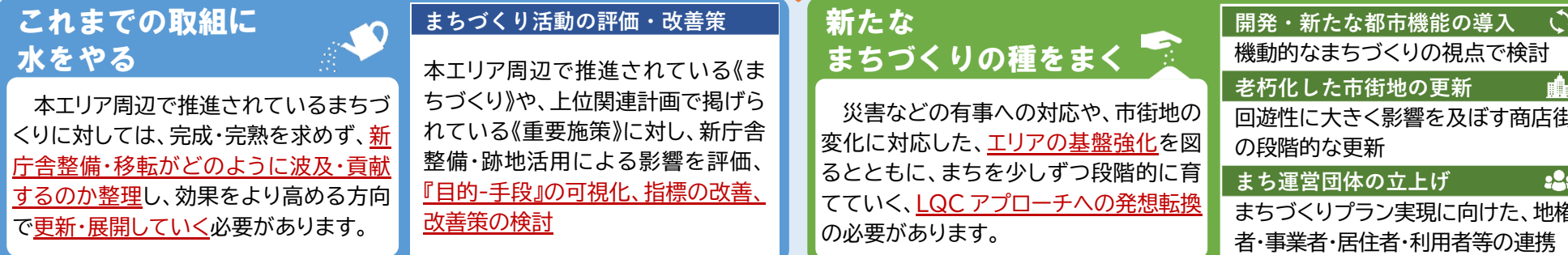
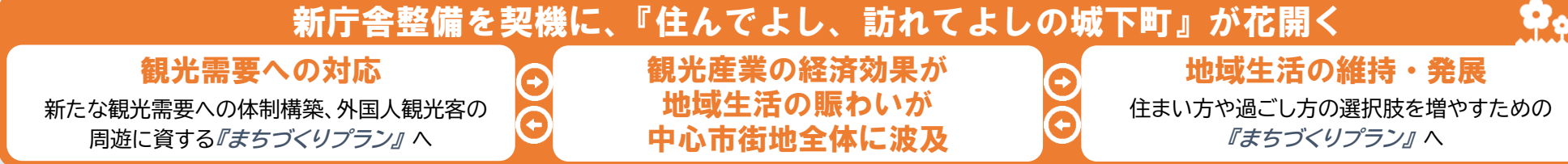
- ・ 施設計画・手法等を含む提案内容については、事業者が仮説として示したものです。

提案書概要版

【テーマ1】新庁舎の整備・移転を契機とした新たなまちづくりの方向性の考え方

『九州中央の広域交流拠点都市』として、『TSMC 進出やインバウンド需要』に順応・対応した更なる発展

- 熊本市は、これまで、**九州の中心的役割**を担ってきたと認識。
- TSMC 進出による影響(雇用創出、住宅需要供給のバランス等)、外国人宿泊者数の増加によるオーバーツーリズム等の地域生活への影響に対し、**地域生活の維持・発展を目指した**適切な順応・対応が必要です。



『熊本都市圏全体の経済成長を牽引する重要拠点』として、『誰もが笑顔になれるまちづくり』へ

- 中心市街地の核で行われる新庁舎整備を契機としたまちづくりは、課題の解消に加え、**これまでの取組・活動を相互につなぎ、相乗効果を生み出す**必要があります。
- 大きくまちが変わる転換期として、**市内・市外の立場でまちのあるべき姿を整理し、『誰もが笑顔になれるまちづくり』の在り方・関わり方**の検討が必要です。

【テーマ2】中心市街地の現状把握の手法と課題解決に向けた考え方

■ 課題を仮説的に調査・検証

- 調査項目を《①人》《②地域》《③社会》に区分し、段階的に全体像を把握します。
- また、各調査項目において、『住民』と『来街者』の両軸の視点を設定します。

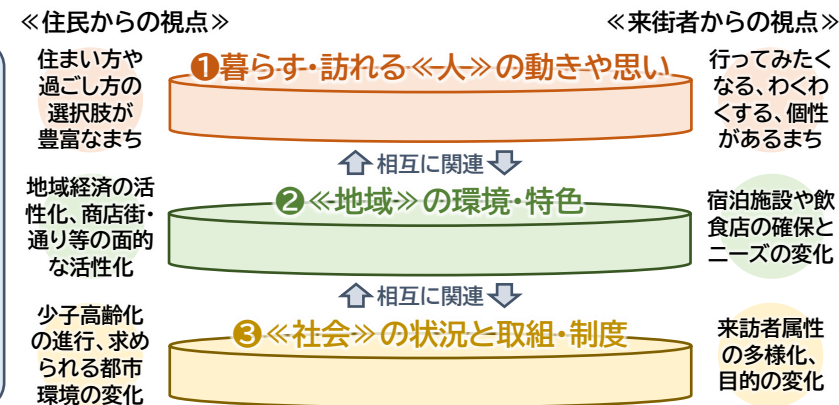
■ 課題解決手法の提案

- 検証した課題の解決に向け、『目指すべきまちづくりの在り方』の観点からの手法を用いることで、**新庁舎整備・跡地活用の足並みが揃い、効果が相互作用**するまちづくりを実現します。

想定される課題(仮説)

- 生活利便性が担保された機能集積と来街者への受け皿確保
- 地域経済の維持・発展に向けて面的にぎわいと経済効果の向上
- 社会変化に伴う様々な変化への対応

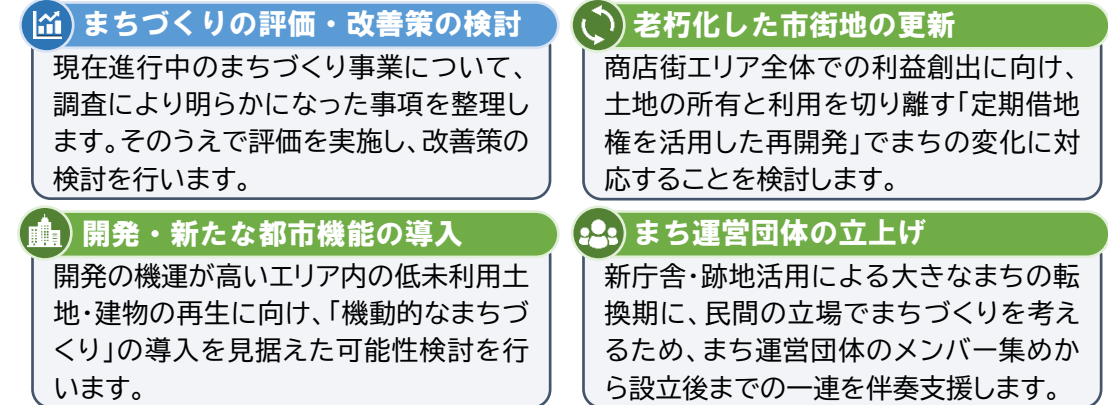
現状把握の区分・視点 / 仮説の検証



目指すまちづくりの在り方



課題解決に向けたまちづくり手法



【テーマ3】現庁舎跡地活用方針の考え方

■ 中心市街地における【新庁舎整備予定地周辺】及び【現庁舎跡地】が担うべき役割の確立

【新庁舎整備予定地周辺】地域サービス機能の集積

- ・新庁舎の整備予定地周辺には、市民ホール、集合住宅等の**地域生活を支える機能が集積するゾーン**となっています。
- ・加えて、新庁舎の整備によりさらなる地域サービス機能の強化が予定されています。

《住民から見たポテンシャル》

- 市民ホールや医療機能、花畑広場等の地域生活を支える機能の集積による高い生活利便性
- 新庁舎の整備による、行政機能の移転・地域サービス機能のさらなる強化
- 道路空間活用等の滞在快適性向上への取組の増加

《来街者から見たポテンシャル》

- 周辺都市や熊本空港と、熊本市の中心市街地をつなぐバスターミナルによる広域ネットワークの形成
- サンロード新市街への入り口に隣接



【現庁舎跡地】地域・来街者の拠点となる優れた立地

- ・現庁舎周辺には、熊本城等の観光名所が位置するほか、**商業・ビジネスの集積するゾーン**となっています。

《住民から見たポテンシャル》

- 電車通りに面する、高い交通利便性
- 主要な生活サービス施設(新庁舎、郵便局、百貨店等)への高いアクセス性

《来街者から見たポテンシャル》

- 観光名所である熊本城への高いアクセス性
- 遮蔽物のない優れた景観
- 多様なコンテンツを持つ複合施設や商店街の集積
- オフィス、ビジネス拠点の集積
- 電車通りに面する、高い交通利便性
- ホテル等、インバウンドに対する再開発の高まり

来街者・インバウンドの受け皿として、**地域の課題解決・魅力向上に貢献**する役割が求められます。

■ 現庁舎跡地への導入機能の検討において重視する観点

観点① / 跡地整備後の地域によるまちづくり運営へスムーズに繋げる

- 検討初期の段階からまちづくりの担い手**となりうる人材とともに検討を進め、現庁舎跡地における施設整備後、スムーズに地域運営につなげることが重要と考えます。
- 後戻りのない着実で柔軟な事業スキームの構築**がまちづくりに必要と考えます。

観点② / 導入機能の実効性を重視する

- 現庁舎跡地を活用した施設により、経済効果やにぎわいの創出・波及効果を発現させることが必要であり、**想定される機能について、地域ニーズへの柔軟な対応、市場性の担保**について検討を進めることが重要と考えます。

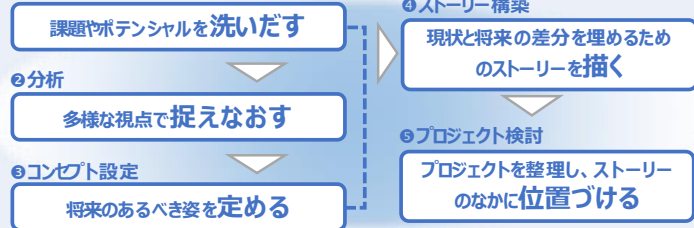
■ 導入機能の検討における具体的な手法

- (1) ワークショップの開催によるニーズ把握 / まちづくりの下地作り
- (2) 時間軸・役割分担を踏まえた事業スキームの提案
- (3) 想定される機能の実効性を検証する多段階サウンディング調査
- (4) 『機動的なまちづくり』をキーワードとした跡地活用事例の収集

市庁舎周辺エリアを新しい視点で多面的に捉えなおし、庁舎・跡地の整備の効果を最大化するストーリーを明らかにします

- ✓ 市庁舎周辺エリアは、多くの課題と同時に大きなポテンシャルを有しており、庁舎整備・跡地活用を契機とした新しいまちづくりの成否は、市民の暮らしや経済も含めた、市の今後の姿に強いインパクトを与えます。
- ✓ 本業務では、新しい視点からエリアの目指すべき姿を再設定し、その実現に向けたストーリーを構築するとともに、各プロジェクトの役割を整理し、新たなまちづくりのための戦略として取りまとめます。

①現状把握



●コンセプト（例）

地区間が連携する
スムーズなまちづくり

あみなおす

熊本城地区

熊本城

更新

通町筋・桜町周辺地区

更新

更新

新町・古町地区

サクラマチ

更新

熊本駅前

熊本駅周辺地区

運動したプロジェクトによる
ボトルネックの解消／
魅力的な機能導入

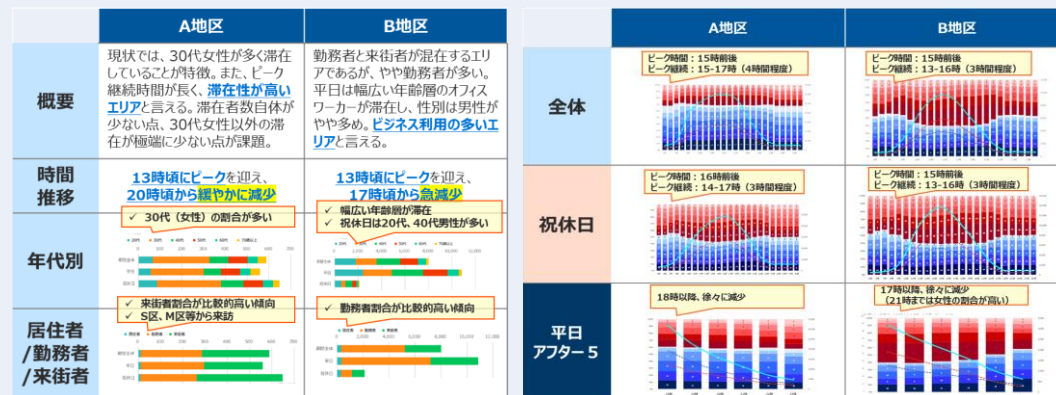
波及
させる

プロジェクトを契機とした
まちづくりの誘導

あらゆる人にとって移動しやすいまち（Smooth）／よりよく生まれ変わるまち（Regenerative）

市現庁舎跡地活用をターニングポイントとした戦略の実現にむけ、強い目的や適切な仮説を持ったうえで、まちの動向の把握・分析を行います

- ✓ 将来のプロジェクトによりどのような形で課題の解決やポテンシャルの顕在化を行うべきかを整理したうえで、その実現のためのストーリーの構築や効果の検証に必要なデータについて重点的に把握・分析します。
- ✓ 現庁舎跡地活用の効果を最大限に発揮するためには、エリアにおける分断の解消が特に求められることから、人流データやアンケートを中心に、分断の状況や解消の可能性について明らかにします。



● 人流データ分析（例）

アンケート調査概要	
調査対象	● Webアンケート会社登録のモニターを対象 ● 市民、市外からの通勤通学、観光客を対象に合計3,000人程度のサンプル数の調査を2回実施予定。 ● 居住者、勤務者については、スクリーニングにより一定程度日常的に中心市街地に訪する人を抽出 ● 来訪者についても、実施条件を中心市街地への来訪頻度の設問等で対象者を抽出
主な調査項目	エリアの利用の実態 ・ 属性／目的／頻度／利用交通機関／滞在場所／滞在箇所数／滞在時間 等 エリアの課題 ・ 交通に関する課題／施設等滞り場所に関する課題／不足機能／まちの更新に関する課題／観光施策の課題 等 庁舎周辺まちづくりについて ・ 新庁舎整備に期待する事項／跡地活用に関する事項／エリアマネジメントを含むソフト施策の需要／デッキ整備等のハード整備の需要 等

「現庁舎跡地活用に向けた10年」と「完成を機とした10年」それぞれの戦略を策定し、その実現に向けたプロセスを共有します

- ✓ 不動産開発事業を取り巻く環境厳しく、現庁舎跡地活用事業を望ましい姿で実施するための条件等についても検討を行う必要があります。
- ✓ 跡地活用事業の内容（導入すべき都市機能等）について検討したうえで、事業実施までに必要な施策、跡地活用を契機に実施していくべき施策を明確化します。

■導入用途（案）、留意点など

優先的に検討すべき機能 ● 高付加価値旅行者向けホテル（いわゆるラグジュアリーホテル） ● 国際会議を見据えたMICE拠点	
空間構成上の配慮 ● 様々な主体の目的地となる機能。交流のための広場・ホールその他イベントが開催される拠点性も求められる。 ● ウォーカブルなまちの形成に向け、庁舎跡地を起点としたデッキ整備等も一案として考えられる。	

■ 戦略イメージ

当面解決すべき課題	現庁舎跡地活用に向けた10年の戦略	完成を機とした10年の戦略
中心市街地の分断解消	デッキ等の整備によるウォークアブルな空間構築 一体的なエリアマネジメントによる回遊性の向上	✓ 新庁舎・現庁舎跡地を新たな核とした回遊性の向上に向けた空間面・ソフト面の充実
都市機能の更新・再生	新庁舎整備による市民の交流拠点の形成・成熟化 既存不動産の建替及びリノベーションが進む環境の構築	✓ 市民から富豪・富裕層及び高度ビジネスマンまでが広く上通・下通を楽しむことができる空間・体制の創出
まちの目的性の強化	国内旅客増に向けたイベント誘致 国際・国内会議増などのMICE施策展開 インバウンド向け高度コンテンツの開発	✓ 不動産環境の改善を契機とした既存市街地の再生 ✓ 国内旅客が集う目的となるイベント・コンテンツの多様化・高度化
滞在性の向上	高単価の宿泊需要を底支えする海外旅客（宿泊客）の確保に向けた取組 外資系ホテルチェーン誘致に向けた取組	✓ 宿泊需要の高まりを踏まえた多様なホテルブランドの充実

現庁舎跡地活用の実現に向けた困難を越えるための戦略を将来からのバックキャストで検討

		令和7（2025）年度												令和8（2026）年度											
		6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2			
(1) 基礎調査・分析	人流調査（アンケート含む）	実施														(追加検討)		STEP⑤追加検討							
	その他調査・分析	実施																必要な検討を行い、プランの具体化を図る							
(2) まちづくりの方向性等の検討・整理	別委託との調整	STEP① 仮説構築			実施		STEP③		継続的に実施								STEP⑥		とりまとめ		STEP⑦				
	地権者等ヒアリング	既往調査、新規情報をともに課題・ポテンシャル等についての仮			1回目		概略		とりまとめ								2回目		とりまとめ		広報				
	市民等アンケート				1回目												2回目								
(3) 跡地活用方針	計画検討				概略												本格検討								
	事例調査・ヒアリング				1回目												2回目								
(4) 熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）	市民意見聴取	STEP② 仮説検証					概略				STEP④調整						プラン								
	策定	人流調査、アンケート、ヒアリング等をおして仮説を検証					概略				庁舎基本計画その他の検討との整合性を確認						プラン								
(5) 広報・意見聴取																	検討		実施						

■業務スケジュール（案）