

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 基本仕様書（案）

1 委託概要等

（1）適用

本仕様書は「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」に適用する。

（2）履行場所

熊本市中心市街地他

（3）履行期間

契約締結日から令和9年（2027年）2月26日（金）まで

（4）業務目的

本業務は、庁舎整備を契機としたまちづくりを進めるにあたり、まちづくりの基本的な考え方、現状・課題の整理、取り組むべき施策等の検討を行い、“熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）”作成について、必要な支援業務を行うことを目的とする。

2 業務内容

次の項目について整理し、熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成に必要な検討の支援を行うこと。

（1）基礎調査・分析

新庁舎（本庁舎及び中央区役所）及び現庁舎跡地を中心としたエリアにおいて、以下の調査項目による現状把握、将来予測を行い、新庁舎整備と跡地利活用にあわせて解決すべきまちづくりでの課題を抽出すること。なお、具体的な調査範囲は、市と協議の上決定する。また、受託者からの提案により、まちづくりの観点から、新たな調査項目等を加えることができる。

1) 市関連施策の整理

2) 土地利用現況

ア. 土地利用現況

イ. 建物利用現況・構造・建築年数など

ウ. 建物の実容積率、実高さ

エ. 低層部の用途

オ. ホテル、オフィス、商業、住宅等の実態

カ. 地価、賃料、空室率などの推移

3) 人口動態、産業動態

- 4) 観光資源（景観含む）、地歴
 - 5) 緑空間（緑の定義に関しては「熊本市緑の基本計画」を参照すること）
 - 6) 交通・歩行環境（中心市街地へのアクセス（広域・周辺）など）
 - 7) 市民・観光客の人流調査・分析
 - ※7)の実施にあたっては、中心市街地における人流動向の把握と新庁舎（本庁舎及び中央区役所）及び現庁舎跡地を中心としたエリアの市民・観光客等の具体的な動線等の把握・分析を行うこと。
（例：新庁舎から県道熊本高森線（通称電車通り）を横断し、中心商店街へ向かう人の動線、通行量の実態）
 - 8) 市民・観光客への人流等に関するアンケート調査（調査地点、調査期間、調査項目等については市と協議の上決定する）
 - ※調査地点、調査期間の想定：新庁舎（本庁舎及び中央区役所）及び現庁舎跡地を中心としたエリア内の4～5カ所において、3日間程度想定
 - 9) 交流人口（観光動向、MICE、イベント等開催時の比較など）
 - 10) 法規制（景観・形態・誘導規制など）
 - 11) R6年度に実施したサウンディング市場調査（R6年（2024年）10月25日公告）（以下「R6サウンディング市場調査」という。）の結果の取りまとめ及び整理・分析・提案
- ※ 1) から 11) までの各調査項目の調査・分析にあたっては、本市より提供する以下のデータも活用するとともに、受託者が必要とするその他のデータについても、本市が提供可能と認めた場合は提供できるものとする。
- ・都市計画基礎調査（R3年）
 - ・建築計画概要書データ（過年度分）
 - ・中心市街地空き店舗等調査業務（R6年）
 - ・熊本市緑の基本計画（R3年）
 - ・交通量等調査結果（過年度分）
 - ・中心市街地における既存人流調査結果（R5年）
 - ・歩行者通行量調査の結果（過年度分）
 - ・熊本市観光統計・熊本市観光動向（過年度分）

(2) まちづくりの方向性等の検討・整理

(1)の基礎調査により抽出した課題等をもとに、まちづくりの方向性、跡地にふさわしい都市機能の考え方を整理・検討すること。なお、検討にあたっては、1)の検討、2)の反映、3)及び4)の意見聴取を行うこ

と。また、受託者からの提案により、新たな検討項目等を加えることができる。

1) 検討項目

- ア. 現庁舎跡地等の利活用により創出される賑わいを中心市街地に波及させるための回遊性向上施策の方向性及びその実現にかかる手法、課題、費用対効果（手法ごとの比較）等
- イ. 中心市街地の老朽建築物の更新を図るための有効な手法、課題等
- ウ. まちづくりの観点から中心市街地に導入（誘導）すべき都市機能の整理及びその実現にかかる有効な手法、課題等
- エ. 本市が実施するサウンディング市場調査の結果及び（1）の調査結果を踏まえた開発の機運が高いエリア
- オ. エのエリアの開発の方向性及びその実現にかかる手法、課題等

2) 別委託にて行う検討項目の反映

別途実施している「熊本市新庁舎整備基本計画策定及び基本設計・実施設計等業務委託」等、本市が別委託にて検討を行う、新庁舎周辺部の回遊性向上、賑わい創出等の検討項目については、その検討結果を整理し、「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）」に反映すること。

（検討項目の例）

- ・新庁舎・区役所への良好なアクセス（公共交通（バス・市電）の停留所等の移設可能性の検討）
- ・新庁舎の建物内及び敷地内の空地におけるまちの賑わい機能 等

3) 地権者等へのヒアリング実施にかかる支援

（1）の基礎調査の対象エリアにおいて、必要に応じて実施する地権者等へのヒアリングや追加調査への支援を行うこと。（ヒアリング先の整理、調整、ヒアリング後の整理・分析等）等

4) 意見聴取の実施

庁舎周辺まちづくりに関する意見聴取のため、検討段階における、アンケート調査（2回程度）の実施、分析等

※アンケートは、市民（満18歳以上2000人）、本市への通勤・通学者、観光客など、3つ程度の属性を対象とする。

※アンケート項目・手法、具体的な対象については、委託者と協議の上決定する。

(3) 庁舎跡地にふさわしい都市機能の調査・可能性の整理（跡地活用方針）

(1) の基礎調査の結果や、跡地利活用に関する R6 サウンディング市場調査等を踏まえ、跡地にふさわしい都市機能・都市空間の考え方や可能性の整理を行うこと。なお、検討にあたっては、2) の意見聴取の結果を踏まえること。また、受託者からの提案により、新たな検討項目等を加えることができる。

1) 検討項目

- ア. 誘導用途の導入を前提とする事業スキーム案の収支シミュレーションによる比較検討・課題整理・対応策等
- イ. 「定期借地」の実現性等
- ウ. 「土地売却」、「定期借地」それぞれの場合の市への歳入予測、課題等（歳入予測については、不動産鑑定の手法を踏まえて行うこと）
- エ. 都市計画制度等を活用した形態規制・誘導用途の手法等（高さのシミュレーション含む）

2) 意見聴取の実施

- ア. 上記、検討段階における、必要に応じて市が実施するサウンディング市場調査（1～2回）の支援を行うこと。なお、調査にあたっては、サウンディング先の提案、調整、サウンディング同席、サウンディング後の整理・分析等を行うこと。
- イ. 他都市における庁舎等の公有地の跡地利活用にかかる検討経緯の調査・ヒアリング（3～5事例程度）

(4) 熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）の検討支援

次の策定スケジュールに合わせ、「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）」の検討支援を行うこと。

【策定スケジュール（予定）】

[2026年（令和8年）1～2月]

- ・庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）概要の市民意見聴取

[2026年（令和8年）2～3月]

- ・庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）概要の策定

[2027年（令和9年）1～2月]

- ・庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）の市民意見聴取

[2027年（令和9年）2月末]

- ・庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）の策定

1) 付議資料等の作成

「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）の検討委員会」に付議する資料作成、議事録作成、報告書のとりまとめを行うこと。

※「庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会」は、年4回程度開催予定

2) 「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）」の策定に関する会議・打ち合わせ等への参加

委託者が必要と判断したときは、本市開催の会議、打ち合わせ等に参加し、専門的な見地から意見を述べ、提案を行うこと。

3) 補足調査・分析の実施

本業務委託仕様書（1）、（2）、（3）及び（4）の2）の結果を踏まえ、必要な調査・分析を補足的に行うこと。

4) 熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）のとりまとめ

本業務委託仕様書（1）、（2）、（3）の結果及び（4）の3）の補足調査・分析の結果を踏まえ、本市の目指すべき将来の姿を、「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）」として取りまとめるとともに、新庁舎等の基本計画に反映すべき事項（本庁舎の竣工までに整備が必要な事項等）として取りまとめること。

（5）広報・意見聴取

熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）及び跡地活用に関して、市民や民間事業者等、対象に応じた有効な広報及び意見聴取手法を検討し、実施支援を行うこと。なお、これらの手法については、本市の今後の庁舎周辺まちづくりに対して、広く興味や啓発を促すものとし、具体の手法については、受託者からの提案に基づき、市と協議の上決定する。

3 成果品

(1) 成果品製本

【庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）】

(A4版) 500部

【庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）概要版】

2000部

(2) 2.（5）で作成した広報資料

各500部

- (3) 上記電子データ（CD-R）一式 2部
 (4) その他関係資料 一式

(5) 債務負担行為に係る特記事項

本業務に係る契約は、債務負担行為を伴うものであるため、各会計年度における業務委託料の支払額の割合は次の表のとおりとし、部分引き渡しの対象となる業務の検査合格をもって支払うものとする。

| 会計年度 | 部分引渡しの対象となる業務 | 支払予定額 |
|-------------------|---|-----------------|
| 令和7年度 (2025年度) | ・ 2(1)中心市街地の基礎調査 ・ 熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称） （中間） | 業務委託料の 50%以内 |
| 令和8年度 (2026年度) | 熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称） （最終） | 業務委託料の 50%以内 |

4 業務実施に当たっての留意事項

- (1) 受託者は、業務の実施に当たり、本仕様書に基づくとともに、関係法令等を遵守すること。
- (2) 受託者は、契約締結後 10 日以内に業務計画書を提出し、委託者と打合せを行うこと。
- (3) 受託者は、業務中に知り得た秘密について、第三者に一切漏らしてはならない。これに違反した場合は、契約書に基づき、契約の解除を行うほか、損害賠償を求めるものとする。
- (4) 受託者は、業務の実施にあたり、定期的に委託者と協議を行うほか、検討の進捗段階など、必要に応じて委託者又は受託者からの要請に基づき、適宜協議を実施すること。
- (5) 受託者は、本業務の履行にあたって、契約書及び本仕様書に明記のない事項が生じた場合や、疑義が生じた場合は、速やかに委託者と協議を行うこと。
- (6) 成果品や本業務にて作成したすべての図、表、データ等に関する一切の権利は、全て委託者に帰属する。また、受託者は委託者に無断でこれらの使用、貸与及び公表等を行ってはならない。
- (7) 業務の実施に必要なデータ等は受託者が収集・整理等を行うこと。庁内照会等が必要な場合は、受託者は照会の目的・項目・調査票を作成の上、事前に委託者と十分に協議すること。

- (8) 委託者は業務の履行に当たり、保有する資料の提供を必要に応じて行う。
- (9) 業務の遂行に当たり、委託者が受託者に貸与する資料等については、受託者の責任において管理し、その取扱いは十分注意すること。また、業務完了後は速やかに返却すること。
- (10) その他、委託者との協議において、委託者が必要と認めるものについて整理すること。

以上