

現庁舎跡地利活用等に関するサウンディング型市場調査概要

- 〔目的〕 新庁舎等の整備を契機としたまちづくりを進め、現庁舎跡地の利活用や、周辺のまちづくりについて検討を進めるため実施するもの。
- 〔期間〕 令和6年10月25日から令和7年4月30日
- 〔参加事業者〕 22法人21グループから提案（A部門：15グループ、B部門：6グループ）
A部門：デベロッパ、ゼネコンなどの事業者（法人又は法人のグループ）で類似事業やまちづくり等の実績を有する者。
B部門：新庁舎、新区役所、現庁舎跡地周辺(概ね中心市街地エリア内とする)に土地、建物等を所有する者で、これらを活用したまちづくり（建替え計画等）の意向をもつ者。

I. 現庁舎跡地の利活用について

①事業コンセプト

- ・熊本城、歴史、文化を活かした場所
- ・まちのシンボル、新たなランドマークの創出
- ・にぎわい・観光の拠点
- ・国内外のゲストを迎えるのにふさわしい上質な空間
- ・都市機能の拡充
- ・新たな価値を生み出すビジネス拠点

- ・国際的に知名度の高いホテルの誘致
- ・まちと城の結節点を活かした回遊性の強化
- ・市民の憩いと交流の場の創出
- ・地域経済の活性化、経済波及効果の向上

③都市のブランド力を向上させ、地域経済の活性化に資する用途とその実現可能性

⑥施設用途の組み合わせ

- ・立地のポテンシャルを最も活かせる「ハイクラスホテル」を軸とした複合施設の提案多数。
- ・ホテルとの組み合わせとしては、「オフィス」、「図書館、広場」、「商業」、「住宅」など。

◆ホテルについて

- ・熊本市観光需要の戻り、高い客室稼働率の一方で、高付加価値旅行者向けホテルが少ない等の背景から「ハイクラスホテル」の誘致可能性は高い。
- ・より高いクラスを誘致するには、熊本らしさを活かした観光施策との組み合わせが重要。
- ・バンケット機能や住宅との複合を許容されると事業が成立しやすい。
- ・外資系ホテルは所有と運営を分離する形態が多く、継続的な運営の担保が課題。
- ・外資系ホテルと地元の連携により地域経済の活性化を図ってはどうか。

※ ホテルとの組み合わせ用途について

ア) オフィス

- ・キーとなる企業の誘致と合わせた検討が重要。起業誘致施策の強化をはかり、産業創造拠点の形成を目指してはどうか。

イ) 商業

- ・中心商店街等との客層が重複しないような店舗を導入が必要。

ウ) 図書館について

- ・ホテルなどの上質な空間に合い、市民にも喜んでいただけるコンテンツとして導入してはどうか。

カ) その他 老朽化している市施設などを集約してはどうか。

エ) 広場・公園

- ・P-PFIなどの制度を活用して、市民や観光客などが利用できる広場やオープンスペース等を設けてはどうか。
- ・建物の上部を活用する手法や敷地の一部を広場とするなどの組み合わせの提案もあり。

オ) 住宅

- ・住宅を許容することで事業成立性が高まるので事業者の参入意欲を高めることにつながるとの提案多数。
- ・住宅とホテルの間の機能として長期滞在型のサービスアパートメントを導入してはどうか。

1. 現庁舎跡地の利活用について

⑤用途を踏まえた定期借地の可能性について（定期借地料、定期期間）

〔総論〕

- ・事業者としては売却のほうが事業成立しやすいが、この立地であれば定期借地でも成立すると思われるという意見多数。
- ・一方で、建設費が高騰している現状では、建築にかかる原価が収益を上回る可能性が高く、定期借地の実現性は低いとする意見もあり。

〔定借期間〕

- ・借地期間は長いほうがよい。概ね70年の提案が主流。
- ・定借期間の残期間が短くなったときに、施設のクオリティの低下が懸念されるとの意見あり。

〔定期借地料〕

- ・定期借地料は、用途、規模、建設コスト、収益率等によって決定するため、現時点での算定は難しいのとの意見多数。
- ・敢えて借地料を下げインパクトのある企業を誘致することでエリア価値をあげ、その他の企業が追随したくなる仕掛けをしてはどうか。

⑦施設規模・高さ

- ・事業性を重視するとホテルや住宅用途には高さが欲しいが、市の象徴的な場所であり、景観を著しく阻害する施設は市民等に受け入れられにくく、かつエリアの価値も下げるという意見多数。
- ・施設の規模は、公募要件等がある程度分かった時点にならないと試算しにくいという意見多数。

⑧⑨現庁舎跡地内の既存施設、地中構造物（杭・基礎など）の取扱いについて

- ・地下構造物は土留めに使うなど有効活用を行いたい、また、撤去できない地下構造物や工作物等があったとしても、設計や整備上の工夫で対応するという意見多数。

⑩必要な事業者公募期間について（提案用途の誘致期間・事業パートナー結成など実現性の高い提案を行うための期間）

⑪現庁舎跡地の活用に必要全体事業スケジュール

- ・公募期間は、半年から1年前程度必要だが、早すぎても事業計画が組みにくいという意見多数。
- ・併せて、検討や導入用途側との調整機関として、公募の3から5年前から準備が必要であり、この時期頃までに大まかでも市の方針を示してもらえると円滑な誘致が可能とする意見多数。

②事業スキーム

公募要件等によってさまざまなスキームが検討されるため、現時点ではアイデア・参考ベースでの提示。

- ・SPCで土地・建物を取得
- ・周辺地権者との協議が整えば共同建替え（任意又は法定再開発）
- ・デベロッパーの開発意欲を促進するため不動産の小口証券化図ってはどうか。
- ・外資系のホテルは、運営委託かフランチャイズで参画
- ・公共施設を導入する場合、PFI、BTコンセッションなど

I. 現庁舎跡地の利活用について

⑫事業を行う上での課題

- ・ 工事費の高騰
- ・ 公募まで期間が長いので、社会環境の変化について予測がつきにくい。

⑬行政側に求めること（規制緩和、支援制度など）

〔用途・定期借地料〕

- ・ 工事費が高騰しているので補助金の導入予定があると事業が成立しやすい。又は、住宅など収益性の高い用途を許容してほしい。

〔高さ〕

- ・ 事業性を鑑み一定程度の高さ制限の緩和は欲しいが、エリア価値など長期的な視点で考えると、景観上適正な規模に抑えるのがよいという意見多数。

〔公募要件〕

- ・ 公募要件に建物譲渡の制限を加えないでほしい。
- ・ 工事費の高騰などにより条件が変動した場合について、借地料、用途構成の変更を協議できるようにしてほしい。
- ・ 地域経済の活性化、事業への責任の観点から、地元企業の参入を必須要件にしたほうがいい。

〔補助金〕

- ・ 土地取得や建設費に対する補助金が最も事業者に対する効果が大きい。
- ・ スタートアップ事業者やホテルオペレーターへの支援など家賃補助や税金の減免なども有効。

II. 新庁舎、現庁舎跡地周辺のエリアのまちづくりについて

- ・ 跡地におけるランドマーク施設の開発を成功させることで、周辺エリアへの波及に広がる。
- ・ ランドマーク施設は“最先端ハイグレードオフィス”、“ラグジュアリーホテル”など、対象地域に前例のない施設であることが必要。
- ・ 他都市では、周辺エリアのリース料の水準を大きく越したハイグレードオフィスの開発に成功。これを契機に周辺にもハイグレードオフィスの開発が進行中。（ホテル、商業などでも同様）
- ・ 建設費に対する補助や、「都市再生緊急整備地域」の指定など、開発事業者のインセンティブを引き出す施策を実施してはどうか。

- ・ 現庁舎跡地を基本としながら、他の街区を玉突きで開発することも手法の一つとしつつ、観光的魅力と都市機能の拡充を図ってはどうか。
- ・ 熊本城の景観を維持するため高さは抑える。
- ・ 現庁舎跡地は国際的にも知名度の高いホテル・新規のオフィス機能を導入する。
- ・ 一方の街区にはホテル・サービスアパートメント・住宅等を導入する。

- ・ オフィス等には、従業員の通勤や業務利便性等の観点から「駅からのアクセス」が重要な要素となる。
- ・ 首都圏はもとより福岡市においても、地下鉄から直結するオフィス等については、相対的に高い賃借料で取引される。
- ・ エリアの価値を高めるためには、施設単体の整備だけでなく、交通インフラの充実及びアクセス性の向上と合わせた取組みが重要。
- ・ 容積緩和について、短い期間に一定の用途に偏ってボーナスを与えると、同じような用途が過剰に供給され、空室が増えたり、まちの魅力が低下したりすることが懸念される。ゾーニングや期間を分ける、用途を組み合わせるなどの工夫が必要。

B部門：新庁舎、新区役所、現庁舎跡地周辺(概ね中心市街地エリア内とする)に土地、建物等を所有する者で、これらを活用したまちづくり(建替え計画等)の意向をもつ者。

・地権者の特定ができない範囲にて公表

◆事業概要

- ・自己所有の不動産、市有地を含む複数街区の開発を想定
- ・用途は、オフィス、商業、駐車場などを想定しているが検討中

◆課題

- ・街区内地権者との合意形成
- ・借家人交渉

◆行政に求めること

- ・計画に応じた柔軟な高さ・容積率の緩和
- ・借家人への補償に関する支援

◆事業概要

- ・自己所有ビルの建替え。用途等は検討中。

◆課題

- ・不動産価値高騰・工事費高騰等により事業費回収が厳しく事業に踏み切れない。

◆行政に求めること

- ・イニシャルに対する財政支援があれば、資金回収が早まり事業判断がしやすい。
- ・工事費が高騰しているので、収支のバランスをとるために容積率や高さの緩和がほしい。
- ・床が埋まることが大事。市からの低層部の商業やイノベーション施設の導入にかかる支援がほしい。

◆事業概要

- ・高齢化社会、ウォークアブル施策と合致することからまちなか居住の推進を提案

◆課題

- ・駐車場、駐輪場の附置義務による収益性の低下
- ・工事費の高騰

◆行政に求めること

- ・まちなか居住への緩和（高さ・容積）を検討してほしい。
- ・固定資産税の緩和
- ・ファミリー用住宅への補助、工事費に対する補助、家賃補助

◆その他

- ・魅力あるまちづくり・エリア価値の向上に力をいれてはどうか。

- ・建替えの緊急性はないが、共同建替え、再開発等周辺整備の計画があれば、協力を検討したい。