

第1回 庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会  
次第

日時：令和7年4月21日（月）13:00～

場所：熊本城ホール 3F A2 会議室

1 開会

2 委嘱状交付・市長挨拶

3 会長選任

4 議事

（1）（仮称）庁舎周辺まちづくりプランについて

（2）その他

5 閉会

第1回 庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会 委員名簿

（敬称略・五十音順）

| 種別    | 分野         | 氏 名   | 団体・役職名                           | 備考 |
|-------|------------|-------|----------------------------------|----|
| 学識経験者 | 都市計画       | 岸井 隆幸 | 日本大学 名誉教授<br>一般財団法人 計量計画研究所 代表理事 |    |
|       | まちづくり      | 国吉 直行 | 横浜市立大学 客員教授                      |    |
|       | 都市防災       | 菅野 拓  | 大阪公立大学大学院 文学研究科 准教授              |    |
|       | 建築設計・まちづくり | 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       |    |
|       | 建築設計       | 藤本 章子 | 熊本大学大学院 先端科学研究部 助教               |    |
|       | 都市景観       | 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       |    |
|       | 交通施策       | 吉城 秀治 | 熊本大学 くまもと水循環・減災研究教育センター 准教授      |    |
| 関係団体  | 公共交通事業者    | 高田 晋  | 共同経営推進室 室長（熊本都市バス 代表取締役社長）       |    |
|       | 中心商店街      | 田原 誠也 | 熊本市中心商店街等連合協議会 会長                |    |
|       | 経済界        | 野田 珠実 | 熊本経済同友会 副代表幹事                    |    |
|       | 経済界        | 原山 明博 | 熊本商工会議所 専務理事                     |    |
| 行政機関  | 熊本県        | 富永 隼行 | 熊本県 企画振興部長                       |    |
|       | 熊本県警       | 舩津 健司 | 熊本中央警察署 交通官                      |    |
| 熊本市職員 |            | 上野 幸威 | 熊本市 都市建設局長                       |    |
|       |            | 木櫛 謙治 | 熊本市 政策局長                         |    |
|       |            | 黒木 善一 | 熊本市 経済観光局長                       |    |

# 熊本市新庁舎整備に関する基本構想

## 基本構想策定の経緯

|         |                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| 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※<br>→現行の建築基準法等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※<br>→現行の建築基準法等が求める耐震性能を有していない<br>※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                                                |

## 現庁舎の現状と課題

### 1 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

### 2 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（3つの視点）

### 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た庁舎とともに、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気軽に市民が集える庁舎整備と、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、現庁舎跡地についても、その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、現庁舎敷地を含む市有地の活用には、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

## 新庁舎の規模・建設地

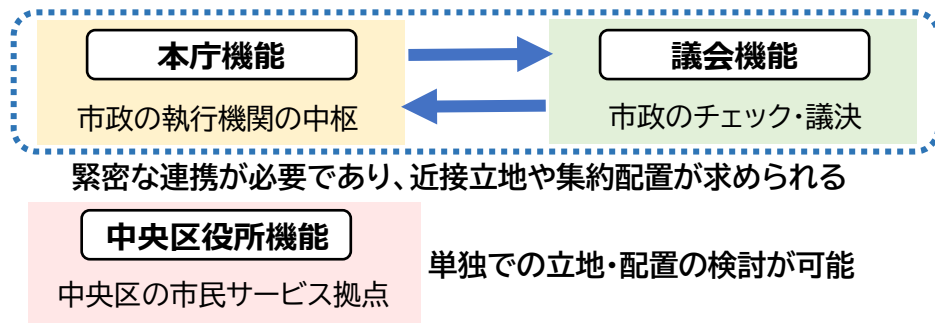
新庁舎の目指すべき姿を踏まえ、必要な延床面積等を次のとおり算出しました。※基本構想段階での概算であり、確定したものではありません

### 1 対象施設・対象職員数

- (1) 建替え(集約)対象施設:現庁舎及び民間ビル3棟で賃借中のフロア
- (2) 対象職員数:約2,850人

### 2 面積算出のポイント及び基本的な考え方

- ・防災関連諸室は、最大級の災害への対応時に必要な職員等の収容人数を想定し、必要な床面積を算出
- ・市民利用スペースは、待合スペース・プライバシーに配慮した相談室の確保、トイレ不足への対応、バリアフリー化などを行うために拡充
- ・市民交流・情報発信など多目的に活用可能なスペース等を創設



### 4 必要延床面積

| 機能              | 新庁舎        | (参考)現庁舎    |
|-----------------|------------|------------|
| 本庁機能            | ※1 45,700㎡ | ※2 34,307㎡ |
| 議会機能            | 6,500㎡     | 6,284㎡     |
| 中央区役所機能         | 7,800㎡     | 4,593㎡     |
| 小計              | 60,000㎡    | 45,184㎡    |
| 駐車場面積(本庁+中央区役所) | 10,300㎡    | —          |
| 合計              | 70,300㎡    | —          |

※1:新庁舎面積には、現庁舎地下駐車場相当1,000㎡を含む

※2:現庁舎面積には、民間ビルで賃借中のフロア分(5,497㎡)を含む

### 3 建設地の選定

本庁舎及び議会棟の建設地については、各候補地の立地特性、建替計画、概算事業費を比較検討し、「NTT桜町」を選定しました。

また、良好な景観の確保、賑わいの観点から、中央区役所は本庁舎及び議会棟とは分けて建設することとし、各候補地を比較検討した結果、「花畑町別館跡地」を建設地として選定しました。

本庁舎及び議会棟の建設地は「NTT桜町」  
中央区役所の建設地は「花畑町別館跡地」とします。



## 新庁舎整備に関する概算事業費

### 1 概算事業費の内訳

| 項目         | 概算事業費            |
|------------|------------------|
| 設計費        | 約20億円            |
| 建設費        | 約360億円           |
| 駐車場整備費     | 約61億円            |
| 土地取得費      | 約70億円            |
| 建物補償費      | 約13.5億円          |
| 現庁舎解体費     | 約90億円            |
| 移転費        | 約1.5億円           |
| 合 計(概算事業費) | 約616億円+ $\alpha$ |

- ・建設費には、現庁舎地下駐車場相当1,000㎡分の駐車場整備費7億円を含む。
- ・「+ $\alpha$ 」:土地取得費・補償費等は、今後、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。また、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。

### 2 財政負担の試算(合併推進債を活用した場合)

| 項目                  |                  |
|---------------------|------------------|
| 概算事業費①              | 約616億円+ $\alpha$ |
| 国補助金・交付税措置②         | 約228億円+ $\alpha$ |
| 跡地利活用による収入③         | 約133億円           |
| 実質的な財政負担<br>(①-②-③) | 約255億円+ $\alpha$ |

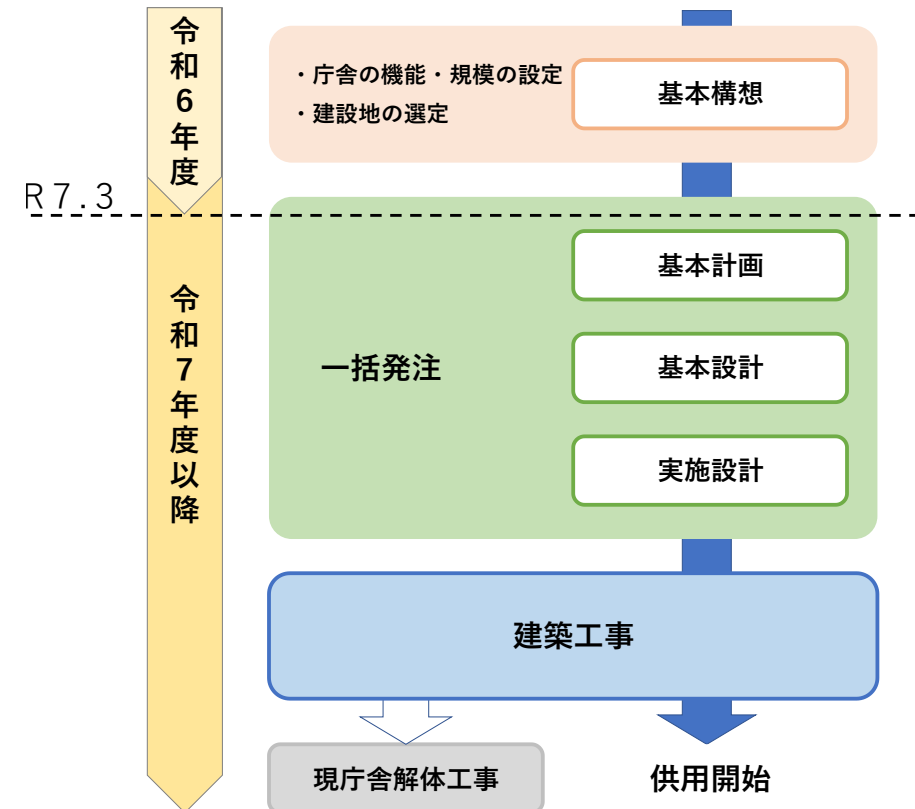
- ・跡地利活用による収入は、売却の場合で試算。

## 事業手法、発注手法

新庁舎整備においては、将来にわたる公共施設の適正管理を見据え、市財政負担の軽減を図りつつ、効果的・効率的な事業を推進していく必要がありますが、本市の財政負担額を最大限軽減するため、基本計画、基本設計、実施設計にかかる委託契約を一括で発注し、合併推進債の活用を目指すこととします。

### 今後の進め方

今後は、本基本構想を基に、新庁舎の規模の精査、事業費の軽減策の検討等を行い、市民の皆様の代表である市議会及び市民の皆様のご意見を伺いながら与条件を整理し、基本計画の策定につなげます。



# 1) 新庁舎整備を契機としたまちづくりについて

## ■本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議 答申(R5.5.30)より



まちづくりの観点からの在り方について、本庁舎が中心市街地に立地している熊本市においては、本庁舎がまちのシンボルとして、まちづくりに与える影響は大きいものとする。そのため、本庁舎施設として交流機能、情報発信などの役割を担いつつも、単体の施設の議論に終始することなく、周辺地域とも一体となった将来のビジョンを描き、その実現に向けて大きな視点で戦略的に推進すべきである。

## ■今後のまちづくりに関する様々なご意見

### < 議会、市民(市民説明会・市民アンケート(R6.4/20～5/13)より) >

- ・将来50年～100年を見据えたまちづくりに期待。
- ・回遊性を高めるためには、安全で快適な歩行空間の確保とともに賑わいの連続性の確保も重要。
- ・まちの活性化を大いに期待するが、熊本城の景観を損わないような配慮も必要。
- ・市民の財産である現庁舎跡地は、売却せず定期借地方式による貸与を前提として計画を進めるべき。
- ・現庁舎跡地の活用にあたっては、従来の常識にとらわれず、様々なアイデアの中から方向性を見出してほしい。
- ・市民の幅広い意見が生まれ、市民一人ひとりがまちづくりに参加しているという機運が満ちることを期待。 など

### < くまもと都市戦略会議(R7.4.2) >

- ・今後、熊本市のまちづくりにおいて訪れることのない千載一遇の好機であることを確認し、この機会を逃さぬよう連携、協力しながら取組を進め、熊本市の国内外における存在感を高め、持続的な発展を目指すことを合意。
- ・周辺のまちづくりについては、市民に喜ばれ、観光客を引き付ける取組や、回遊性の向上、観光資源の活用なども併せて検討していくことを確認。

### 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  
気軽に市民が集える庁舎



出典：川崎市HP(川崎市役所)

### 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

### 周辺の老朽建築物 の建替え促進

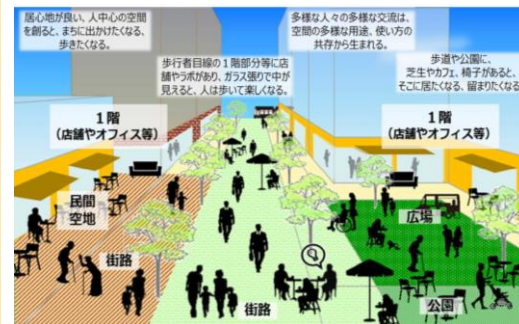
防災機能や避難スペース  
確保、まちの活力向上 等



出典：まちなみ再生プロジェクトHPより

### 賑わい・回遊性向上

誰もが歩いて楽しめる  
まちなかウォークアブル推進 等

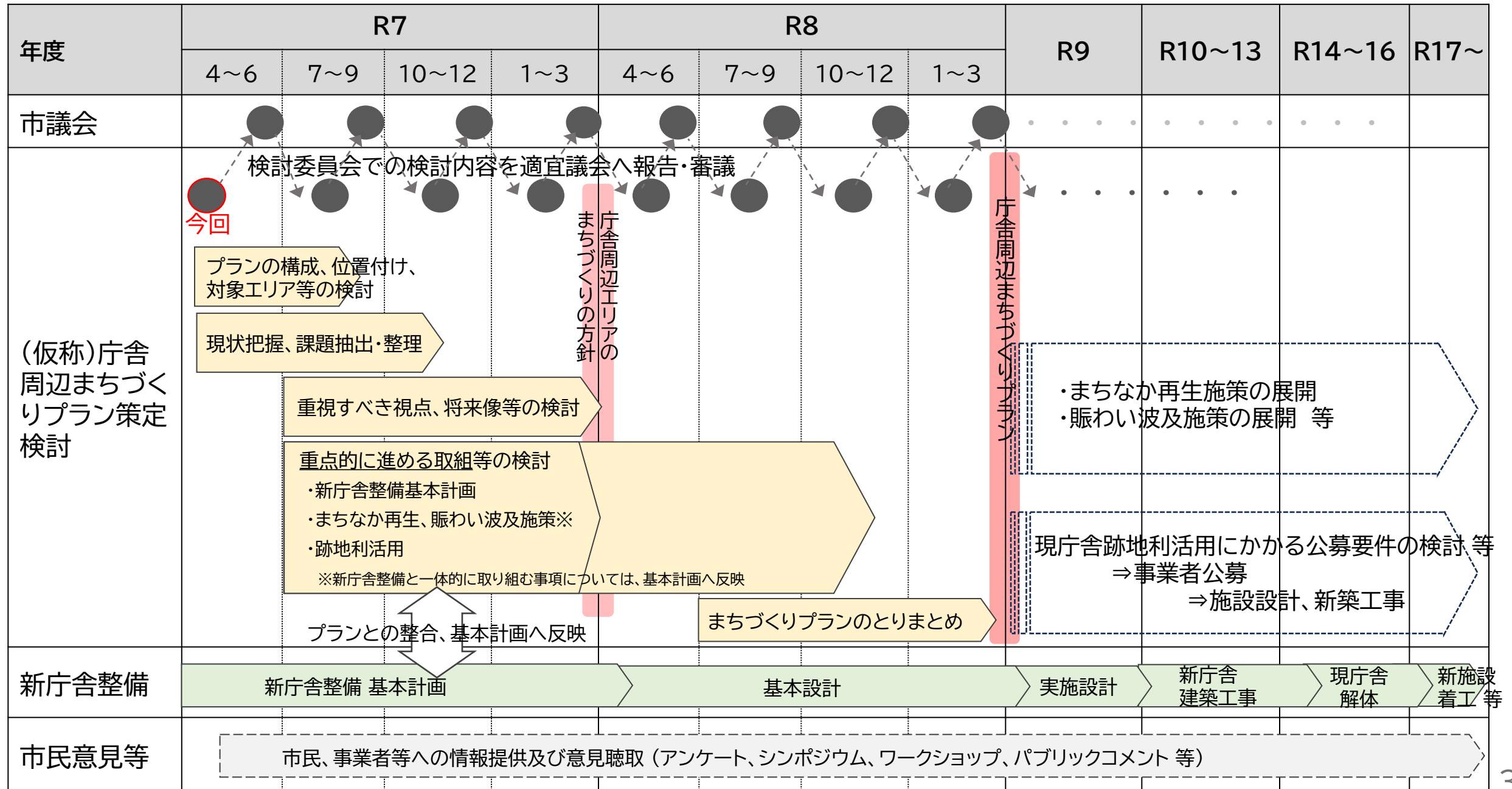


出典：国交省HPより

### (仮称)庁舎周辺まちづくりプランの策定

○新庁舎整備を契機とし、現状の課題を解決するとともに、都市の発展につながるまちづくりを実現していくために、本委員会でご意見をいただきながら、まちづくりの方向性や考え方についての検討をすすめ、「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」としてとりまとめる。

# 3) 今後の全体スケジュール（案）



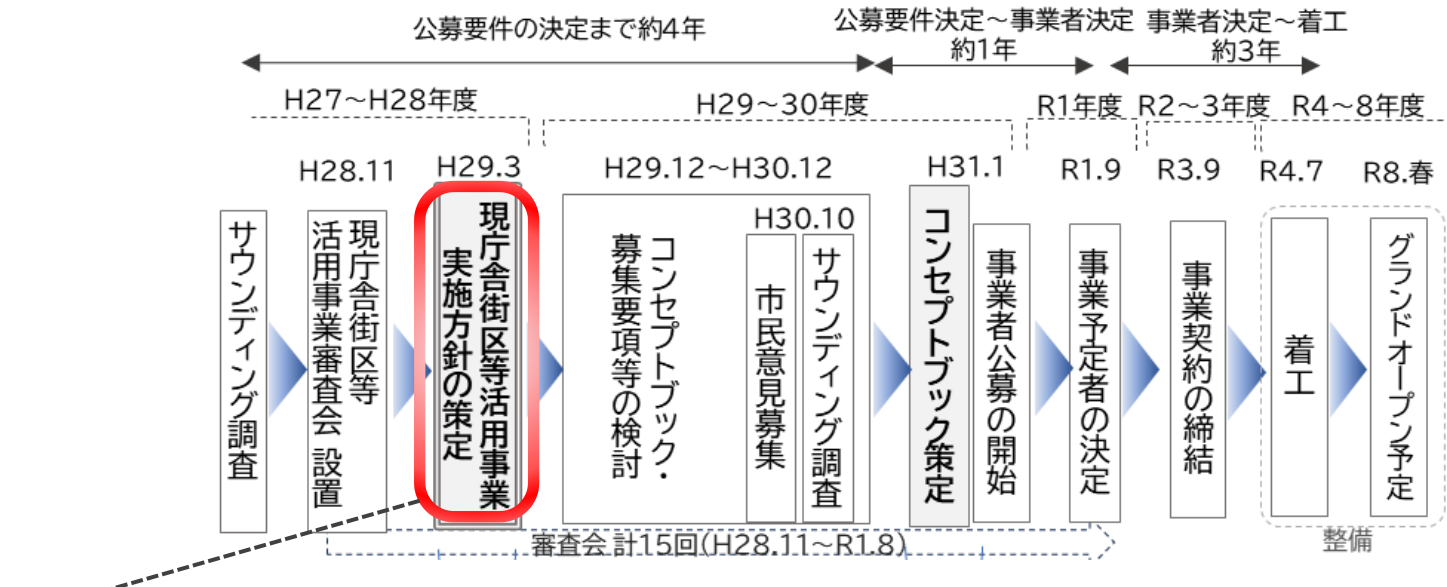
# (参考) (仮称) 庁舎周辺まちづくりプランのイメージ

## ■(参考) 横浜市(現庁舎街区等活用事業)の事例

- 横浜市役所移転を契機とした、関内駅周辺地区の活性化に向けて、サウンディング型市場調査や、有識者などによる委員会等の意見を踏まえ、「現市庁舎街区等活用事業実施方針(素案)」を平成29年3月に取りまとめ。
- その後、実施方針に基づき、エリアコンセプトブックや跡地利活用に関する具体的な募集要綱の検討等を経て、事業者を決定し、令和8年春のグランドオープンに向け事業を実施中。



|      |                         |
|------|-------------------------|
| 所在地  | 横浜市中区港町1丁目1番地ほか         |
| 敷地面積 | 約 16,400 m <sup>2</sup> |
| 用途地域 | 商業地域                    |
| 建ぺい率 | 80%                     |
| 容積率  | 800%                    |



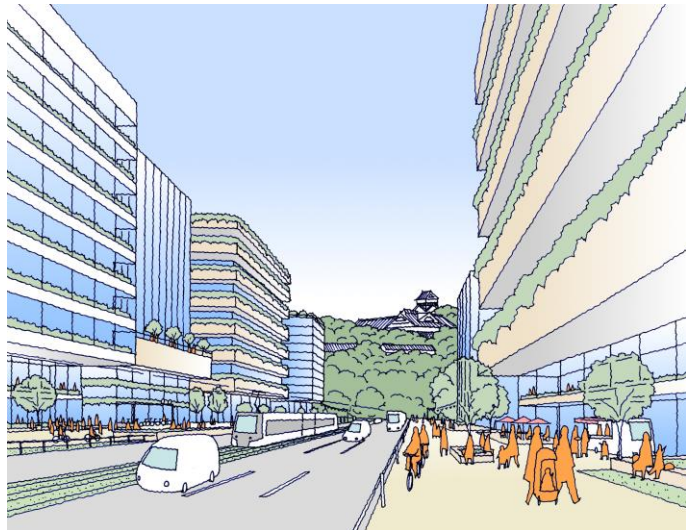
## ⇒「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」のイメージ

- ・まちづくりに関する現状把握や課題の抽出等を行った上で、まちづくりの考え方や施策の方向性を取りまとめる。

## 1. まちなか再生プロジェクトで目指すまちなかの姿

まちなか再生プロジェクトは、老朽化した建築物の建て替え等により、「災害に強い上質な都市空間の創造」「誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間の創造」「いきいきと働ける都市空間の創造」を官民一体となって推進することにより、「災害に強く魅力と活力ある中心市街地」を創造します。

目指すべきまちなかの姿 **【災害に強く魅力と活力ある中心市街地】**



災害に強い  
上質な都市空間の創造

誰もが歩いて楽しめる  
魅力的な都市空間の創造

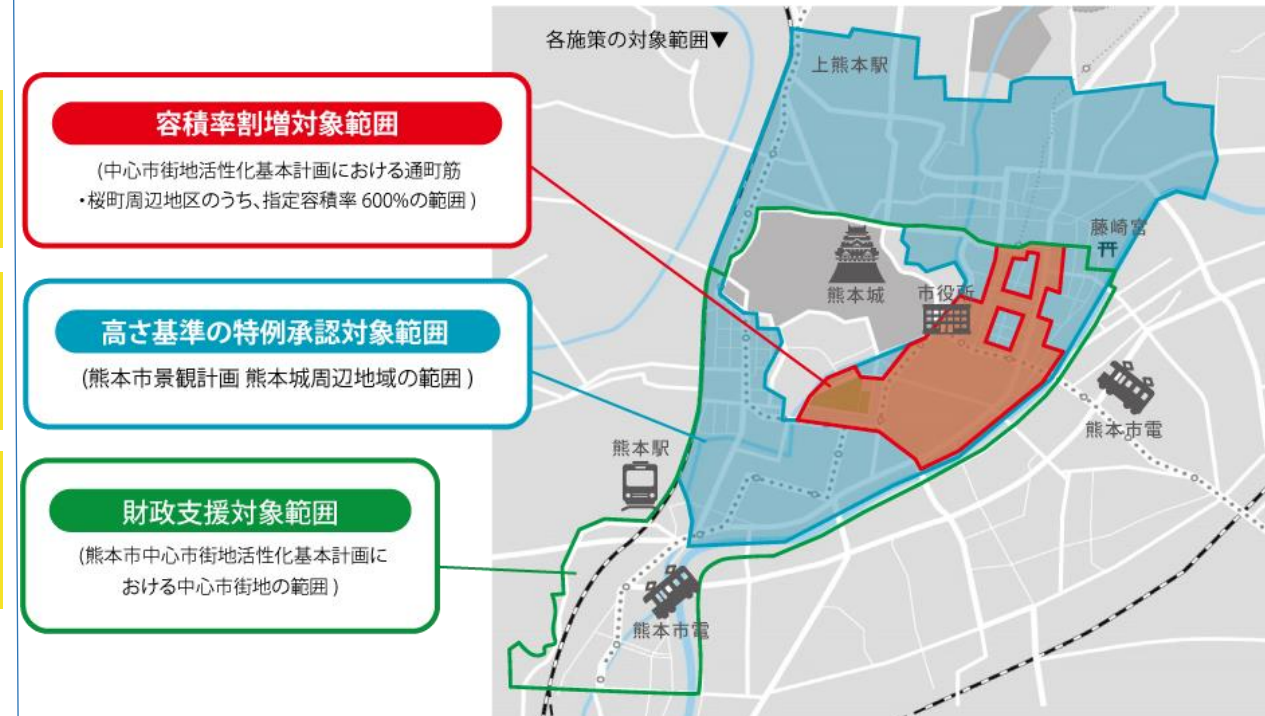
いきいきと働ける  
都市空間の創造

## 2. まちなか再生プロジェクトにおける実施施策

**施策①** 「防災機能強化等に着目した容積率の割増」(以下「容積率割増」)

**施策②** 「高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充」(以下「高さ基準の特例承認」)

**施策③** 「建築物等に対する財政支援制度」(以下「財政支援」)



### 容積率割増対象範囲

(中心市街地活性化基本計画における通町筋・桜町周辺地区のうち、指定容積率 600%の範囲)

### 高さ基準の特例承認対象範囲

(熊本市景観計画 熊本城周辺地域の範囲)

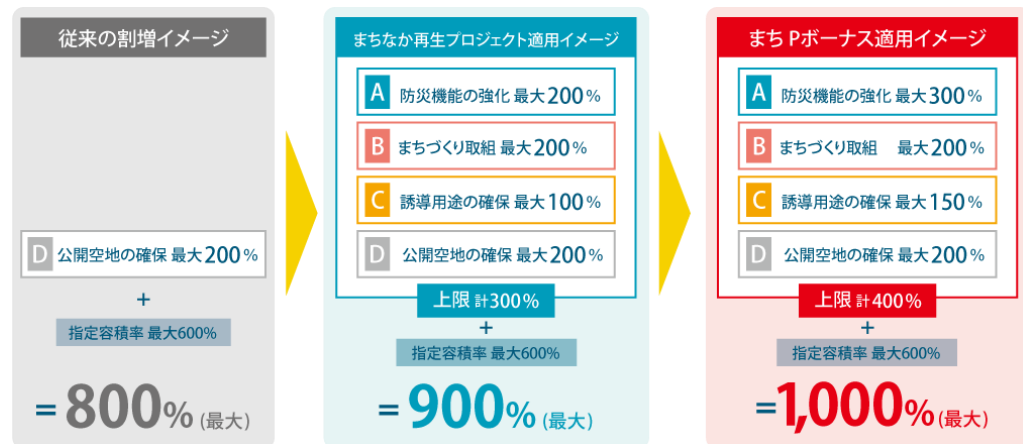
### 財政支援対象範囲

(熊本市中心市街地活性化基本計画における中心市街地の範囲)

## ■ 防災機能強化等に着目した容積率の割増

容積率の割増における評価項目の拡充・割増上限値を引き上げ

「D.公開空地の確保」に加えて、「A.防災機能の強化」「B.まちづくり取組」「C.誘導用途の確保」といった項目についても評価  
また、10年間限定で最大1000%まで割増可能とする特別措置を実施。



## ■ 高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充(高さ基準の特例承認)

下記の対象制度を活用し景観審議会に意見を聞き、  
良好な景観形成に支障が無いと認めた範囲内において、高さ基準を超えることができる

- 対象制度(高度利用地区・高度利用型地区計画・総合設計制度・総合設計制度同等のいずれかの制度)を適用すること
- セットバックにより、公開空地を生み出すこと



## ■ 建築物等に対する財政支援制度

一定規模の賑わい施設を建築すること等を要件とし、10年間限定の財政支援を実施

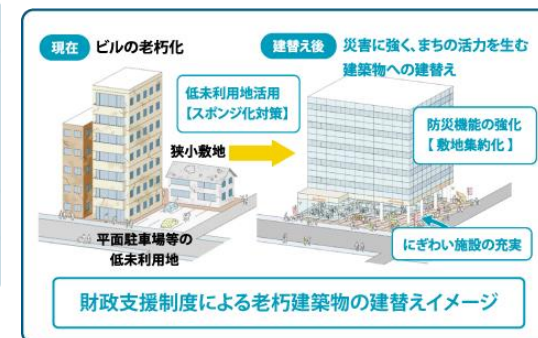
### 補助内容

| 建築 | 通常        | 新建築物の所有者 | 上限額<br>(1事業あたり) |
|----|-----------|----------|-----------------|
|    | 通常+スポンジ化  |          | 1,000万          |
|    | 通常+防災機能強化 |          | 2,000万          |
|    | 解体        | 解体費の負担者  | 1億              |
|    | 統合        | 土地の譲渡者   | 1年分             |
|    |           |          | 100万            |

専用融資を受けた方には、利子補給を実施。

|      | 補助対象者                        | 上限額<br>(1事業あたり) |
|------|------------------------------|-----------------|
| 利子補給 | まちなか再生プロジェクト専用融資の<br>貸付を受けた者 | 900万            |

※地元金融機関と連携した支援



## 3. 建替え進捗状況

実績: 27件 (令和5年度末まで)

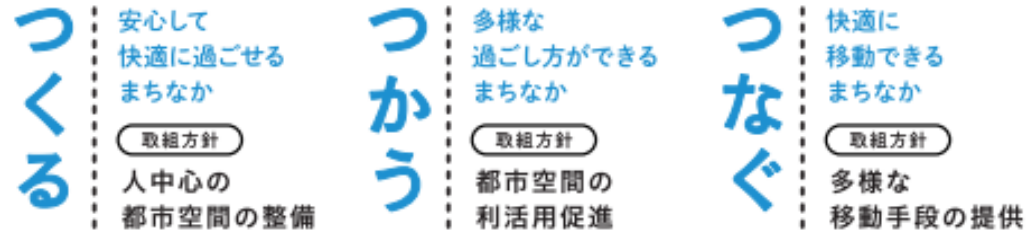
※令和2年(2020年)4月1日から、中心市街地内で店舗(ホテル含む)・事務所などを含む3階建て以上の建築確認実績値。

なお、まちなか再生プロジェクト適用案件(まちなか再生プロジェクトの3つの施策のうち1つでも採択したもの)は、この件数に包含されている。

## 1. 策定の趣旨

中長期的な視点で目指すまちの姿と方向性を示したビジョンを共有し、市民の皆様の興味関心を高め、官民連携してウォーカブルなまちづくりを進めるため、「居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図(熊本市中心市街地ウォーカブルビジョン)」を策定しました。

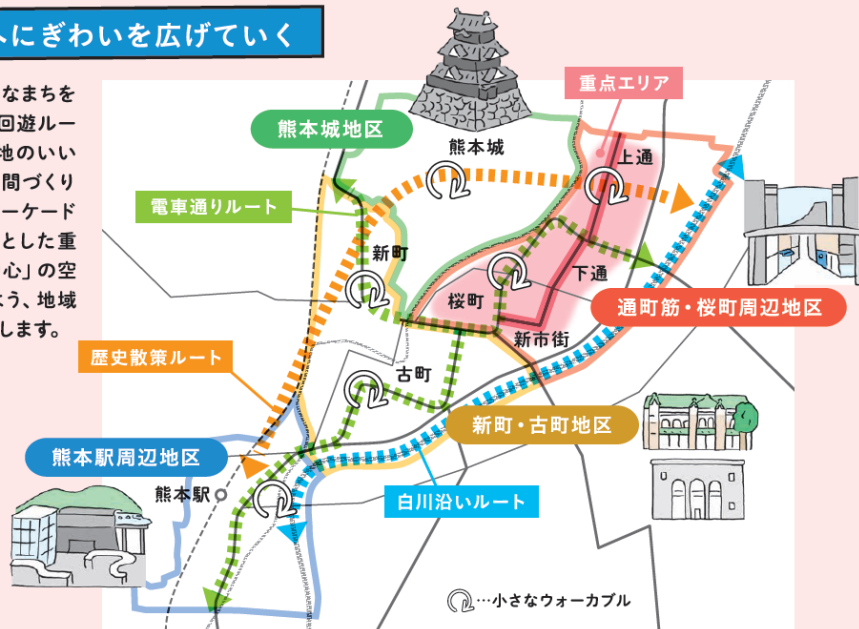
## 2. 対応の方向性



## 3. 対象区域、回遊ルート、重点エリア

線から面へにぎわいを広げていく

さらにウォーカブルなまちを広げるため、3つの回遊ルートを中心に、居心地のいい歩行空間や滞在空間づくりを行います。またアーケード街や花畑広場を軸とした重点エリアでは「人中心」の空間を広げていけるよう、地域の方々とともに検討します。



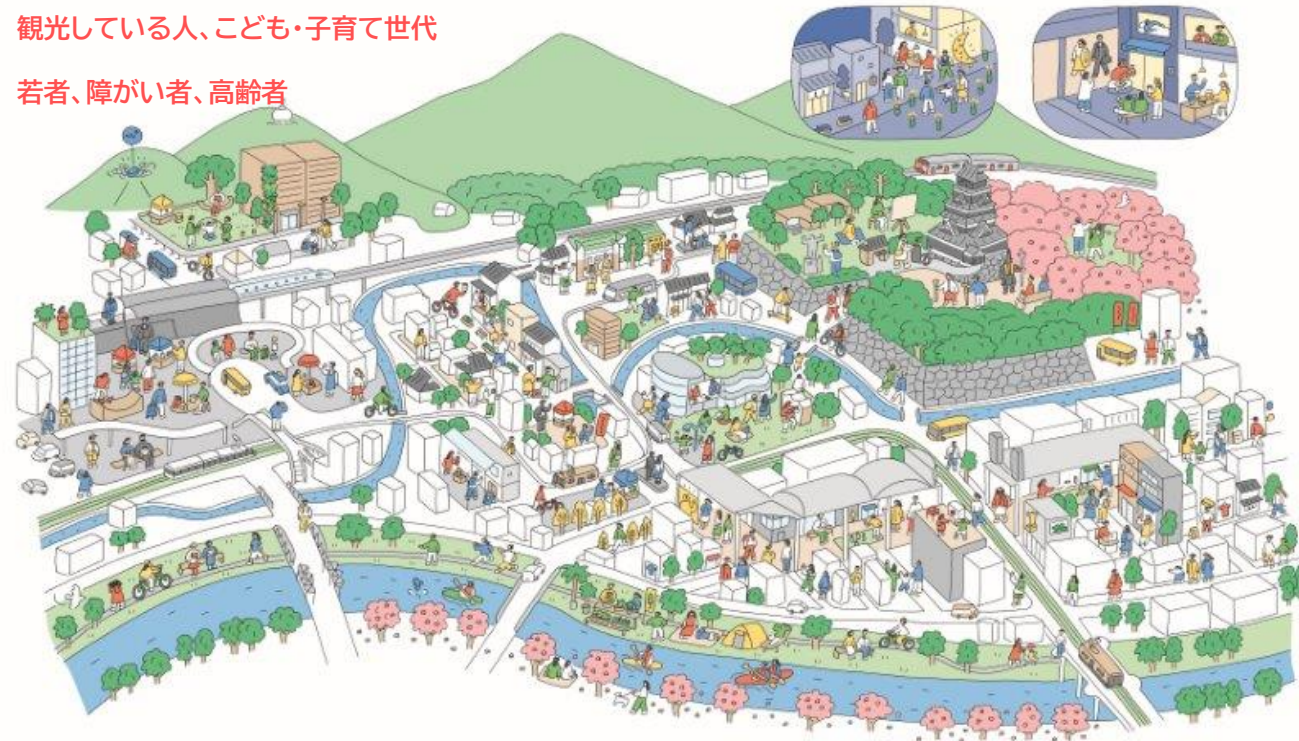
## 4. 目指すウォーカブルなまちの姿

多様な人々が 開かれた空間で 居心地よく快適に過ごせるまち

住んでいる人、働いている人

観光している人、こども・子育て世代

若者、障がい者、高齢者



## 5. 実現までのストーリー

現在のまち



道路や駐車場などの車のための空間が多い

様々な社会的要因や取組により、少しずつ中心市街地に流入する自動車の量が減ったり、建替えにより空地が生まれたりする

空間に余裕ができる

長い時間をかけて少しずつ変えていく

未来のまち



自動車交通に必要な空間を確保しつつ人中心の空間に転換する

# 本市の中心市街地について

資料4

熊本市中心市街地活性化基本計画  
(第4期:R5.4~R10.3)より

## <コンセプト>

昼も夜も歩いて楽しめる、いつまでも魅力的なまち

## <基本方針>

- 時代の変化に応えるまち
- にぎわいあふれる城下まち
- 安全・安心に住み続けることができるまち

### 通町筋・桜町周辺地区

商業・業務等都市機能が集積している地区

### 熊本駅周辺地区

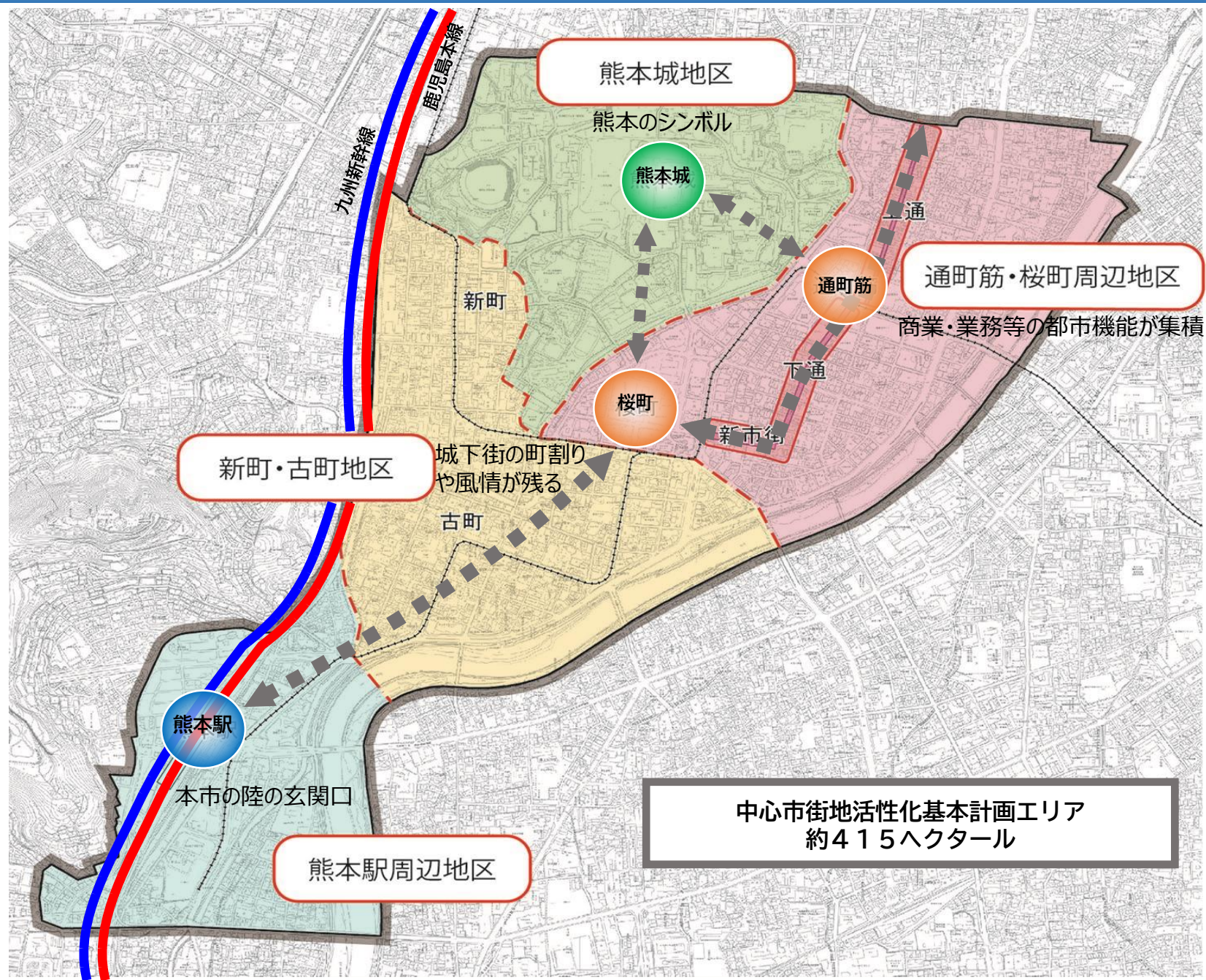
九州新幹線の開業により、本市の陸の玄関口として交通結節点の役割を増している地区

### 新町・古町地区

町並みルールづくりや町屋の保存活用を行うことで、城下町風情を体感できるまちづくりが進められ、熊本駅周辺地区と都心部を繋ぐ役割を担っている地区

### 熊本城地区

熊本城を中心に桜の馬場・城彩苑や旧細川刑部邸など多数の歴史・文化施設を抱える地区



# 通町筋・桜町周辺地区のまちづくりについて

資料4

