

第2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8月8日（金）10:00～

場所：熊本市中央公民館 7F ホール

1 開会

2 委員長挨拶

3 議事

（1）市議会庁舎整備に関する特別委員会での審議内容について

（2）新庁舎整備を契機としたまちづくりに関する意見について

（3）専門分科会での検討状況について

（4）その他

4 閉会

第2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

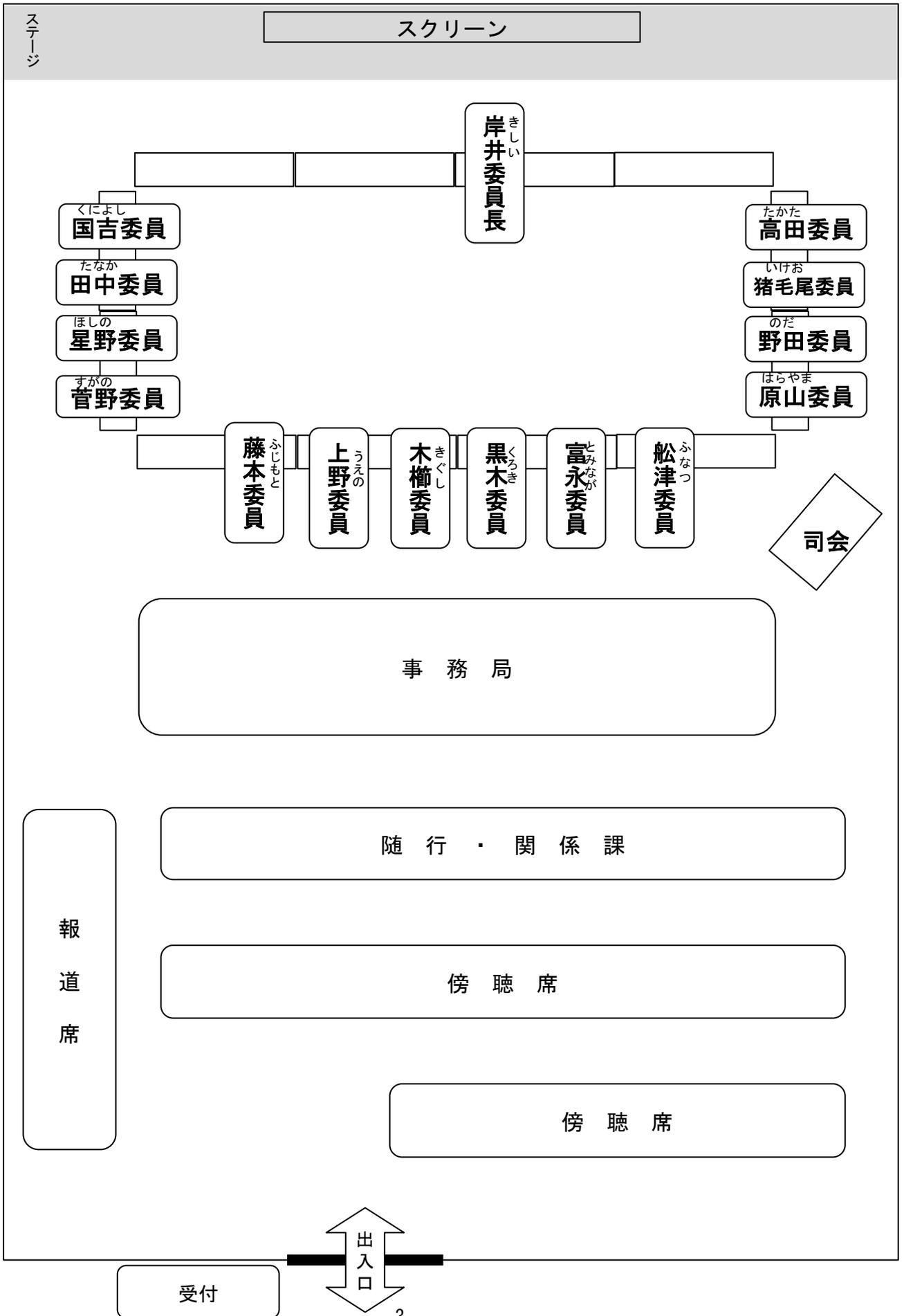
（敬称略・五十音順）

種別		分野	氏名	団体・役職名	出欠
学識 経験者	委員長	都市計画	岸井 隆幸	日本大学 名誉教授 一般財団法人 計量計画研究所 代表理事	
	まちなか再生・賑わい波及 検討分科会長	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	
	新庁舎整備基本計画 検討分科会長	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	
	現庁舎跡地(周辺)利活用 検討分科会長	まちづくり ・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	ご欠席
関係団体	中心商店街	猪毛尾 彰宏	熊本市中心商店街等連合協議会 会長		
	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）		
	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	船津 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		

第2回 庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会

日時：令和7年8月8日（金） 10時00分から

場所：熊本市中央公民館 7Fホール



(仮称) 庁舎周辺まちづくりプランについて

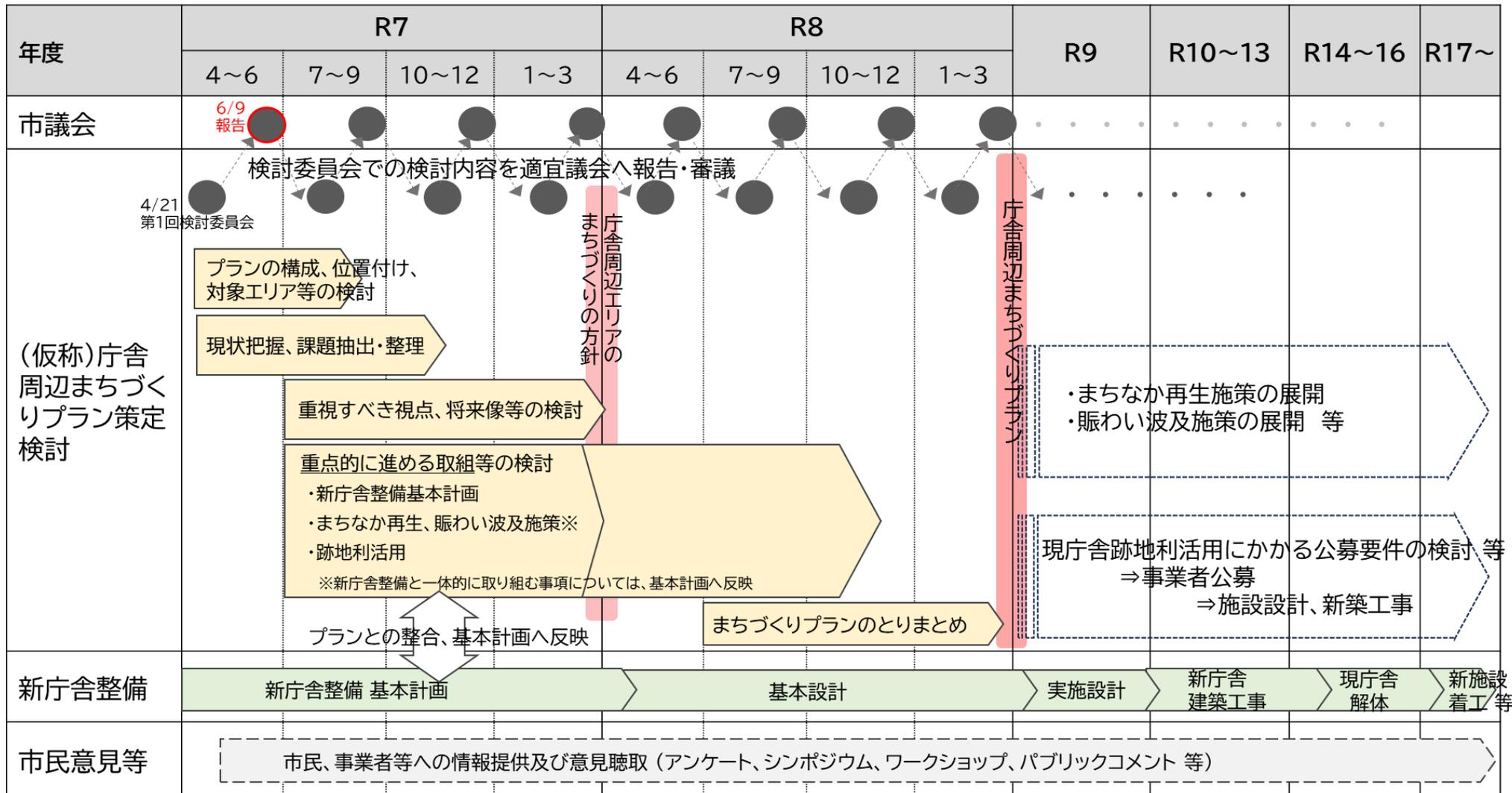
令和7年(2025年) 6月9日

熊本市議会(庁舎整備に関する特別委員会) 報告内容

資料1-1

- 今年度から2か年かけて、「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」を策定予定。(令和7年度にはプランの概要をお示しし、令和8年度までに策定を目指す)
- 検討にあたっては、有識者、関係団体、執行部等で構成する附属機関「庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会」を設置し、検討した内容は、特別委員会をはじめとした議会に報告し、ご審議いただく。(検討委員会は年4回程度の開催を想定)

1. 今後の進め方イメージ



2. 第1回検討委員会での議論を受けて

論点1：まちづくりプランの位置づけ・エリア・期間をどう考えるか

【検討委員会ご意見】

- ・関連する既存計画についても、更新や策定のタイミングに合わせ新庁舎整備や現庁舎跡地の活用について反映・整合を図ったほうがよい。
- ・これまでの中心市街地での取組みの連続や流れを踏まえると、エリアは中心市街地全体を視野に入れながらも、具体的には通町筋・桜町周辺地区としてどうか。
- ・単に新庁舎建設予定地や現庁舎跡地を「点」としてとらえるのではなく、少なくとも通町筋・桜町周辺地区の面的なまちづくりを意識して取り組んだ方がよい。
- ・中心市街地の4地区の個性を活かしたまちづくりを進め、「まち」と「まち」が補完し合う方が中心市街地の価値が高まり、ひいては全体の回遊性が高まるのでは。
- ・例えば、まちなか再生プロジェクトで創出される空地がウォーカブルの中でどう機能するのか、というような作り方があまりなされていない。
- ・どのようなまちを目指すのかを市民と共有できるコンセプトがあるとよい。
- ・単に10年ではなく、20年、30年、50年の体系のような、これからの熊本を次の世代にどのように渡していくという大きなプロジェクト。
- ・時間軸については、時代のニーズ・変化を受け入れながら、取り入れていくという考え方も大事。今回の場合も、新庁舎が移転してまた新しいニーズが生まれるかもしれないということ踏まえ、10年もしくは30年スパンのものをつくるのがよい。

【市の考え方】

○(仮称)庁舎周辺まちづくりプランの位置付け

- ⇒これまで市が中心市街地において戦略的に進めてきた取組等の流れを引き継ぎ、さらに発展させるためのプランとして位置付ける。
- ⇒既存計画においては策定・更新のタイミングでプランと整合・反映を図る。

○エリア

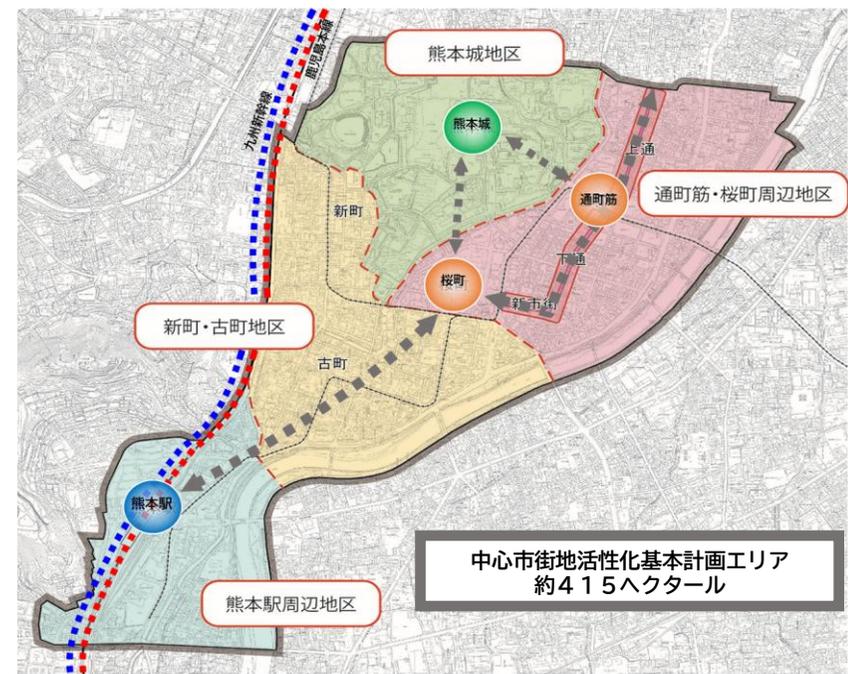
- ⇒新庁舎建設予定地や現庁舎跡地を核としながら、通町筋・桜町周辺地区を面として捉え、まちづくりを進める。さらには通町筋・桜町周辺地区と、中心市街地の各エリアとの連携や波及等により中心市街地全体の活性化を目指す。

○期間

- ⇒次の世代を見据えたビジョンを描きつつ、時代の変化にも対応できる柔軟性のあるプランとする。
- ⇒具体的には、跡地の利活用が開始がされる概ね10年から15年先のまちづくりに向けた計画とする。

○コンセプト

- ⇒新庁舎整備を契機としてどのようなまちを目指すのか、市民、民間事業者とも共有できるような「コンセプト」を定める。



2. 第1回検討委員会での議論を受けて(つづき)

論点2: 新しい半導体工場の立地や交通渋滞の問題もある中、当面の交通対策と今回のプロジェクトとの関係・やり取りをどう考えていくか

【検討委員会ご意見】

- ・県市で進めている都市交通マスタープランの検討では、全体のことがメインであり、エリアごとにはもう少し詳細に議論する必要がある。
- ・新庁舎等の整備に起因し、それなりの交通への影響が出ると思うが、一方で、交通分野については既に別の協議体が動いている。本検討委員会では、これらの協議体での検討内容を背景としてよく理解しながら新庁舎整備について議論し、その結果をまた交通関係の協議会にお返しし、最終的な整合を図っていくというやり方がよい。
- ・交通アクセスについては、新庁舎とバスターミナルとの連携、周辺のバス停等の配置などの検討も重要。

【市の考え方】

- ⇒新庁舎移転による影響への対応に留まらない中心市街地を含めた都市圏全体の渋滞対策や公共交通等の交通政策については、公共交通活性化協議会等で検討を進め、「庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)検討委員会」と連携を図る。
- ⇒庁舎移転に伴う交通の影響を検証し、交通管理者やバス事業者など関係機関と連携しながら、適切な交通処理はもとより、周辺施設との連携についても検討を進める。

論点3: 防災について

【検討委員会ご意見】

- ・防災は、経済的に負担になるとの感覚が強いが、まちづくりや都市として経済的にもプラスの部分があるという観点での議論が必要。
- ・本庁舎は本市の防災拠点であり、司令塔としての役割が求められる。
- ・新庁舎に防災の役割をどのくらい求めるのか、或いは地域全体で役割分担するのかの議論が必要。

【市の考え方】

- ⇒まちづくりプランでの検討を踏まえ、今後も引き続き、防災も含めたまちづくりを推進し、防災力の向上、地域経済の活性化、賑わい創出につながる施策を進めていく。
- ⇒新庁舎については、防災拠点施設としての機能に加え、桜町・花畑周辺地区のエリア防災における役割についても整理を行う予定であり、今後地元協議会や防災の専門家の意見も踏まえ、具体的な検討を進める。

その他

【検討委員会ご意見】

- ・他都市の事例を研究していった方がよい。
- ・現場での様々な取組を行っている経済界とも連携を取る必要がある。
- ・若者をどう引き込むのか、若者がどこに魅力を感じるかなど議論が必要。
- ・商店街では跡地についての関心が高い。長期滞在してもらい、お金をなるべくまちなかに落としてもらうことが大事であり、例えば高級ホテルという声が多い。

【市の考え方】

- ⇒新庁舎に関するワークショップ等を通じて市民意見を聴取し、基本計画に反映していく。
- ⇒今後も継続して開発事業者や地権者へ跡地利活用や周辺開発に関するのサウンディング調査を行うほか、市民、地元経済界、観光客等の意見を聴取し、庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)への反映を行う。
- ⇒公有地の跡地利活用等を含むまちづくりについて、他都市事例等の研究を進める。

3. 検討体制について

○「庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会運営要綱」第9条に基づき、以下の3つの専門分科会を設置し、検討を行う。

- ・新庁舎整備基本計画検討分科会
- ・現庁舎跡地(周辺)利活用検討分科会
- ・まちなか再生・賑わい波及検討分科会

4. 今後整理・検討を行うこと

【全体】

- ・(仮称)庁舎周辺まちづくりプランの位置付け、対象エリア、計画期間、コンセプト

【新庁舎整備基本計画検討分科会】

- ・新庁舎整備基本計画のコンセプト
- ・各機能(本庁舎、中央区役所、市民利用スペース等)の方向性

【現庁舎跡地(周辺)利活用検討分科会、まちなか再生・賑わい波及検討分科会】

- ・他都市事例研究、経済会等との意見交換
- ・基礎調査に基づくエリアの現状把握

令和7年（2025年）6月9日

熊本市議会庁舎整備に関する特別委員会での主なご意見

- 特別委員会(6/9)にて、「第1回 庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会(4/21)」でのご意見を受けて整理した“プランの位置付け”や“対象エリア”等に関する市の考え、及び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の結果についてお示し、ご議論いただいた。
なお、まちづくりプランの位置付けや対象エリア等に関する意見は特段なかったものの、以下のようなご意見をいただいたところ。

項目別の委員ご意見

新庁舎について

- 庁舎の建替は、市民・行政サービス、利便性の向上が大原則。景観や眺望の観点から区役所を分棟するということが、今よりも利便性が下がるので、再考すべきである。
- 景観計画は見直しが可能である。新庁舎は、次世代に誇るランドマークとなるべき施設であり、高さ制限にこだわる必要はない。
- 新庁舎の高さや規模などについてゼロベースで考えないといけない。

新庁舎整備にかかる規模・事業費について

- DXやICTの活用による庁舎の必要面積の精査は、コスト削減の観点からも重要。
- 庁舎の必要面積算定にあたっては、最低でも国交省が示す7.7㎡/人を基本とし、コンパクトにつくることで、利用しづらいということがないようにすべき。
- 庁舎に一番多く滞在するのは職員であるため、これを機に最新の技術を採用し、働きやすい事務所にすべき。
- 土地の取得費については、営業補償などの今後算定していく部分も含めて、全体費用をできるだけ早く明らかにすべき。

現庁舎跡地の利活用について

- 現庁舎跡地の利活用においても高さ制限を加味するとなると、利用価値や経済効果が上がらず、事業者の手が上がらない可能性がある。
- 今後、市民の財産である現庁舎敷地がどのくらいの価値があるのか明確に示さないといけない。
- 本市の一番中心地の顔になる場所であり、市民にとって自分たちの財産として非常に関心が高いため、市民と合意形成を図りながら進めてほしい。
- ハイクラスホテルやマンションは、宿泊したり、住む人は限られてくる。市民にとっての財産の活用という視点でもあり方を考える必要がある。

意見聴取について

- 庁内の広報や広聴の専門部署とも連携し、広報メディアをフル活用しながら、市民との対話、連携を図っていくことで、市民が誇れる市役所にしてほしい。
- 次世代を担うのは若者にどうアプローチし、周知していくかが重要。

その他

- 中心市街地における合流式の下水道等、負の遺産についてもこれを機に検討していくべき。

1 活動目標

2025年度 まちづくり委員会 活動目標

テーマ『世界から選ばれる「住みやすい都市・熊本」のまちづくりに向けて』 委員長 永原 聖也

基本認識

世界的な気候変動などのリスクが増大する中、国内ではインフラの老朽化や労働人口の減少が加速し、特に地方ではその傾向が顕著である。

このような中、熊本においては、「新生シリコンアイランド九州」構想及び熊本市役所本庁舎の建替え計画の進展など、まちづくりにおける好機を迎えている。

この好機を熊本の発展、さらにはアジア・世界に拓かれた都市への成長に確実に繋げていくためには、上記課題を念頭に入れ、あらゆる人が住みやすいと感じるまちの形成が必要であり、その実現に向け、中長期かつ広域的な観点、更には多様な視点で、ハード・ソフト両面から検討を行う。

活動内容

1. 下記の事項に関する勉強会・意見交換会やワークショップ等の実施

①熊本市役所本庁舎建替えをチャンスと捉えた周辺地域とも一体となったまちづくり

・「熊本市中心市街地グランドデザイン2050」の具現化

②新たな価値やイノベーションを生み出すまちづくり

・スタートアップエコシステムの形成、地域文化やスポーツ等による価値創造

③ 持続可能な交通ネットワーク

・「車1割削減・渋滞半減・公共交通2倍」の具現化

等

2. 先進事例などまちづくりに関する講演会や視察等の企画・実施

3. 熊本フォーラム分科会の企画・運営

その他

産官学金連携・異業種交流の視点を踏まえ、他委員会との共催や、熊本商工会議所、中心市街地活性化協議会、熊本城前地区まちづくり協議会等と連携した活動を実施する。

活動目標補足

まちづくり委員会では、2018年に策定された「**熊本市中心市街地グランドデザイン2050**」の具現化を目指し、地域活性化、価値向上につながるまちづくり及び、まちづくりと一体となった交通政策等についての学びを深めるとともに、官民連携した取組みの検討や、行政への意見提言等を実施している。

熊本市役所新庁舎整備については「**建替えを契機とした周辺地域と一体となったまちづくり**」に向け、現庁舎及び新庁舎移転先が対象エリアである熊本城前地区まちづくり協議会策定の「**くまもと城前未来ビジョン2050**」の具現化に向けても、同協議会と連携を深める予定としている。

2 行政への提言

2023年度提言（まちづくり部分抜粋）

V. 市街地強靱化・災害耐性向上・まちづくり

熊本地震後、一部建物については耐震化が行われたが、市街地全体を俯瞰すると、未だ老朽化した建物、被災後の空地、入り組んだ建屋・路地が点在している状況である。災害に対する耐性が高い状態とは言えず、また「賑わい創出」や「暮らし易いまちづくり」の面からも大きな課題となっている。住民や来訪者が明るく、楽しく、安全に過ごせるまちづくりが求められる。

- (1) 熊本市役所本庁舎建替えを好機とした、庁舎の複合施設化や用地有効活用等、周辺地域の賑わい創出の起爆剤となり得る計画の策定
- (2) まちなか一体開発を促す規制緩和や地権者・所有者に対する建替え支援メニューの拡充

2023年度 経済5団体による要望書

2023年10月23日

熊本市長
大西 一史 様

熊本経済同友会 代表幹事 笠原 慶久
熊本県商工会議所連合会 会長 久我 彰登
熊本県中小企業団体中央会 会長 櫻井 一郎
熊本県経営者協会 会長 秋岡 廣宣
熊本県商工会連合会 会長 笠 愛一郎

熊本市役所本庁舎の建替えと周辺地域とも一体となった
まちづくりの早期実現に関する要望

平素より熊本経済5団体の運営に対しまして特段のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

熊本の経済につきましては、世界的な半導体受託生産企業TSMCの進出により大きく動きはじめており、また熊本中心市街地における人の賑わいにつきましても、新型コロナウイルス感染症の5類移行、感染者数の減少により大幅な回復が進んでおります。

そのような中、熊本中心市街地の一つの課題と致しまして、震災後、老朽化した建物の建替えがあまり進んでおらず、震災後の新しいまちづくりがコロナ禍の影響等で大きく遅れていることが挙げられます。

現在、熊本市におかれましては、熊本市役所本庁舎の建替えについて、大西市長を先頭に鋭意検討が進められているものと認識しております。

熊本経済5団体におきましては、熊本市役所本庁舎の建替えによる住民サービス・防災機能の向上はもとより、熊本市役所本庁舎の建替えを起点とした、住民や来訪者が明るく、楽しく、安全に過ごせるまちづくりが加速し、熊本経済が大きく進展することを大いに期待致します。

そこで、熊本市役所本庁舎の建替えと周辺地域とも一体となったまちづくりの早期実現に向けて、以下の通り要望を致します。

8

Ⅲ. 熊本市役所建替えを契機とした「まちづくり」と「賑わい創出」

熊本市役所の建替えは、市民の安全と利便性を確保し、将来にわたる持続可能な行政運営を実現するために不可欠である。中心市街地の顔に位置する庁舎の移転・建替えによる経済効果や賑わい創出の実現に向け、着実かつ早急な取組みを求める。

- (1) 移転・建替え、及び跡地再開発完了までの期間、周辺地域の商業活動の停滞を招かないようなスピード感を持った建設・移転プランの推進
- (2) 庁舎の複合施設化や用地有効活用等、周辺地域の賑わい創出の起爆剤となり得る計画の策定
- (3) 熊本市中心市街地グランドデザイン2050の産官学連携による取組み推進

1. 熊本市役所本庁舎の建替えについて

現在の熊本市役所本庁舎は、熊本城が眺望できる熊本中心市街地の中でも一等地に位置しており、熊本市民への公共サービスの提供という視点におきましては、これ以上ない立地でございます。

また、熊本の経済という視点に立ちますと市民のみならず県外や海外からの来訪者に対し、付加価値の高い、様々なサービスや体験等を提供できる賑わい創出の起点となる立地でもありと考えております。

つきましては、今後のご検討が現地建替え、移転建替えのどちらの結論に至りましても、現在の熊本市役所本庁舎跡地につきましては、周辺地域の賑わい創出の起爆剤となりますような有効活用を是非、ご検討いただきたいと思います。強く要望致します。
2. 周辺地域とも一体となったまちづくりについて

現在の熊本市役所本庁舎の周辺は、熊本城を望む熊本中心市街地の顔となるエリアであります。このエリアには、震災後に建替えられた建物も一部ございますが、依然として老朽化した建物が多く見受けられます。

つきましては、検討がなされております熊本市役所本庁舎建替えに合わせまして、この周辺地域の規制緩和や地権者・建物所有者に対する建物建替え等に関する支援メニューの拡充を図ることで、住民や来訪者が明るく、楽しく、安全に過ごせる、周辺地域とも一体となったまちづくりが進みますよう、ご検討いただきたいと思います。強く要望致します。

以上

3 委員会活動実績 (2022～2024年度)

	日	内容	講師 (役職は当時/敬称略)	主な議論内容等
2022年度	7/21	① 熊本県新広域道路交通計画及び「10分・20分構想」の経済効果 (1)熊本県新広域道路交通計画について (2)「10分・20分構想」について ～都市圏の新たな3つの高規格道路～	(1) 熊本県 土木部 道路都市局道路整備課 審議員 大和 勇紀 (2) 熊本市 都市建設局長 井芹 和哉	・ 熊本の広域的な交通課題を踏まえた3つの基本計画 (広域道路ネットワーク、交通・防災拠点、ICTマネジメント) の概要説明を踏まえて意見交換。
		② 熊本市中心市街地活性化基本計画 (熊本地区) について	・ 熊本市 都市建設局 都市政策部市街地整備課長 上野 勝治	・ 中心市街地活性化基本計画第4期について、国への制度改革や新施策を提言する形で、検討いただくよう要望。
		③ 熊本市シェアサイクル実証実験事業について	・ 熊本市 都市建設局 交通政策部 自転車利用推進課長 酒井 伸二	・ シェアサイクルの利用状況や今後の展開について共有。
	11/21	① 第4期熊本市中心市街地活性化基本計画 (素案) の概要について	・ 熊本市 経済観光局 産業部 商業金融課 課長 丸山 健一郎 主査 美野田 敏寛 ・ 熊本市 都市建設局 都市政策部 市街地整備課 主幹 渡邊 枢 主査 田邊 康孝	・ 中心市街地 (上通・下通・新市街) において、空きテナントが増加している現状を踏まえ、今後、必要な対策等について意見交換。
		② 半導体関連産業の集積に伴う動向、熊本空港周辺の産業振興 (1)本県への半導体関連産業の集積および今後の取組み方針等 (2)UXプロジェクトにおけるテクノリサーチパークの活性化	(1) 熊本県 商工労働部 産業振興局 企業立地課長 工藤 晃 (2) 熊本県 商工労働部 産業振興局 産業支援課長 辻井 翔太	・ TSMC日本初となる工場 (JASM) の概要や、熊本県の全庁横断組織「半導体産業集積強化推進本部」の取組み状況等の説明を踏まえて意見交換。
	3/9	スマートシティの推進について (1)熊本市におけるスマートシティの取組みについて (2)NTT西日本のスマートシティ実現に向けた取組み	(1) 熊本市政政局 総合政策部政策企画課長 迫本 昭 (2) 西日本電信電話株式会社 ビジネス営業本部 エンタープライズビジネス営業部 地域プロデュース担当 担当課長 浪江 俊信	・ スマートシティについて、行政のリーダーシップのもと、産学官連携し熊本発の成功モデルを実現するために必要な取組み等について意見交換。
2023年度	8/8	① 公共交通の現状と課題について (1)地域公共交通のリ・デザインについて (2)熊本市における公共交通について	(1) 九州運輸局 熊本運輸支局 首席運輸企画専門官 白石 勇人 (2) 熊本市 都市建設局 交通政策部 交通企画課長 飯干 修一	・ まちづくりと交通は一体的なものであり、エビデンスを活かした施策に取り組むことの重要性等について共有。
		② 次世代移動サービスMaaS (マース) について (1)共創でつくる九州MaaS (2)熊本市のMaaS推進に向けた取組みについて	(1) 一般社団法人 九州経済連合会 地域共創部 参事 木下 貴友 (2) 熊本市 都市建設局 交通政策部 移動円滑推進課 参事 上村 卓	・ アプリの「多言語対応」を活かしたインバウンド対応の強化等、様々な状況を見据えた「九州MaaS」の経済効果について意見交換。
	12/8	熊本市第8次総合計画 (素案) の概要について	・ 熊本市政政局 総合政策部 政策企画課長 迫本 昭	・ 本庁舎建替と一体となった周辺のまちづくりや、市が目指すまちの姿「上質な生活都市」に対する評価等についてパブリックコメントにて要望 (2024年1月)
	2/2	つながる道路～熊本県内の道路行政～	・ 熊本県土木部長 亀崎 直隆	・ TSMC進出を契機にインフラ整備が活発化している中、渋滞問題の早急な解決に向けた県内の交通ネットワークの現状と今後の計画等について、説明を踏まえて意見交換。
	3/21	熊本市における空家等対策の取組みについて	・ 熊本市都市建設局 住宅部空家対策課 課長補佐 古賀 丈晴	・ 街なかの「空家等」の対象とならず、スポンジ化の要因となっているアパートの増加について、問題が顕在化し、手に負えない状況にならないよう、空き家全般への早めの対策等について要望。

	日	内容	講師（役職は当時/敬称略）	主な議論内容等
2024 年度	5/21	① 熊本新庁舎整備に関する基本構想（素案）について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熊本市役所 政策局 庁舎整備部 部長 上野 勝治 ・ 庁舎周辺まちづくり課長 江副 幹 ・ 庁舎建設課長 大津 仁哉 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「熊本市役所建替えを契機とした周辺地域とも一体となったまちづくり」に向けて人口減少・少子高齢化といった課題を踏まえ、先を見据えたまちづくりの検討が必要であることや、行政と経済界との連携継続の必要性等について意見交換。
		① 熊本市役所建替えを契機とした地域一体開発による経済波及効果について	<ul style="list-style-type: none"> ・ (株)肥後銀行 地域振興部 地方創生室長 中村 光輝 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「まちなか再生プロジェクト」や跡地活用における金融機関の支援・役割等の説明を踏まえて意見交換。
		① 「くまもと城前未来ビジョン2050」について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熊本城前地区まちづくり協議会 事務局 千々岩 宗徳 	<ul style="list-style-type: none"> ・ くまもと城前未来ビジョン2050の共有及び具現化に向けた意見交換。
	12/20	地域公共交通について ～公共交通のサービス改善で渋滞解消と地域活性化を考える～	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西大学 教授 宇都宮 浄人 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熊本の公共交通が目指すべき方向性について「公共交通への投資」「サービスの質向上」「官民連携」「市民の意識改革の必要性」等の説明を踏まえ、意見交換。
	3/28	「車1割削減、渋滞半減、公共交通2倍」の実現に向けて （トークセッション）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熊本県 土木部 道路都市局 都市計画課長 松田 龍朋 ・ 熊本市 都市建設局 交通政策部 交通企画課長 大川 望 ・ バス共同経営推進室 課長 今釜 卓哉 ・ (株)トラフィックブレイン 代表取締役社長 太田 恒平 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現状の交通手段の割合やビッグデータ分析の結果を基に、渋滞の要因を共有。 ・ 渋滞緩和には、道路の整備・拡張だけでなく、公共交通機関の強化が不可欠であり、そのための官民連携や投資の必要性等について意見交換。

中心市街地の賑わい創出に向けた 熊本市役所庁舎建替えに関する検討

令和7年3月

熊本商工会議所 賑わいづくり委員会



一背景一

熊本市の中心市街地は、県全体の経済を牽引する商業集積であり、且つ観光や文化の振興に寄与する社会インフラとしての役割を果たしている。また、熊本地震やコロナ禍により甚大な影響を受けたが、最近では、各種イベントの再開やインバウンド需要の拡大に伴う交流人口の増加により、従来の賑わいを取り戻しつつある。

加えて、TSMCの進出による台湾を始めとした在熊外国人の増加や、「熊本版サイエンスパーク構想」の推進により、熊本都市圏だけでなく九州圏内における存在価値が高まることが期待される。



このような中、熊本市においては、耐震問題を発端とした市庁舎の在り方に関する検討が進められ、本庁舎をNTT桜町敷地、中央区役所を花畑町別館跡地に建替える方針を示され、公募型プロポーザルを経て、令和7年2月に新庁舎基本計画策定及び基本設計等に係る業務委託契約が締結された。

中心市街地の中核を成す市庁舎の建替えは、防災拠点としての機能、市民サービスの質及び利便性の向上はもとより、中心市街地に最大限の経済効果をもたらすべきものである。また、現市庁舎の跡地についても周辺の民有地を含めた面的な利活用や開発により、その価値を最大化させる必要がある。



一観点①一 県都の象徴・観光資源としての活用

熊本市は県都であり、熊本城を間近に見据える新しい市庁舎は本県を象徴するランドマークとなり得る。その為、最上階については、夜間を含めて市民や観光客に広く開放すること等の創意工夫により、新たな観光資源として活かす必要がある。

■主な意見

- ・桜町への移転をきっかけに、人流も増加し、より活性化が図られることを望む
- ・熊本地震を経験した防災に強い庁舎として新しいイメージづくりに繋げて欲しい
- ・イベント開催時には新庁舎利用者の駐車場不足が懸念されるため、イベント開催時でも駐車可能な台数の確保が必要
- ・駐車場を増やすと更なる渋滞に繋がるため、パークアンドライド等の対策も必要
- ・新庁舎と新区役所を繋ぐ空間整備や熊本駅からの交通案内の整備



一観点②一 中心商店街とのアクセス向上

新庁舎、中央区役所と中心商店街のアクセス向上は重要な課題であり、移転前から早急な対策が講じられるべきである。

■主な意見

- ・新庁舎が開庁した時点で、新庁舎と街なかをスムーズに繋げる歩道橋や地下道が整備されている必要がある
- ・特に銀座通りとサクラマチ方面を結ぶ歩道橋は老朽化しており、横断歩道も片側だけであるため、十分な整備が必要
- ・新庁舎や新区役所に勤務する職員のランチ需要は桜町だけではカバーできないため、下通方面(銀座通り、西銀座通り)へのアクセス向上の対策が必要
- ・熊本城からの人流を中心商店街に引き込む導線がないため、歩道橋の整備やエスカレーターの導入を検討して欲しい



一観点③一 現庁舎跡地の利活用

現市庁舎の立地は、中心商店街と熊本城域の中間に位置し、熊本城を望む絶好のロケーションを有することから、観光資源としての価値が非常に高い。この立地を最大限に活用し、中心市街地全体に経済効果を波及させる必要がある。

また、熊本市中心市街地は、行政と中心商店街が連携し、双方のコミュニティ機能を最大限に活かしたコンパクトシティとして発展してきたが、市庁舎の移転による人流の変化等、予測困難な影響については、中心商店街をはじめとする事業者の今後の事業展開に不安を与えるものであり、当事者とのヒアリングを基に跡地の利活用に関する計画を迅速に進める必要がある。



一観点③一 現庁舎跡地の利活用

■主な意見

- ・市庁舎跡地の利活用については、全国的に比べ低い観光消費を伸ばす観点も重要。新たなコンテンツの造成も含めて街全体のマーケティングに関する議論が必要ではないか。
- ・跡地利活用の指針は早急に定め、共有することが事業者の不安の解消に繋がる。
- ・跡地利活用が街全体の再開発を誘発するような経済特区の制定も必要。
- ・街なかの再開発については、公共交通の充実もセットで総合的な計画推進が必要。
- ・箱ものを作るのであれば人口減少社会を踏まえた持続可能性も踏まえなければならない。



—観点③— 現庁舎跡地の利活用

■主な意見

- ・街なかで若者の待ち合わせの場所となるよう、シンボリックなランドマークとしての工夫が欲しい
- ・ファミリー層の誘客、県外、国外から集客できる夜のエンターテイメント、水族館等が必要
- ・国内外の富裕層を呼び込み、地域全体の観光消費を底上げするようなグレードの高いホテルの誘致が望ましい
- ・観光消費の単価を上げるような客層を呼び込むには、コンベンション施設やアリーナが相応しい。
- ・地元のプロスポーツチームのパブリックビューイングができるような施設があれば若年層の集客も期待できるのではないか。
- ・中心商店街への中高生の来街を促すスケートボード等のアーバンスポーツの施設整備も検討すべき。



—観点③— 現庁舎跡地の利活用

■主な意見

- ・市役所職員の消費により中心商店街が支えられている面もあるため、同様もしくはそれ以上の消費に繋がるような施設が望まれる。
- ・サクラマチをはじめ中心市街地の南部方面の再開発だけでなく、上通、水道町等への回遊性を高めるような開発も必要ではないか。
- ・建設費が高騰する中で高級レジデンスとホテル、商業の複合施設でなければ収支が合わないと思われる。大手デベロッパーが熊本への投資にどれだけ魅力を感じているのか見極める必要がある。



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な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。

⑫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ため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ため、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。

1 オープンハウス

(1)オープンハウス概要

■実施目的

基本構想の周知を行うとともに、基本計画策定に向け、新庁舎のコンセプトや各機能の方向性等に係る市民意見を把握するため

■実施日・会場

花畑広場(5月3日・4日)、サクラマチクマモト(5月7日・8日)
本庁舎(5月12日・13日)、上通(5月31日)、下通(6月8日) 計8回

■参加者

1,396人

(2)新庁舎に期待するポイント(自由記述)

「市民利用スペース」に関するご意見が202件で最も多く、次いで「快適性・ユニバーサルデザイン」(78件)、「アクセス・駐車場」(52件)、「窓口・手続き」(49件)の順となっている。

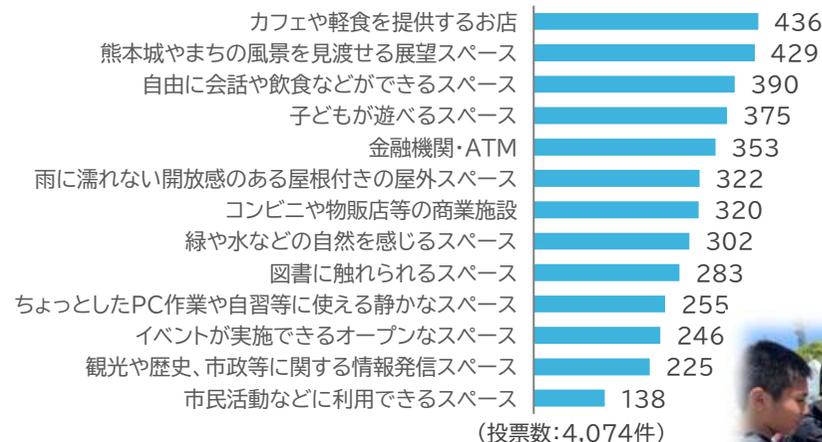
分類	主なキーワード	件数
市民利用スペース	子どもが遊べる、図書、休憩、自習、カフェ、食堂、売店、イベント、交流、展望、情報発信	202
快適性・ユニバーサルデザイン	広いトイレ、高齢者、子育て世代、障がい者、外国人	78
アクセス・駐車場	広い駐車場、公共交通、障がい者用駐車場	52
窓口・手続き	わかりやすい案内、待ち時間、通訳	49
景観・デザイン	周辺とマッチ、熊本城、明るい、開放的、緑	39
災害対応	災害に強い、防災拠点、避難	33
周辺施設との連携	サクラマチ、花畑広場、周辺駐車場	22
施設規模・事業費	コンパクト、お金をかけない	8
職員の執務環境	働きやすい、サービス向上、人材確保	6
その他	環境、現庁舎跡地	41

(意見数:530件)

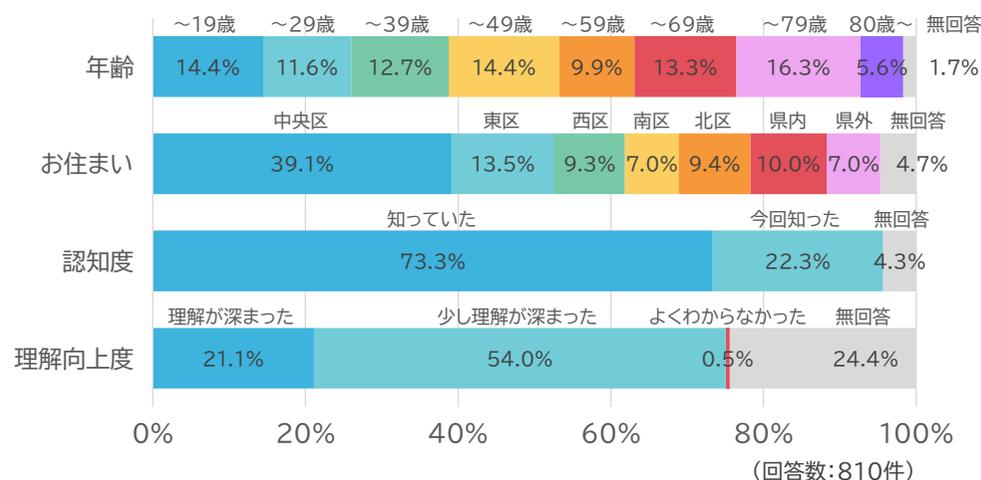


(3)市民利用スペースに欲しいもの(シール投票)

「カフェや軽食を提供するお店」が436件で最も多く、次いで「熊本城やまちの風景を見渡せる展望スペース」(429件)、「自由に会話や飲食などができるスペース」(390件)、「子どもが遊べるスペース」(375件)の順となっている。



(参考)認知度調査



市民意見聴取の状況

2 アンケート

(1)アンケート概要

■調査目的

基本計画策定に向け、コンセプトや各機能の方向性等に係る市民意見を把握するため

■調査期間

令和7年(2025年)5月20日～6月10日

■調査対象

2,000人※本市在住で、かつ、満18歳以上の方を無作為抽出

■調査方法

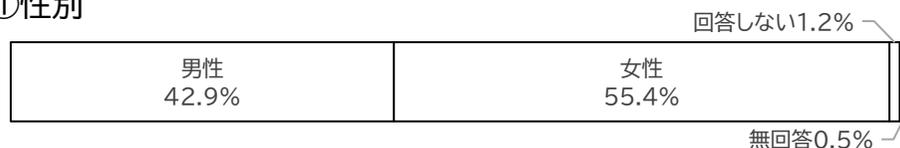
郵送による調査票の配布※回答はWEBも可

■回収数

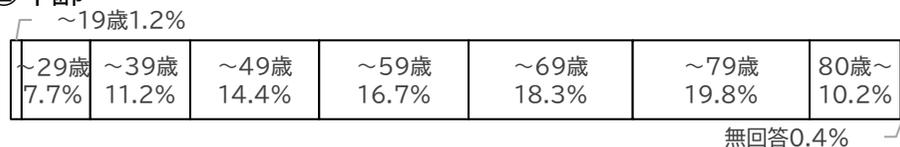
742票(郵送 494票、WEB 248票)

(2)回答者の基本情報

①性別



②年齢



③お住まい



(3)現庁舎の利用状況

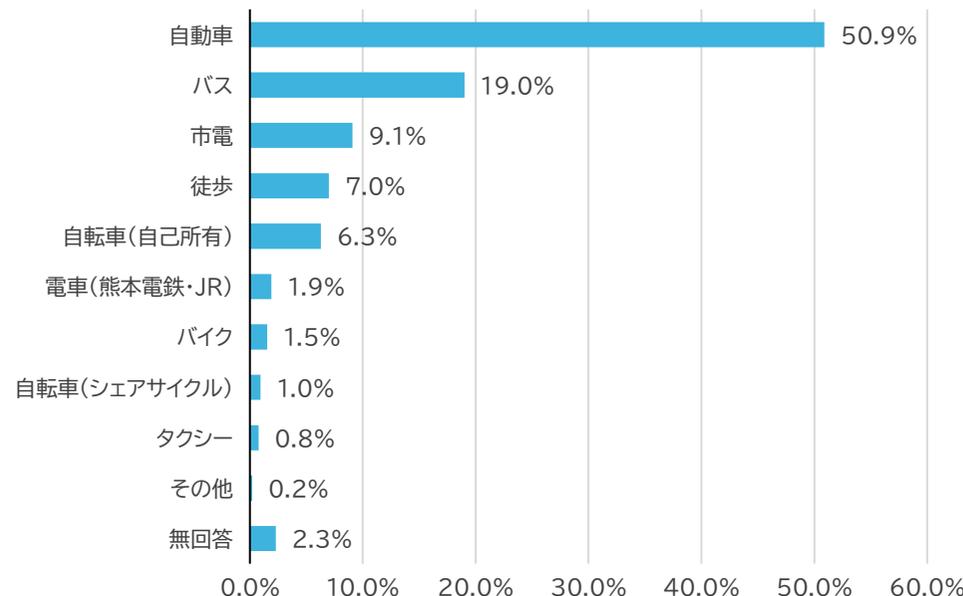
①現庁舎の利用頻度

過去5年間で本庁舎等を訪れた回数について尋ねたところ、「年に1回以下」が51.5%で最も高く、次いで「訪れたことがない」(29.2%)、「半年に1回程度」(15.2%)の順となっており、全体の69.8%が本庁舎等を訪れたことがある。



②現庁舎への来庁手段

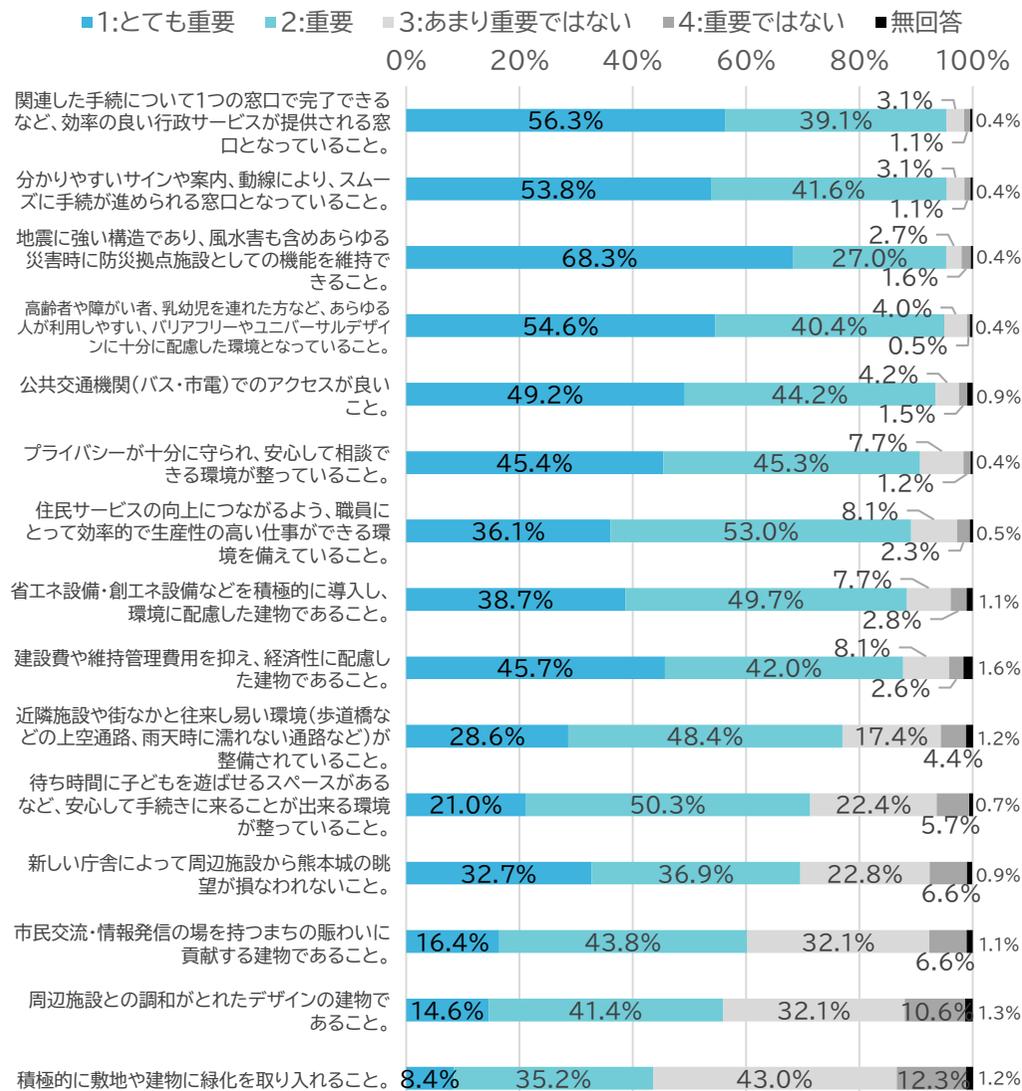
現庁舎(本庁舎及び中央区役所)への主な交通手段について尋ねたところ、「自動車」が50.9%で最も高く、次いで「バス」(19.0%)、「市電」(9.1%)、「徒歩」(7.0%)、「自転車(自己所有)」(6.3%)の順となっている。



市民意見聴取の状況

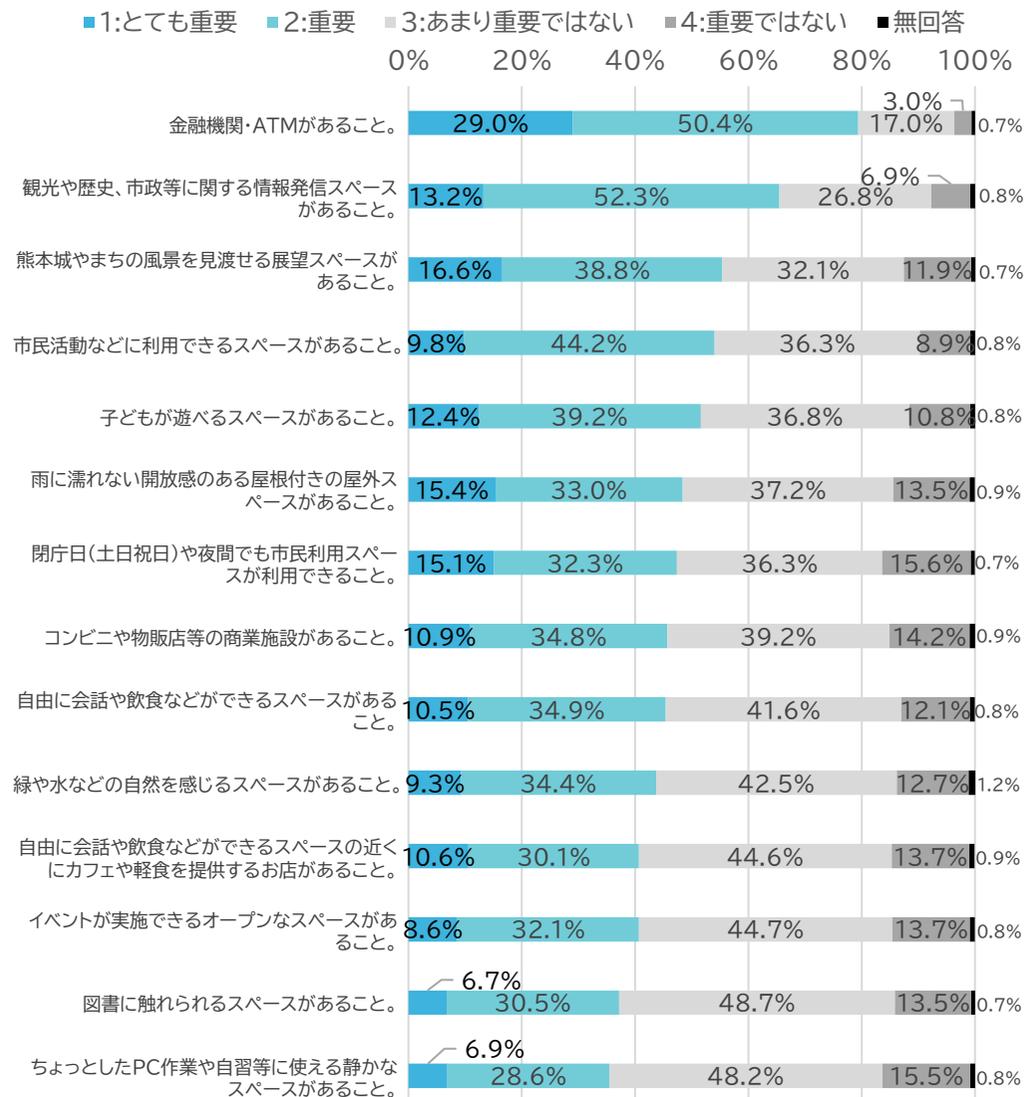
(4)新庁舎の方向性

新庁舎の整備にあたり、各項目の重要度について尋ねたところ、「とても重要」「重要」と答えた方の割合が高い順は、以下のとおりとなっている。



(5)市民利用スペースに求める機能

市民利用スペースに導入する機能の重要度について尋ねたところ、「とても重要」「重要」と答えた方の割合が高い順は、以下のとおりとなっている。



市民意見聴取の状況

(6)本庁舎移転後の来庁手段

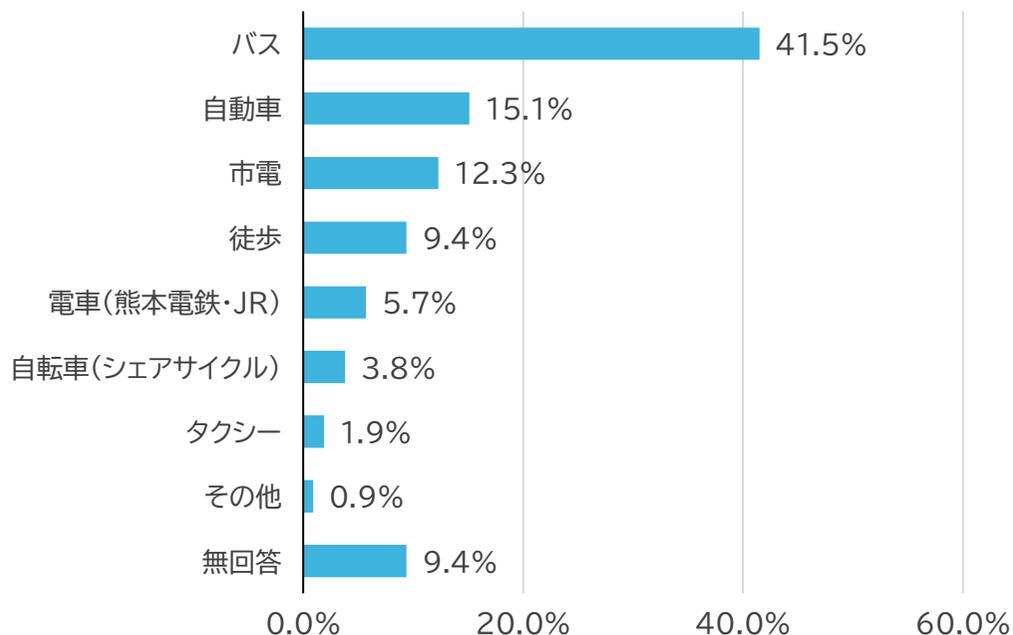
①来庁手段の変更

本庁舎移転後、来庁手段が変わるかを尋ねたところ、「変わる」は14.3%、「変わらない」は83.6%となっている。



②移転後の来庁手段

①で「変わる」と回答した方に、本庁舎移転後の来庁手段として考えられるものを尋ねたところ、「バス」が41.5%で最も高く、次いで「自動車」(15.1%)、「市電」(12.3%)、「徒歩」(9.4%)、「電車(熊本電鉄・JR)」(5.7%)の順となっている。



(7)自由記述

「新庁舎を整備する上で重要だと思うこと」、「市民利用スペースにあれば便利だと思う機能」について、ご意見や具体的なアイデアを尋ねたところ、ご意見が422件あった。

下記の分類項目で整理したところ、「市民利用スペース」に関するご意見が71件で最も多く、次いで「窓口・手続」(50件)、「施設規模・事業費」(49件)、「快適性・ユニバーサルデザイン」(39件)の順となっている。

分類	主なキーワード	件数
市民利用スペース	子どもが遊べる、図書、自習、休憩、カフェ、食堂、イベント、交流、展望、情報発信、運動、動物、休日	71
窓口・手続	わかりやすい案内、相談しやすい、窓口一元化、待ち時間、オンライン、DX	50
施設規模・事業費	必要最小限、事業費削減、費用対効果、維持費、有利な財源	49
快適性・ユニバーサルデザイン	広いトイレ、広い待合スペース、高齢者、子育て世代、障がい者、外国人	39
アクセス・駐車場	広い駐車場、料金の割引、公共交通、アクセスしやすい	32
災害対応	災害に強い、防災拠点、避難	31
職員の執務環境	働きやすい、効率的、サービス向上	19
周辺施設との連携	サクラマチ、花畑広場、熊本城ホール、周辺の商業施設	18
景観・デザイン	周辺と調和、熊本城、明るい、開放的、緑化	16
建て替え不要	不要、反対	14
他の施策	地下水保全、渋滞対策、水道管耐震化	11
その他	職員の質の向上、アンケート内容、現庁舎跡地、周辺まちづくり、環境	72

市民意見聴取の状況

3 ワークショップ

(1)ワークショップ概要

■実施目的

市民利用スペースの機能に係る市民意見を把握するため

■参加者

本市に在住又は通勤・通学する高校生以上の方 各回約30名(公募)

■実施日・テーマ(内容)・会場

第1回「まちなか庁舎を語ろう！」

新庁舎を契機としたまちづくりについて考えるとともに、
その中での新庁舎に求められる役割を考える。

(6月15日 熊本城ホール中会議室)

第2回「新庁舎をどう使う!？」

本庁舎、区役所それぞれについて、
過ごし方や求められる空間・機能をイメージする。

(7月6日 熊本城ホール中会議室)

第3回「新庁舎の未来を思い描く！」

市民利用スペース(低層部、屋上、屋外など)を中心に、
新庁舎の未来を思い描く。

(8月3日 市民会館シアーズホーム夢ホール大会議室)



(2)第1回「まちなか庁舎を語ろう！」

<グループワーク内容>

通町筋・桜町周辺地区のマップを見ながら、まちの良いところやポテンシャルを挙げ、付箋に書く。

付箋を見ながら、まちの将来像やその実現に向けた新庁舎周辺の役割、まちなか庁舎のあり方について話し合い、意見をまとめる。

<グループワーク成果>

テーマ①どんなまちになってほしい?

通町筋・桜町周辺地区の「まちの将来像」 に関するご意見まとめ

- ・熊本城や自然など、熊本らしさが詰まったまち
- ・人が中心の、回遊したくなるまち
- ・安心安全で、こども達が楽しめるまち
- ・商店街のポテンシャルで、昼も夜も楽しめるまち
- ・老若男女が憩えるまち

テーマ②まちの将来像実現に向けて、新庁舎周辺の役割は?

新庁舎周辺地区の位置づけ・役割 に関するご意見まとめ

- ・いつでも多様な人が集える場所
- ・情報の発信と収集
- ・日常利用と災害対応を備える
- ・回遊の拠点
- ・まちに足りない機能を補完

まちなか庁舎のあり方 に関するご意見まとめ

- ・熊本らしさを感じる庁舎
- ・安全安心を守る防災拠点
- ・だれでも日常利用できる場所
- ・環境への配慮
- ・カッコ良い、愛着をもてる庁舎

市民意見聴取の状況

(3)第2回「新庁舎をどう使う!？」

<グループワーク内容>

グループ毎に新庁舎の利用者像(2人)を設定する。
その利用者像が新庁舎を利用する場面と理想的な過ごし方を想像し、必要な空間と機能は何かについて話し合い、意見をまとめる。

<グループワーク成果>



テーマ① 想定した新庁舎の利用者像

70代男性：手続きで来庁、杖を使用	3人家族：休日に買い物ついでに立ち寄り
30代女性：乳幼児連れ、車で来庁	50代男性：他県職員、情報収集に来庁
40代女性：車いす使用、バスで来庁	3人家族：県外から観光に、土地勘ない
50代男性：仕事で本庁舎、私用で区役所に	10代女性：高校の友達と放課後自習に
10代女性：塾帰りに友達と一緒に立寄り	40代女性：平日の夕方、イベントついでに
3人家族：県外から観光に、荷物多い	50代男性：母親の手続きの為、県外から来庁
20代男性：海外から転入、日本語話せない	30代夫婦：障がいに関する相談に、妻が介助

テーマ② 庁舎での過ごし方、必要な空間・機能

理想的な過ごし方

必要な空間・機能

利用しやすい	色んな方向からアクセスできる	複数の出入口
	外から駐車場の入り口がすぐ分かる	(空き)駐車場が分かりやすい標識
	サクラマチコマトからアクセス	サクラマチコマトと接続
楽しく快適	レンタサイクルでアクセス	敷地内にレンタサイクルポート
	手続を効率的に	予約システム、AIコンシェルジュ
	だれでもゆったり休憩	カフェやキッズスペースを備えた休憩スペース(クーリングシェルター)
誰でも安心	観光や歴史等の情報収集	情報発信コーナー
	熊本城の展望を楽しむ	屋上に展望スペース(屋根付き)
	各種イベントに参加	商業的、多目的に活用できるイベントスペース
	障がい者が通りやすい動線	障がい者の動線計画
	子どもを遊ばせながら休憩	キッズスペースの設置
だれにでも行先を分かりやすく	分かりやすいサインの設置	
外国人の方もスムーズに手続	多言語対応タブレットの設置	

イラスト出典：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クバージョン)

(4)第3回「新庁舎の未来を思い描く!」

<グループワーク内容>

これまでの成果を振り返り、本庁舎・区役所それぞれの市民利用スペースの役割について整理。

その役割や建物の構成、立地特性等を踏まえ、市民利用スペースに必要な空間・機能について話し合い、意見をまとめる。

テーマ① 市民利用スペースの役割

本庁舎

皆が楽しめる憩いの場/夜間も使えるスペース/いつでも使える7/7/防災に役立つ/ネーミングで親しみやすく/観光の拠点/情報の発信と受信(歴史・文化・地理・まちでの活動)/集い・交流の場/フレキシブルに使える/敷居が低い/熊本に来た人に文化歴史を発信し交流できる/何かしたい人を後押しする(観光・市民活動・企業スタートアップ等)/熊本愛(誇り)シビックプライドを育む場所(むかえ入れる本庁舎)

区役所

区民が憩う交流スペース/観光案内・長堀通りから本庁舎方向の回遊性をつくる/市民が話し合い活動を行える場/機能を特化させる/地元住民が情報・学びを得る/地元(区)の人達の交流や情報を発信/熊本LIFEをエンジョイする場所(つつま込む区役所)

テーマ② 必要な空間・機能

	本庁舎	共通で出た意見	区役所
屋上部	こどもの遊び場/カフェ(夜も営業)/サクラマチと接続/銭湯(災害時も)/ハリポート/自習スペース	展望スペース(熊本城)/屋上庭園	屋根付きスペース/休憩スペース/会議室
中層部	サクラマチと接続/待ち時間を楽しく/行政サービスと市民が連携	自習スペース/情報発信スペース/コンシェルジュ(各種案内)	こどもの遊び場/コワーキングスペース/会議室
低層部	こどもの遊び場/水を感じる/フリースペース/コワーキングスペース/カフェ/会議室/シャワー(災害時も)/展示ギャラリー/サクラマチと接続	情報発信スペース/商業利用スペース/休憩スペース/オープンスペース(屋根付き)/クーリングシェルター/自習スペース/図書	多方向に出入口/多目的活動スペース/長堀通りとのつながり/多世代憩いの場/ドライブスルー手続き/市場(マルシェ)/ホワイトボードの壁/駐車場(障がい者用)/チャレンジショップ

新庁舎整備を契機とした熊本市のまちづくりを市民の皆様と一緒に考えるために、シンポジウムを開催しました。

■開催概要

- ・日 時：令和7年7月19日（土）14：00～
- ・場 所：熊本城ホール シビックホール
- ・参加者数：約450名

■概要

第1部 基調講演 「個性と活力にあふれたまちづくりをめざして～横浜市の都市デザイン行政 50年間における活動と現状～」

●講演者：国吉 直行氏（横浜市立大学客員教授）

横浜市のまちづくりに50年に亘り携わってこられた経験から、横浜市が東京とは異なる自立した独自のまちづくりに挑戦され、歴史的建造物の活用、景観形成、歩行者空間づくりなどに取り組みれながら、伝統ある地区と新しい地区、それぞれの魅力や個性を活かし、ストーリー性を持ったまちづくりを進めてこられたことや、市庁舎跡地活用などの課題について検討が進む中、市民や企業などで作る「横浜まちづくりラボ」による提案を取り入れながらまちづくりを進めきたこと等について講演された。

第2部 パネルディスカッション 「市民に愛され、世界に選ばれるまちを目指して」

●パネラー：国吉 直行氏（横浜市立大学客員教授）、高島 宗一郎氏（福岡市長）
大西 一史（熊本市長）

星野教授ファシリテーションのもと、国吉氏、福岡の高島市長、大西市長によるパネルディスカッションが行われた。富山市の公共交通を軸としたコンパクトシティの事例や、福岡市による天神ビックバンの経緯や大名小学校跡地利活用など、各都市のまちづくりについてディスカッションがあった。また、熊本市が車から人への転換の先駆けとして、サクラマチ熊本に隣接する全長230m、幅員27メートルの市道を廃止し広場化したことなども話題にあがった。また、熊本市の渋滞対策の必要性についても議論がなされた。

第3部 パネルディスカッション 「様々な視点から見た熊本の魅力と可能性」

●パネラー：瀬崎 公介氏（株式会社シークルーズ代表取締役）、けんさむ氏（ブロガー）
尾道 早織氏（日本航空株式会社熊本支店長）、大西 一史（熊本市長）

星野教授ファシリテーションのもと、熊本市の魅力についてディスカッションが行われた。世界のまちにも劣らない魅力を持った熊本城や食の魅力を活かしたまちづくりの重要性、若手クリエイターの活用、地域資源を活かした民間主体のまちづくりなどが話題に上がった。また、跡地利活用についてスタジアムが例としてあげられ、まちの発展のためには体験型のコンテンツやアクティビティの充実が重要であるという議論がなされた。

新庁舎整備を契機としたまちづくりシンポジウム

DATE
2025 7月19日(土)
開演 14:00 終演 16:00

VENUE
熊本城ホールシビックホール

PROGRAM

- 第1部:基調講演**
個性と活力にあふれたまちづくりを目指して
～横浜市の都市デザイン行政 50年間における活動と現状～
- 第2部:パネルディスカッション**
市民に愛され、世界に選ばれるまちを目指して
都市の魅力や活力を生かしたまちづくりや展望について語り合います。
- 第3部:パネルディスカッション**
様々な視点から見た熊本の魅力と可能性
熊本の魅力・強み・可能性について語り合います。

基調講演 国吉 直行 (横浜市立大学 客員教授)

コーディネーター 星野 裕司 (熊本大学まちづくり学部長 都市デザイン学第一講座 学部長)

パネリスト

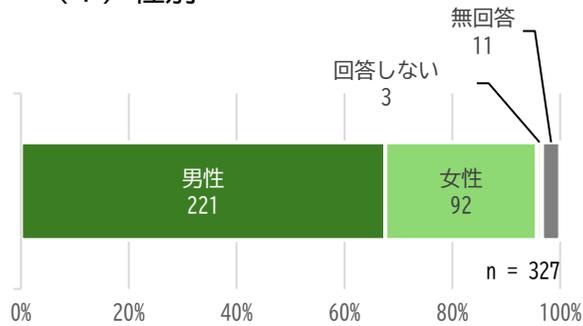
- 瀬崎 公介 (株式会社シークルーズ 代表取締役)
- けんさむ (ブロガー)
- 尾道 早織 (日本航空株式会社 熊本支店長)
- 高島 宗一郎 (福岡市長)
- 大西 一史 (熊本市長)

「新庁舎整備を契機としたまちづくりシンポジウム」について

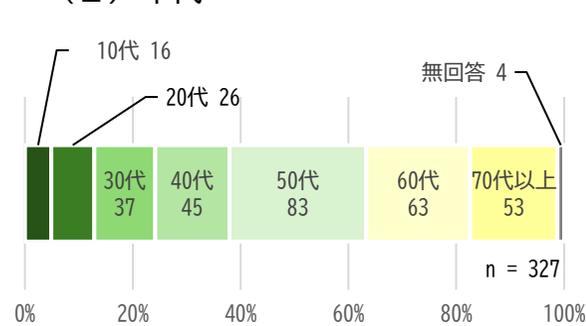
■ アンケート結果概要（回答総数：327）

1 属性

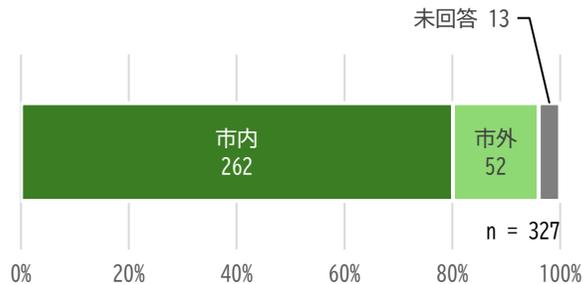
(1) 性別



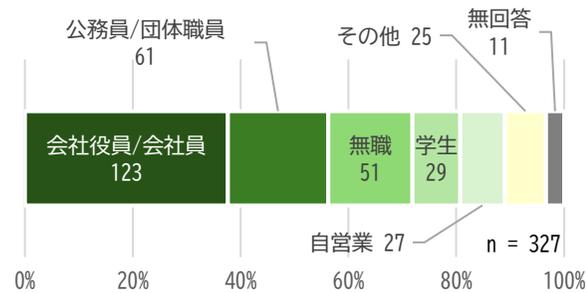
(2) 年代



(3) 居住地



(4) 職業



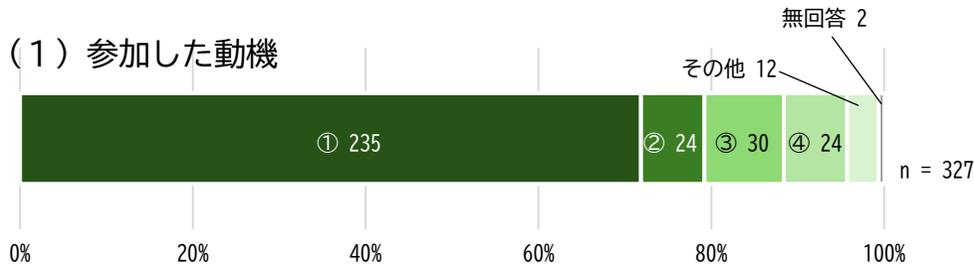
シンポジウムの様子



■ アンケート結果概要（続き）

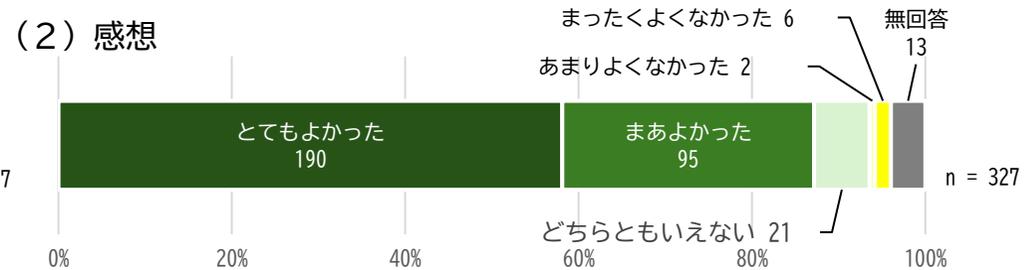
2 シンポジウムについて

(1) 参加した動機



- ① 新庁舎整備を契機としたまちづくりに興味があったから
- ② 自分のビジネスや研究等につながると思ったから
- ③ パネリストに興味があったから
- ④ 職場、知人等に勧められたから

(2) 感想



【とてもよかった・まあよかった理由】

- ・ 横浜、福岡、そして熊本。それぞれの歴史地理等含め魅力のあるまちづくりの具体的な事例、画像があり理解できた。
- ・ 自分の知らなかった知識をくわしく多角的に知ることができたことが良かった。
- ・ 先進都市の事例とそこに至る経緯、どんな努力があったのかがわかった。
- ・ 今後に期待が持てた。（新しい考え方を表明されたため）
- ・ 多様な考え、案があり、ワクワクする内容だった。
- ・ 思ってもいなかった考え方を知って、自分の思いも広がったので良かったと思う。
- ・ 元々の住民としての視点でしか考えていなかったが、熊本の内外からの意思を知ることができて新鮮だった。「地元の良さを意外と知らない」は今回結構刺さったワードだった。

【あまりよくなかった・まったくよくなかった理由】

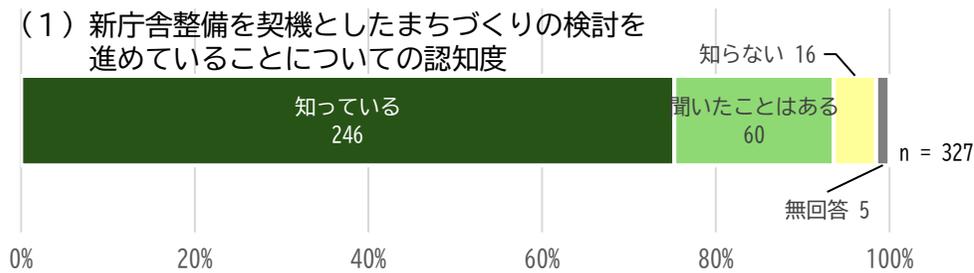
- ・ 物価高で市民生活は困窮していて、まちづくりどころではない。結局ゼネコンを潤す事業で、市民には何のメリットもない。中止すべき。
- ・ 財政面と設計面から説明するべき。市電が赤字たれ流し事業になるのでストップすべき。

「新庁舎整備を契機としたまちづくりシンポジウム」について

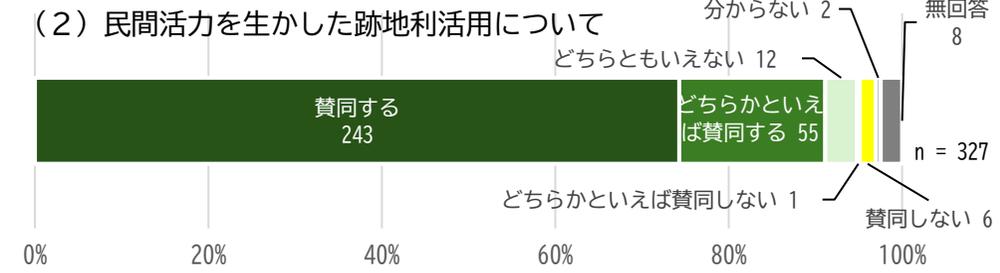
■ アンケート結果概要（続き）

3 新庁舎整備を契機としたまちづくりについて

(1) 新庁舎整備を契機としたまちづくりの検討を進めていることについての認知度



(2) 民間活力を生かした跡地利活用について

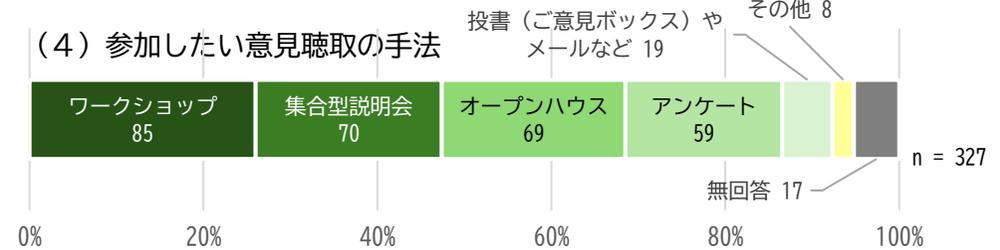


(3) まちの将来像 ※複数回答



- ① 国内外から多くの人々が訪れ、賑わいが創出されるエリアになること
- ② 新たな価値や雇用が創出され、地域経済をけん引するエリアになること
- ③ 人々が憩い・交流できるようなエリアになること
- ④ 熊本の歴史・文化・風土等の個性を活かしたエリアになること

(4) 参加したい意見聴取の手法



【自由意見】

- ・講演を聞いて、行政と民間企業の協力がまちづくりに必要不可欠だと感じた。
- ・熊本の宝物をほり出し、ふさわしい出し方をして、他地域、地元を知ってもらい、楽しんでもらう場所をつくり続けて欲しい。
- ・これからの時代の変化を若い人達にしっかり伝えていくことが重要だと思う。その上で時代に対応できる未来への贈り物としてまちづくりを若者も一緒に考えていけるような取組みができるとよい。
- ・今後、熊本をより良くするためには熊本市だけでなく各エリアをつなぐ回遊性がすごく大事だと思う。
- ・2時間では足りないパネリストだった。もっと聞きたかった。
- ・市民向け目線と観光含めた経済的目線をきちんと意識した論理的な整理が必要。同時に、まちづくりには市民や企業などの地元意識が必要だと思う。いかに自分ごととして考えることができるかが肝だと思うので、そういう気持ちになれる機会があればいい。
- ・経済や観光（インバウンド）市民にとってもシンボル熊本城を最大限に生かさずに成功はないのでは？
- ・人が集まるためには、大きなハコ（ハード）を作るのではなく、広場やイベント（ソフト）を充実させる必要があると思う。昨今の建築費をふまえると、ハイブランドホテルの事業性を実現するためには、高さ制限を特例的に思い切って緩和するなど、これまでの既成概念、ルールにとらわれない取組みが必要であると思う。

分科会について

- ・第1回検討委員会(4/21)において委員長発議により、専門的な見地から集中的な議論を行うため、以下の3つの専門分科会を設置することを決定。

■新庁舎整備基本計画検討分科会

- ・熊本市新庁舎整備基本計画の方針に関すること。
- ・基本計画の策定を円滑に行っていくための手法に関すること。

委員	分野	備考
早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授 田中 智之	建築設計・まちづくり	会長
熊本大学 くまもと水循環・減災教育センター 教授 星野 裕司	まちづくり・都市景観	
大阪公立大学 文学研究科 准教授 菅野 拓	都市防災	
熊本大学くまもと水循環・減災教育センター 准教授 吉城 秀治	交通施策	
九州大学大学院 人間環境学研究院都市・建築学部門 教授 住吉 大輔	環境	
熊本大学大学院 教育学研究科 家庭科教育 教授 八幡 彩子	福祉	
熊本大学大学院 先端科学研究部 元教授 壇 一男	構造	
慶徳校区自治協議会代表 道脇 昭廣	地域代表	
城東校区代表者 松里 健一	地域代表	
公募委員 西山 知里	市民公募	

■現庁舎跡地(周辺)利活用検討分科会

- ・現庁舎跡地の利活用に関すること。
- ・現庁舎跡地の周辺エリアの開発に関すること。

委員	分野	備考
熊本大学 くまもと水循環・減災教育センター 教授 星野 裕司	まちづくり・都市景観	会長
横浜市立大学 客員教授 国吉 直行	まちづくり	
熊本大学大学院 先端科学研究部 助教 藤本 章子	建築設計	
熊本大学大学院 先端科学研究部 教授 本間 里見	都市計画・まちづくり	

■まちなか再生・賑わい波及検討分科会

- ・(仮称)庁舎周辺まちづくりプランの対象エリアにおける賑わい創出及び回遊性向上に関すること。
- ・(仮称)庁舎周辺まちづくりプランの対象エリアにおける老朽建築物の建替えの促進に関すること。

委員	分野	備考
横浜市立大学 客員教授 国吉 直行	まちづくり	会長
早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授 田中 智之	建築設計・まちづくり	
熊本大学くまもと水循環・減災教育センター 准教授 吉城 秀治	交通施策	
全国まちなか広場研究会 理事 山下 裕子	まちづくり	

第一回新庁舎整備基本計画検討分科会（8月1日）での主な意見

項目	意見
コンセプト	「市民利用スペース」という表現は、市民をお客様扱いしているように感じる。
	市民と行政で一緒に取り組んでいくという観点が必要。
	賑わいや回遊性などの各論を議論する前に、まずはどのような庁舎とするのか、議論の最中にも立ち戻ることができるコンセプトを定める必要がある。
市民意見	市民ワークショップの意見を参加者に対してどのようにフィードバックしていくのか、検討が必要。
新庁舎の役割	中央区役所の役割として記載されている「身近な市民サービス」とは何を想定しているのか。
まちづくり	基本構想に掲げる目指すべき姿である「まちの賑わいに貢献し、まちづくりの核となる庁舎」がどのようなものかを議論し、そのうえで庁舎像を描いたほうがいい。
	中央区は周辺道路などのインフラが脆弱であるので、敷地内だけでは目指すべき姿の実現が難しい。街区単位で検討すべき。
災害対応	災害時の議会の役割を確認の上、報告してもらいたい。
	市民は、自身が避難できる場所のことを「災害拠点」と思っているのではないか。市民と行政が考える「災害拠点」の意味が異なっているのではないか。
	新庁舎に市民が避難できるスペースは整備されるのか。
	「熊本ならではの防災拠点施設」とは具体的にどのようなものか整理が必要。
交通	ウォークアブルの観点から駐車場の台数を絞るという方向性は良い。さらに将来を見据えた駐車場計画を立てるべき。

第1回 新庁舎整備基本計画検討分科会 次第

日時：令和7年8月1日（金）14:00～

場所：熊本市役所4階モニター室

1 開会

2 委嘱状交付

3 分科会長挨拶

4 議事

○報告事項

1) 分科会の役割 : 資料1 分科会の役割

2) 市民意見聴取の状況 : 資料2 市民意見聴取の状況

(※本検討委員会資料2-4-1と重複するため省略)

○審議事項

1) 基本計画骨子 : 資料3 基本計画段階での整理事項
資料4 基本計画骨子(案)

2) 各機能の方向性 : 資料5 各機能の方向性

3) コンセプト検討の方向性 : 資料6 コンセプト検討の方向性

5 閉会

<その他資料>

参考資料1 庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会運営要綱

参考資料2 新庁舎整備基本計画検討分科会運営要綱

参考資料3 庁舎における議会棟のあり方について(熊本市議会からの答申)

参考資料4 受託者提案書

参考資料5 駐車場・駐輪場機能の考え方について

【分科会の設置】

庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会

↓ 専門部会設置

新庁舎整備基本計画
検討分科会

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)

↓ 専門部会設置

まちなか再生・賑わい波及
検討分科会

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の
確保、まちの活力向上 等



出典：まちなか再生プロジェクトHPより

↓ 専門部会設置

現庁舎跡地(周辺)利活用
検討分科会

賑わい・回遊性向上

誰もが歩いて楽しめる
まちなかウォーカブル推進 等



出典：国交省HPより

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

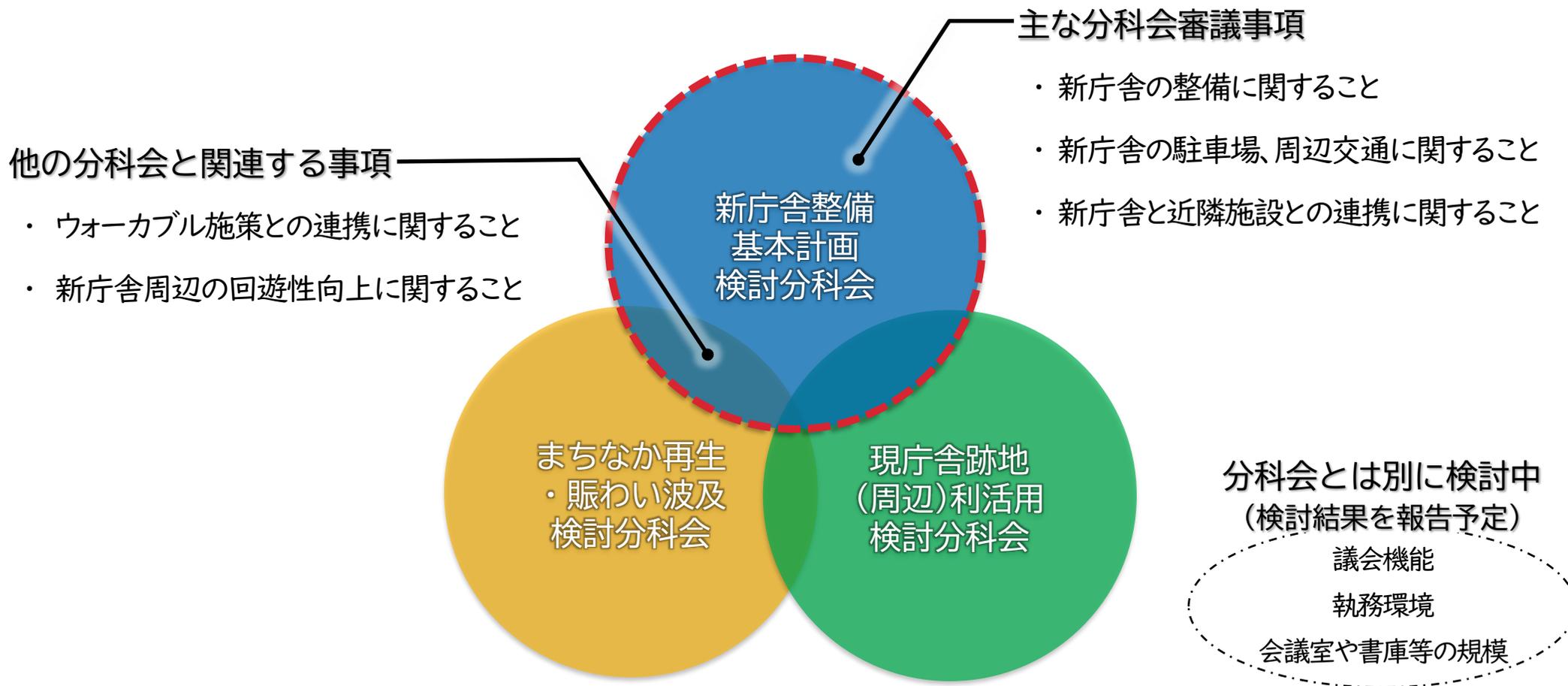


出典：福岡市HPより

(仮称) 庁舎周辺まちづくりプラン：令和8年度策定予定

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、まちづくりの方向性や考え方について検討を進め、とりまとめたもの

【他の分科会との関連性】



- ▶ 新庁舎整備に関する内容によっては、他の分科会で検討が必要な事項や、基本計画策定後も継続して検討が必要な事項も想定されることから、
内容に応じて、庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会や他の分科会と連携し、検討を進める

【 主な審議事項、審議のポイント 】

※現時点での想定であり、状況により見直す場合があります

回数	主な審議事項(案)	審議のポイント
第1回 8/1	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画骨子(目次確認) ・各機能の方向性(本庁舎・議会棟、区役所、災害対応、駐車場、市民利用スペース) ・コンセプト整理の方向性 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 基本計画の全体構成 ▶ 各機能の検討の方向性
第2回	<ul style="list-style-type: none"> ・動線計画、敷地計画 ・構造計画(耐震性能) ・想定される災害リスク 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 近隣施設との連携の方向性 ▶ 構造計画
第3回	<ul style="list-style-type: none"> ・各機能の詳細(本庁舎、中央区、議会棟、災害対応など) ・各性能(環境配慮、ZEB、緑化、景観、UD、長寿命化など) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 防災拠点施設としての機能 ▶ 各性能
第4回	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎・議会棟と中央区役所に配置する組織 ・各機能の詳細(駐車場、駐輪場、市民利用スペースなど) ・各性能(セキュリティ、窓口、窓口DXなど) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 駐車場等の設置台数 ▶ 市民利用スペースの使い方
第5回	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画素案のたたき ・事業スケジュール 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 基本計画全体
第6回	<ul style="list-style-type: none"> ・今後検討を進める周辺整備 ・コンセプト ・基本計画素案 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 周辺整備の方向性 ▶ コンセプト ▶ 素案
第7回	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメント、説明会意見への対応 ・基本計画案 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 市民意見を踏まえた整理

【設計段階のフロー】

基本構想・基本計画

基本構想では、事業の企画段階において、基本的な方針とその内容、当該敷地や地区の立地条件、事業実施のための具体的な課題や条件を整理します。

基本計画では、基本構想を元に、整備方針や、配置計画、求められる性能、必要面積、概算事業費などを整理し、設計に向けた準備を行います。

- 基本方針の決定
- 当該敷地や地区の立地条件の整理
- 整備方針の決定
- 配置計画や求められる性能の整理
- 必要面積算定
- 概算工事費算出

基本設計

基本計画やその他の諸条件を設計条件として整理した上で、建築物の平面と空間の構成、各部の寸法や面積、建築物として備えるべき機能や性能、主な使用材料や設備機器の種別と品質、建築物の内外の意匠等を検討し、それらを総合して基本設計図書を作成します。

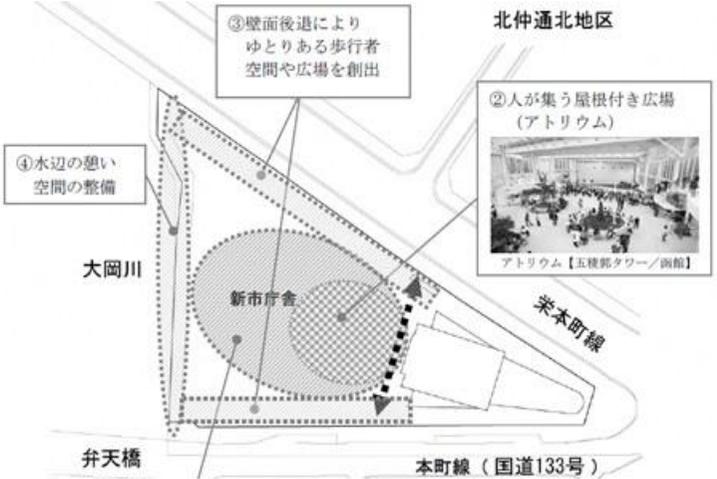
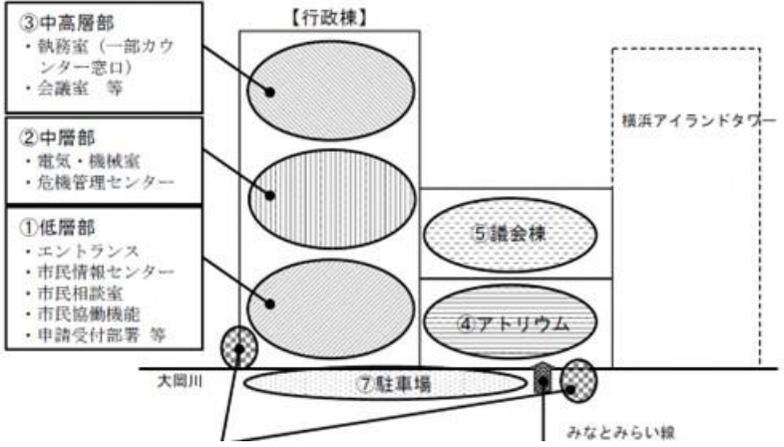
- 平面と空間の構成、各部の寸法や面積設定
- 備えるべき機能、性能の具体化
- 主な使用材料や設備機器の種別と品質の設定
- 建築物の内外の意匠等の整理
- 概算工事費算出（設計ベース）

実施設計

工事施工者が設計図書の内容を正確に取り、設計意図に合致した建築物の工事を的確に行うことができるように、また、工事費の適正な見積りができるように、基本設計に基づいて、設計意図をより詳細に具体化するための実施図書を作成します。

- 工事施工者が設計図書の内容を正確に取り、適正な見積りができる実施図書を作成
- 建築確認をはじめとした各種申請手続き
- 工期設定
- 発注に向けた工事費算出

【他都市事例(横浜市)】

	基本計画	基本設計
内容	具体的な計画ではなく方針や設計与件を整理・決定する	基本計画を元に、具体的な仕様・性能を定め、図面化する
平面		
断面		

「熊本市新庁舎整備基本計画」骨子（案）

令和7年（2025年）8月

熊本市政策局庁舎整備部庁舎建設課

熊本市新庁舎整備基本計画 目次（案）

はじめに

第1章 これまでの検討

- 1-1 新庁舎整備の検討経緯
- 1-2 現庁舎の課題と整備の必要性（基本構想より）
- 1-3 新庁舎の目指すべき姿（基本構想より）
- 1-4 新庁舎の建設地の選定（基本構想より）

第2章 新庁舎のコンセプト

第3章 配置計画

- 3-1 敷地条件
- 3-2 動線計画
- 3-3 新庁舎の配置計画
- 3-4 新庁舎の構成

第4章 機能別整備方針

- 4-1 本庁機能
- 4-2 議会機能
- 4-3 中央区役所機能
- 4-4 市民利用スペース機能
- 4-5 駐車場・駐輪場機能

第5章 求められる性能・水準

- 5-1 防災・災害に対する性能
- 5-2 景観保全
- 5-3 環境性能
- 5-4 ユニバーサルデザイン
- 5-5 執務環境性能
- 5-6 セキュリティ
- 5-7 長寿命化・ライフサイクルコスト
- 5-8 可変性

第6章 新庁舎の規模

- 6-1 新庁舎に配置する組織・職員数
- 6-2 新庁舎の面積
- 6-3 施設イメージ

第7章 概算事業費、工事発注方式、事業スケジュール

- 7-1 概算事業費
- 7-2 工事発注方式
- 7-3 事業スケジュール

第8章 関連事業

- 8-1 関連事業

はじめに

基本計画策定の目的と位置づけ

熊本市現庁舎（昭和56年（1981年）竣工）については、熊本地震を受け、平成29年度（2017年度）に大規模改修の手法検討調査とあわせて耐震性能調査を実施した結果、現行の建築基準法等が求める耐震性能を有していないことが判明しました。

その後、更なる調査や有識者会議による耐震性能の有無を含めた多角的な視点での審議を経て、令和5年（2023年）第2回定例会において、あらゆる災害から市民の皆様の生命・財産を守ることに加え、市民サービスの更なる向上を図るため、総合的に勘案し現庁舎を建て替えるという市の方針を示しました。

そして、令和6年8月に「熊本市新庁舎整備に関する基本構想（以下、「基本構想」という。）」を策定し、新庁舎の目指すべき姿や整備の基本的な考え方を取りまとめました。

「熊本市新庁舎整備基本計画（以下、「本計画」という。）」は、新庁舎に必要な機能や性能、規模等を定め、今後の基本設計・実施設計に必要となる前提条件を整理することを目的とし、基本構想で示した新庁舎の目指すべき姿や敷地条件を基に、有識者や市民で構成した新庁舎整備基本計画検討分科会や市議会での審議のほか、市民アンケートやワークショップ、オープンハウスなどを通して寄せられた多様な意見を反映しながら策定したものです。

※ 本文中の以下の言葉は、次の意味で使用しています。

本庁舎	：本庁機能部分の建物	本庁舎等	：本庁舎、中央区役所及び議会棟の総称
中央区役所	：中央区役所機能部分の建物	現庁舎	：現在の本庁舎等（本庁舎、議会棟及び中央区役所の総称）
議会棟	：議会機能部分の建物	新庁舎	：新しい本庁舎等（本庁舎、議会棟及び中央区役所の総称）

はじめに

新庁舎整備基本計画との関連計画

本計画では、以下の関連計画や方針と整合を図り、既存施策との連携と最適化を前提に検討を進めます。

熊本市第8次総合計画

まちづくり

新市基本計画

熊本市中心市街地
活性化基本計画

第2次熊本市都市
マスタープラン

熊本市景観計画

熊本市中心市街地
ウォークアブルビジョン

桜町・花畑周辺地区
まちづくりマネジメント基本計画

など

防災

熊本市地域防災計画

熊本市業務継続計画

桜町・花畑周辺地区
エリア防災計画

など

環境・LCC

熊本市環境総合計画

熊本市公共施設等総合管理計画

熊本市緑の基本計画

など

市役所改革・DX

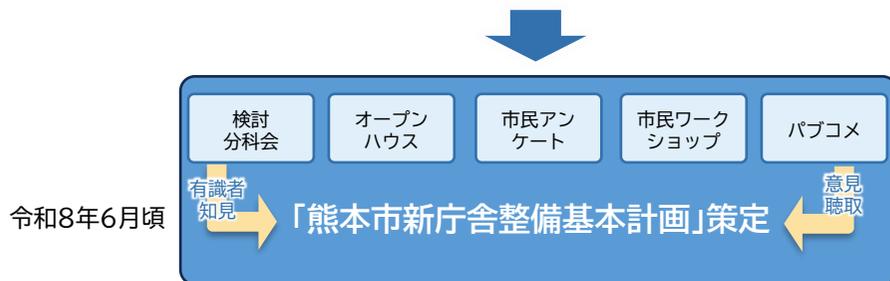
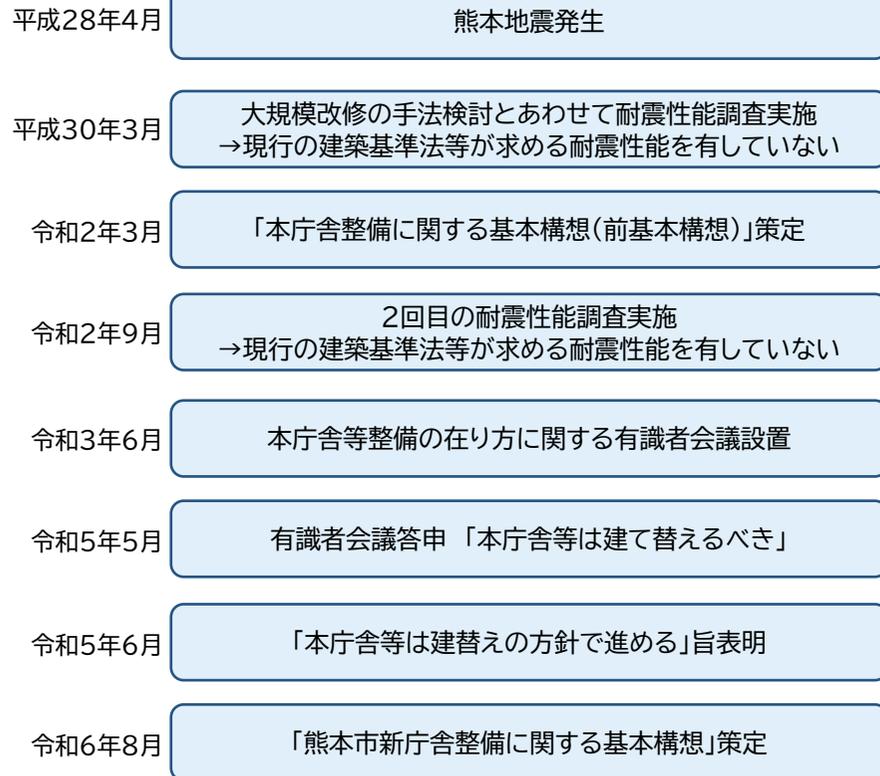
くまもとDXアクションプラン

市役所改革プラン2027

など

第1章 これまでの検討

■ 1-1 新庁舎整備の検討経緯



■ 1-2 現庁舎の課題と整備の必要性 (基本構想より)

現庁舎は、平常時・災害時ともに様々な役割を担う部署が集積していますが、以下の課題により、災害時に業務が継続できなくなる恐れがあるほか、平常時の市民サービスの低下等が発生しています。

(1) 耐震性能不足

現行の建築基準法等が求める耐震性能を有しておらず、震度6強以上の地震が発生した場合、業務が継続できなくなるほか、庁舎内の人命の安全確保が困難となる可能性があります。

(2) 浸水に対するせい弱性

熊本市ハザードマップにおいて、現庁舎敷地は浸水域にあります。主要な電気・機械設備等が地下2階に配置されており、浸水時に水没し、業務が継続できなくなる恐れがあります。

(3) 老朽化

建物全体の老朽化が進んでおり、設備の更新等が喫緊の課題となっています。(設備更新した場合の費用は約187億円と試算)
また、バリアフリーへの対応については、最大限の対応を行っているものの、物理的に困難で対応できていない状況もあります。

(4) 狭あい化

合併による市域拡大や政令指定都市移行による業務量や対応する職員数の増加に伴い、業務スペースの狭あい化が深刻です。
待合スペースについても、繁忙期には多くの来庁者で混雑しており、来庁者の利便性・快適性が低下しています。

以上より、防災拠点施設としての機能を果たし、あらゆる災害から市民の皆様生命・財産を守ることに加え、市民サービスの更なる向上を図っていくためには現庁舎の建替えが必要です。

■ 1-3 新庁舎が目指すべき姿（基本構想より）

基本構想では、現状や課題、市民アンケートの結果等をふまえ、新庁舎の目指すべき姿（3つの視点）を示しました。

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。

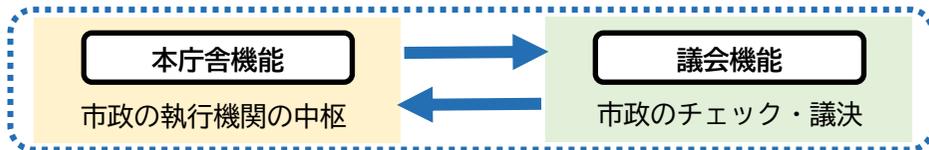
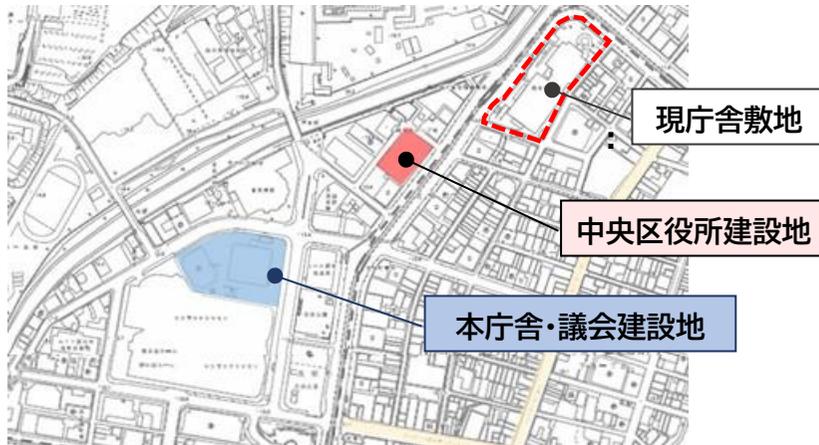
- (1)市民交流・情報発信の場
- (2)まちづくりの核
- (3)市有地の利活用

第1章 これまでの検討

■ 1-4 新庁舎の建設地の選定（基本構想より）

基本構想では、建設候補地について、交通利便性や施設利便性などの立地特性や、施設計画、近隣施設との連携、スケジュール、概算事業費等を評価・比較を行いました。

その結果、本庁舎・議会機能の建設地は「NTT桜町」を選定し、中央区役所機能は、本庁舎・議会機能と分棟とし、建設地は「花畑町別館跡地」を選定しました。

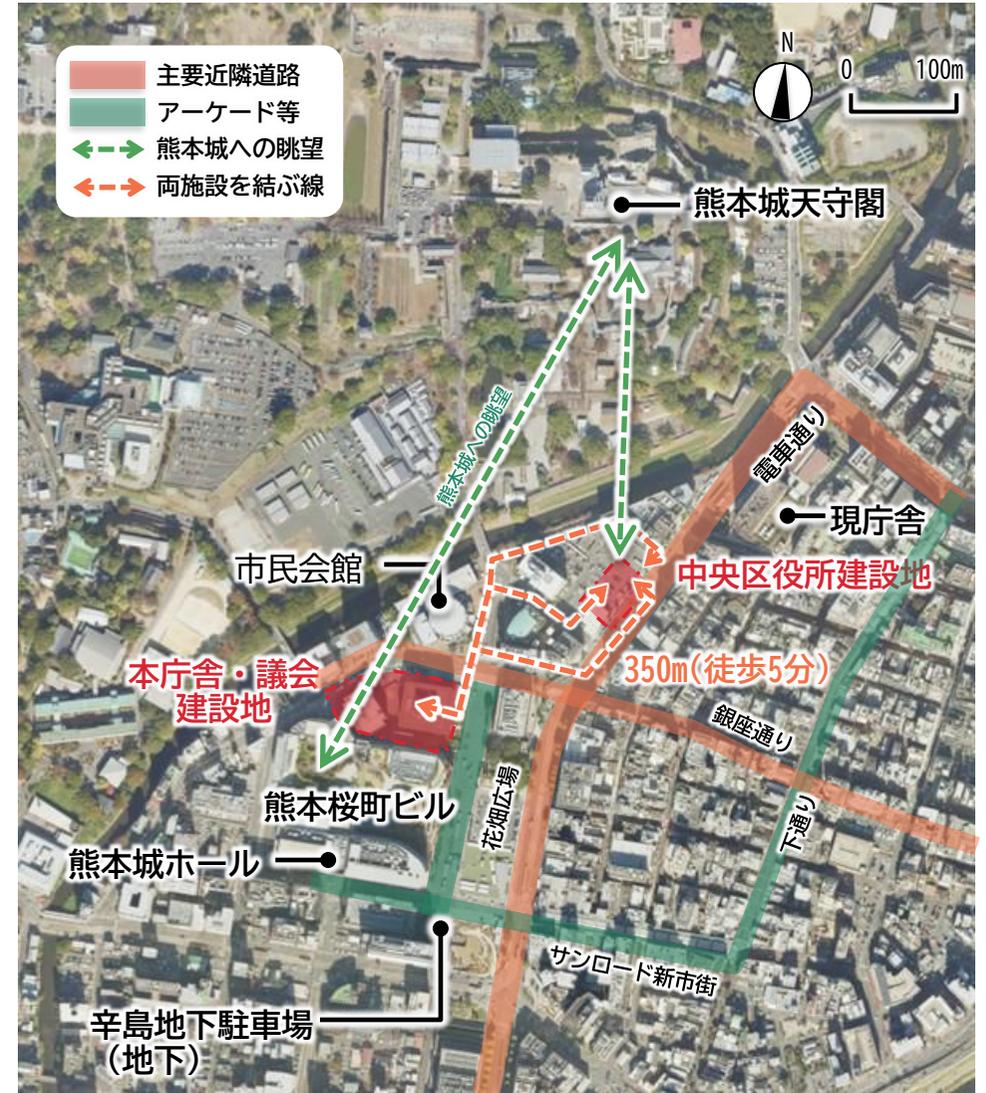


緊密な連携が必要であり、近接立地や集約配置が求められる

中央区役所機能
中央区の市民サービス拠点

単独での立地・配置の検討が可能

両建設地と周辺施設の位置関係



第1章 これまでの検討

(1) 本庁舎・議会機能の建設地：桜町NTT跡地

本庁舎・議会機能の建設地は、「熊本城と庭続き『まちの大広間』」をコンセプトに一体的なまちづくりが進められている桜町・花畑周辺地区内に位置しています。熊本桜町ビルと隣接し、徒歩圏内には商店街や各種利便施設が集積しており、都市機能がコンパクトにまとまった利便性の高いエリアです。

また、熊本桜町ビルのバスターミナルや辛島地下駐車場と隣接していることから、公共交通機関や自動車でのアクセスにも優れた立地となっています。

さらに、熊本城と桜町地区をつなぐ結節点に位置し、くまもと街なか広場にも隣接していることから、地域全体の賑わいの創出や回遊性の向上に大きく貢献することが期待されます。

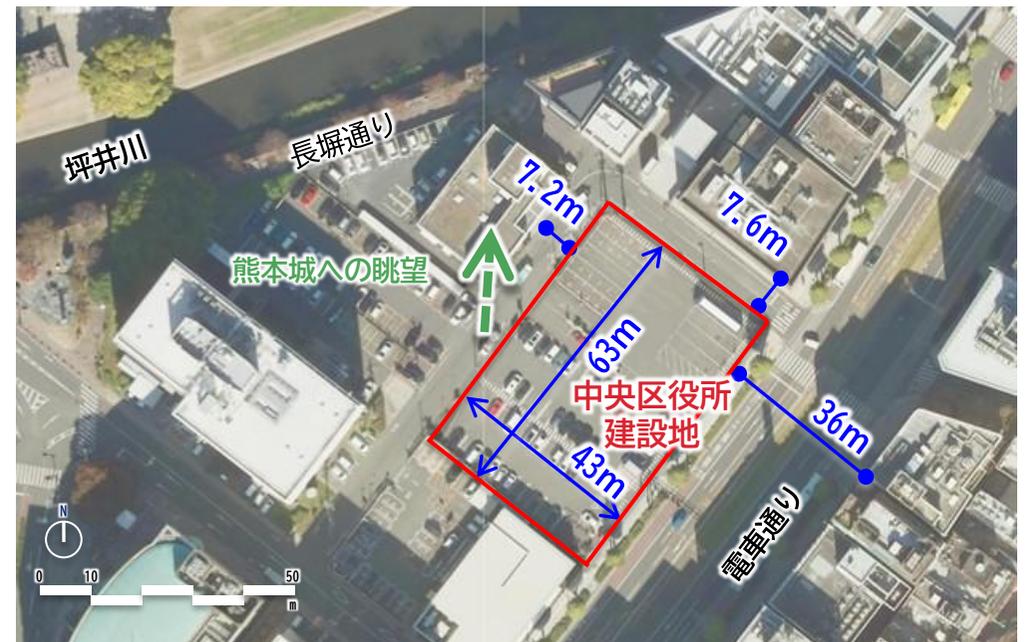


(2) 中央区役所機能の建設地：花畑町別館跡地

中央区役所機能の建設地は、徒歩圏内に商店街や各種利便施設が集積しており、利便性が高いエリアに位置しています。

また、幹線道路である電車通りに面しており、近隣には熊本城・市役所前電停や市役所前バス停があることから、公共交通機関によるアクセスにも優れた立地です。

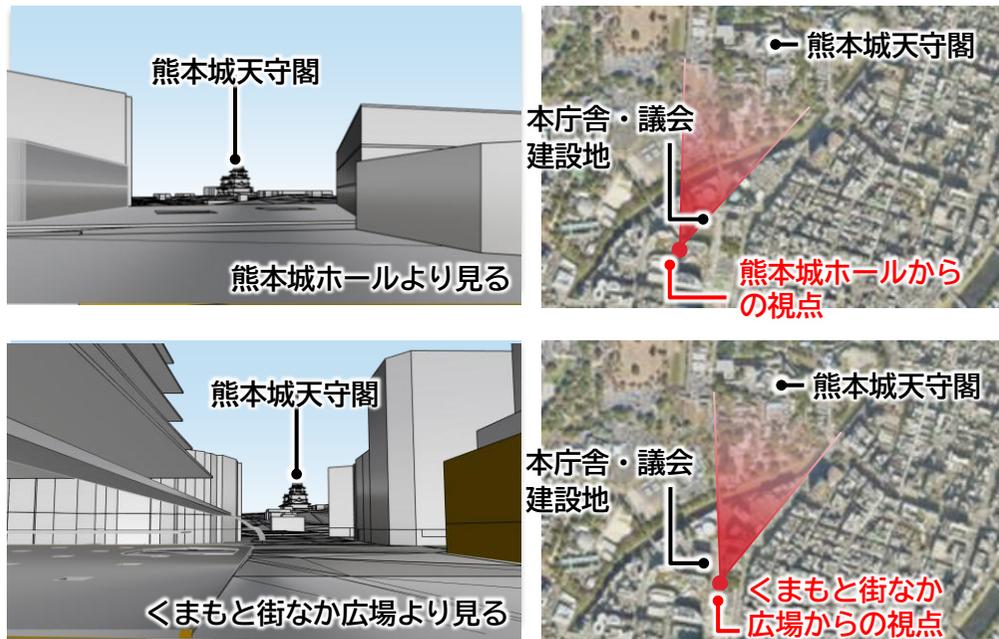
さらに、多くの観光客や来訪者が行き交う坪井川沿いの長堀通りにも近接しているため、地域の賑わい創出や回遊性の向上に寄与することが期待されます。



第1章 これまでの検討

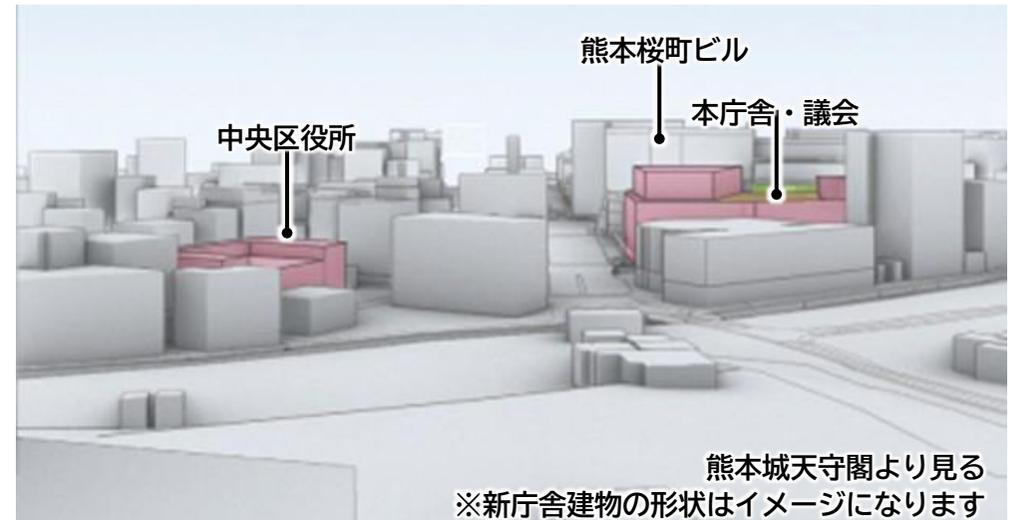
(3) 熊本城への景観

新庁舎の整備にあたっては、近隣施設からの熊本城への眺望に配慮して高さ・ボリュームを検討する必要があります。



(4) 熊本城からの景観

桜町・花畑周辺地区内にある本庁舎・議会と坪井川の近傍に位置する中央区役所の魅力的な景観形成に調和し、熊本城天守閣からの視覚的な関係性への配慮を行う必要があります。



第2章 新庁舎のコンセプト

第3章 配置計画

第4章 機能別整備方針

第5章 求められる性能・水準

第6章 新庁舎の規模

第7章 概算事業費、工事発注方式、事業スケジュール

第8章 関連事業

※ 第2章～第8章は、今後の分科会で議論していく内容になります。
骨子では各章の構成と分科会での審議の方向性を示しています。

第2章 新庁舎のコンセプト

基本構想で示した 「新庁舎の目指すべき姿」

あらゆる災害に対応できる庁舎

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

まちの賑わいに貢献し、
まちづくりの核となる庁舎



基本構想で示した3つの視点や市民アンケートやワークショップでの市民意見、分科会での議論を元に、新庁舎にふさわしい**コンセプト**を策定します。

■ 3-1 敷地条件

(1) 敷地の現況

➢本庁舎と中央区役所の敷地条件 ※位置、面積、都市計画情報等

(2) 周辺交通状況の整理

(3) 景観形成への配慮

➢景観に関する各種計画において示されている条件の整理

■ 3-2 動線計画

(1) 来庁手段別アクセス方法の整理

(2) 新庁舎周辺からの動線の整理

➢歩行者等（来庁者以外も含む）の動線の整理

■ 3-3 新庁舎の配置計画

(1) 配置計画の基本的な考え方

➢本庁舎・議会棟の建物配置の基本的な考え方と配置イメージ

➢中央区役所の建物配置の基本的な考え方と配置イメージ

➢周辺公共施設（市民会館、国際交流会館、花畑広場、熊本桜町ビルなど）との連携確保の考え方

■ 3-4 新庁舎の構成

(1) 本庁舎・議会棟及び中央区役所の構成

第4章 機能別整備方針

■ 4-1 本庁機能

(1) 本庁舎における行政サービス機能の考え方

- 窓口機能、相談・支援機能、情報発信機能、市民の利便性および安全性に直結する各種機能の整備方針
- 新しい働き方、ペーパーレス推進などを踏まえた整備方針

(2) 本庁舎における防災拠点施設としての考え方

- 全庁を統括する災害対策本部としての役割や目指すべき機能の方向性
- 災害時の円滑な受援体制の確保に関する方向性
- 災害対策本部指揮室や多目的スペースなど、有事の際に使用が想定される部屋の整備に関する方向性
- 桜町・花畑周辺地区エリア防災計画における本庁舎の役割

■ 4-2 議会機能

(1) 議会機能整備の考え方

- 議場、各諸室の整備方針、配置イメージ
- 災害時の議会機能の役割等を踏まえた整備方針

第4章 機能別整備方針

■ 4-3 中央区役所機能

(1) 中央区役所における行政サービス機能の考え方

- 窓口機能、相談・支援機能、情報発信機能、市民の利便性 および安全性に直結する各種機能の整備方針
- 新しい働き方、ペーパーレス推進などを踏まえた整備方針

(2) 中央区役所における防災拠点施設としての考え方

- 中央区を管轄する災害対策本部としての役割や目指すべき機能の方向性
- 災害時の円滑な受援体制の確保に関する方向性
- 有事の際に使用が想定される部屋の整備に関する方向性
- 桜町・花畑周辺地区エリア防災計画における中央区役所の役割

■ 4-4 市民利用スペース機能

(1) 市民利用スペース（低層部・屋上空間等）の考え方

- 市民利用スペースに導入する機能や空間の整備についての方向性

■ 4-5 駐車場・駐輪場機能

(1) 実態調査に基づいた整備の考え方

- 関連計画や公共交通機関への利用促進等も踏まえた整備方針
- 来庁者用、公用車用等の駐車場・駐輪場の必要台数と規模

■ 5-1 防災・災害に対応する性能

(1) 災害の想定

➢ 熊本市で想定される災害の種類と各災害に対する対応方針の整理

(2) 耐震性能

➢ 耐震安全性の目標と構造計画（免震・制振・耐震構造の比較検討等）

(3) 浸水対策

➢ 設備機器類の高所設置や性能目標

(4) 災害時の業務継続

➢ 災害時の本庁舎、中央区役所、議会棟の業務継続の方向性

➢ 給排水設備や電気設備のバックアップ性能等の整理

➢ 情報通信設備のリスク分散対策や災害時の連絡体制の確保についての方向性

➢ 災害時の職員や帰宅困難者に対応した備蓄機能の方向性

(5) 災害時のセキュリティ確保

➢ 災害時の人的・物的・情報セキュリティ等の対策に関する方向性

(6) 防災設備性能

➢ インフラ概念図、基幹設備概念図

■ 5-2 景観保全

(1) 本庁舎周辺の景観保全

➢ 関連計画や周辺施設との調和を踏まえた景観保全の方向性

(2) 中央区役所周辺の景観保全

➢ 関連計画や周辺施設との調和を踏まえた景観保全の方向性

■ 5-3 環境性能

(1) 環境配慮技術の性能目標

- 市の環境関連計画を踏まえた新庁舎の目指すべき環境性能
※ZEBやCASBEE、緑化計画などの環境配慮の方向性

(2) 導入する技術や設備

- 環境配慮のために導入を検討する技術や設備

(3) 新庁舎におけるライフサイクルカーボンの最小化方針

- 建設から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じたCO₂排出量（ライフサイクルカーボン）の考え方を整理した概念図

■ 5-4 ユニバーサルデザイン

(1) ユニバーサルデザインの考え方と求められる性能

- 案内サイン、動線、バリアフリートイレ等

■ 5-5 執務環境性能

(1) オフィスレイアウト

- 新しい働き方を実現する執務室や会議室、ミーティングスペース等のレイアウトの方向性

(2) 書庫や倉庫の考え方

- ペーパーレス化を前提とした書庫の必要面積や倉庫の必要容量についての方向性

■ 5-6 セキュリティ

(1) セキュリティレベルの設定

➢行政情報や個人情報の保護や防犯上の観点からのセキュリティレベル設定の方向性

(2) セキュリティゾーンの考え方

➢各エリア各場面ごとのセキュリティゾーン

➢閉庁日の使い方も視野に入れたセキュリティゾーン

■ 5-7 長寿命化・ライフサイクルコスト

(1) 建物の長寿命化

➢耐久性、耐候性の高い構造や材料の導入などの方向性

➢将来の長寿命化工事や設備機器などの更新、新たな機能・設備導入などの方向性

(2) メンテナンス性

➢維持管理費用の抑制、設備機器メンテナンススペースや更新スペースの確保等

(3) ライフサイクルコスト

➢建設費、運用費、維持管理費、更新費、解体費の縮減を図るための方向性

■ 5-8 可変性

(1) 社会情勢の変化への対応

➢将来の行政ニーズの変化に伴う組織改編や職員数の増減への対応の方向性

■ 6-1 新庁舎に配置する組織・職員数

(1) 新庁舎に配置する組織

➢ 本庁舎・議会棟・中央区役所に配置する組織の整理

(2) 新庁舎に配置する職員数

➢ 本庁舎・議会棟・中央区役所に配置する職員数の整理

■ 6-2 新庁舎の面積

(1) 新庁舎の必要延床面積

➢ 本庁舎・議会棟・中央区役所の必要床面積

➢ 駐車場、駐輪場などの必要床面積

■ 6-3 施設イメージ

(1) フロアレイアウト

(2) 外観・内観・鳥瞰イメージ

第7章 概算事業費、工事発注方式、事業スケジュール

■ 7-1 概算事業費

- 概算事業費の内訳
- 財政負担の試算

■ 7-2 工事発注方式

- 想定される発注方式

■ 7-3 事業スケジュール

- 基本計画以降、移転・供用開始までの全体スケジュール

第8章 関連事業

■ 8-1 関連事業

- 回遊性向上等に資する施設の検討
- 新庁舎整備に伴う周辺交通環境の検討

■ 用語集

■ 検討資料等

■ 検討分科会

- 熊本市新庁舎整備基本計画検討分科会の委員名簿
- 議事録

■ 市民意見の聴取

- 説明会
- オープンハウス
- 市民ワークショップ
- 市民アンケート
- パブリックコメント

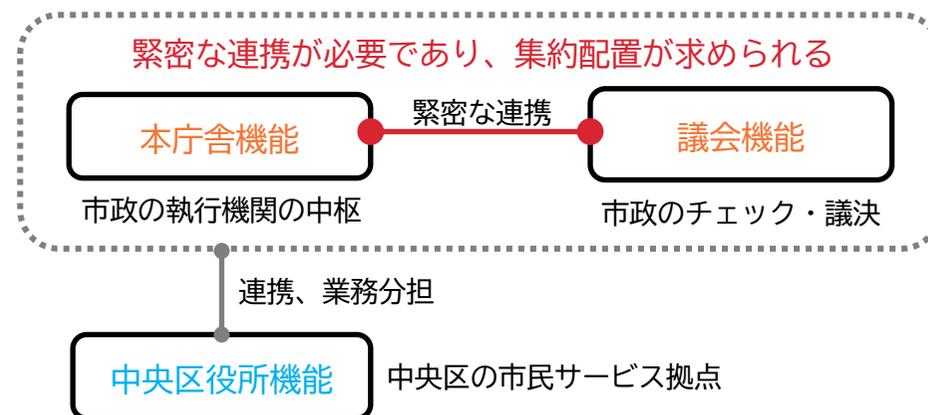
第1回分科会では、下記機能についての検討の方向性や今後検討を行う事項を示します。

本庁舎・議会機能 中央区役所機能 【P2～4】	<ul style="list-style-type: none"> ・建設地の位置付けや立地特性を整理した上で、検討の方向性を整理 ・回遊性向上や周辺施設との連携など今後検討を行う事項を整理
災害対応の機能 【P5】	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点としての検討の方向性を整理 ・災害リスクに対する機能など検討を行う事項を整理
駐車・駐輪機能 【P6、7】	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な駐車・駐輪台数の算定方法と、配置の考え方について整理
市民利用 スペースの機能 【P8】	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用スペースの検討の方向性を整理 ・民間活力の導入検討など検討項目について整理



各事項の詳細については、次回以降で審議予定
 第1回分科会では、検討の方向性について共有を図る

【参考】本庁舎機能と中央区役所機能の役割について



	平常時の役割	災害時の役割
本庁舎・議会機能	<ul style="list-style-type: none"> ・市政全般の政策立案、実施 ・都市経営 ・財政関係 ・国等との調整 など 	<ul style="list-style-type: none"> 【災害対策本部】 指揮命令、総合調整等 【災害対応業務】 ・応援受入れ ・物資対応 ・生活環境の維持（インフラ等） ・被災者生活支援、 ・医療・衛生等総合調整 など
中央区役所機能	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な市民サービス ・地域施策の立案、推進 ・市民公益活動 など 	<ul style="list-style-type: none"> 【区対策部】 区内の指揮命令、調整等 【災害対応業務】 ・被災支援拠点運営 ・避難所運営 ・家屋被害調査、罹災証明

1. 本庁舎・議会機能、中央区役所機能の検討の方向性

【桜町・花畑周辺地区の特性】

本庁舎・議会機能、中央区役所機能の建設地は、中心市街地の中でも重要な核となる桜町・花畑地区に位置しています。

熊本連携
中枢都市圏

- ・熊本市は、圏域全体の経済成長をけん引し、高次の都市機能の維持・集積を図る役割を担う



熊本城周辺並びに
熊本駅に広がる
中心市街地

- ・都市機能の集積を担うエリアとして、多数の商業施設や事業所に加え、美術館、博物館、ホール等の公共公益施設が数多く整備され、広域から人が集まる環境が整っている



【新庁舎建設地】
桜町・花畑
周辺地区

【地区内の主な施設】

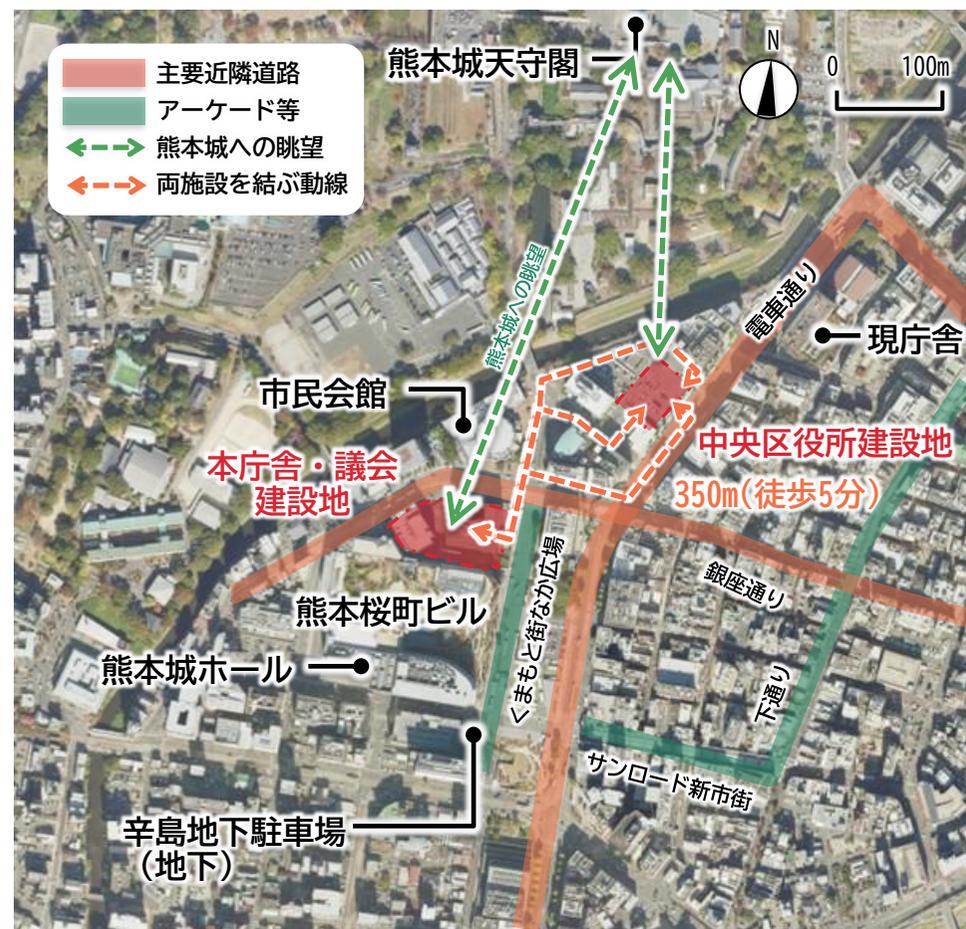
熊本桜町ビル（サクラマチクマモト（商業施設）・バスターミナル・熊本城ホール等）、市民会館、国際交流会館、辛島地下駐車場、くまもと街なか広場、辛島公園、花畑公園

- ・熊本城に近接しており、県内外から多数の観光客が訪れる地区
- ・「熊本城と庭つづき『まちの大広間』」をコンセプトに、一体的なまちづくりが進められている地区

【本庁舎・議会機能と中央区役所機能の建設地の関係性】

本庁舎・議会機能と中央区役所機能の建設地は、熊本城と商店街、熊本桜町ビルを結ぶ場所に位置しています。

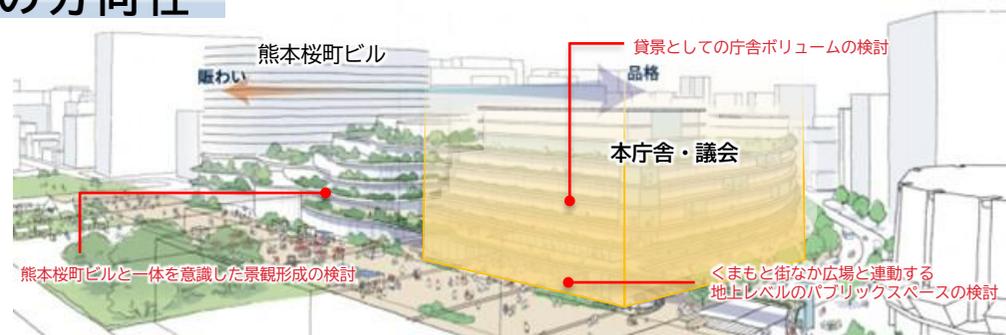
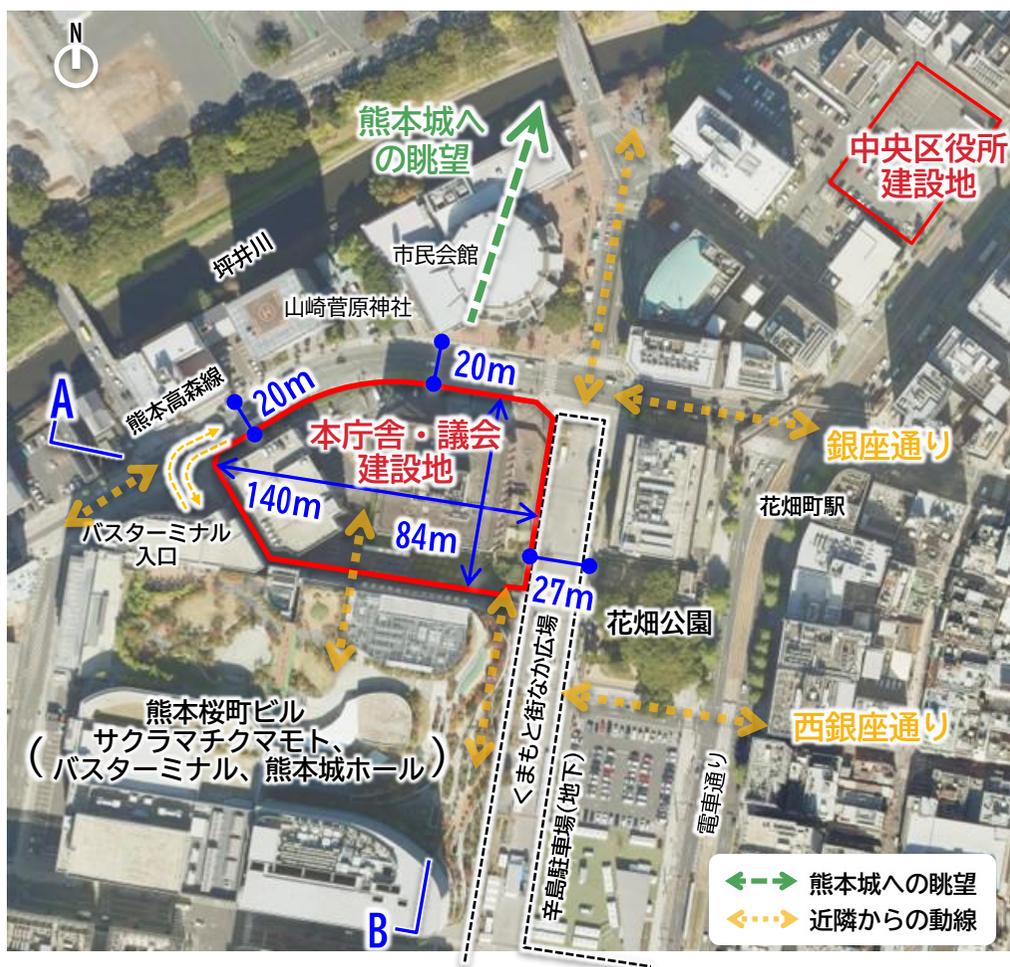
そのため、近隣商業施設の人の流れや熊本城周辺を行き交う人の流れを補完し、周辺地区全体の回遊性向上に寄与できる施設として検討を進めます。



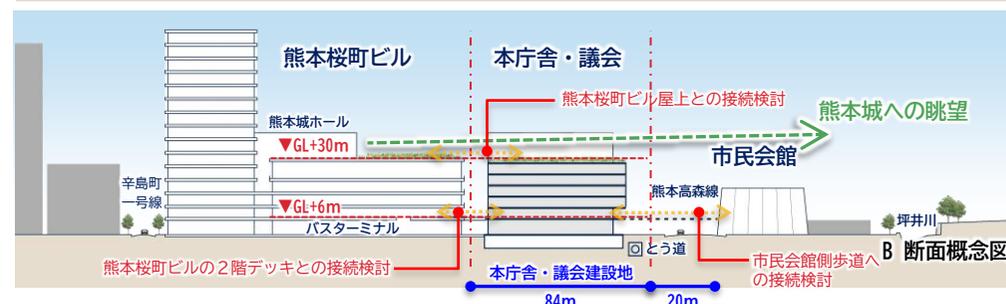
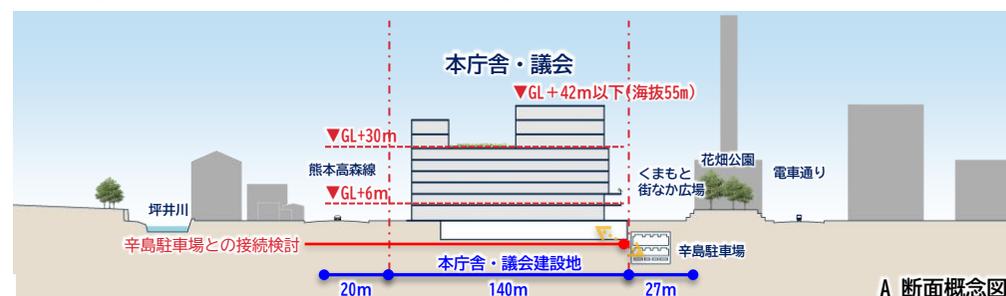
1. 本庁舎・議会機能、中央区役所機能の検討の方向性

【本庁舎・議会機能の検討の方向性】

建設地は、商業施設やバスターミナル、屋上庭園、デッキを有する「熊本桜町ビル」や、様々なイベントが開催される「くまもと街なか広場」に隣接していることから、来庁者の利便性向上に加え、賑わい創出や回遊性向上に寄与する機能の設置についても検討します。



※建物の形状や高さ等についてはイメージです。今後、必要規模等の整理を踏まえ検討を進めていきます。



【今後の主な検討事項】 ※検討事項であり、実施を前提としたものではありません

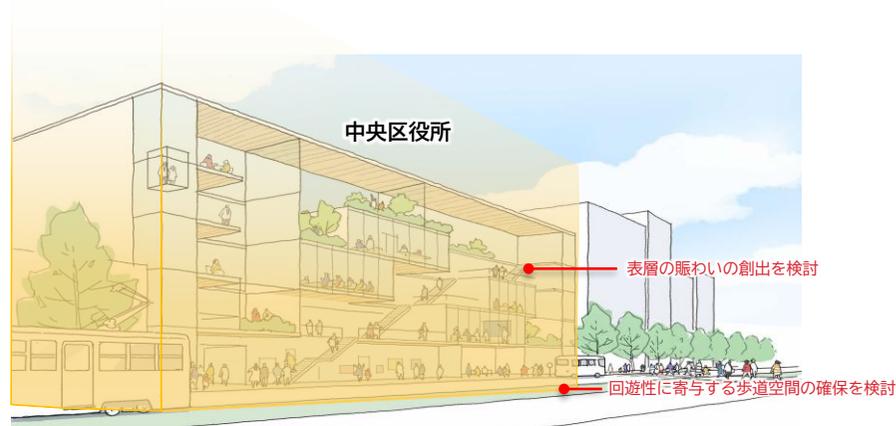
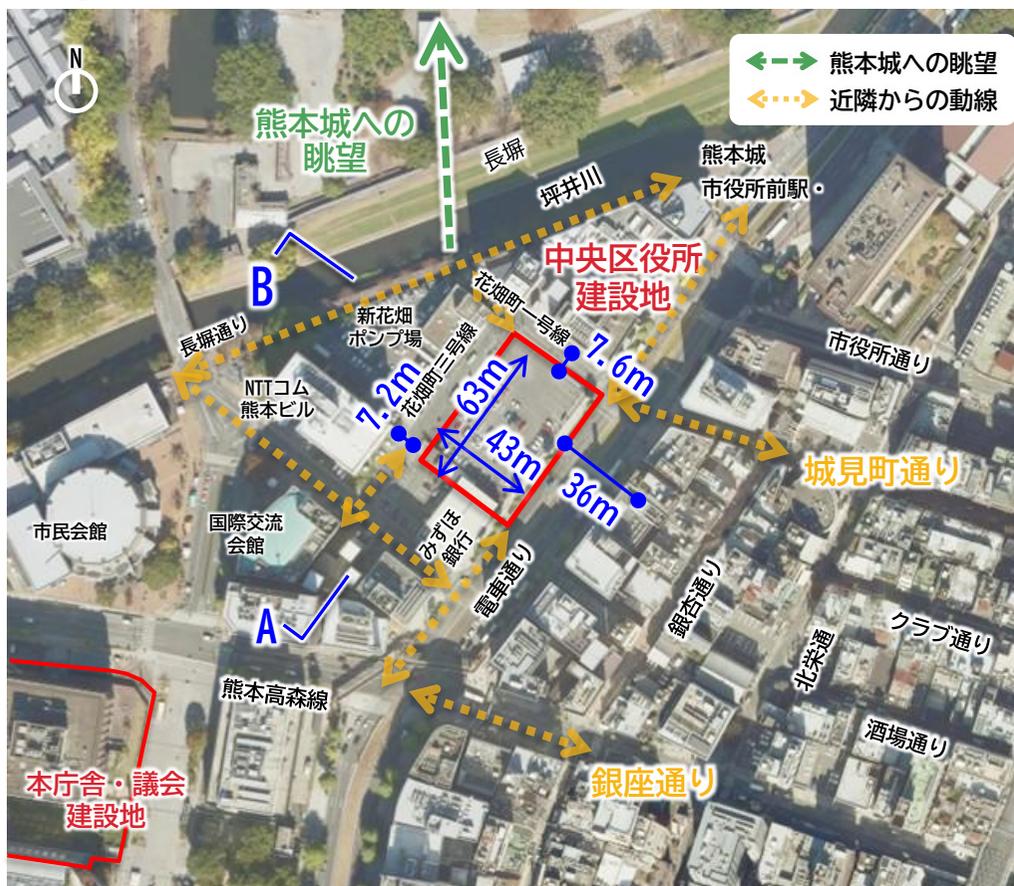
- ・熊本桜町ビルとの一体感や熊本城への眺望を意識した景観形成
- ・熊本桜町ビルや辛島駐車場との接続、連携
- ・くまもと街なか広場と連動する地上レベルのパブリックスペース
- ・市民会館側へ続く2階レベルの歩行者デッキの接続
- ・将来の機能・規模の変化を受け止める自由度の高いプラン

1. 本庁舎・議会機能、中央区役所機能の検討の方向性

【中央区役所機能の検討の方向性】

建設地は、電車通りに面し、近隣には電停やバス停が位置していることから、アクセスにも優れた立地です。

さらに、熊本城と商店街を結ぶ動線の一つである「坪井川沿いの長堀通り」にも近接し、多くの観光客や来訪者が行き交うエリアに位置することから、商店街への回遊性向上に寄与する機能の設置についても検討を行います。



※建物の形状や高さ等についてはイメージです。今後、必要規模等の整理を踏まえ検討を進めていきます。



【今後の主な検討事項】 ※検討事項であり、実施を前提としたものではありません

- ・表層の賑わいが創出される顔づくり
- ・立地特性を踏まえた近隣の回遊性向上に寄与する機能の検討

2. 災害対応の機能の検討の方向性

【検討の方向性】

「地域防災計画」「業務継続計画」「受援計画」「エリア防災計画」を踏まえた熊本市ならではの防災拠点施設の整備を目指します。

地域防災計画	市民等の生命、身体、財産及び暮らし並びに個人の尊厳を各種災害から守るため、災害対策を総合的・計画的に実施するための計画
業務継続計画	大規模災害時で人員等の本市行政資源に制限がある状況下においても、災害対応その他市民生活に欠かせない重要な業務を継続的に行うための計画
受援計画	大規模災害時後に外部からの人的・物的応援を円滑に受け入れ、非常時優先業務に効果的・効率的に配分・配置し、業務継続計画の実効性を担保することを目的とした計画
桜町・花畑地区 エリア防災計画	桜町・花畑周辺地区の滞在者（主に帰宅困難者）の安全の確保と都市機能の継続を図ることを目的とした計画

1. あらゆる災害に対応する庁舎

自然災害以外の災害も想定し、対応できる庁舎を目指します

2. 各フェーズでの非常時優先業務が適切に実施できる庁舎

災害後の各フェーズの非常時優先業務が適切に実施できるとともに、現在の想定を超える対応が必要になった場合にも柔軟に対応可能な機能を持った庁舎を目指します。

3. 応援職員の災害応急活動が適切に実施できる庁舎

外部からの受援を具体的に想定し、応援職員が円滑に災害応急活動が実施できる庁舎を目指します。

4. エリア防災に寄与する庁舎

近隣施設と連携し、エリア防災に寄与する庁舎を目指します。

【今後の主な検討事項】

・対応を検討すべき災害等及びリスクの検討

対応を検討すべき災害及び想定されるリスクを検討します。

※洪水については、洪水浸水想定区域の見直しを踏まえて検討

対応を検討すべき災害（案）

○庁舎の被害も懸念される災害

自然災害：地震・高潮・洪水・落雷・暴風・竜巻・豪雪・豪雨
事故等：庁舎の火災

○庁舎の被害は無いが、対応を検討すべき災害

自然災害：他県での大規模災害（南海トラフ等）、津波、土砂災害、阿蘇山噴火など
事故等：原発事故、海上災害、航空機災害、危険物等災害、道路陥没等事故、近隣ビルの倒壊等、大規模火災、感染症流行、弾道ミサイル攻撃等（遠方）

・想定されるリスクに対して必要な機能の検討

防災拠点施設及びエリア防災に寄与する庁舎として必要な機能を検討します。

（耐震・免震構造、非常用電源設備、非常用給排水設備など）

・災害対策本部として必要な機能の検討

災害対策本部として必要な機能やリエゾン受入れ時の対応、災害規模に応じた可変性などについて検討します。

・各フェーズでの業務及び受援に対して必要な機能の検討

各フェーズでの非常時優先業務及び受援を具体的に想定し、庁舎内外の使い方や必要な機能等を検討します。

3. 駐車場・駐輪場の機能の検討の方向性

【現在の駐車場・駐輪場】

<駐車場>

来庁者用：市役所駐車場、議会棟横駐車場の2箇所計267台
 公用車用：市役所駐車場、本庁舎地下駐車場、辛島公園地下駐車場の3箇所計163台



現在の駐車場台数（R7.7月時点）

種別	台数		
	来庁	荷捌き	公用
市役所駐車場	260		73
本庁舎地下駐車場		6	25
議会棟横駐車場	7		
辛島公園地下駐車場			65
小計	267	6	163
合計	436		

<駐輪場>

一般利用：自転車駐車場をはじめ4箇所計914台
 （原付540台、自動二輪30台を除く）
 公用：本庁舎地下駐車場21台（原付を除く）

現在の駐輪場台数（R7.7月時点）

種別	台数				
	一般利用			公用	
	自転車	原付	自動二輪	自転車	原付
自転車駐車場	340	380			
庁舎北側自転車駐車場	210				
庁舎自転車駐車場	50				
本庁舎地下駐車場				21	6
辛島公園地下自転車駐車場	314	160	30		
小計	914	540	30	21	6
合計	1510				

3. 駐車場・駐輪場の機能の検討の方向性

【検討の方向性】

< 駐車場 >

～適切な台数を辛島公園地下駐車場等を活用しながら確保～
 中心市街地での交通政策や社会動向の変化を踏まえつつ、適切な台数を確保します。

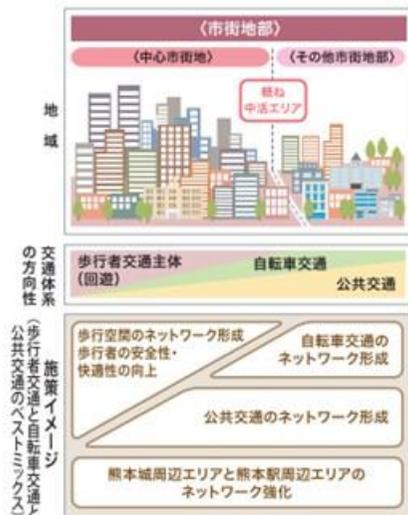
すべての台数を新庁舎敷地内で整備せず、辛島公園地下駐車場等の周辺駐車場を活用して、新庁舎計画の自由度を高めます。

< 駐輪場 >

～来庁者用の必要台数を敷地内で整備～

来庁者用の駐輪場を敷地内であることを基本とします。

(中心市街地における交通体系の再構築)



出典：熊本都市圏 都市交通マスタープラン（平成28年3月）

(駐車場の適正な配置イメージ)



出典：まちなか駐車場適正化計画（令和4年3月）

【今後の主な検討事項】

< 駐車場 >

- ・ **来庁者用駐車場の設置台数の検討**
 人口減少や公共交通利用促進などを踏まえた検討
 来庁者の交通量は年間最大駐車需要ではなく計画基準日を設定
- ・ **公用車駐車場の設置台数の検討**
 庁内におけるシェアリングの推進や、職員の公共交通利用促進による適切な公用車台数の検討
- ・ **敷地内駐車場配置計画の検討**
 周辺交通影響を検証しつつ、敷地内駐車場の出入口の設定及び配置台数の検討
- ・ **周辺駐車場活用の検討**
 敷地内駐車場配置計画の検討と同時に、ウォーカーブル等の観点から辛島地下駐車場をはじめとする周辺駐車場との連携・活用を検討

< 駐輪場 >

- ・ **来庁者用駐輪場の設置台数の検討**
 人口減少や自転車利用促進、シェアサイクルの普及など交通環境変化を踏まえた検討

4. 市民利用スペースの検討の方向性

【検討の方向性】

新庁舎（本庁舎・議会、中央区役所）は、あらゆる世代の市民にとって親しみやすく、訪れたい場所となることを目指しており、低層部や屋上、屋外等については、来庁者に加え、周辺施設を訪れる人々の利用を想定した空間（市民利用スペース）の設置を検討します。

基本計画策定段階では、ワークショップやアンケート等を実施し、新庁舎での過ごし方や使い方等についての市民の意見を聴取した上で、民間事業者へのサウンディング等により、民間活力の導入や想定される事業スキームについて検討を行います。

市民意見聴取の手法

○ワークショップ（R7.6～8）

グループワークにより市民利用スペースの機能等に係る意見を聴取

○アンケート（R7.5～6）

コンセプトや各機能の方向性等に係る意見を聴取

○オープンハウス（R7.5～6）

新庁舎に期待するポイントや市民利用スペースについての意見を聴取

【参考】他都市施設の市民利用空間の例

横浜市庁舎内の「アトリウム」



千葉市庁舎内の「市民ヴォイド」



【今後の主な検討事項】

・民間活力導入の可能性の検討

当該スペースと類似の施設における管理運営の実績や活動主体としての実績のある民間事業者に対し、サウンディングを実施し、民間活力導入の可能性や参画条件等を整理します。

・事業スキームの検討

当該スペースの管理運営手法として想定される複数の事業スキームのメリット・デメリットを整理し、最適な事業スキームを検討します。

・利活用の方向性の検討

上記検討を踏まえ、低層部や屋外、屋上等に導入が想定される機能や用途について整理し、当該スペースの利活用に関する方向性について検討します。



<基本計画策定後は、設計等の進捗に合わせた検討を予定>

利活用の方向性を踏まえ、市民や市民団体、民間事業者等に具体的な使い方等について意見聴取を行い、必要な機能等の整理を行います。その上で、導入機能や事業スキームについて決定する予定です。

アオーレ長岡の「ナカドマ」



茨木市文化・子育て複合施設おにクル



【検討の方向性】

熊本市新庁舎整備に関する基本構想

新庁舎の目指すべき姿（3つの視点）

- ・あらゆる災害に対応できる庁舎
- ・市民が利用しやすく、質の高い行政サービスを提供できる庁舎
- ・まちの賑わいに貢献し、まちづくりの核となる庁舎

市民から寄せられた意見

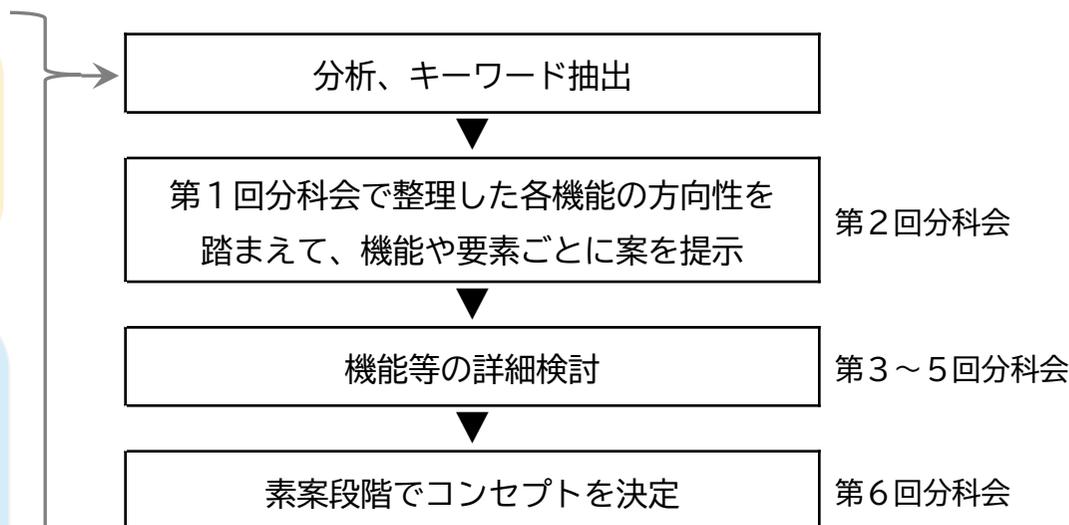
- ・ワークショップ
グループワークにより市民利用スペースの機能等に係る意見を聴取
- ・アンケート
コンセプトや各機能の方向性等に係る意見を聴取
- ・オープンハウス
新庁舎に期待するポイントや市民利用スペースについての意見を聴取

既存のまちづくり計画

- ・熊本市第8次総合計画
- ・熊本市中心市街地活性化基本計画
- ・第2次熊本市都市マスタープラン
- ・桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント基本計画
- ・熊本市景観計画 など

（仮称）庁舎周辺まちづくりプラン

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、まちづくりの方向性や考え方について検討を進め、とりまとめたもの



【コンセプトの対象範囲の設定①】

- 想定1 本庁舎・議会と中央区役所を **まとめたコンセプト** を設定
- 想定2 **内容に応じて分けてコンセプト** を設定

【コンセプトの対象範囲の設定②】

- 想定1 本庁舎・議会と中央区役所の **建物・敷地の範囲に絞ったコンセプト** を設定
- 想定2 本庁舎・議会と中央区役所の **周辺への効果なども想定したコンセプト** を設定

→ 設定①②共に、想定2の前提で検討を進める

他都市事例①

横浜市関内駅周辺地区のまちづくり と旧庁舎街区の利活用について

◆横浜市都心臨海部のまちづくりについて

- 横浜市の都心臨海部は、地区特性の異なる「5地区」の中に、都心機能がコンパクトに集積され、多様な魅力を兼ね備えた都心が形成。
- 特に、高度経済成長期以降の、「みなとみらい21地区」の都心開発により、当時分断されていた「横浜駅周辺地区」と「関内・関外地区」の二つの核がつながり、それぞれが一体化した新しい都心臨海部が形成されている。

みなとみらい21地区、横浜駅周辺地区

- 国際的な企業が立地する業務拠点をはじめ、広域的な商業拠点、国内有数の大規模コンベンション施設など、横浜経済をけん引する都心機能がコンパクトに集積。

関連計画

【みなとみらい21地区】：街づくり基本協定や地区計画 等
 【横浜駅周辺地区】：エキサイトよこはま22（まちづくり指針）等



※1



出典：横浜市HPより

関内・関外地区

- 古くからの地場産業や、個性豊かな界隈など、都市の活動を支える様々な機能が集積し、近年では特に、港町ならではの個性的で魅力ある資源を活かした文化芸術活動が展開され、都市の新しい価値や魅力が創出。

関連計画

関内・関外活性化推進計画 等



73

出典：横浜市HPより

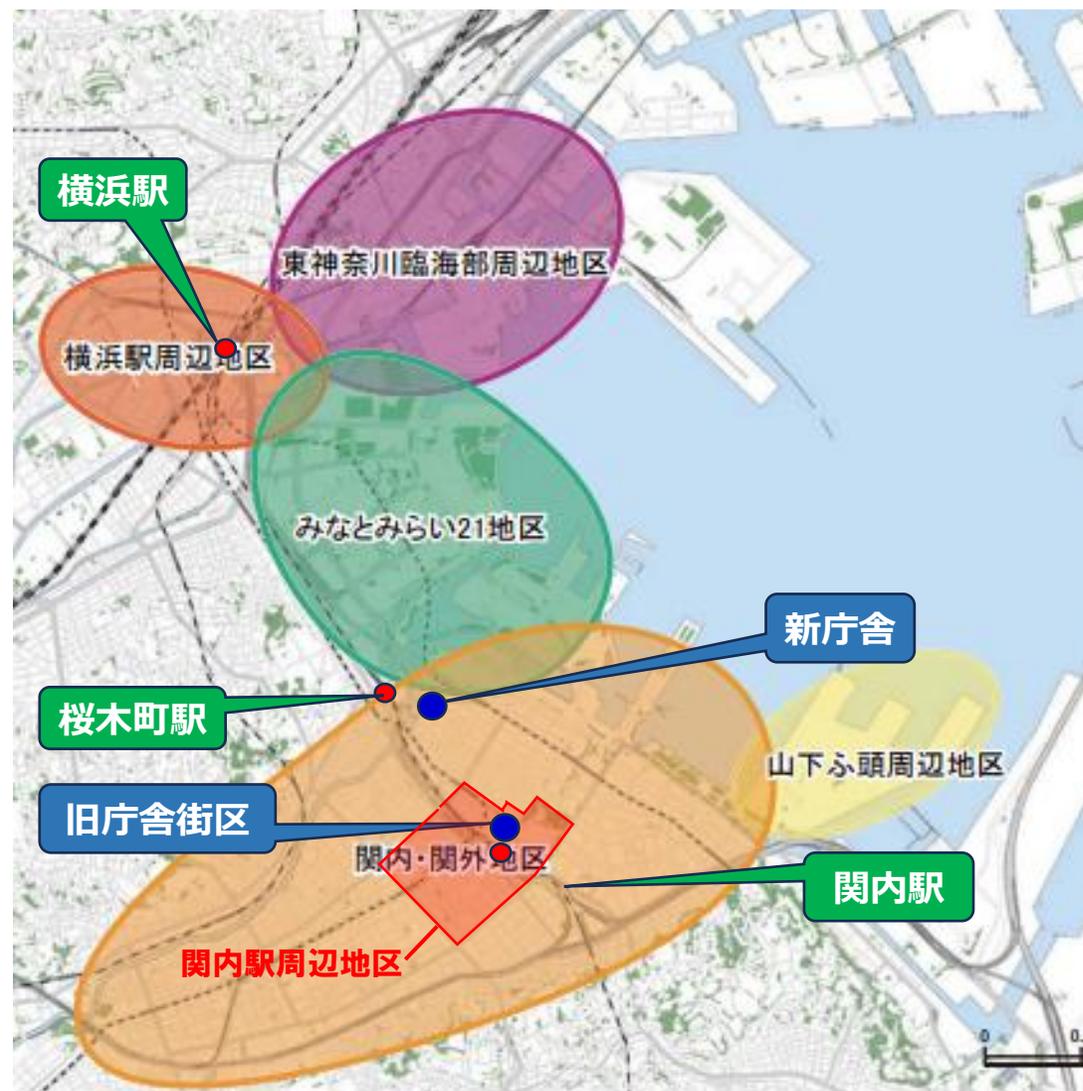


※2



出典：横浜市HPより

※1、2については、庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会委員より写真提供



◆みなとみらい21地区のまちづくりの取組について①

- 「みなとみらい21地区」では、S63年に、区域内の地権者等による自主協定「街づくり基本協定」が締結され、地権者相互の創意工夫による新しい都心をめざす街づくりを進められてきた。
- 本基本協定は、「みなとみらい21地区」において、広大なエリアで多様な用途をもつ都市を長期にわたって開発するにあたり、共通な価値観を共有し、調和のとれた街づくりを進めて行くことを目標とし、質の高い、活気のある、快適な街を維持していくことを目指している。
- 本基本協定を踏まえ、横浜市により、H元年に「みなとみらい21中央地区 地区計画」が都市計画決定され、協定内容に法的な位置付けを持たせるなど、地権者等と行政による公民連携した計画的な市街地形成が実現されている。

●みなとみらい21街づくり基本協定 (S63年7月)

※地権者と「(一社)横浜みなとみらい21」で定めた自主協定

主な規定内容

第5条 街づくりの基本方針

- 街づくりのテーマ
- 土地利用イメージ
- 基本的要素
(都心住宅、水と緑、スカイライン、街並・ビスタ、コモンスペース、アクティブフロア、色調・広告物、駐車場・駐輪場)

第6条 建物用途

- 建物用途 (多様な施設を複合的に設ける)
- 都心住宅 (住宅環境の保全と周辺の施設集積への影響の低減を図るための配慮事項)

第7条 建築物等の基準

- 最小敷地規模、●スカイライン
- ペDESTリアンネットワーク
- 外壁後退、●駐車場、●広告物

第8条 都市管理項目

- 都市システムの利用
- 高度情報化への対応
- 都市防災等への配慮
- バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮
- 環境への配慮
- 周辺市街地への配慮
- 循環型社会への対応
- 交通円滑化への対応 等

●基本協定に基づくガイドプラン (H3年11月)

●基本協定関連細則 (H3年11月～)

建築物に関する項目	外部空間に関する項目	土地利用等に関する項目
-----------	------------	-------------

【まちづくりの骨格】

●みなとみらい21中央地区地区計画 (H元年10月)

【景観に関する項目】

●みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン (H20年4月)

高度の業務集積 (企業誘致) とともに、居心地の良い都市空間の形成

出典: (一社) 横浜みなとみらい21 HPより



本地区の土地利用

スカイライン (高さの最高限度)

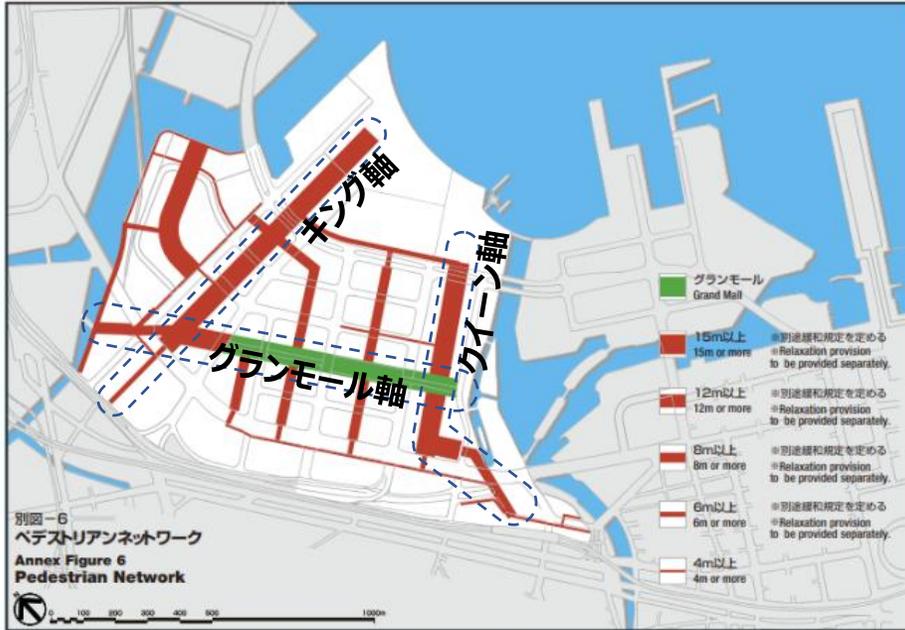


みなとみらい21地区への企業集積

◆みなとみらい21地区のまちづくりの取組について②

- 特に、「みなとみらい21地区」のまちづくりの特徴の一つとして、都心における歩行者空間のネットワークが挙げられる。
 - 「街づくり基本協定（S63年）」の中で、街区をつきぬける形でペDESTリアンウェイを整備することが記され、H4年には、協定の関連細則として「ペDESTリアンデッキ設置指針」が制定され、整備にあたっての具体的ルール（幅員や高さ等の通行性能、デザイン等）が定められた。
- ※更に、「地区計画」による法的担保により、地区施設としての安全で快適な歩行者空間のネットワークが形成されている。

出典：（一社）横浜みなとみらい21HPより



みなとみらい地区における歩行者空間のネットワーク

ペDESTリアンデッキ設置指針（抜粋）

2. 指針の目的

○みなとみらい21地区にふさわしいペDESTリアンネットワークを確保する。

4. 調整機関

- 詳細に係わる調整業務は、（一社）横浜みなとみらい21が関連する地権者、横浜市、独立行政法人都市再生機構との調整のもとに行う。
- この調整業務を進める上で、みなとみらい21地区の公共施設デザイン諮問機関である「公共施設デザイン調整会議」と連携を図っていくものとする。

6. 幅員・高さ

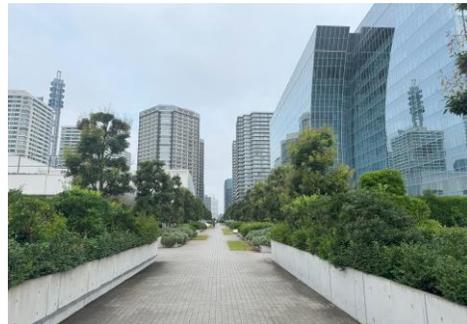
○地区全体のペDESTリアンデッキを連続した一連の施設として機能させるために、その幅員は、「街づくり基本協定」に示された地区全体のペDESTリアンネットワークと整合した幅員とする。

10. 建築物とペDESTリアンデッキとの関係

○建築物と一体になったペDESTリアンデッキ計画の奨励。

11. アクティビティフロア、COMMONスペース

○ペDESTリアンデッキに設置されるアクティビティフロアの奨励。



キング軸



グランモール軸



※庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等
検討委員会委員より写真提供

75 施設内を通過するルート



アトリウムを兼ねたルート



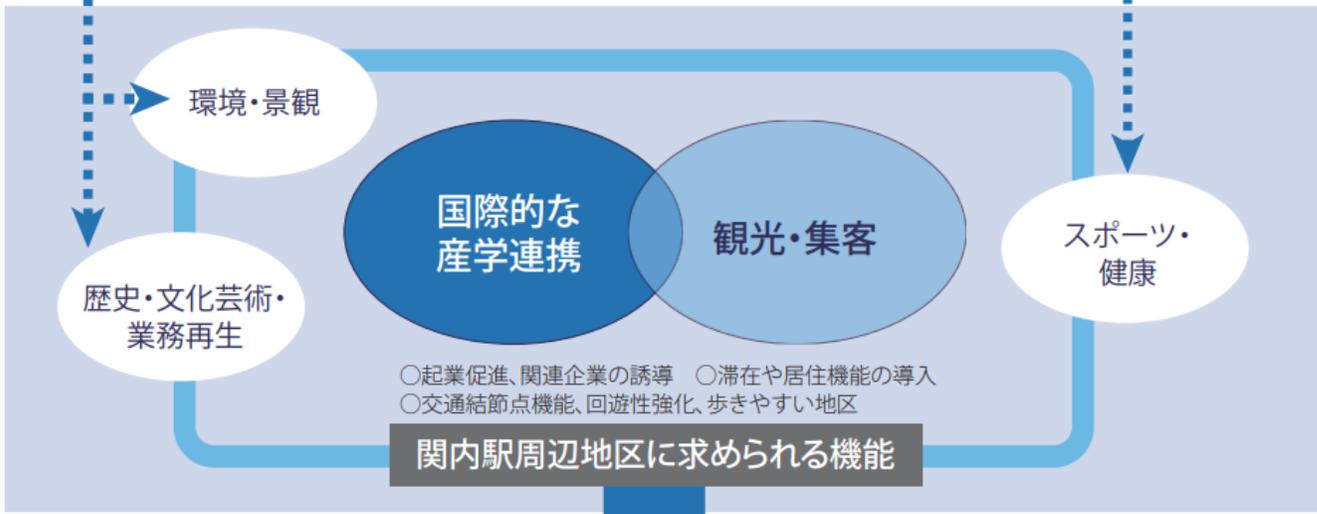
動く歩道を併設したルート

◆関内・関外地区のまちづくりの取組について

- 「関内・関外地区」では、周辺地区開発による都市構造や社会・経済情勢の変化によって、商業機能の低下や回遊性の向上などが課題であったため、市庁舎の移転や周辺市有地の活用等の新たなまちの動きを契機とし、関内駅周辺を核とした地区の活性化を目指すこととした。
- 特に、市庁舎移転後の新たなまちづくりと現市庁舎街区における開発計画は、今後の関内・関外地区をはじめとした都心臨海部全体にとって非常に重要であり、現市庁舎街区活用の公募に合わせ、新たなまちづくりの方向性等を示す「関内駅周辺地区エリアコンセプトブック」を策定。

関内・関外地区のまちづくりに関する施策 **関内・関外地区活性化推進計画（H22）** 出典：横浜市HPより

- 文化芸術創造都市施策の基本的な考え方(H24)
- 横浜市都心臨海部再生マスタープラン(H27)
- 山下ふ頭開発基本計画(H27) 等



まちの新たな動き

- ◇ 横浜都心臨海部における観光ニーズの上昇
- ◇ 市庁舎の移転
- ◇ 横浜文化体育再整備・横浜スタジアムの機能強化



市庁舎の移転



横浜スタジアムの機能強化

関内駅周辺地区を核とした関内・関外地区の活性化

- 「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマとし、業務・商業・居住・交流などの多様かつ魅力的な機能が近接したまちづくりを推進。
- 来街者や住民が安心して楽しく歩ける「歩きやすい地区」となることを目指し、通り沿いに連続した賑わいの創出や歩行者目線の景観形成、駐車場設置の地区ルール、自動車流入の抑制などを進める。

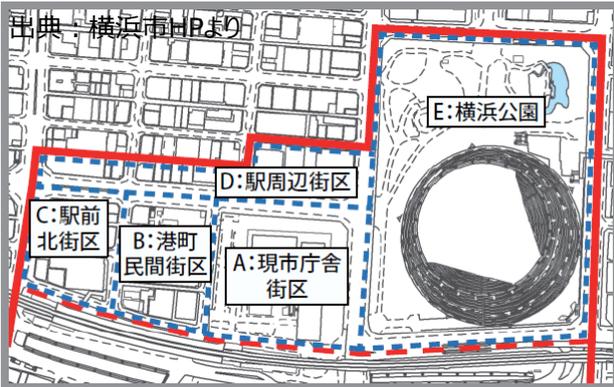
◆関内駅周辺地区のまちづくりの取組について①

●エリアコンセプトブックでは、第1章において「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」、第2章において、現市庁舎街区の公募の提案者に向けたメッセージとして、募集要項と連動した複数の望ましい活用イメージ例など、「現市庁舎街区活用に期待するもの」を示している。

エリアコンセプトブック第1章「関内駅周辺地区の新たなまちづくり」

(1) 関内エリア

① 機能の誘導 ～「国際的な産学連携」「観光・集客」の強化～



関内側エリア



旧市庁舎街区



関内駅前地区

(2) 関外エリア

回遊性、賑わいの形成のための市有地活用と軸線整備



関外側エリア



教育文化センター跡地活用事業



横浜文化体育館再整備事業

② 景観の誘導 ～関内地区の玄関口として、魅力と品格のある景観形成～

- 関内地区の玄関口としての風格のある景観と、多くの人で賑わう魅力的な駅前空間の形成
- 大通り公園から横浜公園、さらに海沿いへとつながる緑の軸線沿いの魅力ある歩行者空間の形成
- 「開港の地」としての歴史性

普遍的な景観形成上の要素として継承

③ 「観光・集客」に資する交通機能の導入 ～人が集まり、周辺と結ばれる拠点をつくる～



- 「観光・集客」に資する交通機能の導入
- 駅前の広場空間の創出・安全で快適な歩行者空間の整備等

(3) 関内側エリアと関外側エリアとの連携強化



既存道路空間の再整備、沿道の連続的な賑わいの創出

◆関内駅周辺地区のまちづくりの取組について②

エリアコンセプトブック第2章 「現市庁舎街区活用に関するもの」

(1)旧庁舎跡街区に求める役割

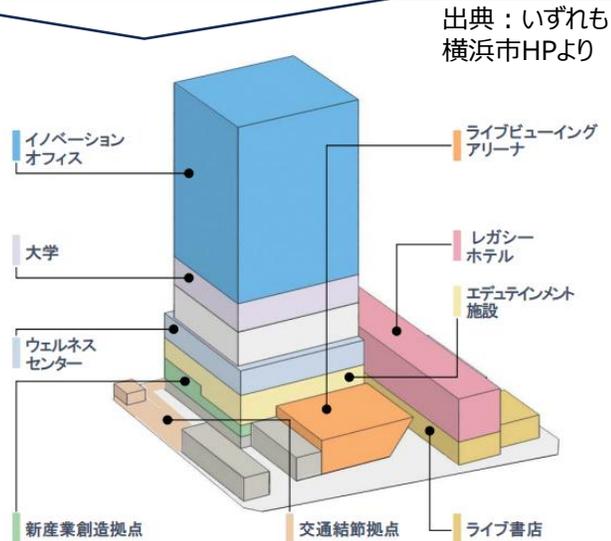
「国際的な産学連携」「観光・集客」をテーマに地区の賑わいと活性化の核づくりを行う

国際的な産学連携

イノベーションオフィス	58,900㎡
新産業創造拠点	3,600㎡
ウェルネスセンター	4,700㎡
大学	12,800㎡

観光・集客

ライブビューイングアリーナ	3,000㎡
レガシーホテル	17,000㎡
交通結節拠点 (土地面積)	1400㎡
エデュテインメント施設	6,800㎡
ライブ書店	2,300㎡



※パース・図面等については、いずれもR3年2月時点のもの

(2)歩行者動線と広場

- 現市庁舎街区が、関内地区において希少な大規模な空間であることを活かす
 - 関内地区のヒューマンスケールの街並みと親和する
- という2つの視点による、歩行者動線と広場の提案を求める

※パース・図面等については、いずれもR3年2月時点のもの



駅前広場・屋内・屋外の3種類のオープンスペースで構成する駅前空間「関内フロント」を整備し、多様なアクティビティが溢れる新たな街の顔を創出

出典：いずれも横浜市HPより



(3)横浜らしいまちなみ景観

これまで形成してきた横浜の景観がより良いものになるよう誘導



出典：いずれも横浜市HPより



※パース・図面等については、いずれもR3年2月時点のもの



低層部の存在感を高めると共に、高層部は、周辺へのインパクトを抑制する、透明感のあるデザイン

(4)関内駅周辺地区のマネジメント

現市庁舎街区の事業者には、将来的に、関内駅周辺地区のマネジメントにおける中心的な役割を担うことを期待

エリア価値が向上するよう、地域関係者とともに、地区のマネジメント活動を推進。そのための安定かつ多様性のある財源を確保。

他都市事例②

天神地区のまちづくり と公用地の利活用について

◆天神地区のまちづくりの取組について①

- 天神地区では、福岡県西方沖地震（2005年3月）の被害による耐震性向上が急務であった。加えて、オフィスの供給力不足といった課題があったが、航空法の高さ制限がネックとなり、ビルの建て替えが進まなかった。
- このようななか、国家戦略特区の指定（2014年）によって可能となった航空法の高さ制限のエリア単位での特例承認と、市独自の容積率緩和制度等をあわせて、民間によるビルの建替えを促すプロジェクトとして「天神ビッグバン」がスタートし（2015年～）、建て替えが一気に進んだ。
- 本プロジェクトは、ハード整備だけでなく、ソフトのアップデートを真の目的とし、生まれ変わったハードに、高付加価値なビジネスを集積させることで、若い人にとってより大きな夢が叶うまち、世界から選ばれるまちを目指している。

規制緩和による民間活力を活かした建替え誘導

天神未来創造



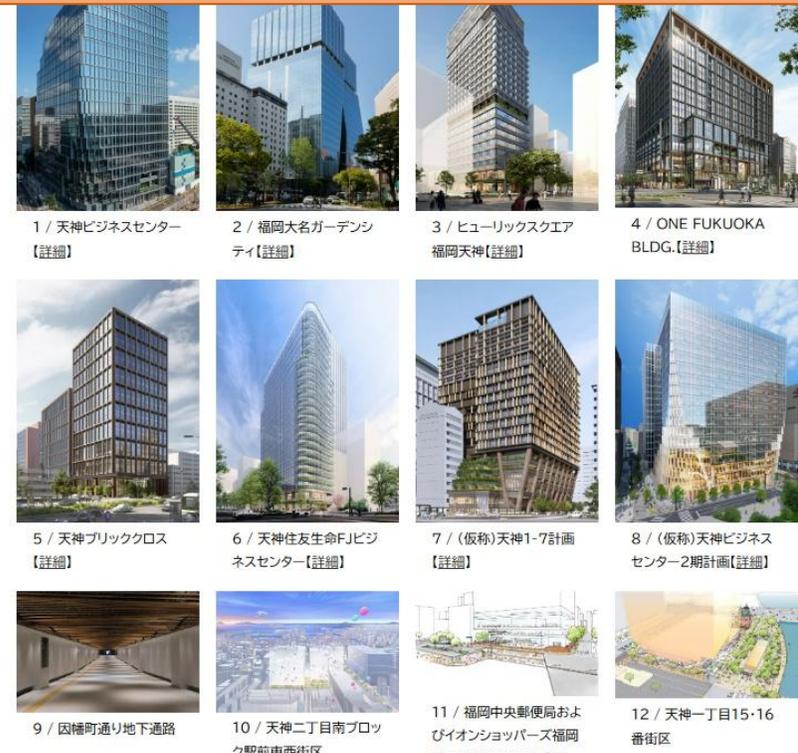
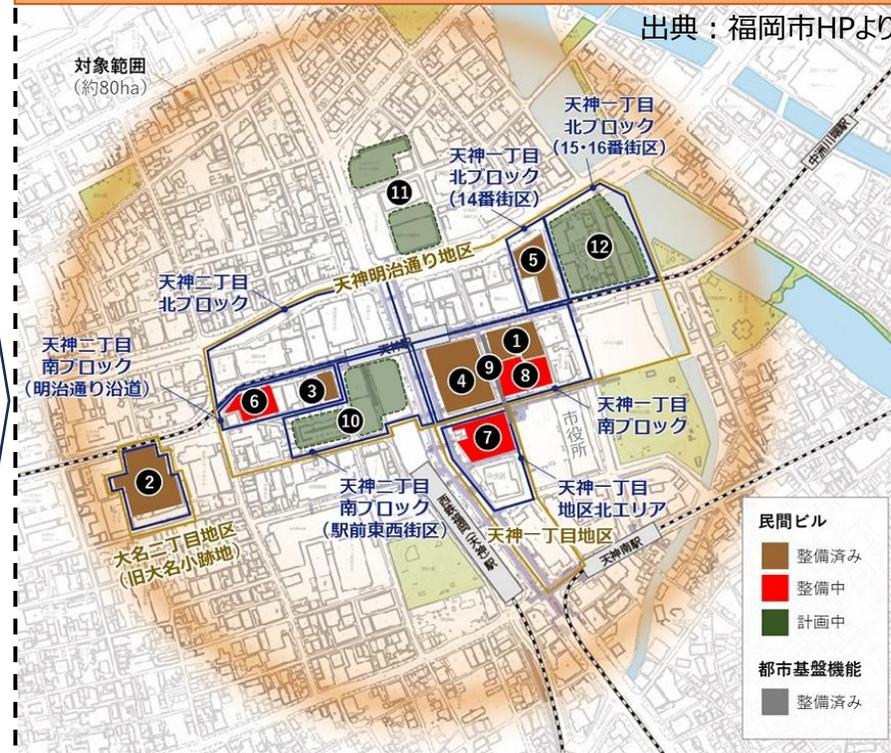
認定要件：魅力あるデザイン性に優れたビル

1. 低層部・公開空地も含めたデザイン性の高いビル
2. 周辺ビルとの連続性を意識した建物デザイン
3. まちに潤いを与える木陰や花、目に映える緑化の推進
4. ユニバーサルデザインへの配慮

インセンティブ

- 容積率の緩和
- 認定ビルへのテナント優先紹介
- 認定ビル及びテナント等に対する地域金融機関による支援（専用融資商品）
- 行政による認定ビルPR
- 都心周辺部駐車場の優先利用

高付加価値なビジネスの集積



「本社機能・成長分野」の企業立地毎年度50社超（令和元年度～令和6年度）

都心部の機能を高め、新たな空間や雇用、税収等が生み出されている

◆天神地区のまちづくりの取組について②

- 福岡天神地区では、「天神明治通り地区」（約17ha）の地権者で構成される「天神明治通りまちづくり協議会」がH20年(2008年)に設立され、当該地区の将来像のビジョンや都市機能の方針、空間整備の方針などを定めた「**グランドデザイン（H21年策定）**」が策定されている。
- 本地区（地区計画区域内）では、**新築等の建築等行為を行う事業者は、行政手続きを行う前に、本協議会との事前協議が必須**となっているなど、民間主体での取組が確立されており、行政による支援施策と併せた公民連携によるまちづくりが推進されている。

天神地区の取組

年	天神地区の取組み	主要PJ（天神地区）
2005	福岡西方沖地震発生（震度6弱）	
2008	福岡市都心部機能更新誘導方策 天神明治通りまちづくり協議会設立（産学官連携）	
2009	天神明治通り グランドデザイン	
2011	天神明治通り グランドデザイン実現の手引書	
2012	特定都市再生緊急整備地域の指定	
2013	天神明治通り地区地区計画（都市計画決定）	
2014	国家戦略特区指定 建物高さ制限の緩和（国家戦略特区の活用）	
2015	天神ビックバン制度開始	
2016	ハイクオリティホテル制度（容積緩和制度拡充等）	2021：天神ビジネスセンター 2023：大名ガーデンシティ
2020	TEAM FUKUOKA設立 （産官学連携：国際金融機能誘致） 感染症対応シティ制度（容積緩和制度拡充等）	2024：ヒューリックスクエア 2024：ワン・フカ・ビルディング 2025：天神ブリックロス 2025：天神住命FJビジネスセンター
2025	グリーンビル促進事業（容積緩和制度拡充等）	2026：天神1-7計画 2026：天神ビジネスセンター2期

天神明治通りまちづくり協議会会員

	北ブロック	南ブロック	北ブロック	南ブロック
正会員（32者）	（理事）福岡地下街開発 日本生命保険 紙与産業 みずほ銀行、積水ハウス 大和証券、よし田 エスティエンジニアリング 千歳コーポレーション 綾杉不動産、水鏡神社 日鉄興和不動産	（会長会社）西日本鉄道 （理事）福岡地所 富国生命保険	（副会長会社）九州電力 （副会長会社）福岡銀行 （理事）野村不動産 （理事）平和不動産 竹中工務店 天神ホワイトビルディング 室町建物、電気ビル	（理事）西部ガス 新天町 ヒューリック、協和ビル 朝日新聞社 三井住友銀行 パルコ 住友生命保険 日本都市ファンド 投資法人
特別会員（6者）	福岡市、福岡県、福岡県中央警察署、UR都市機構、出口敦（顧問）、西高辻信良（特別顧問）			
賛助会員（14者）	西日本シティ銀行、日本政策投資銀行、日本設計、西日本電信電話、QTnet、日建設計、三菱UFJ銀行、三菱地所、日本郵政不動産、NTT都市開発、毎日新聞社、三井住友信託銀行、東急不動産、三井不動産			

天神明治通りまちづくり協議会との事前協議スキーム

※天神明治通り地区地区計画区域内では、行政手続きを行う前に、本協議会との事前協議が必須

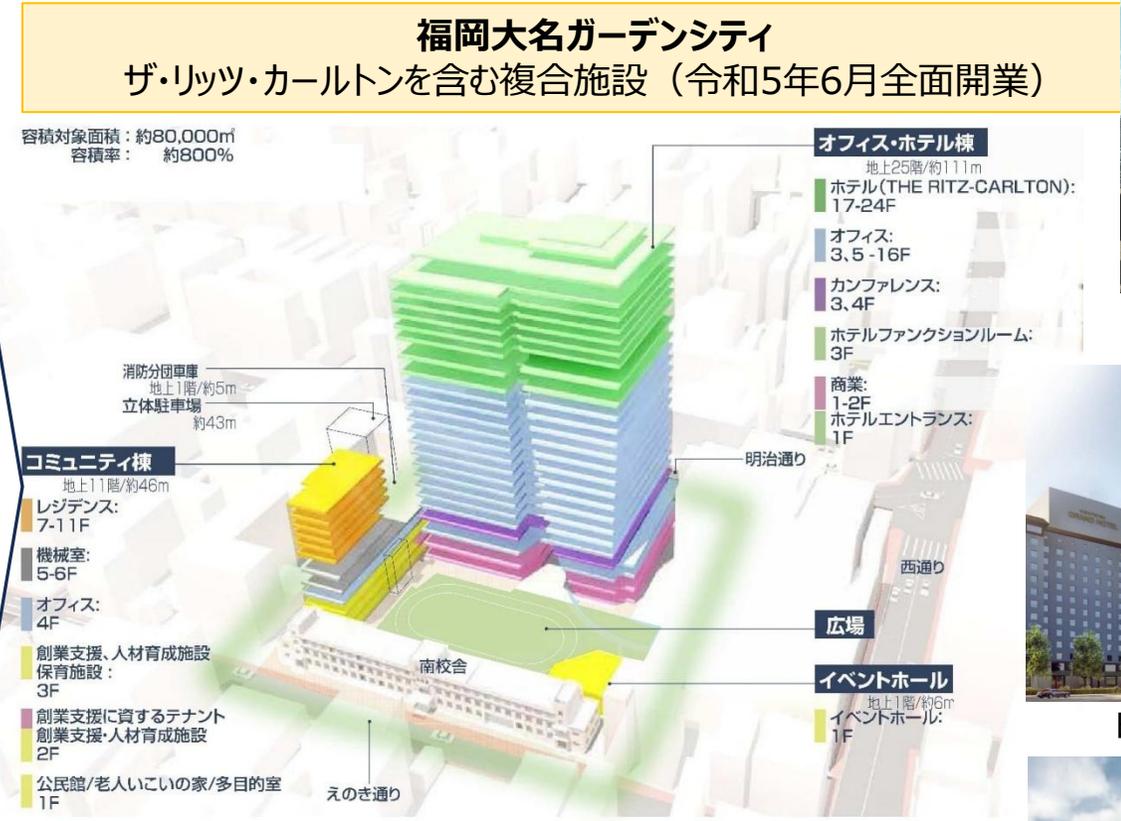


◆天神地区内の公用地（旧大名小学校跡地）の活用について

●天神ビッグバン対象地区内の公用地（旧大名小学校跡地）では、市民意見や民間事業者の提案を盛り込んだ「跡地活用プラン」等を通じ、ハイクオリティホテルや創業支援施設等の都市機能の誘導とともに、市民・地元住民が利用できる広場や公共空間等の整備を実現している。

評価項目

1 全体計画	
(1) 基本方針	① 事業の基本方針
(2) 計画の実現性	① 事業の実施体制等
	② 事業収支計画等
(3) 地域貢献	① 地域経済・地域コミュニティへの貢献
(4) 実施方針	① 土地利用計画
	② 意匠・景観
	③ 安全・安心への配慮
	④ 環境への配慮
2 施設計画	
(1) 広場	
(2) 公共施設	① 公民館・老人いこいの家
	② 多目的空間（ギャラリーを含む）
	③ 消防分団車庫
(3) 民間施設	① オフィス（大規模なフロア面積，高度なセキュリティ等）※要求水準は別途規定
	② ホテル（高い質と品格，ゆとりある客室等）※要求水準は別途規定
	③ 創業支援・人材育成 施設
	④ 保育施設
	⑤ その他提案施設等
3 維持管理・運営計画	



ホテル客室からの眺望



出典：福岡市HPより

明治通り東側からの全景



出典：福岡市HPより

広場東側



出典：福岡市HPより

出典：福岡市HPより

新たに生まれた広場ではマルシェ等のイベントの他、地域の夏祭りや運動会も開催

まちづくり研究チーム（仮称）の設置

- ・ 市民、地元経済界、民間事業者等が、一堂に会して新庁舎整備を契機としたまちづくりについて、意見を交わしアイデアを生み出す場として、「まちづくり研究チーム（仮称）」の設置を検討する。

1. 目的・ねらい

- ・ まちづくり研究チーム（仮称）のアイデアを「庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）」に反映することで、各主体がまちづくりに参加している実感とまちづくりへの期待感を醸成する。
- ・ 各主体がそれぞれの意見を直接聞くことで、広い視野・観点を知るとともに、実効性の高いアイデアを生み出す。

2. メンバー構成（案）

- ・ 市民、地元経済界、民間事業者等から構成
- ・ 40人程度を想定
- ・ 募集の方法等は今後検討

3. スケジュール（案）

- ・ 次回特別委員会にて詳細報告
⇒その後、メンバー募集

まちなか再生・賑わい波及検討分科会 (第1回分科会資料)

1. (仮称)庁舎周辺まちづくりプランの策定

・令和7年4月21日 熊本市庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会 にて

○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。

中心市街地の現状

- ・老朽ビルの密集
- ・低未利用地の分布
- ・歩行者通行量の減少

中心市街地の課題

- ・防災力低下
- ・まちの活力低下



出典:まちなか再生プロジェクトHPより

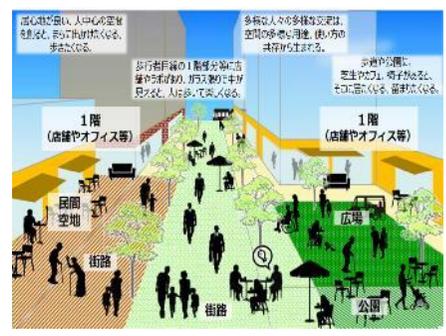
分科会における審議事項

・全体的なまちづくりビジョンや将来像

まちのデザイン・景観
まちなみイメージ・都市デザインの共有 等

周辺の老朽化建築物の建て替え促進
災害に強く魅力と活力ある中心市街地の創出 等

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カブル推進 等

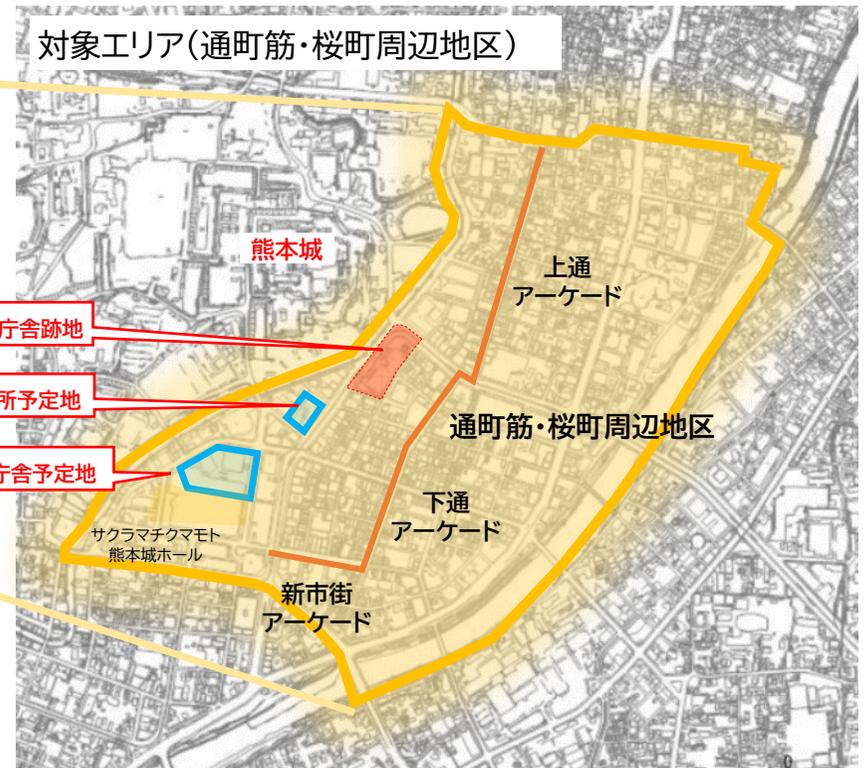
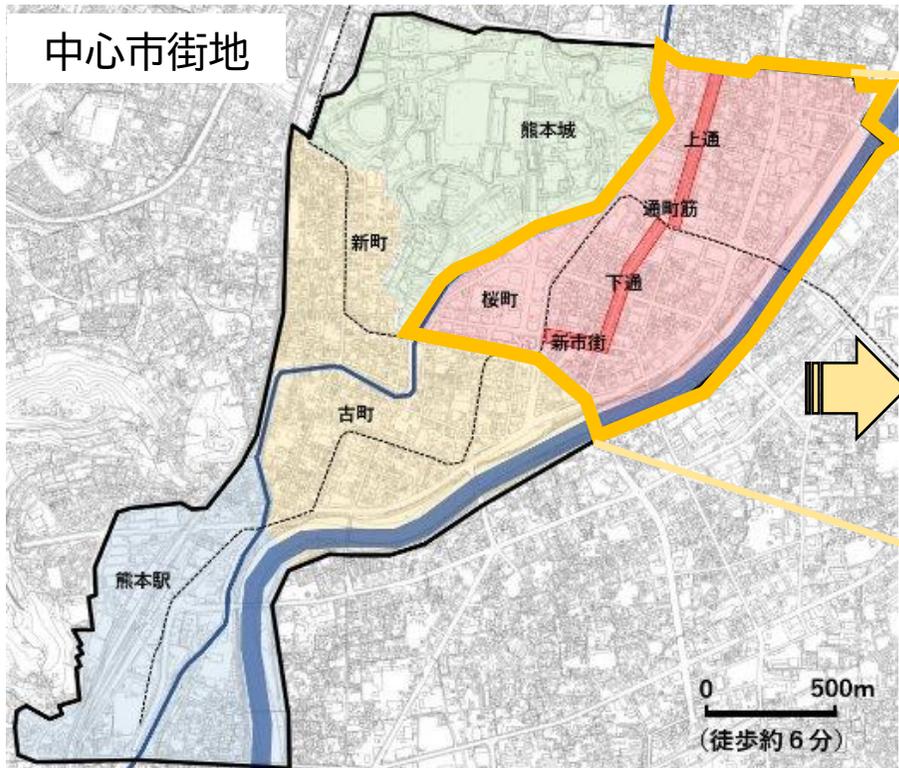


出典:国交省HPより

2. 対象エリア

第1回 検討委員会の議論を踏まえ

・通町筋・桜町周辺地区 を中心に設定



1. まちなか再生プロジェクト

- 1) まちなか再生プロジェクトの概要
- 2) 建替え実績（場所）
- 3) 他都市事例との比較

2. 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）

- 1) 目指すまちの姿
- 2) 対象エリア
- 3) 回遊ルートおよび重点エリア
- 4) 対応の方向性
- 5) 実現までのストーリー

3. その他施策

現状の関連施策

1. まちなか再生プロジェクト

1. まちなか再生プロジェクト

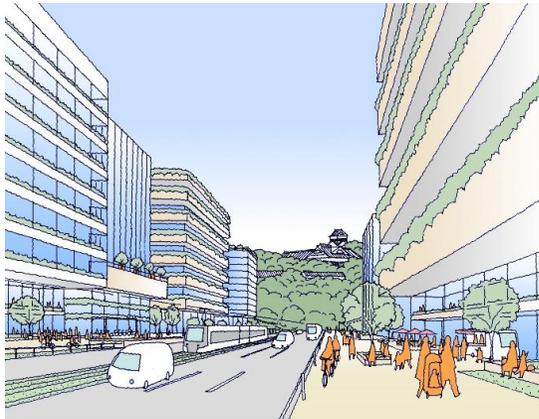
1) まちなか再生プロジェクトの概要

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】



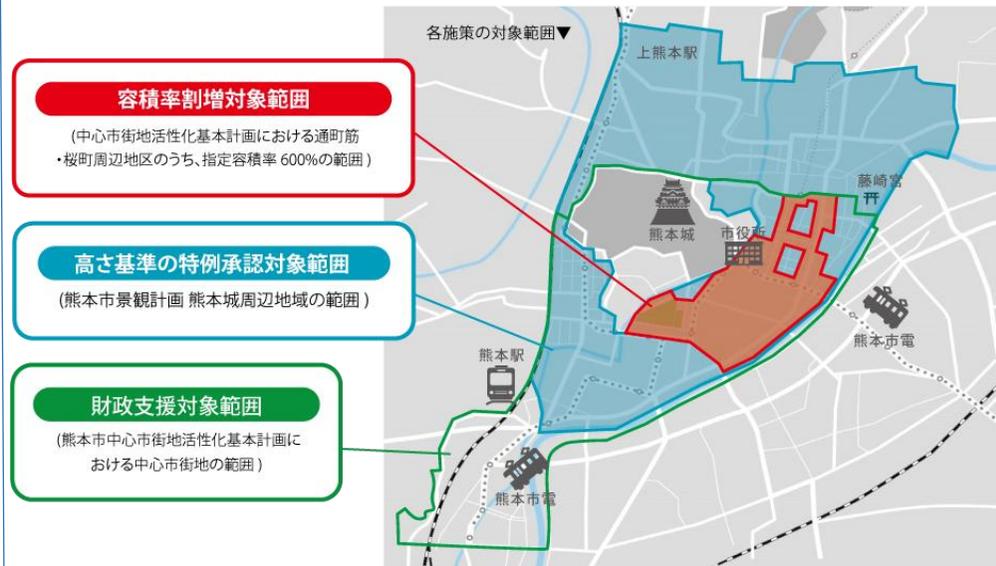
災害に強い
上質な都市空間の創造

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」)



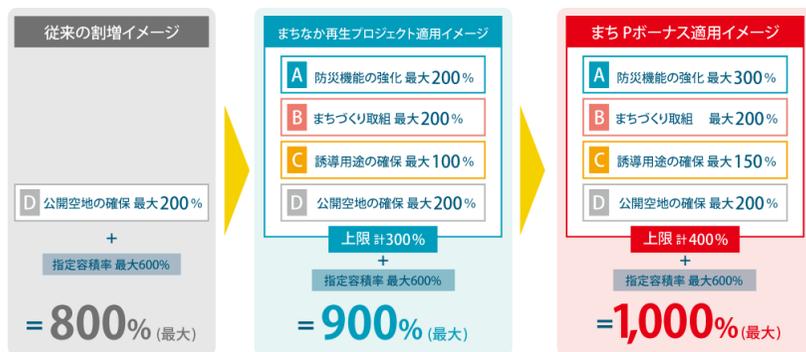
1. まちなか再生プロジェクト

1) まちなか再生プロジェクトの概要

施策① 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。



施策② 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られた範囲において、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

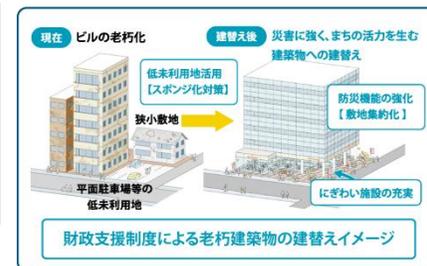


施策③ 建築物等に対する財政支援制度

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



専用融資を受けた方には、利子補給を実施。
(R7.4~開始)

	補助対象者	上限額 (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:34件 (令和6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. まちなか再生プロジェクト

2) 建替え実績 (場所)

まちなか再生プロジェクトの実績

① Shinsekai下通GATE

② TERRACE87 (テラスハチナナ)

熊本城

市役所

鶴屋

下通

新市街

国道3号

白川

西区春日

JR

サクラマチ

1	Shinsekai下通GATE
2	TERRACE87 (テラスハチナナ)
3	ダイワロイネットホテル熊本銀座通り
4	相鉄グランドフレッサ熊本
5	(仮称)NTT西日本桜町ビル建替計画
6	日本生命熊本ビル
7	水道町フォディアビル
8	JR熊本春日北ビル
9	甲玉堂
10	KK下通銀座クロスビル
11	(仮称)熊本駅前春日プロジェクト
12	(仮称)熊本市中心区南坪井町6計画

1. まちなか再生プロジェクト

3) 他都市事例との比較

	熊本市(73万人)	宮崎市(39万人)	鹿児島市(58万人)	北九州市(90万人)	福岡市(166万人)
キャッチコピー	まちなか再生プロジェクト	まちなか投資倍増プロジェクト	かごしま・リビルド・トランスフォーメーション	コクラ・クロサキリビテーション	天神ビックバン
対象エリア	415ha(財政支援)	66ha	338ha	小倉約10ha(建替SU事業)	約80ha
中心市街地	415ha	162ha	381ha	小倉380ha / 黒崎70ha	
期間	R2~R11(10年間)	R6.4.1~10年間	R7.12~R17(約10年間)	R4~R13(10年間)	H27~R8
容積率緩和	○	○	○	○	○
その他緩和	・高さ基準の特例承認	・斜線制限 ・駐車場、駐輪場付置義務廃止	・付置義務駐車場の緩和	・駐車場設置要件 ・屋外広告物基準	
財政支援	新築建物の固定資産税相当額の5年分等	・オープンスペース分の固定資産税減免		・オフィス建設費補助 ・セットバック部の固定資産税相当額5年分等(建替スタートアップ事業)	
その他支援	・専用融資	・「ほこみち制度」の導入		・再開発勉強会補助 ・地区計画策定支援事業 ・ほこみち制度・景観アドバイザー	・専用融資・駐車場優先利用 ・誘致企業の斡旋・PR
優良建築物整備事業	※制度あるが、まちPでの利用実績なし			※補助制度として紹介	
再開発事業				※補助制度として紹介	※活用実績あり
民間都市再生事業				※その他として制度紹介	※活用実績あり

1. まちなか再生プロジェクト

3) 他都市事例との比較

	熊本市(73万人)	新潟市(76万人)	千葉市(98万人)	仙台市(109万人)	札幌市(196万人)
キャッチコピー	まちなか再生プロジェクト	新潟都心地域開発ガイドライン	都心部容積率緩和方針(千葉都心)	せんだい都心再構築プロジェクト	都心における開発誘導方針
対象エリア	415ha(財政支援)	153ha	338ha	186ha	480ha
中心市街地	415ha	261ha	381ha		
期間	R2~R11(10年間)	R3.11~	R6.1~	R1~R12	H30.12~
容積率緩和	○	○	○	○	○
その他緩和	・高さ基準の特例承認	・斜線制限 ・日影規制	・駐車場附置義務台数の緩和	・駐車場附置義務台数の緩和	・駐車場附置義務台数の緩和
財政支援	新築建物の固定資産税相当額の5年分 等	・経済部局の「本社機能施設立地補助金」「オフィスビルリフォーム支援」等をパッケージングして紹介	・経済部局の「企業立地補助」等をパッケージングで紹介	・解体土地の固定資産税相当額2年分 ・新築建物(高機能オフィス)の固定資産税相当額1年分 等	・経済部局の「本社機能等立地促進補助」等をパッケージングで紹介
その他支援	・専用融資		・緑部局の「屋上壁面緑化助成」をパッケージングで紹介	・経済部局の「企業立地促進助成」「テナント退去支援助成」をパッケージングで紹介	・緑部局の「みどりのまちづくり助成」をパッケージングで紹介
優良建築物等整備事業	※制度あるが、まちPでの利用実績なし	※補助制度として紹介+市独自の加算補助を追加	※補助制度として紹介		※補助制度として紹介
再開発事業		※補助制度として紹介	※補助制度として紹介	※補助制度として紹介+補助金上限と補助率を拡充	※補助制度として紹介
民間都市再生事業		※補助制度として紹介		※都市再生緊急整備地域の説明の中で紹介	

現状の関連施策

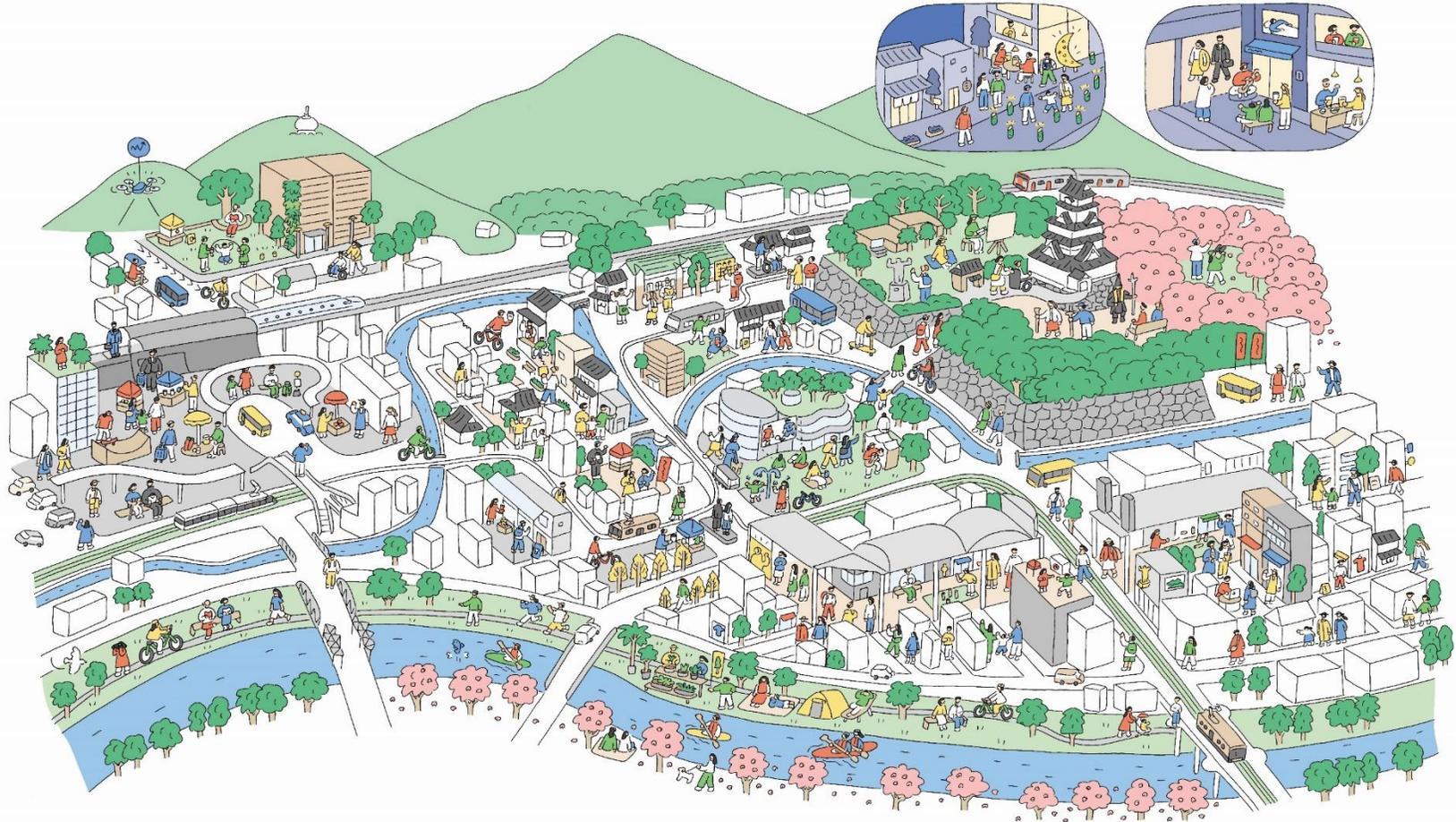
2. 居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図 (熊本市中心市街地ウォークブルビジョン)

2. 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)

1) 目指すまちの姿

—— 目指すウォーカブルなまちの姿 ——

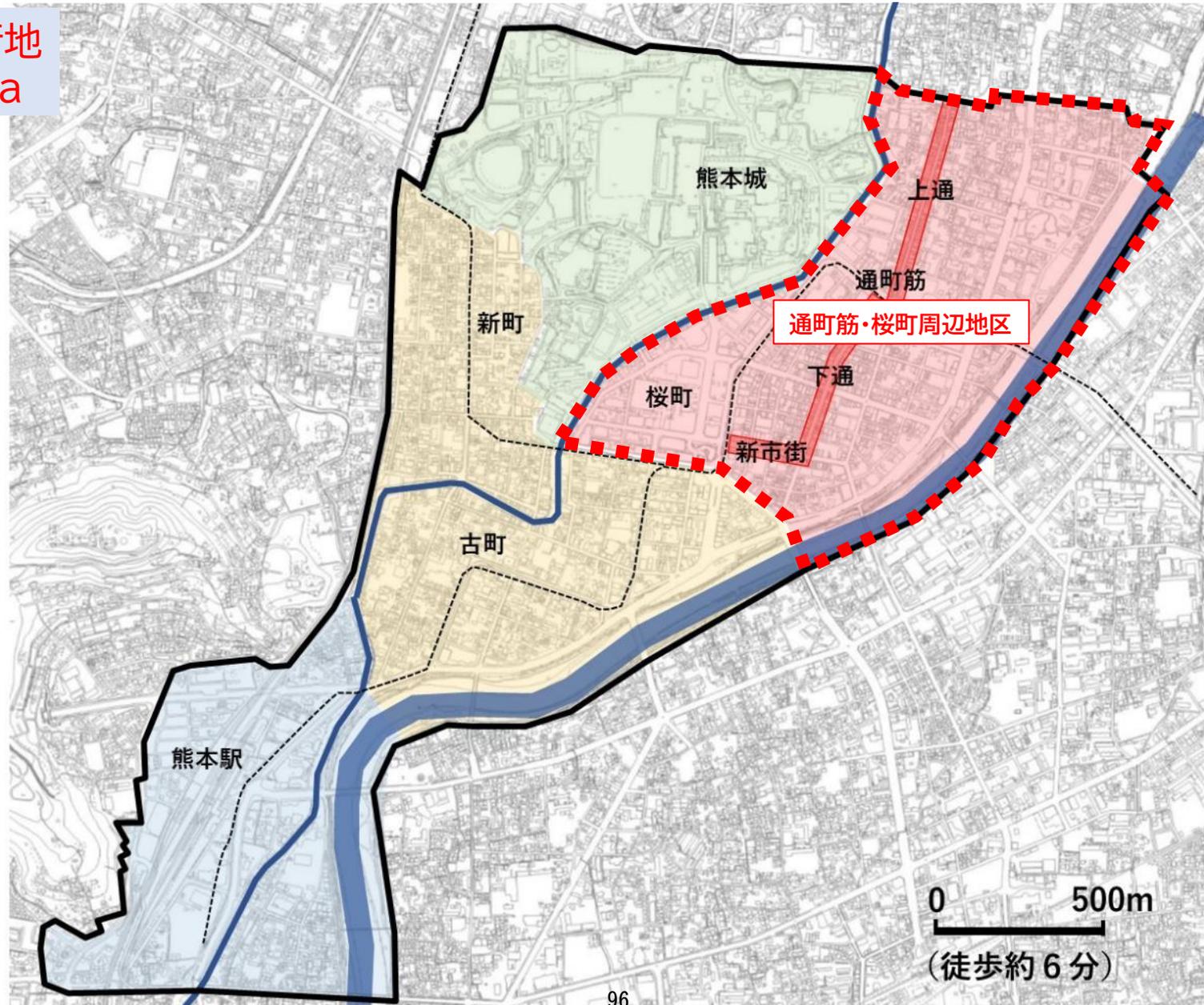
多様な人々が 開かれた空間で 居心地よく快適に過ごせるまち



2. 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クブルビジョン)

2) 対象エリア

中心市街地
約415ha

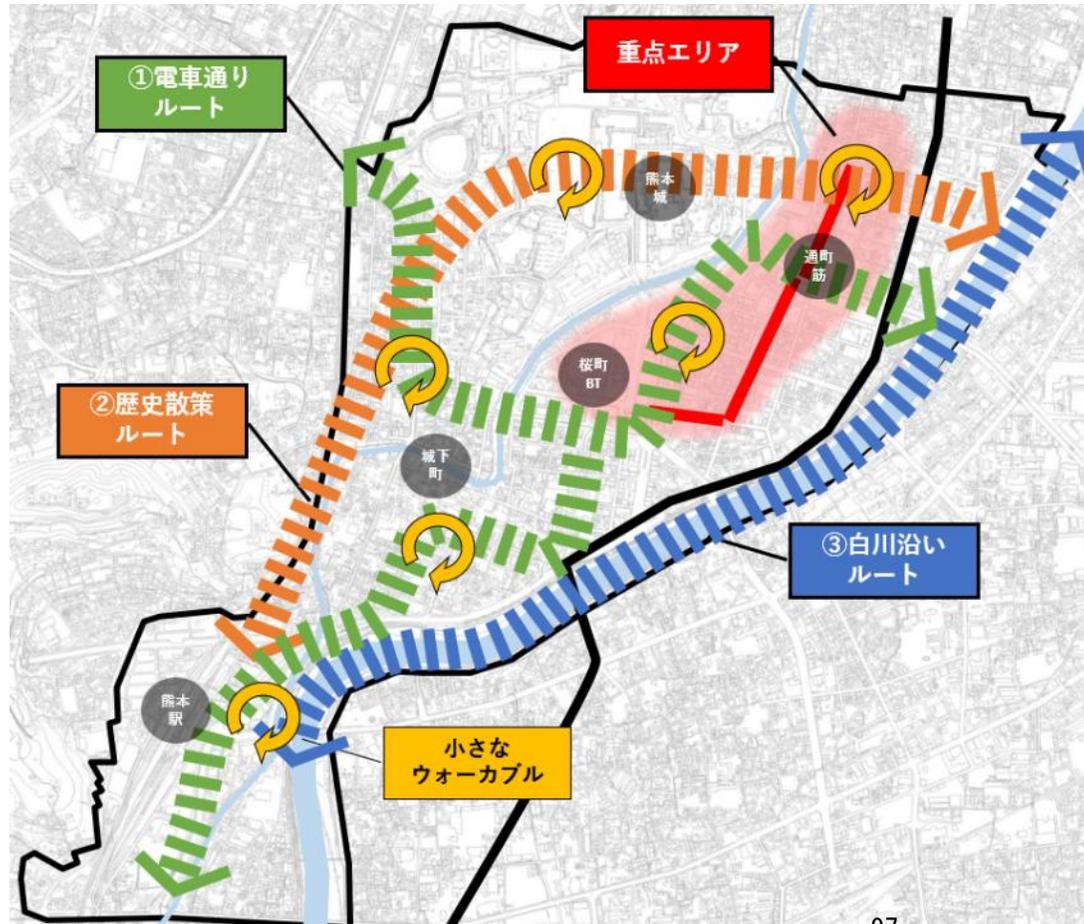


2. 居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図(熊本市中心市街地ウォーカブルビジョン)

3) 回遊ルートおよび重点エリアの設定

◆ 回遊ルート

- ・電車通りルート、歴史散策ルート、白川沿いルートを中心とし、アクセス性や利便性を向上
- ・空間に余裕があるところからベンチや緑を配置し、居心地の良い歩行空間や滞在空間を形成



◆ 重点エリア

- ・歩行者や都市機能の集積状況、自動車交通量などのデータを整理し、人中心の空間としてのニーズやポテンシャルが高いエリアを抽出
- ・様々な取組を重点的に行うとともに、アーケードや花畑広場を軸に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を進める

4) 対応の方向性

つくる

課題

安全で快適に歩行・滞在
できる空間整備が必要
(ハード)



安心して快適に過
せるまちなか

(取組方針)

人中心の都市空間の整備

- 安全で快適に歩行・滞在できる空間づくりに取り組む。
- 歩道の拡充やバリアフリー化、広場・公開空地の整備、暑さを和らげる環境整備等により、人中心のまちなかを創出する。

つかう

課題

訪れたいくなるしかけ
づくりが必要
(ソフト)



多様な過ごし方がで
きるまちなか

(取組方針)

都市空間の利活用

- 訪れたいくなるような多様な過ごし方ができる日常づくりに取り組む。
- 魅力的な景観資源の発掘や、道路、広場、公園、民間オープンスペース等の利活用を促進し、官民連携して多様な過ごし方ができるまちなかを創出する。

つなぐ

課題

多様な選択肢のある
移動環境の構築が必要
(モビリティ)



快適に移動できるま
ちなか

(取組方針)

多様な移動手段の提供

- 移動手段に選択肢を増やし、快適に移動できる環境づくりに取り組む。
- 公共交通の利用促進や自転車利活用促進、新たなモビリティの導入検討などにより、訪れやすく移動しやすいまちなかを創出する。

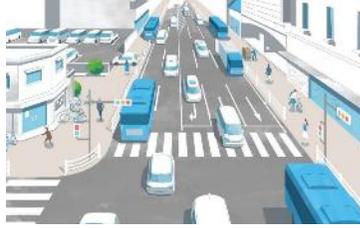
2. 居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図(熊本市中心市街地ウォークブルビジョン)

5) 実現までのストーリー

現在のまち

車

〈まちの変遷イメージ〉



5年後



10年後



20年後



出典:ウォークブルなまちなかづくり
(国土交通省)

未来のまち

車

人

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

- ・人口減少、高齢化社会
- ・バイパスや周辺道路の整備
- ・公共交通利用促進
- ・自動車の利用の仕方の変化など

空間に余裕ができる

車よりも人の方が多い通りが、車のための空間のままではアンバランス

人が居心地よく快適に過ごせる空間に作り変えていく

- ✓ 快適な環境の設え (木陰・芝生・ベンチ)
- ✓ 歩行者空間の整備 (広場・歩道拡幅・バリアフリー)
- ✓ 利活用・賑わい・多様性 (イベント・オープンカフェ)

人

3. その他施策

3. その他施策

熊本市景観計画

【景観形成の基本的な考え方】

1. 理念

2. 目標

3. 基本方針

水と緑と歴史を活かし

地域と共に賑わいと活力を育む

くまもとの景観づくり

①熊本市の印象を高める重要な場所での「眺望景観づくり」

②市民の文化性、活力が感じられる「沿道景観づくり」

③個性と愛着あふれる「地域景観づくり」

④多様な主体が参画する「協働の景観づくり」

①熊本市の印象を高める重要な地域の景観形成を推進します

②郷土の自然や歴史を踏まえた建築物等や屋外広告物を誘導します

③良好な景観づくりのモデルとなるよう公共空間の質を向上します

④豊かで美しい緑と水辺がつながるうまい景観を創出します

⑤地域の個性創出と市民による主体的な景観形成を推進する仕組みをつくります

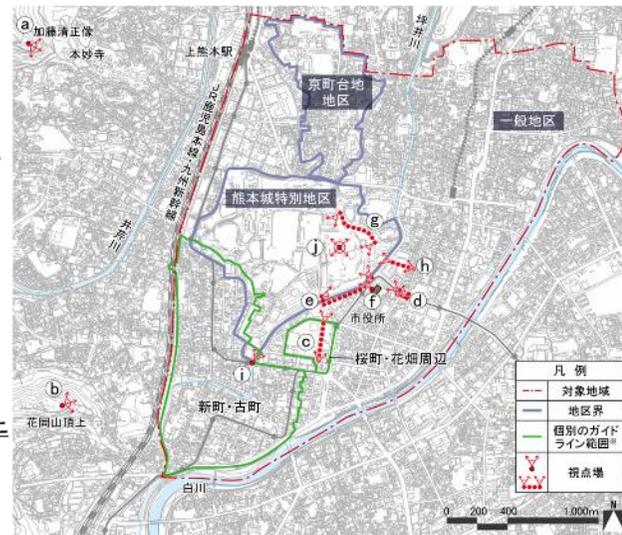
【重点地域『熊本城周辺地域』の景観形成方針】

◆『熊本城周辺地域』の考え方

- 熊本城を中心とした良好な景観形成を図ることが、熊本市らしい都市空間の形成を促すことにつながる
- 熊本城を中心とした眺望景観の保全、向上を図るとともに、熊本城と調和したまち並み景観の創出を図る

◆『熊本城周辺地域』の景観形成方針

- ランドマークとしての熊本城への眺望の確保
- 熊本城からの眺望の保全
- 市街地と熊本城との間のゆとりある眺望の保全
- 熊本城と調和したまち並み景観の創出
- 誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間の景観向上



【重点地域『熊本城周辺地域』の景観形成基準】

項目	基準（一部抜粋・引用）
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 視点場からの眺望の保全・向上に努め、必要に応じて景観シミュレーションを作成し、影響を確認する。 関係ガイドライン等を参考とし、地域景観を阻害しないように配慮する。
建築物、工作物の新築、新設、増築、改築、移転又は外観の変更	<p>位置・高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物などの位置を道路境界から後退させることなどによって、可能な限り熊本城の石垣と緑への眺望、ゆとりある歩行者空間の確保に努める。 建築物等の高さは、ランドマークとしての熊本城への眺望及び、熊本城天守閣からの眺望を保全するために、以下のとおり高さの制限を設ける。 <ul style="list-style-type: none"> ■熊本城特別地区 海拔50mを超えないこと ■京町台地地区 海拔63mを超えないこと ■一般地区 海拔55mを超えないこと <p>※ただし、高度利用地区や総合設計制度等、市長が熊本市景観審議会の意見を聴き、良好な景観形成に支障がないと認めた範囲内において、上記の基準を超えることができる</p>
形態	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等は、地域の雰囲気を損なわない、全体を統一感のある形態意匠となるように配慮する 周囲のまち並みや山並みに調和するスカイラインの形成、屋外に設置される設備類の建築物全体との一体化等により、天守閣からの眺望に配慮したデザインとする



3. その他施策

熊本市中心市街地活性化基本計画の概要

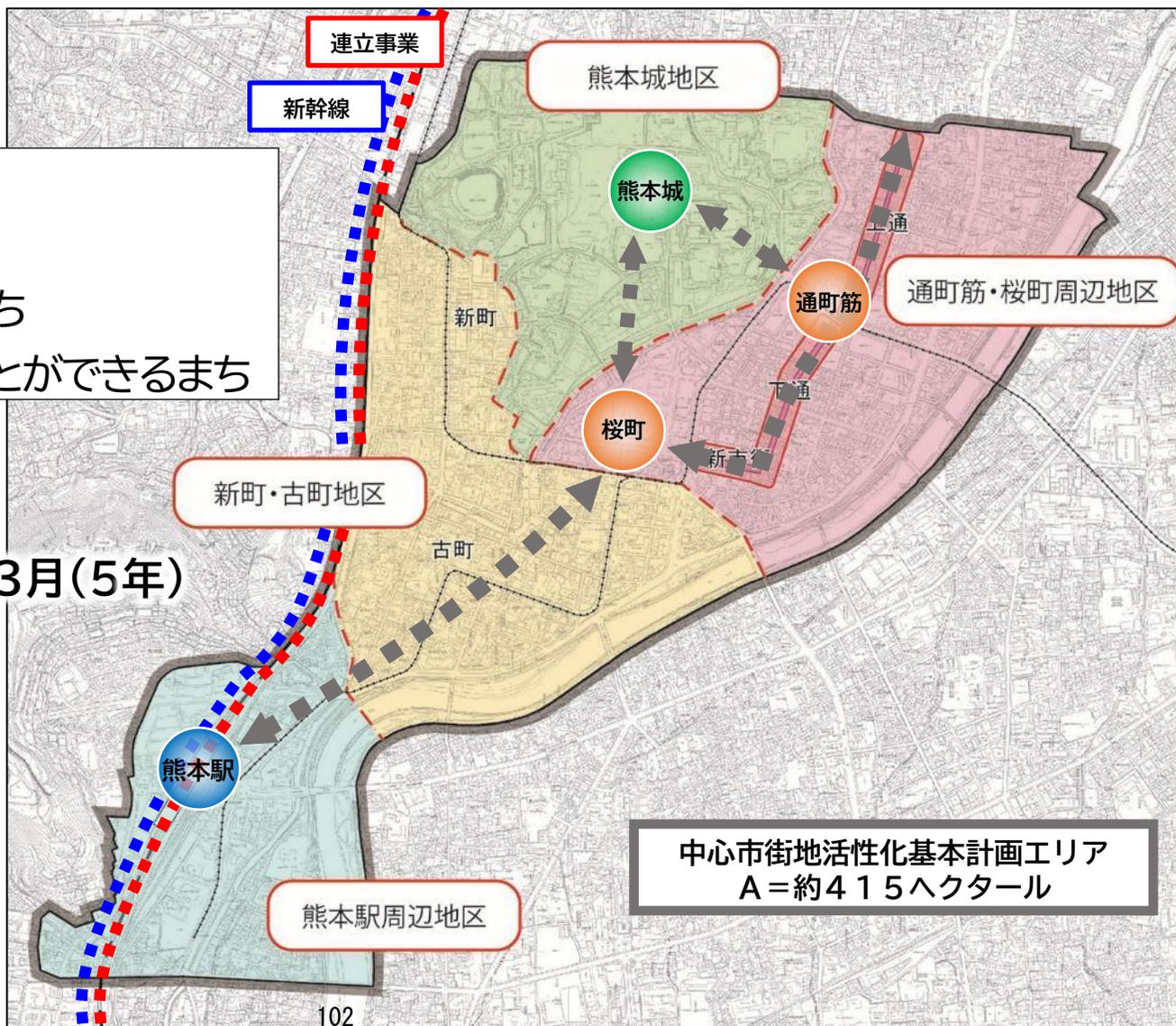
1. コンセプト: **昼も夜も歩いて楽しめる、いつまでも魅力的なまち**

2. 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

3. 計画期間 (4期計画)

- ・令和5年4月～令和10年3月(5年)



3. その他施策

熊本市中心市街地活性化基本計画の具体的事業

凡例	行政	民間 (行政+民間含む)
ハード	青	緑
ソフト	赤	黒

熊本城復旧整備事業
桜の馬場観光交流施設管理運営事業
熊本城おもてなし事業
熊本城特別公開関連事業
熊本城周遊バス運行事業
熊本城シャトルバス運行事業
熊本城マラソン事業
火の国YOSAKOIまつり・九州がっ祭

熊本市市民会館文化芸術活動支援事業
熊本市国際交流会館国際交流推進事業
くまもと大邦楽祭
草枕国際俳句大会事業

熊本市現代美術館文化芸術活動支援事業
街なか子育てひろば事業

地産地消フェア開催事業
商店街活性化対策事業
安全安心まちづくり推進事業
商店街出店支援事業
商店街回遊促進事業
新型コロナウイルス感染症緊急空き店舗対策事業
水産物フェア開催事業
ファッションの街くまもとと魅力創出事業
TGCガーデンくまもと
中心商店街地区魅力向上事業
委託型免税店制度活用事業
城下町くまもとゆかた祭
城下町くまもと銀杏祭
肥後のつりてまり
光のページェント
肥後のひなまつり
「夢未来みかん」祭り
日本が誇る伝統的文化資源及び漫画・アニメコンテンツを活かした外国人誘致事業

子ども文化会館子育て支援事業

景観条例関係事業
城下町の風情を感じられる町並みづくり事業
町屋活用モデル事業
歴史を活かしたまちづくり事業

辛島公園地下駐車場整備事業
花畑広場にぎわい創出事業
桜町・花畑周辺地区賑わい創出事業
にぎわいづくり推進事業
くまフェス
RKKまつり

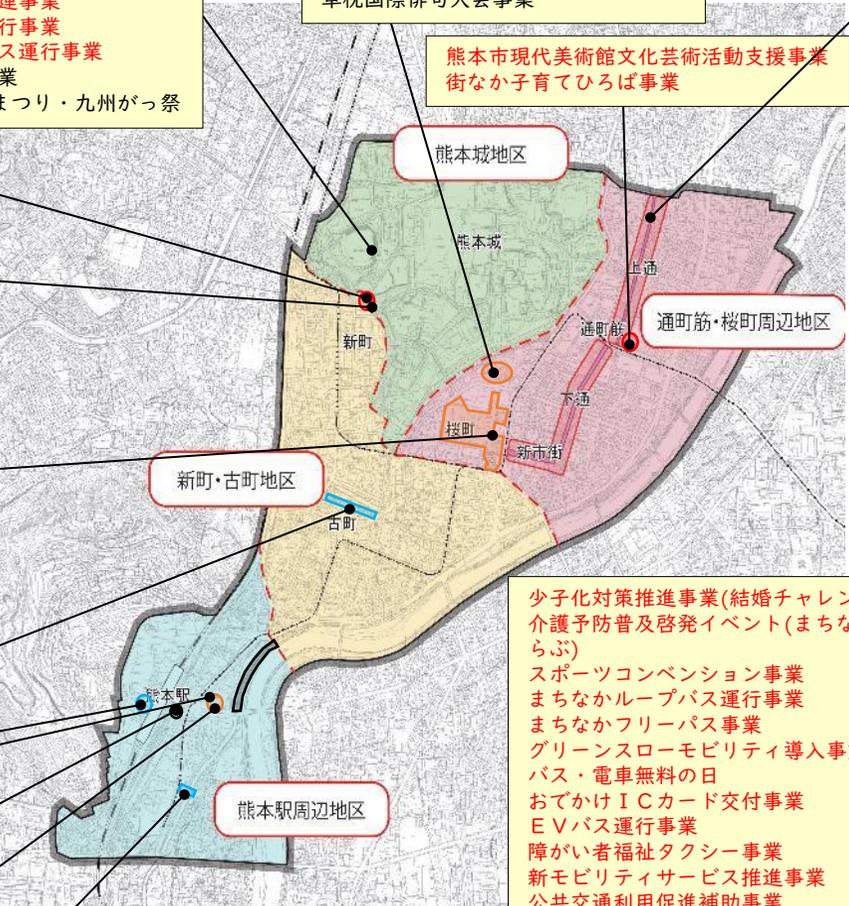
主要地方道路高森線（唐人町通り）の
道路空間美化化事業

くまもと森都心プラザ人材・情報交流
促進事業

熊本駅新幹線口駅前広場交通対策事業

熊本駅周辺エリア魅力発信事業

熊本駅周辺道路整備事業



中心市街地建て替え促進事業
(まちなか再生プロジェクト)
あんしん住み替え相談窓口事業
くまもと体験プログラム
植木市開催事業
くまもと花博
中心市街地ランドデザイン推進事業
熊本城前地区の未来ビジョン策定事業
シェアサイクル利用促進事業

少子化対策推進事業(結婚チャレンジ事業)
介護予防普及啓発イベント(まちなか元気くらぶ)
スポーツコンベンション事業
まちなかループバス運行事業
まちなかフリーパス事業
グリーンスローモビリティ導入事業
バス・電車無料の日
おでかけICカード交付事業
EVバス運行事業
障がい者福祉タクシー事業
新モビリティサービス推進事業
公共交通利用促進補助事業
グリーンインフラ整備推進事業
自転車走行空間整備事業
ウォーカーブル都市推進事業
熊本市中心市街地配水管更新事業
市電緑のじゅうたん敷設工事
電停改良事業
駐輪環境整備事業
多両編成車両導入事業
熊本市バス停ベンチ設置事業

市内中心部放置自転車対策事業
新庁舎整備事業
新庁舎整備推進事業
庁舎周辺まちづくり推進事業
中心市街地まちづくり推進事業
地域エネルギー事業
中心市街地ごみ対策事業
不法投棄監視事業
マンション適正管理支援事業
高齢者及び障がい者住宅改造費助成事業
住宅・建築物耐震化促進事業
夜間景観促進事業
良好な景観の形成に向けた事業
バリアフリーマスタープラン関連事業
くまもと水ブランド情報発信事業
企業立地促進事業
首都圏企業誘致活動事業
文化芸術支援事業
MICE誘致戦略事業
インバウンド誘客対策事業
観光戦略事業
自転車活用推進事業
記念館活用関連事業
観光資源魅力創出事業
交流人口拡大支援事業
地域スタートアップ等支援事業
台湾誘客事業
観光客受入環境整備事業
成長産業創出支援事業
ナイトタイムエコノミー推進事業
小泉八雲熊本旧居展示リニューアル事業
ほこみち活用促進事業
子育て支援情報提供事業(子育て応援サイト)