第4回　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　議事録

日時：令和8年5月13日(水)10：00～
場所：熊本市役所 4F モニター室

参加者：(委員)星野分科員長、国吉分科会長、田中委員、藤本委員、本間委員(WEB)、吉城委員、山下委員(WEB)
(事務局)庁舎周辺まちづくり課、都市デザイン課
(関係課)市街地整備課、観光政策課、企業立地推進課

・3 報告事項(2)および 4 議事については、熊本市情報公開条例第7条第 4 号ア(法人等に関する情報)、第6号(審議、検討等に関する情報)に該当する不開示情報が含まれるため、分科会合議により、「現庁舎跡地(周辺)利活用検討分科会運営要綱」第7条2項及び「まちなか再生・賑わい波及検討分科会運営要綱」第7条2項に基づき、非公開で開催した。

1 開会

2 分科会長挨拶

3 報告事項

(1)庁舎整備に関する特別委員会(令和 8 年3月5日)で頂いたご意見について

市議会庁舎整備に関する特別委員会の審議内容について

(事務局報告)

3 月 5 日に開催した熊本市庁舎整備に関する特別委員会での主な意見について、事務局から報告を行った。

(田中委員)

「回遊のための目的地となる魅力的なコンテンツが必要」というご意見について、具体のコンテンツの話は出ているか。

(事務局)

具体的な意見は挙がらなかったものの、まちづくりラボの検討状況を提示しつつ説明を行ったことから、同ラボの検討テーマの一部である「行きたくなるような魅力的な場所」ということを踏まえて、ご意見いただいたものと思われる。

(星野委員)

跡地利活用に至るまでのスケジュールについては、一市民としても関心の高い事項であるが、期間の長さに関する意見は寄せられていたか。

(事務局)

跡地の利活用については、新庁舎整備および移転の完了後の対応となるため、それまでの進め方について関心が寄せられている。「利活用までには一定の期間があるため、その間に機運が下がらないようにまちづくり、賑わいづくりに取り組んでいくことが重要」と回答を行った。

(星野委員)

まちづくりプランのような計画では、一般的にビジョンの明確化が重視されるが、10 年・15 年といった長期にわたる取組については、その実現に向けた進め方やプロセス自体も重要な要素となることが望ましい。

（国吉委員）

新庁舎の整備においては、まちの賑わい創出につなげていくことも重要な課題である。従来の市庁舎とは異なる新たな取り組みについて、議会において評価された点はあるのか。例えば、市民活動の活性化などが挙げられるが、そのほかに特徴的な意見はあったのか。

（事務局）

当該特別委員会においては、資料に記載された内容を中心に議論が行われた。防災性の向上については、熊本地震の経験を踏まえ、庁舎の堅牢化を図る必要性が指摘されており、これは今回の特別委員会に限らず、これまでも意見が示されている。

（星野委員）

記録を確認する限りでは、事業費に関する議論が中心であったと認識している。本日の議題に関連する内容についても意見等あった場合は、改めて振り返りをお願いしたい。

（2）不動産市場調査結果について

オフィス、ホテルの市場調査結果について

地権者アンケート結果について

※特定の個人、法人に関する議論については非開示。

（事務局報告）

まちづくりプランの対象エリアにおけるオフィスやホテルのマーケット調査結果、地権者等へのアンケート集計結果について、事務局から報告を行った。

（国吉委員）

民間事業者は、建築費も高騰しているため、敢えて投資をしたくないということが背景にあると思う。今後、まちづくりの必要性をどう訴えていくかが課題。

（田中委員）

まちなか再生プロジェクトについては更なる周知が必要。

（国吉委員）

デザインルールに関しては、まちの魅力を高めることに対して「補助があれば実施する」との意見も見受けられるが、前提として、まちの魅力向上の必要性や意義を丁寧に説明し、関係者の理解と納得を得たうえで推進していくことが重要。

（田中委員）

このままでは老朽化の時期が一斉に訪れる。新築だけでなく耐震化やリノベーションへの補助など、多様な補助や施策が必要。

（藤本委員）

上乃裏通り周辺は、狭い道路空間に駐車場が点在し、多くの車両が流入している状況にある。車両中心の空間とするよりも、多様な活用が可能な空間として整えることが、地域にとって望ましいと考える。

（吉城委員）

市場調査において福岡との差が大きいことが示されたが、熊本の特性を踏まえた独自の方向性を模索していく必要がある。

（星野委員）

旧耐震基準のビルにおける空き室については、用途変更やリノベーションの検討も必要ではないか。また、まちなか再生プロジェクトに関して継続的に調査する場合は、単に意向を把握するだけでなく、現状データを提示した

うえで意見を求めることが望ましい。なお、市場調査については、ニーズや需要を十分に捉えきれていないとの結論であったと認識している

（山下委員）

若い人が車を持たない傾向にある中、路面電車が運行されている熊本は大きなポテンシャルを有していると考えられる。中心市街地に若い居住者が増加することは、地域にとっても将来的な活力の向上につながると期待される。

また、空室のテナントビルを住宅用途へ転換するなど、商業施設を商業利用に限定しない柔軟な活用やリノベーション等が進めば、アーティスト気質の人材が多い地域特性とも相まって、多様な文化的・創造的な機運の高まりが見込まれる。

4 議事

(1)(仮称)庁舎周辺まちづくりプランについて

※特定の個人、法人に関する議論については非開示。

（事務局説明）

議会・市民・経済界等のご意見を踏まえ、まちづくりプランにさらに取り入れるべき視点や、地区の個性や特徴を活かしたゾーン設定・重点エリアの位置付け等について、事務局より説明を行った。

（国吉委員）

地下街の整備を求める意見があるが、これについてはコスト面も含め、どのように受け止めるべきか検討が必要である。

また、電車通りに対する表情の乏しさを指摘する声も多い。オフィス街を一様に商業化する必要はないものの、公共空間における照明演出などの工夫を通じて、土日や夜間においても安心して回遊できる、魅力ある空間としての可能性があると考えられる。

（吉城委員）

地下通路・地下街に関しては、大きく二つの視点があると考えられる。ひとつは、自動車交通によって分断されている通りを、安全かつ円滑に横断できるようにするという考え方であり、もうひとつは、温暖化などの気候変動への対応という視点である。

交通安全の観点からは、自動車よりも歩行者を優先する空間づくりが望ましく、横断歩道を立体化する手法は回遊性の観点から必ずしも適切とは言えない。理想としては、歩行者が地上でスムーズに横断できる環境を整えることが求められる。

このため、地下通路の整備については慎重に検討すべきと考えられるが、暑熱対策という観点においては、庇の設置や日陰の創出といった手法も有効な選択肢として検討する余地がある。

（藤本委員）

市民意見聴取の結果においては、災害対策に関する評価が相対的に低い状況が見受けられるが、骨子案では災害対策についてあまり盛り込まれていない印象がある。

（田中委員）

「④個性的な魅力を生み、活かしていくゾーン」については、既に魅力が形成されているエリアであることから、「④個性的な魅力を活かしていくゾーン」とする方が適切ではないか。

また、「①都市活動の軸（ノードライン）」に水道町周辺の記載が見当たらないが、重要な拠点であるため追加を検討した方がよい。

（本間委員）

古町および新町についての言及が見受けられないが、一般的に個性あるエリアとして認識されているのは、むしろこれらの地域であると考えられる。こうした点を踏まえ、一定の配慮をお願いしたい。

（国吉委員）

現庁舎周辺エリアおよび新庁舎周辺エリアにおいては、各事業者がまちの潜在的な可能性を引き出す新たな工夫を積極的に取り入れていくことが求められる。特に、現庁舎跡地については、熊本の歴史や伝統を踏まえつつ、将来につながる仕掛けを創出していくことが重要である。

また、まちづくりの視点①にある「市民生活をまもり」という表現については、行政主体の取組と受け取られる可能性があるため、多様な主体の関与が伝わるような表現への見直しを検討してほしい。

（本間委員）

まちづくりの視点④に記載の「ウォーカブル推進」は重要なキーワードであるが、回遊性の向上は「歩くこと」にとどまらず、滞在できる空間の整備と一体的に捉えることが必要である。