

庁 建 発 第 000097 号

令和8年(2026年)7月 26 日

新庁舎整備事業検証委員会 委員長 様

熊本市長 大西 一史



新庁舎整備事業について(諮問)

新庁舎整備は、本市の将来に関わる重要な事業であることから、これまで、防災、財政、まちづくり等、多角的な視点で検討を重ねてまいりました。

しかしながら、全国的に課題となっている近年の建設資材価格や人件費の上昇などにより建設コストが大幅に上昇する中、新庁舎整備に係る概算事業費の妥当性や、本市財政に与える影響について、市民の皆様から不安や懸念の声が寄せられています。

そこで、市民の生命と財産を守る責任と、将来世代への財政責任との両立を図り、市として責任ある判断を行うため、次の事項について諮問いたします。

委員の皆様におかれましては、予断を持たず、客観的かつ専門的な立場から、多角的にご審議いただきますようお願いいたします。

【諮問事項】

災害リスクを踏まえた新庁舎整備事業の妥当性

新庁舎整備における概算工事費及び想定工期の妥当性

現庁舎解体における工事範囲、概算工事費及び想定工期の妥当性

新庁舎整備に係る概算事業費が本市の財政運営に与える影響

新庁舎整備における工事費抑制につながる整備手法の可能性

(理由)

新庁舎整備事業について

現庁舎は、昭和56年(1981年)の竣工以来、大規模な改修を行っておらず、老朽化が進み、設備の改修等が喫緊の課題となっていました。

平成29年度(2017年度)に長寿命化に向けた大規模改修の手法検討調査を行う際に、平成28年熊本地震を受けて、あわせて耐震性能調査を実施したところ、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。

この結果を受け、今後の庁舎整備の考え方について検討を行い、令和元年度(2019 年度)に「本庁舎等整備に関する基本構想」としてとりまとめましたが、耐震性能調査結果に対して一部の専門家から疑問が呈されるとともに、市議会からも様々な意見が出されたことから、令和2年度(2020 年度)に更なる調査を実施したところ、現行の建築基準法等が求める耐震性能を有していないという結果が再び示されました。

その後、更なる検証を行うべきとの意見が市議会等から示されたことから、令和3年(2021 年)に「本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議(以下「有識者会議」という。)」を設置し、本庁舎等の整備の在り方について諮問しました。

その結果、令和5年(2023 年)5月30日に、有識者会議から“本庁舎等は、現行の建築基準法等が求める耐震性能を有しておらず、建て替えるべきである。”旨の答申が示されました。

この答申を踏まえ、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、総合的に勘案し本庁舎等を建て替えるという市の方針を示し、令和6年(2024 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。)」を策定しました。

そして、令和7年度(2025年度)には、基本構想で示した新庁舎の目指すべき姿などを踏まえ、市議会の「庁舎整備に関する特別委員会」でのご議論や、「熊本市新庁舎整備基本計画検討分科会」での審議、市民向けワークショップ・オープンハウス等でいただいたご意見やアイデアを基に、新庁舎の各機能の整備方針等、基本計画を策定するために必要な諸条件の整理を行いました。

しかしながら、令和8年(2026年)1月に市議会に対し、基本計画段階の概算工事費を示したところ、床面積や工事単価の精査を求める意見や、概算事業費が本市財政へ与える影響を懸念する意見が示されました。

議会や市民の皆様は、新庁舎整備事業の必要性や現在の計画内容について十分に説明し、市として責任ある判断を行うためには、ここで改めて、防災拠点として必要な機能や規模、

概算工事費や工期の妥当性、将来の財政への影響などについて、客観的かつ専門的な検証を行う必要があると考えています。

そこで、専門家・実務家による会議を設置し、新庁舎整備事業について諮問いたします。

委員の皆様には、予断を持たず、客観的かつ専門的な立場から多角的な視点で次の事項を中心にご審議いただきたいと考えております。

第一に、災害リスクを踏まえた新庁舎整備事業の妥当性についてご審議をお願いします。

現庁舎は、現行の建築基準法等が求める耐震性能を有しておらず、また、主要設備機器が地下に設置されていることから浸水に対しぜい弱なため、災害時に防災拠点としての機能を十分に果たせないリスクがあります。

このリスクを踏まえ、建て替えを先送りする場合と進める場合について、復旧・復興活動や市民生活に及ぼす影響及び行政機能の維持等の観点から、ご審議いただきたいと思います。

第二に、新庁舎整備における概算工事費及び想定工期の妥当性についてご審議をお願いします。

令和8年1月に議会にお示した概算工事費の根拠となる建設単価(118 万円/㎡)は、東京都品川区の新庁舎の事例を参考に設定したものです。

首都圏と九州圏では物価水準に差がある一方、本市においては半導体関連投資の増加に伴う建設市場の動向を見込む必要があります。

概算工事費及び想定工期が、本市を取り巻く最新の建設市場の動向を適切に反映したものとなっているかという観点から、ご審議いただきたいと思います。

第三に、現庁舎解体における工事範囲、概算工事費及び想定工期の妥当性についてご審議をお願いします。

現庁舎は地下二層構造、最長約19m の杭が約160本あり、周囲は地中連続壁が設置されていることから、解体範囲によって工期及び費用が大きく変動すると考えています。

また、解体にあたっては、本市の貴重な財産である地下水の保全や地盤安定性への影響などについても留意する必要があります。現庁舎の敷地条件や跡地活用への影響の観点からご審議いただきたいと思います。

第四に、新庁舎整備に係る概算事業費が本市の財政運営に与える影響についてご審議をお願いします。

新庁舎整備に係る概算事業費が基本構想時点と比較して約2倍となっていることから、概算事業費が本市財政に与える影響を懸念するご意見をいただいています。

また、建て替えを進める場合と先送りする場合のそれぞれについて、現庁舎の維持・改修に要する経費も含め、中長期的な財政負担を比較し、検証する必要があります。

事業実施に当たっては、できる限り本市の財政負担の軽減を図り、有利な財源の確保や事業費の抑制による財政負担の軽減の可能性を含め、持続可能な財政運営への影響という観点から、ご審議いただきたいと考えています。

第五に、新庁舎整備における工事費抑制につながる整備手法の可能性についてご審議をお願いします。

今回、基本計画段階における概算工事費の妥当性についてご審議いただきますが、工事費抑制については、効率的な工事手法など、設計や工事の段階において取り組むことができるものもあるのではないかと考えており、工事費抑制の観点からご意見いただきたいと思います。

以上の点を中心に、新庁舎整備事業についてご審議をお願いします。

第Ⅰ回 新庁舎整備事業検証委員会 次第

日時：令和８年７月２６日（日）９：００～

場所：熊本城ホール３階会議室

- １ 開会
- ２ 市長挨拶
- ３ 委嘱状交付
- ４ 委員紹介
- ５ 委員長選任
- ６ 委員長挨拶
- ７ 諮問
- ８ 議事
 - １）会議の運営について
 - ２）検証委員会設置の背景について
 - ３）検証項目について
- ９ 閉会

<会議資料>

- | | |
|-------|-------------------|
| 資料１ | 新庁舎整備事業検証委員会運営要綱 |
| 資料２ | 検証委員会設置の背景 |
| 資料３ | 検証項目（案） |
| 参考資料１ | 現庁舎の概要・役割 |
| 参考資料２ | 現庁舎が抱える課題 |
| 参考資料３ | 新庁舎整備基本計画の進捗状況 |
| 参考資料４ | 新庁舎整備事業の概算事業費 |
| 参考資料５ | 新庁舎整備事業における財政への影響 |
| 参考資料６ | 新庁舎整備事業検証委員会傍聴要綱 |

新庁舎整備事業検証委員会運営要綱

制定 令和8年（2026年）7月1日 市長決裁

（趣旨）

第1条 この要綱は、熊本市附属機関設置条例（平成19年条例第2号）第3条の規定に基づき、新庁舎整備事業検証委員会（以下「検証委員会」という。）の組織及び運営に関して必要な事項を定めるものとする。

（所掌事務）

第2条 検証委員会は、基本計画の検討段階における次に掲げる事項について審議する。

- （1） 災害リスクを踏まえた新庁舎整備事業の妥当性
- （2） 新庁舎整備における概算工事費及び想定工期の妥当性
- （3） 現庁舎解体における工事範囲、概算工事費及び想定工期の妥当性
- （4） 新庁舎整備に係る概算事業費が本市の財政運営に与える影響
- （5） 新庁舎整備における工事費抑制につながる整備手法の可能性
- （6） 前5号に掲げるもののほか、検証委員会の設置目的を達成するために必要な事項

（組織）

第3条 検証委員会は、委員6人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1） 学識経験者
- （2） 関係団体の代表者
- （3） その他市長が必要と認める者

2 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならないものとする。その職を退いた後も同様とするものとする。

（委員の任期）

第4条 委員の任期は、委嘱の日から1年を超えない範囲内で市長が定める。

2 委員は、再任されることができる。

（委員長）

第5条 委員会には委員長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、検証委員会を代表し、会務を総理する。

3 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 検証委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、関係者に会議への出席を求め、意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(書面審議)

第7条 委員長は、緊急の必要性があり会議を招集する暇がない場合その他やむを得ない理由のある場合は、議事の概要を記載した書面を各委員に回付し、委員長が指定する期日までに委員ごとの審議結果を回答させることをもって会議に代えることができる。この場合において、当該期日までに審議結果を回答した委員については、当該期日に会議に出席したものとみなす。

2 前条第3項の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、同項中「出席した委員」とあるのは「委員長が指定する期日までに審議結果を回答した委員」と、「議長」とあるのは「委員長」と読み替えるものとする。

(会議の公開)

第8条 会議は、公開により行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、熊本市情報公開条例（平成10年条例第33号）第7条各号に掲げる情報について審議する場合は、非公開とすることができる。

3 会議の傍聴の手続、傍聴人の遵守事項その他の傍聴について必要な事項は、別に定める。

(庶務)

第9条 検証委員会の庶務は、政策局庁舎整備部庁舎建設課において行う。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、検証委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、決裁の日から施行する。
- 2 委員の委嘱のために必要な準備行為は、この要綱の施行前においても行うことができる。

新庁舎整備に関しては、これまで様々な検討・調査を行い進めてきました



その一方で、事業費が増加したことに対し、市民や市議会から様々な懸念や意見が寄せられています

【 市民から寄せられた懸念・意見 】：市民の声、わたしの提言

	懸念事項	具体的な意見
1	整備の必要性	「新庁舎整備より〇〇を優先すべき」 「職員の執務環境の整備に惜しみなく千数百億もの公金を注ぎ込むことはおかしい」
2	財政負担	「熊本市の財政規模として過剰すぎる」「市財政を懸念する」
3	必要規模	「DXの進展で自治体の在り方が根本から変わる中、規模や機能は今の計画でよいのか」
4	整備のあり方	「部署を分散してもいいのではないか」「既存施設を活用し、建替えは最小限にすべき」
5	市民理解・説明責任	「住民投票などの民意を問う機会を一切与えず、押し通そうとする姿勢は許されない」

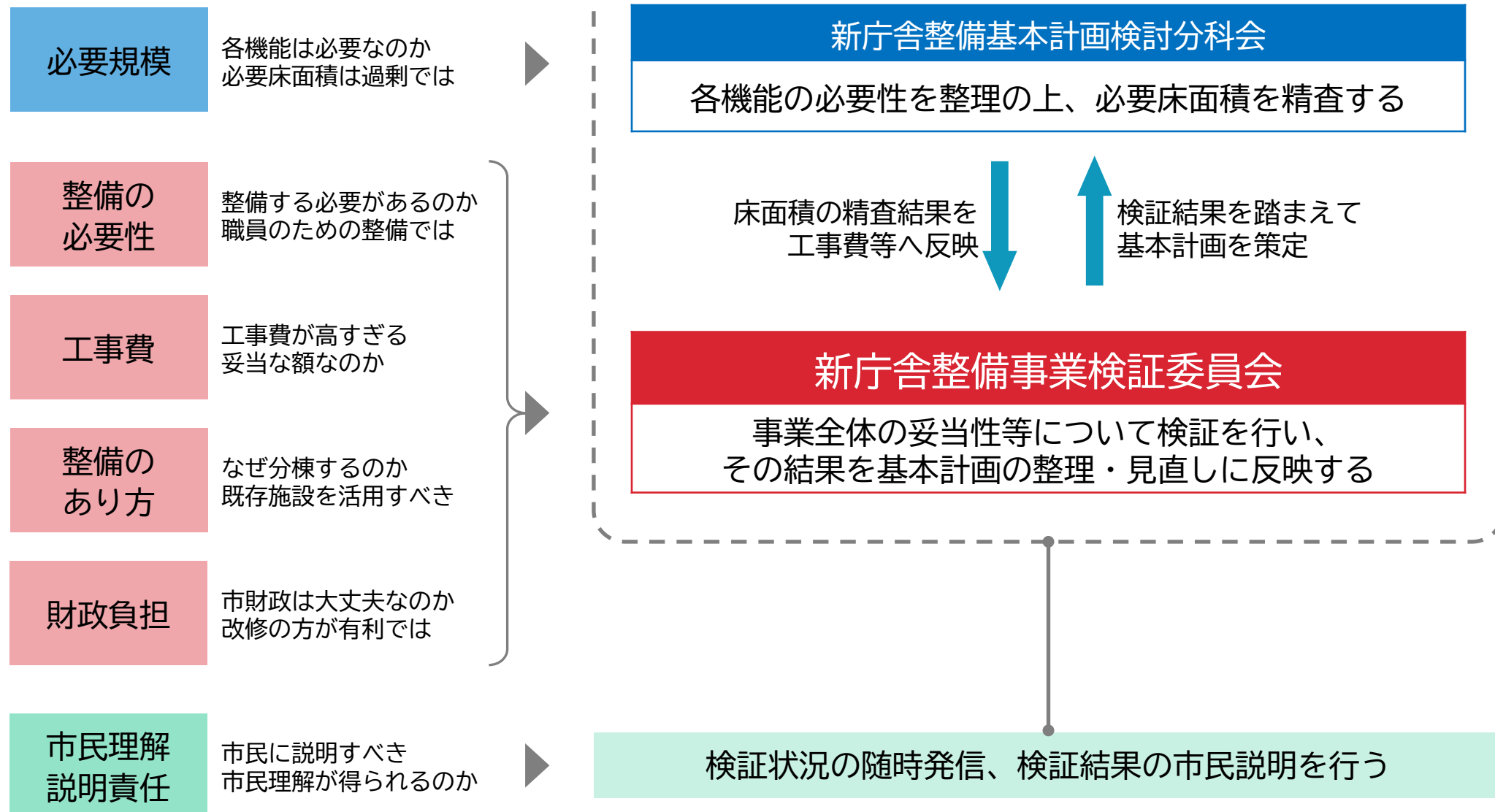
【 市議会（特別委員会）からの懸念・意見 】

	懸念項目	具体的な意見
1	財政負担	「事業費が増加することについて、財政的に問題ではないか」
2	工事費	「工事費の見込みが甘い」「想定をはるかに超える金額」
3	必要規模	「これだけ単価が上がっている中では、もう一度、よく床面積を精査していただきたい」
4	市民理解・説明責任	「事業費が増えたことを説明すべき」「市民の理解が得られるのか危惧する」

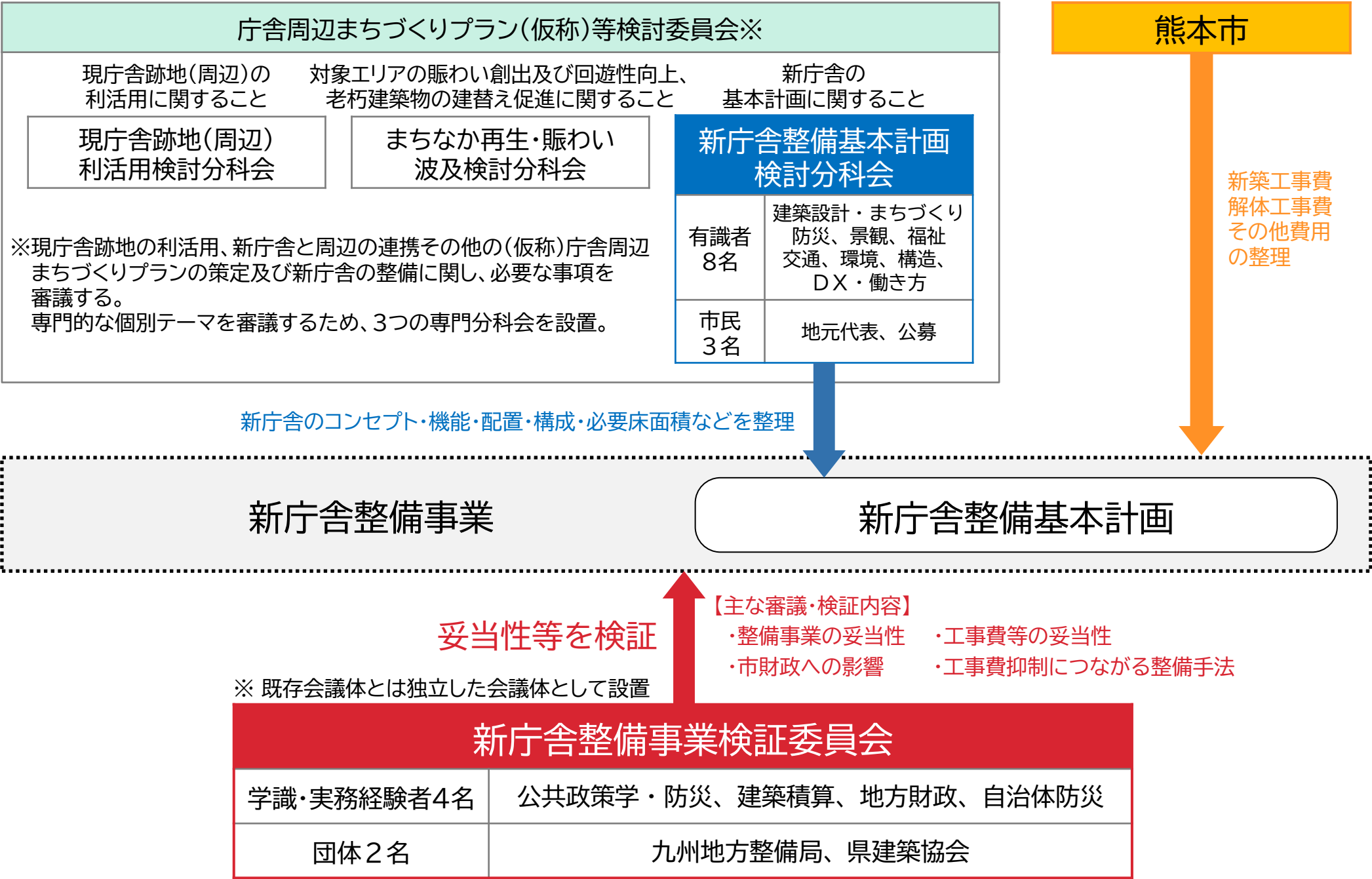
新庁舎整備事業について、市民や議会から寄せられた懸念や意見に応えるため、
専門家・実務家による検証の場を設けることとしました

疑問や意見

分科会と役割分担を図り、検証を進める



既存会議体による基本計画の整理と並行して、**検証委員会において事業全体の妥当性等を検証します**



市民や議会、有識者からの意見を踏まえ、具体的な検証項目を想定する

【 市民・議会からの意見 】

項目	内容
財政負担	・ <u>実質的な市の負担が重要</u> ・ 事業費がどうなるのかが市民の一番の懸念事項
新庁舎工事費	・ <u>工事費の見込みが甘い</u> ・ 想定をはるかに超える金額
必要規模	・ 床面積を増やす必要性がわからない ・ <u>本当に必要な機能・規模を絞るべき</u> ・ <u>災害対策本部の機能のみを整備し、その他の機能は既存施設を活用してはどうか</u>
配置計画	・ <u>合築も検討する必要がある</u> ・ <u>事業費を減らすためあらゆる可能性を検討すべき</u>

【 検証委員会設置に向けてヒアリングした有識者等からの意見 】

項目	内容
検証内容	・ 築45年を経過していることから、将来的には建替えを想定する必要がある ・ そのため、<u>「建てない」という選択肢ではなく、「将来建替える」という選択肢になる</u> ・ <u>「今建替える」の妥当性の検証は、「将来建替える」場合と比較することが中心になるのでは</u> ・ <u>災害対応や財政面から比較することが必要では</u> ・ 現在の計画以外の選択肢があるのであれば、その検証もすべきでは
新庁舎工事費	・ コストは性能・仕様で上下するため、他事例と単純に比較できるものでもない ・ <u>首都圏の事例の単価をそのまま採用したことが妥当なのかは、検証の余地がある</u>
解体工事範囲	・ 地下構造物は、技術的観点や地下水への影響から <u>存置することが合理的か検証した方がよい</u>
市財政	・ 市民が理解できるようどのような材料を準備するかが重要

諮問事項を踏まえて想定した**検証項目（案）**の内容、
検証にあたって整理する事項や必要な調査等について、ご審議いただきたい

諮問事項

- ・ 災害リスクを踏まえた新庁舎整備事業の妥当性
- ・ 新庁舎整備における概算工事費及び想定工期の妥当性
- ・ 現庁舎解体における工事範囲、概算工事費及び想定工期の妥当性
- ・ 新庁舎整備に係る概算事業費が本市の財政運営に与える影響
- ・ 新庁舎整備における工事費抑制につながる整備手法の可能性

【 検証項目（案） 】

- 1 防災面・財政面から「今建替える場合」と「設備のみ改修後、将来建替える場合」を検証する
- 2 本市の建設業界の動向を踏まえ、**新築工事の工事単価の妥当性等**について検証する
- 3 敷地条件や跡地活用への影響を踏まえ、**現庁舎の想定される解体範囲等**について検証する
- 4 **新庁舎整備事業が市財政に及ぼす影響**について持続可能な財政運営の観点から検証する
- 5 設計や工事段階も含め、**工事費抑制につながる可能性がある整備手法**について検証する

参考資料1 現庁舎の概要・役割

参考資料2 現庁舎が抱える課題

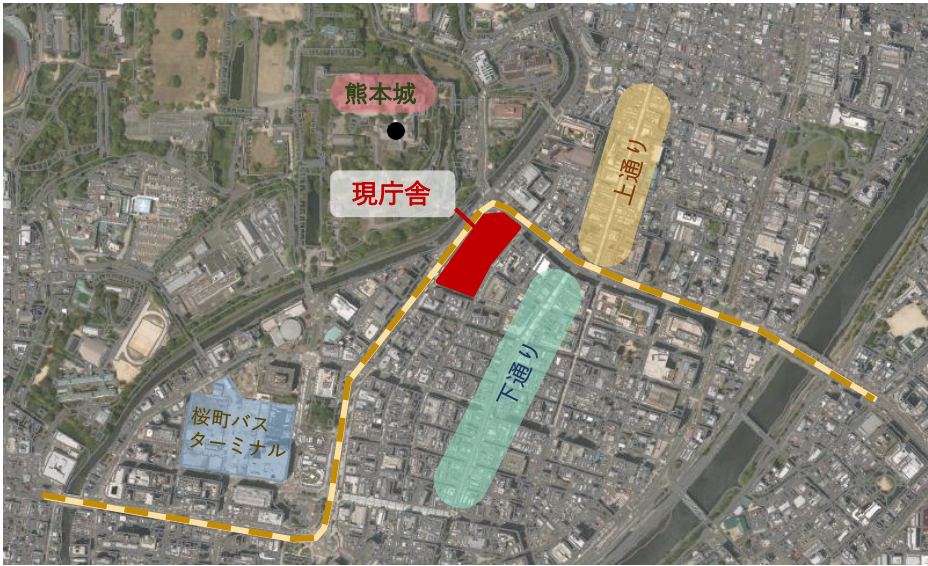
参考資料3 新庁舎整備基本計画の進捗状況

参考資料4 新庁舎整備事業の概算事業費

参考資料5 市財政への影響

(1) 現庁舎の概要

現庁舎は、市政運営を担う本庁機能、議会活動を担う議会機能、市民サービスを担う中央区役所機能が同一庁舎内に配置されており、市民サービスや行政運営の中心的施設となっています。



施設一覧（その他入所施設含む） 令和6年4月時点

	施設	延床面積(㎡)	職員数(人)※
現庁舎	行政棟(本庁)	28,810	1,887
	行政棟(中央区役所)	4,593	409
	議会棟	6,284	90
その他	駐輪場別館	1,591	103
	民間賃貸ビル(4棟)	6,682	436
	合計	47,960	2,925

※職員・特別職・会計年度任用職員を含む

- ・昭和56年(1981年)に竣工(現在 築44年)
- ・行政棟と議会棟から構成される
 - ※このほか本庁舎周辺の民間ビル4棟を賃借
- ・約2,900人の職員が勤務

行政棟	構造	S造一部SRC造及びRC造
	階数	地上15階、地下2階
	高さ	64.1m
議会棟	構造	SRC造一部S造
	階数	地上6階
	高さ	27.9m

(2) 現庁舎の構成

現庁舎(行政棟・議会棟)に、本庁機能・中央区役所機能、議会機能を配置しています。
また、現庁舎の執務室の狭あい化により、行政委員会等の執務室は周辺の民間ビルを賃借している状況です。

現庁舎（行政棟・議会棟）			【行政棟】	凡例
※部署名は、 2026年4月1日時点				青色：本庁機能 緑色：議会機能 黄色：中央区役所機能 黒色：その他
			14階	レストラン 展望ロビー 業務支援課
			13階	指導監査課 道路整備課 用地課 河川課 道路保全課 土木総務課 道路計画課
			12階	情報公開窓口 農地整備課 農業支援課 農業政策課 男女共同参画課 人権政策課 戸籍住民課 生涯学習課 地域政策課
			11階	都市デザイン課 市街地整備課 都市安全課 地域交通支援課 公共交通推進課 交通企画課 建築指導課 建築審査室 開発指導課 都市政策課
			10階	保育幼稚園課 保護管理援護課 健康づくり推進課 介護事業指導課 介護保険課 高齢福祉課 健康福祉政策課
			9階	住宅政策課 市営住宅課 市営住宅管理センター、資産マネジメント課 空家対策課、設備課 営繕課 建築保全課
			8階	文化財課 文化政策課 イベント推進課 スポーツ振興課 観光政策課 誘致戦略課 企業立地推進課 起業・新産業支援課 商業金融課 雇用対策課 経済政策課
			7階	脱炭素戦略課 環境施設課 浄化対策課 事業ごみ対策課 廃棄物計画課 水保全課 環境政策課 花とみどり協働課 みどり公園課 みどり政策課
			6階	労務厚生課 人事課 契約政策課 工事契約課 管財課 改革プロジェクト推進課 法制課 技術管理課 総務課
【議会棟】				
5階	議会	5階	秘書課	
4階	議会	4階	政策企画課 公共交通戦略課 国際課 庁舎建設課 庁舎周辺まちづくり課 広報課 債権管理課 財政課	
3階	議会 政策調査課 議事課 総務課	3階	税制課 データ戦略課 情報政策課 デジタル戦略課 システム推進課 危機管理課 防災計画課 防災対策課 広聴課 保健こども課	
2階	議会	2階	保護第一課 保護第二課 固定資産税課 市民税課 納税課 会計総室 中央区まちづくりセンター 中央自立支援センター 福祉相談支援センター	
1階	総務企画課 福祉課	1階	総合案内 国保年金課 保険料収納対策課 区民課 パスポートセンターマイナンバー特設窓口	
			B1階	業務支援課 文書集配 衛生管理室 守衛室 食堂 郵便局

※各機能に付随するものも含む

施設名	部署名
駐輪場別館	生活安全課 消費者センター 放課後児童育成課 地域教育推進課 青少年センター 外部監査入室 データ戦略課（統計班） 熊本城マラソン事務局
住友生命ビル （賃貸）	選挙管理委員会事務局 農業委員会事務局 人事委員会事務局 監査事務局 EBPM推進センター 総務事務業務執務室 熊本市歴史文書資料室
Spring 熊本花畑町 （賃貸）	教育委員会事務局 オンブズマン事務局 熊本城総合事務所 こども政策課 こども支援課
MY熊本ビル （賃貸）	教育政策課
大劇会館 （賃貸）	マイナンバーカードセンター

(3) 本庁機能・中央区機能の平時と緊急時（災害時）の役割

本庁機能と中央区役所機能は、平常時はそれぞれ異なる役割を担う一方、災害時には全庁的な災害対応と地域に密着した住民支援を連携して行うことを想定しています。

	本庁機能の役割	中央区役所機能の役割
平常時	①市政全般の企画、広報 ②国、県との連携調整 ③税制や財政運営などの都市経営 ④人事、組織管理などの内部管理 ⑤土木行政、地域経済の振興、環境保全、教育の推進など全市的施策の政策立案、実施 ⑥広域行政の推進 ⑦市民生活・福祉分野における公平公正な市民窓口サービス提供のための水準づくり	①戸籍・住民関係の届、証明書発行、検診等の健康・福祉サービスなど、市民生活に身近な窓口サービスの提供 ②区のまちづくりビジョンのめざす姿の実現に向け、積極的に地域に赴き、地域コミュニティの活性化を促し、住民自らの創意工夫による自主自立のまちづくりの支援 ③住民と市役所のつなぎ役（行政情報の発信、積極的に地域ニーズ・課題の把握に努め、本庁に伝達、事業提案）

非常時には、災害対策本部の設置・運営に加え、国や県等との調整、全庁横断的な災害応急業務の統括や各種災害業務を行います。



非常時には、避難所の開設判断、運営や支援に加え、地域に寄り添った災害復旧・復興に係る住民支援を行います。

緊急時（災害時）	①災害対策本部の設置・運営 ②災害発生時における情報のハブ機能(情報収集・分析) ③災害対応に必要な資源の配分と受援対応 ④国・県・警察・消防・自衛隊などとの対外調整 ⑤全庁横断的な災害応急業務の統括・調整 ⑥罹災証明書や住宅支援等の窓口機能	①避難所の開設・運営の実施および支援 ②災害対策本部と避難所間の連絡・調整 ③地域単位の災害復旧・復興に係る住民支援 ④所管地域における被害状況の把握と報告 ⑤罹災証明書や住宅支援等の窓口機能
----------	--	--

(1) 現庁舎が抱える課題

現庁舎は、築44年が経過し、大規模災害(大地震、浸水等)によって機能維持が困難になるリスクを抱えています。また、設備老朽化、狭あい化などの課題も抱えている状況です。

① 耐震性能不足

- ・ 現庁舎は、現行の建築基準法等が求める **耐震性能を有していません**。
- ・ 大規模な地震が発生した場合、機能を維持できず **業務継続が困難となる可能性** があります。
 - 鉄骨部材が塑性化又は破断し、壁や天井が損壊・落下することによる人的被害
 - 天井裏の吹付アスベスト材の飛散に伴う庁舎内の立入制限
 - 震度6弱以上の地震発生時における全館一斉避難及び安全確認完了までの庁舎利用制限

【 耐震性能に関する調査経緯 】：資料2 参照

- 熊本地震が発生(中央区：震度6強、震度5強)し、**天井の崩落や窓ガラスの破損、消火管の破損等の被害が発生**
- 熊本地震での被害を受け、このまま大規模改修を進めて良いのかという疑問を解消する必要性があり、平成29年に大規模改修に向けた調査を実施する際に、あわせて防災拠点施設としての耐震性能の有無についても調査を実施し、**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**
- 調査結果に疑問を呈す専門家や議会の意見を受けて再度の調査を実施し、**あらためて耐震性能を有していないことを確認**
- 耐震性能分科会で、2度の耐震性能調査や調査結果に疑問を呈す専門家の意見等について、客観的かつ専門的な立場で審議を行い、**調査結果の妥当性を確認**。
- 熊本市本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議で、耐震性能分科会の審議結果や、防災や財政への影響、まちづくりなどの観点から多角的な視点で審議を進め、**建替えるべきと答申**が示された

(1) 現庁舎が抱える課題

② 浸水に対する脆弱性

- ・ 主要な設備機器が地下に配置されているため、排水処理能力を超える浸水があった場合は、地下階の水没によって機器が停止し、業務継続が困難になる可能性があります。
→地下設備機器の浸水・故障に伴う庁舎機能の途絶

【洪水浸水想定】： 国土交通省九州地方整備局熊本河川国道事務所

洪水浸水の想定規模	指定の前提となる降雨量	現庁舎周辺の浸水深さの想定
想定最大規模	白川流域の2日総雨量 860 mm	約 1.6 ～ 3.4 m
計画規模	白川流域の2日総雨量 553 mm	約 0.3 ～ 2.3 m

参考)平成24年7月九州北部豪雨：11日の降り始めから12日24時までに、最大1時間雨量124mm、総雨量517mm
(国土交通省坊中観測所)

③ 建物の老朽化・設備類の老朽化

- ・ 建物の老朽化が進んでおり、特に設備類の老朽化が著しく更新が喫緊の課題です。
- ・ バリアフリーについては最大限の対応を行っていますが、バリアフリースイールの各階設置などは、物理的に困難な状況です。

④ 狭あい化

- ・ 合併や政令市への移行に伴い、事務量と職員数が増加しており、窓口や執務スペースの狭あい化が深刻な状況です。
- ・ 災害対策本部機能や受援機能もスペースが不足しており、災害時の業務継続性に課題があります。

(2) 課題への対策案の実現性

現庁舎が抱える課題に対し、「設備類の老朽化」は対応可能ではあるものの、耐震性能不足や浸水に対する脆弱性、狭あい化については解消することが困難な状況です。

現庁舎の課題	想定される対策案	対応案に対するハードル	実現性
① 耐震性能不足	耐震改修	・ 杭の改修には、周辺道路を長期間封鎖する必要があり※、市民生活や経済活動への影響が大きく、実施は困難。 ※:地下躯体が道路境界近くまで配置されている。また、施工に干渉する道路埋設のインフラ設備の移設も必要。	×
	減築	・ 現庁舎はメガストラクチャー架構を採用しており、構造の特性上、部分的な減築（床・構造体の撤去）を行うことは、建物全体の構造形式に与える影響が大きすぎる。	
② 浸水に対する脆弱性	設備機器の上階移設	・ 上階に設備機器を配置するスペースが不足。 ・ 地下の設備機器を上階に移設する場合、耐震改修が必要になるものの、耐震改修の実施は困難。	×
③ 設備類の老朽化	設備改修	・ 庁舎を使用しながらの改修となるため、段階的な施工が必要。 ・ 天井裏やシャフトでの工事は、フロアごとに隔離して事前にアスベストを除去する必要があり、移転先の確保なども必要。	△ 可能だが制約有り
④ 狭あい化	敷地内増築	・ 敷地内に増築可能な空地がほとんどない。 ※地下躯体が道路境界近くまで配置されており、その上部に増築する場合は、現行基準に合致させる（耐震改修）必要がある	×
	テナント賃借	・ 現状の賃借（約7,000㎡）に加え、新たに約13,000㎡の賃借が必要 ※民間ビルの賃借は、災害時に機能が分散することや耐震性などの面でリスクを抱えることになる	△ 可能だが災害リスク有

▶ 設備類の老朽化などは、対応可能(制約等有)だが、災害に対する課題は残る

(補足) 現庁舎における主要な設備機器類の改修状況

- ・2017年度に大規模改修の検討を実施する中で耐震性能不足が判明し、建て替えを検討することとしたため、耐用年数を超過している機器類があるものの、事後保全(可能な範囲で修繕)により対応している状況。
- ・地下に設置されている設備は、改修後も浸水に対する脆弱性を有したままの状況。

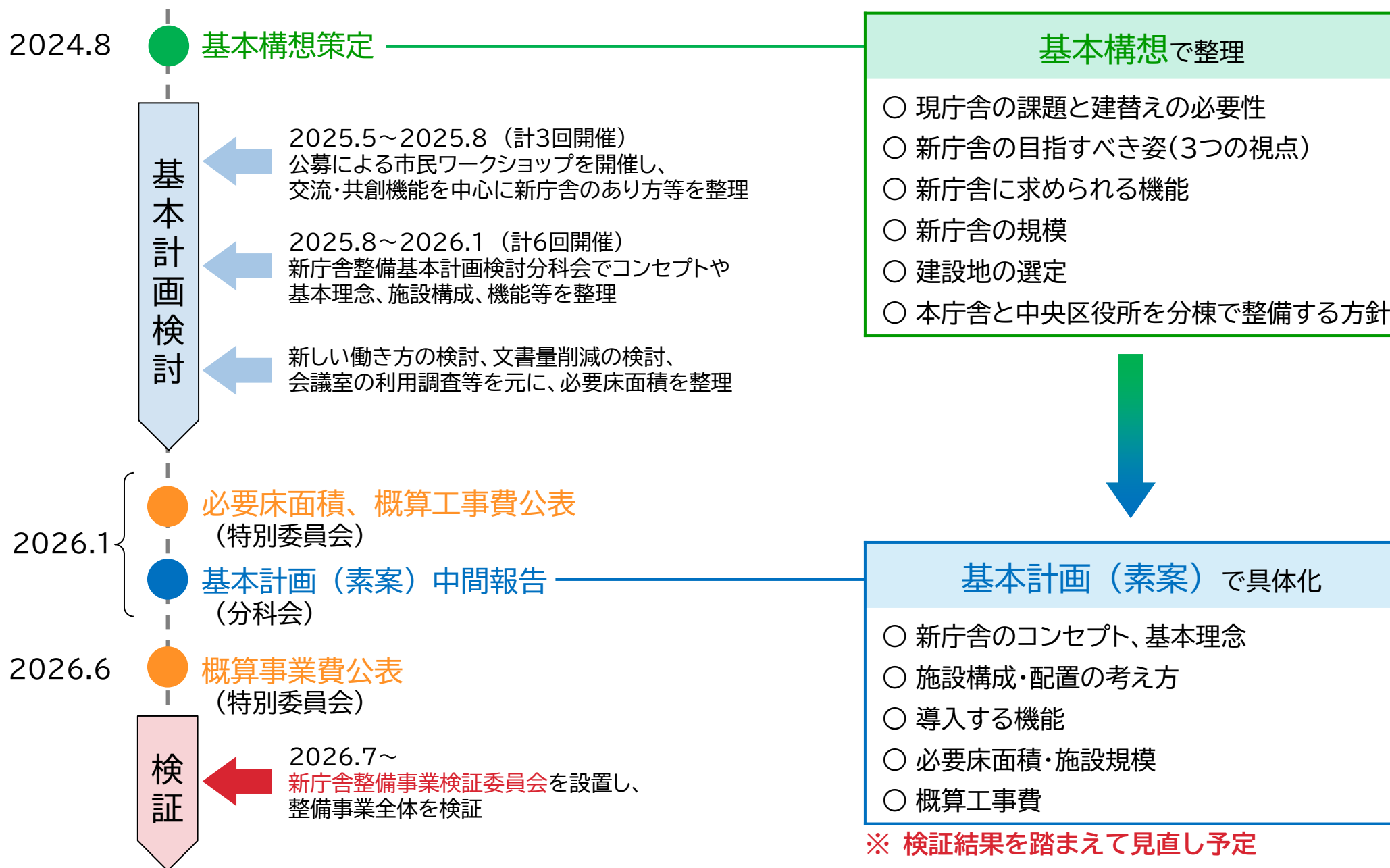
設備種目	設備機器	設置場所	耐用年数※	改修履歴	経過年数 R8.7.1時点
受変電設備	電源引込設備/受変電設備	地下2階	30年	2025年改修	1年
	受変電設備(非常用発電機用)	4階屋上	20年	2015年改修	11年
自家発電設備	非常用発電機	4階屋上	25年	2015年改修	11年
給水設備	受水槽	地下2階	20年	2014年改修	12年
	揚水ポンプ	地下2階	15年	2010年改修	16年
消火設備	消火ポンプ類	地下2階	27年	事後保全で部分対応	45年
	ハロン消火設備	地下2階	20年	事後保全で部分対応	45年
空調設備	中央式空調	地下2階 (低層部系統)	15年	2003年～2009年に かけて段階的に改修	17年～23年
	ファンコイルユニット	執務室各所	15年	事後保全で部分対応	45年
	熱源設備・冷却塔	地下2階	20年	1996年改修	30年

(補足) 現庁舎における主要な設備配管類の改修状況

- ・2017年度に大規模改修の検討を実施する中で耐震性能不足が判明し、建て替えを検討することとしたため、耐用年数を超過している配管類があるものの、事後保全(可能な範囲で修繕)により対応している状況。
- ・改修する場合、改修範囲が広範に及ぶため、段階的かつ長期間の施工が必要。
- ・そのため、改修後、短期間で熊本市公共施設等総合管理計画で定める目標耐用年数の70年を迎える見込み。

配管名称	主な管種	耐用年数※	改修履歴	経過年数 R8.7.1時点	改修の必要性
給水管	内面塩ビライニング鋼管	30年	なし 事後保全で 部分対応	45年	管本体の内面保護はされているが、建設当時の技術水準では、継手部の防食に限界があり、経年に伴い腐食が進行し、漏水のリスクが高まっている。
排水管(汚水)	鋳鉄管	20年			鋳鉄管は下水道由来の硫化水素に対して脆弱であり、腐食が進行し、漏水のリスクが高まっている。
排水管(雑排水)	配管用炭素鋼鋼管	20年			鋼管は下水道由来の硫化水素に対して非常に脆弱であり、腐食が進行し、漏水のリスクが高まっている。
消火管	配管用炭素鋼鋼管	25年			内面保護を有しておらず、経年に伴い腐食が進行し、消火設備作動時に漏水するリスクがある。
冷温水配管	内面塩ビライニング鋼管	30年			管本体の内面保護はされているが、建設当時の技術水準では、継手部の防食に限界があり、経年に伴い腐食が進行し、漏水のリスクが高まっている。
冷却水配管	内面ナイロンコーティング鋼管	30年			
蒸気配管(低圧)	配管用炭素鋼鋼管	30年			経年劣化に加え、高温環境下での使用により腐食が著しく進行している。

基本構想で整理した目指すべき姿等を踏まえ、基本計画（素案）において、新庁舎のコンセプトや機能、規模、配置、概算工事費等を具体化しました。



基本構想(R 6. 8策定)で示した「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を確保するとともに、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

基本計画素案(R 8. 1分科会資料)で示した「新庁舎のコンセプト、基本理念」

コンセプト: 森のようにひととまちをそだて・つなぎ 熊本城とともに まもり・あゆむ

① あらゆる災害からまもり様々な状況に柔軟かつしなやかに対応する庁舎

② 全ての人が使いやすくアクセスしやすい、居心地が良く快適な庁舎

基本理念 : ③ 多様な場所や空間があり、交流・共創と賑わいを生み出す庁舎

④ 森の都の景観と調和し、地域の歴史を継承し文化を創出する庁舎

⑤ 恵まれた環境や限りある資源を活かし、育み、永く使うことができる庁舎

基本計画素案(抜粋) ※記載内容は、2026.1時点で整理した内容であり、今後変更になる場合があります。

【新庁舎のコンセプト】 森のように ひととまちを そだて・つなぎ 熊本城とともに まもり・あゆむ



【新庁舎の機能】

防災機能 ○ 耐震安全性の目標を「構造体：Ⅰ類」等に設定 ➢ 免震構造を念頭に、地盤に応じた適切な構造形式 ○ 浸水を防ぐ備え・浸水した場合の備えを導入 ➢ 止水板設置、主要機器の上層配置等 ○ 災害時の業務継続性を確保 ➢ 非常電源燃料や受水槽容量の72時間確保等 ○ 災害時の可変性の確保 ➢ 災害規模に応じて会議室や執務室を連携して活用 ○ エリア防災への寄与 ➢ 低層部などのオープンスペースを活用し、近隣施設の災害時の役割を補完	手続・相談機能 ○ 誰もが安心して快適に利用できる窓口機能 ➢ 中央区役所の手続きのワンストップ化(転入手続等) ➢ 本庁舎の窓口の共用化 ➢ 利用者特性に配慮した待合スペース ➢ プライバシーに配慮した相談・打ち合わせスペース	議会機能 ※本庁舎・議会のみ ○ 傍聴者にも配慮した開かれた市議会 ➢ 様々な傍聴者に対応した傍聴席・傍聴室、動線 ➢ バリアフリー対応やユニバーサルデザイン等に配慮 ➢ 議会図書室の市立図書館等との連携		
交流・共創機能 ○ 本庁舎：憩いと賑わいにつつまれ、新しい“何か”が生まれる空間 ➢ 来街者・観光客など様々な人が気軽に立ち寄りたくなる機能を設置 ・敷居が低く、用事がなくてもいつでも気軽に寄れる ・周辺施設と調和し、憩いにも賑わいにもフレキシブルに使える ・多様な交流が生まれ、市民と職員がつながり、共創できる場 ○ 中央区役所：人、場所、想いをつなぎ、まちに動きを生み出す空間 ➢ 区民活動・交流のための機能、まちなかの回遊性向上に資する機能を配置 ・区民の交流と活動の場 ・周辺地域や市民活動を含め様々な情報を発信する場 ・場所をつなぎ、まちに回遊を生み出す 情報発信スペース (出典：長崎市HP) 共創スペース (出典：渋谷キューズHP)			執務機能 ○ 質の高い行政サービスの提供が出来る執務環境 ➢ ユニバーサルレイアウトの導入による可変性の確保 ➢ 効率よく働ける会議室、打合せ・作業スペースの設置 ➢ 複合機等の共用化、文書・物品削減目標50%	その他 ○ 環境配慮 ➢ 基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減 ➢ 再生可能エネルギーの導入 ○ 景観・デザイン ➢ 周辺との一体的な空間・景観形成 ➢ 熊本城への眺望確保 ➢ 緑や水の要素を取り入れた空間形成 ○ インクルーシブデザインの導入 ➢ 多様な利用者の視点やニーズの反映 ➢ 誰もが安心して快適に利用できる庁舎の整備 ○ セキュリティの確保 ➢ 情報資産の安全確保 ○ 長寿命化・ライフサイクルコストの低減 ➢ メンテナンス性・更新の容易性の確保 ○ 可変性の確保 ➢ スケルトン・インフィルを採用 ○ ODX推進 ➢ 最新のデジタル技術への対応

基本計画（素案）段階において、概算事業費を1,065～1,230億円と試算しています
基本構想からの増額の主な要因は、「新庁舎工事費(2棟分)」「現庁舎解体費」になります

【概算事業費の内訳】

項目		2026.1 基本計画（素案）時点		2024. 8 基本構想時点 各概算額
		算定方法	各概算額	
設計費	基本計画策定費、設計費 工事監理費、執務環境関連費等	国設計業務等積算基準等	25億円	20億円
新庁舎工事費	建設工事費（2棟分）	他都市庁舎単価を元に算出	885億円	421億円
土地取得費	本庁舎・議会の建設地（民地） の土地取得費	不動産鑑定	95億円	70億円
建物補償費	取得する建設地にある民間駐車場等への補償費等	市損失補償基準	13億円	13.5億円
現庁舎解体費	現庁舎解体工事費	既存図面から概算額算出	※工事範囲による 45～210億円	90億円
移転費	新庁舎への転居費	他都市事例参考	2億円	1.5億円
概算事業費			1,065～1,230億円	616億円

【概算事業費の内訳イメージ】



概算事業費に対し、市の負担軽減のため国の支援や現庁舎跡地の活用を想定し、
実質的な市負担を437億円～528億円 と見込んでいます。

【概算事業費】

項目		2026.1 基本計画(素案)	2024. 8 基本構想
概算事業費：①	設計費、新庁舎工事費（2棟分）、土地取得費、建物補償費、現庁舎解体費、移転費	1,065～1,230億円	616億円

【概算事業費に対する財源】：国からの交付金や一般財源のほか、市債の発行を想定

※市債は、公共施設等の整備に必要な資金を一時的に借入れ、複数年にわたって返済するものであり、施設等の建設時と運用時の世代間負担の平準化を可能とするものです

財源内訳		1,065～1,230億円	616億円
	国庫支出金(防災安全交付金)：②	7億円	2億円
	一般財源	97～114億円	60億円
	市債(合併推進債、災害復旧事業債等)	961～1,109億円	554億円



○国の支援や現庁舎跡地の利活用を考慮すると、市の実質的な負担額は縮減されます

・市債に対する国支援等：償還時（返済時）の国の支援（地方交付税措置）

※合併推進債は、返済時に返済額(利息含む)の50%相当分について国からの支援(国から熊本市に交付される地方交付税に算入)がある有利な財源です

市債(合併推進債、災害復旧事業債等)に対する地方交付税措置等：③	486億円～560億円	226億円
----------------------------------	-------------	-------

・現庁舎跡地の利活用：移転により現庁舎跡地の利活用が可能

仮に、現庁舎跡地を売却したと想定した場合の収益：④	135億円	133億円
---------------------------	-------	-------

結果、実質的な市負担(①－②－③－④)を、437億円～528億円と想定しています(基本構想時:255億円)

(1) 新庁舎工事費の根拠

- 新庁舎工事費は「新庁舎の必要床面積」と「建設単価」から算出しています。
- 建設単価は、直近で実施設計が完了している品川区新庁舎の建設単価に物価上昇分を見込み、設定しています。



	基本構想		基本計画		基本設計		実施設計		2026.1時点 換算後㎡単価
	年.月 ㎡単価	工事費 面積	年.月 ㎡単価	工事費 面積	年.月 ㎡単価	工事費 面積	年.月 ㎡単価	工事費 面積	
東京都品川区	2021.12 60万	360億円 60,000㎡	2023.1 60万	360億円 60,000㎡	2024.5 92万	560億円 61,000㎡	2025.4 114万	693.6億円 60,800㎡	118万
東京都江戸川区	基本計画と同時に策定		2021.3 55万	303億円 55,000㎡	2025.2 99万	※1 610億円 61,400㎡	2025.12 113万	※2 694億円 61,400㎡	113万
埼玉県さいたま市	2021.12 50万	215億円 43,000㎡	2024.3 73万	364億円 50,000㎡	2025.10 100万	※3 640億円 64,000㎡			100万
東京都葛飾区	2014.10	記載なし 26,000～ 29,000㎡	2017.7	記載なし 27,000～ 29,000㎡	※4 2025.8 114万	471.4億円 ※5 41,200㎡			116万
東京都北区	2012.3 42～45万	140～150億円 33,000㎡	2023.3 65万	315億円 48,500㎡	2025.7 110万	535億円 48,500㎡			112万

※1：基本設計で面積と工事費を示した後、2025.2に区ホームページで概算工事費を更新
※2：実施設計の途中段階で積算したもの（実施設計は完了していない）
※3：素案段階の金額。
※4：基本設計ではなく「新総合庁舎整備の総合説明書」で床面積公表、2025.9葛飾区議会資料にて再開発組合の資金計画案（工事費）を更新
※5：再開発事業であり、面積内訳は庁舎（共用部及び駐車場の専有面積等含む）33,890㎡、商業施設7,310㎡

（2026年1月22日特別委員会資料から抜粋）

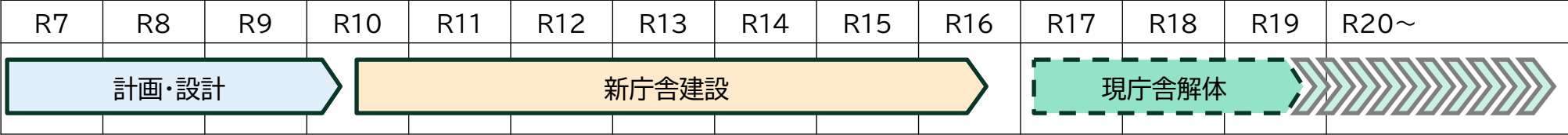
(2) 現庁舎解体費の根拠

○ 現庁舎解体費は解体範囲によって、約45億円～210億円と試算しています

概念図			パターン① 可能な限り撤去	パターン② 地上及び地下躯体のみ撤去	パターン③ 地上躯体のみ撤去
			高層棟 議会棟 地中連続壁一部存置	高層棟 議会棟 杭・地中連続壁存置	高層棟 議会棟 地下躯体・杭・地中連続壁存置
地上部	高層棟	S造・地上15階	解体	解体	解体
	議会棟	SRC造・S造・地上6階	解体	解体	解体
地下部	地下躯体(高層棟)	SRC造・RC造・地下2階	解体	解体	残置
	杭	杭約250本、GL-約19～29m	解体	存置	存置
	地中連続壁	地下躯体外周、GL-約19m	解体(道路側は存置)	存置	存置
補足 ※ 解体後の利活用については未定			・ 地中連続壁は道路部分に影響がある範囲を存置 ・ 地盤や地下水への影響大	・ 地盤や地下水への影響小 ・ 建築時に状況に応じて杭撤去が必要	・ 地盤や地下水への影響小 ・ 建築時に状況に応じて杭撤去・地下解体が必要
解体費			約210億円	約135億円	約45億円

(3) 工期の想定

○ 現時点で、新庁舎建設工期は6年、現庁舎解体工期は解体範囲によって大きく異なるものと想定しています

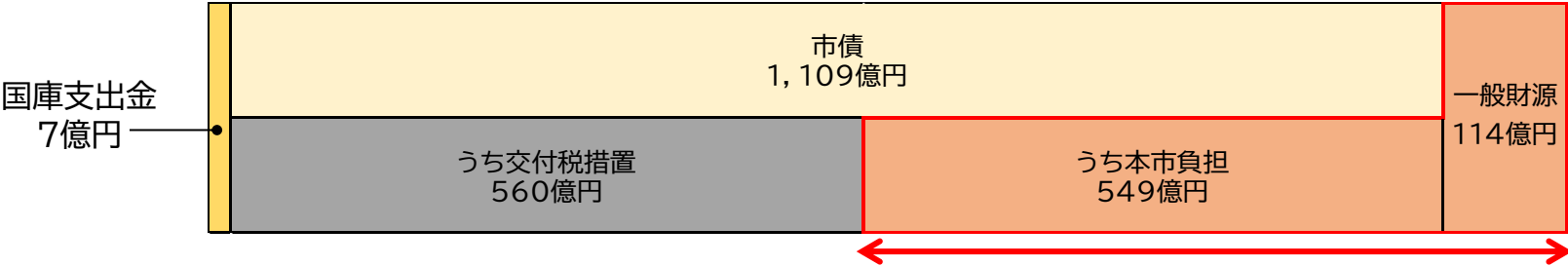


○検証前の概算事業費が最大となる1,230億円の場合について、市の財政への影響を試算しています。

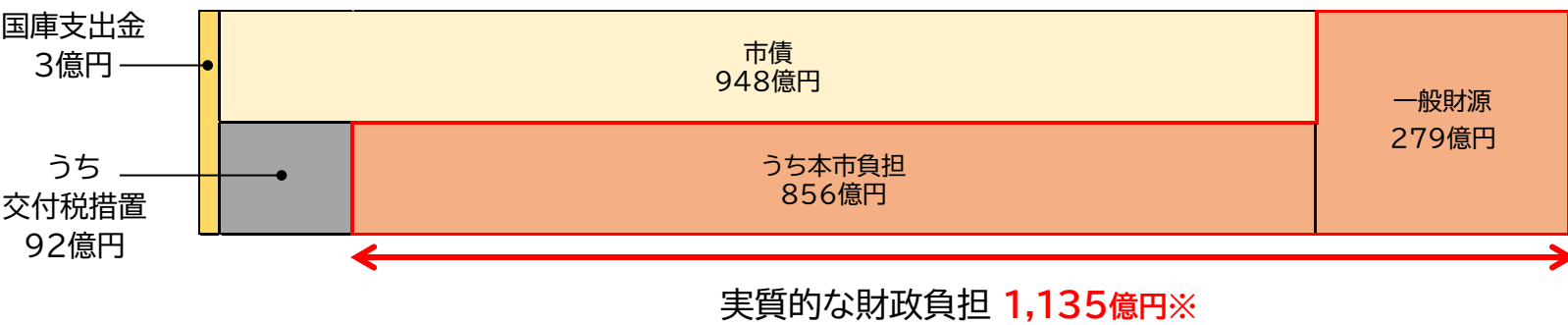
(1) 財源スキーム

○ 事業費の財源内訳を示しています。 ※跡地売却費135億円は加味していません。

＜合併推進債を活用する場合＞



＜合併推進債を活用しない場合＞



合併推進債

- ・合併推進債を活用した場合、返済時に返済額の5割相当分について国から支援がある(国から熊本市に交付される地方交付税に算入)。
- ・返済額のうち、元金分だけでなく、利子分も地方交付税措置の対象。

(2) 事業費の年次割

R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	計
3	5	120	74	149	149	149	149	149	76	36	24	24	24	24	24	24	24	1,230
計画・設計・土地購入			建設工事							現庁舎解体								

※四捨五入により各年度の事業費の和と計の値が一致しない 1

(3) 財政指標の推移

○ 財政健全化法に基づく指標(将来負担比率※¹及び実質公債費比率※²)について、「熊本市財政の中期見通し」(R8.3)をベースに、新庁舎整備事業費を1,230億円に置き換えて試算しています。

※1 将来負担比率

- ・熊本市が現在抱えている借金や将来払う見込みのある負担が、毎年の収入規模に対してどのくらいあるのかを示す指標
- ・家計に例えると、年収に対するローンなどの借入残高の割合

※2 実質公債費比率

- ・熊本市の収入規模に対して、毎年どれくらい借金返済にお金を使っているかを示す指標
- ・家計に例えると、年収に対する毎年のローン返済額の割合

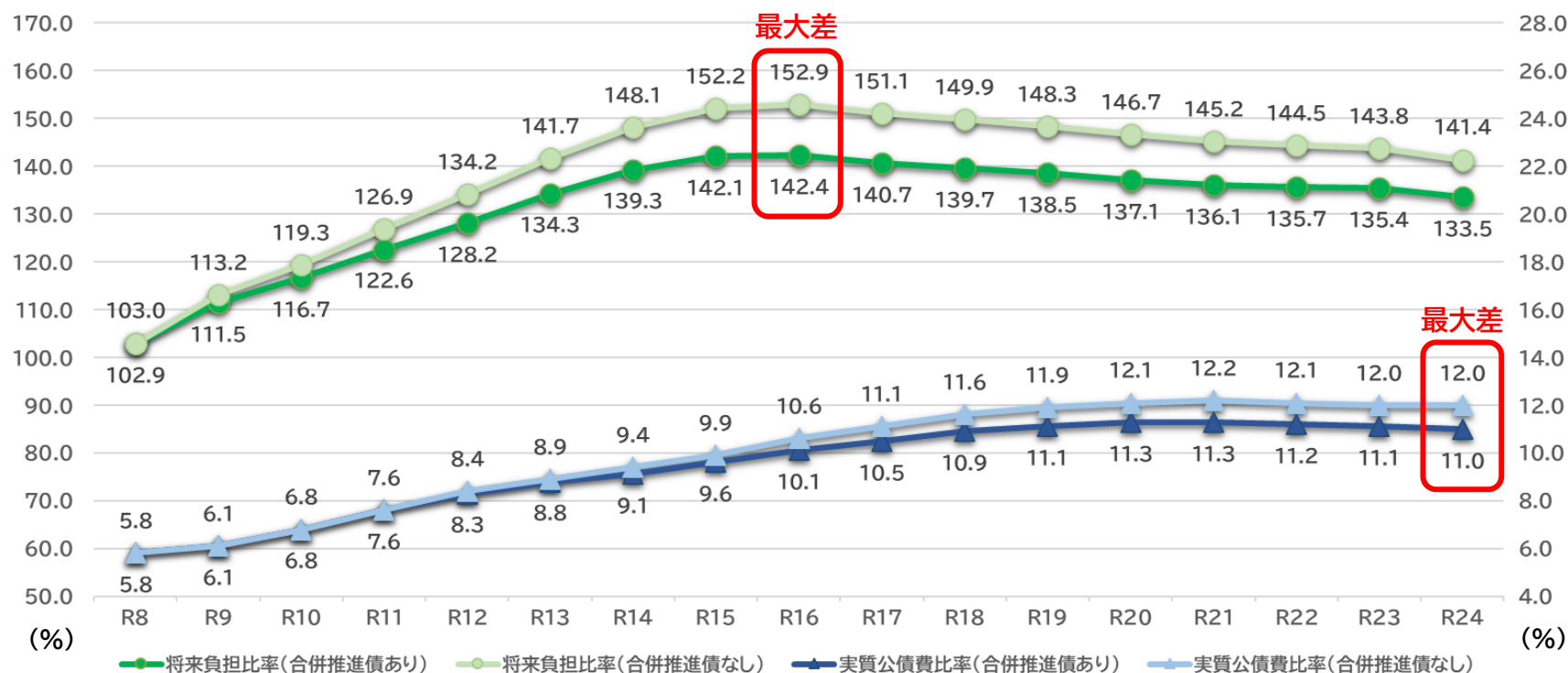
合併推進債の活用により

★将来負担比率
最大10.5ポイント改善

★実質公債費比率
最大1.0ポイント改善

国が定める早期健全化
基準を大きく下回る

<早期健全化基準>
将来負担比率:400%
実質公債費比率:25%

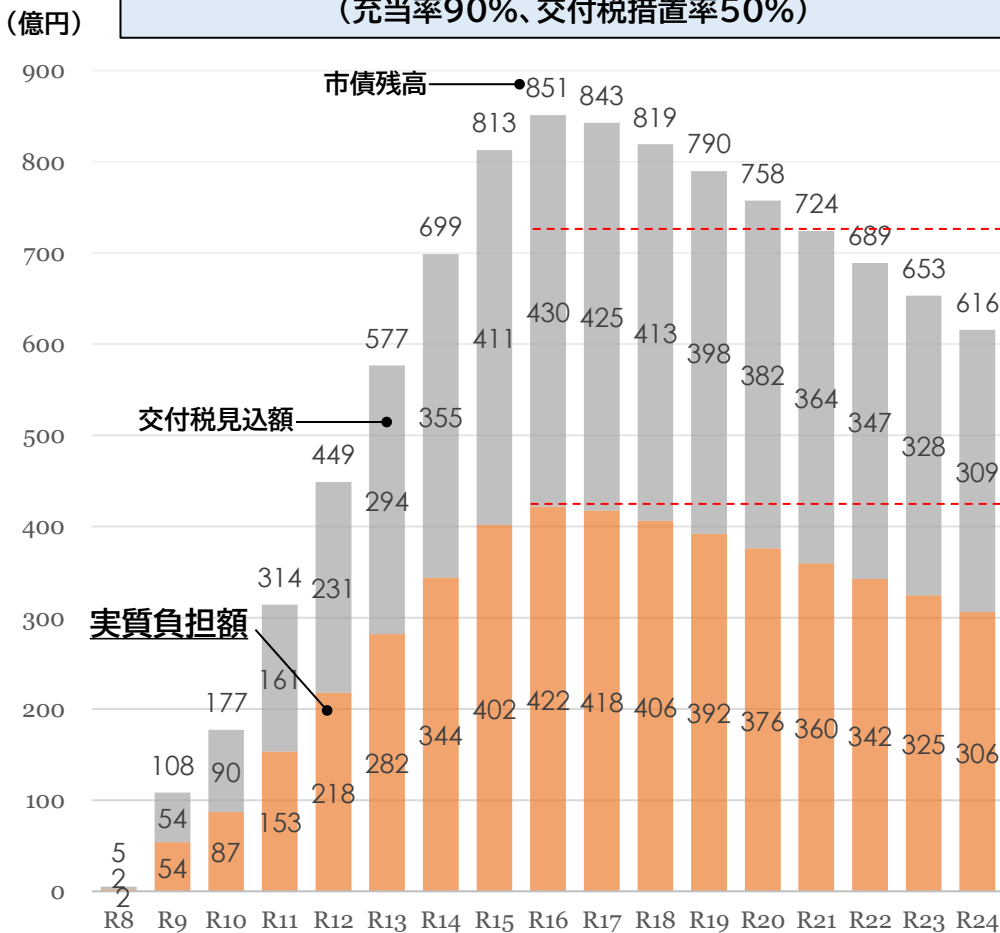


(4) 市債残高の推移（新庁舎整備事業分を抜粋）

- 新庁舎整備に際して金融機関等から借り入れるお金の残高の推移を示しています。
- 金融機関等から借り入れた資金を20年かけて返済すると試算しています。
- 返済には利子が発生し、利率は2.5%で設定しています。

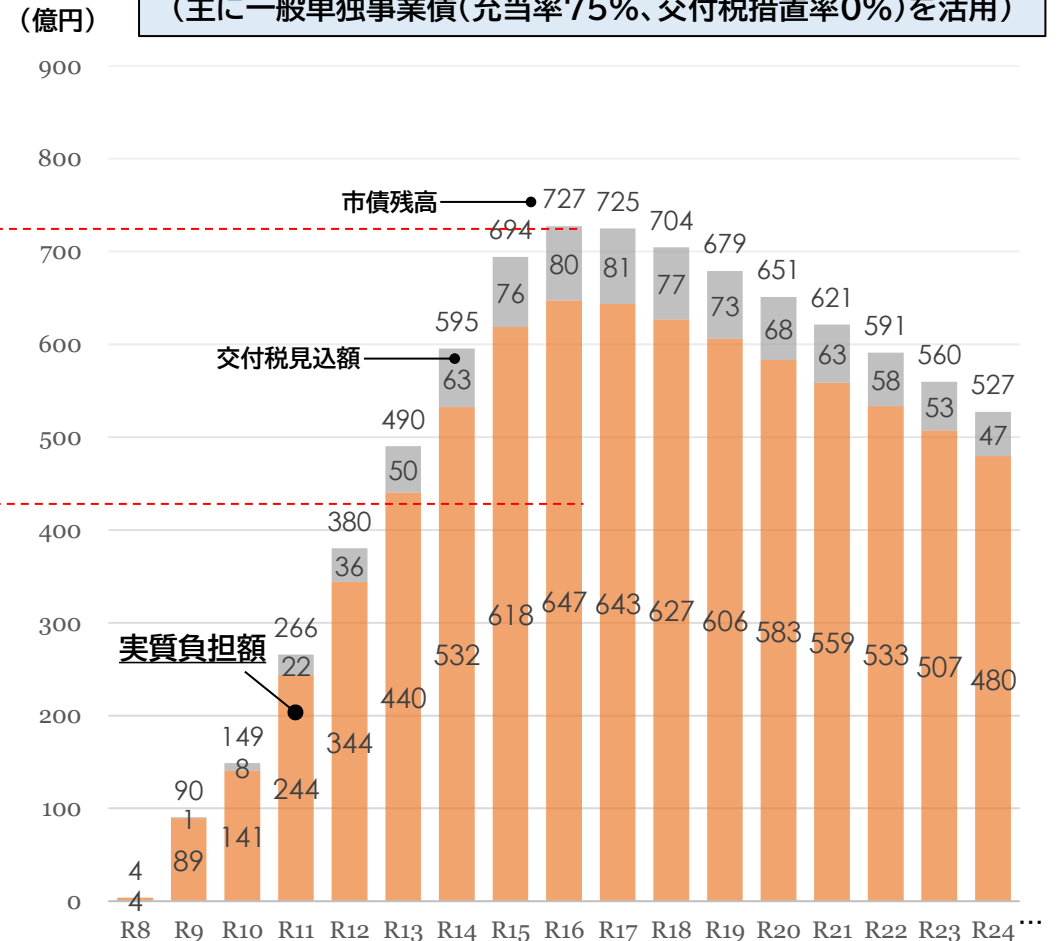
合併推進債を活用する場合

（充当率90%、交付税措置率50%）



合併推進債を活用しない場合

（主に一般単独事業債(充当率75%、交付税措置率0%)を活用）



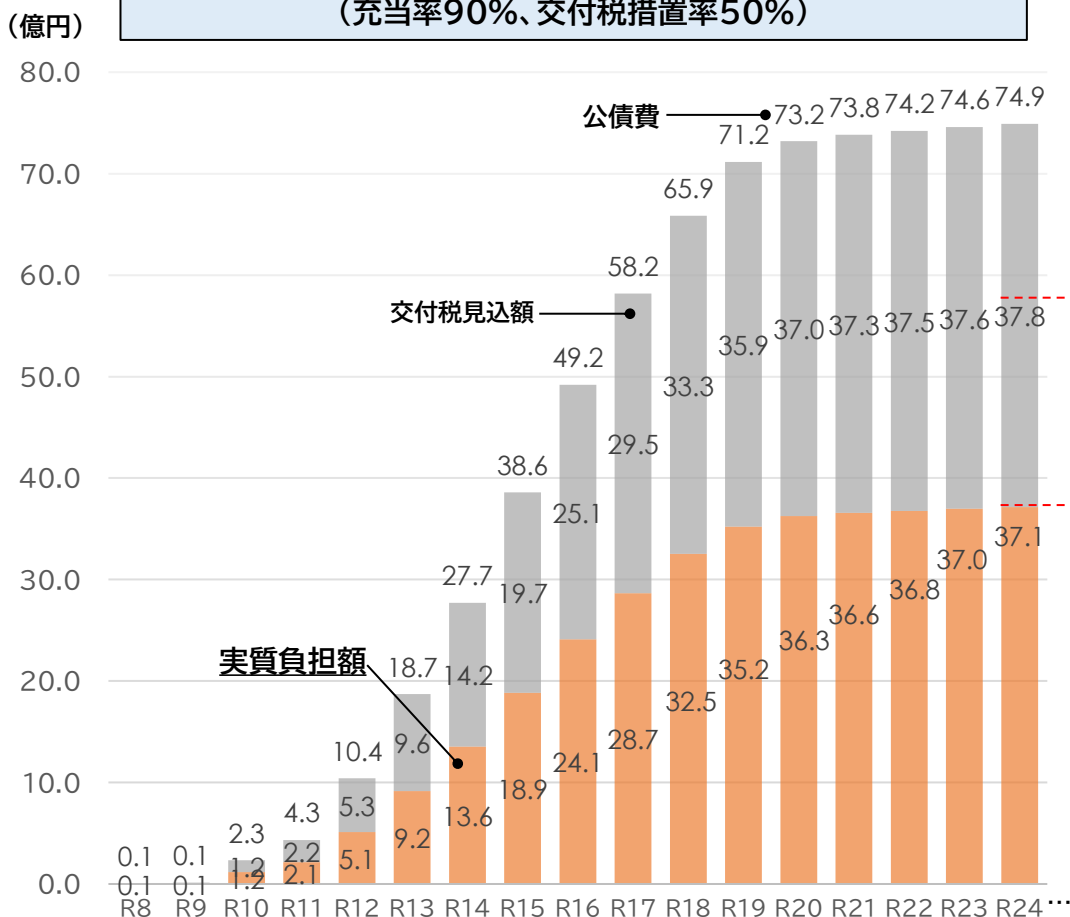
※四捨五入により、計と内訳が一致しない場合がある

(5) 公債費の推移（新庁舎整備事業分を抜粋）

- 新庁舎整備に際して金融機関等から借り入れるお金の毎年の返済額の推移を示しています。
- 金融機関等から借り入れた資金を20年かけて返済すると試算しています。
- 返済には利子が発生し、利率は2.5%で設定しています。

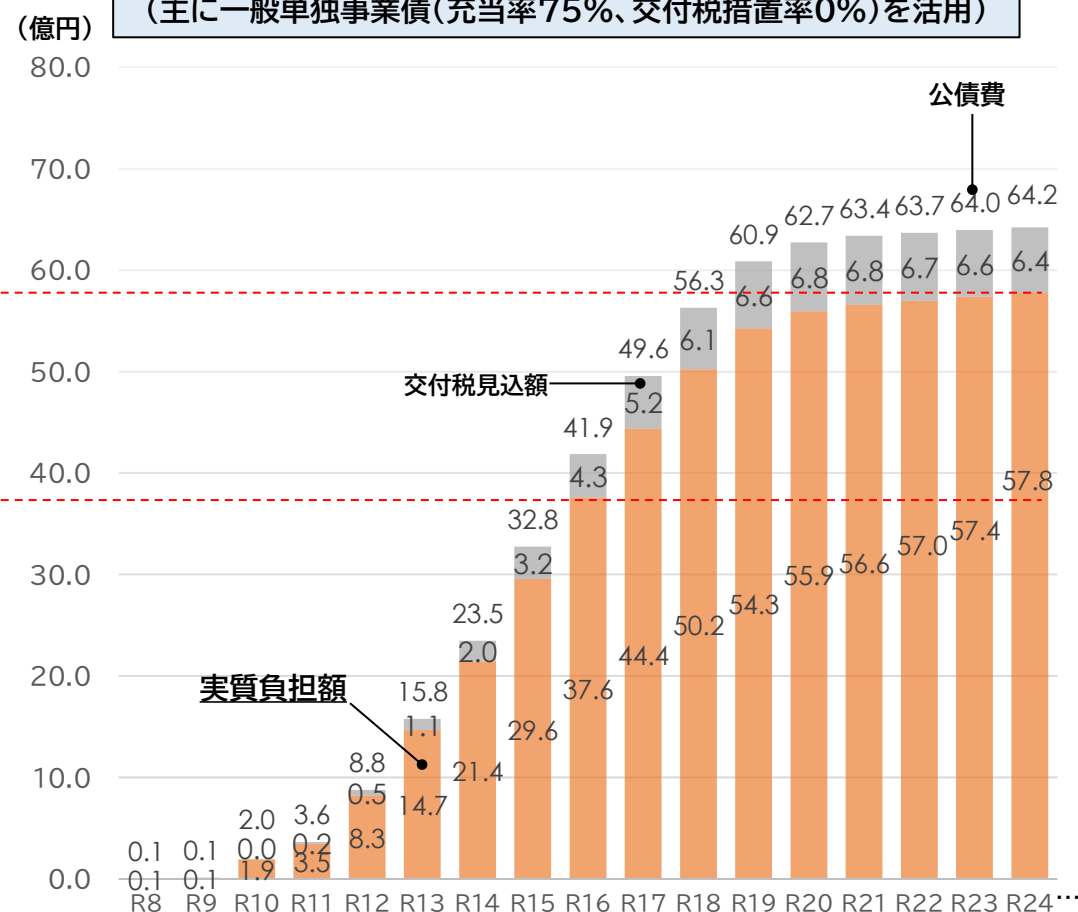
合併推進債を活用する場合

（充当率90%、交付税措置率50%）



合併推進債を活用しない場合

（主に一般単独事業債(充当率75%、交付税措置率0%)を活用）



※四捨五入により、計と内訳が一致しない場合がある

(6) 仮に現庁舎を使い続ける場合の財政負担

- 現庁舎(築44年)は、老朽化が喫緊の課題であり、使い続けるには早期の設備改修が必要です。
 - また、狭あい化に対応するために、引き続き民間ビルの賃借が必要です。
- ⇒ 行政サービスを提供し続けるためには庁舎に対する一定の支出が必要です。

【現庁舎を耐用年数(築70年)まで使い続ける場合】

約**530**億円

設備改修財政負担
約350億円

民間ビル賃借料
約180億円

+



災害に対するリスクを抱えたまま

- ・地震や水害時に庁舎の機能が停止
- ・災害対応業務に大きな支障が出る

+



改修完了の約20年後には「建て替え」が必要

- ・合併推進債は活用できない
(財政負担推計 1,000億円)

【新庁舎を整備する場合】

約**528**億円

新庁舎整備費用

概算事業費 約1,230億円
交付税等 ▲約 567億円
跡地収入 ▲約 135億円
※解体パターン①の場合
(参考資料4 P4参照)

+



現庁舎の課題が解決

- ・あらゆる災害に対応
- ・行政サービスの向上
- ・まちの賑わいに貢献

新庁舎整備事業検証委員会傍聴要綱

制定 令和8年（2026年）7月1日 市長決裁

（趣旨）

第1条 この要領は、新庁舎整備事業検証委員会運営要綱（令和8年7月1日制定）第8条第3項の規定に基づき、公開して行う会議の傍聴に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、新庁舎整備事業検証委員会運営要綱の例による。

（傍聴の手続）

第3条 会議を傍聴しようとする者（以下「傍聴人」という。）は、会議当日、会議の開会までにその旨を庁舎建設課に申し出、傍聴券（別記様式）の交付を受けなければならないものとする。

（傍聴の制限）

第4条 次の各号のいずれかに該当する者は、会議を傍聴することができないものとする。

- （1）凶器その他人に危害を加えるおそれがある物品を持っている者
- （2）看板その他示威宣伝の用に供される物品を持っている者
- （3）酒気を帯びていると認められる者
- （4）前3号に掲げる者のほか、会議の円滑な運営を妨げるおそれがある者

第5条 委員長は、傍聴席の都合その他必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限することができるものとする。

（傍聴人の守るべき事項）

第6条 傍聴人は、次の各号に掲げる事項を守らなければならないものとする。

- （1）会議における発言に対して拍手その他の方法により賛否を表明しないこと。
- （2）会議の妨害になるような示威宣伝又は扇動に類する行為をしないこと。
- （3）委員長の許可なく撮影又は録音をしないこと。
- （4）飲食又は喫煙をしないこと。

- (5) 委員長の指示に反する行為をしないこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、会議の秩序を乱し、又は会議の妨害となるような行為をしないこと。

(傍聴人に対する退場措置)

第7条 傍聴人が前条の規定に違反し、又は会議の運営を妨げるおそれがあるときは、委員長は、これを制止し、その命令に従わないときは、退場を命ずることができるものとする。

2 傍聴人は、前項の規定により退場を命じられたときは直ちに退場しなければならないものとする。

附 則

この要綱は、決裁の日から施行する。

別記様式（第3条関係）

年	月	日
傍 聴 券		
No. _____		
※ 本傍聴券は、当日に限り有効です。		
※ 再入場される際は、傍聴券の提示が必要です。		
【新庁舎整備事業検証委員会】		