熊本市新庁舎交流・共創スペース等利活用に関するマーケットサウンディング調査
調査結果

1　調査の目的

熊本市は、本庁・議会機能を含む本庁舎を桜町に、中央区役所を花畑町に移転建て替えする予定です。低層部や屋上など庁舎内の各所に、「交流・共創スペース」を設けることにより、市民の憩い、多目的利用・情報発信等による賑わいを創出する空間づくりを目指しています。現在、基本計画を検討中であり、令和 10 年度以降の着工を想定しています。

この度、交流・共創スペースへの民間活力の導入を検討するに当たり、より良い空間となるための導入機能や事業スキームについて、その可能性や課題等を把握したいと考えています。そこで、公共施設の管理・運営に携わる民間事業者の皆様を対象に幅広く意見・提案を募るマーケットサウンディング調査を実施しましたので公表します。

2　交流・共創スペースの位置づけについて

令和６年８月に策定した熊本市新庁舎整備に関する基本構想において、新庁舎の目指すべき姿として、「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」の３つの視点をあげています。「まちの賑わいに貢献し、まちづくりの核となる庁舎」について、基本構想では以下のとおり掲載しています。

> 本庁舎等は、大正 11 年（1922 年）に現在地に建設された時から現在に至るまで、まちのシンボルとして中心市街地の賑わい創出の一翼を担い続けており、今後もその役割を果たすことが期待されています。
>
> このようなことから、新庁舎は、市民に親しまれ、様々な世代の方が気軽に集うことができる賑わいと憩いの場所として、市民協働や交流に資する気軽に市民が集える庁舎を目指します。更には、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
>
> 市民交流や情報発信など多目的に活用可能なスペースの創設や、憩いの場としての利便施設（飲食施設等）の設置など、あらゆる世代の市民にとって親しみやすく、訪れたくなる場所となることを目指します。
>
> なお、これらのスペースについても、長期的な視点から将来の社会情勢の変化に柔軟に対応できる可変性を確保します。
>
> (2)　まちづくりの核
>
> 本庁舎等が周辺地域に与える影響は、経済波及効果、地域防災力の向上など多岐にわたります。
>
> このようなことから、新庁舎の整備においては、庁舎単体の在り方のみならず、周辺施設との回遊性や中心市街地全体の賑わい、地域・経済交流などに資する、庁舎を核としたまちづくりを目指します。

3　調査の実施概要

(1)　実施スケジュール

調査の実施スケジュールは以下のとおりです。

参加申込期間	令和 7 年(2025 年)11 月 26 日(水)～令和 8 年(2026 年)1 月 30 日(金)
個別対話期間	令和 8 年(2026 年)1 月 7 日(水)～令和 8 年(2026 年) 2 月 27 日(金)
調査概要の公表	令和 8 年(2026 年)3 月以降（予定）

(2)　対象用地の概要

施設名称		本庁舎	中央区役所
敷地条件	建設予定地	熊本市中央区桜町 3－1	熊本市中央区花畑町 3－1
	敷地面積	約 9,987 ㎡	約 2,749 ㎡
	用途地域	商業地域	商業地域
	建蔽率	80%	80%
	容積率	600%	600%
	防火指定	防火地域	防火地域
	高さ基準※1	海抜 55ｍ	海抜 55ｍ
建物条件	主な機能	行政機能、議会機能	区役所機能
	延べ床面積※2	本庁機能：約 45,700 ㎡ 議会機能：約 6,500 ㎡	約 7,800 ㎡
	用途	庁舎（令和 6 年度国土交通省告示第八号別添二第四号第 2 類）	庁舎（令和 6 年度国土交通省告示第八号別添二第四号第 2 類）
	耐震安全性の分類	構造体：Ⅰ類 建築非構造部材：A 類 建築設備：甲類	構造体：Ⅰ類 建築非構造部材：A 類 建築設備：甲類

※１　熊本市景観計画の熊本城周辺地域の景観形成基準（重点地域）の一般地区における高さ基準。なお、熊本市景観計画に基づき、「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、高さ基準を超えることができる」場合がある。

※２　基本構想時点における想定値

(3)　参加事業者

16 事業者（管理運営事業者、不動産業、デベロッパー、飲食業、小売業、製造業）

3　調査事項

(1)　事業参画意向・事業者情報

(2)　利用・運営に関するアイデア・提案

(3)　事業スキーム・運営条件・希望する運営形態

(4)　参画にあたっての課題・懸念

(5)　今後の検討・連携について

4　調査結果

(1)事業参画意向・事業者情報

施設全体の管理・運営に関すること	・地元企業との協業を基本としたコンソーシアムを組む形態を想定した意見があった。 ・本庁舎と区役所の一体管理や、周辺公共施設との一体管理についての可能性が示唆された。 ・複数機能を横断的に統括する業務の必要性が示唆された。
個別機能の運営に関すること	・コワーキングスペース、カフェ、こどもの遊び場、コンビニ、本のある空間を運営する事業者からの参画意欲が確認できた。 ・コンビニについては、来庁者・職員数に合わせた規模形態の対応や、本庁舎、中央区役所の両方の同時管理を希望する意見があった。

(2)利用・運営に関するアイデア・提案

施設全体の管理・運営に関すること	・事業スキーム次第では、複数機能の一体的な運営への対応が可能であることが示唆された。 ・単に空間を管理するだけでなく、イベントの企画・運営の実施や、市民参画の創出により、場の空間価値を高める提案があった。 ・周辺施設との連携や休日の運営など、まち全体の活性化を重要視する意見があった。
個別機能の運営に関すること	・ブランド力を活用した集客による、まちなかへの回遊性を向上させる提案があった。 ・こどもの遊び場は、子育て関連部署やカフェ、多目的コーナーなど、親和性のある他機能との隣接設置の提案があった。 ・コンビニとしての基本サービスに加え、災害時の対応や地域物産品の販売などの付加価値の高いサービスを組み合わせるなど、単なる物販にとどまらない提案があった。

(3)事業スキーム・運営条件・希望する運営形態

施設全体の管理・運営に関すること	・交流・共創スペース全体を管理・運営するには独立採算や自主事業での完全補完は難しく、行政負担が必要という意見があった。 ・事業スキームとして、業務委託、指定管理、賃貸借、マスターリースがあげられ、指定管理を希望する意見が最も多かった。 ・期間は、業務委託・指定管理で5年、賃貸借で5年～10年、マスターリースで15年程度が妥当という意見があった。 ・庁舎の性質上、利益追求は適切でなく、公共性の確保が望ましいとの意見があった。
個別機能の運営に関すること	・カフェ、コンビニ、コワーキングスペースについては、独立採算が見込めるとの意見がある一方、こどもの遊び場、本のある空間は独立採算や自主事業での完全補完が難しく、行政負担が必要という意見があった。 ・事業スキームとして、業務委託、指定管理、賃貸借があげられた。 ・期間は、業務委託・指定管理で5年、賃貸借で5年～10年程度が妥当という意見があった。 ・内装工事については、市側での負担を望む意見があった。 ・コワーキングスペース、こどもの遊び場について、市が事業を行う際の負担軽減策として利用者から料金を徴収する形態が提案されたが、同時に利用者が限定されてしまうことの懸念が示された。

(4)参画にあたっての課題・懸念

施設全体の管理・運営に関すること	・物価変動リスクへの対応（スライド条項の整備）、民業圧迫にならないことが必要との意見があった。 ・効率的な運営を行うため、設計段階から運営事業者の意見を聞くことが重要であるとの意見があった。
個別機能の運営に関すること	・来庁者からの視認性の確保及び安全管理のしやすさを踏まえた配置や設えを求める意見があった。 ・コンビニ事業者から、たばこ販売の可否、搬入動線の確保、におい対策などの課題が挙げられた。

(5)その他自由提案

施設全体の管理・運営に関すること	・市からの継続的な情報共有を求める意見があった。 ・契約時に賃料免除などについて取り決めを行うことで、災害発生時の協力が可能であるとの意見があった。
個別機能の運営に関すること	・コンビニ事業者から、災害発生時に物資提供による協力が可能との意見があった。 ・事業者選定においては、価格競争型でなく、提案型公募を希望する意見があった。 ・交流・共創スペースの愛称やロゴ、空間の使い方に関する市民参画の重要性について意見があった。

5　結果を踏まえた今後の方針

今回のマーケットサウンディング調査では、新庁舎建設予定地が、商業機能や観光地、バスターミナルに近接するなど、にぎわいと回遊性の高いエリアに位置していることを踏まえ、さまざまなご意見をいただきました。その中では、庁舎という公共施設の性格を重視し、収益性の確保に偏ることなく、市民全体の公益に資する空間とすることが重要であるとのご意見が多く寄せられました。

これらのご意見を参考にしながら、今後、事業手法や施設の空間構成について検討を進めるとともに、周辺地域とも連携し、市民や来訪者が自然に集い、交流・共創が生まれるスペースの実現に向けて取り組んでまいります。