

まちなか建て替え促進等検討支援業務委託

基本仕様書

1. 業務名

まちなか建て替え促進等検討支援業務委託

2. 目的

本市では、老朽化した本庁舎等の移転整備に合わせ、現庁舎跡地の利活用や周辺のまちづくりを通じ、中心市街地全体の賑わい、地域経済活性化に資するまちづくりに取り組むこととしており、現在、まちづくりの方向性を定める「庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）」の策定作業を行っている。（令和 8 年度中に策定予定）
ついでには、現状の課題を解決し、本市の更なる発展を実現するため、都市機能更新、賑わい波及、回遊性の向上等に向け、「まちなか再生プロジェクト」（※ 1）をはじめとする建て替え等支援（※ 2）の最適な在り方を検討している。本業務は、その検討に必要な支援を行うことを目的とする。

※ 1 「まちなか再生プロジェクト」とは

老朽化した建物の建て替えを促進し、耐震性、防火性を向上させ、また、空地进行することで、災害時の避難・活動空間を確保し、まちの防災力向上を図ることを目的に、中心市街地を対象に令和 2 年度（2020 年度）から始動。

防災力の向上のみでなく、賑わいの創出や景観向上などを応援することで、まちなかの魅力向上を図るもの。

※ 2 「建て替え等支援」について

本市では、「まちなか再生プロジェクト」のほか、国の制度を活用した補助事業（例：市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、暮らし・賑わい再生事業）、熊本市企業立地促進条例に基づく補助事業などを実施している。

3. 履行場所

熊本市中心市街地活性化基本計画に定める中心市街地の区域内（約 4 1 5 h a）

4. 履行期間

契約締結日から令和 9 年（2027 年）3 月 17 日（水）まで

5. 準拠法令等

受託者は、業務の実施にあたり、関連法令等を遵守すること。主なものを以下に列記する。

- (1) 都市計画法
- (2) 建築基準法
- (3) 景観法
- (4) 熊本市第8次総合計画
- (5) 熊本市都市マスタープラン
- (6) 熊本市立地適正化計画
- (7) 熊本市中心市街地ウォークアブルビジョン
- (8) 熊本市緑の基本計画
- (9) 熊本市企業立地促進条例
- (10) (仮称) 庁舎周辺まちづくりプラン【骨子】(案)
- (11) まちなか再生プロジェクト

6. 業務内容

(1) 調査・分析

次の調査・分析を実施すること。なお、調査範囲の詳細は、市と協議の上決定する。また、受託者からの提案により、新たな調査項目等を加えることができる。

1) 本市の建て替え等支援の取組の現状分析

これまでの建て替え等支援の活用実績に加え、「(仮称) 庁舎周辺まちづくりプラン」骨子(案)策定にかかる「基礎調査」結果や地権者アンケートの結果等も踏まえ、現状分析を行うこと。

2) 他都市先進事例調査

国の制度、交付金の活用や自治体独自の支援制度により、建て替えや改修促進を図った事例等について調査を行うこと。また、必要に応じて、本市が行う先進事例都市へのヒアリングに向けた支援を行うこと。

(2) 本市の建て替え等支援策の方向性の検討

庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会、専門分科会での議論や、(1)の結果を踏まえ、本市に最適な制度案の提示を行うこと。なお、制度案の検討にあたっては、次の項目の検討・整理を行うこと。また、受託者からの提案により、新たな検討項目等を加えることができる。

1) 制度の内容(支援の種類)

- 例：・市単独補助に限らず、国等の補助・支援制度を活用した支援
・地区指定など、都市計画制度を活用した支援

・立地特性に応じた支援（改修工事への支援、重点用途導入に向けた支援なども含む）

2) 補助要件、選定要件、補助額等の考え方

3) 関連施策※と連携した誘導施策とインセンティブの在り方

※ウォークアブル施策、企業誘致施策、緑化推進施策 等

(3) 活用促進策検討

制度の活用促進に関することとして、以下の項目の検討・作成を行うこと。
なお、受託者からの提案により、新たな検討項目等を加えることができる。

1) 地権者や民間事業者の建て替え等に向けた機運醸成に有効な制度周知内容の検討

例：各種支援制度について包括的で分かりやすい示し方 等

2) 関連施策（ウォークアブル施策等）との連携により、再編されたまちなみがイメージできるパース（イラスト）の作成

(4) 会議の支援

制度案検討にあたっては、庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会
で議論を行うことから、議論に必要な資料の作成支援を行うこと。

7. 工程条件

以下の項目については、令和8年（2026年）9月9日（水）までに提出すること。

- ・ 6. (1) の調査・分析のとりまとめ
- ・ 6. (2) 1)、2) 検討・整理の方向性が確認できるもの

8. 提供データ

- (1) まちなか再生プロジェクト等の建て替え等支援の実績データ
- (2) R7 年度実施地権者アンケート結果
- (3) 「熊本市庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）作成支援業務委託」で実施した基礎調査結果

9. 成果品

- (1) 報告書 : 1部（A4ファイル）
- (2) 上記電子データ（PDF、オリジナルデータ） : 1部（DVD-R）

10. 実施に当たっての留意事項

- (1) 受託者は、契約締結後10日以内に業務計画書を提出し、委託者と打合せを行う

こと。

- (2) 受託者は、業務中に知り得た秘密について、第三者に一切漏らしてはならない。これに違反した場合は、契約書に基づき、契約の解除を行うほか、損害賠償を求めるものとする。
- (3) 受託者は、業務の実施にあたり、定期的に委託者と協議を行うほか、検討の進捗段階など、必要に応じて委託者又は受託者からの要請に基づき、適宜協議を実施すること。
- (4) 受託者は、本業務の履行にあたって、契約書及び本仕様書に明記のない事項が生じた場合や、疑義が生じた場合は、速やかに委託者と協議を行うこと。
- (5) 成果品や本業務にて作成したすべての図、表、データ等に関する一切の権利は、全て委託者に帰属する。また、受託者は委託者に無断でこれらの使用、貸与及び公表等を行ってはならない。
- (6) 業務の実施に必要なデータ等は受託者が収集・整理等を行うこと。
- (7) 委託者は業務の履行に当たり、保有する資料の提供を必要に応じて行う。
- (8) 業務の遂行に当たり、委託者が受託者に貸与する資料等については、受託者の責任において管理し、その取扱いは十分注意すること。また、業務完了後は速やかに返却すること。