

「第5回庁舎周辺まちづくりプラン（仮称）等検討委員会※」（6/3 10:00～12:00 熊本城ホール3F 会議室B1～3）において、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、さらに4月に実施した市民意見聴取結果などをご報告した上で、「（仮称）庁舎周辺まちづくりプラン」の検討状況及び「新庁舎整備基本計画」に関する今後の進め方などについてご議論。

※当日の資料については参考資料1を参照。

1 不動産マーケット調査（オフィス・ホテル）や地権者等へのアンケート集計結果について

<主な報告内容>

- オフィスについては、**半導体産業集積等によりハイグレードオフィスの需要を取り込む市場環境にあるものの、大型ビルの供給は2023年を最後に行われていないことから、ハイグレードオフィスの希少性が高く、プレミアム賃料・高稼働が期待できる**ということ、ホテルについては、観光市場として好調である一方で、本市にはいわゆるハイクラスホテルがなくビジネスホテル中心の市場であり、今後、**富裕層やMICE等の受け皿として、ハイクラスホテルの成立余地がある**こと、等の調査結果を報告。（詳細は参考資料3、4参照）
- 地権者等アンケートについては、**老朽化への課題意識はあるものの、建設費の高騰等の課題もあり、建替え等の意向に結びついていない**現状等を報告。（詳細は参考資料5参照）

<主な委員ご意見>

■オフィス需要について

・熊本へのTSMC進出もそうだが、大企業が進出すると、産業構造が変わり、多くのIT系企業や人が集まってくることとなる。**成長が始まるとだんだんと広いオフィス床が必要**になってくる。

■ハイクラスホテル立地に伴う中心市街地への影響について

・中心商店街のなかには、ハイクラスホテルが立地したとしても、**中心商店街にどのくらいの経済効果があるのか**という声もある。
⇒ハイクラスホテルは、ホテルブランド自体に引き付けられる人も多くいるため、**今まで熊本に来ていただけなかった方が来られる可能性**がある。
⇒ハイクラスホテルの利用者をターゲットとし、**他では体験できないことを体験していただけるようなコンセプト**でまちなかを回遊してもらうような取組みも増えている。

■地権者等アンケート集計結果について

・**アンケート自体が有効な広報の機会**になるため、今後は、まちなかの実態を示す**調査結果なども活用しながら、地権者等へのヒアリング**を行い、意向把握を進めていくことが有効である。

2（仮称）庁舎周辺まちづくりプランについて

<議事要旨>

○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や重点エリアの位置付け等について説明し概ねご了承いただいた。

<主な委員ご意見>

- ・市民意見を踏まえ、まちづくりプランの「将来像」や「方向性」などに、「熊本城」を盛り込んでどうか。
- ・熊本の課題を解決する重要な場所として、今後、現庁舎周辺と区役所周辺を中心に議論していくことに賛同。その際には、施設単体ではなく、施設や敷地がまち全体のなかで、どう機能していくかという観点が必要。
- ・ハイスペックなオフィスやホテルだけでなく、リノベーションによるホテルや住宅の導入等、新旧融合で多様な需要を受け入れる視点が重要。
- ・暑さ対策から「地下通路」を望む声もあるが、地下に限らず低層部の庇を連続して歩行空間を形成するなどの手法もあり、プランにどこまで書き込むかを含め検討が必要。
- ・企業に対し、企業が地域の価値を高める取組を行うことが、その企業の価値向上にもつながることを理解してもらうことが重要。

3 新庁舎整備基本計画の検討状況について

<議事要旨>

○今後、本検討委員会の新庁舎整備基本計画検討分科会において面積の精査を行うとともに、新たな会議体を設置して工事費や市財政への影響について検証を行うこと等について説明し概ねご了承いただいた。

<主な委員ご意見>

- ・工事費増加の要因としては、面積だけでなく単価の上昇が大きい。人件費や材料費高騰など、全国的に工事単価が上昇している理由を市民に示すことが必要。
- ・新庁舎の交流・共創機能の必要性が伝わるよう具体的な用途やイメージを示してもらいたい。
- ・面積削減について議論する上で、災害対応に必要な諸室など行政以外で代替できない機能はしっかり確保すべき。
- ・低層部の交流・共創機能に、平常時の用途に縛られず災害時に活用できる柔軟性を持たせることで面積削減にもつながる。