

○本庁舎等の建設検討対象地 4 か所に中央区役所の建設検討対象地 2 か所を加えた 6 か所で検討

【地権者協議の結果】：市のスケジュールなどを踏まえ、地権者のご意向を確認した結果、「②城東エリア」・「⑥みずほ銀行」は検討対象から除く

【白川公園の考え方】：近隣公園としての役割と防災上の重要性から、「④白川公園」は検討対象から除く



- ①：現庁舎敷地周辺
(①'市駐車場外敷地含む)
- ②：城東エリア
- ③：NTT桜町敷地
- ④：白川公園
- ⑤：花畑町別館跡地
- ⑥：みずほ銀行
- Ⓐ：合同庁舎跡地
- Ⓑ：JT跡地
- Ⓒ：NHK跡地

■：建設検討対象地 ■：建設検討対象地から除く敷地 ■：特別史跡

「①現庁舎敷地周辺（①'市駐車場外敷地含む）」、「③NTT桜町敷地」、「⑤花畑町別館跡地」から選定を行う。

○ 本庁舎・議会棟の建設候補地について、以下の観点から比較

立地特性の観点	現庁舎敷地周辺（市駐車場外敷地含む）	NTT桜町敷地
交通利便性	[バス停：市役所前] 約2,100本/日、約125m/約20m [電停：熊本城・市役所前] 約410本/日、約105m 公共交通圏域：面積約66ha／全市人口カバー率約51.3%	[バス停：桜町バスターミナル] 約2,750本/日、約180m [電停：花畑町] 約410本/日、約145m 公共交通圏域：面積約148.5ha／全市人口カバー率約78.9%
施設利便性	3商店街が徒歩圏内 等	2商店街が徒歩圏内 等
災害リスク	最大浸水深さ5.53m、浸水継続時間25.4時間	最大浸水深さ3.97m、浸水継続時間12.8時間
立地特性：総合評価	22点／30点中	25点／30点中

- 交通利便性はバスターミナルに近いNTT桜町敷地の評価が高い。施設利便性は、3つの商店街が徒歩圏内である現庁舎敷地周辺の評価が高い。
- 災害リスクの観点では、浸水深さがより浅く、浸水継続時間が短い、NTT桜町敷地の評価が高い。

建替計画の観点	現庁舎敷地周辺（市駐車場外敷地含む）	NTT桜町敷地
高さ（合築の場合）	地上9階、地下1階 海拔 59.2m > 55m（景観形成基準）	地上11階、地下1階 海拔 67.6m > 55m（景観形成基準）
事業スケジュール	約14年	約4年 ※現庁舎の解体期間は含まない
跡地利活用	跡地の創出なし	跡地の利活用により新たなまちづくりや賑わいの創出が可
施設計画：総合評価	14点／27点中	22点／27点中

- 現庁舎敷地周辺では、NTT桜町敷地に建設するよりも**10年長い約14年を要する**。
- NTT桜町敷地では、跡地利活用による**新たなまちづくりや賑わいの創出が可能**。

概算事業費の観点	現庁舎敷地周辺（市駐車場外敷地含む）	NTT桜町敷地
概算事業費	約581億円 + a	約597億円 + a
合併推進債等	約216億円 + a	約221億円 + a
跡地利活用	—	約133億円※1
市負担額	約365億円 + a	約243億円 + a

- それぞれの概算事業費は、約581億円 + a、約597億円 + aとなる。
- NTT桜町敷地の場合、**現庁舎敷地の跡地利活用※1を行うことで、市負担額は243億円 + aとなる**。

※1 売却の場合で試算

本庁舎・議会棟の建設地については “**NTT桜町敷地**”とし、
本庁舎の単体整備に留まらない、周辺エリア一体のまちづくりを目指す

○ 中央区役所の建設候補地について、以下の観点から比較

概算事業費の観点

	NTT桜町敷地（本庁舎との合築）	市駐車場外敷地	花畑町別館跡地
概算事業費	約597億円 + a	約629億円 + a	約616億円 + a
合併推進債等	約221億円 + a	約233億円 + a	約228億円 + a
跡地利活用	約133億円※1	約133億円※1	約133億円※1
市負担額	約243億円 + a	約263億円 + a	約255億円 + a

※ 1 売却の場合で試算

景観の観点

	NTT桜町敷地（本庁舎との合築）	市駐車場外敷地	花畑町別館跡地
景観（本庁舎からの熊本城の良好な景観の確保）	海拔55m超え、周辺からの良好な景観を阻害する可能性	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能

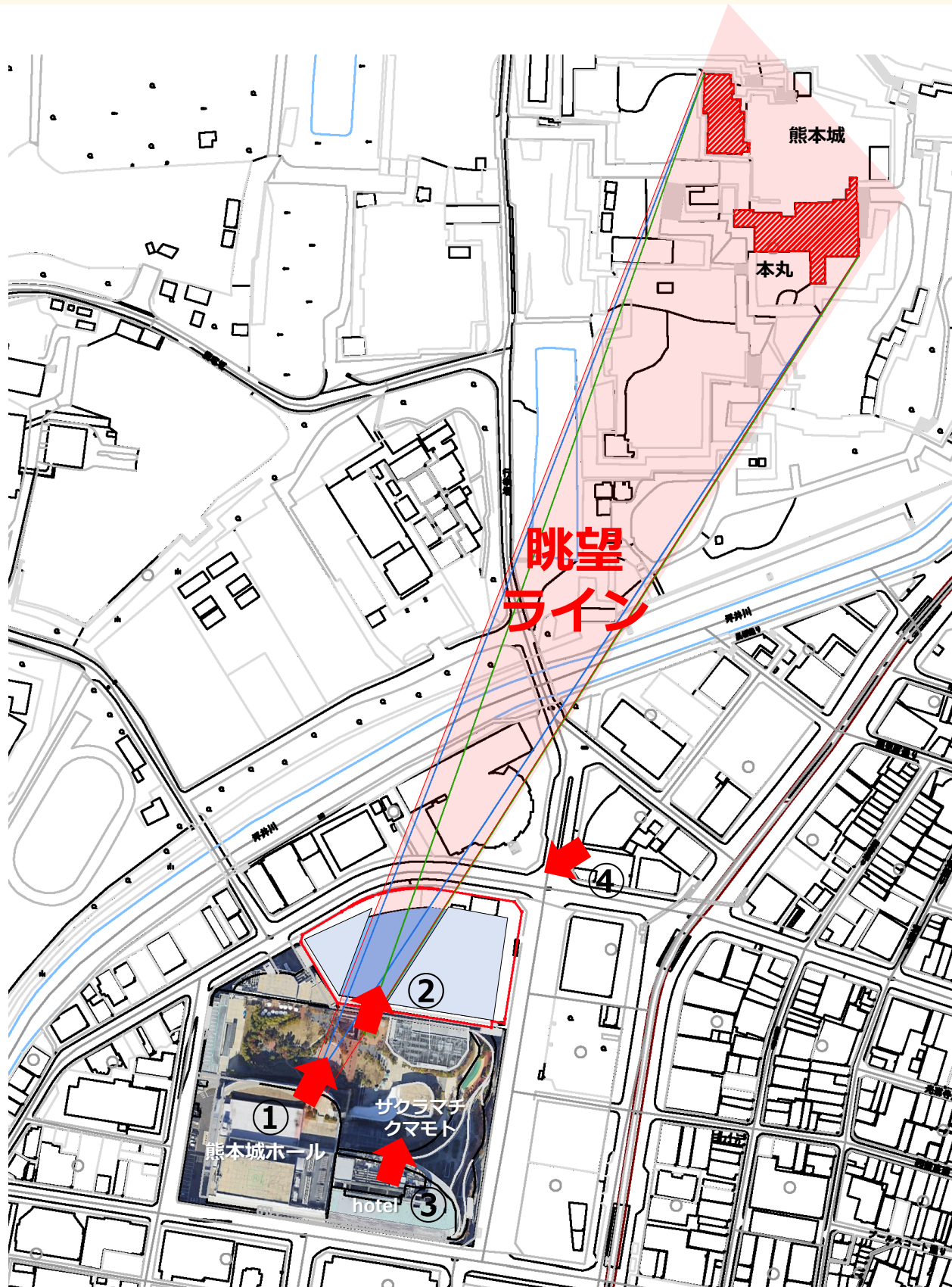
まちづくりの観点

	NTT桜町敷地（本庁舎との合築）	市駐車場外敷地	花畑町別館跡地
回遊・賑わい（来庁者等の回遊による賑わい）	来庁者等が回遊するエリアが南側に偏ることが予想される（回遊エリア面積：約78.5ha）	来庁者等が回遊するエリアが広がることで、回遊により賑わいの向上に繋がる（回遊エリア面積：約123.4ha）	来庁者等が回遊するエリアが広がることで、回遊により賑わいの向上に繋がる（回遊エリア面積：約103.7ha）

- 合併推進債及び跡地利活用を踏まえると、各市負担額は、約243億円 + a、約263億円 + a、約255億円 + a となる。
- 分棟のほうが、市負担額は多くなるものの、合築の場合は、本市の貴重な財産である良好な景観を阻害する恐れがある。
- また、来庁者等が回遊するエリアが狭く、偏ることが予想される。

○ NTT桜町敷地に本庁舎と中央区役所を合築して建築する場合の景観への影響

国内外から多くの方が訪れる熊本城ホール等からは、熊本城天守閣と本丸御殿が臨める良好な景観が確保されている。



📍 シミュレーション位置

- ① 熊本城ホールホワイエからの眺望
- ② 屋上庭園からの眺望
- ③ ホテル14階からの眺望
- ④ 国際交流会館側からのイメージ

- 本庁舎等に必要な面積を確保する場合、熊本城の眺望に配慮した施設計画としたとしても、
景観計画上の基準高さ55mを大幅に超し、熊本城ホール等からの良好な景観を阻害する。

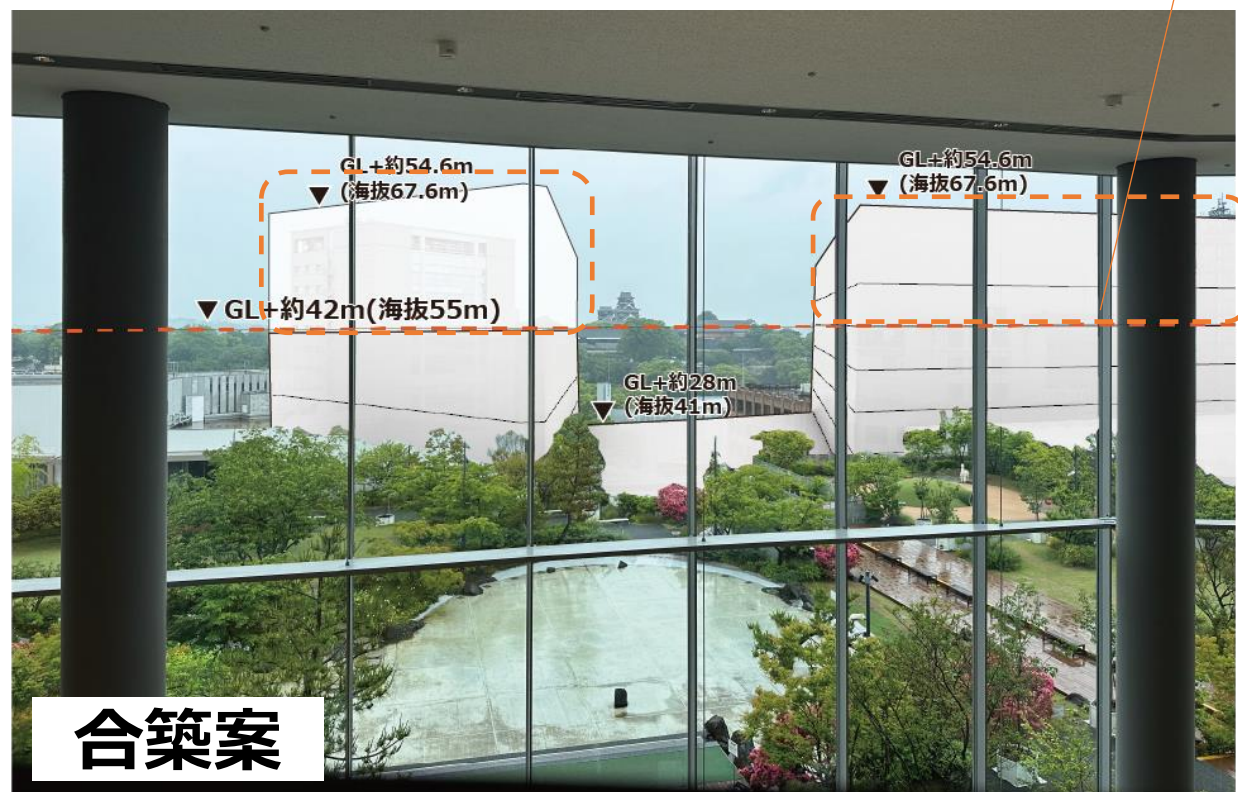
景観シミュレーション



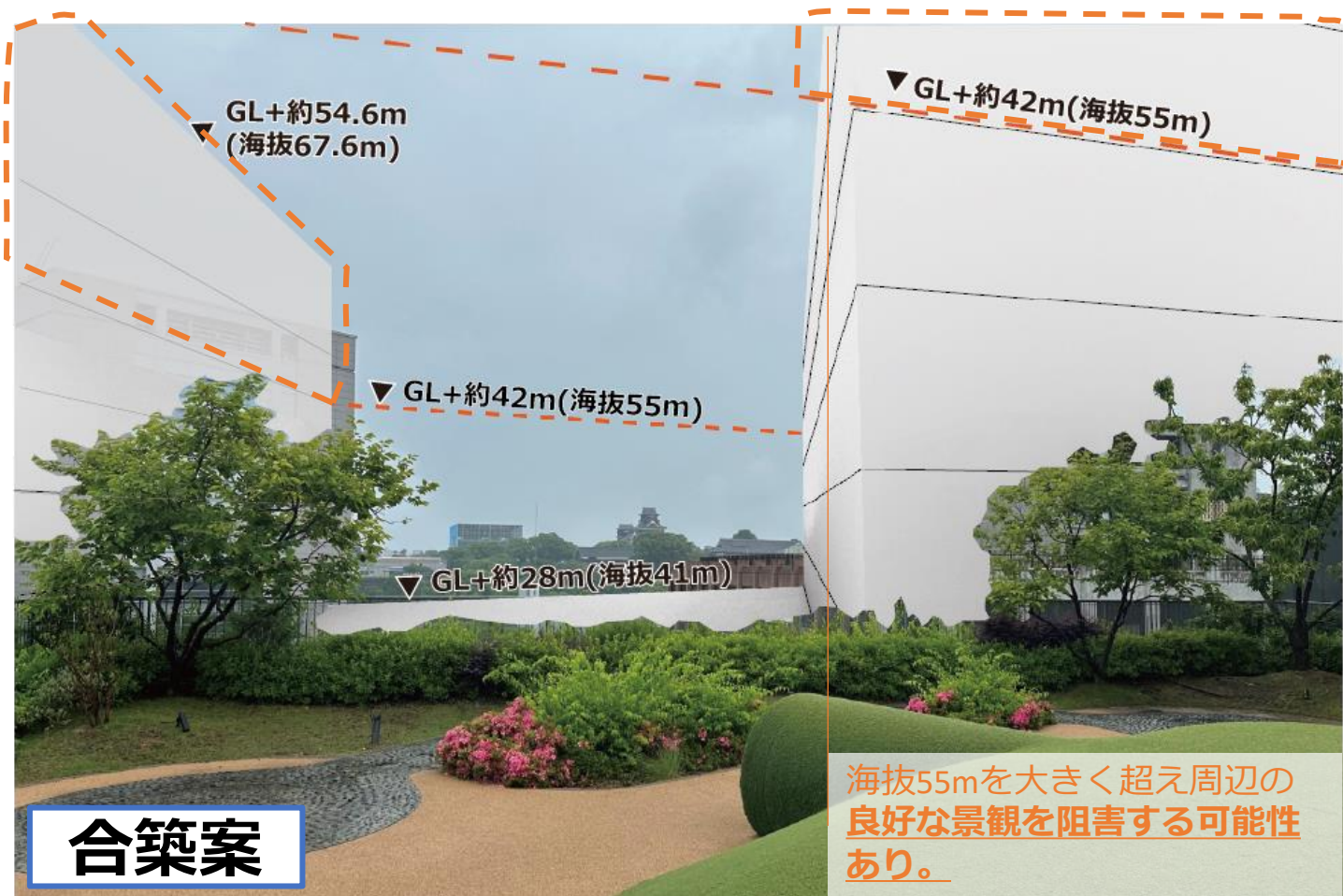
海拔55mを大きく超え
周辺の**良好な景観を**
阻害する**可能性あり。**



①熊本城ホール メインホワイエ側からの眺望イメージ



①熊本城ホール メインホワイエ2階からの眺望イメージ



②屋上庭園からの眺望イメージ



③ホテル 14階からの眺望イメージ

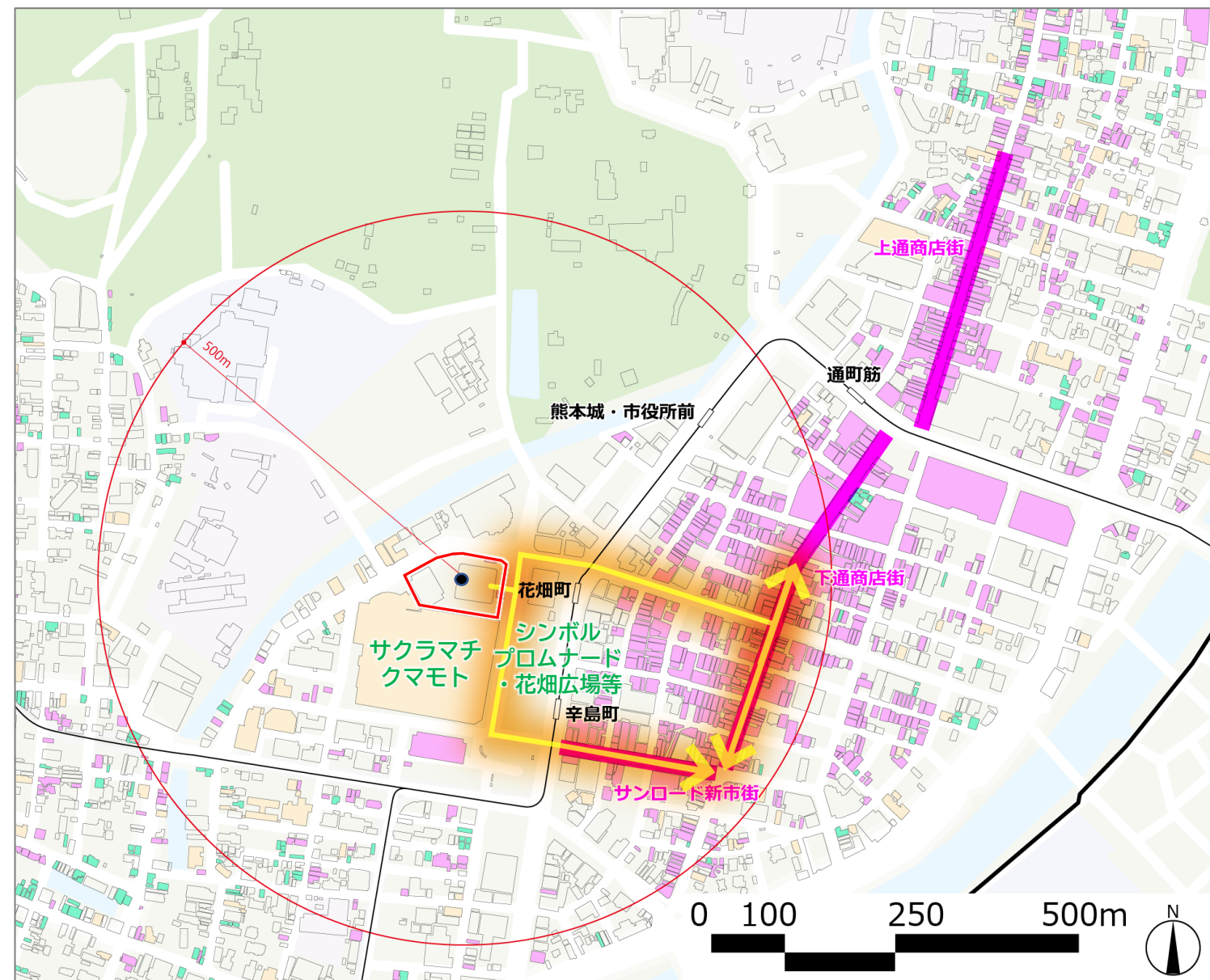


④国際交流会館側からの眺望イメージ

○ 中央区役所を「花畑別館跡地」や「市駐車場敷地」に建築する場合のまちづくりへの影響

“NTT桜町敷地”に中央区役所を合築する場合に比べ、中央区役所を分棟するほうが、来庁者等が中心市街地を回遊するエリアが広がるほか、徒歩圏にある商業施設床面積が大きくなる。

【合築】 NTT桜町敷地：本庁舎等＋中央区役所



来庁者等が回遊するエリアが狭く、南側に偏ることが予想される。

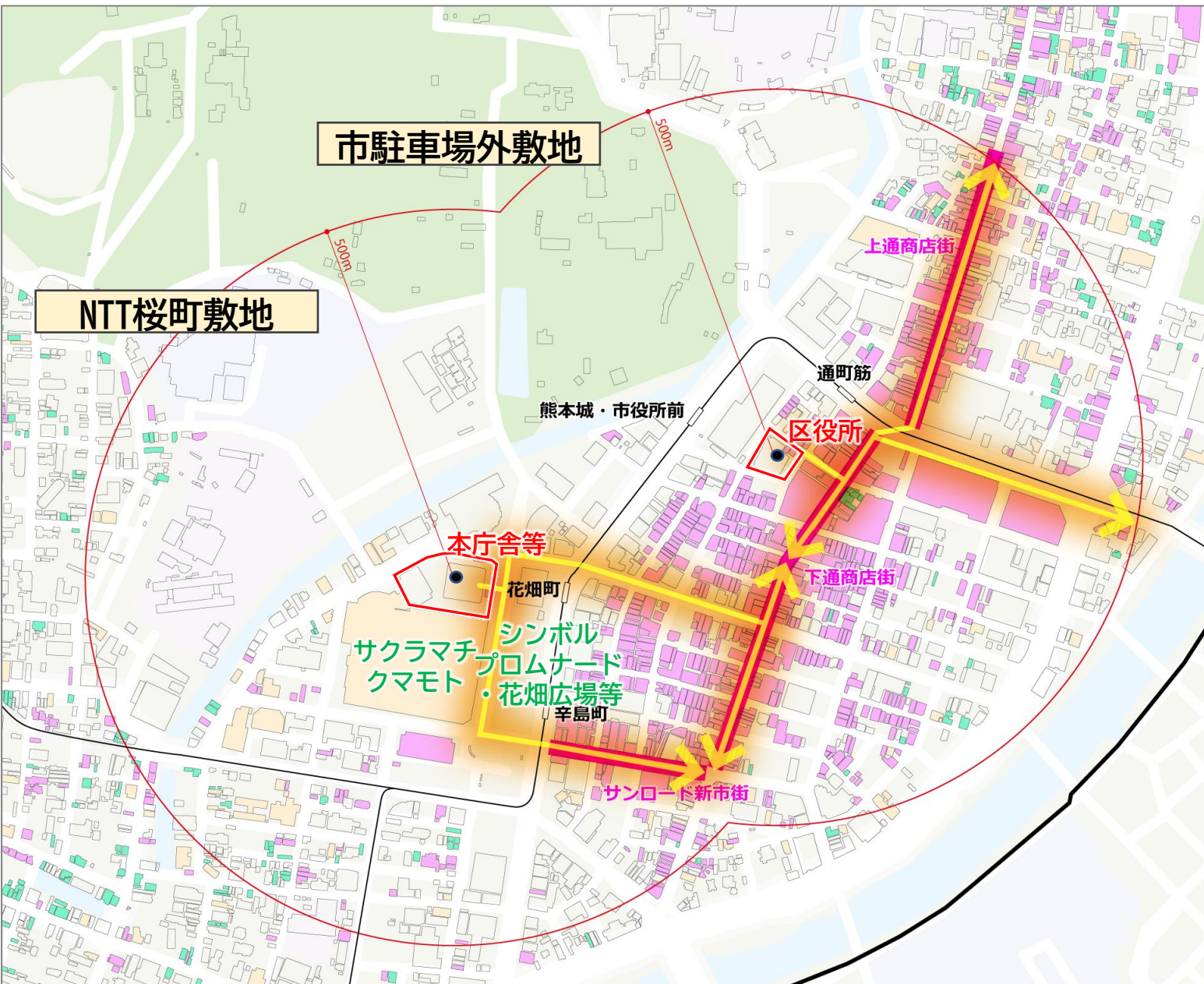
回遊エリア面積：約78.5ha

商業施設床面積：約56.7万㎡

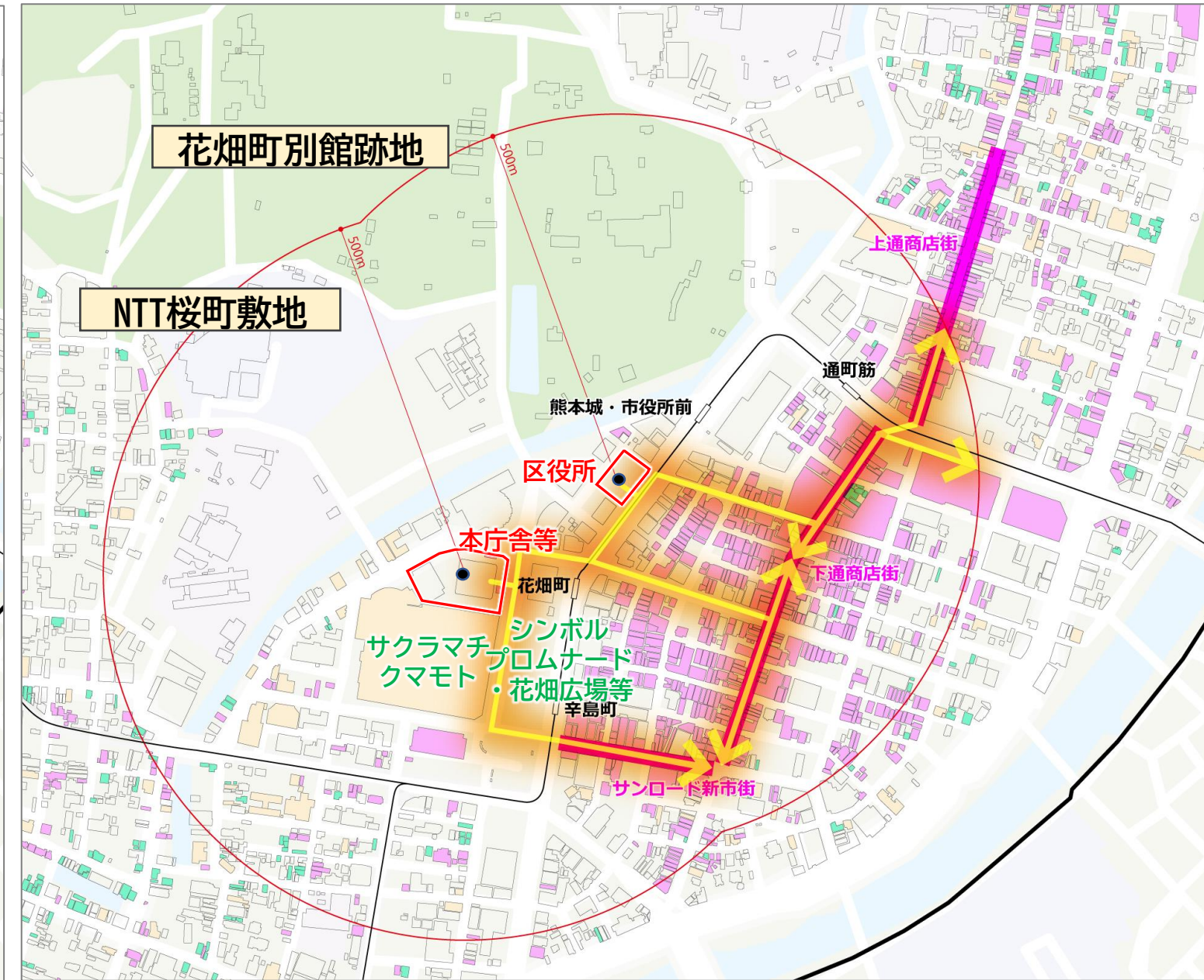
【分棟】

市駐車場敷地に中央区役所

花畑町別館跡地に中央区役所



回遊エリア面積：約123.4ha
商業施設床面積：約82.3万m²



回遊エリア面積：約103.7ha
商業施設床面積：約69.4万m²

来庁者等が回遊するエリアが広がり、賑わいの向上に繋がる。

景観やまちづくりの観点から中央区役所は分棟とし、
中央区役所の建設候補地を「市駐車場外敷地」又は「花畑町別館跡地」として検討を進める