

サウンディングの前提

- 本調査は、本庁舎等の建替えに止まらず、周辺地域とも一体となったまちづくりを進めるため、効果的で円滑な事業スキームや民間事業者の参画意向、並びに民間事業者が担うことが望まれる役割等を検討するために実施するもの。
- サウンディングによる市場調査の結果は、市として事業案の検討を進めるための参考とするものであり、サウンディングでの提案や意見をそのまま採択・採用するものではない。
- 民間敷地を含む提案においては、必ずしも地権者のご承諾や建て替え意向を確認したものではない。
- なお、本庁舎等に必要な機能や面積は、「本庁舎等整備に関する基本構想（令和2年（2020年）3月）」を参考に提案いただいているもの。

調査期間

- 令和5年9月1日から10月31日
（追加提案等の要望があったことから、継続してサウンディングを実施中）
※11月30日までに追加提案があったもので、取りまとめまでに調整が済んだ提案については、本調査概要に反映。

参加事業者

- 19法人17グループから提案（10月31日時点）
業態：デベロッパ、総合建設業（ゼネコン）、設計コンサルなど



熊本市



事業者

提案エリアについて

- ・手取本町エリア、城東エリア、桜町・花畑エリアを含むエリア（「城下（じょうか）まちなかエリア」という。）のほか、白川公園について、本庁舎等の建替え、並びに、周辺の民地等を含んだ面的整備などの提案がなされた。
- ・中央区役所については、本庁舎等と同じ場所に建設する案のほか、本庁舎等とは別位置に建設する提案があった。



城下まちなかエリアについて

主な意見

- 市のシンボルとなる場所であることやにぎわいの観点から、庁舎は現位置周辺にあることが良いと思う。
- 現庁舎周辺での建て替えは、地権者との調整、道路の付け替え等の課題がある。
- 現庁舎周辺での建替えは、段階的な整備など、仮設庁舎を不要とするための工事計画上の工夫や景観への配慮等が必要。
- 仮設庁舎が不要であること、市役所跡地をタネ地とした周辺建物の更新が図られること等から、別位置への移転を行ってはどうか。

白川公園について

主な意見

- 現状でも前面道路（国道3号）の交通量が多く交通処理に課題が残る。
- 市電電停からも離れており、来訪者の公共交通の利便性に課題がある。
- 場所的に中心市街地のにぎわいの創出やシンボリックな市役所庁舎は難しいのではないか。
- 公園の都市計画の変更に対する課題が大きいのではないかと。
- まとまった広さの市有地は他になく、現地建替えよりも、整備スケジュール、防災性等において白川公園がよいと思う。

〔市の考え方〕

①城下まちなかエリア

- ・にぎわいや市民の利便性を考慮すると、本庁舎等の場所として最も相応しいとして多くの提案が出された。
- ・一方で、現位置周辺で建て替える場合は、工事の複雑化、地権者との調整、道路の付け替えなど、工期が長期化する可能性を指摘する意見があったことから、今後検討が必要。
- ・また、城下まちなかエリアの別位置への移転については、今後、地権者のご意向等を伺うことが必要。

②白川公園

- ・白川公園が良いとする提案も複数あったが、本庁舎等の場所としてふさわしいといった積極的な理由による提案よりも、仮設庁舎が不要となる、他にまとまった土地がないなどの理由によるものが多かった。
- ・さらに、市民の憩いの公園を廃止することへの抵抗感、都市公園を廃止すること、中心市街地の賑わいや市民の交通利便性の観点からの課題をあげる意見も多くみられた。

➤以上を踏まえ、今後、防災性、交通利便性、にぎわいなどの課題を整理し城下まちなかエリアを中心に建設地の決定に向けた検討を行なう。

市有地の有効活用・建設費の抑制等について

市有地の有効活用について

主な意見

- 現庁舎の位置は、市内有数の一等地でありポテンシャルが高いとする意見多数。
- 移転建替えによる跡地活用により、庁舎建設のイニシャルに充当してはどうか。
- 地方都市で定期借地が成り立っている事例はあるものの、一括払いや住宅に関して定期借地が成り立つかは事例が少なく判断が難しい。
- オフィス、商業床よりも、ホテル、住宅の誘致について好感触をもつ事業者が多く、住宅とホテルの相乗効果についての意見も多くあった。
- ハイグレードホテルの誘致が可能とする事業者も複数おり、なかには、よりハイグレードなホテル等を誘致する上では、高さ制限緩和が欲しいとする事業者もいた。
- 誘致においては、事業者が意思決定をするために必要な時間を十分に設けたうえで公募をしたほうがいい。

〔市の考え方〕

- ・本庁舎の場所は、民間事業者からは、高いポテンシャルがあると受け止められている。
- ・市有地の民間による利活用を行う場合においては、他都市等へのヒアリングを行うほか、資産マネジメントの観点も踏まえ慎重に検討を進める。
- ・活用の方針で進める場合は、誘致の条件等について検討を進める必要がある。

建設費の抑制について

主な意見

- 工事費が高騰しているなかにおいて市の歳出を抑えるには、できるだけ工期を短くすることが大事。
- リーマンショックや東日本大震災をはるかに超える物価の上昇。
- ランニングコストは工夫すれば低減できる余地があるのではないかな。

〔市の考え方〕

- ・建設コストが上がっているなかにおいては、できるだけ工期が短くなるような事業スキーム等のほか、発注方法についても検討を深める必要がある。

その他

主な意見

- 仮庁舎といえども本庁舎機能を求めるのであれば相当な費用がかかる。
- 市がどのくらいの執務室面積を必要とするかは、後の計画に影響するので、しっかりと検討したほうがいい。
- 市役所と民間施設を合築する場合、修繕のタイミングが課題。民間施設との駐車場の利用ルール等にも課題が出てくると思う。
- 合築の場合、来庁者との相性のいい用途を導入するほうがいいだろう。

〔市の考え方〕

- ・早期に市として必要な面積、機能等について検討を進める必要がある。
- ・また、合築については、施工者だけでなく、実際に利用している市役所や区役所などへのヒアリングを実施し、課題等を整理する必要がある。