

建設地選定の流れ

➤ Step 1

庁舎建設にふさわしいエリア・建設検討対象地の抽出

➤ Step 2

現況の土地利用 及び 権利者意向等による絞り込み

➤ Step 3

本庁舎の建設候補地に関する評価・分析 及び 選定

➤ Step 4

本庁舎と区役所の組合せ評価・分析 及び 選定

Step1-1 熊本市内全域

- 1) 根拠法令 ・ 地方自治法第4条：住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について考慮すること
- 2) 都市計画 ・ 庁舎建設が可能な都市計画区域・用途地域内であること
- 3) 上位計画 ・ 一定の都市機能の集積が図られ、都市の拠点となりうる区域であること
- 4) 災害リスク ・ 土砂災害、地滑り等の予測・即時対応が不可能な地域でないこと



「熊本市立地適正化計画」で定められる「**中心市街地**」及び15の「**地域拠点**」における**都市機能誘導区域**を対象に立地特性を比較

Step1-2 中心市街地・15の地域拠点

- 1) 交通利便性 ・ バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと
- 2) 施設利便性 ・ 都市機能（商業施設、医療・施設・文化施設等）が集積し、市民の利便性が高いこと
- 3) 業務関連性 ・ 公共施設（国、県、各区役所、市民センター、まちづくりセンター等）が集積していること



利便性に優れる「**中心市街地**」から建設可能な土地の抽出を行う

Step1-3 中心市街地

- 1) 敷地規模 ・ 本庁舎・議会棟：延床面積52,200㎡以上が建築できること ※中央区役所と合築する場合は、60,000㎡以上
・ 中央区役所：延床面積7,800㎡以上が建築できること
- 2) 土地利用等 ・ 現況の土地利用状況等を踏まえ建設検討対象地としての検討が可能であること



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か所で検討を行う

Step1-1 熊本市内全域

- 1) 根拠法令

2) 都市計画

3) 上位計画

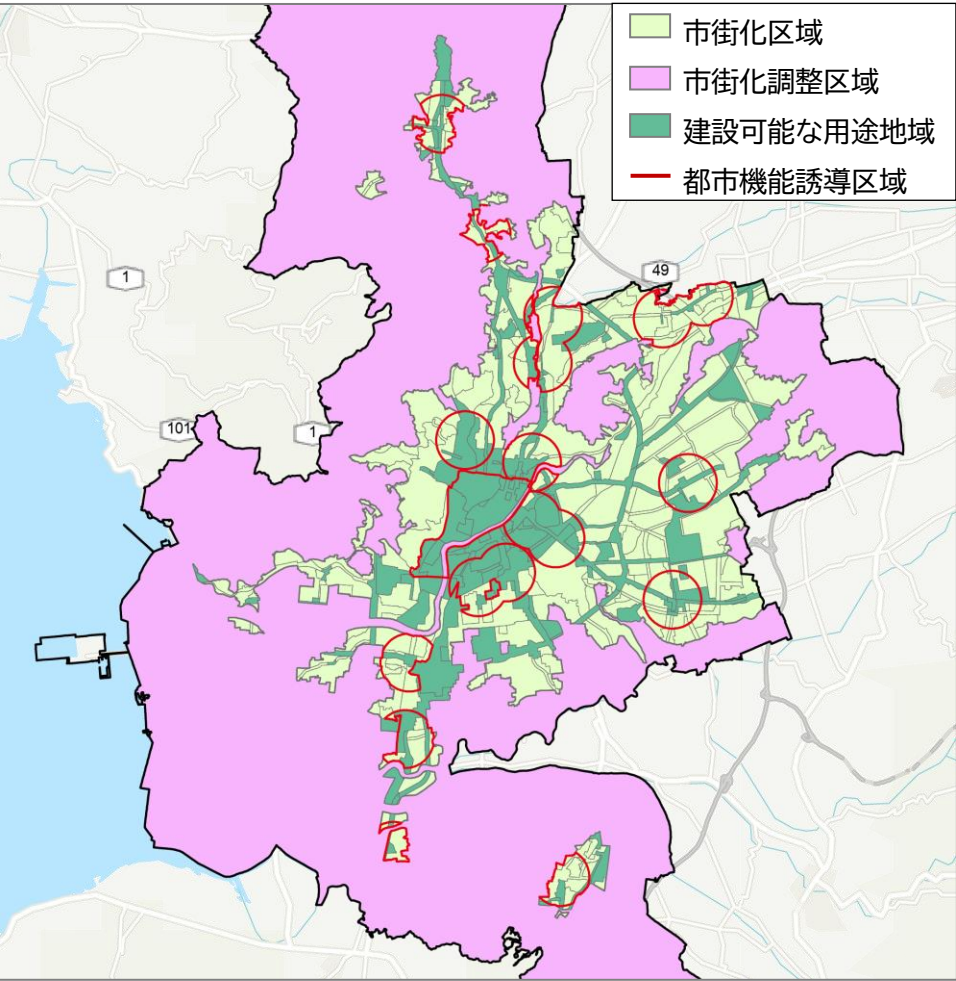
4) 災害リスク
- ・ 地方自治法第4条：住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について考慮すること

・ 庁舎建設が可能な都市計画区域・用途地域内であること

・ 一定の都市機能の集積が図られ、都市の拠点となりうる区域であること

・ 土砂災害、地滑り等の予測・即時対応が不可能な地域でないこと

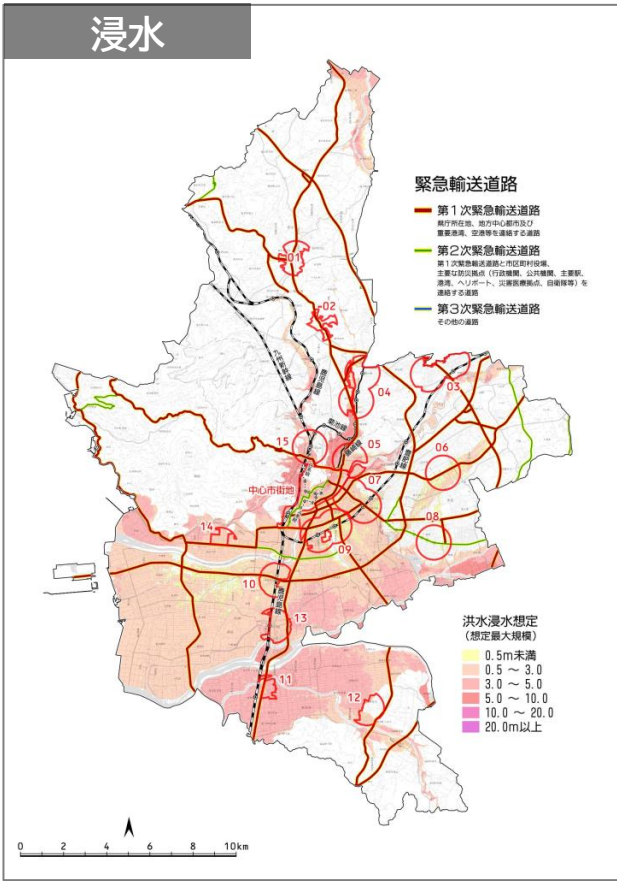
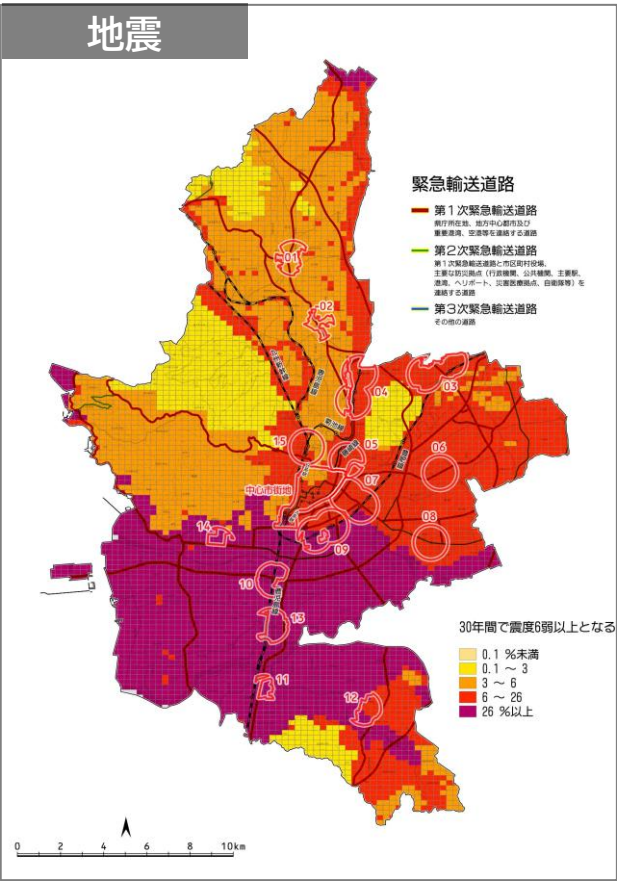
1) 根拠法令、2) 都市計画、3) 上位計画



・ 建設地選定にあたっての建設検討対象地抽出においては、住民の利用に最も便利であるよう、都市機能の集積が図られる都市機能誘導区域（立地適正化計画により位置づけ）、かつ庁舎建設が可能な都市計画区域・用途地域内から選定を行うこととします。

4) 災害リスク（防災拠点としての視点）

	地震	津波	洪水	高潮	土砂崩れ
事前の予測	×	▲	○	○	▲
	予測が難しい	地震発生後 多少の猶予あり	予め職員の参集や 上階退避が可能	予め職員の参集や 上階退避が可能	予測可能だが退避等に より業務継続できない
建物側での対策	○	○	○	○	▲
	免震構造の採用等	設備機器・重要諸室の 上階設置等	設備機器・重要諸室の 上階設置等	設備機器・重要諸室の 上階設置等	擁壁強化等があるが 建物の対策は難しい



建設地選定の際に
考慮すべき災害

・ 市民にとって利便性が高い都市機能誘導区域や庁舎建設が可能な地域はハザードマップ上の浸水区域に入りますが、事前の予測が可能なため、浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト面での対策を実施します。

・ 地震に対しては免震構造の採用等を念頭に必要な耐震性能を確保します。

・ なお、建物側での対策が難しく建設地選定時点で考慮すべき土砂災害警戒区域等は、都市機能誘導区域の範囲から除外されています。

「熊本市立地適正化計画」で定められる「中心市街地」及び15の「地域拠点」における都市機能誘導区域を対象に立地特性を比較

Step1-2 中心市街地・15の地域拠点

- 1) 交通利便性
- ・バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと
- 2) 施設利便性
- ・都市機能（商業施設、医療・施設・文化施設等）が集積し、市民の利便性が高いこと
- 3) 業務関連性
- ・公共施設（国、県、各区役所、市民センター、まちづくりセンター等）が集積していること

視点	分析・検討項目	都市機能誘導区域															
		中心市街地	地域拠点														
			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
			植木地区	北部地区	楠・武蔵丘地区	八景水谷・清水亀井地区	子飼地区	長嶺地区	水前寺・九品寺地区	健軍地区	平成・南熊本地区	苅草地区	富合地区	城南地区	川尻地区	城山地区	上熊本地区
立地特性等（広域）																	
1) 交通利便性 ※1	公共交通圏域の大きさ（面積） ◎:1位、○:2,3位、▲4位～	◎ 152km ²	▲ 36.9km ²	▲ 20.7km ²	▲ 24.9km ²	▲ 24.4km ²	▲ 52.7km ²	▲ 26.9km ²	○ 97.5km ²	▲ 41.9km ²	▲ 41.9km ²	▲ 26.0km ²	▲ 7.0km ²	▲ 18.9km ²	▲ 20.1km ²	▲ 17.0km ²	○ 59.4km ²
	公共交通圏域の人口カバー率 ◎:1位、○:2,3位、▲4位～	◎ 80.1%	▲ 15.0%	▲ 9.0%	▲ 20.8%	▲ 17.6%	○ 37.4%	▲ 24.1%	○ 68.1%	▲ 32.1%	▲ 27.6%	▲ 16.8%	▲ 3.6%	▲ 10.3%	▲ 11.2%	▲ 10.0%	▲ 31.3%
2) 施設利便性 ※2	Walkability Indexのスコア ◎:1位、○:2,3位、▲4位～	◎ 82.3	▲ 62.2	▲ 55.6	▲ 62.3	▲ 59.4	○ 71.4	▲ 66.9	○ 76.7	▲ 67.8	▲ 68.1	▲ 61.4	▲ 55.7	▲ 55.8	▲ 60.4	▲ 59.7	▲ 63.3
3) 業務関連性	既存行政機関の密度 （50haあたりの施設数） ◎:1位、○:2,3位、▲4位～	◎ 3.97	▲ 0	▲ 0.71	▲ 0.34	▲ 0.77	▲ 0	▲ 0.25	▲ 0.83	○ 1.24	▲ 0.32	▲ 0	▲ 0.95	▲ 0.42	○ 1.08	▲ 0	▲ 1.00
総合評価：		◎	・いずれの項目においても中心市街地がもっとも高い評価となるため、中心市街地から建設可能な土地の抽出を行うものとする														



利便性に優れる「中心市街地」から建設可能な土地の抽出を行う

※1：交通利便性 | 各都市機能誘導区域を通る鉄道・バス・市電の路線を抽出し、その路線の駅・バス停から徒歩で利用しやすい範囲※の面積（＝圏域面積）とその範囲にどれくらいの人が住んでいるか（＝人口カバー率：圏域内の居住人口÷全市人口）を比較したもの。 ※「熊本市立地適正化計画」より、鉄道駅から半径500m、バス停・電停から半径300m ⇒各都市機能誘導区域に乗り換え無しでダイレクトにアクセスできる路線の周辺にどれくらいの人が居住しているかを整理することで、交通利便性の高さを評価した。

※2：施設利便性 | ある地点から徒歩で到達できる範囲に、生活利便施設や商業施設等がどれくらい集積しているかを評価する『Walkability Index』という指標を用いて、各都市機能誘導区域の利便性を評価した。

Step1-3

中心市街地

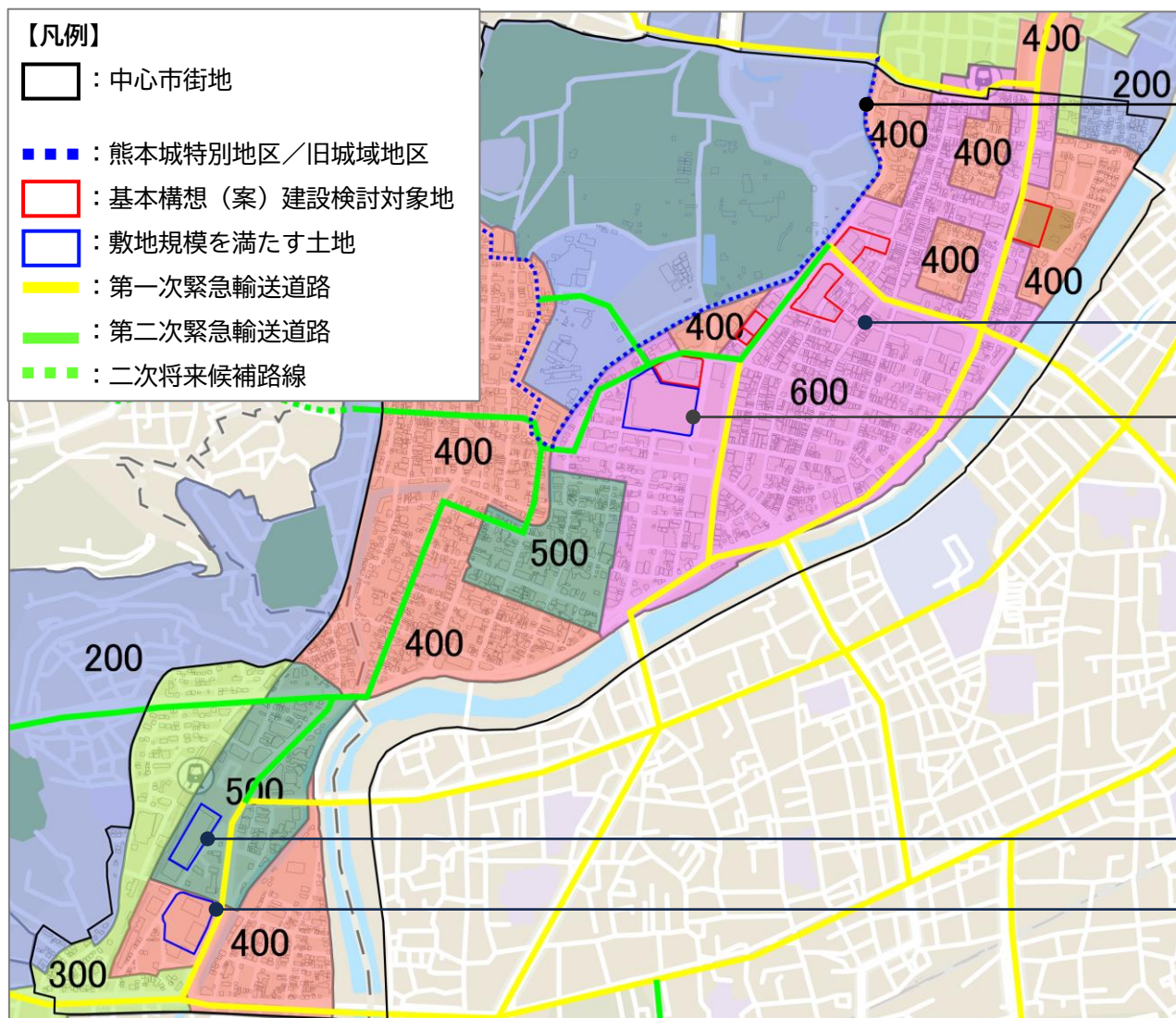
1) 敷地規模

- ・本庁舎・議会棟：延床面積52,200㎡以上が建築できること ※中央区役所と合築する場合は、60,000㎡以上
- ・中央区役所：延床面積7,800㎡以上が建築できること

2) 土地利用等

- ・現況の土地利用状況等を踏まえ建設検討対象地としての検討が可能であること

1) 敷地規模



2) 土地利用等

【熊本城周辺】

- ・国が文化財保護法で指定した史跡のうち、特に歴史上・学術上価値が高いものであり、良好な形で後世に伝える必要のある特別史跡【熊本城跡】に該当し、史跡整備を前提とした復旧事業に利用することとなっている。

- ・「熊本市景観計画」における「熊本城特別地区」、及び「熊本市緑の基本計画」にて「旧城域地区」に指定されており、建物高さや緑化の方針等に規制がかかっている。

➡建築的な制約が多くかかることから、建替えにより新庁舎を建設する敷地として適当でない

【基本構想（案）建設検討対象地】

- ・本庁舎及び議会棟：①現庁舎敷地周辺、②城東エリア、③NTT桜町敷地、④白川公園
- ・中央区役所：①～④に加えて⑤花畑町別館跡地、⑥みずほ銀行

【サクラマチクマモト】街区面積：32,676㎡ 2019年に再開発により開業した複合施設

➡既存建物の築年数が浅いことなどから、建替えにより新庁舎を建設する敷地として適当でない

【アミュプラザ熊本】街区面積：12,444㎡ 2021年に開業した商業施設

➡既存建物の築年数が浅いことなどから、建替えにより新庁舎を建設する敷地として適当でない

【熊本地方合同庁舎A棟・B棟】街区面積：18,569㎡

- ・老朽化などに対応して移築再整備された。A棟は2010年、B棟は2014年に完成。

➡既存建物の築年数が浅いことなどから、建替えにより新庁舎を建設する敷地として適当でない

【その他】

- ・上記以外に敷地規模を満たす民間所有の土地もわずかに見られたが、現状の土地利用状況や緊急輸送道路へのアクセス等により新庁舎を建設する敷地として適当でない判断した。

- ・基本構想（案）にて整理された本庁舎及び議会棟の建設検討対象地の面積要件を踏まえると、各指定容積率の区域内で必要面積の建物を建てるには、以下の敷地面積が必要となる。

※「計画延床面積（52,200㎡）÷指定容積率（%）」による参考値

指定容積率200%	⇒	26,100㎡	以上の敷地面積が必要
〃 300%	⇒	17,400㎡	〃
〃 400%	⇒	13,050㎡	〃
〃 500%	⇒	10,440㎡	〃
〃 600%	⇒	8,700㎡	〃

➡敷地規模を満たす一団の土地を抽出※

※一つの土地が、連続するひとまとまりの土地として土地利用上一体の土地を構成しているか、一体として利用可能であると判断される土地を「都市計画基礎調査」を元に抽出

基本構想（案）で抽出された **6か所を建設検討対象地**とする

Step1-1

熊本市内全域

1) 根拠法令 ・ 地方自治法第4条：住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について考慮すること

(1) 地方自治法の規定

本庁舎（事務所）の位置については、地方自治法第四条において、次のように規定されている。

地方自治法 第四条

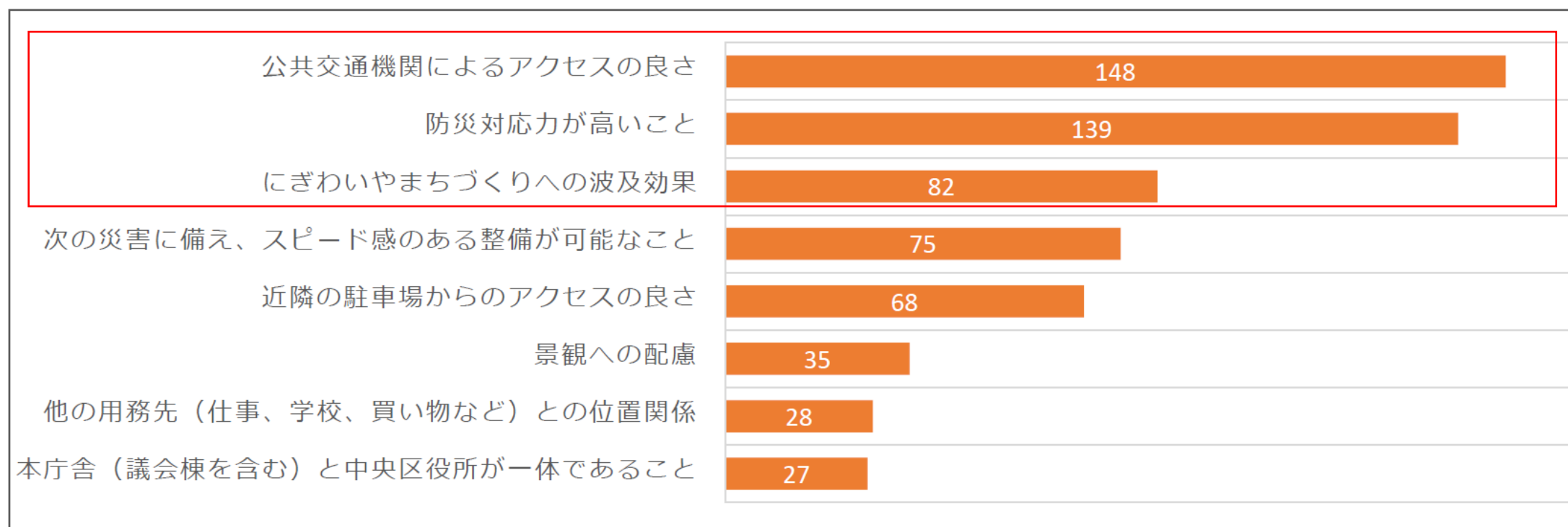
- 第四条 地方公共団体は、その事務所の位置を定め又はこれを変更しようとするときは、条例でこれを定めなければならない。
- ② 前項の事務所の位置を定め又はこれを変更するに当つては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。
- ③ 第一項の条例を制定し又は改廃しようとするときは、当該地方公共団体の議会において出席議員の三分の二以上の者の同意がなければならない。

- ・ 建設地選定にあたっては地方自治法第4条において、「住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について考慮することと」と規定されていることを前提に検討を行うことが求められます。
- ・ また、市民アンケートの結果からも、日常的な利便性（公共交通のアクセス、にぎわい）を確保するとともに災害時の防災対応力をしっかり発揮できる建設検討対象地の選定が求められています。

(2) 市民アンケートの結果

- ・ 市民説明会におけるアンケートでは公共交通の利便性、防災性、にぎわいやまちづくりへの波及効果を重視する声が多かった。

4 新庁舎建設地において重視する点は？（3つまで選択）



Step1-1

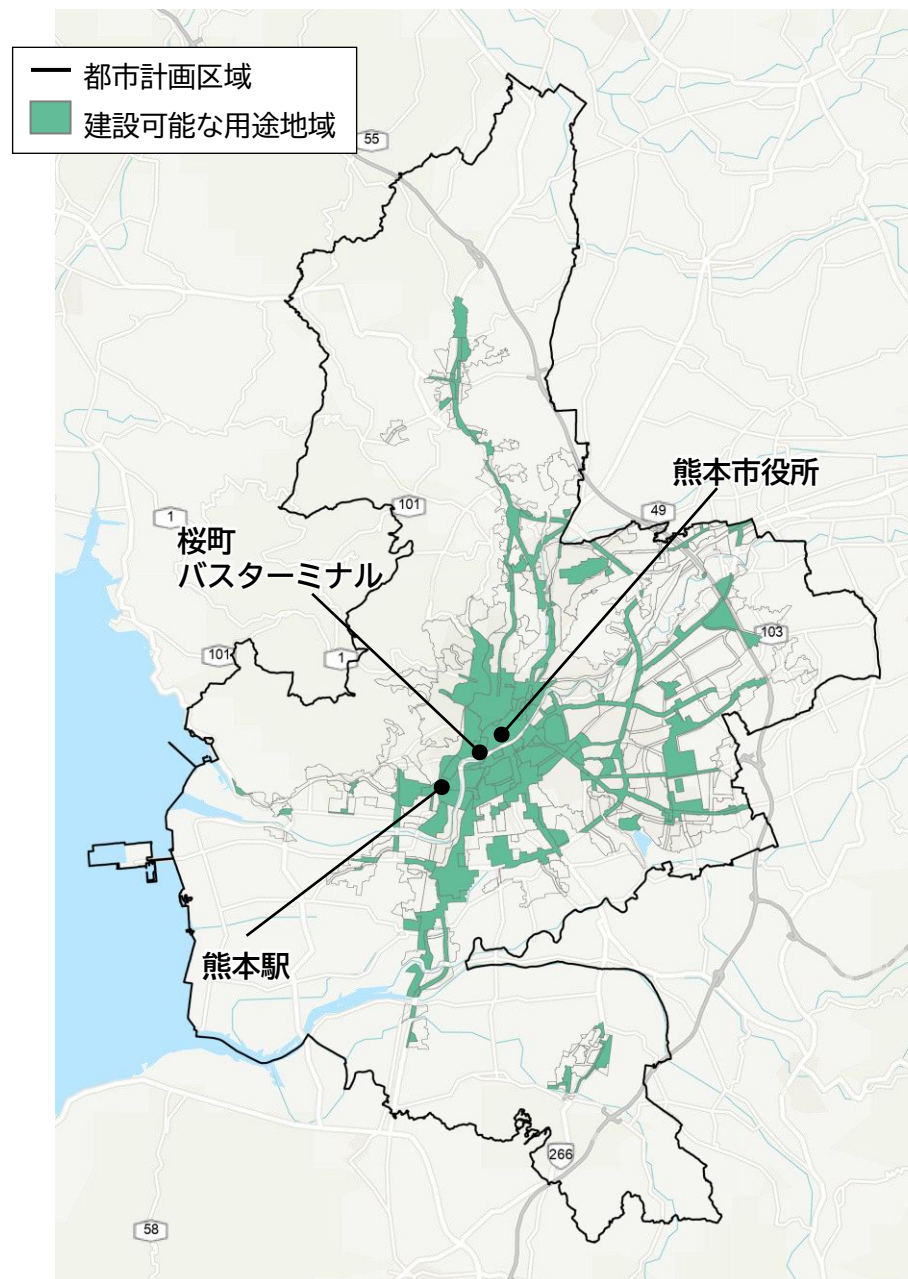
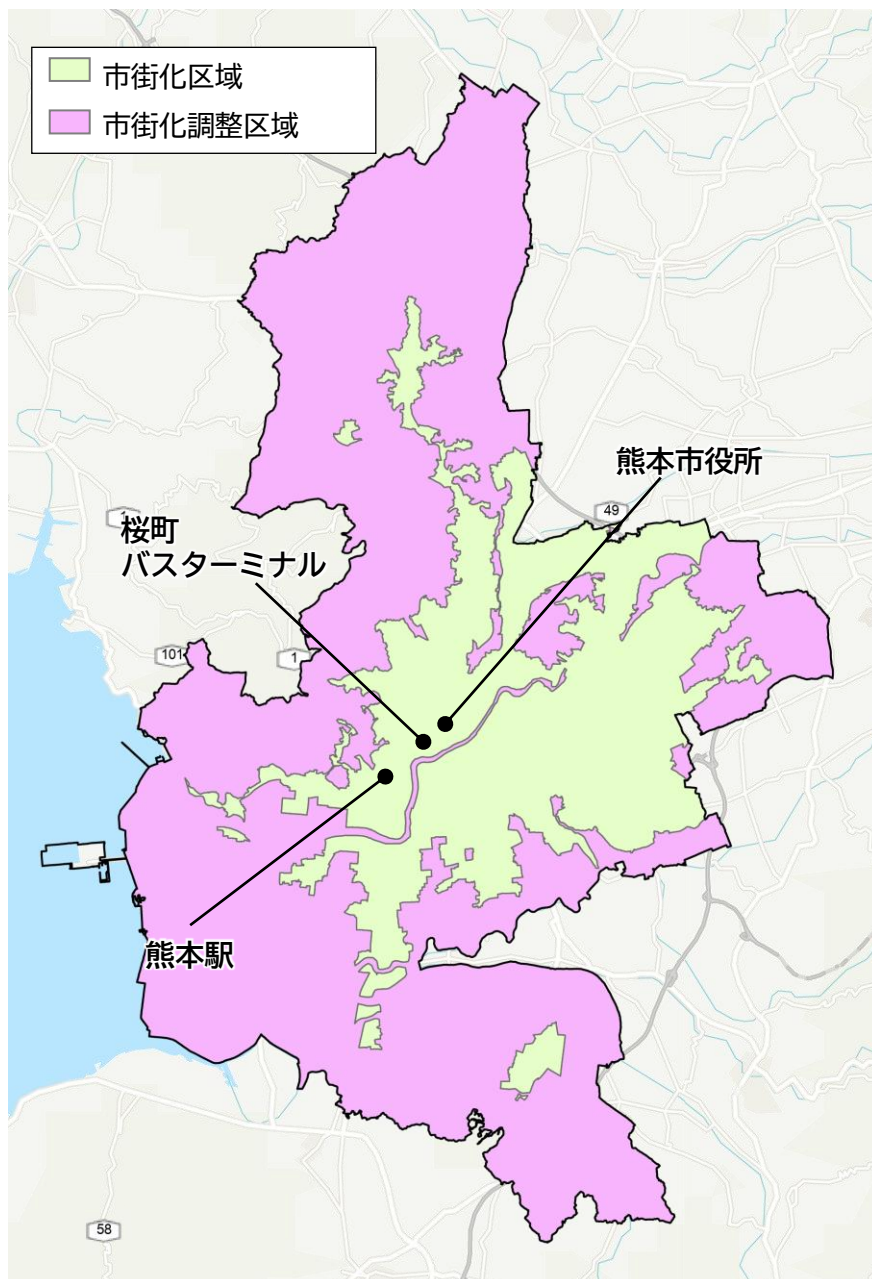
熊本市内全域

- 2) 都市計画 ・ 庁舎建設が可能な都市計画区域・用途地域内であること
- 3) 上位計画 ・ 一定の都市機能の集積が図られ、都市の拠点となりうる区域であること

2) 都市計画

法律などの規制上検討が可能なエリア

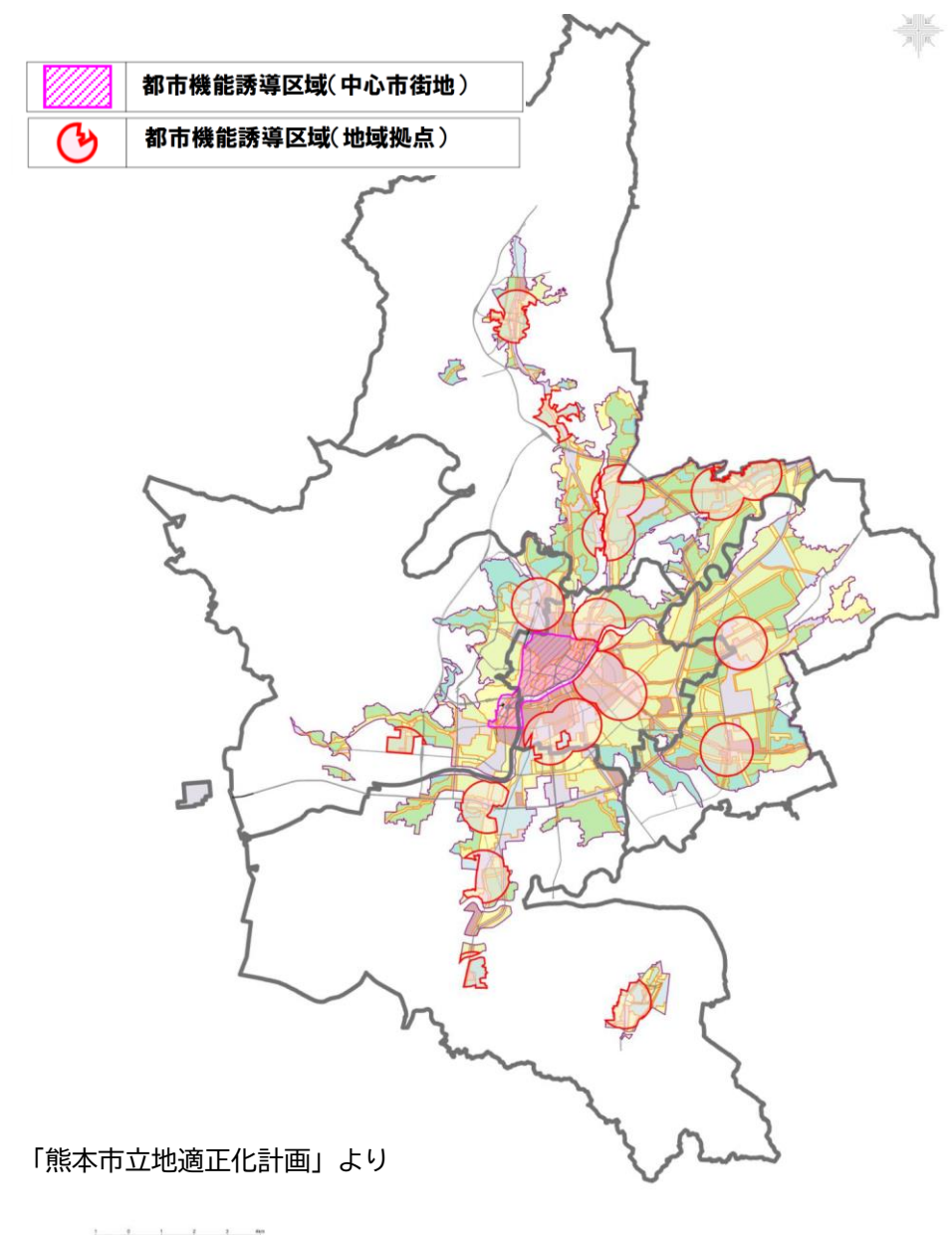
- ・ **新庁舎建設地**は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められた、都市計画法及びその他の法令の規制を受ける「**都市計画区域**」内から抽出すべきと考えます。
- ・ 「都市計画区域」は「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けられ、「市街化調整区域」は市街化を抑制すべき区域であるため、「市街化区域」の中から候補地を選定します。
- ・ 熊本市の定める用途地域内の建築物の用途制限より、**新庁舎で想定される“床面積が3,000㎡を超える事務所等”が建設できる用途地域は第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域に限られます。**



3) 上位計画

都市の拠点としてふさわしいエリア

- ・ 熊本市では都市全体に関する包括的なマスタープランである「都市マスタープラン」及び「立地適正化計画」が定められている。
- ・ その中で“**商業・医療等の都市機能を都市の拠点で維持・確保することで、市民の日常生活の利便性を確保する**”ための「**都市機能誘導区域**」が定められている。
- ・ 「都市機能誘導区域」は熊本市中心市街地活性化基本計画（熊本地区）の「**中心市街地**」及び「**15カ所の地域拠点**」を基本に、**市街化調整区域や災害リスクが高い地域等を除いた箇所**に設定されている。



「熊本市立地適正化計画」より

Step1-1 熊本市内全域

4) 災害リスク ・土砂災害、地滑り等の予測・即時対応が不可能な地域でないこと

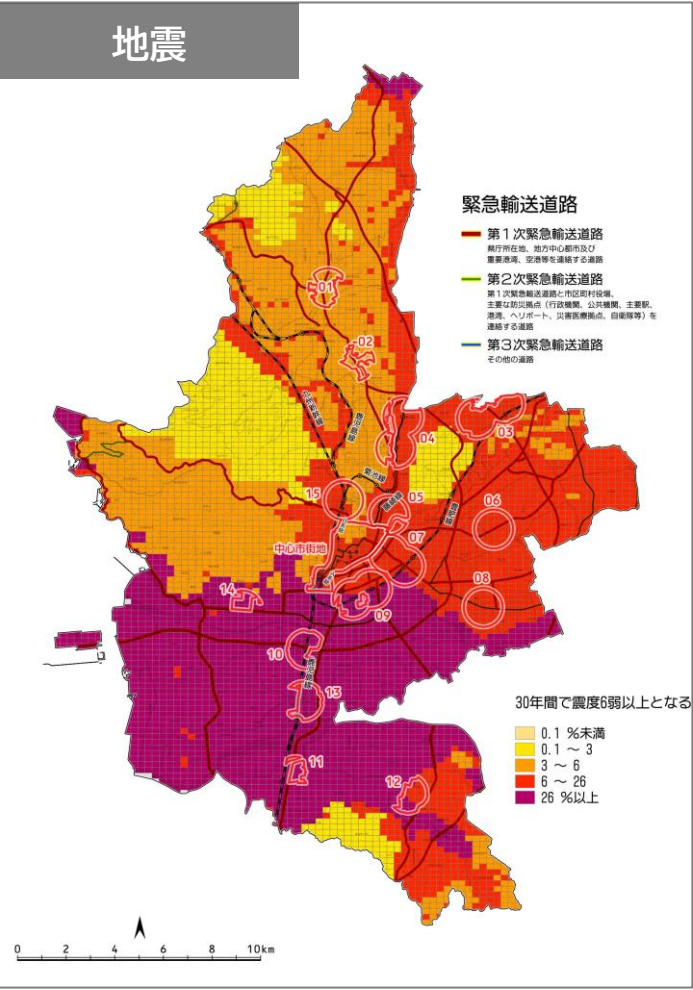
	地震	津波	洪水	高潮	土砂崩れ
事前の予測	×	▲	○	○	▲
	予測が難しい	地震発生後 多少の猶予あり	予め職員の参集や 上階退避が可能	予め職員の参集や 上階退避が可能	予測可能だが退避等により 業務継続できない
建物側での対策	○	○	○	○	▲
	免震構造の採用等	設備機器・重要諸室の 上階設置等	設備機器・重要諸室の 上階設置等	設備機器・重要諸室の 上階設置等	擁壁強化等があるが 建物の対策は難しい

・台風・大雨（浸水・高潮）、地震（耐震・津波）については事前の予測や建物側（ハード面）での対策が可能であると考えます。

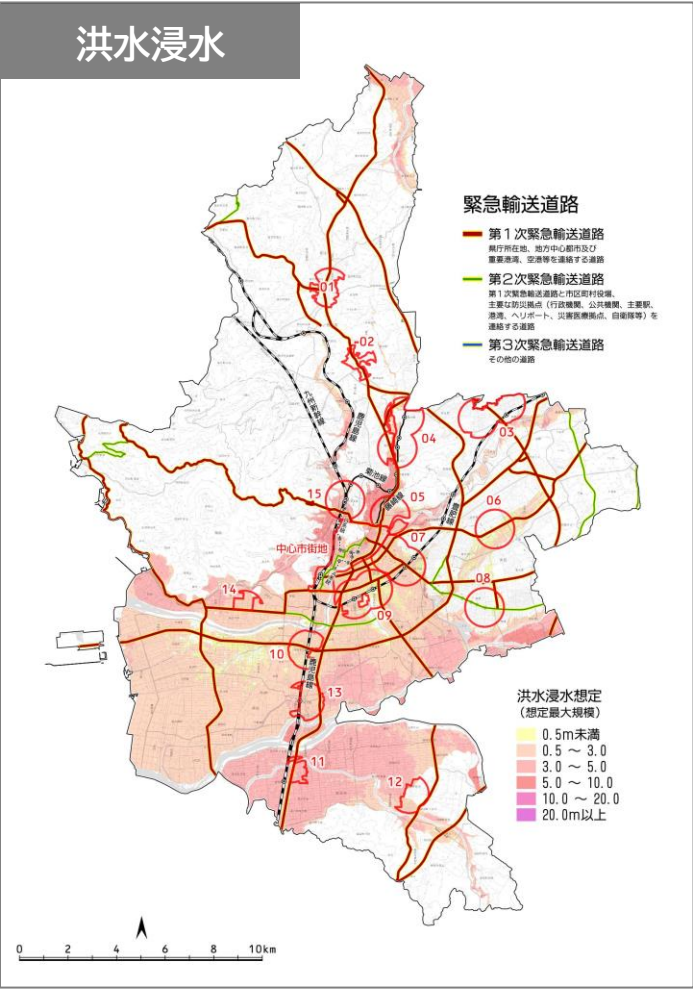
・一方、土砂災害については大雨等で災害の危険性が高まっていることを予測し予め避難する等の対応は可能ですが、建物への影響を免れることができないため、リスクの高いエリアは候補地から除外すべきと考えます。

※津波については、都市機能誘導区域及び建設可能な用途地域内における被害は想定されていません。

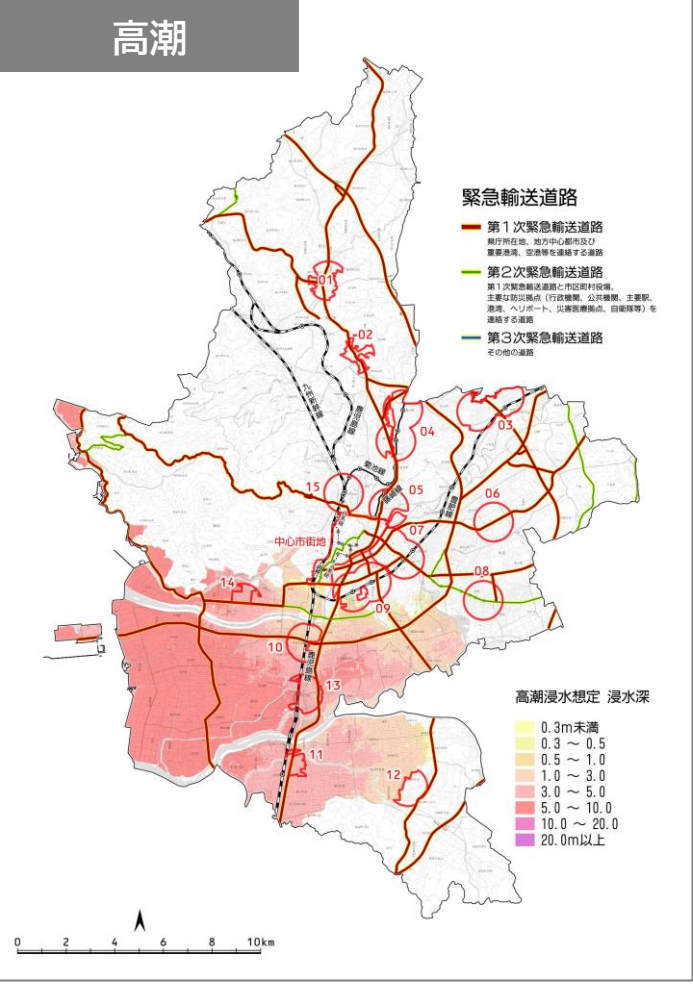
建設地選定の際に
考慮すべき災害



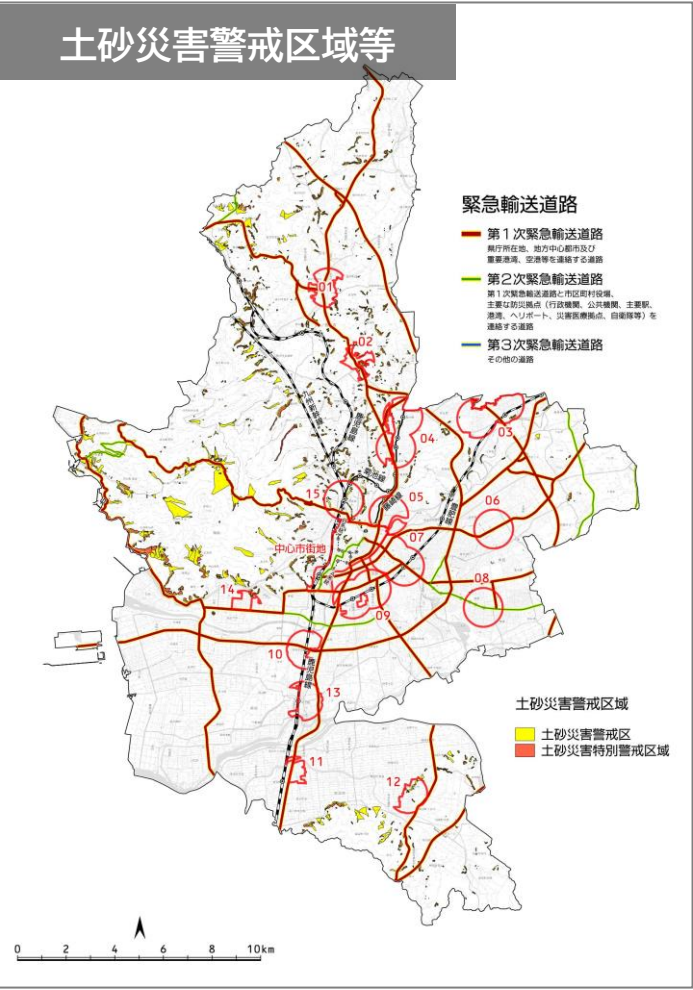
確率論的地震動予測地図
今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率
基準年：2023年、地震種別：全ての地震、確率ケース：平均ケース
<https://www.j-shis.bosai.go.jp/map/>



国土数値情報 洪水浸水想定区域
(1次メッシュ単位) データ
<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A31-2022.html>



出典：熊本県オープンデータカタログサイト
／ 高潮浸水想定区域図
https://data.bodik.jp/dataset/430005_00153



国土数値情報 土砂災害警戒区域データ
<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-A33-2022.html>

Step1-2 中心市街地・15の地域拠点

1) 交通利便性 ・バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと

分析方法

市内の公共交通と都市機能誘導区域をマッピング

【データ出典】
鉄道（路線、駅）／国土数値情報 鉄道（2022年）
バス／国土数値情報 バスルート（2022年）、バス停留所（2022年）
都市機能誘導区域／国土数値情報 立地適正化計画区域（2020年）

都市機能誘導区域と交差する路線を
“公共交通圏域”として抽出

【公共交通圏域面積】
都市機能誘導区域を通る鉄道（JR、市電、熊本電鉄）、バスの路線を抽出。抽出した路線の鉄道駅から半径500m、バス停から半径300mの面積を算出。（半径が重なる場合は統合した面積）

公共交通圏域内の人口、事業所数、従業者数等を分析

【公共交通圏域の人口比較】
公共交通圏域内の人口総数／2020年国勢調査250mメッシュ（面積按分）

【公共交通圏域の事業所比較】
公共交通圏域内の事業所数／2016年経済センサス活動調査500mメッシュ（面積按分）

【公共交通圏域の従業者数比較】
公共交通圏域内の従業者数／2016年経済センサス活動調査500mメッシュ（面積按分）

【全市人口カバー率】
人口総数÷熊本市人口（738,865人）／2020年国勢調査

【凡例】

都市機能誘導区域

路線（鉄道）

路線（市電）

路線（バス）

公共交通圏域（鉄道駅から500m）

公共交通圏域（市電停から500m）

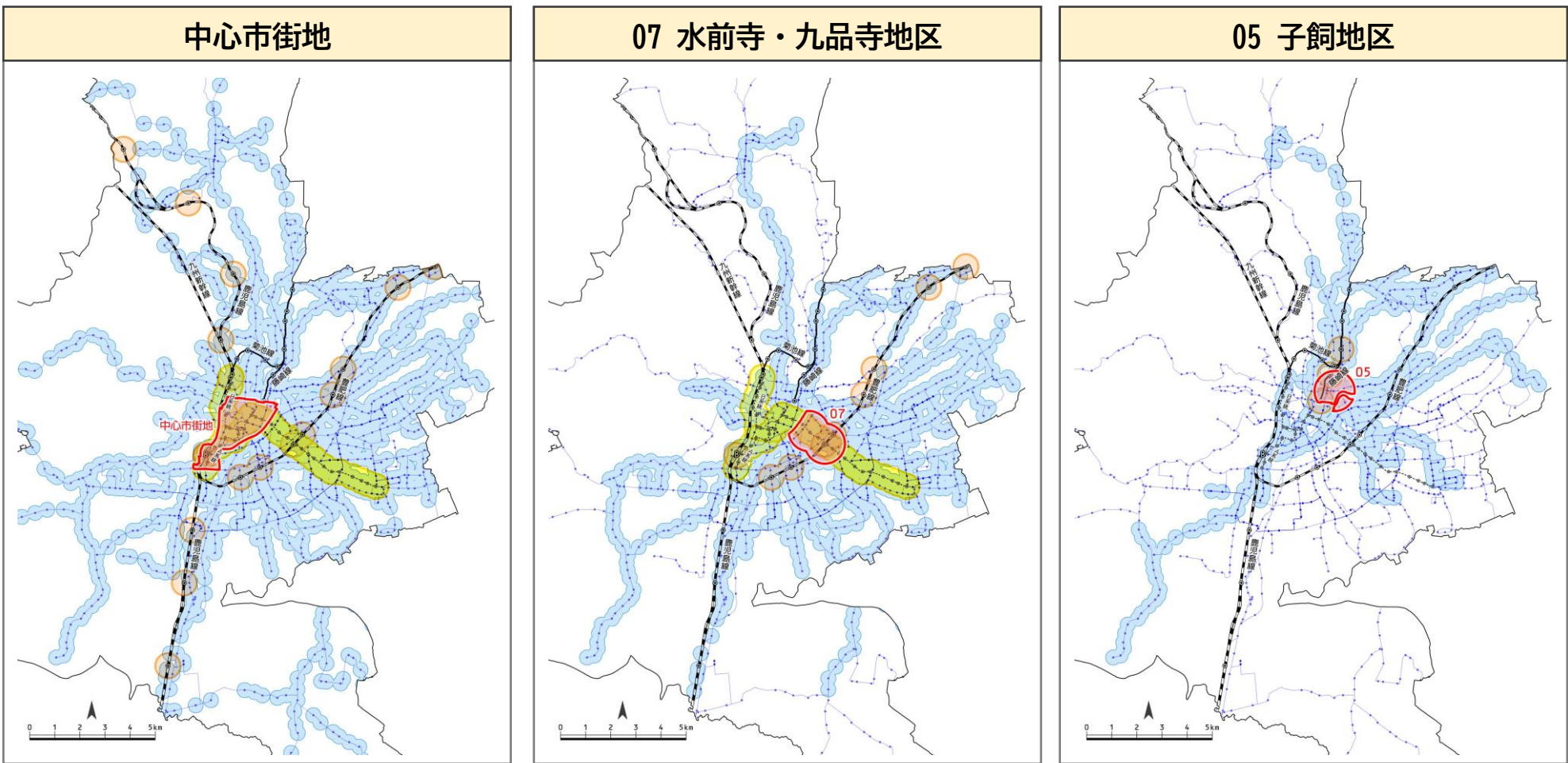
公共交通圏域（バス停から300m）

・公共交通圏域に居住する人口総数、事業所数、従業者数、全市人口カバー率はいずれも中心市街地が最も高い結果となっています。

・多くの市民・事業者が公共交通で来庁しやすい庁舎とするためには、中心市街地の中から建設地を選定することが望ましいと考えられます。

分析結果

		公共交通圏域面積 (km2)	全市人口カバー率 (%)	【参考】		
				人口総数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)
01	植木地区（北区役所周辺地区）	36.9	15.0%	110,594	7,456	84,532
02	北部地区（北部総合出張所周辺地区）	20.7	9.0%	66,326	5,406	60,500
03	楠・武蔵ヶ丘地区（楠・武蔵ヶ丘周辺地区）	24.9	20.8%	153,559	8,579	94,168
04	八景水谷・清水亀井地区（堀川・亀井駅周辺地区）	24.4	17.6%	129,801	7,541	81,321
05	子飼地区	52.7	37.4%	276,201	12,982	137,304
06	長嶺地区	26.9	24.1%	178,405	10,107	113,250
07	水前寺・九品寺地区	97.5	68.1%	503,493	21,728	230,313
08	健軍地区	41.9	32.1%	237,186	12,490	131,204
09	平成・南熊本地区（平成・南熊本駅周辺地区）	41.9	27.6%	203,659	11,608	129,836
10	刈草地区（島町・上ノ郷地区）	26.0	16.8%	124,132	7,740	89,979
11	富合地区（南区役所周辺地区）	7.0	3.6%	26,293	1,649	21,041
12	城南地区（城南総合出張所周辺地区）	18.9	10.3%	76,315	5,753	62,022
13	川尻地区	20.1	11.2%	82,930	6,177	71,328
14	城山地区	17.0	10.0%	74,079	5,644	59,348
15	上熊本地区	59.4	31.3%	231,047	12,491	131,889
00	中心市街地	152.1	80.1%	591,683	24,281	261,561



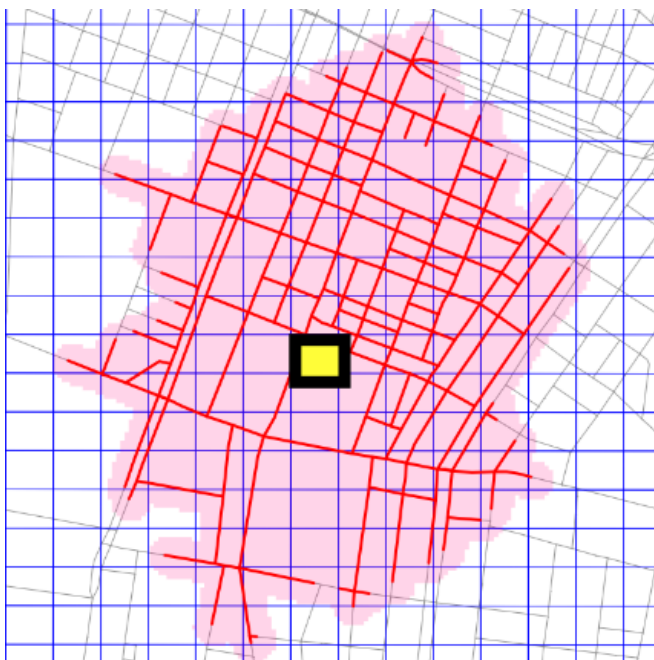
Step1-2 中心市街地・15の地域拠点

2) 施設利便性 ・都市機能（商業施設、医療・施設・文化施設等）が集積し、市民の利便性が高いこと

分析方法

- ✓ 『Walkability Index』は、ある地点から徒歩で到達できる範囲に、生活利便施設、商業・レジャー施設、教育・学び施設といった「都市のアメニティ」がどれだけ集積しているかを100点満点で評価する指標。
- ✓ LIFULL HOME 'Sの不動産物件詳細サイトや、国土交通省が整備するPLATEAU VIEW（施設充実度）でも活用されている。
- ✓ 同指標を用いて、熊本市内の都市機能誘導区域（地域拠点15拠点、中心市街地）を評価。

①歩行者経路を用いた「徒歩圏」の算出



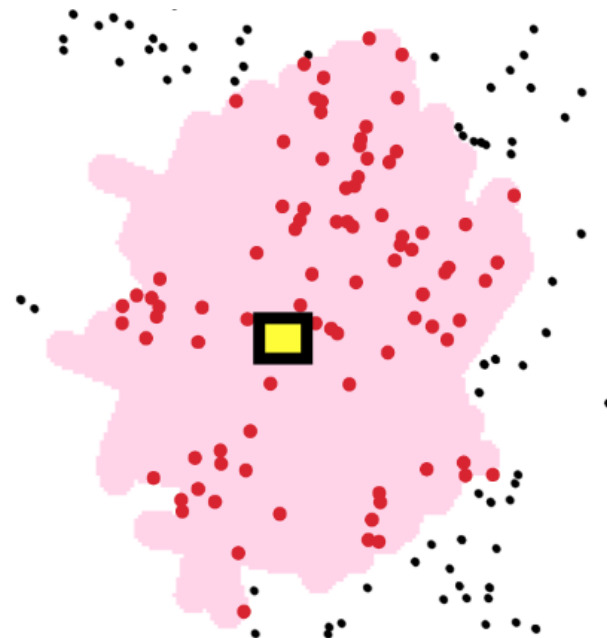
備考：

歩行経路データはゼンリン提供データを使用。年1回更新。

徒歩距離400m, 800m, 1200mを算出。

800m, 1200mの圏域は距離減衰の考え方を考慮して施設数を割り引いてカウント。

②「徒歩圏」内のアメニティの特定

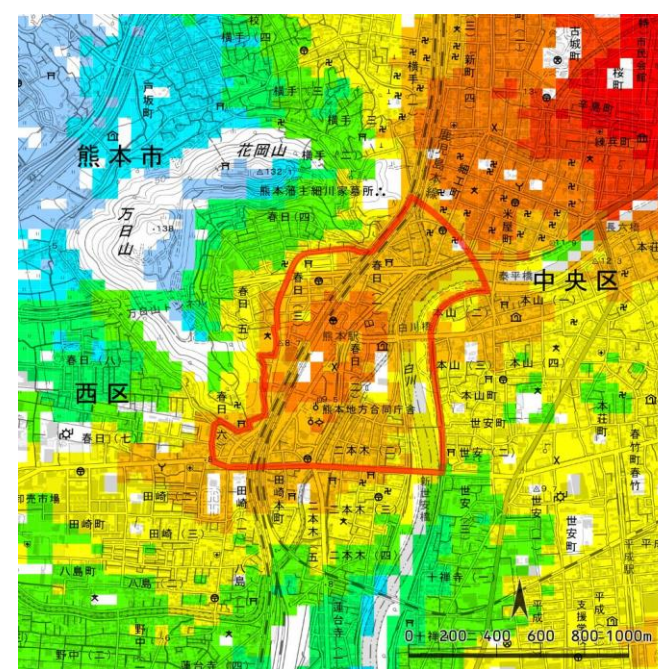


備考：

アメニティポイントデータはゼンリン提供データを使用(下記)。最大年4回更新。

- | | | |
|--------|----------|---------|
| ● スーパー | ● カフェ | ● 雑貨・音楽 |
| ● コンビニ | ● 弁当・惣菜 | ● 娯楽施設 |
| ● 郵便局 | ● パン | ● 習い事教室 |
| ● 医療施設 | ● 大型商業施設 | ● 書店 |
| ● 飲食店 | ● ファッション | ● 文化施設 |

③ 都市地域内50mメッシュで分析反復

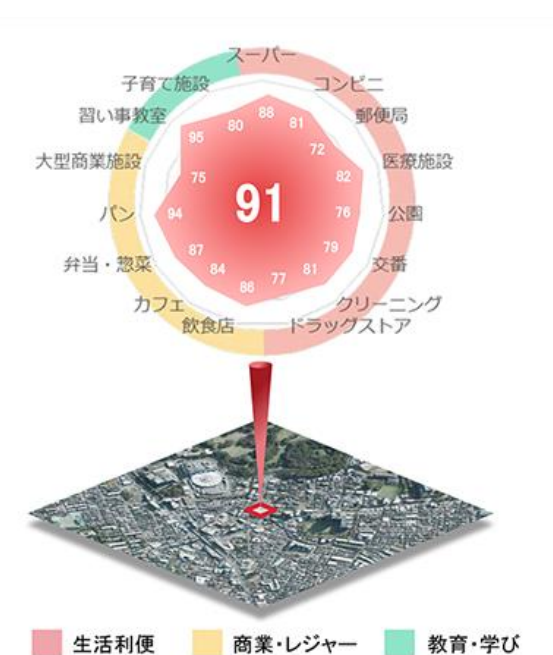


備考：

50mメッシュの位置（ポイント）から最近傍の道路リンクを探索し、そこを起点として等距離圏を生成する。

設定した距離内で道路リンクが探索できない場合はデータなしとなるため、大規模な耕地等ではデータなしとなる場合がある。

④ アメニティ集積度のスコア化



備考：

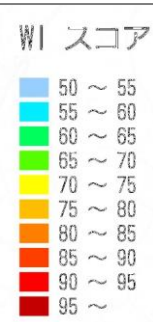
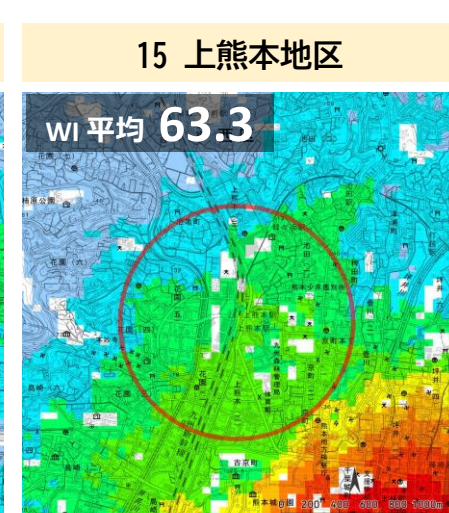
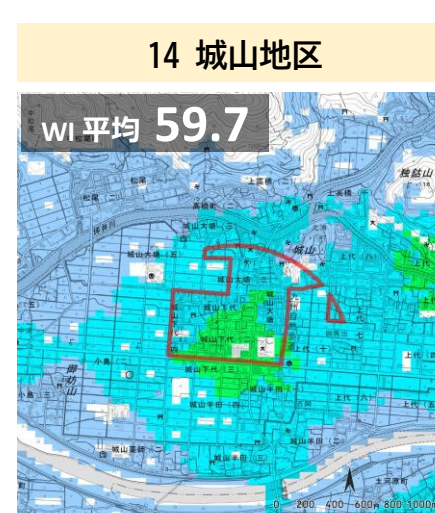
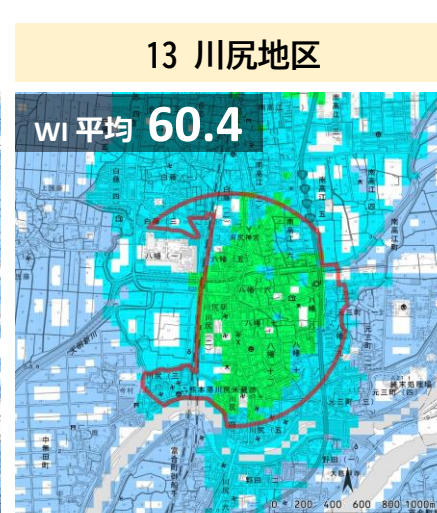
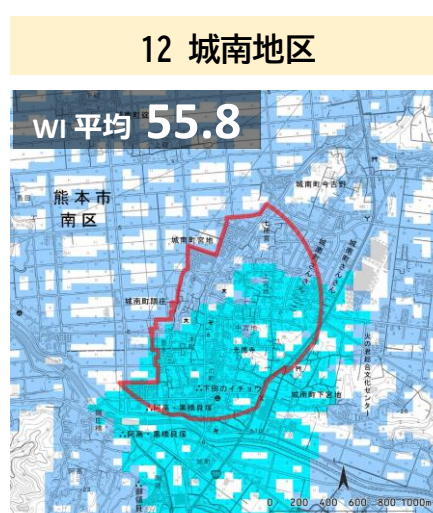
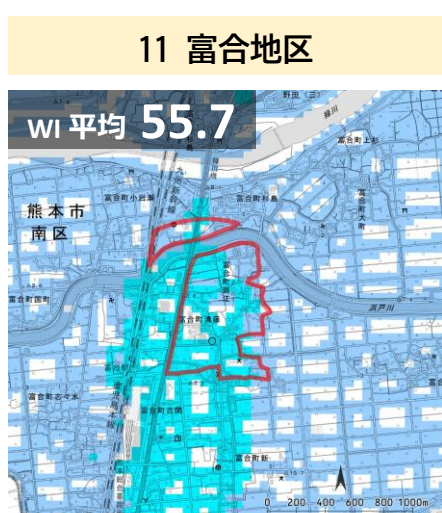
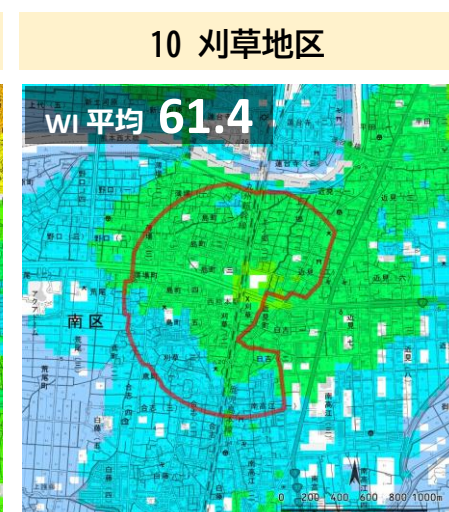
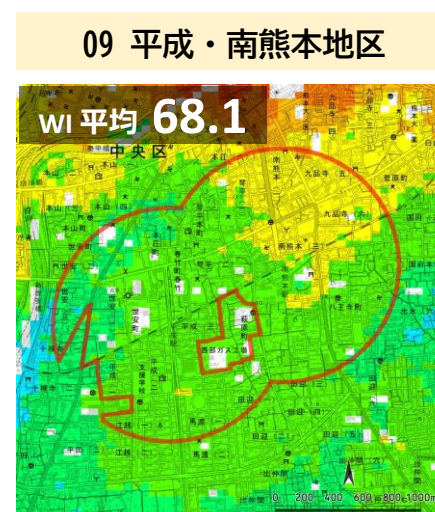
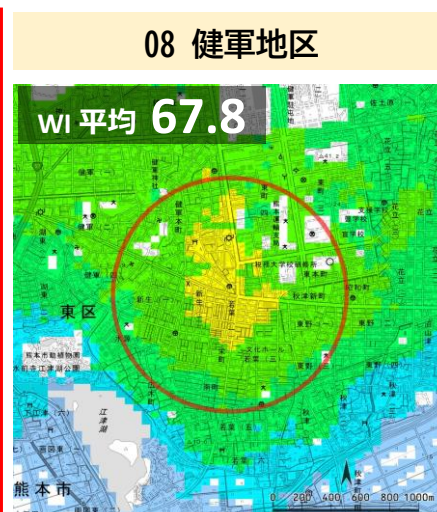
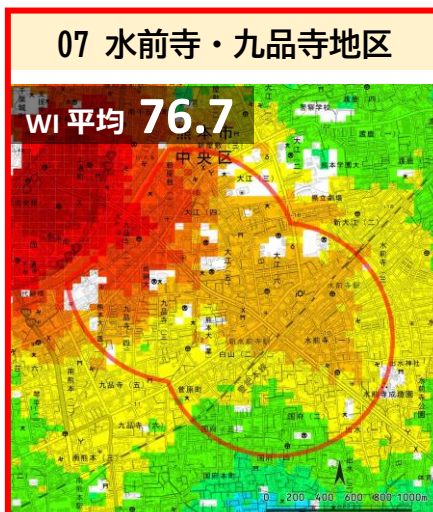
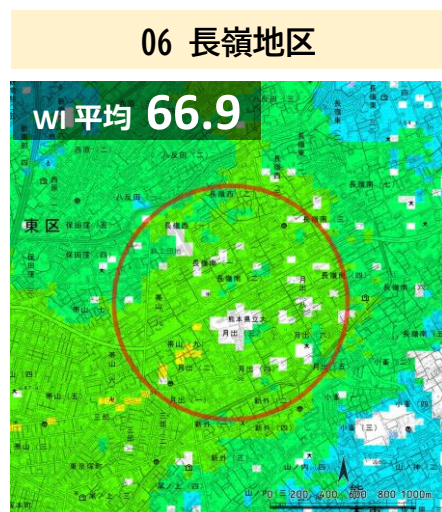
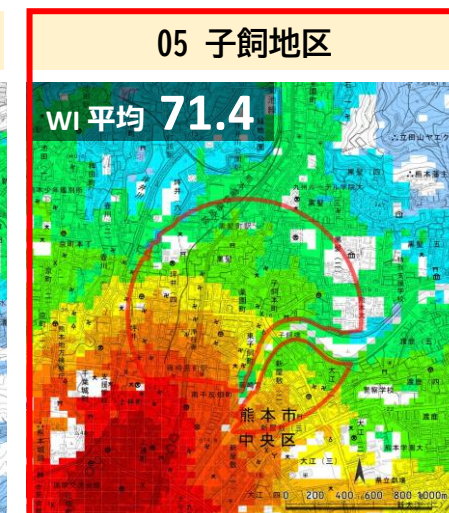
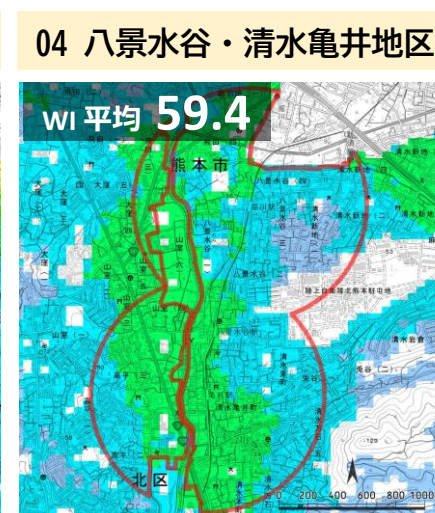
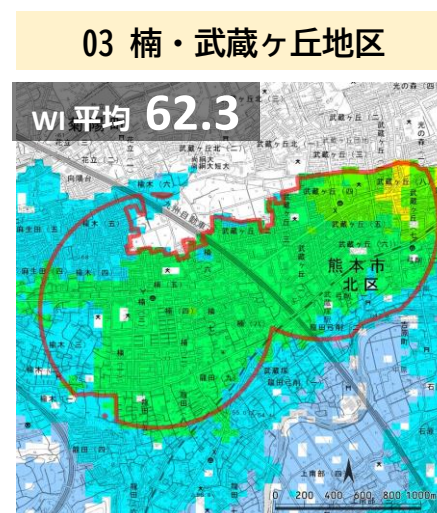
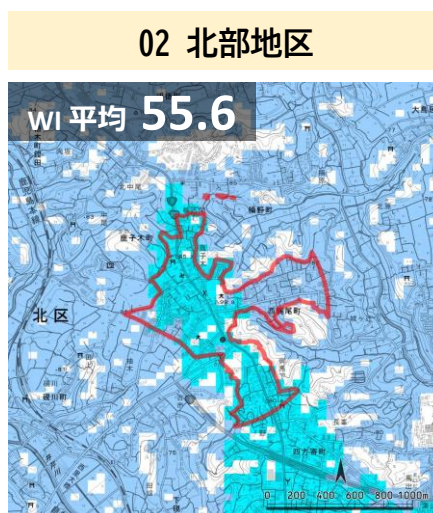
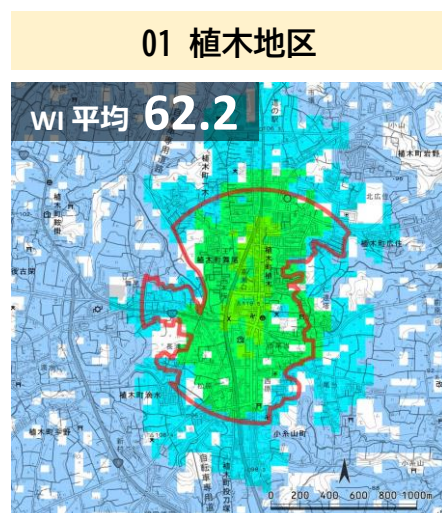
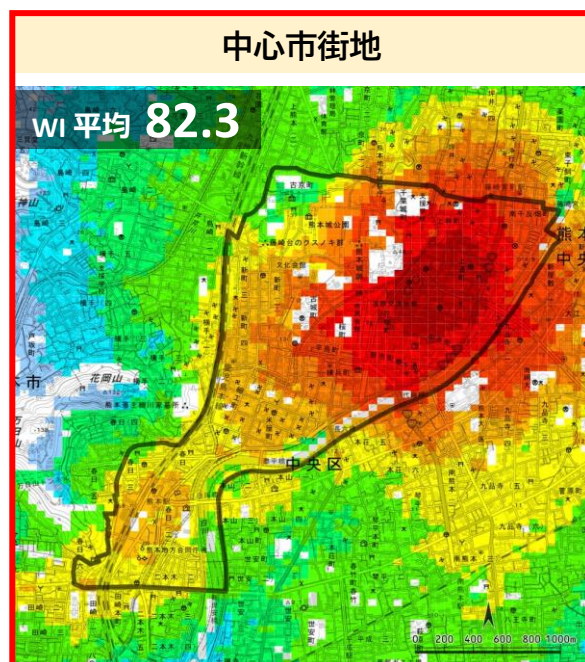
熊本県内の都市地域における50mメッシュのWIを算出し、最も評価が高い地点を100、最も評価が低い地点を50として指数化。
※住宅用地評価用のWIと、ビジネス用地評価用のWIを準備。今回は後者を選択。

Step1-2 中心市街地・15の地域拠点

2) 施設利便性 ・都市機能（商業施設、医療・施設・文化施設等）が集積し、市民の利便性が高いこと

分析結果

✓ 各拠点内の評価地点（50mメッシュごとのポイント）における『Walkability Index』スコアの平均点を算出し比較

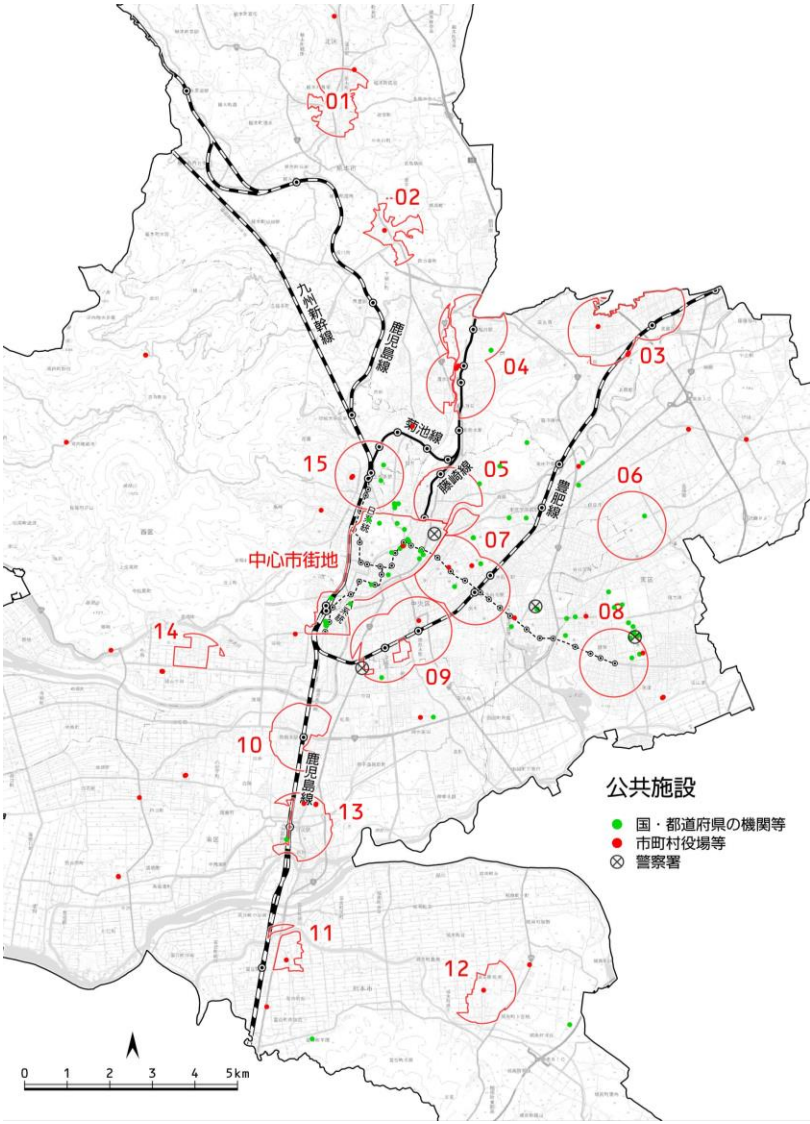


※各ヒートマップの縮尺は同じ
(中心市街地の範囲が広い)

- ・公共交通利便性と同様に、中心市街地に加えて、「07 水前寺・九品寺地区」「05 子飼地区」の評価が高くなっています。
- ・徒歩圏内に便利施設が多く立地する中心市街地から候補地を選定することで、市民の利便性に寄与するだけでなく、周辺への賑わいの波及効果が期待できるものと考えます。

Step1-2 中心市街地・15の地域拠点

3) 業務関連性 ・ 公共施設（国、県、各区役所、市民センター、まちづくりセンター等）が集積していること

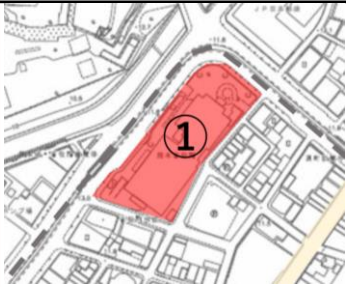
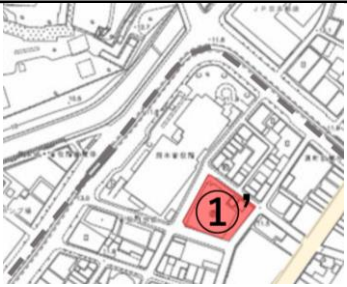


	拠点エリア面積(ha)	国・都道府県機関、市町村役場・警察署(施設数)	50haあたりの密度
01 植木地区（北区役所周辺地区）	134.7	0	0.00
02 北部地区（北部総合出張所周辺地区）	69.9	1	0.71
03 楠・武蔵ヶ丘地区（楠・武蔵ヶ丘周辺地区）	296.0	2	0.34
04 八景水谷・清水亀井地区（堀川・亀井駅周辺地区）	325.7	5	0.77
05 子飼地区	171.5	0	0.00
06 長嶺地区	201.0	1	0.25
07 水前寺・九品寺地区	302.5	5	0.83
08 健軍地区	201.0	5	1.24
09 平成・南熊本地区（平成・南熊本駅周辺地区）	308.0	2	0.32
10 刈草地区（島町・上ノ郷地区）	154.1	0	0.00
11 富合地区（南区役所周辺地区）	52.6	1	0.95
12 城南地区（城南総合出張所周辺地区）	119.9	1	0.42
13 川尻地区	139.4	3	1.08
14 城山地区	53.9	0	0.00
15 上熊本地区	200.9	4	1.00
00 中心市街地	415.5	33	3.97

拠点エリア	施設区分	分類	名称等
中心市街地	国・都道府県の機関等	総務省	九州管区行政評価局熊本行政評価事務所
	国・都道府県の機関等	総務省	九州総合通信局
	国・都道府県の機関等	財務省	財務総合政策研究所南九州研修支所
	国・都道府県の機関等	財務省	九州財務局
	国・都道府県の機関等	国税庁	熊本国税局
	国・都道府県の機関等	国税庁	熊本国税局熊本西税務署
	国・都道府県の機関等	国税庁	国税不服審判所熊本国税不服審判所
	国・都道府県の機関等	厚生労働省	熊本労働局
	国・都道府県の機関等	農林水産省	九州農政局
	国・都道府県の機関等	国土交通省	九州地方整備局熊本営繕事務所
	国・都道府県の機関等	気象庁	福岡管区気象台熊本地方気象台
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	九州旅客鉄道株式会社熊本支社
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	日本郵政株式会社ネットワークセンター九州ネットワークセンター
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	日本郵政株式会社監査室熊本監査室
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	日本郵政株式会社九州支社
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	日本郵政株式会社健康管理室九州支社健康管理室
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	日本郵政株式会社福利厚生センター九州福利厚生センター
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	株式会社商工組合中央金庫熊本支店
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	日本銀行熊本支店
	国・都道府県の機関等	公共企業体・政府関係機関	地方公務員災害補償基金熊本市支部
02 北部地区（北部総合出張所周辺地区）	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	北部まちづくりセンター
03 楠・武蔵ヶ丘地区（楠・武蔵ヶ丘周辺地区）	市町村役場等	支所、出張所、連絡所	楠出張所
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	龍田市民センター
04 八景水谷・清水亀井地区（堀川・亀井駅周辺地区）	国・都道府県の機関等	防衛省	陸上自衛隊北熊本駐屯地
	国・都道府県の機関等	防衛省	陸上幕僚監部第八師団司令部
	市町村役場等	支所、出張所、連絡所	清水出張所
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	清水まちづくりセンター
06 長嶺地区	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	清水市民センター
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	熊本市福祉総合相談所
07 水前寺・九品寺地区	国・都道府県の機関等	都道府県の出先機関	熊本県福祉総合相談所
	国・都道府県の機関等	厚生労働省	ハローワーク熊本
	国・都道府県の機関等	独立行政法人・大学共同利用機関法人	熊本大学薬学部附属薬用資源エコフロンティアセンター
	国・都道府県の機関等	独立行政法人・大学共同利用機関法人	高齢・障害・求職者雇用支援機構熊本障害者職業センター
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	熊本市保健所
08 健軍地区	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	大江市民センター
	国・都道府県の機関等	防衛省	陸上自衛隊熊本駐屯地
	国・都道府県の機関等	国税庁	熊本国税局税務大学校熊本研修所
	国・都道府県の機関等	都道府県の出先機関	熊本県自動車税事務所
	市町村役場等	本庁（市役所、区役所、町役場、村役場）	熊本市東区役所
09 平成・南熊本地区（平成・南熊本駅周辺地区）	警察署	警察署	熊本東警察署
	国・都道府県の機関等	法務省	熊本地方法務局分室
11 富合地区（南区役所周辺地区）	市町村役場等	本庁（市役所、区役所、町役場、村役場）	熊本市中央区役所
	市町村役場等	本庁（市役所、区役所、町役場、村役場）	熊本市南区役所
12 城南地区（城南総合出張所周辺地区）	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	城南まちづくりセンター
	市町村役場等	支所、出張所、連絡所	川尻出張所
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	南部まちづくりセンター
13 川尻地区	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	南部市民センター
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	南部市民センター
15 上熊本地区	国・都道府県の機関等	法務省	法務少年支援センターくまもと
	国・都道府県の機関等	林野庁	森林管理局九州森林監理局
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	花園まちづくりセンター
	市町村役場等	上記以外の行政サービス施設	花園市民センター

Step2 6つの建設検討対象地

- 1) 権利者同意
- ・ 本庁舎等の敷地として売却することについて、権利者の同意が得られること
- 2) 土地利用等
- ・ 現況の土地利用状況等を踏まえ、建設検討対象地として検討が可能であること（市街地環境に大きな影響を与えないこと）

建設検討対象地	①現庁舎敷地		①'市駐車場外敷地		②城東エリア	③NTT桜町敷地	④白川公園	⑤花畑町別館跡地	⑥みずほ銀行	
検討対象	本庁舎・議会棟 中央区役所				本庁舎・議会棟 中央区役所	本庁舎・議会棟 中央区役所	本庁舎・議会棟 中央区役所	中央区役所	中央区役所	
位置										
面積・所有者等										
・敷地面積	10,377㎡		2,654㎡		9,333㎡	9,987㎡	9,790㎡	2,749㎡	1,549㎡	
・用途地域等	商業地域		商業地域		商業地域	商業地域	商業地域 都市公園	商業地域	商業地域	
・容積率、建ぺい率	600%、80%		600%、80%		600%、80%	600%、80%	400%、80%	600%、80%	600%、80%	
・土地所有者	市		市及び民間（5者）		民間（1者）	民間（1者）	市	市	民間（1者）	
・建物所有者	市		市及び民間（5者）		民間（1者）	民間（2者）	—	—	民間（1者）	
権利者同意、土地利用等										
1) 権利者同意	◎	市所有	○	売却の意向あり	—	○	◎	◎	—	スケジュール等をお示したうえで、ご意向を確認したところ、地権者の総合的な判断の結果、検討対象地から除外
2) 土地利用等	▲	庁舎使用中	▲	駐車場・店舗営業中	—	○	×	▲	—	—
評価	○	建設パターン検討	○	建設パターン検討	—	○	—	○	—	—

※面積や配置等、都市公園や指定避難場所の条件を満たす代替地が無い

本庁舎・議会棟は、「現庁舎敷地周辺※」、「NTT桜町敷地」、
中央区役所は、これらに「花畑町別館跡地」を加えた敷地について建設パターンを検討

※現庁舎敷地周辺：①現庁舎敷地＋①'市駐車場外敷地

Step2 6つの建設検討対象地

2) 土地利用等 ・現状の土地利用の機能代替が可能であること（市街地環境に大きな影響を与えないこと）

④白川公園

- ・白川公園は中心市街地に立地する約2haの都市計画公園（近隣公園）。近隣公園は市内に29箇所あり地域のコミュニティを形成する都市計画上最も基本的な公園と位置付けられている。
- ・洪水時以外の指定緊急避難場所（一時避難場所）として指定されており、防災倉庫や耐震性地下貯水槽が整備されている。

- ・都市公園及び指定緊急避難場所の位置づけと周辺の土地利用状況から当該公園を代替可能な土地は無く、白川公園を活用した本庁舎等の建設は困難と考えられる。

●都市公園、指定緊急避難場所について

○都市計画公園（近隣公園）とは

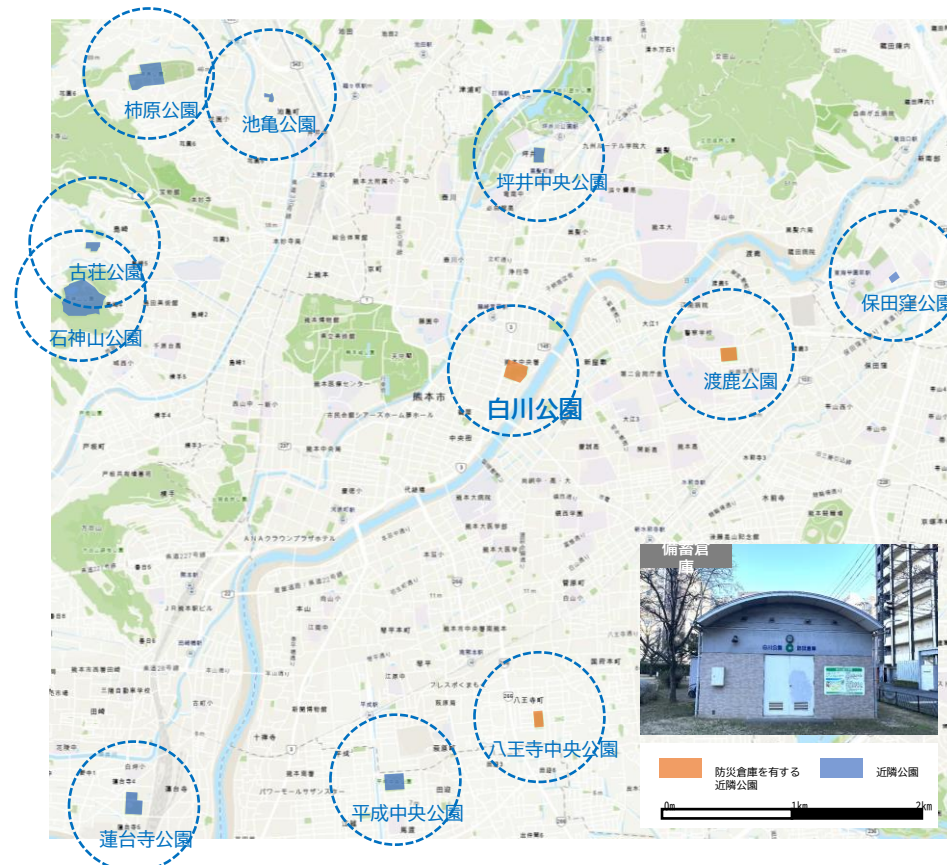
- ・都市計画法に基づく、都市計画決定された都市施設（公園）のこと。熊本市では「熊本市緑の基本計画」や「熊本市都市計画マスタープラン」等の上位計画で位置付けられた緑の体系的な配置計画に基づき、適切な種別・規模のものを適切な位置に配置されています。
- ・白川公園は都市計画公園のうち、近隣公園に位置付けられています。
- ・近隣公園とは「主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1箇所あたり面積2haを標準として配置する」と定められており、誘致距離（公共施設を利用する人の誘致圏の示す半円の距離）は500mと定められています。
- ・都市公園の廃止については、都市公園法第16条において、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならないと定められています。また、廃止できるのは以下の場合とされています。
 - ① 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合
 - ② 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
 - ③ 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該賃貸契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

→今回の事業は①③に該当せず②の代替公園も用地が無く設置が難しい状況です。

○指定緊急避難場所とは

- ・災害対策基本法に基づき、市町村長が指定する、災害時危険を回避するために一時的に避難する場所のこと。校区ごとに定められ白川公園は現台校区の指定緊急避難場所に定められている。
- ・また、白川公園には市内に10カ所（中央区内3ヶ所）設置されている防災倉庫と貯水量100トンの耐震性地下貯水槽が整備されている。

●白川公園周辺の近隣公園の立地状況と誘致距離（半径500m）の分布図



平常時の白川公園



災害時の白川公園



災害時の白川公園



Step3-1 本庁舎建設候補地（2つの候補地）立地特性

- 1) 交通利便性 ・ バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと
- 2) 施設利便性 ・ 周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと
- 3) 災害リスク ・ 浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること

Step3-2 本庁舎建設候補地（2つの候補地）建替計画、概算事業費

- 4) 施設計画 ・ 建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること
- 5) まちづくり ・ 近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること
- 6) スケジュール ・ 次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること
- 7) 概算事業費 ・ 建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること



現位置における建替えは、仮庁舎等スケジュール・コスト上の負担が大きいため
移転建替え（NTT桜町敷地）にて建設パターンを検証

Step3-1 本庁舎建設候補地（2つの候補地）立地特性

【各項目の採点方法】◎：3点、○：2点、▲1点、×：0点
【評価欄】◎：平均点が2.5点以上、○：2.5点未満、▲：2点未満

建設候補地		現位置建替え 現庁舎敷地周辺		移転建替え NTT桜町敷地	
					
1) 交通利便性：バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと					
・バスの本数、バス停からの距離	○	〔市役所前〕 約2,100本/日、約125m/約20m		◎	〔桜町バスターミナル〕 約2,750本/日、約180m
・市電の本数、電停からの距離	◎	〔熊本城・市役所前〕 約410本/日、約105m		◎	〔花畑町〕 約410本/日、約145m
・幹線道路	◎	幹線道路に面している：県道28号線(片側3車線)		◎	幹線道路に面している：県道28号線(片側2車線)
・公共交通アクセス性	○	公共交通圏域：面積約66ha／全市人口カバー率約51.3%		◎	公共交通圏域：面積約148.5ha／全市人口カバー率約78.9%
評価 合計	◎	10点/12点中 平均2.5点		◎	12点/12点中 平均3点
2) 施設利便性：周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと					
・商店街への距離	◎	3商店街（下通・上通・新市街）が徒歩圏内		○	2商店街（下通の7割・新市街）が徒歩圏内
・徒歩圏内(半径500m)の利便施設等	◎	大規模商業施設9、銀行19、郵便局3、文化施設等4		○	大規模商業施設3、銀行14、郵便局2、文化施設等5
・徒歩圏内(半径500m)のオフィス床面積	◎	約21.3万㎡		◎	約25.4万㎡
評価 合計	◎	9点/9点中 平均3点		○	7点/9点中 平均2.3点
3) 災害リスク：浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること					
・最大浸水深さ	▲	最大5.53m		○	最大3.97m
・浸水継続時間	▲	25.4時間		○	12.8時間
・緊急輸送道路へのアクセス可能時間	▲	浸水開始から最長で28時間後		○	浸水開始から最長で21時間後
評価 合計	▲	3点/9点中 平均1点		○	6点/9点中 平均2点
立地特性：総合評価	○	22点/30点中 平均2.2点		◎	25点/30点中 平均2.5点

Step3-2 本庁舎建設候補地（2つの候補地）建替計画、概算事業費

【各項目の採点方法】◎：3点、○：2点、▲1点、×：0点
【評価欄】◎：平均点が2.5点以上、○：2.5点未満、▲：2点未満

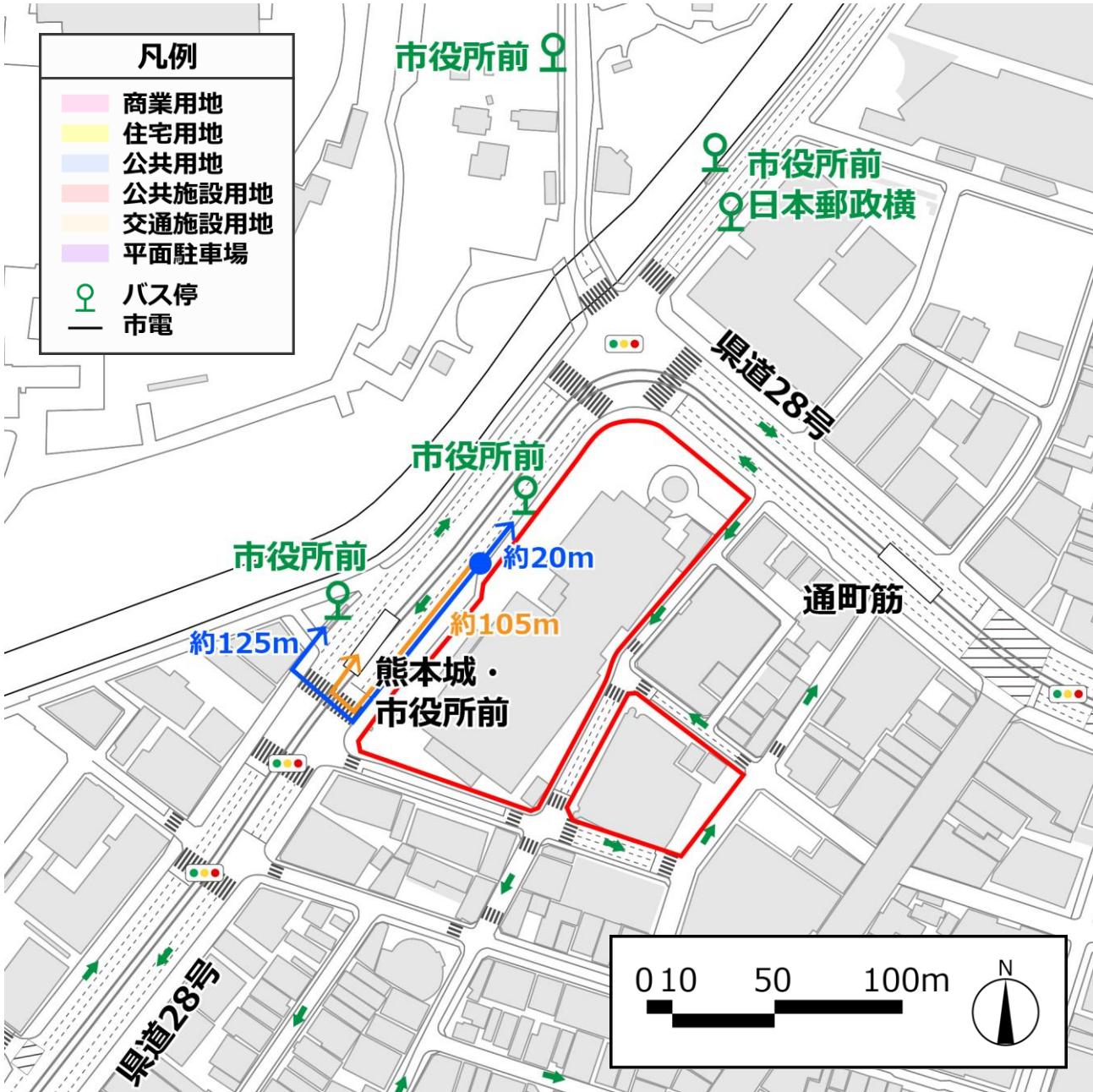
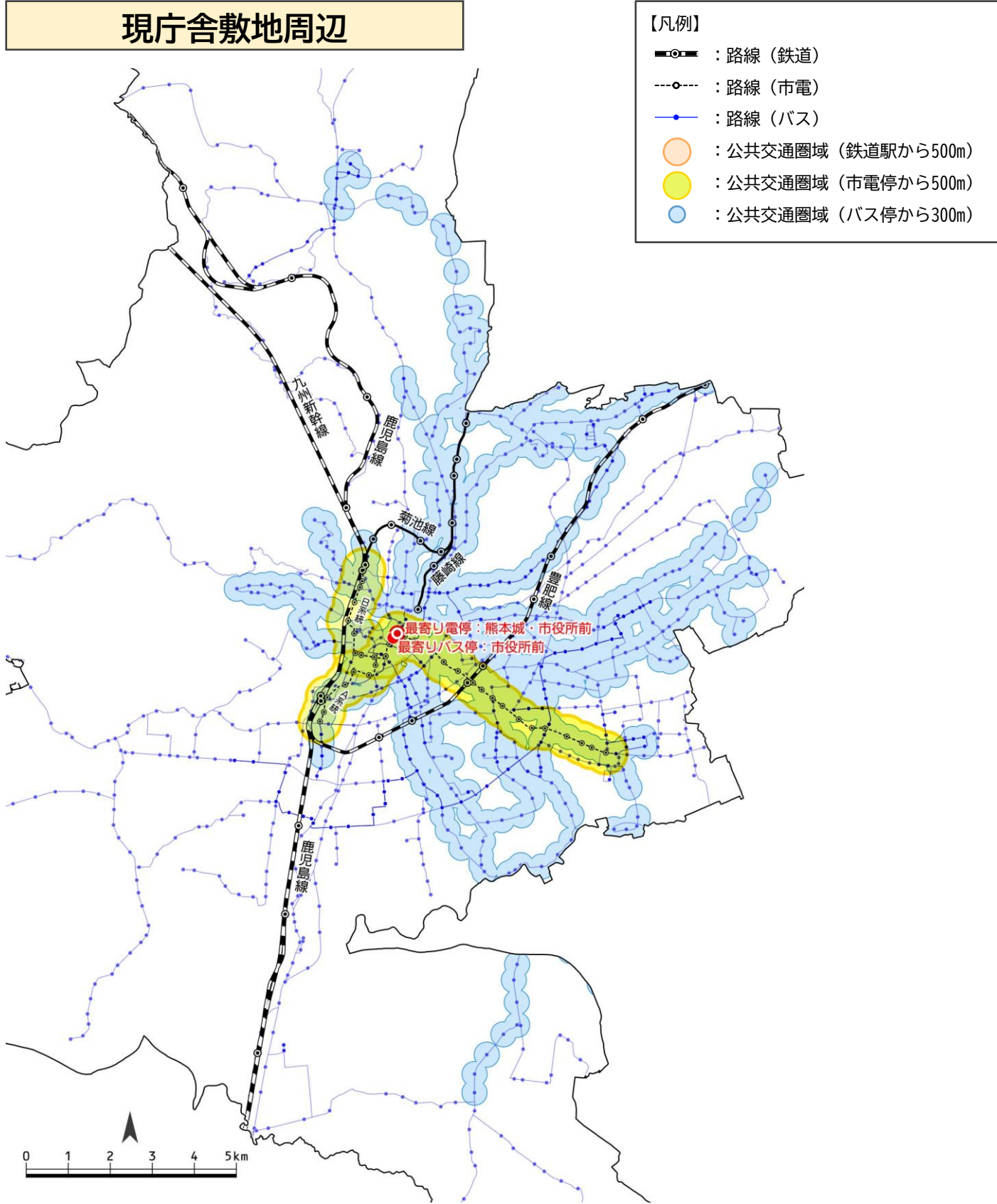
建設候補地			現位置建替え 現庁舎敷地周辺		移転建替え NTT桜町敷地	
4) 施設計画：建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること						
本庁舎等と区役所の配置・距離		◎	合築・0m		◎	合築・0m
階数／高さ		▲	地上9階、地下1階／高さGL+47.2m（TP+59.2m）⇒TP55m超		▲	地上11階、地下1階／高さGL+54.6m（TP+67.6m）⇒TP55m超
駐車場整備計画		○	敷地内（約240台）、辛島公園地下駐車場（約100台）		○	敷地内（約152台）、辛島公園地下駐車場（約188台）
建替えの手順（ローリング計画）		▲	仮庁舎4千㎡・工事期間中の駐車場確保が必要／引越し3回		◎	仮庁舎無しで移転可能／引越し1回
評価 合計		▲	7点/12点中 平均1.75点		○	9点/12点中 平均2.25点
5) まちづくり：近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること						
近隣施設との連携、周辺への賑わい・回遊の波及効果		◎	・徒歩圏内(500m)の商業床面積73.2万㎡		◎	・徒歩圏内(500m)の商業床面積56.7万㎡ ・イベント時・災害時におけるサクラマチ・プロムナードとの連携
跡地活用		×	・跡地は創出されないため、まちづくりの面では、更なる周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与は限定的。		◎	・熊本城が目の前であるという眺望や商店街に近いという利点を踏まえた跡地の利活用により現庁舎敷地周辺においても新たなまちづくりや賑わいの創出が期待できる。
周辺交通への影響		○	現状とほぼ変わらない		○	大きな影響はない 辛島地下駐車場利用による新規駐車場整備台数の低減等
評価 合計		▲	5点/9点中 平均1.67点		◎	8点/9点中 平均2.67点
6) スケジュール：次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること						
開庁までの期間（本庁舎）		▲	約14年		◎	約4年※現庁舎の解体期間は含まない
事業完了までの期間		▲	同上		○	約6年※現庁舎の解体期間を含む
評価 合計		▲	2点/6点中 平均1点		◎	5点/6点中 平均2.5点
建替計画：総合評価		▲	14点/27点中 平均1.56点		○	22点/27点中 平均2.4点
立地特性・建替計画：総合評価		▲	36点/57点中 平均1.89点		○	47点/57点中 平均2.47点
7) 概算事業費：建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること						
概算事業費・財政負担	土地取得費＊		約7.6億円 （土地面積×実勢単価（相続税路線から算出））		約70億円 （土地面積×実勢単価（相続税路線から算出））	
	補償費＊		駐車場・他建物：約5億円（現状建物面積×再建築単価×再築補償率）		駐車場・他建物：約13.5億円（現状建物面積×再建築単価×再築補償率）	
	解体費		現庁舎：約90億円＋駐車場（市持分）：約3.6億円		現庁舎：90億円	
	建築費(5.9万㎡庁舎分)・設計費		建築費約353億円（198万/坪（税込）＋設計費約20億円）		建築費約353億円（198万/坪（税込）＋設計費約20億円）	
		駐車場整備費費	約59億円		約49億円	
		段階整備に係る工事費	約18億円（1期建物と2期建物の接続にかかる工事費）		なし	
		仮庁舎費・引越代	仮庁舎建設費・解体費約23.5億円＋引越代約1.7億円		引越代約1.5億円	
	総事業費		約581億円＋α		約597億円＋α	
	合併推進債等		約216億円＋α		約221億円＋α	
	跡地利活用		—		約133億円	
市の負担額			約365億円＋α		約243億円＋α	

＊土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。
＊現庁舎周辺敷地で建替えた場合、仮駐車場が必要となるが近隣に適当な駐車場の確保が難しい。
＊NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。
＊跡地利活用については売却の場合で試算。
＊各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step3-1 本庁舎等建設候補地（2つの候補地）立地特性

1) 交通利便性 ・バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと

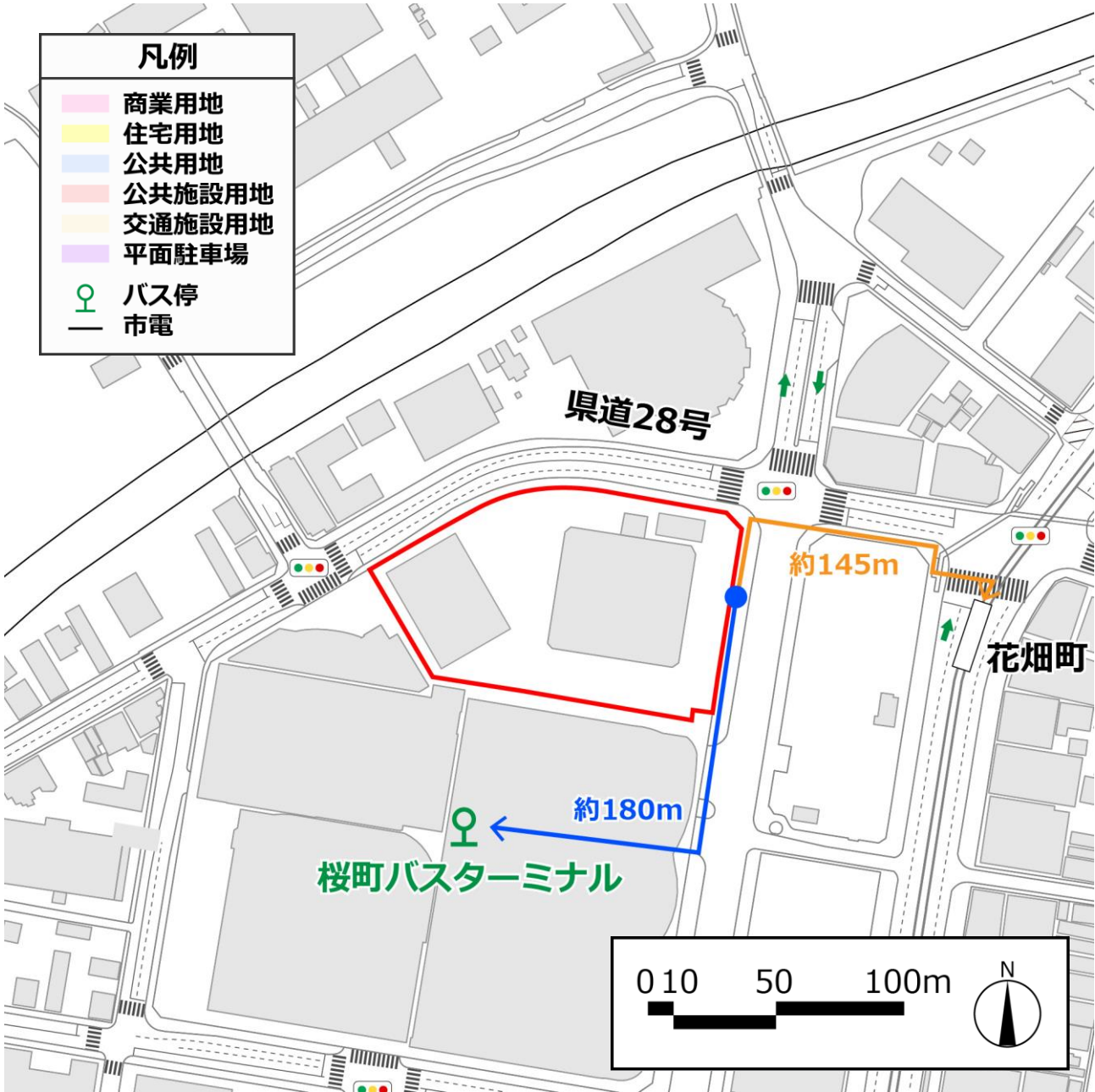
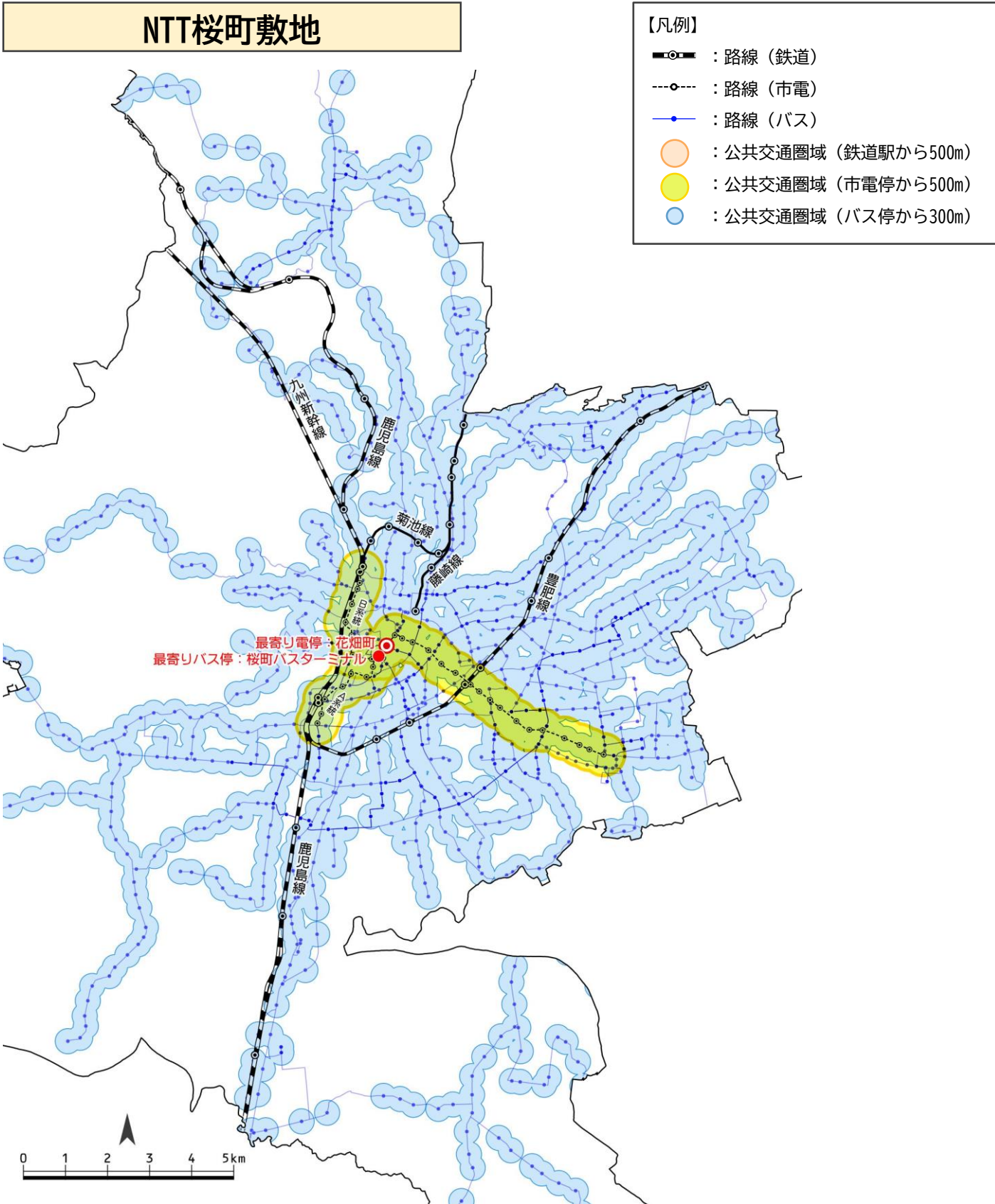
現庁舎敷地周辺



・バスの本数、 最寄りバス停からの距離	[市役所前] ・約2,100本/日 ・約125m/約20m
・市電の本数、 最寄り電停からの距離	[熊本城・市役所前] ・約410本/日 ・約105m
・幹線道路	幹線道路に面している：県道28号線(片側3車線)

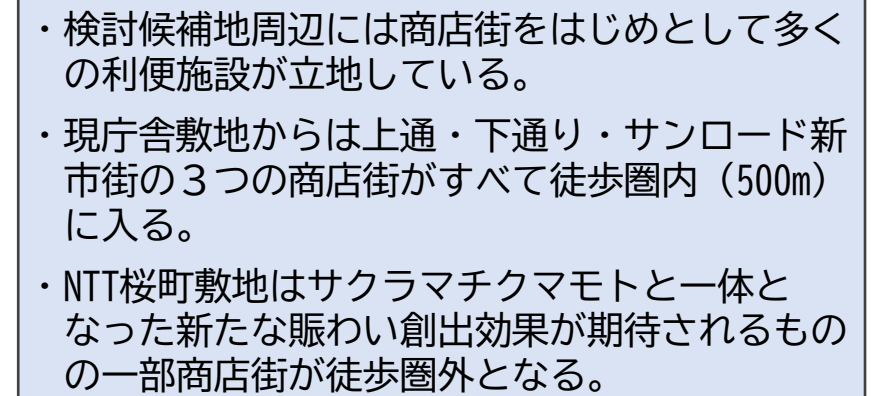
Step3-1 本庁舎等建設候補地（2つの候補地）立地特性

1) 交通利便性 ・バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと



・バスの本数、 最寄りバス停からの距離	[桜町バスターミナル] ・約2,750本/日 ・約180m
・市電の本数、 最寄り電停からの距離	[花畑町] ・約410本/日 ・約145m
・幹線道路	幹線道路に面している：県道28号線(片側3車線)

2) 施設利便性 ・ 周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと



※商業施設は大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）を抽出

凡例

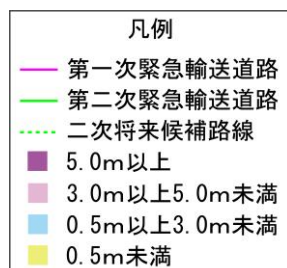
- 商業施設
- 〒 郵便局
- ⌋ 銀行
- 商店街
- ♀ バス停
- 文化施設等
- 市電

建物用途

■ 業務施設 ■ 商業施設 ■ 宿泊施設 ■ 住宅用地 ■ 共同住宅 ■ 店舗等併用住宅 ■ 店舗等併用共同住宅	■ 作業所併用住宅 ■ 官公庁施設 ■ 文教厚生施設 ■ 運輸倉庫施設 ■ 工場 ■ 供給処理施設 ■ その他
--	---

Step3-1 本庁舎等建設候補地（2つの候補地）立地特性

3) 災害リスク ・ 浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること



※前提となる降雨：白川流域の2日総雨量860mm



現庁舎敷地周辺

浸水開始～浸水

完全に浸水が解消するまでの時間（28時間）

浸水深さ
最大

NTT桜町敷地

浸水開始～浸水

完全に浸水が解消するまでの時間（21時間）

浸水深さ
最大



現庁舎敷地周辺

完全に浸水が解消するまでの時間（28時間）

緊急輸送道路への
アクセス可能

NTT桜町敷地

完全に浸水が解消するまでの時間（21時間）

緊急輸送道路への
アクセス可能

Step3-1 本庁舎等建設候補地（2つの候補地）立地特性

3) 災害リスク ・ 浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること

災害応急業務		タイムライン				
「熊本市地域防災計画 令和5年度(2023年度)版 風水害対策編 災害応急対策計画」より		平常時	災害対策本部 設置	警戒時（浸水開始前） ～0時間	発災 本庁舎等 浸水中 約12～24時間	浸水解消 約21/28時間後頃～緊急輸送道路へアクセス可 本庁舎等 浸水解消後
項目	関連部局					
情報の収集・伝達	全局	通信環境等の整備		予警報等の収集・伝達		被害情報の収集・伝達、広報等
機動力及び資材器具等の点検整備計画	政策局、消防局	資機材等の点検整備				
消防計画	政策局、消防局			消防局と連絡調整		
応援要請（受援）計画	全局	自治体相互協定等の確認		応援要請の検討・応援部隊の受け入れ・活動の調整 （浸水時は、本庁舎以外で受け入れ調整）		支援の継続等の検討
リエゾン活動	政策局			国・県等関係機関の参集(先行部隊)		国・県等関係機関の参集
応急公用負担と労働力の確保	政策局、消防局			従事命令の要否の検討・調整		
災害ボランティア活用	文化市民局他				ボランティアセンターの設置検討	ボランティア受け入れ
災害救助法の適用	全局			災害救助法の適用		救助の実施状況等の報告／救助費用の積算
避難対策	全局			避難情報発令 避難誘導・移送		
要配慮者（避難行動要支援者）対策	政策局他	避難計画検討等		安否確認、情報提供、避難支援調整等		避難先での支援、配慮、情報提供等
安否情報の提供計画	文化市民局他	安否情報の提供に関する マニュアル等の確認		安否情報の収集、照会への回答		
警備・交通規制計画	政策局他			災害警備活動（情報収集、救出・救助、避難誘導の連絡調整等）		
				氾濫・決壊防止・水防活動実施に伴う除去	交通路規制中	交通規制の実施 災害時における車両の移動等
障害物等の除去対策	都市建設局他			氾濫・決壊防止・水防活動実施に伴う除去	交通路規制中	原則、発災から10日以内での除去 除去物の保管（必要に応じ14日以内）・処分
緊急輸送計画	総務局他	緊急輸送車両の申請・届出		救助・規制・応急対策・避難者、負傷者搬送・災害対策要員に係る 人員・物資の輸送および輸送要請（陸・海・鉄道・航空）		交通規制の実施 災害時における車両の移動等
救出計画	消防局	資機材等の点検整備 他機関との連携強化		各機関の連携による救出活動の実施・安全の確保（本部：情報収集、連絡調整）		
						職員の惨事ストレスへの対応
行方不明者等の搜索及び遺体の収容埋葬計画	健康福祉局			行方不明者等に関する情報収集・搜索		
				情報収集		
医療救護対策計画	総務局他					救護活動
動物救護対策計画	健康福祉局			ペット避難所（同伴）・避難所（同行）の開設、被災動物の救援活動に係る関係機関との調整・派遣要請		
				給水・食糧の需要調査		
救援対策計画	政策局他					給水活動、炊き出し
保健衛生計画	健康福祉局他					食品衛生、健康管理
文教対策計画	文化市民局					学用品の調達・給与、学校給食
住宅対策	都市建設局					応急仮設住宅等
生活ごみ・し尿・災害廃棄物処理計画	環境局他					生活ごみ、災害廃棄物等の処理
公共施設応急工事計画	都市建設局他					公共土木施設の応急工事
農林水産物応急対策計画	農水局	事前対策				事後対策

職員等は浸水前に参集することを前提としており、浸水発生時の災害対応業務は、情報収集・各機関との連絡調整、市民への情報発信等の通信業務が主であるため、本庁舎の一部が浸水したとしても、建物の機能が維持できれば支障なく対応可能。

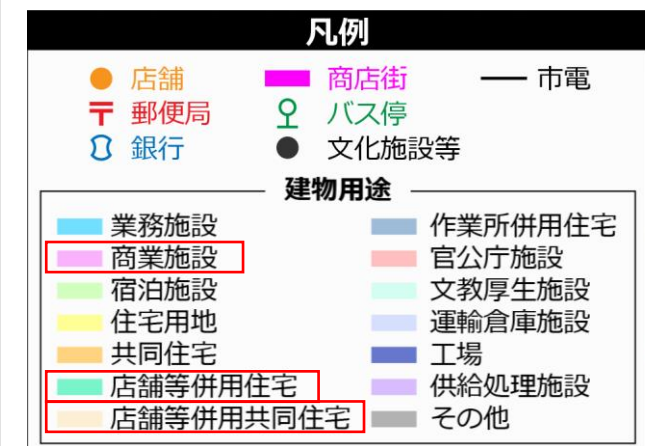
Step3-2

現位置建替え：現庁舎敷地周辺

5) まちづくり ・ 近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



- ・ 敷地から徒歩圏内（半径500m以内）の商業施設床面積は合計約73.2万㎡
- ・ 一方で、跡地は創出されないため、まちづくりの面では、更なる周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与は限定的。



Step3-2

移転建替え：NTT桜町敷地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



- ・敷地から徒歩圏内（半径500m以内）の商業施設床面積は合計約56.7万㎡
- ・隣接するシンボルプロムナードやサクラマチクマモトとの連携により、平時は市民憩いの空間、イベント時は賑わいの波及、災害時は災害拠点・避難者対応について一体的な運用が期待できる
- ・熊本城が目の前であるという眺望や商店街に近いという利点を踏まえた跡地の利活用により現庁舎敷地周辺においても新たなまちづくり発展への寄与が期待できる。

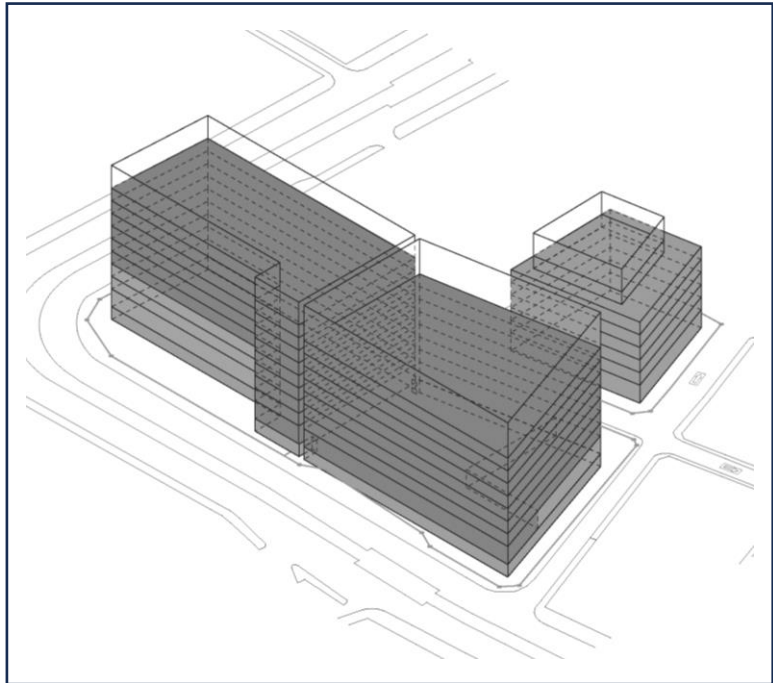
※商業関連の建物のみ表示

建物用途	
業務施設	作業所併用住宅
商業施設	官公庁施設
宿泊施設	文教厚生施設
住宅用地	運輸倉庫施設
共同住宅	工場
店舗等併用住宅	供給処理施設
店舗等併用共同住宅	その他

Step3-2 現位置建替え：現庁舎敷地周辺

4) 施設計画 6) スケジュール

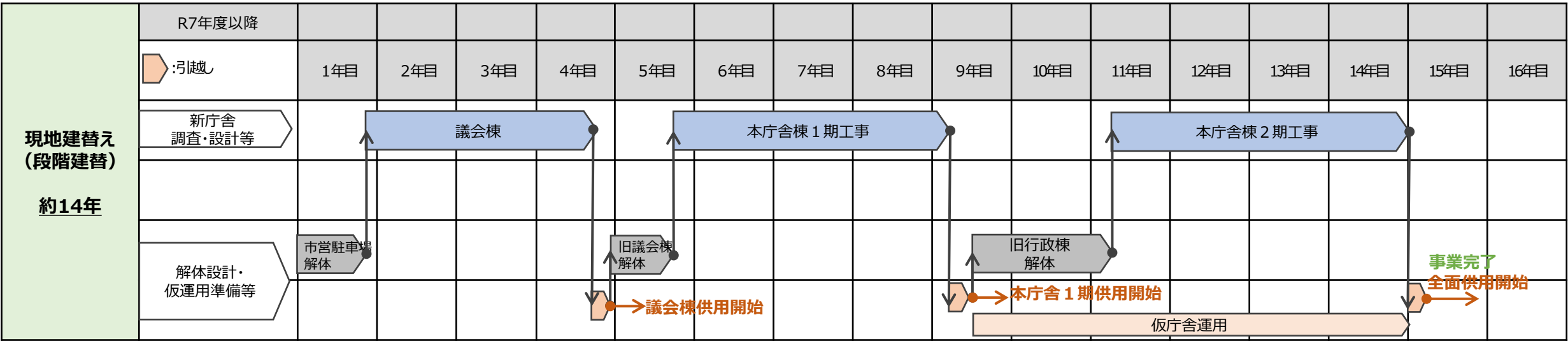
■3Dイメージ



■建物概要

	現庁舎敷地	市営駐車場敷地
延床面積	61,450㎡（18,589坪）	7,480㎡（2,263坪）
階数	地上9階、地下1階	地上6階
建物高さ	T.P.+ 59.2m	T.P.+ 46.6m
駐車台数	敷地内：218台 （辛島地下駐車場：100台）	敷地内：22台
駐輪台数	280 台 （自転車260台、原付20台）	－
仮庁舎・仮議会 面積	仮庁舎：4,000㎡ ⇒仮設庁舎を建設	－

■スケジュール



- 本庁舎棟
- 議会棟
- 区役所棟
- 駐車場

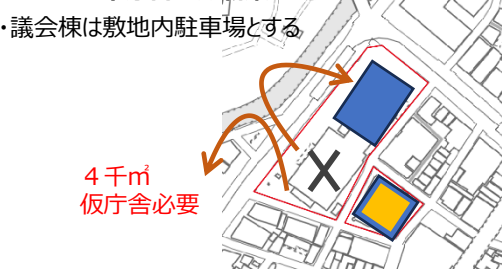
Step1：駐車場解体



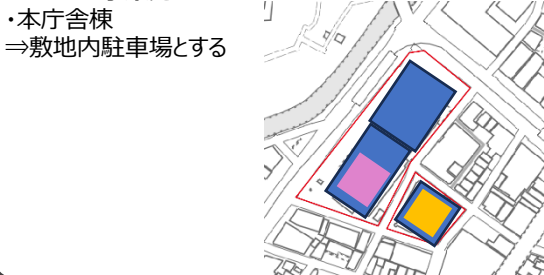
Step2：旧議会棟解体
議会棟・区役所棟新築



Step3：旧本庁舎棟解体
本庁舎1期新築



Step4：本庁舎棟2期新築
事業完了



Step3-2

現位置建替え：現庁舎敷地周辺

7) 概算事業費

現地建替え（段階的建替え）					備考		
支出	土地取得等に 係る費用	【市駐車場外敷地】					
		土地取得費＊1		約7.6億円	＊1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） ＊2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。		
		補償費＊2	再築補償	約5億円			
		解体費		約3.6億円			
		【現庁舎敷地】					
		解体費		約90億円			
	新築工事に 係る費用	設計費		約20億円			
		新築工事費	本庁舎・議会・区役所：59千㎡		約353億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上	
			本庁舎・議会・区役所：段階整備		約18億円	※Ⅰ期工事費の1割改修工事が発生すると想定	
			本庁舎・議会・区役所：駐車場		約59億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、 駐車台数240台*	
		その他費用	仮庁舎費用	仮庁舎建設・解体費（4千㎡）	約23.5億円	※新築176万円/坪、解体17万円/坪で想定	
			移転費	仮庁舎への引越し		約0.2億円	
				新庁舎への引越し		約1.5億円	
	支出計			約581億円＋α			
	収入	合併推進債等			約216億円＋α		
収入計			約216億円＋α				
市の負担額				約365億円＋α			

*辛島地下駐車場：100台

*各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step3-2

現位置建替え：現庁舎敷地周辺

4) 施設計画



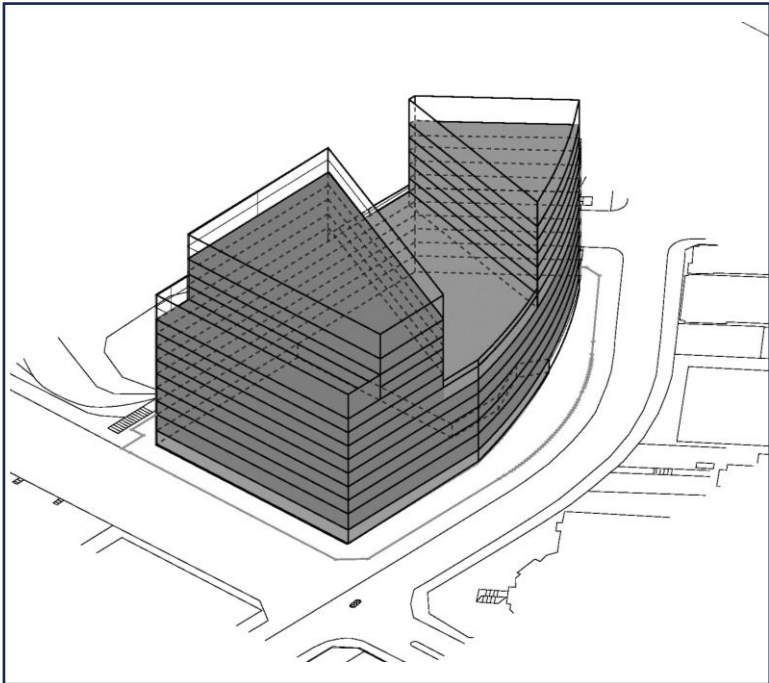
Step3-2

移転建替え：NTT桜町敷地

4) 施設計画

6) スケジュール

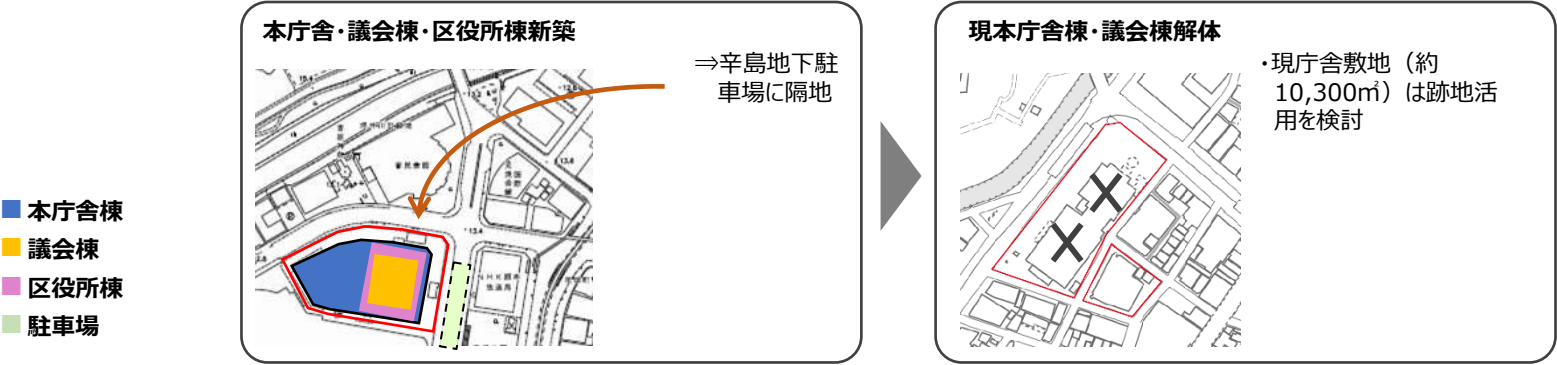
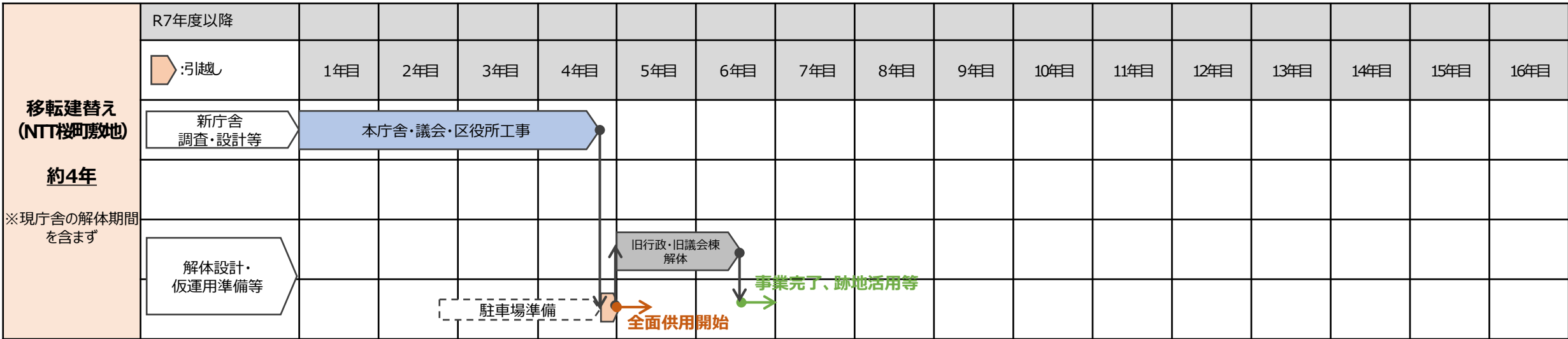
■3Dイメージ



■建物概要

	NTT桜町敷地
延床面積	67,220㎡（20,334坪）
階数	地上11階、地下1階
建物高さ	TP+67.6m
駐車台数	敷地内：152台 （辛島地下駐車場：188台）
駐輪台数	704 台 （自転車354台、原付350台）
仮庁舎・仮議会 面積	—

■スケジュール



Step3-2

移転建替え：NTT桜町敷地

7) 概算事業費

移転建替え					備考	
支出	土地取得等に係る費用	【NTT桜町敷地】				
		土地取得費*1		約70億円		*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。
		補償費*2	再築補償	約13.5億円		
		【現庁舎敷地】				
		解体費		約90億円		
	新築工事に係る費用	設計費		約20億円		
		新築工事費	本庁舎・議会・区役所：59千㎡		約353億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上
			本庁舎・議会・区役所：駐車場		約49億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数152台＊
		その他費用	仮庁舎費用	—		—
	移転費		新庁舎への引越し		約1.5億円	
	支出計			約597億円＋α		
収入	合併推進債等			約221億円＋α		
	土地活用等に係る収入	【現庁舎敷地】				
		土地売却費*3			約133億円	※売却として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）
	収入計			約355億円＋α		
市の負担額				約243億円＋α		

* その他辛島地下駐車場：188台

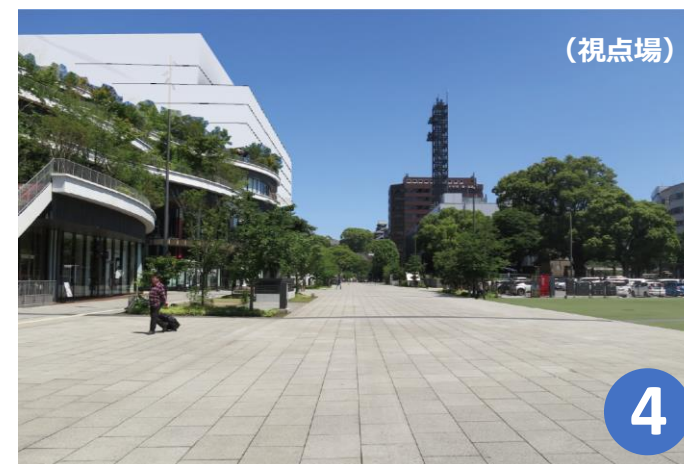
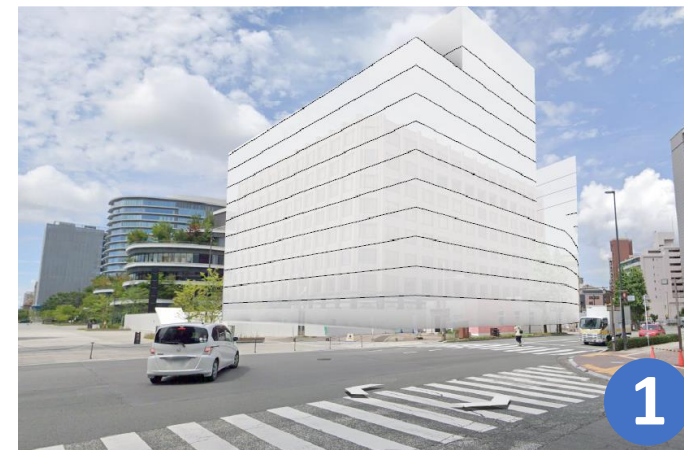
* NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

* 各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step3-2

移転建替え：NTT桜町敷地

4) 施設計画



Step4-1 区役所建設候補地（2つの候補地）立地特性

- 1) 交通利便性 ・バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと
- 2) 施設利便性 ・周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと
- 3) 災害リスク ・浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること

Step4-2 区役所建設候補地（2つの候補地）建替計画

- 4) 施設計画 ・建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること
- 5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること
- 6) スケジュール ・次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること
- 7) 概算事業費 ・建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること



建設パターン： **本庁舎及び議会棟・区役所の建設候補地絞り込み**

Step4-1 区役所建設候補地（3つの候補地）立地特性

区役所の建設候補地	NTT桜町敷地	市駐車場外敷地	花畑町別館跡地
1) 交通利便性：バスや市電などの公共交通機関の利便性が高く、市民が訪れやすいこと			
・バスの本数、バス停からの距離			
・市電の本数、電停からの距離			
・幹線道路			
・公共交通アクセス性			
評価 合計			
2) 施設利便性：周辺に商業施設・生活利便施設・オフィス等が立地し、来庁者の利便性が高いこと			
・商店街への距離			
・徒歩圏内(半径500m)の利便施設等			
・徒歩圏内(半径500m)のオフィス床面積			
評価 合計			
3) 災害リスク：浸水時においても十分な災害対応を可能とするハード・ソフト両面での対策を実施できること			
・最大浸水深さ			
・浸水継続時間			
・緊急輸送道路へのアクセス可能時間			
評価 合計			
立地特性：総合評価			

次回お示し予定

Step4-2 区役所建設候補地（3つの候補地）建替計画

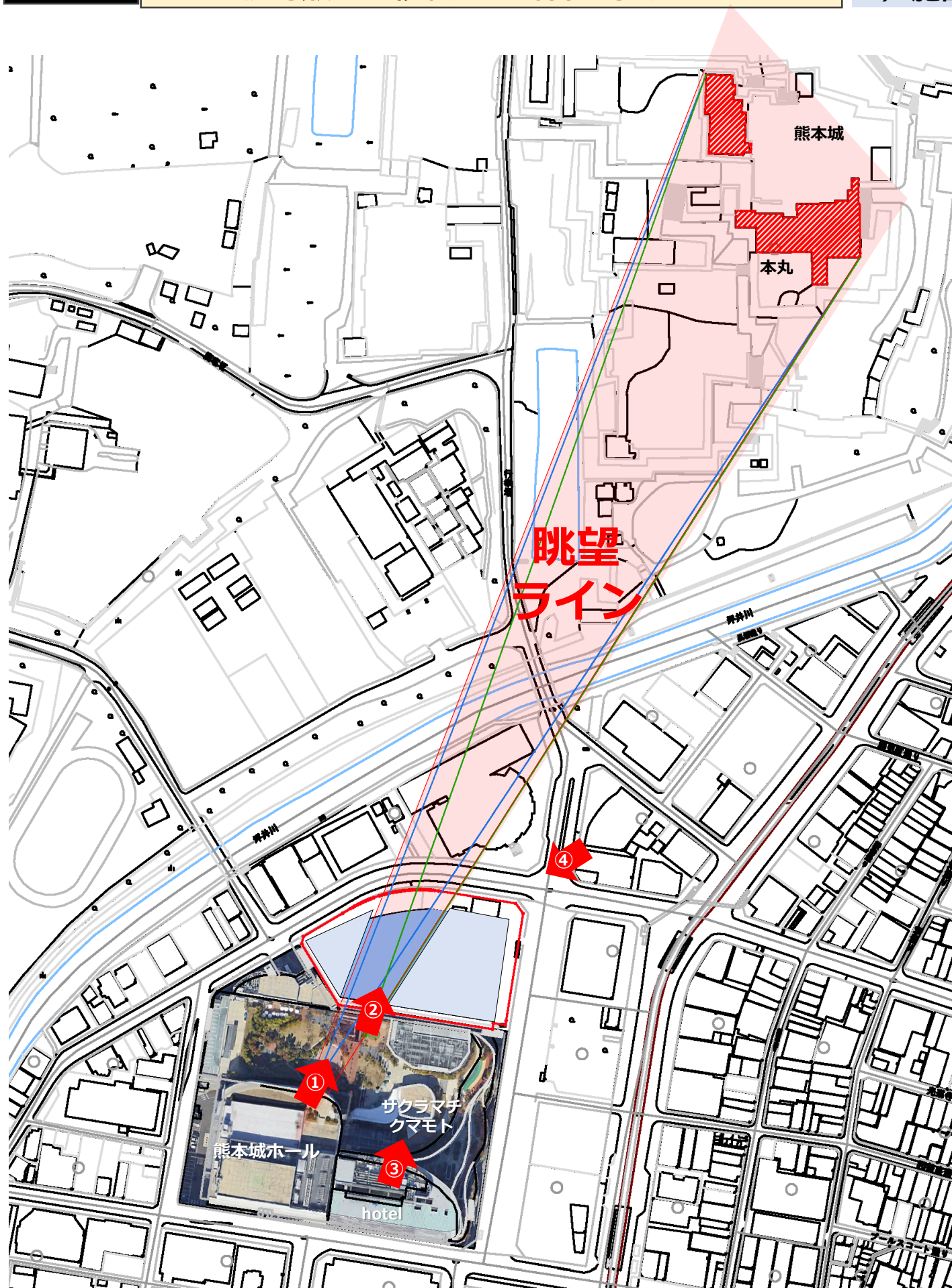
区役所の建設候補地		NTT桜町敷地		市駐車場外敷地		花畑町別館跡地		
4) 施設計画：建替えの手順等によりできるだけ行政機能を分断することなく、必要な面積を確保できる施設計画とすること								
	本庁舎等と区役所の配置・距離							
	景観（本庁舎からの熊本城の良好な景観の確保）	△	海拔55m超え、周辺からの良好な景観を阻害する可能性あり。	◎	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能。	◎	施設計画の工夫により、周辺からの良好な景観の確保が可能。	
	駐車場整備計画							
	建替えの手順（ローリング計画）							
	評価 合計							
5) まちづくり：近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること								
	近隣施設との連携、周辺への賑わい・回遊の波及効果	○	合築により、来庁者等が回遊するエリア（約78.5ha）が南側に偏ることが予想される	◎	区役所を分棟とすることで、来庁者等が回遊するエリアが広がる（回遊エリア面積約123.4ha）ことで、中心市街地の活性化に寄与する	◎	区役所を分棟とすることで、来庁者等が回遊するエリアが広がる（回遊エリア面積約103.7ha）ことで、中心市街地の活性化に寄与する	
	周辺交通への影響							
	跡地活の有無							
	評価 合計							
6) スケジュール：次の災害に備えるとともに老朽化や狭あい化等の課題を解消するため、できるだけ早期の建替えが実現できること								
	開庁までの期間（本庁舎）							
	事業完了までの期間		次回お示し予定					
	評価 合計							
建替計画：総合評価								
立地特性・建替計画：総合評価								
7) 概算事業費：建替えの手順の工夫（仮庁舎を設けない等）や跡地活用等により経済合理性の確保や財政負担の低減が可能であること								
概算事業費・財政負担	土地取得費		NTT桜町敷地：約70億円		NTT桜町敷地：約70億円 市駐車場敷地（民間持分）：約7.6億円		NTT桜町敷地：約70億円	
	建物補償費		NTT桜町敷地：約13.5億円		NTT桜町敷地：約13.5億円 市駐車場敷地（民間持分）：約5億円		NTT桜町敷地：約13.5億円	
	解体費		現庁舎：約90億円		現庁舎：約90億円＋市駐車場：約3.6億円		現庁舎：約90億円	
	建築費(5.9万㎡庁舎分)		約353億円＋設計費約20億円		約353億円＋設計費約20億円		約353億円＋設計費約20億円	
		駐車場整備費	約49億円		約65億円		約68億円	
		仮庁舎費・引越代	引越し代1.5億円		引越し代1.5億円		引越し代1.5億円	
	総事業費		約597億円＋α		約629億円＋α		約616億円＋α	
	合併推進債等		約221億円＋α		約233億円＋α		約228億円＋α	
	跡地活用		現庁舎敷地売却：約133億円		現庁舎敷地売却：約133億円		現庁舎敷地売却：133億円	
市の負担額		約243億円＋α		約263億円＋α		約255億円＋α		

*土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。
*跡地利活用については売却の場合で試算。
*各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

NTT桜町敷地に移転した場合の景観について

4) 施設計画



📍 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

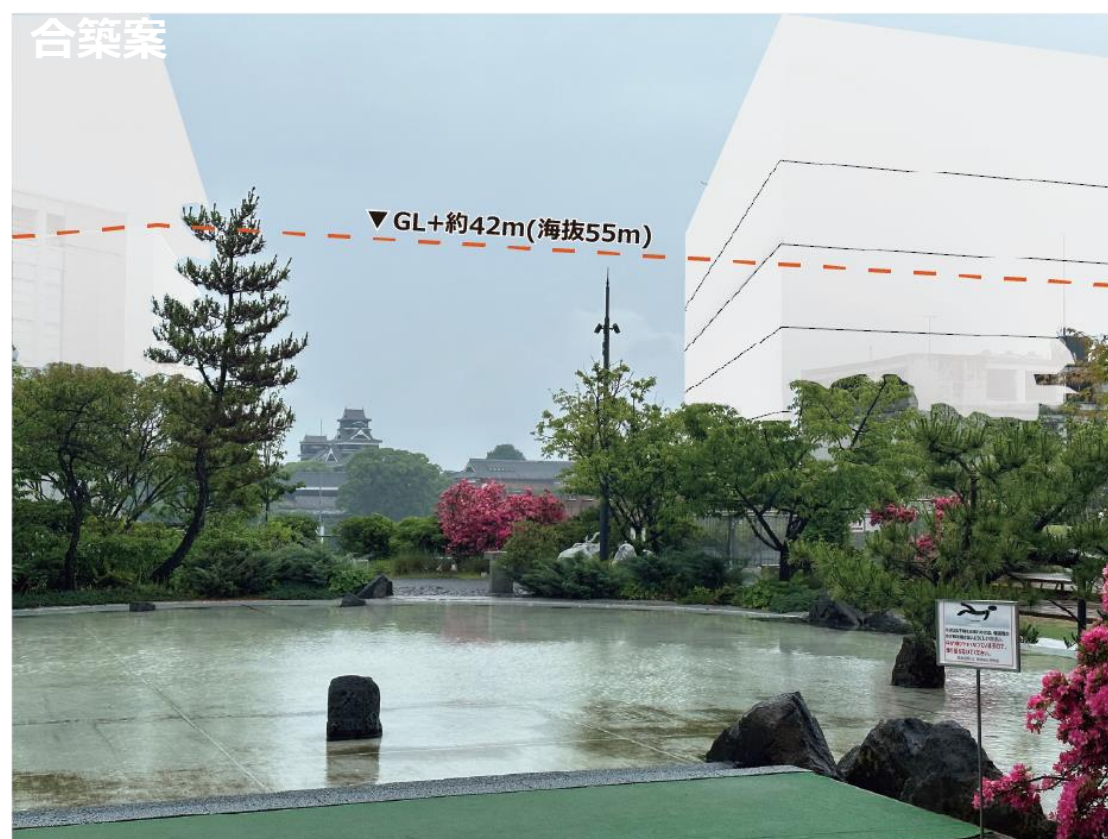
Step4-2

NTT桜町敷地に移転した場合の景観について

4) 施設計画

① 熊本城ホールホワイエからの眺望

メインホール ホワイエより

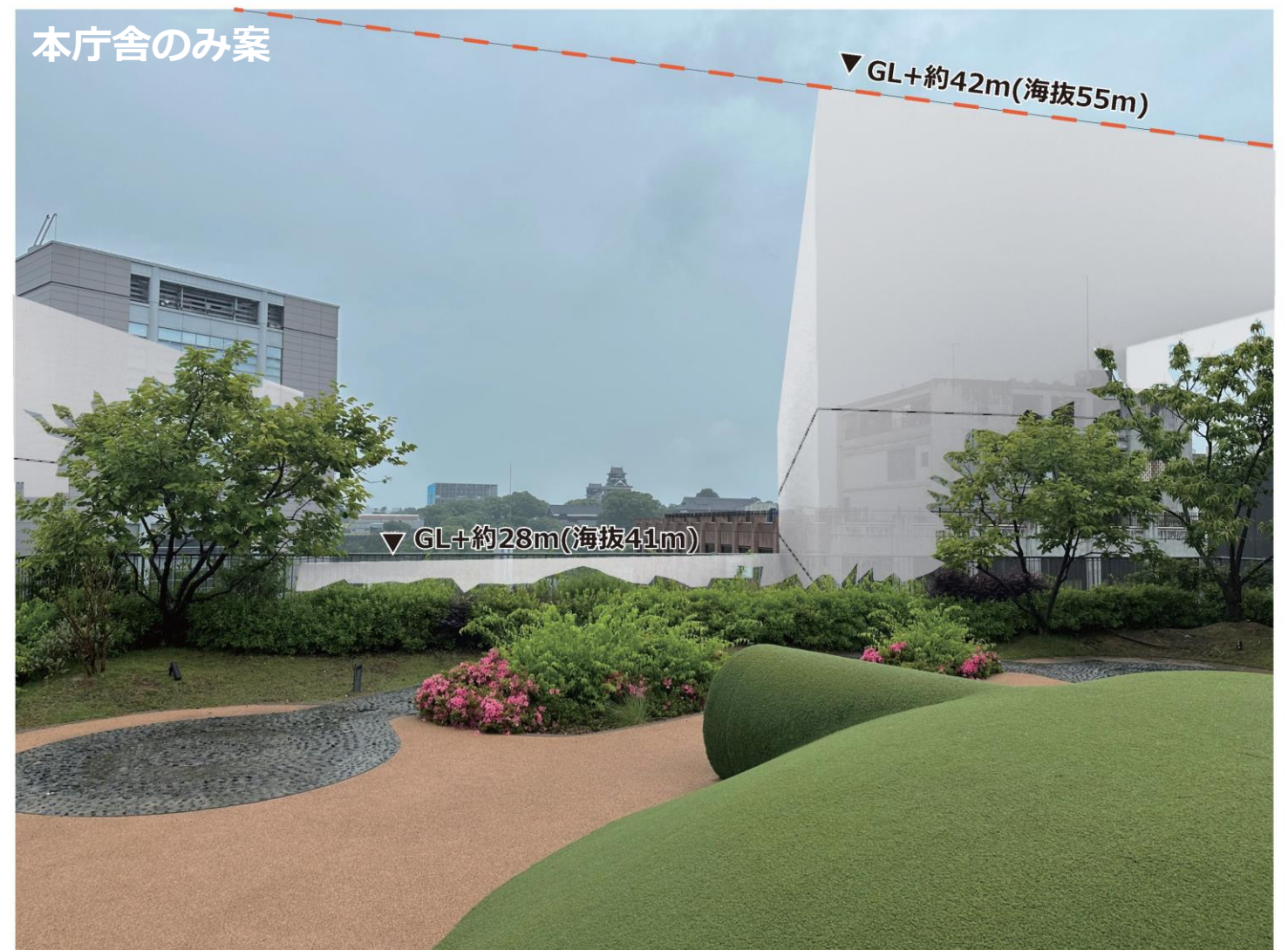
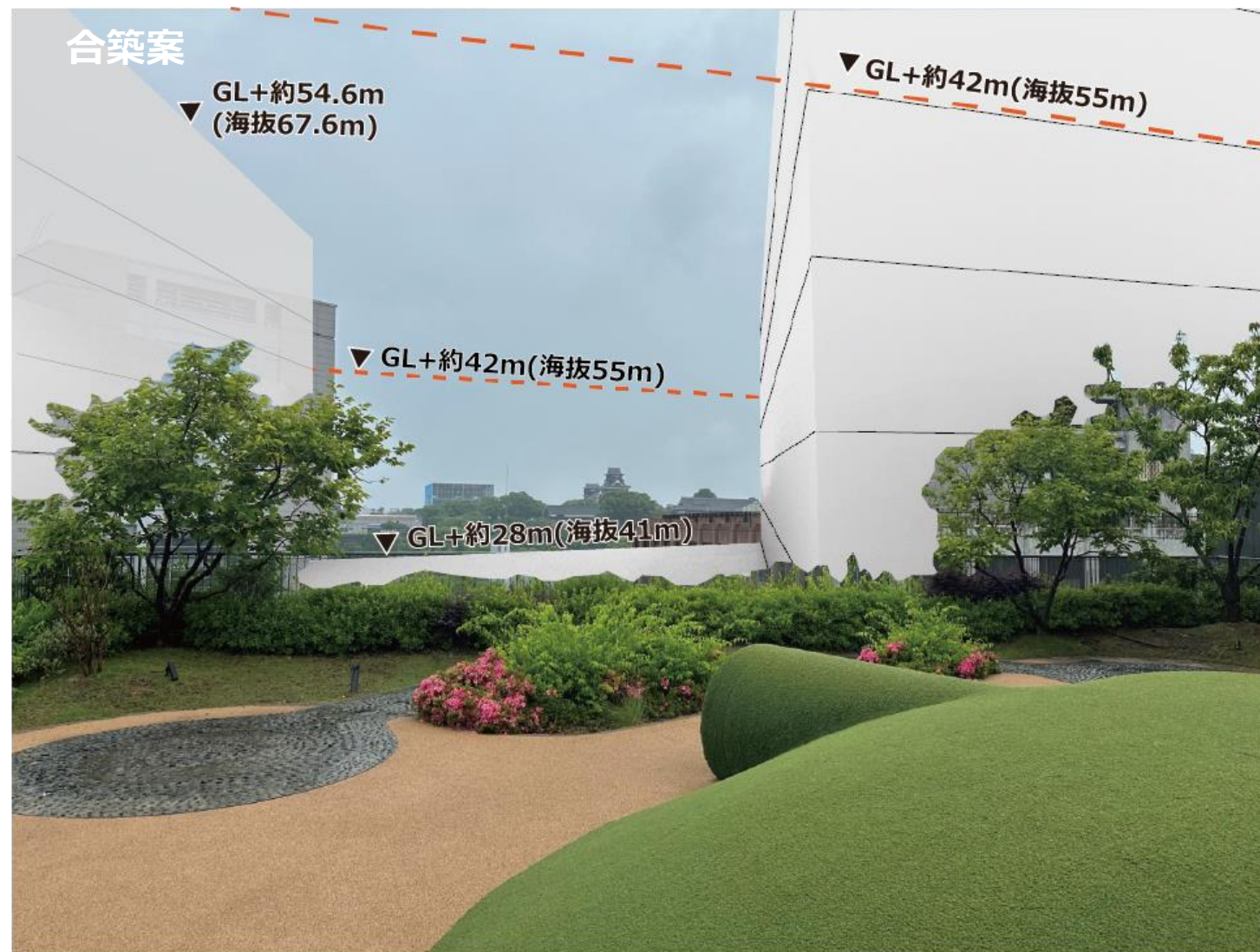


メインホール2階 ホワイエより



② 屋上庭園からの眺望

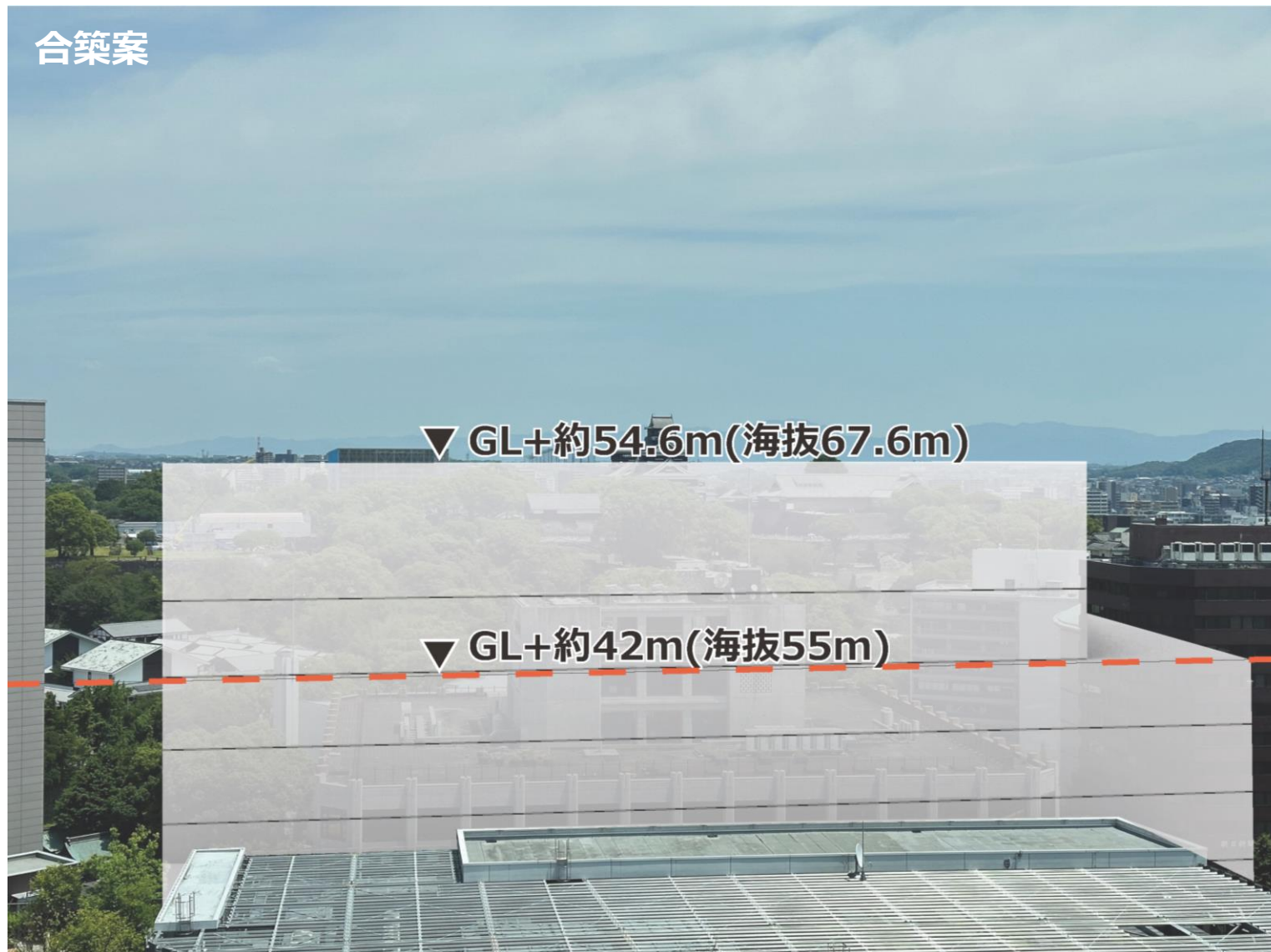
屋上庭園より



③ ホテル14階からの眺望

桜町のホテルより

合築案



本庁舎のみ案

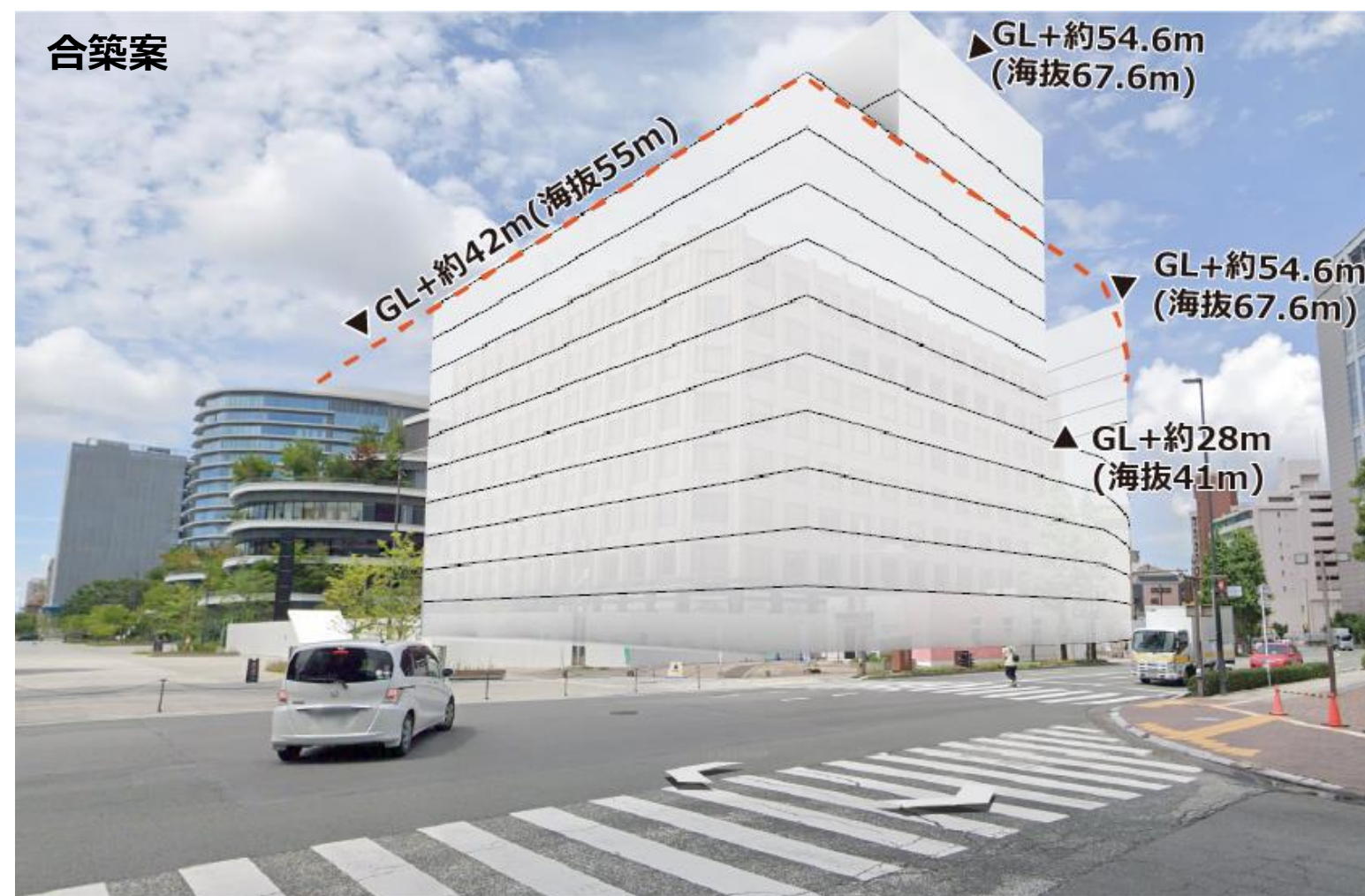


Step4-2 NTT桜町に移転した場合の景観について

④ 国際交流会館側からのイメージ

国際交流会館より

合築案



画像：グーグルストリートビューより引用

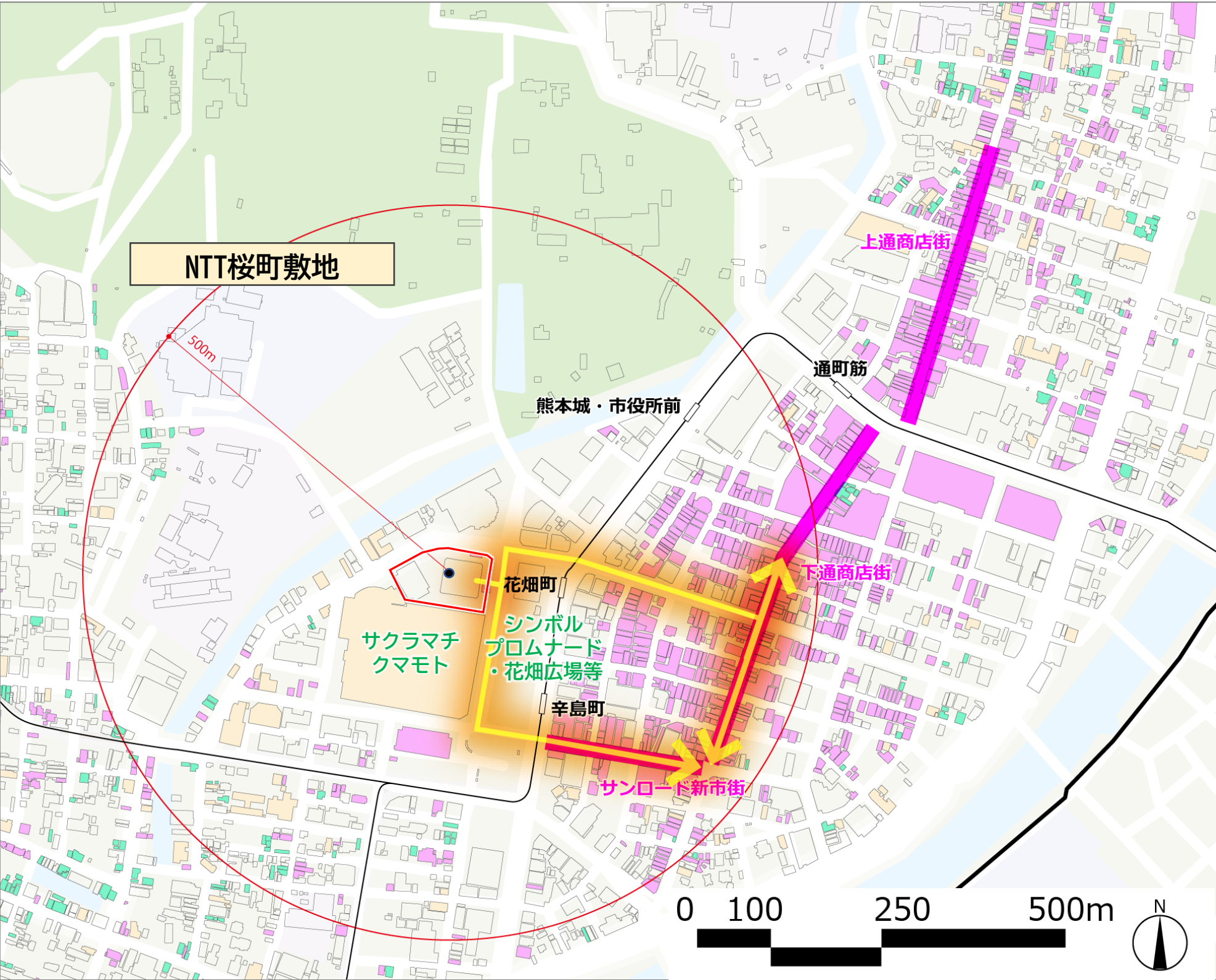
本庁舎のみ案



画像：グーグルストリートビューより引用

Step4-2 【合築】NTT桜町敷地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・合築の場合、桜町エリアに移転することで、本庁舎等・区役所に来庁する市民と職員が回遊するエリアが南側に偏ることが予想される。（回遊エリアの面積は約78.5ha）

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等・区役所から徒歩圏内（半径500m以内）の商業施設床面積は合計約56.7万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積（73.2万㎡）よりも少なくなるため、来庁者や職員等による立ち寄りの効果も小さくなる懸念される。

●本庁舎・議会棟・中央区役所
来庁者：約2,000人/日, 職員 2,700人

○：回遊エリア（建設候補地から半径約500m）

■：商店街

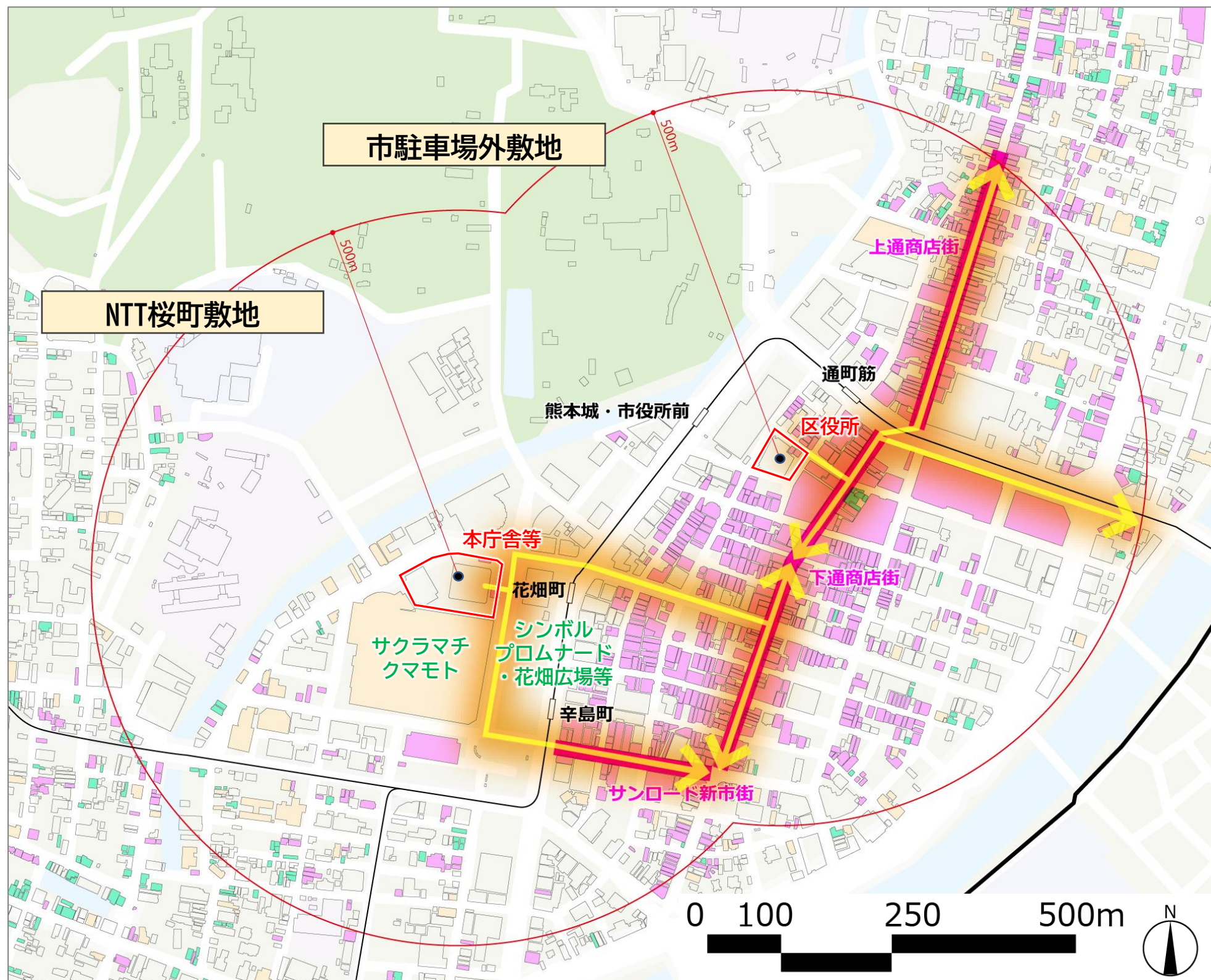
↔：回遊エリア内の回遊動線

※商業関連の建物のみ表示

建物用途	
業務施設	作業所併用住宅
商業施設	官公庁施設
宿泊施設	文教厚生施設
住宅用地	運輸倉庫施設
共同住宅	工場
店舗等併用住宅	供給処理施設
店舗等併用共同住宅	その他

Step4-2 【分棟】本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：市駐車場外敷地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・NTT桜町敷地と市駐車場敷地に分棟する場合、本庁舎等へ来庁する市民等と職員が回遊する範囲は広がる。

(回遊エリア面積※約123.4haで、合築の場合の約1.6倍)

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等と区役所から徒歩圏内にある商業施設床面積は合計約82.3万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積(73.2万㎡)よりも多くなるため、来庁者や職員等の立ち寄りも増加し、中心市街地の活性化に寄与するものと考えられる

●本庁舎・議会棟

来庁者：約1,000人/日、職員 2,300人

●中央区役所

来庁者：約1,000人/日、職員 400人

○：回遊エリア(建設候補地から半径約500m)

■：商店街

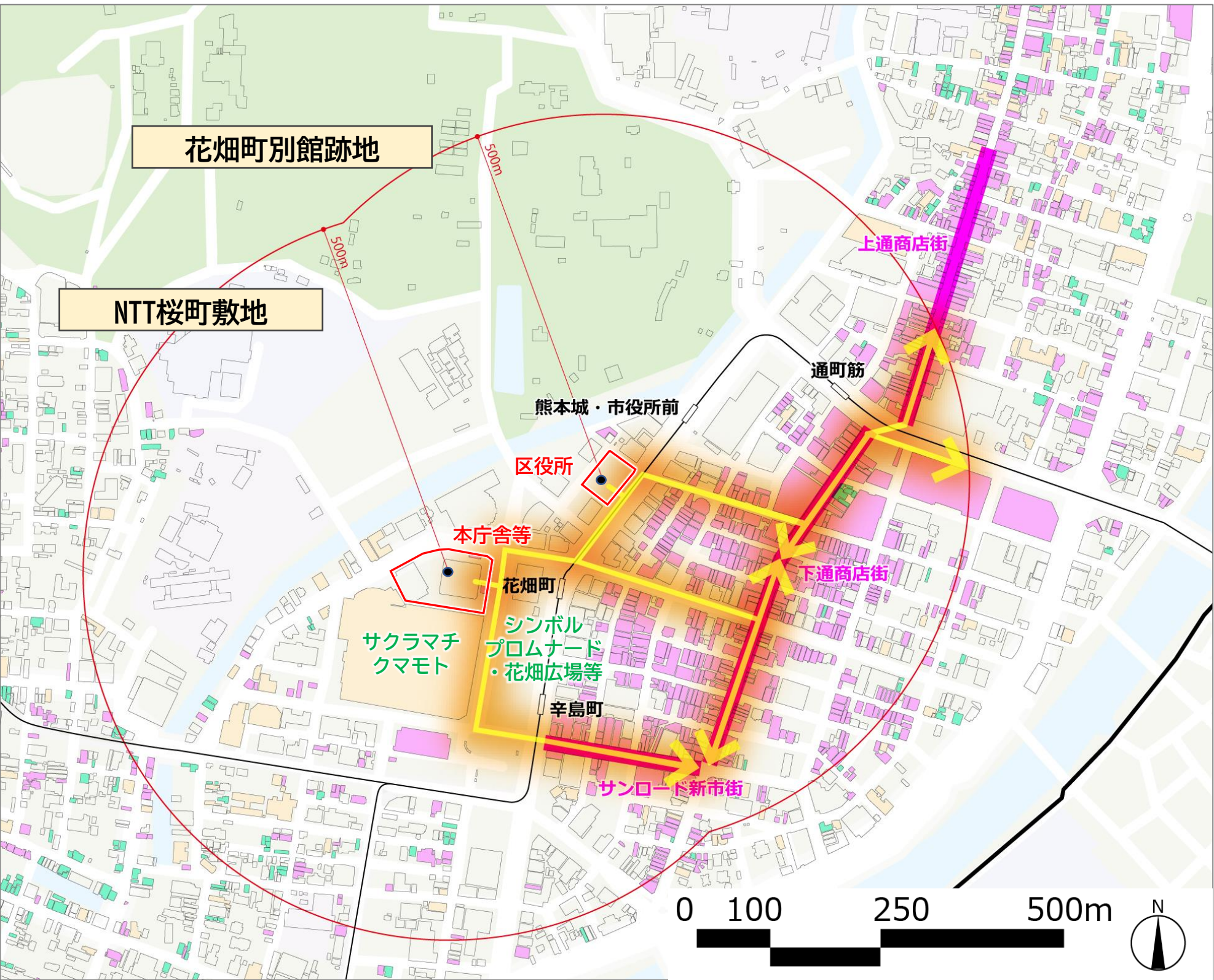
↔：回遊エリア内の回遊動線

※商業関連の建物のみ表示

建物用途	
業務施設	作業所併用住宅
商業施設	官公庁施設
宿泊施設	文教厚生施設
住宅用地	運輸倉庫施設
共同住宅	工場
店舗等併用住宅	供給処理施設
店舗等併用共同住宅	その他

Step4-2 【分棟】本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

5) まちづくり ・近隣施設との連携や周辺への賑わい・回遊の波及効果、周辺エリアの発展への寄与が期待できること



・NTT桜町敷地と花畑町別館跡地敷地に分棟する場合、本庁舎等へ来庁する市民等と職員が回遊する範囲は広がる。

(回遊エリア面積※約103.7haで、合築の場合の約1.3倍)

※回遊エリア＝半径500mの徒歩圏内：左図の赤円

・また、本庁舎等と区役所から徒歩圏内にある商業施設床面積は合計約69.4万㎡で、現庁舎敷地の徒歩圏内にある商業施設面積（73.2万㎡）に近くなり、回遊範囲の広がり合わせて中心市街地の活性化に寄与するものと考えられる。

・花畑町別館跡地は現状駐車場となっており、これまで土地の高度利用が図られおらず、中心市街地の活性化への寄与度は低かったが、区役所として跡地利用を行うことで、市有地の有効活用及びエリア価値の向上への寄与が期待できる。

- 本庁舎・議会棟
来庁者：約1,000人/日、職員 2,300人
- 中央区役所
来庁者：約1,000人/日、職員 400人

- ：回遊エリア（建設候補地から半径約500m）
- ：商店街
- ↔：回遊エリア内の回遊動線

※商業関連の建物のみ表示

建物用途	
業務施設	作業所併用住宅
商業施設	官公庁施設
宿泊施設	文教厚生施設
住宅用地	運輸倉庫施設
共同住宅	工場
店舗等併用住宅	供給処理施設
店舗等併用共同住宅	その他

Step4-2

本庁舎＋区役所（合築）：NTT桜町敷地

7) 概算事業費

移転建替え					備考	
支出	土地取得等に係る費用	【NTT桜町敷地】				
		土地取得費*1			約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※土地取得費・補償費等：今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくものであり、補償項目・金額については確定したものではない。
		補償費*2	再築補償		約13.5億円	
		【現庁舎敷地】				
		解体費			約90億円	
	新築工事に係る費用	設計費			約20億円	
		新築工事費	本庁舎・議会・区役所：59千㎡		約353億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上
			本庁舎・議会・区役所：駐車場		約49億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数152台＊
		その他費用	仮庁舎費用	—		—
	移転費		新庁舎への引越し		約1.5億円	
	支出計				約597億円＋α	
収入	合併推進債等				約221億円＋α	
	土地活用等に係る収入	【現庁舎敷地】				
		土地売却費*3			約133億円	※売却として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）
	収入計				約354億円＋α	
市の負担額				約243億円＋α		

* その他辛島地下駐車場：188台

* NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

* 各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：市駐車場外敷地

7) 概算事業費

移転建替え					備考	
支出	土地取得等に 係る費用	【NTT桜町敷地】				
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。	
		補償費*2	再築補償	約13.5億円		
		解体費		-		
		【現庁舎敷地】				
		解体費		約90億円		
		【市駐車場外敷地】				
		土地取得費*1		約7.6億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。	
		補償費*2	再築補償	約5億円		
		解体費		約3.6億円		
	新築工事に 係る費用	設計費			約20億円	
		新築工事費	本庁舎・議会：51.2千㎡		約307億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上
			本庁舎・議会：地下駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数68台＊
			中央区役所：7.8千㎡		約46億円	※198万円/坪で想定
			中央区役所：地下駐車場		約31億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、駐車台数88台※但し敷地内には台数確保できていない。
		その他費用	仮庁舎費用		—	
			移転費	新庁舎への引越し	約1.5億円	
	支出計			約629＋α億円		
収入	合併推進債等			約233＋α億円		
	土地活用等に 係る収入	【現庁舎敷地】				
		土地売却費*1		約133億円	※売却として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）	
	収入計			約366＋α億円		
市の負担額			約263＋α億円			

* その他辛島地下駐車場：188台

* NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

* 各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。

Step4-2

本庁舎等：NTT桜町敷地＋区役所：花畑町別館跡地

7) 概算事業費

移転建替え					備考		
支出	土地取得等に係る費用	【NTT桜町敷地】					
		土地取得費*1		約70億円	*1：土地取得費：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出） *2：再築補償：現状建物面積×再建築単価×再築補償率（建物面積・用途・構造は登記簿より判定（税抜価格）） ※今後、建設地として選定された場合、建物調査、不動産鑑定評価などにより、調査・協議していくもの。		
		補償費*2	再築補償	約13.5億円			
		解体費		-			
		【現庁舎敷地】					
		解体費		約90億円			
	新築工事に係る費用	設計費		約20億円			
		新築工事費	本庁舎・議会：51.2千㎡		約307億円	※198万円/坪で想定 駐車場1,000㎡分は駐車場の新築工事費で計上	
			本庁舎・議会：駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、 駐車台数68台*	
			中央区役所：7.8千㎡		約46億円	※198万円/坪で想定	
			中央区役所：駐車場		約34億円	※駐車場および駐車場整備に必要な共用部面積に単価198万円/坪で想定、 駐車台数84台	
	その他費用	仮庁舎費用	—		—		
		移転費	新庁舎への引越し		約1.5億円		
	支出計			約616億円＋α			
収入	合併推進債等			約228億円＋α			
	土地活用等に係る収入	【現庁舎敷地】					
		土地売却費*3			約133億円	※売却として想定 *3：土地面積（登記簿による）×実勢単価（相続税路線価から算出）	
	収入計			約361億円＋α			
市の負担額			約255億円＋α				

* その他辛島地下駐車場：188台

* NTT桜町敷地で建替えた場合、辛島地下駐車場との地下通路接続など利便性向上のための整備を検討する余地あり。

* 各費用は、条件等により見直し・再算定が必要な項目もあり、今後変更となる可能性がある。