

參考資料

1. シンボルプロムナードの法的位置づけと課題

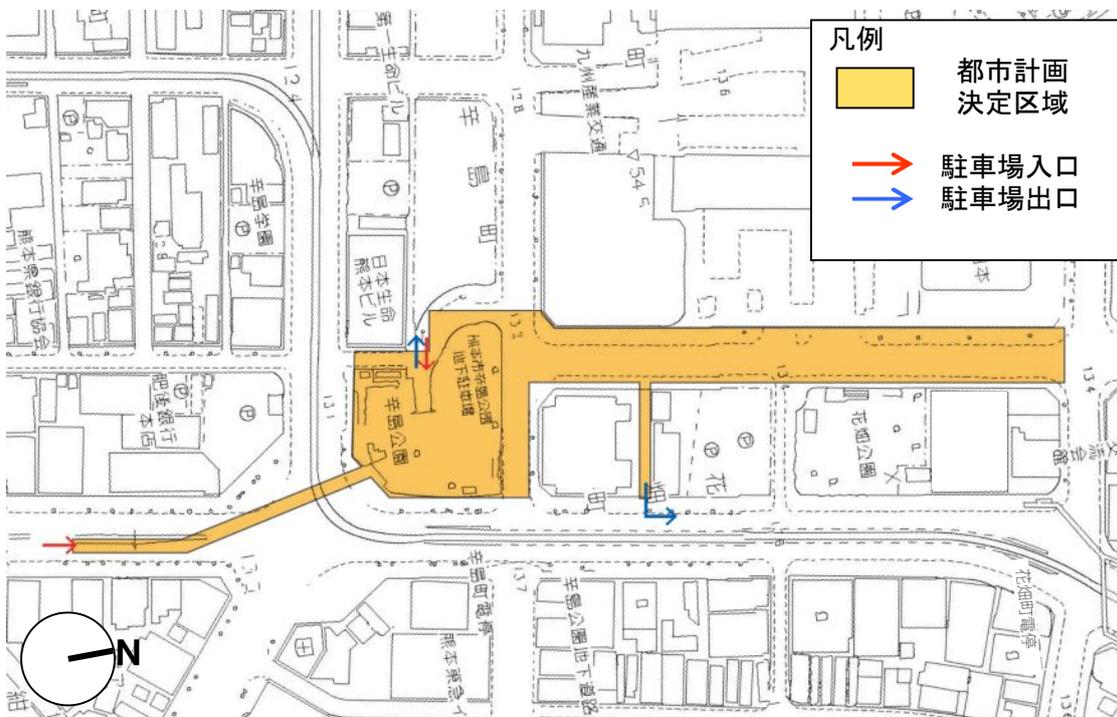
①通称シンボルロードの現状

シンボルプロムナードに位置付ける通称シンボルロードは幅員 27m、全長 230m で、地盤高が海拔約 13.4mに位置しています。

その地下には、辛島公園地下から繋がる都市計画駐車場があります。この駐車場は平成元年 12 月に都市計画決定され、平成 5 年 2 月に供用開始しています。収容台数は 625 台(身体障がい者用 6 台)で、自転車、オートバイ駐輪場を併設しています。

駐車場の管理運営については、熊本市車両管理課が財団法人熊本市駐車場公社を指定管理者(サービス購入型)として、地下駐車場の管理運営、地下自転車駐車場の施設管理を委託するとともに、地下通路の管理を委託しています。

また、シンボルプロムナードの地下には電気、上下水道、ガス、NTT の埋設物が配置されています。



図①-1. 辛島公園地下駐車場 位置図

②法的位置づけの違いによる利活用・管理運営面の課題

シンボルプロムナードに位置づける通称シンボルロードは、現在、道路法に基づく道路として位置づけられており、ここでの利活用は公益的・社会慣習的なものに限られ、使用・占用手続きが必要になるなど、多くの制約があります。また、都市計画法に基づく公園の場合にも、利活用の範囲が限定されたり、日常的な広告掲示ができないなどの制約があります。これに対して広場という位置づけの場合、根拠法等がなく、条例等によるルールづくりが可能であるため、利活用面において自由度が高くなります。

官民協働の一体的利活用・管理運営の事例を次頁に示しますが、富山グランドプラザの事例では、2つの再開発事業区域内にあった市道を両地区の間にある市道に集約したうえで、道路認定を廃止し、さらに両再開発のセットバックも含めた区域を条例に基づく「富山市まちなか賑わい広場」として位置づけ、観光・物産展、展示・説明会、セミナー、パフォーマンス、ライブ、スポーツなど多様な使い方をしており、シンボルプロムナードの今後の位置づけに関して参考になる事例です。

表②-1. 法的位置づけの違いによる課題

法的位置づけ		道路 (道路法)	公園 (都市公園法)	広場
法的制約		<ul style="list-style-type: none"> 管理主体が複数あり、使用・占用手続きが煩雑 使用にあたっては原則として交通影響を上回る公益的・社会慣習的イベントに対し許可 占有にあたっては広告等は公共的なものに限定、露店や屋台は一時的な占有に限定。また、十分な歩行空間の確保が条件 	<ul style="list-style-type: none"> 売店等の賑わい施設公園施設として常設が可能だが、建築面積が発生する場合、公園面積の2%以下に限定 広告等の単独設置が不可(イベントにかかわるものを除く) 使用・占有にあたっては、公園の利用に支障を及ぼさない場合に許可 	<ul style="list-style-type: none"> 根拠法等がなく、条例等によるルールづくりが可能であるため、利活用面において自由度が高い
課題	利活用	<ul style="list-style-type: none"> 交通影響を上回る公益性の確保が課題 周辺道路利用者と協議が必要となる 既存イベントは『社会慣習』として可能だが、新規イベントの公益性確保が課題 イベントの度に煩雑な手続きが必要であり日常的なイベント開催に適さない 	<ul style="list-style-type: none"> 公園区域をすべて独占するイベントの開催は困難(点在型イベントは可能) 日常的な広告掲示は不可(公共・公益的なものを除く) 	<ul style="list-style-type: none"> 条例等のルール策定により、比較的自由的な開催が可能
	管理運営	<ul style="list-style-type: none"> 公共性・公平性のあるアクティビティ開催が原則 収益の配分(組織運営・維持管理)に関する公共性が必要 関係者以外のイベント開催の拒否が困難(政治集会・デモ等) 	<ul style="list-style-type: none"> 公共性・公平性のあるアクティビティ開催が原則 収益の配分(組織運営・維持管理)に関する公共性が必要 関係者以外のイベント開催の拒否が困難(政治集会・デモ等) 管理主体による対応(役割分担)の明確化が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 公共性・公平性のあるアクティビティ開催が原則 収益の配分(組織運営・維持管理)に関する公共性が必要 法的な制約がない一方、トラブル防止に関するルール、管理主体による対応(役割分担)の明確化が必要

表②-2. 官民協働の一体的利活用・管理運営事例

法的位置づけ	道路 (道路法)	公園 (都市公園法)	広場 (条例)
<p>名称</p>	<p>浜松アクト通り</p> 	<p>札幌市大通公園</p> 	<p>富山グランドプラザ</p> 
<p>概要</p>	<p>浜松市の区画整理によって生み出された広幅員道路。道路中央に広い歩道(幅員18m)を設けている</p>	<p>札幌市の中心に位置する全長 1,500m、面積約 7.9ha の風致公園</p>	<p>隣接する2つの再開発に併せて、廃止する道路を集約し、両再開発のセットバックも含めて21mの幅を確保。「広場(約 1,400 m²)」として位置づけ</p>
<p>開催イベント アクティビティ</p>	<p>浜松花と緑の祭り、多文化共生のまち発信事業 他 年間 4,5 件程度</p>	<p>札幌雪祭り、YOSAKOI ソーラン祭り、札幌夏祭り(ビアガーデン) 他</p>	<p>大道芸、自動車展示会 物産展 他</p>
<p>特徴</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「浜松市道路等公共空間利活用に関する要綱」に基づき、市(窓口は商業政策課)と交通管理者に申請し承認を受けイベント等を実施 ・イベントの開催については、交通管理者は新規のものを認めない方針 ・市道であり管理は道路管理者(市)により実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園が風致地区内のため公園条例の他、屋外広告物条例等に基づく許可が必要 ・市が主催者の一つであり、公共性を担保。ビアガーデンの収益の一部は福祉団体に寄付されている ・日常の管理は札幌市公園緑化協会。年間を通じたイベント開催ができるよう、給排水施設やイベント用ポールが整備されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・「富山市まちなか賑わい広場条例」などに基づき、指定管理者へ申請し承認を受けイベント等を実施。 ・当初 2 年半は市の直営で運営。その後、指定管理者(株)まちづくりとやまが管理・運営を行っている ・サポート団体が組織されイベントの企画などを行っている

③シンボルプロムナードと関連施設の将来の位置づけ

シンボルプロムナードの多様な利活用を促すため、他都市の事例も参考にして、「条例に基づく広場」として位置づけることを基本として考え、今後関係機関との協議・調整を行います。

表③. シンボルプロムナードの将来の位置づけ

		現 状	将 来 の 姿
模式図			
広場	位置づけ	道路(道路法)	広場(条例)
	所有者	熊本市	同左
	管理主体	熊本市	指定管理者制度を活用した管理の可能性を検討
地下駐車場	位置づけ	道路付属物(道路法) 駐車場(駐車場法) 都市計画駐車場(都市計画法)	駐車場(駐車場法) 都市計画駐車場(都市計画法)
	所有者	熊本市	同左
	管理主体	(財)熊本市駐車場公社 (指定管理者制度で委託)	指定管理者制度を活用した管理の可能性を検討
地下埋設物	位置づけ	道路占用物(道路法)	行政財産の目的外使用 (行政財産使用条例)
	所有者	各地下埋設物管理者	同左
	管理主体	同上	同左
セットバック空間	位置づけ	宅地	同左
	所有者	民間再開発事業者	同左
	管理主体	民間再開発事業者	一体的管理を目指した上で、指定管理者制度を活用した管理の可能性を検討

④シンボルプロムナードを条例に基づく「広場」として位置づけた場合の課題整理

シンボルプロムナードを都市公園や道路ではなく「条例に基づく広場」として位置づけた場合、管理運営等にかかる課題と解決策について、主に沿道再開発の関係権利者の視点から整理すると下表の通りです。

表④. 条例の基づく「広場」として位置づけた場合の課題と課題解決の方針

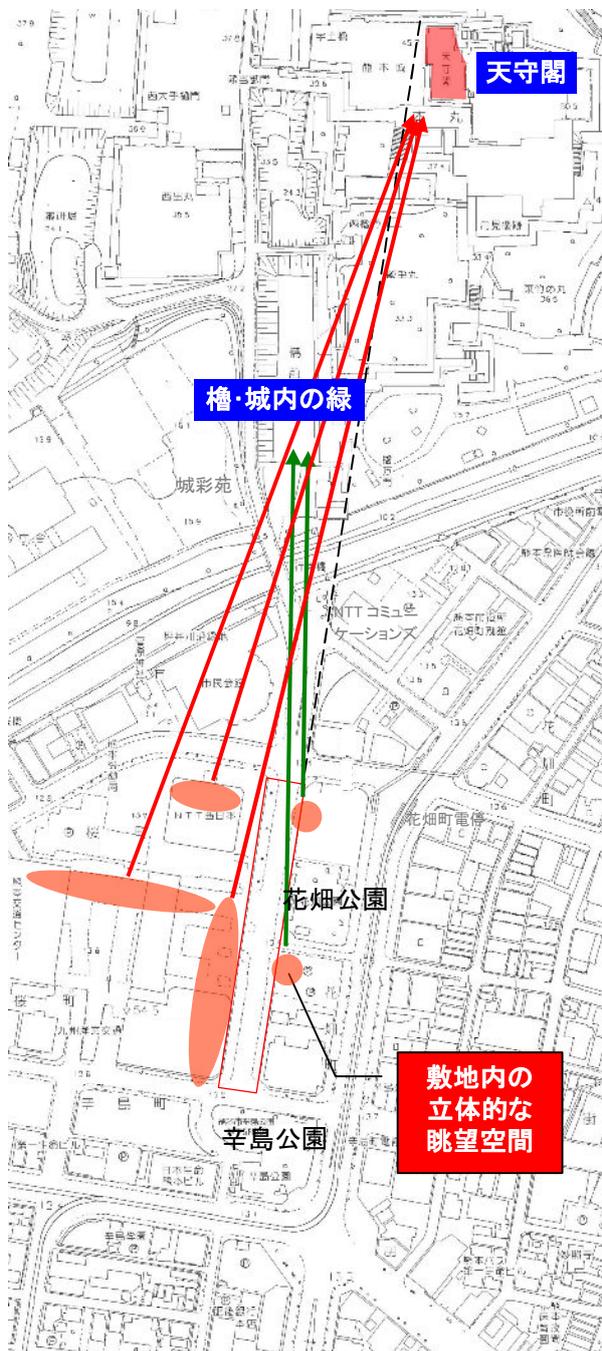
		課 題	課題解決の方針
管 理 運 営	地下施設	<ul style="list-style-type: none"> 道路を廃道し道路法を外した場合、地下施設（駐車場と埋設物）の位置づけ・管理が課題 	<ul style="list-style-type: none"> 地下駐車場は存置し、駐車場法上の駐車場として管理 地下埋設物は存置することを前提に管理手法を検討
	占 用 (利 活 用)	<ul style="list-style-type: none"> 広場とその沿道のセットバック空間の一体的な利活用・管理が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 富山市の事例を参考に、官民の空間の一体的な管理を検討
		<ul style="list-style-type: none"> 公益性・公平性のあるアクティビティ開催が原則。また、収益の配分（組織運営・維持管理）に関する公共性が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 収益性の高い利活用だけでなく、収益性の低い公共的な利活用も含めて幅広い利活用の展開を管理主体に求める
	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> トラブル防止に関するルール、管理主体による対応の明確化が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 今後関係機関と協議・調整
車 両 動 線	<ul style="list-style-type: none"> 広場への車両出入（荷捌き車両を含む）を不可とする予定であることから、別途動線の確保が必要 NTT、交通センター敷地は車両出入口の付替えが必要 交通センターのバス出入り口が敷地北側への付替えとなるため、バスの迂回交通による周辺交差点への影響検証が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 両再開発事業者に広場への車両進入規制を前提とした建物計画をお願いする 周辺交差点への影響については、再開発の建物用途が確定した段階で検証を行い、対策を講じる 	
	<ul style="list-style-type: none"> 緊急車両の取り扱いが課題 	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関（警察、消防）と今後協議する 	
形 態 制 限	<ul style="list-style-type: none"> 廃道の上、条例に基づく広場とする場合、隣地斜線制限により建築形態に制限がかかる可能性があるが、敷地が広場等に接する場合の緩和規定（建基法第56条第6項、施行令第135条の3）が適用されることから、42mの高さ制限のもとでは建築形態に影響を及ぼさないことを確認 	—	
地 下 接 続	<ul style="list-style-type: none"> 地下駐車場と両側の再開発建築物の駐車場との接続による駐車場の効率的運用の可能性はあるが、接続部の所有・管理、駐車場の運用等に関して官民の協議調整が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 再開発事業者の建物計画に応じて今後協議する 	

2. シンボルプロムナード周辺を含めた関連エリアの建物の規制誘導のルール (たたき台)

① 熊本城への眺望点の設定

規制誘導項目

- ・シンボルプロムナードに面した建物内の中高層階または低層部屋上等に、できるだけ一般の市民や観光客が気軽に入れる眺望点の設置を誘導します。(眺望点の参考:写真①-1)
- ・花畑地区再開発、辛島公園、肥後銀行本店からは天守閣が見えませんが、城内の緑や櫓への眺望を確保し、城との一体感を演出します。
- ・眺望点が複数設けられれば観光資源としてまちの特色となるので、最高高さの緩和については質の高い眺望点の確保や周辺への影響、まちなみへの配慮など総合的な観点から判断することとします。



図①-1. 眺望点の設置を誘導する場所



写真①-1. 現状の県民百貨店からの眺望 (天守閣より約 700m)



写真①-2. シンボルプロムナード中央付近より (天守閣より約 600m)



写真①-3. シンボルプロムナード南端西より (天守閣より約 750m)

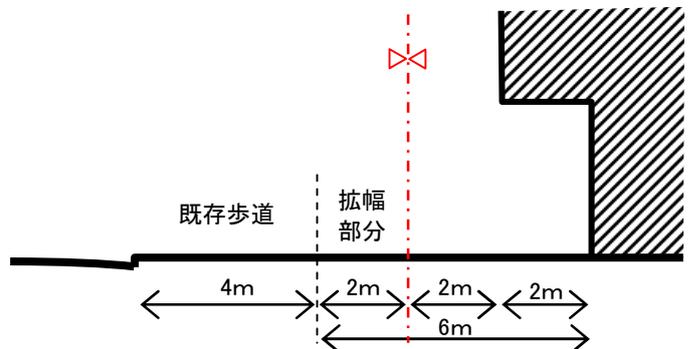
②-1 壁面の位置(主に低層部)

規制誘導項目

- シンボルプロムナードの南端の中央部(図②-1-1のA点)から天守閣が視界に入るよう誘導するため、シンボルプロムナード(公共用地)に面しては両地区ともに壁面後退2mを基準とします。
- 特に人通りの多い新市街アーケードからシンボルプロムナードへのメインアプローチとなる花畑再開発敷地南側(図②-1-1のB)については、1階部分は壁面後退6m^{※1}を基準とします(図②-1-2)(2階以上の壁面後退は行わず、ポルティコ状^{※2}の設えとすることも可)。
- 桜町側からの眺望を将来的にも担保するために、桜町側にまちの付加価値向上に資する良質な眺望点を確保することを前提に、NTTには建物更新時にも現状と同等の壁面後退を求めます。



図②-1-1. 壁面後退の距離と指定する場所



※1 アーケードの幅員(図測 18m)を歩道+壁面後退で確保する

$$\{18\text{m} - \text{花畑側既存歩道(図測 4m)} - \text{辛島公園側歩道(図測 2m)}\} \div 2$$
 (辛島公園側も歩行空間を充実させる想定) = 6m

図②-1-2. 図②-1-1のBでの壁面後退の考え方

※2 建物の1階の街路や広場に面する部分が奥まったり、屋根が付いて通路となっている形式のもの。

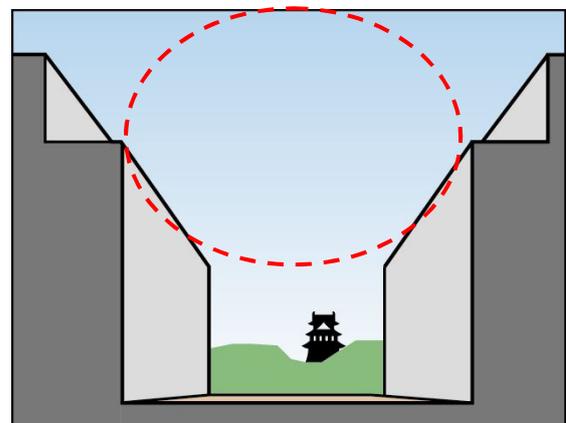
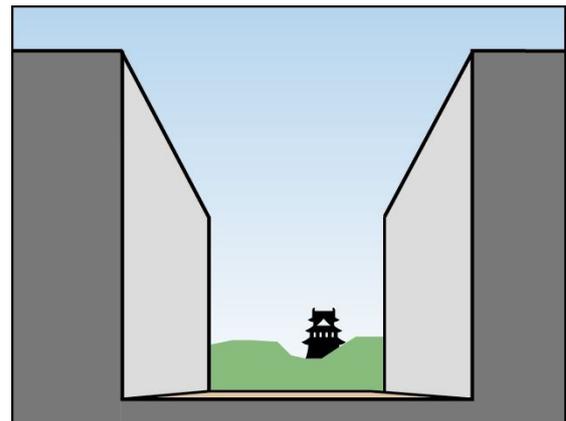
②-2 壁面の位置(主に中高層部)と高さ

規制誘導項目

- 「適度なスケール感」、「居心地のよい、快適な幅員と高さの関係性」を持った空間を形成するため、幅員と高さの関係性 = (シンボルプロムナードの幅員:D) / (建物の高さ:H) = $D/H \geq 1$ を目指します ($2 \geq D/H$) (図②-2-1)。
- シンボルプロムナード沿いは低く、後ろ側を高くすることで、シンボルプロムナードから熊本城への眺望の背景となる空を大きく確保し、城への眺望に広がりを持たせます。(図②-2-2)
- 建物高さは景観計画に基づき、海拔 55m (=「緑のライン」(TP+55m)) を基本とします。ただし高度利用地区等の区域内で景観審議会が認めた場合は超えることができることとします。(現地の地盤高さ: 海拔約 13.4m を考慮すると、海拔 55m は建物高さ約 42m に相当)
- それぞれ再開発後のビルの壁面が 2m 後退すると、シンボルプロムナードの幅員: $D = 2m + 27m + 2m = 31m$ となり、 $D/H = 1$ の空間を形成するためには、建物高さ $H = 31m$ を超える部分の壁面後退を行う必要があります。
- そのため、31m を超える部分の壁面後退距離は、 $D/H = 1$ を目安に、10m の壁面後退を求めます。

D/H 0.5	1~2	3 or 4~
印象・やや狭苦しい ・向いの半分が目に入る	・程よい ・向いの前面が目に入る	・閉鎖感は減少
(例)・銀座 ・中世都市の路地	・表参道 ・御堂筋	・大手モール(富山) ・シャンゼリゼ

図②-2-1. D/Hと空間の印象の関係

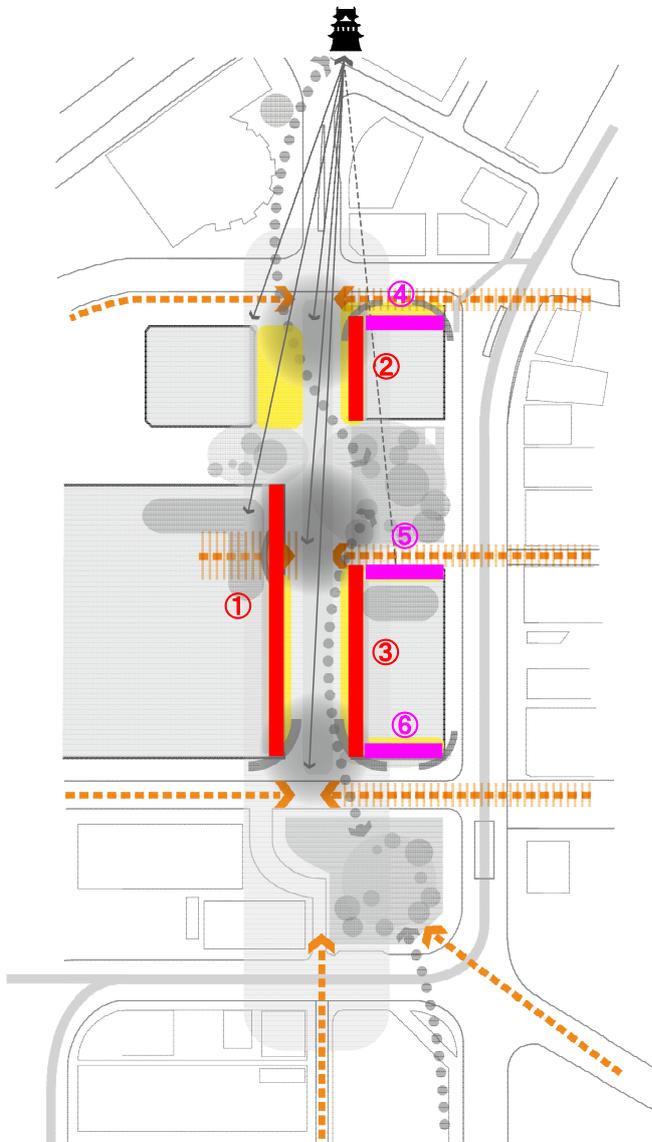


図②-2-2. 高層部の後退により「眺望の背景として空を大きく確保する」イメージ

③ 低層部用途

規制誘導項目

- シンボルプロムナードと一体となって活用され、賑わいある場を創出するため、シンボルプロムナードに面する低層部に賑わい施設を誘導します。(図③-1の①～③)
- 周辺のまちの賑わいを連続させ、回遊を促すため、周辺からの主要な動線上の低層部に賑わい施設を誘導します。(図③-1の④～⑥)
- 用途を具体的に限定することは、施設計画や事業計画、テナント誘致等に大きな制約を与えることになるため、地区計画の方針等で考え方は位置づけ、詳細はガイドライン等にて緩やかにルール化し、具体的な導入箇所や用途については建物ごとに柔軟に対応することとします。



図③-1. 低層部の用途を誘導する場所

【都市計画にて低層部用途の誘導を位置付けられた地区の実現例】



写真③-1. 淀屋橋三井ビル

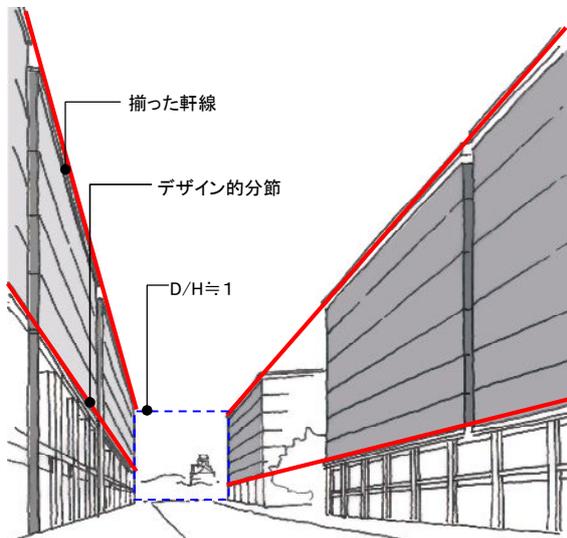
都市再生特別地区の公共貢献のひとつとして、低層部に賑わい用途を導入した例
(カフェ・レストラン、菓子店、ファッションブランド等)



写真③-2. 西梅田地区(大阪市)

地区計画の方針に、低層部への賑わい用途の導入が定められている例
(カフェ・レストラン、ブランドショップ、ホテルロビー、カーショールーム等)

- 軒線の連続性の確保や水平線の強調など、シンボルプロムナードから城への軸性を意識したデザインとします。
- 一定の高さ以上の高層部をセットバックさせることで、軒の高さを揃えます。
- シンボルプロムナードに面する建物の壁面は、大広間の「襖絵」として、素材や色彩、広告物の掲出の仕方などに一定のルールを設けます。
- 全体での統一感は保ちながらも各建物がデザイン上の個性・創意工夫を十分に発揮できるよう、上記のルールはガイドライン等で緩やかに位置付けます。



図④-1-1. 軸線を揃えるイメージ



図④-1-2. 襖絵としてのファサードデザインのイメージ

【軒線等を揃える例】



写真④-1-1. 御堂筋(大阪市)

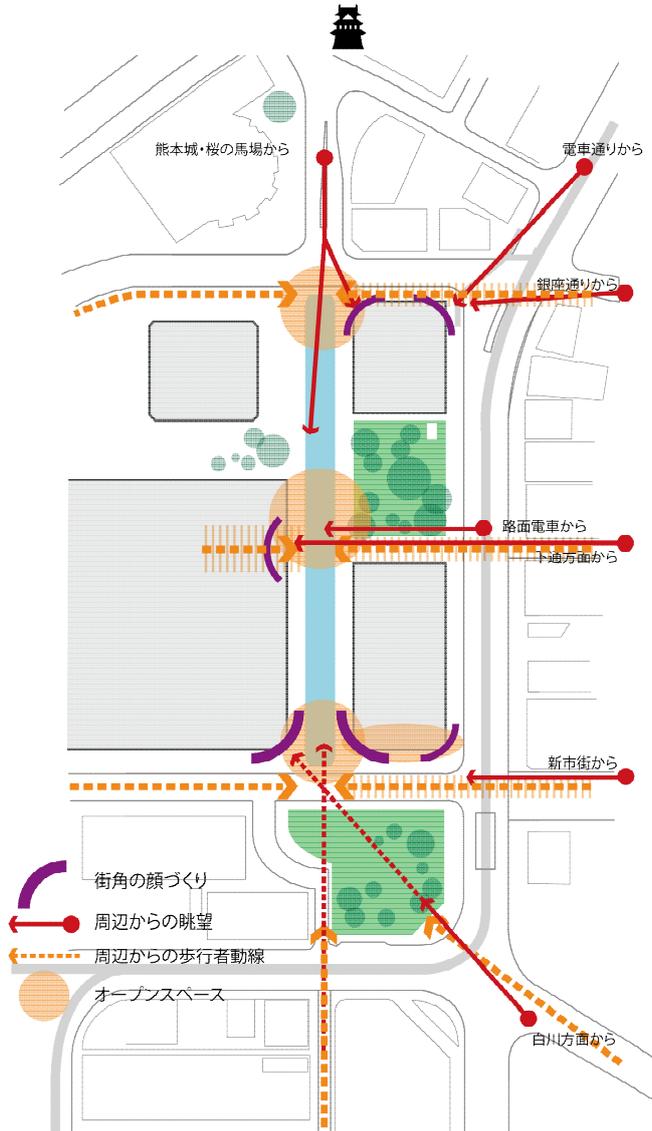


写真④-1-2. 銀座(東京都中央区)

④-2 壁面デザイン(角部のデザイン)

規制誘導項目

- 熊本城・電車通り・銀座通り・西銀座通り・新市街・白川方面からの視線と動線の受けとなる部分(図④-2-1の紫線部分)の建物は、地区の顔づくりとして角部の建築デザインに配慮を求めます。
- 特にシンボルプロムナード南端の角部(図④-2-1の紫太線部分)については、シンボルプロムナードへのゲート空間としてデザイン上の配慮を求めます。
- これらについては、二つの再開発事業の協力が重要であることから、創造的で魅力的な建築デザインを誘導していくことはもちろん、事前に規定せずガイドライン等で誘導します。



写真④-2-1 辛島町ロータリー

【ゲート性に配慮した角地の建物デザインの例】



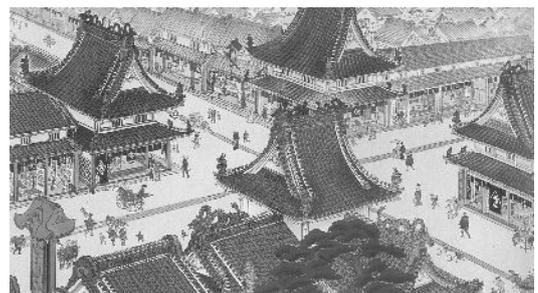
写真④-2-2 きらめき通り東口交差点

図④-2-1(上). 壁面デザインに配慮をを求める角部(紫線部分)
紫太線部分の交差点には、かつてロータリーが存在し、地区の象徴的なエントランス空間を形成していた。辛島公園の現形状にロータリーの面影が残っている。

写真④-2-1(右上). 空撮 熊本市辛島町一体。辛島町ロータリー。
(撮影日:昭和30年4月2日 著作権:熊日新聞)

写真④-2-2(右中). きらめき通り東口交差点(福岡市)
角地に面する両建物のデザインに曲線を用い、足元には広場を設けることで、通りの入り口を演出している。

写真④-2-3(右下). 芭蕉の辻
まちの中心であった十字路の角地を建物でランドマーク化していた例。(芭蕉の辻:江戸時代に仙台城下町の中心であった十字路。東北歴史博物館所蔵)



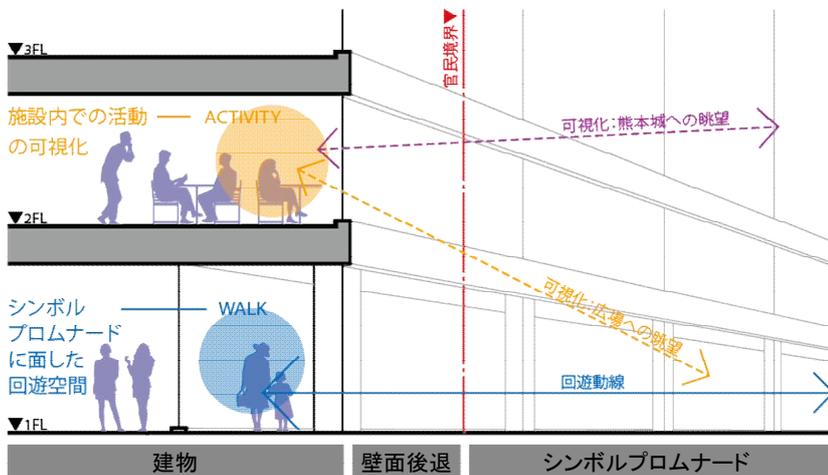
写真④-2-3 芭蕉の辻

④-3 壁面のデザイン(主に低層部)

規制誘導項目

- 単調な印象や圧迫感を与える長大な壁面を生まないよう、壁面(特に低層部)は適切に分節させます(参考:写真④-3-1)。
- 低層部には、適宜アクティビティを展開できる「たまり空間」を設けます。
- シンボルプロムナードに面する低層部の施設には、シンボルプロムナードからも直接出入りできるようにします。
- 低層部には、賑わいの連続性を遮る開口のない壁面や階段室、大きなエントランス等を出来るだけ配置しないようにします。
- 屋外回廊のような歩行空間でありかつシンボルプロムナードを観覧できる空間を設けます。(2階、もしくは3階レベルを推奨、図④-3-3 空間構成パターン2)

【低層部壁面の分節の例】

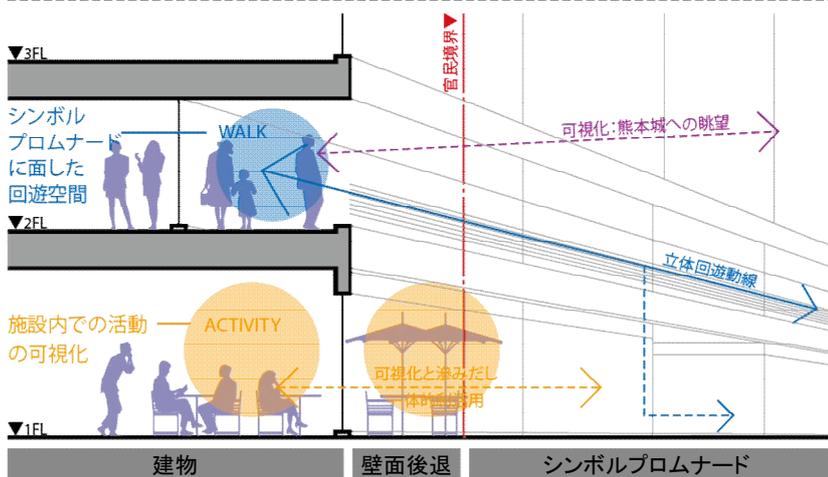


図④-3-1. 低層部の空間構成パターン1



写真④-3-1. 淀屋橋三井ビル

【低層部の構成の例】



図④-3-2. 低層部の空間構成パターン2



写真④-3-2. 低層部の空間構成パターン1の例

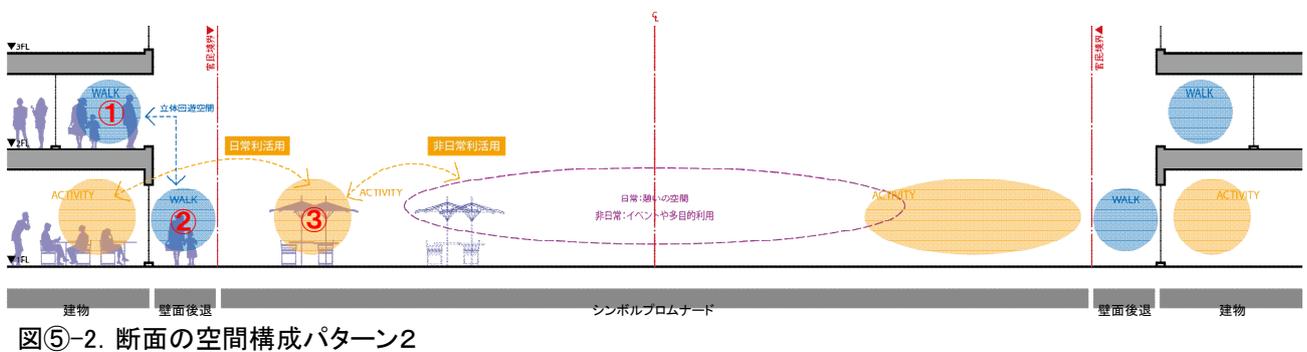
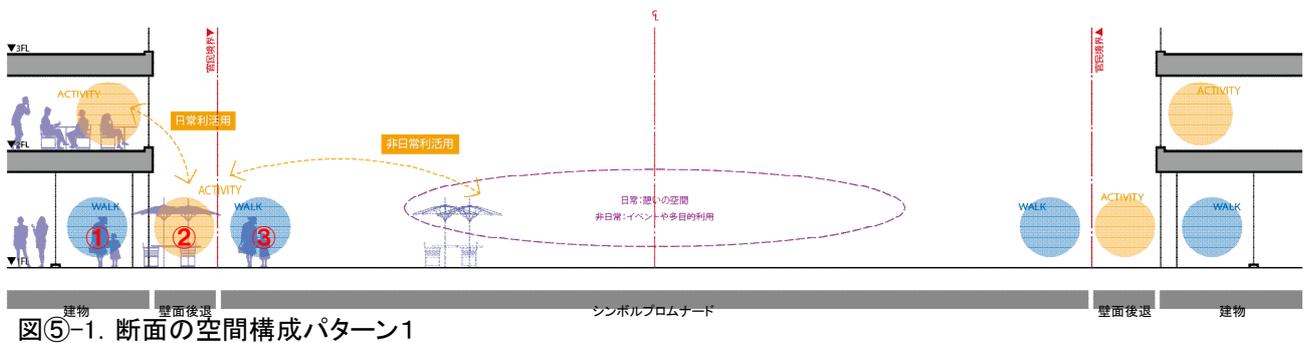


写真④-3-3. 低層部の空間構成パターン2の例

⑤ 広場の使い方(断面構成)

規制誘導項目

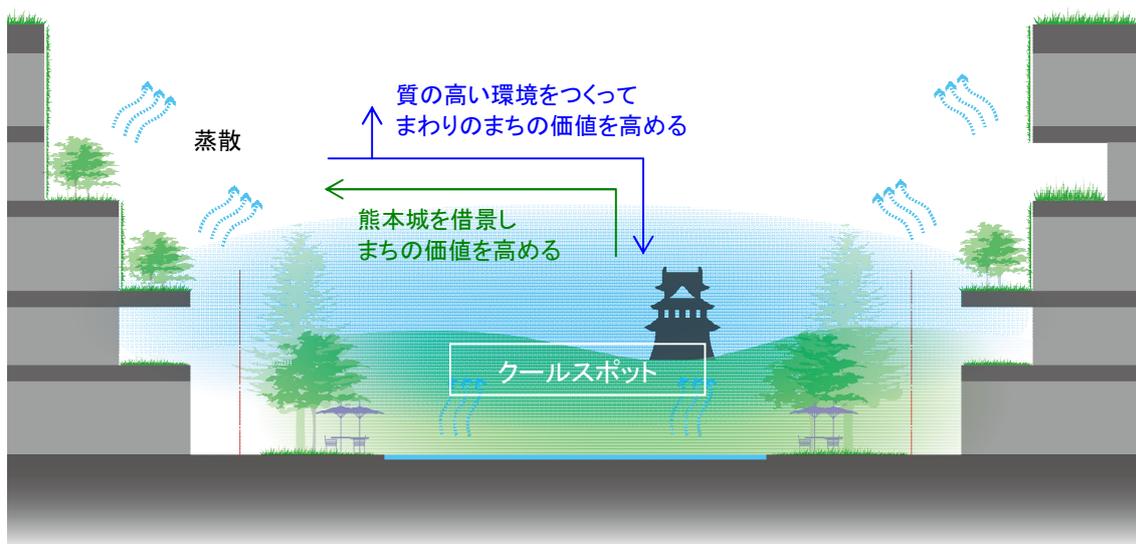
- 広がりを感じられる幅員のシンボルプロムナードに日常的なアクティビティを展開していくためには、シンボルプロムナードの区域も含めシンボルプロムナードに面したテナント等が使いやすくなる仕組みが必要です。
- 民地側にも屋外回廊などの歩行者動線を位置付ける代わりに、シンボルプロムナードに面したテナント等によるオープンスペースの一部占用をさせやすくすることで、両側から日常的なアクティビティがオープンスペース上で展開されるように誘導します。(図⑤-2 断面レイアウトパターン2)
- 下図①は夏の晴天時や雨天時などでもシンボルプロムナードに沿って快適に移動できる空間を誘導します。
- 下図②と③は「大広間の縁側」として、通行やアクティビティなどを柔軟に受け入れられるスペースとして位置付けます。



⑥ 緑化

規制誘導項目

- 「貸景」という観点から、1) 憩いの場づくり(夏の日差しを遮る植樹、熊本城を眺められる屋上庭園、緑視率を高める壁面緑化等)、2) 緑のネットワーク形成(白川から熊本城へと続く自然環境のつながりに資する一定のボリュームのある緑)、3) 環境負荷低減(省エネにつながる屋上緑化等)に寄与する質の高い緑化を誘導します。特に、屋上や壁面の積極的な緑化を誘導します。
- 緑化の程度・目標については、一定の数値的な目安がないと達成度を評価できないため、数値については地区計画等により具体的に明示します。
- 緑化の場所や方法については、具体的に指定することで施設計画等に大きな制約を与える恐れがあるので、ガイドライン等で緩やかにルール化し、施設計画に合わせて建物ごとに柔軟に検討してもらいます。
- 今後、各計画の進捗にあわせて、以下の項目について関係者間で協議・検討を行います。
 - ・熊本城との一体感の演出や眺望に配慮した緑化(配置、樹種、花、フラワーポットなど)の考え方
 - ・植栽管理・マネジメントの考え方



図⑥-1. 地域に貢献する緑化＝貸景のイメージ

【緑化の例】



写真⑥-1. 一般の人に解放された屋上の緑化空間の例



写真⑥-2. 壁面緑化の例

3. 土地利用：再開発施設への導入機能について

桜町・花畑両再開発施設へは、関連計画等において当地区に求められている機能の導入を図るとともに、区内や周辺の既存機能との連携、あるいは「まちの大広間」として活用するシンボルプロムナードとの連携によって一層の相乗効果を発揮できる機能の立地誘導を図ります。具体的には、新たに商業施設、MICE、文化ホール、ホテル(シティホテル、ビジネスホテル)、生活文化、オフィス(メディア系企業等)等の誘導を図ります。

表 3-1. 桜町・花畑周辺地区に立地誘導を図る施設

目指すべき姿	求められている役割	既存の施設	その他新たに想定される用途
花畑屋敷など歴史・土地の記憶を継承する空間	文化	熊本城	熊本の歴史的資料などの展示スペース
お城への眺望を活かしたハレの場・おもてなしの空間	文化交流 宿泊 生活 【集う、交流する、もてなす、滞在する、学ぶ、体験する】	熊本城 市民ホール 国際交流会館	MICE 文化ホール ホテル(シティホテル) ビジネスホテル 生活文化
日常的に集える水や緑豊かな空間	商業(賑わい) 憩い 緑 【楽しむ、憩う】	城彩苑 アーケード 県民百貨店 センタープラザ等 花畑公園 辛島公園	商業施設
通センターという熊本最大の「駅前」という特性を活かした空間	情報発信 交通ターミナル 【発信する、出会う、つながる】	メディア企業(NTT西日本、朝日新聞社) バスターミナル	オフィス(メディア系企業等)

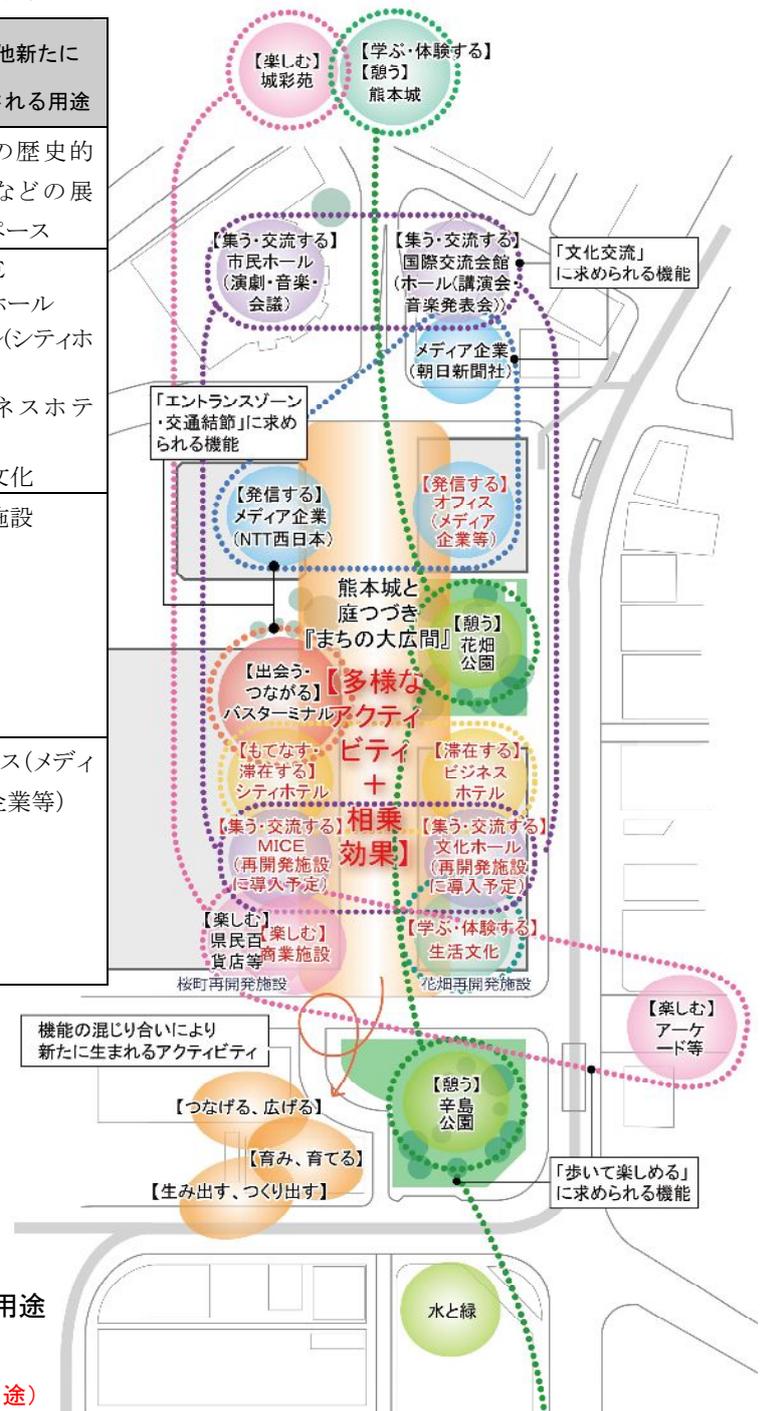


図 3-1. 既存施設および新たな用途の位置づけと関係性

(赤字: 新たな施設・用途)

