



お問い合わせ先

都市デザイン課 景観班 (本庁舎 11 階)
TEL : 096-328-2508 FAX : 096-351-2182
Mail : toshidesign@city.kumamoto.lg.jp

1. まちなか再生プロジェクトで目指すまちなかの姿

まちなか再生プロジェクトでは、老朽建築物の建替えといった建築物の適切な更新等を推進し、次の3つの都市空間の創造を目指します。

○災害に強い上質な都市空間の創造

耐震性の高い建物やベンシルビルの抑制※、災害発生時の一時避難所の整備といった取り組みを促進し、まちなかの防災性能の向上を目指します。

○誰もが歩いて楽しめる 魅力的な都市空間の創造

ホテルや商業施設などの賑わい施設の整備促進に合わせ、快適な歩行空間や熊本城を望む景観の確保等に向けて公開空地の整備を促進します。

○いきいきと働ける都市空間の創造

防災機能を備えた高機能オフィス等の整備を誘導することで、企業立地などを促進し、まちなかの活性化を図ります。

※ベンシルビル：狭小の敷地における高層ビルを想定している。ベンシルビルは、火災時に下方にしか避難できない、高さに対して幅が狭いため風や地震で揺れやすいといった防災上の問題を抱えている。

2. まちなか再生プロジェクトにおける実施施策

まちなか再生プロジェクトは、以下の3つの施策に取り組むことで、積極的な民間投資を促します。

- ①「防災機能強化等に着目した容積率の割増（以下「容積率割増」）」
- ②「高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充（以下「高さ基準の特例承認」）」
- ③「建築物等に対する財政支援制度（以下「財政支援」）」

以下にそれぞれの対象範囲を示します。



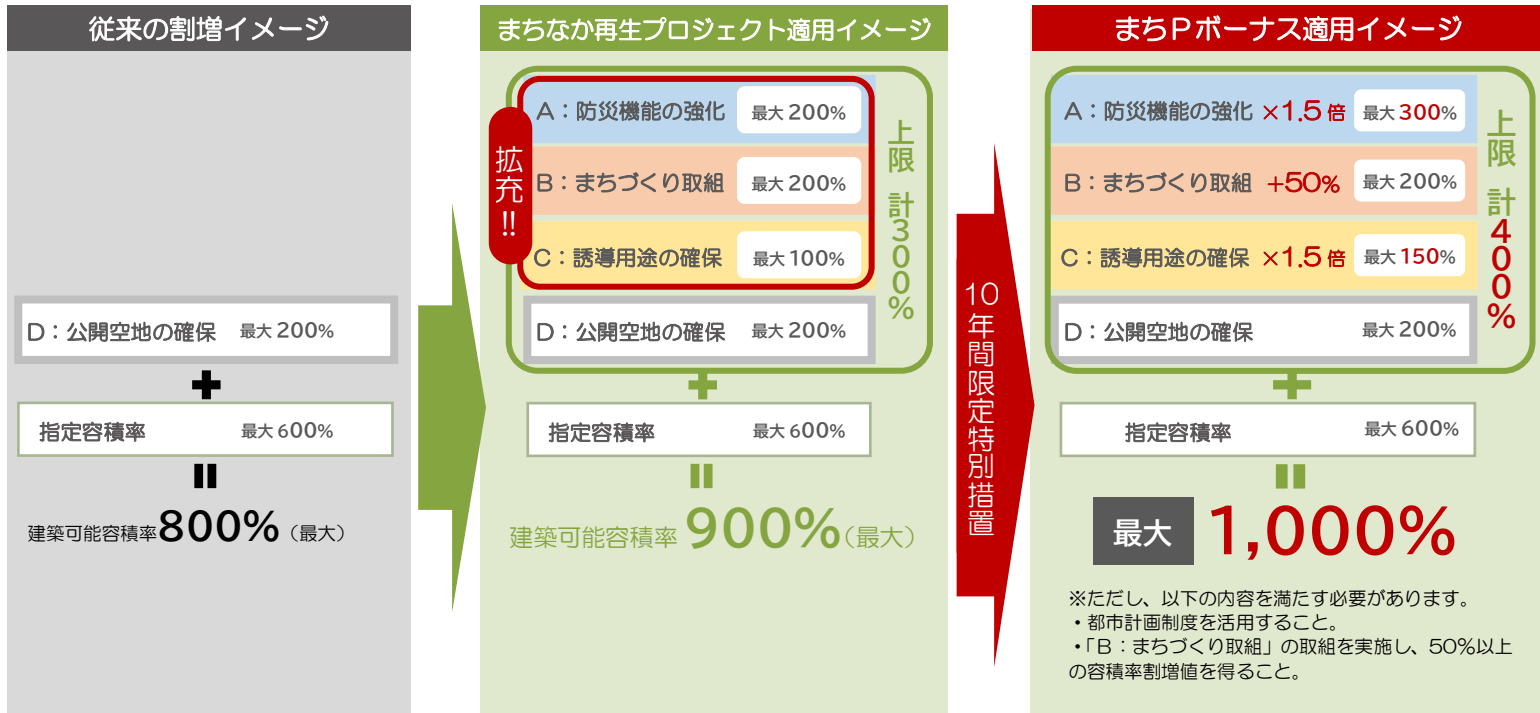
各施策の対象範囲

①防災機能強化等に着目した容積率の割増

容積率の割増における評価項目として、「公開空地の確保」に加えて、「防災機能の強化」「まちづくり取組」「誘導用途の確保」といった項目についても評価を行い、**取組の度合いに応じて容積率の割増を実施**します。

また、早期の建替えを促すために、10年間限定※で、各項目を重点評価する特別措置（まちPボーナス）を実施します。

（※10年間：令和2年度から令和11年度（令和12年3月31日）まで）

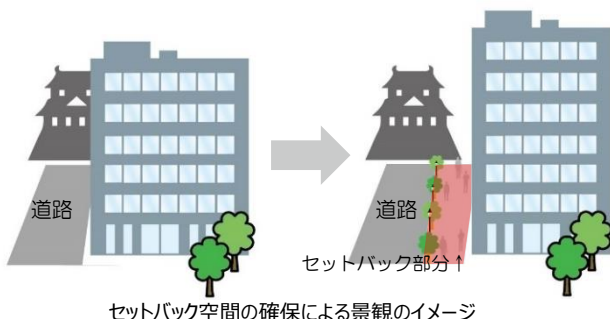


②高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充

熊本市景観計画における高さ基準を超えて建物を建築するためには、景観審議会の意見を聞いたうえで特例の承認を受ける必要があります。この**景観審議会にかけることが可能となる建築物を明確化**しました。（良好な景観形成に支障がないものに限りです。）

景観審議会にかけることが可能となる建築物は、以下の制度を活用し、セットバック等により公共空間を生み出したものになります。

セットバック等により公共空間を生み出す制度	
高度利用地区	都市計画法による地域地区 再開発等による具体の計画が決まっている地域を指定する。
高度利用型地区計画	都市計画法による地区計画 主に街区単位での面的な整備を行う際に指定する。
総合設計制度	建築基準法による許可制度 単独の敷地において公共貢献に応じて容積率や斜線制限の緩和を受ける。
総合設計制度同等	上記の総合設計制度と同等の公共貢献を行う。 容積率や斜線制限等の緩和は受けませんが、空地の確保等の公共貢献を実施する。



③建築物等に対する財政支援制度

一定規模のにぎわい施設を建築することを要件に、解体から建替え等に係る一連の負担を軽減し、老朽建築物の建替えを促進するため、**10年間限定の財政支援を行います**。

特に、敷地の統合・共同化を図るものや、長期間にわたって低未利用となっていた土地を有効活用するものについては支援の拡充を行い、防災機能強化およびまちなかのスポンジ化対策をより進めていきます。

補助対象者		内容	上限額等
建築	新築する建築物の所有者	新築した建物の固定資産税相当額（内容により【半額】×5年分、【満額】×5～10年分等）	上限 1,000 万～1 億円等
解体	解体する建築物の所有者	解体期間中の土地の固定資産税相当額	最長 1 年分
統合	土地を譲渡した者	敷地の統合（売買）にかかる譲渡所得税、仲介料等	上限 100 万円／事業

