

まちなか再生プロジェクト

防災機能強化等に着目した容積率の割増し運用基準

令和2年（2020年）年7月 改訂

熊本市

都市建設局	都市整備景観課、都市政策課、建築指導課、交通政策課
政策局	危機管理防災総室
経済観光局	観光政策課、産業振興課

まちなか再生プロジェクト
防災機能強化等に着目した容積率の割増し運用基準

第 1． 総則

第 2． 容積率割増し制度の種類、対象地区等

2－1．容積率割増し制度の種類..... 1

2－2．容積率割増し制度による緩和事項..... 2

2－3．容積率割増し対象地区..... 2

第 3． 容積率割増し制度における評価基準等

3－1．容積率割増しの積み上げの考え方..... 3

3－2．容積率割増しの各取組の評価について..... 5

3－3．10年間限定特別措置（まちPボーナス）について.....13

第 4． 容積率割増し制度毎の運用基準等

4－1．高度利用型地区計画の運用基準.....14

4－2．街並み誘導型地区計画の運用基準.....16

4－3．高度利用地区の運用基準.....18

4－4．総合設計制度の運用基準.....19

第 5． 容積率割増しに関する各種手続き等

5－1．容積率割増しに関する手続きフロー.....22

5－2．容積率割増しに関する各種手続き.....23

第 6． その他

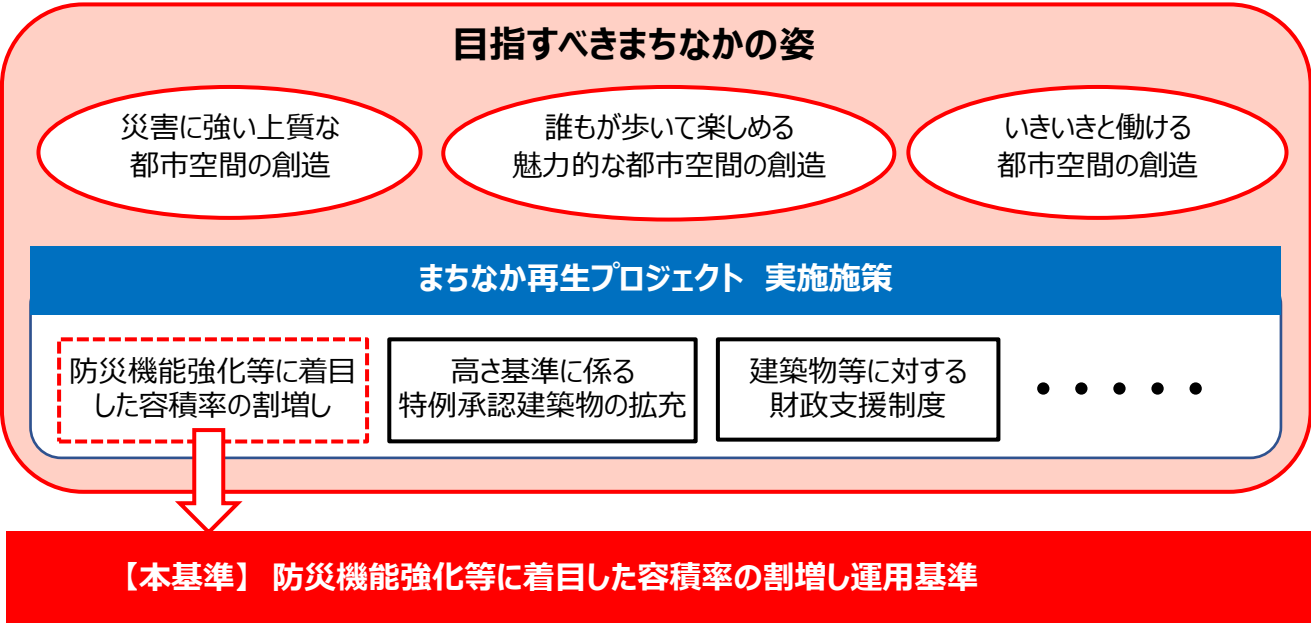
6－1．用語の定義.....26

6－2．その他.....26

第 1．総則

本運用基準は、「まちなか再生プロジェクト」に基づき、災害に強く魅力と活力のある中心市街地の創造に向け、防災機能の強化と共に、まちの活力を生み出す建築物の適切な更新を誘導するため、都市計画法や建築基準法による制度を活用して容積率を割増しするにあたり、各制度における基準等を明確化することにより、適正な運用を図ることを目的とする。

＜本基準の位置付け＞



第 2．容積率割増し制度の種類、対象地区等

2－1．容積率割増し制度の種類

本プロジェクトにおいて活用する制度は、次に掲げるとおり、都市計画法による制度として、「高度利用型地区計画」、「街並み誘導型地区計画」、「高度利用地区」、建築基準法による制度として「総合設計制度」とする。

◆まちなか再生プロジェクトにおける容積率の割増し制度

都市計画法(地区計画) (1) 高度利用型地区計画 ※主に街区単位での面的な整備を行う場合に活用	都市計画法(地域地区) (3) 高度利用地区 ※主に再開発等による具体の計画が決まっている場合に活用
都市計画法(地区計画) (2) 街並み誘導型地区計画 ※主に道路狭あい地区で面的な整備を行う場合に活用	建築基準法 (4) 総合設計制度 ※主に単独敷地の建替えを行う場合に活用

2-2. 容積率割増し制度による緩和事項

容積率の割増し制度により緩和できる事項については、下記に示すとおりとする。

制度			緩和等できる事項			
			指定容積率	前面道路幅員による容積率	道路斜線	隣地斜線
都市 計画法	地区 計画	高度利用型地区計画	○	—	○※3	—
		街並み誘導型地区計画 (狭あい地区)	—※1	○	○※4	○※4
	高度利用地区		○	—	○※5	—
建築 基準法	総合設計制度		○※2	○	○	○

※1 都市計画運用指針により、指定容積率以上の割増しは不可。

※2 割増上限値は、200%まで（「総合設計許可準則」昭和46年9月1日付け住街発第48号）。

※3 別途、特定行政庁の許可が必要（建築基準法第68条の5の3第2項）

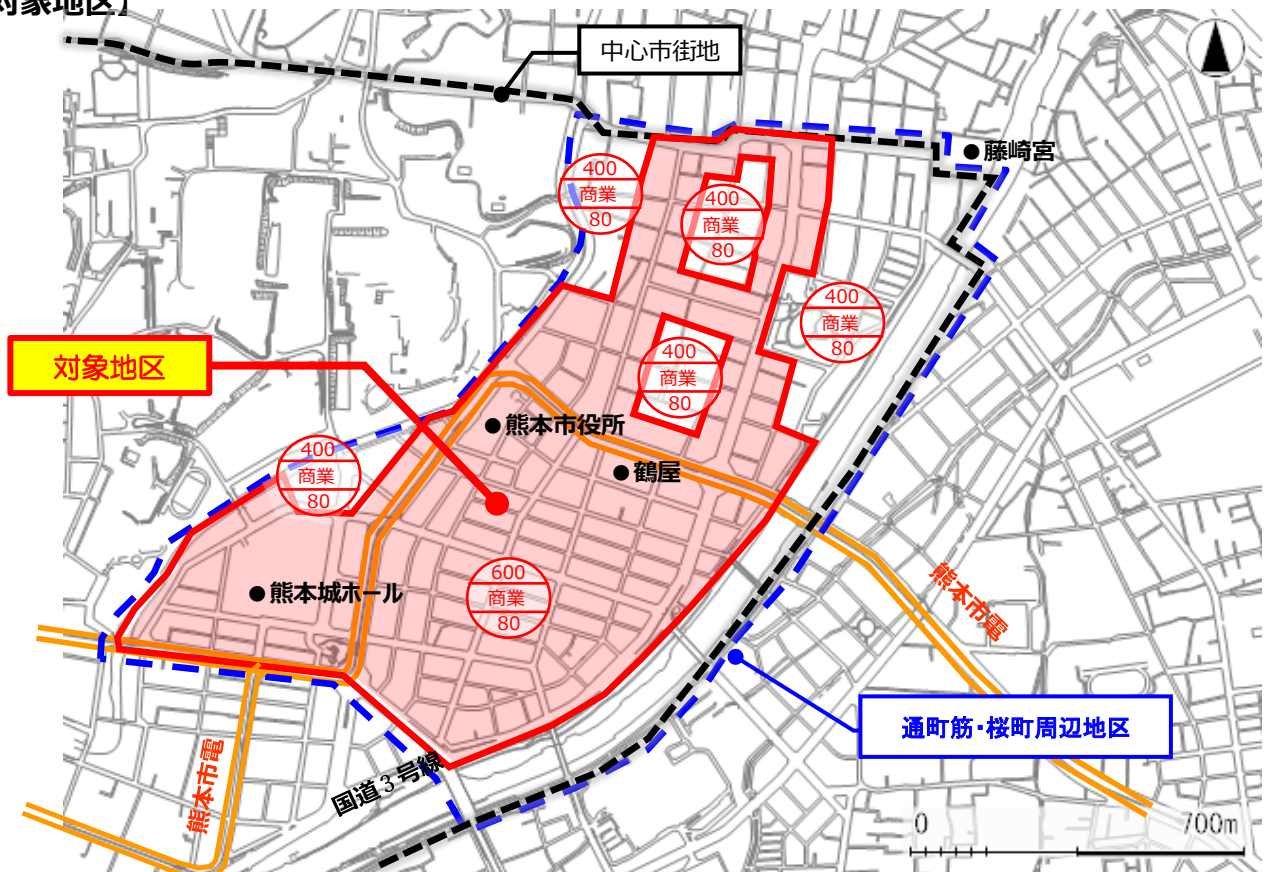
※4 別途、特定行政庁の認定が必要（建築基準法第68条の5の5第2項）

※5 別途、特定行政庁の許可が必要（建築基準法第59条第4項）

2-3. 容積率割増し対象地区

本プロジェクトにおいて容積率の割増しを行う対象地区は、商業・業務等都市機能が集積している地区として、熊本市中心市街地活性化基本計画における「通町筋・桜町周辺地区」のうち、指定容積率が600%に指定されている地区を基本とする。

【対象地区】



第3. 容積率割増し制度における評価基準等

ここでは、各制度における容積率割増しを受けるための公共貢献の取組内容や容積率の積み上げの考え方、各取組の評価基準等を示す。

3-1. 容積率割増しの積み上げの考え方

容積率割増しを受けるための公共貢献の取組内容及び容積率割増し上限値は以下のとおりとする。

取組内容			具体例	割増し上限値	合計 300% ※3
割増施策（公共貢献）	A：防災機能の強化	A-1：敷地集約化※1	敷地集約化による防災機能強化	100%	
		A-2：耐震性能	建築物の耐震性能の強化	50%	
		A-3：災害時対策	災害発生時の帰宅困難者対策（一時滞在スペース、備蓄倉庫整備等）の実施	50%	
	B：まちづくり取組	B-1：交通施策※2	駐車場の集約化、観光バス乗降場の整備、公共交通待合施設の整備	100%※2	
		B-2：環境負荷	一定の環境性能基準を満たす建築物の整備	50%	
		B-3：都市魅力※1	敷地内貫通通路や上空通路等、オープンテラス等の整備	50%	
	C：誘導用途の確保		高機能オフィスを整備	50%	
			ハイグレードホテルを整備	50%	
D：公開空地の確保		オープンスペースを整備	200%		
		歩道状公開空地を整備			
ベース	指定容積率（本市最大容積率 600%）				

+

10年間限定特別措置（まちPボーナス）※4（詳細はP.14）

- 容積率の割増値について、上限を300%から400%へ拡充
- 「A. 防災機能の強化」、「C. 誘導用途の確保」の取組については
さらに1.5倍の容積率割増を実施
- 魅力あるデザイン性に優れた建築物は、さらに「50%」を上乗せ

各制度における容積率割増しの積み上げの考え方及び上限については、以下のとおりとする。

割増し制度			計算式	割増し上限値
都市計画法に 基づく制度	地区 計画	高度利用型地区計画	A+B+C+D+まち P ボーナス	400%
		街並み誘導型地区計画 (狭あい地区)		指定容積率 まで
	高度利用地区			400%
建築基準法に 基づく制度	総合設計制度		A + B + C + D	200%

●総合設計制度における適用範囲について

- ※ 1 : A-1、B-3の項目は対象外とする。
- ※ 2 : B-1の項目においては、建物内における取組等一部のみに対象とする（詳細はP.7～8）。
- ※ 3 : 全体の割増し上限値は200%とする。
- ※ 4 : まちPボーナスは適用範囲外とする。

3-2. 容積率割増しの各取組の評価について

各取組の容積率割増しに関する評価基準は以下のとおりとする。

(1) A：防災機能の強化に関する評価

熊本地震を踏まえ、災害に強い都市機能の強化に寄与する取組について、評価するもの。

【A-1】敷地集約化に対する評価

複数の敷地の統合による建替等は、災害に強い都市機能の強化や優良な開発の誘導に繋がることから、敷地集約化を行った場合の取組を評価する。下記の算定式により割増容積率を算定する。

$$\bullet \text{ 敷地集約化を行った場合の割増値} = 50\% \times A + 50\% \times B$$

A：集約した敷地面積に対する評価（最大1）

$$A = \text{集約後の敷地面積} / \text{集約前の最大の敷地面積} \times 1 / 3$$

B：街区に対する割合による評価（最大1）

$$B = \text{敷地面積} / \text{街区面積}$$

※地区計画の場合は、区域内の個々の敷地における計画も、街区単位の取組として評価し、B = 1とする。

【A-2】耐震性能の強化に対する評価

耐震性能の強化については、地震被災時における躯体の保全に配慮するものとして、当該建築物を評価する。下記の条件を満たす建築物に対して、容積率を割増しする。

● 耐震等級2級以上の建築物 … 25%を割増し

● 耐震等級3級以上又は免震構造の建築物 … 50%を割増し

【A－3】災害発生時における帰宅困難者対策に対する評価

災害発生時には、公共交通機関の不通や道路の寸断等により、多数の帰宅困難者の発生が想定されることから、民間施設においても、帰宅困難者の一時滞在スペースとして活用できる施設整備を行った場合の取組を評価する。下記の条件を満たす建築物や取組に対して、容積率を割増しする。

なお、適用にあたっては、熊本市との間で防災協定の締結を行ったものを対象とする。

● 次の①～④の取組を2つ以上行う場合 … 25%を割増し

● 次の①～④の取組をすべて行う場合 … 50%を割増し

取 組	内 容
①一時滞在スペース	一時滞在スペースは 100 人以上の帰宅困難者を受入可能な面積を有すること（概ね 200 ㎡以上）。 また、利用者が容易に視認できる場所に、災害時に一時滞在スペースとして活用できる旨の表示をすること。
②備蓄倉庫	備蓄倉庫は帰宅困難者が 72 時間滞在するために必要となる備蓄品を保管可能な面積を有すること（概ね 5 ㎡以上） なお、備蓄品については事業者が用意し、協定内容の品目・数量を常に備蓄すること。
③非常用電源	72 時間以上稼働できる非常用電源設備を整備すること（建物の機能を最低限維持できる電力を 72 時間以上確保）。
④井水施設	帰宅困難者の衛生対応用に井水設備を設置すること。
※上記の施設整備を行う場合、管理方法等について、熊本市と防災協定を締結すること。 ※その他防災機能の強化に寄与すると判断できるものについては、個別に評価する。	

(2) B : まちづくり取組に関する評価

交通円滑化、環境負荷低減、都市魅力向上のため、公共交通機関の利用促進、地球環境や温暖化等対策、まちなかの賑わい・憩いの創出に寄与する取組等について、評価するもの。

【B－1】交通円滑化等に対する評価

まちなかの交通渋滞緩和等の交通円滑化や、公共交通機関の利用促進に寄与する取組を評価する。下記の条件を満たす建築物や取組に対して、容積率を割増しする。ただし、障がい者等用駐車場など、他の法令・条例によって設置が義務化されている場合、その部分以外の取組に対して評価を行う。

なお、総合設計制度及び都市計画制度いずれも条件を満たす取組がある場合、都市計画制度のみを評価する。

(総合設計制度の場合)

- 次の②～⑥の取組をいずれか1つ行う場合 … 25%を上限に、取組相当分^{※1}を割増し
- 次の②～⑥の取組を2つ以上行う場合 … 50%を上限に、取組相当分^{※1}を割増し

※1：取組相当分：取組を実施する部分の建築床面積に相当する容積率

(都市計画制度の場合)

- 次の①の取組を行う場合 … 50%を割増し
- 次の②～⑥の取組をいずれか1つ行う場合 … 25%を割増し
- 次の②～⑥の取組を2つ以上行う場合 … 50%を割増し

なお、
・次の①～⑤の取組は、地区単位で評価し、地区内全ての建築物の容積率を割増する。
・次の⑥の取組は、敷地単位で評価し、当該敷地内の建築物の容積率を割増する。
・次の⑥の取組については、取組内容に応じて15%または25%を割増する。

取 組 例	内 容	
	総合設計制度	都市計画制度
① 駐車場の集約化		自動車駐車場（但し、荷さばき・障がい者等用・自動二輪車駐車場は除く）は、地区単位で集約して設置すること。 地区内外問わず、集約して整備する駐車場以外の駐車場の整備は、原則、認めない。 集約して整備する駐車場においては、原則、附置義務相当分の台数を超えないこと。
② 共同荷捌き駐車場の整備	歩道等での荷捌き防止のため、敷地内に荷捌き駐車場を整備すること。	地区内の建物が共同で利用できる荷捌き駐車場を集約して整備すること。
③ 観光バス等乗降場の整備	敷地内に、観光バス・タクシーの乗降場等を整備すること。	地区内に、観光バス・タクシー乗降場等を集約して整備すること。
④ 障がい者等用駐車場の整備	敷地内に、一般公共の用に供する障がい者等用駐車場を整備すること。	地区内に、一般公共の用に供する障がい者等用駐車場を集約して整備すること。
⑤ 駐輪場の整備 （自動二輪車駐車場含む）	敷地内に、附置義務台数を超える公共駐輪場を整備すること。	地区内に、駐輪場を集約して整備すること。
⑥ 公共交通待合施設の整備	敷地内に、公共交通機関利用者のための待合施設を整備すること。	同左
※その他機能強化と魅力づくりに寄与すると判断できるものについては、個別に評価する。		

【B－2】環境負荷の低減に対する評価

地球環境や温暖化等対策に配慮し、環境負荷の低減等を図るための取組を推進するため、一定の環境性能基準を満たす建築物を評価する。下記の条件を満たす建築物に対して、容積率を割増しする。

● CASBEE熊本Aランクの建築物 … 25%を割増し

● CASBEE熊本Sランクの建築物 … 50%を割増し

【B－3】都市魅力の向上に対する評価

中心市街地の賑わいや憩いの創出、地域資源の活用等により、昼も夜も歩いて楽しめる魅力的な都市空間の創造に寄与する取組を評価する。下記の条件を満たす建築物や取組に対して、容積率を割増しする。

● 次の①～④の取組をいずれか1つ行う場合 … 25%を割増し

● 次の①～④の取組を2つ以上行う場合 … 50%を割増し

取 組	内 容
①屋内貫通通路の設置	建物内に屋内貫通通路を設け、歩行者の回遊性を高める取組を行うこと。
②低層部分への商業空間及びショーウィンドウ化	建築物の地上1階及び2階の歩行空間に面する部分を、商業用途とし、壁面の過半についてガラス等の透過性のある素材を使用すること。
③屋上オープンテラスの設置	建築物の屋上等に賑わいや憩いに資するスペースを設けること。
④上空通路又は地下通路による接続	上空通路による建物間の接続又は既存地下通路と建物の接続等による重層的な歩行者の回遊性を高める取組を行うこと。
※その他、都市魅力の向上に寄与すると判断できるものについては、個別に評価する。	

（３）Ｃ：誘導用途の確保に関する評価

中心市街地への新たな企業立地等の促進や、大規模な国際会議等の参加者の宿泊需要への対応のため、高機能オフィス、ハイグレードホテルの施設整備による中心市街地の活力向上に資する取組について、評価するもの。

【Ｃ－１】高機能オフィスの施設整備に対する評価

ここでいう高機能オフィスとは、防災機能を備え、市外からの新規進出企業、または事業所を増床する市内企業のニーズに対応できるよう、下記の①～④の仕様に適合するものであり、下記の上限値の範囲内で、当該オフィス整備分の床面積を緩和する。

なお、①の取組については、災害に強い都市機能の強化を図る目的より、高機能オフィス整備による容積率割増しを受けるための前提条件とし、当該取組の評価については「Ａ：防災機能の強化」の項目で容積率の割増しを受けることが可能とする。

● 次の①～③のすべてに適合するオフィスを整備する場合 …… 25%を上限にオフィス床面積分を割増

● 次の①～④のすべてに適合するオフィスを整備する場合 …… 50%を上限にオフィス床面積分を割増

防災機能 (前提条件)	①	「Ａ：防災機能の強化」の取組を最低１つ実施すること。
専有面積	②	１階層 500 ㎡程度かつ全体で 3,000 ㎡程度以上
事務所仕様	③	天井高 2.7m以上かつ OA フロア 100 mm以上
		スケルトン・インフィルを採用し、テナントのニーズに応じた区画割が可能
	④	下記項目のうち３つ以上を整備すること。
		１：リフレッシュスペース（休憩室・仮眠室等）を各フロアに配置すること。
		２：システム天井等、執務室の区割りに柔軟に対応できる天井の構造
		３：テナント用の非常用電源設備の設置スペース
		４：共用会議室の設置
		５：24 時間セキュリティ設備
		※その他、高機能オフィスの施設整備に寄与する判断できるものについては、個別に評価する。

【C－２】ハイグレードホテルの施設整備に対する評価

ここでいうハイグレードホテルとは、大規模な国際会議等の参加者の宿泊需要にも対応可能な十分な広さの客室を多く確保するとともに、宿泊者の利便性、快適性を確保するため、高規格で多機能な宿泊機能を備えたものとして、下記の①～③の仕様に適合するものであり、下記の上限値の範囲内で、当該ホテル整備分の床面積を緩和する。

● 次の①～③のすべてに適合するホテルを整備する場合 … 50%を上限にホテル床面積分を割増

ゆとりある客室の確保	①	総客室総数の1／4以上が30㎡以上
	②	国際会議の出席者等のニーズに対応可能なスイートルームを設置すること。
宿泊者の利便性、快適性確保のための設備	③	下記項目のうち2つ以上を整備すること。
		1：レストランを2箇所、かつバー・ラウンジを1箇所以上設置
		2：多言語対応のコンシェルジュの配置
		3：スパ・フィットネスの設置
		※その他、ハイグレードホテルの施設整備に寄与する判断できるものについては、個別に評価する。

(4) D : 公開空地の整備に関する評価

都市計画制度を活用した場合の公開空地整備による容積率の割増しについては、まず、壁面線の指定により、道路に面する部分で、原則、道路境界線より幅員 4 m 以上、または歩道状に幅員 2 m 以上の位置に空地を確保[※]する場合は、一律に50%を割増しすることとし、これに加え、空地整備の面積に応じて、「熊本市総合設計制度許可取扱要領」及び「総合設計許可準則（一部改正：平成26年12月5日付け国住街第145号）」の算定式を準用し、割増容積率を算定する。

※ピロティ等、立体的に定めた壁面の位置を含む。

※アーケードに面する部分等、当該道路の幅員、歩行者の交通量、建築物の配置及び建蔽率の最高限度等を勘案し、これによらない適切な数値を定めた場合も含む。

- 壁面線の指定により空地を確保する場合[※] … 50%を割増し（ベースとなる割増し値）

※都市計画制度を活用した場合に限る。

+

- 空地整備の面積に応じた割増し値（%） = $v \times \left\{ 1 + \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times K_i \times K_A \right\} - v$

S : 有効公開空地面積の合計（「熊本市総合設計許可取扱要領」及び「総合設計許可準則」の算定式を準用）

A : 敷地面積

V : 指定容積率

K_i、K_A : 下表による割増係数

割増係数（K_i）

$$\frac{1}{3} + (9 - v) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{3}$$

※指定容積率600%の場合：K_i≒0.45

割増係数（K_A）

敷地面積（A）	割増係数（K _A ）
5 0 0 0 m ² 以上	2
5 0 0 0 m ² 未満	$1 + \frac{A - 500}{4,500}$

3-3. 10年間限定特別措置（まちPボーナス）について

まちづくりへのさらなる寄与が見込まれる取組として、一定の要件を満たす事業については、10年間（令和12年3月31日まで）の期間限定で以下の通り容積率の割増について拡充を行う。

【要件】

- ・都市計画制度を活用すること。
- ・「B：まちづくり取組」の取組を実施し、50%以上の容積率割増値を得ること。

（1）容積率の割増値について上限を300%から400%へ拡充

「3-2. 容積率割増しの各取組の評価について」におけるA～Dの各項目を評価して得た容積率割増値の合計について、上限値を300%から400%まで引き上げる。

【対象制度】

「高度利用型地区計画」、「高度利用地区」のどちらかの制度。

（2）「A. 防災機能の強化」、「C. 誘導用途の確保」の取組については さらに1.5倍の容積率割増を実施

「A：防災機能の強化に関する評価」及び「C：誘導用途の確保に関する評価」について、その割増し値と割増上限値について、それぞれ1.5倍で評価する。

【対象制度】

「高度利用型地区計画」、「街並み誘導型地区計画」、「高度利用地区」のいずれかの制度。

（3）魅力あるデザイン性に優れた建築物は、さらに「50%」を上乗せ

その地域の景観性の保全・向上を目的に、地域の景観特性を生かすといった地域デザインの表現について評価し、さらなる容積率の割増しを行う。

【対象制度】

「高度利用型地区計画」、「街並み誘導型地区計画」、「高度利用地区」のいずれかの制度。

第4．容積率割増し制度毎の運用基準等

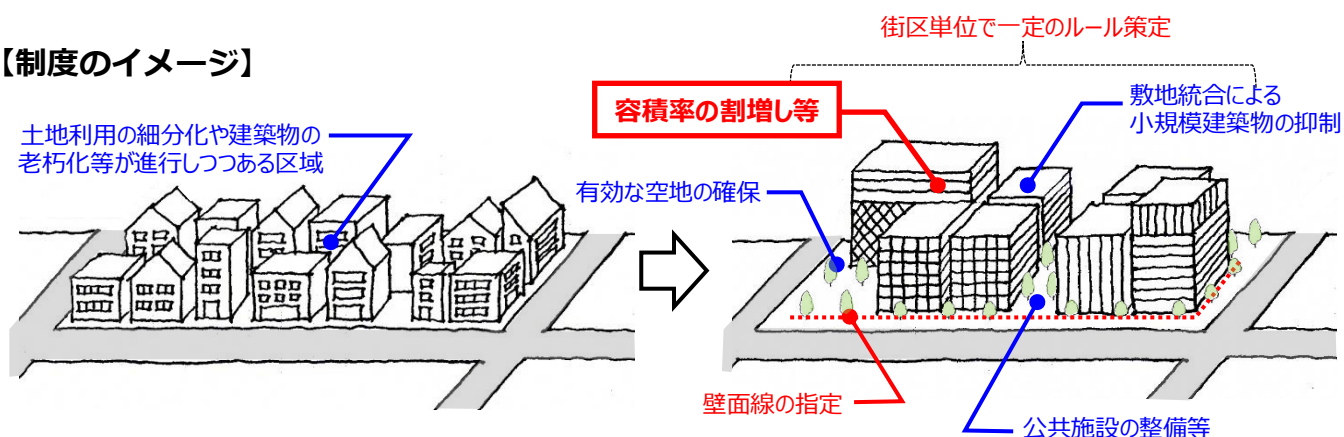
ここでは、容積率割増しを受けるための各制度の概要及び制度適用のための考え方を示す。

4－1．高度利用型地区計画の運用基準

高度利用型地区計画（都市計画法第12条の8）は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに敷地内に有効な空地を確保することにより、地区内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とするもの（都市計画運用指針より抜粋）。

当制度の活用にあたっては、街区単位において、地権者の合意のもと、地区の目標や将来像及びそれらを具体的実現するための「地区整備計画」を策定の上、当該計画に基づき当該地区の都市機能を適切に更新していく必要があり、各街区において面的な取組が求められる。

【制度のイメージ】



① 制度適用により緩和等できる事項

高度利用型地区計画の指定により、緩和できる事項については、以下のものとする。

1) 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、公共貢献の内容に応じて、当該地区の指定容積率（2以上の異なる指定容積率の地域にわたる場合は、それぞれに属する敷地面積の割合に応じて按分計算により算出された数値）の1.5倍以下とすることができる。

また、2029年度末（2030年3月31日）までに都市計画決定の告示を受けている建築物については、更に100%（本プロジェクトにおいて「10年間限定特別措置（まちPボーナス）」という。）を加えた数値を上限とする。

◆容積率の最高限度の計算例

例) 指定容積率600%×1.5倍＝900%＋100%（まちPボーナス）※＝最大1,000%※

※2029年度末(2030年3月31日)までに都市計画決定の告示を受けている建築物に限る。

2) 道路斜線制限

道路斜線制限に適合しない場合、当制度の適用により当該制限の緩和を受けることが可能だが、別途、建築基準法上第68条の5の3第2項の規定による許可（建築審査会同意）が必要となる。

② 制度適用の要件

高度利用型地区計画の適用にあたっては、街区単位での土地の健全な高度利用を促進するものとして、本市において必要とされる敷地条件等は、以下のとおりとする。

区域面積	原則として、 <u>街区単位等の一定のまとまりのある区域</u> とし、その規模は <u>概ね「3,000㎡以上」</u> とする。
形状	区域の境界は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物により定めるものとし、原則として、 <u>概ね整形の街区単位</u> で設定すること。
前面道路	区域の一面以上が <u>幅員 12m以上の道路</u> に接していること。

③ 都市計画に定める内容

高度利用型地区計画は都市計画決定を伴うものであるが、都市計画で定める内容については、以下のものとする。なお、以下に定めるもののほか、用途の制限や高さの最高限度、敷地面積の最低限度などの項目についても、必要に応じて定めることとする。

- ア 地区計画の種類、名称、位置、区域、面積
- イ 地区計画の目標
- ウ 区域の整備・開発及び保全に関する方針（土地利用の方針や建築物等の整備の方針）
- エ 地区整備計画（地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項）

◆地区整備計画に定める事項について

地区整備計画に定める項目		本市における考え方
必須項目	容積率の最高限度	指定容積率以上とし、公共貢献の内容に応じて決定する。
	容積率の最低限度	原則、 <u>指定容積率の 1 / 2</u> とする。
	建蔽率の最高限度	建築基準法第 53 条各項による当該地区の建蔽率以下とする。
	建築面積の最低限度	原則、 <u>100㎡以上</u> とする。
	壁面線の位置の制限	下記参照
任意項目	敷地面積の最低限度	当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定める。
	高さの最高限度	定める場合は、熊本市景観計画に定める高さ以下とする。
	その他	必要に応じて、用途の制限等を定める。

※壁面線の位置の制限について

壁面線は、道路に面する部分で、原則、道路境界線より幅員 4 m以上、歩道状に空地を確保する場合は幅員 2 m以上の位置に指定する。ただし、アーケードに面する部分等、当該道路の幅員、歩行者の交通量、建築物の配置及び建蔽率の最高限度等を勘案し、適切な数値を定めることができるものとする。

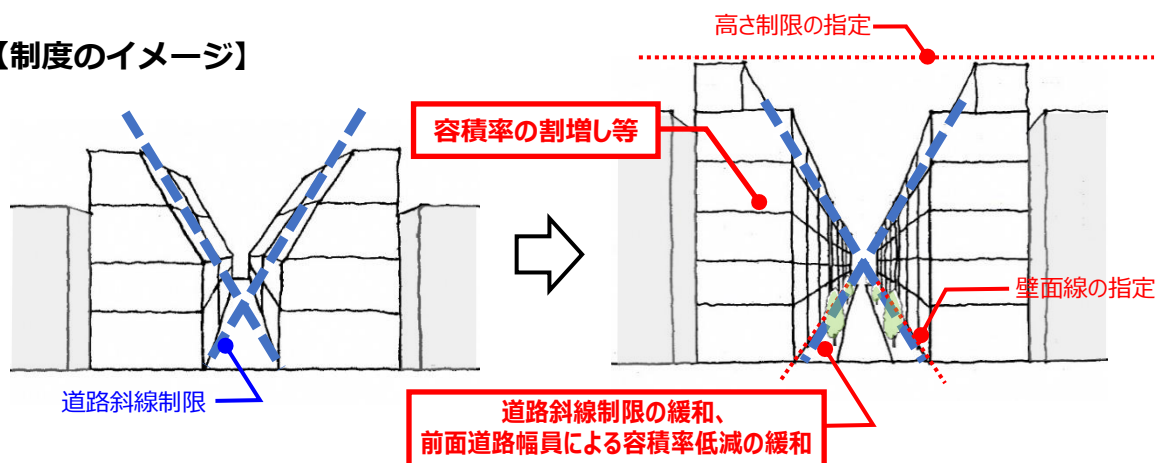
なお、壁面線については、ピロティ等、立体的に定めることが可能であり、特に、アーケードに面する部分等に壁面線を指定する場合、歩行空間への雨仕舞等の配慮を行うこと。

4-2. 街並み誘導型地区計画の運用基準

街並み誘導型地区計画（都市計画法第12条の10）は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的とするもの（都市計画運用指針より抜粋）。

当制度は、前面道路幅員による容積率低減や道路斜線制限等により、指定容積率までの高度利用が図られていない沿道において、道路拡幅整備と壁面等の位置が揃った街並みの形成により、当該制限を緩和する場合に活用するものであり、各街区において面的な取組が求められる。

【制度のイメージ】



① 緩和等できる事項

街並み誘導型地区計画の指定により、緩和できる事項については、以下のものとする。

1) 前面道路幅員による容積率制限の適用除外

前面道路幅員による容積率制限により、指定容積率まで活用できない場合、街並み誘導型地区計画の適用により、当該制限の緩和を受けることが可能となる。ただし、当該緩和を受けるにあたっては、別途、建築基準法上の認定手続き（建築審査会同意）が必要。

2) 斜線制限の適用除外

道路斜線制限及び隣地斜線制限に適合しない場合、当制度の適用により当該制限の緩和を受けることが可能だが、別途、建築基準法上の認定手続き（建築審査会同意）が必要となる。

② 適用の要件

街並み誘導型地区計画の適用にあたっては、面的な範囲や一体的な沿道において都市機能の更新を促進すべき区域として、本市において必要とされる敷地条件等は、次のとおりとする。

区域面積	原則として、 <u>街区単位又は路線沿道の一体の区域等で設定し</u> 、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切な規模となるように定めること（具体的な基準は設けない）。
形状	区域の境界（路線沿いに区域を指定する場合は、当該路線の両端部）は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物により定めるものとし、原則として、 <u>街区又はこれに準ずる概ね整形の区域で設定すること。</u>
前面道路	地区計画区域内の道路が、原則として幅員 4m以上 10m未満（当該前面道路は、4m以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していること）であること。

③ 都市計画で定める内容

都市計画で定める内容については、以下のものとする。

- ア 地区計画の種類、名称、位置、区域、面積
- イ 地区計画の目標
- ウ 区域の整備・開発及び保全に関する方針（土地利用の方針や建築物等の整備の方針）
- エ 地区整備計画（地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項）

◆地区整備計画に定める事項について

地区整備計画に定める項目		本市における考え方
必須項目	容積率の最高限度	<u>指定容積率以下で定めるものとし</u> 、道路幅員と壁面線による後退距離を考慮して最高限度を設定する。
	敷地面積の最低限度	当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定める。
	壁面の位置の制限	下記参照
	工作物の設置の制限	壁面の位置の制限区域について、工作物の設置を適切に規制する。
	建築物の高さの最高限度	現状の土地建物利用や高さの状況、道路基盤状況や壁面後退した区域を含めた道路幅員とのバランス、将来の市街地像等、地域特性に留意し、適切に定める。
任意項目	その他	必要に応じて、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度等を定める。

※壁面線の位置の制限について

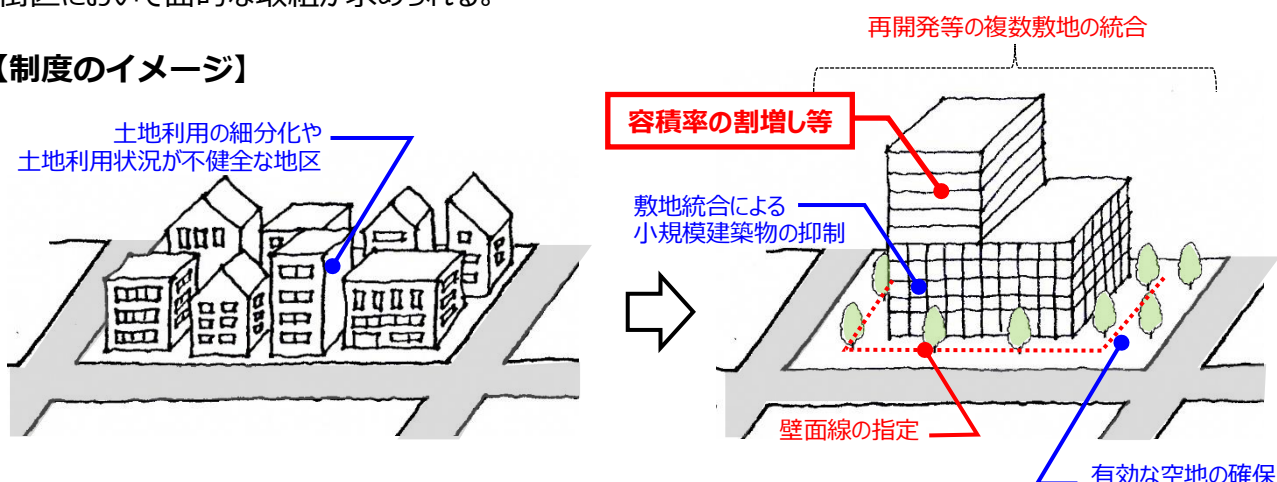
街並み誘導型地区計画における壁面線は、道路に面する部分は必ず定めること。なお、位置に関する具体的な基準は設けないが、市街地環境における有効な空地の確保、歩行者空間の充実、良好な街並みの形成など地域特性に留意し、適切に定めること。

4-3. 高度利用地区の運用基準

高度利用地区（都市計画法第9条第18項）は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、地区内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とするもの（都市計画運用指針より抜粋）。

当制度を活用する場合は、街区単位での建築計画や、再開発等の複数敷地の統合により、都市機能の更新を行う場合で、具体的なプロジェクトを進める予定の区域において適用するものであり、各街区において面的な取組が求められる。

【制度のイメージ】



① 制度適用により緩和等できる事項

高度利用地区の指定により、緩和できる事項については、以下のものとする。

1) 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、公共貢献の内容に応じて、当該地区の指定容積率（2以上の異なる指定容積率の地域にわたる場合は、それぞれに属する敷地面積の割合に応じて按分計算により算出された数値）の1.5倍以下とすることができる。

また、2029年度末（2030年3月31日）までに都市計画決定の告示を受けている建築物については、更に100%（まちPボーナス）を加えた数値を上限とする。

◆容積率の最高限度の計算例

例) 指定容積率600%×1.5倍＝900%＋100%（まちPボーナス）※＝最大1,000%※

※2029年度末（2030年3月31日）までに都市計画決定の告示を受けている建築物に限る。

2) 道路斜線制限

道路斜線制限に適合しない場合、当制度の適用により当該制限の緩和を受けることが可能だが、別途、建築基準法上第59条第4項の規定による許可（建築審査会同意）が必要となる。

② 制度適用の要件

高度利用地区の適用にあたっては、一定以上の規模の区域において、面的な土地の健全な高度利用を促進するものとして、本市において必要とされる敷地条件等は、次のとおりとする。

区域面積	原則として、街区単位等の一定のまとまりのある区域とし、その規模は概ね「3,000 m ² 以上」とする。ただし、市街地再開発事業又は複数敷地の統合により既存建築物の機能更新を行う場合は、「1,000 m ² 以上」とする。
形状	区域の境界は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物により定めるものとし、原則として、 <u>街区又はこれに準ずる概ね整形の区域</u> で設定すること。
前面道路	区域の一面以上が幅員 12m以上の道路に接していること。

③ 都市計画で定める内容

都市計画で定める内容については、以下のものとする。

- ア 容積率の最高限度（指定容積率以上とし、公共貢献の内容に応じて決定する）
- イ 容積率の最低限度（原則、指定容積率の 1 / 2 とする）
- ウ 建蔽率の最高限度（建築基準法第53条各項による当該地区の建蔽率以下とする）
- エ 建築面積の最低限度（原則、200m²以上とする）
- オ 壁面の位置の制限※

※壁面線の位置の制限について

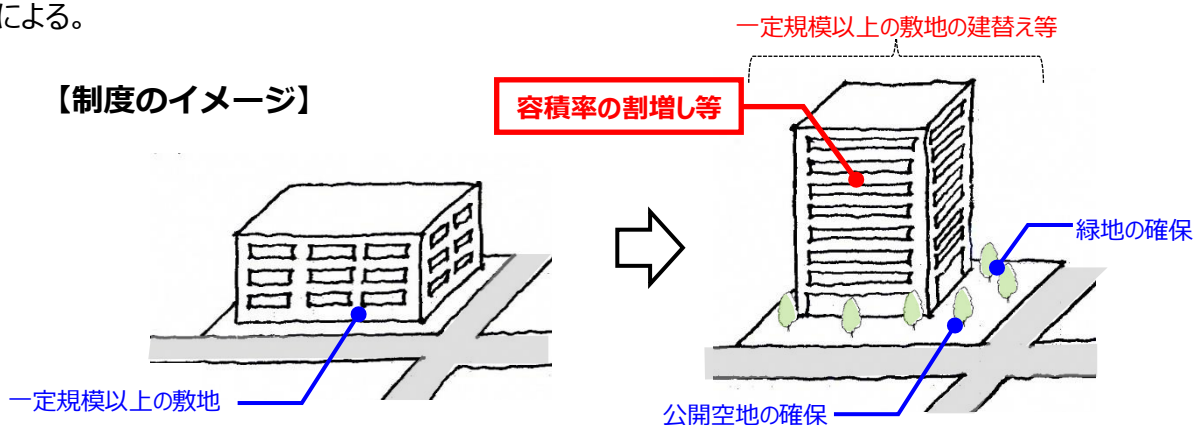
壁面線は、道路に面する部分で、原則、道路境界線より幅員 4 m 以上、歩道と一体として確保される場合は幅員 2 m 以上の位置に指定する。ただし、アーケードに面する部分等、当該道路の幅員、歩行者の交通量、建築物の配置及び建蔽率の最高限度等を勘案し、これによらない適切な数値を定めることも可能とする。

なお、壁面線については、ピロティ等、立体的に定めることが可能であり、特に、アーケードに面する部分等に壁面線を指定する場合、歩行空間への雨仕舞等の配慮を行うこと。

4-4. 総合設計制度の運用基準

総合設計制度（建築基準法第59条の2）は、敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一般に公開された空地を確保するなど、まちなかの環境整備及び改善に資する建築計画について、建築基準法による容積率、斜線制限に関する形態規制の一部を緩和するもの。

なお、制度の詳細については、「熊本市総合設計制度許可取扱要領（熊本市建築指導課策定）」による。



① 制度適用により緩和等できる事項

総合設計制度の指定により、緩和できる事項については、以下のものとする。

1) 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、公共貢献の内容に応じて、指定容積率に200%を加えた数値を上限とする（「総合設計許可準則」（昭和46年9月1日付け住街発第48号））。

2) 道路斜線制限及び隣地斜線制限

道路斜線制限及び隣地斜線制限に適合しない場合、当制度の適用により当該制限の緩和を受けることが可能だが、「熊本市総合設計制度許可取扱要領」に規定する基準に合致する必要がある。

② 適用の要件

総合設計制度の適用にあたっては、まちなかの環境整備及び改善に資するものとして、本市において必要とされる主な敷地条件等は、以下のとおりとする。

■ 商業地域又（指定建蔽率80%）・防火地域の場合の条件

敷地面積	<u>500 ㎡以上とする。</u>
敷地内の必要空地率	<u>20%以上（絶対空地）を確保する。</u> ※併せて規定の有効公開空地面積を確保することが必要。 ※空地面積の概ね 30%以上の緑化を行うことが必要。
前面道路	<u>幅員 8m以上の道路に、敷地全周長の 8 分の 1 以上接していること。</u>
その他	外壁面の後退等や歩行空間の確保等、「熊本市総合設計制度許可取扱要領」を参照のこと。

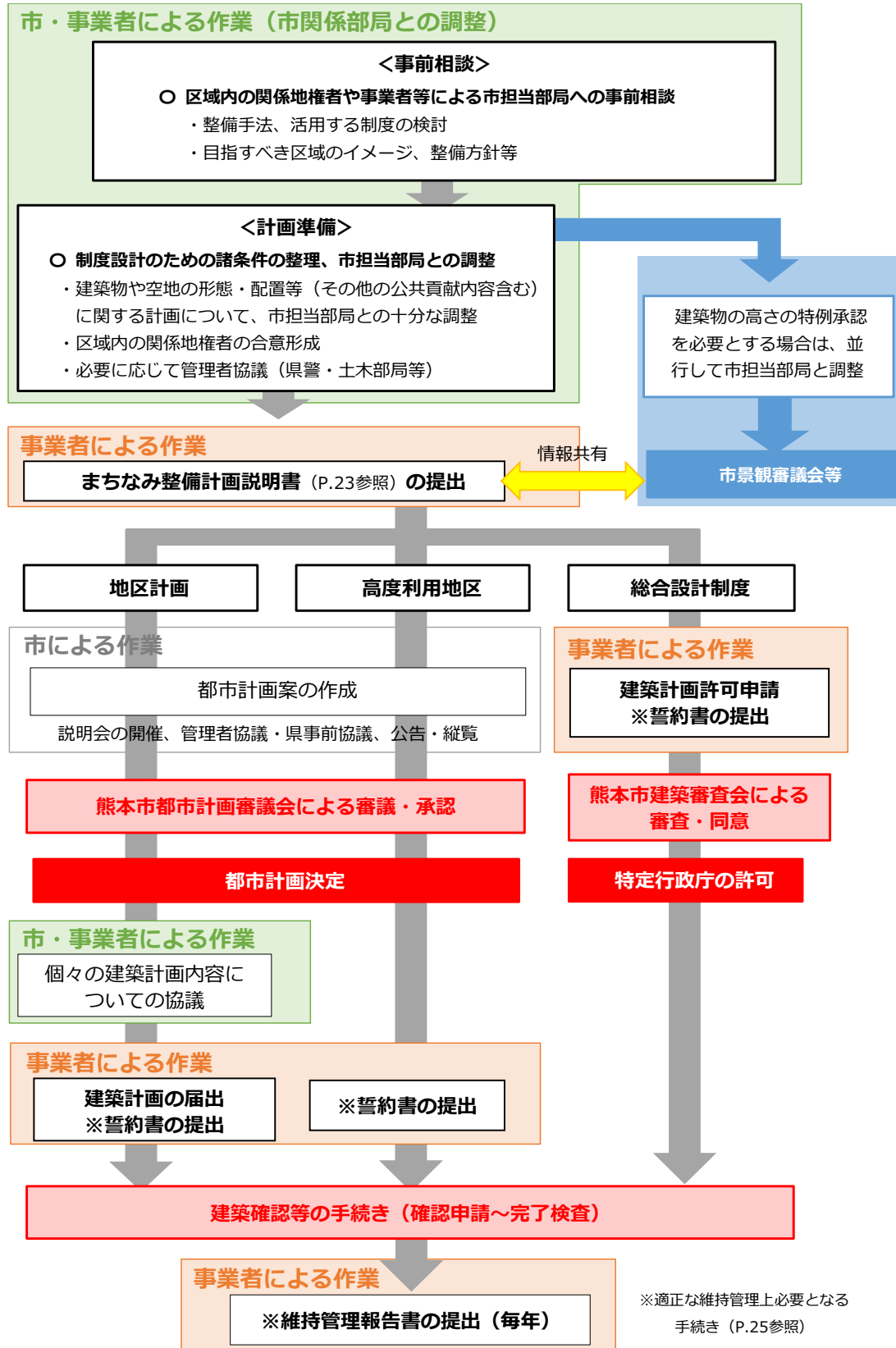
【各制度の比較表】

			都市計画法			建築基準法
			地域地区 (個々のプロジェクト単位で緩和する場合)	地区計画 (一定程度まとまった区域で面的に緩和する場合)		総合設計制度 (敷地単体での建替えを行う場合)
			高度利用地区	高度利用型	街並み誘導型	
必要となる手続き			都市計画決定			特定行政庁の許可 (建築審査会同意)
制度概要			・建築物の敷地等の統合の促進 ・小規模建築物の建築抑制 ・敷地内への有効な空地確保 ・土地の高度利用と都市機能の更新		・統一的な街並みを誘導 ・地区内に適切な幅員の道路を確保 ・土地の合理的かつ健全な有効利用及び良好な環境の形成	敷地内に一定割合以上の空地の確保による市街地の環境改善
指定が考えられる地区			・建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域で、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域 ・高度利用を図るべき区域で、現存する建築物の相当部分の容積率が指定容積率より著しく低い区域 ・都市環境の改善上又は災害の防止上、土地の高度利用を図るべき区域		・商店街で建築物の建替えが相当程度行われる地域 ・土地の有効利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する区域。	
地区の規模及び形状			・街区単位の場合は 3,000 m² 以上、再開発事業又は複数敷地の統合を行う場合は敷地面積 1,000 m² 以上 ・概ね整形の区域 ・区域の一面以上が幅員 12m 以上道路に接道	・街区単位であること ・街区面積 3,000 m² 以上 ・概ね整形の街区 ・区域の一面以上が幅員 12m 以上の道路に接道	・街区単位又は路線沿道の一体の区域 ・概ね整形の区域・区域内の道路が幅員 4m 以上 10m 未満	・敷地面積 500 m² 以上※ ・幅員 8m 道路に敷地全周長の 1/8 以上が接道 ※商業系用途地域の場合
都市計画に定めるべき事項	容積率の最高限度		○	○	○ (指定容積率以下)	
	容積率の最低限度		○	○ (条例化)		
	建蔽率の最高限度		○	○ (条例化)		
	敷地面積最低限度				○ (条例化)	
	建築面積最低限度		○	○ (条例化)		
	壁面線位置の制限		○	○ (条例化)	○ (条例化)	
	工作物の設置の制限				○ (条例化)	
	高さの最高限度				○ (条例化)	
許可条件						・絶対空地 20% 以上 ・外壁後退 ・緑地率 等
緩和事項	容積率	指定容積率	○	○	—	
		前面道路幅員制限	—	—	○ (特定行政庁の認定要)	
	斜線制限	道路斜線	○ (特定行政庁の許可要)	○ (特定行政庁の許可要)	○ (特定行政庁の認定要)	○
		隣地斜線	—	—	○ (特定行政庁の認定要)	○

第5. 容積率割増しに関する各種手続き等

ここでは、関係地権者や事業者等が本運用方針に基づき、容積率の緩和を受ける場合の手続きに関する流れ及び各段階における留意事項等を以下に示す。

5-1. 容積率割増しに関する手続きフロー



5-2. 容積率割増しに関する各種手続き

(1) 市担当部局への事前相談

区域内の関係地権者、事業者等（以下「事業者等」）は、容積率の割増し制度を活用したまちづくり計画を検討するにあたって、計画区域の状況等を踏まえた整備手法や活用する制度のほか、目指すべき区域のイメージ、整備方針等について、具体的な計画準備を行う段階で、市担当部局へ事前に相談を行うこと。

(2) 計画準備

事業者等は、計画区域の目指すべき区域のイメージ、整備方針等に基づき、具体的な制度設計のための諸条件の整理を行うとともに、建築物や空地の形態・配置等（その他の公共貢献内容含む）に関する計画をとりまとめ、区域内の関係地権者の合意形成を図ること。

なお、計画のとりまとめにあたっては、「熊本市まちづくりコンサルタント」の活用が可能な場合もあるため、市担当部局との十分な調整を行いながら進めること。

また、計画策定の進捗状況に応じ、管理者との事前協議（県警・土木部局等）を行っておくことが望ましい。

【計画準備段階における主な検討事項】

- 将来めざすべき市街地像の明確化
- 望ましいまちづくりの手法の検討と選択
- 制度適用のための諸条件の整理、本運用基準等への適合性の確認
- 区域内の関係地権者等による協議と合意形成
- 管理者との事前協議 等

(3) まちなみ整備計画説明書の提出

事業者等は、計画内容が決まった段階で、本運用基準に適合するものであることを示すために、下記の内容を基本として備えた「まちなみ整備計画説明書」を提出すること。

【まちなみ整備計画説明書に記載する事項】

①	計画地・計画区域の位置、現況	
②	計画の目標、基本コンセプト	
③	具体的な整備方針	
④	建築計画等	
	1)	建築計画 建築概要、規模設定の考え方、機能配置の考え方、形態の考え方、配置計画の考え方、動線計画の考え方、駐車施設や駐輪施設の設置台数などを記載
	2)	公共貢献内容 評価する取組が、本運用基準における技術的基準を満たしていることが十分に確認できる内容を記載
	3)	景観 熊本市景観計画との整合等、景観形成の考え方について記載
	4)	緑化 緑化計画や緑化率等を記載
⑤	周辺環境への配慮 インフラ、交通、環境負荷等を記載	

⑥	その他法令等の手続き状況	建築基準法や消防法、バリアフリー法、建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律等
⑦	活用制度、手法	
⑧	整備スケジュール	
⑨	参考資料	配置図、平面図、立面図、断面図等

(4) 市関係部局による調整、各制度に基づく手続き

市は、提出された「まちなみ整備計画説明書」等について、本運用基準への適合性など、計画内容の妥当性、優良性等に関して、市担当部局による評価を行い、適当と判断される場合は、都市計画の原案作成又は建築審査会の手続などを進めることとする。

①都市計画法に基づく制度を活用する場合

都市計画法に基づく制度を活用する場合は、提出された資料について、本運用基準への適合性が認められた場合は、都市計画審議会への審議を含む都市計画決定（変更）の手続きに移行するものとする。なお、高度利用型地区計画や街並み誘導型地区計画については、熊本市地区計画条例に位置付ける必要がある。

②建築基準法に基づく制度を活用する場合

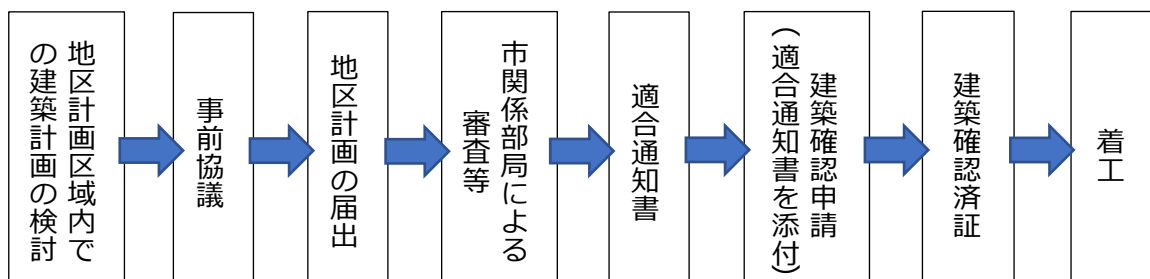
建築基準法に基づく制度を活用する場合は、提出された資料について、本運用基準及び熊本市総合設計制度許可取扱要領等への適合性が認められた場合は、建築審査会への審議を含む許可の手続きに移行するものとする。

(5) 運用段階

都市計画決定又は許可の手続きの完了後、事業者等は当該決定事項に基づく建築物に関する許可、認定、建築確認等、開発、整備についての具体化に向けて各法令等に従って手続を行うこと。

なお、都市計画審議会の審議を経て決定（変更）した地区計画区域内において、容積率の緩和を伴う開発を行う場合は、地区計画の届出に対する適合通知書の受理による容積率の最高限度の決定の手続き等、制度の種類に応じてそれぞれ所定の手続を行うこと。

【高度利用型地区計画区域内での建築確認の手続き】



※道路斜線の緩和等の手続きが必要な場合は、建築確認申請前に、並行して建築基準法の許可等の手続を行うこと。

（６）公開空地等の適正な整備及び維持管理についての報告

①都市計画法に基づく制度を活用する場合

事業者等は、容積率割増しを受ける取組により設置した建築物や空地等（以下「公開空地等」）の維持管理を適切に行うことについて誓約書（様式１）を提出すること。

また、関係地権者、事業者等は公開空地等の維持管理責任者を選任し、維持管理責任者選任（変更）届（様式２）を提出すること。なお、維持管理責任者が変更になった場合も速やかに提出すること。

維持管理責任者は、容積率割増しを受けるにあたって適用した、各取組の内容がわかる図面等を大切に保管し、公開空地等の維持管理状況について1年毎に市長にそれぞれ報告（様式３）すること。なお、報告時期は、建築基準法に基づく検査済証が交付された日の翌年から開始し、12月1日から12月末日までの間に行うものとする。

関係地権者、事業者、維持管理責任者は、維持管理状況等の調査のために市長が立ち入りを求める場合には協力すること。

関係地権者、事業者または敷地を譲渡又は貸与等する場合、譲渡人等に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。なお譲渡人は、公開空地等の維持管理に関する関係地権者、事業者の義務を継承するものとする。

②建築基準法に基づく制度を活用する場合

事業者等は、「熊本市総合設計制度許可取扱要領」に基づき、公開空地等の適正な整備及び維持管理についての報告等を実施すること。

第 6．その他

6－1．用語の定義

本運用基準で用いる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 地区計画
都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する「地区計画」
- (2) 地区整備計画
都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区整備計画」
- (3) 敷地面積
建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する「敷地面積」
- (4) 延べ面積
建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する「延べ面積」
- (5) 容積率
建築基準法第52条第1項に規定する「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」
- (6) 指定容積率
建築基準法第52条第1項に規定する都市計画において定められた数値
- (7) 前面道路幅員による容積率
建築基準法第52条第2項に規定する、計画敷地の前面道路の幅員に応じて、用途地域毎に定められた規定の数値を乗じて算出した容積率
- (8) 建築面積
建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する「建築面積」
- (9) 建蔽率
建築基準法第53条第1項に規定する「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」
- (10) 壁面後退区域
都市計画法第12条の5第7項第2号に規定する「壁面後退区域」

6－2．その他

本運用基準は、令和2年（2020年）4月1日から運用し、今後、必要に応じて適宜見直しを行うものとする。