



再生

まちなかプロジェクト

災害に強い上質なまち
誰もが歩いて楽しめる魅力的なまち
いきいきと働けるまち

目次

第1章. 取組の背景・目的	1
1. 中心市街地の現状	1
2. 目指すべきまちなかの姿	2
3. 位置づけ	3
第2章. プロジェクトの概要	4
1. 適用範囲	4
2. まちなか再生プロジェクトにおける実施施策	5
2-1. 防災機能強化等に着目した容積率の割増	5
2-2. 高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充	9
2-3. 建築物等に対する財政支援制度	11
（参考）オフィスビル建設支援補助金	14
第3章. 具体的な取組（ケーススタディ）	15
1. 高度利用地区を活用	15
2. 総合設計制度を活用	16
3. 街並み誘導型地区計画を活用	17
4. 容積率の緩和を受けず、高さ基準の特例承認のみを活用	18
5. 財政支援を活用	19

第 1 章. 取組の背景・目的

1. 中心市街地の現状

平成 28 年（2016 年）熊本地震の際には、熊本市内においても多くの建物が被災し、市民生活に大きな影響を与えました。

特に、本市の中心市街地は、狭い道路が多く、老朽化したビルが密集していることから、災害に対するリスクを常に抱えている地域であり、公共のみならず、民間の建物についても高い耐震性が求められています。

このような中、現在、中心市街地では、以下のような課題が顕在化しています。

- 旧耐震基準※で建設された建築物を含む、築 40 年以上となる建築物が 3 割を占めています。このまま放置すれば、10 年後には 6 割となる見込みであり、まちの“防災力”の低下が懸念されます。※昭和 56 年（1981 年）以前の耐震基準で、中規模の地震に耐えることを想定した設計基準。
- 被災・老朽建築物の解体が進んだことから、青空駐車場等の低未利用地が増え、まちなかのスポンジ化が進行し、まちの“活力”の低下が懸念されます。
- この 10 年でオフィス需要は増加していますが、オフィスのうち新築（築 10 年未満）のものは 3%※とわずかであり、企業ニーズにあうオフィスが不足しています。これにより、企業の“立地意欲”の低下が懸念されます。※平成 30 年 8 月時点

なお、建築基準法の改正等により、建替えの際は現行基準に合わせる必要があるため、規模を縮小しなければならない建物があり、このことは、建替えが進まない要因の一つとなっています。

このような熊本地震の教訓や現状を踏まえ、また、今後いつ起きるか分からない自然災害に備え、より強靱で安全・安心なまちをつくっていくことが重要です。

また、中心市街地では令和元年（2019 年）に桜町地区再開発施設が完成し、令和 3 年（2021 年）には熊本駅ビルの完成も予定されています。これらの整備効果を中心市街地全体に拡大・波及させることで、まちの魅力と活力をさらに高めていく必要があります。



現在のまちなかの姿（イメージ）

2. 目指すべきまちなかの姿

まちなか再生プロジェクトでは、老朽建築物の建替え等により、耐震性、防火性等を向上させ、また、広場や歩道といった有効な空地を生み出すことで災害時の避難・活動空間を確保するなど、災害に強い上質な都市空間を創出します。

また、まちの活力を生み出す建築物の適切な更新等にあわせて、歩行空間の整備や景観の向上など、誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間を創造します。

さらに、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、いきいきと働ける都市空間を創出します。これらの取組を官民一体となって推進し「災害に強く魅力と活力ある中心市街地」を創造します。

○災害に強い上質な都市空間の創造

耐震性の高い建物やペンシルビルの抑制※、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。

※ペンシルビル：狭小の敷地における高層ビルを想定している。ペンシルビルは、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。

○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。



目指すまちなかの姿（イメージ）

3. 位置づけ

平成30年（2018年）1月、熊本地震からの創造的復興を見据え、令和32年（2050年）を目標に熊本市中心市街地のビジョンを描いた『熊本市中心市街地グランドデザイン 2050』（以下「グランドデザイン」という。）が、熊本商工会議所及び熊本経済同友会より提言されました。

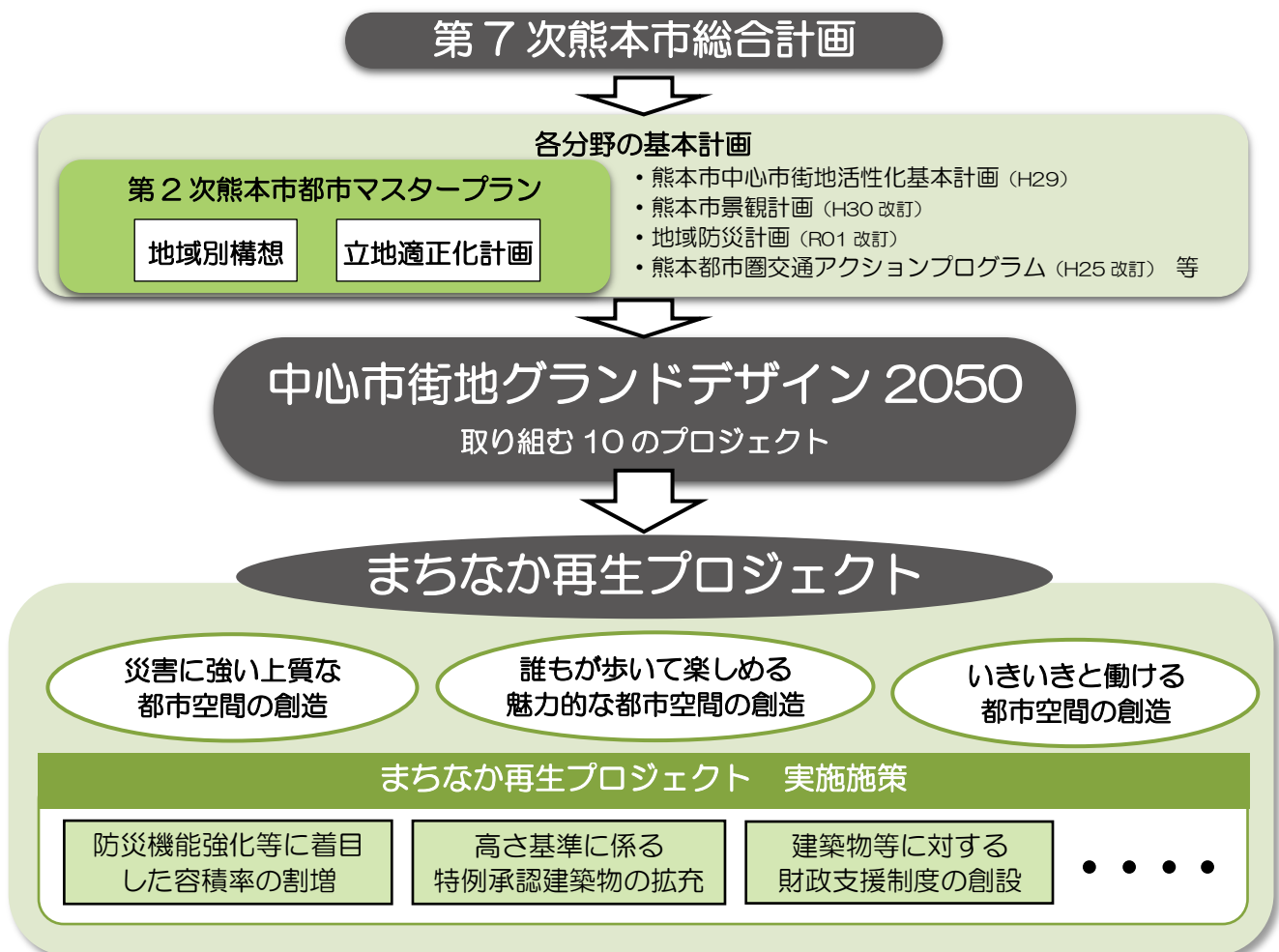
さらに、平成30年（2018年）8月に開催されたくもと都市戦略会議では、グランドデザインに掲げられた30年後の姿（ビジョン）を産学官で共有するとともに、今後10年間で取り組むべき「3つの戦略」と「10のプロジェクト」を選定し、各々の役割を整理しました。

※都市戦略会議：熊本県、熊本市、熊本大学及び熊本の経済界のトップ（熊本商工会議所、熊本経済同友会）が集い、地域課題や将来ビジョンについて協議するために開催しているもの。

特に、「都市基盤再生戦略」では被災・老朽建物の面的更新の促進や土地の高度利用及び防災機能等を図り、「熊本城前エリアにおける上質な都市空間の創出」、並びに、歩道の拡幅等により「だれもが歩いて楽しめる城下町の整備」などに取り組むこととしています。

これらの取組は、市が策定する第7次熊本市総合計画やその他関連計画と整合を図り、推進していきます。

<まちなか再生プロジェクトの位置付け>



第2章. プロジェクトの概要

1. 適用範囲

まちなか再生プロジェクトは、熊本市中心市街地活性化基本計画において位置づけられている中心市街地（熊本城周辺並びに熊本駅周辺の市街地約415ha）を基本とし、それぞれの施策について適用するエリアを定めます。



2. まちなか再生プロジェクトにおける実施施策

まずは、災害に強い上質な都市空間の創造に向けて、積極的な民間投資を促すために、以下の3つの施策に組みます。

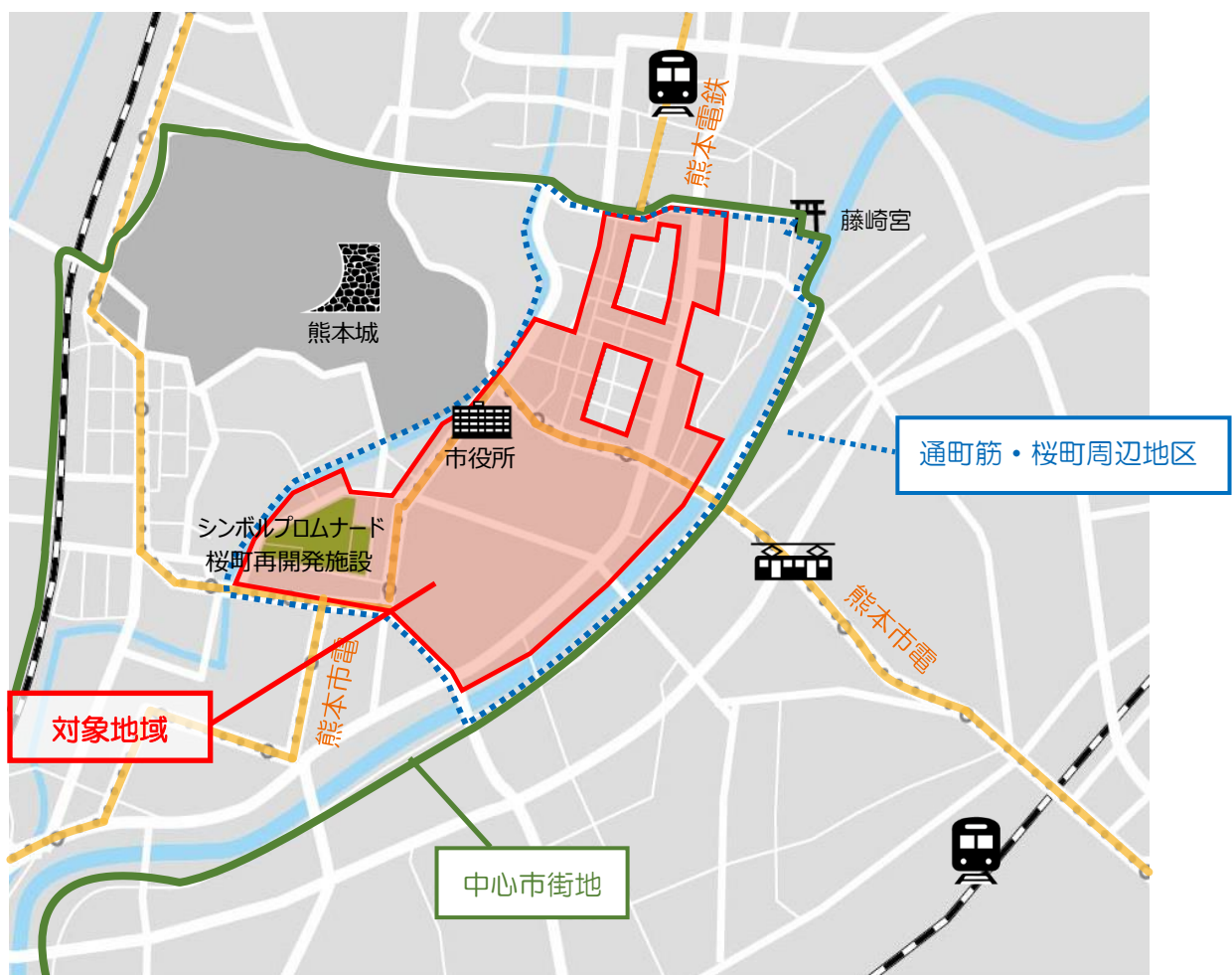
- 2-1. 「防災機能強化等に着目した容積率の割増（以下「容積率割増」）」
- 2-2. 「高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充（以下「高さ基準の特例承認」）」
- 2-3. 「建築物等に対する財政支援制度（以下「財政支援」）」

2-1. 防災機能強化等に着目した容積率の割増

ここでは、容積率割増の対象地域や割増の主な考え方を掲載しています。要件等制度の詳細については「**防災機能強化等に着目した容積率の割増運用基準**」をご確認ください。

1) 対象地域

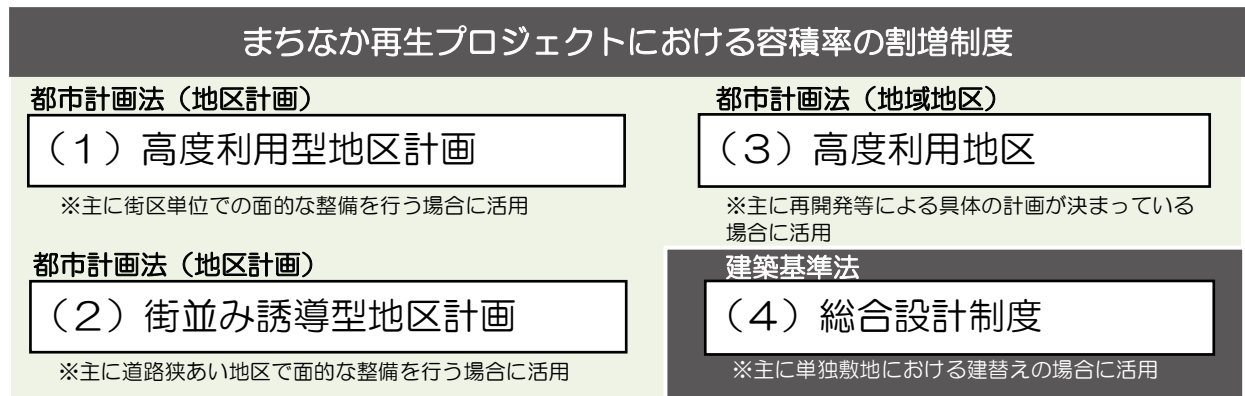
容積率割増については、熊本市中心市街地活性化基本計画における「通町筋・桜町周辺地区」のうち、商業・業務等都市機能が集積し、都市基盤（道路、上下水道）等のインフラが整備されている、指定容積率が600%の区域を対象とします。



○容積率割増の対象地域

2) 対象となる制度

本施策において活用を想定する制度は、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」のほか、建築基準法による制度として「総合設計制度」とします。



3) 容積率割増の積み上げの考え方

これまでの容積率割増の積み上げは、セットバック等による公開空地の確保のみを評価していましたが、本プロジェクトでは、「**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ます。

また、早期の建替えを促すために、今後 10 年間限定※で、各項目がより評価されるよう特別措置を実施します。（※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）



A 防災機能の強化

拡充!!

中心市街地における防災機能の強化に貢献する取組を評価し、容積率を割増します。

具体例としては、**建物そのものの耐震性能の向上**や、災害発生時の帰宅困難者受け入れを目的とした**一時避難スペース**や**備蓄倉庫の整備**が対象となります。



耐震性能の向上の例（免震構造）

→ **最大 200%割増**

B まちづくり取組

拡充!!



屋上オープンテラスのイメージ

歩いて楽しめる魅力的な都市空間の創造に貢献する取組を評価し、容積率を割増します。

具体例としては、**敷地・建物内への観光バス・タクシー乗降場の設置**、にぎわいや憩いの空間の創出に資する**屋内貫通通路**や**屋上オープンテラスの設置**等が対象となります。

→ **最大 200%割増**

C 誘導用途の確保

拡充!!

本市において、現在不足している用途を整備することを評価し、容積率を割増します。

具体例としては、**防災機能等を備えた高機能オフィスの整備**や、**国際会議等の参加者の宿泊需要に対応可能なハイグレードホテルの整備**が対象となります。



高機能オフィスのイメージ

→ **最大 100%割増**

D

公開空地の確保

建物のセットバック等により、誰もが自由に通行・利用できる空地を整備することを評価し、容積率を割増します。

なかでも、建築物を道路から連続的に後退する等、良質な歩行空間の創出につながる空地については、より高く評価します。



歩道状公開空地の例

→ 最大 **200%**割増

まちPボーナス

10年間限定特別措置

早期の建替えを促すために、今後10年間（令和2年度～令和11年度）限定で、各項目がより評価されるよう特別措置を実施します。

なお、この措置については「都市計画制度の活用」および「【B：まちづくり取組】の取組を実施することによる50%以上の容積率割増し」が要件となります。

対象となる建築物	まちPボーナスの内容
A 防災機能の強化 + B まちづくり取組 + C 誘導用途の確保 + D 公開空地の確保 全ての建築物に適用	割増上限値を300%から400%に引き上げ
A 防災機能の強化 C 誘導用途の確保 の項目の適用	容積率の割増値及び上限値を1.5倍
地域の景観特性を生かし、 地域デザインを表現した建築物	さらに50%割増

2-2. 高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充

中心市街地周辺では、熊本市景観計画により、ランドマークとしての熊本城への眺望及び熊本城天守閣からの眺望を保全するため、建築物等の高さに基準を設けています。ただし、一部の建築物は、市長が熊本市景観審議会の意見を聴き、良好な景観形成に支障がないと認めた範囲内において、基準となる高さを超えて建築することが可能となっています。

まちなか再生プロジェクトでは、この「一部の建築物」となる対象を明確化しました。

具体的には、誰もが自由に利用できる一定規模以上の空地（セットバック空間）を設ける建築物が対象となります。

対象の建築物は、計画が良好な景観形成に支障がないかについて景観審議会の意見を聴きます。建築物の高さだけでなく、色彩や形態、周囲のまち並みとの調和といった、よりよい景観形成への貢献をいただき、セットバックによる空間の確保によって、熊本城への眺望の保全・向上を図ります。

また、セットバック空間を確保することは、一時的な避難スペースが増えるといった防災機能の向上や高齢者等のあらゆる人にとって良好な歩行環境が確保できるといった、歩いて楽しめるまちなかの創造につながります。

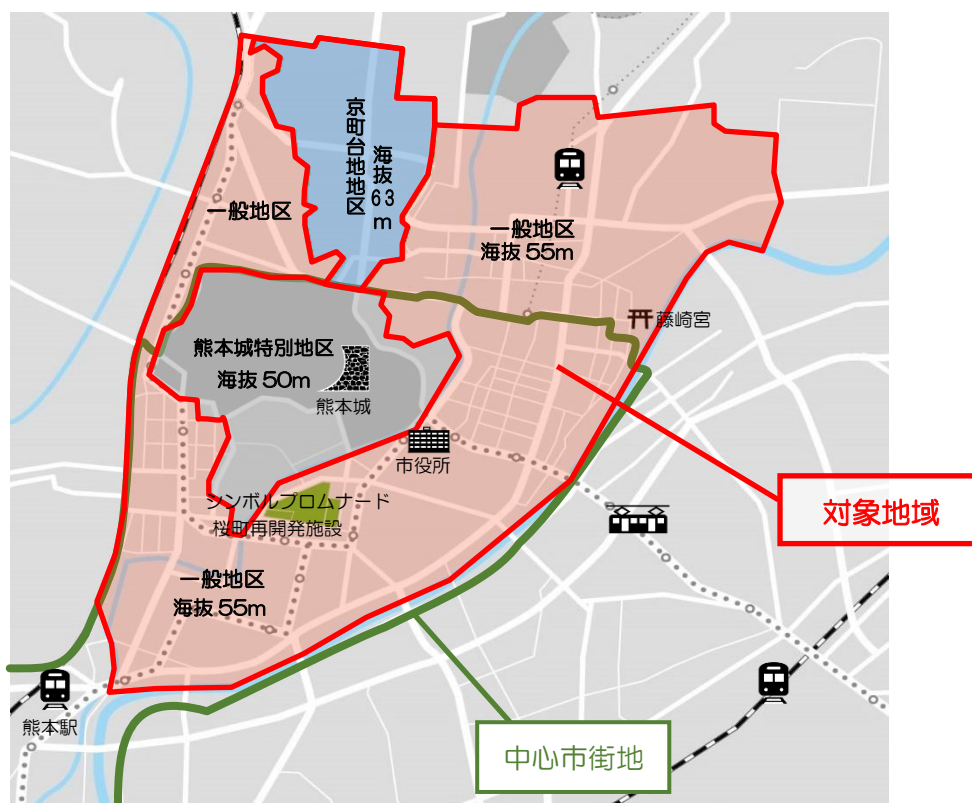
⇒熊本市景観計画については、下記又は右のQRコードから熊本市ホームページをご覧ください。

ホーム → 分類から探す → 防災・まちづくり・市民参画 → 都市計画・中心市街地・景観 → 都市景観 → 熊本市景観計画及び届出制度について



1) 対象地域

熊本市景観計画における熊本城周辺地域のうち、熊本城特別地区を除く「一般地区」「京町台地地区」が対象となります。



○対象地域（熊本市景観計画より）

2) 対象となる制度

熊本市景観計画に記載されている「高度利用地区等に指定予定の地区における建築物等」については、具体的に、以下の制度等を適用している建築物となります。

また、対象となる制度では、誰もが自由に利用できる一定規模以上の空地の確保（セットバック等）が必要となります。

明確化

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。	都市計画法の制度
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。	都市計画法の制度
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。	建築基準法の制度
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ないが、空地の確保等の公共貢献を実施する。	まちP独自の制度

総合設計制度同等について

総合設計制度は、空地の確保等の一定条件を満たす公共貢献を実施することを評価し容積率や斜線制限について緩和を受けることができる制度です。

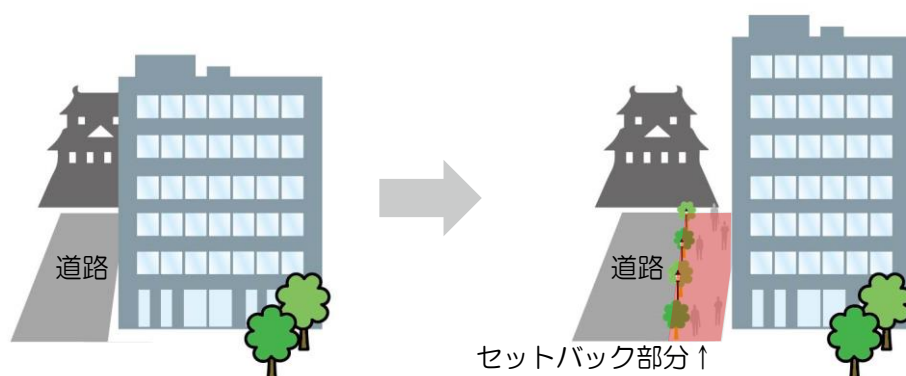
これらの緩和は受けずに、総合設計制度と同等の公共貢献が実施される場合には、景観審議会の意見を聴き、熊本城天守閣からの眺望など良好な景観形成に支障がない範囲内で、高さ基準を超えることを認めるものです。

例として、商業地域・防火地域における公共貢献の条件を下表に示します。

	条件
敷地の最低必要面積	500㎡以上
敷地内の必要空地率	20%以上
前面道路の幅員及び接道条件	8.0m以上の道路に敷地全周の1/8以上
有効公開空地率	20%以上

※空地の確保による周辺地域への貢献

対象となる制度では、外壁後退等による空地の確保（セットバック等）が必要となります。この空地は誰もが使えるものであり、熊本城への眺望等、地域の景観が良くなり、にぎわい空間等の創出につながります。



2-3. 建築物等に対する財政支援制度

中心市街地では、建築物の老朽化や、被災・老朽建築物の解体に伴う都市のスポンジ化の顕在化、さらには、慢性的なオフィス床の供給量不足等、様々な課題が顕在化しています。

これらの課題に的確に対応し、民間事業者による老朽建築物の積極的な建替えや新たな投資を後押しするために財政支援を行います。

具体的には、一定規模のにぎわい施設等を建築することを要件に、解体から建築までの建替え等に係る一連の負担を軽減し、低未利用地の有効活用や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。

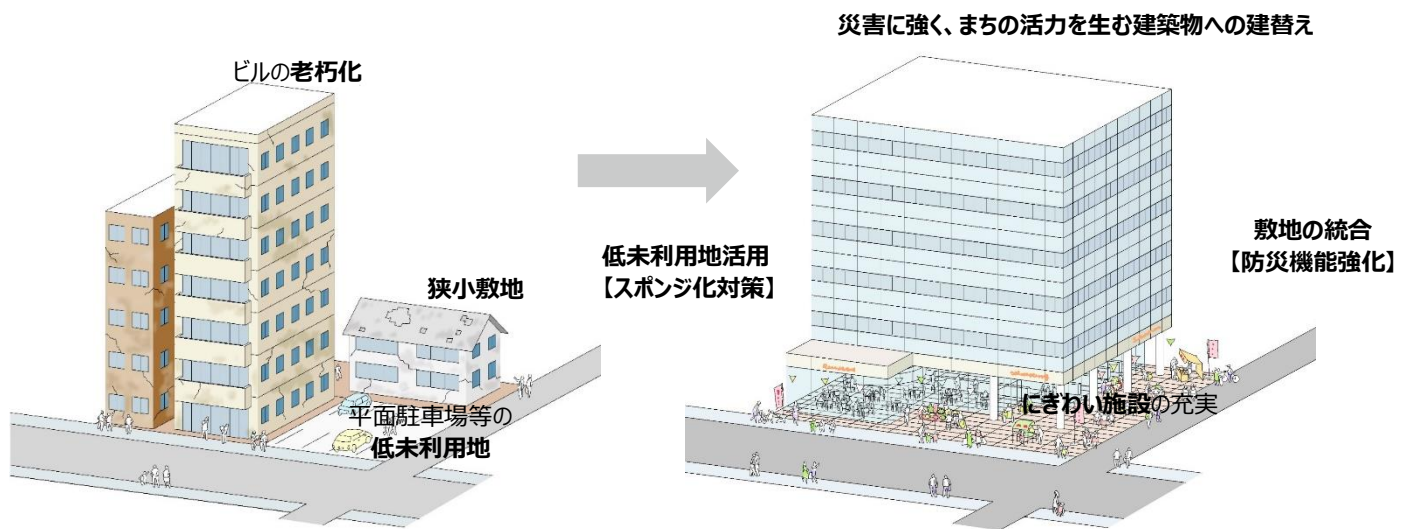
特に、敷地の統合・共同化を図るものや、長期間にわたって低未利用となっていた土地を有効活用するものについては支援の拡充を行い、防災機能強化およびスポンジ化対策をより進めていきます。

1) 対象地域

熊本市中心市街地活性化基本計画における中心市街地全域が対象となります。

2) 支援の内容

にぎわい施設の整備等の基本要件を満たす計画に対して支援を行い、また、拡充要件として防災機能の強化やスポンジ化対策に繋がる整備に対してはさらなる支援を行います。



【補助内容等】

	補助対象者※注2	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※注1	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※注3	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

※注1：新築する建物が基本要件を満たすことが必要。

※注2：市税の滞納が無く、熊本市暴力団排除条例に規定する暴力団に該当しない者等であること。

※注3：新築する建物が拡充要件（防災機能強化）を満たすことが必要。

【基本要件】

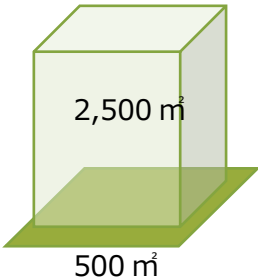
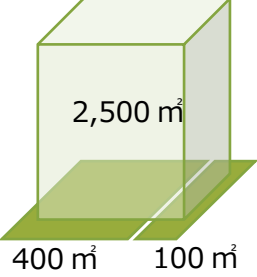
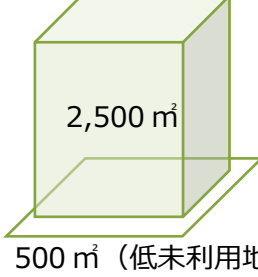
内 容	
位 置	中心市街地の区域内であること
用 途	新築する建物の過半が商業施設、事務所又はホテルであること ※但し、風俗営業並びにこれらに類するものを含まないこととする
敷地規模	新築する建物の敷地面積が 200 ㎡以上であること ※但し、旧耐震基準の建物の建替えを行う場合は、敷地面積 100 ㎡以上も対象とする
建物規模	地上3階建て以上の耐火建築物であること
その他	・新築する建物の出入口等は、バリアフリーに配慮した構造とすること ・電気設備等の浸水対策をとること ・附置義務駐車場は敷地外の立体駐車場に隔地すること

【拡充要件】

防災機能強化	・2以上の敷地を統合、又は建物を共同化して新築すること ・新築する建物の敷地面積が 200 ㎡以上であること ・元の敷地より 10%以上拡大すること (例：元の敷地が 190 ㎡の場合は、19 ㎡以上拡大し 209 ㎡とすることが必要)
スポンジ化対策	2015 年 3 月 31 日以前から平面駐車場等であった低未利用地において、建物を新築するもの

(参考) 算定イメージ (敷地：500 ㎡、延床：2,500 ㎡の建物)

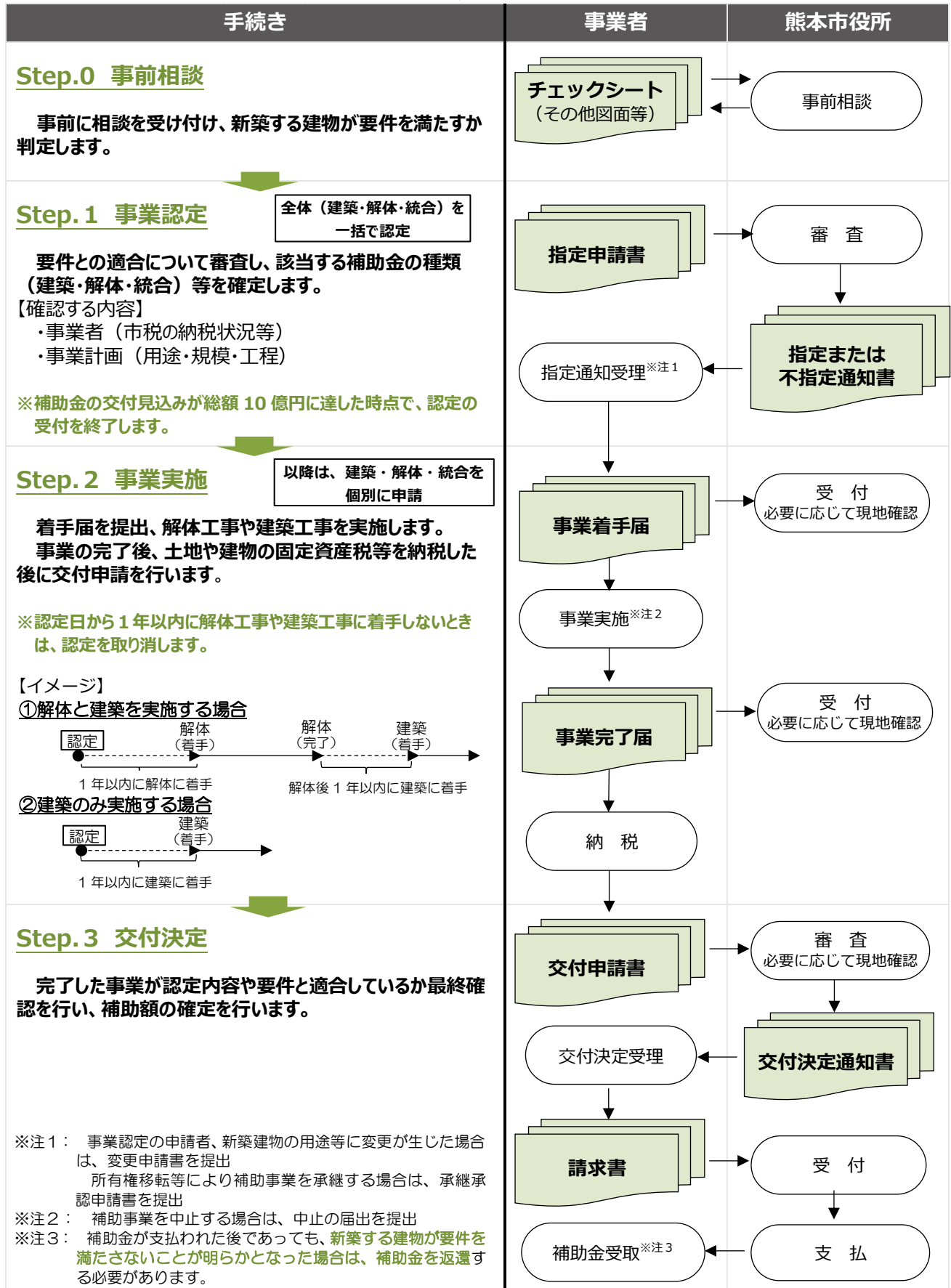
その他条件 (税率：1.4%、建物の評点数：100,000 点/㎡、土地の路線価：200,000 円/㎡、等) を想定

	基本支援	拡充 (防災機能強化)	拡充 (スポンジ化対策)
イメージ			
総 額	約 1,000 万円	約 2,700 万円	約 1,700 万円
建 築	847 万円 建物の固定資産税【半額】× 5 年分	2,488 万円 建物の固定資産税【満額】× 7.5 年分※	1,694 万円 建物の固定資産税【満額】× 5 年分
解 体	98 万円 土地の固定資産税×1 年分	98 万円 土地の固定資産税×1 年分	—
統 合	—	100 万円	—

※拡大率と統合後の敷地面積による。

計算式：(100/400+500/1000)×10=7.5 [年分]

熊本市中心市街地建替え促進補助金 交付手続きの流れ



(参考) オフィスビル建設支援補助金

市内中心部の賃貸用オフィスが不足している状況を踏まえ、新しい賃貸用オフィスの供給を促し、企業の立地を図ることを目的に、一定規模のフロア面積を有する賃貸用オフィスを整備し提供する事業を行う方に対し、助成を行います。

1) 補助対象となるビルの要件

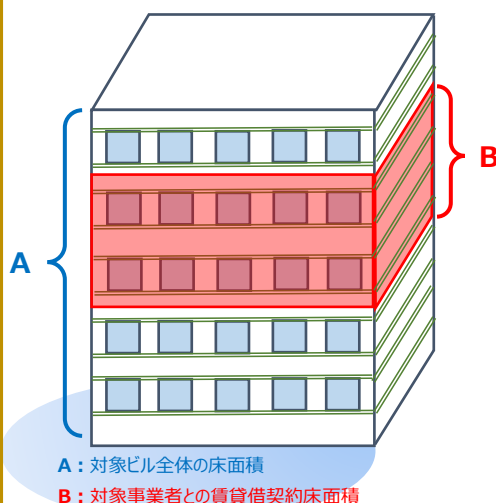
- ◆熊本市中心市街地活性化基本計画において位置づけられている中心市街地又は隣接地域に新築または建替えるビルであること（改装は除く）
- ◆共用部分を除き、1 階層当たり 500 平方メートル程度、全体で 3,000 平方メートル程度の規模以上の賃貸用オフィスを有すること
- ◆熊本市企業立地促進補助金の対象事業者（以下「対象事業者」）に対し賃貸すること
- ◆市が求めるビルの仕様を満たしていること

市が求める仕様例：

- ・OA フロア化を行った上で、天井高 2.7m 以上であること
- ・無柱空間が形成されていること
- ・専用部分が形成されていること
- ・24 時間セキュリティ設備が導入されていること
- ・各フロアに個別空調が設けられていること など

2) 補助対象経費及び補助期間

$$\text{土地・建物の固定資産税及び都市計画税の年税額} \times \frac{\text{B (対象事業者との賃貸借契約床面積)}}{\text{A (対象ビル全体の床面積)}} \times \frac{\text{契約月数}}{12\text{月}}$$



- ◆補助対象経費：土地・建物の固定資産税及び都市計画税の年税額

- ◆補助期間：3 年間

- ◆上 限 額：5,000 万円

- * オフィスビル建設者が対象ビルの敷地を所有していない場合は、土地に係る固定資産税及び都市計画税は補助対象経費になりません
- * 固定資産税について、償却資産に係るものを除きます
- * 対象ビル全体の床面積に対し、対象事業者との間に賃貸借契約を締結している床面積が補助対象となります
- * 建設工事着手前に市との間で対象ビルの建設及び企業立地に関する協定を締結する必要があります。

3) お問い合わせ・申請先

熊本市 経済観光局 産業部 産業振興課 企業立地推進室
〒860-8601 熊本市中央区手取本町 1 番 1 号
TEL : 096-328-2386 FAX : 096-324-7004
Emil : kigyouritti@city.kumamoto.lg.jp

第3章. 具体的な取組（ケーススタディ）

1. 高度利用地区を活用

防災機能の強化（敷地集約化）
（耐震性能の強化）

緩和部分

まちづくり取組
（公共交通機関の利用促進）
・公共交通待合施設の整備

まちづくり取組
（都市魅力の向上）
・屋内貫通通路の設置

壁面線の指定による
公開空地の整備

防災機能の強化（帰宅困難者対策）
・一時滞在スペース
・備蓄倉庫

まちづくり取組
（都市魅力の向上）
・低層部分のショーウィンドウ化

容積率割増項目

防災機能の強化・・・135%+67.5%（まちPボーナス）

耐震性能の強化

敷地集約化

帰宅困難者対策

まちづくり取組・・・125%

公共交通機関の利用促進

環境負荷の低減

都市魅力の向上

公開空地の整備・・・75%

割増後の容積率

1,000%

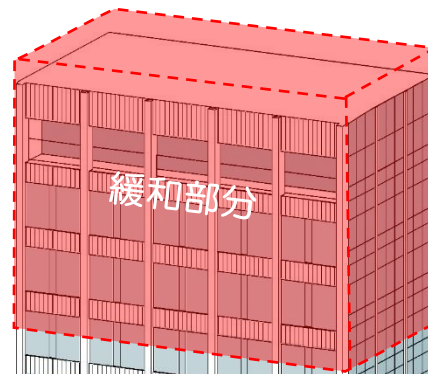
600% + 400%

（指定容積率）（割増容積率）

※高さ基準の特例承認を受ける場合は
景観審議会の意見を聴く等の手続きが別途必要。

2. 総合設計制度を活用

防災機能の強化（耐震性能の強化）
まちづくり取組（環境負荷の低減）



緩和部分

誘導用途
・ハイグレードホテル

誘導用途
・高機能オフィス

公開空地の整備

防災機能の強化（帰宅困難者対策）
・一時滞在スペース
・備蓄倉庫

容積率割増項目

防災機能の強化・・・50%

耐震性能の強化

帰宅困難者対策

まちづくり取組・・・25%

環境負荷の低減

誘導用途の確保・・・100%

高機能オフィス

ハイグレードホテル

公開空地の整備・・・30%

割増後の容積率 **775%**

600% + 175%

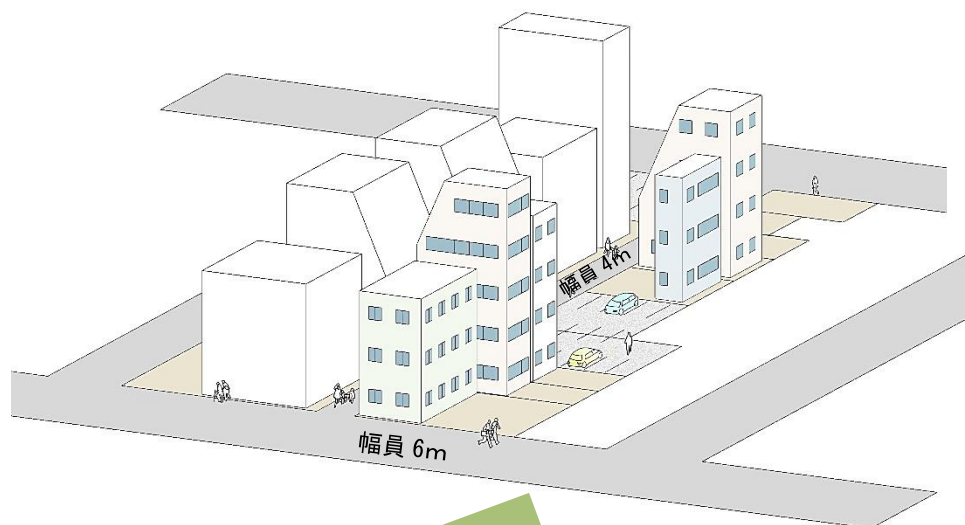
（指定容積率）（割増容積率）

※高さ基準の特例承認を受ける場合は
景観審議会の意見を聴く等の手続きが別途必要。

3. 街並み誘導型地区計画を活用

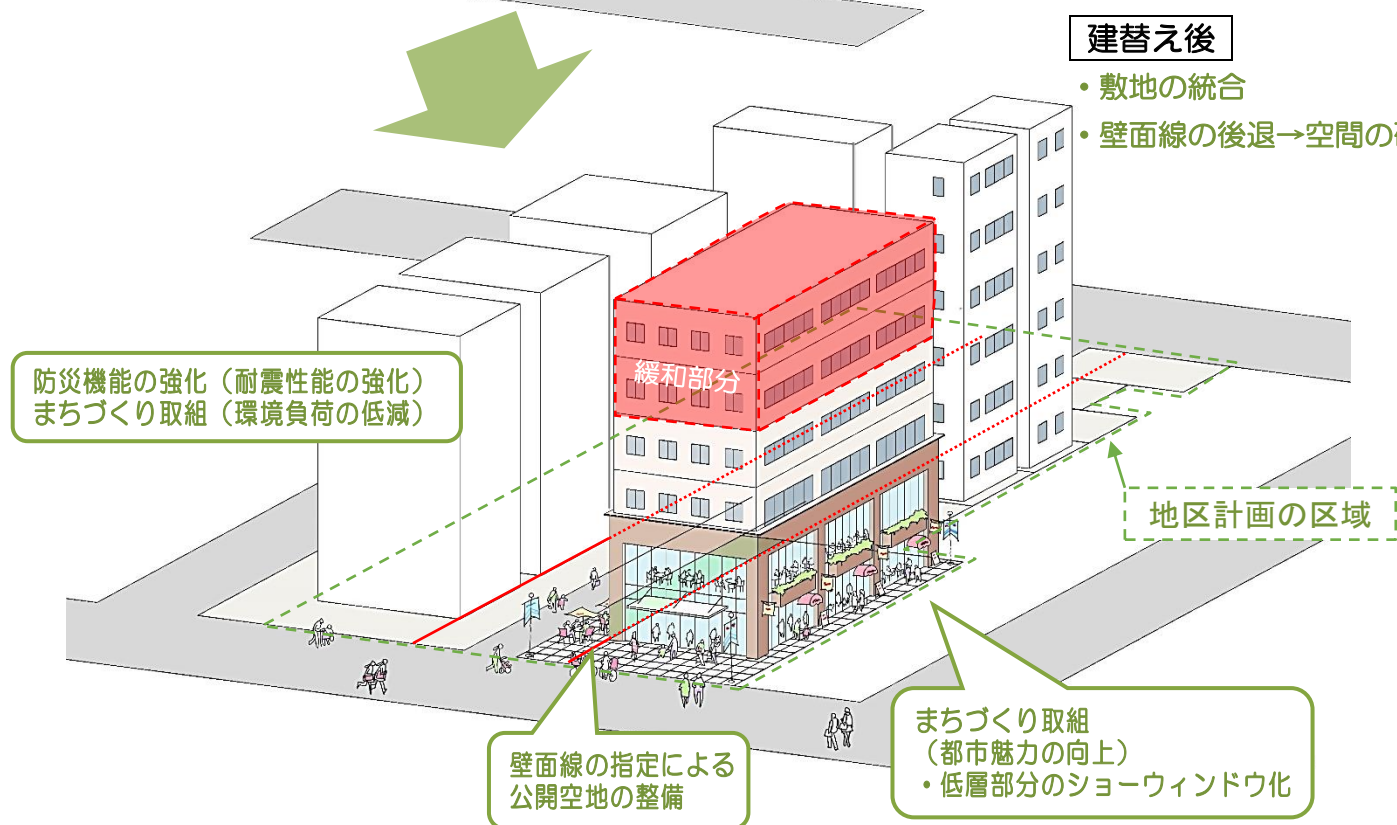
現状

- 狭小な敷地
- 道路境界ぎりぎりまでの配置
- 道路幅員からの容積率制限



建替え後

- 敷地の統合
- 壁面線の後退→空間の確保



容積率割増項目

防災機能の強化・・・120%+60%（まちPボーナス）
耐震性能の強化
敷地集約化
まちづくり取組・・・50%
環境負荷の低減
都市魅力の向上
公開空地の整備・・・40%

割増後の容積率 **600%※**

360% + 270%
（道路幅員からの容積率）（割増容積率）
※指定容積率 600%までの割増

※高さ基準の特例承認を受ける場合は
景観審議会の意見を聴く等の手続きが別途必要。

4. 容積率の緩和を受けず、高さ基準の特例承認のみを活用



特例承認対象建築物の要件

（総合設計制度同等、商業地域、防火地域での計画を想定）

敷地の最低必要面積：500㎡以上

敷地内の必要空地率：20%以上

前面道路の幅員及び接道条件：8.0m以上の道路に
敷地全周の1/8以上

有効公開空地率：20%以上

景観審議会の意見

良好な景観形成に支障がないか

（色彩、形態、緑化、視点場からの眺望、
景観形成基準への適合 等）

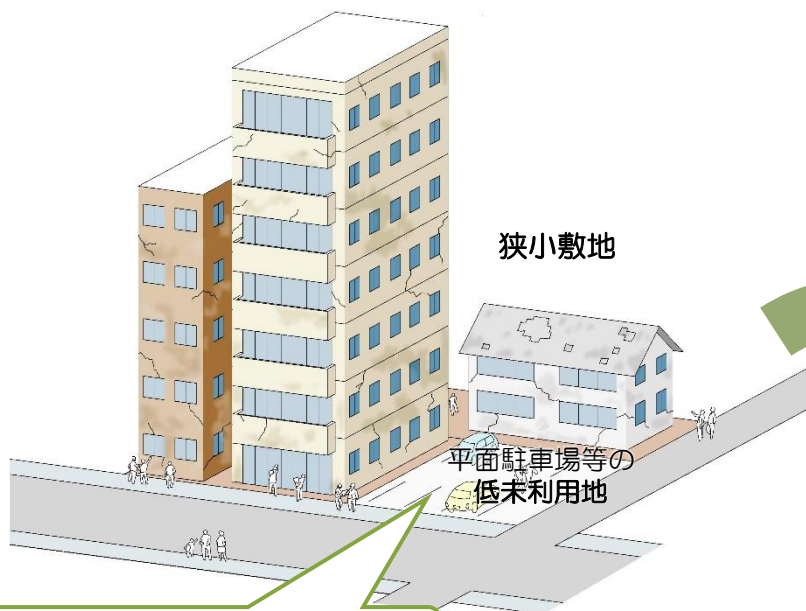


海拔 55m以上の建築が可能
となる特例承認の認定

5. 財政支援を活用

現状

ビルの老朽化



低未利用地活用【スポンジ化対策】

建替え後

災害に強く、まちの活力を生む建築物への建替え

防災機能の強化（敷地集約化）



にぎわい施設の充実

取組内容

- 老朽化した建築物の建替え
- にぎわい施設の建設
- 低未利用地の有効活用
- 複数の敷地を統合することによるベンシルビルの抑制

新築建物の固定資産税相当額を
最大1億円分補助

※その他にも解体期間中の固定資産税や、土地の譲渡所得税についても一部補助

お問い合わせ先

まちなか再生プロジェクト全般について

都市整備景観課 都市デザイン室 企画班 （熊本市役所本庁舎 11 階）

TEL : 096-328-2538 FAX : 096-351-2182

Mail : toshidesign@city.kumamoto.lg.jp

その他お問い合わせ先

都市計画法に基づく制度・運用について … 都市政策課 TEL : 096-328-2502

建築基準法に基づく制度・運用について … 建築指導課 TEL : 096-328-2513

熊本市景観計画について … 都市整備景観課（景観班） TEL : 096-328-2508



REBORN

令和 2 年 (2020 年) 4 月 熊本市