

大規模建築物(高層建築物) の特例措置について

令和6年7月19日(金)

熊本市環境政策課

- 1 大規模建築物(高層建築物)の追加と課題
- 2 中心市街地の建築物の建替促進
- 3 建築環境総合性能評価制度(CASBEE)
- 4 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

1. 大規模建築物(高層建築物)の追加と課題

(1) 本市の対象事業の種類

<熊本市の環境影響評価制度対象事業の種類一覧>

出典:環境影響評価情報支援ネットワークHPの資料を引用・改編

対象事業の種類	道路 国道その他の道路	河川 ダム堰放水路等	鉄道等	飛行場	発電所	電気工作物	廃棄物処分場	廃棄物処理施設	埋立て、干拓	土地区画整理事業	新住宅市街地開発事業	工業団地造成事業	新都市基盤整備事業	流通業務団地造成事業	宅地の造成の事業	住宅団地造成事業	農用地造成事業	畜産施設	レクリエーション施設	都計第2種工作物	土石採取	鉱物採掘	発生土砂処分場等	下水終末処理場	浄水配水施設用地	大規模建築物(高層建築物)	工場事業場	ガス供給・熱供給	試験研究団地	学校用地	墓地・墓園	公園	複合事業	
国	●	●	●	●	●	-	●	-	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
熊本県	●	●	●	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●	▲	●	●	●	●	▲	●	▲	▲	●	▲	-	●	▲	▲	▲	▲	▲	▲	-
熊本市	●	●	●	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●	▲	●	●	●	●	▲	●	▲	▲	●	▲	●	●	▲	▲	▲	▲	▲	▲	●

●:対象事業 ▲:対象事業(他の対象事業に含まれるもの)

- 市域内で事業実施の可能性があるため、県条例の対象事業はすべて本市の対象事業とする。
- この他、「**大規模建築物(高層建築物)**」と「**複合事業**」についても、本市の地域特性を踏まえ対象事業とする。

1. 大規模建築物(高層建築物)の追加と課題

(2) 大規模建築物(高層建築物)の追加の必要性

近年、本市では、比較的大規模な建築物が建築されており、今後も更なる都市開発により大規模な建築物の建築も想定される。

大規模建築物(高層建築物)の建築による環境影響

工事中の影響

建設機械の稼働による騒音、振動、
大気汚染など

影響評価

供用時の影響

高層建築物による景観、日照阻害、
電波障害、風害など

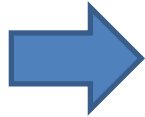
環境影響評価手続による効果

- ① 地域住民や利害関係者との意見交換による建築紛争等のトラブルを低減する
- ② 早期段階から有識者等からの意見聴取による重大な環境影響等を回避する
- ③ 事業者に環境保全対策等の必要な措置を求めることができる

1. 大規模建築物(高層建築物)の追加と課題

(3) 大規模建築物(高層建築物)の規模要件

- 環境影響評価は、環境影響の程度が著しいものとなるおそれがある事業について、環境保全の適正な配慮がなされることを求めるもの。
- これまでの本市の大規模な建築物の建築状況(延べ面積5万㎡以上かつ高さ100m以上の建築実績が少なく環境影響の知見が十分でないこと)や市街地等の開発と環境保全のバランス、他の政令指定都市の規模要件を踏まえ、以下のとおり規模要件を設定。



大規模建築物(高層建築物)：延べ面積5万㎡以上かつ高さ100m以上

(令和5年度に環境審議会や政策会議等で審議済み)

<本市の高さ100m以上又は延べ面積5万㎡以上の建築物>

番号	名称	高さ[m]	階	所在地	竣工	延べ床面積
1	ザ・熊本タワー(複合施設)	126	35	熊本市西区	2013	約52,500㎡
2	MJR熊本ゲートタワー(マンション)	110	30	熊本市西区	2026	約27,000㎡
3	MJR熊本ザ・タワー(マンション)	110	30	熊本市西区	2023	25,196㎡
4	(参考)桜町再開発ビル	60	15	熊本市中央区	2019	約160,325㎡
5	(参考)JR熊本駅ビル	59	12	熊本市西区	2021	約86,300㎡

1. 大規模建築物(高層建築物)の追加と課題

(4) 大規模建築物(高層建築物)の追加による課題と対応

環境影響評価の対象事業となった場合は、環境保全が図られるものの、事業者には、多額の費用や長期間の手続など負担が大きくなり、開発の抑制につながる場合がある。

○ 大規模建築物(高層建築物)に係る環境影響評価手続に要する月数の目安 ※ 各自治体の実績をもとに整理

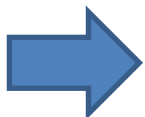
制度の種類	事業計画							事業実施	完成後
環境影響評価制度 (全ての手続)	事業検討 (2か月)	配慮書手続 (3か月)	スクリーニング (3か月)	方法書手続 (3か月)	環境影響評価 (9か月)	準備書手続 (3か月)	評価書手続 (3か月)	手続期間 計26か月	報告書手続 (3か月)
	→							着工	



各政令指定都市では、開発を促進する地域等を対象に独自の制度を運用

○ 政令指定都市における大規模建築物(高層建築物)の特例措置

自治体名	主な規模要件	対象地域	特例措置
仙台市	5万㎡以上又は100m以上	都市再生緊急整備地域	アセス代替措置(CASBEEによる代替手続)
さいたま市	5万㎡以上又は60m以上	市街地再開発促進地区	規模要件緩和(10万㎡以上又は100m以上)
横浜市	5万㎡以上かつ100m以上	高度利用地域	規模要件緩和(15万㎡以上かつ180m以上)
川崎市	5万㎡以上かつ100m以上	臨港地区	簡易アセス(配慮書手続と方法書手続を省略)
名古屋市	5万㎡以上かつ100m以上	特定都市再生緊急整備地域	規模要件緩和(15万㎡以上かつ180m以上)
堺市	5万㎡以上かつ100m以上	都市再生緊急整備地域等	アセス対象外



本市でも開発を促進する地域を対象に特例措置を設ける。

2. 中心市街地の建築物の建替促進

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{建築延べ面積[m}^2\text{]}}{\text{敷地面積[m}^2\text{]}} \times 100$$

(1) 本市の中心市街地の建築物の建替施策

建築物の建替目標:100件/10年
(令和2年4月から令和12年3月まで)

<まちなか再生プロジェクト>

中心市街地の老朽建築物の建替を促進し、耐震性、防火性を向上させ、災害時の避難・活動空間を確保し、さらには、賑わいの創出などを支援し、まちなかの防災力向上や魅力向上を図るもの。

まちなか再生プロジェクト3つの施策

容積率を割増しすることで
より大規模な建築が可能となる

① 防災機能強化等に着目した容積率の割増

通町筋・桜町周辺地区
の一部が対象

建築物の建設において、防災機能の強化やまちづくりへの取組、誘導用途・公開空地の確保といった項目について評価し、建設可能な容積率を割増しする。

② 高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充

熊本城周辺地域が対象

熊本市景観計画における建築物の高さ基準について、その特例承認を受けることが可能となる対象建築物を明確化する。

③ 建築物等に対する財政支援制度

中心市街地が対象

中心市街地の防災力向上とにぎわい促進を図るため、災害に強く、一定のにぎわい施設等を建築することを要件に財政支援を行う。

2. 中心市街地の建築物の建替促進

(1) 本市の中心市街地の建築物の建替施策

まちなか再生プロジェクトの
3つの施策の対象範囲

② 高さ基準の特例承認対象範囲
(熊本市景観計画 熊本城周辺地域の範囲)

③ 財政支援対象範囲
(熊本市中心市街地活性化基本計画に
おける中心市街地の範囲)

① 容積率割増対象範囲
(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600%の範囲)

熊本駅周辺地域は、景観計画
による高さの基準の設定なし。

特例承認を受けなければ、
一定の海拔の高さを超えて
建築物等の建築はできない。

熊本城周辺地域の海拔



2. 中心市街地の建築物の建替促進

容積率等の緩和

(2) 大規模な建築物の建築を可能にする制度

① 都市計画制度(例:高度利用地区・高度利用型地区計画)

都市計画法に基づき、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き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を図ることを目的とする制度。

「都市計画審議会」による周辺環境への影響等について審議を経て決定

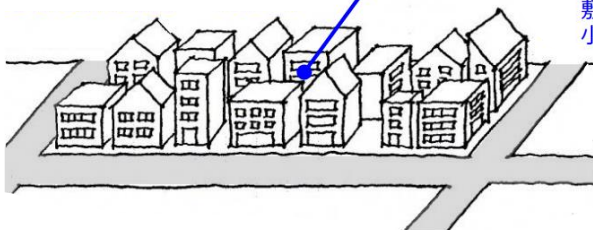
<各制度の概要>

	都市計画の種類	概要
①	高度利用地区 (地域地区)	再開発等による <u>具体的な計画</u> が決まっている地域を指定するもの。 活用事例:桜町地区(サクラマチクマモト)、熊本駅前東A地区(くまもと森都心プラザ)
②	高度利用型地区計画 (地区計画)	主に <u>街区単位での面的な整備</u> を行う際に指定するもの。 活用事例:熊本駅前南A地区(東横イン熊本駅前周辺)

【制度のイメージ】

○ 建築物の敷地等の統合前

土地利用の細分化等



① 高度利用地区

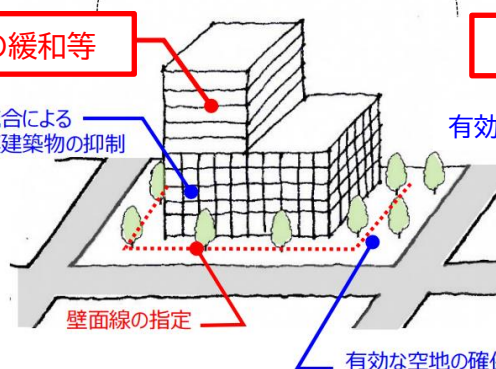
再開発等の複数敷地の統合

容積率の緩和等

敷地統合による
小規模建築物の抑制

壁面線の指定

有効な空き地の確保



② 高度利用型地区計画

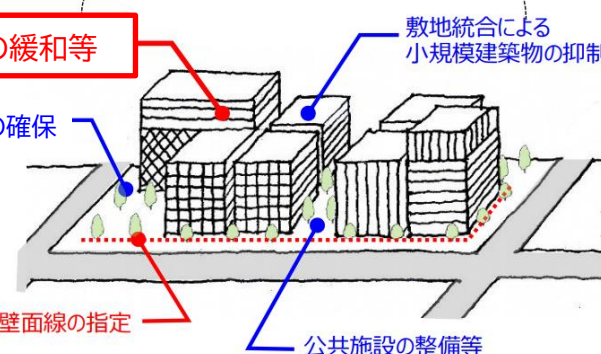
街区単位で一定のルール策定

容積率の緩和等

敷地統合による
小規模建築物の抑制

壁面線の指定

公共施設の整備等



「都市計画審議会」の審議を経て大規模な建築物の建築が可能となる。

2. 中心市街地の建築物の建替促進

容積率等の緩和

(2) 大規模な建築物の建築を可能にする制度

② 総合設計制度

建築基準法に基づき、市街地において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や改善に資する建築計画について、容積率等を緩和する制度。

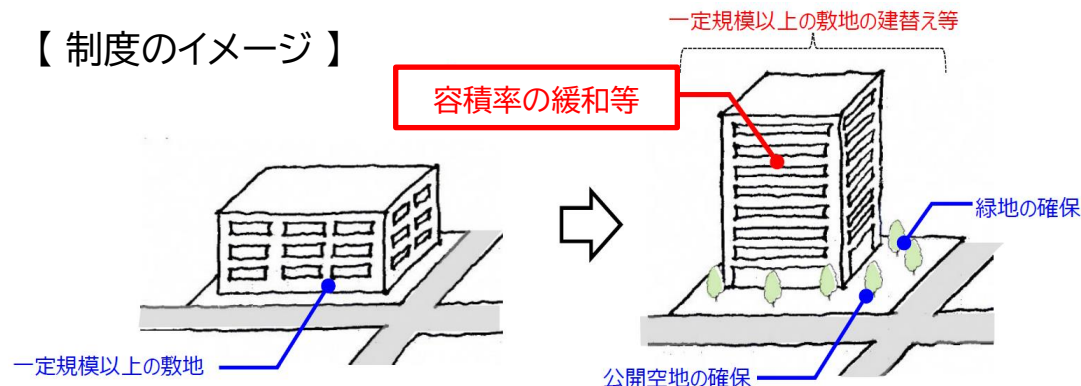
「建築審査会」による周辺環境への影響等について確認を経て許可

まちなかの環境整備や改善に資する計画の例

- 一定規模以上の敷地内や敷地外に適切な形状の広場や歩道、公園等を設け、常時一般の市民に開放する場合
- 高機能オフィスやハイグレードホテル等で、観光の振興や熊本の魅力創造・発信など観光資源の魅力向上に寄与する施設を整備する場合
- 本市の施策や社会情勢の変化等に伴い、公共貢献に寄与する施設を整備する場合 など

より優れた市街地の環境を形成するものと考えられる場合に、その建築計画を評価した上で、良好な計画を誘導するために容積率等を緩和するインセンティブを付与するもの。

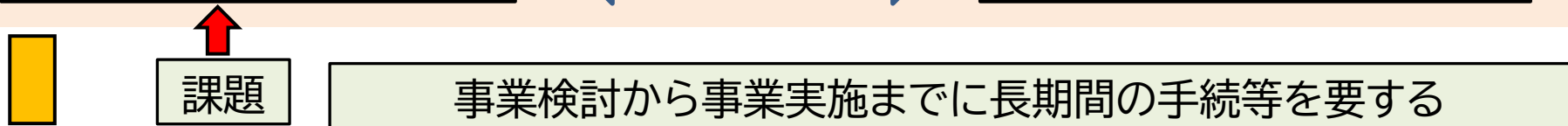
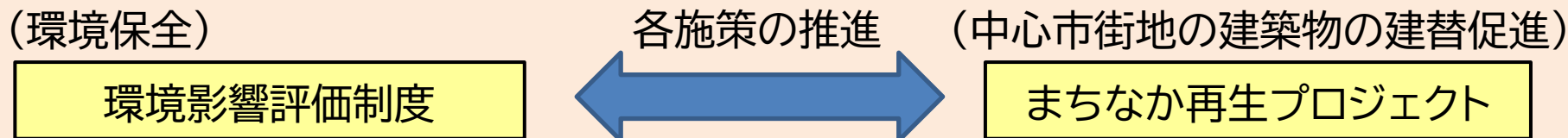
【制度のイメージ】



「建築審査会」の同意を経て大規模な建築物の建築が可能となる。

2. 中心市街地の建築物の建替促進

(3) 環境影響評価制度とまちなか再生プロジェクト



(環境影響評価制度の検討の視点)

社会背景を考慮しつつ、環境保全に十分配慮した迅速かつ効果的な環境影響評価手續

政令指定都市における大規模建築物(高層建築物)の特例措置

特定の地域を対象

特例措置	対象地域	特例措置の概要
① アセス代替措置	都市再生緊急整備地域	CASBEE(建築環境総合性能評価システム)による代替手續
② 規模要件緩和	市街地再開発促進地区	環境影響評価の対象となる事業の規模要件を緩和
③ 簡易アセス	臨港地区	配慮書手續と方法書手續を省略(準備書手續から開始)
④ アセス対象外	都市再生緊急整備地域等	環境影響評価手續の対象外

②,④:環境配慮が求められない。 ③:簡易アセスでも一定の手續期間(1年半程度)を要する。

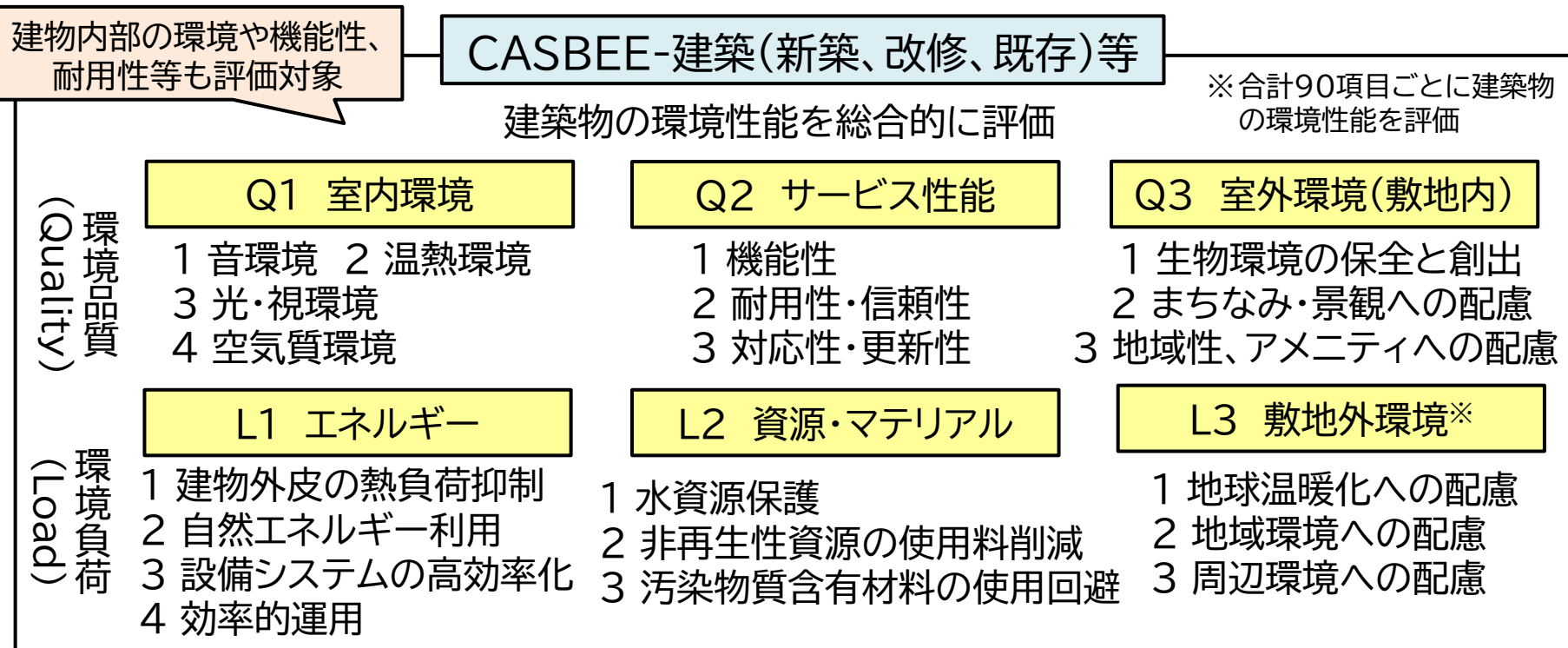
中心市街地で都市計画制度や総合設計制度を活用した事業を対象にCASBEE(建築環境総合性能評価制度)を活用した代替措置を設ける。

3. 建築環境総合性能評価制度(CASBEE)

(1) CASBEE(建築環境総合性能評価制度)の概要

省エネや再エネの導入、環境負荷の少ない資材の使用、周辺環境への配慮(騒音・振動、景観、風害、日照障害)など、「建築物の環境性能を総合的に評価する制度」のこと。
一部の地方公共団体では、届出制度としても活用している。

<CASBEEによる評価対象> ◎ 建築物の環境品質(Quality)、建築物の環境負荷(Load)で評価



※ 大気汚染、騒音・振動、悪臭の防止、風害・砂塵・日照障害、光害の抑制が含まれる。12

3. 建築環境総合性能評価制度(CASBEE)

(2) CASBEE (建築環境総合性能評価制度) の評価方法

個別評価の例①: 周辺環境への配慮(騒音の防止)(L3-3)の場合

レベル	取組状況	備考
レベル1	騒音規制法又は大規模小売店舗立地法に定める現行の規制基準を上回っている	規制対象建築物以外の場合 レベル3
レベル2	(該当するレベルなし)	
レベル3	騒音規制法または大規模小売店舗立地法に定める現行の規制基準以下に抑えられている。	
レベル4	(該当するレベルなし)	
レベル5	騒音規制法又は大規模小売店舗立地法に定める現行の規制基準より大幅に*抑えられている。	

※ レベル5は、現行の基準値-10dB以下に抑えられている場合が対象。

レベル1から5までの5段階評価

個別評価の例②: 周辺環境への配慮(日照阻害の抑制)(L3-3)の場合

レベル	取組状況
レベル1	(該当するレベルなし)
レベル2	(該当するレベルなし)
レベル3	日影規制を満たしている、又は当該敷地に日影規制が無い場合
レベル4	日影規制に対して1ランク上の基準*を満たしている
レベル5	(該当するレベルなし)

レベル3が標準的な取組
(法規制がある場合は規制基準に適合)

※ 建築予定の地域の次に厳しい地域の日影規制の基準を満たしている場合が対象。

3. 建築環境総合性能評価制度(CASBEE)

(2) CASBEE (建築環境総合性能評価制度)の評価方法

総合評価の方法:建築物の環境効率(BEE:Built Environment Efficiency)

建築物の環境効率(BEE)は、建築物の環境品質(Q)と建築物の環境負荷(L)の個別評価ごとに点数化し、その合計を以下の式で算出する。

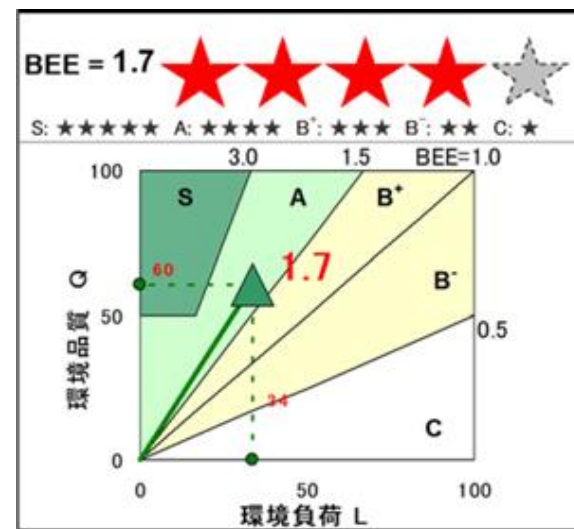
$$\text{建築物の環境効率 (BEE)} = \frac{\text{Q:建築物の環境品質}}{\text{L:建築物の環境負荷}}$$

環境品質が向上するほど
環境効率は大きくなる

環境負荷が低減するほど
環境効率は大きい

また、建築物の環境効率(BEE)等により、建築物の環境性能を下表のとおり5段階のランクで評価する。

ランク	評価	BEE値ほか	ランク表示
S	素晴らしい	BEE = 3.0以上、かつ、Q = 50以上	★★★★★
A	大変良い	BEE = 1.5以上3.0未満	★★★★★
B+	良い	BEE = 1.0以上1.5未満	★★★★
B-	やや劣る	BEE = 0.5以上1.0未満	★★★
C	劣る	BEE = 0.5未満	★



3. 建築環境総合性能評価制度(CASBEE)

(3) 環境影響評価制度とCASBEEの制度の比較

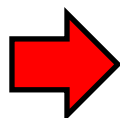
環境影響評価制度とCASBEEでは、手続開始時期や評価方法、住民説明など異なる部分がある。また、CASBEEでは、**推奨ランク(S, A)や標準ランク(B+)**が設定されているが、**標準ランク以上の建築物が義務付けられているわけではない。**

制度名	対象建築物	手続開始時期	手続期間	環境配慮項目	評価方法	義務的基準	評価結果公表	住民説明	実績数
環境影響評価制度	延べ床面積 5万㎡以上 かつ高さ 100m以上	計画早期段階 (建物の位置、規模、 構造、配置の検討 段階)	2年 程度	環境 全般	外部評価 (住民、行政、 専門家)	実行可能な範 囲で環境影響 を回避・低減	あり	あり	全国で 年間数件程度
CASBEE	床面積 2,000㎡ 以上	工事着手予定 21日前まで に提出	30日 程度	環境 全般	自己評価	なし 推奨ランク (S, A) 標準ランク (B+)	あり	なし	全国で 33,000件程度 市内で 500件程度

注: CASBEE行の「工事着手予定21日前までに提出」には「条件3」の注釈がある。また、「自己評価」には「条件1」の注釈があり、「環境配慮項目」には「条件2・3」の注釈がある。

CASBEEを環境影響評価制度の代替措置として運用する条件

- 条件1 CASBEEにおいて一定以上の建築物の環境性能を取得すること。
- 条件2 CASBEEを適切に評価できる審査機関において審査すること。
- 条件3 事業の早期段階から外部評価や住民説明を行う機会等を設けること。

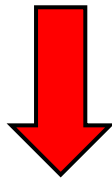


4. 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

(1) 大規模建築物(高層建築物)の特例措置について

大前提

市内全域を対象に、「延べ面積5万㎡以上かつ高さ100m以上」の建築物の建設が行われる場合には、環境影響評価手続を求める。



ただし、中心市街地の建築物の建替促進を図るために、次の要件に合致する場合には、「大規模建築物(高層建築物)」の代替手続を認め、環境影響評価手続は不要とすることができる。

大規模建築物(高層建築物)の代替手続

まちなか再生プロジェクト
の対象範囲

- ① 中心市街地活性化基本計画における「中心市街地」で行う事業であること。
- ② 都市計画制度や総合設計制度を活用した事業であること。
- ③ 従来のCASBEEの制度に加え、「環境影響評価制度の代替措置として運用する条件」に基づいた手続を行うこと。

4. 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

(2) 条件1: CASBEEによる一定以上の建築物の環境性能の取得

- CASBEEでは、建築主等自らによる建築物の環境性能を高める取組を求めていくことを踏まえ、義務的な基準値の設定なし。
- しかしながら、建築主等による主体的な取組を促すために、**CASBEEの推奨ランク(S, A)と標準ランク(B+)を設定。**

熊本市内の過去5年間の評価ランクの取得状況

- サクラマチックマモト(Aランク)
- アミュプラザくまもと(B+ランク)

年度	S (素晴らしい)	A (大変良い)	B+ (良い)	B- (やや劣る)	C (劣る)	合計 [件]
令和5年度	0	4	8	14	0	26
令和4年度	0	6	12	9	0	27
令和3年度	1	5	8	6	0	20
令和2年度	0	9	17	13	0	39
令和元年度	0	3	36	14	0	53
合計 [件]	1	27	81	56	0	165
割合 [%]	0.6	16.4	49.1	33.9	0	100

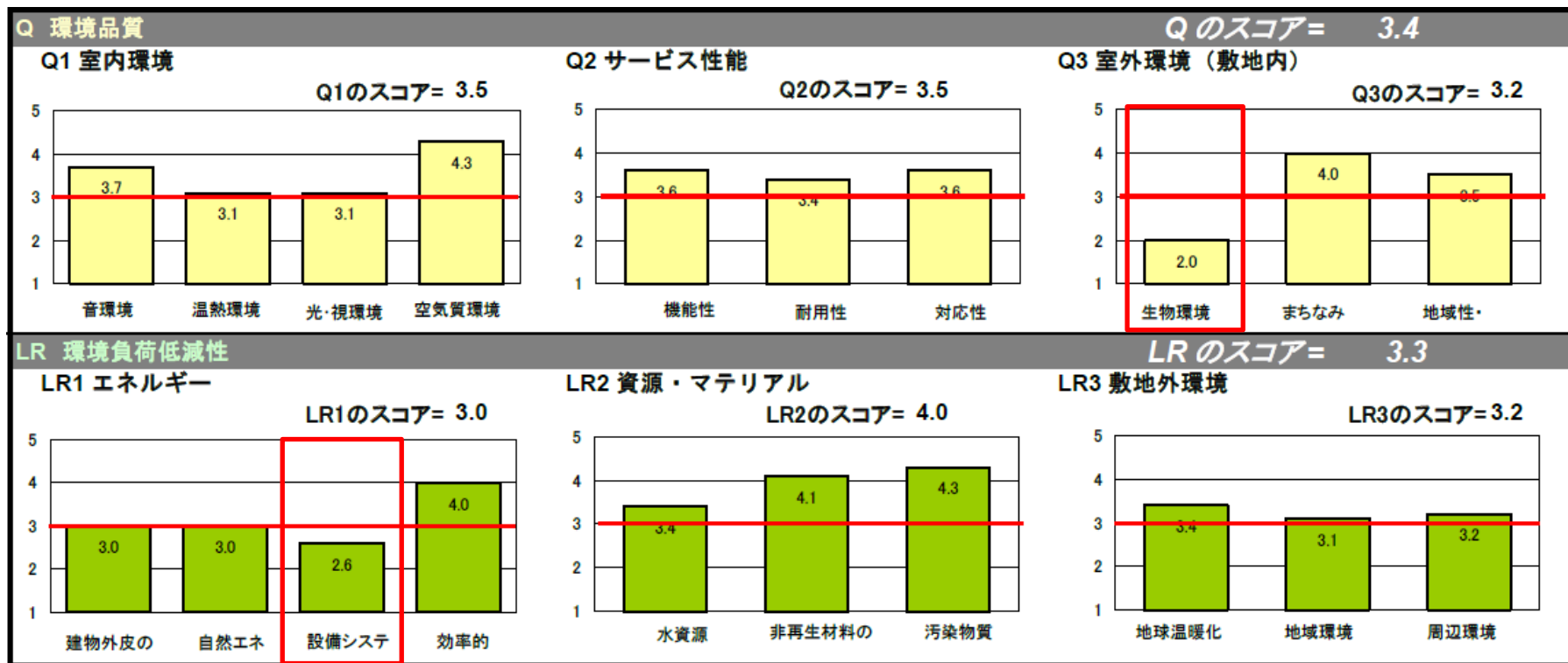
➡ CASBEEの推奨ランクに合わせて、**CASBEEで「Aランク以上」の取得を条件とする。**

4. 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

(2) 条件1: CASBEEによる一定以上の建築物の環境性能の取得

ただし、CASBEEでAランクを取得した場合でも、次のように「Q3室外環境(敷地内)」の「生物環境」や「LR1エネルギー」の「設備システム」といった個別評価においてレベル3(標準的な水準)を下回る場合もある。

<Aランクの建築物の個別の評価項目のスコア>



CASBEEでAランク以上の取得に加え、環境影響評価の項目と関連が大きい項目については個別評価の基準を定める。

4. 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

(2) 条件1: CASBEEによる一定以上の建築物の環境性能の取得

環境影響評価に関連する項目とCASBEEの個別の評価項目を比較した結果は、下表のとおりである。

環境影響評価項目	CASBEEの評価項目			
地球温暖化対策	L1-1	建物外皮の熱負荷抑制	L1-2	自然エネルギー利用
	L1-3	設備システムの効率化	L1-4	効率的運用
	L3-1	地球温暖化への配慮		
公害対策	L3-2	地域環境への配慮(大気汚染)	L3-3	周辺環境への配慮(騒音、振動等)
水環境の保全	L2-1	水資源保護	L3-2	地域環境への配慮(節水等)
資源循環の推進	L2-2	非再生性資源の使用料削減	L3-2	地域環境への配慮(廃棄物抑制)
緑化の推進	Q3-1	生物環境の保全と創出	Q3-3	地域性、アメニティへの配慮
	L3-2	地域環境への配慮(温熱環境悪化の改善)		
景観への配慮	Q3-2	まちなみ・景観への配慮		
日照阻害、風害	L3-3	周辺環境への配慮(日照阻害、風害)		
交通	L3-2	地域環境への配慮(交通負荷抑制)		
その他の環境	L2-3	汚染物質含有材料の使用回避		

Q3: 室外環境(敷地内)
 L1: エネルギー
 L2: 資源・マテリアル
 L3: 敷地外環境
 の全ての項目が該当する。

※ これまでの実績では、**総合評価Aランク以上で上記の項目が個別評価レベル3以上の件数は1割程度**である。そのため、個別評価レベル3以上を求めることで、これまで以上により良い環境性能を確保することができる。



環境影響評価に関連する上記の各項目は**個別評価で**
レベル3(標準的な水準)以上の環境性能を有することを条件とする。

4. 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

(3) 条件2: CASBEEを適切に評価できる審査機関での審査

CASBEEでは、**建築主等が自己評価**した届出内容を公表するものであり、県や市がCASBEEの総合評価や個別評価の認証を行うものではない。

↓ **CASBEE認証制度**を活用し、適切な建築物の環境性能に関する評価を求める。

CASBEE認証制度

1 制度の概要

CASBEEで評価された建築物の評価内容を審査し的確であることを第三者機関が認証する制度。

2 対象建築物

CASBEEを使用して評価を行った建物
(延べ面積が、原則として300㎡以上の建築物)

3 申請者

原則、申請対象の建築物の建築主

4 申請先

CASBEE認証機関(14団体)

CASBEEで総合評価
Aランク以上等の評価取得

< 認証手続の流れ >

事前相談

申請

審査

認証書等の交付

評価認証結果の公表

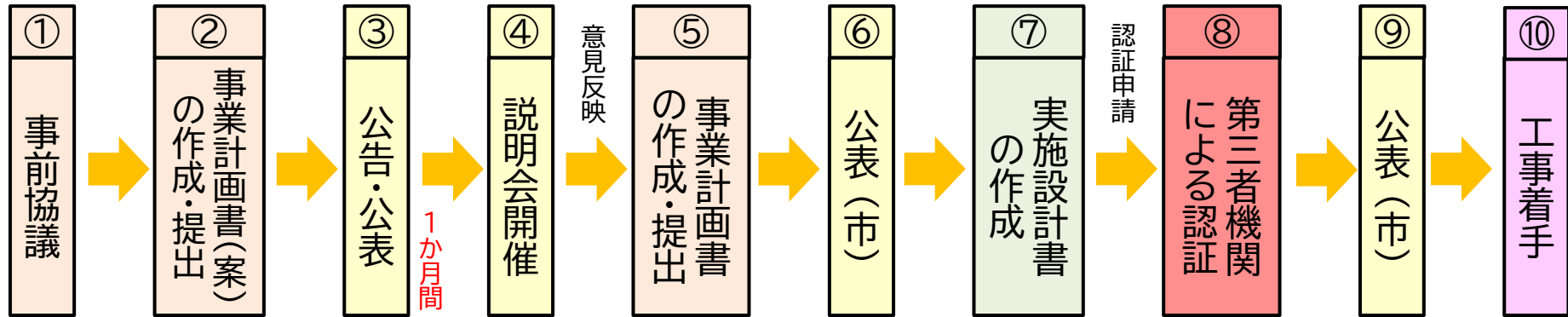
4. 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

(4) 条件3:事業の早期段階から外部評価や住民説明の機会等

環境影響評価制度と同様に、事業の早期段階から事業計画の公表や住民等への事業説明、外部評価の機会を設けることで、当該事業における環境配慮を求める。

<CASBEEによる代替措置の手続フロー>

各手続段階で関係部署と連携して事業計画書の内容を精査



※ ③,④は、環境影響評価制度と同様の方法で行う。

自己評価結果、根拠資料等

手続の内容

①	事業者は、事業計画書(案)の作成にあたり、あらかじめ、本市と協議を行う。	⑥	市は、事業計画書の写しをHP等で公表する。
②	事業者は、 自己評価 によりCASBEEで総合評価Aランク以上等の事業計画書(案)を作成し、市に提出する。	⑦	事業者は、事業計画書に記載した内容を踏まえ、実施設計書を作成する。
③	事業者は、事業計画書(案)の意見を求めるため、当該計画書(案)を公告し、 1か月間HP等で公表 する。	⑧	事業者は、 外部評価(CASBEE認証制度) により、総合評価Aランク以上等を取得し、市に提出する。
④	事業計画書(案)の公表期間内に、当該計画書(案)の内容を周知させるための 説明会を開催 する。	⑨	市は、外部評価(CASBEEの認証制度)による認証結果の写しをHP等で公表する。
⑤	事業者は、意見の公募結果を踏まえ、事業計画書を作成し、市に提出する。	⑩	事業者は、外部評価(CASBEEの認証制度)による認証結果の提出後に、工事に着手することができる。

4. 大規模建築物(高層建築物)の特例措置

(5) 大規模建築物(高層建築物)の特例措置(案)

① 対象となる範囲

中心市街地活性化基本計画における中心市街地

② 対象となる事業

都市計画制度や総合設計制度を活用するものであって、延べ面積5万㎡以上かつ高さ100m以上の建築物の建設の事業

③ CASBEEによる代替措置の条件

CASBEEにより総合評価でAランク以上を取得するとともに、環境影響評価に関連する各項目は、個別評価でレベル3(標準的な水準)以上の環境性能を有すること。

④ CASBEEによる代替措置の手続フロー

前のスライドのとおり事業の早期段階から事業計画の公表や住民等への事業説明、外部評価の機会を設けることで、当該事業における環境配慮を求めること。

⑤ 環境影響評価条例との関係

上記の①から④に基づき事業が実施される場合は、環境影響評価条例に基づく環境影響評価手続は適用しない。