

まちなか再生・賑わい波及検討分科会
(第1回分科会資料)

1. (仮称)庁舎周辺まちづくりプランの策定

・令和7年4月21日 熊本市庁舎周辺まちづくりプラン(仮称)等検討委員会にて

○新庁舎整備を契機とし、現状の課題を解決するとともに、都市の発展につながるまちづくりを実現していくために、本委員会でご意見をいただきながら、まちづくりの方向性や考え方についての検討をすすめ、「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」としてとりまとめる。

中心市街地の現状

- ・老朽ビルの密集
- ・低未利用地の分布
- ・歩行者通行量の減少

中心市街地の課題

- ・防災力低下
- ・まちの活力低下

分科会における審議事項

・全体的なまちづくりビジョンや将来像

まちのデザイン・景観

まちなみイメージ・都市デザインの共有 等

周辺の老朽化建築物の建て替え促進

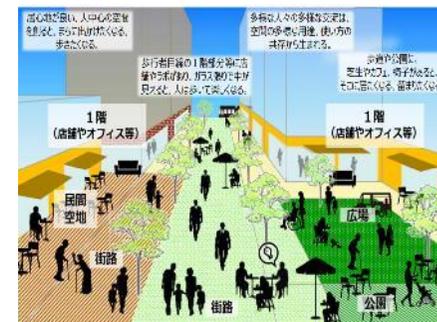
災害に強く魅力と活力ある中心市街地の創出 等

賑わい・回遊性向上

誰もが歩いて楽しめるまちなかウォーカブル推進 等



出典:まちなか再生プロジェクトHPより

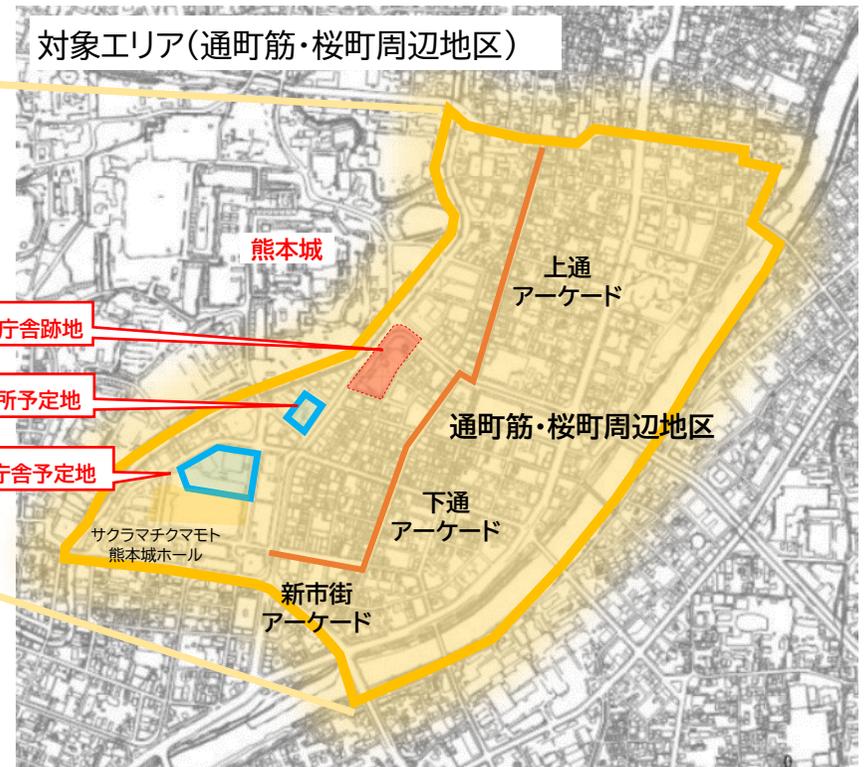
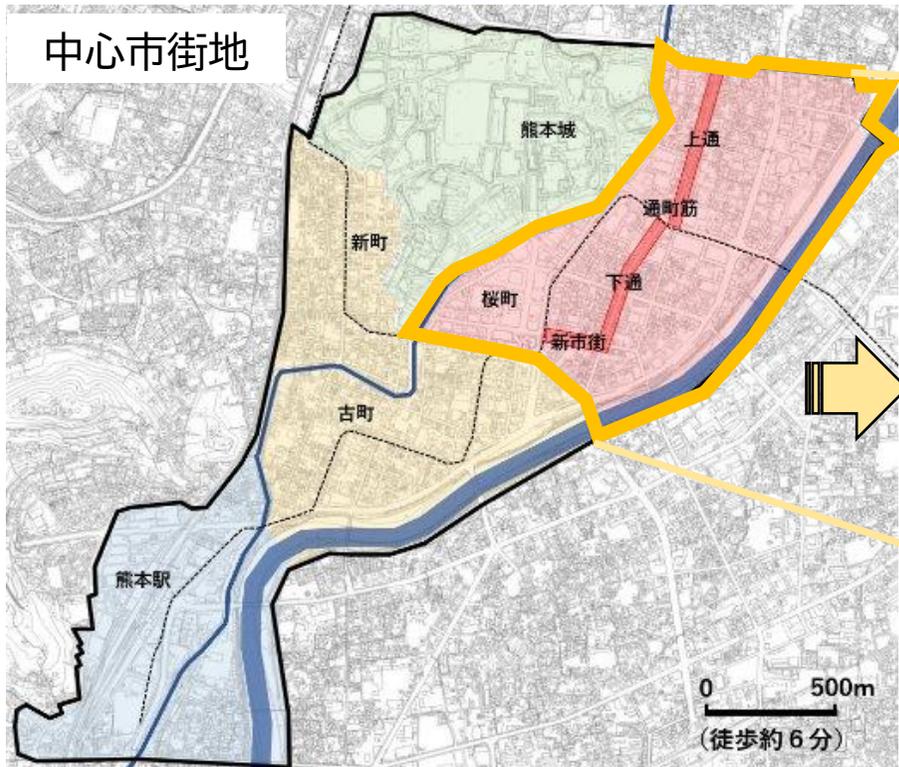


出典:国交省HPより

2. 対象エリア

第1回 検討委員会の議論を踏まえ

・通町筋・桜町周辺地区 を中心に設定



1. まちなか再生プロジェクト

- 1) まちなか再生プロジェクトの概要
- 2) 建替え実績（場所）
- 3) 他都市事例との比較

2. 居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図

（熊本市中心市街地ウォーカブルビジョン）

- 1) 目指すまちの姿
- 2) 対象エリア
- 3) 回遊ルートおよび重点エリア
- 4) 対応の方向性
- 5) 実現までのストーリー

3. その他施策

現状の関連施策

1. まちなか再生プロジェクト

1. まちなか再生プロジェクト

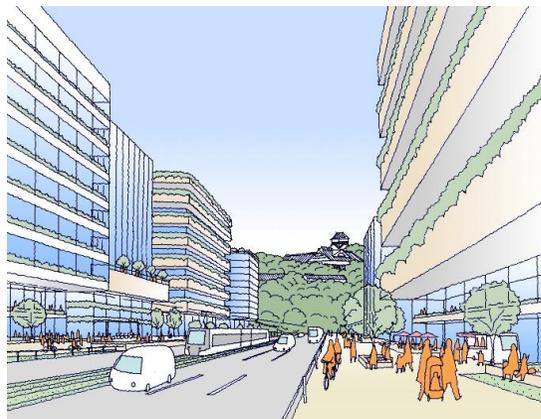
1) まちなか再生プロジェクトの概要

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は、老朽化した建築物の建て替え等により、「災害に強い上質な都市空間の創造」「誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間の創造」「いきいきと働ける都市空間の創造」を官民一体となって推進することにより、「災害に強く魅力と活力ある中心市街地」を創造します。

目指すべきまちなかの姿

【災害に強く魅力と活力ある中心市街地】



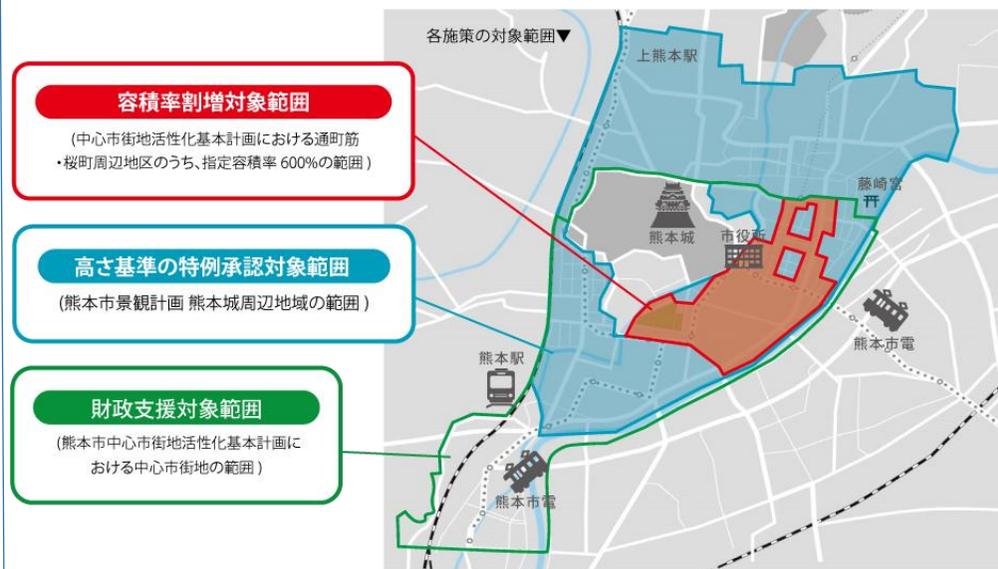
災害に強い
上質な都市空間の創造

誰もが歩いて楽しめる
魅力的な都市空間の創造

いきいきと働ける
都市空間の創造

2. まちなか再生プロジェクトにおける実施施策

- 施策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」)
- 施策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」)
- 施策③ 「建築物等に対する財政支援制度」(以下「財政支援」)



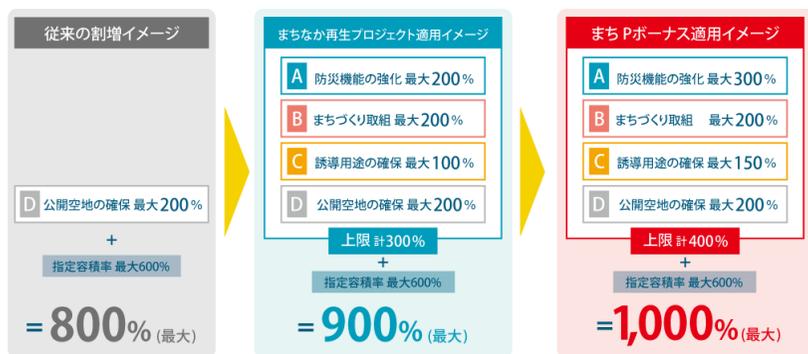
1. まちなか再生プロジェクト

1) まちなか再生プロジェクトの概要

施策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の拡充・割増上限値を引き上げ

「D.公開空地の確保」に加えて、「A.防災機能の強化」「B.まちづくり取組」「C.誘導用途の確保」といった項目についても評価
また、10年間限定で最大1000%まで割増可能とする特別措置を実施。



施策② 高さ基準に係る特例承認対象建築物の拡充 (高さ基準の特例承認)

下記の対象制度を活用し景観審議会に意見を聞き、良好な景観形成に支障が無いと認められた範囲において、高さ基準を超えることができる

- 対象制度(高度利用地区・高度利用型地区計画・総合設計制度・総合設計制度同等のいずれかの制度)を適用すること
- セットバックにより、公開空地を生み出すこと

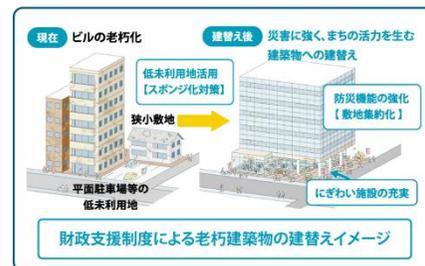


施策③ 建築物等に対する財政支援制度

一定規模の賑わい施設を建築すること等を要件とし、10年間限定の財政支援を実施

補助内容

建築	補助対象者		上限額 (1事業あたり)
	通常	新建築物の所有者	1,000万
通常+スポンジ化	新建築物の所有者	2,000万	
通常+防災機能強化	新建築物の所有者	1億	
解体	解体費の負担者	1年分	
統合	土地の譲渡者	100万	



専用融資を受けた方には、利子補給を実施。
(R7.4～開始)

	補助対象者	上限額 (1事業あたり)
利子補給	まちなか再生プロジェクト専用融資の貸付を受けた者	900万

※地元金融機関と連携した支援

3. 建替え進捗状況

実績:34件 (令和6年度末まで)

※令和2年(2020年)4月1日から、中心市街地内で店舗(ホテル含む)・事務所などを含む3階建て以上の建築確認実績値。
なお、まちなか再生プロジェクト適用案件(まちなか再生プロジェクトの3つの施策のうち1つでも採択したもの)は、この件数に包含されている。

1. まちなか再生プロジェクト

2) 建替え実績 (場所)

まちなか再生プロジェクトの実績

① Shinsekai下通GATE

② TERRACE87 (テラスハチナナ)

地形図

熊本城

市役所

鶴屋

下通

新市街

国道3号

白川

西区春日

JR

サクラマチ

1	Shinsekai下通GATE
2	TERRACE87 (テラスハチナナ)
3	ダイワロイネットホテル熊本銀座通り
4	相鉄グランドフレッサ熊本
5	(仮称)NTT西日本桜町ビル建替計画
6	日本生命熊本ビル
7	水道町フォディアビル
8	JR熊本春日北ビル
9	甲玉堂
10	KK下通銀座クロスビル
11	(仮称)熊本駅前春日プロジェクト
12	(仮称)熊本市中心区南坪井町6計画

1. まちなか再生プロジェクト

3) 他都市事例との比較

	熊本市(73万人)	宮崎市(39万人)	鹿児島市(58万人)	北九州市(90万人)	福岡市(166万人)
キャッチコピー	まちなか再生プロジェクト	まちなか投資倍増プロジェクト	かごしま・リビルド・トランスフォーメーション	コクラ・クロサキリビテーション	天神ビックバン
対象エリア	415ha(財政支援)	66ha	338ha	小倉約10ha(建替SU事業)	約80ha
中心市街地	415ha	162ha	381ha	小倉380ha / 黒崎70ha	
期間	R2~R11(10年間)	R6.4.1~10年間	R7.12~R17(約10年間)	R4~R13(10年間)	H27~R8
容積率緩和	○	○	○	○	○
その他緩和	・高さ基準の特例承認	・斜線制限 ・駐車場、駐輪場付置義務廃止	・付置義務駐車場の緩和	・駐車場設置要件 ・屋外広告物基準	
財政支援	新築建物の固定資産税相当額の5年分等	・オープンスペース分の固定資産税減免		・オフィス建設費補助 ・セットバック部の固定資産税相当額5年分等(建替スタートアップ事業)	
その他支援	・専用融資	・「ほこみち制度」の導入		・再開発勉強会補助 ・地区計画策定支援事業 ・ほこみち制度・景観アドバイザー	・専用融資・駐車場優先利用 ・誘致企業の斡旋・PR
優良建築物整備事業	※制度あるが、まちPでの利用実績なし			※補助制度として紹介	
再開発事業				※補助制度として紹介	※活用実績あり
民間都市再生事業				※その他として制度紹介	※活用実績あり

1. まちなか再生プロジェクト

3) 他都市事例との比較

	熊本市(73万人)	新潟市(76万人)	千葉市(98万人)	仙台市(109万人)	札幌市(196万人)
キャッチコピー	まちなか再生プロジェクト	新潟都心地域開発ガイドライン	都心部容積率緩和方針(千葉都心)	せんだい都心再構築プロジェクト	都心における開発誘導方針
対象エリア	415ha(財政支援)	153ha	338ha	186ha	480ha
中心市街地	415ha	261ha	381ha		
期間	R2~R11(10年間)	R3.11~	R6.1~	R1~R12	H30.12~
容積率緩和	○	○	○	○	○
その他緩和	・高さ基準の特例承認	・斜線制限 ・日影規制	・駐車場附置義務台数の緩和	・駐車場附置義務台数の緩和	・駐車場附置義務台数の緩和
財政支援	新築建物の固定資産税相当額の5年分 等	・経済部局の「本社機能施設立地補助金」「オフィスビルリフォーム支援」等をパッケージングして紹介	・経済部局の「企業立地補助」等をパッケージングで紹介	・解体土地の固定資産税相当額2年分 ・新築建物(高機能オフィス)の固定資産税相当額1年分 等	・経済部局の「本社機能等立地促進補助」等をパッケージングで紹介
その他支援	・専用融資		・緑部局の「屋上壁面緑化助成」をパッケージングで紹介	・経済部局の「企業立地促進助成」「テナント退去支援助成」をパッケージングで紹介	・緑部局の「みどりのまちづくり助成」をパッケージングで紹介
優良建築物等整備事業	※制度あるが、まちPでの利用実績なし	※補助制度として紹介+市独自の加算補助を追加	※補助制度として紹介		※補助制度として紹介
再開発事業		※補助制度として紹介	※補助制度として紹介	※補助制度として紹介+補助金上限と補助率を拡充	※補助制度として紹介
民間都市再生事業		※補助制度として紹介		※都市再生緊急整備地域の説明の中で紹介	

現状の関連施策

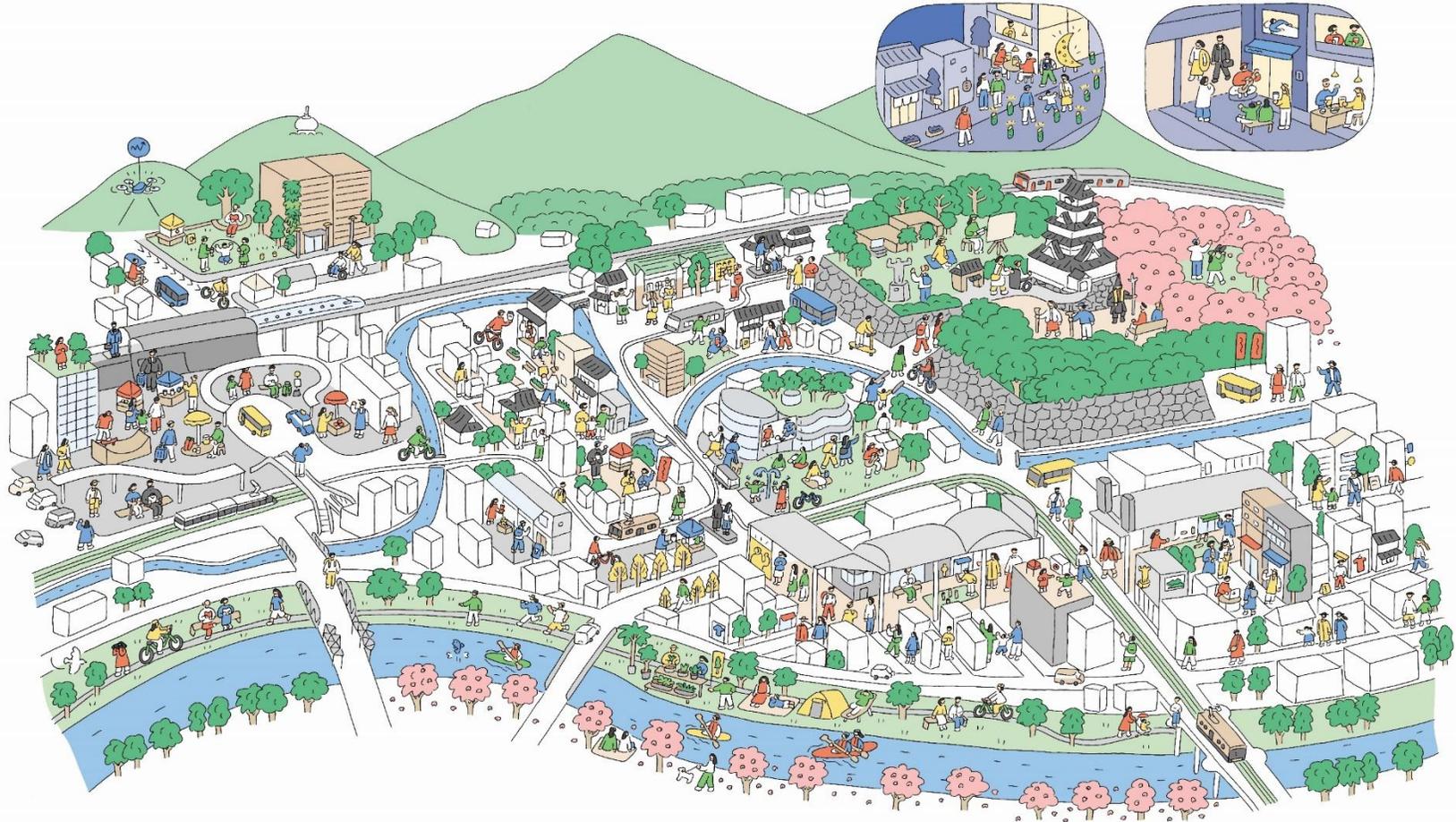
2. 居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図 (熊本市中心市街地ウォークブルビジョン)

2. 居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図(熊本市中心市街地ウォーカブルビジョン)

1) 目指すまちの姿

—— 目指すウォーカブルなまちの姿 ——

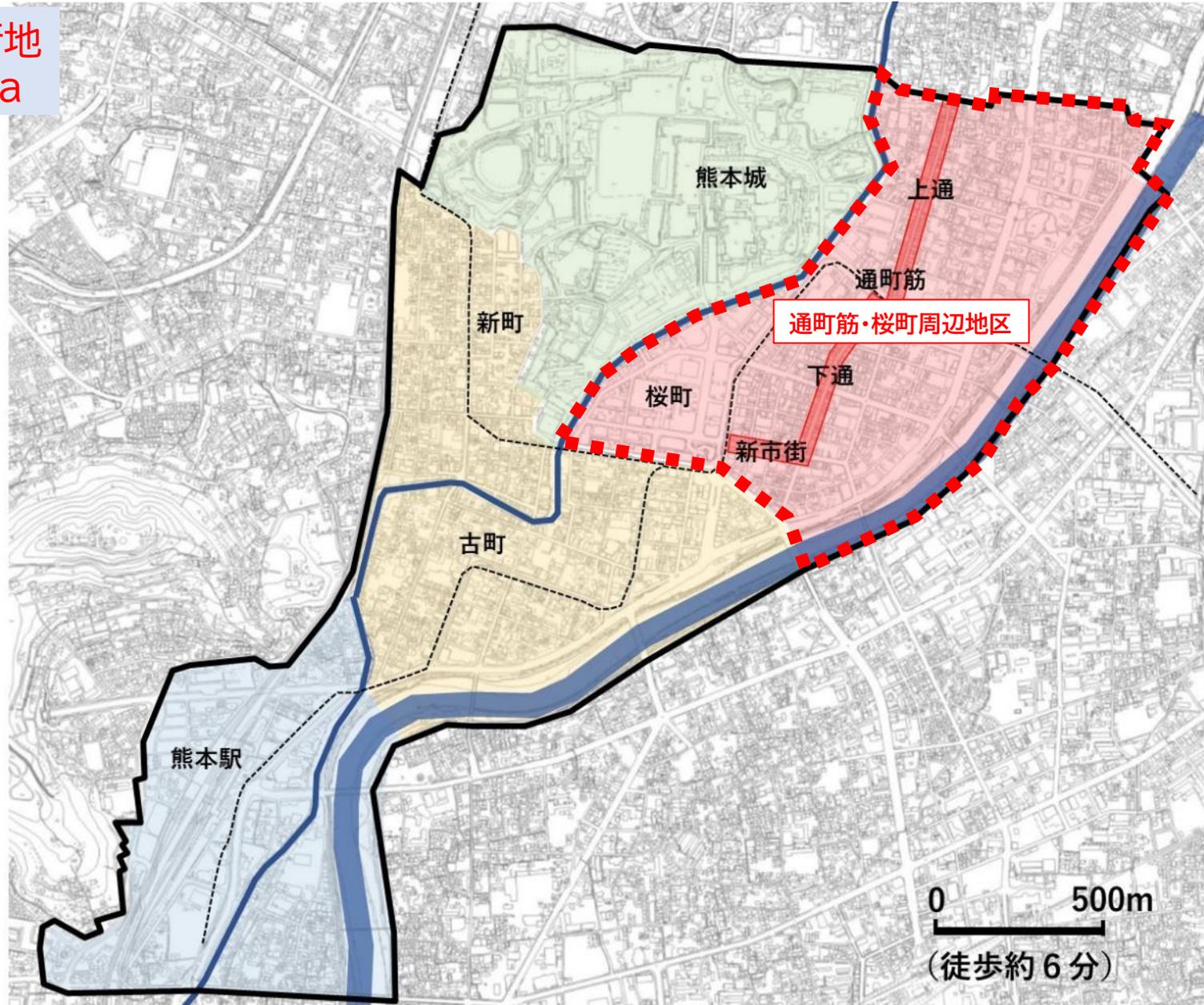
多様な人々が 開かれた空間で 居心地よく快適に過ごせるまち



2. 居心地のいい歩いて楽しめるまちなか未来図(熊本市中心市街地ウォークブルビジョン)

2) 対象エリア

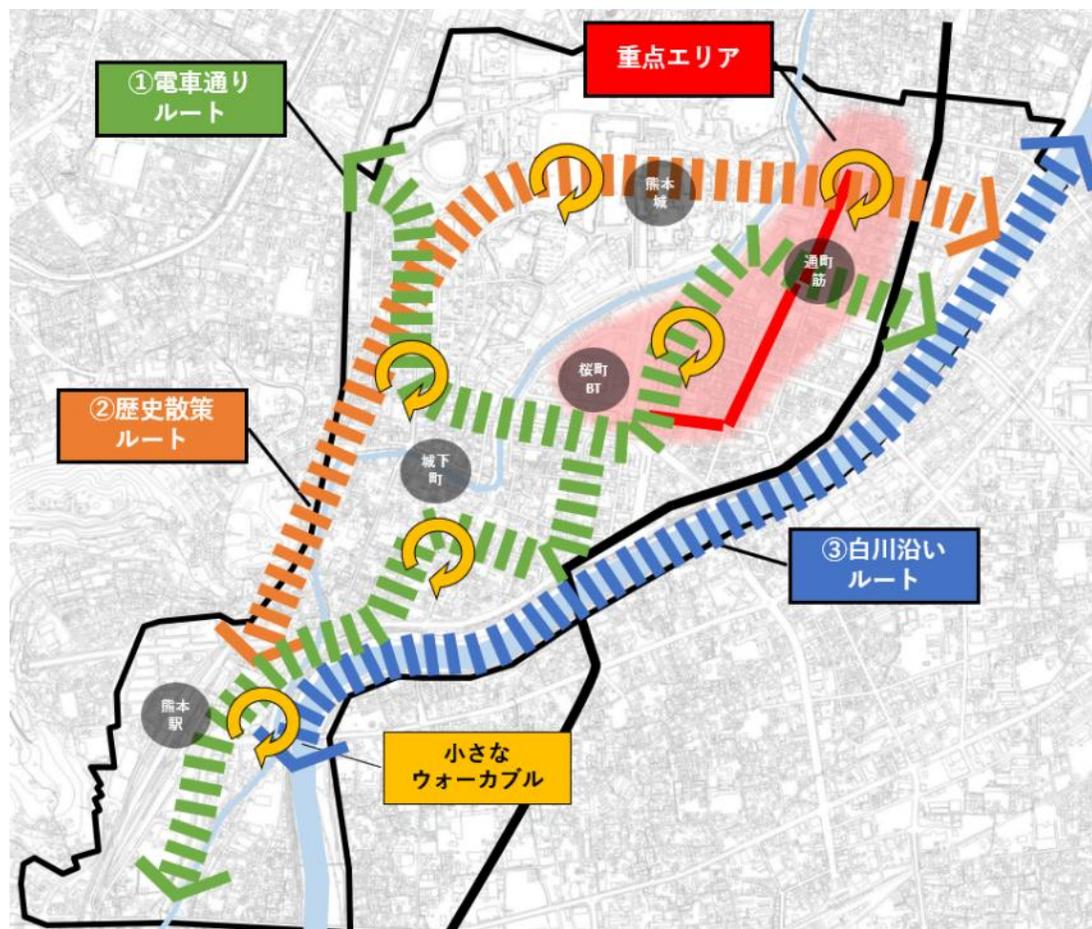
中心市街地
約415ha



3) 回遊ルートおよび重点エリアの設定

◆ 回遊ルート

- ・電車通りルート、歴史散策ルート、白川沿いルートを中心とし、アクセス性や利便性を向上
- ・空間に余裕があるところからベンチや緑を配置し、居心地の良い歩行空間や滞在空間を形成



◆ 重点エリア

- ・歩行者や都市機能の集積状況、自動車交通量などのデータを整理し、人中心の空間としてのニーズやポテンシャルが高いエリアを抽出
- ・様々な取組を重点的に行うとともに、アーケードや花畑広場を軸に人中心の空間を広げていけるよう、地域の方々とともに検討を進める

4) 対応の方向性

つくる

課題

安全で快適に歩行・滞在
できる空間整備が必要
(ハード)



安心して快適に過ご
せるまちなか

(取組方針)

人中心の都市空間の整備

- 安全で快適に歩行・滞在できる空間づくりに取り組む。
- 歩道の拡充やバリアフリー化、広場・公開空地の整備、暑さを和らげる環境整備等により、人中心のまちなかを創出する。

つかう

課題

訪れたいくなるしかけ
づくりが必要
(ソフト)



多様な過ごし方がで
きるまちなか

(取組方針)

都市空間の利活用

- 訪れたいくなるような多様な過ごし方ができる日常づくりに取り組む。
- 魅力的な景観資源の発掘や、道路、広場、公園、民間オープンスペース等の利活用を促進し、官民連携して多様な過ごし方ができるまちなかを創出する。

つなぐ

課題

多様な選択肢のある
移動環境の構築が必要
(モビリティ)



快適に移動できるま
ちなか

(取組方針)

多様な移動手段の提供

- 移動手段に選択肢を増やし、快適に移動できる環境づくりに取り組む。
- 公共交通の利用促進や自転車利活用促進、新たなモビリティの導入検討などにより、訪れやすく移動しやすいまちなかを創出する。

5) 実現までのストーリー

現在のまち

車

〈まちの変遷イメージ〉



5年後



10年後



20年後



出典:ウォークブルなまちなかづくり
(国土交通省)

未来のまち

車

人

様々な社会的要因や取組により、少しずつ中心市街地に流入する自動車の量が減ったり、建替えにより空地が生まれたりする

- ・人口減少、高齢化社会
- ・バイパスや周辺道路の整備
- ・公共交通利用促進
- ・自動車の利用の仕方の変化など

空間に余裕ができる

車よりも人の方が多い通りが、車のための空間のままではアンバランス

人が居心地よく快適に過ごせる空間に作り変えていく

- ✓ 快適な環境の設え (木陰・芝生・ベンチ)
- ✓ 歩行者空間の整備 (広場・歩道拡幅・バリアフリー)
- ✓ 利活用・賑わい・多様性 (イベント・オープンカフェ)

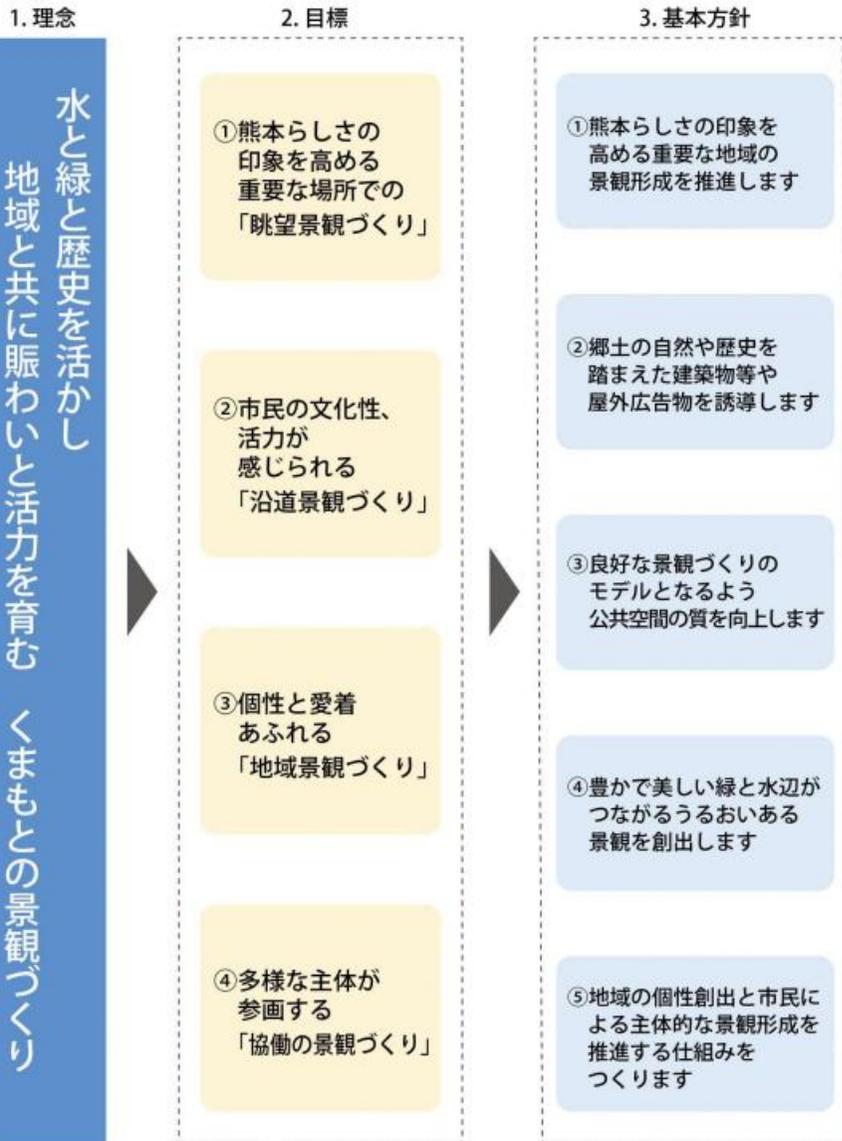
人

3. その他施策

3. その他施策

熊本市景観計画

【景観形成の基本的な考え方】



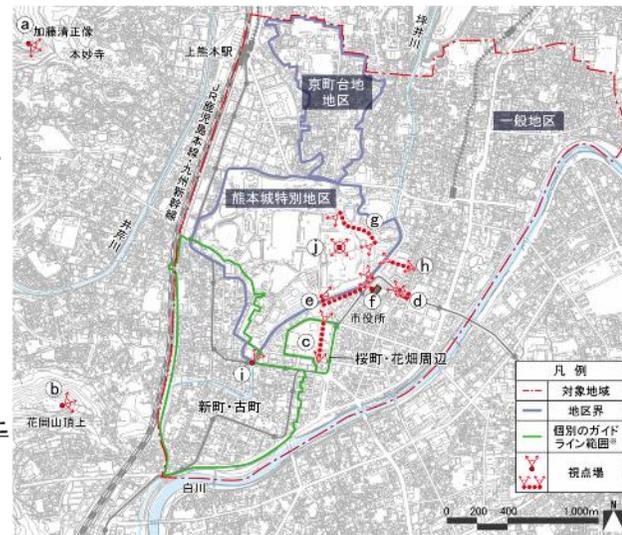
【重点地域『熊本城周辺地域』の景観形成方針】

◆『熊本城周辺地域』の考え方

- 熊本城を中心とした良好な景観形成を図ることが、熊本らしい都市空間の形成を促すことにつながる
- 熊本城を中心とした眺望景観の保全、向上を図るとともに、熊本城と調和したまち並み景観の創出を図る

◆『熊本城周辺地域』の景観形成方針

- ランドマークとしての熊本城への眺望の確保
- 熊本城からの眺望の保全
- 市街地と熊本城との間のゆとりある眺望の保全
- 熊本城と調和したまち並み景観の創出
- 誰もが歩いて楽しめる魅力的な都市空間の景観向上



【重点地域『熊本城周辺地域』の景観形成基準】

項目	基準（一部抜粋・引用）
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> 視点場からの眺望の保全・向上に努め、必要に応じて景観シミュレーションを作成し、影響を確認する。 関係ガイドライン等を参考とし、地域景観を阻害しないように配慮する。
建築物、工作物の新築、新設、増築、改築、移転又は外観の変更	<p>位置・高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物などの位置を道路境界から後退させることなどによって、可能な限り熊本城の石垣と緑への眺望、ゆとりある歩行者空間の確保に努める。 建築物等の高さは、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に、以下のとおり高さの制限を設ける。 <ul style="list-style-type: none"> ■熊本城特別地区 海拔50mを超えないこと ■京町台地地区 海拔63mを超えないこと ■一般地区 海拔55mを超えないこと <p>※ただし、高度利用地区や総合設計制度等、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、上記の基準を超えることができる</p>
形態	<ul style="list-style-type: none"> 建築物等は、地域の雰囲気を損なわない、全体を統一感のある形態意匠となるように配慮する 周囲のまち並みや山並みに調和するスカイラインの形成、屋外に設置される設備類の建築物全体との一体化等により、天守閣からの眺望に配慮したデザインとする



3. その他施策

熊本市中心市街地活性化基本計画の概要

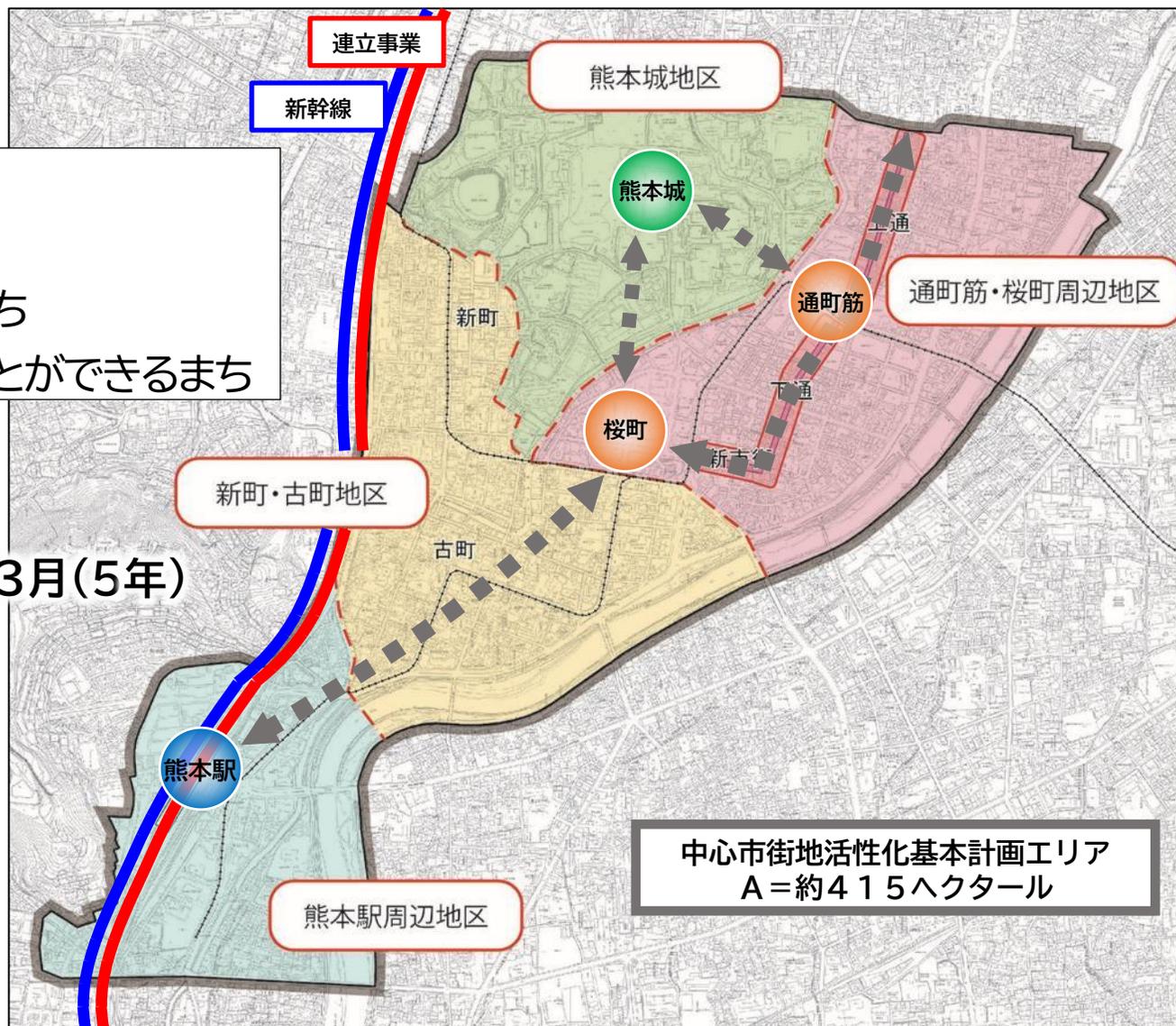
1. コンセプト: **昼も夜も歩いて楽しめる、いつまでも魅力的なまち**

2. 基本方針

- ・時代の変化に応えるまち
- ・にぎわいあふれる城下まち
- ・安全・安心に住み続けることができるまち

3. 計画期間 (4期計画)

- ・令和5年4月～令和10年3月(5年)



3. その他施策

熊本市中心市街地活性化基本計画の具体的事業

凡例	行政	民間 (行政+民間含む)
ハード	青	緑
ソフト	赤	黒

熊本城復旧整備事業
桜の馬場観光交流施設管理運営事業
熊本城おもてなし事業
熊本城特別公開関連事業
熊本城周遊バス運行事業
熊本城シャトルバス運行事業
熊本城マラソン事業
火の国YOSAKOIまつり・九州がっ祭

熊本市市民会館文化芸術活動支援事業
熊本市国際交流会館国際交流推進事業
くまもと大邦楽祭
草枕国際俳句大会事業

熊本市現代美術館文化芸術活動支援事業
街なか子育てひろば事業

地産地消フェア開催事業
商店街活性化対策事業
安全安心まちづくり推進事業
商店街出店支援事業
商店街回遊促進事業
新型コロナウイルス感染症緊急空き店舗対策事業
水産物フェア開催事業
ファッションの街くまもとと魅力創出事業
TGCガーデンくまもと
中心商店街地区魅力向上事業
委託型免税店制度活用事業
城下町くまもとゆかた祭
城下町くまもと銀杏祭
肥後のつりてまり
光のページェント
肥後のひなまつり
「夢未来みかん」祭り
日本が誇る伝統的文化資源及び漫画・アニメコンテンツを活かした外国人誘致事業

こども文化会館子育て支援事業
景観条例関係事業
城下町の風情を感じられる町並みづくり事業
町屋活用モデル事業
歴史を活かしたまちづくり事業

辛島公園地下駐車場整備事業
花畑広場にぎわい創出事業
桜町・花畑周辺地区賑わい創出事業
にぎわいづくり推進事業
くまフェス
RKKまつり

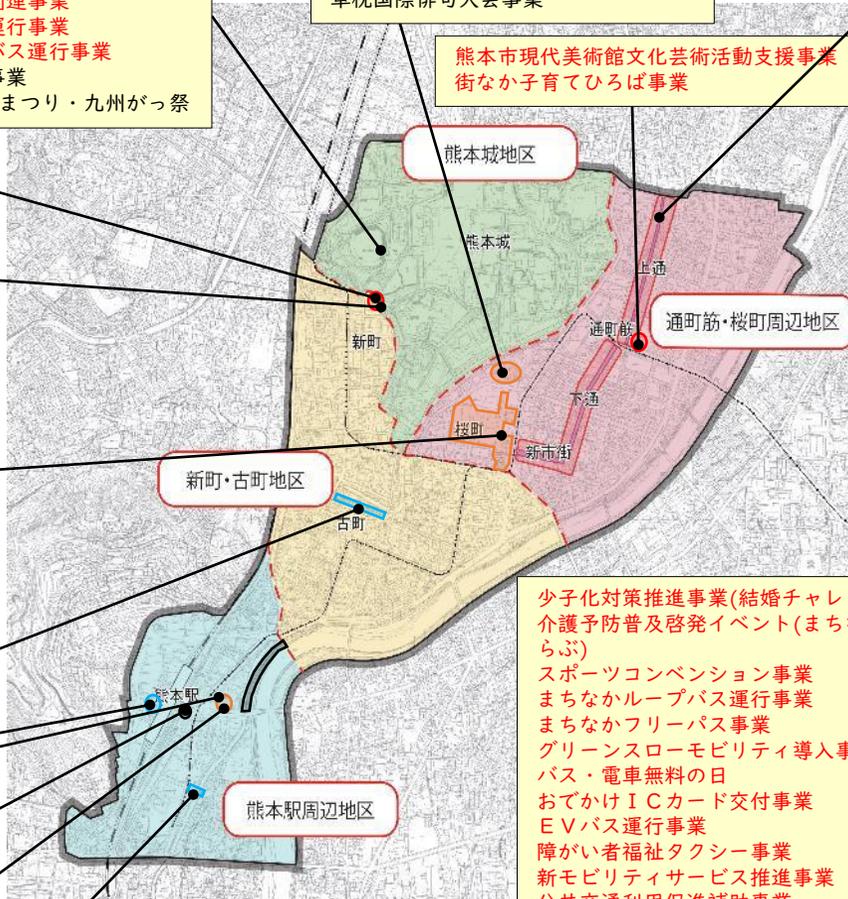
主要地方道路高森線(唐人町通り)の
道路空間美化化事業

くまもと森都心プラザ人材・情報交流
促進事業

熊本駅新幹線口駅前広場交通対策事業

熊本駅周辺エリア魅力発信事業

熊本駅周辺道路整備事業



中心市街地建て替え促進事業
(まちなか再生プロジェクト)
あんしん住み替え相談窓口事業
くまもと体験プログラム
植木市開催事業
くまもと花博
中心市街地ランドデザイン推進事業
熊本城前地区の未来ビジョン策定事業
シェアサイクル利用促進事業

少子化対策推進事業(結婚チャレンジ事業)
介護予防普及啓発イベント(まちなか元気くらぶ)
スポーツコンベンション事業
まちなかループバス運行事業
まちなかフリーパス事業
グリーンスローモビリティ導入事業
バス・電車無料の日
おでかけICカード交付事業
EVバス運行事業
障がい者福祉タクシー事業
新モビリティサービス推進事業
公共交通利用促進補助事業
グリーンインフラ整備推進事業
自転車走行空間整備事業
ウォーカーブル都市推進事業
熊本市中心市街地配水管更新事業
市電緑のじゅうたん敷設工事
電停改良事業
駐輪環境整備事業
多両編成車両導入事業
熊本市バス停ベンチ設置事業

市内中心部放置自転車対策事業
新庁舎整備事業
新庁舎整備推進事業
庁舎周辺まちづくり推進事業
中心市街地まちづくり推進事業
地域エネルギー事業
中心市街地ごみ対策事業
不法投棄監視事業
マンション適正管理支援事業
高齢者及び障がい者住宅改造費助成事業
住宅・建築物耐震化促進事業
夜間景観促進事業
良好な景観の形成に向けた事業
バリアフリーマスタープラン関連事業
くまもと水ブランド情報発信事業
企業立地促進事業
首都圏企業誘致活動事業
文化芸術支援事業
MICE誘致戦略事業
インバウンド誘客対策事業
観光戦略事業
自転車活用推進事業
記念館活用関連事業
観光資源魅力創出事業
交流人口拡大支援事業
地域スタートアップ等支援事業
台湾誘客事業
観光客受入環境整備事業
成長産業創出支援事業
ナイトタイムエコノミー推進事業
小泉八雲熊本旧居展示リニューアル事業
ほこみち活用促進事業
子育て支援情報提供事業(子育て応援サイト)