



令和4年（2022年）3月 25日

熊本市景観計画 高さ基準の特例承認について（第4号）

熊本市景観計画の熊本城周辺地域（一般地区）における海拔55mを超える計画について、熊本市景観計画の特例承認取扱要綱第3条に基づく特例承認認定通知を行いましたのでお知らせいたします。

- | | |
|----------|----------------------|
| 1 名称 | エイルマンション藤崎宮前新築計画 |
| 2 建築物所在地 | 熊本市中央区南千反畑町10番1、10番3 |
| 3 用途 | 共同住宅 |
| 4 構造階数 | 鉄筋コンクリート造 地上19階、地下0階 |
| 5 最高の高さ | 58.78m（海拔高さ73.58m） |
| 6 完成イメージ | 以下のとおり |
| 7 参考資料 | 【別紙】熊本城周辺の景観について |



【完成イメージ（国道3号側）】



【付近見取図】

【お問い合わせ先】

都市デザイン課
電話：096-328-2508
担当：課長・栗田 修（あわた おさむ）
主査・鎌田 早希（かまた さき）

【熊本城天守閣からの眺望】



・計画建物の高さを、市街地を形づくる線に収まるようにし、熊本城天守閣からの東側市街地への眺望を確保

【周辺景観への配慮】



- ・外壁は周辺建物との調和、隣接する建物との連続性を意識し、熊本城周辺地域の推奨色を基調とし、周辺の景観になじむ同色系色調を採用
- ・国道3号線及び市道沿いに空地を設け、緑化することで圧迫感を軽減した

【アイレベルでの配慮】

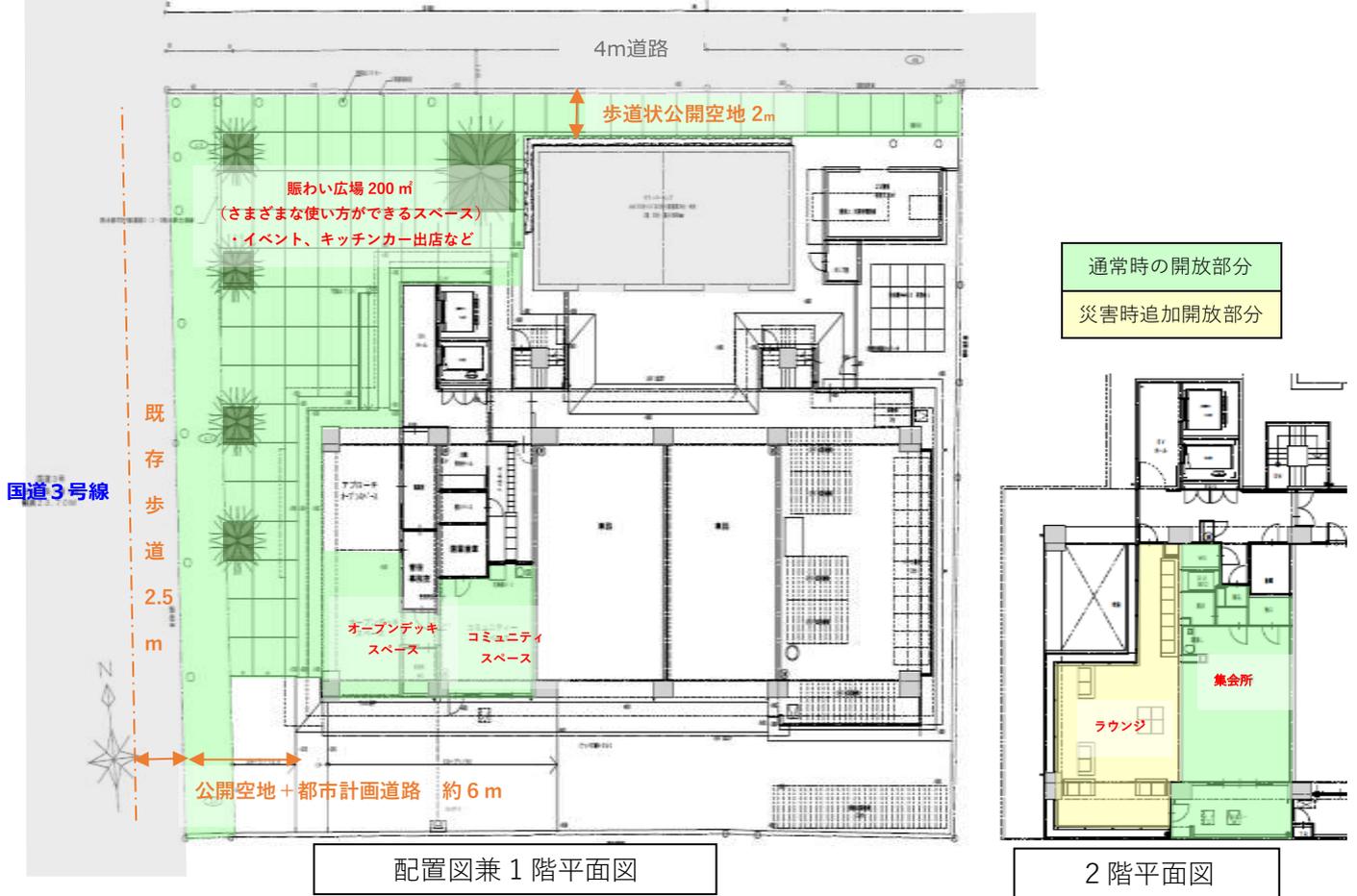


- ・敷地内に、誰もが使える公開された空地等を有効面積約 460 m²（敷地面積の約 32%）整備し、ベンチ兼用花壇や中高木・花類で彩ることで、アイレベルでのうらおいや賑やかさを演出
- ・低層部分を藤崎宮参道とのつながり、街の顔として重厚ながらも開放的で緑豊かなしつらえとした



- ・公開された空地は国道 3 号の既存歩道、都市計画道路部分と一体的に整備し、ゆったりと歩け、くつろげる空間を確保
- ・既存の約 4 m の市道沿いに歩きやすい通路状の空地を整備
- ・広場状の公開された空地（にぎわい広場）では、地域活動やキッチンカー等に利用することを想定
- ・災害時には、建物内の集会所、コミュニティスペースに加えて、公開された空地を一時避難場所等として地域へ開放

【日常の地域コミュニティ醸成と災害時の地域貢献】



【通常時】

○通常時に地域へ開放する施設

施設(室)名	地域とのコミュニティ醸成を促進する工夫・仕掛け	主な利活用方法	
1階	公開空地	日常の憩いの場の提供、自治会イベントによる賑わいの創出	キッチンカー等の出店
	オープンデッキ	日常の憩いの場、地域住民の交流の場の提供	休憩施設・オープンカフェ
	コミュニティスペース	地域住民の交流の場の提供	文化活動・住民クラブ
	多目的トイレ	—	—
2階	集会所	地域住民の交流の場の提供	自治会の集会等



日常の憩いの場、地域住民の交流の場の提供



【災害時】

○上記に加え災害時には2階ラウンジも一時避難所

提供する支援内容	受入可能数	日常の管理
一時滞在スペース、一時避難スペース	約50名	管理組合
電気、水道、WiFi、シャワー室、トイレ、キッチン		
飲料水・食料・毛布等の備蓄品		



備蓄品の提供



キッチンの開放

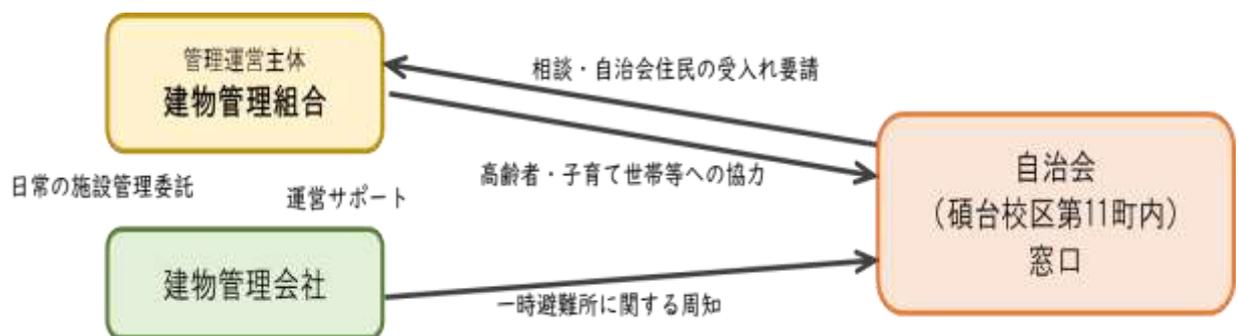


シャワー室の開放

・飲料水、食料等の備蓄品や集会所やトイレ、シャワー室等の無料開放など地域住民の一時避難施設として開放

・キッチンの開放など子育て世代等にも対応した支援

○災害時の運営・連絡体制



○災害時の施設開放～閉鎖までの流れ

- (1) 震度6弱以上の地震発生または避難情報警戒レベル4の発令
- (2) 管理会社及び管理組合により施設を開錠し一時避難所として開放
- (3) 一時避難所は管理組合が主体となって運営
- (4) 地震発生後3日または避難情報の解除をもって一時避難所を閉鎖
ただし、災害や避難の状況により管理組合の判断で開放期間を延長

※現在、熊本市と事業者間の「災害時の施設利用に関する協定書」の締結に向け、協議中。

熊本城周辺の景観について

○55mを超える特例承認対象建築物については、景観審議会の議を経て、景観上支障がないと認められるものに限られている。



熊本城からの眺望は、市街地を形づくる線を超えないことを判断基準のひとつとしており、阿蘇の山並みや市街地への眺望は保全される。これ以外にも、周囲の自然や街並みの色彩に調和したものとする等の景観形成基準を設けている。

○特例承認対象建築物は、誰もが利用できる空地を整備することが必要であり、これにより、道路空間が従前より広がることから、道路等の公共空間からの熊本城への眺望はより良くなる。また、歩行環境向上とともに、質の高い空地や建築物の更新によりまちの防災性が高まる。



○さらに、高さ以外の、例えば色彩や公開空地のしつらえや緑化等も景観審での審議対象となることから、周辺景観に対しても優れた建築物が増加する。

日本生命熊本ビル



新市街ホテル



従来の計画においては黒(N1~N2程度)であったものを

本市の推奨色である暗灰色(N3~N4程度)へ変更