

まちなか投資倍増プロジェクト

投資を促進する3本の矢 概要



※イメージ

- 期間 令和6年4月1日から10か年

現状

- 都市のスポンジ化
- 老朽化した建物の建替え進まず

目指す姿

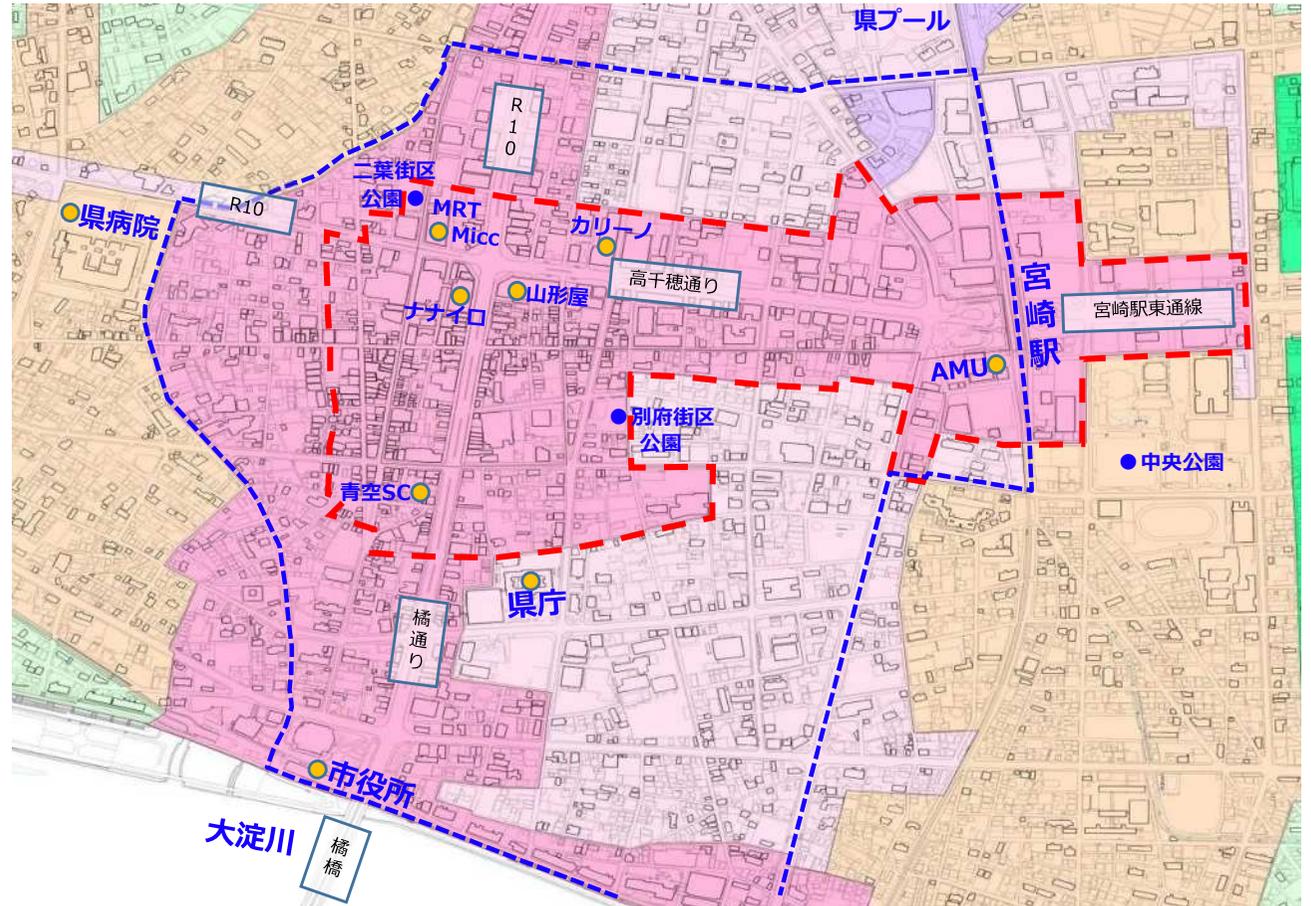
- まちの価値を持続的に高める
- 居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の創出



まちなか投資倍増エリア

凡 例	
	中心市街地エリア 約162ha
	まちなか投資倍増エリア 約66ha
	商業地域
	近隣商業地域

- 面 積 約66ha
- 用 途 商業地域 (容積率400~600%、
建蔽率80%)
- 主 な 幹線道路 国道10号、国道220号
(橋通り)、県道主要地方道
宮崎停車場線 (高千穂通り)、
市道宮崎駅東通線



まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

容積率の緩和

斜線制限の緩和

Point 1

- ✓ 建物の更新を後押しする制度
- 都市計画法に基づく **高度利用型地区計画**、**街並み誘導型地区計画**
- 建築基準法に基づく **総合設計制度**

これまで

指定容積率
600%

指定容積率

道路斜線の制限線

道路

民地

制度
活用後

容積率

最高 **1,000%***

高度利用型地区計画を採用した場合「容積率」と「道路斜線」の緩和が可能（※諸条件あり）

- ※上記は、街区単位での高度利用型地区計画を活用した新築のみ
- ※2,000㎡以上の敷地かつ、高千穂通り or 橘通り or 国道10号 or 駅東通線に接する土地利用の場合
- ※航空法の制限高さ以下
- ※まちづくりへの取組を評価し容積率を割増しする

指定容積率

道路斜線の制限線
*制度適用により緩和

道路

民地

容積率の緩和

※あくまで容積率及び斜線制限の緩和のみのイメージです。

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

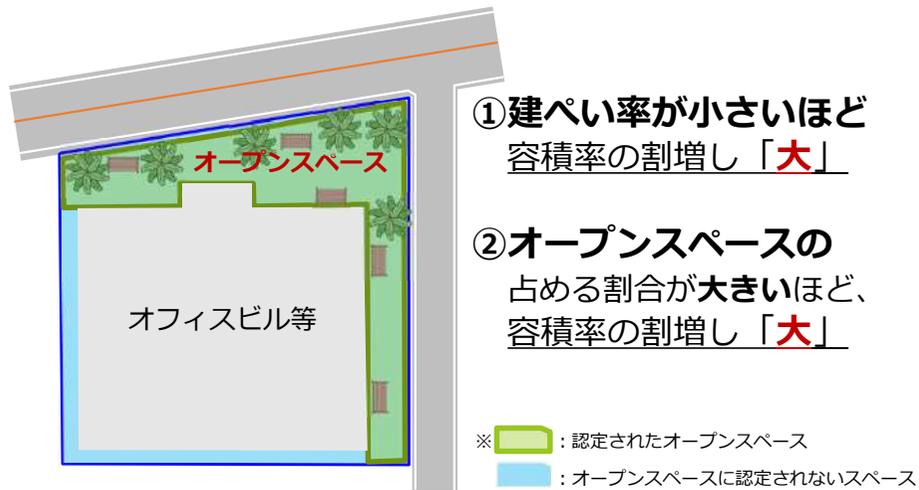
容積率の緩和

Point 2

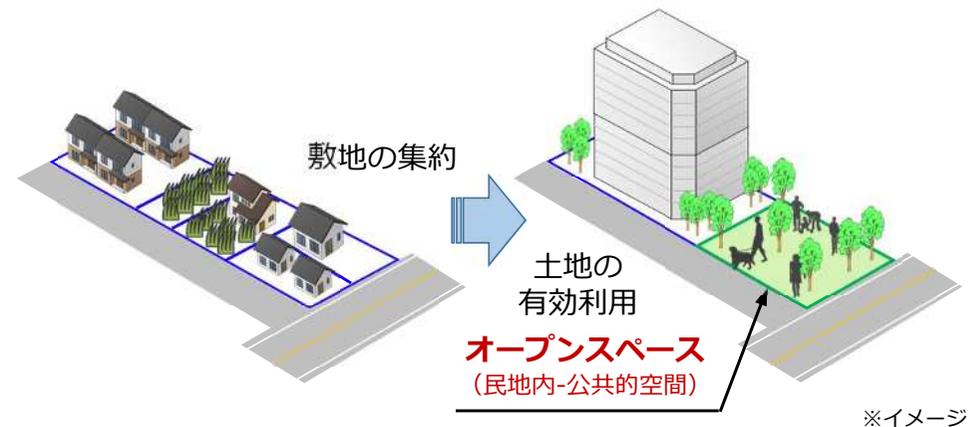
✓ 容積率緩和のための「まちづくりへの取組メニュー」を評価

- A.居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の確保
 - ＜評価＞ オープンスペースを創るための建ぺい率、オープンスペース率など

- B.土地の有効利用と敷地の集約
 - ＜評価＞ オープンスペースを創るための広い敷地面積など



容積率最大**160%**割増し



容積率最大**120%**割増し

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

容積率の緩和

Point 2

✓ 容積率緩和のための
「まちづくりへの取組メニュー」を評価

● C.回遊性向上と良好な景観形成

<評価> ベンチ・テーブル、植栽、照明、1階が飲食などで、賑わい創出



容積率最大**80%**割増し

● D.今日的課題への対応

(防災機能の向上・環境への配慮等)

<評価>
避難施設としての整備、環境
への配慮等



容積率最大**40%**割増し

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

Point 3 ✓ 景観等に配慮した「まちなかオープンスペース認定等制度」の創設

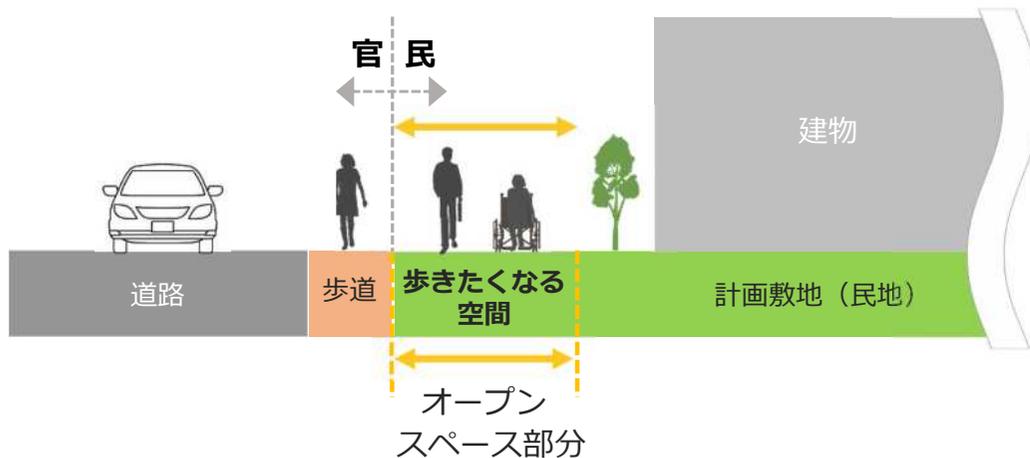
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

【ケース1】

移動空間としての「歩きたくなる空間」

原則として幅2.0m以上で認定

イメージ (十分な歩道がない場合)



※イメージ

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

Point 3 ✓ 景観等に配慮した「まちなかオープンスペース認定等制度」の創設

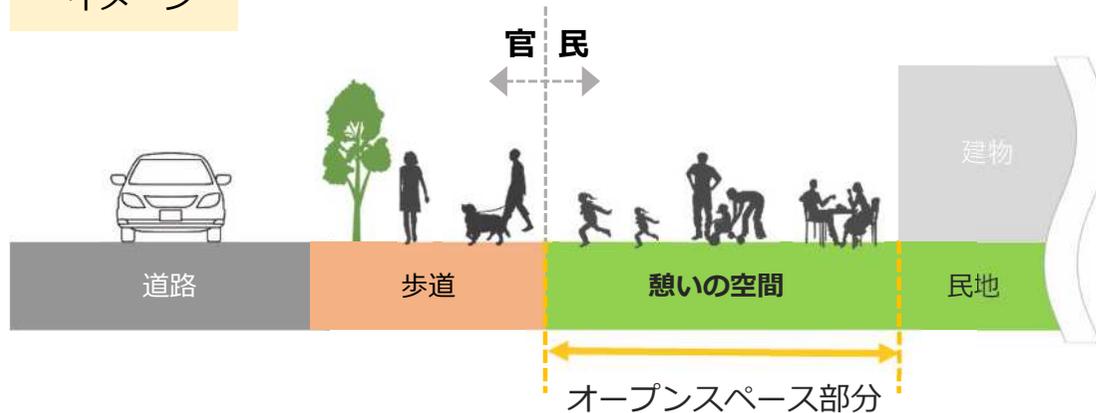
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

【ケース2】

滞在空間としての「憩いの空間」

原則として幅（奥行）4.0m以上かつ面積100㎡以上で認定
（※最も狭い部分）

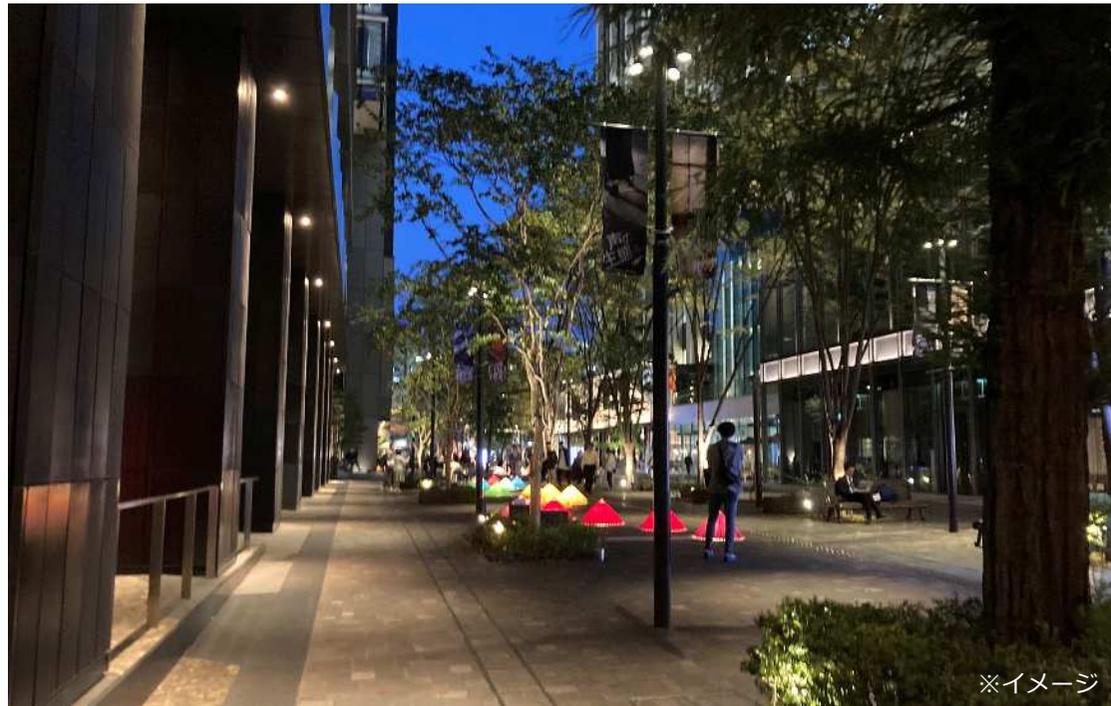
イメージ



※イメージ

まちなか投資倍増プロジェクトのポイント

固定資産税等の軽減



公共性・公益性の
高さを踏まえ
まちなかオープンスペースに
認定された面積は
土地の
[固定資産税] [都市計画税] を
10年間 100%減免

※ただし、敷地面積の1/2が上限
※建物完成後の検査で確定した面積を次年度から減免
※毎年申請・更新（公共的空間の継続性必須）