



# 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

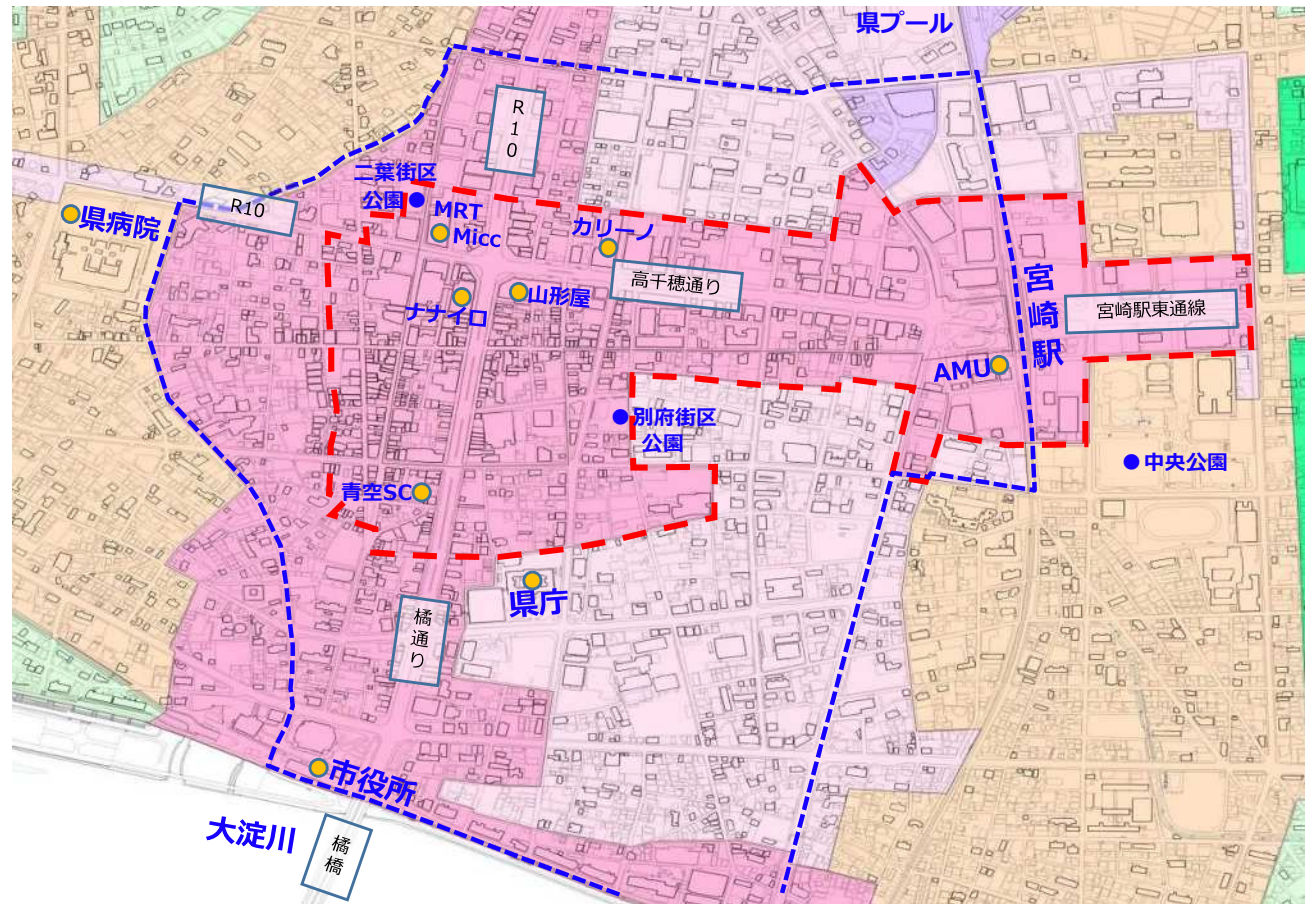
- まちの価値を持続的に高める
- 居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の創出



## 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

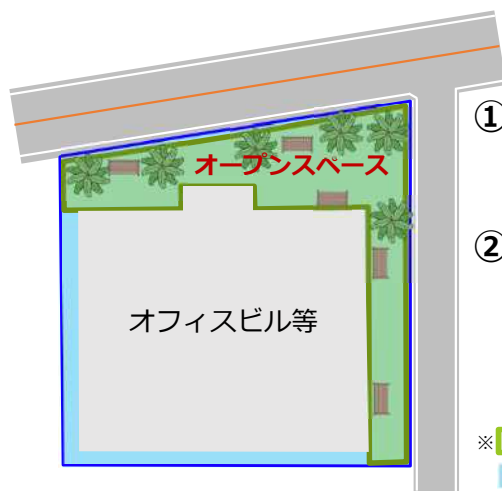
✓ 容積率緩和のための「まちづくりへの取組メニュー」を評価

#### ● 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

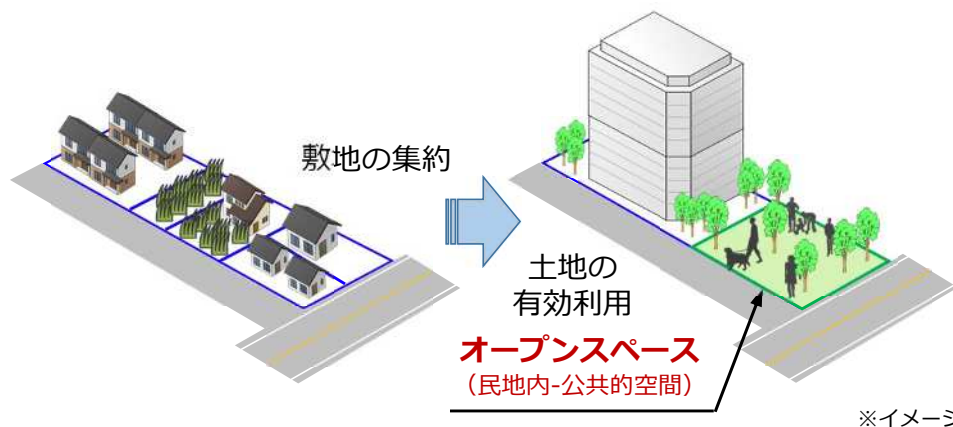


①建ぺい率が小さいほど  
容積率の割増し「大」

②オープンスペースの  
占める割合が大きいほど、  
容積率の割増し「大」

※ : 認定されたオープンスペース  
 : オープンスペースに認定されないスペース

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



出典：国交省HP R5都市景観大賞（兵庫県神戸市）

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



出典：国交省HP 防災拠点等となる建築物の  
機能継続に係る事例集（熊本県）

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

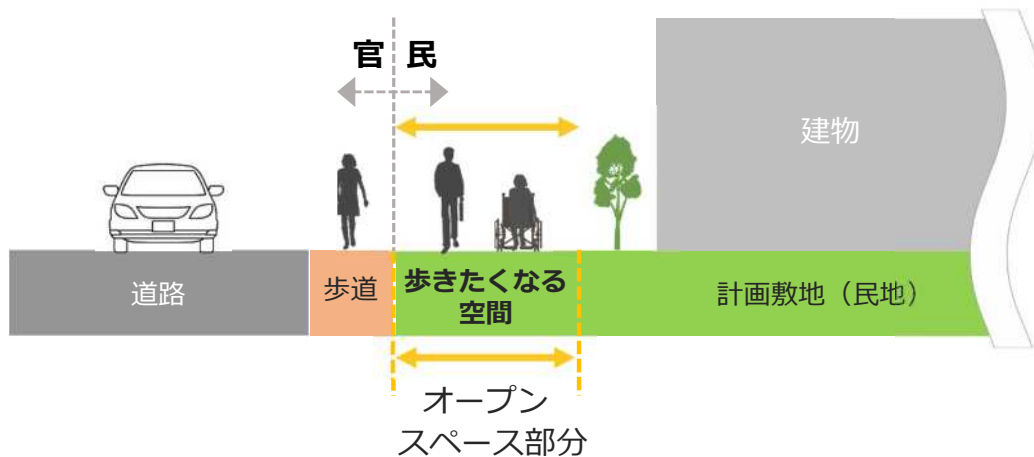
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

### 【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

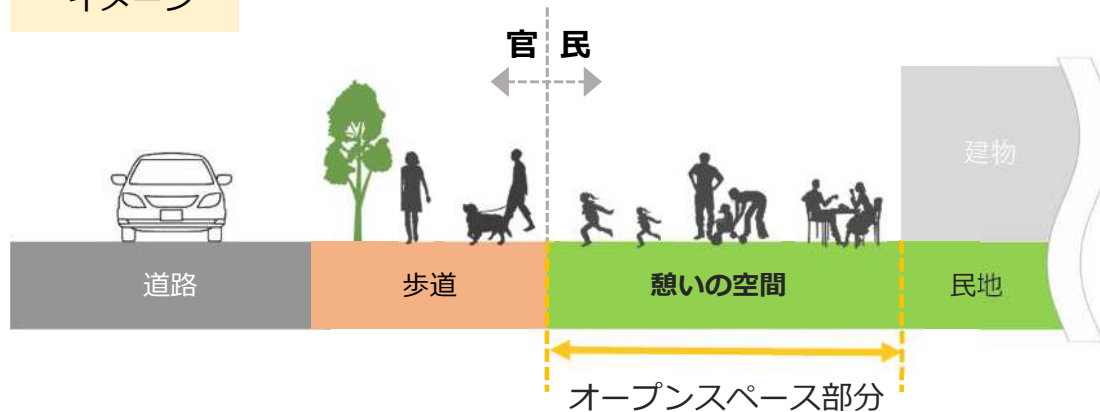
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

### 【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）