

報告案件（3）

宮崎オープンシティまちづくり計画
について

都市の可能性を広げる取組

宮崎オープンシティまちづくり計画

土地利用制限の緩和等による
多様な都市機能の集積

本市固有の自然豊かな
地域特性を活かしたまちづくり

まちなか**投資倍増**プロジェクト

駐車場・駐輪場附置義務の廃止（R5.4月実施済み）

投資を促進する3本の矢

- 容積率の緩和
- 斜線制限の緩和
- 固定資産税等の軽減

道路利用環境の向上・制度の導入

歩きたくなる市道整備、ほこみち制度等の導入・連携



- 【周知・公表】今後パブリックコメントを実施し、令和6年4月1日に市HPにて公表・施行予定

投資を促進する3本の矢 概要

容積率の緩和

斜線制限の緩和

固定資産税等の軽減

- 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







※イメージ

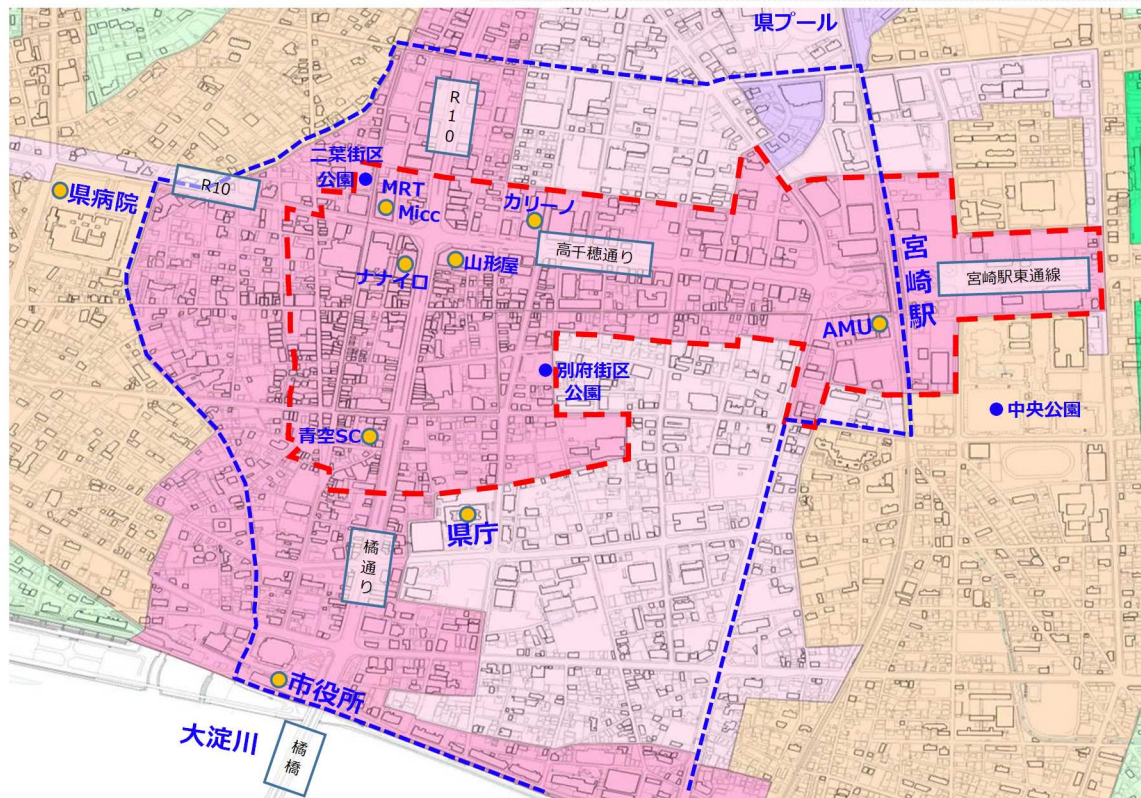


まちなか投資倍増エリア

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 橋通り 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。

容積率の緩和

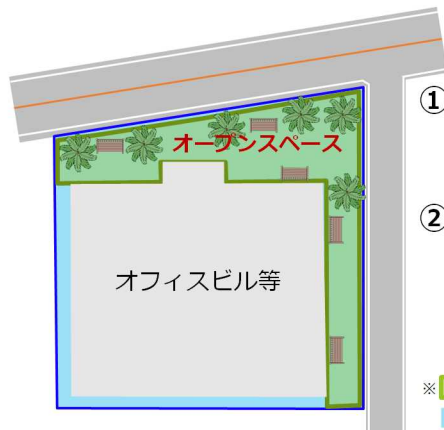


Point 2

✓ 建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



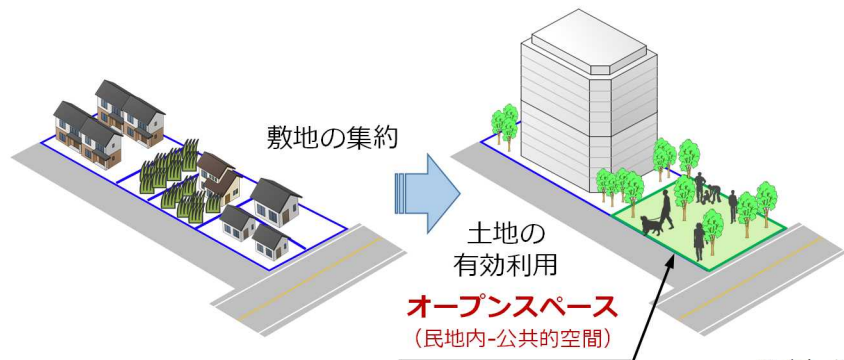
- ① 建ぺい率が小さいほど
容積率の割増し「大」
- ② オープンスペースの
占める割合が大きいほど、
容積率の割増し「大」

※ : 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

● 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



※イメージ

容積率最大**120%**割増し

容積率の緩和



Point 2

✓ 建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

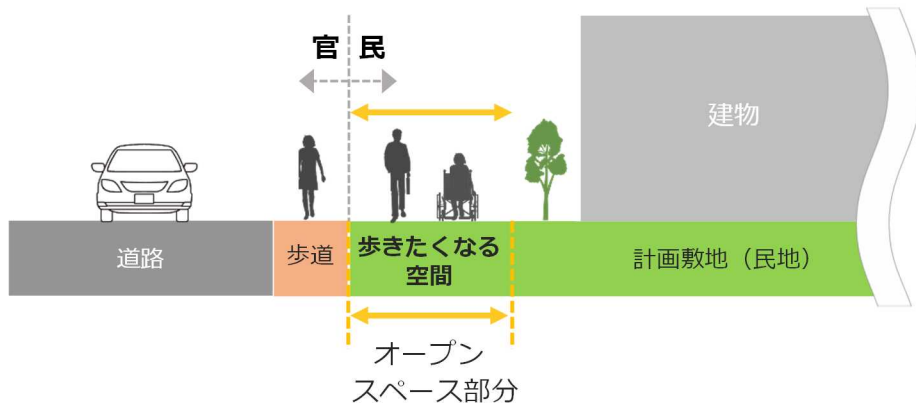
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

【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

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

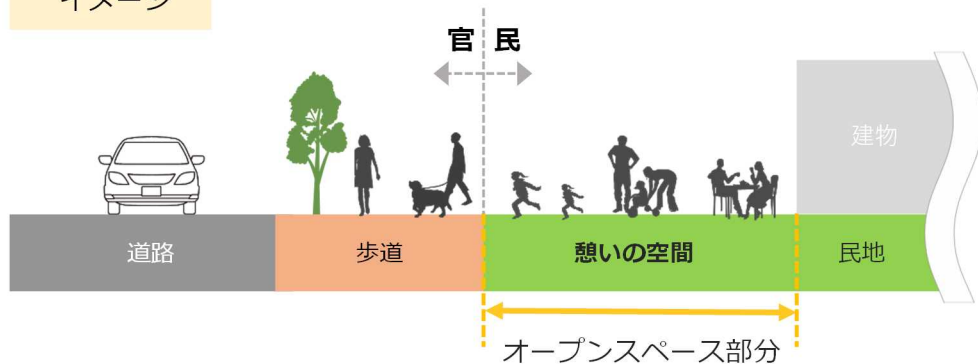
居心地が良く、歩きたくなる公共性・公益性の高い空間を民地内に創出、事業者にて維持管理を実施するものを認定 ※既存の空地等は対象外

【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）

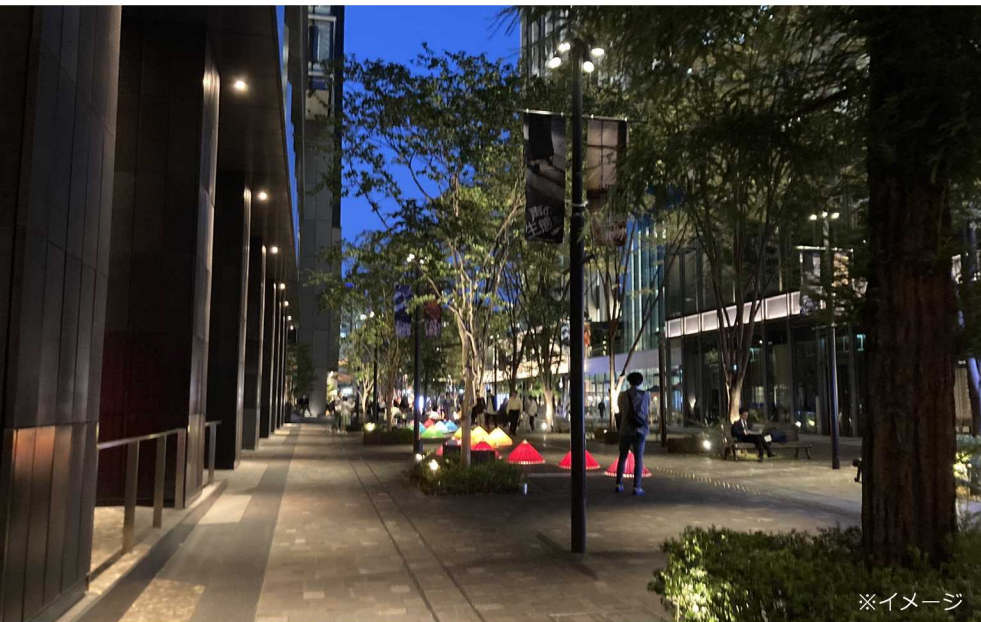
イメージ



※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）