



宮崎オープンシティまちづくり計画

まちなか投資倍増プロジェクト

ガイドライン

令和7年1月



まちなか投資倍増プロジェクト ガイドライン

目 次

第 1 章 総論・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P1

1-1. はじめに

第 2 章 計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ P2

2-1. 「宮崎オープンシティまちづくり計画」と「まちなか投資倍増プロジェクト」の関係

2-2. 「宮崎オープンシティまちづくり計画」とガイドライン等との関係

2-3. 投資を促進する「3本の矢」とは？

2-4. 「まちなか投資倍増プロジェクト」の期間

2-5. 「3本の矢」の適用を受けるための都市計画制度等

2-6. まちなか投資倍増エリア

2-7. その他適用要件等

第 3 章 各容積率等緩和基準の解説・・・・・・・・ P7

3-1. 高度利用型地区計画を活用した容積率等の緩和の検討プロセス・・・・ P7

3-1-1. STEP.1 その土地における建築に関する法規制内容を知る

3-1-2. STEP.2 基準を理解し、具体的にどのような優遇措置が受けられるかを確認する

3-1-3. STEP.3 最終的な建築計画を決定する

3-2. 街並み誘導型地区計画を活用した容積率等の緩和の検討プロセス・・・・ P33

3-2-1. STEP.1 その土地における建築に関する法規制内容を知る

3-2-2. STEP.2 基準を理解し、具体的にどのような優遇措置が受けられるかを確認する

3-2-3. STEP.3 まずは、周辺の地権者や商店街の皆さんと話し合ってみる

3-3. 総合設計制度・・・・・・・・・・・・・・・・ P41

3-3-1. 制度の概要

3-3-2. 基準の概要

3-3-3. 総合設計制度を活用した容積率等の緩和の検討プロセス

3-3-4. 総合設計制度と高度利用型地区計画等の主な相違点

第 4 章 まちなかオープンスペース認定等基準の解説・・・・・・・・ P49

4-1. まちなかオープンスペース認定制度

4-2. 固定資産税等の軽減

第5章 その他 P85

5－1. 手続きフローと各種手続き

5－2. 用語の定義

5－3. その他

第1章 総論

1-1. はじめに

宮崎市では、市を取り巻く社会経済情勢の変化やまちづくりにおける今日的課題等を総合的に勘案し、「投資を促進する外に開かれた宮崎市」という新たな視点に立った「都市の可能性を広げる取組」として、「宮崎オープンシティまちづくり計画」を策定し、“まちなか”に特化した「まちなか投資倍増プロジェクト」の具体的施策として、「投資を促進する3本の矢」を立上げました。

その背景として、近年、宮崎駅や高千穂通り、橘通り周辺の「まちなかエリア」において大型商業施設やオフィス、病院等多様な都市機能の集積が進んでいる一方で、平面駐車場等の低未利用地が多く点在する、いわゆる「都市のスポンジ化」は未だ大きな改善が見られない状況にあり、また、老朽建築物の建替えや耐震化も進んでいないことから、人中心の魅力ある都市環境づくりによる賑わい創出や、防災・減災機能の向上等に課題を抱えていることが挙げられます。

「投資を促進する3本の矢」は、そのような課題を少しでも解決すべく、民間企業や土地・建物の所有者の皆様（以下「民間事業者」という。）と連携し、建物の新築や建替えを行う際に、単に建物を建てるだけに留まらない「まちづくりへの取組」への貢献に対し、その意欲を高めるための“インセンティブ（誘導）施策”により、共に宮崎のまちを元気に、そして「まちの価値」を高めることによって、まちなかの魅力の底上げに繋げ、結果としてその恩恵が民間事業者、来街者、本市に様々な形で還元される“三方よし”の仕組みとなるよう推進していきたいと考えています。

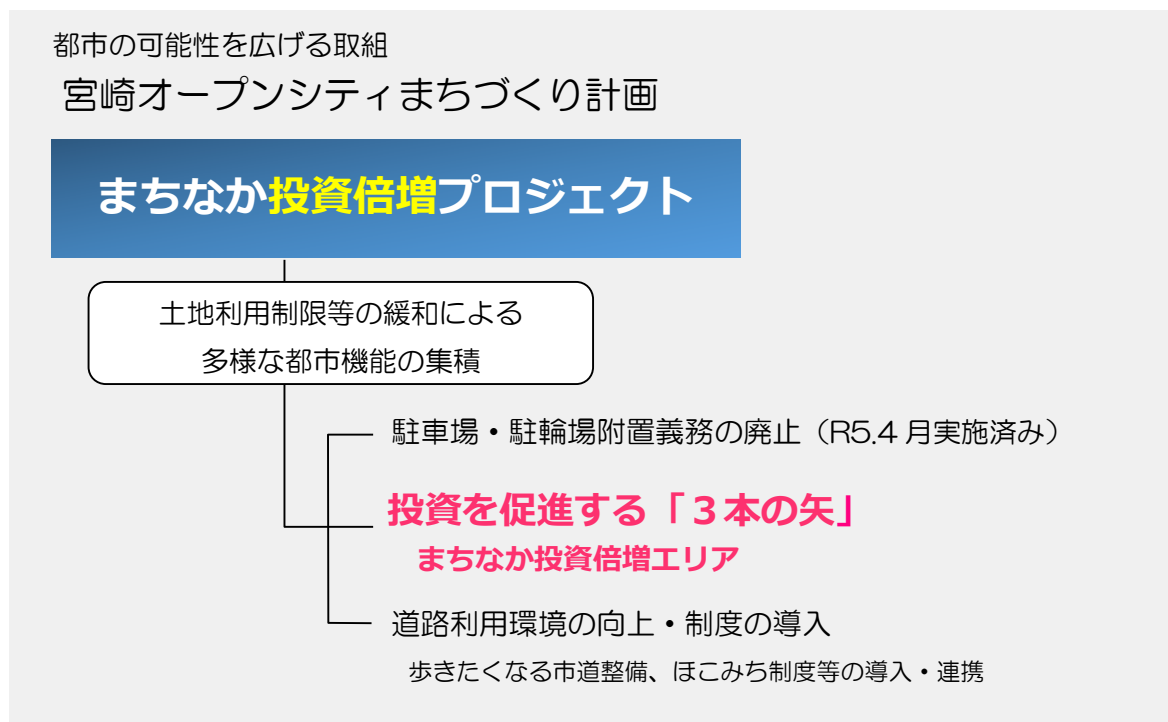
本ガイドラインは、本プロジェクトの内容や、その推進エンジンともいえるべき「宮崎市容積率等の緩和に関する運用基準」（以下「容積率等緩和基準」という。）及び「宮崎市まちなかオープンスペースの認定等に関する基準」（以下「まちなかオープンスペース認定基準」という。）の根底にある考え方や、これらの基準を適用して建築計画を立案する際のポイント等について、できるだけ分かりやすく解説し、民間事業者の皆さまの“参考書”として活用していただけるよう取りまとめたものであり、少しでも本プロジェクトを理解していただき、共にまちづくりに取組んでいただける一助となればと考えております。

他方、本プロジェクトは、まだ始まったばかりの成長段階にあることから、民間投資を促す仕組みやルールが、民間事業者にとってより取組み易いものとなるよう、今後も適宜見直しを行って参ります。

第2章 計画の概要

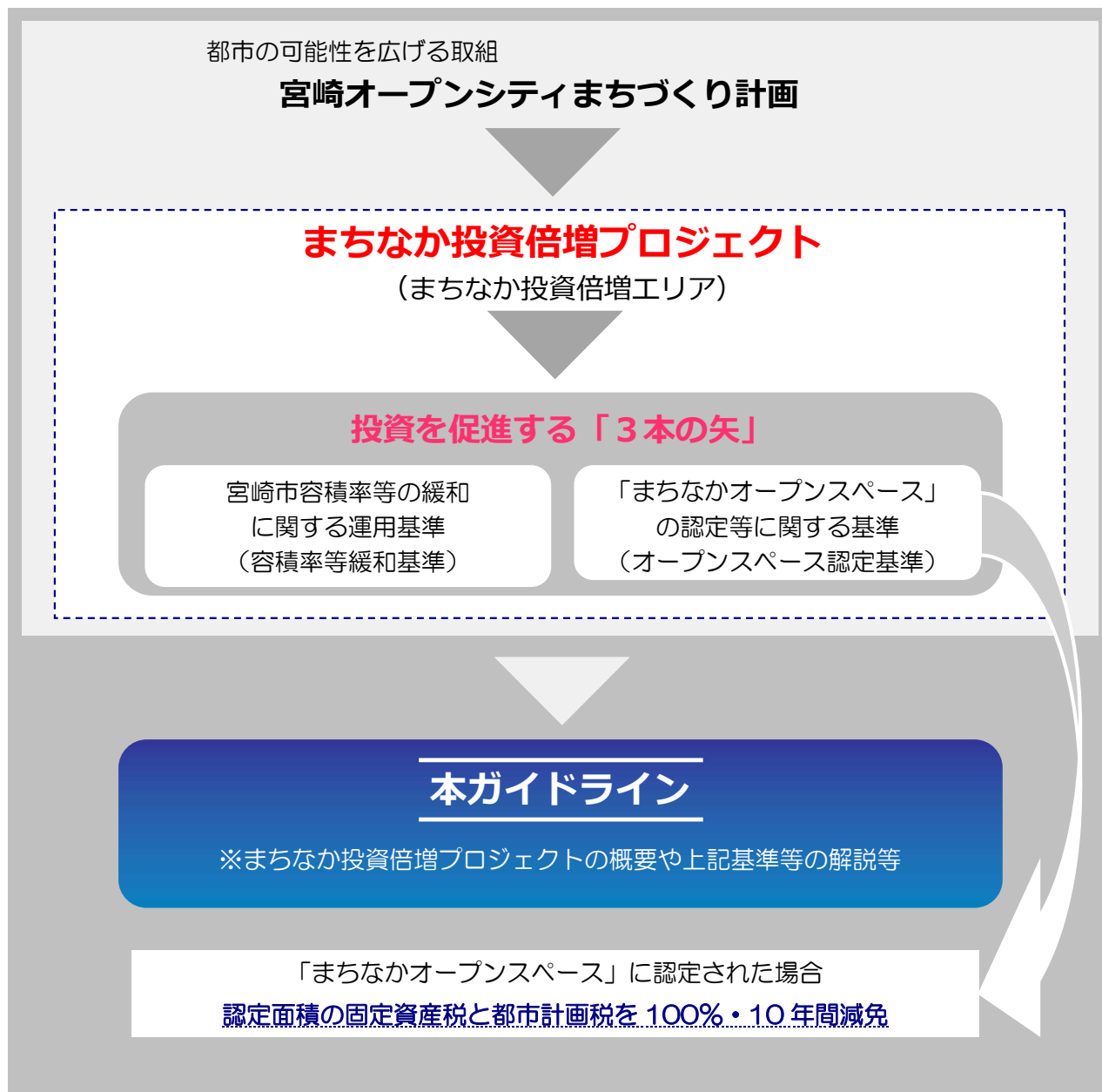
2-1. 「宮崎オープンシティまちづくり計画」と「まちなか投資倍増プロジェクト」の関係

「宮崎オープンシティまちづくり計画」（以下「本計画」という。）の中に「まちなか投資倍増プロジェクト」（以下「本プロジェクト」という。）が位置付けられており、更に本プロジェクトを推進していくための具体的なエリアや取組みの方向性が示されています。その関係性は以下のとおりです。

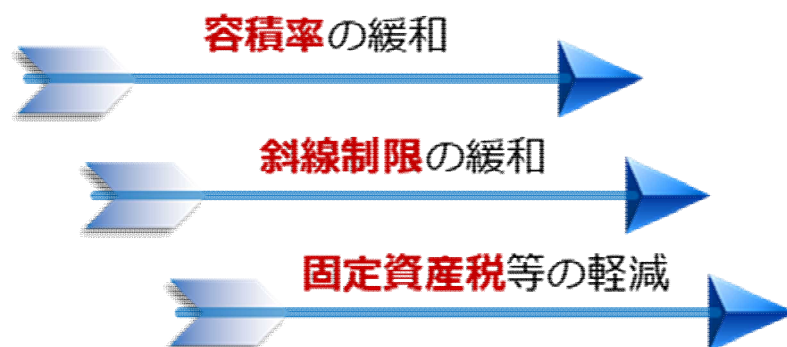


2-2. 「宮崎オープンシティまちづくり計画」とガイドライン等との関係

本計画は、これからの本市のまちづくりの方向性について、基本的な考え方を示したものでありますが、これを実現するために、民間の建築計画を誘導する各種基準等が定められています。本ガイドラインは、本計画及び本プロジェクトの概要や基準等を分かり易く解説するものです。



2-3. 投資を促進する「3本の矢」とは？



2-4. まちなか投資倍増プロジェクトの期間

期間は、**令和6年4月1日から10年**とします。

※整備計画の受領日が期間内であれば対象となります。

2-5. 「3本の矢」の適用を受けるための都市計画制度等【容積率等緩和基準 第二章 第1(1)】

本プロジェクトにておける投資を促進する「3本の矢」の適用を受けるために活用可能な制度は、次に掲げるとおりです。

制度等	備考
高度利用型地区計画 (都市計画法)	街区単位など、複数の敷地を統合する等により、主に広い敷地面積を確保して面的な整備を行う場合に活用が想定されます。
街並み誘導型地区計画 (都市計画法)	主に狭あい道路沿道において、建物の壁面を後退させ、道路機能の拡充と併せて、沿道の一体的な街並み等の整備を行う場合に活用が想定されます。
総合設計制度 (建築基準法)	単独敷地毎(1筆の土地や既存1棟の敷地など)に、まちづくりに一定の貢献を行うことによって、建築に関する制限の一部緩和を受ける場合に活用が想定されます。

2-6. まちなか投資倍増エリア【容積率等緩和基準 第二章 第2】

本プロジェクトの適用範囲である「まちなか投資倍増エリア」（以下「本エリア」という。）を次ページ「別図」に示します。

2-7. その他適用要件等

2-7-1. 敷地面積の最低限度について

本プロジェクトにおける制度を活用する場合の、[敷地面積の最低限度は 1,000㎡](#)になります。

2-7-2. 建築物の用途の制限について【容積率等緩和基準 第二章 第3】

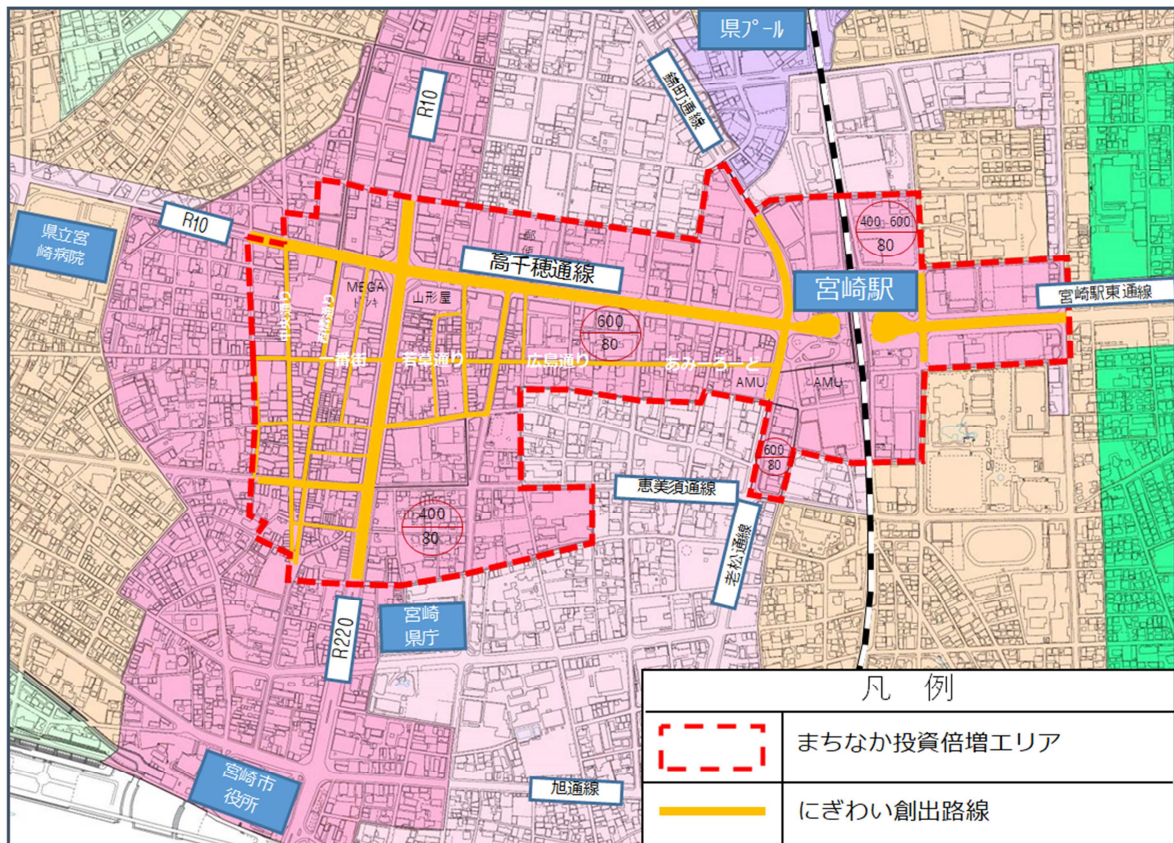
「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」に係る用途を含む建築物は、容積率等緩和基準の適用は認められません。

2-7-3. 容積率または斜線制限の緩和を必要としない場合について

【容積率等緩和基準 第二章 第4】

本プロジェクトをより効果的に推進していくため、容積率等緩和基準の適用を受けない（各種緩和制度を活用しない）計画建築物に関しては、「まちなかオープンスペース」の認定（本ガイドライン第四章 P48）は受けられず、したがって税制優遇措置が受けられないとする趣旨です。

<別図：まちなか投資倍増エリアとにぎわい創出路線>



路線名

【国道】220号（橋通り）、10号

【県道】宮崎停車場線（高千穂通り）、宮崎港宮崎停車場線（老松通り）

【市道】宮崎駅東通線、上野町通線（ニシタチ含む）、黒迫線（中央通り含む）、高松通線（一番街含む）、橋通老松1号線（若草通り、広島通り、あみーろーど）、恵美須通線、錦町通線、宮脇通線、橋通老松2号線、本町通線、高千穂広島1号線、橋西3の1号線、橋元宮線、橋西2の2号線、橋西2の3号線、橋西3の5号

第3章 各容積率等緩和基準等の解説

3-1. 高度利用型地区計画を活用した容積率等の緩和の検討プロセス

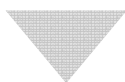
STEP. 1

その土地における建築に関する法規制内容を知る

解説

本プロジェクトの適用を受けようとする際には、まずは建築計画を立案しようとしている土地について、建築する際の基本的な規制内容を知ることから始めましょう。

特に容積率（都市計画法）と斜線制限（建築基準法）については、建物の規模、延べ（総）床面積、形態（形状）等に大きな影響を及ぼし、投資計画の根幹にも関わりますので、まずはこの容積率と斜線制限について理解しましょう。



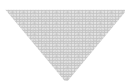
STEP. 2

基準を理解し、具体的にどのような優遇措置が受けられるかを確認する

解説

本プロジェクトの適用を受けると、容積率及び斜線制限の緩和が受けられます。また、敷地内に一般に広く公開される「まちなかオープンスペース」を確保することにより、土地に関する税制（固定資産税及び都市計画税）の優遇措置も受けることが可能になります。（第4章 P48）

よって、建築や税制優遇措置に関連する本プロジェクトの基準を理解し、建築計画に関してどの程度の規制緩和が受けられるのか、税の優遇措置はどのようになるのかを概略検討し、確認してみましょう。



STEP. 3

最終的な建築計画を決定する

解説

ステップ2の検討結果を基に、本プロジェクト適用の可否を判断し、市と詳細について協議を行い、最終的な建築計画を決定しましょう。

各ステップごとの検討事項

3-1-1. STEP. I その土地における建築に関する法規制内容を知る

(1) 容積率

容積率の最高限度は都市計画で定められており、「容積率等緩和基準」ではこれを「指定容積率」と呼んでいます。

「指定容積率」は、本エリア内の区域によってその数値が異なりますが、建築物の延べ（総）床面積、すなわち建物の規模を左右しますので、現在の法規制の中で延べ（総）床面積を最大どの程度確保できるのか試算してみましょう。なお、本エリアにおける建蔽率は80%です。

(2) 斜線制限

上記（1）で試算した最大の延べ（総）床面積は、斜線制限があるために、その全てを確保できない場合があります。斜線制限によって、（1）で算出した計算上の延べ（総）床面積が、どれくらい削減されるかを概略で良いので把握してみましょう。

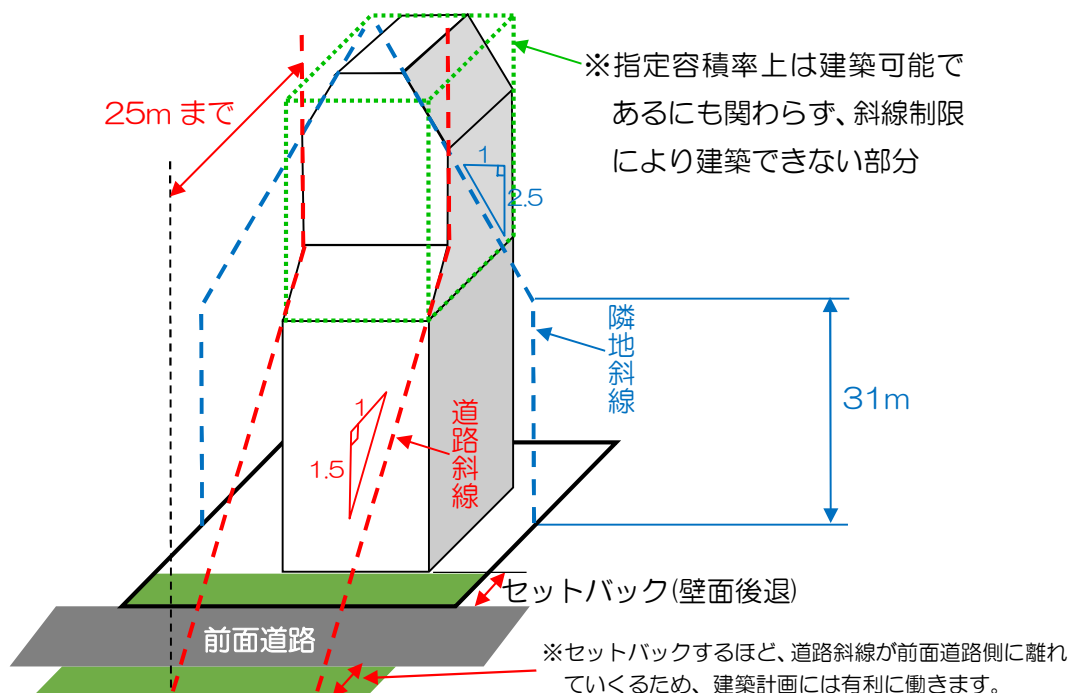
Point.1

斜線（道路斜線・隣地斜線）制限とは？

「道路斜線」は、前面道路の通風・採光・日照に支障をきたさないことや、周辺への圧迫感がないようにすること、「隣地斜線」は、隣の敷地に建設される建物の通風・採光・日照に関して良好な環境を維持することを目的とした制限です。

下図のように、容積率の制限だけなら最も効率的な“マッチ箱型”の建物の建築ができるはずですが、実際には斜線制限により床面積の削減を余儀なくされます。

「高度利用型地区計画」、「街並み誘導型地区計画」又は「総合設計制度」を導入すれば、法的に容積率と斜線制限の両方を緩和することができます。なお、本エリアは商業地域であるため、「北側斜線」は適用されません。



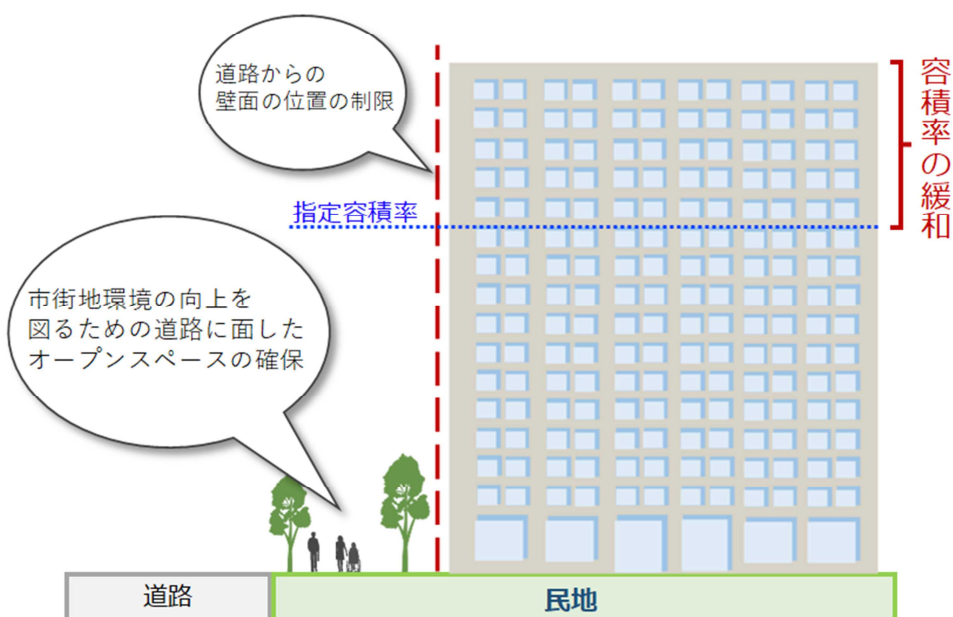
（３）高度利用型地区計画制度の概要【容積率等緩和基準 第三章第１（１）（２）】

（法根拠：都市計画法第１２条の８、建築基準法第６８条５の３）

前記（１）で試算した現行法制下における最大の延べ面積以上に床面積を確保したい、あるいは斜線制限を緩和して、もっと容積率を有効に活用したい場合は、本制度の適用によってそれが可能となります。その概要は以下のとおりです。

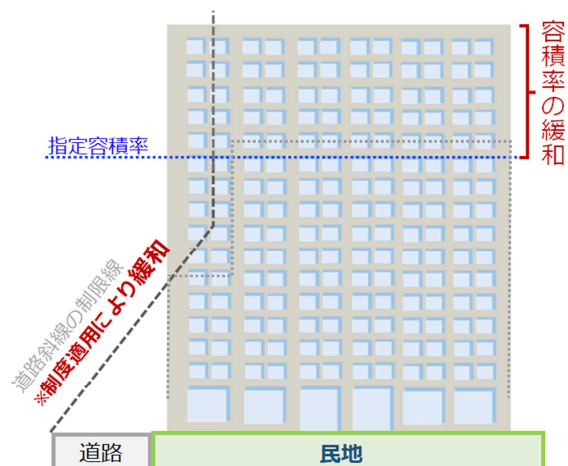
- ①対象区域：適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域
- ②目的：敷地統合の促進、小規模建築物の抑制、敷地内の有効な空地の確保により、土地の高度利用と都市機能更新を図る。
- ③特徴：容積率と道路斜線の緩和が同時に行える。

<高度利用型地区計画のイメージ図>



既に一定の公共施設（道路等）の整備がなされている区域において、建築物の建築形態を規制して敷地内にオープンスペースを確保することと併せて、容積率及び道路斜線を緩和できる制度です。

※道路斜線に関しては、
建築基準法第６８条の５の３の
規定により、別途許可を受ける
ことにより、緩和を受けること
ができます。
なお、隣地斜線の緩和はありません。（右図のとおりです。）



※上記は、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。

Point.2

適用する制度ごとに、緩和される項目が異なります。以下の表を参考にしてください。

活用可能な制度		緩和が可能な事項			
		指定容積率	前面道路幅員 による容積率	道路斜線	隣地斜線
都市 計画法	高度利用型 地区計画	○	—	○ ※1	—
	街並み誘導型 地区計画	— ※2	○ ※3	○ ※4	○ ※4
建築 基準法	総合設計制度	○ ※5	○ ※5	○ ※5	○ ※5

※1：別途、特定行政庁の許可が必要（建築基準法第68条の5の3第2項）

※2：都市計画運用指針により、指定容積率以上の割増しは不可

※3：別途、特定行政庁の認定が必要（建築基準法第68条の5の5第1項）

※4：別途、特定行政庁の認定が必要（建築基準法第68条の5の5第2項）

※5：別途、特定行政庁の許可が必要（建築基準法第59条の2）

【注意】

※1、※3～4の特定行政庁の許可や認定については、『交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない』と認められる場合に限って受けられますので、事業者側がそれに対する対策を講じる必要があります。

また、※5の許可については上記の要件に加え、計画建築物の容積率等について『総合的な配慮』がなされ、『市街地の環境の整備改善に資する』と認められなければなりません。

したがって、事前協議の段階から、関係各課と密に協議・調整を図っていかなければ、いわゆる“手戻り”が発生することにもなりかねませんので、特に注意が必要です。

3-1-2. STEP. 2

基準を理解し、具体的にどのような優遇措置が受けられるかを確認する

(1) 運用の基本的な考え方【容積率等緩和基準 第三章第1(1)1】

本制度の適用にあたっては、次の(2)に記載している地区計画制度の趣旨を踏まえ、街区単位において、地権者の合意のもと、地区の目標や将来像及びそれらを具体的に実現するための「地区整備計画」に基づき、各街区において面的に取り組むことが基本となります。

Point.3

- 「地区整備計画」については、本項(3)の **Point.5** 参照。(P13)
- 「面的に」とは、従前の敷地だけでなく、周辺の敷地も含めるということであり、従前の敷地が1筆の土地である場合には、少なくとも3筆以上の土地を新たな建築計画における1つの敷地とすることを基本とします。

(2) 合意形成について【容積率等緩和基準 第三章第1(1)2】

「地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度」(都市計画運用指針)とされていますが、街区全体の合意形成に相当の時間を要することが想定される場合は、街区中、一定の合意形成が図られた区域については、先行的に本制度を適用し、合意形成が図られていない区域について、先行する区域と区分して、一旦、現状の都市計画及び建築制限を継続する形での一般的な地区計画を導入するなど、その後の合意形成の状況に応じて、適宜本制度の活用を行っていくことも可能です。

Point.4

地区計画は街区単位で導入するという基本的な考え方がありますが、街区全体で一度に合意形成を図ることは困難な状況も想定されます。街区内において、敷地の統合・集約について合意がなされた敷地(A地区)と、そうでない敷地(B地区)がある場合、「地区整備計画」をA地区(高度利用型)と、これまでと同じ建築制限を継承する形での一般的な地区整備計画(一般型)のB地区に分けて地区計画を導入する場合や、取り敢えずA地区のみに先行して地区計画を導入することなどが考えられます。

なお、A・Bどちらの地区においても、地区計画の導入後は、建築行為等に関して届出義務が発生します。

＜地区計画の平面イメージ＞



(3) 都市計画に定める内容【容積率等緩和基準 第三章第 1 (3)】

本制度の適用は、最終的には都市計画決定が必要になります。都市計画に定める事項は、法的に以下のとおりとなっており、特に計画建築物に対する具体の制限を定める地区整備計画については、2) に示す「本市の考え方」に沿った内容とする必要があります。

1) 地区計画の目標等

- ① 地区計画の種類、名称、位置、区域、面積
- ② 地区計画の目標
- ③ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

2) 地区整備計画

次表に掲げるほか、都市計画運用指針に準拠する。

地区整備計画に定める項目		本市の考え方
必須項目	①容積率の最高限度	対象建築計画のまちづくりへの取組度を、本章※以降の各基準に基づき評価し、緩和することができるものとする。
	②容積率の最低限度	原則として、指定容積率の 1/2 とし、協議の上決定する。なお、当該地区計画区域内において、当該地区計画の都市計画決定以降も一定期間存続が見込まれる既存建築物がある場合は、当該建築物の容積率の現状を考慮して決定する。
	③建蔽率の最高限度	当該地区の指定建蔽率以下で、建築基準法の規定に準じて決定する。
	④建築面積の最低限度	当該地区計画区域内において、当該地区計画の都市計画決定以降も一定期間存続が見込まれる既存建築物がある場合は、当該建築物の建築面積の現状を考慮し、それ以外の場合は対象建築計画の内容と将来の増改築等の可能性を考慮して決定する。
	⑤壁面の位置の制限	道路に面する敷地の部分については必ず定めることとし、当該道路に面する部分においては、当該道路の幅員、歩行者の交通量、建築物の配置及び建蔽率の最高限度等を勘案し、立体的に(上空部分を含めて)定めることも含めて適切な数値を定めるものとする。 なお、当該制限により生じた空地进行をまちなかオープンスペースとする場合は、別に定める市の認定基準を満たしていなければならない。
任意項目	当該地区計画区域及びその周辺の魅力向上等を図るため、制限を強化することができることとされているその他の事項についても、過度の権利制限とならない合理的な範囲に配慮しつつ、権利者等関係者と協議・調整を行い、地区にふさわしいものを定めることができるものとする。	
留意	建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例により、必須項目のうち	

事項	ち②から⑤に関する制限を定めなければならない。(同法第 68 条の 5 の 3 第 1 項第 2 号)
----	---

※本ガイドラインでは 3-1-2 (4) から 3-1-3 までが該当 (P14~P31)

Point.5

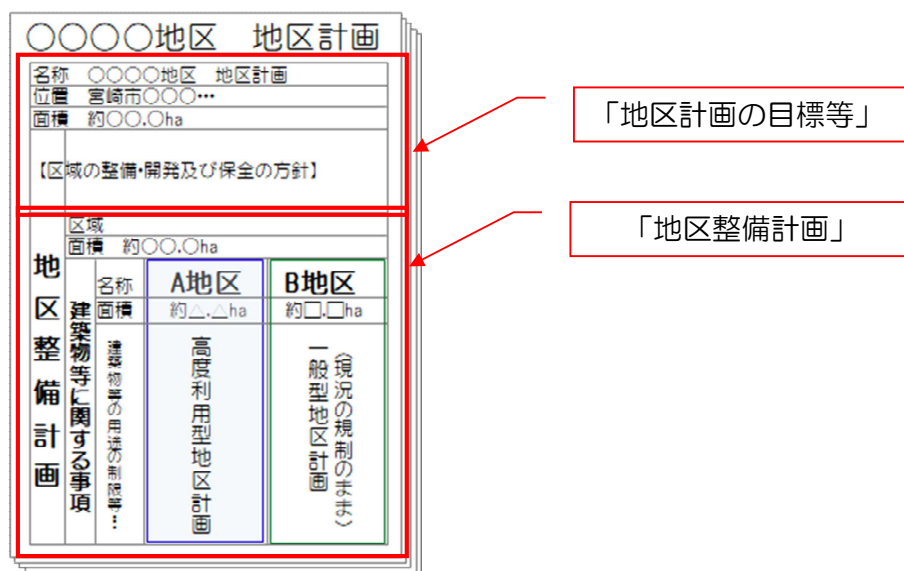
地区計画は、前記 1) の「地区計画の目標等」の部分と、2) の建築物等に関する具
体の制限内容を定める「地区整備計画」で構成され、最終的に「都市計画決定」の手続
きを経て効力が発生します。

また、「地区整備計画」で定める事項については、一部「条例化」が必要な項目もあ
り、これについては市議会の承認が必要となります。(斜線制限の緩和については、別途
建築基準法による手続きが必要 P10)

これらの法的手続きについては、可能な限りその期間短縮に努めますが、市と事業者
間で最終的な地区計画の内容が確定されてから、概ね 1 年程度を要する場合も想定され
ますので、ご留意ください。

なお、地区計画の内容については、事前協議の中で、最終確定まで市が適切に指導・
助言を行って参りますので、ご安心ください。

<地区計画の構成イメージ>



(4) 容積率の最高限度（容積率緩和の上限値）【容積率等緩和基準 第四章第1（3）】

これ以降の基準は、本プロジェクトの適用により、容積率の緩和を受けようとする計画建築物に対し、本市が目指すまちづくりの方向性に照らして、その貢献度を評価する具体的な基準となります。まずは、本制度の大きな目的の一つである「敷地統合の促進」、言い換えれば建築計画が「面的」なレベルであるか否かについて、以下のように敷地面積の規模で評価し、その最大値が決定されますが、本プロジェクトを活用して容積率等の緩和を受ける場合の敷地面積の最低限度は 1,000 ㎡になります。

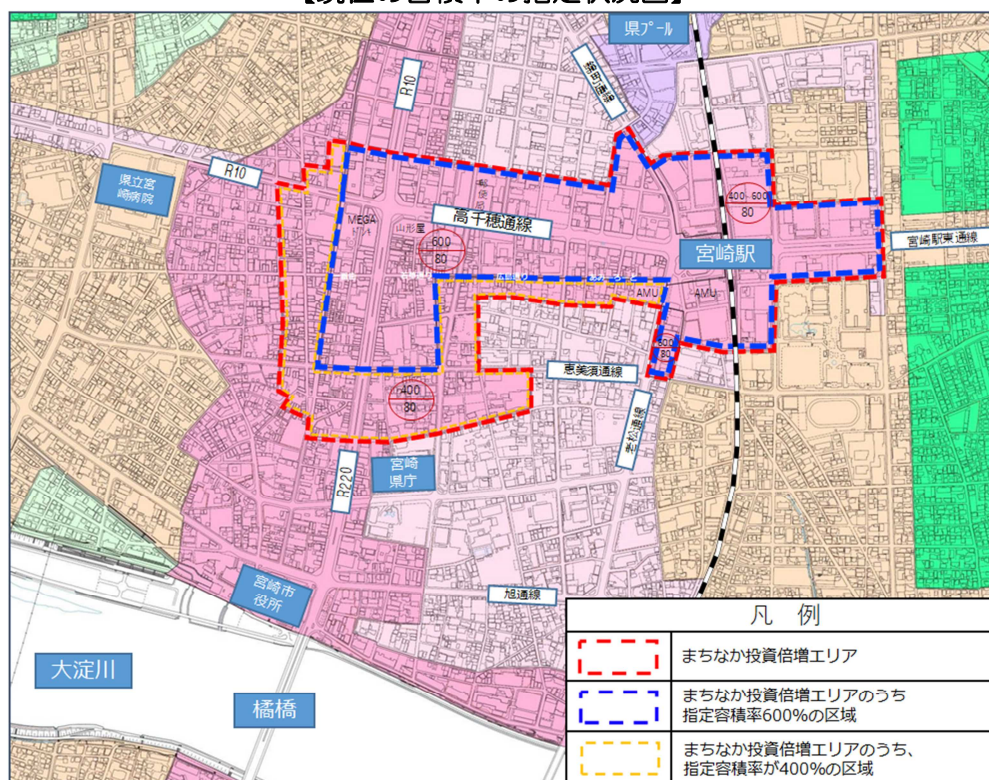
1) 指定容積率が 600%の区域

	基 準	容積率の最高限度
①	建築物の敷地面積が 2,000 ㎡以上	1,000%
②	建築物の敷地面積が 1,500 ㎡以上 2,000 ㎡未満	900%
③	建築物の敷地面積が 1,000 ㎡以上 1,500 ㎡未満	800%

2) 指定容積率が 400%の区域

	基 準	容積率の最高限度
①	建築物の敷地面積が 2,000 ㎡以上	700%
②	建築物の敷地面積が 1,500 ㎡以上 2,000 ㎡未満	600%
③	建築物の敷地面積が 1,000 ㎡以上 1,500 ㎡未満	500%

【現在の容積率の指定状況図】



Point.6

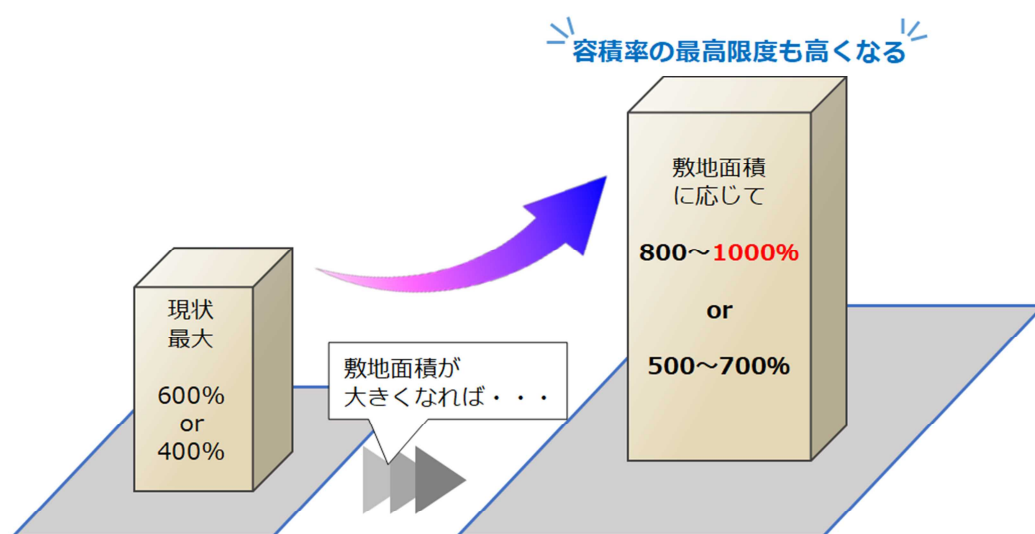
宮崎駅周辺については、容積率が敷地面積に応じて400%から600%まで幅があります。これは本来の「指定容積率」は600%なのですが、別途「宮崎駅周辺地区地区計画」により、上乗せ規制が課されているためです。しかしながら、当該地区計画では、敷地面積500㎡以上は容積率600%の適用を受け、本プロジェクトについては敷地の最低限度が1,000㎡以上の場合にのみ適用されることから、当該地区計画区域における本プランの適用については、一律に「指定容積率」600%の区域として取り扱って支障はありません。

解 説

本制度による容積率の最高限度は、その敷地面積が大きくなるほど、高くなるように設定しておりますが、これは本制度が敷地統合の促進や小規模建築物の抑制を目的としているからです。なお、本制度においては地区整備計画に「容積率の最低限度」も定める必要がありますので、留意が必要です。

容積率の最高限度の増加イメージは、以下のとおりです。

【容積率の最高限度の増加イメージ】



解 説

本市は市街地と空港との距離が近いことから、「航空法」の影響により建築物の高さが制限され、現状においても「指定容積率」を最大限に活用することが難しい状況にあります。

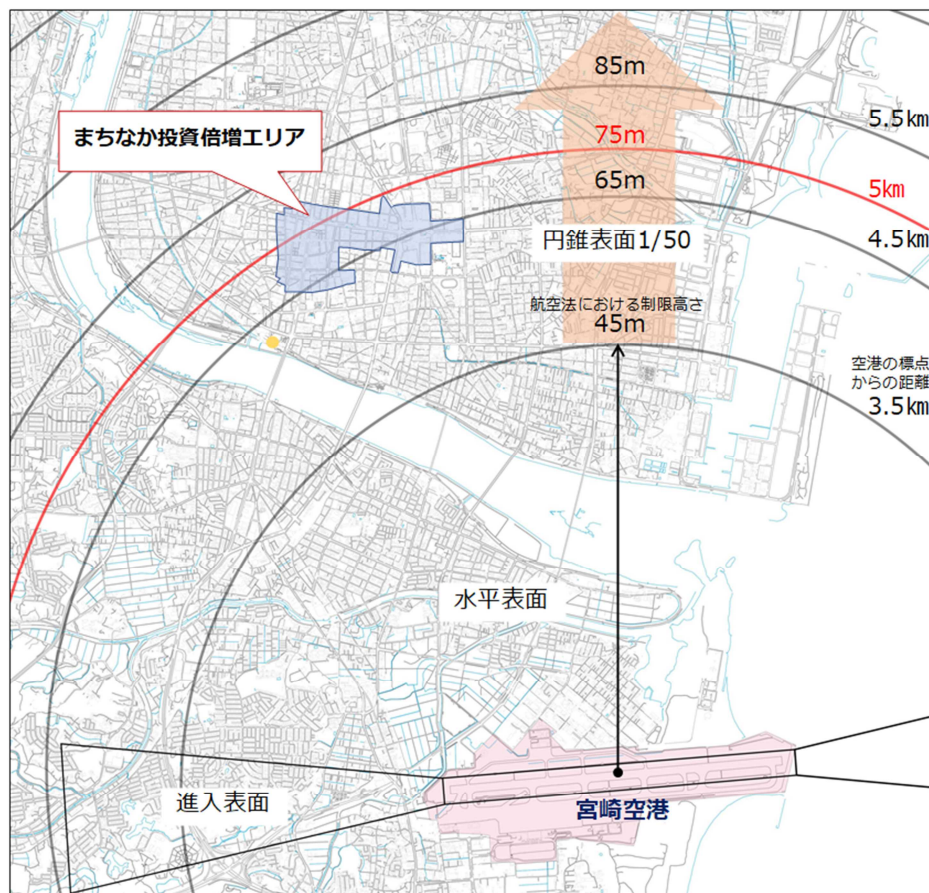
「航空法」による高さ制限は、「都市計画法」及び「建築基準法」には関係なく、本プロジェクトにおいても、その適用を逃れることはできません。したが

って、本プロジェクトによる「指定容積率」の緩和は、あくまで「航空法」の
高さ制限の範囲内で適用されることになります。よって、緩和される容積率を
可能な限り活用しようとするほど、建築面積（1F 部分の床面積）を大
きくしなければならなくなると想定され、後述する取組みメニュー【A-2】の
「まちなかオープンスペース」による容積率の割増しにも影響すると考えられ
ますので、留意が必要です。（P20）

なお、「航空法」による建築物の高さ規制については、以下のとおりです。

Point.7

<航空法の高さ制限のイメージ>



本図は宮崎空港における制限表面区域図を「航空法」を基に本市にて作成した参考図
です。記載してある数値については、実際の値と異なる場合があるため、詳細について
は、大阪航空局 宮崎空港事務所までお問い合わせください。

なお、インターネットで「<https://secure.kix-ap.ne.jp/miyazaki-airport/>」を検索すると、「宮崎
空港高さ制限回答システム」にアクセスでき、地図上で高さ制限が確認できます。

問い合わせ先：国土交通省 大阪航空局 宮崎空港事務所

TEL 0985-51-3223

Email cab-miyazaki-chiiki@mlit.go.jp

(5) 取組メニュー・優先順位・重み付け及び容積率割増しの計算方法等

【容積率等緩和基準 第四章第1 (2)】

基準は以下のようになっています。

取組メニュー(優先順位 はアルファベット順)	評価項目		評価の重み付け (割増率補正)
A:居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の確保	建蔽率	A-1	合計値について、「容積率の最高限度－指定容積率」の40%を上限とする。
	まちなかオープンスペース率	A-2	
	建物内オープンスペースの確保	A-3	
B:土地の有効利用と敷地の集約	敷地面積	B-1	合計値について、「容積率の最高限度－指定容積率」の30%を上限とする。
	当該地区計画区域が接する道路の数	B-2	
C:回遊性向上と良好な景観形成	まちなかオープンスペース内での各種施設等の整備	C-1	合計値について、「容積率の最高限度－指定容積率」の20%を上限とする。
	1階部分の意匠	C-2	
D:今日的課題への対応	都市防災機能	D-1	合計値について、「容積率の最高限度－指定容積率」の10%を上限とする。
	環境負荷の低減	D-2	
計算方法	容積率の割増し＝ [A-1]+[A-2]+[A-3]+[B-1]+[B-2] +[C-1]+[C-2]+[D-1]+[D-2]≤容積率の最高限度		
(備考) 表中「容積率の最高限度」は、本項(4) 1)又は 2)※に規定する容積率の最高限度とする。			

※本ガイドラインP14 参照

1) 基本的な考え方【容積率等緩和基準 第四章 第1(1)】

本市が目指すまちづくりの方向性に対する貢献度を評価する視点を設け、その優先順位により評価に重み付けを行い、優先項目をより計画に反映する方が、容積率割増しに有利に働く仕組みとする。

なお、本章第2に規定する取組メニュー（評価項目）による容積率の割増しについては単純加算方式とする。

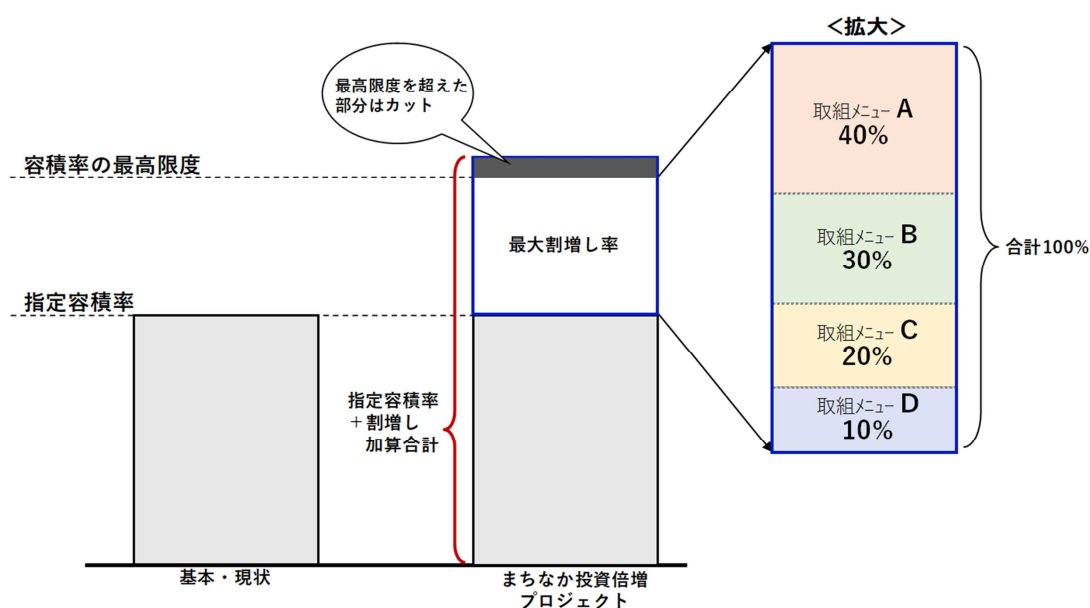
解 説

■上記において、「評価する視点」が前ページ基準表中の「取組メニュー」であり、4項目（A～D）を設定しています。また、同様に「優先順位」はA→Dの順であり、「重み付け」は同表中右端の「評価の重み付け（割増率補正）」の欄で、各取組メニュー別に容積率割増しの上限値に格差を設けていることを指しています。また、同欄の「容積率の最高限度－指定容積率」は、本制度の基準（3-1-2(4) P14）によって決定される容積率の最高限度から、現行の指定容積率を差し引いた値を指しています。

■「単純可算方式」については、同表中の各「評価項目」ごとに設定されている割増し率を単純に加算することを意味しますが、本制度によって適用される容積率の最高限度を超える場合は、その超える数値はカットされます。その上で、指定容積率600%で、本制度による容積率の最高限度が1,000%の場合、 $1,000\% - 600\% = 400\%$ 、この400%が容積率緩和の最大値であり、各評価項目の採用状況により、取組メニューAで最大160%、同Bで最大120%、同Cで最大80%、同Dで最大40%の容積率の割増しが受けられることが可能です。

以上のことを以下にイメージとして示します。

＜評価の重み付けイメージ図＞



2) 取組メニューについて

A 居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の確保

容積率 最大 160% 割増し

オープンスペースを創出するための建蔽率、オープンスペース率などを評価

解 説

■「容積率 最大 160% 割増し」とは、現在の「指定容積率」が 600%の区域で、割増しによる容積率の最高限度が 1,000%の場合、その差となる 400%が最大割増率となりますが、前ページで示したように取組メニューAについては、その割合上限である 40%を乗じた $400\% \times 40\% = 160\%$ が最大になるという趣旨です。以下、取組メニューB～D も同様です。

【A-1】：建蔽率に対する評価（最大 100%）

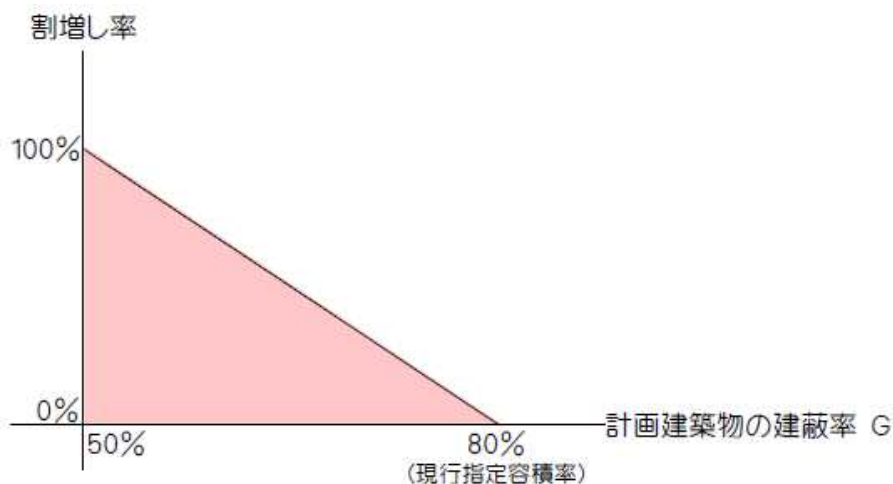
“居心地が良く歩きたくなる” まちなか空間を創出するにあたり、その「種地」となる空地を確保するため、建築計画における建蔽率に応じて、以下の計算式に基づき容積率を割増します。

容積率割増し計算式(%)
$(800 - 10 \times G) / 3$
(備考) Gは、計画建築物の建蔽率(単位%、但し 50%以上 80%未満の範囲に限る。)とし、小数点以下は四捨五入するものとする。

解 説

■建蔽率に対する評価は、建蔽率が“低ければ低いほど”（最低 50%）空地を確保できるため、容積率の割増し（最大 100%）が受けられる趣旨です。基準の計算式をグラフ化したものが以下のイメージ図です。

＜建蔽率による容積率割増しのイメージ図＞



Point.8

対象エリア内の指定建蔽率は80%なので、計画建築物の建蔽率が80%では、当該建物の管理・運営上、必要最小限の空地しか確保されず、魅力ある「まちなかオープンスペース」を生み出す余裕は無いと想定されます。一方、建蔽率を50%にすることは、敷地の半分を空地にするということになりますので、それだけ「まちなかオープンスペース」を生み出す余裕が出てくるという考え方に立って、このような基準となっています。

【A-2】：まちなかオープンスペースに対する評価（最大100%）

計画建築物の「まちなかオープンスペース率」に応じて、以下のとおり容積率を割増します。

まちなかオープンスペース率の区分	割増し率
① 8/10 超	100%
② 7.5/10 を超え 8/10 以下	90%
③ 7/10 を超え 7.5/10 以下	80%
④ 6.5/10 を超え 7/10 以下	70%
⑤ 6/10 を超え 6.5/10 以下	60%
⑥ 5.5/10 を超え 6/10 以下	50%
⑦ 5/10 を超え 5.5/10 以下	40%
⑧ 5/10 以下	0%

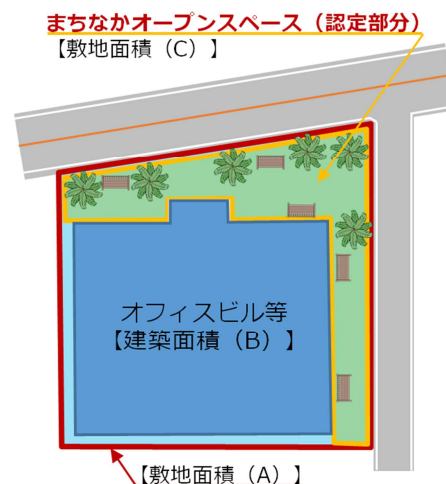
解 説

- 「まちなかオープンスペース率」とは、まちなかオープンスペース面積の建蔽空地面積に対する割合をいいます。

右図では、「【まちなかオープンスペース認定面積 C】 ÷ (【敷地面積 A】 - 【建築面積 B】)」になります。

$$\text{※まちなかオープンスペース率} = \frac{C}{A-B}$$

- 「まちなかオープンスペースに認定された面積」が広い（認定されない面積が狭い）ほど、容積率の割増し率は大きくなります。
- 「まちなかオープンスペース」の認定等に関する事項は、後述します。（第四章 P48 参照）



Point.9

空地を確保するだけでは、必ずしも魅力ある空間づくりに繋がるとは限りません。確保した空地において何ををしていただけるのか？ 言い換えれば、如何にまちづくりに貢献していただけるのか？ が重要になります。これが税制優遇措置を含む「まちなかオープンスペース」の根底にある考え方であり、その貢献度を評価して、市が認定を行うこととなります。

本プロジェクトにおける容積率の緩和については、より広い「まちなかオープンスペース」を確保していただくほど、有利に働く仕組みとなっています。

【A-3】：建物内まちなかオープンスペースの確保に対する評価（最大100%）

「建物内まちなかオープンスペース」の確保に応じて、以下のとおり容積率を割増します。

建物内まちなかオープンスペースの面積	割増し率
① 200 m ² 以上	100%

解 説

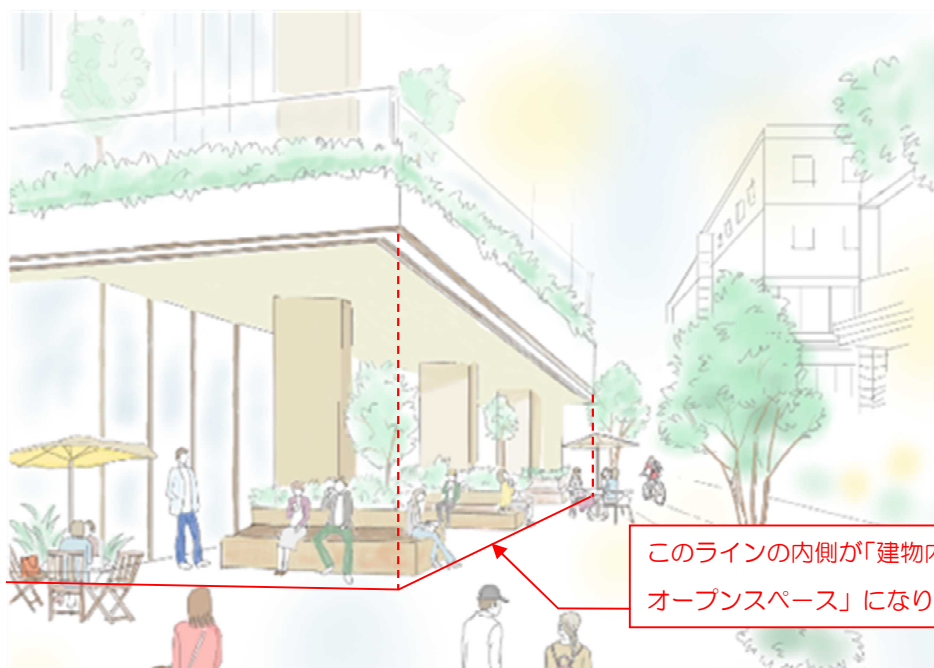
■「建物内まちなかオープンスペース」とは、建物内（屋内）の「まちなかオープンスペース」で、認定基準に適合するものです。

「まちなかオープンスペース」における

- ①移動空間（歩道状通路・敷地内自由通路）の屋内空間
- ②滞留空間（憩いの広場）の屋内空間

にあたり、建物内で、広く一般に公開されるスペースをいいます。

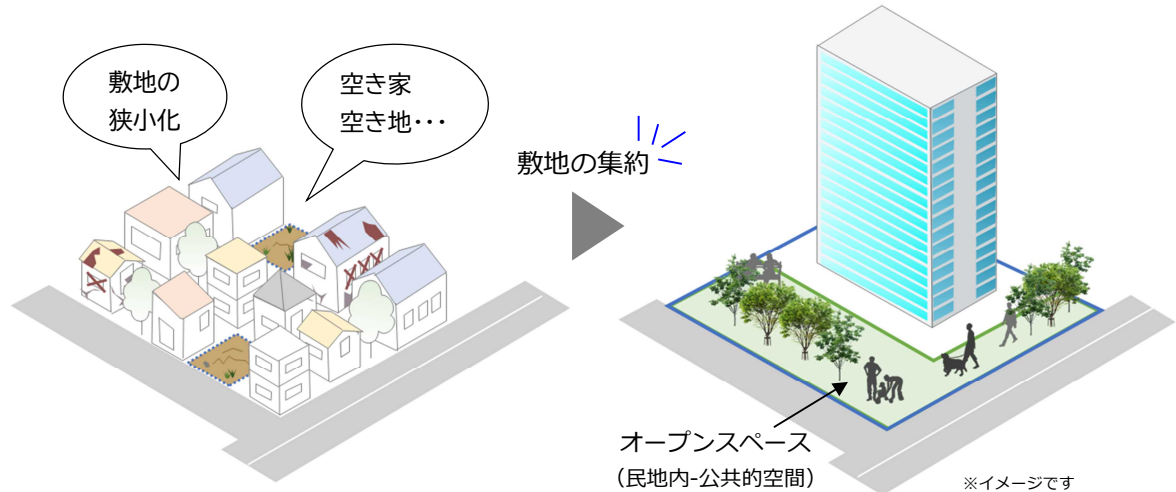
<建物内まちなかオープンスペースイメージ図>



B 土地の有効利用と敷地の集約

容積率 最大 **120%** 割増し

「まちなかオープンスペース」を創出するための敷地面積の広さなどを評価



解 説

■「まちなかオープンスペース」をより広く創出するためには、単独敷地における建蔽率だけでは限界があります。また、3-1-1（3）（P9）に示すように、“敷地統合の促進”が「高度利用型地区計画」の目的の一つでもあることから、敷地をより広く確保していただくことが望まれます。よって、既存の単独敷地だけではなく、周りの土地を集約・統合し、広い敷地を確保した方が、より有利に働く仕組みとなっています。

【B-1】：敷地面積に対する評価（最大100%）

敷地面積の規模に応じて、以下のとおり容積率を割増します。

敷地面積(㎡)	割増し率
① 3,000 ㎡以上	100%
② 2,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	75%
③ 1,000 ㎡以上 2,000 ㎡未満	50%

解 説

■敷地統合の有無に関わらず、上記基準に適合すれば対象となります。

【B-2】：当該地区計画区域が接する道路の数に対する評価（最大 100%）

建築物の敷地が接する道路の数に応じて容積率を割増します。

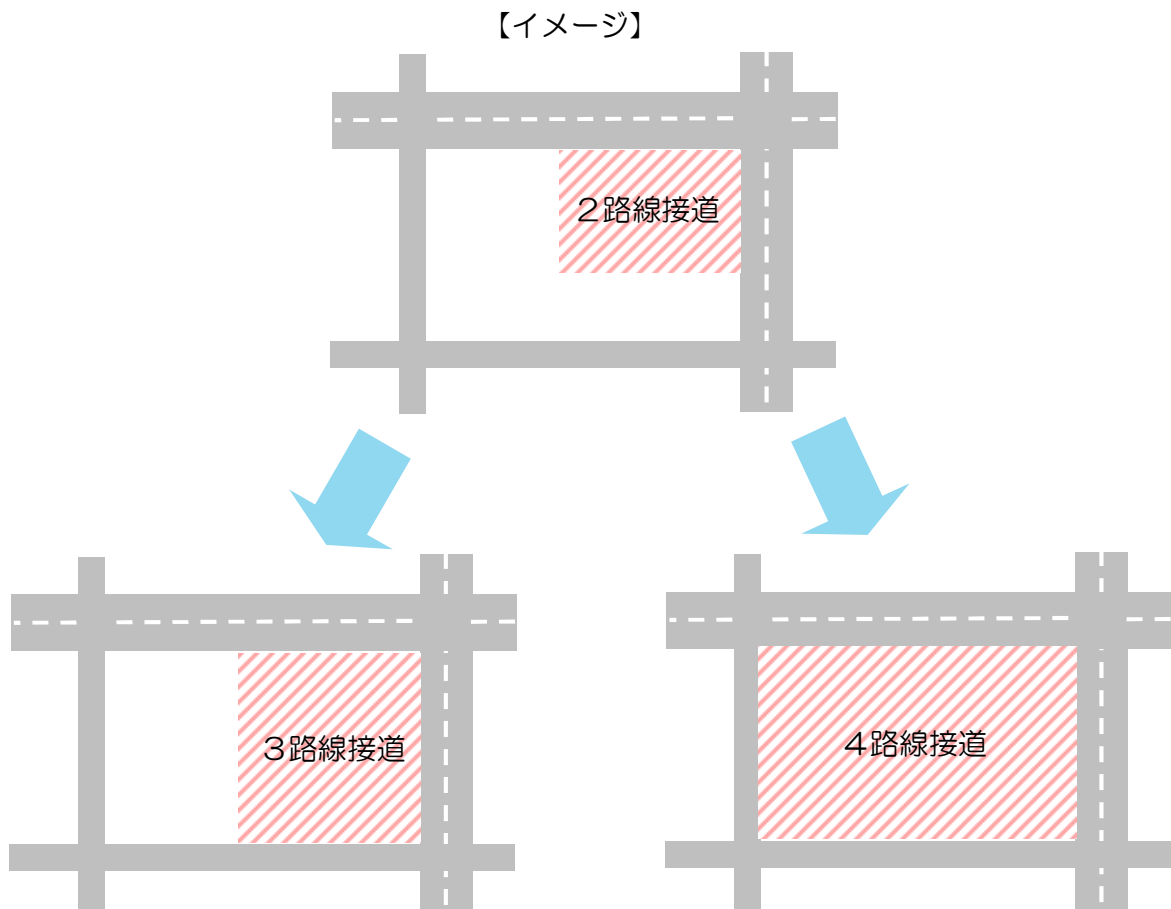
路線数	割増し率
① 4 路線	100%
② 3 路線	50%

解 説

■賑わい創出など魅力ある都市環境の構築については、民有地と公共空間である道路が一体となった空間形成を図ることで、より効果的なものとなることは、他都市の事例を見ても明らかです。
よって、敷地が多くの道路に接している方が、より有利に働く仕組みとしています。

■なお、2 路線に接する場合の基準が無いのは、より敷地の統合を進めるためです。

【B-1】の「土地の有効利用と敷地の集約」の取組メニューと一緒に検討・実施することで、さらに効果的な「まちづくりへの取組」が期待されます。



C 回遊性向上と良好な景観形成

容積率 最大 80% 割増し

ベンチ・テーブル、植栽、照明の設置や、建物1階部分に飲食店等の賑わい創出に寄与する用途の配置に対して評価

<取組みのイメージ図>



解 説

■本プロジェクトの背景には、宮崎駅周辺等での新たな商業施設の開業や、その他のにぎわい創出に寄与するソフト施策との連携など、まちなかの人流が変化し増加したことが挙げられます。人が目的地に向かって歩く際、その目的地まで遠いと感じるか、近いと感じるかは、その間の“仕掛け”によることが大きいと考えます。

■歩いている途中途中にベンチやテーブル、植栽などがあれば、単なる殺風景で無機質な移動経路としての単なる「道路」から「歩きたくなるみち」、「道すがら（途中）が楽しいまち」に変化すると考えます。

そんな「歩きたくなるまち」にするための「回遊性向上」や「良好な景観形成」に寄与する取組に対して容積率の割増しを行います。

【C-1】：まちなかオープンスペース内での各種施設の整備に対する評価（最大75%）

「まちなかオープンスペース」及び「建物内まちなかオープンスペース」における整備内容等に応じて容積率を割増します。

次表①～⑤の採用数	割増し率
イ 4 項目以上	75%
ロ 3 項目	50%
ハ 2 項目以下	25%

まちなかオープンスペース等の整備内容	
①	ベンチ・テーブル等、一般の休養の用に供する施設を整備する場合
②	植栽、芝生、夜間照明等修景の用に供する施設を整備する場合
③	公衆用トイレ等公益的な施設を整備する場合
④	自転車駐車場等まちなかの回遊性向上に寄与する交通関連施設を整備する場合
⑤	まちなかオープンスペースを除く建築物の敷地内に、荷捌きのための自動車駐車場を設ける場合
(備考) ③④⑤については、建物内まちなかオープンスペースを除く。	

解 説

■上表①は、「まちなかオープンスペース」内に人々に休養・休息・利便等の場を提供することを目的としています。回遊性の向上には、様々な年齢層・階層の人々にとって、疲れたときや息抜きのために気軽に休める場所があることが求められます。誰もが使えるベンチや椅子、テーブル、日差しを遮るパラソルなど、人々がまちなかに集まりやすくなる空間づくりに寄与していただきたと考えています。

■②は、修景による「まちなかオープンスペース」の見た目の快適性向上や特別な空気感の演出等を目的としています。集客や回遊性の向上には、目で楽しむことも重要です。四季折々、街の表情に変化を与える植栽や、建物がある空間を浮かび上がらせる夜間照明など、景観づくりに寄与していただきたと考えています。

■③は、「まちなかオープンスペース」内における公益施設の整備により、まちなかの快適性や回遊性の向上を目的としています。基準においては「公衆ト

イレ」を例示していますが、トイレに限らず、広く一般の人々が恩恵を受ける施設は、場合によってはそれ自体が目的地化し、その間接的効果によって集客等に寄与すること考えられますので、このような施設はどうか？ といった提案をしていただきたいと考えています。

- ④は、「まちなかオープンスペース」内における自転車駐車場等の整備促進を目的とするものです。本市は平坦な地形であることから、自転車は市民の手軽な移動手段となっており、駐輪施設が目的地の間近にあることは、来街者の利便性の向上に繋がります。なお、まちなかの回遊性向上に資する交通関連施設は、いわゆる「シェアサイクル」や「シェア電動キックボード」等のサイクルポート、あるいは不足が指摘されている自動二輪車の駐車場等を含む趣旨です。

なお、「まちなかオープンスペース」の認定（税の減免措置）を希望する場合は、「シェアサイクル」等を除き、例えば当該施設を植栽で囲んだり、建物の陰に隠れるように配置するなど、「まちなかオープンスペース」の効用を考慮し、できるだけ道路から見えにくい形態で整備することが求められます。（P64）

- ⑤は、「まちなかオープンスペース」とは別に、荷捌きのための駐車場の整備促進を目的とするものです。荷捌き駐車場を設けずに道路内で荷捌きを行うと、まちなかにおいては周辺交通環境の著しい悪化を招くことが懸念されます。特に本制度では大型の建築物が建つ可能性があることから、人の導線を考慮し、適切な位置を選定した上で、積極的に荷捌き駐車場の確保に努めていただきたいと考えています。

Point.10

かつては「宮崎市自転車駐車場の附置に関する条例」があり、集客性の高い一定規模以上の建物については、駐輪場を設けることが義務付けられていましたが、2023（令和5）年4月に条例が廃止されました。

これは、義務付けによって、条件を満たすことのみを重視するあまり、整備された駐輪場が使い勝手が悪く、有効に利用されなかったり、整備費用の負担感や敷地の有効活用にも不利になることなどから、老朽建築物の建替えや低未利用地の有効利用を阻害している状況があったためです。

しかしながら、自転車は環境面や健康面からも注目されている移動手段であり、本市においては特に若者の集客・回遊性に効果があると考えられることから、強制的な義務付けではなく、民間の自由意志による利便性の高い駐輪施設の整備促進を図りたいと考えています。

【C-2】：1階部分の意匠に対する評価（**最大75%**）

にぎわい創出路線に面する1階部分の意匠について、空間を広く感じていただけるようガラス張りにしていただく取り組みに対して容積率の割増します。

意匠の内容	割増し率
計画建築物のまちなかオープンスペースに面する1階部分の壁面(柱及び梁の面を除く。)の面積の80%以上をガラス張り(当該ガラス張り面積の50%以上が透明なものに限る。)とする場合	75%

解 説

- 居心地が良く歩きたくなるまちなかには、人々のアイレベル（道を歩く人の目線の高さ）において、ワクワク感を醸成するようなしつらえが必要です。1階部分にガラス張りのショーウィンドウや、飲食店・販売店などがあれば、単に通り過ぎるだけではなく、人々を立ち止まらせることも可能になります。そのような建物づくりが、地域経済の発展という相乗効果を発揮すると考えています。

D 今日的課題への対応（防災・環境への配慮）

容積率 最大 40% 割増し

避難施設としての整備又は環境への配慮等を評価

＜取組みのイメージ図（一時避難所）＞



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）

解 説

■この取組メニューにおいては、「防災対策」と「環境対策」を本市が直面する 2 大課題と捉え、その課題解決に資する民間の取組を促進することを目的としています。

【D-1】：都市防災機能の向上に対する評価（最大 40%）

災害発生時には、公共交通機関の不通や道路の寸断等により、特にまちなかにおいては多数の帰宅困難者の発生が想定されることから、民間施設においても、帰宅困難者の一時滞在スペースや防災用資材の備蓄など、いざという時に活用できる機能を備えた建築物の整備を促進することが目的です。

下記の条件を満たす建築物や取組に対して、容積率を割増します。なお、適用に当たっては、宮崎市との間で防災協定の締結を行うものを対象とします。

下表①～④の採用数	割増し率
イ 3 項目以上	40%
ロ 2 項目以下	30%

取 組	内 容
①一時避難スペース	一時避難スペースは、災害発生時等の非常時に不特定多数のための一時的な避難場所の用に供する床で、通常は他の用途に供するものを含み、概ね 2 m ² /人を基本として、100 人以上の避難者を受入可能な面積を有すること。

	また、利用者が容易に視認できる場所に、災害時に一時滞在スペースとして活用できる旨の表示をするものであること。
②備蓄倉庫	備蓄倉庫は、一時避難者が 72 時間滞在するために必要となる備蓄品を保管可能な規模を有するものであること
③非常用電源	概ね 72 時間以上稼働できる非常用電源設備を整備するものであること(建物の機能を最低限維持できる電力を 72 時間以上確保)。
④井水施設	被災者等の衛生対応用等に井水設備を設置するものであること。
(備考) 上記各施設の整備を行う場合、管理・運営方法等について、宮崎市と防災協定を締結するものであること。 その他防災機能の強化に寄与すると判断できるものについては、個別に評価する。	

解 説

- ①については、通常はロビーや会議室など、平常利用を行うことを妨げる趣旨ではありません。
- ②については、防災専用でなく、当該計画建築物の倉庫等と併用することを妨げる趣旨ではありません。
- ③については、発電の方式を問いません。
- ④については、設置場所の建物の内外を問いません。

【D-2】：環境負荷の低減に対する評価（**最大40%**）

地球環境や温暖化等対策に配慮し、環境負荷の低減等を図るための取組を推進するため、一定の環境性能基準を満たす建築物の整備を促進することが目的です。下記次のいずれかの条件を満たす建築物に対して容積率を割増すものとします。

①CASBEE（建築環境総合評価システム）

制度	割増し率
イ CASBEE A ランク又は S ランク	40%

②ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）

制度	割増し率
イ 建築物の ZEB 化	40%
(備考) 上記は ZEB Resdy 相当以上とし、その要件は、経済産業省「平成 30 年度 ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ(平成 31 年 3 月)」における「(参考資料 6)ZEB の定義と評価基準」を満たすものとする。	

解 説

■CASBEE（建築環境総合評価システム）は、周辺環境への配慮も含んだ建築物の環境性能評価システムであるのに対し、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）は、建物内で消費するエネルギー収支のゼロを目指す建物の環境性能評価システムであり、いずれも地球環境へ寄与することにより、持続可能な社会を次世代に繋いでいくための取組となります

■本エリアは商業地域であります。低層な住宅等も立地していることから、計画建築物が大きくなる場合には、周辺環境への配慮も必要です。

■CASBEE に関するお問い合わせ先

宮崎市都市整備部建築行政課（0985-21-1813）

■ZEB に関するお問い合わせ先

宮崎市環境部環境政策課ゼロカーボン推進室（0985-21-1761）

3-1-3. STEP. 3 最終的な建築計画を決定する

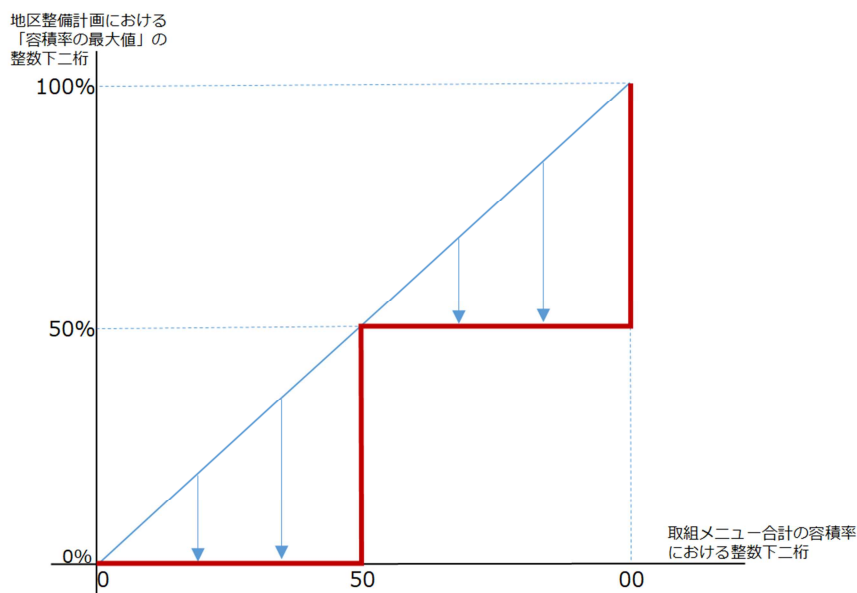
(1) 容積率の最高限度について

「STEP.2」の容積率の最高限度（3-1-2（4） P14）及び各取組みメニュー（3-1-2（5） P17～P29）により割増しされた容積率の最大値のうち、小さい方が、計画建物の容積率の最高限度となります。

(2) 容積率の最高限度の端数処理について

計画建築物における容積率の最大値が、3-1-2（4）1）及び2）（P14）の各最高限度の間にある場合は、当該最高限度は整数第二位以下は50%毎に設定するものとします。すなわち、計画建築物の容積率の整数第二位以下が50%未満の場合は、当該整数第二位以下を0%、同様に50%以上100%未満の場合は、当該整数第二位以下を50%とします。イメージは以下のとおりです。

＜容積率の最高限度（STEP.2）の決定イメージ＞



Point.11

通常、本プロジェクトの対象となる商業地域の指定容積率は、建築基準法の規定により100%刻みとなっています。本制度では、割増しされた容積率の最高限度が、計算上必ずしもその様にならない可能性があります。割増しされた容積率の最高限度は、最終的に地区計画に定める必要がありますが、上記基準はその際の端数処理について規定したものであり、端数を50%刻みにする趣旨です。これにより、場合によっては建築計画に不利に働くことがありますので、注意が必要です。

すなわち、容積率の最高限度は、「STEP.2」における容積率の最高限度における整数下二桁が「00」を超えない場合、整数下二桁が直近下位の50%に、同様に整数下二桁が「50」を超えない場合、直近下位の00%に繰り下げられます。

3 - 2. 街並み誘導型地区計画を活用した容積率等の緩和の検討プロセス

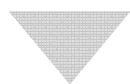
STEP. 1

その土地における建築に関する法規制内容を知る

解 説

敷地の前面道路（2路線以上ある場合は、幅員の広い方）の幅員が12m未満の場合、容積率が一般的に適用される指定容積率よりも低く抑制されます。

その他斜線制限など、まずは建築に関する基本的な法的制限を知りましょう。

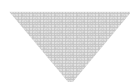


STEP. 2

基準を理解し、具体的にどのような優遇措置が受けられるかを確認する

解 説

本制度は、幅員の狭い道路に面した土地について、当該道路に面して連続的に（街区単位で）適用することで、より高い効果が期待できます。



STEP. 3

まずは、周辺の地権者や商店街の皆さんと話し合ってみる

解 説

本制度は自分の土地だけでなく、連続した魅力ある街並みの形成など、まちづくりとして地域一帯で取組むことで、将来的な土地の資産価値をより高めることができるなどの効果が期待できます。したがって、周辺地権者等との合意形成が必要となります。

3-2-1. STEP. I その土地における建築に関する法規制内容を知る

(1) 前面道路の幅員による容積率について

敷地の前面道路（道路が2以上あるときは、幅員の最大のもの）の幅員が12m未満である場合、本エリアにおける容積率の最高限度は、建築基準法の規定（第52条第2項）により、当該前面道路幅員に60（ 0.6×100 ）を乗じた値（％）に抑制されます。

すなわち、例えば指定容積率が400%であったとしても、前面道路幅員が5mであれば、 $5 \times 60 = 300\%$ となり、更に斜線制限もあるため、床面積確保の大きな制約となります。

まずは、建築計画を立てようとしている敷地周辺の道路幅員を調査し、指定容積率を活用できるか確認してみましょう。

(2) 斜線制限

上記（1）に加えて、斜線制限がありますので、容積率が斜線制限によって、更にどれだけ削減されるのか、3-1-1（2）（P8）を参照して、概略で結構ですので把握してみましょう。

3-2-2. STEP. 2

基準を理解し、具体的にどのような優遇措置が受けられるかを確認する

(1) 街並み誘導型地区計画制度の概要【容積率等緩和基準 第三章第2(1)(2)】

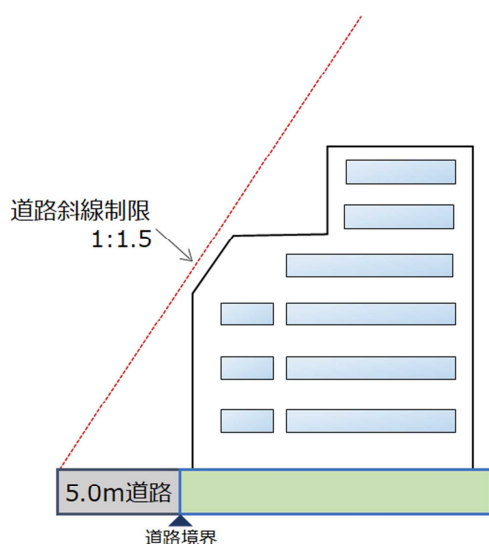
(法根拠：都市計画法第12条の10、建築基準法第68条5の5)

- ①対象区域：区域の特性に応じた高さ・配列・形態、工作物の設置の制限などの規制を定めて、建築物の形態の緩和を行い統一的な街並みを誘導する区域
- ②目的：壁面の位置を制限し、適切な幅員の道路などを確保することにより、良好な市街地環境の形成を図る。
- ③特徴：前面道路幅員による容積率制限の緩和、斜線制限の緩和が可能

<街並み誘導型地区計画のイメージ図>

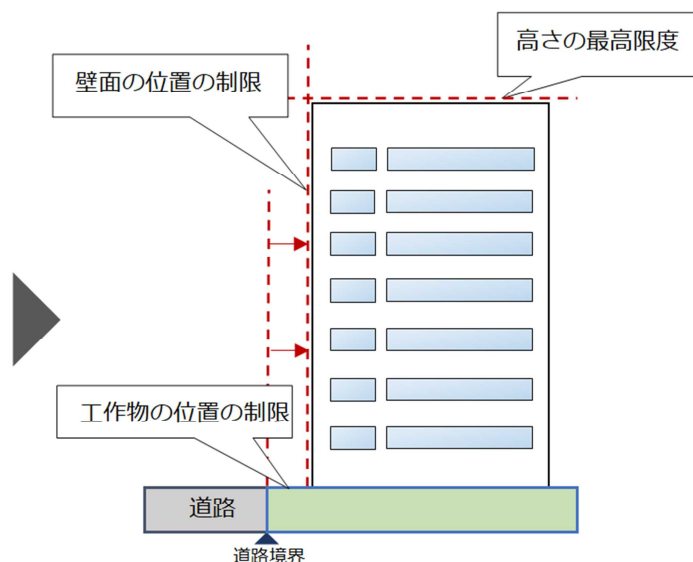
地区計画を定めていない区域

- 斜線制限が適用されます。
- 容積率は前面道路の幅員に応じて制限されます。
(例：5mの場合、 $5\text{m} \times 60\% = 300\%$ となります)



地区計画を定めた区域

高さの最高限度、壁面の位置を決めます。
※斜線制限、容積率については、
特定行政庁の認定により、緩和が可能となります。



壁面の位置や高さを揃えることにより、斜線制限や容積率の制限を緩和する制度です。

※緩和される制限項目については **Point.2** (P10) を参照

（２）運用の基本的な考え方【容積率等緩和基準 第三章第２（１）１）】

当制度の適用にあたっては、３－２－１（１）及び（２）（P32）で指摘したように、前面道路幅員や道路斜線制限により、指定容積率までの高度利用を図ることが困難な狭小な道路沿道において、通行区域の拡大と壁面等の位置が揃った街並みの形成により、当該制限を緩和する場合に適用することがより有効であり、各街区において連続的・面的に取り組むことが基本となります。

解 説

■上記「通行区域の拡大と壁面等の位置が揃った街並みの形成」「連続的・面的に取り組む」とは、狭小な道路に面した連続する敷地を対象として、当該道路に面する建築物群の壁面を一律に一定距離後退させ、後退した部分を当該道路と一体となった通行空間とすることによって、地域の安全性・快適性の向上と併せて、壁面の位置を揃えること等によって、統一した街並みを形成する趣旨です。

なお、既存建築物がある場合、当制度の導入によって直ちに壁面後退等の義務が発生するのではなく、建替え等の際に行っていただくことになります。

（３）合意形成について【容積率等緩和基準 第三章第２（２）】

本制度は、上記（２）に示すとおり、道路に面した街区において連続的・面的に取り組むことが基本ですが、「高度利用型地区計画」と同様に、街区（通り）全体の合意形成に相当の時間を要す場合は、街区（通り）中、一定の合意形成が図られた区域については、先行的に本制度を適用し、合意形成が図られていない区域については、先行する区域と区分して、一旦、原則として現状の都市計画及び建築制限を継続する形で一般的な地区計画を導入するなど、その後の合意形成の状況に応じて、適宜本制度の活用を行っていくものとします。

（４）都市計画で定める内容

本制度の適用は、最終的には都市計画決定が必要になります。都市計画に定める事項は、法的に以下のとおりとなっており、特に地区整備計画については、次に示す「本市の考え方」に沿った内容とする必要があります。

なお、１）と２）の関係については、**Point.5**（P13）参照のこと。

１）地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針等

都市計画に定める内容については、以下のとおりとします。

- ① 地区計画の種類、名称、位置、区域、面積
- ② 地区計画の目標
- ③ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

２）地区整備計画に定める事項

次表に掲げるほか、都市計画運用指針に準拠します。

地区整備計画に定める項目		本市の考え方
必須項目	①壁面の位置の制限	道路に面する敷地の部分については必ず定めることとし、当該道路に面する部分においては、当該道路の幅員、歩行者の交通量、建築物の配置及び建蔽率の最高限度等を勘案し、立体的に（上空部分を含めて）定めることも含めて適切な数値を定めるものとする。 なお、当該制限により生じた空気をオープンスペース又は公開空地等とする場合は、別に定める市の認定基準を満たすものとする。
	②壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限区域について、人の歩行の支障とならないこと及び賑わいの形成や休息場所等の提供に資することを考慮して定める。
	③建築物の高さの最高限度	土地利用や建物の高さの現状、前面道路の整備状況や壁面後退した区域を含めた通行空間としてのバランス、将来の市街地像等、地域特性に留意し、適切に定める。
	④敷地面積の最低限度	当該地区計画区域内において、当該地区計画の都市計画決定以降も一定期間存続が見込まれる既存建築物がある場合は、当該建築物の敷地面積の現状を考慮して決定する。
	⑤容積率の最高限度	本地区計画を定める前の街並み誘導対象道路の幅員が12m未満で、建築基準法の規定により、当該道路に面して指定容積率に満たない敷地がある場合、指定容積率以下で定めることができるものとする。ただし、指定容積率を超える容積率が必要と判断される場合には、高度利用型地区計画と併用し、当該地区計画に係る本基準に基づき定める。
任意事項	⑥その他	当該地区計画区域及びその周辺の魅力向上等を図るため、制限を強化することができることとされているその他の事項についても、過度の権利制限とならない合理的な範囲に配慮しつつ、権利者等関係者と協議・調整を行い、地区にふさわしいものを定めることができるものとする。
留意事項	建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例により、必須項目の①から④に関する制限を定めなければならない。（同法第68条の5の5第2項）	

（５）推奨要件 【容積率等緩和基準 第五章第１（２）】

本制度の推奨要件は、以下とおりです。

その理由は、本制度が３－２－２（２）（P34）に示すとおり、狭小な道路沿道において適用することを基本としているためであり、これは３－２－１（１）（P32）で述べたように、前面道路の幅員が１２ｍ未満の場合、建築基準法により容積率が指定容積率よりも抑制されることから、このような条件に該当する地域こそ、本制度の導入が望ましいと考えられるからです。

適用区域区分	基準幅員
イ 指定容積率 600%の区域	4m以上 10.00m未満
ロ 指定容積率 400%の区域	4m以上 6.67m未満
(備考) 基準幅員は、本制度の適用を受ける街並み誘導対象道路における最大幅員(建築基準法第 42 条第 2 項の規定により道路の境界線とみなされる部分を含む。)とする。	

Point.12

幅員が 12m 未満の場合、容積率が抑制され、その算定方法は当該道路幅員に 60※を乗じた値となります。(※ $6/10(=0.6) \times 100 \Rightarrow 100$ は％表示のための換算係数)

逆に言えば、道路幅員が指定容積率を 60 で除した値以上であれば、容積率は抑制されません。

計算すると

■指定容積率 600%の場合： $600 \div 60 = 10\text{m}$

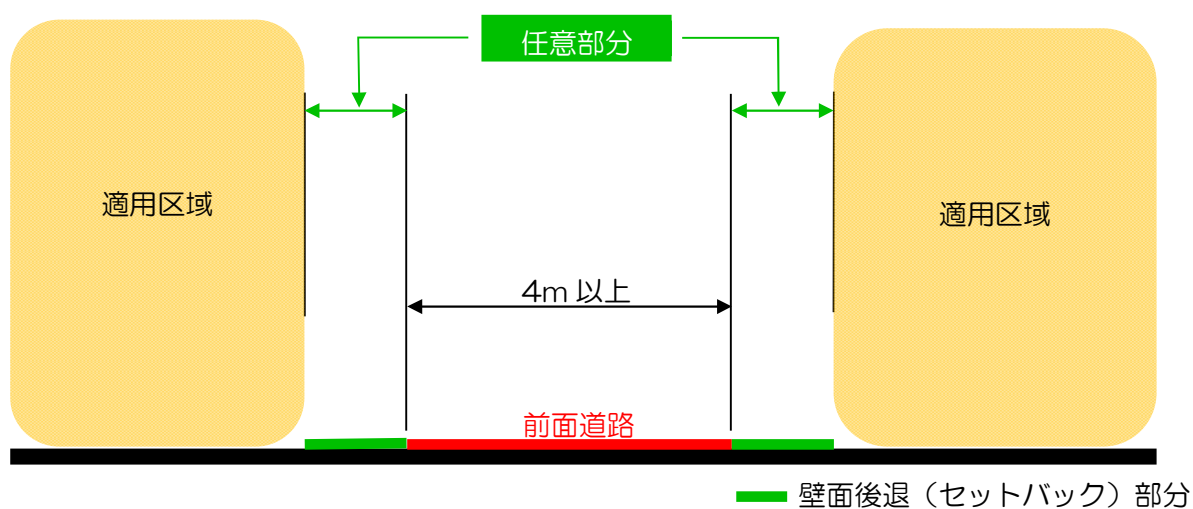
■指定容積率 400%の場合： $400 \div 60 = 6.666\text{m}$

となり、前面道路がこの幅員以上であれば、斜線制限を除けば、法的には指定容積率までは利用可能となります。よって本制度は、これら幅員未満の区域で導入する方が、その恩恵の度合いが高くなるため、上記基準幅員に該当する道路に面する区域での適用を推奨しているものです。

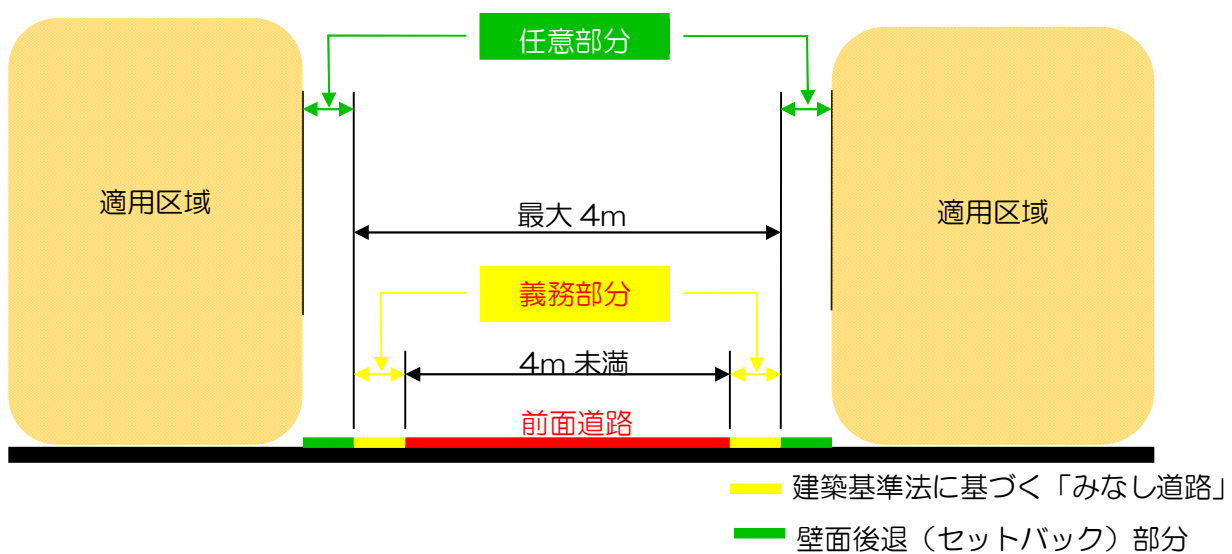
なお、前面道路が 4m 未満の場合、道路中心線から 2m の位置が道路境界とみなされます（みなし道路）。この部分は敷地内ではありますが、上記基準幅員にはこの部分が含まれます。

次にイメージ図を示します。

<前面道路が4m以上の場合（断面図）>



<前面道路が4m未満の場合（断面図）>



（６）容積率の最高限度について 【容積率等緩和基準 第五章第１（３）】

本制度による容積率の最高限度は、『交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる範囲内において、協議の上定めるものとする。』として、具体の限度を示していません。

これは、これまでも触れてきたように、本制度が狭小な道路に面する街区を対象に適用することを基本としていることから、通常時や火災発生等の非常時における安全性等を検討する必要があり、そのためには当該計画建築物の規模（延べ面積）や壁面後退距離の程度等を総合的に勘案する必要があるからです。

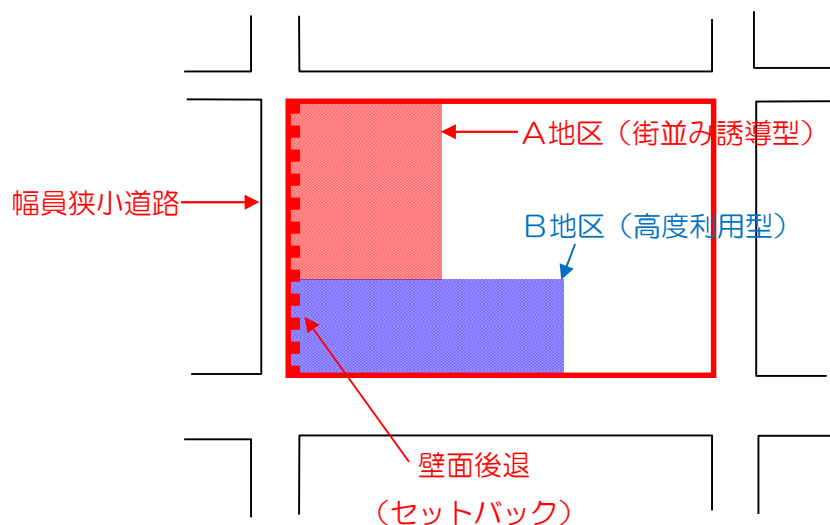
Point.13

本制度による容積率の最高限度は国の都市計画運用指針において指定容積率までとされております。

しかしながら、魅力ある建築物とするためには、指定容積率の範囲内では不充分である場合など、指定容積率を超えて容積率を確保したい場合は、「高度利用型地区計画」との併用も可能です。

その場合のイメージを以下に示します。

＜「街並み誘導型」と「高度利用型」併用のイメージ＞



3-2-3. STEP. 3 ▶ まずは、周辺の地権者や商店街の皆さんと話し合ってみる

解 説

本制度は自分の土地だけでなく、連続した魅力ある街並みの形成など、まちづくりとして地域一帯で取組むことで、将来的な土地の資産価値をより高めることができるなどの効果が期待できます。したがって、周辺地権者等との合意形成が必要となります。

まずは、地域で話し合うことから始めましょう。本市ではそのためのサポートについては、積極的に行って参りますので、遠慮なくご相談ください。

3-3. 総合設計制度

詳細は、別に定める規準等によりますが、そのアウトライン（概要）をお示めします。
詳細又はご不明の点は、宮崎市都市整備部建築行政課（TEL:0985-21-1813）にお問い合わせ下さい。

Point.14

総合設計制度は、建築基準法（以下「基準法」という。）及び基準法施行令（以下「施行令」という。）に規定された基準と、地方自治法に基づく「技術的助言」としての国土交通省発出の「総合設計許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」（以下「技術基準」という。）、並びにこれらの基準等を基に宮崎市が定めた「宮崎市オープンシティまちづくり計画における総合設計制度取扱基準」及び国（国土交通省）の「総合設計許可準則」などの関連基準等に基づき、適用が判断されます。

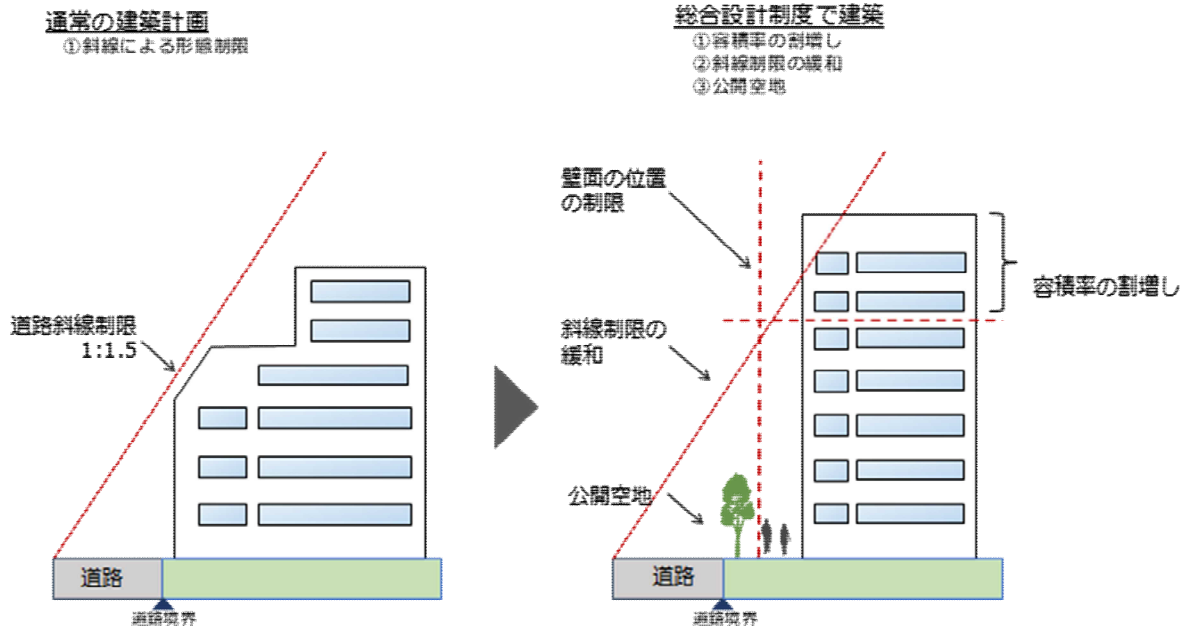
3-3-1. 制度の概要

（１）はじめに

総合設計制度は、1970年（昭和45年）の基準法改正により創設された制度であり、一定規模以上の敷地を有し、かつ、一定割合以上の空地（公開空地）を有する計画について、同法第59条の2の規定により、現行法の制限を超えて床面積を確保したい、あるいは斜線制限の緩和を受けたい場合、本制度の適用を受けることによってそれが可能となります。

本制度により、市街地における民間での任意の建築活動について、敷地規模の拡大を促進し、土地の有効利用を推進することや、その敷地内に日常一般に開放された一定以上の空地を確保し、オープンスペースとしての利用を図るなど、一般的な形態規制を受ける場合と比較してより優れた市街地の環境を形成するものと考えられる場合に、その建築計画を評価した上で、良好な計画を誘導するために容積率制限等の規定を緩和するインセンティブ（動機付け）を与えるものです。

〈総合設計のイメージ図〉



Point.15

総合設計制度は、特定行政庁（宮崎市）が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建築計画について総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可した場合について、容積率等の制限緩和が受けられるものです。

（２）対象区域

２－６の「まちなか投資倍増エリア」（本エリア）を対象区域とします。（P6 参照）

（３）適用可能な総合設計制度の類型

総合設計制度には、その創設以来いくつかの類型が追加されてきましたが、本プロジェクトにおいては、以下の２つの類型に限定して適用します。

- ①一般型
- ②街区設計型

Point.16

他の類型として、市街地住宅、再開発方針等適合型、都心居住型、マンション建替型、長期優良住宅型がありますが、これらの類型については本プロジェクトにおいては適用不可です。

(4) 緩和が可能な制限

- ①容積率 [基準法第 52 条]
- ②斜線制限（道路斜線、隣地斜線）[基準法第 56 条中、商業地域に係る規定]

3-3-2. 基準の概要

(1) 必須要件

公開空地等（下記（4）2）P43）を設けるものであること。

なお、街区設計型は別途、敷地が少なくとも街区の一辺全てを占めている等の基準があります。

(2) 道路要件

一般型は 8m 以上、街区設計型は 6m 以上の道路に接していること。

(3) 敷地面積の要件

1,000 m²以上 [施行令第 136 条第 3 項]

(4) 公開空地等の要件

1) 公開空地

以下の要件全てに該当するものであること。

- ①歩行者が日常自由に通行・利用が可能であること。（特定行政庁が認めた場合、深夜等に閉鎖可能）
- ②幅員 4m 以上。歩道状公開空地※にあっては 2m 以上。
※原則として、道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能なもの、及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡するもの。
- ③一の公開空地の面積は、歩道状公開空地である場合を除き、100 m²以上。
- ④原則として、公開空地の全周の 1/8 以上が道路に接していること。
- ⑤原則として、道路との高低差が 6m 以内であること 等々。

Point.17

空地の面積の敷地面積に対する割合が $4/10$ 以上^{※1} で、かつ、有効公開空地率 S/A ($3-3-2(6)1$ P44) が $1/3$ 以上^{※2} でなければなりません。

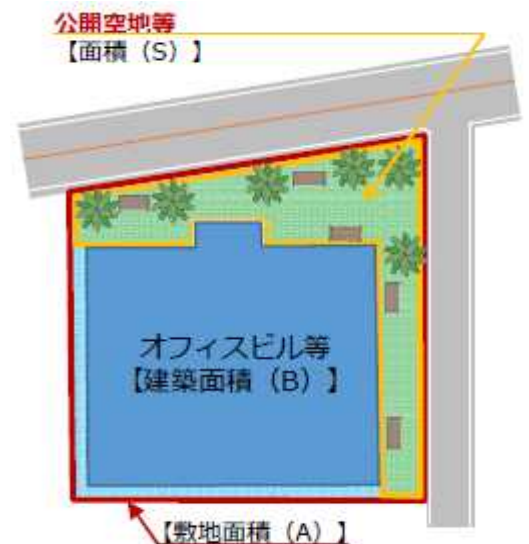
※1：施行令第136条第1項

※2：技術基準に基づく本エリアにおける適用算定式 $0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$ に、本エリアの建蔽率 $C = 8/10 (=80\%)$ を代入して算定

解 説

「空地の面積の敷地面積に対する割合が $4/10$ 以上」については、当該空地は建蔽率によって生み出される空地に該当するため、右図において、建蔽率 $= B/A = 1 - 4/10 = 6/10 (=60\%)$ 以下でなければなりません。

また、有効公開空地率 $= S/A$ が $1/3$ 以上でなければなりません。



2) 公開空地に準ずる有効な空地（上記1）と併せて「公開空地等」という。）

以下については、公開空地に算入することが可能な場合があります。なお、いずれも規模等について、別途基準があります。

- ①中庭等
- ②屋上

（5）容積率割増しの上限

以下のとおり。

- ①一般型総合設計

現行容積率の1.5倍又は+200%のいずれか小さい方

- ②街区設計型総合設計

現行容積率の概ね1.5倍

Point.18

本プロジェクトにおける容積率割増しの上限値は、総合設計制度と高度利用型地区計画を比較すると、以下のようになります。

■指定容積率が600%のエリア

	基準	地区計画制度	総合設計制度	
			一般型	街区設計型※1
①	建築物の敷地面積が 2,000 ㎡以上	1,000%	800%	概ね※2 900%
②	建築物の敷地面積が 1,500 ㎡以上 2,000 ㎡未満	900%		
③	建築物の敷地面積が 1,000 ㎡以上 1,500 ㎡未満	800%		

■指定容積率が400%のエリア

	基準	地区計画制度	総合設計制度	
			一般型	街区設計型※1
①	建築物の敷地面積が 2,000 ㎡以上	700%	600%	概ね※2 600%
②	建築物の敷地面積が 1,500 ㎡以上 2,000 ㎡未満	600%		
③	建築物の敷地面積が 1,000 ㎡以上 1,500 ㎡未満	500%		

※1：敷地の立地条件や形態、建築物の壁面の位置及び高さ、環境への配慮（CASBEE）等に関する基準について、適合している必要があります。

※2：「概ね」については、ケース・バイ・ケースで判断されますが、上限値とされている数値を極端に超えた数値には成り得ません。

（6）公開空地等に基づく容積率の割増し

1）算定式

$$\textcircled{1} V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_A\}$$

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含む。）

S：有効公開空地面積の合計

V：割増し後の延べ面積

v：基準容積率（地区計画における指定容積率に同じ。以下同じ。）

K_i、K_A：割増係数（上記Aやvの値、総合設計制度の類型等に応じて異なる）

②上記算定式中 S/Aは「有効公開空地率」を表します。

Point.19

■Kiは以下の様になります。

- ・基準容積率 600%の場合：11/24
- ・同 400%の場合：13/24

■KAは以下の様になります。

- ・敷地面積Aが 1,000 m²以上 5,000 m²未満の場合

算定式 $KA = 1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$

$A_{min} = 1,000 \text{ m}^2$ (3-3-2 (2) P42) なので

$KA = 1 + (A - 1000) / 4000$ で算出される数値

- ・同 5,000 m²以上の場合：2

■Point.17 (P43) でも解説したように、S/Aは 1/3 以上でなければなりません。

■算定式では、「有効公開空地率」S/Aが大きくなるほど、割増し後の延べ面積が大きくなる、つまり容積率がアップするように見えますが、実際にシミュレーションすると、敷地面積Aが 5,000 m²以上になると、計算値は頭打ちになり、また、3-3-2 - (5) の上限値 (P43) により、計算値がカットされるケースも想定されます。

2) 有効公開空地面積

- ①公開空地等については、空地等の実面積にその形態・規模等に応じた係数を乗じた「有効公開空地面積」に変換され、その合計値によって具体の割増率が算定されます。
- ②上記①の係数は割増しされる場合と、低減される場合があります。

Point.20

2-3-2 (6) 1) ① (P44) の算定式中の「有効公開空地面積の合計」Sは、敷地内の空地の実面積ではなく、上記2) で示したように、空地の状況等に応じた係数を乗じて求められるものであることに留意が必要です。

3) 特定施設による可算

上記に加え、以下に適合する場合、更に可算可能。(ただし、前記3-3-2 (5) の範囲内 P43)

- ①高度かつ総合的に環境に配慮した建築物 (A ランク以上⇒A 及びS ランク※)

※S ランク (素晴らしい)、A ランク (大変良い)

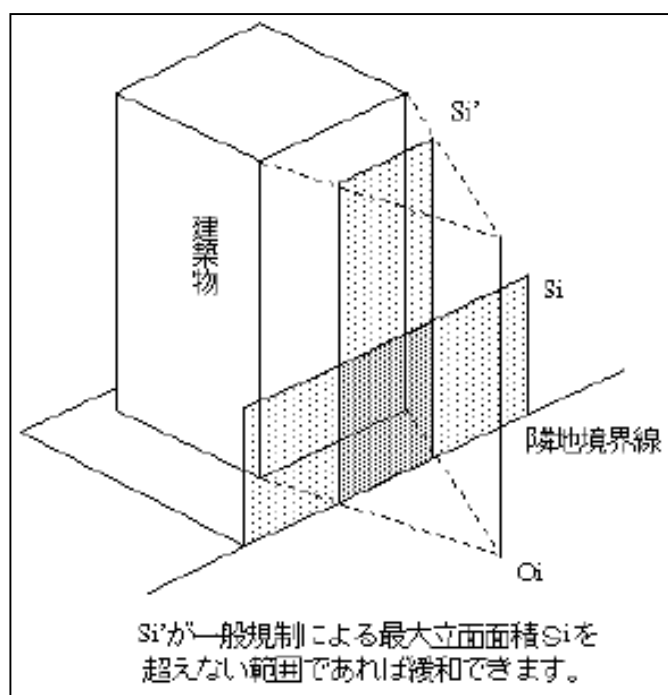
- ②保育所等生活支援施設の整備
- ③災害時における防災上の安全性確保施設の整備

(4) 斜線制限の緩和

イメージは次ページのとおりであり、 $Si' \leq Si$ となる範囲内で緩和されます。
ただし、「街区設計型」には適用されません。

Si' : 一定の基準に基づき設定される地点 O_i における垂直線に向かって収束するように建築物を投影した場合の、敷地境界線上の仮定の壁面の面積
 Si : 通常の建築基準法の斜線制限により、敷地境界線上に最大限許容される高さを落とした場合に形成される矩形面積。

〈総合設計制度による斜線制限緩和のイメージ図〉



【出展：大阪市 HP】

Point.21

上図は、建築物の敷地の一边のみを図化していますが、その他の辺も同様です。

また上図は、単純な形状の敷地の場合ですが、多角形でない敷地（例えば曲線を含む等）又は複雑な形状の多角形の敷地にあっては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺で判断されます。

(5) 標示

総合設計制度によって設けられる公開空地等については、当該空地等内の適当な場所に公開空地等である旨の「標示」をしなければなりません。

Point.22

この標示は、4-2-3(6)(P76)の標識とは異なり、税の軽減措置が受けられる「まちなかオープンスペース」の認定の有無に関わらず、標示する必要があります。

3-3-3. 総合設計制度を活用した容積率等の緩和の検討プロセス

「高度利用型地区計画」の場合と同様です。(3-1 P7)

3-3-4. 総合設計制度と高度利用型地区計画等の主な相違点

- ①法手続きとして、総合設計制度は建築基準法のみの手続きで完結しますが、高度利用型・街並み誘導型地区計画は建築基準法と都市計画法両方の手続きが必要です。
- ②総合設計制度は建築基準法のみの手続きで完結するので、行政機関等との事前協議等に掛かる時間を除き（これは規模や場所等によって異なる）、高度利用型・街並み誘導型地区計画よりも、手続きに掛かる期間は短くなる可能性があります。
- ③上記②と同様に、総合設計制度は建築基準法のみの手続きで完結するので、高度利用型・街並み誘導型地区計画よりも機動的に対応できる可能性があります。

第4章 まちなかオープンスペース認定基準の解説

4-1. まちなかオープンスペース認定制度

(1) はじめに

まちなかオープンスペース認定制度は、前章で解説等を行った各種制度等により、容積率等の緩和を受けるため、まちづくりに資する広く一般の利用に供するオープンスペースを創出する場合、「まちなかオープンスペース認定基準」（以下「認定基準」という。）に基づき、「まちなかオープンスペース」に認定し、その適切な運営・維持管理を確保するとともに、税制の優遇措置とも連携して、民間の皆様の投資意欲を促進することを目的とするものです。

この認定基準は、歩道的又は公園的空間を官民共同で創出することにより、人々が安全で快適に過ごせる空間づくりを促進し、宮崎らしさが感じられる、居心地が良く歩きたくなる宮崎のまちなかを目指し、“まちの可能性を持続的に広げる”ことに主眼を置いています。

<まちなかオープンスペースのイメージ>



4-2. 認定基準

4-2-1 対象とする都市計画制度等【認定等基準 第一章 第3】

認定の対象となる制度は、容積率等緩和基準の適用を受ける下記①～③の制度及び④の制度です。

- ①都市計画法第12条の8の高度利用型地区計画
- ②都市計画法第12条の10の街並み誘導型地区計画
- ③建築基準法第59条の2第1項の規定に基づく総合設計制度
- ④その他、認定基準を適用することが適当と市長が認めたもの

4-2-2 対象エリア【認定等基準 第一章 第4】

認定を受けることが可能なエリアは、容積率等緩和基準と同様に、「まちなか投資倍増エリア」(P6) 及び認定基準を適用することが適当と市長が認めた区域です。

4-2-3 整備基準【認定等基準 第二章】

(1) まちなかオープンスペースの種類・区分等【認定等基準 第二章 第1】

「まちなかオープンスペース」は、次のように区分されています。

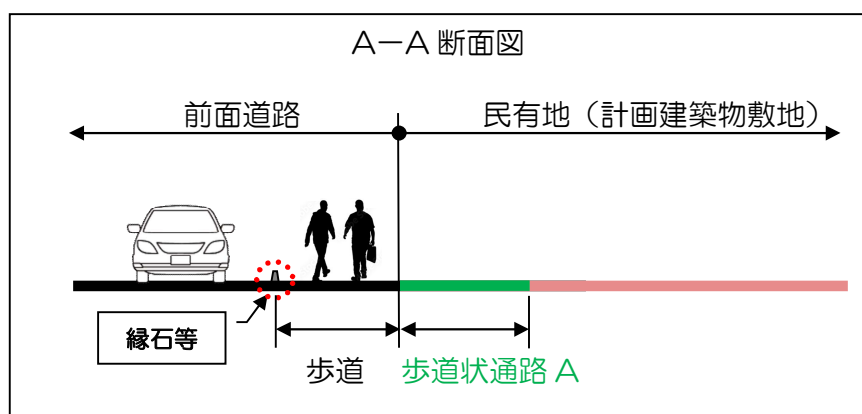
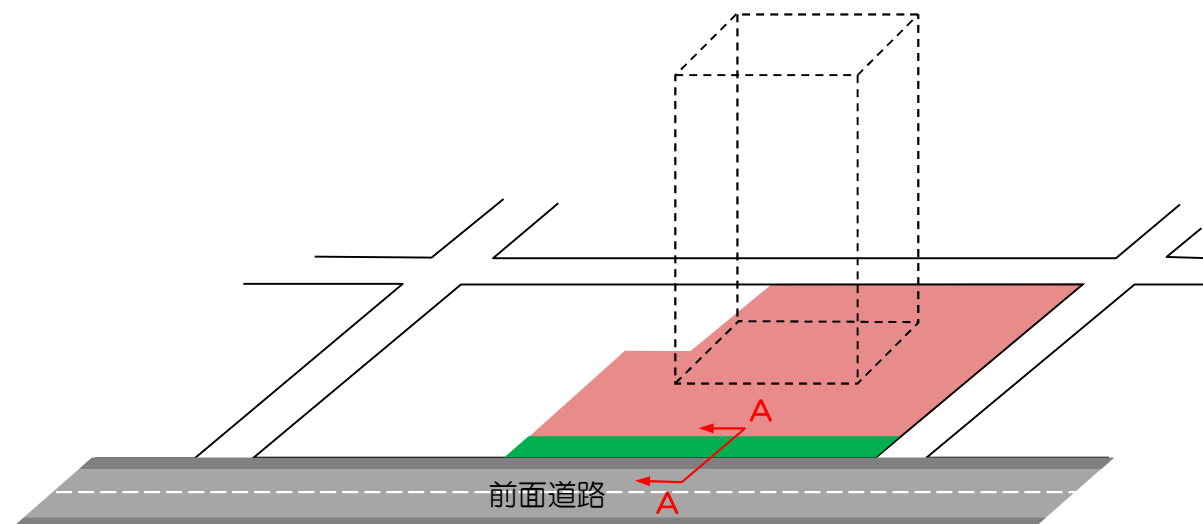
種別	区分	整備内容等
移動空間 (歩道状空間)	歩道状通路A (前面道路に歩道あり)	構造上車道と分離された歩道が整備されている道路に接して、当該歩道の通行環境を向上させる建築物の敷地内の通路状の空間
	歩道状通路B (前面道路に歩道なし)	構造上車道と分離された歩道が整備されていない道路又は通路等に接して、当該道路又は通路等の通行環境を向上させる建築物の敷地内の通路状の空間
	敷地内自由通路 (敷地内貫通通路)	歩行者ネットワークと回遊性の向上及び賑わい等の創出に寄与し、公共空間又は公共的空間を相互に連絡する通路状の空間
滞留空間 (広場状空間)	憩いの広場	日常的に利用者に憩いや安らぎ、休養、利便等の場に供することができる一定の広がりを持った空間
その他		事業者の創意工夫により提案される空間で、市長がまちなかオープンスペースと同等の効果が見込めると認めるもの

以下にそのイメージを示します。

1) 移動空間（歩道状空間）

①歩道状通路 A

<イメージ図>

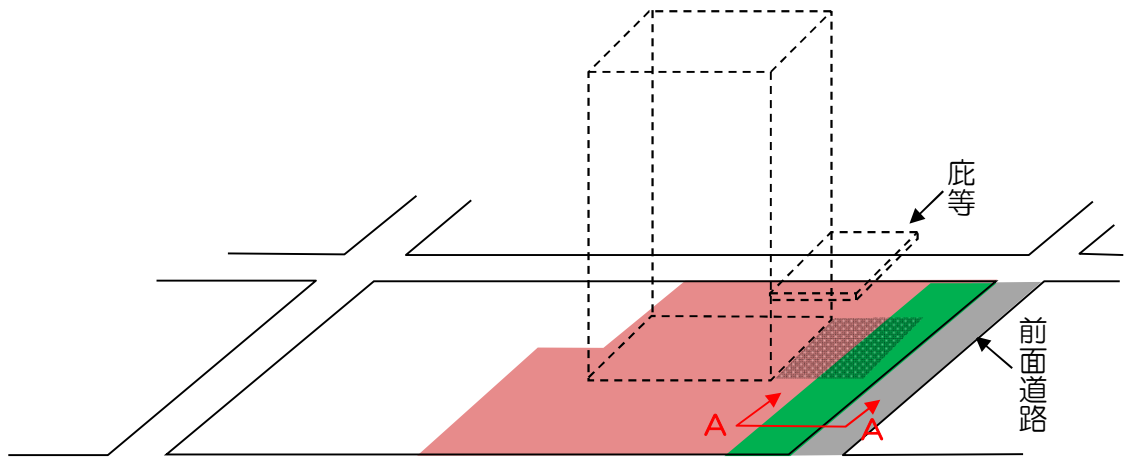


Point.23

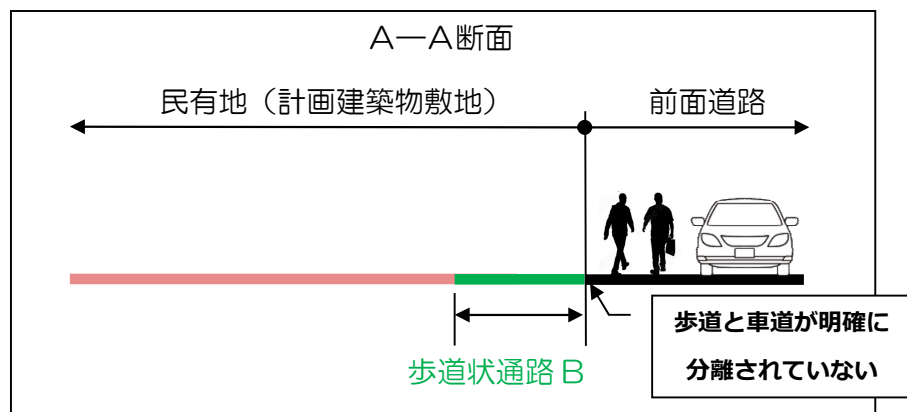
「歩道状通路A」は、前面道路に沿って確保される「まちなかオープンスペース」で、前面道路が構造上（物理的に）縁石等によって車道と歩道に分離されているパターンです。

②歩道状通路 B

<イメージ図>



建物内まちなかオープンスペース



Point.24

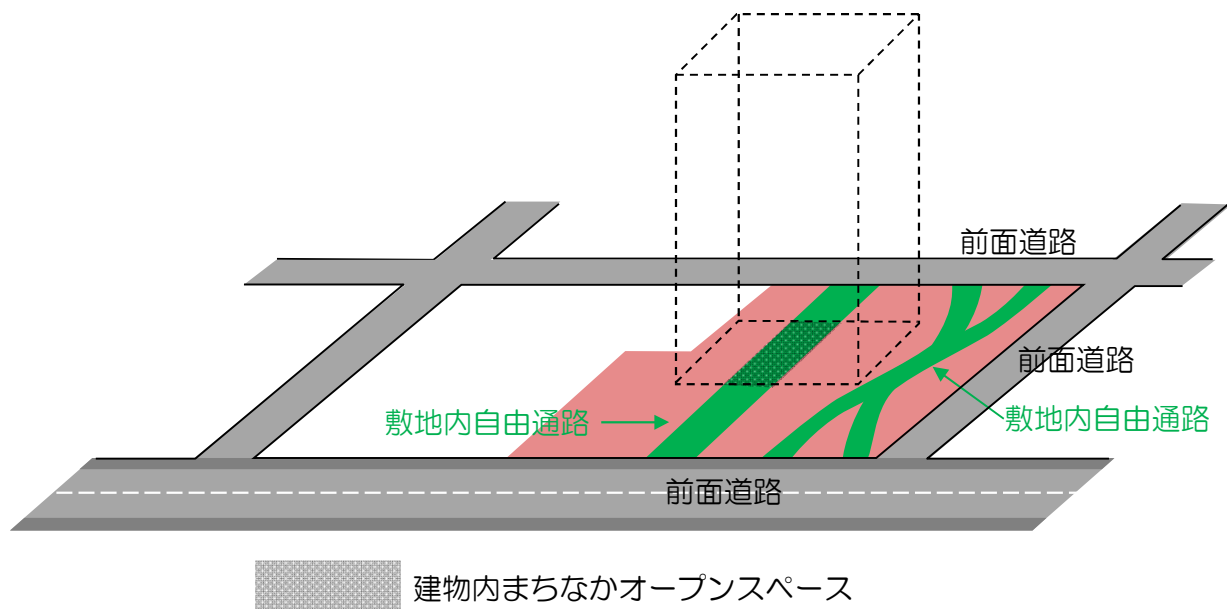
「歩道状通路 B」は、前面道路に沿って確保される「まちなかオープンスペース」であり、前面道路が構造上（物理的に）縁石等によって車道と歩道に分離されていないパターンで、当該前面道路が白線等によって視覚的に車道と歩道を区分している場合を含みます。なお、上図において、庇等の下部の屋内空間（影の部分）については、基準を満たせば、「建物内まちなかオープンスペース」として認定されます。（4-2-3（3）1）～3）整備イメージ1～7 P55～P62）

なお、「まちなかオープンスペース」と「建物内まちなかオープンスペース」が重複する部分については、どちらで申請してもかまいませんが、重複して計上することはできません。（以下同じ。）

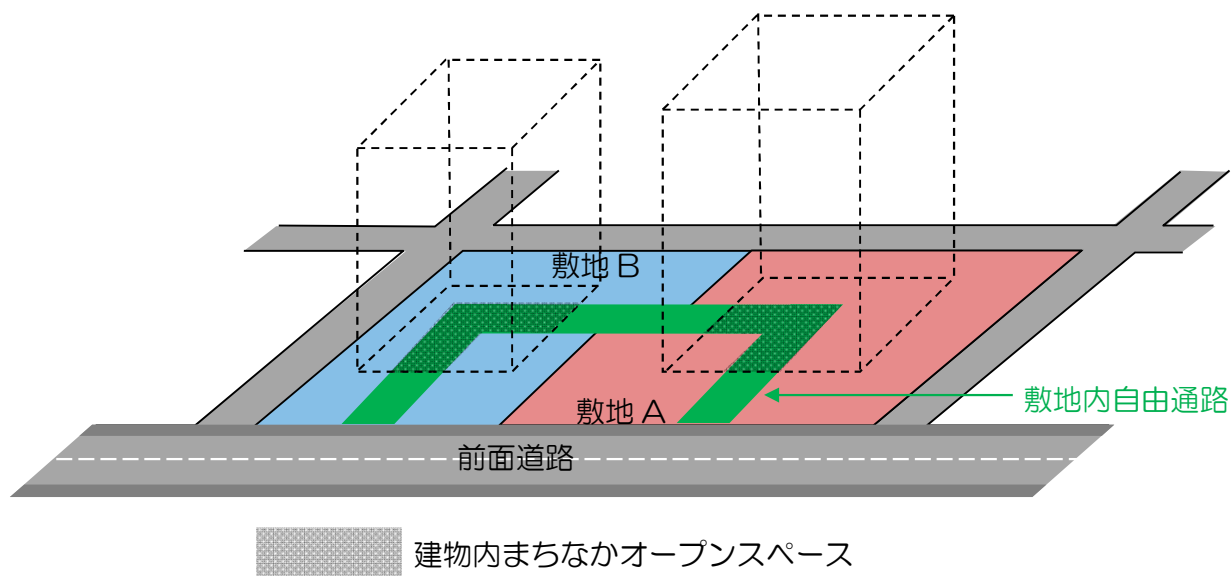
③敷地内自由通路

<イメージ図>

【道路と道路を繋ぐケース】



【隣接敷地を繋ぐケース】



Point.25

「敷地内自由通路」は、計画建築物の敷地内に設けられる通路状の「まちなかオープンスペース」で、前出の「歩道状通路A・B」とは異なり、前面道路に接して並行する形で設けるのではなく、敷地を「貫通」して歩行者ネットワークや回遊性向上に寄与する形態で設けるものです。

なお「貫通」とは、前面道路とその対面の道路を連絡するだけでなく、隣接する建物の敷地や公園等と連絡するなど、様々な形態が考えられますが、必ず公共空間又は公共的空間（まちなかオープンスペースを含む）同士を繋がなければなりません。

また前図において、計画建築物の屋内に設けられる「敷地内自由通路」（影の部分）については、基準を満たせば、「建物内まちなかオープンスペース」として認定されます。（4-2-3（3） P55～P63）

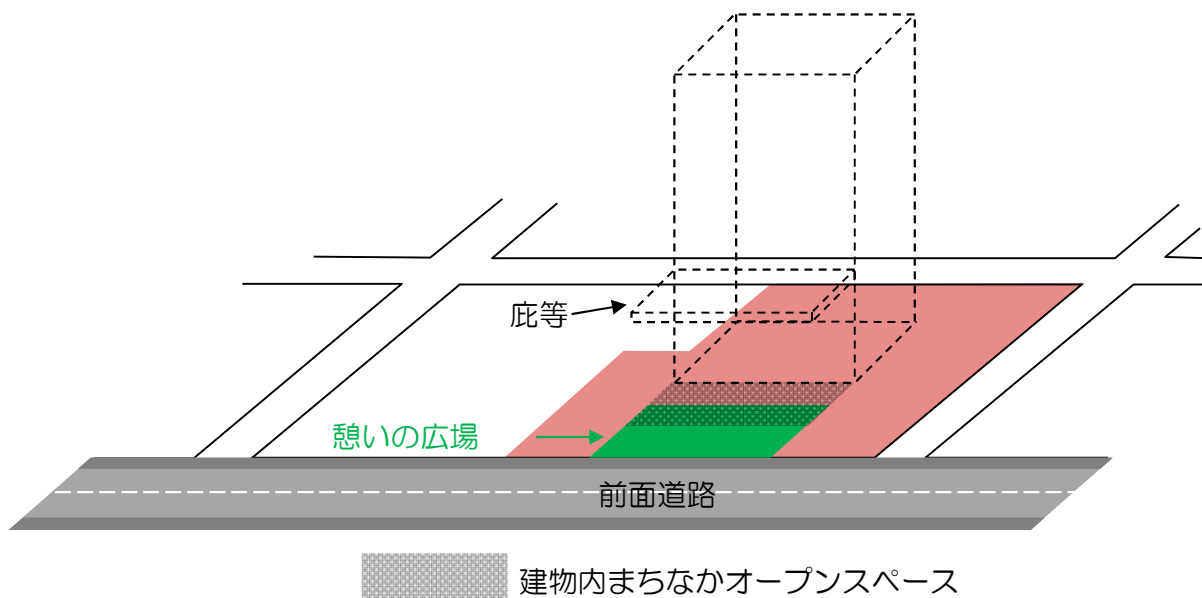
なお、上図のように、2本の敷地内通路を設けなければならないという趣旨ではなく、また、直線でなければならないということでもありません。

2) 滞留空間（広場状空間）

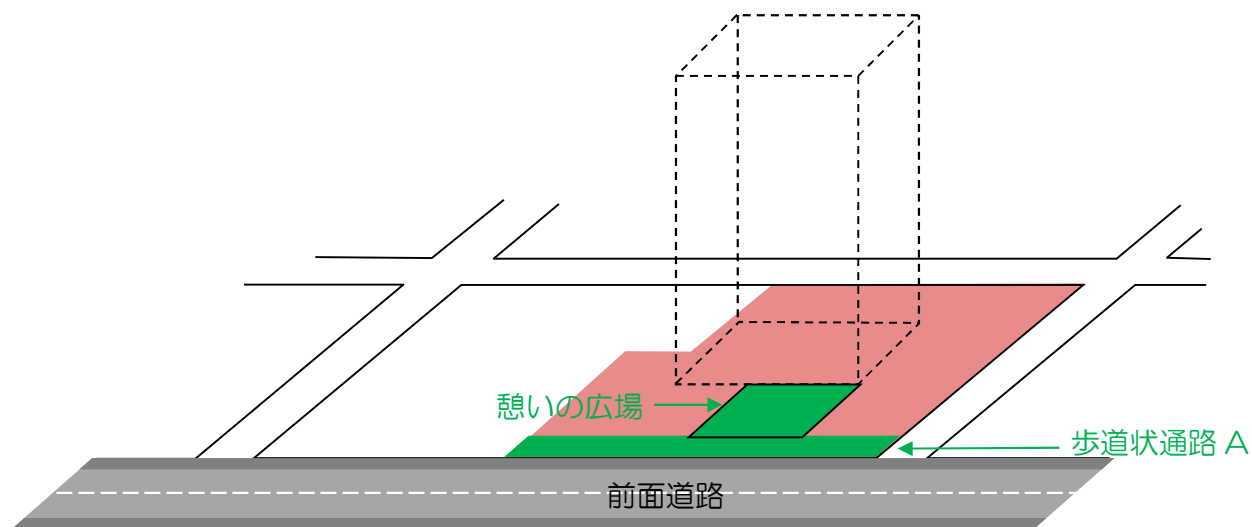
① 憩いの広場

<イメージ図>

【パターン1：単独整備のケース】



【パターン2：憩いの広場と歩道状通路を一体的に整備するケース】



Point.26

「憩いの広場」（滞留空間）はその名が示すように、広場状の広がりを持った「まちなかオープンスペース」です。基準を満たせば、上図【パターン1】のように、庇等の下部（影の部分）の屋内空間も「建物内まちなかオープンスペース」として認定されます。（4-2-3（3） P55～P62）

また、【パターン2】のように、移動空間（歩道状空間）と一体となった形態で設けることも考えられます。

(2) 基準の種別【認定等基準 第二章 第2】

以下のような2種類の基準があります。

必要基準

適合していなければ、認定を受けることができない基準

推奨基準

まちなかオープンスペースを、より高質なものとするために推奨される基準（任意の基準）

(3) 整備基準の概要とイメージ

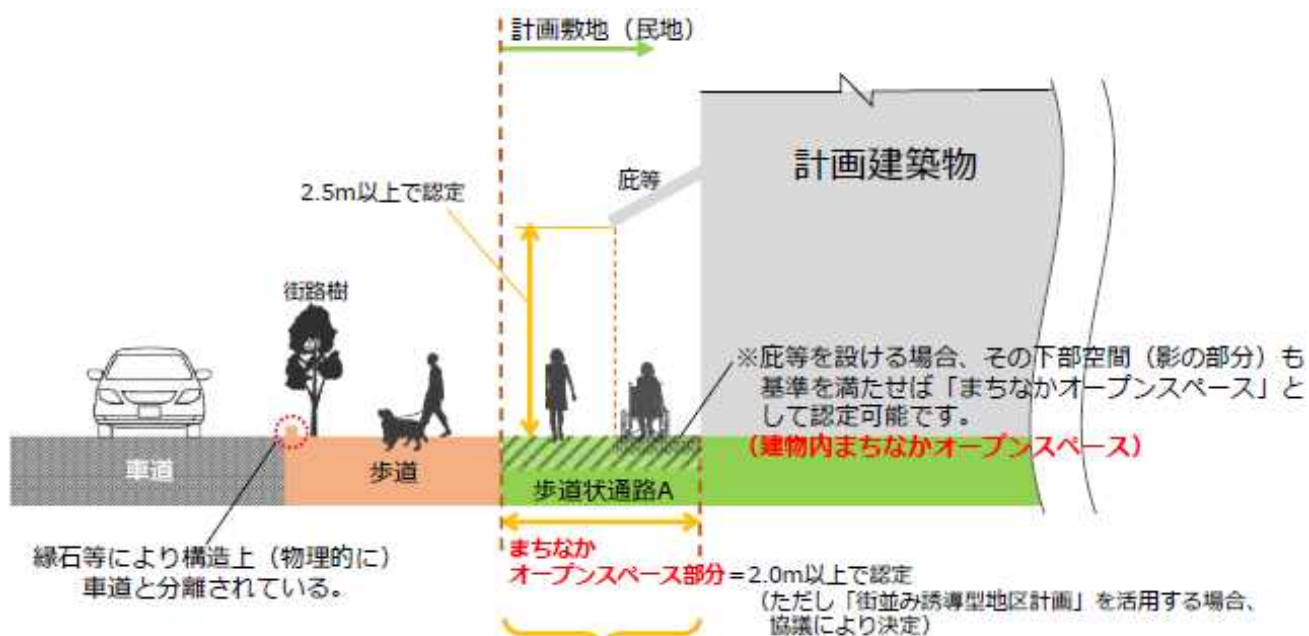
1) 移動空間（歩道状空間）：歩道状通路 A・B

敷地前面の道路等の通行環境を向上させる通路状の空間



原則として、歩道状通路 A は幅員 2.0m 以上
歩道状通路 B は協議により決定
かつ空間の高さ 2.5m 以上で認定

■整備イメージ1（前面道路に歩道が整備されているケース）

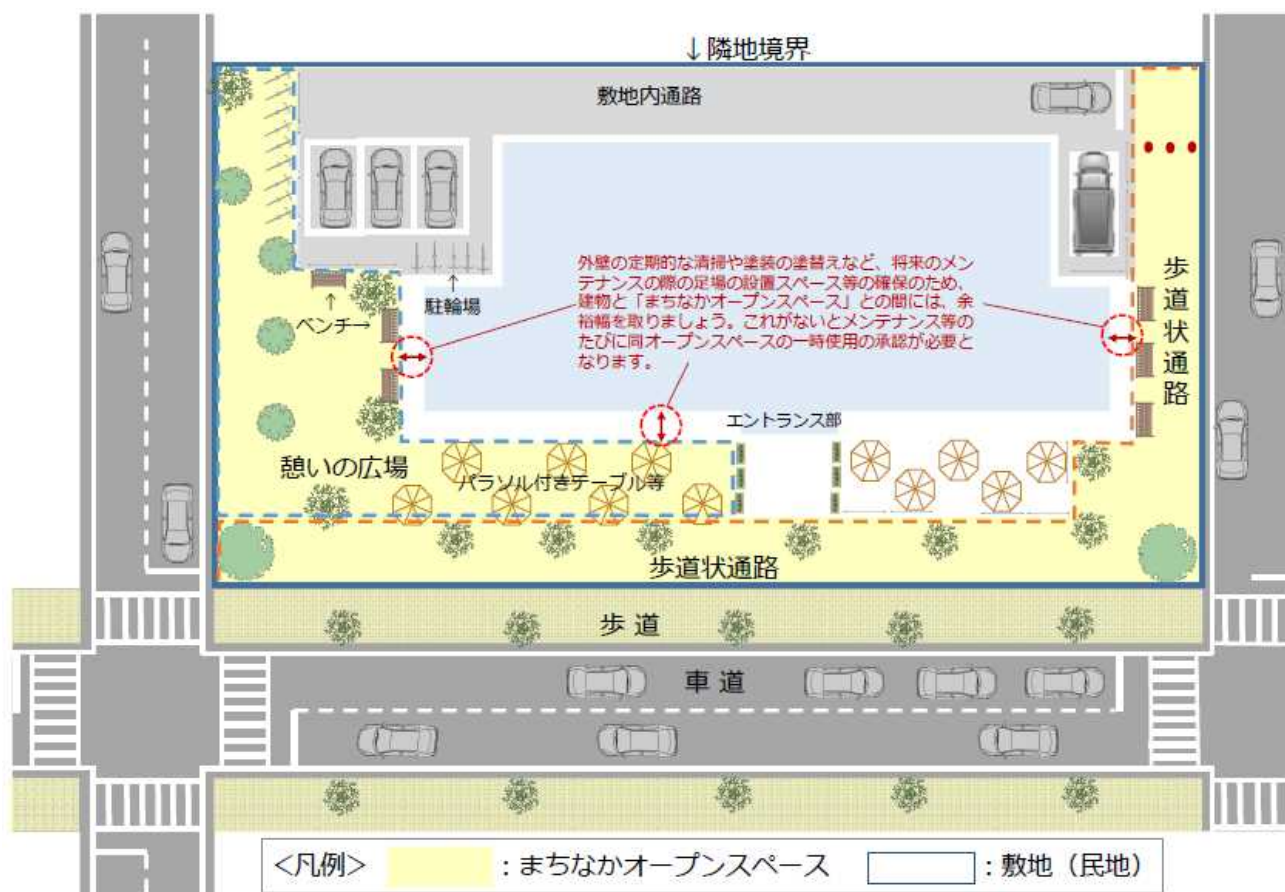


※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」その他
必須要件としての必要基準あり。
※更に、魅力的な空間としていただくために推奨基準あり。

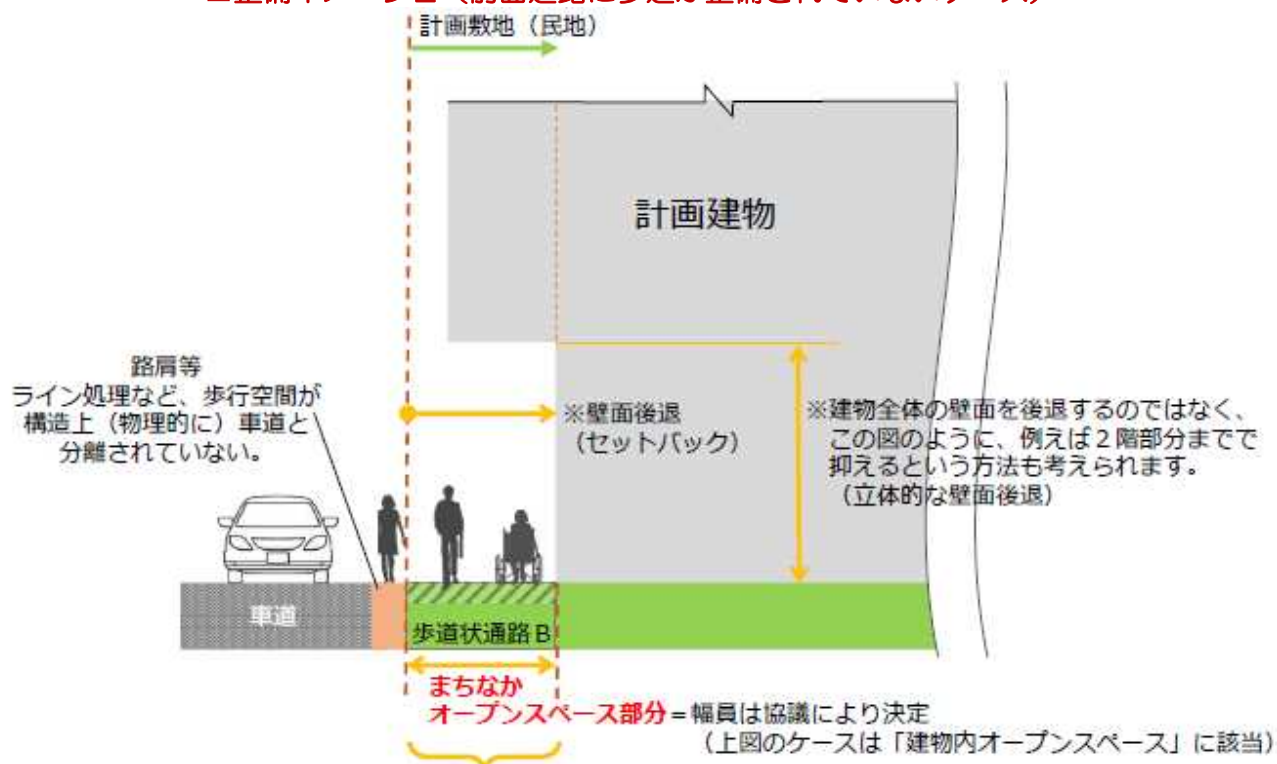
Point.27

「まちなかオープンスペース」と建物の間には、定期的なメンテナンス（外壁塗替え等）時の足場の設置等、建物の維持管理に必要となる余裕スペースの確保を推奨します。この部分は税の優遇措置の対象とはなりませんが、これがないと必要なメンテナンス時に、一時的に「まちなかオープンスペース」を利用するための市長の承認が逐一必要となります。

【参考図】

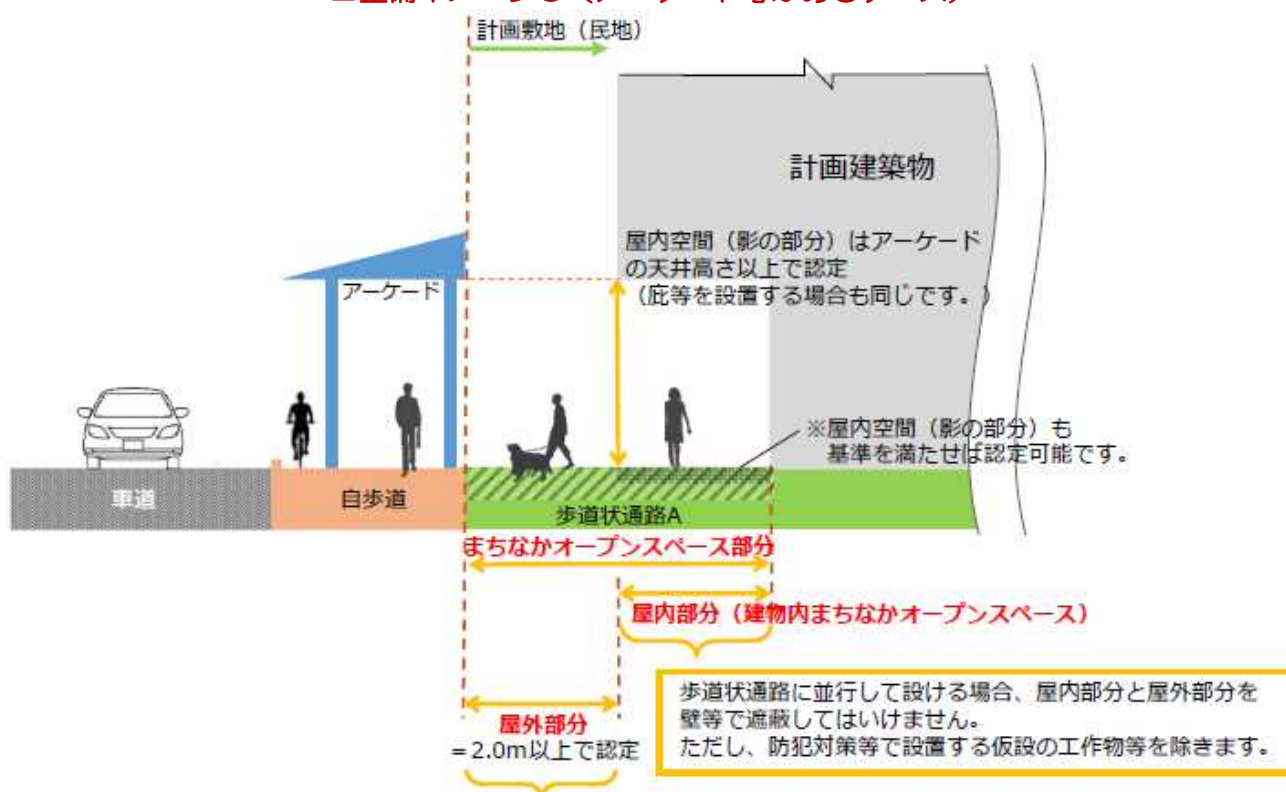


■整備イメージ2（前面道路に歩道が整備されていないケース）



※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」その他
必須要件としての必要基準あり。
※更に、魅力的な空間としていただくための推奨基準あり。

■整備イメージ3（アーケード等があるケース）



※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」に
関する必要基準あり。
※更に魅力的な空間としていただくための推奨基準あり。

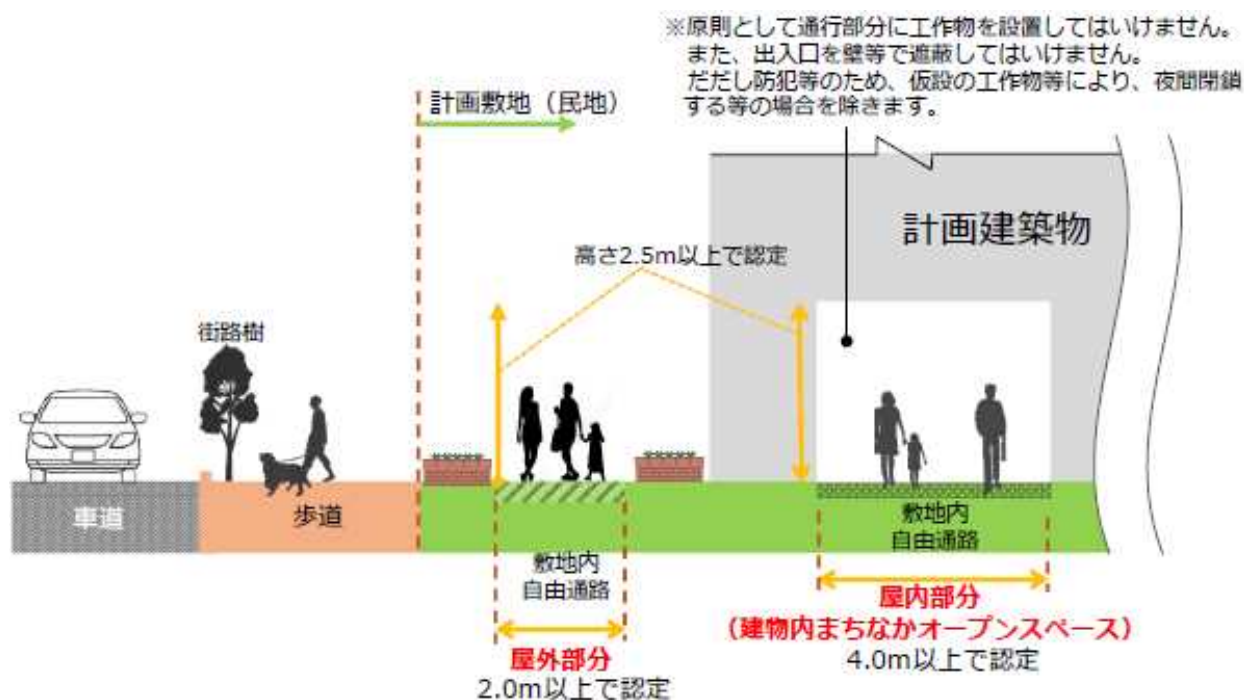
2) 移動空間（歩道状空間）：敷地内自由通路

公共的空間として敷地を貫通し、
道路・公園などの公共空間や隣接敷地を相互に結び、
自由に通り抜け可能な通路状の空間



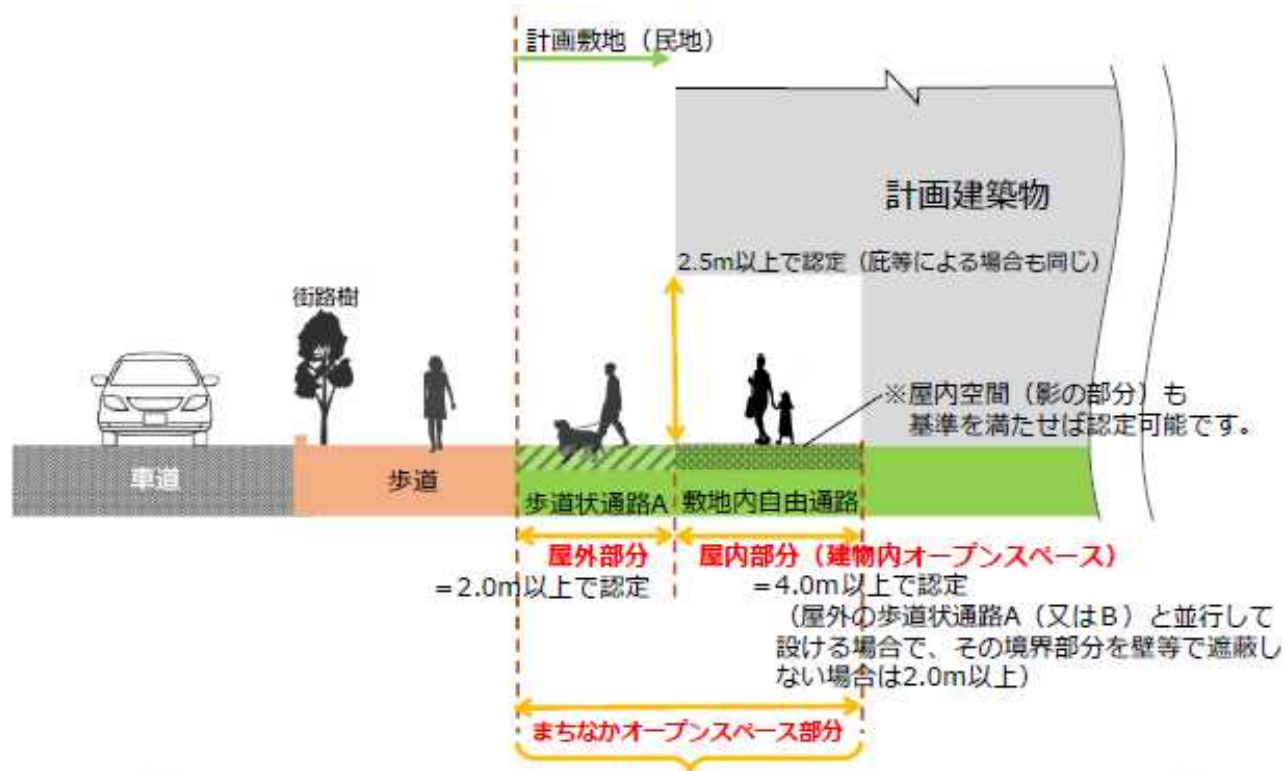
原則として、屋外幅員 2.0m以上
屋内幅員 4.0m以上
かつ空間の高さ 2.5m以上で認定

■整備イメージ 4（基本的なケース）



※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」に関する必要基準あり。
※更に魅力的な空間としていただくための推奨基準あり。

■整備イメージ5（歩道状通路に並行して設けるケース）

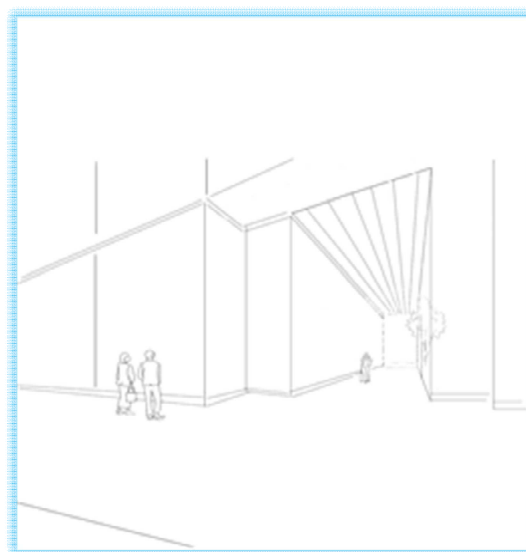


※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」に関する必要基準あり。
※更に魅力的な空間としていただくための推奨基準あり。

サンプル（山形屋の本館と新館の間の通路）



<民地内の自由通路のイメージ>



※防犯上、夜間閉鎖可

Point.28

【移動空間に関する整備基準の共通事項】＜必要基準＞

移動空間内にテーブルやイス等を設置して、人々が休息等ができる空間を併設する場合、当該部分と通行する部分が、できるだけ相互に支障とならないよう配慮するとともに、以下のとおり計画してください。

- ①通行の用に供する部分には、原則として工作物等は設置してはいけません。
- ②原則として接続する土地との段差は設けてはいけません。



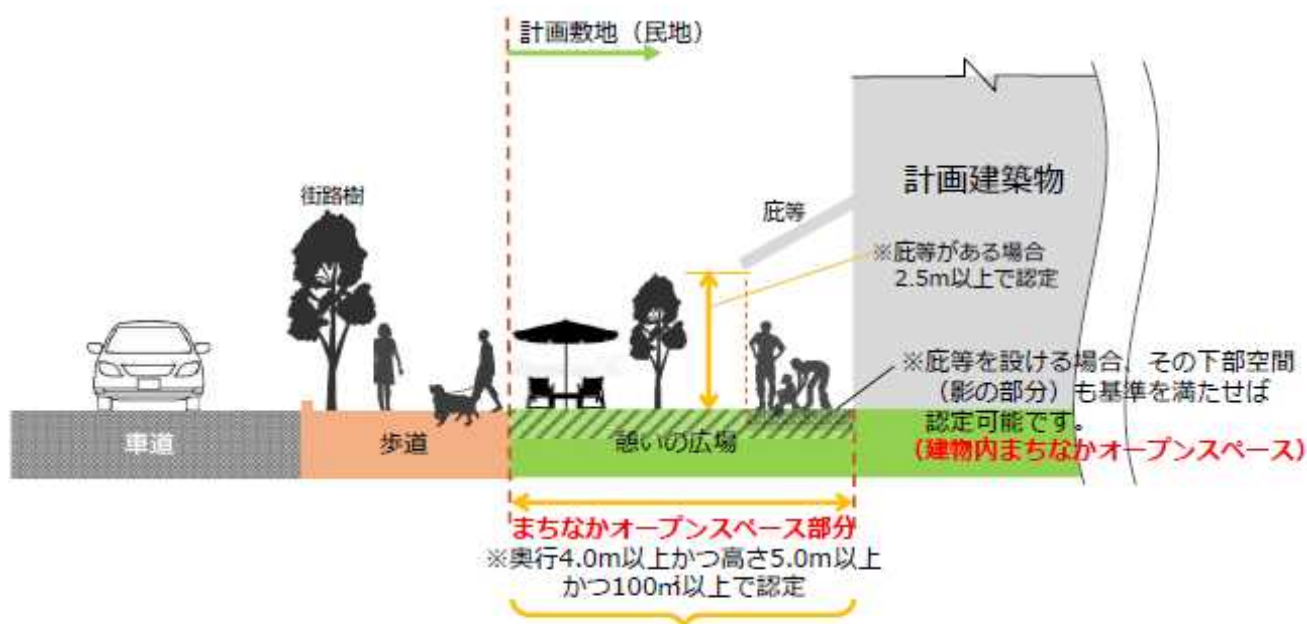
3) 滞留空間（広場状空間）：憩いの広場

日常的に利用者に憩いや安らぎを
与えることができる広場状の空間



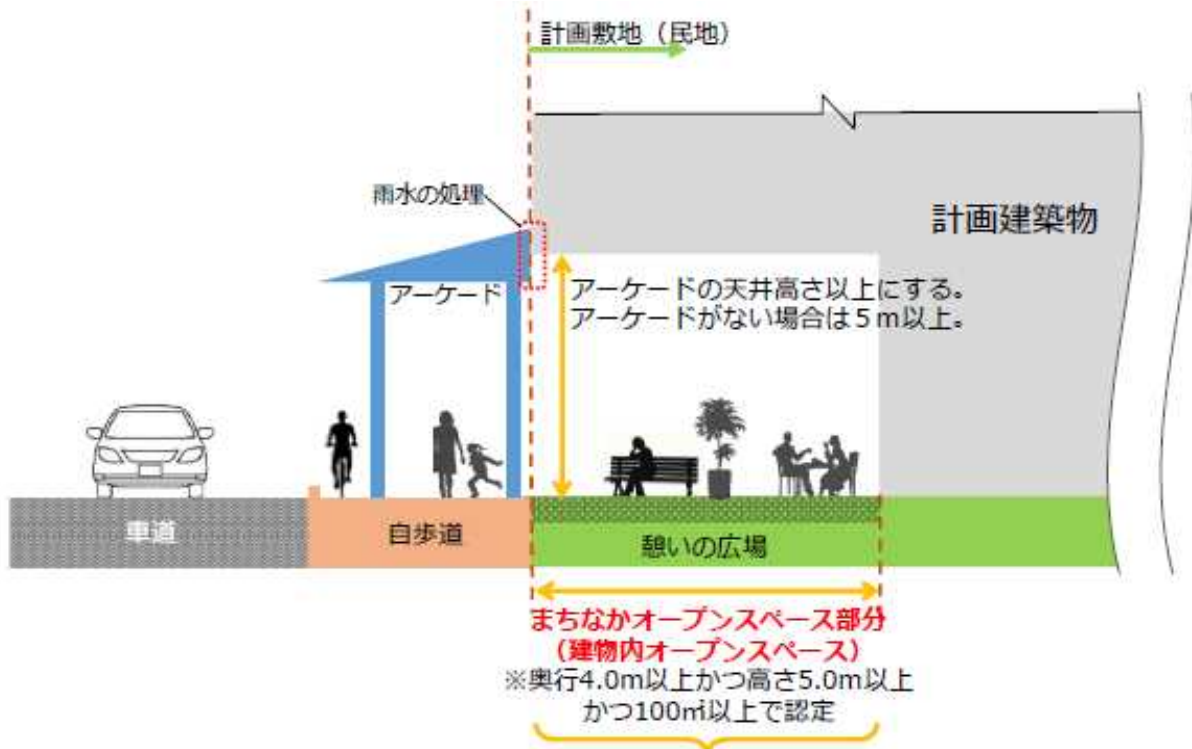
原則として、幅 4.0m以上
空間の高さ 5.0m以上
かつ面積 100㎡以上で認定

■整備イメージ6（歩道に連続して設けるケース）



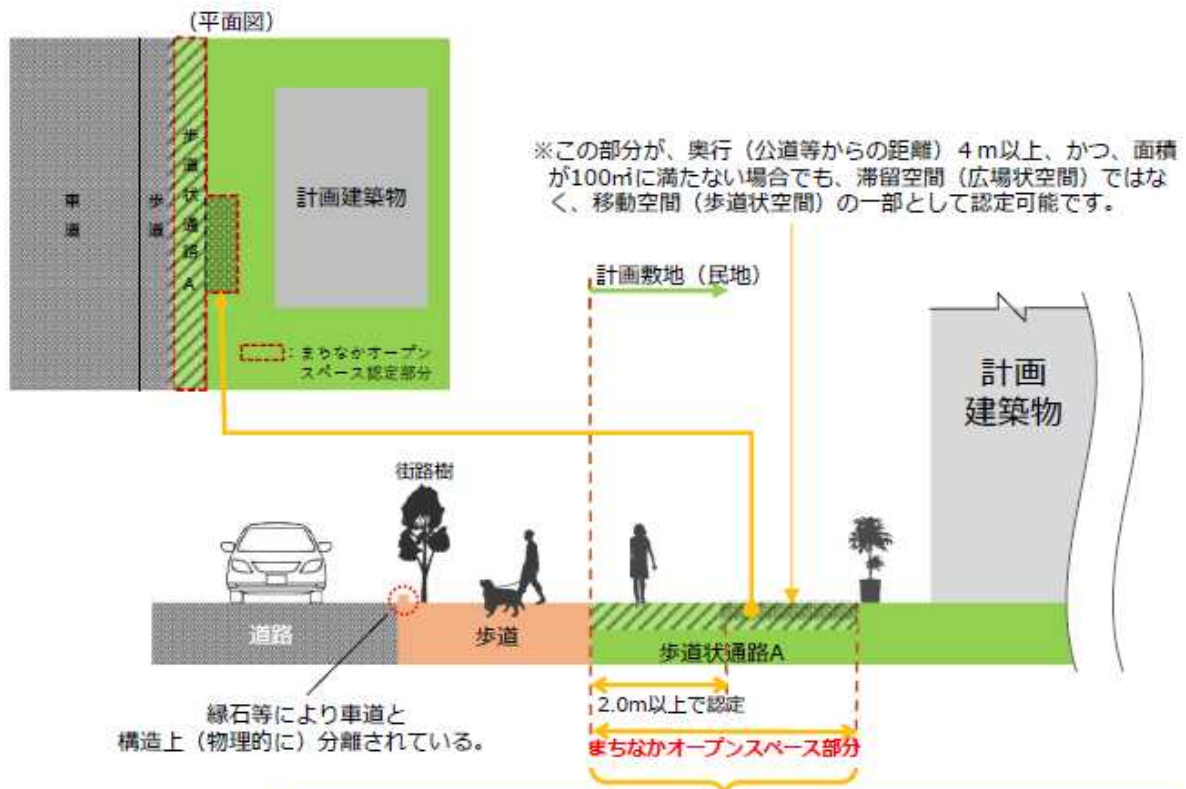
※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」その他
必須要件としての必要基準あり。
※更に、魅力的な空間としていただくための推奨基準あり。

■整備イメージ7（アーケード等があるケース）



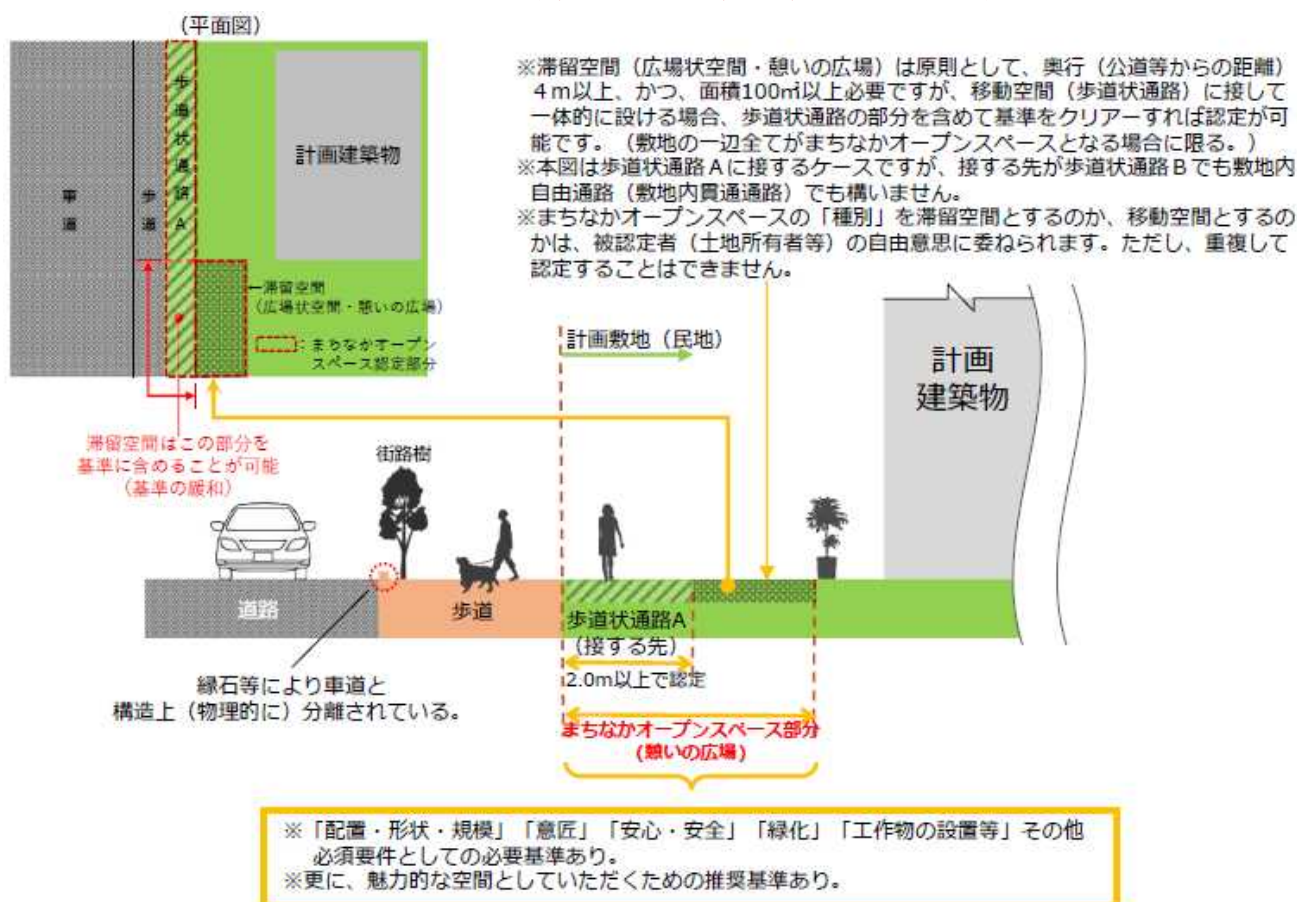
※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」に関する必要基準あり。
※更に魅力的な空間としていただくための推奨基準あり。

■整備イメージ8（その他のケース）



※「配置・形状・規模」「意匠」「安心・安全」「緑化」「工作物の設置等」その他
必須要件としての必要基準あり。
※更に、魅力的な空間としていただくための推奨基準あり。

■整備イメージ9（滞留空間の特例基準適用のケース）



Point.29

【滞在空間に関する整備基準の共通事項】＜必要基準＞

誰もがを見つけやすく、訪れやすい空間、居心地の良い滞留空間となるよう、以下のとおり計画してください。

- ① バリアフリーに対応した整備を行わなければならない。
- ② 屋外空間及び屋外空間に連続して屋内空間に設ける場合は、より広い道路や交差点部など、原則として主要な公共空間に面して配置しなければならない。
- ③ 視認性が確保できない場合、案内サインを設置するなど、誘導に配慮しなければならない。
- ④ 適切な規模としなければならない。
- ⑤ 椅子、その他の滞留機能を有する工作物等は、効果的に配置してください。
- ⑥ イベント開催や移動販売車等の賑わい創出に寄与する活用を計画する場合、電源や給水等の設備の整備に配慮してください。

4) 移動空間及び滞留空間の推奨基準

移動空間及び滞留空間の推奨基準は、以下のとおりです。

分類	推奨事項	適用区分※
機能性	街区又は敷地の一辺全てにわたって確保	移動
	歩行者の休養に資するベンチ・テーブル等の設置(固定・非固定を問わない)。ただし、街並み誘導型地区計画の導入に係る場合は、この限りでない。	
	多様な滞留ニーズに対応できる椅子・テーブル等を効果的に配置(固定・非固定を問わない)	滞留
	公共交通機関の待合機能の併設	移動
	芝生広場の整備	滞留
	フリーWi-Fiの整備	
快適性	日差し、風雨対策(効果的な屋根又は庇、ピロティ等や緑陰等の整備など)	移動
	熱中症等に対する良好な健康維持対策(屋外空間:ミスト設備の整備、屋内空間:空調設備の整備など)	
	良好な視覚環境の創出(屋内空間:自然光の導入など)	
	公衆用トイレ等公益施設の整備	滞留
	自転車駐車場等交通関連施設(シェアサイクル等を除き、できるだけ道路から見えにくい位置・形態のもの)	
	街並みの印象を高める計画建築物の高質なファサード(外観)整備	
	夜間景観の演出(高質な夜間照明の整備など)	
	異空間としての仕掛けづくり・空間演出・修景(水景施設、オブジェやアート等の設置など)	
都市魅力	街並みの印象を高める計画建築物の高質なファサード(外観)整備	移動
	夜間景観の演出(ライトアップ等高質な夜間照明の整備など)	
	異空間としての仕掛けづくり・空間演出・修景(水景施設、オブジェやアート等の設置など)	
みどり	多様な植栽などによる高質な緑化	共通
賑わい	商業・文化施設等沿道の賑わい創出施設等を、当該移動空間の延長の過半以上に面して配置	
その他	事業者の創意工夫により提案される内容のうち、市長が有効と認めるもの	

※移動:移動空間に関する基準 / 滞留:滞留空間に関する基準 / 共通:両方に共通の基準

Point.30

推奨基準は、どれを選択するかは基本的には事業者の自由意志に委ねられますが、本認定制度は都市計画等の緩和と税の軽減措置と連動する“地区限定の特例措置”であるため、その趣旨を十分にご理解いただき、集客機能を発揮し賑わい創出に寄与するものとなるよう、協議・調整をさせていただきます。

(4) 滞留空間（広場状空間・憩いの広場）に関する基準

1) 「にぎわい創出路線」に接する敷地

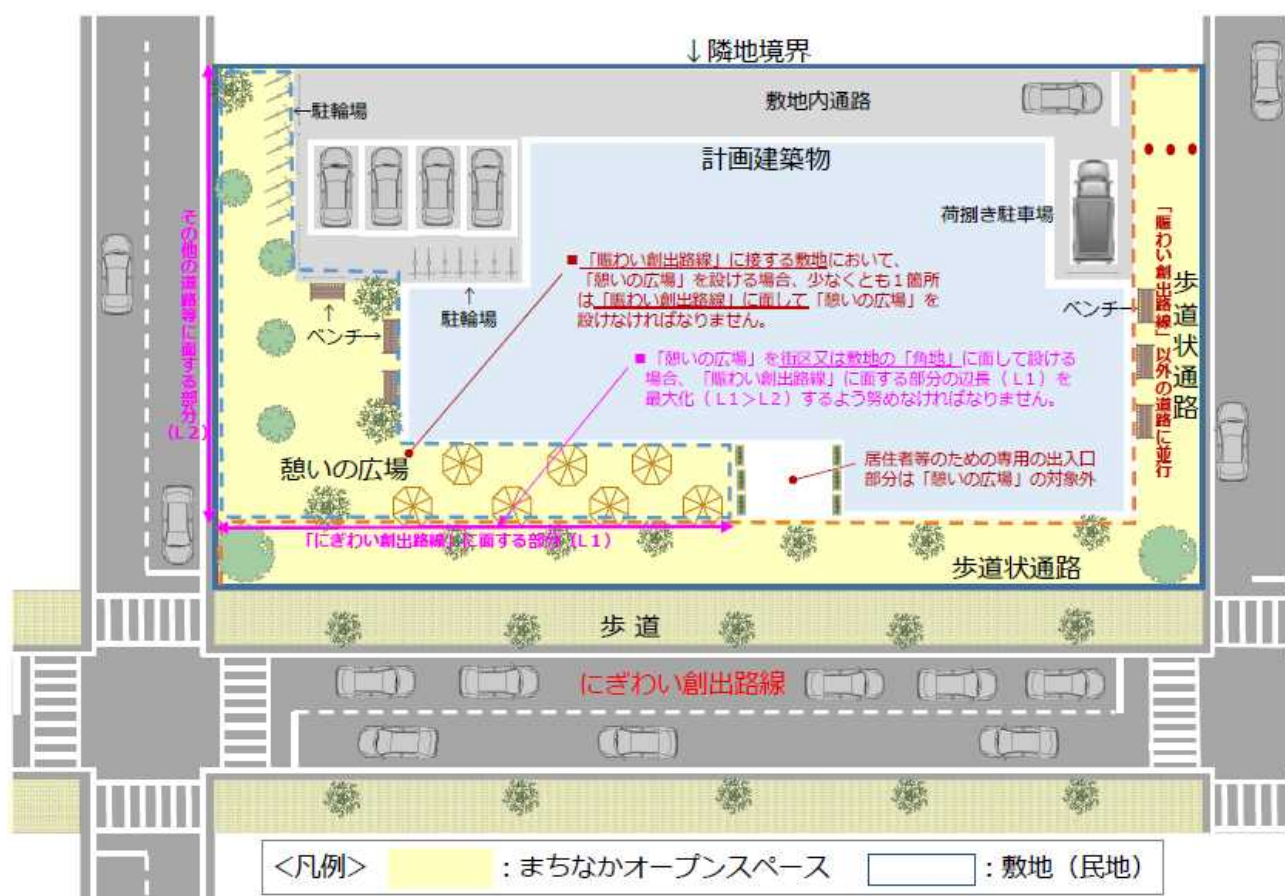
(必須要件)

少なくとも1箇所は「にぎわい創出路線」に面して設けなければならない。

かつ

(努力要件)

敷地の角地に面して設ける場合、「にぎわい創出路線」に面する辺長を最大化するよう努めなければならない。



2)「にぎわい創出路線」に接していない敷地

(必須要件)

少なくとも1箇所は、幅員のより広い前面道路に面して設けなければならない。
かつ

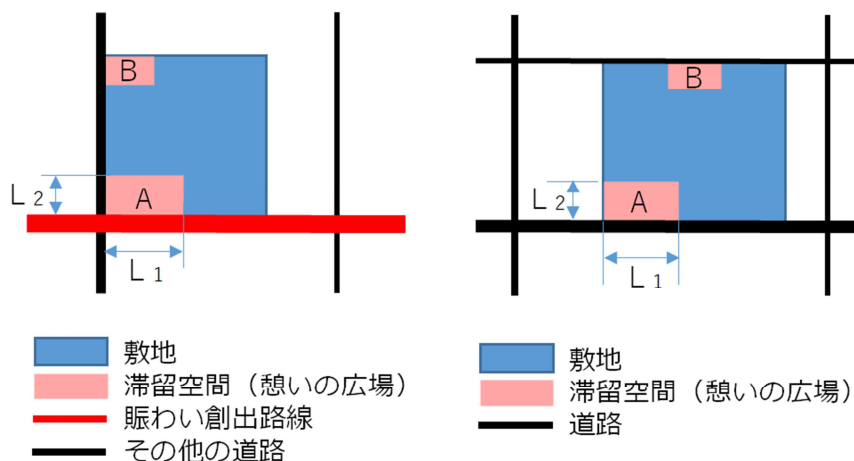
(努力要件)

敷地の角地に面して設ける場合、幅員のより広い前面道路に接する辺長を最大化するよう努めなければならない。



解説

■ 1箇所しか設けない場合、下図のBの位置ではなく、Aの位置（賑わい創出路線・より広幅員の道路に接して）に設けなければなりません。また、L₂ではなくL₁を最大化するよう努めなければなりません。【以下、この解説において示す例において同じ。】



(5) 共同住宅（マンション等）の1階部分

「にぎわい創出路線」（P6）に接する敷地における共同住宅（マンション等）について、「まちなかオープンスペース」の認定を受けて、税の減免措置を受ける場合には、その1階部分は基準に適合した用途としなければなりません。

ただし、税の減免措置を受けない場合はこの限りではありません。

Point.31

本プロジェクトが最も重視するのはまちなかの賑わい創出です。共同住宅も人口増による地域の活性化には有効とは考えられますが、「居住」だけではまちなかのにぎわい創出には不十分であり、まちなかにおける集客性・回遊性の向上によるにぎわい創出を目指すべき道路等の沿線においては、共同住宅であっても、その1階部分には飲食店や商業店舗などを配置していただくことが望まれます。

このため、「まちなかオープンスペース」の種別・区分、整備状況等に応じた基準に沿って、1階部分を一定程度店舗等にしていただくこととしました。なお、これはあくまでも「まちなかオープンスペース」の認定による税の減免を受ける際の基準であり、容積率等の割増しと紐付いているものではありません。認定を受けた側の将来の経済状況等の変化によって、基準を満たせなくなった場合などには、税の減免措置の対象から外れることも想定されますので、ご注意ください。（本プロジェクト期間中）

解 説

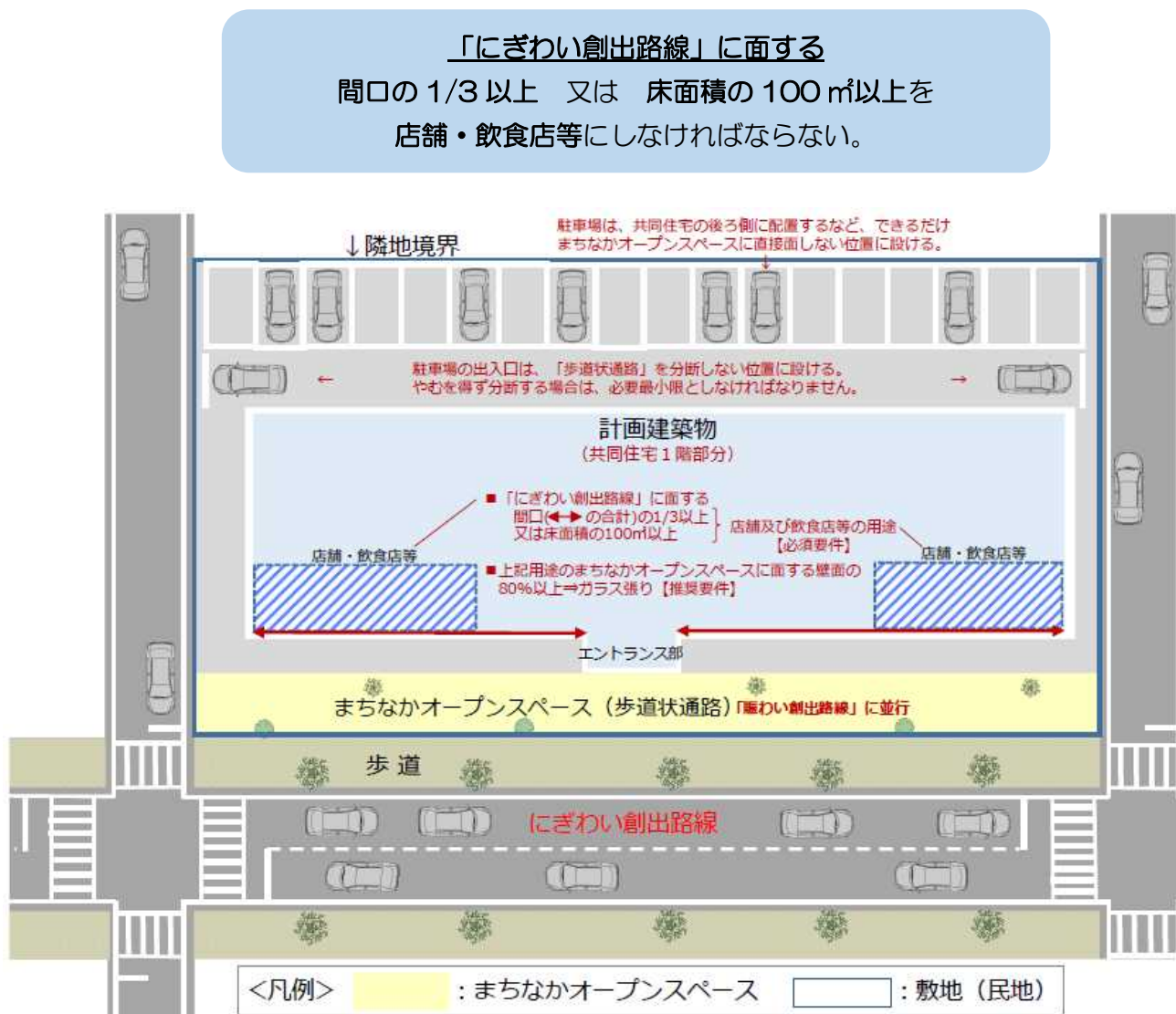
■「共同住宅」を計画される場合で、その敷地が「にぎわい創出路線」に接しているときは、1階部分は「にぎわい創出路線」に面して一定規模以上の店舗・飲食店にしなければなりません。また、「居住」の用途に供してはなりません。この基準に適合しない用途の前面については、「まちなかオープンスペース」の認定が受けられませんので、税の軽減措置も受けられなくなります。

なお、税の軽減措置を希望しない場合は、この限りではありません。

■「共同住宅」を計画される際の、「まちなかオープンスペース」の認定（税の軽減措置適用）に関する基準の概要を、想定パターン別にその整備例を以下に示します。

1) 「にぎわい創出路線」に接する敷地

A: 「にぎわい創出路線」に並行して、移動空間（歩道状通路）のみを設ける場合の例



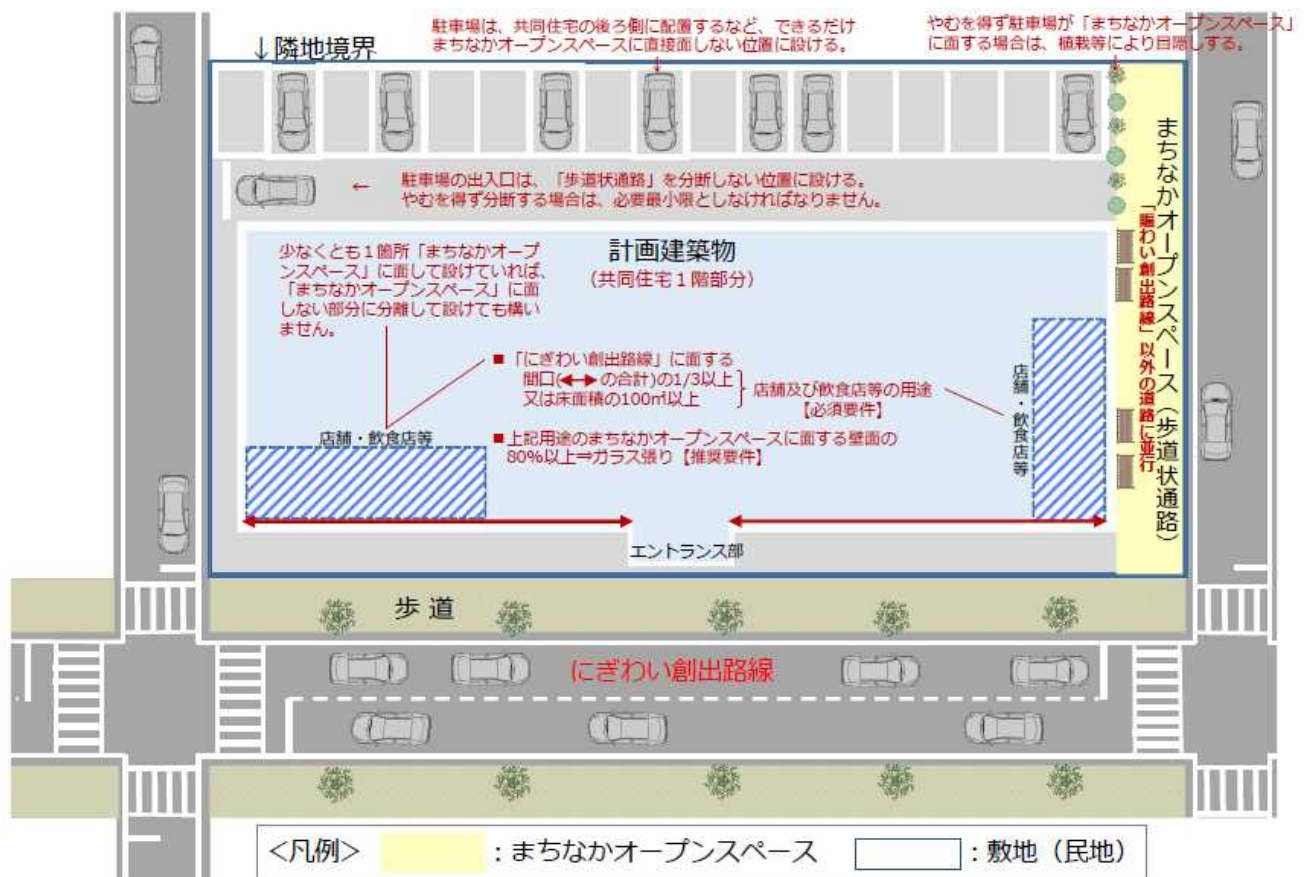
【留意事項】

- ◆「間口」とは、上図の ←→ の部分です。(共同住宅のエントランス部を除く。)
- ◆敷地が「にぎわい創出路線」に接している場合、滞留空間（憩いの広場）は少なくとも1箇所は「にぎわい創出路線」に面して設けなければなりません。なお、「面して」については、P72 をご参照ください。
- ◆移動空間のうち「歩道状通路」は、敷地の1辺全てに連続していなければなりません。なお、同じ移動空間であっても「敷地内自由通路」(P52) は、「敷地の一辺」における連続性ではなく敷地を「貫通」又は一辺から他の一辺に繋がっていることが必要です。
- ◆上図の場合、店舗・飲食店等を2箇所に分けて配置していますが、配置は自由です。
- ◆店舗・飲食店等の「まちなかオープンスペース」に面する側の壁面は、屋内空間と屋外空間が一体となった空間演出等のため、できるだけ「ガラス張り」しましょう。

【以下、以下、本項の解説の例示において同じ。】

B:「にぎわい創出路線」以外の道路に並行して、移動空間（歩道状通路）のみを設ける場合の例

「にぎわい創出路線」に面する
間口の1/3以上 又は 床面積の100㎡以上を
店舗・飲食店等にしなければならない。



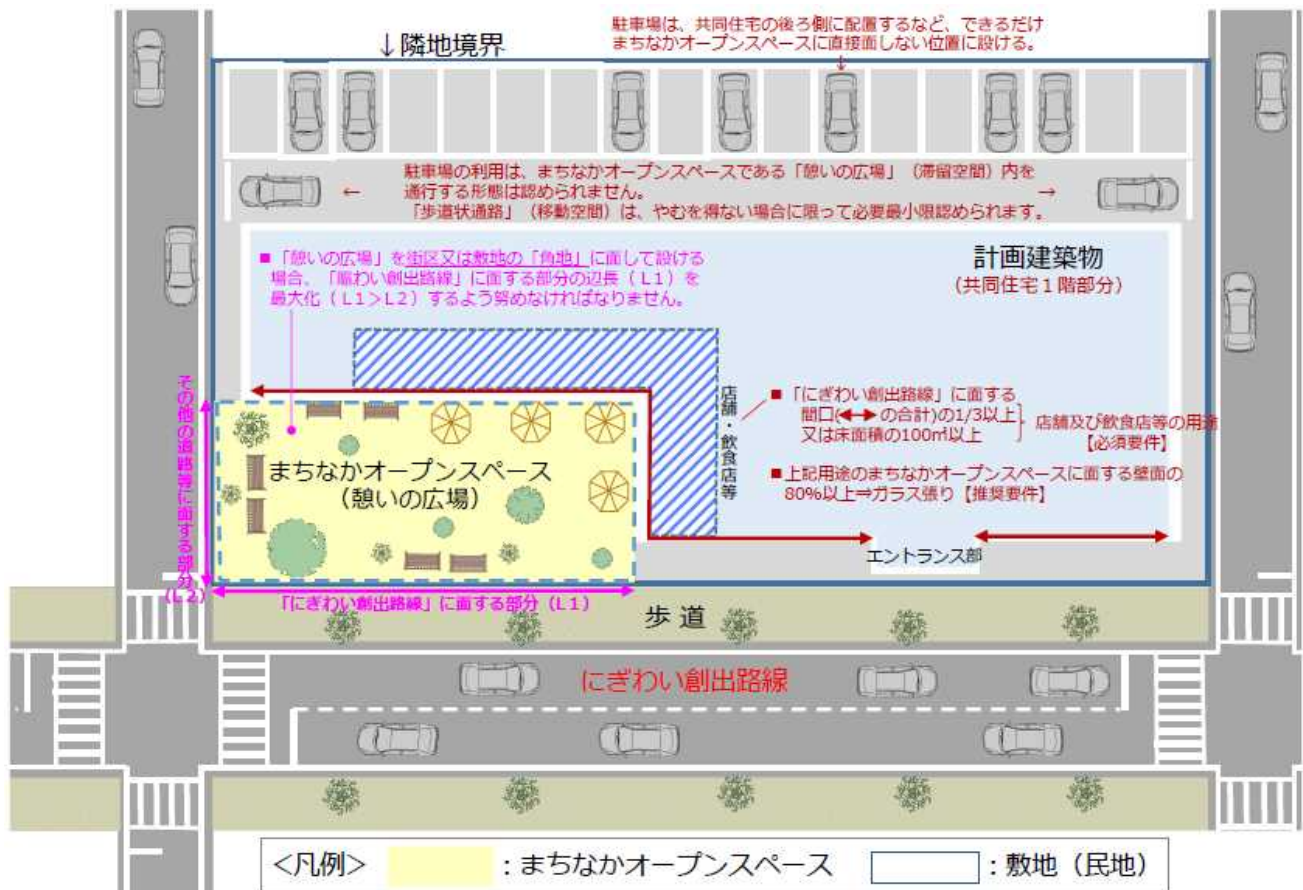
【留意事項】

- ◆店舗等の用途は、分割して設けることも可能ですが、少なくとも1箇所は「まちなかオープンスペース」に面していなければなりません。
- ◆駐車場・車庫の出入口は、「まちなかオープンスペース」をできるだけ分断しない形態としましょう。やむを得ず分断する場合は、必要最小限としなければなりません。
- ◆駐車場・車庫が、やむを得ず「まちなかオープンスペース」に面する場合は景観に配慮して、植栽等によって「まちなかオープンスペース」からできるだけ見えないようにしましょう。ごみ置き場や建築設備類（空調設備の室外機等）も同様です。

【以下、以下、本項の解説の例示において同じ。】

C：滞留空間（憩いの広場）のみを設ける場合の例

滞留空間（憩いの広場）に面する
間口の 1/3 以上 又は 床面積の 100 m²以上を
店舗・飲食店等にしなければならない。



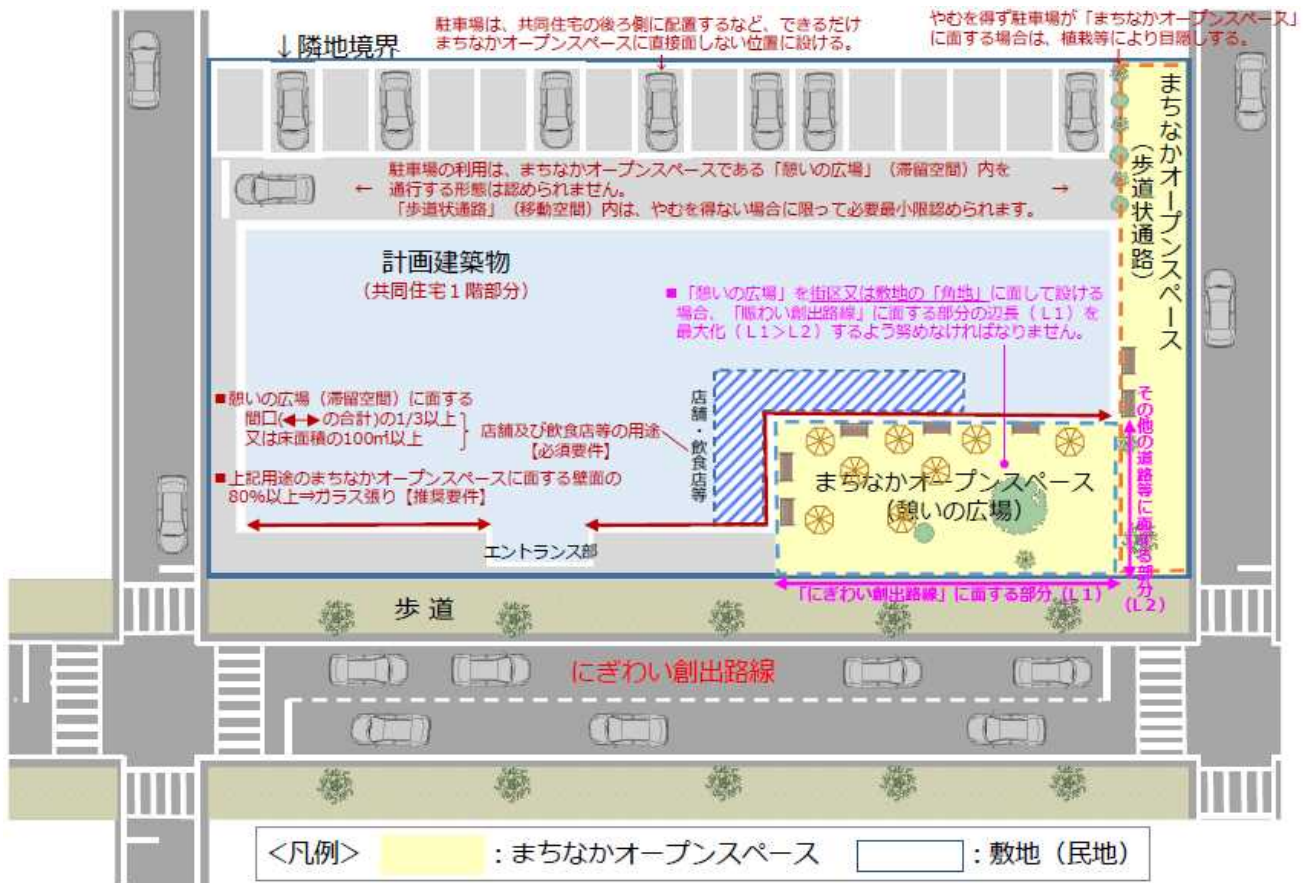
【留意事項】

- ◆上図は敷地が1つの「にぎわい創出路線」のみに接している事例ですが、2つ以上の「にぎわい創出路線」に接している場合の間口は、「にぎわい創出路線」に接する辺長の長い側となります。ただしこの場合、店舗等はいずれの「にぎわい創出路線」に面して設けても構いません。
- ◆自動車が滞留空間（憩いの広場）を通行しなければ利用できない形態の駐車場・車庫は設けられません。

【以下、以下、本項の解説の例示において同じ。】

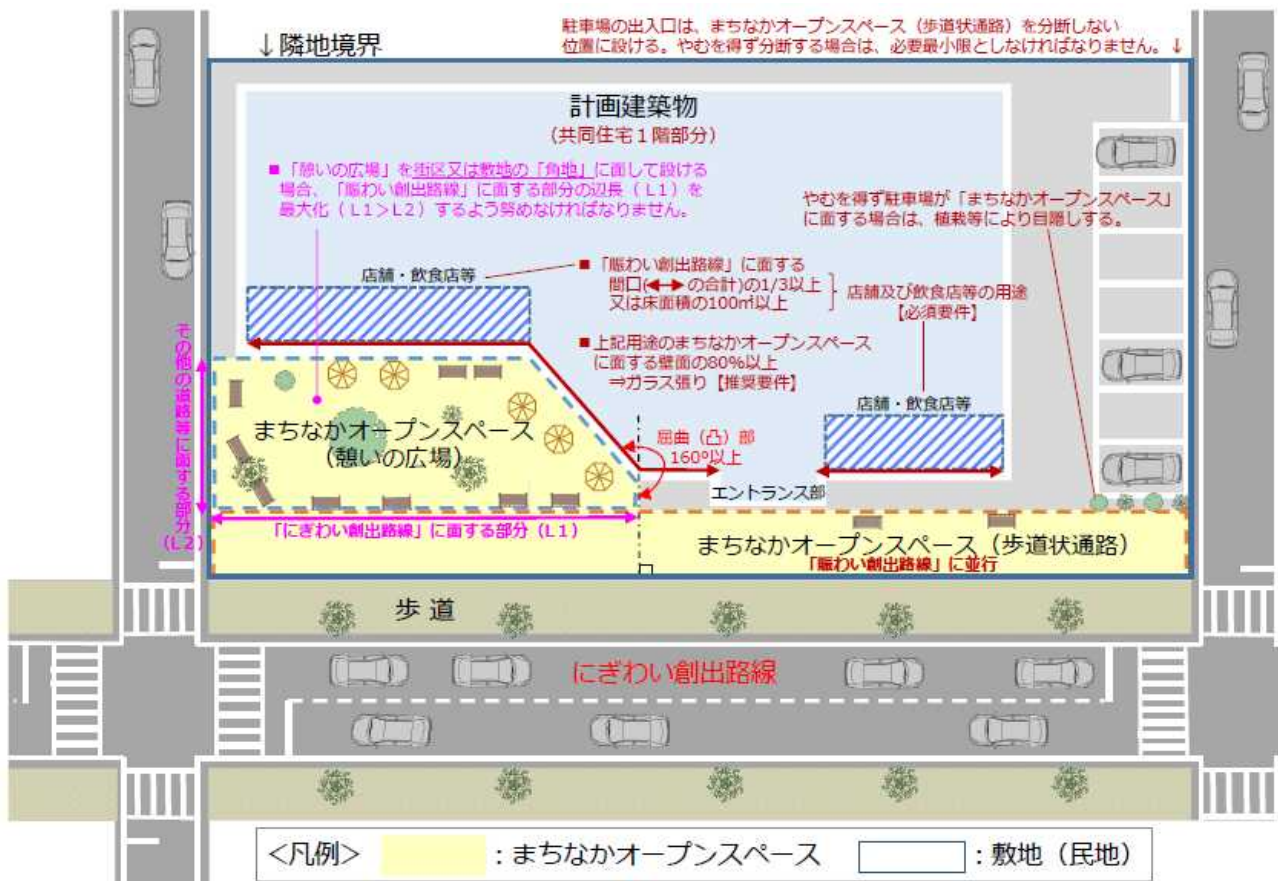
D：移動空間（歩道状通路）と滞留空間（憩いの広場）の両方を連続して設ける場合の例【移動空間（歩道状通路）が「にぎわい創出路線」に並行の例】

**移動空間（歩道状通路）又は滞留空間（憩いの広場）に面する
間口の1/3以上 又は 床面積の100㎡以上を
店舗・飲食店等にしなければならない。**



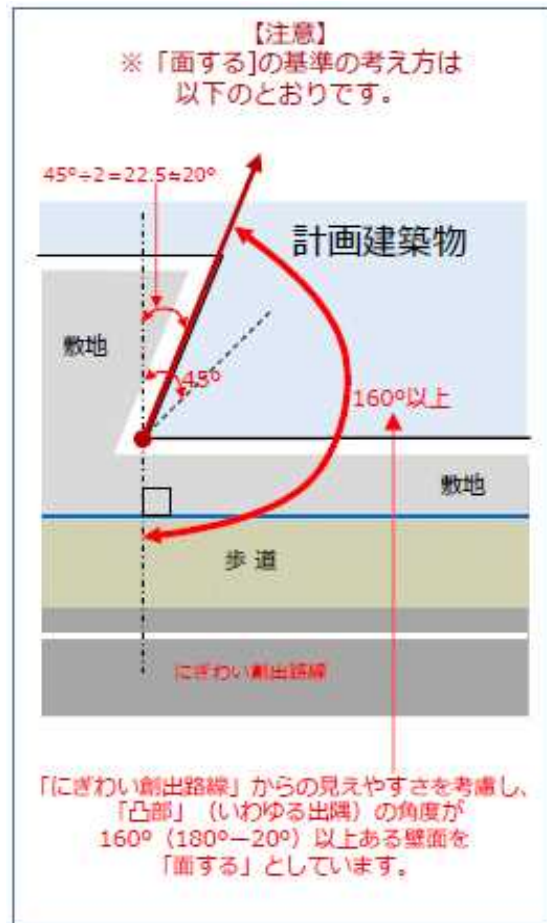
【留意事項】

◆A～Cに同じ。



【留意事項】

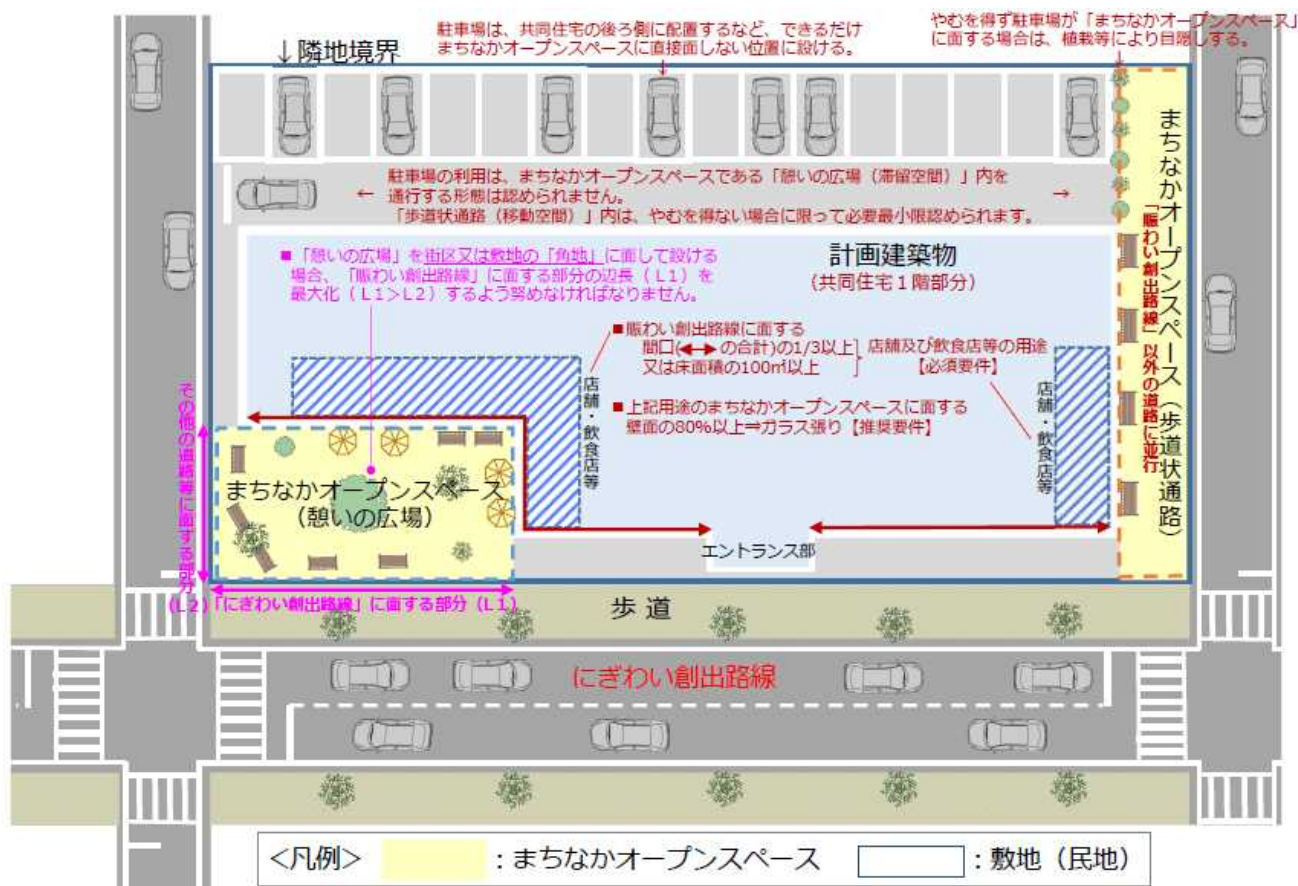
- ◆「にぎわい創出路線」に「面する」とは、右図のとおりです。
 - ◆その他 A～C に同じ。
- 【以下、以下、本項の解説の例示において同じ。】



E：移動空間（歩道状通路）と滞留空間（憩いの広場）の両方を分離して設ける場合の例【移動空間（歩道状通路）が「にぎわい創出路線」以外の道路に並行の例】

滞留空間（憩いの広場）に面する

間口の1/3以上 又は 床面積の100㎡以上を
店舗・飲食店等にしなければならない。



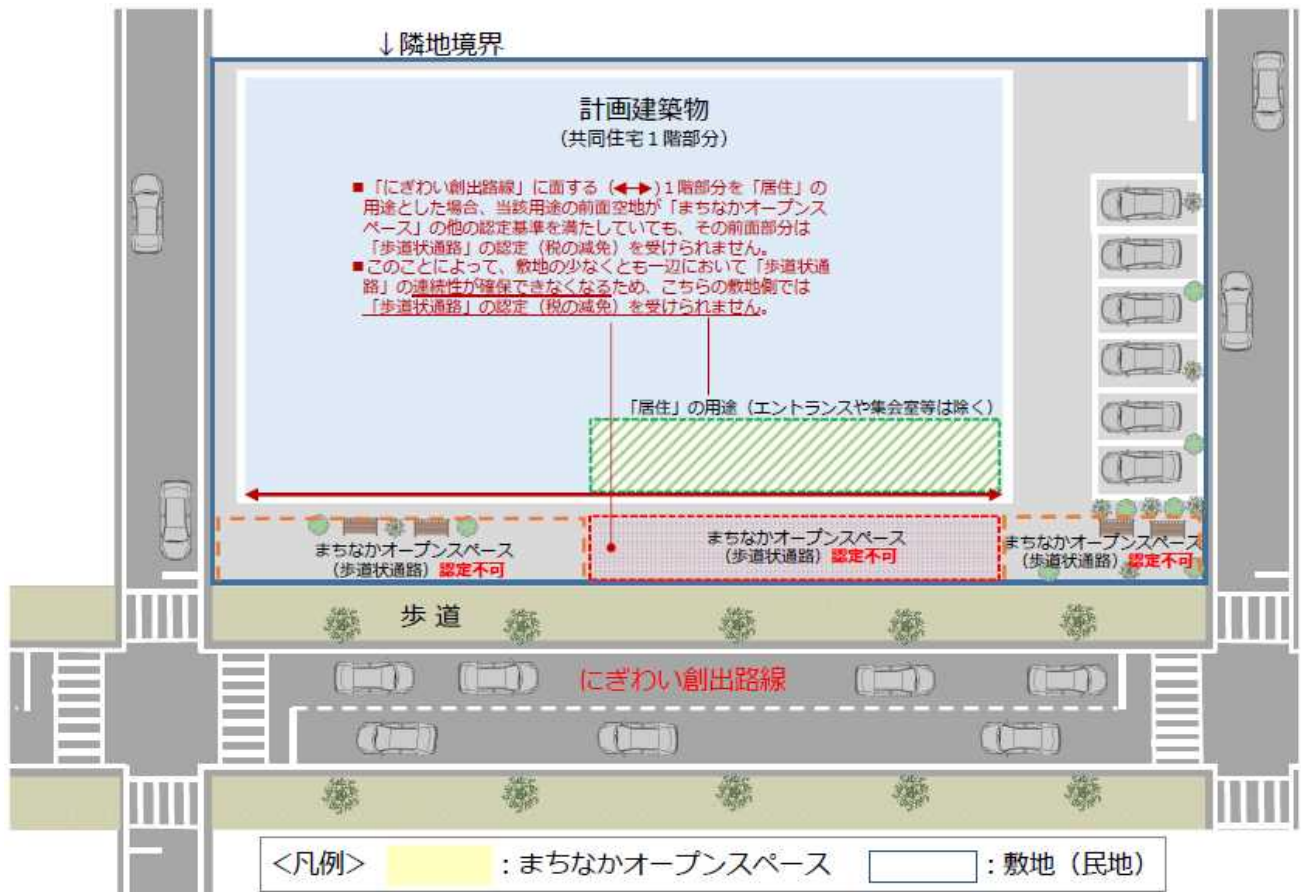
【留意事項】

- ◆上図において、「歩道状通路」を設ける前面道路が「にぎわい創出路線」である場合もあります。

【以下、以下、本項の解説の例示において同じ。】

F：1階部分の居住の用途について（その1）

「にぎわい創出路線」に面して「居住」の用途を設ける場合
その前面では
移動空間（歩道状通路）の認定は受けられない。
 その他、店舗・飲食店等の用途については前記 A～E に同じ。

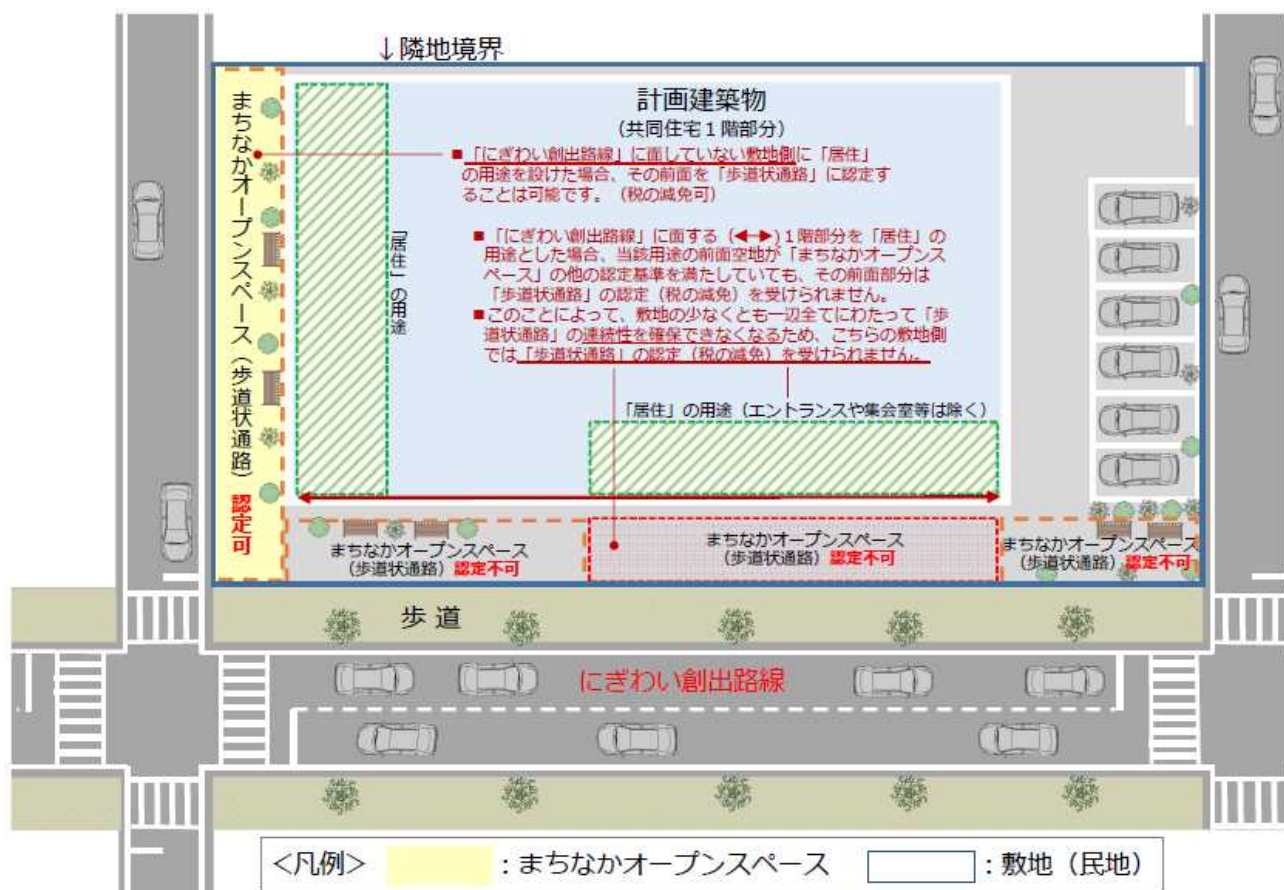


【留意事項】

◆A～E に同じ。

G：1階部分の居住の用途について（その2）

「にぎわい創出路線」に面して「居住」の用途を設ける場合
その前面以外であれば
移動空間（歩道状通路）の認定は受けられる。
 その他、店舗・飲食店等の用途については前記 A～E に同じ。



【留意事項】

◆A～E に同じ。

(6) まちなかオープンスペース認定標示について

認定を受けた「まちなかオープンスペース」には、広く一般に公開された空間であることを周知するために「まちなかオープンスペース」である旨の標示をすることが必要となります。

＜標示サインの例＞

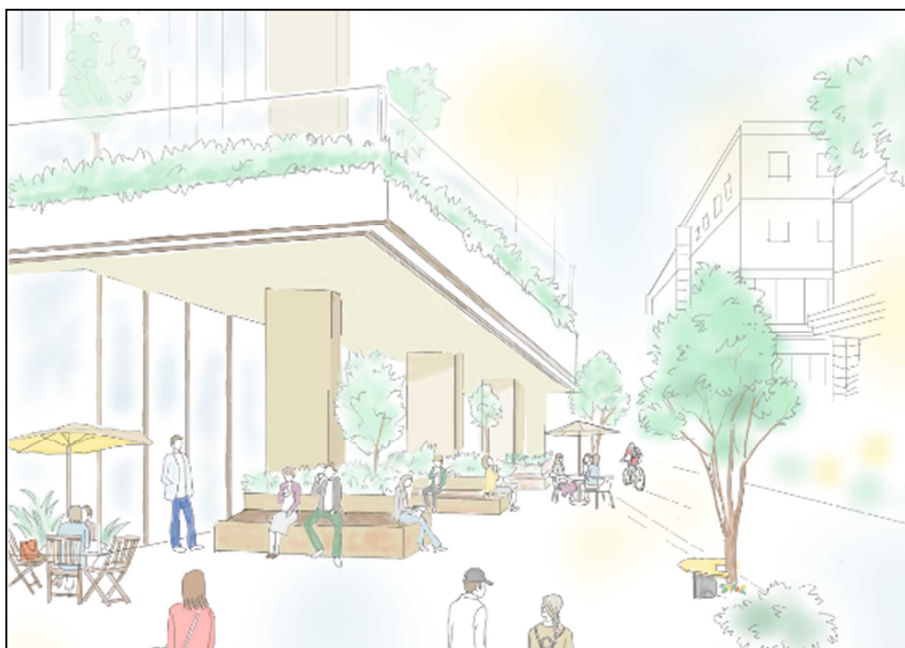


Point.32

標示サインの素材は耐候性、耐久性、強度に配慮してものとしてください。
なお、歩道状通路については標示が困難な場合、この限りではありません。

(7) 認定基準

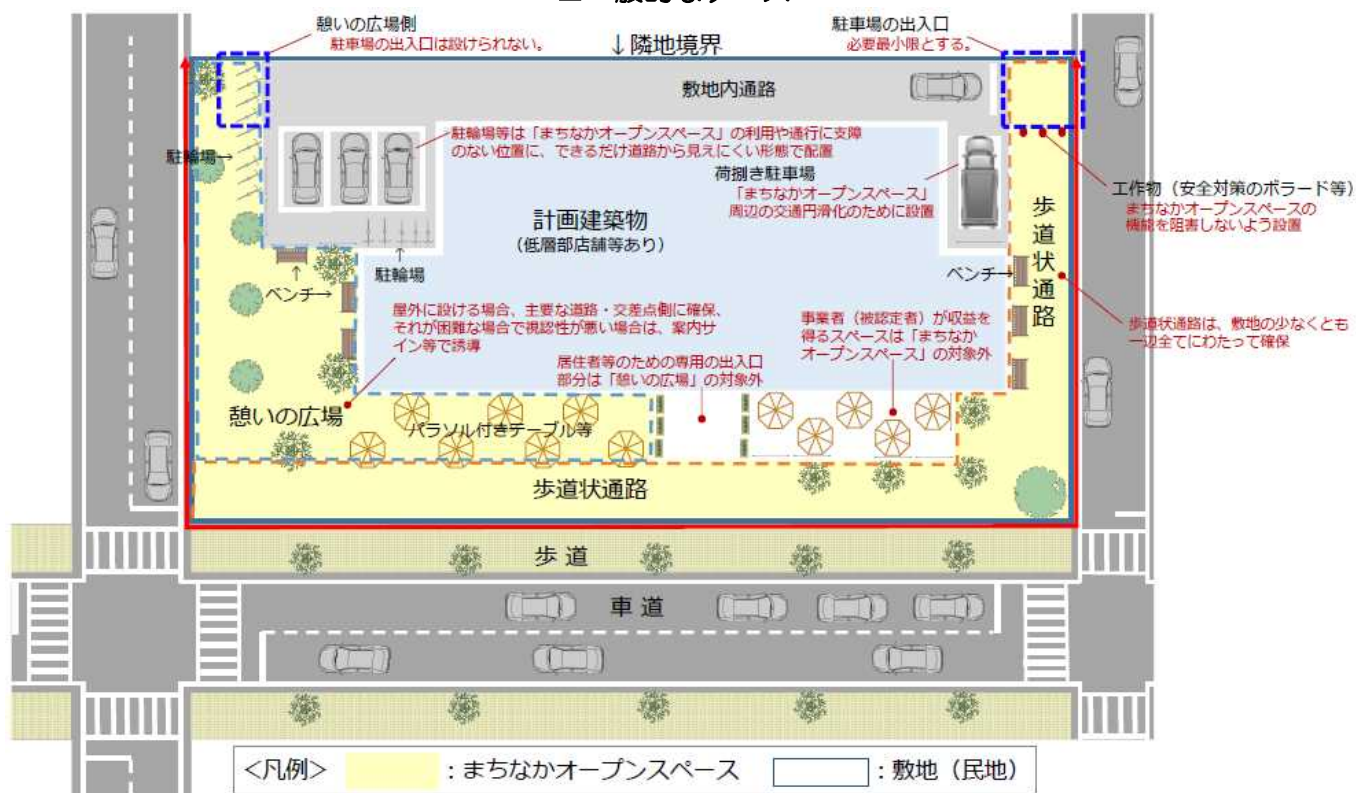
- 認定を受ける者が、収益を得るために使用する部分は対象外です。
- 「建物内まちなかオープンスペース」については、
 - ・屋外空間との境界部分を遮蔽してはいけません。
 - ・柱や建築設備機器等の部分の面積は除きます。



(8) 望ましい「まちなかオープンスペース」の計画例

望ましい「まちなかオープンスペース」の計画例を以下に示します。

■一般的なケース



Point.33

- 歩道状通路（移動空間）は、少なくとも敷地の一边全体わたってに設けなければなりません（必要基準）、道路に面している敷地の全辺（上図の場合↑↑）にわたって設けることを推奨しています（推奨基準）。なお、計画建築物専用の出入口等の部分は除かれますが、出入口等の数は必要最小限としなければなりません（必要基準。上図では1箇所に集約）。また、「まちなかオープンスペース」が自動車の出入口等で分断される場合は、上図のようにボラード等の設置により、安全対策を講じなければなりません。（必要基準）
- 計画建築物専用の敷地内通路（搬入車両用等）や従業員用駐車スペース、ロータリー、建物・店舗等の専用出入口部分は認定できません。
- 計画建築物内の例えば Cafe 等の店舗等と一体となって、当該店舗等の客等だけしか利用できないスペースも認定外です。ただし、不特定多数が自由に当該スペースを利用できる形態であれば、この限りではありません。
- 認定を受ける者（事業者）が、収益を得る目的（第三者に有料で貸付ける場合を含む）で使用する部分は対象となりません。
- 歩道状通路（移動空間）と憩いの広場（滞留空間）については、できるだけ一体化することにより、より安全で魅力的な空間形成となるよう、計画しましょう。また、憩いの広場（滞留空間）は、主要な（より広い）道路や交差点側に設ける必要があります。

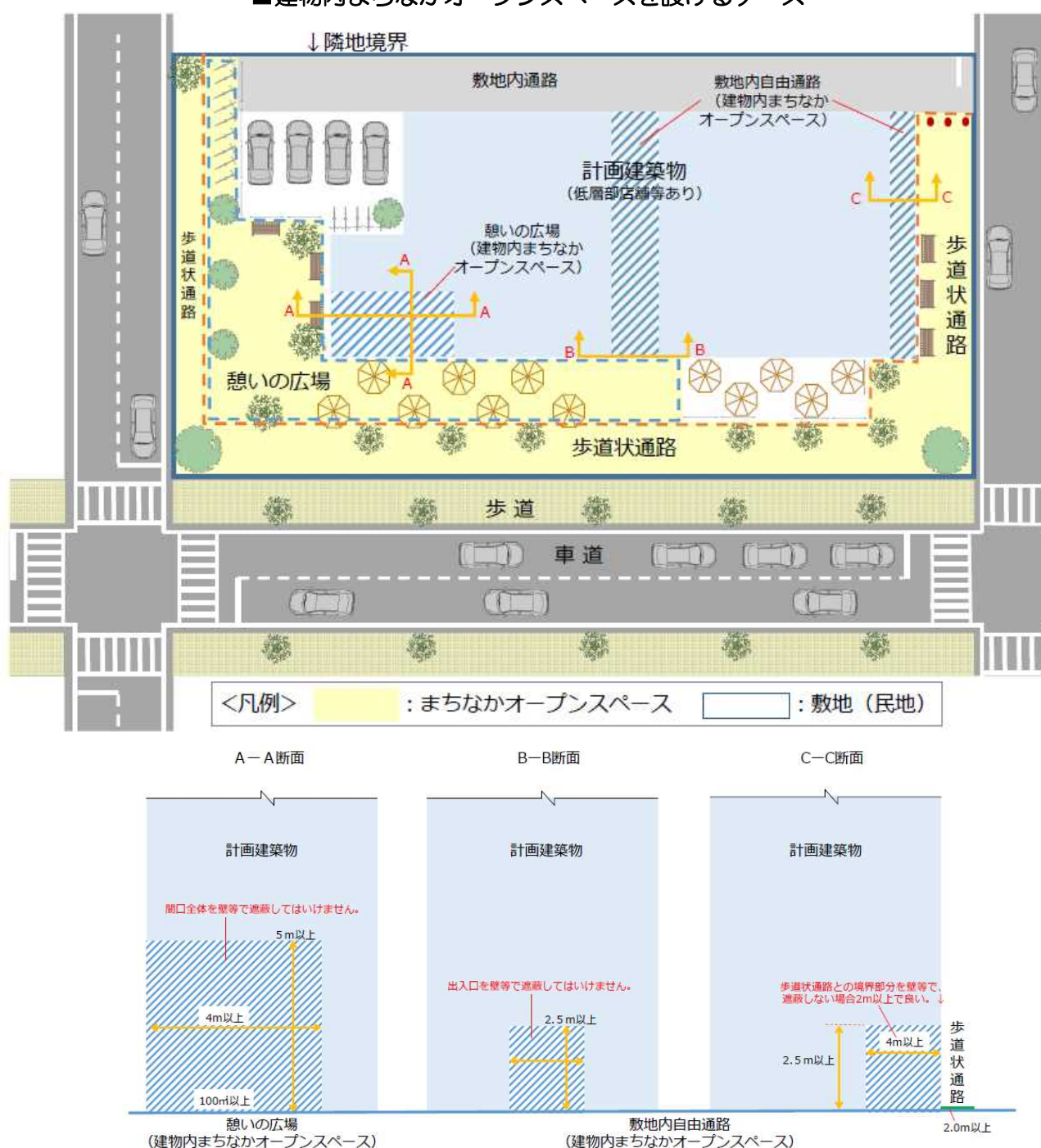
す。(必要基準)

■歩道状通路は前面道路と段差なくフラットで、通行を妨げるような工作物等を設置しないようにしましょう。また、ブロック等により隣接土地との連続性を妨げてはいけません。(必要基準)

■宮崎の日差しの強い暑い夏を考慮し、木陰やパラソルの設置などにより、利用しやすい空間の創出を目指しましょう。(推奨基準)

■緑化については、「宮崎市緑のまちづくり条例」に基づき、敷地面積が 1,000 m²以上の場合、まちなかオープンスペースだけでなく敷地の空地面積全体の 20%以上の緑化面積が必要となります。(届出要)

■建物内まちなかオープンスペースを設けるケース



Point.34

「建物内まちなかオープンスペース」の屋外空間との遮蔽禁止については、防犯等のため、夜間等時間を限って臨時的・仮設的に遮蔽する場合を除きます。

4-2-4 認定基準

(1) 原理原則

- 事業者が自己の事業又は敷地を有料で第三者に貸付けることによって、収益を得るために使用する部分は認定できません※。
- 認定には申請手続きが必要であり、計画の変更、認定の更新（1年毎）の場合も同様です。
- 認定申請後、宮崎市は認定にあたって、別に定める「暴力団排除措置要綱」に基づき、必要な措置を講じます。

Point.35

※逆に言えば、計画建築物のテナント店舗等と一体となった形態の空間であっても、不特定多数が自由に利用できる形態であれば、認定を受けることができます。

(2) 税の軽減

- 税（固定資産税及び都市計画税）の減免の上限は、敷地面積の1/2までです。（小数点第3位以下切捨て）
- 税の減免には、別途申請手続きが必要であり、面積の変更、期間の更新（1年毎）の場合も同様です。

4-2-5 運用基準

(1) 運営責任者

- まちなかオープンスペースの運営に関する連絡窓口となり、様々な調整役を担う運営責任者を選任し、事前に届け出る必要があります。運営責任者に変更がある場合や認定の更新の際も同様です。

Point.36

運営責任者は、「まちなかオープンスペース」の運営に関して重要な責務を負う立場となります。関係行政機関や近隣商店街、イベント開催時の主催者等との連絡調整など、「まちなかオープンスペース」をより魅力的な空間とするには、運営責任者の柔軟性、

発想力、ネットワークなど、その力量に大きく左右されるといっても過言ではありません。試行錯誤を厭わず、積極果敢に挑戦する姿勢で運営にあたることを期待します。市もその様な運営には全力で応援させていただきます。

(2) 運営計画

- 「まちなかオープンスペース」の運営に関する計画を立案し、事前に届け出、市長の承認を得る必要があります。計画に変更がある場合も同様です。

Point.37

運営計画は、「まちなかオープンスペース」を魅力的な空間とするための重要な計画となります。集客に優れ、絶えず人々が集い、賑わいを持続できるよう十分に協議・調整をさせていただきます。

(3) 活用計画

- 活用とは、事業者が「まちなかオープンスペース」を第三者に無償で貸し出す（占有させる）ことをいいます。
- 活用計画は、運営計画に盛り込み、市長の承認を得る必要があります。活用計画の変更や認定の更新の際も同様です。
- 活用は、移動空間（歩道状空間）ではなく、原則として滞留空間（広場状空間）でなければ認められません。
- 一時的な活用については、「まちなかオープンスペース」の50%以内、常設的な活用（活用者が事業者と契約等を交わして1年の1/3以上占有）については、25%以内です。

Point.38

活用は「滞留空間」でなければ認められませんが、これは原則であって、場合によっては「移動空間」（歩道状通路 A or B）でも認められるケースがあるかもしれません。ご遠慮なく市にご相談ください。

事業者は活用によって収益を得ることはできませんが、活用者が収益を得ることは認められます。なお、活用者に対しては、活用要件などについて、十分に理解していただく必要があります。

■「まちなかオープンスペース」の被認定者（租税措置の対象者）の収益について



解 説

- 本プロジェクトにおいては、投資が投資を呼び込む仕組みを構築し、1つの取組みが次の取組みへと波及的に拡大していく事による持続的な経済発展を目指しており、「まちなかオープンスペース」の認定制度は、税の軽減措置と連動させています。
- 税は通常、「担税力」（税を負担する能力）に応じて課税されます。言い換えれば、税を負担する能力が有る者は税を負担しなければならないのですが、本プロジェクトの適用により、税の軽減措置が受けられます。よって、前述の「担税力」の考え方を踏まえ、税の公正性に配慮し、「まちなかオープンスペース」の認定を受けた者（被認定者（土地所有者等））が、同オープンスペース内で収益を得ることは認めていません。
- したがって、被認定者が敷地内で商業活動等による収益を得たい場合は、上図のように、「まちなかオープンスペース」の認定区域外で行わなければならない。
- しかしながら、認定申請に伴う「運営計画」において、同オープンスペース内での第三者による商業活動等の事業を盛り込み、市長の承認を受けた場合については、当該第三者については収益を得ることは可能です。この場合、被認定者が土地の賃貸料やマージン等を取って収益を得ることはできません。
- なお、被認定者と第三者が連携して賑わいづくり等を行うことは望ましい事ですので、認定を希望される方は、自身の事業計画と第三者による事業計画等を十分にご検討の上、認定申請を行ってください。

（４）維持管理基準

- 開放する時間帯においては、誰もが快適に利用できるよう、点検、警備、清掃等を適切に行わなければなりません。
- 「まちなかオープンスペース」内の工作物等に破損等が発生した場合は、速やかに修繕しなければなりません。

4-3. 固定資産税等の軽減

（１）固定資産税等の軽減とは

固定資産税等の軽減については、「まちなかオープンスペース」に認定され、「まちなかオープンスペースに係る固定資産税及び都市計画税の減免に関する要綱」（以下、「減免要綱」という。）に基づき申請がなされた場合、認定された部分に相当する土地の面積に対して、固定資産税及び都市計画税を最長 10 か年、100%減免することが可能となります。

ただし、更新に関しては、適切な運営がなされているかなどの審査のため、毎年申請が必要となります。

なお、「まちなかオープンスペース」の認定を受けた上で、固定資産税等の減免を辞退することも可能です。

Point.39

「まちなかオープンスペース」の認定を受けて、固定資産税等の減免を辞退することは、容積率等の緩和のみを受けることを意味しており、この場合も年 1 回、認定の更新手続きは必要となります。これは計画建築物の完成後の運営や維持管理等において、容積率等の緩和条件が遵守されていない場合、都市計画法及び建築基準法違反となるケースが想定されるためであり、そのチェックが必要になるためです。

（２）手順

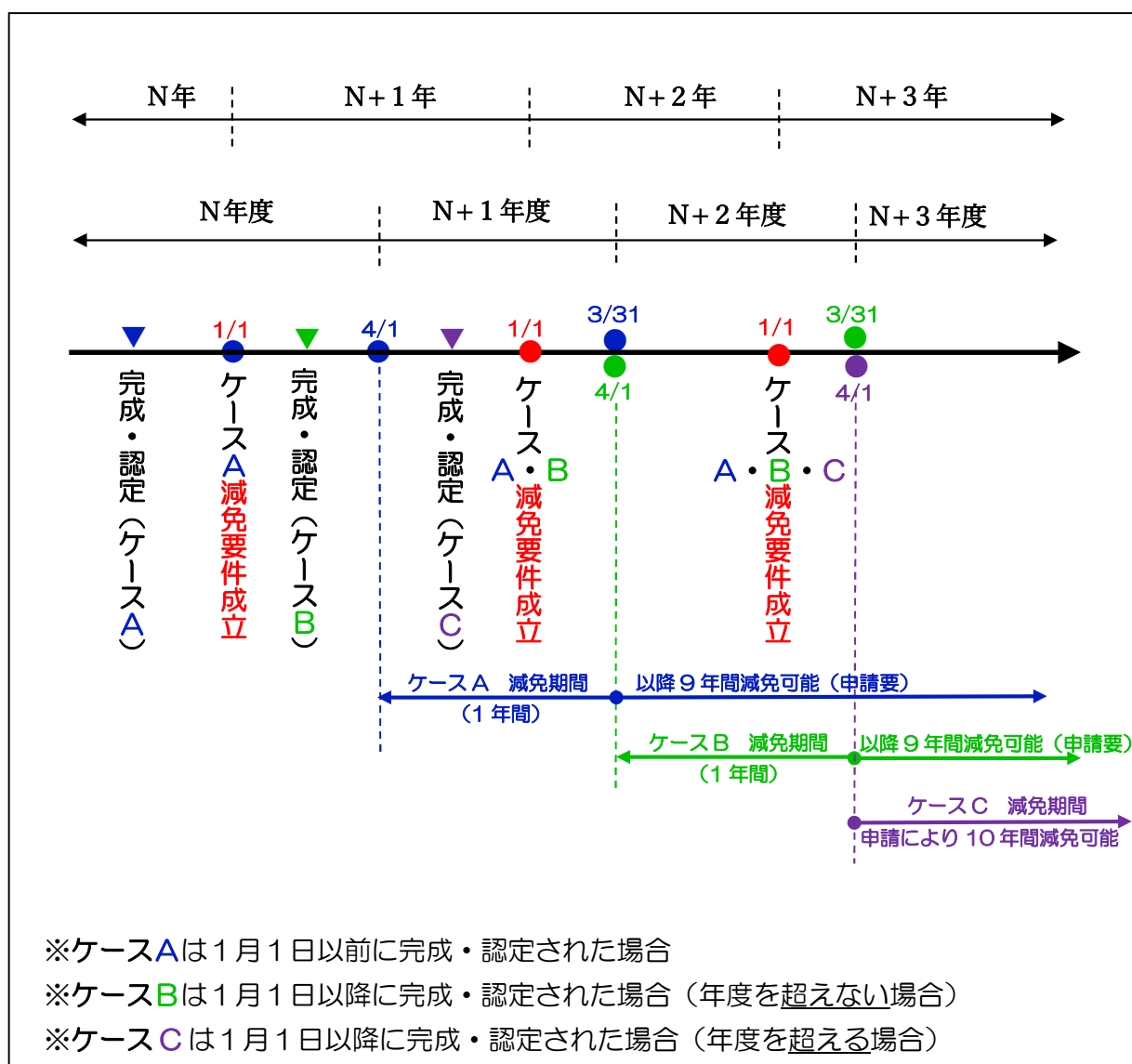
- ①「オープンスペース認定基準」に基づき、市に認定を申請
- ②同時に「減免要綱」に基づき減免を申請
- ③市の認定を経て、基本的に次年度のから減免（年に一度申請要）

Point.40

本プロジェクトによる固定資産税の減免は、毎年 1 月 1 日時点で認定基準を満たして整備が完了している「まちなかオープンスペース」に対して、同年 4 月から次年 3 月まで適用され、以降更新手続きにより更に 9 年間適用可が継続されます。

このため、固定資産税の減免は、本プロジェクトの終期である平成 16 年 3 月を超えても適用されることとなります。

■税の軽減措置の適用スケジュールのイメージ



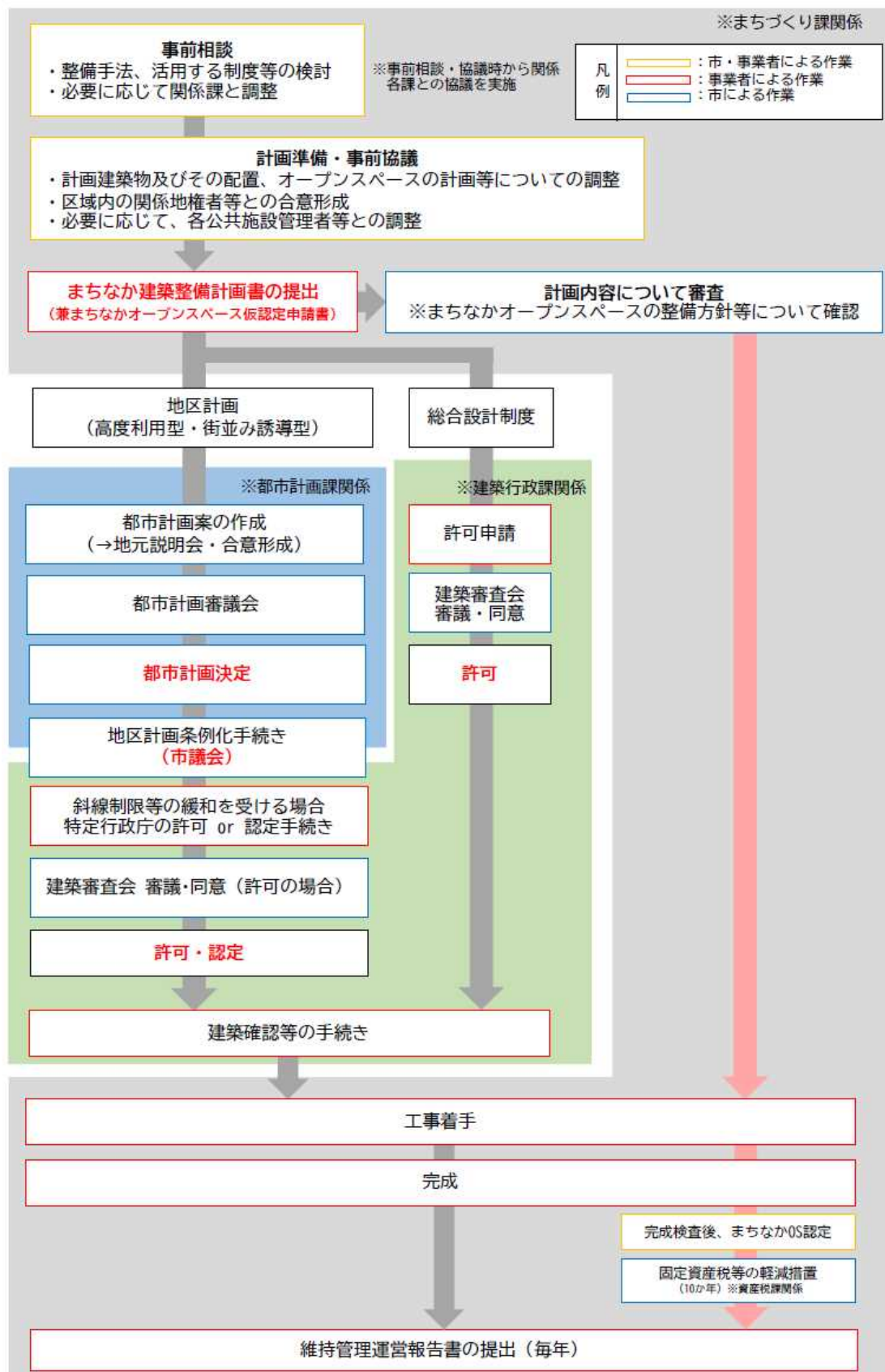
（3）公表等について

固定資産税等の減免措置を受けた場合、建物名や土地の位置・区域等が公表される場合がありますので、ご理解のうえご了承ください。（減免額等は非公開）

第5章 その他

5-1. 手続きフローと各種手続き

(1) 手続きフロー



5-2. 留意事項

(1) 容積率の緩和等に関する各種手続き

1) 市担当課への事前相談

本エリア内の関係地権者、事業者、設計受託者等（以下「事業者等」という。）は、容積率等の緩和を受ける計画建築物を検討するにあたって、計画地及び周辺の状況等を踏まえた整備手法や活用する制度のほか、目指すべき計画建築物のイメージ、整備方針等について、具体的な計画準備を行う初期段階から、市担当課へ事前に相談を行ってください。

2) 計画準備・事前協議

事業者等は、計画区域の目指すべき区域のイメージ、整備方針等に基づき、具体的な制度設計のための諸条件の整理を行うとともに、計画建築物や敷地内の空地の形態・配置等に関する計画をとりまとめ、区域内の関係地権者の合意形成を図ってください。

また、計画策定の進捗状況に応じ、道路や下水道等公共施設の管理者や交通管理者である警察等と事前協議を行っておくことが望ましいので、以下の事項について、あらかじめ概略を取りまとめておくことをお勧めします。

【計画準備段階における主な検討事項】

- 将来めざすべき市街地像の明確化
- 望ましいまちづくりの手法の検討と選択
- 制度適用のための諸条件の整理、運用基準等への適合性の確認
- 区域内の関係地権者等による協議と合意形成
- 管理者との事前協議 等

Point.41

公共施設等の管理者（以下「関係行政機関等」という。）との協議については、最終的に「まちなかオープンスペース」を認定する際には、その承認（合意）等が必要となります。協議の進展により計画の熟度が上がっていくことに伴い、計画内容が変わっていくことも想定されますので、計画の段階段階でその都度関係行政機関等と協議を行うことが必要になります。

高度利用型地区計画等の諸制度の手続きについては、これら関係行政機関等との協議と並行して協議・調整がなされていきますので、当該関係行政機関等との協議を優先的・精力的に行うことが、結果として事業着手までの期間を短縮することに効果があるというのが、これまでの経験則としてあります。

3) 事前計画書のとりまとめ

事業者等は、計画準備・事前協議を行う段階においては、概ね下記の内容をとりまとめた書類をご準備ください。

なお、その後は適宜必要な書類等の作成・提出をお願いすることになりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

【建築計画の概略】

(1)代表者氏名・連絡先等(担当者含む)	
(2)施設の名称等(仮称でも可)	
(3)計画地・計画区域の位置、現況等	
(4)計画の目標、基本コンセプト等	
(5)活用制度(地区計画の種類等)	
(6)概略整備スケジュール	
(7)建築計画等	
①建築計画の概略	建築概(建築用途、延べ床面積、階数、高さ等)、機能配置や形態の考え方、動線計画の考え方等
②容積率等の緩和に係る計画の概略	まちづくりへの取組メニューA～D(3-1-2(5)P17 参照)に関する事項等
(8)周辺環境への配慮	公共施設、交通、周辺環境等への負荷の軽減策等
(9)参考資料	配置図、平面図、立面図、断面図等

4) 市関係部局による調整、各制度に基づく手続き

市は、事前の合意が図られた最終的な建築計画について、本プロジェクトに係る各種基準への適合性など、計画内容の妥当性、優良性等に関して適当と判断される場合に限って「まちなかオープンスペース」の認定申請を受理し、認定手続きと併せて都市計画決定等の手続などを進めます。

①都市計画法に基づく地区計画制度（高度利用型又は街並み誘導型）を活用する場合

地区計画制度を活用する場合、都市計画審議会による審議を含む都市計画決定（変更）や建築基準法に基づく許可等の手続きに着手します。なお、都市計画決定と併せて、「宮崎市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下「建築条例」という。）に地区計画の内容を盛り込むため、議会の承認が必要になります。

②建築基準法に基づく総合設計制度を活用する場合

総合設計制度を活用する場合は、建築基準法に基づく許可等必要な手続きに着手します。

Point.42

前記の法定手続きについては、都市計画審議会への付議や建築審査会の同意取得などの手続きが必要となりますが、これらの審議会等は、年間の開催スケジュール等があらかじめ定められていたり、その他地区計画に関する都市計画の案については、周辺住民等への説明会の開催や、一定期間利害関係者等に意見提出の機会を設ける（都市計画の案の縦覧）等の手続きが必要となります。

また、場合によっては別途「市街地再開発事業」等の都市計画を導入するなどのケースも想定されます。建築計画に関する事業者と市の合意成立後は、できるだけ短期間でこれらの法定手続きを終えられるよう努めますが、必ずしも事業者のスケジュール通りには進められない事項もありますので、合意成立までの事前協議の中で、事業スケジュールについては、十分に調整・確認を行うことが重要です。

5) 事業段階

「まちなかオープンスペース」の認定、都市計画決定等の手続きの完了後、事業者等は建築確認等、建築について各法令等に従って具体的手続を行っていただきます。

Point.43

本章1（1）に「手続きフロー」（P80）を示しておりますが、法令等に基づく具体の諸手続きの流れは以下のとおりです。（●が事業者側の手続きです。）

【工事着手前】（順番は前後する場合があります。）

○地区計画（高度利用型・街並み誘導型）の都市計画決定



○建築条例の議決



●「まちなかオープンスペース」の認定申請（工事着手前までに）



○「まちなかオープンスペース」の仮認定（工事着手前までに）



●建築基準法に基づく容積率又は斜線制限の緩和許可申請（必要に応じて）

●都市計画法に基づく開発許可申請（開発行為に該当する場合）



●都市計画法に基づく地区計画の届出（工事着手30日前までに）

●建築基準法に基づく建築確認申請



●地区計画適合書・確認済証の交付後、工事着手

※その他「宮崎市景観条例」（景観法）、「宮崎市緑のまちづくり条例」、「宮崎市屋外広告物条例」（屋外広告物法）等に基づく届出や許可等が必要な場合があります。

【工事着手後】（順番は前後する場合があります。）

- 「まちなかオープンスペース運営責任者」選任の届出（変更がある場合変更届出）



- 「まちなかオープンスペース運営計画」の届出（運営開始 14 日前までに。変更がある場合も同じ）



- 「まちなかオープンスペース」の変更認定申請（変更がある場合）

※建築基準法に基づく中間検査が必要な場合があります。

【工事完成后】（順番は前後する場合があります。）

- 「まちなかオープンスペース工事完了届」提出



○確認検査



○検査合格後、「まちなかオープンスペース」認定通知



○建築基準法に基づく完了検査



○検査合格後、検査済証交付

6) 着工前確認

事業者と市において十分に協議・調整後、各種手続きを行った上で工事着手の流れとなりますが、慎重を期すために、工事着手前には、双方で関係書類・図書等を最終確認させていただきます。なお、場合によっては着工前の最終確認を現地で行うことも考えられます。

7) まちなかオープンスペースの維持管理基準

「まちなかオープンスペース」は、原則として終日開放するものですが、市長が防犯等の目的で閉鎖することが適当と認める場合は、夜間等に一時的に閉鎖することは可能です。この場合、標示サインに開設時間を明示する必要があります。（4-2-3（4） P72）

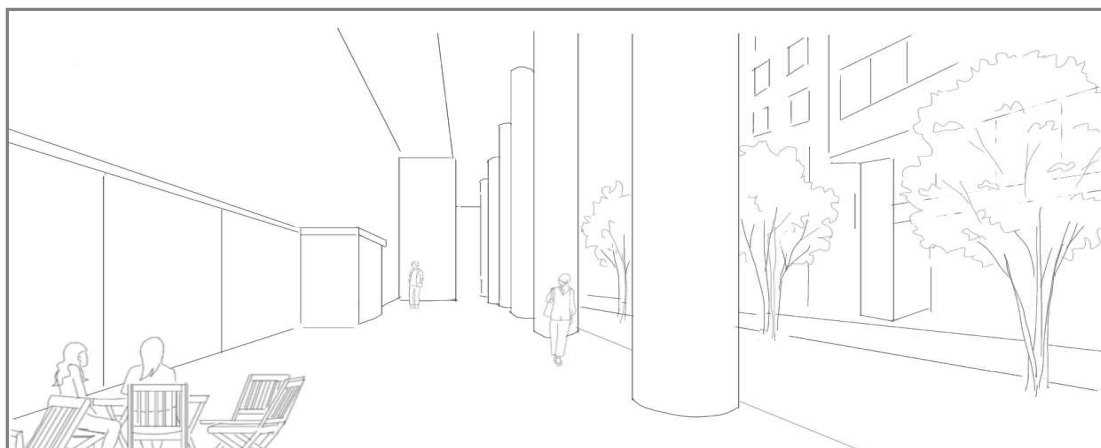
また、日常的に点検、警備、清掃等に努め、施設の破損等には速やかに対応するなど、誰もが快適に利用できるよう良好な状態で維持する必要があります。

なお、認定の更新にあたっては、良好な状態を持続可能なものとするために、前年期間の経験を次に生かせるよう維持管理体制等の見直しをお願いします。

5-3. その他

(1) 今後の対応について

本プロジェクトは、10 か年継続して進めることとしておりますが、概ね5年経過時点でその考え方のベースとなっている「宮崎オープンシティまちづくり計画」の中間見しを行うこととしていることから、本プロジェクトも同様の見直しを行うことといたしますが、何分、市として初めての取り組みであることから、本プロジェクトに係る諸基準や本ガイドラインについては、今後の事業者等との具体の協議の中で確認される現段階で認識できていないニーズや実際のまちづくり効果等を踏まえながら、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。



5-4. 定義

(1) 計画建築物

本基準※の適用を受けようとしている建築物をいう。

※容積率等緩和基準

(2) 地区計画

都市計画法第12条の4第1項第1号に規定するものをいう。

(3) 地区整備計画

都市計画法第12条の5第2項第1号に規定するものをいう。

(4) 高度利用型地区計画

都市計画法第12条の8に規定する地区整備計画が定められた地区計画をいう。

(5) 街並み誘導型地区計画

都市計画法第12条の10に規定する地区整備計画が定められた地区計画をいう。

(6) 総合設計制度

建築基準法第59条の2第1項に規定するものをいう。

(7) 容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

(8) 指定容積率

建築基準法第52条第1項第1号から第4号に規定するものをいう。

(9) 前面道路の幅員による容積率

建築基準法第52条第2項に規定する容積率をいう。

(10) 容積率の最高限度及び最低限度

(3) から (5) に規定する制度によってそれぞれ設定される容積率をいう。

(11) 建蔽率

建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物が有る場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合をいう。

(12) 指定建蔽率

建築基準法第53条第1項各号に規定するものをいう。

(13) 敷地

建築基準法施行令第1条第1項第1号に規定するものをいう。

(14) 敷地面積

建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定するものをいう。

(15) 建築面積

建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定するものをいう。

(16) 延べ面積

建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定するものをいう。

(17) 道路斜線

建築基準法第56条第1項第1号に規定するものをいう。

(18) 隣地斜線

建築基準法第56条第1項第2号に規定するものをいう。

(19) 道路

建築基準法第 42 条に規定するものをいう。

(20) 未整備都市計画道路

都市計画法第 19 条の規定により都市計画決定された道路で、都市計画決定された幅員での整備が完了していないものをいう。

(21) 街区

道路で囲まれた区域

(22) にぎわい創出路線

まちなかの魅力と賑わい創出及び回遊性向上等の観点から、建物の 1 階部分の用途に関し、まちづくり上の貢献を求めるために位置付ける道路または交通の用に供する土地で、第 2 章第 2 に図示するものをいう。

(23) 建蔽空地

敷地における建築面積に該当する部分以外の部分をいう。

(24) オープンスペース

建蔽空地のうち、広く一般に公開される部分及び別に定める総合設計制度に関する規定による公開空地等であって、歩行者用通路や休養又は利便等の用に供する場の提供、その他修景等の役割を果たす空間の総称

(25) まちなかオープンスペース

オープンスペースのうち、その全部又は一部について別に定める規定に基づき市の認定を受けた敷地の部分をいう。

(26) 壁面の位置の制限

都市計画法第 12 条の 8 及び都市計画法第 12 条の 10 に規定する地区整備計画で定められるものをいう。

(27) 壁面後退区域

壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。

(28) まちなかオープンスペース率

まちなかオープンスペース面積の建蔽空地面積に対する割合をいう。

(29) 建物内まちなかオープンスペース

建築物の水平投影面積内にあるまちなかオープンスペースをいう。

(30) 都市計画運用指針

令和 5 年 7 月 11 日付け国都計第 57 号国土交通省都市局長名により通知された都市計画運用指針をいう。なお、以降改正された場合において、本基準に影響を与えない場合においては、当該改正された指針とする。

(31) 容積率割増し制度

容積率等緩和基準第三章以降の規定による容積率の割増しに関する基準を総称していう。

＜参考資料＞各制度の比較表

			都市計画法		建築基準法
			地区計画 (一定程度まとまった区域で面的に緩和する場合)		総合設計制度 (敷地単位での 建て替えを行う場合)
必要となる手続き			都市計画決定		特定行政庁の許可 (建築審査会の同意)
制度概要			・建築物の敷地等の統合の促進 ・小規模建築物の建築抑制 ・敷地内への有効な空地確保 ・土地の高度利用と都市機能の更新	・統一的な街並みを誘導 ・地区内に適切な幅員の道路を確保 ・土地の合理的かつ健全な有効利用及び良好な環境の形成	・敷地内に一定割合以上の空地の確保による市街地の環境改善
指定が考えられる地区			・建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域で、建築物の建替えを通じて都市機能の更新を誘導する区域 ・高度利用を図るべき区域で、現存する建築物の相当部分の容積率が指定容積率より著しく低い区域・都市環境の改善上又は災害の防止上、土地の高度利用を図るべき区域	・商店街で建築物の建替えが相当程度行われる地域 ・土地の有効利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する区域	
地区の規模及び形状			・原則、街区単位であること ・敷地面積 1,000 ㎡以上 ・概ね整形の街区	・街区単位又は路線沿道の一体の区域 ・概ね整形の区域・区域内の道路が概ね幅員 4m以上 10m未満	・敷地面積 1,000 ㎡以上※ ・幅員 8m 道路に敷地全周長の 1/8 以上が接道
都市計画に定めるべき事項	容積率の最高限度		○	○ (指定容積率以下)	
	容積率の最低限度		○ (条例化)		
	建蔽率の最高限度		○ (条例化)		
	敷地面積最低限度			○ (条例化)	
	建築面積最低限度		○ (条例化)		
	壁面線位置の制限		○ (条例化)	○ (条例化)	
	工作物の設置の制限			○ (条例化)	
	高さの最高限度			○ (条例化)	
許可条件					・外壁面の後退 ・歩道空間の確保等
緩和事項	容積率	指定容積率	○	—	
		前面道路幅員制限	—	○ (特定行政庁の認定要)	
	斜線制限	道路斜線	○ (特定行政庁の許可要)	○ (特定行政庁の認定要)	○
		隣地斜線	—	○ (特定行政庁の認定要)	○

宮崎オープンシティまちづくり計画
まちなか投資倍増プロジェクト ガイドライン



令和6年4月1日 公表

令和7年1月10日 最新版更新

宮崎市役所 都市整備部 まちづくり課

〒880-8505 宮崎市橘通西1丁目1番1号

