宮崎市容積率等の緩和に関する運用基準

令和８年４月１日

宮崎市都市整備部まちづくり課

【目次】

第一章　総則　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　P1
第１　目的
第２　定義

第二章　容積率割増し制度の種類及び対象エリア等　・・・・・・・・・・・・・・・　P4
第１　容積率の割増し制度の種類
第２　容積率の割増し対象エリアとにぎわい創出路線
第３　建築物の用途の制限について
第４　容積率又は斜線制限の緩和を必要としない場合の措置

第三章　容積率の割増し制度ごとの運用基準等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　P6
第１　高度利用型地区計画の運用基準
（１）基本的な考え方
（２）制度適用により緩和等ができる事項
（３）都市計画に定める内容
第２　街並み誘導型地区計画の運用基準
（１）基本的な考え方
（２）制度適用により緩和等ができる事項
（３）都市計画に定める内容
第３　総合設計制度の運用基準

第四章　高度利用型地区計画における容積率割増し制度の評価基準等　・・・・・・・　P11
第１　評価の視点と重み付け
（１）基本的な考え方
（２）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
（３）容積率の最高限度について
（４）地区整備計画における容積率の最高限度について
第２　建築計画のまちづくりへの貢献度に応じた評価（取組メニュー）
（１）A：居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の確保に関する評価
（２）B：土地の有効利用と敷地の集約に関する評価
（３）C：回遊性向上と良好な景観形成に関する評価
（４）D：今日的課題への対応に関する評価

第五章　街並み誘導型地区計画における容積率割増し制度の評価基準等　・・・・・　P18
第１　容積率割増しの考え方
（１）基本的な考え方
（２）推奨要件
（３）容積率の最高限度について
（４）壁面の位置の制限に係る壁面後退距離の基準

第六章　手続き等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　P19
（１）建築計画の仮承認
（２）まちなか建築整備計画書の変更等

【様式】

〇まちなか建築整備計画書（兼容積率等緩和仮承認申請書）（様式第１号）　・・・P21
〇容積率等緩和仮承認通知書（様式第２号）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P22
〇容積率等緩和承認通知書（様式第３号）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P23

宮崎市容積率等の緩和に関する運用基準

第一章　総則

第１　目的

「宮崎市容積率等の緩和に関する運用基準（以下「本基準」という。）」は、「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）の趣旨を踏まえ、まちなかにおける低未利用地の解消や老朽建築物の建替え意欲を刺激することにより民間投資を促進し、まちなかの活力を生み出す建築物の適切な整備を誘導するため、都市計画法及び建築基準法に基づく各種制度を活用し、容積率及び斜線制限（以下「容積率等」という。）を緩和するにあたり、その基準等を明確化することにより、適正な運用を図ることを目的とする。

第２　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。

（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

前（３）項から（５）項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

建築物の敷地のうち、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を総称していう。

(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「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等基準」という。）に基づき市長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

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。

第二章　容積率割増し制度の種類及び対象エリア等

第１　容積率の割増し制度の種類

本基準において適用する制度は、次に掲げるものとする。

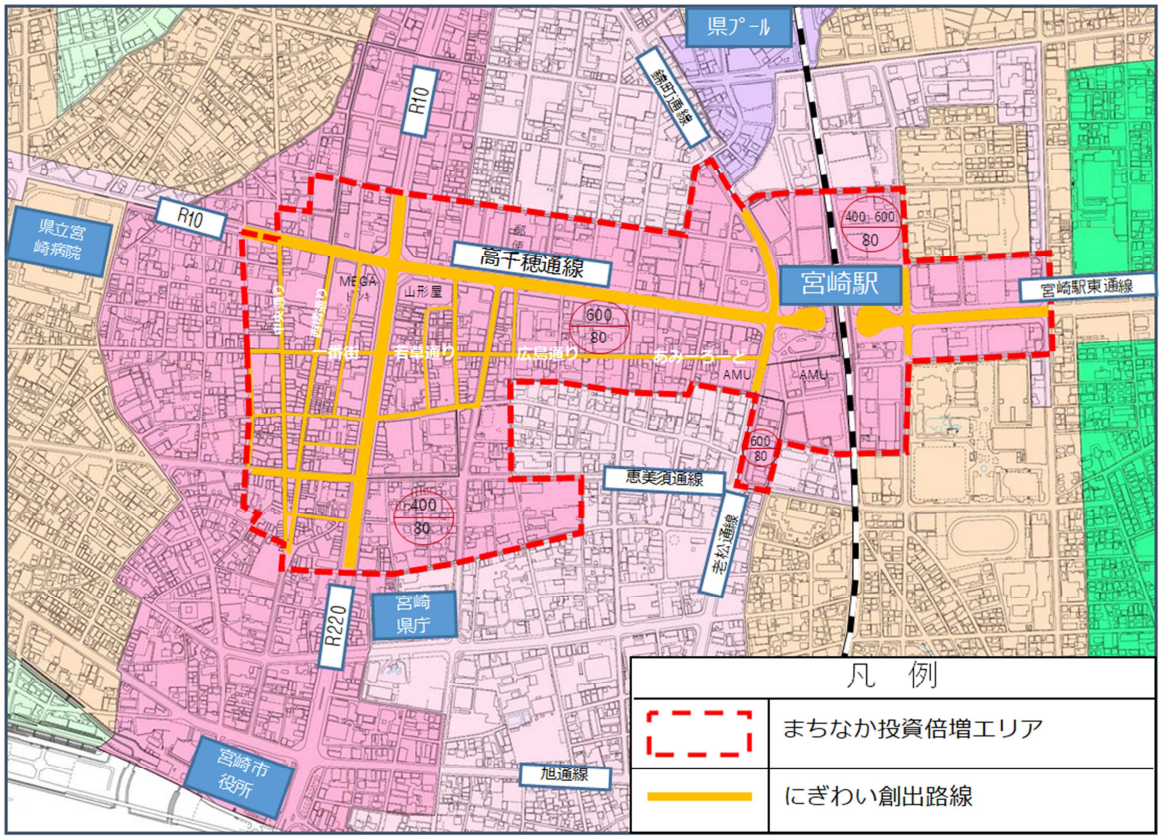
（１）高度利用型地区計画

（２）街並み誘導型地区計画

（３）総合設計制度

第２　容積率の割増し対象エリアとにぎわい創出路線

本基準において、容積率等の緩和を行う対象エリア及びにぎわい創出路線は、下図に示すとおりとする。



路線名

【国道】220 号（橘通り）、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）、橘通老松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、橘通老松２号線、本町通線、高千穂広島１号線、橘西３の１号線、橘元宮線、橘西２の２号線、橘西２の３号線、橘西３の５号

第３　建築物の用途の制限について

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（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には、本基準は適用できないものとする。

第４　容積率又は斜線制限の緩和を必要としない場合の措置

本基準に基づく容積率等の緩和の適用を受けない建築計画については、まちなかオープンスペースの認定は受けられないものとする。

第三章　容積率の割増し制度ごとの運用基準等

第１　高度利用型地区計画の運用基準

（１）基本的な考え方

１）運用について

高度利用型地区計画は、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに敷地内に有効な空地を確保することにより、地区内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的とするものである。（都市計画運用指針より抜粋）

この趣旨を踏まえ、当制度の適用にあたっては、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」を策定の上、当該計画に基づき当該地区の都市機能を適切に更新していく必要があり、各街区において面的に取組むことを基本とする。

２）合意形成について

都市計画運用指針において「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」とされているが、街区全体を対象とする事業計画については、その合意形成に相当の時間を要すことが想定され、いたずらにその合意形成を待っていては、本基準の目的を早期に達成できないことが懸念される。

よって、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は、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整備計画を導入するなど、合意形成の状況に応じて、適宜本制度の柔軟な運用に努めるものとする。

（２）制度適用により緩和等ができる事項

本制度により、緩和できる事項については、以下のとおりとする。

１）指定容積率

指定容積率は、対象建築計画のまちづくりへの貢献度を本章及び第四章の各基準に基づき評価を行い、緩和することができるものとする。

２）道路斜線制限

道路斜線制限に適合しない場合、本制度の適用により当該制限の緩和を受けることができるものとする。なお、別途建築基準法第 68 条の 5 の 3 第 2 項の規定に基づき、特定行政庁の建築審査会の同意を得ての許可が必要である。

（３）都市計画に定める内容

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

都市計画に定める事項については、以下のとおりとする。

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	計画建築物のまちづくりへの貢献度を、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等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、必須項目のうち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）

第２　街並み誘導型地区計画の運用基準

（１）基本的な考え方

１）運用について

街並み誘導型地区計画は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等必要な規制を定め、建築物の形態に関する制限の緩和を行うことにより、個別の建築活動を通じて統一的な街並みを誘導しつつ、地区内に適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図ることを目的とするものである。（都市計画運用指針より抜粋）

当制度は、前面道路幅員による容積率低減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、当該容積率等の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・面的に取組むことを基本とする。

２）合意形成について

対象街区において合意形成に濃淡が有る場合、一定の合意形成が図られた区域（連続した区域に限る。）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、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整備計画を導入するなど、合意形成の状況に応じて、適宜本制度の柔軟な運用に努めるものとする。

（２）制度適用により緩和等ができる事項

本制度により、緩和できる事項については、以下のとおりとする。

１）前面道路幅員による容積率

前面道路幅員（12m未満）による容積率制限により、指定容積率まで活用できない場合、本章及び第五章の各基準に基づき緩和できるものとする（この場合において当該前面道路を「街並み誘導対象道路」という。）。ただし、当該緩和を受けるにあたっては、別途、建築基準法第 68 条の 5 の 5 第 1 項の規定に基づき、特定行政庁の認定が必要である。

２）斜線制限

道路斜線制限及び隣地斜線制限に適合しない部分がある場合は、当制度の適用により当該斜線制限の緩和を受けることが可能であるが、別途、建築基準法法第 68 条の 5 の 5 第 2 項の規定に基づき、特定行政庁の認定が必要である。

（３）都市計画に定める内容

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、以下のとおりとする。

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壁面の位置の制限	高度利用型地区計画に同じ。
	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	高度利用型地区計画に同じ。
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）	

第３　総合設計制度の運用基準

「宮崎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」及びその他の関連基準等によるものとする。

第四章　高度利用型地区計画における容積率割増し制度の評価基準等

第１　評価の視点と重み付け

（１）基本的な考え方

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。

（２）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

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	
	建物内まちなか 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	割増し加算合計（[A-1]+[A-2]+[A-3]+[B-1]+[B-2]+[C-1]+[C-2]+[D-1]+[D-2]）＋指定容積率 ≦容積率の最高限度		

（備考）
　表中「容積率の最高限度」は、本項（３）１）又は２）に規定する容積率の最高限度とする。

（３）容積率の最高限度について（容積率緩和の上限値をいう。）

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

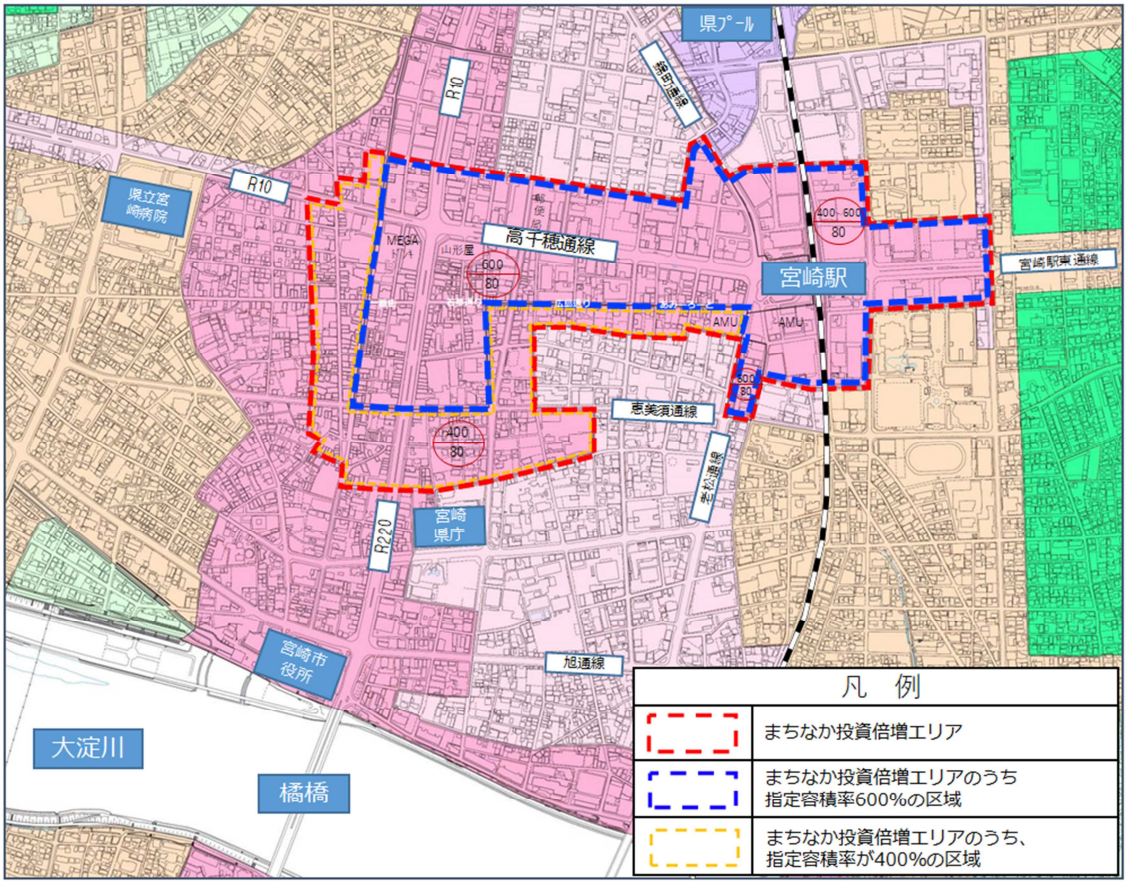
	基準	容積率の最高限度
①	建築物の敷地面積が 2,000 ㎡以上	700%
②	建築物の敷地面積が 1,500 ㎡以上 2,000 ㎡未満	600%
③	建築物の敷地面積が 1,000 ㎡以上 1,500 ㎡未満	500%

（４）地区整備計画における容積率の最高限度について

　前項１）及び２）の規定による容積率の最高限度について、地区整備計画に定める数値は、整数第二位以下は 50%毎に設定するものとする。

　すなわち、本章第２の規定に基づき算定される計画建築物の容積率の最高限度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%以上の場合は 50%とする。

【参考図】



第２　建築計画のまちづくりへの貢献度に応じた評価（取組メニュー）

（１）A：居心地が良く歩きたくなる「まちなか」空間の確保に関する評価

１）A-1：建蔽率に対する評価

道路と建物が一体となったオープンスペースを創出するにあたり、一定の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すものとする。

容積率割増し計算式（%）
（800－10×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。

２）A-2：まちなかオープンスペースに対する評価

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すものとする。

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%
（備考） まちなかオープンスペース内に未整備都市計画道路の区域がある場合、当該未整備部分の面積はまちなかオープンスペース率には算入しないものとする。	

３）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

計画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すものとする。

建物内まちなかオープンスペースの面積	割増し率
① 200 ㎡以上	100%

（２）B：土地の有効利用と敷地の集約に関する評価

１）B-1：敷地面積に対する評価

敷地面積の規模に応じて、以下のとおり容積率を割増すものとする。

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%

２）B-2：当該地区計画区域が接する道路の数に対する評価

計画建築物の敷地が接する道路の数に応じて容積率を割増すものとする。

路線数	割増し率
① 4 路線	100%
② 3 路線	50%

（３）C:回遊性向上と良好な景観形成に関する評価

１）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

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すものとする。

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区域内及び周辺の整備内容	
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。	

２）C-2：１階部分の意匠に対する評価

にぎわい創出路線に面する１階部分の意匠について、以下に基づき容積率を割増すものとする。

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%

（４）D:今日的課題への対応に関する評価

１）D-1：都市防災機能の向上に対する評価

下記の条件を満たす建築物や取組に対して、容積率を割増すものとする。

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 ㎡/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。	

２）D-2：環境負荷の低減に対する評価

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を評価する。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する。

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 Ready 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。	

第五章　街並み誘導型地区計画における容積率割増し制度の評価基準等

第１　容積率割増しの考え方

（１）基本的な考え方

本制度が「街並み誘導型」と称される所以は、比較的狭小な道路に面する街区において、当該道路に面する敷地における建築物の壁面を一定距離後退させるとともに、当該壁面後退区域における工作物の設置制限を行うことにより、公共空間である前面道路（以下「街並み誘導対象道路」という。）と民有地が一体となった安全・快適な都市空間の確保を行いつつ、道路幅員が狭小なるがゆえに制約が強まる容積率と合わせて斜線制限を緩和し、街並み誘導対象道路に面して建築物と一体となった魅力ある街並みの形成を目指すことにある。

（２）推奨要件

前面道路の幅員による容積率の制限を受ける道路幅員（以下「基準幅員」という。）は、以下のとおりである。よって、本制度は基本的に以下に掲げる基準幅員の範囲内にある道路に面する街区において適用することを推奨するものとする。

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までを含む。）とする。	

（３）容積率の最高限度について

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。

なお、都市計画運用指針においては、本制度単独の場合、容積率の最高限度は指定容積率以下とすべき旨の指針が示されているため、これを超える容積率を必要とする場合においては、本基準に適合する「高度利用型地区計画」と併用することを可能とする。

（４）壁面の位置の制限に係る壁面後退距離の基準

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。

第六章　手続き等

第１　本基準適合性の確認

（１）建築計画の仮承認

本基準の適用を受けて、容積率等の緩和を受けようとする者（以下「事業者」という。）は、宮崎市の担当課（事業者との協議の窓口となる課。以下「担当課」という。）と事前協議を行い、当該計画建築物に係る整備内容が本基準に適合していることについて双方合意したときは、「まちなか建築整備計画書（兼容積率等緩和仮承認申請書）」（様式第１号）を提出し、基準に適合していることについて市長の仮承認を受けなければならない。

ただし、まちなかオープンスペース認定等基準及び「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「固定資産税等減免要綱」という。）に適合すると認められ、まちなかオープンスペース認定等基準第三章の規定に基づき、まちなか建築整備計画書（兼まちなかオープンスペース仮認定申請書）を提出する場合は、この限りでない。

なお、当該仮承認をもって直ちに工事に着手することはできず、担当課の指示に従わなければならないものとする。

（２）まちなか建築整備計画書の変更等

前号に規定する仮承認を受けた後に、当該計画建築物の整備内容に変更が生じた場合及び当該工事が完了したときの措置については、まちなかオープンスペース認定等基準及び固定資産税等減免要綱に適合して、これらの基準等に基づき必要な手続き等を行う場合にあっては必要とせず、これらの基準等に基づかない場合にあっては、まちなかオープンスペース認定等基準第三章第１、１－１の各該当規定に準じるものとし、この場合、各該当条文及び様式の文言の言い換えその他必要な措置については、担当課の指示によるものとする。

附　則

本基準は、令和6年4月1日から施行する。

附　則

本基準は、令和7年1月10日から施行する。

附　則

本基準は、令和8年 4月 1日から施行する。

様式第１号

まちなか建築整備計画書（兼容積率等緩和仮承認申請書）

年　月　日

宮崎市長　　殿

（申請者）
住所
氏名（法人の場合は代表者名）

「宮崎市容積率等の緩和に関する運用基準（以下「基準」という。）」に係る建築計画について、同基準第六章の規定に基づき、下記のとおり建築物に関する整備計画を提出するとともに、容積率等の緩和に関する仮承認を申請します。

記

１　計画建築物の名称

２　計画建築物の所在地

３　建築計画の概要

４　基準に係る整備内容

５　添付資料※

※担当課の指示による。

様式第２号

容積率等緩和仮承認通知書

文　書　番　号
年　月　日

（住所）
（氏名）　　殿

宮崎市長　清山　知憲
（公　印　省　略）

年　月　日　付けで仮承認申請のありました容積率等緩和について、「宮崎市容積率等の緩和に関する運用基準」第六章の規定に基づき、下記のとおり仮承認しましたので通知します。

記

１　承認番号

２　計画建築物の名称

３　計画建築物の所在地

４　仮承認の内容

５　仮承認の条件

様式第３号

容積率等緩和承認通知書

文　書　番　号
年　月　日

（住所）
（氏名）　　殿

宮崎市長　清山　知憲
（公　印　省　略）

年　月　日　付（認定番号：　　）で仮承認されている 容積率等緩和について、「宮崎市容積率等の緩和に関する運用基準」第六章の規定に基づき、下記のとおり承認しましたので通知します。

記

１　承認番号

２　計画建築物の名称

３　計画建築物の所在地

４　承認の内容

＜参考＞各制度の比較表

<table>
<tr><td colspan="3" rowspan="3"></td><td colspan="2">都市計画法</td><td>建築基準法</td></tr>
<tr><td colspan="2">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）</td><td rowspan="2">総合設計制度
（敷地単位での
建て替えを行う場合）</td></tr>
<tr><td>高度利用型</td><td>街並み誘導型</td></tr>
<tr><td colspan="3">必要となる手続き</td><td colspan="2">都市計画決定</td><td>特定行政庁の許可
（建築審査会の同意）</td></tr>
<tr><td colspan="3">制度概要</td><td>・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</td><td>・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</td><td>・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</td></tr>
<tr><td colspan="3">指定が考えられる地区</td><td>・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</td><td>・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</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">地区の規模及び形状</td><td>・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</td><td>・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</td><td>・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
※商業系用途地域の場合</td></tr>
<tr><td rowspan="8">都市計画に定めるべき事項</td><td colspan="2">容積率の最高限度</td><td>○</td><td>○（指定容積率以下）</td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率の最低限度</td><td>○（条例化）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建蔽率の最高限度</td><td>○（条例化）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積最低限度</td><td></td><td>○（条例化）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築面積最低限度</td><td>○（条例化）</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面線位置の制限</td><td>○（条例化）</td><td>○（条例化）</td></tr>
<tr><td colspan="2">工作物の設置の制限</td><td></td><td>○（条例化）</td></tr>
<tr><td colspan="2">高さの最高限度</td><td></td><td>○（条例化）</td></tr>
<tr><td colspan="3">許可条件</td><td></td><td></td><td>・外壁面の後退
・歩行空間の確保等</td></tr>
<tr><td rowspan="4">緩和事項</td><td rowspan="2">容積率</td><td>指定容積率</td><td>○</td><td>－
（法 52 条第 2 項の規定については特定行政庁の認定要）</td><td>○（特定行政庁の許可要）</td></tr>
<tr><td>前面道路幅員制限</td><td>－</td><td>○（特定行政庁の認定要）</td><td>○（特定行政庁の許可要）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">斜線制限</td><td>道路斜線</td><td>○（特定行政庁の許可要）</td><td>○（特定行政庁の認定要）</td><td>○（特定行政庁の許可要）</td></tr>
<tr><td>隣地斜線</td><td>－</td><td>○（特定行政庁の認定要）</td><td>○（特定行政庁の許可要）</td></tr>
</table>