

お知らせ

容積率の緩和により中心市街地での建築を支援します！

～都市計画提案制度を活用したいわき市立地適正化計画の推進について～

いわき市では、今後の急速な人口減少や超高齢社会の到来を踏まえ、将来にわたり持続可能な都市運営の実現を図るため、都市再生特別措置法に基づく「いわき市立地適正化計画」を策定しています。

この度、本計画の実現に向けた施策のひとつとして、「都市機能誘導区域内」かつ都市計画法で規定する「商業地域」の容積率を緩和し、日常生活サービス施設等や共同住宅の立地を促進します。

なお、容積率の緩和にあたっては、都市計画法第21条の2の規定に基づく「都市計画提案制度」を活用します。



容積率の緩和の上限等

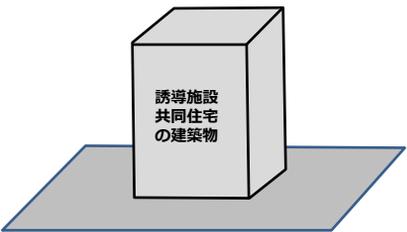
都市計画に定められた建築物の容積率の最高限度の1.5倍を上限に緩和します。

注) 緩和を行う容積率の算定の考え方

周辺環境への配慮や公共施設整備等の公共貢献を総合的に勘案し決定します。

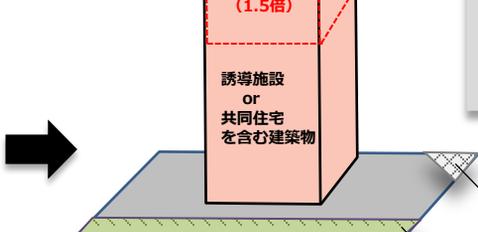
指定容積率400%の場合

【通常】



誘導施設・共同住宅以外の建築物
容積率400%

【緩和を行った場合】



誘導施設・共同住宅を含む建築物
容積率600% ※指定容積率の1.5倍を想定

・敷地面積：1,000㎡
・延べ面積：4,000㎡

延べ面積の上限
[通常] 4,000㎡ → [緩和後] 6,000㎡ (+2,000㎡)

「公開空地」や「隅切り」など

「プロムナード」や「壁面の位置の制限」など

容積率緩和の要件等

(1) 活用可能な都市計画手法

- ① 高度利用地区
- ② 地区計画（高度利用型、用途別容積型）
- ③ 必要に応じて、その他の都市計画を検討

(2) 緩和を行うことができる施設

- ① 誘導施設※1
- ② 共同住宅※2
- ③ 誘導施設併設型共同住宅

※1 立地適正化計画で位置付けられた誘導施設

※2 都市再生特別措置法第86条に規定する「特定住宅整備事業(20戸以上)」

(3) 容積率の緩和を行う区域及び面積等

- ① 都市機能誘導区域内かつ商業地域内
- ② 都市計画提案面積は0.5ha（緩和する敷地は原則として0.1ha）以上
- ③ 「壁面の位置の制限」や「公開空地」などの周辺環境への配慮が必須

※詳細は、市公式ホームページをご確認ください。