

いわき市立地適正化計画における誘導施設等の整備に係る容積率緩和の方針

1 趣旨

今後の急速な人口減少や超高齢社会に対応し、将来にわたり持続可能な都市運営の実現を図るための計画である「いわき市立地適正化計画（令和元年10月8日策定・公表）（以下「計画」という。）」の具現化を促進するため、当該計画において定める「まちなか居住区域」や「都市機能誘導区域」への居住及び都市機能の誘導並びに維持に着目し、当該機能を有する施設に係る容積率緩和の方針を定めるものである。

なお、本方針に基づく用語の例は、都市計画法、建築基準法及び都市再生特別措置法による。

2 適用制度

以下に掲げる都市計画制度を当該方針に係る適用対象とし、各都市計画の趣旨を踏まえ、「都市計画運用指針」及び「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和の創設に係る通知（平成28年6月13日付）」を参酌し、当該計画の実現に寄与し、かつ本市の都市づくりに貢献する土地利用について、事業者からの都市計画提案（都市計画法第21条の2）に基づき、次の各号に掲げる都市計画を活用し、都市計画に定められた建築物の容積率の最高限度（以下「指定容積率」という。）の緩和を行う。

- (1) 高度利用地区
- (2) 地区計画（高度利用型、用途別容積型）
- (3) その他の都市計画（計画の実現を図るため必要なものに限る。）

3 都市計画制度における適用基準

次に掲げる要件を満たすものを対象とする。

- (1) 誘導施設等の要件
 - ア 誘導施設（いわき市立地適正化計画において指定する都市機能誘導区域に位置付ける誘導施設に限る。）を含む建築物、共同住宅（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」に該当するものに限る。）及び誘導施設併用型共同住宅（以下「誘導施設等」という。）であること。
 - イ 建築基準法及び消防法等に適合する建築物であること。
 - ウ 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する営業の用に供する施設その他これに類する建築物を除く。
- (2) 都市計画提案を行うことができる区域の要件
 - ア 区域は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき土地の区域として、適切な広がり及び形状を有するものであること。
 - イ 区域は、計画に定める都市機能誘導区域内かつ商業地域内であること。

ただし、上記区域に隣接・近接した区域並びに上記区域の一部を含む都市計画提案については、当該提案内容に合わせて、周辺環境への影響等を考慮した上で、当該提案を行う区域の全てについて都市機能誘導区域への編入を検討する。

- ウ 区域面積は、0.5ha以上であること。
 - エ 周辺環境への配慮及び公共施設整備等の公共貢献を適切に行うこと。
- (3) 容積率の緩和の範囲（建築敷地）の要件
 - ア 敷地は、原則として幅員10m以上の道路に有効に接していること。
 - イ 計画で定める誘導施設等の敷地は、原則として0.1ha以上（既存誘導施設等の建替えの場合は0.05ha以上）であること。

4 都市計画制度における容積率緩和の考え方

基本的な考え方として、指定容積率の1.5倍を緩和の上限とするが、都市計画提案内容や周辺環境の状況、公共施設整備等の公共貢献等を総合的に勘案し、個々に定めるものとする。

5 その他の留意事項

- (1) 当該方針に基づく制度を活用する場合は、都市計画決定・変更が必要となる。
- (2) 都市計画決定・変更の手続きには相当の期間（概ね10ヵ月程度）を要する。
- (3) 都市計画制度の趣旨に沿って、容積率の緩和の他、周辺環境との調和等を図る上で必要となる都市計画を定める事項がある。

なお、地区計画を活用する場合には、建築基準法に基づく条例の制定又は改正を行うことから前号に加えて相当の期間を要する場合がある。
- (4) 前項第一号イただし書きにおいては、防火地域又は準防火地域の指定を合わせて行う。
- (5) 都市計画法第21条の2第3項の規定に基づき、都市計画制度の活用によって区域内に含まれることとなる関係権利者の合意形成を確実に行うこと。

なお、都市計画提案制度の手続きについては、「いわき市都市計画提案制度手続要領」を参照すること。
- (6) 本方針の他、関連する法律等の規定を遵守すること。

6 本方針の見直し

本方針は、運用開始後における開発行為の動向や建築行為の動向等を踏まえ、必要に応じて見直しを行う。