

# 都市計画提案制度を活用した容積率緩和の手引き

～ 立地適正化計画における誘導施設等の誘導に向けて ～

いわき市

令和元年10月

令和3年2月一部改定

令和4年11月一部改定

## 目 次

1	容積率緩和の方針策定の背景	1
2	容積率緩和の取り扱い	3
3	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	11
4	都市計画提案制度と提案制度の流れ	13
5	いわき市都市計画提案制度手続き要領	14

# 1 容積率緩和の背景について

本市では、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、ネットワーク型コンパクトシティの形成を目指す「いわき市立地適正化計画」を令和元年10月8日に策定・公表しています。

この計画は、日常生活サービス機能を誘導する「都市機能誘導区域」と居住機能を誘導する「まちなか居住区域」を市街化区域内に複数設定し、これら区域を公共交通等につなぐことで多核型の都市構造を目指すこととしており、両区域への誘導施設等の誘導を図るための施策等を展開し、一定のエリアにおける人口密度を維持することで、日常生活サービス機能等の効率的な提供を図っていくこととしています。

この手引きでは、居住や日常生活サービス機能を誘導することが重要である点に着目し、これら機能の誘導を促進するため、都市計画提案制度を活用した容積率の緩和の方針と手続きについて示したものです。

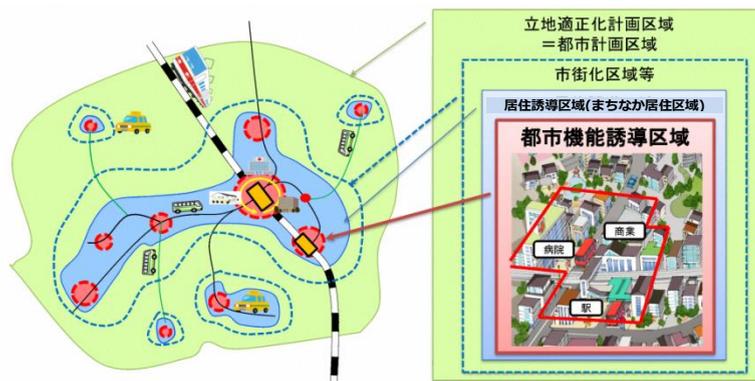


図 立地適正化計画の基本的な考え方 ※出典：国土交通省

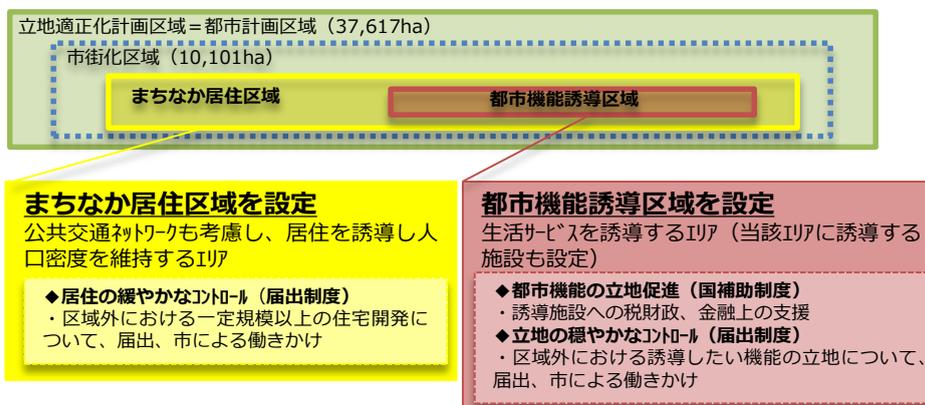
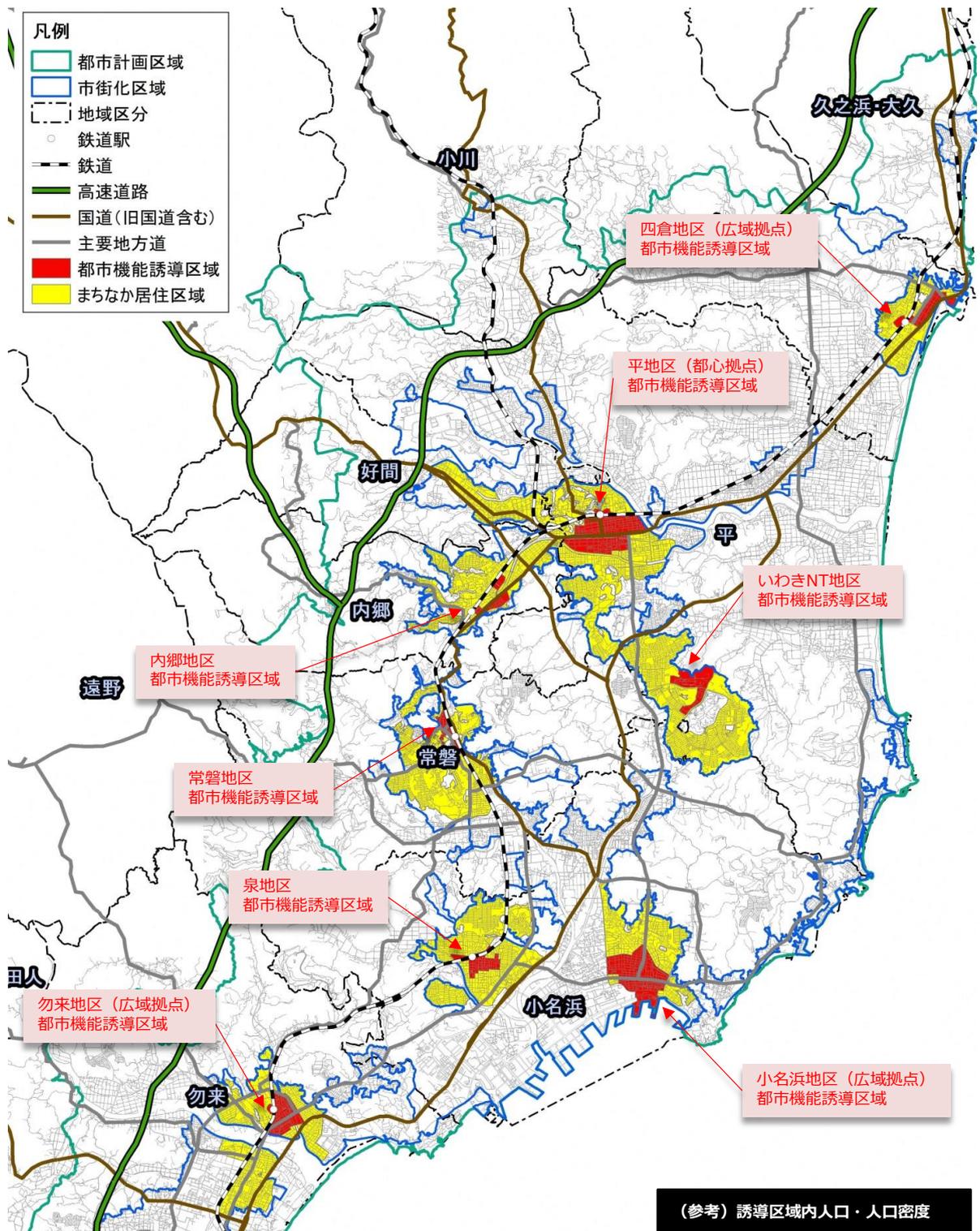


図 立地適正化計画における各区域の位置づけ

注) まちなか居住区域 = 居住誘導区域



(参考) 誘導区域内人口・人口密度

区域名	面積 (ha)	市街化区域面積 (10,101ha) に対する割合	市街化区域面積 (工専地域を除く) (8,267ha) に対する割合	人口 (人) (2010年)	人口密度 (人/ha) (2010年)	人口 (人) (2015年)	人口密度 (人/ha) (2015年)	基準推計 (2040年)	
								人口 (人)	人口密度 (人/ha)
都市機能誘導区域	582.2	5.8%	7.0%	26,908	46.2	27,278	46.9	18,091	31.2
まちなか居住区域	4,081.3	40.4%	49.4%	167,218	41.0	174,389	42.7	118,858	29.1

図 都市機能誘導区域とまちなか居住区域

## 2 容積率緩和の取り扱い

誘導施設、共同住宅及び誘導施設併設型共同住宅の用途を含む建築物の建築において最大で1.5倍を上限に容積率の緩和を行います。

なお、緩和を行う容積率の割合については、「いわき市都市計画提案制度手続き要領」第7条第2項に規定する「いわき市都市計画提案評価検討会」において決定します。

(1) 都市計画提案区域は、都市機能誘導区域内かつ商業地域内とします。

なお、方針第3第(2)号イただし書きに該当する場合は、都市機能誘導区域への編入及び商業地域への変更を含めて都市計画提案を受けるものとします。

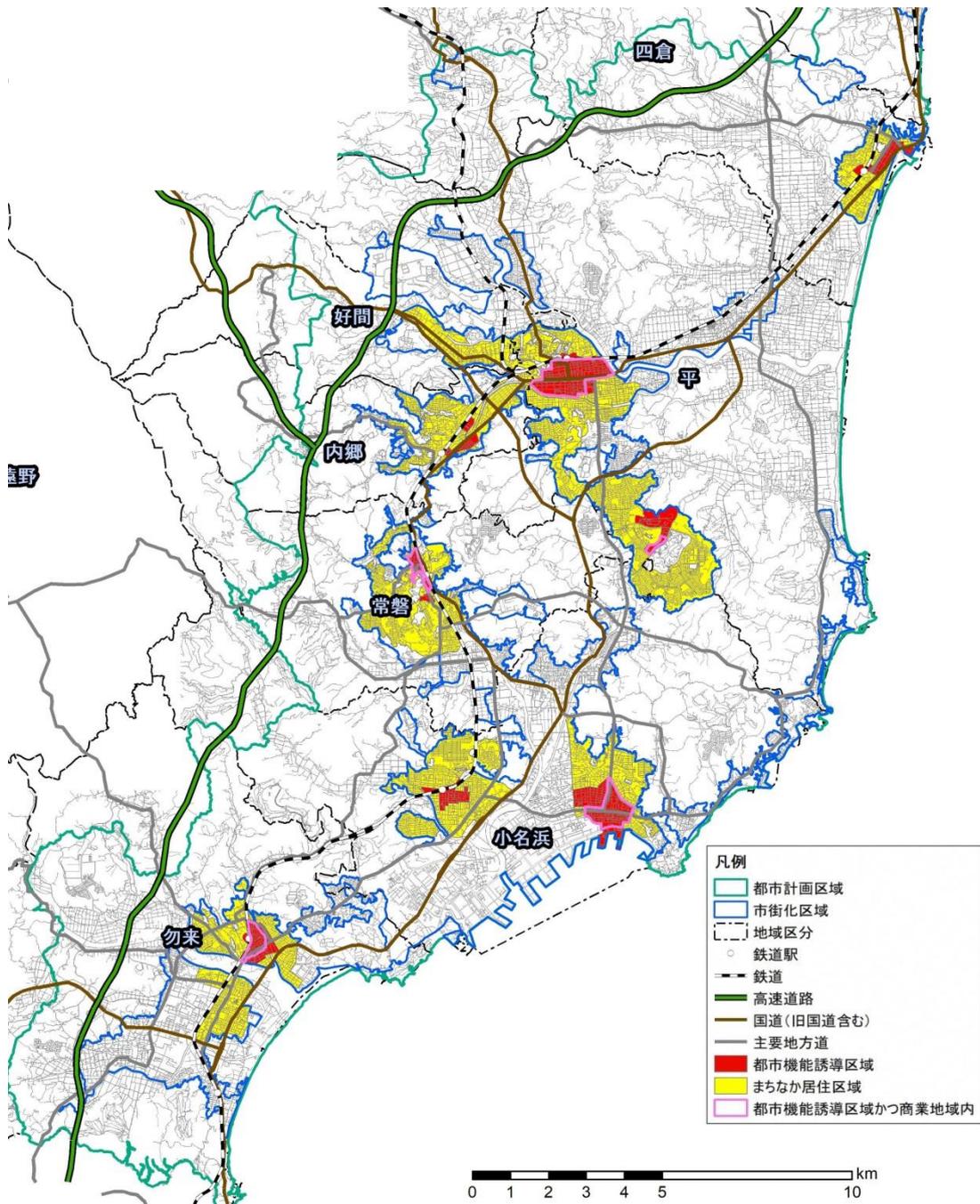


図 容積率緩和の対象となる区域



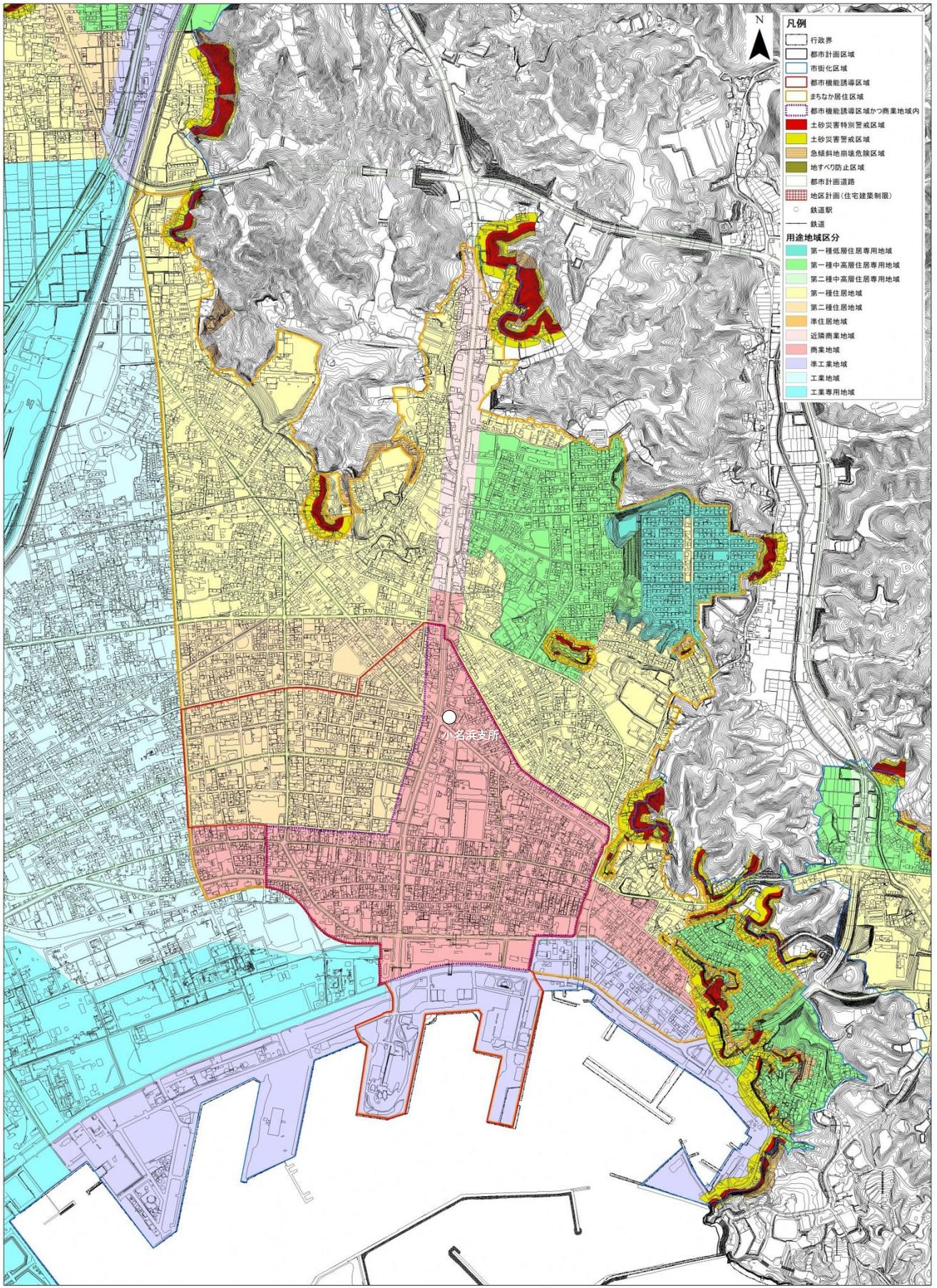


図 小名浜地区の対象区域



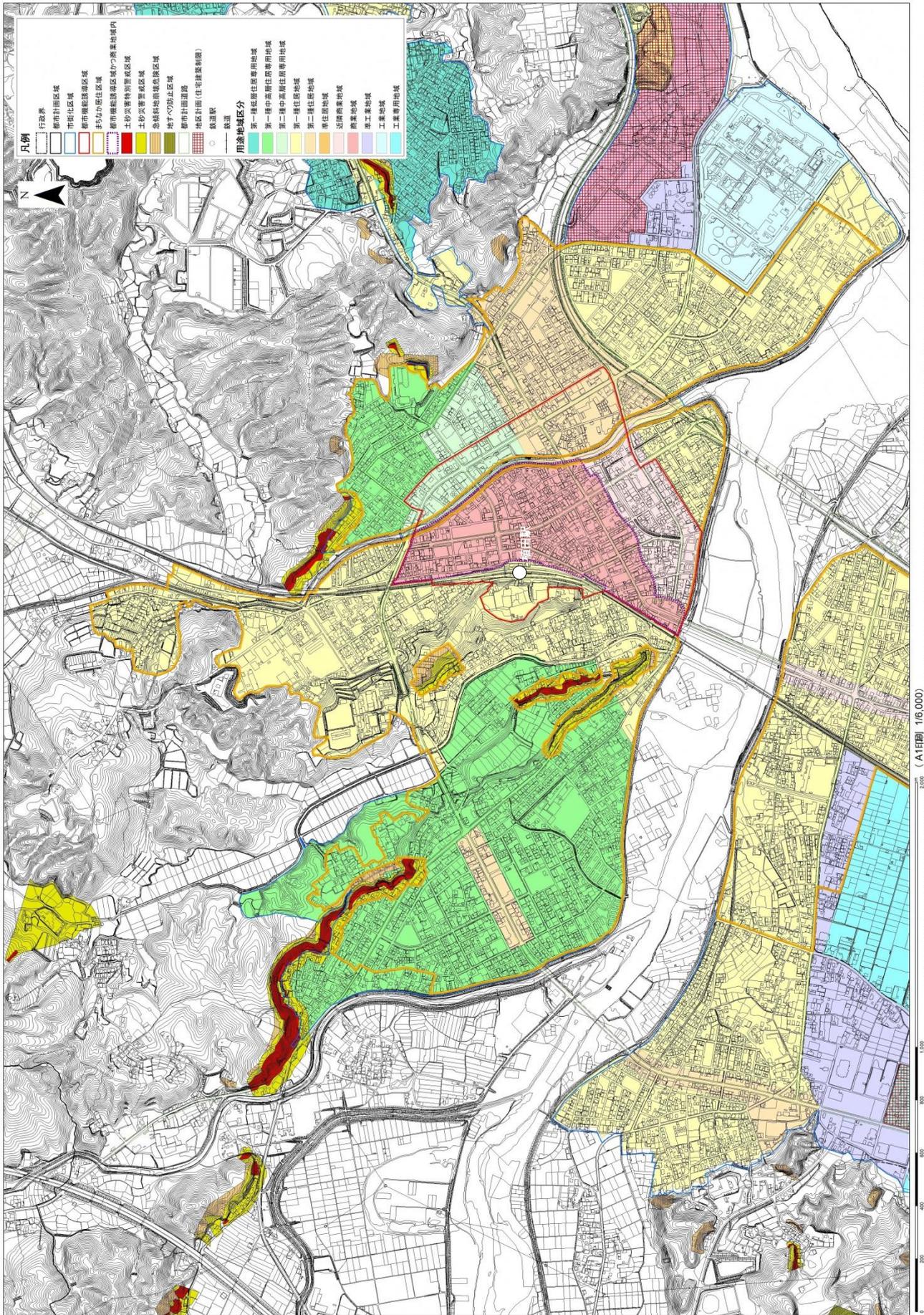
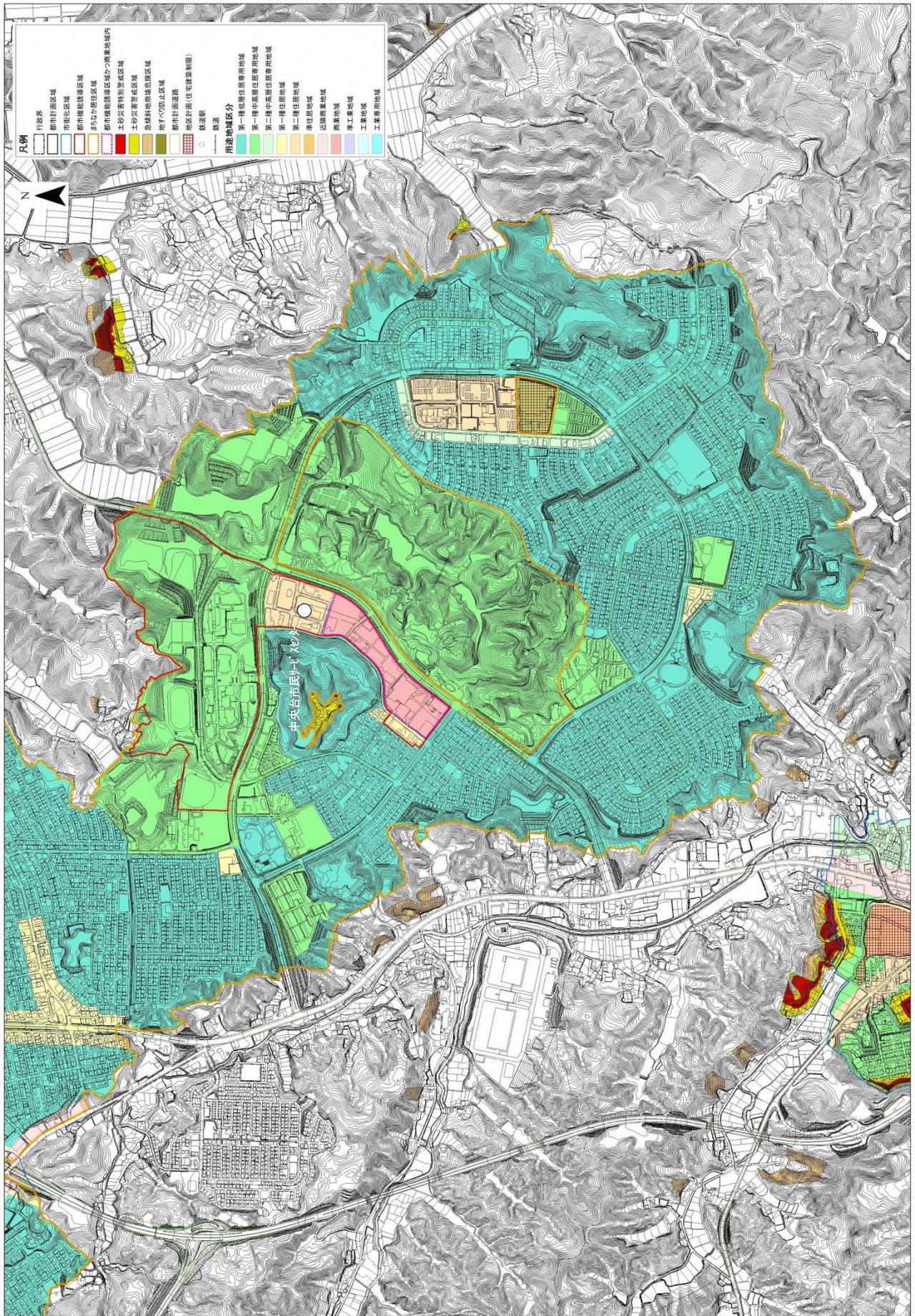


図 勿来地区の対象区域



(A1)図 1/6,000  
 ※土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成17年法律第73号）に基づき、国土利用基本法に規定する「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」以外の区域については、福島県の建設事務所に確認ください。

図 いわきニュータウン地区の対象区域

(2) 容積率緩和の対象となる建築物は、「いわき市立地適正化計画」に規定する誘導施設を含む建築物、及び共同住宅を含む建築物とします。

ア 誘導施設は、次の表に掲げるものとします。

誘導施設に該当するかどうかの判断については、都市計画課までご相談ください。

都市機能	誘導施設の種類	都市機能誘導区域								備考
		都心		広域			地区			
		平	小名浜	勿来	四倉	泉	常磐	内郷	いわきNT	
行政	国、県の合同庁舎又は事務所 本庁、支所、市民サービスセンター	○	○	○	○	○	○	○	○	市役所の位置を定める条例、地方自治法第155条第1項、 市行政組織設置規則第37条
医療	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	医療法第1条の5、同法第4条第1項
	診療所（産科）	○	○	○	○	○	○	○	○	医療法第1条の5
	診療所（小児科）	○	○	○	○	○	○	○	○	医療法第1条の5
子育て	幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	学校教育法第1条（業務系施設、共同住宅との複合施設等を想定）
	保育所	○	○	○	○	○	○	○	○	児童福祉法第7条（業務系施設、共同住宅との複合施設等を想定）
	認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	認定こども園法第2条第6項（業務系施設、共同住宅との複合施設等を想定）
教育	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	学校教育法第1条
	専修学校	○								学校教育法第124条（専門課程を有する専修学校）
	短期大学、大学	○							○	学校教育法第1条
文化	図書館	○	○	○	○			○	○	図書館法第2条（図書館、図書室機能を有する公民館を含む）
	いわき芸術文化交流館、地域交流センター	○	○					○		地方自治法第244条の2第1項
	博物館	○								博物館法第2条第1項（登録博物館）及び同法第29条（博物館相当施設）
	複合型スポーツ施設					△				Jリーグ等に対する競技場を想定
高齢福祉	サービス付き高齢者向け住宅	△	△	△	△	△	△	△	△	高齢者住まい法第5条
健康増進	健康増進施設（フィットネスジム等）	△	△							市民等の健康増進に資する施設（健康増進施設認定規定に基づく運動型健康増進施設）
商業	生鮮食品等を扱うスーパー	○	○	○	○	○	○	○	○	店舗面積：3,000㎡未満
	個店又はチャレンジ店舗※	○	○	○	○	○	○	○	○	生鮮食品に限らず日常生活に必要なサービスを提供し、かつ一体的な個店群（3店舗以上）を形成するもの（フランチャイズのコンビニエンスストアは除く）
	総合スーパー	○	○							店舗面積：3,000㎡以上
	宿泊施設（温泉旅館・ホテル）、コンベンション施設	△	△	△	△			△		・旅館業法第2条第2項 ・コンベンション施設の規模は、国際会議及び展示会等が開催可能な比較的規模が大きい施設
	娯楽施設（総合アミューズメント施設）	△	△							複数の娯楽を提供する比較的規模が大きい施設（延べ面積：3,000㎡以上）
事業所	業務施設等	△	△	△	△			△		・市内経済を牽引することが想定される事業所等（工場及び風俗営業法に規定する施設等を除く） ※事業所：日本国内の証券取引所に上場している企業の事業所 ※事業所等：創業から概ね7年以内の事業所（概ね10以上の企業）の賃貸に供する高機能オフィス

○：都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導施設 △：市が独自に設定する都市機能誘導施設  
※ 賑わい創出を目的に新規創業や事業再構築を支援する役割を担っているもの

注) 容積率緩和の対象となる誘導施設は平、小名浜、勿来、常磐、いわきNT地区（赤枠）に限ります。

図 いわき市立地適正化計画における誘導施設一覧表

イ 共同住宅については、20戸以上整備するものに限りま。

(3) 都市計画提案を行う区域内的の建築物は、次の法令に適合していなければなりません。

ただし、既存不適格建築物を除きます。

- ・ 都市計画法及び建築基準法
- ・ 福島県建築基準法施行条例
- ・ いわき市建築基準法施行細則
- ・ その他消防等の建築基準関係規定に関する法令及び要綱など

(4) 周辺環境等への配慮及び公共施設整備等の公共貢献については、方針に定めるものの他、次の例示によるものとします。

ア 都市計画提案区域に係る要件

- ・ 活用する都市計画に応じて、都市計画法において規定される制限等を設けること。
  - 高度利用地区：都市計画法第8条第3項第2号ロ
  - 地区計画（高度利用型）：都市計画法第12条の8
  - 地区計画（用途別容積型）：都市計画法第12条の9
- ・ 「公開空地、広場又はプロムナード」を都市計画法施行規則第21条第1号又は第2号に掲げる基準に適合し、配置すること。なお、この場合において、各号中「公園」とあるのは、「公開空地、広場又はプロムナード」と読み替えるものとする。
- ・ その他必要に応じて、周辺環境への配慮（防災や交通、街並み景観などの市街地環境との調和）に係る方針を設けること。

イ 容積率を緩和する敷地の要件

- ・ 活用する都市計画に応じて、都市計画法において規定される制限等を設けること。

(5) 誘導施設等の整備による割増後の容積率の算定方法は次のとおりです。

なお、周辺環境への配慮及び公共貢献の状況に応じて、割増後の容積率を減ずる場合があります。

$$\text{割増後の容積率} = \left( \text{誘導施設等の部分の床面積} / \text{敷地面積} \right) \times 1.5 \times 100\%$$

注) 割増後の容積率は、指定容積率の1.5倍を超えてはならない。

注) 誘導施設等の部分には、容積不算入部分等は含めない。

### 3 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

#### 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。）、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 0.05 ha 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 ヶ月程度）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き要領」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。

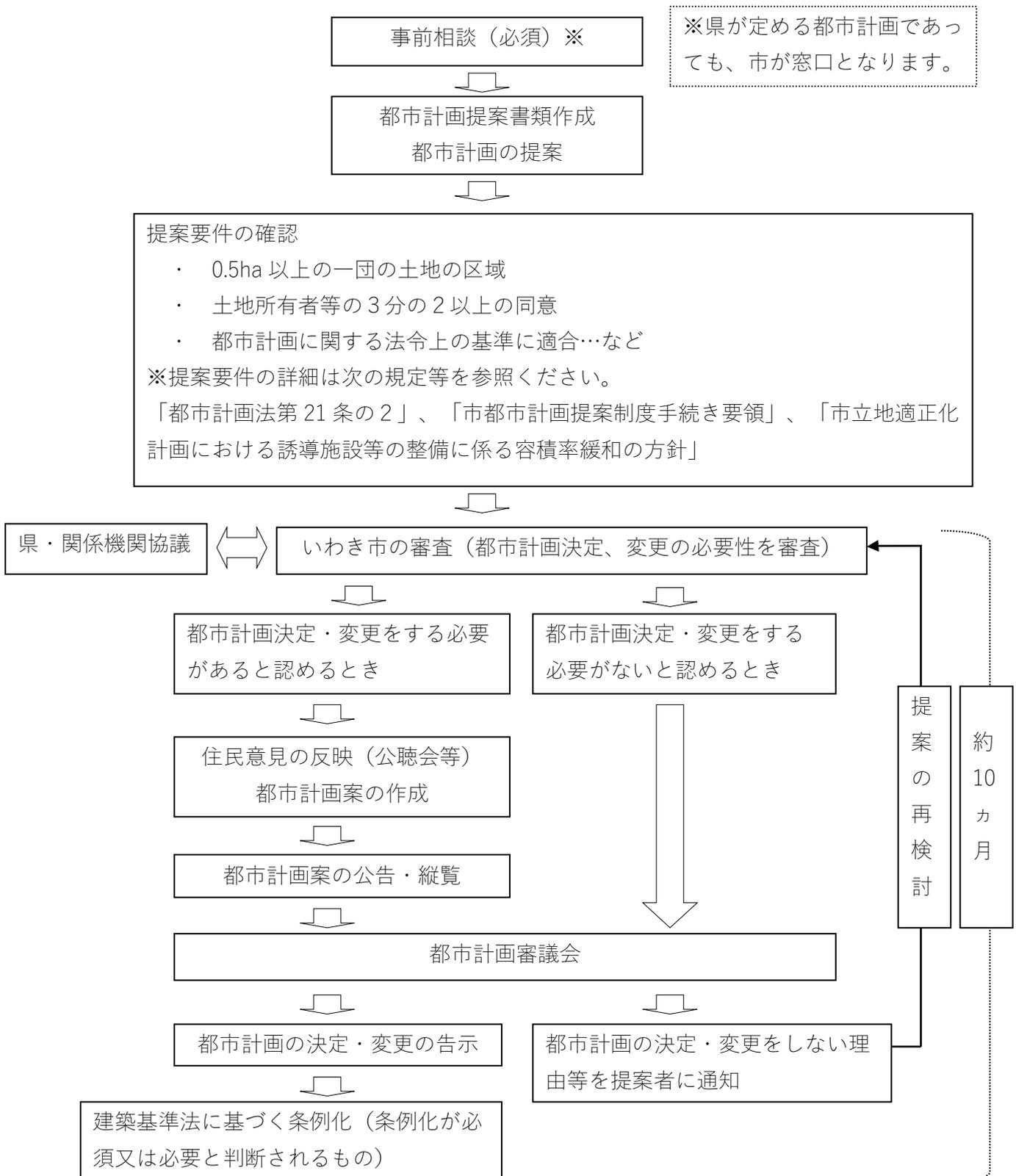
6 本方針の見直し

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。

## 4 都市計画提案制度について

都市計画提案制度は、地域住民等による主体的なまちづくり活動の推進や地域の活性化を図ることを目的に、土地の所有者や NPO 法人など一定の要件を満たした方が、市に対して、都市計画の決定や変更の提案をすることができる制度です。

具体的な手続き方法については、「いわき市都市計画提案制度手続き要領（巻末掲載）」をご確認ください。



## 5 いわき市都市計画提案制度手続き要領

### いわき市都市計画提案制度手続き要領

#### (趣旨)

第1条 この要領は、都市計画法（以下「法」という。）第21条の2の規定に基づき、いわき市（以下「市」という。）に対する都市計画決定又は変更の提案に係る手続きに関し必要な事項を定めるものとする。

#### (提案要件)

第2条 この制度により、市に都市計画提案として提案できる要件は、法第21条の2に規定された内容とする。

2 法第21条の2第3項第2号に規定される「3分の2以上の同意」の考え方は次のとおりとする。

(1) 土地所有者等の権利者については、一筆の土地について当該土地の所有権、又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権、若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く）が設定されている時は、すべての権利者について、それぞれの同意者としての権利を有する。

また、共同名義の土地については、名義人が所有する面積割合により按分された権利数を当該土地の同意者としての権利とする。

以上の考え方にに基づき、算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、3分の2以上であるかどうかを確認する。

(2) 面積については、一筆ごとにその土地の地積と、その土地に関する借地権ごとの地積の合計を計算し、当該土地の全筆の合計を当該土地の総地積とする。同様の考えで同意者の関係する土地の総地積を計算し、全体の総地積の3分の2以上であるかどうかを確認する。

#### (事前相談)

第3条 都市計画提案を行おうとする者（以下「提案者」という。）は、提案書類の作成前に、市に事前相談を行うものとする。

2 市は、前項の事前相談があった場合には、計画提案に係る都市計画の素案内容や手続き等について助言及び指導を行うものとする。

3 提案者は、事前相談する場合、事前相談書（様式1）を市に提出する。

(提出書類)

第4条 提案者は、次の図書を市に提出しなければならない。

- (1) 都市計画提案書(様式2)
- (2) 計画説明書(様式3)
- (3) 計画図(市都市計画図1/2,500に、概ねの計画区域、計画提案に係る都市計画の種類、名称及び内容を表示したもの)
- (4) 提案資格を有することの証明書類(提案者が法第21条の2第2項に規定される法人等の場合)
  - ア 登記簿謄本(交付後3ヶ月以内のもの)及び定款
  - イ 身分証明書
- (5) 土地所有者等一覧表(様式4)
- (6) 土地所有者等の同意書(様式5)
- (7) 周辺住民等への説明の経緯に関する資料(様式6)
- (8) 区域内の登記簿謄本及び公図等(いずれも交付後3ヶ月以内のもの)ただし、登記が終了していない場合は、その権利関係を証明する書類。
- (9) その他計画内容の説明に必要な資料

2 前項図書の提出先は都市建設部都市計画課とする。

(計画提案の受理)

第5条 市は、計画提案が提出された後、速やかに提案要件と提案者の資格の確認を行い受理することとする。

2 市は、提出された計画提案に補正すべき事項が認められたときは、提案者に提出図書の補正を求めることができる。

3 前項の規定により提案者に対して求めた補正が行われなときは、提案者に手続きが進められない旨の通知(様式7)を行うことができる。

4 前項の規定による通知を行ったときは、補正が行われるまで計画提案を受理しないものとする。

(計画提案の取り下げ)

第6条 市が本要領前条第1項に基づき受理した計画提案について、提案者から計画提案の取り下げ又は計画提案の修正を行いたい旨の申し出があったときは、取り下げ書(様式8)を提出したうえで、計画提案を取り下げることができるものとする。

(評価基準及び評価機関)

第7条 法第21条の3に規定された市の判断により都市計画の決定又は変更をする提案は、次の基準にあてはまるものとする。

- (1) 市の定める上位計画、方針又は基準に則していること。
- (2) 関連する都市計画、公共施設計画等との整合が図られていること。
- (3) 周辺住民等への説明が十分に行われており、理解が得られていること。
- (4) 周辺環境への配慮がなされていること。

2 市は、本要領第5条第1項に基づき受理した計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するため、「いわき市都市計画提案評価検討会」(以下「検討会」という。)を設置するものとする。

3 前項の規定による検討会に関する必要な事項は別途定めるものとする。

(再判断)

第8条 市は、検討会が計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断をした提案について、いわき市都市計画審議会の意見を聴いた結果、当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるとされた場合には、直ちに検討会において、都市計画の決定又は変更の必要性を再判断するものとする。

(庶務)

第9条 都市計画提案制度の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

この要領は、平成20年12月18日から施行する。

※様式は別紙資料参照