

平成28年6月13日
都市局都市計画課

宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知を发出

本年3月30日に策定された「明日の日本を支える観光ビジョン」において、観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向けた取組として盛り込まれていた、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設について、本日付けで地方公共団体あてに通知を发出します。

<通知の概要>

※通知本文は別紙1、参考資料は別紙2、3をそれぞれ参照ください。

○活用を想定している都市計画制度

高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区

○容積率緩和のパターン

- 誘導すべき区域を事前に定めて面的に緩和
- 個々のプロジェクト単位で緩和

○容積率緩和の考え方

- 基本的な考え方（宿泊施設部分の割合に応じた緩和）
（例）指定容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和
- 公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方
（例）公共施設整備等の公共貢献による緩和後の容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和

○留意事項

- 地方都市も含めた全国において、新築のみならず増改築・用途変更も含めて、大規模なものから小規模なものまで多様な宿泊施設の供給に対応
- 高さ制限や駐車場附置義務などについて、柔軟に対応

○相談窓口

- 各地方整備局等において、本制度の運用に関する相談窓口を設置

問い合わせ先：国土交通省都市局都市計画課
土地利用担当（内線32654）
TEL 03-5253-8111（代表）
03-5253-8410（直通）
FAX 03-5253-1590

各都道府県知事
各指定都市の長 殿

国土交通省都市局長
(公 印 省 略)

宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設について

訪日外国人旅行者数 2,000 万人の目標達成が視野に入ってきたことを踏まえ、本年 3 月 30 日に「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」において「明日の日本を支える観光ビジョン」が策定され、観光立国の推進に向けた一層の取組が求められている。

このような状況下、訪日外国人の急増を受け、三大都市圏のみならず地方都市においても宿泊施設（ホテル又は旅館をいう。以下同じ。）の稼働率が 8 割を超える地域が見られるなど、多くの地域において宿泊施設が不足している。今後見込まれる訪日外国人の更なる増加を見据えると、宿泊施設の供給確保が大きな課題となっている。

都市における宿泊機能は、都市の交流活動を支える都市機能の一つであり、単に宿泊施設の不足を解消する観点のみならず、観光まちづくりの観点から都市の拠点、観光資源等の位置、交通ネットワークの状況等を踏まえ、適切な地域に宿泊施設の誘導を積極的に図るべきである。

これらを踏まえ、下記のとおり宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度を創設することとしたので、都市計画決定権者におかれては、これを参考として、積極的かつ柔軟な制度の運用を図られたい。

なお、本制度の運用に関する相談等を受け付ける窓口を、別添のとおり各地方整備局等に設けたので、必要に応じて活用されたい。

都道府県におかれては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対しても、本通知を周知いただくようお願いする。

記

1. 共通事項

(1) 本制度の適用の考え方

- 1) 本制度は、宿泊施設の整備に着目して容積率を緩和するものであり、その全部又は一部を宿泊施設の用に供する建築物の新築（建替えを含む。）のみな

らず、既存の宿泊施設の増築若しくは改築又は既存建築物の宿泊施設への用途変更の際にも適用が可能である。

- 2) 本制度は、次のような場合に適用することが考えられる。
 - a 宿泊施設を誘導すべき地区の区域を事前に定め、宿泊施設の整備に着目して容積率緩和を行う場合（高度利用型地区計画又は再開発等促進区の活用を想定）
 - b 宿泊施設の建築を含む再開発等による個々のプロジェクト単位で、宿泊施設の整備に着目して容積率緩和を行う場合（再開発等促進区、高度利用地区又は特定街区の活用を想定）
- 3) 本制度は、都市計画運用指針を参考としつつ、例えば、次のような地域において活用することが考えられる。
 - a 都市の中心部や交通結節点となっている地域など、観光まちづくりの拠点となる地域
 - b 地域の観光資源等の賦存状況から見て、観光周遊や滞在の拠点となる地域
 - c 現に宿泊施設が集積し、それらの増進や更新を図るべき地域
- 4) 都市に誘導すべき宿泊施設は、必ずしも大規模な開発を伴うものに限らず、ビジネスホテル等の比較的小規模な宿泊施設である場合も想定されることから、本制度の活用にあたっては、地区内における宿泊施設の誘導や更新を図るため、比較的小規模な宿泊施設を含めて容積率の緩和対象とすることを意図していることに留意されたい。
- 5) 都市の状況や観光まちづくりの目標等に応じ、本通知によらず独自に運用するなど、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和について積極的かつ柔軟な運用が望まれる。

(2) 容積率緩和の考え方

① 宿泊施設部分の割合に応じた緩和の基本的な考え方

宿泊施設の整備に着目して容積率を緩和する際の基本的な考え方として、既存の容積率緩和制度を参考とし、例えば、宿泊施設部分（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く。以下同じ。）の床面積の合計の当該建築物の延べ面積に対する割合に応じて、用途地域に関する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1.5倍以下、かつ、指定容積率に300パーセントを加えたものを上限として緩和することが考えられる。

② 公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方

公共施設整備等を伴うプロジェクトが行われる場合には、当該公共施設整備等による評価に加え、宿泊施設の整備計画を個別プロジェクトごとに評価して容積率を緩和する。

具体的には、例えば、宿泊施設部分の床面積の合計の当該建築物の延べ面積

に対する割合に応じて、公共施設整備等による緩和後の容積率の 1.5 倍以下、かつ、緩和後の容積率に 300 パーセントを加えたものを上限として緩和することが考えられる。

(3) 本制度の活用にあたって留意すべき事項

- 1) 交通施設及び水道、ガス等の供給処理施設の容量、周辺地域における市街地環境への影響等を勘案すべきである。特に、観光バスの発着等により道路交通への影響が想定される地域においては、これを軽減するためのバス乗降場、駐車場等整備の見込み等に留意して運用すべきである。
- 2) 居住環境、自然環境等を確保すべき地域においては、その地域特性に留意して運用することが望ましい。
- 3) 局地的な交通負荷の増大や市街地環境への影響が生じないように、容積率の緩和の程度については適切に定めることとし、必要に応じて地区計画等を一体的に定めることにより良好な市街地環境の確保を図るべきである。

(4) 地方公共団体による運用方針の策定

- 1) 民間事業者による宿泊施設の整備を促すため、都市計画決定権者において制度運用の基本的な方針や考え方を事前に定め、周知することが望ましい。例えば、次のような事項について定めることが考えられる。
 - a 緩和対象とする宿泊施設の基準（宿泊施設のうち専ら異性を同伴する客の宿泊の用に供する施設その他これに類する施設を排除することを目的として定める客室規模、設備等の基準など）
 - b 容積率緩和の適用方法
 - c 将来の都市機能を勘案して許容される用途変更への対応
 - d 通常よりも評価して容積率緩和を行う事項（車いす利用者等の宿泊に対応した客室の充実など）

2. 個別事項

(1) 高度利用型地区計画の活用

① 運用の考え方

- 1) 高度利用型地区計画（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 12 条の 8）は、例えば、次のような地区において活用することが考えられる。
 - A. 都市の中心部にあつて、現に高次の都市機能が集積している地区であり、かつ、当該地区内で歩道又は地下歩道等による歩行者ネットワークが十分に整備されている地区（以下「A 地区」という。）
 - B. 既成市街地において、現に宿泊施設の集積が見られる地区（以下「B 地区」という。）
 - C. 既成市街地において、鉄道駅やバスターミナルの近傍等、宿泊客の利用が見込まれる地区（以下「C 地区」という。）
 - D. 地域に存する観光資源等の活用にあたり、宿泊施設の供給を促進すべき地区（以下「D 地区」という。）

2) 当該地区計画において、宿泊施設の誘導又は更新に係る目標及び方針を定めることが望ましい。

3) 建築物の容積率の最高限度は、A地区において適用する場合には、都市規模や当該地区の市街地特性に応じて、新たに供給されることとなる宿泊施設の総量を勘案し、「1.(2)① 宿泊施設部分の割合に応じた緩和の基本的な考え方」を目安として、必要な範囲で適切に定めることが望ましい。また、公共施設整備等を伴うプロジェクトが行われる場合は、「1.(2)② 都市貢献による緩和と併せて行う場合の考え方」を目安として、必要な範囲で適切に定めることが望ましい。

B地区、C地区又はD地区において適用する場合には、交通施設等の容量や目標とする市街地環境に応じて、A地区において適用する場合の数値を上限に、適切な数値を定めることが望ましい。特に、山間部の観光地などにおいて、道路や公共交通等の十分な整備が困難な場合は、バス乗降場、駐車場等の整備状況、宿泊客の利用実態等を踏まえ、市街地環境への影響等に配慮しつつ定めるべきである。なお、この場合も、公共施設整備等を伴うプロジェクトが行われる場合は、「1.(2)② 都市貢献による緩和と併せて行う場合の考え方」を目安として、必要な範囲で適切に定めることが望ましい。

4) 建築物の容積率の最低限度は、当該地区内の土地の高度利用を促進するため、指定容積率の数値の範囲内で適切に定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえつつ、当該地区の市街地特性に応じて柔軟に運用されたい。

5) 建築物の建蔽率の最高限度は、目標とする市街地環境に応じ、建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえて柔軟に運用されたい。

また、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10パーセントを、同項各号のいずれにも該当する建築物にあっては20パーセントをそれぞれ加えた数値とし、同条第5項第1号に該当する建築物については20パーセントを加えた数値をもって建蔽率の最高限度とすることも考えられる。

この場合において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は全て防火地域内にあるものとみなすことが考えられる。

6) 建築物の建築面積の最低限度は、当該地区における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、市街地環境の悪化を招くことのないように定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえて柔軟に運用されたい。

7) 壁面の位置の制限は、有効な空間を確保して市街地環境の向上を図るため必要な場合において、敷地内に道路(都市計画において定められた計画道路

及び地区施設である道路を含む。)に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

② 他の都市計画制度との併用

- 1) 地区の特性から、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることと併せて、建築物の形態を一体的に誘導する必要がある場合には、街並み誘導型地区計画（都市計画法第 12 条の 10）との併用により、道路斜線及び道路幅員による容積率制限の緩和が可能となるため、積極的な併用を検討することが望ましい。
- 2) 地区内の全部又は一部において、都市計画法第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地（以下「1号施設」という。）に相当する公共施設整備等を伴うプロジェクトが漸次進められる場合には、再開発等促進区を定めることも考えられる。

(2) 再開発等促進区の活用

- 1) 再開発等促進区を定める地区計画は、低未利用地等で土地利用の転換を図るプロジェクトを進める予定の区域において活用することが考えられる。
- 2) 再開発等促進区を定める地区計画において、宿泊施設の誘導又は更新に係る目標及び方針を定めることが望ましい。
- 3) 建築物の容積率の最高限度は、1号施設の整備等による評価に加え、宿泊施設の整備計画を個別プロジェクトごとに評価して容積率を緩和することが考えられる。

具体的には、「1.(2)② 都市貢献による緩和と併せて行う場合の考え方」を目安として、必要な範囲で適切に定めることが望ましい。

なお、再開発等促進区を定める地区計画については、1号施設を定めた上で容積率緩和を行うことが望ましいが、既成市街地のうち公共施設の整備が不十分で、低未利用な状況にある地区において、プロジェクトが個別的かつ具体的に確定していないため、あらかじめ1号施設を定めることが困難な場合は、1号施設の整備による緩和を行わずに、宿泊施設の容積率を緩和することができる。

- 4) 建築物の容積率の最低限度は、土地の高度利用を促進するため、高密度の利用を図るべき区域について、指定容積率の数値の範囲内で適正に定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえつつ、当該区域の市街地特性に応じて柔軟に運用されたい。
- 5) 建築物の建蔽率の最高限度は、敷地内に空地を適切に確保することにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるように定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえて柔軟に運用されたい。

- 6) 建築物の高さの最高限度は、近隣における日照等の環境を保持し、又は区域内における建築物のスカイラインを整えることにより、良好な市街地空間が形成されるように定めることが望ましい。
- 7) 建築物の敷地面積の最低限度は、敷地の細分化を防止し、又は共同化を促進することにより、土地の高度利用を図るべき区域について定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえて柔軟に運用されたい。
- 8) 建築物の建築面積の最低限度は、狭小な建築物の建築を防止し、又は相当規模の建築物の建築を促進することにより、土地の高度利用を促進すべき区域について定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえて柔軟に運用されたい。
- 9) 壁面の位置の制限は、特に、土地の高度利用を図る際に、建築物の周囲の道路における歩行者交通の処理を適切に補完する必要がある場合には、これを積極的に活用することが望ましい。

(3) 高度利用地区の活用

- 1) 高度利用地区は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域であって、再開発等のプロジェクトを進める予定の区域において活用することが考えられる。
- 2) 容積率の最高限度は、再開発等による基盤整備による緩和に加え、宿泊施設の整備計画を個別プロジェクトごとに評価して容積率を緩和することが考えられる。
具体的には、「1.(2)② 都市貢献による緩和と併せて行う場合の考え方」を目安として、必要な範囲で適切に定めることが望ましい。
- 3) 建築物の容積率の最低限度は、当該地区内の土地の高度利用を促進するため、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえつつ、当該地区の市街地特性に応じて柔軟に運用されたい。
- 4) 建築物の建蔽率の最高限度は、目標とする市街地環境に応じ、建築基準法に基づいて定められる数値の範囲内で適切に定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえて柔軟に運用されたい。
- 5) 建築物の建築面積の最低限度は、当該地区における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該地区における市街地環境の悪化を招くことのないように定めることが望ましいが、比較的小規模な宿泊施設も対象とするという本制度の趣旨を踏まえて柔軟に運用されたい。
- 6) 壁面の位置の制限は、有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道

路を含む。)に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定めることが望ましい。

(4) 特定街区の活用

- 1) 特定街区は、ある程度まとまった規模の街区において、再開発等のプロジェクトが予定される場合に活用することが考えられる。
- 2) 容積率の最高限度は、公共空地整備等による緩和に加え、宿泊施設の整備計画を個別プロジェクトごとに評価して容積率を緩和することが考えられる。
具体的には、「1.(2)② 都市貢献による緩和と併せて行う場合の考え方」を目安として、必要な範囲で適切に定めることが望ましい。
- 3) 建築物の高さの最高限度及び壁面位置の制限は、当該建築物の形状、空地の状況、日影規制の状況、周辺の建築物の状況等を勘案し、道路における採光、周囲への日影、落下物による危険性等を配慮して、適切に定めることが望ましい。

3. その他留意事項

- 1) 大規模な建築物の開発事業に併せて宿泊施設を整備する場合や、鉄道駅やバスターミナル等からの近接性により駐車施設の需要が低いと認められる宿泊施設を整備する場合には、附置義務駐車施設の台数を減免することも考えられるため、各地方公共団体の駐車場条例において、柔軟な対応を図られたい。
また、観光地における安全な歩行空間の確保などの観点から望ましい場合は、宿泊施設及びその敷地以外の場所(いわゆる「隔地」)で駐車施設を確保する手法を採用し、既存の駐車場も活用しつつ、駐車施設の配置を戦略的に誘導することを積極的に検討されたい。
- 2) 円滑な道路交通の確保を図る観点から、必要に応じて事前に関係する道路管理者と十分に調整を図ることが望ましい。
- 3) 容積率緩和制度の活用にあたっては、良好な景観の形成を図る観点から、事前に景観担当部局と調整することが望ましい。
その際、必要に応じて景観計画による景観形成基準の策定や景観地区制度を活用した形態意匠の制限を設けることなども考えられる。
- 4) 道路斜線等の高さ制限により、宿泊施設の供給に係る土地の合理的かつ健全な高度利用と機能の更新が十分に図れない場合には、市街地環境にも配慮しつつ、これらを緩和する制度(街並み誘導型地区計画など)を併せて活用することが考えられる。その際、特定行政庁の許可等が必要となる緩和制度を活用する場合には、事前に建築担当部局と調整を図ることが望ましい。
- 5) 必要に応じて、現行の都市計画についても柔軟に見直しを行うことが望ましい。

- 6) なお、本制度の運用に当たっては、高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区及び特定街区並びにこれらに関連する制度の運用に関する既存の技術的助言のうち、都市計画の運用に関する部分については、本通知に示されている内容に置き換えた上で参考とされたい。

(別添)

地方整備局等における相談窓口の設置
＜宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設について＞

機関名	担当課	電話番号
北海道開発局	事業振興部都市住宅課	011-738-0234
東北地方整備局	建政部計画・建設産業課	022-225-2171
関東地方整備局	建政部計画管理課	048-600-1905
北陸地方整備局	建政部計画・建設産業課	025-370-6571
中部地方整備局	建政部計画管理課	052-953-8571
近畿地方整備局	建政部計画管理課	06-6942-1051
中国地方整備局	建政部計画・建設産業課	082-511-6185
四国地方整備局	建政部計画・建設産業課	087-811-8314
九州地方整備局	建政部計画管理課	092-471-6331
内閣府沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	098-866-0031

宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度<概要>

- 観光立国の推進を図る上で、宿泊施設不足がボトルネック。地方都市も含めた全国において、新築のみならず増改築・用途変更も含めて、大規模なものから小規模なものまで多様な宿泊施設の供給を促進し、適切な場所への立地を政策的に誘導することが必要
- 宿泊施設が立地する場所の周辺環境等を踏まえ、都市計画的な手法で設定したルール(壁面後退等)なども活用して良好な市街地環境を確保しつつ容積率を緩和

都市計画制度(高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区)を活用して、市街地環境に配慮しつつ容積率を緩和

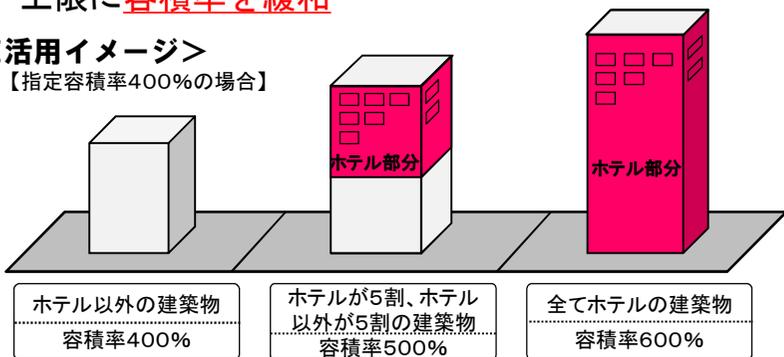
容積率緩和のパターン

- 誘導すべき区域を事前に定めて面的に緩和
⇒高度利用型地区計画、再開発等促進区を適用
 - 個々のプロジェクト単位で緩和
⇒再開発等促進区、高度利用地区、特定街区を適用
- ※市街地環境が悪化しないよう、必要に応じて壁面後退等を設定

基本的な考え方(宿泊施設部分の割合に応じた緩和)

- <緩和の例>
- 指定容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和

<活用イメージ>
【指定容積率400%の場合】

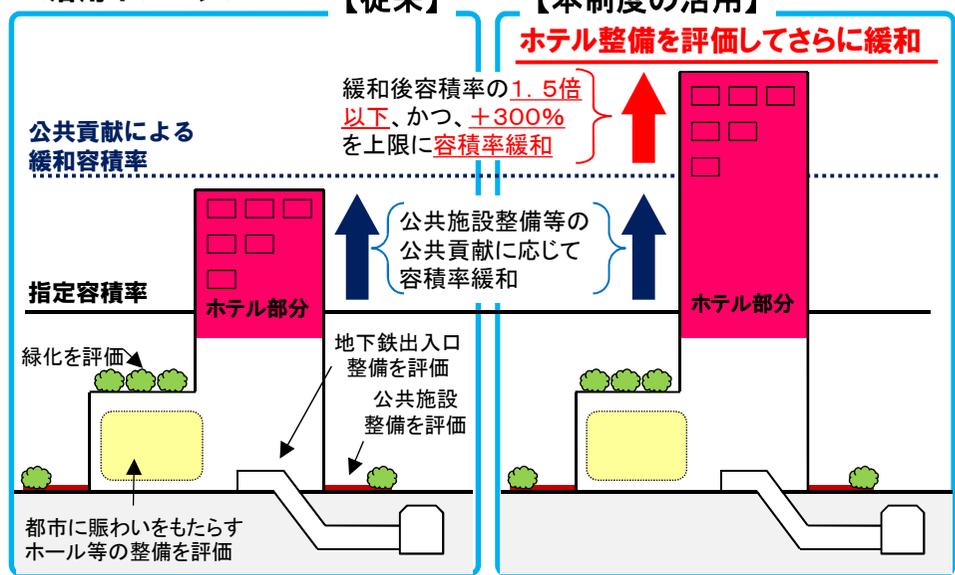


公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方

<緩和の例>

- 公共施設整備等の公共貢献による緩和後の容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和

<活用イメージ>



留意事項

- 【高さ制限等】市街地環境に配慮しつつ、都市計画制度の柔軟な活用により対応
- 【駐車場附置義務】立地場所の特性に応じた附置義務駐車施設の台数の減免や、既存の駐車場の有効活用等により柔軟に対応

⇒ 上記内容をまとめて、単独で通知。併せて、都市計画運用指針にも位置づけ

宿泊施設不足の早急な解消及び多様なニーズに合わせた宿泊施設の提供

「明日の日本を支える観光ビジョン」施策集P15

既存の施設等の積極活用により、外国人旅行者の急増に伴う大都市のホテル不足を速やかに解消するとともに、多様な旅行ニーズに合わせた宿泊施設を提供します。

目指すべき将来像

都市部

hanare (東京・谷中)

町中の遊休施設等を宿泊棟へとリノベーションし、銭湯を大浴場、飲食店をレストランとして活用することにより、**地域資源と宿泊機能をつなげ、まち全体をひとつのホテルに見立てた宿泊環境を提供。**

※各宿泊棟は、旅館業法の台東区施設基準に基づいて玄関帳場と管理人を設置。



地方部

森の校舎カタクリ (福島県大沼郡)

廃校を**リーズナブルなホテル**にリノベーション。校庭、体育館、プールを無料開放し、**合宿等のニーズにも対応。**



現状・課題および今後の対応

現状・課題

- 旅館等におけるインバウンド対応（Wi-Fi整備、多言語表記等）が不十分のため、地方の旅館等の稼働率が低い。
- ねぶた祭り地域の大規模イベント開催時、地域の宿泊施設の容量では対応できない。
- インバウンド需要増加に伴い、旅行ニーズが多様化。

今後の対応

- **旅館等に対する投資促進**
 - ・ 旅館等のインバウンド対応を支援（費用の1/2補助）
 - ・ 官民ファンド、関係機関等からのまちづくりと一体となった投融資及びノウハウ支援
- **旅館等の空室の有効活用**
 - ・ クラウド等を活用して地域の実情に沿った旅館等の空室情報の提供体制強化を支援
- **宿泊産業従事者の人材育成**
 - ・ 経営トップ、中堅幹部、従業員それぞれのプレイヤー向けの育成カリキュラムを創設し、多様なニーズに対応
- **多様なニーズへの対応**
 - ・ 公平性・中立性に配慮した、民間による宿泊施設の評価制度の活用を含めた情報表示の徹底
- **宿泊施設整備の促進**
 - ・ **宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設**
 - ・ 古民家の宿泊施設へのリノベーションを実施する事業等に対して地域の資金を活用したまちづくりファンドによる金融支援

骨太方針・成長戦略における位置づけ

経済財政運営と改革の基本方針2016

H28.6.2 閣議決定

第2章 成長と分配の好循環の実現

2. 成長戦略の加速等

(2) 新たな有望成長市場の創出・拡大

⑤ 観光の基幹産業化

- ・観光を我が国の基幹産業へと成長させるため、観光関係の規制・制度の総合的な見直し、…
(中略)…政府レベルの支援体制の構築によるMICE誘致等を行う。また、羽田空港の飛行経路見直しやコンセッション等による空港の機能強化、…(中略)…自転車利用環境の創出や容積率緩和制度を活用した宿泊施設等の整備を推進する。さらに、革新的な出入国審査などのCIQの体制整備、通信環境やキャッシュレス環境などのソフトインフラの改善を推進する。
(後略)

日本再興戦略2016

H28.6.2 閣議決定

第2 具体的施策

I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

4. 観光立国の実現

(2) 新たに講ずべき具体的施策

ii) 観光産業を革新し、国際競争力を高め、我が国の基幹産業に

④ 宿泊施設不足の早急な解消及び多様なニーズに合わせた宿泊施設の提供

- ・旅館、ホテル等宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設や、古民家を宿泊施設にリノベーションする事業等に対して地域の資金を活用したまちづくりファンドによる金融支援を行うことにより、宿泊施設不足の解消に取り組む。

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

改 正 案	現 行
<p>IV 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-2 都市計画の内容</p> <p>IV-2-1 土地利用</p> <p>II) 個別の事項</p> <p>D 地域地区（法第八条関連）</p> <p>7. 高度利用地区</p> <p>（2）基本的な考え方</p> <p>①・② （略）</p> <p>③ 容積率の最高限度等 （略）</p> <p>1) 容積率の最高限度</p> <p>a （略）</p> <p>b 当該地区において、<u>観光まちづくりの拠点となる宿泊施設等、特に誘導すべき用途・機能を有する建築物については、当該地区の土地利用及び公共施設の整備状況を勘案して、さらに容積率の最高限度を割増して定めることも考えられる。</u></p> <p>c （略）</p> <p>2) ～ 5) （略）</p>	<p>IV 都市計画制度の運用の在り方</p> <p>IV-2 都市計画の内容</p> <p>IV-2-1 土地利用</p> <p>II) 個別の事項</p> <p>D 地域地区（法第八条関連）</p> <p>7. 高度利用地区</p> <p>（2）基本的な考え方</p> <p>①・② （略）</p> <p>③ 容積率の最高限度等 （略）</p> <p>1) 容積率の最高限度</p> <p>a （略）</p> <p>b 当該地区において特に誘導すべき用途・機能を有する建築物については、<u>例えば、当該地区の土地利用及び公共施設の整備状況を勘案して、さらに容積率の最高限度を割増して定めることも考えられる。</u></p> <p>c （略）</p> <p>2) ～ 5) （略）</p>

8. 特定街区

(2) 基本的な考え方

- ① (略)
- ② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) (略)

a (略)

b (略)

ア 街区内の建築物を、観光まちづくりの拠点となる宿泊施設等、地方公共団体が地域の特性を勘案して当該地区に誘導すべきと考える用途に供する場合

イ～エ (略)

3) (略)

G 地区計画（法第一二条の五関係）

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(3) 再開発等促進区

- ① (略)
- ② 基本的な考え方

1)～3) (略)

8. 特定街区

(2) 基本的な考え方

- ① (略)
- ② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) (略)

a (略)

b (略)

ア 街区内の建築物を、地方公共団体が地域の特性を勘案して当該地区に誘導すべきと考える用途に供する場合

イ～エ (略)

3) (略)

G 地区計画（法第一二条の五関係）

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(3) 再開発等促進区

- ① (略)
- ② 基本的な考え方

1)～3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i～iii (略)

iv 土地利用転換に当たって特定の用途を誘導することが適切な場合には、必要に応じ、用途別に容積率の最高限度を定める等の方法を活用することが望ましい。

特に、宿泊施設の確保が強く要請されている地域において、再開発等を通じて宿泊施設の整備を図るプロジェクトや、大都市地域等住宅の確保が強く要請されている地域において、再開発を通じて相当戸数の良好な都市型住宅の供給を図るプロジェクトについては、容積率の最高限度はこれに配慮して定めることが望ましい。

d～g (略)

5) (略)

③ (略)

4. 誘導容積型地区計画（法第12条の6）

(1) 趣旨

法第12条の6の規定による地区計画（以下単に「誘導容積型地区計画」という。）は、土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区が広範に存し、一方で市街地が外延的に拡大するという都市構造上の問題に対応するため、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i～iii (略)

iv 土地利用転換に当たって特定の用途を誘導することが適切な場合には、必要に応じ、用途別に容積率の最高限度を定める等の方法を活用することが望ましい

特に、大都市地域等住宅の確保が強く要請されている地域においては、再開発を通じて良好な都市型住宅の供給が積極的に行われるべきことを踏まえ、相当戸数の住宅の供給を図るプロジェクトについては、容積率の最高限度はこれに配慮して定めることが望ましい。

d～g (略)

5) (略)

③ (略)

4. 誘導容積型地区計画（法第12条の6）

(1) 趣旨

法第12条の6の規定（以下単に「誘導容積型地区計画」という。）は、土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区が広範に存し、一方で市街地が外延的に拡大するという都市構造上の問題に対応するため、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1) ~ 3) (略)

(3) 配慮すべき事項

①・② (略)

③ 他の地区計画に関する制度との併用について

1) (略)

2) 法第12条の9(用途別容積型地区計画)との併用について
地区の特性から、住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要があるが、適正な配置及び規模の公共施設がないためその整備を併せて行う等の必要がある場合には、誘導容積型地区計画及び用途別容積型地区計画を併用し、目標容積率を用途別に定め、建築基準法第68条の4及び第68条の5の4を適用することが望ましい。なお、暫定容積率については、公共施設が未整備である状況に対応して定められるものであることから、用途別に容積を定める対象とならないものである。

3) 法第12条の10(街並み誘導型地区計画)との併用について
地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導するとともに、その交通状況等からみてその交通を処理する一部の主要な道路について拡幅が必要な場合に地区施設を定めるときには、建築物の形態を一体的に誘導する必要がある区域に街並み誘導型地区計画を定めるとともに、当該道路沿道について誘導容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の4及び第68条の5の5第1項を適用することが望ましい。この場合において、目標容積率については、法第12条の5第7項第2号に基づき定められる容積率の最高限度と同一の値として定めるとともに、暫定容積率は、前面道路幅員による容積率の値以下であって、指定容積率の変更と併せて行う場合には、変更前の指定容積率にも配慮して定めることが望ましい。

5. 容積適正配分型地区計画(法第12条の7)

1) ~ 3) (略)

(3) 配慮すべき事項

①・② (略)

③ 他の地区計画に関する制度との併用について

1) (略)

2) 法第12条の9(用途別容積型地区計画)との併用について
地区の特性から、住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要があるが、適正な配置及び規模の公共施設がないためその整備を併せて行う等の必要がある場合には、誘導容積型地区計画及び用途別容積型地区計画を併用し、目標容積率を用途別に定め、建築基準法第68条の4及び同法第68条の5の3を適用することが望ましい。なお、暫定容積率については、公共施設が未整備である状況に対応して定められるものであることから、用途別に容積を定める対象とならないものである。

3) 法第12条の10(街並み誘導型地区計画)との併用について
地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導するとともに、その交通状況等からみてその交通を処理する一部の主要な道路について拡幅が必要な場合に地区施設を定めるときには、建築物の形態を一体的に誘導する必要がある区域に街並み誘導型地区計画を定めるとともに、当該道路沿道について誘導容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の4及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望ましい。この場合において、目標容積率については、法第12条の5第7項第2号に基づき定められる容積率の最高限度と同一の値として定めるとともに、暫定容積率は、前面道路幅員による容積率の値以下であって、指定容積率の変更と併せて行う場合には、変更前の指定容積率にも配慮して定めることが望ましい。

5. 容積適正配分型地区計画(法第12条の7)

(1) 趣旨

法第12条の7の規定による地区計画（以下単に「容積適正配分型地区計画」という。）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、それぞれの地区の特性に応じて、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)・2) (略)

(2) 基本的な考え方

①・② (略)

③ その他の建築物等に関する事項

容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域においてその最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第68条の5第1項第2号において、容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1)～3) (略)

④ (略)

(3) 配慮すべき事項

① (略)

② 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

- a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて区域を区分して容積を適正に配分する必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と容積適正配分型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5及び第68条の5の5第1項を適用することが望まし

(1) 趣旨

法第12条の7の規定（以下単に「容積適正配分型地区計画」という。）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、それぞれの地区の特性に応じて、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図ることを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)・2) (略)

(2) 基本的な考え方

①・② (略)

③ その他の建築物等に関する事項

容積率の最高限度を指定容積率を超えて定める区域においてその最高限度を建築規制として適用するためには、建築基準法第68条の3第2項において、容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を必ず定めることとされており、この場合、以下のように定めることが望ましい。

1)～3) (略)

④ (略)

(3) 配慮すべき事項

① (略)

② 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

- a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて区域を区分して容積を適正に配分する必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と容積適正配分型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望

い。

b (略)

6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

（1）趣旨

法第12条の8の規定による地区計画（以下単に「高度利用型地区計画」という。）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建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域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している。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

6) 宿泊施設の誘導や更新を図るべき区域

（3）配慮すべき事項

① (略)

② 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の3及び第68条の5の5第1項を適用することが望ましい。

b (略)

7. 用途別容積型地区計画（法第12条の9）

ましい。

b (略)

6. 高度利用型地区計画（法第12条の8）

（1）趣旨

法第12条の8の規定（以下単に「高度利用型地区計画」という。）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建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域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している。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

(新設)

（3）配慮すべき事項

① (略)

② 他の地区計画に関する制度との併用について

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と高度利用型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の2及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望ましい。

b (略)

7. 用途別容積型地区計画（法第12条の9）

(1) 趣旨

法第12条の9の規定による地区計画（以下、単に「用途別容積型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要である場合に、住宅・非住宅の別による容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地を誘導し、適正な用途配分を実現することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～4) (略)

(3) 配慮すべき事項

①～③ (略)

④ 他の地区計画に関する制度との併用

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の4及び第68条の5の5第1項を適用することが望ましい。この場合において、容積率の最高限度については、(2)③中「指定容積率」とあるのは「街並み誘導型地区計画において定められる容積率の最高限度」と読み替えること。

b (略)

⑤ (略)

8. 街並み誘導型地区計画（法第12条の10）

(1) 趣旨

(1) 趣旨

法第12条の9の規定（以下、単に「用途別容積型地区計画」という。）は、地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要である場合に、住宅・非住宅の別による容積率を合理化し、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度を緩和することにより、住宅立地を誘導し、適正な用途配分を実現することを目的としている。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～4) (略)

(3) 配慮すべき事項

①～③ (略)

④ 他の地区計画に関する制度との併用

1) 法第12条の10（街並み誘導型地区計画）との併用について

a 地区の特性から、建築物の形態を一体的に誘導し、併せて住宅の用途に供する建築物に係る容積率の制限の特例を設ける必要がある場合には、街並み誘導型地区計画と用途別容積型地区計画を併用し、建築基準法第68条の5の3及び同法第68条の5の4第1項を適用することが望ましい。この場合において、容積率の最高限度については、(2)③中「指定容積率」とあるのは「街並み誘導型地区計画において定められる容積率の最高限度」と読み替えること。

b (略)

⑤ (略)

8. 街並み誘導型地区計画（法第12条の10）

(1) 趣旨

法第12条の10の規定による地区計画（以下、単に「街並み誘導型地区計画」という。）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している。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

(2) 基本的な考え方

①～③ (略)

④ その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第68条の5の5第1項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

⑤ (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設

3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い

(2) 調節池の取扱い

調節池については、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防水の施設」として都市計画決定する。なお、調節池から流出する河川について、改修計画がある場合にはその部分を河川として都市計画決定する。

法第12条の10の規定（以下、単に「街並み誘導型地区計画」という。）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している。

本制度の適用の例としては、以下のような場合が考えられる。

1)～5) (略)

(2) 基本的な考え方

①～③ (略)

④ その他の建築物等に関する事項

前面道路幅員による容積率制限の緩和を行うためには、建築基準法第68条の5の4第1項において、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を必ず定めることとされており、以下のように定めることが望ましい。

⑤ (略)

IV-2-2 都市施設

II) 施設別の事項

D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設

3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い

(2) 調節池の取扱い

調節池については、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防水の施設」として都市計画決定する。なお、調節池から流出する河川について、改修計画がある場合にはその部分を河川として都市計画決定する。

(3) 砂防設備の取扱い

砂防設備については、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

(4) 地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の取扱い

地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設については、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

(5) 海岸保全施設の取扱い

海岸保全施設のうち、防潮の機能を有するものについては、法第11条第1項第14号の政令で定める施設の「防潮の施設」として都市計画決定する。

(3) 砂防設備の取扱い

砂防設備については、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

(4) 地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の取扱い

地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設については、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防砂の施設」として都市計画決定する。

(5) 海岸保全施設の取扱い

海岸保全施設のうち、防潮の機能を有するものについては、法第11条第1項第11号の政令で定める施設の「防潮の施設」として都市計画決定する。