

国 都 計 第 3 4 - 1 号  
平成 2 8 年 6 月 1 3 日

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