

宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針の検討について

1 趣旨

日本全体で、訪日外国人の更なる増加が見込まれるなか、本市においても宿泊客数は高水準で推移していることや関西を訪れる国内外の旅行者及びビジネス客に対応した宿泊施設が整備されることは、尼崎市総合計画に掲げる交流人口の増加や地域経済の活性化につながるものです。また、尼崎市都市計画マスタープランにおいて駅周辺の商業・業務地では、高度利用を基本とし、交通結節機能や既存機能の集積を活かした、利便性の高い魅力的でにぎわいのあるまちづくりを進めるとしていることから、宿泊施設の整備を促進し併せて良好な都市空間の創出を図るため、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針の策定に向けた検討を行います。なお、検討にあたっては、平成28年6月13日付け国土交通省からの「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（以下「通知文」という）」を参考とします。

2 適用基準（案）

(1) 適用区域

尼崎市都市計画マスタープランにおいて広域拠点と位置付けている JR 尼崎駅周辺及び阪神尼崎駅周辺で、尼崎市立地適正化計画における都市機能誘導区域内

(2) 適用施設

一定の幅員の道路に面しているホテル（ラブホテル、カプセルホテル等を除く）で、良好な都市景観の形成や周辺環境との調和に配慮した施設

3 都市計画手法と容積率緩和の考え方

(1) 想定される都市計画手法

通知文に記載の都市計画手法は次のとおり

- ・高度利用型地区計画
- ・再開発等促進区を定める地区計画
- ・高度利用地区
- ・特定街区

(2) 容積率緩和の考え方

通知文に記載の容積率緩和の考え方は次のとおり

- ・宿泊施設に供する部分（集会場、飲食店、店舗は除く）の床面積の合計の延べ面積に対する割合に応じて指定容積率の1.5倍かつ300%を上限として緩和する
- ・公共施設整備等の公共貢献により指定容積率を緩和する場合は、上記の「指定容積率」を「緩和後の容積率」と読み替える

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、宿泊施設不足がポトルネック。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

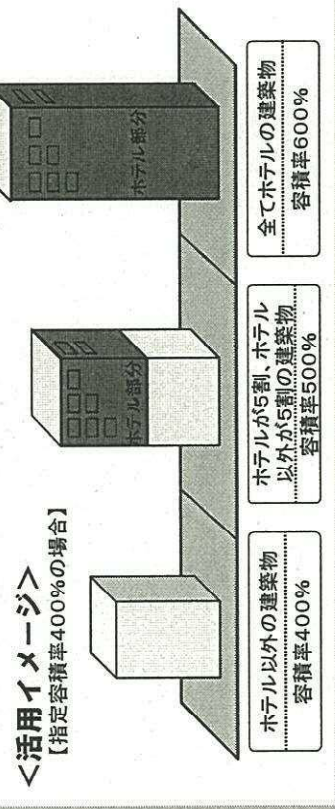
都市計画制度（高度利用型地区計画、再開発等促進区、高度利用地区、特定街区）を活用して、市街地環境に配慮しつつ容積率を緩和

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

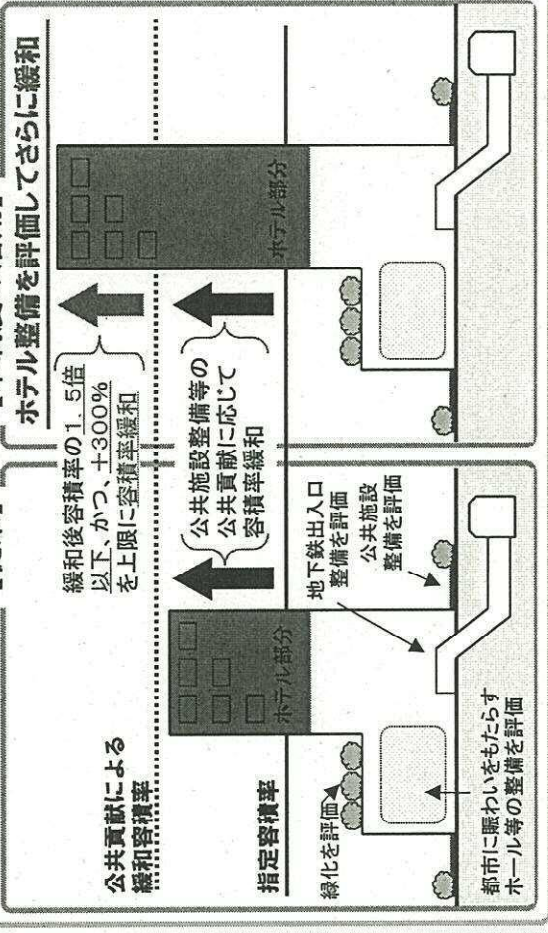


公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方

<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