

平成28年11月30日
横浜市都市整備局、建築局

宿泊施設の容積率緩和方針

1 趣旨

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、本年6月に、国土交通省から地方公共団体へ、宿泊施設の容積率緩和に関する通知（以下「通知」という。）が出された。

本市としても、ラグビーワールドカップ2019や東京2020オリンピック・パラリンピックを契機として、良質な宿泊施設の立地による来訪者の滞在環境の向上を図っていくため、通知を受けて、以下のとおり、宿泊施設の容積率緩和方針を定める。

【参考】「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」（国都計第34-1号）

<http://www.mlit.go.jp/common/001134569.pdf>

2 宿泊施設の容積率緩和方針

(1) 適用制度

以下の制度を適用対象とする。

適用にあたっては、各制度における趣旨・基準等を遵守し、まちづくりに貢献するものについて、積極的な活用を図るものとする。

- ア 高度利用型地区計画
- イ 再開発等促進区
- ウ 高度利用地区
- エ 特定街区
- オ 都市再生特別地区
- カ 横浜市市街地環境設計制度

(2) 容積率緩和の考え方

国都計第34-1号（平成28年6月13日）1（2）に示される事例に準じて、以下のとおりとする。

ア 2(1)アからオについて

(ア) 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、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。

【参考】「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」（国都計第 34-1 号）

参考資料 別紙2 抜粋

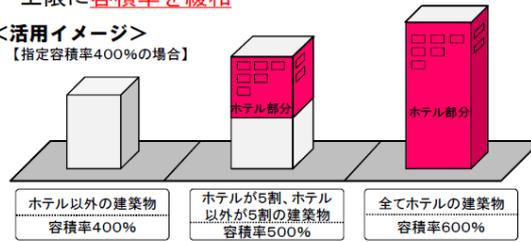
基本的な考え方（宿泊施設部分の割合に応じた緩和）

<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】



(イ) 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、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。

【参考】「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」（国都計第 34-1 号）

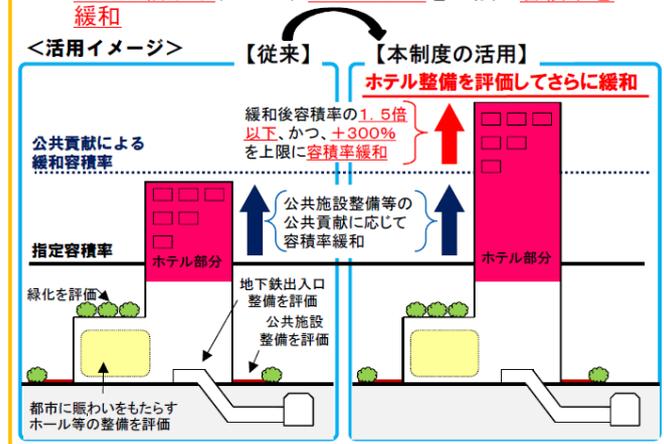
参考資料 別紙2 抜粋

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>



イ 2(1)カについて

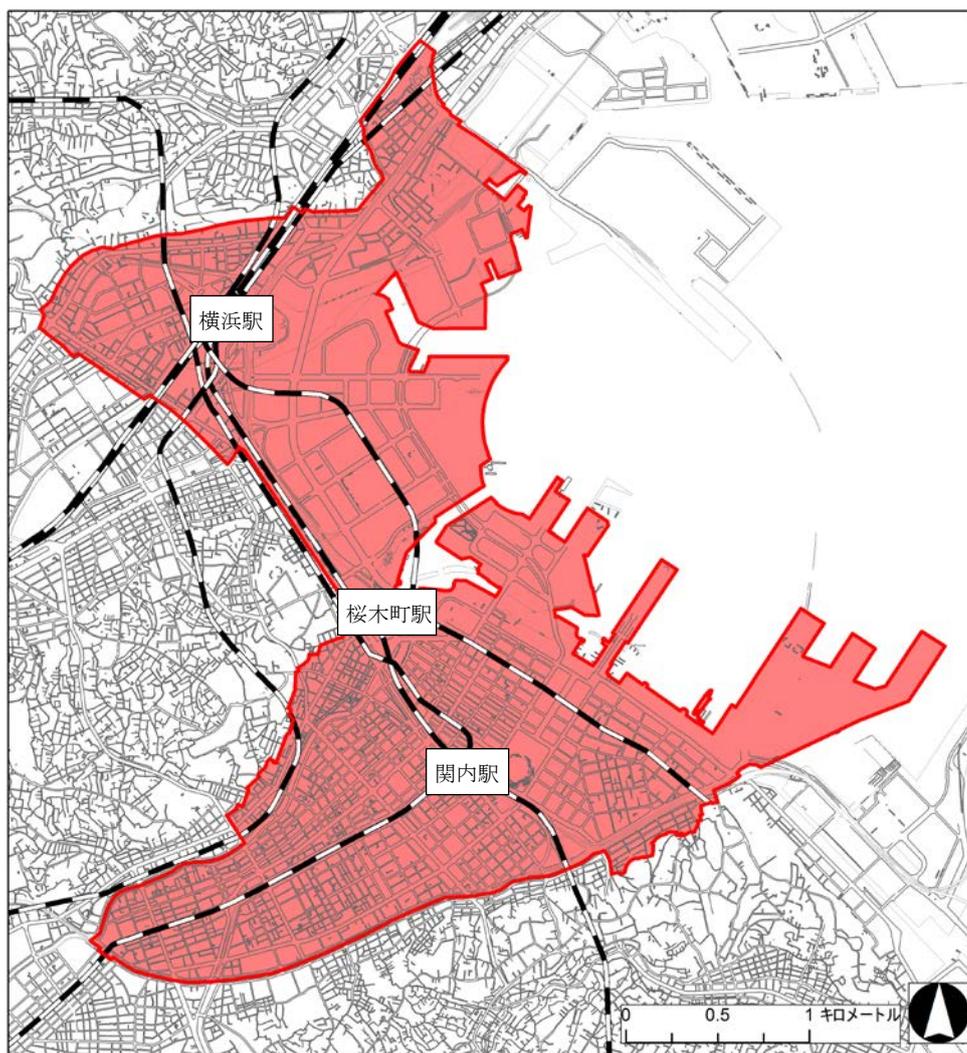
横浜市市街地環境設計制度の趣旨に適合し、公開空地の整備、地域貢献等を行ったものについては、指定容積率に 100 パーセントを加えたものを上限として緩和するものとする。

なお、適用対象等の具体的な基準については横浜市市街地環境設計制度による。

(3) 適用地域

下図のとおりとする。

なお、下図のうち 2(1)カを適用する範囲については、横浜市市街地環境設計制度による。



※詳細図面は、下記ホームページ参照

<http://www.city.yokohama.lg.jp/toshi/kikaku/hotel/>

(4) 適用宿泊施設

ア 周辺交通への配慮

敷地が幅員 12m以上の道路に接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設け

たもの。

また、観光バスの発着が想定される施設においては、周辺道路交通への影響に配慮しているもの。

周辺道路の交通負荷低減のため、原則として、観光バスを収容する空間を敷地内に設けることとします。

ただし、敷地状況により敷地内に設けることが困難な場合は、観光バスによる周辺道路交通への負荷が軽微な場合またはその低減策が適正なものであることが示された場合は、この限りではありません。

イ 客室面積

客室数の7割以上について、客室面積が20㎡以上のもの

ウ 外国人宿泊者への配慮

外国人宿泊者の良質な滞在環境の提供に配慮したもの

具体的には、平成23年3月観光庁作成「受入環境整備水準の評価 評価実施のガイドライン（第4章：宿泊施設）」様式3に示されている「受入環境の整備事項」1～11すべてが対応済であることを基準とします。

観光庁「受入環境整備水準の評価」http://www.mlit.go.jp/kankocho/page08_000062.html

※様式3に記載しているとおり、「受入環境の整備事項」ごとに、いずれか1つの評価項目（□）を満たせば、その整備事項は対応済とします。

※各評価項目の基準については、様式2の表中「評価の基準」を参考としてください。

※様式3に記載している全ての言語において対応することを基準とはしませんが、できるだけ多くの言語において対応するよう努めてください。

エ その他基準

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第4号に規定する営業の用に供する施設及びこれに類する施設でないもの

3 その他

(1) 制度の運用

2(2)～(4)の内容を基本として2(1)の各制度を運用する事とし、必要に応じて審査基準等の改正を行う。

(2) 本緩和方針の見直し

本緩和方針は、当面は、ラグビーワールドカップ2019や東京2020オリンピック・パラリンピックを契機とした開発需要を見据えた対応とし、運用開始後の開発の動向などを踏まえ、適用地域の範囲や、方針の継続等について検討する。