

## 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針について

本市では東京-名古屋間のリニア中央新幹線開通に合わせ、近鉄四日市駅～JR四日市駅間の再整備を行うとともに、都心部に高次都市機能の集積に取り組んでいます。

こうした中、本市の宿泊施設の稼働率は 8 割を超えており、全国の宿泊施設の稼働率と比べても極めて高く、宿泊施設が不足している状況にあります。

現在、複数のホテルの立地が計画されていますが、必要な客室数を確保するために容積率の緩和を求める声も寄せられています。

【参考】他都市と比べて極めて高い宿泊施設の稼働率

本市の宿泊施設の稼働率

	2017	2018	2019	平均
稼働率	80.5%	82.8%	78.2%	80.5%

全国の宿泊施設の稼働率（2019 観光庁発表による宿泊旅行統計調査より）

順位	1 位	2 位	3 位	29 位	
都道府県名	東京都	大阪府	福岡県	三重県	全国平均
稼働率	79.5%	79%	71.7%	55%	62.7%

一方、国では観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備促進に向け、平成 28 年 6 月に「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」を創設し、宿泊施設の割合に応じた容積率の緩和が可能とされました。

そこで、本市でもこの制度を活用し、良質な宿泊施設を誘導するため、「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針」を定めました。

なお、容積率の緩和には高度利用地区等の都市計画決定が必要となり、都市計画手続きを通して、土地の高度利用化とともに、敷地内に歩道と一体となった公開空地を確保するなど、うるおいとにぎわいのある街並みの形成を図っていきます。

## 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針

### 1 趣旨

四日市市においては、観光資源や市民・事業者・行政によるおもてなしにより、多くの人が訪れるまちを目指し、本市に滞在してもらえよう仕組みづくりや環境整備に取り組んでいる。

本市への来訪客数は増加傾向にあり、宿泊施設においては稼働率が高い状態が続いている。今後、東京-名古屋間のリニア中央新幹線の開通により、交通の利便性が飛躍的に向上する中で、都市機能の一つとして、良質な宿泊施設を誘導することは、交流人口の増加や地域経済の活性化に寄与することとなる。

そのため、良質な宿泊施設の整備を促進することを目的として、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針を以下のとおり定める。

### 2 適用基準

#### (1) 対象地域

近鉄四日市駅、あすなろう四日市駅、JR 四日市駅を中心とした商業地域内であること。(図1参照)

#### (2) 敷地の条件

- ① 幅員 12m 以上の道路に敷地の外周長さの 1/6 以上接すること。
- ② 幅員 4m 以上の歩道（壁面の位置の制限により敷地内に設けられる歩道状空地の部分と合わせて 4m の幅員が確保される場合を含む）に面して、対象となる宿泊施設の主たる出入口を設けること。

#### (3) 宿泊施設の条件

以下に掲げるすべての要件を満たすものであること。

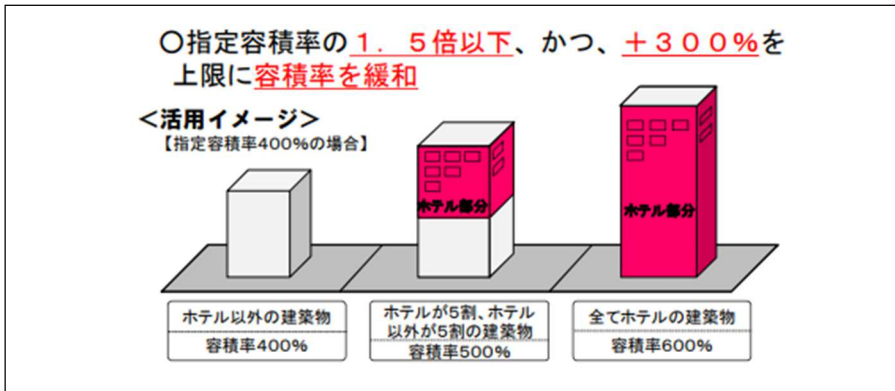
- ① 旅館業法第 2 条第 2 項に規定するホテル営業又は同条第 3 項に規定する旅館営業の用に供する施設であること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 4 号に規定する営業の用に供する施設及びこれに類する施設でないもの。
- ② 客室の最小面積が 1 室あたりシングルルームにおいては 15 m<sup>2</sup>以上、また総客室面積の 1/5 以上は 1 室あたり 22 m<sup>2</sup>以上であること。
- ③ フロント近くに、いす、テーブルの備え付けがあるロビー等が設けられていること。
- ④ 観光バスの発着が想定される施設においては、周辺道路交通への影響に配慮され

ていること。

### 3 都市計画制度における容積率緩和の考え方

#### (1) 宿泊施設の整備による容積率緩和の考え方

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、宿泊施設分部（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）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。

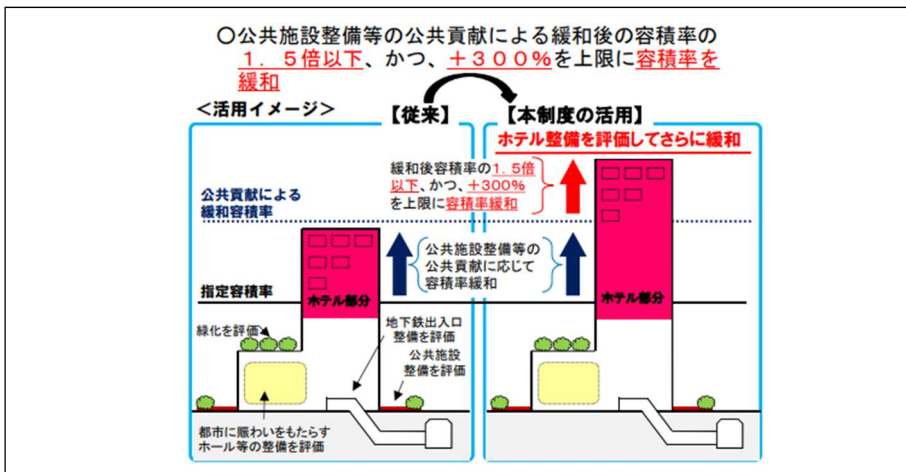


#### (2) 公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方

##### ① 公共施設整備等を伴うプロジェクトが行われる場合

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。



② 敷地内に公共空地を整備する場合

敷地内に歩道と一体として空地を整備する場合、(1)による容積率の緩和に加えて、高度利用地区における運用基準に基づく容積率の割り増しを適用する。

4 その他留意事項

- (1) 制度を活用する場合は、「高度利用地区」などの都市計画決定が必要となります。
- (2) 上記都市計画決定には、案の縦覧や都市計画審議会等の法定手続きを行う必要があり、相当の期間を要するため、十分なスケジュールの余裕をもって相談を行ってください。
- (3) 手続きにあたっては、事業者による資料の作成が必要となります。

