

# 第109号議案

## 関連資料

《関連資料》

宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針

令和2年11月10日

四日市市都市計画審議会

令和2年8月  
四日市市都市整備部都市計画課

## 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な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。

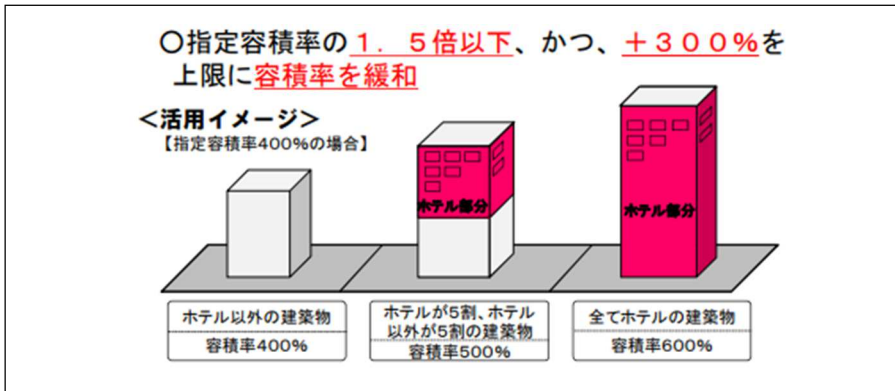
- ① 旅館業法第2条第2項に規定するホテル営業又は同条第3項に規定する旅館営業の用に供する施設であること。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する営業の用に供する施設及びこれに類する施設でないもの。
- ② 客室の最小面積が1室あたりシングルルームにおいては 15 m<sup>2</sup>以上、また総客室面積の 1/5 以上は 1室あたり 22 m<sup>2</sup>以上であること。
- ③ フロント近くに、いす、テーブルの備え付けがあるロビー等が設けられていること。
- ④ 観光バスの発着が想定される施設においては、周辺道路交通への影響に配慮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

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。

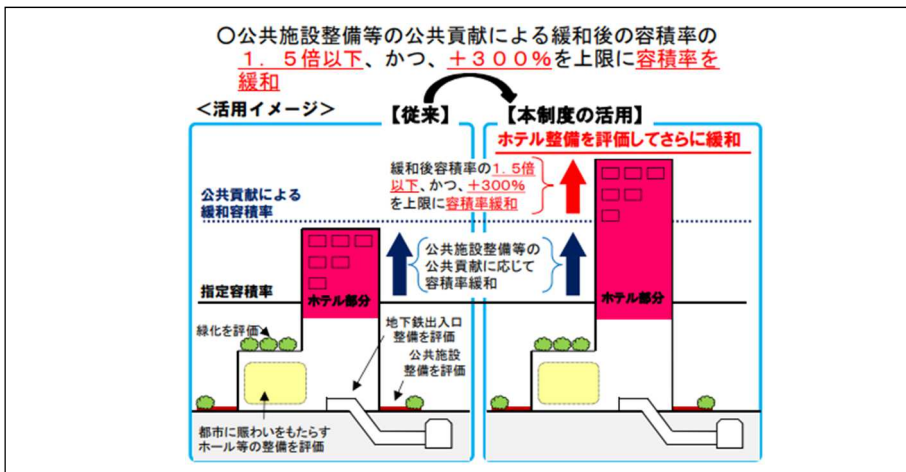


#### (2) 公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方

##### 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。



