

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、宿泊施設不足がボトルネック。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

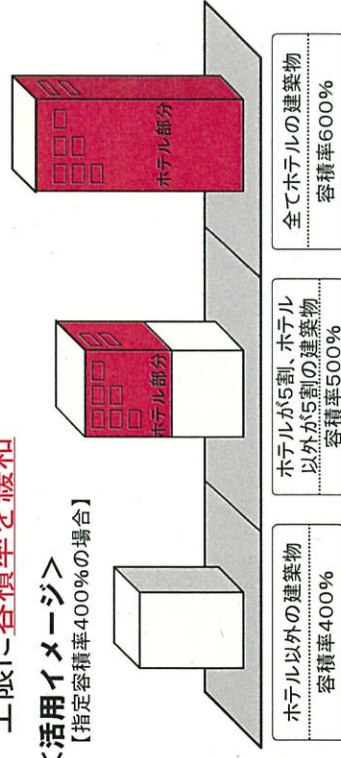
基本的な考え方（宿泊施設部分の割合に応じた緩和）

＜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

＜活用イメージ＞

【指定容積率400%の場合】



公共貢献による緩和と併せて行う場合の考え方

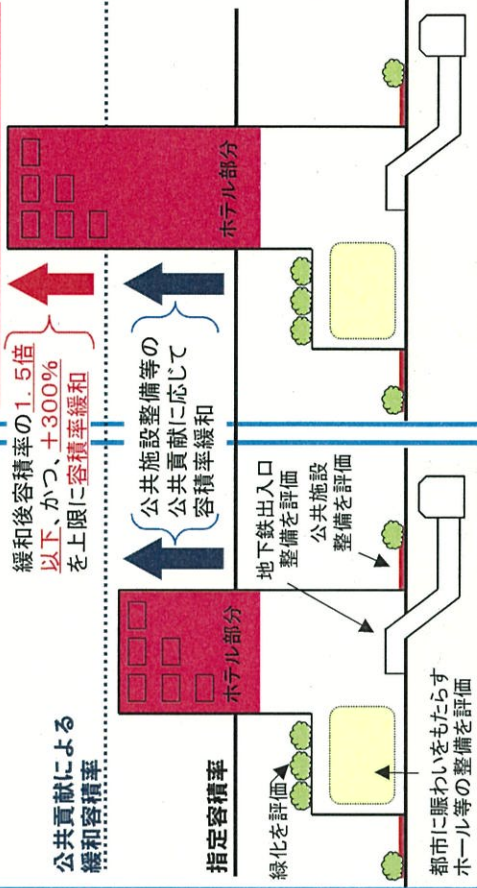
＜緩和の例＞

- 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＞

【本制度の活用】

ホテル整備を評価してさらに緩和



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

宿泊施設不足の早急な解消及び多様なニーズに合わせた宿泊施設の提供

「明日の日本を支える観光ビジョン」施策集 P15

既存の施設等の積極活用により、外国人旅行者の急増に伴う大都市のホテル不足を速やかに解消するとともに、多様な旅行ニーズに合わせた宿泊施設を提供します。

目指すべき将来像

都市部

hanare (東京・谷中)

町中の遊休施設等を宿泊棟へとリノベーションし、銭湯を大浴場、飲食店をレストランとして活用することにより、地域資源と宿泊機能をつなげ、まち全体をひとつのホテルに見立てた宿泊環境を提供。

※各宿泊棟は、旅館業法の台東区施設基準に基づいて玄関帳場と管理人を設置。

地方部

森の校舎カタクリ (福島県大沼郡)

廃校をリーズナブルなホテルにリノベーション。校庭、体育館、プールを無料開放し、合宿等のニーズにも対応。



現状・課題および今後の対応

現状・課題

- 旅館等におけるインバウンド対応（Wi-Fi整備、多言語表記等）が不十分のため、地方の旅館等の稼働率が低い。
- ねぶた祭り地域の大規模イベント開催時、地域の宿泊施設の容量では対応できない。
- インバウンド需要増加に伴い、旅行ニーズが多様化。

今後の対応

○ 旅館等に対する投資促進

- ・ 旅館等のインバウンド対応を支援（費用の1/2補助）
- ・ 官民ファンド、関係機関等からのまちづくりと一体となった投融資及びノウハウ支援

○ 旅館等の空室の有効活用

- ・ クラウド等を活用して地域の実情に沿った旅館等の空室情報の提供体制強化を支援

○ 宿泊産業従事者の人材育成

- ・ 経営トップ、中堅幹部、従業員それぞれのプレイヤー向けの育成カリキュラムを創設し、多様なニーズに対応

○ 多様なニーズへの対応

- ・ 公平性・中立性に配慮した、民間による宿泊施設の評価制度の活用を含めた情報表示の徹底

○ 宿泊施設整備の促進

- ・ 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設
- ・ 古民家の宿泊施設へのリノベーションを実施する事業等に対して地域の資金を活用したまちづくりファンドによる金融支援

経済財政運営と改革の基本方針2016

H28.6.2 閣議決定

第2章 成長と分配の好循環の実現

2. 成長戦略の加速等

(2) 新たな有望成長市場の創出・拡大

⑤ 観光の基幹産業化

・観光を我が国の基幹産業へと成長させるため、観光関係の規制・制度の総合的な見直し、…(中略)…政府レベルの支援体制の構築によるMICE誘致等を行う。また、羽田空港の飛行経路見直しやコンセッション等による空港の機能強化、…(中略)…自転車利用環境の創出や容積率緩和制度を活用した宿泊施設等の整備を推進する。さらに、革新的な出入国審査などのCIQの体制整備、通信環境やキャッシュレス環境などのソフトインフラの改善を推進する。
(後略)

日本再興戦略2016

H28.6.2 閣議決定

第2 具体的施策

I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等

4. 観光立国の実現

(2) 新たに講ずべき具体的施策

ii) 観光産業を革新し、国際競争力を高め、我が国の基幹産業に

④ 宿泊施設不足の早急な解消及び多様なニーズに合わせた宿泊施設の提供

・旅館、ホテル等宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設や、古民家を宿泊施設にリノベーションする事業等に対して地域の資金を活用したまちづくりファンドによる金融支援を行うことにより、宿泊施設不足の解消に取り組む。

- 小規模敷地(300㎡程度)であっても適用できることの明確化
⇒ 通知文で「比較的小規模な宿泊施設を含めて緩和対象とする」ことを記述
- ホテル用途による割増しに加えて、公開空地でさらに容積アップできることの明確化
- 既存の割増し容積率限度(東京都の場合、200～300%)を超えて評価する仕組み
⇒ 通知文で「都市貢献による緩和と併せて行う場合の考え方」を記述
- プロジェクト単位での指定ではなく、広く地区を指定し、個別協議がない制度も用意
⇒ 通知文で「宿泊施設を誘導すべき市街地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」を記述
- 都心部だけでなく地方都市にも適用される制度
⇒ 通知文で「活用が考えられる地域として観光まちづくりの拠点や宿泊施設の集積地」などを記述
- 建築や建替えに限定せず増築も活用可能な制度
⇒ 通知文で「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」ことを記述
- 駐車場附置義務の緩和
⇒ 通知文で「各地方公共団体の駐車場条例において、柔軟な対応を図る」ことを記述