

宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針について

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を策定します。なお、策定に際し平成 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」を参考としています。

2 適用基準

(1) 適用区域

尼崎市立地適正化計画における都市機能誘導区域のうち、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、次の用途地域を指定している区域とする。なお、適用区域内外にまたがる土地を一の敷地として計画する場合は、敷地の過半が適用区域内ならば、敷地のすべてを適用区域とする。

- ① 商業地域
- ② 近隣商業地域
- ③ 工業地域

(ただし、現行規制では立地不可のため、立地を可能とするための都市計画対応が必須)

(2) 適用施設（建築基準法別表第 2(に)項第 4 号のホテル・旅館のうち、以下の条件を満たすもの)

- ① 敷地は幅員 6m 以上の道路に敷地の外周長さの 1/6 以上接し、かつ、主要な出入口は幅員 12m 以上の道路に面して設けること
ただし、地区計画等により、安全な歩行空間を確保する等の場合は「幅員 12m 以上」を「幅員 10m 以上」とすることができる

② 次の施設を除く

- イ 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 号に定める施設（専ら異性を同伴する客の宿泊のための施設）
 - ロ 旅館業法第 2 条第 4 項に定める簡易宿所営業及び同上第 5 項に定める下宿営業のための施設
 - ハ 尼崎市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例第 2 条第 2 項に定めるラブホテル
- ③ その他、良好な都市景観の形成や周辺の市街地環境との調和に配慮した施設であること

3 都市計画手法と容積率緩和の考え方

(1) 活用できる都市計画手法

次のいずれかの都市計画を活用する。

- ① 高度利用型地区計画
- ② 再開発等促進区を定める地区計画
- ③ 高度利用地区
- ④ 特定街区

なお、都市計画の提案については、都市計画法第 21 条の 2 又は都市再生特別措置法第 37 条の規定による都市計画の決定又は変更の提案の手続きによるものとする。

ただし、現在の用途地域が工業地域である場合は、併せて用途地域、防火・準防火地域の変更も想定される。その他、活用する都市計画手法により各種制限を合わせて定めることで、本市のまちづくりに貢献することが期待される。

(2) 容積率緩和の考え方

基本的な考え方は次のとおりとする。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 倍を上限として緩和する。なお、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、「指定容積率」を「緩和後の容積率」と読み替えるものとする。

ただし、容積率緩和は、活用する都市計画手法の提案内容を総合的に勘案し定めるものとする。

以 上