

「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和」那覇市運用方針

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、平成28年6月13日に国土交通省から「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」の通知が出された。

本市においても、今後も増加が見込まれる観光客の受入環境の整備に加え、高齢化の進行によるシニア層の受入環境の整備は大きな課題である。観光スタイルの多様化を見据え、必要な宿泊施設の整備を誘導することで、滞在満足度の向上を図るため、下記のとおり、運用方針を定める。

2 適用制度

以下の制度を適用対象とし、各制度の趣旨に沿い、まちづくりに貢献するものについて、適用するものとする。

- (1) 高度利用型地区計画
- (2) 再開発等促進区
- (3) 高度利用地区
- (4) 建築基準法第59条の2の規定による許可制度（総合設計制度）

3 都市計画制度における適用基準

2 (1) から (3) の都市計画制度を活用する場合は、以下のすべての要件を満たすものを対象とする。

(1) 適用地域の要件

図1の適用地域内であること。

(2) 区域の要件

都市計画に定める区域は、次に掲げる要件を満たすこと。

- ① 区域は、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき土地の区域として、適切な広がり及び形状を有するものであること。
- ② 区域の境界は、原則として、道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物等により定めるものとし、これがない場合には、幅員4m以上の道路、緑道若しくは公共空地の整備計画を地区計画等の都市計画で定めて、それを区域の境界とすること。また、その形状はできる限り整形であること。
- ③ 区域の規模は、概ね0.1ha以上とする。

(3) 敷地の要件

- ① 敷地は、歩道を有する幅員12m以上の道路（以下、「主要道路」という。）に6m以上連続して接していること。
- ② 敷地面積が500㎡以上であること。

(4) 宿泊施設の要件

- 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（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その他これに類する施設を除く）であること。
- ② 50室以上の客室を有すること。
- ③ 客室の最小面積を15㎡以上とし、総客室数の50%以上が22㎡以上であること。
- ④ 総客室数が200室以下の場合は当該客室の総数の5%以上を、総客室数が200室を超える場合は、当該客室の総数に1/50を乗じて得た数に6を加えた数以上を、「沖縄県福祉のまちづくり条例施行規則第5条に規定する客室の構造（別表第2 整備項目 17 (2))」とすること。この場合、同整備項目のただし書きの規定は適用しない。
- ⑤ 主要道路に面して宿泊施設の主たる出入口を設け、主要道路に沿って、緑化や歩行者に配慮した空地を設けること。

4 都市計画制度における容積率緩和の考え方

2 (1) から (3) の都市計画制度を活用する場合の容積率の緩和は、次のとおりとする。

(1) 宿泊施設の整備による緩和容積率

宿泊施設の整備による緩和容積率は、以下のいずれかを評価し、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。）に加算する。

① 「3 (4) 宿泊施設」の基準を満たす宿泊施設を整備した場合	+100%
② 「3 (4) 宿泊施設」の基準に加え、次のいずれかの基準を満たす宿泊施設を整備した場合 ・総客室数の25%以上を30㎡以上とした宿泊施設 ・総客室数の5%以上を40㎡以上とした宿泊施設 ・客室の最小面積を28㎡以上とした宿泊施設	+150%

(2) 市街地環境の改善による緩和容積率

市街地環境の改善による緩和容積率は、以下を評価し、(1) 宿泊施設の整備による緩和容積率に加算する。

敷地内に大型観光バス乗降場を1台以上整備する場合 (乗降場は敷地内に車両を引込んで、安全に乗降できる構造とすること)	+50%
---------------------------------------------------------------	------

(3) 緩和容積率の最高限度

緩和容積率は、(1) 宿泊施設の整備による緩和容積率と(2) 市街地環境の改善による緩和容積率を加算した値とし、以下の区分に応じ最高限度を定める。

指定容積率300%以上600%未満	+150%
指定容積率600%	+200%

5 総合設計制度における適用基準

総合設計制度の趣旨に適合し、公開空地の整備等により快適な都市環境形成に資すると認めるもので、「3(4) 宿泊施設」の④の要件を満たすものについて、当該宿泊施設の整備に対して、+50%を上限として容積率に加算した値とする。この場合、「4 都市計画制度における容積率緩和の考え方」において評価された部分は、総合設計制度の評価対象としない。なお、対象地域は、「3(1) 適用地域」とし、適用要件等の具体的な基準については「那覇市総合設計許可取扱要綱」に別途定める。

6 その他の留意事項

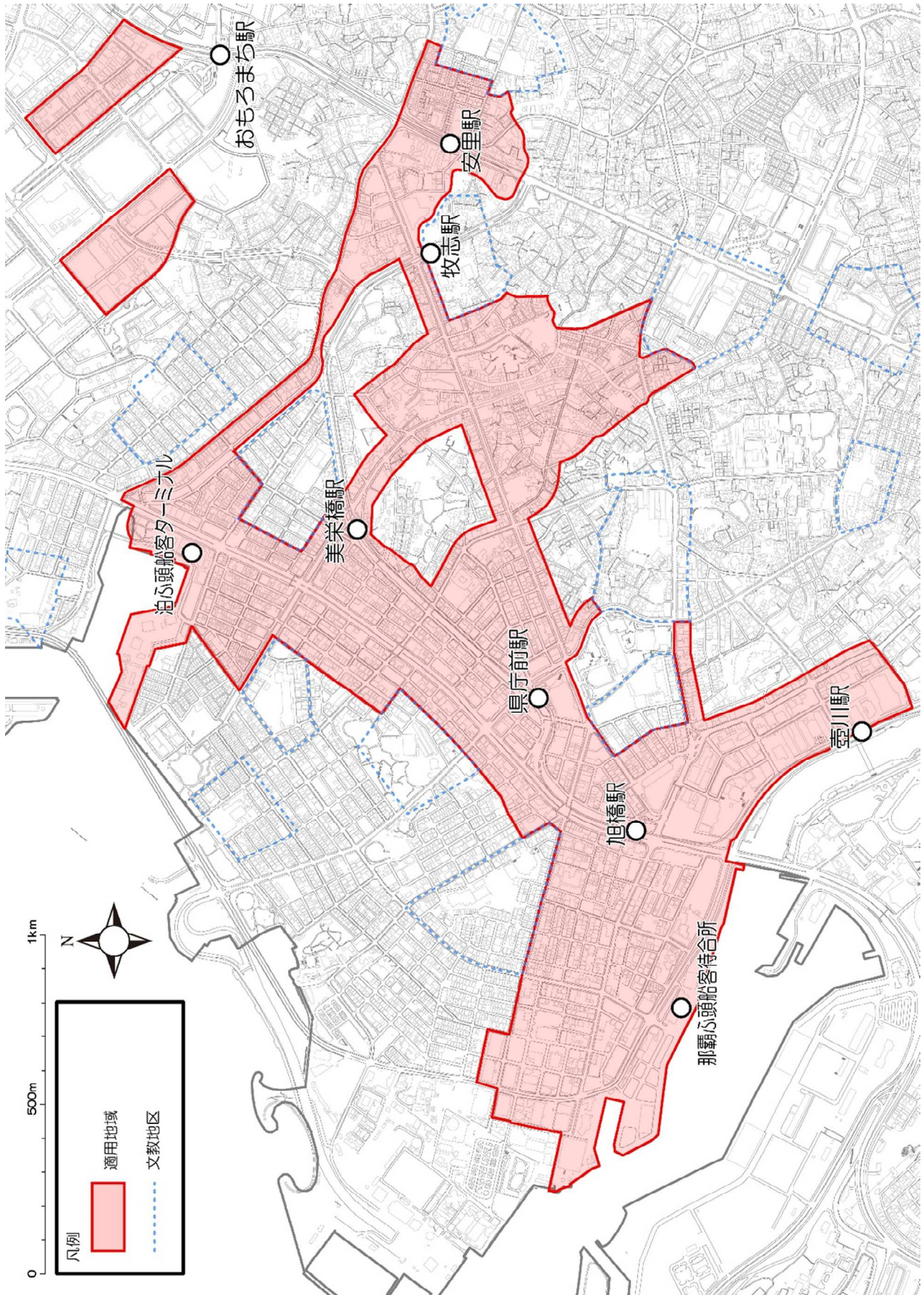
- 2(1) から(3)の都市計画制度を活用する場合、以下の事項に留意すること。
 - ① 制度を活用する場合は、都市計画決定・変更が必要であること。
 - ② 都市計画決定・変更の手続きには相当の期間を要すること。
 - ・都市計画決定・変更には、関係権利者への説明や案の縦覧、都市計画審議会等の法定手続きが必要となる。
 - ・手続きに当たっては、事業者による資料の作成や関係権利者・周辺関係者への説明が必要となる。
 - ③ 都市計画制度の趣旨に沿って、容積率の緩和の他都市計画に定める事項があること。
 - ④ 都市計画制度の活用によって区域内に含まれることとなる、関係権利者の合意形成を行うこと。
 - ⑤ 本運用方針のほか、関連する法律等の規定を遵守すること。

7 近隣への周知

建築主、設計者、工事施工者等は、容積率の緩和対象とする宿泊施設を建築しようとする場合は、近隣関係者(居住者、所有者、管理者等)に対し、当該建築物の位置、規模、構造、用途等の建築計画、工事の施工方法、予定期間について、事前に説明を行うこと。また、建築計画の概要を記載した標識を見やすい場所に設置すること。

8 本方針の見直し

本方針は、運用開始後の開発動向や観光客・宿泊客動向などを踏まえ、適用基準や緩和容積率の考え方、方針の継続等について、必要に応じて見直しを行う。



▲ 図1：適用地域

本方針は、平成 30 年 6 月 4 日から運用する。