

藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準の策定等

＜ホテル誘致の取組（容積率の緩和）＞について

1 策定の目的

本市における年間宿泊客数は、2012年の約42万人から2015年の約54万人へと増加が著しく、宿泊施設の稼働率は約78%まで上昇しており、今後も、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催、観光立国の推進及び本市の観光・産業施策の取組等により、宿泊施設の不足が懸念されています。

一方では、バンケットなど多目的に利用できるホールや災害時における帰宅困難者の一時滞在施設も不足しており、対応が求められています。

また、国からは2016年6月に「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設」について通知があり、制度の積極的かつ柔軟な運用を図るよう求められています。

このようなことから、災害時における帰宅困難者の一時滞在施設として利用可能な多目的ホールを併設したホテル誘致の取組を進めるため、民間の個々のプロジェクト単位での利用が想定される「高度利用地区」について、ホテルの整備による容積率緩和の規定を盛り込んだ指定方針及び指定基準を策定し、迅速かつ円滑な対応に努めることとしました。

また、民間によるホテル開発を促進させるため、都市計画法施行令第15条ただし書の規定に基づき、都市計画の決定又は変更の提案をすることができる一団の土地の区域の規模を、高度利用地区に限り0.1ヘクタールに緩和する条例を制定いたします。

＜高度利用地区について＞

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新とを図ることを目指した地域地区。

そのため、高度利用地区の容積率は、一般の用途地域における容積率をもとにして、公開空地の確保などによって公共貢献を行うことにより、これを上回るような緩和措置が講じられることになる。

＜都市計画提案制度について＞

平成14年法改正で創設された都市計画提案制度は、地域住民等のまちづくりに対する能動的な参加を促進し、これを都市計画として積極的に受け止めるための制度。

マスタープラン以外のすべての都市計画を対象として、土地所有者等の2/3以上の同意により、具体的な都市計画の決定等の内容を提案することができる。

2 前回（第 160 回）都市計画審議会以降の経過及び主な意見とその回答

(1) 藤沢商工会議所（建設業部会・観光運輸部会（4月7日）、商業部会（4月12日）、不動産部会（4月13日））、神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部（4月24日）

No.	主な質疑・意見等の内容	質疑に対する回答
1	ホテルの整備に着目しているが、ホテル以外でも使えるのか。	一団の土地の区域の規模が 0.5 ヘクタール以上あれば、ホテル以外でも使用は可能です。条例制定後 0.1 ヘクタールから都市計画提案が可能となりますが、その際はホテル若しくは市街地再開発事業の場合に限ります。
2	具体的にどの程度のホテルを容積率緩和の対象としているのか。	コンベンションホール付きのある程度部屋数を確保したホテルを対象としています。小規模ビジネスホテル（多目的ホールなし）については税制優遇の制度を活用していただきたいと思っています。
3	宿泊施設の場合を想定されているが、下部層が商業施設で上部層が宿泊施設の場合でも緩和は使えるのか。	使えますが、宿泊施設部分の割合に応じて容積率の緩和の割合が変わるため、宿泊施設のみの場合より容積率の緩和は小さくなります。
4	商業地域以外ではホテルを望んでいないということか。	ホテルの建築は望んでいますが、高度利用地区による容積率緩和は考えていません。その場合は税制優遇の制度を活用していただきたいと思います。
5	藤沢駅周辺で 0.1 ヘクタール超の空き地はあるのか。	藤沢駅周辺で考えると少ないですが、高度利用地区は土地の集約化も促進しているので、集約した中での活用をお願いしたいと思います。
6	対象区域に片瀬江ノ島駅周辺が含まれていない。	第 4-3 の地域要件にも記載のとおり、特に必要と認められる場合は別途調整としており、片瀬江ノ島駅周辺については風致地区を除く商業地域で相談いただければ検討したいと思っています。
7	片瀬江ノ島駅周辺について、風致地区と商業地域という相反するものが重なっており、土地利用が難しい。東京オリンピックを迎える中で、ぜひ風致地区の変更を検討いただきたい。	片瀬江ノ島駅周辺や国道 134 号沿いで風致地区がかかっている商業地域について、高さの限度まで使っているのは共同住宅が多く、風致地区を変更して建築制限を外してしまうと高層の共同住宅の誘導にもなりかねないので、慎重に考える必要があると考えています。
8	屋内的公共空間について、一体的空間で 350㎡以上としているが、小さいのでは。設定した根拠について教えてほしい。	200 人が円卓で着座できる規模として設定しており、それ以上大きくすると敷地面積も必要となるなど、本制度が利用されないおそれがあることから、民間のプロジェクトで可能な範囲としています。
9	期限に制約はあるのか。10 年後には廃止するようなことはあるのか。	この運用基準については、期限を定めていません。ただ、社会情勢によって内容を変更していくことはあります。
10	業種としてはホテルということだが、コンパクトシティ、駅前の整理という意味では、容積	

	緩和を認めるというのは一つの大きな変化かなと客観的に思っている。高度利用地区については、社会のニーズにあったものだと思うので前向きに対応していただきたいと思う。
11	利回りを考えると客室面積が小さいほうがいいが、最近では冠婚葬祭時にファミリーで利用される方向けのツインが足りないなど、情勢が変化していることもあり、制度の内容としては妥当なところだと思う。

(2) パブリックコメント (3月27日~4月27日) (2名4件)

No.	いただいたご意見	ご意見に対する市の考え方
1	基準を見ると建ぺい率10%減でも20%減でも最大50%の容積緩和となっている。20%減する事業者はいないのではないか。	ご意見を受け、「指定方針及び指定基準」に盛り込むこととしました。
2	容積の緩和については、空地が絶対条件となっており、藤沢駅前の狭い敷地空間で空地を生み出すのは困難ではないか。デッキと繋がるような駅前であれば、空地よりも常時開放されたエレベーターやエスカレーターといった市民や利用者に役立つ施設をつくる方が、空地などよりもよっぽど貢献性があるのではないか。	当初、「安全で快適な歩行者空間」として市街地環境を改善すると認められる貫通通路や、地上と地下道とを連絡する昇降施設等の設置についての容積率の緩和の基準を「指定方針及び指定基準」の内容を解説した手引きの中で定める予定でしたが、ご意見を受け、「指定方針及び指定基準」に盛り込むこととしました。
3	今回の基準では、ホテルの容積については、緩和をすることになっているが、藤沢市で今一番必要な用途はホテルなのか。国がホテル誘致を推奨しているようだが、待機児童の問題や超高齢社会という課題がある中で、福祉施設を容積緩和により誘導を図った方が良いのではないか。	「指定方針及び指定基準」では、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国土交通省による通知を参考としつつ、単に宿泊施設を整備するだけでなく災害時の帰宅困難者対策として多目的ホールを併設したものに限って容積率を緩和することとしております。 現在のところ、福祉施設に対しての容積率の緩和は考えておりません。
4	マンションが対象外となっているが、コンパクトシティをめざす藤沢市にとって、都市型の高層マンションを誘導した方が都心居住が進むのではないか。	都心居住と都市機能をバランスよく配置することが重要ですが、都心居住については民間の活力で立地が進むものと考えています。したがって、現在のところ、都市マスタープラン及び立地適正化計画に基づき、都市拠点へは都市機能を誘導したいと考えております。

