

「宿泊施設の容積率緩和方針（案）に関する市民意見公募」 の公募結果について

横浜市では、「宿泊施設の容積率緩和方針（案）」に関して、平成 28 年 10 月 3 日から 11 月 1 日まで市民意見公募を行いました。

その結果、2 名の方から 10 件のご意見をいただきましたので、いただいたご意見とそれらに対する本市の考え方を公表します。

皆様のご協力に感謝申し上げますとともに、今後とも横浜市政にご協力くださいますようお願い申し上げます。

1 意見の分類

2 名の方から合計「10 件」のご意見をいただきました。意見項目は以下のとおり

意見の分類	件数
2（1）適用制度	1 件
2（2）容積率緩和の考え方	2 件
2（3）適用地域	2 件
2（4）適用宿泊施設 イ 客室面積	2 件
その他	3 件
合計	10 件

2 ご意見の内容と、それに対する本市の考え方

【表 1】のとおりに

【表1】 いただいたご意見及びそれに対する本市の考え方

宿泊施設の容積率緩和方針（案）に関して		
該当項目	いただいたご意見	本市の考え方
2（1） 適用制度	アからカの適用制度はすでに通常の都市計画に比べて高度な土地利用を誘導している制度である。アからカ以外の通常の商業地域で公共貢献や外国人宿泊者へのサービスを向上させる計画に対しての緩和も必要ではないか。既存のホテルの増改築を促す施策が望まれる。	今回の緩和方針（案）は、宿泊施設の整備促進に向けた国土交通省による通知を参考としつつ、同通知が対象としていない「都市再生特別地区」「横浜市市街地環境設計制度」について、本市独自の緩和促進策として追加したものです。 その他の緩和や、既存のホテルの増改築を促す施策へのご要望については、今後の参考とさせていただきます。
2（2） 容積率緩和の考え方	宿泊部分に割合に応じた緩和に、公共貢献の緩和を加えると最大 600%の容積緩和が可能と読み取れる。この緩和は同じ地区の他の用途の建物に対して著しく過大な緩和と思える。また、都市景観に関して突出した高さの建物にならないか危惧される。	今回の緩和方針（案）は、国土交通省による通知事例に準じて、指定容積率等の 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います。 また、緩和にあたっては、これまでの都心臨海部等のまちづくりや景観誘導の考え方、更に周辺環境への影響を考慮しながら、地区ごとに将来像や、景観形成の検討を行うなど、より魅力あるまちづくりを進めていきます。
	観光客の急激な増加により、客室数が宿泊需要に追い付かず、宿泊料金の高騰を招いている都市の事例（大阪など）も散見される中で、更なる緩和も視野に入れ、今後も民間事業者との対話等の機会を継続的に設けることを検討していただきたい。	
2（3） 適用地域	適用地域は概ね妥当と考えるが、この適用地域に接する商業地域で適用地域から外れている場所があり、そこで現在ホテルを営業しているものにとっては、著しい不平等な計画と考える。地域の実情をもう少し丁寧に確認して、本制度の趣旨（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に対応）に合う様に適用地域を拡大していただきたい。	ご意見を受け、適用地域周辺における宿泊施設の立地状況等を再度検討した結果、当初の適用地域と一体性のある地域を含めて、適用地域を一部拡大しました。
	政府は訪日外国人目標を2020年までに 4,000万人と引き上げており、今後の観光客数の増加を見据え、宿泊客の動態に応じて柔軟な地域設定ができるよう、引き続き検討を進めていただきたい。	
		今回の緩和方針（案）は、当面は、ラグビーワールドカップ 2019 や東京 2020 オリンピック・パラリンピックを契機とした開発需要を見据えた対応として適用地域を定めますが、運用開始後の開発の動向などを踏まえ、適用地域の範囲についても検討します。

2 (4) 適用宿泊 施設 イ 客室面積	<p>現在当ホテルでは、シングルが半分 以上ですが、本趣旨に沿って客室面積 20 平 米以上の客室を 7 割以上にする様に努力しま す。</p>	<p>今回の緩和方針(案)の趣旨にご賛同いた だき、ありがとうございます。</p>
	<p>現在は対象となる地域についてすべて同一 の基準が設定されているが、多様な宿泊需要 に対応するためにも、各地域の特性を踏ま え、本案の基準を下回っていても(例：客室 面積20㎡以上が総客室数の7割未満等)容積 率の緩和が可能な地域の設定や、部屋タイ プでの規定(例：シングル15㎡以上、ツイン 20㎡以上等)、そもそも面積基準の必要性等 について、引き続き検討していただきたい。</p>	<p>国際会議やラグビーワールドカップ 2019、 東京 2020 オリンピック・パラリンピックな ど、本市への訪日外国人客の増加が見込ま れる中、より良質で快適な滞在環境を提供し たいと考え、客室面積の基準を定めています。</p>
その他	<p>ユニバーサルデザインへの配慮や防災時 の地域利用貢献への対応に対する緩和要件 も加えてもらいたい。</p> <p>現在、ホテルの新築、増改築を計画してオ リンピックまでに観光立国の推進に寄与す る宿泊施設の整備を推進している事業者に 対して、制度の説明や適応基準等に関して都 市計画の手続き中も随時対応していただき たい。</p> <p>容積率の緩和と併せて、市内駐車場整備地 域における附置義務駐車台数の減免措置につ いてもご検討いただきたい。都心立地で宴会 場がないホテルでは駐車場の利用が少なくな る傾向もあることから、地域のホテル利用実 態を考慮し、附置義務駐車台数の地区ルール 設定と併せて、宿泊施設の開発促進策をご検 討いただきたい。</p>	<p>ご意見、ご要望については、今後の施策の参 考とさせていただきます。</p>

以上