

「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」の運用方針

1 趣旨

本市では、将来的な人口減少が見込まれる中、持続的に発展していく都市づくりを進めており、交流人口の拡大による新たな価値の創造などによる都市の活力や魅力の向上も重要な取り組みとなっています。

この取り組みの中では、国の「グローバル MICE 強化都市」として、国内外のコンベンション誘致を進め、国内トップクラスのコンベンション都市の実現を目指しており、国際会議の経験や実績を積み上げているところです。一方、更なる飛躍に向けては、大規模な国際会議への参加者が宿泊できる十分な広さの客室、ホールや会議室を備えるホテルが不足するなどの課題も見えている状況です。

このような中、平成 28 年 6 月に国土交通省から地方公共団体あてに通知された「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」の活用にあたり、本市の都市機能の現況やコンベンション施策の取り組みなどを踏まえるとともに、関係団体等の意見もお聞きしながら、本市における運用方針をとりまとめました。

2 整備誘導の方向性

○ 東北の中核都市にふさわしい多様な都市機能の強化

本市では、広域的な交流人口の拡大や都市機能の集積による活力と魅力の創出などを目指していることから、東北の中核都市にふさわしい多様な都市機能を強化する取り組みの一つとして、宿泊施設の充実を図っていきます。

○ 交流人口拡大に向けた受け入れ環境の強化

第 3 回国連防災世界会議などのこれまでの経験からも、要人を含む参加者の需要に応える広さの客室、ホールや会議室などのコンベンション機能を有する高規格で多機能な宿泊施設が必要な機能として認識されてきていることから、交流人口の拡大に向けた受け入れ環境を強化する取り組みの一つとして、宿泊施設の整備誘導を図っていきます。

○ 老朽化建築物の更新などによる都市機能の高度化と魅力あるまちづくりの推進

このような機能の誘導にあたっては、都心部の老朽化した建築物等の更新、周辺交通への影響、空地の確保や緑化・景観などの視点についても、併せて配慮しながら誘導することにより、都市機能の高度化と魅力あるまちづくりを進めていきます。

このような方向性のもと、本市では容積率緩和制度を活用しながら、『国際会議への参加者などの需要に応える広さの客室やサービスを備えたグレードの高いホテル』の誘導を目指します。

3 容積率緩和における考え方

(1) 宿泊施設の整備に着目した緩和

下表の評価項目を基本としますが、単に指標を満たすだけでなく、価格帯や付帯サービス、立地状況なども含め、計画内容を総合的に評価して、容積率の緩和を検討します。

表. 誘導を目指す宿泊施設の評価項目・指標

評価項目	誘導を目指すグレード	協議・評価対象とするグレード
ゆとりある客室	客室面積が「概ね 30 m ² 以上の客室」	→ 概ね 20 m ² 以上の客室
コンベンション機能	収容人数が「概ね 500 人以上のホール等」	→ 概ね 200 人以上のホール等
周辺交通への配慮	敷地内への「大型バス乗降場・車寄せ等」	→ タクシー等の車寄せ
各種サービス機能等	宿泊施設の「付加価値を高める機能等」 ・ レストラン、バー・ラウンジ等の飲食機能 ・ スイートルーム、コネクティングルーム ・ 外国人対応のコンシェルジュデスク など	→ 1 つ以上のサービス機能等を備えるもの
(備 考)	特に誘導を目指すグレードを示した指標。 指定容積率の 1.5 倍以下、かつ、+300%の緩和を上限に検討対象とする。	協議・評価の対象とする指標。 +100%程度の緩和の検討対象とする。

(2) 市街地環境の改善による緩和

「歩道状空地」や「広場等の有効な空地」の確保など、市街地環境改善に資する公共貢献を併せて行う場合には、既存の再開発事業等の事例と同様に、+50~200%の緩和を検討します。

(3) 検討対象としないもの

都心の機能強化や市街地環境への配慮の観点から、以下のものについては、この方針による容積率緩和の検討対象とはしません。

- ・ 「都心地区の商業地域」以外の区域での計画（区域は別紙参照）
- ・ 敷地面積が 1,000 m²未満、または、幅員 12m以上の道路に接しない敷地での計画

4 留意事項等

- ・ 提案者は、施設整備だけでなく、地域との連携などソフト面の取り組みにも配慮願います。
- ・ 個々のプロジェクトごとに協議し、「高度利用地区」などの都市計画を決定することにより、容積率を緩和することを想定しています。
- ・ 都市計画の決定には、案の縦覧や都市計画審議会等の法定手続きを行う必要があります。
- ・ 手続きにあたっては、提案者による資料の作成や周辺関係者への説明などが必要です。
- ・ 協議や手続きには相当の期間を要するため、十分なスケジュールの余裕をもってご相談ください。

問い合わせ先：都市整備局計画部都市計画課
仙台市青葉区国分町 3-7-1 市役所本庁舎 7 階
電話：022-214-8295 ファクス：022-214-8300