

宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針

第1 趣旨

名古屋市においては、リニア中央新幹線開業を控えるなか、「魅力と活力にあふれ行きたくなるまち」、「市民が誇りに思えるまち」の実現に向け、都市の魅力向上・発信を目指した観光施策に取り組んでいる。

観光施策の進展に伴い予想される訪名観光客の増加に対して、必要な宿泊施設の供給確保は大きな課題となり、都市の交流活動を支える都市機能の一つである宿泊施設を積極的に誘導することは、世界的な交流拠点都市の実現に大きく貢献することとなる。

そのため、必要な宿泊施設の整備を促進することを目的として、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和方針について、以下のとおり定める。

第2 適用制度

以下の制度を適用対象とする。なお、(1) から (4) までについては、原則として都市計画提案によるものとする。

- (1) 高度利用地区
- (2) 特定街区
- (3) 再開発等促進区
- (4) 高度利用型地区計画
- (5) 総合設計制度

第3 都市計画制度（第2 (1) から (4)）における適用基準

以下の要件を満たす施設を対象とする。

(1) 対象地域

以下のいずれかに該当すること。

- ① 都市再生緊急整備地域（名古屋駅周辺・伏見・栄地域）内であること。
- ② 土地利用の高度化を図るために必要な幹線道路等の公共施設が整備されていること又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。
- ③ 鉄道駅やバスターミナルの近傍等で、宿泊施設との間において歩道又は地下道等による歩行者ネットワークが十分に整備されていること。
- ④ 本緩和方針の策定以前に宿泊施設の用に供される建築物が存していて、その建築物の建替え・増築・改築を行うもの。

(2) 区域

以下に掲げるすべての要件を満たすものであること。

- 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、その形状はできる限り整形であること。

(3) 敷地

以下に掲げるすべての要件を満たすものであること。

- ① 幅員 12 m以上の道路に面すること。
- ② 幅員 4 m以上の歩道（壁面の位置の制限により敷地内に設けられる有効な空地の部分と合わせて 4 mの幅員が確保される場合を含む）に面して、対象となる宿泊施設の主たる出入り口を設けるものであること。
- ③ 敷地が②の歩道に 15 m以上連続して接していること。

(4) 宿泊施設

以下に掲げるすべての要件を満たすものであること。

- ① 旅館業法第 2 条第 2 項に規定する旅館・ホテル営業の用に供する施設であること。ただし、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及びこれに類する施設でないもの。
- ② 客室の最小面積が 1 室あたり 15 m²以上であること。また総客室数の 1 / 4 以上は 1 室あたり 22 m²以上であること。
- ③ ロビーの面積が下表の面積以上であること。

客室収容人員	面積
100 人以下	40 m ²
101 人～500 人	0.4 m ² ×客室収容人員
501 人～999 人	0.3 m ² ×客室収容人員＋50 m ²
1000 人以上	350 m ²

- ④ 外国人宿泊者の受入環境が整備された施設であること。

(5) 周辺への影響

以下に掲げるすべての要件を満たすものであること。

- ① 交通施設及び水道、ガス等の供給処理施設の容量、周辺地域における市街地環境への影響等に支障がないこと。
- ② 居住環境や自然環境等を確保すべき地域においては、その地域特性に配慮すること。
- ③ 良好な都市景観の形成に配慮すること。

(6) その他

本緩和方針の適用に際しては、前項までに定めるもののほか、各制度適用に必要な事

項（関係法令や各制度の基準、本市のまちづくり方針等への適合、交通や防災等の区域内とその周辺の環境への影響、土地所有者や住民等への説明状況、事業の実現可能性等）について確認するものとする。特に、高度利用地区においては「名古屋市高度利用地区指定指針」第3に定める指定要件に、特定街区においては「名古屋市特定街区運用基準」第3に定める指定要件に適合する必要があることに留意すること。

第4 都市計画制度（第2（1）から（4））における容積率の最高限度の考え方

都市計画制度における容積率の最高限度は、建築基準法第52条第1項（第7号を除く。）から第7項まで及び第9項で規定される容積率（以下「基準容積率」という。）に以下に示す方法で算定された割増容積率を加えた容積率とする。

なお、名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画及び錦二丁目7番地区計画（西地区に限る。）の区域内においては、当該地区計画において定められた容積率の最高限度中の地区計画基準容積率を建築基準法第52条第1項各号に掲げる数値とみなした上で、同条第1項から第7項まで及び第9項で規定される容積率を基準容積率とする。

1 宿泊施設の整備による割増容積率の算定

（1）宿泊施設の整備による割増容積率

宿泊施設の整備による割増容積率は、以下の式①により算定する。ただし、名古屋市高級ホテル立地促進補助金交付要綱第8条に規定する認定を受けたものについては、式①で算定した割増容積率に2を乗じた数値とすることができる。

$$\left(\text{宿泊施設部分の面積} \div \text{敷地面積} \right) \times 100 (\%) \quad \cdots \text{式①}$$

※宿泊施設部分には、容積率不算入部分、一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分は含めない。

（2）宿泊施設の整備による割増容積率の上限

宿泊施設の整備による割増容積率の上限は、以下の①の数値とする。ただし②の条件を満たすものについては、①に関わらず②を割増容積率の上限とする。

① 基準容積率の0.5倍 かつ 200%

② 総客室数の7割以上の客室が22㎡以上とする場合又は総客室数の5%以上の客室が50㎡以上とする場合、基準容積率の0.5倍 かつ 300%

2 都市機能の増進及び市街地環境の整備改善に資する取組みによる割増容積率の算定

（1）都市機能の増進及び市街地環境の整備改善に資する取組みによる割増容積率

各制度の基準等に基づき、誘導用途整備、公共貢献、敷地集約化、空地整備及び都市基盤整備等を評価し、容積率の割増しを行う。なお、原則として各施設部分には宿泊施設部分を含めないものとする。

（2）都市機能の増進及び市街地環境の整備改善に資する取組みによる割増容積率の上限

都市機能の増進及び市街地環境の整備改善に資する取組みによる割増容積率の上限は、以下のとおりとする。

基準容積率が 300%未満の場合 150%

基準容積率が 300%以上の場合 300%

3 割増容積率の最高限度

割増容積率は、以下に適合する範囲で定めることとする。

割増容積率	=	宿泊施設の整備 による割増容積率	+	都市機能の増進及び市街地環境の 整備改善に資する取組み による割増容積率
-------	---	---------------------	---	--

(1) 高度利用地区、高度利用型地区計画の場合

割増容積率の最高限度 : 基準容積率の 0.5 倍 かつ 400%

(2) 特定街区、再開発等促進区の場合

割増容積率の最高限度 : 基準容積率の 0.5 倍 かつ 500%

第5 総合設計制度における適用基準

名古屋市総合設計制度の趣旨に適合し、公開空地の整備等により市街地の環境の整備改善に資すると認めるもので、第3(4)宿泊施設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、(基準容積率/50+50)%を上限として緩和するものとする。なお、対象地域は、第3(1)①とし、適用要件等の具体的な基準については、「名古屋市総合設計制度指導基準」に別途定める。

第6 本緩和方針の見直し

本緩和方針は、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、適用基準や割増容積率の考え方、緩和制度の継続等について、必要に応じて見直しを行う。

本方針は、平成29年4月1日から運用する。

本方針は、令和2年4月1日から運用する。

本方針は、令和2年10月19日から運用する。

本方針は、令和6年4月1日から運用する。

本方針は、令和7年4月1日から運用する。