



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山 英樹

第109号
発行日2016年9月

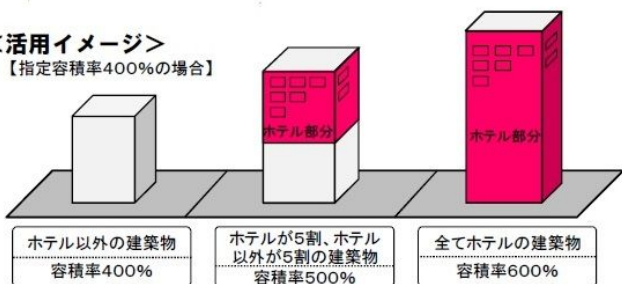
「ホテルを建てれば容積率アップの法律ができました」

わが国では訪日外国人旅行者数が2000万人に達し、2020年の東京オリンピックまでには4000万人を目標に観光立国の推進に向けて取り組んでいます。現時点でも訪日外国人の急増で、三大都市圏のみならず地方都市においても稼働率が8割を越える地域が多く見られるなど、宿泊施設の不足が見込まれています。そのような背景があるため、国土交通省は平成28年6月13日付けで各自治体に次のような容積緩和措置について通知しました。

- ①緩和する区域を事前に定めて「エリア的」に容積率を緩和（例：高度利用型地区計画等を活用）
- ②個々のプロジェクト単位で「個別に」容積率を緩和（例：高度利用地区、特定街区等を適用）
- ③緩和例として宿泊施設部分の割合に応じ、指定容積率の1.5倍以下、かつ、+300%を上限に容積率を緩和。
- ④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。

<活用イメージ>

【指定容積率400%の場合】



緩和の例として容積率400%の地域で、すべてホテルの建物を建築する場合、容積率が600%に増える。半分だけホテルに使う建物では200%に1.5倍が適用され、全体では500%となる。

容積率の緩和は特に新しい制度ではありません。地区計画で「街並み再生地区」などを指定し都市計画に基づく容積緩和は可能なのです。

今回は、国が通知により既存制度の内容を周知させ、自治体に活用を促すことが狙いです。運用の実施には区市町村が高度利用型地区計画を定めるなど既存御都市計画との整合性がなければ容積率は緩和されません。

この改正を受けて東京都では平成28年6月24日「宿泊施設の整備促進に向けた都市開発諸制度活

用方針等の改定」を行い、各区に条例の改正を求めています。

具体的には、2つのタイプでの運用です。

タイプ1は容積率の緩和の限度（都心等拠点地区は300% 一般拠点地区は250%、複合市街地ゾーンは200%）を超えない範囲で、宿泊施設の床面積に応じて容積率を緩和するものです。

表2-1 整備区分の主な地域

整備区分	整備エリア	主な地域
都心等拠点地区	都心	更新都心：大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関など 再編都心：日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋など
	副都心（業務商業市街地ゾーン）	新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・龜戸、大塚 （副都副都心は別の上位計画に従って育成）
	新拠点（業務商業市街地ゾーン）	秋葉原、品川
	核都市（業務商業市街地地区）	八王子、立川、町田、多摩ニュータウン、青梅
一般拠点地区	地球拠点	蒲田、三軒茶屋、中野、南千住、練馬、北千住、府中
	その他の重点地区	高田馬場、自由が丘、大森、二子玉川、成増、綾瀬、日暮里、八王子ニュータウン、三鷹、調布、鶴川、南町田、花小金井、豊田、聖蹟桜ヶ丘
	業務施設集積地区	八王子ニュータウン、八王子中心市街地、南大沢センター、多摩センター、尼ろが新都心、町田駅周辺
複合市街地ゾーン	都心周辺部	御茶ノ水、神田、湯島、錦町、清海、人形町、浜町、赤坂、六本木、日町、芝、芝浦、海岸、豊洲など
	副都心（複合市街地ゾーン）	新宿、渋谷、池袋、上野・浅草、錦糸町・龜戸、大塚
	新拠点（複合市街地ゾーン）	品川
職住近接ゾーン	センター・コア・エリア （ただし、都心等拠点地区、一般拠点地区、複合市街地ゾーンは除く。）	

ただし、客室の床面積がシングルルームにおいて15㎡以上、ツインルームにおいて22㎡以上ある施設を対象でラブホテルや簡易宿泊所は対象外となります。

タイプ2では、タイプ1に加えて、公開空地を設けたり緑化をしたり、子育て支援施設や福祉施設など公共貢献による優遇措置を組み合わせたりすることで100%~200%が上乗せされ、最大で500%の容積率緩和が可能となります。

これまでマンションをホテルにコンバージョン（用途転換）しようとしても、マンションでは廊下や階段などが容積対象外になっており、ホテルではそのような緩和措置がなく、容積率一杯に建てられているマンションでは、ホテルにコンバージョンすると容積オーバーになってしまいます。

そのような場合、この緩和措置が使用できれば、ホテルにコンバージョンが可能になり増築も可能になるわけです。ただし、ホテル需要が下火になりマンションに戻した場合、容積オーバーになってしまいますが、どうするのでしょうか。