

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） >

1 背景等

本市を訪れる観光客数は、この4年間をみても約1,515万人から約1,833万人へと増加が著しく、宿泊客数に着目しても同4年間で約42万人から約54万人へと約1.3倍に増加し、宿泊施設の稼働率は約78%まで上昇しているのが現状です。

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、これら課題への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、宿泊施設の供給を確保するため、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（資料2-2参照）。

このような状況の中、本市（経済部）では、一定要件を満たしたホテルについて「税制上の優遇」が図れるよう、企業立地に関する条例改正を行い、2016年10月から運用を開始したところです（資料2-3参照）。

これら国の宿泊施設の容積率緩和制度に係る通知、本市（経済部）のホテル誘致の取組及び災害時の帰宅困難者対策の必要性等を勘案し、民間の個々のプロジェクト単位で利用が考えられる「高度利用地区」について、ホテルの容積率緩和の規定を盛り込んだ指定方針や指定基準等を策定し、迅速かつ円滑な対応に努めるものです。

2 藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準の策定等

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です（裏面参照）。

本市では、この「高度利用地区制度」に係る指定方針や指定基準をこれまで持たなかったため、今回、新たに策定し、ホテルの容積率緩和の規定を盛り込むこととしました（資料2-4参照）。

また、ホテルの整備等について、都市計画提案に係る面積要件を緩和する条例を制定（政令で定める規模0.5ha以上を、条例により0.1haまで緩和）し、ホテル誘致の取組を進めるものです。

3 今後のスケジュール（予定）

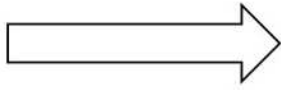
2017年3月～4月	関係機関調整，パブリックコメント
5月	都市計画審議会（基準等諮問，条例素案等報告）
6月	議会（基準等報告，条例素案等報告）
7月	基準等策定（HP公開）
9月	議会（条例議案上程），条例制定，運用開始

【高度利用地区制度のイメージ図】

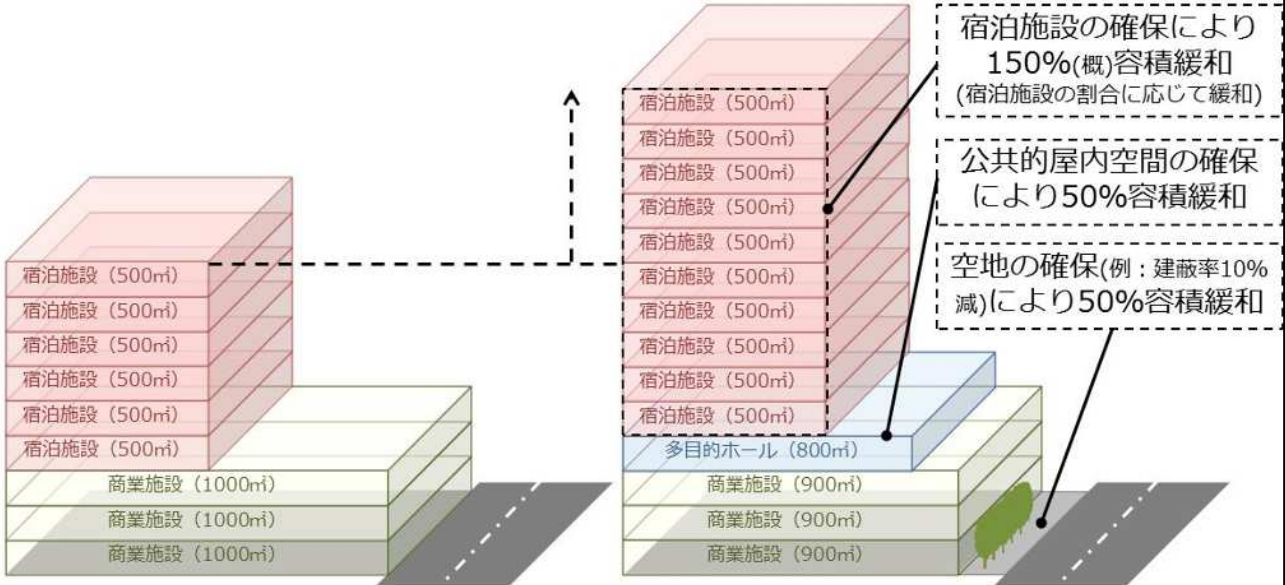
【建蔽率：80%、容積率：600%、敷地面積：1,000m²の場合】

※防火地域にある耐火建築物は、建ぺい率の制限なし。

延べ面積：6,000m²
 建物階数：9階
 客室数：156室
 (面積13m²、共用部30%で試算)



延べ面積：8,500m²
 建物階数：14階
 客室数：260室
 (面積13m²、共用部30%で試算)



【高度利用地区外の建築物】
 (例：商業施設＋宿泊施設)

【高度利用地区内の建築物】
 (例：商業施設＋多目的ホール＋宿泊施設)