

**国土交通省からの「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」  
に基づく大阪市の運用方針について**

制 定 平成 29 年 4 月 21 日

平成 28 年 6 月 13 日の国土交通省からの「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知」に基づき、本市としても、今後見込まれる訪日外国人の更なる増加等を見据え、来阪者に対応した広い客室面積等、一定のスペックを備えた宿泊施設の整備を誘導するため、当面の間、下記のとおり、本市の運用方針を定めるものである

なお、運用にあたっては、主に開発事業者からの発意によるプロジェクト単位で協議を行い、都市計画法に基づく手続きが必要となる。

### 1. 宿泊施設の考え方

- ① 客室面積について、原則としてシングルルームにおいては 15 m<sup>2</sup>以上、ツインルームにおいては 22 m<sup>2</sup>以上であること
- ② フロント近くに椅子、テーブルの備え付けがあり、客が無料で利用することができる十分な広さのロビー等が設けられていること
- ③ 朝・昼・夕食時において、食事の提供ができる施設が一か所以上設けられていること
- ④ 周辺交通への影響を考慮し、原則として観光バス発着スペースを確保すること
- ⑤ 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 号に規定する専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業の為の施設、旅館業法第 2 条第 4 項に規定する簡易宿所営業、同条第 5 項に規定する下宿営業の為の施設でないこと

### 2. 道路の考え方

- ・原則として、敷地の外周の長さの 6 分の 1 以上道路に接し、かつその主要道路の幅員は原則として 10m 以上、主要道路以外の幅員は 6m 以上であること

### 3. 対象エリア、開発区域等の規模により想定する都市計画手法と容積率緩和の上限の考え方

- ① 商業地域、指定容積率 600%以上のエリアで概ね 5,000 m<sup>2</sup>以上の開発区域の場合  
⇒再開発等促進区、特定街区、高度利用型地区計画を想定  
⇒容積率緩和の上限：+300%（公共貢献をあわせて行う場合、さらに緩和が可能）
  - ② 商業地域、指定容積率 400%以上のエリアで概ね 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発区域の場合  
⇒特定街区、高度利用地区を想定  
⇒容積率緩和の上限：+200%（公共貢献をあわせて行う場合、さらに緩和が可能）
- ※ 都市再生緊急整備地域内で概ね 5,000 m<sup>2</sup>以上の開発区域の場合（主要な道路幅員が 12m 以上）  
⇒都市再生特別地区を想定  
⇒容積率緩和の上限：+300%以上も可（公共貢献をあわせて行う開発の場合）

#### 4. 容積率緩和の評価方法の考え方

$\Delta V = \text{宿泊施設の床面積} / \text{敷地面積} \times 100\%$ （ $\Delta V$ ：宿泊施設の整備による割増容積率）

#### 5. その他検討の必要な事項

- ① 区域内の合意形成
- ② 交通量の検討等のネガティブチェック
- ③ 周辺の市街地環境との調和
- ④ 防災、安全性等の検討
- ⑤ その他、適用する都市計画手法により、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定める必要がある。

※なお、本運用方針に示している目安となる数値等については、個々の開発プロジェクトの内容や、交通計画等において周辺地域に支障を及ぼさないことが判断された場合は、柔軟に運用するものとする。