

平成29年11月22日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

優良な宿泊施設及び保育施設等の整備促進に向けた都市機能の導入・更新を誘導する取組み（案）について

資料1 優良な宿泊施設及び保育施設等の整備促進に向けた都市機能の導入・更新を誘導する取組み（案）

資料2 優良な宿泊施設及び保育施設等の整備促進に向けた都市機能の導入・更新を誘導する取組み（案）に対する意見の募集について

参考資料1 総合設計制度の許可基準及び低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインの新たな制度運用（案）

参考資料2 宿泊施設容積緩和制度運用指針（案）

参考資料3 総合設計制度の許可基準（新旧対照表）

参考資料4 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（新旧対照表）

まちづくり局

1、取組み背景

- 本市では「新・かわさき観光振興プラン」において宿泊総数、外国人比率、修学旅行者を増加させることを目標に掲げており、外国人旅行者等に配慮された優良な宿泊施設の整備が求められている。
- 本市では、高まる保育需要や多様化する保育ニーズに対応するため「川崎市子ども・子育て支援事業計画 子どもの未来応援プラン」において、待機児童の解消に向け、必要な場所に必要な量の認可保育所等の整備を効率的に推進するものとしている。
- 都市計画マスタープランでは基本政策に「活力と魅力あふれる力強い都市づくり」を掲げ、拠点地区における必要な都市機能の集積や更新を進めるものとしている。
- 国においては、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を发出
- 国においては、大規模マンションにおける保育施設の設置を要請する通知を发出

2、取組み方針

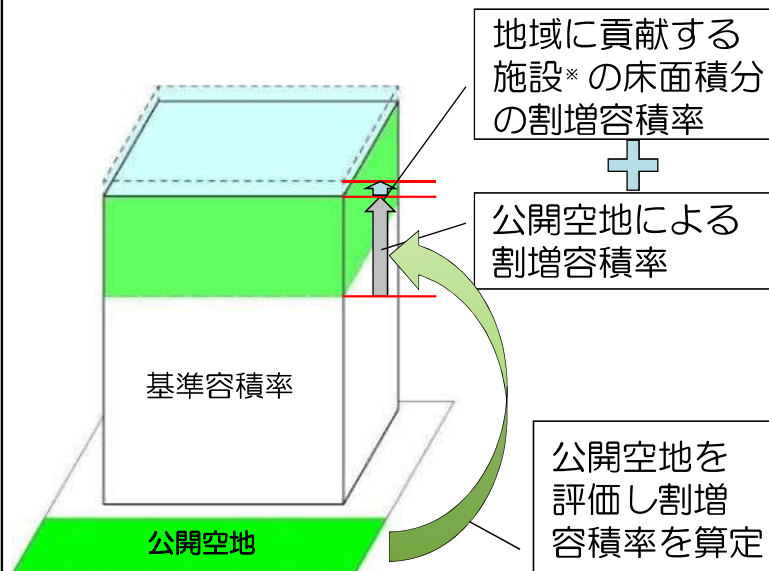
本市において、不足する優良な宿泊施設や保育施設の整備、拠点地区等における必要な都市機能の導入・更新の誘導を推進するため、容積率を緩和する制度の運用見直しを行う。

3、見直しの経過

- 平成29年10月、都市計画審議会小委員会を開催（低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン）
- 平成29年11月、建築審査会を開催（総合設計制度の許可基準）

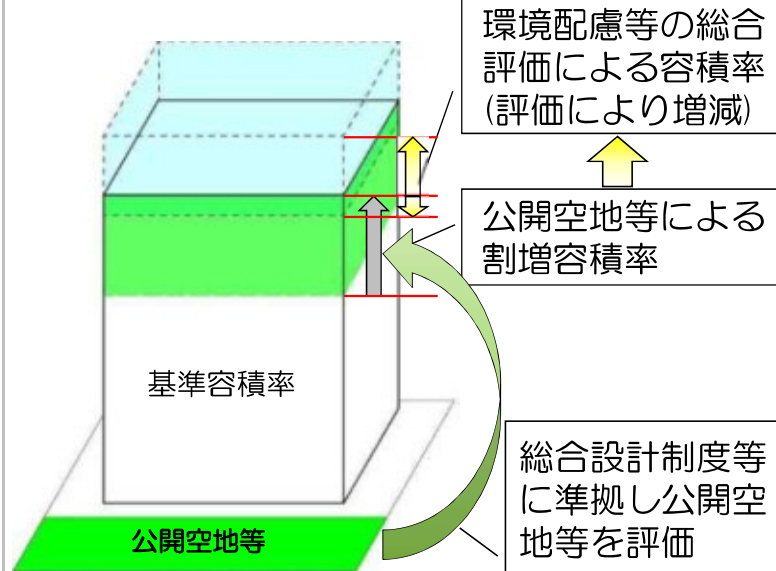
4、現行の制度運用

(1) 総合設計制度の許可基準 (以下許可基準)



- 建築基準法の規定による容積率等に係る許可基準
 - 敷地単位の比較的小規模な計画から適用が可能
 - 敷地に整備される公開空地の評価をベースに貢献する施設の整備を加味して割増容積率を決定する
 - 市全域を対象とする（ただし地域に貢献する施設に関する緩和についてはその施設が不足する区域が対象）
- * 地域に貢献する施設：保育施設、津波避難施設、地域で活用できる備蓄倉庫等

(2) 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(以下ガイドライン)



- 都市計画法に基づく制度*の運用基準
 - 街区単位の大規模な計画を対象とする
 - 総合設計制度許可基準に準拠するなど公開空地の評価をベースに、環境配慮等の評価により割増容積率を増減できる
 - 拠点地区等に区域を限定
- * 対象制度：高度利用地区、再開発等促進区を定める地区計画

5、運用見直しのポイント

民間開発を誘導する容積緩和制度の運用基準である、**許可基準及びガイドライン**の運用の見直しを行う。（緩和容積率の上限の見直しは行わない）

(1) 宿泊施設容積緩和制度運用指針(以下運用指針)の策定等

優良な宿泊施設の整備を誘導するため、運用指針を策定し、評価対象とする宿泊施設の水準を示し、許可基準においては新たに宿泊施設を緩和対象とし、ガイドラインにおいては評価対象の基準化を図る。

【宿泊施設容積緩和制度運用指針の策定(許可基準・ガイドライン)】

- ① **客室に関する基準**
客室総数50室以上で、客室面積は原則、最低面積15㎡以上かつ2割以上は22㎡以上とする
- ② **外国人宿泊者等への配慮に関する基準**
国際観光ホテル整備法施行規則第14条の2の各項目を満たす施設を対象（外国語による案内標識の設置、外国語会話能力を有する従業員の配置、高齢者・身体障害者等が客室の利用を容易にするための設備の整備等）
- ③ **旅館業法及び風営法の規定に関する基準**
旅館業法に規定する「ホテル営業」「旅館営業」のための施設を対象 風俗営業等の規制に係る施設などは適用除外

【宿泊施設の整備に関する容積率緩和の新設(許可基準)】

宿泊施設の床面積の合計に相当する容積率について、前面道路の幅員が8m以上の場合は50%、12m以上の場合は100%を限度に割増す。

(2) 保育施設の園庭を公開空地として評価(許可基準・ガイドライン)

保育施設の整備を誘導するため、一定の評価基準を満たす保育施設の園庭について、容積率を割増す基礎となる公開空地として、新たに評価を行う。

【園庭を評価する保育施設の水準】

待機児童解消に資する保育施設のうち、認可保育所、幼保連携型認定こども園、小規模保育事業所であること。

(3) 機能更新型高度利用地区に対応した運用基準の明確化 (ガイドライン)

機能更新型高度利用地区は高度利用地区の手法の一つで、都市基盤が十分に整備された地域に限り、必要な都市機能の集積や更新を進めるため、特定の建築物の用途の導入を評価し容積率を緩和する制度であるが、緩和容積率の考え方や誘導用途の基準が不明確であったため、これらを明確化することにより、優良な宿泊施設や保育施設の整備促進を図る。

6、今後のスケジュール(予定)

10月	11月	12月	1月	2月	3月
庁内調整	政策調整 議会説明	意見募集 (パブコメ)			議会報告 建築審査会 都計審
					基準改定

優良な宿泊施設及び保育施設等の整備促進に向けた 都市機能の導入・更新を誘導する取組み（案） について意見を募集します

川崎市に不足する優良な宿泊施設や保育施設の整備、拠点地区等における必要な都市機能の導入・更新を推進するため、「総合設計制度の許可基準」及び「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」にそれぞれ必要な見直しを行い、改定案及び宿泊施設の施設基準案を作成しました。「総合設計制度の許可基準」（改定案）、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」（改定案）及び「宿泊施設容積緩和制度運用指針」（案）について、市民の皆様の御意見を募集します。

1 意見募集期間

平成29年11月24日(金)から平成29年12月25日(月)まで

2 閲覧場所及び配布場所

川崎市ホームページ、各区役所市政資料コーナー、かわさき情報プラザ（川崎市役所第3庁舎2階）、まちづくり局指導部建築指導課（明治安田生命ビル7階）、まちづくり局計画部都市計画課（明治安田生命ビル5階）

3 意見の提出方法

次のいずれかの方法により提出してください（電話による意見等は受け付けておりませんので御了承ください。）。

なお、様式は自由ですが、別添の「意見書」を御活用ください。

(1) 郵送又は持参

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市まちづくり局計画部都市計画課（明治安田生命ビル5階）

(2) FAX

FAX番号044-200-3969

(3) 電子メール

市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方法により送信

- ※ 意見書の書式は自由です。必ず「題名（どちらの改定案に対するものか）」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。
- ※ 電話や来庁による口頭での御意見はお受けできませんので御了承ください。

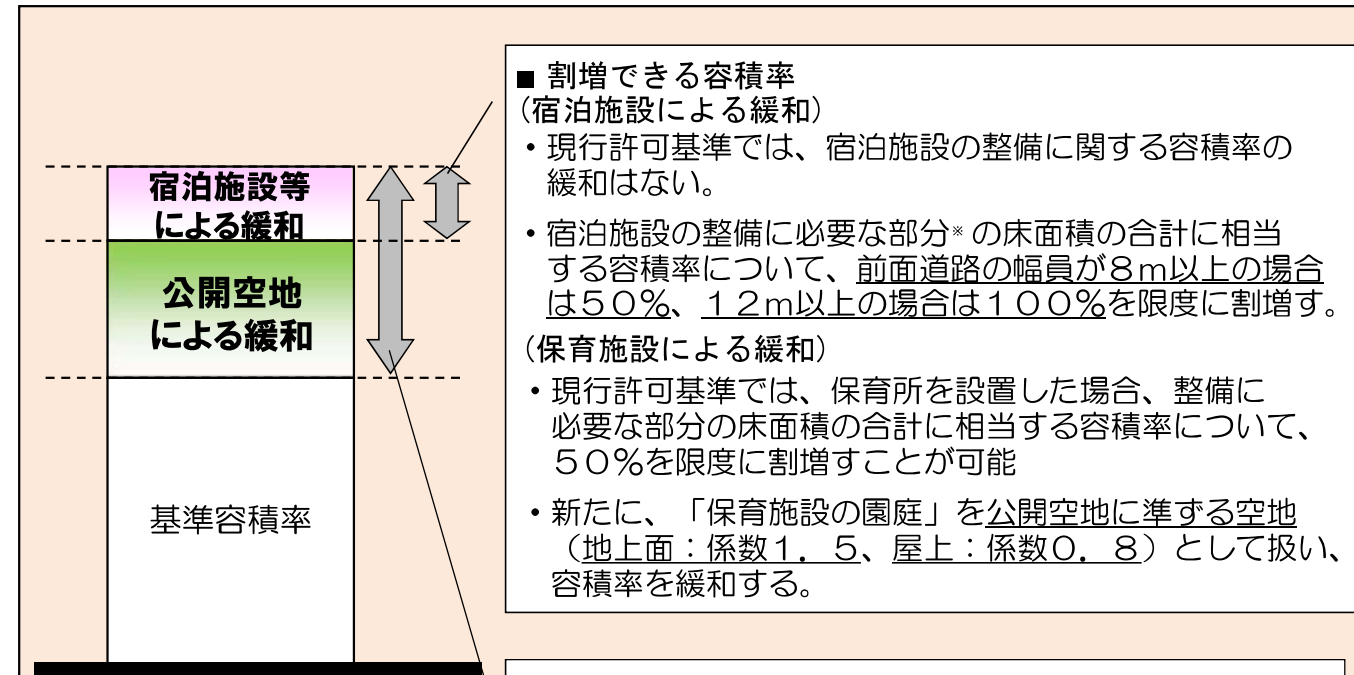
4 その他

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめてホームページ等で公表する予定です。

【新たな制度運用】

(1) 総合設計制度の許可基準（以下許可基準）について

許可基準については、新たに宿泊施設の整備に関する容積率緩和を設け、また、保育施設の園庭を空地評価の対象とする。



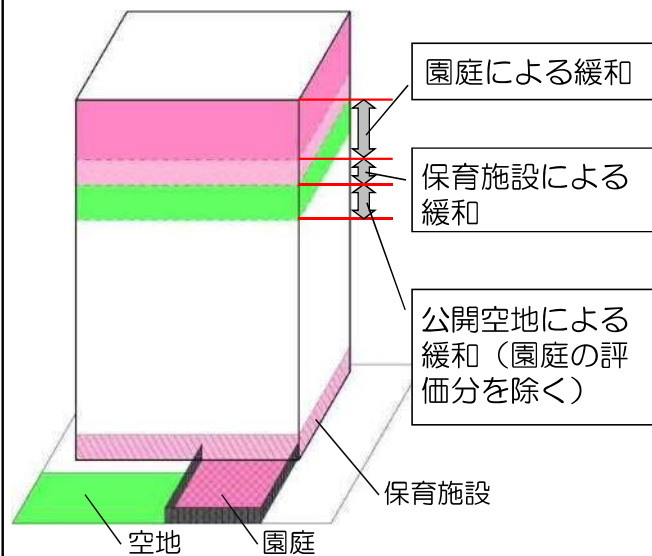
- 割増できる容積率（宿泊施設による緩和）
 - ・ 現行許可基準では、宿泊施設の整備に関する容積率の緩和はない。
 - ・ 宿泊施設の整備に必要な部分*の床面積の合計に相当する容積率について、前面道路の幅員が8m以上の場合は50%、1.2m以上の場合は100%を限度に割増す。
- （保育施設による緩和）
 - ・ 現行許可基準では、保育所を設置した場合、整備に必要な部分の床面積の合計に相当する容積率について、50%を限度に割増すことが可能
 - ・ 新たに、「保育施設の園庭」を公開空地に準ずる空地（地上面：係数1.5、屋上：係数0.8）として扱い、容積率を緩和する。

対象制度：
総合設計制度

- 割増できる容積率
 - ・ 上限については従来の運用から変更なし
 - 一般型：基準容積率の0.5倍かつ、+200%を上限
 - 再開発型：基準容積率の0.5倍かつ、+250%を上限
 - 市住総型：基準容積率の0.75倍かつ、+300%を上限
 - 都心居住型：基準容積率の1.0倍かつ、+400%を上限

*：宿泊施設の整備に必要な部分には、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を除く。

・ 総合設計制度活用イメージ



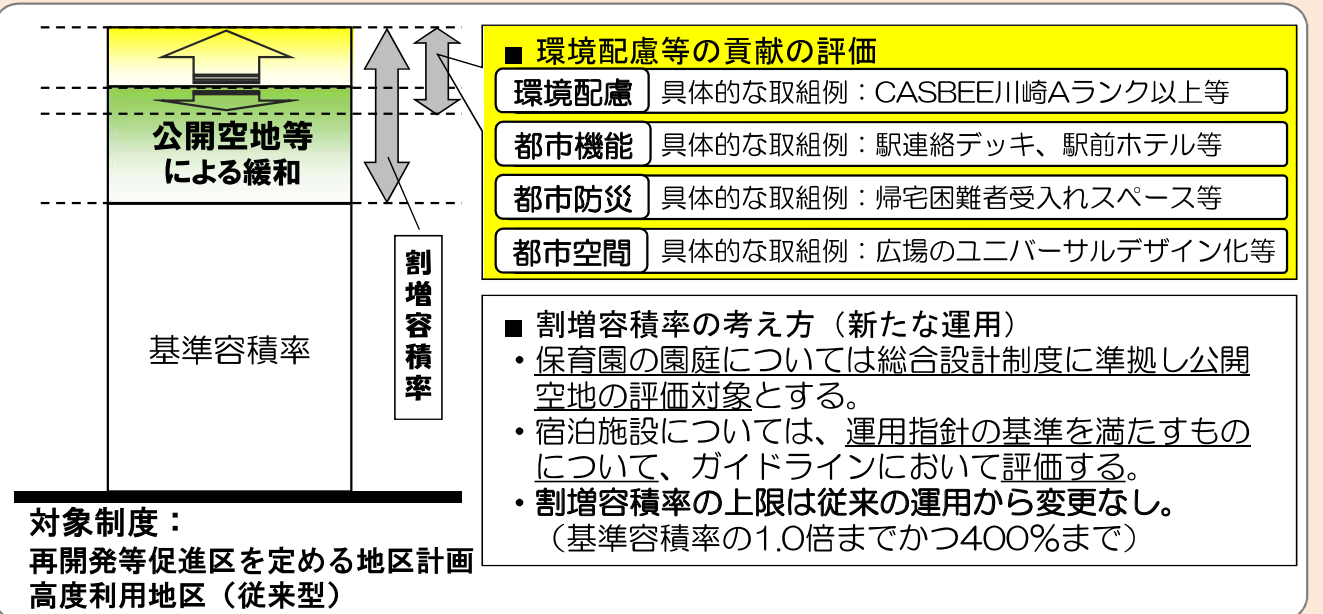
制度活用シュミレーション
商業地域 400%/80%
敷地面積1,000㎡（テニスコート4面分程度）
住戸数55戸の共同住宅（1住戸面積約70㎡）
保育施設400㎡、園庭150㎡を整備

パターン分け	整備内容	緩和により増加する住戸数	
		項目別	合計
【現行基準】 園庭を公開空地に準ずる空地として評価しない場合	保育施設を400㎡整備	+5戸	+12戸
	公開空地を250㎡整備	+7戸	
【改定基準】 園庭を公開空地に準ずる空地として評価する場合	保育施設を400㎡整備	+5戸	+24戸
	公開空地を250㎡、園庭を150㎡整備	+19戸	

(2) 低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン（以下ガイドライン）について

一般的なガイドラインについては、総合設計制度に準拠し、保育施設の園庭について公開空地の評価対象とする。また、都市基盤が十分に整備されているなど、特定の条件を満たす地域に限り、空地の確保を必要とせず、特定の建築物の用途に着眼した緩和制度により機能導入を促進する機能更新型については、運用の基準を定め、優良な宿泊施設等の整備を促進する。

● 一般的なガイドラインの運用（空地あり）

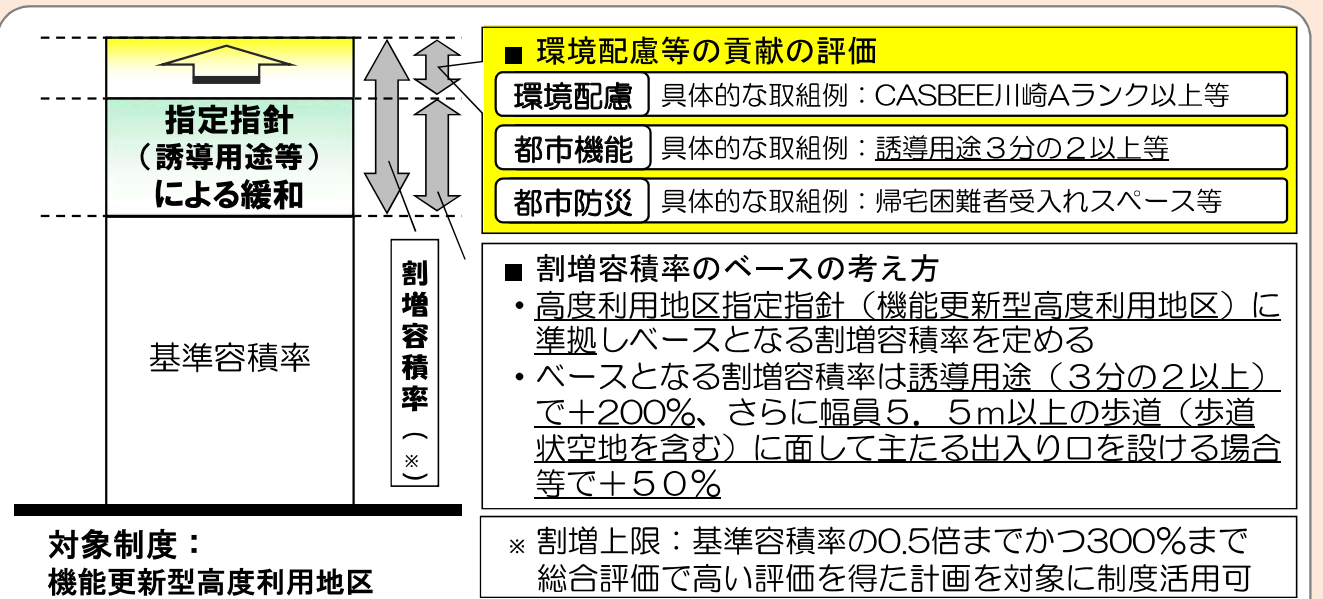


- 環境配慮等の貢献の評価
 - 環境配慮 具体的な取組例：CASBEE川崎Aランク以上等
 - 都市機能 具体的な取組例：駅連絡デッキ、駅前ホテル等
 - 都市防災 具体的な取組例：帰宅困難者受入れスペース等
 - 都市空間 具体的な取組例：広場のユニバーサルデザイン化等

- 割増容積率の考え方（新たな運用）
 - ・ 保育園の園庭については総合設計制度に準拠し公開空地の評価対象とする。
 - ・ 宿泊施設については、運用指針の基準を満たすものについて、ガイドラインにおいて評価する。
 - ・ 割増容積率の上限は従来の運用から変更なし。（基準容積率の1.0倍までかつ400%まで）

対象制度：
再開発等促進区を定める地区計画
高度利用地区（従来型）

● 機能更新型高度利用地区による新たな運用（空地なし）



- 環境配慮等の貢献の評価
 - 環境配慮 具体的な取組例：CASBEE川崎Aランク以上等
 - 都市機能 具体的な取組例：誘導用途3分の2以上等
 - 都市防災 具体的な取組例：帰宅困難者受入れスペース等

- 割増容積率のベースの考え方
 - ・ 高度利用地区指定指針（機能更新型高度利用地区）に準拠しベースとなる割増容積率を定める
 - ・ ベースとなる割増容積率は誘導用途（3分の2以上）で+200%、さらに幅員5.5m以上の歩道（歩道状空地を含む）に面して主たる出入口を設ける場合等で+50%

対象制度：
機能更新型高度利用地区

* 割増上限：基準容積率の0.5倍までかつ300%まで
総合評価で高い評価を得た計画を対象に制度活用可

- 対象となる区域（以下の全ての項目に当てはまる区域）
 - ・ 現に、都市機能の集積度が高い、都市の中心的な役割を果たしている区域
 - ・ 複数の鉄道路線等が結接している等公共交通による利便性を備えた立地条件である区域
 - ・ 4車線道路や駅前広場等の高水準な基盤施設等が備わった、十分な歩行者ネットワークで接続する区域

宿泊施設容積緩和制度運用指針（案）

1. 趣旨

平成28年6月に、国土交通省から地方公共団体へ、訪日外国人の更なる増加を見据えた、宿泊施設の供給確保に向けた取組みとして、宿泊施設の整備に着眼した容積率緩和に関する通知が出された。

本市としても、宿泊総数及び宿泊客数の外国人比率の増加などを目標に掲げ、観光振興に取り組んでいることから、良質な宿泊機能を導入する優良な拠点開発等を誘導するため、本指針を定め「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」及び「総合設計制度の許可基準」において、評価対象とする宿泊施設の基準を示すものとする。

2. 宿泊施設の基準

(1) 客室に関する基準

- ・客室総数は50室以上とする
- ・客室面積は原則、最低面積15㎡以上かつ2割以上は22㎡以上とする
- ・22㎡未満の客室についてはシングルに限る

(2) 外国人宿泊者への配慮に関する基準

- ・国際観光ホテル整備法に基づく、外国人宿泊客の利便の増進のための措置に対応したもの

国際観光ホテル整備法施行規則第14条の2（外客の利便の増進のための措置）

- 一 複数の外国語による案内標識を整備すること。
- 二 宿泊その他のサービスについて、クレジットカードによる料金の支払を可能とし、かつ、一定数以上の外客を受け入れる施設にあっては、本邦通貨と外国通貨の両替その他の方法により本邦通貨の取得を可能とすること。
- 三 インターネットを利用することができる機能を有する設備の整備を図ること。
- 四 外客の接遇の充実を図るための措置として次に掲げるもの
 - イ 外客接遇上必要な外国語会話の能力を有する複数の従業員による接遇を可能とすること。
 - ロ 外客接遇上必要な複数の外国語会話の能力を有する従業員による接遇を可能とすること。
- 五 外国語により当該登録ホテル又は旅館の名称を記載した看板を整備すること。
- 六 当該登録ホテル又は旅館に宿泊する外客の観光に適する観光地の情報を外国語により記載された案内書の配布その他の方法により提供すること。
- 七 宿泊客に対して提供する朝食又は夕食の料金を定め、当該料金を日本語及び外国語により記載して備え置き、又は掲示すること。
- 八 高齢者、身体障害者等が客室の利用を容易にするための設備を整備し、備品を備えること。

(3) その他

- ・旅館業法に規定する「ホテル営業」「旅館営業」のための施設とする
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する、専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業のための施設などは適用除外

「総合設計制度の許可基準」新旧対照表

頁	新（改正案）	旧（現行許可基準）
目次	<p>(略)</p> <p>第13条 公開空地に準ずる有効な空地</p> <p>第14条 公開空地の有効面積の算定</p> <p>第15条 計画敷地と道路との関係</p> <p>第16条 容積率の割増しに係る基準</p> <p>第17条 地域貢献施設等に関する容積率の割増し</p> <p>第18条 宿泊施設の整備に関する容積率の割増し</p> <p>第19条 絶対高さ制限に関する緩和の基準</p> <p>第20条 道路斜線制限等に関する緩和基準</p> <p>第21条 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置</p> <p>第22条 制限の緩和</p> <p>第3章 維持管理等</p> <p>第23条 維持管理等</p> <p>附則</p>	<p>(略)</p> <p>第13条 公開空地の有効面積の算定</p> <p>第14条 計画敷地と道路との関係</p> <p>第15条 容積率の割増しに係る基準</p> <p>第16条 地域貢献施設等に関する容積率の割増し</p> <p>第17条 絶対高さ制限に関する緩和の基準</p> <p>第18条 道路斜線制限等に関する緩和基準</p> <p>第19条 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置</p> <p>第20条 制限の緩和</p> <p>第3章 維持管理等</p> <p>第21条 維持管理等</p> <p>附則</p>
1～2	<p>第1章 総則</p> <p>(用語の意義)</p> <p>第2条</p> <p>(1)～(5) 略</p> <p>(6) <u>都市再生緊急整備地域 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項の規定により、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で定める地域</u></p> <p>(7)～(15) 略</p>	<p>第1章 総則</p> <p>(用語の意義)</p> <p>第2条</p> <p>(1)～(5)略</p> <p>(6)～(14) 略</p>
2～3	<p>第2章 許可基準</p> <p>(対象区域)</p> <p>第3条</p> <p>(1)～(2) 略</p> <p>(3) <u>再開発方針等適合型総合設計 2号再開発促進地区又は都市再生緊急整備地域</u></p> <p>(4) 略</p>	<p>第2章 許可基準</p> <p>(対象区域)</p> <p>第3条</p> <p>(1)～(2) 略</p> <p>(3) <u>再開発方針等適合型総合設計 2号再開発促進地区</u></p> <p>(4) 略</p>
8～9	<p>(新設)</p> <p><u>(公開空地に準ずる有効な空地)</u></p> <p>第13条 <u>敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出す通路を除く。）で、次に掲げる要件に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、次条に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。</u></p> <p><u>(1) 屋上庭園にあっては、次のアからウのすべてに該当するものであること。</u></p>	<p>新設</p>

	<p><u>ア 原則として、道路やベドストリアンデッキ等に面して設けられており、当該道路等からの行き来が容易に行える位置にあること。</u></p> <p><u>イ 緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。</u></p> <p><u>ウ 原則として、前条第3号に規定する規模以上であること。</u></p> <p><u>(2) 保育施設屋外遊戯場又は園庭（以下「保育施設屋外遊戯場等」という。）にあっては、次のアからエのすべてに該当するものであること。この場合において、保育施設とは、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第39条第1項による保育所、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）第2条第7項による幼保連携型認定こども園又は児童福祉法第6条の3第10項による小規模保育事業所のいずれかに該当するものとする。</u></p> <p><u>ア 原則として、道路やベドストリアンデッキ等に面して設けられており、当該道路等からの行き来が容易に行える位置にあること。</u></p> <p><u>イ 保育施設が不足し、又は不足するおそれがあることから、保育施設の確保が必要であると認められる区域内に整備されるものであること。</u></p> <p><u>ウ 次の(7)から(9)のすべてに該当する保育施設に併設されるものであること。</u></p> <p><u>(7) 保育所については川崎市児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例（平成24年川崎市条例第19号）、幼保連携型認定こども園については川崎市幼保連携型認定こども園の学級の編制、職員、設備及び運営の基準に関する条例（平成26年川崎市条例第34号）、小規模保育事業所については川崎市家庭的保育事業等の設備及び運営の基準等に関する条例（平成26年川崎市条例第35号）（以下「保育施設の基準条例」という。）に定める基準を満たす施設であること。</u></p> <p><u>(イ) 保育所、幼保連携型認定こども園にあっては、原則として利用定員（幼保連携型認定保育園にあっては保育認定子どもの利用定員）が30人以上、小規模保育事業所にあっては、原則として利用定員が15人以上であること。</u></p> <p><u>(ウ) 計画敷地内にある施設であること。</u></p> <p><u>エ 保育施設の基準条例に定める面積以上であり、当該面積に2を乗じて得た面積以下であること。</u></p>	
9～10	<p>(公開空地の有効面積の算定)</p> <p><u>第14条</u></p> <p>(1)～(6) 略</p> <p><u>(7) 屋上庭園（公開空地に準ずる有効な空地） 0.3</u></p> <p><u>(8) 保育施設屋外遊戯場等（公開空地に準ずる有効な空地） 1.5</u></p> <p><u>ただし、屋上部分に設けるものについては0.8とする。</u></p> <p>2 次に掲げるもの（公開空地内建築物等に係る土地を除く。）の有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に前項に規定する係数を乗じて得たものに、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める係数を乗じて算定するものとする。<u>ただし、公開空地に準ずる有効な空地についてはこの限りではない。</u></p> <p>(1)～(4) 略</p> <p>3～6 略</p>	<p>(公開空地の有効面積の算定)</p> <p><u>第13条</u></p> <p>(1)～(6) 略</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>2 次に掲げるもの（公開空地内建築物等に係る土地を除く。）の有効公開空地面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に前項に規定する係数を乗じて得たものに、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める係数を乗じて算定するものとする。 _____</p> <p>_____</p> <p>(1)～(4) 略</p> <p>3～6 略</p>
10～11	<p>(計画敷地と道路との関係)</p> <p><u>第15条 略</u></p>	<p>(計画敷地と道路との関係)</p> <p><u>第14条 略</u></p>

11～14	<p>(容積率の割増しに係る基準)</p> <p>第16条 略</p> <p>2 略</p> <p>3 基準法型総合設計において、有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建蔽率に従い、次の表に掲げる値に満たない場合には、第1項の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。また、次条、第18条、第19条又は第20条を適用する場合においても、同表に掲げる値を確保すること。なお、本項における有効公開空地面積の合計には、第13条に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。</p> <p>4 略</p>	<p>(容積率の割増しに係る基準)</p> <p>第15条 略</p> <p>2 略</p> <p>3 基準法型総合設計において、有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建蔽率に従い、次の表に掲げる値に満たない場合には、第1項の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、次条、第17条又は第18条を適用する場合においても、同表に掲げる値を確保すること。</p>													
14	<p>(地域貢献施設等に関する容積率の割増し)</p> <p>第17条</p> <p>(1)～(4) 略</p> <p>2 容積率の割増しの限度は、前条第1項及び第4項並びに次条第1項に規定する容積率の割増しと合わせて、前条第2項の範囲内までとする。</p>	<p>(地域貢献施設等に関する容積率の割増し)</p> <p>第16条</p> <p>(1)～(4) 略</p> <p>2 容積率の割増しの限度は、前条第1項及び第4項 _____ に規定する容積率の割増しと合わせて、前条第2項の範囲内までとする。</p>													
14～15	<p>(新設)</p> <p>(優良な宿泊施設の整備に関する容積率の割増し)</p> <p>第18条 次の各号のすべてに該当する宿泊施設について、次の表に掲げる容積率を限度として、整備等に必要部分（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を除く。）の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="235 813 1097 1045"> <thead> <tr> <th>計画敷地と前面道路との関係</th> <th>割増し容積率の限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>前面道路の幅員が8メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。</td> <td>5 / 10</td> </tr> <tr> <td>前面道路の幅員が12メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。</td> <td>10 / 10</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 2号再開発促進地区又は都市再生緊急整備地域のうち、宿泊施設が不足し、又は不足するおそれがあることから、当該施設の確保が必要であると認められる区域内に整備されるものであること。</p> <p>(2) 宿泊施設容積率緩和制度運用指針の宿泊施設の基準のすべてに適合しているものであること。</p> <p>(参考：宿泊施設容積率緩和制度運用指針)</p> <table border="1" data-bbox="235 1236 1097 1460"> <thead> <tr> <th>宿泊施設の基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 客室に関する基準</td> </tr> <tr> <td>・客室総数は、50室以上とする。</td> </tr> <tr> <td>・客室面積は原則、最低面積15㎡以上かつ2割以上は22㎡以上とする。</td> </tr> <tr> <td>・22㎡未満の客室についてはシングルに限る。</td> </tr> <tr> <td>(2) 外国人宿泊者への配慮に関する基準</td> </tr> <tr> <td>・国際観光ホテル整備法に基づき、外国人宿泊客の利便の増進のための措置に対応したもの</td> </tr> </tbody> </table>	計画敷地と前面道路との関係	割増し容積率の限度	前面道路の幅員が8メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。	5 / 10	前面道路の幅員が12メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。	10 / 10	宿泊施設の基準	(1) 客室に関する基準	・客室総数は、50室以上とする。	・客室面積は原則、最低面積15㎡以上かつ2割以上は22㎡以上とする。	・22㎡未満の客室についてはシングルに限る。	(2) 外国人宿泊者への配慮に関する基準	・国際観光ホテル整備法に基づき、外国人宿泊客の利便の増進のための措置に対応したもの	<p>新設</p>
計画敷地と前面道路との関係	割増し容積率の限度														
前面道路の幅員が8メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。	5 / 10														
前面道路の幅員が12メートル以上であり、当該道路に敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、当該道路に宿泊施設の屋外への出口のうち主要なものが面する。	10 / 10														
宿泊施設の基準															
(1) 客室に関する基準															
・客室総数は、50室以上とする。															
・客室面積は原則、最低面積15㎡以上かつ2割以上は22㎡以上とする。															
・22㎡未満の客室についてはシングルに限る。															
(2) 外国人宿泊者への配慮に関する基準															
・国際観光ホテル整備法に基づき、外国人宿泊客の利便の増進のための措置に対応したもの															

	<p>(国際観光ホテル整備法施行規則第14条の2)</p> <p>(3) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旅館業法に規定する「ホテル営業」「旅館営業」のための施設とする ・風俗営業塔の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する、専ら異性を同伴する客の宿泊等に利用させる営業のための施設などは適用除外 <p>2 容積率の割増しの限度は、第16条第1項及び第4項並びに前条第1項に規定する容積率の割増しと合わせて、第16条第2項の範囲内までとする。</p>	
15~16	<p>(絶対高さ制限に関する緩和の基準)</p> <p>第19条 略</p>	<p>(絶対高さ制限に関する緩和の基準)</p> <p>第17条 略</p>
16	<p>(道路斜線制限等に関する緩和の基準)</p> <p>第20条 略</p>	<p>(道路斜線制限等に関する緩和の基準)</p> <p>第18条 略</p>
17	<p>(建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置)</p> <p>第21条 略</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 略</p> <p>なお、絶対高さ制限及び北側斜線制限の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第19条を準用し、また、法第56条第1項の規定については、前条第4項を準用する。</p> <p>2 略</p>	<p>(建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置)</p> <p>第19条 略</p> <p>(1) 略</p> <p>(2) 略</p> <p>なお、絶対高さ制限及び北側斜線制限の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、第17条を準用し、また、法第56条第1項の規定については、前条第4項を準用する。</p> <p>2 略</p>
18	<p>(制限の緩和)</p> <p>第22条 略</p>	<p>(制限の緩和)</p> <p>第20条 略</p>
18~20	<p>第3章 維持管理等 (維持管理等)</p> <p>第23条 建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、次の表に掲げる生活利便施設、公開空地、公開空地に準ずる有効な空地、地域貢献施設等及び宿泊施設（以下「公開空地等」という。）に関する許可条件及びこれらに関する義務を遵守し、公開空地等の維持管理を行わなければならない。なお、建築主等及び建築物に関わる宅地建物取引業者は、建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書（若しくは賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約及びパンフレット等に次表に掲げる内容を明記し、買主及び入居者等に十分周知しなければならない。</p> <p>2 建築主等は、次の各号に掲げる基準に従い標示板を作成し、設置しなければならない。</p> <p>(1) 敷地内の適当な場所に公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地である旨及び深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を第1号様式の通り作成すること。</p> <p>(2) 略</p> <p>(3) 敷地内の適当な場所に、第17条の規定に基づき容積率の特例を受けた地域貢献施設等である旨を第3号様式の通り作成すること。</p> <p>(4) 敷地内の適当な場所に、第18条の規定に基づき容積率の特例を受けた宿泊施設である旨を第3号様式の通り作成すること。</p>	<p>第3章 維持管理等 (維持管理等)</p> <p>第21条 建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、次の表に掲げる生活利便施設、公開空地及び地域貢献施設等（以下「公開空地等」という。）に関する許可条件及びこれらに関する義務を遵守し、公開空地等の維持管理を行わなければならない。なお、建築主等及び建築物に関わる宅地建物取引業者は、建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書（若しくは賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約及びパンフレット等に次表に掲げる内容を明記し、買主及び入居者等に十分周知しなければならない。</p> <p>2 建築主等は、次の各号に掲げる基準に従い標示板を作成し、設置しなければならない。</p> <p>(1) 敷地内の適当な場所に、総合設計制度の許可基準に基づき一般に開放するために設置された公開空地である旨及び深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を第1号様式の通り作成すること。</p> <p>(2) 略</p> <p>(3) 敷地内の適当な場所に、第16条の規定に基づき容積率の特例を受けた地域貢献施設等である旨を第3号様式の通り作成すること。</p>

	<p>3 建築主等は、第17条第2号に掲げる施設の整備による容積率の割増しを受ける場合において、計画建築物にかかる工事が完了したときは、遅滞なく、津波避難施設として指定を受け、又は帰宅困難者用の一時滞在施設として市と協定を締結しなければならない。</p> <p>4～5 略</p> <p>6 建築物の利用状況の変化等により、公開空地等の変更がやむを得ない場合で、かつ、変更後の計画が本基準に適合するとき又は市との協議により定めた施設(計画地周辺の市街地環境を勘案して必要と認められるものに限る)に転用するときは、公開空地等を変更することができるものとする。この場合において、建築主等はその旨を市長に報告しなければならない。</p> <p>7 略</p>	<p>3 建築主等は、第16条第2号に掲げる施設の整備による容積率の割増しを受ける場合において、計画建築物にかかる工事が完了したときは、遅滞なく、津波避難施設として指定を受け、又は帰宅困難者用の一時滞在施設として市と協定を締結しなければならない。</p> <p>4～5 略</p> <p>6 建築物の利用状況の変化等により、公開空地等の変更がやむを得ない場合で、かつ、変更後の計画が本基準に適合するとき_____は、公開空地等を変更することができるものとする。この場合において、建築主等はその旨を市長に報告しなければならない。</p> <p>7 略</p>
20	<p>附則</p> <p>1～3 略</p> <p>附則</p> <p>(施行期日)</p> <p>1 この基準は平成30年●月●日から施行する。</p>	<p>附則</p> <p>1～3 略</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」新旧対照表

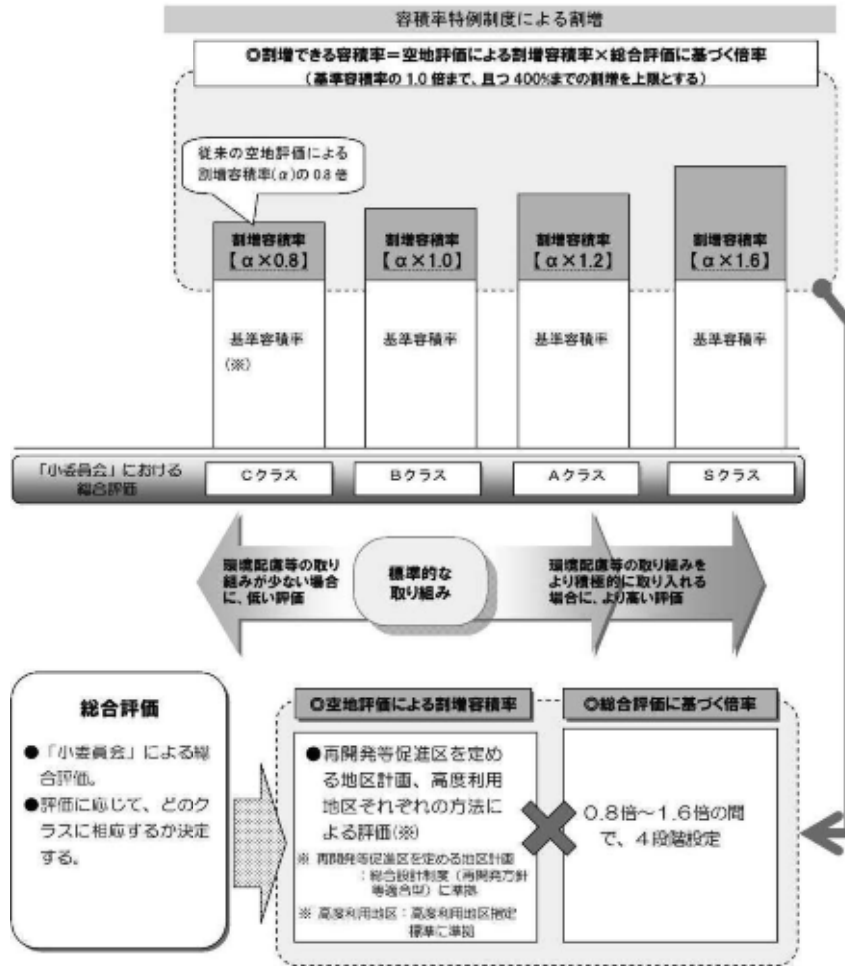
頁	新（改正案）	旧（現行要領）
目次	<p>(略)</p> <p>9. 周辺市街地への配慮及び住民との調整 …… 4</p> <p>図1 緩和容積率の考え方 …… 5</p> <p>図2 緩和容積率の考え方（機能更新型高度利用地区） …… 6</p> <p>第3 都市再生特別地区運用指針</p> <p>1. 趣旨 …… 7</p> <p>2. 運用にあたっての基本的な考え方 …… 7</p> <p>3. 評価の視点 …… 7</p> <p>4. 都市計画の手続き …… 10</p> <p>(略)</p>	<p>(略)</p> <p>9. 周辺市街地への配慮及び住民との調整 …… 3</p> <p>図 緩和容積率の考え方 …… 4</p> <p>第3 都市再生特別地区運用指針</p> <p>1. 趣旨 …… 5</p> <p>2. 運用にあたっての基本的な考え方 …… 5</p> <p>3. 評価の視点 …… 5</p> <p>4. 都市計画の手続き …… 8</p> <p>(略)</p>
1	<p>このような状況において、国は都市計画法運用指針を改定し、容積率特例制度の活用について、容積率の最高限度を割増すにあたり、総合的な環境負荷の低減に資する取組を評価できることを示した。また、低炭素都市づくりガイドラインの策定、都市の低炭素化の促進に関する法律の施行など地球環境に配慮した都市づくりを推進する取組みの誘導、観光立国の推進に寄与する宿泊施設の整備を促しており、さらに成長戦略として、まちづくりにおいて民間活力や創意工夫を最大限活かす観点から、従来の容積率規制に拘らず、民間事業者の都市の成長に寄与する幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を大幅に緩和することを推奨している。</p>	<p>このような状況において、国は都市計画法運用指針を改定し、容積率特例制度の活用について、容積率の最高限度を割増すにあたり、総合的な環境負荷の低減に資する取組を評価できることを示した。また、低炭素都市づくりガイドラインの策定、都市の低炭素化の促進に関する法律の施行など地球環境に配慮した都市づくりを推進する取組みの誘導_____を促しており、さらに成長戦略として、まちづくりにおいて民間活力や創意工夫を最大限活かす観点から、従来の容積率規制に拘らず、民間事業者の都市の成長に寄与する幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を大幅に緩和することを推奨している。</p>
2	<p>2. 対象制度</p> <p>本運用基準は、次に掲げる制度を活用する計画を対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 高度利用地区（都市計画法第9条第18項）※機能更新型高度利用地区を含む 再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5第3項） 	<p>2. 対象制度</p> <p>本運用基準は、次に掲げる制度を活用する計画を対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 高度利用地区（都市計画法第9条第18項）_____ 再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5第3項）
2	<p>3. 対象区域</p> <p>本運用基準は、原則として、次に掲げる地域又は地区内における計画を対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項） 川崎都市計画都市再開発の方針に定める2号再開発促進地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号） 機能更新型高度利用地区については、上記の地域又は地区内のうち、現に、都市機能の集積度が高い、都市の中心的な役割を果たしている地区であり、複数の鉄道路線等が結接している等公共交通の広域的なネットワーク上卓越した立地条件にあり、都市施設である駅前広場や4車線道路等の高水準の基盤施設等が整備され、歩道又は地下道等の十分な歩行者ネットワークが十分に整備された区域 	<p>3. 対象区域</p> <p>本運用基準は、原則として、次に掲げる地域又は地区内における計画を対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生緊急整備地域（都市再生特別措置法第2条第3項） 川崎都市計画都市再開発の方針に定める2号再開発促進地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号） <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

2	<p>4. まちづくりの方針との整合</p> <p>計画内容が、都市計画に定める方針及び本市の都市計画に関する基本的な方針並びに本市の建設に関する基本構想等に即していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針 (都市計画法第6条の2) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、<u>防災街区整備方針</u> (都市計画法第7条の2) 	<p>4. まちづくりの方針との整合</p> <p>計画内容が、都市計画に定める方針及び本市の都市計画に関する基本的な方針並びに本市の建設に関する基本構想等に即していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針 (都市計画法第6条の2) 都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針 _____ (都市計画法第7条の2)
2	<p>(1) 環境配慮</p> <p>地球環境への配慮として、次に掲げる事項が計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> CO2 排出量の抑制 CASBEE 川崎 (川崎市建築物環境配慮制度) における高ランク (Aランク以上) の評価 再生可能エネルギーの導入 地球環境に配慮した先進的な取組み <u>など</u> 	<p>(1) 環境配慮</p> <p>地球環境への配慮として、次に掲げる事項が計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> CO2 排出量の抑制 CASBEE 川崎 (川崎市建築物環境配慮制度) における高ランク (Aランク以上) の評価 再生可能エネルギーの導入 地球環境に配慮した先進的な取組み _____
3	<p>(2) 都市機能</p> <p>立地条件や社会状況などを鑑み、拠点地域における多彩な都市機能の向上の促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地における当該施設、設備又は空間の必要性 地域への波及効果 適切な機能又は空間の規模 機能更新型高度利用地区における誘導用途に関する整備 <u>など</u> 	<p>(2) 都市機能</p> <p>立地条件や社会状況などを鑑み、拠点地域における多彩な都市機能の向上の促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地における当該施設、設備又は空間の必要性 地域への波及効果 適切な機能又は空間の規模 _____
3	<p>(3) 都市防災</p> <p>立地条件や社会状況などを鑑み、災害に強いまちづくりの促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地における当該施設・設備又は空間の必要性 (構造面では取り組みの優位性) 地域防災における効果 適切な施設又は空間の規模 (構造面は取り組みの先進性) <u>など</u> 	<p>(3) 都市防災</p> <p>立地条件や社会状況などを鑑み、災害に強いまちづくりの促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地における当該施設・設備又は空間の必要性 (構造面では取り組みの優位性) 地域防災における効果 適切な施設又は空間の規模 (構造面は取り組みの先進性) _____
3	<p>(4) 都市空間</p> <p>拠点地域にふさわしく、都市の魅力や快適性・利便性等を向上させる空間創出の促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地における当該空間の必要性 地域への波及効果 適切な空間の規模 <u>など</u> 	<p>(4) 都市空間</p> <p>拠点地域にふさわしく、都市の魅力や快適性・利便性等を向上させる空間創出の促進に資する取り組みが、次に掲げる観点から計画されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地における当該空間の必要性 地域への波及効果 適切な空間の規模 _____

3	<p>6. 評価方法</p> <p>計画における「5.」に示す取組みについては、学識経験者等により構成される川崎市都市計画審議会が設置する小委員会（以下「小委員会」）による審査により、<u>各評価項目について3段階に評価され、総合的に4段階に評価されるものとする。ただし、機能更新型高度利用地区については、「5.」に示す取組みのうち、都市空間以外の各評価項目について、3段階に評価され、総合的に4段階に評価されるものとする。</u></p>	<p>6. 評価方法</p> <p>計画における「5.」に示す取組みについては、学識経験者等により構成される川崎市都市計画審議会が設置する小委員会（以下「小委員会」）による審査により、<u>総合的に4段階に評価されるものとする。</u></p>
3	<p>7. 緩和容積率の設定</p> <p>緩和容積率は、計画地に整備される空地とともに、「6.」において得られた評価に基づき総合的に判断して設定する。具体的な緩和容積率の考え方は、<u>図1（機能更新型高度利用地区については図2）</u>に示すとおりである。</p>	<p>7. 緩和容積率の設定</p> <p>緩和容積率は、計画地に整備される空地とともに、「6.」において得られた評価に基づき総合的に判断して設定する。具体的な緩和容積率の考え方は、<u>次頁の図</u>に示すとおりである。</p>

図1 緩和容積率の考え方

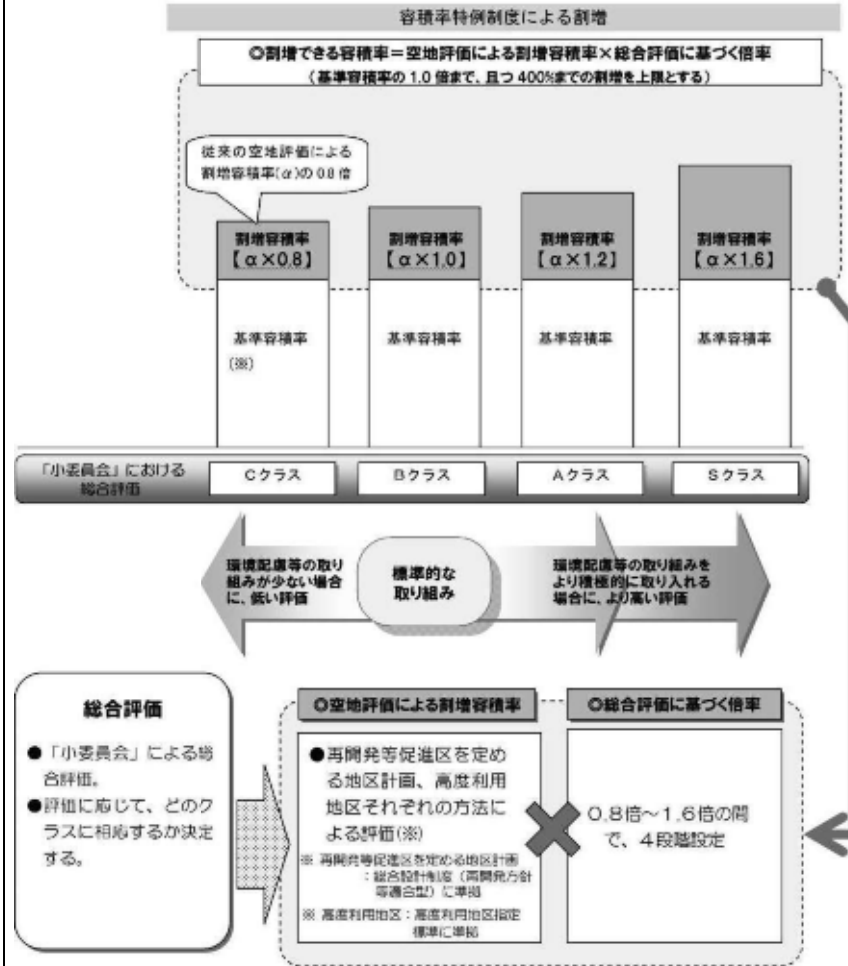
- ◎「小委員会」による4段階の総合評価に基づき、『割増できる倍率』を定める。
- ◎『空地評価による割増容積率』は従来より低減した上で、これを基準に割増倍率をかけあわせることにより、『割増できる容積率』を定める。



(※) 基準容積率とは、用途地域により定められたベースとなる容積率です。「再開発等促進区を定める地区計画」については、整備後に変更する用途地域により定める容積率です。

図_ 緩和容積率の考え方

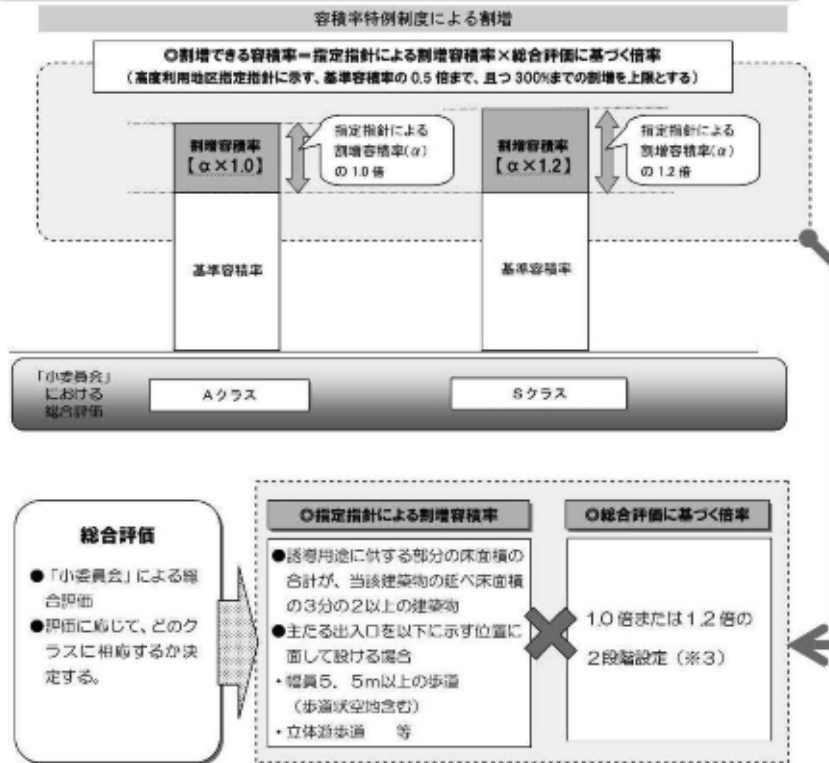
- ◎「小委員会」による4段階の総合評価に基づき、『割増できる倍率』を定める。
- ◎『空地評価による割増容積率』は従来より低減した上で、これを基準に割増倍率をかけあわせることにより、『割増できる容積率』を定める。



(※) 基準容積率とは、用途地域により定められたベースとなる容積率です。「再開発等促進区を定める地区計画」については、整備後に変更する用途地域により定める容積率です。

図2 緩和容積率の考え方(機能更新型高度利用地区)

- ◎小委員会による4段階の総合評価に基づき、『割増できる倍率』を定める。
- ◎誘導すべき建築物の用途（以下「誘導用途（※1）」）に供する部分の床面積の合計が、当該建築物の延べ床面積の3分の2以上の建築物について、総合評価の対象とする。
- ◎『高度利用地区指定指針に基づく容積緩和（※2）』を基準に割増倍率をかけあわせることにより、『割増できる容積率』を求める。



（※1）誘導用途とは、文化施設、新しい施設、宿泊施設、子育て支援施設、業務施設（延べ床面積の3分の1以下）等、平日の通勤時間帯に集中する輸送需要を助長させないもので、かつ、本市のまちづくりの方針等に位置づけがあるもの

（※2）高度利用地区指定指針（機能更新型高度利用地区）に準拠（主たる出入口の位置による割増容積率は100%を50%に引き替えるものとする）

（※3）総合評価がSランク及びAランクに満たないものは本容積特別制度が適用不可となる。