

令和 3 年度第 1 回茅ヶ崎市ホテル等建築審議会
議案書及び議案説明資料

諮問第 1 号 ホテル等建築計画に係る届出について

申請者(事業主) 株式会社東横イン 代表執行役 黒田 麻衣子
敷地の地名地番 茅ヶ崎一丁目 2 3 4 0 番 9 及び同番 1 0
ホテル等の名称 (仮称)東横 INN 茅ヶ崎市役所

提案趣旨

審議会規則第 2 条に基づき、市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を答申するために提案する。

茅ヶ崎市ラブホテル規制条例(以下、「条例」という。)第 4 条第 3 項に基づき、令和 3 年 4 月 1 日付け(3 茅開審第 2 号)の文書にて市長より諮問がなされ、届出に係る計画を、条例第 2 条 2 項に規定するラブホテルに該当しないものと判定したことについて意見を求められている。

よって、諮問の内容が条例第 4 条第 2 項に規定する判定に係るものであるため、審議会規則第 2 条に則り、届出に係る計画がラブホテルに該当するか否かを調査審議し、その結果を市長に答申するものとする。

なお、本件は、前回審議会(令和 2 年度開催)の諮問第 1 号で審議した建築計画について、長引くコロナ禍の影響を受けて計画が一度廃止された後に、同一事業者により同一敷地において計画の見直しが行われ、若干計画規模が縮小された上で、新規の建築計画として届出がなされたものである。

規制区域

計画敷地は商業地域内にあるものの、市役所をはじめその周囲を別表第 2(条例第 3 条関係)に掲げる施設に囲まれており、また、住居系の用途地域の境界から 50 メートル以内に位置している。よって、条例第 3 条に規定する規制区域内となるため、計画敷地にラブホテルは建築できない。

立地状況

計画敷地は茅ヶ崎駅より北側約 400 メートル(徒歩約 7 分)に位置し、北側及び東側はそれぞれ歩道を有する市道 5563 号線(幅員 16 メートル)と県道 45 号線(幅員 22 メートル)と接し、南側及び西側は市役所敷地と接している。また、敷地東側部分の上空を歩道橋(ふれあい橋)が通っている。

敷地の周辺は行政拠点地区として公共施設が集積しており、茅ヶ崎駅周辺にはショッピングセンターや商店街等が立地し、駅と事業予定地との間には医療施設(建替工事中)も立地している。計画敷地以北は、県道 45 号線に沿って大規模な商業施設や工業施設

が立地し、中央公園の北側にはマンションも立地している。

利用客動線

歩行者については、計画敷地に対して西側を除くすべての方面からアプローチ可能であるが、茅ヶ崎駅方面から来訪する利用客が多いと思われるため、東側の県道45号線の歩道から計画建物の主出入口に至るか、もしくは、南側の市役所敷地（プロムナード等の広場となっている）を介して同出入口に至る動線が主として想定される。

自動車については、北側の市道5563号線からのみ、敷地北西側の駐車場出入口より進入可能であり、駐車場利用客は、駐車場から計画建物北側を廻り、歩行客と同じ建物主出入口に至る動線となる。

計画建物

計画建物の用途分類は、旅館業法第2条第2項に規定する「旅館・ホテル営業」を行う施設であるため、条例第2条第1号に規定する「ホテル等」に該当する。建築基準法上の用途は「ホテル」である。

計画建物の構造規模は、鉄筋コンクリート造、地上10階建てで、最高高さは31.0メートルである。

計画客室数〔収容人員〕については、261室〔378人〕であり、その内訳は、シングルルーム（一人用）が139室〔139人〕、ダブルルーム（二人用、エコノミーダブルルーム含む）が81室〔162人〕、ツインルーム（二人用）が36室〔72人〕、ハートフルシングルルーム（一人用、身障者用）が5室〔5人〕となっている。

計画建物の1階には、ロビー、食堂、多目的広間及び男女別の共用便所が計画されている。

調査審議

本件諮問の調査審議とは、市長がラブホテルに該当しないとした判定が妥当であるかを、本審議会においても確認することとなるため、茅ヶ崎市ラブホテル規制条例第2条第2号に係る判定一覧（資料5-2）及び建築計画概要一式（資料5-3）の図面集を比較しつつ、各条項の基準を満たしているかを確認することが、作業の基本となる。

- ※ 資料5-1 「諮問文書（写し）」
- 資料5-2 「茅ヶ崎市ラブホテル規制条例第2条第2号に係る判定一覧」
- 資料5-3 「建築計画概要一式」