

令和4年度第1回茅ヶ崎市ホテル等建築審議会 会議録

議題	諮問第1号 ホテル等建築計画に係る届出について
日時	令和4年4月26日(火) (議決日)
場所	(書面会議のため設定なし)
出席者氏名	(委員) 浅井委員、金井委員、本木委員、三沢委員 (事務局) 後藤都市部長 森下開発審査課長、三井課長補佐
会議資料	資料1 議案書及び議案説明資料 資料2-1 新型コロナウイルス感染症対策のための茅ヶ崎市ホテル等建築審議会運営要綱 資料2-2 書面会議運営方法 資料3 委員名簿 資料4-1 茅ヶ崎市附属機関及び懇談会等の設置及び会議の公開等運営に関する要綱 資料4-2 茅ヶ崎市ラブホテル規制条例、同施行規則 資料4-3 茅ヶ崎市ホテル等建築審議会規則 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
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	
傍聴者数	0名(書面会議のため傍聴不可)

以下、会議録

(事前意見交換)

委員が表決するにあたり、二回に分けて事前の意見交換を行いました。その際における委員の意見、質問等の内容及び事務局からの回答については次のとおりです。

1 回目 (4月6日(水)から4月13日(水)午後5時まで)

【諮問第1号】ホテル等建築計画に係る届出について

<p>① 委員からの意見・質問等 [浅川委員]</p>
<p>現時点では、質問ございません。</p>
<p>事務局(市)からの回答</p>
<p>承知しました。</p>
<p>② 委員からの意見・質問等 [金井委員]</p>
<p>以下4点質問します。</p>
<p>1. 資料5-3、6ページに「プロパン庫」が認められますが、都市ガスの通っていない地域でしょうか。</p>
<p>2. 同23ページによると、隣地は民家らしき建物が密接しているように見えます。プロパン庫について法令上の制限は満たしているのでしょうか。</p>
<p>3. 同24ページ以下によると無人運営のようです。トラブル処理についての社内ポリシー等は提出されているのでしょうか。</p>
<p>4. 上記のこと等について近隣から意見要望は届いていないのでしょうか。</p>
<p>事務局(市)からの回答</p>
<p>1. 計画地は都市ガスが通っていない地域となります。</p>
<p>2. 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(通称:LPガス法)に基づき計画を行っています。</p> <p>計画に際しては湘南地域県政総合センター環境保全課に相談を行いご指導頂き、法令を遵守する計画としています。</p>
<p>3. 無人運営に伴うトラブル処理についての社内ポリシー等に関する項目は下記のとおりです。</p> <p>(1)システムは「エアホスト」(東京都渋谷区)のホテルシステムにより、24時間体制で監視され、鍵の遠隔操作も可能です。(監視、操作はマルソル株式会社でも可能)</p> <p>(2)お客様対応は、マルソル株式会社茅ヶ崎スタッフが行い、5分以内に駆け付けられる体制を確保しています。</p> <p>(3)宿泊客スマートホン及び受付カウンター設置のタブレットにて24時間オンラインを</p>

対応します。必要に応じてマルソル株式会社茅ヶ崎スタッフが対面にて対応します。

(4)非常時は、マルソル株式会社茅ヶ崎スタッフの状況判断により、速やかに警察又は救急連絡をします。

(5)上記以外のトラブル対策につきましては、マルソル株式会社がホテル開業までに近隣様と相談の上、マニュアルを作成する体制を取っております。

4. 茅ヶ崎市ラブホテル規制条例に基づく標識を現地に2月8日に設置したほか、法令に基づかない任意の近隣説明として、マルソル株式会社の担当者が茅ヶ崎市漁業協同組合にホテルの計画内容をお伝えし、釣り客も泊まれるホテルとして計画に関して特に問題は無いと考える、とご理解を頂きました。

標識設置後に近隣からの連絡は2月に1件ありました。内容は、近接地の建物の施工を請負っている建設会社よりホテルの外壁面にどのような窓を計画しているか、との問い合わせがありました。口頭にて建物外壁面に計画している窓の位置・サイズ等を伝えましたが、それ以降連絡は有りません。

その他、近隣トラブルを危惧する意見は、現在出されていません。

③ 委員からの意見・質問等 [本木委員]

運用形態の説明で予約からチェックイン、アウト迄のオンライン化について、ホテルに職員が常駐しない仕組みとなると、ラブホテル化やいたずら等で一般客及び近隣への悪影響が考えられませんか？

事務局（市）からの回答

1. いたずら防止について

客室ドアにオートロックを採用するほか、館内に監視カメラを複数台セットし、録画を行います。監視カメラの内容は、マルソル株式会社東京支店及びメンテナンスを担当するマルソル株式会社茅ヶ崎スタッフにて24時間体制でチェックされ、非常時はマルソル株式会社茅ヶ崎スタッフが5分以内に駆け付けられる体制を確保しています。

また、宿泊料金の設定上、安価なホテルでは無く、客層からいたずらしないと考えるしかありません。

2. ラブホテル化の抑止について

チェックイン時の身分証の提示、開放性のある駐車場の整備、計画地以外の屋外広告物の非設置のほか、ラブホテルの様な時間貸しは行わない為、そのような目的の客は利用しないと思われれます。

なお、風営法の協議については、事業者が1月4日に茅ヶ崎警察署生活安全課に当該

ホテル計画の説明をしました。設計図書を提示して「コンドミニウムホテル」であること、ラブホテルではないことを理解していただき、風営法に該当しないことの確認を得ています。

3. 近隣トラブル防止について

(上記②委員からの意見・質問等 3. の回答をご参照ください)

④ 委員からの意見・質問等 [三沢委員]

1. 基準エに関して、

資料5-3 図面18に記載されている透視可能な部分(ガラス面)の面積は、7.41平方メートルと記載されています。

資料5-2(1/3)の判定根拠では、ガラス面の面積が8.12平方メートルと記載されていますが、正しくは7.41平方メートルではないでしょうか。(基準エの「透視可能」という意味においては、資料5-3 図面18に記載されている数字の方が良いかと思えます。)

2. 基準スに関して、

建築物の屋根の色彩は、資料5-2(3/3)の判定根拠で「グレー色を基調としている」と記載されていますが、届出図書の種類として示されている資料5-3 図面の中には明確に屋根の色彩までは記載されていないのではないのでしょうか。

その中で、判定根拠となるのではないかとと思われるのは、資料5-3 図面2(外部仕上表)の屋上に記載されている「コンクリート金ゴテ押エ、アスファルト防水、断熱材φ30の上、押エコンクリートφ80(メッシュ筋入)伸縮目地」ではないかと思えますので、判定根拠の届出図書の種類に「2 概要書、外部仕上表」も記載した方が良いのではないのでしょうか。

なお、茅ヶ崎市ラブホテル規制条例施行規則第2条で提出する図書では、現在「外部仕上表」の添付や「屋根」の色彩の明示まで求めています。茅ヶ崎市ラブホテル条例第2条(2)スで建築物の屋根の色彩をラブホテルの判断根拠としているので、今後は、提出図書においても屋根の色彩の明記を求めた方が良いかと思えます。

事務局(市)からの回答

1. ご指摘のとおり、透視可能な部分(ガラス面)の面積は、資料5-3 図面18に記載されている7.41平方メートルが正しい数値となります。資料5-2 基準エの判定根拠8.12平方メートルは誤りであるため、訂正いたします。なお、7.41平方メートルでも基準は適合しています。

2. ご指摘のとおり、資料5-3図面に屋根(屋上)色の具体的な表記がないため、資料5-3図面の元となるホテル等建築計画届出書添付図面の外部仕上表若しくは屋上平面図にグレー色である旨を表記します。

2回目 (4月15日(金)午後5時から4月20日(水)午後5時まで)

【諮問第1号】 ホテル等建築計画に係る届出について

⑤ 委員からの意見・質問等 [浅川委員]

前回、メールにも書かせていただきましたように、自動化・効率化に特化したシステムに驚きました。その反面、(前回、他の委員の先生がご指摘されていましたが) 近隣の方の不安が気になります。例えば、ある民泊サービスなどについても、同じマンションの住人・マンション組合からの強い反対があるケースも多々あります。

ただし、先日拝受した質疑応答記録によれば、「近隣トラブルを危惧する意見は出されていない」とのことですので、今回も、異存なし、とさせていただきます幸いです。

事務局(市)からの回答

承知しました。

⑥ 委員からの意見・質問等 [金井委員]

(意見・質問等なし)

事務局(市)からの回答

承知しました。

⑦ 委員からの意見・質問等 [本木委員]

(意見・質問等なし)

事務局(市)からの回答

承知しました。

⑧ 委員からの意見・質問等 [三沢委員]

(意見・質問等なし)

事務局(市)からの回答

承知しました。

(議決)

委員からの表決書の提出を以て、全会一致で議決しました。その議決結果は次のとおりです。

【諮問第 1 号】 ホテル等建築計画に係る届出について

ラブホテルに該当しないと判定した。

以上

会長署名 金井恵里可

委員署名 本木好幸