**資料１**

**令和４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)　マルソル株式会社　代表取締役　酒井　督博

敷地の地名地番　茅ヶ崎南湖四丁目１２９８８番８９　外１筆

ホテル等の名称　ＭＡＲＳＯＬ Ｃ．Ｓ．Ｂｅａｃｈ　ｈｏｔｅｌ

**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４年４月５日付け（４茅開審第１４号）の文書にて市長より諮問がなされ、市長が届出に係る計画を条例第２条第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。

**規制区域**

計画敷地は第一種住居地域内にあり、更に、計画敷地境界から10０メートル以内に学校教育法に規定する小学校がある。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南西方向約１,８００メートル（徒歩約３０分）の茅ヶ崎漁港北側に位置し、敷地の南側及び東側はそれぞれ市道２６５７号線（幅員４．５メートル）及び市道２６５９号線（幅員４．２メートル）と接し、北側及び西側は民地(戸建て住宅)と接している。また、敷地の民地を介した北側は国道１３４号がある。

　　　敷地の周辺は漁港地区として漁業関係施設や住宅が集積しており、国道１３４号周辺には結婚式場、飲食店、マンションや駐車場等が立地している。計画敷地のすぐ南は漁港及び海岸公園があり、北西方向には小学校(市立西浜小学校)が立地している。

**利用客動線**

ホテル出入口は建物東側に面しており、歩行客については、敷地北側の国道１３４号から南側の市道２６５７号線又は東側の市道２６５９号線を介してアプローチ可能である。

　　　自動車利用客の動線についても歩行者同様であるが、敷地北側の駐車場に駐車したのち、駐車場から一旦東側の市道２６５９号線を介して歩行客と同じ建物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３階建てで、最高高さは９．９７メートルである。

　　　計画客室数［収容人員］については、５室［１４人］であり、その内訳は、ツインルーム（二人用）が３室［６人］、クアッドルーム（四人用）が２室［８人］となっている。客室はいずれもキッチンを備えたコンドミニアム形式となっている。

　　　計画建物の１階には、ロビー、食堂、会議室及び男女別の共用便所が計画されている。

**運用形態**

　　　計画建物はエアホストワンのホテル管理システムを採用予定である。このシステムは民泊を含めたホテルのオンライン受付・省力化システムであり、旅館業法に定める本人確認を伴うものとなる。

利用客はホテルのホームページ若しくは大手宿泊予約サイトより予約を行う。その後ロビーに面した受付カウンターの端末にてサインしたのちに表示される部屋番号、鍵情報により、各客室にあるナンバーキーにより入室する。料金はチェックイン時に登録したカード情報を基に先払いを行う。

　　　予約からチェックイン、アウトまではオンライン化されており、ホテルに職員は常駐しない。清掃などの維持管理は、チェックアウト情報によりホテル近隣の提携企業の清掃担当者に連絡される仕組みとなっている。

　　　宿泊客は短期から中長期宿泊を想定しており、各客室はキッチンも備えたコンドミニアム形式となっている。宿泊客の年齢、性別、国籍の制限はない。

主たる利用客のターゲットの一つとして、当該ホテルに滞在しながらここを拠点に関東エリアを訪問する海外富裕層客がある。しかし、現在は新型コロナウイルスにより海外客が見込めないため、新型コロナウイルスが終息するまでは、国内客を主たるターゲットとする。国内客の一例として、サーフィンなどのアウトドアスポーツ等を楽しみつつ、長期滞在しながらサテライトオフィスにも利用するような起業家の利用などを想定している。

**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」