

## 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)：トーセイ株式会社 代表取締役 山口誠一郎

敷地の地名地番：茅ヶ崎市新栄町5641番10及び5652番2

ホテル等の名称：(仮称)茅ヶ崎ホテル計画新築工事

#### **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**

計画敷地は商業地域内にあるが、計画敷地境界から100メートル以内に児童福祉法に規定する保育園がある。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北口より北側約100メートル(徒歩約3分)に位置し、敷地の北側は市道2241号線(幅員約6.5メートル。道路を隔てて昨年11月にリニューアルした「BLIX茅ヶ崎(旧イトーヨーカ堂茅ヶ崎店)」及び西側は市道2239号線(幅員約4.0メートル。道路を隔てて民間複合ビルと駐車場)と接し、東側(横浜銀行茅ヶ崎支店)及び南側(民間複合ビル)は民地と接している。

敷地北側市道は北口周辺道路整備として市道の対面側から8.0mの拡幅計画があります。事業に先立ち当該道路整備事業への協力を求めたが、土地の協力は得られなかったが道路状整備に協力を得て事業を進めることとなった。

その他計画敷地は、茅ヶ崎駅北口周辺地区として商業施設が集積しており、大規模店舗や銀行等が立地している。

### 利用客動線

ホテル出入口は建物西側に面しており、歩行者については、茅ヶ崎駅からは敷地北側及び西側のそれぞれ市道2241号線と市道2239号線を介したアプローチとなる。

また、自動車利用客は、計画敷地内にある身障者用駐車場（1台）以外は隔地駐車場として敷地西側（約50m）にある「ちがさきパーキング」に18台分を確保する契約を今後締結する予定で、歩行者同様、敷地西側の市道2241号線から施設への出入りとなる。

### 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、鉄骨造、地上8階建てで、最高高さは30.90メートルである。

計画客室数〔収容人員〕については、95室〔252人〕であり、その内訳は、ハンディーキャップ1室を含む2人部屋が64室〔128人〕、4人部屋が31室〔124人〕となっている。客室は全てシングルベッド2台もしくは4台のタイプとなっている。

計画建物の1階には、ロビーのほか飲食店（食堂）を配置、2階にはラウンジ兼会議室を配置、1・2階共に男女別の共用トイレが配置された計画となっている。

### 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7）及び建築計画概要一式（資料8）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6 「諮問文書（写し）」

資料7 「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8, 9, 別冊図面 「建築計画概要一式」