

令和7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8年3月26日（木）午前10時から11時
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎4階会議室5
出席者氏名	（委員） 浅川委員、金井委員、三沢委員、本木委員 （事務局） 都市部 深瀬部長 開発審査課 森下課長、池田主幹、小林課長補佐、池田主任
会議資料	資料1 議案書及び議案説明資料 資料2 茅ヶ崎市ホテル等建築審議会委員名簿 資料3 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 茅ヶ崎市ラブホテル規制条例・施行規則 資料5 茅ヶ崎市ホテル等建築審議会規則 資料6 ホテル等建築に係る届け出について（諮問） 資料7 茅ヶ崎市ラブホテル規制条例判定基準表 資料8 ホテル等建築計画 資料9 図面一覧
会議の公開・非公開	公開
非公開の理由	—
傍聴者数	0名

以下、会議録

○開発審査課長

皆様、おはようございます。本日は年度末のお忙しい中、ご出席をいただきましてありがとうございます。また、新型コロナウイルス蔓延時には、複数の案件が書面開催への対応となりましたが、審議にご協力いただきました。誠にありがとうございました。この場を借りて厚く御礼申し上げます。

それではただいまより、令和7年度第1回茅ヶ崎市ホテル等建築審議会を開催させていただきます。本日の審議案件でございますが、トーセイ株式会社によるホテル新築計画となります。本審議会は、委員の改選後初めての会議となりますので、会長が決まるまでの間、事務局より進行させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○委員一同

異議なし。

○開発審査課長

それでは初めに、本審議会の委員の皆様を、お手元の資料2の名簿順に沿ってご紹介させていただきます。

学識経験者を有する委員といたしまして、文教大学健康栄養学部教授の浅川雅美委員でございます。

同じく文教大学国際学部教授の金井恵里可委員でございます。

一般財団法人神奈川県建築安全協会理事の三沢高行委員でございます。

元茅ヶ崎市建設部長の本木好幸委員でございます。
続きまして、事務局職員の紹介をさせていただきます。

まず、茅ヶ崎市都市部長の深瀬でございます。

次に私、開発審査課長の森下でございます。

同じく、開発審査課主幹の池田能徳でございます。

同じく、課長補佐の小林でございます。

同じく、主任の池田守康でございます。

それでは議題に入る前に、本審議会の委員が4名で、4名全員の出席ですので、茅ヶ崎市ホテル等建築審議会規則第5条第2項の規定により、成立していることをご報告申し上げます。

次に本日の議題ですが、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に基づきまして、公開とさせていただきたいと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

○委員一同

異議なし。

○開発審査課長

現在のところ、傍聴人の申し出はありません。

以降は着座にて進行をさせていただきます。それでは、お手元の資料の確認をさせていただきます。

はじめに、令和7年度第1回茅ヶ崎市ホテル等建築審議会次第

資料1、議案書及び議案説明資料

資料2、茅ヶ崎市ホテル等建築審議会委員名簿

資料3、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、茅ヶ崎市ラブホテル規制条例・施行規則

資料5、茅ヶ崎市ホテル等建築審議会規則

資料6、ホテル等建築に係る届け出について（諮問）

資料7、茅ヶ崎市ラブホテル規制条例判定基準表

資料8、ホテル等建築計画

資料9、図面一覧となります。

以上、お手元にすべてありますでしょうか。

○委員一同

はい。

○開発審査課長

続きまして、議案第1号、会長の選出についての審議をお願いいたします。なお、会長の選任については、当審議会規則第4条第1項の規定に基づきまして、委員の皆様の互選となっておりますが、どなたかご意見ございますでしょうか。

○三沢委員

はい。本木委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○委員一同

はい。

○開発審査課長

ご異議なしとのことですので、本木委員に会長をお願いしたいと思います。それでは、選

出されました本木会長より、就任のご挨拶をお願いいたします。

○本木会長

改めましておはようございます。ただいま、会長という大役を仰せつかりました、本木と申します。何分行き届かないところもあるかと思いますが、委員の皆様方のご協力を賜りまして務めさせていただきますので、よろしくお願いしたいと思います。

○開発審査課長

それでは当審議会規則第5条第1項の規定により、会長が議長となりますので、これより先は本木会長に議事進行をお願いしたいと思います。会長、よろしくお願いします。

○本木会長

それでは、本審議会の議事録署名人の選出についてですが、私から三沢委員をお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

○委員一同

はい。

○本木会長

それでは三沢委員、よろしくお願いしたいと思います。続きまして、茅ヶ崎市長より諮問がございました諮問第1号、ホテル等建築計画に係る届出について事務局より説明をお願いします。

○開発審査課主幹

それでは事務局より本議題の説明を着座にてさせていただきます。まずは諮問第1号、ホテル建築計画に係る届け出について、パワーポイントにてご説明させていただきます。

本計画は仮称茅ヶ崎ホテル建築計画、届出者がトーセイ株式会社。地名地番としまして、茅ヶ崎市新栄町5641番10及び5652番2。建築物としまして、鉄骨造、地下0階、地上8階建て、客室全体で95室となります。2人部屋のツインが64室、4人部屋のファミリータイプが31室となっております。全体の収容人数としましては252名。茅ヶ崎市のまちづくり条例上必要な駐車台数が19台ですが、敷地外の隔地に18台を設置している計画となっております。

ホテルの立地状況につきましては、茅ヶ崎駅から北西方向に直線距離でおよそ80メートル、ペデストリアンデッキ上部から見える計画です。1番目の写真は、敷地北側の道路幅員が約6.5メートル。その奥に渡り廊下が見えますが、立体駐車場の茅ヶ崎パーキングとなります。2番目の写真としまして西側の道路を北側から撮った写真となります。道路幅員につきましては、約4メートルの幅員となります。3番につきましては、道路の北西方向からの写真となります。現在は更地の状況となっております。4番目は、西側道路を、南側から見た現地の状況でございます。

まず、当該地の都市計画についてですが、当該地周辺につきましては、用途地域が商業地域となります。都市計画決定ではございませんが、茅ヶ崎市の北口周辺道路整備が当該地を含めてございます。北側が6.5メートルといった道路幅員のところ、反対側から8メートルの区域が北口周辺道路に一部計画敷地がかかっております。当該計画部分につきましては、用地買収までは至らなく、歩道状空地という形で、協力をいただいた計画となっております。ホテル周辺の状況につきまして、当該計画敷地周辺100メートル以内に保育園や診療所があることから、今回、ラブホテル規制条例の規制区域の立地となることから、本審議会に提案するものです。

次に、現地の写真となります。敷地の北側から当該地を見たところ。次に北西から見た写

真となります。すぐ東隣は横浜銀行となります。次に、西側の道路の北側から見たところでございます。当該道路は一方通行の道路となっております。次に西側道路の南西方向から見たところでございます。

それではラブホテル規制条例第2条第2号に係る判定基準につきまして、図面を元に説明をさせていただきます。お手持ちのA3の計画図面をご覧ください。まずは、図面の内容の確認となります。資料の9番に一覧がございますが、まず1枚目から付近見取り図、2枚目が求積図、3枚目が配置図、4枚目が1階平面図、5枚目が2階平面図、6枚目が3から5階平面図、7枚目が6から8階の平面図、8枚目が屋上の平面図、9枚目が西側立面図、10枚目が北側立面図、11枚目が東側立面図、12枚目が南側立面図、13枚目が展開図1、14枚目が展開図2、15枚目が客室Aタイプの詳細図、16枚目が客室Fタイプの詳細図、17枚目がサイン計画図、18枚目が屋外照明配置計画図、19枚目が完成予想図1、20枚目が完成予想図2、21枚目が完成予想図3、22枚目が完成予想図4となります。図面の過不足はございませんでしょうか。

○委員一同

はい。

○開発審査課主幹

ありがとうございます。それでは、審議会資料の7番のところに、ラブホテル規制条例の判定基準表A3判が綴じられておりますので、こちらを上げながら図面をご確認ください。

それでは、図面1枚目の付近見取り図でございます。先ほど19台の駐車場のうち、18台分を隔地ということで、当該敷地西側の茅ヶ崎パーキングという立体駐車場に18台分、竣工までに賃貸借契約を結ぶ計画となっております。

2枚目に移ります。求積図のうち基準のウとなるロビーの基準、キとなる食堂の基準、クとなる会議室の基準がございます。先ほど定員252名ということで、100名以上の定員の場合、それぞれを101平米以上設ける基準となっておりますので、今回の計画として、1階のロビーが101.85平米。飲食店食堂として201.82平米。それから2階になりますが、ラウンジを兼ねた会議室が165.50平米ございますので計画は基準以上となっております。

3枚目に移ります。まず、基準アとしまして、客の使用する駐車場は、(ア)客の宿泊に供される客室に接続する構造。(イ)客の宿泊に供される客室に近接して設けられ、当該客室の出入口が駐車場に面して設けられる構造とならないということになります。今回配置図の北側に、車椅子マークの駐車場1台分をまず設けております。もう1台分はまちづくり条例に基づく荷さばき駐車場になります。車椅子駐車場1台分が敷地の中に設けられているところでございます。

出入口につきましては、図面の上、中央のところがメインのエントランスになりますので、直接客室に入る構造となっておりますので、該当しないという形になります。

基準サとしまして、客室はその客の使用する駐車場と客室との通路に、主として用いられる、廊下、階段、その他の施設に通ずる出入口を有さないことということで、こちらも設置されておりません。また、タとしまして、ホテル等の敷地への車の出入口は、通路からの見通しを妨げるものを設けない。駐車場は道路に直接面しておりますので、見通しがよい形となっております。ソとしまして、道路に面する部分の敷地の垣は、生け垣または樹木を用いたものとするので、今回は建物と道路に面したところには、生け垣及び樹木にて緑地計画を行っております。その他に、この図面上で直接は見えませんが、チとしまして、看板の色

彩でございますが、看板は青色、または白色の常時点灯のLED方式を採用しております。

続きまして4枚目でございます。駐車場の基準は先ほどご説明したとおり1台でございます。それから、基準イとしまして、玄関になります。玄関の扉の材質は透視可能なものとするということ、今回は風除室に二重の自動ドアがありますが、どちらも無色透明のガラスとなることから、透視可能な計画となっております。

基準エとしまして、ロビーに面する部分の外壁は、当該部分の2分の1以上透視可能な構造とすることで2分の1以上を確保しており、後程、展開図でもご説明させていただきます。

基準サとしまして、客室はその客に使用する駐車場と、客室との通路に主として用いられる廊下階段、その他施設に通ずる出入口を有しないということで、駐車場と直接の出入口が客室にはないということとなります。基準シとしまして、ロビー、食堂、会議室が存する階ごとに、男子用・女子用の区別ある共用便所を設けることということで、こちらにそれぞれ男子、女子及びハンディキャップトイレを設けております。

続きまして、5枚目に移らせていただきます。トイレの基準として、それぞれの階ということで、男子用、女子用に区別したトイレを配置しております。

6枚目でございます。基準ケとしまして、ベッド計画としましては、すべてシングルベッドを設けております。2人用のタイプ4人用のタイプ、それぞれシングルベッドを2個、4個置いておりますので、ダブルベッド自体の設置がございませんので、基準を満たしております。

次に7枚目でございます。こちらもベッドの基準と駐車場と客室との出入口についての基準となり図面のとおりに適合しております。

続いて9枚目の西側立面図、こちらがメインの玄関口側となります。先ほどの説明同様、基準イ、基準ソに適合し、ホテルの中が透視可能な状況となっているものでございます。

基準チについて、玄関、エントランスの直上にサイン看板を設けておまして、こちらは白色、青色を基調とした、常時点灯できるLED照明となっているものでございます。外壁色等スの基準としましては、建築物の屋根及び外壁及び敷地内に設ける工作物の色彩について、外壁を色塗りした立面図となっており、基準に適合しているものでございます。

続きまして、10枚目につきましては、基準ソについてですが、こちらも、生け垣と樹木による植栽をする計画となっております。

11枚目が東側の立面図になります。こちらの最上階8階の部分にサイン看板を設けております。こちらが茅ヶ崎駅のペDESTリアンデッキから、建物の壁面が見えてくる関係で、こちらにサインを設けております。こちらにつきましても、白色、青色を使ったLED照明を採用しているところでございます。

続いて、12枚目の立面図も同様な基準で適合しているところでございます。

13枚目展開図の1になります。基準イとなりますが、ロビーに面する部分の外壁にあたる部分、これがロビーの西側と東側になりますが、西側につきましては、全面がガラス張りの構造となっており、反対の東側が壁面となっております。2分の1以上の透視可能な状況であることから、基準に適合している形となります。それから、基準オとカになりますが、宿泊客の名簿の記載、宿泊料金、客室の鍵の授受を行うためのカウンターの基準となっております。高さ、長さ、幅、ともに基準に適合しているものでございます。

またカウンター上部の開口につきまして、天井からの距離を1.2メートル以上のところ、1.4メートル確保している計画となっております。

続きまして、14枚目です。客室の展開図となります。基準コについてですが、客室内の鏡につきましては、洗面に図面のとおりの鏡のみを設置しているので、この基準についても適合しているものとなります。

続いて15枚目、16枚目は今回の主要なAタイプとFタイプの詳細図となります。こちらにつきましても基準ケとコに適合しております。

続きまして17枚目、サイン計画図になります。サインにつきましては、基準チに適合している計画となっております。

18枚目、屋外照明配置計画につきましても、屋外照明を基本的に無色としております。

19枚目から完成予想図となります。建物全体の外観の昼、夜の状況、駅前のペデストリアンデッキから見た東面の昼と夜の状況となります。

次に20枚目、完成予想図2につきまして、ロビーの内観になります。

21枚目の完成予想図3はラウンジ、会議室の内観を示すパースになります。

22枚目の完成予想図4が、客室の内観を示すパースになります。説明は以上となります。

ご意見ご質問等ある方は、マイクのボタンを押しながらお願いいたします。

○本木会長

はい。説明は終わりました。事務局からの説明では、ラブホテルには該当しないとのことですが、ご質問、ご意見ございましたらお願いしたいと思います。

○金井委員

すみません。ラブホテルかどうかということではないですけども、最初の方で歩道についてのご説明があったと思うのですけれども、ちょっと内容がよくわからなかったのもう一度お願いできますか。

○本木委員

事務局からお願いしたいと思います。

○開発審査課主幹

はい。ご説明申し上げます。都市計画決定しているものではありませんが、茅ヶ崎駅の北口は、北口周辺道路整備計画というものを持っております。旧イトーヨーカドー、今はブリックスというものに模様替えしましたが、旧イトーヨーカ堂側から8メートルの位置に、その道路の計画線がございます。こちらにつきましては、将来的にはそこに8メートルの道路が作れるような計画をしていて、今回の計画建築物の敷地になっておりますが、表面上は人が歩ける歩道状の空地の整備をお願いしたところでございます。その空間としては、建物や工作物は建たないような計画となっております。

○本木会長

金井委員、いかがでしょうか。

○金井委員

はい。ありがとうございます。ピンクの線が、道路幅ということになるのですね。わかりました。ありがとうございます。

○本木会長

他にございますか。

○三沢委員

はい。

○本木会長

三沢委員、お願いいたします。

○三沢委員

この資料、見やすく整理されていてありがとうございます。中身ですけども、図面の中でラブホテル基準条例について各図面、例えば9ページのところに、条例の基準があって右側に計画内容という赤字で入れていただいているところですけども、この赤字というのは、事務局の方が何か資料を見られて書いたのかそれとも、申請者の方が、もともとこういう赤字も入れたもので申請されたので、そこをお伺いしたいのですが。

○開発審査課主幹

お答えいたします。この図面につきましては、申請者側に作成をしていただいたものでございますが、基準に対して、今回の計画がどのように基準に合致しているのかというところで、市としても審査をしたところでございます。以上でございます。

○三沢委員

そうしますと9ページで、屋根の色をパースでは見ることはできませんが、この文字としては、屋根及び外壁の中で、無彩色または茶色というところで、多分屋根は無彩色なのかなと思ったのですが、それを申請者側も書いたので、事務局としてもそれで納得したという形でよろしいでしょうか。

○開発審査課主幹

はい。基準スの凡例の下に屋上灰色コンクリート素地ということで、文字のみの表現ではありますが、こちらで判断したものでございます。

○三沢委員

はい。わかりました。

○本木会長

先ほどの金井委員の質問に類似した形でお聞きしたいのですが、1番最初の案内図の部分における北口周辺道路整備の部分で、動線ですけども、東西の動線について当該地は、反対側から8メートルを取るような状況ですけど、歩道状空地の部分で、歩道が当該地の部分で東側と西側の部分だと広さが変わっていますね。いくつかからいくつかの幅員に計画をされているのかというところと、西側に行くと、この案内図の部分だとちょっと歩道状の空地としては少ないところが見受けられますが、曲がっている部分の茅ヶ崎パーキングと当該地を結ぶと、少し手前の方で案内図の部分が少し出っ張っていますが、ここは他の土地ほどの空地はないという解釈でよろしいでしょうか。その2点をお聞きしたいのでお願いします。

○開発審査課主幹

ご説明いたします。当該地の北側につきましては、まず北口周辺道路整備計画の8メートルの線がかかっております。また、このパワーポイントの右側の図面で、まちづくり条例に基づく前面道路に接する空地として、車椅子駐車場から出入りをするということで、まちづくり条例上、西側道路4メートルに対して2メートルの空地を設けた計画となっており、もう1つ、先ほどの北口周辺道路計画としましては、左側の地図で、当該地の道路敷地の反対側の茅ヶ崎パーキング側に対して8メートルの計画線がありますので、計画線としては、西側の道路については、反対側のところが将来的に下がってくる想定となっております。

また、北側道路は査定上、東と西で若干幅員が違う部分がございますので、反対側から一方当該敷地側に8メートルを追いかけると、敷地内は平行ではなく、西と東では下がり方が若干違うので、道路の線形に合わせた形で今回歩道状の空地としているところでございます。

○本木会長

歩道状の空地になると、最低限２メートルは欲しいのかなと思って、東側はありそうですが、西側の方がちょっと過不足になっているので、その幅員がどのくらい取れているかなと思って質問させていただきましたが、そこまでは把握はされてない形でしょうか。

○開発審査課主幹

今回西側の道路のように２メートル後退というものではなくて、あくまでも反対側から８メートルの線形に合わせた形で歩道状空地となっているので、特に２メートルに足りなくても、道路の線形に合わせるというところで、今回は認めているところでございます。

○本木会長

はい、ありがとうございます。それから西側のちがさきパーキングまでの間で、位置図を見ると、一部、狭くなっているのは、ちがさきパーキングは下がっているけど、東側の数メートルは下がってないという状況でよろしいですかね。

○開発審査課主幹

はい、ここは現在、平面駐車場として利用されている部分になります。まだその北側も東側も、今回の北口周辺道路整備の線形まで下がっていない状況ですので、現状のままで少し道路が狭くなっている状況でございます。以上です。

○本木会長

はい、ありがとうございました。他に何かご質問等ありますでしょうか。

○浅川委員

はい。

○本木会長

どうぞ浅香委員。

○浅川委員

特に質問はなくて、拝聴していてラブホテルには該当しないと思いました。

○三沢委員

はい。

○本木会長

三沢委員、お願いいたします。

○三沢委員

条例なので今回届出ということですけども、資料の２ページのところでロビーの大きさは、１０１を超えなきゃいけないところでぎりぎりですけども、これが何か届け出と違った場合は後々の対応の仕方があると思いますが、完成した時点で何か確認されることはあるのでしょうか。

○開発審査課主幹

はい。ご説明いたします。今回はこの計画に対して、ラブホテルか否かという部分もございますが、竣工した段階でホテル条例としても完了時に当初の計画と違いないかというところで、検査を行う予定でございます。

○本木会長

はい。ありがとうございます。他に何かございますか。

○金井委員

今回、質問ではなく、私もラブホテルには該当しないと思います。以上です。

○本木会長

はい。ありがとうございます。

○三沢委員

私もラブホテルには該当しないと思います。以上です。

○本木会長

3名の方の委員からラブホテルには該当しないというご意見でした。私もラブホテルには該当しないというふうに考えております。委員の方では他にご質問、意見等ないようですので諮問第1号のホテル等建築計画に係る届出について、本審議会から市長へ茅ヶ崎市ラブホテル規制条例第2条2号に規定するラブホテルに該当しないものとして、答申することについてよろしいでしょうか。

○委員一同

異議なし。

○本木会長

ご異議なしということですので本案については、ラブホテルには該当しないものとして答申することといたします。また、答申の内容につきましては、私と事務局にご一任願いたいと考えますが、いかがでしょうか。

○委員一同

はい。

○本木会長

ありがとうございます。本日の予定案件は以上となります。

委員の皆様には長時間にわたりありがとうございました。

これをもちまして、令和7年度第1回茅ヶ崎市ホテル等建築審議会を閉会したいと思います。

【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

会長署名 本 木 好 幸

委員署名 三 沢 高 行