

## 会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 2 回ホテル等建築の適正化に関する条例の在り方等検討委員会				
事務局 (担当課)		まちづくり計画部建築・住まい政策課 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 8 2 5 3 (直通)				
開催日時		平成 3 0 年 1 2 月 2 6 日 (水) 午前 1 0 時 ~ 午前 1 2 時				
開催場所		相模原市民会館 2 階 第 2 中会議室				
出席者	委員	6 人 (別紙のとおり)				
	その他	0 人				
	事務局	5 人 (まちづくり計画部長、建築・住まい政策課長、他 3 人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	0 人
会議次第		1 開会 2 議題 ( 1 ) 第 1 回のまとめ ( 2 ) 構造等の基準について ( 3 ) 規制地域の検討について ( 4 ) 手続規定について 3 閉会				

## 審 議 経 過

主な内容は次のとおり。( は委員の発言、 は事務局の発言)

### 1 開会

### 2 議題

高木委員長により議事が進行された。

#### (1) 第1回のまとめ

事務局から前回会議のまとめと、前回会議後に市の観光協会を通じて行った、相模原旅館ホテル組合との意見交換の場で得られた意見等について報告を行い、その後質疑応答を行った。

- 直接ラブホテルの営業を規制するわけではないが、構造規制によりラブホテルを規制するという理解で良いか。

そのとおり。

- 前回の会議で出た、塾のような文教施設にも児童福祉施設にも該当しないような施設を考慮すべきという意見について、庁内ではどのような意見が出ていたか。

子どもの集積施設という意味では、ある程度その周辺で条例の目的に反するホテル等は規制すべきという意見もあったが、立地が流動的な民間施設を対象に規制地域を限定していくのは難しいのではないかという意見もあった。

- 相模原旅館ホテル組合が市の観光協会の会員になっている関係で、意見を聴く機会を設けてもらった。

その中で、世の中的には外国人観光客等が増えており、ホテルが足りないという現状があるが、相模原市内においては、宿泊を伴うような観光地があまりないこともあり、外国人の宿泊が増えているような現状もなく、立地の良いところは稼働率も高いが、そうでないところは稼働率もあまり高くなく、廃業しているところも出ている状況である。

そのような中では、今回の条例改正に対する組合の関心も高く、条例の規制により自分たちの営業が今後どうなるのかを気にしているが、この条例が既存で営業している事業者には直接差し障りがあるというようには感じていないと思う。

今の世の中の流れと相模原市内の現状にはギャップがあり、ホテルの形態も変わってきている中では、現状に即した柔軟な対応をしてもらい、営業に影響

がないようにしてほしいという希望があるようだ。

## (2) 構造等の基準について

事務局から資料の説明を行った後、審議に移った。

- 「ロビー等」の基準の「玄関又はこれに類する部分」については、誤解等を与えないよう、規則に説明を加える必要がある。

また、「フロント」の基準について条文案のAについてはICTを含む、イについては含まないとの説明であったが、この案では読み間違える可能性がある。「次に掲げる構造のフロント、帳場」で一度切れており、その後「又は」とつながるので、ICTについてはアもイも当たらないというように読める。そのような趣旨でないのであれば、書き方の問題なので法制部門と調整の上、厳格に対応すること。

- 客室の基準について、「1人用の客室数が総客室数の2分の1」となっているが、東郷町のラブホテル規制条例の訴訟があった際に、条例の基準では15㎡以下のシングルルームが客室総数の3分の1としていたのに対し、事業者が実際には使用しない8㎡以下の客室を3分の1設け、条例に適合していると主張した事例がある。

その後東郷町は条例を改正し、面積比に変更して「総客室面積の3分の1をシングルルーム」としたほか、「ユニットバスを備えた」という規定を追加している。

20㎡以下とすると、極端に言えば5㎡でも良いということになるが、ホテルとしての環境を整えるには、あまり小さすぎるのは良くない。一方で、2分の1というのは非常に厳しい。東郷町ですら3分の1である。

部屋数で規定すると、脱法的に使われる可能性があり、面積比にする場合は2分の1では厳しすぎるかもしれない。

- 樹木の基準のただし書について、「見通しを妨げるおそれがないと認められる場合」とあるが、認めるのは誰か。

原則は市長だと思うが、議論に至っていない。

- 通常市長であると思うが、場合によっては第三者機関の議を経たり同意を得たりということも考えられるかもしれないので、今後の検討の中で議論してほしい。

- 玄関の基準に「玄関周辺の外部から内部を見通すことができる開口部の幅員

の合計が1.6m以上であること。」とあるが、幅員の根拠がどこからきているのか疑問である。また、幅員だけ決まっても、高さの寸法が小さいと外部から内部を見通すことができないので、高さの寸法も規定した方が良いのではないか。

検討する。

- ファミリー向けであってもモーテルの形態は緩和しないとのことだが、緩和しても良いのではないか。旧相模原市域ならそれも良いと思うが、旧津久井郡は土地も余裕があるし、ファミリー層に限定するような施設であれば良いのではないか。

それが結局ラブホテル的に使われてしまうといけないというのはわかるが、ただし書で認める等しても良いのではないか。

内部でもその点について議論した上で規制するとしていたが、もう一度検討する。

- ラブホテルの照明が建物に反射して隣地の住宅が照らされているのを見かけた。駅周辺等は良いと思うが、住宅街では基準を設ける等、考慮すべきではないかと思う。

検討する。

- 過剰なネオンや光については、「人工光害」というものがあり、そこに住む生物の生態系を狂わすなど、環境問題となる。住宅街だけではなく公園等に対しても、そのような問題があることを考慮してもらいたい。

- 先ほどのモーテル形式の施設についてだが、私もファミリー向けであれば良いと思う。

この議論自体が構造規制により青少年の健全育成を果たそうとする極めて難しいものであり、その中でのバランスなので、ただし書が良いか分からないが、今は色々な事業形態があるので、多少緩和しても良いのではないか。

庁内の検討の中でもかなり議論が難航していた点である。

現行の客室数の規定の緩和条件にも「専ら飲食や団体宿泊等の用に供する目的とするもの」といった規定があるが、今回の改正では営業目的では規制しないという前提がある中で、目的を緩和条件として良いのか、ファミリー向けであれば良いとする場合にはどのように構造規制の中に組み込んでいくか、判断に苦慮している。

- 色々やり方はあると思う。建築基準法の総合設計のような考え方で、例えば

相模原市にとって特に集客につながると認められたものであるとか、現行の第4条のただし書で、おおもとから除外するということも考えられる。複数意見が出されているので、もう一度検討してみるのが良い。

承知した。

内装や外観等の基準の「清楚な」や「奇異」、「けばけばしい」といった定性的な表現について、なかなか定量的に表現しにくいものでもあり、どのようにするのが良いか御意見を伺いたい。

- 今の表現では、人によってとらえ方が違うので、具体的にした方が良い。条例を読んだ人が皆同じ理解ができるような表現にするのが必要である。
- 他市の条例でも同じだが、このような表現が出てきたのは、グレーゾーンの申請が出てきた場合のためだと思われる。形式上は条例の数値基準に合っている、何とか規制したいという場合に、この部分に引っ掛けて規制している。この規定がないと何でも良いのかということになってしまうので、どのように運用していくかということになる。

本来ならば規則で詳しく規定するのが望ましいが、どのような言葉を使っても数値にしない限り難しいと思う。色ならばマンセル値で定めるという方法もあると思う。

裁判でも問題になるケースがあり、条例を作る立場であればこのような表現を入れてラブホテルを規制したいのだと思うが、運用によっては営業の自由や財産権の規制など、人権侵害になる可能性もある。条例に書かなくても良いということではないが、検討しておいた方が良い。
- 私も難しいと思うが、例えば「清楚」や「奇異」という言葉は年代別に感じ方が違うと思うので、年代別に受ける印象等を聞いてみるのも良いのではないか。
- ホテル等建築審議会等、第三者機関にかけるという手はあるかもしれない。

現状は、ホテル等の審査担当者だけでなく景観の担当者の意見も聴き、最終的にはホテル等建築審議会の意見を聴いて判断している。
- 委員からもなかなか難しいという意見は出ているが、引き続き庁内で検討した上で改めて委員会等で議論するのが良いのではないか。
- 現行では規則の規定だが、案では条例になっているため、確実に議会で指摘されるだろうから、クリアしなければいけないポイントである。

承知した。

(3) 規制地域の検討について

事務局から資料の説明を行った後、審議に移り「市内全域規制」とすることとなった。

(4) 手続規定について

事務局から資料の説明を行った後、審議に移った。

- 罰則について、実際過去に適用された事例はあるのか。

これまでは適正に手続き等が行われているため、適用された事例はない。

- 市町村が定める条例において、実際に罰則規定が適用されるケースはほとんどない。都道府県の公安委員会の所管する条例は、捕まえるための条例なので罰則も適用されるが、市町村が定める条例や、県が定める条例でも公安委員会が関わらない条例は、どちらかという抑止力のために規定されている。

実際警察、検察も動けないので、端的に言うとポイ捨て防止条例は全国1件も罰則が発動されておらず、立件されたこともない。

東郷町のケースでは、町は刑事告発しているが、不起訴になっている。

地方自治法では、2年以下の懲役、禁錮、100万円以下の罰金という刑罰と併せ、5万円以下の過料を科することができるとしている。

過料というのは行政上の秩序罰といって、通常は届出をしなければならないのに届出をしないといった手続違反に科せられるのが普通であったが、最近では、例えば路上禁煙条例で、禁煙区域でたばこを吸った者に対して2千円の過料を科すケースがある。

これは役所が科すので、実際に過料を取っており、実効性があるとも言えるが、逆に言うと最大5万円までしか科せられず、それ以降も社会的制裁がない。刑事罰は前科になる。懲役、禁錮に当たれば公民権の停止になり、かなり厳しいものなので抑止力が働くが、過料は見方を変えれば手数料と変わらない。

財産権や営業に大きく影響するものについては、過料にするべきではないと思う。この条例は地域の環境に大きく関わるものであるし、財産権や営業に関わるものであるため、内部では自主条例では重すぎるという意見も出ているようだが、過料にするなら罰則自体やめた方が良く思う。公表規定や、行政代執行もできるので、そちらで担保した方が良く思う。

過料にしてしまうと、かえって条例違反を助長してしまう可能性がある。

- 抑止力という意味も含め、違反した場合にはこのような罰則があるということを文章として明記されていることが必要だと思う。また、逃げ道もない方が

良いと思う。

- 罰則を設け、抑止力のある条例の方が良いと思う。構造規制をしていくに当たり、過料では軽すぎてバランスが悪いと感じる。  
法制上の仕組みとしてどうかという問題はあるが、意思をはっきりと示しておくことも必要だと思う。
- 過料では条例に違反しても良いと思われてしまう可能性があるので、罰則の方が良い。
- 軽微な変更について、どのようなものが明確にすることを考えているか。  
軽微な変更については、規則や取扱いに定める必要があると考えている。  
何をもって手続きを最初に戻すのか等、明確にしていきたいと考えている。
- 変更申請に対する同意という処分になると思うが、建築中に建築主が変わる場合などには届出ということになるかもしれないし、軽微でも何も手続きがない場合もあるかもしれないので、整理をした方が良い。
- 維持管理については、土地利用の法制上、たいていの場合、完了時は適合しているが、何年も経つと条例の基準が加味されなくなってしまう。  
これをどのように確保していくかは非常に難しいが、何らかの形で条例に規定した方が良いと思う。
- 条例施行前に建ったホテルで、ビジネスホテルからラブホテルに転用するというような、用途変更にも大規模な修繕や模様替にも当たらない行為について、条例の基準に合うような仕組みづくりをすることは可能だと思う。  
何も行為がないなら規制することはできないが、行為があって、それが条例に抵触するような内容に変えるなら、規制は可能だと思う。  
厄介なのは、もともとラブホテルだった場合で、条例の基準に抵触するようなものについて、そのまま維持することについては規制できないが、そこに手を入れる場合に認めるか、認めないかという問題である。  
東郷町では増改築も一切認めていないが、渋谷区では認めている。  
現行条例では、条例施行前に建ったホテルであっても、増改築を行う場合は、その内容により条例の規制がかかることになっている。
- 完了検査については、実施する方向ということか。  
他市の状況を見ると実施している場合とそうでない場合があるため、検討中である。
- 実施していない自治体は、やっていないことにより不都合等はないのだろう

か。市が同意した計画通りにできているのか確認した方が、後からトラブル等もないと思う。

- 申請者の負担増を懸念するとすれば、建築基準法の完了検査の際に併せて行うとしてしまえば、完了届もいらぬのではないか。

検査済証も必ずしも出す必要はなく、検査をした結果不適切な箇所がある場合には是正指導するという方法もあると思う。

検査については、他の立入調査等の規定でも読めるため、他の自治体も入れていないところが多いのだと思うが、今回は基準の緩和も行っているので、何らかの形で入れた方が良く思う。

建築基準法の場合は検査済証が出ないと建物を使うことができないが、ホテル条例については、お墨付きを与えるということではなく、建築基準法の検査とセットにして、問題があった場合の手続きを規定するののも一つの方法だと思う。

### 3 閉会

次回、引き続き条例案について審議を行うこととし、閉会となった。

以 上



相模原市ホテル等建築の適正化に関する条例の在り方等検討  
委員 出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	高木 敬彦	麻布大学獣医学部教授	委員長	出席
2	出石 稔	関東学院大学法学部教授	副委員長	出席
3	三輪 律江	横浜市立大学大学院国際総合科学群 准教授		欠席
4	喜早 高治	相模原市青少年健全育成組織連絡協議会 会長		出席
5	北村 美仁	一般社団法人相模原市観光協会専務理事		出席
6	吉川 裕介	相模原警察署生活安全第一課長		出席
7	西岡 裕太	公募委員		出席