

令和元年5月13日

相模原市長 本村 賢太郎 殿

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会
委員長 高木 敬彦

相模原市ホテル等建築の適正化に関する条例の在り方及び
ホテル等の建築に必要な事項について（答申）

平成30年10月11日付けFN .0・4・8をもって諮問のありました標記のことについて、慎重に審議を重ねた結果、ここに意見を取りまとめましたので別添のとおり答申します。

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及び
ホテル等の建築に必要な事項について**

答申書

令和元年5月13日

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会

はじめに

相模原市ホテル等建築の適正化に関する条例(昭和62年相模原市条例第22号。以下「ホテル条例」という。)の在り方及びホテル等¹の建築に必要な事項については、近年ホテル等を取り巻く社会状況が変化してきていることなどから、時宜を得た対応が求められている。

このような状況の下、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会(以下「本委員会」という。)は、平成30年10月に市長から諮問を受け、全4回にわたり慎重に審議を重ねてきたが、今般、審議が終了した。

本答申は、その結果を受け、本委員会の総意により取りまとめたものである。

1 ホテル条例の意義について

昭和62年に制定されたホテル条例は、ホテル等の建築の適正化に関し必要な事項を定めることにより、「青少年の健全な育成を図る」とともに、「快適で良好な生活環境の実現に資する」ことを目的としている。

ホテル条例は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」という。)や旅館業法では、相模原市における青少年の健全な育成や市民の快適で良好な生活環境が必ずしも確保できないことから、憲法第94条で保障された条例制定権に基づき、市独自に制定したものである。

ホテル条例制定以降これまでの間、この条例の目的に反することのない適正なホテル等が建築されてきたことから、今後も同様の趣旨の条例による規制が必要である。

2 ホテル条例の課題について

制定から30年以上が経過し、ホテル等の在り方が多様化する中で、例えば一般のホテルと「ラブホテル類似施設」²との違いが構造的にも用途的にも曖昧となってきているなど、ホテル条例に定められている基準が時代に合わなくなっているのではないかという懸念がある。

また、平成30年6月の旅館業法の一部を改正する法律の施行を受け、相模原市旅館業法施行条例の改正ではフロント等の基準が緩和されたところだが、ホテル条例の規定があることで実質的な緩和になっていないと言えるため、このことについて整理する必要がある。

こうした状況から、旅館業法の改正の趣旨である規制緩和の流れを踏まえたホテル条例の基準の見直しが必要となる一方で、ホテル条例の目的である「青少年の健全な育成」と「快適で良好な生活環境の実現」に反するおそれのないよう十分に留意するべきである。

3 規制方法と規制対象について

ホテル等の建築を規制する方法として、「営業目的による規制」、「構造による規制」、「地域による規制」の3つが考えられる。

まず、「営業目的による規制」については、2で示したようにホテル等の営業形態の違いが曖昧になっており、従来用いられていた「ラブホテル」³の呼称も様々な表現がなされるようになり、ラブホテル規制という概念も徐々に形骸化していると考えられる。そこで、営業目的による区別を行うことなく、ホテル条例の目的に照らし合わせ、全てのホテル等を対象とすることが妥当である。

次に、「構造による規制」については、旅館業法の改正における国の規制緩和の流れや、昨今のホテル等の形態、構造、利用用途等の実情を加味し、一部緩和の方向へ基準の見直しが必要であると思料する。

最後に、「地域による規制」については、「構造による規制」を緩和する場合、適用地域も併せて緩和すると過剰な緩和となり、「青少年の健全な育成」などホテル条例の目的が達成されなくなるおそれがあるため、現行のとおり市内全域を対象とすることが妥当である。

4 とるべき方策

1～3の内容を踏まえ、「相模原市ホテル等建築の適正化に関する条例」について、次のような方策をとることが妥当であるとの結論に達した（別表1参照）。

（1）基本的な考え方

ホテル条例の目的と、目的に反するホテル等の建築を防止するという趣旨は引き継ぎながらも、時代に合った規制と、今後を見据えた条例への転換が必要である。

したがって、本委員会は以下の事項を骨子とするホテル条例の改正案を提言する。

(2) 求める条例の骨子

ア 建築に対する市長の同意の要件について

現行のとおり、外観や構造設備等に関する基準を設け、その基準に合致することを要件とすることが適当である。

ホテル等の基準を定める上では、青少年が巻き込まれるような犯罪の現場となる可能性のある施設とならないこと、奇抜な外観や派手な照明等により生活環境や都市景観が阻害されるものとならないことなどが必要である。特に犯罪等の抑止という点では、従来の「ラブホテル」や「ラブホテル類似施設」に多く見られる秘密性を排除し、不特定多数の目による監視等が可能であることが求められる。

これらの事項を念頭に置いて基準の見直しを行った上で、基本的には緩和を行うものとするが、実効性の確保や、時代の変化に応じてホテル条例の目的達成のために必要となる事項については、新たに追加するものとする。

詳細は以下のとおり。

- (ア) 玄関の見通しについては、不特定多数の目による監視等が可能となるよう、原則道路やこれに類する空地等から玄関の内部を見通せることが必要であるが、山間部など敷地の形態や周辺の地形等によって、これにより難しい場合も想定されるため、ただし書を設け、ホテル条例の目的に反するおそれがないと認められる場合には適用しないことができるものとする。
- (イ) 食堂等と会議室等の設置義務については、一般のホテル等にとって過重な負担となる可能性もあることや、相模原市旅館業法施行条例でホテルに対する食堂の設置義務が撤廃されたことを踏まえ廃止するものとする。
- (ウ) 旅館業法の改正により認められた、ビデオカメラでの顔認証による本人確認機能等を有するICT設備等のフロント代替設備を容認する。ただし、フロント代替設備について、風営法の解釈ではラブホテルの設備要件となっていることや、ホテル条例の趣旨を踏まえ目的に反する施設とならないよう、設置する位置は従来のフロント又は帳場に相当する場所に限るものとする。
- (エ) 1人用の客室について、規則に定める客室の構成は、現行の客室数の規定に加え、全客室の床面積に対する1人用の客室の床面積の割合についても規定するものとする。

- (オ) 道路に面する樹木の高さについて、原則従来どおりの低木とするが、樹種や配置により、玄関や駐車場等の見通しを妨げるおそれがない場合は中木、高木も認めるものとする。
- (カ) 屋外広告物に使用する照明等については、付近の生活環境への影響に鑑み、従来のネオンサインに加え、LED照明や電光表示装置等の基準も追加するものとする。
- (キ) 現行規則に定めている義務規定は、原則条例に引き上げるものとする。
- (ク) ホテル等を取り巻く状況が変化し続けており、今後も新しい技術や営業形態の出現が想定されることを踏まえ、ただし書の適用については現在、簡易宿所のみにかかる適用除外の規定について旅館・ホテルも対象とするものとする。

なお、そのただし書の適用に際しては、相模原市ホテル等建築審議会(以下「ホテル審議会」という。)が認める場合とするなど、公正かつ厳正な審査が行われるよう考慮する。
- (ケ) その他、基本的な考え方は維持した上で、市民にとって分かりやすい条例となるよう、表現を精査する。

イ 手続の追加について

円滑な審査と手続のために、市長同意後に計画の変更をしようとする際の規定を新たに追加するものとする。

また、後述のとおり、工事完了時の検査を義務化するため、工事完了届の提出についての規定を追加するものとする。

ウ 規制の実効性について

構造基準を緩和方向へ見直す上では、ホテル条例の目的が達成されるよう実効性の確保、向上が求められる。

このことから、工事完了時の検査の義務化と、建築後にホテル条例に適合しない構造等へ変更された場合の原状回復その他必要な措置を命ずること及びこの命令に違反した際に罰則を科すものとする。

また、罰則については、行政上の秩序罰である過料の採用も考えられるが、条例違反の影響力等を考慮し、抑止力の観点からも、引き続き刑罰規定を維持することが妥当である。

エ ホテル条例施行前に建築されたホテル等に対する規制について

ホテル条例の施行前に建築されたホテル等について、基準に適合していない箇所が存在することは法の不遡及の原則によりやむを得ないと考えられるが、規制がかからないことにより、ホテル条例の目的に反する施設に変更されることは望ましくない。

ホテル条例に規定する「建築」以外の行為を行う際には、適合を義務付けることはできないまでも、市の方針を明確に示す意味では「適合させるよう努めるものとする。」としておくことが妥当である。

オ その他所要の条文整理

手続の実態等を踏まえ、従来の「届出」を「申請」に改めるなど、所要の条文整理を行うものとする。

(3) その他

現在のホテル審議会の位置付けは、ホテル等の建築に市長が同意をする際に意見を聴くものとされているが、ホテル等を取り巻く環境は現在、過渡期にあると言え、今後、単純に処理しきれない問題も想定される。

このため問題に応じて適宜、有識者等の意見を聴いて、必要な審議が行えるよう、ホテル審議会の位置付けを改める必要がある（別表2参照）。

また、ホテル審議会の委員の構成には、相模原市のまちづくりに精通し、広い視野を持った委員を加えることが望ましい。

おわりに

以上、本委員会が検討したホテル条例の在り方を示したが、市におかれては、本答申を踏まえつつ、的確な対応を図られたい。

とりわけ、ホテル条例等の改正について、従来のホテル条例の効果を維持しつつも、社会環境の変化や技術の進展に対応できるものとして、今後のより良いまちづくりの一助となることを期待するものである。

なお、実際の改正に当たっては、市民や事業者にとって、わかりやすく、納得のいく制度となるよう努めるとともに、改正後の運用も適切に行われるよう留意することが肝要である。

以 上

1 ホテル等

旅館業法第2条第2項に規定する旅館ホテル営業及び同条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する施設をいう。

2 ラブホテル類似施設

ホテル等のうち、風営法に規定する風俗関連営業に該当しないが、専ら異性を同伴する客の宿泊の用に供される宿泊施設をいう。

3 ラブホテル

風営法第2条第6項第4号に規定する、「専ら異性を同伴する客の宿泊(休憩を含む)の用に供する政令で定める施設(政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る)」を有する宿泊施設をいう。

審議経過

	開催年月日	審議・検討内容
第1回	平成30年10月11日	条例の改正方針案と構成案の考え方について
第2回	平成30年12月26日	改正条例（素案）の作成について
第3回	平成31年3月8日	改正条例（素案）の作成について
第4回	令和元年5月13日	答申（案）について

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会

委員名簿

役職	氏名	所属等
委員長	タカギ ヨキヒコ 高木 敬彦	麻布大学教授
副委員長	イズイシ ミノル 出石 稔	関東学院大学教授
委員	ミワ ノリエ 三輪 律江	横浜市立大学学術院准教授
委員	キソウ ヨウジ 喜早 高治	相模原市青少年健全育成組織連絡協議会
委員	キタムラ ミチト 北村 美仁	一般社団法人相模原市観光協会
委員	キガハ 裕介 賀美 憲一	相模原警察署 (H30.10.11 ~ H31.2.26) 相模原警察署 (H31.2.27 ~)
委員	ニシガハ ヨウタ 西岡 裕太	公募委員

(敬称略)

別表1 ホテル等の基準及び手続等の考え方について

		現 行	改正案	
ホテル等の基準	内部	玄関	<p>条例 ・外部から内部を見通せるもの</p> <p>規則 ・原則1階に位置 開口部の幅は1.6m以上</p>	<p>・道路から内部を見通せるもの(運用上の変更なし)</p> <p>・ただし書による適用除外あり</p>
		ロビー等	<p>条例 ・玄関に近接し、客等が自由に利用することのできるロビー等を設ける。 収容人員に応じた規模</p> <p>規則 ・玄関と同一の階に位置 椅子、テーブル等を有する。(ただし書により、収容人員が10人以下の場合は適用除外) 別表で収容人員別の規模を定めている。</p>	<p>・玄関又はこれに類する部分に近接し、客等が自由に利用することのできるロビー等を設ける。 ・椅子、テーブル等を有する。(ただし書により、収容人員が10人以下の場合は適用除外)</p> <p>・収容人員に応じた規模</p>
		フロント	<p>条例 ・ロビー等と一体で、開放的に客等と応接できるフロント又は構場を有する。</p> <p>規則 ・玄関から容易に見え、客等が通過する場所に位置 相対して客等と従業員が直接面接できる構造 フロント又は構場内に、客室のかぎを保管する設備を有する。</p>	<p>・玄関又はこれに類する部分から容易に見え、客が通過する場所に、ロビー等と一体である フロント、構場又はICTによるフロント代替設備を有すること。 ・フロント又は構場は客室の鍵を保管する設備を有し、相対して客と従業員が直接面接できる構造</p>
		食堂等	<p>条例 ・食堂等を有する。</p> <p>規則 ・客等の利便を考慮した配置及び構造</p>	
		会議室	<p>条例 ・会議室等を有する。</p> <p>規則 ・会議室は、研修会議等ができる施設とし、机又はテーブル、椅子、黒板等を有する。 宴会場は、飲食等ができる形態のもの</p>	
		客室	<p>条例</p> <p>規則 ・共用廊下に面した構造(ただし書により、一戸建て客室は適用除外) 清潔な内装 浴室の内部が、浴室の外から容易に見えない構造</p>	<p>・共用廊下に面した構造(ただし書により、一戸建て客室は適用除外)</p> <p>・清潔な内装</p> <p>・浴室の内部が、浴室の外から容易に見えない構造</p>
		客室の構成	<p>条例 ・1人用の客室数も、規則で定める割合 ただし書で、規則に定める旅館・ホテル営業に供する施設は適用除外</p> <p>規則 ・1人用の客室数も、全体の客室数の1/2以上</p>	<p>・1人用の客室数も、規則で定める割合</p> <p>・ただし書で、規則に定めるホテル等は適用除外</p> <p>・1人用の客室数を全体の客室数の1/3以上</p>
		緑化	<p>条例 ・建築物の敷地は、樹木等による緑化に努める。</p> <p>規則 ・建築物の敷地は、当該面積の10%以上の植樹帯を設置したもので 道路に面する位置の緑化は、低木とする。</p>	<p>・建築物の敷地は、10%以上の緑化に努める。</p> <p>・ただし書により、中木や高木も認める。</p> <p>・道路に面する位置の緑化は0.6m以下</p>
			<p>条例 ・生活環境を損なわないもので、景観に配慮したもの</p> <p>規則 ・屋蓋等が著しく奇異でなく、かつ、けばけばしい色彩でないこと。 道路に面する場合は、原則0.5m程度の高さとする。 ネオンサインは、白色又は白色を基調とした3色以内で、順次又は一斉に点滅する方式でないこと。 建物を照らす目的以外の照明装置を設置しない。 休憩料金、空室の状況を示す表示を備えない。</p>	<p>・生活環境を損なわないもので、景観に配慮したもの</p> <p>・建物を照らす以外の用に供するための照明装置を設置しない。</p> <p>・休憩料金、空室の状況を示す表示を備えない。</p> <p>・道路に面する場合は0.6m以下の高さとする。</p> <p>・ネオンサイン以外の照明、電光表示装置も規制の対象とする。(色等については検討が必要)</p>
			<p>条例</p> <p>規則 ・玄関又はフロント等を経由せず、直接客室へ通じることができる専用の人の出入口を有する構造でないこと。 道路から玄関、駐車場等の見通しを妨げるノレン等の遮蔽物が無いこと。</p>	<p>・玄関又はフロント等を経由せず、直接客室へ通じることができる専用の人の出入口を有する構造でないこと。</p> <p>・道路から玄関、駐車場等の見通しを妨げるノレン等の遮蔽物が無いこと。</p>
	<p>条例</p> <p>規則 ・玄関又はフロント等を経由せず、直接客室へ通じることができる専用の人の出入口を有する構造でないこと。 道路から玄関、駐車場等の見通しを妨げるノレン等の遮蔽物が無いこと。</p>		<p>・玄関又はフロント等を経由せず、直接客室へ通じることができる専用の人の出入口を有する構造でないこと。</p> <p>・道路から玄関、駐車場等の見通しを妨げるノレン等の遮蔽物が無いこと。</p>	
	その他	<p>条例 ・簡易宿所が対象</p>	<p>・全てのホテル等が対象</p>	
	手続等の規定	事前相談	<p>条例 ・建築主は事前相談を行う。</p>	<p>・建築主は事前相談を行う。</p>
		同意	<p>条例 ・建築主は届出をし、市長の同意を得なければならない。</p>	<p>・建築主は申請をし、市長の同意を得なければならない。</p>
		指導・助言	<p>条例 ・市長は必要な指導・助言を行うことができる。</p>	<p>・市長は必要な指導・助言を行うことができる。</p>
完了検査		<p>条例</p>	<p>・工事完了時に検査を行う。</p>	
計画の変更		<p>条例</p> <p>規則</p>	<p>・建築主は計画の変更をする場合、再申請し、市長の同意を得なければならない。</p> <p>・軽微な変更の場合、軽微変更届を提出</p>	
勧告		<p>条例 ・市長は条例を遵守させるため、必要な勧告をすることができる。 市長は原状回復を勧告することができる。</p>	<p>・市長は未申請、虚偽の申請による建築について、必要な勧告をすることができる。 ・市長は原状回復・是正を勧告することができる。</p>	
命令		<p>条例 ・市長は無届、虚偽の届出による建築について、建築の中止を命ずることができる。</p>	<p>・市長は未申請、虚偽の申請による建築について、建築の中止を命ずることができる。 ・市長は原状回復・是正を命ずることができる。</p>	
公表		<p>条例 ・市長は命令に従わない者がある場合、公表を行うことができる。</p>	<p>・市長は命令に従わない者がある場合、公表を行うことができる。 ・市長は公表しようとするとき、あらかじめ審議会に意見を聴かなければならない。</p>	
立入検査		<p>条例 ・市長は立入調査を行わせることができる。</p>	<p>・市長は立入検査、又は関係者に質問させることができる。</p>	
罰則		<p>条例 ・建築中止命令に違反した場合に、6月以下又は10万以下の罰金 立入調査を正当な理由なく拒んだ場合に、2万以下の罰金</p>	<p>・建築中止命令又は原状回復・是正命令に違反した場合に、6月以下又は10万以下の罰金 立入調査を正当な理由なく拒んだ場合に、2万以下の罰金</p>	
現行条例施行前のホテル等への規制		<p>条例 ・条例に規定する「建築」以外の工事については、適用除外</p>	<p>・条例に規定する「建築」以外の工事について、基準に適合させるように努める。</p>	

別表2 ホテル審議会の位置付けについて

		現 行	変更案
ホテル審議会		<p>ホテル等の届出に対する同意について、市長の諮問に応じて調査審議を行い、答申をする。</p>	<p>・ホテル等の届出に対する同意及びホテル条例の施行に必要な事項について、市長の諮問に応じて調査審議を行い、答申をし、又は意見を建議する。</p>