

# 令和4年度第1回長久手市ホテル等建築審議会 議事録

議事概要	
会議の名称	令和4年度第1回長久手市ホテル等建築審議会
開催日時	令和4年8月23日(火)午後3時00分～午後4時00分
開催場所	エコハウス 多目的室
出席委員	【学識経験のある者】 恒川和久(会長)、武藤隆(副会長) 【長久手市教育委員会の委員】 羽根しげ子 【まちづくり協議会長・自治会連合会長・区長会の代表】 中村利男 【市長が必要と認める者】 伊藤広治、角谷俊卓(代理)、林由紀子、林治彦(代理)
事務局出席者	【事務局】 建設部長 水野泰、同部次長 矢野克明、 同課課長補佐 山崎暢之、同課建築係長 日置桂敬、 同課主任 小川真由
会議の公開・非公開	非公開
審議の概要	長久手市ラブホテル等建築規制条例の改正について
問合せ先	長久手市建設部都市計画課 電話 0561-56-0622

令和4年度第1回長久手市ホテル等建築審議会の議事内容は以下のとおりです。

## 司会

令和4年度第1回長久手市ホテル等建築審議会を開催します。

私は、会議の進行を務める建設部都市計画課の日置です。よろしくお願ひします。

それでは、開会に先立ちまして、建設部部長の水野よりご挨拶申し上げます。

## 【建設部長 挨拶】

## 【委員紹介及び事務局自己紹介】

## 【配布資料確認】

## 司会

本審議会は非公開の会議となっております。

ここからの議事の進行については、長久手市ラブホテル等建築規制条例施行規則第3条第5項において、恒川会長にお願いいたします。

## 会長

事務局から引き継ぎまして、ここからは私が進行いたします。

事務局から本日の会議の成立について説明を求めます。

## 司会

事務局より会議の成立について報告します。

本日の長久手市ホテル等建築審議会は、代理出席も含めて委員8名全員の出席により、長久手市ラブホテル等建築規制条例施行規則第3条第9項の規程により、成立いたします。

## 会長

それでは、議題に入ります。

本日の議題は1つです。その議題の内容が、議決を行うようなものでは無いため、採決は行わずに事務局の説明後、説明に対する質疑応答を行いたいと思います。

それでは、議題「長久手市ラブホテル等建築規制条例の改正について」、事務局からの説明を求めます。

## 【 配布資料に基づき事務局説明 】

## 会長

ありがとうございました。それでは、皆様からご意見、ご質問がございましたらお願いします。

## 委員

条例を改正して、長久手市の公共の敷地にホテルを作るという必要性が分かりません。改正する理由としてホテルが必要なのか、また、情勢も踏まえて詳しく解説をお願いします。現在、長久手市にはラブホテルもホテルもないですが、そんな市町村は珍しいと思いますので、そんな中で改正をするという理由についてもう少し詳しくお願いします。

## 事務局

改正する理由について、まず、きっかけとしてジブリパークの開業が発表されて以降、市内にホテルの建築について問い合わせがありました。

その後、令和3年3月の長久手市ホテル等建築審議会において、皆様から意見を受け、条例の内容や、県内の宿泊施設について研究しました。

都市公園法では、都市公園の中に、宿泊施設を作ることができますが、条例では、部屋の構造を満たさないと、ラブホテルとしてみなし、市は建築に同意できないため、条例が厳しすぎるのではないかという点がありました。

調べたところ、都市公園ではPark-PFIという民間の活力を生かした、宿泊施設や公園内の施設整備が県内で行われています。

これらの研究を進めて、改正の内容が整ったので改正を考えたところです。

しかし、資料の冒頭にあるとおり、ラブホテルは規制をしていくという方針は変わりありませんので、その方針がぶれない様に改正を考えました。

## 委員

都市公園内であれば都市公園法の中で宿泊施設ができるというのは承知しています。

ラブホテルの規制の部分はわかったが、長久手市にホテルを作るという必要性について、公共施設にホテルを作りたいと思っているのか、または、公共施設の公園内にあるジブリパークでも、今回の改正がなければホテルができないので、申請があれば認めるために改正をするということなのか、今の事務局の説明ではわからないので、そこをしっかりとっていただいて、また意見を述べたいと思います。

## 事務局

本市としては、現在のところ、市内の観光向けの宿泊施設を誘致する、建築するという考えはありません。

改正する趣旨は、研究を進めてきた結果として改正しますが、何か宿泊施設を作る予定があるので改正するというものではありません。

## 委員

わかりました。

## 会長

他に御意見ございますか。

## 副会長

資料のホテル等建築規制図に、建築可能な都市公園が青くマーキングされていますが、具体的にここでしか今回の改正後も作ることができないと思います。

5、6ヶ所と思いますが、それぞれの公園の管理者が、愛知県か長久手市かであり、その管理者が最終的にホテル等を作ろうとしない限りはできないという考えてよろしいでしょうか。

## 事務局

資料のホテル等建築規制図は、青の太い線で囲われたところが、都市公園で今回の

改正により、同意がなくホテルを作ることができる範囲です。

一番右から、ジブリパークのある愛・地球博記念公園で、管理は愛知県です。

資料の中央に、大久手公園、長久手中央2号公園、横道公園、杵ヶ池公園で、市の管理です。また、管理者が許可しないとホテルはできないかという点については、その通りです。

## 会長

愛知県からの依頼を受けて、長久手市がジブリパークにホテルを作れるように改正するのではないかと思います。

前回の審議会では、観光交流協会の方から意見がありましたが、長久手市の中にラブホテルはもちろんですが、それ以外のホテルも作れませんよね。

この規制では、青い枠のところ以外は作れないので、ほとんど作れるところがないという状態はどうなのか。観光資源がいろいろある街なのだから、関係してホテルが作れるようにすることも検討しても良いのではないかと、という意見もあつたと思います。

今回はこの公園の中だけを緩和するという形になっていて、そこに私自身すごく違和感を感じている。

それは長久手市として、先ほどのご質問にあつたように、この市の中にはホテルを作るつもりはないということのあらわれなのか。それとも、そこまで検討が至らないってことなのか。今後どうするのか教えていただきたい。

## 事務局

前回の審議会で委員から、「ホテル等建築規制図で規制の範囲内ではあるが、都市公園の中であれば都市公園の中でもホテルを作れるのではないかと」、というご意見と、「条例の規制の構造基準では、ビジネスホテルや一般的なホテルを作れないのではないかと」、というご意見をいただき、市の中で共有しました。

今回の改正は、都市公園について、ホテルの建築を許容していくものであり、前回の委員のご意見をすべて反映できていないことは認識しております。

市として、ホテルを建てさせないという方針を持っているわけではなくて、まずもってラブホテルを規制していくという方針を持っているだけです。

ラブホテルを規制しながら一般的なホテルを建設可能とするには、どのような条例の基準にしていけば良いのか、今後の課題として研究をしていきたいと考えています。

## 会長

今の規制では、医院、学校等の半径何メートル以内はホテルができない規制があるからホテルができないのだと思います。だからそれを解除するしかないと思います。

また、民間事業者からホテルができないかという問合せは、おそらく都市公園の中に作れないかという話じゃないですよ。公園内にホテルを作ることについて民間事業者が長久手市に問い合わせるとはなかなか思えない。愛知県にはあるかもしれないけ

ど。そうすると長久手市には、市内のどこかにホテルを建てたいという問合せがあったのではないかと想像します。それなのに、公園だけを取り上げて条例改正するのが、何となく違和感があるんです。

## 委員

昭和45年ぐらいの話ですが、当時モリコロパークは愛知青少年公園といわれ、宿泊施設があり、市内の高校がそこで研修センター等に使っていた経緯があると認識しています。

もう少しステップアップして考えると、例えば、瀬戸市では、廃校された学校が、民間施設に変わって、農業をやったりしています。

今、会長が言われるように、都市公園だけと言われると不自然ですが、例えば学校等も入れると良いのかなと思います。

また、資料のホテル等建築規制図に色抜きで白になっているところがありますが、この条例ができるときには、長久手市全体を規制してホテルができなくなるのは、法律的に良くないと聞いたことがあります。白い部分は、ラブホテルは規制されていますがホテルや旅館はできるという地域であり、公園の中だけにできるという訳ではないと認識しています。

## 事務局

資料のホテル等建築規制図の着色されてない部分は、条例の立地の規制がされていない区域という認識で間違いありません。

この条例は、ラブホテルを規制するために、立地基準として、例えば学校や診療所等の敷地からの半径の距離で規制をしています。それがホテル等建築規制図に表してあります。

また、この条例にもう一つの規制があり、構造的な規制として、例えばグランピングといった自由な発想のホテルはラブホテルとみなし、規制対象になるのが現在の条例です。

先ほどの、今後の課題として研究していきたい部分は、立地の規制と構造の規制です。この条例を作った当時、近隣でビジネスホテル規模のものを作ると言って、それが結果、ラブホテルに転用されたという事例があったことを受け、立地の規制と構造の規制をしたという経緯がありました。研究をしていく上では、どういう条例の構成にしていくなかで慎重にやらないといけことが課題であると考えています。

## 会長

説明が足らなかった部分がありますが、確かに白い部分では建築可能と思いますが、学校や診療所の周辺にはできないことになっています。

先ほどのお話のように、例えば、廃校になった学校等、長久手市の場合は人口が増えているので難しいと思いますが、そういうことも含めてもっといろいろな柔軟に考えるのも

ありえるのかなと思います。

基本的にはホテル等建築規制図の白いところは商業地域、準工業地域等だと思いますので、それで学校や診療所の近くにホテルがあってはいけないというのはどうも馴染まないやり方です。ラブホテルはともかく普通のホテルであれば、構造規制は別にして、診療所や学校の近くにホテルがあってはいけないというのは、もし解釈としておかしいということをおられるのでしたら今後検討いただければと思います。

## 委員

基本的には長久手市にラブホテルがないのは賛成であり、良い条例ができたと思っていました。

長久手市にホテルはない方がいい。今、作るという方向で動いていますけど、都市公園の中にできるというのは是としても、他に作る必要がなぜあるのかなと。

要するに要望があるのかどうか、それはまた説明を受けたいです。

これだけの小さい町にリニモも通っており、名古屋に帰るのも近いし、そのためにリニモができたのだと思うし、万博の時も利用している。

もし、万博のときにホテルが必要だったら、そういう検討があっても良かったと思います。検討がなかったというのは、リニモを利用して、来た人たちは帰っていただいて、宿泊施設は考えてなかったと、僕はできた時には理解しています。

それで長久手市は、このラブホテルの規制があったから、ホテルはできないという前提で、多分進められたのだらうと思っています。

これは意見ですが、ジブリパークに来る人たちはリニモを使っていただいて、長久手市には今ホテルは原則必要がないのではないかと思います。

改正することについて異論ありません、出てきた時に検討すれば良いということですね。

## 事務局

ジブリパークにリニモで行く考えもあり、来訪者のためのホテルを今望んでいるということではなく、他の方法で長久手市をPRしようというのが市の考えではあります。

ジブリパーク関連で旅行会社のホームページでプランを見ると、名古屋近辺の宿泊を絡めてのものがあります。今後、そういった方面からの動向がある可能性はありますが、現時点では、市として宿泊施設の積極的誘致は必要と考えていません。

今回は都市公園を適用除外としますが、都市公園以外の公共の敷地で今後必要になった場合を想定した改正として考えています。

## 会長

住民、市民の皆様からの意見として、長久手市にホテルはいらないという方もいらっしゃるということで、いろいろな意見がありますので、この場で決められるものではないと思います。

これは市長や議会等を含めての議論になると思いますが、最初に委員からあったように、市としてどういう方向にしていくのかということがあって、条例をどうしたいかということになるというのはその通りだと思いますので、その辺りは少し考えなければならなかったなと思います。

もう一つ私からですが、審議会の役割はどういう役割なのかなど。

今日は採決はしませんと申しましたが、確かにここは条例を決める場ではないので、採決はしないというのは適切なのですが、ただ改正についてや、ホテルの規制についての意見は内容にどう反映されるのか、何のために議論をしているのか、例えば改正について良い悪いという意見を含めて御意見をいただいたとすると、お忙しい中集まっていたいただいているのはどこかに反映されているのか。

議事録は残るのでしょうか、どういう形で残るのか、審議会のミッションがよくわからないのですけど。

## 事務局

審議会の目的ですが、こちらは、ホテルを建てたいという申請があった場合に、市長が同意をするときに、ご審議いただくというのが主旨であります。

今回の審議会でのご意見については、ホームページで議事録を掲載して公開していきます。

前回の審議会のご意見は、今回の条例改正に至った一つのきっかけになったと考えています。今日のご意見も次に繋がると考えております。

## 会長

分かりました。要するにその内容は、我々はホテルに対する案件が出てきてから、ない時は参考意見を述べるということですね。

## 委員

数日前の中日新聞に、このホテル条例の改正のことが掲載されていましたが、その時には市長の同意のことが書いてあったと思います。そこの変更点を教えてもらいたです。

## 事務局

市長の同意について、この条例では、ホテルを建てたいという申請者がいる場合、市長の同意が必要になります。不同意の場合は建てることができません。

公共の敷地の中で作る場合にも、市長の同意が必要とされています。同意には、条例に書いてある部屋の規模等を守らないといけません。

公共の敷地の中で同意が不要になることで、部屋の規模を満たされていないホテルでも作ることが可能になるというのが、同意不要になるという意味合いです。

## 委員

それは最初に説明していただいた公民連携によるものや、公共の敷地内であればということに基づいてという改正なんですね。

## 会長

よろしいでしょうか。それでは、他に御意見、御質問もないようですので、議題については以上で終了いたします。その他として、事務局から何かありますか。

## 事務局

その他としてご用意した内容はございません。

## 会長

特にないようですので、これで、本日の次第の内容は全て終了しました。それでは進行を事務局に戻します。

## 事務局

次回以降の審議会の開催については、同意申請の案件があり次第開催することとなりますのでよろしくお願いします。

以上で、令和4年度 第1回長久手市ホテル等建築審議会を終了いたします。

本日は、ありがとうございました。