

令和2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2年度第1回長久手市ホテル等建築審議会
開催日時	令和3年3月26日(金)午後3時00分～午後4時00分
開催場所	ながくてエコハウス 多目的室
出席委員	【学識経験のある者】 恒川和久、武藤隆 【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】 近藤賢久 【市長が必要と認める者】 伊藤広治、加藤義郎、林由紀子
欠席委員	鈴木康元
事務局出席者	【事務局】 建設部長 水野泰、同部次長兼都市計画課長 川本保則、 同課課長補佐 大橋勝芳、同課建築係長 山崎暢之、同課主任 佐竹晃、同課建築技師 垣内啓佑
オブザーバー	総務部行政課主幹 水野祥子
会議の公開・非公開	非公開
審議の概要	第1号 本市におけるラブホテル等建築規制について
問合先	長久手市建設部都市計画課 電話 0561-56-0622

議 事

1 開会

司会

ただいまから、令和2年度第1回長久手市ホテル等建築審議会を開催いたします。私は、本日の司会進行を担当させていただきます建設部都市計画課の山崎と申します。よろしくお願いいたします。

2 挨拶

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】

司会

続きまして、委員の皆様から自己紹介をお願いしたいと思います。

【委員紹介】

なお、本日の会議は、委員8名中半数以上の7名の委員の皆様にご出席をいただいております。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。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

【事務局紹介】

本審議会は、非公開の会議となっております。

本日は、第1回目の審議会でございますので、まずは、本審議会の設置目的等を説明します。本審議会は、長久手市ラブホテル等建築規制条例第3条及び第4条に規定する長久手市内におけるホテル等の建築にあたっての同意申請に係る審議が主な設置目的となります。詳細については、後ほど議案にて説明をさせていただきますが、本審議会の審議によって、ホテル等の建築に対し、必要な規制を行うことにより、市民の快適で良好な生活環境を保持するとともに、青少年の健全な育成を図ってまいりたいと考えております。

次に、本審議会の会長及び副会長を選出いただきたいと存じます。

選出につきましては、長久手市ラブホテル等建築規制条例施行規則第3条第4項で、「委員の互選により定める。」となっております。

まずは会長について、どなたか、立候補もしくは推薦される方はいらっしゃいますか。

委員

会長は、こういったことに経験のある恒川委員がよいかと思います。

司会

恒川委員の推薦がありました。他にございますか。

他にないようですので、恒川委員を会長に選出することにご異議ありませんか。

《 「異議なし」 》

司会

ありがとうございました。では恒川委員に会長をお願いします。
続きまして副会長については、いかがでしょうか。

委員

武藤委員を推薦します。

司会

武藤委員の推薦がありました。他にございますか。
他にないようですので、武藤委員を副会長に選出することにご異議ありませんか。

《 「異議なし」 》

ありがとうございました。
それでは、恒川委員、会長席にご移動ください。
ここで、先ほど自己紹介をいただいておりますが、ただいま選出されました恒川会長からご挨拶をお願いいたします。

【会長挨拶】

司会

ありがとうございます。
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、会長は会務を総理するとありますので、ここからの議事の進行については、恒川会長をお願いいたします。
なお、本日は、感染症対策のため、会議開催は1時間程度を目安とさせていただきます。また、状況によっては換気させていただく場合がございますので、ご協力をお願いします。
それでは、恒川会長、議事の進行をよろしくをお願いいたします。

会長

円滑な議案の進行につきまして、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

【 議 案 説 明 開 始 】

会長

それでは、議案説明に入りたいと思います。

本日は、1つの議案について説明いただく予定ですが、議案の内容が、議決を行うような議案では無いため、採決は行わずに事務局より説明をいただき、説明に対する質疑応答を行いたいと思います。

それでは、第1号議案について、事務局から説明をお願いします。

事務局

都市計画課の佐竹です。議案について説明をさせていただきます。

議案書をお手元にご用意ください。

第1号議案「本市におけるラブホテル等建築規制について」説明をさせていただきます。

第1号議案の1項目めである「ホテル等の規制について」ですが、今までのホテル等の規制の変遷を説明します。

ホテル等の建築に対し、必要な規制を行うことにより、市民の快適で良好な生活環境を保持するとともに、青少年の健全な育成を図るため、

(1) 昭和58年12月28日に「長久手町モーテル類似施設建築規制条例」によりラブホテルの建築の規制を始めました。

(2) 平成19年7月16日に近隣市町のビジネスホテルがラブホテルに転用された問題事例を受け、長久手町として現行の条例では曖昧だった、ホテルの部屋数や大きさ、形態、意匠等、技術的規制内容を明らかにした、「長久手町ラブホテル等建築規制条例」を新たに制定し、以前の条例を廃止しました。

(3) 平成29年頃より、モリコロパーク内にジブリパークを開業することが記者発表されると、ホテル建設の相談が増加したため、規則を改正し、ホテル等建築審議会委員の委嘱を事前に行えるように変更しました。

相談の件数としては、平成28年以前は1年に0件から1件程度だった相談が、平成29年以降は1年に2件から4件程度になりました。

次に、第1号議案の2項目めである本審議会へ市からの諮問させていただく「諮問内容について」説明をさせていただきます。

本審議会へ諮問させていただく内容としては、条例に基づく内容と、条例によらない内容の2通りがあります。

まずは、条例に基づく諮問内容を説明します。参考資料の2ページをご覧ください。条例第3条に基づき、ホテル等の手続き前に「同意申請」が

出てきた際に、条例第4条に基づき本審議会に諮問します。

次に条例によらない諮問内容としては、今後、長久手市ラブホテル等建築規制条例及び施行規則を改正する必要性が生じた際に、本審議会に、改正内容について、諮問したいと考えています。2番につきましては以上です。

次に、第1号議案の3項目めである「本市のホテル等建築規制の現状説明」について説明させていただきます。

参考資料の2ページをご確認ください。

条例第6条に基づき「ラブホテルに該当するとき。」と「ホテル等を建築しようとする場所が別表3に定める区域に該当するとき。」は同意をしてはならないというかたちで(1)と(2)に記載があります。

不同意の効果は、条例第7条に基づき道路、河川、公共用物及び下水道に関する承認、許可及び占用の処分をしてはならないとなっています。

1つ目の「ラブホテルに該当するとき。」は、参考資料1ページの条例第2条第1項第2号に位置付けられており、「ホテル等のうち、専ら異性を同伴する客に利用させることを目的とするもので、別表第1に定める構造等のいずれかを有しないものをいう。」となっております。

参考資料5ページから7ページをご確認ください。

別表1の記載がありまして、こちらに記載がある1から20の項目の1つでも満たされていないと、ラブホテルに該当し、同意ができないことになっています。

かいつまんで説明しますと、シティホテル並みでないと、本条例で示すラブホテルに該当します。これは、必要な面積以上の各種の部屋を確保する必要があり、6ページ目の3項目めのロビー、5項目めの会議室等、6項目めの食堂等を各40㎡以上であって、客室の収容人員に1㎡を乗じて得た数値以上が必要になります。

これは、過去に近隣市町のホテルがラブホテルに転用された問題事例を受け、このような規制としております。

先ほどの2つ目の(2)の「ホテル等を建築しようとする場所が別表第3に定める区域に該当するとき」を説明させていただきますので参考資料9ページをご覧ください。こちらに枠で囲ってある部分が別表3になります。

別表第3に掲げる施設の敷地から100m以内の区域にはホテル等も建築できません。1項目めから3項目め学校教育法、児童福祉法、社会教育法という施設は旅館業法による規制区域と同じ考えで、4項目めから7項目め医療法、都市公園法、地方自治法、愛知県旅館業法施行条例という

のが市独自の規制区域となります。こちらも近隣市町と同様の規制として
います。

実際にホテル等を規制している区域を参考に地図にまとめております
ので、最後の一番後ろについていますA3の右下に17ページと記載の
あるこちらの地図をご覧ください。

こちらが区域を実際の地図に落としているものになります。まずは、
右下の凡例をご確認お願いします。一番上の水色は用途地域によってホ
テル等が建設できない区域です。第一種低層住居専用地域から、第二種中
高層住居専用地域等がこれにあたります。長久手市の東側等は用途が定
められていないのですが、市街化調整区域は原則、建物建設を制限してい
るエリアのため、すべて水色に塗ってあります。2番目のピンク色は地区
計画による制限です。都市計画法に基づく地区計画にてホテル等の建築
を制限しています。3番目と4番目の緑色が先ほどご説明した別表第3
に掲げた条例による制限エリアです。用途地域と地区計画で制限してい
る部分を除いたエリアのみ緑色で着色しています。

色がついていない、例えば幹線道路沿いや東名高速道路沿いの準工業
地域の一部が、ホテル等の規制がかかっていないエリアとなっております。

第1号議案の説明は、以上となります。

会長

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

今、説明で白い部分は、規制がかかってないということなんですけれど、
白い部分が一番大きなところがありますが、ホテルの建築が可能というこ
とでしょうか。

事務局

ここの着色がされていない大きな白い部分は、用途地域上もホテルは建
築可能で、もちろんラブホテルについては建設できないのですが、一般的
なホテル、先ほどご説明した条例で定める基準に合ったホテルであれば建
設できる場所になります。

会長

私からいくつか質問があります。まず長久手市に今、ビジネスホテル、ラ
ブホテル、シティホテルを含めて、ホテルはどれくらいあるか。もし、ない

とすると、ビジネスホテルが建設できない、こういう条例自体の問題になってしまうように思いますが、長久手市内にホテルがあるのかを教えてください。

それからもう一つ。ご説明頂いたルールでは、事実上ほとんどホテルが建てられないことになっているように思います。ジブリパークができるにあたって、観光ビジネス含めて、市としてはホテルを作らない方が良いと思っているのか、本当は作りたいけどできないのか。市として、ラブホテルを規制するのはもちろん良いが、そうではなくて一般のホテルもできなくてよいのか。例えばダブルベッドが客室総数の5分の1を超えてはいけない、1.4m以上のものは超えてはいけない、とありますが、今時のホテルでは1.4m以上のシングルベッドが入っているものがたくさんありますよね。そういったホテルについて、本当は立地した方が良いと市は思っているのか。

ジブリパークができた際には、訪れた人が、ジブリパークだけを訪れるのではなく、市内でもお金を落としていただけのようなホテルがあってもいい気もするのですが、その点、市の考えはいかがでしょうか。

それと、もう1点、緑色の部分が多いですけど、規制区域にクリニックとかも入っているので、事実上ほとんどのところで、仮にシティホテルであっても建設できないということになっています。これはちょっとやりすぎではないかと思いますが、これから市はどのような方向を目指しているのか今のお考えを教えてください。

事務局

一つ目の質問について、現在市内にはビジネスホテル、ラブホテル、シティホテル含めてホテルは、建設されておられません。近隣市町である名古屋市にはラブホテルがありますが、長久手市内にはございません。

次に、市としてホテル建設についてどうしていくかということですが、まだ、ジブリパークの運営形態というものが、明確になっていない段階もありますし、市のほうで積極的にホテルを誘致するということは考えておりません。先だって隣接市である瀬戸市では、ホテル誘致をするということを新聞でも報道されていましたが、長久手市は、現在のところ積極的に建設していただくというところまでは、考えていません。

また、規制が厳しいのではないかというご指摘については、長久手市が、区画整理事業でまちづくりをしてきたところですので、一過性の、ホテルに滞在して長久手市を訪れてもらうというよりは、長久手市を好きになっていただいて、長く住んでいただくというまちにしていきたいと考えております。今後もそのようなまちづくりを続けて参りたいと考えておりますので、ご理解をいただきたいと考えています。

会長

今のモリコロパークの中に、ジブリパークの運営の一環で、ジブリホテルを建設したいと考えることもありえると思います。今の発言ですと、長久手市としては、ホテル建設は求めているということですね。市民の迷惑となるような場所に作るということになると問題だと思いますが、モリコロパークの中であれば、問題はないように思えるのですが、パーク内のホテル建設についてはどう思われますか。また建設は可能なのでしょうか。

事務局

モリコロパークの中のホテルの建設に関して説明をさせていただきますと、今、愛知県では、市街化調整区域だから、絶対にホテルができないというわけではなく、都市計画法の第34条の第2号の「観光資源の利用上必要なもの」という市街化調整区域内の許可基準があり、市が、仮にジブリパークを観光資源として認めて、市の「観光開発計画」というものを定めることによって、市街化調整区域内であってもホテルの建設が可能となる場合があります。また、ラブホテル等規制条例の別表第3で定める「施設の敷地から100メートル以内の区域」について、別表第3の5項目目の都市公園法第2条第1項に規定する都市公園にモリコロパークは該当しますが、この表現として、敷地から100メートル以内は、という表記になっておりますので、この表現であると公園の内部は、規制区域に入っていないものと考えます。

また、このモリコロパークも都市計画決定された事業認可に基づいて行っている公園事業であると考えますので、もし仮に愛知県が都市計画事業を変更して、ホテルをこの事業に含むようなものであれば、パーク内のホテル建設は、可能性がゼロではないものであると考えています。

会長

ご説明によると、規制対象の敷地内であれば可能ということで、少しおかしな気がします。そうすると例えば、市内の大学が、自己の敷地内、学校施設内にホテルを建てたい場合、それは可能という説明をしていることと同じでないかと感じますが、どうでしょうか。

事務局

学校の場合は、学校教育法上ホテルが容認されるものなのかという議論があると思います。都市公園の場合は、都市公園法の中でも、休憩するような施設というものは、内容として含まれているので、都市公園の中であれば可能性はゼロというものではないかと考えています。

委員

条例の第2条の定義の中で、「ホテル等」は、旅館業法に規定するホテル

営業や簡易宿所営業の用に供する建築物と言っていますが、下宿営業が入っていないですね。今民泊というものができていますが、条例上は、書いていないので外れてしまいますが、そういったものも対象として捉えているのか。対象としないのか。その辺りの判断を聞かせてください。

事務局

民泊自体は、旅館業法では、旅館業の営業許可がいない内容になると思われますので、現状だと、条例の対象からは外れているという解釈をしています。今後、民泊も規制をしていく考えであれば、条例等を改正していくべきであると考えています。

委員

そうすると、現況だと、ずるがしこく宿泊営業をしていくというのが規制できない状態なのかなと考えます。

事務局

ご意見ありがとうございます。

委員

私どもは、一番に公園に近い場所に住む地域の者であります。今、実際、そのようなホテル建設というものの相談はあるのでしょうか。ホテルは今ではできないという説明ですが、地元として見ると心配なわけでありまして。どんな動きかということが、わかれば教えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

事務局

先ほど申し上げたように、お住まいの地域については、市街化調整区域内でありまして、今現在のところ、市の方で、市街化調整区域の許可基準にあたる「観光資源に必要なもの」に係る市の観光開発計画というのは、今定めておりませんので、その現状では、ホテル建設は、今のところは、難しい、できないものということになっています。また、ホテル建設についての問合せに関しては、これまでに、当該地域では、2件程ありました。ですが、具体的なことには及んではいません。

会長

問合せがあったとしても、事実上ほとんどホテルの建設はできない条例になっているので、市としては建てられませんとお返しするだけだと思います。事実上この建築審議会で議論することになることはないであろうという気

がします。

委員

公園西駅周辺の土地区画整理事業がありますが、あの地域では、ホテルの建設はできないというエリアになっているのでしょうか。

事務局

公園西駅周辺の土地区画整理事業地内は、用途地域上ホテル等の建設ができる場所でも都市計画法で定める地区計画で上乗せでホテル建設ができない規制をかけています。

よって本区画整理事業地内では、ホテル建設はできないエリアとなっています。

委員

まず、印象として規制が厳しいと感じました。もともとモリコロパークになる前の愛知青少年公園では、公園内で宿泊ができ、キャンプ場もあって楽しんでもらえるような施設が以前にあったかと記憶しています。当時市になる前、町の時代では、クラブの合宿だとかでいろいろ楽しんでもらえる状況がありました。それが、愛知万博が来て、そういった施設が一切なくなりました。愛知万博の際も、宿泊施設ができれば、リピーターができ、もっと長久手市内を観光していただけるようなこともできたんじゃないかと思いますが、結局できることはありませんでした。ジブリパークの開業が決まり、観光協会としてもできるのを楽しみにしているところもあるのですが、ラブホテルやモーテルというものと、良くないイメージを持ちますが、基準に合ったホテルなら、もう少しできる白地のエリアを増やしてもらってもいいのではないかと思います。そうすれば、宿泊していただきながら、もっと長久手市内を観光してもらおうという機会もできるのではないかと思います。

先ほど、お隣の瀬戸市は、ホテルを誘致しているということですが、当のジブリパークのお膝元の長久手市はというと、先ほどの考えだと、ちょっとさみしいなと思います。その辺りを皆様含めて、よく考えていただきたいなと思います。

会長

私としてもこの意見に全く同感だと思います。

こういった市民の方の考えはとても大事だと思います。

名古屋市にはあっても、東側のエリアにはホテルはないんですね。名古屋の中心部、名古屋駅などのホテルに泊まって、ジブリパークに行くだけで、

市内は通過するだけですよね。私は、ジブリパークの建設の審査もやっているんですけど、長い時間楽しめる施設だと思いますので、そうすると近くに宿泊施設があれば、利用したいという方もいらっしゃるのじゃないかと思います。

委員

先ほどジブリパークの話もありましたが、私ども東の方の地域で仕事をしています、最近ご高齢になられて空き家も結構多くなっています。実際そのような状況を見ると、これを観光という観点から何かできないかとも思うのです。このコロナ禍の中で、特にオートキャンプ場が流行っているという話もよく聞きます。これはホテルとは全く異質なものだと思うのですが、こういうものについては、規制がかかるのでしょうか。

事務局

オートキャンプ場等については、建物にあたるものがなければ、ここでいうホテル等に該当するものではなく、申請なども不要で、規制されるものではなく、できてしまうものと思います。

ただ、そのオートキャンプ場に管理施設のような建物が設置されるような場合は、そこに用途が発生するので、規制が発生してくるものだと考えます。

単に場所だけ確保して、そこにテントを張って泊まるというような形態などは、規制の対象とはならないものと考えます。

会長

それでは、他にご意見、ご質問もないようですので、第1号議案につきまして、以上で終了いたします。

その他、事務局から何かありますか。

司会

事務局からは、特にありません。

会長

特にないようですので、これで、本日の議案事項は全て終了しました。皆様長きに渡りご審議ご意見いただきありがとうございました。

それでは、進行を事務局に戻します。

司会

ありがとうございました。

次回以降の審議会の開催については、実際にホテル等の同意申請の案件があり次第、開催させていただくこととなります。また、先ほど委員の皆様からご意見をいただきまして、今現在のところ市の方針として、積極的にホテルを誘致していこうという考えはありませんが、例えば方針を転換し、誘致していく等となった場合は、条例の改正が必要だと考えますので、その際も、皆様にご審議いただくこととなりますのでよろしくお願いいたします。

以上で、令和2年度 第1回長久手市ホテル等建築審議会を終了させていただきます。

本日は、ありがとうございました。