

会 議 録

会議名 (審議会等名)	第3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042-769-8253 (直通)		
開催日時	平成31年3月8日(金) 午後2時～午後4時		
開催場所	相模原市役所 会議室棟 第3会議室		
出席者	委員	7人(別紙のとおり)	
	その他	0人	
	事務局	4人(建築・住まい政策課長、他3人)	
公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可	<input type="checkbox"/> 不可	<input type="checkbox"/> 一部不可
	傍聴者数	0人	
会議次第	1 開会 2 議題 (1) 第2回のまとめ (2) 規制すべきホテル等と構造規制の考え方について (3) 条例改正案について (4) 関連条例(附属機関の設置に関する条例)の改正について 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2回のまとめ

事務局より、資料の説明を行った。

(2) 規制すべきホテル等と構造規制の考え方について

事務局より、資料の説明を行った。

(3) 条例改正案について

(4) 関連条例（附属機関の設置に関する条例）の改正について

事務局より、議題（3）について、前半の「構造等の基準について」と後半の「手続規定について」に分けて資料の説明を行った後、それぞれ審議を行った。

また、後半の議論の中で議題（4）の内容に質疑が及んだため、途中で議題（4）の資料の説明を行い、併せて審議を行った。

【構造等の基準について】

- 道路から内部の見通しについて、市内には既存でも見通しができない施設があるのではないかと思うが、いかがか。
- 山間部にそのような施設があることは把握しており、この規定は厳しいのではないかと考えているところである。
- 自然の地形や地理的状況によりやむを得ない場合もあり、そのような場合は救済しても良いのではないか。やはり既存の施設が適合しなくなるというのは、良くないのではないかと思う。
- そのため、今回ただし書について複数の案を提案させていただいた。既存のホテル等の建替えの場合は認めるという考えや、そもそも地形の問題はやむを得ないとする考えもあるかと思う。
- 道路について、建築基準法上の道路を指しているように思われるが、その場合、大きい敷地の中の通路は含まれないので、建築基準法上の道路からの視認性はないということになる。道路という言葉は曖昧なので、敷地内通路の考え方をどう整理するかが必要だと思う。「やむを得ない」という表現はどうかと思うが、市長が認める場合に特例として適用を除外するという考えられる。

一方で、都市部の繁華街にあるような公開空地等の通路（歩道状公開空地）については、道路からの視認性について先ほどと同じように捉えるのは難しい部分があり、適合しない事例として挙げているものは、そういった新規のものを想定しているものと理解した。

道路等というのが建築基準法上の道路だけでないという曖昧な表現のまま残しておくのか、若しくは「公共の用に供する」等の冠を付けて、道路ではなく敷地内通路であっても、外部からの人の目があり、公共の用に供しているものという解釈ができる場合に、そこからの視認性があれば認められるなど、第三者が通過するという意味合いでの見通しができれば良いという表現もあるのではないかと思う。

全体を通して、将来的に新しいチェックインの仕方や、業界の今後の見通しが読めないというか、新しいことが多くなってきたときに一つ一つ検討していく場というのが必要なのではないかと思う。

● 道等については、もう少し検討する必要があるが、現時点では「道路又はこれに類する空地」として、「人の目線があり、誰もが自由に通れるもの」という観点から、歩道状空地や公園、広場、ペDESTリアンデッキ等も想定している。

○ 青少年が犠牲になるような事件は避けなければならないと考えている。ラブホテルは車でそのまま入っていくことができ、誰が入ったか分からないような構造であることが多いので、道等から視認できるのは絶対条件であると思う。

ただし書自体、認めなくても良いのではないかという気持ちもあるが、既存の施設に対しては、あまり厳しくできないという考えもある。

子供たちが犠牲になってはいけないということを前提にしつつ、条例の目的に「青少年の健全育成」を掲げていることを踏まえながら検討しなければならない。中が見えないというのは良くないし、山あいホテル等を造った場合に、どうしても道等から玄関までは見通せないという物理的にやむを得ない場合があるにしても、その場合はフロントで必ず人が対面するなり、通ったことが分かるようになっている必要があると思う。

○ 私も、今後の状況が見通せないということは大いにあると思う。先ほどICTによるフロント代替設備の事例の説明があったが、インバウンドで外国人が増えてくると、ネットで予約して、言葉を交わさずにチェックインするというスタイルが今後、主流になってくると思う。そういう中では、細部を決めてもなかなか基準に合わなくなってくることもあると思うので、そういった場合に適宜協議したり審査できるような体制が必要だと感じている。

全体の方向性としては、良い方向で検討されていると思う。

○ 10年前に出版されたラブホテルに関する文献を読んだが、10年前の時点で「今後このような可能性がある」とされていたことが現実となっていることもあるように、1

0年後どうなっているかは分からない。

状況に応じて有識者等と一緒に検討できるような体制が、必要だと思う。

○ 風営法に規定する、いわゆるラブホテルを規制することとは別の目的で青少年の健全育成という大目標がある中で、フロントの代替設備ということでビデオカメラなどにより利用者を確認できることは必要だが、個室に設置するのはプライバシーの問題などもあるので、その点に配慮しつつ利用者を確認することができる必要があると思う。

○ 青少年健全育成の観点から、道等から玄関の内部が見通せないものは避けた方が良いという考えは当然あると思うが、財産権や営業の自由が認められている場合に緩和規定が何もないと一切例外を認めないということになってしまうので、それは良くないと思う。

一方で、ただし書を設けると、運用でただし書に走りがちになり、ただし書があるから例外を認めていこうという状態になってしまう。ただし書は設けた方が良くと思うが、運用をどうするかということを考えていくべきだと思う。個別のただし書すべてには難しいかもしれないが、ただし書の運用を監視するためには第三者機関の意見を聴くなどした方が良い。

一番良いのは規則等に基準を定め、その基準に従いただし書を適用することだが、おそらくそれは難しい。全体に係るただし書については第三者機関を挟むべきだと思うが、個別のただし書についても、運用を考えた上で規定することが望ましいと思う。

○ 私も同意見である。

● 審議会の位置付けを変えた方が良くということか。

○ そもそも一般に基準が明確になっていて、その基準に当てはまっている申請が来た場合は、審議会にかける必要はないと思う。

すべて審議会にかけるということは、すべて基準に適合していても、同意を拒否できるということか。

● これまでは意見を聴くという位置付けであるので、意見を聴いた上で市が判断している。

○ 審議会で否定的な意見があったり全員が否定した場合、不同意にするということか。

● そのような意見を聴いた上で、市がどう判断するかということになる。

○ 審査基準が明確になっている上で審議会に意見を聴くというのは、それ自体も審査基準であると言えるが、本当に必要なのか。

数値基準があるものに適合していて、市長に決定権があるのであれば、初めから審議会に意見を聴かなくても良いのではないか。全体のただし書や、個別のただし書の判断をする場合には、審議会の同意を得るなど厳格にした方が良くと思うが、すべてのものを第三者機関にかける必要はないと思う。

今の話も一つの意見ではあるが、逆に現行どおりすべての申請に対して審議会に意見を聴き、ただし書を適用する際に議論するというやり方でも構わないと思う。申請件数が非常に多い場合は、先ほど申し上げたやり方の方が合理的だと思うが、年間の申請件数がほとんどないのであれば、すべての案件について審議会にかけるということでも良い。

ただ、それによって事実上、審議会が否定した場合に市長が認めないとしてしまうと、すべてのホテル等が認められなくなってしまうので、その点については行政法の観点から気になるところではある。

- 道路からの玄関内部への見通しに関するただし書については、敷地の形態や周囲の地形によって市長がやむを得ないと認める場合に適用するという考え方、道路から玄関の位置が視認できることを条件とする考え方、ただし書自体認めないとする考え方、あるいは道路から玄関の位置が視認できることを条件にしようとする既存の施設が不適合となってしまうことを踏まえ、建替えの場合にのみ緩和を認めるといった考え方があり、全く認めないということとはできないと思うが、ただし書を適用する場合の条件をどのようにするのが良いのかということが課題であった。

○ 「市長がやむを得ないと認める場合」とは、審議会に諮った上で、市長が認めるということか。それとも内部の判断のみということか。

- 個別のただし書に対しては内部で判断するが、それも適用できない場合に全体に係るただし書を適用しようとするものである。市長判断ではなく、個別のただし書の適用も審議会が判断した方が良いのではないかとということか。

○ そのとおり。個別の基準について今議論するよりも、全体を通してどのようにただし書をかけ、どのように判断していくかという体制をまず整理しないといけないのではないかと。

見通しの件についてのみ言うならば、視認性は大事だし、既存の施設にはやむを得ない状況の施設も存在していることを踏まえ、どのように整理するか、条文上どのように表現するかということが課題になっているが、案として掲げられているものだけでは判断が難しいと思う。

○ 実務をやっている市がケースを想定して、既存の建替えがどれくらいありそうなのか、適合できないような立地がどの程度想定されるのかを確認し、それなりに想定されるのであれば、一切認めないというのは憲法違反になるのではないかと。

一方で、やたらと認めてしまうと条例の目的を損なうことになるので、どの程度認めていくのかということと、案の②、③、④のどれを採るべきなのかということになると思う。

「あるべき論」で主張すると、青少年の健全育成の観点から一番厳しくしたいとなる

が土地所有者からすると、それでは困るということになり、比例原則の観点から、財産権と条例の目的が釣り合うところを次までに検討してみてもどうか。

● 承知した。

○ 資料の前半の部分について、おおよその方向と内容は良いのではないかと思うが、表現をもう少し精査した方が良いと思う。

○ 次回までに、同意申請自体をホテル等建築審議会に諮った上で、ただし書を含めた議論をするのが良いのか、それぞれのただし書を適用する際に審議会に諮るのかということをよく検討していただきたい。

現状はすべての申請に対し、審議会の意見を聴いた上で、市長が同意するということになっているが、ただし書の判断は重たいので、建築審査会や開発審査会のように「同意を得る」又は「議を経る」という形にするのは有りだと思う。

「意見を聴く」のと「同意を得る」のは全く意味が違うので、それをよく検討しておいた方が良い。

○ 現行のホテル等建築審議会において、過去の例では異論が出たということはほぼなく、基準に適合しているので問題なしということで処理していた。もちろん、質問はいくつも出ていたが、その都度、市が丁寧に回答していたので、納得した上で全員が賛成という状態であった。

ただ、今後はそうでないケースもあるかもしれないので、それを踏まえて検討していただきたい。

● 承知した。

【手続規定について】 / 【関連条例の改正について】

○ 中止命令等に従わない場合に公表を行う際、公表されるものに通知をして意見を述べる機会を与えるとあるが、そこまでする必要はあるのか。

○ 中止命令を出す際に、行政手続き上弁明の機会を与えることになっているので、公表する際に意見を聴く必要はないと思う。

ただ、公表とは相手の信用を失墜させることによって威嚇効果を狙っているものであり、場合によっては命令以上に重たいものであるため、第三者機関に意見を聴くということは考えられると思う。意見を聴いた方が良いということではなく、聴いた方がより公正だという意見である。

○ 公表については「規則に定めるところにより」とし、どのように公表するのかを規則に定めておいた方が良い。

● 承知した。

○ 審議会の役割があまり精査されていないので、全体像が把握できていないが、そもそ

も今回の改正案で審議会を置くことは前提になっているのか。

● 審議会の位置付けについては、議題（４）でお示ししたとおりと考えている。

○ 審議会に新たな役割を与えらるとなると、既存の委員だけでやっていくのは難しいと思うので、これまでの相模原市の経緯を理解している方や経験のある方に入っていただかないと、バランスの良い意見は出てこないと思う。

定員が7人とあるので、その中にそういった委員を入れていただいた方が、先ほど議論したような事案にも対応できる審議会になると思う。

○ 附属機関の条例については、やはり改正した方が良くと思う。審議会がどのような役割を担っていくかは、もう少し精査して議論した方が良く思うが、先ほどのただし書の適用や、公表の前の意見聴取、中止命令に関する助言等どの段階で審議会が市長からの諮問を受け、どのようにチェックバックしていくのかという全体のストーリーがまだ明確でないので次回までにもう少し精査してほしいが、全面的に現案の方が良く思う。

○ 府中市の事例だが、土地利用景観調整審査会というものがあり、ある一定規模以上の大規模な開発に際してかかってくるもので、色、形状、素材など景観に影響するものや土地利用自体について議論をしている。委員の構成は都市計画、建築計画、色や環境の有識者となっており、事業者の傍聴もある。

ホテル等に関して言えば今は過渡期とも言え、青少年の健全育成の問題もある一方でインバウンドの関係など、ある程度開いていかなければならないという難しい状況であり、そうした中では業界も一体になって考えていくという体制をとる必要がある。

府中市の事例では事前協議や、事前相談を受けた際に、事務局と事業者で「審査会でこういうことを聴かれるので、これについてももう少し検討してもらえないか」、「ここをこうの方が良いのではないか」というようなやり取りが何度も行われ、審査会への諮問と並行しながら調整している。1回でOKということではなく継続審査で何回か行って、最終的には諮問という形で受けて市長に返す。

この府中市の審査会の良いところは、事業者に対しての一体的な動きと、庁内調整の在り方で、例えば保育所の設置の場合には、子供関係の局と調整をしている。

今回の条例改正においても、庁内でワーキングを設置して横断的にやり取りを行っている中では、その体制の中で相模原市の観光業や青少年の健全育成の方針をどのように考えていくかという議論がうまく回っていくような審議会の設置のされ方が、本来は理想ではないかと思う。

運用方法や、審議会とどのような関わり方をするのか、どのような学識を入れるのかなどを庁内で検討していただき、ビジョンを持ったポジションにしてもらった方が10年後、20年後の相模原市にとってより良い方向に持っていけるのではないかと思う。

- 人数は固定して、案件によってその都度、専門家を入れ替えるというやり方はあり得るか。
- あり得ると思う。府中市の土地利用景観調整審査会の場合は原則固定の委員になっているが、作りこみによってはそのような方法もあると思う。大きい会の中に個別案件ごとに部会やワーキングのようなものを立ち上げるというやり方もあるかもしれない。
包括的にメンバーは押さえておいて、案件ごとに入れ替えるということはあっても良いと思うし、具体的な案はこれからだと思うが、そういうことができるような条例の書きぶりにしておいて、運用的なところを精査しておくのが良いのではないか。
- 審議会については現在、相模原市ホテル等建築審議会規則に定められているが、その都度、委員を加えたり臨時委員を入れたりすることも規則に定めておけば可能だと思う。
- そのような方向であれば、審議会規則も一から見直していくのが良いと思う。
- そうは言っても、申請件数がそれほど出ないのではないか。
- 府中市も大きい案件は年に2、3件で、小さい案件は事務局で整理していて、審議会へは報告が行われる。そのような包括同意のような立て付けもあるかもしれない。
- すべて審議会にかけるのは重いので、必要に応じて部会みたいなものができるようになっていけば良いと思う。
- 計画変更の手続きについて、まず届出があり、変更の規模等が大きいものは再申請となっているが、逆に変更する場合に同意申請を再度要するが、規則に定める軽微な変更については届出で良いというロジックの方がやりやすいと思う。
また、規則で定めるときは、今のままの案とする場合も、ただし書の書き方はいきなり「規則で定める」とするのではなく、「大幅な規模・構造の変更等、ホテル等としての同一性が失われるものその他規則で定める変更をするとき」とするなど、どのような変更かをある程度条例に書いた上で規則にふる方が正しいやり方だと思う。
- 第12条の勧告について、原案では2種類あり、どちらも命令・罰則につながっていくものであるが、第1項の方が非常にオールマイティーな仕組みになっている。
「条例を遵守させるため必要な勧告をする」とあるが、何について勧告するのか分からず、これが一人歩きしてしまうと、場合によっては条例に違反していなくとも色々な勧告をしてしまう可能性があるため、基本的に勧告は違反の是正のためであることをどこかに明確にしておく必要がある。
第2項が建築後の話なので、第1項については建築しようとする者に対し、申請後で着工前あるいは着工中にしても、違反是正のための勧告であるべきだと思う。
オールマイティーな行政指導をしたいのであれば、同じような書き方で「必要な指導をすることができる」とし、第1項で指導、第2項で着工前・着工中の勧告、第3項は

建築後の勧告というような整理をした方が良いと思う。その上で、勧告に従わず違反状態にあるものは、第13条の命令に進めば良いと思う。

- 第18条第2項についてはなかなか難しいと思うが、この程度の規定で良いと思う。努める規定とすることも検討しているようだが、努めると書いてしまうと条例の実効性は薄いと思う。かといって、罰則まで設けて担保することは、市としても難しいと思う。

また、「新たに」という書き方については意味が良く分からないので例えば「この条例の施行の際に存するホテル等の増改築、大規模修繕等に当たらない工事等を行う場合は、第4条に定める基準に適合させるようにするものとする」という書き方がある。

「させなければならない」や「させるものとする」としてしまうと、どうやって担保するのかということになってしまうので、行政側の立場から言うと「させるようにするもの」、事業者側から言うと「適合するようにするもの」という書き方もあると思う。

その程度の規定を設けておくだけでも、意味はあると思う。

- 立入検査の規定については、行政には捜査権がないのでこういう書き方しかできないと思う。一方で、正当な理由がなく従わない場合は罰則が適用されるとあり、条例の実効性を上げるために罰則で担保しているという仕組みになっている。

法律的な面も含めて、一般的にこの書き方になると思う。

3 閉会

本日の委員の意見を踏まえた上で、次回、答申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会

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	横浜市立大学学術院国際総合科学群准教授		出席
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	賀美 憲一	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