

会 議 要 旨

( 1 / 9 )

会議の名称	川越市ホテル等建築審議会
開催日時	平成29年10月31日(火) 午後1時30分開会 ・ 午後3時00分閉会
開催場所	川越市役所本庁舎7階 第一委員会室
会 長	長嶋委員
副会長	関本委員
出席者	小松委員、岡田委員、田村委員、小寺委員、堀川委員
欠席者	丸山委員
会議の公開	公開(議題の説明、質疑) 非公開(審議、裁決)
傍聴人	無
諮問者	開発指導課 刀根課長、堀口副主幹、岩田主査
事務局職員	開発指導課 中屋副課長、森井主査
関係課職員	食品・環境衛生課 欠席 都市景観課 高松主事 建築指導課 織田副課長 消防局予防課 金子主査
会議次第	1. 開会 2. 議題 (1) ホテル等建築計画の審査について 3. 閉会  ※会議開会前に会長及び副会長を委員の互選により決定。
配布資料	次第、委員名簿、諮問書(写)、指導基準調書、 ホテル等建築計画届出書(写)

署 名 会 長

【※原本には署名あり】

副 会 長

【※原本には署名あり】

議 事 の 経 過

会長及び副会長を委員の互選により決定。

定刻どおり開会。

次第に従って進行。

議題（１）の議事に入る。

【計画説明】

諮問者から建築計画を説明。

【質疑】

主な質疑の内容は以下のとおり。

（委員）

建築主の丸広百貨店と経営予定者のマルエムは親会社と子会社の関係だと思うが賃貸借を想定してるのか。

（諮問者／事務局）

賃貸かどうかは確認していない。後日確認しておく。

経営予定者のマルエムは、丸広の100%出資子会社であり、丸広の食堂の業務を行っている。

撤退等もありえるのかについては、利益が出ると判断して事業を計画しているので、考えていないとのことである。

## 議 事 の 経 過

(委員)

経営が悪化すれば、どのような使い方をされるかわからない。立地場所の周辺には、東武ホテルや西武プリンスホテルなどもある。どのように需要を見込んでいるのか。

(諮問者)

駅から近いことからビジネスマンの需要や、川越は観光地であることから観光客の需要を見込んでいる。

また、地元の企業が運営することから、撤退の可能性は低いと考えている。

(委員)

東武ホテルや西武プリンスホテルからの反応について、何か情報は入っているか。

(諮問者)

詳細についての情報は入っていないが、丸広百貨店の社長と副社長が、ホテル業の関係者に挨拶に行ったと聞いているので、そういった話も出ているのではと推察している。

(委員)

運営はマルエムが行うとのことであるが、配布されているパンフレットはスーパーホテルのものである。こういった関わりなのか。

(諮問者)

スーパーホテルという商号を使用するフランチャイズ方式のホテルである。

議 事 の 経 過

( 委 員 )

そういった形態であると、営業譲渡が行われるなどの心配があると思う。指導基準調書というのものもあるが、より厳しく見ようといったことはないのか。

( 諮 問 者 )

この審議会は新築の時に諮るものであるが、経営者が代わる際には建築計画に関係しない。今回の経営者は、用途の変更や売却はしないものと考えている。

( 委 員 )

スーパーホテルの収益などがわからないが。

( 諮 問 者 )

パンフレットを見ると、売上高の推移と店舗数が掲載されている。店舗数に応じて売上高も伸びていることがわかる。

( 委 員 )

一店舗あたり、どれくらい売り上げているのか。

( 諮 問 者 )

売上高を店舗数でわると、およそ2.5億円である。

( 委 員 )

こうした形態のホテルとして、2.5億円は良いのか悪いのか。

( 諮 問 者 )

他社との比較をしていないので、わからない。

議 事 の 経 過

(委員)

スーパーホテルの法人としての規模はどうか。

(諮問者)

ホテル経営だけではなく、有料老人ホームや社会福祉法人等も運営している。資本金は6,750万円、従業員は330名、創業は平成元年となっている。

(委員)

ホテル事業の規模はどうか。

(諮問者)

2016年9月現在、国内に115店舗、海外に3店舗展開している。また、2016年10月以降、茨城県、東京都、広島県に1店舗ずつオープンしている。さらに、2017年10月末までには、島根県、熊本県、福岡県、山梨県に1店舗ずつオープンし、直近では122店舗となる。加えて、2017年11月以降、川崎市、久喜市に各1店舗オープンする予定と聞いている。

(委員)

市全体で、ビジネスホテルの需給のバランスはどうか。

(委員)

組合員は22だが、半分はレジャーである。週末は埋まっているようだが、平日は空いてしまっている。丸広百貨店の催事等には地方からも来店があるようで、そうした需要も見込んでいる様子である。ただ、新しいホテルができるとどうしても競争が厳しくなる。

## 議 事 の 経 過

(委員)

観光客は非常に増えているように思うが、宿泊し、翌日も見ていく人は少ないと感じる。オリンピックも予定されているが、これを目論んでいるとすると、需給のバランスは相当変わると思う。観点として、需給実態に見合った計画になっているかも考えるべきである。

(委員)

色々と懸念されることはあるが、信用から考えると丸広百貨店がしっかりと社会情勢を見据えて運営してほしいと思う。

(委員)

この会議は、建築計画がどうであるかについて審議されるべきと思うが、その後の運営形態についてまで NG を出す必要、権利はあるのか。

(議長)

ない。ただし、懸念がある事項について、質問をすることは妨げられるものではない。

(委員)

建築計画が全て適合していて、それ以上問題がないというのであれば、集まって話しをする必要が無くなってしまう。

(事務局)

建築計画については、指導基準等に則り、問題がないものと考えているが、ラブホテルを規制したいという趣旨に端を発しているため、外装があまりにもきらびやかなものでないか、内装が性的興奮をあおるものでないかなどを、委員の皆様それぞれの立場からご意見を頂戴し、ご審議の上、答申をいただきたい。

そうした中で、色々な質問が出るのは当然のことであると思うので、ご理解をお願いしたい。

議 事 の 経 過

(委員)

フランチャイズが撤退した場合というより、もし丸広自体が経営から撤退する場合を懸念している。経営主体が別になった場合にどういった使われ方をされるかわからない。

(議長)

このような意見があったことを記録に残していただくようお願いする。

(委員)

学校は近くにないようだが、通学路にはなっていないのか。

(諮問者)

バス通り、裏通りともに通学路になっていない。

(委員)

隣はパチンコ店であり、威圧感のある建物のように感じる。計画地に9階建ての建物が出来ることによる圧迫感はないのか。

(都市景観課)

前面道路から後退して建てられることや、色彩をご覧いただくと、建物の上層部に薄い色を使い、下層部に濃い色を使用することにより、圧迫感が少なくなり、重厚感も出る。圧迫感は多少あると思うが、工夫していることが見受けられる。

(委員)

立地適性化計画との関係はどうか。

(諮問者)

都市機能誘導区域内であるが、都市機能誘導施設には当たらないので、問題はない。

## 議 事 の 経 過

(委員)

屋外広告物条例については協議済みと記載があるが、どのような協議がされたのか。

(都市景観課)

スーパーホテルの看板は、パンフレットにあるように、黄色を用いることや健康朝食無料などの文言を記載することが標準的なようであるが、地元の自治会なども参加している景観の協議会において是正を求めた結果、図面のと通りの看板となったため、協議済みとしている。

(委員)

届出書には、ホテルの名称が(仮称)ビジネスホテル川越と記載されているが、看板は図面どおりスーパーホテルと表示されるのか。

(都市景観課)

外壁及び立看板は図面にあるように表示される。

(諮問者)

スーパーホテル川越になるか、川越スーパーホテルになるかといった正式名称については検討中である。

(委員)

本日、臨時委員は出席していないが、地元への説明はどうなっているか。

(諮問者)

自治会及び学区のPTAには代理人から説明を行い、周囲100メートルの住民にはチラシをポスティングした。地元説明会の要望はない。なお、自治会は、新富町2丁目自治会、脇田町、中原町2丁目、パークファミリア、学区のPTAについては、富士見中、第一中、中央小である。

特に新富町2丁目については、反対の声は出ていないと聞いている。



議 事 の 経 過

以上の内容で質疑は終了、審議に移った。

**【審議】**

(特に意見等なし)

審議の後、挙手により採決。

**【採決】**

会長（議長）を除く出席委員 6 名で採決を行った結果、全員賛成。  
議案のとおり可決。

事務連絡後、閉会。