

会 議 要 旨

( 1 / 1 6 )

会議の名称	川越市ホテル等建築審議会
開催日時	平成31年2月15日(金) 午後1時30分開会 ・ 午後3時30分閉会
開催場所	川越市役所本庁舎7階 7A会議室
会 長	長嶋委員
副会長	丸山委員
出席者	小松委員、岡田委員、田村委員、今井委員、小寺委員 堀川委員、長谷部委員、田中委員
会議の公開	公開(議題の説明、質疑) 非公開(審議、裁決)
傍聴人	有
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 武田副課長 都市景観課 福釜副参事 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。

指導基準調書は、項目ごとに説明し、その都度質問を受ける。

【質疑】

主な質疑の内容は以下のとおり。

（委員）

まず、審議の進め方について提案がある。

各項目ごとの質問の後に、全体としての質問を行いたい。

（議長）

皆さん、どうか。

（委員）

異議なし。

（委員）

本物件は、一般的なホテルのイメージと異なるが、審議会で取り扱う理由を教えてください。

（諮問者）

旅館業法に基づく簡易宿所営業であり、建築行為が発生する場合は、川越市ホテル等建築適正化条例（「以下、ホテル条例」）に該当するため、審議会に諮らせて頂いている。

（委員）

収容人員は、１００人か、１０８人か。

## 議 事 の 経 過

( 諮 問 者 )

川越市ホテル等建築計画届出書に記載がある1人用8室の8人と別紙に記載のある100人の合計108人である。

( 委 員 )

今迄、部屋貸が多かったと思うが、今回ベッド貸だが、繁忙期に部屋の空きスペースに寝泊りさせるようなことはなく、108人の収容人員か。

( 諮 問 者 )

ベッド数の108人が収容人員である。

( 委 員 )

宿の名称は「旅籠小江戸や」とのことだが、確定か。

( 諮 問 者 )

事業者から、この名称で確定と聞いている。

( 委 員 )

近くに似た名称のホテルがあるが、関係者と協議済みで区別は大丈夫なのか。

( 諮 問 者 )

名称は確定と聞いている。

( 委 員 )

現地に概要表示看板が設置されているが、高さがこの資料と異なると記憶しているが、どちらが正しいのか。

( 諮 問 者 )

概要表示看板を設置した際は、建物上部に棟飾りがあり、その棟飾りが取り止めになったため、高さが14mから12.725mに変更となった。

( 委 員 )

1階部分に簡易宿所ロビーと飲食店舗があるが、飲食店舗の営業時間を教えていただきたい。

( 諮 問 者 )

店舗の営業時間は、朝10時から夜10時と聞いている。

## 議 事 の 経 過

( 委 員 )

確認ですが、1階に簡易宿所のロビーがあるのか。

( 諮 問 者 )

1階に簡易宿所のフロントロビーがある。

( 委 員 )

客席ホールにいる客が、エレベーターで簡易宿所部分に自由に入出りできるということか。

( 諮 問 者 )

エレベーター脇にフロントがあり、フロント係りが目を光らせている。間仕切り壁がないので、絶対入らない保証はない。

( 委 員 )

1階平面図の斜線部分であるロビーと客席ホールの間には、間仕切り壁はないのか。

( 諮 問 者 )

この斜線部分は、簡易宿所部分の用途であることを分かりやすく表示したもので、客席ホールとの間に間仕切り壁はない。

( 委 員 )

自由に2階・3階に行けてしまうということか。

( 諮 問 者 )

フロント脇にエレベーターがあり、フロント係りが目を光らせている。

また、事業者からは、風紀上問題がないように客室ゾーンに監視カメラを設置すると聞いている。

( 委 員 )

簡易宿所の建設計画の地元説明会は、今迄に1回で、前触れもなく、簡易宿所建設計画の説明会だった。

商店街の人に聞いたが、ここに簡易宿所が必要なのかという意見が多い。

申請地は、目の前にお寺があり、門前に簡易宿所を建設するのは景観的に合うのか疑問だという意見が多い。

## 議 事 の 経 過

逆に建物がきれいになるのは、商店街としても明るくなるので賛成と聞いている。

なぜ、簡易宿所が計画されたのか教えてほしい。

(諮問者)

計画地については、中心市街地活性化エリアであり、北部の蔵造りの町と駅周辺の町との丁度中間地点にあり、回遊性がある場所と位置付けられている。その中で、賑わいを求めるということで、商業系の施設を求めていこうという話が出来ていると認識している。

また、土地の所有者であるお寺さんが、中心市街地活性化協議会等と話を進めた中で、土地所有者の判断もあり、このような建物がいいと聞いている。その中で、このような計画が出来たと聞いている。

(委員)

土地所有者が簡易宿所がいいという考えであれば、土地所有者の持ち物なのでいいと思うが、簡易宿所になった場合、営業時間が朝10時から夜10時では長すぎないか。この界限は、夜7時半には閉店し、夜8時には人通りがなくなる。

この計画では、夜10時まで店舗を営業するとのことだが、客が来るとは思えないので心配だ。

また、客が集まれば、店舗兼住宅もあり年寄も多いので、怖いという気持ちが強い。

最近、近くにホテルが出来たが、申請地裏側の神社に夜中にお参りに来る人がいる。お参りに来るのが駄目とは言わないが、若者が騒いでいる。

外国の方が来れば、騒音が多いと聞いている。そういう面で防犯上も簡易宿所が出来ることを心配している。

(諮問者)

予約はインターネットを使用した予約が多くなると聞いている。

受付では、身元確認を十分行い、防犯カメラを設置して、安全対策には十分配慮すると聞いている。

## 議 事 の 経 過

(委員)

経営者から見れば、防犯設備をするのは普通だと思う。

ただ、ホテルの宿泊客が、実際に神社やお寺にお参りに来ている。静かにお参りして帰るならいいが、若者が入ると賑やかになる。それを数名の人は今でも気にしている。

夜買い物に行きたくても出づらくなる。

また、この計画に色々な条件を基に賛成した場合でも、完璧に約束が守られることは少ないと思うので心配だ。

(諮問者)

ロビーについて説明。

(委員)

条例第4条ただし書きを適用して、原則と違うが認めていこうということですが、108名を受け付けるにあたり、ロビー28㎡だけで十分と判断できるということによろしいか。

(諮問者)

そう考えております。

(委員)

それでは、ロビーの広さはいいが、一度に大勢の人が来たときに、前の道が狭いので受付がスムーズにいくのか、インターネットを使い対処するのかイメージがわからない。

(諮問者)

簡易宿所につきましては、旅館業法上ロビーの設置義務がないが、申請者と議論を重ねた結果、ロビーを設置して頂いた。

また、宿泊客については、個人やファミリーの旅行者をメインとしており、団体客が集中的に来ることは想定されていない。

(委員)

宿泊客が自動車で来たときはどうするのか。

(諮問者)

本物件につきましては、自動車での来所を想定していないことから、駐車場は計画されていない。

## 議 事 の 経 過

また、駐車場法に基づく駐車場附置義務条例があるが、規模的に駐車場の設置を求めている。

なお、近隣にはコインパーキングがある。

(委員)

タクシーで来られる方もいると思う。道が狭いので商店街の人に迷惑になると思うが。

(諮問者)

対処方法としては、各種広告で自動車での来所が出来ない旨を周知していくと聞いている。

(委員)

前面道路の幅員は。

(諮問者)

現況幅員としては、5.6mある。

(諮問者)

フロントについて説明。

(委員)

宿泊客と飲食店舗の客がロビーに混在すると思う。

先程の説明で、旅館業法上ロビーの設置義務はないとの話だったが、今回は単独ではなく、貸店舗が併設されるものについても同様か。

また、今回のような物件は、エレベーターでカードキーを使用しないと出入りできないなど、第三者の進入を防ぐ対策が必要ではないか。

(諮問者)

旅館業法上は、簡易宿所営業については、ロビーの設置は必要ない。

本物件は、ホテル条例を順守して出入りを確認できるようにオープンにしている。

(委員)

フロント対応時に目を盗んでエレベーターに出入りするのは可能だと思うので、誰でも出入りできるのは危険だと思う。

## 議 事 の 経 過

(委員)

ご意見ごもつともだと思うが、我々は川越市のホテル条例で可視化が望ましいという話だが、おもいきり可視化なのでセキュリティーが心配だという話だと思う。

ただ、我々がここに集まっている目的は、ホテル条例に適しているか否かだと思う。

もう一点セキュリティーですが、ユースホステル等のことを考えると貴重品も自己管理である。そういう状況を考えると、心配であれば違うホテルに行きなさいという話だと思う。

絶対必要なのは、消防法上の安全面だと思う。収容人員 108 名に対して階段が 1 箇所とエレベーターが 1 箇所であり、要件を満たしているのか教えてほしい。

(諮問者)

階段については、建築基準法上 1 箇所で法的な要件を満たしている。

消防法につきましては、建築確認の中で消防同意をもらうことになるので問題ないが、避難器具等の対応が必要になる。

(議長)

現段階では、消防で審査してもらう判断でよろしいか。

(諮問者)

すべての建築物がそうなるが、法的に適合していなければならないので、そちらのチェックは必ず入る。

(委員)

了解した。

(諮問者)

食堂、レストラン又は喫茶室について説明。

(委員)

質問、特になし。

(諮問者)

会議室、宴会場、催物等について説明。



議 事 の 経 過

( 委員 )

質問、特になし。

( 諮問者 )

洗面所及び共同便所について説明。

( 諮問者 )

補足だが、2, 3階にパウダールームも設置している。

( 委員 )

その他、質問なし。

( 諮問者 )

客室について説明。

( 委員 )

浴室がないということだが、シャワールームはあるのか。

( 諮問者 )

シャワールームについては、2, 3階の男子トイレ・女子トイレの奥に脱衣室とシャワースペースがある。浴室はないが、脱衣室に扉があり、シャワースペースにも扉があるので、問題ないものと考えている。

( 委員 )

その他、質問なし。

( 諮問者 )

建築場所について説明。

( 委員 )

質問、特になし。

( 諮問者 )

建築物及び広告物等の形態並びに意匠について説明。

( 議長 )

ネオンサインはないということによろしいか。

( 諮問者 )

はい。

( 委員 )

質問、特になし。

## 議 事 の 経 過

( 諮 問 者 )

駐 車 場 について 説明。

( 委 員 )

質 問、特 に な し。

( 諮 問 者 )

緑 化 について 説明。

( 委 員 )

敷 地 南 側 に 敷 石 が ある と い う こ と は 神 社 に 抜 け ら れ る の か。ま た、  
抜 け ら れ る な ら、神 社 の 同 意 を 取 っ て い る の か。

( 諮 問 者 )

神 社 の 同 意 は と っ て お り、出 入 り を 考 え て い る。

た だ、建 築 敷 地 の 外 周 部 につ い て は、塀 が な い が、雨 水 宅 内 処 理 と  
い う 考 え が あ る の で、コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 1 段 を 設 置 す る 計 画 と な  
っ て い る。

( 委 員 )

そ の 他、質 問 な し。

( 議 長 )

指 導 基 準 調 書 に 基 づ い た 説 明 が あ り ま し た が、全 体 を 通 し て の 質 問  
が あ る か。

( 委 員 )

駐 車 場 が な い の で 必 ず 広 報 す る と い う 話 が あ っ た が、日 本 語 か。外  
国 人 も 泊 ま る の で、各 言 語 で 対 応 す る の か。

( 諮 問 者 )

外 国 人 観 光 客 も 泊 ま れ る よ う な 簡 易 宿 所 と い う こ と な の で、申 込 み  
案 内 に お い て、外 国 語 も 説 明 に 入 る と 考 え て い る。

( 委 員 )

建 物 正 面 で す が、窓 は ど う い う 感 じ か。

( 諮 問 者 )

観 音 開 き に な る が、窓 だ け で は な く カ ー テ ン も 備 え 付 け て あ る の で、  
常 に 外 が 見 え る 状 態 で は な い。

## 議 事 の 経 過

( 委 員 )

宿泊客が外を見ようと思ったら、昼夜関係なく窓とカーテンを開ければ外を見れてしまうのか。

( 諮 問 者 )

換気等で少し開けることもあると思う。

( 議 長 )

その他に質問はありますか。

( 委 員 )

神社との境界だが、石の塀が建っているが、取り壊してフェンス等を設置して自由に行き来できないようにするのか、それとも多少行き来できるようにするのか。

( 諮 問 者 )

建物から石畳を通り神社に出入りできるようにする。

( 委 員 )

出入りする時間が決まっているのか。

( 諮 問 者 )

石塀は取壊し、雨水対策として神社に雨水流失しないように、申請地側でコンクリートブロック 1 段を新設する計画である。

また、神社側で出入りを制限しないのであれば、コンクリートブロック 1 段につき、またげば自由に出入りできる。

( 議 長 )

質疑が完了したので、審議に入る。

( 事 務 局 )

傍聴人は、途中退席した。意見を述べる場ということで審議をお願いする。

( 委 員 )

簡易宿所と言っても、外国人宿泊客が増えているので、脅威を感じている。

宿泊人数が 1 0 8 人というのは多いと思う。せめて 6 0 人位に出来ないか。また、宿泊料金が分かれば教えてほしい。

## 議 事 の 経 過

( 諮 問 者 )

時期により異なるが、5000円程度と聞いている。事業者の考えとしては、ワンランク上の簡易宿所を考えている。

( 委 員 )

この条例を見ると、青少年の健全な教育環境ということもあるが、併せて快適で良好な都市環境を形成するというのが条例の目的になるので、青少年の観点だけではなく、周囲との環境ということも重要だと思う。

そのため、60人位に収容人員を減らせないかというのは、簡易宿所と名乗りながら、現実には100名を超えるような宿泊施設であるということが問題ではないかというご指摘ではないかと考えた。

民間法人からの申請があれば、当然川越市としては対応しなくてはいけないわけだが、条例違反等の要件を満たしていない限りは賛成しないといけない立場と考える。

そのため、どうすれば条例に適合するのかわからないのか、満たしていなければ否決しなくてはいけないことから、きちんと考えなくてはいけないと思う。

( 諮 問 者 )

108人という収容人員が多いのではないかということだが、建築物の規模については、この場所の都市計画法における用途地域が商業地域であり、容積率400%の規制地域の中でありながら、実際の計画としては容積率180%ということで、だいぶ規模を抑えた計画になっている。

また、簡易宿所ということで、単に寝泊りすることを主に置いている宿になるので、12人部屋などもあるが、人数の少ない部屋もあり、収容人員はだいぶ減っている。簡易宿所であるカプセルホテルに比べれば、だいぶ抑えた計画と思われる。

( 委 員 )

営業を始めると外国人が主になってくると思うが、1回に100人前後の人が来るという状態の中で、近隣も含めて日本のルールを守って

## 議 事 の 経 過

頂くことがどこまで出来るのかという観点もあると思う。そういう意味でも60人程度という数字は重要だと思う。

ホテル条例第7条第2項に「ホテル等を建築しようとする者は、あらかじめ、当該建築の計画について、当該敷地付近の住民等の理解を得るように努めなければならない。」、第3項に「ホテル等を建築しようとする者は、前項に規定する者のほか関係住民から説明を求められたときは、これに応じ、かつ、当該建築の計画について理解されるよう努めなければならない。」とある。

地元説明会は、1回しか行われていないという状況の中で、十分な理解を得る努力をしたと言えるのかどうか問題だと思う。

(諮問者)

11月28日に説明会を行った。その際、工事中の注意点等の話は出たが、特に反対意見は、なかったと聞いている。

申請地の半径100mの範囲内で出席されなかった方には、すべて後日ポスティングを行い、ご意見を頂く周知期間をとっていると聞いている。

(委員)

ホテル条例第7条第3項では、関係住民とある。説明を求められたときは説明しなくてはいけないことになっており、この事業計画を初めて知ったという意見もあるようだが、質問があれば誠実に対応して頂きたいと感じた。

(委員)

今の近隣住民への説明ということだが、計画地に近い店舗のご主人は何一つ相談されていないとはっきり言っている。事業者からは何も説明がないとのことだ。

そして、先週、地主に地質調査の了解を得たとのことで、業者がいきなり調査を始めた。このことに対しても、何も説明がない。私は、何を始めるのか確認したところ、地質調査を始めるとのことだったので、業者に誰の許可を受けたのか確認したところ、地主の許可を得たとのことだった。業者には、作業を中断して頂き、商店街の会長に聞

## 議 事 の 経 過

いてるか確認したところ、聞いていないので、会長から事業者に連絡を取ったところ、知らないということなので、少し揉めた。こういう状況なので、近隣の方には、地元説明会以外では何も説明がない。

( 諮 問 者 )

手元にある説明会の状況等の報告資料によると、事業概要の資料を投函したとか、説明会に参加した等、多くの方は承知していると我々は認識している。

( 委 員 )

先に述べた店舗のご主人には、地元説明会の通知も送付されていなかった。説明会当日に近所の方が気付いて、事業者に通知して頂いた。

また、工事が始まると、営業できなくなる。一番影響を受けるところに話が来ないのは、順番が違うと思う。

( 委 員 )

ただいまの話聞いて、諮問者の手元にある説明会報告文書の内容について真偽がどうこう問題ではないが、説明会が1回しか開かれていないということが問題ではないか。複数回行われていれば、誘いが来なかったとか、その説明に異議を唱える人がいなかったかどうか、もう少し詳しくなるのではないか。回数も問題ではないかと感じた。

( 委 員 )

建物を建てる時に建築基準法や条例に何ら違反していなくても、大規模小売店舗立地法の関係の説明会は、1回で終わるものではない。必ず問題点があるので、次にまた行うことになる。

建築基準法や条例等は適合している前提で、この審議会が開かれている訳で、これ以外のことについて議論する必要がある。

この条例は古いので、時代の変化に遅れをとってしまっている。

外国人観光客も増えているが、条例には住民が迷惑を受けることがないような記載がない。そのため、条例改正には、今の時代に合った内容で、地域住民に対する配慮等を盛り込んでいかなくてはいけないと思う。

議 事 の 経 過

(議長)

審議が長時間になっているので、休憩とする。

・・・・・・・・・・・・・・・・休憩・・・・・・・・・・・・・・・・

(議長)

審議を再開する。

(諮問者)

先の質問についての補足として、2階、3階にエレベーターで観光客が誰でも行けてしまうのではないかとの質問に対して、エレベーターに宿泊者専用等と表示があった方がいいとお伝えしたが、加えて、エレベーターは、キーカードを通さないと利用できない運用により、宿泊者の限定利用となっている。

もう一点は、神社側から出入りできるのかという話だが、防犯カメラを設置し、何人通過したか24時間把握できるようになっている。

(議長)

審議も長時間になり、今までのご意見を聞いていると、地元説明が不足している、セキュリティ等の情報の不足が審議に影響していると感じられる。

採決をするには、説明不足と言わざるを得ないが、事務局は、どう考えるのか。

(事務局)

地元説明については、事業者から状況の聴取もさせて頂いて記録もとっているが、審議で出たお話を伺っていると圧倒的に回数が少ないというご意見であった。

また、セキュリティーの問題、営業形態等の不明確な部分が多いとのご指摘もいただいた。

大変、申し訳ございません。

については、ご指摘いただいた内容を再度、事業者を確認する。

議 事 の 経 過

(議長)

事務局から資料不足と説明があった。

今回は、採決せず、審議保留とし、次回にいたしたいと思う。

委員の皆さんは、どうか。

(各委員)

異議なし。

(議長)

事務局は、しっかり次回までに資料を整えること。

以 上