

平成29年度 第1回 奈良市ラブホテル及びぱちんこ屋等建築等規制審議会会議録		
開催日時	平成30年 2月20日（火曜日） 14時00分から	
開催場所	奈良市役所 北棟2階 第16会議室	
議 題	1. 議案第29001号 「旅館・ホテル建築等届の報告」について【報告案件】	
出席者	委 員	小島会長、北口職務代理、高林委員、大森委員【計4人出席】
	事 務 局	岡本都市整備部長、京谷都市整備部参事（建築指導課長事務取扱） 中川建築指導課長補佐、郡建築指導課審査係長、富永、梶原
開催形態	公開（傍聴人0人）	
決定事項	議案第29001号「本件は、了承します。」	
担当課	都市整備部 建築指導課	

議事の内容	
1. 議案第 29001 号 〔質疑・意見の要旨〕	
司 会	： 平成29年度第1回ラブホテル及びぱちんこ屋等建築等規制審議会を開催させていただきます。 開催に先立ちまして、都市整備部長の岡本より、ごあいさつ申し上げます。
岡本部長	： 〈部長あいさつ〉
司 会	： 本日は、委員定数5名中、4名の委員の方々のご出席をいただき、定数の過半数を超えておりますので、奈良市ラブホテル及びぱちんこ屋等建築等規制審議会規則第4条第2項の規定により、本審議会が成立しておりますことを、ご報告させていただきます。 なお、藤平眞紀子委員におかれましては、所用の為、欠席されております。
司 会	： それではここで、お手元の配付資料の確認をさせていただきたいと思います。 資料①となっております本日の審議会の次第、資料②の奈良市ラブホテル及びぱちんこ屋等建築等規制条例、及び資料③の同施行規則の各冊子、資料④のA4用紙1枚になります同審議会規則と、同じく資料⑤の委員名簿、並びに、A3用紙1枚の資料⑥の議案資料の報告案件一覧表になります。
<p>なお、本審議会は奈良市情報公開条例第29条の規定により公開するものとなっておりますが、本日の傍聴希望者は、ございませんでした。</p>	

それでは、これより進行を会長にお願いしたいと思います。小島会長よろしくお願いたします。

- 小島会長 : 〈会長あいさつ〉
それでは、議案第29001号の旅館・ホテル建築届について、事務局より報告をお願いします。
- 事務局 : 〈議案第29001号についての報告 2818, 2822~2826, 2901, 2904, 2917〉
ここまでの報告について何かご意見・ご質問はございませんか。
- 小島会長 : 2818の用途変更について、もう確認申請の方は出ていますか。
- 事務局 : はい、確認申請は済んでおりますが、工事着手は未だのようです。
- 小島会長 : 2822~2826について、2階の18人部屋は全て2段ベッドですか。男女の区別はないのでしょうか。
- 事務局 : はい、全て2段ベッドです。男女の区別をすることは聞いておりません。
- 大森委員 : 5棟あるので棟毎に男女を分けることが考えられますね。
- 小島委員 : なぜ1棟にまとめないのでしょうか。
- 事務局 : 恐らく木造で大規模になると、防火規定に適合させるのが難しいからだと考えられます。
- 北口委員 : 2917について、地下があるのでしょうか。
- 事務局 : はい、駐車場です。また、地下通路で、別敷地のコンベンション施設とつながっています。
- 事務局 : 〈議案第29001号についての報告 2918, 2919, 2920, 2921〉
ここまでの報告について何かご意見・ご質問はございませんか。
- 小島会長 : 2918について、市街化調整区域でホテルができるのは、既存のものがあったからですか。
- 事務局 : はい、この物件については調整区域の線引き以前に旅館として建築されていた建築物の、建て替えです。
- 大森委員 : 2920について、部屋割りはどのようになっていますか。
- 事務局 : 大きく3室に分けられていて、室内各ベットのスペースへの入口は、カーテン等簡易なもので区切られています。
- 北口委員 : ファミリー向けの部分も、大きく1室なのですね。
- 事務局 : はい、カーテン等で区切られたスペースに3~4人分のベッドがあります。
- 事務局 : 〈議案第29001号についての報告 2819, 2820, 2821, 2827, 2828, 2829〉
ここまでの報告について何かご意見・ご質問はございませんか。
- 高林委員 : 2820について、昨年度もこのあたりで届出がされていましてね。

事務局 : 昨年度もこの並びで2件届出がございました。

高林委員 : 線路沿いなので、住宅より宿泊施設に向いているのかもしれませんがね。

小島委員 : オーナーは昨年度と同じですか。

事務局 : 届出者は異なります。

小島委員 : オーナーは異なるが、運営会社が同じ等も考えられますね。

事務局 : 〈議案第29001号についての報告 2902, 2903, 2905, 2906, 2907〉
ここまでの報告について何かご意見・ご質問はございませんか。

小島会長 : 2902について、共同住宅の一部を宿泊施設にする場合、他の権利者の同意は不要でしょうか。

事務局 : この物件については、恐らく賃貸なので、不要と考えます。
届出者は貸主に、宿泊施設として使用する旨伝えてあるとは思いますが。

小島会長 : 住宅から宿泊施設への用途変更において、あまり制限がないようですね。

事務局 : 用途地域による制限はかかります。

小島会長 : 用途地域による制限のかからない民泊について、これから問題が生じそうで心配ですね。

事務局 : 民泊については条例で制限可能なのは日数等に限られますので、そうですね。

小島会長 : 2905について、1棟すべて用途変更ですか。

事務局 : はい、元々事務所ビルの1棟すべてをホテルに用途変更します。

事務局 : 〈議案第29001号についての報告 2909, 2910, 2911, 2912, 2913〉
ここまでの報告について何かご意見・ご質問はございませんか。

小島会長 : 簡易宿所の水回りは、共同であっても、各客室にあってもよいのですか。

事務局 : はい、区別はありません。

事務局 : 〈議案第29001号についての報告 2914, 2915, 2922〉
ここまでの報告について何かご意見・ご質問はございませんか。

小島会長 : 2914について、変更点は何でしょうか。

事務局 : 外観と間取りです。

北口委員 : 特定の物件についての話ではありませんが、JR奈良駅周辺の景観について、もう少し改善していただきたいです。

小島会長 : ただ今、事務局からの報告がありました。全般を通して、何かご意見・ご質問はございませんか。

北口委員	： 住宅を用途変更した簡易宿所の位置を地図にプロットすると、増加していることがよくわかりそうですね。外観も含め、まちづくりの問題として考えていただきたいです。
高林委員	： 住宅を用途変更して簡易宿所とする物件が増えていることは、空き家対策としては有効かもしれませんが、それに伴い生じる問題もあり、制限が整備されるまでの過渡期だと感じます。そこに民泊新法が加わることでの混乱が心配です。
大森委員	： 共同住宅の一部を簡易宿所に用途変更する物件が出てきたことに、社会の流れを感じます。マンション管理組合で対策をしても、どれだけ法律上の制約ができるかが大きな問題です。観光地として、宿泊施設の周辺がどう盛り上がるか期待もしています。
小島会長	： 奈良県内の宿泊施設の問題について、本審議会では対応しきれませんが、野放しにできないと感じます。 今回は個別に届出の報告をしていただきましたが、全体像を見ると、地域のコミュニティに関わる問題があるのでは、と思います。 奈良県内で宿泊施設は不足していますが、増やせばよいというものではなく、質も大事です。質のよくない宿泊施設が増える前に先手を打つべきではないでしょうか。
北口委員	： 街のあり方が問われますね。
高林委員	： 地域としてランドデザインを決めてから、宿泊施設の配置を決めるのがよいかと考えます。
大森委員	： 観光客に満足して帰っていただくのが一番だと思いますが、マンションの1室に泊まった観光客は、奈良についてどのような印象を持つのでしょうか。
小島委員	： 人が集まることについて、マイナス面をコントロールし、プラスを生かしていただきたいですね。
小島会長	： それでは、議案第29001号の旅館・ホテル建築届の報告について了承と致します。委員の皆様におかれましては、お忙しいところお集まりいただき、ありがとうございました。
司 会	： これをもちまして、平成29年度第1回ラブホテル及びぱちんこ屋等建築等規制審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。