

簡易宿所を開設しやすくさせるためのいわゆるラブパチ条例の一部改正について

都市整備局都市計画部開発指導課

1 前回における意見、質問等に対する回答

(1) 改正後のラブパチ条例上の基準をチェックする部局等、営業の許可までの手続の説明を。(会議録P8)

⇒ (発言の要旨)

- ・ ラブパチ条例が改正された場合、改正後の規定をどこの部局がチェックするのか、営業の許可までどのような手続が行われるのか分かりにくい。(委員)
- ・ 一連の流れが分かる資料を用意する。(市)

⇒ (回答)

別添資料1のとおりです。

(2) 「ラブホテル」の定義規定の改正後の条文に問題点がある。(会議録P8)

⇒ (発言の要旨)

- ・ 「ラブホテル」の定義規定の見直しについて、改正後の案では、①ある宿泊等施設がラブホテルに該当するか否かの判断が、所定の構造等(別表第1各号に掲げる構造及び設備)の充足の有無だけをもって行われることになり、ラブホテル規制という本来の目的の範囲を逸脱して、規制が不必要の宿泊等施設までも「ラブホテル」として規制してしまうおそれがあること、②前者(人の宿泊・・・施設であって)が無くなると、ラブホテルがどういうものか分からなくなることの問題点がある。(委員)
- ・ 工夫して、漏れがない条文づくりをする。修正する。(市)

⇒ (回答)

現行案

現行のラブパチ条例の「ラブホテル」は、「人の宿泊又は休憩の用に供する施設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施設であって、別表第1に掲げる構造及び設備を有しないもの」と定義されており、この条文では、ある宿泊等施設が前者(破線部分)にさえ該当しなければ、後者(2重線部分)に該当していても「ラブホテル」には当たらないと解釈されるおそれがある。そのため、前者を削除して後者を残し、新たに、並列要件として、「別表第2各号のいずれかに該当する宿泊等施設」という要件を追加するものである。この追加要件は、いわゆる積極的要件のことである。

改正後	現行
条例第2条	条例第2条
(3) ラブホテル	(2) ラブホテル

<u>宿泊等施設で、別表第1各号に掲げる設備及び構造のいずれかを有しないもの又は別表第2各号のいずれかに該当するものをいう。</u>	<u>人の宿泊又は休憩の用に供する施設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施設で、別表第1に掲げる構造及び設備を有しないものをいう。</u>
--	---

修正後

前者を復活させ、並列要件の一つではなく、共通要件として柱書に置きました。なお、前者中の「異性」という字句については、LGBTというセクシャルマイノリティへの配慮から、同伴客が異性（身体的性を基準とした異性）に限られることはないため、「異性その他のパートナー」に修正しました。また、単に、「専ら異性その他のパートナーを同伴する客に利用させる」では、ラブホテルに絞り切れない面があるため、その宿泊等施設の使用目的にまで踏み込んでみました。

改正後	現行
条例第2条 (3) ラブホテル <u>異性その他のパートナーを同伴する客が専ら性的営みを行うために利用する宿泊等施設として次のいずれかに該当するものをいう。</u> ア <u>別表第1各号に掲げる設備又は構造のいずれかを有しない宿泊等施設</u> イ <u>別表第2各号のいずれかに該当する宿泊等施設</u>	条例第2条 (2) ラブホテル <u>人の宿泊又は休憩の用に供する施設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施設で、別表第1に掲げる構造及び設備を有しないものをいう。</u>

(3) 民泊条例の概要を。(会議録P3)

⇒ (発言の要旨)

民泊のような住宅地に来てほしくない施設もあれば、オーナーが居て自身が居住しながら宿泊を受け入れているような、住宅地に来てほしい施設もある。それぞれが安全な形で良い宿泊室を提供できるよう、規制していく必要がある。民泊条例について情報を提供してほしい。(委員)

⇒ (回答)

民泊は、平成30年6月15日に全面施行された住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号。以下「民泊法」といいます。）に基づく宿泊機能ですが、民泊法は、住宅宿泊事業の実施の制限について条例の制定を求めているため（民泊法第18条）、市は、条例議案を平成30年2月定例会議に提出し、議決及び公布後、尼崎市住宅宿泊事業に関する条例（平成30年尼崎市条例第19号。以下「民泊条例」といいます。）は、同年6月15日に全面施行されました。

民泊条例は、事業実施の禁止区域、事業開始届出の手續、周辺住民への説明書類等の交付等について定めています。ちなみに、民泊事業は、旅館業法のような許可制ではな

く、届出制（民泊法第3条第1項）であり、事業実施可能の日数は、年間180日以内です（民泊法第2条第3項）。

民泊法及び民泊条例の概要については、別添資料2のとおりです。

旅館業法に基づく旅館・ホテル及び簡易宿所並びに民泊の相違点については、別添資料3のとおりです。

(4) 改正によって住居系地域で民泊が増え、環境悪化への対策は。（会議録P3）

⇒（発言の要旨）

民泊をラブパチ条例の規制対象から外すということであるが、それによって民泊が住居系地域（第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域）で増える可能性があり、それによる環境悪化が懸念されるため、民泊に限り住居系地域全般を禁止区域とするなど、何らかの対策が必要ではないか。（委員）

⇒（回答）

ア 現在まで民泊事業の届出件数が伸びない理由

現在の民泊の届出件数は、5件（令和元年12月31日現在）であり、少数と言えます。このように件数が伸びていない理由は、年間180日以内（民泊法第2条第3項）という制限からの採算性の問題や、禁止区域の設定（民泊条例第3条第1項）による進出可能区域の狭さ等にあるものと考えられています。

これまで開発指導課は、民泊事業者に対してラブパチ条例に基づく指導を一切行っておらず、また、規制のアナウンスも行っていないため、おそらく、民泊事業者にはラブパチ条例に対する意識がほとんど無いものと思われます。

イ 結語

よって、改正案により民泊をラブパチ条例の規制対象から外したとしても、市内に民泊が急増することは無いと思われます。そのため、民泊事業に対して新たな抑制等の対策を講じる必要はないと考えています。

(5) サテライト方式の場合の拠点と別棟との連携は。（会議録P4）

⇒（発言の要旨）

- ・ サテライト方式のような、拠点と別棟が存在する場合、拠点に人が居て別棟に何かあったときには駆け付けられるのか。拠点と別棟とがきちんと連携の取れる距離や範囲については考えているのか。（委員）
- ・ 保健所では、民泊の場合に無人で営業している場合に10分以内に従業員が駆け付けられることを課しており、同じことを旅館業法でも課している。このサテライト方式でも、この駆けつけ要件が課されることになるということである。（市）
- ・ 1つの拠点に対し別棟は何件までとか、複数トラブル同時発生のことを考えれば、何らかの基準が必要ではないか。（委員）

⇒（回答）

ア サテライト方式簡易宿所における拠点建物と別棟建物の位置関係

前回の会議において、サテライト方式簡易宿所の拠点建物と別棟建物との間の距離制限について、10分以内の駆けつけの要件がある旨説明しましたが、実は、所要時

間や距離の上限を明確に決めているということではありませんでした。

市保健所長は、各建物の立地状況を見て、一体の宿泊等施設であると判断すれば一つの簡易宿所営業の許可を行うことになり、その判断のポイントは、管理者が速やかに対応できる距離であるか否かということになります。

ですから、拠点と別棟とが離れ過ぎ、管理者が速やかに対応できないと市保健所長が判断すれば、一体の宿泊等施設と認めず、一の簡易宿所営業の許可を行うことはありません。管理者が速やかに対応できるとして一体のものと認めれば、ラブパチ条例では市長が拠点に従業者等の配置を課しますので、別棟は、従業者等がすぐに駆け付けられる距離にあるということです。

別棟建物の数については、旅館業法上上限が設定されていないため、市が条例等で独自に制限することは困難です。

イ 駆けつけ要件について

ところで、この「１０分」という駆けつけ要件は、厚生労働省が策定した衛生等管理要領（別添資料４のＰ７、８及びＰ２４、２５）に基づくものであり、旅館・ホテル又は簡易宿所において玄関帳場又はフロントを設置しない場合（無人化した場合）の条件となっています。この中で、旅館・ホテル営業には「おおむね１０分程度」の駆けつけの体制のほか、ビデオカメラ等の設置及び適切な鍵の受渡しを遵守させるものですが、簡易宿所営業にあつては、開設促進の目的もあつてか、「おおむね１０分程度」が「望ましい」ととどまっています。都道府県及び保健所設置市は、この管理要領に基づいて事業者に指導します。

(6) 既存の建築物を宿泊等施設に転用する場合の建築基準法及び消防法上の規制（会議録Ｐ７）

➡（発言の要旨）

- ・ 例えばマンションを購入し、そのまま簡易宿所にするのは、建築基準法及び消防法上不可能であり、改修が必要である。どのような手続等が必要なのか説明させていただきたい。（市）

➡（回答）

別添資料５のとおりです。

2 その他現行案の変更点、追加点等

(1) 「面接」からＩＣＴ活用による面接を除外すること

積極的要件（改正後のラブパチ条例別表第２）には、従業者と面接しないまま入室が可能な宿泊等施設を挙げており（同表第４号）、この従業者と客との「面接」には、直接の面会のほか、ＩＣＴ（情報通信機器）の活用による面接も含むとしていました。

しかし、別添資料６のとおり、「面接」にＩＣＴ活用による面接を含めると、その宿泊等施設が無人化され、周辺住民に迷惑が及ぶトラブル（騒音等）が発生した場合の対応の遅れ等の問題があり、この点は直接ラブパチ条例の目的（ラブホテルの建築等の規制）に関係しないものの、看過できない問題であるため、「面接」にはＩＣＴ活用による面接を含めないことにします。（修正案は下記(2)において）

(2) 積極的要件の追加

また、風営法に規定するラブホテル（店舗型性風俗特殊営業に係る宿泊等施設）の該当要件に合わせて、「フロント等にカーテンその他の面接を妨げるおそれのあるものが取り付けられた宿泊等施設」を第４号として、「従業者と面接せずに機械等により料金を支払える宿泊等施設」を第６号として追加しました。

積極的要件の第１号（休憩表示）、第２号（玄関等の目隠し）及び第４号から第７号（駐車場）までが、風営法上のラブホテルの該当要件であり、第３号（駐車場の出入口の目隠し）は、市の独自要件です。

現行案

条例別表第２
(1)～(3) 略
(従業者と面接しないまま入室が可能な宿泊等施設)
(4) <u>宿泊等をしようとする客がその従業者と面接（ＩＣＴ（情報通信技術）等の画像通信機器を活用したものを含む。）をしないまま宿泊等の客室に入ることができる宿泊等施設</u>
(5)・(6) 略

修正後

条例別表第２
(1)～(3) 略
<u>(フロント等にカーテンその他の面接を妨げるおそれのあるものが取り付けられた宿泊等施設)</u>
(4) <u>フロント、玄関帳場その他これらに類する設備（以下「フロント等」という。）にカーテンその他の見通しを遮ることができる物が取り付けられ、フロント等における客との面接を妨げるおそれがあるものとして、客が従業者と面接をしないでその利用する個室の鍵の交付を受けることその他の手続をすることができる状態にある宿泊等施設</u>
(従業者と面接しないまま入室が可能な宿泊等施設)
(5) <u>客がその従業者と面接をしないで機械その他の設備を操作することによってその利用する個室の鍵の交付を受けることができる施設その他の客が従業者と面接をしないでその利用する個室に入ることができる宿泊等施設</u>
<u>(従業者と面接せずに機械等により料金を支払える宿泊等施設)</u>
(6) <u>宿泊等の料金の受払をするための機械その他の設備により客が従業者と面接をしないで当該料金を支払うことができる宿泊等施設</u>
(7)・(8) 略

(3) 違反の建築等の完了後の措置命令等の追加

違反者に対する行政処分は、禁止区域内で規制対象施設の建築等に「着手している者」又は同意を得ずに規制対象施設の建築等に「着手している事業者」に対し中止又は除却その他必要な措置を命ずるものですが（ラブパチ条例第１０条）、この命令行為の対象は、この「着手している」という字句からして、違反の建築等の完了後も含まれている

かどうか疑義が生じています。そこで、その疑義を解消するとともに、「その他必要な措置」が粗い表現であるため、それをできるだけ明確にします。また、命令の前に勧告を行うこととし、正当な理由なくその勧告に従わなければ命令に移行するようにします。改正後の第10条第1項柱書の「規制対象施設に該当しないための必要な措置」とは、改善・修正工事を指します。

なお、この改正に併せて、この命令に違反した者に対する罰則規定も整備します。

この改正後の規定は、改正ラブパチ条例の施行の日以後に違反の建築等が着手された規制対象施設について適用することにします。

改正後	現行
(勧告及び命令) 第10条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者（以下「命令対象者」という。）に対し、その規制対象施設の建築等の中止、その規制対象施設の改築又は除却その他規制対象施設に該当しないための必要な措置を講ずること（第5号に該当する者に対しては、その規制対象施設の使用の禁止）を勧告することができる。 (1) 禁止区域内において規制対象施設の建築等をしており、又はした者 (2) 第4条第1項の同意を得ずに規制対象施設の建築等をしており、又はした者 (3) 虚りその他不正な手段により第4条第1項の規定により同意を受けて規制対象施設の建築等をしており、又はした者 (4) 前各号に掲げる者のほか、この条例の規定に違反して規制対象施設の建築等をしており、又はした者 (5) 前各号の規制対象施設の使用又は占有者（いずれも前各号に該当する者を除く。） 2 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に係る措置を講じなかったときは、当該者に対し、相当の期限を定めて、当該勧告に係る措置を講ずべきことを命ずることができる。	(中止命令等) 第10条 市長は、次に掲げる者（以下「命令対象者」という。）に対し、規制対象施設の建築等の中止を命じ、又は当該規制対象施設の除却その他必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 (1) 禁止区域内において規制対象施設の建築等に着手している者 (2) 第4条第1項の同意を得ずに規制対象施設の建築等に着手している事業者

3 その他

(1) 積極的要件のうちの「(6) その他市長が別に定める宿泊等施設」の内容

積極的要件のうち「(6) その他市長が別に定める宿泊等施設」とは、その外観（屋外広告物を含む。）が、性的感情を刺激し、青少年の健全育成に支障を来し、若しくは付近の住民の生活環境を損ない、又はこれらのおそれがあると認められる宿泊等施設をいいます。

この「市長が別に定める宿泊等施設」は、次のとおりとし、これを条文化したものを、尼崎市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例施行規則運用細則に置きます。

条例別表第2第6号の市長が別に定める宿泊等施設は、次の各号のいずれかに該当する図画等で性的感情を刺激し、青少年の健全育成に支障を来し、若しくは付近の住民の生活環境を損ない、又はこれらのおそれがあると認められるものがその外観において表示されているものとする。

- (1) 人間の裸の写真、絵等の図画
- (2) ハートマークを描いた図画
- (3) 「ラブ」、「愛」、「セクシー」その他これらに準ずる文字で、性愛又は性交をイメージさせるもの
- (4) 前各号に掲げるもののほか、その宿泊等施設が異性その他のパートナーとの間の愛の営みの場であることを容易に想像させる図画

以 上

<その他の別添資料>

諮問時に提出したラブパチ条例等改正案の概要・・・別添資料7