第7回住環境整備審議会
会 議 録

令和2年1月27日

尼崎市住環境整備審議会

1 日 時

令和2年1月27日（月）午前10時00分～午前11時50分

2 場 所

尼崎市役所本庁中館8階 8-2会議室

3 出席委員

学識経験者	赤澤 宏樹	岡 絵理子	川口 丹子	曾和 俊文	吉田 哲
市議会議員	東浦 小夜子	別府 建一	徳田 稔	武原 正二	
市民代表	西方 祥子	野村 恭子	水野 佐和子		
産業界代表	入江 恵資	小坂 圭一			以上 14名

4 事務局出席者

副市長	森山 敏夫
都市整備局長	田尻 和行
都市整備局次長	佐々木 修
都市計画部長	柴田 俊樹
開発指導課長	中村 直之
建築指導課長	今川 和也
開発指導課係長	岩本 誠一
建築指導課係長	井尻 勝久
健康福祉局 生活衛生課長	西村 邦子
健康福祉局 生活衛生課課長補佐	井上 修造
消防局 予防課 消防士長	宮崎 達也

5 傍聴者 なし

6 審議会の経過

(1)審議会開会

事務局より出席委員は14名であり、所定の定足数に達している旨の報告があった。

(2)会議録署名委員の指名

会長より、会議録署名委員に吉田委員、徳田委員を指名した。

(3)審議

・審議事項

(継続審議)

簡易宿所が開設されやすくなるためのいわゆるラブパチ条例の一部改正について

7 審議内容

(質疑等の要旨)

会 長：前回会議の継続審議ということで、まず事務局から前回会議の提案内容を説明いただいたうえで、委員からの意見や質問への回答、前回会議からの変更点、追加点について説明していただく。適宜、質疑応答の時間を設ける。

事 務 局：（前回の概要 別添資料7、本資料1(1)~(2)説明)

委 員：許可までの流れにおいて、ラブホテルであると判断した場合、ラブパチ条例に基づく建築等の同意があれば禁止区域以外の区域には建設可能ということだが、現在、市内に禁止区域以外の区域はどれだけあるのか。

事 務 局：商業地域以外がラブホテル建設の禁止区域である。また、商業地域のなかでも学校、保育所、病院といった福祉的施設からの距離に応じて禁止区域となる。近年、小規模の保育所が増えていることから、現在、市内のほぼ全域が禁止区域となっている。

委 員：別添資料7にあるように、施設が禁止区域内外にまたがっており、駐車場など敷地の一部でも禁止区域にまたがった場合、敷地のすべてが禁止区域に属するものとなるのは厳しいように感じる。規制対象施設はラブホテル、パチンコ、ゲームセンター等とあるが、過去に国道2号線沿いにあったラウンドワンのように、メインはボーリング場だが施設内にゲームセンターがある場合、そのような複合施設を禁止区域にまたがって建設しようとする（規制対象施設である）ゲームセンターとみなされるのか。

事 務 局：ラブパチ条例における遊技場とは、パチンコやゲームセンター、その他風営法第2条第1項第4号に掲げる営業と定義されており、風営法を所管している警察の判断によるところである。兵庫県警がゲームセンターに該当すると判断するのであれば、規制の対象となる。想定しているのは単体のゲームセンターであり、複合施設をどう判断するかは兵庫県警との協議が必要になると考える。ボーリング場自体はラブパチ条例上の遊技場には当たらない。

委 員：当初の案で、「専ら異性その他パートナー」に関する文言が定義から除外されることは、規制したい対象がわからなくなると法律家の観点から意見を述べていた。今回の改正案では、そういった文言を頭書きに入れ、技術的な判断基準をアとイで規定することで、かなり整ったのではないかと思う。また、許可の流れのなかでラブホテルとなれば建設できないとなると、事業者としてはラブホテルかどうかの区別が非常に重要になる。「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」については、結局のところ実態に関わるので建設前に判断することは難しい。そのため、ラブホテルの特徴を確認するアとイが重要である。しかし、個別に案件を見ていくと、アとイに該当しているように見えるが、「専ら性的営み」の場にならない場合、個別に総合的に判断する必要がでてくると考えられる。今回で定義は整ったと思うため、現場での運用をしっかりとっていただきたい。

会 長：「専ら性的営み」という頭書きを書くことで、どういうものを取り締まりたいかを頭書きで示し、アとイで具体的に確認するということであるが、事業者からそれ（「専ら性的営み」）に当てはまらないと押し切られた場合、どう対応するかという意見も事前説明で出していた。

委員：例えば、他の条例において、市では判断が難しいときに審査会での個別判断を介在させるという方法があるため、ラブパチ条例においてもありかと考えたが、最初からもめることを想定して仕組みを考えるのではなく、まずは運用として、あまりにも運用での判断が難しいようなら、審議会に諮り個別認定の手続きを入れることは一つの手だと思う。審議会であつても実際に建ってないものは判断が難しいと思うが、事業者が他にどのような事業を行っているのか等も考慮の要素になるかと思うので、まずは運用で対応してはどうかと考える。

会長：前回会議の意見と質問には、ラブパチ条例の規定に直接関わらないものもあつたが、関連する情報として事務局から情報提供していただき、続いて前回からの変更点、追加点を説明いただく。

事務局：(本資料1(3)説明、別添資料2)

本市の民泊条例では、区域の制限について定められている。ここで、民泊と旅館業法上の簡易宿所の違いについて生活衛生課より説明する。

事務局：別添資料3に沿って説明。

事務局：(本資料1(4)~(5)説明、別添資料4)

なお、(5)について、いわゆるサテライト方式簡易宿所の拠点建物と別棟建物との間できちんと連携がとれる距離が考えられているかという質問であつた。前回の会議で、別棟で何かが起こった場合、拠点にいる従業員が駆けつけることになり、その距離制限は内規で10分以内の駆けつけ要件がある旨を説明したが、別添資料4の厚生労働省の通達文書を確認したところ、この要件とは玄関帳場等設置の免除つまり無人運営できる条件の一つであり、サテライト方式の別棟の駆けつけ要件には当たらないということが分かつた。誤った説明をしたことについておわびする。

保健所生活衛生課によると、質問にあつた拠点と別棟との距離は一括で営業許可を出す際のポイントになるとのことである。つまり、事業者がサテライト方式の簡易宿所を開設しようとして複数の建物を一件の営業許可として申請をした場合、拠点と別棟とが離れすぎたおらず、別棟で何かが起こったときに拠点にいる管理者が速やかに対応できると認めることができれば、これらを一件の営業許可とするとのことである。その距離は付近の道路状況等によって個別に判断することになるが、サテライト方式を許可した実績は無いものの10分は離れ過ぎているため、まずは100m~200mの距離で想定しているとのことである。

続いて、本資料4ページ(6)について、既存の戸建住宅、マンション、事務所等を宿泊等施設に転用する場合、改修が必要となるが、その場合の、建築基準法及び消防法上の規定についてそれぞれ担当課より説明する。

事務局：(本資料1(6)、別添資料5 に沿って説明。)

事務局：(本資料1(6)、別添資料5 に沿って説明。)

事務局：(本資料2(1)(2)説明、別添資料6)

委員：民泊を規制対象から外すことに伴う対策について前回意見したが、今回の説明で一定理解した。生活衛生課に質問だが、現在届出のある民泊5件はどこにあるのか。

事務局：武庫川町に2件、JR 尼崎駅周辺の長洲本通に1件、南武庫之荘に1件、北大物町に1件である。

委員：前回サテライト方式について意見したが、保健所では10分の駆けつけが長すぎるため、距離の制限で考えるということか。

事務局：民泊の事例で、管理者から約200m離れた建物で運営されている事例があり、問題なく運営されていることから、200mがひとつの目安だと考えている。

委員：駆けつけ要件を10分から200mに変更して規定するというのではなく、内規で定めるということか。

事務局：(厚生労働省が定める)あくまで10分とは無人で営業する場合の規定である。今回の議論は拠点に人がいて営業する場合、ということで、その場合は拠点から半径200m以内の範囲であれば1件で許可する取扱いにするということである。

会長：例えば拠点と別棟の間に大きな道路や鉄道がある場合などは、考慮のうえ個別判断するということか。

事務局：そうである。(厚生労働省が定める)駆けつけ10分は、人が常駐することを必須とする今回、ICTでの面接を認めないこととするため、尼崎市では適用されないものである。尼崎市では200m程度を運用の基準としていきたいと考えている。

委員：別棟があるサテライト式の場合常駐を必須とするということだが、1棟で営業する場合も常駐を必須とするということか。

事務局：本資料4ページに記載のとおり、面接を必須とすることを考えており、サテライト式の場合は拠点と別棟との間は概ね200m程度であれば1件の許可とするというものである。これがICTでの面接を可とするのであれば、(厚生労働省が定める)10分という条件がでてくるため、両方の基準を守ることが求められるが、本市ではICTを認めないこととするため、200mの範囲内での営業であれば1件の許可とするものである。

委員：無人化とならないようにICTは認めず拠点で直接面接するとあるが、「常駐」を必須としない場合、つまり「直接の面接」を必須とするという規定では、従業員が面接のときだけ来て常駐しないという抜け道ができてしまうのではないか。

委員：海外の民泊ではこの形式が多い。

委員：チェックインと料金の支払いのときだけ従業員が来て、残りの時間は不在でも認めざるを得ないことになるのではないか。

事務局：ラブパチ条例も旅館業法も構造設備要件を定めるものであり、それは、玄関帳場つまりカウンターを置くか置かないかということである。カウンターを置けば当然人はいるものと想定している。チェックインとチェックアウトの時に人がいることは規定できるが、それ以上の常駐を義務付けるのはラブパチ条例でも旅館業法でも難しい。

委員：法令で規制するのは難しいというのは理解できるが、そういうことが発覚した場合どう指導するのか。

会長：旅館業法でもフロントに常駐することを義務付ける規制はなく、そこまでの規制は難しい

のではないか。性善説かもしれないが、必要なときに必要な人がいなければいけないということを決めつつ、そういう課題（抜け道）があるということを知った上で運用する必要がある。つまり ICT での面接は認めないと規定できても、人を常駐させることは規定できないということか。

事務局：そうである。このラブパチ条例は、所定の構造及び設備というハード面を定めてラブホテルを規制するものであるから、従事者の常駐を義務付けるような規定を置くことはできないということである。従事者と客との面接については、旅館業法上は、別添資料 4 の国の通達によれば、ICT を導入すること、駆けつけ要件 10 分を満たすこと、鍵の受け渡しが適切であること、この 3 点が満たされれば玄関帳場又はフロントを設けなくてもよいということである。つまり、通達の要件を満たせば無人化できるということであるが、通達の中での話であるから、チェックインとチェックアウト時の面接の方法をどうするかは、行政指導の域を超えないということである。ちなみに、簡易宿所については、この通達では、玄関帳場又はフロントの設置が「望ましい」という表現となっており、簡易宿所を増やしたいという国の思惑もあり、旅館・ホテルと簡易宿所とは、指導の強さに温度差がある。

今回ラブパチ条例においては、面接に ICT を活用しての面接は含まないこととし、もし ICT を使って面接し入室するホテルがあった場合、積極的要件(4)に該当するためラブホテルとみなし規制することとなる。

事務局：サテライト方式の拠点と別棟の距離は 200m が目安と考えており、それで問題がなければ範囲を広げることもあるかもしれない。

事務局：現在、サテライト方式の簡易宿所は市内に 1 件もないため、運用の経験がない。今回の改正は「簡易宿所を開設しやすくするため」であるため、今後サテライト方式の簡易宿所が開設される可能性はある。その際、拠点と別棟と一括で許可を求めてくる事業者が出てきた場合、生活衛生課としては 10 分だと長すぎるということで 200m を目安として考えるとのことである。問題がなければ将来的にそれを 300m に広げるといったこともあり得る。

会長：駆けつけ要件については、ラブパチ条例の範囲外の話になるため、規定をすることはできない。今回の会議では、旅館業法を所管する保健所生活衛生課に対し、将来開設される簡易宿所を想定しそのような運用の確認をしているところである。

委員：本資料 6 ページの勧告及び命令について、「建築等をしており、又はした者」に改正することだが、物件を譲り渡した場合は想定していないのか。

事務局：この第 10 条の改正案を作成した後で、そのような場合も対象にする必要があると考えていたところである。庁内で協議した上で検討したい。

委員：別添資料 5 によれば、ほぼ開設ができない非常に厳しい規定になっている印象を受ける。古く狭い既存住宅は改修が難しいということだが、海外で見られるマンションを改修して一室を拠点とし同じマンション内で空き部屋ができたなら部屋を増やしていく方法なら、距離も近く面接もしやすいと思われる。(建築基準法等による規制により) 既存建物の改修が難しいのであれば、例えばプレハブのような平屋の建物を新たに建設するといった質の悪い簡易宿所を創出してしまうのではないか。

事務局：建築基準法による防火上必要な構造制限について、一般住宅だと尼崎市内ほぼ全域が準防

火地域であり、規模からしてほぼ一般住宅は耐火住宅にも準耐火住宅にも該当しないため、宿泊施設にするのは改修の面から考えると難しい。共同住宅や宿泊施設は、3階以上の場合耐火建築物にしないといけないという規制があるため宿泊施設に必要な設備が既に備わっており、消防法による防火設備を備えることで用途変更が可能となる。別添資料5

会長：他自治体でオフィスビルをうまくリノベーションして簡易宿所を営業されている事例もある。ご意見のとおり、規制を厳しくしすぎて開設を抑制してしまっただけではないが、尼崎市が求めるような簡易宿所を考えると、今回のラブパチ条例の改正案であれば、直接面接をしてオーナーと利用者が尼崎市の話などをして交流できるような施設が生まれる可能性はあると思う。

事務局：(本資料3説明。)

会長：表現の自由との兼ね合いもあり、あまり厳しくしすぎるのはどうかとも思うが、柱書で「性的感情を刺激し」とすることでカバーできていると思う。

今回の議論を踏まえ、次回の会議では市の素案について議論し、答申案を作成したい。大きな変更はないが、委員の意見にあったように、この規制で本当に開設されるのかという不安が残るため、実施して様子を見ていく必要がある。また、委員の意見にあったように、抜けの無いように検討いただきたい。

事務局より、市内に開設される特定簡易宿所のイメージとして、商業系地域、住居系地域、住工混在地域の3パターンについて説明。

委員：京都市東山区で民泊が増加したときに、若い不動産屋がオーナーに周辺の喫茶店を紹介して、周辺の方も利用するようになるという地域への影響があった。民泊や簡易宿所をうまく仲介する不動産屋がいれば開設されやすいのではないかと。準工業地域で大阪の事例を紹介していたが、最近の多世代食堂の動きの中で場所の確保に困っているケースがあり、そういった活動で民泊や簡易宿所のキッチンを使うなど連携することで、民泊や簡易宿所が効果的に広がるのではと感じた。

会長：住宅から簡易宿所への転換は改修の面で難しいということだったが、地域の情報拠点のような地域への展開ができれば、シャッター商店街なども活気づくのでは。

委員：シャッター商店街と言われているところでイベントなどが開催されているが、カフェなどを併設していたら行きやすく住民の方も喜ばれるのでは。

会長：直接関係ないかもしれないがデザイン性が大事で、きちんとデザインされていないと行きづらいところはある。誰もが行きやすいデザイン性の高いものになればと思う。

委員：紹介されたような施設が増えたらいいと思う。但馬や丹波といった中山間地域では古民家を活用した動きがあり、地域コミュニティとの関係構築は事業者だけでも難しい部分があるが、尼崎のような下町らしさの残る地域では、一般の不動産情報に出ないような物件を把握している良い事業者もいると思われ、地元コミュニティとの仲介や情報共有などは行政でもできるのでは。

会長：それではここで審議終了とする。任期が今月末で満了となる委員が4名いるため、ご挨拶い

ただきたい。

西方委員、野村委員、入江委員、小坂委員より挨拶。

副市長より挨拶。

事務局より今後のスケジュールについて、令和2年2～3月頃にパブリックコメントを実施、4～5月に次回会議を開催する旨説明があった。

以 上