

## 第2回 柳原地区まちづくり協議会概要

|     |                                                                                                                                                                             |                                                                                |                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 議 題 | 第2回 柳原地区まちづくり協議会                                                                                                                                                            |                                                                                |                             |
| 日 時 | 令和6年（2024年）7月30日(火) 開催                                                                                                                                                      |                                                                                | 場所等<br>千住あずま住区センター<br>4階会議室 |
| 出席者 | 足立区<br>(事務局)                                                                                                                                                                | 足立区建築防災課（以下、「区」という。） 4名<br>千住区民事務所 1名<br>危機管理部災害対策課 2名<br>コンサルタント（まちづくり研究所） 3名 |                             |
|     | 参加者                                                                                                                                                                         | 協議会会員 12名（リモート参加者なし）、傍聴人1名                                                     |                             |
| 資 料 | 資料1 柳原地区まちづくり協議会名簿（会員）<br>資料2 柳原地区まちづくり協議会会則<br>資料3 柳原地区まちづくり協議会個人情報取扱方法<br>資料4 建替え相談会の報告<br>資料5 都市計画手続きについて<br>資料6 防災街区整備地区計画の用途制限ルールについて<br>協議会員からの資料：地域全体の利益（A4片面1枚当日配布） |                                                                                |                             |
| 項番  | 議事・意見要約                                                                                                                                                                     |                                                                                |                             |
| 1   | <b>協議会下川会長 挨拶</b><br>・熱中症だけでなく、コロナ感染者も増えているようなので、体調にはご注意ください。今日は多くの議題があり、最後には用途制限ルールについての議論をする予定になっている。できるだけ多くの人に意見を頂きたいため皆様のご配慮をお願いしたい。                                    |                                                                                |                             |
| 2   | <b>足立区建築防災小木曾課長より挨拶</b><br>・今年度4月から建築防災課長に就任しました。暑い中かつ夕方のお忙しい中お集まり頂きありがとうございます。                                                                                             |                                                                                |                             |
| 3   | 資料1～6について、配布資料及びスライドにて、コンサルタントより説明し、意見交換・協議した。                                                                                                                              |                                                                                |                             |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | <p><b>地区計画におけるホテル・旅館用途制限に対する協議会員による意見説明</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柳原地区は将来的に空家が増え、居住者が減り、商店も客が減り、立ち行かなくなること</li> <li>を危惧している。</li> <li>・防災街区整備地区計画でホテル・旅館の建築制限をする予定と聞いているが、これは平成17年に制定された「足立区に係る防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」で定められている。当該条例制定時の議会資料を確認したが、ホテル・旅館の建築制限について、協議された記録を見つけることができなかった。</li> <li>・条例制定当時はインバウンドという言葉はなく、外国人観光客は想定されていなかったと思うが、社会の現状をみるとホテル需要が高まっていると思う。その中で柳原地区は成田からの交通の便が良く、浅草等観光地にも近く、将来性のある場所だと思う。</li> <li>・防災のために道路拡幅や耐火性のある建物の建築を進める等は理解できる。ホテル・旅館は、避難施設・耐火建築物として、小学校と同様の防災施設として期待ができるので、規制することは疑問がある。</li> <li>・渋谷区のラブホテル条例について渋谷区に問い合わせし、担当者によると、ラブホテルの建築許可が下りるまで時間をかけるが、結局許可は下りているのが現状と言っていた。</li> <li>・千住警察にも問い合わせし、柳原地区では現状はラブホテルは建築できる（地域もある）。警察としては何かあればすぐに調査に入るので、営業開始にあたって風営法の届出をすればよい。許可制ではなく届出制である。一方、旅館業法での旅館業は許可制でより厳しいので、さほど心配する必要はないと思う。</li> </ul> <p>※事務局補足＜ラブホテルの営業規制＞準工業地域：不可、近隣商業地域：可能</p> <p>東京都「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施工条例」による規制で基本、近隣商業地域・商業地域(第一種・第二種文教地区除く。)のみ営業可。その他営業許可が下りるには、様々な要件あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画は地区ごとに制定できるので、柳原地区ではホテル・旅館は建築できるようにしたらよいと思う。</li> <li>・青少年への影響を心配されているが、むしろ外国人が入りやすくなることで異文化交流になりよい面もある。</li> <li>・用途制限ルールを入れない地区計画の方が国民の生命・財産を守るために必要だと思う。</li> <li>・自分はホテルを建てたいのではなく、自分だけでなく他の人の土地も制限がかかることで土地の価値が下がることを危惧している。</li> </ul> |
| 5 | <p><b>足立区他地区での用途制限ルール制定時の協議について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・足立区他地区での地区計画策定時、ホテル・旅館用途の建築制限についてどのような協議がされたのか。</li> <li>・広い土地を持っている人がいれば、用途を制限することに対して異議を申し出る人がいると思う。</li> </ul> <p>⇒【区】地区計画検討では、議会・委員会・勉強会・協議会で事前に説明している。記録ではホテル・旅館の是非に焦点をあてて特段議論が活性化した例は確認できていない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | <p><b>ホテルとの災害時協定について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルが避難所として使われる事例はあるのか。</li> </ul> <p>⇒【区】事例としては、アパホテルと災害時協定を締結している。空き状況によるが発災時、区から呼びかけをして、避難所として活用できるようになっている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7 | <p><b>防災街区整備地区計画の用途制限ルールに対する意見</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル・旅館建築に反対するわけではない。しかし、ホテル・旅館の建設を嫌がる住民は多いと思うし、議論する場はここではないと思う。</li> <li>・一部の地権者の利益のために規制を入れない、ということは違うと思う。</li> <li>・柳原地区の防災まちづくりの推進が、ホテル・旅館の用途制限ルールについての議論で遅れてしまう場合、従来通りの規制がある地区計画原案で手続きを進めたほうがよいのではないかと思う。</li> <li>・基本的に本来認められている権利に制限を加えるためには、それ相応の理由がないとおかしい。防災まちづくりを目的とするならば用途制限する必要があるのか疑問。</li> <li>・ホテル・旅館の建築制限を設けない地区計画を定めることはできるのか。</li> </ul> <p>⇒【区】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮に当該建築規制の議論を後回しにして、防災街区整備地区計画の早期策定を優先する場合、まずホテル・旅館を規制する方向で地区計画を策定する。後からホテル・旅館の規制を除外する、つまり地区計画を変更する場合は、都市計画法の手続きに則り、地区計画の変更・条例の改正を行うことになり、それ相当の時間がかかる。条例制定から改正までの間、ホテル・旅館の建築は規制され、建てられないことになる。</li> <li>・用途制限ルールを入れるのは、防災の観点だけでなく、住環境の保全の観点から、風営法に係る建築物等々の制限が盛り込まれているためである。</li> <li>・用途を規制するメリット・デメリットや本日の協議会で出された意見も含めて、総合的に原案はまとめていく。ただし考え方はそれぞれなので全員の意見が一致することは難しい。</li> <li>・本日協議会不参加の方の意見もお聞きするために、後日協議会員に向けて匿名アンケートを実施し、ホテル・旅館の用途制限ルールも含めて防災街区整備地区計画について意見を頂きたい。ただし意見の多数決ではなく、まち全体としてどのように考えるべきか、区で最終的には判断し、原案の作成にとりかかりたいと思う。</li> <li>・都市計画決定の手続きの過程で、法律に則った意見の提出など、原案に対して反対意見を出す機会はある。</li> </ul> |
| 8 | <p><b>協議会意見の反映</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・協議会で議論した内容は地区計画のどこに反映されるのか。</li> </ul> <p>⇒【区】協議会の意見は「原案の作成」時に反映される。これまでも法定外説明会などで地区住民の地区計画に対するご意見を頂き、協議会内でそれらをふまえて議論してきた。今後、協議会内の議論もふまえて最終的に原案を作成する。法定説明会や意見書の受付等は協議会が直接的に関わることはない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 | <p><b>都市計画公園の変更について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柳原一丁目児童遊園が都市計画公園になることでどのような影響があるか。住民にとって、都市計画公園になるかどうかはあまり影響がないと思う。</li> <li>・公園面積が増えるのか。</li> <li>・都市計画公園と児童遊園はどう異なるのか。公園の所有者によるということか。</li> </ul> <p>⇒【区】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画公園になることによって、公園を改修したり、利用方法や管理体制が変わるなどの影響はないが、都市計画公園に位置付けられると簡単に面積を変更したり廃止したりできなくなるので、存続の担保性が確保される。</li> <li>・都市計画公園となっている柳原千草園と柳原二丁目児童遊園が、道路拡幅により面積が減少するため、都市計画公園ではない柳原一丁目児童遊園を都市計画公園に位置づけることで、都市計画公園の面積を補完する、という考え方である。新たに公園面積が増えるわけではない。</li> <li>・柳原一丁目児童遊園を位置づける理由としては、既に拡幅済みかつ避難・消火活動の上で重要な道路である防災生活道路7号に面しているためである。</li> <li>・児童遊園は足立区立児童遊園条例に規定している公共施設であり、都市計画法の都市計画公園とは位置づけが異なる。都市計画公園とは足立区が東京都と協議し、都市計画法第11条に規定された都市施設として都市計画に定めたものを指す。</li> <li>・都市計画公園に位置づけることで東京都所有になるわけではない。例えば千草園は都市計画公園だが足立区所有である。</li> </ul> |
| 9 | <p><b>まとめ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画で、用途(ホテル・旅館)を規制するメリット・デメリット・様々な意見を鑑みて、総合的に地区計画原案はまとめていく。</li> <li>・地区計画の用途(ホテル・旅館)の制限に関して、協議会員にアンケート(匿名で記入)をお願いする。</li> <li>・防災生活道路拡幅の影響による都市計画公園の変更手続きにより、柳原一丁目児童遊園を位置づけるが、新たに公園面積が増えるわけではない。都市計画公園となることで、将来的に簡単に公園面積を削るなどはできず、公園存続の担保性は確保される。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |