

6 防災街区整備地区計画の用途制限ルールについて

「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」では、以下のように建築物の用途の制限を定めています。

（建築物の用途の制限）

第3条 適用区域内においては、次の各号に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。

- （1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号までに規定する風俗営業を営む建築物又は同条第6項第1号から第5号までに規定する店舗型性風俗特殊営業を営む建築物
- （2）ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業を営む建築物（前号に該当する営業を営むものを除く。）
- （3）ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）を営む建築物
- （4）ホテル又は旅館

柳原地区防災まちづくり計画における、防災まちづくり方針は、「柳原らしさを活かした、誰もが安心して生活できるまち」を掲げています。

ラブホテル等の風俗関連施設や、ナイトクラブ、ダンスホールの建築は制限する必要があると考えられますが、（4）ホテル又は旅館については、協議会で意見交換が必要と考えています。



ホテルや旅館等の建築について メリット・デメリットの検証

建築制限	メリット	デメリット
しない (建築可)	① 地域のにぎわいに寄与（営利、地区内外の交流）する。 ② 所有者にとって不動産利活用の幅が出る。	① ホテル建築後にラブホテル利用に改修・改造される可能性がある。 ② 騒音やごみのポイ捨てなどが危惧される。
する (建築不可)	ホテル等の建築に伴うデメリットがなくなることで、 ① 現在の住環境が維持される。 ② 子どもや青少年への環境が守られる。	① 地権者等にとって、利活用が制限される。 ② 風営法に該当しない通常の旅館等の建築が制限される。 ③ 地区の賑わい抑制に影響する可能性がある。

検討のポイント

- (1) 近隣、地域に住む人はどう感じるか。
- (2) 子どもたちや青少年育成の観点から、子育て世代はどう感じるか。
- (3) 旅行客等の往来によるトラブルの可能性や過去の経緯などはあるか。

【参考 1】現在柳原地区で宿泊できる建築物

(1) 民泊（民泊は地区計画による規制の対象ではありません。）

ア 千住ハウス 柳原 2-23-8 1 室のみ

イ Maggie House 柳原 2-41-6

(2) 旅館（旅館業の許可済）

ア 花豆の宿 1 号館 柳原 2-51-5 1 棟貸し、定員最大 13 名

【参考 2】渋谷区「ラブホテル建築規制条例」

(1) 渋谷区では、安全・安心のまちづくりの推進及び良好な生活環境と教育環境の向上を図ることを目的として、平成 18 年 6 月に「渋谷区ラブホテル建築規制条例」を制定。

(2) 新規のラブホテル建築を抑制する厳しい規制となっている。

(3) ホテル、旅館および簡易宿所（以下「ホテル等」という。）の建築確認や旅館業法による営業許可の申請等を行う前に、本条例による区長の同意が必要となる。

(4) 区長は、「ホテル等建築審議会」の意見を聞いた上で、ラブホテルの所要の条件に該当しないと認められるホテル等については、建築に同意し、その旨を通知する。

(5) 建築主は、ホテルなど建築同意申請書提出の前に、建築計画概要の標識を掲示することや、建築計画について、その計画敷地から周囲 200m の範囲内の住民等に対して説明会の開催が必要となる。

※ 他に、関東近郊では、厚木市、松戸市、柏市、高崎市、取手市、つくば市、三郷市などに同様の建築規制条例があります。