

第3回 柳原地区まちづくり協議会概要

議 題	第3回 柳原地区まちづくり協議会		
日 時	令和6年(2024年)10月25日(金) 開催	場所等	千住あずま住区センター 4階会議室
出席者	足立区 (事務局)	足立区建築防災課(以下、「区」という。) 5名 千住区民事務所 1名 コンサルタント(まちづくり研究所) 2名	
	参加者	協議会会員 12名	
資 料	資料1 柳原地区まちづくり協議会名簿(会員) 資料2 柳原アンケート結果(9月実施の協議会員アンケート) 資料3 まちづくりニュース第2号		
項番	議事・意見要約		
1	協議会下川会長 挨拶 ・本日は少々寒さも感じ、秋に向かっているよう。本日の協議会は私自身も悩ましいところもあるが、皆様の意見をお聞きしながら少しでも良いものにしたい。		
2	足立区建築防災小木曾課長より挨拶 ・本日の3回目の協議会で、皆様の活発なご議論の中で良い地区計画原案を作っていきたい。よろしく願いしたい。		
3	資料1～3について、配布資料にて、区より説明し、意見交換・協議した。		

4	<p>資料2 柳原アンケートについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協議会員を対象に配布し、配布数は22、回収は10で回収率は半数以下、また白紙や無回答もあり、回答数合計は10にならない。 ・回答が10というのは少なすぎて、参考にならないのでは。 <p>⇒【区】無記名回答のため、誰が回答し誰が回答していないかは確認しない。ただ、回答のあった10件については参考になると思う。</p>
5-1	<p>アンケート① ホテル・旅館の建築制限の要否について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「建築可とする」が2、「どちらともいえない」が5、「建築不可とする」が1。 ・地区計画では風俗営業法に関する制限を入れるので、最初からラブホテルを作るということはできないのだが、普通のホテル・旅館として作ったものが、転用や実態としてそのような使い方をされたとしても、規制は難しい。 ・今後、自分たちが住む柳原にホテル・旅館が次々と作られるかどうかはわからないが、もしできた場合にラブホテルなどに転用などされる心配があるという意見もあった。それらも踏まえて皆様からご意見をいただきたい。
5-2	<p>ホテル・旅館の建築を可とする意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災まちづくりは賛成で、住環境も経済的な発展も重要だと思っているが、このエリアは現在の規制ではホテルや旅館は建築可能。それをこの地区計画で規制することで土地の活用ができなくなり、土地の価値が下がり、売れなくなる。 ・今後人口減少が進む中で、住宅だけしか作れない土地の価値は下がるし、住む人がいなくなってスラム化していくことが心配。 ・50年先子孫の時代までも発展し続けるまちであって欲しいという思いから、防災計画とかけあわせてこのような規制は入れない方がいいと思っている。 ・一度制限をかけてしまうと変更するのは難しい。転用が心配ならば、その時に考えれば良い。 ・制限を入れると地区の外に住んでいる人から見ると魅力を感じないと思う。
5-3	<p>ホテル・旅館の建築を不可とする意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルなどに宿泊する観光客も地震にあった際に避難するが、その人たちを(地区住民も被災しているのに)誘導することになると考えたら心配になるのではないかな。 ・ホテル旅館等建設後に風営法の規制にかかる用途に転用される懸念があり、転用を完全に規制することは難しいので、そもそもホテル・旅館を規制することが望ましいのでは。 ・もし制限をしないとしても、(立地的に)柳原に自由回答②にあるような駅前まで行かなくても楽しめる場所になるようなホテルができるとは思えない。小規模の宿泊施設ができて、経営者が変わったら他の目的に使われるという危険性もあるのではないかな。 ・ホテル旅館規制が入っている他地区では、実際に今、ホテルや旅館が建てられないことで困っている住民はいないのではないかな。

	<ul style="list-style-type: none"> ・今と同じように静かに暮らしたい人もいる。
5-4	<p>その他の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(先行している)他地区ではその規制を入れているからという理由だけでは納得できない。 ・防災とホテル・旅館を規制するということは関係がないのではないか。 ・現在でも柳原地区は災害が起きた時には危険性が高く、都内の地域危険度が高いと言われているわけだから、防災の観点から言ってもホテルや旅館ができることで地区外の人がこのエリアに(多数)入ってきた時に、安全だとは言えない。だからもっと安全で安心なまちにしようという計画を作ろうとしているのではないか。 ・土地の価値を考えるのであれば、「防災街区整備地区計画」が制定されることで、将来的には安全で安心なまちになるから、土地の価値は上がるのではないか。 ・こういう場の皆さんの前で発言するのは難しい話題だと思うので、再度アンケートを取ってはどうか。 <p>⇒【区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災街区整備地区計画には、道路の幅を広げるなどの防災の観点だけではなく、「住みよい街を作る」という住環境の向上の視点もあり、防災に直接的にはかかわらない項目も入っていることは理解していただきたい。 ・土地の価値だけでなく、住環境も考慮して判断するという考え方もあると思う。 ・今後のまちづくりにおいて、皆さんの家の近くにホテルや旅館が建ったとしてどうなのか。転用の心配が払拭できればホテルや旅館は規制する必要はないのか。防災と直接関係ないのならば追加で制限する必要はあるのかないのか。そこは実際に生活している皆さんに自分事として考えていただきたい。 ・協議会の意見だけで計画が決まるわけではない。原案、案と進んでいき、その過程で地区の皆様への説明会、意見受付も行い、進めていくことになる。この場の多数決で決めることではない。 ・ホテル・旅館の建築の建築制限の可否に関しては今日の意見を踏まえて整理し再度アンケートを行う。タイトなスケジュールになるが、ぜひ回答にご協力をお願いしたい。
6	<p>アンケート② 協議会の公開方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「リアルタイムかつインターネットで公開」が2、「後日インターネットで公開」が3、「現状のまま(動画は非公開)」が6という結果。 ・自由意見からもインターネット公開に否定的な意見も多く、現状のままで進めたいがどうか。 <p>⇒【協議会員】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・異論なし。

7	<p>資料3 まちづくりニュース第2号について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和6年11月に配布する。
8	<p>その他意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の拡幅だけでなく、プチテラスをどこに作るのか、防火水槽をどうするのか、話し合うことはたくさんあると思う。そういう議論をしたい。 ・計画策定に向けてのスケジュールがあるのはわかるが、良いまちにしよう、50年後に後ろ指をさされないまちにしようという気持ちで集まっているので、今後はより有意義な会にできると良いと思う。 ・道路拡幅だけではなく、子どもの遊び場や高齢者が憩える場所など、部会を作って話し合うということだったと思う。まちづくりは様々な要素があるので、今後は全体で是非そういう話をしたい。 <p>⇒【区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以前、千住仲町の例を紹介したが、まず地区計画を定め、密集事業を導入して土台が出来て初めて、その後部会なども作り、皆さんにご協力いただける体制を作りたい。来年度以降、まちづくりの具体的な内容・進め方を固めていくということになると思うのでよろしくお願ひしたい。
9	<p>まとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル・旅館の建築制限の可否について協議会員へ再度アンケートを実施する。 ・アンケート結果は集計後、協議会員へ報告する。 ・アンケート結果を踏まえ、防災街区整備地区計画の原案を決定し12月の説明会で説明する。