

## 福祉保健常任委員会

番 号	令 8 ・ 3 号	受理月日	令和 8 年 3 月 18 日	付託月日	令和 8 年 3 月 27 日
件 名	太子堂一丁目 9 番 12 号で計画中の無人管理旅館業申請の再検討を求める陳情				
請 願 者					
紹介議員					
<p><b>【陳情の内容】</b></p> <p>太子堂一丁目 9 番 12 号で計画中の無人管理旅館は、生活環境への影響、安全面での懸念、これまでの実被害、事業者への不信感等から再検討を求めます。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 生活環境への影響について</li><li>2. 安全面での懸念</li><li>3. これまでの実被害</li><li>4. 事業者への不信感</li></ol> <p>1. 生活環境への影響について(資料1地図をご参照ください)</p> <p>(1) 太子堂一丁目 8 番から 12 番の地域(以下「本地域」という。)は、国道 246 号線から 1 本入った木造低層住宅が立ち並ぶ閑静な住宅街です。多くの住民は、戦後の混乱期にこの地に移住し親・子・孫と 3 世代にわたり生活してきた地域です。町会の結束力は強く、ともに協力し仲睦まじく数十年以上、日々平穏な暮らしを営んできました。</p> <p>本地域には、商店も飲食店も存在せずいわば住宅専用地域であり、このような住宅専用地域の一角である太子堂一丁目 9 番 12 号の一般住宅(以下「本物件」という。)で主に外国人利用を目的とした無人管理旅館を営業することは、近隣の生活環境に多大な影響を与える可能性があり、無人管理旅館の設置申請にかかわる審査を含め再検討を求めます。</p> <p>(2) 本物件から北西約 26m(2 軒隣)には資料 1 図中①の保育園と世田谷区男女共同参画センターがあり、北東約 30 m には、資料 1 図中②の世田谷区の</p>					

一時預かり保育施設、南東約 46 mには、資料 1 図中③の中学高等学校とインターナショナルスクールの校舎があります。このような住宅・福祉・文教の町に突然持ち上がった無人管理旅館計画は、住民に強い不安と過度なストレスをもたらしています。

- (3) 本物件は、昭和女子大学の隣地で本物件壁と大学境界壁までの距離は、資料 2 図中①のとおり、わずか 160cm の至近にあります。

資料 2 の下段の写真のとおり本物件の 2 階・3 階の窓から学内までは約 2 ～ 3 m の至近で容易に学内が見渡せる状況にあり、こども園・小学校・中学高等学校・大学・大学院・インターナショナルスクールの日々の登下校や活動風景が目のにでき、学習環境への多大な影響が懸念されます。

## 2. 安全面での懸念(資料 2、3 をご参照ください)

- (1) 不動産登記簿謄本で確認したところによると本物件は、昭和 29 年新築で築 72 年と記録があり、建築当時は、木造地上 2 階建住宅で後に増改築や減築を繰返し現在は、木造地上 3 階建の一般住宅となっています。旅館用の改築履歴は無く資料 2 の下段の写真の通り 3 階においては、窓と内階段のみで緊急時に安全かつ迅速な避難ができるか安全性が懸念されます。
- (2) 本物件は、幅員 4 m の区道に資料 2 の 1 頁図中③の通り建物幅約 2.5m の側壁面が接していますが資料 2 の 1 頁図中④の通り公道接地面に出入口は無く建物の奥行きは約 10.3m で細長い構造の狭小住宅です。一見しても旅館業にふさわしい建物とはいいがたく出入り口は、資料 2 図中⑤の幅員約 1.3m の区管理道路に面する 1 か所のみでスーツケースを引いてすれ違うことも困難な状況で普段生活道路として利用している住民生活にも影響を及ぼします。
- (3) 資料 1 のとおり近隣は木造住宅が密集する地域で本物件と隣家との距離は、資料 2 の 2 頁図中⑥の通り、わずか 20 ～ 30cm 程で至近距離にあります。本物件は、耐火や準耐火が付された形跡はなく万一火災が発生した場合は、近隣への延焼や大規模火災に発展する恐れがあり安全性が懸念されます。
- (4) 資料 3 の通り、本物件は、1 階が 21.36㎡、2 階が 18.42㎡、3 階が 17.89㎡で各階の面積は、世田谷区が定めるワンルームマンション条例の 25㎡の基準を下回っています、合計面積は、57.67㎡で区内の一般的ファミリー向けマンションの 60㎡の面積にも満たない狭小住宅です。

計画段階では、最大11人収容とされていましたが一般的なビジネスホテルの1人当たり面積は、11㎡から15㎡ですが本物件は、半分にも満たない1人当たり約5.2㎡で宿泊施設として極めて狭く快適な環境を保つことは困難と言わざるを得ません。

### 3. これまでの実被害

本地域では以前も、民泊計画がありました住民の強い反対によって、現在は外国人用アパートとして運営されているようです。太子堂一丁目内にはほかにも民泊施設がありこれまでの実被害は以下の通りです。

- (1) ゴミ問題は深刻で、ゴミの不法投棄、ゴミ出しマナー違反、ゴミ分別の不徹底等が招くカラスのゴミ荒らし及びゴミ散乱被害やカラスの糞害、放置されたゴミによる悪臭も発生しており、今後ハエやネズミ被害等に拡大する可能性もあり生活環境のさらなる悪化が懸念されます。ゴミ出しマナー違反やゴミ分別の不徹底に対し住民自らが注意書きを作成・掲示し散乱したゴミの片付けも行っており、住民の負担やストレスは、増加する一方です。
- (2) 外国人用アパートは、近隣住宅と数十センチから数メートルの近距離にあり利用者による屋外や通路・バルコニーでの喫煙による煙が近隣住宅に流れ込み煙害に及んでいます。
- (3) 利用者は、昼夜を問わず通行する為、スーツケースの音や外国人用アパート利用者の送迎車の迷い込みによる騒音（本地域の区道の先は、車両が通行できず他の道路への通り抜もできないため、本地域住民以外の一般車両が通行することはまれである）、スマホでの目的地検索時の会話やながら通話、通路や廊下バルコニーでの会話も日常茶飯事でこれらの騒音は、住民の睡眠を阻害し、日々の生活に悪影響を及ぼしています。
- (4) 区道から外国人用アパート玄関口までは、幅約1m程度の路地を通行するしかなくアパート利用者が近道として隣地住宅の私有地へ無断で立ち入り、通行する事案が頻発し、治安悪化を恐れた住民が自己防衛策として多額の費用を負担しフェンスを設置するに至り金銭的負担も発生しています。
- (5) 近隣の民泊では、建物周辺や近隣周辺での喫煙およびタバコのポイ捨て、ゴミの不法投棄やスーツケースの投棄被害が確認されています。スーツケースに荷物が残っている場合は、所有権の問題もあり容易に手が付けられず対応に

苦慮しています。

- (6) 民泊利用者によるレンタル自転車や電動キックボード等の違法駐輪、私有地への違法駐車、送迎車や白タクによる歩道への乗り上げやグリーンベルト上への駐車による歩行者妨害、一方通行路の逆走等もあり今後の更なる交通被害の拡大が懸念されます。
- (7) カメラやスマートフォン等による無断での人物撮影（住民、児童生徒・学生等）は、日常的に行われており、肖像権の侵害やプライバシーが侵害されています。これらの行為は、近隣住民や児童生徒・学生のみならず保護者にも大きな不安を与えています。

#### 4. 事業者への不信感

- (1) 事業者は近隣説明も行わず開業準備を進めていたため、危機感を持った住民有志が事業者に対し説明会開催を要請し、令和8年2月21日（土）13時より急遽住民説明会が行われました。告知期間わずか4日間にもかかわらず33名の本地域の住民や学校関係者が参加し会場は満席で遅れてきた住民は席もない状態でした。参加者からは、旅館開設反対の意見や再検討の要望が多数寄せられました。説明会は約2時間半に及び事業者に対し大多数の住民が無人管理旅館開業に反対の意思を示しました。
- (2) 事業者は、許可以前にもかかわらず、グーグルマップに宿泊施設の印（フラグ）を申請し地図上に表示させ、壁面には旅館の看板まで設置してありました。近隣説明もなく許可前でありながら看板等を表示する行為は、住民の不安や不信を招くばかりではなく、著しく心証を損なう行為であり、到底信頼できるものではありません。
- (3) 説明会で明らかになったこと
  - ① 事業者は、千葉県千葉市中央区の自宅に合同会社を構える1人会社であることがわかりました。名刺には住所表記もなく電話も個人の携帯電話のみで複数の対応は困難な状況です。事業者宅から本物件までの距離は、約55kmという遠方であり、公共交通機関を利用した場合でも約1時間35分以上の長時間がかかります。物理的に緊急対応は不可能状態でトラブルが生じた際に昼夜を問わず対応ができるのかはなはだ疑問です。
  - ② 日常の管理は、近隣に住む方に依頼すると説明がありましたが管理を請負

う予定者は、自宅で事業を行う個人事業主で旅館管理業務は副業であると説明がありました。副業的管理者1人が1年365日24時間営業する旅館業の管理が行えるかはなほだ疑問です。仮に緊急事案が生じた場合、個人事業主が本業を即時に中断し旅館管理者として10分以内に本物件に駆けつけることができるのでしょうか。

- ③ 室内で収容できなくなったゴミは、屋外に設置するゴミ箱に溜め置き、不定期で必要に応じて管理者が回収するとのことでしたが屋外へのゴミ放置は、衛生面での問題や放火等への安全配慮にも欠いており不適切な対応と言わざるを得ません。
- ④ 実際のゴミ処理においてもゴミ回収は、専門業者に依頼せず管理者が自宅に持ち帰って処理するとのことでした。事業者ゴミを管理者が自宅に持ち帰って処理することは、はたして適法なのか疑念がぬぐえません。  
本物件は、管理面においても著しく適性を欠いていると判断せざるを得ない状態にあり、安全配慮の面でも多大な不安が残り、住民の不安を払拭するまでには至っておらず、住民の安心・安全を守るには程遠い管理体制にあると言わざるを得ません。

つきましては、本物件が近隣に与える生活環境への影響、安全面での懸念、近隣におけるこれまでの実被害、事業者への不信感等、多数の問題が山積しており、現状において無人管理旅館の開業について本地域住民の理解や同意を得ることはなほだ困難な状況です。

世田谷区の基本理念にもある通り、「人間尊重のまちづくり」「環境と共生する社会の実現」「区民自治の確立」の観点から区民・区・事業者が協働し、本地域住民の意思を尊重し、安心・安全で平穏な暮らしが保たれるよう、無人管理旅館業申請にかかわる審査を含め再検討することを強く望みます。

#### 【陳情の項目】

本物件で計画中の無人管理旅館業申請の再検討を強く求めます。

資料1 地図

点線内の本物件周辺は、木造の低層住宅街が密集している地域であり、車の通り抜けができない道路



- ① 保育園、男女共同参画センターまでの距離約25.56メートル
- ② 一時預かり保育施設までの距離約30.62メートル
- ③ 本物件から中学校高等学校及びインターナショナルスクールまでの距離約45.59メートル
- ④ 本物件壁から学校壁までの距離1.6メートル(実寸)

資料 2



- ① 本物件と大学壁までの距離 1 6 0 cm
- ② 現状、築 7 2 年木造 3 階建
- ③ 建物幅約 2. 5 m、奥行き約 1 0. 3 m
- ④ 4mの区道に面する壁面に出入口は無い
- ⑤ 出入口は、幅約 1. 3 mの区管理道路に面している 1 か所のみ



2 階・3 階窓からは、学内が容易に見下ろせる状況にある。



⑥ 本物件と隣家との距離はわずか数十センチしかない、建物は耐火や準耐の敷設はされていない為、万一火災が発生した場合には、近隣延焼や大火災の発生が懸念されます。



3階は、窓があるのみで他の避難経路が無く緊急時に安全かつ迅速な避難ができるか安全性が懸念されます。

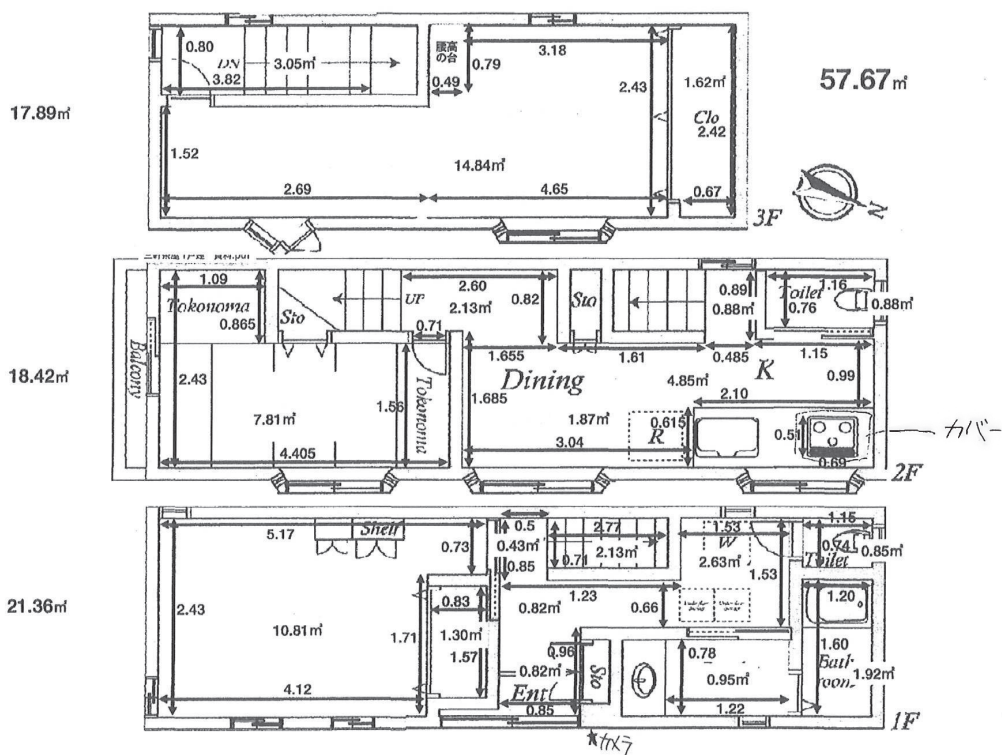
資料 3 (間取り)

建物の幅約 2.5m、奥行き 10.3m

1 階が 21.36 m<sup>2</sup>、2 階が 18.42 m<sup>2</sup>、3 階が 17.89 m<sup>2</sup>合計 57.67 m<sup>2</sup>

各階の面積は、世田谷区が定めるワンルームマンション条例の 1 部屋の基準を下回っている。合計 57.67 m<sup>2</sup>は、区内の一般ファミリー向けマンションの 1 室の面積にも満たない狭小住宅。

(4) - 2 各階平面図



※ 3階は、内階段と窓があるのみ、他の避難経路が無く緊急時に安全かつ迅速な避難ができるか安全性に懸念がある。