

大山駅東地区地区計画の変更（素案）に関する主なご意見

1 意見等の募集について

(1) 大山駅東地区地区計画の変更の素案説明会

1日目：令和5年9月1日（金）、2日目：令和5年9月2日（土）

(2) 意見募集

令和5年9月1日（金）から令和5年9月29日（金）まで

2 大山駅東地区地区計画の変更（素案）に関する主なご意見

意見概要	
地区計画 （素案）の 内容に関する こと	●地区の区分について
	・大山駅東地区を「駅前周辺地区A,B,C」などで区分しているが、この区分はどのような考え方で行われているか。 ・今後、区分を変更する可能性と、その手順はどのようなになっているか。
	●地区の方針について
	・近隣商業地区②について、「遊座大山商店街のにぎわいと連続性と住宅地の居住環境が調和した商業地の形成」とあるが、にぎわいと居住環境が調和した商業地というのは、どのようなものを指すのか。 ・駅前地区①について、「東武東上線の連続立体交差事業や駅前広場の整備等にあわせて、「後背地の居住環境に配慮しながら地区のメインストリートとしてふさわしい街並みへの誘導」とあるが、メインストリートとしてふさわしい街並みとはどのようなものか。
●壁面の位置の制限について	
・駅前周辺住宅地区における壁面の位置の制限は、民法上で50cm下がらないといけませんが、あえて地区計画にも記載しているということか。 ・壁面の位置の制限は、駅前周辺住宅地区特有の制限なのか。	

	<p>●建物の用途の制限について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階が店舗で、店舗の横に2階へ上がる階段がある場合も考えられるが、この場合は制限を受けるのか。 ・ 敷地の関係上、商店街の通りに2階へ上がる階段を設置せざるを得ない場合も制限の対象となるのか。 ・ 駅前周辺住宅地区ではマージャン屋、射的場、カラオケボックスなどの制限をしているが、商業地区では制限していないのか。
	<p>●敷地面積の最低限度について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低敷地面積（50㎡）を導入する理由は、防災上の観点か。 ・ 土地の細分化防止はあるが、大型化防止がない。
	<p>●区画道路について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区画道路を延伸・追加した意味や意図は何か。 ・ 板橋区画街路第9号線と区画道路の違いは何か。
	<p>●制限の原案への反映について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本説明会の趣旨は、建築する際のルールの説明という認識でよいか。 ・ ルールの変更により、今後建築する際の影響や、既に建築した場合はどうなるのか。今後ルールが変更される可能性はあるか。 ・ 「容積率の最高限度」や「高さの最高限度」の内容は、原案に引き継がれるか。 ・ 説明図面の一部に補助第26号線と板橋区画街路第9号線の整備内容が反映されておらず、整備しないと誤認識してしまうため、表記してほしい。
地区計画の適用時期と変更について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築に関わるルールは、今後建物を建てる時に影響があるのか、既に建ててしまった方はどうするのかを聞きたい。 ・ 建築のルールは現在のルールであり、永久的に変わらないものではないということか。
検討会・提言内容との整合について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年度の検討会や提言の内容と、今回の素案はどのように整合を図っているか。 ・ 地区名称の変更や追加提案など、新たに定める際は出来る限

<p>て</p>	<p>り検討会で議論してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提言と説明会の説明資料との違いがあり、区の方で練り上げた部分についてはその過程が見えない。 ・容積率の緩和の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度といった概念は初めて目にし、説明されても直ちに理解できるものではないので、さらなる説明会や質疑応答を望む。 ・今回の内容は、今後は修正される可能性があるのか。また、修正する場合の手順を教えてください。
<p>意見募集について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の説明会は2日間の開催で来ることができない人達もいるが、地区住民の意見をどのように反映するのか。 ・区として、ワークショップの実施などによる住民の意見を吸い上げは出来ないのか。区民の意見をくみ上げる努力をしてほしい。 ・柔軟に対応できるのであれば、募集期間が2週間では短いため、期間を延長することを考えてほしい。 ・今回の意見募集は、パブリックコメントのような正式なものか。また、意見した内容が正式の記録に残るのか。
<p>地域住民への地区計画の周知方法について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページでの公開は、公開されていること自体が分からず、また、高齢者はホームページの扱いができない人もいるため、住民全員に周知できるように工夫して進めてほしい。 ・電子メールを活用した情報共有や、説明会のオンライン併用での開催など、デジタル化を進めてほしい。 ・地区計画変更により街並みがどう変わるかイメージが湧かない。もっとかみ砕いた説明を希望する。 ・今回の説明会の議事録は後日公開されるのか。
<p>その他のご意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法では、区画街路のみが決定されており、駅前広場は都市計画決定されていないという事実を認識してほしい。 ・駅前広場の計画などは、今どの段階で、今後どうなるのか分からない。 ・大山駅東地区では、地権者と不動産業者による土地活用協議会が進められているが、土地活用協議会の内容と地区計画の

内容は整合を図るのか。土地活用協議会での検討内容は、区で確認できるのか。・公共貢献に資する計画と認められた場合は再開発の可能性があるのか、一部の人間で再開発の協議が進められ、まちの住民の意見が反映されないまま再開発が進む可能性があるのか。

- ・ 東地区、西地区と分けずに大山全体の中で計画に参加したいが、参加する方法がないのは困る。
- ・ 大山駅東地区では、再開発は行われるのか。
- ・ 急激な変化となる再開発は望まない。
- ・ 再開発を行うと、今まで存在していた魅力的な個人商店がなくなってしまうので反対である。
- ・ 地区計画に対し、土地活用協議会の計画が優先されることが可能なのか。
- ・ 土地活用協議会の計画が住民以外のところで計画され、案ができてから住民にご意見を聞くという進め方は、まちづくりとは言えない。
- ・ 再開発が具体化する場合、地区計画は変更されるのか。簡単に変更されるのはおかしい。
- ・ 議論を尽くして地区計画を定めたのに、再開発の動きが出た場合、今までの経緯を軽視して、再開発が進むのではないか。東側で再開発が立ち上がった場合、西側の実績の評価が必要である。また、当初から住民に情報を積極的に公開するべき。
- ・ 駅前広場は、緑ある人が憩える広場ではなく、単なるバスロータリーになるのではないか。
- ・ この味のあるまちの雰囲気を残してほしい。
- ・ ハッピーロードの分断について一番興味があるが、進捗が分からない。
- ・ 医療センターは都有地なので、その活用を含めて色々な計画が立っていくと思っていたが、相変わらず計画がないとおもってしまう。大山の大きな売りになるので、誰かがまとめて伝えてほしい。
- ・ 以前は、東京都、板橋区、東武鉄道の三者が参加する全体説

	<p>明会が年に1回開催されていたが、現在は個々の計画での説明会となっており、全体像を把握することができない。まち全体の方向性が明確でかつ住民が参画できることが重要であるため、総合的に意見できる場を早急に検討してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none">・説明会の場の質疑応答では、東京都の計画であっても回答できるようにしてほしい。・本地区計画は大山駅東地区全体に係る計画であるため、参加者は全体に関係するまちづくりの説明を期待している。まちづくりの動向についての説明や質問には回答できるようにしてほしい。・アンケート回答率が低かったということは、関心がないのか、それとも現状を大きく変えてほしくないということではないのか。
--	--