

**都市計画法第 16 条に基づく都市計画（原案）の縦覧結果及び  
都市計画（原案）に対する意見の要旨**

**1 対象となる都市計画の種類**

- ・ 向原第二住宅地区地区計画
- ・ 向原第 2 一団地の住宅施設

**2 公告日**

平成 31 年 3 月 8 日（金）

**3 縦覧期間**

平成 31 年 3 月 8 日（金）から平成 31 年 3 月 29 日（金）まで

**4 縦覧者**

0 名

※平成 31 年 3 月 8 日（金）・9 日（土）に開催した地区計画原案等説明会の中で、縦覧図書を用いた説明会資料を配付している。

**5 意見書の提出期間**

平成 31 年 3 月 8 日（金）から平成 31 年 3 月 29 日（金）まで

**6 意見書数（提出数）**

- ・ 地区計画                   : 提出者 68 名   通数 66 通   意見項目 36 件
- ・ 一団地の住宅施設 : 提出者 91 名   通数 88 通   意見項目 19 件

## 7 意見書の要旨と区の見解

(1)都市計画法第16条第2項により、地区計画の原案に対し提出された意見【14名12通18件】

意見書の要旨	板橋区の見解（案）
①多世代が利用できる施設を希望する。 【4名】	地区計画の原案では、地区計画の目標に子育て支援等多様な世代に必要な施設の誘導を図ることを掲げている。 意見を踏まえて引き続き地区計画の案を作成していく。
②耐震性が低いことの不安、エレベーターがないことにより高齢者が転居する状況があり早急に決定してほしい。原案の内容に賛成である。【1名】 ③団地の建替えを望んでいるので原案に賛成する。良好な住環境整備、避難場所の性能向上させる内容であり、耐震性不足や高齢者の住環境問題が解決できる。【1名】 ④子育て支援施設の設置に賛成である。 【4名】 ⑤地区計画の目標・方針・地区施設・地区整備計画の内容に対して賛成である。【4名】 ⑥緑豊かな住居地、樹木保存について賛成である。【1名】 ⑦緑地1・2・3号に賛成である。保存樹木を残すことに特に賛成である。【1名】 ⑧建蔽率や高さの最高限度が周辺地区と同等に緩和され、整合性が図られていることに賛成である。【1名】 ⑨無電柱化については、景観や防災の観点からも賛成である。【2名】 ⑩地域の避難場所として電柱のない安全な場所は大きなメリットである。【1名】	意見を踏まえて引き続き地区計画の案を作成していく。
⑪多様な世代が暮らせるような地区計画が必要である。【1名】	地区計画の原案では、地区計画の目標に「高齢者や子育て世代など多様な世代が暮らせる良好な住環境を整備し、良質な住宅ストックの形成を図る」ことを掲げている。 意見を踏まえて引き続き地区計画の案を作成していく。
⑫建物の更新によって住宅の安全性を確保するための地区計画を望む。【1名】	地区計画の原案では、地区計画の目標に建築物の更新による安全性の確保等を行うことを掲げている。 意見を踏まえて引き続き地区計画の案を作成していく。

<p>⑬本団地はエレベーターが設置されていないため、高齢者が病気になった場合に非常に困っている。そのため、高齢者が安心して住め、医療従事者等が簡単に訪問できる地区計画を望む。【2名】</p>	<p>地区計画の原案では、地区計画の目標に建築物の更新について記載しており、意見のようなエレベーターの設置等について計画を制限する内容とはなっていない。</p> <p>意見を踏まえて引き続き地区計画の案を作成していく。</p>
<p>⑭避難地域である本地域においては防災上の空地の整備、防災設備を設置具備した地区計画とすべき。【2名】</p>	<p>地区計画の原案では、地区計画の目標に防災上有効な空地の創出について掲げている。</p> <p>なお、防災設備の設置については、今回の地区計画の原案で設置を制限する内容とはなっていない。</p> <p>意見を踏まえて引き続き地区計画の案を作成していく。</p>
<p>⑮緑豊かな恵まれた環境を壊すような地区計画に反対である。【1名】</p>	<p>地区計画の原案では、提案に基づき、保存すべき樹木については、極力保存する計画となっている。</p> <p>また、提案に加えて、歩道状空地に添った環境緑地を設けることにしており、地区全体の緑の創出を更に促進した内容となっている。</p>
<p>⑯無電柱化や子育て支援施設等の公共事業の押しつけは理解できない。【3名】</p>	<p>「社会ニーズに対応した住宅ストックの形成」や「多世代がふれあえる良好な住環境の形成」という提案に基づき、子育て支援等多様な世代に必要な施設の誘導を方針に掲げている。</p> <p>無電柱化については、区も無電柱化を推進している中で、無電柱化の推進に関する法律で、災害の防止及び良好な景観の形成を図る等を目的としていることや「街並み景観に配慮する」という提案に基づき、将来この地区において必要とされる理念として定めたものである。</p>
<p>⑰地域コミュニティ拠点は公共事業の押しつけである。【2名】</p>	<p>地域コミュニティ拠点については、提案を踏まえて、今後も地域コミュニティを維持すべきことから方針に掲げている。</p>
<p>⑱今回の地区計画は緑豊かな住環境の継承を考えていない。【2名】</p>	<p>地区計画の原案では、提案に基づき、一団地の住宅施設の良好な環境を引き続き担保する内容としており、保存すべき樹木について、極力保存する計画となっている。</p> <p>また、提案に加えて、歩道状空地に添った環境緑地を設けることにしており、地区全体の住環境の継承を更に促進した内容となっている。</p>

※連名の意見書や複数の内容が含まれる意見書があるため人数、通数及び件数は一致しない。

(2)都市計画法第 16 条第 1 項により、一団地の住宅施設の原案に対し提出された意見【14 名 13 通 5 件】

意見書の要旨	板橋区の見解（案）
<p>①地区計画の策定を前提とした「一団地の住宅施設」の廃止は必要である。【4 名】</p> <p>②一団地の住宅施設の廃止と地区計画の承認をお願いしたい。【4 名】</p> <p>③「一団地の住宅施設の旧法の廃止」と「新しい地区計画の設立」を早急をお願いしたい。【4 名】</p>	<p>意見を踏まえて引き続き地区計画の案を作成するとともに、一団地の住宅施設の廃止（案）を作成していく。</p>
<p>④建蔽率 20%・容積率 50%の一団地規制がかけられ、緑豊かで良好な住環境に恵まれている。今の段階で敢えて一団地の規制を外す必要はない。【1 名】</p>	<p>一団地の住宅施設の廃止が提案されたことを踏まえて、都市計画手続きを進めているものである。</p> <p>地区計画の原案は、提案に基づき、保存樹木や環境緑地を設ける等、緑豊かで良好な住環境を引き続き担保する内容となっている。</p>
<p>⑤耐震補強とエレベーター増築は、一団地の都市計画の変更で対処可能なのではないか。【1 名】</p>	<p>意見のとおり、制度として一団地の住宅施設の変更を行うことで、耐震補強等の対応は可能だが、提案された都市計画を踏まえて、地区計画を策定し、一団地の住宅施設を廃止する都市計画手続きを進めている。</p> <p>また、一団地の住宅施設については、都市計画運用指針において「地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましい。」としていることから、提案された都市計画の手続きを進めている。</p> <p>なお、本地区計画の原案は、耐震補強及びエレベーターの設置を制限する内容とはなっていない。</p>

※連名の意見書や複数の内容が含まれる意見書があるため人数、通数及び件数は一致しない。

(3)地区計画原案に関しない参考意見【63名 52通 18件】

意見書の要旨	板橋区の見解（案）
<p>①既存建物の耐震性についての不安【18名】</p> <p>②既存建物のエレベーターがないことについての不満【17名】</p> <p>③既存建物の老朽化についての不安【13名】</p> <p>④都市計画提案を反対する人、進めないでほしい人達が行っている活動に対する批判【5名】</p> <p>⑤建替えの推進に関する意見【26名】</p> <p>⑥既存建物の居住環境に対しての不満【2名】</p> <p>⑦都市計画提案に対する進め方への理解【1名】</p> <p>⑧建替えした場合の建物設備・居室仕様等に関する要望【1名】</p> <p>⑨都市計画手続きを止めていたことに対する不満【1名】</p> <p>⑩都市計画提案に係る権利者の合意形成の取り方に対する不満【9名】</p> <p>⑪現状の住環境を変えたくない【23名】</p> <p>⑫建替えによる仮住居の不安【10名】</p> <p>⑬提案の合意は、居住している権利者の同意のみを都市計画提案の合意率とするべき【3名】</p> <p>⑭提案から相当な期間が経過し、提案内容が変更されていることから、区の原案における権利者の合意の再確認をすべき【1名】</p> <p>⑮提案内容と本原案の内容の差異に関する区と提案者（管理組合）の協議期間が短かったことから、原案に対する権利者の合意形成は不十分であり、住民発意の都市計画提案制度とは言えない【1名】</p> <p>⑯一団地の住宅施設の制限のまま、建替えでない耐震性の確保とエレベーターの設置を望む【3名】</p> <p>⑰建替えありきで本都市計画提案が進められたこと、耐震改修の検討が不十分であったこと等、管理組合に対する不満【3名】</p> <p>⑱都市計画提案及び本原案は既存の緑豊かな環境を壊すものである。既存の住環境を守ってほしい。【1名】</p>	

※連名の意見書や複数の内容が含まれる意見書があるため人数、通数及び件数は一致しない。

(4)一団地の住宅施設の原案に関しない参考意見【77 名 75 通 14 件】

意見書の要旨	板橋区の見解（案）
<p>①建替えの推進に関する意見 【64 名】</p> <p>②都市計画提案を反対する人、進めないでほしい人達が行っている活動に対する批判【2名】</p> <p>③既存建物のエレベーターがないことについての不満【34 名】</p> <p>④既存建物の耐震性についての不安【25 名】</p> <p>⑤既存建物の老朽化についての不安【33 名】</p> <p>⑥既存建物のセキュリティについての不安【1名】</p> <p>⑦既存建築物のある景観は好ましくない【4名】</p> <p>⑧既存建物の居住環境に対しての不満【1名】</p> <p>⑨都市計画手続きを止めていたことに対する不満【3名】</p> <p>⑩本地区の避難場所としての安全性の確保は必要である【2名】</p> <p>⑪都市計画提案に係る権利者の合意形成の取り方に対する不満【1名】</p> <p>⑫提案の合意は、居住している権利者の同意のみを都市計画提案の合意率とするべき【1名】</p> <p>⑬現状の住環境を変えたくない【1名】</p> <p>⑭「7 意見書の要旨と区の見解」(2)④、(4)⑪、⑫、⑬により、地区計画決定がコミュニティの破壊につながるので反対である【1名】</p>	

※連名の意見書や複数の内容が含まれる意見書があるため人数、通数及び件数は一致しない。

## 8 根拠条文

### 都市計画法第 16 条（公聴会の開催等）

第 1 項 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

第 2 項 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他法令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。