

都市計画法第16条に基づく都市計画の縦覧結果

1 対象となる都市計画の種類

都市計画法第16条第2項により縦覧し、意見を求めた都市計画	
I	東京都市計画地区計画（板橋区決定）
都市計画法第16条第1項により縦覧し、意見を求めた都市計画	
II	東京都市計画第一種市街地再開発事業（板橋区決定）
III	東京都市計画高度利用地区（板橋区決定）
IV	東京都市計画高度地区（板橋区決定）
V	東京都市計画防火地域及び準防火地域（板橋区決定）

2 公告日

平成29年5月8日（月）

3 縦覧期間

平成29年5月8日（月）から平成29年5月22日（月）まで（2週間）

4 意見書の提出期間

平成29年5月8日（月）から平成29年5月29日（月）まで（3週間）

5 縦覧者

2名

6 意見書

提出数 72通76名

都市計画法第16条第2項により縦覧し、意見を求めた都市計画		0件	
I	東京都市計画地区計画（板橋区決定）		
都市計画法第16条第1項により縦覧し、意見を求めた都市計画		175件	
II	東京都市計画第一種市街地再開発事業（板橋区決定）		174件
III	東京都市計画高度利用地区（板橋区決定）		0件
IV	東京都市計画高度地区（板橋区決定）		1件
V	東京都市計画防火地域及び準防火地域（板橋区決定）		0件
都市計画の手続きに関する意見		25件	
本件都市計画に関しない参考意見		76件	

※意見書1通の中で複数の意見があるため、通数と件数は一致しない。

7 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政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。

●東京都板橋区地区計画等の案の作成手続きに関する条例

(地区計画等の原案の提示方法)

第2条 区長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）を、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置及び区域
- (2) 地区計画等の原案の縦覧場所

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第4条 法第16条第2項に規定する者は、第2条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見がある場合においては、縦覧開始の日から3週間を経過する日までに、意見書を区長に提出することができる。

**東京都市計画大山駅西地区地区計画原案及び
その他関連する都市計画に対する意見書の要旨**

都市計画法第16条に基づく都市計画の縦覧を平成29年5月8日（月）から平成29年5月22日（月）までの2週間行ったところ、72通76名の意見書の提出があった。その内訳としては、東京都市計画地区計画に関する意見（都市計画法第16条第2項により縦覧し、提出された意見）0件、その他の東京都市計画に関する意見（都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見）175件、都市計画の手続きに関する意見25件であった。意見の要旨及び区の見解は次のとおりである。

また、本件都市計画に関しない参考意見76件の要旨も、参考として併せ記載する。

※意見書1通の中で複数の意見があるため、通数と件数は一致しない。

名 称	意見書の要旨	板橋区の見解
I 東京都市計画 地区計画	1 都市計画法第16条第2項により縦覧し、提出された意見 【意見数 0件】	/
II 東京都市計画 第一種市街地 再開発事業	2 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見	(1)市街地再開発事業の目的に関する意見に対する区の見解
III 東京都市計画 高度利用地区	①補助第26号線が整備されるだけでは、人の流れが分断され、まちや商店街が衰退する。	①補助第26号線は、ハッピーロード大山商店街と約180m交差している。交差部に位置する再開発ビルの低層階には、商業施設を配置予定であり、商業の連続性に寄与すると考えられる。
IV 東京都市計画 高度地区	商店街の人の流れをつなぎ、回遊性を生み出し、大山が賑わいと活気あるまちであり続けることが必要である	また、人の流れをつなぐため、補助第26号線に設置する横断歩道の位置については、商店街利用者等の利便性や横断の安全性を考慮した上で整備するよう、整備主体である東京都に要望していく。
V 東京都市計画 防火地域及び 準防火地域	②当地域は災害に弱い古い建物が多いため、再開発により、建物の不燃化や耐震化を図るとともに、防災空間や防災施設を整備し、災害に強い街の再生が必要である。 【意見数 35件】	②本地区計画区域内である大山駅周辺西地区は、総建物棟数約500棟のうち、約53%が木造等の建物であり、一部地域に木造等の建物が集積している等、都市災害に脆弱な地域が残されている。

名 称	意見書の要旨	板橋区の見解
	<p>(2)市街地再開発事業の施設に関する意見</p> <p>①再開発事業による広場や緑地の整備が必要である 【意見数 34件】</p> <p>②道路が狭いので、歩行者が安全に通行可能な道路整備が必要である。 【意見数 19件】</p> <p>③高層ビルによる日陰や風が周辺へ及ぼす影響が懸念される。 【意見数 11件】</p> <p>④再開発事業で建設される建物の維持は誰が行うのか。 【意見数 1件】</p> <p>⑤この都市計画が周辺の環境にどのような影響を与えるのか、それらの調査を実施して、そのうえで都</p>	<p>本市街地再開発事業によって、木造等の建物が建て替わり、不燃化・耐震化が進む。</p> <p>また、本市街地再開発事業では避難スペースとして開放する広場や防災倉庫の設置が計画されている。</p> <p>(2)市街地再開発事業の施設に関する意見に対する区の見解</p> <p>①本市街地再開発事業では、約310㎡と約150㎡の2箇所に植栽が計画された広場の整備が検討されている。</p> <p>②補助第26号線の整備により、歩道が整備される。</p> <p>なお、すでに整備されている補助第26号線の川越街道より西側の歩道幅員については、約4.5mである。</p> <p>本市街地再開発事業では、建物の壁面を道路及び敷地境界から1.0～6.0m後退し、敷地内に歩道状空地を整備する予定である。</p> <p>③平成29年2月23日に開催された準備組合主催による説明会にて、建物の概要が説明された。</p> <p>日影、風の影響等については今後、施設の設計が進む中で施工者が、中高層紛争予防条例に基づいて説明することとなる。</p> <p>④将来の再開発ビルの維持管理は、区分所有者で組織される管理組合が行う予定である。</p> <p>⑤今回の都市計画で周辺の環境に影響が及ぶものとして想定される計画は、第一種市街地再開発事業で</p>

名 称	意見書の要旨	板橋区の見解
	<p>市計画の合理性を説明すべき。 【意見数 1件】</p> <p>(3)高度地区に関する意見</p> <p>①板橋区全体で高度地区により建築物の高さの最高限度が定められているが、再開発事業で計画されている建物の高さを基準にして、この制限の緩和がされるのであれば、行政上の公平性に欠けるものである。 【意見数 1件】</p> <p>3 都市計画の手続きに関する意見</p> <p>①影響を及ぼす住民への丁寧かつ具体的な説明を行うこととあわせて公聴会の開催を求める。 【意見数 19件】</p> <p>②市街地再開発事業がスケジュールありきで事業が進んでいる。10月に都市計画決定することは強引である。 【意見数 6件】</p>	<p>あるが、平成29年2月23日に開催された準備組合主催による説明会にて、建物の概要が説明された。</p> <p>日影、風の影響等については今後、施設の設計が進む中で施工者が、中高層紛争予防条例に基づいて説明することとなる。</p> <p>(3)高度地区に関する意見に対する区の見解</p> <p>①高さ制限の見直しについては今後、地域の方々の意見や地域の状況を踏まえ、地区計画の中で検討していく。</p> <p>3 都市計画の手続きに関する意見に対する区の見解</p> <p>①都市計画についてより分かりやすく理解してもらうため素案説明会を開催している。</p> <p>また、素案説明会から一定の期間を置いて、原案説明会を開催することにより、都市計画の素案に対しての意見を受け付ける体制が整備されている。</p> <p>さらに、原案説明会においても質疑や意見を受ける仕組みも設けられており、3週間意見書の提出を受け付けている。</p> <p>このように、住民からの意見を受け付ける仕組みを設けている。</p> <p>②本市街地再開発事業においては、平成27年4月に準備組合が立ち上がり、事業認可の際に必要な法定要件である3分の2を超える合意形成が図られており、今年度は都</p>

名 称	意見書の要旨	板橋区の見解
		市計画決定に向けた手続きを進めている。
参考	<p>4 本件都市計画に関しない参考意見</p> <p>(1)大山のまちづくりの目的に関するもの</p> <p>①補助第26号線の整備を契機に、大山の街全体での一体的整備が必要である。 【意見数 10件】</p> <p>②大山らしさの維持と商店街の発展に資する新しいまちづくりが必要である。 【意見数 9件】</p> <p>(2)大山のまちづくりの進め方に関する意見</p> <p>①まちづくりを進める上では、都・区・商店街の連携を強化し、区がリーダーシップを発揮することが必要である。 【意見数 9件】</p> <p>②高層ビルの必要性は疑問である。区が再開発区域の地権者やゼネコンの利益に加担しているのではないかと。 【意見数 9件】</p> <p>(3)補助第26号線の整備に関する意見</p> <p>①補助第26号線整備による交通量の増加や環境の悪化が危惧される。 【意見数 7件】</p> <p>②補助第26号線が開通しても現状と同様の住みやすい便利な大山になるよう、そして現状と同様にその近くに住み続けられるよう補助第26号線に関係した住民に配慮した計画を求める。</p>	

名 称	意見書の要旨	板橋区の見解
	<p>【意見数 4件】</p> <p>(4)その他の意見</p> <p>①区が、再開発促進案文を準備組合に示し、再開発事業を強制するような行為をしている。 【意見数 1件】</p> <p>②ハッピーロード商店街のアーケードの存続を希望する。 【意見数 1件】</p> <p>③補助第26号線の整備や、東武東上線の立体交差化に関するスケジュールが公開されていない。 【意見数 1件】</p> <p>④自身が所有する土地について、再開発事業予定地から除外するよう要請する。 【意見数 1件】</p> <p>⑤意見書提出理由や、意見書提出者の経歴や現状、大山のまちのおかれている現状を述べたもの 【意見数 24件】</p>	