

**都市計画法第 17 条に基づく都市計画（案）の縦覧結果及び
都市計画（案）に対する意見の要旨**

I 都市計画法第 17 条に基づく都市計画（案）の縦覧結果

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

2 公告日

令和元年 8 月 26 日（月）

3 縦覧期間

令和元年 8 月 26 日（月）から令和元年 9 月 9 日（月）まで

4 縦覧者

3 名

※関係権利者及び周辺住民には郵送及びポスティングにより周知を実施。

5 意見書の提出期間

令和元年 8 月 26 日（月）から令和元年 9 月 9 日（月）まで

6 意見書数（提出数）

提出者 73 名 通数 73 通 意見項目 36 件

Ⅱ 都市計画（案）に対する意見の要旨

東京都市計画地区計画(向原第二住宅地区)の決定について(板橋区決定)についての案を令和元年 8 月 26 日（月）から 2 週間、公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第 17 条第 2 項の規定により、73 通 73 名の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

意見書の要旨と区の見解

(1)都市計画法第 17 条第 2 項により、地区計画の案に対し提出された意見【69 名 69 通 18 件】

意見書の要旨	板橋区の見解
①地区計画に賛成である【43 名 43 通】	地区計画の内容が評価されたと認識している。
②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【17 名 17 通】	地区計画の目標・方針・地区施設・地区整備計画の内容が評価されたと認識している。
③無電柱化や子供の保育施設は必要であり、安全な地域と若い方々の確保に必須の内容である【12 名 12 通】	<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地区計画の目標に掲げている。</p> <p>これらのことが評価されたと認識している。</p>
④緊急時の避難場所としての役割を期待する【11 名 11 通】	地区計画の目標に災害時における避難動線の確保や避難場所としての性能の向上を掲げていることが評価されたと認識している。
⑤多様な世代が安心安全快適に過ごせる団地にしてほしい【5 名 5 通】	地区計画の目標に「高経年住宅団地の更新の促進」による安全性の確保や「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。

⑥高齢者でも安全で安心して暮らせるよう、早急な対応を望む【4名4通】	地区計画の目標に「高経年住宅団地の更新の促進」による安全性の確保や「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。
⑦住環境の向上を目指す内容の地区計画に賛成である【3名3通】	<p>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、歩道状空地に沿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> <p>加えて、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。</p> <p>これらのことが評価されたと認識している。</p>
⑧緑豊かな環境を残すことに賛成である【2名2通】	<p>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、歩道状空地に沿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>これらのことが評価されたと認識している。</p>
⑨建物の劣化が極限まで進む前に更新を検討する必要がある【2名2通】	地区計画の目標に「高経年住宅団地の更新の促進」を掲げている。
⑩多様な世代が集う、この地域全体が活気あふれるようになることを望む【2名2通】	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。
⑪オープンスペースの整備を行い、防災上有効な空地の確保を図る、地区計画に賛成である【1名1通】	地区計画の目標や土地利用の方針に、防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースの創出を掲げていることが評価されたと認識している。
⑫地区計画の目標に掲げる周辺地域と連携した災害時の避難、コミュニティの形成を遂行していく内容の地区計画に賛成である【1名1通】	地区計画の目標に災害時における周囲から避難できる避難動線の確保を掲げているとともに、隣接する向原三丁目地区地区計画の広場と一体的な広場の確保を方針附図で示していることが評価されたと認識している。

<p>⑬高齢者と子育て世代等多様な世代が暮らせる良好な住環境と地域コミュニティを再生整備する、地区計画に賛成である【1名1通】</p>	<p>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」ことを掲げていることが評価されたと認識している。</p>
<p>⑭現状の一団地の住宅施設の規制は地域の発展に問題がある。早期の改革は必要なため、地区計画に賛成である【1名1通】</p>	<p>地区計画の目標に「高経年住宅団地の更新の促進」を掲げていることが評価されたと認識している。</p>
<p>⑮災害に強いまちを維持するためにも、地区計画の早期実現を強く願っている【1名1通】</p>	<p>地区計画の目標に「高経年住宅団地の更新の促進」による安全性の確保を掲げている。 また、地区計画の目標や土地利用の方針に、防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースの創出も掲げている。</p>
<p>⑯公道により分断された広場と分散したポケットパークと歩道状緑地は、現在よりも環境の悪化となる また、無電柱化や子育て支援施設等を土地利用の方針に盛り込むことは公共事業の押しつけである【1名1通】</p>	<p>提案に基づく、地区施設の整備の方針で快適な憩いの場となるよう広場及びポケット広場を配置すると掲げている。 また、地区計画の地区施設の整備の方針では、それらと連続した歩道状空地とそれに沿った環境緑地を整備することで、緑豊かで安全な歩行空間の形成を図ることを掲げている。 さらに地区計画の地区施設としての緑地面積等も従前の都市計画による街区公園よりも増えているので、環境の悪化にはつながらないと考えている。 子育て支援施設等については、「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、多様な世代に必要な施設の誘導を方針に掲げている。 無電柱化についても、区が無電柱化を推進している中、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、地区計画の目標に掲げている。 これらのことは、将来この地区において必要とされるものとして、その理念を方針や目標に定めたものである。</p>

<p>⑰コーシャハイムと同等な、建蔽率 40%、容積率 160%の地区計画にするべき【1 名 1 通】</p>	<p>提案に基づき、建蔽率を 50%とし、容積率については定めていない。</p> <p>地区計画の目標や土地利用の方針に、防災上有効な空地や広場・緑地等のオープンスペースの創出を掲げており、この地域の都市計画としての指定建蔽率 60%よりも軽減している。</p>
<p>⑱地区計画案で気になる箇所がある【1 名 1 通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化による著しい居住環境低下はない ・板橋区都市ビジョンにおいて、向原付近の都市づくり展開方針として規定しているのはコーシャハイム向原周辺である ・広場が狭すぎて東京都区部の避難場所として機能しない ・指定されている緑地と環境緑地は緑地と言えない ・地域コミュニティの拠点としての公的機能を私有地に求めるのはおかしい 	<ul style="list-style-type: none"> ・国の告示において、老朽化によるマンションに対する居住環境の低下について一定の考え方を示しており、区においてもこの考え方を準用している。 ・なお、老朽化による居住環境の低下については、今回の意見書の中でも多数の意見をいただいているところである。 ・コーシャハイム向原周辺には向原第二住宅も含んでいる。 ・提案に基づき配置された広場等は避難場所の機能を満たしている。 ・既存のケヤキ並木を緑地として保全に努めるとともに、歩道状空地に沿って環境緑地を整備することで、緑のネットワークやうるおいある地域環境の形成と街並み景観に配慮した緑地である。 ・提案に基づき、多様な世代が集いふれあえる広場を創出し、地域コミュニティの拠点として機能推進を図っていく。

(2)地区計画案に関しない参考意見【44名44通18件】

意見書の要旨	板橋区の見解
<p>①建替えへの期待【22名22通】</p> <p>②既存建物の耐震性についての不安【20名20通】</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【18名18通】</p> <p>④既存建物の老朽化についての不安【18名18通】</p> <p>⑤既存建物の居住環境に対しての不満【16名16通】</p> <p>⑥建替えした場合の建物設備・居室仕様等に関する要望【2名2通】</p> <p>⑦都市計画提案に対する進め方への不満【3名3通】</p> <p>⑧現状の住環境を変えたくない【2名2通】</p> <p>⑨管理組合は合意形成の努力をせず進めている【2名2通】</p> <p>⑩建物は適正に管理されているため問題ないことから、建替えは必要ない【2名2通】</p> <p>⑪現住人の意向を無視して手続きが進められている【1名1通】</p> <p>⑫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1通】</p> <p>⑬建替えによる仮住居の不安【1名1通】</p> <p>⑭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【1名1通】</p> <p>⑮再開発計画では既存の緑豊かな環境を壊すものであり、環境の悪化は確実である。既存の住環境を守っていききたい【1名1通】</p> <p>⑯開発面積の算定方法や日影規制等の建築基準法の取り扱いに関する疑問【1名1通】</p> <p>⑰区道の車止め維持や建築計画は災害時のエリア避難場所にはならない【1名1通】</p> <p>⑱区の補助金を活用した耐震工事を行い、住み続けたい【1名1通】</p>	