

資料 2 - 4 報告事項 1

都市計画法第 16 条第 2 項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

大山駅東地区に係る都市計画原案を令和 5 年 11 月 24 日から 2 週間、公衆の縦覧に供し、都市計画法第 16 条第 2 項及び東京都板橋区都市づくり推進条例第 30 条第 3 項の規定により、意見書の募集及び住民説明会を開催した。

縦覧の実施概要、意見書及び住民説明会で提出された意見の要旨は以下のとおりである。

1 対象となる都市計画の種類

東京都市計画地区計画の変更（大山駅東地区地区計画）

2 公告、縦覧及び意見書の提出期間

- ・公告日：令和 5 年 11 月 24 日（金）
- ・縦覧期間：令和 5 年 11 月 24 日（金）から 12 月 8 日（金）まで（2 週間）
- ・意見書の提出期間：
令和 5 年 11 月 24 日（金）から 12 月 15 日（金）まで（3 週間）

3 縦覧方法

- （1）区役所等の窓口に書面を備え付ける方法
板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課
- （2）板橋区ホームページにインターネットを利用して表示する方法
『【公告・縦覧】大山駅東地区地区計画の変更（原案）について』のページを開設

4 縦覧者

- （1）窓口縦覧者：2 名
- （2）インターネット縦覧者：160 名

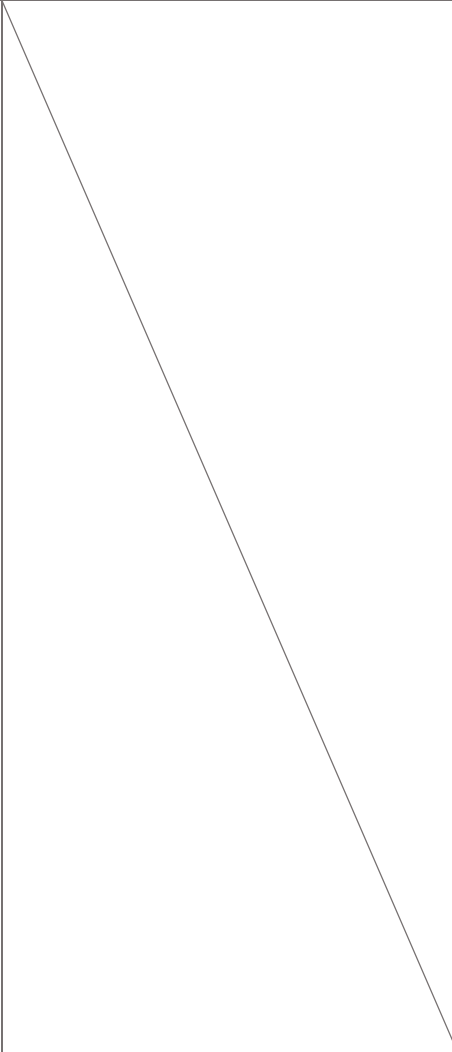
5 意見書の提出

9 通 9 名

※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。

6 都市計画法第16条第2項及び東京都板橋区都市づくり推進条例第30条第1項、第3項により縦覧し、提出された意見書の要旨と区の見解

名称	意見の要旨	区の見解
<p>東京都市計画大山駅前地区地区計画</p>	<p>1) 地区計画の目標について</p> <p>①密集市街地の解消のために、地区計画を活用して、整備が必要と考える。 【意見数 4件】</p> <p>②地区計画に掲げている目標は、住民としても非常に共感できることであり、早期の実現を望む。 【意見数 6件】</p>	<p>①地区計画の目標として、密集市街地の安全性の向上を図ることを掲げています。さらに、防災性の観点やゆとりある住宅地の形成、火災発生時の避難路の確保などの観点から、駅前周辺住宅地区では、壁面の位置の制限を定めています。</p> <p>②令和6年度中の地区計画策定に向けて、引き続き、都市計画手続きを進めてまいります。</p>
	<p>2) 地区整備計画について</p> <p>①駅前が回遊の起点となるためには、回遊性の向上に寄与する歩行者空間の創出が求められる。 【意見数 1件】</p>	<p>②遊座大山商店街沿いには、安全で快適な商店街の歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。</p>
	<p>3) 都市計画手続きについて</p> <p>①まちづくりを進めるためには、地区計画だけでなく、その他の手法も検討する必要がある。 【意見数 4件】</p>	<p>①地区計画の目標である『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』を実現する手法の一つとして地区計画の策定を目指しています。</p>

名称	意見の要旨	区の見解
東京都市計画大山駅東地区地区計画	<p>②ディベロッパーや一部の地権者から地区計画の変更要請があったとしても、安易に許可するべきではない。 【意見数 1件】</p> <p>③地区計画を変更する必要性が生じた場合は、より多くの現住区民の要望、即ちより大きな公共の利益に基づく方向への変更でなければならないと考える。 【意見数 1件】</p>	<p>②③地区計画の変更については、都市計画法に基づく手続き、関係行政機関との調整、住民説明会等での意見聴取などが必要であり、これらを踏まえて、変更の有無を検討してまいります。</p>
	<p>4) その他</p> <p>①住民としてもまちづくりについて検討を進めている。区としても、地区計画が決定した後も、引き続き、まちづくりに関する施策の検討をお願いしたい。 【意見数 4件】</p> <p>②まちづくりには、長い時間がかかってしまうことを危惧している。 【意見数 3件】</p> <p>③夜間には客引きが多く、治安が悪い。 【意見数 2件】</p> <p>④大山の再開発の全体像が分からず、不安である。 【意見数 1件】</p>	

名称	意見の要旨	区の見解
東京都市 計画大山 駅東地区 地区計画	⑤ハッピーロード側で2件の タワーマンションの建築が 進んでいるが、昨今、タワ ーマンションは既に時代遅れ ではないか。 【意見数 1件】	

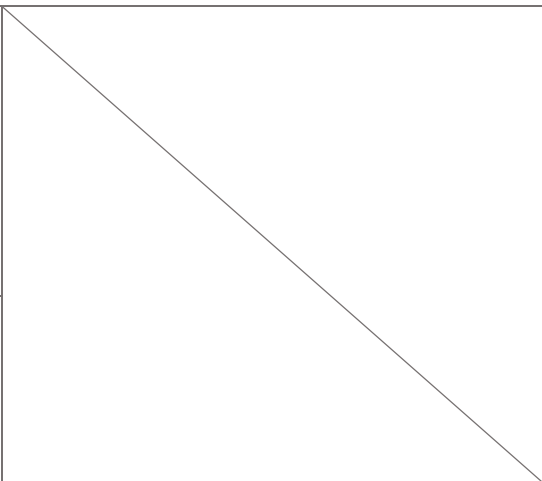
(参考) 住民説明会の開催概要

本件都市計画原案に関する住民説明会を、令和5年11月24日・25日に区立グリーンホールで開催し、合計で48名出席の出席があった。

- ・令和5年11月24日（金）18時30分～20時00分 25名出席
- ・令和5年11月25日（土）10時00分～11時30分 23名出席

住民説明会での主な意見・質疑と区の回答

主な意見・質疑	区の回答
1) 地区計画の土地利用の方針などに関する意見	
①商店街について、土地利用の方針で示すような商店街の実現は、地区計画で達成するには難しいと思うがどのように考えているか。 【意見数 1件】	①地区計画として建物を建てる時のルールを定めることで商店街のメインストリートを作っていくのにふさわしいものを少しでも誘導していきたいと考えています。
②商店街から日用生活用品などの店がなくなってきており、商店街だけで用事を済ませることができない。昔のような商店街の実現は難しいため、より現実的に考えたほうが良いのではないか。 【意見数 1件】	②飲食店、ドラッグストア、チェーン店の数が増えていることは商店街振興組合も認識しているところです。地区計画は将来のイメージを実現する手法の一つとして考えています。
2) 地区整備計画に関する意見	
①建築物等の用途の制限で、1階部分の住宅や倉庫等の用途を制限し	①将来にわたって健全な商業機能を維持するとともに、遊座大山商店

主な意見・質疑	区の回答
<p>ているが、高齢者は2階での生活を強いられると足腰の負担が大きく生活が厳しい。1階部分を商店として利用し、商店街のにぎわいを創出するのはよいが、高齢者にも配慮した計画としてほしい。</p> <p>【意見数 1件】</p>	<p>街通りを地区のメインストリートとしてふさわしい街並みに誘導していきたいと考えています。なお、1階部分全体を規制するものではありません。</p>
<p>3) 都市計画の手続きに関する意見</p>	
<p>①区民への周知が不十分である。</p> <p>【意見数 1件】</p>	<p>①地区内の居住者及び土地・建物所有者を対象に、説明会の開催案内等をポスティングや郵送で配付しています。また、地区外の方にも広く周知するために、広報いたばしやホームページを活用しています。</p> <p>原案説明会は、2日間実施しており、十分に周知が図られているものと考えています。</p>
<p>4) その他の意見</p>	
<p>①大山駅周辺のまちづくりに関して、駅前広場や鉄道立体化なども含めた全体が分かる説明会等を実施してほしい</p> <p>【意見数 4件】</p>	
<p>②大山駅東地区で再開発は行われるのか。</p> <p>【意見数 2件】</p>	