

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る 都市計画原案に対する縦覧結果と意見書の要旨

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に係る都市計画原案を令和3年9月13日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第16条第1項、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、18通18名の意見書の提出があった。縦覧の概要、意見書の要旨及び区の見解は次のとおりである。なお、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。

1 対象となる都市計画の名称

- ・東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業）
- ・東京都市計画高度利用地区の変更（大山町ピッコロ・スクエア周辺地区）
- ・東京都市計画高度地区の変更
- ・東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- ・東京都市計画地区計画の変更（大山駅西地区地区計画）

2 公告日

令和3年9月13日（月）

3 縦覧期間

令和3年9月13日（月）から令和3年9月27日（月）まで

4 縦覧者数

区域内の土地の所有者等	0名
上記以外	3名

5 意見書の提出期間

令和3年9月13日（月）から令和3年10月4日（月）まで

6 意見書

提出数 18通18名

7 意見書の要旨と区の見解

(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見書の要旨と区の見解

【総数 32件】

名称	意見書の要旨	区の見解
<p>■東京都市計画 第一種市街地 再開発事業</p> <p>■東京都市計画 高度利用地区</p> <p>■東京都市計画 高度地区</p> <p>■東京都市計画 防火地域及び 準防火防域</p>	<p>1)市街地再開発事業の目的に関する意見</p> <p>①再開発事業がまちに交流とにぎわい、防災性向上をもたらし、大山全体の活性化につながるものと期待している。 【意見数 8件】</p> <p>②にぎわいの拠点としての整備は全く期待できない、タワーマンション建設だけが目的の計画である。 【意見数 2件】</p> <p>2)市街地再開発事業の区域に関する意見</p> <p>①自分の土地を再開発事業の区域から外すよう強く要望する。 【意見数 2件】</p>	<p>1)市街地再開発の目的に関する意見に対する区の見解</p> <p>①②再開発事業により、土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図ることにより、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指しています。</p> <p>2)市街地再開発事業の区域に関する意見に対する区の見解</p> <p>①本地区は、都市基盤が脆弱でオープンスペースが少なく、老朽化した建物が多く存在するなど、防災上の課題を抱えています。この課題を解決するため、本再開発事業区域が土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、防災性向上に資する道路ネットワーク及び延焼遮断帯を形成する上で適切であると判断しています。</p>

名称	意見書の要旨	区の見解
	<p>3)市街地再開発事業の施設に関する意見</p> <p>①地域住民のための防災倉庫や避難所として使える場所があると良い。公園はピッコロ広場に代わるにぎわいの場となることを希望する。 【意見数 1件】</p> <p>②マンション1階の店舗とオープンスペースでの集客行事では吸引力ある集客拠点とは言えない。 【意見数 1件】</p> <p>4)都市計画手続き等に関すること</p> <p>①自分の土地を再開発事業の区域に入れた経緯等の説明がなく、行政としての説明責任を果たして欲しい。 【意見数 2件】</p> <p>②補助第26号線着工後から計画を実施するよう計画時期の変更を求める。 【意見数 2件】</p> <p>③本計画に反対である。 【意見数 8件】</p> <p>④再開発事業が早く進むことを期待している。 【意見数 6件】</p>	<p>3)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当地区では、防災性の向上やにぎわいの創出のために、土地の合理的かつ健全な高度利用により、商業・生活利便・都市型居住機能や公園・広場等の各種都市機能の集積を図る計画となっています。</p> <p>②再開発事業で計画されている店舗、公園・広場等のオープンスペース、既存商店街との連携により、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点の形成を目指します。</p> <p>4)都市計画手続き等に関する意見に対する区の見解</p> <p>①都市計画に関する説明は、原案説明会で実施しており、質疑や意見を受ける仕組みを設けています。また、意見書の提出期間を3週間設け、広く住民からの意見を受け付けています。その後、意見書の要旨に区の見解を添えて、都市計画審議会に報告しています。</p> <p>②③④準備組合によれば、都市計画決定に向けた手続を進めることについて、地権者の4分の3の賛同が得られていることから、事業の推進が必要であると考えています。</p>

(2) 都市計画法第16条第2項、及び東京都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

【総数 1件】

名称	意見書の要旨	区の見解
■東京都市計画 地区計画	1)地区計画の目標などに関する意見 ①本再開発事業の計画は、地区計画の目標である「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」を破壊し、商店街を壊滅させ、大山の街を分断・破壊するものである。 【意見数 1件】	1)地区計画の目標などに関する意見 ①本地区は、商業機能や生活利便機能、都市型居住機能の導入により、補助第26号線の西側地域に人の流れを引き込み、交流・にぎわいを維持するための拠点の形成を図ります。また、地区の防災性の向上やにぎわいの創出のために道路や公園・広場等の整備を行うことで、地区計画の目標である「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」に寄与するものです。

(3) 本都市計画原案に関しない参考意見

【総数 15件】

名称	意見書の要旨	区の見解
■参考	1)その他の意見 ①補助第26号線が通る前提での現在の計画は実施不可能という矛盾を抱えている。 【意見数 2件】 ②都民・区民の貴重な財産である公有地（都有地、区有地）の活用の仕方が明らかにされていない。 【意見数 3件】 ③補助第26号線が開通すれば幅が20mの道路に大きく東西に分断され、道路を覆うペデストリアンデッキもなく、駅からのアクセスは、歩いて暮らせる街とは程遠い環境になる。現在の歩行者専用のアーケード街より環境が悪化する。 【意見数 1件】 ④再開発の理由として、「公園が少ない」、「道が狭い」、「木造住宅が密集している」とあるが、既にピッコロ広場（空き地）があり、道が狭いのなら区画整理をすればよく、木造住宅はコンクリート・ビルに建て替えばよい。 【意見数 1件】 ⑤本再開発事業に巨額の公的資金（税金）を投入することは、将来のまちの発展に寄与しない。 【意見数 1件】 ⑥大山のまちづくり等に関すること。 【意見数 7件】	

8 根拠条文

●都市計画法

(公聴会の開催等)

第16条 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。

2 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。

●都市計画法施行令

(地区計画等の案を作成するに当たつて意見を求める者)

第10条の4 法第十六条第二項の政令で定める利害関係を有する者は、地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。

●東京都板橋区都市づくり推進条例

(地区計画等の案の作成手続)

第30条 区長は、法第16条第2項の規定により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。）を当該公告の日の翌日から起算して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

2 区長は、前項に定めるもののほか、地区計画等の原案の提示について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な周知措置を講ずるものとする。

3 法第16条第2項に規定する者は、第1項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ときは、当該公告の日の翌日から起算して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。