

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業に係る 都市計画案の縦覧結果と意見書の要旨

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業に係る都市計画案を令和 4 年 1 月 11 日（火）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 項及び同法第 21 条第 2 項において準用する第 17 条第 2 項の規定により、20 通 19 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種類

- ① 東京都市計画地区計画（板橋区決定）
- ② 東京都市計画第一種市街地再開発事業（板橋区決定）
- ③ 東京都市計画高度利用地区（板橋区決定）
- ④ 東京都市計画高度地区（板橋区決定）
- ⑤ 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

令和 4 年 1 月 11 日（火）

3 縦覧期間

令和 4 年 1 月 11 日（火）から令和 4 年 1 月 25 日（火）まで（2 週間）

4 縦覧者数

3 名

5 意見書の提出期間

令和 4 年 1 月 11 日（火）から令和 4 年 1 月 25 日（火）まで（2 週間）

6 意見書

提出数 20 通 19 名

7 意見書の要旨と区の見解

(1) 都市計画法第17条第1項及び第2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 48件】

名 称	意見書の要旨	区の見解
<p>■東京都市計画 地区計画</p> <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 準防火地域</p>	<p>1) 地区計画の目標に関する意見</p> <p>①今回の都市計画では「安心・安全なまちづくり」「にぎわいのあるまちづくり」につながらない。 【意見数 4件】</p> <p>2) 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 9件】</p> <p>②タワーマンションありきの都市計画であり、「にぎわいの創出」にはつながらない。 【意見数 1件】</p> <p>3) 市街地再開発事業の区域に関する意見</p> <p>①計画地端にある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。</p>	<p>1) 地区計画の目標に関する意見 に対する区の見解</p> <p>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。</p> <p>2) 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</p> <p>①②市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度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>3) 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市街地再開発事業の区域は、道路の地形地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものを境界</p>

	<p>【意見数 2件】</p> <p>4) 市街地再開発事業の施設に関する意見</p> <p>①地区内の道路の整備により、緊急車両の通行に支障をきたす問題が解消され、安全面・防災面で街にとって良いことである。</p> <p>【意見数 5件】</p> <p>②公園や広場の整備により、にぎわい、いこい、緑化、防災面において地元に貢献することを期待する。</p> <p>【意見数 5件】</p> <p>③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。</p> <p>【意見数 1件】</p> <p>5) 高度利用地区の目的に関する意見</p> <p>①建ぺい率や容積率を緩和して高層の建築物を建てても、まちのにぎわいにつながらない。</p> <p>【意見数 3件】</p> <p>6) 都市計画手続等に関する意見</p> <p>①再開発事業が早く進むことを期待</p>	<p>としています。本地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、補助第26号線の西側地域の交流とにぎわいの拠点や地区の骨格となる道路を形成するために必要な区域を設定しているため、一部でも外すことはできないと考えています。</p> <p>4) 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>①②③土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、地区内に不足している道路や公園・広場等の整備を行い、安全性や防災性の向上とともに、地区内に緑や潤いのあるオープンスペースの創出を図ります。</p> <p>5) 高度利用地区の目的に関する意見に対する区の見解</p> <p>①市街地再開発事業により、土地の合理的かつ健全な高度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>6) 都市計画手続等に関する意見</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>している。</p> <p>【意見数 7件】</p> <p>②本計画に反対である。</p> <p>【意見数 7件】</p> <p>③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。</p> <p>【意見数 2件】</p> <p>④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すとともに、組合への指導・監督を適切に執行してほしい。</p> <p>【意見数 2件】</p>	<p>に対する区の見解</p> <p>①②③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とのことから、事業の推進が必要であると考えています。</p> <p>④本地区の区域は、準備組合による地権者への個別説明を経て令和2年9月に準備組合の総会で決定されました。準備組合は、この内容をまちづくりニュースで関係地権者へ周知しました。これを受けて区は、都市計画決定に向けた手続の開始に関する地権者の賛同状況を確認したうえで、都市計画上適切と判断しました。また、区は、準備組合に対し地権者の理解を得るために丁寧な説明をするよう求めており、今後も継続的に助言等を行っていきます。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 本都市計画案に関しない参考意見

【総数 17件】

名 称	意見書の要旨	区の見解
■参考	<p>1) その他の意見</p> <p>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。</p> <p>【意見数 2件】</p> <p>②一連の説明等では事業の平面図やイメージパースも提案されていなく、事業内容が非常に不透明である。</p>	

	<p>【意見数 2件】</p> <p>③クロスポイントの再開発事業が終了した後に事業の検証を行い、そのフィードバックを盛り込むようにすべきである。</p> <p>【意見数 2件】</p> <p>④事業の内容に関し、適切な情報開示を行ってほしい。</p> <p>【意見数 2件】</p> <p>⑤都民・区民の貴重な財産である公有地の処分の手続が不十分である。</p> <p>【意見数 1件】</p> <p>⑥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。</p> <p>【意見数 1件】</p> <p>⑦できるだけ既存の商店が存続できるよう商店を営んでいた方が、当地区内に移転する場合、賃料や共益費などの負担が増えた金額を板橋区が全額助成して欲しい。</p> <p>【意見数 1件】</p> <p>⑧大山のまちづくり等に関すること。</p> <p>【意見数 6件】</p>	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

8 根拠条文

●都市計画法

（都市計画の案の縦覧等）

第十七条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあ

つては市町村に、意見書を提出することができる。

（都市計画の変更）

第二十一条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第六条第一項若しくは第二項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第十三条第一項第二十号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要があるかとなつたとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要があるときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

2 第十七条から第十八条まで及び前二条の規定は、都市計画の変更（第十七条、第十八条第二項及び第三項並びに第十九条第二項及び第三項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。）について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第十七条第五項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。