

資料 1－3 議案第 218 号

都市計画法第 17 条に基づく都市計画案の縦覧結果等

1 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

東京都市計画特別工業地区の変更（板橋区決定）

(2) 公告日

令和 3 年 3 月 1 日

(3) 縦覧期間

令和 3 年 3 月 1 日（月）から 3 月 15 日（月）まで（2 週間）

(4) 意見書の提出期間

同 上

(5) 縦覧者

無 し

(6) 意見書の提出

無 し

2 パブリックコメントの実施結果※

(1) 対象となる条例

東京都板橋区特別工業地区建築条例の変更案

(2) 実施期間

令和3年3月1日（月）から3月15日（月）まで（2週間）

(3) 意見の提出期間

同上

(4) 意見の提出数

2通、5件

(5) 意見の要旨と板橋区の見解

番号	意見の要旨	板橋区の見解
1	特別工業地区の変更に賛成。産業を取り巻く環境は時代の流れで見直しするべき。	ご意見のとおり、都市計画の変更については、社会状況の変化に対応した見直しをする必要があると考え、「工業系用途地域の土地利用の在り方方針」を策定し、今回の変更に至っています。
2	都市型産業育成地区を定め、第1種特別工業地区の内容を一部緩和した際、新規事業所の進出による産業活力の効果を見込んでいるか。 数年ごとに対象地域やその周辺にアンケート等で効果を調査し、定期的に見直す必要がある。	第1種特別工業地区から都市型産業育成地区に特別工業地区を変更した場合の効果については、具体的に企業誘致の目標を定めている訳ではありません。ただし、産業振興の視点から、年5件程度の企業立地を目標としています。 また、変更後の効果については、一定の時期が経過した後に産業部署と協力して検証を実施したいと考えています。
3	その他の自治体に今回の変更と同様の事例	東京都区部で都市型産業育成地区の事例はありません。

	<p>はあるか。</p>	<p>用途地域の指定を補完して定める特別工業地区について、他自治体においては、工業系用途地域内の業種を制限する「公害防止型」や準工業・商業・住居系の用途地域内の制限を緩和する「地場産業保護型」等の事例があります。</p>
4	<p>「都市型産業育成地区」の意義は理解できますが、それよりも「準工業地域」への用途変更の方が良いと考えます。</p> <p>「準工業地域」であれば、より幅広に工場事業所の誘致につながると共に、近隣用地との整合性が取れて良いと考えます。</p> <p>今後この候補地域を「準工業地域」にして多数の企業を誘致して、域内類似業種とのシナジーや協業の可能性を拡大していくことを希望します。</p>	<p>工業専用地域又は工業地域から準工業地域に変更した場合、工場の一部業種の建築が制限される他に、住宅や店舗等の建築が可能となります。</p> <p>その場合、板橋区内の多くは工場等の産業系用途の建物が立地することは少なく、共同住宅に土地利用転換することが見込まれます。</p> <p>工業専用地域又は工業地域であっても、工場、事務所などの産業系用途の建物は立地でき、頂いたご意見のような取組は可能なことから、今回特別工業地区を変更する地区において、用途地域を準工業地域に変更することは考えていません。</p>
5	<p>弊社は「準工業地域」内で事業をしています。現在、隣接地の工場は全て撤退しマンションや介護施設になっており、工場として孤立した状況です。</p> <p>今後の都市計画変更により「準工業地域」から「第一種住居地域」へ変更される可能性はあるのでしょうか</p>	<p>現在、特別工業地区の見直しに伴い、準工業地域を第一種住居地域に変更することは考えておりません。</p> <p>一般的に、建築時に建築基準法に適合していた建築物で、法律の改正により適合しない部分が生じた建築物を「既存不適格建築物」と言いますが、仮に、都市計画の変更が生じた場合も、同様の扱いとなります。</p> <p>既存不適格建築物は、一定の条件のもと、用途、規模及び構造の異なるものを作る場合は工場の改築は可能です。</p>

	か。またその場合、既得権や事前の相談などは調整いただけるものなのでしょうか。	
--	--	--

※特別工業地区は、都市計画により規制の区域を決定し、条例により規制の内容を決定することから、都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧、意見書の募集と、条例案に対するパブリックコメントを同時に実施したため、都市計画審議会に両方の結果を報告する。