

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

舟渡四丁目南地区に係る都市計画案を令和 4 年 7 月 4 日から 2 週間、公衆の縦覧に供し、都市計画法第 17 条第 2 項に基づき、意見書の募集を実施した。

縦覧の実施概要、意見書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決定（舟渡四丁目南地区地区計画）（板橋区決定）
- ・ 東京都市計画高度利用地区の変更（舟渡四丁目南地区）（板橋区決定）
- ・ 東京都市計画高度地区の変更（板橋区決定）

2 公告、縦覧及び意見書の募集期間

- ・ 公告日：令和 4 年 7 月 4 日（月）
- ・ 縦覧期間：令和 4 年 7 月 4 日（月）から令和 4 年 7 月 19 日（火）まで（2 週間）
- ・ 意見書の募集期間：縦覧期間と同じ

3 縦覧者及び意見書の件数

- ・ 縦覧者：0 名
- ・ 意見書の件数：5 件

4 意見の要旨と区の見解

(1) 本都市計画案に関する意見

【2 名・5 件】

名称	意見の要旨	区の見解
■東京都市計画地区計画	階数を現状の 6 階建計画から 4 階建にしてほしい。	ご意見を頂いた建築物の高さの制限は、現在指定されている 30m 高度地区を削除し、地区計画において、新たに 45m の高さ制限を設けるもので、高さ制限を 1.5 倍（45m）に変更する案としています。 この変更は、本件の都市計画変更が無くとも、最高限度高度地区（絶対高さ）の特例認定に準じた範囲であることから、既定以上の高さの変更
■東京都市計画高度利用地区	【理由】現状から緑ある土手、荒川、戸田市以北方面への景観眺望が大きく変わることから。また、自身の居住地からの眺望（いたばし花火大会）が損なわれるため。	
■東京都市計画高度	一方で、未来永劫景観眺望が保証されるものではないことは	

名称	意見の要旨	区の見解
地区	<p>承知の上であるが、道義的に考慮してもらいたい。水害時に避難所としての利用想定、建築基準緩和とあるが、水害が起こった際に周辺の戸建比率と避難先を想定した際に、どこまで有効に本施設が利用されるか有効性として大いに疑問が残る。</p>	<p>を実施するものではありません。</p> <p>また、本地区は、水害の恐れのある地区で、荒川が氾濫した際は、T.P※9.0mの浸水が見込まれる地区となっています。</p> <p>そのため、板橋区は水害に強いまちづくりを実現するため、本地区において、水害時に機能する広場、避難施設（緊急一時退避場所）、避難路等の防災上必要な公共施設の整備を行う計画としています。</p> <p>板橋区としては、浸水地域に取り残された区民の命を守るための有効な施設となると考えています。</p>
■東京都市計画地区計画	<p>建物の外観は周辺にある所謂のっぺりとした物流倉庫然としたものにならないようにしてもらいたい。先進的なマンションや、近隣に出来たオフィスのデザインを参考にしてほしい。</p> <p>【理由】従前の24時間稼働工場は昔からあり、低層ではあるものの騒音があった。後から入る住民としては権利をかざすにも多少の抵抗もあり、一定の我慢を強いられた点も考慮してもらいたい。今度は眺望が失われ圧迫感を感じる生活を強いられ、最たるは資産価値を損なうことに繋がる。</p>	<p>本地区は敷地面積が広大なことから、大規模な建築物となることが予想されます。そのため、本地区計画の案には、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」において、「4. 外壁は長大で単調な壁面となることを避けるなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。」と記載しました。</p> <p>今後進められる建築計画には、本地区計画に基づく指導だけではなく、東京都及び板橋区が実施する景観協議の中で、長大壁面等により、周辺に圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とするよう指導してまいります。</p>
■東京都市計画地区計画	<p>地域共生型、景観配慮などの工夫を凝らして話題性を含めて対応してほしい。</p> <p>【理由】見せかけの避難施設で建築緩和を容易に与えるのではなく、板橋の地味なイメージを23区内でも広大で話題性のあるこの広大な土地を利用</p>	<p>ご意見を頂いた、地域共生型、景観配慮などの工夫は、本地区計画の案において、区立舟渡水辺公園と広場の一体整備や、新河岸川沿いの歩行空間の整備を定めており、これらの広場空間を日常一般的に開放します。これらは、地域住民の方にみどりとうるおいのある空間を提供す</p>

名称	意見の要旨	区の見解
	<p>してほしい。この機会に防災を ないがしろにはしないが、そこ にもたらされる開発業者側へ の建築規制緩和が階数 6 階と する魅力を住民は感じるこ とはなく、むしろ静かに落胆す るに過ぎない。防災上何が起 こるかわからないが、このエ リアでこの施設がなかったこ とで人命に繋がることはかなり 想定しづらい。工業地帯だから 法律上申請がくれば法に従っ て仕方ないのではなく、もう 少し工夫を凝らして魅力的な 街づくり地域づくりに活か してほしい。23 区内にあり ながら地味で変わらない印象 の強い板橋及びこの、西台高 島平エリアを変えて魅力的に するために取り組んでほしい。</p> <p>以下、物流センター外観、街 づくり思考の参考にしてほ しい事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウスの事例（物流＋周 辺住民用カフェテリア利用 提供） ・三井不動産の事例（世界一 の物流施設、地域住民との 共生） 	<p>ることができ、水害に強いまち づくりだけではなく、話題性 や魅力的なまちづくり・地 域づくりに寄与する計画だ と考えています。</p> <p>また、参考に頂いた物流施設 の事例について、板橋区で研 究すると共に、今後進められ る建築計画に反映できるよう 事業者要望してまいります。</p> <p>なお、本地区は、水害の恐れ のある地区で、荒川が氾濫し た際は、T.P※9.0m の浸水 が見込まれる地区なことから 、水害に強いまちづくりの実 現が急務と考えております。</p> <p>本地区で整備する広場、避難 施設（緊急一時退避場所）、 避難路等の防災上必要な公 共施設は、浸水地域に取り残 された区民の命を守るため の有効な施設となると考え ています。</p>
<p>■東京都市 計画地区 計画</p>	<p>車での要配慮者避難のための 通路等の確保について</p> <p>要配慮者の避難については、 蓮根・坂下地区においても、 これから個別の避難計画を策 定することになりますが、近 隣に避難場所が確保できるこ とは、要配慮者の身の安全を 確保する上で、この上もない 有難いこと</p>	<p>板橋区の水害時の避難方法は 、あらかじめ区内南側の高台 （浸水想定区域外の台地）へ の水平避難を原則としていま す。</p> <p>本施設は、荒川の決壊が差し 迫り、区内南側の高台へ避難 する時間的猶予がない場合等 に、命を守るための避難施設 （緊急一時退避場所）として 活用されます。</p>

名称	意見の要旨	区の見解
	<p>です。</p> <p>要配慮者を避難場所へ安全に移動させるには、車に乗せて連れていくしかありません。</p> <p>①避難路2号は、24時間、車の出入りができるものでしょうか？</p> <p>②避難路2号が車路でないとするならば、業務用車路を利用することになるのでしょうか？</p> <p>③避難施設の場所まで、支障なく車寄せができるのでしょうか？</p>	<p>ご意見を頂いた車での要配慮者避難は、水害が予想される早い段階で、あらかじめ区内南側の高台へ水平避難をして頂くことを想定しているため、要配慮者を本施設へ避難させることは想定していません。</p> <p>ご質問頂いた①、②、③は、避難路2号は敷地内の車路に位置づけしているため、原則、24時間車の出入りは可能ですが、セキュリティの関係で、緊急時以外は住民の方は立ち入れません。</p> <p>また、本施設への車での避難は想定していませんので、徒歩での避難を想定しています。</p>
■東京都市計画地区計画	<p>通路1号について</p> <p>蓮根・坂下地区の避難者は、蓮根橋を渡り避難施設へ避難することになります。通路1号は避難路として考えて問題ないのでしょうか？</p>	<p>板橋区の水害時の避難方法は、あらかじめ区内南側に存在する高台（浸水想定区域外の台地）への水平避難を原則としています。</p> <p>本施設は、荒川の決壊が差し迫り、区内南側の高台へ避難する時間的猶予がない場合等に、命を守るための避難施設（緊急一時退避場所）として活用されるため、収容スペースに限りがあります。ご自身や周辺にお住まいの方の避難を考えられる際には区内南側の高台への早めの避難にご協力ください。</p> <p>ご意見を頂いた蓮根・坂下地区の避難者の方が通路1号を避難路として活用することは、新河岸川より南部にお住まいの方が、氾濫の危険が伴う河川側に避難することは想定しておりませんので、区内南側の高台への早めの避難にご協力ください。</p>

※T.Pとは、東京湾の平均海面高さのことを言います。