

### 第3回 氷川台駅周辺地区 地区計画検討会 開催記録

日時	令和5年7月26日(水) 18:30~20:20	場所	氷川台地区区民館 大広間
出席者	<p>■委員 出席者12名</p> <p>■事務局 東部地域まちづくり課 竹内、吾妻、中西</p> <p>■委託業者 セントラルコンサルタント 小坂、野添、宝満</p>		
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次第</li> <li>・説明スライド</li> <li>・第2回地区計画検討会開催記録</li> <li>・アンケート(案) ※A4 概要付き</li> <li>・名札</li> <li>・自由意見用紙</li> </ul>		

#### 次第

<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 都市計画制度によるまちづくりの方法について(動画)</li> <li>3 アンケートについて</li> <li>4 事務連絡</li> </ol>
--

#### 1. 開会

次第の通り、挨拶と事務局の自己紹介を行った。

区(挨拶)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去2回の検討会では、放射36号線の道路整備状況やそれに伴うまちの変化についての意見を頂戴した。</li> <li>・今回の第3回検討会では、これまでのご意見で上がった課題を解決する一つの方法として、羽沢・桜台地区等の先行事例を含め、都市計画に基づくまちづくりの手法を紹介する。</li> </ul>
-------	--

## 2. 都市計画制度によるまちづくりの方法について（動画）

第2回地区計画検討会開催記録を基に前回の振り返りを行い、「用途地域」および「地区計画」について動画を再生して説明を行った。

### ● 質疑応答

委員	・羽沢・桜台地区地区計画（素案）について質問したい。土地利用の方針（説明スライドP. 35）における放射36号線沿道地区では、パチンコ店等の用途制限を設けないのか。
区	・放射36号線の沿道30mの範囲である放射36号線沿道地区は、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更することで規制を緩和し、3000㎡までの商業施設が建築可能となる。 ・住環境に適したドラッグストア等の生活利便施設が建築可能となる一方で、パチンコ店等の住環境に適さない施設は用途地域によって制限されているため、地区計画では制限を設けない。
委員	・放射36号線沿道地区と正久保通り沿道地区の違いはなにか。
区	・正久保通り沿道地区は近隣商業地域であるため、第一種住居地域になる放射36号線沿道地区よりも規制が緩い。 ・ただし、後背地に住宅が広がっているため、地区計画によって住環境に配慮するよう正久保通り沿道地区に規制を設ける。
委員	・氷川台駅周辺地区においても、放射36号線沿道の用途地域を変更できないのか。
区	・東京都と協議が必要になる。
委員	・北側の商業施設がなくなるので、放射36号線沿道に商業施設ができれば、南北ともに利便性向上が図れると思う。
委員	・近隣商業地域に建てられる建物の最高高さはどの程度か。
区	・氷川台駅周辺の近隣商業地域では、最高高さは30mと指定されている。
委員	・駅前に12階マンションが建っていると思うが、どのような経緯で許可が下りたのか。
区	・確認しないと正確には言えないが、建築基準法の規制を緩和する規定を活用した可能性もある。
委員	・駅前の一部は商業地域として栄えると思えないので、ほかの地域を商業系のにぎわいのあるエリアにしていきたい。 ・駅前ではマクドナルドのような用途の施設も建築できると資料に記載されているが、2階建てまでの建物しか建てられないという意味なのか。
区	・近隣商業地域内であれば建物高さ30mまで建築可能である。
委員	・氷川台駅前も要町通りのような広い歩道ができるのか。
区	・10mの環境施設帯として歩道、植栽帯、自転車道が整備される。
委員	・まちづくりに関わる法律を体系的に整理してもらいたい。建築基準法、用途地域、地区計画等あったが、どれが一番強いルールになるのか。
区	・建築基準法に都市計画で定められた用途地域に適合するように建築する旨の条文が

	<p>記載されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域は広範囲の都市を 13 種類に分割することで建築物を規制し、地区計画は用途の制限等の細かな規制を敷くことで適切なまちづくりを行うものである。規模の違いはあるが規制自体の強さに違いはない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の変更はどの自治体レベルで決定されるのか。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域は東京都、地区計画は市区町村で決定される。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>氷川台三丁目の第一種住居地域と氷川台四丁目の第一種低層住居専用地域と分かれているが、理由はなぜか。戦後の風景は同じようなものだったと思う。過去の経緯を教えてほしい。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>過去の経緯などは把握しにくいところである。駅周辺の近隣商業地域を中心に駅から遠くなるにつれて、道路等を区切りとして規制の厳しい用途地域に指定したのではないかと考えられる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の近隣商業地域が指定されたのはいつ頃なのか。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、明確にいつとは回答できないが、平成元年にはすでに現在の近隣商業地域が指定されていた。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>放射 36 号線の整備に伴い、羽沢・桜台地区の用途地域を見直すのと同様に、氷川台地区も用途地域の見直しが必要なのではないか。</li> <li>近隣商業地域や準工業地域など、現在の用途地域が指定された背景を共有してほしい。</li> <li>羽沢・桜台地区地区計画はいつ頃を目途に完成するのか。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>羽沢・桜台地区地区計画は来年の 3 月頃の決定を予定している。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の準工業地域には工場が少なく用途地域のイメージとずれてきているので、商業系または住居系の用途地域が適しているのではないか。やはり、なぜこの地域が準工業地域なのか知りたい。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>可能な限り用途地域の変遷を調べてみる。</li> </ul>

### 3. アンケートについて

アンケート（案）および A4 概要を基にアンケートについての説明を行った。

#### ● 質疑応答

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>氷川台駅の利用者の居住範囲を考慮するとポスティングの配布範囲が狭く、十分な声を拾うためにアンケートの配布範囲を広げる必要がある。</li> <li>氷川台駅東側と南側に配布範囲を拡張したい。</li> <li>課題についての設問が多く、どのようなまちにしたいかの設問が少ない。検討会で上がった意見を設問に含めると良いと思う。</li> <li>表紙には経緯よりも最初にアンケートの目的を示して、目的を前面に出した方が良い。(氷川台をどのようなまちにしたいか意見がほしい等)</li> <li>PTA を通じてアンケートを周知するなど周知手法を検討してほしい。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>どこまでの方が氷川台駅を利用しているか、範囲の決定が難しいため、アンケート対象は今回のまちづくりの対象範囲としている。</li> </ul>

委員	・丁目で区切れればもう少し広げられるのではないかと。少なくとも桜台三丁目、羽沢二丁目は範囲に含めたい。
区	・羽沢・桜台地区は地区計画の検討にあたり既にアンケートを実施している。
委員	・羽沢・桜台地区は氷川台駅が含まれないので目的が違うと思う。今回は氷川台駅周辺のアンケートなので改めて羽沢・桜台地区の方に意見を聞くべきだと思う。
区	・本アンケートは最終的に地区計画のルール決めにつながるもので、氷川台周辺地区のルールに関わる方をアンケートの対象とすべきと考えている。
委員	・羽沢・桜台地区の方も氷川台駅前の整備により地価の変動などで影響を受けると思う。集計についてはお住まいの地区でフィルタリングできるので問題ないと思う。
区	・アンケートの回答はポスティング宅だけでなく、区のHPからも可能であるため、地区外にも周知をしていくことが考えられる。
委員	・多くの人は区のHPにアクセスしないと思う。
委員	・駅にアンケートを設置できないのか。
区	・駅には話を聞いたが、置くスペースがないとのことだった。
委員	・ポスティングの範囲が決まっているのであれば、周知の方法を考えたい。
委員	・駅利用者の中には自転車利用者が多いので、駐輪場にアンケートを置けないのか。
区	・氷川台地区周辺に利用者の多い公共施設はないが、回収ポストを置く地区区民館にアンケートを置くことはできる。
委員	・町内会の掲示板、サミット、ライフ、アコレ、郵便局にアンケートやポスターを設置できないのか。
区	・協力していただける施設には可能な限りあためてみる。
委員	・羽沢・桜台地区の方は地域に求めているものが違うので、アンケートで住環境を求める声を多く拾ってしまうことが懸念される。
委員	・アンケートの分析において、回答者のライフステージによって求められるものが違うので、属性をより詳細に聞く必要があると思う。(独身、子持ち等) ・性別を聞きにくい時代ではあるが、性別の設問は必要だと思う。(男性、女性、どちらでもない) ・検討会の意見と住民の方の考えのズレが分かるような設問がほしい。
区	・住民の方には先入観なく回答していただくために、検討会の意見を示していない。
委員	・これまで検討会で話した内容が一つも入っていないのはもったいない。
委員	・検討会ではディスカッションした上で様々な意見がでていたので、その意見を住民の方に共有して評価してもらいたいと思う。
区	・検討会では、今回のアンケートによって住民の傾向を把握した上でディスカッションしてもらいたい。 ・設問の量が多いと回答してもらえないので、適切な量に抑えたい。(A3 見開き)
委員	・放射 36 号線の整備で何が便利に、何が不便になるかがわからない。地域の方はそこを知りたい。
区	・検討会の意見を踏まえ、東京都第四建設事務所には放射 36 号線の周知が行き届いていないことを伝えている。アンケートには、放射 36 号線の認識に関する設問も

	あるため、回答の結果を根拠として示して伝えることもできる。
委員	・表紙に放射 36 号線のパースを入れられないのか。
委員	・放射 36 号線の完成予想図を載せられないのか。
区	・第四建設事務所の許可を得るのが困難であった。
委員	・完成図を前面に押し出せないのは、第四建設事務所としても完成図を示すことが難しい状況であるのではないかと。 ・そもそも放射 36 号線は駅ができる 50 年以上前に延焼を遮断帯する役割の防災道路として計画された道路であった。当初は防災道路であったもので、期待ばかり膨らませてしまうのがない。防災道路であることを前面に出したほうがよいのではないかと。

#### 4. 事務連絡

次第の通り、交通量調査とまち歩きの連絡を行った。

区 (事務連絡)	<p>○交通量調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・氷川台駅へのアクセス改善が本地区の課題なので、交通量を把握して今後の検討に反映させる。</li> </ul> <p>○まち歩き</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的はまちの特徴や課題を把握すること。</li> <li>・参加者は検討会と懇談会メンバーを予定している。</li> <li>・日程は受付の際に配布した「まち歩き日程調整表」より、第 1 候補：9/24(日)AM、第 2 候補：9/30(土)AM となった。</li> <li>・当日のまち歩きの様子は動画で撮影して、欠席者に共有する。</li> <li>・まち歩き後は開進第四中学校に集まって意見交換を行う。</li> <li>・開催の詳細や日程は後日区から連絡する。</li> <li>・9 月下旬は暑いので可能であれば時間を 30 分程度早める可能性がある。</li> </ul> <p>○閉会</p>
-------------	--