

第6回 氷川台駅周辺地区 地区計画検討会 開催記録

日時	令和6年5月27日(月) 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7名</p> <p>■事務局 東部地域まちづくり課 藤本、吾妻、宮岡、井関、長谷川</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"> ・次第 ・説明スライド ・別紙1 前回開催記録 ・別紙2 地区計画などによる容積緩和について ・名札 ・自由意見用紙 		

次第

<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 前回の振り返り 3 地区計画の内容 4 意見交換 5 閉会（事務連絡）

1. 開会

次第の通り、挨拶を行った。

区（挨拶）	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年度は、まち歩きやアンケート調査を実施し、地区の課題や現況について意見交換を行ってきた。 ・本年度は地区計画の検討会案策定を目標とする。今日は地区計画の内容に触れさせていただく。 ・難しい内容になるため、今日に限らず後日でも気軽にご質問いただきたい。
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 前回の振り返り

「別紙1 前回開催記録」および「別紙2 地区計画などによる容積緩和について」について説明を行った。

3. 地区計画の内容

「①おさらい」および「②地区計画等の制限（建替えルール）」について説明を行った。

4. 意見交換

地区計画の内容について意見交換を行った。

() 内は説明スライドのページ数。

委員	・過去の計画から変更した内容はどこなのか。
区	・すべて新規の内容である。本計画は限られた用地を有効に利用するための規制を定める。
委員	・放射 36 号線の整備により南北のアクセスが分断され、不便になることは明確である。この対策について区で検討しないのか。 ・東京メトロより、池袋では歩行者優先の再開発が進められており、旭丘地域における環境影響評価の担当は練馬区環境課であると聞いている。環境課は人中心のまちづくりを行っている課なのか。
区	・南北の分断については東京都と協議を行っている。進捗を報告できる段階になれば検討会で共有させていただく。 ・再開発の内容が歩行者中心のまちづくりであることは認識している。環境課は建物の建設に伴う環境影響（騒音や電波障害等）を担当している。
委員	・地区整備計画の「地区施設の配置及び規模」の検討を踏まえて、「建築物等に関する事項」を再検討することができるのか。(P. 3)
セントラル	・必要に応じて再検討することもできる。
委員	・建築物等の用途の制限における「類するもの」とは何を指すのか。(P. 13) ・立地を制限する建築物のリストを示してほしい。
区	・「類するもの」は P. 11 に記載された建築物の用途を指している。また、計画書内では、制限する建築物の用途をすべて記載せず、「類するもの」と表記する。 ・検討会資料として、制限する建築物の用途の詳細が分かりやすい資料を示す。
委員	・放射 36 号線沿道地区により生じる三角形の住宅地区 B 地区について、用途変更によるメリットやデメリットはどのように考えているのか。(P. 10) ・駅前の商業誘致について、民間協定等による 1 階の店舗に制限することは可能なのか。
区	・三角形の住宅地区 B 地区には既にマンションが建っており、住工地区に変更することで工場が立地する可能性もあるため、用途変更はしない予定である。
セントラル	・民間協定等による規制も可能ではあるが、地区計画は法的な拘束力があるため、担保性が高い。
委員	・放射 36 号線沿道地区で建物の 3 階まで店舗に制限することはできないのか。
委員	・なぜ氷川台地区では特例を使った容積緩和が適用できないのか。
区	・1 階に住居以外の制限をすることについては練馬駅、石神井公園駅、大泉学園駅などに設けている。上位計画の練馬区都市計画マスタープランにおいて、これらの駅は練馬の中心核、地域拠点駅となっており、氷川台駅は生活拠点駅である。位置づけが異なるため、それを踏まえて十分な検討が必要となる。
委員	・駅前の賑わいづくりについて関係課も含めて検討したい。
区	・関係課に確認を取る。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・氷川台は放射 36 号線の整備により駅前の商業施設の多くが無くなるため、十分に特例的な地区だと感じる。 ・要望を実現するための手法を示してほしい。 ・主要生活道路とはどのように決められているのか。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的に容積緩和は、高度利用を図る地区や再開発事業を一体的に行う地区等に対して行う。本地区では、現在、それらの事業見通しがないため、検討はしていないが、事業見通しがあれば、容積緩和の適用について検討は可能である。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路は練馬区道路網計画図における計画幅員 6 m 以上の道路として示している。おおむね都市計画道路は 1 k m 間隔、生活幹線道路は 500m 間隔、主要生活道路は 250m 間隔で配置する計画となっている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・放射 36 号線沿道地区により削られる近隣商業地域を拡大できないか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種住居地域では 3,000 m²までの店舗が建築可能であるため、現在の用途地域で十分な商業施設が立地可能である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・主要生活道路以外の道路の隅切りは制限可能なのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・見通し空地として制限が可能である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画で空き家対策は可能なのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画のメニューでは空き家の対策はできない。地区計画以外では空き家対策特別措置法による過料等がある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・垣や柵の高さ制限について教えてほしい。(P. 31)
区	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀等は 60 cm 以下とし、60 cm を超える箇所は生垣やフェンス等とする。(P. 33)
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の制限について、案とする制限の内容を分かりやすく示してほしい。 ・建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限における「周囲に配慮した」が分かりにくい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリーに配慮した放射 36 号線にしていきたい。

5. 閉会（事務連絡）

地区計画検討会の連絡を行った。

区 (事務連絡)	<p>○地区計画検討会について 今年度は 5 回の地区計画検討会を予定している。地区計画についての検討および商業系に関わる地区計画以外の検討も進めていく。開催通知に検討のテーマを記載するので、ご確認いただきたい。</p> <p>○閉会</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------