

第7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8月6日（火）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5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 商工観光課 中山</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>		
<p>配布資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・説明スライド ・別紙1-1 前回開催記録 ・別紙1-2 地区計画で立地を制限する建築物・用途地域ごとの商業施設イメージ ・別紙1-3 容積率消化シミュレーション ・別紙2-1 これまでの駅前の賑わいに関するご意見 ・別紙2-2 商店街向け助成事業等の一覧 ・別紙3 これまでの住環境に関するご意見 ・名札 ・席札 ・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 まちづくりに関する検討（1）～駅周辺の賑わいづくりについて～ 4 次回に向けて 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"> ・前回の検討会では建築物等の制限についてご説明した。 ・今回は地域の課題である駅周辺の賑わいづくりについて意見交換を行う。商工観光課も出席しているので、商店街についてもご意見を頂戴したい。
-------	---

2. 前回の振り返り

「別紙1-1 前回開催記録」および「別紙1-2 地区計画で立地を制限する建築物・用途地域ごとの商業施設イメージ」、「別紙1-3 容積率消化シミュレーション」について説明を行った。

該当区域：氷川台 3 丁目 39, 37（放射 36 号線の拡幅で削られる近隣商業地域）

委員	・容積率消化シミュレーションの計画条件で全層を店舗にすることはできないのか。
区	・可能である。今回のシミュレーションでは仮の計画条件として 1 階のみを店舗としている。
セントラル	・店舗に必要な階高(4.0m)は住宅に必要な階高(3.0m)よりも高く設定している。 ・そのため、店舗の階層を増やした分だけ建物高さが高くなり、高度地区の制限の影響を多く受けることになり、容積率の消化がより困難になる。
区	・シミュレーションの結果では、5 階部分は幅 3.0m 程度しか建築できないため、住宅としての利用は現実的ではない。 ・現状では、該当区域には 4 階建てまでの建物しか建っていない。
委員	・放射 36 号線整備後には斜線制限が緩和されるのか。
セントラル	・各敷地には道路に接する面と北側の隣地境界から斜線制限がかかっており、放射 36 号線に接道する面は道路が広がるため斜線制限が緩和されるが、隣地境界は変わらないので、現状と同じ斜線制限がかかることになる。
区	・容積率を消化するためには共同化等で敷地をまとめることにより、隣地境界からの斜線制限の影響を少なくすることも考えられる。
委員	・大規模開発を想定して事前に容積率の制限を緩和することはできないのか。
区	・開発予定のない状態であらかじめ容積率を緩和することはできない。大規模開発が行われるときにはじめて容積率緩和の検討ができる。 ・大規模開発を行うためには該当区域の地権者の意向がまとまる必要がある。
委員	・住民がまとまる動機をつくるために、共同化のオプションで容積率の緩和の検討ができることを示すべきである。 ・仮に大規模開発が計画され、高度地区の制限が緩和された場合、容積率は上限まで消化することができるのか。
区	・他地区では、高度地区を高度利用地区に変更することで容積率の制限を緩和した事例がある。 ・また、敷地を一つにまとめることで隣地境界が無くなり、建物の壁面と北側の敷地境界との距離を十分にとれるようになるため、北側からの斜線制限の影響を緩和することが可能である。
委員	・高度利用地区に指定するにはなにが必要なのか。
区	・整理して後日紹介する。
委員	・高度地区の決定は東京都ではないのか。
区	・高度地区の決定は練馬区であるが、東京都知事との協議が必要。
委員	・桜台 3 丁目 12 付近について、放射 36 号線沿道の防火地域への引き上げと、来年度からの新築住宅におけるソーラーパネル設置の義務化により住宅の建て替えが困難になることへのケアについて検討いただきたい。
区	・今後検討する。

3. まちづくりに関する検討（1）～駅周辺の賑わいづくりについて～

以下の内容について説明、意見交換を行った。

- ①これまでの駅前の賑わいに関するご意見
- ②地区計画の事例紹介（沿道の建築物の用途に住宅等を制限している事例）
- ③国土交通省「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの制度と
東京都「歩行者中心の道路空間活用マニュアル」の事例の紹介
- ④商店街向け助成事業等の紹介

委員	・建築物等の用途の制限は新築住宅に適用されるのか。
セントラル	・制限は新築や建て替えの際に適用されるもので、既存の建物には適用されない。
委員	・土地がまとまらなると容積率が消化できないと分かったが、それを乗り越えるためのプランが見えていない。課題に対して住民ができることはなにか。
区	・まず、区では地権者への意向調査を行い、建築物等の用途の制限や共同化への関心についても調査することを考えている。
委員	・意向調査では、建築物等の用途を制限することによるメリットや共同化のメリットを示す必要がある。 ・共同化による容積率の緩和を実現するための課題に対して、住民がどのように行動をすれば良いのかリストで確認したい。
委員	・桜台1,2丁目は、道路の拡幅や共同化を行う事業の中で、共用部の費用を区が補助していると聞いている。このような事例を氷川台駅周辺地区でも活用できないのか。
区	・桜台1,2丁目は、木造住宅が密集している地域であったため、密集住宅市街地整備促進事業を活用している。まずは、共同化に対する意向調査から検討をはじめていくことになる。
委員	・紹介いただいた他地区や区内の地区計画の事例は長い時間をかけて実現したものである。氷川台駅周辺地区での実現は現実味がないように感じる。
区	・地区計画の事例は1階部分に住宅等を制限した場合の街並みの例として紹介した。
委員	・事例を紹介する際は計画の実現にかかる期間を示すべきだと感じる。 ・放射36号線による南北の分断についても検討してもらいたい。高齢者が40mを渡るのは大変である。
区	・バリアフリー対策として、南側のエレベーターの設置については鉄道事業者と協議する所管部署に要望を出している。
委員	・本日の事例は再開発により街並みが変わっている事例である。再開発に関して誰が主体になり、どのようにまとまったのかを整理することで理解が深まると思う。氷川台の近くの上板橋でも再開発事業が進んでおり、参考になると思う。
委員	・氷川台駅周辺地区に商店会と町会はいくつあるのか。
区	・商店会は、氷川台駅前商店会と氷川台商店会がある。 ・町内会は、氷川台3丁目の大半をエリアとする仲二町会、氷川台4丁目の一部をエリアとする氷川台ひばりが丘睦会がある。
委員	・氷川台商店会では、道路を通行止めにして夕市を開催している。
委員	・資料の事例を確認すると、地域に問題意識をもってリーダーシップを発揮した主体がいたのだと感じる。問題意識を持つという点でこの検討会は意味のあるも

	<p>のだと感じる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一方で、本検討会に地権者が参加していない現状では、検討した内容の実現性がないことは事実なので、今後、地権者との合意形成が必要である。 これまでに挙げた課題とその進捗を示すことで全体の進捗状況が把握でき、議論の手戻りが無くなると思う。 住民主体でまちづくりを引っ張るために、地域住民のまちづくりに対する関心を集める方法を知りたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 地権者意向調査はいつ実施する予定なのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> 調査票を整理し、可能な限り早急に実施する予定である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクト管理を行う課題管理表はぜひ作っていただきたい。To Do リストがあると良い。 放射 36 号線整備による影響が住民に浸透していないように感じる。住民のまちづくりへの関心を高める区の施策を示していただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 住民の関心については区の施策を合わせて、イベントでチラシを配るなど、住民からできることもあるように感じる。この場合、チラシの作成に掛かる費用に区の補助は出るのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりに関する内容のチラシであれば区で作成できる。 ニュース等として課題や検討内容の周知をするなど、意識啓発の方法を検討したい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 新規出店に対する助成金はあるのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> P. 16 にある商店街空き店舗入居促進事業補助金で、店舗改修費や一定期間の家賃の補助がある。 練馬ビジネスサポートセンターでは店舗の経営等について相談ができる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 氷川台商店会に空き店舗はあるのか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 店舗をやめた後は住宅にするケースが多いため、空き店舗はない。

4. 次回に向けて

「別紙 3 これまでの住環境に関するご意見」について説明を行った。

5. 閉会（事務連絡）

地区計画検討会の連絡を行った。

区	<p>○地区計画検討会について</p> <p>次回の地区計画検討会は 10 月上旬から中旬の開催を予定している。</p> <p>その他、感想やご意見等は自由意見用紙にご記入いただきたい。</p> <p>○閉会</p>
---	--