

## 第9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12月16日(月) 18:30~20:00	場所	氷川台地区区民館 大広間
出席者	<p>■委員 出席者7名+オブザーバー1名</p> <p>■事務局 東部地域まちづくり課 藤本、吾妻、宮岡、井関</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>・別紙1-1 前回開催記録</li> <li>・別紙1-2 氷川台駅周辺の土地利活用に関するアンケートの調査結果</li> <li>・別紙2 用途地域による建築物の用途制限の概要</li> <li>・別紙3-1 これまでのご意見</li> <li>・別紙3-2 課題管理表(案) ver. 2</li> <li>・自由意見用紙</li> </ul>		

### 次第

1	開会
2	前回の振り返り
3	地区計画検討会案の内容について
4	課題管理表について
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"> <li>・12/13(金)、12/14(土)に東京都第四建設事務所が放射36号線整備についてのオープンハウスを開催したことを受け、皆様、様々のご意見ご質問があると思う。</li> <li>・時間が限られるため、会の進行にご協力いただきたい。</li> </ul>
-------	--

#### 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 氷川台駅周辺の土地利活用に関するアンケートの調査結果」について説明を行った。

### 3. 地区計画検討会案の内容について

「説明スライド」および「別紙2 用途地域による建築物の用途制限の概要」について説明を行い、意見交換を行った。

#### ■意見交換

##### ・(1) 建築物等の用途の制限について

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するものは建築してはならない。」はテナントに入る施設にも適用されるのか。</li> <li>・「ゲームセンター」はその他これらに類するものに含まれるのか。</li> </ul>
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントにも適応される。</li> <li>・「ゲームセンター」はその他これらに類するものの中に含まれる。</li> </ul>

##### ・(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画が都市計画決定されるまでに土地を分割すれば、地区計画による制限はかからないのか。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定までに着工している土地は地区計画による制限がかからず、分割することが可能である。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画審議会から都市計画決定までのスケジュールを教えてください。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・練馬区都市計画審議会において地区計画の原案を報告してから都市計画決定されるまで、早くても半年程度かかる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域による敷地面積の最低限度は 100 m<sup>2</sup>が妥当な数値なのか。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・練馬区その他地区の地区計画を確認すると、100 m<sup>2</sup>または 110 m<sup>2</sup>に指定しているところもある。また、住生活基本計画から、一般的な3人家族に必要とされる広さとして、100 m<sup>2</sup>が妥当と考える。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この制限で影響を受ける敷地がどの程度あるのかを確認した上で判断したい。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約 16%が新たに分割できなくなる。ただし、平成 28 年度の土地利用現況調査を基にした結果であるため、現況と多少異なっている可能性がある。次回までに令和 3 年度の土地利用現況調査を利用した最新版を示す。</li> <li>・制限については、本検討会のみで確定するわけではなく、オープンハウスで住民の意見を受けて決定することになる。</li> </ul>

##### ・(3) 建築物等の高さの最高限度について

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・P. 20 で B 地区の最高高さが“—”なのはなぜか。</li> </ul>
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・20mが正しいので修正する。</li> </ul> <p>⇒後日確認したところ、B地区の最高高さは“—”で間違いありませんでした。</p> <p>「(3) 建築物等の高さの最高限度」は「(4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限」で紹介した、屋外広告物等を含めた建築物の高さを制限するために設けているものです。なお、第一種中高層住居専用地域では、東京都屋外広告物条例によって屋外広告物等の設置ができないため、B地区は“—”としています。</p>

・(4) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について

委員	・看板が高さ制限を超える恐れはないのか。
区	・看板を含めた建物高さに制限をかけるので超過する恐れはない。
委員	・塔屋は高さの制限を受けるのか。
区	・塔屋の面積が建築面積の 1/8 以内であれば高さ制限を受けない。
委員	・広告物自体に制限をかけることはできないか。 ・銀座の銀座デザイン協議会のように、広告物のデザインを審査制にすることも考えられる。
区	・屋外広告物条例との関係を確認する。
委員	・放射 36 号線沿道地区は延焼遮断帯としての機能があると思うが、高さ制限が正久保通り沿道地区よりも厳しいことに矛盾を感じる。
セントラル	・高度地区で設定されている高さ制限が正久保通り沿道地区の方が高いため、このような数値としている。
区	・本検討会のご意見をを受けて地区計画の検討会案を作成し、来年の夏または秋ごろに、オープンハウスで住民の意見を聞く予定である。

・(5) 壁面の位置の制限について

委員	・ライフ付近の道路で隅切りがない交差点があり、危険だと感じている。そこには隅切りを設けないのか。
区	・ライフ付近の道路を含め、地区施設に指定しない道路では、見通し空地を設けることで交差点の安全性を確保していく。 ・隅切りに対して、見通し空地は敷地面積に含めることができるため、地権者への負担を軽減している。

・(6) 壁面後退区域における工作物の設置の制限について

ご意見なし

・(7) 垣または柵の構造の制限について

委員	・フェンスは敷地内の見通しが良く、防犯上のデメリットとなるため、土地の所有者としては受け入れにくいのではないのか。
区	・倒壊して道路を塞ぐことのないものであれば、目隠しフェンス等も考えられる。
委員	・垣または柵を設置し直す際の補助金はあるのか。
区	・危機管理課でブロック塀の撤去を支援している。 ・みどり推進課で生け垣を設置するための助成金がある。

・用途地域の変更（案）について

委員	・放射 36 号線沿道地区の用途地域変更によって、第一種中高層住居専用地域の一部が取り残されているように見えるが、該当箇所も変更できないのか。
区	・用途地域の境界は原則、地形地物で設定する。 ・放射 36 号線沿道地区は放射 36 号線の道路端から 30m境界を設定するため、そのようになっている。
委員	・次回の練馬区全体の用途地域の見直しは何年先になるのか。
区	・明確にわからないが、数年以内で見直しはない。

・地区施設（道路）の指定（案）について

委員	・地区施設以外の道路と地区施設の道路では、何が違うのか。
区	・練馬区道路網計画において、幅員 6m以上で計画されている主要生活道路を基に道路ネットワークを考慮し、地区施設を指定している。 ・地区施設に指定することで隅切りを設けることができる。
委員	・P. 25 で地区施設に指定されていない主要生活道路があるがなぜか。
区	・放射 36 号線との接続時に高低差が生じ、副道として処理されるため、該当箇所は指定せずその東側の道路を地区施設に指定する予定である。

4. 課題管理表について

「別紙 3-1 これまでのご意見」および「別紙 3-2 課題管理表（案） ver. 2」について説明を行い、意見交換を行った。

■意見交換

委員	・スケジュールの短期とはどの程度の期間を想定しているのか。
セントラル	・地区計画決定までの期間を想定している。
委員	・No. 4, 5「氷川台駅のアクセス改善」はマクドナルド前の横断歩道の存続も課題としてほしい。 ・完了した取り組み、削除する取り組みの課題 No を残してほしい。 ・削除する取り組みはその理由も示してほしい。

5. 閉会（事務連絡）

地区計画検討会の連絡を行った。

区	○地区計画検討会について 次回の地区計画検討会の内容は「地区計画検討会素案」と「地区計画で対応が困難な課題の検討の準備会について」を予定している。 準備会の開催に伴い、みどりのまちづくりセンターの出席を調整している。 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。 ○閉会
---	--