

第5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3月4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10名</p> <p>■事務局 東部地域まちづくり課 竹内、吾妻、中西、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>		
<p>配布資料</p> <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 交差点の歩行空間のサービス水準の検証 ・別紙3 氷川台駅と類似した駅の比較 ・別紙4 まちづくり懇談会 主な意見一覧 ・名札 ・自由意見用紙 			

次第

1	開会
2	前回の振り返り
3	地区計画の方針と内容（動画）
4	今後の検討の進め方（動画）
5	意見交換
6	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"> ・これまで、都市計画道路整備の影響や進捗状況、整備による課題について議論してきた。 ・今回はまちづくりの具体的な方針として、地区計画のルール決めを中心に議論を行う。 ・地区計画で位置付けるルールは制限となる面があるので、皆様と意見交換した上で決定したい。
-------	---

2. 前回の振り返り

「別紙1 前回開催記録」および「別紙2 交差点の歩行空間のサービス水準の検証」、「別紙3 氷川台駅と類似した駅の比較」、「別紙4 まちづくり懇談会 主な意見一覧」について説明を行った。

3. 地区計画の方針と内容（動画）

「①土地利用の方針」および「②地区施設の整備の方針」、「③地区計画の内容」について動画で説明を行った。

4. 今後の検討の進め方（動画）

今後の進め方について動画で説明を行った。

5. 意見交換

地区計画の方針と内容について意見交換を行った。（「4. 今後の進め方」について具体的な意見はなかった。）

（）内は説明スライドのページ数。

①土地利用の方針

委員	<ul style="list-style-type: none">放射 36 号線の整備によって駅前の近隣商業地域では店舗の土地が削られる。どのぐらいの土地が削られ、どのぐらいの面積が残るのか。また、残った土地で店舗の立地が厳しいのであれば、近隣商業地域の拡大も考える必要がある。正久保通りも近隣商業地域ではあるが、商店街が形成される見込みがないと思う。
区	<ul style="list-style-type: none">放射 36 号線の整備後の残地で、どの程度の店舗が再建されるのかシミュレーションを行ってほしいということか。
委員	<ul style="list-style-type: none">そうだ。それがわからないと、土地利用の方針が良いか悪いかは考えづらい。
区	<ul style="list-style-type: none">現在の方針案は、アンケート結果等から駅前では利便施設の立地が求められている状況を踏まえたものとしており、その方針を実現するための制限を今後検討していくものと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none">放射 36 号線整備後の具体的な図面を見たい。駅前道路整備による変化が大きく関心が高いところだ。道路になる部分や残地の状況等が分かると、土地利用の方針を実現するために何ができるか議論できると思う。
区	<ul style="list-style-type: none">用地買収の状況によっては、これまで駅前の通りに接していなかった裏通り側の建物が新たに放射 36 号線に接することになる場合もある。そういった建物の建替えの際に 1 階を店舗にするかどうか等、土地利用のプランが出てくるだろう。それらの建て替えの際に地区計画で決定したルールが適用されるため、放射 36 号線整備後すぐに現状と同程度の店舗数には戻らないが、長期的に目標とする街並みが形成される。
委員	<ul style="list-style-type: none">放射 36 号線の整備後をイメージできる人は少ないだろう。アンケートも整備後の状況がわかった中で実施した方がよかった。
区	<ul style="list-style-type: none">現在、東京都が用地買収を進めているが、残地で再建するところもあればそうでないところもあり、どうなるのか示すことが難しい。
委員	<ul style="list-style-type: none">地権者の意向に左右される部分はあるかと思うが、一旦、放射 36 号線整備後の駅前の将来的な理想像をパースで示すことはできないか。住民は皆、具体的にイメージできるものが見たいのではないか。
委員	<ul style="list-style-type: none">これまでハードウェアの検討だけを進めているが、ソフトウェアの検討がなければ将来像をイメージすることができない。閑散とした駅前にならないように、区から

	地権者に対して働きかけるべきだと思う。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画はハードウェアの検討である。地区計画で対応できない課題はそれ以外の方法で検討することが前提にある。 ・まずは地区計画でまちづくりの方針を定め、後にソフトウェアの検討を進める。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ソフトウェアの検討から委員を参加させると良いのではないか。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の方針の時点では何をどうするのか見えてこないが、まずは地区の課題を踏まえた方向性を皆からの意見を基に考えていきたい。その方向性を基に、地区計画としてのハードの部分やそれ以外のソフトの部分についても考えていきたい。 ・具体性がないというところをご指摘として受け止めるが、方針から順番に検討する流れについてはご理解いただきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画は練馬区で対応できるが、地区計画以外の検討は東京都の検討領域だと思う。地区計画の検討よりも地区計画以外の検討（P.1）に関心があるため、本検討委員に東京都が参加していない現状に不満がある。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・まずは大きな部分として方針やハードの検討を進め、その後、細かい部分やソフトの検討を進めたいと考えている。本日は基礎的な部分として方向性の話をしたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の土地利用の方針は今後変更できないのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・今後のルール決め等の検討に併せて、合わない部分があれば変更する。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・平和台駅や千川駅の駅前には高層ビルが並び下層階に店舗が立地している街並みだが、氷川台駅前もそのような街並みをまち目指すのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート結果にあるように、駅前には利便施設が立地するにぎわいが求められている。今後、求められる街並みの形成が地区計画で実現できるかどうか、具体的な制限についても検討が必要である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今後検討する地区計画のルールは、本委員会だけで決定できるものではないのではないか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画については、法で定められた手続きに則り、地区の住民に対し素案・原案の段階で説明会を行う。 ・オープンハウスは法で定められた手続きではないが、地域の方に公告縦覧を実施することは法定上必要な手続きとなっている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・氷川台駅前の近隣商業地域に1階に店舗を入れたマンションは建築可能なのか。平和台と条件は変わらないのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・どちらも近隣商業地域なので用途地域の制限としては同じである。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・そのような施設を誘致する施策は用途地域にはないのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画で対応できる施策については、後ほどルールのご紹介の中でご説明する。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・放射36号線沿道地区（P.5）の駅側のエリアは道路との高低差が大きいため、商業施設を建てられないと思う。その場合、氷川台駅周辺地区に集中して商業施設を立地させることになるが、現状の氷川台駅周辺地区では敷地が足りないため、地区を広げた方が良いと思う。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・千川駅や平和台駅は地下鉄の両端の出入口の間の区間に店舗が多く建っている。氷川台駅は出入口間の距離が短く、店舗数も少ない状況になっている。

委員	<ul style="list-style-type: none"> 面積や地形の面で商業施設を増やせないのなら、誘致レベルの対策をする必要があると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区 B 地区 (P. 5) は放射 36 号線沿道地区に隣接するエリアなので、第一種中高層住居専用地域である必要はないと感じる。駅に近いエリアが住居専用地域になっていることに違和感があるが、用途地域の変更は検討しないのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区 B 地区については、地区が 3 つに分かれていることや、用途地域の種類についても引き続き検討が必要である。 規制の緩い用途地域に変更すると大規模な店舗が建設可能になるが、一方で住環境の保全に係る規制も緩和されてしまうので、商業と住居のバランスをとる必要がある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 放射 36 号線の整備前であれば商業と住居のバランスを考える必要があったが、整備後は当地域の環境が変わるため、高層住宅を建設できる用途地域にするべきだと思う。
区	<ul style="list-style-type: none"> 現在の用途地域の中で暮らしている方がいるので、用途地域の変更には十分な理由が必要になる。放射 36 号線沿道地区以外の用途地域の変更は慎重に検討する必要がある。 用途地域の変更は東京都によるものなので、今後東京都と協議を進める。

②地区施設の整備の方針

委員	<ul style="list-style-type: none"> 「新たな公園・緑地等の整備に努める」(P. 7) とはどのような公園を整備する想定なのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> 具体的に整備する場所は決まっていないが、今後、地区内に空地等ができたときに公園として整備できるように記載している。方針として記載がなければ、公園の整備ができない場合がある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> どの程度の規模の公園を想定しているのかが文面ではわからない。 新しい公園の整備ができるか分からない状況であれば、その旨を記載すべきだと思う。
区	<ul style="list-style-type: none"> 今回は地区計画で検討可能なメニューをお示ししている。具体的に地区のどこに何を整備していくかは今後の検討となる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 「緊急車両等の円滑な通行を確保」(P. 7) とは、放射 36 号線沿道を指しているのか。 駅前に車を停車する場所はあるのか。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> 放射 36 号線沿道はタクシープール等が計画されている。また、アンケート結果で見られた、住宅地の交通安全についての要望も踏まえて記載している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 緊急車両だけでなく、一般車両の日常的な停車を考慮した方針も必要だと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 駅へのアクセスや道路におけるバリアフリーは地区計画以外で対応するので方針に記載する必要がないという認識で良いか。 駐輪施設の定期利用や一時利用についての方針は記載する必要があると思う。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> 放射 36 号線や駅へのアクセスが計画される際、バリアフリーは国の基準に則り設計される。

区	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪施設の整備は、将来の駐輪需要をふまえて行うことになる。現在、駅周辺に分散して駐輪施設を整備している。 ・区で将来の駐輪需要を調査して検討を進める。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・駅北側に放射 36 号線を横断するための出入口や階段はできないのか。 また、その要望は東京都に伝わっているのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・北側に出入口を設けてほしいという要望はアンケートでも多く寄せられており、要望は東京都に伝えている。現在調整中のため、位置等は未定である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・放射 36 号線の高低差や幅が分かる断面図はないか。 ・第四建設事務所が図面を公表するのはいつ頃になるのか。図面があれば、放射 36 号線沿道で活用できる敷地を把握でき、商業施設の立地や駐輪場の検討がしやすくなると思う。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・放射 36 号線の図面は東京都に要求している。説明できる資料を入手したらお示しする。 ・今回いただいた意見を踏まえて改めて東京都に要求する。

③地区計画の内容

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率緩和は適用できないのか。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率緩和は地区計画のメニューにある。容積率だけでなく斜線制限や高さ制限を緩和するメニューもあるが今議論しているのは一般型地区計画であり、緩和ではなく規制をかける地区計画を検討している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・規制を緩和するメニューは、地域の地権者にとって、土地利用をする上で良い材料になると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・平和台は空地が十分にあるうえでの開発だったが、氷川台はある程度完成された街並みを切り崩すようなまちづくりになるので、高さ方向を緩和するメニューを取り入れる必要があると思う。 ・緩和があれば、1つ1つの敷地がまとまって再建される可能性が高くなると思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・規制だけでは地権者の合意を得られないので、緩和のメニューについて一緒に検討できると良いまちづくりになると思う。
セントラル	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が残る面積によっても容積率がどの程度使えるのか変わるため、今後はどの程度の敷地が影響をうけるのか材料を提供しながら、できるのかどうか皆様と検討していく。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・今回、文字での説明が多くなってしまったため、次回以降は他地区の事例等イメージを共有できる資料をお示ししたい。

6. 事務連絡

地区計画検討会とまちづくり懇談会の統合の連絡を行った。

区 (事務連絡)	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画検討会とまちづくり懇談会の統合 まちづくり懇談会に積極的に参加している委員に希望を取り、本検討会に参加していただく。今月中に希望を確認し、加入する委員は次回検討会で報告する。 ○閉会
-------------	--