

第 11 回 氷川台駅周辺地区 地区計画検討会 開催記録

日時	令和 7 年 6 月 25 日（水） 18：30～20：00	場所	氷川台地区区民館 大広間
出席者 ※敬称略	■委員 出席者 7 名 ■事務局 東部地域まちづくり課 藤本、吾妻、小穴、宮岡 ■委託業者 セントラルコンサルタント 小坂、宝満、鷺尾		
配布資料			
・ 次第			
・ 地区計画検討会案 ※検討会委員のみ配布			
・ オープンハウスのパネル案 ※検討会終了後に回収			
・ オープンハウスアンケート用紙 ※検討会終了後に回収			
・ 別紙 屋外広告等を含む建築物の高さの「等」とは			
・ 自由意見用紙			

次第

1 開会
2 前回の振り返り
3 地区計画検討会案について
4 オープンハウスのパネル案について
5 閉会（事務連絡）

1. 開会

次第の通り、挨拶および職員紹介を行った。

区（挨拶）	・ 今回で地区計画検討会は 11 回目であり、今年度は、これまでの検討内容を地区計画検討会案として、オープンハウスで地区の皆様にお示しする予定である。そのため、今回の検討会では、地区計画検討会案とオープンハウスのパネル案をお示しする。限られた時間ではあるが、皆様の忌憚のないご意見をいただきたい。
-------	--

2. 前回の振り返り

「別紙 屋外広告等を含む建築物の高さの「等」とは」について説明を行った。

3. 地区計画検討会案について

「地区計画検討会案」について説明を行い、意見交換を行った。

■ 意見交換

委員	・ P.3 地区区分図の[地区計画の変更①、②]が見えにくいので、該当箇所を拡大した図を別途挿入するなどしてはどうか。
----	---

	・ P. 4 隅切りイメージの[左図の▲]は項タイトルの右箇所に配置してはどうか。 ・ P. 5 建築物の整備の方針①～⑦について、新規の内容か、既存の内容からの変更か示すのはどうか。
区	・ P. 3 地区区分図と P. 4 の対応について、放射 36 号線沿道の方針（左ページ図中の①部分）を地区区分図の凡例の色に合わせるなど、検討する。 ・ その他、ご意見についても承知した。
委員	・ P. 4 その他の変更内容について、準工業地域一帯を第一種中高層住居専用地域に変更するのか。 ・ P. 4 の[※用途地域の変更については現在、東京都と協議中です。]とは、東京都のどの部署と協議中であるのか。
区	・ 地区区分図の[地区計画の変更②]に該当する準工業地域を第一種中高層住居専用地域に変更する方針である。 ・ 用途地域の変更については東京都都市整備局と協議中である。

4. オープンハウスのパネル案について

「オープンハウスのパネル案」および「オープンハウスアンケート用紙」について説明を行い、意見交換を行った。

■意見交換

区	・ 本日、オープンハウス当日に掲示を想定している A1 サイズのパネルを試験的に掲示している。パネルのサイズについてもご意見をいただきたい。
委員	・ オープンハウスの会場はどこを想定しているのか。
区	・ 開進第四小学校の体育館の予定である。
委員	・ 少なくとも、P. 11 以降は 1 つの建築ルールを 1 つの A1 パネルに示すべきかと思う。
委員	・ パネルごとに説明担当が付くのか。
区	・ 説明担当は複数人手配するが、パネルごとに配置する想定ではない。
委員	・ 参加者は自分の敷地で適用されるルールに一番関心がある。 ・ 建築ルールは現在の建物には適用されない旨を誤解なく伝えるべきである。
委員	・ P. 6 地区計画による建築ルール案にその記載があるが、黒字で目立たないので強調すべきである。 ・ 参加者が関心のある地区のパネルを見やすいように、質問 2 を回答したうえで先のパネルに進むように誘導する必要がある。 ・ P. 7 以降の地区別の建築ルールで、現行ルールからの変更内容を文章ではなく図で表現するなど、一目でわかるようにしてほしい。
委員	・ 質問がパネルの内容に埋もれているので、パネル外に掲示するなど、見やすくしてほしい。
区	・ 承知した。パネルの表記や構成等、検討する。
委員	・ P. 4 以降の課題に対して[⇒]の内容は解決案になっていないように思う。 ・ [⇒駐輪場の整備]については、現在の駐輪場の位置図を示してほしい。

区	・ [⇒]の内容は解決案ではなく、P. 3 の主な課題に対応している。 ・ 駐輪場の位置図は参考パネルとして別途用意する。
委員	・ 今回のオープンハウスは P. 3 対応方針の緑円の内容を説明すると思うが、P. 4 以降の課題には、他の対応方針で解決する内容が含まれているので、各対応方針において解決すべき課題と取組は分けて示すべきである。 ・ 氷川台駅のアクセス改善の課題に触れるのであれば、放射 36 号線の整備計画図を掲示する必要がある。
区	・ P. 17 と同様に、対応方針の青枠で解決すべき課題や取組みを説明するパネルを追加する。 ・ 放射 36 号線の整備計画図は掲示する。
委員	・ P. 4 以降のイメージ図の構想を伺いたい。例えば、駅前では横断歩道がなくなるなど、放射 36 号線整備後のイメージ図を示してほしい。
区	・ 現状の建物や放射 36 号線整備後の建物など、他人の土地に新しい建物を描くのは難しい。将来的に建物が建て替わり、地区計画の建築ルールが適用された後のイメージをラフスケッチで表現する想定である。
区	・ P. 17 のパネル案についてのご意見はないか。
委員	・ 地区計画によらないまちづくりの運営主体はどなたなのか。
区	・ 最初は区からも支援するが、最終的には住民主体の運営となる。 ・ P17 の住民主体のまちづくりについて、オープンハウスでパネルを展示するのか、また、公募をするのか等、ご意見をいただきたい。
委員	・ オープンハウスの開催時期はいつ頃を想定しているのか。 ・ 展示等については、今すぐ回答することはできない。いつまでに回答すれば良いか。
区	・ オープンハウスの開催は、東京都との用途地域の変更に関する協議が終わった後になるため、早くても秋ごろを想定している。 ・ 住民主体のまちづくりに関してのパネルについては、8 月頃までにご回答いただきたい。
委員	・ オープンハウスの前に検討会は開催するのか。 ・ 住民主体のまちづくりに関して、検討用に P. 17 を持ち帰ることはできないか。
区	・ 次回の検討会は、オープンハウス後に開催し、オープンハウスでいただいたご意見を紹介する。 ・ P. 17 のみであれば、お持ち帰りいただいて問題ない。
委員	・ アンケートについて、どのような回答を期待しているのか。例えば、質問 3 で[C. 生垣で緑を増やすこと]の回答が多い場合、どのような建築ルールになるのか。
区	・ その場合は、緑化率に制限を設けるなどが考えられる。 ・ アンケートに関しては、建築ルール案についてご意見を伺い、参考とする。
委員	・ 回答者の住まいについて、持ち家かどうか確認すべきである。持ち家でない方や集合住宅にお住まいの方の回答は、イメージの良い選択肢に偏る可能性がある。
委員	・ アンケートの対象者は誰なのか。 ・ 参加者、回答者の住まいの地区によって、見るべきパネルを誘導できるといい。

区	・アンケートの対象者は、オープンハウスに参加する者である。また、地区内の住民および地区外の権利者には郵送し、回答をいただくことを考えている。
委員	・アンケートの設問は、各建築ルール案に対して「良い」か「悪い（悪い理由）」を確認できれば良いのではないか。 ・オープンハウスまでに住民団体が立ち上がれば、オープンハウスで説明ブースを設けても良いか。
区	・P. 17 に関する説明のみであれば、ブースを設けていただいて構わない。 ・本日いただいたご意見を参考に、オープンハウスパネルを修正させていただく。

5. 閉会（事務連絡）

地区計画検討会の連絡を行った。

区	○用途地域の変更について 地区計画検討会案にも記載した通り、現在、東京都都市整備局と協議中である。本日時点の内容から変更がある場合は、変更箇所を整理した資料を別途郵送する。 ○地区計画検討会について 次回の検討会ではオープンハウスの開催結果を報告する。 また、オープンハウス以降は都市計画決定に向けた法定手続きを進めるため、次回を最終回とする予定である。 ○閉会
---	---