

第 12 回 氷川台駅周辺地区 地区計画検討会 開催記録

日時	令和 8 年 5 月 14 日（木） 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 6 名</p> <p>■ 事務局 東部地域まちづくり課 山本、吾妻、小穴、宮岡</p> <p>■ 委託業者 セントラルコンサルタント 小坂、浅見</p>		
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 説明スライド ※P3 は検討会終了後に回収 ・ 自由意見用紙 		

次第

1	開会
2	オープンハウスとアンケート結果について
3	質疑応答
4	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	<p>・ 昨年 6 月の第 11 回検討会から 10 か月経過した。昨年のオープンハウス（以下 OH）を踏まえ、地域の方から駅前賑わいづくりについての問題提起をいただいた。区として、より実現できる可能性の高いものを提案したいと思い、時間を費やした。本日は皆様に計画の変更点等をお示し、氷川台駅周辺をよりよい場所とするために、ぜひご意見を伺いたいと考えている。</p>
---	---

2. オープンハウスとアンケート結果について

オープンハウスの結果と、それを踏まえた地区計画の変更点について説明を行った。

3. 質疑応答

意見交換を行った。

■意見交換

委員	<ul style="list-style-type: none">・今の駅前のエリアで単独建替に該当するような1,000㎡以上の建物はないのではないか。(p.4、p.5)・100㎡の敷地に30mの建物はできるのか。
区	<ul style="list-style-type: none">・地区計画による高さの緩和制度は、1,000㎡以上が1つの区切りとなっている。必ずしも駅前のエリア全てを一体として建て替えることになるわけではない。単独であれば今の100㎡や200㎡の敷地で建て替えなければならない。・駅前のエリアでは、概ね2列で建物が建っており、日影等の影響で、高い建物が建たない。
委員	<ul style="list-style-type: none">・1,000㎡以上で固まらないと、総合設計制度の適用は難しいか。
区	<ul style="list-style-type: none">・総合設計制度は、公開空地を提供する代わりに容積率などの緩和を行う制度である。・氷川台駅周辺地区の地区計画では、敷地面積が1,000㎡以上と2,000㎡以上の2段階で緩和措置を設ける考えである。・また、駅前エリアは概算で敷地が3,000㎡強程度ある。
委員	<ul style="list-style-type: none">・既にRCで建て替えている建物もあり、3ブロック程度に分かれて建て替えなければ、全体でまとまって建て替えることは現実的に難しいと思う。・高い建物が建てられれば、まとまれる可能性も考えられる。
区	<ul style="list-style-type: none">・建物によって築年数が異なり、地権者の意向に因る。・区として、住民説明会を開催する前に、駅前エリアの地権者に丁寧に説明を行いたいと考えている。・区や地域住民、駅利用者などの思いだけでは物事は進まない。まずは地権者の考えが第一であると考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none">・地権者に図表などを見せながら説明をすると、より共同化に対する理解が進みやすくなると思う。私を含め、住民の方々は駅前の飲食店がなくなってしまうことに対して、非常に不安に思うし、寂しくなってしまうという懸念が強い。ぜひ、このようなものを前面に出しながらまちづくりを進めていただければと思う。
区	<ul style="list-style-type: none">・まずは、駅前エリアの地権者が、共同化をイメージできるものをお示ししたい。
委員	<ul style="list-style-type: none">・いざ共同化の話をしようかと思っても、それぞれの考えもあり、なかなかまとまらない。行政が先頭に立って後押ししてほしい。・また、地区内では建替を検討している方もいると思う。道路が拡幅されない限り、共同化の話もできないのか。
区	<ul style="list-style-type: none">・区としては、なるべく早く勉強会の開催をし、地権者に関心をもつていただくことを考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none">・地区計画の区域内では、単独で1,000㎡を超えるような古い共同住宅が一定数あるが、建て替えをする場合、この区域内であれば、総合設計制度が適用されるのか。
区	<ul style="list-style-type: none">・総合設計制度は通常の建築基準法の手続きであり、地区計画の区域内に限らず、要件を満たせば利用できる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・今回提案しているのは、地区計画と総合設計制度を組み合わせ、「制限」と「緩和」を行っていくものである。 ・氷川台駅周辺地区の事情を考慮し、「緩和」として敷地 1,000 m²以上で総合設計制度の要件を満たした場合、建築物の高さ 30m の 1.2 倍または 1.5 倍まで高さを設けることができるようにしている。ただし、1階部分については、店舗や飲食店が入るように「制限」している。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・正久保通り沿道地区も 1 階に制限がかかるのか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前のにぎわいづくりが目的であるため、駅周辺地区のみである。 ・高さ制限を緩和しすぎると、建物の日影で北側の住環境が悪くなる。敷地面積と建築物の高さのバランスを考慮し、この数値としている。 ・また、今回提案した制限と緩和のメニューについては、共同化だけでなく敷地が 1,000 m²を超えるマンションの建替えにも適用できる。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・一番のネックは「敷地面積 1,000 m²以上」の条件であると思う。区内には古くなった建物があるが、一方でどう口火を切るのかが難しいと思う。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・まずは話を聞いていただけよう最大限の努力をしたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・わたしは駅前エリアの地権者ではないが、共同化の勉強会は最も地権者の方が集まりやすい場であると思う。共同化勉強会はぜひ力を入れていただきたい。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・勉強会については、地権者の考えを伺いながら進めたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいのまちが出来てほしいと思うが、そうではない人も当然いると思う。それをどう調整し、まとめるのかが難しいと思う。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民の話を聞くと、道が広くなれば高い建物が建つという認識を持っている人が圧倒的に多いと感じた。 ・個別に建て直したときは、高さは現在と変わらないということを示さなければならぬと感じた。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの方々から、駅周辺のにぎわいづくりを期待されているが、その一方で駅前エリアの地権者にご負担をかけるわけにはいかない。地権者の考えを最優先に進めていきたいと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・共同化による建物が建たなかった場合、駅前には飲食店がないまま開発が進むと思う。点在していても構わないので飲食店が増える工夫も考えていく必要がある。 ・その間、氷川台駅のにぎわいをどのように考えていくのかは最大の課題のため、行政と力を合わせていく必要があるのではないかと思う。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・「建て替えている間は仕方ないだろう」と言うつもりはない。区としてできるところは尽力する。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・練馬区として、ほこみち制度の推進は行っているか。 ・今後は放射 36 号線が整備されることによって、練馬や石神井、大泉、光が丘と同等の規模感でまちづくりが進んでいく可能性はあるか。
区	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープランで駅周辺ごとのまちづくりの方向性を定めている。 ・氷川台駅周辺地区は、都市計画マスタープランにおいて、生活拠点に位置付けており、練馬駅や石神井公園駅等とは、規模も位置づけも異なっている。 ・国もウォークアブル対策を進めている。都市計画の方針の中で検討されるべきものと

	捉えている。
区	<ul style="list-style-type: none"> 放射 36 号線の用地取得率が高くなっている。今後、一時的に駅前が寂然としてしまう可能性があることから、地域住民は不安な状況にあると思うが、今がまちづくりのルールを定める一番のチャンスだと捉えている。 明確にまちのルールを定めなければ、将来を見据えたものではなくなってしまう。 検討会の皆さんのご了解が得られれば、区もまちづくりの手続きに入りながら、共同化のアプローチも進めていく考えである。 スピード感を持つところと、じっくり丁寧に進めるところの濃淡をつけながら進めたいと思っている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 資料 p.3 の「区で対応できる取組」と「区では対応できない取組」について、駅のエレベーターの設置と、北側出入口の整備は区では対応できない取組と明記されているが、これは「区だけでは」対応できない取組と捉えてよいか。 例えばそれが住民の要望であれば、まずは区に伝えるということ間違いはないか。
区	<ul style="list-style-type: none"> そのとおりである。 区は、身近な行政として、まず区民の声を受け止め、四建やメトロに要望があった旨を伝えることである。 地域の皆さんが、道路や地下鉄の事業実施主体に直接要望をされることは、区を通じた要望とは異なり、そこに熱量が加わる。 当然、事業実施主体として、できることとできないことはあるが、そのことについて、それぞれの事業実施責任者が、説明責任を果たすべきものと考えている。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 事情はよくわかった。 今後とも住民の声を受け止め、よりよいまちの実現を目指して一緒にやっていただけると良いと思う。

4. 閉会（事務連絡）

地区計画検討会の連絡を行った。

区	<ul style="list-style-type: none"> 今後の流れについて、素案説明会を7月以降に予定している。それ以降、都市計画手続きを経て地区計画決定に向けて進める。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 共同化の勉強会はいつ開催する想定か。
区	<ul style="list-style-type: none"> 理想としては6月の下旬～7月上旬に開催できればと考えている。
区	<ul style="list-style-type: none"> これから氷川台駅周辺地区まちづくりを進めていくため、引き続き協力をお願いしたい。これで第12回氷川台駅周辺地区地区計画検討会を終了とする。