

**第12回**

# **氷川台駅周辺地区 地区計画検討会**

## **本日の内容**

- 1 開会**
- 2 オープンハウスとアンケート結果について（本資料）**
  - 1. これまでの振り返り**
  - 2. オープンハウスからの変更点**
  - 3. オープンハウス開催報告と地区計画への反映内容**
  - 4. 地区計画による建築ルール案のまとめ**
  - 5. 今後の地区計画スケジュール**
- 3 質疑応答**
- 4 閉会（事務連絡）**

# 1. これまでの振り返り

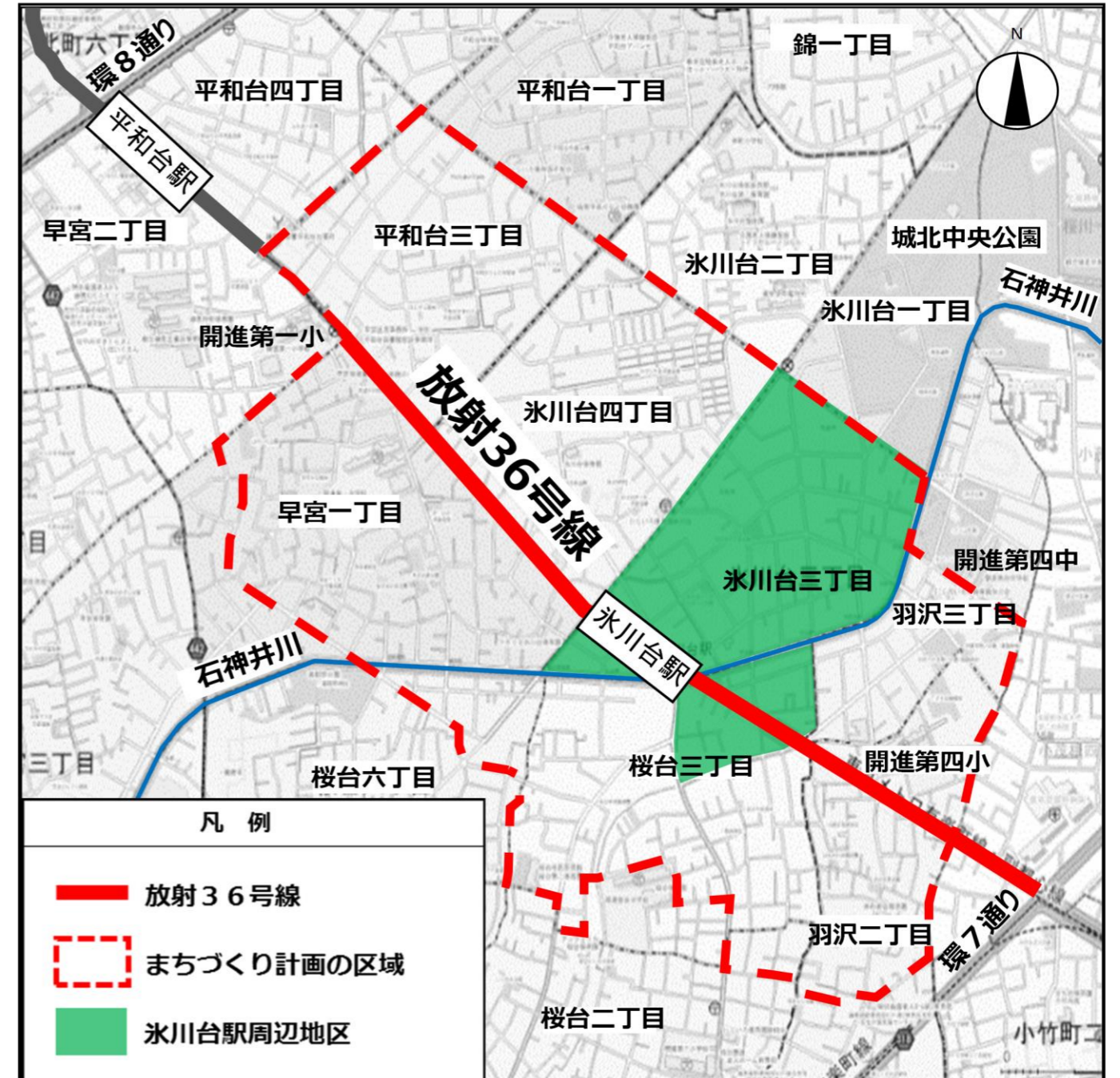
## まちづくりの経緯

- 東京都市計画道路幹線街路放射第36号線の整備に併せて、周辺環境の変化に対応したまちづくりを進めています



## 氷川台駅周辺地区とは

- 氷川台駅を中心とした、氷川台三丁目と桜台三丁目の一部地域を氷川台駅周辺地区としています



# 1. これまでの振り返り

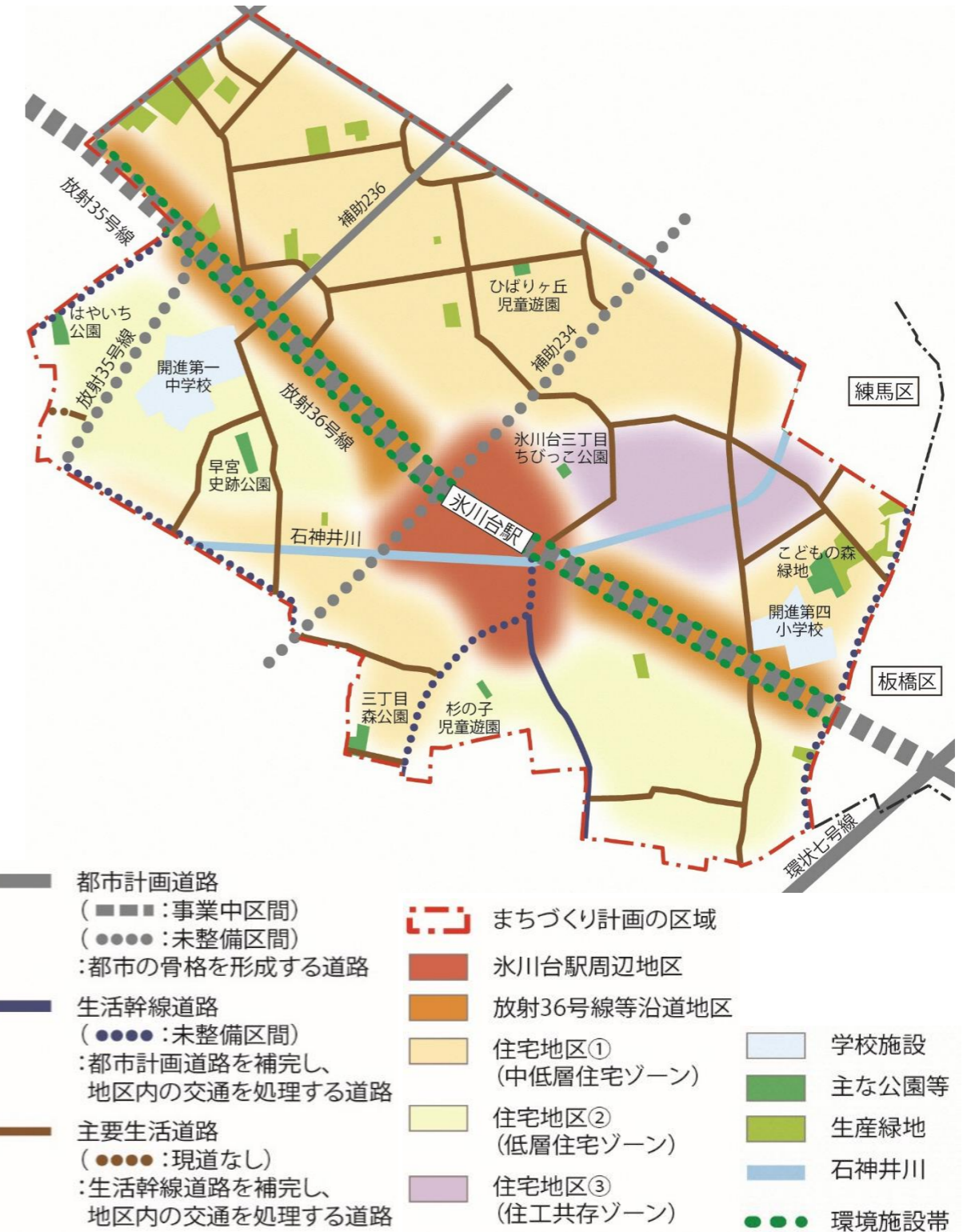
## 放射36号線等沿道周辺地区の将来像

※ 放射36号線等沿道周辺（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）地区まちづくり計画から抜粋

～地区全体（羽沢・桜台・氷川台・平和台・早宮）のまちづくりの方針～

### まちづくりの方針（土地利用の方針）

	<h4>氷川台駅周辺地区</h4> <p>生活利便性の向上やにぎわいの創出により魅力と個性のあるまちの拠点を形成します</p>
	<h4>放射36号線等沿道地区</h4> <p>周辺の住環境に配慮したまちの骨格にふさわしい沿道空間を形成します</p>
	<h4>住宅地区</h4> <p>閑静でみどり豊かな住みよい住環境の維持・向上を図ります</p>
	<h4>中低層住宅ゾーン</h4> <p>① ゆとりある住環境を保全するため、土地の細分化を防ぎ、中低層の住宅の立地を目指します</p>
	<h4>低層住宅ゾーン</h4> <p>② 道路・公園等の都市基盤の状況に配慮しながら、低層の住宅の立地を目指します</p>
	<h4>住工共存ゾーン</h4> <p>③ 住宅と工業系土地利用との調和に配慮しながら、住環境の保全を目指します</p>



### 放射36号線等沿道周辺地区まちづくり計画の目標

- 生活拠点である氷川台駅周辺地区および放射36号線等沿道地区の土地利用の促進
- 誰もが安全・安心・快適に暮らせる良好な生活環境の形成
- 貴重なみどりや石神井川を活かした水とみどり豊かなまちづくり



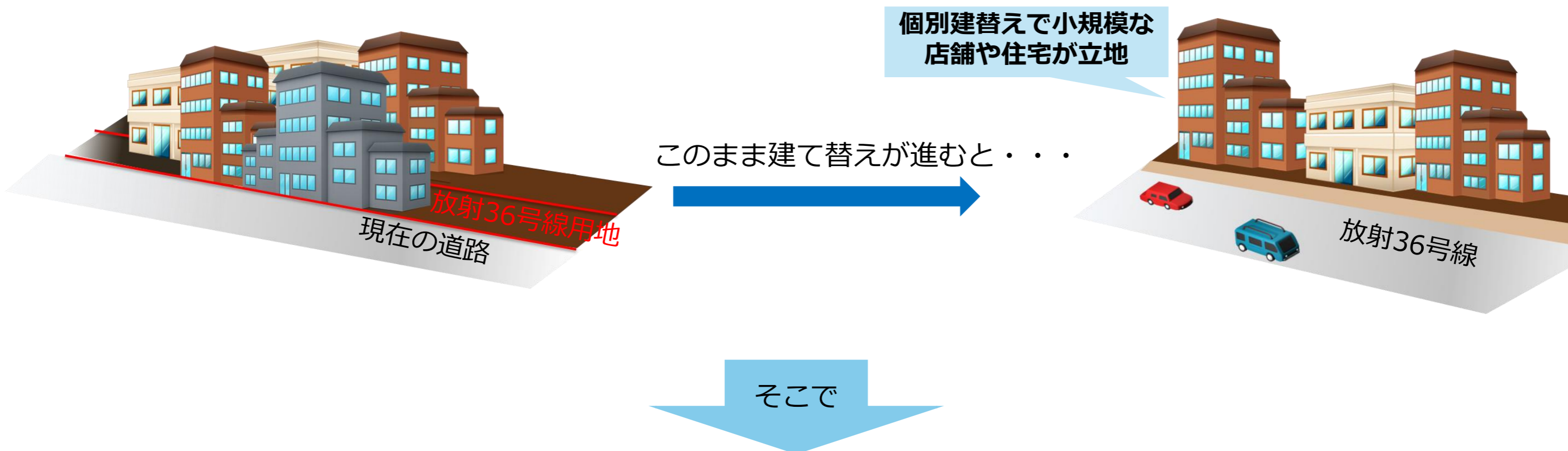
# 1. これまでの振り返り

## 氷川台駅前の現状と課題

- 放射36号線の用地取得率は約89%となっています。（令和7年3月時点）
- 現在の用地取得状況から、今後は氷川台駅周辺の商業施設の用地取得が想定されます。

現状で駅前の商業施設の用地取得が進んでしまうと・・・

- 個々での建て替えが余儀なくされます。
- 個々で店舗を設けていただける可能性はありますが、現在の2～3階建て程度の建物が想定されます。



そこで、氷川台駅前の**将来イメージを共有**し、**建替えの機を逃さないよう**地区計画を策定する必要があります！

## 2-1. オープンハウスからの変更点① 建築ルール案

氷川台駅前の賑わいについては、検討会・オープンハウス等で様々なご意見をいただけてきました。



氷川台駅前にある商業施設が減少し、生活しづらくなれないか大変不安。



駅周辺は、より高い建物が必要ではないかと思う。



駅前の賑わいづくりについての施策が欲しい。

… etc.

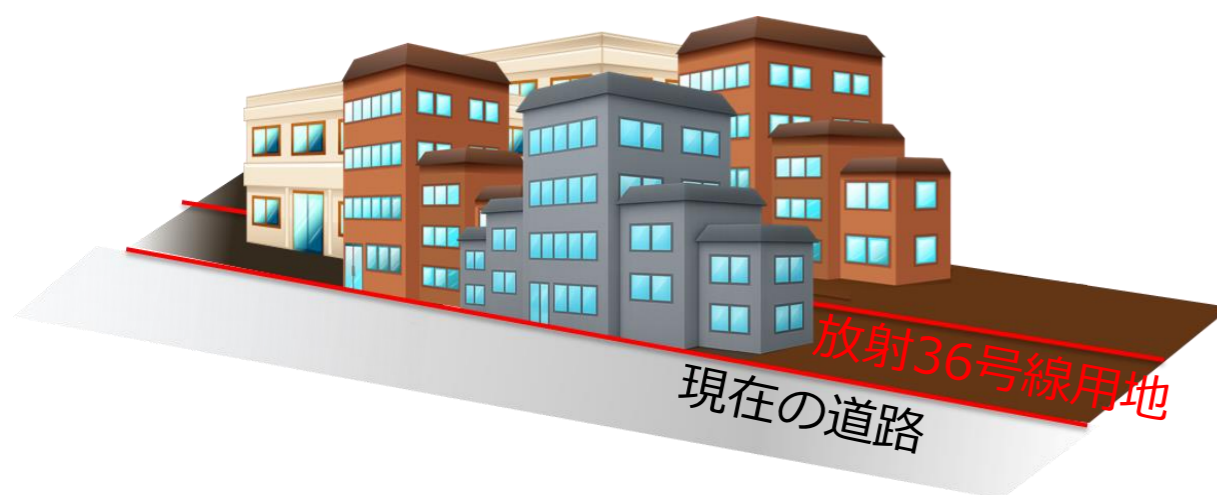
そこで

地区計画でできることとして…

**建築ルール案に総合設計制度により共同化した場合の制限緩和メニューを追加**

**⇒ 高さ制限を緩和するかわりに、1Fに店舗・事務所を入れてもらう**

※マンションの建て替えにも適用できます。



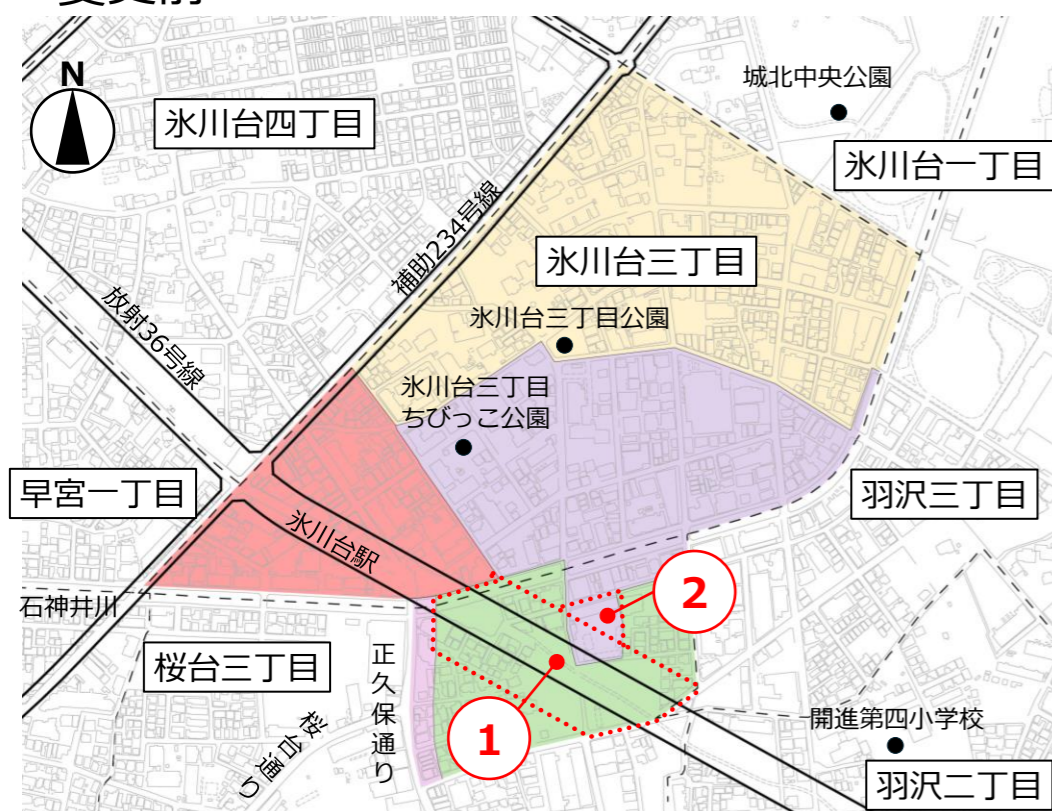
共同化により高度・有効利用を実現



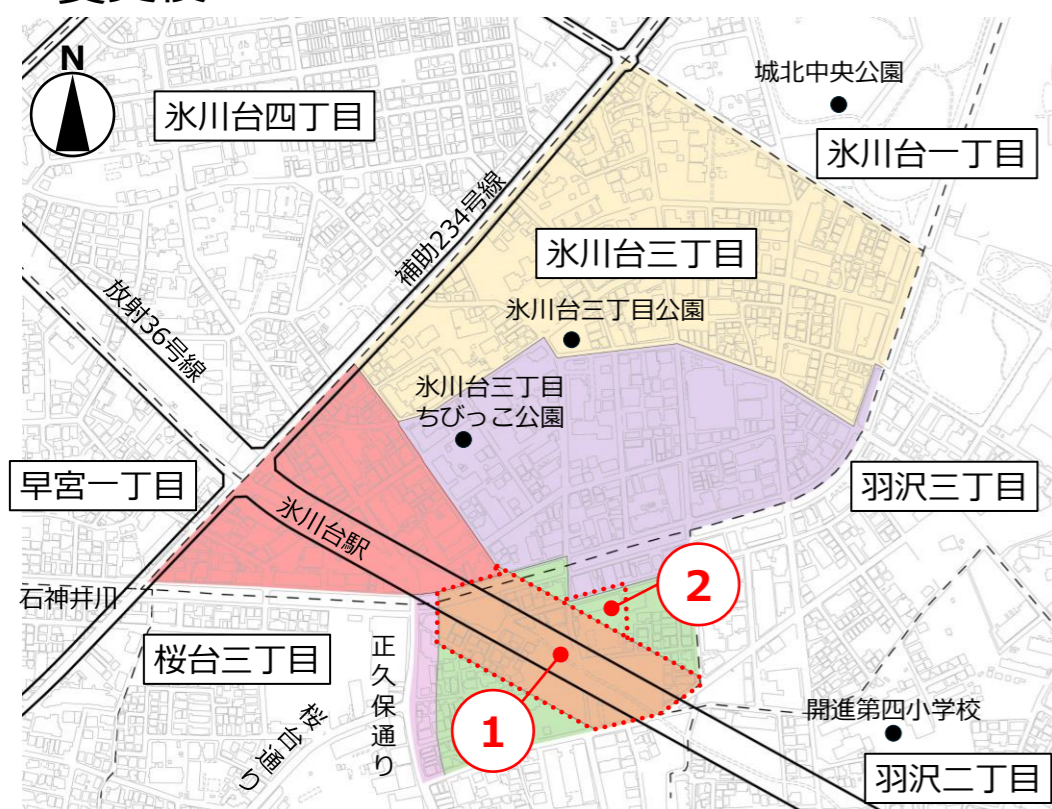
## 2-2. オープンハウスからの変更点② 用途地域等の変更

東京都との協議が概ね整ったため、副道部分を含めて用途地域を変更します。

### ■変更前



### ■変更後



### ■変更内容

区分	用途地域※	容積率※	高度地区等	防火地域等
①	変更前 第一種中高層 住居専用地域 準工業地域	200%	20m第2種	準防火地域
	変更後 第一種住居地域	300%	20m第3種	防火地域

区分	用途地域※	容積率※	高度地区等	防火地域等
②	変更前 準工業地域	200%	20m第2種	準防火地域
	変更後 第一種中高層 住居専用地域	200%	20m第2種	準防火地域

※用途地域の変更については、東京都と協議中となります。

※容積率は、前面の道路幅員により低減を受ける場合があります。

### 3. オープンハウス開催報告と地区計画への反映内容

#### 開催概要

##### ■日時

9月19日（金） 17:00～20:00

9月20日（土） 10:00～13:00

##### ■会場

開進第四小学校 体育館

##### ■来場者数

45名（9月19日：23名 / 9月20日：22名）

##### ■アンケート受付期間

9月19日（金） 17:00～9月26日（金） 17:00

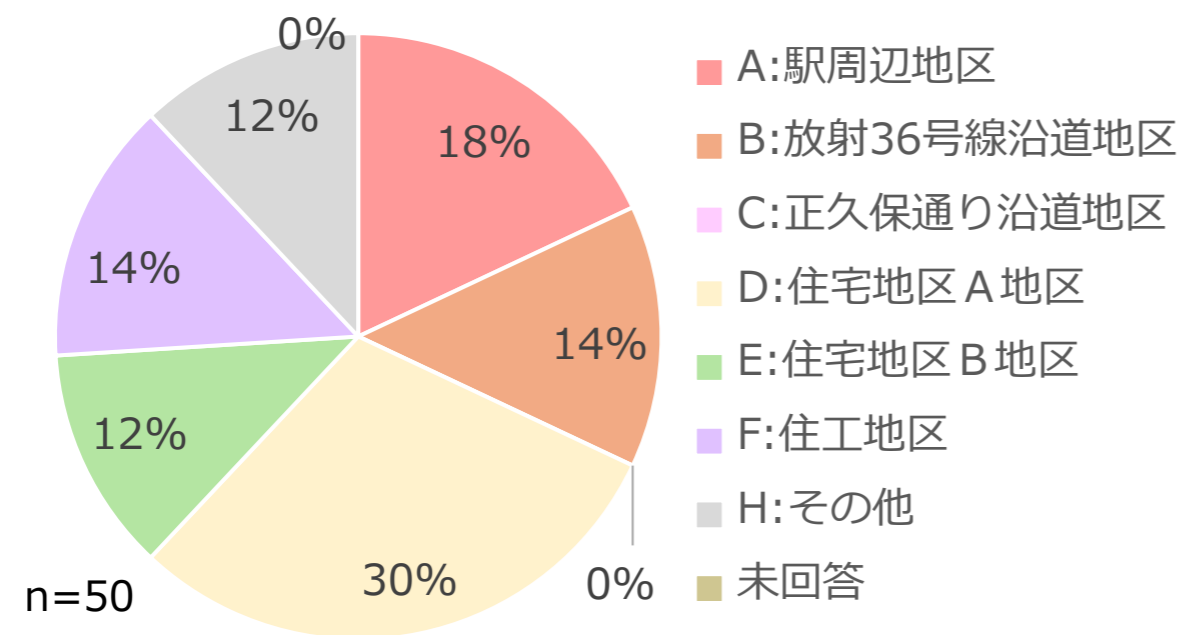
##### ■アンケート回答数

来場者回答	40件（未回答5件）
LoGoフォーム回答	10件
合計	50件

#### アンケート結果概要

##### ■質問 1

・お住まいまたは、不動産をお持ちの地区はどちらですか？

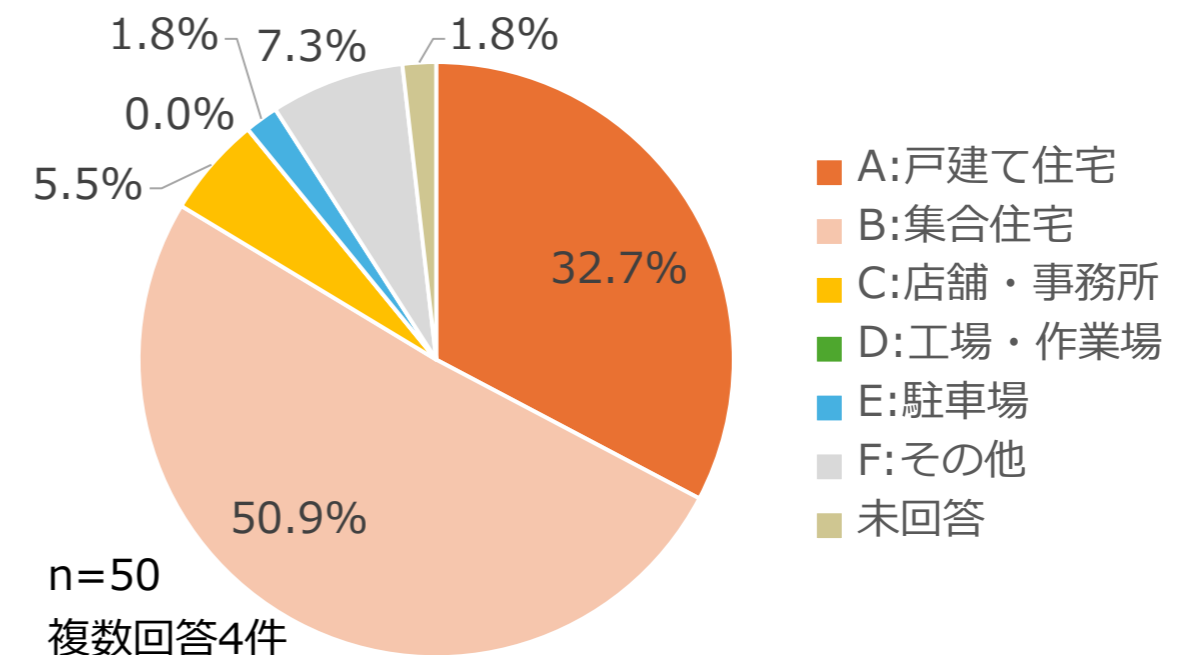


##### ■その他の回答

・桜台3丁目（地区外） ・氷川台1丁目  
 ・羽沢3丁目 ・早宮1丁目 ・不明

##### ■質問 2

・お住まいまたは、お持ちの不動産の形式はどちらですか？



### 3. オープンハウス開催報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ①垣または柵の構造 ～ブロック塀の高さとフェンス等について～

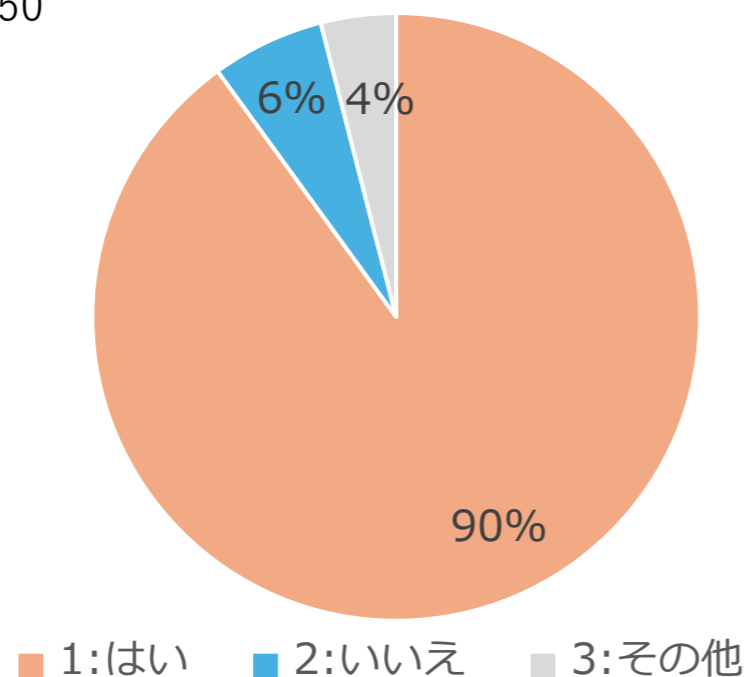
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区	住宅地区B地区
道路に面して設ける垣または柵については、生け垣またはフェンス等の安全な構造とし、ブロック塀は60cmまで設置可能とすることが考えられます					

#### アンケート結果

##### ■ 質問 3

- ・ 建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



##### ■ 主な意見

- ・ 生垣の場合、維持補助は？高齢者に維持は困難。
- ・ ブロック壁は危険ですので、フェンスに替えるように所有者にはたらきかけてほしい。

#### 区のかえ

- ・ 災害時のブロック塀等の倒壊を防ぐ
- ・ みどり豊かな街並みを形成していく



建築ルール案の通りとします。

### 3. オープンハウス開催報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ②壁面の位置－1 ～建物と隣地境界の距離について～

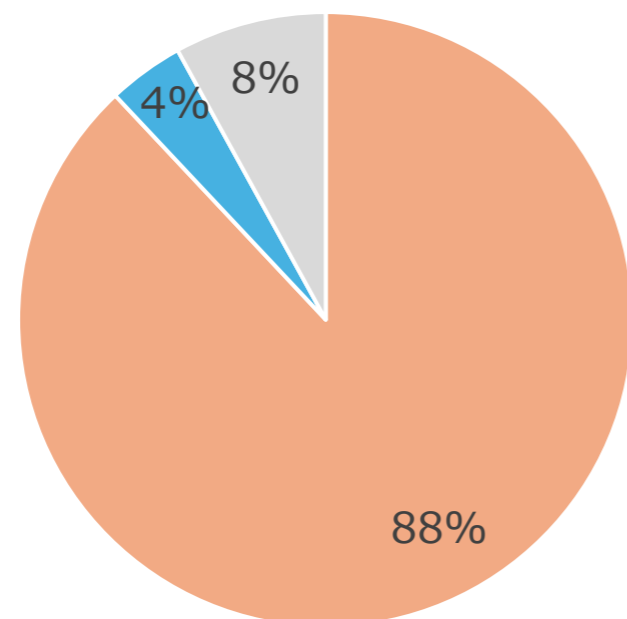
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区 住宅地区B地区
規定なし			建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を50cm以上離すことが考えられます	

#### アンケート結果

##### ■ 質問 4

- ・ 建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



■ 1:はい ■ 2:いいえ ■ 3:その他

##### ■ 主な意見

- ・ 50cmのルールで現実的に困る人がいるなら素直に賛成できない。
- ・ 軒や出窓も含めた制限であることは知られていないかも知れない。

#### 区への考え

- ・ 建物の建てづまりを防ぎ、ゆとりある住環境を確保していく
- ・ 災害時の避難路を確保する

➡ 建築ルール案の通りとします。

### 3. オープンハウス開催報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ②壁面の位置—2 ～隅切り・見通し空地の設置について～

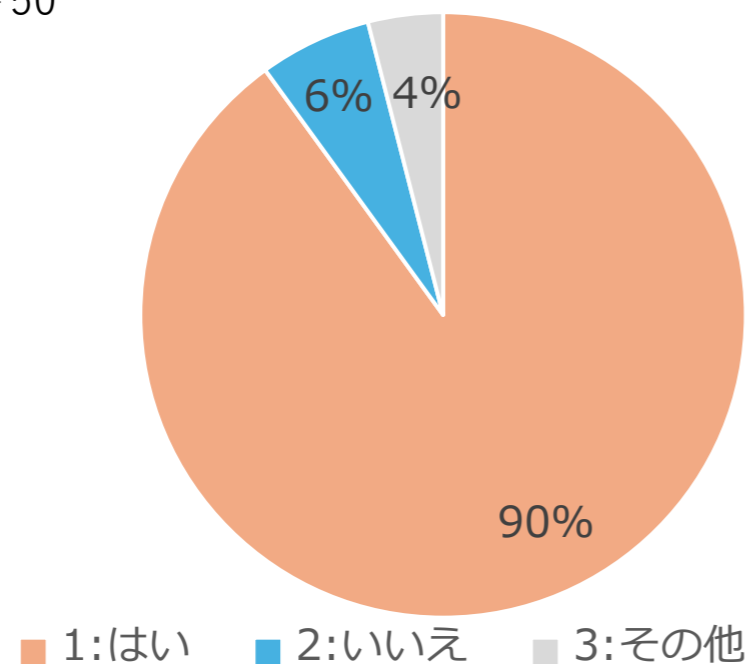
駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区 住宅地区B地区
<p>交差点の安全性を確保するため、地区施設（道路）同士の交差部や地区施設（道路）と放射36号線の交差部にある角敷地では、隅切り（底辺3m）を確保し、それ以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保することが考えられます</p>				

#### アンケート結果

##### ■ 質問 5

- ・ 建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



##### ■ 主な意見

- ・ 空地でなくても柵などで見通しがよければ良い。
- ・ 宅地が狭いと、隅切りを確保することで、建物が建てられなくなる可能性が出てくる。

#### 区への考え

- ・ 交差点の見通しを確保し、道路交通の安全性の向上を図っていく
- ・ 緊急車両等の円滑な通行路を確保していく



建築ルール案の通りとします。

### 3. オープンハウス結果報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ③壁面後退区域における工作物の設置 ～見通し空地の扱いについて～

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区

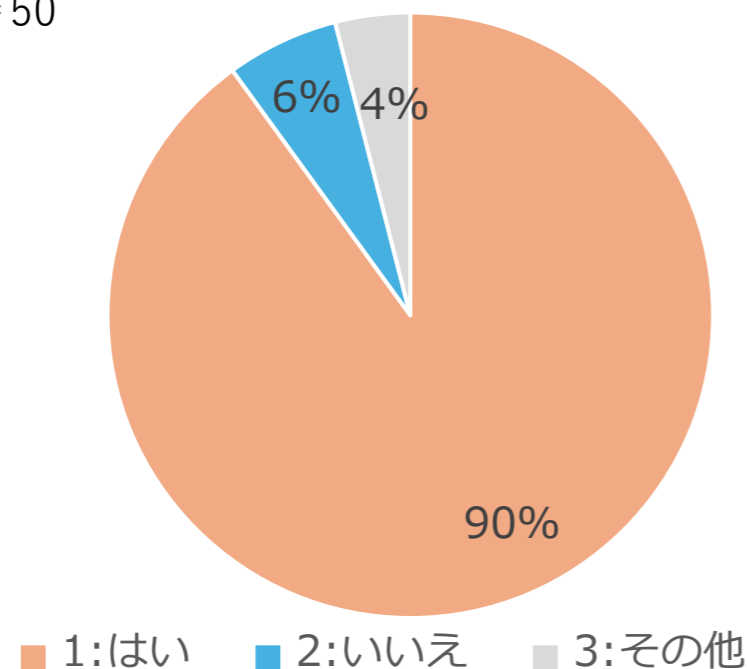
壁面の位置の制限に該当する後退区域には、門、塀、擁壁、広告物、自動販売機等、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限することが考えられます

#### アンケート結果

##### ■ 質問 6

- ・ 建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



##### ■ 主な意見

- ・ 空地でなくても柵などで見通しがよければ良い。
- ・ 自動販売機、植栽などの設置は、個人の自由裁量の範囲。

#### 区への考え

- ・ 交差点の見通しを確保し、道路交通の安全性の向上を図っていく
- ・ 緊急車両等の円滑な通行路を確保していく



建築ルール案の通りとします。

### 3. オープンハウス結果報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ④建築物の最低敷地面積

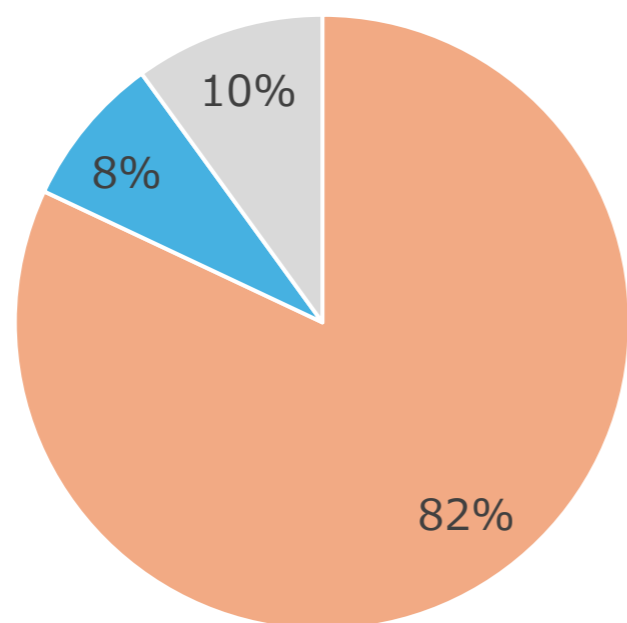
駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区
<p>現行の都市計画よりも広い面積（100㎡程度）に規定することが考えられます</p>				

#### アンケート結果

##### ■ 質問 7

- ・ 建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



■ 1:はい ■ 2:いいえ ■ 3:その他

##### ■ 主な意見

- ・ 細かく区切るのが良いのか、大きくするとどんな方たちが購入できるのか、判断が難しい。
- ・ 評価額が高くなっているため、若年層はなかなか広い土地を購入しづらいと思う。環境の面だけ言えば賛成。
- ・ 相続人が多数の場合、話し合いが複雑になる。

#### 区への考え

- ・ 建物の建てづまりを防ぎ、ゆとりある住環境を確保していく
- ・ 将来的な土地の細分化を防ぐ



建築ルール案の通りとします。

### 3. オープンハウス結果報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ⑤建築物等の用途

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区 住宅地区B地区
射幸心をそそるおそれがある建築物※1等の用途を制限し、駅周辺への店舗の誘導を促すための制限内容とすることが考えられます		規定なし※2	射幸心をそそるおそれがある建築物※1等の用途の制限が考えられます	規定なし※2

※1 マージャン屋、ぱちんこ屋等

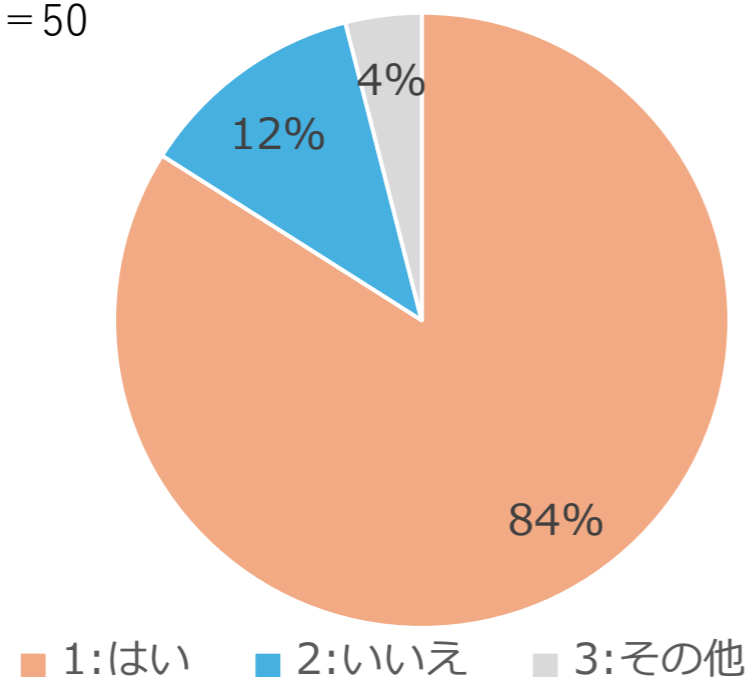
※2 現在の用途地域上、射幸心をそそるおそれがある建築物等は制限されています

#### アンケート結果

##### ■質問8

- ・建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



##### ■主な意見

- ・駅前の賑わいづくりについての施策が欲しい。
- ・まちの発展を考えてほしい。
- ・民泊について調べてほしい。

#### 区の考え

- ・駅周辺への生活利便施設の立地を促進する
- ・住工地区では、住宅と工業用途の調和に配慮しつつ、住環境を守っていく

建築ルール案に追加して、**総合設計制度を活用した高さ緩和を適用した場合の制限を追加します。**

### 3. オープンハウス結果報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ⑥建築物等の最高高さ ～広告物を含めた建物の高さについて～

駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区

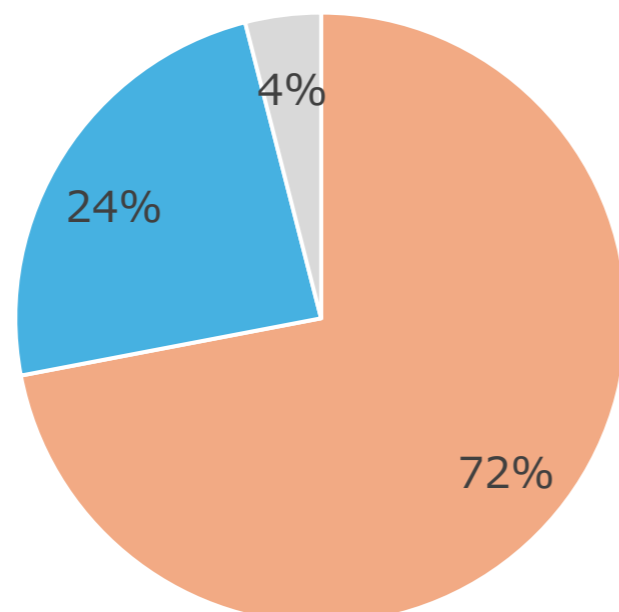
現行の都市計画に合わせることで、住宅地区B地区を除き、屋外広告物を含めた建築物等の高さを最高限度とすることが考えられます

#### アンケート結果

##### ■ 質問 9

- ・ 建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



■ 1:はい ■ 2:いいえ ■ 3:その他

##### ■ 主な意見

- ・ 特に実現してほしいと感じている。
- ・ 駅周辺はより高い建物が必要ではないかと思う。
- ・ 道路脇の建物オーナーにとって、看板は重要な収益源なので、看板は高さ限度の外にすべき。

#### 区の考え

- ・ 駅周辺への生活利便施設の立地を促進する
- ・ 周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成する

建築ルール案に追加して、**総合設計制度**の活用による建物高さを緩和します。

### 3. オープンハウス結果報告と地区計画への反映内容

#### 建築ルール案 ⑦建築物等の形態または色彩その他の意匠～調和のとれた街並みについて～

駅周辺地区	正久保通り 沿道地区	放射36号線 沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
				住宅地区B地区

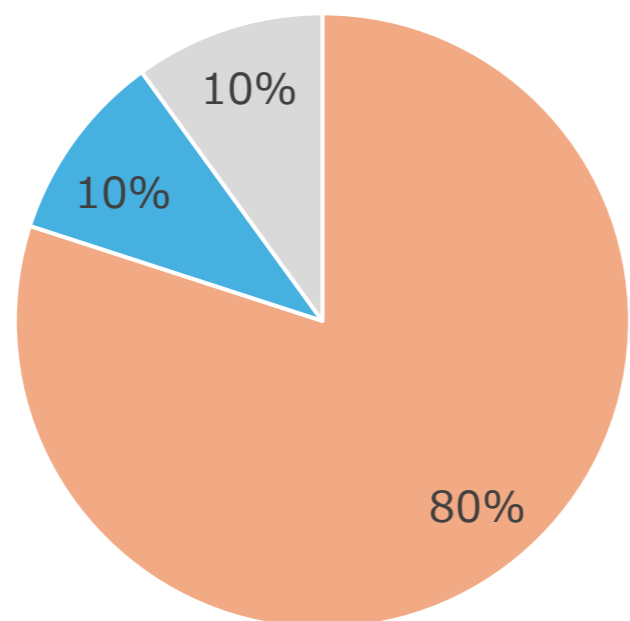
建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とすることが考えられます  
屋外広告物等は街並みに配慮したものとすることが考えられます

#### アンケート結果

##### ■ 質問 1 0

- ・ 建築ルール案で良いと思いますか？

n = 50



■ 1: はい ■ 2: いいえ ■ 3: その他

##### ■ 主な意見

- ・ ルールはいかがなものか。
- ・ (ビルの) 看板横付、路上看板は危険なので、どちらも禁止すべき。
- ・ なんとも言えない。それより光とかを気にしてもらいたい。

#### 区への考え

- ・ 周辺環境と調和した連続性のある街並みを形成する



建築ルール案の通りとします。

## 4. 地区計画による建築ルール案のまとめ

	駅周辺地区	正久保通り沿道地区	放射36号線沿道地区	住工地区	住宅地区A地区
					住宅地区B地区
建築物等の用途の制限	射幸心をそそるおそれがある建築物等の用途を制限する。			同左	
	放射36号線沿道において、総合設計制度を活用した建築物で、建築物の高さが30mを超える場合、放射36号線に面する1階は、店舗・事務所等の用途とする。				
最低敷地面積	100㎡				
建築物の高さ	30m	25m	20m		
	ただし、放射36号線沿道において、総合設計制度を活用した場合、建築物の高さは次のとおりとする。 敷地面積1,000㎡以上：36mまで 敷地面積2,000㎡以上：45mまで  既存の建築物で、現在の高さ制限を超える建築物の部分については、区長が別に定める基準に適合する場合、既存の建築物の高さを超えない範囲で建替えることができる。				
壁面後退①		外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上離す。			
壁面後退②	3mの隅切り以外の角敷地では、見通し空地（底辺2m）を確保する。				
工作物設置の制限	壁面後退②区域には、通行の妨げとなるような工作物および植栽等の設置を制限する。				
形態・色彩・意匠の制限	建築物等は、原色の使用を避け、周囲に配慮した形態、意匠とする。 屋外広告物等は街並みに配慮したものとする。 住宅地区B地区を除き、屋外広告物等を含めた建築物等の高さを最高限度とする。				
垣・柵の制限	道路に面して設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、公共公益施設等の用に供する建築物等の保安および景観上必要な柵または高さ60cm以下の部分は、この限りではない。				

# 4. 地区計画による建築ルール案のまとめ

## 補足：総合設計制度について

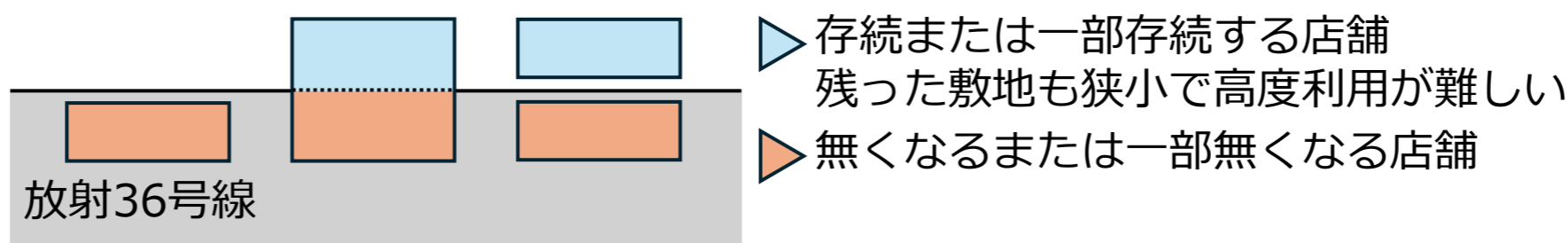
※総合設計制度とは...

500m<sup>2</sup>以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和。

(出典：国土交通省HP)

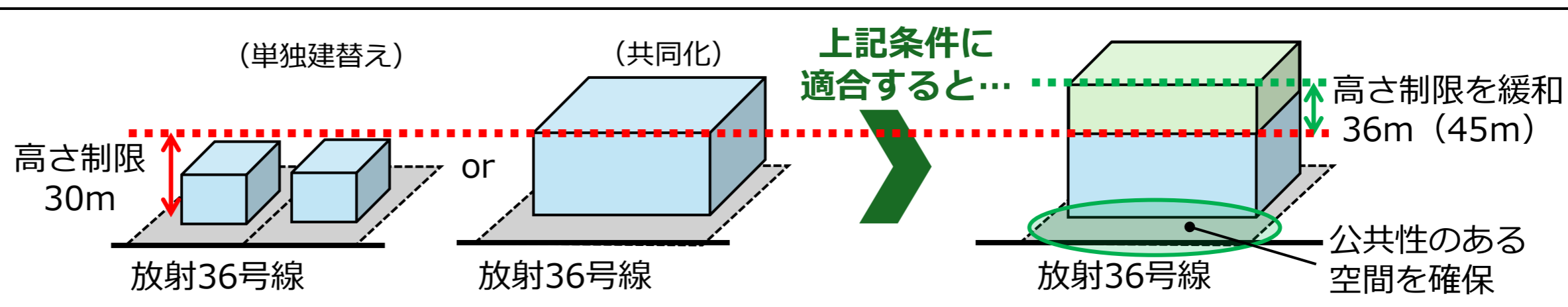
### 課題

- 放射36号線で店舗がなくなり、将来的な賑わい創出が課題。北側の残地は高度利用が難しい。



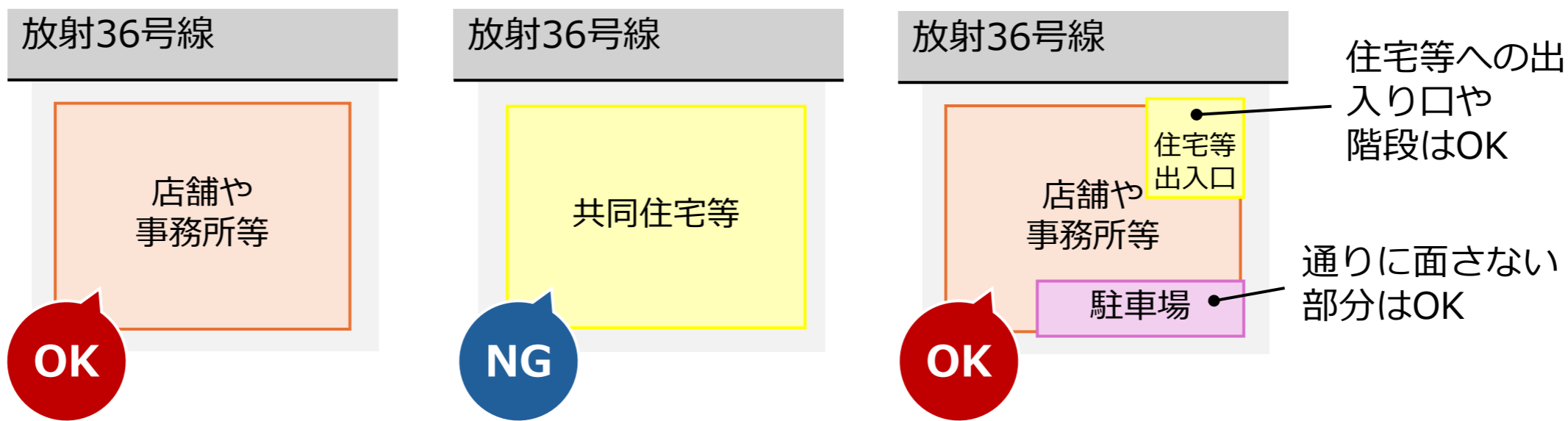
### 緩和内容

- 1,000m<sup>2</sup>以上の敷地で総合設計制度を活用。
- 建築物の高さの最高限度を36m（2,000m<sup>2</sup>以上の敷地は45m）まで緩和する。



### 条件

- 地区計画に適合（放射36号線に面する1階部分は、店舗や事務所等の用途にする。）



# 5. 今後の地区計画スケジュール

