

石神井公園駅南地区地区計画、石神井公園駅南口西地区第一種市街地  
再開発事業等の原案に関する意見書等の要旨および区の見解について

石神井公園駅南地区地区計画、石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等の原案については、関係法令等に基づき、縦覧、意見書の受付および公聴会を行いました。

原案に関する意見書等の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

- 原案縦覧等
  - ・原案縦覧期間 : 令和2年7月8日～7月29日
  - ・意見書受付期間 : 同上
  - ・意見書提出数 : 328通 (309名4団体、458件)
  - ※意見書1通の中で複数の意見があることから、通数と件数は一致しません。
- 公聴会
  - ・開催日 : 令和2年8月7日
  - ・公述人 : 10名 (32件)
  - ※1名の公述人の中で複数の意見があることから、公述人の人数と件数は一致しません。
  - ・傍聴人 : 27名
- 意見書および公述の申出の受付を行った都市計画原案
  - ・石神井公園駅南地区地区計画の変更
  - ・石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の決定
  - ・高度利用地区の変更 (石神井公園駅南口西地区)
  - ・高度地区の変更 (石神井公園駅南地区地区計画関連)
  - ・防火地域及び準防火地域の変更 (石神井公園駅南地区地区計画関連)

【意見書の要旨と区の見解】

意見書の要旨	区の見解
<b>I. 地区計画関連</b>	
<b>1. 合意形成に関すること</b>	
1 この再開発は不可解な条例変更によるまちの破壊・地域住民への周知不徹底・議論や合意形成の不備など多くの問題をはらんでおり、昨今のコロナ禍を鑑みても、性急に進めてはならない。	都市計画法の規定では、地区計画等の案は、その案に係る区域内の土地所有者その他利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとするあり、同意率についての定めはありませんが、土地所有者等から意見を求めて作成することとなっています。 区はこれまで、エリア毎、課題毎に地域の皆様のご意見を伺う場を設けてきました。石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会、市街地再開発事業検討状況報告会、補助132号線周辺地区まちづくり意見交換会、街並み整備勉強会をそれぞれ複数回実施した後、都市計画素案説明会を開催するとともに、町会・商店会の会合や戸別訪問などにより、関係権利者や地域の皆様のご意見を伺い、今回、都市計画原案説明会を開催したものです。 また、説明が十分でないという方がいる一方で、多くの方から早く手続きを進めてほし
2 石神井公園地区には現行の地区計画が住民と協議を重ねて作られており、尊重すべきものである。今回の地区計画変更案は住民との合意形成が無視されており、丁寧に進めるべき。	
3 素案の内容は地域でもほとんど理解されておらず、住民合意などと到底言える段階ではない。都市計画法の根幹である住民との合意形成をする機会もないまま都市計画を変更しようとするもので、不当である。	
4 原案に至るまで、丁寧に協議をしてきたと回答しているが、まちづくり懇談会・再開発検討状況報告会では、再開発ビル計画	

は報告されたものの、駅前商業地区をAとBに分割して100m級の高さを可能にする高さ規制の変更には一切触れていない。

手間ひまをかけて多くの人たちが納得できるものに仕上げるのが合意形成で、一部の賛成者だけとの協議では、到底合意形成とは言えない。

- 5 練馬区は232号線の整備と再開発事業という公共性を盾に地域の大切なルールを変えようとしているが、このルール変更により失われる景観価値は非常に大きく、後刻の復旧も不可能。もしどうしても変える必要があるなら、景観利益に関わる人全員の賛否(例えば区民全員による住民投票など)を図る等の検証が求められる。
- 6 地区計画変更手続きに大きな瑕疵がある。建物の最高高さ規定の変更に関わる議題が、一度も開示されることのないまま、合意形成は丁寧に行ったという耳障りの良い甘言のもとに、都市計画決定に向けた手続きに入ることは承知できない。
- 7 なぜ合意形成はなされないのか。なぜ合意形成がないままに都市計画決定に向かって突っ走るのか。この事業はこの時期に何が何でも最優先されなくてはならないのか。大きな疑問と不審がある。
- 8 このように市民生活に大きな影響をもたらすルール変更を、周辺市民の同意ナシに強行することが許されるのか。
- 9 地区計画を簡単に変えるべきではない。変更にあたって地域住民と再度協議することもほとんどなく、合意形成のないまま強行しようとするものである。
- 10 地域住民との議論や合意形成こそ、第一に考えるべきで、拙速に事を運ぶのではなく、じっくり時間をかけてやってほしい。練馬区の都合で、変更案を一方向的に押し付けることはおかしい。
- 11 地区計画の変更に当たっては、現地区計画エリアの住民との協議は十分に行われていない。つまり地区計画の決定に当たって最も大切とされる住民との合意形成が全くなされていない。
- 12 これまで2回の説明会があったが、そこで出た住民の意見や希望は、素案から原案になっても全く反映されていない。この意見書を書いても区は聞く耳をもっていないという不信感がぬぐえない。一応区民の意見を聞いたというアリバイ作りや、ガス抜きには決してしないしてほしい。

いのご意見を頂いており、平成27年のまちづくり懇談会からこれまでの約5年の経過を踏まえながら、石神井公園駅周辺にふさわしいまちの実現のため、引き続き都市計画の手続きに取り組んでいきます。

なお、説明会等の周知については、本地区計画区域を含む、おおむね駅周辺の再開発促進地区(約28ha)に案内を配布するとともに、区ホームページに掲載等しております。

- 13 今回計画中の高層ビルについても、「採算上必要」との説明しかなく、住民の血税が注ぎ込まれるプロジェクトにも拘らず、説明不足且つ建設ありきの進め方は住民軽視と指摘せざるを得ない。  
駅前商業地区Aの土地利用については、昨年12月の素案説明会で初めて出されたものであり、未だ住民の理解が十分に得られたとはいえない。丁寧な説明がなされたとはいえない。
- 14 まちづくりには、住民の意思の確認が不可欠。
- 15 結論ありきで拙速に進めず、この地区計画変更原案と再開発事業はもっと時間をかけて住民と共に検討してほしい。
- 16 現在の地区計画が、数年にわたる協議を経て、地域住民との合意を形成して策定されたことを踏まえて、本地区計画の変更も、地域住民との合意形成を実現した上で行う必要があると考える。
- 17 ルールを変えるなら原点に立ち返って、住民との協議から再スタートすべきである。行政権限をこり押しするようなルール変更は民主主義の原則に反する。
- 18 今進められようとしている地区計画は、これまで積み重ねられてきた地域住民との合意事項をも甚だしく毀損している。  
建築物の最高高さ規定の恣意的な変更を合理的な根拠も認められないまま強引に進めようとしている。  
地区計画の根本理念である地域住民との合意形成という不可欠のプロセスを踏まない不実な原案は直ちに撤回を求める。
- 19 テレビ番組では地域住民との合意のもとに取り決められた地区計画がわずか数年で練馬区の一存で変更されようとしているとあった。この変更は、地権者や周辺商店街との合意は本当に形成されているのか。
- 20 地区計画は長い年月をかけて住民との話し合いの末、決められた事にも関わらず、住民との合意形成もなされないまま練馬区が勝手に変更して計画を進めていることを知り、大きな不信感を抱いている。
- 21 今回の地区計画の変更案は、それまでの再開発事業の素案説明会でも一度も説明されず、行政側からいきなり出されたという点で、まちづくりの考え方もルールも逸脱したものだと言わざるを得ない。
- 22 区が平成27年に再開発事業について知った時点で、地区計画を変更するには、策定

<p>の時と同様に「まちづくり協議会」を当該エリアの地域住民できちんと組織し、オープンな場で誰もが納得のいくように時間をかけ、協議していくことが責務だった。</p> <p>23 今回の地区計画の改定にあたっては、既存の地区計画エリアの住民との協議は一切なされていない。つまり地区計画の決定に当たって最も大切とされる住民との合意形成が全くなされていない。</p> <p>24 地区計画変更について、住民と十分な協議による合意形成が行われないうちでも進める理由は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者以外の周辺住民には、この地区計画が十分に知らされていない。</li> <li>・合意していない地権者の人権をどう考えているか。</li> <li>・コロナ禍で協議の機会も限られ、素案提示以降、十分な協議ができていない。</li> <li>・コロナ禍で困窮している区民にインフラ建設よりも優先して対応すべき問題が多々ある。</li> </ul> <p>故に、今後の予定については、相応の期間を確保するなどの見直しが必要。</p> <p>25 今回の計画変更においては、変更地域以外の住民も含めた合意をしっかりと得て、地域の合意を得た形で計画決定されるべき。</p> <p>合意の存在を確認するにあたっては、特に合意確認の対象地域、全員合意(最終的な合意の判断材料)、意見の確認プロセスについての考え方を明確にし、住民に説明するとともに、都市計画審議会でも明らかにした上で判断する必要があると考える。</p> <p>26 説明会参加者からの質問にもおざりな回答しかなく、こうした地区計画の変更や事業計画をすすめる際に必要な地域住民との合意形成が全くなされていないことも明らか。もっと合理性のある根拠が示されなければとうてい地域に受け入れられない。</p>	
<p>2. 地区計画変更に関すること</p>	
<p>1 地区計画は8年前に決まったものと聞いているが、都市計画をそんなに短期間に簡単に変えてよいのか。</p> <p>2 まちはその時々々の価値観により時間とともに変化することは理解するが、決めてまだ日が浅いルールをあえて変更するほどの時間は経っていない。</p> <p>3 20年近く前から住民と練馬区が話し合いを繰り返し、8年前にようやくまとまった地区計画を、再開発遂行のため練馬区が一方的に反故しようとしている。</p>	<p>都市計画の適時適切な見直しについては、国土交通省の都市計画運用指針に、社会経済状況の変化等を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきと示されています。都市計画決定以降、連続立体交差事業が完了し、補助232号線の一部や、南口交通広場の整備が完了しました。こうした状況の変化により、地域では再開発事業の実施を目指して、準備組合が設立され、また商店街通りにおいて無電柱化の検討が進むなど、更にまちづくりが進捗していると考えています。</p>

<p>4 数年前に決めたばかりの地区計画を簡単に変更することは如何なものか。高さ制限を作った時の原則とか価値観が変わってしまったのか。</p> <p>5 区は、地区計画決定当時との状況の変化について述べていない。従って、都市計画運用指針による変更の必要性は存在せず、地区計画の変更を前提とした市街地再開発事業の決定も出来ない。</p> <p>6 今回の都市計画で重要なのは、一度合意を得て決定、施行、運用された地区計画が、比較的短期に抜本的に変更される点。</p>	<p>このようなことから、現在の状況に合わせて、地区計画の都市計画変更を進めることとしました。</p>
<p>7 地区計画変更を行うなら早く確実に行ってほしい。建物の手入れや再建築に影響が出ると困るため、予定通りに進めてほしい。</p> <p>8 この地区計画により、メリハリのある街作りがされることが期待される。いくつかの調整があるにしろ時間をかけすぎではないか。</p>	<p>平成24年の地区計画決定以降、連続立体交差事業や南口交通広場の整備が完了し、地域では再開発事業の実施を目指して、準備組合が設立され、また商店街通りにおいて無電柱化の検討が進むなど、更にまちづくりが進捗しています。こうした状況の変化に合わせて、都市計画変更を進めることとしました。</p> <p>今後も石神井公園駅周辺にふさわしいまちの実現のため、引き続き都市計画の手続きに取り組んでいきます。</p>
<p>3. 高さの最高限度に関すること</p>	
<p>1 現在の地区計画における高さ制限も全く無視し、地区計画そのものを変えてしまえばいいという論法。これは極めて危険な行政。練馬区にはもはや民主主義は消えてしまったのか。練馬区は準備組合に対して「いまの地区計画を守りなさい」と指導すべき。</p> <p>2 高さ制限などの現行地区計画をなぜ変更しなければならないのか。多額の公費を使うならば、もっと大きな緑地や西口駅前広場を確保すべきである。この地域に高層ビルはふさわしくない。</p> <p>3 駅前広場、立体交差や132号線の整備など駅周辺環境の変化は確かにあるが、それが即高度利用、しかも現行地区計画の最高高さを、いきなり約3倍とする必要性に対する区の説明に説得力がない。</p> <p>4 石神井公園駅南側の一帯は明確な街づくりの方針があり、しかもそれは永年にわたり多くの住民が参加した協議の場を経て決めたものだと思った。これほど明確な指針があり、住民が納得している建物高さに関するルールを簡単に撤廃することは許されないものと思う。</p> <p>5 駅前には高層ビルは建てないという35mの高さ制限が、住民との間で作られたのだと思う。しかし現状ではその高さ制限も勝</p>	<p>駅周辺は、多くの人が通行し人々が交流する空間が設けられ、多様な施設が集積するなど、地域の中心として安全で利便なまちであることが必要です。とりわけ、石神井公園駅は、一日の乗降客数が8万人を超え、駅周辺は、区西部地域の日常生活を支える拠点となるまちであり、中心拠点としての機能を、より一層充実させることが必要です。</p> <p>駅周辺の拠点としての機能を向上させるためには、駅前などの利便性の高い地域は、土地の高度利用により、多くの方が利用する施設や、居住する住宅を集約するとともに、道路やオープンスペースを整備するなど、土地の有効活用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていくことが必要です。</p> <p>そうしたことから、平成24年に決定した地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促進を、地区計画の目標や土地利用の方針に定めています。</p> <p>この方針等を踏まえ、建築物等の高さの最高限度に関して、原則35mとしながらも、敷地面積が1,000㎡以上で、区長が別に定める基準に適合し、市街地環境の改善に資するものについては、この上限を適用しないこととしています。</p> <p>したがって、現在の都市計画は、上限も含む詳細基準の規定を区長に委ねる内容とし</p>

手に破られ、反対住民がいるにもかかわらず、高層ビルが建設されるという、当初の地区計画とは程遠いものが練馬区によって進められているのが現実。

6 再開発ビル建設は現在の地区計画に違反する。現行地区計画では「公園から駅に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整える」としている。

7 再開発事業は高度利用地区指定の緩和で得た700%の容積をフル活用するために高さの緩和を求めたものである。それを受けて練馬区は地区計画の最高高さ規定の変更に踏み込んだが、事業採算のために(それも利益の上乗せのために)まちづくりの理念を放棄し、ルールを変えようとする姿勢は大きな問題である。

8 平成24年度に定めた地区計画では、駅周辺は、高さ制限35m(50m)が約束されている。それがこんなに容易く覆すことが出来るのなら、高さ制限など無いも同然である。

高さ35m(ただし書きの場合でも、上限は50m)を変更し、100mとする理由について、土地の高度利用とか、商業・業務環境を高める、という抽象的な理由ではなく、具体的に示すこと。

9 地区計画上、例外規定を設けるということは、高度建築が可能であることを明文上で容認するものであり、今回の原案は、これまでの地区計画からの重大な変更と言える。こうした変更について十分な住民合意なく、都市計画決定されることは非常に問題がある。

10 今回の原案は相変わらず、平成27年7月練馬区で条例化された【地区計画】の階高35m・階数11建てを遥かに超え、階高100m・階数26建てとなっており、条例化された【地区計画】が尊重されていない。

建築物等の高さの最高限度で、区長がこれと同等以上に市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでないと言うのは納得出来ない。折角区民で話し合っているのに、鶴の一声で変更されかねない。

11 現行の地区計画の建物の最高の高さ35m制限は10階建てが可能であり、一部住民が求めている便利なまちづくりが十分可能。また、石神井公園からの景観を守るものにもなる。

12 このまちづくりの目標を守っているのが地区計画だが、提示された変更案では最高高さ規定をほとんどないものとして、まち

て決定されています。これは、状況の変化等にあわせ、迅速に基準の見直しが行えるように配慮したものと考えています。

今回は、この市街地環境の改善に資するものに係る基準について、現在の都市計画の主旨を踏まえ、まちづくりの進捗等から見直しを行うものです。

駅前商業地区Aにおいては、敷地内の広いオープンスペースに、安全・快適な歩行空間や、潤いのあるみどりを創出するなど、市街地環境の改善が特に期待できる高度利用地区内または総合設計の許可を受けた建築物について、個々の敷地における市街地環境の改善の状況に応じて高さの判断が可能となるよう、50mなど一律の上限を定めないこととしています。

高度利用地区や総合設計は、本地区計画の方針等と同様、歩行者空間等の整備を要する制度であることから、高さの最高限度を適用除外としたものであり、高層建築物を誘導するために定めるものではありません。

どの程度の高さとなるかは、確保する歩行者空間等の大きさによって変わるため、個々の制度適用の際に、その内容に応じて判断していくこととなります。

今回は、要綱で定めている基準を単に改正するのではなく、地域の皆様のご意見も聞きながら、都市計画そのものを変更することとしました。

駅前から公園に向かって段階的に高さを低くすること、駅前については、高さの制限を緩和し、市街地環境の改善に資する建物を誘導するとの考え方は、現在と変わっておりません。

<p>づくりの目標を放棄している。</p> <p>13 もう少し、高さを抑えるようにできないか。</p> <p>14 地区計画変更原案の最高高さ規定はまちづくりの理念（＝スカイラインの考え方）に反する。変更原案の最高高さ規定（なかでも本則に書かれた但し書き規定）は、スカイラインを整えようというまちづくりの考え方（＝地区計画の理念）から大きく逸脱している。</p> <p>また、現行地区計画には都市計画としての最高高さの上限があり、35mである。変更案で100mまでも可能にしようとしているが、練馬区都市計画に関わる規則の中に、但し書きで2倍や3倍を認める例があるなら例示してほしい。</p> <p>15 当該地区には、幅員16m～4mの様々な道路が存在している。その全ての部分に一律に3m以上の歩道状空地を設けるのは、地区特性に応じた良好な空間形成を阻害する恐れがある。</p> <p>16 この様な住みよい街を「事業採算のためには、規則の方を変えれば良い」というのは、独裁的で民主主義ではない。</p> <p>17 練馬区は東京都とともに再検討し、“災害に強く、区民生活を豊かにするにぎわいづくりを進めることや、街並み景観に配慮し、良好な住宅地を保全する”(「地区計画」)よう計画を変更することを要望する。</p> <p>18 地区計画原案には、「土地の高度利用を図る」や「市街地環境の改善に資する建築物を誘導する」と追記されているが、このような目標及び方針は、現行の高さの最高限度の範囲内で達成されなければならない。したがって、高さの限度を100mと定める市街地再開発事業を可能とすることを目的として変更することは出来ない。</p> <p>石神井公園の風情が感じられるまちづくりという観点から高さを定める、現行の地区計画の趣旨・目的とは大きく異にするので、高度利用地区内や総合設計制度の許可を受けていることは、高さ制限の適用除外を正当化する根拠にはならないので、適用除外規定は認められず、削除されるべき。</p>	
<p>4. 商店街に関すること</p>	
<p>1 公園通りの壁面後退には商店街にはメリットがないため反対意見が多い。</p> <p>2 公園通りの壁面後退変更に反対する。商店街の壁面後退については住民合意の手続きが全く無視されている。改めて商店街と</p>	<p>平成24年に決定した地区計画では、建て替えなどの際、公園通りの中心から5mまで道路を拡幅し、更に50cmの壁面後退を定めています。</p> <p>その後、補助132号線の整備が進捗し、公園</p>

<p>の話し合いを経て、丁寧な合意形成の後に都市計画変更案として提示することを求める。</p>	<p>通りを通過するバスのルートが令和3年度に振り替わる予定となったことから、公園通りを含む商店街通りの道路拡幅の必要性を、改めて検討しました。</p> <p>検討の結果、道路として拡幅することなく、壁面後退による建築誘導とすることで、現在の計画と同様の機能と空間の確保ができ、加えて街並み誘導型地区計画による土地の有効利用、商店会の一部の方々からの要望である「無電柱化」を同時に実現することが可能と考え、今回の都市計画原案をお示ししました。</p> <p>今後も地域の皆様のご意見を聞きながら、商店街通りの整備に取り組んでいきます。</p>
<p>3 子供がいるが、現在の商店街は歩くのに危険。安全のために、歩道と車道をしっかり分けてください。</p> <p>4 商店街を通って行き来をしているが、危険や煩わしさを感じずに歩けたことがない。バスは公共的な物なので仕方ないと思っても、歩道の境も無く、商店街も雑然としていて通りの安全性をなんとか改善して欲しいと思ってきた。</p> <p>5 バス通りが非常に危険で渡るのも怖い。歩道、自転車、自動車と分離した道路になることを希望する。</p> <p>6 商店街通りは道幅があまり広くなく、歩行者並びに車両の通行に不便を感じる。</p> <p>7 南口地区周辺は狭い道が多く、高齢者や子連れが安心して歩ける環境ではない。バスや乗用車だけでなく、自転車と歩行者の接触事故も起こりかねない状態である。</p> <p>8 現状の商店街の通りは、歩道も確保されておらず、旧態依然である。再開発が進められるということで、是非、遅れているこの道路状況を改善して欲しい。道路と商店街の充実は、セットで考えるべきと思う。</p> <p>9 「商店街通りの街並み整備計画の検討」をされていると資料にありましたが、駅南口と石神井公園への一体化を、是非お願いしたい。現在の商店街は、車も人も混在していて大変危険で、石神井公園への道を安全で楽しく綺麗なものにしてほしい。</p> <p>10 商店街が昔のままで、道路が安全にバスや乗用車が走れない為、早く安心して暮らせる、買い物ができる街並の整備をしてほしい。</p> <p>11 石神井公園に向かう商店街の道を、安全に綺麗に整備して下さい。再開発が進むと、駅前から一体となって整備されることを期</p>	<p>補助132号線の整備が進み、商店街通りを通過するバスのルートが令和3年度に振り替わる予定となったことから、商店街通りの拡幅の必要性を整理し、街並み整備の検討をすることとしました。</p> <p>歩行者や買い物客の安全の確保や魅力ある空間の創出などを含め、今後検討を進めていきます。</p>

<p>待している。電柱も無くなり、緑も多くなれば街の格も上がり、そうなれば防犯や子供達の安全に繋がると思う。</p> <p>12 「商店街通りの街並み整備計画」を是非進めて下さい。日頃、商店街を通行するのが危険を伴い、改善して欲しいと思っている。再開発事業で、バスルートが変更され、街並みも綺麗になることを切に望んでいる。電柱も地中化されるということなので、是非早く進めてほしい。</p> <p>13 道路を整備し、車両を商店街に入れない様に早くしてほしい。商店街が老若男女を問わず安全で快適な歩行者空間となるよう、道路整備を進めてほしい。</p> <p>14 電柱の柱上化は、商店街活性化に寄与すると思う。</p> <p>15 高層ビルが建設されることにより大型店舗が誘致され、地元元々ある小規模な店舗や商店街が経済的に更なる打撃を受けてしまうのではないかと懸念もある。</p> <p>16 地域に親しまれてきた商店街は、大型道路によってつぶされてしまう。</p> <p>17 既存商店街は「裏通り商店街」と化してしまう。表通りで商売している店舗が裏通りになることにより厳しい経営を強いられる。よって再開発イコール地域の活性化にはつながらない。</p>	<p>補助132号線、補助232号線の整備や、商店街通りの街並み整備により、駅・商店街・石神井公園・石神井庁舎等へ安心して行けるよう、歩行環境を改善するとともに、まちを散策してみたくなるような、環境づくりを目指します。</p> <p>例えば、駅を降りた人が、安全な歩道を備えた都市計画道路を歩いて石神井公園へ行き、帰りは、にぎわいのある商店街通りを歩いて、駅まで戻ってくるような、魅力的で、回遊性の高いまちづくりを進めます。</p>
<p>II. 市街地再開発事業関連</p>	
<p>1. 事業効果に関すること</p>	
<p>1 再開発のビルに緑が多く配置されているようなので、是非そうして欲しい。緑の多い街のイメージとして、シンボルツリーを1本植えてはどうか。商業ビルから商店街に続く道でもあるので、商店街のイメージも良くなると思う。</p> <p>2 再開発事業や道路の整備に伴い、緑豊かで開放感のある街並みを作ってほしい。今の駅南側は、空間が少なく緑もほとんど無い。公園が有るのに開放感の無い街で、防災性も低いので、良好な環境を整える必要が有る。</p> <p>3 再開発事業によって、歩道、広場、空地などの空間ができ、樹木、草花が増えれば素晴らしい環境になると思う。</p> <p>4 再開発事業による「空間」を作り出し、かつ「みどり」を増やせば、良好な環境も実現できるはずである。</p> <p>5 再開発で緑の多い街を造って欲しい。現在は、駅前に緑が無く残念。石神井公園を</p>	<p>市街地再開発事業では、空地やみどりが少ない現在の石神井公園駅前に、共同化により生み出した道路沿いのオープンスペースに樹木を植えるなど、多くの人が行き来する駅前という立地を踏まえ、石神井公園へとつながるみどりの空間を創出していきます。</p> <p>今後、具体的な外構計画がなされる際に、みどりを多く、効果的に整備するよう準備組合に対し、指導・助言をしていきます。</p>

<p>控える街であるからこそ、より緑の多い、人に自然に優しい街としてイメージアップのためにも、開発で緑を沢山配置して増やして欲しい。</p> <p>6 石神井公園駅南側前から、石神井公園という名のとおり、公園を連想させる木々を多くして欲しい。現在はまだ人々が滞留するスペースが少なく、緑も少ないと思う。</p> <p>7 再開発事業で歩道が拡がり広場ができ、植栽がなされると、緑があふれ、ゆったりと快適で素敵な石神井公園の最寄り駅に相応しい駅前空間になると思う。(他1件)</p> <p>8 緑が多く開放的な計画に魅力を感じる。新しい建物の周りは歩道が広く、緑も多くなっているので非常に良い計画だと思う。今は道路も狭くて危ないし、暗い感じがするので早く実現させてほしい。</p> <p>9 最近できた、西武の開発の周りは緑も多く、空気が整備されていて、子供と手をつないでいても安心して歩ける。南口改札を出てすぐのところも、早く開発が進んで同じように、緑豊かで子供と安心して歩ける街になると嬉しい。</p> <p>10 街全体としてまとまっている感じが無く、特に北口から商店街の方は古く混沌とした様子。「石神井公園駅」という公園の駅名であるのに、駅周辺に緑が無いことも感じていたので、緑を増やしスッキリとした街並みを形成してほしい。</p> <p>11 資料で、補助232号線と現商店街の分岐点に木が表示してあるが、どんな樹木が植えられるのか。駅前にも緑をたくさん増やして欲しい。</p> <p>12 道路や再開発ビルを作るのであれば、「みどり」の多いまちづくりをしてほしい。今現在、イチョウの大木があり、西武のビル前に少し「みどり」が配されたが、まだまだ公園が有る駅前にしては、木々が少ない。</p> <p>13 再開発事業の計画平面図で、駅前の私道が良くなることが判り、かつ、駅西口改札から石神井公園への導線として、ビル内の歩行者用通路が配されることが理解できた。その通路と商店街とが一体となり、遠方から来る人々に楽しさを感じてもらえれば理想的だと思う。</p> <p>14 再開発予定のビルの南北道路を有効に利用して、商店街と石神井公園に人の流れを誘導してほしい。</p> <p>15 駅と商店街の連続性が無く、街がばらばらで雑然としており、今一つ活気が無い。</p>	<p>当地区は、平成15年に地域の皆様と共に策定した「まちづくり全体構想」に基づき、段階的にまちづくりを進めてきました。全体構想では、歩行者重視の商店街づくりや、魅力ある商業環境の整備に取り組むこととしています。</p> <p>このことを踏まえ、区では、商店街通りの無電柱化や、街並み整備に関する検討を、商店会の皆様と進めています。</p> <p>また、準備組合においても「駅と商店街の連続性を強化し、活気あふれるにぎわいを創出」することをコンセプトに、駅西口を出た</p>
--	---

<p>計画では北側ビルに自由通路を作り、駅から商店、公園への動線を作り、街の一体感を作り出そうとしている。</p> <p>16 北街区の貫通通路や南街区の広場は、駅から商店街への重要な経路であり、人を商店街に呼び込むうえで建物のデザインが重要であり、店舗が連続し、商店街と街並みとしても調和した計画とすることが商店街との共存共栄には不可欠。(他2件)</p> <p>17 建物の中に通路ができる計画になっているが、駅から街の中への人の流れも変わってくるでしょうし、高齢者にとっても非常に便利になるのではないかと思う。</p> <p>18 駅から南に貫通通路が出来るとのことで楽しみにしている。近道となる上に一部ですが雨も凌げる。魅力ある店舗が入ればまた楽しみも増える。勤務先でもみんなが期待している。まちが賑わう再開発が実現することを期待する。</p> <p>19 道路や再開発ビルができることで街が分断されないか心配していた。駅から商店街までの通り道に、貫通通路ができると聞いたので安心。</p> <p>20 街の広がりや回遊できる街としては、不完全である。この度の再開発事業や道路整備に伴う自由通路の設定などを利用して、街としてもっと広い範囲が活性化していかなければならない。</p>	<p>人が、スムーズに商店街や石神井公園へ行けるように貫通通路を計画しています。</p> <p>周辺の都市計画道路や商店街通りの整備、市街地再開発事業によるオープンスペースや貫通通路の整備により、安全で回遊性の高い、魅力あふれる歩行環境の実現を目指します。</p>
<p>21 再開発を契機に、まち全体としての魅力が向上することを期待している。周辺の再開発との差別化に留意して魅力ある再開発を実現してほしい。</p> <p>22 建物の完成以後を見据えた広場の活用の仕方、仕組みを考えておくべき。再開発の敷地内だけでなく、道路も含めて、賑わいをつくる仕掛けが必要である。</p> <p>商店街通りの道路全体を活用するようなことができれば、かなり先進的な取り組みになるのではないか。いろいろな仕掛けを今のうちから考えておくべきだと思う。</p> <p>23 西の市など大変賑わっていますが、スペースの狭さが残念。街の活性化のためにも、人気のイベントや祭事ができるような、神社と商店街が一体となって開催できるスペースを作り、再開発事業の中で計画してほしい。</p> <p>24 石神井公園への道沿いに商店街がありますが、マルシェと共に協力してイベントを開催してはどうか。再開発の中で、イベントスペースを設ける事が可能であれば、マ</p>	<p>本再開発事業の実施により、広場・歩道状空地の確保や樹木等によるみどりの空間が創出され、併せて商業施設・業務施設・行政サービス機能が集積することで、駅前の魅力や利便性が向上し、商店街や石神井公園等へつながるにぎわいが生まれると考えます。</p> <p>準備組合は、ハード面だけではなく、周辺地域を含むエリアマネジメントの検討に取り組みたいと考えていることから、区としても、地域のにぎわいなどの維持・向上につながるよう指導していきます。</p>

<p>ルシェのみならずお祭りなどの楽しい企画が催されることと思う。</p> <p>25 南側の建物と商店街がどのようにコラボレーションするか期待している。</p> <p>26 再開発でできる広場だけでなく、商店街通りの道路全体を活用するようなことができれば、かなり先進的な取り組みになるのではないか。デジタルサイネージやオープンカフェなど、いろいろな仕掛けを今のうちから考えておくべき。(他1件)</p> <p>27 再開発を行う事で神社も活気づき、賑わいの創出にも寄与できるようになるのではないかと期待している。</p> <p>28 今後若い世代の人々が担っていけるような新しい価値のある商業施設の実現と、住民や商店街と連携しながら、将来にわたる街づくりの仕組みづくりを、再開発事業を通じて実現させてほしい。</p> <p>29 神社が再開発で再興されれば、まち全体の格調も上がるし、酉の市がもっと大規模に開催されれば、まちのにぎわいづくりの目玉になると思う。</p> <p>30 大鷲神社の再建によって、商店街の更なる活性化を図り、石神井という町全体を盛り上げていけるのではないか。</p> <p>31 神社や公園を使った人々が集えるイベントを継続することで街の発展が可能になる。</p> <p>32 大鷲神社の酉の市を冬のイベントとして、街を盛り上げてほしい。新店舗と商店街のコラボもすれば活気も出て新しい街の魅力も増すはずである。</p> <p>33 再開発事業により、従来の商店街と新しいビルの店舗が一体となり、そこにイベントや酉の市をリンクさせて、街の活性化をさせるべき。</p>	
<p>34 駅前の敷地を有効に使い人口を増やし街の活性化を促すことが大事。</p> <p>35 駅前に再開発マンションが建ち、道路整備がなされ街がきれいになれば、若いファミリー層が増え活気のある街になると思う。昔からの住民と若い世代で魅力ある街にしていく為に、再開発を進めることに賛成している。(他10件)</p> <p>36 ビル建設により人々が増加し街の活性化に寄与する。</p> <p>37 232号線の整備に伴い、敷地が細分化されてしまう駅前一等地を再開発によって、ビルを作り、商店街の活性化や、定住者の増加を叶えられることはとても良いと思う。</p>	<p>再開発ビルには、公益施設、商業施設、住宅等の導入を検討していますが、竣工後は新しく当地区に居住する方だけでなく、施設利用者をはじめとした来街者の増加が見込め、当地区での消費機会の可能性は広がると考えます。</p> <p>居住者や来街者の増加による需要刺激だけでなく、ハード面においては、地区計画に伴う建替えや無電柱化の検討、ソフト面では商店街振興等により、まち全体の活性化に取り組んでいきます。</p>

<p>38 街の活性化に必要な232号線整備により、不整形な細分化された敷地を集め再開発ビルを作り、かつ神社や区の公益施設が更新されるのは、とても良い活性化案で、賛成できる計画である。</p>	
<p>39 232号線の富士街道までの完成に伴い、まちに回遊性が出来ることを楽しみにしている。</p>	<p>区は、都市計画道路補助132号線、補助232号線の整備や、商店街通りを歩行者中心とした道路とすることで、駅、商店街、石神井公園、石神井庁舎等へ安心して行き来できるよう、歩行環境を改善するとともに、まちを散策してみたくなるような、環境づくりを目指しています。</p>
<p>40 吉祥寺の公園のように若い人たちがたくさん訪れてもらうには、駅から石神井公園へ行きやすい導線が必要ではないか。歩いて気持ちの良い道筋があれば、若い人達も集まってきてくれると思う。</p>	<p>例えば、駅を降りた人が、安全な歩道を備えた都市計画道路を歩いて石神井公園へ行き、帰りは、にぎわいのある商店街通りを歩いて、駅まで戻ってくるような、魅力的で、回遊性の高いまちづくりを進めます。</p>
<p>41 駅の北側から、南側の石神井公園や三宝寺池まで広範囲に地域として回遊性を高めるべきで、遠方から来る人々、駅周辺の定住人口を増やす必要がある。</p>	
<p>42 幹線道路から駅に向かう道が不便なことを毎回感じている。分かりやすい道路を作り、整理がされたらより便利になる。</p>	
<p>43 再開発事業により、駅からの人を再開発ビル→商店街→石神井公園まで流れていくようにしてほしい。駅前だけでなく地域・まちの発展も考えていくには、再開発のような転機が必要である。(他2件)</p>	
<p>44 新たな街路が形成され、歩行者動線が変わることにより、街の活性化が、促進されると思う。(他1件)</p>	
<p>45 再開発事業によって、再開発ビルの敷地内に大鷲神社の新社殿が建立されると聞いた。代々受け継がれてきた祭礼や西の市等の行事がより盛大に開催されるようになり、街の象徴としての役割を担うことが期待される。</p>	<p>市街地再開発事業の区域内にある大鷲神社は、過去開催してきた、まちづくり懇談会や検討状況報告会において、度々ご意見を頂き、地元には愛着のある方が多く、地域に根付いた神社であると認識しています。</p>
<p>46 再開発にあたっては大鷲神社の再興を実現してほしい。</p>	<p>具体的には「商店街の再生・活性化と共に、公園や神社を活用した他に例のないまちづくりを検討してもらいたい」「神社をもっと多くの人に見えるようにしてほしい」などのご意見を頂いております。</p>
<p>47 神社は街に必要な物であるのできちんと整理して再建してほしい。</p>	
<p>48 再開発に伴って大鷲神社を参拝しやすい環境に整備してほしい。</p>	<p>準備組合でも、神社の再建とともに、地域の歴史が感じられる街並みづくりを目指すことから、今後も、地域の皆様のご意見を聞きながら、より良い計画となるよう、準備組合を指導していきます。</p>
<p>49 大鷲神社があるのにお参りにくいので、こちらも考慮して整備してほしい。</p>	
<p>50 神社及び周辺の発展は喜ばしい。</p>	
<p>51 再開発にあたっては大鷲神社の再興を実現してほしい。まち全体の格調も上がることに神社の再興は貢献するはずである。</p>	
<p>52 まちのシンボルでもある大鷲神社を、再開発ビルの所に再整備してほしい。</p>	
<p>53 石神井公園南口は、狭くて汚い道に神社もあり、大変不衛生な印象。次世代のため</p>	

<p>には、便利さだけではなく街の発展を考えていかないとならない。是非住みたいと思う街を造ってほしい。</p>	
<p>54 街も新陳代謝が必要なので、住民は最も積極的に参加しなければならないが、行政も、タイミングを逃すことなく、10年後20年後を考えた街作りを進めてほしい。</p>	<p>現在、市街地再開発事業の区域内およびその周辺は、敷地が細分化されたうえに建築物が密集し、空地や樹木がほとんどない状況です。また、道路は狭く、歩道がないうえに自動車、歩行者、自転車が輻輳し、危険な状況です。</p>
<p>55 今回の再開発事業で更に街並みが良くなっていくことを強く期待している。</p>	<p>本事業の実施により、敷地内の空地の確保、道路沿いのオープンスペースや樹木等の創出、歩車分離した道路の整備等がなされ、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの実現が期待できます。</p>
<p>56 再開発で駅前が整理されることは、最新のビルもあり自然もありの望ましい都内の街形成となり、将来的に大いに価値があると感じている。石神井公園から見える高層のビルは、発展の象徴として美しく、再開発に期待している。</p>	<p>また、共同化された建物に商業・業務施設を集積し、生活に密着した行政サービス機能を移設することで、駅前の魅力や利便性が向上し、既存の商店街や公園等へつながるにぎわいが生まれると考えております。</p>
<p>57 駅南側の整備が遅れており、今回の計画が実行できれば、急速に街が改善される。</p>	
<p>58 地区計画の変更、再開発事業、232号線の計画は、石神井公園南口の再建にとって、とても良い計画である。</p>	
<p>59 完成までは長くかかるかも知れないが、目に見える進捗に期待する。</p>	
<p>60 原案説明資料を拝見して、石神井公園駅南口が面で調和のとれた「街」に変化し、良い方向に導いて頂ける原案で、大変良いことだと思う。速やかに進めてほしい。</p>	
<p>61 駅前のロータリーや道路の整備、再開発の予定等、次々と進行していて大変良好であり、益々駅前が整備されることを期待している。</p>	
<p>62 仏閣の多い街など、古さが良い場所もあるが、石神井公園周辺はそれとは異なる。都内の住宅地として将来性を持つためにも、道路や再開発を実行してほしい。</p>	
<p>63 道路や再開発が進むことにより、石神井公園駅を良いモデルとして、練馬区の発展を期待したい。</p>	
<p>64 行政機関・西武鉄道・商店街が一体となった再開発事業を望む。</p>	
<p>65 石神井公園らしさを意識し、商店街と高層ビルがうまく調和した街並みに期待する。(他1件)</p>	
<p>66 この街の将来を考え、再開発原案を進めるべきである。噂の東京マガジンという番組を見て、はじめてこの計画を知った。年配の方が主に反対しており、若い人が賛成をしているイメージだった。</p>	
<p>67 西口から石神井公園に向かう、神社を含めた商店街が特に開発が遅れていて、環境が悪く安全面でも、防災面でも大変よろし</p>	

くないと感じる。歩道のある道路、美観的にも一体となった店舗等、新しい技術で石神井の街を再興してほしい。

- 68 若い世代に選ばれる街となるよう、再開発で洗練された街に早くなってほしい。噂の東京マガジンでは、若い世代は再開発に前向きな意見を述べていたが、強く共感した。(他3件)
- 69 西口が出来てからずい分長い月日が経つが、何時すっきりと整備が完了するのか。周辺のどの道路も安心して歩けるようになっていない。進展を望む。
- 70 将来を見据えて住んでいることを誇れる新しい石神井公園南口を創成するために、是非再開発事業を推進してほしい。
- 71 緑豊かな石神井公園のある石神井は、自由が丘や吉祥寺といった街と肩を並べるような可能性を秘めた街だと思っている。再開発を契機に、街としての魅力が向上することを期待している。(他1件)
- 72 賛成。石神井のために。
- 73 再開発事業でさらに街が綺麗になり安全になるのなら、大賛成。
- 74 駅前まちづくりに関するこの度の計画案は良いと思う。
- 75 商店街と新しいビルがうまく調和した街に期待する。道路整備、石神井庁舎の更新、商店街の無電柱化そして再開発ビルの新築と、完成すれば街が一変する。楽しみ。
- 76 再開発に賛成。現在の石神井公園駅周辺に来る目的が限定的で、公園以外に街歩きの要素が少ない。見て楽しい店舗も少なく、小規模店が密集しすぎている。
- 77 商店街や神社近辺が駅前としては、良くない環境だと思う。原案によると、街が一体で良くなる様なので、それが解決されてとても良いと思う。
- 78 交通環境の安全、安心を確保するには、道路の整備が必要で、その結果土地の有効利用をするには、街の再開発は、是非行うべき。そうすれば、素晴らしい街になり、発展につながる。
- 79 現在の商店街は老朽化し、火災、地震等の危険大である。個人でビルを建設することは費用の点で困難で単独で作れば小ビル連立となる。従って道路建設と再開発ビルを同時にやるのがベストと考える。
- 80 石神井のまちや駅南口の権利者にとって、火災や震災への備え(防災)、安全で快適な歩車の分離、駅前低利用地の高度利用

<p>による街機能集積並びに広場や緑地空間の創出を一体的に行える、道路と再開発の一体的な街づくりは、駅南口西側にとって最もふさわしい手法だと思う。</p> <p>81 これからの石神井公園の町の発展のためには、再開発は不可欠で、社会の波に乗らずに街が取り残されてしまう方が不安。</p> <p>82 テレビでこの再開発の特集をやっていたが、反対している方に疑問を持ちました。狭い日本、特に人口が密集する東京で土地の高度利用は当然に必要なと思う。</p>	
<p>2. 景観等に関すること</p>	
<p>1 再開発ビルが計画通りに実現すると石神井の景観を阻害する。駅南の超高層化を先導する再開発ビル計画の実現は、石神井の景観に限りなく大きなダメージを与え、将来の修復を困難にする。</p> <p>再開発事業を不透明化している張本人が練馬区。練馬区景観計画による再開発ビル計画の景観事前協議の2回目の部会での事業採算に関する協議時間帯を傍聴不可としたのは、都市整備部の幹部である。</p> <p>2 再開発ビルの計画は私の家の直前に100mの高さでそそり立つ。このビルの日陰となるのはもちろんだが、目の前に開けていた眺望を遮り、圧倒的な高さで迫ることさらに大きな脅威を感じる。</p> <p>3 再開発ビルの建設は現行地区計画や、景観計画により担保された地域住民や駅利用者の多くが日常的に享受してきた「景観利益」を著しく侵害するものである。</p> <p>4 景観についても、既に2棟の高層ビルがあるにも拘らず、さらに1棟建てることは、区の基本的街づくりの根幹を揺るがすものではないのか。</p> <p>5 景観の保全が重視されるべき。原案再開発計画は、緑地保全の考え方に誤りがある。</p> <p>6 石神井公園からの景観を壊してまで、とんでもない高さのビルが建設されることになったのか、結論ありきで説明がない。</p> <p>7 練馬区の価値は、高層ビル群やきらびやかな商業施設でなく、広い空、低層住宅、点在する農地、昔からある緑である。</p> <p>8 高さ制限を緩和することにより、石神井公園南口西口駅前には合計5本の超高層ビルが建設されることになる。石神井公園駅前は都心のオフィス街なのか。新宿などの超高層ビル街と同じまちづくりをする気なのか。</p> <p>9 原案に示された駅前商業地区Aにおいて</p>	<p>区は、駅前のような利便性の高い地域では、土地の高度利用により、多くの方が利用する施設や、居住する住宅を集約するとともに、道路やオープンスペースを整備するなど、土地の有効活用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていくことが必要だと考えています。</p> <p>石神井公園駅の駅前商業地区についても、建物が敷地いっぱい建設され、空地やみどりが少なく、歩行者の安全等が確保されていないことから、空地等を確保し、みどりや歩行者空間等の創出を誘導する必要があります。</p> <p>そうしたことから、平成24年に決定した地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促進を、地区計画の目標や土地利用の方針に定めています。</p> <p>本再開発事業により、都市計画道路等やそれらに接した歩道状空地、樹木等、歩行者用通路や商業施設等が整備されます。</p> <p>これらにより、広い道路空間や潤いやにぎわいのある歩行者空間等が創出され、現状を踏まえると、事業区域周辺における景観の向上が大いに期待されます。</p> <p>敷地周囲に空地を創出するために、その分建物は高くなり、遠方から建物が見えるようになりますが、駅周辺の既存建築物と同程度の高さまでに抑え、街並みの調和を図ります。</p> <p>再開発ビルの形態・意匠などについては、今後も、練馬区景観計画の基準や、練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会における意見などを踏まえ、計画が石神井公園駅前にふさわしいものになるよう、準備組合を指導していきます。</p> <p>また、日影については、法令による制限の範囲内で計画しておりますが、今後、建築計画が固まり次第、近隣の皆様に説明するよ</p>

規制緩和が行われると駅南側の東西方向に将来100m級のビルが5棟立ち並ぶ可能性が生じ、将来今までと全く異なった景観が出現することになる。これは「景観計画」で保護された景観に違反すると考えられるので原案には反対である。

10 将来、100m超えのマンションが乱立する可能性のある変更案は石神井公園駅南口の景観を著しく破壊し、認めるわけにはいかない。

11 高層ビルが立ち並ぶまちはいらぬ。今回の原案により、再開発ビルと並んで100m級のビルが立ち並び、駅南側に高層ビルの壁が出現することを大変危惧している。

12 マンションが林立するであろう石神井公園駅周辺では青い空が見えにくくなる。

13 緑豊かな自然をはぐくむ石神井公園にふさわしい街並みを大切にしたい願いがあつたからこそ、この高さ制限が決められたのだと思う。石神井公園駅界隈は人々の暮らしをはぐくむ住宅地として低層であるべきで超高層ビルはこれまでの在り方を否定するものではないか。

14 石神井のまちは高さ無制限であるよりも、違和感のない適度な高さの街並みであつてほしい。一度高いビルを認めたら、もとの街並みには戻れない。ここで踏みとどまらせるのが行政の仕事だと思う。

15 この最高高さの変更は、同地区に複数の高層ビル建設が可能になり、「地域の顔」どころか、駅前周辺に単に高い壁（高層ビル）の建設連鎖を導き、空も見えなくなり、徒らに圧迫感だけを生じさせる。

16 ピアレスとプラウドタワーがあり、空を一部遮っているが、これ以上高い建物が林立すれば、この景観価値は失われる。

17 これ以上のいくつものビルが乱立することによる近隣住民にとってのストレスは計り知れず、とても憂慮している。

18 緑豊かな公園があり、城址があり、仏閣もあり、商店街もある石神井駅南口が目指すべきはビルが立ち並ぶ街ではなく、谷根千的な町である。

19 100mのビル群は、駅を南北どちらから望んでも、壁のように立ちふさがり、空を覆い、晴天の日さえも駅周辺の太陽の日差しを奪い去る。

スカイラインを、西武池袋線高架を挟んだ周辺地域において、高さ100mを許容する理由は、

う、準備組合を指導していきます。

<p>・平成24年度以前にできたピアレスタワー、直前に竣工したプラウドタワーは、変更前の地区計画の例外に該当するので、本来は高さ35mが地区計画のスカイラインと認識。</p> <p>20 高さ100mを定める市街地再開発事業を可能とすることは、「駅から公園に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整える」という地区計画の「建築物等の整備の方針」と矛盾し、「周辺の建築物群のまちなみとの調和に配慮し、著しく突出した高さの建築物は避ける」、「石神井公園からの眺望の中で突出しないよう高さを抑える」という景観形成基準と整合しない。したがって、市街地再開発事業の決定をしてはならない。</p> <p>21 石神井公園駅西口改札口前の北街区で前面道路が極めて狭いのに【階高 100m・階数26建て超高層ビル】は、正に高い壁をつくるようなもので、圧迫感があり、景観上や風害から言っても極めて良くない。</p>	
<p>3. 風環境に関すること</p>	
<p>1 今現在でも、駅前のビル風に悩んでいる住民や駅利用者が多数いる。</p> <p>2 ビル風は歩行者の脅威となり歩いていて楽しいまちの実現を妨げる。開発事業者によるビル風チェックだけでなく、行政も当事者として自ら検証すべきである。</p> <p>3 風害などを含めて精査すれば、現存の住環境が崩れることは明白である。</p> <p>4 区の説明では、新しい再開発ビルができると、ビル風スポットは7倍に増えるとのことだが、ビル風の説明は何度聞いても納得できない。</p> <p>5 この地区計画の変更と市街地再開発事業により南口の駅周辺が強いビル風によって通行しづらい地区になってしまうことに大きな危惧を抱いている。 この計画がもたらす重要なまちの環境変化について、区自らがチェックし検証、検討し、区民に知らせるべき。</p> <p>6 ビル風で悩まされることを知っている者としては、100mの高さのビルが出来て影響が少ないとは思えない。どうして区は、自ら調査をしないのか。あるいは中立な立場にある第三者機関に依頼するなど方法はあるのではないか。</p> <p>7 高層のビルは駅周辺にさらに強いビル風を起こすだけでなく、石神井の住民だけでなく、公園に散歩に来たり、ピアレスやエ</p>	<p>風環境については、関係法令による規制値が設けられていないため、村上評価や風工学研究所方式などの評価基準に基づき、影響を評価する方法が、広く用いられています。 本事業では、石神井測定局の風速データ（過去6年間）に基づき、村上評価を用いてコンピューターによるシミュレーションを行っており、住宅街等で許容されるランク2に収まる結果となっています。 村上評価でいう「ランク2」とは、1日の最大瞬間風速が10m/s（ごみが舞い上がる等）を超える日が年間80日、15m/s（自転車が倒れる等）を超える日が年間13日、20m/s（風に吹き飛ばされそうになる）を超える日が年間2日以下となる風環境を指します。 今後は、建築物や外構（植栽など）の詳細計画の段階で検証するとともに、少しでも影響を減らす工夫をし、地域の皆様にわかりやすく説明するよう、準備組合を指導していきます。</p>

<p>ールに集う人々の視界をさえぎる、つまり景観を奪う。</p> <p>8 今回の変更計画により100mの建物が連なることになり、景観が損なわれ、風害が心配される。</p> <p>9 ビルが乱立すれば、ビル間においてビル風が生じ、周辺広域の住環境が改悪することに疑いの余地はない。</p> <p>10 ビル風の脅威を軽視しすぎている。もしビル風による事故が起きた場合、その責任はだれがとるのか。</p> <p>11 現在でも駅再開発によるビル風により、歩くのも間々ならない日々で、住民は大変な思いをしている。</p> <p>12 将来、石神井公園南西口駅前には6m幅の狭い道路に沿って、100m超えのマンションが建ち並ぶ可能性がある。駅を出たら、目の前に高層ビルの壁があり、空が見えず、ビル風の通り抜ける道路になることは必至である。</p> <p>13 ビル群によって生まれる強いビル風は、お年寄りや幼い子供連れの家族にとっては歩いて楽しい街並みどころか、緊張の走る危険な街並みを作り出す。</p> <p>練馬区主催の説明会では、ビル建設推進の主体である準備組合が作成した周辺環境への影響(ビル風、日照日陰)についての検証資料を、練馬区が配った。これでは練馬区は中立であるのか、又、その検証結果は公正で正しいものなのか疑いを持つ。</p> <p>ビル風について、高さ100mとしても安心して暮らせる街づくりに問題なしとする理由は。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビル風についても、昨今多発する自然災害を考えると想定外などとは言い訳できない問題。その中で敢えて、高さを100mにしてリスクを増大させるのは何故。</li> </ul> <p>14 とくに風害は深刻。風にあおられ転倒怪我という事故が増えることは明らか。</p> <p>15 高さが100mの建物を建てれば、ビル風等の弊害が強まることは自明。許容できるか否かは、住民の立場に立って判断されるべきだと思う。</p>	
<p>4. 日影に関すること</p>	
<p>1 高層ビルは駅前に大きな日陰を作り、ビル風を発生させる、そうしたデメリット的要素を説明会ではほとんど議論されていない。</p> <p>2 ビルによる日照の影響について、高さ100mとしても問題なしとする理由は。</p>	<p>一定規模以上の建築物を計画する際には、敷地の周囲に日影を生じさせる時間が、法令により制限されています。本事業により建設される建築物についても、制限の範囲内で計画しておりますが、今後、建築計画が固まり次第、近隣の皆様に説明するよう、準備組合</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・日照については、従来から変更はないとの練馬区の考えのようだが、自ら検証せずに準備組合の資料を鵜呑みにしている点で問題あり。</li> <li>・富士街道の北側の住宅地(石神井町4丁目)の住民にその影響を正確に伝えていない。</li> <li>・本件、計画変更について、石神井町4丁目住民も含めた説明と対話、協議の実行を求める。</li> </ul> <p>3 日陰の問題で、階数26建ての超高層ビルで午前中都営団地はその影響が大である。</p>	<p>を指導していきます。</p>
<p>5. 防災性の向上に関すること</p>	
<p>1 店舗は老朽化した建物が密集しており、防災性に問題があり、石神井公園の風情やみどりが感じられない街となっている為、近代的でセンスの良い駅前にしてほしい。</p> <p>2 防災地域を増やし、232号線の整備を推進し、再開発事業により、劣化した建物の集約化と更新が可能になる。</p> <p>3 技術も進んでいるはずで、しっかり防災をした最新のビルを建設して欲しい。</p> <p>4 当地区は、築年数が一定以上経過した建物が多く、個別に建替えを行うにしても限界がある。駅前がペンシルビルの散在する雑多な空間では、防災・交通・防犯上まいち。よって、共同で建て替えを行う再開発事業を進めることに賛成。(他2件)</p> <p>5 再開発で免震性、制振性のある建物ができれば、将来にわたり安心した生活が送れると思う。大規模な地震時には、あちこちで火災が多発すると考えられ、再開発事業で火災に強い建物にさせていただくことで火災の延焼を防げると思う。(他4件)</p> <p>6 何時起きるか分からない直下型地震、又防災、防犯等整備して戴きたい所が沢山あると思う。将来子供達が安心して生活が出来る様な町が出来るのではないかと期待している。(他4件)</p> <p>7 今の駅前のごちゃごちゃし、防災、防犯上に問題があり、新しく建物を集約し、スッキリさせる計画は非常に良いと思うので、早期に事業を完成させることを望む。</p> <p>8 現状の南口は、防災の観点から問題が多く、地震や火災などの際、被害が拡大すると思われる。再開発を契機に少しでも安全安心を確保してほしい。</p> <p>9 今後大型の地震が来ることが想定されるので、駅前に災害に強い建物が出来てくれると安心。</p>	<p>石神井公園駅南口西地区では、老朽化した建物も複数あり、震災時に、建物の倒壊や火災の発生が強く懸念され、防災上、大きな課題があります。事業完了後は、耐震化・不燃化された建築物が整備されるとともに、都市計画道路の整備やオープンスペースの創出により、地域の防災性向上にも寄与するものと考えます。</p> <p>また、再開発ビルは、大規模災害時における建築物の自立性の確保が求められることから、自家発電設備や防災備蓄倉庫等を整備することになります。</p>

- 10 再開発事業で共同建替え、耐震性、防火性に優れたビルになり、将来にわたり、安心して住まえる街になることを希望する。
- 11 大規模な地震時には、あちこちで火災が多発すると考えられ、再開発事業で火災に強い建物にさせていただくことで火災の延焼を防げると思う。
- 12 現在、南口西地区には、古い建物が密集し、防災面や安全面、耐震性にも懸念が生じている。有効な高度利用により広場や緑地空間を創り出すことによって、地域防災の拠点となり、かつ人々が集まる賑わいの拠点となるような再開発ビルを早急に整備してほしい。(他1件)
- 13 老朽化した建物が多いこの地区で、災害が発生した場合の避難場所が小学校となっているが、避難生活を考えると、震災に強いマンションを建築していただき、そこにとどまることも考えていかないといけないと思う。(他2件)
- 14 地震や火災が起きたらとても危険な大変なことになる場所地域。232号線の富士街道までの整備と再開発事業は新型コロナウイルスの影響下にあっても必要性が高いと思うので、都市計画決定後は早期にいい街づくりを進めてほしい。
- 15 再開発により、道路や広場が整備されて、耐震性の高い建物に建替えられれば、安心して暮らし続けられるまちになる。
- 16 特に南口西地区の道路が狭く危険で建物も古く災害時に火災が発生した時、街が相当なダメージを受けると思う。災害に備えるべきである。
- 17 最近では、駅周辺が整理されてきたが、駅から南口に出たところから商店街全体に、車と人が往来して通行に危ない現状であり、火災など何かあった際には、大変危険であると感じる。今回道路が新しくできることにより、救急車や消防車などレスキューの車も入りやすくなり、避難も含めて、人の安全・安心が確保されると思う。
- 18 現状の南口は、防災の観点から問題が多いと思う。狭く通行者の多い道路や、歩行者と車が分離されておらず日常的に危険な道路があり、地震や火災などの際、被害が拡大すると思う。(他2件)
- 19 駅周辺は道路も狭く、緊急車両が通れないところも多々あり、心配している。歩道の整備や空地をつくり大泉学園の再開発のようにきれいになってほしい。(他5件)

<p>20 頻繁に起こる震災を考慮すると、今の街区のまま放置することなく、防災に強い新たな拠点の設置は急務と思う。</p>	
<p>6. 権利者の生活再建に関すること</p>	
<p>1 仮に補助232号線を主とした道路整備だけが進むと、取り残された建物や再建築ができずに生活再建がままならない権利者が生じる懸念がある。道路整備とともにこの再開発事業の早急な実現を強く望む。</p>	<p>市街地再開発事業の最大の特徴は、土地の有効利用を図りながら、道路やオープンスペースを創出するとともに、地区内に権利をお持ちの方が、事業完了後も、引き続き、居住や営業できる点です。</p>
<p>2 再開発事業を行わずに道路建設だけ実行すると、半端な形状の土地が多く残され、石神井の魅力が減少すると共に、生活の再建が困難な方も生まれるため、道路の建設だけでなく同時に再開発事業も進めてほしい。</p>	<p>本再開発事業は、都市計画道路の計画線外の権利者の皆様が、計画線に掛かる権利者の敷地を含めて事業区域とすることで、石神井の地で、共に居住や業務を続けられるようになることを念頭に検討を開始したものです。</p>
<p>3 長年、232号線の整備が進まない為に、建物の建て替えができず、機能更新が止まってしまった。逆に道路整備をきっかけにした、再開発事業で土地の整理をし、有効活用をするのは街にとってチャンスだ。</p>	<p>地域の皆様からは、早期事業化を望む意見を頂いていることから、今後も、事業実施に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>4 再開発事業では権利者の生活再建が大事かと思う。道路整備により街の分断の阻止や道路にかかる権利者の生活再建のために行う再開発であることを今一度思い出してほしい。</p>	
<p>5 南口の西側は古くからの道路計画の影響で建て替えが進まず、旧態依然で残念な状態。今回、道路整備と一体的にビルを建てる再開発事業が進めば、関係する権利者の方々も肩の荷が下りる。(他1件)</p>	
<p>6 道路予定の地権者は建物の老朽化が進んでも建て替えもできず大変困っている。1日でも早い再開発事業の進捗を望む。</p>	
<p>7 一部自分のことしか考えていない住民のために、都市計画道路にかかって本当に困っている人や狭い道路に不便を感じている人が不利益を被るのはおかしいと思う。</p>	
<p>8 税金で神社を造ることが通れば、他の宗教の支援も税金で可能になるということなのか。</p>	<p>本再開発事業では、事業区域内の敷地や建物などの従前資産を評価し、それに相当する権利を従後の資産に変換する「権利変換」という方式を用います。神社は、権利変換を受けの一権利者であり、宗教活動への公金による支援を受ける訳ではありません。</p>
<p>7. 石神井庁舎移転・跡地活用に関すること</p>	
<p>1 石神井庁舎の建て替えについては、具体的な議論や計画があるという区の説明を聞いたことがない。その状況で、再開発事業計画のビルに30億円もの支出をすることは誰が、いつ、どうやって決めたのか。</p>	<p>石神井庁舎は建築後50年が経過しており、今後、有効利用に向けて改築等の方向性を定める必要があります。</p> <p>庁舎の改築等を現敷地で検討する上では、仮移転等に係る費用の縮減や、施設の一時的閉</p>

<p>2 その高層ビルの3フロアを練馬区が多額の税金を投入して購入するという事にも大きな疑問を抱いている。老朽化した石神井庁舎を今現在ある場所に建て替えるだけでは、不十分なのか。</p> <p>3 再開発ビルの駅舎により眺望が遮られ、マンションとして販売できない部分に庁舎が入るというデベロッパー目線での計画に見える。石神井庁舎は現在の位置で建て替えるべき。</p> <p>4 当該北街区で、3～5階に公益施設を入れる計画になっているが、練馬区の長期計画では石神井庁舎に纏めて区民の利便性を高めて集約するとなっており、既存計画と大きく矛盾する。</p> <p>5 庁舎跡地や隣接している区有地やJ A跡地等をまとめて有効活用して、街の活性化につなげてほしい。</p> <p>6 再開発ビルに庁舎の機能が一部移転すると聞いた。石神井庁舎は駅から少し歩くため不便さを感じていたため、駅前に行けることは大いに賛成。(他1件)</p> <p>7 再開発ビルに石神井庁舎の機能が移ると聞いた。現在の建物はかなり古く、使い勝手も良くないと感じていた。早くできることを希望する。(他1件)</p> <p>8 石神井庁舎が再開発ビル内に入ることは、地元としても便利で、防災に対しても良い考えだ。</p> <p>9 再開発事業では、石神井庁舎の機能が一部移転されるとのことである。駅に近くなり、耐震性能の高い建物となることで利便性や安全性の向上が期待される。現在の石神井庁舎は老朽化しており、近い将来に起きる可能性の高い首都直下地震の発生時など心配である。明るく使いやすい区民の誇れる建物となってほしい。ぜひ早期に再開発事業を実現してほしい。(他1件)</p>	<p>鎖による区民サービス低下など、様々な課題に対応しながら取り組む必要があります。</p> <p>そこで、仮移転によらず、行政機能を維持しながら、区民利便性の向上を図るため、駅直近の本事業で整備される再開発ビルに、生活に密着した行政サービスの一部を移設する方向で検討しているものです。</p> <p>「練馬区公共施設等総合管理計画〔実施計画〕」では、再開発ビルへ移転する機能について、令和2年度に「決定」としていただきますので、今後、区民の皆様にお示ししていく予定です。</p> <p>庁舎跡施設または跡地の利用方法についても、移転に併せて検討していく予定です。</p> <p>石神井庁舎は、各種行政機能が集積しているのに加え、本庁舎とならび、他の区民事務所で取り扱えない業務を行っていることから、区西部地域の多くの方が利用しているため、駅前へ移転することで、区民の利便性向上を図ります。</p> <p>移転する機能については、区民事務所や福祉事務所など、生活に密着した行政サービス機能を検討しており、今後決定していく予定です。事業完了後は、耐震化・不燃化された建築物が整備されるとともに、都市計画道路の整備やオープンスペースの創出により、地域の防災性向上にも寄与するものと考えます。</p> <p>庁舎跡施設または跡地の利用方法についても、移転に併せて検討していく予定です。</p>
<p>8. 商店街に関すること</p>	
<p>1 道路が整備されることで人も車も快適に移動ができ、商店街も含めて街が活性化されることを望む。</p> <p>2 若者が集まるような商店街にすることで石神井公園が活気づく。</p> <p>3 商店や区施設の集積により、街の活性化を促してほしい。石神井公園駅の南側商店街は、古い、危険、魅力がない。早々に、道路整備や、開発で街を良くしないと活気の無いただ古い街になってしまう。</p> <p>4 現在の商店街にあまり魅力的な店舗がな</p>	<p>現在、再開発事業の区域内およびその周辺は、敷地が細分化されたうえに建築物が密集し、空地や樹木がほとんどない状況です。また、道路は狭く、歩道がないうえに自動車、歩行者、自転車輻輳し、危険な状況です。</p> <p>本再開発事業の実施により、敷地内の空地の確保、道路沿いのオープンスペースやみどりの創出、歩車分離した道路の整備等がなされ、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの実現が期待できます。</p> <p>また、共同化された建物に商業・業務施設</p>

<p>い。街が変わる機会に店舗のバリエーションを多様化し街を活性化してもらいたい。</p> <p>5 現在の南口駅前が古くさく、時代遅れな街となっている。個人商店や旧商店を賃貸としてチェーン店に貸してしまっている商店街となってしまう、建物更新もほとんどされていない。安全なまちづくりが必要。</p> <p>6 石神井によく行くが、急行が止まる駅にしては活気が無い。道路を作り、再開発をきっかけに商店街に活気が出れば良いと思う。</p> <p>7 急行準急停車駅なのに、活気に欠けている。特に南側の商店街は古く、魅力が無い。再開発をきっかけに活気有る街になってほしい。</p> <p>8 駅北口に比べ石神井公園駅南口は、古くから商店街があったが、近年一向に魅力的な店が増えずに活力が低下してしまった。何とか活気の有る街を復活させるにも232号線の整備と再開発事業をセットにした「まちづくり」が必要である。</p> <p>9 綺麗なビルと、バスも人も通る雑然とした商店街は、非常に格差がある。古い物は朽ちていくのは仕方が無いことなので、再開発で新たに、統一感のある美しい街を形成してほしいと、住民として切に願う。</p> <p>10 駅から公園方面へ行く場合、商店街は道が狭く歩道が無いので、新しくできた132号線を利用する人が多くなったと感じている。このままだとただでさえシャビーな商店街はますます衰退すると思う。</p> <p>11 南口は車の往来があり歩きにくく、商店街にも活気がなく、残念な気持ちになった。南口駅前にも再開発ビルの計画があると聞き、石神井公園に行くまでの玄関でもあるので、ぜひ再開発を契機に街が発展してほしい。</p> <p>12 石神井公園の街にとっても、地元の人がたくさん買物をしてくれることは望ましいことと思う。</p> <p>13 再開発を早期に進めてほしい。新型コロナウイルスで、マスクに除菌にと大変負担の多い日々になっている。当然衛生面が今まで以上に気になりだが、石神井公園北口から商店街は、バスも人も雑多で店先も乱雑で、不衛生感がたまらない。商店街に行かなくても困らないが、そういう場所が混在しているのは、コロナも終息が見えない今、1日でも早く改善して欲しいと思う。災害や安全を備えた、最新の開発を進めて</p>	<p>を集積し、生活に密着した行政サービス機能を移設することで、駅前の魅力や利便性が向上し、既存の商店街や公園等へつながるにぎわいが生まれると考えております。</p> <p>更に、現在の計画と同様の機能と空間の確保、商店街の特色を生み出す街並み整備計画の策定、商店街通りの無電柱化を行うことで、駅・商店街・石神井公園が一体となった、魅力あふれるまちの実現を目指します。</p>
---	--

<p>ほしい。</p> <p>14 南側商店街の復活を期待する。駅南側の商店街は、バス、車、歩行者、自転車が通り、電柱や街灯が林立しており、古さを感じているが、計画ではこれらの事が一気に解決できる素晴らしい案だと思う。</p> <p>15 商店街を整理して欲しい。石神井公園に続く商店街は、駅に続く道として人の通りは多いが、自転車も車も多い。いつも注意して歩いているが、危ない思いをすることは何度もある。店舗も安いチェーン店か古い店しかなく、ドラッグストア以外には、わざわざ買物をする気持ちにならない。計画で、電柱を無くす予定もあるようだし、道路ができるとなれば、道幅も広くなり歩道も確保されるだろう。コロナ禍で生活も変わり、清潔感のある店舗でなければ、人は集まらない。道路の改善と共に、早期に商店街を整理して、安全で綺麗な街にして欲しい。</p> <p>16 商店街を通るバス通りは自転車、歩行者ともに危険な通りとなっている。商店街の活性化も含め是非現在進行中である再開発事業を推進してほしい。</p> <p>17 商店街に通じる駅西口、南側は現状では駅前と認識しづらく、歩行者が安心して往来できる状態ではないので、再開発により商店街が活性化し、公園につながる住環境もよくなることを期待する。</p> <p>18 商店街は窮屈で狭く、歩みにくく危険が多い。魅力的な店も少ない。今回の案はこれらの課題をいっぺんに解決してくれそうで、良い案だと思う。</p>	
<p>9. 学校等に関すること</p>	
<p>1 新しい住民が急増することにより、保育園・幼稚園や小学校の良好な保育学習環境が守りにくくなることはないか。</p> <p>2 新しいマンションに住む小学生たちの学区は光和小学校だが、今でも生徒数が多いのにどうなるのか。</p> <p>3 上下水道・電気・ガス等基本的インフラ整備、小中学校・保育施設・災害時の避難場所等公共施設の充実を図らねばならないと考えるが、それに関する説明が全くない。</p>	<p>再開発事業の計画内容については、教育委員会との情報共有を行ってきました。今後も、建築計画の詳細検討など事業の進捗にあわせて、適時、情報共有を行い必要な対応を図っていきます。</p>
<p>10. 再開発ビルに関すること</p>	
<p>1 今回高さが変更されて100mを切るビルになる原案になったのは、大変残念だ。</p> <p>2 既に高いビルが近くに建設されているにもかかわらず、新しいビルを低くするとい</p>	<p>素案説明会で頂いたご意見を踏まえ、より地区にふさわしい計画とするため、北街区の壁面の位置の制限について、駅側を広く確保しました。</p>

<p>うのは、いかがなものか。</p> <p>3 説明会などでビルの高さや風について、道路ができることによる街の分断など質問があるたびに、準備組合は創意工夫をして計画の変更を行っていると思う。</p> <p>4 再開発ビルは100m程度の高さになると聞いた。すでにピアレスやプラウドタワーが建っているので何ら問題はないと思う。</p> <p>5 ビルの高さもピアレスやプラウドタワーとさほど高さが変わらないのに、なぜ反対の意見が多く出るのか疑問を感じる。(他1件)</p> <p>6 駅周辺には既に100mを超える再開発ビルのピアレスや90m以上のプラウドタワーが既に建っており、南口の再開発ビルは突出した存在と言えないと思う。地区計画云々というが、空地が十分に取れない狭小な敷地でペンシルビルの乱立を規制するもので、まちの発展の足かせをはめる条例ではないと考える。</p> <p>7 素案では、ビルの高さが103mだったが、何故100mになったのか残念。どうせ再開発をするなら、練馬区で1番の高さで防災力も高いビルを造っても良いと思う。</p>	<p>そのことにより、建物高さについても再考することとなり、事業性を確保しつつ、駅周辺の建物のスカイラインを統一することを念頭に、北口地区で先行して実施された市街地再開発事業の建築物と、富士街道沿いの既存建築物の間の高さで計画しました。</p>
<p>8 南ゾーンのビルはかなり低層なので、もう少し高いビルは建設できないのか。</p>	<p>南街区は、駅前商業地区Bに立地し、敷地面積もそれほど大きくないことから、高さ35mの範囲で建物を検討しています。接続する店舗と規模を合わせることで、商店街の連続性を確保するとともに、公園へとつながるにぎわいの創出に寄与すると考えています。</p>
<p>9 再開発のビルには、ぜひオシャレな店舗を入れてほしい。石神井公園は有名であるのにセンスの良いイメージが持たれないのは、イメージを上げるショップがないからだと思う。</p> <p>10 北側の商業施設にどのようなお店が入るか早く知りたい。</p> <p>11 西武線沿線にないような店が早く新しいビルに入れば、駅周辺ももっと賑わい商店街が活性化すると思う。</p> <p>12 再開発事業のビルに入る店舗を工夫してほしい。</p> <p>13 再開発で出来るビルは、マンションになると聞いているが、何戸くらいか。</p> <p>14 再開発のビルに入る店舗はいつ決まるのか。評価の高い人気店の支店など、味に定評のある美味しい飲食店に多く入って欲しい。</p> <p>15 再開発の南側のビルには、何が入る予定か。商店街の活性化に繋がるような、人を</p>	<p>本再開発事業では、事業区域内の敷地や建物などの従前資産を評価し、それに相当する権利を従後の資産に変換する「権利変換」という方式を用います。</p> <p>この方式では、現在、権利をお持ちの方々が、新たに整備される再開発ビルで、引き続き、居住や営業を続けるかを選択していただき、その後、保留床に対して、新たな店舗等の導入を検討していきます。</p> <p>マンションの戸数や店舗の詳細については、今後、準備組合が考えていきますが、テナント等の選定にあたっては、周辺の商店街との連携や、地域のニーズなどを踏まえ、まちのにぎわいの創出につながるような店舗等の導入を検討するよう、準備組合を指導していきます。</p>

<p>呼べるイメージの良い店舗にして欲しい。</p> <p>16 今の商店街はお店の内容が充実していないので、ぜひ新しく人気のある店舗などを入れてほしい。</p> <p>17 今の商店街を含め、石神井公園駅には特に行きたいお店がない。新しいビルのお店は綺麗ですが、商店街は清潔感がない。再開発のビルには、池袋まで出なくても買い物ができるお店をぜひ入れてほしい。</p> <p>18 事業として、広い道路が通り、新しく清潔なビルが建てられることにとっても期待している。1日も早く実行して安全な石神井の街にしてほしい。</p> <p>19 良質で衛生的な店舗の参入に期待。</p> <p>20 再開発により新しい店舗を導入して、吉祥寺のように外から人を呼び込めるような個性的で活気ある街づくりを望む。</p> <p>21 再開発によって出来る建物に魅力的なお店が出来ることを期待する。</p> <p>22 再開発事業によって、平日のランチタイムが楽しみになるような多様な飲食店や、休日にも家族で訪れたいような話題性のある店舗の誘致をしてほしい。</p> <p>23 再開発ビルの商業店舗も期待している。</p> <p>24 図面を見ると、駅から一体になって街が造られるようなので、街のイメージを上げるような良質なテナントを選び、購買意欲の湧く魅力有る商店街を作ってほしい。</p> <p>25 再開発により若い人が集まってくるようなすてきな町になる様希望する。もっと物販店が出来て欲しい。</p> <p>26 駅南側にはほとんど行かないので、新店舗が出来れば、行く機会も増えると思う。</p> <p>27 再開発にいろいろな店舗を入れてほしい。</p> <p>28 再開発が行われることに賛成ですが、ビルの詳しい説明を聞きたい。便利で利用価値の高い複合ビルを建設してほしい。</p> <p>29 北ゾーンのビルは何戸のマンションが入る予定か。</p> <p>30 再開発事業により、お洒落で魅力的な店舗が入ることを楽しみにしている。</p> <p>31 石神井の街に魅力を感じ、再開発ビルの購入を希望している。</p> <p>32 再開発ビルは、間違いなく石神井公園駅南口の顔、シンボルになると思う。</p> <p>33 再開発のビルも綺麗で明るい建物が出来るのを楽しみにしている。</p>	
<p>34 再開発ビル内に来庁される車、自転車置場は有るのか。駅から少し離れた人々にも</p>	<p>現在、駐車場・駐輪場の位置については、北街区1階西側および地下に予定されている</p>

<p>利便性の高い設備が備えてあれば、長期的に人が集まる街となり、結果、活気の溢れる街となる。(他1件)</p>	<p>ます。 今後、建築物の詳細検討の中で決定していく予定です。</p>
<p>11. 事業の進め方に関すること</p>	
<p>1 石神井公園駅西口改札口にあるビルは、既に新ビルが完成して営業中なのに、何故計画変更をしなかったのか納得が行かない。この既存ビルを外した計画に変更出来ないのか。</p>	<p>区は、駅舎の改修に伴い開設した、駅西口という新たな玄関口において再開発事業を実施した場合、現在の区域で事業を実施することが、まちづくりとして望ましいと考えています。今後も、権利者の皆様に、事業実施へのご理解が得られるよう、取り組んでいきます。</p>
<p>2 事業の進め方に大きな問題がある。準備組合は、一部の権利者を除外したままの計画策定や反対意見者に対する不快な行動をするなど、協力してまちづくりを進めようという姿勢が見られない。 また準備組合を指導すべき立場の練馬区は一方的に準備組合に加担するなど、公平性が欠落し、議会委員会の場合でも準備組合側に立った答弁をするなど行政にあるまじき行動で、問題が多い。</p>	<p>市街地再開発事業は、都市計画道路の整備と併せて、個々の建物の共同化・不燃化により防災性を高め、また、立地の利便性をいかにした施設の整備が期待できる事業です。 本再開発事業を予定している区域内に権利をお持ちの方々に対しては、等しく事業の意義や効果について、丁寧に説明をしています。事業実施へのご理解に至っていない方に対しては、とりわけ丁寧に説明をしています。</p>
<p>3 準備組合を指導すべき立場にある練馬区が一方的に準備組合に加担するような姿勢で公平性を欠き、問題を不透明化するなど事態をこじらせている。 再開発計画地の地権者には、当初からこの計画について全く知らされていなかった方がいる。反対意見者とも話し合い協力しながらよりよい街づくりを進めようという姿勢が欠如していたのではないか。</p>	<p>また、地域の皆様に対しても、石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会、市街地再開発事業検討状況報告会、補助132号線周辺地区まちづくり意見交換会、街並み整備勉強会をそれぞれ複数回実施した後、都市計画素案説明会を開催するとともに、町会・商店会の会合や戸別訪問などにより、関係権利者や地域の皆様のご意見を伺い、今回、都市計画原案説明会を開催しました。 今後も、関係権利者や地域の皆様のご意見を伺いながら、事業実施に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>4 区は準備組合に対し、「都市計画決定へ向け関係法令の手続きを推進し、各種調査費に対する補助金を予算化する」等と、既に、全てが決定されているかのような発言をし、それに対し、準備組合からは「推進してくれてありがとうございます」との返事がある有様では、到底、区が、公平・中立の立場で動いているとは考えられない。</p>	
<p>5 当初から反対している地権者を準備組合に加えることなく、反対している地権者の意向を全く無視し、その土地をも含めた再開発案を作ってしまった。</p>	
<p>6 人々から愛されている街を、特定のデベロッパーの儲けのために破壊し、しかも多額の税金を投入するなんてとんでもない。</p>	<p>市街地再開発事業は、複数の権利者が共同して行う事業であり、調査・計画などの費用が多く掛かり、建物の除却費用や補償費なども必要となります。また、空地を十分に確保することなども求められており、個人による建設に比べて必ずしも採算性は良くありません。</p>
<p>7 この再開発で利益を得るのは、建設会社と少数の地主だけではないか。 住民には役に立たない道路を通し、建設業者の利益のみを重視した高層ビルを建てるこんな再開発事業に強く反対する。</p>	<p>一方で、狭小敷地の共同化や空地を設ける</p>

<p>8 専門家の試算によれば、現行地区計画の 高さ制限以内でも計画は可能であると聞いた。 デベロッパーの利益を最大限優先している といわざるを得ない。</p> <p>9 いったい誰のためにこの100m超の高層 マンションが建てられるのか。</p> <p>10 デベロッパーの採算第一主義に反対。</p> <p>11 総事業費190億円といわれる再開発には 多額の公的資金が投入されるにも拘らず、 多大な開発利益は一部の私的な事業者にも たらされるのみ。民間の事業者のためでは なく多くの区民のために良好な環境を整備 するという原点に立ち返ってほしい。</p> <p>12 高さ制限など現行の地区計画を無視し、 いきなり100mの案を区が認めるのはなぜ なのか。区の担当者の説明ではこの高さ にしなければ事業採算が合わないからだとい う。これでは再開発は誰のためなのか。一 部の地権者と開発業者の利益が最優先さ れ、住民の意思は無視されている。</p> <p>13 デベロッパーはマンション切り売りでお 仕舞い、再開発組合員は権利変換で一定の 利益を享受する。</p> <p>14 出来る限り高さを高くして利益を極大化 したい民間業者に対して、行政がふたつ返 事で呼応しようとしている現況には疑問を 持たざるを得ない。</p> <p>15 巨額の公金を投入する事業であり、その 用途の適否は非常に重要である。事業費用 と収支のデータを公表し、議会以外も含め て第三者の検証を受けるべきである。</p>	<p>ことにより、地区の防災上・交通上の課題を 解決し、安全・安心でにぎわいのある快適な まちの実現を目指す、公共性の高い事業で す。</p> <p>そこで、事業促進のため、国や地方公共団 体は、要綱の規定により、事業に要する費用 の一部を助成出来ることになっています。</p> <p>また、建築物の建設や保留床処分を担うゼ ネコンやデベロッパーについては、個人が共 同して行う困難な事業を安全に円滑に進め るために欠くことのできないパートナーと なります。</p>
<p>16 早く再開発をし、道路事情を良くしてほ しい。</p> <p>17 速やかに再開発事業が完成することを希 望する。(他14件)</p> <p>18 今回の都市計画が実行されれば、なおい っそうすばらしい町になると思う。ぜひ早 く実行して貰いたい。</p> <p>19 再開発事業と道路をつくることは賛成だ が、もっとスピーディに進めて欲しい。</p> <p>20 再開発、道路整備も早く進めてほしい。 駅南側の街が整備されず、活気が無い街に なってしまう危惧がある。早く計画を実行 に移してほしい。</p> <p>21 長年懸案の道路事業や再開発が行われ ることになり、街が新しく良くなると思っ ているが、進行具合が遅いと感じる。</p> <p>22 この計画を早く実現するべき。せつかく の動きを無駄にするべきではない。早く実 行を願っている。</p>	<p>本再開発事業は、都市計画道路の計画線外 の権利者の皆様が、計画線に掛かる権利者 の敷地を含めて事業区域とすることで、石神 井の地で、共に居住や業務を続けられるよ うなることを念頭に検討を開始したもので す。</p> <p>計画線に敷地や建物が掛かる権利者には 「優先整備路線に位置づけられても、いつ 事業に着手するか判然としないため、既存 建物を修繕していかどうからない」との 意見をお持ちの方が多く、一日も早い事 業化を望んでいます。</p> <p>また、これまで開催してきた説明会等 でも、市街地再開発事業や補助232号線 の南口交通広場先から富士街道までの区 間（以下「I-2期区間」という。）の、早 期事業化を望む地域の方々のご意見を頂 いています。</p> <p>石神井公園駅周辺については、連続立 体交差事業や周辺の都市計画道路の整備 に併せ</p>

<p>23 石神井の発展と歩行者の安全の為に早く事業を進めてほしい。</p> <p>24 再開発を契機に少しでも安全安心を確保してほしいので、早急に進めてほしい。</p> <p>25 一刻も早く再開発事業をすることにより、今まで以上に町が活性化することを心より願う。</p> <p>26 早期の都市計画決定をお願いする。出来るだけ早く石神井の町が美しく便利になるよう進めてほしい。</p> <p>27 早急に232号線の整備を進めてほしい。</p> <p>28 計画を予定通り進めてほしい。建物の補修、修繕を行うかどうか判断する必要がある、計画が遅延してしまうと、資金繰り等にも影響してしまう。</p> <p>29 石神井公園駅周辺は市街地再編の機運が高まり、再開発地域の権利者が約9割同意しているので早急に事業を進めるべき。</p> <p>30 説明会では同じような意見ばかり主張されていて、意見が出しつくされたように思えるので、早期に進めてほしい。</p> <p>31 速やかに再開発事業と232号線の開通を進めてほしい。</p> <p>32 半世紀以上前の道路計画が動きだそうとしているが、やはり、スピードに欠けており、街の方々も高齢化が進んでいるのではないかと。何よりもスピード感をもって実行してほしい。</p>	<p>て、まちづくりが大きく進んできました。区は、残された駅南口のまちづくりを進めることが重要と考えていることから、市街地再開発事業や補助232号線I-2期区間について、一日も早い事業着手に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>12. その他</p>	
<p>1 道路、交通環境、防災対策がほぼ未整備となっており、この度の駅南地区地区計画や再開発事業によって、地域拠点としての機能を高めることができ、これらの状況を打開できる都市計画案だと思う。</p> <p>2 区西部の地域拠点として充実した機能を高めてほしい。</p> <p>3 区西部地域の拠点活性化を早急に実現してほしい。</p>	<p>平成27年12月に改定した練馬区都市計画マスタープランでは、石神井公園駅周辺を「地域拠点」と位置付けています。</p> <p>地域拠点は、地域における活動と交流の中心であり、区民生活の豊かさを実現する地域の中心的な役割を果たします。交通網の充実とともに、生活利便性の高い駅前空間の整備を進めます。地区の状況に合わせた土地の高度利用、適切な土地利用を進めます。文化施設などの充実により、個性を生かした魅力ある拠点としての機能を高めます。地域の「顔」としてふさわしい、魅力ある都市空間を形成します。</p>
<p>III. その他</p>	
<p>1. 都市計画道路等に関すること</p>	
<p>1 道路や大型マンションは、今、この時期に必要なのか。十分に検討してほしい。</p> <p>2 大型道路と超高層ビルに囲まれた現在のまちづくり計画を、すぐに中止すべき。</p> <p>3 練馬区は232号線が通せれば、何でもいい</p>	<p>都内の都市計画道路は、おおむね10年ごとに必要性の検証を行っており、平成28年3月に策定した「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」（以下「第四次事業化計画」という。）では、未整備の都市計</p>

<p>ということではないのか。</p> <p>駅の北側には富士街道があるにもかかわらず、このような大型道路が駅の南側に本当に必要なのか。子どもたちや高齢者にとって非常に危険なまちになる。</p> <p>4 駅前に幅16mもの大型道路を誘導するという計画は50年以上前、昭和41年(1966年)に建てられたものと聞いており、見直すべき計画だと思う。駅前にたくさんの車が通過するのでは、人々の往来は不便不自由で本末転倒ではないか。</p> <p>5 高度経済成長期に計画された232号線を人口減少期の現在に建設するなど合理的な根拠も認められないまま強引に進めようとしている。</p> <p>6 練馬区は防災性を根拠にその必要性を唱えているが、果たして幅16mという、駅を南北に分断するような、そこまで大きな道路が本当に必要か。</p>	<p>画道路を対象に路線ごとの必要性を確認しています。補助232号線 I-2 期区間については、第四次事業化計画において、優先的に整備する路線として選定しています。</p> <p>石神井公園駅南地区では、商店街通りの路上において、歩行者・自転車・車が輻輳しており、常に接触事故の危険があるとともに、緊急車両の通行などに課題があります。</p> <p>補助232号線 I-2 期区間の整備により、安全で潤いのある歩道を整備するとともに、駅周辺の道路ネットワークを形成することで、交通結節点である石神井公園駅へ、多方面からのアクセスが可能となります。</p> <p>交通環境等の改善については、広く多くの方からも早期の実現を望むご意見を頂いていることから、今後も、丁寧な合意形成を図りながら、早期整備に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>7 多くの人々が利用する駅前に、幅16mもの幹線道路は誰のために作るのか。車は通過するだけで、周辺の住民は、騒音と危険と空気汚染にさらされ何の恩恵も受けない。</p> <p>8 練馬区の道路計画は、ピントがずれている。大泉二中を横断する道路など、誰のためのものか。</p> <p>9 補助232号線の整備は、駅前に通過交通を呼び込むだけで、地元にとって何の利益ももたらさない道路建設には反対。</p> <p>10 232号線は私たちの商売の足を引っ張り、その232号線建設と一体の再開発事業はビル風という災厄をもたらす。</p>	<p>補助232号線 I-2 期区間の整備により、商店街や住宅街への通過車両の進入を抑制することで、歩行者の安全性を確保し、安心して買物などができるまちの実現を目指しています。</p>
<p>11 16m幅の道路になれば、当然、通過車両が混入し、騒音・振動・危険が増えることに疑いの余地はない。</p> <p>信号はどうなっているのか。未曾有の超高齢化社会を迎える日本にとって、このような幅の道路は老人の横断リスクを高めるだけであり、中長期的な将来像を鑑みると必要とは考えにくい。</p> <p>12 大型道路は車優先のもので、人々の動線を阻害して街を分断するものになる。</p> <p>13 駅前に2万台もの交通量が予想される道路を作れば石神井公園駅が南北に分断されてしまうし、お年寄りや乳幼児を連れた人にとっては横断が困難で危険になる。</p> <p>14 ビルの足元に延びる幅16mの片側2車線道路は駅前と公園を大きく分断する結果しかもたらさない。</p> <p>15 この道路計画は現在の石神井のまちとコ</p>	<p>補助232号線は、片側1車線の相互通行の車道の他に、歩道やみどりの整備により、安全で潤いのある空間を創出し、駅周辺の道路ネットワークを形成する道路です。また、無電柱化により、開放感のある空間を確保することで、快適な歩行スペースを創出、防災性の向上にも寄与します。</p> <p>騒音・振動・大気汚染などの環境面については、同規模の都市計画道路の状況から、影響は極めて小さいものと考えています。</p> <p>駅西口からの商店街の見え方の工夫や、信号機や横断歩道の適切な配置による動線の確保により、駅・商店街・公園の一体性を維持し、風景やコミュニティー、歩行者動線などを分断することなく、まち全体の回遊性の向上が期待できるものと考えています。</p>

<p>コミュニティーを南北に分断し、南側から駅にアクセスしようとする住民や、光和小学校に通う子どもたちに危険と不便を強いるものである。</p> <p>16 風景を2分してしまう大きな道路も必要ない。</p> <p>17 幹線道路を駅前に引き込み、交通量増大による影響を問題なしとする理由は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前の幹線道路での交通量増大は、住民の生活や小学生の通学に支障をきたす。</li> <li>・ 232号線は大泉方向抜けて大泉第二中学校の何十年もの樹齢の桜が植わった校庭を分断する計画であり、緑豊かな練馬と生徒の安全確保から乖離している。</li> </ul> <p>18 道路ができて歩道もできるから通行は安心という意見が出ていたが、これについてはもっと綿密な検証が必要だと思う。</p> <p>19 再開発ビル南側の横断歩道について安全上の懸念がある。</p>	
<p>20 南口商店街の歩行者の安全性が問題視されているなか、拡幅され工事が終了した132号線へのバス路線の変更を早急に実施すべき。</p> <p>21 早期にバスが132号線にルート変更するようお願いする。</p>	<p>補助132号線の事業進捗に伴い、バスルートは令和3年の夏頃に現在の商店街通りから、補助132号線へ振り替える予定で協議を進めております。</p>
<p>22 駅を中心にした活気のある「まちづくり」を進めるには、南北の132号線の完成と232号線の整備を早急に進めるべき。その結果、安全、安心な商店街ができゆっくり買物をする事ができ、活気のある街が出来てゆくとと思う。(他1件)</p> <p>23 東西南北の道路ネットワークが整備されないと、車は時間短縮のためどんどん住宅街の狭い道に入ってくることはこれまでの各地の事例が証明している。</p> <p>24 なかなか石神井公園駅まで車がスムーズに入ってこられなかった不便さが解消され、明るく楽しい未来のある町となる。</p> <p>25 石神井公園駅周辺は、一方通行が多く、駅に行くのが不便でわかりづらい。富士街道へ入れる232号線ができれば、安全で安心なネットワークができ、とても良い。</p>	<p>平成15年に地域の皆様と策定したまちづくり全体構想に基づき、富士街道、補助132号線および補助232号線の駅直近の道路ネットワークを整備することで、交通結節点である石神井公園駅へ、多方面からアクセスできるようになるため、補助232号線の整備を推進してまいります。また、道路ネットワークの整備により、現在、生活道路へ流入している車を減少させることも可能であると考えます。</p>
<p>26 資料で、石神井公園駅を中心に東西南北の歩道付きの道路が整備され、やっと歩行者が安心して歩ける街になると確信できた。歩行者が安心できれば店舗も栄え、人々が集まる活気有る街になると思う。</p> <p>27 補助132号線の整備の進行と共に、再開発で周辺の道路整備を計画されている事と思うが、危険を回避し安全に通行できるよう、</p>	<p>平成15年に地域の皆様と策定したまちづくり全体構想に基づき、富士街道、補助132号線および補助232号線の駅直近の道路ネットワークを整備することで、交通結節点である石神井公園駅へ、多方面からアクセスできるようになり、現在、生活道路へ流入している車を減少させることも可能であると考えます。</p>

<p>一日でも早く、練馬区として道路整備をしっかりと進めてほしい。</p> <p>28 道路が狭くて複雑な為危険を感じます。早く再開発をし、道路事情をよくしてもらいたい。</p> <p>29 道路が狭く、商店街なのにバスやトラック等の車が入り危険である。</p> <p>30 既に整備が進んでいる補助132号線は、道幅が広く歩道もしっかり確保され非常に快適になった。広い道路が出来れば、周辺も同時に利便性が高くなり、より価値の高い街になると思う。</p> <p>31 新しい道路や建物が造られると言うことなので、老人が安心して歩ける街作りをしてほしい。杖を使っている人も、手押し車を使っている人もいるので、平らで広い道や、わかりやすい店を作してほしい。</p> <p>32 地区周辺は狭隘道路が多く危険。再開発事業とあわせて道路整備を早急に進めてほしい。(他2件)</p> <p>33 昔住んでいたことがあり友達も多く、たまに訪問するが、道路が狭いため、車にぶつかりそうなのを何度も見てきたし、自分自身も危ないと思うことが多い。車と歩行者を分離した道路を早く整備してほしい。</p> <p>34 駅からの公園通りは、歩行者が多く賑わいがあり良いが、一方、大型バスが入ってきて危ないと感じることが多々ある。都市計画により道路が整備されると聞いた。多彩な店舗のある安全な歩道が整備された通りになってほしい。</p> <p>35 道路整備に伴い、歩きやすくなると期待している。再開発で出来る街並みを楽しみにしており、早く事業を進めてほしい。</p> <p>36 南口商店街から石神井公園に至る公園通りは、道が狭い上にバス路線となっており、お年寄りや小さい子どもをはじめとする歩行者の通行に際して多大な危険が伴う。再開発事業により都市計画道路232号線も整備されると聞いており、石神井の街が、より活性化され安全なまちになるよう早急に事業を進めてほしい。(他2件)</p> <p>37 駅南口の西側だけ道路は狭いし、その上バス通りで、とても危険な状態。途中まで整備されている道路を早急に富士街道まで整備し、安全安心な街をつくってほしい。駅前に買い物に行く母が安心して買い物に行ける街にしてほしい。</p> <p>38 現状は歩道が整備されていなくてとても危険を感じている。再開発でガードレール</p>	<p>補助232号線の整備により、安全で潤いのある歩道を整備することで、歩行者の安全性を向上させたいと考えております。また、歩道の整備に際して、横断抑止柵の設置など、より一層、歩行者の安全性の確保に努めてまいりたいと考えております。</p> <p>防災性については、避難路の確保、緊急車両の通行、延焼遮断帯等の視点から効果があると考えております。</p>
---	---

ができ、道幅も広くなると聞き期待している。(他2件)

- 39 補助232号線が更に整備されることで、街全体がまとまりをもって安全に形成されると思う。商店街はバスの乗り入れもあり大変危険である。バスを快適に利用するためにも、開発を早期に進めてほしい。
- 40 道路を広く整備して歩車分離と交通の安全を確保してほしい。
- 41 歩車分離を求める。
- 42 商店街の道路はバス、自動車、自転車、歩行者と混雑して交通事故の危険大である。232号線が出来ることにより歩行者が安全である。
- 43 地震・防災対策や道路、歩道の整備など住みやすい生活環境になるよう希望する。
- 44 以前は商店街の前を通る道路を使っていたが、補助132号線が出来てきて、現在はその道を使っている。道路幅が広く、歩道がしっかり分けられて夜も明るくとても安全に思う。まだ駅前まで行く道が繋がっていないので、開発で広い道を通してもらえるのを期待している。
- 45 再開発事業により歩車道が整備され、ベビーカーでも安心して通行できるようになると思うので、道路の整備も早期に実現してほしい。
- 46 132号線にバスがルート変更するとのことだが、車は今のままで、それを解決するには、232号線の整備が必要となる。早く計画を進めてほしい。
- 47 232号線は中途半端な状態で、石神井公園駅周辺には、広場機能は駅前交通広場のみで人が使える広場が欠落している。道路整備を進めれば歩きにくい街も良くなる。
- 48 駅周辺の一方通行の解消や、歩車分離を実現し歩行者の安全確保をするには、道路整備をせずには、実現できない。是非、早く、道路整備すべき。
- 49 駅南側の主要道路に歩道が無く、人と車の分離ができていない。歩行者、自転車、自動車が輻輳していて危険な状況になっている。232号線整備に期待する。
- 50 道路が通る計画のようなので、通りやすく安全な道を是非造って欲しい。
- 51 現在の石神井公園駅南口周辺の道路は狭く、バス、自動車、自転車、そして歩行者が混在する状況は、生活道路としても、石神井公園を行楽に訪れる人々が利用する誘導道路としても常に危険と隣り合わせであ

<p>り、改善が必要だと考える。この地域の安全と発展のために、この道路整備を早急に進めてほしい。</p>	
<p>52 電柱・電線を無くし、すっきりとした明るいイメージの街並にしてほしい。新しい商業ビルができるのであれば、商店街も同様な統一感のある照明を設置し、綺麗で進んだ街にして欲しい。</p> <p>53 再開発の計画において、無電柱化を是非進めてほしい。景観の良い街並みは、電柱の地中化が行われている場所がほとんどと言っても過言ではなく、防災面の向上も期待され、石神井公園がより質の良い街並みを形成するには不可欠と考える。</p>	<p>区内に立ち並ぶ電柱は、良好な都市景観を損ねるだけでなく、歩行者や車いす利用者の通行を妨げています。また、災害時には電柱の倒壊により、避難、救急活動や物資輸送の妨げとなることが予想されます。</p> <p>区では、平成30年3月に策定した「無電柱化推進計画」において、補助232号線 I-2 期を「優先的に無電柱化する道路」に選定しました。また、都市開発諸制度においても「開発区域内の無電柱化」を適用条件としており、区域内の道路については、無電柱化を検討してまいります。</p> <p>無電柱化により、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市環境の創出などに努めてまいります。</p>
<p>54 道路が充実するということは、街並みが整理され美しくなることである。石神井公園駅周辺も、新たな道路整備により新しい綺麗な街作りがされることを期待する。</p> <p>55 石神井公園駅周辺の道路が整備されて、街が良くなることはとても良いことだと考える。早期の完成をお願いする。</p> <p>56 歩道部分はどのような感じになるのか。統一感や清潔感を出してもらいたい。街が美しくなることが大変楽しみである。</p> <p>57 駅の南側は、旧態依然としており、232号線の整備や再開発事業、電柱の地中化など、一度にプロジェクトが進めば、一段と良い街になると期待をしている。</p>	<p>補助232号線の整備により、歩道を設置し、歩行者の安全性を向上させたいと考えます。また、無電柱化により、快適な歩行空間の確保や良好な都市環境の創出などに努めてまいります。</p> <p>歩道の設えについては、周辺の状況に応じた整備を検討してまいります。</p>
<p>58 練馬区の西部は、道路事情が遅れており、駅周辺の活性化は、道路整備を伴わないと達成できないと考える。今回の説明資料は活性化につながるプランではないか。</p> <p>59 駅周辺に行くとき、道路がもう少し整備されていると、行きやすく、便利で馴染みやすい街になると思う。何といても主軸になる道の整備が必要である。</p> <p>60 今ひとつ西側の道路整備が不十分ではないか。道路整備に反対するだけでは、国民生活の向上に寄与しない。早く道路整備を進めるべき。</p> <p>61 道路の整備を進めれば、広域からのアクセスが飛躍的に向上し、人が集まり、再開発事業によって、街が活気付く。</p> <p>62 現在132号線がほぼできつつあるが、区西部、北西部からのアクセスが良くない。早急に富士街道を拡幅し、232号線の整備を進</p>	<p>平成15年に地域の皆様と策定したまちづくり全体構想に基づき、富士街道、補助132号線および補助232号線の駅直近の道路ネットワークを整備することで、交通結節点である石神井公園駅周辺へ多方面からアクセスできるようになると、商業施設や商店街へ多数の人を呼び込み地域の活性化に寄与すると考えます。</p>

<p>めるべき。(他1件)</p> <p>63 再開発事業をきっかけに駅前の私道整備も必要。(他1件)</p>	<p>駅前の私道は、駅利用者等多くの人が通行しており、今回、地区施設(区画道路8号)として指定予定です。再開発事業区域内については、当該事業において、再整備を行う予定です。</p>
<p>2. 説明会開催等に関すること</p>	
<p>1 地区計画を変更したい行政は、なぜ変更するのかどんな効果があるのかを住民に説明しなければならぬと思うが、説明はスライドで棒読みのナレーションでは行政の町づくりに対する熱意や意思は全く伝わらない。</p> <p>質疑応答も、一人1問で回答は一方向的で回答に対する疑問や質問は受け付けず、これでは住民の抱える疑問に答えたとはいえない。かえって行政不信を招いてしまう。</p> <p>計画を推し進めるにあたっては地域住民の意見を十分に聞き、お互いが納得できる点を探し出す時間が必要。説明会ではもっと時間を取り住民の疑問や要望をしっかりと聞いてほしい。</p>	<p>説明会では、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、短時間で分かりやすく説明するため、動画による都市計画原案の説明としました。当日参加できなかった方のために、説明動画を区ホームページでも公開しました。「説明動画はわかりやすい」とのご意見も多く頂いています。</p> <p>質疑応答は、一人でも多くの方からご意見を頂くため、一人一回とさせて頂きましたが、他に質問のある方がいない場合には、二回目の質問も可とさせて頂きました。また、当日は、一回に複数質問された方に対しても、全て回答しています。</p> <p>更に、当日発言できなかった方につきましても、「ご意見シート」でご意見ご質問を受け付け、「原案説明会開催結果のお知らせ」にて区の考え方を示しております。</p>
<p>2 このような重要な変更案は景観を侵される北口住民にも広く知らされるべきであり、議論も必要。</p> <p>3 もっと広く、地域住民と協議すべき。これまで行われた説明会の告知範囲は、条例等に則ってはいるのだろうが、狭すぎる。</p> <p>4 駅の顔というべき駅前の、これだけ大規模な再開発計画が、私たちの周辺の住民にすらほとんど周知されていない。</p> <p>5 この原案の説明会も、コロナ禍を理由に非常に限定された形で行われ、説明会のお知らせ自体も、対象地域の住民以外は区報の片隅に載った事務的な記事を見る以外知ることができず、私自身、当該地域の方に教えてもらってはじめて知ったという状況だった。</p>	<p>説明会開催等の周知については、これまでの検討状況報告会や素案説明会と同様、開催案内と説明資料を市街地再開発事業区域や地区計画区域のみならず、駅北側地区も含む、おおむね駅周辺の再開発促進地区(約28ha)に全戸配布し、地区計画区域内に権利をお持ちの地区外居住者には郵送しています。石神井公園駅・石神井庁舎・区民交流センターでも配布を行い、区ホームページ・Twitterでも周知しました。今回は更に、区報にも原案の縦覧や意見書の提出、説明会の開催などについて掲載しました。</p>
<p>6 なぜこの時期に強行にこの説明会を開き、このように急いで強引に推し進めなければならないのか。これは説明会をしたという証拠づくりか。</p> <p>コロナ不安、経済不安で苦しい人々が多い中、道路や高層マンション建設ではないだろう。今、何を一番にすべきか、優先順位を考えるべき。</p> <p>7 箱もの優先、道路優先のまちづくり構想の転換を強く求める。</p>	<p>区は、都市インフラの整備など、区民の安全安心を守る事業については、新型コロナウイルス感染症のもとにあっても、計画的に取り組みを進めていくことが必要と考えています。</p> <p>また、区は「新型コロナウイルス感染症に対する練馬区方針」に基づき、感染拡大防止に十分に配慮した上で、主催のイベントなどを、実施することとしています。</p> <p>今般、原案を公表する準備が整ったことか</p>

<p>8 地区計画変更原案の説明会に出席した。コロナ禍の中で人を集めるのは難しいとはいえ各回60名で、一人一回限りの参加は地域住民との十分な意思疎通ができたとは思えない。</p> <p>9 不要不急の事業やイベントごとは次々と延期、凍結されている。オリンピックですら来年の開催も危ぶまれている。果たしてこの再開は本当に急を要する事業か。</p> <p>10 コロナウイルスの影響で今後も日本経済の衰退が危ぶまれている時期、経済的打撃を受けている区民、医療機関、事業者や飲食店に補助金や助成金として税金を使う事が今は第一優先ではないか。</p> <p>11 新型コロナウイルスによって、都市・高層型から分散型のまちづくりに大きく変わっている。まちづくりの前提条件が大きく変わっているこのタイミングで、まちづくりの方向性をタワマン依存で進めることには、大きなリスクがある。</p> <p>12 コロナ禍という状況で、誰もが新しい社会の在り方について心を砕いていると思う。新たな道路や再開については今一度その必要性を見直すべきときではないか。</p>	<p>ら、換気や座席間の距離を確保することで3密を回避し、事前予約制として参加人数を限定するなど、感染拡大防止策を講じた上で、説明会を実施しました。</p> <p>関係規定上、都市計画決定に向けた手続きを進める上で、住民説明会の開催は必須ではありません。一方、区は、地域の皆様のご意見を、直接お聞きすることが出来る場として、説明会の開催は重要だと考えています。</p> <p>このため、本年春の開催に向け準備を進めていた都市計画原案説明会について、新型コロナウイルス感染症拡大の状況から開催を延期し、今回、感染拡大防止策を講じた上で実施しました。</p>
<p>13 コロナ禍の中、東京都から“未着手、未発注、一時停止が可能な事業は、原則延期又は中止”との依命通達が出されている中、住民への説明も協議も全く経ぬまま出されたのが、再開事業を可能にし、高さ制限も取り払う商業地区を設定するという地区計画変更原案である。</p> <p>14 東京都の依命通達によれば、本再開事業は中止もしくは休止することが妥当であると判断される。</p>	<p>令和2年5月5日の都の依命通達は、都の副知事から都庁内の各部署に対して、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ、当面の都政運営に関する運営方針等を通達したものです。</p> <p>練馬区の区政運営に対して適用されるものではなく、この依命通達をもって、区が進めている事業の中止や延期を判断するものではないと考えます。</p> <p>区としては、都市インフラの着実な整備をはじめ、区民の安全安心を守る事業を最優先に進めていく考えから、今後も市街地再開事業の実施に向けて、積極的に取り組んでいきます。</p>

※公述人として選定されなかった公述申出人の公聴会公述申出書については、意見書と同様に取り扱います。(7件)

【公述内容の要旨と区の見解】

公 述 内 容 の 要 旨	区 の 見 解
<b>I. 地区計画関連</b>	
<b>1. 合意形成に関すること</b>	
<p>1 テレビ番組の街頭インタビューで、三人の若い人が再開発に賛成の意見をしてくれたことに大きな意味を感じた。このような若い方々は区主催の会議にはまず出席しないため、そのような市井の人々の肌感覚に近い意見をくみ取ってほしい。</p> <p>2 地区計画の決定に当たっては住民との合意形成が不可欠であるが、今回の変更では、建物の最高高さ規定の変更について素案説明の場で初めて示され、また公園通り商店街の壁面後退についてもそれに近い状態であるなど、合意形成とは程遠い段階にある。</p> <p>3 昨年12月、突然地区計画変更素案が示されたが、事前に住民との話し合いも、合意形成もなく、そのまま進めば、住民間や商店街が分断され、疑心暗鬼で殺伐としたまちになってしまう。</p> <p>4 本計画は、地権者間の分断を引き起こし、解消を目指す方向も示されていない。こうした問題を解決しないまま進めることは問題があり、再検討するよう求める。</p> <p>5 地区計画の変更案は、再開発事業の素案の説明会で、行政側からいきなり出されたという点で、まちづくりの考え方もルールも逸脱したものと言わざるを得ない。</p>	<p>都市計画法の規定では、地区計画等の案は、その案に係る区域内の土地所有者その他利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとするあり、同意率についての定めはありませんが、土地所有者等から意見を求めて作成することとなっています。</p> <p>区はこれまで、エリア毎、課題毎に地域の皆様のご意見を伺う場を設けてきました。石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会、市街地再開発事業検討状況報告会、補助132号線周辺地区まちづくり意見交換会、街並み整備勉強会をそれぞれ複数回実施した後、都市計画素案説明会を開催するとともに、町会・商店会の会合や、戸別訪問などにより、関係権利者や地域の皆様のご意見を伺い、今回、都市計画原案説明会を開催したものです。</p> <p>また、説明が十分でないという方がいる一方で、多くの方々からは手続きを進めてほしいとのご意見を頂いていることから、平成27年のまちづくり懇談会からこれまでの約5年の経過を踏まえながら、石神井公園駅周辺にふさわしいまちの実現のため、取り組んでいきます。</p>
<b>2. 高さの最高限度に関すること</b>	
<p>1 石神井のまちづくりの理念は、周囲から突出する高さの建物を造らないこと、駅から公園に向かって徐々に建物高さを低くしてスカイラインを整えること、その最高地点が駅前商業地区の35mである。地区計画原案の最高高さ規定はこれまでの合意から大きく逸脱している。まちづくりの理念を修正し、解釈変更することは許されない。</p> <p>高さの最高限度のただし書については練馬区の地区計画に共通の高さ制限緩和認定要綱があり、石神井地区の最高高さの緩和限度として50m以下と明記されている。区は、「ただし書の内容を本則の中に明文化した」としているが、50mという最高高さを、100m級を容認する内容に改変するのは認められない。</p>	<p>駅周辺は、多くの方が通行し人々が交流する空間が設けられ、多様な施設が集積するなど、地域の中心として安全で利便なまちであることが必要です。とりわけ、石神井公園駅は、一日の乗降客数が8万人を超え、駅周辺は、区西部地域の日常生活を支える拠点となるまちであり、中心拠点としての機能を、より一層充実させることが必要です。</p> <p>駅周辺の拠点としての機能を向上させるためには、駅前などの利便性の高い地域は、土地の高度利用により、多くの方が利用する施設や、居住する住宅を集約するとともに、道路やオープンスペースを整備するなど、土地の有効活用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていくことが必要です。</p> <p>そうしたことから、平成24年に決定した地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促</p>

<p>超高層マンション計画自体が、まちづくりの視点から疑問がある。</p> <p>50mでは事業採算が成り立たないとの説明があったが、既にある高さのルールが優先である。地区計画の最高高さを変えてでも再開発ビルの面積の最大化を目指すのは、参加組合員の利益優先が根底にあるからであり、そうした考えを先導しているのが練馬区である。</p>	<p>進を、地区計画の目標や土地利用の方針に定めています。</p> <p>この方針等を踏まえ、建築物等の高さの最高限度に関して、原則35mとしながらも、敷地面積が1,000㎡以上で、区長が別に定める基準に適合し、市街地環境の改善に資するものについては、この上限を適用しないこととしています。</p> <p>したがって、現在の都市計画は、上限も含む詳細基準の規定を区長に委ねる内容として決定されています。これは、状況の変化等にあわせ、迅速に基準の見直しが行えるように配慮したものと考えています。</p> <p>今回は、この市街地環境の改善に資するものに係る基準について、現在の都市計画の主旨を踏まえ、まちづくりの進捗等から見直しを行うものです。</p> <p>駅前商業地区Aにおいては、敷地内の広いオープンスペースに、安全・快適な歩行空間や、潤いのあるみどりを創出するなど、市街地環境の改善が特に期待できる高度利用地区内または総合設計の許可を受けた建築物について、個々の敷地における市街地環境の改善の状況に応じて高さの判断が可能となるよう、50mなど一律の上限を定めないこととしています。</p> <p>高度利用地区や総合設計は、本地区計画の方針等と同様、歩行者空間等の整備を要する制度であることから、高さの最高限度を適用除外としたものであり、高層建築物を誘導するために定めるものではありません。</p> <p>どの程度の高さとなるかは、確保する歩行者空間等の大きさによって変わるため、個々の制度適用の際に、その内容に応じて判断していくこととなります。</p> <p>今回は、要綱で定めている基準を単に改正するのではなく、地域の皆様のご意見も聞きながら、都市計画そのものを変更することとしました。</p> <p>駅前から公園に向かって段階的に高さを低くすること、駅前については、高さの制限を緩和し、市街地環境の改善に資する建物を誘導するとの考え方は、現在と変わっておりません。</p>
<p>3. 商店街に関すること</p>	
<p>1 壁面後退部分の買取りをしなくて自主後退をするというのは納得できない。トランスの機器設置のためにも地区計画は変更せず、道路に提供される壁面後退部分の区の買上げは絶対必要と考えている。よっ</p>	<p>平成24年に決定した地区計画では、建て替えなどの際、公園通りの中心から5mまで道路を拡幅し、更に50cmの壁面後退を定めています。</p> <p>その後、補助132号線の整備が進捗し、公園</p>

<p>て、地区計画の変更には反対する。</p>	<p>通りを通過するバスが令和3年度に振り替わる予定となったことから、公園通りを含む商店街通りの拡幅の必要性を、改めて検討しました。</p> <p>検討の結果、道路として拡幅することなく、壁面後退による建築誘導とすることで、現在の計画と同様の機能と空間の確保ができ、加えて街並み誘導型地区計画による土地の有効利用、商店会の一部の方々からの要望である「無電柱化」を同時に実現することが可能と考え、今回の都市計画原案をお示ししました。</p> <p>今後も、地域の皆様のご意見を聞きながら、商店街通りの整備に取り組んでいきます。</p>
<p>II. 市街地再開発事業関連</p>	
<p>1. 風環境に関すること</p>	
<p>1 再開発ビルは、ビル風を激しくし、歩いて楽しいまちの実現を妨げる。</p> <p>2 この地区計画の変更と市街地再開発事業により南口の駅周辺が強いビル風によって通行しづらい地区になってしまうことに大きな危惧を抱いている。</p> <p>この計画がもたらす重要なまちの環境変化について、区自らがチェックし検証、検討し、区民に知らせるべき。</p>	<p>風環境については、関係法令による規制値が設けられていないため、村上評価や風工学研究所方式などの評価基準に基づき、影響を評価する方法が、広く用いられています。</p> <p>本事業では、石神井測定局の風速データ（過去6年間）に基づき、村上評価を用いてコンピューターによるシミュレーションを行っており、住宅街等で許容されるランク2に収まる結果となっています。</p> <p>村上評価でいう「ランク2」とは、1日の最大瞬間風速が10m/s（ごみが舞い上がる等）を超える日が年間80日、15m/s（自転車が倒れる等）を超える日が年間13日、20m/s（風に吹き飛ばされそうになる）を超える日が年間2日以下となる風環境を指します。</p> <p>今後は、建築物や外構（植栽など）の詳細計画の段階で検証するとともに、少しでも影響を減らす工夫をし、地域の皆様にわかりやすく説明するよう、準備組合を指導していきます。</p>
<p>2. 事業効果に関すること</p>	
<p>1 再開発という大規模な共同化事業が無ければ、今後も間口の狭いペンシルビルが立ち並ぶことになる。一般の住民の方が将来を見通して、多様なビルの雑多な街並みと、現代風の再開発による統制の取れた街並みのどちらが好みかということであるが、再開発が良いということになれば、生活再建のための資金のバックアップ等の必要が出てくる。</p> <p>2 住民、利用者にとっても、また交通や防災といった公共性、公益性の面でも、意義のあるものでなくては、将来において当地区の更なる発展は望めない。正に「三方良</p>	<p>現在、市街地再開発事業の区域内およびその周辺は、敷地が細分化されたうえに建築物が密集し、空地や樹木がほとんどない状況です。また、道路は狭く、歩道がないうえに自動車、歩行者、自転車が輻輳し、危険な状況です。</p> <p>本事業の実施により、敷地内の空地の確保、道路沿いのオープンスペースや樹木等の創出、歩車分離した道路の整備等がなされ、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの実現が期待できます。</p> <p>また、共同化された建物に商業・業務施設を集積し、生活に密着した行政サービス機能</p>

<p>し」を実現できる最善の手法として、共同化事業がある。</p> <p>石神井公園駅周辺地区の発展を停滞させることなく、「三方良し」の理念に倣い、小さな私憤を捨て大きな変化を受け入れるという観点から、当議案は必要不可欠なものであり、賛成する。</p> <p>3 既存商店街は「裏通り商店街」と化してしまう。表通りで商売している店舗が裏通りになることにより厳しい経営を強いられる。よって再開発イコール地域の活性化にはつながらない。</p> <p>4 再開発に反対しているのではないが、何をどのように変えていくかという中身の問題で、それを知るには多くの人の考えを集めなくてはならない。道路、建物は一旦建設に取り掛かったら簡単には修正できない。高さの約束を破ってまで再開発ビルを建設するのであれば、その理由を公表し、広く住民の声を聴くべき。</p> <p>開発でまちが割れてしまうだけでなく、多くの方が納得しないまま計画が進んでいけば、まちの人の気持ちも分断されてしまう。そうならないよう、再開発計画を慎重に進め、今まで出された意見や要望を反映させ、まちづくりを進めてほしい。</p> <p>5 何の断りもなく、人の土地、財産権、営業権、所有権、生活権までも奪う行為は許されるのか。当初より反対地権者の意思は不当に扱われ、誠意のひとかけらも見られない。事業採算のため、代替案は作れないとの一点張りで、強引に進められてきた。</p> <p>6 「地権者の2／3以上の同意」という都市再開発法の規定は、土地改良法などを根拠にしているが、大都市の宅地では性格が異なり、そうした状況を考慮しない都市再開発法は時代に適合していない。このような、問題のある都市再開発法による本計画を、これ以上進めるべきではない。</p>	<p>を移設することで、駅前の魅力や利便性が向上し、既存の商店街や公園等へつながるにぎわいが生まれると考えております。</p> <p>更に、現在の計画と同様の機能と空間の確保、商店街の特色を生み出す街並み整備計画の策定、商店街通りの無電柱化を行うことで、駅・商店街・石神井公園が一体となった、魅力あふれるまちの実現を目指します。</p>
<p>3. 景観に関すること</p>	
<p>1 今回の計画を進めると、石神井の生活環境や景観にダメージを与え、将来の修復を困難にする。</p> <p>2 今でも、ピアレスとプラウドタワーがあり、空を一部遮っているが、これ以上高い建物が林立すれば、景観価値は失われてしまう。</p> <p>3 景観利益に関する周辺住民への合意形成ができていないと言いがたい。</p>	<p>区は、駅前のような利便性の高い地域では、土地の高度利用により、多くの方が利用する施設や、居住する住宅を集約するとともに、道路やオープンスペースを整備するなど、土地の有効活用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていくことが必要だと考えています。</p> <p>石神井公園駅の駅前商業地区についても、建物が敷地いっぱい建設され、空地やみどりが少なく、歩行者の安全等が確保されてい</p>

	<p>ないことから、空地等を確保し、みどりや歩行者空間等の創出を誘導する必要があります。</p> <p>そうしたことから、平成24年に決定した地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促進を、地区計画の目標や土地利用の方針に定めています。</p> <p>本再開発事業により、都市計画道路等やそれらに接した歩道状空地、樹木等、歩行者用通路や商業施設等が整備されます。</p> <p>これらにより、広い道路空間や潤いやにぎわいのある歩行者空間等が創出され、現状を踏まえると、事業区域周辺における景観の向上が大いに期待されます。</p> <p>敷地周囲に空地を創出するために、その分建物は高くなり、遠方から建物が見えるようになりますが、駅周辺の既存建築物と同程度の高さまでに抑え、街並みの調和を図ります。</p> <p>再開発ビルの形態・意匠などについては、今後も、練馬区景観計画の基準や、練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会における意見などを踏まえ、計画が石神井公園駅前にもふさわしいものになるよう、準備組合を指導していきます。</p>
<p>4. 権利者の生活再建に関すること</p>	
<p>1 補助232号線を通常の収用で整備する場合、変形土地や狭小地を残し、駅直近の利用価値を十分に生かせない。それを解決するものが市街地再開発事業である。現在は地権者の9割以上の参加と賛同を得るまでになった。私の土地は道路用地に掛かっているが、再開発という大きな事業は、駅周辺の発展を考える上で、逃してはならない機会と考え参加することを決めた。</p> <p>2 所有する土地の大部分に掛かるような形で、都市計画道路の計画線が策定されているため、建築規制や高さ制限等が掛かり、自由に活用することがままならない状況が今現在も続いている。</p> <p>地元地権者の方々が主導となり、それぞれが当地での生活再建、営業継続への道を探っている。</p>	<p>市街地再開発事業の最大の特徴は、土地の有効利用を図りながら、道路やオープンスペースを創出するとともに、地区内に権利をお持ちの方が、事業完了後も、引き続き、居住や営業できる点です。</p> <p>本再開発事業は、都市計画道路の計画線外の権利者の皆様が、計画線に掛かる権利者の敷地を含めて事業区域とすることで、石神井の地で、共に居住や業務を続けられるようになることを念頭に検討を開始したものです。</p> <p>地域の皆様からは、早期事業化を望む意見を頂いていることから、今後も、事業実施に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>5. 石神井庁舎移設・跡地活用に関すること</p>	
<p>1 本計画は石神井庁舎の一部移転を条件としているが、これに対する公費投入に対して、練馬区は区民の意見を聴いてきたか。私の経験からすると、機能の移転は利便性を低下させる。何より、この庁舎移転の是非について、住民に意見を聴く基礎的</p>	<p>石神井庁舎は建築後50年が経過しており、今後、有効利用に向けて改築等の方向性を定める必要があります。</p> <p>庁舎の改築等を現敷地で検討する上では、仮移転等に係る費用の縮減や、施設の一時閉鎖による区民サービス低下など、様々な課題</p>

<p>な手続さえも怠っている。</p> <p>2 景観法に適合しない行為をしようとした者に、区長は設計の変更など必要な措置を講じるよう、指導することができる」と明記されているが、指導するどころか、違法なビルの中に庁舎の一部機能を移転すべく3フロアが確保されている。</p>	<p>に対応しながら取り組む必要があります。</p> <p>そこで、仮移転によらず、行政機能を維持しながら、区民利便性の向上を図るため、駅直近の本事業で整備される再開発ビルに、生活に密着した行政サービスの一部を移設する方向で検討しているものです。</p> <p>「練馬区公共施設等総合管理計画〔実施計画〕」では、再開発ビルへ移転する機能について、令和2年度に「決定」としていただきますので、今後、区民の皆様にお示ししていく予定です。</p> <p>庁舎跡施設または跡地の利用方法についても、移転に併せて検討していく予定です。</p>
<p>6. 防災性の向上に関すること</p>	
<p>1 駅前の再開発ビルの中に、不特定多数を想定したより強固でかつ司令塔として機能する、新しい防災拠点を構築することは喫緊の課題である。</p>	<p>石神井公園駅南口西地区では、老朽化した建物も複数あり、震災時に、建物の倒壊や火災の発生が強く懸念され、防災上、大きな課題があります。事業完了後は、耐震化・不燃化された建築物が整備されるとともに、都市計画道路の整備やオープンスペースの創出により、地域の防災性向上にも寄与するものと考えます。</p> <p>また、再開発ビルは、大規模災害時における建築物の自立性の確保が求められることから、自家発電設備や防災備蓄倉庫等を整備することになります。</p>
<p>7. 事業の進め方に関すること</p>	
<p>1 この再開発事業は、事業の進め方に問題がある。</p> <p>2 説明会で準備組合が説明するなどの行為は、中立であるべき練馬区が準備組合に荷担し、支援してきたことを表しており、事業を進めるプロセスの上で重大な瑕疵を犯している。</p> <p>最初から練馬区が中立、公平な立場を貫いていれば、このような不条理だらけの再開発、高さ制限の変更の原案など出ようはずがなかった。この再開発事業を初めから、抜本的に検証、検討してほしい。</p>	<p>市街地再開発事業は、都市計画道路の整備と併せて、個々の建物の共同化・不燃化により防災性を高め、また、立地の利便性をいかした施設の整備が期待できる事業です。</p> <p>本再開発事業を予定している区域内に権利をお持ちの方々に対しては、等しく事業の意義や効果について、丁寧に説明をしています。事業実施へのご理解に至っていない方に対しては、とりわけ丁寧に説明をしています。</p> <p>また、地域の皆様に対しても、石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会、市街地再開発事業検討状況報告会、補助132号線周辺地区まちづくり意見交換会、街並み整備勉強会をそれぞれ複数回実施した後、都市計画素案説明会を開催するとともに、町会・商店会の会合や戸別訪問などにより、関係権利者や地域の皆様のご意見を伺い、今回、都市計画原案説明会を開催しました。</p> <p>今後も、関係権利者や地域の皆様のご意見を伺いながら、事業実施に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>III. その他</p>	
<p>1. 都市計画道路に関すること</p>	

<p>1 未着手の補助232号線 I - 2 期に早急に着手し、石神井公園駅周辺に居住する、または利用する人々の生活の更なる質の向上を図るべき。</p> <p>補助232号線が富士街道まで通ることで、商店街に車両を通過させなくてもよくなるかもしれない。そうなれば、買物のしやすい商店街、生活環境となり、まちの発展に大いに寄与するものと考ええる。そのため、市街地再開発事業の早期実施を望む。</p> <p>2 他の土地から初めて石神井公園駅に来る人にとっては、南口へのアプローチは難所となっており、現状片肺状態の補助232号線の富士街道までの開通が重要。</p> <p>災害時には都市計画道路が、緊急車両の通行や災害拠点を目指す人たちのアクセス道路として有効に機能するだろう。</p> <p>3 補助232号線、補助135号線の計画決定後、その交差部に大泉第二中学校を建設したことは、練馬区の道路行政が無策だと言わざるを得ない。このように練馬区の進める道路行政には矛盾が多く、ご都合主義ではないか。</p> <p>4 道路建設の合意が得られていない。石神井公園に向かうには、補助232号線を横断しなければならないが、素案説明会での準備組合のイラストでは、信号機の設置が描かれていない。信号機の設置によって、計画道路以外の地域の人々の通行量が減少し、まちは活力を失い寂れていく。区はこれらの地域に対し社会調査等を行うべき。</p> <p>5 補助232号線の整備について、道路ネットワーク整備が地元にとどのような利益をもたらすのか具体的な説明がない。また、生活道路に流入する車両が多いとの説明があったが、現実にそのような車はほとんどなく、商店街は通行不可の時間帯もある。このような状況、また将来を見据えても補助232号線の必要性は見当たらない。</p> <p>6 この道路計画は現在の石神井のまちとコミュニティーを南北に分断し、南側から駅にアクセスしようとする住民や、光和小学校に通う子供たちに危険と不便を強いるものである。</p>	<p>都内の都市計画道路は、おおむね10年ごとに必要性の検証を行っており、平成28年3月に策定した第四次事業化計画では、未整備の都市計画道路を対象に路線ごとの必要性を確認しています。補助232号線 I - 2 期区間については、第四次事業化計画において、優先的に整備する路線として選定しています。</p> <p>石神井公園駅南地区では、商店街通りの路上において、歩行者・自転車・車が輻輳しており、常に接触事故の危険があるとともに、緊急車両の通行などに課題があります。</p> <p>補助232号線 I - 2 期区間の整備により、安全で潤いのある歩道を整備するとともに、駅周辺の道路ネットワークを形成することで、交通結節点である石神井公園駅へ、多方面からのアクセスが可能となります。</p> <p>交通環境等の改善については、広く多くの方からも早期の実現を望むご意見を頂いていることから、今後も、丁寧な合意形成を図りながら、早期整備に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>2. 説明会開催等に関すること</p>	
<p>1 この原案の説明会も、コロナ禍を理由に非常に限定された形で行われ、説明会のお知らせ自体も、対象地域の住民以外は区報の片隅に載った事務的な記事を見る以外知ることができず、私自身、当該地域の方</p>	<p>区は、都市インフラの整備など、区民の安全安心を守る事業については、新型コロナウイルス感染症のもとにあっても、計画的に取り組みを進めていくことが必要と考えています。</p>

に教えてもらって初めて知ったという状況だった。

コロナ禍の中、東京都から“未着手、未発注、一時停止が可能な事業は、原則延期又は中止”との依命通達が出されている中、住民への説明も協議も全く経ぬまま出されたのが、再開発事業を可能にし、高さ制限も取り払う商業地区を設定するという地区計画変更原案である。

また、区は「新型コロナウイルス感染症に対する練馬区方針」に基づき、感染拡大防止に十分に配慮した上で、主催のイベントなどを、実施することとしています。

今般、原案を公表する準備が整ったことから、換気や座席間の距離を確保することで3密を回避し、事前予約制として参加人数を限定するなど、感染拡大防止策を講じた上で、説明会を実施しました。

関係規定上、都市計画決定に向けた手続きを進める上で、住民説明会の開催は必須ではありません。一方、区は、地域の方々のご意見を、直接お聞きすることが出来る場として、説明会の開催は重要だと考えています。

令和2年5月5日の都の依命通達は、都の副知事から都庁内の各部署に対して、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえ、当面の都政運営に関する運営方針等を通達したものです。

練馬区の区政運営に対して適用されるものではなく、この依命通達をもって、区が進めている事業の中止や延期を判断するものではないと考えます。

区としては、都市インフラの着実な整備をはじめ、区民の安全安心を守る事業を最優先に進めていく考えから、今後も市街地再開発事業の実施に向けて、積極的に取り組んでいきます。