

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 原案説明会開催結果のお知らせ

令和2年(2020年)9月 [発行] 練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

原案説明会を開催しました

令和2年7月に、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都市計画原案の説明会を開催しました。

本紙では、開催概要と、皆様から頂いたご意見・ご質問、区のお考えをお知らせします。

なお、原案縦覧中に提出のあった意見書については、今後行う都市計画案の縦覧の時に、その要旨と区のお考えを公表いたします。

都市計画案の縦覧等の詳細については、区報9月21日号に掲載します。



原案説明会 開催概要

会場：石神井公園区民交流センター展示室兼集会室

日時：令和2年 7月16日(木) 午後7時～8時30分
7月17日(金) 午後7時～8時30分
7月18日(土) 午前10時～11時30分
7月20日(月) 午後2時～3時40分

参加者：16日48名、17日50名、18日48名、20日52名

当日の配布資料は
練馬区公式ホームページに掲載
しております。

QRコードまたはURLからご確認ください。



<https://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/shakujii/>

主なご意見・ご質問と区のお考え方

地区計画関連

Q1 合意形成に関すること

- ・説明会等では反対意見が多く、合意が得られた状況から程遠い。
- ・地域住民の合意を得た上で変更すべき。住民合意が十分と考えているか。
- ・もっと丁寧に説明すべき。広範囲に周知が必要。
- ・区はまちづくり懇談会を含め数年にわたり意見交換を行い十分説明を尽くされた。

A1 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」とあり、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し、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いとのご意見を頂いており、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、都市計画素案および原案説明会は、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)に周知をするとともに区ホームページ等でも案内をしております。

地区計画関連

Q2 地区計画変更に関すること

- ・本来、現在の地区計画に合わせたまちづくりをすべき。
- ・いとも簡単に変更するのはおかしい。
- ・駅周辺が劇的に変わったのはこの7、8年であり、変更もあり得るのでは。

A2 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。現在の地区計画の都市計画決定以降、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。

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。

Q3 高さの最高限度に関すること

- ・駅前に複数の高層建築物が立ち並ぶことは石神井公園のまちづくりのコンセプトにそぐわない。
- ・高さの緩和要綱は 50m の上限を定めており、都市計画に明文化した際に青天井になるのはおかしい。
- ・駅前に 100m のビルが建つのは、徐々に高くなるという考え方に合っているのか。

A3 現在の地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促進を目標や方針に定めています。

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 m² 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。

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、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、一律の上限を定めませんこととしています。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。

市街地再開発事業関連

Q4 再開発事業の必要性に関すること

- ・まちづくりという観点であれば、練馬区全体の計画の中で駅前開発を考えるべき。
- ・大きいモノ、高いモノを作ることが、先々本当によいのか。もう少し時間をかけては。
- ・駅前にステキな建物や人がにぎわう場所ができ、道が広がって安全安心なまちができるのであれば賛成。
- ・南口は、車が多く危険で歩きづらい。再開発をして歩行者優先の界わいを作してほしい。

A4 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、より一層の中心拠点としての機能充実が必要です。

そのためには、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、土地の有効利用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていくことが必要です。

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。

こうしたことから、今後も事業実施に向けて取り組んでいきたいと考えています。

Q5 再開発ビルの高さに関すること

- ・駅前のある程度の道路やビルの開発は必要であると思うが、100m の高さが必要な理由は。
- ・100m のビルは不要。ビルが乱立するのは許されない。
- ・町の人口増加を前向きに考えるなら、高さ 100m のマンションを建設することが、ふさわしいと思う。
- ・開発計画上、高層になる事が必要なのはわかるが、出来る限り検討の上で進めてもらいたい。
- ・ボート池から駅方向を見て高いビルが建つことがよいか考えてもらいたい。

A5 本再開発事業実施の効果は、土地の高度利用により敷地の周囲に空地等を創出することが可能となることです。その分建物が高くなりますが、道路、歩道、敷地内空地など広い空間が確保されます。

都市計画の限度としては 100mとされていますが、都市計画決定後、権利者調整や詳細設計が行われ、実際に建築される高さが決まります。

公園からの景観への配慮については、今後も練馬区景観計画の基準や、都市計画審議会・景観部会からの意見などを踏まえ、準備組合を指導していきます。

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う、準備組合を指導していきます。

Q6 風環境に関すること

- ・区が独自に評価し、データ・評価結果をホームページに公表してほしい。
- ・今も風が強いが、再開発ビルができると更に強くなるのではないか。
- ・お年寄りや小学生に対し、風による影響をどのようにケアしようとしているか。
- ・風環境のランク2とは、どの程度の風が起こることを想定しているのか。

A6 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。

Q7 石神井庁舎移転・跡地活用に関すること

- ・再開発ビルの床を区が購入して、公共施設を入れる必要があるのか。
- ・再開発ビルの中に入る公共施設について、決まっているものがあれば教えてほしい。
- ・再開発ビルに公共施設が入った場合、石神井庁舎はどうなるのか。

A7 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。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、様々な課題に対応しながら取り組む必要があります。

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。

「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」としていますので、今後、区民の皆様にお示ししていきます。

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。

Q8 事業の進め方に関すること

- ・本年度のスケジュールをこなしたいがために、強引に推し進められる事業を認めるわけにはいかない。
- ・補助232号線に掛かっており、売却や建替えが制約されている。再開発事業を早く進めてほしい。
- ・時間をかける大切さと同時に、無為に時間を浪費する損失も考えることが必要。

A8 これまで行ってきた報告会や説明会を通じて、本事業に関して、地域には、様々なご意見があることを認識しているところです。

そのため、報告会や説明会と併せ、町会・商店会をはじめとした地域の皆様や、再開発事業に未同意の権利者に対し、本事業のご説明をし、更にご意見を伺ってきました。

一方で、準備組合の権利者に、この事業に取り組む上でのお考えや、まちづくりに対する思いをお伺いしてきております。

並行して、準備組合事務局は、風や交通量などについて、検討や計画内容の見直しなどを行ってきました。

市街地再開発事業は、本地区のように、駅直近の利便性の高い地区において、土地の高度利用を図ることにより、多くの方がその利便性を享受できる事業です。今後も、事業実施に向け取り組んでいきます。

Q9 補助 232 号線に関すること

- ・バスの迂回が決定している中で、税金をかけて、補助 232 号線を新たに作る意味があるか。
- ・商店街を分断するような大きな通りは作らないでほしい。近所付き合いのできる老舗を守ってほしい。
- ・幹線道路が通ることにより、子供・高齢者等の歩行者の利便性や安全性をどのように確保するのか。
- ・歩行者と車が輻輳し、危険に感じていたので、道路整備で歩車分離することは良いことだと思う。
- ・補助 132 号線の完成が間近、駅周辺で最も重要な道路が補助 232 号線ではないかとの思いを強くした。
- ・55 年前の計画を実行するにあたり、状況変化（自動車台数の減少等）を議論したのか。

A9 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）」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 号線の南口交通広場先から富士街道までの区間（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。

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。

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することができます。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し、防災性の向上にも寄与します。

I-2 期区間の整備により、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、多方面からアクセスが可能となります。

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、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と考えています。

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。

Q10 説明会開催等に関すること

- ・なぜコロナ禍の時期に、説明会を行ったのか。
- ・定員少なく、オンライン説明会など対応すべき。

A10 区は「新型コロナウイルス感染症に対する練馬区方針」において、主催イベントなどを開催する際に対応すべき事項を定めています。

今般、原案を公表する準備が整ったことから、方針に沿って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。

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。

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の説明会について、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。

また、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。

今後の進め方

★ … 都市計画決定までに皆様のご意見をお伺いする機会



【お問い合わせ先】

〒176-8501 練馬区豊玉北 6-12-1
 練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課 まちづくり担当係（渡邊、今野、守口、北村、荒川、原島）
 TEL 03-5984-1243(直通) FAX 03-5984-1226 E-MAIL SEIBU03@city.nerima.tokyo.jp