



ふれあいの街
石神井公園ピアレス

石神井公園駅北口地区 第一種市街地再開発事業



未来へ、思いを伝えたくて
17年の時を経て
約16,380m²の「住・商・公一体開発」ここに極まる。



再開発事業の完成を祝して
理事長 竹内 文男

皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度、昭和60年1月の「街づくり研究会」の発足以来17年、長らくの懸案であった、石神井公園駅北口の再開発事業がようやく完成いたしました。

当再開発事業は超高層住宅のほか商業施設やスポーツ施設、公共駐車場などの「住・商・公」一体となった複合施設「石神井公園ピアレス」と、2,932m²の交通広場を始めとした周辺道路の拡幅整備を実施し、駅前にふさわしいまちのかたちを実現いたしました。

この間、再開発事業の推進にあたりまして、練馬区を始め関係各位より温かいご支援、ご協力をいただきましたことを、組合員一同心より感謝申し上げます。

これからは、多くの人が集い、住まい、活気づく、まさに21世紀にふさわしい石神井公園駅周辺地域の「拠点」として、ますますの発展への礎となることを期待しております。

今後とも、皆様のご理解、ご愛顧をたまわりますよう、よろしくお願い申し上げます。



すべては、昭和60年1月
石神井公園街づくり研究会の発足から始まった。

石神井公園駅北口地区 第一種市街地再開発事業

石神井公園駅北口地区は、練馬区都市計画マスタープラン全体構想において地域拠点として位置づけられ、練馬区西部地域の重要な一角を形成しています。

しかしながら、昭和53年に駅の北口に改札口が開設されたものの、交通広場もなく駅へ通ずる道路も4mと狭い状況でした。また、地区北側を通る富士街道や南北を結ぶ主要区道32号線（補助幹線街路132号線）は幅員が6～6.6mと狭いうえに交通量が多く、慢性的な交通渋滞が続いており歩行者にとっても危険な状態でした。一方、地区内の敷地は、駅前でありながら道路等の基盤が未整備のため、土地の有効利用ができずに住宅・店舗や駐車場等の空地が混在する市街地となっていました。

このような状況を改善し、駅前にふさわしいまちづくりを進めるため、昭和60年に再開発準備組合を設立し、事業化に向けて活動を続けてきました。

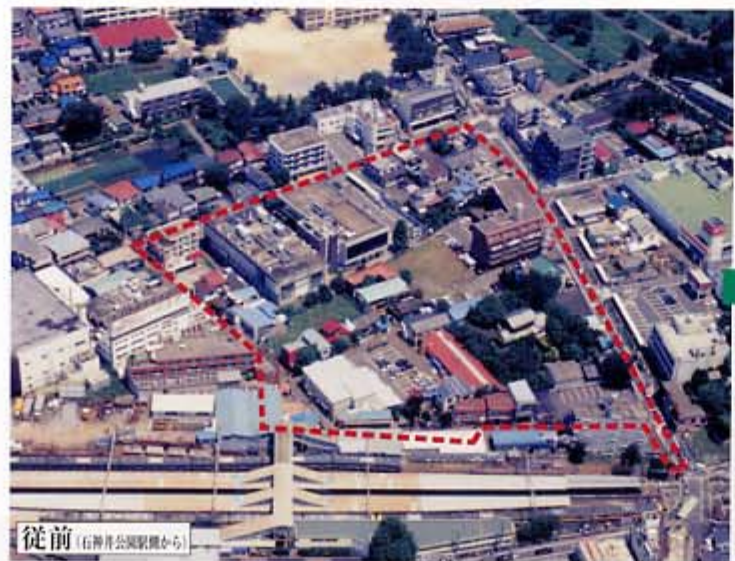
昭和63年には組合施行による市街地再開発事業が都市計画決定されました。その後、練馬区が公共駐車場を整備することに伴い平成8年2月に都市計画が変更されました。

平成8年7月には、変更後の都市計画に基づく事業計画をもって再開発組合の設立が認可され、平成10年11月に東京都知事から権利変換計画の認可を受けました。

位置図



区域図



従前 (石神井公園駅側から)

事業名等

事業名	石神井公園駅北口地区第一種市街地再開発事業
施工者	石神井公園駅北口地区市街地再開発組合
施行地区の区域	東京都練馬区石神井町2丁目地内
施行地区面積	約1.6ha
事業施行期間	平成8年度～平成14年度
総事業費	約323億円
参加組合員	練馬区・鹿島建設株式会社



従前 (補助132号線側から)



従後 (補助132号線側から)



従後 (石神井公園駅側から)

本再開発事業の主な目的は、つぎのとおりです。

- (1) 地域の交通拠点性を高めるため、道路を拡幅するとともに、交通広場及び公共駐車場を新たに整備する。
- (2) 地域の防災性を高めるため、不燃化建築物を整備する。
- (3) 地域商業の活性化を図るため、魅力ある商業施設を整備する。
- (4) 住環境の向上を図るため、良好な都市型住宅を供給する。





駅前再開発事業

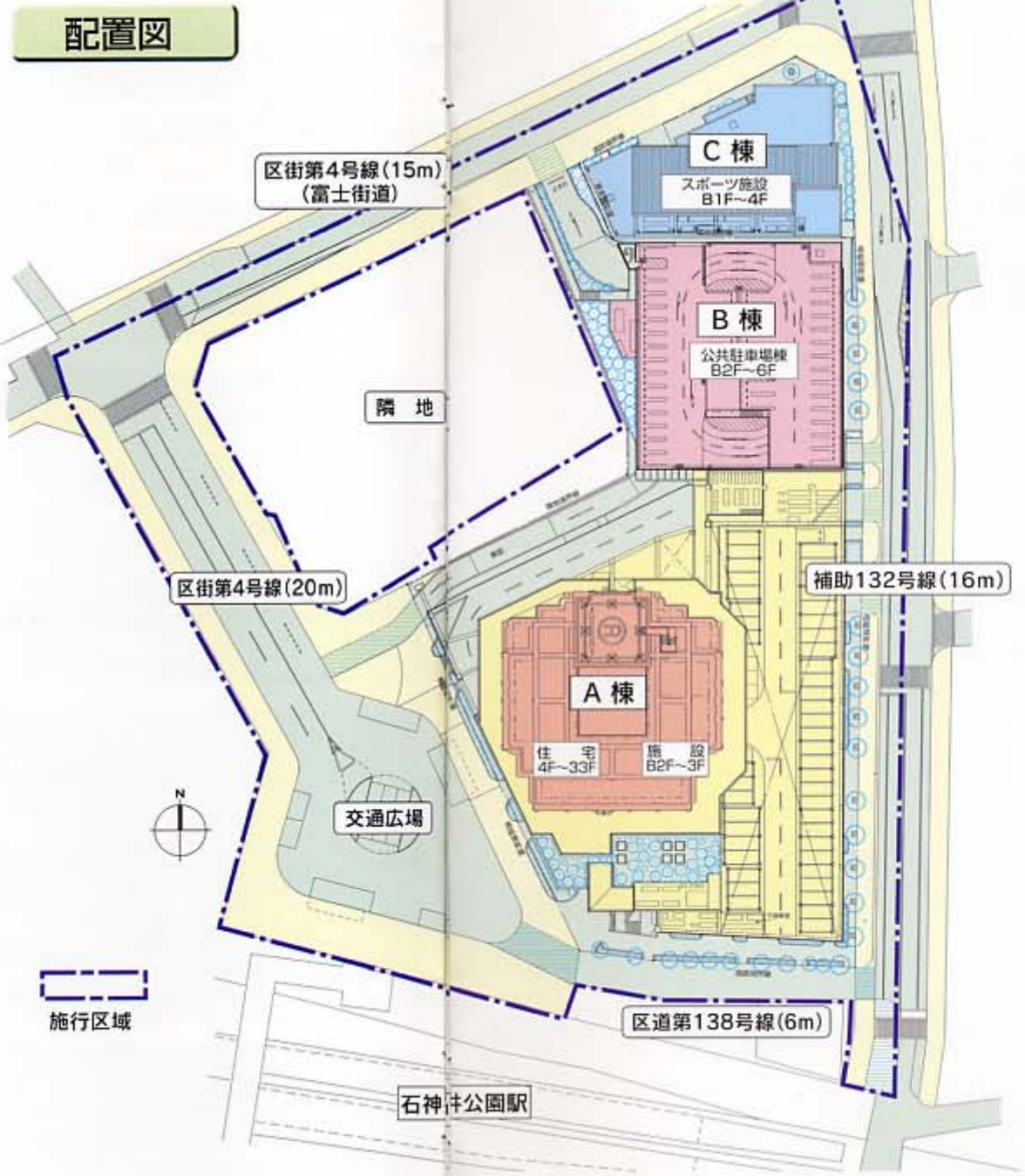
クオリティの高い街へと変貌。

シンボルとしての高層タワー建築。

施設建築物は、住宅・施設棟(A棟)、公共駐車場棟(B棟)及びスポーツ施設棟(C棟)の3つのビルで構成しています。交通広場に面するA棟は、低層部に商業施設や公益施設を配置して駅前にふさわしいにぎわいのある空間を創出しました。また、高層部には質の高い都市型住宅を設けています。補助132号線沿いのB棟は、駅周辺の駐車需要に対応して公共駐車場を設けるとともに、商業の連続性に配慮して道路に面した1階部分は商業施設としました。富士街道と補助132号線の交差点に面するC棟は、豊かな生活を演出するスポーツ施設を設けました。

建築概要

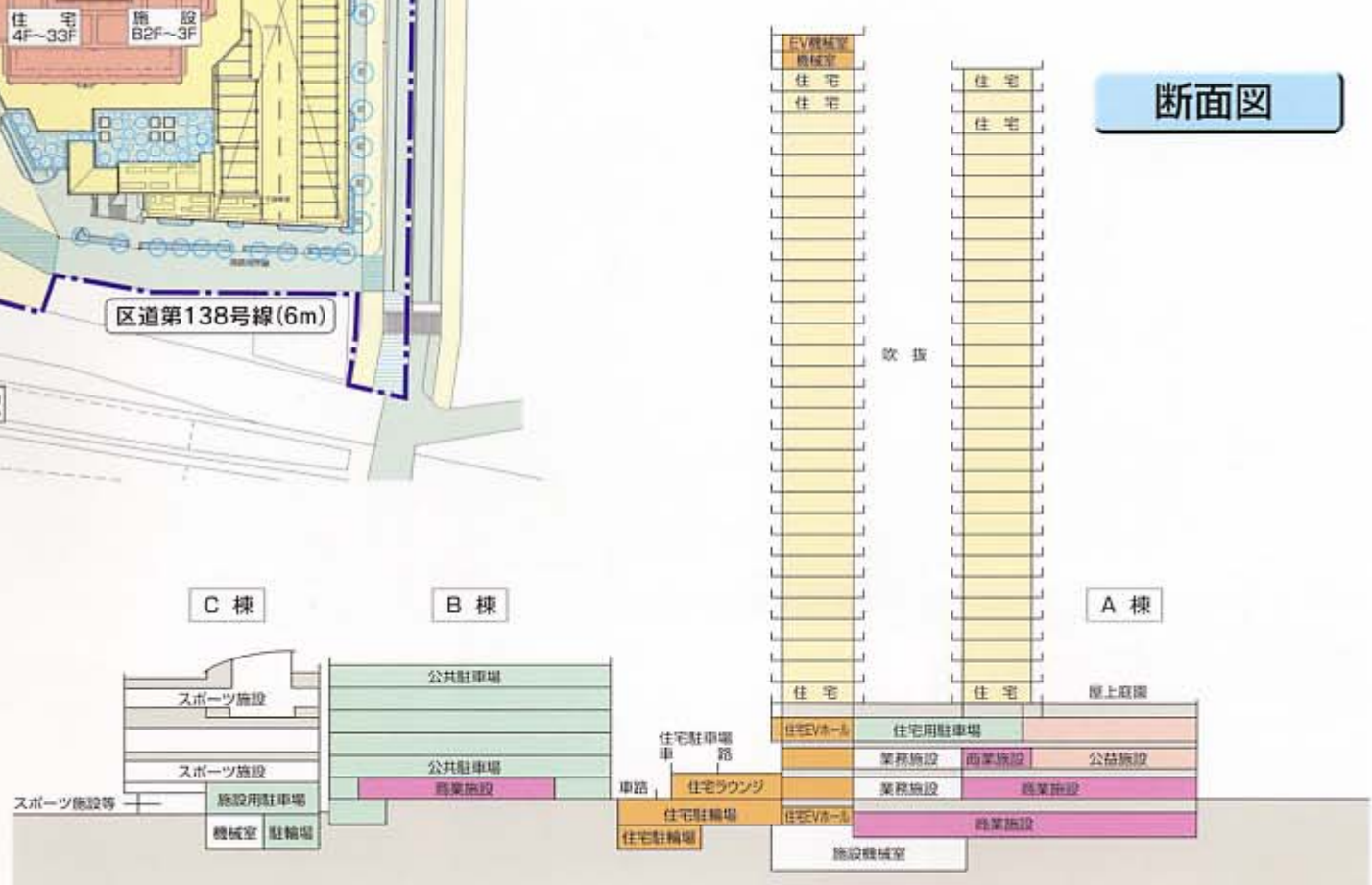
	1-1街区		1-2街区
	A棟	B棟	C棟
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階、地上33階	鉄骨造 地下2階、地上6階	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、地上4階
建築物高さ (最高高さ)	103.07m (108.87m)		22.77m (24.37m)
敷地面積	7,599.00㎡		1,115.23㎡
建築面積	6,071.94㎡		887.74㎡
建ぺい率	79.9%		79.6%
延床面積 (容積対象面積)	52,081.86㎡ (38,170.66㎡)		4,286.61㎡ (3,773.62㎡)
容積率	502.3%		338.4%
主要用途・ 専有面積等	住宅 4~33階 22,828㎡ (住戸数:294戸) 公益施設 2,3階 (鎌倉区立石神井公園区民交流センター) 2,101㎡ 業務施設 1,2階 2,019㎡ (銀行2行、NTT) 商業施設 B1,1,2階 (2F:専門店舗4店舗 1F:専門店舗1店舗) (B1F:ティーンズ伊勢丹) 4,522㎡ 住宅用駐車場 3階 1,353㎡	商業施設 1階 (専門店舗3店舗) 196㎡ 公共駐車場 1~6階 (石神井公園ピアレスパーキング) 8,410㎡	スポーツ施設等 1~4階 (スポーツクラブ ルネキンス石神井公園) 2,859㎡ 施設駐車場 1階 224㎡
駐車台数	141台 (住宅用駐車場)	270台 (公共駐車場)	10台
駐輪台数	(住宅用)600台 (施設用)352台		103台



石神井公園ピアレス



断面図





石神井公園駅に現れた21世紀のランドマーク。
バラエティ豊かな商業施設を誘致。



モニュメント (住宅棟内)

地上33階建てのA棟

ピアレスの中でも一際目立つ、地上33階、地下2階から成る高層タワーA棟。その容姿は石神井公園からも眺望できます。駅前の交通広場に面し、駅前にふさわしいにぎわいのある空間を創りだしています。

A棟の4～33階の高層部には住宅294戸が入っています。一方低層部の2・3階には消費生活センターや貸館機能などの役割を持つ「練馬区立石神井公園区民交流センター」が設置されています。B1階には高級食材をそろえた「クイーンズ伊勢丹」が、1階には八重洲ブックセンターやコンビニ、銀行など13店の商業施設、2階にも歯科医院や美容院など4店舗が営業しており、にぎわいをみせています。



クイーンズ伊勢丹



クイーンズ伊勢丹



携帯ショップ



フォトショップ



八重洲ブックセンター



銀行



信用金庫



喫茶店



住宅棟エントランス



住宅棟エントランス



住宅棟エントランス

人が集う活気あるまちに
ゆとりと生きがいを求めて。



A棟の公益施設

2・3階に消費生活センターや産業振興や文化活動などの場の提供のための貸館機能の役割を持つ「練馬区立石神井公園区民交流センター」が設置されています。

B棟には駐車場

B棟には270台収容できる24時間営業の公共駐車場「石神井公園ピアレスパーキング」が設置されています。

また、1階には商業施設も入っており3店舗が営業しております。

C棟で汗を流す

地上4階建のC棟にはスポーツクラブ「ルネサンス石神井公園」が営業しています。

練馬区立石神井公園区民交流センター



エントランス



ロビー



3Fロビー



展示室兼集会室



ロビー



和室



料理実習室



会議室



大会議室



B棟駐車場外観



B棟駐車場 入口付近



B棟駐車場 入口



B棟駐車場



B棟路側店舗



C棟外観

スポーツクラブ ルネサンス



3F トレーニングジム



4F プール



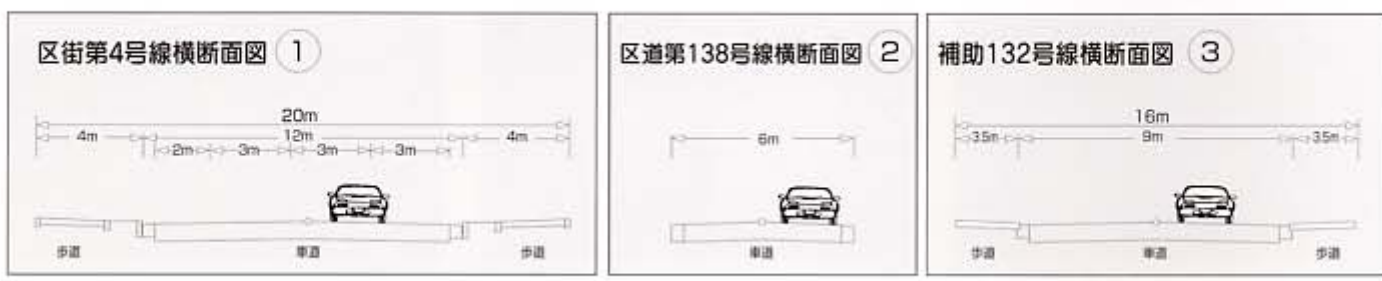
4F スパゾーン



人と街が調和する ヒューマンコミュニティの誕生。

交通拠点としての機能を備えた交通広場・道路

補助幹線街路132号線の拡幅整備、練馬区画街路第4号線(交通広場2,932㎡含む)の新設及び練馬区道第138号線の拡幅整備を行い、歩行者と車輛の円滑な通行を確保するとともに安全で円滑な歩行者空間を創出しています。



◎公共施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
補助幹線街路132号線	8m (16m)	約190m	都市計画道路
練馬区画街路第4号線	9~20m (15~20m)	約210m	都市計画道路
練馬区道第138号線	6m (6m)	約50m	既存道路の拡幅

2,932㎡の交通広場を設ける。

◎土地利用の比較

区分	従前		従後		
	面積(㎡)	構成比(%)	面積(㎡)	構成比(%)	
公共施設	道路	1,700	10.4	4,428	27.0
	交通広場	—	—	2,932	17.9
建築敷地(民有地)	14,680	89.6	9,020	55.1	
合計	16,380	100	16,380	100	

※幅員欄上段は、再開発事業施行区域内幅員 () は全幅員



17年の軌跡… 関係者の思い。

石神井公園駅北口地区 第一種市街地再開発事業のあゆみ

- 昭和60年 1月 石神井公園街づくり研究会発足
- 昭和60年 6月 石神井公園駅北口地区市街地再開発準備組合設立
- 昭和61年 5月 石神井公園駅前地区市街地再開発事業等調査(練馬区)
- 昭和62年 3月 石神井公園駅北口地区再開発事業調査(B調査)(練馬区)
- 昭和63年 6月 都市計画決定・告示(東京都告示第600号)
- 平成 8年 2月 都市計画決定(変更)・告示(東京都告示第113号)
- 平成 8年 3月 石神井公園駅北口地区市街地再開発組合設立認可申請
- 平成 8年 7月 組合設立認可(8都市開再第135号)・告示(東京都告示第863号)
- 平成 8年 8月 組合設立総会・同祝賀会開催
- 平成 8年 8月 理事長就任の公告(法28条)
- 平成 9年 4月 権利変換手続きの開始の登記(法70条)申請
- 平成10年 1月 施設建築物工事入札実施
- 平成10年 11月 権利変換計画認可申請
- 平成10年 11月 権利変換計画認可(10都市開再第311号)
- 平成10年 11月 権利変換の登記(法90条)申請
- 平成11年 3月 施設建築物新築工事起工式・工事着手
- 平成12年 10月 施設建築物名称決定(石神井公園ピアレス)
- 平成13年 4月 公共施設整備工事着手
- 平成13年 12月 管理規約の認可申請
- 平成13年 12月 管理規約認可(13都市開再第441号)
- 平成14年 3月 施設建築物完成・同祝賀会開催
- 平成14年 4月 施設建築物に関する登記(法101条)申請
- 平成14年 9月 公共施設完成
- 平成15年 3月 組合解散

石神井公園駅北口地区市街地再開発組合役員

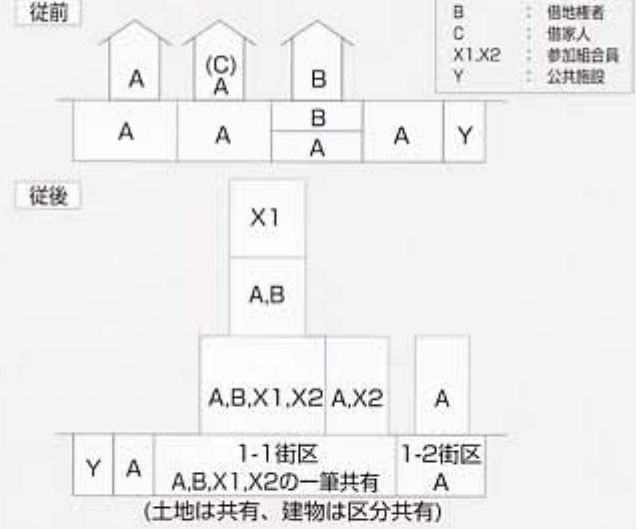
- 理事長 竹内文男
- 副理事長 鶴下照雄
- 副理事長 岡崎晴義
- 理事 柳澤孝雄
- 理事 豊田康治
- 監事 鶴下芳雄
- 監事 石山美恵



権利変換計画の内容

権利変換期日	平成10年11月13日
権利変換の型	法110条全員同意型
土地の所有形態	一筆共有(2敷地)及び3筆共有
借地権・地上権	非設定

権利変換モデル図

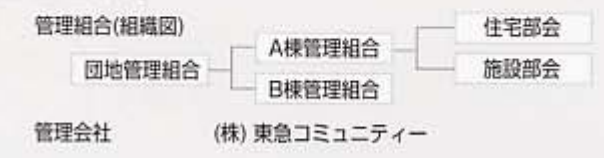


事業推進体制

施行者	石神井公園駅北口地区市街地再開発組合
理事長	竹内文男
構成員	従前組合員40名、従後組合員25名及び参加組合員2名
組織図	
行政担当課	練馬区都市整備部まちづくり第二担当課
事務局担当	(財)練馬区都市整備公社
総合コンサルタント	(株)I.N.A.新建築研究所
参加組合員	練馬区 鹿島建設(株)

審査委員	
不動産鑑定士	永森 清隆
公認会計士	藤波 洋介
弁護士	内野 経一郎
コンサルタント等	
基本計画	(株)I.N.A.新建築研究所
事業計画	(株)I.N.A.新建築研究所
権利変換計画	(株)I.N.A.新建築研究所
評価補償	(株)谷澤総合鑑定所
税務会計	嶋田公認会計士事務所
登記等	司法書士 田中尚
測量等	(株)日野
商業コンサルタント	(株)シード・コーポレーション
設計監理	
建築	(株)I.N.A.新建築研究所
公共施設	(株)日野
工事施工	
建築	鹿島・西武建設共同企業体
公共施設	鹿島・オーク建設共同企業体

運営管理体制



都市計画の内容

(平成8年2月9日告示)

名称		石神井公園駅北口地区第一種市街地再開発事業						
施行区域面積		約1.6ha						
公共施設の配置及び規模	道 路	種別	名称	幅員	延長	面積	備考	
		幹線街路	補助幹線街路132号線	8m(16m)	約190m	—————	都市計画決定済	
		区画街路	練馬区西街路第4号線	9~20m (15~20m)	約210m	—————	都市計画決定済 一部変更 既存道路の拡幅	
				練馬区石神井町二丁目、石神井町三丁目及び石神井町四丁目各地内に面積約2,900㎡の交通広場を設ける。				
		練馬区道第138号線	6m(6m)	約50m	—————	既存道路の拡幅		
建築物の整備	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	建築物の 高さの限度	備考
		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	建築物の延べ 面積の割合			
	1-1	約6,000㎡	約53,000㎡ (約41,500㎡)	約8/10	約55/10	高層部:住宅 低層部:公益施設、店舗 事務所、駐車場	高層部:110m 低層部:30m	駐車場約430台 (うち1-1街区 に都市計画駐車 場約270台)
	1-2	約880㎡	約4,000㎡ (約3,500㎡)	約8/10	約55/10	店舗、スポーツ施設、 駐車場	30m	
参 考	街区番号	高度利用地区の制限内容						
	1-1	最高限度規制……………●容積率…55/10以下 ●建ぺい率…8/10以下 最低限度規制……………●容積率…20/10以上 ●建築面積…200㎡以上						
	1-2	壁面の位置の制限……●1m、2m及び4m						
建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画					
	1-1	約7,600㎡	道路に沿った敷地内に、歩道状の空地を整備する。					
	1-2	約1,100㎡						
住宅建設の目標			戸数	面積	備考			
			約290戸	約30,000㎡				