

石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

(認可日：令和4年9月16日)

(変更認可：令和5年10月27日)

石神井公園駅南口西地区市街地再開発組合

石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	
(2) 事業の名称	
(3) 施行者の名称	
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	
(2) 事業の目的	
3. 施行地区	2
(1) 施行地区の位置	
(2) 施行地区の位置図（添付書類（1））	
(3) 施行地区の区域	
(4) 施行地区の区域図（添付書類（2））	
(5) 施行地区の面積	
4. 設計の概要	3
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	
2) 施設建築物の設計の概要	
3) 施設建築敷地の設計の概要	
4) 公共施設の設計の概要	
(2) 設計図	
1) 施設建築物の設計図（添付書類（3））	
2) 施設建築敷地の設計図（添付書類（4））	
3) 公共施設の設計図（添付書類（5））	
5. 事業施行期間	9
(1) 事業施行期間（予定）	
(2) 建築工事期間（予定）	
6. 資金計画	9
(1) 資金計画	
7. 添付書類	10

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

石神井公園駅南口西地区

(2) 事業の名称

東京都市計画 石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

石神井公園駅南口西地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

石神井公園駅南口西地区（当地区）は、練馬区を東西に横断する西武鉄道池袋線の急行停車駅である石神井公園駅南口に近接する約 0.6ha の地区である。練馬区都市計画マスタープランにおいて当地区を含む石神井公園駅周辺地区は、練馬区西部の地域拠点として位置付けられており、土地の高度利用を図るとともに、交通の流れを改善し、商業活動の活性化や石神井公園へのアクセスを向上させることが求められている。また、当地区は、石神井公園駅南地区地区計画区域内に位置している。

当地区を含む周辺地域は、練馬区を代表する都市公園「石神井公園」に近接し、駅周辺には商店街やスーパーマーケット等の商業施設が多数立地し、その周辺には住宅地が広がる住商混在の市街地である。西武池袋線の連続立体交差化事業や南口交通広場、都市計画道路などの都市基盤整備が段階的に進んできたことで生活利便性が向上しているが、当地区周辺は老朽化建物が密集し、道路が狭く安全な歩行者空間が確保されていないなど、防災性・安全性に課題を抱えている。また、補助線街路第 232 号線（以下、「都市計画道路補助 232 号線」という。）のうち補助 132 号線から南口駅前広場までの区間（Ⅰ-1 期）が整備され、その後の南口駅前広場から富士街道までの区間（Ⅰ-2 期）についても整備の着手が求められている。

そこで、まちが抱える課題を解消すべく、令和 2 年 12 月に周辺の地区計画変更と併せて、市街地再開発事業の都市計画が決定された。

(2) 事業の目的

当地区内には狭隘な通路があり、周辺道路についても幅員が狭く、自動車と歩行者の錯綜がある等、公共施設の整備が十分ではない。特に、事業着手に至っていない都市計画道路補助 232 号線Ⅰ-2 期の整備が課題となっている。また、地区内は土地が細分化され、老朽化した建物も多く、土地利用の状況が不健全である。

そこで、市街地再開発事業により建物の共同化を図りながら土地の高度利用を推進し、あわせて空地を創出することにより、みどり、歩行者空間、道路等の整備を行い、駅前に相応しい商業・業務環境の向上や良質な都市型住宅の供給、交通の利便性の向上を図ることを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

石神井公園駅南口西地区は、練馬区石神井町三丁目に位置する約 0.6ha の区域である。

当地区の西側は隣地、それ以外は道路に接している。

周辺施設は、北側は西武池袋線石神井公園駅、南側は商店街、東側及び西側は、低層部が商業、上層部が集合住宅の中高層建築物が立地している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類（1）の通り

(3) 施行地区の区域

東京都練馬区石神井町三丁目 1303 番 1、1303 番 3、1303 番 4、1303 番 5、
1303 番 6、1303 番 7、1303 番 8、1303 番 10、1303 番 11、1303 番 12、
1303 番 13、1303 番 14、1303 番 15、1303 番 16、1303 番 17、1303 番 18、
1303 番 19、1303 番 20、1303 番 21、1303 番 22、1306 番 30、1306 番 31、
1306 番 14、1306 番 15、1306 番 16、1306 番 17、1306 番 18、1306 番 19、
1306 番 20、1306 番 21、1306 番 23、1306 番 26、1306 番 32、1307 番 7、1307 番 6、
1312 番 14、1313 番 1、1313 番 29、1313 番 3、1313 番 4、1313 番 5、1313 番 6、1313
番 7、1313 番 8、1313 番 10、1313 番 12、1313 番 13、1313 番 14、1313 番 15、1313 番
23、1313 番 27、1316 番 34、及び公有地の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類（2）の通り

(5) 施行地区の面積

約 0.6ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

当地区では、都市計画道路補助 232 号線等の公共施設の整備とあわせて、地域生活を支える拠点である石神井公園駅から南口商店街への連続性の維持や、交通利便性の高い立地特性を考慮し、北街区と南街区の 2 棟の施設建築物を計画する。北街区は主に商業施設・公益施設・住宅、南街区には主に商業施設・事務所・住宅とした複合建築物を整備する。北街区には、石神井公園駅西口改札から空間を連続させる敷地内を貫通する歩行者用通路を計画し、南街区や商店街入口まで人の流れを誘導することで地域の賑わいのネットワークを形成する計画とする。また、地区内の既存の神社を北街区の人工地盤上に再整備する。

施設建築敷地には壁面後退による空地を設け積極的に緑化を行うとともに、建築物の屋上やバルコニー等への緑化も検討し、地区周辺の環境に配慮した、ゆとりと潤いのある市街地環境を創造すると共に、石神井公園につながるみどりのネットワーク形成に寄与する計画とする。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

北街区は、地上 1・2 階に駅前立地を活かした物販、飲食、サービス等の商業施設を整備する。2 階にあたる人工地盤上には神社を再整備し、3～5 階には公益施設、6～26 階は良好な立地条件を活かした集合住宅を配置する。定住促進を目的としたファミリー世帯向けを多く計画し、多様な居住ニーズに対応できる住戸タイプを計画する。

駐車場は、荷捌き車両以外は機械式駐車設備として地下 2 階に配置し、住宅用及び商業施設用の駐輪場についても地下 1 階に配置することで地上階の有効利用を図る。

南街区は、地上 1・2 階に物販、飲食、サービス等の商業施設を、3～5 階に業務施設を、6～9 階に駅前のライフスタイルに応じた小規模な住戸タイプを有する集合住宅を整備するとともに、整備に必要となる駐車場・駐輪場については北街区に隔地整備する。

環境に配慮した取組みとしては、省エネルギー・空調負荷軽減対策として遮熱ガラス等を積極的に採用する。さらに、大規模災害等に備え、高層棟となる北街区は耐震性能を高める制振構造を採用し、施設建築物の事業継続性や自立性確保のため、防災備蓄倉庫並びに自家発電設備の整備、地下階や電気室の十分な浸水対策等を講じる。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

街区	建築敷地面積	建 築 面 積	延べ面積	建蔽率	容積率 (注)
北街区	約 3,082 m ²	約 2,140 m ²	約 30,240 m ²	約 69%	約 700%
南街区	約 525 m ²	約 380 m ²	約 2,700 m ²	約 72%	約 470%

(注) 容積対象面積：北街区：約 21,560 m²、 南街区：約 2,470 m²

(ハ) 各階床面積等

【北街区】

階	主 要 用 途	床面積	備 考
PH	機械室	約 70 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地下 2 階 地上 26 階建て 塔屋 1 階付 高さ：約 100m 駐車場：約 100 台 駐輪場：約 450 台 （自動二輪を含む）
2 6	住 宅	約 920 m ²	
2 5	〃	約 920 m ²	
2 4	〃	約 920 m ²	
2 3	〃	約 920 m ²	
2 2	〃	約 920 m ²	
2 1	〃	約 920 m ²	
2 0	〃	約 920 m ²	
1 9	〃	約 920 m ²	
1 8	〃	約 920 m ²	
1 7	〃	約 920 m ²	
1 6	〃	約 920 m ²	
1 5	〃	約 920 m ²	
1 4	〃	約 920 m ²	
1 3	〃	約 920 m ²	
1 2	〃	約 930 m ²	
1 1	〃	約 930 m ²	
1 0	〃	約 930 m ²	
9	〃	約 930 m ²	
8	〃	約 930 m ²	
7	〃	約 930 m ²	
6	住 宅	約 910 m ²	
5	公益施設	約 990 m ²	
4	〃	約 990 m ²	
3	公益施設	約 1,100 m ²	
2	店舗	約 1,430 m ²	
1	店舗	約 2,140 m ²	
B 1	住宅・商業・公益用駐輪場、機械室	約 1,790 m ²	
B 2	駐車場（ピット）	約 2,360 m ²	
合計		約 30,240 m ²	

【南街区】

階	主 要 用 途	床面積	備 考
9	住 宅	約 260 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 9 階建て 高さ：約 35m 駐車場：1 台 駐輪場：約 20 台 （自動二輪を含む）
8	〃	約 260 m ²	
7	〃	約 260 m ²	
6	住 宅	約 260 m ²	
5	事務所	約 320 m ²	
4	〃	約 330 m ²	
3	事務所	約 330 m ²	
2	店舗	約 330 m ²	
1	店舗	約 350 m ²	
合計		約 2,700 m ²	

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

当地区では、良好な市街地環境の創出を目的に、南北両街区とも道路に接する施設建築敷地外周部分において幅員 1.0m～3.5mの壁面後退を行い、また北街区の北側及び南側には歩道状空地 1 号及び 2 号を整備し、安全な歩行者空間を創出し歩行者動線ネットワークの形成に寄与する計画とする。歩行者空間はユニバーサルデザインに配慮するとともに、積極的に緑化することにより潤いある空間を創出する。

北街区南東部及び南街区東部には、広場 1 号及び 2 号としてまとまったオープンスペースを確保し、歩行者の滞留空間として整備する。

北街区の施設建築物内には、駅から南街区や商店街へ空間を連続させる歩行者用通路を設け、地域の賑わいのネットワークを形成する。また、北街区西側は隣接地との間に緩衝空地を設け、圧迫感がなく、ゆとりある配置となるよう計画する。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 設計方針

当地区再開発事業では、都市計画道路補助 232 号線 I-2 期の整備を行う。これにより施設建築敷地を南北 2 つの街区に分け、施設建築物等の整備を行う。また、施行地区内にある練馬区有通路 21-62 号線については廃止（付替）する。

北街区の北側及び東側の区画道路 8 号は現在私道であるが、公道として再整備を行い、施設建築敷地内の歩道状空地 1 号とあわせて、ゆとりある歩行者空間を創出する。

南街区の南側の区画道路 2 号は、都市計画道路補助 232 号線 I-2 期との交差部の拡幅整備を行うとともに、そこに隣接して歩行者の滞留空間となる広場 2 号を整備し、駅から商店街を経由し石神井公園に向かうにぎわい動線を創出する。

(ロ) 公共施設調書

	種別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考
道 路	幹線道路	補助線街路第 232 号線 (都市計画道路 補助 232 号線)	約 16m	約 90m	約 1,442 m ²	新設
	区画道路	区画道路 2 号	約 3.5m (全幅約 7m)	約 46m	約 254 m ²	一部拡幅
	区画道路	区画道路 8 号	約 6m	約 108m	約 657 m ²	一部拡幅
そ の 他	広場	広場 2 号	—	—	約 110 m ²	新設

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図
添付書類 (3) の通り。
- 2) 施設建築敷地の設計図
添付書類 (4) の通り。
- 3) 公共施設の設計図
添付書類 (5) の通り。

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日
至 令和11年3月末日

(2) 建築工事期間（予定）

着工 令和 6年10月
竣工 令和10年 2月

6. 資金計画

資金計画書

(1) 資金計画

(単位：百万円)

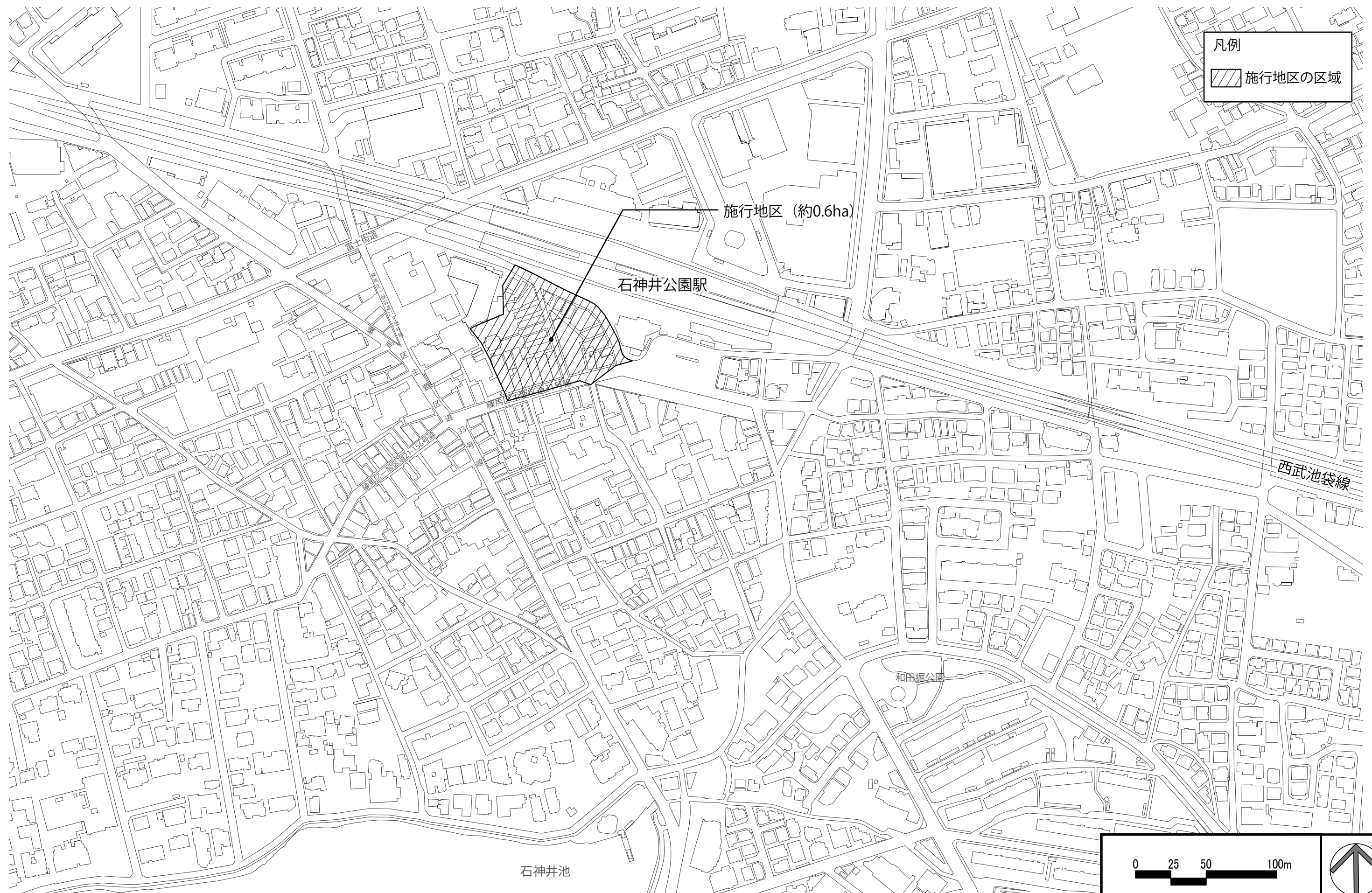
収 入 金	補助金	6,125	支 出 金	調査設計計画費	1,365
	公共施設管理者負担金	3,192		土地整備費	731
	防災・省エネ補助金 (政策課題タイプ)	195		補償費	4,752
	防災・省エネ補助金 (地域活性化タイプ)	380		工事費	16,648
	保留床処分金	15,412		内訳 建築工事費	16,472
	(参加組合員負担金含む)			公共施設工事費	176
	その他	0		営繕費	300
				借入金利子	247
				事務費	932
	合 計	25,304		その他	329
				合 計	25,304

7. 添付書類

	図 面 の 種 類		備 考
添付書類 (1)	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付書類 (2)	施行地区の区域図	施行地区区域図	
添付書類 (3)	施設建築物の設計図	平面図 (配置、各階、基準階)	
		断面図 (2 面)	
添付書類 (4)	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付書類 (5)	公共施設の設計図	平面図 (配置)	
		断面図 (縦断面図、横断面図)	

(1) 施行地区の位置図

S=1 : 2,500

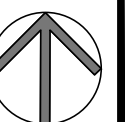


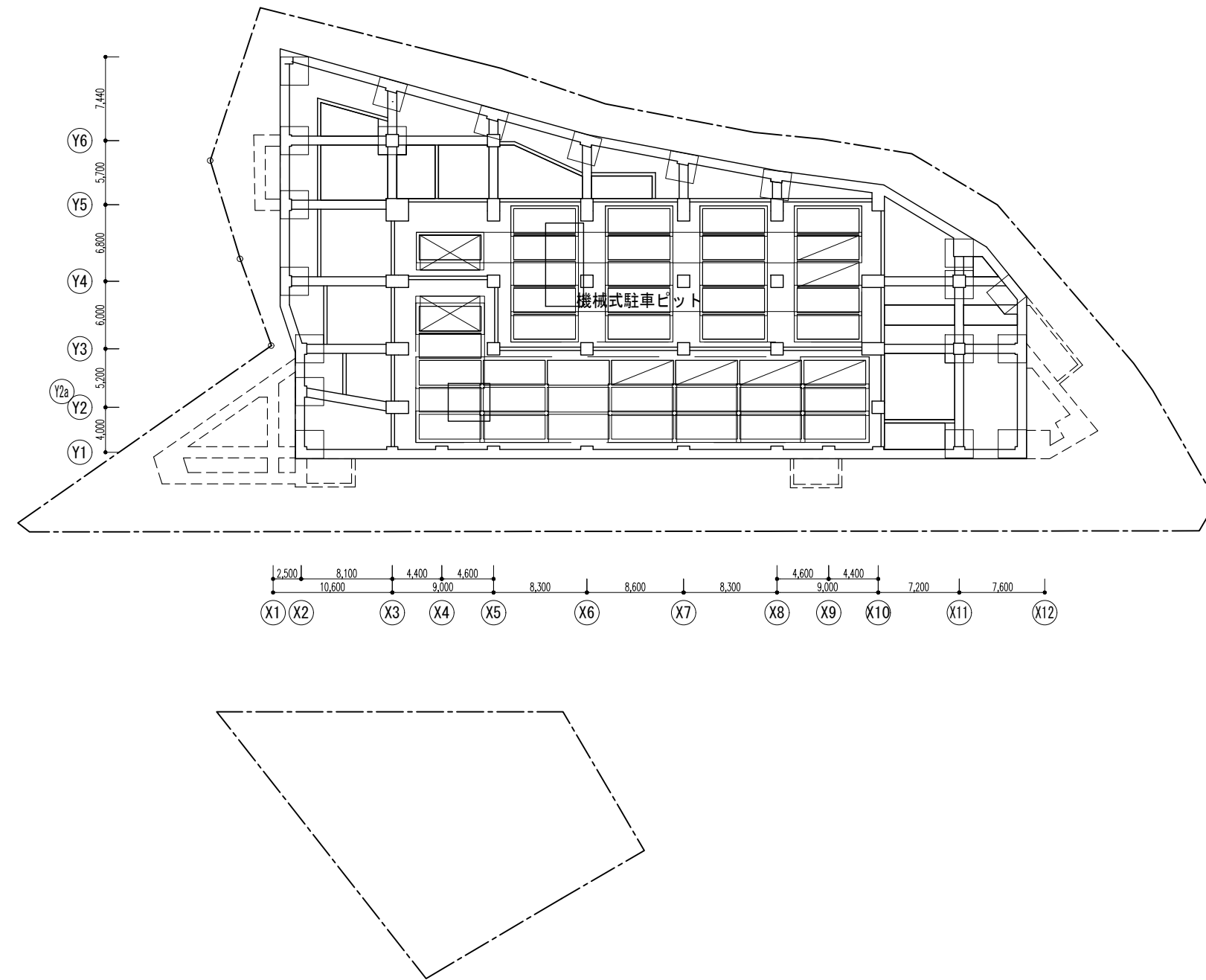
(2) 施行地区の区域図 (公図写し)

S=1:600



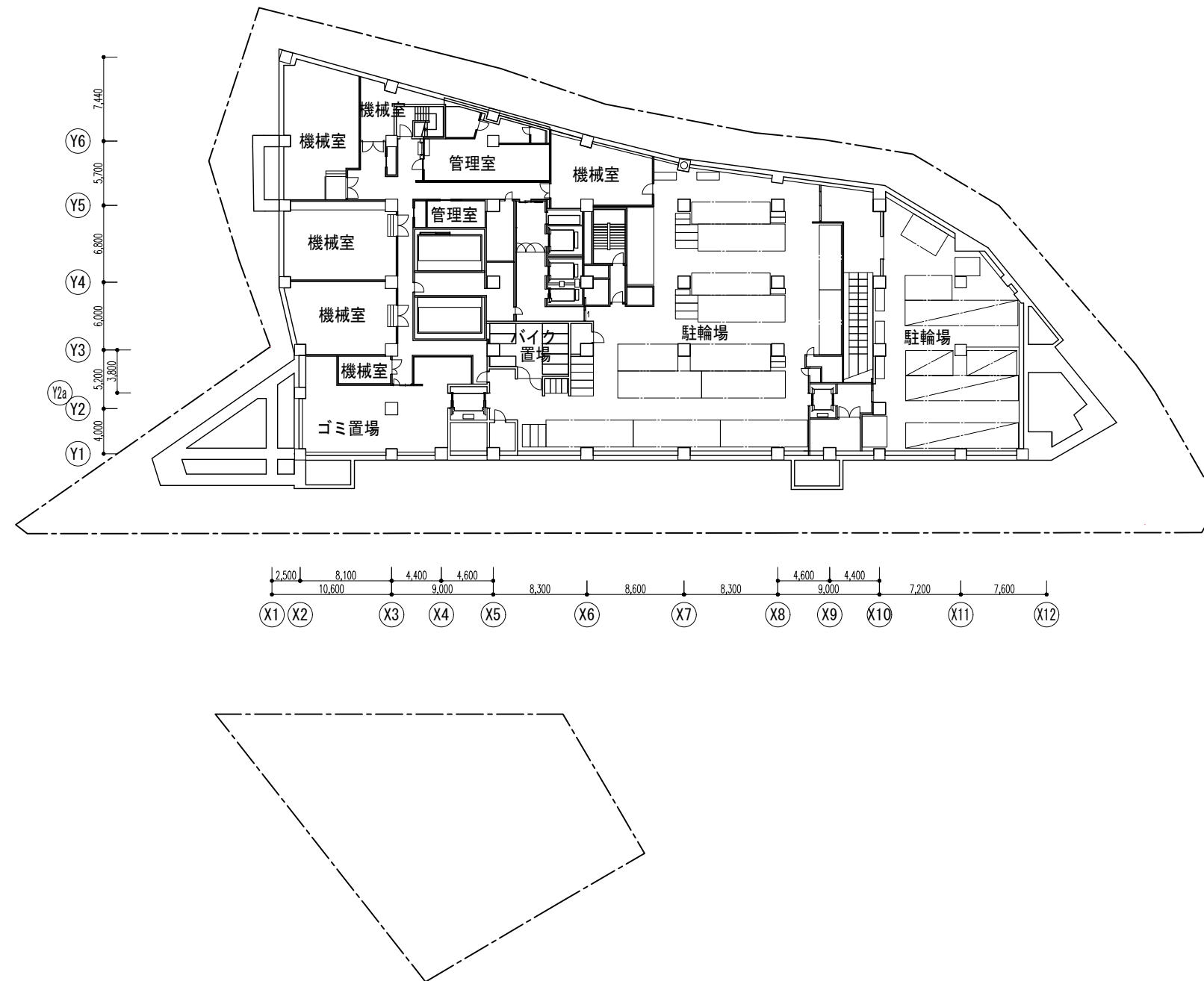
公図取得日 令和5年06月16日





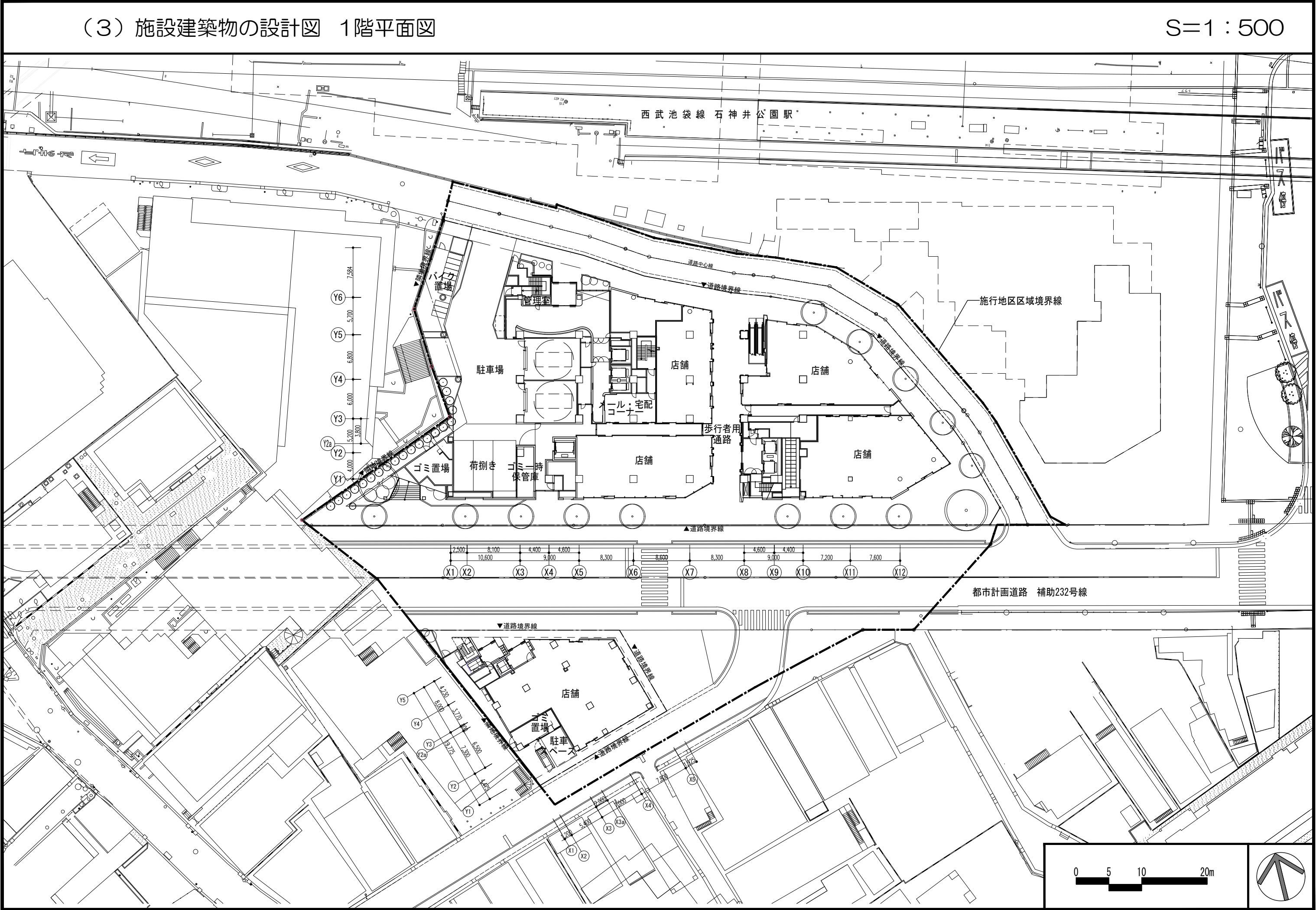
0 5 10 20m

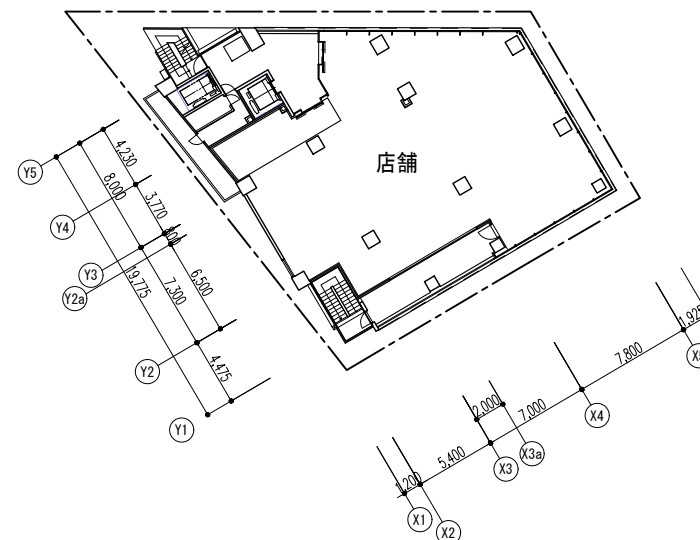
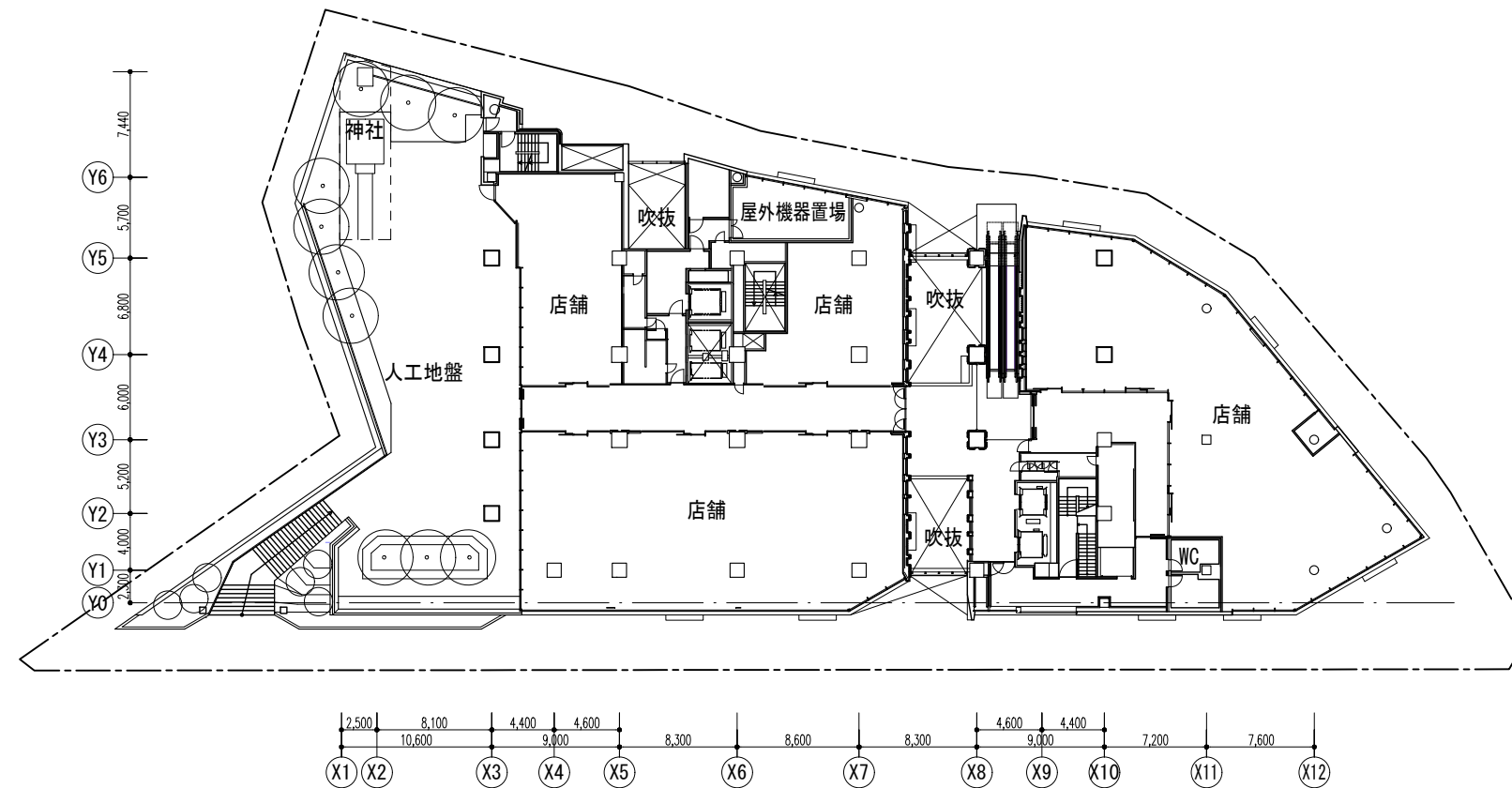


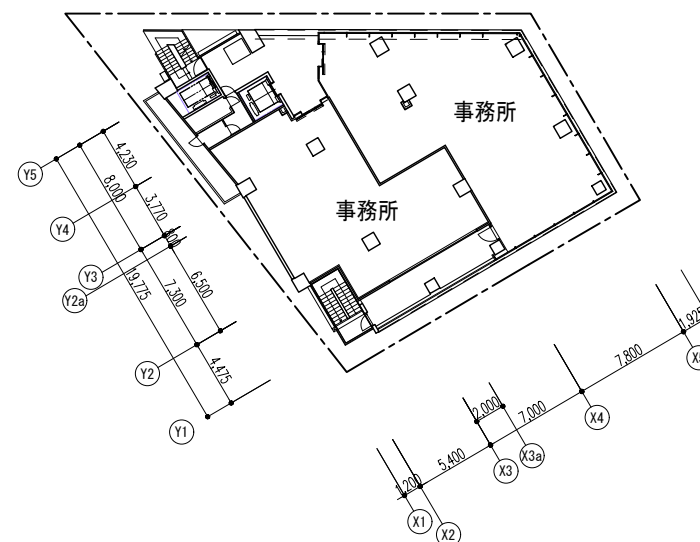
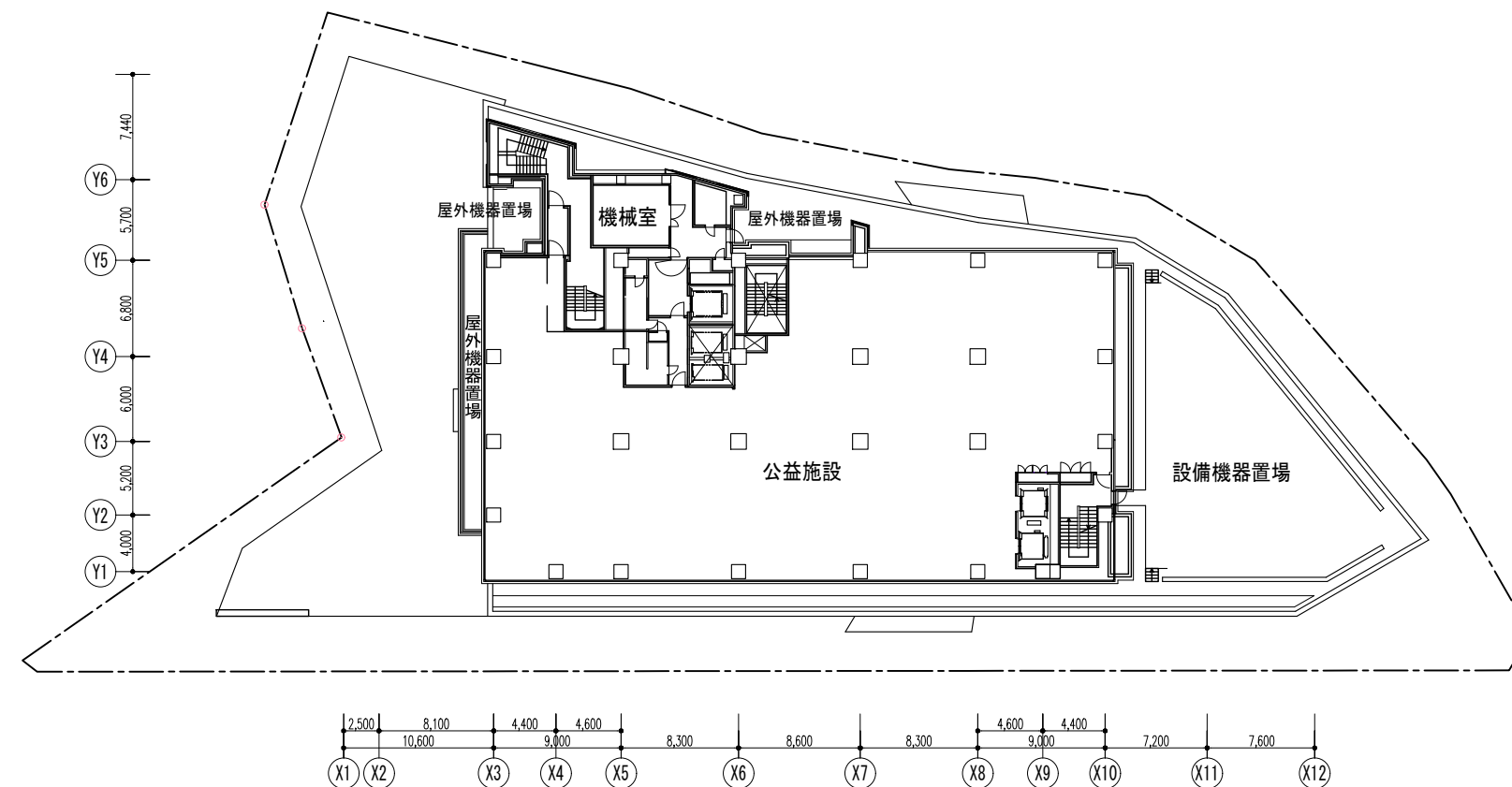


0 5 10 20m



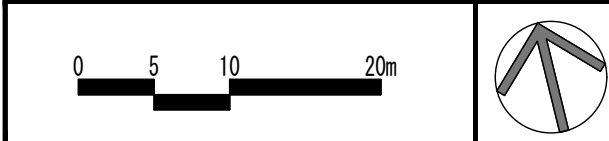
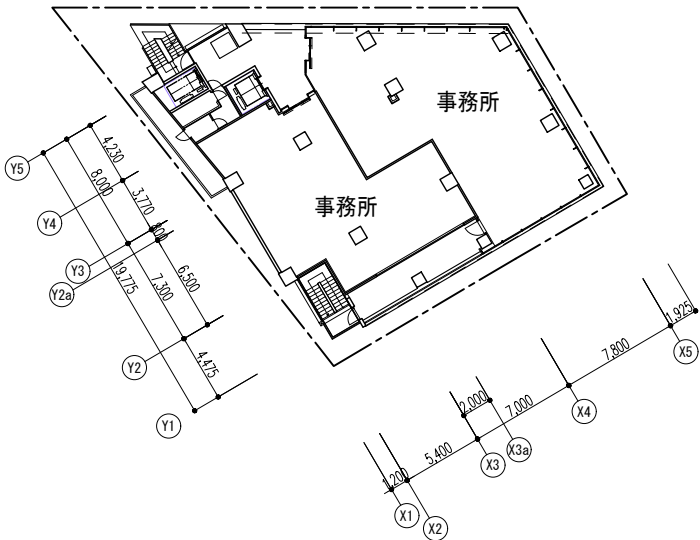
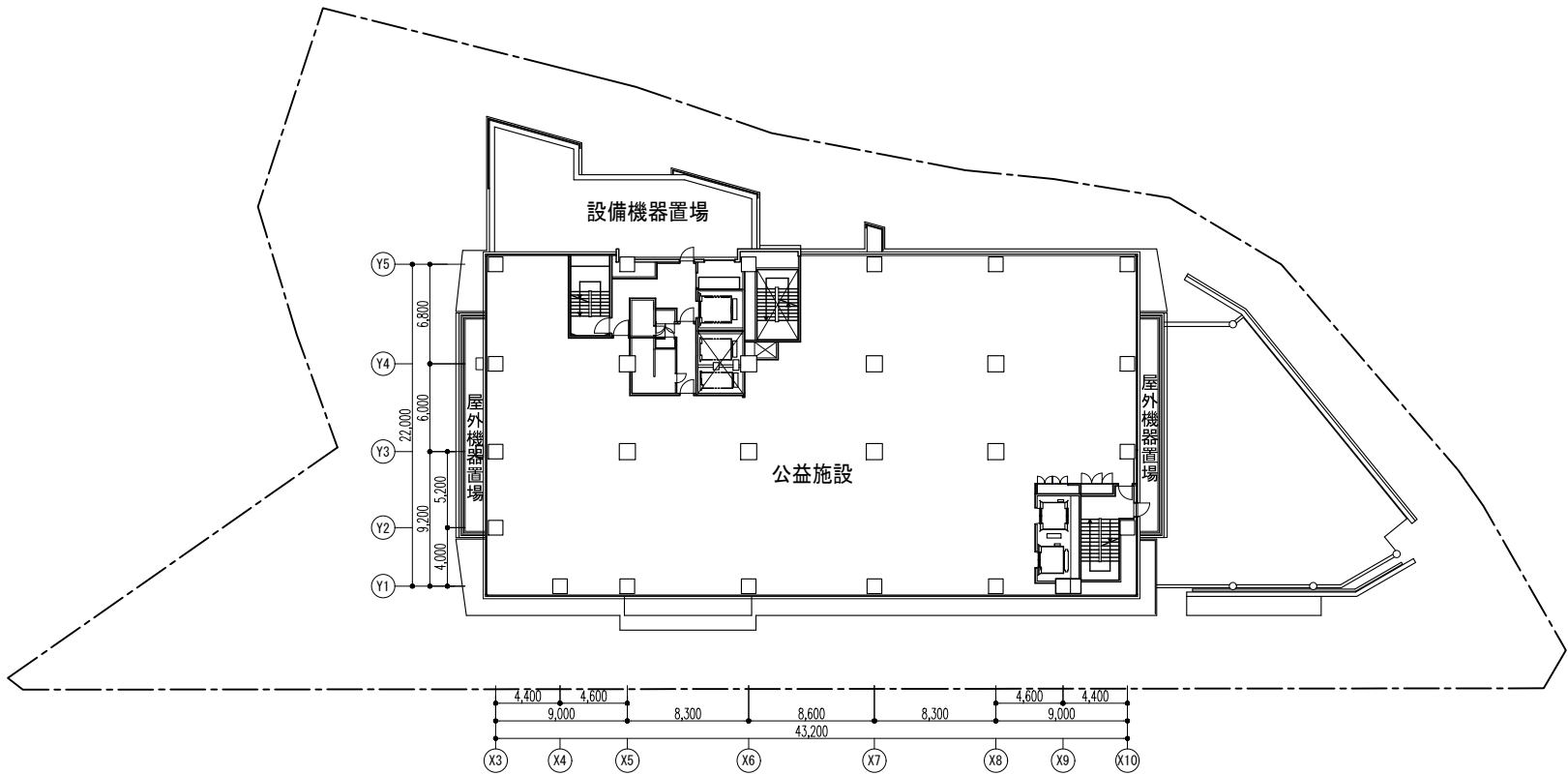
[illegible][illegible]

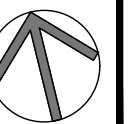
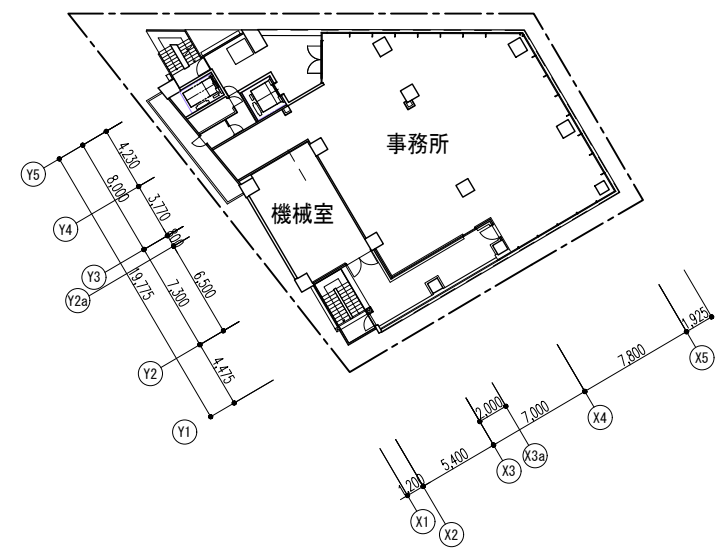
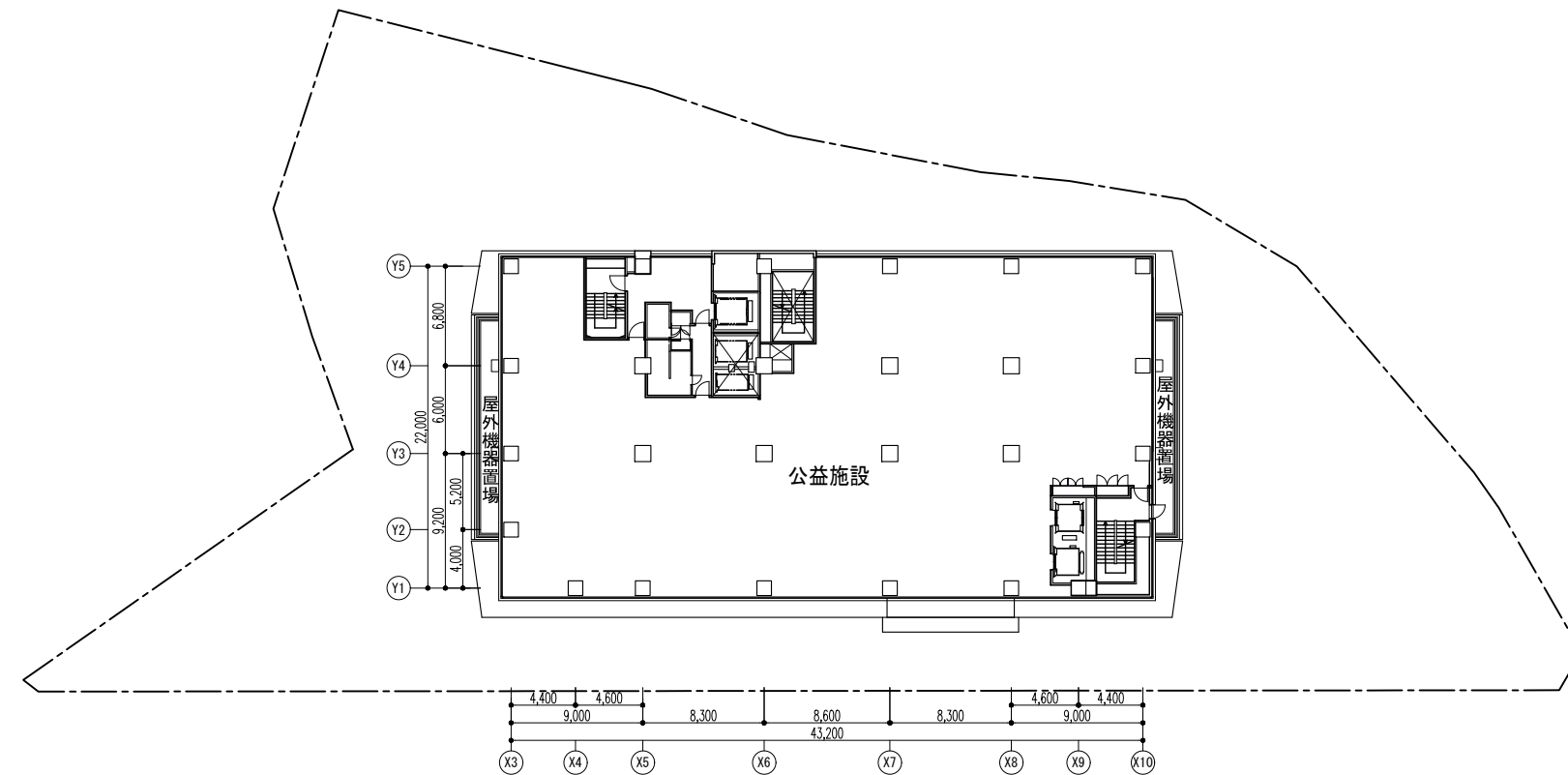


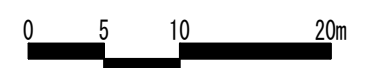
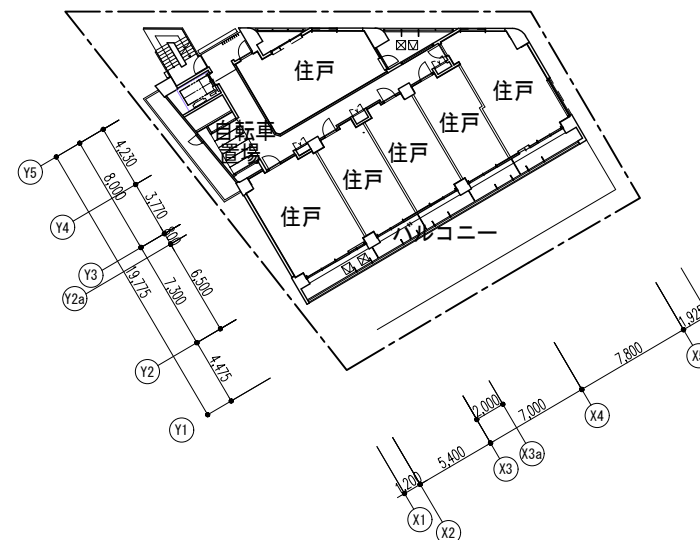
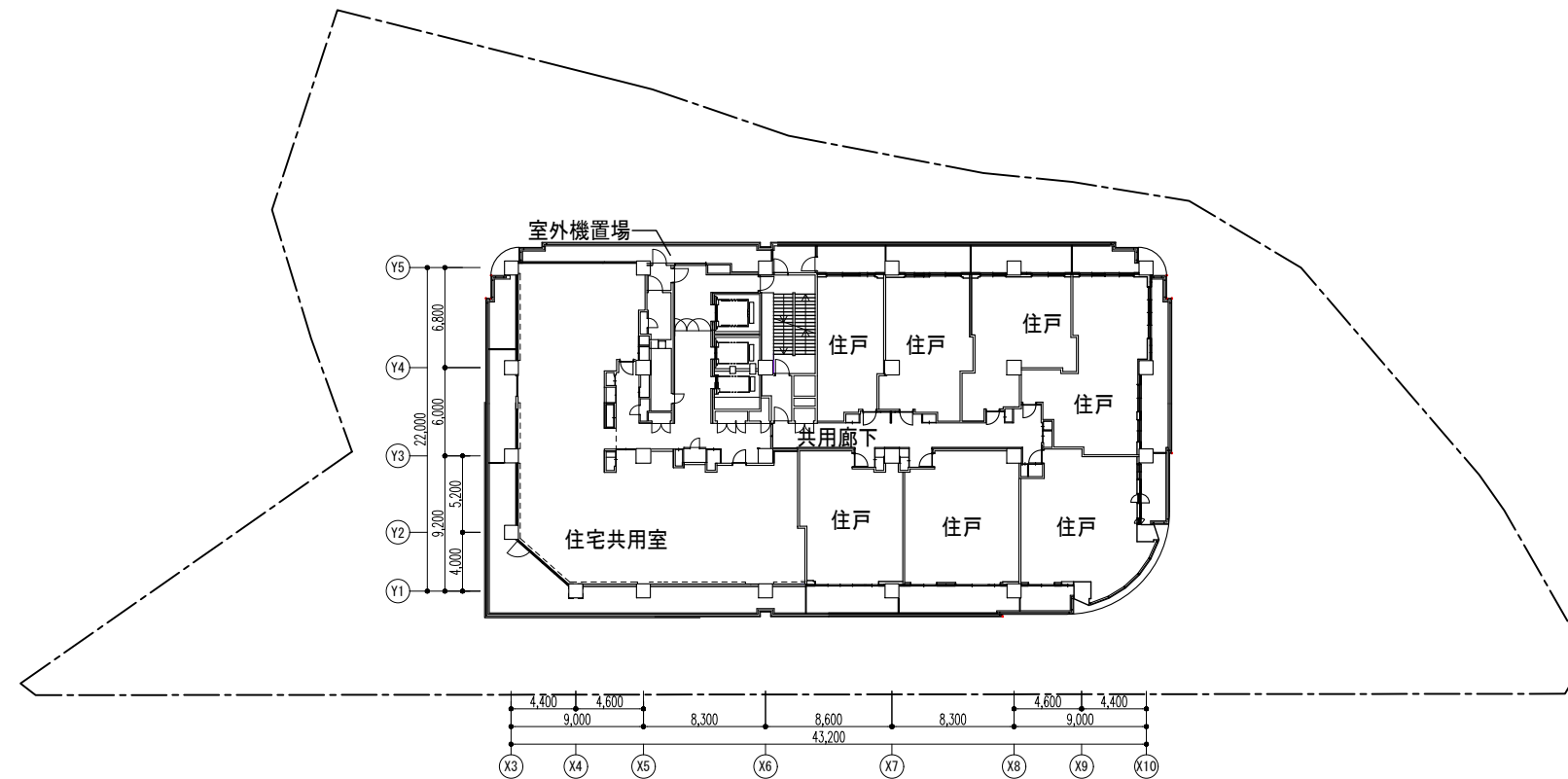


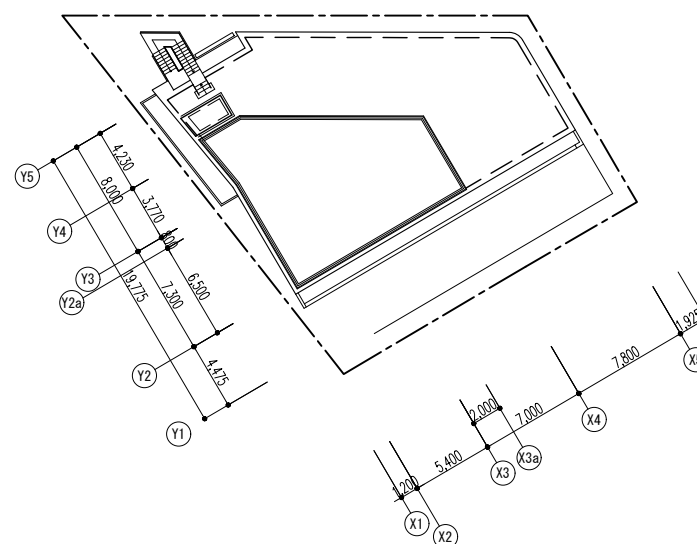
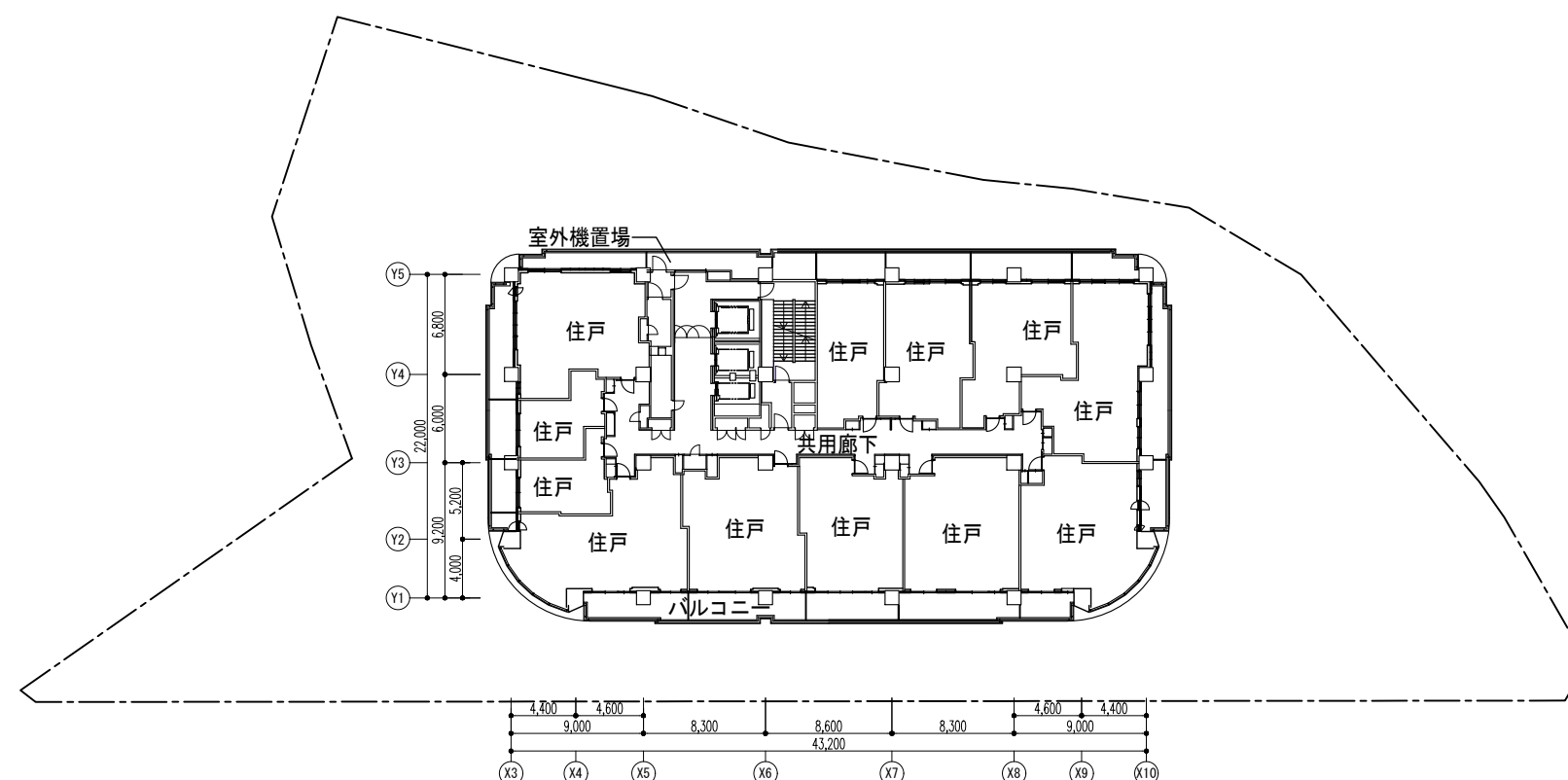
0 5 10 20m



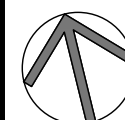




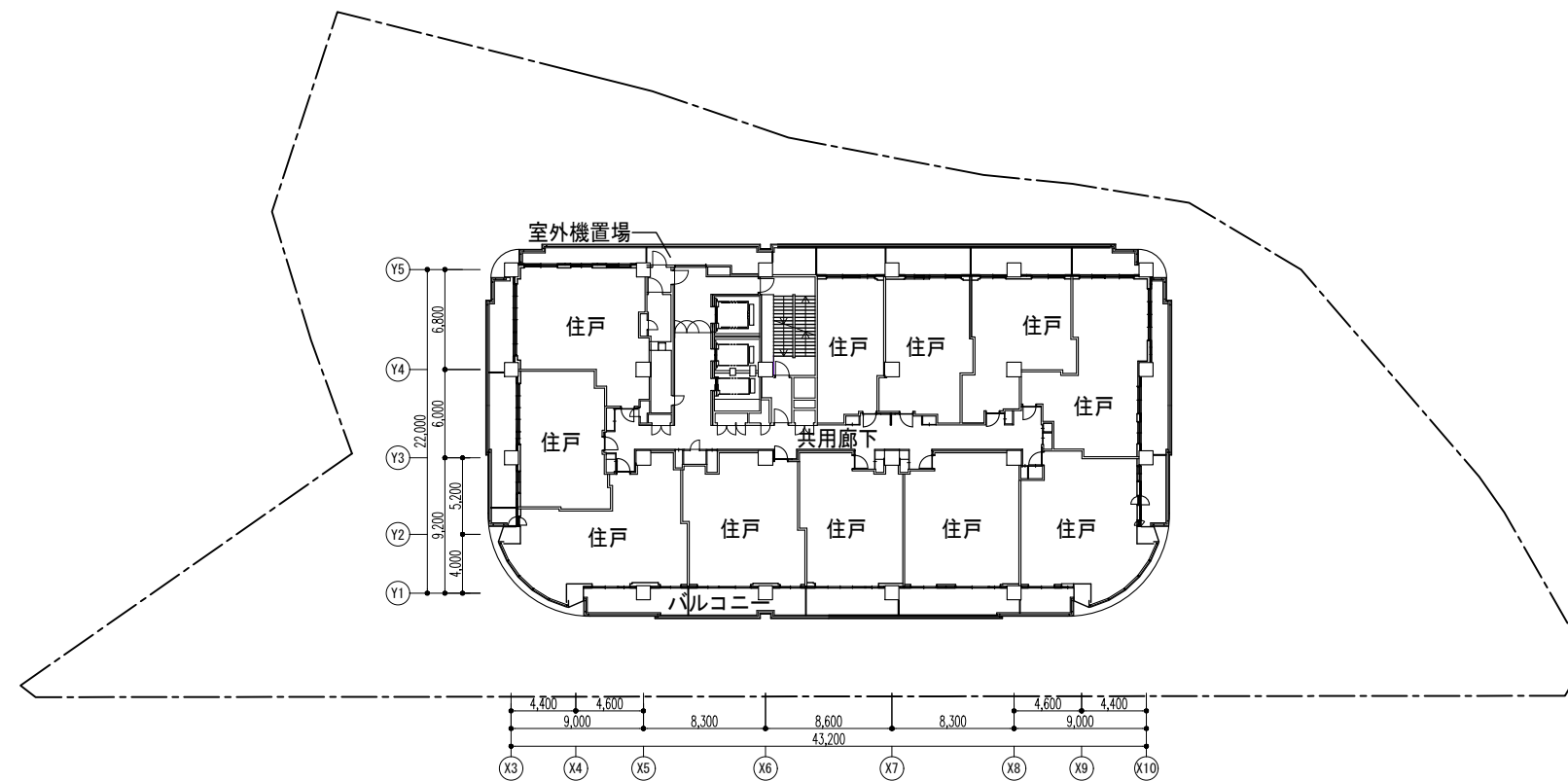




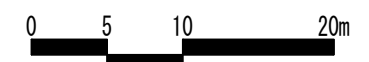
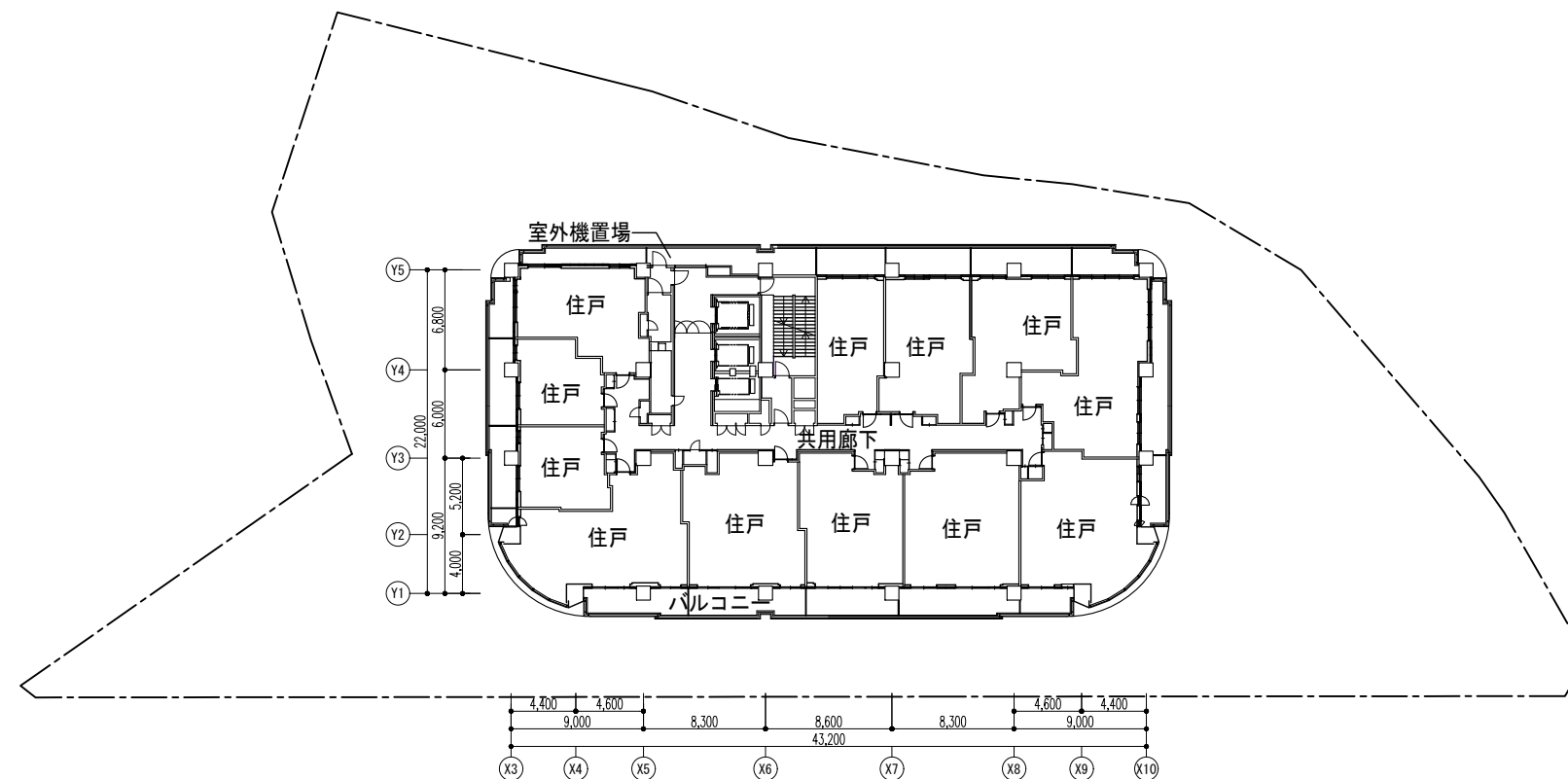
0 5 10 20m



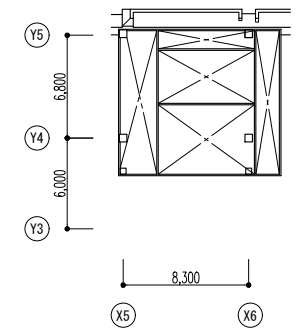
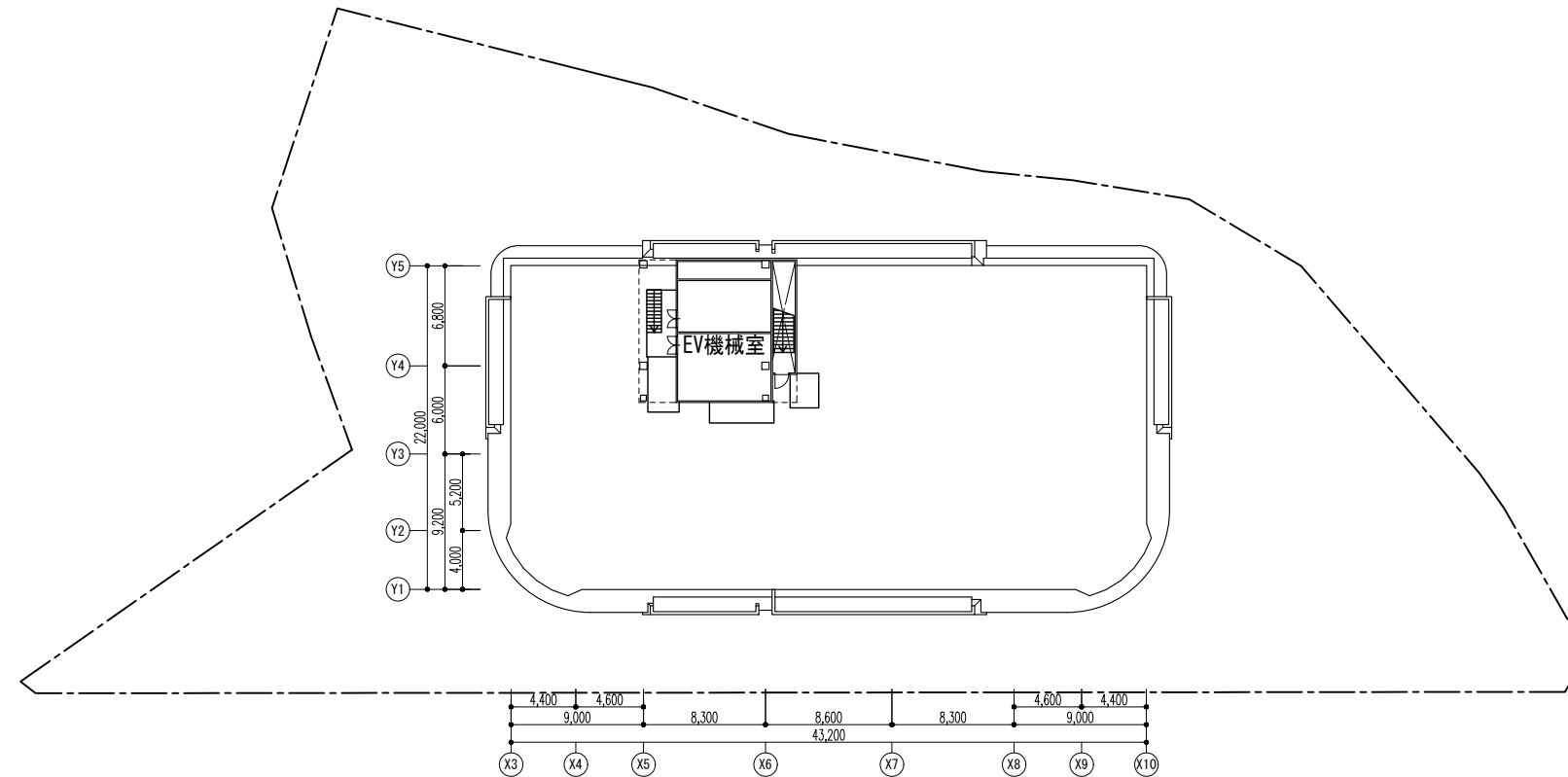
13～23階平面図



10～12階平面図

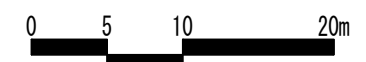
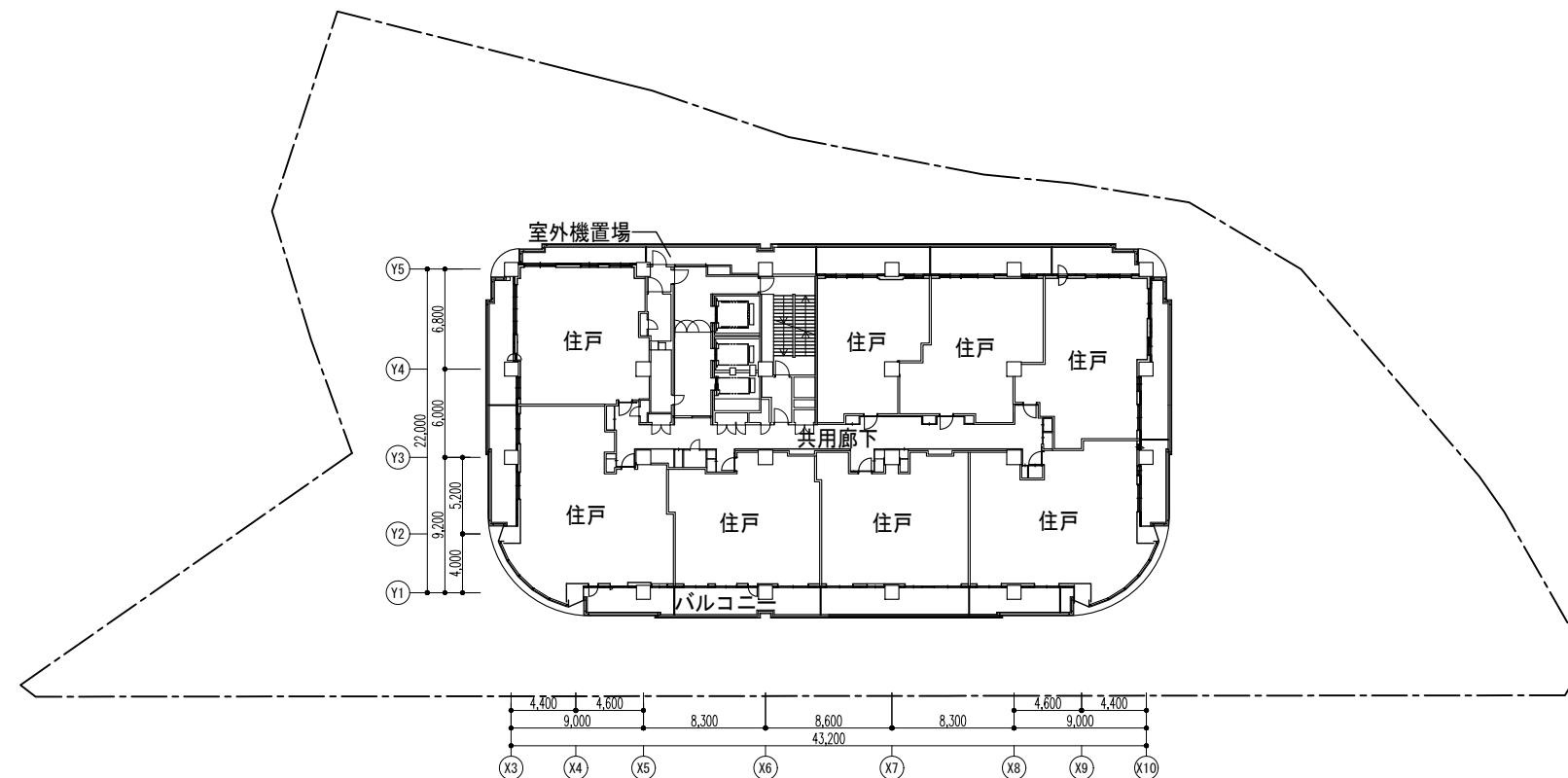


R階平面図



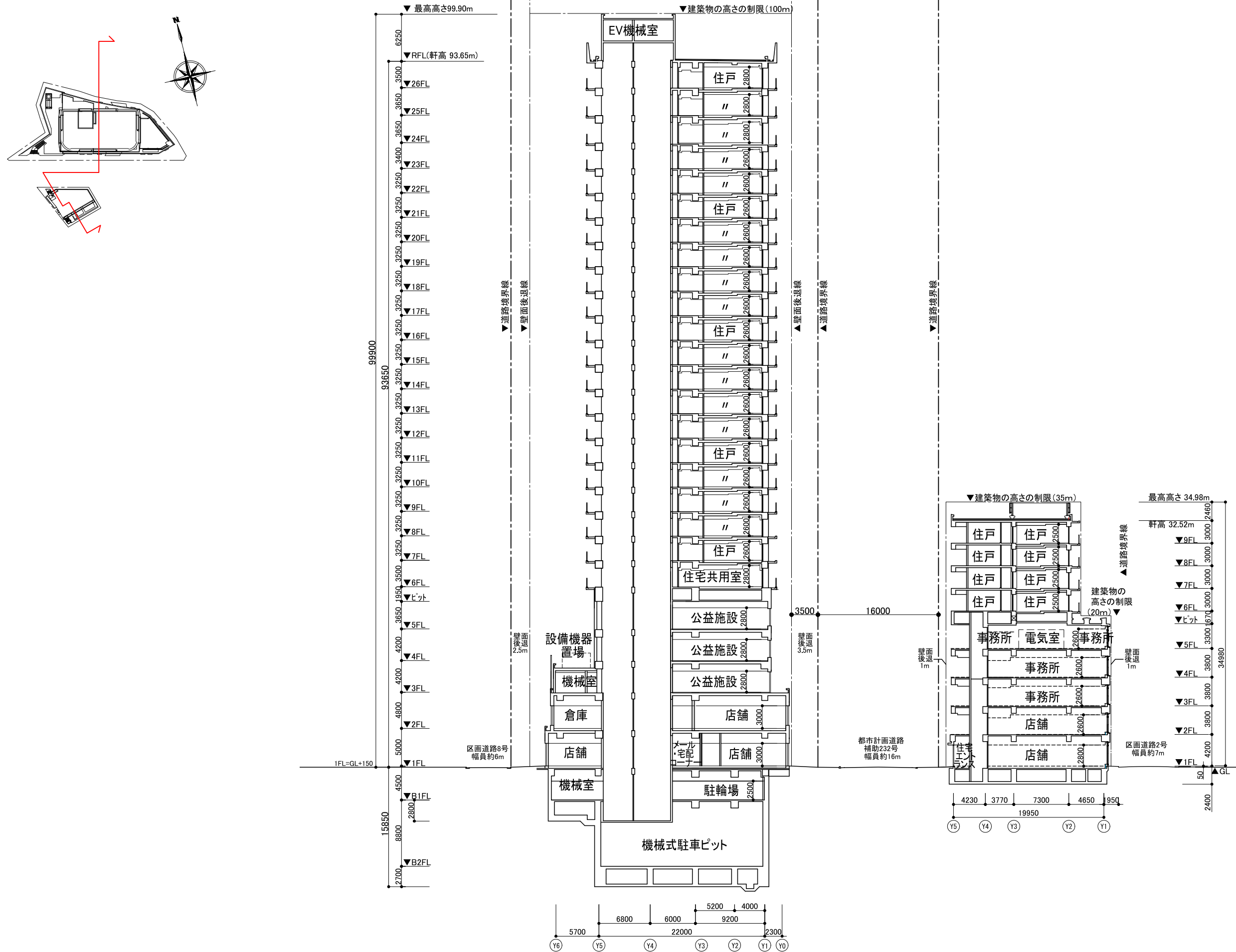
PH階平面図

24～26階平面図



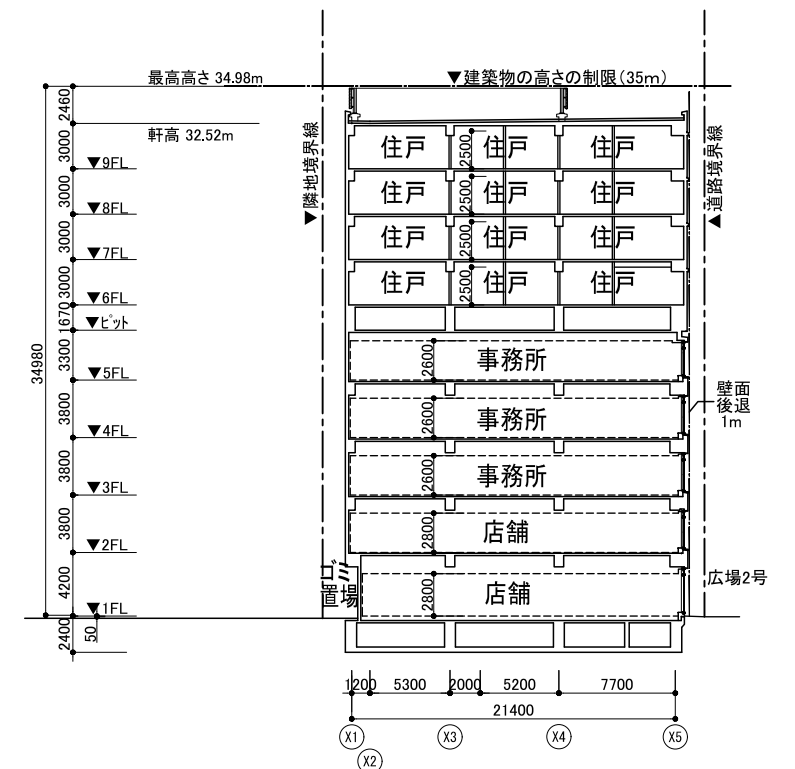
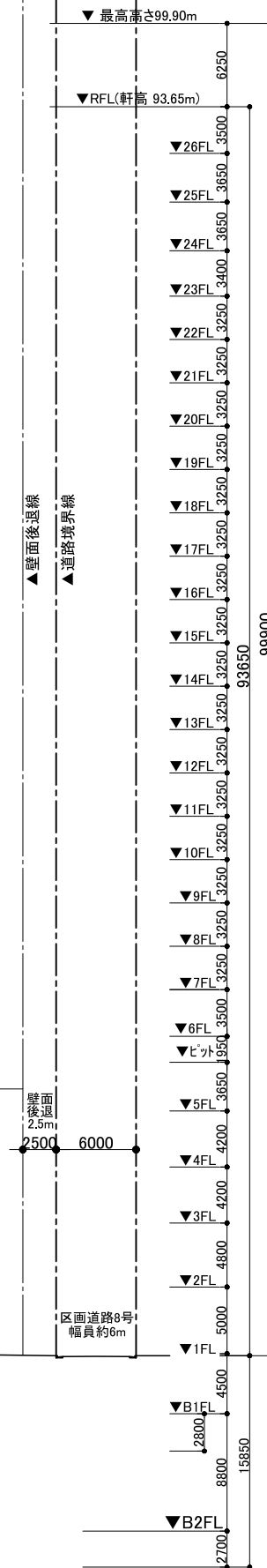
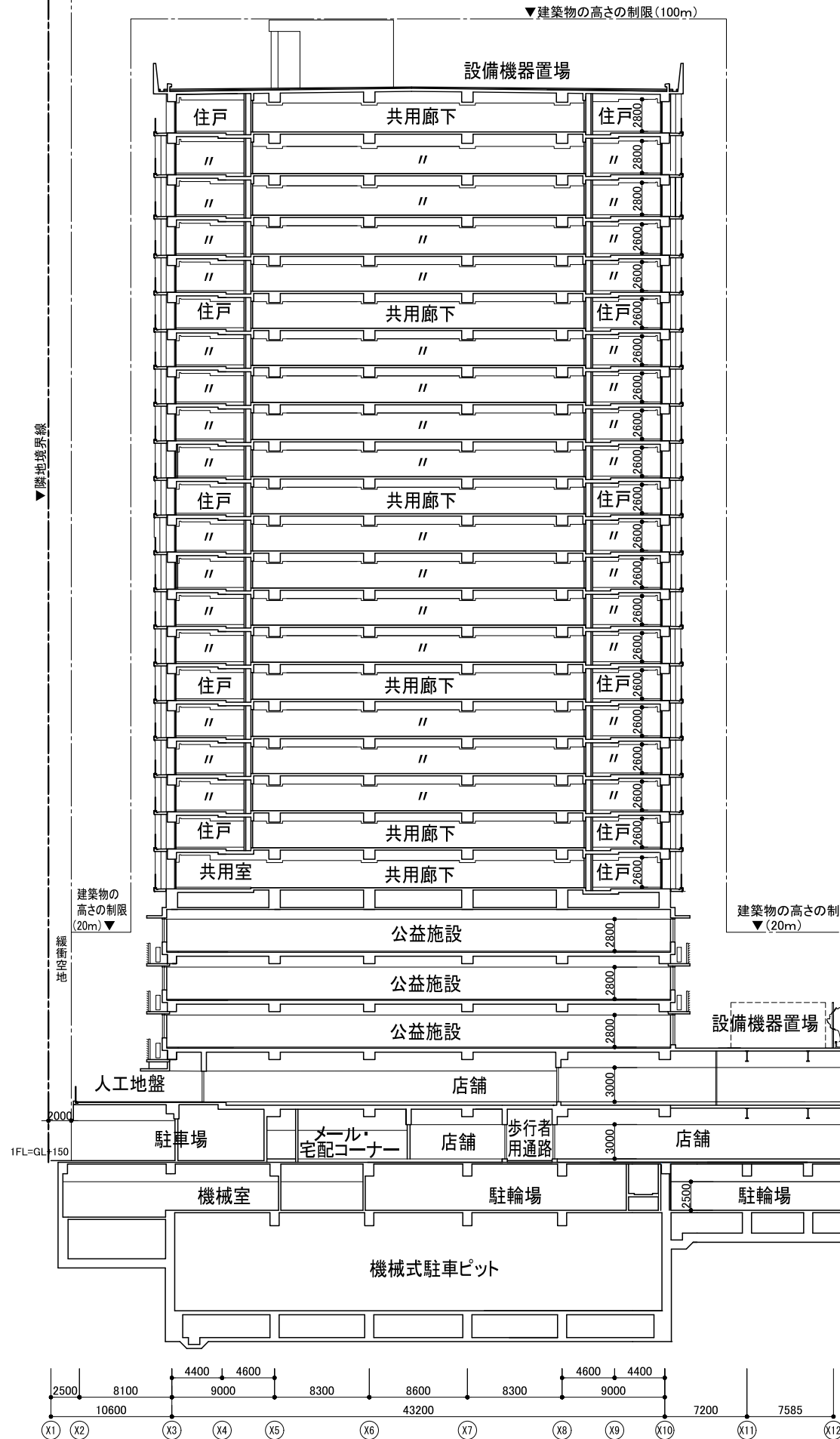
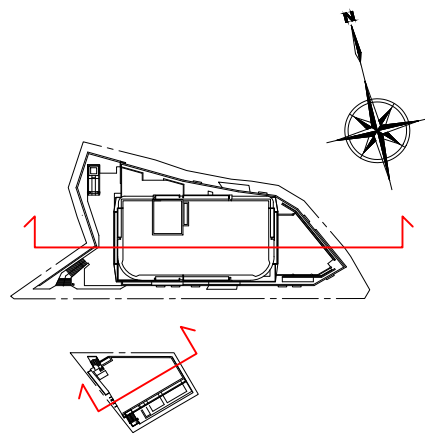
(3) 施設建築物の設計図 断面図(1)

S=1 : 500



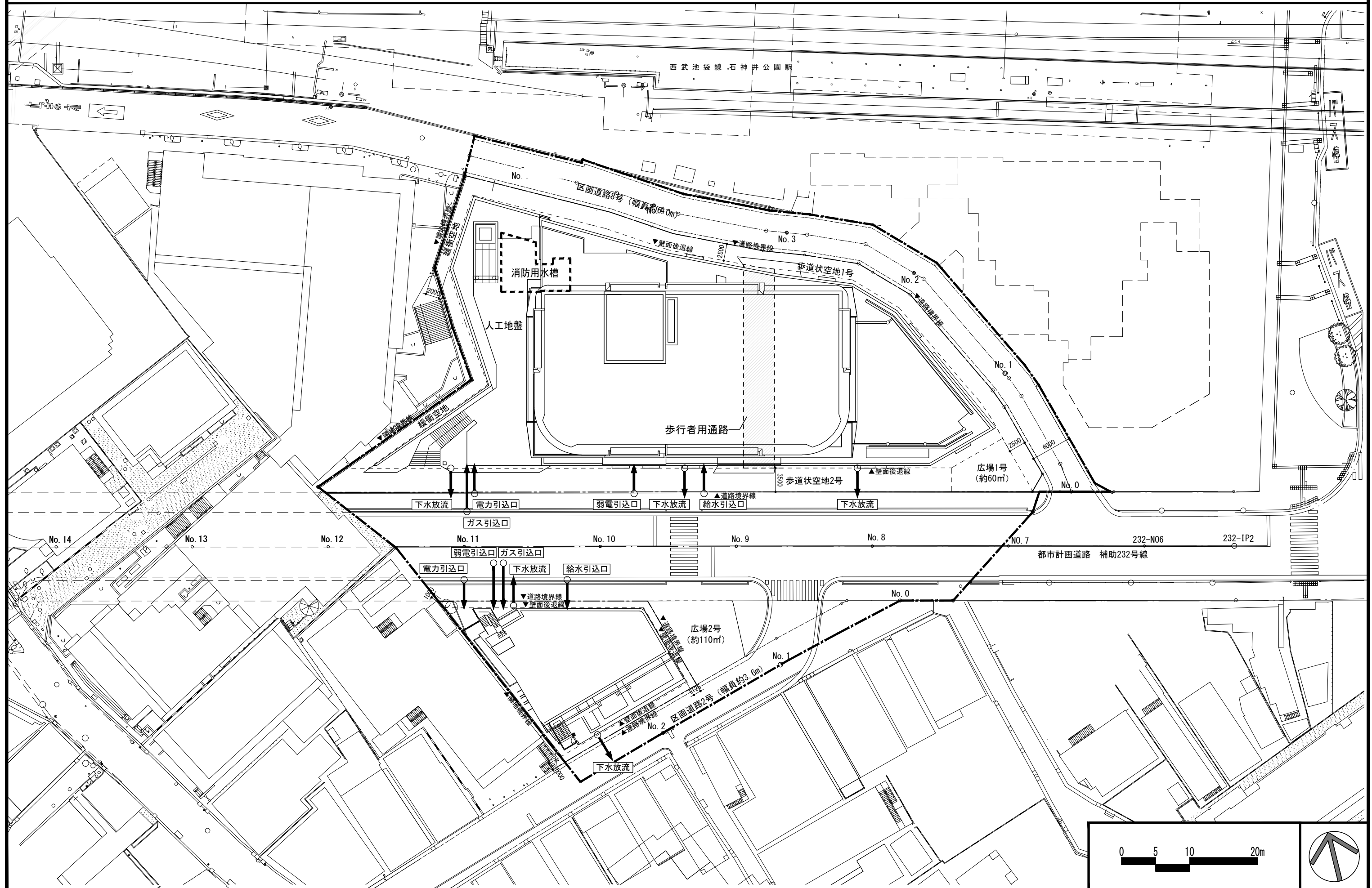
(3) 施設建築物の設計図 断面図(2)

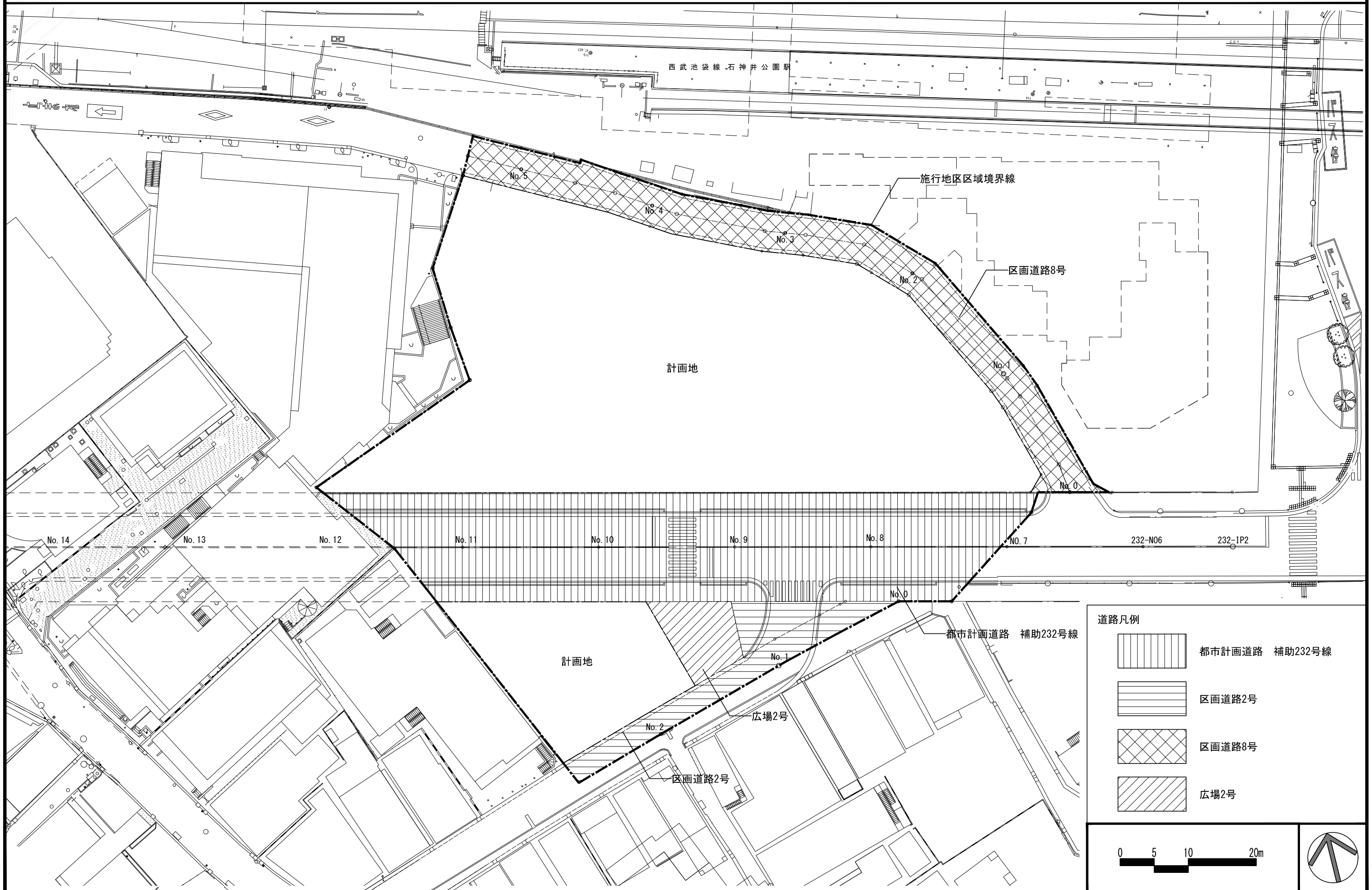
S=1:500



(4) 施設建築敷地の設計図

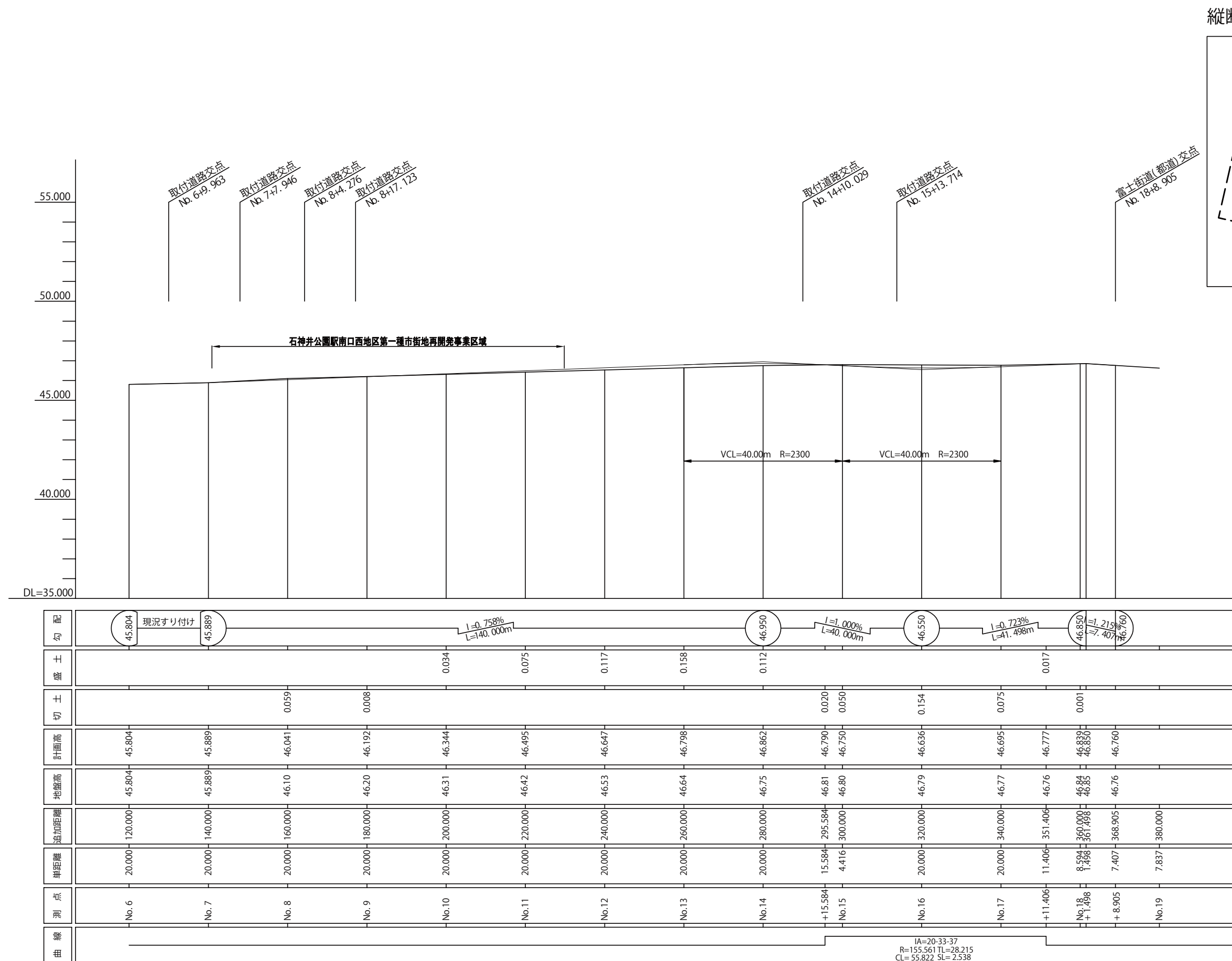
S=1:500



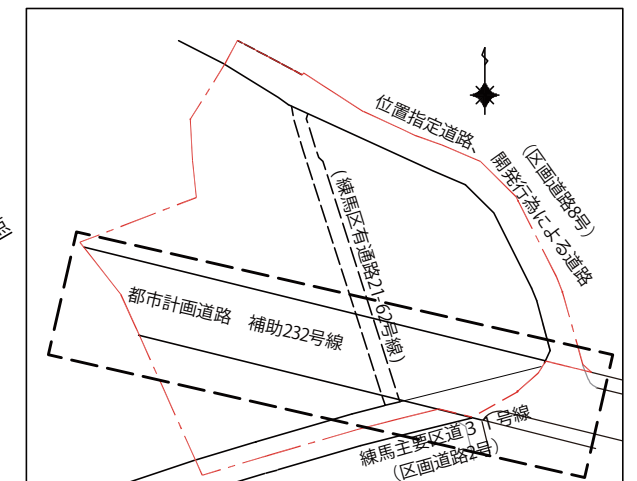


(5) 公共施設の設計図 2 (補助232号線縦断図)

SV=1 : 200
SH=1 : 1000



縦断面キープラン

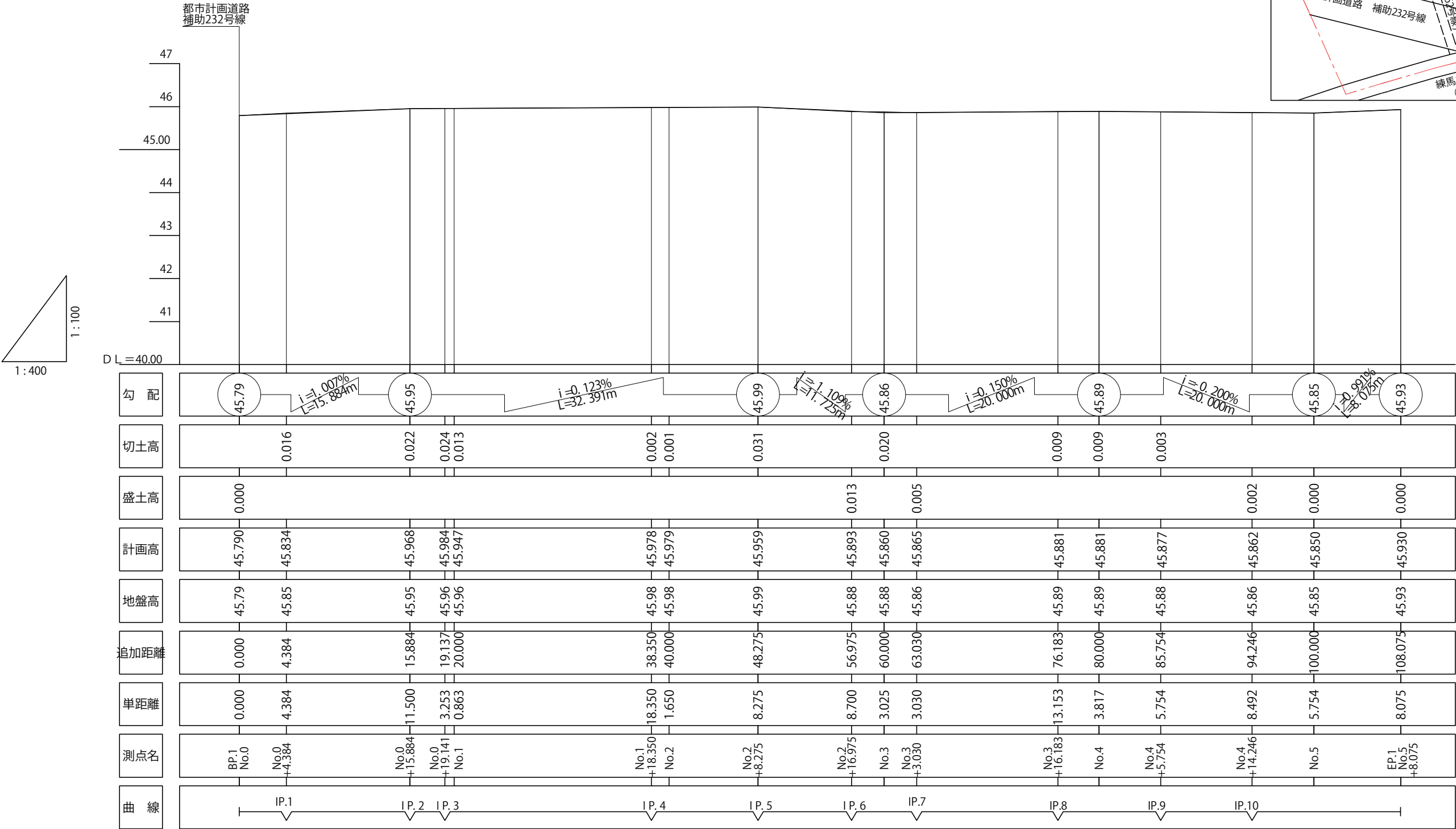
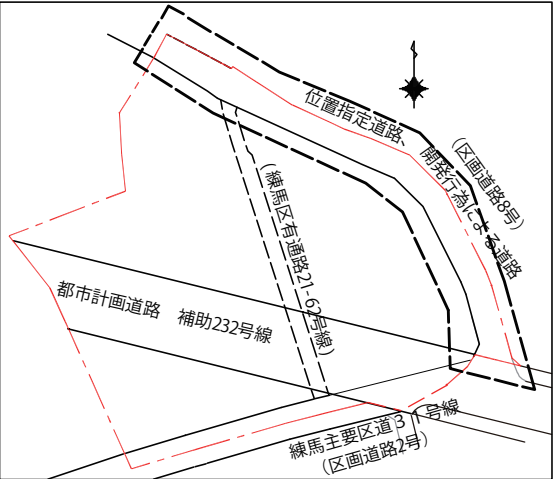


* 詳細については別途協議する。

(5) 公共施設の設計図 3 (区画道路8号縦断面図)

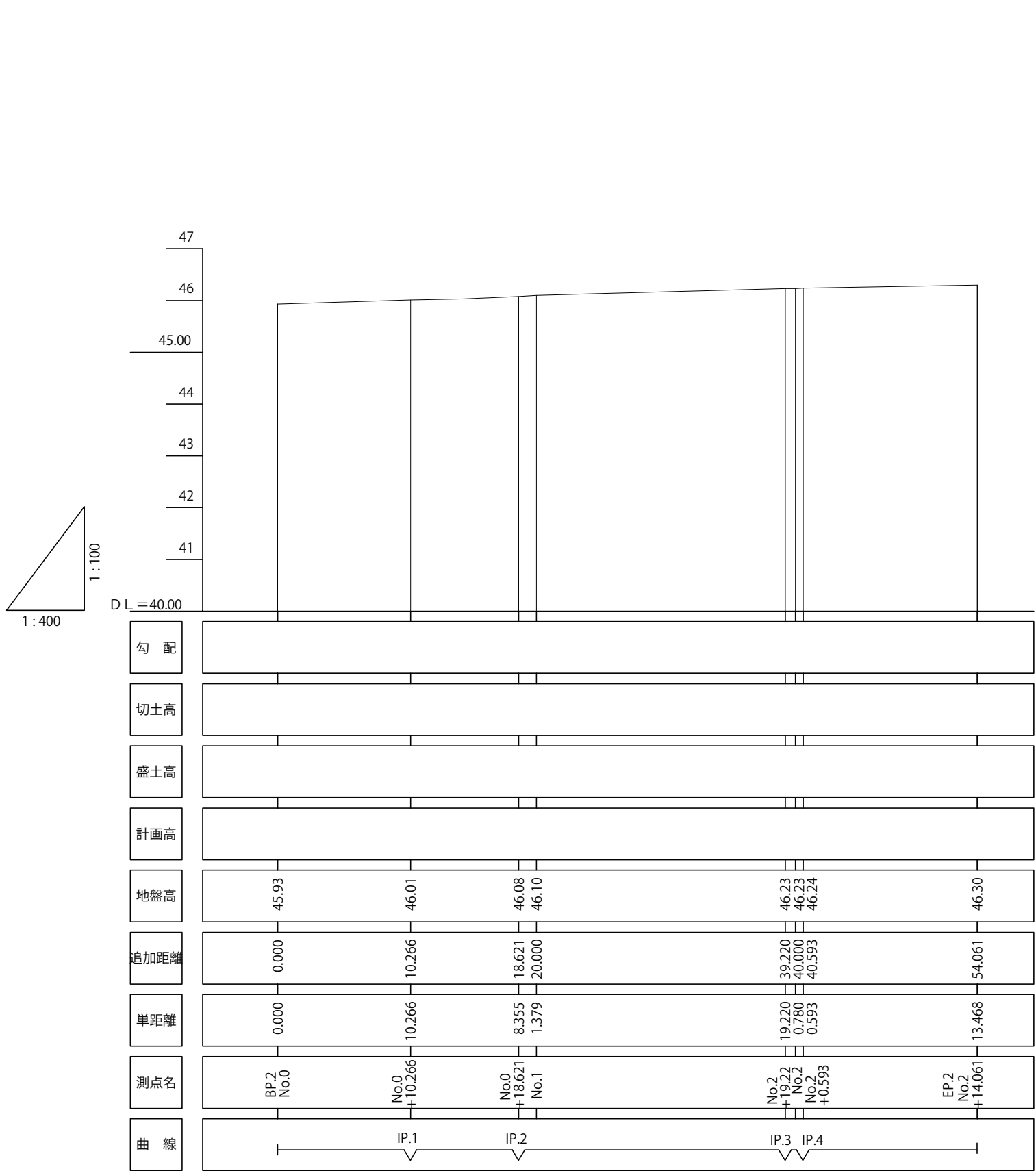
SV=1:100
SH=1:400

縦断面キープラン

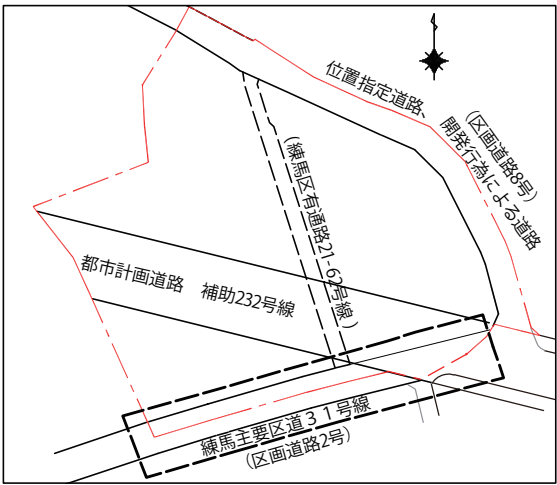


--- 現況道路線

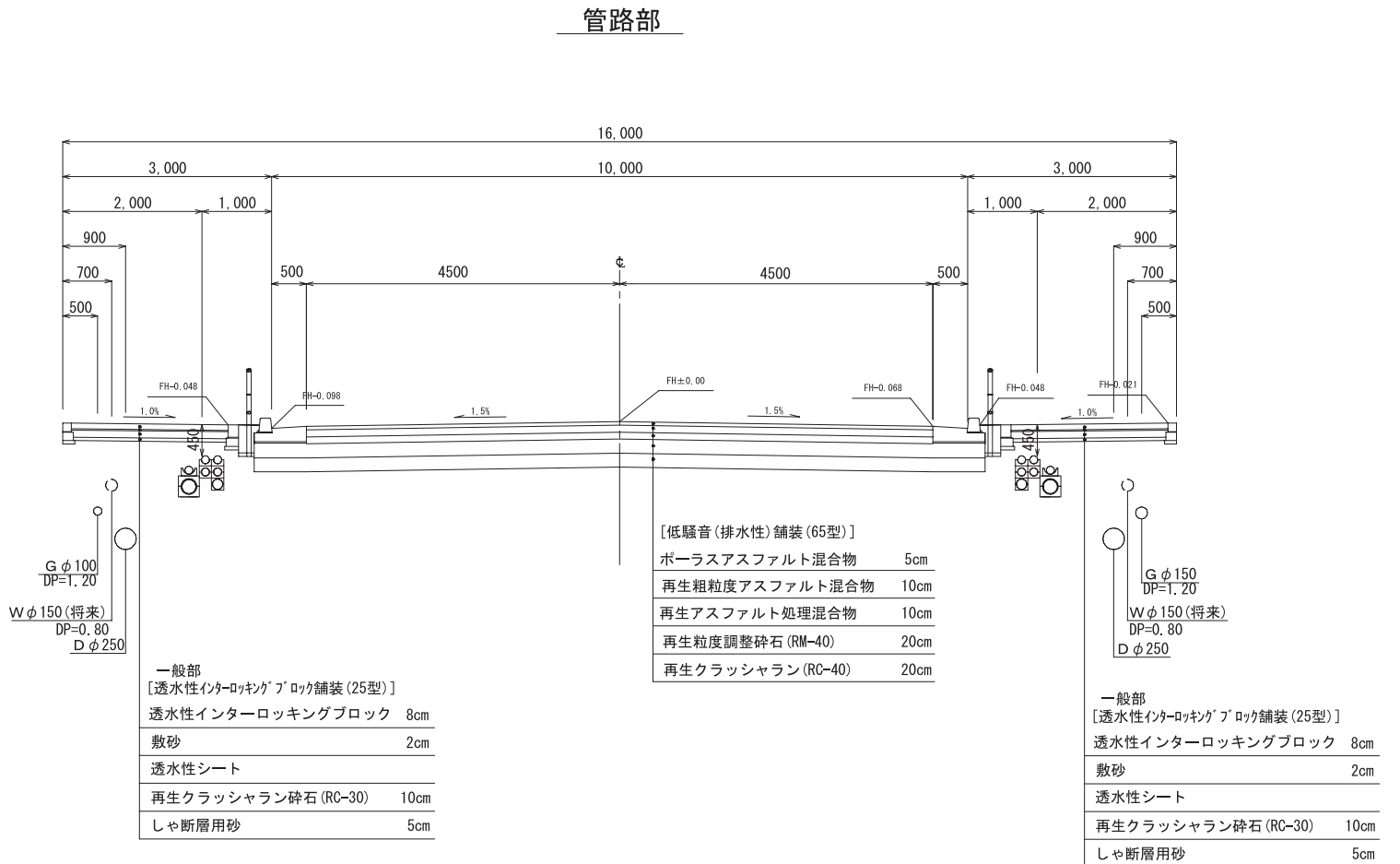
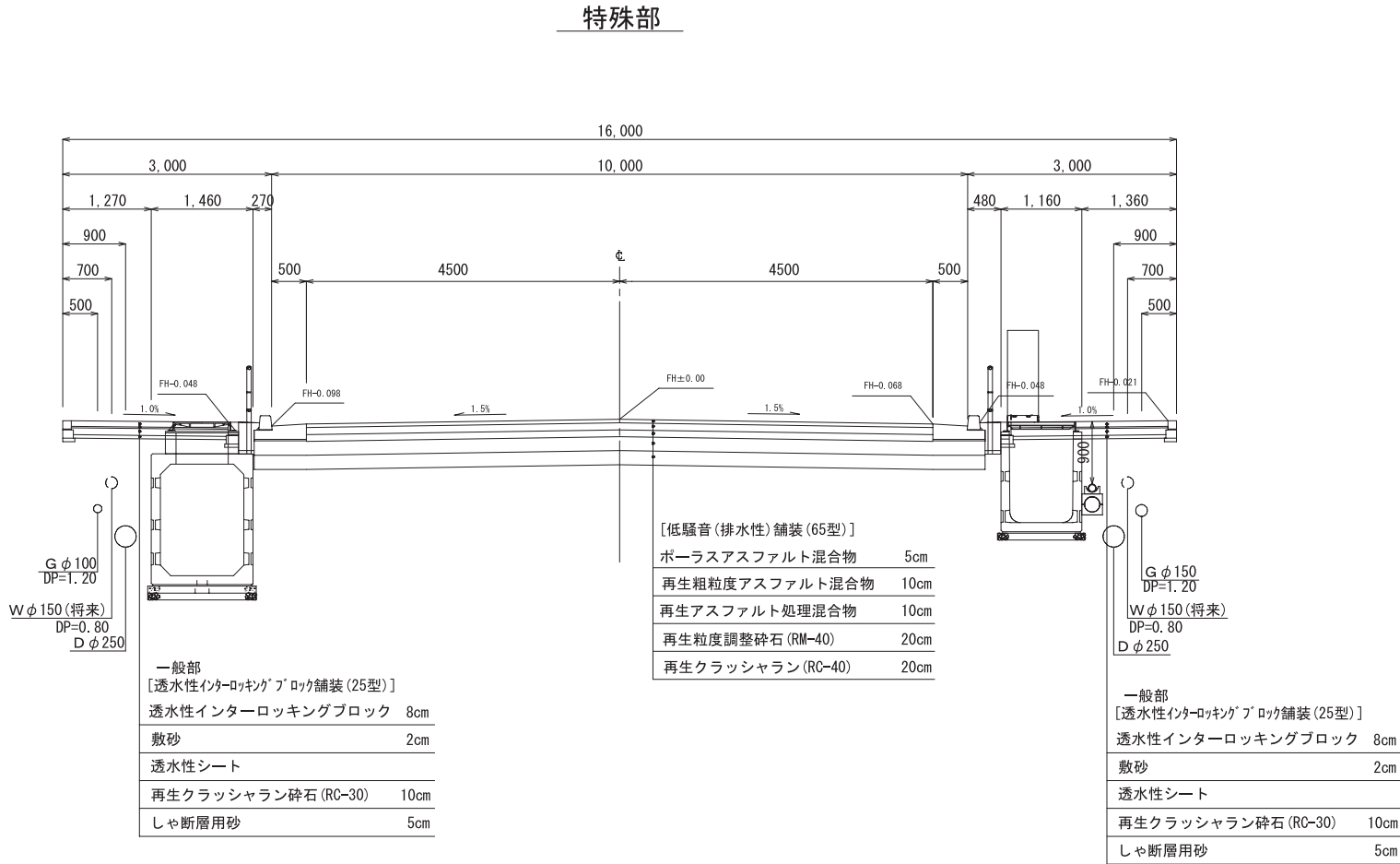
* 詳細については別途協議する。



縦断面キープラン

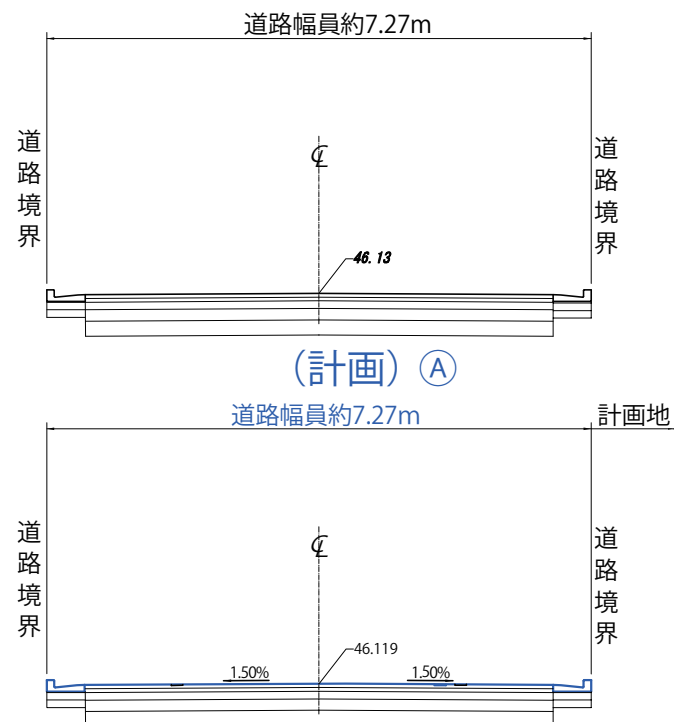


* 詳細については別途協議する。

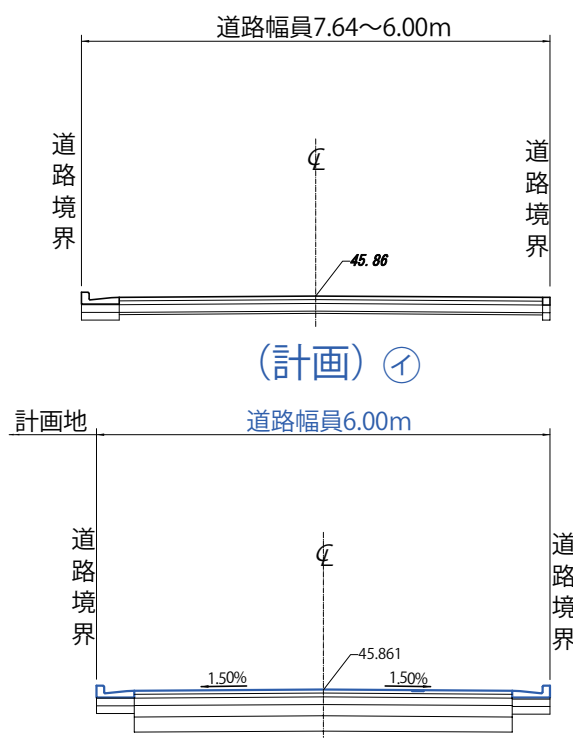


* 詳細については別途協議する。

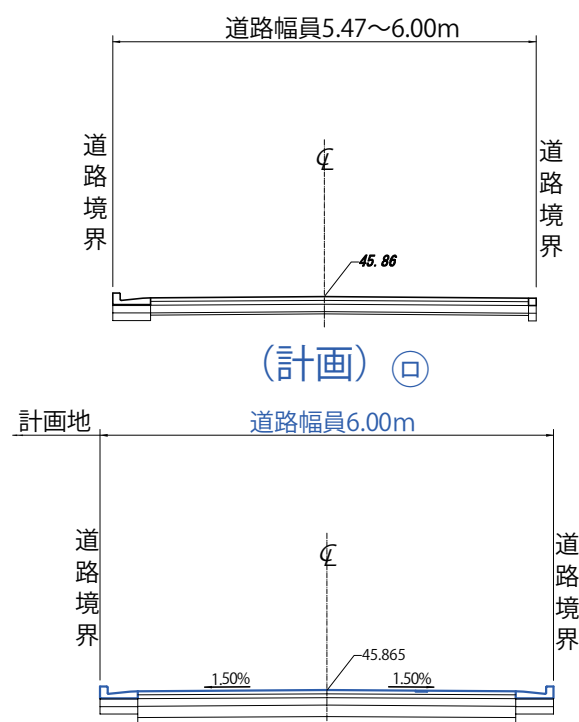
練馬主要区道31号線 (区画道路2号)
(現況) ㊶



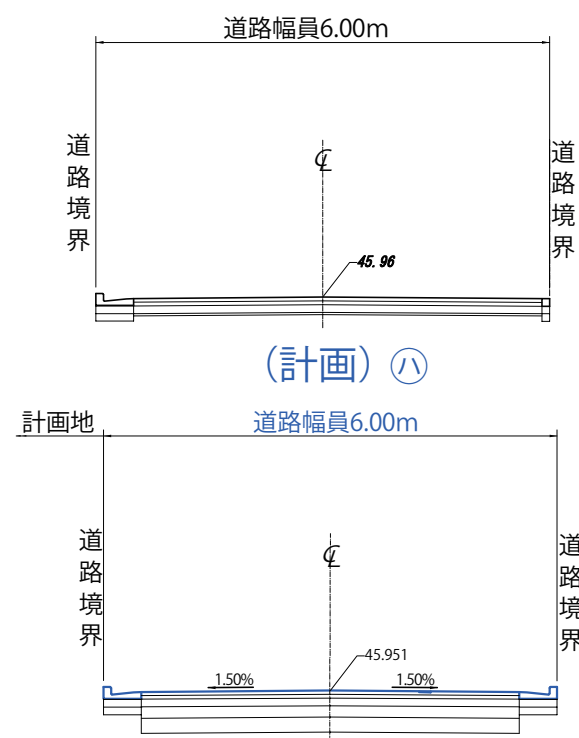
位置指定・開発行為による道路 (区画道路8号)
(現況) ㊸



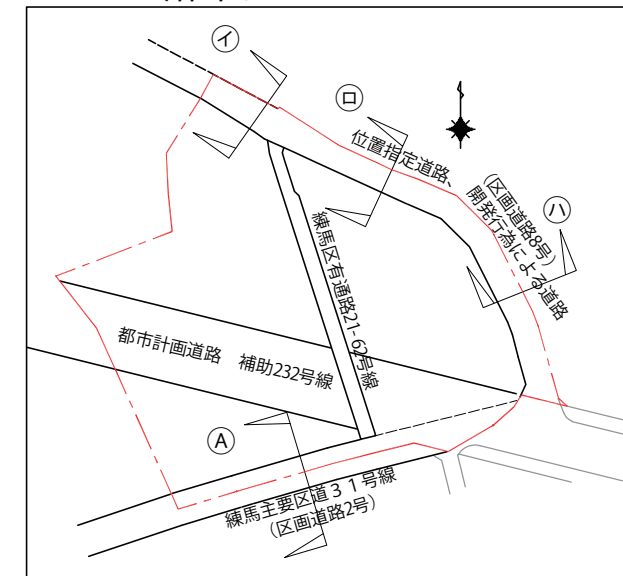
位置指定・開発行為による道路 (区画道路8号)
(現況) ㊹



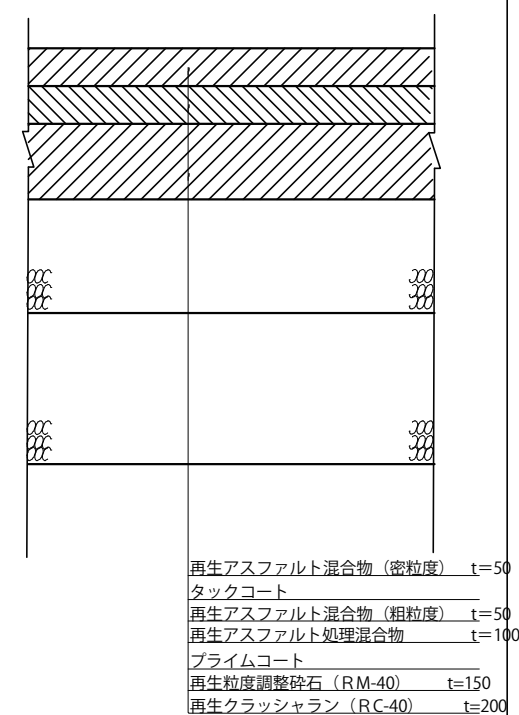
(現況) ㊺



断面キープラン



区画2号
標準断面図
55型 1/10



区画8号
標準断面図
40型 1/10

