

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業 検討状況報告会開催結果のお知らせ

平成 29 年 2 月 17 日（金）に、石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業の検討状況を地域の皆さまにご報告し、ご意見を伺う機会として、区と石神井公園駅南口西地区市街地再開発準備組合（以下、準備組合）の共催による報告会を開催いたしました。

当日は、練馬区からは再開発事業のあらましやまちの将来像について、準備組合からは計画案の概要説明などについて、報告しました。

本紙では、検討状況報告会でお示しした内容を広く共有させていただくとともに、参加者の方々からいただいたご意見・ご質問などをお知らせします。

●開催概要

日 時：平成 29 年 2 月 17 日（金）午後 7:00 ～ 9:05

会 場：石神井公園区民交流センター 展示室兼集会室

参加者：126 名

- 次 第：1. 開会あいさつ
2. 石神井のまちをより良くするために（練馬区）
3. 再開発事業の計画案の概要説明（準備組合）
4. 質疑応答
5. 閉会

●検討地区の概況

所在地：練馬区石神井町三丁目地内

面 積：約 0.5ha（右図参照）



当日の説明概要

● 当地区における市街地再開発事業の効果

昨年度から開催している「石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会」では、駅前における防災性への懸念や、商店街通りなどの錯綜した交通状態への不安、商業環境の活性化を求める意見などがありました。

これらの課題に対応するため、当地区において、地域の方々を中心に市街地再開発事業を検討しています。（事業については中面に詳細を記載しています）

市街地再開発事業の実現によって、右記の効果が期待できます。

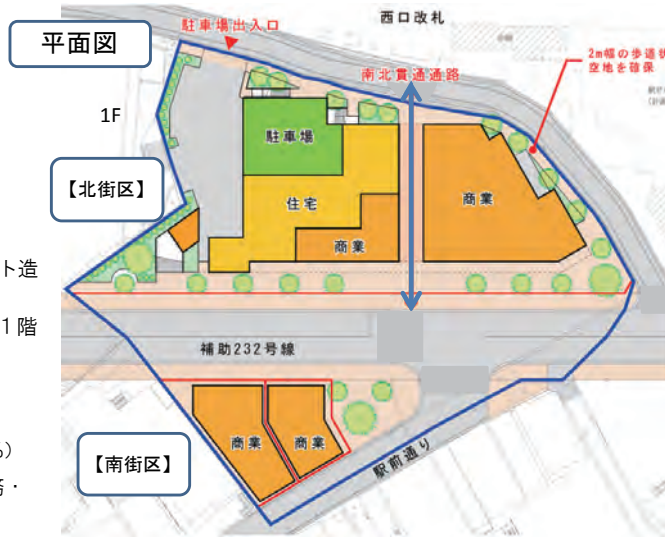
（中面につづく）

- 共同化により空地を生み出し、みどり豊かな街並みが実現
- 補助 232 号線などの整備や建物の壁面後退により、安全な歩行環境が実現
- 駅前に公益施設を整備することにより、区民の利便性が向上
- 建物の不燃化や補助 232 号線の整備により、防災性が向上
- 商業・業務施設の集積により、まちが活性化

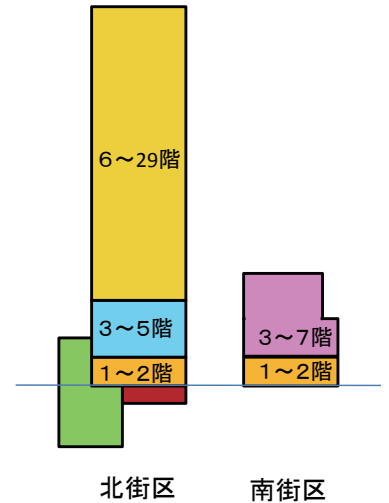
● 建築物概要

【北街区】

- 敷地面積 : 約3,100㎡
- 建築面積 : 約2,100㎡
- 建ぺい率 : 約70%
- 建物構造 : 鉄筋コンクリート造
(一部鉄骨造)
- 建物階数 : 地上29階、地下1階
- 建物高さ : 約110m
- 延床面積 : 約30,900㎡
- 計画容積率 : 約700%
(高度利用地区による容積率割増200%)
- 施設構成 : 住宅・商業業務・
公益施設等

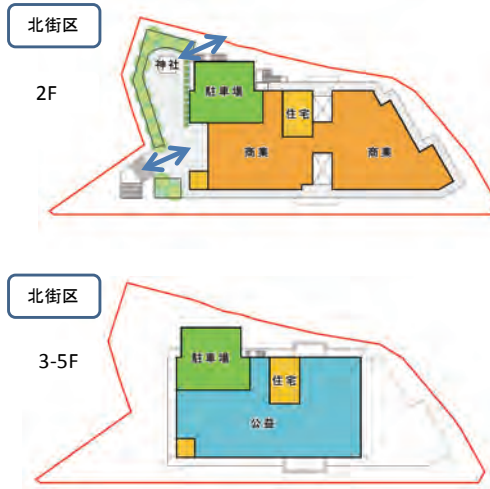


断面図



【南街区（2敷地2棟の合計）】

- 敷地面積 : 約500㎡
- 建築面積 : 約400㎡
- 建ぺい率 : 約80%
- 建物構造 : 鉄骨造
- 建物階数 : 地上7階
- 建物高さ : 約35m
- 延床面積 : 約2,300㎡
- 計画容積率 : 約450%
- 施設構成 : 商業、業務



用途 凡例

- 住宅
- 公益施設
(区民事務所、福祉
事務所などを予定)
- 商業
- 業務
- 駐車場
- 駐輪場等

● まちの将来像

市街地再開発事業の実施、補助 232 号線や商店街通りの整備、石神井庁舎の敷地の有効活用(※)により、まち全体の回遊性を高め、安全・安心で賑わいのある快適なまちづくりを実現します。

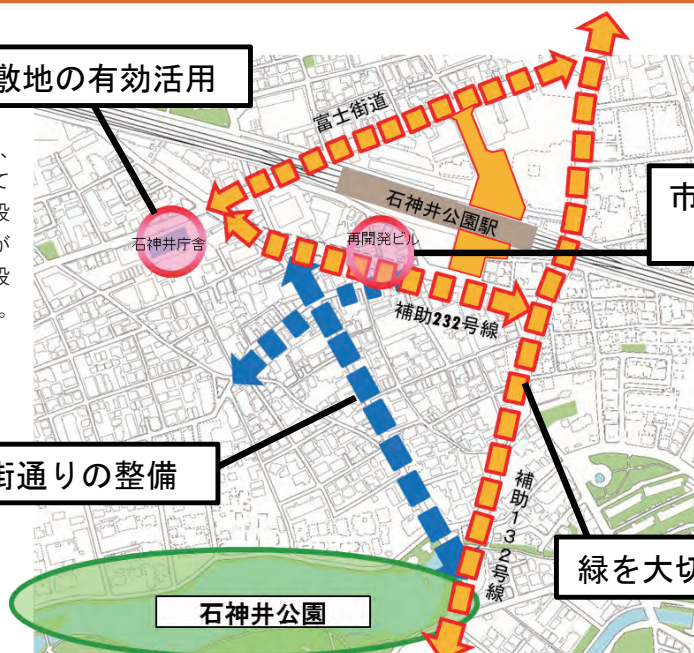
石神井庁舎の敷地の有効活用

※石神井庁舎については、敷地全体を有効活用して老朽化している周辺施設を統合・再編し、区民が活動・交流できる複合施設とすることを検討します。

商店街通りの整備

市街地再開発事業による 公益施設の整備

緑を大切にした道路整備



質疑応答の要旨

(**区A**：練馬区による回答 **準A**：再開発準備組合による回答)

● 再開発の計画内容について

Q1 近年、災害が多い。この計画が、「防災性の向上」にどのように繋がるのか。

区A 耐震性や不燃性に乏しい建築物が、現在の新耐震基準の不燃建築物として建て替わることにより防災性が向上します。

また、道路から壁面を後退させることで、歩行者が通れる空間が創出され、安全に避難できる経路等が確保できます。

Q2 本日の話は、再開発によるメリットばかりであった。ビル風や通過交通の発生など、デメリットは検証しているのか。

区A 昨年8月の懇談会で「再開発の具体的な状況を知りたい」という声をいただいて設けたのが、本日の会です。本日は、あくまでたたき台をお示しし、ご意見を伺うという趣旨です。

準A 風環境や交通の検証については、再開発事業にあたって検証すべき内容ですので、いずれ適切な機会に説明していきます。

Q3 計画区域内に反対している地権者の土地も含まれる。それでも強制的に事業を進めていくのか。

準A 組合施行の再開発事業であるため、地権者の同意を得て進めていく事を基本的な考え方としております。本日時点で同意されていない地権者の方々については、今後も継続的に話し合っていきたいと考えております。

● 補助 232 号線について

Q4 車社会から人社会に時代が変化している中で、補助 232 号線は本当に必要か。

区A 補助 232 号線の南口駅前広場から富士街道までの区間は、昨年度策定された「第四次事業化計画」の中で、優先整備路線となっており、その必要性が判断されておりますので、整備が必要であると考えております。

※当日は、その他に以下のような意見がありました。

- 再開発により大鷲神社を今よりももっと、(多くの人たちに)見えるようにしたい。
- 再開発区域の中で独自の建築計画を立ち上げている。いろいろな課題が山積みで、皆様方にも考えてもらいたい。拙速に結論を出さないでほしい。
- 広い道路と高いビルには親和性をもてない。
- 写真を撮るな。録音をするな。ということは、筆記しなければならなくなるが、喋ることなどもできなくなる。

● 地区計画などについて

Q5 35mの高さ制限を定める地区計画を無視した計画案は、違和感がある。区のみどりの風吹くまちビジョンの考え方を全く無視するようなものではないか。

区A 石神井公園駅南地区地区計画の目的には、地域拠点として駅直近を高度利用していく方針が記載されています。区内の他地区の再開発事業においても高さ制限に対し、高度利用地区という新たな都市計画をかけて再開発を行ってきております。また、壁面を後退させることにより生まれる空地に植栽を設け、緑を創出することも事業の目的の一つです。

Q6 地区計画の安定性と継続性についての区の考えは。また、5年前の地区計画策定以降、大きな状況の変化があったと言えるのか。

区A 地区計画は、建替えのルールを定め、個々の建替えにあわせて目標とする街並みにしていくものですので、継続性という特徴はあります。公開空地等を設けることにより高度利用を図る都市計画に変換するということは、他地区でも行ってきております。再開発準備組合が検討してきている状況を踏まえ、今回、検討状況の報告を開催しました。

Q7 地区計画の決定・変更の際し、説明会等で多くの反対がないという確認作業は必要。今回は、つくったばかりの地区計画を変えようとしている。住民の意思を確認しないで地区計画を変えるということは、許されないだろうと思うがいかがか。

区A 都市計画(地区計画)の変更条件(同意率)については、法文上の規定はありませんが、地域の皆様に対しご説明し、法令に則り行っていきたいと考えております。

Q8 再開発事業の計画案などの作成費については、どこから出ているのか。

準A 事業協力者が立て替えをしている状況です。

Q9 計画案は、地区計画の“ただし書き”による50mの高さをはるかに超えている。準備組合は、いつの時点で区から110mの案を良しとされたのか。

準A 南街区は、現在の地区計画の街並みに合わせています。北街区は、都市計画道路の事業化を見据え、市街地再開発事業により共同化を行い、地域の活性化を図ることが公益に適うのではないかと区に提案しているところです。

ご意見シートでいただいたご意見・ご感想の要旨

● 当日の報告内容について

- 道路の必要性の説明は分かりやすく良かった。昔の写真を見ると、やはり天と地の差がある。継続した改善は必要。
- 今後の計画のあらましがよく分かり、他の街の開発例などの写真や説明もあったため、具体的なイメージが思い描けて良かったです。

● 再開発の計画内容について

- 共同化は自分達ですべきで、なぜ道路までつくる必要があるのか。おかしいではないか。
- ピアレス周辺、りそな銀行のあるビル周辺では強風の際は人々が立ち往生している現実をご存知ないのか。
- 駅前ビルということで、今まで以上に人の流れを遮ってしまうのかと思ったが、むしろ商店街まで直通の道ができるようで一安心。
- 若者としては早く再開発を進めて欲しい。

● 補助 232 号線について

- 私も車を運転するが、補助 232 号線がなくとも、富士街道の北口から南口に行けばスイスイ行ける。
- 道路が街を二分するという意見がありますが、全くそうは思いません。実際に 16m の道を渡って西友に行きます。その周辺の歩道は、老人、子供が自分のペースで歩いています。車道と分けられているので安全です。

● 地区計画について

- 地区計画の高さ制限を無視するのですか。

● 石神井公園のまちづくりについて

- 石神井公園の街を高層ビルと道路で囲まれたコンクリートの街にはして欲しくない。石神井公園は閑静な住宅街と公園の自然がある街であり、そのイメージでのまちづくりが多くて多くの住民の求めるものであると思う。
- 防災面でも安心、安全なまちづくりを願っています。

● 会の運営について

- 説明が長すぎて質疑応答の時間がなくなってしまった。
- 地域住民全体に関係することなのに、狭い範囲にしか案内がないのはなぜか。
- 若い人の意見を述べやすい状況にして欲しいです。

● 今後の進め方について

- 拙速に結論を出さずに、今一度地域の実情を見直し、住民の民意やニーズを再確認しながら進めて欲しい。
- 今後の進め方について、もっと情報を開示して欲しいです。
- 期待される効果として 5 項目が取り上げられているが、過去にもこの様な説明はあった。例えば「利便性の向上」であれば現状どう不便なのか、駅近くに集約させることがどうして利便性の向上につながるのか。できれば改めて、準備組合としての自分達なりの具体的な考えを聞かせてもらいたい。
- 尻切れトンボだった。続きの会を開催して欲しい。

今後の進め方について

今回いただいたご意見を踏まえ、引き続き報告会を開催してまいりたいと考えております。具体的な開催時期や内容につきましては、開催案内等で、あらためて皆様にお知らせします。

◆ 当日の配布資料や石神井公園駅周辺地区まちづくりの最新情報は、練馬区公式ホームページに掲載しております。

(<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/shakujii/>)

◆ また、練馬区公式ツイッターによる、報告会等のお知らせも行っております。(https://twitter.com/nerima_tokyo)

◆ 本紙は、上記ホームページに掲載している他、「石神井庁舎 1 階多目的ホール」「ピアレス A 棟 2 階石神井区民交流センター」「区役所本庁舎 16 階西部地域まちづくり課」でも配布しております。(在庫に限りがあります。ご了承ください。)

お問合せ

練馬区都市整備部西部地域まちづくり課 (担当：鈴木・岸・松下・平)

電話 (直通) : 03 (5984) 1243

F A X : 03 (5984) 1226

E-mail : SEIBU@city.nerima.tokyo.jp