

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業 第3回検討状況報告会

開催日：平成30年10月26日

平成30年10月27日

主催：練馬区

1 検討地区の概況

所在地および面積 練馬区石神井町三丁目地内 約 0.5ha (下図参照)



2 市街地再開発事業の検討状況

- (1) 市街地再開発事業のあらまし
- (2) 当地区における事業の効果
- (3) 都市計画道路補助 232 号線の整備
- (4) 市街地再開発事業による公益施設の整備と石神井庁舎の敷地の有効活用
- (5) まちの将来像
- (6) 石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の概要
- (7) 市街地再開発事業および補助 232 号線の進め方

(1) 市街地再開発事業のあらまし

【市街地再開発事業とは】

市街地再開発事業は、土地の高度利用により、商業・業務施設の集積や公益施設等を整備し、地域を活性化させる事業です。

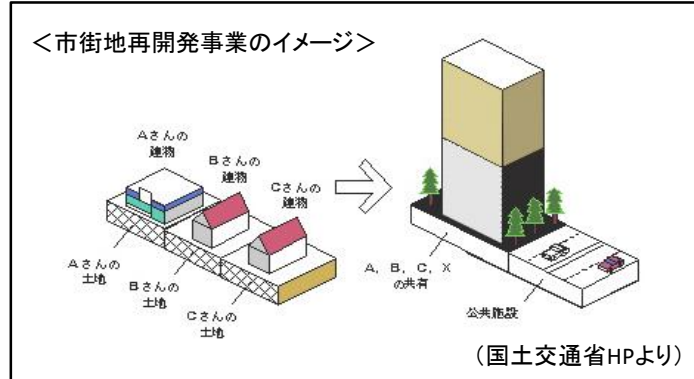
また、敷地の統合および建物の共同化により、オープンスペースを創出し、みどりや道路などの公共施設を整備します。

【市街地再開発事業の仕組み】

市街地再開発事業は、都市計画法に基づいた都市計画事業として行います。

事業の実施には、市街地再開発事業の都市計画決定や高度利用地区等の指定が必要です。

事業の主な仕組みは、以下のとおりです。



- ・ 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出します
- ・ 従前の権利者の権利は、再開発ビルの床に置き換えます（権利変換）
- ・ 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てます

(2) 当地区における事業の効果

平成27年から平成28年まで開催した「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。

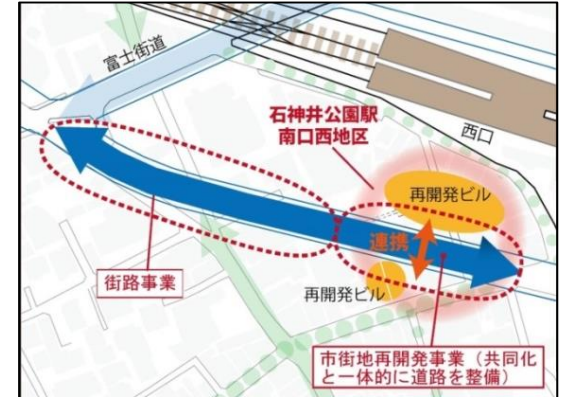
これらの課題に対応するため、当地区において市街地再開発事業を実施した場合、次のような効果が期待できます。

- ・ 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

(3) 都市計画道路補助232号線の整備

都市計画道路補助232号線については、共同化による建築物の整備と併せて、一部区間を、市街地再開発事業により整備します。

再開発事業区域の西側から富士街道までは、区が街路事業で整備する予定です。



(4) 市街地再開発事業による公益施設の整備と石神井庁舎の敷地の有効活用

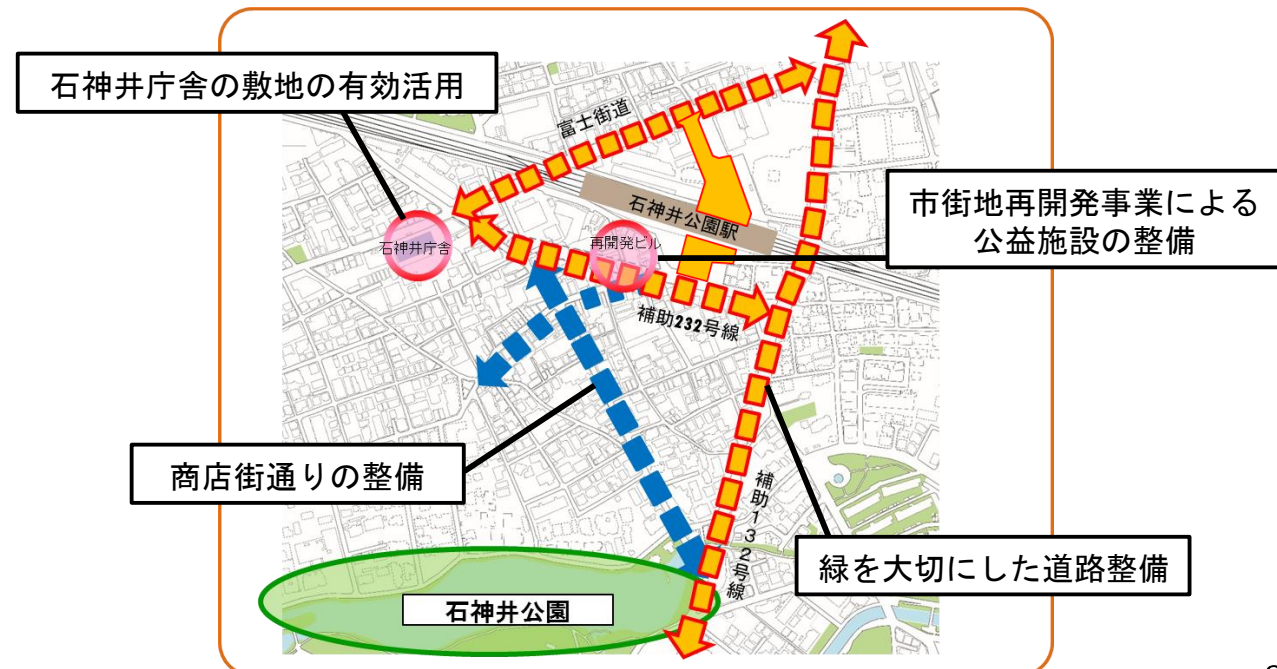
石神井庁舎は建築後48年が経過しており、今後10年程度の間には改築に向けての方向性を定める必要があります。

市街地再開発事業が実施されることに伴って、石神井庁舎内の区民事務所や総合福祉事務所など生活に密着した行政サービスを駅直近の再開発ビルの一部に移設することで、区民の利便性の向上を図ります。

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。

(5) 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。



(6) 石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の概要（変更後）

■検討地区

| | | |
|------------------|-------------------|------|
| 所在地 | 練馬区石神井町三丁目地内 | |
| 施行区域面積 | 約0.5ha | |
| 施行区域内の権利者数および画地数 | 44名 (うち借地権者8名) | 20画地 |
| 都市計画道路 | 補助232号線（優先整備路線） | |

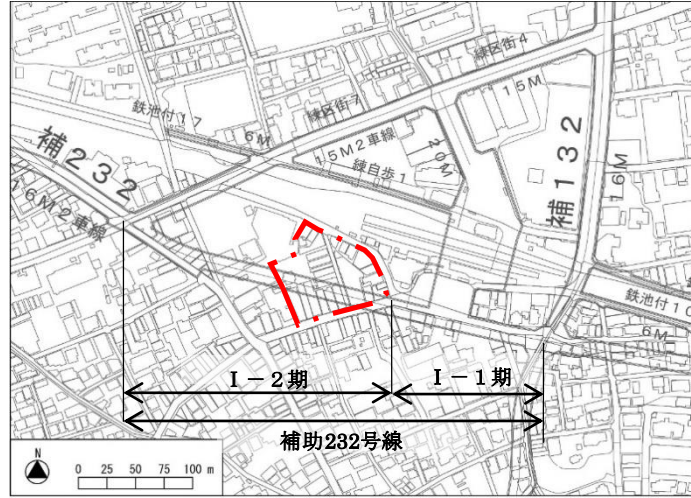
■今までの経緯

平成25年7月
関係権利者が共同化研究会を設立
平成26年3月
関係権利者が準備組合を設立
平成27年8月～平成28年8月
区がまちづくり懇談会を開催（計6回）
平成29年2月、4月
区が再開発事業検討状況報告会を開催

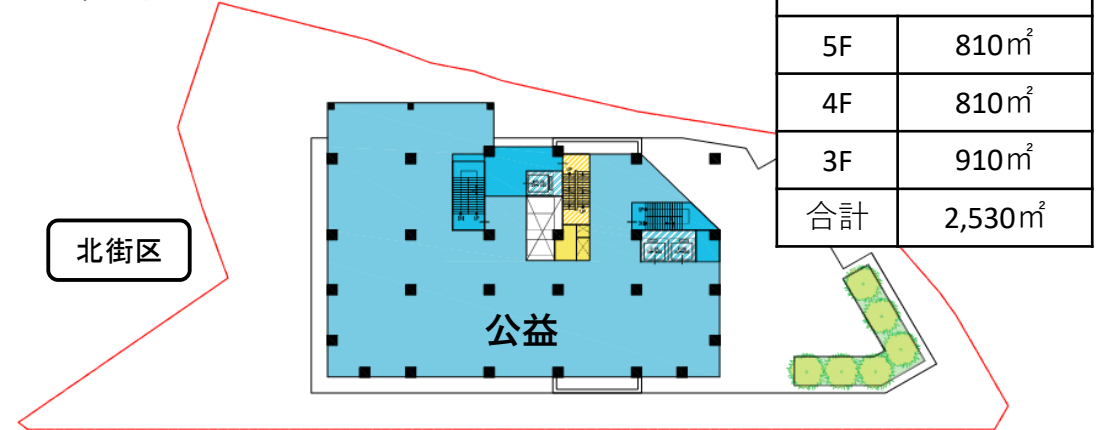
■位置図



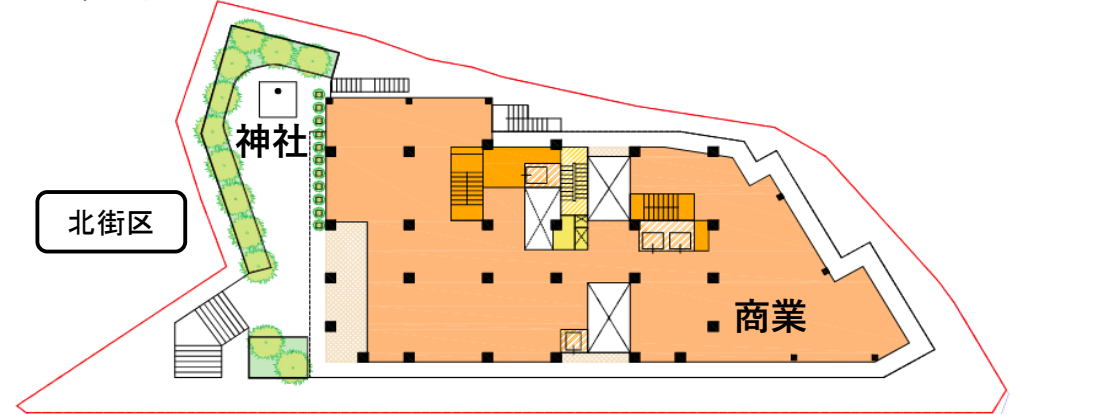
■都市計画図



■3F平面図



■2F平面図



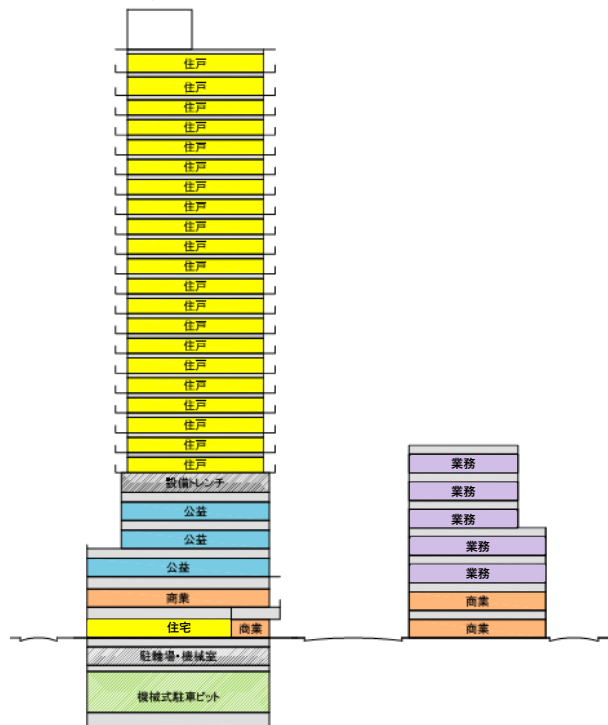
■建築物の概要

【北街区】

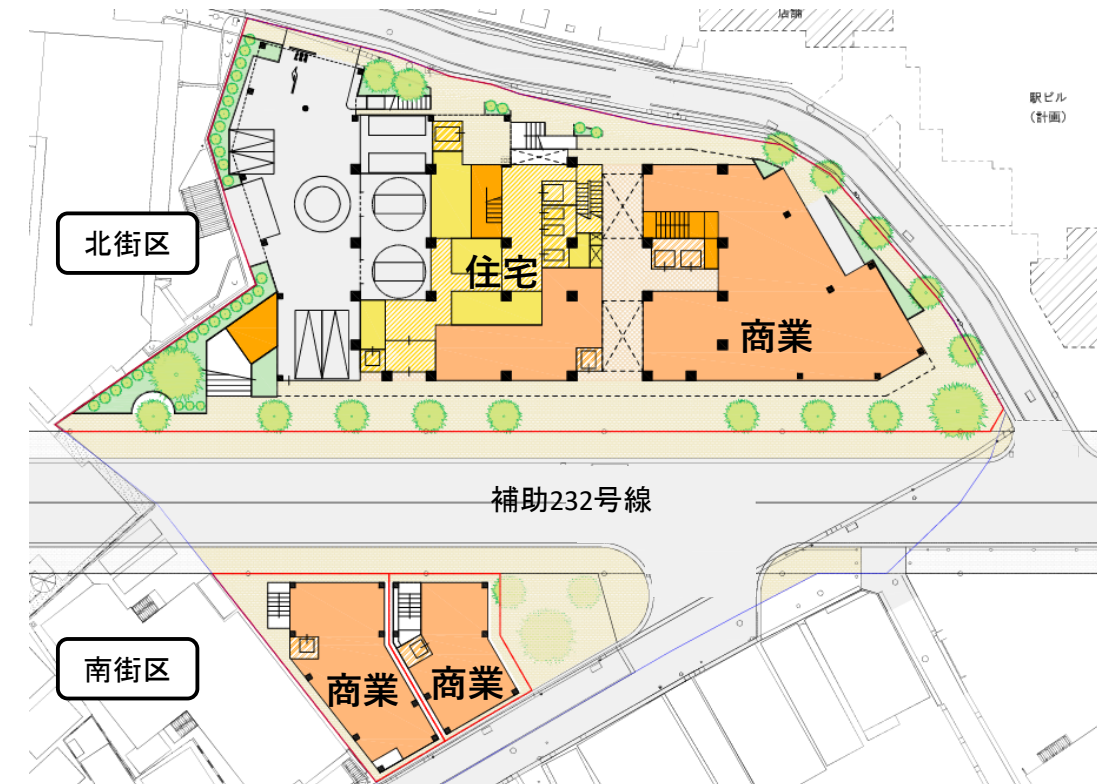
- 敷地面積 : 約3,100㎡
- 建築面積 : 約2,100㎡
- 建蔽率 : 約70%
- 建物構造 : 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
- 建物階数 : 地上26階、地下2階
(変更前：地上29階、地下1階)
- 建物高さ : 約103m (変更前：約110m)
- 延床面積 : 約29,800㎡ (変更前：約30,900㎡)
- 計画容積率 : 約690% (変更前：約700%)
(高度利用地区による容積率割増200%)
- 施設構成 : 住宅、商業、公益施設等

■概算事業費 約190億円

■断面図



■配置図および1F平面図



【南街区（2敷地2棟の合計）】

- 敷地面積 : 約500㎡
- 建築面積 : 約400㎡
- 建蔽率 : 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

(7) 市街地再開発事業および補助232号線の進め方

今後も、市街地再開発事業については、地域の皆様のご意見を伺っていきます。

都市計画を決定していく際には、高度利用地区という新たな都市計画や、既存の都市計画である地区計画の変更も、都市計画法の規定に基づき、あわせて手続きを進めていきます。

また、補助232号線街路事業についても、再開発事業の進捗にあわせて進めていきます。

