

石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等 素案説明資料

令和元年(2019年)12月 [発行] 練馬区 都市整備部 西部地域まちづくり課

1. 市街地再開発事業について

(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、地域を活性化する事業です。

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】

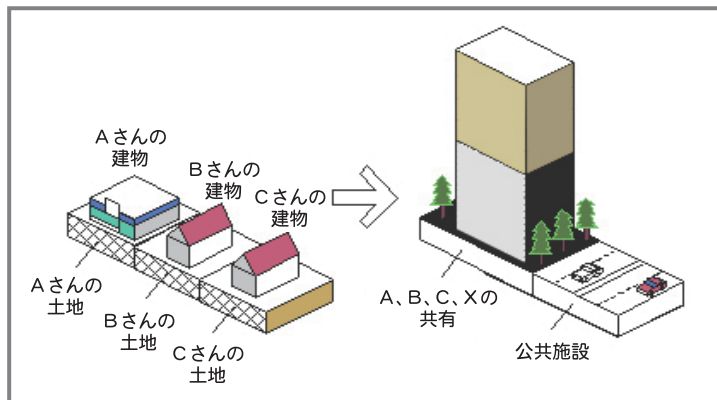
市街地再開発事業は、都市計画法に基づいた都市計画事業として行います。

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

市街地再開発事業のイメージ



出典：国土交通省ホームページ

(2) 当地区における事業の効果

平成27年から平成30年まで開催した「まちづくり懇談会」や「検討状況報告会」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。

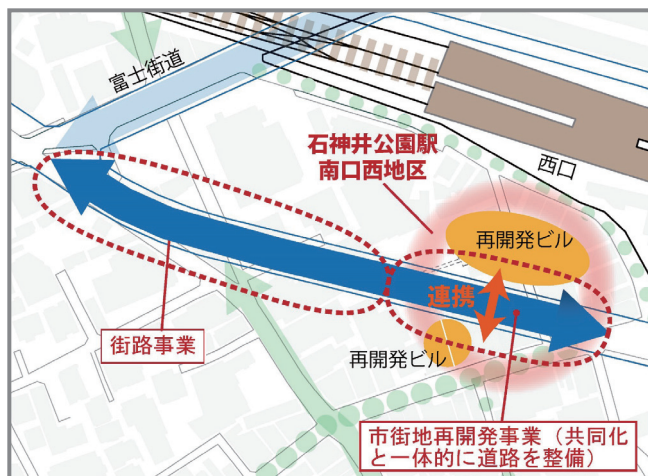
これらの課題に対応するため、当地区において市街地再開発事業を実施した場合、つぎのような効果が期待できます。

- ・共同化により空地を生み出し、みどり豊かな街並みを実現
- ・補助232号線などの整備や建物の壁面後退により、安全な歩行環境を実現
- ・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

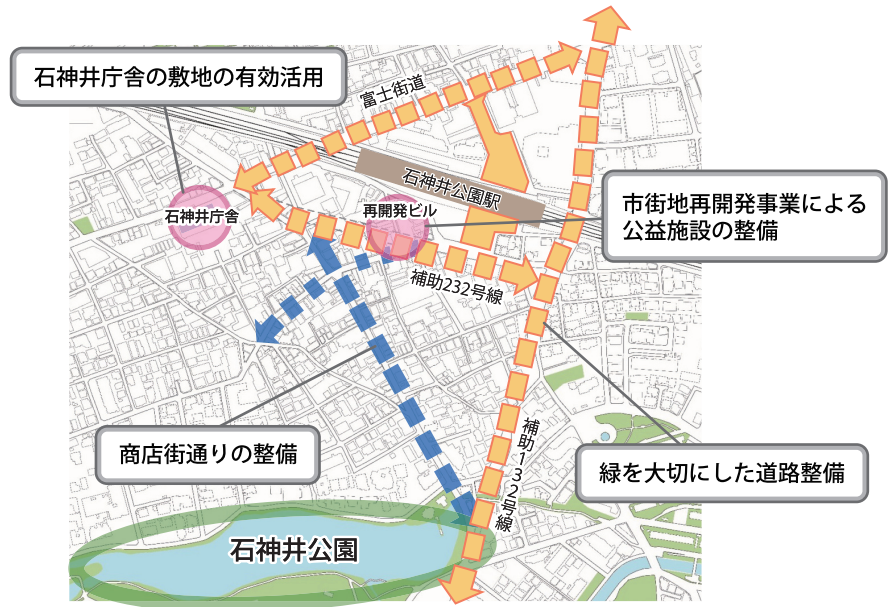
都市計画道路補助232号線については、共同化による建築物の整備と併せて、一部区間を、市街地再開発事業により整備します。

再開発事業区域の西側から富士街道までは、再開発事業に併せて区が街路事業で整備します。



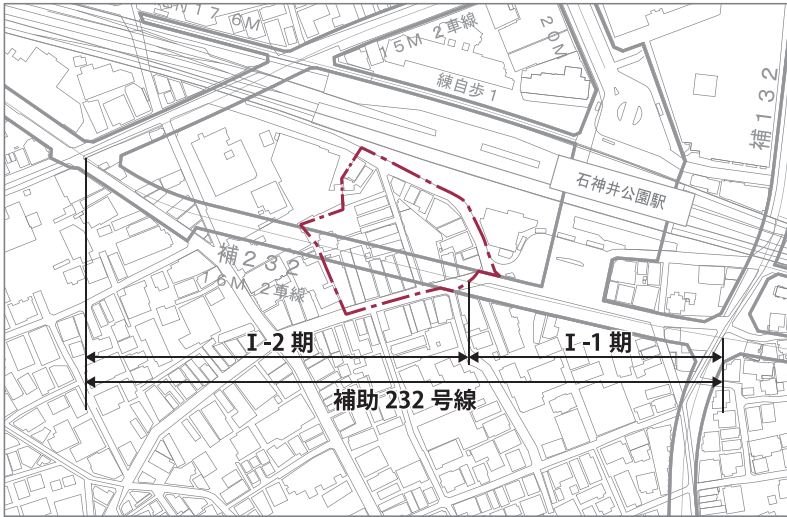
(4) まちの将来像

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。



(5) 市街地再開発事業の概要

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0.6ha
都市計画道路	補助232号線（優先整備路線）

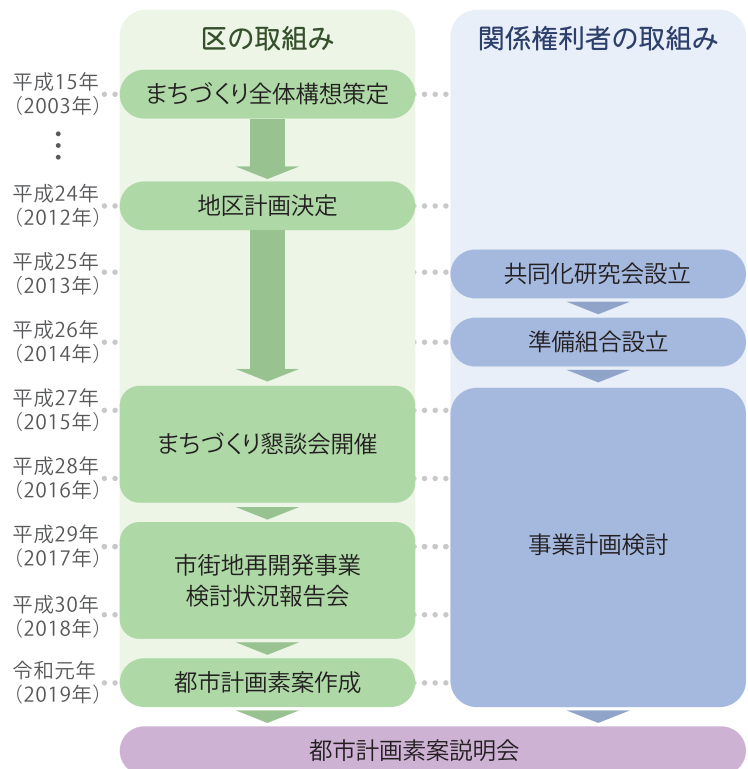
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31 都市基交著第 1 号、平成 31 年 4 月 1 日 (承認番号)31 都市基交都第 2 号、平成 31 年 4 月 18 日 (承認番号)31 都市基街都第 15 号、令和元年 5 月 9 日

全体パース



完成イメージ(準備組合作成)
※今後詳細検討により変更する可能性があります。

これまでの経過



建築物の概要

断面図

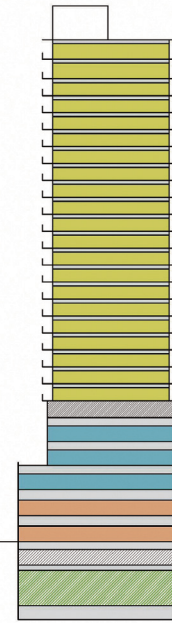
【北街区】

- 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
- 建物高さ : 約103m
- 延床面積 : 約29,800㎡
- 計画容積率 : 約690%
(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

【南街区(2棟の合計)】

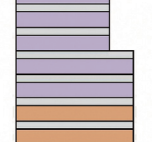
- 敷地面積 : 約500㎡
- 建築面積 : 約400㎡
- 建蔽率 : 約80%
- 建物構造 : 鉄骨造
- 建物階数 : 地上7階
- 建物高さ : 約35m
- 延床面積 : 約2,300㎡
- 計画容積率 : 約450%
- 施設構成 : 商業、業務

【北街区】

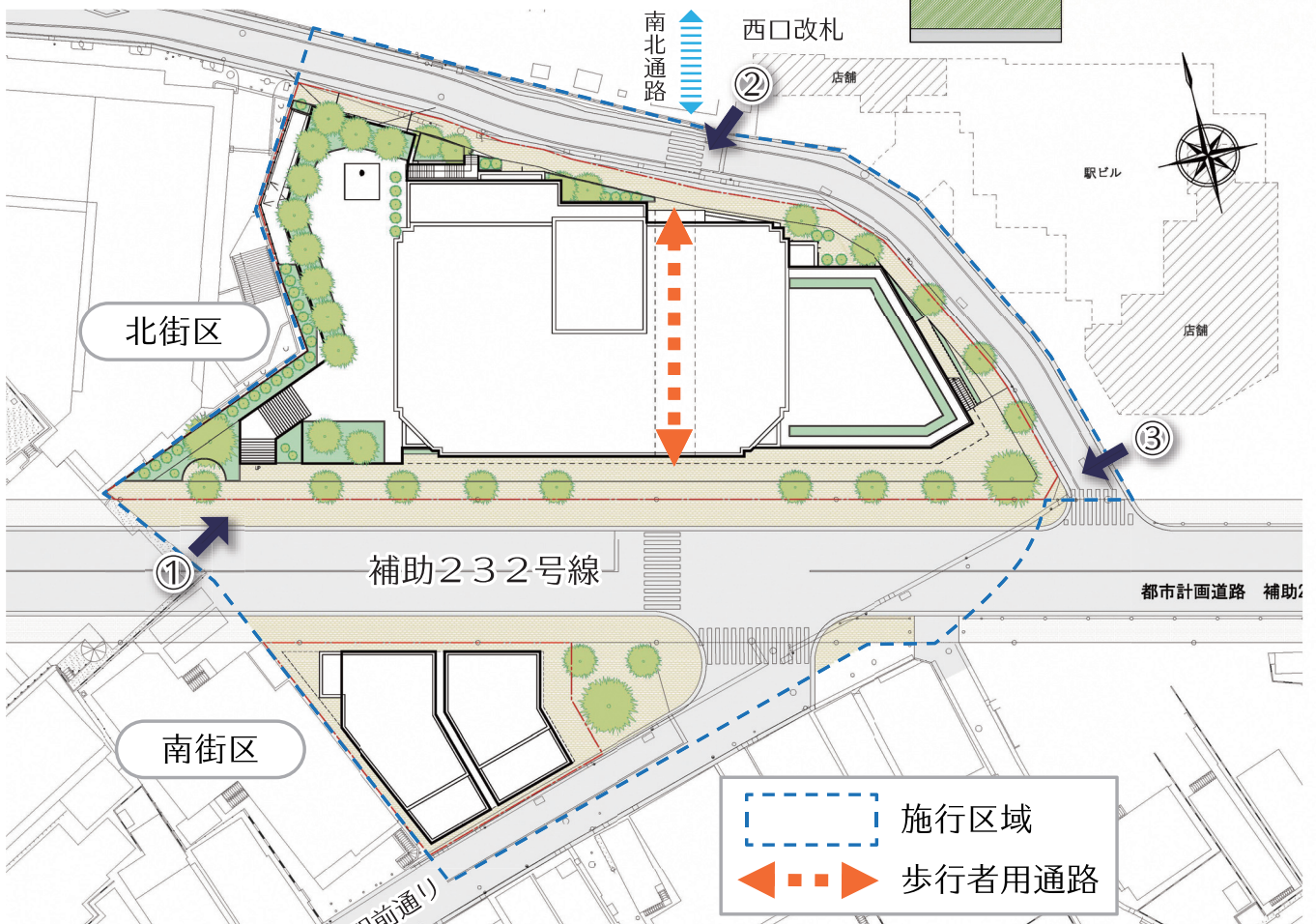


【南街区】

補助
232号線



平面図



①南西端より



②歩行者用通路北側より



③北街区敷地東端より



完成イメージ(準備組合作成)
※今後詳細検討により変更する可能性があります。

2. 市街地再開発事業に関連する都市計画の概要

石神井公園駅南口西地区では、市街地再開発事業を実施するため、以下の都市計画を決定・変更します。

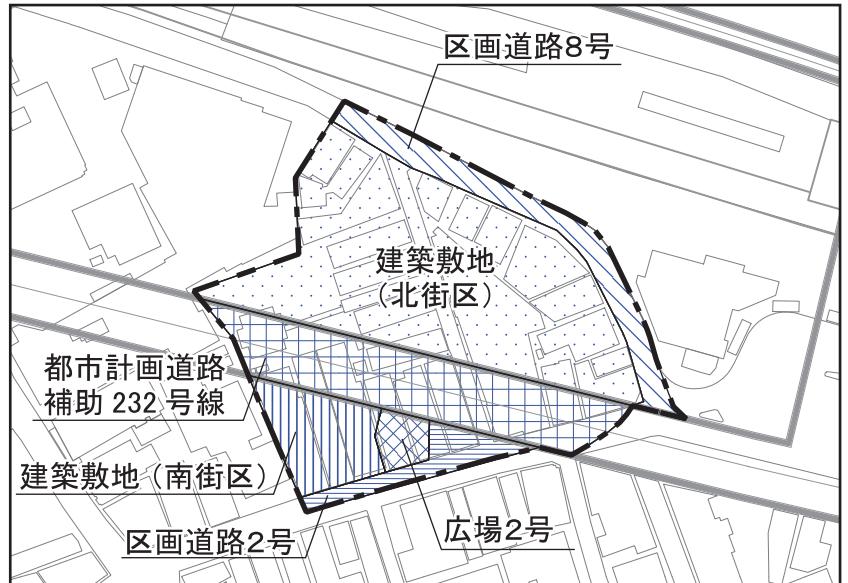
- ・ 第一種市街地再開発事業の決定
- ・ 高度利用地区の決定
- ・ 地区計画の変更決定

3. 第一種市街地再開発事業(素案)の内容

(1) 公共施設の配置および規模

- ・ 都市計画等に定められた道路を整備します。
- ・ 駅と公園を結ぶ動線上に広場を整備し、歩行者空間の連続性、回遊性を高めます。

名称	内容
都市計画道路補助232号線	幅員16.0m
区画道路2号	幅員約3.6m (全幅員約7.2m)
区画道路8号	幅員約6.0m
広場2号	面積約110㎡



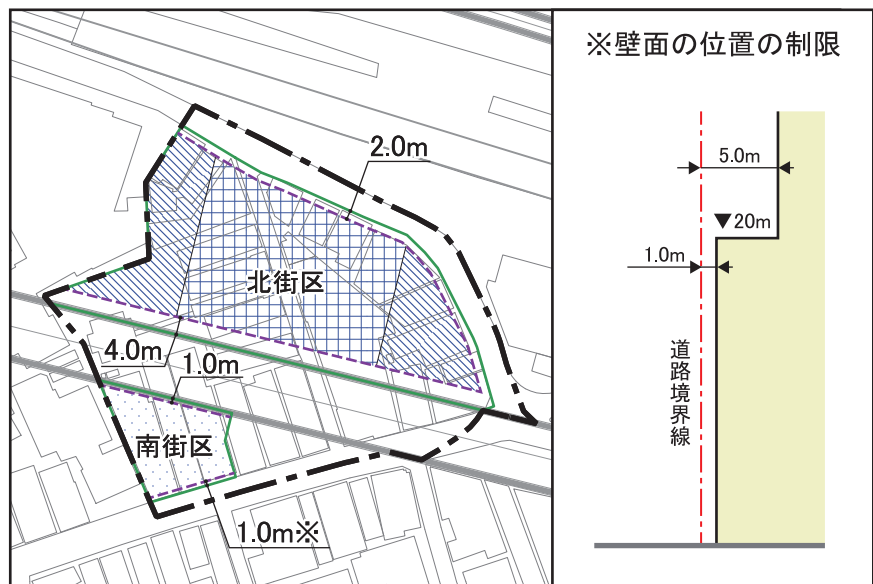
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日(承認番号)31都市基交都第2号、平成31年4月18日(承認番号)31都市基街都第15号、令和元年5月9日

(2) 建築物、建築敷地の整備

- ・ 用途は、住宅、商業施設のほか、公益施設を整備し、区民の利便性の向上を図ります。
- ・ 道路境界線より建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保します。(壁面の位置の制限は、地区計画、高度利用地区と同一の内容)
- ・ 駅西口と商店街をつなぐ歩行者用通路を整備し、公園までの賑わいのネットワークを形成します。

	北街区	南街区
建築面積	約2,100㎡	約400㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約29,800㎡ (約21,000㎡)	約2,300㎡ (約2,200㎡)
主要用途	住宅、店舗、公益施設等	
高さの限度	20m, 105m	35m
建築敷地面積	約3,100㎡	約500㎡
壁面の位置の制限	右図のとおり	

	施行区域
	建築敷地境界
	壁面の位置の制限
	高さの制限：105m
	高さの制限：35m
	高さの制限：20m



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日(承認番号)31都市基交都第2号、平成31年4月18日(承認番号)31都市基街都第15号、令和元年5月9日

4. 高度利用地区(素案)の内容

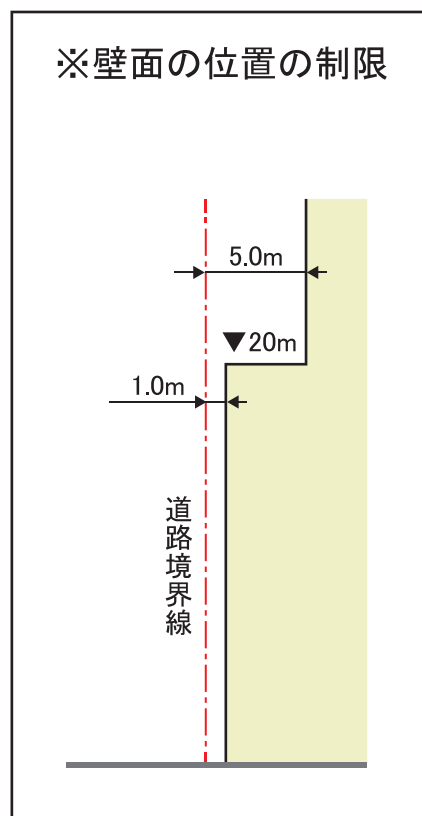
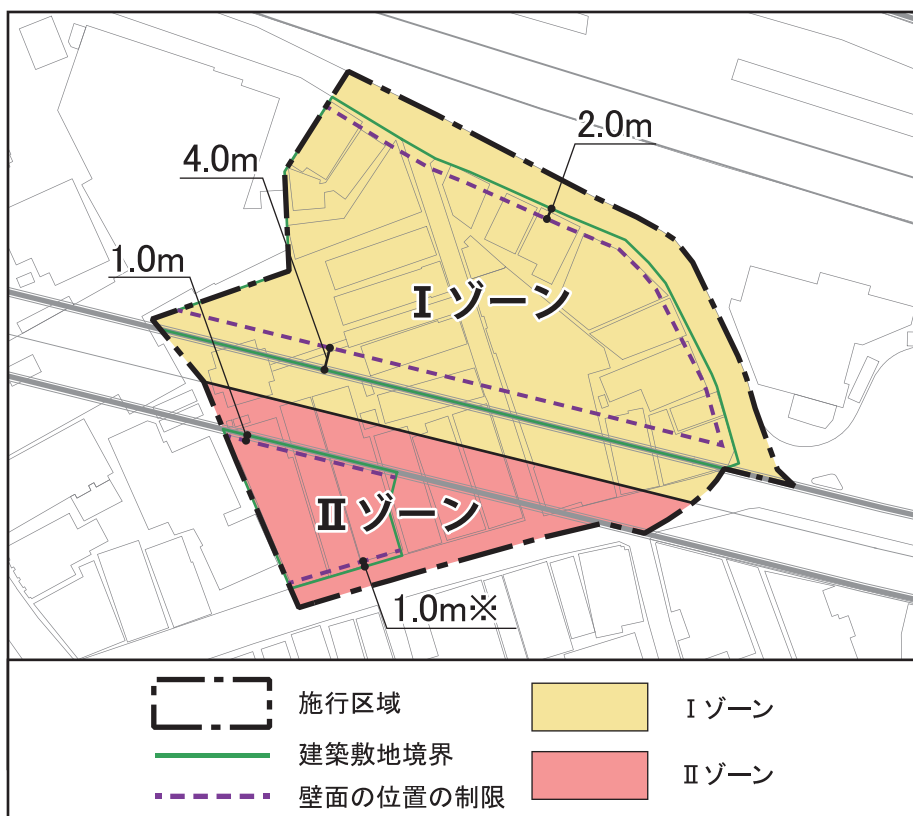
高度利用地区は、当該地区の土地利用の状況および将来の動向、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として指定するものです。

定める内容は以下のとおりです。

壁面の位置の制限による空地を設けることなど、容積率の緩和の基準を満たすことで、Iゾーン(北街区)の容積率を700%まで緩和します。

	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
Iゾーン	約0.5ha	70/10	25/10	5/10	200㎡	2.0m、4.0m
IIゾーン	約0.1ha	50/10	20/10	8/10	100㎡	1.0m、1.0m※

(壁面の位置の制限は下図のとおり)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日(承認番号)31都市基交都第2号、平成31年4月18日(承認番号)31都市基街都第15号、令和元年5月9日

5. 地区計画変更(素案)の内容

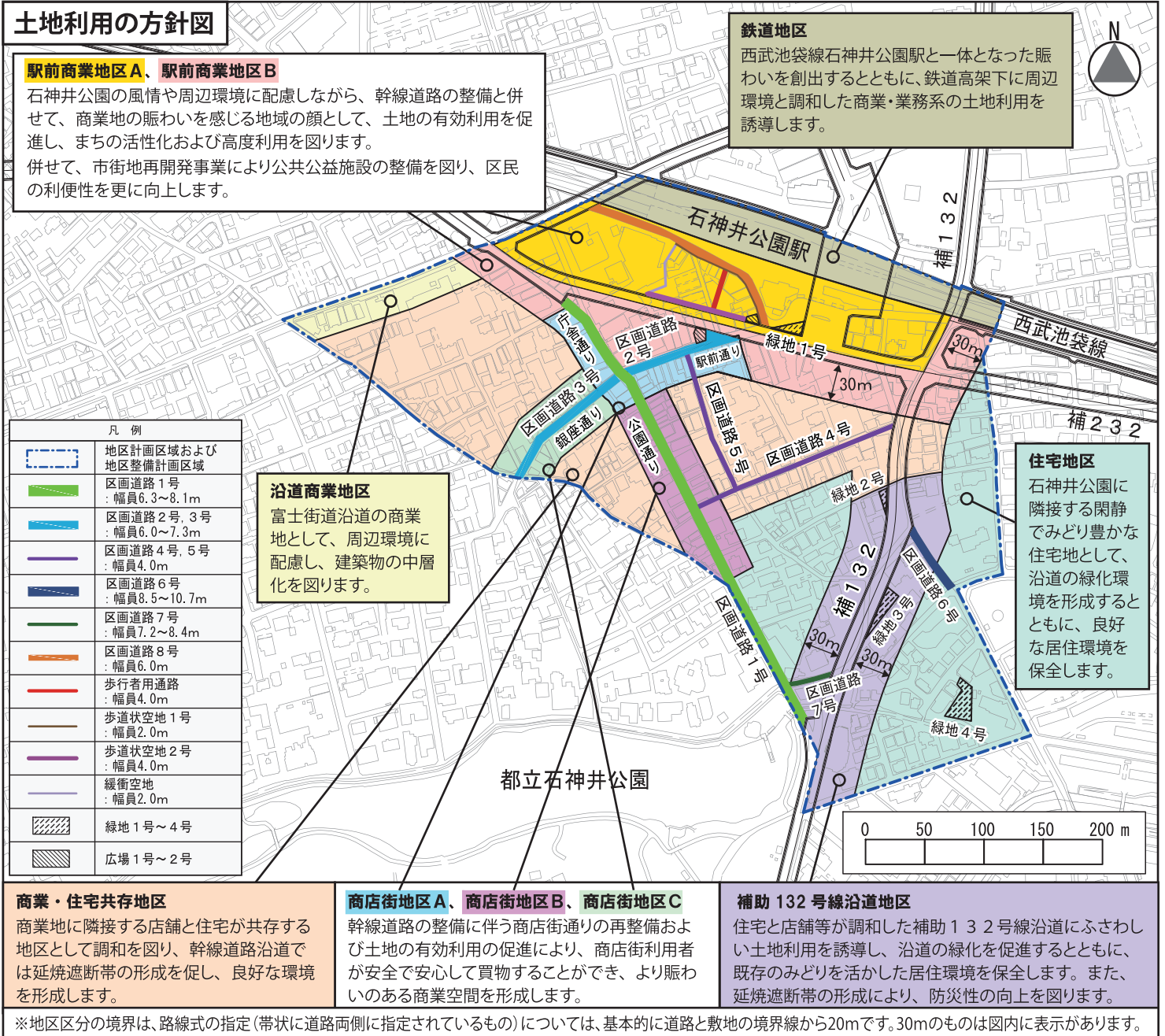
(1) 地区計画の目標

地域生活を支える拠点である駅を中心として、商店街、石神井公園が連続した魅力あふれるみどりを大切にしたいまちの実現を目指すため、以下の目標を定めます。

- 1 駅周辺や幹線道路沿道における土地の高度利用を図るとともに、商業・業務施設の集積と活性化を促進し、活動的で賑わいのあるまちを形成します。
- 2 壁面の後退によるまちの特色を生み出す空間の創出および商店街通りの再整備等により、歩いて楽しい街並み景観を形成します。
- 3 建替え更新等により、みどり豊かで開放感のある街並みや防災性・快適性の高い良好な住環境を形成します。

(2) 土地利用の方針

土地利用の方針図



※地区区分の境界は、路線式の指定(带状に道路両側に指定されているもの)については、基本的に道路と敷地の境界線から20mです。30mのものは図内に表示があります。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日 (承認番号)31都市基交都第2号、平成31年4月18日 (承認番号)31都市基街都第15号、令和元年5月9日

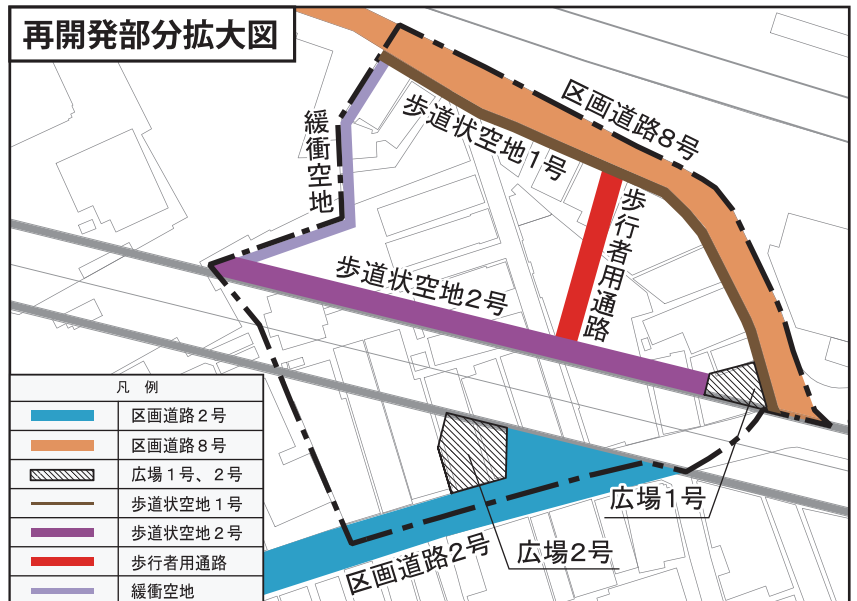
(3) 地区施設の配置および規模

目的:市街地再開発事業の効果の維持向上を図ります。

以下の地区施設を位置づけます。

名称	内容
区画道路2号	幅員7.2m
区画道路8号	幅員6.0m
広場1号	面積約60㎡
広場2号	面積約110㎡
歩道状空地1号	幅員2.0m
歩道状空地2号	幅員4.0m
歩行者用通路	幅員4.0m
緩衝空地	幅員2.0m

再開発部分拡大図



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)31都市基交著第1号、平成31年4月1日 (承認番号)31都市基交都第2号、平成31年4月18日 (承認番号)31都市基街都第15号、令和元年5月9日

(4) 建築物等に関する事項(駅前商業地区A、B)

1) 建築物等の用途の制限

目的：地区にふさわしくない用途の建築物を規制し、住環境等を保全します。

対象地区	建築できない用途
駅前商業地区 A、B	<ul style="list-style-type: none"> 風営法に係る営業の用途に供する建築物 補助 132 号線、補助 232 号線、南口交通広場、区画道路 1 号、区画道路 2 号および区画道路 3 号に面する建築物の地上 1 階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿およびこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの。ただし、住宅等の出入口等の用に供する部分は除く。

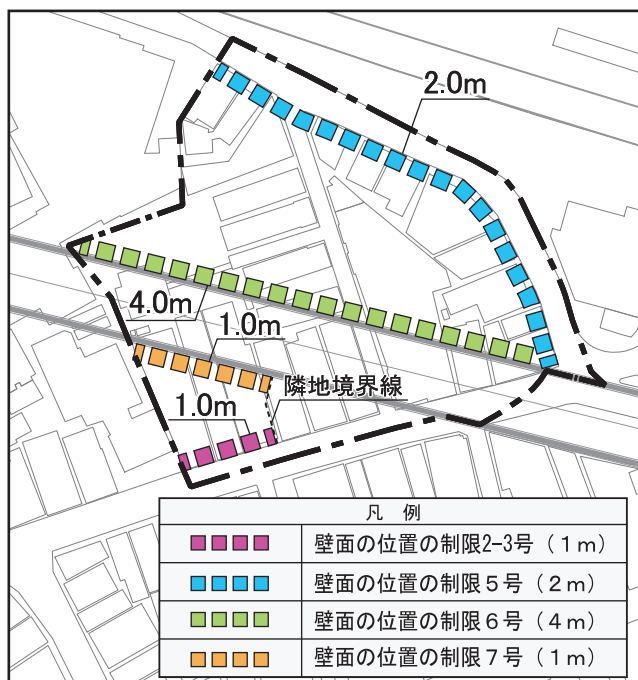
2) 建築物の敷地面積の最低限度

目的：建て詰まりを防ぎ、ゆとりある住環境の形成を図ります。

対象地区	敷地面積の最低限度
駅前商業地区 A、B	80 m ²

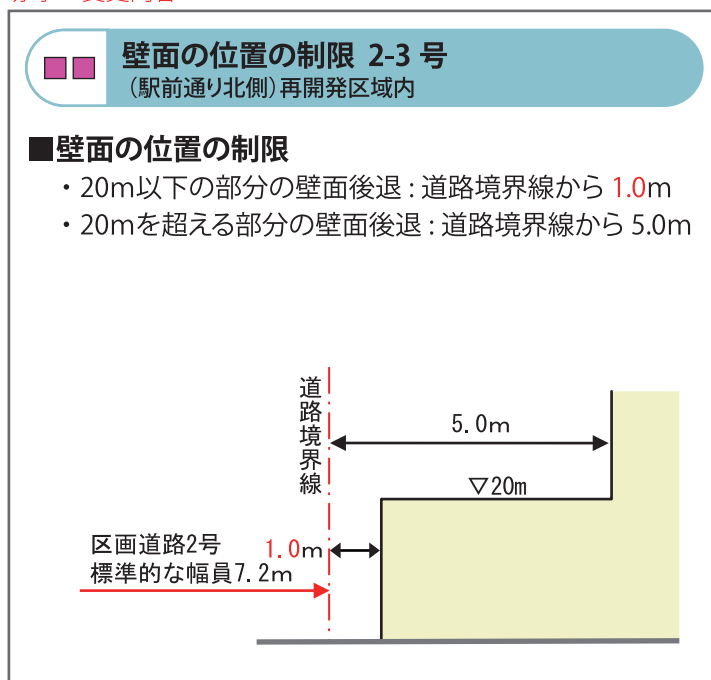
3) 壁面の位置の制限

目的：防災性の向上や賑わいと開放感のある街並みの形成、快適で安全な空間の創出等を図ります。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図、道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 31 都市基交著第 1 号、平成 31 年 4 月 1 日 (承認番号) 31 都市基交都第 2 号、平成 31 年 4 月 18 日 (承認番号) 31 都市基街都第 15 号、令和元年 5 月 9 日

赤字：変更内容



4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的：壁面後退区域内の工作物の設置を制限し、歩行者の安全性・利便性を確保し、良好な景観を形成します。

対象地区	工作物の設置制限
駅前商業地区 A、B	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、擁壁、広告物、自動販売機等交通の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものはこの限りでない。

5) 建築物等の高さの最高限度

目的：駅前においては、市街地環境の改善に資する建築物を誘導するとともに、駅から公園に向かって徐々に建築物の高さを抑えながらスカイラインを整えた景観を形成します。

対象地区	高さの最高限度
駅前商業地区 A	1 面積2,000㎡以上の敷地で、前面道路に接する全ての部分に歩道状空地（幅員3m以上で天空）を設けた建築物は、50m。ただし、敷地面積の規模および歩道状空地については、区長がこれと同等以上に市街地環境の改善に資すると認める場合は、この限りでない。 2 第1項の建築物以外は、35m 3 つぎに掲げる建築物にあっては、前2項の規定は適用しない (1) 現に存する建築物のうち、その高さが、高さの最高限度を超える建築物で、区長が別に定める基準に適合し、周辺環境への配慮がされていると認めるもの (2) 面積2,000㎡以上の敷地で、高度利用地区内または総合設計の許可を受けた建築物
駅前商業地区 B	35m ただし、面積1,000㎡以上の敷地で、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と認める場合は、この限りでない。

6) 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

目的：統一性のある街並みを形成し、地区の景観の保全・向上を図ります。

対象地区	建築物等の形態または意匠の制限
駅前商業地区 A、B	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態・意匠は、周辺環境や都市景観に配慮したものとする。 ・屋根および外壁等の色彩は、原色の使用を避けるとともに、落ち着いた色合いのものとする。 ・屋外広告物や広告板、屋上設置物等は、安全で街並みに配慮したものとする。

7) 垣またはさくの構造の制限

目的：地震時に塀の倒壊を防ぎ道路沿いの安全な歩行空間を確保します。

対象地区	垣またはさくの制限
駅前商業地区 A、B	道路に面して設ける垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス等の透視可能な構造とする。ただし、高さ80cm以下の部分はこの限りでない。

6. 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

現在はここ



【再開発事業に関するお問い合わせ先】

〒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、本多、荒川、原島)

TEL 03-5984-1243(直通)

FAX 03-5984-1226

E-MAIL SEIBU03@city.nerima.tokyo.jp