

石神井公園駅南地区地区計画、石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等の案に関する意見書の要旨および区の見解について

石神井公園駅南地区地区計画、石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業等の案については、関係法令等に基づき、縦覧および意見書の受付を行いました。

案に関する意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

- 案縦覧等
 - ・案縦覧期間 : 令和2年9月23日～10月7日
 - ・意見書受付期間 : 同上
 - ・意見書提出数 : 113通(106名3団体、158件)
 - ※意見書1通の中で複数の意見があることから、通数と件数は一致しません。
- 区が意見書の受付を行った都市計画案
 - ・石神井公園駅南地区地区計画の変更
 - ・石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業の決定
 - ・高度利用地区の変更(石神井公園駅南口西地区)
 - ・高度地区の変更(石神井公園駅南地区地区計画関連)
 - ・防火地域及び準防火地域の変更(石神井公園駅南地区地区計画関連)

意見書の要旨	区の見解
I. 地区計画関連	
1. 地区計画変更に関する事	
<p>1 当初の地区計画決定時から、石神井公園駅周辺は街・道路が大きく変化している。駅南北の人の流れがスムーズになり、駅前周辺の店舗には以前にも増して人々が昼間でも集まるようになり、その効果がより広がるようにするには、地区計画の変更や再開発事業が必要。</p> <p>2 「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」や「練馬区景観計画」では、石神井公園と一体となった緑を大切にしたいまちづくりや歩いて楽しい街並み景観づくりを目指しており、実際そのような街並みづくりが今必要だと思われるため、変更案に賛成。</p> <p>3 商店街通りの再整備及び土地の有効利用の促進は将来に先送りすべき問題ではない。活動的で賑わいのあるまちを形成しようとする今回の変更案に賛成。</p> <p>4 鉄道地区が追加されており、既に整備済みの石神井公園駅北口から鉄道地区、そして駅前商業地区Aと一体性をもって整備することができるようになるため、この変更案には賛成。</p>	<p>平成24年の地区計画決定以降、連続立体交差事業や南口交通広場の整備が完了し、地域では再開発事業の実施を目指して、準備組合が設立され、また商店街通りにおいて無電柱化の検討が進むなど、更にまちづくりが進捗しています。こうした状況の変化に合わせて、都市計画変更を進めることとしました。</p> <p>引き続き、石神井公園駅周辺にふさわしいまちの実現に取り組んでいきます。</p>

2. 高さの最高限度に関すること

1 「高さ」について地区計画の変更の意義が問われているようだが、区の見解を読みわかりやすく理解できた。何より、「歩行者空間等の整備を要する制度」という事が納得できる。

2 地区計画の変更には反対。35mの高さ制限の地区計画があるのに、なぜ急に変更するのか、納得できない。

3 高さの変更案が強硬決定すれば、駅前にビルの壁が立ち並び、石神井の町が一変する。事業採算が第一で、区の都合で変更案を出すなど言語道断。

4 地区計画の変更案は認められない。この変更案が、強行決定されれば、西口の6mのせまい道路に100m越えの超高層ビルのかべが、4棟立ち並ぶことが、可能になる。これでは、駅周辺の景観も風情もなくなり、ビル風が通りぬけ、歩行危険で、まったく石神井駅前が、様変わりする。

5 変更案のうち、面積が2,000㎡以上の敷地で、高度利用地区内または総合設計許可を受けた建築物について、高さ制限の適用除外を定める部分及びこれに関連する部分の変更は、現行の地区計画が趣旨及び目的とする石神井公園の風情が感じられるまちづくりに反するのであり、認められない。

6 地区計画変更案は、石神井公園地区のまちづくりの理念に反する。石神井公園駅南地区まちづくり計画と同景観計画、同地区計画がセットでまちづくりの考え方を示している。地区計画変更案は、本来の趣旨の真逆の考えである。高度利用も地区計画の最高高さ規定の中で実現すべき。都市計画の高さの上限は35m、緩和でも最高50mの高さとするのが本筋。

50mの高さでも計画次第で空地や緑地をとることは可能で、市街地環境の改善もできると考えるが、「最高高さを50mに抑える必要がない」こと、「最高高さの規定は不要である」ことを分かりやすく、かつ理論的に説明してほしい。(他1件)

駅前などの利便性の高い地域は、土地の高度利用により、多くの方が利用する施設や、居住する住宅を集約するとともに、道路やオープンスペースを整備するなど、土地の有効活用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていく必要があります。

そうしたことから、平成24年に決定した地区計画では、土地の高度利用や有効利用の促進を、地区計画の目標や土地利用の方針に定めています。

この方針等を踏まえ、建築物等の高さの最高限度に関して、原則35mとしながらも、敷地面積が1,000㎡以上で、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ものについては、この上限を適用しないこととしています。

したがって、現在の都市計画は、上限も含む詳細基準の規定を区長に委ねる内容として決定されています。これは、状況の変化等に合わせ、迅速に基準の見直しが行えるように配慮したものと考えています。

今回は、この市街地環境の改善に資するものに係る基準について、現在の都市計画の主旨を踏まえ、まちづくりの進捗等から見直しを行うものです。

駅前商業地区Aにおいては、敷地内の広いオープンスペースに、安全・快適な歩行空間や、潤いのあるみどりを創出するなど、市街地環境の改善が特に期待できる高度利用地区内または総合設計の許可を受けた建築物について、個々の敷地における市街地環境の改善の状況に応じて高さの判断が可能となるよう、50mなど一律の上限を定めないこととしています。

高度利用地区や総合設計は、本地区計画の方針等と同様、歩行者空間等の整備を要する制度であることから、高さの最高限度を適用除外としたものであり、高層建築物を誘導するために定めるものではありません。

どの程度の高さとなるかは、確保する歩行者空間等の大きさによって変わるため、個々の制度適用の際に、その内容に応じて判断していくこととなります。

今回は、要綱で定めている基準を単に改正するのではなく、地域の皆様のご意見も聞きながら、都市計画そのものを変更することとしました。

駅前から公園に向かって段階的に高さを低くすること、駅前については、高さの制限

<p>7 私共のマンションは、計画されている補助232号線に敷地提供した結果、当該敷地面積が2,000㎡を僅かに下回ると推測されることから、仮に建替え等の計画を策定した場合、新規建物の高さが50m以下に制限されることとなる。</p> <p>今回のような最高限度制限を適用することは、単なる一建築物の発展性にのみならず、ひいては区の将来の発展性についても禍根を残しかねないものと憂慮している。</p> <p>より良い街づくりを行い、我々の故郷である練馬区をさらに発展させてゆくという観点からも、高さの最高限度の表現についての検討を要望する。</p>	<p>を緩和し、市街地環境の改善に資する建物を誘導するとの考え方は、現在と変わっておりません。</p> <p>一定規模以上の敷地においては、建築敷地としての利用をしつつ、より多くの方々が利用することのできる空地等を整備することが可能であることから、こうした整備を行う建築においては、市街地環境の改善に資するものと考え、高さ50mを緩和するものです。今回はその規模を2,000㎡と定め、変更案としています。</p> <p>駅前には利便性が高い土地であることから、高度利用により敷地の有効利用を図ることが、まちの将来のためにふさわしいと考えます。</p> <p>敷地の規模や形状によっては、総合設計制度等の活用による土地の効果的な利用ができない場合もありますので、個々の建築計画については、別途、協議を行っていきたくと考えます。</p>
<p>3. 商店街に関する事</p>	
<p>1 232号線を富士街道まで早期に整備し、商店街の無電柱化や壁面後退に伴った、統一感のある街並み整備により、石神井公園へのアクセスルートであるパークロード商店街が発展していく機会になる。</p> <p>2 南口地区周辺は狭い道が多く、高齢者や子連れが安心して歩ける環境ではない。バスや乗用車だけでなく、自転車と歩行者の接触事故も起こりかねない状態である。早急な道路整備と再開発が必要である。</p> <p>3 道路を整備し、車両を商店街に入れない様に早くしてほしい。商店街が老若男女を問わず安全で快適な歩行者空間となるよう、道路整備を進めてほしい。</p>	<p>補助132号線、補助232号線の整備や、商店街通りの街並み整備により、駅・商店街・石神井公園・石神井庁舎等へ安心して行けるよう、歩行環境を改善するとともに、まちを散策してみたくするような、環境づくりを目指します。</p> <p>例えば、駅を降りた人が、安全な歩道を備えた都市計画道路を歩いて石神井公園へ行き、帰りは、にぎわいのある商店街通りを歩いて、駅まで戻ってくるような、魅力的で、回遊性の高いまちづくりを進めます。</p>
<p>4 公園通りの壁面後退についても住民合意の手続きが無視されている。商店街の署名付き申し入れを無視する根拠を示してほしい。(他1件)</p>	<p>本年8月、公園通り沿道の方々から頂いた要望書については、区の考えを文書にて回答しています。そのうえで、沿道の皆様に改めて戸別訪問し、意向の確認に努めてまいりました。</p> <p>こうした経過を経て、今回地区計画の変更案をお示ししております。</p>
<p>II. 市街地再開発事業関連</p>	
<p>1. 事業効果に関する事</p>	
<p>1 石神井公園には緑豊かな環境が整っている一方、現在の駅周辺ではそれほど緑を感じない。再開発事業ではまちのシンボルとなる建物として、緑豊かなデザインを期待したい。</p>	<p>市街地再開発事業では、空地やみどりが少ない現在の石神井公園駅前に、共同化により生み出した道路沿いのオープンスペースに樹木を植えるなど、多くの人が行き来する駅前という立地を踏まえ、石神井公園へとつな</p>

<p>2 再開発事業で歩道が拡がり広場ができ、植栽がなされると、緑があふれ、ゆったりと快適で素敵な石神井公園の最寄り駅に相応しい駅前空間になると思う。(他2件)</p> <p>3 最近できた、西武の開発の周りは緑も多く、空地が整備されていて、子供と手をつないでいても安心して歩ける。南口改札を出てすぐのところも、早く開発が進んで同じように、緑豊かで子供と安心して歩ける街になると嬉しい。</p> <p>4 「谷根千のイメージ」を求めている方もいるようだが、街に求めるイメージは、住宅街であり自然豊かな都立公園もあり、さらにお洒落な街並みではないか。再開発でオープンスペースや緑を増やし、魅力有る街づくりを進めていただきたい。</p> <p>5 現状の駅前には緑も何も感じられず、石神井公園につながる緑の空間を造って頂ければ、住民にとっては勿論、訪れる人達にも楽しく憩える街になると思われる。都内で駅前に高層ビルがあるのは何も不思議ではない。むしろ自然も豊かで機能も最新という新しい街を計画してほしい。</p> <p>6 歩道のある安全な道路、緑の多い空地の実現を早急に進めてもらいたい。</p> <p>7 広場2号の整備や壁面後退の規定は、道路と一体化した歩行者空間を設けることに繋がり、連続した街並みの形成にも寄与しており好感が持てる。</p> <p>8 高度利用により、オープンスペースや緑の配置が充実できること、など多くのメリットがある。現在問題視される南口の防災面・安全面等の課題を解決する為の変更であることが理解できた。駅前の土地有効活用を進めてほしい。</p> <p>9 現在の石神井公園駅周辺は緑のイメージが少ない。駅前空間から石神井公園までみどりで一体となった良い歩行空間を実現してほしい。</p>	<p>がるみどりの空間を創出していきます。</p> <p>今後、具体的な外構計画がなされる際に、みどりを多く、効果的に整備するよう準備組合に対し、指導・助言をしていきます。</p>
<p>10 北街区の貫通通路や南街区の広場は、駅からの商店街への経路となり、かつ、人を商店街に呼び込むうえで重要な要素となる。</p> <p>11 道路や再開発ビルができることで街が分断されないか心配していた。駅から商店街までの通り道に、貫通通路ができると聞いたので安心。</p>	<p>当地区は、平成15年に地域の皆様と共に策定した「まちづくり全体構想」に基づき、段階的にまちづくりを進めてきました。全体構想では、歩行者重視の商店街づくりや、魅力ある商業環境の整備に取り組むこととしています。</p> <p>このことを踏まえ、区では、商店街通りの無電柱化や、街並み整備に関する検討を、商店会の皆様と進めています。</p> <p>また、準備組合においても「駅と商店街の連続性を強化し、活気あふれるにぎわいを創</p>

	<p>出」することをコンセプトに、駅西口を出た人が、スムーズに商店街や石神井公園へ行けるように貫通通路を計画しています。</p> <p>周辺の都市計画道路や商店街通りの整備、市街地再開発事業によるオープンスペースや貫通通路の整備により、安全で回遊性の高い、魅力あふれる歩行環境の実現を目指します。</p>
<p>12 街に新しい施設が増えることで、新しい地域イベントを行う契機になると思うので、再開発の仕組みの中で検討してほしい。</p> <p>13 再開発でできる広場だけでなく、商店街通りの道路全体を活用するようなことができれば、かなり先進的な取り組みになるのではないかと。デジタルサイネージやオープンカフェなど、いろいろな仕掛けを今のうちから考えておくべき。(他1件)</p>	<p>本再開発事業の実施により、広場・歩道状空地の確保や樹木等によるみどりの空間が創出され、併せて商業施設・業務施設・行政サービス機能が集積することで、駅前の魅力や利便性が向上し、商店街や石神井公園等へつながるにぎわいが生まれると考えます。</p> <p>準備組合は、ハード面だけではなく、周辺地域を含むエリアマネジメントの検討に取り組むたいと考えていることから、区としても、地域のにぎわいなどの維持・向上につながるよう指導していきます。</p>
<p>14 駅前という土地の有効利用をし、従来からあるものと新たなるものとを融合させることによりさらなる街の活性化が期待できる。</p> <p>15 当計画の推進により、新たなファミリー世代が増え、若年層人口の増加が、また、まちの魅力度は向上することが期待できると思う。</p> <p>16 駅前に再開発マンションが建ち、道路整備がなされ街がきれいになれば、若いファミリー層が増え活気のある街になると思う。昔からの住民と若い世代で魅力ある街にしていく為に、再開発を進めることに賛成。(他2件)</p>	<p>再開発ビルには、公益施設、商業施設、住宅等の導入を検討していますが、竣工後は新しく当地区に居住する方だけでなく、施設利用者をはじめとした来街者の増加が見込め、当地区での消費機会の可能性は広がると考えます。</p> <p>居住者や来街者の増加による需要刺激だけでなく、ハード面においては、地区計画に伴う建替えや無電柱化の検討、ソフト面では商店街振興等により、まち全体の活性化に取り組んでいきます。</p>
<p>17 再開発事業により、駅からの人を再開発ビル→商店街→石神井公園まで流れていくようにしてほしい。駅前だけでなく地域・まちの発展も考えていくには、再開発のような転機が必要である。(他2件)</p> <p>18 駅から商店街、公園への賑わい作りには、再開発の早期実施を望む。来街者が安全、安心して町を散策できる様な環境づくり、まちづくりを希望する。</p>	<p>区は、都市計画道路補助132号線、補助232号線の整備や、商店街通りを歩行者中心とした道路とすることで、駅、商店街、石神井公園、石神井庁舎等へ安心して行き来できるよう、歩行環境を改善するとともに、再開発事業とも連携し、まちを散策してみたいかな様な、環境づくりを目指しています。</p> <p>例えば、駅を降りた人が、安全な歩道を備えた都市計画道路を歩いて石神井公園へ行き、帰りは、にぎわいのある商店街通りを歩いて、駅まで戻ってくるような、魅力的で、回遊性の高いまちづくりを進めます。</p>
<p>19 現在の大鷲神社は道路より見えず駅前開発でビルに移転が可能となると街の大きなシンボルとなる。</p> <p>20 大鳥神社は、再開発事業が行われる事になったならばこの地に祀られ祭祀が存続出</p>	<p>市街地再開発事業の区域内にある大鷲神社は、過去開催してきた、まちづくり懇談会や検討状況報告会において、度々ご意見を頂き、地元には愛着のある方が多く、地域に根付いた神社であると認識しています。</p>

<p>来る。なんとしてもこの再開発事業を進める為に都市計画決定を進めてほしい。</p>	<p>具体的には「商店街の再生・活性化と共に、公園や神社を活用した他に例のないまちづくりを検討してもらいたい」「神社をもっと多くの人に見えるようにしてほしい」などのご意見を頂いております。</p> <p>準備組合でも、神社の再建とともに、地域の歴史が感じられる街並みづくりを目指すとしていることから、今後も、地域の皆様のご意見を聞きながら、より良い計画となるよう、準備組合を指導していきます。</p>
<p>21 高齢者も、子育て世代も、便利に、豊かに、安心して住み続けられる地域になってほしいので、再開発事業の推進を希望する。(他1件)</p> <p>22 まちの将来の発展を見据えて、232号線の富士街道までの整備と再開発事業は新型コロナウイルスの影響下にあっても必要性が高いと思うので、区の方でも権利者や住民の意見をよく聞いていただき、都市計画決定後は早期にいい街づくりを進めてほしい。</p> <p>23 まちに人を集め賑わいを創出するためには、建物のデザインや店舗構成も重要であるので、商店街との賑わいの連続に配慮したまちづくりの計画とし、商店街との共存共栄を早期に実現してほしい。</p> <p>24 今回の計画案では、再開発ビルの賑わいだけでなく、商店街への導線も考慮しているため、まちの賑わい・発展に期待が出来る。是非、計画を早期に実現してほしい。(他1件)</p> <p>25 再開発のプランは「神社存続、232道路開通、街並みの再編成、バスを初めとする往來の再編成」これらを鑑みて都市計画決定してほしい。</p> <p>26 若い人、老人、子供が安心して道路を歩いたり明るく、楽しく買い物したり町の発展につながる様に開発は是非早期に実現してほしい。</p> <p>27 再開発事業は、住民・利用者・公益性の三方の観点から、当地区においては最善の手法だと思う。当計画案を、是非とも早期に実現していただきたい。</p> <p>28 道路が整備されることで、商店街への車両の出入りが少なくなり、子供や老人が安心して歩けるようになる。安全な歩行者空間の確保のために、早期の道路整備と合わせ再開発事業の実現を希望する。</p> <p>29 歩道が整備されていなくてとても危険を感じている。再開発により、道路や広場の</p>	<p>現在、市街地再開発事業の区域内およびその周辺は、敷地が細分化されたうに建築物が密集し、空地や樹木がほとんどない状況です。また、道路は狭く、歩道がないうに自動車、歩行者、自転車が輻輳し、危険な状況です。</p> <p>本事業の実施により、敷地内の空地の確保、道路沿いのオープンスペースや樹木等の創出、歩車分離した道路の整備等がなされ、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの実現が期待できます。</p> <p>また、共同化された建物に商業・業務施設を集積し、生活に密着した行政サービス機能を移設することで、駅前の魅力や利便性が向上し、既存の商店街や公園等へつながるにぎわいが生まれると考えております。</p>

<p>整備がされ、歩道も広くガードレールが設置されることに期待をしている。</p> <p>30 石神井公園らしさを意識し、商店街と高層ビルがうまく調和した街並みに期待する。</p> <p>31 この街の将来を考え、再開発計画を進めるべきである。噂の東京マガジンという番組を見て、はじめてこの計画を知った。年配の方が主に反対しており、若い人が賛成をしているイメージだった。</p> <p>32 若い世代に選ばれる街となるよう、再開発で洗練された街に早くなってほしい。噂の東京マガジンでは、若い世代は再開発に前向きな意見を述べていたが、強く共感した。</p> <p>33 緑豊かな石神井公園のある石神井は、自由が丘や吉祥寺といった街と肩を並べるような可能性を秘めた街だと思っている。再開発を契機に、街としての魅力が向上することを期待している。</p> <p>34 石神井のまちや駅南口の権利者にとって、火災や震災への備え(防災)、安全で快適な歩車の分離、駅前低利用地の高度利用による街機能集積並びに広場や緑地空間の創出を一体的に行える、道路と再開発の一体的な街づくりは、駅南口西側にとって最もふさわしい手法だと思う。</p> <p>35 「広い空」が見えなくなる事が大きな問題であるようにいくつかの意見に書かれていたが、「空」ではなく「安全な道路」の足下にしっかり着眼してもらいたい。</p> <p>36 再開発事業により、駅前道路空間は歩行者・自動車の分離が進み、より安全な駅前空間となることが期待される。</p> <p>37 アフターコロナ・ポストコロナ等の社会の変化で、都心に近くやや郊外の位置にあたる練馬区はポテンシャルが高いと思う。今後、そのポテンシャルを活かす為にも、早く地区計画の変更を行い、ゆとりのある街並み形成や災害に強いまちづくりを推進してほしい。本計画及び再開発事業等の変更案に賛成。</p>	
2. 防災性の向上に関すること	
<p>1 当地区は、築年数が一定以上経過した建物が多く、個別に建替えを行うにしても限界がある。駅前がペンシルビルの散在する雑多な空間では、防災・交通・防犯上いまいち。よって、共同で建て替えを行う再開発事業を進めることに賛成。</p> <p>2 今後大型の地震が来ることが想定される</p>	<p>石神井公園駅南口西地区では、老朽化した建物も複数あり、震災時に、建物の倒壊や火災の発生が強く懸念され、防災上、大きな課題があります。事業完了後は、耐震化・不燃化された建築物が整備されるとともに、都市計画道路の整備やオープンスペースの創出により、地域の防災性向上にも寄与するもの</p>

<p>ので、駅前に災害に強い建物が出来てくれると安心。</p> <p>3 再開発事業で共同建替え、耐震性、防火性に優れたビルになり、将来にわたり、安心して住まえる街になることを希望する。</p> <p>4 老朽化した建物が多いこの地区で、災害が発生した場合の避難場所が小学校となっているが、避難生活を考えると、震災に強いマンションを建築し、そこにとどまることも考えていかないといけないと思う。</p> <p>5 再開発により、道路や広場が整備されて、耐震性の高い建物に建替えられれば、安心して暮らし続けられるまちになる。</p> <p>6 現状の南口は、防災の観点から問題が多いと思う。狭く通行者の多い道路や、歩行者と車が分離されておらず日常的に危険な道路があり、地震や火災などの際、被害が拡大すると思う。(他2件)</p> <p>7 今回の再開発事業を契機に少しでも安全安心で快適な、また洗練された駅前となる様、都市計画決定を着実に行っていただきたい。</p> <p>8 駅周辺は道路も狭く、緊急車両が通れないところも多々あり、心配している。防災性の向上と街の発展のためにも、この都市計画案による再開発事業の推進を希望する。</p> <p>9 再開発によって免震性、制振性のある建物ができれば、将来にわたり安心した生活が送れると思う。大規模な地震時には、あちこちで火災が多発すると考えられ、再開発事業で火災に強い建物にさせていただくことで火災の延焼を防げると思う。(他2件)</p> <p>10 本事業を是非実行していただき、石神井公園駅南口の無電柱化・最新の災害対策の備えを希望する。</p> <p>11 再開発のビルには最新の耐震設備が備えられることを期待しており、道路の整備と共に、街の防災性が向上することを一番に希望する。大災害時の待機場所、備蓄倉庫などを整備するように、早急に計画を進めて頂きたい。</p>	<p>と考えます。</p> <p>また、再開発ビルは、大規模災害時における建築物の自立性の確保が求められることから、自家発電設備や防災備蓄倉庫等を整備することになります。</p>
<p>3. 権利者の生活再建に関すること</p>	
<p>1 補助232号線だけが整備されると、道路によって取り残された建物や再建築ができず生活再建のままならない権利者が多くなってしまい、利便性や賑わいが損なわれる恐れがあるので、道路整備と再開発を一体で推進してほしい。(他2件)</p> <p>2 小売業などの地権者は、都市計画が定ま</p>	<p>市街地再開発事業の最大の特徴は、土地の有効利用を図りながら、道路やオープンスペースを創出するとともに、地区内に権利をお持ちの方が、事業完了後も、引き続き、居住や営業できる点です。</p> <p>本再開発事業は、都市計画道路の計画線外の権利者の皆様が、計画線に掛かる権利者の</p>

<p>らないまま長年放置されており、事業計画、生活設計が立てられず、死活問題となっている。</p> <p>3 道路計画上の権利者は規制を架けられ大変な荷物を負わされて来て中止ならば、道路に纏る保証は何方がされるのか。</p> <p>4 再開発事業では権利者の生活再建が大事かと思う。道路整備により街の分断の阻止や道路にかかる権利者の生活再建のために行う再開発であることを今一度思い出してほしい。(他2件)</p> <p>5 南口の西側は古くからの道路計画の影響で建て替えが進まず、旧態依然で残念な状態。今回、道路整備と一体的にビルを建てる再開発事業が進めば、関係する権利者の方々も肩の荷が下りる。(他1件)</p> <p>6 一部自分のことしか考えていない住民のために、都市計画道路にかかって本当に困っている人や狭い道路に不便を感じている人が不利益を被るのはおかしいと思う。</p> <p>7 事業が進まないことは高齢の権利者の負担にもなる。</p> <p>8 232号線整備に伴い計画されている市街地再開発事業も、道路整備に伴い地権者の生活再建を行うための事業であり、道路整備により負担を強いられる練馬区民のために税金導入も当然のことと理解している。</p>	<p>敷地を含めて事業区域とすることで、石神井の地で、共に居住や業務を続けられるようになることを念頭に検討を開始したものです。</p> <p>地域の皆様からは、早期事業化を望む意見を頂いていることから、今後も、事業実施に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>4. 石神井庁舎移転・跡地活用に関すること</p>	
<p>1 再開発ビルに庁舎の機能が一部移転すると聞いた。石神井庁舎は駅から少し歩くため不便さを感じていたので、駅前にはできることは大いに賛成。</p> <p>2 再開発ビルに石神井庁舎の機能が移ると聞いた。現在の建物はかなり古く、使い勝手も良くないと感じていた。早くできることを希望する。</p> <p>3 駅から距離があり利便性が悪く、老築化により大震災での被害が心配な石神井庁舎の再開発ビルへの移転も地元住民は大賛成している。</p> <p>4 駅前に公共公益施設を配置することにより、鉄道を利用して来庁する、高齢者や体の不自由な方がアクセスしやすくなるため整備に賛成。</p> <p>5 駅周辺に新しい商業要素を加えると共に、商店街利用者にとっても安全・安心な空間、賑わいを作り出したうえで、区民の為の公共公益施設があると、周辺地区全体に及ぶ高い価値創造になると思う。</p> <p>6 石神井庁舎の一部の機能が市街地再開発</p>	<p>石神井庁舎は、各種行政機能が集積しているのに加え、本庁舎とならび、他の区民事務所で取り扱えない業務を行っていることから、区西部地域の多くの方が利用しているため、駅前へ移転することで、区民の利便性向上を図ります。</p> <p>移転する機能については、区民事務所や福祉事務所など、生活に密着した行政サービス機能を検討しており、今後決定していく予定です。事業完了後は、耐震化・不燃化された建築物が整備されるとともに、都市計画道路の整備やオープンスペースの創出により、地域の防災性向上にも寄与するものと考えます。</p> <p>庁舎跡施設または跡地の利用方法についても、移転に併せて検討していく予定です。</p>

<p>事業と一体で新しく整備されるのは、近隣の高野台や富士見台等に住んでいる方や、お年寄りの目線で考えても、駅前というの はわかりやすく、移動も便利でとてもいい。</p> <p>7 現在の石神井庁舎はかなり古く、耐震補強が実施されているが、設備や設計の点で更新が必要な時期が近いと思うので石神井庁舎移転に賛同する。</p>	
<p>5. 商店街に関すること</p>	
<p>1 駅から公園方面へ行く場合、商店街は道が狭く歩道が無いので、新しくできた132号線を利用する人が多くなったと感じている。このままだとただでさえシャビーな商店街はますます衰退すると思う。(他1件)</p> <p>2 南口は車の往来があり歩きにくく、商店街にも活気がなく、残念な気持ちになった。南口駅前にも再開発ビルの計画があると聞き、石神井公園に行くまでの玄関でもあるので、ぜひ再開発を契機に街が発展してほしい。</p> <p>3 現在、商店街は車との車歩分離がなく、気軽に歩いてお店に立ちよりづらい。商店街の安心安全のためにも、駅前再開発を行ってほしい。</p>	<p>現在、再開発事業の区域内およびその周辺は、敷地が細分化されたうえに建築物が密集し、空地や樹木がほとんどない状況です。また、道路は狭く、歩道がないうえに自動車、歩行者、自転車が輻輳し、危険な状況です。</p> <p>本再開発事業の実施により、敷地内の空地の確保、道路沿いのオープンスペースや樹木等の創出、歩車分離した道路の整備等がなされ、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの実現が期待できます。</p> <p>また、共同化された建物に商業・業務施設を集積し、生活に密着した行政サービス機能を移設することで、駅前の魅力や利便性が向上し、既存の商店街や公園等へつながるにぎわいが生まれると考えております。</p> <p>更に、現在の計画と同様の機能と空間の確保、商店街の特色を生み出す街並み整備計画の策定、商店街通りの無電柱化を行うことで、駅・商店街・石神井公園が一体となった、魅力あふれるまちの実現を目指します。</p>
<p>6. 再開発ビルに関すること</p>	
<p>1 再開発ビルは100m程度の高さになると聞いた。すでにピアレスやプラウドタワーが建っているので何ら問題はないと思う。</p> <p>2 ビルの高さもピアレスやプラウドタワーとさほど高さが変わらないのに、なぜ反対の意見が多く出るのか疑問を感じる。</p> <p>3 駅周辺には既に100mを超える再開発ビルのピアレスや90m以上のプラウドタワーが既に建っており、南口の再開発ビルは突出した存在と言えないと思う。地区計画云々というが、空地が十分に取れない狭小な敷地でペンシルビルの乱立を規制するもので、まちの発展の足かせをはめる条例ではないと考える。</p> <p>4 北街区の敷地の東部と西部は、高さの最高限度20mの制限があるため圧迫感を与えないように工夫された良い再開発事業案であると思う。</p>	<p>再開発ビルについては、細分化した敷地いっぱいには建物が立地しているなどといった、本地区の課題の解決が期待され、市街地環境の改善に資する計画であることから、35mの高さ制限を適用しないこととしました。</p> <p>土地の高度利用や共同化により、道路空間や敷地内の空地の確保が可能となり、歩車分離した道路の整備、道路沿いのオープンスペースやみどりの創出がなされ、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの実現が期待できます。また、本建物の東西部分を低く抑えることも可能となり、隣接建物等への圧迫感を軽減します。</p> <p>既存の再開発ビル等から突出しないように100mの上限を定めておりますが、都市計画決定後、権利者調整や詳細計画が行われ、この範囲内で実際に建築される高さが決まります。</p>
<p>5 事業採算を口実に最高高さを緩和するの</p>	<p>高さを緩和する主旨は、敷地が細分化され</p>

<p>は本末転倒。最高高さ50mでも事業採算は充分なり立つ。事業採算の試算の公表と、傍聴不可とした景観部会の議事録の公開を求める。(他1件)</p>	<p>たうえに建築物が密集し、空地や樹木がほとんどなく、また、道路は狭く、歩道がないうえに自動車、歩行者、自転車輻輳し、危険な状況である当地区において、50mの高さを許容することで土地の効果的な利用を行いつつ、敷地内の空地の確保、道路沿いのオープンスペースや樹木等の創出、歩車分離した道路等の整備が可能となり、みどり豊かな潤いと安全性を兼ね備えた街並みの整備が期待できることです。一方で、こうした整備を民間による事業により実現するためには、事業採算性の確保も重要です。</p> <p>こうした点を勘案して計画案をお示ししているものであり、事業採算性のみをもって、計画を変更するものではありません。</p> <p>事業採算に関する事項については、法人が事業活動を営む営業活動上の秘密に関する情報であって、公にすることにより、当該法人の事業活動を害する恐れがあるため、現在は公表しておりません。</p> <p>同様の主旨から、高度地区評価・景観部会においても、一部を非公開とし開催しております。</p>
<p>6 南街区の建物は、現状の商店街に並ぶ建物と似通った建築物となる事が予想され、連続的な街並の形成を目指す姿勢に対し好感が持てる。</p>	<p>南街区は、駅前商業地区Bに立地し、敷地面積もそれほど大きくないことから、高さ35mの範囲で建物を検討しています。接続する店舗と規模を合わせることで、商店街の連続性を確保するとともに、公園へとつながるにぎわいの創出に寄与すると考えています。</p>
<p>7 再開発により新しい店舗を導入して、吉祥寺のように外から人を呼び込めるような個性的で活気ある街づくりを望む。(他2件)</p>	<p>本再開発事業では、事業区域内の敷地や建物などの従前資産を評価し、それに相当する権利を従後の資産に変換する「権利変換」という方式を用います。</p>
<p>8 駅の高架下には、おしゃれなショップや飲食店が増えて便利になってきているので、再開発ビルの商業店舗にも期待している。</p>	<p>この方式では、現在、権利をお持ちの方々が、新たに整備される再開発ビルで、引き続き、居住や営業を続けるかを選択していただき、その後、保留床に対して、新たな店舗等の導入を検討していきます。</p>
<p>9 石神井の街に魅力を感じ、再開発ビルの購入を希望している。</p>	<p>マンションの戸数や店舗の詳細については、今後、準備組合が考えていきますが、テナント等の選定にあたっては、周辺の商店街との連携や、地域のニーズなどを踏まえ、まちのにぎわいの創出につながるような店舗等の導入を検討するよう、準備組合を指導していきます。</p>
<p>10 再開発ビルは、間違いなく石神井公園駅南口の顔、シンボルになると思う。将来に誇れる石神井公園駅となるよう、事業を進めることに賛成。</p>	<p>マンションの戸数や店舗の詳細については、今後、準備組合が考えていきますが、テナント等の選定にあたっては、周辺の商店街との連携や、地域のニーズなどを踏まえ、まちのにぎわいの創出につながるような店舗等の導入を検討するよう、準備組合を指導していきます。</p>
<p>7. 事業の進め方に関すること</p>	
<p>1 数人の反対者をのぞいてほとんどの地域住民が望んでいる再開発。早急に進めてもらいたい。</p>	<p>本再開発事業は、都市計画道路の計画線外の権利者の皆様が、計画線に掛かる権利者の敷地を含めて事業区域とすることで、石神井の地で、共に居住や業務を続けられるように</p>
<p>2 賛成派にしても反対派にしても公の場で</p>	<p>本再開発事業は、都市計画道路の計画線外の権利者の皆様が、計画線に掛かる権利者の敷地を含めて事業区域とすることで、石神井の地で、共に居住や業務を続けられるように</p>

<p>意見を主張する積極的な人々は限定され、それ以外の声高には意見を言えない市井の人々の意見は概ね賛成だと推察される。(テレビ番組や日々の日常会話から)災害は待ってくれない。後悔先に立たずとならないよう遅滞なき推進を希望する。</p> <p>3 石神井の再開発を取り上げたテレビ番組を見た。進めて欲しい地権者は本当に困っているように見えたが、反対している人の意見に違和感を覚えた。本当に困っている人のためにも、再開発事業を進める事に賛成。(他1件)</p> <p>4 石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想ができてからかなり時間が経っている。構想にもとづき、駅前の顔となる今回の再開発を早く進めてもらいたい。(他1件)</p> <p>5 石神井の発展と歩行者の安全の為に早く事業を進めてほしい。</p> <p>6 再開発を契機に少しでも安全安心を確保してもらいたい。(他1件)</p> <p>7 説明会では同じような意見ばかり主張されていて、意見が出しつくされたように思えるので、早期に進めてほしい。</p> <p>8 防災面・利便性・商業面の活性等、練馬区としての今後の発展に寄与する事となるのであれば、住民として大いに協力すべきであり、私達の暮らしにより良い生活環境が構築される早期の実現を望む。</p>	<p>なることを念頭に検討を開始したものです。</p> <p>計画線に敷地や建物が掛かる権利者には「優先整備路線に位置づけられても、いつ事業に着手するか判然としないため、既存建物を修繕していかどうか分からない」との意見をお持ちの方が多く、一日も早い事業化を望んでいます。</p> <p>また、これまで開催してきた説明会等でも、市街地再開発事業や補助232号線の南口交通広場先から富士街道までの区間(以下「I-2期区間」という。)の、早期事業化を望む地域の方々のご意見を頂いています。</p> <p>石神井公園駅周辺については、連続立体交差事業や周辺の都市計画道路の整備に併せて、まちづくりが大きく進んできました。区は、残された駅南口のまちづくりを進めることが重要と考えていることから、市街地再開発事業や補助232号線I-2期区間について、一日も早い事業着手に向けて取り組んでいきます。</p>
<p>8. その他</p>	
<p>1 駅前には多くのひとが利用する交通の要衝であるため、道幅を広げて流れをスムーズに整え、災害対策を充実させることで、より安心して暮らすことができると思う。</p>	<p>平成27年12月に改定した練馬区都市計画マスタープランでは、石神井公園駅周辺を「地域拠点」と位置付けています。</p> <p>地域拠点は、地域における活動と交流の中心であり、区民生活の豊かさを実現する地域の中心的な役割を果たします。交通網の充実とともに、生活利便性の高い駅前空間の整備を進めます。また、防災性の向上を図るとともに、地区の状況に合わせた土地の高度利用、適切な土地利用を進め、地域の「顔」としてふさわしい、魅力ある都市空間を形成します。</p>
<p>III. 手続き関連</p>	
<p>1. 合意形成に関すること</p>	
<p>1 ここ数年間、説明会を何度も行って頂きまちづくりの内容が充実してきたと思う。再開発ビルの推進を希望する。</p> <p>2 度重なる説明会に参加させて頂き、今般HP上に掲載された各図書を拝見し、非常に綿密に示され多くの意見にも明確に回答</p>	<p>都市計画法の規定では、地区計画等の案は、その案に係る区域内の土地所有者その他利害関係を有する者の意見を求めて作成することとなっており、合意形成の定義はしておりません。</p> <p>区はこれまで、エリア毎、課題毎に地域の</p>

<p>されていることが理解できた。地区計画の変更や再開発事業に全面的に賛成。</p> <p>3 強行決定することなく、ていねいに、じゅうぶんに住民との合意形成をはかり、住民の意見、意志を、くみあげ、お互いに、将来、悔いが残らぬように、今一度、まちづくりの根本理念を再確認していただきたい。</p> <p>4 本事業の計画案は、事業者優先第一に作られており、当該地域選定も地権者住民との合意形成がなされていない。 事業遂行には、多くの犠牲が伴い生活圈、生活権、基本的人権までが今脅かされている。</p> <p>5 原案に対して328通にもなる意見書を受け、多くの公述人が反対したにもかかわらず、この都市計画の案は都市計画原案と比べて何も変わっていない。原案に対する意見書や公述は、手続き上の単なる通過ポイントでしかないということか。(他3件)</p> <p>6 合意形成の定義とは何か。丁寧にやっとなする合意形成はどのような内容であったか。(他1件)</p>	<p>皆様のご意見を伺う場を設けてきました。石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会、市街地再開発事業検討状況報告会、補助132号線周辺地区まちづくり意見交換会、街並み整備勉強会をそれぞれ複数回実施した後、町会・商店会の会合や戸別訪問を行うとともに、都市計画素案説明会および原案説明会を開催し、関係権利者や地域の皆様のご意見を伺ってきました。</p> <p>原案では、地区の防災性の向上や、にぎわいの創出などの観点から、事業等を推進する立場のご意見を多く頂いていることから、地区の課題を解消するとともに、引き続き、石神井公園駅周辺にふさわしいまちの実現に取り組んでいきます。</p>
<p>7 地区計画の決定手続きに瑕疵がある。「駅前商業地区の2分割やその最高高さ規定」については、素案が公表されて初めて知った。一般市民にはまったく知らされていない内容であり、どうしてそれで丁寧に合意形成がなされたと言えるのか。(他1件)</p>	<p>駅前などの利便性の高い地域は、土地の高度利用により、多くの方が利用する施設や、居住する住宅を集約するとともに、道路やオープンスペースを整備するなど、土地の有効活用を図り、安全で快適なまちづくりを進めていくことが必要です。平成28年から実施してきた、市街地再開発事業の「検討状況報告会」においても、このような主旨について説明しています。その考え方を踏まえ、都市計画素案として取りまとめ、皆様にお示ししご意見を伺ってきました。</p>
<p>IV. その他</p>	
<p>1. 都市計画道路等に関すること</p>	
<p>1 補助232号線の整備により、道路の両面に歩道が出来ると安心して街にも公園にも行ける。</p> <p>2 地区周辺は狭隘道路が多く危険。再開発事業とあわせて道路整備を早急に進めてほしい。(他2件)</p> <p>3 駅南口の西側だけ道路は狭いし、その上バス通りで、とても危険な状態。途中まで整備されている道路を早急に富士街道まで整備し、安全安心な街をつくってほしい。駅前に買い物にいく母が安心して買い物に行ける街にしてほしい。</p> <p>4 現状は歩道が整備されていなくてとても</p>	<p>平成15年に地域の皆様と策定したまちづくり全体構想に基づき、富士街道、補助132号線および補助232号線の駅直近の道路ネットワークを整備することで、交通結節点である石神井公園駅へ、多方面からアクセスできるようになり、現在、生活道路へ流入している車を減少させることも可能であると考えます。</p> <p>補助232号線の整備により、安全で潤いのある歩道を整備することで、歩行者の安全性を向上させたいと考えております。また、歩道の整備に際して、横断抑止柵の設置など、より一層、歩行者の安全性の確保に努めてま</p>

<p>危険を感じている。再開発でガードレールができ、道幅も広くなると聞き期待している。</p> <p>5 再開発事業により歩車道が整備され、ベビーカーでも安心して通行できるようになると思うので、道路の整備も早期に実現してほしい。</p> <p>6 補助132号線の整備により、延焼遮断帯が形成されるため、防災性の向上が図られるとともに、災害時等の緊急車両や大型車両の通行もスムーズにできるようになるため、地区計画の変更案に賛成。(他1件)</p> <p>7 石神井公園駅の周辺は、車歩分離がなされていない道路があり、歩行者や自転車の安全性の確保という課題が依然残っている。今回の変更案にてその課題が解消されると考える。</p>	<p>いたいと考えております。</p> <p>防災性については、避難路の確保、緊急車両の通行、延焼遮断帯等の視点から効果があると考えております。</p>
<p>8 良好な住環境を実現するためにも、道路事業は早急に進める必要がある。</p>	<p>補助232号線の整備により、歩道を設置し、歩行者の安全性を向上させたいと考えます。また、無電柱化により、快適な歩行空間の確保や良好な都市環境の創出などに努めてまいります。</p>
<p>9 再開発事業と合わせて、232号線の富士街道までの区間の整備も当然だが、駅と再開発予定地との間の道路の公道化も推進してほしい。</p>	<p>駅前の私道は、駅利用者等多くの人が通行しており、今回、地区施設(区画道路8号)として指定予定です。再開発事業区域内については、当該事業において、再整備を行う予定です。</p>
<p>2. 説明会開催等に関する事</p>	
<p>1 説明会に参加した者としては、練馬区がコロナ対策の配慮をし、取り組むべき最優先課題を推進していることはしっかり感じられた。</p> <p>2 コロナ禍の中で、不要不急の事業は見直すと、区報にも載っていた。是非、優先順位を検討してほしい。</p> <p>3 コロナによる区政への影響として必要性、緊急性を総点検し、アクションプラン、公共施設等・総合管理、計画事業の見直しを進めますとある。この、コロナの中で、優先順位を見極め、事業の変更案の見直しをしてほしい。</p> <p>4 コロナ禍にも拘らず、時限を区切り有識者専門家による部会報告さらに公聴会の意見は言うに及ばず自ら求めた意見書の内容についてすり合わせすることもなく定めた日程に合わせてすべてのプロセスを正当化する為の単なるガス抜き行為に及びそこには合意形成のカケラすら見出し得ない。</p>	<p>災害に強く、安全・安心な暮らしを支える都市インフラの整備については、長い年月を要するものであり、時機を逸することなく、計画的に取り組むを進めることが必要です。</p> <p>説明会については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に配慮して、定員を設ける一方で、開催回数を増やす等、必要な対策を講じて実施し、更に、区の公式ホームページで説明動画を公開しました。</p>

3. その他	
<p>1 練馬区都市計画審議会への諮問にあたって、都市計画原案と都市計画案との間に変更がないことを書面及び口頭で説明しなければならない。</p> <p>意見の存在及び内容を練馬区都市計画審議会に書面並びに口頭で説明しなければならない。</p>	<p>練馬区都市計画審議会へは、頂いた全ての意見書の要旨とそれに対する区の見解をまとめた資料を提出いたします。本件については多数のご意見を頂いていることから、その概要について口頭にて説明を行います。また、都市計画案が都市計画原案から変更のないことについても説明します。</p>
<p>2 昨年の都市整備委員会で、練馬区幹部が『現行地区計画の協議に際して、敷地面積1,000㎡以上で高さ50mまで、さらに広い敷地ならもっと緩和してよいとする議論があった』と答弁していた。発言の真偽を問う。(他1件)</p>	<p>令和元年の都市整備委員会において、ご指摘のような発言をしている事実はありません。</p>