

大泉学園駅北口地区市街地再開発組合の設立認可について

1 地区の現状

大泉学園駅は一日の利用者数が約8万人であり、路線バスの発着本数も一日1,000本を超える、区内屈指の交通拠点である。区ではこれまで駅南口や北口の一部を一体とした市街地再開発事業に取り組み、再開発ビル「ゆめりあ」や南口駅前広場、西武池袋線と立体交差する補助135号線の整備を行い、平成15年に事業を完了している。しかし、駅北口においては駅前広場が未整備のためバスやタクシーの運行、また駅利用者の歩行に大きな課題が残っている。

2 事業計画の作成

区では平成17年から、大泉学園駅北口の約10haの地区を、土地利用の状況が異なる、4つのゾーンに分けて、地域の方々と協働でまちづくり計画案をまとめてきた。その結果、本年4月、良好な駅前商業地区の形成や駅前広場整備を目的とした「大泉学園駅北口地区地区計画」や「大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業」他関連3案件を都市計画決定した。それに引き続き、区は、再開発準備組合と事業計画の検討を重ね、今般、事業計画案がまとまり、組合設立認可を申請するはこびとなった。

3 事業区域 練馬区東大泉一丁目地内 約0.8ha

4 これまでの経過

平成20年6月	市街地再開発準備組合設立
平成22年7月	準備組合総会において、都市計画原案について承認
平成23年4月	都市計画決定
平成23年11月	準備組合より都知事宛の組合設立認可申請を受領 東京都へ組合設立認可申請を提出
平成23年12月2日 ～12月15日	事業計画縦覧（縦覧場所：練馬区）

5 今後の予定

平成23年12月2日 ～平成24年1月4日	意見書受付（意見書提出先：東京都）
平成24年2月上旬	組合設立認可公告（認可権者：都知事）
4月上旬	権利変換計画作成業務着手
10月上旬	権利変換計画認可（認可権者：都知事）工事着手
平成27年3月上旬	事業完了

位置図



大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業 事業計画書 添付書類（一部抜粋）

1. 地区、事業および施行者の名称

- (1) 地区の名称 大泉学園駅北口地区
- (2) 事業の名称 大泉学園駅北口地区第一種市街地再開発事業
- (3) 施行者の名称 大泉学園駅北口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

大泉学園駅北口地区は、練馬区を東西に横断する西武鉄道池袋線大泉学園駅北口に位置する約0.8haの地区である。

当地区は、老朽化した建物や低未利用地が多く、また区画街路等の公共施設が十分でなく、土地の利用状況が不健全である。そこで、市街地再開発事業により、宅地を共同化することによって高度利用を図り、地区内の道路・駅前広場・再開発ビルの一体的な整備により、交通結節機能の向上、地域全体の商業環境の活性化、良質な都市型住宅を供給することを目的とする。

3. 設計の概要

(1) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積（注1）	延べ面積（注2）	建ぺい率	容積率（注3）
約 5,110 m ²	約 4,000 m ²	約 37,600 m ²	78%	511%

（注1）タワーパーキングを含む。（注2）駐車場面積を含む。（注3）容積対象床面積：約 26,100 m²

(2) 各階床面積等

階	主要用途	延床面積	備考
R	機械室	90 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地下3階 地上27階建て 塔屋1階付 高さ：約100m その他施設 (1) 駐車場 約110台 (2) 駐輪場 約1,200台
6~27	住宅	15,840 m ²	
5	住宅、公益施設	2,030 m ²	
4	商業施設	2,950 m ²	
3	商業施設	3,160 m ²	
2	住宅用駐輪場	610 m ²	
1	商業施設、駐車場（機械式）	4,430 m ²	
B1	商業施設、公共用駐輪場	4,020 m ²	
B2	商業用駐輪場	510 m ²	
B3	商業用駐輪場、機械室	3,960 m ²	
合計		約 37,600 m ²	

(3) 公共施設の設計の概要

道	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
路	区画道路	特別区道 22-150号線	5m (10m)	約70m	約1,500 m ² (駅前広場)	拡幅整備 駅前広場のうち約650 m ² は嵩上式広場とする。 ()内は全幅員
	区画道路	特別区道 22-135号線	9.8m~11m (10m~11m)	約140m	—	拡幅整備 電線共同溝工事を含む ()内は全幅員

4. 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) 平成28年3月
- (2) 建築工事期間（予定） (着工) 平成24年12月～ (竣工) 平成27年3月

5. 資金計画

(単位：億円)

収入	収入		支出	支出	
	金額	項目		金額	項目
金	33	補助金	8	調査設計計画費	
	28	公共施設管理者負担金		1	土地整備費
	69	参加組合員負担金		6	補償費
	10	保留床処分金		114	工事費
	0	その他		0	営繕費
			3	借入金利子	
			4	事務費	
			4	その他	
合計	140		合計	140	

6. 施設建築物、公共施設の設計図

