

石神井公園駅南口西地区市街地再開発事業の検討状況について

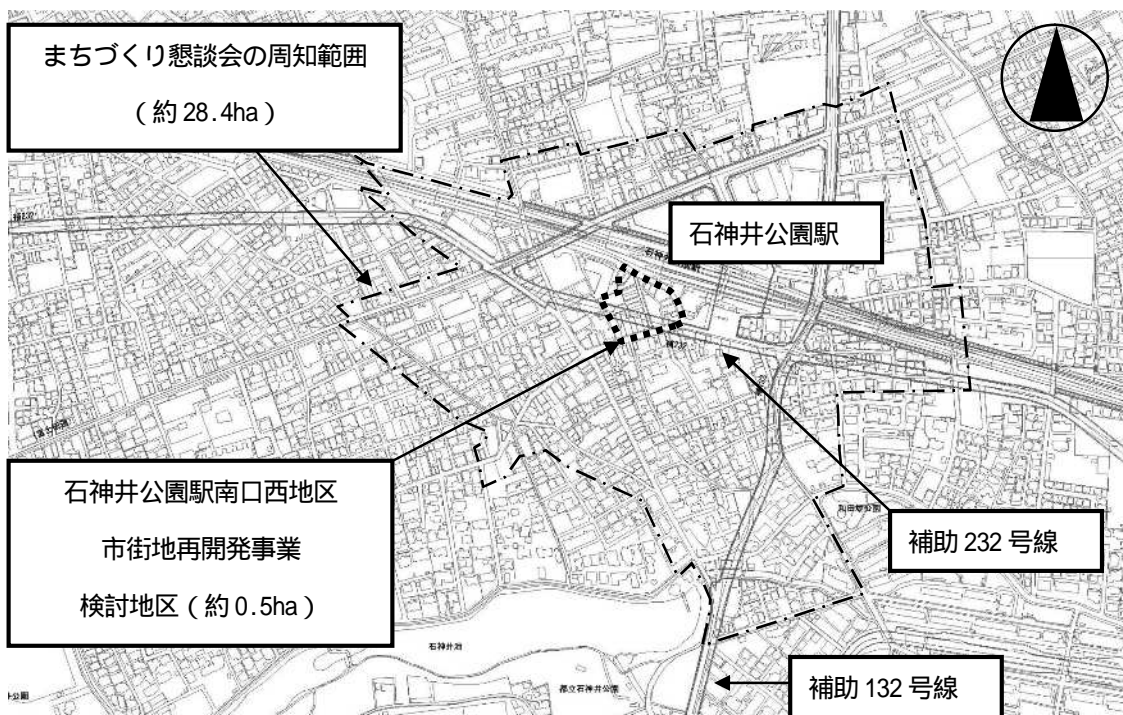
平成 26 年 3 月、石神井公園駅南口西地区において、組合施行による市街地再開発事業の検討を行うため「石神井公園駅南口西地区市街地再開発準備組合」(以下「準備組合」という。)が設立された。今般、概ね計画案がまとまってきたため、これまでの検討状況を地域住民等へ報告するとともに、意見を伺っていく。

1 まちづくりの経緯

- | | |
|---------------|---|
| 平成 25 年 7 月 ~ | 関係権利者が「石神井公園駅南口西地区共同化研究会」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 ~ | 区が「石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会」を開催(計 6 回) |
| 平成 29 年 2 月 | 区と準備組合の共催により「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」を開催 |

2 検討地区の概況

- (1) 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) 権利者数 土地建物所有者 44 名、借地権者 8 名
- (3) 都市計画 商業地域、建ぺい率 80%、容積率 500%、防火地域、
都市計画道路（補助 232 号線）、地区計画

3 市街地再開発事業の検討状況 P 3 ~ 7

- (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と事業の進め方
- (3) 建築物概要
- (4) 都市計画道路補助 232 号線の整備
- (5) 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
- (6) まちの将来像

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

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。

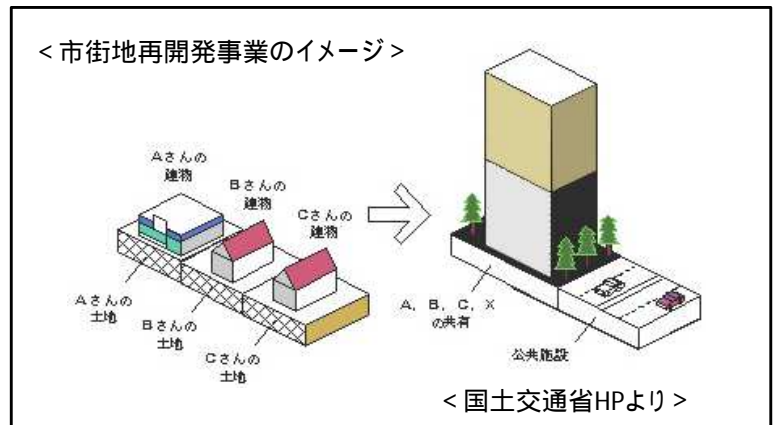
また、敷地の統合および建物の共同化により、オープンスペースを創出し、みどりや道路などの公共施設を整備します。

【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種類】

市街地再開発事業は、権利変換方式の第一種事業と用地買収方式の第二種事業に区分され、民間（組合・個人・再開発会社）や地方公共団体、都市機構等が施行者となることが出来ます。

当地区では、地元の関係権利者を中心とした組合施行による第一種事業を検討しています。

2. 本地区における事業の効果と事業の進め方

【本地区における市街地再開発事業の効果】

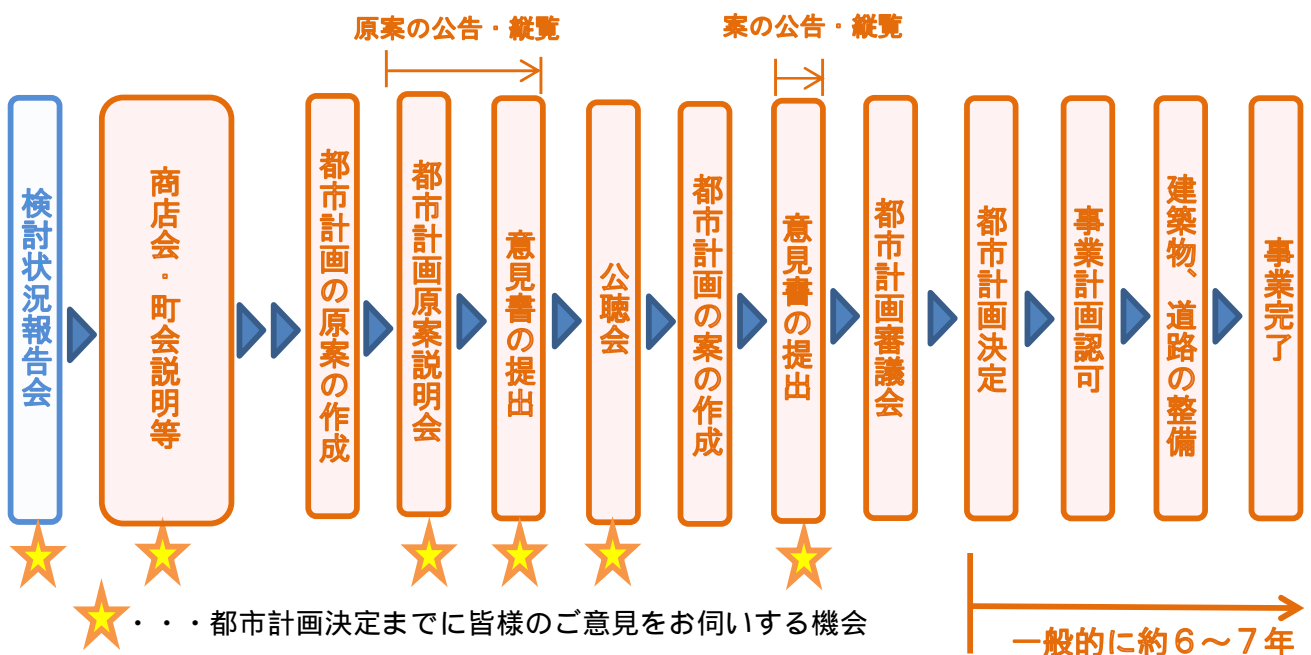
昨年度から開催している「石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会」では、駅前における防災性への懸念や、商店街通りなどの錯綜した交通状態への不安、商業環境の活性化を求める意見などがありました。

これらの課題に対応するため、本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

【事業の進め方】

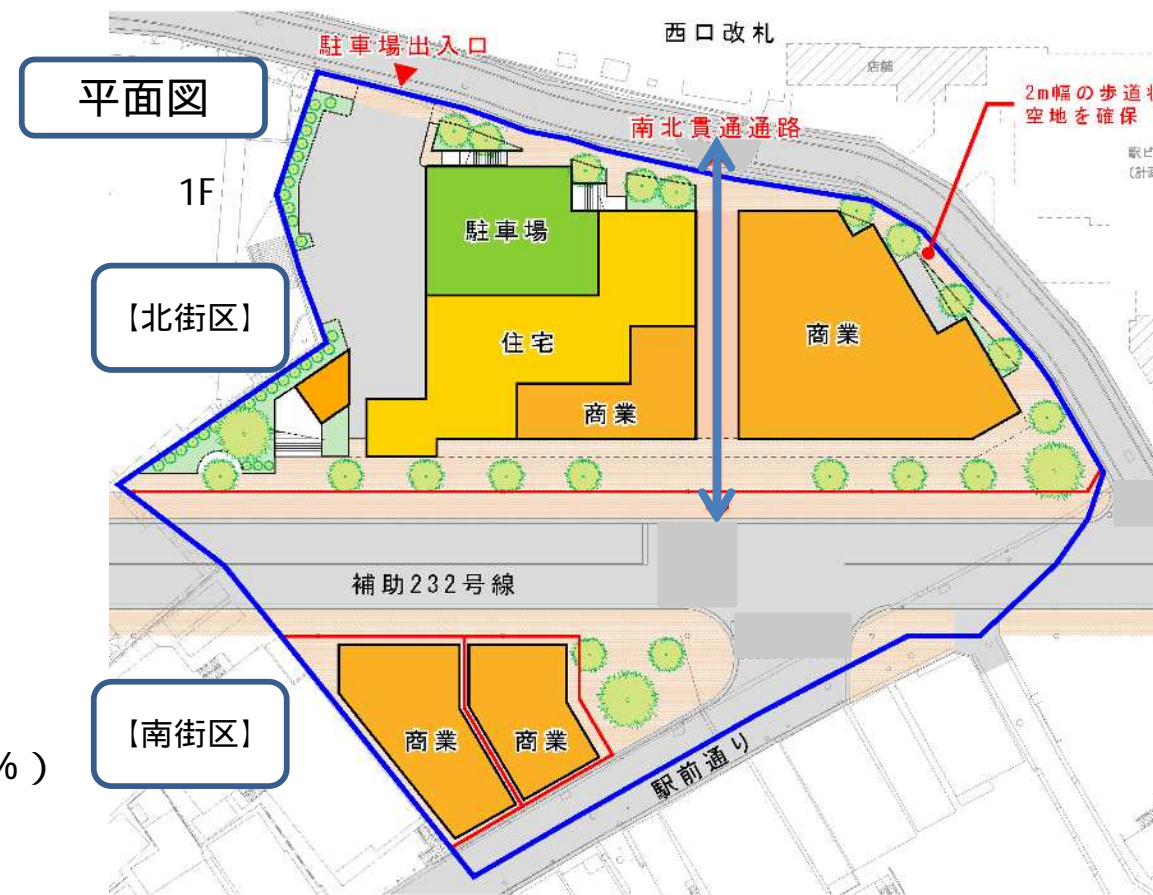
今後、計画の内容について、地域の皆様のご意見を伺っていきます。都市計画決定を行う際には、都市計画法に基づき手続を進めていきます。



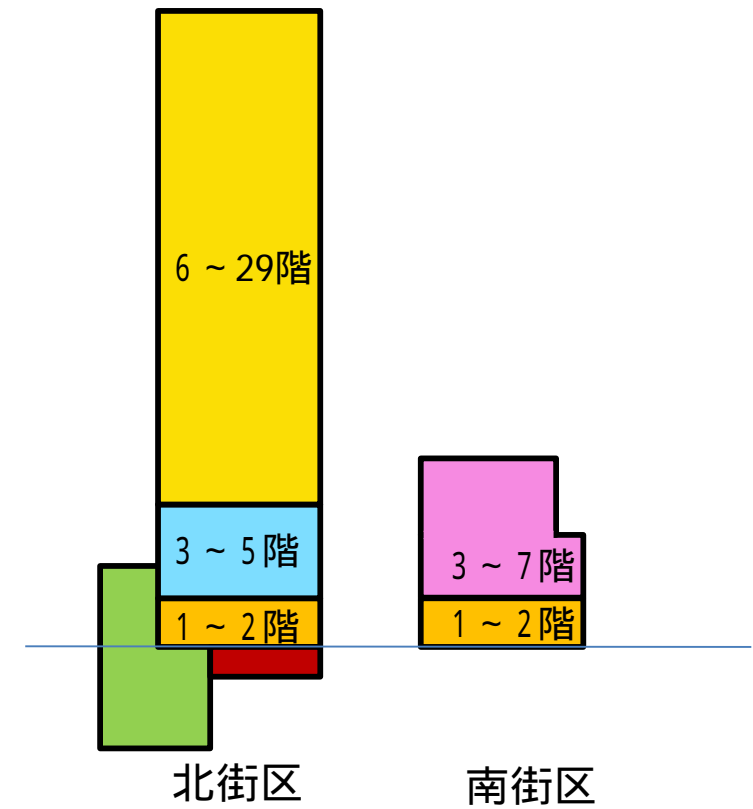
3 . 建築物概要

【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

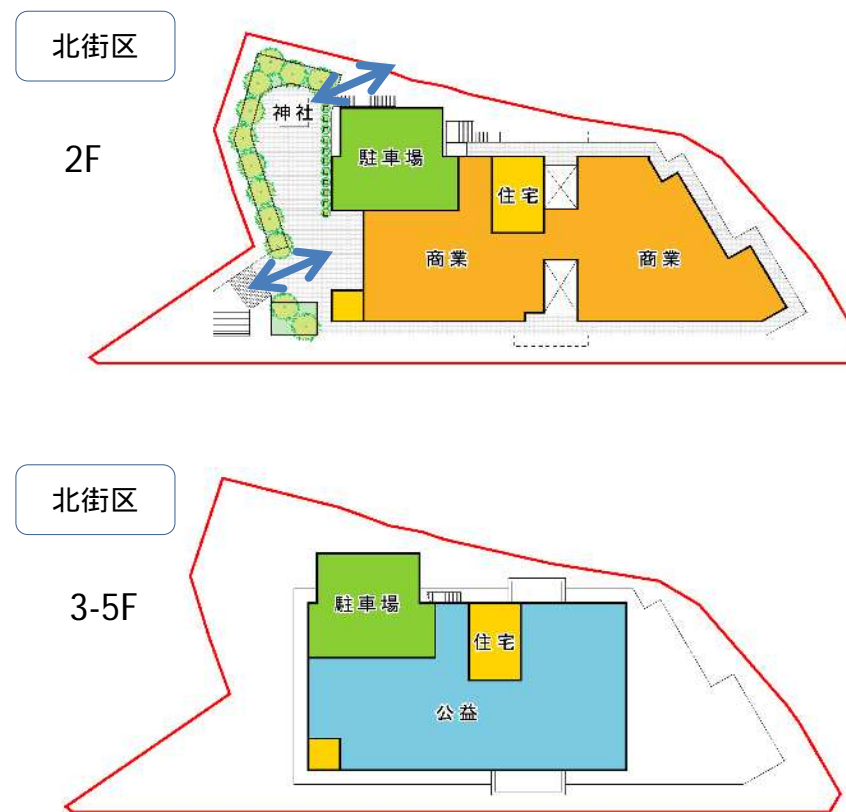


断面図

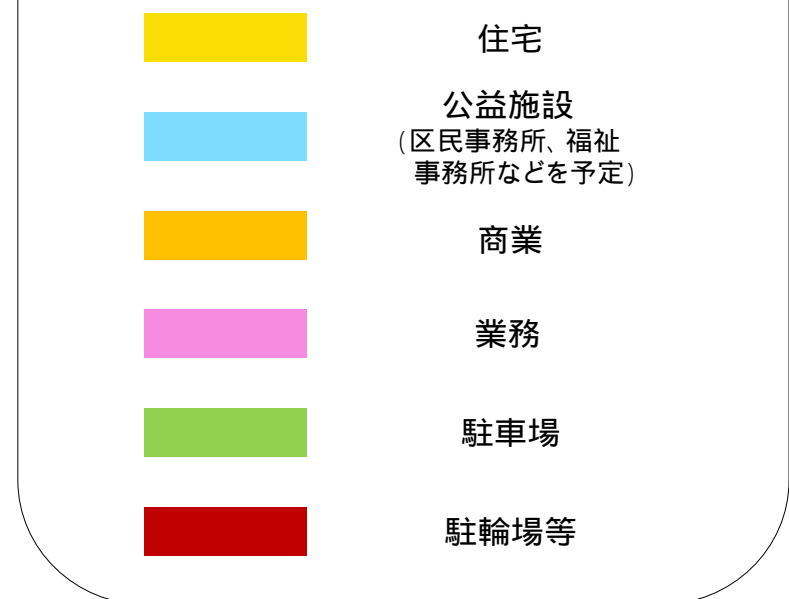


【南街区 (2敷地2棟の合計)】

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



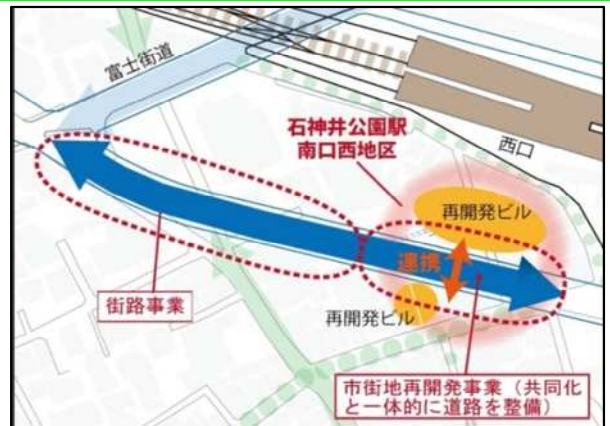
用途 凡例



4 . 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。



5 . 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45年以上経過しており、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。

6 . 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。

