

## 質疑応答の要旨 (その2)

(**区A**: 練馬区による回答 **準A**: 再開発準備組合による回答)

**Q10** 補助232号線の計画で建築制限を強いられている権利者がいるので、区は、やるやらないを早く判断し、やるのであれば早急に整備すべき。

**区A** 「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。現在4段階の3段階目で、残っているのは補助232号線整備と共同化です。区としては、補助232号線の整備の必要性を強く感じているので速やかに整備を進めたいと考えています。

**Q11** 補助232号線の整備スケジュールが分からず非常に困っている。街路事業の測量説明会の時期を教えてください。

**区A** 再開発の都市計画手続きに合わせて測量等に入っていきます。その際はお声をかけをし、手続き・スケジュールについてご説明していきたいと考えております。補助232号線は、再開発と一体を進めるため、再開発事業の進捗に合わせて、道路の事業認可を受けていきます。

**Q12** 駅周辺の整備が進むにつれ障害者にとって不便な面もでき、特に高層ビルの周りでは風が強く、外出もままならない。幅員16mの道路や高層ビル等の事業が進むことで、障害者は少しの工夫が必要となる。大型車の通る道路は障害者には怖い。昔の石神井の面影を残してほしい。

**区A** 体の不自由な方に道路や風でご不便をおかけしていることは認識しております。石神井公園駅周辺地区は、「全体構想」に基づき、順次整備を進めてきました。補助232号線が富士街道まで貫通すれば、安全な歩道がトライアングル状のネットワークとなり、バリアフリーに寄与すると考えています。再開発を進めることになれば、バリアフリー法に則って計画していきますのでご理解いただきたいです。

※当日は、その他に以下のような意見などがありました。

- 一事業者のために区が約110億補助金を出すことに納得がいかない。
- 公共施設や貫通通路の設置など、利便性の向上に期待している。
- 補助232号線によって、街が分断され住民が分裂しないように、計画の見直しを。
- 区がいう「当地区における事業の効果」には疑問を抱く。

**Q13** 補助232号線の幅員と、建物は道路境界からどのくらい下がるのか。また、広い歩道・空地を使ってまちが良くなるような仕掛けを作してほしい。

**区A** 補助232号線の道路幅員は16mで車道10m、両側に歩道が3mあります。建物の空地と合わせて広い空間が確保されます。

**準A** 道路境界から建物までは4m位を想定しており、仕掛けについては今後検討が進められるとよいと考えます。

### ● 地区計画などについて

**Q14** 地区計画の高さ規制があるのになぜ103mで計画できたのか。地区計画の柱である高さ制限を無視することは、地区計画を骨抜きにすること。この地区の街並み誘導型地区計画を取りやめるのか。地区計画の無視は納得がいかない。

**準A** 再開発事業は、都市計画を変更しながら進むものです。地域へ貢献していくことを考えて再開発事業を活用し、高さを検討しました。

**区A** この計画では再開発事業と高度利用地区という新たな都市計画の決定と、地区計画の変更を考えています。街並み誘導型地区計画は地区内に要件を満たす路線があれば、全体を「街並み誘導型」と称します。再開発事業を実施することが、街並み誘導をやめることにはなりません。

**Q15** 景観計画を変更するのか。変更しない場合、届出が必要となり高さを抑えるよう指導されると思うがどう考えるか。

**区A** 駅周辺の2棟のビルから突出しないように、石神井公園からの眺望も検討して計画しています。景観計画では、高さだけでなく外観なども対象となります。今後、規定に従い届出を提出していきます。

# 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結果のお知らせ

平成30年10月26日(金)、27日(土)に、これまでの検討状況報告会等でごいただいたご意見を踏まえ、検討中の計画案を改めて地域の皆様にご報告し、ご意見を伺うため、3回目の報告会を開催致しました。

本紙では、検討状況報告会でお示しした内容を広く共有させていただくとともに、参加者の方々からいただいたご意見・ご質問などをお知らせします。

### ●開催概要

日時: 平成30年10月26日(金) 午後7:00~8:40  
27日(土) 午後7:00~8:30

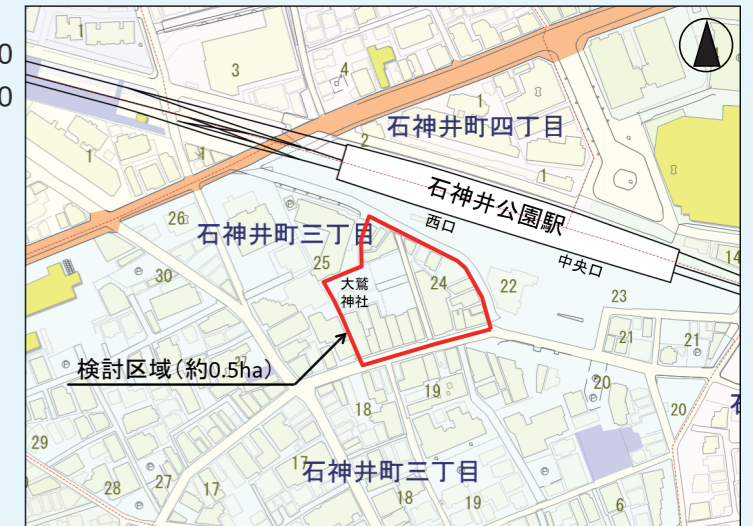
会場: 石神井公園区民交流センター 展示室兼集会室

参加者: 26日116名、27日82名

- 次第: 1 開会あいさつ  
2 事業の概要  
3 再開発ビル(施設建築物)計画について  
4 質疑応答  
5 閉会

### ●検討地区の概況

所在地: 練馬区石神井町三丁目地内  
面積: 約0.5ha (右図参照)



## 当日の説明概要

### ●当地区における市街地再開発事業の効果

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



再開発ビルの全体イメージ (再開発準備組合作成)

- ◆ご意見シートでいただいたご意見・ご感想につきましては、改めて皆様にお知らせします。
- ◆当日の配布資料や石神井公園駅周辺地区まちづくりの最新情報は、練馬区公式ホームページに掲載しております。  
(<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/shakujii/>)
- ◆本紙は、上記ホームページに掲載している他、「石神井庁舎1階多目的ホール」「ピアレスA棟2階石神井区民交流センター」「区役所本庁舎16階西部地域まちづくり課」でも配布しております。(在庫に限りがあります。ご了承ください。)

### お問合せ

練馬区都市整備部西部地域まちづくり課 (担当: 岸・今野・平・本多・荒川)  
電話(直通): 03(5984)1243 FAX: 03(5984)1226 E-mail: SEIBU03@city.nerima.tokyo.jp

## ● 建築物概要

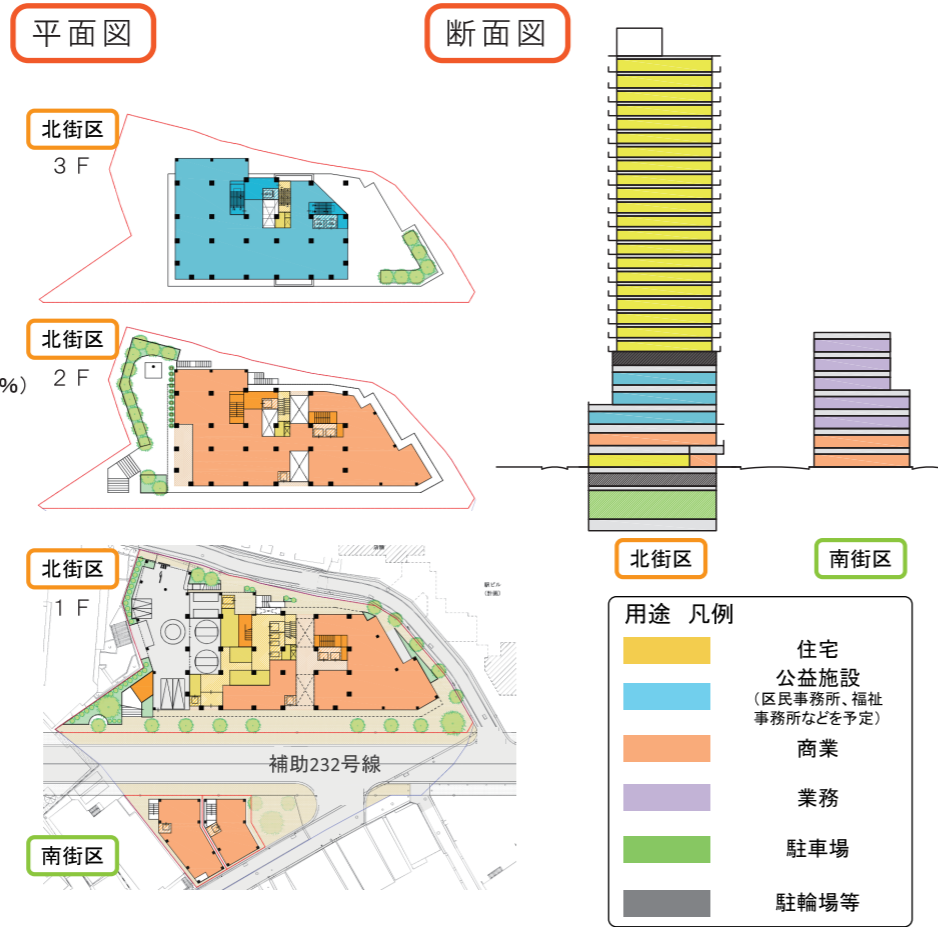
### 【北街区】

- 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

### 【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

概算事業費 約190億円

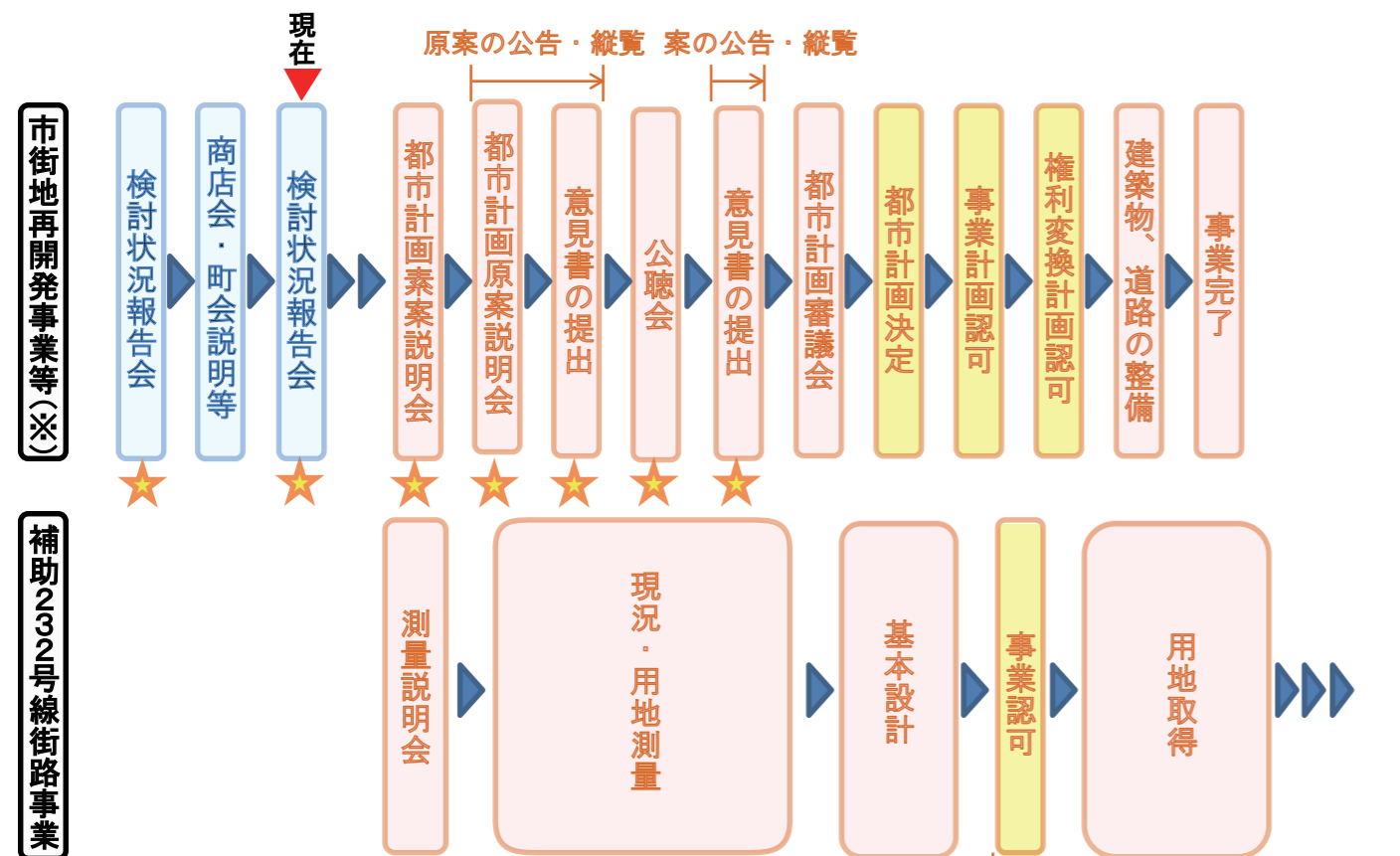


## ● 市街地再開発事業および補助232号線の進め方

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。



※ 市街地再開発事業等：市街地再開発事業、高度利用地区、および地区計画

★・・・都市計画決定までに皆様のご意見をお伺いする機会

再開発区域の西側～富士街道までの区間

## 質疑応答の要旨 (その1)

(区A: 練馬区による回答 準A: 再開発準備組合による回答)

### ● 再開発の計画内容について

Q1 進め方のところで、「商店会・町会説明等」に☆がないのはなぜか。また、すぐに都市計画原案の作成に入るのか。

区A 区が町会の総会や商店会の役員会で説明し、意見を伺ったため除いています。今後も必要に応じて総会等でご説明し、ご意見を伺っていきたくて考えています。現在は、計画案に対してご意見を伺う段階と考えており、都市計画手続きに入る時期については未定です。

Q2 再開発には防災性の向上も盛り込んで欲しい。

区A 以前実施した、大泉学園駅北口再開発では、帰宅困難者の受け入れに関する協定を区と締結しています。今後、再開発ビルができれば、その管理は管理組合に引き継がれますが、管理組合が中心となり、同様の取組みを検討する可能性はあります。

Q3 まちが変わるのはいいこと。公共施設に子育て施設や保育園が入る計画はあるか。

区A 現段階では、公益施設として区民事務所や福祉事務所などの導入を考えています。今後、事業を進めていく中で、区民のニーズなどを踏まえ、整備する施設を考えていきます。

Q4 石神井台や下石神井の住民は、公益施設を駅直近の再開発ビルに移転するより、現石神井庁舎の位置のままの方が利用しやすい。

区A 石神井庁舎と本庁舎は、他の区民事務所にできない業務を担っています。地域だけでなく、区西側の地域の方々が、石神井庁舎を利用する機会が多いと想定されるため、鉄道やバス、タクシーの利用も多いと考えます。

### ● 補助232号線について

Q5 災害時に道路がなければ命が守れない。歩行者を危険から守るため、またバリアフリーのためにも歩車道が分離された広い道路が重要だ。早急に道路を整備して欲しい。

区A 平成15年に策定された「石神井公園駅周辺地区まちづくり全体構想」(以下、「全体構想」)にあるように、補助132号線と補助232号線、富士街道の道路ネットワークを完成させることで、地区から通過交通を排除して安心して買い物ができる道路整備を推進していきます。また、都市計画道路の整備では電線共同溝を整備するなど安全性を考慮しながら進めています。

Q6 補助232号線を街路事業で整備した場合、神社や商店街はやっていけなくなる。仮に再開発事業が無くても区は道路整備するのか。

区A 「全体構想」に補助232号線の整備は位置づけられています。補助232号線の再開発区間は、道路単体事業では地権者の生活再建ができないため、まちづくりと連携していくことで道路を整備することを考えています。

Q7 みどり豊かで安心して歩ける道路のイメージ図を描いているが、交通量が1日2万台と試算されている本当の道路の姿が見えない。補助232号線の交通量と、そのうち駅に用がある人の交通量は想定しているのか。富士街道を拡幅した方がいいのでは。

区A 1日2万台という数値は、東京都が定めた第四次事業化計画において、都が平成27年に将来交通量推計した結果で、区内の都市計画道路が全て整備されたフルネットの状態での概略値です。当地区で補助232号線が竣工した時の台数とは異なります。

都市計画道路は、車両の交通量ではなく、道路構造令に則り、4種2級の規模で道路を計画しています。駅周辺に来る台数から道路を計画することはしていません。補助132号線、補助232号線、富士街道の道路ネットワークにより、多方面からのアクセスを可能にします。

Q8 広い道路を整備する区の狙いが分かってよかった。早く進めてほしいのだが、現在工事中の補助132号線と、これから出来る補助232号線に信号は設置されるのか。

区A 補助132号線III期の車道が開通した段階で、補助232号線との交差点部に信号を警視庁が設置するよう協議をしています。今後の補助232号線の信号設置については、警視庁と相談し、皆様のご意見を頂きながら進めていきます。

Q9 再開発が決まったら道路事業が動くというのは逆では。道路事業では困難なので、再開発事業にすり替えたのでは。

区A 補助232号線は、街路事業区間のみでの認可を受けようとしても再開発のスケジュールが見えないと事業認可は受けられません。街路事業で道路を整備する場合、小さく不整形な残地が生まれるため、そこで生活再建をしても、街はよくなりません。そのため、補助232号線と再開発の一体的にやることを選択しました。