

(しゃくじいこうえんえきみなみぐちにし)

# NO. 267 石神井公園駅南口西地区 (組合施行)

## 1 計画の概要

|       |  |    |   |                 |
|-------|--|----|---|-----------------|
| 計画地   | 練馬区石神井町三丁目地内   |    |   |                 |
| 計画の概要 | 本地区は、鉄道の高架化が完了し、都市計画道路の整備が進められているが、南口商店街周辺の道路は狭く、自動車と歩行者が錯綜しており、事業着手に至っていない都市計画道路補助232号線I-2期の整備や残地再建等が課題となっている。<br>このため、建物の共同化を図りながら土地の高度利用を促し、あわせて道路整備を行うことにより、駅前にふさわしい商業・業務環境の向上や交通の利便性の向上を図る。 |    |   |                 |
| 地区面積  | 約0.6ha   | 構造 | 北 | 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 |
|       |  |    | 南 | 鉄筋コンクリート造       |
| 階数    | 北  | 高さ | 北 | 約100m           |
|       | 南  |    | 南 | 約35m            |
|       | 地上26階/地下2階   |    |   |                 |
|       | 地上9階   |    |   |                 |

## 2 都市計画の内容

|                 |                            |                                    |   |                     |                  |                 |
|-----------------|----------------------------|------------------------------------|---|---------------------|------------------|-----------------|
| 名称              | 石神井公園駅南口西地区<br>第一種市街地再開発事業 |                                    | 施行区域面積  | 約0.6ha              |                  |                 |
| 公共施設の<br>配置及び規模 | 名称                         | 幅員                                 | 延長  | 面積                  | 備考               |                 |
|                 | 補助線街路<br>第232号線            | 16m                                | 約90m<br>〔再開発部分〕   | -                   | 新設               |                 |
|                 | 区画道路2号                     | 約3.6m<br>〔約7.2m〕                   | 約50m  | -                   | 一部拡幅<br>〔 〕内は全幅員 |                 |
|                 | 区画道路8号                     | 約6.0m                              | 約100m   | -                   | 一部拡幅             |                 |
| 広場              | 広場2号                       | -                                  | -   | 約110㎡               | 新設               |                 |
| 建築物の整備          | 街区                         | 建蔽率                                | 容積率   | 建築物の<br>高さの限度       | 壁面の<br>位置の限度     | 主要用途            |
|                 | 北                          | -                                  | -   | 高層部：100m<br>低層部：20m | 2.5m、<br>3.5m    | 住宅、店舗、公益施設<br>等 |
|                 | 南                          | -                                  | -   | 35m                 | 1.0m、<br>5.0m    |                 |
|                 |                            | 建築面積                               | 延べ面積(容積対象)  |                     | 住宅建設の目標          |                 |
|                 | 北                          | 約2,100㎡                            | 約29,800㎡<br>(約21,000㎡)  |                     | -                |                 |
| 南               | 約400㎡                      | 約2,300㎡<br>(約2,200㎡)               |   | -                   |                  |                 |
| 建築敷地の<br>整備     | 建築敷地面積                     |                                    | 整備計画  |                     |                  |                 |
|                 | 北                          | 約3,100㎡                            | ・北街区において、駅西口と商店街をつなぐ歩行者用通路及び街区の角に広場を整備することで、石神井公園までのにぎわいのネットワークを形成する。 |                     |                  |                 |
| 南               | 約500㎡                      | ・道路境界から建物を後退させ、道路と一体化した歩行者空間を確保する。 |   |                     |                  |                 |
| 都市計画決定          | 令和2年12月17日 練馬区告示第597号      |                                    |   |                     |                  |                 |

### 3 高度利用地区

| 地区名             | 面積                    | 容積率の最高限度 | 建蔽率の最高限度 | 容積率の最低限度 | 建築面積の最低限度         | 壁面の位置の限度      |
|-----------------|-----------------------|----------|----------|----------|-------------------|---------------|
| 石神井公園駅<br>南口西地区 | 北 約0.5ha              | 700%     | 50%      | 250%     | 200m <sup>2</sup> | 2.5m、<br>3.5m |
|                 | 南 約0.1ha              | 500%     | 80%      | 200%     | 100m <sup>2</sup> | 1.0m、<br>5.0m |
| 都市計画決定          | 令和2年12月17日 練馬区告示第599号 |          |          |          |                   |               |

### 4 事業計画の概要

|      |   |                       |     |      |         |
|------|---|-----------------------|-----|------|---------|
| 敷地面積 | 北   | 約3,082m <sup>2</sup>  | 建蔽率 | 北    | 約70%    |
|      | 南   | 約525m <sup>2</sup>    |     | 南    | 約72%    |
| 延べ面積 | 北   | 約30,240m <sup>2</sup> | 容積率 | 北    | 約700%   |
|      | 南   | 約2,700m <sup>2</sup>  |     | 南    | 約470%   |
| 用途   | 住宅、店舗、公益施設等   |                       |     | 住宅戸数 | 北 約220戸 |
|      |   |                       |     | 駐車場  | 南 約20戸  |
|      |   |                       |     |      | 北 約100台 |
| 事業認可 | 令和4年9月16日 東京都告示第1254号<br>令和5年10月27日 東京都告示第1130号(変更) |                       |     | 総事業費 | 約253億円  |
|      |   |                       |     |      |         |

### 5 経緯

| 年月日        | 内 容                               |
|------------|-----------------------------------|
| 平成26年3月    | 準備組合設立                            |
| 令和2年12月17日 | 都市計画決定                            |
| 令和4年9月16日  | 組合設立認可                            |
| 令和5年10月27日 | 事業計画変更認可 (令和5年10月27日 東京都告示第1130号) |

### 6 位置図







9 完成予想図

