石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業　事業計画　概要

別紙

１．地区、事業および施行者の名称

(1) 地区の名称　　石神井公園駅南口西地区
(2) 事業の名称　　東京都市計画　石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業
(3) 施行者の名称　石神井公園駅南口西地区市街地再開発組合

２．施行地区の概況および事業の目的

石神井公園駅南口西地区は、練馬区を東西に横断する西武池袋線の急行停車駅である石神井公園駅南口に近接する約 0.6ha の地区である。

当地区内には狭隘な通路があり、周辺道路についても幅員が狭く、自動車と歩行者の錯綜がある等、公共施設の整備が十分ではない。また、地区内には土地が細分化され、老朽化した建物も多く、土地利用の状況が不健全である。

そこで、市街地再開発事業により建物の共同化を図りながら土地の高度利用を推進し、あわせて空地を創出することにより、みどり、歩行者空間、道路等の整備を行い、駅前に相応しい商業・業務環境の向上や良質な都市型住宅の供給、交通の利便性の向上を図ることを目的とする。

３．設計の概要

(1) 施設建築物の設計の概要

・建蔽率および容積率等

街区	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率（注）
北街区	約 3,082 ㎡	約 2,150 ㎡	約 31,260 ㎡	約 70%	約 700%
南街区	約 525 ㎡	約 400 ㎡	約 2,800 ㎡	約 77%	約 480%

（注）容積対象面積：北街区：約 21,570 ㎡、南街区：約 2,500 ㎡

・各階床面積等

【北街区】

階	主要用途	床面積	備考
PH	機械室	約 90 ㎡	構造：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 規模：地下２階 地上 26 階建て 塔屋１階付 高さ：約 100m 駐車場：約 110 台 駐輪場：約 390 台（自動二輪含む） 住宅戸数：219 戸
6～26	住　宅	約 19,740 ㎡	
3～5	公益施設	約 3,040 ㎡	
1,2	店舗	約 3,510 ㎡	
B1	駐輪場、機械室	約 1,950 ㎡	
B2	駐車場（ピット）	約 2,930 ㎡	
合計		約 31,260 ㎡	

【南街区】

階	主要用途	床面積	備考
6～9	住　宅	約 1,080 ㎡	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上９階建て 高さ：約 35m 駐輪場：約 20 台 住宅戸数：24 戸
3～5	事務所	約 990 ㎡	
1,2	店舗	約 730 ㎡	
合計		約 2,800 ㎡	

(2) 公共施設の設計の概要

	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
道　路	幹線道路	補助線街路第 232 号線	16m	約 90m	－	新設
	区画道路	区画道路２号	約 3.6m	約 50m	－	一部拡幅
	区画道路	区画道路８号	約 6.0m	約 100m	－	一部拡幅
その他	広場	広場２号	－	－	約 110 ㎡	新設

４．事業施行期間

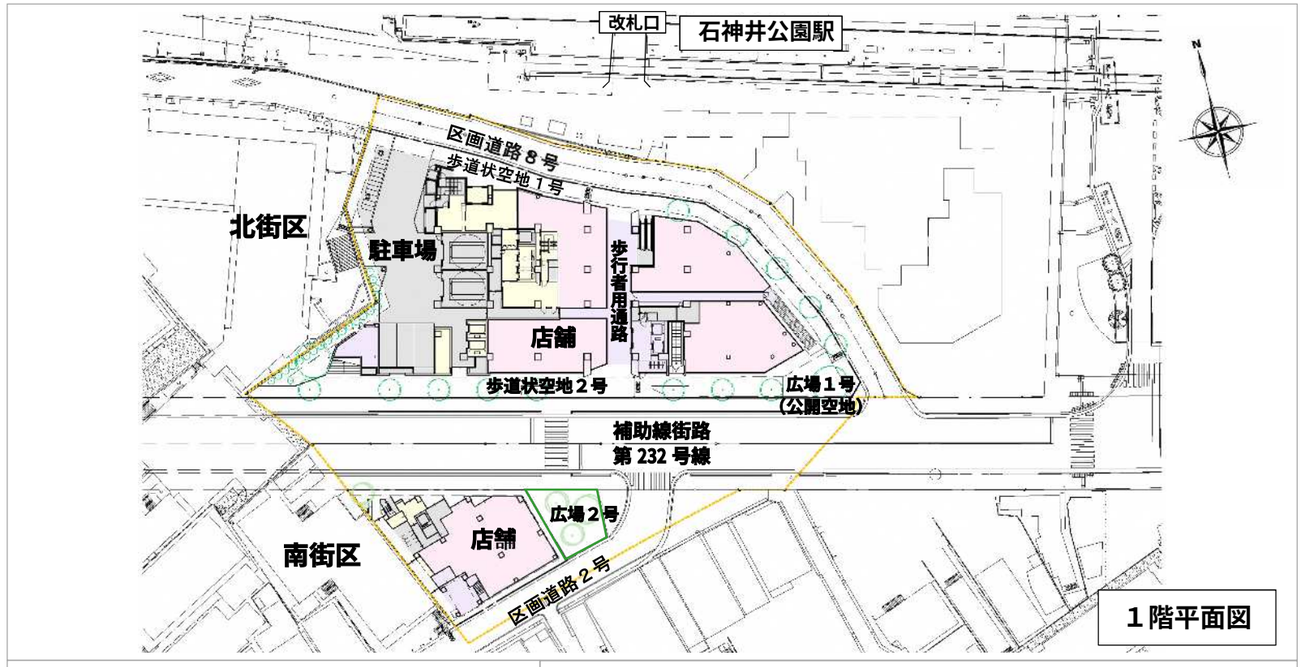
(1) 事業施行期間（予定）　（自）組合設立認可公告の日～（至）令和 10 年３月
(2) 建築工事期間（予定）　（着工）令和６年４月～（竣工）令和９年３月

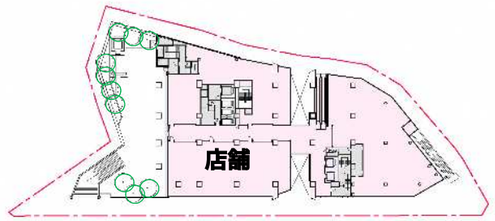
５．資金計画

（単位：億円）

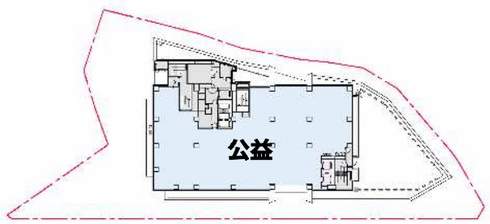
収入金	補助金	約 56	支出金	調査設計計画費	約 13
	公共施設管理者負担金	約 37		土地整備費	約 7
	防災・省エネ補助金	約 2		補償費	約 38
	保留床処分金 （参加組合員負担金含む）	約 134		工事費	約 155
				営繕費	0
				借入金利子	約 3
				事務費	約 9
	その他	0		その他	約 4
	合計	約 229		合計	約 229

６．施設建築物、公共施設の設計図

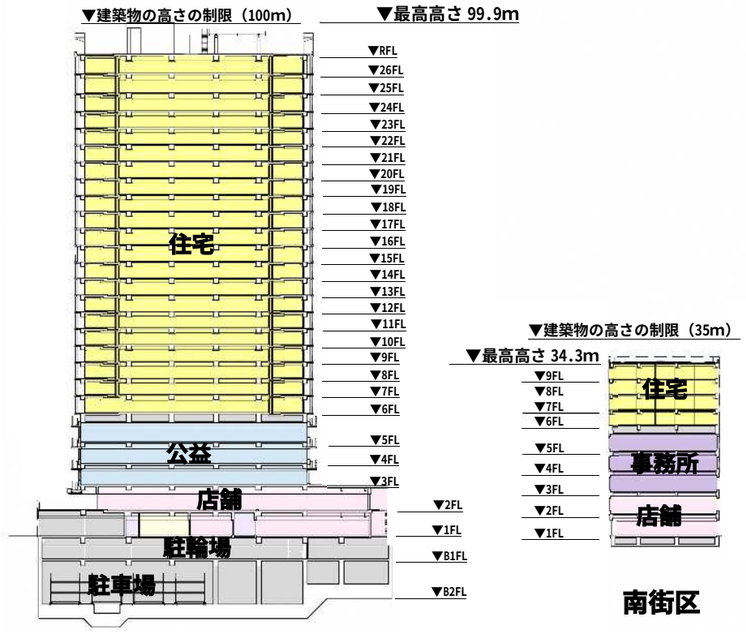




２階平面図



３階平面図



東西方向断面図