

開発問題とまちづくりに関する報告書

1 会の名称と連絡先 石神井まちづくり談話会 s.danwakai@gmail.com

2 開発案件名 石神井公園駅南口西地区第一種市街地再開発事業

3 事業者と事業規模や総事業費 野村不動産 市街地再開発組合 230 億円

4 現時点の進捗状況 2020 年 12 月練馬区が地域の民意を無視して、それまで建物の高さ制限 35m（特別な場合でも 50m）であった都市計画（：地区計画）を変更し、一定の条件を満たせば駅南側地区の一定地域で無制限とすることに道を開いた。このルール変更により、駅南口西地区で計画されていた高さ 100m の再開発ビル建設が法制度上実現可能となった。その後 2022 年 8 月に東京都知事による再開発事業認可を得て、現在再開発組合は急ぎ権利変換等の準備を進めている。

これに対し、地権者と地域住民が再開発事業認可をした東京都に対し、その取り消しを求めて東京地裁に提訴し（22 年 8 月）、現在その訴訟が進行中である。

5 会で取り組んできたこと

ア 地域住民に対する啓蒙活動

『石神井まちづくり談話会ニュース』を発行して問題点を説明して協力を訴えている。（現在 10 号まで発行、毎回 4000 部地域配布）

イ 地元地区での訴訟報告会の開催（訴訟の区切りごとに）

ウ 講演会等による啓発活動 檀小弥太氏（2016 年 11 月、森まゆみ氏（2019 年 3 月）

岩見良太郎氏（2022 年 8 月）

エ 区議会に対する署名活動（2019 年約 3000 筆を集めたが不採択）

オ 駅頭での宣伝活動（小イベント、スピーチ、ニュース配布）等

6 今後の見通しや対応方針など

元々都市計画道路補助 232 号線の計画があり、当初は街路事業予定であったものを、補助金等で開発利益が見込める再開発事業へと方式を変更したもの。再開発に当たって、高度利用地区指定により 200% の容積割り増し（500%→700%）が認められるが、地区計画による最高高さ 35m（例外規定で 50m）では 700% の容積を消化しきれないことから、事業採算を優先して練馬区先導により最高高さ規定撤廃に動いた。事前の説明会や都市計画素案、原案、案の説明の場等では、地区計画の変更は石神井のまちづくり理念に反すること、住民合意がないこと等から、多くの住民から反対の意見表明があったが、2020 年 12 月に地区計画は変更された。民意を無視した都市計画の改悪により超高層ビルを中心とする再開発事業が動き始めた。再開発組合は東京都から設立認可を受けて、2023 年夏頃の権利変換計画認可に向けて事業化を加速化させている。2022 年 8 月に東京地裁に提訴した再開発事業認可差止め請求訴訟は、事業認可後には認可取消し請求に切り替えて訴訟継続中である。2023 年 2 月 7 日には第三回期日を迎える。当面はその訴訟を支援し、その状況を地域と共有しながらその行方を注視していく。