

資料 2－4 議案第 227 号

大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発事業に係る 都市計画案に対する意見一覧

(1) 都市計画法第 17 条第 1 項及び第 2 項により縦覧し、提出された意見

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1) 地区計画の目標に関する意見 | －① …………… P. 1 |
| 2) 市街地再開発事業の目的に関する意見 | －① …………… P. 2 |
| | －② …………… P. 3 |
| 3) 市街地再開発事業の区域に関する意見 | －① …………… P. 3 |
| 4) 市街地再開発事業の施設に関する意見 | －① …………… P. 4 |
| | －② …………… P. 4 |
| | －③ …………… P. 4 |
| 5) 高度利用地区の目的に関する意見 | －① …………… P. 5 |
| 6) 都市計画手続等に関する意見 | －① …………… P. 5 |
| | －② …………… P. 5 |
| | －③ …………… P. 6 |
| | －④ …………… P. 6 |

(2) 本都市計画案に関しない参考意見

- | | |
|-----------|---------------|
| 1) その他の意見 | －① …………… P. 7 |
| | －② …………… P. 7 |
| | －③ …………… P. 7 |
| | －④ …………… P. 8 |
| | －⑤ …………… P. 8 |
| | －⑥ …………… P. 8 |
| | －⑦ …………… P. 8 |
| | －⑧ …………… P. 9 |

(1) 都市計画法第17条第1項及び第2項により縦覧し、提出された意見

1) 地区計画の目標に関する意見

①今回の都市計画では「安心・安全なまちづくり」「にぎわいのあるまちづくり」につながら ない。	
1	地区計画の目標に、にぎわいにあるまちづくりをあげているが、現在までの区の説明 では、賑わいの創出は今後の検討課題であり、今回の都市計画では賑わいのあるまち にはない。
2	上記計画の「目標」として「安心・安全なまちづくり」「にぎわいのあるまちづくり」 「鉄道立体化を見据えたまちづくり」とあるが、既にこの「目標」において、重大な 事実認識の誤りがある。大山は、都心・山の手の住宅地とは違い、古くから町会など が十分に機能し、防犯や交通安全などにおいて、高いレベルを維持してきている。 また、ハッピーロード大山をはじめとする大山の商店街群は、板橋区を代表するに留 まらず、全国的にも賑わいと集客力で抜きん出ており、まさしく板橋区の「顔」とな っていて、この賑わいを決して喪失させてはならないところである。「鉄道立体化」な る「目標」は、後述するように「安心・安全」や「にぎわいのあるまち」とは真逆の、 まさに愚挙でしかない。つまるところ、上記計画は、「クロスポイント」なる計画と併 せての「再開発」で、「補助第26号線建設」、「東武東上線立体化」と三位一体をなす 計画だが、これら3計画は、前述した「目標」を、全て破壊させる大愚策に他ならな い。土地の高度利用と称して、敷地面積の最低限度などが掲げられているが、要する にゼネコンなどに、タワーマンションを建設しやすくしてあげる、ということである。
3	この再開発計画の目的として、「安心・安全なまちづくり」と「にぎわいのあるまちづ くり」が掲げられていますが、現状の計画でこの目的が実現できるかどうか、大いに 疑問です。
4	地区計画は、「にぎわいのあるまちづくり」を目標としていますが、現在までの区の説 明を見ると、「にぎわいの創出」は今後検討する課題となっています。これは都市計画 というよりマンション開発計画と言わざるをえません。

2) 市街地再開発事業の目的に関する意見

①再開発事業がまちに交流とにぎわい、防災性向上をもたらし、大山全体の活性化につながるものと期待している。	
1	大山町ピッコロスクエア周辺地区市街地再開発事業については、大山駅西地区の象徴となるような計画が出来ればと希望しています。街のにぎわいと防災性向上、公園の整備などを実現できると思います。クロスポイント地区と合わせて、両再開発が大山地区全体の活性化をけん引してほしいと思います。
2	大山町ピッコロスクエア周辺地区市街地再開発事業については、大山駅西地区の象徴となるような計画が出来ればと希望しています。街のにぎわいと防災性向上、公園の整備などを実現できると思います。クロスポイント地区と合わせて、両再開発が大山地区全体の活性化をけん引してほしいと思います。
3	補助第 26 号線による商店街の分断に不安を感じていましたが、交流・にぎわいを維持するための拠点が形成されることに安心しました。 いろいろなお店が立ち並ぶ風景をぶらぶら歩いてゆっくり買い物できるのが、大山の良いところです。駅から日大病院に向かうこの商店街のにぎわいが残せる計画にしてほしいと思います。
4	クロスポイント地区と合わせて、この大山地区が発展することが期待される。 住民が多くなることで商店街の活性化にも貢献すると思う。板橋区の中でも注目の地域になると思う。
5	26 号線の計画では大山の町に大きな影響が出て、商店街の将来について不安の声もあるようですが、ピッコロ計画は緑や公園を整備しながら、まちの賑わいにも貢献すると聞いております。
6	26 号線の計画では大山の町に大きな影響が出て、商店街の将来について不安の声もあるようですが、ピッコロ計画は緑や公園を整備しながら、まちの賑わいにも貢献すると聞いております。
7	ピッコロ地区再開発とクロスポイント地区再開発が、大山全体の活性化につながることを期待します。新しいマンションにより子育て世代の人口が増えれば、新しくできる店だけでなく既存の商店街がともににぎわう可能性が高いと思います。二つの再開発により防災性が向上することもメリットだと思います。再開発を行うことで周辺にも良い影響を与えるような計画になってほしいと願っております。
8	大山駅西口地区では、クロスポイント地区が先行して事業を進めており、既に着工していますが、二つの再開発の相乗効果で、街全体が、良くなる方向に進むと、考えております。住民が増える事を、賑わいと、活性化につなげてほしいと願っております。
9	地震や火災が発生した時の避難や救助のためには、狭い道路や行き止まり道路を解消することが必要です。木造の住宅やお店が壁一枚隔てて隣り合っている状態も延焼を引き起こすことになり大変危険です。ぜひ災害に強い街を作ってほしいと思い

	ます。今までのハッピーロードの商業的な賑わいが完成後も続くような計画にしたいと思います。
--	--

②タワーマンションありきの都市計画であり、「にぎわいの創出」にはつながらない。	
1	いかにもタワーマンションありきの都市計画です。クロスポイント再開発事業と同様に既存のお店が残れるわけではなく「賑わいの創出」の掛け声とは裏腹な結果となりそうです。

3) 市街地再開発事業の区域に関する意見

①計画地端にある自分の土地を再開発事業の区域から外すよう強く要望する。	
1	素案説明会前までの計画図には、当方の住んでいる住所はエリアに入っていませんでした。また、再三にわたり準備組合及び板橋区に対し、再開発事業地に入れないでほしいと要望してきました。また、原案の意見書においても再開発事業地に入れないでほしいと要望を出しました。その後の都市計画審議会において「本地区は都市基盤が脆弱でオープンスペースが少なく老朽化した建物が多く存在するなど、防災上の課題を抱えています。この課題を解消するため、本再開発事業区域が土地の合理的かつ健全な高度利用を図り防災性向上に資する道路ネットワーク及び延焼遮断帯を形成する上で適切である」と回答していました。しかし、当方の住居は築7年未満であり準防火建築基準を満たしています。また、当地は以前より木造建築かつ2階建てまでという建築制限を行政から受けています。今まで建築制限を設けておいて今更高度利用を図るなど矛盾しています。また、当方の住所は計画地端であり外せない理由の説明にはなっておりません。再度、当住所を計画地から外していただきたいと強く要望します。
2	素案説明会前までの計画図には、当方の住んでいる住所はエリアに入っていませんでした。また、再三にわたり準備組合及び板橋区に対し、再開発事業地に入れないでほしいと要望してきました。また、原案の意見書においても再開発事業地に入れないでほしいと要望を出しました。その後の都市計画審議会において「本地区は都市基盤が脆弱でオープンスペースが少なく老朽化した建物が多く存在するなど、防災上の課題を抱えています。この課題を解消するため、本再開発事業区域が土地の合理的かつ健全な高度利用を図り防災性向上に資する道路ネットワーク及び延焼遮断帯を形成する上で適切である」と回答していました。しかし、当方の住居は築7年未満であり準防火建築基準を満たしています。また、当地は以前より木造建築かつ2階建てまでという建築制限を行政から受けています。今まで建築制限を設けておいて今更高度利用を図るなど矛盾しています。また、当方の住所は計画地端であり外せない理由の説明にはなっておりません。再度、当住所を計画地から外していただきたいと強く要望します。

4) 市街地再開発事業の施設に関する意見

①地区内の道路の整備により、緊急車両の通行に支障をきたす問題が解消され、安全面・防災面で街にとって良いことである。

1	地区内には緊急車両の通行に支障があるような狭い道路も多く、その問題も解消されます。
2	地区内には緊急車両の通行に支障があるような狭い道路も多く、その問題も解消されます。
3	広い道路が整備されることは安全面でも防災面でも街にとって良いことだと思います。
4	この地域は狭い道路も多く防災の面で心配がありますので、それが解消されれば良いと思います。
5	この地域は狭い道路も多く防災の面で心配がありますので、それが解消されれば良いと思います。

②公園や広場の整備により、にぎわい、いこい、緑化、防災面において地元貢献することを期待する。

1	公園も整備されるようですが、大山には緑が少なかったもので、その面でも良くなると期待しています。
2	公園ができることも地域にとってメリットが大きい。
3	広場や公園はにぎわいと防災性の両面に貢献すると思います。
4	公園や、広場は、人が集う、いこいの場というだけでなく、防災面からも地元貢献する事を、期待しています。
5	公園も作るとのことなので、ピッコロ広場に代わる賑わいの場となることを希望します。

③地域住民のための防災倉庫や避難所として使える場所があると良い。

1	地域住民のための防災倉庫や避難所として使える場所もあると良いと思います。
---	--------------------------------------

5) 高度利用地区の目的に関する意見

①建ぺい率や容積率を緩和して高層の建築物を建てても、まちのにぎわいにつながらない。	
1	建蔽率や容積率を緩和して、高層の建築物を認めている。タワーマンションは町の賑わいにつながらない。
2	建蔽率や容積率を緩和して、高層の建築物を認めている。結局はタワーマンション建設を目論んでいる。しかし、賑わいの創出はオープンスペースでのキッチンカー販売程度しか想定されておらず、今後の検討次第とか。よしんば、1階に客単価の高い店舗が入居してもタワーマンションは町の賑わいにつながらない。
3	建蔽率や容積率を緩和してまで、高層の建築物を建築しようとする意味がわからない。この都市計画の目的ににぎわいのあるまちづくりとあるがどのように計算してこの形になったのか示していただきたい。オープンスペースにキッチンカーを並べて、1階に都心にたくさんあるような店舗が入ってもタワーマンションは町の賑わいになるとは思えない。

6) 都市計画手続等に関する意見

①再開発事業が早く進むことを期待している。	
1	これまでも十分な時間をかけて検討してきたものですので、スピード感をもって進めてほしいと思います。
2	これまでも十分な時間をかけて検討してきたものですので、スピード感をもって進めてほしいと思います。
3	再開発事業の計画が始まってもう何年も待っている。早くピッコロ再開発事業を進めていただき、長くここに住んでいる住民の健康で安全な生活を実現してほしい。
4	なるべく早く計画が進むことを期待しています。
5	なるべく早く計画が進むことを期待しています。
6	ピッコロ地区再開発が、早く進むよう、要望いたします。
7	平成26年3月に公表された「大山まちづくり総合計画」に即した都市計画事業が推進されることに賛成します。

②本計画に反対である。	
1	反対である。
2	該当地の商店主は反対している、本計画に反対です。
3	計画の全面的な撤回を求める。
4	「大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業」について反対する。
5	大山町ピッコロ・スクエア周辺地区第一種市街地再開発事業に反対します。
6	高層のタワーマンションの建設には断固として反対する。
7	膨大な税金の投入が報道されており公益性のないタワーマンション建設に反対しま

	す。
--	----

③補助第26号線着工後から計画を実施するよう計画時期の変更を求める。

1	計画時期の変更（補助26号線着工後からの計画実施）を求めます。と原案の意見書を令和3年9月に提出しました。その後の都市計画審議会において「都の計画は予定通り進められていると判断している」と繰り返すのみで全く何の説明にも保障にもなっていません。現在のところ26号線着工の見込みがないという事実を把握しているのに、手続き上だけの計画決定では行政の背任行為ととれます。再度、この点について、都市計画審議会においてもれなく説明するとともに、計画時期の変更（補助26号線着工後からの計画実施）を求めます。
2	計画時期の変更（補助26号線着工後からの計画実施）を求めます。と原案の意見書を令和3年9月に提出しました。その後の都市計画審議会において「都の計画は予定通り進められていると判断している」と繰り返すのみで全く何の説明にも保障にもなっていません。現在のところ26号線着工の見込みがないという事実を把握しているのに、手続き上だけの計画決定では行政の背任行為ととれます。再度、この点について、都市計画審議会においてもれなく説明するとともに、計画時期の変更（補助26号線着工後からの計画実施）を求めます。

④自分の土地を再開発事業の区域に入れた経緯等の説明がなく、行政としての説明責任を果たすとともに、組合への指導・監督を適切に執行してほしい。

1	該当地区に入ることへの説明が全くないことに不信感を感じます。素案説明会用の動画内においても地区決定の経緯等の説明は全くありませんでした。住民説明も全くなく都市計画地を決めるものなののでしょうか。行政として住民への説明責任を果たしていただきたいと強く要望します。という要望を令和3年7月に提出しましたが、9月の原案説明会およびそれ以前にも説明がありませんでした。説明会の質疑応答で説明を求めても経緯の説明はされませんでした。このような状況で都市計画審議会において「しっかりと住民説明している。」などと報告しないでいただきたい。と原案への意見書を令和3年9月に提出しました。その後の都市計画審議会において「事業主体が組合のほうでございますので合意形成は今後も引き続き行われるものと思っている」と回答していました。実際のところ、一切行われておりません。計画を執行する区の組合への指導・監督がされているのか甚だ疑問です。再三となりますが、行政としての説明責任を果たすとともに、組合への指導・監督を適切に執行して欲しいです。
2	該当地区に入ることへの説明が全くないことに不信感を感じます。素案説明会用の動画内においても地区決定の経緯等の説明は全くありませんでした。住民説明も全くなく都市計画地を決めるものなののでしょうか。行政として住民への説明責任を果たしていただきたいと強く要望します。という要望を令和3年7月に提出しましたが、9月の原案説明会およびそれ以前にも説明がありませんでした。説明会の質疑応答で説明

	を求めても経緯の説明はされませんでした。このような状況で都市計画審議会において「しっかりと住民説明している。」などと報告しないでいただきたい。と原案への意見書を令和3年9月に提出しました。その後の都市計画審議会において「事業主体が組合のほうでございますので合意形成は今後も引き続き行われるものと思っている」と回答していました。実際のところ、一切行われておりません。計画を執行する区の組合への指導・監督がされているのか甚だ疑問です。再三となりますが、行政としての説明責任を果たすとともに、組合への指導・監督を適切に執行して欲しいです。
--	--

(2) 本都市計画案に関しない参考意見

1) その他の意見

①補助第26号線が通る前提での現在の計画は実施不可能という矛盾を抱えている。	
1	当住所を計画地に入れたことにより東京都による補助26号線の土地収用が困難になったと令和3年9月の説明会終了後において説明させてもらい、この計画変更起因して補助26号線が通る見込みがないことを区（まちづくり調整課長・係長）に了解していただきました。よって、補助26号線が通る前提での現在の計画は実施不可能という矛盾を抱えることになっています。この点について、都市計画審議会においてもれなく説明してください。
2	当住所を計画地に入れたことにより東京都による補助26号線の土地収用が困難になったと令和3年9月の説明会終了後において説明させてもらい、この計画変更起因して補助26号線が通る見込みがないことを区（まちづくり調整課長・係長）に了解していただきました。よって、補助26号線が通る前提での現在の計画は実施不可能という矛盾を抱えることになっています。この点について、都市計画審議会においてもれなく説明してください。

②一連の説明等では事業の平面図やイメージパースも提案されていなく、事業説明が非常に不透明である。	
1	一連の説明等では事業の平面図やイメージパースも提案されていなく、事業内容が非常に不透明です。
2	一連の説明等では事業の平面図やイメージパースも提案されていなく、事業内容が非常に不透明です。

③クロスポイントの再開発事業が終了した後に事業の検証を行い、そのフィードバックを盛り込むようにするべきである。	
1	クロスポイントの再開発事業が終了した後に事業の検証を行い、そのフィードバックを盛り込むようにするべきではないかと提案します。
2	クロスポイントの再開発事業が終了した後に事業の検証を行い、そのフィードバック

	を盛り込むようにするべきではないかと提案します。
--	--------------------------

④事業の内容に関し、適切な情報開示を行ってほしい。	
1	事業の内容があまりにも不透明なため、開示請求しても全部非開示との回答でした。昨今、情報開示の在り方として黒塗りは仕方ないとしても、全部非開示の回答とは非常識すぎて、再開発事業の不透明性が浮き彫りです。適切な情報開示を行ってください。
2	事業の内容があまりにも不透明なため、開示請求しても全部非開示との回答でした。昨今、情報開示の在り方として黒塗りは仕方ないとしても、全部非開示の回答とは非常識すぎて、再開発事業の不透明性が浮き彫りです。適切な情報開示を行ってください。

⑤都民・区民の貴重な財産である公有地の処分の手続が不十分である。	
1	計画区域に都有地約 2,300 m ² 及び区有地 1,942 m ² があり、計画区域の 3 割を占めている。貴重な公有財産をマンション用地に提供することを、都市計画決定のみで許してよいのだろうか？そもそも区民はほとんど知らない。都有地は近隣保育園児の遊び場にも活用され区民の貴重な共有財産である。単なる「権利変換に代わる公有財産処分？」では区民の意思は反映されない。手続きが不十分である。

⑥本再開発事業に巨額の公的資金（税金）を投入することは、将来のまちの発展に寄与しない。	
1	「身の丈に合わない」と言われて久しいこの再開発事業であるが、行政自身が、主要目的を果たすつもりのないような事業に、しかも巨額の公的資金(税金)を投入してまで前のめりになることは、将来のまちの発展に寄与しないものと判断せざるを得ないので、白紙撤回すべきものと考え、絶対反対との意見を提出したい。

⑦できるだけ既存の商店が存続できるよう商店を営んでいた方が、当地区内に移転する場合、賃料や共益費などの負担が増えた金額を板橋区が全額助成して欲しい。	
1	ハッピーロード大山で商店を営んでいた方が、ピッコロスクエアに移転する場合、賃料や共益費などの負担が増えた金額を板橋区が全額助成して欲しいと思います。理由は、家賃などの負担が増加すれば、新しい施設に移る商店が減り、町のにぎわいを維持できないと思うからです。また板橋区が掲げる誰一人取り残さないという SDGs の精神からしても、できるだけ多くの既存の商店が存続できるようにしてほしいと思うからです。

⑧大山のまちづくり等に関すること。	
1	地元の既存の店舗が入居できるような施策は全く考慮されていない。補助 26 号線で分断された先のタワーマンションの反対側の商店街は滅びるだろう。
2	この計画ではタワーマンションが林立し、現商店街西端の 10 軒ほどが明らかに取り残される。人流をこちらに流す術もないし、未だに改善策もない。以前は商店街執行部もここには集客施設の設置を構想したこともある。人流を東に流すのは重要な街づくりの要素だった。今回の計画ではマンションと周辺空き地でのイベントしか考えていない。
3	<p>タワーマンションなら現状の基準でもいくつも建てられている。</p> <p>なぜ、江戸時代の旧街道からの由緒あるハッピーロード大山などを破壊してそれをするのか。ハッピーロード大山を中心とした大山の街の道筋は、田んぼの畦道などとは全く違うのである。安易にタワーマンションなどを濫造することは、古くからのコミュニティの破壊に繋がり、防犯面などでの不安要素を増大させることとなる。</p> <p>そして、「補助第 26 号線建設」と、「鉄道立体化を見据えたまちづくり」と称する「東武東上線立体化」とを強行することによって、今まで頻繁な自動車通行が無かった大山の街を、常時大量の自動車が通行することとなる。交通事故の増大、環境悪化に直結するわけで、安心・安全とは真逆の、不安、危険への道である。東京 23 区内における道路は既に供給過剰となっており、自動車の需要自体も、長期的に下降傾向が続くばかりである。高度経済成長期以前に計画された机上の道路計画など全く無用であり、むしろ道路建設に伴う環境破壊、そして道路開通と立体交差による交通量の爆発的増大に伴う交通危険や大気汚染の飛躍的增加など、害ばかりが発生し、何の益もない。自動車通行量が多い道路が無いから、また、踏切があることによって、自動車の通行が敬遠されているから、安全が保たれているのである。そしてまた、「鉄道立体化」により「回遊性が向上し、更に魅力的でにぎわいのある、地域の交流の場となる商店街」などと、あたかも、現状「街が分断され」ていて、それが解消されるかのような印象操作がなされているが、とんでもない詐術的言辞である。「鉄道立体化」は「補助第 26 号線建設」とセットであり、補助第 26 号線は、後述のように、ハッピーロード大山をはじめとする大山の街を破壊、分断する元凶に他ならない。この時点で既に、上記計画は自己破綻している。加えて、これが最大の問題点であるが、これら計画により、ハッピーロード大山及びそれに派生する商店街のみならず、大山駅北（東）側の遊座大山商店街なども壊滅的となるわけである。日常生活を送るのに、商店街すらない。そのような街に、住みたい、住み続けたいと思う人が、いる筈もない。居住する魅力もなく、買い物の用も済ませられない街に、賑わいも集客力もあろう筈がない。大山は、古くからの下町であり、六本木や麻布辺りとは、歴史的背景も、地理的条件も、全く違うのである。以上、上記計画は、全てにおいて自己矛盾している。何よりも、上記計画が実行されてはならない最大の理由は、この無謀な計画は、ハッピーロード大山を中心に、大山の街を分断・破壊するということにある。起源が旧川</p>

越街道に由来し、昭和 53 年にアーケードが建設されたハッピーロード大山商店街は、活気に溢れ、雨や雪の日でも傘を差さずに、また、足元の危険性も無くて済む利便性とも相まって、常に大勢の来客で賑わっている。来客数は 1 日当たりおよそ 3 万 4 千人である。中小企業庁の「がんばる商店街 77 選」にも選ばれている。いわば、板橋区が全国に誇る宝のような存在である。また、歴史的背景も考えれば、ハッピーロード大山を含む大山の街界隈は、それ自体が文化財にも等しいものである。

まさに、無謀な上記計画さえ無ければ、「安心・安全な街、賑わいのある街」が持続しているのである。ところが、上記計画は、そのハッピーロード大山を含めた大山駅周辺を、あろうことか破壊して街と商店街を台無しにして、全く望まれていない無用な道路や、タワーマンションなどを建てようというもので、それは歴史や先人を冒瀆する無謀な暴挙であり、行政自らが、自分自身の貴重な財産を台無しにしてしまうような自殺行為である。最近では、テレビ番組「噂の！東京マガジン」など各種報道においても、本計画の不当性が暴露されている。特に、2021 年 9 月 12 日付けの「朝日新聞」記事では、都内の「再開発事業」での税金依存率の高さが明らかにされた。板橋区の「大山町クロスポイント周辺」では 44%もの高率である。これはつまるところ、「デベロッパーなどの金儲けに、行政が税金で手助けをしている」ということである。何ということか。我々の血税を何と考えているのか。税金投入と、政治資金の金の流れとを考えれば、これは贈収賄ではないか。背任ではないか。上記計画の行く末は、「安心・安全な街、賑わいのある街」どころか、分断、破壊され、危険な道路が立ち塞がる機能不全商店街と化し、不便かつ危険極まりなく、来客数は激減するであろう。シャッター商店街化することも容易に予想される。いや既に、意図的に「クロスポイント地区」を人為的にシャッター商店街化させ、無謀な「再開発」やむなしであるかのような虚構を創出しているのが、現在の行政である。かように、環境が破壊され、ハッピーロード大山界隈も破壊されたとなると、大山に住む理由も無くなり、嫌気がさした人々の人口流出が始まるであろう。事実、板橋区の人口は、減少の一途を辿っていることが、まさにその証左ではないか。折しも、ハッピーロード大山では、私達の税金を使った買収工作が進められ、歴史ある、生活に欠かせない店舗や歯科医などが次々と、閉店、閉鎖に追い込まれている。これにより、既に商店街としての機能が著しく低下しており、今後、集客力は低下の一途を辿ることであろう。既に一部の工事が不当にも強行されているが、もし今後、この無謀な計画が強行されれば、商店街は完全に機能停止である。集客力を云々するどころか、住民の生活が成り立たなくなることは火を見るよりも明らかである。先述したように、人々が逃げ出し、人口は激減するであろう。私達の貴重な税金を浪費して、こんな世紀の大愚行を強行するつもりなのか。「ここまで来たのだから、もう後には引き返せない」と考えているなら、それは大間違いである。かつて第 2 次世界大戦では、国はインパール作戦のような無謀な戦争を強行し、失敗が明白であっても引き返さず、取り返しのつかない多大な犠牲が払われた。それと同じように、取り返しのつかない犠牲を作ろうというのか。

	<p>コロナ禍が猛威をなしているのに、「オリンピック、パラリンピック」を強行して更に被害拡大をさせた、支離滅裂な大愚行と軌を一にするものではないか。以上のように、上記計画は、まさに百害あって一利なしそのものである。それにも拘わらず、この無謀な計画に固執するのは何故か。「再開発」などによって儲かる特定の事業者と、何か特別な関係にあるからか。その莫大な儲けのおこぼれにあずかり、自らの懐も潤わせることができるからか。だとすれば、それは前述した背任そのものではないか。犯罪ではないか。私達の貴重な税金は、このような無謀な計画にではなく、防災を挙げるなら、難燃化工事の助成、そして新型コロナウイルス対策等医療の拡充、福祉の増大、それでもなおも余るというなら、住民税減税など、真に住民生活のためになる施策に使われるべきである。</p>
4	<p>この再開発事業は、「大山駅周辺地区まちづくりマスタープラン」(平成 24 年 3 月)と、それに続いて策定された「大山まちづくり総合計画」(平成 26 年 3 月)をベースとし、以下の目的を謳っている。(区のホームページより抜粋)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 安心・安全なまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・延焼遮断帯の整備 ・不燃化の促進や地区施設の整備 ・市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善 2. にぎわいのあるまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・商店街の連続性を確保し、にぎわいの維持・向上 ・土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新 <p>・商業や生活利便機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能の立地を誘導</p> <p>従前の説明会等でも、この再開発事業においては、まちの「防災性の向上」と「にぎわいの(拠点)創出」が目的であると説明されて来た。しかしながらその目的を達成する見通しは、未だに根拠を以ては示されていない。即ち、防災性の向上を謳っても、大山西地区全体の不燃領域率は 2 % しか向上せず、にぎわいの創出に至っては、試算すらしていないということも明らかになっている。しかも、それを指摘しても改善を検討している様子は見られない。更には、本件の担当者に個別に質問すると、防災について防災担当部署と、商業の活性化について商業振興担当部署と、今までに、情報共有や施策のすり合わせ等、協働作業をしてきた事実はないと言う。何をか言わんやである。</p>
5	<p>「タワーマンション+複合施設を中心とした大規模再開発がにぎわいの維持・向上につながる」というのは些か安直な考えではないでしょうか。具体的な根拠や数字も示されていません。ピッコロ・スクエア周辺地区には大きな道路がないことから、工事が長期にわたることは容易に想像がつきます。準備組合の説明会では 4～5 年掛かる見込みとのことでした。仮に再開発後も大山に住みたいと考えるのであれば、長い間仮住まいを余儀なくされます。商店の場合、4～5 年も別の場所で商売をするとなれ</p>

	<p>ば、そのまま大山を離れてしまうケースも多くなると思われます。また、再開発区域外の住民の方はスーパーや食料品店、銀行などもない状態で4～5年も過ごさなくてはなりません。この計画にこれほどまでの犠牲を払って進める価値があるのでしょうか。また、再開発後のビルに今まで通りの商店が入居できず、大手チェーン店ばかりになってしまえば、他の街と変わらない無個性な街になり、大山の魅力は失われてしまいます。安全・安心なまちづくりについても実現できるとは思えません。タワーマンションは災害に弱い建物です。地震で建物自体が壊れなかったとしても、停電になれば、エレベータは停止し、水道も電気も使用できず、日常生活はままなりません。台風や水害にも弱く、火災が発生した場合には上層階まではしごが届かない、上層階の住民の避難が困難等が指摘されています。加えて、当該地区では先述した通り、地区内には狭い道路しかないため（再開発後も道路の狭さは変わりません）、そもそも消防車が入ることができるかどうか懸念されます。そもそも、この再開発計画は誰のためのものなのでしょうか。クロスポイント地区ではタワーマンション、大山町53番地でも大規模建設は始まっています。大山地区にこれ以上マンションが必要なののでしょうか。先日もNHKの番組で板橋区が取り上げられていました。区民の90%以上が「住みやすい」と感じているそうです。その住みやすさは物価の安さや交通の便の良さに由来しているものと思います。タワーマンションの建設により、一時的に人口は増加するかもしれませんが、しかし、タワーマンションは数十年後には廃墟化するという意見もあります。目先の人口増加のみを見込んで、タワーマンションの誘致をすることで、大山の魅力である「住みやすさ」が失われてしまうことのないよう、再考をお願いします。</p>
6	<p>各地で囁かれているタワーマンションの修繕についても板橋区が知らないわけではないと思う。何もなかったところに作るのではなく、生活があったところにその生活を壊して作るという責任を忘れないでほしい。今までこの場所を支えてきた方達に敬意を払ったまちづくりを進めてもらいたい。</p>