

**都市計画法第 16 条に基づく都市計画に関する意見一覧**

**(1) 都市計画法第 16 条第 1 項により縦覧し、提出された意見**

- |                     |    |        |
|---------------------|----|--------|
| 1)市街地再開発事業の目的に関する意見 | －① | ・・・P.1 |
|                     | －② | ・・・P.2 |
| 2)市街地再開発事業の区域に関する意見 | －① | ・・・P.2 |
| 3)市街地再開発事業の施設に関する意見 | －① | ・・・P.2 |
|                     | －② | ・・・P.2 |
| 4)都市計画手続き等に関すること    | －① | ・・・P.3 |
|                     | －② | ・・・P.3 |
|                     | －③ | ・・・P.4 |
|                     | －④ | ・・・P.4 |

**(2) 都市計画法第 16 条第 2 項、及び東京都都市づくり推進条例第 30 条第 1 項、第 3 項により縦覧し、提出された意見**

- |                   |    |        |
|-------------------|----|--------|
| 1)地区計画の目標などに関する意見 | －① | ・・・P.5 |
|-------------------|----|--------|

**(3) 本都市計画原案に関しない参考意見**

- |          |    |           |
|----------|----|-----------|
| 1)その他の意見 | －① | ・・・P.5    |
|          | －② | ・・・P.6    |
|          | －③ | ・・・P.6    |
|          | －④ | ・・・P.7    |
|          | －⑤ | ・・・P.7    |
|          | －⑥ | ・・・P.8～13 |



<p>(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見</p> <p>1) 市街地再開発事業の目的に関する意見</p> <p>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。</p>	
1	<p>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、大山駅周辺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ればと思います。クロスポイント地区の工事も始まりました。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。</p>
2	<p>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。再開発事業の計画が始まってもう何年も待っている。</p>
3	<p>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してほしいと思います。</p>
4	<p>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。</p> <p>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、大山のいいところです。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。</p>
5	<p>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。</p>
6	<p>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。</p>
7	<p>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。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。</p>
8	<p>現在、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。クロスとピッコロは、お互いに、良い影響を与え合いながら、街全体の賑わい維持と、横切る補助第26号線で衰退しそうな、大山の飛躍的な活性化につなげてほしいと願っています。</p>

(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見 1) 市街地再開発事業の目的に関する意見 ②にぎわいの拠点としての整備は全く期待できない、タワーマンション建設だけが目的の計画である。	
1	今回の計画では、賑わいの拠点としての整備はまったく期待できない、タワーマンション建設だけが目的の計画と言わざるをえない。
2	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。

(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見 2)市街地再開発事業の区域に関する意見 ①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ないでした。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。ところが、今回の都市計画では当住所が計画地の中に入ってます。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ないでした。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。ところが、今回の都市計画では当住所が計画地の中に入ってます。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。

(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見 3)市街地再開発事業の施設に関する意見 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があると良い。公園はピッコロ広場に代わるにぎわいの場となることを希望する。	
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思います。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。

(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見 3)市街地再開発事業の施設に関する意見 ②マンション1階の店舗とオープンスペースでの集客行事では吸引力ある集客拠点とは言えない。	
1	マンション1階の店舗とオープンスペースでの集客行事では吸引力ある集客拠点とは言えない。

<p>(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見</p> <p>4) 都市計画手続き等に関する事</p> <p>① 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して欲しい。</p>	
1	<p>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。以上の要望を7/31に提出しましたが、今回の原案説明会でも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。</p>
2	<p>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。以上の要望を7/31に提出しましたが、今回の原案説明会でも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。</p>

<p>(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見</p> <p>4) 都市計画手続き等に関する事</p> <p>② 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。</p>	
1	<p>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。</p>
2	<p>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。</p>

(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見 4) 都市計画手続き等に関する事 ③ 本計画に反対である。	
1	本計画の全面的な撤回を求める。
2	計画に反対。
3	全くとんでもない計画です。一切完全に諦めて、計画を進めることは即座にやめてください。
4	ふざけた計画はやめろ。素晴らしい商店街を破壊するな。
5	こんな異常な市街地再開発には反対だ。即座にやめよ。
6	この事業に反対する。
7	反対である。
8	膨大な税金の投入が報道されており公益性のないタワマンション建設に反対します。

(1) 都市計画法第16条第1項により縦覧し、提出された意見 4) 都市計画手続き等に関する事 ④ 再開発事業が早く進むことを期待している。	
1	拙速は良くないですが、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	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。
3	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。
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	ピッコロ再開発の事業が早く進むよう期待しています。

<p>(2) 都市計画法第16条第2項、及び東京都都市づくり推進条例第30条第1項、第3項により縦覧し、提出された意見</p> <p>1) 地区計画の目標などに関する意見</p> <p>① 本再開発事業の計画は、地区計画の目標である「安心・安全なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」を破壊し、商店街を壊滅させ、大山の街を分断・破壊するものである。</p>	
1	<p>本計画の「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」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。</p> <p>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でおり、まさしく板橋区の「顔」となっている。ところが、この「ピッコロ・スクエア周辺地区都市計画」は、「クロスポイント」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、この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、容積率最高限度の緩和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。</p>

<p>(3) 本都市計画原案に関しない参考意見</p> <p>1) その他の意見</p> <p>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。</p>	
1	<p>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9月19日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することを求める。</p>
2	<p>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9月19日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することを求める。</p>

<p>(3) 本都市計画原案に関しない参考意見</p> <p>1)その他の意見</p> <p>②都民・区民の貴重な財産である公有地（都有地、区有地）の活用の仕方が明らかにされていない。</p>	
1	<p>当該予定地には 区有地と都有地が約 4 2 4 0 m<sup>2</sup>含まれている。予定地の約 3 割を占めている。都民区民の貴重な財産である公有地をなし崩し的に、タワーマンションの用地に転用しようとしている。そもそも、この再開発は全貌が明らかになっておらず、一部地権者と法人格もない役員名も非開示の準備組合で計画が進められている。賑わいの創出といいながら、所詮は民間会社の営利事業のタワーマンション建設に過ぎない。そのうえ莫大な税金まで投入される、利益の上乗せである、そのような事業にも拘わらず民間事業だからと、全ての情報、なかんずく、財政に関わる情報も一切非開示で進めている。完成後の再開発組合が精算される際にも、情報は開示されない。そのような事業に貴重な財産である公有地が根拠も明示されないうちに提供されている。権利変換で提供されるというが、マンション用地として付加価値が増加するのに、通常の評価で権利変換されるのであれば担当課は背任ものである。こうしたことが明らかにされないままに、公有地を提供前提に進める再開発には反対である。</p>
2	<p>本件事業では、事業面積の 3 分の 1 近い広大な公有地を事業用として拠出しているが、説明会では、区有地については公有財産の処分手続きを踏まえるだけでなく説明されなかった（都有地については簡易な説明すらなかった。）。区民(都民)の財産が、公開性と公正性のある手続きで民間事業に提供されるのであれば、区民(都民)に対する背任となる。原案の公告・縦覧の時点でそれが明確に説明されないことには大きな疑義がある。</p>
3	<p>今回の計画は公有地の処分についてあいまいなまま進められている。大山のこの土地の利用方法については住民の意見を聞くべきである。</p>

<p>(3) 本都市計画原案に関しない参考意見</p> <p>1)その他の意見</p> <p>③補助第 26 号線が開通すれば幅が 20m の道路に大きく東西に分断され、道路を覆うペDESTリアンデッキもなく、駅からのアクセスは、歩いて暮らせる街とは程遠い環境になる。現在の歩行者専用のアーケード街より環境が悪化する。</p>	
1	<p>人にやさしく、歩いて暮らせるまちの整備については、クロスポイント街区は将来は補助 26 号線が開通すれば幅が 20m の道路に大きく東西に分断され、道路を覆うペDESTリアンデッキもなく、駅からのアクセスは、歩いて暮らせる街とは程遠い環境になる。現在の歩行者専用のアーケード街より環境悪化は間違いがない。</p>



(3) 本都市計画原案に関しない参考意見

1)その他の意見

- ④再開発の理由として、「公園が少ない」、「道が狭い」、「木造住宅が密集している」とあるが、既にピッコロ広場（空き地）があり、道が狭いのなら区画整理をすればよく、木造住宅はコンクリート・ビルに建て替えればよい。

1	原案には再開発の理由として「公園が少ない」「道が狭い」「木造住宅が密集している」などを書いたが、どれも言い訳、こじつけ、建前だ。既にピッコロ広場という公園（空き地）があるし、道が狭いのなら区画整理をすればいいし、木造住宅はコンクリート・ビルに建て替えればいい。予定地の建物は 7 割くらいが鉄筋コンクリート造りだろう。
---	---

(3) 本都市計画原案に関しない参考意見

1)その他の意見

- ⑤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となることは、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。
---	--

(3) 本都市計画原案に関しない参考意見

1) その他の意見

⑥ 大山のまちづくり等に関すること。

1

タワーマンションなら現状でもいくつも建てられている。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。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」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になっており、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、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、何の益も無い。自動車交通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。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、本計画は、全てにおいて自己矛盾している。何よりも、本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・破壊することにある。起源が旧川越街道に由来し、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、雨の日でも傘を差さずに済む利便性とも相まって、常に大勢の来客でにぎわっている。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、無謀な本計画さえ無ければ、「安心・安全な街、賑わいのある街」が持続している。ところが、本計画は、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の道路や、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

(3) 本都市計画原案に関しない参考意見

1)その他の意見

⑥大山のまちづくり等に関すること。

1の  
続き

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、本年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。本計画の行く末は、「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限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。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低下し始めており、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。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、本計画は、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、難燃化工事の助成、新型コロナウイルス対策等医療の拡充、福祉の増大、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。

(3) 本都市計画原案に関しない参考意見	
1)その他の意見	
⑥大山のまちづくり等に関すること。	
2	<p>そもそも、再開発の必要性がわからない。タワーマンションを建設して、保留床を取得する民間企業が莫大な利益をあげるための事業かと疑いを生じる。この利益の中には投入される税金も含まれるのだ。反対の理由を述べる。「大山駅周辺まちづくりマスタープラン」には、①拠点整備として、商店街の西の核として吸引力のある集客拠点を整備するとある。②土地利用には商店街のにぎわいの雰囲気を出しながら、人にやさしく、歩いて暮らせるまちの整備を図るとある。ところが、この度提案された計画原案からわかることは、真逆の案である。①吸引力ある集客拠点とはなにか？机上の空論だ。計画では、オープンスペースでキッチンカーなど集客行事を行うことで賑わいを創出するそうだ。その程度の行事で吸引力ある集客拠点となりうると本気で考えているのだろうか？想定される最大の公園でも約800㎡で、常盤台駅前（4500）の5分の1以下程度の空間である。ところで、令和元年9月には商店街から地域コミュニティ活性化施設整備の陳情もだされ、商店街には文化集客施設の要望があった。当時から区はこの要望を積極的に検討しなかった。元々、賑わいの創出など関心もないのだろう。また、区内部の商業振興部局とも調整しているとも思えず、実現可能性も危ういと言わざるをえない。加えて、タワーマンションに入居できるのは、先行するクロスポイント再開発の非開示の情報では、地元の既存の商店はほとんど入居しないことが予想される。外部からの商店中心で開店当初からコミュニティが形成されないなかで、イベントが実施も疑問である。</p>
3	<p>まちづくりと言いながら、全くまちづくりになっていません。まち破壊です。50くらいある店を廃業に追い込んで、巨大なマンションを建てるのが「にぎわいの維持」ですか。歯医者や3軒も潰して住民を追い出すことが、「コミュニティ」づくりですか。あなた達は嘘を嘘と思えないほど虚言癖が悪化した精神病患者ではないですか。（クロスの計画でも歯医者や1軒廃業に追い込んだし、26号線でも1軒立ち退かせる。駅前広場でも医院を潰す。お前らは病院を6軒も潰して、大山の住民を病気にする魂胆か。ふざけるな！）あなたたちは嘘をついて、大山に全く合わないタワー・マンションをクロスにも建てて、自分達がおいしい汁を吸えば、それでいいのですか。ディベロッパーや建設業者から賄賂をもらって、退官後に天下りができれば、住民が困ろうが早死にしようが自殺しようが、構わないのですか。それでは人殺しですね。誰かを殺して自分がのうのうと生きていこうとする人殺し、殺人者どもです。板橋区役所は「板橋区民 殺害所」と改名しないと、実態に合わないことになります。どうせなら、そう名称を変えて本性を明らかにしてから悪さをしなさい。</p>

(3) 本都市計画原案に関しない参考意見	
1)その他の意見	
⑥大山のまちづくり等に関すること。	
4	お前らは一体何を考えているんだ。町会と商店街組合の幹部を騙して、タワーマンションを建てさせて、ディベロッパーや建設会社に儲けさせて、賄賂をもらって退官後天下りをして、老後はのうのうと暮らしていこうというのか。それじゃあ地上げ屋じゃないか。公務員が法律を悪用して暴利をむさぼるのか。ふざけるのはいい加減にしろ。
5	そのような問題を解決するために 1.3 ヘクタールも立ち退かせて、巨大なマンションを建てる必要は全くない。こじつけを書くな。本当の狙いは公有地を売って歳入を増やしたい、住民を増やして住民税を増やしたい、賄賂をもらいたい、退官後に天下りしたい、保守政治家の政治資金を増やしたい、などではないか。さも必要な事業であるかのようなことを言って、悪さをするな。自分たちの利益のために住民に犠牲を強いるな。税金（予算、公金）を浪費しながら、まちを壊するな。住民のためになることをやれ。ならないなら、まちづくり推進室は解散しろ。「百害あって一利なし」の組織だ。消すべきだ。
6	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)をベースとするとのことであるが、両計画が目的に謳う、まちの「にぎわいの(拠点)創出」と「防災性の向上」を受けて、同再開発事業においても、これらが主要な目的になると説明された。しかしながら、その根拠は示されなかったので、この再開発事業の前と後で、にぎわいの創出と防災性の向上は具体的にどの程度の改善を見込んでいるか、試算した指標があれば一、二示してもらいたいと質問したところ、「にぎわいについては多面的に評価しなければならないので今後良く検討したい」とのことですほとんど無回答に近く、防災性の向上については、不燃領域率が大山西地区全体で 2 % 向上し、本事業区域内の地目割合で、道路(含公園)が 1 割から 3 割に向上すると説明された。地目は、現状 4,000 m <sup>2</sup> 超の公有地(空地)を宅地に参入しているのだから、事業後に宅地割合が減りその分道路・公園が増えることになるのは当然で、数字のマジックのようなものである。つまり、防災性の向上を謳っても、大山西地区全体の不燃化割合は 2 % しか向上せず、にぎわいの(拠点)創出に至っては、試算すらしていないということが明らかになったのである。東日本大震災の後などに、ことさら、再開発で災害に強いまちにするような説明が各所でなされてきたが、実態はこの程度のものということが露呈されたのである。それだけでも驚きだが、更に担当者個別に質問すると、商業の活性化については商業振興担当部署と、防災については防災担当部署と、今までに、情報共有や施策のすり合わせ等の協働での事務作業をしてきた事実はないということらしい。驚きの説明である。タワーマンションの造成は、それ自体が、日影、風害、電波障害、威圧感等の景観悪化などの直接的影響や、駅や電車、教育機関、医療機関などのインフラの対



(3) 本都市計画原案に関しない参考意見	
1)その他の意見	
⑥大山のまちづくり等に関すること。	
6の 続き	<p>応不全といった間接的影響を与えるという意味で、人工的な災害を惹起することとなるのである。そもそも「タワマン造成型」の再開発事業には、昨今、様々な問題が指摘されている。(※ 下部に参考図書)本件事業も例外ではなく、以下の通り、行政と開発業者が表裏の関係となって進めている、問題の多い「タワマン造成型再開発事業」である。即ち…事業主となる民間事業組合（実際には、主体となるディベロッパー）の収益を、行政のさじ加減ひとつで幾らでも膨らませることができる点がタワマン建造のうま味で、容積率を大幅に緩和し、事業性に十分に富む環境を、一民間企業のために行政が用意している不公平性がある。更に、巨額の公金(税金)を投入して事業を強烈に後押ししていること（朝日新聞 9/18(土)の記事から類推して、本件事業にも事業費の何十%もの公金が投入されることは間違いないと思われる）。公共貢献部分に限定しない公金の投入は、直接民間企業や個人権利者の収益となるもので、このこと自体の不公平性も大きな問題と思われる。一方、本件事業によって得られる区あるいは区民の利益は、当初何年かの税収（住民税、固定資産税）の増加と、この街区だけの若干の道路拡幅と区画の整理ぐらいである。まちの賑わいについては言葉だけは踊るが根拠も検討実体もなく、公共施設などを造る計画もないと言う。将来、タワマンブームが去った後を想定すると、持続可能性のあるメリットはほとんど存在しないと言えよう。そして、本件事業に限らないが、大山で進められている再開発事業の最も危惧される点は・・・上述のような、事業組合と行政のもたれ合いの構造と、莫大な額となる金の流れの仕組みを、一般区民は全く知らされることがない点である。情報公開請求をしても、「要所」は全て非公開とされ、厳重な秘密主義が貫かれている。また、そこに民意が介入する余地や方法は微塵もなく、地域住民の望む再開発事業なのか否かすら判断できない闇の構造となっている。このように、大手開発業者とゼネコン、それに一部の権利者だけの利得となる事業に巨額の税金をつぎ込む本件事業は中止し、計画を白紙撤回することこそが公共の福祉であると考えます。※④「限界のタワマンション」(2019年 集英社新書) 榊 淳司 ⑤「限界都市 あなたの街が蝕まれる」(2019年 日経プレミアシリーズ) 日本経済新聞社 編</p>
7	<p>超高層ビルは地域の景観を全く変えることばかりでなく、風害、日照の問題など周りに大きな影響を与える。なぜこれほどの高層ビル建設が必要かの質問に対しても事業性のためとの回答であったがその内容は明らかにされていない。初めに高層ビル建設ありきの計画である。この高層ビルの計画により賑わいが保たれるとの根拠は説明会においても示されなかった。新型コロナ禍の下これからの社会について、いろいろ模索が行われている。その中で決まった計画だからとの理由で変更なく進めることは問題である。これからは何よりも地域のコミュニティが大切になる。大山から住み続けてきた人を追い出す今回の計画に反対。どれだけの商店</p>

(3) 本都市計画原案に関しない参考意見

1)その他の意見

⑥大山のまちづくり等に関すること。

7の  
続き

が戻り再度商店としてやれるのか、地権者がどれだけ戻ることができるのかについて明らかにされないまま進められている。区としてのクロスポイントの状況など参考にすれば明らかにできることが多々あるはずで区民に対する責任でもある。これらが果たせていない。個別的に敷地が狭かったりして建て直しが困難な住宅もみられる。大規模なタワーマンションの計画でなく、共同住宅建設の方法などで成功している地域もある。それらの手法についても区としては住民の意思、税金投入の効果など様々な検討し可能な限り様々な手法を示されるべきである。しかし今回の計画は初めに大規模開発ありきで多額の税金を開発業者の利益のため使う計画と言わざるを得ない。再開発事業は地域内の地権者、面積の3分の2が賛成すれば組合設立が可能であり、権利変換手続きが行われれば、どんな事情があっても期限までに明け渡さなければならない。民間の事業にも関わらず最終的には強制収用ができる仕組みである。地域内の方が再開発の利点については説明されていても、自分の意思に関わらず3分の2で決まってしまうえば反対していても、住み続ける権利はないという人がいることについて説明はされていない。進め方として不十分である。区としても再開発を進めるのであるなら、区民へきちんと周知すべきである。再開発の手法について全面的な説明がないまま利点ばかりの説明で後戻りできない仕組みについて説明がなくそのことについて納得がないまま進められている。補助第26号線の完成を前提とした計画となっている。道路が完成しなければ完成した建物の利用が困難である。計画を見直すべきである。