

# 大山まちづくり通信

意見書を出しませんか



## 大山駅ピッコロ・スクエア周辺地区の事業計画が発表されました。

令和5年5月15日から、大山町ピッコロ・スクエア周辺地区市街地再開発組合設立認可申請にかかる事業計画の縦覧が始まりました。

**Q** 事業計画ってなに？

**A** 市街地再開発準備組合が再開発事業の設計の概要や資金計画等をまとめたものです。

**Q** どんな事業計画なの？

**A** 1,2階に店舗を併設した高さ107mのタワーマンション2棟を建設するものです。財源として、補助金約158億円が利用されます。

街 区	A街区	B街区
敷地面積	約6,360㎡	約2,710㎡
主な用途	B1階 バイク置場(住宅用)、駐車場 1階 店舗(2室)、駐車場、駐輪場 2階 店舗(5室) 3階 住宅共用、駐輪場(住宅用) 4~28階 住宅 塔屋	B1階 バイク置場(住宅用) 1階 店舗(4室)、駐車場 2階 店舗(1室)、住宅共用、駐輪場 3階 駐輪場(住宅用) 4~28階 住宅 塔屋
高 さ	107m	107m

**Q** 事業計画に意見を言えるってほんと？

**A** 対象区域・事業に関係がある土地・建物の権利を有する方は東京都に意見書を提出することができます。

意見書の提出期限は令和5年6月12日までです（消印有効）。

### 意見書提出先

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
東京都 都市整備局 市街地整備部 再開発課



事業計画の縦覧・意見書の提出方法等に関する詳細は、右記QRコードから板橋区のHPをご確認ください。



板橋区HP

**Q** 大山まちづくり総合計画と事業計画の関係は？

**A** 事業計画の上位計画は、板橋区が策定した「大山まちづくり総合計画」です。再開発準備組合が作成した事業計画は、「大山まちづくり総合計画」に適合していない部分があると考えます。

### 大山まちづくり総合計画

#### 補助26号線

商店街の人の流れを妨げないような配慮について沿道のまちづくりと一体となった整備を進める。  
例：にぎわいやコミュニティ、集客などの拠点整備、アーケード、ペDESTリアンデッキの整備など

#### ピッコロ・スクエア周辺エリア

都有地・区有地の活用の検討を進める。

西側地域のにぎわいやコミュニティの核となる拠点の整備の検討を進める。  
参考：コミュニティ広場、駐車場・駐輪場、図書館・劇場、お福地蔵尊への参道整備等

### 事業計画の内容

各街区の壁面後退線(道路境界より2m)に沿って歩道状空間が設けられるのみです。高架化された駅から続くペDESTリアンデッキ(歩行者専用の上空通路)等はなく、補助26号線の延伸により人の流れが分断されます。

都有地2334㎡・区有地2034㎡はすべて補償金と交換され、区は公共施設の整備を行いません。公有地が失われ、マンションと商業施設になります。

2つの公園が整備されますが、840㎡と310㎡で広場として不十分な広さです。また840㎡の公園は商店街に面しないうえL字形で、にぎわいを産むイベント等の場として利用困難です。図書館や劇場等のコミュニティ拠点もありません。



事業計画を参考にMappin Dropiにより作成。

補助26号線の整備にあたり移転する方の代替地としての機能を検討する。

移転を余儀なくされる人のための代替地の記載はありません。新規施設のテナントは公募によるとされ、現にコメディイダが明渡を迫られています。

中止を  
求めましょう



# 商店街アーケードの解体が 早くも進められようとしています。

都市計画道路補助26号線の延伸計画で、大山ハッピーロード商店街はほぼ真ん中で分断されます。

補助26号線は、戦後間もない昭和21年に都市計画決定されたものの、反対運動により実現されなかった、幻の計画でした。ところが平成27年に東京都が突然事業認可し、用地買収が始まりました。それでも依然用地買収は50%に届かず、補助26号線着工時期は未定と聞き及びます。

それにもかかわらず、商店街振興組合は、早々にアーケード撤去解体の決議を行い、令和5・6年に解体工事を行うことを決定してしまいました。商店街振興組合には、都から補償金(第1期で約4.6億円)が払われる一方、交通弱者を含む市民の歩行者空間が失われます。

私たちは、令和5年3月までに1408人分の反対の署名を都に提出し、訴訟も係属中ですが、依然見直しの動きはありません。更にみなさんの反対の声が必要です。



# 大山にタワーマンションは 必要ですか？

再開発でピッコロスクエア・クロスポイント両周辺地区にタワーマンション合計4棟が建設されます。木造住宅密集地域の不燃化による防災性の向上という目的自体は相当だとしても、その手段として高層化の必要はありません。高層化は、不動産事業者がより多く保留床を取得し、売却による採算性を確保するための手段です。

タワーマンションは、日照やプライバシー侵害・風害・電波環境といった住環境に加え、景観を破壊します。再開発により、コモディイイダなど地域に根付いた店舗も退店を迫られています。魅力的・アットホームな大山の魅力が失われ、無個性なマンションが林立する状況を容認してよいのでしょうか。

住民主体の  
提案が  
あったのに…



# ご存知ですか？

# つぶされてしまったまちづくり提案

ハッピーロード商店街商店主たちは、平成18年、板橋区から、埼玉県川越市の蔵造りの街並み保存や高松市の丸亀町商店街の再開発にかかわった都市計画家の西郷真理子さんを推薦され、平成19年以降、まちづくりの勉強会を重ねてきました。

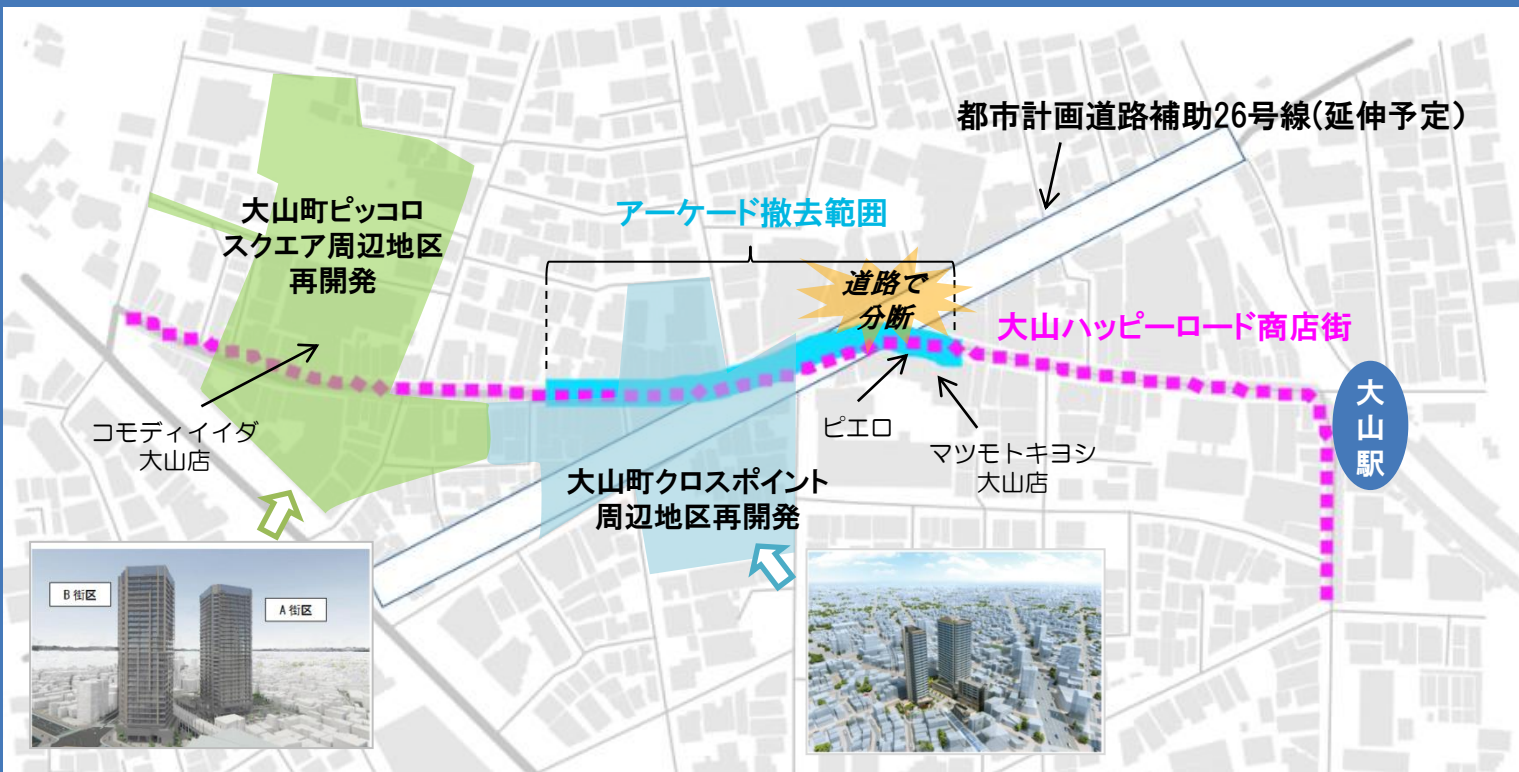
西郷さんは、住民主体のまちづくりを提唱し、土地は買わずに定期借地契約で費用を抑え、中低層の建物を建築する「身の丈にあった再開発」を提案しました。これをもとに、商店主・住民で議論を重ね、くつろげる中庭や、補助26号線開通後もペDESTリアンデッキ（歩行者専用の上空通路）等で人の行き来を分断しない道路等のデザインコードを作成しました。そのうえで、図書館やホールを備えた施設等の建設を提案し、区の都市計画に位置づけてもらうべく活動してきました。

ところが、平成27年に板橋区も参加した簡易プロポーザルで住友不動産が事業協力会社を選定され、再開発計画は突如タワーマンション建設へ舵を切りました。簡易プロポーザルの点数表は区の職員が持ち帰り検証できず、その後企図した事業協力会社の再選定は、区が選定委員候補に対し反対と明言したため実現できませんでした。

私たちは今も、住民主体のより豊かで身の丈にあった再開発があり得たのではないかと考えています。



(株)まちづくりカンパニー・シーブネットワーク作成資料から引用



Mappin Dropを利用して作成。開発イメージは、板橋区「大山駅周辺地区まちづくりのお知らせ」第12号2023年3月発行及び「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の概要」より引用。

# 署名活動にご協力ください！

大山町ピッコロスクエア周辺地区の中心にある、コモディイイダ大山店の店頭で、署名活動を実施します。ぜひご協力をお願い致します。みなさんの声をお聞かせください。

よろしくお願ひします



(名称) 大山問題を考える会  
(事務局) 石田栄二  
(所在地) 東京都板橋区大山西町29-1-101  
(TEL) 03-5917-8701  
(FAX) 03-3957-1078  
(メール) info@ishida-co.jp