

大山まちづくり通信

署名活動へのご協力ありがとうございました!!

大山町ピッコロスクエア周辺地区再開発等の反対署名につき、12日間で

東京都知事宛 **1,606筆**

ハッピーロード大山商店街振興組合宛 **1,584筆**

の署名を頂きました。

令和5年7月25日に、宮瀬英治都議会議員と意見交換を行い、東京都都市整備局及びハッピーロード大山商店街振興組合に署名簿を提出いたしました。



左から、恵美奈再開発課長、池内防災都市づくり担当部長、大山問題を考える会代表石田、コモディイイダ飯田社長、コモディイイダ荒井取締役、大山問題を考える会山田



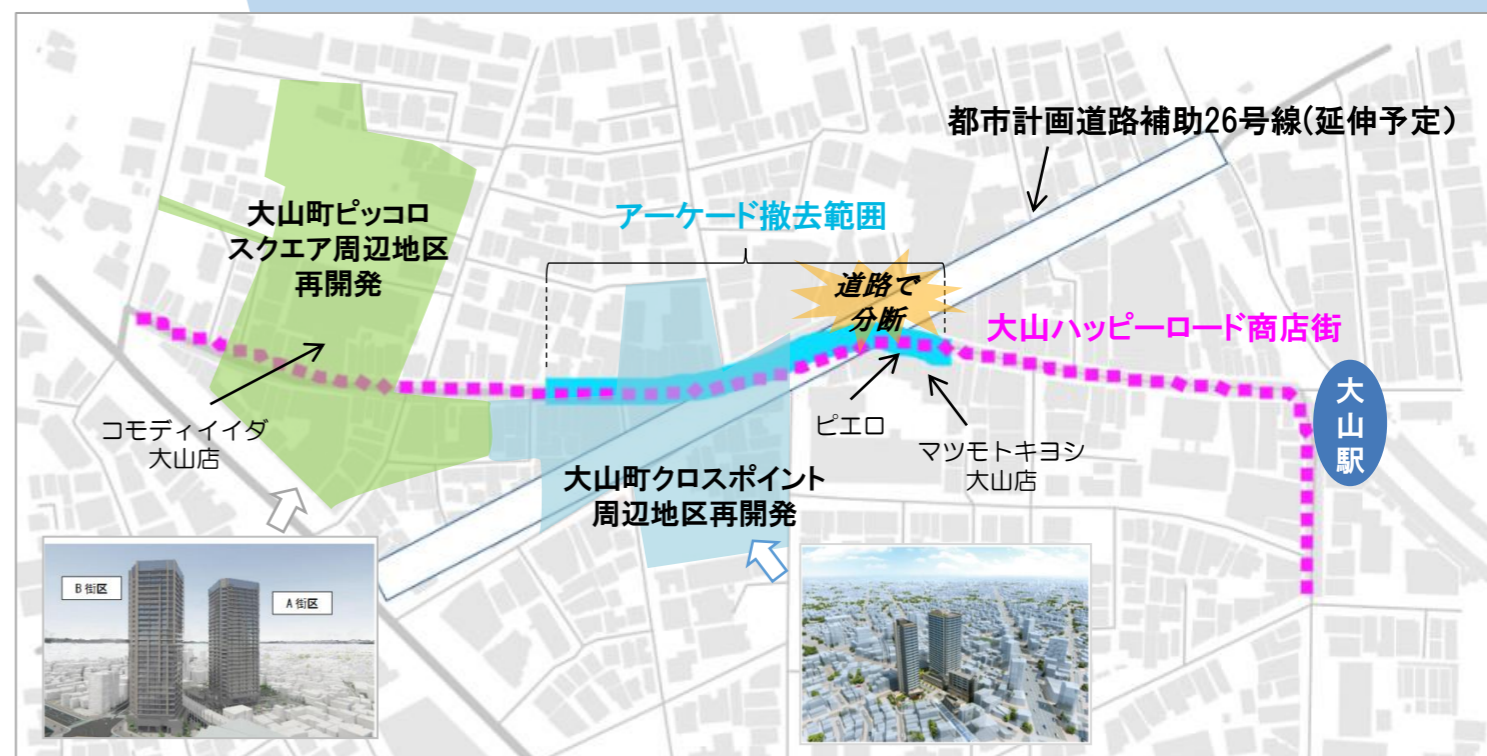
左から、宮瀬都議、コモディイイダ飯田社長、コモディイイダ荒井取締役

02

補助26号線道路計画

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、幻の計画です。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。

都市計画道路補助26号線の延伸計画で、ハッピーロード大山商店街はほぼ真ん中で分断されます。1978年から続くハッピーロード商店街は、1日約3.5万人が来訪する、都内有数の活気あふれる商店街です。補助26号線で魅力ある商店街は破壊され、大山町クロスポイント・ピッコロスクエア周辺地区の再開発で、地域の個店が追い出されます。補助26号線延伸は、誰も望んでいません。反対住民は、現在訴訟において戦っています。



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。

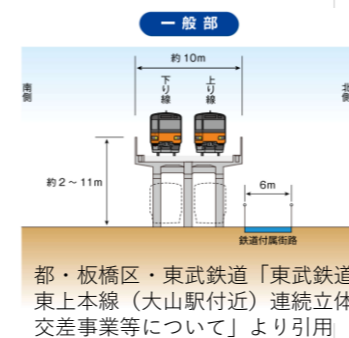
大山をとりまく問題

01

東武東上線立体交差事業

東上線の踏切を除去し、渋滞や事故を解消する連続立体交差事業は、沿線住民の悲願です。

問題は、その手法です。沿線は低層住宅地であることから、住民たちは、圧迫感低減のため鉄道を地下化した立体交差を希望し、要望書を提出してきました。しかし、発表された計画は大山駅を中心とする1.6kmの区間の鉄道を高架化するというものでした。これにより最高で約11mの高架を電車が走り、町が分断されます。高架化の方が安価とする事業費の積算根拠は示されておらず、将来的に立体化を延伸するならば、地下化の方が景観等への負荷が小さく費用も低額のはずにもかかわらず、検討もされていません。



都・板橋区・東武鉄道「東武鉄道東上本線（大山駅付近）連続立体交差事業等について」より引用

03

駅前広場整備事業

「駅前広場」は、補助26号線から引き込んだ道路が旋回してまた補助26号線に出る1車線の道路に過ぎません。交通結節点としては大山駅の利用者数に比して貧弱で、バス乗り入れにも狭く、歩行者動線・自転車駐車場や休憩スペースの確保等も図られていません。

該当地で生活を営む住民等は、事前の説明も乏しく、知ったときには既に都市計画決定後で、突然立ち退きを迫られています。都市計画審議会にはなんと1600通の反対意見が寄せられました。そのため、結論を出すのは時期尚早と審議延長の動議が出され、委員半数が延長に賛成したにもかかわらず、委員長採決で延長動議は否決されました。十分な審議がなされず、住民の声が反映されない、駅前広場計画に強く反対し、計画の見直しを求めます。

ハッピーロード大山商店街 再開発反対!!

大山問題を考える会は、(株)コモディイイダとともに、再開発に反対しています。

コモディイイダ（以下「イイダ」）ハッピーロード大山店が入店するハロープラザの敷地（以下「本件土地」）は、もともと、補助26号線延伸に伴い立ち退きを余儀なくされる人の移転用地として、板橋区が購入したものです。板橋区の大山まちづくり総合計画(平成26年)でも、本件土地は、補助26号線の整備で移転する方の代替地候補とされていました。しかし、昭和21年の都市決定以降、補助26号線計画は実現せず、本件土地は、長年壁で隔てられ、商店街の賑わいを阻害する「嘆きの壁」と呼ばれていました。

そこで、ハッピーロード大山商店街振興組合（以下「組合」）が、商店街振興のため、区から本件土地の使用許可を受け、スーパーを誘致したのです。別のスーパー誘致が契約直前で白紙となり、急な相談に緊急役員会開催のうえ二つ返事で応じたのが、イイダでした。

ハロープラザは組合所有ですが、建設費は全額イイダが建設協力金等として支出しており、組合は無償でハロープラザを取得し、イイダの家賃収入を得ました。イイダは、組合と、商店街と相乗効果・回遊性を図ること、お年寄りや身体障害者に配慮した優しい店づくりをすること、地域の交流の場のコミュニティ施設を配置すること等を取り決め、これを実現し、地域のにぎわいに20年貢献してきました。

契約では、区による土地の使用許可が終われば、組合とイイダの間の賃貸借契約も終了すると謳われていましたが、誘致の経緯から、イイダは再開発後のビルへ入店することが前提でした。契約を更新しない旨の規定は、借地借家法に反する賃借人に不利な特約で無効です。

実際、組合は、平成26年に、イイダに図面を見せ、現ピッコロ広場に店舗を移転させた後にハロープラザを解体するため、1日も休まず営業を継続でき、再開発後のビルにはより広い床面積を確保すると説明しました。また、平成30年の賃貸借契約更新前にも、コモディイイダの再開発ビル入店は暗黙の了解であり、新たな契約条件は再開発計画確定後に協議すると述べる一方、再開発着手は、補助26号線を巡る訴訟のため何年も先と説明していました。

なぜ再開発に反対しているの？



令和元年以降、コモディイイダは、賃貸人である組合に店舗改装工事の内容や工程を説明し、再開発の状況について質問しましたが、組合は、進捗はないと回答し、何度訪ねても再開発に関する説明はありませんでした。そのため、イイダは、令和元年12月・令和2年8月に約3億円をかけて、店舗改装を行いました。

ところが、令和2年12月、組合から突然、ピッコロ・スクエアに高層マンション建設予定と報告があり、令和4年12月には、令和5年12月末で建物を明け渡せと通知がありました。

一方、イイダが再開発ビルに入店する話は無かったことにされ、本件土地を補助26号線で移転する方の代替地にするという話も影も形もありません。

イイダは、商店街の求めに応じ、地域に賑わいをもたらしたのに、当初予定の補助26号線移転用地のためではなく、高層マンション建設のために、明渡を迫られているのです。組合から3年後に解体予定と説明があれば、イイダが約3億円を投げ改装することはありませんでした。

イイダは大山の暮らしを支えるスーパーです。再開発ビルには、開発に伴う賃料高騰により、高価格帯のスーパーしか出店できないかもしれません。不意打ちのように、イイダが失われてよいのでしょうか。



H26年に組合が配布した移転関連資料

住民の声が反映されない開発計画

大山駅周辺のまちづくりは、トップダウンで進められ、私たち住民の声は反映されず、知らない間に計画が進められています。

大山の再開発には複数の計画があり、板橋区、東京都、東武鉄道と計画の主体も区々で複雑にもかかわらず、十分な説明はなされず、住民不在のまま一方的なまちづくりが進められています。

例えば、大山ピッコロスクエア周辺地区について、令和3年7月開催予定だった都市計画素案の説明会は、コロナを理由に中止。動画配信のみで質疑応答の機会はなく、後日HP上で公開されたのは住民の質問内容のみで回答の記載はありませんでした。令和3年9月の原案説明会は開催されたものの、質問には、「今後の検討課題」「未定」など回答の実質を欠き、HP上の資料では失笑を買った区への回答は掲載されていませんでした。また、令和3年11月の板橋区都市計画審議会では、住

民の反対意見は、都市計画原案に関係しない参考意見として資料末尾にまとめられ、説明すらありませんでした。

地権者等以外の住民は、再開発事業計画に対する意見を述べることはできないため、都市計画法に基づき意見書を提出しているにもかかわらず、一顧だにされません。あくまで補助26号線延伸ありき、再開発ありきで、反する意見は無いものにされているのです。

大山のまちは、誰のものなのでしょうか。



活動に参加しませんか？

希望者に再開発反対うちわ・のぼりを配布します。
集会・デモ行進を計画しています。

私たち「大山問題を考える会」は、活動の趣旨に賛同し、反対運動に参加いただける方を募っています。関心ある方はぜひ、お気軽にご連絡ください。

- ・アーケード解体に反対！
- ・街の環境破壊に反対！
- ・26号都道延伸に反対！
- ・強制立ち退きに反対！

ハッピーロード大山商店街
再開発反対!!
大山問題を考える会 / 株式会社コモディイイダ

(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