

週刊

こんにちは 山田耕平 です

2019.1.24 No.323

このニュースへのご感想
ご意見をお寄せください!

杉並区善福寺2-2-11

TEL 090-9973-0941

ホームページ

http://yamadakohei.jp



阿佐谷地域のまちづくり方針 問題山積...①

住民への著しい不利益が明らかに

杉並区が進める阿佐谷北東地域のまちづくりに様々な問題が発生しています。

杉並区は、区画整理事業によって、杉一小を河北病院の敷地に移転し、杉一小用地に民間参入による巨大施設を整備しようとしています。

問題① 巨大高層施設整備のため容積率等は大幅緩和

杉並区は杉一小跡地に高さ60階13階建ての巨大高層ビルの整備を想定し、容積率など都市計画の大幅緩和を進めようとしています。現在の阿佐谷駅北口の高層ビルは6階・8階建てとなつていますが、区の計画による巨大高層施設整備により、駅北側の街並みや景観は一変します。



阿佐谷駅北口

党区議団のアンケート調査では、巨大高層施設整備について「息苦しい」「そんなに高いビルが建つと神明宮やけやし通りを圧迫しかねない」など、多くの懸念の声寄せられています。

問題② 地権者への著しい優遇策 一方、区民には不利益

区の進める区有地の交換は地権者優遇で公平とはいえず、区民の利益が損なわれかねない深刻な問題があります。

杉並区が交換で取得する河北病院用地は戦前から運営されている病院用地であり、医療廃棄物等の埋設による土壌汚染の可能性が指摘されています。現在、土壌調査も完了していません。

容積率とは

建物の延べ床面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合を%で表したものである。この土地にどれぐらいの大きさの建物を建てることができるのかわかる指標。区の方針では、杉一小の土地の容積率を500%にすることを示しているが、東京都の指定基準では600%、700%にすることも可能としている。

路線価とは

道路（路線）に面する宅地1㎡あたりの評価額。相続税や贈与税を算定するときの基準として適用される。

さらに河北病院用地の容積率は300%、敷地面積に対し3倍の延べ床面積の建物しか建てられません。

一方、交換により民間地権者が取得する土地は、駅前の一等地であり、現状でも西友並み（6階）のビルが建てられ、区の容積率の大幅緩和により敷地面積の5倍から6倍の延べ床面積の建物をたてることができます。

土地の評価額についても、党区議団の調査により、正面路線価は河北病院と杉一小を比較すると、杉一小の方が2倍以上と大幅に高いことが判明しています。

貴重な区有地に対して、土壌汚染の可能性があり、土地評価額が半分程度となる土地との交換を行ない、さらに容積率を大幅に引き上げることは、地権者優遇に他なりません。

区長に対し地権者から政治献金

田中区長は2014年の区長選挙の際に河北病院理事長や地権者から献金を受けています。計画関係者からの献金は、区民の疑惑を招くものであり、重大な問題です。

公共性の低下と貴重な屋敷林の破壊も

問題③

民間デベロッパーの参入促進 市場性が優先されることを懸念

本来、交換によって杉一小の跡地に建てる施設は、公共性や公益性があり、区民から喜ばれる施設であるべきです。新たな地権者とは、区民利用の観点から条件を設定し、交換の協議を進めるべきです。

しかし、区は巨大高層ビルづくりに、地権者とは別に民間の力を活用することを繰り返して強調。杉一小跡地の巨大高層ビルの整備・運用については、民間のデベロッパーを積極的に参加させようとしており、民間の資金投入の可能性も示しています。施設整備に民間デベロッパー等の資金が投入され、施設の管理運営を委ねることになれば、公共性が低下し、市場性を優先する施設になりかねません。周辺商店街との協調も困難となり、利益優先のビル事業になることが懸念されます。

問題④

貴重なみどりの保全にも逆行 区内でも貴重な屋敷林の破壊に

阿佐谷地域のまちづくり方針は、区が進める貴重なみどりの保全方針にも逆行するものです。

河北病院の移転改築予定のけやき屋敷は、中杉通りのけやき並木、神明宮の樹林とともに、街の中心部に残る貴重なみどりで、区民からは、計画を進めることで、貴重な樹林が伐採されることを危惧する声が上がっています。

杉一小との交換を理由に区が屋敷林の伐採を規制せず、容認することは許されません。



区内でも貴重な樹林となっている。

住民参加のもとで計画の見直しを

党区議団の指摘に対し、区は杉一小跡地施設の規模、民間活用の内容、土地交換に関わる価値の計算、みどりの削減規模など、具体的な数字を示さないなど、極めて不誠実な姿勢を繰り返しています。

阿佐谷地域のまちづくり方針は、住民の声を無視して進められており、住民参加のもとで計画を見直すことが必要です。

育メン日誌

近所で子狸発見！

善福寺地域は緑豊かな土地です。家の前の電線をハクビシンが渡っていたり、玄関に2匹を超える蛇がいたり、クワガタが網戸に飛んできたり…なんだか都内とは思えないような場所です。先日、子狸も発見しました。どうも親とはぐれたようで、子狸だけがウロウロしていました。子ども達も見たがったのですが、タイミング悪く、会うことは出来ず…。いつか会えるのでしょうか？それにしても自然豊かな土地です。



親狸と再会出来るの良いのですが。

都市計画道路 補助132号線

現地調査とタウンミーティングを実施

都市計画道路補助 132 号線の現地調査とタウンミーティングを実施しました。

補助 132 号線は、西荻窪駅南北から青梅街道までの道路拡幅計画であり、現在 11 メートルの道路を 16 メートルまで拡幅するものです。沿線の住宅・商店等の多くが立ち退きを迫られるため、住民の切実な声が寄せられています。

現地調査でも多くの住民・商店主から切実な声が寄せられました。都と区が住民の声を受け止め、計画を見直すよう求めます。

計画見直しを求める署名も

近隣住民が「西荻窪の道路拡幅を考える会」を立ち上げ、署名を開始しました。ぜひ、ご協力をお願いします。



道路の拡幅により住宅の半分程度が削られる

