

区民等及び区は、区政に関する情報を共有し、主権者である区民が、自らの判断と責任の下に、区政に参画できる住民自治の実現を目指すものとする

(自治基本条例…第3条-2)

杉並の問題を みんなで考える会

「考える会」は、杉並区の住民たちが、自分たち杉並区の住民たちのために活動する市民グループです。

web:<http://suginami.kangaeru.tokyo/>
TW:@kangaeru_minna
mail:minna@suginami.kangaeru.tokyo

2020年第1号 (通巻第9号)

次の世代に渡したい… 豊かな阿佐ヶ谷の街を

特集：「阿佐ヶ谷駅北東地区まちづくり(開発)」を考える



阿佐ヶ谷駅付近で撮影されたツミ。区部ではオオタカと同等の絶滅危惧種ⅠA類指定 (東京都のレッドリストによる)

なみじじゃない!

400年つづく

けやき屋敷の森

けやき屋敷の森は、この場所が鎌倉古道の要衝であったこと(裏面参照)から考えると、少なくとも400年の歴史があります。

「現在までに自然の更新を経て生態系が安定した状態になっている」と考えられ、元々は防風林として植林したものではありません。もはや人工林ではなく、貴重な自然林と言え、「と専門家は言っています。」

明治神宮の森ぐらゐの価値がある貴重な自然

一度森を伐採してしまえば、その後に植樹したとしても安定した森に戻るには100年を超える歳月が必要です。

区は緑化率を「なるべく維持する」と言っていますが、そもそも緑の質が違うものを数字に置き換えることはできません…

森で生息が確認されている絶滅危惧種の「ツミ」も自然の森だから住まいにしているのでしょう。そして、鳥や虫たちが集まることで、また森が更新されていく…

そんな森が、阿佐ヶ谷駅のすぐ近くに残っていること自体が奇跡的なことです。

区の保全方針との整合性?

地主さんが代々守ってきた貴重な森を、区も保護樹林などに指定することで保全につとめてきました。

平成26年に出された「杉並区緑地保全方針」に区長の言葉が載っています。

…杉並区のみどりには、杉並の原風景といえる屋敷林や農地といった民有地のみどりが全体の約7割を占めています。このままとりのあるみどりを後世に引き継いでいくことが、みどり豊かな住宅都市の実現には欠かせません…今後は、杉並らしい風景のシンボルである屋敷林や農地などを保全することで、みどりのまちづくりを推進し、いつまでも暮らしやすく魅力あるまちとなるよう…

(杉並区長田中良)

今回のまちづくり計画で、阿佐ヶ谷は、「みどり豊かな住宅都市」「魅力あるまち」になるのでしょうか…

概要

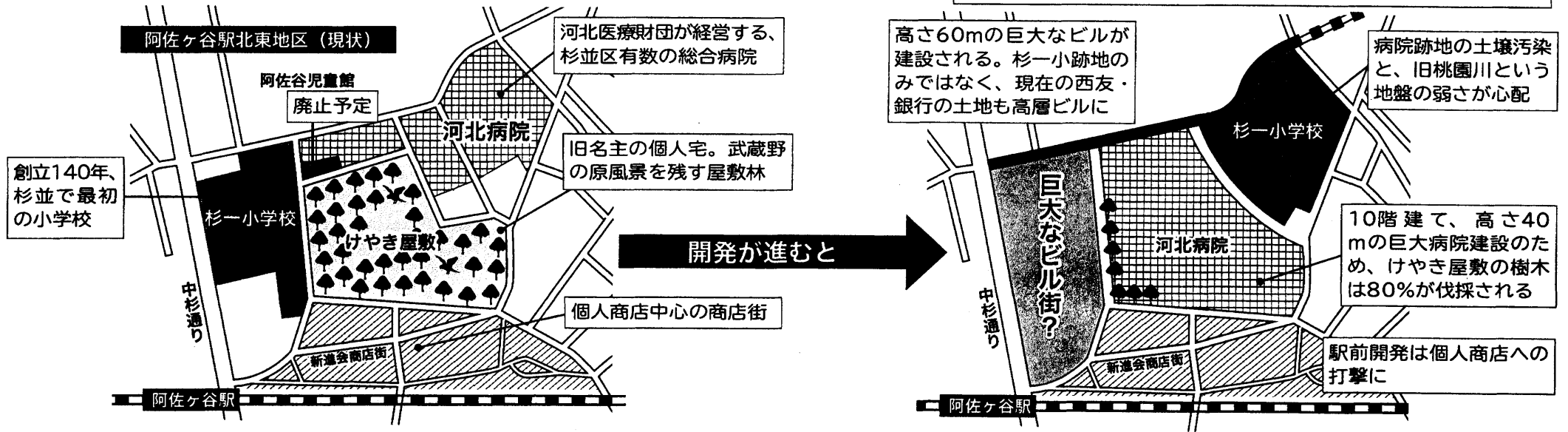
土地区画整理事業 + 地区計画 + 用途地域変更

(個人共同施行による「換地」)

(杉並区が計画・決定)

(東京都が決定)

資料提供：阿佐ヶ谷開発問題を考えるシール投票の会



- ①河北病院がけやき屋敷の場所へ移転 (2025年予定)
- ②河北病院跡地へ杉一小移転 (2028年予定)
- ③杉一小の跡地に巨大なビル街? (2032年予定)

近隣住民を不安にさせている3つの問題

① 阿佐ヶ谷の貴重な森がなくなる?

阿佐ヶ谷地区は、杉並区内でも緑の少ない街です。そんな阿佐ヶ谷地区で「けやき屋敷」の森は、数百年の歴史をもつ、もはや「自然林と言えるほどの貴重な存在です。その価値は「明治神宮の森に匹敵する」という専門家も。周辺ではツミ（タカ的一种）の生息が確認されています。

伐採後に植樹をすることで、緑地の割合を「できるだけ確保する」と言いますが、失われた「緑」と植樹後の「緑」では「緑の質が違う」のです。

土地の記憶と共に歩んできたけやき屋敷の森は、失われたら戻ることはありません。

② 杉一小を低地、軟弱地盤に移転?

杉並第一小学校のある場所は高台ですが、河北病院のある場所は旧桃園川です。軟弱地盤を固めるためのくい打ちを行うお金は税金からの余分な負担になります。

避難所にもなる学校をわざわざ低地に移転させる意味がわかりません。

また、病院跡地への移転は、医療廃棄物による土壌汚染が心配です。区は「河北病院の責任で処理します」と言い、汚染の有無すら全く調査する気はありません。まるで築地市場を移転した「豊洲市場」とそっくりです。

③ 駅前に巨大なビルのカベが出現?

杉一小の跡地は規制緩和で60mのビル（マンション20階建て相当。現在の西友の2倍以上の高さ）が建つ計画。西友、三菱銀行も一体の開発になる可能性もあり、駅前には巨大なビルのカベが出現、駅前の景観は一変します。

区は「民間のノウハウを活用した新たなにぎわいの拠点」と位置づけますが、現在の阿佐ヶ谷はパールセンターなど個人商店を中心とした多数の商店街で十分にぎわっています。開発業者主体のまちづくりでは、どこにでもあるチェーン店ばかりになり、個人商店は経営困難に追い込まれます。

参考サイト

●けやき屋敷のみどりを心配する会 <https://www.yashikirin.or>

「シール投票の会」がシール投票を実施します。

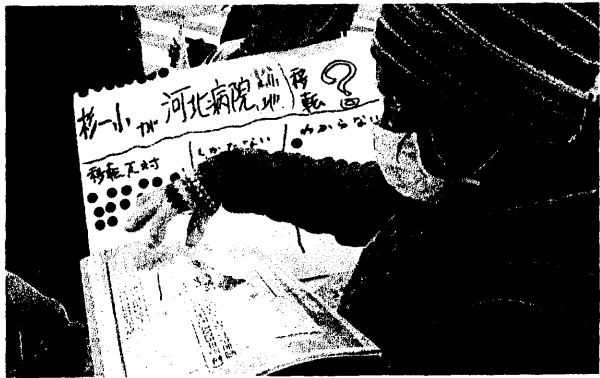
13日 (成人の日) : 荻窪ルミネ前 (13:30 ~ 14:30)

26日 (日曜日) : 阿佐ヶ谷駅北口前 (13:00 ~ 14:00)

「阿佐ヶ谷開発問題を考えるシール投票の会」が上記の日時にシール投票を実施します。



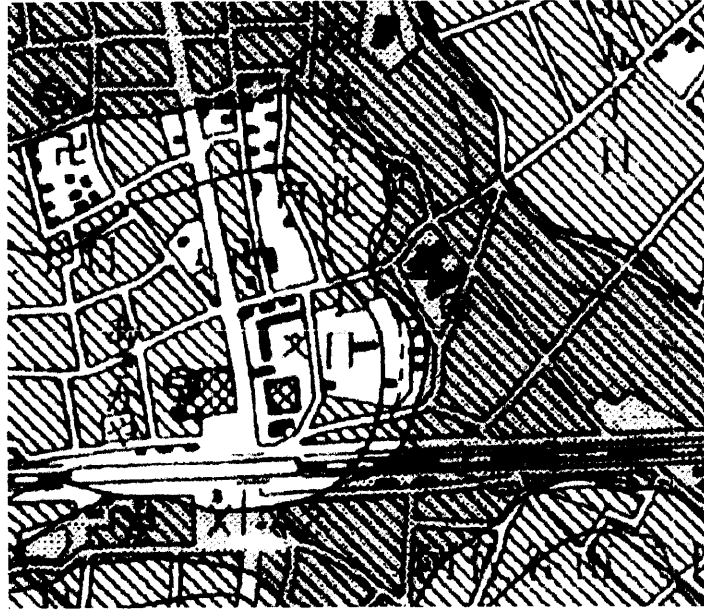
ちょっと分かりにくい仕組みの阿佐ヶ谷駅北東地区のまちづくりですが、疑問などは、「お聞きいただければ、分かる範囲でお答えします」とのことです。



区民の不安

今回の土地区画整理事業は「個人共同施行」という手法で行われます。

この手法を使うと、区民の財産である、杉並第一小学校の土地は、「区長が『個人』として第三者と交換できる」こととなります。さらに、「区長が申請したものを区長が認可する」ことになり、そこには、区議会の議決を経る



国土地理院「都市圏活断層図(東京西北部)」より。アミ色の濃い部分が低地(軟弱地盤)。+のところが現在の河北病院。

病院跡地であるところを不安視する声

河北病院は、90年の歴史をもつ病院です。病院跡地の土壌がさまざまな薬剤や医療廃棄物によって汚染されている例は全国どこでも容易に見つけることができます。杉並区は本来、その不安を

わやわやわや低地へ？ 避難所にもなる 杉一小学校移転

計画では、河北病院がけやき屋敷の場所に移転した後、病院跡地に、杉並第一小学校を移転することになっています。杉一は、避難所にもなる重要な施設です。

解消すべきですが、「土壌汚染の可能性は否定しないが、河北病院の責任で除去することになっている」と言うだけです。不安はますます募るばかりです。

低地・軟弱地盤に
移転する不安

杭打ち20億円？

軟弱地盤に

現在河北病院の建っている土地は、左の都市部活断層図にもあるように、地形的にも地盤に学校が建てられないわ

阿佐ヶ谷だけの問題 この土地交換(換地) 区民が損するの

区民の財産を「個人」で、他人と交換 個人共同施行による土地区画整理

区長が申請して、

それを前提とした地区計画決定

19年8月、田中区長は土地区画整備事業の施行を認可しました。それを踏まえて、12月には杉並区都市計画審議会が、杉並区担当部分の地区計画案を承認しました。今後、東京都の都市計画審議会の承認を経れば、阿佐ヶ谷の街は今後十数年に亘って工事が続くこととなります。これまでの過程で、住民の意見が反映されることはありませんでした。

学校の土地が個人のもの？

けではありません。
安定した地盤までの杭打ちをしてその上に学校を建てればいいわけです。

ただし、その費用は20億円程度になるのではないかと専門家は指摘しています。

土壌汚染の解消の義務は病院側にありますが、杭打ちの費用は区民の負担になります。わざわざそんなことをしてまで移転させる意味が？

「？」
「…という不安に区は答えていない？」

換えられる仕組み

画整理事業

区長が認可する？

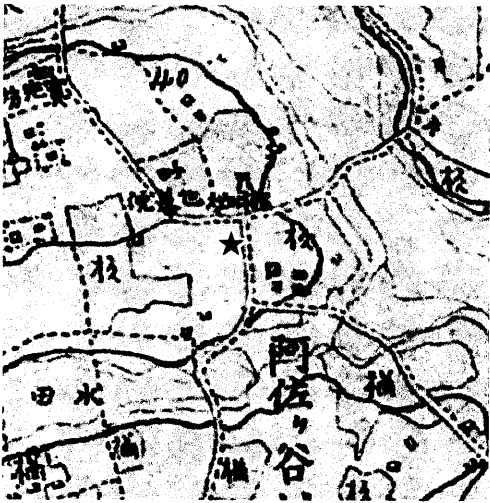
必要もなく、「共同施行者のプライベート」という理由で、詳しい内容が公開されることはありませんでした。

そもそも「区長が『個人』として」には違和感があり、理解しにくいですが…

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善のために、私有地を提供して整備することで、結果として、利便性が高まる。土地の資産価値も高まる…。という公共（区民）と地主とが共に納得できる結果を得るための仕組みです。

「換地」という「土地と土地を同じ条件になるように交換する」という手法が用いられ、同時に土地の一部分を公共のために提供（公共減歩）することも前提となります。

土地の記憶(まちの歴史)は区民の財産



農業環境技術研究所 歴史的農業環境閲覧システムより

上の図は、明治初期の地図と現在の地図を同じ場所で比較したものです。

現在は中杉通りと中央線が大きなまちを区切っているものの、それ以外はほぼそのままの形が維持されているのがわかります。

南阿佐ヶ谷方面から、阿佐ヶ谷駅を抜けた辺りで、右に折れ、神明宮にぶつかり、左に折れるのが鎌倉古道です。その先が、現在の松山通り（旧中杉通り）です。

神明宮にぶつかる手前で、右に折れる道は馬橋村を経て青梅街道に接し中野村へと続きます。（現在、けやき屋敷の前の未舗装道路。古くから街道の要衝として機能していた阿佐ヶ谷村の名主がけやき屋敷のAさんです。そして、名主の家の隣に位置する高台の1等地に建てられたのが杉一小ということになります（地図中の★マーク）。未来を背負う子供たちに対する地域の期待をつかがい知ることが出来ます。

な『手続きを踏んでいない』『昨今大都市圏では……住民の批判をかかわすような行政の自作自演を可能とする個人施行の土地区画整理事業が横行している……これを都市計画法や土地区画整理法で縛るとは困難』『目に余る現状に、学会では法改正すべきだという意見も出ている』と指摘しました。

「阿佐ヶ谷駅北東地区の場合には、『病院』『けやき屋敷』『杉並区（区長）』が相談して『換地』することになりましたが、『公共減歩』の割合は4%程度と、極めて低い数字になっています。通常、区の財産を売却するためには土地の評価などの鑑定が行われますが、個人施行のため、公開された土地鑑定などが行われることはありませんでした。

地区計画案に対する意見は、意味がなかった？

12月23日に開かれた都市計画審議会では、17日までに寄

トクするのは病院と地主さんだけ？

「換地」について、

◎河北病院は、仮移転をする

ことなく、新たな土地に病院を建設することが出来ます。

◎地主さんは、軟弱地盤の病院跡地という売りにくい土

地を一等地の高台と交換することが出来ます。

では区民は、これで、公共性を第一に考えなければならぬ「まちづくり」のあるべき姿と言えるでしょうか。

次に、区は答えるべき