

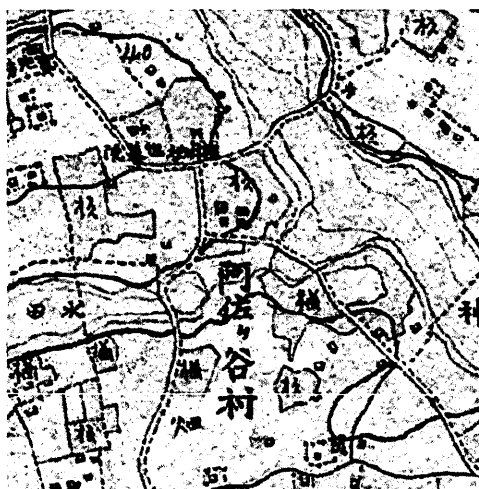
『建築ジャーナル』2019年9月号の特集「ぼくらの再開発」で阿佐ヶ谷の駅前開発に関する記事が掲載されたが、本計画に対して指摘されている問題点に関しては十分に読み取ることができなかった。そこで本稿では論点を簡単に説明しておきたい。

まず本計画は、屋敷林に病院、病院跡地に小学校という玉突き移転計画である。順次新築・移転するため、学校改築が当初の単独建て替え計画

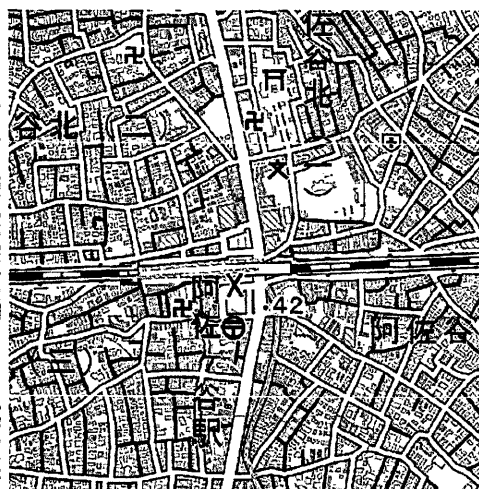
に比べ10年遅れ、老朽化した現在の校舎を築70年まで使用することになる。地元からは『いつ大震災がくるかわからない、子どもたちが危ない』と早急な建て替えを煽っていた区の説明は何だったのかと不信の声が上がる。しかも、現在の商業地域から住宅地に移転するため、騒音や砂塵など周辺住宅からのクレーム(杉並区自身が事前の調査で予測している)とそれによる教育活動への制約は想像に難くない。

さらに懸念されるのは、①病院建設予定地の屋敷林の伐採、②小学校移転先の病院跡地の土壌汚染・軟弱地盤、③小学校移転後、跡地への高層ビル(商業施設やマンション)建設——という主に3点だ。

屋敷林について、先の記事には「(人工林である)屋敷林などというものは改変してはならないという性質のものではない」とあったが、今回の伐採は屋敷林の更新ではなく除却である。希少なタカ類を頂点とする生態系がまるごと消滅してしまう。なお屋敷林は私有地であるが、本計画は単純な民間の移転、売買ではなく、区が事業者の一員として主導する「個人共同施行土地区画整理事業」であるため、計画の中でまるごと保全することも不可能ではない。また、都市緑地法に定められた



鎌倉古道は「阿佐ヶ谷村」の文字の左側を通り右にいったん湾曲して左上に抜けていた。湾曲部の左右に現在の小学校と屋敷林がある(農業環境技術研究所HP歴史的農業環境閲覧システムより明治初期の「迅速測図」)



東京・阿佐ヶ谷 失われる土地の記憶 駅前開発の「汚染地ロンダリング」

特別緑地保全地区制度を利用すれば、地権者への税制面の優遇や区が買い取る場合の補助金もある。本来、区は保全にむけて地権者を説得すべきだが、屋敷林が消滅する計画を積極的に推進しているのが現実だ。

この屋敷林は400年の歴史を持つといわれ、JR阿佐ヶ谷駅直近に寺院、神社、小学校、屋敷林が並ぶ独特の配置は鎌倉古道に連なる。地域の一等地を選んでつくられた杉並第一小学校は創立144年、区内最古の小学校である。歴史的な地域の風景、土地の記憶は、開発によって失われる。地元の私たちの焦燥をご想像いただけるだろうか。

さらに問題なのは、学校という公共用地の権利移転にかかわる情報が一切公開されていないことだ。

通常、公共用地の売買は、不動産鑑定を行い区財産価格審議会の了解を得た上で区議会の議決を得なければならない。ところが本計画では「売買ではなく区画整理による『換地』である」という理由で、適正価格を担保するこれらの仕組みが全て外されている。

松尾ゆり
まつおゆり
杉並区議会議員



杉並第一小学校校庭でハトを捕えたツミ(東京都指定絶滅危惧種のタカ類)。屋敷林周辺に生息している

実は、この手法は豊洲市場における東京都と東京ガスの権利交換で行われたのと同じだ。豊洲市場では開場直前に土壌汚染が大きな問題となったが、阿佐ヶ谷の計画でも汚染の可能性のある病院用地が公共用地との権利交換の対象となっていることに注目したい。これらは公共用地をつかった「汚染地のロンダリング」と呼ぶのがふさわしいだろう。

いま、阿佐ヶ谷だけでなく、都内各地で駅前開発計画が問題となっているのは偶然ではない。五輪後の開発事業のタネ地として大手不動産ディベロッパーが血眼で各地の公共用地を探し、マンション建設などが計画されている。その様を見れば、本計画の真の目的がどこにあるかは自ずと明らかではないだろうか。