

現場へ!

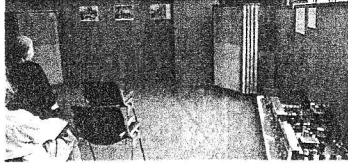
文豪めでた街タワマン構想

再開発 変わる東京・石神井①

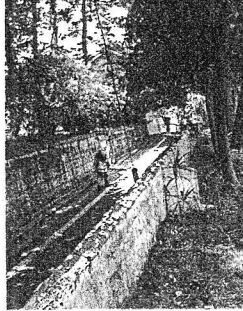
石神井公園は東京23区の北西、練馬区にある。三宝寺池、石神井池という二つの池があり、そのまわりを7500本の木々が取り囲む。武蔵野の面影を残し、ここが東京とは思えないほどである。そんな都会のオアシスの近くで



東西に細長い石神井公園。石神井川の中流域にあり、園内の三宝寺池は武蔵野三大湧水池のひとつだった



石神井公園ふるさと文化館分室にある五味康祐のオーディオ



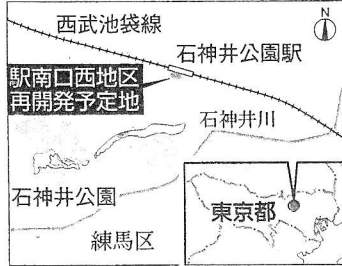
右が檀邸。駅から石神井公園を結ぶ風情のある道だった提供 2010年、檀ふみ提



文化館分室の一部が移築された檀一雄の書斎「奇放亭」



檀ふみ=檀ふみ事務所提供



今、再開発が始まろうとしてい
る。西武鉄道石神井公園駅の南口
西地区に高さ100以上のタワマン
ションを造る市街地再開発計画
が持ち上がり、反対する住民が東
京都と練馬区を相手取って再開発
組合の設立認可差し止めの訴えを
起こした。

原告の一人、元高校国語教師の
中田嘉種(69)は「地域のなりたち
からして、高層ビル群はふさわし
くないのです」と言う。江戸時代
から景勝地として知られ、昭和の
初めの1930年には風致地区に

指定された。大正時代に駅ができ
ると、今で言うリゾート地のような
ところになった。

太宰治は37年5月、若い文学青
年や女学生と石神井公園で遊ん
だ。彼らは「青春五月党」と名乗
り、ボートをこぎ、お弁当を食べ
た。太宰は大はしゃぎだった。

「素晴らしい五月の太陽だった」。
そう檀一雄は「小説太宰治」にこ
の時の様子を記している。檀こ
そ、五月党の中心人物だった。

檀は石神井公園に魅了され、直
木賞を受賞した51年、公園の近く
に越してきた。375坪の敷地に
大きな木々がある風情のある屋敷
だった。後に剣豪小説家として知
られる芥川賞作家の五味康祐も当
地に移った。周辺には武谷三男
(科学者)、丸木位里(画家)ら
学者や文化人が住み、やがて彼ら

は「石神井談話会」という文化団
体を作り、映画の上映会や子供会
を開いた。「戦後の開放的な空気
のなか、10年ほど花開きました」。

石神井公園ふるさと文化館分室の
学芸員、山城千恵子(63)が解説し
てくれた。

分室は、かつての日本銀行の運
動場のクラブハウスにある。日銀
は2008年、石神井公園に隣接
する4・7畝の運動場を練馬区に
譲渡する契約を結んだ。五味の2
万点もの遺品は区に寄贈され、オ
ーディオマニアだった彼の高級機
器を用いたレコードコンサートが
毎月、ここで催されている。人の
背丈ほどあるタンノイのスピーカー
から響く音は、意外にも優し
く、窓の向こうの緑と調和する。

分室には檀の書斎が移築されて
もいる。檀邸は17年、面する道路

(補助132号線) 拡張のため取
り壊され、屋敷内に11本あったマ
ツの大木は1本を残して切られて
しまった。建て替えた家の敷地は
往時の3分の1ほどである。

道路拡張計画は、焼け野原とな
った東京に幅員の広い道路を造ろ
うと戦災復興院が1947年に立
てたものだった。それが70年後に
動き出し、「檀坂」と呼ばれたこ
みちは跡形もなくなった。

駅そばにはタワマンがすでに
2棟立つ。そこに新たな再開発計
画が加わる。「練馬区は景観を生
かした街づくりをしています」。
長女の俳優、檀ふみは憤懣やるか
たない。生まれ育ったこの地は、
駅を出たら高い建物はなく一面緑
だった。それが今「駅の方は見た
くないわ」と視線をそらす。

新たなタワマンができるのも、
戦前の計画に由来する道路(補助
232号線)が動き出すことが引
き金となった。敬称略(大鹿靖明)

現場へ!

住民ら提言 高さ規制どこへ

再開発 変わる東京・石神井②

下河秀行(85)は2000年、東京都練馬区が石神井公園駅周辺のまちづくりを考える協議会を設けると聞き、委員の公募に応募し、副会長に就いた。中堅ゼネコンを退職後、自身が住む石神井のまちづくりに関心があった。「住み心地の良い環境を残したい」というのが参画した動機だった。

このころ駅北口に108階の再開発ビル(33階建て、02年に完成)の計画が進んでいたものの、「過度の高度利用は住環境や自然環境を破壊する」というのが協議

会の問題意識だった。毎月会合を持ち、02年にまとめた提言には、計画が進行中の北口のビルを除き、南口や商店街など6地区はどのも低層(2〜3階)から中高層(7〜10階)までと明記した。

「そのくらいまで」と思っていた

ました」と下河。提言を受けて区が03年にまとめた全体構想にも「周辺環境と調和した高度利用」とある。住民たちが話し合い、駅周辺はせいぜい中高層までというのがコンセンサスだった。

かくして同じ12年にできた地区計画は、駅周辺の高さは35階(10階前後)までとし、特に区長が許せば50階まで容認する例外規定を設けた。前年には区が景観計画を策定し、石神井公園から見て突出した高層建築ができないよう高さ規制を盛り込んだ。

この周辺は35階までの高さの建物しかできません」と聞かされていた。眺望を独占できる希少価値の高いタワマンのはずだった。小口は翌年、野村不動産が近隣に100階のタワマンを造る計画を温めていたと知り、びっくりすることになる。「おいおい、聞いていた話と違っじゃないか」と。

当時の区は、こうした考えを都市計画に反映させようと「地区計画」を作ることにした。地区計画とは、住民と自治体が連携し、建物の高さなどきめ細かな規制を都市計画に位置づけることをいう。

駅周辺は地区計画と景観計画の双方から高さを抑えた格好だった。二度とタワマンができるはずがなかった。住民向けの説明会でも区側は「今後は高い建物は建たなくなる」と説明していた。

管理組合がタワマン住民にアンケートすると65%が野村の社員から「この辺はもう高層ビルは建たない」と聞かされ、そのうちの59%がそのセールストークを購入の決め手としていた。営業社員もたまたまつもりはなかった。私が彼の携帯に電話すると、「えっ、35階以上のものは建たないと本当に思っていました」と驚いた。



今、石神井公園から駅を見ると2棟の高層タワーマンションがよっきり立つ(5月)



住民側から石神井公園駅周辺のまちづくりに関わってきた下河秀行

の会合を重ねた。さなかの08年、駅の西側に野村不動産による88階余のタワーマンション「プラウドタワー石神井公園」の建設計画が明らかになり、12年に完成した。住民たちは「これ以上、そんな巨大ビルは許容できない」と駆り立てられる思いだった。

プラウドタワー石神井公園に12年に越してきた小口行弘(68)も、そう思っていた。地区計画で縛られる前に、駆け込み的に完成したタワマンだからである。入居した多くの人が、野村不動産の営業担当者から「地区計画があるので、

地区計画ができた翌13年、駅南口の地権者が共同化研究会を立ち上げた。事業協力者は野村不動産と前田建設工業だった。

敬称略(大鹿靖明)

現場へ!

戦前の道路計画動く地権者

再開発 変わる東京・石神井③

石神井公園駅(東京都練馬区)の南口に「補助232号」という東西に走る道路計画がある。昭和初期の1934年に出された内務省告示の「細街路」をもとに、戦後の66年に都市計画決定した幅員16分の道路である。これが実に告

示から90年近く経って、いよいよ造られようとしている。道路は商店街をおち抜く。化粧品店を営んできた本橋義雄(94)の店もなくなってしまう。それなら道路周辺を再開発してタワーマンションを建て、「行くところない

から、そこに入ろうか、と」。本橋ら3人が発起人になって2013年7月、共同化研究会を設立した。事務局は近所の不動産店主が務め、野村不動産と前田建設工業からの借入金をもとに活動した。1年後には道路予定地周辺

の地権者85%が加入し、「再開発準備組合」に衣替えした。

道路に面する南北を再開発し、北街区3100平方メートルに高さ100分のタワーマンを建てる。ちょうど、そこには持ち主がもてあます土地があった。昭和の初め、商店街の発展祈願のため埼玉・大宮から勧誘してきた大鷲神社(敷地面積1400平方メートル)である。神社の地権者でもある19人の氏子の一人は「バチがあたるかもしれないけれど、維持が大変なんだ」と再開発を歓迎した。氏子の多くが高齢者。行事に駆り出されるうえ、境内以外の駐車場などの固定資産税を負担しなければならぬ。「開発は千載一遇のチャンスと思った」。そう氏は言う。準備組合は14年、再開発予定地を公示した。それを見て、駅前で歯

科医院を営む岩田隆夫(81)、紀子(77)夫妻は驚いた。「うちが勝手にビルのエントランスにされていくんです」。岩田ら3軒は再開発に反対だった。「お構いなく『こうしますから』と言われたんです」と紀子は振り返る。

そこで、住宅兼医院を、歯科医院と薬局、皮膚科や内科など複数の医院が入居できる4階建てビルに建て替えた。「絶対反対の強い意思を表そうと思ってね」と隆夫。やがて、夫妻を含む反対派がつくられていく。

19年の景観部会で、小場瀬は「公園から見えないようにしなさい」とあるのに、堂々と見えているよ」「景観計画の中でどうして見えないように指導しなかったわけ」と区の幹部に詰め寄った。

「35分までの」地区計画を決めた途端にその3倍も建てちゃうというの、いかげなものか」「再開発の話が出てきたら、みんな一生懸命決めた地区計画はななくていいと指導していたんですか」。そう続け、「(例外規定の)50分じゃダメで、100分なきゃ絶対ダメなの」とたじたじた。

「50分では採算が合わない」。区技監の宮下泰昌(62)は準備組合に理解のある言い方をした。景観部会は都計審に対して「公園からの眺望に配慮する」などと提言した。だが、都計審はタワーマン開発を容認する規制緩和を行うことになる。



大鷲神社は再開発地区に縮小して移転することになっている



着工予定地に貼られたタワーマンションの完成予想図



再開発計画に反対し、4階建てビルを新築した岩田歯科医院の岩田隆夫

驚いたのは、練馬区都市計画審議会(都計審)の高度地区評価・景観部会長を務める筑波大名誉教授の小場瀬令(73)も同じだった。区の景観計画では石神井公園から突出した高さのビルは建てな

いと決まっている。(大鹿靖明)

敬称略

現場へ!

元都庁マンが描く 駅前整備

再開発 変わる東京・石神井④

東京23区の北西部にある練馬区では2020年12月、区都市計画審議会が石神井公園駅周辺の商業地区の規制を緩めた。それまで原則35坪までの建物しか建てられな

かったが、2千平方坪以上の敷地があれば100坪の高層建築物を建てられるようにしたのだ。野村不動産や前田建設工業が関与する準備組合の再開発計画だけでなく、「いくつもの100坪級のビルが建つ」と区は想定する。

主導したのは、区長の前川耀男(76)である。準備組合が設立された翌月の14年4月、区長選で当選した。鹿児島出身。東大卒。自らも練馬区に住んで30年になる。前区長の急死に伴い、自公両党に担がれて立候補した。

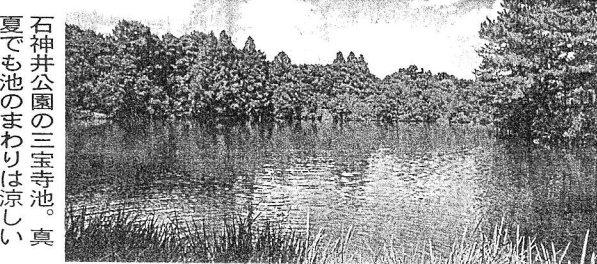
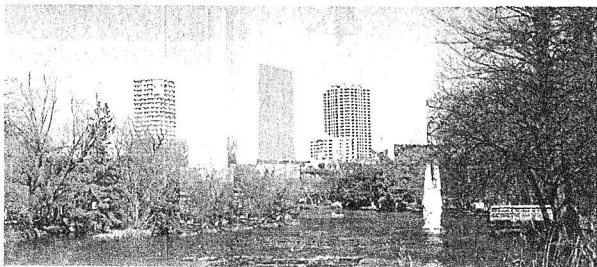
元は都庁マン。「福祉行政をやりたい」と、美濃部(亮吉知事)都政が素晴らしいと思わせてね。1971年、入庁した。障害者らの福祉の現場にかかわり、恵まれない子供を養育する里親制度の創設などに取り組んできた。

政が素晴らしいと思わせてね。1971年、入庁した。障害者らの福祉の現場にかかわり、恵まれない子供を養育する里親制度の創設などに取り組んできた。

政が素晴らしいと思わせてね。1971年、入庁した。障害者らの福祉の現場にかかわり、恵まれない子供を養育する里親制度の創設などに取り組んできた。



インタビューに答える練馬区長の前川耀男



石神井公園の三宝寺池。真夏でも池のまわりは涼しい

政が素晴らしいと思わせてね。1971年、入庁した。障害者らの福祉の現場にかかわり、恵まれない子供を養育する里親制度の創設などに取り組んできた。

政が素晴らしいと思わせてね。1971年、入庁した。障害者らの福祉の現場にかかわり、恵まれない子供を養育する里親制度の創設などに取り組んできた。

政が素晴らしいと思わせてね。1971年、入庁した。障害者らの福祉の現場にかかわり、恵まれない子供を養育する里親制度の創設などに取り組んできた。

石神井公園から駅の方を眺めると、こんな風(超高層ビルが林立するかもしれない(石神井まちづくり談話会の清水正俊作成のイメージ画像))

敬称略 (大鹿靖明)

現場へ!

増える高層ビル 支えは税金

再開発 変わる東京・石神井⑤

野村不動産ホールディングスは、2014年3月に石神井公園駅南口西地区(東京都練馬区)の再開発準備組合ができること、同年秋の決算説明会資料(15年3月期第2四半期)に早くもこの再開発を「当社持ち分200戸」と紹介

第1種再開発事業は、地権者が

再開発組合を組成したうえで、高層ビルを建てたくさんの床(保留床)を造り、それを売って事業費をまかなう。地権者は土地や建物を手放す代わりに、もともとの資産に見合う新たな床(権利床)を得る。資金負担なく新しい再開

発ビルに入居できるのが魅力だ。だが、何のノウハウもない商店主や住民が主導するのは難しい。再開発を企画し、収支の帳尻をつける「事業協力者」が必要になる。石神井公園駅南口の場合、野村と前田建設工業がそれだ。野村は販売予定マンションとして公表しているのに、取材協力を求めると、自社は「事業協力者」に過ぎず「再開発組合様主体の事業」のため、説明する立場にないと返答した。前田も同様だった。

再開発には公的資金支援がある。代表格が10年度にできた「社会資本整備交付金」だ。使途は設計や住民補償、共有施設建設など幅広い。国土交通省市街地整備課の課長補佐は「自治体の裁量を生かして何でも使える総合的パッケージ」と説明する。

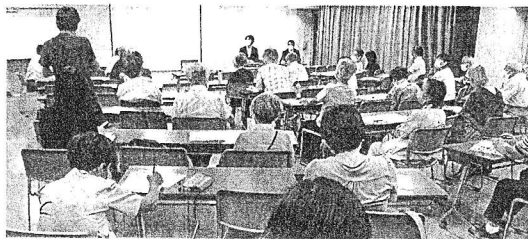
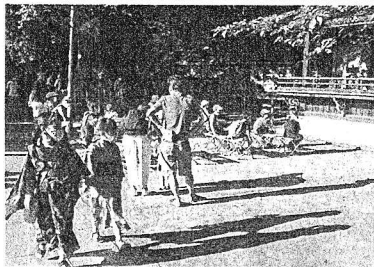
ハードとソフトの総合的パッケージだが、日本はハードだけ。似て非なるものと嘆く。英国は貧困地区再生のため、高層マンションを低層に建て替え、教育や職業支援にも予算を充てた。低層中心にしたのは「そうしないとコミュニティが育たない反省があったんです」と言う。

区などは40〜60%台に高まる。石神井公園駅南口の再開発計画は、総事業費190億円のうち補助金が23%の45億円を占める。加えて練馬区がマンション低層部分を30億円で買い取り、道路(補助23.2号)建設に関わる公管金35億円も投じられる。しめて110億円。税金依存度は57%になる。

練馬区副区長の山内隆夫(78)は「近隣にある区の石神井庁舎が老朽化し、手狭。駅に近い方が区民にとっても便利です」と低層部分を買い取る必要性を強調する。タワーマンションの低層階は売りにくく、自治体を買ってこれればありがたい。不動産業界担当の証券アナリストは言う。「マンションの粗利率は20%ですが、各社とも再開発案件は自慢げに「30%ある」といいますよ」。都内に相次ぐ再開発タワマンを税金が支えている。



夏休み、石神井公園でザリガニ釣りに興じる子供たち



再開発に反対する住民たちは「高層ビルよりも駅前」に広場を」と訴える(7月29日、東京都練馬区)

都市再生政策は英国が先行したが、埼玉大名誉教授で都市工学が専門の岩見良太郎(76)は「英国は

再開発は社会資本整備交付金に加え、自治体に代わって道路など公共施設を建設するのに充てる「公共施設管理者負担金」(公管金)や防災・省エネ名目の補助金もある。いま東京都に事業計画書を提出済みの46件の再開発計画は、平均すると総事業費の12%がこうした税金をもとにした補助金に依存する。都心の再開発案件の税金依存率は数%だが、都心から離れた板橋区や北区、江戸川

敬称略(おわり)
(大鹿靖明)