

議第382号、議第383号、議第384号、議第388号
意見書の要旨

(小山三丁目)

意見書の要旨

[議第382号・議題383号・議題384号・議題388号]

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定、東京都市計画高度地区の変更ならびに東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更に係る都市計画の案を、令和3年12月14日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により、375通(379名)の意見書の提出があった。その意見書の要旨は、次のとおりである。

名称	意見書の要旨	品川区の見解
東京都市計画第一種市街地再開発事業 東京都市計画高度地区 東京都市計画防火地域及び準防火地域	<p>I 賛成意見に関するもの 70通(73名)</p> <p>1. 都市計画に関する意見 ＜都市計画の内容・必要性等＞ (1) 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、賑わい軸の起点として住み続けたいまちの実現を図ること、また、区の西の玄関を創出しつつ、東西連携都市軸を形成することで、品川区の都市間競争力の更なる強化に寄与頂きたい。 (2) 防災性及び住環境の改善や商業の活性化という課題を解決しつつ地権者の負担を最小限に抑えるには、容積率緩和と市街地再開発事業をセットで実施することが合理的である。 (3) 地区の防災・安全・経済活性化を推進するうえで極めて重要な計画である。 (4) 市街地再開発事業による商店街の魅力と賑わいの更なる向上や、来街者の増大を期待しているため、早く都市計画決定して欲しい。 (5) 災害に強くにぎわいのある武蔵小山を子孫</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>1. 都市計画に関する意見 ＜都市計画の内容・必要性等＞ (1)～(10) 本都市計画案は、「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「品川区まちづくりマスタープラン」等の上位計画を踏まえ、賑わい軸の起点として住み続けたいまちの実現を図ることを目標として、土地の計画的かつ合理的な高度利用を図り、商店街の機能更新や商業等の都市機能の強化・更新・集積ならびに防災性の向上を図り、にぎわいと回遊性のある複合市街地を形成するものです。 合わせて、広域的な骨格幹線道路である補助26号線の整備促進を図ります。</p>

	<p>に伝えるため、早く都市計画決定して欲しい。</p> <p>(6) 首都直下型地震が予測されている中、商店街は1日2万人以上の利用者がいる。災害時にその人命を守る必要がある。</p> <p>(7) オープンスペースや歩行者空間の創出等により、安全・安心で快適な空間が作られることを期待している。</p> <p>(8) 広場の設置、道路の拡幅等を高次元で達成するためには、高層化が必要である。</p> <p>(9) 商店街は現在でも木造2階建てが多く、以前火災が起きた時も大騒ぎだった。個別建替えでは、火災の際、建替えていない木造建物から建替えた建物にも火が移り結局は灰になってしまうと思うので、地域をあげて災害に対する建物が必要である。</p> <p>(10) 将来の街を考えるのは、住民であり、地元主体のまちづくりが行われなければならない。地元が中心となって準備してきた街づくりを、ぜひ進めてほしい。</p> <p>(11) パルム商店街の中間地点に駐輪場が整備され、パルム商店街の店先に駐輪が多い状況が改善されるため、環境改善のため計画を進めて欲しい。</p> <p><都市計画の手続き></p> <p>(1) 反対派が議会や説明会で野次を飛ばしたり、当該計画と関係のない部分を取りあげ声高に反対しているが、法令等に則り、計画を推進して欲しい。</p>	<p>(11) パルム商店街への自転車の流入抑制を図るため、パルム商店街と直交する区道 I-218 号、区道 I-219 号沿道に駐輪場を整備する計画となっています。</p> <p><都市計画の手続き></p> <p>(1) (2)</p> <p>本都市計画案は、東京都や品川区の上位計画の方針を踏まえたうえで、法令に基づく説明会・縦覧の他、事業者による説明会も開催され、意見を募っています。手続</p>
--	--	--

	<p>(2) 地域で約 10 年、勉強会等を行ってきた内容であるため、早く都市計画の手続きをして欲しい。</p> <p>2. 事業の施行等に関する意見</p> <p>(1) 災害等が起きてからでは遅いため、早く事業を進めて欲しい。</p> <p>3. その他</p> <p>(1) 駅前にある 2 つのタワーマンションを否定するのではなく、自分たちの街(建物)として、どのようなものを新たに作れるかに注力したい。また、パルム商店街の入口でもあるため、商業の在り方も積極的に勉強し、日本一の商店街として、自らが誇れるものを築きたい。</p> <p>(2) 商業や文化が集積する住みやすい街にしてほしい。</p> <p>(3) 事業に対して、賛成・反対派あって然るべきだが、反対を強制する方法には賛成できない。</p> <p>(4) マンションの居住者あてに再開発に反対を主張する権利者ではない元区議が、反対の意見書を提出するように書面まで用意して各ポストに投函している。早く事業を進めたいのに、部外者が邪魔をしている。</p>	<p>きは適正であり、地域の権利者主体に約 10 年検討を行ってきた内容であり、住民等に対し十分な説明と意見集約を図っているものと考え、本都市計画案を都市計画審議会に諮るものです。</p> <p>2. 事業の施行等に関する意見</p> <p>(1) 都市計画道路の整備促進を図るとともに、賑わい軸の起点として住み続けたいまちの実現を図ることを目標として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を決定するものです。</p> <p>3. その他</p> <p>(1) ~ (9)</p> <p>ご意見として受け賜わります。</p>
--	--	--

	<p>(5) 都市計画案の説明会の質疑で、反対派ばかり指名され意見を言っていた。反対派・賛成派、双方の意見を聞いてほしい。</p> <p>(6) マンション建替え反対から始まり、何でも反対している。政党と組んだ意見には賛成できない。</p> <p>(7) 反対運動に終始する政党の関係者は、反対のための反対を繰り返している。</p> <p>(8) 反対運動の代表者は、元区議にあやつられている。</p> <p>(9) 先行している2地区の開発が完了し、防災性の向上と賑わいが創出されている。</p> <p>II 反対意見に関するもの 305通(306名)</p> <p>1. 都市計画案に関する意見 ＜都市計画の内容・必要性等＞</p> <p>(1) 人口集中による電車による通勤通学の困難化、保育園・小学校の不足や、風害、日照被害があるため、建物の高層化に反対である。</p> <p>(2) 多様性社会であり、人々の価値観も多様であるため、タワーマンションのみの開発を進めることは、地区計画等の目標である「住み続けたいまち」とは矛盾している。</p>	<p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1. 都市計画案に関する意見 ＜都市計画の内容・必要性等＞</p> <p>(1) (2)</p> <p>土地の計画的かつ合理的な高度利用を図り、商店街の機能更新や商業等の都市機能の強化・更新・集積ならびに防災性の向上を図り、にぎわいと回遊性のある複合市街地の形成をするものです。また、街の課題解決・街の将来像実現や、権利者の生活再建等について地域で検討し、市街地再開発事業という手法が選択され、地域で約10年かけて合意形成されてきた内容です。</p> <p>市街地再開発事業により、多世代に対応した住宅を創出するほか、市街地再開発事業は、各権利者が従前の権利を新しい建物に置き換える、或いは補償金を払い受</p>
--	--	--

	<p>(3) 既存道路の拡幅整備が公共施設として位置づけられているが、拡幅することにより多くの自動車能够通过することとなり、地区内の人にとってはデメリットである。</p> <p>補助 26 号線は都が整備を進める都市計画事業であり、都にメリットがあるだけである。</p> <p>(4) 商業施設を垂直動線に配置することは、その建物内だけで買い物が完結するため、街歩きを促さず歩行者ネットワークとならない。</p> <p>(5) 武蔵小山商店街を高度地区にすべきではない。一体に連なる商店街を守るべき。</p>	<p>けて転出することを選択出来る事業です。</p> <p>駅の状況について、鉄道事業者による車両の増設により、輸送力の増強が見込まれています。新型コロナウイルス感染症を契機とした新しい生活習慣や沿線の開発状況とも関連するため、鉄道事業者と引き続き情報連携しながら、将来動向を注視していきます。</p> <p>子育て支援施設については、市街地再開発準備組合が東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき区と協議をおこなっており、認可保育園を整備予定です。</p> <p>小学校については、市街地再開発準備組合が教育委員会と協議をしており、計画の具体化に合わせ、協議を深度化させていく予定です。</p> <p>風環境の変化については、現況及び将来予測並びに対策が市街地再開発準備組合より示されています。</p> <p>日影については、建築基準法に適した計画となっています。</p> <p>(3) 細街路が多く歩行者空間が不足しているという地域の課題を解決し、歩車分離された交通ネットワークを形成するために行うものです。</p> <p>また、広域的な骨格幹線道路である補助 26 号線の整備を促進し、交通利便性の向上や生活道路へ流入する通過交通の減少による安全性の向上に寄与します。</p> <p>(4) パルム商店街沿道の 2 階部に歩行者通路 (5 号～12 号) を整備することにより、重層的な歩行者ネットワークを形成するなど、回遊性を向上させるものです。</p> <p>(5) 再開発等促進区を定める地区計画において、商店街の魅力を継承し、回遊性や、滞留空間を備えた、商店街の連続した街並みを形成することを目標としていま</p>
--	--	--

	<p>(6) この計画について、誰が責任を負うのか不明瞭である。</p> <p>(7) 武蔵小山商店街振興組合がアーケードや共通看板等を所有している。その処分には組合員全員の同意が必要である。</p> <p>(8) パルム商店街沿道の2階部の回遊性を高めると、そこに客が滞留し、パルム商店街の中原街道側や八幡通り、一番通りへの客の流れが阻害される。</p> <p>(9) 地区幹線道路3号を拡幅し、駐車場の出入り口を設けようとしているが、商店街の連続性が阻害され、パルム商店街の中原街道側に人が来なくなる。</p> <p>(10) 高さの最高限度が「3高」から「指定なし」となっている。指定なしとはいい加減で無秩序な高層化である。</p> <p>(11) 武蔵小山は十分にぎわっている。</p> <p>(12) 既に地区計画の目標である「地域の生活拠点となる個性豊かな複合市街地」となっており、第3者である行政が操作する必要性がない。</p>	<p>す。</p> <p>(6) 再開発等促進区を定める地区計画の決定については東京都決定、第一種市街地再開発事業の決定、防火地域及び準防火地域の変更、高度地区の変更は品川区決定となっており、第一種市街地再開発事業の事業主体は市街地再開発組合となります。</p> <p>(7) アーケード等を所有・管理している武蔵小山商店街振興組合等より、令和元年に策定依頼を受けた「武蔵小山駅周辺地域街並み誘導指針(追補)」および「武蔵小山賑わい軸地区街並み再生方針」に基づいた計画となっております。また、アーケードは処分するものではなく架け替えるものです。</p> <p>(8) 賑わい軸地区全体で歩車分離された交通ネットワークを形成するとしており、八幡通り、一番通りとも連続性を確保したものです。</p> <p>(9) 地区幹線道路3号(区道I-219)に面する駐車場の出入口はB-1街区に設け、補助26号線から車が出入りする計画となっており、パルム商店街を車が横断しないよう配慮しております。</p> <p>(10) 第三種高度地区を指定なしとし、地区計画、市街地再開発事業により建築物等の高さの最高限度や壁面の位置の制限を定めております。</p> <p>(11) ~ (12) ご意見として受け賜わります。</p>
--	---	--

	<p><都市計画の手続き></p> <p>(1) 説明会の周知が不十分である。</p> <p>(2) 説明会では内容の理解ができない。説明が不十分である。</p> <p>(3) 公聴会を開催すべき。</p> <p>(4) 勝手に都市計画を定め、個人の財産を壊すことを強引に進めるべきではない。</p> <p>(5) 他自治体では、職員による出前講座やリーフレット作成を行っているが、品川区では皆無である。区民への説明を丁寧に実施した上で、合意形成のできる事業案に修正することを求める。</p> <p>(6) 東京都による東京都のための開発から、区民による区民のための開発事業案に変える必要がある。</p> <p>(7) 高度利用＝超高層マンションではない。何階建てにするかにより、事業費が変わり還元率等も変わるため、権利者や近隣住民の声を聞き、納得できるプランとすべきである。</p> <p>(8) 都市計画法 16 条 2 項に基づいて、行政は地域住民の意見を聞いていない。</p> <p>(9) 説明会が、平日の夜に小学校の体育館で 1 回開催された。小さい体育館を会場としたのは、住民が来ることが出来ないと想定したからではないか。</p> <p>(10) 都市計画法 21 条の 2 の 3 項の 2 の「区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意」につ</p>	<p><都市計画の手続き></p> <p>(1) ～ (8)</p> <p>説明会の周知は、広報しながら、および区ホームページへの掲載、権利者への郵送による案内状の送付をしております。</p> <p>本都市計画案は、東京都や品川区の上位計画の方針を踏まえたうえで、法令に基づく説明会・縦覧の他、事業者による説明会も開催され、意見を募っています。手続きは適正であり、地域の権利者主体に約 10 年検討を行ってきた内容であり、住民等に対し十分な説明と意見集約を図っているものと考え、本都市計画案を都市計画審議会に諮るものです。</p> <p>(9) 過去の説明会の参加人数から、近くの小学校の体育館を説明会会場として選択しました。また、新型コロナウイルス感染症の拡大防止対策のため、説明会は事前申し込み制としており、会場として問題ないことを事前に確認しております。</p> <p>(10) 都市計画案の説明会において、都市再開発法第 14 条の宅地の所有及び借地権者の同意について、賛否を確認した経緯がないとご意見があり、市街地再開発組</p>
--	---	--

	<p>いて、「所有者と借地権者がいるがその土地の地積はダブルカウントか」と説明会で質問したが回答がなかった。</p> <p>(11) 理由書に賑わい軸のことしか記載がなく、防火地域への変更理由が記載されていない。</p> <p>(12) YouTube や Zoom など関係する住民が参加できるように工夫して説明会を開催するべきである。</p> <p>2. 事業の施行等に関する意見</p> <p>(1) 工事が長期間続けば、商店街は分断され衰退するのではないか。</p> <p>(2) 権利者の意思確認が不明確である。</p> <p>(3) 市街地再開発事業を実施するのであれば、権利者の意思確認を区が直接行うべきである。</p>	<p>合設立認可申請の際に同意の確認を行うと回答しております。なお、都市再開発法第14条では、「施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。」となっています。</p> <p>(11) 地区計画および市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から一層の耐火建築物の建築を促進するため、約0.4haについて、準防火地域から防火地域へ変更するものです。</p> <p>(12) ご意見として受け賜ります。</p> <p>2. 事業の施行等に関する意見</p> <p>(1) 武蔵小山商店街振興組合、小山三丁目第1地区市街地再開発準備組合、小山三丁目第二地区市街地再開発準備組合と区が、「賑わい軸開発検討会」において、工事中の対応等に関する意見交換を定期的に行っています。今後の事業の進捗に応じて検討を深度化していきます。</p> <p>(2)～(4)</p> <p>市街地再開発準備組合より権利者の合意形成状況の報告を受けています。引続き、権利者に対し丁寧な説明をする様に指導していきます。また、市街地再開発組合設</p>
--	---	--

	<p>(4) 住民合意のまちづくりを望む。</p> <p>(5) 再開発は、住民の追出しであり、そこに暮らす人の財産権や所有権、営業権、基本的人権を侵害している。</p> <p>(6) 商売をしている人が追い出され、多額の負債を背負わされ、命の危機に瀕する可能性があるほど重篤な状態になる。</p> <p>(7) 事業地内の土地建物等の有償譲渡や営業補償等についても説明がない。</p> <p>(8) 事業者は想定還元率を示していない。</p> <p>(9) タワーマンションを3棟(1840戸、駐車台数903台)建設することで、人口密集地となり、地域環境や地球環境にも負荷をかける。</p> <p>(10) 生活廃棄物の増加、電力や上下水道、インフラの不足が懸念される。</p> <p>(11) 事業によりチェーン店や大企業の出店を促進することになり、武蔵小山の魅力である個人</p>	<p>立認可の際には、都市再開発法第14条に基づく宅地の所有者及び借地権者の同意の確認を行います。</p> <p>(5)～(7) 第一種市街地再開発事業は権利変換方式により権利が保障されているほか、地区外へ転出する方へ一般的な公共事業における土地・建物の買取りまたは移転補償に相当する補償(都市再開発法第91条)、土地の明渡しに伴い権利者が通常受ける損失の補償(都市再開発法第97条)があり、権利者の保護に配慮された事業です。 なお、市街地再開発事業は、各権利者が従前の権利を新しい建物に置き換える、或いは補償金を払い受けて転出することを選択出来る事業です。</p> <p>(8) 今後、事業計画の認可、権利変換計画の認可が市街地再開発組合(または市街地再開発準備組合)により行われるため、還元率は算出されていないが、市街地再開発準備組合から権利者へ権利変換計画の目安は説明したと聞いています。</p> <p>(9) 東京都環境影響評価条例の対象事業となっており、令和3年10月に市街地再開発準備組合が環境影響評価書案を都に提出しました。引続き、条例に基づき環境への影響を出来るだけ少なくしていきます。</p> <p>(10) 市街地再開発準備組合より、電気及びガスについては、建物の設計と併せて引き直しに関する具体協議をしていくと聞いています。また、受水槽や雑用水槽、排水調整槽、雨水貯留槽等の設置により、周辺影響に配慮した計画とすると聞いています。</p> <p>(11) 市街地再開発準備組合からは、物販・飲食・サービス等の多様な業態が集積する商店街の魅力を高める商</p>
--	---	--

	<p>商店は消滅してしまう。</p> <p>(12) 工事が始まると大型車が通行するが、武蔵小山は道が狭く、後地交差点では事故例もあり危険である。</p> <p>3. その他</p> <p>(1) 維持費が高く、年金暮らしではタワーマンションに住めない。</p> <p>(2) 住面積が減るのに共有費が3倍以上上がる計画は不当である。</p> <p>(3) 賃料が高くなり、テナントは移転せざるを得ないのではないか。</p> <p>(4) 市街地再開発準備組合は一部の権利者と事業者がつくる任意の団体であり、権利者が準備組合規約を求めても非開示となる等、閉鎖的な団体である。その様な団体を支援する区は無責任である。</p> <p>(5) 市街地再開発準備組合の構成員を提示せよ。</p> <p>(6) 行政や事業者により、土地の権利者が勝手に組合員にされ、勝手に賛成の意を表したかのような文書を作成したのであれば、私文書偽造で犯罪である。賛否の書面を提示せよ。</p> <p>(7) 武蔵小山商店街のアーケード半分は、既存のままである。今後、どうなるのか。</p>	<p>空間の創出を目指していると聞いています。今後、権利変換計画の認可を得る時点で、権利者が所有する面積が決定するため、権利者の意向を踏まえながら商品企画を深度化していくと聞いています。</p> <p>(12) 工事車両は補助26号線及び区道I-218号線からのアクセスに限定するとともに、要所には誘導員を配置した上で、周辺地域の安全を最優先に通行させると聞いています。</p> <p>3. その他</p> <p>(1) ~ (3)</p> <p>管理費・修繕積立金等の費用については、今後、市街地再開発組合の中で検討されるものです。また、賃料については、オーナー及びテナント間の契約により定められるものです。</p> <p>(4) ~ (6)</p> <p>市街地再開発準備組合は、権利者により設立、構成されています。市街地再開発準備組合からは、市街地再開発準備組合の規約に基づき、適正に運営していると聞いています。</p> <p>なお、市街地再開発準備組合への加入は書面により行っており、権利者の意向確認は、総会での議決や個別ヒアリングにより行っていると聞いています。</p> <p>(7) 武蔵小山商店街振興組合が所有しており、維持管理していくと聞いています。</p>
--	--	---

	<p>(8) 震災、洪水など自然災害に対しタワーマンションは安全なものではないのではないか。</p> <p>(9) 風洞実験の数字は平均風速であり、体感するのは瞬間風速である。平均風速が基準値以下と言われても到底理解できない。</p> <p>(10) 環境影響評価書案が下記のように適切ではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小山三丁目第2地区の大気の評価書では、CO2や大気の項目で、平成24年の古いデータを使用していた。 ・交通量調査等で、東京都が不要不急の外出を要請し、交通量の極端に少ない中で調査を行った。 ・風環境評価では、東京気象台の移転によりデータが無い事を理由に1996年から10年間の古いデータを使用していた。 	<p>(8) 災害等に対してどのような対応をしていくかは、市街地再開発組合の中で建物の設計に合わせて検討されるものです。</p> <p>(9) 東京都環境影響評価技術指針にも定められた風洞実験を採用しています。また評価は風工学研究所の提案による風環境の評価基準を用いていますが、これは都における環境アセスメント等で用いられる指標です。</p> <p>(10) 東京都環境影響評価条例の対象事業となっており、東京都環境局とも協議し適切に進めていくと市街地再開発事業準備組合から聞いています。</p> <p>大気汚染、振動に関しては、予測式の更新がされていないことから、「道路環境影響評価の技術手法（平成24年度版）」を使用しているものです。</p> <p>交通量については、現地調査結果と「平成27年度道路交通センサス」における調査結果（新型コロナウイルスの影響を受けていない時期のデータ）を比較して大きな差異はなかったことから、現地調査結果を現況交通量として設定し、調査時点では開業前であった「武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業」の交通量と、隣接開発事業である「小山三丁目第1地区市街地再開発事業」の交通量を加算し、その上に本事業によって発生すると想定される負荷分を加算して予測しています。</p> <p>風環境については、旧東京管区気象台（大手町）の観測高さは74.5m、移転後の東京管区気象台（北の丸）の高さは35.1mであり、旧東京管区気象台における観測データの方が地上物の影響を受けにくい測定値であると考えられるため、風洞実験に用いる計画地及び周辺の上空風としては、旧東京管区気象台（大手町）のデー</p>
--	---	---

	<p>(11) パルム駅前地区について、住民は町会に加入せず、商業施設は商店街振興組合に加入していない。再開発は、地域の文化、コミュニケーション等の破壊である。</p> <p>(12) 市街地再開発準備組合からの説明会だけでなく、都議会、区議会でも発表すべきである。</p> <p>(13) 複数案提示し、議会でも検討するべきである。</p> <p>(14) 品川区まちづくりマスタープランについて、過去に説明を受けたり、賛否を確認された事実はない。</p> <p>(15) 令和3年12月5日の品川区建設委員会にて、意見書について「賛成●件、反対●件」との発言があり、意見書にも賛成反対を明記しないと、行政の主観や恣意に基づいて捻じ曲げて賛成と捉えかねない。</p> <p>(16) 現在、定期借家（2021年11月より3年間）のため、3年以内の建替えに反対する。</p> <p>(17) 働く年代が増えれば税金が入るが、それ以外は利益がない。</p> <p>(18) 最近の武蔵小山は、外国に来たような感じである。</p> <p>(19) 住民が激しく反対していると聞いている。</p> <p>(20) 高層ビル化する計画は、庶民的な商店街の景観や風情を大きく損なう。</p> <p>(21) 東大井C地区の再開発など、品川区の開発</p>	<p>タを用いることが妥当であると判断しております。</p> <p>(11) パルム駅前地区について、権利者法人が武蔵小山商店街振興組合に加入しており、小山三丁目第1地区・小山三丁目第2地区においても商店街振興組合への加入方法について、武蔵小山商店街振興組合と協議中です。町会加入は任意ですが、引続きイベント等の機会を活用しながら加入を促進していきます。</p> <p>(12) ～ (13) 第一種市街地再開発事業は市街地再開発組合による事業であり、区議会においても適宜報告をしております。</p> <p>(14) 品川区まちづくりマスタープランの策定にあたっては、平成24年11月に概要説明、同年11月から12月にパブリックコメントを実施しております。</p> <p>(15) ～ (33) ご意見として受け賜わります。</p>
--	--	--

	<p>を止めて欲しい。</p> <p>(22) ヒートアイランド現象、地球温暖化対策は、現状の技術では不十分であり、広範囲の環境を壊す。</p> <p>(23) 木造建築物の耐震化・不燃化でも安心な街は作れる。</p> <p>(24) 駅前に完成したタワーマンションの商業床は埋まっていない。</p> <p>(25) 従前の店舗は4店舗しか戻っていない。</p> <p>(26) 高層建築物が老朽化した際、権利者等で合意形成できなければ、解体できない。</p> <p>(27) どの再開発も「風害はない」というが、高層建築物が出来ると風が強くなるのは事実である。</p> <p>(28) 高層建築物は居住する者にとっても、近隣に住む者にとってもメリットがない。</p> <p>(29) 火災は消防署が完璧に火をくい止める。</p> <p>(30) きれいに整理された街になれば、住みやすい訳ではない。</p> <p>(31) 武蔵小山商店街は1日の疲れを癒せる商店街であるが、再開発の話が商店の人のやる気をそぎ活気をなくす。</p> <p>(32) 武蔵小山にとって再開発事業が必要か疑問を感じる。</p> <p>(33) 税金で事業者であるゼネコンに事業用地を与えるようにしか見えない。</p>	
--	--	--