

略称『京蒲第二協』

# 京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会

第二回会合 公開討論会形式で意見交換

5月12日 八幡神社 社務所にて開催されました

京蒲第二協

ニュースVOL.2

## ●●公開討論会形式にて自由に発言できる会合を行いました

会長の挨拶のあと、「当協議会は再開発を下記のように考えています」と説明がありました。

### ・大街区による街の全体の再開発を目指す街づくり

小さく分けた共同建替えは区域により不公平が生じ、真の街づくりとはならないのではないか？

### ・半減した駅前開発ゾーンを最初の案に戻す街づくり

東京の空の玄関である国際空港羽田につながる京蒲駅が再開発計画の半分では、日本全国からの期待に添えるものにならないのではないか？

### ・八幡神社・妙安寺との協調した緑あふれる街づくり

地域の宝の神社・寺院は蒲田の緑ライフスタイルであり、守るべきものではないか？

### ・京急蒲田らしい発想の街づくり

古き良きものは残し、京蒲らしい新しいものを生み出していく必要があるのではないか？

### ・再開発活動そのものが豊かな街づくりの原点となる街づくり

行政の主導から脱却し再開発をみんなの手で夢のある街づくりに取り組んでいく必要があるのではないか？

最後に『地域力を生かした大田区街づくり条例』をもとに第一条・三条・四条・六条から「地区計画を利用しての細分化した共同建替え案」は、地域力による街づくりではないとの見解が述べられました。

## ●●私達は初参加の方でもわかりやすく「地区計画」と「第一種」の大まかな違いを解説しています

現在、街並み誘導型地区計画案と第一種市街地再開発事業案の二つの案がそれぞれの協議会で提案されていますが、そもそも何が違うのか？ まず、開発・恩恵や内容以前に仕組みをまず知りましょう！

地区計画・・・個別や共同による建物を建て替える時のルールを決める制度で原則実費です（資金調達が困難な場合デベロッパーなどが事業費を負担し土地建物を区分することも可能です）

将来的にこうしましょう、というもので強制力はありません。賛同者でやれるところはやる、やらない人はやらない、合意100%必要な任意の建替えです。壁の位置を引っ込めたり高さを整える条件を満たすと容積率の緩和がありますが、補助金などの支援は都心共同住宅供給事業で一戸200万までとなり概算で事業費の8～9%は出ますが、6M以上の道路に4M以上接する要件を満たさないエリアの方は補助など受けられませんし、補助は住宅部分のみで店舗にはありません、地権者個人に頂けるものでもなく事業者が事業費として支払われます。当然原則個人の建替えなので引っ越し費用や工事期間などの仮住居は地権者の

全額実費です。個人で建替えるよりはありがたい話ですが、街づくりの観点からみると今一つ街づくりとは言いがたい部分があります。

第一種・・・共同建築物の高度利用によって公共施設の整備を行い、健全な都市機能の更新を図る制度であり、原則等価交換とされています。大きく建てることにより余った床を第三者に売却したり、都市機能の更新を図り、公共の福祉に寄与するとして国から事業費の22%ほど補助があります。更に引っ越し費用・仮住まい費用・休業する補償・税制優遇などがあり基本的に地権者が金銭支払いなく街が更新される制度なのです。駅前では制度を周知していなくて、時間がかかりましたが、体験者に聞いたりして、この二街区目では超スピードが期待でき、地権者の3分の2賛同で安全に行われます。

●●事務局選定の提案

コンサルタントをそろそろ選定してはどうかと会長から提議があり

- 駅前第一種を担当した株式会社アール・アイ・エー
- 地区計画を担当した東邦ハウジング株式会社
- 地元を拠点とするNPO 法人密集住宅整備促進協議会の三社が候補に挙がり、業務委託依頼書を作成し送付することになりました。

**次回の会合は**  
**6月9日(月) 16:00**  
**蒲田八幡神社 社務所**

オープンスタイルですので参加は自由です  
是非一緒に街づくりを語りましょう！

地区計画と第一種の家があるけど・・・

**比較してみると・・・**

.....地区計画.....

.....第一種.....

権利変換／よくても等価交換  
 補助金／ 事業費の8～9%（一戸最高200万）  
 手続き／ 地権者の100%の合意  
 引っ越し費用／ 全額自己負担  
 仮住居費用 / 全額自己負担  
 （13万の家賃として2年で350万円ほど）  
 家賃補償 休業補償／ なし

わるくても等価交換+α  
 事業費の20～22%  
 地権者の67%の合意  
 補償されます（出て戻る為2回分）  
 補償されます（同等家賃分全額）  
 補償されます（従前相当額）

※建物も規模も大きく、工事期間の生活も補償される第一種を断念して、地区計画を進めるのは、地権者270名の利益と街の発展を果たして考えたプランなのかもっと詳しくお聞きしたい、話し合いたいと思います。ぜひ皆さんで話し合いませんか！



※ インターネットで検索すれば誰でも入手できる書物です。  
 会合にていつでもお配りしております

**皆様に読んで頂きたい書物**

- ・地域力を生かしたまちづくり条例／大田区
- ・再開発をみんなの手で／東京都都市整備局
- ・市街地再開発事業の概要／国土交通省
- ・京急蒲田駅西口地区計画のご案内／大田区
- ・大田区基本構想／大田区
- ・サービス付き高齢者向け住宅／国土交通省

街づくりに必要な条件など詳しく載っておりますので是非読んでみてください。

京蒲第二協の設立を4月25日、地元選出の大田区議会議員に報告いたしました。自民、公明、共産、民主の各区議会議員の皆様貴重なお時間をいただきましてありがとうございました。