

## 京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会の総会開催 事業推進協力業務受託者を選出！

平成26年6月9日（月）16時より蒲田八幡神社社務所にて、オープン・スタイル形式で、第2回総会を開催致しました。（決議権行使書を含め合計35名の出席。規約第9条により総会成立）ご出席頂いた会員の皆様、また会員以外の皆様、平日の貴重なお時間のご出席、誠にありがとうございました。



総会において2議案が決議されました。

### ●●第1号議案 事業推進協力業務受託者の選定の件

私たち「京蒲第二協」はまちづくりを大きい街区で考えており「第一種市街地再開発事業」で進めることを目指しております。これから活動を進めるにあたって専門知識が必要になってきました。そこで外部専門家の協力をお願いすることになり、2社・1団体に事業推進協力業務の受託検討の依頼をしたところ、5月30日の回答期限までに「NPO法人 密集住宅地区整備促進協議会」様の団体のみが受託の意思をいただきました。その結果、役員が「NPO法人」（略）様と面談をし、役員会において事業推進協力業務委託の適否を諮り、総会へ議題として提出いたしました。総会において満場一致にて承認決議されました。尚、協力業務であることから、当面、委託報酬の支払いは予定しておりません。「NPO法人」（略）様もご承諾をいただいております。

#### NPO法人 密集住宅地区整備促進協議会

平成11年9月に東京都知事より認証を受けた団体です。不動産業・建設業・設計事務所・会計士・税理士・弁護士・司法書士等、63社（団体）が参加し、それぞれの専門分野で能力を発揮している『街づくり応援団』です。

〒144-0052 大田区蒲田3-19-4  
ル・サンク アイリスタワー102  
TEL 3735-7922 FAX 3735-7822

### ●●第2号議案 会費の件

今までは役員負担で賄ってきましたが、正式な協議会となりましたので、これから活動を広げる上で会場経費、事務費・通信費などが必要になってきます。権利者一人当たり（共有の場合は一人とする）月額300円の会費（7月分～12月）1,800円を徴収したい旨を議事提案いたしました。討議の結果、承認されました。会費は、総会終了後に集金しましたが、未納の方、または当協議会に入会ご希望の方は、次回の会合の時に集金いたしますので、よろしくお願い致します。不明な点がございましたら、事務局まで。

## お知らせ

大田区長 松原忠義様に『京急蒲田駅西口再開発を連続的に第一種市街地再開発で推進する要望書』を提出していますが、同内容を含めて総理官邸及び国土交通省住宅局に会長、両副会長で、報告及びお願いに行ってきました。この開発を大変注目してくださっており、「この開発は大街区で進めるべき」と応援のお言葉を頂いてまいりました。



## 日下会長の感想

国家戦略レベルの「中心市街地の活性化を図る」に応え、当地域の定め「地域力を生かした大田区まちづくり条例」の主旨に沿い、「区民協働」の理念の基に動きを加速します。神社・寺院に囲まれながら、伝統文化の維持・進化を図りつつ「誰もが来たがる・住みたがる街」「可能性を生かす仕組みのある街」づくりです。

## 橋本副会長の感想

やっとここまでできたのかというのが、本音です。しかし、富士山で例えるならば、まだ1合目です。これから困難な山登りが始まります。私たちの街づくりは、住んでいる住民が「みんなが暮らしやすい街をつくる」ため話し合いをもち、大田区や東京都、国に働きかけていく必要があるところまでできています。傍観者にならないで、みんなで行動を起こしていきましょう。

## 「地区計画」と「第一種市街地再開発」の違い

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**に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**

**全額実費負担**です。個人で建替えるよりはありがたい話しですが、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。

地区計画と第一種のあるけど・・・

### 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	わるくても等価交換+α
補助金／ 事業費の8~9% (一戸最高200万)	事業費の20~22%
手続き／ 地権者の100%の合意	地権者の67%の合意
引っ越し費用／ 全額自己負担	補償されます (出て戻る為2回分)
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)	補償されます (同等家賃分全額)
家賃補償 休業補償 / なし	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、話したいと思います。ぜひ皆さんで話し合いませんか！

## ●●次回のお知らせ

日時 7月12日(土曜) 午前10:00~昼迄

場所 蒲田四丁目町会会館(新しい建物です。仲蒲田公園前) 大田区蒲田4-36-11

7月のテーマ・・・再開発「大街区再開発計画」と「地区計画」の違いについて/「大街区開発」の質問、要望や希望などについて等を予定しております。

【お問合せ先】 京蒲第二協 事務方担当:河野・谷川 大田区蒲田三丁目19番4号 TEL (3737)0528