

京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会

「地区計画」と「大街区再開発」は違います！！

平成26年9月12日（土曜）10時～12時まで、蒲田四丁目町会会館において、オープン形式で、**第8回の勉強会**を開催致しました。

今回は、**第1テーマ**「大田区が説明している地区計画って、本当はどんなこと？再開発とは違うの？」**第2テーマ**「まちのみんなで、まちづくりをしようよ。大街区再開発では、こんな建物、施設ができるよ」というテーマを中心に話し合いました。

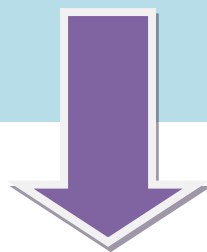


第1テーマ「大田区が説明している地区計画について」コンサルタントから資料をもとに詳しく説明してもらいました。

- 実は、地区計画＝再開発の促進策ではありません。建て方のルール追加です。多くの方が、大田区が共同建て替えや再開発を促進してくれる制度だと **勘違い**をしています。
- 勘違いをするのは**、建て替えを誘導するためとして、以下の緩和策をとっているからです。
 - ①道路からの建物の後進距離に応じて容積率を緩和する。
 - ②道路からの斜線制限をなくす。
- さらに、あすと商店街に面した敷地で共同建て替えをする場合、容積や高さが制限緩和されます。あすと商店街を軸としたまちづくりのため あすと商店街に面した共同化に期待した支援策です。

そのためには、条件がついています。

 - ①あすと商店街に面すること
 - ②2人以上の共同化
 - ③あすと商店街に面して2m以上の後退
 - ④500㎡以上の敷地面積



この地区計画に沿ったまちづくりでは、各自、個別（あるいは共同で）建てるだけです。

- 街並みは、**凸凹**になります。
- ペンシルビル**（鉛筆のようなビル）が、ポコポコと建ちやすくなります。
- 細い道路を含む街区の共同化は廃道が必要になりますが、これを実行するのは困難です。
- あすと商店街に面したまとまった区画以外、**取り残される地域**が出てきます。
- 全員合意は困難**。したがって、**スピード感のある共同化は無理かな？**

そうすると、やはり、**大街区再開発のほうが、いいですね。**

← 違 い →

地区計画(建替え計画)

よくても等価交換

- ① 事業費の8～9%（一戸最高 **200万円**まで）
- ② 地権者の**100%**の合意
- ③ 全額 自己負担
- ④ 全額 自己負担
- ⑤ 休業補償は、なし

- ① 補助金
- ② 手続き
- ③ 引っ越し費用
- ④ 仮住居用
- ⑤ 家賃補償

大街区再開発(第一種)

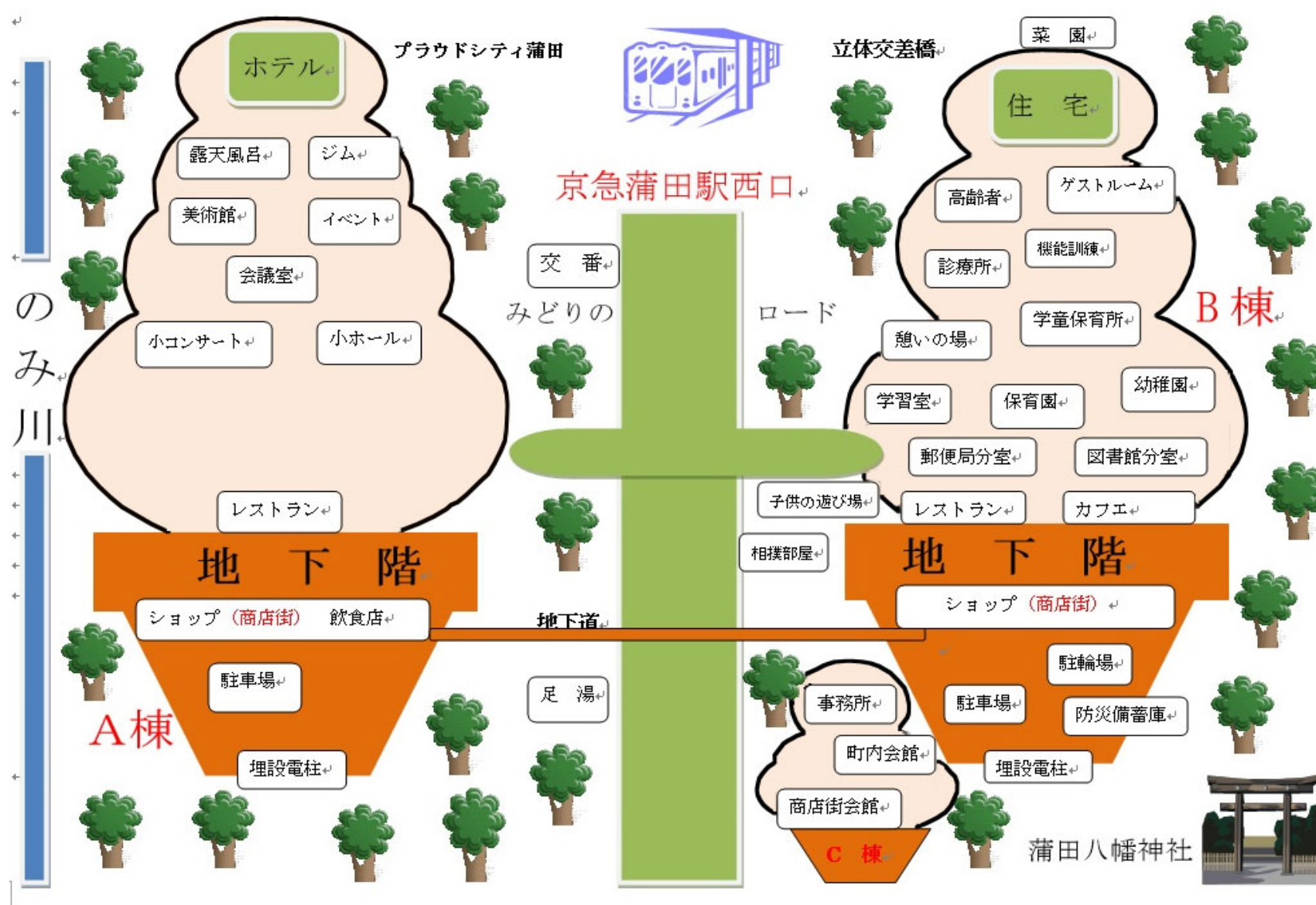
悪くても等価交換+α

- ① 事業費の**20～22%**
- ② 地権者の**67%**の合意
- ③ 補償あり(**2回分**)
- ④ 補償あり(**同等家賃分を全額**)
- ⑤ 補償あり(**従前と同じ相当額**)

第2テーマは、前回の勉強会から引き続いたテーマです。「みんなのまちを みんなでつくっていきましょうよ。こんな建物、こんな施設ができるよ。」ということで、マグネットを使って、まちづくりを考えてみました。3つのソフトクリームが建物です。A棟(20階建て)・B棟(20階建て)・C棟(10階建て)の3棟から まちが出来上がっています。中央には、みどりのロードがつくられています。



下記の図は、見やすいように整理した図です。みなさんからでた意見をコンサルタントが汲み上げて、いよいよ、現実的な建物の外観図が、次回の勉強会に出てくる予定です。お楽しみに！



次回の時には、コンサルタントから、建物の素案が出てくる予定です。

次回の勉強会は、10月20日(月曜日)午後3時~4時30分

場所：蒲田八幡神社 社務所

テーマ①地区計画拡大(建て替え計画)についての意見交換

②まちづくりの構想イメージから実現化へ

会費(1か月300円 入会月から頂きます。)をお支払いされる方は、勉強会の時にお願います。本協議会はオープン形式です。どなたでも(会費未納会員、非会員でも)参加でき、ご意見、ご質問などをお出しになることができます。

【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 ☎03(3737)0528
発行・編集 京蒲第二協 発行日：平成26年10月9日