

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11回（12月）まちづくり勉強会

12月8日（月）15:00~17:00 蒲田八幡神社 社務所にて

京蒲第二協

ニュース VOL.8

●●テーマ1 大田区による地区計画拡大（案）について

会長の挨拶のあと、11月25日・26日に行われた大田区主催の「地区計画区域拡大(案)の都市計画決定のための説明会」について、下記の通り報告がありました。

当日の説明会の内容

- ・約1時間の説明会の内容は、公告・縦覧予定の「地区計画(案)」を資料に基づいて淡々と読み上げることに費やされ、質疑応答は、僅か10分でした。
- ・実態は、「意見交換」ではなく、区の担当者が参加者に（案）を意見として聞くというものでした。

※参考

第1回都市計画審議会(10月28日)では、前回の地区計画原案説明会(8月に実施)時には「意見交換があった」と報告していました。

京蒲第二協を代表して、6点を質問しました。

- ①「説明会開催の趣旨・根拠」はなにか？「区域内地権者のみへ案内書を郵送し、区報及びホームページには、一切説明がない。」ということは、どういうことですか？
- ②「都市計画法第17条2項関係市町村の住民及び利害関係人の取扱基準」はありますか？無ければ例示下さい。
- ③「街づくり条例にある「区民」の「居住」「在職」「在学」「土地所有者」について説明下さい。



第11回 勉強会

- ④「意見書」様式に関し、記載例「印」は必須ですか？
- ⑤意見書の要旨に関し、具体的規定がありますか？
- ⑥計画区域の内外や、地権者や地権者外といった分類はないと考えていますが、どうですか？

これに対する大田区回答は次のようでした。

- ① よく「地区計画(案)」を説明するものです。
- ② 「住民」は住んでいれば良く、住民登録はなくてもOKです。
- ③ 回答ありませんでした。
- ④ 元々、決まりは無く、印鑑は必要ではありません。
- ⑤ ⑥考え方による区分だけです。

『意見書の対象者』『意見要旨の取扱』に関しては、他の出席者も聞いていました。大田区から審議会に提出される意見書の要旨が、きちんと明確に報告されることを期待します。

●●その他 意見書について

11月27日~12月11日の間は、大田区連続立体事業課宛に「大田区民が自由に「地区計画拡大(案)」についてどのように考えているか」という意見書を提出できる期間となっていました。

なぜ、京蒲第二協は意見書をお預かりし、提出したのか？

私たち京蒲第二協は、コンサルタント（専門知識をもつ相談役）から学んだ街づくりの勉強を生かし、このままだと、この京急蒲田駅西口の街が「建替え事業だけの街」となってしまう、『これでは、大きい街区による市街地再開発事業はできない』と考えてきました。

この街の皆さんが、「地区計画」という手法についてきちんと理解をして都市計画決定がされるなら、まったく問題はありません。しかし、ほとんどの方が何も知らない、何か勘違いをされているような気配が感じられます。制度だけが先行している状況で、多くの意見書が提出されたり、いろいろな立場の人々からの質問などがあつたりするなかで、大田区に明確な説明をしていただき、また、まちの皆さんとの話し合いの場を設けていただきたいと思います。京蒲第二協が立ち上がりました。

(まちの方からの声より)

Q. 地区計画の規制をかけないと、元東京サウナの跡地の様にペンシルビルが、ぼこぼこに建ってしまう。あれでは、街がよくなるから早く地区計画の規制をかけてしまおうと思っているのに、なぜ、京蒲第二協は、それを反対するのでしょうか？

A. ① まずペンシルビルとは、なんですか？

敷地一杯に建てられた、鉛筆の様に細長いビルの事を言います。実はこの建物自体は何も悪くはないのです。建築基準法に定められた要綱を満たし作られておりますので、街によくないとは、言えません。

しかし・・・ペンシルビルには、下の階にしか逃げられないという欠点が・・・

記憶に新しい歌舞伎町火災で44名の尊い命が奪われた、あの火災事故もペンシルビルの象徴的な建物でした。避難しにくいビルだから起きた悲劇です。ワンフロアに数部屋のオール賃貸マンションができて地域に根付く人が住む可能性はかなり低いでしょう。

A. ② 地区計画の規制をかけると、ペンシルビルは、防げるのでしょうか？

防げません！むしろ建てやすくなってしまいます。

地区計画では、壁面後退を行うことにより、容積率の緩和や、道路斜線制限をなくすことができます。原則50㎡以上の敷地があれば独自の建替えができるので、細長い建物（ペンシルビル）が建ちやすくなってしまいます。

なお、地区計画決定・変更告知日以降は、50㎡未満の敷地の場合、何らかの理由で隣との共同建替えが不調になり、独自に建替えをしようとしても、ペンシルビルを含め一切の建替えができません。

今までに建築業者やデベロッパー（開発業者）などが、「建築費を持つからお宅のビルを新しくしませんか。」とか「出来上がったビルは折半で所有しましょうよ」という相談はありませんでしたか。これは、地区計画がかかると、その関係者にとって、採算が合うからなのです。地区計画は、方法によってはありがたい開発です。しかし、その前に地権者の理解があることが大前提なのです。理解の無い現況で決めてしまうのはよくないことです。だから、私たち京蒲第二協は、反対しているのです。

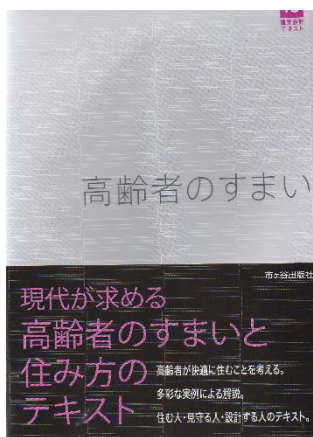
●●テーマ2 大きい街区での街づくりだからできる 導入用途施設について 『高齢者施設編』

住み慣れたまちで 昔ながらの付き合いを 続けて暮らせる まちづくり

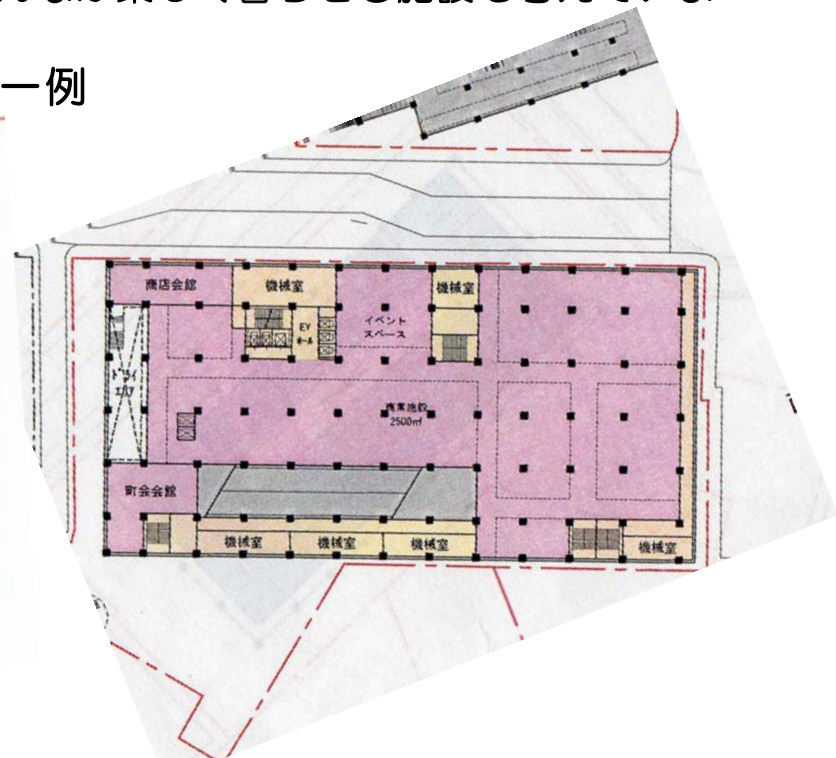
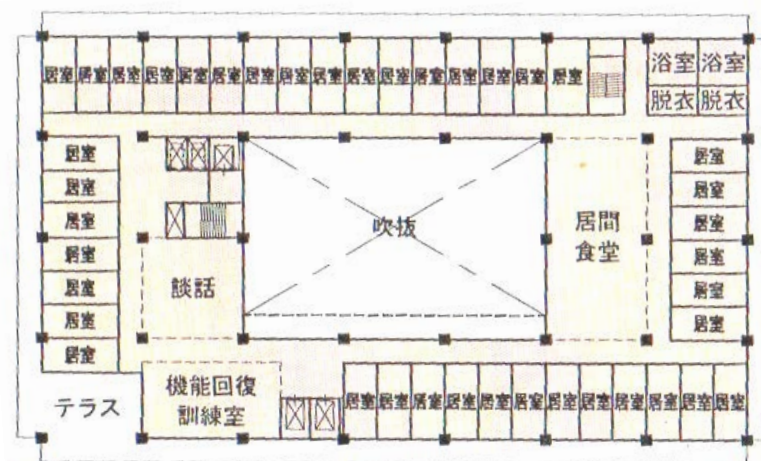
今回は、高齢者施設の設計では、有名な菅野正弘氏（『高齢者のすまい』の執筆者）を招き、「蒲田には何が望ましいのか」というテーマで、お話をさせていただきました。

私たち京蒲第二協が推奨する大街区構想には、知識や経験の大先輩であるご高齢の方々の願いでもある『住み慣れたまちで 昔ながらの付き合いを続けて、暮らして頂きたい』との声を取り入れて考えてみました。住居スペースのなかに ケア付き高齢者フロアを数階予定しております。その他にも商店会館や町会会館も併設し、イベントフロアや踊りの練習や発表なども随時利用ができ、みんなが楽しく暮らせる施設も考えています。

ケア付き高齢者フロアの一例



菅野正弘氏の著書



●●次回の勉強会

平成27年1月26日（月） PM3:00~5:00 会場 蒲田八幡神社 社務所