

京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会

第14回 まちづくり勉強会

蒲田八幡神社 社務所 4月27日(月)午後3時より
開催されました。

京蒲第二協

ニュース Vol.12

●●京急蒲田駅西口その他協議会の動向について

まず、共同化建て替え計画を主張されているセンターエリア協議会(4つのブロックの北1・北2・南1・南2の協議会)のなかで、そのうちの二つの協議会に参加された方に、協議会の内容について話をしました。

報告1

ある協議会では、街づくり条例による認定前の協議会(平成27年度の申請らしい)ですが、既に外部専門家やデベロッパーが会合に出席しているとの事でした。

街づくり条例第8条(1)地区街づくり協議会設立支援事業として申請すれば、街づくり条例により登録された街づくり専門家が携わることになりませんが、協議会で説明をしている業者がどのような立場で主導しているのか、わからないので質問したところ、きちんとした説明がしてもらえなかったとの報告がありました。

報告2

ある協議会では、平成26年度に街づくり条例第8条(2)地区街づくり協議会支援事業として認定されて、運営経費や活動事業の助成を受けているとの報告がありました。

この認定には、

- (1)活動対象地区内の自治会、町会及び商店会が参加していること、
- (2)活動対象地区内の居住者、事業者又は土地所有者等で構成されていること、
- (3)活動対象地区内が点在せず、一体的であること、
- (4)活動対象地区内の全ての居住者、事業者又は土地所有者等に自発的参加の機会を保障していること、
- (5)特定の者の利害に係わる活動又は特定の開発事業等に賛成し、若しくは反対する活動を行う団体でないこと が要件とされています。



報告3

そして、外部専門家が1時間の会合の内の約50分弱に渡る説明があり、会員の発言はありませんでした。又、当日配布された資料のみで、全任一任といった感じを受けたという報告がありました。



●●意見交換

会長からの他協議会参加の報告をもとにして、参加者より、さまざまなお声をいただきました。

他の会合に参加してみて、わかったことは、もう図面が出来上がっているのにびっくりしました。

マンションに住んでいる人たちは、みんなで意見をまとめていかないと、駄目ですね。

なんだか、よくわからないけれど、ある会合に出たら、同意書を各家にもらいにくくと言っているけれど、どんなことなのか。

会合に出ても 皆さん、意見を言わないですね。他の会合で同じでしょうか。これで、いつの間にか、建て替えになっちゃうのでしょうか。

行政の方にも参加してもらえば、もっと情報がもらえるのに、どうなのでしょう。

この同意書を勝手にやるというのは、おかしいことではないですか。



その他、いろいろな意見などがありましたが、はっきり言えることは、まちの地権者一人ひとりが、いろいろな会合に出て、しっかり学び、自分の財産は、自分で守らなければ、だれも守ってくれないということです。コンサルタントや行政に任せたままにしては駄目です。まちづくりを一人ひとりの手をつなぎ合って、コツコツと積み上げて、築いていきましょう。共同化建て替えを考える場合は、買受計画や分配金取得計画などが、地権者側に立って考えられているか、しっかりとみていきましょう。

●● 大街区まちづくり だからできる 導入候補施設について 『 コア（中心核）施設編 』

全国の成功まちづくりを見ると、コア（中心核）となる施設が必ずあり、様々な工夫が施されています。そのコア（中心核）が、「人を他所から招き入れるのか？ まちで暮らす方が便利になるのか？ 足りないものを補うのか？ 売りをもっと伸ばすのか？」という徹底的なデータ検証と話し合いが不可欠であると、成功・失敗の事例が示しています。

全国様々な法定再開発には、共通するコア（中心核）施設の導入により途切れない集客や様々な収益を共益費や運営費に充てるなどの個人の負担では重すぎるものを軽減しつつ、にぎわいのあるまちを構築しています。今回は、思い通りにいかなかったケースや工夫によりにぎわったケースをコンサルタントの杉山氏より事例ごとに解説頂き、一概に成功・失敗とは判別しがたいですが、この京急蒲田のまちづくりの導入候補に役に立つことが出来るようにアドバイスを頂きました。

・狙い通りの効果が得られなかったケース

- × 予定していた大口テナントが急遽撤退した。
- × 空きビル、空室を埋めるための苦肉の策公共施設が不便さを増してしまった。
- × ファッションタウンを目指したが結果的に大手家電量販店が入り、ちぐはぐな街になった。
- × 高い家賃でも入れる消費者金融店舗が連なり、街の魅力が薄くなった。

・工夫が施され、にぎわいを得たケース

- まちで生活する人の目線で、テナント選定した高松丸亀町商店街
- 市庁舎をコアとした活性化したアオーレ長岡 長岡市
- 駐車場をデメリットからメリットへデザイン変換した静岡呉服町

※成功と失敗の要因として・・・
 社会・経済状況の変化による外的要因 土地特性の見極め不足による内部要因 施設自身の問題（魅力不足 維持費の負担 駐車、駐輪場不足）などがあげられました。
 開発の大小問わず コア（中心核）もなく、話し合いもない建て替えでは、非常に「まちづくり」としては、危なさを感じました。


京急蒲田駅前がいよいよ12月にオープン控え、雰囲気が高まる中で、残された私たちの地域が、ただの共同建て替えで終わってしまう。このままでいいのでしょうか？ 駅前の様にコア（中心核）のある法定再開発にすべきです！

・・・・本協議会・副会長の渡辺氏の目線パート2・・・・

成功した地域の活性化をみると 必ず 『3者』+α の存在が実在します！


- ① 外部（世間）の視野を持つ井の中の蛙ではない 『よそ者』
- ② 業者や行政にしがらみがなく目標に突き進める 『若者』
- ③ 批判や圧力にくじけない、めげない 『バカ者』 （書名から引用）

そして街の未来を見据えて、判断でき3者を応援する街のご意見番αでした。



真壁氏の著書若者バカ者よそ者です 皆さんも是非読んで下さい

高松空港名物の蛇口からうどんのつゆが出てくるのを確認中のバカ者も読んでます



●● 高松丸亀町商店街を視察してきました



1952年今から64年前に制定された航空法ですが、山々の多い日本独自の考えという事で国際基準より厳しい基準が定められていて大田区蒲田は、円錐表面（日本3° 世界5°）という考えで高さ79メートルまで決められております。ビルでいうと大体24階と換算されますが、これにより私たち大田区の上空はどれだけ損をしているのか？考えただけでも『おかしい』と思いませんか？お隣の品川駅には、バンバン高いビルが建つが、大田区はダメ！ 皆さん、納得できますか？ 64年前という『鉄腕アトム』の連載が始まった年なのですが、随分昔に感じませんか？あれから飛行機の精度は上がり、管制塔技術も上がり、世の中 自動運転の車が高速を走る時代なのに 航空法はそのままなのです。見直しもされていません。その厳し過ぎる山々の多い空港が、ここ高松空港ですが、翼が山にぶつかりそうです・・・、その法律を関東平野にかけないで欲しいですね・・・。区議会の議員さん達にぜひこのコーナー読んで欲しいです。

高さ制限を調べる方法はこちらから (<https://secure.kix-ap.ne.jp/haneda-airport/>)

この二枚の写真を皆さん見てどちらでお買い物したいですか？答えは明らかですね！！



これは現在の隣接する同じ町の高松の商店街です。再開発をきちんとやったか、やらないかでこれだけの違いになるのです。道幅や高さは一概には言えませんが、明暗を分けていませんか？このまま地区計画を遂行して再開発という名の建て替え事業を行えば本当にこのチャンスを放棄してしまうのです・・・。

京蒲をこのまま放置しますか？

マンションビルを作ってただ綺麗にして安全ないい街ができたって言いますか？

左の様なアイデアと街の魅力が集結したアーケードと豊かな街にしますか？



街に二つの考え方があるのは間違いではありません。健全です！ 各団体が一生懸命勉強し、この街に一番いいものを自信を持って発信し、地域の皆さんが選択して、これを行政が支援する これこそが正常ではないのでしょうか？ 考える時間はもう、あまりありません。そろそろご自分の耳や目で、真実を見極めて頂く頃かと思います。

●● 次回の勉強会

5月25日（月） 午後3：00より5：00 会場 蒲田八幡神社