

# 京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会

## 第16回 まちづくり勉強会

蒲田八幡神社 社務所 6月22日(月)午後3時より

京蒲第二協

ニュースVOL.14

今回の勉強会は、下記の二つのテーマを中心に行いました。

**第1テーマ「無電柱・無電線のまちへ」**・・・これは「地区計画」では絶対にできないことですが、「第一種市街地再開発※注」では、電柱、電線を取り除いて、広がりのある空間、景観を取り入れた安心安全なまちを創ることが出来ます。

**第2テーマ「地区計画と第一種市街地再開発※注の大きな違いは？」**・・・今まさに4つのエリア（北1、北2、南1、南2）の各協議会で話し合いが進んでいる「地区計画」は、本当にまちの発展になるのでしょうか。将来の京急蒲田のまちの未来は？ 地区計画での「共同化建て替え」に賛成している人たちは、そのデメリットを理解しているのでしょうか。もう一度考えてみてください。今、皆さんが、声を上げれば、事業の変更はできます。「地区計画」と「第一種市街地再開発※注」の事業を比べて、見直してみましょう。

### ●●第1テーマ 大街区まちづくりだから出来る『京蒲のまちの無電柱化・無電線化』

今回は街の景観・安全性・快適性・防災性の観点から着目されている道路の無電柱化について学びました。

今回再開発プランナーの杉山浩二氏より、東北震災3、11以降に急速に進められる無電柱化について説明して頂きました。

(出典：国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/road/road/traffic/chicyuka/index.html>)

#### ★景観を台無しにする電柱・電線

・・・景観の阻害要因となる電柱・電線をなくすことによって、良好な景観にすることができます。

日本が誇る富士山。下の写真を見てください。初めて訪れた外国人はどのような印象をもたれるでしょうか。おもてなしの日本として、少し残念な景色です。日本ほど発展した国のうちで、電柱の多い国はないそうです。



このような富士山を見たいものです。



#### ★災害時の救助活動を妨げる電柱・電線 これを取り除くことが、一番大事です！！

「防災」・・・大規模災害（地震、竜巻、台風等）が起きた時には、電柱等が倒壊し、道路の通行を塞ぎます。

電柱の設置環境やメンテナンスの関係上、道路に設置されていますが、トランスや器具類が建物側ではなく道路側についている為、災害時に倒壊した場合には道路を寸断する問題が起こります。



無電柱化が進んでいるところでは、車椅子使用の方も幼い子どもたちも安心して通行ができ、緊急の時には、救助活動などが、速やかに行える**安心安全なまち**となっています。



#### ★通行を妨げる電柱

無電柱化により歩道の幅を広げることで、通行空間の安全性・快適性を確保できます。



京急蒲田駅前の開発地区は、「第一種市街地再開発※注」ですので、無電柱化された安全な地域になりますが、取り残されたセンターエリア地域は「地区計画」となってしまったので、法的根拠が無い為、電柱は基本的にそのままです。その地区計画予定地域には14本の電柱があります。電柱が倒れるなどの災害が起こったら、どうなるのでしょうか。恐ろしいことです。店や建物を新しく建て替えも まちの安全安心には、全くよい影響にはならないわけです。どう思いますか？



●●テーマ2 「地区計画」と「第一種市街地再開発※注」の違いとは、

本協議会に寄せられた質問を中心に松岡薫氏（再開発コンサルタント）にQ&A方式で説明して頂きました。

Q、既存協議会が勧める「街並み誘導型地区計画」と私たちが推奨している「第一種市街地再開発※注」の違いをもう一度教えてください。

地区計画を活用した事業一手法	市街地再開発事業
<p>地区計画は、共同化を前提にしていません。個別で建替えられる方は個別での建替えを行います。</p> <p>個別建替えでまちづくりが進められていく場合、「ペンシルビルと老朽建物の混在」の姿が予想されます。地区計画の導入で共同建替えが成功した4丁目1および2は、下の図の「共同建替」に該当します。</p> <p>任意（地権者が個別に）ですので、共同化には「全員同意」が必要です。事業確定するまで頓挫する可能性があります。個別の事業や500㎡以下の事業では、0.5mの壁面後退（必至）で現在消化可能な容積に60%割増し。（4m道路に面する土地は現在240%→300%、6mでは360%→420%）商店街に面し、2m後退、敷地500㎡以上の共同事業を行った場合、指定容積の500%の消化が可能。</p>	<p>まち全体が更新され、資産価値が上昇</p> <p>大きな街区（5,000㎡以上）を対象に、「敷地を共同化して共同ビルを建て」、併せて「道路や広場など」の公共施設を整備する事業です。</p> <p>大きな街区で全体開発することで、まち全体が生まれ変わります。周辺で最も象徴的なまちに。</p> <p>「安心安全な恒久的に住み続けられるまち」羽田の玄関まちとして「活力と魅力」あるまち 大街区による大胆なまちづくり（導入用途、ストリートパーク）</p>

A、資料でもわかる通り「地区計画」は、個人の意思で建て替えるもので、選択は自由です。いやなら建て替えるをしなくてもよいのです。それに対して「第一種市街地再開発※注」は大きな街区を対象に敷地を共同化して共同で建物を建てる。道路や広場や公共施設を導入して健全で公正なまちづくりがなされ、その結果として資産価値が上がります。

※再開発に心配な人たちのつぶやき.....

<p>Q、今、ローンを抱えていて、再開発になったらどうなるの？</p> <p>A、ローンは、権利変換する場合、新しい再開発ビルの建物と土地に移行されます。</p>	<p>Q、今、店を営業していますが、再開発を行った場合に住居に用途変更できるの？</p> <p>A、できます。鑑定士による評価額で住宅に等価交換することができます。</p>	<p>Q、再開発が決まって、転出を希望した場合はどうなるの？</p> <p>A、権利を鑑定士による評価額で売却していただくことができます。転出先については、ご自分で探していただくこともできますし、お手伝いさせていただくこともできます。</p>
<p>Q、再開発前に建て替えやリフォームをしたりすると、無駄になってしまうの？</p> <p>A、建て替えやリフォームした物件も、きちんと価値を考慮して鑑定評価してくれます。</p>	<p>Q、私たちの土地や建物の価格は誰がきめるのですか？</p> <p>A、専門の鑑定士が調査して鑑定します。</p>	<p>Q、再開発工事中に相続が発生したら、どうなるのでしょうか？</p> <p>A、普通の相続の手続きをしていただければOKです。その際、転出希望に変更する場合は、組合（地権者や事業者などの事務局）に相談してください。</p>

	地区計画事業の場合	第一種市街地再開発※注の場合（本協議会の推奨）
権利変換	よくても等価交換	最悪でも等価交換+α
補助金	事業費の8～9%（一戸最高200万円まで）	事業費の20～22%
手続き	建て替え希望者のみ建て替え（選択は自由）	地権者の67%の合意で成立（反対者は、話し合い）
引っ越し費用	全額を自己負担する。	出る時と戻る時の2回分の引越し費が補償される。
仮住居・店舗費用	全額を自己負担する。	同等の家賃分の全額が補償される。 （例）13万円の家賃代として工事期間2年として 13万円×24か月＝312万円の補償
家賃補償	休業の補償は無い。	以前と同じ額相当の金額が補償される。

※注 「第一種市街地再開発」＝都市再開発法に基づく組合施行の再開発事業

●●次回の勉強会

7月28日（火） PM3：00より5：00 会場 蒲田八幡神社

【お問合せ先】京蒲第二協 事務方担当：河野・谷川 大田区蒲田3丁目19番4号 ☎03-3737-0528

ホームページ <http://mirai-kk2k.com>

発行・編集 京蒲第二協 発行日：平成27年7月14日