

京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会

第18回 まちづくり勉強会

蒲田八幡神社 社務所 9月28日(月)午後3時より

京蒲第二協

ニュース Vol.15

●● まちづくりの考え方について 『アーケード・商店街編』

『蒲田人』100人に聞いてみました！ (蒲田人とは：蒲田生まれ蒲田育ち及び蒲田に住んでいるもしくは働いている蒲田が大好きな人々を言います)

「商店街・アーケードは必要ですか？」と聞いてみました。
「飲み屋街と商店街は、**蒲田らしさの象徴**」という答えが返ってきました！！

9月の数週間間に「この商店街で買い物及び飲食されましたか？」と尋ねてみました。その結果は「コンビニで買い物したくらい・・・」という意見が一番多かったのには、寂しさを感じました。そして「アーケードは通りやすいよ。でも魅力ある店舗が少ない・・・」という現実的な回答もありました。



今、全国的に商店街が衰退の一途を辿っています。衰退の理由を調べてみると・・・、そもそも商店街というものは、**商店の集まる街**のはずであり、自分のお金で・自分の責任で、頑張っている個人店が連なる街というものでしたが、ここ数年、国や自治体から多額の地域活性化と言うお金が援助されてきました。商店街という街ではなく、組合組織に補助金が充てられ、コミュニティ施設設備や消化イベントなどに使われてきました。スーパーやテナントは、高い家賃を払い、完全自己資金・自己運営ですので、それに比べると、商店街は、商売環境が良いはずなのに全国的に悪化しているのは、もはや不景気や時代だから・・・では、片付けられない深刻な事態です。



それは、どうしてか？何冊かの書籍を読んで、わかったことは、「昔からあるから」とか「昔から買っているから」では、もはや理由にならない時代であり、今まさに**全国の商店街の本気度が試されようとしているのだ**と痛感しました。



著書：「なぜ繁栄している商店街は1%しかないのか」
「TOKYOキラリと光る商店街」
「繁栄商店街の仕掛け」
「日本で一番元気な商店街」

一つ言えるのが、消費者(お客様)を主体に考えてこなかった自治体の責任であったり、商売で生計を立てているのではなく、年金や不動産などで収入を得ている元商人が、いまだに組織事業を行っている構図にこそ問題があります。

買い物をする人々は、新しい商品・必要な商品を心地よいサービスで提供してくれる個々の商店に買い物をしに行く、それは商店街に買い物をしに行くのではないということ、つまり、お気に入りの店が、たまたまその商店街に複数あるというだけのことを今まで組織や自治体が現実をしっかりと見ようとしてこなかったのが全国各地で、シャッター通り(シャッター商店街)になってしまったのだと思います。

国際空港の玄関口となる京急蒲田駅西口駅前ですが、**合計50店のやる気に満ちた店舗が12月にオープン**します。これらの店舗のほとんどが、アーケード商店街と同じ商売であり、ライバルとなるでしょう。アーケードは雨に濡れずに通れるただの道になってしまうのではないのでしょうか？心配でなりません。この街には、商店街もアーケードも必要です。先代達が築きあげた**街の宝**です、時代の変貌に取り残されることなく、形を変えても死守すべきだと思います。このままの状態の商店街では、もはや危機的状況に陥ります。しかし、**地区計画**では、改革的な開発でなく、衰退の拍車になり、商店街が成立しなくなる危険性があるのではと、考えています。

京急蒲田の駅前が開発され、いよいよ12月11日にオープンの運びとなり、街も活気を帯びてくるでしょう。駅前の商店街を踏まえて、アーケード商店街も切実な変化を見逃すわけにはいきません。

下の掲げた店舗は、求人広告などから入手した情報であり、オフィシャルなデータではありませんが、参考資料として、およそは把握できるかと思います。

駅前の商業ビル『あすとウィズ約20店』

遊技場 たばこ 理容 ドラッグストア カフェ×2
クリーニング スーパー 飲み屋×4 イタリアン
ステーキなど

駅下京急エリア『名称不明約30店』

スーパー・コンビニ×3 鮮魚・肉 とんかつ ピザ
お茶・海苔 スイーツ×5 惣菜・弁当×3 花
カフェ×2 定食・レストラン×2
カメラ 書店 ヘアカット 洋服 クリーニング
ドラッグストア

※詳細はオフィシャルをご確認ください。

駅前開発は法的根拠のある第一種市街地再開発です。 **基本的に地権者は金銭を負担することなく健全に街が再生されます。**

私たち京蒲第二協は、当初の予定通り次の街区（アーケードを含むエリア）も駅前と同じ開発を推奨してきましたが、この街のセンターエリア協議会の方々は、地権者同士の充分な話し合いや検討がされていないように思われる中で、大田区が提案した「**街並みを誘導する地区計画（法的根拠のない開発）**」を選定しました。



「決まった！決まった！再開発できる」というこの話は、引越しの費用・仮住まいの家賃・貸している家賃補償など**補償されない地区計画**なのです。同意されている方々は、申告も必要で、どれだけ税金がかかるのかも本当に理解され、話し合って決定したのでしょうか？

もし、よく理解されていない、疑問に思っているなら まだ間に合います。引っ越しも補償され 仮住まいも補償され 貸しているなら家賃も補償され 基本的に申告の必要もない**法的根拠のある第一種市街地開発で基本的に金銭的負担がないみんなの為に、街の為に、開発**に今こそ立ち上がりませんか？

今ならまだ間に合います！！ **駅前と同じ開発で商店街を守り、皆さんの暮らしを守り、自分達の財産も守りませんか！！**



どうして地区計画（個別や共同建替え）ではダメなのでしょう？



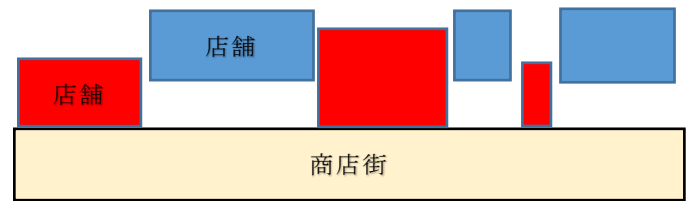
それは、私たちの街の宝である商店街を守れない可能性が高いからです。地区計画というのは、「建替えしなくても、個人で建替えても、共同で建替えてもいいですよ」という建築ルールなのです。特徴は、建替えの場合は、「道路から既定の位置まで後退すれば 上の方の階層部分でセットバックして斜めにしなくていいですよ」とか「下から上まで真っ直ぐ建てていいですよ」、「容積率を優遇しますよ」という制限がかかる分だけボーナスがもらえる『**将来的に街並みを整える建築ルール**』なのです。

しかし、再開発は再開発ですが（壊して綺麗に立て直す観点では・・・）そもそも駅前の再開発とは異なる手法であるという事をもう一度 皆さんに知ってほしいために勉強会を行い、問題点を下記に掲げてみました。

問題点① 地区計画は、建替えても、建替えなくてもいいので当然凸凹になり、将来と言うよりは、未来的に街並みが綺麗になりますが、当分の長い間凸凹商店街になります。

赤色：そのままやらない店舗 青色：2m下がった店舗

青色の下がった所も商品を出したりして歩行者スペースが確保されてない現状からしてどのように街並み誘導するのか、疑問が残ります。



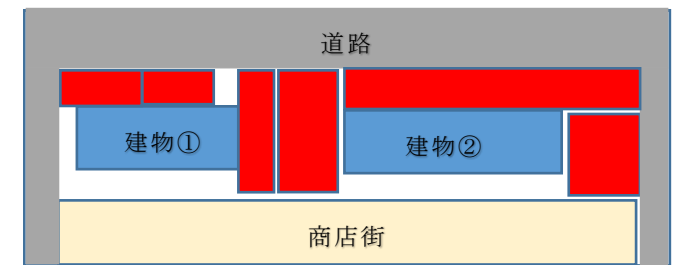
問題点② 地区計画は、商店街に面する1階部分は店舗・事務所として利用しないとできません。区画全員が賛成して大きくできるなら心配ないのですが、道路に面する数軒がやらないとなると大きな問題が発生すると考えられます。

赤色：そのままやらない

青色：建物①（建替えマンション）

青色：建物②（建替えマンション）

右図青色の「建物①」は2面道路に面するので側道50センチ、商店街2メートルのセットバックでもなんとか形になりそうですが、右図青色の「建物②」は2面道路に面しない（側道が無い）ので周りの地権者と一緒に建替えをしないと採算が合う事業なのか疑問です。地区計画では「商店街に面した建物の1階の部分は店舗か事務所」となっていますが、共用階段やエレベーター、2階店舗（事務所）の専用階段など、これらの設備を設置したら店舗スペースはどれくらい設けることができるのでしょうか。また、駐車場については、商店街は車両乗り入れ禁止ですので設置が不可能です。いくら立地が良いと言ってもペンシル型マンションに魅力はあるのでしょうか。道路3面もしくは4面囲われるなら、一般的な設備（エントランス・車用のエントランス・駐車場・駐輪場・階段・エレベーター・郵便受け・宅配ボックスなど）の設置はクリアできますが、地権者全員の賛同といったハードルがあります。また、一般論ですが、地権者が店舗を取得しない限り、マンションデベロッパーは店舗を作りたがりません。マンション購入希望者の数と店舗に入りたい商店の数では、数の論理で多い方を選びます。多分リスクは極力避けるでしょう。では、店舗はどうなるのでしょうか。



問題点③ アーケード維持には大変費用が掛かります。もし、便利な街だからということで、この地域のマンションを買ったと仮定してみましょう。町会費は当然としてもアーケードの維持管理費を払いますか？ 分譲購入者がアーケード維持に協力しないのは当然予想されることです。仮に未来に街並みが揃うとしてもどう見ても今が一番大切な時期です。オリンピックをはじめ駅前開発の完成を受け、次の街区がどう動くのか？凸凹の街並み、あちこちにペンシルビル、商店は抜け落ち、意味のない商店街になってしまいます。商店街もアーケードも守っていくには残念ながら、地区計画では可能性は薄いと考える得ない状況だと思います。



東口商店街に建設されているペンシルビル

商店街のなかで、このようなペンシルマンションが次々と建設されていくのは、どうしてでしょうか？

凸凹となって商店街が壊されていくと感じませんか・・・事業者は当然ながら街の事ではなく会社の利益を追求します。街がクライアントとなり強くなると商店街は滅びます。

街の皆さんの気持ちを今ここで、しっかりと団結し、強い地権者集団になることを私たち京蒲第二協は希望します。

●● 次回の勉強会

平成27年11月17日（火） PM3：00より5：00 会場 蒲田八幡神社