

# 京急蒲田駅西口再開発第二街区協議会

## 第19回 まちづくり勉強会

蒲田八幡神社 社務所 11月17日(火) 午後3時より

京蒲第二協

ニュースVOL.16

### ●● 京急蒲田西口駅前再開発の経過と事業の流れ『お手本の検証編』

竣工直前の京急蒲田西口駅前再開発ビル【あすとウィズ】の経過と流れの復習です。街づくり専門家より以下の表をもとに説明を受けました。そのポイントは、以下の5点です：

- 1) 再開発事業の一般的な流れを確認
- 2) 駅前先行事例の再開発事業の動機と主体が誰だったのか。
- 3) 駅前再開発事業が完成するまで要した時間
- 4) 第二街区（あすと商店街を中心とした広域地域）を置き換えた場合の時間（同程度かかったとして）
- 5) 第二街区と駅前との違い（主体、公共目的）

【京急蒲田西口駅前地区第1種市街地再開発事業】		第1種再開発事業の流れ	第二街区
H7	区主催「京急沿線まちづくり説明会」	区の構想（立体化、駅前広場）の説明および 区主導によるまちづくり呼びかけ	現時点
H8	「京急連立交差事業都市計画素案説明会」		
H9	「京急連立交差事業都市計画案説明会」 4者会(町会、商店街、柳通り、駅前開発検討会)		
H11.2	「京急蒲田西口地区まちづくり研究会」発足	まちづくり推進組織形成	H28
H11.3	連立事業:側道・駅前広場等の都市計画決定	公共施設フレームの決定	
H13.9	西まち研:まちづくり計画案2001	・駅周辺整備構想の地元提案	
H16.5	西まち研:まちづくり計画案2004	・再開発基本構想	
H16.8	再開発準備会の設立	・施工区域と対象地権者確定	
H18.3	再開発準備組合の設立	・再開発基本計画の策定 ・再開発組織の形成	H29
H18.10	西まち研「けいかまみらい2025」	・再開発事業の建物計画	H31
H19.3	事業協力者-東急建設	・資金計画と権利変換モデル ・個別権利調整 ・移転・補償	
H21.4	第1種市街地再開発事業都市計画決定	事業化同意	
H21.6	参加組合員-野村不動産	組合設立への同意 権利変換・転出の判断 住宅床・商業床（各部会）	H33
H23.3	市街地再開発組合設立認可	・権利変換同意 ・補償同意	
H23.12	特定業務代行者-東急建設	・詳細建物計画、工事費等確定	H34
H25.2	権利変換計画認可	・管理計画（規約） ・各部会の運営委員会	H36
H25.4	既存建物解体着手		
H25.11	新築工事着手		
H27.12	新築工事完了		

以上の説明を受け、再開発事業の流れがよくわかりました。そこで、現在駅前再開発を体験中の方にお話を伺いました。

質 問

体験中の方よりの回答

駅前再開発との関わりは如何でしたか？

今から17年前の平成10年の頃は、動きがあるのは知っていたが、全体的にボヤットしており、よくは判らなかつた。

開発の初期段階はどうでしたか？

今のような「地区計画」と「市街地再開発」の違いも分からなかつた。その頃は、二つに分けずに大きくやるのは良いことだと思っていた。深くは関わらなかつたが、再開発には大賛成でした。でも自分の土地の資産とか、店舗の価値観などが具体的な話にならなかつたので、よく解からなかつた。

…続き…

状況がつかめない状態ですか？

再開発ニュースでわかる程度でした。先程の再開発の流れの説明で、当事者は大田区であり、行政の働きかけで、まちの役職者たちで、組織化していったのがわかりました。

今だと、モデルが出来ていて、新しいビルが建ち、ゆとりがある道路が出来て分かりやすいですが、そのまま第二街区も当然同じようになると考えていました。青写真ではあったのですが・・・

再開発事業には関心がありませんでしたか？

有り難い事だと思っていました。うちの建物は築50年経っていて、父も80才近くなので、街の開発で新しい家が借金もしないで出来るなんて、我々の世代には有り難い話でした。喜んで再開発の話に耳を傾けました。期待と半分は依存でしたが。

大きく変わると何がいいのですか？

家が商人なのでソフト面は工夫するが、ハード面は策が無かったので非常に助かったのです。前回の昭和39年東京オリンピックが、再び来たのかと感じて楽しみにしていました。

組合設立以降に関わりが大きくなったという事ですが、そこで得た経験をお話してください。

やはり、20年以上前から、京浜急行線が立体化する噂がありました。それが京急蒲田駅周辺がどうなるのかなと言う程度にとどまり、街全体の盛り上がりは感じていませんでした。

それが表にもあるように、10年前の平成18年の再開発準備組合が出来た頃から、何か本気で立ち上がるのかなという気分になったのですが、そこに至る迄の助走期間に奔走した方々の苦勞を感じなかったのは、今にして思うと、無関心だったり、誰かがやるだろうという他人任せの気持ちだったりしたせいだと肝に銘じました。

貴重なお話、有難うございました。

駅前再開発では、区が「京急線の立体化」「京急蒲田駅西口広場の設置」を目的として、駅前再開発を行った経緯がわかりました。行政主導のため、一般の人は当事者意識がないまま受け入れてしまったようです。期間も最初からだ20年間かかっています。したがって再開発は長いイメージになってしまいました。

ここで、明確になったことは、① 約20年間の苦勞を習得し活用する事、② 後半10年は行政も体験済み開発手法で学習効果が期待される事、③ 第二街区に住んでいる一人ひとりが他人任せでなく汗をかき『自分の財産は自分で守る』という自覚に目覚める事、④ 未来の世代に『夢ある街』をバトン・タッチできる誉れに目覚める事、だと確信しました。

建築計画のお知らせ	
建築物の名称	京急蒲田西口駅前地区第一種市街地再開発事業
建築敷地の地名地番	東京都大田区蒲田4丁目100
用途	共同住宅 商業施設 自動車専用 自転車専用
建築面積	敷地面積 4,011.27m <sup>2</sup> 延べ面積 35,638.75m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
基礎工法	杭基礎
階数	地上 20階 / 地下 1階
高さ	73.50m(最高73.50m)
着工予定	平成25年11月1日
完了予定	平成27年12月28日
建築主(住所)	東京都大田区蒲田4-18-2 京浜センタービル3階
建築主(氏名)	京急蒲田西口駅前地区市街地再開発準備組合 理事長 野村 隆也 電話 (03)6410-7826
設計者(住所)	東京都港区港南2-12-26 港南パークビル
設計者(氏名)	株式会社アール・アイ・エー東支社 石坂 直正 電話 (03)3458-0511
施工者(住所)	東京都渋谷区渋谷1-16-14 渋谷地下鉄ビル
施工者(氏名)	東急建設㈱ 首都圏建設支店 本町南108-228 中村 俊規 電話 (03)5486-5392
建築設置年月日	平成25年7月30日
<small>この欄は、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定により設置したものです。 上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡下さい。 (連絡先)京急蒲田西口駅前地区市街地再開発準備組合事務局 委託 野村 隆也 電話 (03)6410-7826</small>	

