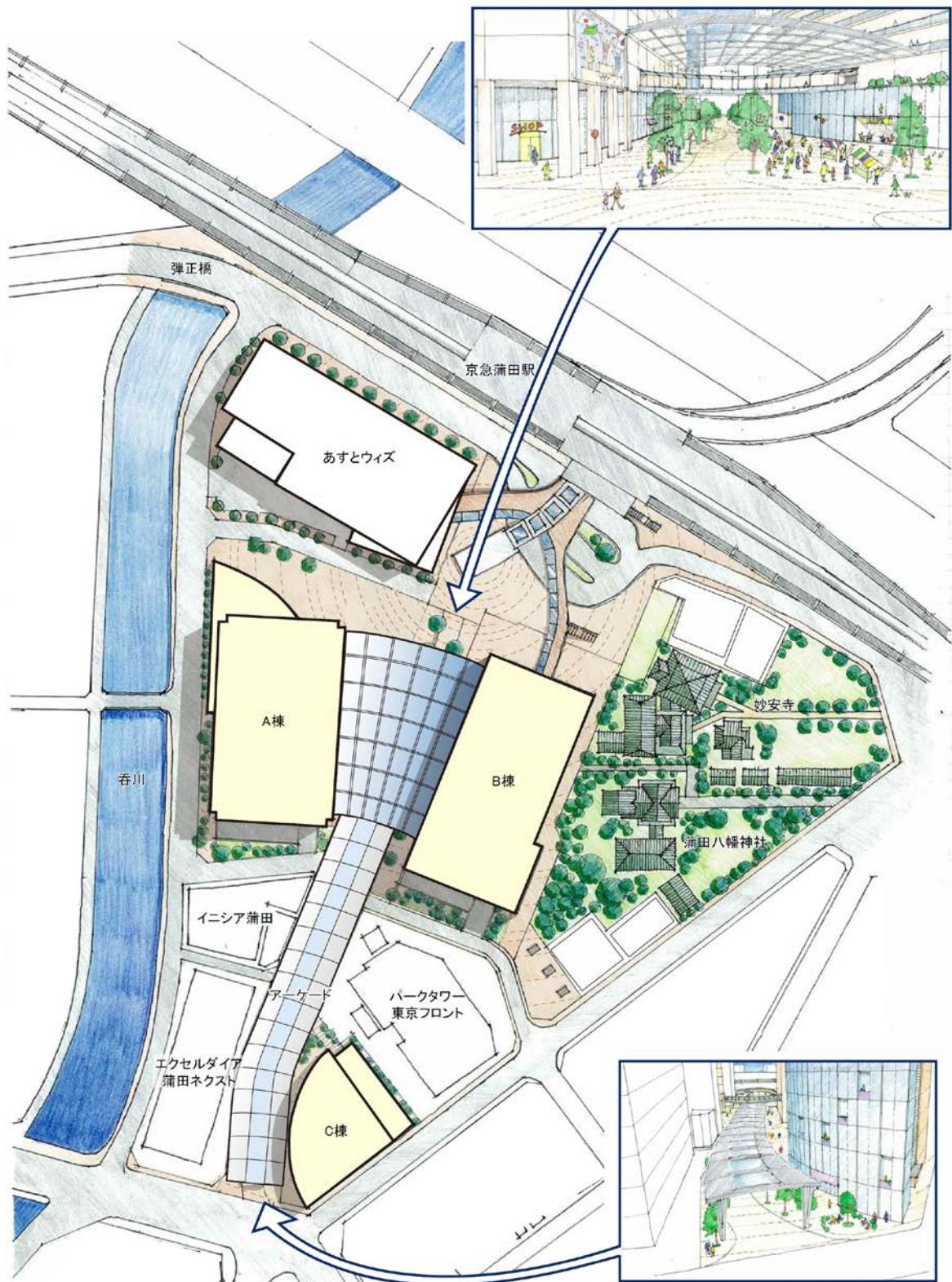


# 私達の考えるまちづくりのイメージです！

京蒲第二協提案 京急蒲田西口駅前大街区構想



「法定開発」とは地権者の金銭負担なく街の再生が健全に行われる制度です。  
皆さんは、あすとウイズをスタートして京急から JRまで、歩きたくなるようなメインストリート案は、必要でないと考えているのでしょうか？

あすとウイズは法定開発です ところが・・・！  
地区計画で行う4つのブロック開発は、それと異なるのです・・・。

以前は、『京急西口エリアは「あすとウィズ」をB街区として商店街をA街区と分けて、第一種市街地再開発を』という行政主導で始まったようですが、いつの間にか商店街を中心としたA街区は第一種市街地再開発とは異なる個々の建て替え又は共同建替の地区計画となり、街区も4分割にされたミニ開発になってしまいました。現在は、業者も選定されたようですが、その提案された資料の権利の交換率を見て、びっくりされているのではないのでしょうか。なんだ！これは！『?????』

## 権利の還元率 80%ってなに？

あれ？等価＝100%と思っていたのに50%だの80%だの……、100%を目指しますというあやふやな確約は？……『あすとウィズ』と同じ条件じゃないの？？話がずいぶん違うのでは？

ここで、ちょっと頭の中を整理してみましょう！

権利変換にも様々なケースがあります。『あすとウィズ』は法定再開発（第一種市街地再開発）ですので還元率が100%でした。分かりやすく簡単に説明します。約60㎡のマンションの部屋を例とします。法定再開発のあすとウィズ→100%ですので、60㎡の部屋をそのまま返してもらえます。

仮にミニ再開発の地区計画80%返します→48㎡の部屋を返してもらいますが、新築になるので価値は上がると考えられますので、60㎡にしたい場合は販売価格で買い増しをしないと取得することはできないと考えられます。この地域では高騰した価格だと約900万円位と見込まれます。

## 法定再開発と地区計画 の違いは、まだあるの？

権利変換を受けた部分は、個人の場合、従前資産の譲渡はなかったものとみなされます

そのため、確定申告の必要は無く、  
登録免許税  
不動産取得税  
消費税  
などは、課税されません

あります…！ 税金が全く違います。

『あすとウィズ』は法定再開発ですので、個人の場合は資産の譲渡はなかったものとみなされ、確定申告の必要も無く不動産取得税も消費税も課税されません。

他の街に転居する場合でも5000万円の控除などが受けられます。

ところが、個々の建て替えが根底の地区計画では、基本的に全部課税されます。

随分違うのです。… 補償も全く違います。

二人暮らしの実例をあげると、引越し費用・引越しに関わる雑費・仮住居の家賃は、工事期間にもよりますが、600万円ほどかかりました。商売をしている場合には、その期間の地代や家賃収入・営業休止補償・仮営業に伴う全ての経費なども『あすとウィズ』では補償されました。しかし「地区計画」では、基本的に個々の建て替え又は共同建替えですので、全額自分で支出することになります。

土地を持っているなど財産に余裕のある人や家屋が古くなり建て替えに焦っている人などを除いて、おおよその人たちは、これらのことについては、容易に賛同できないと思われます。あすとウィズでの引越し経験談をまとめると「正直大変だったが、金銭負担が無いからできた。自己負担だったらやれないよ」とか「自己負担だったら他のところに引越した方が賢明だよ。」という話が……

# もう無いよね？ 心配点は・・・

ご高齢の人たちや、自費での引越を嫌う人などはデベロッパーに売却して移転することもあると思います。しかし、その時は税金が2倍かかるので慎重に検討する必要があります。一度売ってから更に購入するので、もう1度税金がかかります。

さらに、もっと心配な点は戻る人たちよりも移転してしまう人たちが多い場合です。取りまとめる開発会社（デベロッパー）が買いとるのが通常ですが、そのマンションの3分の1ほど所有してしまったら何を定めるにもその開発会社が主導権を握ってしまいます。マンションなどの決議には、ふつう3分の2の賛成が必要となります。もし開発会社の方針が変わったり、開発会社の社長が交代したり、社会情勢が変化したりすること、開発会社は利益中心になることも考えられ、何か決めようとしても住人の意見が通らなくなることもあります。各協議会の役員の方は、そのことも考えて話を進めて頂きたいと思います。

「あすとウィズ」では法定再開発ですので、事業者・地権者・行政が協力し、互いを監視し、責任を分担し、権限も分担する制度でしたので安心でした。

個々の建て替え地区計画は、事業者と地権者との二本立てですので相当な苦勞が予想されます。行政は、あくまで後方支援でしかありません。役員の方は地権者の話をよく聞いて、うまくまとめて頂きたいと思っています。



自分が考えていたのと、現実には随分違うけど本当なの？  
と思われる方がいらっしゃるかと思います。

東京都都市整備局 TEL：03-5320-5136

「再開発をみんなの手で ★市街地再開発事業のあらまし★」の冊子をぜひお読みください。分かりやすく解説されています。

## でも、もう地区計画に決まったのでしょうか？

### 今更変えられないし、行政が決めたのだから間違っていないでしょう？

平成26年4月の行政の委員会で 開発担当課長は『区としては、地権者の皆さんがまちづくりのルールをかけたいということであり、それが再開発の手法なのか、または都心共同事業のような手法にするかというのは、この地権者の皆さんが自分たちで検討することになります。』  
『地区計画というのは共同化をするものとは一致できません。』と発言していました。

これは「区が言ってるのではなく、地権者の皆さんが決めたのです。区は知りませんよ。皆さんが決めたんですよ」が区の言い分です。しかし、ご安心ください。同日に、開発担当課長が「地区計画がかかっているにもかかわらず変更すれば再開発はできますし、そこは何ら私は問題はないと思っています。」とも発言されています。（もちろん議事録にも記載されています。）

もし、現況を打破したいということならば、地権者の皆さんが、駅前の「あすとウィズ」と同じ法定再開発にしようと今、立ち上げれば間に合うという事です。

# 再開発は区がやるのでしょ？ 自分たちでできないでしょ？

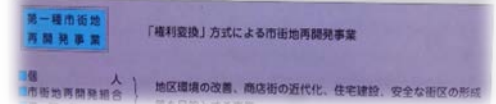
行政や国がやるものと思いがちですがそうではありません、個人・市街地再開発組合・再開発会社・地方公共団体・都市再生機構などがあり、地権者や住民自ら行えるのです。

「あすとウィズ」は市街地再開発組合で行いました。

「京蒲をどのような街につくっていかうか」という話し合いをしないで、区が言うからとか、専門家が言うからと、まるで行政の仕事の延長のように取り違え、淡々と手続きを進めていってよいのでしょうか？ 地区計画による建替えが終わってみたら『早くもなく（遅く）』『凸凹商店街』『店舗は大手のチェーン店』『都合のよい所だけ完成でそれ以外の地域は話まともらずそのまま・・・』『区有地はまちづくりの資産として使うはずが、一部の地域のみ還元されてしまって・・・』これが京蒲のまちづくりなののでしょうか？ 駅前の開発をよりよく引き継ぎ、裏通りや北側の地域、取り残された地域の全てを取り込んで街づくりを考えていくべきです。そして、商店街や街全体をよりよくしていく為に、きめ細やかな手続きを行いながら、一つ一つ話を重ねていくやり方が、結果的に早く開発が完成するのだと私たちは考えています。

## 市街地再開発事業をおこなう主体（施行者）

市街地再開発事業は、その地区の住民みずからおこなうことができますし、区市町村や東京都の公共団体がおこなう場合もあります。市街地再開発事業をおこなう主体を「施行者」といい、再開発法では次のように定められています。



※次回新聞は、あすとウィズ見学会報告と安全な私達のまちづくり提案を予定しています。

## 2月22日（月）午後3時より、あすとウィズ（プラウドシティ蒲田）の見学会

マンションを所有されている方のご配慮により、施設内を見学することができます。最上階にあるスカイラウンジではお茶会を予定しております。堅苦しい会合ではございませんので、どうぞ、お気軽にご参加ください。

### 見学会のご参加を希望される方へ・・・

是非、ご参加ください。施設内はセキュリティの都合上、自由に入る事ができません。お手数ですが、下記の連絡先にご一報くださいますよう宜しくお願い致します。尚、定員の都合上、先着順とさせていただきます場合がありますので、お早目のご連絡をお待ちしております。

京蒲第二協事務局 担当：中澤・谷川 TEL 03-3737-0528

### 不可解な標識を発見



ある日、電柱まで商品や看板を出しているので大変狭くなった道路に迷い込んだ車両が、自転車を牽いてしまったという交通事故がありました。幸い怪我もなく話し合いで決着しましたが、この場所は地区計画が行われたエリアです。小規模開発では残念ですが、安全なまちづくりにはならないことが多いようです。

次回は駅前の電柱を取材してきます！

### 法定再開発では電柱が1本もないのに なぜ地区計画では電柱がそのまま？



【お問合せ先】京蒲第二協 事務担当：中澤・谷川  
ホームページ <http://mirai-kk2k.com>

大田区蒲田3丁目19番4号 ☎03-3737-0528  
発行・編集 京蒲第二協 発行日：平成28年2月12日