



デベロッパー や コンサルタント任せの開発は

(開発に携わる人や開発会社)

(相談に応じたり助言したりする人)

地元にとって決して良いとは言えません！

完成予想図 と 完成写真です

左右のビル場所は、どこかわかりますか？

同じビルですよね？

ところが、違うのです。

左は「**あすとウィズ**」の完成予想図、

右は「**ライズ二子玉川**」の存在するビルです。



視察に行った方は、お気づきだと思いますが、本気の街づくりで蒲田の街を良くしようとは、正直思われません。皆さんはどうお感じでしょうか？『第一街区』で得た教訓やノウハウを『第二街区』で生かしてこそ街づくりのはずです。時間がかかったから、今度は、さっと建て替えて終わらせてしまうのでしょうか。何にも街づくりもせずに第一街区を閑散とさせてしまうかもしれません。第二街区をどうするかが、正に今問われております。

当協議会は、数年前から京急蒲田駅前と同じ市街地再開発事業である『二子玉川』の再開発を視察しています。その開発地85%は一社の所有地であり、その土地の地権者は15%しかいなかったのです。中心になるデベロッパーが、その一社の関連会社でした。当然のことながら15%の地権者に有益な展開はなく、決して好立地ではない裏側にひっそりと「二子玉川ライズ・パースモール」という形で、再開発以前からの土地で商売をしていた店舗と住宅が新たに生まれ、レストラン、物販、鍼灸院、不動産店舗等の多種多様な顔を持ち合わせた施設になりました。2010年に先行オープンしましたが、この時に入居した地権者の店舗が、現在どのくらい残っているのか、悲しい顛末になっています。……………

デベロッパーを誰がどう選ぶかは、本当に一番弱い立場にいる地権者が全力で取り組まないといけないものだと感じました。

街づくりは、行政と事業者と地権者が『協働』し、バランスの取れたトライアングル（三角形）で責任や役割を果たし合う事が何よりも重要となってきます。そこで私たち地権者の立場を優先的に考えるためにも、野球で例えると、**監督の立場がコンサルトとデベロッパーです**。球団や連盟の都合の良い試合をすれば選手は何も言えず、考える力も持たず、チームは戦力を弱めていきます。監督は、常に勝ちにこだわりながらも 現場の選手を守り、球団や連盟に利益を与える試合をしていく役目です。それが観客やファンを動員させ、盛り上がり利益が生まれるのです。とても重要な役目が監督なのです。仮に急に「監督を連盟から連れてくるので、それに従って下さい」ということになったら、野球はどうなるのでしょうか？良いチームがつかれるのでしょうか。街づくりも同じことが言えます。今、京急蒲田の街づくりを行なおうとしています。その街づくりに連れてこられた監督は、何処からの資本で、どなたが依頼して連れて来られた監督なのでしょうか。もう一度、きちんと整理してほしいと願っています。

2010年4月28日に オープンしたモール

なんとなく、『閑散』としていました。さまざまな店舗に客として行ってみました。店主は「元気とやる気」に満ちていましたが、話をしてみると、「不安でしかないよ」というご主人の声が、印象的でした。

現在は、個人店は撤退し、保険・不動産・医院と言った会社組織が連なる施設が、並んでいるだけでした。……………





ここも注目していきましょう！ どこだかわかりますか？



駅前開発は、本来街全体の開発でした。しかし、広域の為、時間がかかるという懸念があり、二つの街区に分けて行う事になり、現在の様な駅前開発になり、この度、駅前開発は完成しました。

さあ、これから私たちの第二街区の開発が始まるぞ！と言う時に「時間がかかるから止めました。4つのブロックに分けて、それぞれ建替えができるブロックから始めてください。街並みが揃うようにそれぞれやって下さいよ。できない所はそのままでもいいですよ。」と**大田区の行政の声**。街の声に耳を傾けると言っていたのに？ そこで、行政の方々にお聞きすると、「街の皆さんが決めたことですから・・・」と。皆さんの決めたこととは？ 皆さんとは誰を指すのでしょうか？ 町の役員さん？ 会議に参加した方？ 一体だれのことでしょう。これは、地権者全員で決めないといけないことではないのでしょうか？

さて、上の写真の場所（823㎡）は、**開発用の種地（開発の為にみんなで使える公的な土地）**として駐輪場として運用後、駅前開発の地権者の仮営業所や開発業者の事務所として、一時的に使用されていました。駅前開発は終了しましたので、この度、仮建物は、全て解体され、この写真のようになっています。

この**種地**が、どのようになっていくのでしょうか。ここは**区の土地ですから、みんなの土地**です。公園を広げるのでしょうか。それとも駐輪場が復活するのでしょうか。ここは、しっかりと注目していきましょう。この土地は、**公的に 公平に 有効に** 使って頂きたいと思っています。



蒲田八幡神社



可愛い、巫女さん

第2期の総会が終了しました。そこで、過去・現在・将来を見据えてのメッセージです：

旗揚げから2年も経過。街づくりへの思いは冷めません！ 緑ある静寂の神社に見守られ、又、地元に着目した「街づくり応援団」にも恵まれ、3年目も更にスピード感をもって活動します。〔自分達そして次世代・次々世代の為に〕。

4月、街づくり条例が改定されましたが、この条例とは不整合の諸要領(例:大田区京浜急行沿線の再開発等推進団体に対する補助金交付要綱)も並存しています。他方、国政レベルでは、4月20日(15年ぶり)の国交省所管の交通政策審議会(陸上交通分科会鉄道部会)の答申【東京圏における今後の都市鉄道のあり方について】で、『国際競争力強化の拠点となる街づくりとの連帯強化』が必要とされています。基礎自治体にも同様の視点がほしいものです。又、この地域の街づくりに大きく影響を与える『羽田空港のこれから』に関する第2フェーズの意見募集にも投稿し、国交省航空局の動きにも着目しています。