

# 住民本位のまちづくりを 住宅リフォーム助成新設を



日本共産党大田区議会議員

大竹辰治

## ○住民本位の蒲田駅周辺地区グランドデザインへ

- ・素案段階から住民と一緒にまちづくりを進める姿勢に立つべき
- ・今まで住んでいた住民が追い出しにならないまちづくりをすすめるべき
- ・都市間競争でなく、都市の魅力をつくりだすまちづくりの追求を

## ○住宅リフォーム助成の新設を

住民本位の蒲田駅周辺地区グランドデザインへと住宅リフォーム助成について質問します。

まず、蒲田駅周辺地区グランドデザインについてです。

羽田空港の再拡張・再国際化に伴い、国際都市にふさわしい蒲田の将来構想として、蒲田駅周辺地区グランドデザイン（素案）が策定され発表されました。

蒲田駅周辺地区が将来にわたって持続可能な発展を目指していくことが目的で、JR・東急蒲田駅を中心とした約80haの範囲です。

日本共産党大田区議団は、人と人が互いにつながり合い、啓発し合い、支え合うような、そして自然を愛し、自然から恵みを受けることができるような、コミュニティの力に依拠した、コミュニティを育てる、住民が幸福を追求する場となる住民本位の「まちづくり」が根本的な考え方です。

蒲田駅周辺地区グランドデザイン（素案）では、安心安全や利便性の向上、自転車対策等あげていますが、蒲田駅周辺地区に住んでいる住民が幸福を追求する場となる「まちづくり」なのかが見えてこないことです。

まず、（素案）づくりについてです。2008年（平成20年）10月に、「学識者検討会」を設置し、区役所にも「庁内検討委員会」を設置し、蒲田のまちの将来像、まちづくりの方向性等について検討を進め（素案）が策定されてきました。しかし、区民参加は翌年2009年（平成21年）7月からでした。（素案）段階から住民と共につくる姿勢がなく、少なくない住民から「計画の押しつけ」との声が出ています。

また、区民参加と住民への説明についてですが、区民参加として地元意見の取りまとめで意見交換会が3回行われましたが参加者は合計70人、ワークショップ1回37人の参加、今年1月14日おこなわれた（素案）地元説明会は約30人、対象は蒲田東口地区まちづくり協議会、蒲田西地区自治会連合会、蒲田西口商店街振興組合とごく一部の住民だけでした。

今年1月15日から29日までおこなわれた、区民のさらなる参画を図っていくとすすめられている区民公募手続（パブリックコメント）のお知らせも1月11・21付け区報とホームページのみでした、どれだけの区民が関心を持って見ていたのでしょうか。

このような状況ですから区民からの意見は18件81項目しかなく、区民から「行政は遠慮せず、もっと区民の自主性を促したらどうか」との意見もありました。まちづくりを住民全体の問題として位置づけていない姿勢ではないでしょうか。

この計画地域約80haには2万2千人の住民が生活しています。土地所有者、借地・借家人含めた全ての住民に係るまちづくりの計画となるはずです。（素案）ができた早い段階の説明が必要であり、住民と一緒にまちづくりをすすめ

る姿勢がありません。

現在住民に知らせるパンフレットを作製中で、1000部程度とのことです  
が、これでは2万2千人住民の世帯数にも足りません。

大田未来プラン10年で「透明性の高い区役所をつくります」として、「今後は、区民の区政参画をすすめる仕組みづくりの更なる充実のほか、情報公開や区的意思決定過程の透明性の確保、説明責任の徹底が求められます。より広く区民の声お聞き、区政が区民に直接参画する機会を増やし、区民が創り育てる区政への転換が求められています」と述べています。

◆今からでも（素案）段階から住民と共につくり、住民と一緒にまちづくりを進める姿勢に立つべきです。お答えください。

答弁（再開発担当部長）

蒲田グランドデザインは区民とともにつくるべきとのご質問ですが、蒲田駅周辺地区グランドデザインの策定にあたりましては、昨年度の基本調査で、将来像・基本方針の考え方を示し、今年度、地元との意見交換会やワークショップ、従前から出されている地元からのご意見などを踏まえ、素案として整理してまいりました。

本年1月に、パブリックコメントを実施し、ここでのご意見も参考にさせていただいています。したがって、地域の皆様には、策定段階からご参加いただいていると考えています。

地元説明会・意見交換会を開催する際には、自治会・町会、地域団体のご協力で、対象地域世帯に対して参加の呼びかけを行っていただき、参加者の取りまとめと説明の場を設定させていただいており、非常に感謝しているところであります。

グランドデザインは将来像・基本方針、まちづくりの方向性を示した総論です。その意味から、区民の方々のご支持をいただけるよう努力しているところです。

次に、計画の内容についてです。

課題解決の方向として、蒲田東西の自由通路の設置で蒲田駅東西の連絡性強化や自転車駐車場の整備と放置自転車対策で地下自転車駐車場の整備の検討など、区民の強い要望の解決方向も出されています。

しかし、蒲田駅周辺の現状として「エリア中心ゾーンにおいては、小規模な敷地や建物の存在により、土地の有効利用が図られていない、また、駅前広場が狭小で利便性が低下を招いている」「商業系地区においては、小規模な建物が集積し、土地の有効利用や防災の面で問題となっている。また公園や広場など開放空間が確保されていない」としています。

そして問題解決の考え方として、広場スペースの確保で「民間等の住宅を確保するか、現在の広場面積で2層構造にして機能拡大を図る方法がある、その意味からペDESTリアンデッキ設置などによる駅前広場の立体的利用が考えら

れる」。

また、建替え促進を上げ駅前周辺地区で「駅前の高容積率を活かし、有効な土地利用を図ることが望まれている。しかし、6メートル以下道路に面してしている敷地が、500%又は700%の容積を使い切れず、投資効果が発揮できない面も指摘されている」「蒲田に適した新たな開発手法の構築や法整備による新たな取り組みが待たれている」と述べていることです。

区民からのパブリックコメントでも「建て替え促進では、どの程度の高さになるのか」「地価の変動はあるのか」との意見もでてきているように、経済優先の高度化へのまちづくりへの誘導となり、地価の高騰や建て替えや、建て替えによる家賃の値上げ等で、土地所有者も含め、住民の半分以上を占める借地・借家人についてはほとんどが今まで住んでいたところには住めない、鉄とコンクリートの住民追い出しのまちづくりになりかねないことです。

これでは、住民の幸せを追求する計画とはならないではないでしょうか。新しくできる街の住民はその街にあった住民しか住めない、住民がまちを選ぶのではなく、まちが住民を選ぶ計画になりかねないのではないのでしょうか。

◆計画地域に区営住宅やシルバーピア建設など、今まで住んでいた住民が住み続けられるような計画もつくり、今まで住んでいた住民が追い出しにならないまちづくりをすすめるべきです。お答えください。

答弁（再開発担当部長）

今まで住んでいた住民が追い出しにならないまちづくりを進めるべきとの質問ですが、まちの将来を決定するのは最終的には地域住民や関係者です。そのためにも現在、まちが抱えている問題と将来のまちの姿について、共通の認識を持つことが必要です。

ランドデザインでは、現在お住まいの方にとっては、住みやすいまちが維持されていくこと、事業などを運営されている方や来街者などにとっては、快適にまちの中で活動できることを前提とし、そのうえで、にぎわうまちであることを目指しています。

いずれにしても、蒲田駅を中心とする再整備では、商業と住居の調和がとれた建替えと、質のよい住宅の提供ができるよう推進していくことが必要であると考えています。

羽田空港の再拡張・再国際化に伴い、国際都市にふさわしい蒲田駅周辺地区のランドデザインは、国が進める都市構造改革の方向で、地域間競争をあおり大競争の拠点としての都市を育てていこうというものです。

しかし、この方向では国土全体にわたる都市崩壊をいっそう加速することになります。それとは逆に、それぞれの都市が個性的で、他の都市に対して卓越する何かをもっている、そうした小さな都市の緊密なネットワーク都市を目指し、都市の内外の地域が競争でつぶし合うのではなく、個性を競いあって、新たな地域と都市の魅力をつくりだすことです。

区民からのパブリックコメントで「蒲田らしさが十分に押し出されていないように感じた」との意見もありました。

改定する大田区都市計画マスタープランでも、都市づくりの方向性として、「それぞれの地域の個性を活かし、それぞれの「顔」の特色をより深めたまちづくりを進めつつ、快適で活力がうまれるよう、また、居住者にとってもその地域を訪れる人々にとっても、魅力的と感じるようなまちづくりを進めていきます」と述べています。

◆隣の川崎や品川と比べて、都市間競争をあおり人工的集中を追求し、駅前広場とペDESTリアンデッキで、どこの都市に行っても同じような顔を持った都市再生ではなく、個性を競いあって、新たな地域と都市の魅力をつくり出すことが必要です。お答えください。

答弁（再開発担当部長）

個性を競い合って新たな魅力をつくり出すことが必要であるとの質問ですが、個々の都市のまちづくりによる発展が、隣接するまちへの刺激となって、まちづくりの意識が高まります。都市間競争は、地域同士でつぶし合うことではなく、地域の特徴を活かした魅力づくりを行うことで、隣接都市とともに成長していくことであると考えます。

蒲田のまちづくりにおきましても、蒲田らしい特徴を保ちながら形成されてきたまちの魅力を活かし、まちが持つ強みを伸ばすことや弱みの改善を図る、最適な整備計画を立てることが重要と考えます。

新年度予算には、蒲田駅周辺地区まちづくりで蒲田グランドデザインに2324万円をはじめ、今後のまちづくりをすすめる基本計画づくりに合計6億1343万円計上しています。今後10年間で2000億円の公共施設整備計画など多額の税金投入が計画され、大型開発も目白押しです。

◆深刻な経済危機の状況で、税収の大幅な減収が予想される中、財政の裏付けもない無責任な計画をすすめるのではなく、区民のくらし・福祉を優先に予算を使う区政への転換を求めます。お答えください。

答弁（経営管理部長）

予算につきまして福祉は非常に優先的に進めているという風に考えているところでございます。まず、蒲田駅周辺地区のまちをどのようなまちにしていくか、国際都市大田区にふさわしいまちに形成・構築していくかという基本的な考え方が、最も重要であるものと考えております。

蒲田駅周辺地区のまちづくりは、これまでも様々な意見がございましたが、国や都などとの関係もあり、なかなか実現に向けての着手が難しい状況であったことは、議員もご承知のとおりであります。今般、この時期に蒲田駅周辺地区のまちづくりを、国際化する羽田空港・臨海部のまちづくりにあわせて実施していくことが非常に重要なこととあります。

まちづくりの推進は、福祉施策など他の区の諸施策と並んで、区にとって重要なものであり、また蒲田駅を利用される方々にとっても緊急の課題であります。

そのため、ランドデザインについて平成 21 年度にパブリックコメントを行い、計画を策定し、22 年度に具体化していくものであります。

お尋ねの予算ですが、蒲田駅周辺地区のまちづくりの構想に基づき計画し、それを実現していく予算化が、当然の計画推進の姿勢です。予算化に際しては、議会でのご審議・議決をお願いすることになります。

蒲田駅周辺のランドデザインには、まちのバリアフリー化やユニバーサルデザインの推進といった区民にやさしい・暮らしやすいまちづくりという視点も取り入れていくものです。こうした点については、十分にご理解をいただきたいと考えます。

22 年度予算編成の考え方として申し上げましたとおり、区民にとって最も身近な自治体として、区民の生活と安全を守ることを最優先に進めていくことが重要であるという考えに変わりはありません。

次に住宅リフォーム助成についてです。

いま各地で住宅リフォーム助成制度が広がっています。秋田県は 3 月から住宅の改修工事に助成金を出す「住宅リフォーム緊急支援事業」の実施を決めました。県レベルの住宅リフォーム助成制度は新潟、島根に次いで 3 番目となります。住宅リフォーム工事費の 10% を施工者に補助（上限額 20 万円）するものです。工事費 50 万円以上で県内に本店を置く建設業者に工事を依頼した場合が対象です。予算規模は 12 億 6 千万円で対象は 7000 戸です。

実施した自治体では、経済効果は助成額の数 10 倍以上にも上っています。

品川区では区内の中小事業者を使って、二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）の発生を抑える住宅修築などをした場合に費用の一部を助成すること予算化しました。政府の「住宅エコポイント」制度で改修需要が増えるのを見込み、区内中小企業の受注拡大につなげるのがねらいで、補助するのは、区内の中小事業者を使って自宅にエコリフォームや耐震改修する区民で、300 件の利用を見込んでいます。10 万円以上をかけてエコリフォームをした場合、10 万円を上限に費用の 5% を助成する。基準は区が独自に定めていますが、政府の「住宅エコポイント」制度の要件を満たす外壁や床の断熱改修などはすべて助成対象とする。また耐震改修の場合は 20 万円を上限に費用の 10% を助成します。

私が 2008 年（平成 20 年）第 3 回定例会で、住宅リフォーム助成制度の新設を求めましたが、部長は「住宅のリフォームはその資産価値を高めることになり、特定の方の資産形成に直接税金を投入するのは慎重であるべきと考えている。住宅修築資金の融資あっせん制度があるので、ご利用いただきたい」と答弁でした。

住宅リフォーム助成制度は、区民生活の応援ですべての住民を対象にした助成制度が特徴です。また、融資とは性格が全く違い、経済的に弱い立場にある住民が対象としていますので、利用できる住民を大きく広げる効果を持っています。さらに、地域生活の活性化にもつながります。すべての区民が対象で特定の方の資産形成に直接税金を投入するものではありません。

住宅修築資金の融資あっせん制度ですが、2000年にあっせん件数48件融資件数29件あったものが、毎年減ってきて、2003年まであっせん20件、融資10件以上あったものが、昨年度の実績はあっせん6件、融資4件に減ってしまいました。

今定例会で住宅修築資金融資基金条例の改正が提出され、基金の額を2億5千万円から1億5千万円に改めることが提案されていますが、実績が少ないことが理由です。

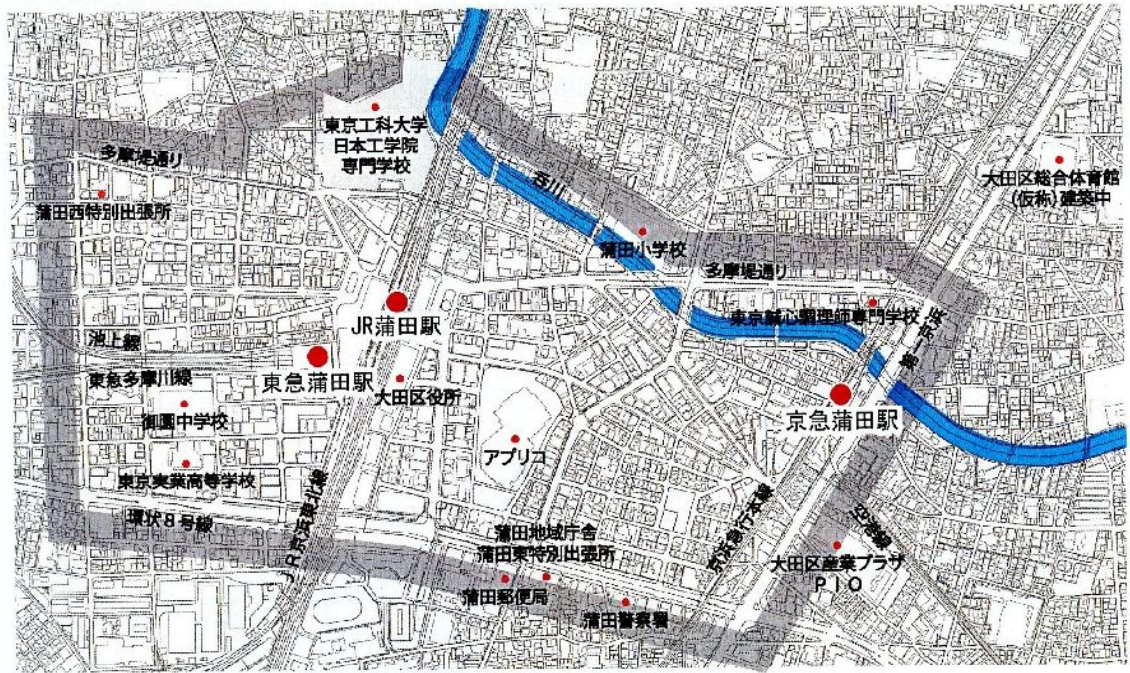
現在の経済状況のもとで、区民の住宅リフォームを後押しすると、実施している各自治体でも効果をあげています。

◆エコリフォーム助成を含めて、住宅リフォーム助成の新設を求めます。お答えください。

答弁（まちづくり推進部長）

住宅リフォーム助成制度を新設したらどうか、とのご堤言をいただきましたが、この制度に関しては、これまでも「個人の資産価値を高めることになるリフォームに直接、税を投入するのは慎重であるべき」とお答えしており、現時点でこの考えに変わりはありません。

なお、リフォームなどにご利用いただけます、住宅修築資金融資制度において、今回基金条例の改正をお願いしておりますが、これとともに現在、より融資を受けやすくする制度の見直しを行っております、さらにこの制度の利用促進を図ってまいりたいと思っております。



グランドデザイン策定エリア

## 大規模開発目白押し

蒲田駅周辺地区まちづくり(蒲田グランドデザイン)	2 3 2 4 万円
大森周辺地区まちづくり(大森北1丁目)	4 億 8 2 0 4 万円
大森駅周辺地区の整備構想(大森グランドデザイン)	1 0 0 9 万円
新空港線(蒲蒲線)の整備促進事業	1 5 6 3 万円
京浜関連駅周辺のまちづくり事業	5 3 4 9 万円
(仮称)羽田空港跡地整備計画の策定	2 8 9 4 万円

合計 6 億 1 3 4 3 万円