



日本共産党 北区議会議員

野口まさと 区政レポート

のぐち将人

No.14 2016.11.8

発行：日本共産党北区議員団
〒114-8508 王子本町1-15-22
info@noguchi-masato.com
ご相談は お気軽に 070-5658-0603

補助73号線の問題点

商店街寸断、250軒が立退きに

優先整備路線と特定整備路線

東京都が行う道路の整備には大きく2種類があります。

ひとつは「優先整備路線」で、これは東京都が10年に一度、先10年程度を見通して主に交通網インフラ整備を目的として、事業を進めるものです。区政レポート13号で取り上げた補助85号線（区役所通り）や、現在整備が進められている補助83号線（旧岩槻街道）がこれにあたります。

これとは別に、「特定整備路線」があり、これは道路網の整備が主目的ではありません。補助73号線はこれに該当します。

では何のために道路を作るのか？「震災時に甚大な被害が想定さ

れる地域の中で延焼遮断帯等、防災性を向上する主要な都市計画道路」を特定整備路線として指定しています。」と東京都は説明しています。

仲通り・富士見商店街が分断

この計画の一番の問題は、現在ある道路を拡張するのではなく、住宅地や商店街を潰して新たに道路を作る計画となっていることです。このため約250軒が立ち退き対象となるほか、十条仲通商店街が東西に分断され、十条富士見銀座商店街環七寄り、道路により潰されることも明らかになっています。

補助73号線は出口のない道路

下図をご覧ください。中央にある灰色で示している部分は西口再開発事業で、現時点で事業が実施されるめどは立っていません。図の赤線が途中で切れているのはこのためです。仮に環七（図左側）から73号線に入っても、十条駅前で行き止まりになる、そういう道路計画なのです。



人気の十条地域
土地取引価格も
高くなる傾向に

十条駅は、埼京線で池袋駅まで6分、新宿駅まで11分と交通の利便性に優れ、地元不動産業の方に話を聞くと、世田谷区と変わらない価格で土地取引が

ています。

行われることも珍しくないとのことです。

一般的には土地取引の実勢価格は、公示地価の1.2倍程度とされていますが、十条地域は、「公示地価の1.5倍ぐらいが基準になるんじゃないかな」（十条地域の別の不動産業者）とお話も伺います。実際家政大学付近の分譲住宅のチラシによると、土地部分は、公示地価の1.7倍程度の価格となっていました。

生活再建の出来ない補償

憲法29条3項は「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」としていま

す。

公共事業が行われる場合は、憲法に従い正当な補償が行われなければならないかもしれませんが、たとえば、現在買収が進められている補助83号線、旧岩槻街道拡幅事業での東京都による用地補償は、公示地価の1.1〜1.2倍程度の提示が行われているようです。

一方補助73号線は木密地域にあるため、私道部分など、公示地価を大きく下回る価格提示がされる場所も多くあります。

いずれにしろ土地を売るときは公示地価の1.1倍。買うときは1.5倍ということでは、地権者が十条で生活再建を行うことは難しいこととなります。

土地の価格の調べ方

左の図は国税庁ホームページで公開されている十条駅付近の路線価図です。

(http://www.rosenka.nta.go.jp/main_h28/index.htmより調べられます)

たとえば私の事務所、赤丸●の部分は【420C】の通りに面していますので、1㎡あたりの路線価は420千円=42万円となります。

これを1.25倍するとおおよその「公示地価」が求められ、更に公示地価の1.2倍程度が一般的な土地取引の「実勢価格」となります。

(本文で示したとおり、十条地域の実勢価格は、公示地価の1.2倍よりも高いようです)

- ①路線価：42万円/㎡
- ②公示地価：52.5万円/㎡ (①×1.25)
- ③一般的な実勢価格：63万/㎡ (②×1.2)
- ④1坪=3.3㎡なので③×3.3=207.9万円/坪

なお借地の場合は、最後のアルファベットが地主と借地権者の権利割合を表していて、上記の420Cであれば、借地権者70%、地主30%の割合で補償を受けることになります。

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

