



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.15 2016.11.10

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

十条駅

西口再開発の問題点

地権者・商店街には大きな負担



十条駅西口再開発計画の概要

事業区域内の住民はどうなるか

再開発のメリット・デメリット

回収することになります。

この計画は上十条1・2丁目のおよそ1.77畝のエリアを一度更地にし、このうち7070㎡の建築敷地面積に、高さ147m、40階建て、住宅戸数540戸、延べ床面積79460㎡（うち権利床14500㎡）のマンションの建設を中心とした、大規模な駅前再開発を行うおとするものです。

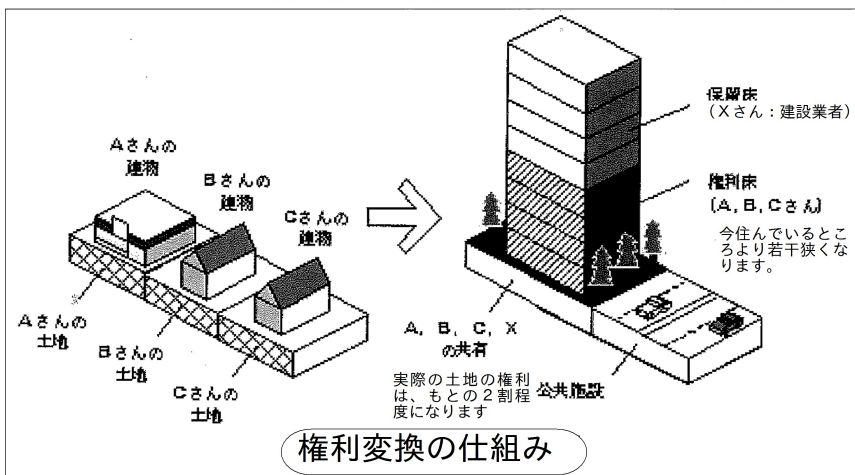
左上図をごらんください。ただわかるとおり、現在予定地内では多くの方が生活をされています。再開発を行うにあたっては、この方たちに、土地を提供してもらおうため、いったん立退きをお願いすることになります。

今回建設するのは高層マンションだけでなく、駅前広場や道路の同時整備することになります。これは主に都や区の資金や国からの補助金によって行われますが、この事業を請け負えることは建築業者にとってメリットとなります。

現在のよう建築資材や人件費などが高騰している、それだけ多くのマンションの部屋を作って売り、建築費を回収する必要が出てきます。西口再開発

分が所有していた不動産の価値に相当するビル（一般的にはマンションの一室）を受け取ることにする必要があります。

建物を建築する費用は建築業者が持つことになり、建設したマンションのうち地権者の持分（権利床という）を除いた部分（保留床という）を一般の人に売却することで、建築費を



権利変換の仕組み

ビルが147m、40階建てといった高層建築になるのはっこういった理由です。

更にこの高層マンションは、管理会社が入って運営されることになりませんが、通常は建物の管理は建築会社の系列会社が行うものですので、これも建築会社にとってはメリットになると思われます。

区域内に住む人にとってはどのような影響があるのでしょうか。

土地・建物とも所有している方にとって、新しいマンションに入ることは、①これまでよりも高額の固定資産税を支払わなければならない。②マンション管理費や修繕積立金を毎月支払う必要が出てくる。③価値の変わら

ない固定資産（土地）が、毎年価値の減っていく償却資産（マンション）に変えられてしまうので、長期的には財産が減ることになる。など、不都合のほうが多いようです。

次に借地の上に家を建てている場合は、土地の価値の7割が自分の持分として計算され、新たなマンションの部屋となります。固定資産税や管理費などは新たに払う必要が出てきますが、借地料を払う必要がなくなるなどの理由から、この計画を歓迎する方が多いようです。

逆に土地を貸している地主にとっては、土地の賃料が入らなくなるばかりか、土地の価値の3割の評価で、自

分の所有する土地を売却しなければなりません。

周辺地域への影響はどうでしょうか。再開発ビルには最大で1万㎡の商業施設が入る計画となっているため、地元商店にとっての打撃は避けられないと思われま

北区にとっては どうなのか

北区はこの再開発事業区域内に、最大の土地を持つ地権者です。北区の持つ土地の価値は、再開発ビルの権利床として、区民のため

りません。施設維持費が多くなることは、施設使用料が他地域の施設と比べて割高に設定されるなど、コストの負担が区民へ転嫁されるなどの心配もあります。

区有地は私たち自身の財産であることも忘れてはなりません。この土地の評価額の決定にあたっては、十条地域の

西口再開発の 問題点

区政レポート14号でお知らせしたとおり、十条地域は非常に人気が高く、土地の取引価格も公示価格の1.5倍程度はあたりまえという現状です。都政では、オリンピック選手村建設用地が、実勢価格の1/7程度

十条のまちがきれいになるとの理由で再開発に期待をする声もあるようですが、このように、建築事業者にとってはメリットはあっても、今住んでいる住民や地元商店街には、かなりの負担を押し付ける計画であることもお分かりいただけるのではないのでしょうか。