



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.18 2017.5.11

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

どう進む？西口再開発

東京駅

八重洲再開発の予定地を歩く



東京駅八重洲再開発の現状

左の図は東京駅東側の八重洲地区で行われている再開発事業の施行区域図です。

図では灰色で示している八重洲1丁目東地区と八重洲2丁目北地区は、既に事業を行うことが決定していますが、注目いただきたいのは、

八重洲2丁目北地区について

再開発の施行区域が、部分的に凸凹がある不整形であることです。どうしてこのようなことになったのか、この経緯をお伺いしてきましたのでご報告します。

島建設・三井不動産もこれを認めました。これが、再開発区域が凸凹になっている理由です。

この地域は、鹿島建設と三井不動産が再開発事業の主体ですが、同時にこの地域の主な地権者でもあることが特徴です。区域内には中央区立城東小学校があり、再開発ビル内に小学校が入る予定となっています。

また、北側の一角は、発動機や農耕機械の大企業であるヤンマーの所有となっています。ヤンマーは、再開発事業検討の過程で、当初は再開発を進めることに難色を示していたようですが、地下の駐車場建設（高速バス発着場になる予定）には協力するが、ビル本体は独自に建設することを条件として事業に同意しています。

この区域の地権者の中で、再開発事業に参加したくない方は、鹿島建設・三井不動産に対して、事業に参加しない旨を申し入れ、鹿

現在地で事業がうまく回っている企業は、所有する土地等の権利を権利変換で手放すことは、不利益となると考えていることがお分かりいただけると思います。

八重洲1丁目 東地区について

こちらの地域も、十数年前に再開発の話が持ち上がったときに、再開発に反対する地権者が、当時の中央区長に事業に加わらない旨を申し入れ、これが了承されたという経緯があります。

これが八重洲2丁目北地区と同じように、再開発区域が「コ」の字型になっている理由で、この再開発に加わらないエリアを「個別利用区」といいます。

現在この地区では「個別利用区」内の地権者で再開発事業に加わる方と、再開発区域内の地権者だが、事業に参加したくない方の

土地建物の権利を交換する「区画整理」が行われています。

ちの事業を潰すものだとの反対の声が多く出されています。(写真左)

八重洲2丁目 中地区について

この地区は、新しく再開発事業が示された地区です。これも東京駅前の一等地であるために、オフィスビルの需要が多く、貸しビル業者を中心に、自分た

昨年9月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が成立し、個別利用区制度が創設されました。これまでの再開発事業では、地域内のすべ

「個別利用区」 とは？

ての建物が除却されることから、①既に高度利用されている建物の有効活用が図れない。②事業費が増大する。③権利者は権利交換を受けるか地区外転出するかのかの2者択一になるため、コミュニケーションの維持が難しい。といった弊害がありました。

こういった問題を解決するために、既存の建築物を存置または移転することができ区域（個別利用区）を定め、地権者の申出に応じて、再開発ビルに関する権利ではなく、個別利用区内の宅地に権利交換できようにする制度です。

八重洲再開発から見えることは、再開発事業を進めるにあたり、

事業に加わりたくないという地権者の意向が最大限に尊重されていることでした。

十条駅西口再開発でも、このように区域内地権者の意向を尊重する配慮があるべきだと、八重洲再開発の現場を見て感じました。

