



疑問だらけの十条駅西口再開発 第三回口頭弁論概要報告

地権者 A 10%	地権者 B 10%	地権者 C 50% 再開発区域内の 土地所有面積割合 (他も同じ)	地権者 A 10%	地権者 D・E (共有) 20%
-----------------	-----------------	---	-----------------	---------------------------

事業認可要件

①事業区画内の用地面積の2/3の賛同が得られているか・・・○

賛成 C:50% + DE:20% = 70%

反対 A:20% + B:10% = 30%

②土地所有者の2/3の賛同が得られているか・・・× (2/4)

賛成 C:1票 + D:1/2票 + E:1/2票 = 2票

(共有名義の場合は権利が按分されます)

反対 A:1票 + B:1票 = 2票

↓ 2016年11月 土地分筆手続き

A 10 %	B 10 %	C 50 %	A 10 %	D・E 4%
				D・E 4%
				D・E 4%
				D・E 4%
				D・E 4%

事業認可要件

①事業区画内の用地面積の2/3の賛同が得られているか・・・○

賛成 C:50% + DE:20% = 70%

反対 A:20% + B:10% = 30%

②土地所有者の2/3の賛同が得られているか・・・○ (6/8)

賛成 C:1票 + D:1/2票×5筆 + E:1/2票×5筆 = 6票

反対 A:1票 + B:1票 = 2票

(単独所有の土地は、何筆持っていても1票)

2016年11月末 北区事業認可申請

2017年5月 東京都事業認可

*借地権者についても土地所有者と同様に2/3の賛同が必要です

※これは十条西口再開発事業における事業認可前の状況を簡略化してお示ししたものです。わかりやすく地権者をABCDEの5人で示していますが、実際の地権者は81人です。

6月11日に東京地裁で、十条駅西口再開発訴訟の第三回目の口頭弁論が行われました。不自然な事業認可賛同者数の集計

今回提出された資料により、一部の地権者が、1票を上回る議決権を持っていたことが明らかになりました。事業認可申請前に不自然な分筆登記

北区が事業認可申請を行なう直前の2016年11月に、事業に賛同している共有名義の土地所有者の1筆の土地が、5筆に分筆されました。北区は、分筆された共有名義の土地所有者の権利を重複してカウントすることで、事業への賛同が2/3を越えた(73%)

とし、事業認可申請を行ないました。東京都も、当然このカウント方法を確認したうえで事業認可を行なったわけです。今回の裁判で、事業への賛否を決めるのに、左の図のように、一人最大で2・5票を持つような操作が行なわれたことが明らかになりました。裁判所がこのことをどう判断するか注目されます。

裏面に続く

A 5%	B 5%	C 25%	A 5%	D・E 4%
A 5%	B 5%	C 25%	A 5%	D・E 4%

賛成 C:1票 + D:2.5 + E:2.5票 = 6票

反対 A:1票 + B:1票 = 2票

仮にA・B・Cさんが、所有する土地を分筆しても、単独所有であれば何筆持っていても議決権は1票のまま。共有名義の土地を複数筆所有する土地所有者が、いかに特別扱いされているかがわかります

事業期間はどのようなか
事業認可の要件は、2/3以上の賛成が必要とされていますが、最終的には全員が権利変換計画に同意した上で事業が進められます。
ですから、迅速な事業遂行をするためにも、75%〜80%程度の賛同が得られてから事業認可申請することも想定されます。

他の再開発事業にも影響が

このような数字の操作が認められるなら、再開発を推進する側も、また再開発に反対する側も、いくらでも自分たちの側の数値を増やすことが可能になります。そうなれば全国で今後行なわれる再開発事業は大混乱に陥ることになるのではないでしようか。

今年度から、お隣の赤羽駅東口でも再開発計画が始まっています。こちらの事業への影響も計り知れないものがあります。
西口再開発裁判、次回の公判は7月25日14時半より東京地裁103法定で行われます

日本共産党 北区議会議員

野口まさと区政報告会

6月終了しました

7月8日(日)

***両日とも午後2時より**

会場：カラオケスナック

扉明日
(ピ ア ス)

スナック
扉明日
(ピ ア ス)

☎5993-1522

