



お元気ですか！ 志村 たかよし です

第879号 2018年3月4日

日本共産党中央区議団

中央区 築地 1-1-1
電話 3546-5563
FAX 3546-9570

まち協や 区議会で「裏付けデータなく 五輪後もホテルは足りなくなる」と説明

「東京でホテル過剰供給になる可能性がある」

中央区では、住宅を作る場合は、建設ビルの高さを上積みできる規制緩和をしていますが、人口が増えすぎているので、今度は、このサービスマ対象を「住宅からホテルへ」と変えるための「地区計画の改定」を「まちづくり協議会」で順次説明しています。

まちづくり協議会での声

- 東京五輪後も本当にホテルは足りなくなるのか。
- 人情味のない街になってしまいうというリスクを冒してまで、国の観光客誘致という政策に乗るべきではない。
- 街のにぎわいという観点から考えるとホテルは全く別物だ。
- 古くからの住民を主体にまちを盛り上げていく必要がある。
- ホテルの誘致などにより、まちの様相が急激に変化し、我々が考えているまちが崩されてしまうことに対しては懸念がある。

「みずほ総研」

ところが、出席者からは、ホテル建設への規制緩和について、懸念や批判の声（上記）が、あがっています。

私が、「みずほ総研」が行った昨年秋の調査で明らかになった「東京五輪後はホテルが余る」（下記）という結果を議会で紹介したにもかかわらず、まち協などで区は、「ホテルは足りなくなる」と相変わらず説明しています。

2月22日の委員会では、私は「区は今も『五輪後もホテルは足りなくなる』と説明しているが、裏付けるデータはあるのか」と聞いたところ「データはありません」と担当課長は認めました。

私は「区が基本構想審議会ですら人口想定などの調査を委託したみずほ総研のデータを使って五輪後にホテルは過剰になると言っているのだ。根拠もデータもないのに『ホテルは足りなくなる』と言っただけじゃない」ときびしく批判しました。

「みずほ総研」の調査について

「みずほ総研」が、16年8月に試算したときは、全国でホテルが4万4000室足りなくなると予測していました。

しかし、17年9月に改めて試算したところ、「全国のどの地域でもホテルが不足しない」という結果になり「ホテルや旅館が逼迫するという懸念は大幅に後退している」「東京では超過供給の状態になる可能性がある」と発表しています。

地域の声を受け問屋街は除外

今回、日本橋の問屋街は、規制緩和から除外されています。

私は「地域から声があれば除外できる可能性があるのか」と質問したところ、いくつかの前提条件を示してその可能性を認めました。

私は、その条件を緩和し、これを機会に「住民が主体」となるまちづくりを進めるとともに、多くの住民が懸念する今回の「ホテル建設誘導策」は見直すよう求めました。

市街地再開発の闇⑨

土地の共同化が事業の大前提

では「闇の中」に入りましょう。
仕掛けられた「トリック」を見破るためにも、まず市街地再開発事業のそもそもの見方をみます。
下の「図2」は、ある市街地再開発事業で、住民に説明する時に使われた資料の一部です。

再開発の大前提は

下図の左側は「今のまち」の様子を、右側は「再開発後」の様子をイメージしたものです。

狭い路地をはさんで、自分の土地に住んでいる方、土地を借りて家を建てて住んでいる方、家を借りて住んでいる方などが、仲良く、時には喧嘩もしながら、長い間、生活してきたことでしょう。

注目していただきたいのは、左から右へ行く間の矢印の上に「土地を共同化」と書いてあるところです。

この意味は、住んでいる土地を抛

出しあつて「土地を共同で所有する」ということです。

土地を共同化しなければ、古い家を取り壊して右側の様な再開発ビル、つまりタワー億ションを建築することは不可能です。

「はなし」をまとめるのは誰？

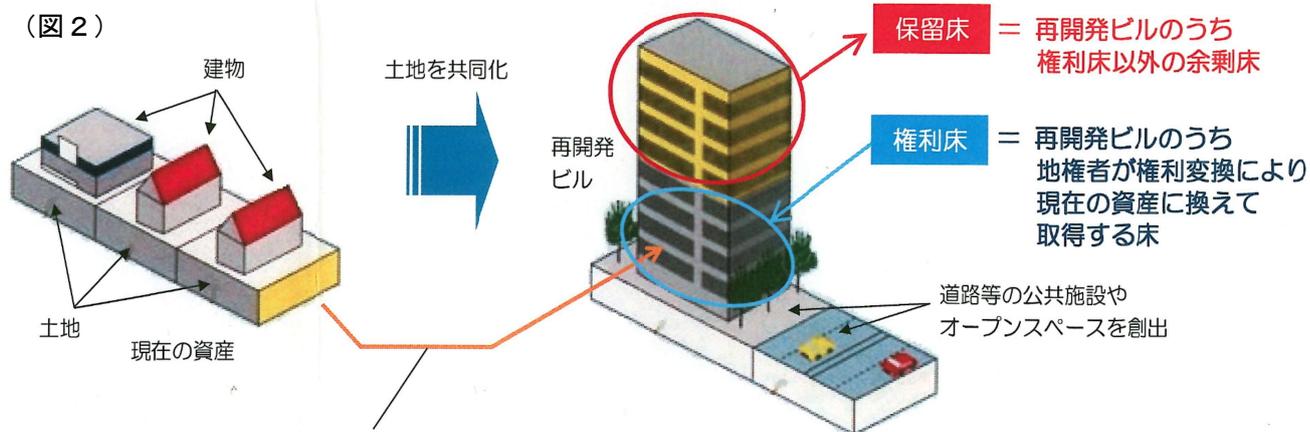
土地を共同化するためには、一人一人が細かく所有している土地を一つにまとめていいという権利者（地権者、借地権者）の同意が必要になります。

権利者にはそれぞれ事情があるでしょうから、多数の同意を得ることは、そうたやすくはありません。

親の代から引き継いだ土地を自分の代で手放すことを決めるには相当の覚悟が必要でしょう。

それが、なぜ、「その気」になっ

ていくのでしょうか。
(つづく)



上の図を「月島三丁目南地区」にあてはめてみました。



月島三丁目南地区の路地。空き家もあります。

土地を共同化



再開発後の50階建タワー億ションのイメージ