



お元気ですか！
志村 たかよし です

第903号 2018年9月2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

月島三丁目北地区市街地再開発事業

都市計画審議会で数多くの問題点を明らかにし反対

二人の委員（学識者）が採決で「保留」

伊藤氏「長期的都市戦略として、このやり方に疑問を持つ」
饗庭氏「地区計画の変更は、住民への裏切りではないか」

7月30日、中央区都市計画審議会が開かれ、「月島三丁目北地区」の市街地再開発事業が審議されました。

この計画は、月島三丁目の西仲通り商店街と隅田川に挟まれた2街区を一つにし、59階のタワーマンションを建てるものです。

都市計画案には、賛成意見が15通16名、反対意見が48通214名寄せられました。

反対意見には、月島の長屋の街割りを破壊し、月島の文化、歴史、生活者の息遣いまで根こそぎ破壊してしまうことや日影の問題など



■イメージバス（全体）

への不安が多数を占めていました。また、マンションも含めた近隣住民からは、意見書や請願が区議会に出されました。

審議会では、「事業計画の問題点」「中央区行政の在り方」「準備組合の対応」などについて、

20数項目の問題点を示して質疑応答しましたが、疑問が解消するどころか、解決しなければならぬ課題として浮き彫りになりました。

（詳しい内容は「市街地再開発事業の闇」の連載の中でご紹介させていただきます）

私は「今の状況で、この計画を認めてしまえば、大きな禍根を残し、取り返しのつかないまちづくりを認めてしまうことになる」として、「採決の延期」を求めました。

私の提案を受けて他の委員の方

たちが発言しました。

「長期的都市戦略として市街地再開発事業のようなやり方は疑問。決定に躊躇がある」

（伊藤香織東京理科大学教授）

「そろそろ違うやり方があるのではないか。デベロッパーに知恵を出させれば開発スケールは抑えられる。地区計画の変更は、住民への裏切りではないか。合意が取れないので採決に躊躇している」

（饗庭伸首都大学教授）

など、批判の声があがったのです。

残念ながら採決延期の「動議」は否決され採決が行われました。採決で、私は「反対」、伊藤氏と饗庭氏は「保留」しました。

これまで都市計画審議会で、批判的な意見を述べるのは、ほとんど私だけだったので、学識者からも批判的な意見が出されたことは、重要な変化だと思います。

市街地再開発事業の間 (25)

再計算後のデベロッパーの「取り分」

市街地再開発事業で建設された超高層ビルの新しい床（保留床）を売却することによって、再開発事業費をねん出すると同時に、デベロッパーの利益が生み出される。ということとは、これまでご説明してきました。

この「保留床」は、すべてデベロッパーのものになるとは限らず、新しい建物になんらかの施設を整備するために、使用する部分の「保留床」を売却して再開発事業の収入に充てることがあります。これは「保留床処分金」として扱われます。

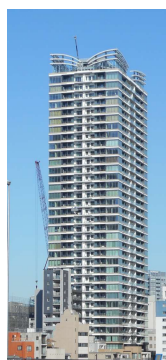
この「建物に施設等を取り入れるための床」の「保留床処分金」の金額を区から入手することができましました。

「連載27」で試算した各事業の「デベの儲け」から引いてみます。

このなかで、「月島西仲通り地区」の「保留床処分金」は0円となつていますが、なぜ、0円なのかについては、今後、調査してみたいと思います。

なお、「市街地再開発事業の間」の実態を理解するための試算（私算）ですので、実際の「デベロッパーの取り分」ではないことをご理解ください。

【湊2丁目東地区】



- ・保留床処分金：約28億円
(三井不動産レジデンシャル)

78億ー28億＝50億円

*ゴシック字体の計算式は、「27号」の数字78億円から「保留床処

分金」28億円を引いた額で、デベロッパーの利益額に近づきます。以下、他の事業も同様に再計算しました。

【月島一丁目3、4、5番地区】



キャピタルゲートプレイス

- ・保留床処分金：31億円
(三井不動産レジデンシャル、野村不動産)

166億ー31億＝135億円

【勝どき五丁目地区】



- ・保留床処分金：3億円
(三井不動産レジデンシャル、野村不動産JV、鹿島建設、三菱地所レジデンス、住友商事)

400億ー3億＝397億円

【月島一丁目西仲通り地区】



- ・保留床処分金：0円
(三井不動産レジデンシャル、丸紅、大成建設)

62億ー0＝62億円

【勝どき東地区】



- ・保留床処分金：148億円
(三井不動産レジデンシャル)
- 452億ー148億＝304億円

このデベロッパーの「取り分」についての説明は、勉強会でも検討会でもほとんどとされていません。市街地再開発事業の真の目的を知られたくないからでしょう。

(つづく)