



お元気ですか！  
志村 たかよし です

第748号 2015年7月12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

# 「市街地再開発」…破たんの兆候!? 見通し立たない「勝どき東地区」再開発計画



(朝潮運河より) 2

## 住民よりも企業に利益が

6月26日の環境建設委員会で、勝どき東地区の再開発計画に関する条例が審議されました。  
この計画は、朝潮運河と新月島川に面した勝どき二丁目と四丁目にまたがる約3・9hの地域（下図）に、想定戸数約3020戸となる195m、165m、106mの超高層ビル3棟（左図）を建設するものです。

当該敷地の多くを占めるのは、

工場や倉庫、事業所であり、地権者のほとんどが法人です。

莫大な税金投入と区道廃止や容積率の上乗せで可能になる巨大マンションから生み出される利益は、住民よりも企業にもたらされます。

## 行政サービス低下に拍車

開発による人口急増は、いまでも不十分な行政サービスの低下に拍車をかけるでしょう。

## 2方向が水面の行き詰まり

計画地は、南東側と南西側は水面に、北西側と北東側は住宅地域に接する行き詰まり。

車が幹線道路である清澄通りや晴海通りに出るためには、住宅地域の狭い区道を通過せざるを得ないので、事故が心配されます。

巨大なマンションを3棟も建てるにはふさわしくない場所です。

また、超高層建築物による日照被害やビル風などによる周辺住民



【当地区の位置】

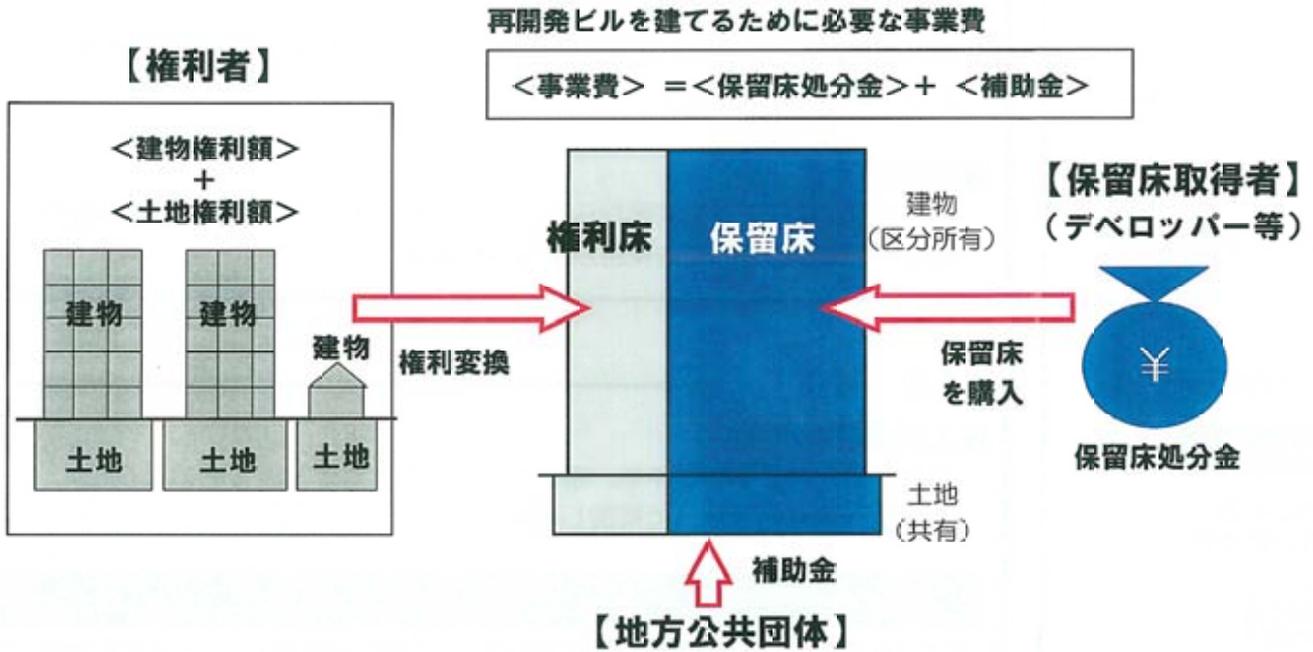
への被害も十分想定されます。

## 計画一部見直し…見通し立たず

区の説明では、工事費高騰などの影響をうけ、計画は1年遅れており、一部見直しが行われていますが、まだ「見通しが立たない」と言います。

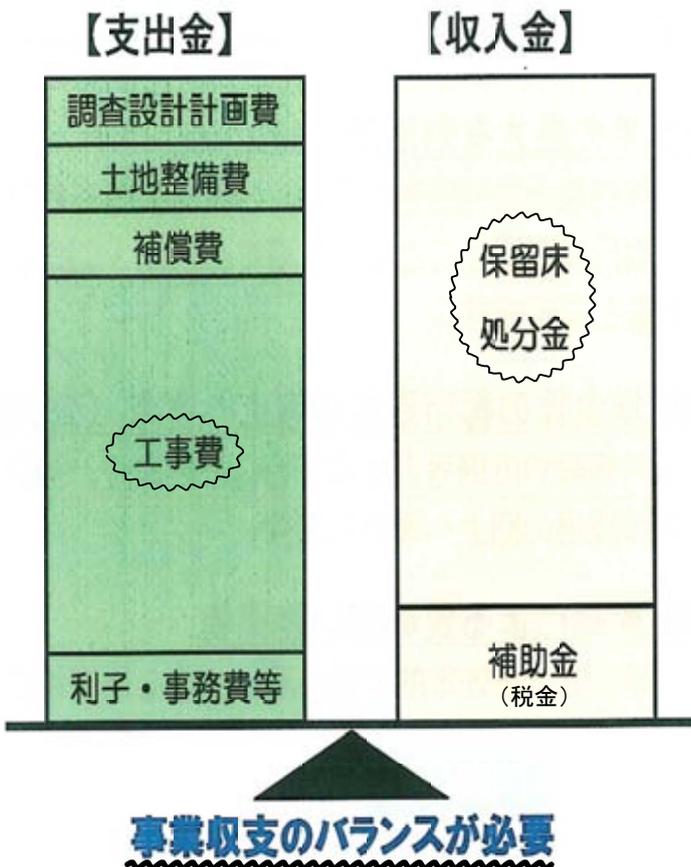
私は、このような問題点を指摘し、計画が不明確で合意も十分ななかでの採択は許されないと述べ、条例「改正」に反対しました。

# 「再開発事業」の仕組み



- 再開発事業は、
1. 権利床…再開発前の権利を再開発後の床の権利に置き換えたもの。これを権利変換といいます。
  2. 補助金…地方公共団体からの税金投入。
  3. 保留床処分金…超高層の再開発ビルで新たに生み出された床（保留床）の売却益で成り立っています。

## 「バランス」が崩れたら…!!



左の図のように、「支出金」と「収入金」のバランスがとれなければ事業は成り立ちません。「支出金」が増えて「収入金」が減れば、計画は頓挫するか、新しく取得する「権利床」が減ってしまいます。

いま「工事費」は、建設費や人件費の高騰で値上がりしています。

一方、東京五輪を前後して「不動産バブル」がはじけ価格が急落するとの見方もあり、

「保留床」が想定価格で売却できるか疑問です。

税金投入も限られています。

中央区では今、32の再開発事業等の大規模開発が計画されていますが、「再開発事業」の手法が行き詰まることは目に見えており、計画の抜本的な見直し求められています。

区民の生命と財産を守るためにも、「まちづくり」は、大規模開発中心から人と環境にやさしい政策に転換すべきです。

「意見」「要望」を気軽に「連絡ください」(03-6360-0000)