



**お元気ですか！**  
**志村 たかよし です**

第898号 2018年7月22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

## 歴史的な「米朝首脳会談」 「戦争にならなくてよかった」と区長



質問する私（志村）＝6/20 本会議場

6月12日、アメリカのトランプ大統領と北朝鮮の金正恩委員長が、初の米朝首脳会談を行いました。昨年は、戦争が起きるのではなにかという心配が広がりましたが、韓国、中国の首脳も加わった粘り強い外交交渉もあって、首脳会談が実現しました。

1950年に勃発した朝鮮戦争が休戦状態で国交のない両国が、朝鮮半島の「非核化」と「平和体制の構築」をすすめることを合意したのは、歴史的なことです。

私は、第二回定例会の一般質問で「米朝首脳会談」を取り上げ、区長の見解を聞きました。

### 平和に向かう第一歩

私は、区長が昨年の本会議で「最終的には、国際社会と連携して平和的・外交的な対話による解決が図られるものと認識している」と答弁したことを示し、「米朝首脳会談をどのように評価しているのか」と見解を問いました。

区長は「戦争にならなかったのは一番良かった」と評価するとともに、「北朝鮮をめぐる包括的な解決に向けた一歩であるが、今後の両国の交渉経緯を注視していく必要がある」と答弁しました。

開催国となったシンガポールのシェンロン首相が「非核化された朝鮮半島の恒久平和と安定に向けた長い旅路において決定的に重要な第一歩」だと述べたように、米朝首脳会談は、まさに「平和に向かう第一歩」です。

### 日本が果たすべき役割は

日本共産党は、安倍首相が北朝

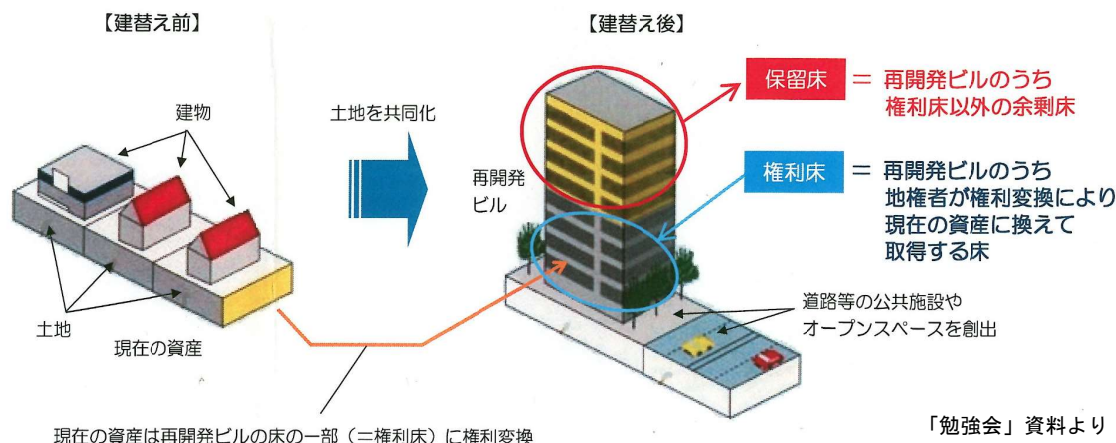
鮮に対して圧力一辺倒の立場を唱えていた時に、国連決議による経済制裁と合わせて「対話による平和的解決」を一貫して主張してきました。

私は「日本政府が日朝平壤宣言に基づき、核・ミサイル、拉致、過去の清算など両国間の諸懸案を包括的に解決し、国交正常化への努力をはかるなど、開始された平和体制プロセスを促進する役割が重要となっている」と指摘し、「北東アジア地域の非核化と平和構築のために、日本が果たすべき役割をどう考えるか」と質問しました。

区長は「各国と良好な関係を築いていくことが重要」と述べました。また、「アジアの平和の流れのなかで、日本は憲法9条を改定することをやめるべきではないか」と質問したところ、区長は「国会における慎重かつ丁寧な審議が必要」と答えました。

# 市街地再開発事業の間 (21)

## デベの儲けは84億円？



デベロッパーの儲けは、どうやって生みだされるのでしょうか。  
次は、その「算定式」です。

A: デベロッパーが再開発組合から取得した**保留床**の販売額

B: デベロッパーが保留床を取得するために再開発組合に払う**参加組合負担金**として

「AからBを引いた額」が、デベロッパーの儲けとなります。

実際の事業で試算してみます。

「湊二丁目東地区」の場合

「湊二丁目東地区」の場合、「上図」の【建替え後】の再開発ビルにあたるのが「パークシティ中央湊」（高さ76m、延床面積約4万9054㎡）です。

区の資料によれば、**権利床**（地権者が権利変換により取得する床）は、約1万609㎡です。

**保留床**（権利床以外の余剰床）は、約2万553㎡で、取得したデベロッパーは「三井不動産レジデンシャル」です。

**保留床の販売額「A」**をまず試算します。

先日、野村不動産アーバンネットが公表した「勝どき・晴海・月島・佃のマンション価格推移」によると、1㎡当たりの平均単価は、  
◎勝どき・晴海エリア 107万4380円  
◎月島・佃エリア 113万578円  
となっています。

月島・佃エリアの単価を参考に、1㎡当たり113万円と仮定すると、「三井不動産レジデンシャル」が取得した約2万㎡の保留床の販売額は、**226億円**となります。

**参加組合負担金「B」**は、区の資料では、142億4千万円です。よって、

**A（226億円）からB（142億円）を引いた額は「84億円」となり、これがデベロッパーの儲けとなるのです。**

もちろん、84億円のすべてが儲けになるわけではありませんので、参考値として理解してください。

地権者は、儲かるのでしょうか。図の【建替え前】の住民、地権者は、共同化のために土地を手放し、従前資産と「等価交換」して再開発ビル内の床（権利床）を取得するので、「新たな利益」を得ることはできません。

一方、これまで地域との縁もなかったデベロッパーは、**参加組合負担金**を払って途中から参入し、「地権者の土地を踏み台」にして莫大な利益を手に入れるのです。デベロッパーは、142億円を投資して84億円の利益を得る。まさに不動産が「投資の対象」となっているのです。（つづく）