



お元気ですか!
志村 たかよしです

第927号 2019年2月24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

「人口抑制」と言うなら タワーマンション計画の見直しが必要では？

1月30日の中央区都市計画審議会で「地区計画」の変更が行われました。

ふたつの目的

目的のひとつは「925号」でお知らせしたように、晴海、豊海を除くほぼ全域を対象にホテル建設を誘導することです。

もうひとつの目的は「定住人口の回復が達成された」として、住宅建設を抑えようとする事です。



住居への容積率緩和を廃止

そのために、これまで人口を増やすために行ってきた「住宅建設なら容積率を緩和する」という「地区計画」を廃止するということです。

人口急増の弊害が

人口を増やすことを誘導する「地区計画」によって、あちこちでマンション建設が進みました。

市街地再開発事業が少ない日本橋あたりでも、中小のマンションが想定外に急増し、インフラ整備が追いつかない状況です。

最大の要因は

人口急増の最大の要因は、中小マンションの増加よりも、市街地再開発事業によるタワーマンションが増えたことによるものではないでしょうか。

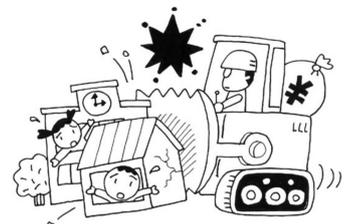
タワーマン計画には影響なし

市街地再開発事業は「地区計画」とは別の枠組みになっているため、「地区計画」を変更しても、タワーマンション計画には影響が出ません。

市街地再開発事業の見直しを

中小マンションはタワーマンションに比べて住む人が少ないので、市街地再開発事業をそのままに、住居の容積率緩和を廃止しても、わずかな効果しかありません。

人口抑制を本気で取り組むなら、市街地再開発事業の見直し、再検討が必要です。



「容積率」というツール(1)

アメ横のお菓子屋の話

10人のグループが一人百円分のお菓子を買おうということで、買い出しを担当したAさんは、10人から集めた千円を持って上野のアメ横に行きました。

「おまけ」のパフォーマンスで有名な○○商店でお菓子を千円分買いました。

ところが、お店の人が「若いから オマケ!」「着ている服が似合うから オマケ!」と、色々な理由をつけて袋にお菓子を入れたので、袋は2千円分のお菓子でいっぱいになりました。

上野から帰ったAさんは、一人ひとりに百円分のお菓子を渡しました。

9人は、自分たちが苦勞せず百円分のお菓子を手に入れたので「Aさんありがとう」とお礼を言いました。

みんなにお菓子を渡し終えたAさんは、自分の百円分とおマケでもらった千円分のお菓子をもって帰りました。

このお話を市街地再開発事業に置き換えると、

- ・ 10人のグループは再開発組合
- ・ Aさんはデベロッパー
- ・ 百円は住んでいる土地の価値
- ・ 二千円の袋は超高層建築物
- ・ 千円分のお菓子は容積率ようせきりつ
- ・ 「おまけ」は容積率割り増し
- ・ 増えた千円分は保留床ほりゆうしやう

というところでしょうか。

愛と平和のバレンタインパレード



2月14日、新日本婦人の会などによる「愛と平和のバレンタインパレード」が行われ、党区議団も参加しました。パレードは、銀座から新橋方面へ進み、道行く人たちにさわやかな声でアピールしました。



挨拶する奥村区議と小栗区議

実際のデベロッパーと地権者の関係は「10人のグループ」というたとえの形態とは違います。が、「容積率の割り増し」によってデベロッパーがばく大な利益を上げる仕組みをわかりやすく表してみました。

これからは、「中央区のまちづくり」において、デベロッパーにも行政にも都合のいいツールとして利用されている「容積率」について検証していきます。

(つづく)