

↓ 続きから読む

朝日新聞デジタル > 連載 > 現場へ! > 記事

(現場へ!) 再開発、追われる地権者: 2 最大の地主、持ち分わずかに

会員記事

2021年11月16日 16時30分

シェア

ツイート
list

ブックマーク
0

スクラップ

メール

印刷



J R 西日暮里駅前。再開発が予定されているのは右側の地区。駅の改札は左側にある=いずれも東京都荒川区



東京23区の北東部に位置する荒川区は、かつて多くの工場が立ち並んでいた。近年、そうした工場跡地や住宅密集地を再開発して大規模なマンションが建てられ、ファミリー層の人気を集める。

↓ ここから続き

区内のJ R 西日暮里 (にっぽり) 駅前でも、市街地再開発の計画が進む。計画地は、J R 上野東京ラインや日暮里・舎人 (とねり) ライナーなどの線路に囲まれたような場所にある。その約2万3千平方メートルの土地に、タワーマンションや商業棟など計約16万3千平方メートルの床面積の施設を建てるという。

この計画地の最大の「地主」が荒川区だ。区立中学校跡地の約4300平方メートル、保育園の約940平方メートルなどの計約5500平方メートルの区有地を持つ。道路などをのぞいた宅地の約37%を占める。

*

ところが、区が地権者として再開発後の施設内に得られる「権利床」は商業棟の7階の約4千平方メートルだけだということが、区議会で明らかにされている。床面積全体の約2・5%にすぎない。

なぜ、こんなに少ないのか。区の説明では、再開発後の床は、もとあった不動産と「等価交換」する。再開発前の土地・建物と再開発ビルの床が、価格で同じになるよう交換するというのだ。

計画地では、駅前大きな道路「環状4号線」に面した土地の相続税路線価は1平方メートル当たり149万円になる。だが、中学校跡地などがある地区の内側は線路に囲まれるなどして外から入りづらいこともあり、45万~41万円と、3分の1以下になる。

一方、再開発では地区内の土地をまとめてタワーマンと商業棟を建て、商業棟は駅前広場を介して環状4号線に面するため、土地の評価額が高くなる。そこにできる床の単価は、現在の中学校跡地などより高くなるというわけだ。

注目の連載記事 →

もっと見る

ヤングケアラーのSOS

祖父の介護で大学院退学、同級生は就職 孤立した自分が今できること



ファクトチェック

甘利氏「スマホも3Dプリンターも日本の発明」 発言の真偽を検証



PR 注目情報

野球の神様を信じますかー。

大谷翔平の素顔に迫る特別ストーリー

MINI CLUBMANの魅力に迫る

パパと息子の「大作戦」はいかに?!

腕元で魅了する宇宙のロマン

〈オリエンタスター〉70周年の存在感。

関根勤さんが着るU.P renoma

秋冬のおすすめアイテムがずらり

グランドセイコーが支援する

世代を超える日本一の白樺美林

アルコ&ピースがSEIKOとコラボ

時計をテーマに傑作コトが誕生

糖尿病の予防と治療について

「三大合併症」を引き起こさないために

マセラティ「ギブリ ハイブリッド」

食事券付き試乗体験キャンペーン開催中

全ての子どもが健やかに成長できるため

日本医師会シンポジウム 採録公開中

アクセスランキング →

もっと見る

読まれています

昨日のトップ5

山本浩二さん「厳しさあったから成長」古葉竹識さん悼む声

最大の地主、引っ越し先の新ビルの床面積は… 再開発のからくり

おしゃれ家電のバルミューダがスマホ参入 独自開発で持ちやすさ追求

首都高で「箱乗り」、容疑の男2人逮捕 「大ごとになると思わず」

【写真まとめ】「饗宴の儀」で輝く雅子さまのティアラ

ソーシャルランキング →

もっと見る

フェイスブック

はてなブックマーク

再開発では一般的に、表通りに面した地権者に比べ、地区の内側に土地がある地権者は、再開発後の床への交換比率が低くなる。その結果、以前営んでいた事業ができなくなるなどして、住み慣れた土地を去る地権者も多い。

区の再開発計画に反対している地権者の松本恒信（94）は「ここは車の交通量も少なく住むには静かである。しかし、再開発後はいまの居住面積が確保できず、出ていく人もいだろう」とみる。

*

区は、もともと約160億円をかけ、区が持つ権利に加えて4フロアを買足して8～11階の吹き抜けがある区民ホールを造る計画だった。だが、昨年の6月区議会で、新型コロナウイルスの感染拡大で地域経済への悪影響が心配されるとして取りやめを公表した。

ただし、この再開発で区が大幅な容積率の緩和を認めたのは、ホールなどの交流施設や美術館などの文化施設として「公共的屋内空間」ができることを前提にしている。現在は、民間がコンベンションホールを造る計画にしているが、区によると、具体的な事業者はまだ決まっていない。

商業棟の1～6階には商業施設が入る想定だが、その事業者も明らかにされていない。計画に反対している地権者の橋本洋一（71）は「ネット通販に押されて大規模商業施設は厳しい。商業施設が確保できないと計画が大きく狂うだろう」と話す。=敬称略

（松浦新）

連載 現場へ！

前の記事
再開発、追われる地権者：1 整備済みの地、タワマンなぜ
2021年11月15日16時30分



[この連載の一覧を見る](#)

その他の夕刊解説面掲載記事

（現場へ！）再開発、追われる地権者：2 最大の地主、持ち分わずかに
（地域発）島根県から「アコさん」寄付、8回目感謝状 匿名で町へ50年、今回も姿見せず
（取材考記）ノーベル賞に真鍋さん、最初は意外だったが… 温暖化研究に光、対策進むチャンス 小堀龍之

こんなニュースも

こんな特集も

PR情報

トップニュース

朝日新聞デジタルのトップページへ

ガソリン価格170円超なら補助金
売りに最大5円、支給案

18:51



「ワクチン・検査パッケージ」
分科会了承 宣言下でも行動制限緩和

21:06



- 1 首都高で「箱乗り」 容疑 1780
- 2 関妃暗殺事件で新資料 996
- 3 「衆院議員1日」100万円 394

Facebook Twitter 記者ページ

注目コンテンツ

ご案内

【&M】
清水和音が超豪華公演（PR）
サントリーホールで一日限定



【&Travel】
秋の上高地を歩いて楽しむ
あの街の素顔



【&Travel】
ワインに浸して食べる菓子
イタリアのカントウッチ



【&M】
もっとかっこいい自分に
仲村トオルさんインタビュー



【&w】
「頑張らない」を頑張った
ギタリスト村治佳織さん



好書好日
「月夜の森の泉」の魅力探る
小池真理子のエッセー5点公開



論座
崇高な世界を創ろうとする魂
今日の編集長おすすめ記事



アエラストイルマガジン
男たちよ、時計を愛せ。
第二回「グランドセイコー」



Aging Gracefully
グレーヘア、美容医療……
変化そのものを楽しむ



GLOBE+
「溶ける顔」の使いどころ
もうすぐ使える新しい絵文字



sippo
動物虐待事件の罰則強化
検挙が難しい理由とは？



「低炭素経済」で存在感を増す台湾

地域と一体で進める「イオンの森づくり」

アデランスの強みを生かしたCSR活動とは

ワクチンの基礎知識 わかりやすく解説します

さあ、始めましょう！みんなで脱炭素生活！

腸音で子どもの機嫌を予想？ 適応信号処理研究

ひとつの時計を毎日着ける、新しい醍醐味

現代も脈々と受け継がれる「渋沢スピリッツ」