



日本共産党 北区議会議員

のの山けん 区政レポート

<https://ken-nonoyama.com/> mail@ken-nonoyama.com

No.800 2026.9.30

日本共産党北区議員団

〒114-8508 王子本町1-15-22

ご相談は
お気軽に **090-2156-3510**

大型開発のまちづくり 市街地再開発を

徹底検証

10月の12日と14日に、王子駅前地区まちづくり計画案のオープンハウス型説明会が開催されます。王子駅前に本当に50階・190メートルのタワマンが必要なのか、北区における昨今の市街地再開発計画について、徹底検証してみました。(のの山けん)

王子駅前地区まちづくり計画案

オープンハウス型説明会

【日時】10月12日(月・祝)及び14日(水)両日とも11～18時

【場所】北とぴあ 地下1階 展示ホール(自由に参加できます)

●多額の税金投入で、民間事業者が莫大な利益 誰のための再開発なのか

山田区長は7つの政策の中に「100年先を見据えたまちづくり」を掲げ、公民連携による主要駅頭での市街地再開発計画を推し進めています。

市街地再開発事業は、ディベロッパーやゼネコンなど民間事業者が周辺一帯のまちづくりに関与、自治体は「公共貢献」と引き換えに指定容積率を大幅に緩和し、土地の高度利用を行うことで超高層タワーマンションを誘導する仕組みです。

国と自治体で

240億円を投入

2年前に竣工した十条駅西口市街地再開発では、国と東京都、北区で

総額240億円の税金を投入。参加組合員の日鉄興和不動産と東急不動産は、578戸のうち、約400戸の分譲物件を1戸平均1億円以上で売却して利益に替えました。

「公共貢献」の事業費を差し引いても、巨額の収益となります。

入居者まばら、

埋まらぬ商業施設

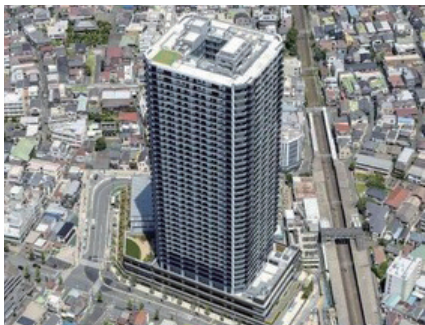
建設された「ザ・タワー十条」は完売とされているものの、住民登録は6割程度。残りの多くが企業や海外投資家による投機・投資の対象とされている可能性があります。約40区画の商業施設は未だ半数ほどが空室となっ

ており、「一体、誰のための再開発なのか」との声があがっています。

再開発事業は

抜本的見直しを

北区は王子、赤羽の駅前でも超高層タワマンを呼び込む大型開発を推し進めています。十条での事業の検証をふまえ、市街地再開発計画は抜本的に見直すべきです。



十条駅西口再開発 (北区 HP より)

● 街に不釣り合いなタワーマンション

景観、環境に影響 将来的な廃墟化も

北区が示した50階・1億円超の物件は、平均的な収入の世帯には遠く手が届きません。再開発事業がうたう「公共の福祉」に寄与するのかが、根本から問われます。

さらに、築年数が進んだ時に、修繕・設備更新・管理・建替えなどが適切に行えなくなる「将来的な廃墟化」の恐れも指摘されています。

北区が示した50階・1億円超の物件は、平均的な収入の世帯には遠く手が届きません。再開発事業がうたう「公共の福祉」に寄与するのかが、根本から問われます。

飛鳥山より低くすべき」「十条の再開発ビルのような風害が心配」など、さまざまな意見が出されました。超高層タワマン建設は、景観阻害、風害や大量の二酸化炭素排出など、住環境への大きな影響を及ぼします。

ツインタワーには商業施設やホテルに加え2000戸の分譲マンションを建設。平均



ツインタワーのイメージパース

● 大型開発に頼らないまちづくりは？

まちの魅力と歴史を残す 「修復型まちづくり」こそ

中規模の建て替えをくり返し、統一感ある改築を進めている日本橋浜町、指定容積率を3分の1に抑えて、駅前の空間に広大な公園を整備した立川グリーンスプリングスなど、区内でも大型開発に頼らない再開発事業が広がりをみせています。

こうした、まちの魅力と歴史を残す「修復型まちづくり」は、景観や環境に優しく、地

元建設業者の参入を促すとともに、既存商店街の発展にも寄与するものです。

北区でも大型開発から、修復型まちづくりに転換すべきです。



立川GREEN SPRINGS

● 時代遅れの再開発

東京で9割の 事業が見直しに

現在、建設資材や労務費が高騰する中で、全国で約7割、東京都内で約9割の市街地再開発事業が見直しを余儀なくされています。

赤羽駅前の「第一地区」も、計画の見直しによって、現在までに竣工時期が3年3か月も遅れています。

すでに、タワマンの誘致によって高層住宅を大量に建設することを中心とした再開発モデルは、時代の変化に合わなくなっており、まちづくりのあり方そのものの再検討が迫られているのです。

区政レポート おかげさまで

通算 800号

初当選前の2007年5月から発行を始めた区政レポート。おかげさまで、今号が通算 800 号となりました。今後とも、紙面充実に努力していきます。(のの山けん)

