

# 街をこわす武蔵小金井駅南口第2地区再開発

2014年4月26日(土)  
日本共産党・板倉真也

4年以上も前から、武蔵小金井駅南口第2地区の地権者と話し合いをすすめてきた小金井市は、今年2月4日の市議会建設環境委員会に再開発事業の概要を報告。4月11日からの市議会全員協議会で再開発事業「原案」の説明を経た後、8月中には再開発事業を決定する方針。2019年度中には、超高層ビルが建ち並び南口駅前を完成させようとしている。施行は、地権者が組合を設立して行なう「組合方式」。

### 再開発事業とは

古い建物が建ち並びまちを取り壊し、高層の再開発ビルを建て、建物のなかに住民・地権者の権利を移す事業（権利変換方式）。独立採算制が基本。都市再開発法の規定により、国・都・市から補助金が支出される。



## 南口のさらなる大規模開発

小金井市は地元地権者の要請に応じて武蔵小金井駅南口の建築物の制限緩和を行ない、大規模開発ができるようにしようとしている。

地域を指定して、特別な「まちづくり」を行なう制度。

### 再開発事業の概要（「原案」段階）

	現在	変更後
用途地域	第一種住居地域	⇒ 商業地域
容積率	200%	⇒ 400%
建ぺい率	60%	⇒ 80%
高度地区	第二種高度地区	⇒ 指定無し
防火地域	準防火地域	⇒ 防火地域

都市計画法、都市再開発法の規定により、右記の開発が可能になる。

開発区域	約 1万7,890㎡ (約 1.8 ha)	道路・広場等 約 3,750㎡ 施設建築敷地 約 1万4,140㎡
地域地区等	商業地域、防火地域、高度利用地区、地区計画区域	
建物建築面積	約 9,800㎡ (建ぺい率：約70%)	
延べ床面積	約 10万5,300㎡ (住宅・店舗・駐車場等)	
容積対象面積	約 7万2,300㎡ (容積率：約512%)	
住宅戸数	約 680戸(分譲) (6万6,800㎡/駐車場面積除く)	
店舗	1階・2階・3階の一部・4階の一部 (2万1,300㎡/駐車場面積除く)	
高さの限度	約 95m (建築基準法による高さ)	

総事業費と財源内訳			
総事業費 384億円	補助金 60億円 (15.4%)	国 30億円	都 15億円
	保留床処分金 (84.6%)	324億円	

再開発ビル内の床(保留床)を売却して得た財源(324億円)と補助金(60億円)を合わせた384億円で、全体の工事費等をまかなう。

権利者の状況			
権利者	土地所有者	建物所有者(借地権者)	計
	29人 (48.3%)	31人 (51.7%)	60人 (100%)
再開発に同意	24人 (82.8%)	31人 (100%)	55人 (91.7%)

### スケジュール予定

- 5月1日～ 都市計画「原案」の縦覧・意見書受付
- 6月中旬～ 東京都との協議
- 都市計画「案」の縦覧・意見書受付
- 8月上旬 市議会全員協議会、都市計画審議会
- 8月中 都市計画決定
- 9月～ 事業計画作成、施設建築物基本設計
- 来年度初旬 組合設立
- 2015年度～ 権利変換計画作成、施設建築物実施設計
- 2016年度～ 土地の明け渡し、保証金支払い、建物解体・開発工事開始(約3年)
- 2019年度 工事完了・権利者への引き渡し



左側は19階(80m) — 右側は27階(95m)



■再開発事業の問題点（「原案」段階）

◎駅前超高層ビル（95mと80m）が2棟

東側に19階建ての超高層ビル（80m）。西側に27階建ての超高層ビル（95m）。つまり、駅南口を降りたら、現在の1棟（95m）含めて超高層ビルが3棟あるということ。「水とみどり」が小金井市のキャッチフレーズ。それにそぐわないまちづくりとなる。

第1地区の超高層ビル  
「プラウドタワー武蔵小金井」  
25階建て（95m）  
戸数 200戸  
駐車場整備台数 66台

◎市内消費者を奪い合うだけの再開発

第1地区の再開発で進出したイトーヨーカドーなどの商業施設にお客が流れ、売り上げが大きく減少した地元商店も多い。なのに「賑わいのあるまちづくり」のうたい文句でさらなる商業施設（2万1,300㎡）が進出すれば、これまで頑張ってきた市内商店はどうなるのか。

イトーヨーカドー  
約3万5,200㎡/駐車場面積除く  
（地下1階～地上4階）

市は「他市へ買物に行っている人を市内に迎え入れる必要がある」と述べるが、同じうたい文句で商業施設を誘致した第1地区の再開発事業は、地元商店街と同様の商品・品物を扱っている。だから、市内で買物をする人々の奪い合いになっている。

しかも、武蔵小金井駅は、国分寺駅や吉祥寺駅などのような私鉄が乗り入れる駅ではない。乗降客数そのものに差がある。だから第1地区においても、有名どころの魅力的なテナントは消費購買力の小さい武蔵小金井駅周辺には来ない。第2地区の商業施設も第1地区と同様に、地元商店と同じようなモノを扱うことになるのは疑いのないところ。地元商店はますます厳しくなり、買物不便地域も増えていきそう。

◎車の出入り口は、イトーヨーカドー南側の南北道路一カ所のみ

第2地区に予定する超高層ビル2棟と商業施設の駐車場整備予定台数は405台。ところが、車の出入り口は、イトーヨーカドー南側の南北道路のみ。右折入庫禁止なので、この出入り口に来るには、小金井街道から来るか、現在でも土・日・祝祭日に渋滞をきたしている消防署東側の南北道路からイトーヨーカドー前へと来るしかない。

	住宅棟	商業施設	その他	計
自動車	227台	178台		405台
バイク	40台	10台		50台
自転車	1,041台	483台	705台	2,229台

建物外の有料自転車置場

◎新たにできる広場に陽あたらず。イトーヨーカドー東側広場も冬は日陰に

第2地区再開発では、超高層ビル2棟の間に広場を設ける。しかし、広場は北側に設けられるため、一年中、ほとんど陽は当たらない。加えて、現在あるイトーヨーカドー東側広場も、冬の間の日中は陽が当たらなくなる。晩秋から早春の間は寒い。「賑わいが消えた広場」と化す。

◎小中学校、保育園の整備が必要になる

戸数680戸の分譲マンションが駅前に現れる。ファミリー世帯も想定しており、子育て世代も入居してくる。この地域は第一小学校、第二中学校が学校区域。教室は足りるのか？。保育園は足りるのか？。このことも考えたうえでの「まちづくり」であるべき。680戸ということは、少なくとも2,000人くらいの人口を新たにかかえることになる。

戸数	約680戸
住宅部分の延床面積	約6万6,800㎡
住宅該当階	3階～27階
規模	1LDK～4LDK 分譲専有床面積 平均 約65㎡
販売価格	未定

◎再開発ビル内の保留床取得の可能性は消えず

再開発事業は「独立採算制」が基本。しかし全国の駅前再開発事業では、地元自治体が再開発ビル内の床を購入して、公民館や図書館、市役所出張所などの公共施設を配置することが横行している。表向きは「駅前にあれば便利」という理由だが、実態は、なかなか買い手が見つからずに困っている再開発事業者を救うために、自治体が再開発ビル内の床を購入するというもの。

稲葉市長は「市に財政的余裕があり、市民から強い要望があれば、保留床を買うことはありうる。しかし、再開発の採算を合わせるために取得することはありえない」と述べ（3月14日の予算委員会）、採算を合わせるためには買わなくても、「市民から強い要望があれば」、取得の可能性もありうるとの見解を示している。

市財政は大丈夫なのか？

■市負担は15億円では終わらない

◎補助対象経費が増加すれば、補助金はアップする仕組みになっている

小金井市の補助金規定では「補助金の額は、補助対象経費の6分の1を限度とする」となっている。

小金井市は、市補助金は15億円との見通しを示しているが、被災地復興や6年後の東京オリンピックに向けた開発によって資材高騰が続いており、現時

点で「15億円」と見込んで、第2地区再開発の工事が本格化する2016年度以降、建設資材は今以上に値上がりすることは必至。小金井市も、そのことを否定できずにいる。

補助対象経費

- |                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| (1) 調査設計計画事業費    | ウ 仮設店舗等設置に要する費用             |
| ア 事業計画作成に要する費用   | エ 補償費等に要する費用                |
| イ 地盤調査に要する費用     | (3) 共同施設整備事業費               |
| ウ 建築設計に要する費用     | ア 空地等整備に要する費用               |
| エ 権利変換計画作成に要する経費 | イ 供給処理施設の整備に要する費用           |
| (2) 土地整備事業費      | ウ その他の施設整備に要する費用            |
| ア 建築物除却に要する費用    | (4) 事務費 前3号までの事業に係る事務に要する費用 |
| イ 土地の整地に要する費用    |                             |

◎補助金の他に「負担金」も発生する可能性あり

第1地区の再開発では、小金井市は「補助金」の他に「負担金」も支出していた。「負担金」とは、事業区域内の「道路」や「広場」の管理者が地元自治体であれば、基本的に地元自治体が整備費用を負担するというもの。  
 第2地区の再開発では、道路の新設・拡幅や広場設置が明記されている。このうち少なくともイトーヨーカドー南側の南北道路は、現在の市道を拡幅して再開発ビル内への車の出入り用になっているので、市道の拡幅工事に対しては市の負担金が発生する。この点を指摘された小金井市は「再開発のなかで、組合側に整備してもらえようをお願いしている」と説明。しかし組合側は、この部分を全額負担する義務はない。第1地区と同様に「負担金」が出てくる可能性もある。

補助対象経費に対する補助割合	
補助対象経費 90億円(予定)	
組合 1/3負担	30億円
補助金2/3	国1/3 30億円
	都1/6 15億円
	市1/6 15億円
	計 60億円

■小金井市はいくつも大きな事業を抱えている

◎あらたな再開発をすすめて大丈夫なのか

右記にあるように、小金井市は多くの財源を必要とする事業をいくつも抱えている。「完了予定」時期を見ればわかるように、いずれも、この4~5年間に集中している。総額で193億円以上に、はたして、新たな事業をすすめて大丈夫なのだろうか。

事業内容	市負担額(予定)	
東小金井駅北口区画整理事業	55億円(推計)	2019年度完了予定
東小金井駅北口区画整理区域内用地取得	19億円(推計)	2019年度完了予定
都市計画道路3・4・8号線の拡幅工事	13億9,900万円	2018年度完了予定
新ゴミ処理施設建設(3市共同)	28億4,330万円 +環境整備費	2019年度完了予定
新庁舎建設	54億9,800万円	2017年度未完了予定
二枚橋焼却場跡地の府中市の持ち分購入	7億円(推計)	(購入年度は未定)
武蔵小金井駅南口第2地区再開発事業	15億円	2019年度完了予定
総額	193億円+環境整備費	

日野市に建設する新ゴミ処理施設周辺の道路整備や  
 周辺住民向けの施設整備に充てる経費

■財政計画を示さず南口第2地区再開発決定へ

◎市の財政計画は来年秋に示される

あらたに15億円(予定)を市財政から支出する武蔵小金井駅南口第2地区の再開発事業を、このまますすめてよいのか。市財政の観点からも見ていかなければならない。ところが小金井市は、今後の市財政計画「財政フレーム」は、来年10月~11月に示すと述べている。

今後の市財政の判断基準となる歳入・歳出計画書

計画書も示さずに新たな事業を行なって良いのか。一方で市民には「危機的財政状況」と言い、市民の切実な願いには応えようとしていない。

◎形式的な説明会等で8月中に都市計画決定へ

まちづくりの観点や市財政の観点からも、再開発事業は十分な検討が必要となってくる。ところが小金井市は4月25日(金)の市民説明会を経た後、5月1日からは、法律にもとづく「原案」の「縦覧」(2週間)と「意見書受付」(3週間)へと入り、8月中には第2地区再開発事業の都市計画決定を行なおうとしている。  
 都市計画決定が行なわれると、区域内(約1.8ha)の土地所有者は独自には2階建てしか建てられない(500㎡以上の土地のみ建築可。ただし、鉄筋コンクリート造は不可、地下も不可)。一方、再開発事業が着工されれば、高さ95mの高さが認められるようになる。都市計画決定が行なわれると事業化へと移り、国が事業化を許可すれば、毎年度、市は補助金支出を予算計上することになる。

市民の暮らしを守るには大型事業の見直しが必要

■新庁舎建設は見直しを

◎市民生活は大変

消費税増税、国保税アップ、年金支給額削減、保育園・特養ホーム不足など市民の暮らしは大変。いまは市民生活に優先的にお金を使うべき。

しかし、このまま大型事業をすすめれば市民生活に充てる財源が枯渇するばかりか、市民負担増・サービス削減となるのは火を見るよりも明らか。大型事業の中止とともに、55億円も必要とする新庁舎建設は見直しが必要。

建設財源内訳	
借金(地方債)	33億9,400万円
基金(貯金)	5億円
リース庁舎保証金返還金	7億円
一般財源(税金)	9億400万円
総額	54億9,800万円

2017年3月末完成・リース庁舎は8月末で終了

見直すべき事業
◎新庁舎建設
本来なら「凍結」すべき事業
◎東小金井駅北口区画整理事業
◎東小金井駅北口区画整理区域内用地取得
中止すべき事業
◎都市計画道路3・4・8号線の拡幅工事
◎二枚橋焼却場跡地の府中市の持ち分購入
◎武蔵小金井駅南口第2地区再開発事業

◎ジャノメ跡地に軽量鉄骨型庁舎の建設を

市は鉄筋コンクリートで床面積1万3,000㎡の本格的な庁舎を予定。日本共産党は、現在のリース庁舎と本庁舎の合計床面積9,000㎡を確保した、軽量鉄骨型の庁舎を建てるべきと考える。10年間リースで16億4,130万円(耐用年数は27年間/内藤ハウスの場合)。そうすれば、リース庁舎の解消と市民生活応援の施策を確立することができる。市財政にゆとりが出てきた段階で、本格的庁舎建設の具体化へと入るべきと考える。

以上。