

権利者の利益のための南口第2地区再開発

2014年7月19日(土)
日本共産党・板倉真也

権利者の利益のためにさまざまな優遇策が

市の財政は「危機的状況」と市民に説明してきた小金井市が、武蔵小金井駅南口の新たな開発に税金を投入しようとしている。市の投入額は最低でも15億円。東京都と国からの補助金を合わせると、最低でも60億円の税金が新たな開発に充てられることになる。

「南口第2地区再開発」と呼ばれる今回の開発は、権利者が組合を設立して行なう「組合施行」の再開発。この再開発事業を成立させるために、総額で60億円もの税金が投入されるとともに、開発業者や権利者の利益を確保するために用途地域や容積率、建ぺい率などの緩和を行ない、超高層ビルが建てられるようにしている。その結果、周辺の環境はいちじるしく破壊されることとなった。



イトーヨーカドー屋上付近からのイメージ図
— 左側は19階(80m) — 右側は27階(95m)

再開発事業とは

古い建物が建ち並ぶまちを取り壊し、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。ただし、都市再開発法の規定により、国・都・市から補助金を支出することができる。

権利者の状況(4月時点)

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%)



用途地域、容積率、建ぺい率などの緩和で超高層ビルが可能に

都市計画法では、自治体が建築物の制限緩和を行なえる仕組みがうたわれている。地域を指定して、特別な「まちづくり」を行なうことが条件。小金井市はこの規定を活用して、再開発をすすめようとしている。

計画概要

	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1.8ha)	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)	

小金井市・東京都・国あわせて60億円の税金(補助金)投入

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 市 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。

■税金投入は「義務」ではない。「できる」規定にもかかわらず総額60億円の税金(補助金)投入

小金井市が税金15億円投入の根拠としている法律は「都市再開発法 122条」の「費用の補助」。しかし法律では「補助することができる」と規定しており、小金井市が補助金を支出しなければならないという「義務」規定ではない。「まちづくりをすすめていく方針なので補助していく」(4月19日の市議会全員協議会)が市の説明。

都市再開発法 122条では“地方自治体が補助金を出すのならば国も補助金を出すことができる”と規定している。その際の国の補助金割合は、補助対象経費の3分の1。同様に、小金井市が補助金を出すことを条件に、東京都も補助対象経費の6分の1の補助金を出すことになった。

小金井市が「できる」規定にもかかわらず、15億円の税金(補助金)を投入することから、東京都も15億円、国は30億円の合計60億円の税金(補助金)が、この再開発事業に投入されることになった。税金(補助金)60億円の投入がされなければ、今回の再開発事業は採算が成り立たなかったであろう。

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	

小金井市の補助金の規定では「市の補助金は、補助対象経費の6分の1を限度とする」となっており、上記の補助対象経費は90億円と考えられる。

■超高層ビルにすることで分譲マンション部分を増やし、再開発事業費を捻出

一方、都市計画法を活用した「建築物の制限緩和」は、再開発事業の費用を捻出するために行なわれる。

再開発事業に必要な財源は、再開発ビル(今回でいえば2棟のビル)のなかに設けられた床部分を売却してまかなう。売却する床部分が多ければ多いほど、収益が確保できる。しかし、従来の用途地域、容積率、建ぺい率等のままでは超高層ビルは建てられないため、売却できる床部分は少なくなる。しかし、それでは再開発事業に必要な経費は確保しきれない。よって「建築物の制限緩和」を活用して、床部分を増やすことになった。

スケジュール予定	
7月31日	市議会全員協議会
8月20日	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

■小金井市が権利者の利益確保のために手続きを行なう

都市計画法を活用した「建築物の制限緩和」は、小金井市が方針化しなければ計画の俎上にはのぼらない。加えて「できる」規定にもかかわらず、小金井市が税金15億円(補助金)を予算化することによって、東京都も国も補助金を予算化する。このことによって、第2地区再開発事業の採算がとれるようになっている。

小金井市の行なっていることは、権利者の利益確保策以外のなものでもない。小金井市は、8月20日に予定される都市計画審議会に「建築物の制限緩和」を諮問し、その日のうちに了解(答申)をとりつける構え。

権利者が再開発事業を選択した理由

現状でも、地権者それぞれが建物を建てることはできる。しかし土地所有者それぞれが建物を建てようとする、一定の広さ・高さの建物しか建てることできない。

だから、土地をひとまとめにして、ビルのなかに権利者をまとめて収めてしまう「再開発」を選択。しかも「再開発」であれば、市・都・国から補助金がもらえ、「建築物の制限緩和」も小金井市が行なってくれるため。

■どんな南口周辺になってしまうのか

■駅前に超高層ビル(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。

第2地区再開発区域(予定)				
	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。

■既存の1棟に加えた計3棟の超高層ビルで北側に長い日影の帯。電波障害の懸念も

南口に超高層ビルが新たに2棟できることで、北側の日影の影響はますます深刻になる。影がもっとも長くなる冬至においては、駅南口付近は正午から午後2時くらいまで日影となり、電波障害も北側および西側一帯で想定されている。

■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「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

■再開発ビル内の床購入の可能性は消えず

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、なかなか買い手がみ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。

■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、建設資材が今以上に値上がりすることは必至。「補助対象経費」がアップすれば、必然的に補助金額もアップすることになる。小金井市も、そのことは否定できずにいる。

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

■小金井市は駅前開発に市税を投入できる状況ではない

■小金井市はいくつも大きな事業を抱えている

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	

■財政計画を示さず南口第2地区再開発決定へ

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。

これはあまりにも無責任。そのため6月市議会では、市民から提出された「市財政の見通しを明らかにすることを求める陳情書」を市長と党含む全会一致で採択。しかし市財政の見通しを示すことなく、8月20日の都市計画審議会で計画を決定する構え。

■第2地区再開発の財源は「行革の徹底した取り組みで」

「財源はどうするのか」と議会から指摘されてきた小金井市は、6月市議会について「財源確保に向けて行財政改革の徹底した取り組みに務め、選択と集中による検討を総合的に図っていく」（6月12日・建設環境委員会）。これは「行革」によって得られた財源を駅前開発に充てていくというものであり、「行革」が「市民サービス充実のため」との従来の説明を根底から覆すもの。

■ジャノメ跡地での新庁舎建設は「事業凍結も視野に」

「資材高騰や建設労働者不足、労務単価アップ、建設財源の確保ができていない」を理由に、小金井市は「2018年4月竣工」をうたったジャノメ跡地での新庁舎建設計画について「事業凍結も視野に入れる」と発言（6月13日・総務企画委員会）。しかし、同様に「資材高騰や建設労働者不足、労務単価アップ」が想定される南口第2地区再開発については、なぜ「事業凍結」とはならないのか。資材高騰によって、小金井市の市税(補助金)投入額は「15億円」を大きく上回ると指摘されているにもかかわらず。

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(税収)	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

市民の暮らしを守るには大型事業の見直しが必要

■市民の生活は大変

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・見直しこそ必要。

小金井市	保育園入所待機児童	257人(過去最高)
	特養ホーム入所待機者	常時400人を超える

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

住民(市民)投票で第2地区再開発の可否判断を

■「第2地区再開発の賛否を問う住民投票条例の制定を求める」署名スタート

「第2地区再開発の『計画案』『税金投入』の可否を住民投票で判断すべき」と、「ストップ!税金60億円のムダ遣い住民投票の会」が発足。地方自治法では「市内有権者の50分の1以上の署名を集めると市議会に条例を提案できる」と明記されており、50分の1(約2,000筆)以上の署名を集めることとなった。

住民投票条例(案)概要

- ◎南口第2地区再開発計画案および小金井市の支出(15億円)に「賛成」か「反対」かの住民投票を行なう。
- ◎住民投票は、条例が施行されてから90日以内の日曜日とする。
- ◎市長は、住民投票の結果を尊重しなければならない。

住民投票を求める署名運動の概要

- ◎署名期間 —— 7月18日(金)～8月17日(日)
- ◎署名を集めることができる者 —— 「受任者」にならなければならない。
 - ▷「受任者」の申込み用紙に「氏名」「住所」「生年月日」「連絡先」「紹介者」を記載する。
 - ▷小金井市に住所があり、選挙権を有する者でなければならない。
 - ※ただし、国家公務員と教育公務員(公立の幼稚園・小学校・中学校・高校・大学の教員)は受任者になれない。
 - ▷署名期間中は、いつでも「受任者」になることができる。
- ◎署名ができる者 —— 20歳以上で、小金井市に選挙権を有する者。公務員も署名はできる。
- ◎署名に記載してもらうもの —— 「署名記入日」「氏名」「住所」「生年月日」「印鑑または拇印を押印する」
 - ▷障害をもった人に対しては、代理署名(代筆)ができる。代理署名をする人は、自身の「氏名」「住所」「生年月日」「押印」が必要。
- ◎個別訪問、街頭や集会での署名もOK。ただし、回覧・郵送での署名はダメ。チラシ配布や宣伝は自由。

★市内有権者の50分の1(約2,000筆)以上の有効署名が集まったら、議会に条例を提案できる。
★条例案が議会の過半数で可決されたら、「住民投票」実施となる。

