

## 再開発事業の現時点と問題点

### [再開発事業の現時点と予定スケジュール]

▷現在すすめられている第1地区の再開発事業は3.4ヘクタールの開発。イトーヨーカドーのほか駅前広場、超高層マンション、市民交流センターなどが造られる計画。

#### ■超高層の再開発ビル(1-2ゾーン)

—— 昨年12月に工事着工、来年12月に完成予定。施工「戸田建設」。マンション名称「プラウドタワー武蔵小金井」。マンション総戸数187戸(地権者用住戸13戸含む)。マンション売主「野村不動産」。入居予定時期：2009年2月下旬。

#### ■市民交流センター・JRビル・地権者2人のビル(1-3ゾーン)

—— 今年5月に工事着工、2009年9月に完成予定。施工「鹿島建設」。「市民交流センター」「JRビル」「地権者2人のビル」の計3棟が「1筆1棟」でくくられている。今日の再開発事業の大きな火種部分となっている。

なお、市民交流センターの南側一部にかかる箇所および東西道路が構築される場所に大島氏のビルがそびえている。現在、係争中。

#### ■大規模店舗ビル(1-1ゾーン)

—— 今年11月に着工、2009年3月に完了予定。施工「大林組」。地権者の星野氏が建築主。イトーヨーカドーがこのビルに入る。鈴木氏のビルが建っているが、今年9月26日、東京地裁八王子支部が「明け渡し処分」を決定。10月5日には八王子支部の係官が建物内部の備品等を撤去。鈴木氏は建物の保全を求めて異議申し立てを行なっている。なお、建物に隣接する車7台の駐車場と駐輪場は「明け渡し処分」の対象外のため、鈴木氏は引き続き駐車場と駐輪場の使用を続ける意向。この部分は、工事を行なうことができない。

### [混迷！ 市民交流センター・JRビル・地権者2人のビル]

#### ■市民交流センター利用者の駐車場は？

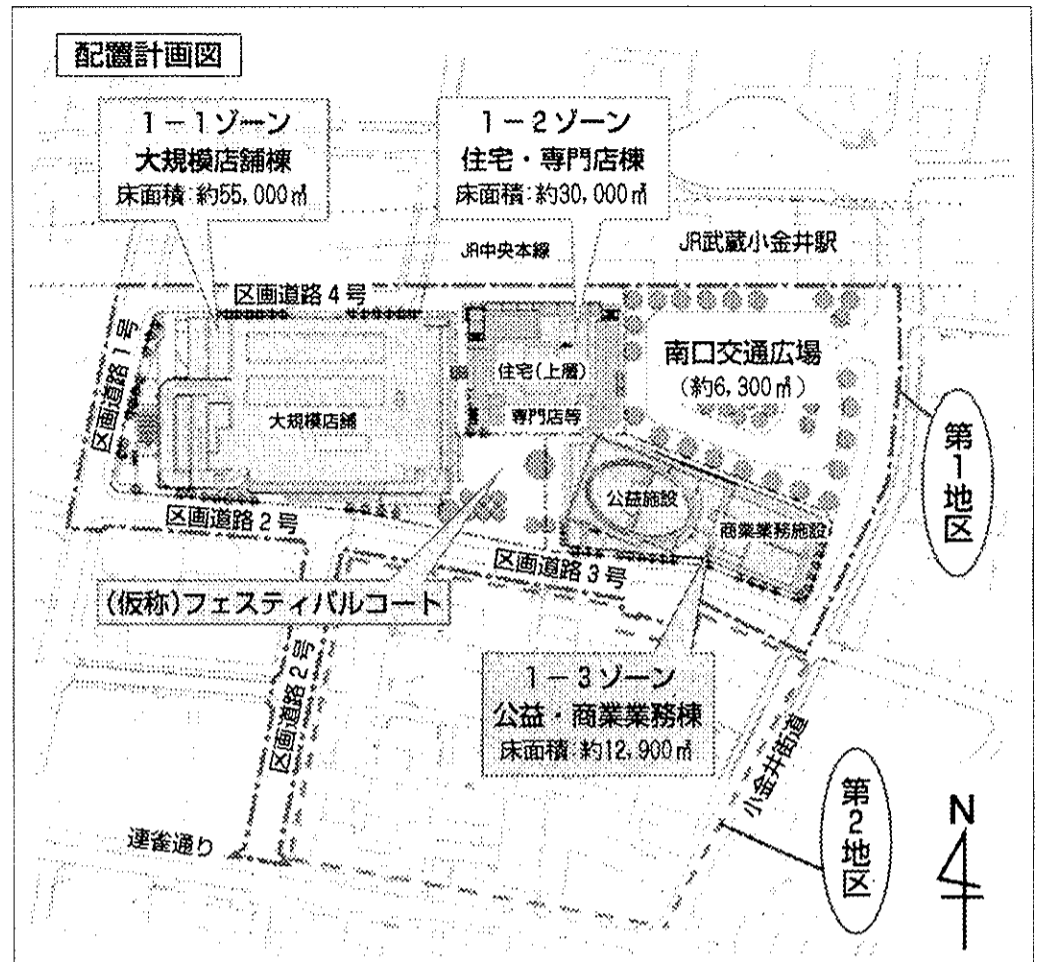
—— JRビル内に1-3ゾーン(市民交流センター・JRビル・地権者2人のビル)の共用の立体駐車場42台分が設置される。そのうち24台分が「市民交流センター」に該当する部分。しかし、この立体駐車場は小金井市とJR、地権者2人(大島氏、鈴木氏)が共用で運営するため、「管理規約」の締結が必要となる。しかしこの間の状況から、「管理規約」の締結は見込めない。そのため小金井市は「24台分を使用する」と明言できずにいる。また、この1-3ゾーンには平場の駐車場も6台分ある。この駐車場も共用で運営するため、平場の駐車場を市民交流センター利用者に活用できるかどうかさえ不明。小金井市は、「シャトー小金井」東側に建設する公共立体駐車場(110台)の利用を呼びかける予定。

### [混迷！ 地権者が区分所有するフェスティバルコート]

#### ■だれが最終的な責任を負うの？

—— 駅前広場とは別に、市民がつどえる広場「フェスティバルコート」(約1,900㎡)を設ける。「フェスティバルコート」は地権者それぞれが権利の大小に合わせてセットバックで敷地を提供し合う方式をとったために「小金井市」「JR」「大島氏」「鈴木氏」「星野氏」「野村不動産」が「フェスティバルコート」を共有することとなった。最大の所有者は星野氏。

そこで問題が発生。「フェスティバルコート」の中に自転車・その他の物を放置された場合、だれが後始末等の責任を負うのか。敷地の所有割合は権利分に合わせて区分されるが、どの場所がだれの所有かという区分の仕方はされていない。



[いつになったら完成する？ 市民交流センターと駅前広場]

■市民交流センター(座席数 578)

—— 「2009年9月に完成予定」というが、大島氏は最高裁判所まで争っていく構え。公会堂は早々と取り壊したものの、代わりの施設はいつになったらできるのか。駅前の一等地に建てるため、小金井市に割り当てられた床面積は公会堂よりもはるかに狭い。公会堂は800席以上あったのが、市民交流センターは578席に。成人式も一度ではできない狭さ。相当先まで、中央大学附属高校の体育館を利用することになるのではないか。

■駅前広場(約6,300㎡)はいつのことやら

—— 「南口再開発事業のすべてが完了してから駅前広場の造成を行なう」との説明。ということは、2009年9以降に造成開始となる。それまでは南口駅前にバスは入って来れない。

[日本共産党市議団の主張]

- ▷ 全ての地権者が合意できる開発内容に計画を見直し、開発規模の縮小を。
- ▷ 駅前広場を最優先で整備を。中央線の立体交差化を見越して、駅前広場の規模の見直しを。

庁舎建設をめぐる無駄遣いと「リース庁舎購入」の動き

[庁舎建設をめぐる経過]

■なぜリース庁舎があるのか？

手狭なうえに分散庁舎では市民サービスが十分に行なえないとの理由から、1992年(平成4年)に利子含めて120億円でジャノメシン工場跡地(緑町踏切の線路東側)を購入(全員一致)。ところが、市役所を建てるお金が足りないなどの理由から、建てるお金ができるまでの間、リース庁舎を借りることを決定(賛成多数)。1994年1月からリース庁舎がスタート。

**リース庁舎(市役所第二庁舎)**

地上8階・一部地下1階/高さ30.13m+4.52m/延床面積6,019.83㎡  
 ビルの正式名称/小金井大久保ビル  
 賃貸人/日本信託銀行(持ち主から信託されている)  
 賃借人/小金井市  
 賃貸借開始/1994年1月1日から

庁舎借上料	2億3,174万円	} 3億3,564万3千円 (2007年度予算)
維持管理費	8,870万7千円	
駐車場借上料	1,519万6千円	

使用開始時に保証料を7億円支払っている —— リース契約終了後返還される。

■南口再開発の第2地区に庁舎建設の方針

駅前大型開発が成功できるかどうかは、自治体がどれだけ負担するかで決まっていく。南口再開発の第1地区には、公会堂があった場所よりも地価が2倍も高い駅前に「市民交流センター」を建て、第2地区には「市役所」を建てて、事業を成功させる方針。

**再開発区域に市が持ち込むもの**

第1地区/市民交流センター(66億円)  
 第2地区/市役所(92億円)  
 ※金額はいずれも敷地含めた購入金額

■ジャノメ跡地を43億円で手放す方針

庁舎を建てるために買ったジャノメ跡地(10,717㎡)は、南口駅前第2地区再開発事業の時に手放す。第2地区の市役所建設用地と等価交換を行なうとのこと。しかし、駅南口の方が地価が高いために、「等価交換」ではジャノメ跡地の3分の1程度の面積となる。しかも、ジャノメ跡地を購入した時期(1992年)よりも地価が下がったため、利子含めて120億円で購入したものが、半分以下の43億円の評価額になってしまった。そればかりか、ジャノメ跡地の土地資産を充てるだけでは庁舎建設費用がまかなえないため、本庁舎敷地(3,345㎡)と前原暫定集会施設敷地(438㎡)も「等価交換」で手放して、庁舎建設費用に充てる。なお、等価交換で手放した市の3箇所の土地は、事業を行なう都市再生機構が取得する。

**第2地区への土地資産投入**

ジャノメ跡地(10,717㎡)	43億円
本庁舎敷地(3,345㎡)	15億円
前原暫定集会施設敷地(438㎡)	2億円
合計	60億円

**ジャノメ跡地購入の借金返済額**

今年度(2007年度)の返済額: 3億8,319万7千円  
 2011年度(平成23年度)に返済終了予定。

■市役所が建たないとリース庁舎は終わらない

再開発区域に市役所を建てる計画があるかぎり、再開発区域に市役所が建つまでリース庁舎は続く。小金井市はこの間、リース庁舎を5年間延長し、今年7月、さらに5年間(2009年~2013年)借りることを信託銀行側に伝えた。これによりリース庁舎は当初予定の「10年間」から「20年間」に大幅延長となった。

**リース庁舎に支払う額**

今年度含めてこの間、支払った賃借料  
 51億6,274万3千円  
 来年(2008年)以降、6年間借りた場合の額  
 20億1,385万8千円

**総額** 71億7,660万1千円  
 (1993年度~2013年度)  
 +保証料7億円(支払い済み)

■「リース庁舎を買え」質問と今年10月決算委員会の市長答弁

「リース庁舎を購入してはどうか」との質問が出たのは一昨年(2005年)10月21日の決算委員会。質問したのは民主党の村山議員。

「リース契約自体を解消して地権者の方にお返しするというのは得策ではない。いつそのこと将来、市がリース庁舎そのものを買取るといことは考えられないでしょうか」。

その時の市長の答弁は、

「公式の席でそのような提案をいただくのは初めて。貴重なご意見として、我々も今後の参考にさせていただきたい」

その時の答弁が今年の10月の決算委員会で再現された。リース庁舎の今後の方針が問われたことに対して市長は、

「リース庁舎を将来、買い取るべきという提案が、かつて一議員からあったが、買い取ったほうがいいかどうかをよく検討したい。議員の提案を尊重したい」と述べた。

リース庁舎の建物が減価償却によって価値が下がっていることに合わせて、老朽化した福祉会館(敷地は民有地、建物は市所有)や手狭な図書館の移転先として考えている可能性がある。喜ぶのは建物所有者の大久保氏。市役所がリース庁舎から撤退すれば、ビルのテナントを探さなければならない。しかし入居者を見つけるのは困難。

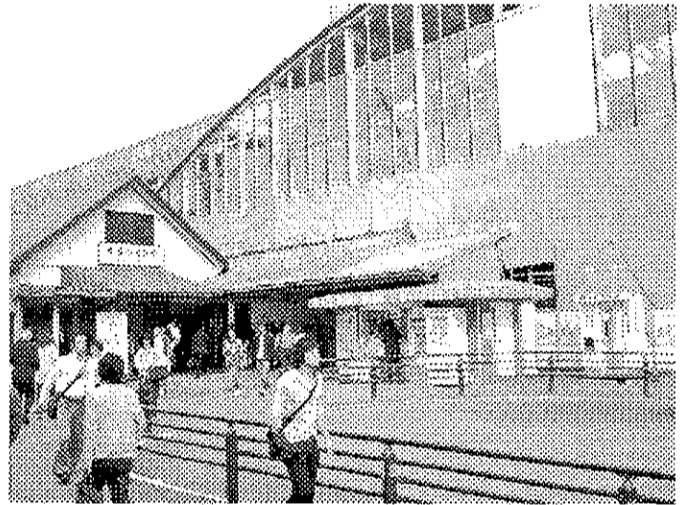
そもそもリース庁舎が最初に議論された時、「30年リース」の提案であった。しかし議会側の多数が反対したため、「10年リース」に変更された。そのリース庁舎も「移転先がない」を理由に、すでに「20年リース」に。「南口再開発で市役所ができるまでの間はリース庁舎」の方針のもと、当初計画の「30年リース」の可能性も出てきたうえに、今度はその建物を買収する方向も示されてきた。しかも、120億円で買ったジャノメ跡地は43億円で手放すのである。市民をこれほどバカにした話はない。

## さらに1年半も先送りの中央線完全高架化

[下りは今年7月から高架化 —— 小金井地域]

今年7月1日から中央線の下り(高尾方面)線路が高架となった。これにより、三鷹駅から国分寺駅までの踏切13箇所のうち6箇所ピーク時1時間あたりの遮断時間が40分を超える「開かずの踏切」が解消された(小金井街道踏切は依然として「開かずの踏切」状態)。

西原、梶野新田、  
中町、緑町、  
本町、弁天道



[上りは当初予定よりも1年半も先送りに]

上りが高架になれば踏切はなくなる。ところが東京都が示した最新の計画では、三鷹駅～国分寺駅の高架化は「2010年3月」。これまで発表していた「2008年秋頃」を1年半も延期するというもの。遅れる理由は「駅周辺の昼間の高架化工事が駅利用者の安全確保上不安なため、施工計画を見直し、当初予定していた昼間作業の多くを線路閉鎖後の夜間作業に変更したため」。その夜間作業も、工事車両等の敷設準備を除くと、工事そのものは一日2時間程度になるというもの。

[高架下の活用はその後に]

完全高架化になれば、高架下の活用が可能になる。小金井市の権利面積は4,236㎡。どのような活用の仕方になるかはまだ未定だが、小金井市も駐輪場などの利用を考えている。しかし、踏切がなくなればすぐに利用できるものではない。線路下には高圧電線などさまざまな物が敷設されており、その撤去作業、整備作業に一定、時間がかかる。

### 三鷹駅～国分寺駅

下り(高尾方面) 2007年7月: 高架完了  
上り(東京方面) 2010年3月: 高架完了予定

### 西国分寺駅～立川駅

下り(高尾方面) 2009年3月: 高架完了予定  
上り(東京方面) 2011年3月: 高架完了予定

※国分寺駅～西国分寺駅は掘割のため  
高架化はしない。

以上。