

武蔵小金井駅「南口」の次は「北口」開発

2015年7月25日(土)
日本共産党・板倉真也

開発事業を行なう企業のように、小金井市は駅前開発を立て続けにすすめようとしている。武蔵小金井駅南口の第1地区再開発を終えた小金井市は、その南側の第2地区再開発に補助金を支出し、今度は北口再開発を後押ししようとしている。小金井市は駅前開発を行なえば税収が増えると述べるが、抱えた借金の返済に税収が使われ、市民の暮らしに回ることはない。大型商業施設の進出で、長く地域を支えてきた商店街は風前のともしびとなっている。

南口第2地区再開発事業

地元権利者が「組合」を設立して再開発事業を行なう。昨年8月下旬に小金井市が計画を承認し、今年度から補助金を投入。現在、再開発事業の成立の可否判断や、再開発後にできる高層ビルに入る店舗等の誘致・調整、地元権利者がビルのどの部分を確保するかなどの協議が行なわれていると考えられる。今年の8月下旬に「組合」が設立され、来年度から工事が始まる予定。

コンサルタント「株式会社 佐藤総合計画」
デベロッパー 「野村不動産」

スケジュール予定

2015年度～ 組合設立、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

計画概要

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)		



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)



権利者60人/土地所有者29人、借地権者31人

■資材高騰などで事業費が1.2倍に

南口第2地区再開発は当初、事業費は「384億円」とされていたが、東日本大震災復興事業や2020年の東京オリンピックに向けた開発によって材料費や人件費がアップ。そのことから1.2倍の「462億5千万円」になることが3月の市議会で明らかとなった。事業費がアップすると、小金井市の補助金もアップされる可能性がある。

小金井市は「保留床処分金を増やして収支を合わせるので、総額60億円の補助金は変わらない」(3月市議会)。「小金井市の補助金15億円は変わっていない」(6月市議会)と述べ、小金井市の補助金を予定額を超えて支出することはしないとしている。

総事業費と財源内訳 (昨年の説明)			
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



総事業費と財源内訳 (今年3月時点)			
総事業費 462億5千万円	補助金 60億円 (13.0%)	国 30億円 都 15億円 市 15億円	
	保留床処分金 (87.0%)		402億5千万円

■昨年夏の住民投票条例制定求める運動が力に

昨年の7月中旬から8月中旬まで、南口第2地区再開発への税金投入に対する住民投票を求める直接請求運動

再開発ビル内の床(保留床)を売却して得た財源(402億5千万円)と補助金(60億円)を合わせた462億5千万円で、全体の工事費と開発

が取り組まれ、5,454筆の有効署名が集まった。条例案は昨年10月末の臨時議会で賛成11、反対12で否決されたが、この取り組みが、これ以上の補助金投入を許さない状況をつくりだしている。とは言っても、2015年度予算では4億円を超える経費が計上されている。

不動産会社(野村不動産)の利益を確保する。

2015年度予算			
武蔵小金井駅南口第2地区第一種市街地再開発事業補助金			
4億2,060万円	国補助金	2億1,030万円	◎建築設計に要する費用(実施設計業務)
	都補助金	1億515万円	◎権利変換計画作成に要する費用
	市補助金	1億515万円	〔確定測量業務、建物等評価及び通損補償費算定業務、従前土地の個別画地確定評価及び従後資産の概算評価業務、権利変換計画等作成業務〕

借金はせずに、今年度の市民からの税金を充てる。

北口Aブロック再開発事業

■地元権利者が市議会側に概要説明

7月14日(火)午後、武蔵小金井駅北口の権利者組織(「武蔵小金井駅北口周辺まちづくり協議会」)が市議会側に「まちづくり」概要説明会を開催。

〔説明概要〕

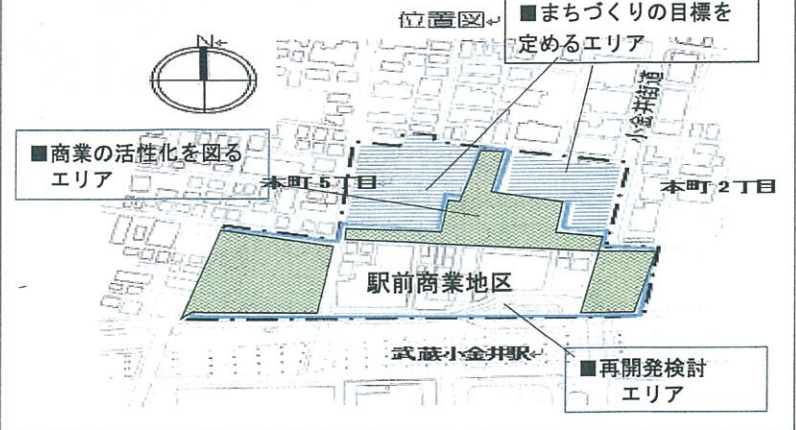
- ◎地元権利者(土地所有者、借地権者)が「組合」を設立して再開発を行なう。権利者24人のうち17人が「再開発準備組合」に加入。
- ◎長崎屋の土地を住友不動産が取得していることもあり、再開発事業は住友不動産が担う。コンサルタントは日建設計。
- ◎再開発に向けた準備資金は「住友不動産」が拠出しており、かりに再開発事業が成就しなくても、住友不動産には返金しなくてもよいとの確約をとっている。
- ◎公共空間を確保するために、ある程度の建物の高さを想定したい。現在の想定では、2棟の建物を予定。Aブロックの再開発でのまちづくりが行なわれれば、周囲の他のブロックのまちづくりへも波及効果が期待できる。
※Aブロック＝「再開発検討エリア(駅前商業地区)」
- ◎国・東京都・小金井市から補助金を得て、小金井市には空地等を買ってもらいたい。

住所	小金井市本町5丁目11、12
区域面積	約1.2ha(12,000㎡)
敷地面積	約8,600㎡
用途地域	商業地域、防火地域
指定容積率	500%
コンサルタント「日建設計」 デベロッパー「住友不動産」	

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。

3. 地区区分の考え方



地権者が再開発事業を選択する理由

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、「建築物の規制緩和」も小金井市が行なってくれる。

■小金井市は全面支援の方向

5月21日、再開発準備組合が小金井市に支援を要請。①建物の高さ制限などを緩和するための「都市計画」の便宜、②補助金の支出など。これに対して小金井市は「必要な支援を行っていく」「地元と十分に協議をしていく」と述べ、財政支援についても「小金井市の中期財政計画にのせていく」と答弁(6月15日の市議会建設環境委員会)し、全面的に支援する考えを示した。

※現段階では、どのような開発になるかの図面は示されていない

■駅前開発で増えた税収が大型開発の借金返済に消える

小金井市は、駅前開発をすすめる理由として「開発が行なわれれば固定資産税や市民税が増える」と述べる。確かに、南口第1地区の開発で、税収は年間で3億円増えた。しかし、第1地区再開発を行なうために借りた借金の返済に増えた税収が充てられ、市民の暮らしに回すことはできずにいる。借金返済が終わるころには第2地区再開発をすすめるための財源や、第2地区の借金返済にお金が必要になり、第2地区再開発の借金返済が終わるころには、今度は北口Aブロック再開発の財源確保とそこでの借金返済に追われる。しかも、駅前に高層マンションができるということは、子育て世代が多数入居することになり、保育園や幼稚園、小中学校の施設増などが必要になる。結局、増えた税収分が暮らしの充実や負担軽減に使われるのは、はるか先となってしまふ。けれども市民は、いま、暮らしに困っている。「はるか先」ではどうにもならない。

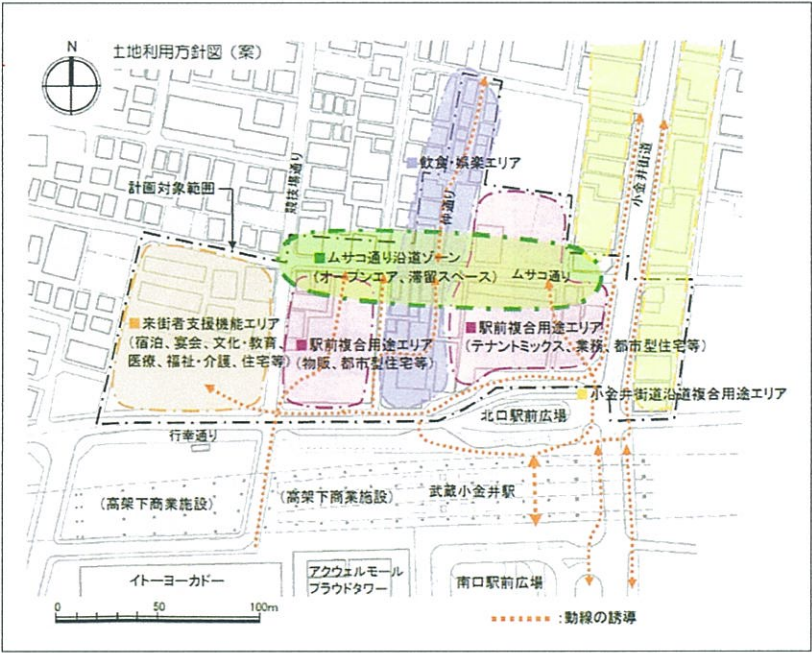
一方で小金井市は「財政が厳しい」を理由に昨年9月、突如、リース庁舎(第2庁舎)の買収を打ち出した。老朽化した本庁舎は耐震改修を行なって、さらに使い続けるというもの。市民の反発で買収予算は撤回したが、考えを白紙に戻したわけではない。小金井市は、昨年12月の補正予算と今年度の予算で本庁舎の耐震診断経費を組んでおり、耐震診断の結果「耐震改修を行えば使用が可能」となれば、「財政が厳しい」を理由に、本庁舎の継続使用へと耐震改修を行なう可能性がある。ということは、リース庁舎も継続使用となる。当然に、庁舎建設用地として利子含めて119億円で購入したジャノメ跡地に、総合庁舎が建つ見込みはない。

「財政が厳しい」といいつつ、駅前開発は借金をしてでも次々と進め、リース庁舎は継続。こんなやり方では、市民の暮らしに光があたることはないであろう。

■北口の今回の開発計画は「Aブロック」

武蔵小金井駅北口の権利者組織が説明した開発計画は「Aブロック」という位置付け。示された図面には他にも2箇所の「まちづくり」がうたわれており、「Aブロック」の次には「Bブロック」「Cブロック」があるということになる。現に、南口の場合には「第1地区」「第2地区」とに分けて具体化しており、駅前開発は次から次へと押し寄せる恐れがある。

結局、市民の暮らしにお金は回らず、「財政が厳しい」を理由に、国保税や保育料、介護保険料の値上げ、公民館の利用料を徴収、保育園・学童保育所の委託化、公民館や集会施設の統廃合などへと移っていくことになる。



都市計画道路3・4・8号線を事業延伸

■「市の財政が厳しい」

小金井市は、梶野町から東町へと中央線高架下を南北に走る、長さ380m・幅6～7mの道路を、幅16mに拡幅整備する事業をすすめている。「都市計画道路3・4・8号線」と呼ばれる道路で、自動車の往来を容易にするためである。昨年度から本格的に事業をはじめたが、今年の6月議会の中で「事業延伸もありうる」と市長が答弁した。理由は「市の財政が厳しい」ため。そのことから「買収しなければならない土地が大きいところは、3～4年、見送る」としている。

	距離	地権者数	全体事業費			
				国負担額	都負担額	市負担額
中央線北側	272m	43人	19億8,300万円	6億300万円	2億4,700万円	11億3,300万円
中央線南側	108m	10人	5億1,900万円	1億8,000万円	7,400万円	2億6,600万円
計	380m	53人	25億200万円	7億8,300万円	3億2,100万円	13億9,900万円

■事実上の「凍結」

「3～4年、見送る」と述べるが、3～4年後に市の財政にゆとりが出てくる保障はない。なぜなら、矢継ぎ早にすすめられる駅前開発に、税金を当てなければならないためである。しかも、小金井市・国分寺市・日野市の共同可燃ゴミ処理施設の建設費などを確保することが求められ、とても「事業延伸」ですまされるものではない。事実上の「凍結」と見るべきであろう。

■都市計画道路は「事業延伸」、しかし駅前開発は推進

都市計画道路3・4・8号線の小金井市の負担額は「約14億円」。一方、南口第2地区再開発事業の負担額は「15億円」。「財政が厳しい」と言うのなら、第2地区再開発事業も「事業延伸」すべきであろう。しかし駅前開発はどんなに財政が厳しくても進め、今度は北口開発まで支援するという。保守系の方々から支援を受けて市長に就いている、自民党・稲葉市長ならではの市政運営である。

