

武蔵小金井駅南口第2地区再開発の問題点

2015年10月25日(日)
日本共産党・板倉真也

12月に小金井市長選挙が行なわれる。現職の稲葉孝彦市長は9月市議会最終日の10月5日に「不出馬」表明。後継者は明らかにしていないが、稲葉孝彦市長の「駅前開発最優先」を引き継ぐことは明らか。出馬を表明している西岡慎一郎氏(元都議)は、市議会議員時代に稲葉市長が提案する議案すべてに賛成した「与党」。北口再開発を含めて「推進」を表明している。岩淵美智子氏は「影響や費用対効果に関する情報を公開」と述べるだけで、すでに始まろうとしている南口再開発事業への賛否は明言していない。白井亨市議も基本的には駅前開発容認派。ただし、南口第2地区再開発は財政面での問題点があるとのことから「反対」の意思を示している。では、武蔵小金井駅南口第2地区再開発は、どのような問題点を抱えているであろうか。

来年度から工事開始(予定)

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。今年の8月21日に東京都が「組合」設立を認可し、2017年1月から工事に入る予定。

コンサルタント「株式会社 佐藤総合計画」
建設業者 「清水建設 株式会社」
デベロッパー 「野村不動産 株式会社」

2015年度予算「南口第2地区再開発事業補助金」

4億2,060万円	国補助金	2億1,030万円
	都補助金	1億 515万円
	市補助金	1億 515万円



イトーヨーカドー屋上付近からのイメージ図
左側は22階(80m) 右側は27階(95m)
借金はせずに、今年度の市民からの税金を充てる。

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9,900㎡(建ぺい率:約70%)	
延べ床面積	約11万0,000㎡(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690戸(分譲)(約6万7,500㎡/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)	



権利者60人/土地所有者29人、借地権者31人

■資材高騰などで膨らむ事業費

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。そのことから今年3月時点では1.2倍の「462億5千万円」となり、国が組合の設立認可(事業認可)を行なった今年8月段階では「478億5千万円」へと、今年3月時点よりもさらに16億円増。計画の当初と比べると94億5千万円もの大幅増となっている。(次ページ参照)

本来であれば、都市再開発法の規定により、国・東京都・小金井市の補助額は、事業費の増に応じて増えていくことになるが、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(15億円)を超えて支出することはしないとしている。

再開発ビル内の床(保留床)を売却して得た財源(411億円)と補助金(60億円+7億5千万円)を合わせた478億5千万円で、全体の工事費と開発不動産会社(野村不動産)の利益を確保する。

■昨年夏の住民投票条例制定求める運動が力に

この背景には、昨年の7月中旬から8月中旬までの、南口第2地区再開発への税金投入に対する住民投票求める直接請求運動によって、5,454筆の有効署名が集まったことが反映しており、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。

膨らむ事業費		財源内訳			
総事業費		財源内訳			
当初の計画	総事業費 384億円	保留床処分金 324億円 (84.4%)	補助金 60億円 (15.6%)	国 30億円 (1/2) 都 15億円 (1/4) 市 15億円 (1/4)	
今年3月時点	総事業費 462億5千万円	保留床処分金 402億5千万円 (87.0%)	補助金 60億円 (13.0%)		
今年8月時点	総事業費 478億5千万円	保留床処分金 411億円 (85.9%)	補助金 60億円 (12.5%)		
				国の特別補助金 7億5千万円 (1.6%)	

■今後、億単位で補助金を支出する

再開発組合の事業計画(予定)			負担割合				予定額
年 度	事業概要		想定事業費	想定補助額	想定緊急促進 事業補助金(国)	市負担額	
2013年度以前		基本計画作成	1億1,200万円	0円	0円	0円	
2014年度	都市計画決定(8月)	事業計画作成	4億2,000万円	1億3,800万円	0円	3,450万円	
2015年度	組合設立認可(8月)	権利変換計画作成	10億5,900万円	4億2,100万円	0円	1億 525万円	
		実施設計					
		特定業務代行選定					
2016年度	権利変換計画認可 (16年11月を予定)	補償	43億2,700万円	8億5,700万円	0円	2億1,425万円	
		土地整備					
	工事着工 (17年1月を予定)	権利変換の登記					
2017年度		建築工事	54億5,500万円	5億7,200万円	9,000万円	1億4,300万円	
2018年度	マンション販売開始 (18年春を予定)	建築工事	162億9,500万円	18億1,500万円	3億円	4億5,375万円	
2019年度	工事完了 ・建物竣工 (20年3月を予定)	建築工事	200億8,100万円	21億9,600万円	3億6,000万円	5億4,900万円	
		施設建築物に関する登記					
2020年度	商業施設オープン (20年春を予定)	清算業務 組合解散	1億円	0円	0円	0円	
合 計			478億4,900万円	60億円	7億5,000万円	14億9,975万円	

2015年9月・決算委員会資料、野村不動産HPをもとに作成

■市負担額15億円をどのように工面するのか

上の表にあるように、小金井市は毎年、補助金を負担する。今年度の負担額は「予定額」の「1億 525万円」よりも10万円少ない「1億 515万円」を予算化。1億 515万円の全額を、今年度の税金収入でまかなおうとしている。

駅前開発を行なう場合には多額の財源を必要とする。その年に必要な経費をその年の税金収入でまかなおうとすると、市民の暮らしや福祉に充てる財源が不足することから、一般的には銀行や国から借金をして、利子含めて十数年から二十年余の分割返済の手法をとる。

ところが、補助金に充てるための費用を借金で賄うことは「国が認めるかどうかはわからない」と担当課は述べており、そうなると今年度のように全額、その年の税金収入で対応するか、あるいは基金(貯金)の取崩しで対応することになる。そうなれば、暮らしや福祉に充てる財源が不足することになり、市民サービスの低下や有料化・値上げが行なわれることになる。

稲葉市長は9月30日の決算委員会で「起債(借金)がダメだったら、内部生み出しで対応する」と答弁。「内部生み出し」とは、別の事業に充てている財源を、駅前開発事業の補助金に回すということ。では、財源を奪われた「別の事業」はどうなるであろうか。整理淘汰されるのではないだろうか。「内部生み出し」は、「駅前開発最優先」の思想が如実に現れた答弁である。

■商店街は大打撃

南口第2地区再開発では、2つの高層ビルの1階から4階部分にかけて商業施設が計画されている。南口第1地区再開発のイトーヨーカドーやクリオの進出によって打撃を受けた地元商店街は、第2地区再開発の商業施設開設で決定的なダメージを受けるのは必至。駅前商店街から地元商店が消えゆくことになるのではないかと。残るのはコンビニや牛丼屋などのチェーン店だけ。

加えて今年の12月12日から、JR武蔵小金井駅構内の西側に「nonowa武蔵小金井WEST」が開業する。今年2月19日に東側が開業しており、西側の開業は、中央線を利用する市民の買い物の足を駅構内で終わらせるものとなる。地元商店街まで行かなくても、必要な食料や日用雑貨はそろってしまう。

nonowa武蔵小金井（運営会社「株式会社JR中央ラインモール」）			
今年2月19日開業の「東側」		今年12月12日開業の「西側」	
鉄骨造、地上1階	◎コンビニエンスストア ◎ジュースバー ◎生花店 ◎ベーカリー・カフェ ◎スープカフェ ◎おむすび専門店 ◎中華点心 ◎焼鳥・惣菜・うなぎ蒲焼 ◎寿司 ◎和総菜 ◎ベルギーワッフル ◎洋菓子 ◎野菜スイーツ ◎スイーツ&オードブル ◎グロスアリー（食品・酒、他） ◎スペシャルティコーヒーストア	鉄骨造、地上1～2階	◎ファッション・服飾雑貨 ◎服飾雑貨 ◎服飾雑貨 ◎ネイルサロン ◎生活雑貨 ◎カフェ・バー（2階） ◎ファッション・服飾雑貨 ◎コーヒー豆・輸入食品 ◎お直し・靴修理 ◎（イベントスペース）
延床面積 約 890㎡		延床面積 約1,130㎡	
店舗面積 約 650㎡		店舗面積 約 740㎡	
店舗数 16店		店舗数 10店	
駐輪場 24台		駐輪場 54台	

現在の改札口の他に、西側から駅構内に入る改札口が新設される※。そのことから、北側に2カ所、西側に1箇所、南側に1箇所、nonowa武蔵小金井「西側」店舗へ入るための通り口が新設される。
※新たな改札は「ICカード」「スイカ」専用

どのような南口になるのか

■駅前に超高層ビル（95mと80m）が2棟

東側に22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」は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

■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、市民交流センター南側の道路からくるか、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ード前へと来るしかない。さらなる渋滞になる。

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。

駅前開発に税金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年度未完了予定
新庁舎建設	54億9,800万円	（未定）
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	2020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

