

小金井市議会会派
みどり・市民ネット主催

「駅前ホール」問題を考えるつどい

2010. 9. 11 14:00～16:00

@萌え木ホール

<プログラム>

進行 …片山かおる

○開会あいさつ

○報告

- | | |
|--------------------------|--------|
| 1. 再開発事業の経過と議会の現状 | 田頭ゆう子 |
| 2. 主な問題点 | 青木ひかる |
| 3. 買取が招く市民サービスの低下 | のみやま修吉 |
| 4. 温暖化ガスの大量発生 | 漢人あきこ |
| 5. ホール機能の欠陥 ― 管理規約の協議の状況 | 渡辺大三 |

○質疑・意見交換

○閉会あいさつ

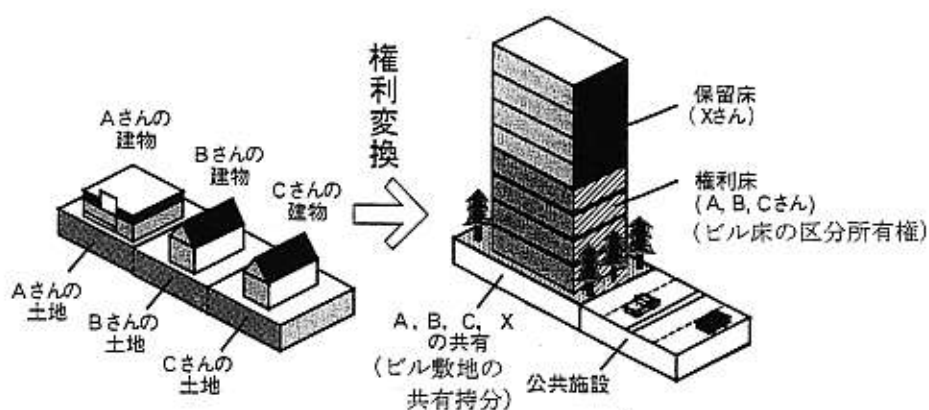
● 市民交流センター建設問題に係る、武蔵小金井駅南口再開発事業の経緯と議会の現状

1988 年 (S・63)	5 月	武蔵小金井駅南口再開発基本構想及び基本計画検討委員会（建設省官僚、住宅・都市整備公団職員、JR 社員、小金井市部課長などで構成）が、武蔵小金井駅南口再開発基本構想及び基本計画の報告書を出す。
1997 年 (H・9)	7 月	議会で、武蔵小金井駅南口第 1 ブロック再開発事業化計画（その 3）武蔵小金井駅南口第 2 ブロック再開発事業化計画（その 1）報告書について説明、質疑。都市整備部長は市負担 22 億円（保留床取得費は含まれない）だけで再開発ができると説明した。しかし市は保留床をどの程度買うことになるのかについては、「まだまだ先のことなのでわからない」と口を濁した。
	7 月	大久保慎七市長が住宅・都市整備公団に施行要請。
1998 年 (H・10)	4 月	都市基盤整備公団（現・UR 都市再生機構）が国から武蔵小金井駅南口地区市街化再開発事業の地区採択を受ける。 都市基盤整備公団と市との間で基本協定締結。
1999 年 (H・11)	4 月	市長選挙。稲葉孝彦氏初当選。 就任直後、都市公団が市長を訪ね、「（市負担 22 億円という）この計画では収支が合わず事業化できない。市は相応の投資を」と求める。
2000 年 (H・12)	3 月	議会に「武蔵小金井駅南口地区市街地再開発事業に係る市の方針」（案）が示される。その内容は、再開発地区を二地区に分け、市が保留床を取得し、第 1 地区には 55 億円で（仮称）市民交流センターを、第 2 地区には 92 億円で市庁舎を整備する、というもの。
	7 月	「市の方針」を決定。都市公団に方針を示し、事業の推進を依頼。
2001 年 (H・13)		市民交流センター建設検討委員会を設置 公募市民 3 人
2002 年 (H・14)	9 月	都市計画決定される
2003 年 (H・15)	12 月	「武蔵小金井駅南口第一地区第一種市街地再開発事業に係る公益施設の取得に関する覚書」が、市と都市再生機構（UR）で結ばれた。「市民交流センターの工事着手前までに、財産取得に関する議会の議決を得た上で譲渡契約を締結するものとする」と書かれている。
2004 年 (H・16)	3 月	市民交流センター管理運営実施計画が策定される
	3 月	議会で再開発を含む予算が否決され、暫定予算になった。7 月市長選 稲葉市長再選
2005 年 (H・17)	3 月	市議会議員選挙で、再開発推進を公約とした議員が多数派となる
	4 月	臨時議会で、再開発を含む補正予算が可決
	12 月	権利変換計画が認可
2006 年 (H・18)	3 月	公会堂閉館 11 月 解体終了
2009 年 (H・21)	1 月	市民交流センター 工事着工
2010 年 (H・22)	3 月	議会に、ホール取得費や管理委託費を含む「平成 22 年度一般会計予算」と、管理運営を指定管理者に委託することを含む「小金井市民交流センター条例」が上程され、賛成多数で可決（どちらも 13 人：10 人）
	5 月	市は指定管理者を募集 → 7/22 指定管理者選定委員会により選定
	9 月	議会に、「小金井市民交流センター等の取得について」、「小金井市民交流センターの指定管理者の指定について」が上程され、総務企画委員会に付託。 9/10 の総務企画委員会では保留となり、9/21 予備日に審査予定

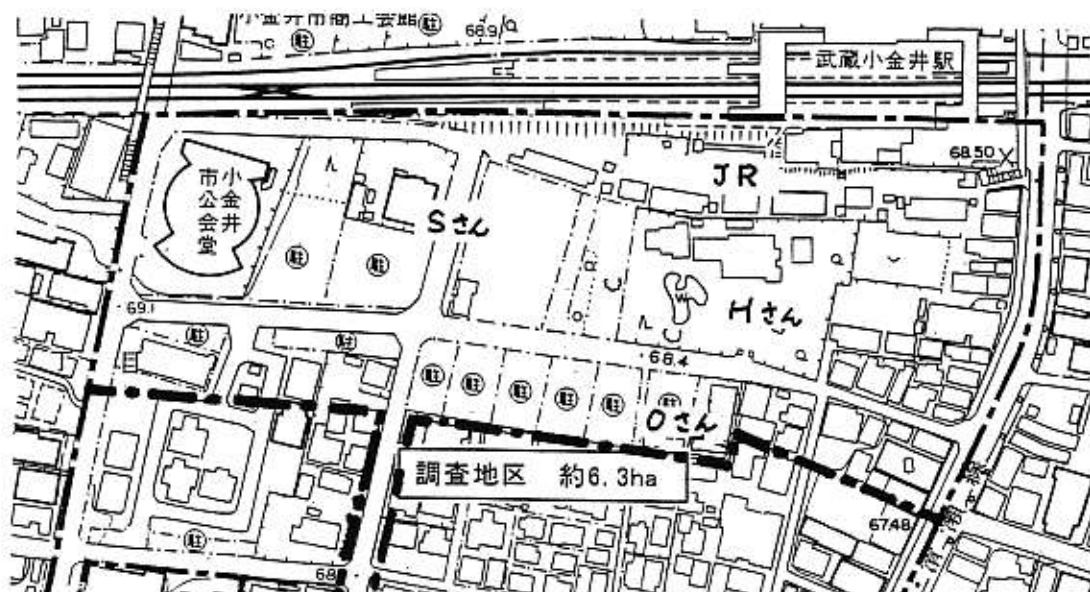
市街地再開発事業（第一種）のしくみ

再開発前

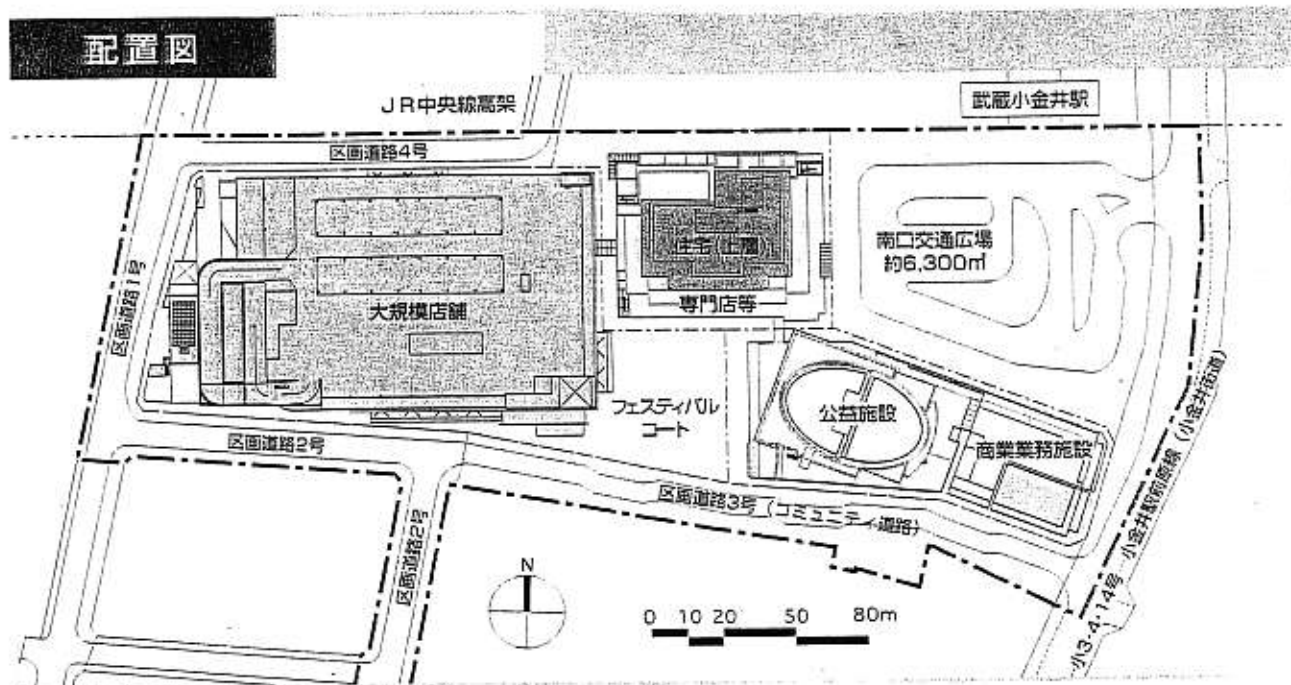
再開発後



再開発前の武蔵小金井駅南口



再開発後の武蔵小金井駅南口



市民交流センター買取り費用

市民交流センター取得費(権利床分)	26億5,600万円
市民交流センター取得費(保留床分)	39億5,200万円
付帯設備	2億3,000万円
備品	1億1,000万円
借入金利子	6億1,300万円
合計	75億6,100万円

付帯設備の取得価格と市の積算額について (市作成資料)

(税込み)

項 目	取得価格	市の積算額
舞台装置一式 (うち、緞帳)	126,365,715円 (30,199,260円)	127,629,600円 (30,786,000円)
音響装置一式	28,055,265円	28,992,435円
照明装置一式	61,253,955円	62,430,515円
情報装置一式	15,993,285円	18,796,050円
合 計	231,668,220円	237,848,600円

市民交流センター買取りによる将来負担

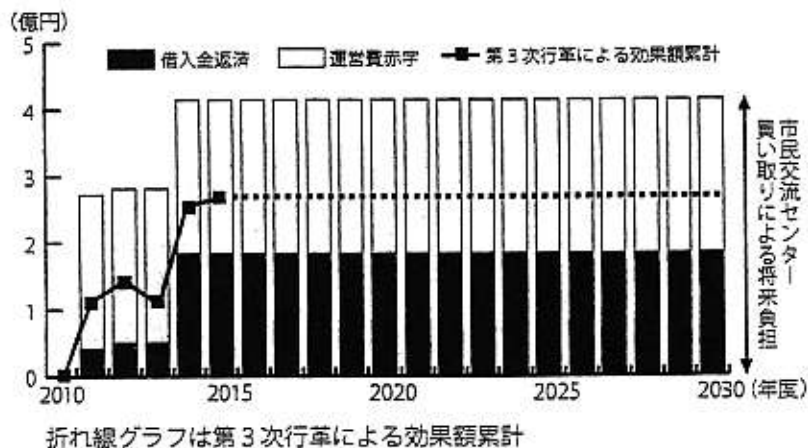
(円)

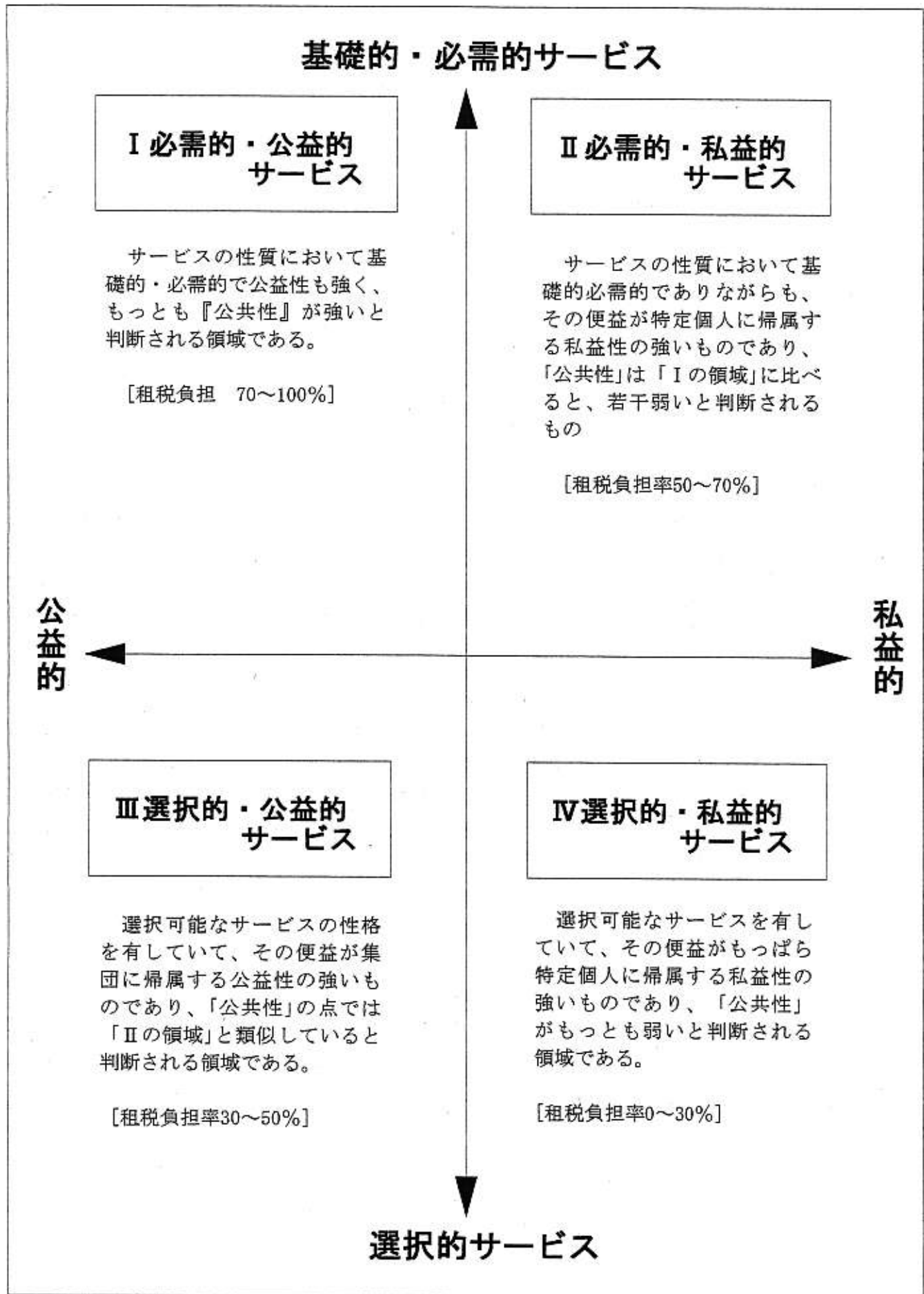
年度	借入金返済	運営費赤字	合計
2011	4,200万	2億3,100万	2億7,100万
2012	5,100万	2億3,100万	2億8,200万
2013	5,100万	2億3,100万	2億8,200万
2014	1億8,500万	2億3,100万	4億1,600万
2015	1億8,500万	2億3,100万	4億1,600万
⋮			
2030	1億8,500万	2億3,100万	4億1,600万

第3次行財政改革大綱による財政効果

(円)

年度	財政効果	財政効果累計
2010	▲44万	▲44万
2011	▲1億680万	▲1億725万
2012	▲4,115万	▲1億4,840万
2013	4,694万	▲1億146万
2014	▲1億6,845万	▲2億6,991万
2015	▲756万	▲2億7,747万





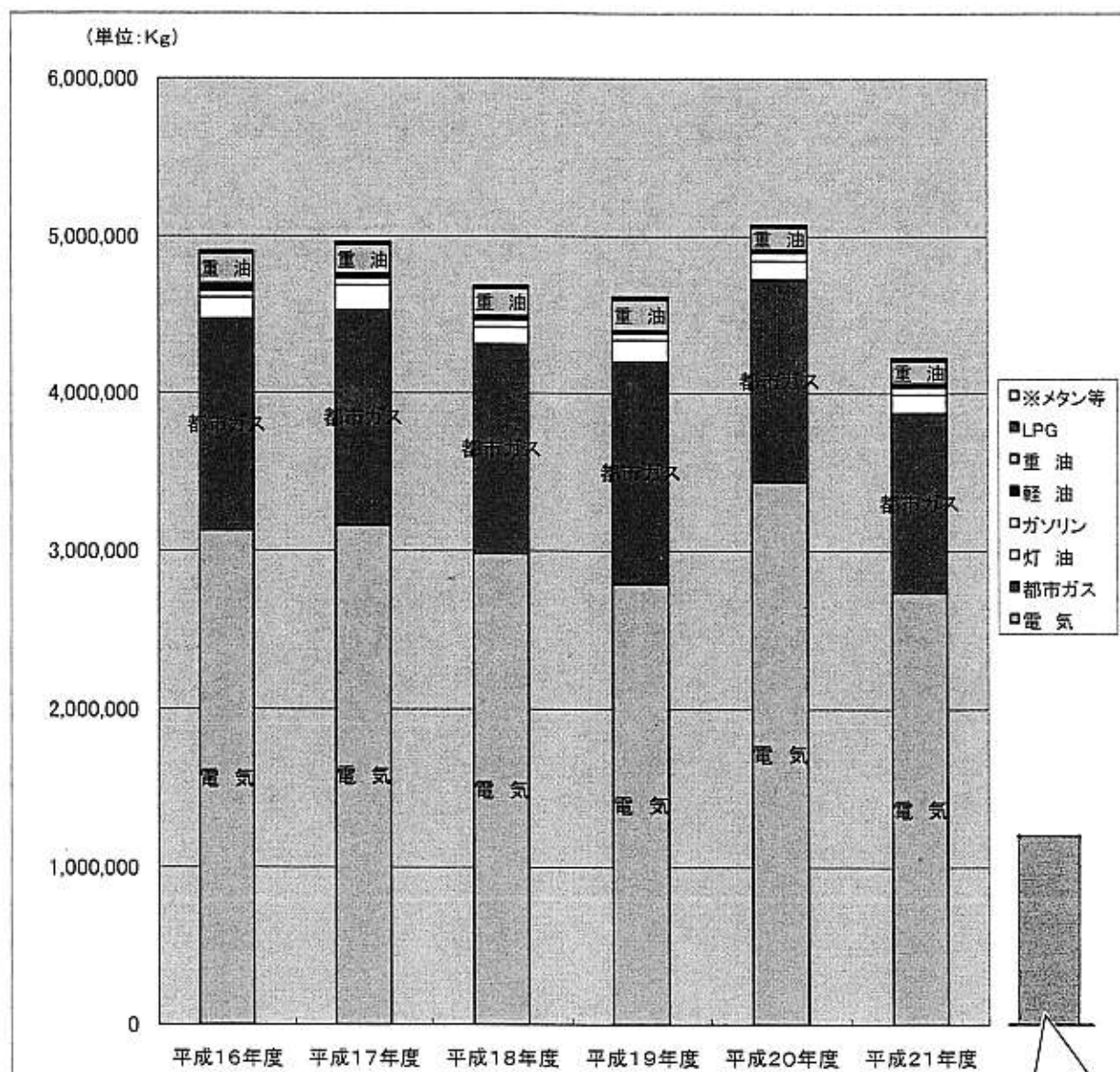
報告4. 駅前ホールからの温室効果ガスの大量排出

市庁舎等すべての公共施設（自動車を含む。）における温室効果ガス排出量

(単位: kg)

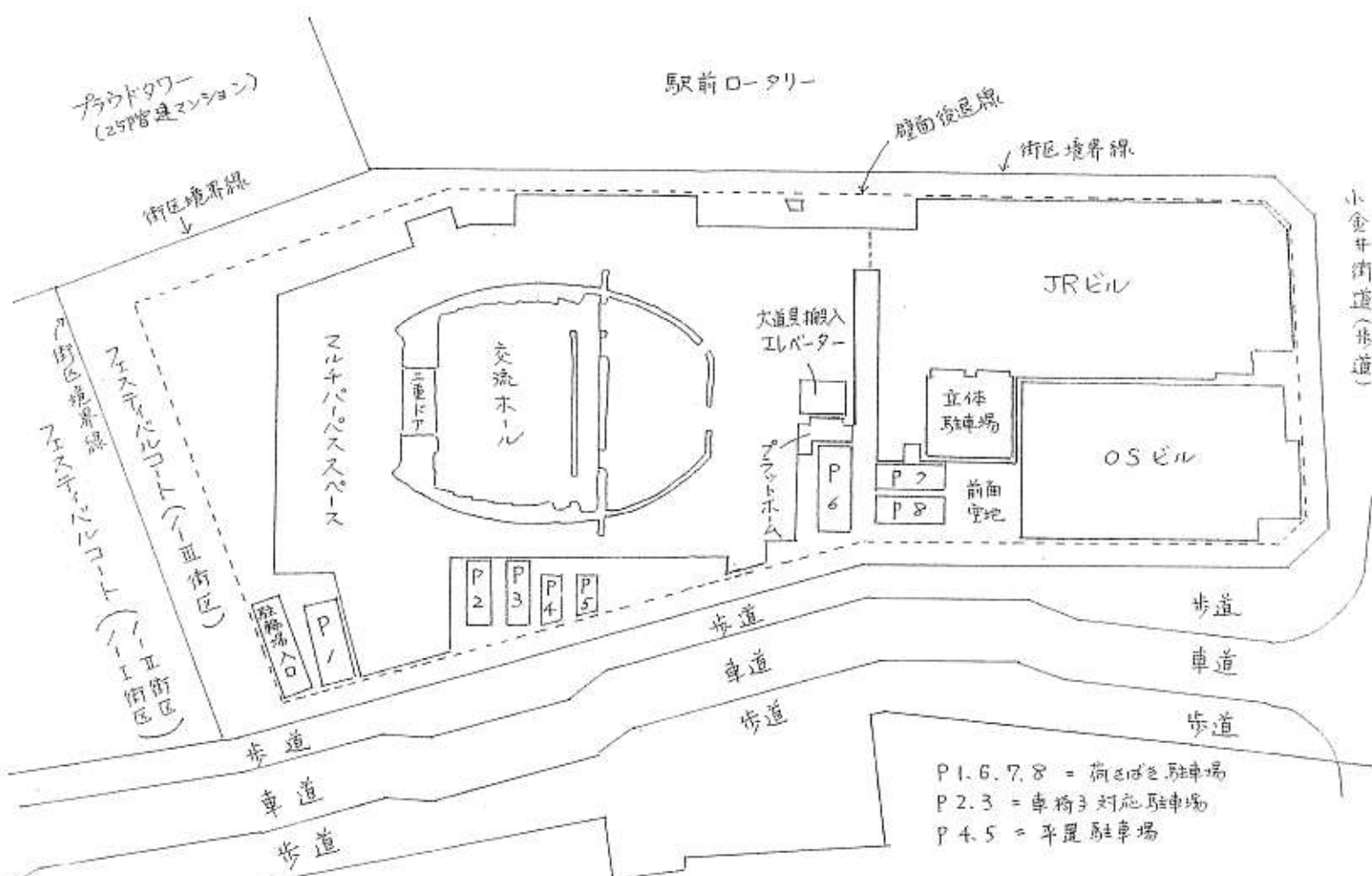
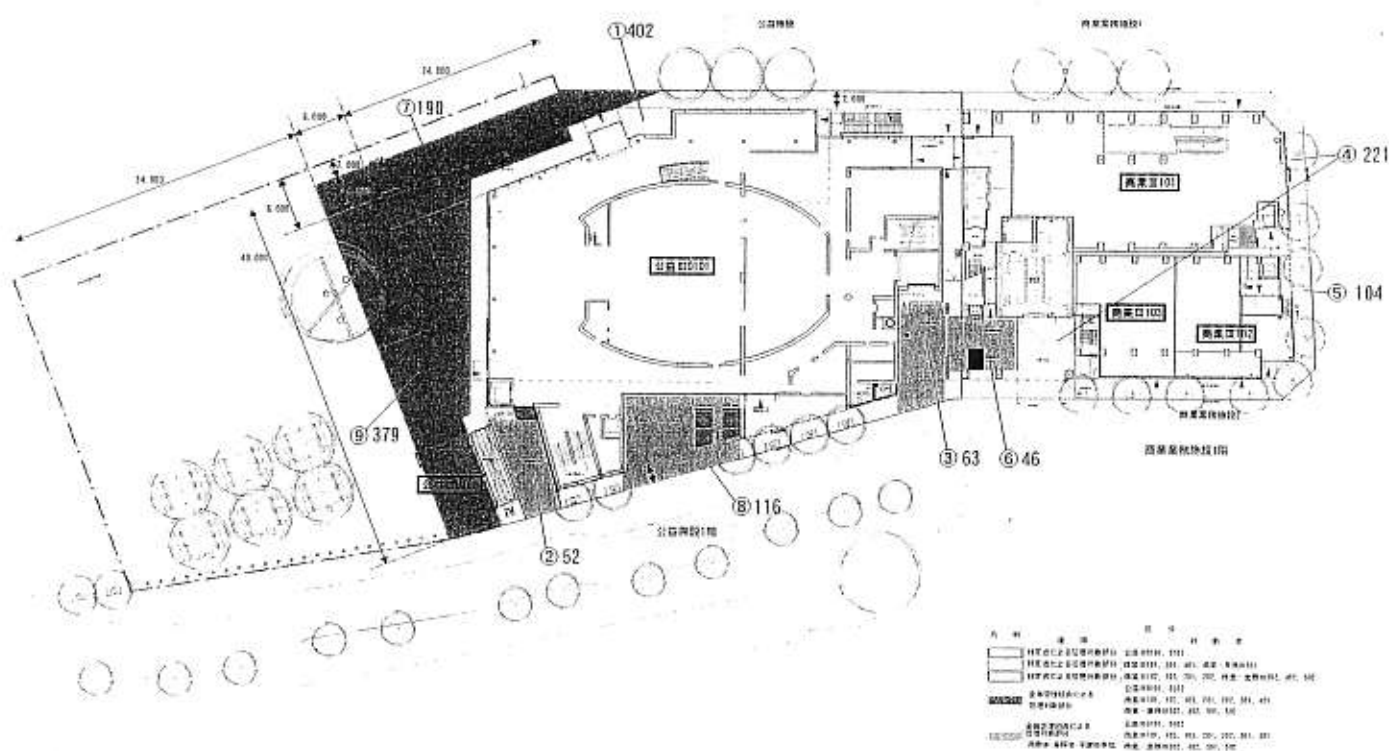
	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
電 気	3,128,150	3,162,354	2,982,588	2,792,594	3,437,112	2,737,040
都市ガス	1,346,569	1,366,271	1,328,679	1,409,495	1,287,624	1,135,720
灯 油	136,064	158,150	109,109	136,516	119,702	119,704
ガソリン	40,073	47,444	47,052	42,844	51,780	46,400
軽 油	47,120	24,448	26,231	19,628	19,626	22,320
重 油	192,410	186,990	176,150	197,830	143,630	146,340
LPG	13,900	13,330	13,014	17,424	14,646	18,000
※メタン等	3,575	6,139	2,603	2,535	2,659	2,583
計	4,907,861	4,965,126	4,685,426	4,618,866	5,076,779	4,228,107
基準年に対する増減率	基準年	1.2%	△4.5%	△5.9%	3.4%	△13.9%

※メタン等とは、二酸化炭素以外の温室効果ガスであるメタン、一酸化二窒素、ハイドロフルオロカーボンを指す。



駅前ホールの排出予測量
1,200,000kg

参考図② 施設前面 2 m を各区分所有者で個別管理 + 残地を全体管理する例



かし 「75 億円の瑕疵物件・欠陥商品」

文責：小金井市議会議員 渡辺大三

稲葉市長が購入しようとしている「市民交流センター（駅前ホール）」には、以下のように、公共ホールとして購入するのが不相当である極めて重大な問題点があります。

【欠陥その１】大道具や大型機材を搬入するためのエレベーターがありますが、その前面の「プラットホーム」と「荷さばき用駐車場」と「外構」が、市の専有・専用・特定管理スペースとして確保されていません。⇒このため、大道具や大型機材を搬入できる日時が不確定となるか、あるいはまったく使用できない事態が想定されます。

【欠陥その２】障がい者の皆さんのための「車椅子対応駐車場」と「外構」が、市の専有・専用・特定管理スペースとして確保されていません。⇒このため、車いすを利用する障がい者の皆さんが自動車でホールに來場しても、駐停車するスペースがないか、あるいはまったく使用できない事態が想定されます。

【欠陥その３】このホールのコンセプトは「１階の交流ホールとマルチパーパススペース（ロビー）、屋外のフェスティバルコートが一体利用できること」と説明されてきましたが、ホールの「外構」と「フェスティバルコート」が、市の専用・特定管理スペースとして確保されていません。⇒このため、外構やフェスティバルコート部分に店舗が並ぶことになり、一体利用は不可能になります。

【欠陥その４】ホールの外壁や屋上が、市の専用部分として確保されていません。⇒このため、公共ホールであるにもかかわらず、その外壁や屋上に、営利企業・政党・宗教団体などの広告宣伝物が掲示される可能性があります。

【欠陥その５】ホールの地下には、「全体共用」スペースがあります。このスペースには、Ⅰ－Ⅲ街区の３つの建物の電気・ガス・水道などを引き込む予定でしたが、途中から電気・ガス・水道はそれぞれのビルに直接引き込むことになり、不要なスペースになりました。しかし、都市再生機構と小金井市は、これら３つの建物が「一棟」であることを偽装するため、このスペースに「通信」を引き込むことにして、同じ面積で存続させています。⇒このため、不必要なスペースのために維持管理費の支払いが発生します。

【欠陥その６】駅前ロータリーの目の前という、この再開発事業で最も地価が高い（104 万円／㎡）街区にホールを建設しているため、土地購入コストが過剰になり、肝心の施設が極めて貧弱となっています。⇒文化ホールは 578 席しかありません（公会堂に比べて大幅に減少）。交流ホールは萌え木ホールに毛の生えた程度の面積しかありません。地下の練習室兼会議室には、萌え木ホールの狭いほうの会議室の半分程度の面積しかない窮屈な部屋があります。しかもピアノやドラムを放置します。地下の和室は、8 畳と 4 畳半しかありません。乳幼児の預かりスペースや図書コーナーも設置できませんでした。

【欠陥その７】他市では、駅からいくらか離れた場所にゆつたりとホールを建てています。そうすることにより、取得コストを引き下げることができ、また駅とホールの間に動線ができ、商業振興にも役立ちます。しかし、駅前ホールでは、外から来た方々が市内を動かず帰ってしまいます。

【結論】瑕疵物件・欠陥商品を 75 億円もかけて購入する必要はありません。

平成 22 年 9 月 4 日

■武蔵小金井 1 - III 街区ビル管理規約 第 4 回全体協議終了時点における未合意事項

	未合意項目	小金井市	J・R	犬嶋氏、鈴木工務店	協議不調の場合の 管理規約上の取扱い (133 条管理規約原案 と同様の規定)
1	敷地管理範囲（外構、F C、荷捌き 駐車場、平面駐車場）	参考図① (2/16 規約原案)	参考図②' (ただし、荷捌き駐車場 が、規約設定集会後の継 続協議により担保され ることが条件)	参考図②' (ただし、2m範囲面積 が全体共用持分割合を 超過している場合は、外 構・F C部分面積で調整 することが条件。)	参考図③（組合管理）
2	敷地の管理費用負担、使用、利益収 取割合	敷地持分割合	敷地持分割合	全体共有持分割合	敷地持分割合
3	普通決議の議決権の設定	頭数要件なし	頭数要件なし	頭数要件あり	頭数要件あり
4	第三者を管理者に選任	第三者管理者	第三者管理者	区分所有者間で持回り	「管理者」設置のみ規定 (第三者管理者選任の是 非については区分所有者 間で要協議)

都市再開発法第百一条及び第百三十三条の条文

(施設建築物に関する登記)

第百一条 施行者は、施設建築物の建築工事が完了したときは、遅滞なく、施設建築物及び施設建築物に関する権利について必要な登記を申請し、又は嘱託しなければならない。

- 2 施設建築物に関する権利に関しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

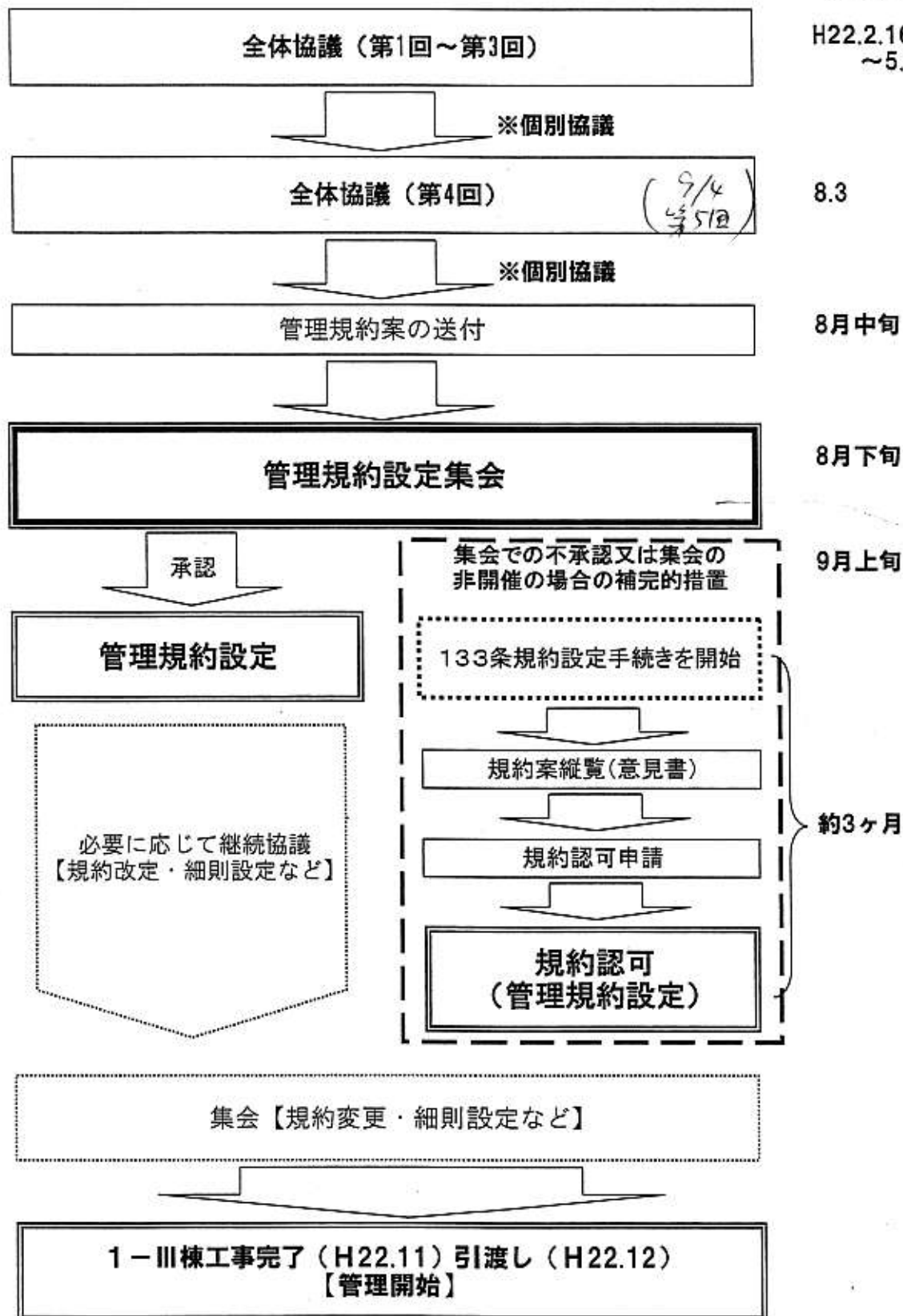
(建物の区分所有等に関する法律の特例等)

第百三十三条 施行者は、政令で定めるところにより、機構等（市のみが設立した地方住宅供給公社を除く。）にあつては国土交通大臣の、個人施行者、組合、再開発会社又は市のみが設立した地方住宅供給公社にあつては都道府県知事の認可を受け、都道府県にあつては国土交通大臣に、市町村にあつては都道府県知事に協議し、その同意を得て、施設建築物及び施設建築敷地の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項につき、管理規約を定めることができる。

- 2 前項の管理規約は、建物の区分所有等に関する法律第三十条第一項の規約とみなす。

1-Ⅲ街区管理規約設定までのフローについて

(予定時期)



小金井市民交流
センター駐車場

荷さばき用専有困難に

他の権利者と調整つかず 器具搬入に支障も

東京新聞 9/9

小金井市が来年四
月、JR中央線武蔵小
田から、JR中央線武蔵小

金井駅南口の再開発地
質疑など「どうも」

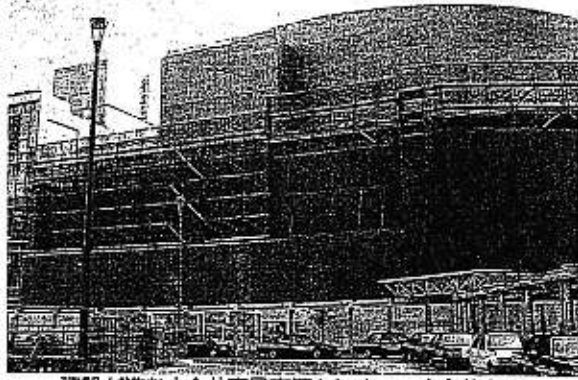
区に開設を予定する音楽ホール「小金井市民交流センター」（同市本町六）で、音響機器などを会場内に搬入する荷さばき用の駐車場が、施設を区分所有する他の権利者と調整がつかず、市の専有とならない可能性が高いことが分かった。

同ホールを含む建物の共有スペースをめぐる、区分所有予定の商業施設の権利者らと、市との交渉が難航。再開発の事業主体の都市再生機構（ＵＲ）は今年四月、市や商業施設側が集まった協議で、今後に予定される売却に際し、共有スペース

六日の九月定例市議 での専有を認めない方
会本会議で、渡辺大三 針を示したという。

議員らの質問に市側が認めた。荷さばき駐車場は警員撤入などに不可欠のため、運営に支

九月定例会に、市はホール取得に約四十一億八千万円を支出する財産取得議案を提出し



建設が進む小金井市民交流センター＝小金井市で

ている。本会議では渡らない」と反発、審議
員らが「瑕疵のある
建物を購入してはな
が空転した。」
(堀祐太郎)

(堀祐太郎)

讀完新聞 9/7

交流施設取得で集中質疑

地権者間合意、不透明で

小金井市のＪＲ武蔵小金井駅前に都市再生機構（ＵＲ）が建設し、市が取得する方針の「市民交流センター」を巡り、地権者間で合意されていない点があるのは問題だとして、同市議会は６日、同センター取得についての集中質疑を行った。

同センターは、音楽ホールなどを備えた多目的ホールで、ＵＲが11月の完成を

目指して建設中。市は、開会中の定例市議会に約4億8000万円で取得する議案を提出し、来年4月に開業する方針を示している。

同センターの敷地は、隣接の商業ビルの敷地とともに、市やＪＲ東日本など4者が土地の権利を持つており、今年2月から、4者により、今年2月から、4者で開発主体のＵＲを交え、共有スペースの使い方をなどを

民間地権者との合意まだ

小金井・市民
交流センター
駐車場使用に影響も

小金井市がJリーグ武蔵小金井を目指している。

この日の管井などによる
と、建物の土地には市などの
ほかに2人の民間地権者がお
り、全員の合意を得て管理規
約を作る必要がある。だが、
2人はこれまで再開発に反対
してきた経緯があり、規約に
ついてはまた了承していない
という。

野党の市議らは、合意できない場合、センターを取得できたとしても、荷きばき用の脏

市は、いR都市機構が駅南口の再開発事業の一環で建設している建物の一部を、市民交流センターとして約41億8千万円で取得するための議案を提出。来春のセンター開業

車場と障害者用駐車場を市が占有的に使えないなどの可能性があると指摘した。稲葉孝彦市長は「まだ最終局面とは考えていない。交渉は続けていく」などと答弁した。

「5V」は5V電源で動作する。

1500

ところが、地権者間で合意の見通しが立っていないことから、一部の市議が、「このままだと大道員や機器の搬入のための荷さばきスペースを市が使えず、セクターの運営に重大な支障が生じる」と追及。

これに対して、市は「一部地権者の意向で、協議内容は明かせない」と答弁。稲葉孝彦市長は「合意や互いに使えるようになる努力を進めていく」と述べた。

市によると、「荷さばきスペースに車が常時駐車することは想定されていない」としているが、駐車された場合に排除できないかは不透明だという。取得議案は、市議会総務企画委員会に付託された上で議論される。

平成 22 年 4 月 21 日

都市再生機構

武蔵小金井駅南口再開発事務所

コミュニティ広場（フェスティバルコート）について

1 フェスティバルコートの位置づけ

1) 面積

1,924.77㎡

2) 地区計画

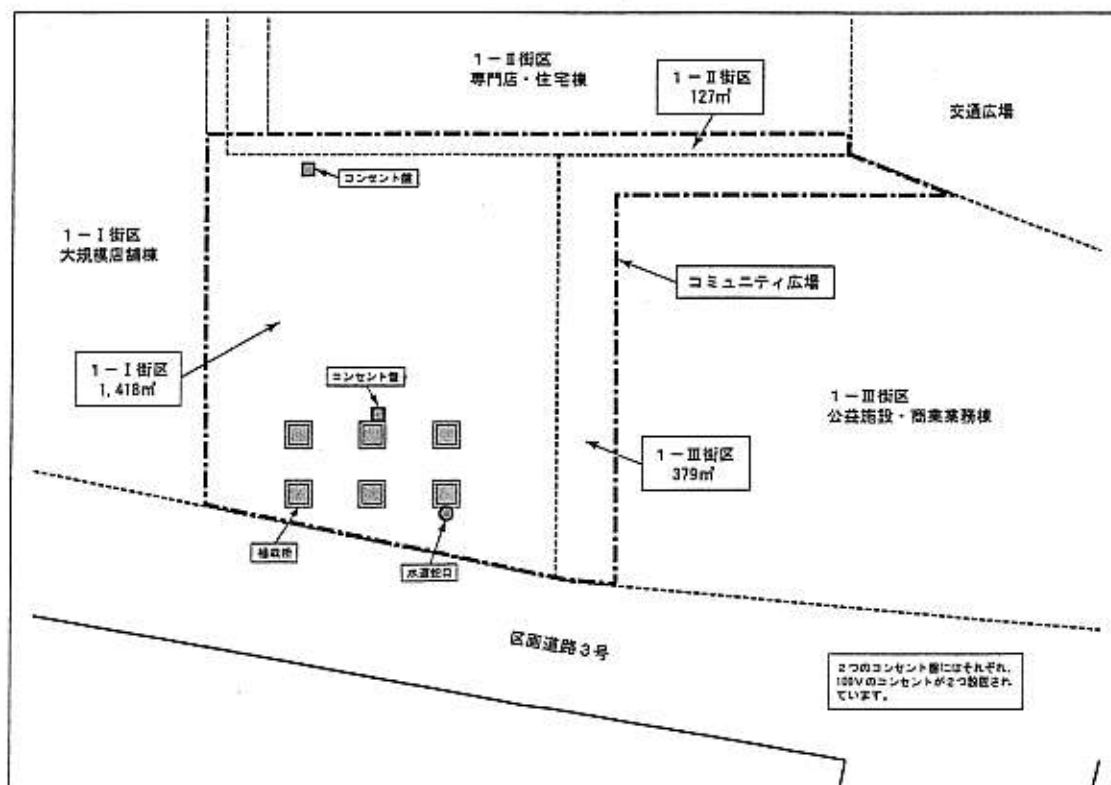
武蔵小金井駅南口地区地区計画における「地区施設」（コミュニティ広場）として整備。
（平成 14 年 9 月都市計画決定）

地区施設の整備の方針

地域の交流の場として、ふれあいや賑わいの空間を提供する。また、災害時には緊急活動拠点としての役割を果たしていく。

2 フェスティバルコートにかかる権利関係

	面積	所有者等
1-I 街区	1,418.38㎡	イトーヨーカ堂他 3 名
1-II 街区	127.14㎡	1-II 街区区分所有者
1-III 街区	379.25㎡	小金井市、J R、鈴木工務店、大嶋氏、
合計	1,924.77㎡	



交流ホール ホール計画

1. コンセプト

市民交流、にぎわいの創出のための中心的な施設として、1階部分に設け、マルチパーパススペース、フェスティバルコートとの連携を重視した。

- (1) マルチパーパススペースに面して大きな可動壁面を設け、一体的利用が可能な形態とした
- (2) 市民の発表会やパーティーなどからサロンコンサート、展示に至るまで様々な利用を想定した
- (3) 文化ホールと同様に舞台と客席が一体感を持って包み込まれるような形態を採用した

2. 舞台・客席

(1) 舞台の考え方

様々な利用に対応できるように平土間とし、舞台はホール内に自由に設定できるように可動式の組み立て舞台（備品対応）を想定した。ただし基本的な位置に関しては、最も利用頻度が高いと想定される図に示す位置において、美術バトンや舞台裏動線が最も使いやすいよう計画している。

(2) 客席の考え方

客席数は最大150人とし、スタッキングチェアを採用し、催事の内容、規模に応じての調整が可能である。

天井面は機能的に優れ、形態的にもシンプルなグリッド天井を採用した。マルチパーパススペースに面する壁面は昇降式の可動壁面とし、遮音性を確保しつつ、一体利用を実現した。

スタッキングチェアの収納は備品倉庫に十分納まる計画とした。

3. 控室・パントリー等裏周り空間

控室は2室設け、男女別利用や複数の出演者に対応する。また、パーティー利用の際に必要なパントリーを設けた。舞台後方にパントリー、備品庫などを集中して配置した。

4. フェスティバルコートとの連携

交流ホールは単独のホワイエを持たないが、マルチパーパススペースがその役割を果たし、さらにフェスティバルコートとの連続性を確保している。

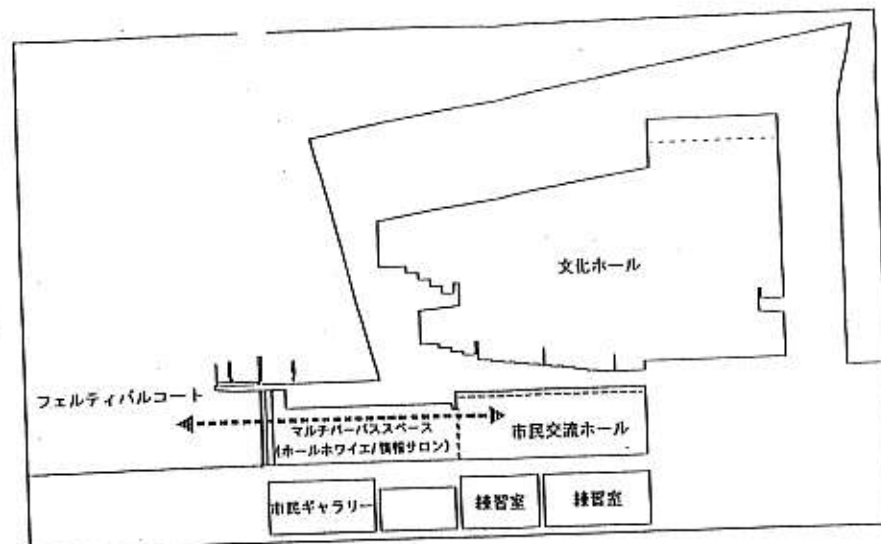


図1 交流ホール 断面図

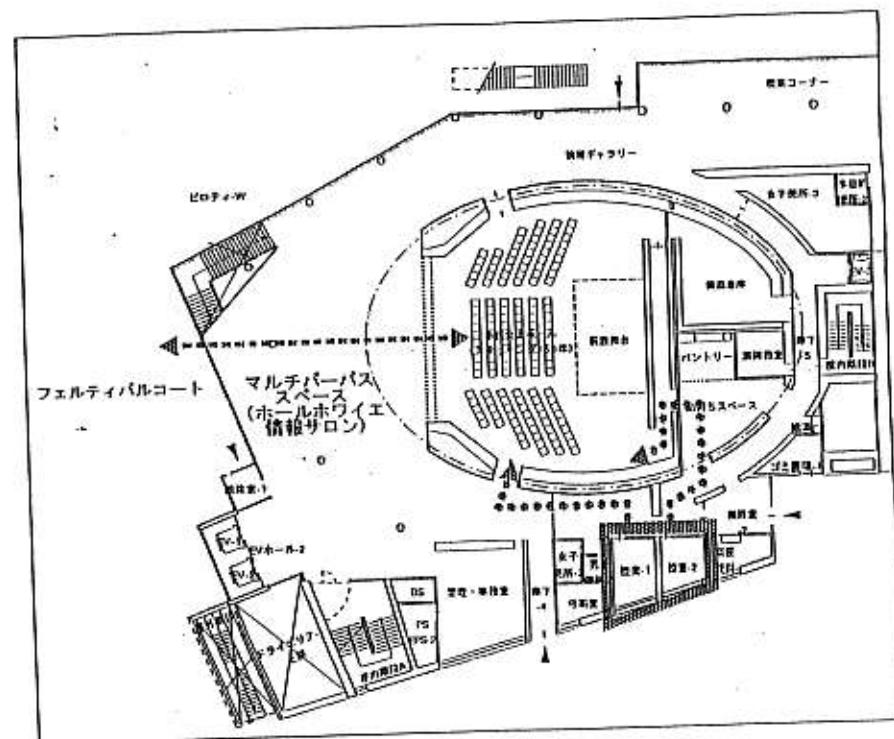


図2 交流ホール 平面図

小金井市議会議員 宮崎晴光 様
小金井市議会総務企画委員長 青木ひかる 様
小金井市議会議員 各位

2010年9月9日

東京都小金井市本町6-10-23
株式会社鈴木工務店 代表取締役 鈴木 睦

東京都小金井市本町1-5-1-201 株式会社大島内
大嶋 幸治

「議案第57号 小金井市民交流センター等の取得について」
の取り扱いについて（通知）

市議会議員の皆様におかれましては、益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

私どもは、武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業（1-Ⅲ街区）の地権者で、現在、小金井市及びJR東日本を含めた地権者4者で、1-Ⅲ街区の管理規約について協議をしております。

聞くとところによりますと稲葉市長は、現在開会中の第三回定例議会に「議案第57号 小金井市民交流センター等の取得について」を提出したそうですが、前述の管理規約の協議は平行線をたどり、特に建物以外の敷地の管理範囲（利用・改良・保存行為）に関しては真正面からの対立が当初から続き、全くまとまる気配がございません。このような管理規約が全く整っていない状況下であるにもかかわらず、公有財産として区分所有法に基づく土地・建物を購入しようというのは、常識では考えられないことです。なぜなら、管理規約の内容次第では、取得しようとする財産に「重大な瑕疵」「重大な欠陥」が生じるからです。

しかも稲葉市長は、当方からの再三の要請にもかかわらず今年2月から始まった管理規約協議に欠席を続け、半年以上経過した9月4日の第五回（最終局面）になってようやく出席しました。75億円を超える巨額を投じて購入しようとしている公共施設に関する協議に、市行政の最高責任者が欠席を続けてきた姿勢は無責任と言う他ありません。しかも、管理規約を巡る小金井市の主張は、民間権利者の権利分を市が無償で使用することを含むものであり、市長が第一回から出席して丁重に依頼するのが当然の礼儀ではないでしょうか。それを課長任せにし、更にその課長は、民間権利者の権利分を市が無償で使用することを「当たり前・常識的」と発言するなど暴言を繰り返しているのですから、呆れて物も言えません。

その稲葉市長は9月6日の市議会本会議で、「管理規約の話し合いはこれからだ」と答弁したそうですが、既に半年以上もかけて施行者である都市再生機構の調整の元、全体協議だけでなく個別協議も行われてきており、話し合いはもう十分に行われています。この発言はまだ協議による合意の可能性を示唆しておりますが、既に協議は煮詰まり硬直状態であって事実関係とまったく異なり、事情を知らない議会に期待感を

与え、事実を欺いて財産取得の議案を可決させようという策謀であります。

管理規約協議の場合においては、ＪＲ東日本と私どもが、比較的公平・公正な「②」案を基本に合意を探っているのに、小金井市だけが民間の権利を掠め取る「①」案に固執しているため、事実上、話し合いは決裂しているのです。事実、事業施行者である都市再生機構も「都市再開発法第１３３条（権利者の話し合いがまとまらない場合に国土交通大臣が規約を定める）に基づく手続きを進めさせていただきたい」との方針を明らかにし、協議がまとまらないとの判断をしております。

十分に専門的な知識を有していると思われます市議会議員の皆様ですのでお詳しいと思いますが、都市再開発法第１３３条での規約設定になった場合、敷地（荷さばき用駐車場・障がい者用駐車場・３つの施設建築物の外構・フェスティバルコート１－Ⅲ街区部分）も、壁面・屋上（一定部分）も、１－Ⅲ街区の全権利者の共用（全体共用）となります。

私どもは、小金井市のように他人の権利を掠め取って自分で使おうなどという非常識極まりない対応をしようとは考えておりません。敷地（荷さばき用駐車場・障がい者用駐車場・３つの施設建築物の外構・フェスティバルコート１－Ⅲ街区部分）も、壁面・屋上（一定部分）も、私どもの権利の範囲内において、駅前の商業地区に相應しい活用、一年を通して「にぎわい」を創出する活用を考えております。

さて、聞く所によれば、「議案第５７号 小金井市民交流センター等の取得について」は、総務企画委員会に付託され、慎重審査が行なわれるとのこと。委員会においては、以下の問題点が解明されるべきだと私どもは考えております。

- 【１】 ホールに必要不可欠な大道具を搬出入するためのエレベーター前の「プラットホーム」「荷さばき用駐車場」を、権利変換計画、市の専有ないしは専用部分として確保しなかったことにより、市民交流センターが「瑕疵物件」「欠陥商品」となった経過、財産価値への影響、責任の所在。（私どもは、８台の附置義務駐車場を得られるはずでしたが、１台も与えられませんでした。したがって、全体共用である当該駐車場は３６５日２４時間、用途に準じて自由に使わせていただく予定です。）
- 【２】 公共ホールに必要不可欠な「障がい者用駐車場」を、権利変換計画、市の専有ないしは専用部分として確保しなかったことにより、市民交流センターが「瑕疵物件」「欠陥商品」となった経過、財産価値への影響、責任の所在。（私どもは、８台の附置義務駐車場を得られるはずでしたが、１台も与えられませんでした。したがって、全体共用である当該駐車場は３６５日２４時間、用途に準じて自由に使わせていただく予定です。なお、障がい者用駐車場は１－Ⅲ街区全体で計画された付帯義務施設であり、小金井市による専用使用は法的にも認められません。）
- 【３】 市民交流センターの基本コンセプトである「フェスティバルコートとの一体利用」を可能ならしめるために必要不可欠な敷地を、権利変換計画、市の専有ないしは専用部分として確保しなかったことにより、市民交流センターが「瑕疵物件」「欠陥商品」となった経過、財産価値への影響、責任の所在。（私どもは、駅前ロータリーに面している小金井市やＪＲ東日本と同じ１０４万円／㎡もの土地調達コストを強制的に負担させられております。したがって、全体共用である市民交流センターの西側外構部分とフェスティバルコート部分は、３６５日２４時間、法律の定める所に従って、自由に使わせていただく

予定です。)

- 【4】 市民交流センターの外壁を、権利変換計画、市の専有ないしは専用部分として確保しなかったことにより、市民交流センターが「瑕疵物件」「欠陥商品」となった経過、財産価値への影響、責任の所在。(私どもは駅前ロータリーに面していないにもかかわらず、面している小金井市やＪＲ東日本と同じ104万円/㎡もの土地調達コストを強制的に負担させられております。したがって、全体共用である市民交流センターの外壁は、私どもの権利の範囲内において自由に使用させていただく予定です)
- 【5】 通常、施設建築物の権利割合と、敷地の権利割合は均衡するのが一般的ですが、1-Ⅲ街区は均衡を著しく失っております。当事者間の合意もないのに、私どもの敷地の権利割合が大きく削られ、小金井市に収奪されています。その合理的な理由を明らかにすべきです。
- 【6】 1-Ⅲ街区の3つの施設建築物には、本来、それぞれの床面積に対応した附置義務駐車場が付与されるべきでした。しかし、都市再生機構は、立体駐車場を全部ＪＲ東日本に権利変換し、小金井市と私どもには与えませんでした。都市再生機構は、これら3つの施設建築物は、自由に往来できる「一棟」の扱いであるから、それぞれに駐車場を与える必要はないとして、東京都建築審査会を欺き、計画通知(建築確認)を下ろさせています。現地をご視察いただければ、ＪＲ東日本のビルと私どものビルの間に自由な往来などは無いことが容易に分かります。建築を認めさせるために虚偽の事実を述べるような事業が、公共事業として公費を投入して行なわれていることは、看過できませんし、私どもの財産権に対する侵害です。構造的にも独立し、所有(予定)者も地方自治体・準国営企業・民間(中小企業・個人)と異なり、用途もそれぞれ異なるこれら3つの施設建築物を一棟とする合理的理由を明らかにすべきです。
- 【7】 1-Ⅲ街区の市民交流センターの地下には、全体共用の床(共用電気室)があります。このスペースは、当初、1-Ⅲ街区全体の電気・ガス・水道を引き込む予定でしたが、その後、それらは3つの施設建築物それぞれに引き込むことになり、不要な空間になりました。しかし都市再生機構は、3つの施設建築物それぞれに設置すれば良い機能(通信など)を入れることにし、当初の計画のままこの全体共用を残しています。なぜなら、3つの施設建築物を「一棟」と偽装するために、全体共用部分を残しておく必要があるからです。しかし実際には建設中の市民交流センター以外の2棟は既に営業を開始しており、通信等の設備はそれぞれの建物に備わっているので独自に引き込みを行い問題なく稼働しているのです。しかし施行者である都市再生機構は、市民交流センターの完成後、一旦それらの通信系統を共用電気室を迂回して引き直すと言っておりますが、まったくもって合理性のない不要なことを行い、全体共用の床を存在させようとしているのです。このように私どもから見れば、機能上必要が無いスペースを強制的に買わされていることになります。これは小金井市にとっても、機能上必要な「荷さばき駐車場」が確保できていないのに、機能上必要無いスペースを公金で買わされることになるのですから、この全体共用床の必要性を合理的な理由で明らかにすべきです。
- 【8】 株式会社鈴木工務店の再開発前の従前建物に存在した1階の店舗スペース並びに株式会社鈴木工務店本社スペースが、権利変換計画においては消滅させられ、従後に床が与えられていません。更に元々店舗用途構造であった2階の店

舗スペースは、ほとんどが強度的に劣る事務所用途構造の床とされてしまいました。こららの疑義について、説明責任を有する都市再生機構に回答を求めましたが、後項について「過失なく知り得る範囲で妥当な設計を行った」として過失を認めず、また前項についてはなんら合理的な回答を述べていません。特に前項について私どもは都市再開発法違反であると認識しております。なぜなら、再開発事業では、転出の申し出をした者以外には、全員に再開発ビルの床が割り当てられなければならないからです。小金井市がⅠ-Ⅲ外区に市有財産を取得するのであれば、この違法な「消えた権利床」問題についても、解明が必要です。

- 【9】Ⅰ-Ⅱ街区の地価がⅠ-Ⅲ街区の地価よりも安価に設定されている件に関して、都市再生機構は「Ⅰ-Ⅱ街区は上に住宅が乗るから」と説明しました。しかし、都市再生機構は議事録を改ざんし、当該部分を削除しました（この議事録改ざん事件は、市議会でも確認されています）。ご案内の通り、再開発事業における地価の設定は、その敷地の「最有効使用」を前提に決められるもので、上に何が乗るかは無関係です。しかも小金井市が課税額を定める固定資産税（土地）の基準となる路線価とも整合しない地価逆転であり、ただでさえ高い駅前一等地を更に値を吊り上げられたものに市民の血税を投じることになるのですから、この疑惑の解明をしないで財産を取得することにはなりません。

なお、市議会及び総務企画委員会が、上記の問題点を解明・解決しないで議決を強行するなど、市長と同様に非常識な対応に終始するのであれば、そのような非常識で横暴な市議会が意思決定機関として存在する小金井市との協議や話し合いは即時に全部打ち切り、都市再開発法第133条に基づく標準規約の設置を都市再生機構に求める予定です。また、管理規約を補充する細則等に関しても、小金井市の権利を逸脱した要望には、公平・公正な論点から一切応じられません。

市議会が、議決強行などせずに、真摯かつ常識的、根源的に問題を解明し、打開策を模索するのであれば、私どもとしても協議の席に着く用意はあることを申し添えます。（これまで小金井市は一切の協議に応じず、小金井市の要望だけを取り入れた当初案をこり押しするだけでした。）

もし市議会及び総務企画委員会が、関係権利者間の協議の場を壊し、「瑕疵物件」「欠陥商品」の購入を強行するなら、市民に説明がつかない事態となります。その責任を十分に認識していただきたいと思います。

私どもは、新ごみ処理施設問題などを抱えた財政難の小金井市が、多摩26市に一例もない、「地価が大変高い駅前ロータリーの目の前に、単体で建築される文化ホール」を購入する無駄遣いには一貫して反対の立場です。しかし、購入する、しないは市議会が多数決で決めることでしょう。ただし、「瑕疵物件」「欠陥商品」に関しては、市民常識から言って、購入するかどうかを検討する以前の問題だと思います。

貴議会の常識的な対応に期待いたします。

以上、通知します。

以上