

壮大な無駄遣い「再開発区域への庁舎建設」

2008年4月27日(日)
日本共産党・板倉真也

小金井市の市役所は、本庁舎(第一庁舎)と第二庁舎に分散されている。市民にとっても職員にとっても利用しにくく、一つの建物に収まるのが経済的にも利便性の上からも求められている。ところが「分散状態を解消する」とのふれこみで、壮大な無駄遣いへのレールが敷かれている。そのツケは全て、市民の肩に重くのしかかっている。この市政を変えなければ、暮らしは守れない。

15年目の「リース(借家)庁舎」

■今年3月末までに51億6千万円使われる

小金井市には全国でも例のない「リース(借家)庁舎」というものがある。一日100万円、年間で3億3,500万円も支払うリース庁舎は、今年ですでに15年目。今年3月末までに51億6千万円が家賃等に消えている。

■リース庁舎は何故生まれた?

▷かつて市役所は、現在の本庁舎とその西側の木造庁舎(現在、会議室と職員組合事務所で使用)および、その東側部分(現在、消防署がある)、それに周辺の民間ビルの一室を借用して業務を行っていた。「これでは不便」との声が市民や職員から吹き出るととともに、本庁舎西側の木造庁舎の老朽化が指摘され、新たな施設確保が求められた。

▷当初は、近隣での土地確保を模索していたが土地の確保に至らず、1988年7月、「近隣の土地所有者から『庁舎ビルを建設し、賃貸してもよい』との考えが示された」との理由から、「リース(借家)庁舎」案が急浮上。1991年9月、リース庁舎を前提とした補正予算(リース庁舎を借りる際には保証金7億円の支出を認める)が賛成多数で可決された。

▷一方、ジャノメマシン工場跡地(中町3丁目/現在、リサイクル作業所がある)を売りに出している情報が入り、議会は全会一致で土地の購入を了承。一方で市側は「市役所を建てるまでに10年間を要するので、それまで民間ビル(リース庁舎)を借りる」と説明。

▷1991年12月、ジャノメマシン工場跡地(1万㎡余)の売買契約成立。利子含めて120億円で購入。

▷1992年3月、リース庁舎に反対していた議員のうち、佐野洋、五十嵐京子が態度を変更。「リース庁舎」契約に向けての動きが本格化する。

▷1992年7月、リース庁舎の賃貸借予約契約を締結。リース庁舎の建設が始まる。

▷1994年2月、本契約締結。「10年間の賃貸借」で、リース庁舎スタート(実際には1月からリース庁舎での業務が開始されている)。

▷2003年2月、リース庁舎「5年間延長(~2008年12月末)」を締結。「市役所の建物ができていないため」が理由。

2008年度のリース庁舎経費

借上料	2億3,174万円
維持管理料	8,867万3千円
駐車場借上料	1,519万6千円
計	3億3,560万9千円

「再開発区域に庁舎を建設」

■「南口再開発区域に庁舎建設」方針

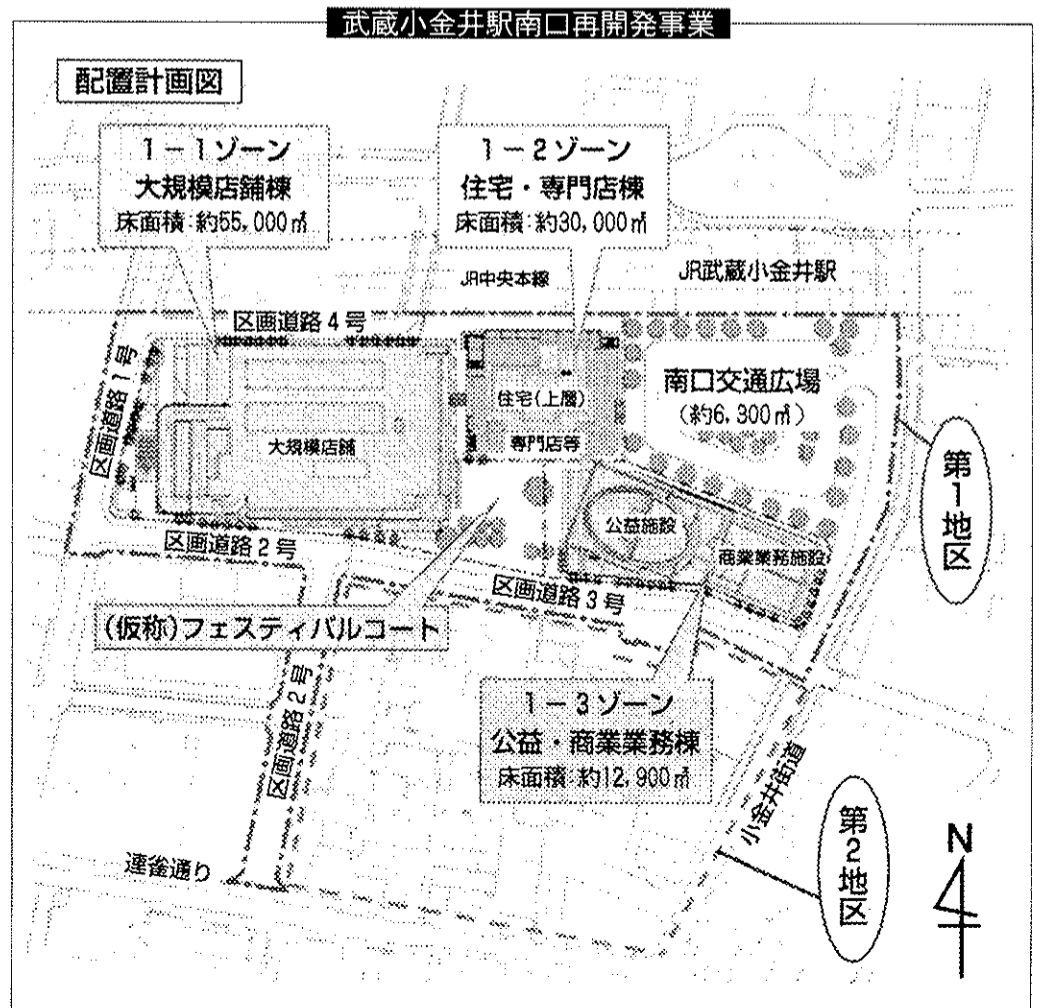
稲葉市長は2000年3月、武蔵小金井駅南口再開発事業計画を示し、第1地区(約3.4ha)に「市民交流センター」、第2地区(約1.9ha)には「市役所」を建設すると表明した。

■終わりなき「リース庁舎」

市長は、南口再開発区域の第2地区に市役所を建てる計画。しかし、現在の第1地区の再開発でさえ難航。すでに計画が2年、遅れている(2008年度完成⇒2010年度完成に変更)。

▷第一地区が完了してから、第2地区に着手する。仮に第1地区が2010年度に完成したとしても、第2地区の工事はそれから始まり、建物が建ち並ぶのは、ずっとその先。

▷ということは、それまではリース庁舎は続くということになる。しかも、再開発事業がすすまないかぎり、市役所建設もすすまない。「市役所を早期に建てるために再開発事業の促進を」とのうたい文句となる。



▷稲葉市長は昨年10月、リース庁舎の5年延長(～2013年末)を表明。なぜ5年なのか?と問われた市長は、「1年か、5年か、10年かと問われたら、区切りのいいところで5年」と述べ、とりあえず5年間延長するという、無責任な姿勢をあからさまにした。2013年12月末まで延長となると、トータルで20年間のリースとなり、70億9,272万8千円を費やすことになる。リース庁舎を借りる際に7億円の保証料を支払っており、これを加えると合計で約78億円。建設予定地(ジャンメ跡地)はすでに購入しており、「78億円」は、庁舎を2棟分、建てることのできる金額となる。

リース庁舎「20年間」経費	
借上料	49億3,967万8千円
維持管理料	18億3,591万9千円
駐車場借上料	3億1,713万1千円
合計	70億9,272万8千円

■再開発区域に92億円の庁舎建設

2000年3月に市長が打ち出した「再開発第2地区への庁舎建設」は、リース庁舎の無駄遣いに続く、庁舎に関わる無駄遣いの第2弾。120億円(利子含む)で購入したジャンメ跡地を43億円で手放し、駅前に92億円(国・都からの補助金含む)で市役所を建設。地価が高いために、ジャンメ跡地の4割分しか面積は確保できない。しかも、庁舎が入るビルの1・2階は商業施設が入るといふ。ジャンメ跡地に建てれば、十分な大きさの庁舎ができるだけでなく、広い駐車場もOK。余った敷地に別の施設建設も可能。

[第1地区と第2地区の再開発事業の財源内訳]

■武蔵小金井駅南口再開発事業「第1地区」

- 「武蔵小金井駅南口第1地区市街地再開発事業及び関連公共施設整備事業」 82億3,094万7千円 ①
- 「(仮称)市民交流センター整備」 66億 443万4千円 ②

■武蔵小金井駅南口再開発事業「第2地区」

- 「武蔵小金井駅南口第2地区市街地再開発事業」 125億6,710万円 ③

2006年3月「財政フレーム」等より
(単位：千円)

事業	国の補助金	都の補助金	JR等負担金	小金井市の負担額				総体金額
				借金	積立金活用	市税収入活用	資産活用	合計
①	2,964,064	1,359,500	0	2,179,900	762,997	964,486	0	82億3,094万7千円
②	1,295,200	0	0	2,359,000	300,000	234	※ 2,650,000	66億 443万4千円
③	3,090,400	1,352,600	0	1,923,500	40,000	160,600	※ 6,000,000	125億6,710万円
合計	7,349,664	2,712,100	0	6,462,400	1,102,997	1,125,320	8,650,000	274億 248万1千円
	100億6,176万4千円			借金 86億9,071万7千円		資産 86億5千万円		
他に、JRや地権者の資産が充てられる				(お金+資産活用= 173億4,071万7千円)				

[資産活用/第1地区]

- ◎旧公会堂建物(3億8,958万円)
- ◎旧公会堂敷地(2,197㎡)
- ◎旧自転車置場敷地(1,433㎡)
- ◎旧警察署跡地(422㎡)
- ◎廃止する市道(498㎡)

[資産活用/第2地区]

- ◎ジャンメ跡地(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

26億5,556万6千円

60億円

2006年3月「財政フレーム」では「26億5千万円」に要約されている

[市民交流センターと駅前庁舎の規模および財源内訳]

■市民交流センターの建物概要

地上3階・地下1階/客席578席。

- ／施設規模 5,901.57㎡(建築面積 2,051.65㎡)
- 整備費(用地費含む) 66億443万4千円
- 国からの補助金 12億9,520万円
- 市の負担額 26億5,923万4千円
- 市の資産活用 26億5,000万円

■駅前市役所の建物概要

7階建て。しかし、低階層(1～2階)に店舗が入る予定。

- ／庁舎の施設規模 12,000㎡
 - 整備費(用地費含む) 92億円
 - 用地費 36億円 (4,000㎡×90万円)
 - 工事費 44億円 (12,000㎡×36万7千円)
 - 外構工事 1億円
 - 経費等 11億円
- 市が60億円の資産を活用する以外は、庁舎建設に関する財源内訳は未定。



[現在建築中の超高層ビルの概要]

地上25階・地下2階/地下2階～地上3階は商業施設等、4階～25階は住宅。建物の高さ95m(リース庁舎の約3倍)。住宅の間取り/2LDK～3LDK(一戸あたり60.38㎡～78.01㎡)、その他にバルコニーが9.48㎡～29.50㎡。販売価格/6,170万円～7,420万円。他に管理費が月額17,715円～22,735円、修繕積立金が月額6,310円～8,150円必要。別途に、駐車場使用料が月額25,000円、駐輪場利用料が月額100円～500円。来年2月下旬から入居予定。

■「駅前市役所」に加えて「リース庁舎購入」の可能性も

- ▷2005年10月の決算委員会で、民主党の村山秀貴議員が「リース庁舎を買い上げてはどうか」と質問。市長は「第二地区への庁舎建設方針は変えていない。しかし、貴重な意見としてうかがっておく」と答弁。
- ▷2007年10月の決算委員会で、リース終了後の建物の扱いについて問われた市長は、「村山議員の『購入』の提言も受けて、減価償却後の残存価格で買ったほうが良いのか、それとも他の方法が良いのか、まだ考えは決まっていない。いずれにしても、あの建物は市の施策に沿って建ててもらっている」と答弁。購入もしくは、借り続ける方策をもくろんでいることがうかがえる重要な答弁となった。

「庁舎建設予定地」が「焼却場建設候補地」に变身

■小金井市が焼却場建設の候補地として「ジャンメ跡地」「二枚橋焼却場用地」を提示

稲葉市長は昨年2月、焼却施設の建設場所の候補地として、「二枚橋焼却場用地」と「ジャンメミシン工場跡地」を提示。現在開催中の「新焼却施設建設場所選定等市民検討委員会」では、上記の2箇所に加えて、「小金井公園」「武蔵野公園区域」も候補地となり、今年6月下旬にはこの4箇所の中から最終候補地を決める予定となっている。市長は、市民検討委員会の結論を踏まえて、来年2月に建設場所を決定する方向。

二枚橋焼却場用地	約 4,100㎡
ジャンメミシン工場跡地	10,717㎡
小金井公園	約540,700㎡
武蔵野公園区域	約 96,800㎡ + α

▷仮に庁舎建設予定地(ジャンメミシン工場跡地)が焼却場建設場所になった場合は、ジャンメ跡地への庁舎建設は事実上、不可能となる。「ジャンメ跡地は焼却場ではなく庁舎建設を」の声を高めていくことが大事。

無駄遣いの一方で、市民負担増・サービス切り捨て

■稲葉市政9年間(1999年度～2007年度)で市民生活に13億8,613万5千円もの影響が

「財政健全化」の名のもとに、稲葉市長就任(1999年4月)以降、2007年度末までの9年間で、市民施策の有料化・負担増で13億2,539万7千円、市民施策等の縮小・廃止で6,073万8千円が市民の肩に重くのしかかった。それ以外にも、児童館1館の民間委託、中学校給食の民間委託を強行。そこで生まれた財源は、駅前開発の財源へと充てられていく。

■2008年度も、さらなる市民負担増・施策の切り捨てが。その額は5,346万円に

- ▷健康家庭表彰事業の廃止
549万9千円
- ▷保養施設利用補助の廃止
850万3千円
- ▷事業系の可燃ゴミ自家搬入処理
手数料の値上げ 3,945万8千円

■大型開発を行なう余裕はあるのか？

幸いにして小金井市は、この間、大型開発を控えていたため、三多摩地域の中では借金額は少ないほう。しかし、団塊の世代の大量退職に伴い、市税収入の基礎が「給与所得」から「年金所得」に変わるなかで、今後、市税収入が大きくダウンすることが予測される。

そんななかで大型開発に突き進むことは「無謀」の声が根強い。

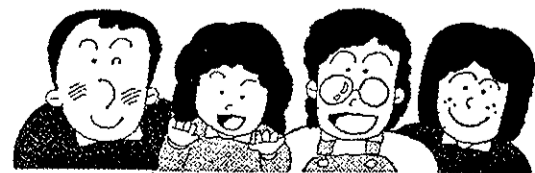
3基金の合計金額		市民影響額			
年度	年度末現在高	対前年度増減	有料化・負担増①	市民施策経費の縮小・廃止②	市財源確保 ①+②
1998年度	1,006,526				
1999年度	967,209	△ 39,317	52,556	△ 5,445	58,001
2000年度	953,001	△ 14,208	355,186	△ 10,938	366,124
2001年度	1,094,433	141,432	98,167	△ 8,659	106,826
2002年度	1,074,683	△ 19,750	1,500	△ 297	1,797
2003年度	1,272,827	198,144	6,907	△ 5,216	12,123
2004年度	1,452,091	179,264	214,030	△ 4,933	218,963
2005年度	1,787,381	335,290	278,827	△ 36	278,863
2006年度	2,258,649	471,268	318,224	△ 20,024	338,248
2007年度	2,702,000	443,351	(不明)	△ 5,190	5,190
9年間の増額	1,695,474 ※		1,325,397	△ 60,738	1,386,135

駅前開発に充てられる積立金(基金)

※2007年度末の現在高から1998年度末の現在高を差し引いた金額(単位:千円)
いずれも、当初予算調べ

一般会計	283億3,035万9千円
下水道会計	27億 216万5千円
土地開発公社	49億5,622万4千円
合計	359億8,874万8千円

1人平均 31万8,485円



以上。