

駅前に建てられた「市民交流センター」を購入する議案が、12月定例会市議会冒頭に「可決」された。ところが議会終盤に「可決」が「無効」となり、議会議決が「白紙」となることが明らかとなった。前代未聞のこのような事態になぜ、なったのか。そこには、事業をすすめてきた都市再生機構(U R)のズサンなやり方と、それを容認してきた小金井市の「いいなり」姿勢が大本に横たわっていた。

※以下の文面は、板倉真也の現時点での知識をもとに作成。場合によっては、事実誤認があるかも知れない。

市民交流センターの概要

■建物の半分が「市民交流センター」

そもそも「市民交流センター」は、どのような形態になっているのか？

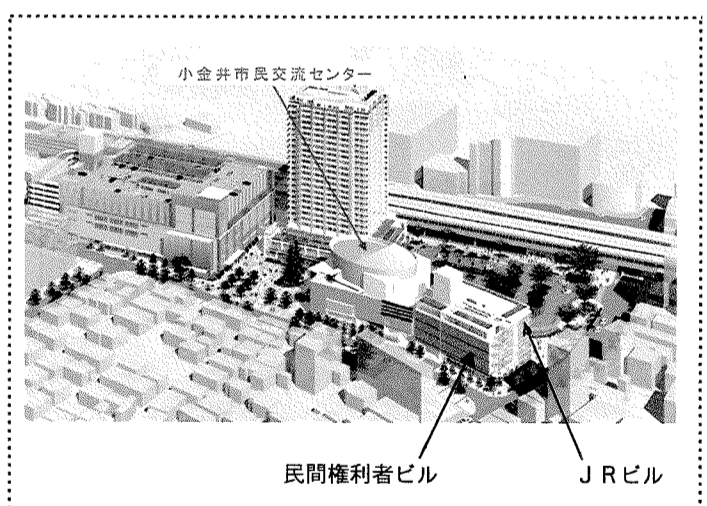
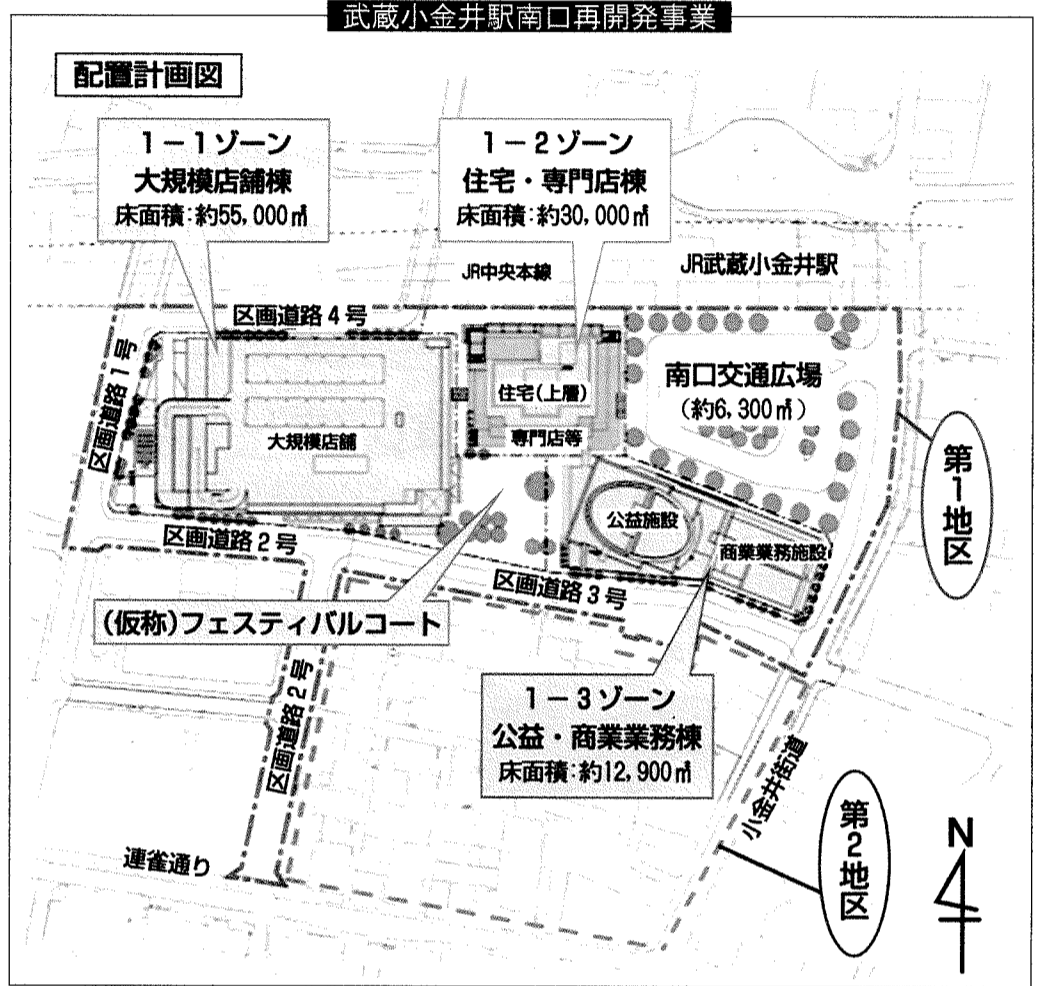
「市民交流センター」は単独の建物ではなく、5階建の商業ビル(J R東日本)と5階建の民間権利者(大島、鈴木)ビルとの合築された1棟の建物として、建築されている。その建物の西側部分が文化ホールになり、小金井市の「市民交流センター」となっている。この合築された建物区域は「1-3ゾーン」と呼ばれている(右図参照)。

■この開発は、土地をビル床に移しかえる再開発事業

武蔵小金井駅南側で行なわれた大型開発は、面積が3.4ha。地権者の土地を再開発ビルの床に移しかえる「再開発事業」として行なわれ、最大地主の星野氏は「イトーヨーカドー」に自身の権利分を確保、J R東日本は「5階建て商業ビル」に確保、2人の民間権利者(大島・鈴木)は「5階建てのビル」を中心に確保、小金井市は「市民交流センター」に確保する形態となっている。またその他の権利者は「アクウェルモール(25階建ビル)」内に権利分を確保、あるいは権利分を金銭に換えている。土地をビル床に移しかえることを「権利変換」と呼ぶ。

■再開発事業は、権利者の所有区域がわかりにくくなる

再開発事業の場合は、権利者の所有区域がわかりにくい仕組みになる。敷地部分は、所有者ごとの境界線が引かれず、持ち分(権利分)割合で表現されるだけ。建物部分は、「この一角は〇〇が100%所有、この部分は〇〇と〇〇の共有。その持ち分割合は〇〇%」など建物の部分部分で所有形態を明記する仕組みとなる。なお、5階建の商業ビルはJ Rが100%所有、5階建の民間権利者ビルは2人の権利者で100%所有。「市民交流センター」部分は、小金井市とJ Rと民間権利者との権利分が入り組む場所がある。この形態は、分譲マンションの「区分所有形態」と同じ。権利分が入り組んだところを、どのようにそれぞれが使えるようにするかを明記したものが「管理規約」。



1-3ゾーンの持ち分(権利分)割合			
	小金井市	J R東日本	民間権利者
敷地部分	62.41%	29.89%	7.70%
建物部分	49.67%	36.23%	14.10%

※小金井市の持ち分は地下駐輪場も含む
└─ フェスティバルコートの地下

(権利者代理人の渡辺大三議員が議会で紹介)

■再開発事業を都市再生機構(U R)が行ない、権利者がその建物を取得または購入する

今回の再開発事業(約3.4ha)は、都市再生機構(U R)が国や東京都、小金井市からの補助金を得ながら実施。完成した建

物を権利者に権利分譲渡し、権利分以上に建物・床面積を必要とするところに対しては売却する。よって、小金井市が都市再生機構(U R)から建物を譲渡および購入しなければ、小金井市の所有物とはならない。

■狭い「市民交流センター」

市民交流センターは旧公会堂の敷地や建物などの権利分を、駅前の1-3ゾーンの再開発ビルの床に等価で移す仕組みとなっている。しかし、地価が高いために旧公会堂の場所よりも少ない面積しか得られず、不足分を購入しても容積率の制限から、狭いホールとなっている。

旧公会堂の大ホールの客席は812席。一方、市民交流センターの大ホールは578席にとどまる。そのため、1月の成人式も9月の敬老会も、小中学校の各種行事も一度にはできない代物となっている。この狭い「市民交流センター」の購入を、12月議会冒頭、市議会は12対11の賛成多数で可決した。

賛成12=自民党(中根、露口、遠藤、中山)、公明党(宮下、紀、小林、渡辺)、民主・社民(村山、鈴木、武井)、改革連合(篠原)

反対11=共産党(森戸、板倉、関根、水上)、みどり市民(青木、野見山、渡辺、漢人、片山、田頭)、市民会議(斎藤)

地下1階・地上5階建

- 地下1階/練習室(会議室)、和室(会議室)、市民ギャラリー(展示スペース)、空調・発電・機械室、倉庫など
- 地上1階/市民交流ホール(150席分の空間/小舞台付)、マルチパーパススペース(自由に使える床部分)、喫茶店、倉庫、楽屋、監視室など
- 2階/市民交流ホール上の空間部分、楽屋、スタッフ控室、管理事務室、倉庫、空調機械室など
- 3階/文化ホール(最大578席/舞台付)、倉庫、楽屋など
- 4階/文化ホールの2階座席と文化ホール上の空間部分など
- 5階/文化ホール上の空間部分、電源・調整盤室、調光器置場など

前代未聞! 「可決」が「無効・白紙」に

■「売買契約の締結と建物引渡しの延期」通告

12月17日(金)午後3時、都市再生機構(U R)が小金井市に来庁。「市民交流センターの不動産登記の見通しが立たない。工事完了の時期も見通しが立たない。よって、『12月28日』が期限となっている売買契約の締結と建物(市民交流センター)の引き渡しを延期したい」と告げる。

「578席」では一緒に座れない各種行事

成人式(20歳)	675人(2009年度実績)	28万8,105円 ※
敬老会(68歳~)	1,435人(2009年度実績)	15万円 ※
オーケストラ鑑賞教室(小6)	854人(2010年度対象人数)	
合唱鑑賞教室(中2)	760人(2010年度対象人数)	
連合音楽会(小5)	932人(2010年度対象人数)	
※中央大学附属高校使用料(2009年度)		

■「可決」した議案の文面と異なる事態へ

しかし、「12月28日」を延期するというのは、たんに期日の変更では済まされない。なぜなら、12月市議会冒頭に賛成多数で可決された「市民交流センター等の購入議案」には、建物の引渡しおよび売買契約の締結期限を「12月28日」と明記しているからである。つまり、「12月28日」が延期ということは、12月市議会冒頭に可決した「購入議案」の文面と異なる事態となり、議会の「可決」が効力を失うこととなる。そのことは、「可決」の行為事態が「白紙」に戻ることを意味する。小金井市政の歴史上でも、このような事態は前例を聞かない。

■市長が緊急の経過説明。地下駐輪場関係議案は取り下げに

議会終盤の12月22日、緊急の経過説明が本会議で行なわれた。一方、「購入議案」が「無効・白紙」になることによって、12月市議会に提案されている議案にも影響が生じる事態となった。市民交流センター用の「地下駐輪場の設置議案」と「地下駐輪場の整備および開館イベント準備予算」が意味をなさなくなったからである。この2つの議案は急きょ、取り下げられた。

最大の課題点は「3つの建物が『1棟』」の仕組み

■市民交流センターの「登記の見通しが立たない」理由

なぜ、市民交流センターの不動産登記の見通しが立たないのか。理由は、都市再生機構(U R)が予定していた「1棟での登記」が「難しい」との判断が下されたことから。新聞報道によると、都市再生機構(U R)が11月、府中市の法務局に行って登記の事前相談をしたところ、「この建物形態では1棟登記は難しい」との判断が出されたという。

1-3ゾーンを「1筆1棟」で計画し、建築をすすめてきた。しかし建物形態はビルの間に1m前後の隙間があり、どう見ても3つの建物。「1棟」ではなくて「3棟」というのが、法務局の登記官の見解。そのため、「1棟での不動産登記の見通しが立たない」という事態におちいった。

不動産登記の申請もできない状況であるため、1-3ゾーンの「1棟(実際には3つの建物)」の「工事完了」を発表することもできない事態となっている。つまり、市民交流センターもJRビルも民間権利者ビルも、まだ工事完了前の建物ということになる。



■「分棟登記」は可能か？

ならば、「1棟登記」ではなくて「分棟登記」(1筆分棟)にすればよいではないか——と、誰もが思う。ところが、ここに「権利変換」の壁がある。再開発前の土地の権利分を、再開発ビルの建物の床に移しかえる「権利変換」が行なわれているが、この中身は「1棟登記」を前提とした形態になっている。「分棟登記」にするには、各棟ごとの「権利変換」に作り直すことが求められる。現在の「権利変換」の形態は3つの建物を「1棟」でくくっており、1-3ゾーン全体を通しての「権利変換」となっている。「分棟登記」に沿った権利変換に改めるためには、各権利者の同意が必要。しかし、民間権利者は「一切協力しない」と明言している。つまり、「分棟登記」は事実上、不可能ということ。あとは、裁判覚悟で「都市再開発法72条」にうたわれた“同意なしの「権利変換」”を作り上げるしかない。

■仮に「1棟登記が可能」となった場合は？

都市再生機構(U R)は「不動産登記の見通しが立たない」と述べており、「不可能」とは言っていない。仮に「1棟登記」が可能となった場合はどうなるのか。当然に、すぐにでも登記はできるであろう。しかし、だからといって「市民交流センター」がそのまま、小金井市の所有物になるわけではない。

小金井市が「市民交流センター」を所有するためには、市議会での「購入承認」が必要となる。しかし12月議会冒頭の「購入議案」の「可決」は、12月28日を過ぎた時点で「無効・白紙」となっている。「購入承認」を得るには再度、市議会に「購入議案」を提出し、議会の「可決」が必要となる。その手続きを経て売買契約を締結し、建物の引渡しがされるまでは、「市民交流センター」は都市再生機構(U R)が所有したままである。

■1-3ゾーンの3つの建物の所有は現時点、都市再生機構(U R)

再開発事業は、すべての資産・権利分が都市再生機構(U R)に委ねられ、再開発事業完了後に従前の権利者に権利分が建物の床として手渡たされる仕組みとなる。よって、再開発事業が完了し不動産登記が完了するまでは、事業主の都市再生機構(U R)が建物等を所有しつづけることとなる。当然に、固定資産税は都市再生機構(U R)が負担することになる。

※現在、営業中のJ Rビルと民間権利者ビルは、都市再生機構から権利分として、それぞれが暫定使用している。

市民交流センターは当面、都市再生機構が「暫定管理」

■当初予定は「小金井市が無償で借り、楽器などの備品は小金井市が設置」

「できあがったホールはどうするのか?」「予定どおり4月から使えるようにしてほしい」との声が、「無効・白紙」となった直後から、文化団体を中心に沸き上がった。都市再生機構は当初、小金井市に「無償での貸与も可能」と知らせていたが、「登記もされていない建物を、公の機関が借りて良いのか?」との意見が、我が党含めて議会から指摘された。しかも、建物を借りることができても、催し物に必要なピアノなどの楽器、譜面台、椅子などの備品類は、小金井市が用意しなければならない。加えて、不動産登記できなければ、永久的に都市再生機構(U R)の建物のままである。そこに、市民の税金を投入して楽器などの備品類を備えることが、市民の目からも許されるのか?。

■「都市再生機構が当面、暫定管理」表明

そのことを考えてかどうかは不明だが、1月12日、都市再生機構(U R)と小金井市との間で、「都市再生機構(U R)が当面、暫定管理する」で合意された。翌13日の市議会特別委員会で市長は「(ピアノや譜面台、机などの)備品も地下駐輪場も含めて、都市再生機構(U R)で整備してもらいたいと考えている」と発言。加えて、建物の管理運営業者は「小金井市が12月議会冒頭に承認した委託業者を、都市再生機構(U R)が想定すると思われる」と述べた。整理すると「ピアノなどの楽器類や譜面台、机・椅子等を含めて、必要な備品等はすべて都市再生機構(U R)の責任で用意し、建物の管理運営は都市再生機構(U R)が小金井市が予定していた業者と契約を結ぶ」ということになる。そのことを、小金井市は都市再生機構(U R)に求めていくということである。

都市再生機構とともに稲葉市長の責任は重大

■最大の責任は都市再生機構(U R)。独自の研究を怠った小金井市も同罪

今回の出来事最大の責任は、都市再生機構(U R)にある。都市再生機構(U R)は全国各地で開発事業を手がけ、国の外郭団体でもある。その専門家集団が今回の不祥事を起こしたのだから、責任は重大である。しかも都市再生機構(U R)は、小金井市と交わした「覚書」(2003年12月26日)に違反して、工事を始めた。「覚書」では、“市議会が市民交流センターの購入議案を可決してから建物の売買(譲渡)契約を結び、それから工事に着工する”となっている。ところが都市再生機構(U R)は、2007年5月14日から工事開始、2008年1月には、市民交流センターの基礎部分も手がけ始めた。約束違反を行なったのである。

同時に、小金井市の責任も問われる。再開発事業は小金井市にとっては初めての取り組みであった。しかし、都市再生機構(U R)に物事を聞かないと議会答弁が出来ないような状態を繰り返し、箸の上げ下げまでも都市再生機構(U R)にうかがうような実態であった。「1棟登記は無理ではないか」と議会で再三再四、問われても、「都市再生機構が可能と述べているから大丈夫」の一点張り。議会から指摘がされたら、事業主の都市再生機構に聞くのではなく、独自に研究を行ない対応するのが行政の責務である。しかも、都市再生機構(U R)が「覚書」違反をしても是正を求めず、容認する事態であった。よって、小金井市も同罪である。もちろん最大の責任者は稲葉市長である。

■稲葉市長の責任は重い

稲葉市長の責任は重い。今回の出来事で思うのは、稲葉市長が議会から指摘されたときに「待てよ」と立ち止まり、指摘されたことを部課長に調査・研究させる意思を持つべきだったということである。そうすれば、今回のような都市再生機構の失態に巻き込まれることはなかったのではないか。

稲葉市長は今年4月で4年間の市長の任期が切れる。市長の責任を問う議会の追及に対して、「私自身の責任は、しかるべき時に判断していきたい」と述べたが、たんに減給処分だけで済まされるものではない。

■被害者は担当部署の市職員。被害を受けずに済んだのは市民

最大の被害者は、議会の追及を受けながらも、土・日・祝祭日関係なく市長の指示に従って任務を遂行してきた担当部署の職員である。一方、被害を受けずに済んだのは、市民である。狭いホールを26億6,770万円もの借金をしてまで買うことを、とりあえずはストップさせることができたのだから。しかも、ホールは都市再生機構(U R)が運営し、市民も利用できるようになる。加えて、投入する予定だった基金(貯金)3億4,100万円や市税収入2億4,900万円余は、他の施策に充てることができるのである。

市民交流センターに関する主な経過			
武蔵小金井駅南口再開発事業の市の方針策定	2000年7月	市民交流センターの設置条例を可決	2010年4月13日
武蔵小金井駅南口再開発事業の都市計画決定	2002年9月27日	市民交流センター等の購入議案を議会に提出	2010年9月議会
都市基盤整備公団(現「都市再生機構」と市民交流センターの取得に関する覚書締結	2003年12月26日	(この間、購入議案を委員会で12日間、審議)	
1-3ゾーンの建物に民間権利者を入れる計画へと変更	2005年8月1日	市民交流センター等の購入議案の「可決」	2010年11月30日
公会堂の閉館 (1963年10月に開館)	2006年3月末	都市再生機構が建物引渡し延期を市に通告	2010年12月17日
1-3ゾーンの工事着工	2007年5月14日	購入議案の「可決」が「無効・白紙」確定	2010年12月29日

■「暫定管理」はいつまで続く？

「当面」の期間について、都市再生機構(U R)は示していない。というよりも、メドがたたないのである。「分棟登記」となる場合、どれくらいの期間が必要なのか？と、12月22日の「経過説明」で問われた小金井市は、「一般的には、おおよそ1年」と説明。「一般的」とは、何事も順調に進んだ場合である。前述したように、「分棟登記」の場合には「権利変換」を作り直さなければならない。しかし民間権利者は「一切協力しない」と明言しており、「分棟登記」は事実上、不可能である。「暫定」どころか「永久的」な様相を呈している。

■小金井市も困った。購入費に充てる国の交付金がダメに

市民交流センターの購入費に小金井市は、国から11億2,260万円の交付金(「まちづくり交付金」/「財源内訳」の※)を受け取る予定です。しかし、この交付金は今年度で終了する制度。不動産登記が完了しないと、交付金をもらうための国への申請書が提出できない。よって、交付金11億2,260万円は入らず、まるまる小金井市の負担となる。そのため市長は「その場合は、都市再生機構(U R)に損害賠償請求も検討せざるを得ない」と発言。それまでして、小金井市が購入する必要があるのだろうか？

市民交流センターが小金井市所有となった場合に、小金井市が用意する額(2010年9月時点の数値)

《都市再生機構が準備し、小金井市が都市再生機構から購入するもの》		すでに完成・設置済み
市民交流センター	36億8,493万8,500円	(保留床部分 ※権利分だけでは不足するので、新たに床を購入)
駐輪場	2億6,671万500円	(収容台数 149台/フェスティバルコートの下)
附帯設備	2億146万8,960円	(舞台装置、舞台音響・舞台照明等)
舞台緞帳	3,019万9,260円	(間口17.6m×天地 8.2m/西陣綴錦織・継ぎ目なしの縦1枚織。特別注文)
計	41億8,331万7,220円	①(12月議会冒頭で「可決」した「購入金額」。その後、「無効・白紙」になった)

《別途、小金井市で予算化するもの》		小金井市が準備し、設置する
備品	1億985万2,000円	(家具、什器、楽器類等)
消耗品	145万4,000円	(金額の小さい備品類)

音楽関係の備品(主なもの)	
ピアノ4台	計 3,384万4,000円
ドラムセット	計 29万1,900円
譜面台関係	計 231万1,575円
演奏用椅子関係	計 441万4,830円

電話回線設置	19万4,000円 (電話回線引き込み経費)
その他	8,358万9,000円 (手数料、委託費半年分など)
計	1億9,508万9,000円 ② (昨年3月議会で可決した予算額。しかし、執行停止)
小計 ①+②	43億7,840万6,220円 ③
《その他》	
公会堂などの権利分	26億5,556万6,000円 ④
合計 ③+④	70億3,397万2,220円 + 借金の利子6億1,300万円 (後年度に負担する)

財源内訳(昨年3月議会の数字)	
国からの交付金	11億2,260万円(※)
都からの補助金	600万円
借金	26億6,770万円
基金(貯金)活用	3億4,100万円
市税収入を活用	2億4,915万8千円
※確定金額とは異なるため、上記の合計金額は左記の「小計」額とは一致せず	

都市再生機構が永久的に管理・運営すべき

■都市再生機構(U R)の責任で管理・運営を

小金井市には、都市再生機構側(U R)に対する「不履行」はない。賛否分かれるにしても、取得議案を議会に提出し「可決」をした。よって、購入までの一連の取り決めは履行されている。かたや都市再生機構(U R)は、専門家集団とは思えない大失態を演じた。「分棟」登記になれば、最初からやり直しである。

市民交流センターは小金井市が購入し、小金井市の持ち物になった場合においても、小金井市が利用する場合には、利用料金を管理運営する委託業者に支払わなければならない。ならば、小金井市がわざわざ購入する必要はない。小金井市や市民が利用したいときに利用料金を都市再生機構(U R)に支払い、利用すればよいのである。しかも、こんなゴタゴタした建物を、莫大な財源を投入してまで小金井市は買う必要はない。いまこそ声を大にして言いたい。「都市再生機構(U R)の責任で、永久的に管理・運営を行なうべき」と。

- [追記]▷都市再生機構(U R)が「暫定管理」する場合、小金井市や市民に「無料」で貸すのか「有料」で貸すのかは明らかにされていないが、小金井市の権利分 26億5,556万6,000円があるので、「無料」にするのが当然と考える。
▷小金井市の持ち物とはなっていないので、開館イベントを行なうのかも不明。

市民交流センターの年間収支想定			
自主事業	2,000万円	維持管理費	1億5,700万円
施設利用料	3,080万円	人件費	7,200万円
附帯設備利用料	345万円	自主事業費	4,000万円
事業補助金	500万円	その他経費	1,300万円
サポーター支援金	500万円		
収入計	6,425万円	支出計	2億8,200万円
差し引き		▲2億1,775万円(赤字)	

出典：「管理運営実行計画」(2006年3月策定)より

小金井市が市民交流センターを購入した場合の施設の利用料金(昨年4月13日に可決した条例に明記されている)

※下記の金額を上限に、時間単位の利用料金含めて市長の承認のもとに委託業者が定める

有料施設		全日(午前9時～午後10時)		1㎡あたり100円 (管理上支障がない場所)	
		市内	市外		
地下1階	練習室(会議室/31㎡) 1	3,900円	5,900円	マルチパーパススペース (自由に使える床部分 /230㎡～250㎡)	
	練習室(会議室/35㎡) 2 A	9,600円	1万4,400円		市民交流ホール (150席分の空間 /約235㎡)
	練習室(会議室/46㎡) 2 B	9,600円	1万4,400円	3階 文化ホール (客席最大578席)	平日 10万2,000円 15万3,000円 休日 12万2,000円 18万3,000円
	練習室(会議室/27㎡) 3	3,400円	5,100円		
	和室(会議室/38㎡)	5,200円	7,800円		
	市民ギャラリー (展示スペース/約140㎡)	1万600円	1万5,900円		

入場料徴収の場合 ※駐輪場の利用料金は未定
/「入場料その他これに類する料金を徴収する場合の
利用料金は、この表に定める額に100分の200を乗
じて得た額を上限とする」(条例 別表より)

- ※施設の利用料金の他に「舞台関係器具」「音響関係器具」「照明関係器具」「映写関係器具」「楽器および音楽用設備器具」を使用する場合には、別途、利用料金が必要になる。
※なお、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、東京都愛の手帳の交付を受けた者で構成する団体が施設または附帯設備を使用する場合は、10分の3減額する。また、市が附帯設備を使用する場合は免除する。

昨年4月13日に可決した条例より

[休館日]▷毎月第2火曜日と第3火曜日(祝日と重なる場合は、その翌日)

▷12月29日～1月3日

[その他]◎練習室(会議室)の「2 A」「2 B」は一体で使用することも可能(可動間仕切り)。

◎「市内」とは/市内に住所を有する者、市内に事業所を有する個人もしくは法人その他の団体、市内の事業所に勤務する者または市内の学校に在学する者が使用する場合。

◎「市外」とは／「市内」に該当する者以外の者が使用する場合。

◎「休日」とは／「土曜日、日曜日、祝日」。

小金井市が市民交流センターを購入した場合の附帯設備の利用料金（昨年4月13日に可決した条例に明記されている）

※下記の金額を上限に、時間単位の利用料金含めて市長の承認のもとに委託業者が定める

舞台関係器具	1 器具または1 式	全日 3 万円
音響関係器具	1 器具または1 式	全日 1 万5,000円
照明関係器具	1 器具または1 式	全日 5 万円
映写関係器具	1 器具または1 式	全日 3 万円
楽器および音楽用設備器具	1 器具または1 式	全日 3 万円

▷「全日」とは、午前9時～午後10時

▷時間単位での利用料金は、「全日」の金額上限を参考に、市長の承認のもと、指定管理者が定める。

▷「施設利用料金」「附帯設備利用料金」は指定管理者の収入となる。

以上。