

「リース庁舎買収」騒動の顛末と課題

2014年11月29日(土)
日本共産党・板倉真也

★各種資料は「9月全員協議会」「決算委員会」等の数値をもとに作成

買収騒動の発端

■会派代表者会議で突然の表明

9月12日の市議会会派代表者会議で稲葉市長は突然、市役所第2庁舎（リース庁舎）を買い取る方針を表明。「9月議会中に買い取るための補正予算を提案する」と述べ、9月24日までに議決するよう求めた。
一方、消防署西隣りの老朽化した本庁舎は耐震改修を行ない、引き続き使用。市役所建設予定地のジャノメ跡地への新庁舎建設は、建設財源が確保できるまで先送りするとしている。

会派代表者会議とは

市議会のすべての会派（小金井市は10会派）の代表者で行なわれる会議。市政の重要問題を報告・協議する場合に開かれる。議長の発意で招集する場合もあれば、市長からの要請で議長が招集する場合もある。今回は市長からの要請で議長が招集した。

■市が述べる「買収」理由

- ◎新庁舎を建てるための財源が確保できない
 - ▷資材高騰と建設労働者不足により施工費が1.3倍に
 - ▷市財政は余力がなく「危機的状況」
 - “40億円も借金したら返済が大変”
 - “お金がないのに5億円もの貯金はムリ”
 - “18億円もの税収を庁舎建設に充てられない”

東京オリンピックに向けた都市整備や大震災復興事業が影響

	財源計画	
	現計画	今後の予測
借金(地方債)	33億9,400万円	40億2,500万円
庁舎建設基金を活用	5億円	5億円
第2庁舎保証料返還金	7億円	7億円
一般財源(市税収入)	9億400万円	17億8,400万円
合計	54億9,800万円	70億900万円

- ◎リース庁舎を買収した方が市財政の負担軽減になる
 - ▷リース庁舎を土地・建物合わせて18億6,600万円で買収

リース庁舎「買収」財源内訳

借金	13億9,900万円
第2庁舎保証料返還金	4億6,700万円
合計	18億6,600万円

買収金額の75%まで借金が認められる。
7億円から4億6,700万円を差し引いた残額は新庁舎建設基金に積み立てる。

- ▷第2庁舎を借り続けるより買収した方が毎年1億円余、お得

賃貸と買収の比較

第2庁舎の家賃(現行)	35億6,841万8,688円 (2億2,302万6,168円×16年間)
(買収)	
第2庁舎買収の借金返済	15億804万8,070円 (元金+利子/16年間で返済)
第2庁舎の修繕経費	2億5,930万8,000円 (16年間かけて実施)
第2庁舎の災害損害保険料	152万円 (9万5,000円×16年間)
買収関係経費	17億6,887万6,070円 (16年間の合計)

2015年度～2030年度

差引き
17億9,954万2,618円の負担軽減となる
(年平均1億1,247万円)

建設完了/1993年12月28日

第2庁舎の土地と建物、駐車場の不動産鑑定評価額

土地	2,944.61㎡	12億4,571万円
建物	述床面積 6,019.83㎡ (鉄筋コンクリート/地下1階付・8階建て)	5億7,429万円+消費税8%
駐車場	述床面積 786.87㎡ (鉄骨造・自走式2層/66台駐車可)	18億2,000万円
		18億6,600万円

※土地の取得には消費税はかからない

■新庁舎建設は「17年後の2031年度(平成43年度)から着手」

市は、ジャノメ跡地での新庁舎建設を「2031年度(平成43年度)から着手」と述べている。理由は「リース庁舎買収の借金返済期間中の新たな財政支出を避けたいから」。「それまでに庁舎建設基金を積立て、新庁舎建設での市財政負担を軽減する」。

「その頃には、資材高騰や建設労働者不足も解消しているのではないか」

当初の計画

2018年3月末完成・6月から業務開始
2018年8月末でリース庁舎終了

リース庁舎に支払った家賃等(今年度末までの総額)

リース庁舎	51億8,131万7,094円
駐車場	3億3,291万3,638円
維持管理料	18億6,835万7,223円
総額	73億8,258万7,955円 (保証金7億円含まず)

1994年1月から借りている

ジャノメ跡地の購入費用(利子含む)

119億8,489万8,410円 (1991年12月に購入/10,717㎡)

議会審議で問題点が次々露呈

■「毎年1億円余の財政効果」はまやかし

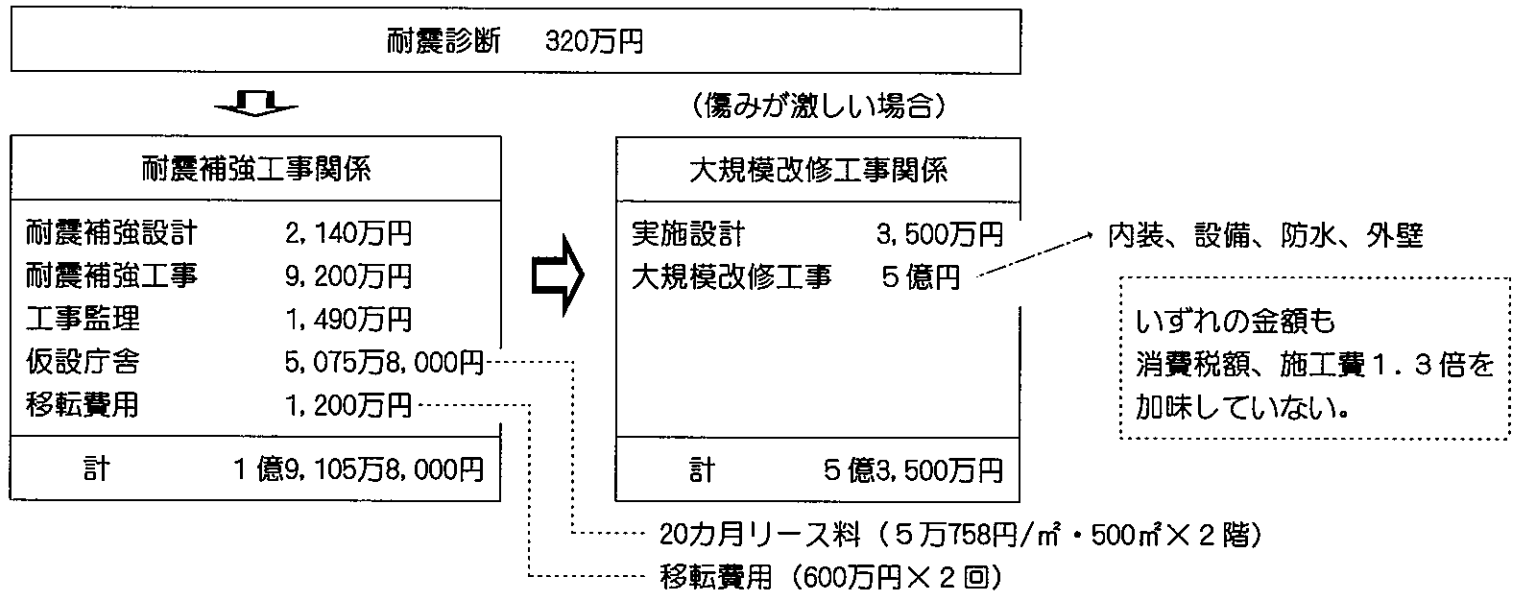
市の説明は一見、妥当性があるように思える。しかし、内容を詳細に見てみると、都合のよい部分のみ表に出しているように思える。

◎本庁舎の耐震補強工事などの費用が除外されている

リース庁舎を引き続き使うということは、少なくとも新庁舎が完成するまでの17年間は、本庁舎を使い続けるということ。そのためには、本庁舎の耐震診断・耐震補強等が必要になる。しかしその経費が計算式に入っていない。

市役所本庁舎
1965年12月建設

本庁舎耐震補強関係経費（推計）



▶耐震診断を行ない、耐震補強工事の他に大規模改修工事も必要となった場合は、両方行なうことになる。その場合は、

耐震診断	320万円	「7億2,925万8,000円 + 消費税8% + 施工費アップ分」が必要となる 資材高騰、労務単価アップ(約1.3倍)
耐震補強工事関係	1億9,105万8,000円	
大規模改修工事関係	5億3,500万円	

◎本庁舎「使用不可」の場合「仮設庁舎」が必要となる

本庁舎「使用不可」の診断が下った場合

本庁舎敷地内の既存建物解体、仮設庁舎建設(本庁舎の代替え)		
建設工事費	7億9,310万1,000円	(2億6,436万7,000円×3,000㎡).....10年間借りた場合
本庁舎解体	4,590万円	(17,000円/㎡×延床面積2,700㎡).....10億4,045万6,000円(リース料率3%)
西庁舎解体	221万4,000円	(4,710円/㎡×延床面積470㎡)
旧消防庁舎解体	408万円	(17,000円/㎡×延床面積240㎡)
移転費用	600万円	(600万円×1回)
防災無線移設費	890万円	
計	9億4,029万5,000円	

◎リース庁舎を買収すると、リース庁舎の固定資産税・都市計画税が市に入らなくなる

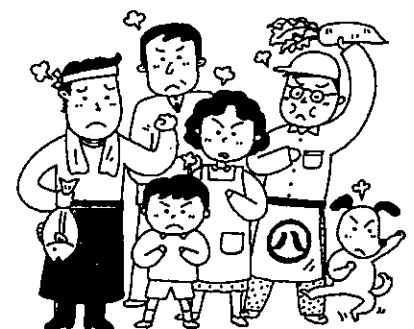
土地・建物・駐車場が民間所有から小金井市所有になると、それまで小金井市に入っていた固定資産税・都市計画税が入らなくなる。

推定/年間2,000万円
新庁舎を建てる予定の2031年度までの17年間で、
総額3億4,000万円の税収が入らない計算になる

■17年後でも新庁舎は経たず、分散庁舎が続く

「毎年1億円余の財政効果」はまやかし。しかも小金井市は、現在すすめている東小金井駅北口区画整理事業に加えて、武蔵小金井駅南口第2地区再開発や都市計画道路3・4・8号線の拡幅など大型事業を予定し、とても新庁舎建設にお金を回す余裕はない。

となると、新庁舎を建てる基金(貯金)は思うように積み立てられず、予定の17年後の「2031年度」になっても新庁舎建設に着手することはできない。つまり、本庁舎(もしくは仮設庁舎)と買収した旧リース庁舎の分散庁舎は果てしなく続くことになる。



小金井市が抱える大型公共事業と財源計画

東小金井駅北口区画整理事業		割合
事業費	93億1,717万9,000円	100%
国庫支出金	24億7,860万2,000円	26.60%
都支出金	22億9,291万8,000円	24.61%
市負担額	45億4,565万9,000円	48.79%
借金	27億 600万円	利子含まず
基金等	6億2,563万8,000円	
市税	12億1,402万1,000円	

★いつ事業が終了するかは未定(難航している)

都市計画道路3・4・8号線拡幅事業		割合
事業費	25億 200万円	100%
国庫支出金	7億8,300万円	31.29%
都支出金	3億2,100万円	12.83%
市負担額	13億9,800万円	55.88%
借金	12億6,600万円	利子含まず
基金等	0円	
市税	1億3,200万円	

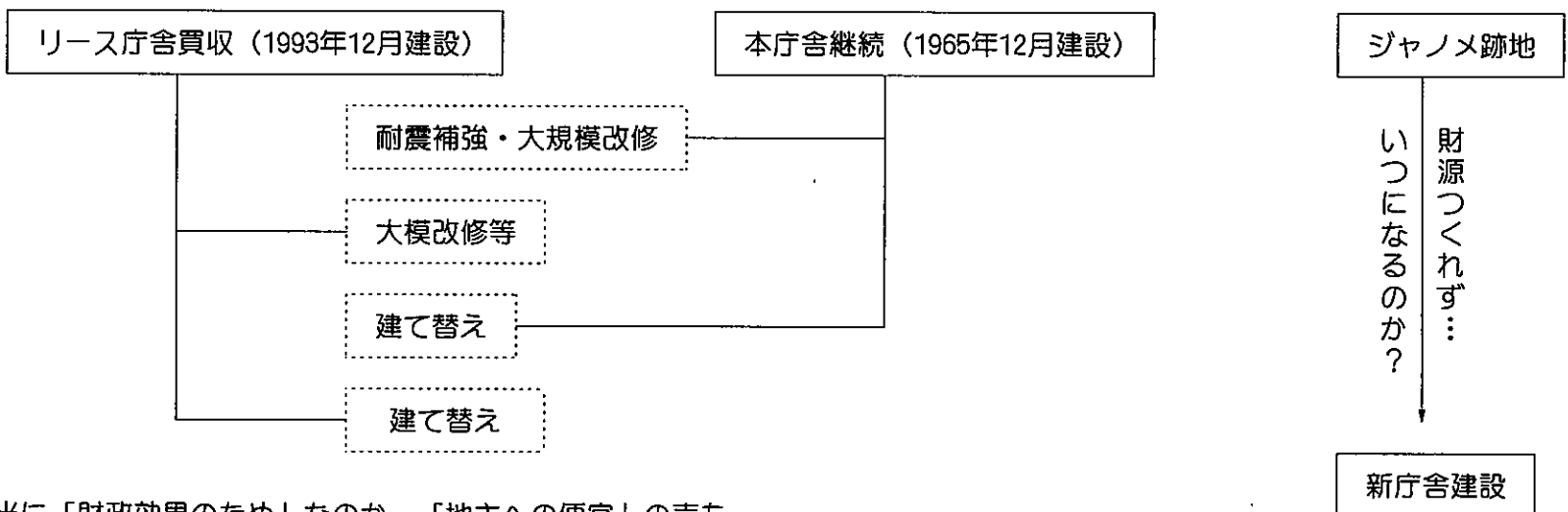
★今年度から5年間で事業完了の予定

武蔵小金井駅南口第2地区再開発事業	市負担額 15億円余(詳細未定)
-------------------	------------------

★2016年度・事業認可 2019年度・工事完了(予定)

■庁舎問題の悪循環をくり返す

本庁舎を耐震補強や大規模改修で継続使用するにしても、10数年後には本庁舎の建て替えに迫られる。ジャノメ跡地に新庁舎を建てる財源が確保されていなければ、本庁舎の建て替えに着手せざるを得なくなる。本庁舎の建て替えが終了したら、今度は第2庁舎(現リース庁舎)の建て替え時期を迎える。このように、「リース庁舎買収」方針は庁舎問題の悪循環をくり返すこととなる。



■本当に「財政効果のため」なのか。「地主への便宜」の声も

小金井市が9月17日に「リース庁舎」関係の登記簿を取り寄せたところ、今年8月18日付で建物と土地に「根抵当権」が設定されていることが判明(根抵当権者「三井住友銀行」)。極度額は「9億3,000万円」。上限9億3,000万円まで、持ち主は何度でも三井住友銀行からお金を借りることができるというもの。このことは、持ち主が三井住友銀行から多額の借金をしている可能性があるということの意味する。

小金井市が市議会に示した買収金額は、土地・建物合わせて「18億6,600万円」。一方、根抵当権の極度額は「9億3,000万円」。仮に持ち主が極度額いっぱいの9億3,000万円を借りていたとすると、買収金額の半分が借金返済・根抵当権の抹消に充てられることとなる。つまり、税金を使って借金返済の肩代わりが行なわれることになる。「地主への便宜供与」の声も聞かれている。

しかし、市の対応はあまりにもお粗末。小金井市が登記簿を取り寄せたのは「9月17日」。一方、小金井市が市議会会派代表者会議に「リース庁舎買収」方針を示したのは「9月12日」。つまり、権利関係の把握をせずに「リース庁舎買収」方針を示したことになる。我々が持ち家を取得する場合には、事前に登記簿で抵当権の有無を確認するのは大違いである。「先に買収ありき」としか言いようがない。

■「買収」方針は市長の独断専行

質疑のなかで市長の独断専行の実態が明らかとなった。所有者との交渉は市長と総務部長の2人が担当。なぜ2人だけなのか?。市長は述べる「所有者の財産や個人情報にもかかわることになるので、2人で担当した」。

しかしここで問題になるのは、総務部長を指揮する位置にいるのは誰か?。市の組織機構取り決めによると、総務部長は副市長の指揮下に置かれている。市長が直接指揮する場合には当然に担当の副市長の了解を必要とし、総務部長は副市長に報告する義務を負う。ところが副市長は「報告を受けていない」と述べるとともに、「リース庁舎買収」にいたる今回の経過を「知りませんでした」と答弁。市長が独断で行なっていたことが判明した。



■副市長が辞職

11月5日付で副市長が辞職。各議員には10月28日に副市長本人から辞職する旨のメールが届いた。辞職理由は「一身上の理由」。しかし巷では次のように囁かれている。「市長の意にそぐわない議会答弁を行なったことから、市長から解任の言い渡しが行なわれた。10月中旬の高知市での市長と正副議長が出席する都市問題会議の時点で『解任』は決まっていた」。

「撤回」。しかし残る課題

■議長が「議案取り下げ」を市長に進言

審議すればするほど問題点が露呈。議会質疑で追い詰められる稲葉市長。本格的な質疑が4日間も行なわれ、いっそう勢いづく野党側。議会日程が大幅に変更されていくなかで、9月29日(月)午前11時25分、篠原議長がタオルを投げた「市長に対して、予算の取り下げを進言する」。休憩後の午前11時40分、市長が発言「議長の進言を重く受け止め、改めて内容を精査する必要があるため、撤回する」。9月12日の市議会会派代表者会議から半月余を経た結末である。

■「撤回」するも「買収」は選択肢に残る

買収予算は撤回されたが、方針が消滅したわけではない。11月13日の総務企画委員会で市長は次のように述べた。「予算案を撤回したので、新庁舎建設の凍結を視野に、あらゆる方策を検討するという段階に戻っている。選択肢の中からリース庁舎買い取り方針は排除しない」。この答弁は2つの重要なことを表明している。一つは「リース庁舎買収方針は選択肢に入っている」こと、もう一つは「新庁舎建設の凍結」も検討課題に入っているということ。

そのことを意味するかのような予算が12月議会に提案された。今年度中に業者選定を行ない、来年度に耐震診断を行なうというもの。つまり、本庁舎を今後も使い続けるとの意思表示に思える。ということは、新庁舎建設は先送り。「2018年8月末のリース庁舎終了」も先延ばしになる可能性が高いと言える。

本庁舎耐震診断委託料／378万9,000円

■課題は新庁舎建設の財源問題

市長は「建てるための財源がない」を理由に、市役所建設予定地での新庁舎建設を先延ばししようとしている。よって、建てるための財源を確保しながら、いかにして新庁舎建設へと結びつけていくか———このことが問われてくる。

当初予定の新庁舎建設スケジュール

今年度、「基本設計経費 3,319万9,000円」が予算化されているが、いまだに実行されず。

「小金井市新庁舎建設基本計画」および議会答弁から					
年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
設計者選定				
基本設計・実施設計				
施工者選定				
建設工事				(4月)
庁舎移転				 (4月～5月末)
新庁舎開庁				 (6月～)
リール作業所等の解体				
リース庁舎 (8月末)

財源計画(今後の予測金額)	
借金(地方債)	40億2,500万円
庁舎建設基金を活用	5億円
第2庁舎保証料返還金	7億円
一般財源(市税収入)	17億8,400万円
合計	70億900万円

日本共産党の提案「軽量鉄骨型庁舎でリース庁舎脱却を」

■再開発事業よりも新庁舎建設へ財源を

小金井市は福祉や教育などの市民生活充実を求める声には「財源がない」と一蹴しながら、駅前開発や大型道路建設には躊躇なく財源を投入。しかも多額の借金まで認めている。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、武蔵小金井駅南口第一地区の再開発で増収となった3億円(固定資産税や市民税)は市民生活に充てられるどころか、第一地区再開発事業の借金返済に消えてしまっている。さらに第二地区再開発や大型道路建設を行なえば、さらなる借金返済に追われることになる。再開発事業や大型道路建設に財源を投入するのではなく、市民生活を守りながら基金(貯金)を計画的に積立て、新庁舎建設へと着実にすすむべき。

■日本共産党は「軽量鉄骨型の庁舎」を提案

10年間のリース(10年後は市所有物になる)。その間に新庁舎建設基金を計画的に積み立てる。

工事金額／17億7,260万4,000円(消費税8%含む)
 本庁舎分 2,700㎡+リース庁舎分 6,000㎡=2階建(床面積合計 8,700㎡)
 建設工期／約12カ月 (株式会社「内藤ハウス」の見積もり)