

やっぱり 買ってはいけない！ 駅前ホール

「市の手続きミス」「ホールの欠陥」次々明らかに

総務企画委員会 傍聴を！！

10/14(木)10:00~

*詳細は裏面をご覧ください

10月5日未明に閉会した市議会9月定例会で、市長が提案していた市民交流センター(いわゆる「駅前ホール」)を買取るための「財産取得の議案(以下、買取り議案)」は、総務企画委員会に付託されましたが、ホールとしての欠陥が次々と明らかになる中で、「継続審査(次回委員会まで持ち越し)」となりました。この市民交流センターは、武蔵小金井駅南口再開発事業の中で、独立行政法人「UR都市機構(以下、UR)」が建設し、小金井市が買取りを予定しているものです。その問題点については、「みどり・市民ネット会派ニュース8月号」で指摘させていただきましたが、9月議会を通して、市民にとって「買ってはいけない！」ホールであることがさらに鮮明になりました。

買取り費用は75億円超！

市民交流センターはURが事業主体となっている再開発事業の一環で、再開発ビルとして建設中のものです。小金井市は、旧公会堂の土地・建物の権利(26億5,600万円相当)分の「権利床」としてその一部を受け取り、残りを「保留床」として39億5,200万円を買取ることで、市所有のホールにしようとしています。(再開発のしくみはカコミ記事参照)他に、舞台装置・音響装置・照明装置などの付帯設備、机・イスや楽器などの備品、借入金利子を含めると、買取り費用は合計で75億円を優に超えます。

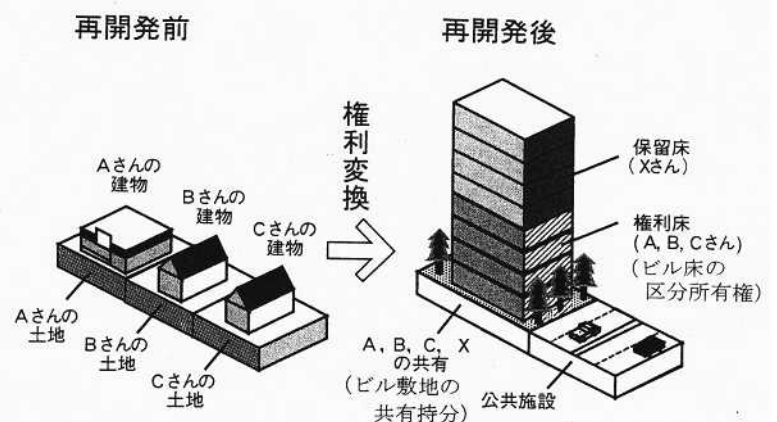
買取り価格を跳ね上げている最も大きな要因は、駅前ロータリーの正面に位置するロケーションにあります。市内はもとより再開発地区内でも最も地価の高いところにホールを所有すれば、市民は次世代までおよぶ大きなツケを払わされることとなります。

ホール専用の荷さばき駐車場がない！

駅前ホールは隣の業務ビル(サイゼリヤなどが入った)R東日本の権利床のビルと、その南側に隣接する2人の民間地権者の権利床のビルと「一筆一棟」の扱いとされています。建物はそれぞれの区分所有ですが、敷地は4者の共有持分となります。よって、敷地の利用に当たっては、この4者が合意の上管理規約を締結し、使い方を決めなければなりません。ところが、現時点では合意に至っていないため、駅前ホールを含むこれらの建物は管理規約が定まっていません。

「駅前ホールや駅前庁舎は税金の無駄遣いだ」として再開発事業の見直しを求めていた2人の民間地権者をURは再開発事業に巻き込み、その同意もないまま、2人の土地・建物をホールと一筆一棟扱いの業務ビルに強制的に権利変換しました。これによって小金井市は、計画にますます反発を強める2権利者と同じ敷地を共有することになったのです。こんな状態で、4者が管理規約で合意できるはずがありません。
(裏へつづく)

再開発事業(第一種)のしくみ



事業区域内を一度更地にし、再開発ビルを建設する

敷地を共同化し、高度利用する(敷地の上に高層のビルを建てることで従前よりも多くの床を造ることにより、道路や駅前広場などの公共用地を生み出す)

再開発前の地権者の土地・建物の権利は、原則として等価で再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)。この「置き換える」ことを「権利変換」とよぶ

権利変換では、地権者に対して、再開発ビルの床の「区分所有権」とビル敷地の「共有持分」をわたす(分譲マンションもその一例。壁で他と区分けされたビル床の特定部分の面積と、敷地の何万分の を所有する、と表される)

従前の建物などを取り壊す前には、それぞれの地権者の権利をどう扱うかを書面に記した「権利変換計画」を決定する。決定するに当たっては、事前に計画を誰もがみられるようにして(これを「縦覧に供する」とよぶ)、意見書の提出の機会を与える

高度利用で新たに生み出された床(保留床)を第三者に売って処分し、事業費に充てる

(表からのつづき)

ホールに大道具や大型機材を搬入するための荷さばき駐車場は、共有持分である敷地に含まれています。管理規約が未締結であるために、ホールを買取っても、小金井市は荷さばき駐車場を専用で使うことができません。これでは、事実上ホールとしての機能を果たせないこととなります。

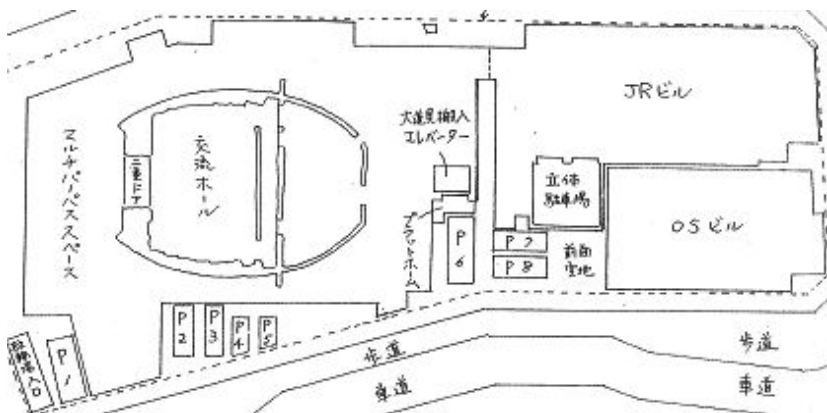
稲葉市長は「見ないで同意」した！！

前述の通り、今日の事態をひき起こしたURの責任は重大ですが、市長にも大きな落ち度があります。荷さばき駐車場は三方を壁に囲まれており、もし、車が進入する前面をシャッターなどでふさげば、「敷地」ではなく、「ビル床」の扱いとすることができたはずですが。そうなれば、小金井市の権利床として専有できていたこととなります。市はなぜそのような扱いにさせなかったのでしょうか？

買取り議案が付託されている総務企画委員会審議の中で、私たち「みどり・市民ネット」の追及で驚くべき事実が明らかになりました。

UR都市機構は、荷さばき駐車場を「床」でなく「敷地」とする内容を含む権利変換計画を、決定の前に縦覧に供しました。稲葉市長は本会議の質疑では、「権利変換計画を拝見して、これでいけると判断し、判をついた」と答弁していました。しかし、10月4日の総務企画委員会では答弁を180度転換し、「(権利変換計画を)見ていない」「判もついていない」「(口頭で)同意した」と答えました。市民の財産を左右する権利変換計画に「見ないで同意した」とは何事でしょうか。国交省官僚の天下りの受け皿であるUR都市機構に、丸投げした再開発の成れの果てという他なく、市長の無責任な行政運営は容認できません。

「一筆一棟」とされている「ホール」と2つの業務ビル



ご意見・ご感想をお寄せください

- 青木ひかる TEL/FAX: 306-9503
- 片山かおる TEL/FAX: 316-1511
- 漢人あきこ TEL: 386-1503 FAX: 316-1619
- 田頭ゆう子 TEL/FAX: 387-1068
- のみやま修吉 TEL/FAX: 382-1120
- 渡辺大三 TEL: 090-3345-6929

市議会・総務企画委員会 傍聴を！！

10/14(木)10:00~

市役所本庁舎(古いほうの庁舎)3階 第一会議室

どなたでも、途中からでも傍聴できます。

5時以降も続行する場合がありますので、お仕事帰りの方も、議会事務局までお問い合わせください。

議会事務局: 042-387-9947 市役所代表: 383-1111

市民の監視が、議会と市長を動かす！

審議の中で行政のお粗末が次々と発覚する一方、管理規約協議の先行きについては一向に展望が見えませんでした。9月議会の会期末が迫っていたこともあり、総務企画委員会はこれ以上の審議はできないと判断し、買取り推進派も含む全員一致で、買取り議案を継続審査と決定しました。

2003年に小金井市がURと結んだ「公益施設の取得に関する覚書」には、「(URと小金井市は)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」と書かれています。しかし、URは議会の議決も待たず、譲渡契約の締結も行わないまま、工事に着手しました。既成事実を重ね、この「欠陥商品」を小金井市に押し売りしようとしているのです。

市民交流センターは「やっぱり買ってはいけない！」私たちは9月議会を通してますます確信を強くしました。

9月21日、10月4日の総務企画委員会には、平日の昼間にもかかわらず多くの市民が傍聴に駆けつけてくださり、市民の監視の目が、買取り議案を議決させない大きな力となりました。次回の委員会は10月14日(木)です。一人でも多くの市民の皆さんの傍聴をお願いいたします。市民の力で、市民交流センターの買取りを中止させましょう！

市長へ！議会へ！ 買取り中止の市民の声を届けよう

<要請先>

市長へのFAX 042-383-0022

みどり・市民ネット以外の総務企画委員

板倉真也(共産) TEL: 386-0404 FAX: 386-0404

小林まさき(公明) 387-7769 387-7769

篠原ひろし(改革連合) 385-1224

中根みえ(自民) 384-4106 384-4128

宮崎晴光(民主) 383-9965 301-6269

村山ひでき(民主) 386-5543 386-5560

小金井市議会

2010年10月発行

「みどり・市民ネット」会派ニュース

連絡先: 小金井市本町 6-6-3 小金井市議会控室 042-383-1111(内線2819)

「みどり・市民ネット」は、「市民参加と情報公開による市民本位の市政の実現のために市民にわかりやすく開かれた議会をめざし、地方分権時代にふさわしい意思決定・チェック機能として議会を活性化すること」「それぞれの政治的立場や見解の違いを尊重すること」などを基本姿勢とする6人の議員の集まりです。