

# 区庁舎は区民の大切な財産 区民にまったく知らせず「建替え」を 決めていいのでしょうか

緊急の  
お知らせ  
区庁舎  
耐震化問題

## 区議会で「渋谷区総合庁舎の建替えを求める決議」を 強行可決 —— 党区議団は抗議のため棄権

区議会庁舎問題特別委員会は5月に設置され、「庁舎のあり方に関する調査並びに対策の件」を付託されました。実質審議が始まったのは6月24日から8月末まで。委員会は5回だけで、4カ所の視察とわずかな審議しかおこなわれませんでした。にもかかわらず8月30日の委員会で、委員長は、次回に「建替えを求める決議」と「免震補強工事を求める決議」のいずれかを決定するよう委員会に求めました。

日本共産党区議団は、耐震補強工事と建替え案を比較する具体的資料が提供されないなか、区議会として、一方の案を決定することは拙速であり、行政をチェックする議会としての役割を果たせないこと、現段階で「決議」を区議会の意思として議決すべきでないときびしく指摘し、採決に反対しました。しかし、委員長は次回の委員会で採決することを強行、議決するかどうかの結果は6対6の同数でした。委員長は強引に委員長採決で決定しました。

日本共産党区議団は、慎重な審議を求め各会派に申し入れましたが、委員長は9月5日の委員会で採決を強行、「建替えを求める決議案」が多数で可決されました。この「決議案」は9月10日の本会議に提案されたため、日本共産党区議団はこうした対応に抗議し、棄権しました。「決議」は、民主党、無所属議員の5人が反対、自民、公明、無所属クラブなどの賛成多数で可決されました。



### 区庁舎の耐震化をめぐる経過

1965.2	現庁舎竣工
1995.1.17	阪神・淡路大震災
1995	耐震診断 最少S値0.16
1997~2004	耐震補強工事
2011.3.11	東日本大震災
2012.11.20	区議会に耐震診断結果の報告と耐震補強案の説明
2012.12.27	民間に建替え案の募集(5社の申し込み)
2013.4.1	区に庁舎耐震問題担当部発足
2013.5.20	区議会庁舎問題検討委員会を発足

区長は2013年3月の第1回定例会で『本区庁舎は、耐震診断の結果、保有すべき耐震強度を保有しておらず、極めて危険な状況にあり、その耐震化は緊急の課題であります。(略)そのため、一方では既存庁舎の「耐震補強案」と、開発事業者の協力を得て、建設経費を最小限にした「建替え案」を比較して、最善の手法をとりたいと考えております。区議会とも協議し、年内に方針を決定してまいります』と表明。

### 記者会見では「建替えありき」の発言

今年2月12日の新年度予算案の記者会見で、区長は「耐震強化には約60億円がかかるが20年程度で建て替え時期が到来する。一方、同等規模のビルを建築するには200億円程度かかる。」(産経)、「敷地内に現在とほぼ同じ規模の区庁舎と公会堂を建てる。一部の土地は定期借地権を設定し、マンションかオフィス用地として貸し出すことを検討」(日経)、「耐震補強は9割9分ない」(東京)などと発言したことが報じられています。

## 第1の問題 区民にはまったく知らされていません

区庁舎は区民サービスの拠点であり、区民の財産です。また、災害時は区民の司令塔の役割を果たす拠点施設です。したがって庁舎を今後どうしていくのか、真っ先に区民の意見を聞くべきです。ところが区長は「議会の承認を得て」と区議会を隠れ蓑にしているばかりか、第三回区議会定例会では、建替えか補強かを決める前に区民に聞く必要はないと、区民無視の発言をしています。

### 北区では建替えを前に 区民・専門家の参加で練り上げ

北区では、2009年庁内に「庁舎あり方専門委員会」を学識経験者を中心に発足、区議会では2010年に「庁舎あり方検討特別委員会」を設置、区は2009年12月に改修案と建替え案を比較して示し、区民に意見を求めるパブリックコメントを実施しています。

## 第2の問題 区議会への情報提供は不十分

議会として耐震補強工事案と民間活力による建替え案を比較しようとしても、工事期間や資金計画、また工事期間中や工事終了後の施設の使い勝手、仮設庁舎を利用する場合の費用や区民サービスのあり方、さらに民間活力事業による開発計画の内容など、肝心なことはまったく明らかにされていません。

さらに、「庁舎建設に区の負担がない」、民間活力導入(PFI)方式の問題もあります。詳しくは裏面をご覧ください。

日本共産党区議団  
「耐震補強」を提案

党区議団は、大地震の発生が指摘されている状況から庁舎の耐震化は急務であると考えています。現在の庁舎のコンクリート強度について、耐震補強をすればあと20年から30年は利用できる」と区が委員会に答弁していることから、まず緊急に耐震補強工事を実施し、将来の建て替えも視野に入れ住民、職員、専門家の参加で「庁舎あり方検討委員会」(仮称)を設置して検討すべきと提案しています。

### 耐震補強を選択した他区では

新宿区(工事費30億円)、荒川区(14億円)、江東区(19億円)では耐震化を緊急の課題とし、庁舎を使いながら耐震補強工事(中間階免震工法)をすすめています。将来の新区庁舎建設は、今後時間をかけて検討していくとしています。

## 民間開発業者に庁舎を建てさせ、区が権利金と引替えに譲り受ける

区は、昨年の12月27日に、「新総合庁舎及び公会堂整備を核とした事業手法等に関する提案」を募集しました。

その内容は、民間活力事業による再開発内容も含まれ、「工期が短く、区の財政負担が最小限」であること。民間活力導入では、「区域内の未利用地容積率は、定期借地権等の設定による共同住宅等、民間活力の活用を図る」としています。

これまでに開発業者から提案された内容をまとめたのが右の表です。

事業者から提案された建て替え案の比較表

比較項目		A社	B社	C社	D社	E社	
予定工事期間		32ヵ月	41ヵ月	36ヵ月	35ヵ月	48ヵ月	
渋谷区負担建設費		60億～20億円	5億円	0円	0円	0円	
資金計画	総事業費	記載なし	341億円	367億円	記載なし	391億円	
	権利金	130～190億円	181億円	154億円	194億円	記載なし	
想定建築物	庁舎、公会堂	高さ	約43m(地上10階)	約51m(地上12階)	約74m(地上15階)	約58m(地上13階)	約40m(地上9階)
		延べ面積	約46,000㎡	約45,000㎡	約42,000㎡	約47,000㎡	約42,000㎡
		構造	制振構造	免震構造	免震構造	免震構造	免震構造
	公会堂座席数	約2,000席	約2,100席	約2,000席	約2,000席	約2,000席	
	定期借地権による建物	用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅等
		高さ	153m(46階)	120m(33階)	123m(37階)	170m(49階)	181m(50階)

(委員会報告から党区議団作成)

### 建替え案の解説

#### 開発業者は70年間区の土地を借り受け超高層マンションなどで大もうけ

- ①民間の開発業者に、庁舎と公会堂を建築させる。(表では、工事期間は、32ヶ月～48ヶ月、地上9階40<sup>㎡</sup>～15階74<sup>㎡</sup>、130億円～194億円)
- ②現在の庁舎と公会堂の土地を70年の定期借地権として一部貸出し、その収入を建設費に充てる(総事業費は341億円～391億円、区の負担は、ゼロから60億円)
- ③民間事業者は、庁舎と公会堂を建てて余った土地と容積率を活用して超高層マンション・オフィスなどの施設を建てる(33階120<sup>㎡</sup>～50階181<sup>㎡</sup>の計画)

#### 民間資金活用事業(PFI)は民営化を促進

民間資金活用事業(PFI)は、施設の建設、施設の維持管理、運営等に民間の資金、経営能力、技術的能力を活用する手法です。もともとイギリスで財政削減の行革路線に基づきつくられたもので、日本では、99年に法律(PFI法)が制定され活用されてきました。

これは、公共サービスの提供について、「民間でできることは、できるだけ民間に委ねる」というもので、公共事業の民営化、民間委託の流れを促進するものです。

## 庁舎建設に税金をかけないから良いとする言い分は“まやかし”です。

区長は、この方式を採用することで庁舎、公会堂の建て替え費用はゼロになると説明しています。しかし、土地を70年間提供し、その権利金で庁舎等を建てるのですから、「費用ゼロ」ではありません。

そもそも建替える場合、仮設庁舎移転等で、60億円の費用がかかる」と区長は言っています。

実際、この方式を採用した豊島区では当初赤字と言われていたのが、その後の見直しで47億円の持ち出しといわれており計画通り

にいくとは限りません。また、建替えを決めた北区では、区の土地を民間業者に長期間借地提供することは、区民ニーズに柔軟に対応できなくなる、として民間資金活用事業を採用していません。

党区議団は、住民福祉を増進するという自治体の役割から外れ、民間事業者の利益を優先する民間資金活用事業(PFI)は採用すべきではないと考えます。

### PFIの手法を使った例—民間開発事業者の利益に

#### ●原宿警察署の場合

東京都がPFIで実施した原宿警察署等整備事業(社会事業大学跡地)について、東京土建一般労働組合と特定非営利法人建設政策研究所の調査では、50年間所有地を民間業者に貸付けることにより、総床面積の65.5%を民間収益施設が占め、民間事業者の利益は東京都に支払う借地料276億円に対して推定で1.5倍の427億円に上ると指摘しています。

また、この整備事業は、50年という借地期間の長さ、床面積比からみて民間収益施設中心の開発プロジェクトである、と断定するとともに、民間資金活用事業は、公共事業の目的を本来の住民の生活や福祉向上から、銀行、デベロッパー、ゼネコンの投資機会、収益機会を保障するものに変更し、公共性を喪失させている、と批判しています。



#### ●豊島区の場合

豊島区は、庁舎について、地上49階建て、高さ189<sup>m</sup>、430戸の分譲マンション、事務所、店舗との合築として建設中です。日本初の区庁舎一体型の超高層マンションです。(マンションの販売予定価格は3000万円～2億円)

区の計画は、区と民間デベロッパーなどでつくる再開発組合が、約410億円かけて区庁舎と分譲マンションなどを建て、区が負担する136億円は、現庁舎跡地等を50年間の定期借地として民間に貸出し、35年分の賃料を一括で受け取り、建設費を捻出することになっています。

豊島区長は区議会で「借金に頼らない、資産活用による新庁舎整備計画だから区民の理解を得ている」と言いましたが、当初資金計画はくずれ、当初10億円が残るとしていましたが、逆に47億円もの区の持ち出しとなっています。

