

区役所庁舎等 建替え計画

区民の土地を優先譲渡？ 一方で景観・環境破壊！ 三井不動産等のもうけのための計画は撤回を

党区議団は、区民・専門家参加の検討会設置を提案

「なぜ、そこまで三井不動産の利益を優先するのか」
区議会第1回定例会で、いがらし区議団幹事長は、
長谷部区長に厳しく迫りました。

庁舎の土地を77年7ヵ月間、三井不動産等に貸し出し、そこに高層マンションを建てさせ、儲けをあげさせるかわりに庁舎と公会堂を建ててもらおう手法に、区民から批判の声が上がっています。区は、ごまかそうと必死ですが、この計画が区民福祉の増進という自治体本来の役割を投げ捨てていることは明らかです。計画は撤回し、区民・専門家の参加で見直しましょう。

三井不動産等のもうけ最優先は明確 タワーマンションの住民説明会でも…

2月25、28日の両日開かれた三井不動産レジデンシャルが建設・販売するマンションの住民説明会では、区民の土地を使って三井不動産の儲けをあげさせ、一方では環境や景観を破壊することなどに参加者から多くの批判の声が上がりました。



地上39階143mの
タワーマンション

容積率も
大幅上乘せ
500%
⇒900%

庁舎15階65m

区民と庁舎を見下ろす三井レジデンシャルの高層マンション

三井レジのマンション部分の説明会で出された住民の声

- 区は、マンションについては事業者の責任といって何も説明してこなかった。庁舎と別々に説明会を開くやり方はごまかしだ。
- マンションも庁舎も一体の計画なのに、近隣住民への説明だけで終わらせるのはもってのほか。
- 横浜マンション偽装事件で責任を問われている三井不動産レジデンシャルと契約して良いのか。
- 他の市では、市民100人が参加して、高齢者や障害者に優しい低層の庁舎を建てた。なぜ渋谷はやらないのか。

「建物を建てる代わりに土地をください」が本音

三井不動産は、昨年3月の第10回不動産再生研究会での報告「公的不動産の活用事例及び課題の整理について」で、この手法について「建物を建てる代わりに土地をくださいというような形」と言っています。三井不動産の本音がはっきり示されています。

三井不動産の研究会報告

建物（庁舎等）と、民間分譲マンションの下にある土地…が交換されるというイメージである。建物を建てる代わりに土地をくださいというような形である。

区議会でも

三井不動産に、 借地の「優先譲渡」も

区長は、三井のマンション部分の借地の土地について、優先譲渡するということはないと答弁しましたが、区と三井不動産等との定期借地契約の第15条には、優先譲渡の規定が明記されています。議会での答弁でも、区長は、この規定で、長期にわたる契約の中で、貸主（区）がこの土地を処分するときに、三井不動産に優先譲渡するために設けたと認めています。

77年7ヵ月もの間、区民はこの土地に意見を言うことができず、三井不動産に優先譲渡されかねません。

【一般定期借地権設定契約書】

第15条 甲（渋谷区）が、本件土地の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、…乙（三井不動産等）が本件土地の譲渡を希望する場合には、甲は優先的に協議に応じるものとする。

どの自治体でも、庁舎建設は住民参加が当たり前

立川市	基本構想、設計者選定、基本設計のそれぞれの段階で100人委員会などが立ち上げられ市民参加を保障。
那覇市	建設用地の選定から市民の意見を聞き、設計業者の選定は公開の場でプレゼンテーションが行われ、庁舎の設計にも市民参加を保障し全情報を公開。

新庁舎建設に関する検討会条例を提案

党区議団は、第1回定例会に、「渋谷区新庁舎建設に関する検討会条例」を提案。30人の公募の区民をはじめ、職員、専門家など50人の検討会を設置し、計画の見直しを含め、区民や専門家の参加を確保する条例を提案しています。

日本共産党
渋谷区議団



区議団長／文教委員長
庁舎問題特別委員
すがの茂



区議団幹事長／総務委員
庁舎問題特別委員
五十嵐千代子



区民環境委員
自治権確立特別委員
トマ孝二



福祉保健委員
交通公有地問題特別委員
牛尾まさみ



福祉保健委員長
五輪・パラリンピック対策特別委員
田中まさや



文教委員
交通公有地問題特別委員
秋元ひでゆき

日本共産党
渋谷区議団 **ニュース**

2016年3月号
渋谷区渋谷 1-18-21 渋谷区役所第2庁舎2F
☎ 3463-1038 FAX 5458-4963

日本共産党渋谷区議団へのご意見・ご要望を、ぜひお寄せください。
●ホームページ <http://jcp-shibuya.jp/>
●Eメール info@jcp-shibuya.jp

幡ヶ谷2丁目防災公園用地取得に道理なし

住民説明会でも回答不能

地下水の安全確認がまだなのに、保育園などつくっていいの？
 なぜ、土壌汚染を区民に隠していたの？
 なぜ、汚染対策する前に32億円を払ったの？

約4700㎡の防災公園等用地

渋谷区が昨年3月に32億円で取得した幡ヶ谷2丁目防災公園用地問題。地元住民から監査請求が出されたのをはじめ、計画発表以来はじめて行われた住民説明会でも、取得の目的や経過、土壌汚染問題、取得価格など多数の疑問や批判が噴出しました。



住民の声を代表して区長に迫る

党区議団は、取得の経過や土壌汚染の実態、価格の根拠を明らかにするよう求めるとともに、保育園や高齢者施設の整備についても対案を示してきました。

区議会第一回定例会では…

2年間のモニタリング調査が必要なのに…

除去後の調査結果も示さず「安全」宣言

長谷部区長は区議会で、汚染土壌は取り除いたので安全と答えましたが、除去工事後の調査結果も明らかにしていません。しかも、地下水の汚染については、「2年間のモニタリングが必要」と答弁しています。このまま保育園や公園などをつくって良いのでしょうか

区民不在、トップダウンの税金投入

区が「土壌汚染がない、6m道路に接道」という事実と異なる条件をつけて行った鑑定評価額より2億円も高い32億円で買ったことについて、区長は、売主がこの土地の所有権を一本化するためにお金が必要だった、価格は売主と買主（区）の価値観で決めたと答弁しました。まさに、土地取得先にありきで、区民不在でトップダウンの土地取得の実態が明らかになりました。

党区議団の提案

- この土地の今後については、区民参加で検討すること。
- 保育園や高齢者住宅などは、土壌汚染の心配のない幡ヶ谷社会教育館に隣接した都営住宅跡地を活用して整備すること。

約32億円の返還求める住民監査請求出される

幡ヶ谷2丁目防災公園問題を考える会（代表 竹中達二氏 幡ヶ谷2丁目在住）は、2月22日、この土地取得の経過や取得価格が不当として、桑原敏武前区長に約32億円の返還を求める住民監査請求を行いました。

竹中氏は、「区は、取得の目的も土壌汚染の情報も区民や近隣住民には一切知らせず、意見も聞かずに土地を買った。買う前に区民の声を聞くのが住民自治であり民主主義のはずです。」と語っています。

弁護士 久保木亮介

土壌汚染がある土地を、区民に知らせず、いろんな手だてを使って高く購入していることが、取得の経過から浮き彫りになっています。防災や保育園などの施設のためには不適格な土地を、32億円もの税金で購入することは区民の納得を得られません。



消防車も入れない、乳母車、車いすとすれちがえないところに防災公園?!



住民説明会では…

2月26日にはじめての住民説明会が開かれ、参加者からは、様々な疑問や批判が出されましたが、区からはまともな回答はありませんでした。

参加者の声

- 汚染が明らかになったときに、なぜ、公表して区民の意見を聞かないのか。土地を買う前になぜ区民の声を聞かなかったのか。
- 防災機能、保育所、高齢者施設というが、周辺の道路幅が狭い。そういうところに保育園、高齢者施設をつくったら、車いすや乳母車が車とすれちがうのはムリ。消防車も入れないところに防災公園をつくるのはおかしい。
- 土壌汚染があるところを32億円で購入したのは納得できない。土地の状況、汚染については知っていたのか。なぜ、説明しなかったのか。幡ヶ谷2丁目の六号通りにある都営住宅跡地を使えば、安全な場所に住宅も保育園もできるではないか。

幡ヶ谷2丁目防災公園用地取得の経過

2013年	11月26日	第4回区議会定例会で、桑原前区長が、地域の防災力を高めるため防災公園として整備し、残地に高齢者住宅や福祉施設をつくと表明
2014年	8月15日	区の指示で「土壌汚染がない」、「6m道路に接道」と仮定した、約29億円と約30億円の2つの不動産鑑定評価書が作成される
	11月	第4回区議会定例会で、党区議団が防災公園用地の土壌汚染の可能性を指摘、区長も認める
2015年	12月	区が税金で土壌汚染調査実施 (1,285万円)
	2月23日	防災公園用地購入の売買契約締結
	3月4日	約32億円の売買代金を売主に支払い
	6月	第2回定例会で、党区議団が土壌汚染の可能性が高い土地を、取得先にありきで購入すべきでないを指摘。桑原前区長は、防災公園と福祉施設の整備が緊急の課題だったなどと釈明。
2016年	11月16日	汚染調査の結果が区議会に報告される。
	2月26日	住民に対してはじめての説明会開催

土壌汚染がわかっていながら取得。区民には知らせず

はじめて区民に説明